

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區成本說明

本都市更新事業實施經費係依據 99 年 5 月 12 日發布實施之「都市更新條例」第 30 條及 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等項目，金額總計 7,418,678,460 元（詳表 10-1），分述如下：

表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

總項目	項目	細項	數量	單價/費率	總價(元)		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用(含建築設計變更)	1,792,552,875	元	6.0~7.5 %	116,256,923	
		(二)營建費用(含特殊工程)	76,149.23	M ²	62,807 元/M ²	4,782,693,497	
		(三)工程管理費用	-	-	-	-	
		(四)空氣污染防制費	1	式	245,314 元/式	245,314	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1,792,552,875	元	0.3~2.0 %	8,427,659
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	463	戶	75,000 元/戶	34,725,000
			3.建築執照相關規費	1,792,552,875	元	1 ‰	1,792,553
			4.結構外審規費	-	-	-	1,046,276
			5.其他建築設計規劃及檢討費用	1	式	14,605,532 元/式	14,605,532
		二、公共及公益設施	-	-	-	-	
		三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	(一)綠建築設備管理維護費用	213,175,886	元	5 %	10,658,794
(二)開放空間管理維護基金	3,066.91		M ²	1,625、5,000 元/式	7,065,395		
工程費用(A) 合計					4,977,516,943		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1	式	14,102,000 元/式	14,102,000	
		(二)不動產估價費用	1	式	6,400,000 元/式	6,400,000	
		(三)土地鑑界費	77	筆	4,000 筆/元	308,000	
		(四)鑽探費用	1	式	1,700,000 元/式	1,700,000	
		(五)鄰房鑑定費	1	式	8,080,800 元/式	8,080,800	
	二、更新前土地及建物測量費用	1	式	325,000 元/式	325,000		
	三、土地改良物拆遷補償費用	1	式	78,121,520 元/式	78,121,520		
	四、合法建築物拆遷安置費	1	式	156,350,849 元/式	156,350,849		
	五、地籍整理費	463	戶	29,000 元/戶	13,427,000		
六、審查費用	1	式	140,000 元/式	140,000			
七、交通影響評估費用	1	式	1,300,000 元/式	1,300,000			
八、環境影響評估費用	1	式	2,610,300 元/式	2,610,300			
權利變換費用(B) 合計					282,865,469		
參、貸款利息(C)					272,545,611		
肆、稅捐(D)					244,937,665		
伍、管理費用(E)	一、信託費用	1	式	18,000,000 元/式	18,000,000		
	二、人事行政管理費用	6,029,988,499	元	5 %	301,499,425		
	三、銷售管理費用	6,029,988,499	元	5~6 %	338,999,425		
	四、風險管理費用	6,349,487,924	元	11.5 %	730,191,111		
管理費用(E) 合計					1,388,689,961		
陸、容積移轉所支付之費用(F)					252,122,811		
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F) 合計					7,418,678,460		

(一) 工程費用

本案相鄰公共設施皆已興闢完成，且未提供公益設施空間，故工程費用包括重建費用與申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費，總計約為 4,977,516,943 元【原事業計畫暫估 3,978,119,883 元，增加 999,453,216 元】，詳述如下：

1. 重建費用

(1) 建築設計費用

建築設計費包含建築設計、結構設計、景觀設計、機電設計、廢污水設計及簽證勘驗等費用，依臺灣省建築師公會建築師酬金標準表，係以法定工程造價計算。本案原事業計畫之建築設計費用按其已依原合約完成工作，應付該項酬金之 70%核計為 8,400,000 元，變更後法定工程造價為 1,792,552,875 元 (詳表 6-2)，並依合約以標準費率中、下標平均值計算費率，故本案建築設計費用總計 116,256,923 元 (詳表 10-2、事業計畫附錄八)。

表 10-2 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：1,792,552,875 元			
費率級距	標準費率 (%)	採計費率 (%)	金額 (元)
總工程費三百萬以下部分	7.0%~9.0%	7.500%	225,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	6.0%~9.0%	6.750%	810,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	5.5%~9.0%	6.375%	2,868,750
總工程費超過六千萬元部分	5.0%~9.0%	6.000%	103,953,173
原事業計畫之建築設計費用			8,400,000
總計			116,256,923

