

拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一)土地成本

本案土地面積總計 12,322.37 m²(3,727.52 坪)，更新前土地價值以每坪 42 萬元推計，經計算後土地總價值為 1,565,557,109 元。本案係由土地所有權人提供土地，實施者提供資金執行，故無取得土地成本問題。

土地總價值＝12,322.37 m²(3,727.52 坪)×42 萬元/坪
＝1,565,557,109 元

(二)更新事業實施經費

依據中華民國 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「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」計算，本都市更新事業實施總成本為 7,007,818,512 元(詳見表 15-1)，以下分別說明之：

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項		數量	單價(元)	總價(元)	備註
壹、工程費用(A)	一、重建費用(A1)	(一)建築設計費用		1	131,380,594	131,380,594	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新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)		1	4,506,566,616	4,506,566,616	本案依「提列基準」之「建築物工程造價標準單價表」，特(專一)工程造價標準為 127,300 元/坪、特(專三)工程造價標準為 184,400 元/坪。
		(三)工程管理費		--	--	--	
		(四)空氣污染防制費		1	325,447	325,447	1.含拆除工程及興闢工程空氣污染防治費。 2.拆除工程：拆除總面積×費率(2 級)×工期。工期以 1 個月計算。 3.興闢工程：建築面積×費率(1 級)×工期。工期以 48 個月計算。
		(五)其他必要之費用	1.公寓大廈公共基金	1	8,671,918	8,671,918	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	372	75,000	27,900,000	以每戶 75,000 元計算提列。
			3.建築執照相關規費	1	1,873,973	1,873,973	以法定工程造價千分之一計列。
			4.其他			0	
		重建費用(A1)合計：				4,676,718,548	
	二、公共及公益設施(A2)	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費			0	
			2.工程開闢費用	1	156,543,216	156,543,216	1.公共設施開闢費用＝公共設施面積(m ²)×3,000(元/m ²)。 2.依「提列基準」之「建築物工程造價標準單價表」，「公園地下停車場」工程造價標準為 100,100 元/坪。"
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本			0	
			4.其他必要費用	(1)空氣污染防制費	1	3,195	3,195
				(2)其他(管理維護費)	1	17,581,850	17,581,850
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	(1)更新後提供社區使用之公益設施	1	15,487,667	15,487,667
				(2)經政府指定額外提供之公益設施之公益設施	1	6,631,103	6,631,103
			2.公益設施認養經費				

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	總價(元)	備註
壹、工程費用(A)	二、公共及公益設施(A2)	(三)捐贈本市都市更新基金	1	69,993,500	69,993,500	特(專一) 69,993,500 元
		公共及公益設施(A2)合計：			266,240,531	
	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(A3)	(一)更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用	1	8,533,150	8,533,150	管理維護費用＝提供面積(m ²)×200(元/m ² /年)×25(年)
		(二)經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用	1	3,653,500	3,653,500	管理維護費用＝提供面積(m ²)×200(元/m ² /年)×25(年)
		公共及公益設施(A3)合計：			12,186,650	
	工程費用(A)合計：				4,955,145,729	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1	16,247,816	16,247,816	
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)	1	7,125,000	7,125,000	
		(三)土地鑑界費	23	4,000	92,000	更新前每筆地號 4,000 元。
		(四)鑽探費用	21	75,000	1,575,000	每 600 m ² 鑽一孔，共須鑽 21 孔，每孔 75,000 元計算。
		(五)鄰房鑑定費用	571	2,635,600	2,635,600	費用計算為 P=0.36N+58(萬元)，共 571 戶。
	二、更新前土地及建物測量費用		1	140,700	140,700	依測量委託契約。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1	117,487	117,487	詳表 14-1。
		1.合法建築物				
		2.非合法建築物				
	(二)其他土地改良物		1	50,775	50,775	詳表 14-3。
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費					
	五、拆遷安置費		1	3,857,420	3,857,420	詳表 14-2。
	六、地籍整理費用		372	20,000	7,440,000	本案地籍整理工作以更新後每戶 20,000 計算，共 372 戶。
	七、審查費用		1	220,000	220,000	
	八、其他必要業務費(交通影響評估)		1	480,000	480,000	依交通影響評估委託契約。
	權利變換費用(B)合計：				39,981,798	
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：		1	305,331,974	305,331,974	1.本案實施者自行籌措自有資金 30%，另 70%則以融資貸款取得。 2.民國 100 年 7 月 6 日中華郵政公司公告之存款利率，1 年期、1,000 萬(含)以上之固定利率為 0.510%。 3.五大行庫基準利率：臺灣銀行 2.896%，臺灣土地銀行 2.970%，合作金庫 2.870%，第一銀行 2.790%，華南銀行 2.886%，平均基準利率為 2.882%。 4.本案貸款利率以 2.171%提列，符合規定。 5.本案施工期間共 48 個月，貸款期間以 60 個月提列。
肆、稅捐(D)	印花稅		1	4,704,145	4,704,145	依「印花稅法」第 5 條規定提列。以本案相關承攬契約之千分之一計算。
	營業稅		1	83,594,370	83,594,370	
	稅捐(D)合計：				88,298,515	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		1	0	0	本案非依「都市更新條例」第 9 條辦理之更新事業，故無本項費用之提列。
	二、信託費用(E2)		1	28,300,000	28,300,000	詳見附錄六報價單影本。

