臺北市文山區木柵段一小段912地號等30筆土地都市更新案 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/費率	總價	備註
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一)拆除工程(建築物拆除費用)		1,834.37㎡	194元/㎡	355,701元	依費用標準計算提列。
		(二)新建工程	1. 營建費用(含公益設施產權面積)	15,623.50㎡	46,851元/㎡	731,969,638元	營建費用＝(總樓地板面積×標準單價)+(其他特殊工法、建材設備費用)。
			2. 建築設計費	15,623.50㎡	817元/㎡	12,769,541元	依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。
			3. 鑑界費	30筆	4,000元/筆	120,000元	每筆土地以4,000元計算提列。
			4. 鑽探費	4孔	75,000元/孔	300,000元	依費用標準表，每孔以75,000元計算提列。
			5. 建築相關規費	182,422,010元	0.10%	182,422元	以公定造價之千分之一計算提列。
		(三)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	15,623.50㎡	126元/㎡	1,962,110元	依公寓大廈管理條例規定計算。
			2. 開放空間基金	0.00㎡	0元/㎡	0元	
			3. 外接水、電、瓦斯管線工程費	73戶	75,000元/戶	5,475,000元	依費用標準表，每戶以75,000元計算提列。
			4. 鄰房安全鑑定費	401戶	4,600元/戶	1,844,600元	以基礎底部開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑，約有401戶鄰房將作安全鑑定與安全監測系統，並依費用提列標準表，每戶以4,600元計算提列。
			5.都市設計審議費用			0元	依實際合約金額提列。
		重建費用 (A) 合計：				754,979,012元	
	二、公共設施費用(B)	(一)計畫道路開闢	公共設施用地捐贈本市土地成本	85.00㎡	0元/㎡	0元	以公告現值計算土地捐贈成本。
			計畫道路上地上物遷補償費	51.25㎡	16,460元/㎡	843,575元	1.依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準計算提列。2.未扣除拆除費用。
			計畫道路工程開闢費	85.00㎡	4,500元/㎡	382,500元	每㎡以4,500元計算提列。
		(二)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費		0元		0元	依整建及維護工程預算金額提列。
		(三)其他必要費用		0元		0元	
		公共設施費用 (B) 合計：				1,226,075元	
貳、權利變換費用(都市更新費用)(C)	一、都市更新規劃費(含調查費)			2,330.00㎡	1,845元/㎡	4,300,000元	依實際合約金額提列。
	二、不動產估價費(含技師簽證費)			3家	326,667元/家	980,000元	依實際合約金額提列。
	三、更新前測量費(含技師簽證費)			1,853.37㎡	119元/㎡	220,000元	依實際合約金額提列。
	四、土地改良物拆遷及安置費	(一)合法建築物拆遷補償費		19.00㎡	0元/㎡	312,740元	準用依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準計算提列。
		(二)合法建築物拆遷安置費		1戶	0元/戶	820,000元	準用依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準計算提列。
		(三)占有他人土地舊有違章建築物拆遷補償費		0.00㎡	0元/㎡	0元	本案採現地安置，因此本項金額不計入共同負擔內，由更新後總價值先扣除。
		(四)其他土地改良物拆遷補償費		425.24㎡	16,460元/㎡	6,999,450元	準用依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準計算提列。
	五、地籍整理費			73戶	82,552元/戶	6,026,314元	依費用標準表計算提列。
	六、其他必要之費用			0元		0元	
	權利變換費用（C）合計 ：					19,658,505元	
參、貸款利息 (D)	權利變換成本之利息			765,769,291元	2.86%/年	22,996,052元	(重建費用－公寓大廈管理基金及開放空間基金＋公共設施費用＋權利變換費用－建築拆遷補償費
				765,769,291元	1.37%/年	4,720,968元	)×貸款年利率×貸款期間×0.5，年期折半計算。土地以2.86%貸款利率計
	拆遷補償費及容積移轉費用之利息			7,312,190元	2.86%/年	627,386元	(拆遷補償費＋容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間。
	貸款利息 (D) 合計：					28,344,405元	
肆、稅捐 (E)	印花稅					878,871元	1.承攬契據以千分之一稅率計算印花稅。2.設立典據及買賣、交換、贈與、分割不動產所立憑以向主管機關申請物權登記之契據以千分之一稅率計算印花稅。3.土地所有權人分配房屋之營業稅以5%計算。
	營業稅					2,182,603元	
	稅捐 (E) 合計：					3,061,474元	
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費 (F1)			804,207,997元	3.50%	28,147,280元	依費用標準表，人事行政管理費 =（A+B+C+D+G+H）×人事行政管理費率。
	二、營建工程管理費 (F2)			0元		0元	
	三、銷售管理費 (F3)			807,269,471元	6.00%	48,436,168元	依費用標準表，銷售管理費 =（A+B+C+D+E+G+H）× 銷售管理費率。
	四、風險管理費 (F4)			835,416,751元	12.00%	100,250,010元	依費用標準表，風險管理費 =（A+B+C+D+E+F1+G+H）× 風險管理費率。
	五、信託費用 (F5)			6,500,000元	50.00%	3,250,000元	以合約金額之50%計列。
	管理費用 (F) 合計：					180,083,458元	

陸、容積移轉費用 (G)			0元	以辦理容積移轉產生之費用計列。
柒、都市計畫變更費用 (H)			0元	辦理都市計畫變更產生之費用，依實際合約金額提列。
(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋(G)＋(H) 總計：			987,352,929元	
土地所有權人(含權利變換關係人)應共同負擔之都市更新成本			987,352,929元	
所有權人可分配更新後之權利價值			1,049,722,760元	