

拾伍、財務計畫

本案更新單元以權利變換方式實施。

一、成本分析

(一) 土地成本

本案以權利變換方式實施，土地成本不計入更新事業實施經費用中。

(二) 都市更新事業實施經費用

本案更新單元都市更新事業實施總經費用為 1,677,016,142 元，以下分別就各項目說明之。

表 15-1 都市更新事業實施總經費用成本表

項目	細項	細項	數量	單位	單價/費率	單位	總價	單位	備註	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)		-	m ²	-	元/m ²	-	元	拆除面積×拆除單價
		(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施)	24,842.28	m ²	35,192	元/m ²	874,257,664	元	總樓地板面積×工程造價
			2.建築設計費用	1	式	25,695,648	元	25,695,648	元	按「臺北市建築師公會建築師酬金標準」計算
			3.鑑界費	2	筆	4,000	元	8,000	元	更新前地號數×4,000 元/筆
			4.鑽探費用	6	孔	75,000	元	450,000	元	鑽探孔數(600 m ² /孔)×75,000 元/孔
			5.建築相關規費	364,187,825	元	0.10	%	364,188	元	依建築物法定工程造價 0.1%收取規費(建築法#29)
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	1	式	2,870,939	元	2,870,939	元	依「公寓大廈管理條例」第十八條及施行細則第 5 條規定計算
			2.開放空間基金	-	m ²	-	元	-	元	樓地板單位面積工程造價金額×25%×受獎勵樓地板面積
			3.外接水、電、瓦斯管線工程費用	350	戶	75,000	元/戶	26,250,000	元	更新後戶數×75,000 元/戶
			4.鄰房鑑定費	750	戶	4,000	元/戶	3,000,000	元	鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)
			5.交通影響評估費用	1	式	450,000	元	450,000	元	應依合約核實提列
			6.環境影響評估費用	-	式	-	元		元	應依合約核實提列
			7.其他	-	式	-	元	142,653,561	元	
		重建費用(A)合計：						1,076,000,000	元	
	二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	m ²	-	元/m ²	-	元	公共設施土地面積×公告土地現值×1.2
			2.公共設施用地地上物拆遷補償費用	-	m ²	-	元/m ²	-	元	準用「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」提列
			3.公共設施工程開闢費用	-	m ²	-	元/m ²	-	元	公共設施開闢面積×開闢單價
		(二)協助附近有建築物整建維護所需相關經費		-	m ²	-	元/m ²	-	元	應依合約核實提列
		(三)其他必要之費用		-	m ²	-	元/m ²	-	元	
	公共設施費用(B)合計：						-	元		
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費用		1	式	12,025,200	元	12,025,200	元	依都市更新規劃費認列標準	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費用)		1	式	3,770,000	元	3,770,000	元	25 萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數×0.25 萬元＋更新後主建物筆數×0.25 萬元	

項目	細項	細項	數量	單位	單價/費率	單位	總價	單位	備註
	三、更新前測量費用(含技師簽證費用)		1	式	641,550	元	641,550	元	應依合約核實提列
	四、土地改良拆遷補償及安置費用	(一)合法建築物拆遷補償費	1	式	358,256,150	元	358,256,150	元	依「臺北市都市更新自治條例」第四條規定(扣除建物拆除費)
		(二)合法建築物拆遷安置費用	1	式	79,349,939	元	79,349,939	元	拆遷安置費(租金補貼) =Σ 更新期間住宅租金補貼+Σ 更新期間營業租金補貼+其他安置費
		(三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費用	-	式	-	元	-	元	應依合約核實提列
		(四)其他土地改良物拆遷補償費用	1	式	13,228,838	元	13,228,838	元	依測量面積核實提列
	五、地籍整理費用		350	戶	20,000	戶/元	7,000,000	元	以更新後戶數×每戶 20,000 元
	六、其他		-	m²	-	元/m²	-	元	
	權利變換費用(C)合計：						474,271,677	元	
參、貸款利息(D)	貸款利息費用	(1)[拆遷補償費+容積移轉費用(G)]×貸款年利率×貸款期間	450,834,927	元	0.21	%	2,340,356	元	貸款利息=(1)+(2)
		(2)[重建費用(A)－公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)－拆遷補償費]×貸款年利率×貸款期間×0.5	1,175,915,750	元	0.21	%	3,704,135	元	[拆遷補償費+容積移轉費用(G)]×貸款年利率×貸款期間 [重建費用(A)－公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)－拆遷補償費]×貸款年利率×貸款期間×0.5
	貸款利息(D)合計：						6,044,491	元	
	肆、稅捐(E)	印花稅		1	式	1,167,572	元	1,167,572	元
營業稅		1	式	55,523,409	元	55,523,409	元		
稅捐(E)合計：						56,690,981	元		
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費用(F1)		1,556,316,168	元	2.00	%	31,126,323	元	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]×人事行政管理費率
	二、營建工程管理費(F2)		-	式	-	元	-	元	1.應依實際合約提列 2.本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限 5%。
	三、銷售管理費(F3)		-	式	-	%	-	元	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]×銷售費率
	四、風險管理費(F4)		1,644,133,472	元	2.00	%	32,882,670	元	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+委託專案管理費用(F1)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]×風險管理費率
	五、信託管理費		1	式	-	元	-	元	
	管理費用(F)合計：						64,008,993	元	
陸、容積移轉費用(G)	一、辦理費用		-	式	-	元	-	元	
	二、容積取得成本		-	m²	-	元/m²	-	元	
	容積移轉費用(G)合計：						-	元	
柒、都市計畫變更負擔費用(H)	都市計畫變更負擔費用		-	式	-	元	-	元	
	都市計畫變更負擔費用(H)合計：						-	元	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：							1,677,016,142	元	

