

拾參、實施方式及有關費用分擔構想

一、實施方式

本案以權利變換方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

本事業計畫擬以權利變換方式實施之，未來實施者所投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以現金給付或以其所持有之土地或建築物折價抵付與實施者。預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下：

(一) 經費項目

1. 工程費用

(1) 建築設計費

包括建築師設計費用、建築內水電、消防、結構之設計費與簽證費及建照領取相關費用。

(2) 營建費用

包括更新後建築物之施工費、整地費、材料費等其他必要之費用。

(3) 工程管理費用

包括工程管理及監造所需之費用。

(4) 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。

(5) 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定起造人應按工程造價一定的比例提列公共基金。

(7) 外接水電、瓦斯管線工程費

依照相關收費標準編列。

(8) 建築執照相關規費

依建築法規定須繳納之建築執照費用。

2. 權利變換費用

(1) 都市更新規劃費

包括研擬更新事業概要、更新事業計畫與權利變換計畫書圖及相關法定程序辦理作業費用。

(2) 不動產估價費（含技師簽證費）

委請三家不動產鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值所需之費用。

(3) 鑽探費用

基地地質鑽探費用。

(4) 更新前土地及地上物測量費（含技師簽證費）

更新前土地及地上物面積測量及技師簽證等相關費用。

(5) 合法建物拆遷補償費

委託三家以上專業估價者所查估之土地改良物殘餘價值補償費用。

(6) 地籍整理費用

包括更新完成後，辦理土地登記時，所需之代書費及相關規費。

3. 貸款利息

包括更新期間工程費用與權利變換等費用之貸款利息。

4. 管理費用

(1) 信託費用

本案採信託方式辦理，並依實際狀況認列。

(2) 總務及人事管理費用

上述工作所需勞務執行費用，如聘任都市更新事業辦理之行政作業人員，及相關行政作業經費。

(3) 銷售管理費用

實施者更新後，所取得之可銷售樓地板之銷售成本，於銷售期間房地所有銷售作業費用。

(4) 風險管理費用

考慮實施者所取得之折價抵付之房地若無法完全銷售，則無法償付其投入之開發成本，並且若市場變動及成本變動造成銷售金額不足償付成本等情形發生，所以此為降低實施者開發風險所提列之費用。

(二) 經費來源

本更新事業之經費來源預計為 30% 之自有資金及 70% 之融資貸款。

拾肆、拆遷安置計畫構想

一、地上物拆遷計畫

本案拆遷安置計畫包含地上物拆除計畫、合法建築物及現住戶拆遷安置計畫。

(一) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，拆除部份：地上物共計 6 處(包括秀峰街 153 巷 42 弄之土地改良物)，總拆除面積 1,643.56 m²。

表 14-1 地上物拆除戶數面積一覽表

序號	門牌	座落地號	拆除面積 (m ²)	所有權人
1	新北市汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 6 號	1351、1352	215.95	
2	新北市汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 8 號	1351、1352	352.63	
3	新北市汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 10 號	1351	415.46	
4	新北市汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 12 號	1351	262.75	
5	新北市汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 14 號	1351	193.82	
6	新北市汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 16 號	1351	202.95	
合計			1,643.56	—

(二) 預計拆除時程

實施者依都市更新條例相關辦法可進行地上物拆除作業，相關規定如以下所述：

1.拆遷公告及通知

實施者依據都市更新權利變換實施辦法第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額及預定公告拆遷日。

如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

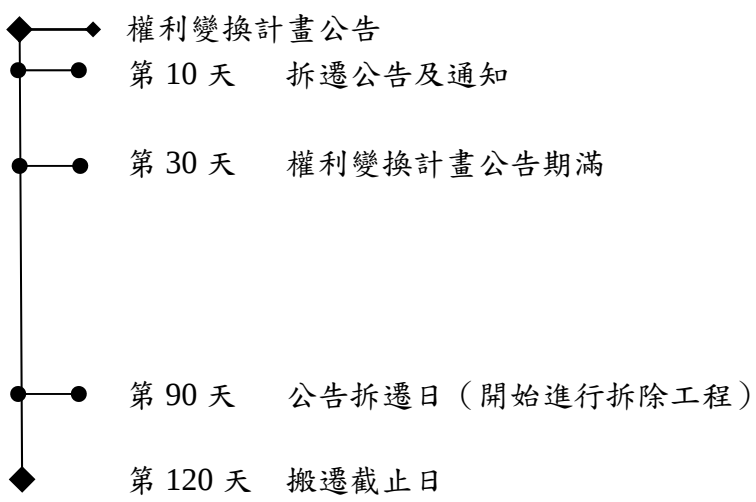
2.公告拆遷日

本案公告拆遷日為權利變換計畫發布日起第 90 天，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第 36 條規定，請求新北市政府代為遷移。

