

拾伍、財務分析

(原核定無此頁，新增章節標題頁，以利對照)

拾伍、財務分析

一、成本說明

預估實施都市更新總成本約 869,944.56 萬元(詳表 15-7)，各項說明如下：

(一)工程費用

1.建築設計費

委任三群聯合建築師事務所規劃設計，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用、申請建照，建築設計費總計約為 15,147.28 萬元，其提列金額不得高於建築師酬金標準表。

表15-1 建築設計費整理表

A 基地法定工程造價：522,760,127 元，B 基地法定工程造價：1,635,351,843 元				
設計費計算		A 基地建築設計費(元)	費率比例	小計(元)
1	300 萬以下	3,000,000	8.00%	240,000
2	300 萬至 1500 萬	12,000,000	7.50%	900,000
3	1500 萬至 6000 萬	45,000,000	7.25%	3,262,500
4	6000 萬以上	615,766,146	7.00%	32,393,209
小計(1)		—	—	36,795,709
設計費計算		B 基地建築設計費(元)	比例	小計(元)
1	300 萬以下	3,000,000	8.00%	240,000
2	300 萬至 1500 萬	12,000,000	7.50%	900,000
3	1500 萬至 6000 萬	45,000,000	7.25%	3,262,500
4	6000 萬以上	1,903,078,481	7.00%	110,274,629
小計(2)		—	—	114,677,129
總計(1)+(2)		—	—	151,472,838

2.營建費用

重建區域以永和路為界，切分 A、B 兩基地分期分區開發，營建費用總計約 747,830.42 萬元。

(1)A 基地

A 基地新建地上 34 層、地下 5 層之建物，含屋凸、雨遮、陽台、梯廳及地下層等，合計總樓地板面積為 34,715.96 m²，實設容積樓地板面積為 18,596.51 m²。

採鋼骨造第二級建材，依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準，工程造價標準為每坪 173,771 元。依 101/6/26 召開之第三次小組會議，地下層超建與建物一樓設計超過商業使用之基準高度部份，不另外加計造價，估算 A 基地營建費用共約 182,486.97 萬元(詳表 15-2)。

(2)B 基地

B 基地共興建 B1 棟(地上 29 層)、B2 棟(地上 41 層)、B3 棟(地上 29 層)三棟複合式住商大樓建物，地下層連通設置皆為地下五層，並另獨立設置 B4 棟地上四層，地下二層公益設施(派出所，面積約 2,050.89 m²)，含屋凸、雨遮、陽台、梯廳及地下層等，合計總樓地板為 108,811.21 m²，實設容積樓地板面積為 58,647.23 m²。

工程造價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準，B4 棟派出所為四層樓建物，面積約 2,050.89 m²(約 501.01 坪)，採鋼筋混凝土造第二級，工程造價標準為每坪 66,894 元。其餘三棟建物建物擬採鋼骨造第二級建材等級，工程造價標準為每坪 173,771 元。依 101/6/26 召開之第三次小組會議，地下層超建與建物一樓設計超過商業使用之基準高度部份，不另外加計造價，估算 B 基地營建費用共約 565,343.45 萬元(詳表 15-3)。



拾伍、財務分析

一、成本說明

預估實施都市更新總成本約 752,375.95 萬元(詳表 15-1)，各項說明如下：

(一) 工程費用

1. 建築設計費

委任三群聯合建築師事務所規劃設計，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用、申請建照，建築設計費總計約為 18,656.63 萬元，其提列金額不得高於建築師酬金標準表。

表15-1 建築設計費整理表(變更後)

A 基地法定工程造价： <u>645,675,672</u> 元，B 基地法定工程造价： <u>2,013,771,974</u> 元				
設計費計算		A 基地建築設計費(元)	費率比例	小計(元)
1	300 萬以下	3,000,000	8.00%	240,000
2	300 萬至 1500 萬	12,000,000	7.50%	900,000
3	1500 萬至 6000 萬	45,000,000	7.25%	3,262,500
4	6000 萬以上	<u>585,675,672</u>	7.00%	<u>40,997,297</u>
小計(1)		—	—	<u>45,399,797</u>
設計費計算		B 基地建築設計費(元)	比例	小計(元)
1	300 萬以下	3,000,000	8.00%	240,000
2	300 萬至 1500 萬	12,000,000	7.50%	900,000
3	1500 萬至 6000 萬	45,000,000	7.25%	3,262,500
4	6000 萬以上	<u>1,953,771,974</u>	7.00%	<u>136,764,038</u>
小計(2)		—	—	<u>141,166,538</u>
總計(1)+(2)		—	—	<u>186,566,335</u>

2. 營建費用

重建區域以永和路為界，切分 A、B 兩基地分期分區開發，營建費用總計約 590,908.41 萬元。

(1) 物價指數調整與超建部分說明

本案採鋼筋混凝土造第二級建材，營建費用不計入物價指數調整，另依本案變更前之第三次專案小組會議結論(101/6/26)，地下層超建與建物一樓設計超過商業使用之基準高度部份，不另外加計造價。

(2) A 基地

A 基地新建地上 24 層、地下 6 層之複合式住商大樓(A1、A2 棟)，含屋凸、雨遮、陽台、梯廳及地下層等，合計總樓地板面積為 40,764.56 m²，實設容積樓地板面積為 20,031.45 m²。

工程造价依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準，採鋼筋混凝土造第二級建材，工程造价標準(21-25 層)為每坪 116,267 元，估算 A 基地營建費用共約 143,372.09 萬元(每坪興建成本 116,267 元)。

(2) B 基地

B 基地新建地上 24 層、地下 6 層(B1、B2、B3 棟)複合式住商大樓建物，以及地上 4 層、地下 6 層(B4 棟)公益設施-派出所，含屋凸、雨遮、陽台、梯廳及地下層等，合計總樓地板為 126,892.79 m²，實設容積樓地板面積為 57,213.58 m²。

