

都市更新財務計畫 與注意事項



林婁綺

現職|

冠霖不動產顧問股份有限公司
專案經理

簡報大綱

- 權利變換基本概念
- 共同負擔費用
 - 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表內容要點
- 審議常見問題

權利變換基本概念

傳統合建VS都市更新(協議合建、權利變換)

開發方式	傳統合建	都市更新 (協議合建、權利變換)
同意門檻	100%	協議合建：100%、權利變換：多數決
更新容積	無獎勵	1. $\Delta F0$ 法定容積 $\times 50\%$ 2. 原建築容積 $+ \Delta F0 \times 30\%$
稅賦減免	無減免	稅賦減免(地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅)
申請建照	全部地主土地權利文件	權利變換：免附土地權利證明文件
產權登記	建商辦理產權登記	權利變換：政府囑託登記
爭議處理	法院民事訴訟、刑事訴訟	1. 都市更新審議及爭議處理委員會 2. 民事訴訟、刑事訴訟、訴願、行政訴訟
法令規範	建管相關法令	建管及都市更新條例相關法令約束規範
建管程序	全部地主同意後申請建照	完成都市更新審議程序核定後申請建照(單元劃定、擬訂或變更：事業概要、事業計畫、權利變換計畫)
基地範圍	集中連續 任意組合	劃定更新單元不得任意變更
產權分配	私權協議約定無強制性比例、建物坪、換坪比	權利變換：經由估價機制政府審議核定分配權值 協議合建：事業計畫核定後依私權協議約定
規劃審議	一般案件無	都市更新審議會\審議(設計)原則
推動環境	跨業整合度低、資金風險小	前期跨專業領域整合與資金投入高、時程長變數多

權利變換基本概念

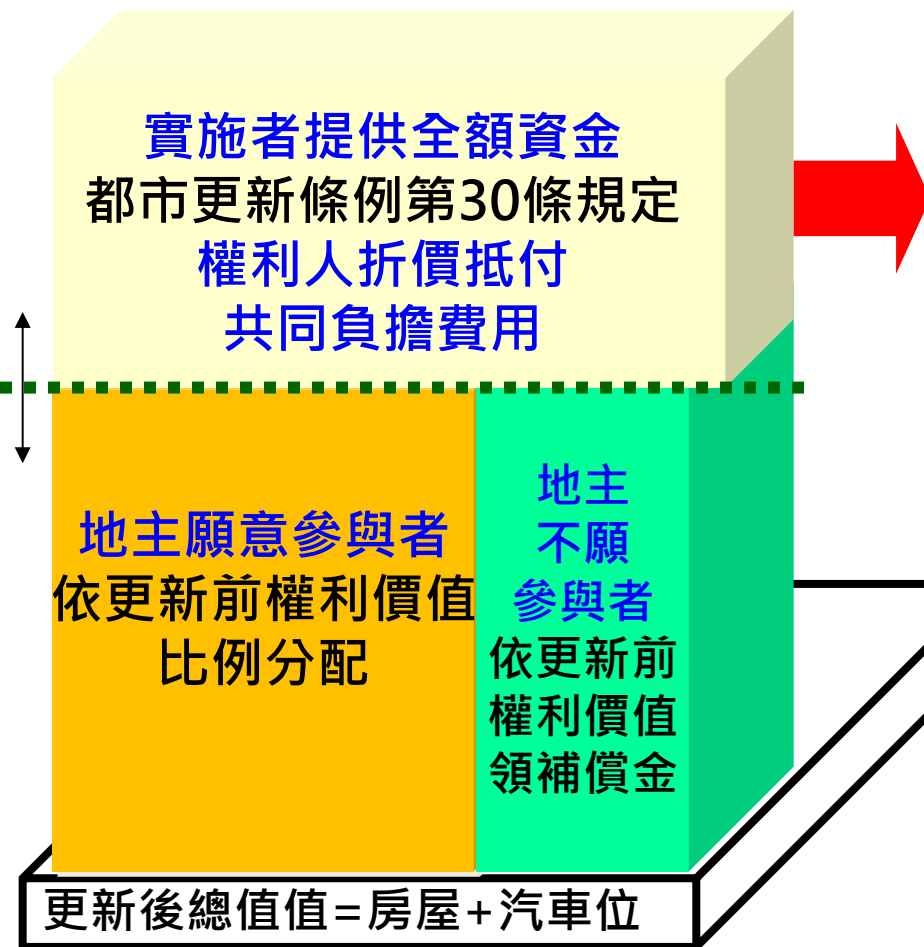
- 同意參與分配者
 - 願意分配房地者，依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補償金。
- 不同意參與分配者
 - 依其更新前權利價值領取補償金。



