

拾陸、財務計畫

一、成本說明

更新事業實施經費：本都市更新事業實施費用總額為 1,065,569,646 元，詳表 16-1 所示。

表 16-1 都市更新事業實施總成本表

項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註			
壹、 工程費用	重建費用 (A)	一、拆除工程(建築物拆除費)		1	式	9,315,677	元/式	9,315,677	元	拆除費用=拆除面積×拆除單價。 拆除單價分別為 360 元/m ² (加強磚造 3 層)及 860 元/m ² (鋼筋混凝土 11 層)	
		二、營建費用(含公益設施)		5,703.97	坪	118,711	元/坪	677,122,909	元	依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」 營建費用=營建面積×工程造價，工程造價依實際成本認列。	
		三、土地及建築規劃設計費		1	式	14,062,518	元/式	14,062,518	元	依建築師酬金表中標計算	
		其他必要費用	1. 鑽探費用		4	孔	50,000	元/孔	200,000	元	以 50,000 元/孔估計。
			2. 土地複丈費		3	筆	4,000	元/筆	12,000	元	鑑界費=更新前地號數×4,000 元/筆
			3. 建造執照相關規費		184,800,246	元	0.10%	%	184,800	元	法定造價千分之一
			4. 公寓大廈管理基金		184,800,246	元	0.3-2%	%	1,974,001	元	依「公寓大廈管理條例施行細則」規定核計
			5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費		131	戶	50,000	元/戶	6,550,000	元	以每戶 50,000 元估計
	6. 鄰房鑑定費		167	戶	5,760	元/戶	961,920	元	鑑定費 4,800 元/戶，行政費 960 元/戶估算		
	7. 防火避難審查費		1	式	300,000	元/式	300,000	元	依規定辦理防火避難綜合檢討，須繳納試驗費用、審查費及規費。		
					(A) 合計：		710,683,825	元			
	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		7.25	m ²	58,000	元/m ²	420,500	元	以土地面積×公告現值計算
			2. 公共設施用地地上物拆遷補償費		-	式	-	元/式	-	元	-
3. 公共設施工程開闢費用			-	m ²	-	元/m ²	-	元	-		
				(B) 合計：		420,500	元				
				(A)+(B) 合計：		711,106,670	元				
貳、 權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費		1	式	5,000,000	元/式	5,000,000	元	依實際合約金額認列		
	二、不動產估價費(含技師簽證費)		1	式	1,600,000	元/式	1,600,000	元	依實際合約金額認列		
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		1	式	150,000	元/式	150,000	元	依實際合約金額認列		
	四、 土地改良物拆遷補償及安置費 (含舊違章建築物) 拆遷補償費	(一) 合法建築物拆遷補償及安置費	1. 建築物拆遷補償費		1	式	70,305,831	元/式	70,305,831	元	參考舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法計算
			2. 拆遷安置費		1	式	77,846,928	元/式	77,846,928	元	以租金補貼方式計算
	(二) 舊有違章建築物拆遷補償費		1. 建築物拆遷補償費		-	式	-	元/式	-	元	-
2. 其他土地改良物拆遷補償費用		-	式	-	元/式	-	元	-	元	不低於舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法計算，重建費用扣除拆除費用	
五、地籍整理費		131	戶	20,000	元/戶	2,620,000	元	2,620,000	元	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，委由地政士辦理之稅務代辦費、以及地政機關收取之相關規費。	