3.地上物拆除

權利變換計畫發布日起第 120 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢。

若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。相關拆除時程預定如下：



二、合法建築物之拆遷與安置

本案無合法建築物。

三、其他土地改良物之補償

本案經委託景瀚估價師事務所調查得知，更新單元內目前 6 戶建築物均屬土地所有權人之未登記自有違建，採用成本評估該未登記建物之補償價格，並以房屋稅籍證明書起課日期作為建築完成日期，並以此計算屋齡。此外由於該建物為磚造、加強磚造等，建物之耐用年數已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報之規定，故本次考量該建物目前之維護情形，以上可使用 10 年前提下進行評估。未來擬依都市更新條例第 36 條規定，因權利變換而拆除或遷移之

土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除費用於補償金額內扣回。查定之方式為：

- (一)由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
- (二)依據「新北市都市更新權利變換計畫提供共同負擔項目及金額審議原則」之規定，以新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額計算之。但前項金額若高於此標準應述明原因。

表 14-2 其他土地改良物補償費用明細表（依構造計算）

編號	現有住址	座落地號	主要建築物						建物成本價格							
			主要建材	1F (m2)	2F (m2)	輕鋼骨造 (m2)	樓梯間 (m2)	RC 棚 (m2)	磚造單價 (元/m2)	加強磚造單 價(元/m2)	RC 棚/輕鋼 骨單價(元 /m2)	屋齡	建物耐用年 數到期後尚 可使用年數	成本價格率(%) (磚造、加強磚 造)	成本價格率 (%) (金屬造)	建物成本價格 (元)
1	秀峰路 153 巷 42 弄 6 號	1351、1352	磚造	174.98					9,000	14,000	6,000	63	10	14%	22%	220,475
2	秀峰路 153 巷 42 弄 8 號	1351、1352	磚造	150.74		150.74			9,000	14,000	6,000	63	10	14%	22%	388,909
3	秀峰路 153 巷 42 弄 10 號	1351	加強磚造	130.42	130.42	130.42			9,000	14,000	6,000	63	10	14%	22%	683,401
4	秀峰路 153 巷 42 弄 12 號	1351	加強磚造	124.32		124.32			9,000	14,000	6,000	63	10	14%	22%	407,770
5	秀峰路 153 巷 42 弄 14 號	1351	加強磚造	119.9			12.46	20.54	9,000	14,000	6,000	63	10	14%	22%	286,538
6	秀峰路 153 巷 42 弄 16 號	1351	加強磚造	114.07			12.46	19.83	9,000	14,000	6,000	63	10	14%	22%	274,174
合計			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,261,267

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表（整體）

序號	門牌/地號	拆除面積(㎡)	補償面積(㎡)	補償單價（元/㎡）	應補償總價（元）	受補償人	補償金額（元）	佐證資料
1	汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 6 號/1351、1352	215.95	174.98	1,260	220,475		110,237	稅籍證明
							110,238	稅籍證明
2	汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 8 號/1351、1352	352.63	301.48	1,290	388,909		194,454	稅籍證明
							194,455	稅籍證明
3	汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 10 號/1351	415.46	391.26	1,747	683,401		341,700	稅籍證明
							341,701	稅籍證明
4	汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 12 號/1351	262.75	248.64	1,640	407,770		407,770	稅籍證明
5	汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 14 號/1351	193.82	152.90	1,874	286,538		143,269	稅籍證明
							143,269	稅籍證明
6	汐止區秀山里秀峰路 153 巷 42 弄 16 號/1351	202.95	146.36	1,873	274,174		137,087	稅籍證明
							137,087	稅籍證明
合計		1643.56	1415.62	1,597	2,261,267	—	2,261,267	—