實施者與權利人權利變換分配價值的基本概念

分配主體	實施者V.S全體土地所有權人	權利人V.S權利人
法令依據	<p>都市更新條例第30條： 權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付...」。</p>	<p>權利變換實施辦法第10條： 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。</p>
分配更新後價值計算式	<p>實施者分配價值 = 政府核定之共同負擔金額 由土地所有權人 以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付</p> <p>全體土地所有權人分配總價值 = 更新後土地及建築物總權利價值— 共同負擔 以上各項數值依政府核定為準</p>	<p>各土地所有權人分配權利價值 = (更新後土地及建築物總權利價值—共同負擔)×各土地所有權人更新前權利價值比例</p> <p>更新前權利價值比例 = (土地坪數×合併後之各土地單價)÷更新單元土地總價 以上各項數值依政府核定為準</p>

更新後價值分配與共同負擔提列計算



工程費用

1. 拆除工程
2. 營建
3. 建築設計
4. 鑑界
5. 鑽探
5. 建築相關費用
6. 公寓大廈管理基金
7. 開放空間費用
8. 外接水、電、瓦斯工程費
9. 鄰房鑑定費
10. 公共設施費用(捐地協關費)

權利變換費用

1. 都市更新規劃費
 2. 不動產估價費
 3. 更新前測量費
 4. 合法建物拆遷補償及安置
 5. 佔有他人舊違章拆遷補償費
 6. 地籍整理
- 貸款利息(自有資金及銀行融資)
- 稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