項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
	六、防火避難綜合檢討費	1	式	1,575,000	元/式	1,575,000	元	-	
				(C) 合計：		159,097,759	元		
參、貸款利息(D)	實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本	1	式	44,496,696	元/式	44,496,696	元	貸款利息 = [重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5	
				(D) 合計：		44,496,696	元		
肆、稅捐(E)	一、印花稅	(一) 承攬契據	703,292,347	元	0.1%	%	703,292	元	(營建費用 + 建築設計費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 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) × 1%
		(二) 讓受不動產契據	430,263,930	元	0.1%	%	430,264	元	(更新後實施者與出資者實際獲配土地公告現值 + 房屋現值) × 1%
	二、土地所有權人分回房屋之營業稅	386,882,733	元	5.0%	%	19,344,137	元	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%	
				(E) 合計：		20,477,693	元		
伍、管理費用(F)	一、人事管理費(F1)	870,202,084	元	2%	%	17,404,042	元	人事行政管理費 = [重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C)] * 管理費率	
	二、銷售管理費(F2)	-	元	-	%	-	元	-	
	三、信託管理費用(F3)	4,100,000	式	50%	%	2,050,000	元	本案為代理實施，並以報價單金額提列(報價單詳附錄五)。	
	四、風險管理費(F4)	952,580,515	元	11%	%	104,783,857	元	風險管理費 = (重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C) + 貸款利息(D) + 稅捐(E) + 人事行政管理費(F1)) × 風險費率	
			(F) 合計：		124,237,899	元			
陸、其他(G)	一、高雄厝回饋金	1	式	6,155,274	元/式	6,155,274	元	依「修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」第十三條計算	
				(G) 合計：		6,155,274	元		
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：						1,065,569,646	元		

(一) 工程費用 (A) : 710,683,825 元**1. 重建費用****(1) 營建費用**

本項營建費用係依《高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定加成計算，說明如下：

A. 依工程造價基準規定加成計算費用

本案建築設計為 1 棟地上 29 層、地下 6 層之鋼筋混凝土造 (RC) 建築物，興建總樓地板面積為 18,856.11 m² (5,703.97 坪)。

依《高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定以 RC 造第二級「26 至 30 層」造價基準 35,910 元/m² (118,711 元/坪) 進行物價指數調整。

B. 物價指數調整

依《高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定物價調整基準日為 100 年 10 月 (高雄市營造工程物價指數總指數為 100.63)，本案物價調整日訂為 106 年 7 月，經查高雄市政府主計處資料，當月營造工程物價指數為 99.37，則物價指數增減情形及計算說明如下：

指數增減率 = $\{ [(99.37 / 100.63) - 1] \times 100\% \} = | -1.25\% | < 2.5\%$

依規定指數增減率於絕對值 2.5% 以內者不予調整，故本案造價以 35,910 元/m² (118,711 元/坪) 為基準計算。

C. 總營建費用

本案興建後總樓地板面積為 18,856.11 m² (5,703.97 坪)，依工程造價基準規定以營建平均單價 35,910 元/m² (118,711 元/坪)，計算，本案營建費用總營造費用(A)為 677,122,909 元。

表 16-2 營造工程標準造價計算表

樓層	當層樓地板面積(m ²)	法定價格(元/m ²)	複價(元)
屋突 3 層	108.32	35,910	3,889,771
屋突 2 層	108.10	35,910	3,881,871
屋突 1 層	108.10	35,910	3,881,871
地上 29 層	382.46	35,910	13,734,139
地上 28 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 27 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 26 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 25 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 24 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 23 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 22 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 21 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 20 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 19 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 18 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 17 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 16 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 15 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 14 層	429.30	35,910	15,416,163
地上 13 層	429.14	35,910	15,410,417
地上 12 層	429.14	35,910	15,410,417
地上 11 層	429.14	35,910	15,410,417
地上 10 層	429.14	35,910	15,410,417
地上 9 層	429.14	35,910	15,410,417
地上 8 層	429.14	35,910	15,410,417
地上 7 層	429.14	35,910	15,410,417
地上 6 層	429.14	35,910	15,410,417
地上 5 層	429.14	35,910	15,410,417
地上 4 層	420.81	35,910	15,111,287
地上 3 層	598.21	35,910	21,481,721
地上 2 層	446.92	35,910	16,048,897
地上 1 層	730.87	35,910	26,245,542
地上層小計(1)	13,205.55	-	474,211,297
地下 1 層	941.76	35,910	33,818,602
地下 2 層	941.76	35,910	33,818,602
地下 3 層	941.76	35,910	33,818,602
地下 4 層	941.76	35,910	33,818,602
地下 5 層	941.76	35,910	33,818,602
地下 6 層	941.76	35,910	33,818,602
地下層小計(2)	5,650.56	-	202,911,612
合計(1)+(2)	18,856.11	-	677,122,909

