

## 拾伍、財務計畫

### 一、成本說明

依據「都市更新條例」第 30 條及 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，相關都市更新實施所需費用及項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，本案提列金額總計為 6,187,727,276 元（實際金額以權利變換計畫核定及執行結果為準，詳表 15-8），分述如下：

#### （一）土地成本

本案係以權利變換方式實施，故無土地成本。

#### （二）更新事業實施經費

##### 1. 工程費用

本案相鄰公共設施皆已興闢完成，且未提供公益設施空間，故工程費用包括重建費用與申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費，總計約為 4,178,566,460 元，詳述如下：

##### （1）重建費用

###### A. 建築設計費用

建築設計費包含建築設計、結構設計、景觀設計、機電設計、廢污水設計及簽證勘驗等費用，依臺灣省建築師公會建築師酬金標準表，係以法定工程造价計算，本案法定工程造价為 1,180,578,166 元（詳表 11-1），故建築設計費合計約為 71,138,440 元（如表 15-1）（詳附錄八）。

表 15-1 規劃設計監造費用估算表

法定工程造价：1,180,578,166 元			
費率級距	標準費率 (%)	採計費率 (%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	7.0%~9.0%	7.500%	225,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	6.0%~9.0%	6.750%	810,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	5.5%~9.0%	6.375%	2,868,750
總工程費超過六千萬元部分	5.0%~9.0%	6.000%	67,234,690
總計			71,138,440

##### B. 營建費用

本案預計興建地上 32 層、地下 5 層之鋼骨造大樓，建材設備等級符合標準（詳附錄四），總樓地板面積約 66,624.05M<sup>2</sup>。依據 104 年 1 月 16 日修正發布之營建單價基準，本案標準單價為 184,400 元/坪；地上層超高部分，各層標準樓高以上每增加 0.1M 加計造價 1%；地下 5 層屬超建部分，依規定加計造價 30%（見表 15-2）。另本案因設計為超高樓層之綠建築，故包含基樁、外牆、制震構造及綠建築等特殊工程之設計，其費用合計約 141,259,736 元（詳附錄八）。總計本案營建費用為 4,040,479,911 元（見表 15-3）。

表 15-2 建築物工程造价標準單價估算表

樓層數	標準單價 (元/坪)	物價 調整	地下 超建 加成	樓層 超高 加成	調整後單價		樓地板 面積(M <sup>2</sup> )	營建費用 (元)
					元/坪	元/M <sup>2</sup>		
1F	184,400	—	—	9%	200,996	60,801	2,102.82	127,854,169
2~4F	184,400	—	—	8%	199,152	60,243	4,280.05	257,845,107
5~32F	184,400	—	—	4%	191,776	58,012	40,498.92	2,349,433,067
R1~R3F	184,400	—	—	—	184,400	55,781	965.01	53,829,223
B1~B4F	184,400	—	—	—	184,400	55,781	15,021.80	837,931,026
B5F	184,400	—	30%	—	239,720	72,515	3,755.45	272,327,583
總計							66,624.05	3,899,220,175

表 15-3 營造工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/LI)	成本百分比(%)
<b>壹、建築工程</b>				
假設工程	式	107,956,624	1,620.4	3.20%
基礎工程	式	241,523,870	3,625.2	7.15%
結構體工程	式	886,215,804	13,301.7	26.25%
外部裝修工程	式	264,460,701	3,969.4	7.83%
內部裝修工程	式	250,002,037	3,752.4	7.41%
門窗工程	式	261,550,206	3,925.8	7.75%
防水隔熱工程	式	144,374,810	2,167.0	4.28%
雜項工程	式	169,802,987	2,548.7	5.03%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	94,500,161	1,418.4	2.80%
設備工程(電梯、廚具)	式	110,725,092	1,661.9	3.28%
小計(壹)	—	2,531,112,292	37,991.0	74.97%
<b>貳、機電工程</b>				
電器工程	式	172,631,090	2,591.1	5.11%
弱電設備工程	式	109,504,053	1,643.6	3.24%
給排水工程	式	124,666,153	1,871.2	3.69%
生活廢水工程	式	27,719,737	416.1	0.82%
消防設備工程	式	103,767,273	1,557.5	3.07%
通風工程及空調設備	式	306,547,604	4,601.2	9.08%
小計(貳)	—	844,835,911	12,680.6	25.03%
合計(壹+貳)	—	3,375,948,203	50,671.6	100.00%
管理費(含保險、利潤)10%	—	337,594,820	5,067.2	10.00%
營業稅5%	—	185,677,151	2,786.9	5.50%
<b>參、特殊工程</b>				
基樁		76,952,304	1,155.0	
外牆		14,473,657	217.2	
制震構造	式	29,680,000	445.5	—
黃金級綠建築設施	式	20,153,775	302.5	—
小計(參)	—	141,259,736	2,120.3	—
總計(壹+貳+參)	—	4,040,479,911	60,646.0	—

