

拾貳、防災與逃生避難計畫

本更新單元位於南港區成福路(12m)上，為主要之聯外道路亦為避難及等待救援之第一現場，往北約250m直達醫療中心市立忠孝醫院，與警察防災指揮中心同德派出所，並連接忠孝東路主要救援、避難道路系統約距500m。相鄰之成德國中亦可為避難收容場所之優先收容學校，另外，本更新單元附近另有成德國小、協和工商與玉成公園等可為避難收容場所；玉成公園為本市最大之市立游泳場所，在提供消防水源上相當便捷，故本更新單元附近區域無論消防或公共安全方面，其救災動線與設施上皆具有完善之區域防災救災條件，配合區域防災救災計畫本都市更新單元防災系統表如下所示：

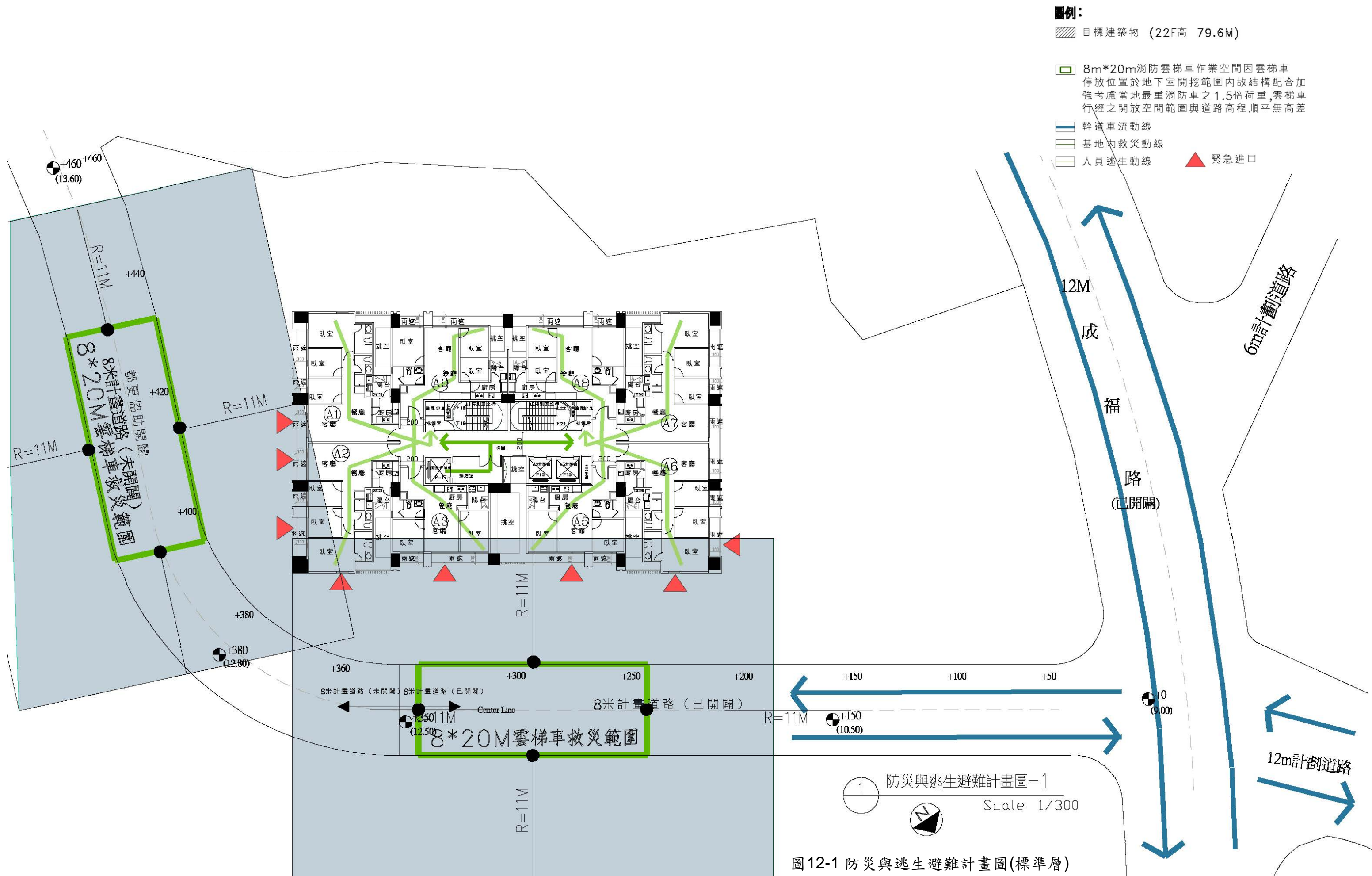
表12-1 更新單元防災系統表

系統分區	設 施	設 施 據 點 名 稱	機 能
避難道路	更新單元周邊道路	成福路（12m）、中坡南路（18m）、玉成街（12m）、東新街（15m）	避難逃生、大量疏散、達迅速避難之用
避難、收容場所	區民活動中心、學校、公園	成德國中、成德國小、協和工商、玉成公園	臨時避難、收容場所
醫療方面	醫院	市立忠孝醫院	緊急醫療
防災指揮中心	警察指揮中心	同德派出所	指揮中心

有關建築消防車輛救災動線及救災活動空間檢討部分，本更新單元之建築規劃、設計方面，已依照依照內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函劃設消防車輛救災活動空間指導原則辦理，將空地留設於建築物四周，使空地環繞於建築物周圍而形成防火區劃，增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，且本案臨計畫道路部分皆退縮建築，使一般救災車輛有足夠的救災作業空間，並不致影響其他救災車輛之交通動線，恰可形成完整之防災避難、救災區劃，強化都市更新單元防災避難、救災條件，建立都市更新發展整體安全考量，有關本案「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討詳表12-2及圖12-1及圖12-2防災與逃生避難計畫圖。

表12-2 劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討說明表

法規內容	設計檢討
一.消防車輛救災棟線指導原則如下(一)供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案為五層以上建物，適用第二條檢討。
(二)供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案三面臨路，道路寬度各為12m及兩條8M>4M，淨高>4.5M,符合規定。
(三)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	謹遵辦理
二.消防車輛救災活動空間之指導原則如下： (一)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	本案為五層以上建物，適用第二條檢討。
(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	已規劃留設雲梯消防車操作救災活動之空間，並預留緊急進口位置,符合規定。
(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。	1.救災操作空間位於計劃道路上,檢討尺寸長度8M,寬度20M,符合規定。 2.救災空間內應保持平坦，符合規定。 3.謹遵辦理。
4.坡度應在百分之五以下。 5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	4. 謹遵辦理。 5.本案消防雲梯車操作空間與建物開口水平距離小於11M，符合規定。
三.狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下: (一)狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。	無設置，符合規定。
(二)狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。	無設置，符合規定。
(三)攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。	配合辦理，符合規定。



