

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

拾、權利變換所需費用

表 10-10 現金流量表

	第 1-2 月	第 3-6 月	第 7-12 月	第 13-18 月	第 19-24 月	第 25-30 月	第 31-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	第 43-45 月	總計
	準備期		施工期					交屋期			
現金流入											
自有資金或預售款	92,000,000	55,000,000	131,000,000	95,000,000	97,000,000	102,000,000	94,775,358	-	-	-	666,775,358
建築融資款	-	-	160,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000	210,000,000	30,163,038	-	-	1,000,163,038
出售折價抵付共同負擔房地價值	-	-	-	-	-	-	-	441,829,090	662,743,634	1,104,572,724	2,209,145,448
收入小計	92,000,000	55,000,000	291,000,000	295,000,000	297,000,000	302,000,000	304,775,358	471,992,127	662,743,634	1,104,572,724	3,876,083,844
現金流出											
建築設計費用	10,513,514	21,027,028	-	-	-	-	-	7,885,135	-	-	39,425,677
營建費用	-	-	261,742,728	261,742,728	261,742,728	261,742,728	261,742,728	130,871,364	-	-	1,439,585,005
空氣污染防制費	-	7,621	25,086	25,086	25,086	25,086	25,086	12,543	-	-	145,596
公寓大廈公共基金	-	-	-	-	-	-	-	-	3,081,324	770,331	3,851,655
外接水、電、瓦斯管線工程費	-	-	-	-	-	-	-	18,975,000	-	-	18,975,000
建築執照相關規費	-	560,331	-	-	-	-	-	-	-	-	560,331
公共及公益設施費用	-	790,040	-	-	-	-	-	-	-	-	790,040
綠建築設備管理維護費用	-	2,679,365	-	-	-	-	-	-	-	-	2,679,365
開放空間管理維護基金	-	4,483,750	-	-	-	-	-	-	-	-	4,483,750
都市更新規劃費用	7,904,794	2,634,931	-	-	-	-	-	-	2,634,931	-	13,174,656
不動產估價費用(含技師簽證費)	1,110,000	740,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,850,000
土地鑑界費	-	260,000	-	-	-	-	-	-	-	-	260,000
鑽探費用	-	-	600,000	-	-	-	-	-	-	-	600,000
鄰房鑑定費	-	2,732,800	-	-	-	-	-	-	-	-	2,732,800
更新前土地及建物測量費用	221,550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221,550
土地改良物拆遷補償費	60,045,449	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,045,449
合法建築物拆遷安置費	-	7,682,691	11,524,037	11,524,037	11,524,037	11,524,037	11,524,037	5,762,019	9,603,364	-	80,668,259
地籍整理費	-	-	-	-	-	-	-	-	7,328,000	-	7,328,000
審查費用	20,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000
交通影響評估費用	350,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000
	206,033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206,033
信託費用	1,000,000	1,320,000	-	1,000,000	-	1,000,000	-	-	-	-	4,320,000
總務及人事管理費用	4,416,262	8,832,524	13,248,787	13,248,787	13,248,787	13,248,787	13,248,787	6,624,393	6,624,393	6,624,393	99,365,900
銷售管理費用	-	-	-	-	-	-	-	21,679,833	32,519,749	54,199,582	108,399,164
都市計畫變更負擔費用	4,172,475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,172,475
合計	89,960,077	53,751,082	287,140,638	287,540,638	286,540,638	287,540,638	286,540,638	191,810,287	61,791,762	61,594,306	1,894,210,705
稅前息前淨現金流量	2,039,923	1,248,918	3,859,362	7,459,362	10,459,362	14,459,362	18,234,720	280,181,840	600,951,873	1,042,978,418	1,981,873,139
累計稅前息前淨現金流量	2,039,923	3,288,841	7,148,203	14,607,565	25,066,927	39,526,289	57,761,009	337,942,849	938,894,721	1,981,873,139	
專案融資部分											
現金流出											
融資利息費用	174,953	908,997	3,337,425	6,680,555	10,057,915	13,475,210	16,936,863	9,423,843	13,561,111	-	74,556,873
融資金本返還	-	-	-	-	-	-	-	200,032,608	400,065,215	400,065,215	1,000,163,038
稅捐	1,442,429	-	-	-	-	-	-	-	48,527,792	-	49,970,221
合計	1,617,382	908,997	3,337,425	6,680,555	10,057,915	13,475,210	16,936,863	209,456,451	462,154,118	400,065,215	1,124,690,132
稅後息後淨現金流量	422,541	339,922	521,937	778,807	401,447	984,152	1,297,857	70,725,389	138,797,754	642,913,203	857,183,007
累計稅後息後淨現金流量	422,541	762,462	1,284,399	2,063,206	2,464,653	3,448,805	4,746,661	75,472,050	214,269,805	857,183,007	