C. 空氣污染防制費

依空氣污染防制法第 16 條第 1 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制費，須繳納包括拆除工程及建築工程之空氣污染防制費（第一級）共 223,752 元。

- ◆ 建築工程：建築面積×費率×工期=2,144.95 × 2.54× 40=217,927 元
- ◆ 拆除工程：拆除總樓地板面積×費率=11,888.53 × 0.49= 5,825 元
- ◆ 空氣污染防制費合計：217,927+5,825= 223,752 元

D. 其他必要費用

(a) 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條提列公寓大廈公共基金，金額為 6,591,734 元（詳表 15-4）。

表 15-4 公寓大廈公共基金估算表

法定工程造價：1,180,578,166 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
1000 萬元以下部分	2.0%	200,000
超過 1000 萬元至 1 億元部分	1.5%	1,350,000
超過 1 億元至 10 億元部分	0.5%	4,500,000
超過 10 億元部分	0.3%	541,734
總計		6,591,734

(b) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預計興建戶數為 333 戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費用每戶約 75,000 元，共計 24,975,000 元。

(c) 建築執照相關規費

依建築法相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造價之 1/1000 計算，故本案相關之建築規費為 1,180,578 元。

(d) 結構外審規費

依建築法相關規定，興建超高樓層需經結構外審，其應繳納之規費為基本費加法定工程造價 5/10000，故本案結構外審規費為 740,289 元。

(e) 其他建築設計規劃及檢討費用

為強化建築物結構與防火避難設計之安全性，並打造日、夜、室內、室外空間均豐富多元之景觀，本案依合約提列其他建築設計規劃及檢討費用，包括燈光設計、環境風洞模擬及風洞實驗、制震或隔震設計規劃、建築防火避難綜合檢討及公共設施室內設計等費用，總計 17,020,000 元（詳表 15-5）。

表 15-5 其他建築設計規劃及檢討費用綜整表

項目	金額(元)
燈光設計	2,200,000
環境風洞模擬及風洞實驗	1,870,000
制震或隔震設計規劃	2,200,000
建築防火避難綜合檢討	2,750,000
公共設施室內設計	8,000,000
總計	17,020,000

(2) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

A. 綠建築設備管理維護費用

本案爭取綠建築設計更新容積獎勵，增加之建築容積約 1,612.13M<sup>2</sup>，為協助未來住戶管理維護綠建築設備，本案參依「新北市都市更新審議原則」，以綠建築保證金之 5% 提列綠建築管理維護費用，約計 7,141,736 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

- ◆ 綠建築保證金：因綠建築所獎勵增加樓地板面積×法定工程造價×5 = 1,612.13×17,7200×5 = 142,834,718 元
- ◆ 綠建築管理維護費用：綠建築保證金×5% = 7,141,736 元

B. 開放空間管理維護基金

依據 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，供公眾使用之開放空間應設置管理維護基金，本案計約 9,075,020 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

- ◆ 依相關法規所必須留設之騎樓、無遮簷人行道、防災通道及法定退縮等範圍：留設面積×單價 = 4,119.52 × 1,625 = 6,694,220 元
- ◆ 依相關法規取得容積獎勵之公共開放空間：留設面積×單價 = 476.16 × 5,000 = 2,380,800 元
- ◆ 開放空間管理維護基金合計：6,694,220 + 2,380,800 = 9,075,020 元

2. 權利變換費用

主要包括調查費、測量費、拆遷補償費與安置費、地籍整理費與其他必要費用，總計約為 168,866,088 元，詳述如下：

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

都市更新規劃費用包含可行性評估、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行與成果報核等工作，依合約提列 12,102,000 元（詳附錄八）。