表 16-3 營造工程費用估算表

編號	工程項目	複價 (元)	平均單價 (元/m ²)	百分比
一、	建築工程			
1	假設工程	21,414,849	1,136	3.52%
2	基礎工程	46,784,143	2,481	7.69%
3	結構工程	143,211,799	7,595	23.54%
4	外部裝修工程	33,886,564	1,797	5.57%
5	內部裝修工程	98,861,161	5,243	16.25%
6	門窗工程	35,894,206	1,904	5.90%
7	防水隔熱工程	608,376	32	0.10%
8	雜項工程	5,475,387	290	0.90%
9	景觀工程 (庭園及綠化)	38,571,062	2,046	6.34%
10	設備工程 (電梯、廚具)	25,490,970	1,352	4.19%
	小計 (1)	450,198,517	23,876	74.00%
二、	機電工程			
1	電器工程	32,487,299	1,723	5.34%
2	弱電設備工程	7,604,705	403	1.25%
3	給排水工程	23,909,192	1,268	3.93%
4	生活廢水工程	1,520,941	81	0.25%
5	消防設備工程	22,266,575	1,181	3.66%
6	通風工程及空調設備	3,467,745	184	0.57%
	小計 (2)	91,256,457	4,840	15.00%
	合計 (壹+貳)	608,376,378	32,264	89.00%
三、	管理費 (3)	36,502,583	1,936	6.00%
四、	營業稅 (4)	32,243,948	1,710	5.00%
	總計 (1) + (2) + (3) + (4)	677,122,909	35,910	100.00%

註：總樓地板面積為 18,856.11 m² (5,703.97 坪)。

(2) 土地及建築規劃設計費

本案委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構等設計與簽證費用，依《高雄市建築師酬金標準表》特殊建築中級標準計算為 14,062,518 元。

表 16-4 土地及建築規劃設計費計算明細表

項次	費率級距	採用費率	金額計算 (元)
1	0 至 300 萬元	8.50%	3,000,000 × 8.50% = 255,000
2	300 至 1500 萬元	8.00%	12,000,000 × 8.00% = 960,000
3	1500 至 6000 萬元	7.75%	45,000,000 × 7.75% = 3,487,500
4	6000 萬元以上	7.50%	124,800,246 × 7.50% = 9,360,018
小計			14,062,518

法定工程造价：184,800,246 元

本案更新後為地上 29 層 RC 造建築物，依「高雄市政府工務局建築物工程造价及調整原則」規定，法定工程單價以 9,800 元/m²計算，另計入圍牆(長度 6.44 M)部分。法定工程造价

$$\begin{aligned}
 &= (1) \text{樓地板面積} \times \text{法定工程單價} + (2) \text{圍牆長度} \times \text{圍牆單價} \\
 &= 18,856.11 \text{ m}^2 \times 9,800 \text{ 元/m}^2 + 6.44 \text{ M} \times 1,610 \text{ 元/M} \\
 &= 184,789,878 \text{ 元} + 10,368 \text{ 元} \\
 &= 184,800,246 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

2. 其他必要費用

(1) 鑽探費

依《建築技術規則》建築構造編第 64、65 條規定，建築物基礎所涵蓋面積每 300 m²設置一調查點(同一基地之調查點數不得少於 2 點)，共鑽 4 孔，依每孔 50,000 元提列，地質鑽探費用共計 200,000 元。

$$50,000 \text{ 元/孔} \times 4 \text{ 孔} = 200,000 \text{ 元}$$

(2) 土地複丈費

本案共有 3 筆土地，每筆土地為 4,000 元，鑑界費為 12,000 元。

(3) 建築執照相關規費

本案建築相關規費為法定工程造价千分之一，共計 184,800 元。

(4) 公寓大廈管理基金

依《公寓大廈管理條例施行細則》第五條規定提列公共基金，法定總工程造价在一千萬元以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部分其費率為 1.5%，一億元至十億元部分其費率為 0.5%，十億元以上部分其費率為 0.3%。本案公共基金提列總金額為 1,974,001 元。詳表 16-5 所示。