工程造价依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準，派出所(B4 棟)為四層樓建物，面積為 2,348.29 m²(約 710.36 坪)，採鋼筋混凝土造第二級，工程造价標準(1-5 層)為每坪 66,894 元；B1、B2、B3 棟採鋼筋混凝土造第二級建材，工程造价標準(21-25 層)為每坪 116,267 元，估算 B 基地營建費用共約 442,784.43 萬元(每坪興建成本 117,528 元)。

表15-2 A 基地營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價：元)	平均造價 (元/m ²)	平均造價 (元/坪)	成本百分比 (%)
壹、建築工程						
1	假設工程	式	43,431,899	1,251	4,136	2.75
2	基礎工程	式	133,945,435	3,858	12,755	8.49
3	結構體工程	式	444,720,744	12,810	42,348	28.17
4	外部裝修工程	式	107,849,799	3,107	10,270	6.83
5	內部裝修工程	式	139,237,558	4,011	13,259	8.82
6	門窗工程	式	70,074,996	2,019	6,673	4.44
7	防水隔熱工程	式	46,716,664	1,346	4,449	2.96
8	雜項工程	式	88,506,180	2,549	8,428	5.61
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	23,358,332	673	2,224	1.48
10	設備工程(電梯、廚具)	式	112,959,434	3,254	10,756	7.16
小計			1,210,801,041	—	—	76.71
貳、機電工程						
1	電氣工程	式	68,615,100	1,976	6,534	4.35%
2	弱電設備工程	式	56,935,934	1,640	5,422	3.61%
3	給排水工程	式	38,139,777	1,099	3,632	2.42%
4	生活廢水工程	式	28,650,454	825	2,728	1.82%
5	消防設備工程	式	79,381,832	2,287	7,559	5.03%
6	通風工程及空調設備	式	95,988,146	2,765	9,140	6.08%
小計			367,711,243	—	—	23.29
合計(壹+貳)			1,578,512,284	—	—	100.00
參	管理費(含保險及利潤)10%		157,851,228	—	—	—
合計(壹+貳+參)			1,736,363,513	—	—	—
營業稅 5%			088,506,180	—	—	—
總計			1,824,869,693	—	—	—

表15-3 B 基地營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價：元)	平均造價 (元/m ²)	平均造價 (元/坪)	成本百分比 (%)
壹、建築工程						
1	假設工程	式	134,551,742	1,237	4,088	2.75
2	基礎工程	式	409,308,661	3,762	12,435	8.37
3	結構體工程	式	1,406,009,170	12,922	42,716	28.75
4	外部裝修工程	式	334,683,325	3,076	10,168	6.84
5	內部裝修工程	式	425,703,621	3,912	12,933	8.71
6	門窗工程	式	210,307,765	1,933	6,389	4.30
7	防水隔熱工程	式	150,381,359	1,382	4,569	3.08
8	雜項工程	式	272,495,545	2,504	8,279	5.57
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	67,275,871	618	2,044	1.38
10	設備工程(電梯、廚具)	式	349,382,255	3,211	10,615	7.14
小計			3,760,099,313	—	—	76.89
貳、機電工程						
1	電氣工程	式	215,961,199	1,985	6,561	4.42
2	弱電設備工程	式	176,952,501	1,626	5,376	3.62
3	給排水工程	式	117,026,095	1,075	3,555	2.39
4	生活廢水工程	式	88,758,922	816	2,697	1.82
5	消防設備工程	式	240,270,968	2,208	7,300	4.91
6	通風工程及空調設備	式	291,151,879	2,676	8,845	5.95
小計			1,130,121,565	—	—	23.11
合計(壹+貳)			4,890,220,877	—	—	100.00
參	管理費(含保險及利潤)10%		489,022,088	—	—	—
合計(壹+貳+參)			5,379,242,965	—	—	—
營業稅 5%			274,191,575	—	—	—
總計			5,653,434,540	—	—	—

表15-2 A 基地營造工程費用估算表(變更後)

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價：元)	平均造價 (元/m ²)	平均造價 (元/坪)	成本百分比 (%)
壹、建築工程						
1	假設工程	式	34,122,558	837	2,767	2.75
2	基礎工程	式	105,235,116	2,582	8,534	8.49
3	結構體工程	式	349,397,791	8,571	28,334	28.17
4	外部裝修工程	式	84,732,907	2,079	6,871	6.83
5	內部裝修工程	式	109,392,907	2,684	8,871	8.82
6	門窗工程	式	55,054,884	1,351	4,465	4.44
7	防水隔熱工程	式	36,703,256	900	2,976	2.96
8	雜項工程	式	69,535,465	1,706	5,639	5.61
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	18,351,628	450	1,488	1.48
10	設備工程(電梯、廚具)	式	88,747,326	2,177	7,197	7.16
小計			951,273,838	—	—	76.71
貳、機電工程						
1	電氣工程	式	53,907,907	1,322	4,372	4.35
2	弱電設備工程	式	44,732,093	1,097	3,628	3.61
3	給排水工程	式	29,964,767	735	2,430	2.42
4	生活廢水工程	式	22,509,419	552	1,825	1.82
5	消防設備工程	式	62,366,861	1,530	5,058	5.03
6	通風工程及空調設備	式	75,413,721	1,850	6,116	6.08
小計			288,894,768	—	—	23.29
合計(壹+貳)			1,240,168,606	—	—	100.00
參	管理費(含保險及利潤)10%		124,016,861	—	—	—
合計(壹+貳+參)			1,364,185,467	—	—	—
營業稅 5%			069,535,465	—	—	—
總計			1,433,720,932	—	—	—

