

拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案依據《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，予以提列相關都市更新實施所需費用及項目，其包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及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，各項內容分述如下：(實際金額以權利變換計畫提列金額為準，詳表 15-8)

(一) 土地成本

本案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

(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，以法定工程造價計算。因此，依 100 年 6 月 7 日公布之《新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表》十三層以上鋼筋混凝土造建築物之法定工程單價 13,990 元/m²及排水溝單價以 690 元/m 估算，本案法定工程造價為 560,775,358 元，故建築設計費合計 39,456,775 元(如表 15-1)。

■ 法定工程造價：建物總樓地板面積 × 法定工程單價

$$= 40,079.96 \text{ m}^2 \times 13,990 \text{ 元/m}^2 (\text{鋼筋混凝土造}) + 82.20 \text{ m} \times 690 \text{ 元/m} (\text{排水溝}) = 560,775,358 \text{ 元}$$

表15-1 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：560,775,358 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	7.00%	35,054,275
總計		39,456,775

b. 營建費用

依據 104 年 1 月 16 日發布《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》之營建單價基準，本案規劃興建地上 21 層、地上 19 層、地上 13 層，以及地下 5 層之 1 幢鋼筋混凝土造大樓，總樓地板面積計 40,079.96 m²，建材設備等級評估為第二級，標準單價以 11~15 層 105,900 元/坪、16~20 層 116,100 元/坪、21~25 層 127,300 元/坪為上限。

惟本案簽訂同意書及公開展覽時，係按 100 年 11 月 8 日發布《新北市都市更新權利變換營建單價提列基準》之營建單價進行物價調整，為考量全案推動一致性與穩定性，故本案營建單價在標準單價為上限值之前提下，以 11~15 層 99,735 元/坪、16~20 層 109,399 元/坪、21~25 層 119,662 元/坪提列。

另 1 樓、1 樓夾層與地下層因建築構造相連，爰其營建單價按各部分所占樓地板面積比例及個別單價平均計算之，計約 114,337 元/坪；依前述標準單價並加計地下層超建部分與樓層超高部分加成後，本案營建費用總計約 1,454,985,024 元(平均工程造價約 120,007 元/坪)(詳表 15-2、15-3)。

表15-2 建築物工程造價標準單價估算表

樓層數	地下超建加成	樓層超高加成	標準單價上限(元/坪)	提列營建單價		樓地板面積(m ²)	營建費用(元)
				元/坪	元/m ²		
1F-未挑空部分	—	—	121,549	114,337	34,587	179.78	6,218,041
1F-超高部分(4.5M以上)	—	15%	139,781	131,488	39,775	1,336.70	53,167,221
1F夾層	—	—	121,549	114,337	34,587	179.78	6,218,041
A、B、C戶 2-21F	—	—	127,300	119,662	36,198	16,449.87	595,448,364
D戶 2-19F(含公益設施)	—	—	116,100	109,399	33,093	4,793.44	158,630,257
E、F戶 2-13F	—	—	105,900	99,735	30,170	4,376.94	132,051,569
B1-B3F	—	—	121,549	114,337	34,587	7,658.07	264,869,227
B4F	30%	—	158,013	148,638	44,963	2,552.69	114,776,665
B5F	40%	—	170,168	160,072	48,422	2,552.69	123,605,639
總計						40,079.96	1,454,985,024