管理費用

1. 人事行政費
2. 營建工程管理
3. 銷售管理費
4. 風險管理費
5. 信託管理費

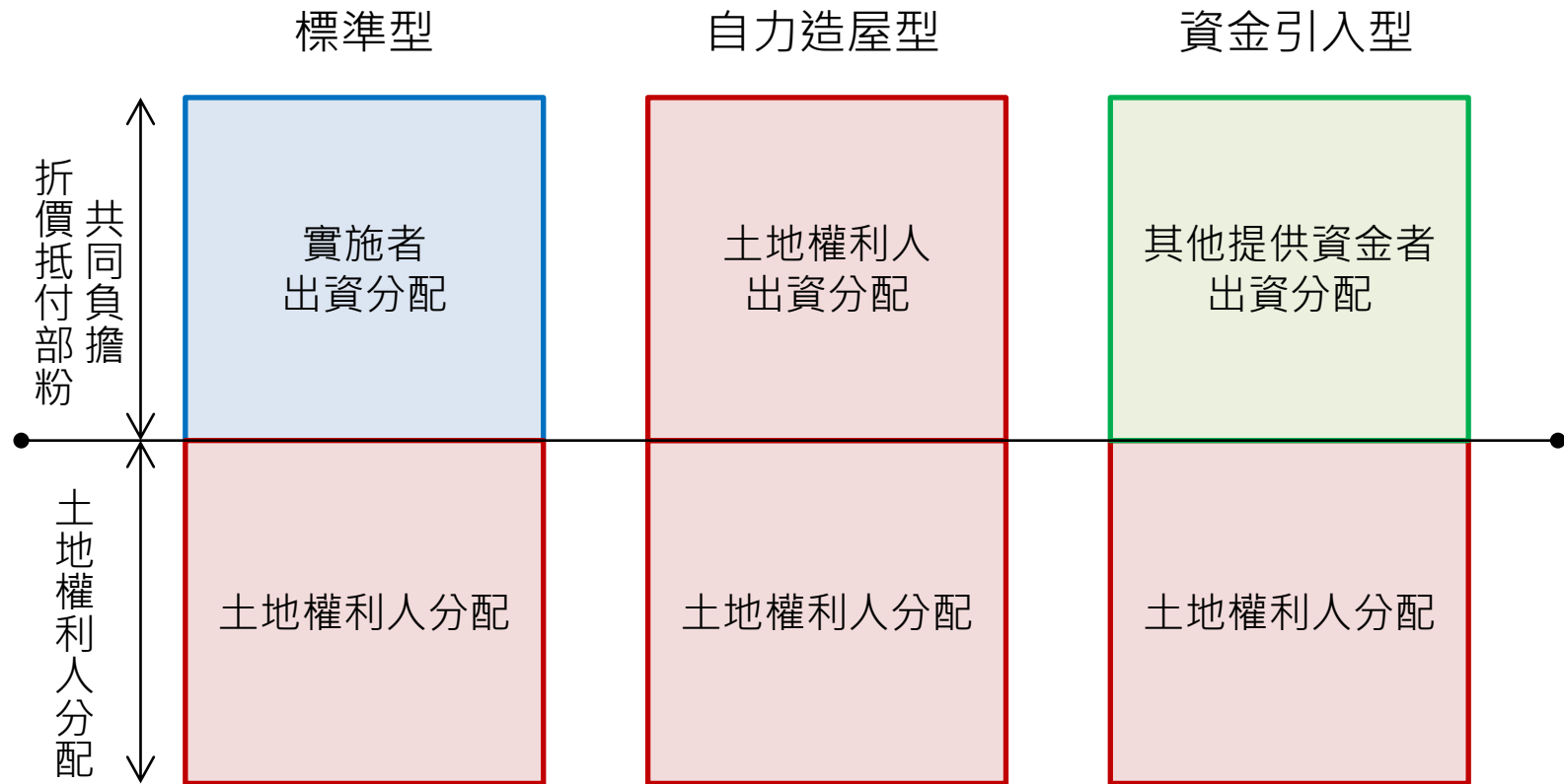
容積移轉(辦理費用及容積取得成本)

都市計畫變更

財務計畫成本分析參照政府頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」提列標準覈實計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準。

共同負擔費用資金來源

- 共同負擔費用的資金來源可以有很多種，甚至有各種混和類型



共同負擔費用

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用
提列總表內容要點

共同負擔法源

- 都市更新條例第30條
共同負擔項目、負擔方式
- 都市更新權利變換實施辦法第13條
共同負擔項目之內涵
- 都市更新權利變換實施辦法第14、15條
公有土地優先抵充共同負擔項目
- 都市更新權利變換實施辦法第21條
得列共同負擔工程費用之細目

共同負擔分類

- 負擔分類
 - 用地負擔(較少案例)
 - 七項公共設施用地、都計要求回饋之土地或樓地板
 - 費用負擔(多數僅有此類)
 - 權利變換更新事業成本
- 負擔方式
 - 用地負擔
 - 直接以土地抵付，不列入地主與實施者分配
 - 費用負擔
 - 以各所有權人權利變換比例負擔
 - 以應分配之土地及建築折價抵付
 - 若折價抵付後不足最小分配面積，可以現金支付共同負擔費用

共同負擔比例

- 意義

- 地主辦理權利變換所需成本，佔總價值的比例
- 類似於合建比例、市地重劃的發還比例
- 如果用地負擔比例過高，可以由主管機關認定後，要求公共設施管理機關負擔部分費用
- 由主管機關訂定其比例，一般由實施者於權利變換計畫中提出，主管機關再審定

