

■ 說明二十一、風險管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第 30 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 7 款。

「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可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。

(二) 提列說明

1. 提列公式如下：

$$\text{風險管理費} = \text{風險管理費} = [\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)} + \text{稅捐(H)} + \text{人事行政管理費(I)}] \times \text{風險管理費率}$$

2. 風險管理費率：

表 5 各級風險管理費率對照表

人數級別		1	2	3	4	5
規模 級別	面積規模(m ²) 人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
2	1,000 以上，未滿 2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
3	2,000 以上，未滿 3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
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%
更新 期間 加成 率	貸款期間超過 36 個月部分，每超過 1 個月加計風險管理費率基數 2%，並以 16% 為上限。					

3. 人數計算：以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2

(三) 注意事項

當實施者為自組更新會或代理實施者（又稱管理型實施者，扮演公正第

三人、專業管理人的角色) 時，不論更新單元規模為何，費率得依基準利率提列。另，所提列的風險管理費如有清算退費之機制，應於計畫中加註說明。