

中央都市更新基金實施都市更新事業作業要點

內政部中華民國 102 年 7 月 29 日臺內營字第 1020807822 號函修正發布全文五點

- 一、內政部(以下簡稱本部)為加速推動都市更新，活化國家資產，執行中央都市更新基金收支保管及運用辦法第四條規定，由本部營建署或所屬城鄉發展分署運用中央都市更新基金(以下簡稱本基金)實施都市更新事業，特訂定本作業要點。
- 二、本基金實施都市更新事業之方式如下：
 - (一) 本部營建署或所屬城鄉發展分署自行實施都市更新事業。
 - (二) 由本部營建署或所屬城鄉發展分署擔任實施者，擬訂都市更新個案之都市更新事業計畫及權利變換計畫並經都市更新審議會審議通過後，再依公開評選程序委託都市更新事業機構實施。
 - (三) 本部營建署或所屬城鄉發展分署經公開評選程序委託都市更新事業機構實施。
 - (四) 其他經中央都市更新基金管理會(以下簡稱本基金管理會) 審議通過之方式。
- 三、本基金實施都市更新事業支出項目規定如下：
 - (一) 都市更新規劃費用：包括都市更新可行性評估費用、都市更新計畫、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫等費用。
 - (二) 都市計畫變更費用。
 - (三) 工程費用：包括公共設施與建築物之規劃設計費、施工費、整地費、材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。
 - (四) 拆遷補償及安置費用。
 - (五) 徵收、撥用、價購更新地區土地及其改良物支出。
 - (六) 整合與招商作業費用。
 - (七) 權利變換費用：依據都市更新權利變換實施辦法第十三條第一項第四款規定之費用。
 - (八) 稅捐及管理費用：包括必要之稅捐、人事、行政管理、信託及其他管理費用。

- (九) 貸款利息支出。
- (十) 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。
- (十一) 行政業務與設備費。
- (十二) 其他經基金管理會審議通過之支出項目。

四、依本要點運用本基金實施都市更新事業時，應檢具實施計畫書及申請書表（格式如附件一）提報本基金管理會審查。實施計畫書應表明下列事項：

- (一) 計畫地區範圍及現況。
- (二) 實施者及主辦單位。
- (三) 計畫目標及整體規劃構想。
- (四) 實施方式。
- (五) 市場分析。
- (六) 財務計畫及可行性分析。
- (七) 申請用途及額度。
- (八) 撥款及回收計畫。
- (九) 實施期程。
- (十) 其他。

五、本部營建署或所屬城鄉發展分署應於本基金撥款後按季向本基金管理會報告個案實施進度及資金運用情形(格式如附件二)

附件一 運用中央都市更新基金實施都市更新事業摘要計畫表

案名						實施者	<input type="checkbox"/> 1.自行實施 <input type="checkbox"/> 2.自行實施後公開評選委託都市更新事業機構 <input type="checkbox"/> 3.公開評選委託都市更新事業機構 <input type="checkbox"/> 4.其他		
申請單位	聯絡人：						開發模式	<input type="checkbox"/> A.權利變換 <input type="checkbox"/> B.設定地上權 <input type="checkbox"/> C.標售 <input type="checkbox"/> D.其他	
更新單元範圍	土地面積： m ²		可建築面積： m ²			公有及國營事業 土地基本資料		土地面積： m ² 申請當期公告現值總值 萬元	
財務概要	A.權利變換	預估決標金額 萬元	B.設定地上權	預估權利金決標金額 萬元				C.標售預估決標金額	萬元
		共同負擔費用 萬元		預估土地租金 萬元					
		風險管理費 萬元		預估土地及建物終值 萬元					
支出項目及金額	項目	金額	項目	金額	項目	金額	項目	金額	
	支出金額總計：						萬元		
回收計畫	計算方式	預估回收金額			預估回收時程與金額				
		(萬元)	第一期：預計	· 回收	萬元。				
			第二期：預計	· 回收	萬元。				
第三期：預計	· 回收		萬元。						
	報酬率	%							

註：一、本表預估中央都市更新基金回收金額僅供中央都市更新基金管理會審議參考，實際回收金額依個案簽約金額計算。

二、金額單位：新臺幣。

附件二之(一)

○○年度中央都市更新基金實施都市更新事業(預定)進度表

填表日期： 年 月 日

主辦機關	計畫名稱	金額	執行日數	發包訂約日期	提送都市更新事業計畫及權利變換計畫(或工程完工)日期	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告公開展覽(或工程驗收)日期	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告實施日期	公告招商日期	辦理情形說明(含落後原因及因應措施)

承辦人：

聯絡電話：

單位主管：

附件二之(一)填表說明：

- 一、本表格請依個別計畫逐案分別填列，各項目得視個案狀況增列或修改，另個案實施期程於實施計畫書詳細載明。
- 二、發包訂約(工程開工)日期、期中簡報日期、期末簡報(工程完工)日期、總結報告(工程驗收)完成日期及結案日期：為實際完成日期。
- 三、執行日數：確定發包訂約日期至結案日數天數。

附件二之(二)

○○年度中央都市更新基金實施都市更新事業進度管控表

填表日期： 年 月 日

編號	計畫名稱	中央都市更新基金核列金額	執行累計數 (件) / 權數 (百分比)				執行進度檢討		
			完成發包訂約 (工程開工)	提送都市更新事業計畫及權利變換計畫	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告實施	公告招商	預定進度	實際進度	差異說明
			(20%)	(40%)	(35%)	(5%)	(%)	(%)	
總計									

承辦人：

聯絡電話：

單位主管：

註：中央都市更新基金於個案撥款後，應按季填報本（預定）查核進度表與進度管控表，以利向中央都市更新基金管理會報告個案進度。

附件二之(二)填表說明：

- 一、執行累計：總進度為百分之一百，發包訂約占百分之二十，執行階段約占百分之四十，事業計畫及權利變換計畫核定公告約占百分之三十五，公告招商約占百分之五。
- 二、執行進度檢討：包括預定進度（製表日期時該項計畫應達到進度百分比）、實際進度（製表日期時實際進度加總計算填列）、差異說明（以實際進度-預定進度）。
- 三、總計列：除金額以總計方式填列外，其餘依各項所占權重加權後平均計算填列。（進度百分比以整數方式表示，小數點以下四捨五入；權重、權責比、支用比數字，取至小數點二位數，第三位以下四捨五入。）
- 四、工作項目及各階段進度比重，可視該案實際情形訂定。
- 五、每年度一月、四月、七月及十月之五日前填報回復，電子郵件信箱：kuanhua@cpami.gov.tw，傳真：02-8771-9420。