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	總價(元)	備註
伍、管理費用(E)	三、總務及人事管理費用(E3)		1	285,434,205	285,434,205	1.總務及人事管理費用(E3)=(A+B+C+D+F+G)×人事行政管理費率。
						2.本更新單元範圍面積 12,322.37 m ² ，(門牌 1 戶+土地及合法建物所有權人聯集 31 人)/2=16，本案提列 5%。
	四、銷售管理費用(E4)		1	322,934,205	322,934,205	1.銷售管理費(E4)=(A+B+C+D+F+G)×銷售管理費率。
						2.25 億以下部份：費率 6%；超過 25 億~50 億部分：費率 5.5%；超過 50 億部分：費率 5%。
	五、風險管理費用(E5)		1	662,466,012	662,466,012	1.風險管理費(E5)=(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率。
						2.風險管理費率以 12%為上限，本案提列 11%。
		管理費用(E)合計：			1,299,134,422	
		(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：			6,687,892,437	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	都市計畫變更負擔費用(F)合計：		1	2,800,000	2,800,000	詳見附錄六合約影本。
柒、容積移轉費用(G)	容積移轉費用(G)合計：		1	317,126,075	317,126,075	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。
		(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：			7,007,818,512	

1.工程費用

本案工程費用包括重建費用、公共及公益設施費用、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，工程費用總計 4,895,487,363 元，其項目分述如下：

(1)重建費用：4,676,718,548 元

A.建築設計費：

本案依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表(103.6.18)」酬金標準編列，法定造價共計 1,873,972,768 元，本案依此金額計列(詳見表 15-2)。

法定工程造價總額=特(專一)+特(專三)+公園地下停車場
=739,015,630 元+1,093,188,299 元+41,768,839 元
=1,873,972,768 元
建築設計費= 131,380,594 元

表 15-2 建築設計費計算表

特(專一) 法定工程 造價	挖方	7,804,515 元	$52,030.10\text{m}^3 \times 150 \text{ 元}/\text{m}^3 = 7,804,515 \text{ 元}$
	排水溝	225,750 元	$322.50 \text{ m}^2 \times 700 \text{ 元}/\text{m}^2 = 225,750 \text{ 元}$
	RC 鋼筋混凝土構造	730,985,365 元	$46,708.33 \text{ m}^2 \times 15,650 \text{ 元}/\text{m}^2 = 730,985,365 \text{ 元}$
	小計	739,015,630 元	
特(專三) 法定工程 造價	挖方	10,885,315 元	$72,568.76\text{m}^3 \times 150 \text{ 元}/\text{m}^3 = 10,885,315 \text{ 元}$
	排水溝	201,992 元	$288.56 \text{ m}^2 \times 700 \text{ 元}/\text{m}^2 = 201,992 \text{ 元}$
	SC 鋼骨構造	1,082,100,992 元	$47,150.37 \text{ m}^2 \times 22,950 \text{ 元}/\text{m}^2 = 1,082,100,992 \text{ 元}$
	小計	1,093,188,299 元	
公園地下 停車場法 定工程造 價	挖方	3,413,160 元	$22,754.40\text{m}^3 \times 150 \text{ 元}/\text{m}^3 = 3,413,160 \text{ 元}$
	排水溝	169,953 元	$242.79 \text{ m}^2 \times 700 \text{ 元}/\text{m}^2 = 169,953 \text{ 元}$
	RC 造	38,185,726 元	$4,821.43 \text{ m}^2 \times 7,920 \text{ 元}/\text{m}^2 = 38,185,726 \text{ 元}$
	小計	41,768,839 元	
法定工程造價總額		1,873,972,768 元	註：法定造價依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表編列(103.6.18)
費率級距		採用費率	酬金金額
300 萬以下部分		8.00%	$3,000,000 \times 8.00\% = 240,000$
300 萬~1,500 萬部分		7.50%	$12,000,000 \times 7.50\% = 900,000$
1,500 萬~6,000 萬部分		7.25%	$45,000,000 \times 7.25\% = 3,262,500$
超過 6,000 萬部分		7.00%	$1,813,972,768 \times 7.00\% = 126,978,094$
小計			131,380,594

資料來源：本計畫整理。

B.營建費用

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」(以下簡稱「提列基準」)之規定(詳見表 15-3、表 15-4 及附錄二建材設備表)：

(A)工程造價標準

本案規劃特(專一)地上 24 層、地下 5 層之鋼筋混凝土構造；特(專三)地上 31 層、地下 5 層之鋼骨構造建築物，依「提列基準」之「建築物工程造價標準單價表」：

a.特(專一)工程造價標準為 127,300 元/坪。

b.特(專三)工程造價標準為 184,400 元/坪。

(B)工程造價標準加成

a.地下樓層加成

依據「提列基準」之規定，地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 4 層者，其超建第 1 層部分，該層加計造價 30%；其超建第 2 層部分，該層加計造價 40%；其超建第 3 層部分，該層加計造價 50%。

依上述標準單價，本案地下 5 層應加計造價 30%，其營建費用特(專一)為 165,490 元/坪；其營建費用特(專三)為 239,720 元/坪。

特(專一)地下 5 層造價=127,300 元/坪×(1+30%)÷165,490 元/坪

特(專三)地下 5 層造價=184,400 元/坪×(1+30%)÷239,720 元/坪

b.樓層高度加成：

(a)樓層高度超過 3.2 公尺(不含 3.2 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1%進行計算。

(b)後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。

(c)其中 1 樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。

本案特(專一)1 樓設計樓高 6.0 公尺、2 樓設計樓高 4.0 公尺、3~9 樓設計樓高 5.0 公尺、10~24 樓設計樓高均 4.0 公尺；特(專三)1 樓設計樓高 4.2 公尺、2~3 樓設計樓高 4.0 公尺、4~31 樓設計樓高 3.4 公尺。

