

都市更新講習會業務研習班

都市更新前置招商作業簡介

財團法人都市更新研究發展基金會

執行長 丁致成

2009.08.26

前言

- 為加速推動都市更新，行政院於95年度選定50處、96及97年度勘選45處都市更新示範計畫地區，作為實質招商案件
- 98年核定「愛臺十二建設都市更新推動計畫」，目標為
 - ✓ 優先推動以政府為主之都市更新案招商
 - ✓ 設置單一窗口協助民間排除投資障礙
 - ✓ 補助辦理關聯性公共工程闢建及地上物清理

前言

- 為達成順利招商目標，建議配合修法與擬定之配套措施
 - ✓ 修訂更新條例施行細則
 - 第五條之一：增加公開評選委任或委託相關事項
 - 第五條之二：共同投資人
 - ✓ 研擬「都市更新公開評選辦法(草案)」
 - ✓ 研擬「都市更新設定地上權要點(草案)」
 - ✓ 研擬各類型招商文件與契約範本
 - ✓ 研擬招商作業手冊供實質操作參考

手冊架構

第一部份

總論

- 前言
- 適合政府主導案之評定方式
- 推動模式及適用時機
- 開發主體說明
- 推動流程說明

第二部份

前置作業

- 先期規劃作業
- 更新事業可行性評估
- 成立推動小組
- 開發辦理原則
- 都市計畫變更
- 土地取得方式
- 私有地主整合
- 財務協助
- 權利金及標售價格訂定

第三部份

招商作業

- 招商準備作業
- 評選委員會
- 招商評選
- 簽約作業

第四部份

計畫執行

- 經營管理
- 爭議處理
- 監督機制

第五部份

招商文件

- 權利變換
- 設定地上權
- 標售

總論

- 適用範圍
- 適合政府主導案之評定方式
- 推動模式及適用時機
- 推動流程
- 開發主體

適用範圍

- 政府公辦更新案件，於「都市更新作業手冊」僅做簡略說明，實際執行尚有不足之處
- 以更新條例第9條規定由政府主導推動都市更新案件招商前置作業與招商作業應以「政府主導推動都市更新招商作業手冊與文件範本」作為公辦更新案之執行操作參考
- 都市更新一般相關執行政程序部分原則依「都市更新作業手冊」辦理

適合政府主導案之評定方式—評估指標

- 政策指標：

- ✓ 指標1：符合中央都市更新推動政策

- 土地特性指標：

- ✓ 指標2：計畫地區面積達一定規模
- ✓ 指標3：公有土地面積比例
- ✓ 指標4：公地管理機關參與更新意願

適合政府主導案之評定方式—政策指標

■ 條件一

- ✓ 位於重要交通服務設施400公尺周邊地區

計畫地區與高速鐵路場站、捷運場站、火車站、客運轉運站等重要交通服務設施之距離

■ 條件二

- ✓ 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區

計畫地區與中央、直轄市、縣(市)政府管有河川或港埠之距離

■ 條件三

- ✓ 配合重大發展建設需要辦理都市更新

計畫地區與中央、直轄市、縣(市)政府公告之重大建設之距離

■ 條件四

- ✓ 振興老舊社區經濟產業、重塑都市機能辦理更新

計畫地區內建物概估平均年期(30~50年)

適合政府主導案之評定方式—土地特性指標

■ 指標2

- ✓ 計畫地區面積達一定規模(3~5公頃)

■ 指標3

- ✓ 公有土地面積比例

含公營事業及相關法人團體所有土地面積比例

■ 指標4

- ✓ 公地管理機關參與更新意願

含公營事業及相關法人團體參與更新之意願

推動模式及適用時機

■ 權利變換(A)

- ✓ 依更新條例25條規定，都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之
- ✓ 依地上物拆遷難易程度分為A1、A2
- ✓ 適用時機

A1權利變換(地上物單純)：公私有土地混合，地上物已有安置計畫或可交由實施者處理

A2權利變換(地上物複雜)：公私土地夾雜且包含多戶之私有地上物或違章建築戶，需優先處理私有土地及建物才可進行招商

推動模式及適用時機

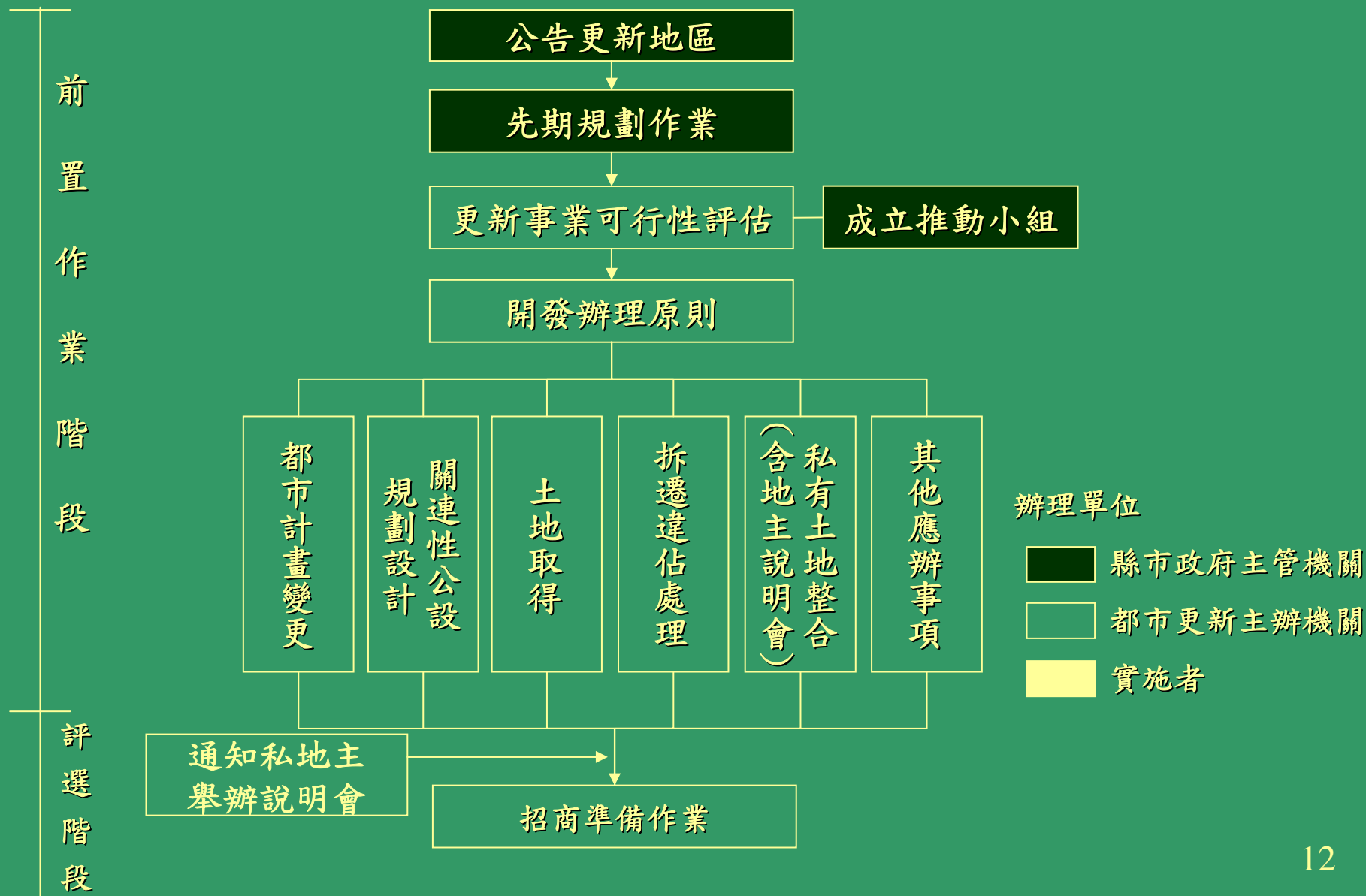
■ 設定地上權(B)

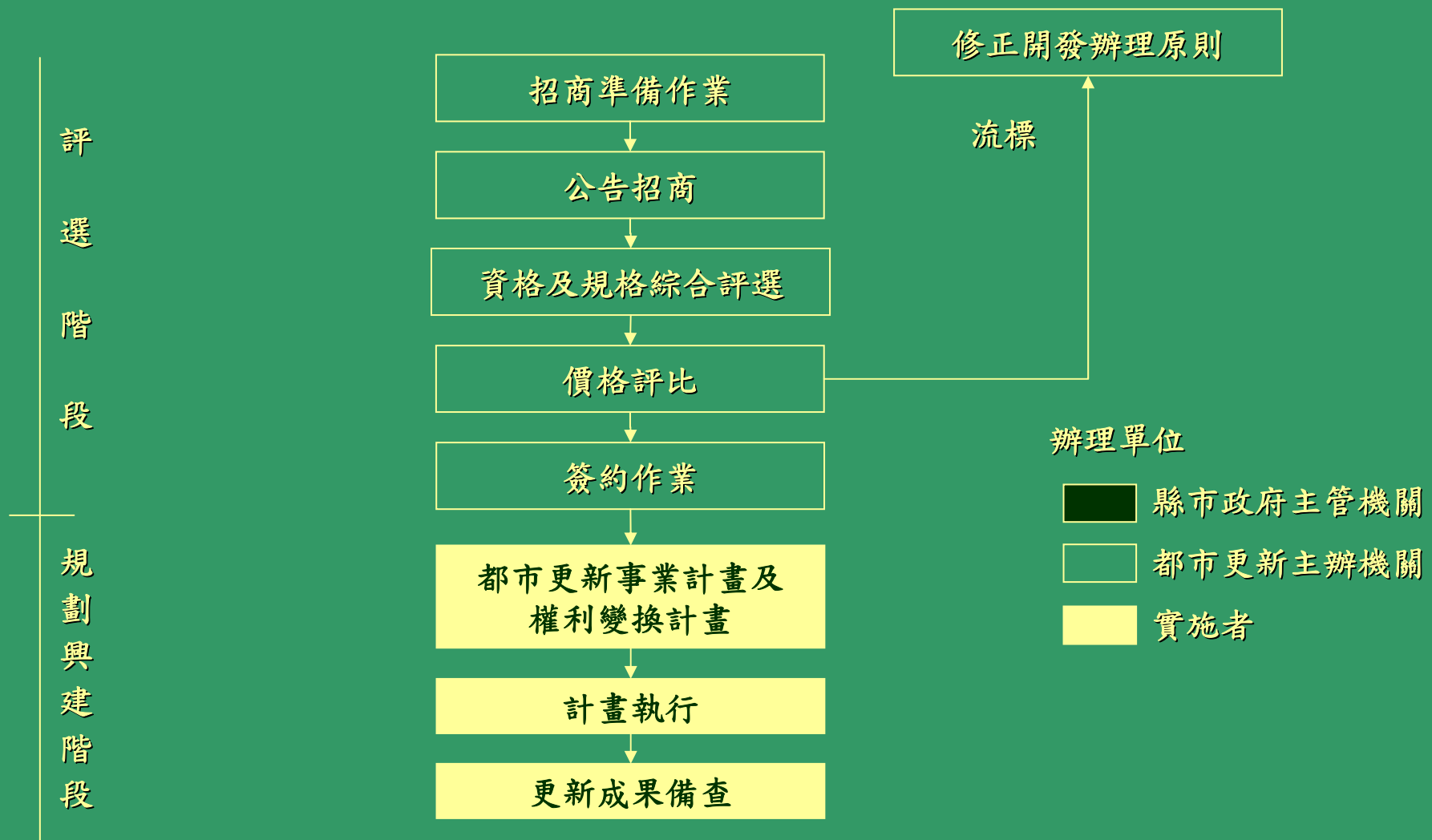
- ✓ 依國有財產法第47條規定，非公用財產類之不動產，……。但情形特殊，適於以設定地上權或其他方式處理者，得報請行政院核定之。
- ✓ 適用時機：80%以上為公有土地，政府政策需要且具特殊目的之都市機能者