備註：因本案涉及不同樓層之營建單價，且 1 樓、1 樓夾層與地下層建築構造相連，爰其營建單價按二樓以上各部分所占樓地板面積比例及個別單價平均計算之。

表15-3 營建工程費用明細表

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	54,168,274	1,352	4.30%
基礎工程	式	188,959,094	4,715	15.00%
結構體工程	式	430,826,734	10,749	34.20%
外部裝修工程	式	97,502,893	2,433	7.74%
內部裝修工程	式	151,923,112	3,791	12.06%
門窗工程	式	56,687,728	1,414	4.50%
防水隔熱工程	式	11,337,546	283	0.90%
雜項工程	式	17,636,182	440	1.40%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	6,298,636	157	0.50%
設備工程(電梯、廚具)	式	49,129,364	1,226	3.90%
小計(壹)	—	1,064,469,563	26,559	84.50%
貳、機電工程				
電器工程	式	70,292,783	1,754	5.58%
弱電設備工程	式	22,045,228	550	1.75%
給排水工程	式	70,544,728	1,760	5.60%
生活廢水工程	式	4,409,046	110	0.35%
消防設備工程	式	24,312,737	607	1.93%
通風工程及空調設備	式	3,653,209	91	0.29%
小計(貳)	—	195,257,730	4,872	15.50%
合計(壹+貳)	—	1,259,727,294	31,430	100.00%
管理費(含保險、利潤)10%	—	125,972,729	3,143	-
營業稅5%	—	69,285,001	1,729	-
總計	—	1,454,985,024	36,302	

c. 工程管理費

本案後續由實施者依統包方式發包予營造廠，故不予提列該項費用。

d. 空氣污染防制費

依《空氣污染防制法》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，須繳納空氣污染防制費，本案包括拆除工程、建築工程及道路工程，空氣污染防制費合計 141,764 元(詳表 15-4)。

表15-4 空氣污染防制費用估算表

項目	面積(㎡)	費率級距	費率(元/㎡/月)	工期(月)	費用(元)
拆除工程	14,825.38	第一級	0.49	1	7,264
建築工程	1,646.25	第一級	2.47	33	134,186
道路工程	197.51	第二級	1.59	1	314
合計					141,764

e. 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》，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，本案法定工程造價為 560,775,358 元，公寓大廈公共基金總計 3,853,877 元(詳表 15-5)。

表15-5 公寓大廈公共基金明細表

法定工程造價：560,775,358 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%	2,303,877
超過 10 億元部分	0.3%	—
總計		3,853,877

(b) 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預計興建戶數為 253 戶，外接水、電、瓦斯管線工程以每戶 75,000 元提列，共計 18,975,000 元。

■ 外接水、電、瓦斯管線工程費：253 戶×75,000 元/戶=18,975,000 元

(c) 建造執照相關規費

依《建築法》規定，申請建築執照核發時應繳交之規費，以法定工程造價千分之一核計，本案法定工程造價為 560,775,358 元，故本案建築

相關規費約 560,775 元。

■ 建造執照相關規費：560,775,358 元×1‰=560,775 元

(2) 公共及公益設施費用

a. 公共設施

本案擬協助興闢更新單元東側 4M 人行步道用地，協助興闢面積共計 197.51 m²，其相關興闢工程費用合計約 794,040 元(詳表 15-6)。

表15-6 協助興闢東側 4M 人行步道用地工程概算表

工程項目		單價	單位	數量	預估金額(元)
興闢工程費	基底工程	4,000 元/m ²	m ²	197.51	790,040
	排水溝				
	廢土運棄				
	施工中安全措施、交通指揮				
合計					790,040

(3) 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 766.08 m²，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 2,679,365 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

■ 綠建築管理維護費用：綠建築保證金×5%=766.08 m²×13,990 元/m²×5% = 2,679,365 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 13,048,800 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

■ 申請容積獎勵之公共開放空間：2,609.76 ×5,000=13,048,800 元

2. 權利變換費用

(1) 調查費

a. 都市更新規劃費

都市更新規劃費用係指辦理都市更新各階段規劃作業費用，本案工作項目包括更新可行性評估、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，實際合約金額為 14,840,000 元(詳附錄三)，惟依《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》規定，不得高於規劃費提列基準，故本案以基準金額 13,174,656 元提列。

■ 都市更新規劃費提列基準：

$$600,000+2,000,000+2,000\times 1,000+2,000\times 800+582.76\times 600+20\times 60,000+80\times 40,000+29\times 25,000+1,500,000=13,174,656 \text{ 元}$$

b. 不動產估價費

依據《都市更新權利變換實施辦法》第 6 條規定，權利變換階段時應由實施者委託 3 家以上專業估價公司辦理都市更新相關權利價值之估算，其服務費用依實際合約金額提列，共計 1,850,000 元(詳附錄三)。

c. 土地鑑界費

本案將於權利變換發布實施後，申請辦理土地鑑界，以確定更新範圍內公共設施用地及住宅區土地界址之正確位置，並依地政規費收費標準計算，每單位收取 4,000 元。本案未來辦理土地界址鑑定計有 63 筆土地，故費用約 252,000 元。