1.重建費用(A)

(1)建物拆除費用

依提列總表規定無主屋、廢墟的拆除費用得列入共同負擔，本案非屬前開情形，故無提列建物拆除費用。

(2)新建工程費用

A.營建費用

更新單元擬興建建物為地上 13 層，地下 3 層之鋼筋混凝土造建物，興建總樓地板面積為 24,842.28 m²。依據臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準中建築物工程造價標準單價表，本案建物標準造價擬採用 11-15 層建物之鋼筋混凝土造第二級建材設備等級 34,700 元/m²為基準，進行物價指數、地下室超挖、樓層高度等因素調整計算，如下：

(a)營建工程物價指數調整

本案以 103 年 04 月為基期指數，依臺北市營造工程物價指數為 101.56，以 106 年 5 月為物價指數調整日，工程物價指數為 97.57，指數調整率為-3.93%。

物價指數增減率

$$=[(106 \text{ 年 } 5 \text{ 月營建工程當月總指數}/103 \text{ 年 } 4 \text{ 月營建工程當月總指數})-1]$$

$$=[(97.57/101.56)-1]=-3.93\%$$

物價指數調整率絕對值-2.5%

$$=|-3.93\%|-2.5\%=1.43\%$$

表 15-2 物價指數調整表

項目	金額	單位	說明
基期指數	101.56		103.4
價格日期指數	97.57		106.5
物價指數增減率	-3.93%		
物價指數調整率絕對值-2.5%	1.43%		

(b)營建費用計算

◆樓層高度加成：

依規定建築之樓高以標準高度為 4m 內為主，有樓層高度超過 4m（不含 4m），每增加 0.1m 加計造價 1%進行計算，其中一樓設計如供住宅使用者以 4.2m 為基準高度，供商業使用者以 4.5m 為基準高度。本案 1 樓興建樓高為 4.65 米，為一般零售業使用，故 1F 營造單價須加計高度加成；2 樓以上興建樓高為 3.5 米，2 樓部分空間為社福設施及社區活動中心使用，其他部分做集合住宅，無須加成。

1F 樓層高度加成後營造單價

$$=\text{標準單價}+1\text{F 樓層高度加成單價}$$

$$=34,700 \text{ 元}/\text{m}^2+(4.65\text{m}-4.5\text{m})/0.1\times 1\%\times 34,700 \text{ 元}/\text{m}^2$$

$$=34,700 \text{ 元}/\text{m}^2+500 \text{ 元}/\text{m}^2(\text{百元以下四捨五入})$$

$$=35,200 \text{ 元}/\text{m}^2$$

1F 樓層高度加成後營造單價進行物價指數調整

$$=1\text{F 樓層高度加成後營造單價}\times (\text{物價指數調整率絕對值}-2.5\%)$$

$$=35,200 \text{ 元}/\text{m}^2\times 1.43\%=500 \text{ 元}/\text{m}^2(\text{百元以下四捨五入})$$

因物價指數增減率為「負值」，故物價指數調整金額為「-500.00 元/m²」

1F 樓層高度加成及物價調整後營造單價

$$=1\text{F 樓層高度加成後營造單價}+\text{物價指數調整金額}$$

$$=35,200 \text{ 元}/\text{m}^2-500 \text{ 元}/\text{m}^2=34,700 \text{ 元}/\text{m}^2$$

◆地下室超建加成：

依規定地上 7~15 層以上建築其地下樓層數超過 2 層者，超建第 1 層部分，該層加計造價 30%。本案預計興建地上 13 層地下 3 層，故 B3 營造單價須加計地下室超挖加成。

地下 3 層超建加成後營造單價

$$=\text{標準單價}\times (1+30\%)=34,700 \text{ 元}/\text{m}^2\times (1+30\%)=45,100 \text{ 元}/\text{m}^2$$

地下 3 層超建加成後營造單價進行物價指數調整

=地下 3 層超建加成後營造單價×(物價指數調整率絕對值-2.5%)

=45,100 元/㎡×1.43%=600 元/㎡(百元以下四捨五入)

因物價指數增減率為「負值」，故物價指數調整金額為「-600.00 元/㎡」

地下 3 層超建加成及物價調整後營造單價

=地下 3 層超建加成後營造單價+物價指數調整金額

=45,100 元/㎡-600 元/㎡=44,500 元/㎡

◆總營建費用

=1 樓營建費用+2-13 樓營建費用+屋突營建費用+地下 1~2 層營建費用+地下 3 層營建費用

=52,652,045 元+553,201,416 元+6,508,944 元+158,668,164 元+103,227,095 元=874,257,664 元

