

壹拾陸、財務計畫

表16-1-變、都市更新事業實施總經費成本明細表

單位：新臺幣/元

一、成本說明

(一) 土地成本

本變更案之土地成本係依專業鑑價單位所查估其更新前價值，東湖段436地號一坪約27萬；東湖段433-2地號一坪約17萬，數額約為234,294,445元。

項目		金額	備註	
壹、工程費用 (A)	重建費用	(一) 拆除費用 (地下室)	10,368,000	
		(二) 建築設計費用	33,937,925	
		(三) 營建費用	913,762,400	
		(四) 空氣污染防治費	101,812	
	(四) 其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	3,171,121	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	16,650,000	
		3.建造執照相關規費	424,225	
		4.交通影響評估	350,000	
工程費用 (A) 合計：978,765,483				
貳、權利變換相關費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	7,340,000	依契約提列
		(二) 不動產估價費用	2,850,000	
		(三) 土地鑑界費	8,000	
	二、更新前土地及建物測量費		0	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		0	
	四、合法建築物拆遷安置費 (建物租金補貼)		0	
	五、地籍整理費用	1.地籍整理費	4,440,000	
		2.信託登記、塗銷費用	586,293	
權利變換相關費用 (B) 合計：15,224,293				
參、貸款利息 (C)		43,387,454		
貸款利息 (C) 合計 43,387,454				
肆、稅捐 (D)		964,627		
稅捐 (D) 合計 964,627				
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)		—	
	二、信託費用 (E2)		2,296,114	
	三、總務及人事管理費用 (E3)		51,917,093	
	四、銷售管理費用 (E4)		62,300,512	
	五、風險管理費 (E5)		131,109,917	
管理費用 (E) 合計：247,623,636				
陸、其他費用 (F) 原案相關債務		7,125,542		
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：1,293,091,035				

拾壹、財務計畫

本案之目的在於受災戶得以重返家園，故建築規劃時，依所有權人要求將原戶數193戶減少至174戶，其中所增加之產權負擔由174戶依權利價值比例分攤，對於不願或不能參加之所有權人，依「財團法人九二一震災重建基金會」依「臨門方案」辦法，爭取基金會價購，故本案無出售之問題，重建成本之支出，以更新單元內土地所有權人及相關權利人以自籌自備款、銀行貸款、申請政府、各基金會相關災後重建補助及爭取「財團法人九二一震災重建基金會」價購款方式籌措辦理。

一、重建成本費用估算

本案於原地建地下二層、地上十三層 RC 構造之集合式住宅，總重建成本推估約 358,101,450 元。

表 11-1 重建成本估算分析 **表 16-2、都市更新事業實施總經費成本明細表**
單位：新台幣/元

更新成本項目		說明	金額
工程費用	設計、簽證費用	包括建築、水電、消防、結構之設計費簽證費及鑽探費	9,088,000
	營建費用	包括施工費、整地費、材料費、工程管理及空氣污染防治費，詳表 11-2 所示	324,030,000
	公寓大廈管理基金	依照公寓大廈管理條例施行細則第六條計算	1,991,200
	地下室拆除費用	地下室拆除結構拆除、清運費	15,172,500
小計 (A)			350,281,700
權利變換費用	測量費	基地鑑界及現地測量費	19,750
	事業計畫與權利變換計畫規劃費	製作法定計畫書圖與相關作業所需費用	1,900,000
	估價費用	以每家鑑價機構 10 萬元計	300,000
	地籍整理費用	供未來土地登記所須代書費及登記規費等費用，以每戶 2 萬元計	3,500,000
管理費用		以每月 3.5 萬*30 個月*2 位行政人員計算	2,100,000
小計 (B)			7,819,750
合計 = (A) + (B)			358,101,450

1. 工程費用

- (1) 各項設計費、簽證費及鑽探費用為 9,088,000 元
- (2) 營建成本分析 (詳表 11-2)