B. 不動產估價費用（含技師簽證費）

權利變換階段時，將委託三家專業估價公司辦理都市更新相關權利價值之估算，其服務費用參照報價單提列，三家合計 4,300,000 元（詳附錄八）。

C. 土地鑑界費

包括更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政費用，以更新前土地 64 筆，每筆 4000 元初估，約計 256,000 元。

#### D. 鑽探費用

本案規劃開挖地下 5 層，鑽孔深度需達 50-70M，故鑽探費用依報價金額暫估約 1,590,000 元（詳附錄八）。

#### E. 鄰房鑑定費

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故擬委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，初估本案影響建物約為 402 戶，以每戶 4,200 元計算，鄰房鑑定費約需 1,688,400 元。

#### (2) 更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量費用依合約提列共 325,000 元（詳附錄八）。

#### (3) 土地改良物拆遷補償費用

依本案拆遷安置計畫（詳 P.拾肆-1~7），本更新單元範圍內之地上物包括合法建築物、非合法建築物及其他土地改良物，依專業估價師事務所初步鑑價結果，其合法建築物拆遷補償費計約 43,980,815 元；非合法建築物拆遷補償費計 6,314,376 元；其他土地改良物拆遷補償費計 929,655 元，總計 51,224,846 元（費用明細詳表 14-2、14-4）。

#### (4) 合法建築物拆遷安置費

依本案拆遷安置計畫（詳 P.拾肆-1~7），本更新單元範圍內合法建築物拆遷安置費係依估價人員調查本更新單元周邊租金行情結果，共發放 52 個月，費用合計約 84,262,542 元（費用明細詳表 14-3）。

#### (5) 地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記、信託登記與地政士作業費用等，並加計信託登記與信託塗銷作業，每戶以 29,000 元計算，更新完成後共計有 333 戶，故費用合計為

9,657,000 元。

#### (6) 交通影響評估費用

由於本案開發完成後之量體與引入之人口數皆高於現況，可能對周邊交通動線、流量及道路服務水準產生影響，故本案委請交通技師進行交通影響評估調查，費用依合約提列 850,000 元（詳附錄八）。

#### (7) 環境影響評估費用

依據開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 26 條規定，本案興建綜合性大樓，其樓層達 20 層以上或高度 70M 以上者，應實施環境影響評估，故本案委託相關機構進行評估作業，作業費用依合約共計 2,610,300 元（詳附錄八）。

### 3. 貸款利息

依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表，本案貸款費用包括工程費用（不含公寓大廈公共基金）、權利變換費用及綠建築保證金，貸款利率以 3%，貸款期間以 52 個月計；綠建築保證金之貸款期間為 24 個月，合計本案貸款利息為 293,000,262 元。

◆ 工程費用及權利變換費用之利息： $(\text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費} \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間}) + [(\text{工程費用} - \text{公寓大廈公共基金} - \text{綠建築設備管理維護費用} - \text{開放空間管理維護基金} + \text{權利變換費用} - \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費}) \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \times 0.5] = 284,430,179 \text{ 元}$

◆ 繳納綠建築保證金之利息： $142,834,718 \times 3\% \times (24/12) = 8,570,083 \text{ 元}$

◆ 本案貸款利息合計： $284,430,179 + 8,570,083 = 293,000,262 \text{ 元}$



4.稅捐

未來實際應繳納之稅捐包括印花稅及營業稅，合計約 181,748,286 元。

(1) 印花稅

本案印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用之總金額 1/1000 計，共 4,708,447 元。

◆ 印花稅： $(71,138,440 + 4,040,479,911 + 17,020,000 + 12,102,000 + 4,300,000 + 1,590,000 + 325,000 + 3,460,300 + 16,010,000 + 252,260,641 + 289,760,641) \times 1/1000 = 4,708,447$  元

(2) 營業稅

本案未來更新後房地應繳納之營業稅預估約 177,039,839 元。倘實施者未於事業計畫核定後繳價承購國有土地，將於權利變換計畫階段修正營業稅計算方式。

◆ 營業稅： $\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times [\text{房屋評定標準價格} / (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times \text{營業稅稅率} = 3,540,796,776 \times 5\% = 177,039,839$  元

◆ 本案稅捐合計： $4,708,447 + 177,039,839 = 181,748,286$  元

5.管理費用

管理費用包括信託費用、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費用等，金額總計為 1,142,514,462 元，詳述如下：