(2) 營建費用

本案預計興建地上 33 層、地下 5 層之鋼骨造大樓，建材設備等級符合標準，總樓地板面積約 76,149.23 M²。依據 104 年 1 月 16 日修正發布之營建單價基準，本案標準單價為 184,400 元/坪，其物價基準日為 103 年 4 月，物價指數 104.46，權利變換估價基準日為 109 年 9 月，物價指數 110.27 (詳事業計畫附錄八)，指數增減率逾 2.5%，故進行物價指數調整，調整後標準單價為 190,043 元/坪；地上層超高部分，各層標準樓高以上每增加 0.1M 加計造價 1%；地下 5 層屬超建部分，依規定加計造價 30% (詳表 10-3)。另本案因設計為超高樓層綠建築，故包含逆打工法及制震器等特殊工程之設計，其費用合計約 208,642,700 元 (詳事業計畫附錄八)。總計本案營建費用為 4,782,693,497 元 (詳表 10-4)。

表 10-3 建築物工程造價標準單價估算表

樓層數	標準單價	物價調整率	地下超建加成	樓層超高加成	調整後單價		樓地板面積 (M ²)	營建費用 (元)
					元/坪	元/M ²		
1F	184,400	3.06%	-	9%	207,147	62,662	2,453.13	153,717,952
2~3F	184,400	3.06%	-	8%	205,246	62,087	3,678.71	228,399,755
4F	184,400	3.06%	-	13%	214,749	64,962	1,777.01	115,437,364
5~33F	184,400	3.06%	-	3%	195,744	59,213	45,231.30	2,678,261,065
R1~R3F	184,400	3.06%	-	-	190,043	57,488	1,123.83	64,606,747
B1~B4F	184,400	3.06%	-	-	190,043	57,488	17,508.20	1,006,511,533
B5F	184,400	3.06%	30%	-	247,056	74,734	4,377.05	327,116,381
總計							76,149.23	4,574,050,797

表 10-4 營造工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	126,640,472	1,663.06	3.20%
基礎工程	式	283,323,947	3,720.64	7.15%
結構體工程	式	1,039,591,488	13,652.03	26.25%
外部裝修工程	式	310,230,412	4,073.98	7.83%
內部裝修工程	式	293,269,414	3,851.25	7.41%
門窗工程	式	306,816,203	4,029.14	7.75%
防水隔熱工程	式	169,361,484	2,224.07	4.28%
雜項工程	式	199,190,467	2,615.79	5.03%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	110,855,124	1,455.76	2.80%
設備工程(電梯、廚具)	式	129,888,073	1,705.70	3.28%
小計(壹)	-	2,969,167,084	38,991.43	74.97%
貳、機電工程				
電器工程	式	202,508,025	2,659.36	5.11%
弱電設備工程	式	128,455,711	1,686.89	3.24%
給排水工程	式	146,241,887	1,920.46	3.69%
生活廢水工程	式	32,517,139	427.02	0.82%
消防設備工程	式	121,726,078	1,598.52	3.07%
通風工程及空調設備	式	359,601,216	4,722.32	9.08%
小計(貳)	-	991,050,056	13,014.58	25.03%
合計(壹+貳)	-	3,960,217,140	52,006.00	100.00%
管理費(含保險、利潤)10%	-	396,021,714	5,200.60	10.00%
營業稅5%	-	217,811,943	2,860.33	5.50%
參、特殊工程				
逆打工法	式	141,768,200	-	-
制震器	式	66,874,500	-	-
小計(參)	-	208,642,700	-	-
總計(壹+貳+參)	-	4,782,693,497	62,806.85	-

(3) 空氣污染防制費

依空氣污染防制法第 16 條第 1 項規定，從事營建工程者各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費，須繳納包括拆除工程及建築工程之空氣污染防制費(第一級)共 245,314 元。

- 建築工程：建築面積×費率×工期 = 2,497.70× 2.54× 37.5 = 237,906 元
- 拆除工程：拆除總樓地板面積×費率 = 15,117.97 × 0.49 = 7,408 元
- 空氣污染防制費合計：237,906 + 7,408 = 245,314 元