■ 標售(C)

- ✓ 依國有財產法第47條規定，非公用財產類之不動產，經改良後，以標售為原則。
- ✓ 適用時機：權屬全為公有，且公有管理機關無後續處分計畫或特殊需求者

推動流程—A1權利變換(地上物單純)



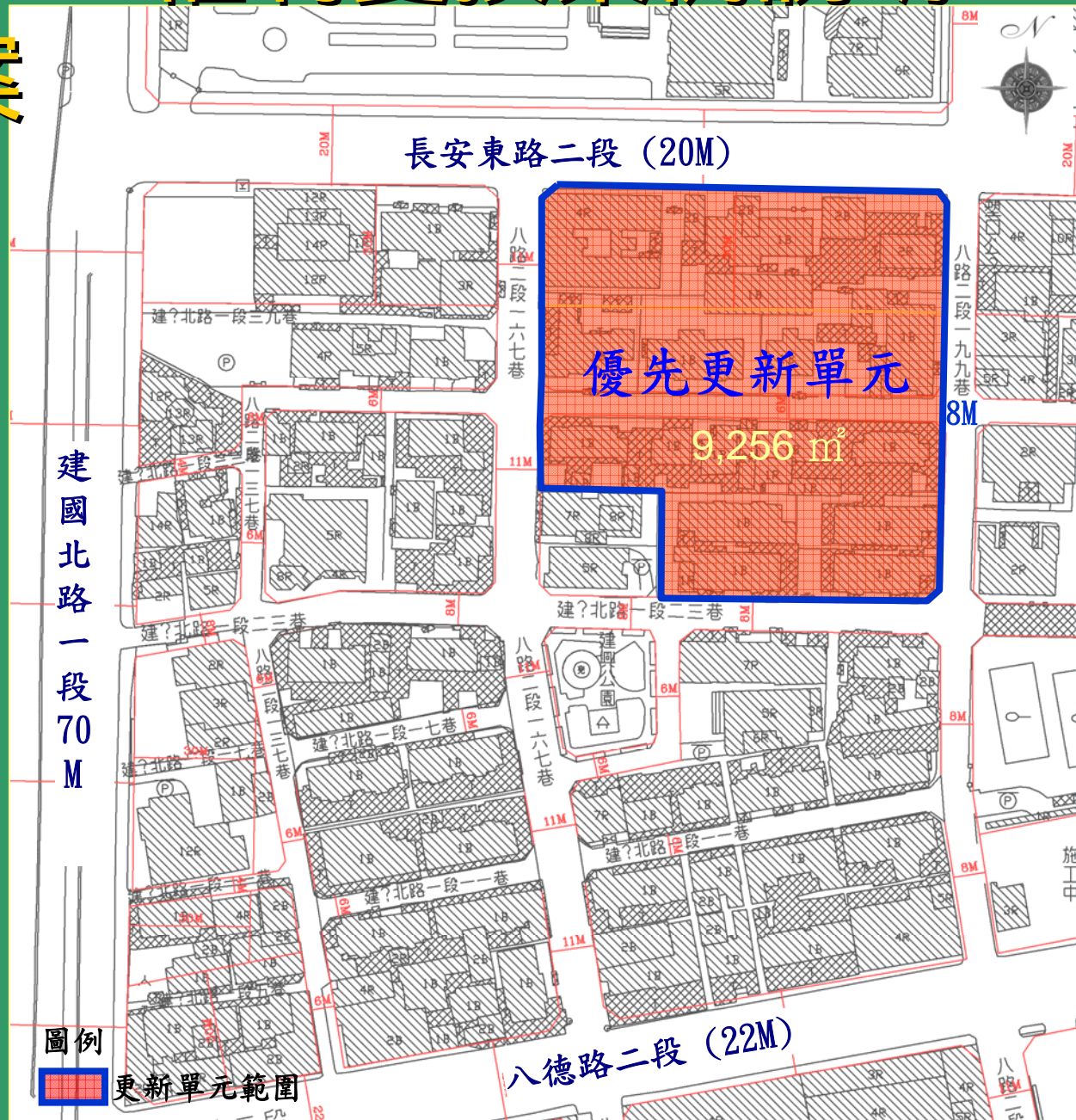


推動流程—A1權利變換案例說明

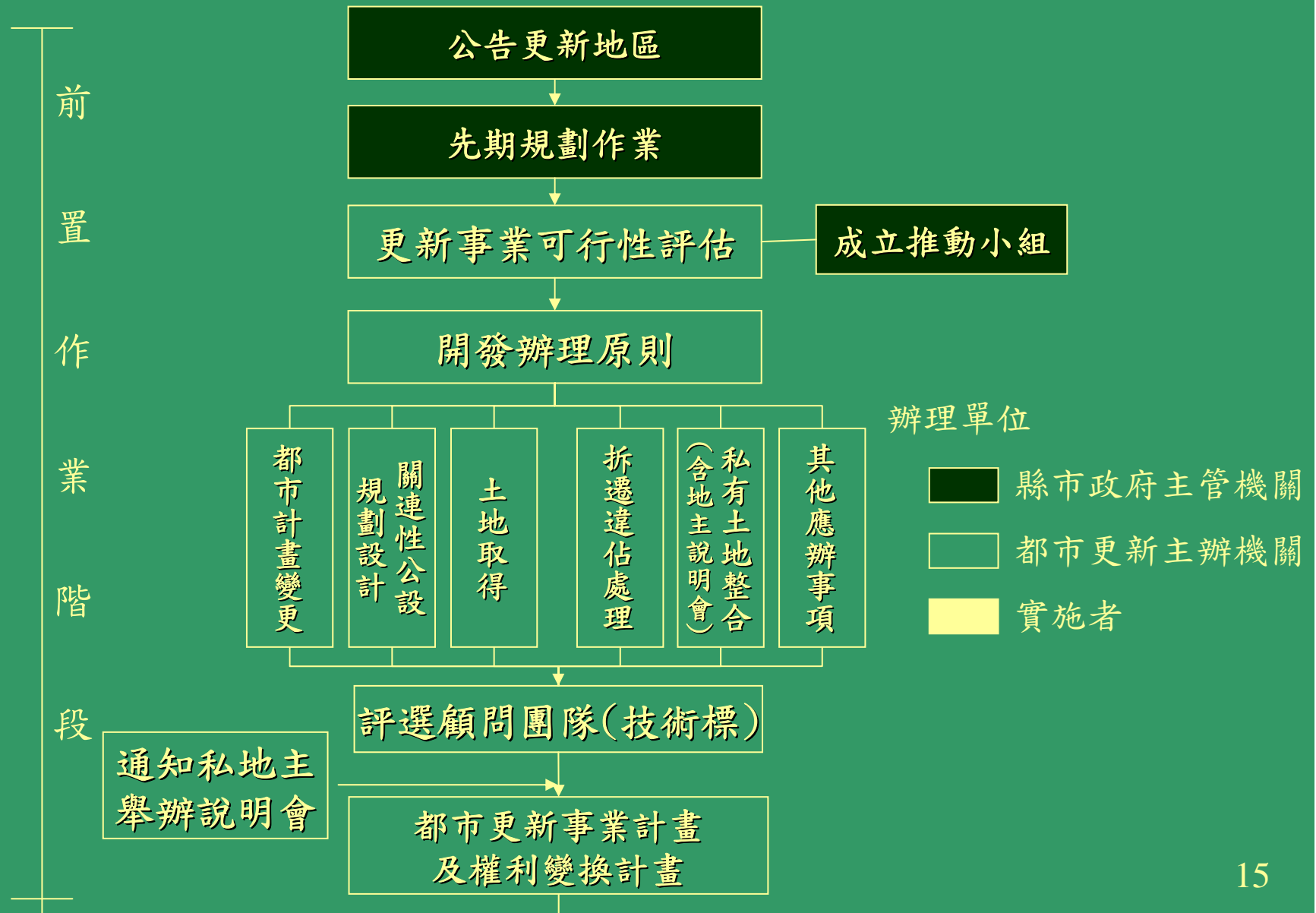
中山女中案

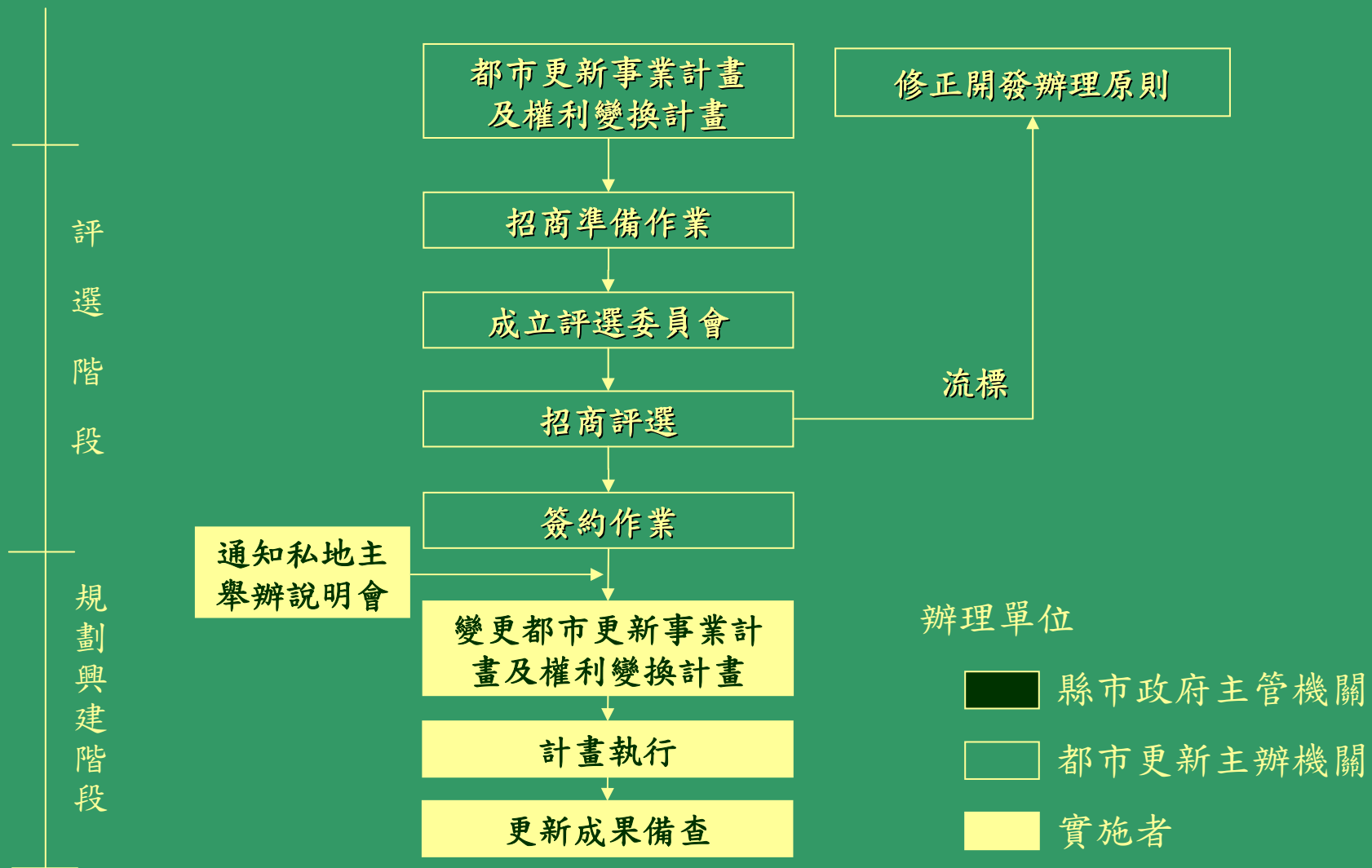
■ 優先更新單元

分區	面積m ²	容積率
商2	2,896	630%
商2特 (住3)	2,077	225%
住3	3,652	225%
道路	631	-
總計	9,256	-



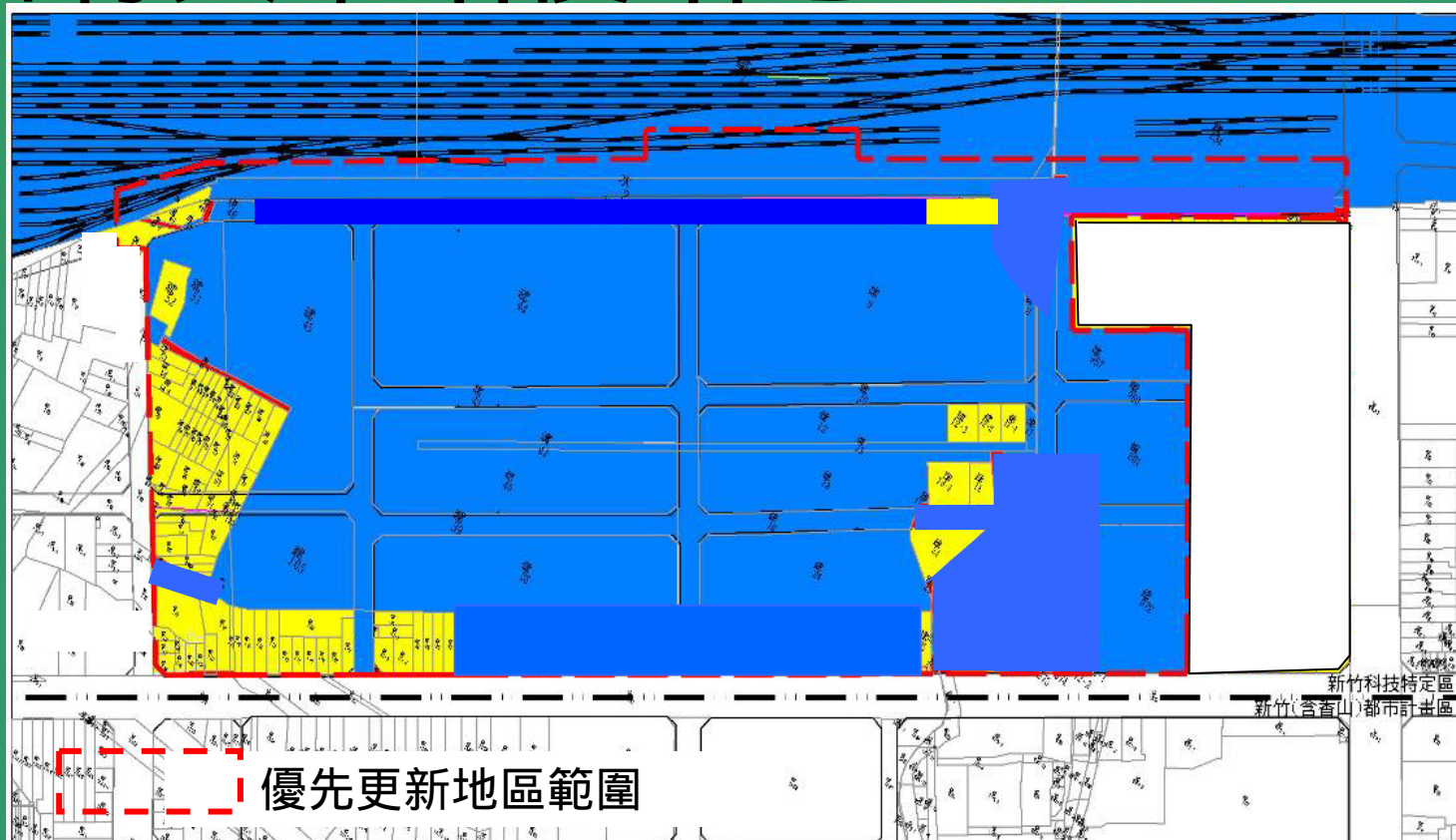
推動流程—A2權利變換(地上物複雜)