◆營建費用平均單價

=總營建費用/總營建面積

=874,257,664 元/24,842.28 ㎡=35,192.33 元/㎡

表 15-3 營建費用計算表

樓層別	樓層高度 (m)	樓地板面積 (m ²)	營建標準 單價 (元/m ²)	高度 加成 (元/ m ²)	地下樓層 超建加成 (元/m ²)	加成後營 建單價 (元/m ²)	物價指 數調整 (元/m ²)	物調及加 成後營建 單價 (元/m ²)	營建費用 (元)
地上 1 層	4.65	1,517.35	34,700.00	500.00	0.00	35,200.00	-500.00	34,700.00	52,652,045
地上 2 層	3.55	1,363.98	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,648,116
地上 3 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 4 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 5 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 6 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 7 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 8 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 9 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 10 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 11 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 12 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
地上 13 層	3.05	1,346.50	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	46,050,300
屋突	2.50	190.32	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	6,508,944
地下 1 層	3.50	2,319.71	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	79,334,082
地下 2 層	3.20	2,319.71	34,700.00	0.00	0.00	34,700.00	-500.00	34,200.00	79,334,082
地下 3 層	3.20	2,319.71	34,700.00	0.00	10,400.00	45,100.00	-600.00	44,500.00	103,227,095
合計		24,842.28						35,192.33	874,257,664

表 15-4 營造費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本(元)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)
壹	建築工程費用				
1	假設工程	式	11,320,412	456	1.29%
2	基礎工程	式	62,081,944	2,499	7.10%
3	結構體工程	式	242,511,362	9,762	27.74%
4	外部裝修工程	式	52,535,251	2,115	6.01%
5	內部裝修工程	式	88,226,548	3,551	10.09%
6	門窗工程	式	46,347,282	1,866	5.30%
7	防水隔熱工程	式	5,717,388	230	0.65%
8	雜項工程	式	13,793,769	555	1.58%
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	41,805,463	1,683	4.78%
10	設備工程(電梯、廚具)	式	66,016,278	2,657	7.55%
	小計(1)		630,355,697	25,374	72.10%
貳	機電空調工程				
1	電氣工程	式	47,831,387	1,925	5.47%
2	弱電設備工程	式	16,479,835	663	1.89%
3	給排水工程	式	22,782,705	917	2.61%
4	生活廢水工程	式	1,211,753	49	0.14%
5	消防設備工程	式	20,048,780	807	2.29%
6	通風工程及空調設備	式	2,733,925	110	0.31%
	小計(2)		111,088,384	4,472	12.71%
	合計(1)+(2)		741,444,081	29,846	84.81%
參	管理費(含保險、利潤)(10%)(3)=(1+2)*10%		74,144,408	2,985	8.48%
肆	勞工安全衛生費(4)=(1+2)*2%		14,828,882	597	1.70%
伍	空氣污染防制費(5)		2,208,976	89	0.25%
陸	營業稅(5%)(6)=(1+2+3+4+5)*5%		41,631,317	1,676	4.76%
	總計(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)		874,257,664	35,192	100.00%

※註:太陽能板由實施者自行編列經費，不列入共同負擔。

B.建築規劃設計費用

法定工程造價依 103 年 2 月 1 日公布實施之「臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良物等工程造價表」計算。

建物法定工程造價

=總樓地板面積×法定建物工程單價

=24,842.28 ㎡×14,660 元/㎡=364,187,825 元

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用、申請建照等費用，更新單元範圍內其法定工程造價為 364,187,825 元，建築師規劃設計簽證費用為依臺北市建築師酬金標準表計算為 25,695,648 元。

建築規劃設計費用

=3,000,000 元×8.00%+(15,000,000 元-3,000,000 元)×7.50%+(60,000,000 元-15,000,000 元)×7.25%+(364,187,825 元-60,000,000 元)×7.00%

=25,695,648 元

表 15-5 建築規劃設計費用估算表

法定工程造價	一般建築中限	提列金額	單位
300 萬	8.00%	240,000	元
300 萬~1500 萬	7.50%	900,000	元
1500 萬~6000 萬	7.25%	3,262,500	元
6000 萬以上	7.00%	21,293,148	元
提列金額合計		25,695,648	元

C.鑑界費用

聘請測量人員以確定土地界址正確位置測量作業費用用，本案土地筆數為 2 筆，每筆鑑界提列為 4,000 元，共 8,000 元。

鑑界費用

=土地筆數×每筆鑑界費用(元/筆)

=2 筆×4,000 元=8,000 元

D.鑽探費用

基地地質鑽探費用，每 600 m²需鑽探一孔，基地面積 3,219.00 m²，共計 6 孔，每孔以 75,000 提列，共計鑽探費用為 450,000 元。

鑽探費用

=孔數×鑽探費用(元/孔)

=6 孔×75,000 元=450,000 元

E.建築相關規費費用

本案建築相關規費費用，依據基地法定工程造價千分之一核計。

建築相關規費費用

=法定工程造價 364,187,825 元×0.1%

=364,188 元

(3)其他必要費用

A.公寓大廈之公共基金

依公寓大廈管理條例第 18 條及其施行細則第 5 條，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬元以下部分，其費用率為 2%，一千萬元至一億元部分其費用率為 1.5%，一億元以上，其費用率為 0.5%，十億元以上其費用率為 0.5%。提列總金額為 2,870,939 元。

