

附錄二 初步開發規模分析

一、建築形式比較

自走式規劃三層樓，一樓為附屬商業設施，二、三樓為停車場，可停放34席停車位；升降機式規劃三層樓一樓為附屬商業設施，二、三樓為停車場，可停放40席停車位。

(一) 自走式停車場初步規劃

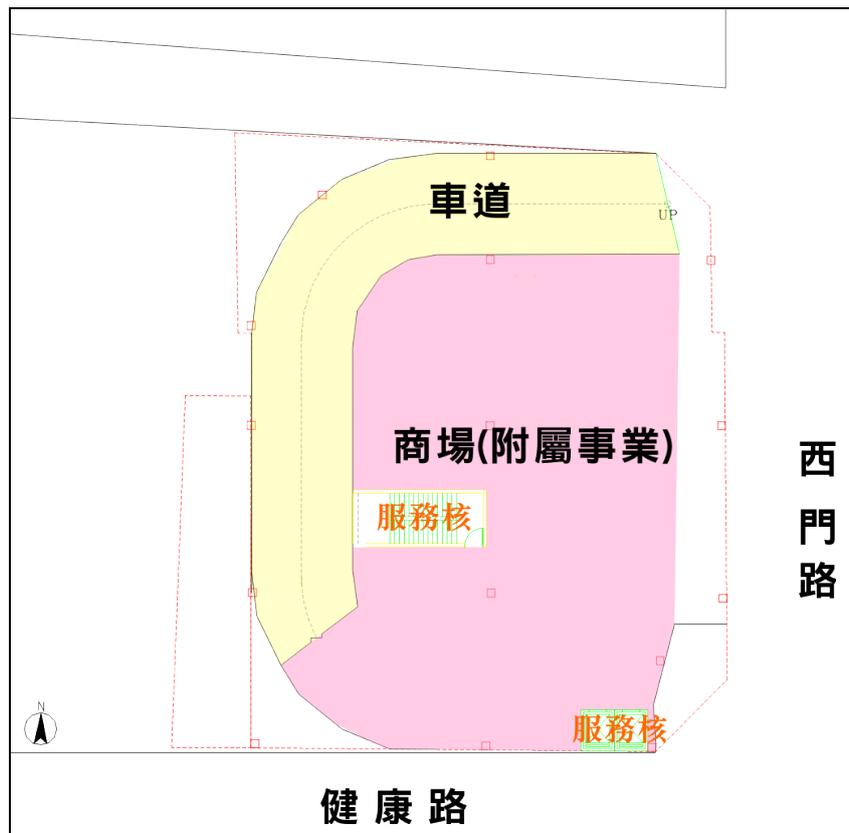


圖 1 自走式一樓平面圖

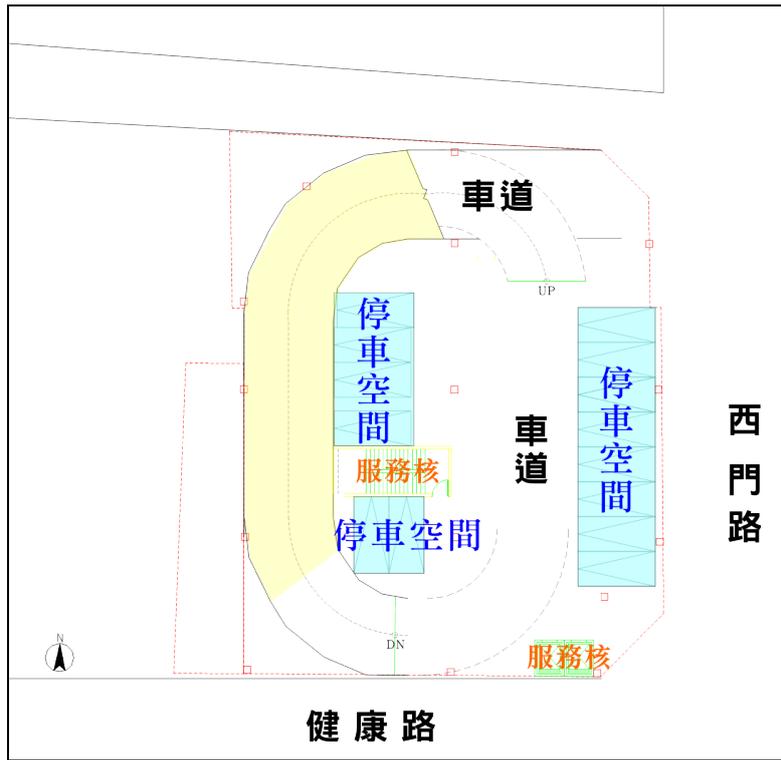


圖 2 自走式二樓平面圖

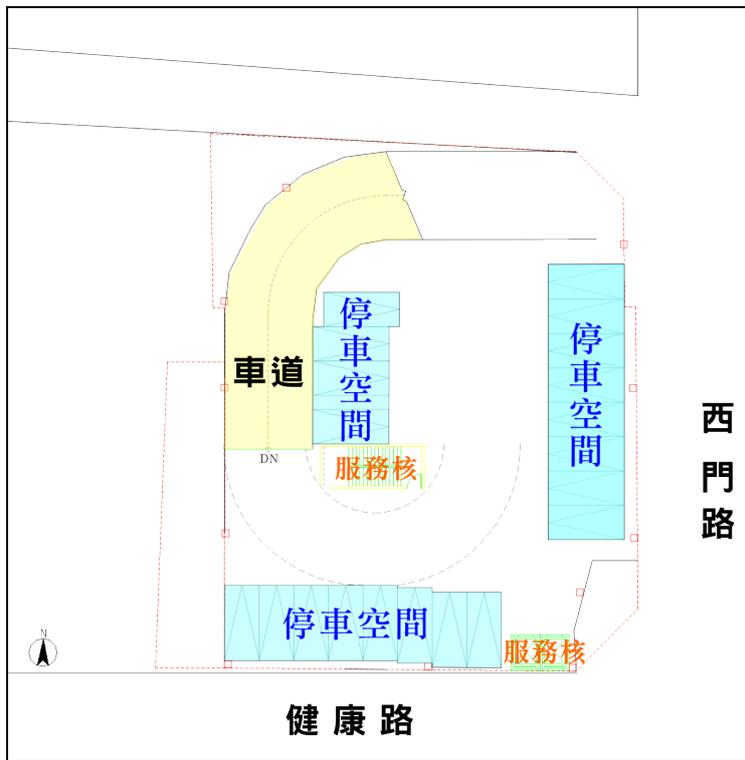


圖 3 自走式三樓平面圖

(二) 降梯式停車場初步規劃

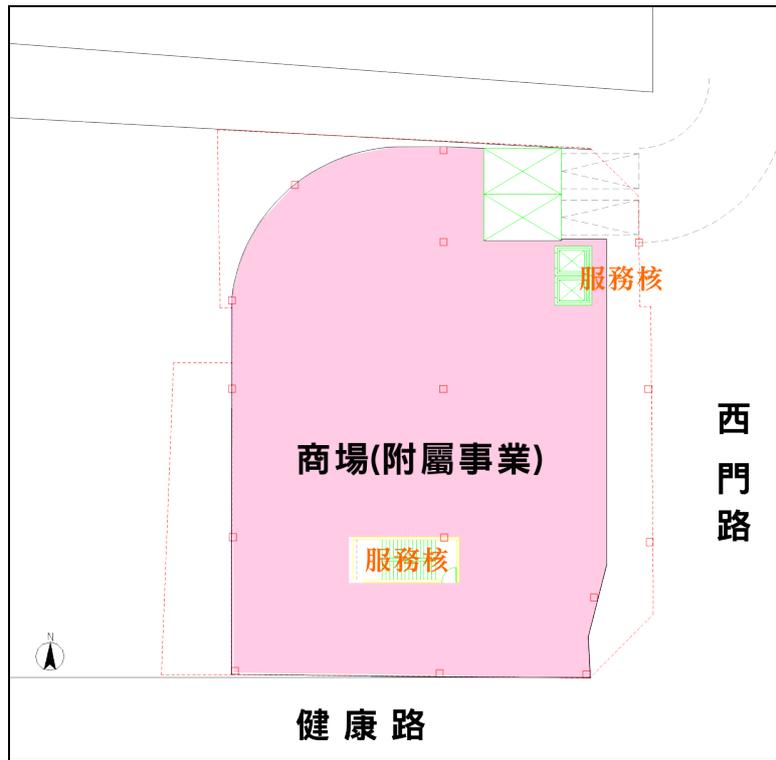


圖 4 升降梯式一樓平面圖

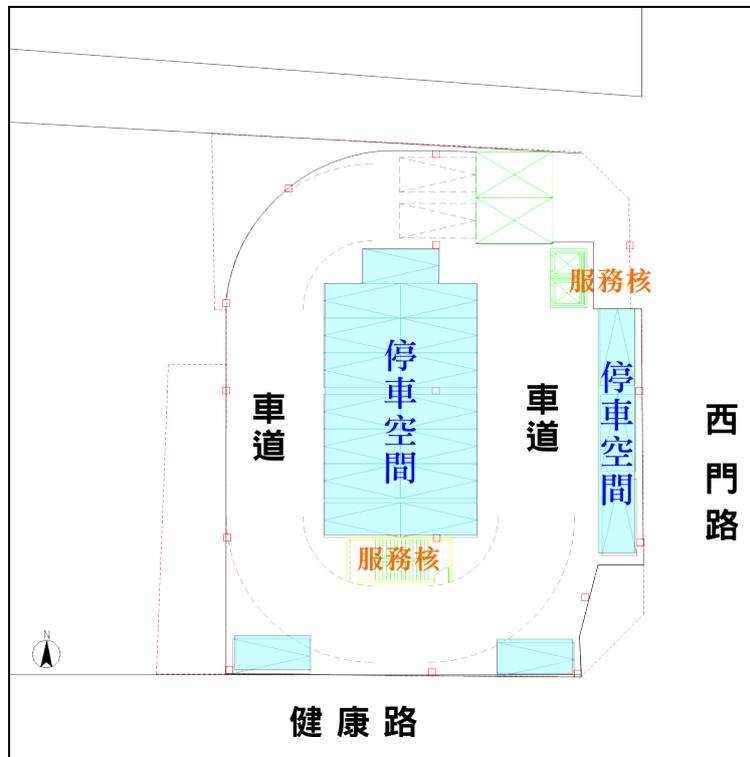


圖 5 升降梯式二、三樓平面圖

二、建造成本比較

規劃地上3層自走式停車場造價約8,425萬元；規劃地上3層升降梯式停車場造價約8,962萬元。

表 1 自走式建造成本

	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
一	主體結構工程				
1	假設工程	M ²	758	1,000	758,250
2	結構體工程	M ²	3,033	15,000	45,495,000
3	基礎工程	M ²	303	6,500	1,971,450
4	機電消防工程	M ²	3,033	2,000	6,066,000