■ 鑑界費：63 筆×4,000 元/筆=252,000 元

d. 鑽探費

依《建築技術規則》規定，基地面積每 600 m² 應設乙處鑽探孔，每孔至少 50m 深，其費用以每孔 75,000 元計算，本基地共需 8 孔，鑽探費用計 600,000 元。

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，故將委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，本案參依近期新北市都市更新審議會決議，以本案開發深度成以 2.5 倍作為本案鄰房鑑定範圍(詳圖 15-1)，初估鑑定範圍內計約 76 戶，並參依《社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準》估算，鄰房鑑定費共計 505,600 元。

■ 鄰房鑑定範圍=15.6M×2.5=39M

■ 鄰房鑑定費=76 戶×5,600 元/戶+80,000=505,600 元

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案委託測量技師辦理更新前土地及建物測量，其服務費用依實際合約金額提列為 221,550 元(詳附錄三)。

(3) 土地改良物拆遷補償費用

本案拆遷補償費包括合法建築物及其他土地改良物，費用合計為 59,239,852 元，說明如下：

a. 合法建築物拆遷補償

本案基地內合法建築物之拆遷補償費係由實施者委託不動產估價師事務所查估，估算應補償價值計約 61,757,067 元，扣除拆除費用後，實際補償金額約 58,886,290 元(詳第拾肆章 P.14-1)。

b. 其他土地改良物拆遷補償費

本案基地內其他土地改良物之拆遷補償費係由實施者委託不動產估價師事務所查估，估算應補償價值計約 1,189,173 元，扣除拆除費用後，實際補償金額約 353,562 元(詳第拾肆章 P.14-1)。

(4) 拆遷安置費

依《新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準》規定，以各戶產權面積計算住宅拆遷安置費與營業拆遷安置費，更新重建時間以 45 個月估計，合法建築物之拆遷安置費用合計為 80,668,259 元(詳第拾肆章 P.14-1)。

(5) 地籍整理費用

為辦理更新後有關都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量、建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，並加計信託登記及信託塗銷作業，委由地政士辦理之費用以及地政機關收取之相關規費，以每戶 29,000 元提列，本案更新後規劃 253 戶，總計 7,337,000 元。

■ 地籍整理費：253 戶×29,000 元/戶=7,337,000 元

(6) 審查費用

審查費用係政府機關審查都市更新事業所需之行政規費，依《新北市都市更新案件審查收費標準》提列，本案預計將按地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊，並依《都市更新條例》第 29 條之 1 辦理，故提列簡易變更權利變換計畫之審查費用計 20,000 元。

(7) 交通影響評估費用及結構外審費用

由於本案開發完成後引入人口與車輛數皆高於現況，為降低對周邊環境之影響，故委請交通技師辦理交通影響評估；另本案因高度超過 50m 且樓層高於 15 樓，應委託專業技師單位進行結構安全外審，其服務費用總計約 500,000 元。

3. 貸款利息

本案貸款利息參考《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》估算，貸款費用計算基準以工程費用(不含公寓大廈公共基金)及權利變換費用總計估算。

另本案貸款金額之 60% 為銀行貸款，貸款年利率以估價基準日當期(101 年 10 月 9 日)五大銀行平均基準利率 2.89% 核計；其餘 40% 為自有資金，以郵政儲金民國 101 年一年期定存利率 1.37% 計算。貸款期間以 45 個月(3.80 年)估算，故本案貸款利息總計 75,162,504 元，說明如下：

- 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費×貸款年利率×貸款期間
= 60,439,852×2.28×3.8=5,172,140 元
- (工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5
= 1,635,766,608×2.28%×3.8×0.5=69,990,364 元
- 貸款利息總計=5,172,140 +69,990,364 =75,162,504 元