表 11-2 營建費用估算表 **表 16-3、營建工程費用估算表**
單位：新台幣/元

工程項目	費用
壹、建築工程	
1. 假設工程	3,500,000
2. 基礎工程	22,000,000
3. 結構工程	106,000,000
4. 外部裝修工程	21,000,000
5. 內部裝修工程	60,000,000
6. 門窗工程	11,100,000
7. 防水隔熱工程	3,300,000
8. 雜項工程	10,000,000
9. 庭園綠化工程	4,000,000
10. 設備工程	14,000,000
11. 空污費	3,000,000
小計 (A)	257,900,000
貳、機電工程	
1. 電氣工程	16,000,000
2. 弱電工程	6,500,000
3. 給排水工程	11,000,000
4. 生活廢水工程	3,300,000
5. 消防設備工程	12,000,000
6. 通風工程	1,900,000
小計 (B)	50,700,000
合計 = (A) + (B)	308,600,000
工程營業稅	15,430,000
總計	324,030,000

(二) 更新事業實施經費

1. 工程費用之重建費用 (A)

(1) 拆除費用 (部分地下室)

因原案興建至地下二層，其拆除費用依專業廠商報價：

a. 東湖段436地號未拆除面積7,380m²

$$3,498,000 + 3,900,000 = 7,398,000 \text{ 元}$$

b. 東湖段433-2地號未拆除面積450m²

$$1,620,000 + 1,350,000 = 2,970,000 \text{ 元}$$

c. 合計：7,398,000 + 2,970,000 = 10,368,000 元

詳P.附錄-11，附錄壹拾、地下室拆除費用估價單。

(2) 建築設計費

a. 提列依據

包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費相關費用，其數額依105年1月4日府授都建字第1040283199號函修正「臺中市建築物造價標準表」及「臺灣省建築師公會建築師酬金標準表」計算。

b. 法定工程造價

本變更案更新後建築構造為鋼筋混凝土造建築物，單價為12,100元/m²，總樓地板面積為32,833.71m²

$$\text{工程造價} = \text{總樓地板面積 (m}^2\text{)} \times \text{單價}$$

$$= 32,833.71 \times 12,100 = 397,287,891 \text{ (元)}$$

c. 計算基準：以標準費率之中間值計算。

表16-4-變、建築設計費明細表

單位：新臺幣/元

法定工程造價 (元) : 397,287,891			
費率級距	標準費率 (%)	計算費率 (%)	金額計算
0萬元-300萬元	6%~9%	7.5%	225,000
300萬元-1,500萬元	5%~9%	7%	840,000
1,500萬元-6,000萬元	4.5%~9%	6.75%	3,037,500
6,000萬元以上	4%~9%	6.5%	21,923,713
合計			26,026,213

d. 建築設計費

(a) 本變更案依實際合約計算基準認列，其計算基準為法定總工程造價×8%，為33,937,925元。

$$\text{法定總工程造價} = \text{總樓地板面積 (m}^2\text{)} \times \text{單價} + \text{陽台 (m}^2\text{)} \times \text{單價}$$

$$= 32,833.71 \text{ (m}^2\text{)} \times 12,100 \text{ (元/m}^2\text{)} + 2,226.13 \text{ (m}^2\text{)} \times 12,100 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$= 424,224,064 \text{ (元)}$$

$$= 424,224,064 \text{ (元)} \times 8\% = 33,937,925 \text{ 元}$$

$$= 26,026,213 \text{ 元} < 33,937,925 \text{ 元} \dots\dots\dots \text{高於法定計算費用}$$