圖例：

目標建築物 (22F高 79.6M)

8m*20m消防雲梯車作業空間因雲梯車停放位置於地下室開挖範圍內故結構配合加強考慮當地最重消防車之1.5倍荷重,雲梯車行經之開放空間範圍與道路高程順平無高差

幹道車流動線

基地內救災動線

人員逃生動線

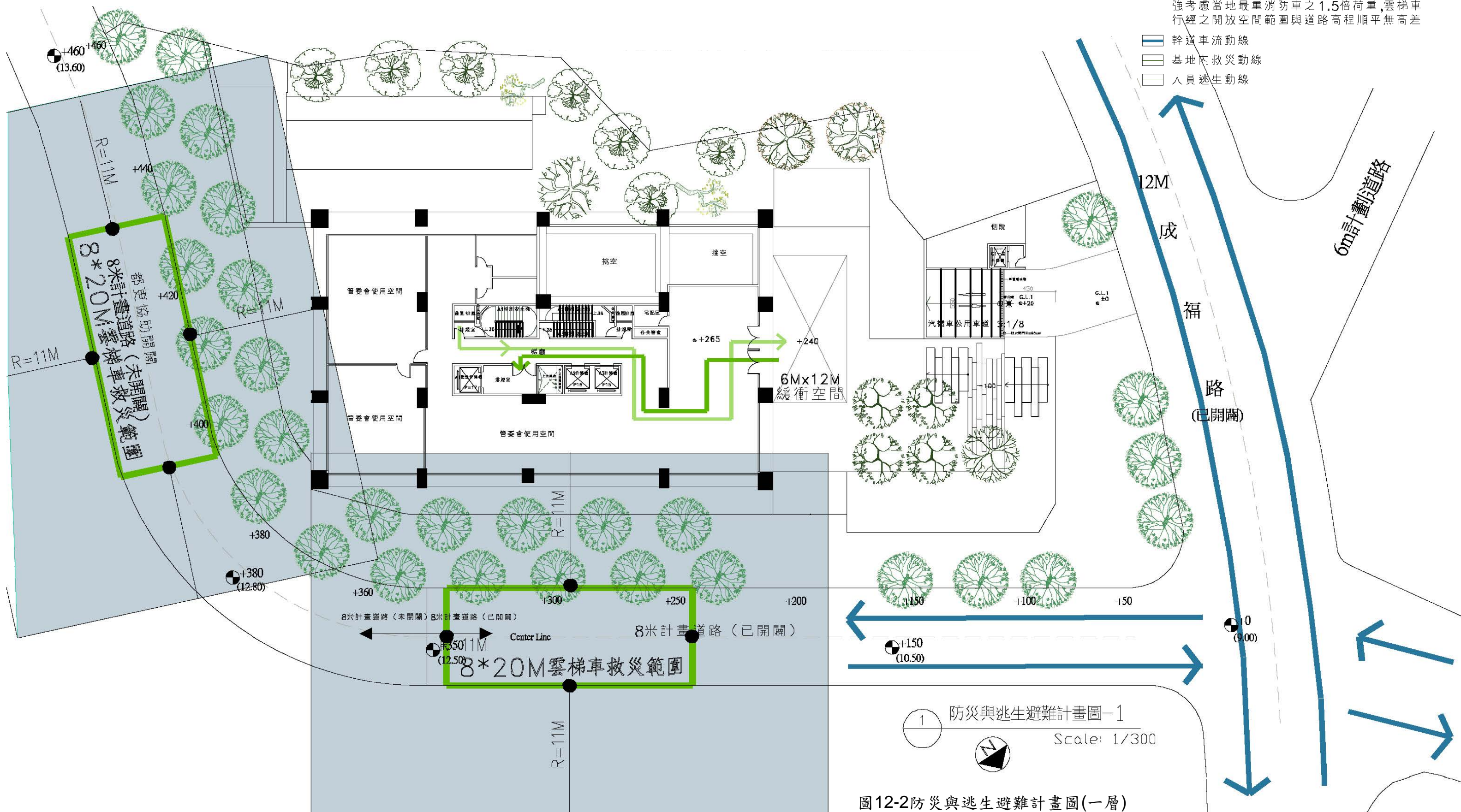


圖12-2防災與逃生避難計畫圖(一層)

拾參、實施方式及有關費用負擔

一、實施方式

本案依都市更新條例第二十五條規定採「權利變換」方式實施。

二、有關費用負擔

在經費的分擔上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者。

本都市更新事業之經費來源由實施者負責籌措。經費來源有三：實施者自有資金、建築融資貸款、預售款，未來貸款按自有資金及融資最低成數3：7 估算。

預估可能產生費用項目依臺北市都市更新審議委員會 94 年 12 月 8 日通過之「臺北市都市更新案共同負擔費用提列標準總表」提列，如下表：

總項目	項目	細項		說明
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程	建築物拆除費	由實施者核實提列。
		(二)新建工程	1. 營建費用(含公益設施產權面積)	一、營建費用＝地政機關登記之產權面積×工程造價。 二、工程造價依臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準核計原則及臺北市地價調查用建築改良物標準單價表核計之。
			2. 建築設計費	按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。
			3. 鑑界費	—
			4. 鑽探費	—
			5. 建築相關規費	依建築法規定辦理。
		(三)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
			2. 開放空間基金	依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定核計。
			3. 空氣汙染防治費	依空氣汙染防治費收費辦法規定核計。

總項目	項目	細項		說明	
			4. 外接水、電、瓦斯管線工程費	—	
			5. 其他	鄰房鑑定費	—
				交通衝擊評估費用	—
		重建費用(A)合計：			
	二、公共設施費用(B)	(一)計畫道路開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	一、以申請都市更新事業計畫送件日之當年期土地公告現值核計。 二、以權利變換方式實施者，按評價基準日當年期土地公告現值核計。	
			2. 計畫道路上地上物拆遷補償費	由實施者核實提列。	
			3. 計畫道路工程開闢費	計畫道路開闢工程費，依工務局興闢道路單價核計。	
		(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		—	
		(三)其他必要之費用		—	
		公共設施費用(B)合計：			
		貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費(含調查費)		一、以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 二、都市更新規劃費審議認列標準參考詳表 1。
二、不動產估價費(含技師簽證費用)			一、以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 二、不動產估價費審議認列標準參考如下：一家估價師事務所估價服務費用＝25 萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數×0.25 萬元＋更新後主建物筆數×0.25 萬元（以上包含簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用 0.25 萬元/每單位）。		
三、更新前測量費(含技師簽證費用)			一、以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 二、更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。 三、測量技師簽證費用得併認列。 四、支付測量相關酬金。		