(1) 信託費用

依本案信託契約，包括產權、自有資金、銷售折價抵付房地及車位之自備款收入及銀行融資款等信託費用，其費用預估約 16,010,000 元。倘實施者未於事業計畫核定後繳價承購國有土地，則國有土地不參與信託。

(2) 人事行政管理費用

因本案為地主自行籌資興建，故需委託相關專業廠商辦理有關整合控管、專戶財務稽核、營建管理、協助信託與融資及協調

與監督其他委任廠商等作業。依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，人事行政管理費用以工程費用、權利變換費用、容積移轉所支付費用、貸款利息與稅捐等費用總計乘以管理費率 5% 計算，合計 252,260,641 元。

◆ 人事行政管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{容積移轉所支付費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5\% = 5,045,212,814 \times 5\% = 252,260,641$  元

(3) 銷售管理費用

本案建築物興建完成後，抵價抵付共同負擔之土地及建築物需委託代銷公司辦理銷售，因稅制修法及景氣變動，現銷售市場之銷售期拉長，且目前委託代銷公司銷售市場行情為總銷金額之 6%，故本案銷售管理費用係按標準以工程費用、權利變換費用、容積移轉所支付費用、貸款利息與稅捐等費用總計乘以銷售費率累加計算，合計 289,760,641 元（如表 15-6）。

表 15-6 銷售管理費用估算表

計算費基：5,045,212,814 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
25 億以下部分	6.0%	150,000,000
超過 25 億~50 億部分	5.5%	137,500,000
超過 50 億部分	5.0%	2,260,641
總計		289,760,641

(4) 風險管理費用

都市更新權利變換折價抵付共同負擔之樓地板面積，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情況，此即開發風險。本案更新前產權狀況複雜、興建建築量體規模大、且施工期程長，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、容積移轉所支付費用、稅捐、信託費用、人事行政管理費用等費用總額，風險管理費費率以 11% 估算，共計 584,483,180 元。

◆ 風險管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{容積移轉所支付費用} + \text{貸$

款利息+稅捐+信託費用+人事行政管理費用) × 11% =  
5,313,483,455 × 11% = 584,483,180 元

6.容積移轉所支付之費用

為加速公共設施用地取得，捐贈公共設施用地並辦理容積移轉，增加興建樓地板面積。該項主要為取得公共設施保留地（送出基地）之費用。本案擬由土地或建物所有權人提供公共設施用地辦理容積移轉，其提供之土地面積合計約 679.04M<sup>2</sup>，101 年 1 月公告土地現值總值約 149,185,095 元。本案認列成本係以送出土地 101 年公告土地現值總值 130%加計利息核算，其中利息以年利率 3%估算（自信託財產信託登記完成日起至都市更新權利變換計畫核定公告日止），故預估申請容積移轉需支付之費用約為 223,031,718 元。

◆ 容積移轉所支付費用：移入土地公告土地現值總值 × 130% + 利息  
= (149,185,095 × 130%) × (1 + 3% × 5) = 223,031,718 元

二、收入說明

本案更新後 1 至 3 層設計為一般零售業、住宅大廳、醫療診所、坐月子中心、一般事務所與防災中心，4 層為管委會使用空間，5 層以上供住宅使用，共計 333 戶，及 403 席汽車停車位，初估未來住宅單元銷售單價 75 萬/坪，店舖銷售單價 90~110 萬/坪，停車位以 250 萬/席計（參 P.伍-38），故更新後之銷售總收入約為 14,440,589,697 元（詳表 15-7，惟實際金額以權利變換階段不動產估價結果為準）。

表 15-7 更新整體開發收益表

項目	數量	單價	複價(元)
1 店舖(臨區運路側)	642.88 坪	110 萬元/坪	707,170,804
2 店舖(臨 14m 步道側)	296.50 坪	90 萬元/坪	266,854,079
3 住宅	16,612.09 坪	75 萬元/坪	12,459,064,814
4 停車位	403 席	250 萬元/席	1,007,500,000
更新後銷售總收入合計			14,440,589,697

