

權利變換有關費用及共同負擔

一、成本及有關費用計算

有關成本費用依107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，各項目之計算結果及其費率，以權利變換計畫階段臺北市政府核定公告計畫內容為準。成本及有關費用計算分述如下：

權利變換共同負擔明細表

總項目	項目	細項		總價(元)	提列說明	事業計畫核定金額	異動說明	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(拆除費用)		0	無	無	無異動	
		(二)新建工程	1.營建費用	4,451,684,040	營建費用＝總樓地板面積×工程造價 ＝68,578.31 m ² × 64,914 元 ＝4,451,684,040 元	4,396,821,392	營建費用因物價調整而異動： ●事業計畫核定版：物價調整日為 107 年 8 月物價指數為 105.74%，調整及樓高加成後單價為 64,114 元/m ² ，總營建費用為 4,396,821,392 元。 ●權利變換計畫：物價調整日為 108 年 5 月物價指數為 107.97%，調整及樓高加成後單價為 64,914 元/m ² ，總營建費用為 4,451,684,040 元。 ●權利變換計畫較事業計畫核定版增加 54,862,648 元	
			2.特殊因素費用	0	無	無	無異動	
		(三)其他必要費用	1.鑑界費	552,000	1.指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。 2.鑑界費＝更新前地號數 ×4,000 元/筆 ＝138 筆 × 4,000 元/筆 ＝552,000 元	552,000	無異動	
			2.鑽探費	750,000	基地面積 5,693 m ² ，每 600 m ² 設置一調查點進行地下勘查，應設置 10 孔 5,693 m ² ÷600 m ² ≒10 鑽探費用＝鑽探孔數×75,000 元/孔 ＝10 孔 ×75,000 元/孔 ＝750,000 元	750,000	無異動	
			3.鄰房鑑定費	2,000,000	鑑定範圍為開挖深度三倍，共 765 戶，本案以實際合約金額認列，台北市土木技師公會合約影本檢附於附錄八。	2,000,000	無異動	
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費	42,300,000	外接水、電、瓦斯管線工程費用 ＝更新後戶數×75,000 元/戶 ＝ 564 戶×75,000 元/戶 ＝ 42,300,000 元	42,300,000	無異動	
			5. 相關基金	(1) 公寓大廈公共基金	6,658,591	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。	6,658,591	無異動
				(2) 公共開放空間管理維護基金	0	無	無	無異動
				(3)其他	0	無	無	無異動
		6.建築相關規費	1,202,864	1.依建築法第 29 條規定：申請建照應繳交之規費	1,202,864	無異動		

總項目	項目	細項		總價(元)	提列說明	事業計畫核定金額	異動說明
					2.應於建物造價之千分之一提列。 法定工程造價 1,202,863,557 元×1‰=1,202,864 元		
		重建費用(A)合計		4,505,147,495		4,450,284,847	營建費用因物價調整而異動，致增加 54,862,648 元，故重建費用總計隨之增加 54,862,648 元。
	二、公共設施費用(B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本		0	無	0	無異動
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費用		0	無	0	無異動
		(三)公共設施工程開闢費用		0	無	0	無異動
		(四)公共設施管理維護經費		0	無	0	無異動
		公共設施費用(B)合計		0		0	無異動
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)	(一)協助附近有建築物整建維護所需相關經費		0	無	0	無異動
		(二)公益設施管理維護基金		0	無	0	無異動
		(三)捐贈臺北市都市更新基金		0	無	0	無異動
		相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計		0		0	無異動
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	(一)建築師規劃設計費(建築設計、監造)		77,450,000	本案以實際合約金額認列，建築師合約影本檢附於附錄八。	77,450,000	無異動
		(二)都市更新規劃費用		9,500,000	本案以實際合約金額認列(合約金額未含 5%營業稅)，規劃單位合約影本檢附於附錄八。	9,500,000	無異動
		(三)估價費用(含估價師簽證費用)		3,500,000	本案以實際合約金額認列，鑑價機構合約影本檢附於附錄八。	3,500,000	無異動
		(四)更新前測量費用(含技師簽證費用)		0	不予提列	0	無異動
		(五)其他規劃簽證費用		0	無	0	無異動
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1.合法建築物	191,374,447	詳「伍、土地改良物拆遷補償費」表 5-2。	191,374,447	無異動
			2.其他土地改良物	28,225,053	詳「伍、土地改良物拆遷補償費」表 5-3。	28,225,053	無異動
		(二)拆遷安置費用		176,431,876	詳「伍、土地改良物拆遷補償費」表 5-2、5-3。	176,431,876	無異動
		(三)占有他人土地舊違章建築戶處理方案費用		0	無	0	無異動
	三、地籍整理費用		11,280,000	按都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表標準計算以更新後 20,000 元/戶提列 564 戶× 20,000 元/戶 = 11,280,000 元	11,280,000	無異動	
	四、其他必要之費用		0	無	0	無異動	
	權利變換費用(D)合計		497,761,376		497,761,376	無異動	
	參、申請容積移轉所支付之費用(E)		0	無	0	無異動	
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		0	無	0	無異動		