(b) 本變更案建築設計費因包含建築線測量費用、鑽探費用、結構技師簽證費等，故實際認列費用高於法定計算費用。

(c) 依合約第三條約定：法定工程造價有增減時，正負1%範圍內不另追加減，超過此範圍者依建造執照核准面積計價。

(d) 本變更案原簽訂合約之建築設計為地上十七層、地下三層之鋼筋混凝土建築物，配合理事會及會員大會之議決，變更為地上二十層、地下四層之鋼筋混凝土建築物。

詳P.附錄-12，附錄壹拾壹、建築設計委託合約書

(3) 營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，並按「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列。本變更案更新後為地上20層、地下4層鋼筋混凝土之建築物（建材設備等級詳p.附錄-5，附錄柒、建材設備等級表），其造價參照新北市所訂建築物工程造價標準單價表為116,100元/坪，考量臺中市與新北市之工程物價指數差別及市場行情酌予調整為92,000元。

$$\text{營建費用} = 32,833.71 \text{ (m}^2\text{)} \times 0.3025 \times 92,000 \text{ 元}$$

$$= 9,932.20 \text{ (m}^2\text{)} \times 92,000 \text{ 元}$$

$$= 913,762,400 \text{ (元)}$$

詳P.16-4，表16-5-變、營建工程費用估算表

表16-5-變、營建工程費用估算表

單位：新臺幣/元

項次	工程項目	單位	單價	複價	成本百分比
壹	建築工程				
1	假設工程	式	22,844,060	31,981,684	2.50%
2	基礎工程	式	71,273,467	71,273,467	7.80%
3	結構體工程	式	238,491,986	238,491,986	26.10%
4	內部裝修工程	式	102,341,389	102,341,389	11.20%
5	外部裝修工程	式	68,532,180	68,532,180	7.50%
6	門窗工程	式	41,119,308	41,119,308	4.50%
7	防水隔熱工程	式	10,051,386	10,051,386	1.10%
8	雜項工程	式	10,051,386	10,051,386	1.10%
9	景觀工程	式	1,827,525	1,827,525	0.20%
10	設備工程	式	27,412,872	27,412,872	3.00%
	小計		593,945,559	593,945,559	65.00%
貳	機電工程				
1	電器工程	式	86,807,428	86,807,428	9.50%
2	弱電設備工程	式	18,275,248	18,275,248	2.00%
3	給排水工程	式	18,275,248	18,275,248	2.00%
4	生活廢水工程	式	18,275,248	18,275,248	2.00%
5	消防設備工程	式	27,412,872	27,412,872	3.00%
6	通風工程及空調	式	13,706,436	13,706,436	1.50%
	小計		182,752,480	182,752,480	20.00%
	合計(壹+貳)		776,698,039	776,698,039	85%
	管理費(含保險、利潤)	式	91,376,240	91,376,240	10%
	營業稅	式	45,688,120	45,688,120	5%
	總計		913,762,400	913,762,400	100.00%

(4) 空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本變更案費率等級為第一級費率，且建築構造為鋼筋混凝土，建築面積1,373.98m²，空氣污染防制費率為2.47元/平方公尺×月。

$$\text{空氣污染防制費} = \text{建築面積} \times \text{空氣污染防制費率} \times \text{期間}$$

$$= 1,373.98 \times 2.47 \times 30 = 101,812 \text{ (元)}$$

(5) 公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第8條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定計算。

$$\begin{aligned} \text{公寓大廈公共基金} &= 10,000,000 \times 2\% + (100,000,000 - 10,000,000) \times 1.5\% \\ &\quad + (424,224,064 - 100,000,000) \times 0.5\% \\ &= 3,171,121 \text{ (元)} \end{aligned}$$

表16-6-變、公寓大廈之公共基金費明細表

單位：新臺幣/元

法定工程造價(元)：424,224,064		
費率級距	費率(%)	金額計算
0萬元-1000萬元	2.0	200,000
1000萬元-10000萬元	1.5	1,350,000
10000萬元-100000萬元	0.5	1,621,121
合計		3,171,121

(6) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工，包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用，平均每戶提列為75,000元。

$$\begin{aligned} \text{水電瓦斯費用} &= 222 \times 75,000 \\ &= 16,650,000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(7) 建造執照費

本變更案之建造執照規費係參照「新北市工務局建築執照規費標準」提列。

$$\begin{aligned} \text{建造執照費用} &= \text{工程造價} \times 0.1\% \\ &= 424,224,064 \times 0.1\% = 424,225 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(8) 交通影響評估費用：