5	空調工程(含設備)	M ²	1,201	3,500	4,203,738
二	室內裝修工程				
6	室內裝修工程(停車場部分)	坪	702	3,000	2,106,308
7	室內裝修工程(商場部分)	坪	712	20,000	14,240,000
	一~二小計				74,840,746
三	其他				
8	營造綜合保險(0.3%)	式			224,522
9	勞安衛生管理費(1%)	式			748,407
10	承商利潤(3%)	式			2,245,222
11	營業稅(5%)	式			3,742,037
	總計				81,800,935
12	建築設計費	式			2,454,028
	合計				84,254,963

表 2 升降梯式建造成本

	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
一	主體結構工程				
1	假設工程	M ²	707	1,000	707,250
2	結構體工程	M ²	2,829	15,000	42,435,000
3	基礎工程	M ²	283	6,500	1,838,850
4	機電消防工程	M ²	2,829	2,000	5,658,000
5	空調工程(含設備)	M ²	1,120	3,500	3,920,994
6	升降機設備	式	2	2,600,000	5,200,000
二	室內裝修工程				
7	室內裝修工程(停車場部分)	坪	582	3,000	1,746,030
8	室內裝修工程(商場部分)	坪	905	20,000	18,100,000
	一~二小計				79,606,124
三	其他				