(4) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條提列公寓大廈公共基金，金額為 8,427,659 元(詳表 10-5)。

表 10-5 公寓大廈公共基金估算表

法定工程造价：1,792,552,875 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
1000 萬元以下部分	2.0%	200,000
超過 1000 萬元至 1 億元部分	1.5%	1,350,000
超過 1 億元至 10 億元部分	0.5%	4,500,000
超過 10 億元部分	0.3%	2,377,659
總計		8,427,659

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預計興建戶數為 463 戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費用每戶約 75,000 元，共計 34,725,000 元。

C. 建築執照相關規費

依建築法相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造价之 1/1000 計算，故本案相關之建築規費為 1,792,553 元。

D. 結構外審規費

依建築法相關規定，興建超高樓層需經結構外審，其應繳納之規費為基本費加法定工程造價 5/10000，故本案結構外審規費為 1,046,276 元。

E. 其他建築設計規劃及檢討費用

為強化建築物結構與防火避難設計之安全性，並打造日、夜、室內、室外空間均豐富多元之景觀，本案依合約提列其他建築設計規劃及檢討費用，包括燈光設計、環境風洞模擬及風洞實驗、制震或隔震設計規劃、建築防火避難綜合檢討及公共設施室內設計等費用，總計 14,605,532 元（詳表 10-6、附錄八）。

表 10-6 其他建築設計規劃及檢討費用綜整表

項目	金額(元)
燈光設計	2,750,000
環境風洞模擬及風洞實驗	1,870,000
制震或隔震設計規劃	1,075,532
建築防火避難綜合檢討	2,310,000
公共設施室內設計	6,600,000
總計	14,605,532

2. 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

(1) 綠建築設備管理維護費用

本案爭取綠建築設計更新容積獎勵，為協助未來住戶管理維護綠建築設備，本案參依「新北市都市更新審議原則」，以法定容積 8% 核算綠建築保證金，並以保證金之 5% 提列綠建築管理維護費用，約計 10,658,794 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

- 綠建築保證金：綠建築獎勵樓地板面積 × 8% × 法定工程造價 = 22,639.80 × 23,540 × 8% = 213,175,886 元
- 綠建築管理維護費用：綠建築保證金 × 5% = 10,658,794 元

(2) 開放空間管理維護基金

依據 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，該開放空間應設置管理維護基金，本案計約 7,065,395 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

- 依相關法規取得容積獎勵之公共開放空間：留設面積 × 單價 = 616.79 × 5,000 = 3,083,950 元
- 其他對外開放範圍：不申請容積獎勵之公共開放空間留設面積 × 單價 = 2,450.12 × 1,625 = 3,981,445 元
- 開放空間管理維護基金合計：3,083,950 + 3,981,445 = 7,065,395 元

(二) 權利變換費用

主要包括調查費、測量費、拆遷補償費與安置費、地籍整理費與其他必要費用，總計約為 282,865,469 元，詳述如下：

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費用

都市更新規劃費用包含可行性評估、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行與成果報核等工作，依合約提列 14,102,000 元（詳事業計畫附錄八）。

(2) 不動產估價費用（含技師簽證費）

權利變換階段時，委託三家專業估價公司辦理都市更新相關權利價值之估算，其服務費用參照報價單提列，三家合計 6,400,000 元（詳事業計畫附錄八）。

(3) 土地鑑界費

包括更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政費用，以更

新前土地 77 筆，每筆 4000 元初估，約計 308,000 元。

(4) 鑽探費用

本案規劃開挖地下 5 層，鑽孔深度需達 50-70M，故鑽探費用依報價金額暫估約 1,700,000 元（詳事業計畫附錄八）。

(5) 鄰房鑑定費

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故將委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第 10 點，以工程開挖境界線起開挖深度 4 倍之水平距離範圍作為本案鄰房鑑定範圍，經估算鑑定範圍內戶數約 2,436 戶，並按「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」估算，鄰房鑑定費共計 8,080,800 元。

- 鄰房鑑定範圍 = 18.70M × 4 = 74.80 M
- 鄰房鑑定費 = 2,436 戶 × 2,800 元/戶 + 1,260,000 元 = 8,080,800 元