公寓大廈之公共基金

=10,000,000 元×2.00%+(100,000,000 元-1,000,000 元)×1.50%+(364,187,825 元-100,000,000 元)×0.50%

=2,870,939 元

表 15-6 公寓大廈管理基金評估表

法定工程造價總價(元)		364,187,825	
提列級距	費率	法定工程造價(元)	提列金額(元)
1,000 萬以下	2.00%	10,000,000	200,000
1,000 萬~1 億	1.50%	90,000,000	1,350,000
1 億~10 億	0.50%	264,187,825	1,320,939
總計		364,187,825	2,870,939

B.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案更新後總戶數為 350 戶，其自來水、電力及瓦斯每戶接管費用用依各事業單位收費用標準預計為 75,000 元，故預估外接水、電、瓦斯管線工程費用為 26,325,000 元。

外接水、電、瓦斯管線工程費用

=更新後總戶數×收費用標準(元/戶)

=350 戶×75,000 元/戶

=26,250,000 元

C.鄰房鑑定費用

鄰房鑑定費用以開挖深度 9.9 公尺，影響半徑 39.6 公尺內預計影響戶數為 750 戶，以鑑定費用單價預估為 4,000 元/戶，估計本案鄰房鑑定費用為 3,000,000 元。

鄰房鑑定費用

=預計影響戶數×鑑定費用單價

=750 戶×4,000 元/戶=3,000,000 元

D.交通影響評估費用

以實際合約金額提列，其費用為 450,000 元。

E.其他費用

本案依據提列總表提列之重建費用(A)合計為 933,346,439 元；本案重建費用依照公共工程採購標準編列預算及招標結果核實提列，據以執行更新事業，其實際費用為 1,076,000,000 元，故實際費用與提列標準費用之差額計列其他費用，本項費用為 142,653,561 元。

2.權利變換費用(C)

(1)都市更新規劃費用

依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款。指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。本案依據都市更新事業及

權利變換計畫內有關費用提列總表計算本項費用為 12,025,200 元，詳下表。

表 15-7 都市更新規劃費用評估表

項目		更新規劃費	單位
發起	更新可行性評估	0	元
	劃定更新單元	0	元
擬訂	都市更新事業概要	0	元
	都市更新事業計畫	4,210,080	元
	都市更新權利變換計畫	6,315,120	元
執行	計畫執行與成果報核	1,500,000	元
總計(元)		12,025,200	元
更新單元面積	A	3,219.00	m ²
權利人數	N	230	人
面積/人數單位費用認列標準			
更新單元面積(m ²)A	X(萬元/m ²)	面積(m ²)	費用(萬元)
A ≤ 3,000	0.10	3,000.00	300
3,000 < A ≤ 6,000	0.08	219.00	17.52
6,000 < A ≤ 10,000	0.06	0	0
10,000 < A	0.04	0	0
權利人人數(人)N	Y(萬元/人)	人數	費用(萬元)
N ≤ 20	6.00	20	120
20 < A ≤ 100	4.00	80	320
100 < A ≤ 200	2.50	100	250
200 < A	1.50	30	45
		AX+NY	1,052.52

註：本案土地所有權人共計 222 人；建築物所有權人共計 227 人；土地及建築物所有權人共計 230 人。

(2)不動產估價費用

依「都市更新條例」第三十條第一項、第三十九條、「都市更新權利變換實施辦法」第六條第二項、第十三條第四項。權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

本案以實際合約金額提列，一家不動產估價師事務所服務費用 1,190,000 元，另加計領銜服務費用為 200,000 元，合計三家不動產估價師事務所服務費用為 3,770,000 元。

不動產估價服務費用

=一家不動產估價師事務所服務費用×3 家+領銜服務費用
=1190,000 元/家×3 家+200,000 元= 3,770,000 元

(3)測量費用

包含地形圖及地上物測量繪圖等工作，以實際合約金額提列，為 641,550 元。

(4)土地改良物拆遷補償及安置費用

A.合法建築物拆遷補償費

依「都市更新條例」第 36 條之規定，本案合法建築物之應領拆遷補償金額已扣除實施者代為拆除之費用，故依據 106.10.25 北市都授新字第 1063232700 號「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」本案合法建築物拆遷補償費用可依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。本案合法建築物拆遷補償費為 358,256,150 元，詳見第十四章說明。

B.合法建築物拆遷安置費

合法建築物之拆遷安置費包含住宅及營業租金補貼，共計約 79,349,939 元，詳見第十四章說明。

C.其他土地改良物拆遷補償費

依「都市更新條例」第 36 條之規定，本案其他土地改良物之應領拆遷補償金額已扣除實施者代為拆除之費用，故依據 106.10.25 北市都授新字第 1063232700 號「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」本案其他土地改良物拆遷補償費用可依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。本案其他土地改良物拆遷補償費為 13,228,838 元，詳見第十四章說明。

D.占有他人舊違章建築戶拆遷補償費

無。

(5)地籍整理費用

都市更新事業計畫，更新後須登記產權之總戶數為 350 戶。地籍整理平均每戶 20,000 元計算，地籍整理費用為 7,000,000 元。

地籍整理費用

=更新後總戶數×收費用標準(元/戶)
=350 戶×20,000 元= 7,000,000 元

3.貸款利息(D)