拾伍、財務計畫

本案財務計畫相關數額，應以權利變換計畫核定版本為準。

一、成本說明

預估更新總成本為 808,127,945 元，內容詳表 15-1 更新總成本估算表。

表 15-1 更新總成本估算表

項目				數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用		1	式	16,382,338	元	16,382,338	元	按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。	
		(二) 營建費用		4,997.86	坪	112,700	元/坪	563,260,354	元	依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」計算	
		(三) 空氣污染防制費		627.43	m ²	2.65	元/m ² /月	49,881	元	依行政院環保署空氣污染防制費收費標準計算 興建期間空氣污染防制費＝建築面積×費率×工期(30月)	
		(四) 其他必要費用	1.公寓大廈管理基金		1	式	2,205,703	元	2,205,703	元	依公寓大廈管理條例提列
			2.外接水、電、瓦斯管線費		93	戶	40,000	元	3,720,000	元	依第二次專案小組會議結論以每戶40000元提列
			3.建築相關規費		231,140,542	元	0.1%		231,141	元	依新北市工務局建築執照規費標準提列
			4.鄰房鑑定費		1	式	784,000	元	784,000	元	依實際狀況認列
	二、公共及公益設施	(一) 公共設施(計畫道路開闢)	1.工程開闢費用		773.00	m ²	4,500	元/m ²	3,478,500	元	依實際狀況認列
			2.空氣污染防治費		773.00	m ²	2.65	元/m ² /月	61,454	元	依行政院環保署空氣污染防制費收費標準計算 興建期間空氣污染防制費＝建築面積×費率×工期(30月)
	工程費用(A)合計：								590,173,371		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費(含不動產估價費及技師簽證費)		1	式	6,000,000	元	6,000,000	元	依實際狀況認列	
		(二) 鑽探費用		4	孔	75,000	孔/元	300,000	元	依「新北市都市更新審議原則」提列基準計算	
	二、更新前土地及建物測量費(含技師簽證費)		1	式	174,400	元	174,400	元	依實際狀況認列		
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		1	式	2,261,267	元	2,261,267	元	由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之		
	四、地籍整理費		93	戶	12,000	元/戶	1,116,000	元	係土地登記及建物第一次登記等代書費、規費，以每戶12,000元計算		
	權利變換費用(B)合計：								9,851,667	元	
參、貸款利息(C)	一、工程費用及權利變換費用之利息			597,819,335	元	2.41%	3.16	22,792,101	元	((A)+(B))×利率×更新期間折半計算。	
	貸款利息(C)合計：								22,792,101	元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅			1	式	0.1%		101,543	元	依印花稅法第7條規定提列	
	稅捐(D)合計：								101,543	元	
伍、管理費用(E)	一、信託費用(E2)			1	式	5,000,000	元	5,000,000	元	依實際狀況認列	
	二、總務及人事管理費用(E3)			622,918,682	元	5%		31,145,934	元	E2=(A+B+C+D)×管理費率	
	三、銷售管理費(E4)			622,918,682	元	6%		37,375,121	元	E3=(A+B+C+D)×銷售費率	
	四、風險管理費(E5)			659,064,616	元	11%		72,497,108	元	E4=(A+B+C+D+E1+E2+E3)×風險費率	
	管理費用(E)合計：								146,018,163	元	
陸、容積移轉費用(F)	一、容積移轉費用			1	式	39,191,100	元/m ²	39,191,100	元	以民國100年公告現值每平方公尺50,700元估算	
	容積移轉成本(F)合計：								39,191,100		
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：								808,127,945	元		

註：本表以都市更新審議委員會通過為準

(一) 工程費用： 590,173,371 元

1.重建費用

(1)建築設計費

委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用、申請建照，其費用依新北市建築師公會工程造價標準計算為 16,382,338 元。

表 15-2 建築規劃設計費估算表

法定工程造價： 231,140,542 元		
費率級距	採用費率	金額計算(元)
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	171,967,910 ×7.00%= 11,979,838
合計		16,382,338

本案法定工程造價依據「新北市建造執照工程造價標準表」計算，共 231,140,542 元【 16,521.84 m²(樓地板面積)×法定工程造價 13,990 元/m²= 231,140,542 元】。

(2)營建費用

本案主體為地上 20 層、地下 4 層之建物，依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」規定，16~20 層之鋼筋混凝土造第二級建築物工程造價標準單價為 106,295 元/坪。

物價指數修正：本案以 100 年 8 月為物價指數計算日期，物價指數為 121.15，標準造價之物價指數基準日期為 96 年 12 月，物價指數為 114.1，其物價經修正後之造價為 110,195 元/坪。

另外，由於本案為地上 20 層、地下 4 層之建物，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表」規定地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層者，超建第 1 層部份，該層加計造價 30%，故加計本案地下超建 1 層部分，得總計興建成本為 563,260,354 元，單位興建成本為 112,700 元/坪。