2. 更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量費用依合約提列共 325,000 元（詳事業計畫附錄八）。

3. 土地改良物拆遷補償費用

依本案拆遷安置計畫（詳 P.8-1~6），本更新單元範圍內之地上物包括合法建築物、非合法建築物及其他土地改良物，依專業估價師事務所初步鑑價結果，其合法建築物拆遷補償費計約 66,350,284 元；非合法建築物拆遷補償費計 11,319,782 元；其他土地改良物拆遷補償費計 451,454 元，總計 78,121,520 元（費用明細詳表 8-1、14-3）。

4. 合法建築物拆遷安置費

依本案拆遷安置計畫（詳 P.8-1~6），本更新單元範圍內合法建築物拆遷安置費係依估價人員調查本更新單元周邊租金行情結果，共發

放 49.5 個月，費用合計約 156,350,849 元（費用明細詳表 14-2）。

5. 地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記、信託登記與地政士作業費用等，並加計信託登記與信託塗銷作業，每戶以 29,000 元計算，更新完成後共計有 463 戶，故費用合計為 13,427,000 元。

6. 審查費用

審查費用係政府機關審查都市更新事業所需之行政規費，依「新北市都市更新案件審查收費標準」提列，包括變更事業計畫、擬訂權利變換計畫及後續釐正變更事宜，故提列審查費用計 140,000 元。

7. 交通影響評估費用

原事業計畫核定時，已委請交通技師進行交通影響評估調查，費用依合約提列 850,000 元，後因調整範圍重新進行評估調查，費用依合約提列 450,000 元，合計本案交通影響評估費用約 1,300,000 元（詳事業計畫附錄八）。

8. 環境影響評估費用

原事業計畫核定時，已委託相關機構進行環境影響評估作業且審查完竣，作業費用依合約共計 2,610,300 元，惟因「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」於 107 年 4 月 11 日修正發布後，本案毋須實施環境影響評估，故環境影響評估費用計 2,610,300 元（詳事業計畫附錄八）。

(三) 貸款利息

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，本案貸款費用包括工程費用（不含公寓大廈公共基金）、權利變換費用及綠建築保

證金，貸款利率以 2.44%，貸款期間以 49.5 個月計；綠建築保證金之貸款期間為 12 個月，合計本案貸款利息為 272,545,611 元。

- 工程費用及權利變換費用之利息： $(\text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費} \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間}) + [(\text{工程費用} - \text{公寓大廈公共基金} - \text{綠建築設備管理維護費用} - \text{開放空間管理維護基金} + \text{權利變換費用} - \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費}) \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \times 0.5] = 267,344,119 \text{ 元}$
- 繳納綠建築保證金之利息： $213,175,886 \times 2.44\% \times (12/12) = 5,201,492 \text{ 元}$
- 本案貸款利息合計： $267,344,119 + 5,201,492 = 272,545,611 \text{ 元}$

(四) 稅捐

未來實際應繳納之稅捐包括印花稅及營業稅，合計 244,937,665 元。

1. 印花稅

本案之印花稅，含括承攬契據之印花稅及讓售不動產契據之印花稅，合計共 7,269,513 元。

(1) 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用之總金額 1‰ 計，共 5,352,381 元。

- 承攬契據之印花稅： $\text{契約費用總額} \times 1\text{‰} = (\text{建築設計費} + \text{營建費用} + \text{都市更新規劃費} + \text{不動產估價費用} + \text{鑽探費用} + \text{鄰房鑑定費} + \text{測量費用} + \text{地籍整理費} + \text{交通影響評估費用} + \text{環境影響評估費用} + \text{信託費用} + \text{人事行政管理費用} + \text{銷售管理費用}) \div 1.05 \times 1\text{‰} = (5,619,999,902 \text{ 元} / 1.05) \times 1\text{‰} = 5,352,381 \text{ 元}$

(2) 讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請

物權登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值及房屋現值之 1‰ 計，約 1,917,132 元。