4. 稅捐

未來實際應繳納稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，合計稅捐共計約 42,231,542 元。

(1) 印花稅

印花稅依「印花稅法」第 5 條規定，本案包括「承攬契據」及「讓售不動產契據」，合計 1,715,706 元

a. 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用總金額(不含營業稅)之 1/1000 計，共 1,452,324 元。

■ 承攬契據之印花稅：1,524,940,645÷1.05×1/1000 =1,452,324 元

b. 讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權

登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值及房屋現值之 1/1000 計，約 263,382 元。

$$\begin{aligned} & \text{■ 讓售不動產契據之印花稅:} (\text{實施者分配之土地面積} \times \text{土地公告現值} \\ & \quad + \text{實施者分配之建物面積} \times \text{房屋評定標準價格}) \times 1/1000 \\ & = (2,004.71 \text{ m}^2 \times 83,611 \text{ 元/m}^2 + 15,868.41 \text{ m}^2 \times 6,035 \text{ 元/m}^2) \times 1/1000 \\ & = 263,382 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2) 土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之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繳納營業稅，並營業稅率以 5% 核算，共計 40,515,836 元。

$$\text{■ 營業稅: 更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times [\text{房屋評定標準價格} / (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times \text{營業稅稅率} = 40,515,836 \text{ 元}$$

5. 管理費用

(1) 信託費用

為保證所有權人之權益，本案將委託信託銀行辦理土地及資金之信託，其費用依合約金額提列為 4,320,000 元(詳附錄三)。

(2) 人事行政管理費用

人事行政管理費係指實施者自更新案啟動至更新完成期間，所進行人事、行政管理及總務等費用，另因本案所有權人達 129 人，產權複雜，且自 101 年申請都市更新事業，又涉及容積率認定疑義，而需辦理都市計畫變更，造成整體實施期程延宕，致使原預計於 107 年後完成更新事業之期程往後延增至少 1 年以上的時間，期間作業項目更包含溝通協調、請照、預售、施工、產權登記、交屋等作業程序，故人事行政管理費用以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐之總金額乘以總務及人事管理費率 5.5% 核計，合計為 99,959,991 元。

$$\begin{aligned} & \text{■ 人事行政管理費用} = (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5.5\% \\ & = 1,817,454,383 \times 5.5\% = 99,959,991 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 銷售管理費

更新後，實施者所分回之房屋及停車位將委託代銷公司辦理銷售，工作項目包括房地產銷售之廣告、企劃及銷售等，所需費用後續以代銷公司提供之報價單或合約為準。本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息與稅捐等費用總金額之 6% (本案實施者預銷售房屋戶數達 117 戶，

且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，房屋銷售之不確定性增加，故以標準提列) 編列，故銷售管理費用計為 109,047,263 元。

$$\begin{aligned} & \text{■ 銷售管理費} = (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\% \\ & = 1,817,454,383 \times 6\% = 109,047,263 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4) 風險管理費

本案因基地面積大，且產權複雜，執行風險相較一般都更個案高，爰以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、總務及人事管理費等費用總額乘以風險管理費率 11% 估算，總計風險管理費用為 211,390,781 元。

$$\text{■ 風險管理費} = (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{信託費用} + \text{人事行政管理費用}) \times 11\% = 1,921,734,374 \times 11\% = 211,390,781 \text{ 元}$$

6. 都市計畫變更負擔費用

為併同辦理本更新單元北側中和區台貿段 1123 地號等 10 筆高速公路用地變更為道路用地事宜，特委託專業規劃單位辦理相關都市計畫變更作業，其服務費用依實際合約金額提列，共計 1,200,000 元(詳附錄三)。

二、資金籌措計畫

(一) 資金來源

本案共同負擔費用計約 2,242,172,418 元，實際開發投入資金以工程費用 (不含撥入公寓大廈管理基金之金額) 及權利變換費用，合計約 1,679,278,295 元。其中 60% (約 1,007,566,977 元) 未來將由實施者洽融資銀行申請建築貸款；其餘費用 (約 671,711,318 元) 資金來源為實施者自有資金或辦理房地預售所得(詳表 15-9)。