表15-3 B 基地營造工程費用估算表(變更後)

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價：元)	平均造價 (元/m ²)	平均造價 (元/坪)	成本百分比 (%)
壹、建築工程						
1	假設工程	式	105,382,695	831	2,746	2.75
2	基礎工程	式	320,575,929	2,526	8,352	8.37
3	結構體工程	式	1,101,204,885	8,679	28,690	28.75
4	外部裝修工程	式	262,128,384	2,066	6,829	6.84
5	內部裝修工程	式	333,416,678	2,628	8,686	8.71
6	門窗工程	式	164,715,809	1,298	4,291	4.30
7	防水隔熱工程	式	117,780,659	928	3,069	3.08
8	雜項工程	式	213,422,097	1,682	5,560	5.57
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	52,691,348	415	1,373	1.38
10	設備工程(電梯、廚具)	式	273,640,780	2,157	7,129	7.14
小計			2,944,959,264	—	—	76.89
貳、機電工程						
1	電氣工程	式	169,143,653	1,333	4,407	4.42
2	弱電設備工程	式	138,591,528	1,092	3,611	3.62
3	給排水工程	式	91,656,378	722	2,388	2.39
4	生活廢水工程	式	69,517,156	548	1,811	1.82
5	消防設備工程	式	188,183,384	1,483	4,903	4.91
6	通風工程及空調設備	式	228,033,983	1,797	5,941	5.95
小計			885,126,082	—	—	23.11
合計(壹+貳)			3,830,085,345	—	—	100.00
參	管理費(含保險及利潤)10%		383,008,535	—	—	—
合計(壹+貳+參)			4,213,093,880	—	—	—
營業稅 5%			214,750,450	—	—	—
總計			4,427,844,330	—	—	—

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。本案基地建築面積 5,751.90 m²，總施工期 36 個月，興建鋼骨造結構第二級之建物，依空氣污染防制費收費辦法規定及收費費率計之，其應繳之空氣污染防制費收費費率以第一級費率 2.54 元/ m²/月估計，費用估計為 525,954 元。

4.公寓大廈管理基金

A 基地法定工程造價為 522,760,127 元，B 基地法定工程造價為 1,635,351,843 元，依據「公寓大廈管理條例施行細則」第 5 條規定辦理，公寓大廈公共基金為 1,161.99 萬元(詳表 15-4)。

表15-4 公寓大廈之公共基金明細表

費率級距	費率	A 基地	B 基地
0 萬元~1,000 萬元	2%	200,000	200,000
1,000 萬元~1 億元	1.50%	1,350,000	1,350,000
1 億元~10 億元	0.50%	2,113,801	4,500,000
10 億元~	0.30%	-	1,906,056
小計		3,663,801	7,956,056
公寓大廈公共基金(A 基地+B 基地)：11,619,856 元			

5.外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預估提供 484 戶，以自來水部份每戶接管費用 5,000 元，電力部份每戶接管費用 7,000 元，瓦斯部份每戶接管費用 50,000，合計每戶 6.2 萬元接管費，預估外接水、電、瓦斯管線工程費約為 3,000.80 萬元。

6.鑑界費

聘請測量人員以確定土地界址正確位置之測量作業費用，更新單元土地共 18 筆，每筆費用 4,000 元，本項費用為 7.20 萬元。

7.建築執照相關規費

依據建築法第 29 條規定申請建照應繳交之規費，以建物法定工程造價千分之一提列(法定工程造價 A 基地為 522,760,127 元，B 基地為 1,635,351,843 元)，本項費用為 215.81 萬元。

8.公共及公益設施

(1)公共設施地上物拆除補償費

更新單元福祥段 34、35、41 地號占用計畫道路之違章建築戶共計有 6 戶(依門牌計列)，總面積為 3,867.77 m²，違建戶之地上物拆除補償費係依第三方公正查估單位「財團法人中國生產力中心」現場查估結果，並依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」調查核算編列，補償費用約為 2,034.69 萬元。

(2)公共設施工程開闢費用

包含堤外水岸生態公園、協助西側道路用地開闢、天橋與人工平台與華中橋美化設計工程及中和地標煙囪拆除等項目之工程費用，公共設施開闢費用 15,876.04 萬元。(詳表 15-5)

表15-5 公共設施與公益設施開闢費用明細表

項次	工作項目	金額(元)
1	水岸生態公園建置(=協助開闢公共設施)	20,089,553
2	協助西側道路用地開闢(6 公尺道路拓寬與簡易綠美化)	24,399,889
3	天橋 A-1(變更都市計畫義務性項目、無申請獎勵)	50,210,239
	天橋 A-2(=配合水岸設置天橋人工平台)	47,314,689
	天橋 C(永和路天橋)	11,331,704
4	華中橋美化設計工程(=協助開闢公共設施)	3,939,940
5	中和地標煙囪拆除工程	1,474,358
小計		158,760,372

(3)公共設施空氣污染防治費

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，依空污防制費收費辦法規定，本案公共設施開闢總經費約 15,876.04 萬元，以第一級費率核算，為工程合約經費之千分之二·八估計，費用約 44.45 萬元(工程開闢費用*第一級費率 0.0028)。



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。本案基地現況無建物，無繳納拆除更新前原建築物之空氣污染防制費。新建建築面積 6,686.00 m²(A 基地 1,725.99 m²、B 基地 4,960.01 m²)，總施工期 48 個月，興建鋼筋混凝土造第二級之建物，依空氣污染防制費收費辦法規定及收費費率計之，其應繳之空氣污染防制費收費費率以第一級費率 2.65 元/ m²/月估計，費用估計為 85.05 萬元。