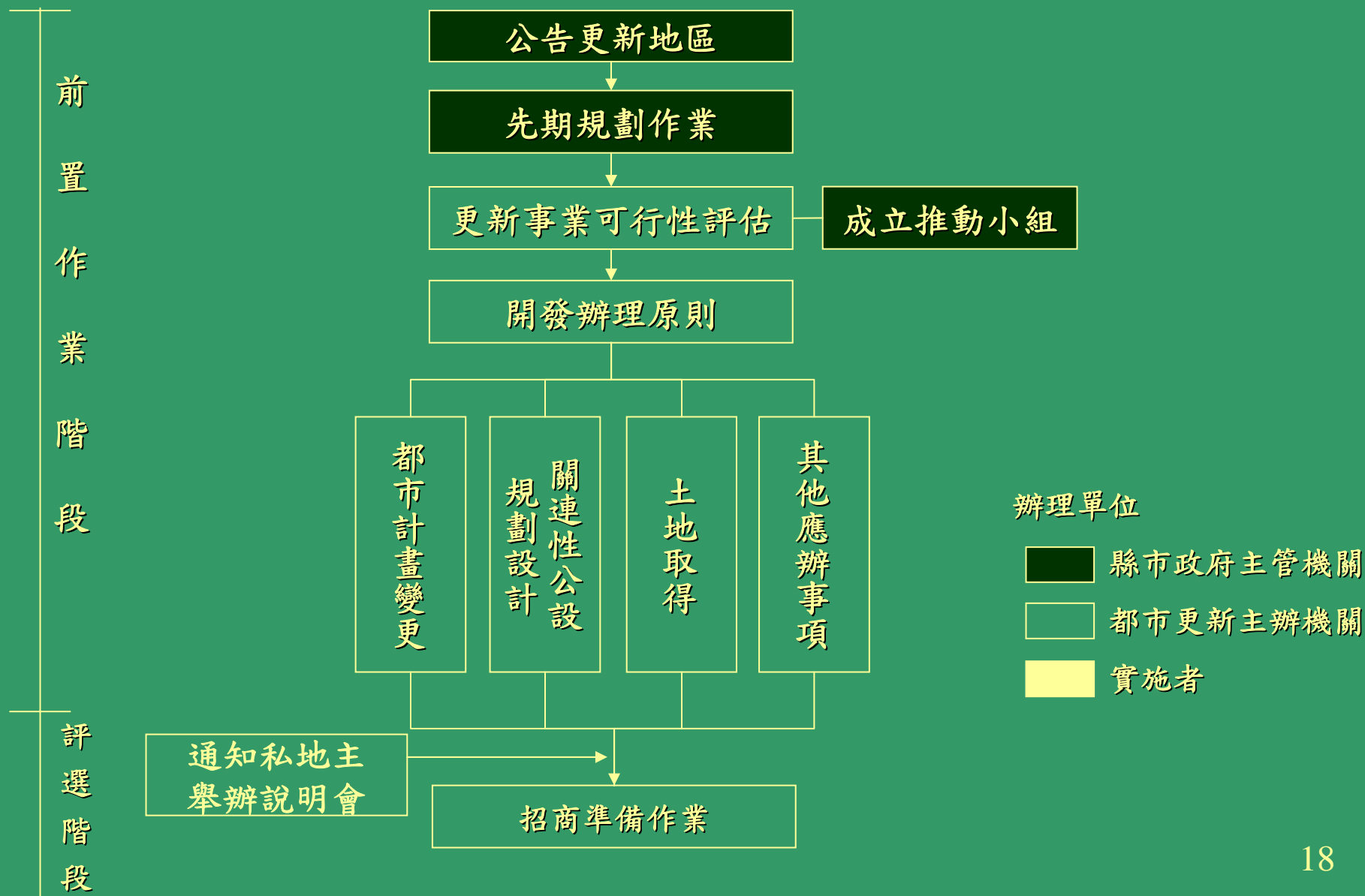
推動流程—A2權利變換案例說明

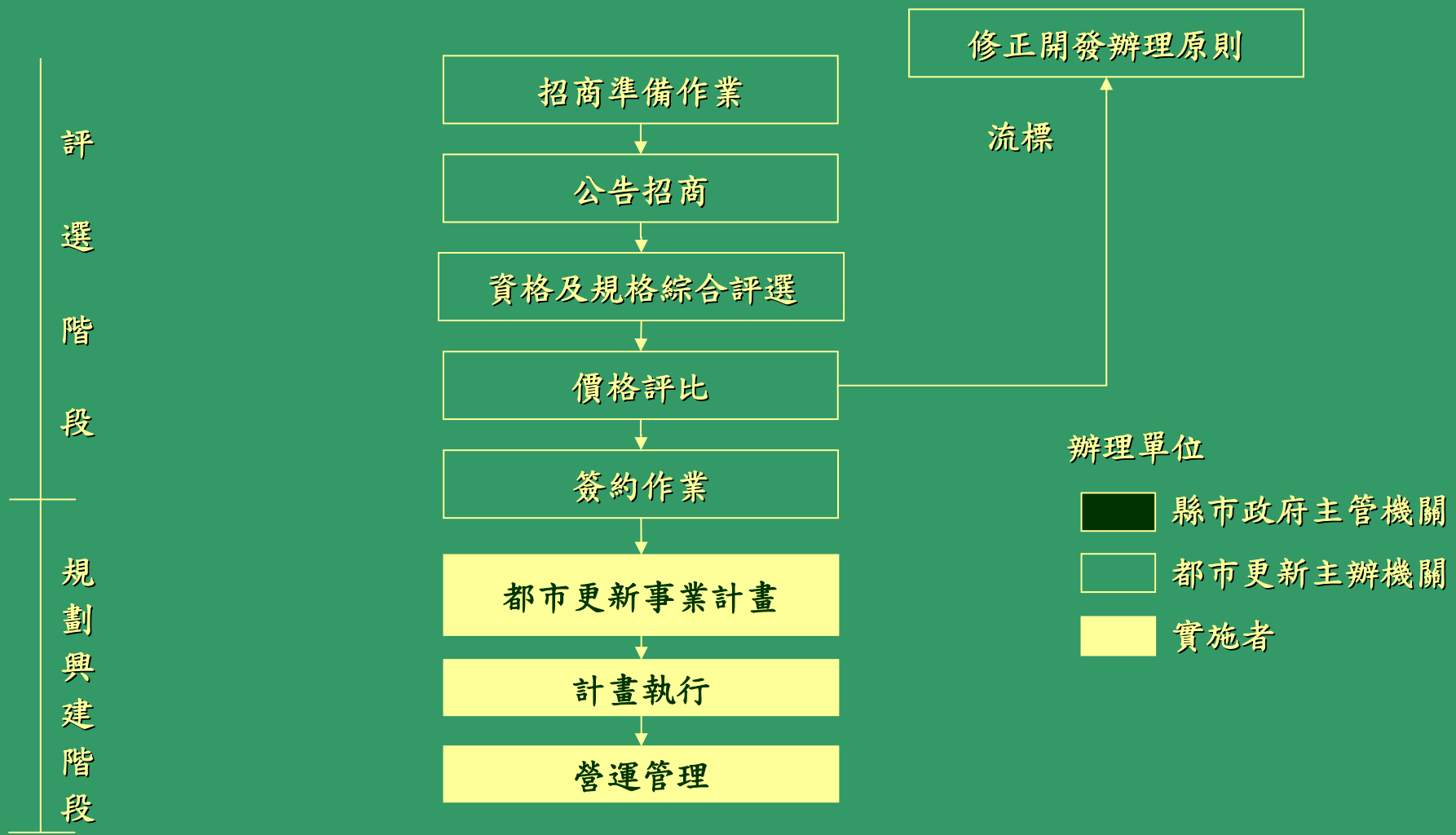
新竹火車站後站地區



土地權屬	土地面積 (公頃)	百分比 (%)	土地權屬	土地面積 (公頃)	百分比 (%)	總計 (公頃)
國公有	6.30	90	私人	0.70	10	7.00