依都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定，所謂貸款利息:「係指工程費用及權利變換費用用之貸款利息」。指實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本。擬於都市更新事業計畫公告實施後，資金分次到位。

依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表，貸款利息＝貸款利息(1)+貸款利息(2)。

貸款利息(1)=[拆遷補償費用+容積移轉費用(G)]×貸款年利率×貸款期間
貸款利息(2)=[重建費用(A)-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)-拆遷補償費用]×貸款年利率×貸款期間×0.5。

貸款年利率：自有資金比例×「郵局一年期定存利率」+融資比例×「五大銀行平均基準利率」

本案貸款年利率按 100%自有資金與 0%借貸資金計算，自有資金以參考民國 106 年 5 月郵局一年期定存利率 0.21%計算，借貸資金以民國 106 年 5 月五大行庫平均基準利率 2.63%計算，本案總開發時程 3 年。

貸款年利率=自有資金比率 100%×自有資金利率 0.21%+借貸資金比率 0%×借貸資金利率 2.63%=0.21%

(1)貸款利息(1)

=(拆遷補償費用+容積移轉費用(G))×貸款年利率×貸款期間
=(371,484,988 元+0 元)×0.21%×3 年= 2,340,355 元

(2)貸款利息(2)

=(重建費用(A)－公寓大廈管理基金－開放空間基金＋公共設施費用(B)+權利變換費用(C)－拆遷補償費用)×貸款年利率×貸款期間×0.5
=(1,076,000,000 元- 2,870,939 元- 0 元+ 0 元+ 474,271,677 元- 371,484,988 元)×0.21%×3 年×0.5= 3,704,135 元

(3)貸款利息小計

=貸款利息(1)+貸款利息(2)
= 2,340,356 元+ 3,704,135 元= 6,044,491 元

表 15-8 貸款利息評估表

項目		金額	單位
拆遷補償費 (不含安置費用)	(一)合法建築物拆遷補償費	358,256,150	元
	(三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費用	0	元
	(四)其他土地改良物拆遷補償費用	13,228,838	元
	小計	371,484,988	元
容積移轉費用(G)		0	元
拆遷補償費(不含安置費用)+容積移轉費用(G)小計		371,484,988	元
貸款年利率		0.21%	
貸款期間		3.00	年
貸款利息(1)		2,340,356	元
項目		金額	單位
重建費用(A)		1,076,000,000	元
公寓大廈管理基金		2,870,939	元
開放空間基金		0	元
公共設施費用(B)		0	元
權利變換費用(C)		474,271,677	元
拆遷補償費(不含安置費用)		371,484,988	元
重建費用(A)－公寓大廈管理基金及開放空間基金＋公共設施費用(B)＋權利變換費用(C)－拆遷補償費(不含安置費用)		1,175,915,750	元
貸款年利率		0.21%	
貸款期間		3.00	年
貸款利息(2)		3,704,135	元
項目		金額	單位
貸款利息(1)+貸款利息(2)合計		6,044,491	元

4.稅捐(E)

依「都市更新條例」第三十條，稅捐得提列共同負擔。

(1)承攬契據之印花稅

承攬契據指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，每件按金額千分之一計列；但支付予政府機關之行政規費無課徵印花稅，應予扣除。

承攬契據之印花稅

= (營建費用 + 建築設計費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費用 + 公共設施開闢成本 + 都市更新規劃費用 + 不動產估價費用 + 更新前測量費用 + 地籍整理費用 + 容積移轉費用 + 交通影響評估費用) × 0.1%

= (874,257,664 元 + 25,695,648 元 + 450,000 元 + 3,000,000 元 + 0 元 + 12,025,200 元 + 3,590,476 元 + 611,000 元 + 7,000,000 元 + 0 元 + 428,571 元) × 0.1% = 927,059 元

(2)讓受不動產契據之印花稅

讓受不動產契據指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按金額千分之一計列。

本案實施者實際獲配土地面積為 876.78 m²，詳權利變換計畫表 17-2 所示；實施者實際獲配房屋面積 5,856.76 m²，詳權變計畫表 16-1 所示。

更新後實施者實際獲配土地公告現值

= 更新後實施者實際獲配土地面積 × 評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值

= 876.78 m² × 149,000 元/m² = 130,640,220 元

表 15-9 基地平均公告現值評估表

段小段	地號	面積m ²	106 公告現值(元/m ²)	公告現值總額(元)
大同段一小段	447-2	3,046.00	149,000	453,854,000
大同段一小段	465-2	173.00	149,000	25,777,000
		3,219.00	149,000	479,631,000

更新後實施者獲配房屋現值 = 更新後實施者獲配房屋面積 × 房屋評定現值 × 路段率

= 5,856.76 m² × 13,400 元/m² × 140% = 109,872,818 元

讓受不動產契據之印花稅 = (更新後實施者實際獲配土地公告現值 + 更新後實施者獲配房屋現值) × 0.1%

= (130,640,220 元 + 109,872,818 元) × 0.1% = 240,513 元

(3)土地所有權人分配房屋之營業稅

都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅。

依據臺北市政府都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都授新字第 10632323700 號函「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」財務計畫與權利變換費用類別編號 12 之審議原則，營業稅以經主管機關核定後權利價值之房屋價值為基準提列。