本案樓層高度加成部分將於後續辦理權利變換階段再予計算。

(C)營建費用

本案依上述標準單價，並加計地下層超建造價加成後，營建費用為4,506,566,616 元。

表 15-3 營建工程標準單價計算表

樓層層次		建築面積 (㎡)	建築面積 (坪)	標準 單價 (元/坪)	超建樓層 加成(%)	樓層加成 後單價 (元/坪)	超建高度 加成(%)	高度加成 後單價 (元/坪)	複價(元)
特 (專 一)	屋突三層	212.30	64.22	127,300		127,300		127,300	8,175,301
	屋突二層	212.30	64.22	127,300		127,300		127,300	8,175,301
	屋突一層	212.30	64.22	127,300		127,300		127,300	8,175,301
	24	862.99	261.05	127,300		127,300		127,300	33,232,235
	23	1,402.82	424.35	127,300		127,300		127,300	54,020,143
	22	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	21	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	20	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	19	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	18	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	17	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	16	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	15	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	14	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	13	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	12	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	11	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	10	1,402.83	424.36	127,300		127,300		127,300	54,020,528
	9	1,402.82	424.35	127,300		127,300		127,300	54,020,143
	8	1,402.82	424.35	127,300		127,300		127,300	54,020,143
	7	1,402.82	424.35	127,300		127,300		127,300	54,020,143
	6	1,402.82	424.35	127,300		127,300		127,300	54,020,143
	5	1,402.82	424.35	127,300		127,300		127,300	54,020,143
	4	1,402.82	424.35	127,300		127,300		127,300	54,020,143
	3	1,402.82	424.35	127,300		127,300		127,300	54,020,143
	2	1,269.85	384.13	127,300		127,300		127,300	48,899,701
	1	1,507.89	456.14	127,300		127,300		127,300	58,066,205
	小計	33,736.98	10,205.44						1,299,152,060
	B1	2,594.27	784.77	127,300		127,300		127,300	99,900,798
	B2	2,594.27	784.77	127,300		127,300		127,300	99,900,798
	B3	2,594.27	784.77	127,300		127,300		127,300	99,900,798
	B4	2,594.27	784.77	127,300		127,300		127,300	99,900,798
	B5	2,594.27	784.77	127,300	30%	165,490		127,300	129,871,037
	小計	12,971.35	3,923.83						529,474,228
	合計	46,708.33	14,129.27						1,828,626,288
特 (專 三)	屋突三層	187.52	56.72	184,400		184,400		184,400	10,460,053
	屋突二層	187.52	56.72	184,400		184,400		184,400	10,460,053
	屋突一層	187.52	56.72	184,400		184,400		184,400	10,460,053
	31	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	30	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	29	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	28	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	27	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551

樓層層次		建築面積 (㎡)	建築面積 (坪)	標準 單價 (元/坪)	超建樓層 加成(%)	樓層加成 後單價 (元/坪)	超建高度 加成(%)	高度加成 後單價 (元/坪)	複價(元)
	26	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	25	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	24	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	23	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	22	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	21	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	20	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	19	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	18	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	17	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	16	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	15	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	14	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	13	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	12	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	11	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	10	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	9	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	8	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	7	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	6	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	5	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	4	1,020.68	308.76	184,400		184,400		184,400	56,934,551
	3	1,237.07	374.21	184,400		184,400		184,400	69,005,002
	2	715.87	216.55	184,400		184,400		184,400	39,931,944
	1	1,760.18	532.45	184,400		184,400		184,400	98,184,601
	小計	32,854.72	9,938.55						1,832,669,136
	B1	2,859.13	864.89	184,400		184,400		184,400	159,485,131
	B2	2,859.13	864.89	184,400		184,400		184,400	159,485,131
	B3	2,859.13	864.89	184,400		184,400		184,400	159,485,131
	B4	2,859.13	864.89	184,400		184,400		184,400	159,485,131
	B5	2,859.13	864.89	184,400	30%	239,720		184,400	207,330,670
	小計	14,295.65	4,324.43						845,271,192
	合計	47,150.37	14,262.99						2,677,940,328
總計		93,858.70	28,392.26						4,452,040,988
【特(專一)】平均造價				1,828,626,288 元 / 46,708.33 ㎡ = 39,150 元/㎡					
(總樓地板面積)				1,828,626,288 元 / 14,129.27 坪 = 129,421 元/坪					
【特(專三)】平均造價				2,677,940,328 元 / 47,150.37 ㎡ = 56,796 元/㎡					
(總樓地板面積)				2,677,940,328 元 / 14,262.99 坪 = 187,755 元/坪					
【特(專一)+特(專三)】平均造價				4,506,566,616 元 / 93,858.70 ㎡ = 48,014 元/㎡					
(總樓地板面積)				4,506,566,616 元 / 28,392.26 坪 = 158,725 元/坪					