推動流程—B.設定地上權



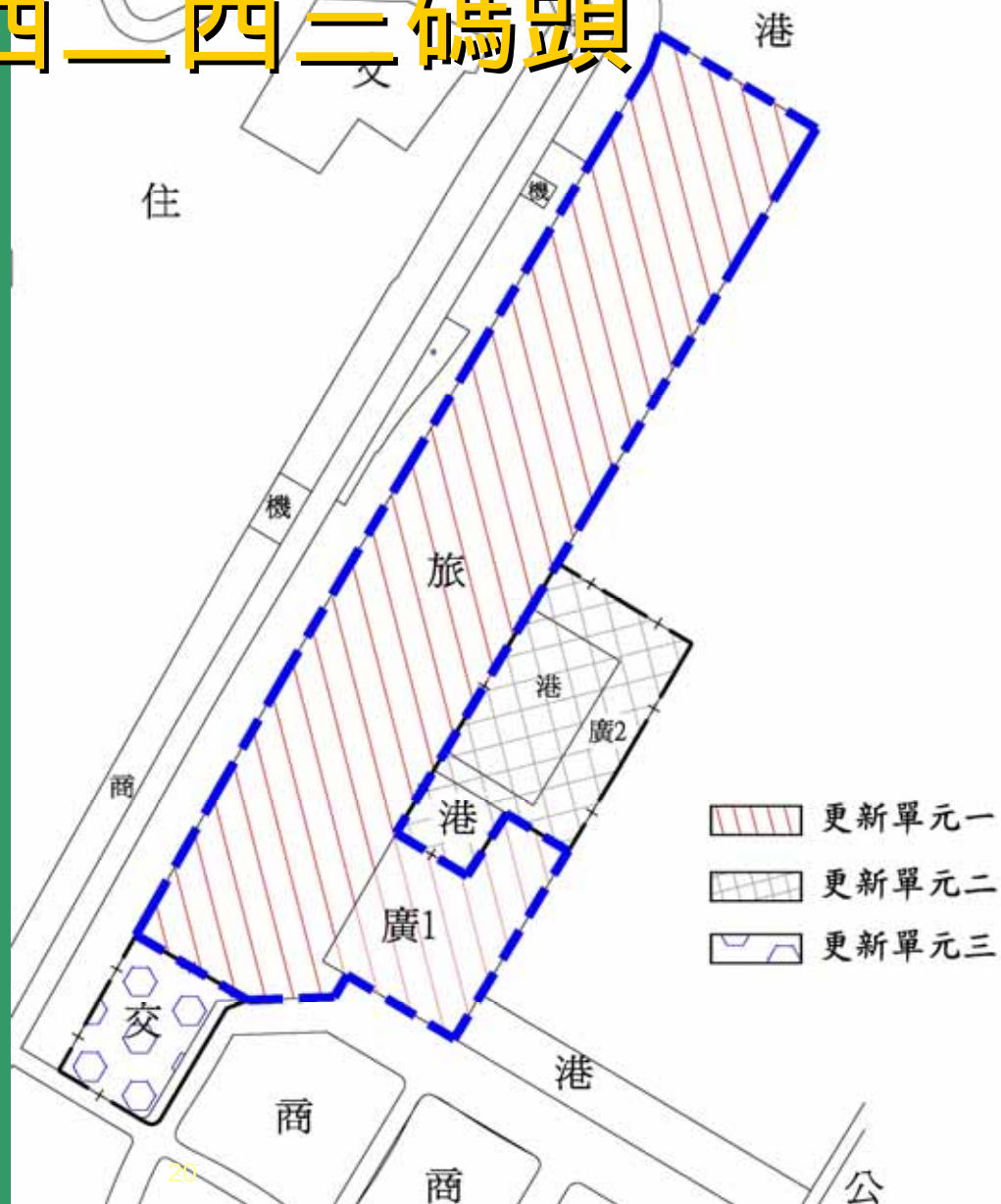


推動流程—B.設定地上權案例說明

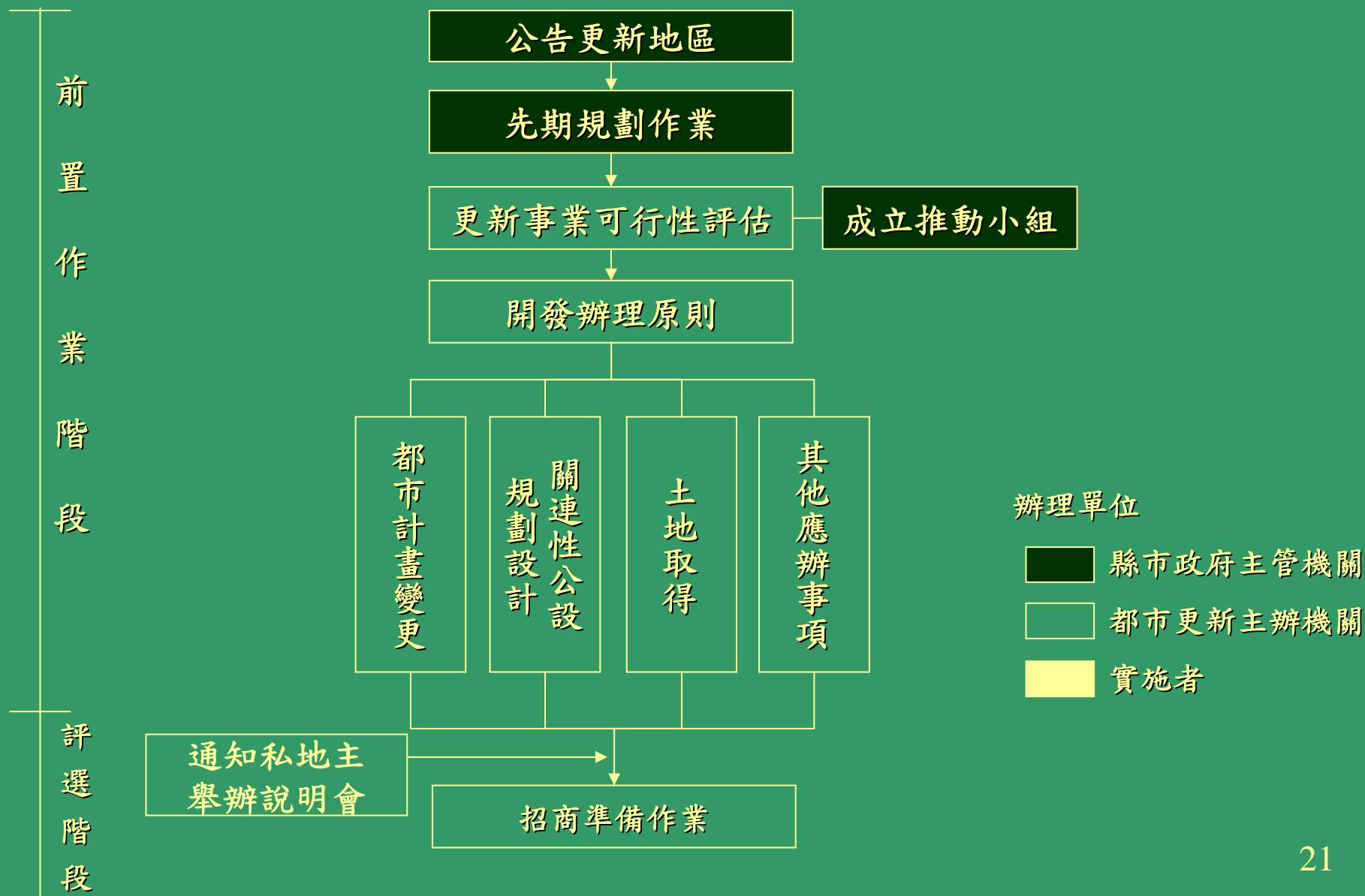
基隆火車站暨西二西三碼頭

■ 更新單元一範圍

- ◆ 「更新單元一」，面積7.02公頃。
- ◆ 單元一包括「港埠商旅客運專用區」、「廣場」兩種使用分區。



推動流程— C.標售



評選階段

規劃興建階段



修正開發辦理原則

流標

辦理單位

- 縣市政府主管機關
- 都市更新主辦機關
- 實施者

開發主體—主管機關擔任實施者

■ 委任或委託

- ✓ 得委任所屬機關(構)或委託其他機關(構)，辦理完成實施都市更新事業所必要之事項。
- ✓ 受委任或委託之機關，即為都市更新事業之主辦機關，可辦理之事項包括：
 - 評選共同投資人
 - 簽約
 - 管理監督
 - 其他必要事項。
- ✓ 委託或委任事項及其法令依據，應公告並刊登於政府公報、新聞紙或公開上網。

開發主體—主管機關擔任實施者

■ 評選共同投資人

- ✓ 如有資金需求，得以公開評選程序評選共同投資人參與投資。

- ✓ 投資人應辦理事項及分配方式：

辦理事項：整體規劃設計及興建、籌募所需資金，代為擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，配合辦理都市更新、都市計畫、都市設計等相關審議程序及各項許可與登記。

分配原則：與實施者於實施契約中約定分配原則。

開發主體—公開評選實施者

■ 委託及委任

- ✓ 直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理公開評選程序。
- ✓ 委託或委任事項及其法令依據，應公告並刊登於政府公報、新聞紙或公開上網。

■ 主辦機關

- ✓ 受委託或委任之機關(構)即為主辦機關
- ✓ 辦理事項：評選共同投資人、簽約、管理監督及其他必要事項等。

開發主體—同意其他機關(構)擔任實施者

■ 同意實施之單位

- ✓ 以政府機關或公營事業機構為原則：

鄉（鎮、市）公所。

各級主管機關所成立之都市更新專責機構。

中央政府各機關(國防部、財政部、中央銀行...等)。

其他經主管機關核准之機關（構）。

- ✓ 經主管機關同意擔任實施者之機關(構)，即為主辦機關。

■ 辦理程序

- ✓ 與一般民間申請實施更新事業計畫相同。
- ✓ 若有資金需求，得以公開評選程序評選共同投資人。

前置作業部分

- 先期規劃
- 更新事業可行性評估
- 推動小組
- 開發辦理原則
- 都市計畫變更
- 土地取得方式
- 私有地主整合
- 財務協助

先期規劃—內容

- 為推動都市更新政策及因應地區特性所擬定之整體發展計畫
- 內容：
 - ✓ 基本環境資料現況調查
 - ✓ 更新構想與定位
 - ✓ 實質再發展計畫
 - ✓ 更新整體開發策略
 - ✓ 後續作業項目

先期規劃——基本環境資料調查

- 土地使用
- 交通系統
 - ✓ 需委託專業交通技師調查
- 公共設施
- 都市計畫
- 土地權屬
- 古蹟、歷史建物調查
 - ✓ 調查與提供相關土地使用管制與保存維護資訊
- 不動產市場調查
- 居民意見訪談
 - ✓ 訪談地區居民與召開地區說明會，修正調整規劃構想與定位

先期規劃—更新構想與定位

- 研選更新地區
 - ✓ 提出研選更新地區之原則
 - ✓ 確認更新地區範圍
- 發展潛力與限制
 - ✓ 彙整課題對策與發展潛力限制
 - ✓ 明瞭更新地區獨特性與未來發展方向
- 更新地區定位與構想
 - ✓ 研擬更新地區**整體開發構想與構想配置方案圖**

先期規劃—實質再發展計畫

- 土地使用計畫
 - ✓ 實質配置構想
- 公共設施改善計畫