總項目	項目	細項		說明
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物	1. 建築物拆遷補償費	由實施者委託三家以上不動產估價師事務所估定及依公共工程拆遷標準金額一併提列於更新事業及權利變換計畫內供審議參考，並補充說明差異原因及檢附證明資料，以作為審議評定依據。
			2. 其他土地改良物拆遷補償費	由實施者檢具相關證明文件核實提列。
			3. 合法建築物拆遷安置費（含租金補貼）	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證，且不得高於拆遷安置費認列標準。
		(二)舊有違章建築	1. 建築物拆遷補償費	由實施者核實提列。
			2. 其他土地改良物拆遷補償費	由實施者檢具相關證明文件核實提列。
	五、地籍整理費			1. 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」）、土地複丈與登記規費。 2. 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。 3. 地政士收取之委託費用。
	六、其他必要之費用			—
	權利變換費用(C)合計：			
參、貸款利息(D)	貸款利息(D)合計：		一、〔(A)+(B)+(C)〕×年利率×年期×0.5（年期折半）計算。 二、前述融借費用應扣除公寓大廈管理基金及開放空間基金費用。 三、有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利息，依中央銀行最近一次統計國內除高雄銀行、新竹國際商銀、臺中商業銀行以外之十五家金融機構之基準利率高低排序，選擇中間五家銀行（目前係為華南銀行、彰化銀行、中國信託商業銀行、臺北富邦銀行及中國國際商業銀行）基準利率平均值（目前為 3.86%），另加碼不超過 1.5%為上限（以上單位為年息百分率）。 四、實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。	
肆、稅捐(E)	印花稅等		—	
	稅捐(E)合計：			

總項目	項目	細項	說明
伍、管理費用 (F)	一、人事行政管理費(F1)		一、人事行政管理費= (A+B+C+D+F2) *人事行政管理費率 二、本項費用包含人事、行政管理費等。 三、人事行政管理費率參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入百分之五為上限。
	二、營建工程管理費(F2)		依建築經理工程控管或營建管理公司服務費率核計。
	三、銷售管理費(F3)		一、銷售管理費= (A+B+C+D+E) *銷售費率。 二、銷售費率參考目前代銷公司之收費行情，以百分之六為上限。
	四、風險管理費(F4)		一、風險管理費= (A+B+C+D+E+F1) *風險費率。 二、風險費率以百分之十二為上限。
	管理費用(F)合計：		
共同負擔費用(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F)+(G)+(H)總計：			

三、本案選配原則

- (一)房屋：全棟房屋開放給所有地主作自由選配。
- (二)停車位：地下層停車空間開放給所有地主作自由選配。
- (三)為避免有地主超選排擠到其他地主的權益，故可選配的價值(即房屋加停車位之總和)，原則上請各位地主在其權值上下百分之十內作選配。
- (四)若分配單元或車位有重複選配之情形，則以公開抽籤方式調整。

拾肆、拆遷安置計畫

因本計畫範圍內 14 戶建築物均未申請建築執照之建物，故本更新單元並無合法建築物拆遷安置處理問題；本案之拆遷安置計畫主要包括地上物之拆除計畫、其他土地改良物之補償及舊違章建築戶之處理等。

一、地上物拆遷計畫

(一)法令依據

依都市更新條例第 36 條規定：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或……前項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，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。」

(二)拆遷方式

本更新單元內之地上物，擬由實施者統一代為拆除，搬遷則由所有權人自行為之。

(三)拆遷面積及拆除工程費用

本更新單元內計有 12 戶其他土地改良物，以及 2 戶占有他人土地之舊有違章建築戶，拆除面積依實測面積統計共 1,108.93 m²，總拆除工程費為 299,948.80 元，各構造樓層面積及拆除費用詳表 14-1。

表 14-1 地上物拆除工程費用一覽表

項目	構造	樓層	戶數	拆除面積 (m ²)	拆除費用單價 (元/m ²)	拆除費用(元)
其他改良物	鋼筋混凝土造	1~3 樓	1	197.63	600.00	118,578.00
	磚造	1 樓	9	514.13	230.00	118,249.90

項目	構造	樓層	戶數	拆除面積 (㎡)	拆除費用單價 (元/㎡)	拆除費用(元)
	竹木造、鋼鐵棚架或其他	一	2	217.14	100.00	21,714.00
	小計		12	928.90		258,541.90
違章戶	磚造	1 樓	2	180.03	230.00	41,406.90
	小計		2	180.03		41,406.90
總計			14	1,108.93		299,948.80

註：拆除面積依實測面積為準計算。

(四)預定拆除時程

1.拆遷公告及通知

依據都市更新權利變換實施辦法第 18 條、第 19 條規定，實施者應於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知所有權人、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。

2.公告拆遷日

依據都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於 2 個月，故本案預定公告拆遷日為權利變換計畫發布日起 30 日公告期滿後加 2 個月(60 日)，即權利變換計畫發布日起 90 日。

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 30 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。

二、其他土地改良物之補償

本更新單元內其他土地改良物計 12 戶，拆遷補償面積依據測量報告統計為 928.90 m²，構造有鐵皮屋、磚造屋及混凝土屋，各戶其他土地改良物拆遷補償費由實施者核實提列，相關證明文件詳附錄八，其費用亦不低於「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」(原名稱：臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法)附表一-重建單價表比照鋼筋混凝土加強磚造下級單價皆為 12,630 元/m²提列，本案其他土地改良物實

際拆遷補償費用合計為 71,460,000 元，各戶拆遷補償費用明細詳表 14-2。

表 14-2 其他改良物補償費用明細表

編號	門牌號碼	所有權人	樓層	實測面積(m²)	構造	臺北市舉辦公共工程 拆遷補償自治條例		協議補償費 (元)	備註
						補償單價 (元/m²)	補償費用 (元)		
1	成福路 41 號(臨)	鄭金華	1	71.36	鐵皮屋	12,630	901,277	5,055,000	補償費詳附錄八
2	成福路 43 號(臨)	高張娘	1	145.78	鐵皮屋	12,630	1,841,201	9,000,000	補償費詳附錄八
3	成福路 47-2 號(臨)	高進樂	1	35.96	磚造屋	12,630	454,175	12,245,000	實測面積不含廢墟。補償費詳附錄八
4	成福路 49 號	高獅、高木樹	1	50.41	磚造屋	12,630	636,678	3,500,000	補償費詳附錄八
5	成福路 51 號	高月里	1	70.67	磚造屋	12,630	892,562	5,055,000	補償費詳附錄八
6	成福路 45 巷 1-1 號(臨)	鄭金仁	1	38.51	磚造屋	12,630	486,381	5,055,000	實測面積不含廢墟。補償費詳附錄八
7	成福路 45 巷 2 號	高進樂	1	129.92	磚造屋	12,630	1,640,890	12,245,000	補償費詳附錄八
8	成福路 45 巷 3 號	高月里	1	81.65	磚造屋	12,630	1,031,240	5,055,000	實測面積不含 T 棚。補償費詳附錄八。
9	成福路 45 巷 4 號	高慶堂、高慶祥、高慶隆	1	81.39	磚造屋	12,630	1,027,956	6,000,000	不含鴿舍與高架水塔
10	成福路 45 巷 9-1 號	高四郎	1	13.21	磚造屋	12,630	166,842	1,750,000	補償費詳附錄八。
11	成福路 45 巷 9-2 號	高四郎	1	12.41	磚造屋	12,630	156,738		
12	成福路 45 巷 12 號	高勝男	1	104.59	混凝土屋	12,630	1,320,972	6,500,000	補償費詳附錄八
			2	93.04		12,630	1,175,095		
合計				928.90			11,732,007	71,460,000	