本變更案依實際合約認列費用為35萬元。詳p.附錄-35，附錄壹拾肆、交通影響評估合約書

2.權利變換相關費用

(1) 都市更新規劃費用

都市更新規劃包括都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫書圖之擬定，其費用係參照「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」計算。

$$P1 = 30 \text{ (萬)}$$

$$P2 = 0 \text{ (萬)}$$

$$P3 = 100 + (3,037.46\text{m}^2 \times 0.1\text{萬}) + 20\text{人} \times 6\text{萬} + (60-20) \times 4\text{萬} = 683.746 \text{ (萬)}$$

$$P4 = 150 \text{ (萬)}$$

$$\text{合計：} 863.746 \text{ (萬)}$$

本變更案實際認列費用為734萬元 < 863.746萬.....OK

實際認列費用，詳p.附錄-37，附錄壹拾伍、都市更新規劃費用委託合約書

(2) 不動產估價費用

不動產估價需委託三家估價師事務所估定價值，以實際訂定契約所載數額為準。

不動產估價需委託三家估價師事務所辦理相關估價作業，三家估價作業每家85萬，領銜事務所增加服務費30萬，其總不動產估價費用為285萬。

本變更案實際認列費用為285（萬元），詳p.附錄-38，附錄壹拾陸、不動產價值評估鑑定委託契約書

(3) 土地複丈費

本變更案更新後土地複丈費用係依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計算，每筆土地以新臺幣4,000元計收。

$$\begin{aligned} \text{土地複丈費} &= \text{土地筆數} \times \text{單價} \\ &= 2 \times 4,000 = 8,000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 更新前土地及建物測量費用

本變更案無提列測量費用。

(5) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本變更案合法建築物已全數拆除，故無拆遷補償費。

(6) 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費

本變更案無占有他人土地舊違章建築物，故無拆遷補償費。

(7) 合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）

本變更案合法建築物已全數拆除，故無拆遷安置費。

(8) 地籍整理費用

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，本變更案之地籍整理費每戶以20,000元提列。

$$\text{地籍整理費} = 222 \times 20,000 = 4,440,000 \text{ (元)}$$

(9) 信託登記及塗銷費用

a.信託登記及塗銷登記費用：依與地政士簽訂合約報價提列，信託登記費用每戶4500元、信託塗銷登記費用每戶3,000元。

$$\text{信託登記費用：} 4,500(\text{元}) \times 52\text{戶} = 234,000\text{元}$$

$$\text{信託塗銷登記費用：} 3,000(\text{元}) \times 52\text{戶} = 156,000\text{元}$$

$$\text{信託登記書狀費及信託塗銷書狀費：} 100(\text{元}) \times 52\text{戶} + 100(\text{元}) \times 52\text{戶} = 10,400\text{元}$$

b.信託登記及塗銷登記規費：依土地法第76條規定，權利人應按信託權利價值千分之一繳納規費，而信託財產權利價值之計算係依土地公告現值計算。

$$\begin{aligned} &\text{依中華民國內政部地政司查詢106年臺中市大里區東湖段公告土地現值為} \\ &30,600\text{元/平方公尺，本基地範圍土地公告總現值合計為} 30,600 \times 3037.46\text{m}^2 = \\ &92,946,276\text{元} \end{aligned}$$

$$\text{信託登記規費：} 92,946,276(\text{元}) \times 0.1\% = 92,946\text{元}$$

$$\text{信託塗銷規費：} 92,946,276(\text{元}) \times 0.1\% = 92,946\text{元}$$

$$\text{c.合計：} 234,000 + 156,000 + 10,400 + 92,946 + 92,946 = 586,293\text{元}$$

(3) 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第六條按工程款造價一定比例金額提列公共基金為 1,991,200 元，公寓大廈管理基金應提撥 1,991,200 元，計算如下：