4.公寓大廈管理基金

A 基地法定工程造價為 645,675,672 元，B 基地法定工程造價為 2,013,771,974 元，依據「公寓大廈管理條例施行細則」第 5 條規定辦理，公寓大廈公共基金合計為 1,336.97 萬元(詳表 15-4)。

表15-4 公寓大廈之公共基金明細表(變更後)

費率級距	費率	A 基地	B 基地
0 萬元~1,000 萬元	2%	200,000	200,000
1,000 萬元~1 億元	1.50%	1,350,000	1,350,000
1 億元~10 億元	0.50%	2,728,378	4,500,000
10 億元~	0.30%	-	3,041,316
小計		4,278,378	9,091,316
公寓大廈公共基金(A 基地+B 基地)：13,369,694 元			

5.外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預估提供 1,037 戶，以自來水部份每戶接管費用 5,000 元，電力部份每戶接管費用 7,000 元，瓦斯部份每戶接管費用 50,000，合計每戶 6.2 萬元接管費，預估外接水、電、瓦斯管線工程費約為 6,429.40 萬元。

6.鑑界費

聘請測量人員以確定土地界址正確位置之測量作業費用，更新單元土地共 18 筆，每筆費用 4,000 元，本項費用為 7.20 萬元。

7.建築執照相關規費

依據建築法第 29 條規定申請建照應繳交之規費，以建物法定工程造價千分之一提列(A 基地為 645,675,672 元，B 基地為 2,013,771,974 元)，本項費用為 265.94 萬元。

8.公共及公益設施

(1)公共設施地上物拆除補償費(同原核定計畫內容)

更新單元福祥段 34、35、41 地號占用計畫道路之違章建築戶共計有 6 戶(依門牌計列)，總面積為 3,867.77 m²，違建戶之地上物拆除補償費係依第三方公正查估單位「財團法人中國生產力中心」現場查估結果，並依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」調查核算編列，補償費用約為 2,034.69 萬元。

(2)公共設施工程開闢費用(同原核定計畫內容)

包含堤外水岸生態公園、協助西側道路用地開闢、天橋與人工平台與華中橋美化設計工程及中和地標煙囪拆除等項目之工程費用，公共設施開闢費用 15,876.04 萬元。(詳表 15-5)

表15-5 公共設施與公益設施開闢費用明細表(同原核定計畫內容)

項次	工作項目	金額(元)
1	水岸生態公園建置(=協助開闢公共設施)	20,089,553
2	協助西側道路用地開闢(6 公尺道路拓寬與簡易綠美化)	24,399,889
3	天橋 A-1(變更都市計畫義務性項目、無申請獎勵)	50,210,239
	天橋 A-2(=配合水岸設置天橋人工平台)	47,314,689
	天橋 C(永和路天橋)	11,331,704
4	華中橋美化設計工程(=協助開闢公共設施)	3,939,940
5	中和地標煙囪拆除工程	1,474,358
小計		158,760,372

(3)公共設施空氣污染防治費(同原核定計畫內容)

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，依空污防制費收費辦法規定，本案公共設施開闢總經費約 15,876.04 萬元，以第一級費率核算，為工程合約經費之千分之二·八估計，費用約 44.45 萬元(工程開闢費用*第一級費率 0.0028)。

(4) 捐贈公共設施維護管理費用

實施者提供更新單元周邊公共設施管理維護費用捐贈予都市更新基金，周邊公共設施包括華中橋、天橋 A-1、天橋 A-2 與天橋 C 等項目之 15 年管理維護費用 4,169.48 萬元。(詳表 15-6)

表15-6 捐贈周邊公共設施管理維護費用

編號	管理維護費用項目		主管機關/ 相關單位	15 年之管理維護經費(元)		
1	提供天橋供 行人與自行 車道串聯	天橋管理維護費用	天橋 A	水利局	783,448 元	16,456,560
			天橋 C	工務局	313,656 元	
		天橋整修塗裝費用	天橋 A	水利局	2,570,780	3,600,000
			天橋 C	工務局	1,029,220	
2	華中橋橋孔立面美化		工務局	3,510,000		
3	協助西側道路用地開闢		工務局	18,128,280		
合計			—	41,694,840		

(二) 都市更新費

1. 都市更新規劃費

包括都市更新計畫擬訂與審議、事業計畫擬訂與審議及更新事業之執行與成果報核等作業項目，所需費用約為 400 萬元，將依據實施者委託契約實際金額提列，且提列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。

2. 不動產估價師費用

委請鑑價機構查估不動產價格，並提供相關價格數值，所需費用約為 30 萬元，依據實施者委託契約實際金額提列。

3. 更新前土地測量費(含技師簽證費)

委託國興測量有限公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖測繪等工作，本案含測量技師簽證委託實際價格為 7.35 萬元。

4. 鑽探費



委託宏鳴工程有限公司進行地質鑽探，鑽探費用分別為 A 基地 29 萬，B 基地 42 萬，委託實際總價為 71 萬元。

5. 地籍整理費

以每戶 2 萬元計，提供戶數 484 戶，總計費用為 968 萬元。

(三) 貸款利息

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(扣除公寓大廈管理基金)之貸款利息」，本案年息以 2.89% 計，貸款四成，貸款年期 3 年，約為 13,696.09 萬元。

(四) 稅捐

包括印花稅、營業稅等相關費用，所需費用約為 791.02 萬元。

(五) 管理費用

1. 總務及人事行政管理費

實施者執行計畫核定後地上物拆除、工程施工及成果報核等作業所需費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之人事行政管理費用，依營建公司平均管理費用採營業收入比例額度計算，為工程費用、都市更新費用、貸款利息及稅捐之 3% 計，約 24,165.13 萬元。