(二) 信託與續建機制

為利全案興建完工交屋，爰規劃委託臺灣土地銀行股份有限公司為信託銀行，將本案實施更新之資金及更新前後範圍內土地與建物交付信託，並設立本案信託專戶，將實施者自備款及申請之銀行融資款均撥入信託專戶專款專用，由信託銀行依工程進度支應控管，以保障工程資金支付無虞。倘工程無故延宕逾一定期限時，得由信託銀行協助另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，以期本都市更新事業順利執行 (信託契約草約詳附錄三)。

三、收入說明

本案預計興建戶數為 253 戶(計有 241 戶住宅單元、11 戶店舖及 1 戶公共托育服務空間)與 271 席汽車停車位(包括 206 席大車位、62 席小車位及 3 席供公共托育服務空間使用之小車位)，其更新後銷售價格依不動產估價師估算結果，住宅單元約 390,442 元/坪，店舖約 615,682 元/坪；另平面停車位約 1,739,925 元/個。因此，本案整體更新事業開發收入總計 4,482,904,560 元(詳表 15-7)。

表15-7 更新整體開發收益表

項目	數量	單價	複價(元)
1 店舖	315.09 坪	615,682 元/坪	193,997,702
2 住宅	9,790.45 坪	390,442 元/坪	3,822,606,858
3 車位	268 席	1,739,925 元/席	466,300,000
4 公共托育服務空間及其車位	192.19 坪 3 席	—	—
銷售總收入 小計			4,482,904,560
整體更新事業開發收入 合計			4,482,904,560

註：本案估價基準日為民國 101 年 10 月 9 日。

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 2,242,172,418 元，預估收入 4,482,904,560 元，初步評估其益本比為 2.00。綜上，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。

本計畫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 條規定，實施者辦理都市更新時投資代墊之工程費用、權利變換費用、容積移轉所支付費用、貸款利息、稅捐及管理費用為本案共同負擔，並由土地所有權人更新後應分配之土地及建築物折價抵付。而本案之共同負擔比例說明如下：

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ 共同負擔比例} &= (\text{共同負擔費用} \div \text{更新後總價值}) \times 100\% \\ &= (2,242,172,418 \div 4,482,904,560) \times 100\% = 50.02\% \end{aligned}$$

(三) 所有權人

《都市更新條例》第 31 條規定，權利變換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。本案原土地所有權人權利變換後可分配價值說明如下：

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ 土地所有權人更新後可分配價值} &= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} \\ &= 4,482,904,560 - 2,242,172,418 = 2,240,732,142 \text{ 元} \end{aligned}$$

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

拾伍、財務計畫

表15-8 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

項目		數量		單價/費率		費用		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	560,775,358	元	7.0~8.0	%	39,456,775	元
		(二)營建費用	40,079.96	m ²	36,302	元/m ²	1,454,985,024	元
		(三)工程管理費	-	式	-	元/式	-	元
		(四)空氣污染防制費	1	式	141,764	元/式	141,764	元
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	560,775,358	元	0.5~2.0	%	3,853,877
	2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		253	戶	75,000	元/戶	18,975,000	元
	3.建照執照相關規費		560,775,358	元	1	‰	560,775	元
	二、公共及公益設施		197.51	m ²	4,000	元/m ²	790,040	元
	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	1	式	2,679,365	元/式	2,679,365	元
		(二)開放空間管理維護基金	1	式	13,048,800	元/式	13,048,800	元
工程費用(A)合計						1,534,491,420	元	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	13,174,656	元/式	13,174,656	元
		(二)不動產估價費用	1	式	1,850,000	元/式	1,850,000	元
		(三)土地鑑界費	63	筆	4,000	元/筆	252,000	元
		(四)鑽探費用	8	孔	75,000	元/孔	600,000	元
		(五)鄰房鑑定費用	76	戶	5,600	元/戶	505,600	元
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	221,550	元/式	221,550	元
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)合法建築物	1	式	58,886,290	元/式	58,886,290	元
		(二)其他土地改良物	1	式	353,562	元/式	353,562	元
	四、拆遷安置費		1	式	80,668,259	元/式	80,668,259	元
	五、地籍整理費用		253	戶	29,000	元/戶	7,337,000	元
六、審查費用		1	式	20,000	元/式	20,000	元	
七、交通影響評估及結構外審費用		1	式	500,000	元/式	500,000	元	
權利變換費用(B)合計						164,368,917	元	
參、貸款利息(C)						75,162,504	元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅	(一)承攬契據	1,524,940,645	元	0.1	%	1,452,324	元
		(二)讓售不動產契據	263,381,501	元	0.1	%	263,382	元
	二、營業稅		810,316,718	元	5.0	%	40,515,836	元
稅捐(D)合計						42,231,542	元	
伍、管理費用(E)	一、信託費用		1	式	4,320,000	元/式	4,320,000	元
	二、總務及人事管理費用		1,817,454,383	元	5.5	%	99,959,991	元
	三、銷售管理費用		1,817,454,383	元	6.0	%	109,047,263	元
	四、風險管理費用		1,921,734,374	元	11.0	%	211,390,781	元
管理費用(E)合計						424,718,035	元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)						1,200,000	元	
A+B+C+D+E+F 總計：						2,242,172,418	元	