三、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

(一)法令依據

依都市更新條例第 41 條規定，擬定舊違章建築戶處理方案，並納入權利變換計畫內一併報核。另依據「台北市都市更新自治條例」第 19 條第 2 項第 6 款規定，以現金補償方式處理舊違章建築戶。

(二)舊違章建築戶之認定

本更新單元內共 2 戶占有他人土地舊違章戶，門牌分別為成福路 45 巷 7 號(實測面積 48.24 m²)及成福路 45 巷 9 號(實測面積 131.79 m²)，皆為民國 50 年 10 月 1 日整編(詳附錄七)，皆符合民國 77 年 8 月 1 日前興建完成之條件，2 戶實測面積合計為 180.03 m²，且各戶皆未超過當地樓地板面積平均水準 96 m²。

(三)安置方式說明

本案以現金補償方式處理占有他人土地舊違章建築戶，實施者已於民國 81 年及 97 年與違章戶達成搬遷共識，並已給付拆遷補償費，相關證明文件詳附錄七，其費用亦不低於「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」(原名稱：臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法)附表一-重建單價表比照鋼筋混凝土加強磚造下級單價皆為 12,630 元/m²提列，本案占有他人違章建築戶實際拆遷補償費用合計為 4,750,000 元，各戶拆遷補償費用明細詳表 14-3。

表 14-3 舊違章建築戶補償費用明細表

編號	門牌號碼	門牌編釘日期	占有地號	所有人	樓層	實測面積(m ²)	構造	臺北市舉辦公共工程 拆遷補償自治條例		協議補償費(元)	備註
								補償單價 (元/m ²)	補償費用 (元)		
1	成福路45巷號	57.10.1 整編	142	許中華、 許中發、 許忠國	1	48.24	磚造屋	12,630	609,271	3,000,000	實測面積不含T棚。 補償費詳附錄七。
2	成福路45巷9號	57.10.1 整編	142	高四郎	1	更新單元內 71.96	磚造屋	12,630	1,664,508	1,750,000	拆遷補償費詳附錄七。
						道路用地 地上 59.83					
合計						180.03			2,273,779	4,750,000	

拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一)成本說明

本更新單元 11 筆土地總面積為 2,961 m²，更新前土地價值由宏大不動產估價師聯合事務所估算約為 473,119,075 元。

(二)更新事業實施經費

本案更新事業實施經費比照臺北市都市更新審議委員會 94 年 12 月 8 日通過之「臺北市都市更新案共同負擔費用提列標準總表」提列，更新事業實施經費總額為 1,743,220,397 元，以下分別就各項目說明之。

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		平均單價		總價(元)			
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程	建築物拆除費						0		
		(二)新建工程	1.營建費用		27,748.52	m ²	41,093	元/m ²	1,140,279,521		
			2.建築設計費		1	式	23,290,867	元/m ²	23,290,867		
			3.鑑界費		11	筆	4,000	元	44,000		
			4.鑽探費		5	孔	75,000	元/孔	375,000		
			5.建築相關規費		1	式	329,834	元	329,834		
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金		1	式	2,699,169	元	2,699,169		
			2.開放空間基金						0		
			3.空氣汙染防治費								
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用		168	戶	50,000	元/戶	8,400,000		
			5.其他	鄰房鑑定費		353	戶	4,600	元/戶	1,623,800	
				交通影響評估費用		1	式	450,000	元	450,000	
		重建費用(A)合計：				1,252,296,788					
			二、公共設施費用(B)	(一)計畫道路開闢	1.公共設施用地捐贈本市土地成本		1,096.54	m ²	35,053	元/m ²	38,437,381
					2.公共設施用地地上物拆遷補償費		59.83	m ²	0	元/m ²	0
3.公共設施工程開闢費					1,333.83	m ²	22,976	元/m ²	30,646,282		
(二)協助附近市有建築物進行整建及								0			

總項目	項目	細項	數量		平均單價		總價(元)
		維護事業所需相關經費					
		(三)其他必要之費用					0
		公共設施費用(B)合計：	69,083,663				
貳、權利變換費用	一、都市更新規劃費		1	式	8,061,000	元	8,061,000
	二、不動產估價費(含技師簽證費用)		1	式	2,092,500	元	2,092,500
	三、更新前測量費(含技師簽證費用)		1	式	60,000	元	60,000
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物拆遷補償費					0
		(二)合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)					0
		(三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費用	2	戶	2,375,000	元	4,750,000
		(四)其他土地改良物拆遷補償費用	12	戶	5,955,000	元	71,460,000
	五、地籍整理費		168	戶	20,000	元/戶	3,360,000
	六、其他						0
	權利變換費用(C)合計：		89,783,500				
參、貸款利息	貸款利息(D)合計：		1	式	61,255,012	元	61,255,012
肆、稅捐	一、印花稅						
	二、營業稅						
	稅捐(E)合計：		13,363,594				
伍、管理費用	一、人事行政管理費(F1)		1	式	69,880,718	元	69,880,718
	二、營建工程管理費(F2)						0
	三、銷售管理費(F3)		1	式	84,658,678	元	84,658,678
	四、風險管理費(F4)		1	式	177,703,041	元	177,703,041
	管理費用(F)合計：		332,242,437				
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：			1,743,220,397				

■註：本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額已事業計畫及權利變化核定內容為準。

1.工程費用

(1)重建費用

A.拆除工程(建築物拆除費)

本更新單元內無合法建築物，另依據現場實測結果計有 14 戶(其中 12 戶為其他土地改良物、2 戶為占有他人土地之舊違章建築戶)，拆除面積依實測面積統計共 1,108.93 m²，總拆除工程費為 299,948.80 元，各構造樓層面積及拆除費用詳表 14-1。

依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」說明一拆除費用（三）注意事項 4.之規定，不提列拆除費用於共同負擔中。

B.新建工程

a.營建費用

本案興建鋼骨鋼筋混凝土構造、地上 22 層、地下 5 層之住宅大樓，總產權面積為 27,748.52 m²，合計營建費用為 1,140,279,521 元，相關計算公式如下所列。

(a)標準單價：依臺北市都市更新審議委員會 94 年 12 月 8 日通過之「臺北市都市更新案共同負擔費用提列標準總表」提列，本案鋼筋混凝土造第二類 25 層建築物對應臺北市地價調查用建築改良物標準單價表之標準單價為 36,800 元/m²，94 年 12 月臺北市營造工程物價總指數 78.87%。