表 15-8 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	純價	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	71,138,440	
		(二)營建費用(含特殊工程)	4,040,479,911	
		(三)工程管理費用	—	
		(四)空氣污染防治費	223,752	
		(五)其他必要費用	6,591,734	
			1.公寓大廈公共基金	24,975,000
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	1,180,578
			3.建築執照相關規費	740,289
			4.結構外審規費	17,020,000
			5.其他建築設計規劃及檢討費用	—
	二、公共及公益設施		—	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	(一)綠建築設備管理維護費用	7,141,736	
(二)開放空間管理維護基金		9,075,020		
工程費用(A) 合計			4,178,566,460	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	12,102,000	
		(二)不動產估價費用	4,300,000	
		(三)土地鑑界費	256,000	
		(四)鑽探費用	1,590,000	
		(五)鄰房鑑定費	1,688,400	
		二、更新前土地及建物測量費用		325,000
		三、土地改良物拆遷補償費用		51,224,846
		四、合法建築物拆遷安置費		84,262,542
		五、地籍整理費		9,657,000
		六、交通影響評估費用		850,000
	七、環境影響評估費用		2,610,300	
權利變換費用(B) 合計			168,866,088	
參、貸款利息(C)			合計 293,000,262	
肆、稅捐(D)			合計 181,748,286	
伍、管理費用(E)	一、信託費用		16,010,000	
	二、人事行政管理費用		252,260,641	
	三、銷售管理費用		289,760,641	
	四、風險管理費用		584,483,180	
管理費用(E)合計			1,142,514,462	
陸、容積移轉所支付之費用(F)			合計 223,031,718	
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F) 合計			6,187,727,276	

### 三、資金籌措計畫

#### (一) 資金來源

本案共同負擔費用合計 6,187,727,276 元，其中實際開發投入資金約 5,380,212,378 元（扣除風險管理費用及由權利人提供公共設施用地之容積移轉費用），主要係由私有權利人自行提供現金或提供土地及建物為擔保向銀行申請融資，按其各自權利價值比例分擔更新重建所需資金，各自統一從銀行借出並將相關資金交付信託，撥入信託專戶專款專用。其中，未以銀行貸款或現金負擔籌資義務者，其共同負擔優先由願出資權利人負擔，若無人願負擔時，則由實施者負擔，並由負擔者分回折價抵付。

#### (二) 資金控管

俟本案融資銀行確定後，相關更新資金均由信託銀行（融資銀行信託部）控管，私有權利人及實施者將與其簽訂信託契約，設立信託專戶，相關資金撥入信託專戶專款專用，由信託銀行依合約查核工程進度支付相關廠商。

#### (三) 續建機制

俟參與自主更新之權利人共同遴選議決營造廠商後，於簽約時營造廠須提供履約保證金（書）或同等級履約保證廠商，並規範若無故停工二個月、無法如期完工或違反工程承攬合約時，實施者得變更承造人。且相關資金已交付信託，由信託銀行依工程進度控管，以確保續建資金支付無虞。

本案實施者若發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、無故連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達兩個月、無正當理由停工連續達兩個月致工程進度嚴重落後，經信託受託人書面催告未獲改善等情事時，信託受託人得邀集實施者、本案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，並評估協助續建事宜。

### 四、成本收入分析

#### (一) 整體更新事業財務分析

本案預估開發成本為 6,187,727,276 元，預估收入約 14,440,589,697 元，初步評估其益本比為 2.33，初判本更新事業具財務可行性，可達都市更新追求政府、實施者及民眾互利之目的（以權利變換計畫核定金額為準）。

本案未來將採權利變換方式辦理，故依都市更新條例規定，實施者投資代墊之共同負擔費用，應由權利變換範圍內之土地所有權人按其更新前權利價值比例共同分攤，並以更新後應分配之土地及建築物折價抵付。

#### (二) 實施者

依都市更新條例第 30 條，實施都市更新之工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用為本案共同負擔費用，預估約 6,187,727,276 元（現金流量詳表 15-9），更新後總價值預估約 14,440,589,697 元，共同負擔比例約 42.85%，惟實際費用仍以權利變換計畫核定金額為準。

$$\begin{aligned} \text{◆ 共同負擔比例} &= (\text{共同負擔費用} \div \text{更新後總價值}) \times 100\% = \\ &= (6,187,727,276 \div 14,440,589,697) \times 100\% = 42.85\% \end{aligned}$$

#### (三) 所有權人

都市更新條例第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依原土地所有權人更新前之權利價值比例進行分配。預估本案共同負擔費用約為 6,187,727,276 元，更新後總價值約 14,440,589,697 元，即扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，原土地所有權人權利變換後可分配價值總計約 8,252,862,421 元，惟實際費用仍以權利變換計畫核定金額為準。

$$\begin{aligned} \text{◆ 土地所有權人更新後可分配價值} &= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} \\ &= 14,440,589,697 - 6,187,727,276 = 8,252,862,421 \text{ 元} \end{aligned}$$