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

拾伍、財務計畫

表15-9 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 37-42 月	第 43-46 月	第 47-48 月	總計
	準備期			施工期				交屋期			
現金流入											
自有資金或預收款	88,000,000	41,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000	120,000,000	92,711,318	-	-	-	671,711,318
築融資款	-	20,151,340	161,210,716	171,286,386	171,286,386	161,210,716	191,437,726	130,983,707	-	-	1,007,566,977
出售折價抵付共同負擔房地價值	-	-	-	-	-	-	-	1,008,977,588	672,651,725	560,543,105	2,242,172,418
收入小計	88,000,000	61,151,340	271,210,716	281,286,386	281,286,386	281,210,716	284,149,044	1,139,961,295	672,651,725	560,543,105	3,921,450,713
現金流出											
建築設計費用	10,521,807	21,043,613	-	-	-	-	-	7,891,355	-	-	39,456,775
營建費用	-	-	242,497,504	242,497,504	242,497,504	242,497,504	242,497,504	242,497,504	-	-	1,454,985,024
空氣污染防治費	-	7,578	22,364	22,364	22,364	22,364	22,364	22,364	-	-	141,764
公寓大廈公共基金	-	-	-	-	-	-	-	-	3,083,102	770,775	3,853,877
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	-	560,775	-	-	-	-	-	-	-	-	560,775
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	-	13,048,800	-	-	-	-	-	-	-	-	13,048,800
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	-	252,000	-	-	-	-	-	-	-	-	252,000
鑽探費用	-	-	600,000	-	-	-	-	-	-	-	600,000
鄰房鑑定費	-	505,600	-	-	-	-	-	-	-	-	505,600
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	59,239,852	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59,239,852
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	11,524,037	3,841,346	-	80,668,259
地籍整理費	-	-	-	-	-	-	-	-	7,337,000	-	7,337,000
審查費用	20,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000
交通影響評估費用	300,000	200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000
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	4,165,000	8,329,999	12,494,999	12,494,999	12,494,999	12,494,999	12,494,999	12,494,999	8,329,999	4,165,000	99,959,991
銷售管理費用	-	-	-	-	-	-	-	49,071,268	32,714,179	27,261,816	109,047,263
都市計畫變更負擔費用	1,200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000
合計	85,683,002	59,795,393	267,138,904	267,538,904	266,538,904	267,538,904	266,538,904	342,476,528	57,940,557	32,197,591	1,913,387,591
稅前息前淨現金流量	2,316,998	1,355,946	4,071,812	13,747,482	14,747,482	13,671,812	17,610,139	797,484,768	614,711,169	528,345,514	2,008,063,122
累計稅前息前淨現金流量	2,316,998	3,672,945	7,744,757	21,492,239	36,239,720	49,911,533	67,521,672	865,006,439	1,479,717,608	2,008,063,122	
專案融資部分											
現金流出											
融資利息費用	167,347	901,966	3,249,074	6,401,070	9,610,548	12,819,594	16,044,971	18,413,303	7,554,633	-	75,162,504
融資金本返還	-	-	-	-	-	-	-	201,513,395	403,026,791	403,026,791	1,007,566,977
稅捐	1,452,324	-	-	-	-	-	-	-	40,779,218	-	42,231,542
合計	1,619,671	901,966	3,249,074	6,401,070	9,610,548	12,819,594	16,044,971	219,926,699	451,360,641	403,026,791	1,124,961,023
稅後息後淨現金流量	697,327	453,981	822,738	7,346,412	5,136,934	852,219	1,565,168	577,558,069	163,350,527	125,318,723	883,102,099
累計稅後息後淨現金流量	697,327	1,151,308	1,974,046	9,320,458	14,457,393	15,309,611	16,874,780	594,432,849	757,783,376	883,102,099	

