

中央都市更新基金投資都市更新示範計畫作業要點

一、內政部(以下簡稱本部)為執行中央都市更新基金收支保管及運用辦法第三條第三款、第五款、第七款、第四條第一款、第二款、第三款及第八款規定，以協助直轄市、縣(市)主管機關及其他機關(構)推動都市更新示範計畫，特訂定本作業要點。

中央都市更新基金投資都市更新示範計畫作業事項，依本要點及中央都市更新基金收支保管及運用辦法規定辦理。

二、投資對象，以主辦都市更新示範計畫地區都市更新事業之下列政府機關(構)為限：

- (一) 直轄市、縣(市)政府都市更新主管機關。
- (二) 直轄市、縣(市)政府依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十七條第二項成立之專責機構。
- (三) 依本條例第九條同意實施之其他機關(構)。
- (四) 依本條例施行細則第五條之一受委託或委任之機關(構)。

三、參與投資項目如下：

- (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) 稅捐及管理費用：指必要之稅捐、人事、行政、信託及其他管理費用。
- (五) 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。
- (六) 其他經中央都市更新基金管理會(以下簡稱本基金管理會)同

意之項目。

四、投資申請程序：

- (一) 申請單位應檢具投資計畫書及申請書表（格式如附件一）向本部營建署提出申請。
- (二) 本部營建署受理投資申請案件後，得視實際需要邀集相關單位協助評估；並於提請本基金管理會審議通過後，通知申請單位向本部營建署申請撥款。

五、投資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) 實施方式及招商投資方式。
- (五) 市場分析。
- (六) 財務計畫及可行性分析。
- (七) 申請投資用途及額度。
- (八) 撥款及回收計畫。
- (九) 實施進度。

六、投資回收計算原則如下：

- (一) 以權利變換實施更新事業者，回收資金計算式如下：

本基金投資金額÷(申請當期公有及國營事業土地公告現值+
本基金投資金額)×公有及國營事業應分配權利價值決標金額

- (二) 以設定地上權方式招商投資者，回收資金計算式如下：

本基金投資金額÷(申請當期公有及國營事業土地公告現值+
本基金投資金額)×(權利金決標金額+土地租金+土地及建物終
值)

(三) 以標售土地方式招商投資者，回收資金計算式如下：

本基金投資金額÷(申請當期公有及國營事業土地公告現值＋
本基金投資金額)×標售價金決標金額

(四) 其他開發方式回收計算原則，報請本基金管理會同意。

七、投資回收時機：由申請單位提報本基金管理會同意。

八、資金運用監督：

(一) 申請單位應於本基金撥款後按季向本部營建署提報。

(二) 資金運用情形(格式如附件二)，本部營建署得隨時查核。

(三) 投資金額之運用應符合第三點規定項目，如有違反並經本部營建署通知限期改善而逾期未改善者，本基金得停止撥款協助，並要求申請單位於一個月內返還已撥付之全部金額並加計利息，利息以中華郵政股份有限公司郵政儲金一年期定期儲蓄存款機動利率加計一碼計息。

附件一

申請中央都市更新基金投資都市更新示範計畫摘要資料表

案名				實施者	<input type="checkbox"/> I.公開徵選 <input type="checkbox"/> II.自辦	
申請單位	聯絡人：			開發模式	<input type="checkbox"/> III.自辦後公開徵選	
	地址：		聯絡電話：			
更新單元範圍	土地面積： m ²	可建築面積： m ²			<input type="checkbox"/> A1.權利變換(地上物單純) <input type="checkbox"/> A2.權利變換(地上物複雜) <input type="checkbox"/> B.設定地上權 <input type="checkbox"/> C.標售	
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 (a)		萬元		
財務概要	A.權利變換預估決 標金額(b) 萬元	B.設定地上權	預估權利金決標金額(c)	萬元	C.標售預估決 標金額(f) 萬元	
			預估土地租金(d)	萬元		
			預估土地及建物終值(e)	萬元		
申請投資	申請項目		申請投資金額(萬元)		申請項目	申請投資金額 (萬元)
	1.都市更新規劃費用				4.稅捐及管理費用	
	2.都市計畫變更費用				5.權利變換費用	
	3.工程費用				6.其他	
	總計(g)：					
投資回收	開發方式	計算方式	總回收金額	預估回收時程與金額		
	A.權利變換	回收資金 (h=g/(a+g)×b)	萬元	第一期：預計 年 月，回收 萬元。		
	B.設定地上權	回收資金 (h=g/(a+g)×(c+d+e))	萬元	第二期：預計 年 月，回收 萬元。		
	C.標售	回收資金 (h=g/(a+g)×f)	萬元	第三期：預計 年 月，回收 萬元。		
	投資報酬率			%		

註：本表預估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。

附件二之(一)

○○年度「中央都市更新基金」投資都市更新示範計畫(預定)查核進度表

填表日期： 年 月 日

縣市別	計畫名稱	基金投資金額	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	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，一案一頁。
- 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」投資都市更新示範計畫進度管考表

填表日期：年 月 日

資料統計截止日期：年 月 日

編號	計畫名稱	中央都市更新基金核列投資金額	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公開展覽	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告實施	預定進度	實際進度	比較
			(百分之二十)	(百分之四十)	(百分之五)	(百分之三十五)	(百分比)	(百分比)	(百分比)
總計									

承辦人：

聯絡電話：

單位主管：

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，執行階段占百分之四十五，事業計畫及權利變換計畫核定公告占百分之三十五。
- 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）、比較（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：annachang@cpami.gov.tw，傳真：02-8771-9420。