- 計算方式

- 用地負擔比例
 - $(\text{土地負擔項目總面積} - \text{可抵充土地總面積}) \div (\text{權利變換範圍總面積} - \text{可抵充土地總面積})$
- **費用負擔比例(為投資人、地主最關注之比例)**
 - $\text{共同負擔費用提列總額} \div \text{更新後總權利價值(可選配之房地及車位)}$

共同負擔土地(用地負擔)

- 必要性公共設施

- 項目

- 道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、都計要求回饋之土地或樓地板

- 負擔方式

- 公有土地抵充

- 原有公共設施用地、未登記地及得無償取得之公有道路、溝渠、河川
 - 更新事業計畫核定發佈日實施坐上市列使用之土地
 - 於發佈日原做以上使用，已廢止但未完成廢止程序者

- 不足土地，由私有土地列入土地負擔，未來產權登記為公有

- 興闢費用

- 列入共同負擔之費用負擔中
 - 得由主管機關依共同負擔比例高低，復依條例第53條，決定是否要求該公共設施主管機關負擔一部或全部費用

共同負擔費用(費用負擔)

- 費用負擔項目
 - 工程費用
 - 權利變換費用
 - 貸款利息
 - 稅捐
 - 管理費用
 - 容積移轉費用
 - 都市計畫變更負擔費用
 - 申請容積獎勵之費用
- 費用負擔方式
 - 土地所有權人及權利變換關係人按其更新前權利價值比例共同負擔

臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(1/5)

總項目	項目	細項	說明	
壹、 工程費用	一、 重建費用 (A)	(一)拆除工程 (建築物拆除費用)	拆除面積x依構造樓層別之拆除單價	
		(二) 新建工程	1.營建費用 (含公益設施及特殊因素)	總樓地板面積x工程造價1+公益設施及特殊因素 依結構、樓層、建材設備等級訂定營建單價
			2.建築設計費	工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 依台北市建築師公會建築師酬金標準計算
			3.鑑界費用	更新前地號數×4000元/筆 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費
			4.鑽探費用	鑽探孔數x75,000元/孔 鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第65條
			5.建築相關規費	工務局收取照價規費之工程造價×1/1000 建築法第29條規定建物造價1/1000
		(三) 其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 公寓大廈管理條例施行細則第5條
			2.開放空間基金	獎勵樓地板面積×工程造價金額25% 臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點10
			3.外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數x75,000元/戶
			4.鄰房鑑定	鑑定範圍內之戶數x鑑定費(元/戶) 基礎底部開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑
			5.其他	
	二、 公共設施 費用 (B)	(一) 計畫道路開 關	1.公共設施用地捐贈本市土地成本	更新事業計畫報核日之當年期土地公告現值×1.2倍 指更新單元外周邊之公共設施用地
			2.公共設施用地地上物拆遷補償費	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例計列
			3.公共設施工程開關費用	公共設施開關面積×開關單價(每平方公尺) 道路4500元、綠地2000元、鄰里公園3,000元。
		(二)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需 相關費用	經各該市有建築物管理單位同意後由實施者核實提列	
		(三)其他必要費用		

資料來源：臺北市都市更新處網站\下載專區

臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(2/5)

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用	一、都市更新規劃費 (含調查費)		可行性評估+自劃單元+擬定(概要、事業計畫、權利變換計畫)+計畫執行與成果報核 參考都市更新規劃費審議認列標準	
	二、不動產估價 (含技師簽證費)		[25萬元+ (更新前主建物筆數或土地筆數×0.25萬元+更新後主建物筆數×0.25萬元)] ×3家+領銜機構20萬元 參考不動產估價費審議認列標準	
	三、更新前測量費用 (含技師簽證費)		參考內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列	
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物拆遷補償費		拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 依臺北市都市更新自治條例第四條規定估算補償價值相拆遷補償不得低於臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例相關規定
		(二)合法建築物拆遷安置費		房屋面積×租金水準×安置期間 實際合約金額認列或準用「台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準
		(三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費用		1.現金補償者拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類)同合法建築物拆遷補償費之提列說明；情形特殊者由實施者檢具相關證明文件經審議會審議 2.異地安置者成本以協議書或合約為準，檢具證明文件 3.現地安置者，不列計本項費用。
		(四)其他土地改良物拆遷補償費		拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 同合法建築物拆遷補償費之提列說明 指合法建物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等)、非占有他人舊違章建物(多屬未辦理保存登記者)或無法歸類於合法建築物之其他土地改良物
	五、地籍整理費用		原則以更新後每戶 20,000 元計列+加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費	
六、其他		前述費用外，其他須經審議會議決者。		

