

附件五

非自償性經費計算表

單位:新臺幣元

期數 (年)	(A) 每建坪 成本	(B) 營運期淨現金流量					(C) 現值因子	(B)×(C) 營運期淨現 金流量現值
		(1) 租金收入	(2) 重置費用	(3) 火災及地震 險保費	(4) 土地租金 (房地租金)	(1)-(2)- (3)-(4) 淨現金流量		
0	160,000						1.0000	
1		4,104	1,600	80	648	1,776	0.9852	1,750
2		4,104	1,600	80	648	1,776	0.9707	1,724
3		4,104	1,600	80	648	1,776	0.9563	1,698
4		4,104	1,600	80	648	1,776	0.9422	1,673
5		4,104	1,600	80	648	1,776	0.9283	1,649
6		4,104	1,600	80	648	1,776	0.9145	1,624
7		4,104	1,600	80	648	1,776	0.9010	1,600
8		4,104	1,600	80	648	1,776	0.8877	1,577
9		4,104	1,600	80	648	1,776	0.8746	1,553
10		4,104	1,600	80	648	1,776	0.8617	1,530
11		4,268	1,792	80	674	1,722	0.8489	1,462
12		4,268	1,792	80	674	1,722	0.8364	1,440
13		4,268	1,792	80	674	1,722	0.8240	1,419
14		4,268	1,792	80	674	1,722	0.8118	1,398
15		4,268	1,792	80	674	1,722	0.7999	1,378
16		4,268	1,792	80	674	1,722	0.7880	1,357
17		4,268	1,792	80	674	1,722	0.7764	1,337
18		4,268	1,792	80	674	1,722	0.7649	1,317
19		4,268	1,792	80	674	1,722	0.7536	1,298
20		4,268	1,792	80	674	1,722	0.7425	1,279
21		4,439	2,007	80	701	1,651	0.7315	1,208
22		4,439	2,007	80	701	1,651	0.7207	1,190
23		4,439	2,007	80	701	1,651	0.7100	1,172
24		4,439	2,007	80	701	1,651	0.6995	1,155
25		4,439	2,007	80	701	1,651	0.6892	1,138
26		4,439	2,007	80	701	1,651	0.6790	1,121
27		4,439	2,007	80	701	1,651	0.6690	1,104
28		4,439	2,007	80	701	1,651	0.6591	1,088
29		4,439	2,007	80	701	1,651	0.6494	1,072
30		4,439	2,007	80	701	1,651	0.6398	1,056
31		4,616	2,248	80	729	1,560	0.6303	983
32		4,616	2,248	80	729	1,560	0.6210	969
33		4,616	2,248	80	729	1,560	0.6118	954
34		4,616	2,248	80	729	1,560	0.6028	940
35		4,616	2,248	80	729	1,560	0.5939	926
36		4,616	2,248	80	729	1,560	0.5851	913
37		4,616	2,248	80	729	1,560	0.5764	899
38		4,616	2,248	80	729	1,560	0.5679	886
39		4,616	2,248	80	729	1,560	0.5595	873
40		4,616	2,248	80	729	1,560	0.5513	860
41		4,801	2,518	80	758	1,445	0.5431	785
42		4,801	2,518	80	758	1,445	0.5351	773
43		4,801	2,518	80	758	1,445	0.5272	762
44		4,801	2,518	80	758	1,445	0.5194	751
45		4,801	2,518	80	758	1,445	0.5117	740
46		4,801	2,518	80	758	1,445	0.5042	729
47		4,801	2,518	80	758	1,445	0.4967	718
48		4,801	2,518	80	758	1,445	0.4894	707
49		4,801	2,518	80	758	1,445	0.4821	697
50		4,801	2,518	80	758	1,445	0.4750	687
合計	160,000	222,286	101,646	4,000	35,098	81,543		57,919

非自償性經費=(每建坪成本-營運期淨現金流量現值)*總樓地板面積

說明：

一、支出面：

(一) 每建坪成本

公式＝（專案管理、監造、設計、工程及購置家電家具等設施設備結算金額（家電家具採租賃方式則預估以買斷金額計算）＋工程管理費（以實際金額計算）＋公共藝術估算興建（修繕）成本1%金額）／總樓地板面積

(二) 重置費用（含建物修繕、機電汰換費用及社會住宅設施設備更新汰換）：

每年提撥費用占每建坪成本1%，每10年以12%調漲估算。

(三) 火災及地震基本保險費用每坪每年80元。

(四) 土地租金（房地租金）：

營運首年租金÷總樓地板面積，每10年以4%調漲估算。

(五) 管理費、房屋稅、地價稅、土地有償撥用價款、委託住宅法人管理及專案人事費用不列入計算，由興辦單位自籌或自行負擔成本。

二、收入面：

(一) 由興辦機關提供「每建坪租金平均數」，為一般戶、弱勢戶、附屬事業及地下室等合併計算之每建坪租金平均數。

(二) 出租實收率：

以90%計算，包含租金無法收回產生呆帳之損失及出租轉換檢修之空置期，亦即租金收入＝每建坪租金平均數×12個月×90%。

(三) 租金收入漲幅：

每10年以4%調漲估算。

三、折現率：

以1.5%為折現率。

四、期數：

採興建方式之營運期以50年計算，採修繕方式之營運期以個案修繕後評估尚能使用之年數計算。