(A) 一千萬元以下部分為千分之二十。

$$1000 \text{ 萬元} \times 0.02 = 20 \text{ 萬}$$

(B) 一千萬元至一億元者，就超過依千萬部分為千分之十五。

$$9000 \text{ 萬元} \times 0.015 = 135 \text{ 萬}$$

(C) 逾一億元至十億元者，就超過一億元部分為千分之五

$$88,240,000 \text{ 元} \times 0.005 = 441,200 \text{ 元}$$

$$\text{總計 (A) + (B) + (C) = 1,991,200 \text{ 元}}$$

(4) 地下室拆除費用

經評估分析能採取 H 型鋼雙層斜撐支撐工法為施工基礎，拆除費用總計 15,172,500 元 (詳表 11-3)

表 11-3 地下室拆除費估算表 表 16-7、地下室拆除費用估算表

單位：新台幣/元

工程內容	費用
1 廢棄物清運	9,350,000
2 H 型鋼斜撐支撐	3,080,000
3 鄰房鑑定費用	450,000
4 安全監測	120,000
5 抽水工程	1,100,000
6 結構打除	350,000
小計	14,450,000
稅金	722,500
合計	15,172,500

2. 權利變換費用

權利變換費用總數為 7,819,750 元，其費用分算如下：

(1) 測量費

依中興測量公司報價，更新後基地之鑑界及建築測量費用 19,750 元。

(2) 事業計畫與權利變換計畫規劃費

依「大里市中國宅都市更新會」與「黃柏鈞建築師事務所」所訂定「大里市中興國宅都市更新事業計畫暨權利變換計畫服務委託合約書」委託辦理經費 220 萬元。

(3) 估價費用

委託三家不動產鑑價機構辦理更新前後土地及建物價值評估，每家費用 10 萬，總計 30 萬元，此一費用含在事業計畫與權利變換計畫規劃費中。

(4) 地籍整理費

未來土地登記所需代書費及登記規費等費用，每戶以 2 萬元計，本更新單元規劃戶數 174 戶及公共設施登記一筆，共計 175 筆，費用總計 350 萬元。

(5) 管理費用

都市更新事業計畫推動期間相關行政作業費所需費用 210 萬元。

3. 貸款利息

有關都市更新工程費用及拆遷安置相關費用貸款利率，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為基準，本變更案參考106年3月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.63%，採100%融資提列。

$= [(\text{工程費用} - \text{公寓大廈公共基金}) + (\text{權利變換費用} - \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷費用})] \times \text{資金年利率} \times \text{貸款期間} \times 50\%$

$= [(978,765,483 - 3,171,121) + (15,224,293 - 0)] \times 2.63\% \times 3.33 \times 50\%$

$= 43,387,454 \text{元}$

4. 稅捐

印花稅 = (建築設計費用 + 營建費用 + 都市更新規劃費用 + 不動產估價費用 + 地籍整理費用 + 信託費用) $\times 0.1\%$

$= (33,937,925 + 913,762,400 + 7,340,000 + 2,850,000 + 4,440,000 + 2,296,114) \times 0.1\%$

$= 964,627 \text{元}$

5. 管理費用

(1) 行政作業費

本變更案無須提列行政作業費

(2) 信託費用

本變更案為確保更新案可依計畫進行，更新期間將更新單元內土地所有權人其土地等權利交付信託機構所需之費用，以更新前土地價值加上營建費用，參考一般市場行情乘以0.2%計算，其費用總計2,296,114元

(3) 人事行政管理費用

本項費用包含開發整合階段至未來核定後之興建階段及辦理驗收、交屋等作業為止期間之人事、行政管理等費用，其費率以5%計算。

$= (\text{工程費用} (A) + \text{權利變換費用} (B) + \text{貸款利息} (C) + \text{稅捐} (D))$

$\times 5\%$

$= (978,765,483 + 15,224,293 + 43,387,454 + 964,627) \times 5\%$

$= 51,917,093 \text{ (元)}$

(4) 銷售管理費

$= (\text{工程費用} (A) + \text{權利變換費用} (B) + \text{貸款利息} (C) + \text{稅捐} (D)) \times 6\%$