(b)地下層數加成：地上層 16 層以上建築物其地下樓層超過 3 層，其超建第一層部份，該層加計造價 40%(即地下層 B4 加成單價為 36,800 元/m²×40%=14,700 元)、超建第二層部分(即地下層 B5 加成單價為 36,800 元/m²×50%=18,400 元)。

■註：加成部份皆計算至百元，百元以下四捨五入。

(c)樓層高度加成：樓層高度以表列高度(3M)為標準，建築物之各樓層高度超過或低於標準達○.五公尺者，為超高或偏低，其單價應照本表單價酌予提高或降低，其超出部分，以每十公分為一單位，調整標準單價百分之一.二五，未達十公分者不計。

本案一樓高度為 6 公尺，故 1F 加計造價 36,800 元/m²×[(600cm-300cm)÷10cm×1.25%]=13,800 元/m²；二樓至二十二樓高度各為 3.5 公尺，故 2~22F 加計造價 36,800 元/m²×[(350cm-300cm)÷10cm×1.25%]=2,300 元/m²。

■註：加成部份皆計算至百元，百元以下四捨五入。

表 15-2 營建工程標準單價計算表

建築物樓層別	產權面積 (m ²)(A)	標準單價 (元/m ²)(B)	地上層及地下層加 成金額(元/m ²)(C)	加成後標準單價 (元/m ²)(D=B+C)	營建費用(元) (F=A×D)
地上層(1F)	641.38	36,800	13,800	50,600	32,453,828
地上層(2~22F)	17,197.21	36,800	2,300	39,100	672,410,911
地上層(屋突)	368.18	36,800	0	36,800	13,549,024
地下層 B1~B3	5,263.54	36,800	0	36,800	193,698,272
地下層 B4	2,159.38	36,800	14,700	51,500	111,208,070
地下層 B5	2,118.83	36,800	18,400	55,200	116,959,416
總計	27,748.52				1,140,279,521
建築單價	41,093 元/m ² = 135,846				

表 15-3 營造工程費用估算表

工程項目	單項成本(複價)(元)	平均造價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程			
1.假設工程	11,630,851	468	1.02%
2.基礎工程	88,941,803	3,578	7.80%
3.結構體工程	627,195,129	25,234	55.00%
4.外部裝修工程	31,471,715	1,266	2.76%
5.內部裝修工程	50,628,411	2,037	4.44%
6.門窗工程	22,691,562	913	1.99%
7.防水隔熱工程	5,245,286	211	0.46%
8.雜項工程	6,157,509	248	0.54%
9.景觀工程(含庭園及綠化工程)	10,490,572	422	0.92%
10.電梯工程(電梯、廚具)	19,384,752	780	1.70%
小計	873,837,589	35,157	76.63%
貳、機電工程			
1.電氣工程	29,761,295	1,197	2.61%
2.弱電設備工程	8,780,152	353	0.77%
3.給排水工程	34,550,469	1,390	3.03%

工程項目	單項成本(複價)(元)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)
4.生活廢水工程	9,236,264	372	0.81%
5.消防設備工程	22,463,507	904	1.97%
6.通風工程及空調設備	5,473,342	220	0.48%
小計	110,265,030	4,436	9.67%
合計(壹+貳)	984,102,619	39,593	86.30%
管理費(含保險、利潤)10%	98,406,123	3,959	8.63%
勞工安全衛生費	3,420,839	138	0.30%
空氣汙染防制費	72,636	3	0.01%
營業稅 5%	54,277,305	2,184	4.76%
總計	1,140,279,521	45,876	100.00%

b.建築設計費

按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算，主要包括項目有建築、水電、消防、結構之設計費與簽證費，及建照領取等相關費用與規費。

本案興建總樓地板面積 24,855.60 ㎡，為 22 層樓之鋼骨鋼筋混凝土造建物，依據臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造价表標準單價為 13,270 元/㎡，故本案法定工程造价為 329,833,812 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為 23,290,867 元，其計算內容詳見下表。

表 15-4 建築設計費計算表

基地面積	2,961 ㎡	總樓地板面積	24,855.60 ㎡
法定工程單價	13,270 元/㎡	SRC 構造	
法定工程造价	329,833,812 元		
費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0 萬~300 萬	8%	3,000,000 × 8%	= 240,000
300 萬~1500 萬	7.5%	12,000,000 × 7.5%	= 900,000
1500 萬~6000 萬	7.25%	45,000,000 × 7.25%	= 3,262,500
6000 萬以上	7%	375,967,224 × 7%	= 26,317,706
建築設計費合計			23,290,867

c.鑑界費

指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。

本更新單元共計 11 筆土地，鑑界費=11 筆地號×4,000 元/筆=44,000

元。

d.鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造編第 65 條規定，基地面積每 600 ㎡或建築物基礎所涵蓋面積每 300 ㎡，應設一調查點。但基地面積超過 6,000 ㎡及建築物基礎所涵蓋面積超過 3,000 ㎡之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。

本案基地面積為 2,961 ㎡，根據基地規模估計鑽探孔數預計為 2,961 ㎡÷600 ㎡=5 孔，則本案鑽探費用為 5 孔×75,000 元/孔=375,000 元。

e.建築相關規費

依建築法第 29 條規定申請建照應繳交之規費。

本案法定工程造价為 329,833,812 元，則本案建築相關規費=329,833,812 元×1‰=329,834 元。

C.其他必要費用

a.公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定按工程造价一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定計算，法定工程造价在一千萬元以下部分費率為 2%；一千萬元至一億元部分費率為 1.5%，一億元以上費率為 0.5%。本案所需繳納公寓大廈之公共基金費用詳如下表所示，為 2,699,169 元。

表 15-5 公寓大廈管理基金明細表

法定工程造价	329,833,812 元				
費率級距		費率	金額計算(元)		
0 萬元~	1000 萬元	2.0%	10,000,000 × 2.0%	=	200,000
1000 萬元~	10000 萬元	1.5%	90,000,000 × 1.5%	=	1,350,000
10000 萬元~	100000 萬元	0.5%	229,833,812 × 0.5%	=	1,149,169
公寓大廈管理基金合計					2,699,169

b.開放空間基金

本案無設計開放空間，故無此項費用。

c.空氣汙染防治費

依空氣汙染防制法第十六條第一項規定，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。其繳費方式：繳納費額超過一萬元未滿五百萬元者，得於開工前全額繳納，或於申請開工前，先繳交二分之一，於申請使用執照或工程驗收前，繳納剩餘費額。

本案需繳納空氣污染防治費共 82,565 元，詳下表。

表 15-6 空氣污染防治費計算表

工程類別		費率(元/㎡/月)	費基	面積(㎡)	工期(月)	小計(元)
建築(房屋)工程	SRC 構造	2.82	建築面積(設計建蔽)	807.17	36	81,944
	拆除	0.56	總樓地板面積	1,108.93	1	621
空氣污染防治費合計						82,565

d. 外接水電瓦斯管線工程費

自來水管線工程、電力接線工程、瓦斯安裝等工程費用。

本案更新後戶數為 168 戶，則本案外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 168 戶 × 50,000 元/戶 = 8,400,000 元。

e. 其他

(a) 鄰房鑑定費

指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。鑑定範圍以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑（不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算）。