2. 銷售管理費

實施者更新後所取得可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費收費行情編列之，以工程費用、都市更新費用、貸款利息及稅捐之 5% 計，約 40,275.21 萬元。

(4) 捐贈公共設施維護管理費用

依原核定計畫內容，實施者提供更新單元周邊公共設施管理維護費用捐贈予都市更新基金，周邊公共設施包括華中橋、天橋 A-1、天橋 A-2 與天橋 C 等項目之 15 年管理維護費用 4,169.48 萬元。

依據 114 年 1 月 23 日都更暨都設聯審第三次專案小組審查意見，有關本案協助開闢公共設施項目，考量物價調動、後續維護管理及使用，實施者承諾由原核定之 15 年管理維護費用增加至 30 年，並增列跨堤天橋處的電梯 1 次性汰換費(250 萬)，提供管理維護費用共計 8,588.97 萬元，以作為環境友善方案。增加費用部分無申請容積獎勵。(詳表 15-6)

表 15-6 捐贈周邊公共設施管理維護費用(變更後)

編號	管理維護費用項目		主管機關/ 相關單位	15 年之管理維護經費(元)		
1	提供天橋供 行人與自行 車道串聯	天橋管理維護費用	天橋 A	水利局	11,751,720	16,456,560
			天橋 C	工務局	4,704,840	
	天橋整修塗裝費用	天橋 A	水利局	2,570,780	3,600,000	
		天橋 C	工務局	1,029,220		
2	華中橋橋孔立面美化		工務局	3,510,000		
3	協助西側道路用地開闢		工務局	18,128,280		
合計			—	41,694,840		
實施者承諾由原核定之 15 年管理維護費用增加至 30 年，並增列跨堤天橋處的電梯 1 次性汰換費(250 萬)，以作為環境友善方案(增加部分無申請容獎)				85,889,680 (41,694,840*2+電梯汰換費 250 萬)		

(二) 都市更新費**1. 都市更新規劃費**

包括都市更新計畫擬訂與審議、事業計畫擬訂與審議及更新事業之執行與成果報核等作業項目，所需費用約為 820 萬元，將依據實施者委託契約實際金額提列，且提列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。

2. 不動產估價師費用

委請鑑價機構查估不動產價格，並提供相關價格數值，所需費用約為 30 萬元，依據實施者委託契約實際金額提列。

3. 更新前土地測量費(含技師簽證費)

委託國興測量有限公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖測繪等工作，本案含測量技師簽證委託實際價格為 7.35 萬元。

4. 鑽探費

委託宏鳴工程有限公司進行地質鑽探，鑽探費用分別為 A 基地 29 萬，B 基地 42 萬，委託實際總價為 71 萬元。

5. 地籍整理費

以每戶 2 萬元計，提供戶數 1,037 戶，總計費用為 2,074 萬元。

(三) 貸款利息

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(扣除公寓大廈管理基金)之貸款利息」，本案年息以 3.09% 計，貸款四成，貸款年期 56 個月，約為 46,706.99 萬元。

(四) 稅捐

包括印花稅、營業稅等相關費用，所需費用約為 582.31 萬元。

(五) 管理費用**1. 總務及人事行政管理費**

實施者執行計畫核定後地上物拆除、工程施工及成果報核等作業所需費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之人事行政管理費用，依營建公司平均管理費用採營業收入比例額度計算，為工程費用、都市更新費用、貸款利息及稅捐之 3% 計，約 20,899.33 萬元。

2. 銷售管理費

實施者更新後所取得可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費收費行情編列之，以工程費用、都市更新費用、貸款利息及稅捐之 5% 計，約 34,832.22 萬元。

表15-7 都市更新事業實施總經費成本預估表

項目	項目	數量	單位	單價	單位	複價(元)	說明
壹、工程費用 (A)	建築設計費	1	式	151,472,838	元	151,472,838	按建築師公會建築師酬金標準計算
	營建費用	1	式	7,478,304,233	元	7,478,304,233	營建費用=總樓地板面積×營建單價
	空氣污染防制費	1	式	525,954	元	525,954	依空氣污染防制費收費辦法規定計算
	公寓大廈共同基金	1	式	11,619,856	元	11,619,856	依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定辦理，法定工程造價×累進費率
	外接水電瓦斯管線	484	戶	62,000	元	30,008,000	—
	鑑界費	18	筆	4,000	元	72,000	更新前每筆地號 4,000 元，共計 18 筆土地
	建築執照相關規費	1	式	2,158,112	元	2,158,112	—
	公設-地上物拆遷補償費	1	式	20,346,924	元	20,346,924	依查估報告書
	公設-工程開闢費	1	式	158,760,372	元	158,760,372	包含堤外水岸生態公園、協助西側道路用地開闢、天橋與人工平台與華中橋美化設計工程及中和地標煙囪拆除等項目之工程費用，依工程預算書提列。
	公設-空氣污染防制費	1	式	444,529	元	444,529	空氣污染防制費=工程合約經費之 2.8 ‰
	公設-捐贈管理維護費用	1	式	41,694,840	元	41,694,840	周邊公共設施 15 年管理維護費用 41,694,840 元
工程費用(A)小計						7,895,407,658	
貳、都市更新費用 (B)	都市更新規劃費	1	式	4,000,000	元	4,000,000	依合約
	不動產估價師費用	1	式	300,000	元	300,000	依合約
	更新前土地及建物測量費	1	式	73,500	元	73,500	依合約
	鑽探費用	1	式	710,000	元	710,000	依合約
	地籍整理	484	戶	20,000	元	9,680,000	包括建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、代書費及抵押權設定、塗銷登記等費用
	都市更新費用(B)小計						14,763,500
參、貸款利息(C)	貸款利息	1	式	136,960,880	元	136,960,880	{工程費用(A)-公寓大廈管理基金}+都市更新費用(B)}×貸款四成×利率×年期×0.5(折半)
肆、稅捐(D)	印花稅	1	式	7,910,171	元	7,910,171	包括印花稅、營業稅等相關費用，以{A+B}×1‰計算
伍、管理費用 (E)	總務及人事管理(E1)	1	式	241,651,266	元	241,651,266	(A+B+C+D)×3%
	銷售管理(E2)	1	式	402,752,110	元	402,752,110	(A+B+C+D)×5%，銷售費率以 6% 為上限
	管理費用(E)小計						644,403,377
總計						8,699,445,585	