$= (978,765,483 + 15,224,293 + 43,387,454 + 964,627) \times 6\%$

$= 62,300,512 \text{ (元)}$

(5) 風險管理費

$= (\text{工程費用} (A) + \text{權利變換費用} (B) + \text{貸款利息} (C) + \text{稅捐} (D) + \text{信託費用} (E2) + \text{人事行政管理費用} (E3)) \times 12\%$

$= (978,765,483 + 15,224,293 + 43,387,454 + 964,627 + 2,296,114 + 51,917,093)$

$\times 12\%$

$= 131,109,917 \text{ (元)}$

6. 原案相關債務

(1) 原案債務依法案判決結果，應給付新臺幣4,505,559元，自民國94年9月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(計算年期自96年9月8日至106年3月1日)

$= 4,505,559 \times (1 + 5\% \times 11.47 \text{月}) = 7,089,497 \text{元}$

(2) 債權執行費用：36,045元

(3) 合計：7,089,497 + 36,045 = 7,125,542元

7. 本變更案都市更新事業實施總經費

共同負擔費用總計 = 工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C)

+ 稅捐 (D) + 管理費用 (E) + 原案相關債務 (F)

$= 978,765,483 + 15,224,293 + 43,387,454 + 964,627 + 247,623,636 + 7,125,542$

$= 1,293,091,035 \text{ (元)}$

二、收入說明

本變更案預估開發收入如下：

(一) 建物價值

本變更案更新後之總銷售樓地板面積估算為8600.1坪（不含地下室停車空間），其中地上1至2層店舖面積約為328.67坪，平均銷售單價246,798元/坪，3層以上住宅使用面積約為8,516.54坪，平均銷售單價181,962元/坪，合計建物總價值預估1,630,804,470元。

(二) 停車位價值

本變更案共設計停車位共225個（其中3個無障礙汽車位不納入估價，未來由管理委員會統一管理），總計車位價值預估194,900,000元。

(三) 更新後總價值

本變更案更新後總價值為1,825,704,470元。

表16-8-變、更新後總價值表

單位：新臺幣/元

項目		數量	單價	複價	
建物	1F+2F	店舖使用	328.67 (坪)	246,798	81,115,240
	3F以上	住宅使用	8,516.54 (坪)	181,962	1,549,689,230
	建築價值小計		8,845.21 (坪)		1,630,804,470
停車位	B1	平面 (L)	28 (個)	1,000,000	28,000,000
		平面 (S)	5 (個)	950,000	4,750,000
	B2	平面 (L)	52 (個)	950,000	49,400,000
		平面 (S)	9 (個)	900,000	8,100,000
	B3	平面 (L)	54 (個)	850,000	45,900,000
		平面 (S)	8 (個)	800,000	6,400,000
	B4	平面 (L)	57 (個)	800,000	45,600,000
		平面 (S)	9 (個)	750,000	6,750,000
停車位價值小計		222 (個)		194,900,000	
更新後總價值					1,825,704,470

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

1. 本變更案總費用：1,293,091,035元
2. 更新前土地權利價值（土地成本）：234,294,445元
3. 更新後總收入：1,825,704,470元
4. 更新後地主可分配權利價值：
 $1,825,704,470 - 1,293,091,035 = 532,613,435$ 元
5. 地主更新事業效益：
 $532,613,435 - 234,294,445 = 298,318,990$ 元
6. 地主更新事業報酬率：
 $298,318,990 \div 234,294,445 = 127.33\%$

(二) 資金籌措計畫

本案實施都市更新事業所需費用之經費來源係由更新會向銀行申請融資，地主提供土地擔保或由土地所權人現金繳納，相關資金撥入信託專戶專款專用，依工程進度撥款支付相關廠商，並由受託人辦理信託財產管理、處分、移轉等信託管理事務。