資料來源：臺北市都市更新處網站\下載專區

臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(3/5)

總項目	項目(細項)	說明
參、貸款利息	貸款利息費用	<p>(1) [拆遷補償費+容積移轉費用 (G) ×貸款年利率×貸款期間</p> <p>(2) [重建費用(A)-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)-拆遷補償費] ×貸款年利率×貸款期間×0.5</p> <p>貸款年利率： 自有資金比例×「郵政儲金一年期定存利率」+ 融資比例×「五大銀行平均基準利率」</p>

總項目	項目(細項)	說明
肆、稅捐	印花稅	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)] ×1%
	營業稅	

資料來源：臺北市都市更新處網站\下載專區

臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(4/5)

18

總項目	項目(細項)	說明
伍、管理費用	一、人事行政作業費用 (F1)	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息 (D)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)] *人事行政管理費率(3%~5%)
	二、營建工程管理費 (F2)	依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，須檢具合約。 實施者自行辦理工程管理時，本項不予提列。 本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%。
	三、銷售管理費用 (F3)	實施者實際獲配之單元及車位總價值*銷管費率(3~6%)
	四、風險管理費 (F4) 視為實施者投入資本創意管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬	[重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C) + 貸款利息 (D) + 稅捐(E) + 人事行政管理費(F1) + 容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)] *各級風險管理費率(10~14%)
	五、信託管理費(F5)	1.金錢信託與土地信託費用金額依合約提列。 2.實施者為更新會、代理實施者費用全額提列。 3.實施者為一般建商：以費用之50%提列。

資料來源：臺北市都市更新處網站\下載專區

臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(5/5)

總項目	項目(細項)	說明
陸、容積移轉費用	一、辦理費用	申請容積移轉所支付之委辦費 + 行政庶務 + 委託建築師進行古蹟整建維護相關成本費用
	二、容積取得成本	購入容積之實際支付成本，須檢具成本證明文件。

總項目	項目(細項)	說明
柒、都市計畫變更負擔費用		涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額。

人事行政作業費用 (F1)		風險管理費 (F4) 人數級別		1	2	3	4	5
公有土地比例	費率 (%)	規模級別	人數(人) 面積規模(m ²)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
未滿25%	5.0	1	500以上，未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
25%以上，未滿50%	4.5	2	1,000以上，未滿2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
50%以上，未滿75%	3.5	3	2,000以上，未滿3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
75%以上	3.0	4	3,000以上，未滿4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
		5	4,000以上，未滿5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
		6	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

資料來源：臺北市都市更新處網站
下載專區

營建工程費用提列規定摘要

臺北市政府訂定「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」作為實施者提列工程造價之標準，並以政府審議核定為準。

各種構造之造價，反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別
考量特殊因素(地下層數、單層高度及規劃設計)，提高工程造價成數。

構造別	鋼骨鋼筋混凝土 SRC			鋼筋混凝土造 RC		
	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層				21,200	24,000	30,400
6-10層	33,900	37,100	45,300	27,300	31,000	39,100
11-15層	36,700	40,200	49,100	30,600	34,700	43,900
16-20層	40,900	44,600	54,400	33,600	38,100	48,200
21-25層	44,700	49,000	59,700	36,800	41,800	52,700
26-30層	47,600	52,200	63,600	單位：萬元/樓地板面積-m ² 陽台、雨遮不計算坪數		
31-35層	50,100	54,800	66,800			
36-40層	52,600	57,400	69,800			