表15-7 都市更新事業實施總經費成本預估表(變更後)

項目	項目	數量	單位	單價	單位	複價(元)	說明
壹、工程費用 (A)	建築設計費	1	式	186,566,335	元	186,566,335	按建築師公會建築師酬金標準計算
	營建費用	1	式	5,909,084,084	元	5,909,084,084	營建費用=總樓地板面積×營建單價
	空氣污染防制費	1	式	850,459	元	850,459	依空氣污染防制費收費辦法規定計算
	公寓大廈共同基金	1	式	13,369,694	元	13,369,694	依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定辦理，法定工程造價×累進費率
	外接水電瓦斯管線	1,037	戶	62,000	元	64,294,000	A 基地 248 戶、B 基地 789 戶(含公益設施派出所 1 戶、圖書館 1 戶)
	鑑界費	18	筆	4,000	元	72,000	(同原核定內容)更新前每筆地號 4,000 元，共計 18 筆土地
	建築執照相關規費	1	式	2,659,448	元	2,659,448	—
	公設-地上物拆遷補償費	1	式	20,346,924	元	20,346,924	(同原核定內容)依查估報告書
	公設-工程開闢費	1	式	158,760,372	元	158,760,372	(同原核定內容)包含堤外水岸生態公園、協助西側道路用地開闢、天橋與人工平台與華中橋美化設計工程及中和地標煙囪拆除等項目之工程費用，依工程預算書提列。
	公設-空氣污染防制費	1	式	444,529	元	444,529	(同原核定內容)空氣污染防制費=工程合約經費之 2.8%
	公設-捐贈管理維護費	1	式	85,889,680	元	85,889,680	原核定周邊公共設施 15 年管理維護費用 41,694,840 元，實施者承諾增加至 30 年，並增列跨堤天橋處的電梯 1 次性汰換費(250 萬)，以作為環境友善方案。 (41,694,840*2+電梯 1 次性汰換費 250 萬)
公益設施-管理維護管費用	1	式	21,190,000	元	21,190,000	捐贈公益設施 15 年之管理維護經費共計 2,119 萬元(派出所 619 萬元、圖書館 1,500 萬元)。(原核定警察局 15 年管理維護費用為 540 萬元，依據 114 年 3 月 19 日第 4 次小組單位意見及會議結論，考量警察局捐贈面積增加，調整為 619 萬元(540 萬*(本次捐贈 2,348.29 m ² /原核定面積 2,050.89 m ²))= 619 萬元)。圖書館 15 年管理維護費用 1,500 萬元，同原核定計畫。	
工程費用(A)小計						6,463,527,525	
貳、都市更新費用 (B)	都市更新規劃費	1	式	8,200,000	元	8,200,000	依合約
	不動產估價師費用	1	式	300,000	元	300,000	依合約
	更新前土地及建物測量費	1	式	73,500	元	73,500	依合約
	鑽探費用	1	式	710,000	元	710,000	依合約
	地籍整理	1,037	戶	20,000	元	20,740,000	包括建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、代書費及抵押權設定、塗銷登記等費用
	都市更新費用(B)小計						30,023,500
參、貸款利息(C)	貸款利息	1	式	467,069,870	元	467,069,870	{工程費用(A)-公寓大廈管理基金}+都市更新費用(B)}×貸款四成×利率×年期×0.5(折半)
肆、稅捐(D)	印花稅	1	式	5,823,121	元	5,823,121	包括印花稅、營業稅等相關費用，以{A+B}×1‰計算
伍、管理費用 (E)	總務及人事管理(E1)	1	式	208,993,320	元	208,993,320	(A+B+C+D)×3%
	銷售管理(E2)	1	式	348,322,201	元	348,322,201	(A+B+C+D)×5%，銷售費率以 6%為上限
	管理費用(E)小計						557,315,521
總計						7,523,759,537	

二、收入說明

更新後之收入來源為店面、一般事務所、住宅及停車位之銷售；A 基地可銷售店面空間 965.09 坪(均價 461,887 元/坪)、一般事務所 3,997.61 坪(均價 403,442 元/坪)、住宅空間 3,839.06 坪(均價 484,127 元/坪)與停車位 189 個(平均約 174.3 萬元/個)。B 基地可銷售店面空間 2,555.68 坪(均價 459,487 元/坪)、一般事務所 12,790.06 坪(均價 434,168 元/坪)、住宅空間 13,254.14 坪(均價 481,722 元/坪)與停車位 500 個(平均約 169.5 萬元/個)；基地更新後出售之總收入約為 1,820,631 萬元(詳表 15-8)。

表15-8 更新整體開發收益預估表

項目	數量	平均單價	總價(元)	
店面	A 基地	965.09 坪	461,887 元/坪	445,762,540
	B 基地	2,555.68 坪	459,487 元/坪	1,174,301,700
一般事務所	A 基地	3,997.61 坪	403,442 元/坪	1,612,805,240
	B 基地	12,790.06 坪	434,168 元/坪	5,553,036,780
住宅	A 基地	3,839.06 坪	484,127 元/坪	1,858,594,210
	B 基地	13,254.14 坪	481,722 元/坪	6,384,807,000
停車位	A 基地	189 個	1,742,857 元/個	329,400,000
	B 基地	500 個	1,695,200 元/個	847,600,000
總計			18,206,307,470	