表 15-3 單位興建成本標準計算表

1	建材	RC	第二級					
2	地上	20	層			年期	指數	
3	地下	4	層			96.12	114.1	
4	標準造價	106,295	元/坪			100.08	121.15	
5	指數增減率	6.18%	2.50%					
6	調整金額	3,900	元/坪					
7	調整後標準造價	110,195	元/坪					
8	樓層之加成	如下						
9	樓層	面積X (坪)	樓層高度A	標準高度B	超標 C=(A-B)*0.1%	超建加成 D	加價E=標準 價*(1+C+D)	當層總價 X*E
10	屋突三層	27.39	300.00	900	0.0%		110,195	3,018,726
11	屋突二層	27.39	300.00		0.0%		110,195	3,018,726
12	屋突一層	27.39	300.00		0.0%		110,195	3,018,726
14	20F	160.31	325.00	400	0.0%		110,195	17,665,680
15	2F-19F	3,062.83	325.00	400	0.0%		110,195	337,508,957
16	1F	178.02	420.00	420	0.0%		110,195	19,616,718
17	B1F	378.48	400.00	400	0.0%		110,195	41,707,152
18	B2F	378.48	320.00	400	0.0%		110,195	41,707,152
19	B3F	378.77	320.00	400	0.0%		110,195	41,738,486
20	B4F	378.77	320.00	400	0.0%	30%	143,254	54,260,031
21	小計	4,997.86						563,260,354
22	單位興建成本=	563,260,354	÷	4,997.86	=	112,700	元/坪	

表 15-4 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	百分比 (%)
壹	建築工程				
1	假設工程	式	16,897,811	1,023	3.00%
2	基礎工程	式	45,060,828	2,727	8.00%
3	結構體工程	式	166,161,804	10,057	29.50%
4	外部裝修工程	式	16,897,811	1,023	3.00%
5	內部裝修工程	式	78,856,450	4,773	14.00%
6	門窗工程	式	11,265,207	682	2.00%
7	防水隔熱工程	式	1,126,521	68	0.20%
8	雜項工程	式	2,816,302	170	0.50%
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	21,403,893	1,295	3.80%
10	設備工程(電梯、廚具)	式	25,346,716	1,534	4.50%
小計(壹)		-	385,833,342	23,353	68.50%
貳	機電工程				
1	電氣工程	式	33,795,621	2,046	6.00%
2	弱電設備工程	式	11,265,207	682	2.00%
3	給排水工程	式	33,795,621	2,046	6.00%
4	生活廢水工程	式	2,816,302	170	0.50%
5	消防設備工程	式	16,897,811	1,023	3.00%
6	通風工程及空調設備	式	16,897,811	1,023	3.00%
小計(貳)		-	115,468,373	6,989	20.50%
合計(壹+貳)		-	501,301,715	30,342	89.00%
參	管理費(含保險、利潤)	式	33,795,621	2,046	6.00%
肆	營業稅	式	28,163,018	1,705	5.00%
總計(壹+貳+參+肆)		-	563,260,354	34,092	100.00%

註：總樓地板面積為 16,521.84 m²

(3)空氣污染防治費

依空氣污染防治法第 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治費，空氣污染防治費收費辦法規定，所需繳納之空氣污染防治費費用為 49,881 元，計算如下：

空氣污染防治費 = 建築面積 (m²) × 營建空污費費率(元/m²/月) × 工期 (30 月)

627.43 m² × 2.65 元/m²/月 × 30 個月 = 49,881 元。

(4)其他必要費用

a.公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例，依法提列公共基金，共計 2,205,703 元，詳見表 15-5。

表 15-5 公寓大廈之公共基金明細表

法定工程造價： 231,140,542 元		
費率級距	採用費率	金額計算(元)
0 萬~1,000 萬	1.50%	200,000
1,000 萬~10,000 萬	0.50%	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.30%	655,703
合計		2,205,703

b.外接水、電、瓦斯管線工程費

本更新計畫預估興建 93 戶，外接水、電、瓦斯管線工程費依「新北市都市更新審議原則」提列基準以每戶 40,000 元計列，共計為 3,720,000 元。

c.建造執照相關規費

本案依新北市工務局建築執照規費相關標準計算，建築執照依法定工程造價收取千分之一規費，計 231,141 元。

231,140,542 × 0.1% = 231,141 元。

d.鄰房鑑定費

鄰房鑑定費係為更新前對於更新單元周邊一定範圍內之鄰房進行建物現況鑑定，本案參酌內政部營建署目前使用中之「都市更新作業手冊(97 年修訂版)」新建工程費用中所提列之符合權利變換實施辦法第 21 條所列項目提列鄰房鑑定費用，鑑定費用依實際合約金額提列，計 784,000 元。

2.公共及公益設施

(1)工程開闢費用

本案協助更新單元西南至東南側計畫道路開闢，開闢面積計 773 m²，開闢費用將全數納入本案共同負擔費用，以減輕政府開闢公共設施之財政負擔。工程開闢費用以每m² 4,500 元計(開闢工程費用估價單詳附錄三)，共計 3,478,500 元。

工程開闢費用 = 開闢面積(m²) × 單價(元/m²)

773.00 m² × 4,500 元/m² = 3,478,500 元。

(2)空氣污染防治費

本案協助政府開闢計畫道路部分，依空氣污染防治法第 16 條第 1 項規定及新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目提列空氣污染防治費用，所需繳納之空氣污染防治費費用為 61,454 元，計算如下：

$$773.00 \text{ m}^2 \times 2.65 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 30 \text{ 個月} = 61,454 \text{ 元。}$$

