

## 拾參、實施方式及有關費用分擔

變更內容說明：稅捐部分依最新法令規定修正文字。

### 一、實施方式

本更新單元內建物因年代久遠且窳陋老舊，全區皆劃為重建地區，未來依 99 年 5 月 12 日發布實施之「都市更新條例」第 25 條，以權利變換方式實施之。

### 二、有關費用分擔

本案實施都市更新所需相關費用及項目係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定予以提列，分述如下：

#### (一) 提列費用項目

##### 1. 工程費用

工程費用包括重建費用、公共及公益設施等 2 項，其中重建費用包含建築設計費用、營建費用、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要費用等項目，另營建費用將依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」予以認列，並視實際狀況調整之。

##### 2. 權利變換費用

本項目包含都市更新規劃費用、不動產估價費用等調查費用、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費、地籍整理費及其他必要業務費等費用。

##### 3. 貸款利息

本案之貸款利息為前述所列之工程費用、權利變換費用及申請綠建築獎勵繳納之保證金，乘以當期中央銀行公布之五大銀行平均基準利率，再乘以更新期間後，折半計算。

##### 4. 稅捐

稅捐包括印花稅及營業稅，印花稅係依「印花稅法」第 5 條規定估算，營業稅係以土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分總價值核算。

##### 5. 管理費用

主要包括信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用等項目。

##### 6. 容積移轉所支付之費用

為加速公共設施用地取得，捐贈公共設施用地並辦理容積移轉，增加興建樓地板面積，本案係由土地或建物所有權人提供公共設施用地辦理容積移轉，其認列成本以送出土地 101 年公告土地現值總值 130% 加計利息核算，其中利息以年利率 3% 估算（自信託財產信託登記完成日起至都市更新權利變換計畫核定公告日止）。

#### (二) 經費來源及費用分擔方式

##### 1. 經費來源

本案實施都市更新事業所需費用之經費來源係由實施者籌措或由所有權人以範圍內私有土地與合法建築物向銀行申請融資，相關資金撥入信託專戶專款專用，依工程進度撥款支付相關廠商，並由受託人辦理信託財產管理、處分、移轉等信託管理事務。

##### 2. 費用分擔方式

依 99 年 5 月 12 日發布實施之「都市更新條例」第 30 條規定，本案辦理都市更新事業所需各項費用，未來由權利變換範圍內之土地所有權人或權利變換關係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或以現金繳納。