表 15-4 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	成本百分比(%)
壹	建築工程					
一	假設工程	m ²	98,680	1,100	108,548,143	2.83%
二	基礎工程	m ²	26,783	7,500	200,873,635	5.24%
三	結構體工程	m ²	98,680	10,050	991,735,307	25.89%
四	外部裝修工程	m ²	71,050	5,500	390,776,474	10.20%
五	內部裝修工程	m ²	98,680	7,000	690,760,910	18.03%
六	門窗工程	m ²	98,680	4,500	444,060,585	11.59%
七	防水隔熱工程	m ²	25,657	1,000	25,657,011	0.67%
八	雜項工程	m ²	98,680	850	83,878,111	2.19%
九	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	1	57,452,321	57,452,321	1.50%
十	設備工程(電梯、廚具)	戶	372	200,000	74,400,000	1.94%
	小計				3,068,142,495	80.10%
貳	機電工程					
一	電氣工程	m ²	98,680	2,500	246,700,325	6.44%
二	弱電設備工程	m ²	98,680	900	88,812,117	2.32%
三	給排水工程	m ²	98,680	750	74,010,098	1.93%
四	生活廢水工程	m ²	98,680	400	39,472,052	1.03%
五	消防設備工程	m ²	98,680	850	83,878,111	2.19%
六	通風工程及空調設備	m ²	30,609	7,500	229,566,427	5.99%
	小計				762,439,129	19.90%
	壹~貳項合計				3,830,581,624	100.00%
參	管理費(含保險、利潤)10%	式	1	450,656,662	450,656,662	
肆	營業稅(5%)	式	1	225,328,331	225,328,331	
	總計				4,506,566,616	

資料來源：本計畫整理。

C.工程管理費

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」及新北市都市更新審議委員會審議通案，本案實施者非都市更新會，故未編列。

D.空氣污染防制費

依「營建工程空氣污染防制費收費費率」規定辦理，本項費用合計約 325,447 元，詳見表 15-5。

表 15-5 空氣污染防治費計算表

項目		工期 (月)	建築(或施工面積)(m ²)	適用費率 (元/m ² /月)	營建空污費 (元)	備註
拆除工程		1	1,501.16	0.56	841	總樓地板面積(註)×工期×適用費率
興建工程	特(專一)	48	1,439.25	2.47	170,637	建築面積×工期×適用費率
	特(專三)	48	1,262.87	2.54	153,969	建築面積×工期×適用費率
合計					325,447	

註：本更新單元範圍內建物包括合法建築物面積 212.53 m²，其他土地改良物面積 136.49 m²，占有他人土地之舊違章建築戶建物主建物 630.92 m²、附屬建物 521.22 m²，面積合計 1,501.16 m²。

資料來源：本計畫整理。

E.其他必要之費用

(A)公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第 18 條第 1 項第 1 款及「公寓大廈管理條例施行細則」第 5 條規定辦理，本項費用合計約 8,671,918 元，詳見表 15-6。

表 15-6 公寓大廈管理基金估算表

法定工程造價：1,873,972,768 元		
費率級距	費率	金額計算(元)
1,000 萬元以下部分	2.00%	10,000,000 × 2.00% = 200,000
1,000 萬元~10,000 萬元部分	1.50%	90,000,000 × 1.50% = 1,350,000
10,000 萬元~100,000 萬元部分	0.50%	900,000,000 × 0.50% = 4,500,000
超過 100,000 萬元部分	0.30%	873,972,768 × 0.30% = 2,621,918
合計		8,671,918

資料來源：本計畫整理。

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預估興建戶數 372 戶，以每戶外接水、電、瓦斯管線工程費 75,000 元計，則預估外接水、電、瓦斯管線工程費為：

75,000 元/戶×372 戶=27,900,000 元

(C)建築執照相關規費

依「建築法」第 29 條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關核發執照時，應依左列規定，向建築物之起造人或所有人收取規費或工本費：一、建造執照及雜項執照：按建築物造價或雜項工作物造價收取 1‰以下之規費，如有變更設計時，應按變更部分收取 1‰以下之規費。…」。

本工程預估法定造價為 1,873,972,768 元，規費為其 1‰為 1,873,973 元。

(2)公共設施及公益設施費用：266,240,531 元

A.公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)

(A)地上物拆遷補償費：無。

(B)工程開闢費用：(目前暫以預估金額標準提列，後續將依管理機關審定金額為準)

a.公共設施用地開闢費用

本更新單元內之公園用地及道路用地，面積合計 3,516.37 m²，工程施作包括整地及綠美化，採 3,000 元/m²標準計算。工程開闢費用預估為 10,549,110 元。

$$\begin{aligned}\text{工程開闢費用} &= \text{工程面積} \times \text{整地費用及綠美化費用} \\ &= 3,516.37 \text{ m}^2 \times 3,000 \text{ 元/m}^2 \\ &= 10,549,110 \text{ 元}\end{aligned}$$

b.公園地下停車場興建費用

(a)工程造價標準

本案規劃「公園地下停車場」地上 1 層、地下 3 層之鋼筋混凝土構造建築物，依「提列基準」之「建築物工程造價標準單價表」：

公園地下停車場工程造價標準為：100,100 元/坪。

(b)營建費用

$$\text{地上 1 樓造價} = 32.61 \text{ 坪} \times 100,100 \text{ 元/坪} = 3,264,211 \text{ 元}$$

$$\text{地下 1 樓造價} = 475.29 \text{ 坪} \times 100,100 \text{ 元/坪} = 47,576,632 \text{ 元}$$

$$\text{地下 2 樓造價} = 475.29 \text{ 坪} \times 100,100 \text{ 元/坪} = 47,576,632 \text{ 元}$$

$$\text{地下 3 樓造價} = 475.29 \text{ 坪} \times 100,100 \text{ 元/坪} = 47,576,632 \text{ 元}$$

$$\text{營建費用} = 145,994,106 \text{ 元}$$

(C)公共設施用地捐贈本市土地成本：無。

(D)其他必要費用

a.空氣污染防治費

(a)拆除工程空氣污防制費：無。

(b)興闢工程空氣污染防治費

興闢工程空氣污染防治費以建築面積 107.80 m²，費率以 2.47 元/m²，工期 12 個月計算。

$$\begin{aligned}\text{興闢工程空氣污染防治費} &= \text{建築面積} \times \text{費率} \times \text{工期} \\ &= 107.80 \text{ m}^2 \times 2.47 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12 \text{ 個月} \\ &= 3,195 \text{ 元}\end{aligned}$$