合康工程顧問股份有限公司

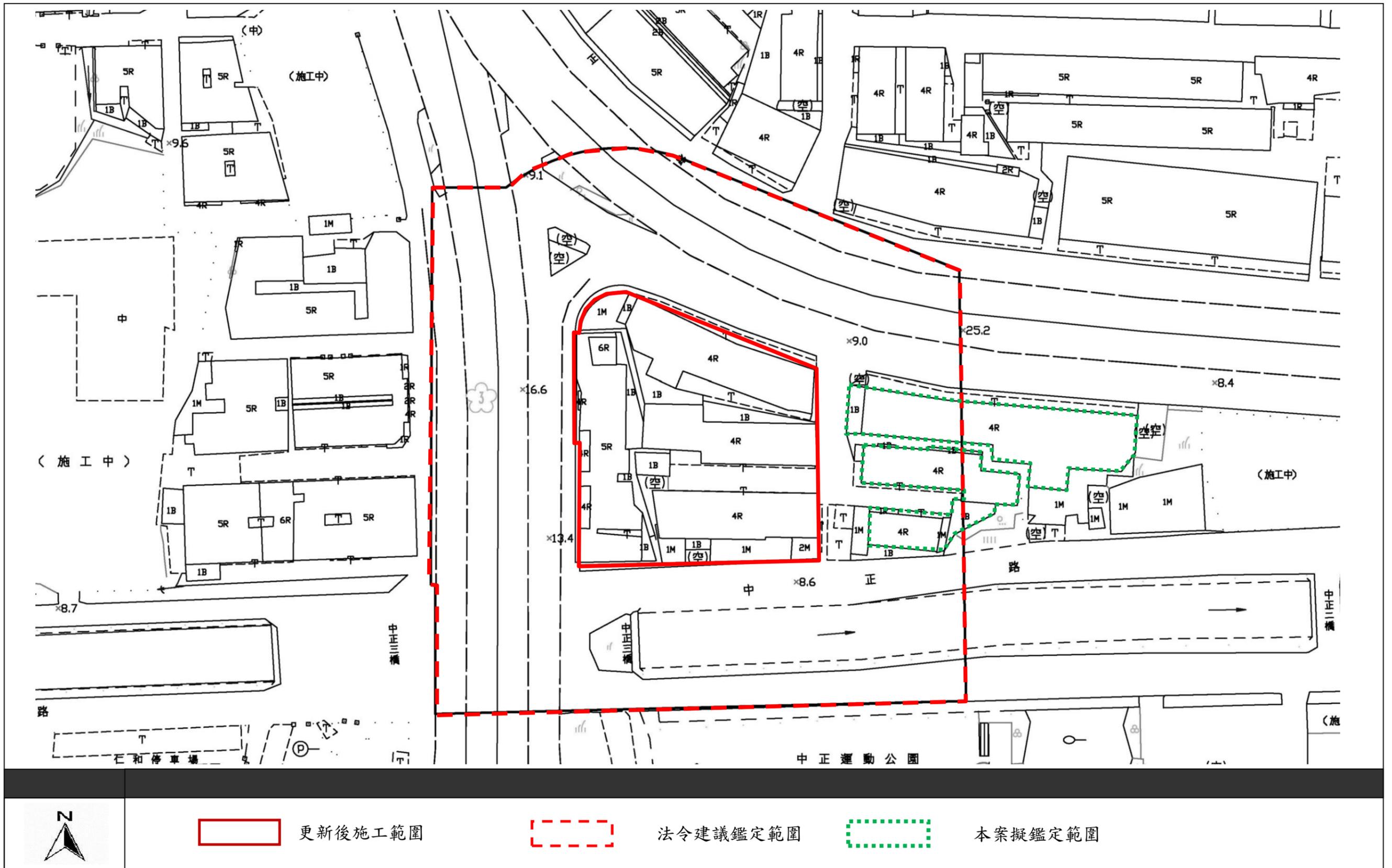


圖 15-1 鄰房鑑定範圍示意圖

合康工程顧問股份有限公司

表15-10 鄰房鑑定戶數門牌彙整表

戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌
1	中正路 569 號	2	中正路 569 號二樓	3	中正路 569 號三樓	4	中正路 569 號四樓
5	中正路 567 號	6	中正路 567 之 1 號	7	中正路 567 之 2 號	8	中正路 567 之 3 號
9	中正路 565 號	10	中正路 565 之 1 號	11	中正路 565 之 2 號	12	中正路 565 之 3 號
13	中正路 563 號	14	中正路 563 之 1 號	15	中正路 563 之 2 號	16	中正路 563 之 3 號
17	中正路 561 號	18	中正路 561 之 1 號	19	中正路 561 之 2 號	20	中正路 561 之 3 號
21	中正路 559 號	22	中正路 559 之 1 號	23	中正路 559 之 2 號	24	中正路 559 之 3 號
25	中正路 557 號	26	中正路 557 之 1 號	27	中正路 557 之 2 號	28	中正路 557 之 3 號
29	中正路 555 號	30	中正路 555 之 1 號	31	中正路 555 之 2 號	32	中正路 555 之 3 號
33	中正路 553 號	34	中正路 553 之 1 號	35	中正路 553 之 2 號	36	中正路 553 之 3 號
37	中正路 551 號	38	中正路 551 之 1 號	39	中正路 551 之 2 號	40	中正路 551 之 3 號