本案以〔更新後總價值(含車位價值) × 共同負擔比例(以未含營業稅之共同負擔比例)〕作為房屋價值；未含營業稅之共同負擔比例為 31.47%。

表 15-10 本案未含營業稅之共同負擔比例試算表

項目		金額	單位
一、重建費用(A)		1,076,000,000	元
二、公共設施費用(B)		-	元
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費用	12,025,200	元
	二、不動產估價費用(含技師簽證費用)	3,770,000	元
	三、更新前測量費用(含技師簽證費用)	641,550	元
	四、土地改良拆遷補償及安置費用	450,834,927	元
	五、地籍整理費用	7,000,000	元
	六、其他	-	元
參、貸款利息(D)		6,044,491	元
肆、稅捐(E)	一、印花稅	1,167,572	元
	二、營業稅	-	元
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費用(F1)	31,126,323	元
	二、營建工程管理費(F2)	-	元
	三、銷售管理費(F3)	-	元
	四、風險管理費(F4)	31,772,202	元
	五、信託管理費	-	元
陸、容積移轉費用(G)		-	元

項目	金額	單位
柒、都市計畫變更負擔費用(H)	-	元
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：	1,620,382,265	元
更新後總計價值	5,149,068,200	元
共同負擔比(不含營業稅)	31.47%	

◆ 更新後房屋價值(不含土地價值)

=更新後總價值(含車位價值)×共同負擔比例(以未含營業稅之共同負擔比例)

=5,149,068,200 元×31.47%

= 1,620,411,763 元

◆ 更新後土地所有權人分配房屋價值

=更新後房屋價值(不含土地價值)×〔1-共同負擔比例(以未含營業稅之共同負擔比例)〕

= 1,620,411,763 元×(1-31.47%)

=1,110,468,181 元

◆ 土地所有權人分配房屋之營業稅

土地所有權人分配房屋之營業稅=更新後土地所有權人分配房屋價值×5%

=1,110,468,181 元×5%=55,523,409 元

(4)稅捐合計

承攬契據之印花稅+讓受不動產契據之印花稅+土地所有權人分配房屋之營業稅

=927,059 元+240,513 元+55,523,409 元=56,690,981 元

表 15-11 稅捐評估表

項目	金額	單位	備註
營建費用	874,257,664	元	
建築設計費用	25,695,648	元	
鑽探費用	450,000	元	
鄰房鑑定費	3,000,000	元	

項目	金額	單位	備註
公共設施開闢成本	0	元	
都市更新規劃費用	12,025,200	元	
不動產估價費(未稅金額=合約金額÷1.05)	3,590,476	元	合約金額 3,770,000 元
更新前測量費用(未稅金額=合約金額÷1.05)	611,000	元	合約金額 641,550 元
地籍整理費用扣除行政規費	7,000,000	元	
容積移轉費用	0	元	
交通影響評估(未稅金額=合約金額÷1.05)	428,571	元	合約金額 450,000 元
合計	927,058,560	元	
承攬契據之印花稅率	0.1%		
承攬契據之印花稅	927,059	元	
項目	金額	單位	備註
實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積	876.78	m ²	
評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值	149,000	元	
更新後實施者實際獲配土地公告現值	130,640,220	元	
實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積	5,856.76	m ²	
房屋評定現值	18,760	元	
更新後實施者實際獲配房屋現值	109,872,818	元	
合計	240,513,038	元	
讓受不動產契據之印花稅率	0.1%		
讓受不動產契據之印花稅	240,513	元	
項目	金額	單位	備註
更新後總價值(含車位)	5,149,068,200	元	
未含營業稅之共同負擔比例	31.47%		
更新後房屋總價值(不含土地)	1,620,411,763	元	
更新後土地所有權人分配房屋現值	1,110,468,181	元	
土地所有權人分配房屋之營業稅率	5%		
土地所有權人分配房屋之營業稅	55,523,409	元	
項目	金額	單位	備註
承攬契據之印花稅	927,059	元	
讓受不動產契據之印花稅	240,513	元	
土地所有權人分配房屋之營業稅	55,523,409	元	
稅捐費用提列金額	56,690,981	元	

5.管理費用(F)

本案經審議會決議以不超過原公展版共同負擔比例 33.90%時土地所有權人之找補金額，作為調整財務計畫費用之原則，考量後續依公共工程單價發包金額，

仍以實際支出編列工程費用，併同考量本案估價總銷金額調整、所有權人差額價金負擔能力及本府原對住戶 2 樓以上產權一坪換室內一坪之承諾，故在兼顧所有權人都更權益及本府市產權益下，本案將提列 2%人事行政管理費及 2%風險管理費，上述管理費係考量核定後更新案額外產生之不可預期費用予以支應，仍有必要提列。

(1)人事行政管理費用(F1)

實施者執行計畫核定後補償金發放、地上物拆除、工程施工、成果報核等作業所需費用，及實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之管理費用。

人事行政管理費用

= [重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]×人事行政管理費用率(2%)

=(1,076,000,000 元+0 元+474,271,677 元+6,044,491 元+0 元+0 元)×2.00%

= 31,126,323 元

表 15-12 人事行政管理費用評估表

項目	金額	單位
重建費用(A)	1,076,000,000	元
公共設施費用(B)	0	元
權利變換費用(C)	474,271,677	元
貸款利息(D)	6,044,491	元
容積移轉費用(G)	0	元
都市計畫變更負擔費用(H)	0	元
(A)+(B)+(C)+(D)+(G)+(H)	1,556,316,168	元
人事行政管理費費率	2.0%	
人事行政費	31,126,323	元