(c)空氣污染防治費

$$\begin{aligned}\text{空氣污染防治費} &= \text{拆除工程空氣污防制費} + \text{興闢工程空氣污染防治費} \\ &= 0 \text{ 元} + 3,195 \text{ 元} \\ &= 3,195 \text{ 元}\end{aligned}$$

b.管理維護費

本案劃設之公共設施(公園用地及道路用地)，依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定繳交管理維護經費，公共設施用地之管理維護經費為 17,581,850 元。

$$\begin{aligned}\text{管理維護經費} &= \text{公共設施面積(m}^2\text{)} \times 200 \text{ (元/m}^2\text{/年)} \times 25 \text{ (年)} \\ &= 3,516.37 \text{ m}^2 \times 200 \text{ 元/m}^2\text{/年} \times 25 \text{ 年} \\ &= 17,581,850 \text{ 元}\end{aligned}$$

B.公益設施認養捐贈費用

(A)室內裝修費用：(目前暫以預估金額標準提列，後續將依公益設施管理機關審定金額認列)

a.更新後提供社區使用之公益設施

本案更新後分別於特(專一)2 樓及特(專三)3 樓設置公益設施空間提供社區使用，其樓地板面積合計為 1,706.63 m²(516.26 坪)，設備裝修費用暫以 30,000 元/坪計，則本項公益設施設備裝修費用為 15,487,667 元。

$$\begin{aligned}\text{設備裝修費用} &= \text{公益設施樓地板面積(坪)} \times 30,000 \text{ 元/坪} \\ &= 1,706.63 \times 0.3025 \text{ (坪)} \times 30,000 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ &= 15,487,667 \text{ 元}\end{aligned}$$

b.經政府指定額外提供之公益設施

本案更新後於特(專三)1 樓及 2 樓設置捐贈公益設施提供公共托育中心使用，其樓地板面積合計為 730.70 m²(221.04 坪)，設備裝修費用暫以 30,000 元/坪計，則本項公益設施設備裝修費用為 6,631,103 元。

$$\begin{aligned}\text{設備裝修費用} &= \text{公益設施樓地板面積(坪)} \times 30,000 \text{ 元/坪} \\ &= 730.70 \times 0.3025 \text{ (坪)} \times 30,000 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ &= 6,631,103 \text{ 元}\end{aligned}$$

(B)公益設施認養經費：無。

C.捐贈本市都市更新基金費用：69,993,500 元(計算式詳 P.10-7)

特(專一)捐贈更新基金：69,993,500 元。

(3)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用

A.更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用

本案更新後分別於特(專一)2樓及特(專三)3樓設置公益設施空間提供社區使用，其樓地板面積合計為 1,706.63 m²，本案依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定提列管理維護代金，合計為 8,533,150 元。

$$1,706.63 \text{ m}^2 \times 200 \text{ 元/m}^2/\text{年} \times 25 \text{ 年} = 8,533,150 \text{ 元}$$

B.更新後提供經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用

本案更新後於特(專三)1樓及 2 樓設置捐贈公益設施提供公共托育中心使用，其樓地板面積合計為 730.70 m²，本案依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定提列管理維護代金，合計為 3,653,500 元。

$$730.70 \text{ m}^2 \times 200 \text{ 元/m}^2/\text{年} \times 25 \text{ 年} = 3,653,500 \text{ 元}$$

2.權利變換費用：39,981,798 元

(1)調查費

A.都市更新規劃費

委託辦理都市更新相關事宜，包含事業計畫之擬定與審議、權利變換計畫之擬定與審議等工作，本項費用提列標準依「新北市都市更新權利變換更新規劃費用提列基準」計算如下(未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列)：

(A)都市更新事業概要 P1：無。

(B)都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 P2=200+X+Y

本更新單元面積 12,322.37 m²，權利人人數為 52 人，事業計畫及權利變換計畫分別報核者，計畫費用 P2 調整增加 30%。

$$\begin{aligned} X &= 2,000 \text{ m}^2 \times 1,000 \text{ 元/m}^2 + 2,000 \text{ m}^2 \times 800 \text{ 元/m}^2 + 2,000 \text{ m}^2 \times 600 \text{ 元/m}^2 + \\ &\quad 4,000 \text{ m}^2 \times 400 \text{ 元/m}^2 + 2,322.37 \text{ m}^2 \times 200 \text{ 元/m}^2 \\ &= 6,864,474 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Y &= 20 \text{ 人} \times 60,000 \text{ 元/人} + 32 \text{ 人} \times 40,000 \text{ 元/人} \\ &= 2,480,000 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} P2 &= (2,000,000 \text{ 元} + 6,864,474 \text{ 元} + 2,480,000 \text{ 元}) \times (1 + 30\%) \\ &= 14,747,816 \text{ 元} \end{aligned}$$

(C)計畫執行與成果報核 P3：1,500,000 元。

都市更新規劃費=P1+P2+P3+其他項目

$$= 0 \text{ 元} + 14,747,816 \text{ 元} + 1,500,000 \text{ 元} = 16,247,816 \text{ 元}$$

B.不動產估價費用(技師簽證費)

本案以權利變換方式進行更新事業，依規定需委託 3 家以上不動產估價公司進行前後產權價值之估價作業，本項不動產估價費用提列標準依據「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」計算(未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列)：