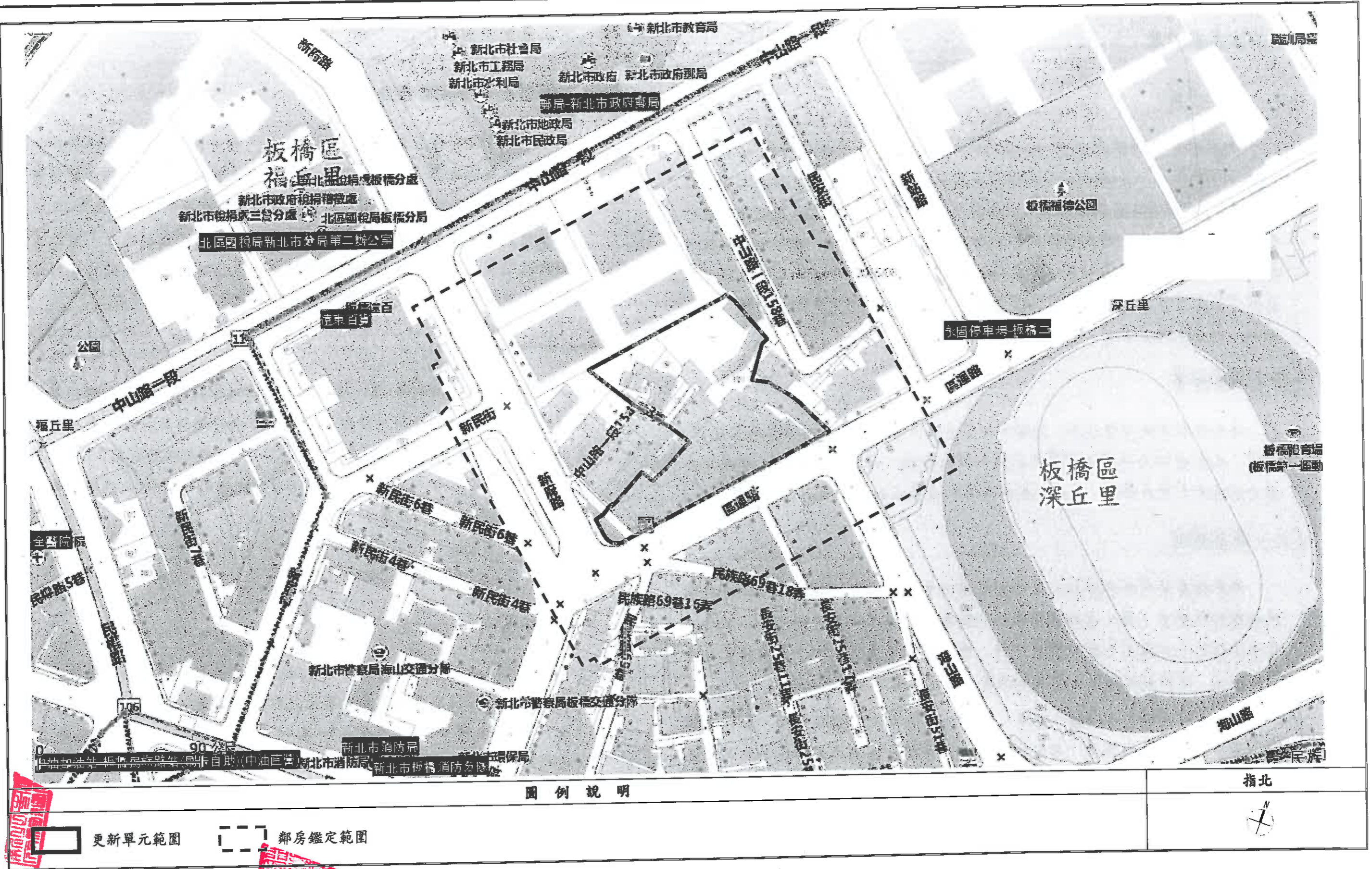


圖 15-1 鄰房鑑定範圍示意圖



表 15-9 現金流量表

	核定前	第 1-15 月	第 16-23 月	第 24-31 月	第 32-39 月	第 40-47 月	第 48-55 月	第 56-61 月	第 62-63 月	總計
		準備期	施工期					交屋期		
<b>現金流入</b>										
權利人自有資金或貸款	48,702,730	-	680,000,000	690,000,000	700,000,000	720,000,000	760,000,000	868,756,046	-	4,467,458,776
抵價抵付共同負擔房地價值	-	298,234,778	119,293,911	119,293,911	119,293,911	119,293,911	119,293,911	-	5,069,991,224	5,964,695,558
綠建築保證金退還	-	-	-	-	-	-	-	-	142,834,718	142,834,718
收入小計	48,702,730	298,234,778	799,293,911	809,293,911	819,293,911	839,293,911	879,293,911	868,756,046	5,212,825,942	10,574,989,052
<b>現金流出</b>										
建築設計費用	17,000,000	32,796,908	3,556,922	3,556,922	3,556,922	3,556,922	3,556,922	3,556,922	-	71,138,440
營建費用(含特殊工程)	-	-	727,286,384	727,286,384	727,286,384	727,286,384	727,286,384	202,023,996	202,023,996	4,040,479,911
空氣污染防治費	-	5,825	108,964	-	-	-	108,964	-	-	223,752
公寓大廈管理基金	-	-	-	-	-	-	-	6,591,734	-	6,591,734
外接水、電、瓦斯管線工程費	-	-	-	-	-	-	24,975,000	-	-	24,975,000
建築執照相關規費	-	1,180,578	-	-	-	-	-	-	-	1,180,578
結構外審規費	-	740,289	-	-	-	-	-	-	-	740,289
其他建築設計規劃及檢討費用	9,020,000	8,000,000	-	-	-	-	-	-	-	17,020,000
綠建築設備管理維護費用	-	-	-	-	-	-	-	7,141,736	-	7,141,736
開放空間管理維護基金	-	-	-	-	-	-	-	9,075,020	-	9,075,020
都市更新規劃費用	10,891,800	-	-	-	-	-	-	1,210,200	-	12,102,000
不動產估價費用(含技師簽證費)	4,300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	4,300,000