三、成本收入分析

依本案所擬計畫內容，預估更新後店面、一般事務所、住宅及停車位之銷售總額約為 18,206,307,470 元，實施都市更新總成本為 8,699,445,585 元，全案開發效益為 9,506,861,885 元。於協議合建分配架構下，假設分配比例為實施者 50%、地主 50%(實際分配比例依協議內容為準)，依全案開發收入金額分配，則地主分配收入約為 910,315 萬元。

表15-9 本案預估成本收入分析

項目	金額(元)	
1.總收入	18,206,307,470	
1-1 實施者	假設分配比例 50% ^註	9,103,153,735
1-2 地主	假設分配比例 50% ^註	9,103,153,735
2.總成本	8,699,445,585	
3.開發效益(總收入-總成本)	9,506,861,885	

註：實際分配值依協議內容為準。

四、資金來源及控管方式

(一)資金來源

實施者擬以自有資金比例 60%、建築融資貸款比例 40%實施都市更新事業，並將依實施者於更新期間之財務實際狀況彈性調整。為表示實施者產生現金或需求現金周轉的程度，使用現金基礎編制現金流量表(詳表 15-10)。

(二)控管方式

本案以協議合建方式實施，由地主提供土地、實施者提供資金共同辦理都市更新事業，都市更新事業所需費用由實施者代為墊付，並成立專案控管，資金來源由實施者負責自行籌措或向金融機構融資貸款。

二、收入說明

更新後之收入來源為店面、商業空間、一般事務所、住宅及停車位之銷售，基地更新後出售之總收入約為 1,809,221.19 萬元(詳表 15-8)。

表15-8 更新整體開發收益預估表(變更後)

項目	數量	平均單價(元)	總價(元)
店面	A 基地	459.32 坪	502,094
	B 基地	1247.87 坪	513,438
商業空間	A 基地	463.76 坪	411,370
	B 基地	1756.91 坪	326,251
一般事務所	A 基地	5391.46 坪	335,074
	B 基地	15052.99 坪	341,689
住宅	A 基地	4970.64 坪	380,378
	B 基地	14545.49 坪	379,775
停車位	A 基地	328 個	1,684,451
	B 基地	940 個	1,637,979
總計			18,092,211,855

三、成本收入分析

依本案所擬計畫內容，預估更新後店面、商業空間、一般事務所、住宅及停車位之銷售總額約為 1,809,221.19 萬元，實施都市更新總成本為 752,375.95 萬元，全案開發效益為 1,056,845.23 萬元。

表15-9 本案預估成本收入分析(變更後)

項目	金額(元)
1.總收入	18,092,211,855
2.總成本	7,523,759,537
3.開發效益(總收入-總成本)	10,568,452,318

四、資金來源及控管方式

(一)資金來源

實施者擬以自有資金比例 60%、建築融資貸款比例 40%實施都市更新事業，並將依實施者於更新期間之財務實際狀況彈性調整。為表示實施者產生現金或需求現金周轉的程度，使用現金基礎編制現金流量表(詳表 15-10)。

(二)控管方式

本案以自行興建方式實施，實施者已向銀行辦理融資借款，並完成土地信託登記(信託銀行為第一商業銀行)以及資金信託開立專戶專款專用，並委任寶國建築經理股份有限公司(以下簡稱寶國建經)，執行本案相關之建築經理服務事項，包括工程進度查核、興建資金專款專用以及續建協助機制等，以確保本案能順利進行並興建完成。