(二) 權利變換費用： 9,851,667 元

1.調查費

(1)都市更新規劃費(含不動產估價費及技師簽證費)

委託辦理都市更新相關事宜，包括事業計畫之擬訂、審議及更新事業之執行等工作，都市更新規劃費依實際狀況認列核計為 6,000,000 元。

(2)鑽探費用

基地地質鑽探依「新北市都市更新審議原則」提列基準以每孔 75,000 元計算，本案預計鑽探四孔，費用計 450,000 元。

2.更新前土地及建物測量費(含技師簽證費)

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖等工作，依實際提列金額估算，本案更新前土地及建物測量費用總共 174,400 元。

3.合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

更新前勘估土地上有未登記建物，以成本法評估該未登記建物之補償價格，並以房屋稅籍證明書起課日期作為建築完成日期，並以此計算屋齡。此外由於該建物為磚造、加強磚造等，建物之耐用年數已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報之規定，故本次考量該建物目前之維護情形，以上可使用 10 年之前提下進行評估。

本更新計畫未登記建物之殘餘價值總值共 2,261,267 元（詳第 14 章）。

4.地籍整理費

本都市更新事業計畫，更新後之總登記戶數小計 93 戶，地籍整理平均每戶以 12,000 元計算，地籍整理費為 1,116,000 元。

權利變換費用(B)合計

=都市更新規劃費(含不動產估價費及技師簽證費)+鑽探費用+更新前土地及建物測量費用(含技師簽證費)+ 其他土地改良物拆遷補償費+地籍整理費

$$=6,000,000+300,000+174,400+2,261,267+1,116,000$$

$$=9,851,667 \text{ 元。}$$

(三) 貸款利息： 22,792,101 元

依據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表規定，貸款利息計算方式為：

$$\text{貸款利息} = \text{【(A) + (B)】} \times \text{年息百分率} \times \text{更新期間} \times 1/2 \text{ (折半計算)}$$

A：工程費用

B：權利變換費用

有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過 1.5% 為上限。

其中工程費用及權利變換費用扣除公寓大廈管理基金後，三成自有資金部分依據 100 年 7 月 6 日郵局利率 1.37% 計算貸款利息，另外七成貸款金額部分以民國 100 年 10 月 4 日中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.86% 計算貸款利息，年期以更新期間 3.16 年計(施工期間 2.5 年+8 個月)，本項貸款利息以 22,792,101 元列計。

(工程費用－公寓大廈管理基金+權利變換費用)×自有資金比例×郵局貸款利息×更新期間/2+(工程費用－公寓大廈管理基金+權利變換費用)×貸款金額比例×五大銀行平均貸款利息×更新期間/2

$$(590,173,371 - 2,205,703 + 9,851,667) \times 0.3 \times 1.37\% \times 3.16 / 2 + (590,173,371 - 2,205,703 + 9,851,667) \times 0.7 \times 2.86\% \times 3.16 / 2$$

$$= 22,792,101 \text{ 元。}$$

(四) 稅捐：101,543 元

本案提列印花稅依印花稅法第 7 條規定，以房屋現值及公告土地現值之千分之一認列，共計 102,920 元，計算如下：

(1)土地公告現值=土地面積×當年度公告現值=2,110×50,700=106,977,000 元

(2)房屋現值依照「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」規定，本案房屋現值單價為 6,200 元/m²，更新後產權面積為 4,519.69 坪。
房屋現值 6,200/0.3025×4,519.69= 92,634,969 元

印花稅=(土地公告現值+房屋現值)×0.1%×更新後實施者獲配比例
=(106,977,000+ 92,634,969) ×0.1%×50.87%= 101,543 元

(五) 管理費用：146,018,163 元

計畫核定公告時候實施者所有作業之管理費用，其管理業務包含補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等作業；管理費可拆分成:信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等四項。

1.信託費用

本都市更新事業擬依實際狀況提列信託費用為 5,000,000 元。

2.總務及人事管理費用

都市更新案「實施者」的人事行政管理作業，以都市更新事業「規劃、執行、完工」三大階段而言，分別可分成協調、執行、管控等管理作業。總結上述工作項目，本案擬提列上限 5%計算：

總務及人事管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)×提列上限 5%

本都市更新事業計畫工程費用+權利變換計畫費用+貸款利息+稅捐價值為 622,918,682 元，管理費費率以 5%計之，共 31,145,934 元。

(590,173,371 + 9,851,667 + 22,792,101 + 101,543)×5%

= 622,918,682 元×5%

= 31,145,934 元

3.銷售管理費用

實施者更新後，所取得之可銷售樓地板面積之銷售成本，採用法定上限提列之：

銷售管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)×提列上限(6%)