二、收入分析

本更新事業計畫獲得政府及各震災基金會補助費用約 2,621 萬元，因此居民實際負擔為更新事業總成本扣除前述補助款 2,621 萬元後約計 33,189 萬元，而居民依實際負擔費用兩成方式自籌自備款，約 6,638 萬元，其餘以銀行貸款方式支付，約計 26,551 萬元，收入分析詳見下表。

表 11-4 收入分析表 表 16-9、更新後總價值表

項 目	金 額	說 明	
政府及各基金會補助	建築物規劃補助費	8,700,000	本更新單共規劃 174 戶，依行政院「九二一災後住宅重建輔導方案」規定申請。以每戶五萬元計算。5*174=870 萬
	地下室拆除補助費	2,482,350	依行政院「九二一震災重建區震損集合式住宅地下層拆除經費補助執行要點」規定申請
	污水設施補助費	5,220,000	3 萬/戶*174 戶=522 萬
	行政作業補助費	250,000	依據「協助受災集合式(社區)住宅辦理更新重建方案」規定
	權利變換與都市更新事業計畫規劃補助費	2,200,000	依據「協助受災集合式(社區)住宅辦理更新重建方案」規定
	公共設施興建補助費	7,360,000	依據「台中縣震災基金會補助辦法」規定
小 計	26,212,350		
共同負擔資金	自籌自備款	66,377,820	依總成本扣除各項補助後以二成計
	銀行貸款	265,511,280	依總成本扣除各項補助後以八成計
	小 計	331,889,100	
合 計	358,101,450		

表16-10-變、現金流量分析表

單位：新臺幣/元

現金項目	準備期(建照前)	第1-4月份	第5-8月份	第9-12月份	第13-16月份	第17-20月份	第21-24月份	第25-28月份	第29-32月份	第33-36月份	總計
現金流入											
實施者自籌	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行融資款	129,309,104	129,309,104	129,309,104	129,309,104	129,309,104	129,309,104	129,309,104	129,309,104	129,309,104	129,309,099	1,293,091,035
房屋銷售價金		116,378,193	16,625,456	16,625,456	16,625,456	16,625,456	16,625,456	16,625,456	16,625,456	1,060,334,650	1,293,091,035
現金流入總計	129,309,104	245,687,297	145,934,560	145,934,560	145,934,560	145,934,560	145,934,560	145,934,560	145,934,560	1,189,643,749	2,586,182,070
現金支出估計											
建築設計費用	16,968,963									16,968,962	33,937,925
拆除費用	10,368,000										10,368,000
營建費用		101,530,000	101,530,000	101,530,000	101,530,000	101,530,000	101,530,000	101,530,000	101,530,000	101,522,400	913,762,400
空污防制費	101,812										101,812
公寓大廈管理基金										3,171,121	3,171,121
外接水電瓦斯管線工程費用										16,650,000	16,650,000
建照執照相關規費	424,225										424,225
交通影響評估費用	350,000										350,000
都市更新規劃費用	7,340,000										7,340,000
不動產估價費用	2,850,000										2,850,000
土地複丈費										8,000	8,000
地籍整理費										4,993,993	4,993,993
信託服務費	2,296,114										2,296,114
人事行政管理費	4,856,751	4,856,751	4,856,751	4,856,751	4,856,751	4,856,751	4,856,751	4,856,751	4,856,751	8,206,334	51,917,093
銷售管理費用		15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	460,000	460,000	460,000	460,000	460,512	62,300,512
原案相關債務	7,125,542										7,125,542
現金支出總計：	52,681,407	121,386,751	121,386,751	121,386,751	121,386,751	106,846,751	106,846,751	106,846,751	106,846,751	152,013,622	1,117,629,037
稅前息前現金流入淨額：	76,627,697	124,300,546	24,547,809	24,547,809	24,547,809	39,087,809	39,087,809	39,087,809	39,087,809	1,037,630,128	1,468,553,034
稅前息前期初現金餘額：	76,627,697	200,928,243	225,476,052	250,023,861	274,571,670	313,659,479	352,747,288	391,835,097	430,922,906	1,468,553,034	
現金流出【借款部分】											
貸款利息	788,863	1,577,726	2,366,589	3,155,452	3,944,316	4,733,179	5,522,042	6,310,905	7,099,768	7,888,614	43,387,454
稅捐										964,627	964,627
本金償還										1,293,091,035	1,293,091,035
合計：	788,863	1,577,726	2,366,589	3,155,452	3,944,316	4,733,179	5,522,042	6,310,905	7,099,768	1,301,944,276	1,337,443,116
稅後息後淨現金流量：	75,838,834	122,722,820	22,181,220	21,392,357	20,603,493	34,354,630	33,565,767	32,776,904	31,988,041	(264,314,148)	131,109,918
稅後息後淨現金累計：	75,838,834	198,561,654	220,742,874	242,135,231	262,738,724	297,093,354	330,659,121	363,436,025	395,424,066	131,109,918	