表15-10 現金流量表

單位：元	第 1-6 月	第 7-8 月	第 9-10 月	第 11-12 月	第 13-14 月	第 15-16 月	第 17-18 月	第 19-20 月	第 21-22 月	第 23-24 月	第 25-26 月	第 27-28 月	第 29-30 月	第 31-32 月	第 33-34 月	第 35-36 月	第 37-38 月	總計	
	準備期			工程營建										交屋期					
專案投資部分																			
現金流入																			
處分折價抵付都市更新共同負擔之房地																	8,700,819,318	8,700,819,318	
現金流出																			
建築設計費用	45,441,851	98,457,345													7,573,642			151,472,838	
營建費用		1,121,745,635	373,915,212	373,915,212	373,915,212	373,915,212	373,915,212	373,915,212	747,830,423	373,915,212	373,915,212	373,915,212	373,915,212	373,915,212	1,495,660,847			7,478,304,233	
空氣污染防治費		525,954																525,954	
公寓大廈共同基金																		11,619,856	11,619,856
外接水、電、瓦斯管線費用					9,002,400								21,005,600						30,008,000
鑑界費	72,000																		72,000
建築執照相關規費		2,158,112																	2,158,112
公設-地上物拆遷補償費	20,346,924																		20,346,924
公設-工程開闢費		103,194,242												55,566,130					158,760,372
公設-空污防制費		444,529																	444,529
捐贈都市更新基金	41,694,840																		41,694,840
都市更新規劃費	4,000,000																		4,000,000
不動產估價師費用	300,000																		300,000
更新前土地及建物測量費用	73,500																		73,500
鑽探費用	710,000																		710,000
地籍整理費用															9,680,000			9,680,000	
總務及人事管理	48,330,253	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	12,082,563	241,651,266
銷售管理費																		402,752,110	402,752,110
小計	160,969,369	1,338,608,379	385,997,775	385,997,775	395,000,175	385,997,775	385,997,775	385,997,775	385,997,775	759,912,987	385,997,775	385,997,775	385,997,775	407,003,375	441,563,905	1,524,997,052	12,082,563	8,723,148,005	16,851,268,009
稅捐	7,910,171																		7,910,171
稅前息前淨現金流量	(168,879,540)	(1,338,608,379)	(385,997,775)	(385,997,775)	(395,000,175)	(385,997,775)	(385,997,775)	(385,997,775)	(385,997,775)	(759,912,987)	(385,997,775)	(385,997,775)	(385,997,775)	(407,003,375)	(441,563,905)	(1,524,997,052)	(12,082,563)	(23,702,419)	(8,159,732,595)
稅前息前淨現金累計	(168,879,540)	(1,507,487,919)	(1,893,485,694)	(2,279,483,469)	(2,674,483,644)	(3,060,481,419)	(3,446,479,194)	(3,832,476,969)	(4,592,389,956)	(4,978,387,731)	(5,364,385,506)	(5,750,383,281)	(6,157,386,655)	(6,598,950,561)	(8,123,947,612)	(8,136,030,176)	(8,159,732,595)		
專案融資部分																			
專案融資	1,739,889,117	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	434,972,279	8,699,445,585
融資利息費用	23,009,428	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	7,121,966	136,960,880
融資金反還																		8,699,445,585	8,699,445,585
小計	1,716,879,689	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	427,850,314	8,562,484,706
本期淨現金	1,548,000,149	(910,758,066)	41,852,539	41,852,539	32,850,139	41,852,539	41,852,539	41,852,539	41,852,539	(332,062,673)	41,852,539	41,852,539	41,852,539	20,846,939	(13,713,592)	(1,097,146,738)	415,767,750	404,147,894	402,752,110
期初現金餘額	0	1,548,000,149	637,242,084	679,094,622	720,947,161	753,797,299	795,649,838	837,502,376	879,354,915	547,292,242	589,144,780	630,997,319	672,849,858	693,696,796	679,983,204	(417,163,534)	(1,395,784)		
期末現金餘額	1,548,000,149	637,242,084	679,094,622	720,947,161	753,797,299	795,649,838	837,502,376	879,354,915	547,292,242	589,144,780	630,997,319	672,849,858	693,696,796	679,983,204	(417,163,534)	(1,395,784)	402,752,110		

表15-10 現金流量表(變更後)

單位：元	第1-6月	第7-8月	第9-10月	第11-12月	第13-14月	第15-16月	第17-18月	第19-20月	第21-22月	第23-24月	第25-26月	第27-28月	第29-30月	第31-32月	第33-34月	第35-36月	第37-38月	總計	
	前置作業	工程營建													完工交屋				
專案投資部分																			
現金流入																			
處分折價抵付都市更新共同負擔之房地																		7,523,759,537	7,523,759,537
現金流出																			
建築設計費用	55,969,901	121,268,118														9,328,317			186,566,335
營建費用		886,362,613	295,454,204	295,454,204	295,454,204	295,454,204	295,454,204	295,454,204	590,908,408	295,454,204	295,454,204	295,454,204	295,454,204	295,454,204	1,181,816,817				5,909,084,084
空氣污染防治費		850,459																	850,459
公寓大廈共同基金																		13,369,694	13,369,694
外接水、電、瓦斯管線工程費用					19,288,200									45,005,800					64,294,000
鑑界費	72,000																		72,000
建築執照相關規費		2,659,448																	2,659,448
公共設施-地上物拆遷補償費	20,346,924																		20,346,924
公共設施-工程開闢費		103,194,242													55,566,130				158,760,372
公共設施-空氣污染防制費																			
捐贈都市更新基金		444,529																	444,529
都市更新規劃費	107,079,680																		107,079,680
不動產估價師費用	8,200,000																		8,200,000
更新前土地及建物測量費用	300,000																		300,000
鑽探費用	73,500																		73,500
地籍整理費用	710,000																		710,000
總務及人事管理																20,740,000			20,740,000
銷售管理費	41,798,664	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	10,449,666	208,993,320
小計																		348,322,201	348,322,201
稅捐	234,550,669	1,125,229,074	305,903,870	305,903,870	325,192,070	305,903,870	305,903,870	305,903,870	601,358,074	305,903,870	305,903,870	305,903,870	350,909,670	361,470,000	1,222,334,800	10,449,666	7,547,578,897	14,226,303,882	
稅前息前淨現金流量	5,823,121																		5,823,121
稅前息前淨現金累計	(240,373,790)	(1,125,229,074)	(305,903,870)	(305,903,870)	(325,192,070)	(305,903,870)	(305,903,870)	(305,903,870)	(601,358,074)	(305,903,870)	(305,903,870)	(305,903,870)	(350,909,670)	(361,470,000)	(1,222,334,800)	(10,449,666)	(23,819,360)	(6,708,367,466)	
	(240,373,790)	(1,365,602,864)	(1,671,506,734)	(1,977,410,604)	(2,302,602,674)	(2,608,506,544)	(2,914,410,415)	(3,220,314,285)	(3,821,672,359)	(4,127,576,229)	(4,433,480,100)	(4,739,383,970)	(5,090,293,640)	(5,451,763,640)	(6,674,098,440)	(6,684,548,106)	(6,708,367,466)		
專案融資部分																			
專案融資																			
融資利息費用	1,504,751,907	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	376,187,977	7,523,759,537
融資金本反還	78,467,738	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	24,287,633	467,069,870
小計																		7,523,759,537	7,523,759,537
本期淨現金	1,426,284,169	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	351,900,344	7,056,689,667
期初現金餘額																			
期末現金餘額	1,185,910,380	(773,328,731)	45,996,473	45,996,473	26,708,273	45,996,473	45,996,473	45,996,473	(249,457,731)	45,996,473	45,996,473	45,996,473	990,673	(9,569,657)	(870,434,456)	341,450,678	328,080,984	348,322,201	