本都市更新事業計畫工程費用+權利變換計畫費用+貸款利息+稅捐價值為 622,918,682 元，銷售管理費率以 6%計之，共 37,375,121 元。

(590,173,371 + 9,851,667 + 22,792,101 + 101,543)×6%

= 622,918,682 元×6%

= 37,375,121 元。

4.風險管理費用

都市更新權利變換計畫「共同負擔」折價抵付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之情況，故編列本項開發風險管理費用。

依據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表規定，風險管理費用計算方式為：

風險管理費用 = (A+B+C+D+E1+E2+E3) ×風險費率

A：工程費用

B：權利變換費用

C：貸款利息

D：稅捐

E1：行政作業費

E2：信託費用

E3：總務及人事管理費用

風險費率以 12%為上限

本案都市更新事業計畫工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+行政作業費+信託費用+總務及人事管理費為 659,064,616 元，風險管理費率擬提列 11%計之，共 72,497,108 元。

(590,173,371 + 9,851,667 + 22,792,101 + 101,543 + 0 + 5,000,000 + 31,145,934) ×11%

= 659,064,616 ×11%

= 72,497,108 元

管理費用(E)合計

=信託費用+總務及人事管理費用+銷售管理費用+風險管理費用

=5,000,000 + 31,145,934 + 37,375,121 + 72,497,108

= 146,018,163 元

(六) 容積移轉費用：39,191,100 元

本都市更新事業計畫案為協助開闢計畫道路，其中 733.00 m²為容積移轉範圍，取得成本以民國 100 年公告現值每平方公尺 50,700 元估算，為 39,191,100 元。

$733.00 \times 50,700 = 39,191,100$

(七) 資金來源說明

本案共同負擔費用為 808,127,945 元，其中重建工程費用、權利變換費用、管理費用(不含風險管理費)、容積移轉費用合計為 712,737,193 元，擬以 30%自有資金及 70%融資貸款支付各項費用，資金來源說明如下：

1.融資貸款

本案 70%融資貸款部分共計 498,916,035 元，其中包含土地融資與建築融資，融資依興建工程建築時程進行撥付。

2.自有資金

本案 30%自有資金部分共計 213,821,158 元，自有資金部分均由實施者負責支應，並依興建時期之資金需求，分階段投入。

$$= 10.06\%$$

表 15-6 更新整體開發收益表

註：本表平均單價與總價係以委託景瀚不動產估價師事務所出具之評估報告為準。

$$= 50.87\%$$
$$= 35.19\%$$

表 15-7 現金流量表

		第1-6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37-41月	第42月	總計
專案投資部分		準備期	施工期										交屋期		
		連續壁完成		基礎底板 B4樓板完成	B1-B3 樓板完成	1F-6F 樓板完成	7F-12F 樓板完成	13F-18F 樓板完成	19F-20F樓板 1F-8F內部隔間 完成	9F-20F內部隔間 完成	1F-20F外飾完成	申請使用執照	取得使用執照		
現金流入															
	自有資金	61,740,061	2,379,236	4,422,005	1,927,424	6,431,527	719,731	719,731	719,731	3,293,503	4,580,390	22,297,755	75,796,106	28,793,960	213,821,158
	專案融資	-	14,967,481	14,967,481	17,462,061	52,386,184	29,934,962	29,934,962	29,934,962	49,891,604	59,869,924	124,729,009	34,924,122	39,913,283	498,916,035
	小計	61,740,061	17,346,717	19,389,486	19,389,486	58,817,710	30,654,693	30,654,693	30,654,693	53,185,107	64,450,314	147,026,764	110,720,228	68,707,242	712,737,193
	折價抵付共同負擔房地價值													808,127,945	808,127,945
合計		61,740,061	17,346,717	19,389,486	19,389,486	58,817,710	30,654,693	30,654,693	30,654,693	53,185,107	64,450,314	147,026,764	110,720,228	876,835,187	1,520,865,138
現金流出															
	建築規劃設計費	4,914,701											11,467,637		16,382,338
	營建費用		11,265,207	16,897,811	16,897,811	56,326,035	28,163,018	28,163,018	28,163,018	50,693,432	61,958,639	140,815,089	56,326,035	67,591,242	563,260,354
	空氣污染管制費		49,881												49,881
	公寓大廈管理基金												2,205,703		2,205,703
	外接水、電、瓦斯管線工程費											3,720,000			3,720,000
	建照執照相關規費												231,141		231,141
	鄰房鑑定費	784,000													784,000
	公共設施工程開闢費用		3,478,500												3,478,500
	公共設施空氣污染防治費		61,454												61,454
	都市更新管理及規劃費用（含不動產估價費及技師簽證）	6,000,000													6,000,000
	鑽探費用	300,000													300,000
	更新前土地及建物測量費（含技師簽證）	174,400													174,400
	合法建物及其他土地改良物拆遷補償費	2,261,267													2,261,267
	地籍整理費用													1,116,000	1,116,000
	信託費用	5,000,000													5,000,000
	總務及人事管理費用	3,114,593	2,491,675	2,491,675	2,491,675	2,491,675	2,491,675	2,491,675	2,491,675	2,491,675	2,491,675	2,491,675	3,114,591		31,145,934
	銷售管理費	-											37,375,121		37,375,121
	容積移轉費用	39,191,100													39,191,100
	合計	61,740,061	17,346,717	19,389,486	19,389,486	58,817,710	30,654,693	30,654,693	30,654,693	53,185,107	64,450,314	147,026,764	110,720,228	68,707,242	712,737,193
稅前息前淨現金流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	808,127,945	808,127,945
稅前息前淨現金累計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	808,127,945	
專案融資部分															
現金流出															
	融資利息費用	3,335,429	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,111,807	22,792,101
	融資本金返還													712,737,193	712,737,193
	稅捐													101,543	101,543
	合計	3,335,429	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	1,667,715	713,950,543	735,630,837
稅後息後現金流量		- 3,335,429	- 1,667,715	- 1,667,715	- 1,667,715	- 1,667,715	- 1,667,715	- 1,667,715	- 1,667,715	- 1,667,715	- 1,667,715	- 1,667,715	- 1,667,715	94,177,402	72,497,108
稅後息後現金累計		- 3,335,429	- 5,003,144	- 6,670,859	- 8,338,574	- 10,006,289	- 11,674,004	- 13,341,719	- 15,009,434	- 16,677,149	- 18,344,864	- 20,012,579	- 21,680,294	72,497,108	