 - ✓ 可訂定依更新條例第44條規定免計入容積之公益設施提供之優先順序，以符地方之需要
- 交通系統
 - ✓ 應由專業交通技師推估未來發展交通需求
 - ✓ 必要時應提出交通影響評估
- 都市防災計畫
- 都市計畫調整建議
 - ✓ 涉及主要計畫變更，需提出變更草案
 - ✓ 細部計畫擬定可由後續實施者辦理

先期規劃—更新整體開發策略

■ 更新單元劃設

- ✓ 擬訂更新單元劃設原則，提出優先推動更新單元之建議

■ 土地開發策略

- ✓ 重建、整建、維護因地制宜給予不同策略

■ 都市設計原則

- ✓ 引導性整合各別單元，而非管制性的準則

■ 容積獎勵原則

- ✓ 各主管機關可視更新地區之需要，依整體性都市設計所提供之公共空間，訂定額外獎勵項目

先期規劃—更新整體開發策略

■ 財務可行性評估

- ✓ 針對優先推動更新單元，建立相關財務評估條件，試算更新單元之共同負擔與更新後總值，評估開發可行性

■ 都市更新實施方式

- ✓ 應視各案實際情形、財務、時程、整體效益、地上物處理等面向進行分析，提出各更新單元實施方式之建議

■ 現住戶拆遷安置策略

■ 招商策略

先期規劃—後續作業項目

- 變更都市計畫
 - ✓ 涉及主要計畫變更，應提出變更草案書圖，提送主管機關進行變更作業程序
- 劃定都市更新地區及擬定都市更新計畫
 - ✓ 避免個別單元零星開發，缺乏協調配合，主管機關需擬定「都市更新計畫」指導各個單元事業之進行
- 開發辦理原則

更新事業可行性評估—內容

- 發起都市更新事業前，應進行個別單元之可行性評估，提高更新事業成功機率、降低投資風險，並可確認更新單元開發方向與開發程序
- 內容：
 - ✓ 基礎資料調查分析
 - ✓ 市場分析與產品定位
 - ✓ 更新構想與開發模式
 - ✓ 財務分析
 - ✓ 結論與推動建議

更新事業可行性評估——基礎資料調查分析

- 土地產權分析
- 建物產權分析
- 使用現況分析
- 都市計畫等相關法令限制
- 交通現況
- 周遭公共設施
- 重大建設計畫

更新事業可行性評估—市場分析與產品定位

- 市場供需分析
 - ✓ 區域人口與經濟能力分析
 - ✓ 區域總體市場發展分析
 - ✓ 預售市場分析
 - ✓ 成屋市場分析
- 發展潛力與限制
- 產品定位
 - ✓ 產品內容
 - ✓ 主力客層與訴求重點
 - ✓ 區域性問卷調查

更新事業可行性評估—更新構想與開發模式

■ 更新構想

- ✓ 遵循更新計畫之規劃方向，擬定更新單元配置構想

■ 建築規劃

- ✓ 依更新單元之基地條件，檢討其允建之建築容積獎勵上限
- ✓ 建築設計不必過於詳細，僅作為後續評估財務可行性之基礎

■ 開發模式

- ✓ 權利變換、設定地上權、標售

更新事業可行性評估—財務分析

■ 權利變換

- ✓ 須委託鑑價機構查估更新前後房地價值，並出具鑑價報告書
- ✓ 更新前權利價值比例
- ✓ 公共設施用地負擔面積及比例
- ✓ 共同負擔金額比例
- ✓ 各所有權人可能分配單元之價值、面積
- ✓ 敏感度分析

更新事業可行性評估—財務分析

■ 設定地上權

- ✓ 須委託鑑價機構查估更新前後房地價值，並出具鑑價報告書
- ✓ 收益及成本分析
- ✓ 權利金試算
 - 開發權利金
 - 土地租金
 - 營運權利金
- ✓ 投資效益分析
- ✓ 敏感度分析

更新事業可行性評估—財務分析

■ 標售

- ✓ 須委託鑑價機構查估更新前後房地價值，並出具鑑價報告書
- ✓ 如有數個公有土地管理機關，需藉由更新前權利價值比例，計算分配原則
- ✓ 更新後價值應含更新容積獎勵等開發利益之價格

成立推動小組

- 為推動政府主導辦理之都市更新案件，直轄市（縣）市政府亦應召集相關單位成立專案推動小組，負責跨機關事務協調
- 內容：
 - ✓ 成立及執掌
 - ✓ 推動小組組織及成員
 - ✓ 其他