9	營造綜合保險(0.3%)	式			238,818
10	勞安衛生管理費(1%)	式			796,061
11	承商利潤(3%)	式			2,388,184
12	營業稅(5%)	式			3,980,306
	總計				87,009,494
13	建築設計費	式			2,610,285
	合計				89,619,778

三、綜合分析比較

針對自走式及升降梯式停車場之建築與營運效益差異，主要在於單席停車位平均所需面積與每席造價，另外在於對臨近地面層的單層商業面積，有關之比較內容詳參表3。

表 3 自走式與升降梯式停車場差異分析

停車場形式		自走式	升降梯式	備註
停車位佈設效率	中間層席位數	14 席	20 席	樓層越高時，數量差異越大
	頂樓席位數	20 席	20 席	
	單席停車位平均所需面積	61.44 m ²	43.29 m ²	合理值為 35 m ² ~40 m ²
	平均每席造價	148 萬/席	115 萬/席	合理值為 80 萬~91 萬 (以 35 m ² ~40 m ² ，每坪 7.5 萬計算)
建築規劃效益	商業空間單層面積	215 坪	274 坪	社區型賣場需求為 200 坪~400 坪
	平均每坪造價	8.0 萬	8.8 萬	合理值為 7.5 萬~8.0 萬 (結構體及基本裝修約 7.0 萬/坪)
停車場營運成本		-	略高於自走式停車場	停車升降梯每月保養維修費(約 1.2 萬/座/月)
衍生停車需求	小客車	11 席	14 席	資料來源：新北市不同土地使用旅次發生與停車需求調查研究，101.07。(參考"超市"衍生停車求)
	機車	12 席	15 席	