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

更新前後效益說明如下：

表 16-1 計畫效益評估說明表

環境項目	更新前	更新後
土地利用	基地內主要為住宅使用，其餘為菜園，雜物堆置使用，環境品質不良。	改善地區環境品質並提高土地利用價值，塑造安全舒適之生活環境。
建築使用	一、二層樓磚石造建築物，屋齡老舊，無法發揮土地應有效益。	RC 結構之 20 樓之集合住宅，提供安全舒適之居住環境。
公共設施	基地內計畫道路未開闢，且無完善人行步道，缺乏安全及舒適的人行環境。	更新後開闢 8 米計畫道路，以及提供公益設施，服務周邊民眾需求。
交通狀況	現況環境雜亂，土地利用不良，計畫道路未開闢，影響交通動線。	於新建築地下設置 102 輛汽車停車位及 93 輛機車停車位
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建 20 樓之集合住宅大樓，留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好的視覺景觀。

二、實施後實質效益評估

（一）周邊住戶

本區環境更新改善、開闢周邊計畫道路、並提供社區人行步道等，讓周邊住戶享有良好的人行動線及環境品質。此外，更可藉由串連全區的人行空間系統，將周邊一帶社區休閒交誼活動緊密的聯繫在一起，以增進社區居民間的交流。

（二）更新後新住戶

更新後可提供單純寧適且安全防災之居住環境，且配合周邊豐富的景觀及休閒場所與完善的公共設施服務，對新住戶來說，可擁有高水準的生活品質。

三、整體環境之效益

（一）改善現有窳陋環境，增進土地使用效益

附近地區公共設施完備，加上豐富的景觀及休閒設施，具有發展為優質住宅社區之潛力；然現況則為廢置建物及空地，未能有效利用土地，發揮其應有之效益。透過更新方式，以整體開發之方式創造更良好的生活環境，增進該土地之使用效益，達成應有之都市機能。

（二）加強都市景觀，形塑優質的都市環境

景觀整體規劃，人行步道、藝術街燈與投射燈夜間照明等。塑造社區景觀特色，提升都市景觀，形塑優質的都市環境。

（三）改善公共安全與公共衛生

本案更新前土地廢置，雜草叢生，道路不通，形成治安及環境衛生之死角；更新後將提升環境品質，改善社區保安及衛生排水等設施，且於建築規劃設計時，強調消防滅火設施、緊急避難動線以及避難安置場所等課題，以形成完整之防災避難區劃，改善消防公共安全。

（四）協助開闢計畫道路

本案基地西南至東南側鄰接 8 公尺未開闢計畫道路，現況交通動線不良，影響居住品質與交通可及性，影響周邊學校及住宅區之永續發展。透過本更新事業計畫協助計畫道路開闢，除可強化週邊人行、車行之交通服務水準，並可有效提升都市防災能力。