(A)本更新單元更新前土地筆數為 23 筆，更新後主建物筆數為 372 筆。

(B)不動產估價費用

$$\begin{aligned} \text{不動產估價服務費用} &= (400,000 \text{ 元} + \text{更新前土地筆數} \times 2,500 \text{ 元/筆} + \\ &\quad \text{更新後主建物筆數} \times 2,500 \text{ 元/筆}) \times 3 \\ &= 4,162,500 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{不動產估價技師簽證費} &= (\text{更新前土地筆數} + \text{更新後主建物筆數}) \times \\ &\quad 2,500 \text{ 元/筆} \times 3 \\ &= 2,962,500 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\text{不動產估價費用} = 4,162,500 \text{ 元} + 2,962,500 \text{ 元} = 7,125,000 \text{ 元}$$

C.土地鑑界費

本案土地鑑界費用以範圍內 23 筆土地，以一般地政單位收取之規費計算，每筆土地 4,000 元提列，共計 92,000 元。

$$4,000 \text{ 元/筆} \times 23 \text{ 筆} = 92,000 \text{ 元}$$

D.鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定：「…地基調查計畫之地下探勘調查點之數量、位置及深度，應依據既有資料之可用性、地層之複雜性、建築物之種類、規模及重要性訂定之。其調查點數應依左列規定：一、基地面積每 600 m²或建築物基礎所涵蓋面積每 300 m²者，應設一調查點。…。」，本案基地規模鑽探孔數預計為 21 孔(12,322.37 m²÷600 孔/m²÷21 孔)，以單價 75,000 元/孔計算，則本案鑽探費用為：

$$21 \text{ 孔} \times 75,000 \text{ 元/孔} = 1,575,000 \text{ 元}$$

E.鄰房鑑定費

本案預估開挖深度為 16.9M，鑑定範圍半徑為 16.9M×4=67.6M。經調查鑑定範圍內戶數估計約 571 戶，鑑定費為 P=0.36N+58(萬元)，合計提列鄰房鑑定費 2,635,600 元(鄰房鑑定範圍及戶數計算詳見附錄十八)。

鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數×鑑定費

$$\begin{aligned} &= 571 \text{ 戶} \times 3,600 \text{ 元/戶} + 580,000 \text{ 元} \\ &= 2,635,600 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2)更新前土地及建物測量費

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(建物平面測量圖、建物測量成果圖)等工作。本案依實際簽約金額提列，提列140,700元。

(3)土地改良物拆遷補償費用：(目前暫以預估金額提列，後續將依估價師查估價值認列)

本案合法建築物拆遷補償費共117,487元，其他土地改良物拆遷補償費共50,775元，合計168,262元(詳拾肆、拆遷安置計畫)。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：無。

(5)拆遷安置費：

本案拆遷安置費由實施者依合法建築物使用現況與所有權人達成協議，合法建築物拆遷安置費以每月1,000元/坪提列，安置期間以60個月計之，故本案合法建築物拆遷安置費(租金補貼)共計為3,857,420元(詳見表14-2)。

(6)地籍整理費

由地政士收取之委託費用，包括建物滅失、土地分割或合併、建物所有權第一次登記、他項權利設定或塗銷及權利變換相關之權利變更或移轉之建物測量(包括「建物第一次測量」與「建物複丈」)、登記規費，與權利變換地籍整理有關之稅務、公證認證提存等相關規費。未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列。

以每戶20,000元計，372戶，費用為7,440,000元。

(7)審查費用

本項費用依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，計算如下：

報核都市更新事業計畫＝110,000元

報核權利變換計畫＝110,000元

審查費用合計＝220,000元

(8)其他必要業務費(交評費用)：本案依實際簽約金額提列，提列480,000元。

3.貸款利息

(1)貸款年利率

貸款年利率＝自有資金比例×郵政儲金1年期定存利率＋融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率
＝2.171%

A.本案實施者自行籌措自有資金30%，另70%則以融資貸款取得。

B.本案以事業計畫報核日為民國104年10月計算貸款利息，融資貸款部分採民國104年9月五大銀行之平均基準利率作為提列基準；自有資金部分則以民國100年7月6日中華郵政公告之存款利率為準，以1年期、1,000萬(含)以上之固定利率計算。

C.民國100年7月6日中華郵政公司公告之存款利率，1年期、1,000萬(含)以上之固定利率為0.510%。

D.五大行庫基準利率：臺灣銀行2.896%，臺灣土地銀行2.970%，合作金庫2.870%，第一銀行2.790%，華南銀行2.886%，平均基準利率為2.882%。

E.本案貸款利率以2.171%提列，符合規定。

(2)本案施工期間共48個月，貸款期間以60個月提列。

(3)貸款利息＝A＋B

A＝〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋都市計畫變更負擔費用(F)＋容積移轉費用(G)〕×貸款年利率×貸款期間

B＝〔(工程費用(A)－公寓大廈管理基金)＋(權利變換費用(B)－合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

(4)利息為305,331,974元。

4.稅捐：88,902,683元

(1)印花稅

印花稅提列依「印花稅法」第5條規定提列，本案之承攬契據，包括：營建費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、公共設施開闢成本、建築設計費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用、更新前測量費用、地籍整理費用扣除行政規費等，印花稅以承攬契據總金額之千分之一計算，共4,704,145元(已扣除營業稅金額)。