本案開挖深度為 19.4m，鄰房鑑定範圍為 19.4m × 4 = 77.60m，鄰房鑑定範圍內門牌戶數計算共計 353 戶(詳附錄十)，鑑定範圍內之戶數在 201 戶~500 戶以上者，鑑定費每戶 4,600 元計算，則本案鄰房鑑定費 = 353 戶 × 4,600 元/戶 = 1,623,800 元。

(b) 交通影響評估費

依據臺北市建築物增設市內公用停車空間鼓勵要點第 12 條：「適用本要點之申請案例，除都市計畫說明書圖另有規定者從其規定外，其餘均由本府工務局審核。但如停車總數超過 150 部(含法定停車空間)應先檢送交通影響評估送本府交通局審核。」，本案實設汽車位 238 輛、實設機車位 203 輛，需作交通影響評估，該費用以實際合約金額認列為 45 萬元(詳附錄五)。

(2) 公共設施費用

本案擬配合都市更新辦理協助開闢更新單元東側道路用地(南港區新光段二小段 126-2 地號等 10 筆土地)，其道路用地包含 8 米計畫道路及供護坡使用部分，總面積為 1,333.83 ㎡，協助開闢公共設施成本包含捐贈本市土地成本、地上物拆遷補償費及工程開闢費，總計 69,083,663 元，詳表 8-2 說明。

2. 權利變換費用

(1) 都市更新規劃費

依都市更新規劃費審議認列標準提列，故本案都市更新規劃費 = P1 + P2 + P3-2 + P3-3 + P4 = 30 萬元 + 50 萬元 + 100 萬元 + [(2,961 ㎡ × 0.1 萬元/㎡ + 20 人 × 6 萬元/人 + 15 人 × 4 萬元/人) × (40% + 60%)] + 150 萬元 = 8,061,000 元。

表 15-7 都市更新規劃費審議認列標準表

項目	更新規劃費認列標準(萬元)		本案
更新可行性評估	P1=30		A=2,961 m ² X=0.1 萬元/m ² N=35 人 20 人→Y=6 萬元/人 15 人→Y=4 萬元/人
自行劃定更新單元	P2=50		
擬訂都市更新事業概要	P3-1=100		
擬訂都市更新事業計畫	P3-2=(AX+NY)×40%		
擬訂都市更新權利變換計畫	P3-3=(AX+NY)×60%		
計畫執行與成果報核	P4=150		
A 更新單元面積(m ²)	X(萬元/m ²)	N 權利人人數(人)	Y(萬元/人)
A≤3,000 m ²	0.1	N≤20	6
		20<N≤100	4

(2) 不動產估價費(含技師簽證費)

依不動產估價費審議認列標準提列，一家估價師事務所估價服務費用 = 25 萬元 + 更新前主建物筆數或土地筆數 × 0.25 萬元 + 更新後主建物筆數 × 0.25 萬元（以上包含簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用 0.25 萬元/每單位）。

本案更新前 11 筆土地，更新後 168 戶，則不動產估價費用 = (25 萬元 + 11 筆土地 × 0.25 萬元 + 168 戶 × 0.25 萬元) × 3 家 = 2,092,500 元。

(3) 更新前測量費用(含技師簽證費)

以實際合約金額認列，本案更新前測量費用為 60,000 元(不含稅)，詳附錄五。

(4)土地改良物拆遷補償及安置費

A.合法建築物拆遷補償費

本更新單元內無合法建築物，故無此項費用。

B.合法建築物拆遷安置費用

本更新單元內無合法建築物，故無此項費用。

C.占有他人舊有違章建築拆遷補償費用

本案以現金補償方式處理占有他人土地舊違章建築戶，實施者已於民國 81 年及 97 年與違章戶達成搬遷共識，並已給付拆遷補償費，相關證明文件詳附錄七，其費用亦不低於「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」（原名稱：臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法）附表一-重建單價表比照鋼筋混凝土加強磚造下級單價皆為 12,630 元/m²提列，本案占有他人違章建築戶實際拆遷補償費用合計為 4,750,000 元，各戶拆遷補償費用明細詳表 14-3。

D.其他土地改良物拆遷補償費用

本更新單元內其他土地改良物計 12 戶，拆遷補償面積依據測量報告統計為 928.90 m²，構造有鐵皮屋、磚造屋及混凝土屋，各戶其他土地改良物拆遷補償費由實施者核實提列，相關證明文件詳附錄八，其費用亦不低於「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」（原名稱：臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法）附表一-重建單價表比照鋼筋混凝土加強磚造下級單價皆為 12,630 元/m²提列，本案其他土地改良物實際拆遷補償費用合計為 71,460,000 元，各戶拆遷補償費用明細詳表 14-2。

(5)地籍整理費

包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用、以及地政機關收取之相關規費。

本案更新後為 168 戶，故地籍整理費為 168 戶×20,000 元=3,360,000 元。

(6)其他

本案無提列其他費用。

3.貸款利息

貸款利息=[(重建費用-公寓大廈管理基金及開放空間基金費用)+公共設施費用+權利變換費用]×年利率×年期×0.5=[1,140,279,521 元-(2,699,169 元+0 元)+69,083,663 元 +89,783,500 元]×(30%×1.20%+70%×3.86%)×(36/12) ×0.5=61,255,012 元。

上述貸款按自有資金及融資最低成數 3：7 估算，其中自有資金利率依郵政儲金一年期定存利率為 1.20%；有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利息，依中央銀行最近一次統計國內除高雄銀行、新竹國際商銀、臺中商業銀行以外之十五家金融機構之基準利率高低排序，選擇中間五家銀行（目前係為華南銀行、彰化銀行、中國信託商業銀行、臺北富邦銀行及中國國際商業銀行）基準利率平均值（目前為 3.86%），另加碼不超過 1.5%為上限（以上單位為年息百分率），貸款期則包括營建工期、拆遷、整地、測量以及完工後之請照等前後期作業，故全部貸款日期以 36 個月計算。

4.稅捐

當實施方式為事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫中得暫以(重建費用+公共設施費用+權利變換費用+容積移轉費用)×1%計列。

本案採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核，故稅捐=(1,140,279,521 元 +69,083,663 元+89,783,500 元+0 元)×1%=13,363,594 元。

5.管理費用

(1)人事行政管理費

人事行政管理費=(重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息+營建工程管理費)×人事行政管理費率=(1,140,279,521 元+69,083,663 元 +89,783,500 元+61,255,012 元+0 元)×5%=69,880,718 元。