土地鑑界費	-	256,000	-	-	-	-	-	-	-	256,000
鑽探費用	830,000	760,000	-	-	-	-	-	-	-	1,590,000
鄰房鑑定費	-	1,688,400	-	-	-	-	-	-	-	1,688,400
更新前土地及建物測量費用	325,000	-	-	-	-	-	-	-	-	325,000
土地改良物拆遷補償費	-	51,224,846	-	-	-	-	-	-	-	51,224,846
合法建築物拆遷安置費	-	-	14,043,757	14,043,757	14,043,757	14,043,757	14,043,757	10,532,818	3,510,939	84,262,542
地籍整理費	-	4,828,500	-	-	-	-	-	4,828,500	-	9,657,000
交通影響評估費用	850,000	-	-	-	-	-	-	-	-	850,000
環境影響評估費用	2,610,300	-	-	-	-	-	-	-	-	2,610,300
信託費用	-	3,936,885	2,099,672	2,099,672	2,099,672	2,099,672	2,099,672	1,574,754	-	16,010,000
人事行政管理費用	1,700,000	25,226,064	40,361,703	40,361,703	40,361,703	40,361,703	40,361,703	-	23,526,064	252,260,641
銷售管理費用	-	144,880,321	-	-	-	-	-	-	144,880,321	289,760,641
綠建築保證金	-	-	-	-	-	-	-	142,834,718	-	142,834,718
融資利息費用	870,561	1,741,123	7,411,265	20,471,932	33,723,265	47,260,599	62,507,201	110,444,233	8,570,083	293,000,262
融資本金返還	-	-	-	-	-	-	-	-	4,467,458,776	4,467,458,776
稅捐	-	4,708,447	-	-	-	-	-	-	177,039,839	181,748,286
合計	48,397,661	281,974,186	794,868,666	807,820,370	821,071,703	834,609,037	874,939,602	499,814,630	5,027,010,017	9,990,505,872
淨現金流量	305,069	16,260,592	4,425,245	1,473,541	-1,777,792	4,684,874	4,354,309	368,941,415	185,815,925	584,483,180
淨現金累積	305,069	16,565,661	20,990,906	22,464,448	20,686,656	25,371,531	29,725,840	398,667,255	584,483,180	