

附件

興國公園暨停車場及附屬設施與其附屬事業民間參與興建營運案

一、市調資料：

經調查本案周邊之租金行情，商務辦公大樓部分，復興北路(中興百貨旁)臨路側 1F 店面一般租金約在 3,500 4,600 元/坪/月，平均租金約為 3,500 元/坪/月，故本案假設值仍是落在高標範圍。2F 以上經參考市場租金均價約在 1,900 2,500 元/坪/月，平均租金約為 2,200 元/坪/月，與本案假設值相當，建議維持原先財務試算之市場假設參數，商務辦公大樓部份假設 1 樓租金為 4,500 元/坪/月，2 樓租金為 2,500 元/坪/月，3 10 樓租金為 2,000 元/坪/月。(個案調查資料詳後之附表)

運動設施部份，市場月費行情落差較大，一般約在 900 3,600 元/月左右，其收費標準與設施服務項目、服務品質有一定之關係，因本案運動設施提供服務項目和服務品質建議可維持於中上之水準，故建議採接近市場月費行情之平均值，本案運動設施假設值平均月費為 2,100 元/月。

二、工程造價：

經重新調整後之興國公園暨停車場及附屬設施興建成本約 506,655 千元，商務旅館複合大樓興建成本約 1,434,154 千元，總興建成本約為 1,940,809 千元。

三、租金暨權利金：

在調整融資比例 70%(原為 55%)、工程造價、地租等財務假設參數後，本案之土地租金及權利金如下。

(一) 土地租金：依 96.01 公告地價計算，興建期第一年(97 年)為 794.8 萬元，營運期第一年(102 年)為 3,293.6 萬元，特許期間共 1,837,695 千元。

(二) 權利金：共 8 億元，興建期每年計收 1.6 億元。

附件

附表 商務辦公大樓個案調查資料表

辦公大樓案例資料

標的編號	1	2	3	4
標的位置	松江路 139 號	南京東路三段 287 號	民生東路三段 134 號	民生東路三段 8 號
產品規劃	辦公大樓	辦公大樓	辦公大樓	辦公大樓
使用分區	商三	商三特	商三特	商三特
總樓層/標的樓層	12/7	14/6	14/8	14/8
建物結構	RC	RC	RC	SRC
建物面積(坪)	97	92	251	243-810
屋齡(年)	13	21	20	2
交易型態	待租租金	成交租金	成交租金	成交租金
租金(元/月)	2,126	1,900	2,300	2,500

店面案例資料

標的編號	1	2	3	4
標的位置	南京東路三段 289 號	松江路 101 號	復興北路 199 號	南京東路三段 272 號
產品規劃	店面	店面	店面	店面
使用分區	商三特	商業區	商三特	商三特
總樓層/標的樓層	14/1	12/1	12/1	10/1
建物結構	RC	RC	RC	RC
建物面積(坪)	275	95	105	60
屋齡(年)	18	21	21	26
交易型態	成交租金	成交租金	成交租金	成交租金
租金(元/月)	4,200	3,500	4,300	4,666

