

中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點

中華民國 111 年 4 月 1 日內政部台內營字第 1110805914 號令修正，並自即日生效

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、第三款及第十款規定，以利本部營建署協助直轄市、縣（市）主管機關及其他機關（構）推動都市更新計畫，特訂定本作業要點。

中央都市更新基金（以下簡稱本基金）投資都市更新計畫作業事項，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，以主辦都市更新計畫地區都市更新事業之下列機關（構）為限：

- （一）直轄市、縣（市）主管機關。
- （二）經主管機關依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十二條同意自行實施之其他機關（構）。
- （三）經主管機關或其依本條例第十二條同意自行實施之其他機關（構）公開評選委託之都市更新事業機構。

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、劃定更新單元、都市更新計畫、公開評選、都市計畫變更、都市更新事業計畫等費用。
- （二）工程費用：依據都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱權變辦法）第十九條第一項第四款規定之項目費用。
- （三）稅捐及管理費用：符合本條例第五十一條規定之稅捐及權變辦法第十九條第一項第七款規定之項目費用。
- （四）權利變換費用：依據權變辦法第十九條第一項第五款規定之項目費用。
- （五）都市更新地區重要公共設施興修費用：符合本條例七十三條第一項規定之費用。
- （六）其他經營建建設基金管理會（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、回收計畫及停止投資之還款計畫。
- (九) 實施進度。

六、投資回收資金計算原則如下：

- (一) 以權利變換實施更新事業者，回收資金計算式如下：
$$\text{更新後之土地及建築物總權利價值} \times (\text{本基金投資金額} \div \text{共同負擔費用})$$
- (二) 以設定地上權方式招商投資者，回收資金計算式如下：
$$\text{本基金投資金額} \div (\text{申請當期公有及國營事業土地公告現值} + \text{本基金投資金額}) \times (\text{權利金決標金額} + \text{土地租金} + \text{土地及建物終值})$$
- (三) 申請投資都市更新地區重要公共設施興修費用者，回收資金計算式如下：
$$\text{本基金投資興修費用金額} + (\text{本基金投資興修費用金額} \times \text{中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率加計一碼} \times \text{投資回收期間})$$
- (四) 其他開發方式回收計算原則，報請本基金管理會同意。

本要點中華民國一百十一年四月一日修正生效前經本部營建署發函同意投資之案件，其投資回收計算原則適用修正前之規定。

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，於每季第一個月填報進度資料(格式如附件二及附件三)，向本部營建署提報資金運用情形。

(二) 本部營建署得隨時查核資金運用情形，並將執行績效列入爾後審核本基金投資或補助之參考。

(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屆期未改善者，本基金得停止撥款協助，並要求申請單位於本部營建署發文日一個月內返還已撥付之全部金額並加計利息，利率以中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率，加計一碼計息。

(四) 投資案件有下列情事者，本基金得停止投資及撥款；本基金已撥付之金額由申請單位研擬還款計畫，載明還款期間、利率及還款方式等內容提報本基金管理會同意後依該還款計畫還款；屆期未返還者，就未還款部分加計利息，利率以中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率，加計一碼計息。

1. 投資案件之開發方式因計畫政策調整、天災或事變等不可抗力因素，致開發方式改變與原投資計畫不符。

2. 因所有權人意見整合困難，致都市更新案終止。

3. 其他經本基金管理會同意。

附件一

申請中央都市更新基金投資都市更新計畫摘要資料表										金額單位:新臺幣元			
案名									實施者	☐ I. 公開評選 ☐ II. 自行實施			
申請單位					聯絡人：					☐ III. 自行實施後公開評選			
	地址：				聯絡電話：				開發模式	☐ A. 權利變換			
更新單元範圍	土地面積：			m ²	可建築面積：			m ²		☐ B. 設定地上權			
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	☐ C. 其他		
財務概要	A. 權利變換	預估決標金額					萬元		B. 設定地上權	預估權利金決標金額(c)		萬元	
		共同負擔預估金額(b)					萬元			預估土地租金(d)		萬元	
		更新後之土地及建築物總權利價值(i)					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. 權利變換費用					
	2工程費用							5. 其他					
	3稅捐及管理費用												
	小計(g):												
	都市更新地區重要公共設施興修費用(k)												
	總計												
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/bxi】+ k*）						萬元	第一期：預計 年 月，回收 萬元。 第二期：預計 年 月，回收 萬元。 第三期：預計 年 月，回收 萬元。 (其餘回收時程與金額詳投資計畫書)				
	B. 設定地上權	回收資金（h=【g/（a+g）×(c+d+e)】+ k*）						萬元					
	投資報酬率									%			
註：1. 本表預估都市更新基金回收金額僅供營建建設基金管理會(以下簡稱本基金管理會)審議投資申請案件參考，申請單位應於完成公開評選簽約後，將實際回收金額提報本基金管理會確認。 2. k*為都市更新地區重要公共設施興修費用，計算式依第六點第一項第三款規定辦理。													

附件二

○○年度「中央都市更新基金」投資都市更新計畫（預定）查核進度表

金額單位：新臺幣元

填表日期： 年 月 日

直轄市、縣(市)別	計畫名稱	基金投資金額	執行日數	工作項目				辦理情形說明 (含落後原因及因應措施)
				公開評選訂約(或工程開工)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日期	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告實施(或工程驗收)日期	

承辦人：

聯絡電話：

單位主管：

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、各工作項目填寫之日期：為預定完成日期。

三、執行日數：若為發包之情況，即係預定發包訂約日期至預定結案日期天數。

四、工作項目可視該案實際情形訂定。

附件三

○○年度「中央都市更新基金」投資都市更新計畫進度管考表

金額單位：新臺幣元

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	工作進度項目/權數（百分比）				執行進度檢討		
			公開評選訂約(或工程開工)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日期	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告實施(或工程驗收)日期	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：

填表說明：

- 一、執行累計：總進度為百分之一百，公開評選訂約(或工程開工)占百分之二十，提送都市更新事業計畫及權利變換計畫(或工程完工)及都市更新事業計畫及權利變換計畫公告公開展覽共占百分之四十五，都市更新事業計畫及權利變換計畫公告(或工程驗收)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，其餘依各項所佔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。