四、政府部門之效益

（一）增加政府稅收

更新完成後，整體地價及房價均可望提升，進而達到增加政府稅收之效果。

（二）於更新期間創造短期就業機會

更新期間之規劃、設計、施工及行政管理等，皆可創造短期的就業機會。

拾柒、實施進度

本案都市更新時程預計自事業計畫核定後 2 個月申請權利變換計畫，權利變換計畫核定後至更新成果報核共計 52 個月，其中主要可分為三階段，分別是準備期 5 個月，施工期 36 個月及交屋及成果報核期 11 個月，詳見表 17-1 說明。

表 17-1 都市更新事業實施進度表

序號	任務名稱	第零年	第壹年				第貳年				第參年				第肆年				第伍年	
		第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季
1	事業計畫核定公告	←																		
2	繳交都市更新行政作業費		→																	
3	申請更新期間稅捐減免		→	申請更新期間稅捐減免																
4	地上物補償金發放		→	地上物補償金發放																
5	土地補償金發放作業		→	土地補償金發放作業																
6	申請拆除及建照執照		→	申請拆除及建照執照																
7	工程發包選商作業		→	工程發包選商作業																
8	地上物騰空拆除			→	地上物騰空拆除															
9	工程施工期間			←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
10	消防檢查															消防檢查	→			
11	申請使照															申請使照	→			
12	送水送電															送水送電	→			
13	試車清潔															試車清潔	→			
14	申請測量及釐正圖冊															申請測量及釐正圖冊	→			
15	接管、計算及找補差額價金															接管、計算及找補差額價金	→			
16	產權登記																產權登記	→		
17	申請更新後稅捐減免																申請更新後稅捐減免	→		
18	辦理更新成果備查																辦理更新成果備查	→		

註：本進度表僅供參考。

拾捌、相關單位配合辦理事項建議

本案目前暫無其他相關單位配合辦理事項。

拾玖、其他應加表明之事項

本案更新基地所有土地共同作為接收基地，其增加之容積面積 1,855.20 m²，計法定容積之 36.64%。

(一) 法源依據與移入容積面積檢討

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」

同時依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9 條規定：「接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率」

- 本案更新基地法定基準容積
＝2,110.00×240%
＝5,064.00 m²
- 容積移轉上限值＝接受基地基準容積×40%
＝5,064.00×40%
＝2,025.60 m²
- 本案擬申請容積移轉值＝送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率
＝773.00×（50,700/50,700）×240%
＝1,855.20 m²<2,025.60 m²→OK
- 本案獎勵後總允建建築容積
＝法定容積＋都市更新容積獎勵＋容積移轉
＝5,064.00+ 2,221.94 +1,855.20
＝9,103.62 m²

(二) 容積取得方式

本案計畫容積移轉送出基地即為臨接本更新單元西至南側尚未開闢之 8 公尺計畫道路(包含汐止區新峰段 1356、1358、1361 與 1367 共 4 筆地號)，辦理面積共 773.00 m²。(詳表 19-1)

本案擬辦理容積移轉之容積由實施者出資代墊購買，相關取得費用納入共同負擔，並於申請建照前完成容積移轉程序。

表 19-1 容積移轉送出基地一覽表

序號	區	地段	地號	土地使用分區	面積(m ²)	持分比例	同意辦理持分	實際辦理面積(m ²)	100 年公告現值(元/m ²)	同意面積公告現值總額(元)	是否毗鄰接受基地	平均公告現值(元/m ²)
1	汐止區	新峰段	1356	道路	6.00	1/1	1/1	6.00	50,700	304,200	是	50,700
2	汐止區	新峰段	1358	道路	74.00	1/1	1/1	74.00	50,700	3,751,800	是	
3	汐止區	新峰段	1361	道路	323.00	1/1	1/1	323.00	50,700	16,376,100	是	
4	汐止區	新峰段	1367	道路	370.00	1/1	1/1	370.00	50,700	18,759,000	是	
合計	捐贈第三類土地資料小計							773.00	—	39,191,100	—	
備註	接受基地移入之容積＝773.00×50,700÷50,700×240%＝1,855.20 m ²											

(三) 取得容積分配方式

基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，容積取得後並不單獨移入特定之土地，而採取本案所有土地共同作為接收基地，其增加之容積將由本案所有權人共享。

後續依照都市更新權利變換實施辦法第十條規定，更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之並依都市更新條例第三十一條第二項規定進行差額價金找補。

(四) 取得容積費用計算

以民國 100 年公告現值每平方公尺 50,700 元估算，共計 39,191,100 元，並納入共同負擔。未來以權利變換方式進行都市更新事業，並依照各土地所有權人及實施者更新前之權利價值比例，分配更新後之權利價值，並依照更新前之權利價值比例共同負擔更新成本。