表16-11、現金流量分析表

三、資金流量

	準備期	施工期									總計	
	1~3	4~6	7~9	10~12	13~15	16~18	19~21	22~24	25~27	28~29		30~31
現金流入												
建築設計補助款	8,700,000											8,700,000
地下室拆除補助費	2,482,350											2,482,350
污水設施補助費											5,220,000	5,220,000
行政作業補助費	250,000											250,000
權利變換及事業計畫規劃補助費	2,200,000											2,200,000
公共設施興建補助費		1,472,000	1,472,000		2,208,000		2,208,000					7,360,000
自備款	2,323,224	5,310,226	7,633,449	7,633,449	7,633,449	7,633,449	7,633,449	7,633,449	7,633,449	5,310,226		66,377,819
合計	15,955,574	6,782,226	9,105,449	7,633,449	9,841,449	7,633,449	9,841,449	7,633,449	7,633,449	5,310,226	5,220,000	92,590,169
現金流出												
營建費用(含空污費、拆除費)		34,024,725	38,446,268	25,414,385	17,126,457	70,633,931	42,455,145	63,208,422	25,779,600	22,113,567		339,202,500
鑽探費用	388,000											388,000
建築設計費用	8,700,000											8,700,000
共同管理基金											1,991,200	1,991,200
測量費	19,750											19,750
權利變換及事業計畫規劃費	1,900,000											1,900,000
估價費	300,000											300,000
地籍整理費											3,500,000	3,500,000
管理費用	105,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000	105,000	2,100,000
合計	11,412,750	34,234,725	38,656,268	25,624,385	17,336,457	70,843,931	42,665,145	63,418,422	25,989,600	22,323,567	5,596,200	358,101,450
稅前息前淨現金流量	4,542,824	(27,452,499)	(29,550,819)	(17,990,936)	(7,495,008)	(63,210,482)	(32,823,696)	(55,784,973)	(18,356,151)	(17,013,341)	(376,200)	(265,511,281)
稅前息前淨現金累計	4,542,824	(22,909,675)	(52,460,494)	(70,451,430)	(77,946,438)	(141,156,920)	(173,980,616)	(229,765,589)	(248,121,740)	(265,135,081)	(265,511,281)	
現金流入												
建物融資		26,551,128	39,826,693	26,551,128	26,551,128	26,551,128	53,102,255	39,826,693	13,275,564	13,275,564		265,511,281
土地融資												
合計	0	26,551,128	39,826,693	26,551,128	26,551,128	26,551,128	53,102,255	39,826,693	13,275,564	13,275,564	0	265,511,281
現金流出												
土地利息支出												
建築融資利息												
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前息後淨現金流量	4,542,824	(901,371)	10,275,874	8,560,192	19,056,120	(36,659,354)	20,278,559	(15,958,280)	(5,080,587)	(3,737,777)	(376,200)	0
稅前息後淨現金累計	4,542,824	3,641,453	13,917,327	22,477,519	41,533,639	4,874,285	25,152,844	9,194,564	4,113,977	376,200	0	