成立推動小組

■ 成立及執掌

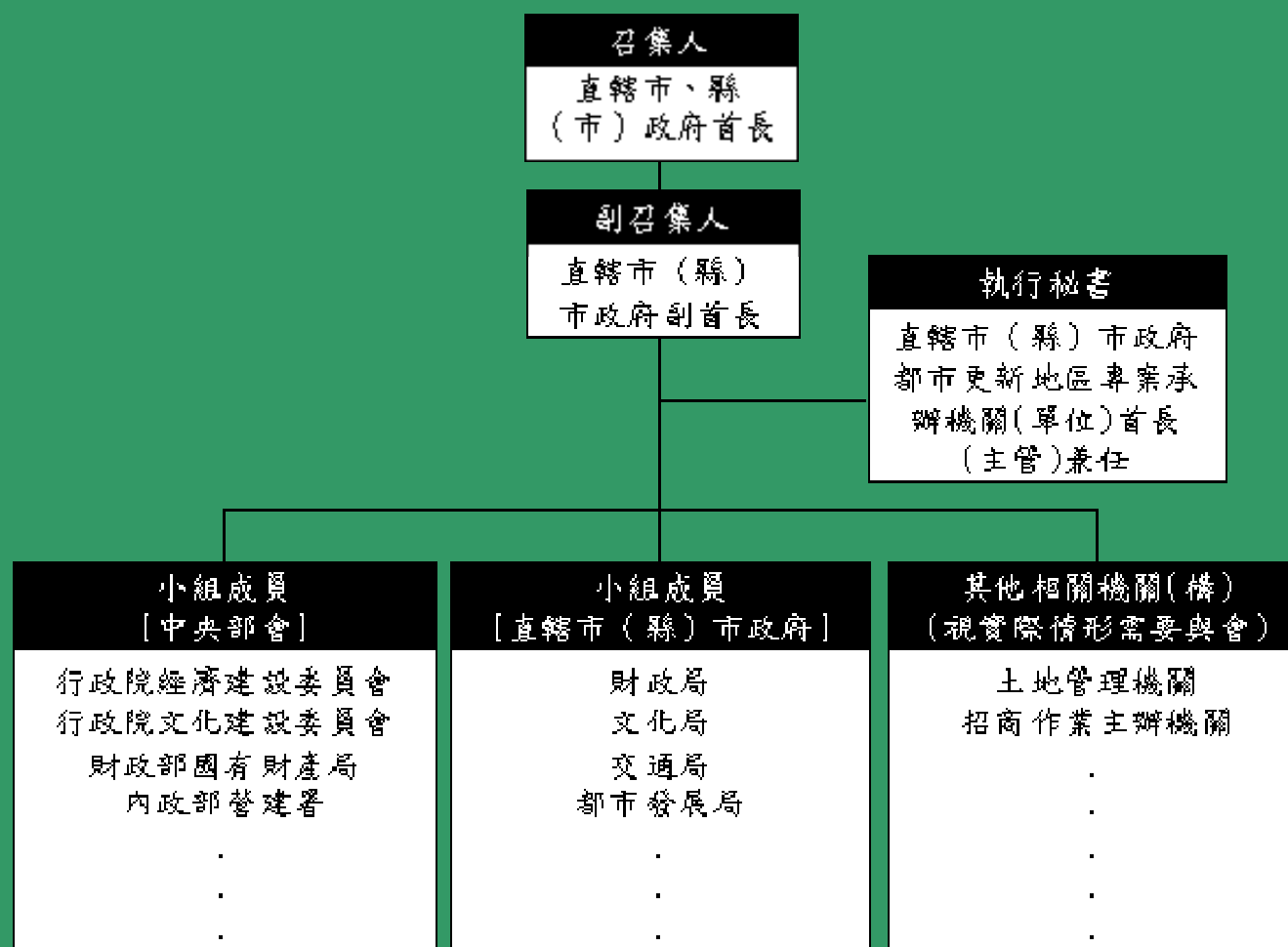
- ✓ 各縣市政府應設各都市更新地區專案推動小組，並訂定專案推動小組設置要點
- ✓ 應以每案成立一推動小組為原則，可視實際情況將性質相同之案件合併成立推動小組

■ 其他

- ✓ 專案推動小組會議以每二個月召開一次為原則
- ✓ 原則應運作至更新事業完工後再行解散

成立推動小組

■ 推動小組組織及成員



開發辦理原則—辦理機關

- 針對依條例第9條之公辦更新案，應預先擬定開發辦理原則，規範相關開發構想、方式、內容與分配原則，作為後續受託單位開發之依循
- 辦理機關
 - ✓ 應由招商主辦機關擬定，提主管機關所成立之專案推動小組審查後議定，議定後提行政院推動小組備查

開發辦理原則—擬定內容

■ 計畫緣起

- ✓ 敘明開發案之重要性及開發目標，載明未來經公開評選之實施者、公有地管理機關及主辦機關均應依據本開發辦理原則辦理

■ 發展定位及整體發展構想

- ✓ 附整體發展構想圖

■ 更新單元範圍與土地權屬

- ✓ 應附更新單元範圍圖、地籍圖、土地清冊、合法建物清冊及土地使用分區圖等圖表說明

開發辦理原則—擬定內容

■ 主辦機關

- ✓ 敘明後續由主辦單位辦理招商、公開評選、訂約，並受理申訴、協調、後續履約管理等有關事宜

■ 招商方式

- ✓ 原則採二階段方式辦理，第一階段為資格與規格評選，第二階段為價格評比

■ 土地開發方式

- ✓ 公有土地參與
- ✓ 私有土地取得
- ✓ 公共設施用地回饋與抵充

開發辦理原則—擬定內容

- 土地開發強度與使用內容
- 實施者/投資人應辦事項
 - ✓ 辦理事項
 - ✓ 負擔費用
 - ✓ 支付之權利金(及租金)
 - ✓ 公共設施興闢
 - ✓ 辦理時程
 - ✓ 事業計畫及權利變換計畫之變更
 - ✓ 其他

開發辦理原則—擬定內容

- 政府應辦事項
 - ✓ 主管機關應辦事項
 - ✓ 公有土地管理機關應辦事項
 - ✓ 共同辦理事項
- 權益分配原則
 - ✓ 權利金(及租金)分配
 - ✓ 折抵原則
- 抵押權設定
- 罰則
- 附件

都市計畫變更—法令依據

■ 涉及都市計畫變更者

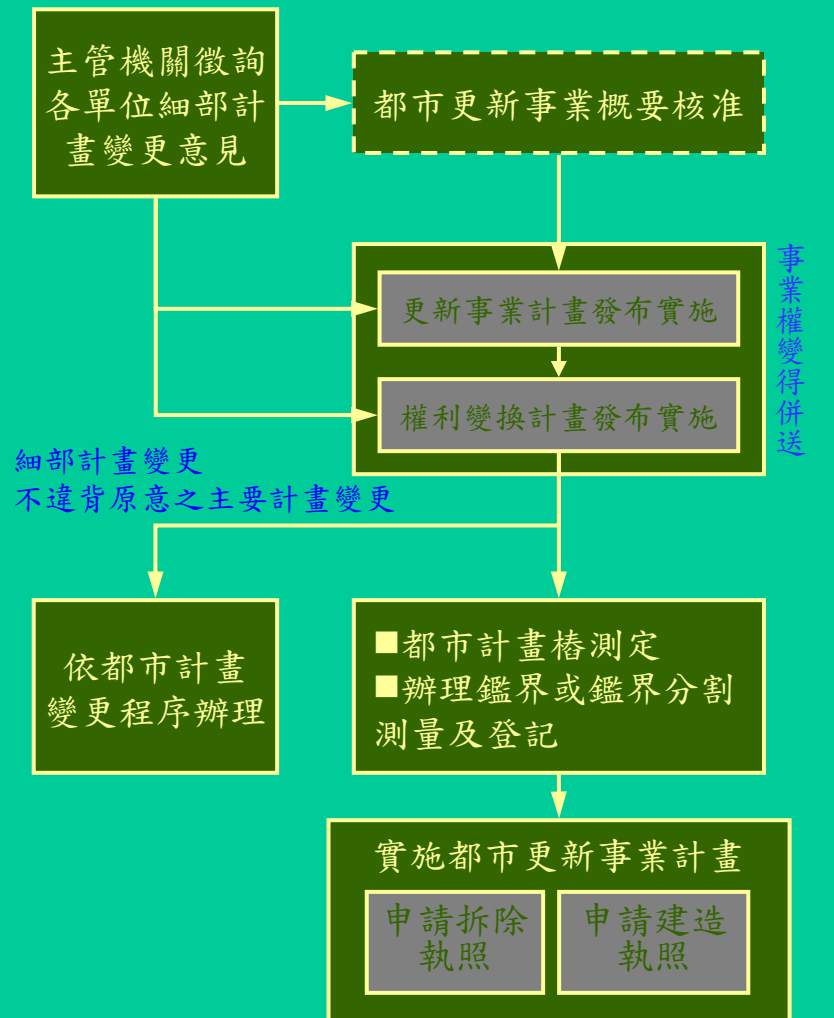
✓ 主要計畫變更者

依法變更主要計畫後，再辦理都市更新事業計畫之擬定（變更）及審核作業。

✓ 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者

依據更新條例第20條，更新事業計畫得先行發布實施，據以辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量及建築執照申請等都市更新工作，都市計畫再配合辦理變更，據以推動更新工作。

細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者



都市計畫變更—變更程序

■ 更新計畫階段:

- ✓ 涉及主計或細計變更，應於**提送更新計畫書時**即由主管機關**併同辦理主計變更**，於**公開招商前**完成主計審議，後續併同事業計畫(暨權變計畫)公告實施。

■ 更新事業計畫階段:

- ✓ 實施者所提之事業計畫涉及主計變更，**主管機關**得依實際需求，**同意協助**實施者辦理主計變更，並由**實施者**提送細計審議，併同事業計畫(暨權利變換計畫)公告實施。