表 16-5 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造价：184,800,246 元		
費率級距	費率	金額計算(元)
0 至 1,000 萬元	2.0%	$10,000,000 \times 2.0\% = 200,000$ 元
1,000 至 10,000 萬元	1.5%	$90,000,000 \times 1.5\% = 1,350,000$ 元
10,000 至 100,000 萬元	0.5%	$84,800,246 \times 0.5\% = 424,001$ 元
100,000 萬元以上	0.3%	- 元
小計		1,974,001 元

(5) 外接水、電、瓦斯管線等工程費

本案興建戶數 131 戶，其中自來水、電力及瓦斯每戶接管費費用為 50,000 元，合計外接水、電、瓦斯管線工程費預估為 6,550,000 元。

$$131 \text{ 戶} \times 50,000 \text{ 元} = 6,550,000 \text{ 元}$$

(6) 鄰房鑑定費

依《高雄市建築工程施工損壞鄰房事件處理程序》第 10 點規定，以基礎底部開挖深度 2 倍為鑑定範圍之半徑。本案開挖深度(含筏基 3.60 M)之 2 倍範圍約 47.60 公尺，初估影響建物戶數約 167 戶，其中鑑定單價為每戶 4,800 元，另計行政規費每戶 960 元，故本案鑑定費用單價為 5,760 元/戶計，鄰房鑑定費估計為 961,920 元。

$$167 \text{ 戶} \times 5,760 \text{ 元/戶} = 961,920 \text{ 元}$$

(7) 防火避難審查相關費用

本案依規定辦理防火避難綜合檢討，未來將繳納試驗費用、審查費及規費估計約為 300,000 元。

(二) 公共設施開關費用(B)：420,500 元

本案擬捐贈更新單元外公共設施土地(前金區文東段 1060-1 地號)，捐贈面積為 7.25 m²，其土地成本以公告現值計算，該土地於事業計畫報核日當期土地公告現值為 58,000 元/m²，故捐贈土地成本為 420,500 元(詳第八章)。

(三) 權利變換費用(C)：159,097,759 元

1. 都市更新規劃費

本案委託財團法人都市更新研究發展基金會辦理都市更新相關事宜，包括事業計畫之擬訂與審議、更新事業執行等工作，實際合約價格為 5,000,000 元，相關合約內容詳事業計畫附錄五。

2. 不動產估價師費(含技師簽證費)

本案委託三家不動產估價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值相關事宜，並出具估價成果及簽證費用，實際合約價格為 1,600,000 元，相關合約內容詳事業計畫附錄五。

3. 更新前測量費(含技師簽證費)

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等工作，初估提列總測量費用共 150,000 元。

4. 土地改良物拆遷補償及安置費

本更新單元內合法建物之拆遷補償金額(殘餘價值)為 70,305,831 元，拆遷安置費(租金補貼)為 77,846,928 元，詳第十五章說明。

5. 地籍整理費

本都市更新事業計畫，更新後之總戶數為 131 戶，地籍整理平均每戶 20,000 元計算，地籍整理費為 2,620,000 元。

$$131 \text{ 戶} \times 20,000 \text{ 元計} = 2,620,000 \text{ 元}$$

6. 防火避難綜合檢討費

本案將配合辦理防火避難檢討相關審查，並委託專業顧問協助辦理，初估提列費用約 1,575,000 元。

(四) 貸款利息 (D) : 44,496,696 元

依《都市更新條例》第 30 條、《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條及《高雄市都市更新及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》辦理。

◆ 貸款年利率：以 2.153% 計算

3 成自有資金部份依「郵政儲金一年期定存利率 1.04%」計算、7 成融資資金依「五大銀行平均基準利率 2.63%」計算加權平均。

◆ 貸款期間：57 個月 (4.75 年)

施工期間約為 45 個月 (由開工至取得使用執照)，依提列總表標準規定，加計①核定後 6 個月開始施工以及②取得使用執照後之產權登記相關作業各 6 個月，依規定本案貸款期間可提列為 57 個月。

貸款利息

$$\begin{aligned} &= (\text{重建費用} + \text{公共設施費用} + \text{權利變換費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{貸款期間} \times 0.5 \\ &= (710,683,825 + 420,500 + 159,097,759) \times 2.153\% \times 4.75 \times 0.5 \\ &= 44,496,696 \text{ 元} \end{aligned}$$