本更新單元權利變換範圍內公有土地比例為 3.21%(詳表 5-3)，公有土地

比例未滿 25%，故人事行政管理費率為 5%。

(2)營建工程管理費

因人事行政管理費率已提列至 5%，故本項費用無提列。

(3)銷售管理費

銷售管理費=(重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)×
銷售管理費率=(1,140,279,521 元+69,083,663 元+89,783,500 元
+61,255,012 元+13,363,594 元)×6%=84,658,678 元。

(4)風險管理費

風險管理費=(重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+
人事行政管理費)×風險費率=(1,140,279,521 元+69,083,663 元+89,783,500 元
+61,255,012 元+13,363,594 元+69,880,718 元)×12%=177,703,041 元。

二、收入說明

概估本案更新後整體開發收入約為 2,570,914,560 元，詳下表統計：

表 15-8 更新後整體開發收入表

銷售項目	銷坪/數量	單價	總價
1.住宅(2F 以上)	5,505.96 坪	396,864 元/坪	2,185,114,560 元
2.汽車停車位	234 個	1,648,718 元/個	385,800,000 元
合計			2,570,914,560 元

■註：實際數據以權利變換計畫核定公告為準。

三、成本收入說明

(一)整體更新事業財務分析

本案土地成本為 473,119,075 元，更新事業實施總成本 1,743,220,397 元，更新後總價值約為 2,570,914,560 元，則利潤為(2,570,914,560 元－473,119,075 元－1,743,220,397 元)=354,575,088 元，故整體更新事業報酬率=354,575,088 元÷(473,119,075 元+1,743,220,397 元)×100%=21.35。現金流量詳表 15-9。

(二)實施者部分

本案更新事業實施總成本 1,743,220,397 元，為本更新事業共同負擔費用，實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，故實施者之損益如下：

實施者損益概估＝更新後應分配土地及建築物價值－共同負擔費用(不含風險管理費)
＝1,743,220,397 元－1,565,517,356 元＝177,703,041 元。

(三)土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地共 2,961 m²，更新前土地價值為 473,119,075 元。依表 15-9 之更新後總價值，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權利價值為 827,694,163 元。其計算如下：

更新後可分配權利價值＝更新後總價值－共同負擔費用
＝2,570,914,560 元－1,743,220,397 元
＝827,694,163 元

所有權人損益概估＝更新後可分配權利價值－更新前土地價值
＝827,694,163 元－473,119,075 元
＝354,575,088 元

(四)土地所有權人平均負擔比例

$\frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後土地及建築物總價值}} \times 100\% = \text{共同負擔費用平均負擔比}$

$$\frac{1,743,220,397}{2,570,914,560} \times 100\% = 67.81\%$$

故土地所有權人更新後得分配土地及建築物價值比例為 32.19%，實施者更新後得分配土地及建築物價值比例為 67.81%。

■註：「本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額以事業計畫及權利變換計畫核定內容為準」。

表 15-9 現金流量表

	時程	準備期	施工期												交屋期		總計
		第1-24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	第49-51月	第52-54月	第55-57月	第58-60月	第61-63月	第64-66月	
現金流入	費用項目																
	專案資金(融資+自有資金)	232,443,005	103,785,878	104,401,532	105,017,185	105,632,838	106,248,492	106,864,145	107,479,799	108,095,452	108,711,105	109,326,759	109,942,412	110,558,066	21,146,058	43,570,483	1,583,223,209
	出售折價抵付共同負擔房地價值收入		11,402,795	11,402,795	11,402,795	11,402,795	11,402,795	11,402,795	11,402,795	11,402,795	11,402,795	11,402,795	11,402,795	11,402,795			136,833,543
	合計	232,443,005	115,188,673	115,804,327	116,419,980	117,035,634	117,651,287	118,266,940	118,882,594	119,498,247	120,113,901	120,729,554	121,345,208	121,960,861	21,146,058	43,570,483	1,720,056,752
現金流出	建築物拆除費	0															0
	營建費用(含公益設施樓地板面積)		95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293			1,140,279,521
	建築設計費用	23,290,867															23,290,867
	鑑界費用	44,000															44,000
	鑽探費用	375,000															375,000
	建築相關規費	329,834															329,834
	公寓大廈公共基金														2,699,169		2,699,169
	開放空間管理維護基金														0		0
	外接水、電、瓦斯管線工程費															8,400,000	8,400,000
	鄰房鑑定費用	1,623,800															1,623,800
	其他(交通境影響評估費)	450,000															450,000
	公共設施用地捐贈本市土地成本	38,437,381															38,437,381
	公共設施地上物拆遷補償費	0															0
	公共設施工程開闢費用	30,646,282															30,646,282
	協助附近有建築物進行整建維護事業所需相關經費	0															0
	其他必要之費用	0															0
	都市更新規劃費用	8,061,000															8,061,000
	不動產估價費用(含技師簽證費)	2,092,500															2,092,500
	更新前土地及建物測量費用	60,000															60,000
	合法建築物拆遷補償費	0															0
	合法建築物拆遷安置費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費用	4,750,000															4,750,000
	其他土地改良物拆遷補償費用	71,460,000															71,460,000
	地籍整理費用															3,360,000	3,360,000
	其他	0															0
	容積移轉費用	0															0
	都市計畫變更負擔費用	0															0
	現金流出小計	181,620,664	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	95,023,293	2,699,169	11,760,000	1,336,359,354
	累計現金流出	181,620,664	276,643,957	371,667,251	466,690,544	561,713,838	656,737,131	751,760,425	846,783,718	941,807,011	1,036,830,305	1,131,853,598	1,226,876,892	1,321,900,185	2,699,169	14,459,169	14,459,169
貸款利息			1,718,491	2,334,144	2,949,797	3,565,451	4,181,104	4,796,758	5,412,411	6,028,064	6,643,718	7,259,371	7,875,025	8,490,678			61,255,012
稅捐																13,363,594	13,363,594
管理費用	人事管理費	25,411,170	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	3,176,396	69,880,718
	營建工程管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	銷售管理費		6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	6,047,048	84,658,678
	信託管理費	0															0
	管理費用小計	25,411,170	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	9,223,445	154,539,396
息後現金流出合計		232,443,005	115,188,673	115,804,327	116,419,980	117,035,634	117,651,287	118,266,940	118,882,594	119,498,247	120,113,901	120,729,554	121,345,208	121,960,861	21,146,058	43,570,483	1,565,517,356

拾陸、管理維護計畫

管理維護計畫內容係摘錄自本案住戶管理規約，除下述摘要內容外，請詳附錄六、住戶管理規約內容規定。

一、管理委員會

依據公寓大廈管理條例規定，為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。

管理委員會服務範圍包括以下事項：

- (一)公共設施(包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池……等)之管理維護事項。
- (二)公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達……)之管理維護事項。
- (三)公共環境衛生(包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場……)之清潔維護事項。
- (四)供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- (五)管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
- (六)公共安全之維護(包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備)及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- (七)對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- (八)其他有關本大樓之管理及服務事項。