都市計畫變更—變更內容

■ 土地使用管制調整

- ✓ 主管機關可視實際情形彈性調整土地使用管制規則以符都市更新之規劃目標

■ 回饋方式

- ✓ 為提高招商誘因，應考慮以都市更新所需負擔之公共設施、具有對價關係之負擔義務或其他方式回饋

■ 容積獎勵項目放寬

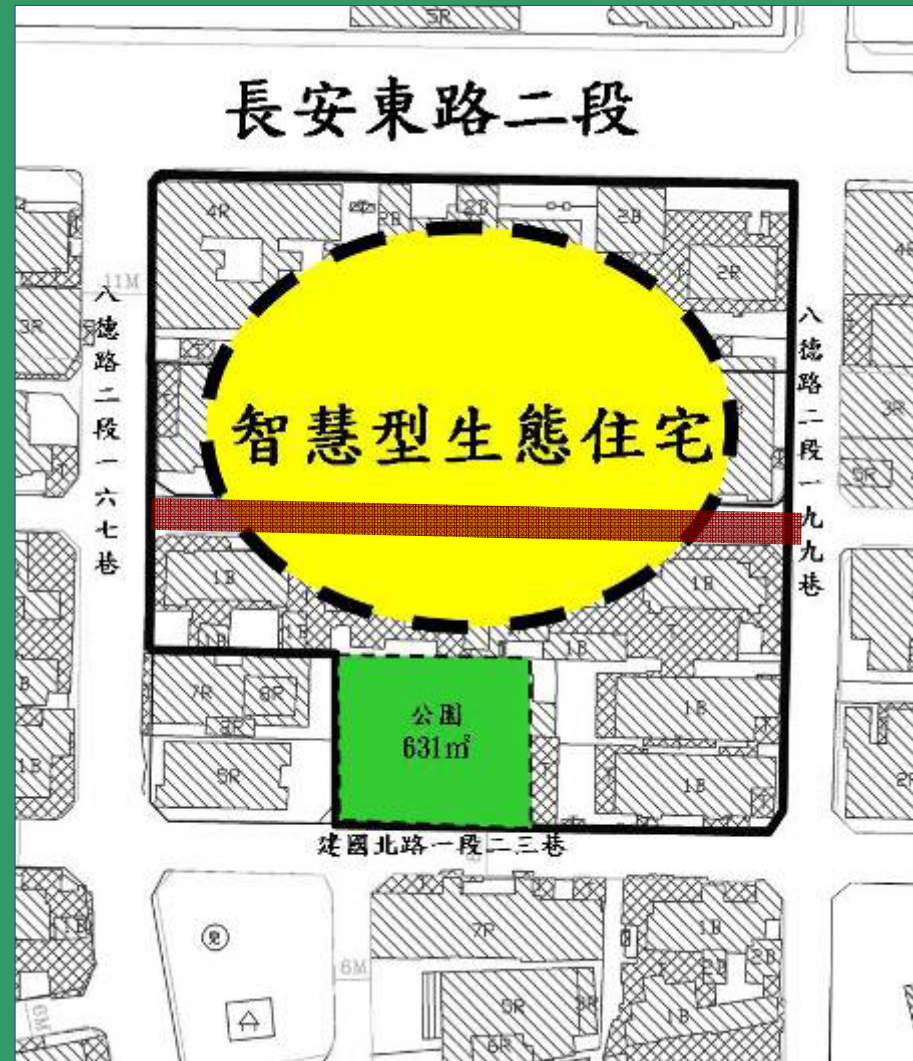
- ✓ 可依各案區位彈性給予放寬上限或額外訂定其餘相關獎勵項目，但以不違背都市更新條例為原則

都市計畫變更—案例說明

中山女中對面

■ 公共設施用地調整原則

- ✓ 共同投資者就本更新單元進行規劃設計時，倘涉及計畫道路之廢止，應依都市更新條例第20條規定申請都市計畫變更，並應依都市更新條例施行細則第12條之規定留設等面積之公園用地，公園用地由共同投資者負責規劃興闢。



土地取得—權利變換

■ 公有土地

- ✓ 依更新條例27條實施更新事業，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新
- ✓ 以中央都市更新基金實施更新事業，計畫應報經行政院核定，將公有土地撥入基金財產

■ 私有土地

- ✓ 採行權利變換方式實施之更新案於私有土地部分並無土地取得問題

土地取得—設定地上權

■ 公有土地

- ✓ 依國有財產法第47條規定，報院核定後即得以設定地上權方式推動更新事業
- ✓ 依更新條例第27條，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，各公有土地管理機關需配合辦理設定地上權作業

■ 私有土地：徵收、區段徵收、市地重劃

- ✓ 因涉及後續營運管理與土地租金收取相關事宜，土地產權需全為公有土地才可進行後續處分
- ✓ 私有土地取得時機需於更新計畫公告後開始進行，事業計畫核定後、設定地上權作業前完成土地移轉

土地取得—標售

- 更新範圍內土地需皆屬公有土地方得採行標售方式，無私有土地取得問題
- 公有土地
 - ✓ 更新範圍內包含數個土地管理機關，建議應協調各機關單位共同委託由一機關單位辦理公開評選實施者作業，並於更新事業計畫核定、取得建造執照後辦理交地過戶作業

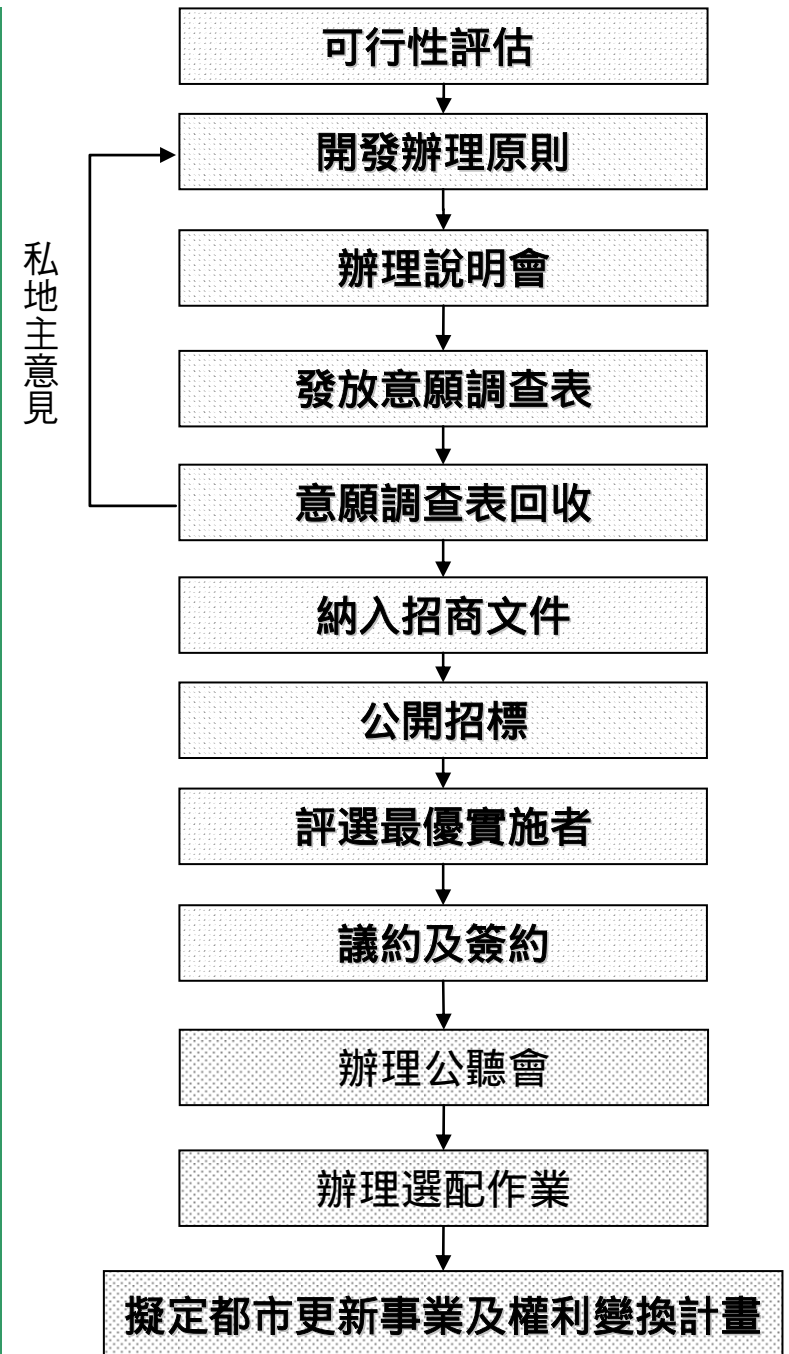
私有地主整合說明

- 權利變換模式(A1、A2)涉及私有地主整合作業，主要包含召開說明會及意願調查作業二項。具體方案形成之前，應先針對居民意願進行初步調查，並於招商完成後，由得標廠商進行地主整合。

私有地主整合說明

■ 單一階段權利變換(A1)

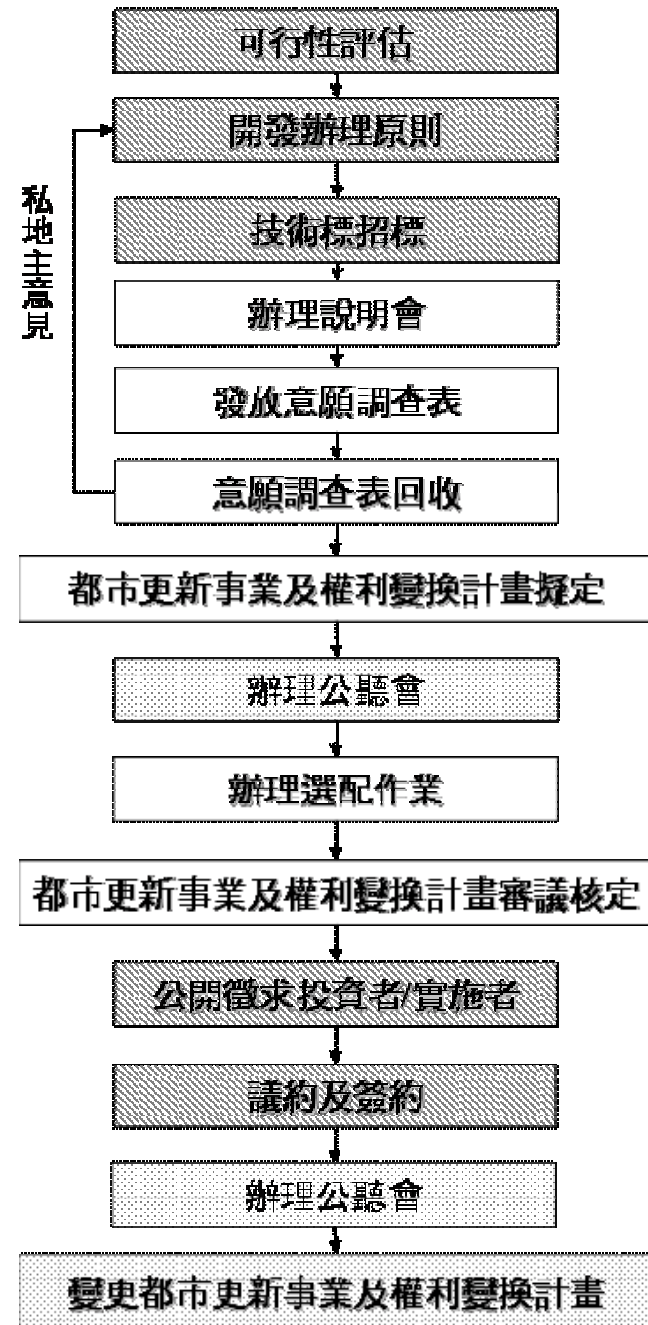
- ✓ 應於開發辦理原則初擬後辦理，並將意願調查結果納入招標文件中載明



私有地主整合說明

■ 二階段權利變換(A2)