總項目		項目	細項	總價(元)	提列說明	事業計畫核定金額	異動說明
伍、貸款利息(G)				215,584,980	貸款利息=(1)+(2) =18,153,266 元+ 197,431,714 元= 215,584,980 元 貸款年利率=0.210%*0.3+2.630%*0.7=1.904% (1)〔拆遷補償費+容積移轉費用(E)〕×貸款年利率×貸款期間 =〔219,599,500 元+ 0 元〕×1.904%×4.34 年(52.1 個月) = 18,153,266 元 (2)〔重建費用(A)-公寓大廈公共基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(D)-拆遷補償費〕×貸款年利率×貸款期間 ×0.5 =〔4,505,147,495 元-6,658,591 元+0 元+497,761,376 元-219,599,500 元〕×1.904%×4.34 年(52.1 個月)×0.5 = 197,431,714 元	213,317,361	因重建費用增加，故貸款利息隨之增加。
陸、稅捐(H)	1.印花稅			5,868,243	印花稅=(1)+(2)= 4,344,179 元+ 1,520,440 元= 5,864,619 元 (1)承攬契據之印花稅 (營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費+都市更新規劃費用+估價費用+更新前測量費用+調查費+其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用)×1‰ =(4,451,684,040 元÷105%元+0+750,000 元+ 2,000,000 元+0+77,450,000 元+9,500,000 元+3,500,000 元+0 元+0 元+0 元+11,280,000 元+0 元)×1‰ = 4,344,179 元 (2)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)×1‰ = (778,841,559 + 745,222,693)×1‰ = 1,524,064 元	11,074,996	1.讓受不動產契據之金額，為更新後實施者、出資者實際獲配之土地公告現值及房屋現值。 2.因事業計畫階段尚未選配，故讓受不動產契據之金額於事業計畫階段暫以共同負擔金額計之。 3.權利變換階段已完成選配，故按更新後實施者、出資者之實際獲配之土地公告現值及房屋現值計算。
	2.營業稅			221,287,710	更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值×5% =(更新後總價值×共同負擔比)×(1-共同負擔比)×5% =(19,173,255,520×36.15%)×(1-36.15%)×5% =221,287,710	214,883,324	1.事業計畫核定版之更新後總價值 18,512,106,477 元，共同負擔比為 36.63%。 2. 權變計畫第十次審議會版之更新後總價值 19,173,255,520 元，共同負擔比為 36.15%。 3.因更新後總價值及共同負擔比皆有異動，故營業稅隨之異動。
	稅捐(H)合計			227,155,953		225,958,320	因印花稅及營業稅異動，故稅捐合計隨之異動。
柒、管理費用(I)	對外支付管理費	一、營建工程管理費		0	無	0	無異動
		二、廣告銷售管理費		359,739,011	銷售管理費=(實施者、出資者實際獲配之單元+車位總價值)×費率(詳表 10-4) =(6,345,201,937 + 546,350,000)×5.22% = 359,739,011	281,218,203	依提列總表說明二十之規定，事業計畫與權變計畫分送時，事業計畫之財務計畫的「實施者、出資者實際獲配之單元及車位總價值」暫以

總項目	項目	細項	總價(元)	提列說明	事業計畫核定金額	異動說明
				註:108 年 3 月 8 日第 365 次審議會決議,廣告銷售管理費以 5.22% 提列。		(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H) 計算,而權變階段則按更新後實施者、出資者之實際獲配總價值計算。
		三、信託管理費	9,650,000	依報價單及報酬約定書金額提列,費用不含公有地,報酬約定書影本檢附於附錄八。	9,650,000	無異動
	內部支付 管理費	一、人事行政管理費	260,924,693	人事行政管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+ 都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)] × 人事行政管理費率 (4,505,147,495 元+ 0 元+0 元+ 497,761,376 元+0 元+0 元+215,584,980 元)×5% =260,924,693 元 註:108 年 3 月 8 日第 365 次審議會決議,人事行政管理費率以 5% 提列。	258,068,179	因重建費用、貸款利息、稅捐...等費用異動,故人事行政管理費隨之異動。
		二、風險管理費	855,986,175	風險管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+ 都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(H)+人事行政管理費] × 風險管理費率 (4,505,147,495 元+0 元+0 元+ 497,761,376 元+0 元+0 元+215,584,980 元+ 227,155,953 元+ 260,924,693 元)× 15% =855,986,175 元 註:108 年 3 月 8 日第 365 次審議會決議,風險管理費率以 15%提列。	846,808,512	因重建費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費...等費用異動,故風險管理費隨之異動。
	管理費用(I)合計		1,486,299,879		1,395,744,894	因重建費用、貸款利息、稅捐及各項管理費異動,故管理費總數額隨之異動。
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I) 總 計			6,931,949,683		6,783,066,798	權變第十次審議會版的共同負擔費用較事業計畫核定版增加了 148,882,885 元,主要是因物價調整致營造費用提高,及廣告銷售管理費於權變階段係按更新後實施者、出資者之實際獲配總價值計算致廣告銷售管理費提高,其餘費用則連帶隨之異動。

註：實際費用數額以臺北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準