(五) 稅捐 (E) : 20,477,693 元

依《都市更新條例》第 30 條，稅捐得提列共同負擔。包含如下：

1. 印花稅

依承攬契據及讓受不動產契據總額之千分之一計列，本案印花稅共計 703,292 元 + 430,264 元 = 1,133,556 元

(1) 承攬契據

指一方為他方完成一定工作之契據，但不含支付予政府機關之行政規費。本案承攬契據包括營建費用、建築設計費用、鑽探費用、鄰房鑑定費、都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用等項目，總額共計 703,292 元。

$$\begin{aligned} &[(\text{營建費用} + \text{建築設計費用} + \text{鑽探費用} + \text{鄰房鑑定費} + \text{都市更新規劃費用} \\ &+ \text{不動產估價費用} + \text{更新前測量費用} + \text{地籍整理費用} + \text{相關審查費用})] \\ &\times 0.1\% \\ &= [(677,122,909 + 14,062,518 + 200,000 + 961,920 + \\ &5,000,000 + 1,600,000 + 150,000 + 2,620,000 + 1,575,000)] \\ &\times 0.1\% = 703,292,347 \text{ 元} \times 0.1\% \doteq 703,292 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2) 讓受不動產契據 (更新後實施者與出資者分回之不動產)

更新後實施者與出資者分回之不動產應申請物權登記之契據，由賣方支付，每件按金額千分之一計列。其中內容包括更新後實施者與出資者實際分配土地公告現值及分配房屋現值。

本案實施者與出資者更新後分回土地面積約為 715.37 m²、分配房屋面積約為 11,234.34 m² (詳權利變換計畫表 17-2、表 17-3)，其現值估算約 430,263,930 元，讓受不動產契據之印花稅為 430,264 元。

A. 更新後分回土地持分面積 = 土地面積 × 更新後土地持分

$$= 1,108.00 \text{ m}^2 \times (26,844 + 37,720) / 100000 \doteq 715.37 \text{ m}^2$$

B. 更新後分回建物面積 = 4,670.81 m² + 6,563.53 m² = 11,234.34 m²

C. 土地公告現值：申請報核時之基地內土地公告現值為 212,479 元/m²

D. 房屋現值 = 高雄市稅捐稽徵處公告之核定單價 × 地段率

$$= 14,570 \text{ 元/m}^2 \times 170\% = 24,769 \text{ 元/m}^2$$

綜上，本案讓受不動產契據之印花稅

$$\begin{aligned} &= (\text{更新後實施者與出資者實際分配之土地公告現值} + \text{房屋現值}) \times 0.1\% \\ &= (715.37 \text{ m}^2 \times 212,479 \text{ 元/m}^2 + 11,234.34 \text{ m}^2 \times 24,769 \text{ 元/m}^2) \times 0.1\% \\ &= 430,263,930 \text{ 元} \times 0.1\% \doteq 430,264 \text{ 元} \end{aligned}$$

2. 營業稅 (土地所有權人分回房屋之營業稅)

都市更新權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅 (5.0%)，依民國 106 年 6 月 7 日財政部臺財稅字第 10600558700 號令釋，得以「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%」計列。

$$\begin{aligned} &(\text{更新後總銷售價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \text{共同負擔比例}) \times 5\% \\ &= (1,672,945,718 \text{ 元} \times (1 - 63.69\%) \times 63.69\%) \times 5.0\% \\ &= 386,882,733 \text{ 元} \times 5.0\% = 19,344,137 \text{ 元} \end{aligned}$$

(六) 管理費用 (F)：124,237,899 元

屬計畫核定公告後實施者所有作業之管理費，其管理業務包含補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等作業；管理費可拆分成：人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、信託管理費等。

1. 人事行政管理費 (委託專案管理費用) (F1)

實施者從更新案之啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業，及各項法律、會計等支出所需費用。依《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》提列標準計算如下：

人事行政管理費

$$\begin{aligned} &= (\text{重建費用 A} + \text{公共設施費用 B} + \text{權利變換費用 C}) \times \text{人事行政管理費率} \\ &= (710,683,825 + 420,500 + 159,097,759) \times 2.00\% \\ &= 870,202,084 \text{ 元} \times 2.00\% = 17,404,042 \text{ 元} \end{aligned}$$