- ✓ 開發辦理原則完成後辦理，意願調查成果由主辦機關參酌採納，並納入更新事業計畫及權利變換計畫，經主管機關審議核定後，由第二階段得標廠商據以執行



辦理單位

主辦機關

得標廠商

顧問團隊

財務協助

- 由政府主導辦理之都市更新案件往往較一般更新案更具規模，且包含相關公共設施之興闢或公共工程之施作，其需投入資金相對更高。為協助推動政府主導辦理都市更新案件，針對現有財務協助相關法令及規定進行說明

財務協助

- 協助政府機關（構）
 - ✓ 中央都市更新基金、關聯性公共工程...等
- 協助民間都市更新事業機構
 - ✓ 內政部由中長期資金提撥2000億專款支應，低利貸放民間籌措都市更新事業資金
- 其他財務協助
 - ✓ 各縣市政府都市更新基金

權利金及標售價格訂定—權利變換

■ 定義(更新條例第3條第5款)

- ✓ 權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業。
- ✓ 都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

權利金及標售價格訂定—權利變換

- 以主管機關核定之事業暨權利變換計畫中，更新後可受分配之權利價值折算現金為核算基準。
- 領取對象不限於土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人。
- 折抵項目及方式
 - ✓ 涉及協助開闢公共設施、公益設施，或依政府機關之要求代為興建部分設施空間供其使用情形等無法納入實施者共同負擔之項目
 - ✓ 支出成本由需求機關應分配之權利金中折抵

權利金及標售價格訂定—權利變換

■ 分期折抵

- ✓ 折抵之金額，建議應於取得建造執照後分期折抵，但最長不得超過5年。

■ 建議領取時機

- ✓ 簽約後30日內
- ✓ 事業計畫暨權利變換計畫核定後30日內
- ✓ 取得建造執照後30日內
- ✓ 取得使用執照後30日內
- ✓ 產權登記前

權利金及標售價格訂定—設定地上權

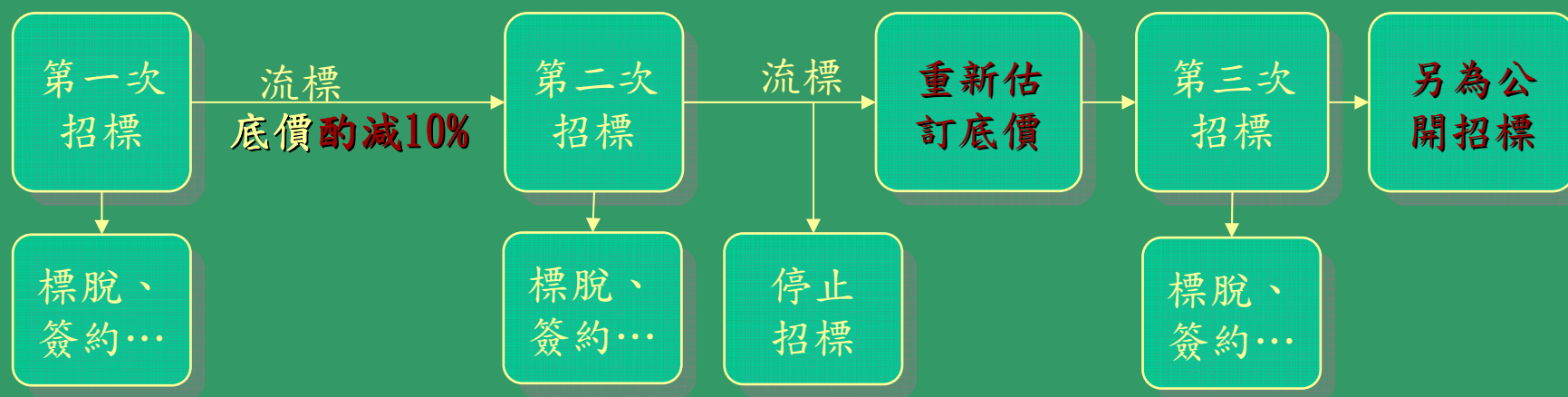
■ 開發權利金計算方式

✓ 計收方式

應以實際得標金額計收。

主辦機關得設定底價，以不低於**土地市價三成**為原則。

✓ 未能標脫時之處理



三次招標公告日之間隔日數不得少於10日多於30日。 65

權利金及標售價格訂定—設定地上權

開發權利金之折抵

■ 更新後部份樓地板面積分配政府機關(構)使用

✓ 計算方式：

$$\text{應計收之開發權利金} \times \left(\frac{\text{政府機關(構)使用樓地板面積}}{\text{總樓地板面積}} \right) + \text{政府機關(構)使用樓地板面積興建成本}$$

✓ 樓層效用折抵

因設政府機關(構)使用區域而減少實施者整體使用效益時，得考量該政府機關(構)使用區域所佔樓層之效用比酌予折抵，折抵金額計算方式由公有土地管理機關訂定，並送專案推動小組議定之。

由各該區域使用管理機關應分配之開發權利金中折抵

權利金及標售價格訂定—設定地上權

開發權利金之折抵

- 實施者代為處理地上物及興建公共設施
 - ✓ 地上物拆遷補償費用及興建公共設施成本，以實際支出金額折抵。
 - ✓ 本項由各公有土地管理機關按其更新前權利價值比例共同負擔。
- 權利金分年抵扣以10年為原則，如折抵不完，則第11年起，由該需求機關分3年編列預算負擔所需費用。

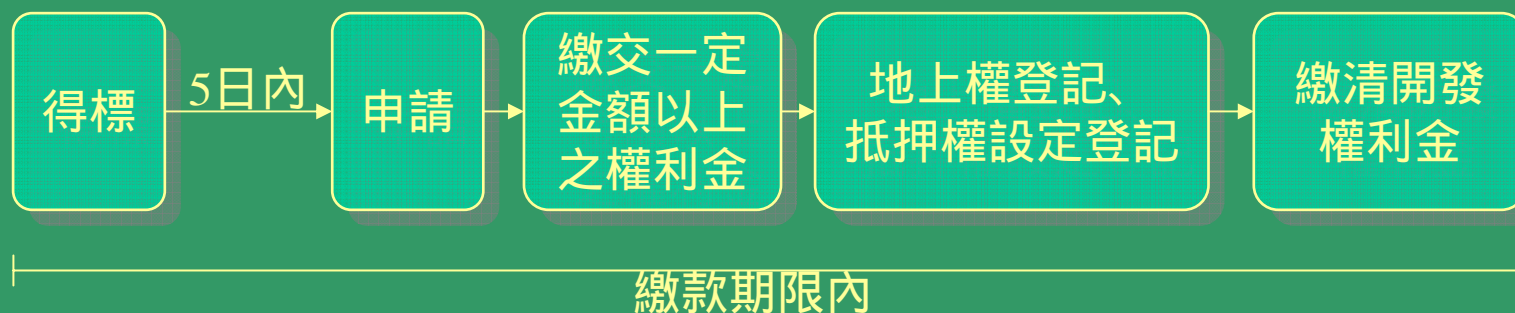
權利金及標售價格訂定—設定地上權

開發權利金繳交

■ 繳交方式

- ✓ 一次繳交為原則
- ✓ 得訂定分期繳交方式，經專案推動小組議定後實施。

■ 貸款繳納



- ✓ 得標人應先行繳納的開發權利金金額及分期繳交方式，主辦機關應公告於招標文件。
- ✓ 得標人未於得標之次日起25日內取得金融機構核准貸款者，仍應於公告之原定繳款期限內繳清開發權利金。
- ✓ 抵押貸款應依第17條各款規定辦理抵押權設定。

權利金及標售價格訂定—設定地上權

土地租金

■ 計收方式

- ✓ 以當期**公告地價之5%**為原則計算，應於每年一月前繳交當年之租金。
- ✓ 興建期間：
取得第一張建造執照至取得第一張使用執照之期間
按依法應繳納之**地價稅及其他費用**計收租金。

權利金及標售價格訂定—設定地上權

土地租金

■ 計收方式

- ✓ 營運期間：取得第一張使用執照後

以全額計收為原則。

若一宗土地部分分配政府機關(構)使用：**六折**計收。

同一宗土地，部分屬興建期間，部分已開始營運：按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

- ✓ 更新單元內由實施者代為興建之公共設施，應按其占用土地面積比例折減。

■ 調整方式

- ✓ 租金不足支付應繳納稅費者，改按所應繳納之稅費計收。
- ✓ 公告地價調整時隨同調整。

權利金及標售價格訂定—設定地上權

權益分配原則

■ 開發權利金與營運權利金分配

- ✓ 各公有土地管理機關依更新前土地權利價值扣除都市計畫變更回饋後之比例或公告現值比例分配權利金。

■ 租金分配

- ✓ 各公有土地管理機關之租金分配比例，依各公有土地管理機關原管有面積比例分配。

權利金及標售價格訂定—設定地上權

營運權利金

■ 計算方式

- ✓ 設定地上權得收取營運權利金，並以實施者營業額高於一定金額時，得計收超出該金額部分之 **3%** 為原則。

■ 收取方式

- ✓ 收取之計算公式及繳納期限得由主管機關訂定，報專案推動小組議定後實施。

權利金及標售價格訂定—標售

■ 價格訂定

- ✓ 委託合格之不動產鑑價機構，依據不動產技術規則估定標售底價，計算更新後含更新容積獎勵等開發利益之價格。

■ 建議收取時機

- ✓ 簽約後
- ✓ 更新事業計畫核定公告後

- 前置作業之先期規劃與開發辦理原則，於提報行政院都市更新推動小組同意後，應摘要納入招商文件中，並續辦招商評選作業。

簡報結束