- 讓售不動產契據之印花稅： $(\text{實施者實際獲配之土地面積} \times \text{土地公告現值} + \text{實施者實際獲配之房屋面積} \times \text{房屋評定現值}) \times 1\text{‰} = (3,641.94 \text{ m}^2 \times 227,785 \text{ 元/m}^2 + 38,841.22 \text{ m}^2 \times 28,000 \text{ 元/m}^2) \times 1\text{‰} = 1,917,132 \text{ 元}$

2. 營業稅

本案未來更新後房地應繳納之營業稅預估約 237,668,152 元。

- 營業稅： $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} / (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times \text{營業稅稅率} = 4,753,363,048 \times 5\% = 237,668,152 \text{ 元}$
- 本案稅捐合計： $7,269,513 + 237,668,152 = 244,937,665 \text{ 元}$

(五) 管理費用

管理費用包括信託費用、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費用等，金額總計為 1,388,689,961 元，詳述如下：

1. 信託費用

依本案信託契約，包括產權、自有資金、銷售折價抵付房地及車位之自備款收入及銀行融資款等信託費用，且信託範圍不包含國有土地，其費用預估約 18,000,000 元（詳事業計畫附錄八）。

2. 人事行政管理費用

因本案為地主自行籌資興建，故需委託相關專業廠商辦理有關整合控管、專戶財務稽核、營建管理、協助信託與融資及協調與監督其他委任廠商等作業。依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，人事行政管理費用以工程費用、權利變換費用、容積移轉所支付費用、貸款利息與稅捐等費用總計乘以管理費率 5% 計算，合計 301,499,425 元。

- 人事行政管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{容積移轉所支付費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5\% = 6,029,988,499 \times 5\% = 301,499,425 \text{ 元}$

3. 銷售管理費用

本案建築物興建完成後，抵價抵付共同負擔之土地及建築物需委託代銷公司辦理銷售，因稅制修法及景氣變動，現銷售市場之銷售期拉長，且目前委託代銷公司銷售市場行情為總銷金額之 6%，故本案銷售管理費用係按標準以工程費用、權利變換費用、容積移轉所支付費用、貸款利息與稅捐等費用總計乘以銷售費率累加計算，合計 338,999,425 元（如表 10-6）。

表 10-7 銷售管理費用估算表

計算費基：6,029,988,499 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
25 億以下部分	6.0%	150,000,000
超過 25 億~50 億部分	5.5%	137,500,000
超過 50 億部分	5.0%	51,499,425
總計		338,999,425

4. 風險管理費用

都市更新權利變換折價抵付共同負擔之樓地板面積，應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付情況，此即開發風險。本案更新前產權狀況複雜、興建建築量體規模大、且施工期程長，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、容積移轉所支付費用、稅捐、信託費用、人事行政管理費用等費用總額，風險管理費費率以 11.5% 估算，共計 730,191,111 元。

- 風險管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{容積移轉所支付費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{信託費用} + \text{人事行政管理費用}) \times 11.5\% = 6,349,487,924 \times 11.5\% = 730,191,111 \text{ 元}$

(六) 容積移轉所支付之費用

為加速公共設施用地取得，捐贈公共設施用地並辦理容積移轉，增加興建樓地板面積。該項主要為取得公共設施保留地（送出基地）之費用。本案擬由土地或建物所有權人提供公共設施用地辦理容積移轉，其提供之土地面積合計約 679.04M²，101 年 1 月公告土地現值總值約 149,185,095 元。本案認列成本係以送出土地 101 年公告土地現值總值 130% 加計利息核算，其中利息以年利率 3% 估算（自信託財產信託登記完成日起至都市更新權利變換計畫核定公告日止），故預估申請容積移轉需支付之費用約為 252,122,811 元。

- 容積移轉所支付費用： $\text{移入土地公告土地現值總值} \times 130\% + \text{利息} = (149,185,095 \times 130\%) \times (1 + 3\% \times 10) = 252,122,811 \text{ 元}$

二、費用負擔計算

本都市更新事業實施經費總計 7,418,678,460 元，將由權利變換範圍內土地所有權人共同負擔。本案更新後總產權面積計 81,017.23 m²（24,507.71 坪），故實施更新事業平均成本單價約 302,708 元/坪。