2. 銷售管理費 (F2)

實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。

依《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，實施者為更新會或代理實施者始得提列銷售管理費，惟考量地主負擔，故本案未提列。

3. 信託管理費 (F3)

為確保更新案可依計畫進行，依《高雄市都市更新及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，實施者為更新會或代理實施者時，得全額提列。本案為地主自行出資，並委託委任「中國開發資產管理股份有限公司」擔任代理實施者。

原為降低本案共同負擔比例，故未提列信託管理費，後配合專案小組審查意見提列此費用，本案信託管理契約金額為 4,100,000 元，並依高雄市政府都市更新及爭議處理審議會第 25 次會議決議，以契約價格 50%計算後提列 2,050,000 元(詳附錄五)。

4. 風險管理費 (F4)

風險管理費為實施者投入資金、技術後，承擔於市場及成本變動可能引發之開發風險所對應之價值總額。都市更新權利變換計畫「共同負擔」折價抵付樓地板面積應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付之情況，此即開發風險；依《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定得以 12%為上限。

惟配合審議會決議，風險管理費率以 11%提列。

風險管理費

$$\begin{aligned} &= (\text{重建費用 A} + \text{公共設施費用 B} + \text{權利變換費用 C} + \text{貸款利息 D} + \text{稅捐 E} \\ &\quad + \text{人事行政管理費 F1}) \times \text{風險管理費率} \\ &= (710,683,825 + 420,500 + 159,097,759 + 44,496,696 + \\ &\quad 20,477,693 + 17,404,042) \times 11\% \\ &= 952,580,515 \text{ 元} \times 11\% = 104,783,857 \text{ 元} \end{aligned}$$

(七) 高雄厝設計回饋金 (G)：6,155,274 元

依《修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法》(民國 105 年 5 月 26 日公告修訂)規定第 13 條規定，設置相關設施設備之建築物，其起造人或所有人應繳納回饋金，並納入高雄市永續綠建築經營基金統籌運用。前述回饋金應於領取建造執照或核准建造執照變更設計時，全額繳納。

1. 本案更新後申請景觀陽臺面積共 477.71 m²、通用化設計空間面積共 186.14 m²，導風板面積共 12.09 m²，相關設施設備面積合計 675.94 m²。
2. 本案申請報核當時之基地平均公告現值為 212,479 元/m²。
3. 本案更新後規劃景觀陽臺及通用化設計空間之回饋金計算如下：
〔各項設施設備面積總和 (675.94 m²) × 基地公告現值 (212,479 元/m²) / 基地法定容積率〕 × 0.36 = 6,155,274 元

二、收入分析

更新後之可銷售總面積為 5,264.11 坪，銷售車位數為 107 部，房地及車位銷售總收入為銷售 1,672,945,718 元，詳表 16-6 所示。

表 16-6 整體更新事業開發收入表

項目		數量	平均單價	總價
更新後 規劃	金融業	538.49 坪	485,390 元/坪	261,377,710 元
	集合住宅	4,725.62 坪	274,116 元/坪	1,295,368,008 元
	小計	5,264.11 坪	295,728 元/坪	1,556,745,718 元
	停車位	107 部	1,085,981 元/部	116,200,000 元
整體更新事業開發收入（銷售總收入）				1,672,945,718 元

註：實際費用以經高雄市都市更新及爭議處理審議會審查通過為準。

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由所有權人提供土地，實施者及出資者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者及出資者。

以下就土地所有權人及實施者之整體更新事業開發收入及更新事業實施經費加以說明。每年之收支詳表 16-7 現金流量表。

（一）整體更新事業財務分析

本案整體更新事業開發收入 1,672,945,718 元，扣除拆遷補償費與安置費用及風險管理費之更新事業實施成本 A'' 為 960,785,789 元，土地成本 506,106,700 元，投資時程為 57 個月（約 4.75 年），則整體更新事業之報酬率為 14.05%，其年投資報酬率為 2.96%，報酬率計算如下：