(2)營建工程管理費用(F2)

依審議會決議，本項費用不予提列。

(3)銷售管理費用(F3)

依審議會決議，本項費用不予提列。

(4)風險管理費用(F4)

依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第六款。

「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

本案為本府自行實施推動本公辦都更（即不以營利為導向），惟應對市議會及全體市民財產負責，故都更過程的全部成本「共同負擔」抵付所分回房地，本府並未因公有地參與都更而有風險較低之情事，仍需考量未來人力市場、原物料價格波動及銷售市場變動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足抵付實施者所支付之都更成本(共同負擔)。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，故依據審議會決議提列 2%風險管理費。

(依提列總表規定本案面積規模 3,000 至 4,000 平方公尺，人數規模 4 【(門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集)÷2，介於 76 至 125 人間】，風險管理費上限為 13.25%)

風險管理費

= [重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+人事行政管理費(F1)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]×風險管理費率 2%

= [1,076,000,000 元+ 0 元+ 474,271,677 元+ 6,044,491 元+ 56,690,981 元+ 31,126,323 元+ 0 元+ 0 元] ×2%=32,882,670 元

表 15-13 風險管理費用評估表

項目	金額	單位
重建費用(A)	1,076,000,000	元
公共設施費用(B)	0	元
權利變換費用(C)	474,271,677	元
貸款利息(D)	6,044,491	元
稅捐(E)	56,690,981	元
人事行政管理費(F1)	31,126,323	元
容積移轉費用(G)	0	元
都市計畫變更負擔費用(H)	0	元
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F1)+(G)+(H)	1,644,133,472	元
風險管理費費率	2.00%	

項目	金額	單位
風險管理費	32,882,670	元

(5)信託管理費用(F4)

本案無辦理信託，故本項費用不予提列。

二、收入分析

更新後房屋銷售總產權面積約 6,706.48 坪，規劃為 27 戶店鋪、1 戶一般事務所、322 戶住宅及 148 個坡道平面停車位(未含 5 個大公車位)。本案預估整體更新事業開發收入為 5,149,068,200 元，詳下表所示。

表 15-14 更新後總銷售金額

項目		數量		單價		複價	
1	一樓	435.88	坪	1,017,673	元/坪	443,583,278	元
2	一般事務所	117.71	坪	614,250	元/坪	72,303,368	元
3	二樓以上住宅均價	6,152.89	坪	693,313	元/坪	4,265,881,554	元
	合計	6,706.48	坪			4,781,768,200	元
3	停車位	148	部	2,481,757	元/個	367,300,000	元
更新後總銷售收入						5,149,068,200	元

三、共同負擔分析

(一) 用地負擔

更新單元內無用地負擔。

(二) 費用負擔

1.費用負擔總額

更新單元更新事業實施總成本為 1,677,016,142 元。

2.更新後總價值

更新單元更新後房屋銷售總產權面積為約 6706.48 坪，規劃為 27 戶店鋪、1 戶一般事務所、322 戶住宅及 148 個坡道平面停車位(未含 5 個大公車位)。實施都市更新事業之銷售總收入為為 5,149,068,200 元。

3.平均費用負擔比例

更新單元平均負擔比

=費用負擔/總銷售金額

= 1,677,016,142 元/ 5,149,068,200 元

=32.57%

(三) 土地所有權人平均共同負擔比例

土地所有權人平均負擔比例

=用地負擔+費用負擔

=0%+32.57%

=32.57%

四、成本收入分析

更新單元以權利變換方式實施，由地主提供土地(含合法建物權利)，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下分別就本案整體成本收入，及土地所有權人與實施者之成本收入加以分析。

(一) 整體更新事業財務分析

更新事業總投入成本為 3,614,773,667 元，包含土地成本約為 1,937,757,525 元及更新事業實施經費用 1,677,016,142 元。而本更新事業開發所產生之收入為 5,149,068,200 元，淨收益達 1,534,294,533 元，全案投資報酬率(益本比)為 42.4451%。

1. 更新事業總成本

=土地成本+更新事業經費用+更新事業其他成本

=1,937,757,525 元+1,677,016,142 元+0 元=3,614,773,667 元

2. 更新事業總收入

=更新後總銷售金額+更新事業其他收入

=5,149,068,200 元+0 元=5,149,068,200 元

3. 更新事業淨收益

=更新事業總收入-更新事業總成本

=5,149,068,200 元-3,614,773,667 元=1,534,294,533 元

4. 更新事業投資報酬率

=更新事業淨收益/更新事業總成本

=1,534,294,533 元/3,614,773,667 元=42.4451%

至於本案現金支出及收入部分，主要可分為準備期(3 個月)、施工期(36 個月)及交屋期(3 個月)三個階段，實施者在準備及施工期間，除依賴專案融資外，尚需籌措自有資金以支付更新事業成本，而全案主要收入將在交屋階段。

(二) 實施者部分

實施者實際投入之更新實施成本為 1,644,133,472 元。實施者支付上述更新實施成本後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，是故實施者之損益如下：