41	中正路 549 號	42	中正路 549 之 1 號	43	中正路 549 之 2 號	44	中正路 549 之 3 號
45	中正路 547 號	46	中正路 547 之 1 號	47	中正路 547 之 2 號	48	中正路 547 之 3 號
49	中正路 571 巷 1 弄 1 號	50	中正路 571 巷 1 弄 1 之 1 號	51	中正路 571 巷 1 弄 1 之 2 號	52	中正路 571 巷 1 弄 1 之 3 號
53	中正路 571 巷 1 弄 3 號	54	中正路 571 巷 1 弄 3 之 1 號	55	中正路 571 巷 1 弄 3 之 2 號	56	中正路 571 巷 1 弄 3 之 3 號
57	中正路 571 巷 1 弄 5 號	58	中正路 571 巷 1 弄 5 之 1 號	59	中正路 571 巷 1 弄 5 之 2 號	60	中正路 571 巷 1 弄 5 之 3 號
61	中正路 571 巷 1 弄 7 號	62	中正路 571 巷 1 弄 7 之 1 號	63	中正路 571 巷 1 弄 7 之 2 號	64	中正路 571 巷 1 弄 7 之 3 號
65	中正路 571 巷 1 弄 9 號	66	中正路 571 巷 1 弄 9 之 1 號	67	中正路 571 巷 1 弄 9 之 2 號	68	中正路 571 巷 1 弄 9 之 3 號
69	中正路 571 巷 1 弄 2 號	70	中正路 571 巷 1 弄 2 之 1 號	71	中正路 571 巷 1 弄 2 之 2 號	72	中正路 571 巷 1 弄 2 之 3 號
73	中正路 571 巷 1 弄 4 號	74	中正路 571 巷 1 弄 4 之 1 號	75	中正路 571 巷 1 弄 4 之 2 號	76	中正路 571 巷 1 弄 4 之 3 號
小計	76 戶						