1. 更新事業實施成本 A''

$$= (\text{更新事業實施總成本} - \text{風險管理費}) \\ = (1,065,569,646 \text{ 元} - 104,783,857 \text{ 元}) = 960,785,789 \text{ 元}$$

2. 整體更新事業報酬率

$$= (\text{更新事業開發收入} - \text{更新事業實施成本 A''} - \text{土地成本}) / (\text{更新事業實施成本 A''} + \text{土地成本}) \\ = (1,672,945,718 - 960,785,789 - 506,106,700 \text{ 元}) / (960,785,789 \text{ 元} + 506,106,700 \text{ 元}) = 14.05\%$$

（二）實施者部份

本案更新事業實施經費包括：工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等，其成本共為 960,785,789 元（共同負擔扣除風險管理費）。

本案所有權人委任中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者，推動全案自力更新，依《高雄市都市更新及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》，計算風險管理費為 104,783,857 元，作為實施本更新事業之合理利潤。

（三）土地所有權人

本案土地所有權人提供土地共 1,108.00 m²，更新前土地價值為 506,106,700 元。依表 16-6 之整體事業開發收入表，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人之投資報酬率計算如下：

1. 更新後土地所有權人更新後應分配權利價值

$$= \text{整體事業開發收入} - \text{更新事業實施總成本} \\ = 1,672,945,718 \text{ 元} - 1,065,569,646 \text{ 元} = 607,376,072 \text{ 元}$$

2. 土地所有權人之投資報酬率

$$= (\text{更新後土地所有權人應分配權利價值} - \text{更新前土地價值}) / \text{更新前土地價值} \\ = (607,376,072 \text{ 元} - 506,106,700 \text{ 元}) / 506,106,700 \text{ 元} = 20.01\%$$

四、續建機制說明

(一) 由信託銀行及續建機構，與全體地主簽訂信託契約列明續建機制條款為保障所有權人權益，為維持全案穩定性將委託銀行辦理信託，並約定以下事項：

1. 全體地主產權應交付信託
2. 興建資金(融資、自有)：全數交付信託
3. 交付建經公司工程查核、財務稽核，專款專用於本案。

(二) 信託契約之續建完工說明簡述如下，實際內容以信託銀行所訂為主。

1. 更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達三十日或累積停工達六十日以上，經信託銀行(續建機構)催告建方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託銀行(續建機構)得邀集全體委託人、利害關係人及融資銀行共商協助續建事宜，建方如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
2. 為配合信託銀行(續建機構)依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，地主、建方同意信託銀行(續建機構)得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，仍均由建方負擔，不足部分，信託銀行(續建機構)得清理處分就續建工程取得之信託財產優先抵償之。
3. 為辦理本更新案工程續建需要，信託銀行(續建機構)得協助地主、建方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託銀行(續建機構)應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用及所有地主、建方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