1. 實施者總成本

=更新事業實施成本 (扣除風險管理費)+實施者其他成本

=1,677,016,142 元-32,882,670 元+0 元=1,644,133,472 元

2. 實施者總收入

=實施者更新後應分配權利價值+實施者其他收入

=1,677,016,142 元+0 元=1,677,016,142 元

3. 實施者淨收益

=實施者總收入-實施者總成本

=1,677,016,142 元-1,644,133,472 元

=32,882,670 元

4. 實施者投資報酬率

=實施者淨收益/實施者總成本

=32,882,670 元/1,644,133,472 元=2.00%

(三) 土地所有權人部分

土地所有權人提供土地共 1,937,757,525 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配價值為 3,472,052,058 元，故其淨收益為 1,534,294,533 元。以更新後土地成本計算，投資時程約 3.5 年，土地所有權人之年投資報酬率為 22.6225%，計算如下表：

1. 土地所有權人總成本

=土地成本+土地所有權人其他成本

=1,937,757,525 元+0 元=1,937,757,525 元

2.所有權人更新後應分配權利價值

=更新後總銷售金額-更新事業經費用

=5,149,068,200 元- 1,677,016,142 元= 3,472,052,058 元

3.土地所有權人總收入

=所有權人更新後應分配權利價值+土地所有權人其他收入

= 3,472,052,058 元+0 元= 3,472,052,058 元

4.土地所有權人淨收益

=土地所有權人總收入-土地所有權人總成本

= 3,472,052,058 元-1,937,757,525 元= 1,534,294,533 元

5.土地所有權人投資報酬率

=土地所有權人淨收益/土地所有權人總成本

= 1,534,294,533 元/1,937,757,525 元=79.1789%

6.土地所有權人年投資報酬率

=土地所有權人投資報酬率/投資時程=79.1789%/3.5 年=22.6225%

表 15-15 現金流量表

專案期程		準備期	施工期												交屋期	
時間		第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	第 34-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	總計
		1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	
總收入																
	自有資金/都更基金投入	508,943,487	81,432,495	77,578,146	77,396,053	77,396,053	81,250,400	77,396,053	77,396,053	77,396,053	77,396,053	77,396,053	90,521,053	90,521,053	172,114,463	1,644,133,472
	專案融資		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	出售折價抵付共同負擔房地價值收入														1,677,016,142	1,677,016,142
	小計	508,943,487	81,432,495	77,578,146	77,396,053	77,396,053	81,250,400	77,396,053	77,396,053	77,396,053	77,396,053	77,396,053	90,521,053	90,521,053	1,849,130,605	3,321,149,614
現金流出																
	建物拆除費	0														0
	營建費用(含公益設施及特殊因素)		72,854,805	72,854,805	72,854,805	72,854,805	72,854,805	72,854,805	72,854,805	72,854,805	72,854,805	72,854,805	72,854,805	72,854,805		874,257,664
	建築設計費用	12,847,824	3,854,347				3,854,347								5,139,130	25,695,648
	鑑界費	8,000														8,000
	鑽探費用	450,000														450,000
	建築相關規費		182,094	182,093												364,187
	公寓大廈管理基金														2,870,939	2,870,939
	外接水、電、瓦斯管線工程費用												13,125,000	13,125,000		26,250,000
	鄰房鑑定費	3,000,000														3,000,000
	交通影響評估費用	450,000														450,000
	其他費用														142,653,561	142,653,561
	都市更新規劃費用	12,025,200														12,025,200
	不動產估價費用(含技師簽證費用)	3,770,000														3,770,000
	更新前測量費用(含技師簽證費用)	641,550														641,550
	合法建築物拆遷補償費	358,256,150														358,256,150
	合法建築物拆遷安置費用	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603	1,017,603		13,228,838
	其他土地改良物拆遷補償費用	79,349,939														79,349,939
	地籍整理費用														7,000,000	7,000,000
	人事行政費用	3,112,632	2,075,088	2,075,088	2,075,088	2,075,088	2,075,088	2,075,088	2,075,088	2,075,088	2,075,088	2,075,088	2,075,088	2,075,088	3,112,632	31,126,323
	小計	474,928,898	79,983,939	76,129,589	75,947,496	75,947,496	79,801,844	75,947,496	75,947,496	75,947,496	75,947,496	75,947,496	89,072,496	89,072,496	160,776,262	1,581,398,000
稅前現金流量		34,014,589	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,688,354,343	1,739,751,614
稅前現金流量累計		34,014,589	35,463,146	36,911,703	38,360,260	39,808,816	41,257,373	42,705,930	44,154,487	45,603,044	47,051,601	48,500,157	49,948,714	51,397,271	1,739,751,614	
專案融資																
	貸款利息費用		503,708	503,708	503,708	503,708	503,708	503,708	503,708	503,708	503,708	503,708	503,708	503,708		6,044,491
	融資資本金返還														0	
	印花稅及營業稅	34,014,589	944,849	944,849	944,849	944,849	944,849	944,849	944,849	944,849	944,849	944,849	944,849	944,849	11,338,201	56,690,981
	小計	34,014,589	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	1,448,557	11,338,201	62,735,472
稅後現金流量		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,677,016,142	1,677,016,142
稅後現金流量累計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,677,016,142	1,677,016,142