4,704,144,626元×1‰＝4,704,145元

承攬契據項目	含稅(元)	未稅(元)
營建費用	4,506,566,616	4,291,968,206
鑽探費用	1,575,000	1,500,000
鄰房鑑定費	2,635,600	2,510,095
公共設施開闢成本	266,240,531	253,562,410
規劃費		
1.建築設計費用	131,380,594	125,124,375
2.都市更新規劃費用	16,247,816	15,474,111
3.不動產估價費用	7,125,000	6,785,714
4.更新前測量費用	140,700	134,000
地籍整理費用扣除行政規費	7,440,000	7,085,714
合計		4,704,144,626

(2)營業稅

營業稅稅基計算式：

$$\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定價格標準}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定價格標準}} \times \text{營業稅稅基}$$

A.房屋評定標準價格＝房屋及車位產權面積×房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」規定計算，特(專一)採 14,300 元/㎡，特(專三)採 16,300 元/㎡計。

B.土地公告現值＝土地面積(不含公共設施用地部分)×公告現值

C.營業稅率以 5%提列。

D.營業稅：83,594,370 元。

5.管理費用：1,299,134,422 元

(1)行政作業費用(E1)

本案非依「都市更新條例」第 9 條辦理之更新事業，故無本項費用之提列。

(2)信託費用(E2)

本案信託管理費用（不含國有及市有土地）暫以建經公司報價單提列，共 28,300,000 元，未來於權利變換階段檢附合約，並依其合約金額提列。

(3)總務及人事管理費用(E3)

A.總務及人事管理費用(E3)=(A+B+C+D+F+G)×人事行政管理費率。

B.本更新單元範圍面積 12,322.37 ㎡，(門牌 1 戶+土地及合法建物所有權人聯集 31 人)/2=16，本案提列 5%。

C.人事行政管理費用：285,434,205 元。

(4)銷售管理費用(E4)

A.銷售管理費用(E4)=(A+B+C+D+F+G)×銷售管理費率。

B.(A+B+C+D+F+G)金額在 25 億以下部份：銷售管理費率本案提列 6%；
超過 25 億~50 億部分：銷售管理費率本案提列 5.5%；超過 50 億部分：
銷售管理費率本案提列 5%。

C.銷售管理費用：322,934,205 元。

$$A+B+C+D+F+G = 4,955,145,729 + 39,981,798 + 305,331,974 + 88,298,515 + 2,800,000 + 317,126,075 = 5,708,684,090 \text{ 元}$$

$$\text{銷售管理費用} = 2,500,000,000 \times 6\% + 2,500,000,000 \times 5.5\% + 708,684,090 \times 5\% = 322,934,205 \text{ 元}$$

(5)風險管理費用(E5)

A.風險管理費用(E5)=(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率。

B.風險管理費率上限為 12%，本案依專案小組委員意見修正調降 1%，以 11%提列。

C.風險管理費用：662,466,012 元。

6.都市計畫變更負擔費用：本案依實際委託契約金額 2,800,000 元提列，後續於權利變換階段將扣除市有土地應負擔部分。

7.容積移轉費用：

本案購買容積移轉所支付之費用，特(專一)暫以本更新單元(乙種工業區)104 年度土地公告現值 80,000(元/㎡)計；特(專三)暫以本更新單元鄰近商業區 104 年度土地公告現值 135,000(元/㎡)計，費用計算如下：

$$\begin{aligned} \text{特(專一)容積移轉費用} &= 4,403 \text{ ㎡(基地面積)} \times 33.50\%(\text{移入容積}) \times 80,000 \text{ 元/㎡} \\ &= 118,000,400 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{特(專三)容積移轉費用} &= 4,403 \text{ ㎡(基地面積)} \times 33.50\%(\text{移入容積}) \times 135,000 \text{ 元/㎡} \\ &= 199,125,675 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\text{容積移轉費用} = 317,126,075 \text{ 元}$$

二、負擔計算

(一)用地負擔

本案將配合都市計畫規定，劃設之公共設施用地包括公園用地及道路用地，面積計為 3,516.37 ㎡。

另，本案依主要計畫變更內容計算，應提供回饋捐地面積為 603.00 ㎡，依規定納入用地負擔。

本案用地負擔部分，面積合計為 4,119.37 ㎡，佔基地總面積 33.50%(詳見表 15-7)。

有關用地負擔內容，依「都市更新條例」第 30 條規定：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；…」辦理。

表 15-7 用地負擔計算表

項目	面積(平方公尺)	佔基地總面積百分比(%)
特定專用區(三)(捐)	603.00	5.00%
公園用地	3,189.00	26.67%
道路用地	327.37	1.83%
合 計	4,119.37	33.50%

(二)費用負擔

本案之共同負擔費用包括工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用、容積移轉費用等，總計 7,007,818,512 元。都市更新後總產權面積為 23,926.89 坪，故實施更新事業平均單價為 292,885 元/坪。

【實施更新事業平均單價＝共同負擔費用總額/都市更新地區總產權面積】

三、收入說明

(一)建物價值

本案更新後之廠辦(辦公)總銷售面積約 11,895.29 坪，平均售價為 442,474 元/坪，廠辦(辦公)總銷售金額為 5,263,360,930 元；住宅總銷售面積約 12,031.60 坪，平均售價為 553,294 元/坪，住宅銷售金額為 6,657,007,070 元。

(二)停車位價值

本案可銷售停車位數量共 570 部，以平均 200 萬元/車位計，估算停車位總價值為 1,140,000,000 元。

(三)更新後建築物總價值

本案建物及停車位銷售總收入共 13,060,368,000 元(詳見表 15-8)。

表 15-8 整體更新事業開發收入計算表

項目		數量		單價		複價(元)
1	廠辦(辦公)	11,895.29	坪	442,474	元/坪	5,263,360,930
2	住宅	12,031.60	坪	553,294	元/坪	6,657,007,070
3	停車位(平面)	570	個	2,000,000	元/個	1,140,000,000
銷售總收入小計						13,060,368,000