4. 資金之籌措

本案為以所有權人自行出資負擔，並委託實施者辦理專案之整合控管、專戶財務稽核、融資計畫服務、營建發包及管理。

(1) 地主自行出資：以土地做為擔保，向銀行申請融資，並將土地及資金交付信託，由銀行控管資金，專款專用。以一般銀行協助住戶申辦都更或危

老重建之貸款要點，可融資上限為更新後價值 70%，本案借款額度(共同負擔比)約 63.69%，故本案興建資金來源無虞。

(2) 實施者資金：依一般建築融資貸款要點，融資上限 70%，另自有資金約 30%，主要由預售銷售收入及公司營運資金支付。

表 16-7 現金流量表

月數		第1-6月	第7-12月	第13-18月	第19-24月	第25-30月	第31-34月	第35-38月	第39-42月	第43-45月	第46-48月	第49-51月	第52-54月	第55-57月	總計	
專案投資部份		準備期	施工期											交屋期		
現金流入	專案融資															
	貸款融資(七成)	130,018,619	58,330,963	57,907,253	57,907,253	57,907,253	50,928,472	50,928,472	50,928,472	38,196,354	56,207,823	61,467,447	5,903,359	14,136,241	690,767,980	
	自有資金(三成)	55,722,265	24,998,984	24,817,394	24,817,394	24,817,394	21,826,488	21,826,488	21,826,488	16,369,866	24,089,067	26,343,191	2,530,011	6,058,389	296,043,420	
	出售折價抵付共同負擔房地價值收入												1,065,569,646		1,065,569,646	
	合計	185,740,884	83,329,947	82,724,647	82,724,647	82,724,647	72,754,960	72,754,960	72,754,960	54,566,220	80,296,891	87,810,638	1,074,003,017	20,194,630	2,052,381,046	
現金流出	工程費用	建築設計費	7,031,259												7,031,259	14,062,518
		建築物拆除費	9,315,677													9,315,677
		營建費用		71,097,905	71,097,905	71,097,905	71,097,905	65,003,799	65,003,799	65,003,799	48,752,849	74,483,520	74,483,520			677,122,909
		土地複丈費	12,000													12,000
		鑽探費用	200,000													200,000
		建築相關規費		184,800												184,800
		外接瓦斯、水電工程費													6,550,000	6,550,000
		鄰房鑑定費	961,920													961,920
		防火避難審查規費	300,000													300,000
	公共設施用地捐贈本市土地成本		420,500												420,500	
	權利變換費用	都市更新規劃費用	4,200,000												800,000	5,000,000
		不動產估價費(含技師簽證費)	1,600,000													1,600,000
		更新前測量費(含技師簽證費)	150,000													150,000
		合法建築物拆遷補償	70,305,831													70,305,831
		合法建築物拆遷安置費	77,846,928													77,846,928
		其他土地改良物拆遷補償費用	-													-
		地籍整理費												2,620,000		2,620,000
	防火避難顧問費	1,575,000													1,575,000	
	公寓大廈管理基金												1,974,001		1,974,001	
	管理費用	計畫執行階段人事行政管理費	1,832,004.42	1,832,004.42	1,832,004.42	1,832,004.42	1,832,004.42	1,221,336.28	1,221,336.28	1,221,336.28	916,002.21	916,002.21	916,002.21	916,002.21	916,002.21	17,404,042
		銷售管理費														-
信託管理費		215,789	215,789	215,789	215,789	215,789	143,860	143,860	143,860	107,895	107,895	107,895	107,895	107,895	2,050,000	
	高雄厝回饋金	615,527										5,539,747			6,155,274	
	合計	176,161,936	73,750,999	73,145,699	73,145,699	73,145,699	66,368,995	66,368,995	66,368,995	49,776,746	75,507,417	83,021,165	3,643,897	15,405,156	895,811,400	
	稅前息前淨現金流量	9,578,947	9,578,947	9,578,947	9,578,947	9,578,947	6,385,965	6,385,965	6,385,965	4,789,474	4,789,474	4,789,474	1,070,359,120	4,789,474	1,156,569,646	
	稅前息前淨現金累計	9,578,947	19,157,895	28,736,842	38,315,789	47,894,737	54,280,702	60,666,667	67,052,632	71,842,105	76,631,579	81,421,053	1,151,780,172	1,156,569,646		
專案融資部份		準備期	施工期											總計		
現金流出	融資利息費用	4,683,862.74	4,683,862.74	4,683,862.74	4,683,862.74	4,683,862.74	3,122,575.16	3,122,575.16	3,122,575.16	2,341,931.37	2,341,931.37	2,341,931.37	2,341,931.37	2,341,931.37	44,496,696	
	融資本金返還														986,811,400	
	稅捐														20,477,693	
	合計	4,683,863	4,683,863	4,683,863	4,683,863	4,683,863	3,122,575	3,122,575	3,122,575	2,341,931	2,341,931	2,341,931	2,341,931	1,009,631,024	1,051,785,789	
	稅後息後淨現金流量	4,895,085	4,895,085	4,895,085	4,895,085	4,895,085	3,263,390	3,263,390	3,263,390	2,447,542	2,447,542	2,447,542	1,068,017,188	-1,004,841,551	104,783,857	
	稅後息後淨現金累計	4,895,085	9,790,169	14,685,254	19,580,339	24,475,423	27,738,813	31,002,203	34,265,592	36,713,135	39,160,677	41,608,219	1,109,625,408	104,783,857		