二、住戶費用負擔及收支基準

- (一)公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
- (二)經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管

理費。

- (三)公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
- (四)臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- (五)管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

三、管理事項

有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

四、特別約定事項

(一)留設人行步道

本大樓退縮留設之人行步道面積共 784.82 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物。

(二)停車場獎勵

本大樓增設地下 1、2 層設置 70 部增設公用汽車停車位，增設公用機車停車位 35 部，位於地下 1 層，增設公用停車位產權獨立；依臺北市增設室內公用停車空間鼓勵要點相關規定，該停車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 17-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
建物耐震	原建物均為未申請建築執照之老舊建物，其構造為磚造、木造加鐵皮與石棉瓦屋頂，樓層數為 1~2 樓；現況環境因年久失修致使窳陋傾頹，有公共安全及衛生之慮，耐震程度較差。	重建後將符合建築技術規則耐震規定，對居民生命更有保障。
人行步道	靠成福路側有部分人行步道串聯。	基地臨路面均留設 2 至 6 公尺人行步道，以利人行，並提升鄰近地區生活品質。
居住品質	因建物老舊生活機能不佳，且部分房舍已無人居住加速頹敗，亟需更新。	現代化建築，滿足住戶各項居住機能的提供。
停車供給	並無規劃停車空間，多有違規路邊停車之情形。	依規定劃設足夠法定停車位及增設停車位，以滿足住戶及部分鄰近地區停車需求。
建築外觀	建物構造為磚造、木造加鐵皮與石棉瓦屋頂，樓層數為 1~2 樓，現均已殘破。	透過造型色彩之整體設計，對於地區建築之景觀美化之提昇有極大助益。

二、實施後實質效益評估

藉由本更新事業之實施，對於整體都市環境、政府、所有權人及實施者等均有顯著之效益。

(一)對於政府之效益

- 1.消弭窳陋環境，改善低建蔽率容積使用問題，藉由更新重建規劃集合住宅以符合土地使用規定之原有定位，改變市容觀瞻。
- 2.本案為土地所有權人自行劃定為都市更新地區之案例，藉由本案之推動，得以落實都市更新政策之實施，創造更新基地週邊社區建立推動更新機制典範之一，以作為老舊社區及違建戶處理之指標性計畫。
- 3.更新完成後，更新區整體地價與房價均會上揚，在地價稅、房屋稅、土地增值稅等稅收，將因環境改良而有所增加，地方政府於實質稅收上將獲益匪淺。

(二)更新單元內所有權人之效益

- 1.新建房屋在建築設備、服務核及室內空間等軟硬體設施均較原有居住品質大

幅提昇，且每人平均使用樓地板面積增加。

- 2.消除低容積率之低度使用問題，促進土地合理有效利用。
- 3.解決土地所有權人產權共同持分情形，釐清產權問題。
- 4.土地建物之使用充分發揮其優勢區位條件與其所賦予之機能，提昇其土地與建物價值。

(三)現住戶獲得之效益

- 1.原本窳陋的居住環境，更新後將提供良好的居住空間，提高生活品質。
- 2.更新後消除了原本狹小的巷道空間，增加消防救災的便利與安全性。
- 3.提供具人性化與安全之居住與開放空間，提高現住戶之生活居住水準。

(四)地區里民與地區環境之整體效益

- 1.更新後建築物於沿街面留設寬闊人行步道，提供使用者舒適、便利的步行環境，並改善地區之良好步行空間與視覺景觀。
- 2.配合對建築與景觀植栽風格設計形塑地區特色，並增加空地及植栽綠化，與整體市容景觀的美感，形塑當地新風貌。
- 3.透過本地區的都市更新事業之實施，藉由政府協助讓更新單元東側之 8m 計畫道路能早日開闢完成，提昇公共設施之服務水準。
- 4.藉由室內獎勵停車辦法提供充足停車空間，輔以解決本地區之停車位不足問題，使本地區之停車不至於影響周圍環境，進而促進周邊進出道路之暢通與安全性。

(五)對實施者的效益

- 1.由於都市更新所提供的獎勵機制，與透過公平、公開之權利變換計畫，可使實施者有合理之利潤，提高實施者投資開發意願。
- 2.老舊地區改建不易，利用都市更新改建若能成功，將增加實施者在此老舊地區之良好形象。

拾捌、實施進度

表 18-1 都市更新事業實施進度表

序 號	進 度	95 年 ~	107 年	107 年 ~	108 年	108 年	108 年	108 年	108 年	108 年 ~	109 年 ~	110 年 ~	111 年	111 年	111 年	112 年	112 年	112 年	112 年	112 年	112 年	112 年
		10 月 ~	5 月	6 月 ~	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	10 月 ~	10 月 ~	10 月 ~	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
1	事業計畫報核																					
2	事業計畫核定公告																					
3	權利變換計畫報核																					
4	權利變換計畫核定公告																					
5	申請拆除及建造執照																					
6	改良物殘餘價值補償																					
7	申請更新期間稅捐減免																					
8	土地補償金發放作業																					
9	地上物騰空拆除																					
10	工程施工																					
11	申請使用執照																					
12	送水送電																					
13	申請測量																					
14	釐正圖冊																					
15	接管																					
16	計算及找補差額價金																					
17	產權登記																					
18	申請更新後稅捐減免																					
19	更新成果備查																					

■註：實際應依本案審議時程及相關配合進度執行情形辦理之。

拾玖、相關單位配合辦理事項

一、配合優先辦理興闢公共設施

請 貴府依臺北市都市更新自治條例第 17 條第一項第三款：「配合優先辦理興闢公共設施」，協助辦理本更新單元東側 8m 計畫道路興闢，相關土地取得、地上物拆遷補償及開闢工程費用由本更新案支付。

二、協調各公部門協助都市更新事業之實施

都市更新事業應進行工作包含辦理都市設計審議、建築許可申請、協助地上物遷移、拆除、地籍整理、以及稅務申報...等，涉及公部門權責單位眾多，請台北市政府都市更新處協調本案有關權責單位，以利本案都市更新之順利推動與執行實施。

三、住戶逾期未搬遷者，請求市政府代為遷移

本案計畫範圍內之合法建築物及舊有建築物，於本案權利變換計畫發布實施後，依據本計畫之拆遷時程，由實施者統一代為拆除。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。如有住戶逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第三十六條及台北市違章建築處理要點相關規定，請求台北市政府代為遷移。

貳拾、其他應加表明之事項

一、本案專屬網站網址 <http://www.haihwa.com.tw/>。

二、本案更新服務處地址為臺北市松山區民生東路五段 167 號 2 樓。

三、公有土地處理原則

(一)國有土地

本案範圍內之國有土地，皆依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」辦理。

(二)市有土地

本案範圍內之市有土地，皆依「台北市市有不動產參與都市更新處理原則」辦理。