四、成本收入分析

(一)整體更新事業財務分析

本案之收益情形詳見表 15-9，現金流量情形詳見表 15-10。

表 15-9 收益分析說明表

項目	內容	金額(元)	備註
收入	更新後總價值	13,060,368,000	
支出	工程費用(A)	4,955,145,729	
	權利變換費用(B)	39,981,798	
	貸款利息(C)	305,331,974	
	稅捐(D)	88,298,515	
	管理費用(E)	1,299,134,422	
	都市計畫變更負擔費用(F)	2,800,000	
	容積移轉費用(G)	317,126,075	
	合計(A+B+C+D+E+F+G)	7,007,818,512	
土地所有權人更新後可分配價值		6,052,549,488	

(二)平均費用負擔比例

平均費用負擔比例＝共同負擔費用÷更新後總價值
＝7,007,818,512 元 ÷13,060,368,000 元 × 100%
＝53.66%

(三)土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地共 12,322.37 m²，更新前土地價值為 1,565,557,109 元，更新後總價值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可分配價值為 6,052,549,488 元。

土地所有權人損益＝更新後可分配土地及建築物價值－更新前土地價值
＝6,052,549,488 元－1,565,557,109 元
＝4,486,992,380 元

以更新前土地成本價值計算，投資時程 5 年(60 月)，則土地所有權人之年投資報酬率＝(4,486,992,380÷1,565,557,109)/5×100%＝57.32%

五、資金來源說明

本都市更新單元由「總行營造興業股份有限公司」擔任實施者，實施本都市更新事業，辦理都市更新事業所需費用將由實施者及出資者負擔。出資者包括「威力國際開發股份有限公司」、「吉揚建設開發股份有限公司」，出資者將依實施者分回部分進行分配。

本案資金來源包括 30%自有資金及 70%銀行融資。其中自有資金部分主要由實施者、出資者、本案土地融資及建築融資等。

表 15-10 預估現金流量表

項目	時間	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37-39月	第40-42月	第43-45月	第46-48月	總計
	準備期	施工期												交屋期			
資金來源																	
專案融資		385,293,035	426,304,630	328,070,521	340,109,987	347,750,725	348,819,387	356,460,126	356,460,126	312,212,392	306,708,978	300,136,901	294,633,487	294,131,753	331,481,925	174,198,789	4,902,772,765
自有資金		165,125,587	182,701,984	140,601,652	145,761,423	149,036,025	149,494,023	152,768,625	152,768,625	133,805,311	131,446,705	128,630,101	126,271,494	126,056,466	142,063,682	74,656,624	2,101,188,328
出售折價抵付共同負擔房地價值收入																	0
合計		550,418,622	609,006,615	468,672,173	485,871,410	496,786,751	498,313,411	509,228,751	509,228,751	446,017,703	438,155,682	428,767,002	420,904,981	420,188,219	473,545,607	248,855,414	7,003,961,092
共同負擔費用																	
建築設計費			65,690,297												65,690,297		131,380,594
營建費用(含公益設施樓地板面積)			328,603,816	337,992,496	347,381,177	356,769,857	356,769,857	366,158,538	366,158,538	356,769,857	347,381,177	337,992,496	328,603,816	319,215,135	197,162,289	159,607,568	4,506,566,616
空氣污染防治費		325,447															325,447
公寓大廈公共基金														8,671,918			8,671,918
外接水、電、瓦斯管線工程費															27,900,000		27,900,000
建築執照相關規費		1,873,973															1,873,973
公共設施開闢費用		133,120,265	133,120,265														266,240,531
管理維護計畫相關經費		6,093,325	6,093,325														12,186,650
都市更新規劃費		16,247,816															16,247,816
不動產估價費用(技師簽證費)		7,125,000															7,125,000
土地鑑界費		92,000															92,000
鑽探費用		1,575,000															1,575,000
鄰房鑑定費用		2,635,600															2,635,600
更新前土地及建物測量費用		140,700															140,700
合法建築物拆遷補償費用			117,487														117,487
其他土地改良物拆遷補償費用			50,775														50,775
地籍整理費用		3,720,000													3,720,000		7,440,000
審查費用		220,000															220,000
其他必要業務費		480,000															480,000
貸款利息		0	13,739,939	15,266,599	18,319,918	19,846,578	21,373,238	22,899,898	22,899,898	22,899,898	24,426,558	24,426,558	25,953,218	25,953,218	24,426,558	22,899,898	305,331,974
印花稅															4,704,145		4,704,145
營業稅															83,594,370		83,594,370
信託費用		28,300,000															28,300,000
人事行政管理費用		28,543,420	14,271,710	14,271,710	19,028,947	19,028,947	19,028,947	19,028,947	19,028,947	19,028,947	19,028,947	19,028,947	19,028,947	19,028,947	19,028,947	19,028,947	285,434,205
銷售管理費用				53,822,367	53,822,367	53,822,367	53,822,367	53,822,367	53,822,367								322,934,205
風險管理費用			47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	47,319,001	662,466,012
都市計畫變更負擔費用		2,800,000															2,800,000
容積移轉費用		317,126,075															317,126,075
合計		550,418,622	609,006,615	468,672,173	485,871,410	496,786,751	498,313,411	509,228,751	509,228,751	446,017,703	438,155,682	428,767,002	420,904,981	420,188,219	473,545,607	248,855,414	7,003,961,092

註：實際數據以權利變換計畫核定公告為準。