本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為2014/04，個案須依物價指數調整金額。

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 七個必要項目	1.外觀牆面\ 2.牆面\ 3.地坪\ 5.門窗設備 9.停車設備 10.電氣設備\ 11.通風工程及空調設備
應有四項以上 達該級建材設備	4.平頂\ 6.電梯設備\ 7.浴室設備\ 8.廚具設備\ 12.景觀工程\ 13.門禁、監視、警示與警報系統
例外項目	14.消防設備除外。

地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	(各超建樓層之實際面積×核列地面層以上認列單價)+ 依超建之各該層加計造價
1.地上層7層至15層建築物 其地下樓層超過2層	1.超建第1層部份，該層加計造價30% 2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
2.地上16層以上建築物 其地下樓層數超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。 4.超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

特殊大地或基礎工程/大樹保護及遷移費用/特殊設備及工法或行政單位要求/環境監測費..等5項

共同負擔費用VS更新事業財務

- 共同負擔不必然等同事業計畫之財務計畫
 - 區段範圍不同
 - 共同負擔，僅重建區段之重建成本
 - 財務計畫，包含重建、整建及維護區段之財務
 - 重點不同
 - 共同負擔以表達更新成本為重點
 - 財務計畫為整體事業計畫的財務收支流量為重點
 - 內容不同
 - 共同負擔則包括土地負擔和費用負擔分列
 - 財務計畫，以投入之金錢為計算基準

共同負擔費用VS實際成本支出

- 費用負擔與實際財務支出關係
 - 共同負擔費用
 - 預算制
 - 隱含風險與基本利潤的成本科目
 - 實際財務支出
 - 實際支出
 - 原始成本科目
 - 共同負擔費用提列額度
 - = 預估財務支出 + 基本利潤(風險)

共同負擔費用VS實際成本支出

- 實際支出項目可能風險
 - 營建費用
 - 標準單價可能受發包時之物價水準影響
 - 追加費用須辦理計畫變更，需徵得同意門檻比例之同意，方得為之
 - 貸款利息
 - 利率受實施者取得資金管道、景氣波動等影響
 - 管銷費用
 - 市場銷售狀況影響代銷費用
 - 拆遷補償費
 - 部分地上權利人之額外補償要求

審議常見問題

費用負擔審議

- 一般項目
 - 有明確計算項目
 - 重建費用(拆除費用、建築設計、鑑界費、鑽探費、相關規費)
 - 權利變換費用(地籍整理)
 - 依合約提列
 - 都市更新規劃、估價費用、測量費用、其他必要項目
 - 稅捐(印花稅、營業稅)
- 個案特性部分
 - 拆遷補償費/安置費、貸款利息(更新期間)、管理費用(人事管理費、銷售管理費、信託管理費)
- 核心重點項目(審議重點項目)
 - 營建工程費(含特殊費用)、相關管理費用(風險管理費)、成本型容積(容積移轉、綠建築、 $\Delta F4$ 、 $\Delta F6$...等)

費用審議重要認知

- 提列標準是重要依據，但審議有權責依據個案特性予以裁量
- 專業委任部分，若委任關係發生在計畫書核定前(如更新顧問、估價師等)，則以合約為提列原則
- 相關費用之發生在計畫書核定後(如稅捐、利息、地及整理費等)，則以提列標準為原則
- 特殊費用需委外審查，供審議會參考
- 審議除依提列標準或合約依據檢核正確性外，也會依個案斟酌正當性

審議通案重要認知

- 管理費用之費率皆為上限，須於計畫書中提出合理說明
- 若屬於自主更新之權利變換，則審議重點僅會注重各項費用之合理性
- 標準型權利變換，審議除各項費用合理性外，最終重點將會放在共同負擔比例(實施者分配比例)