

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案依《都市更新條例》第 25 條規定，以權利變換方式辦理更新單元內之重建作業。

二、有關費用分擔

本案依據《都市更新條例》第 30 條及《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表》規定，予以提列相關都市更新實施所需費用及項目，其內容分述如下：

(一) 提列費用項目

1. 工程費用

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重建費用、協助興闢更新單元內之人行步道用地與捐贈公益設施之公共及公益設施費用，以及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費等項目。其中，營建費用依《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》之營建單價基準，並視實際狀況調整之。

2. 權利變換費用

包含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、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、審查費用及其他必要業務費等費用。

3. 貸款利息

本都市更新案之貸款利息為總工程費用、權利變換費用與容積移轉所需費用之總和扣除公寓大廈公共基金後，以 6 成融資及 4 成自有資金分別提列。其中，融資之貸款利率以估價基準日當期中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.89% 計算；自有資金則以估價基準日當期郵政儲金一年期定存利率 1.37% 計算。

4. 稅捐

本案稅捐分別提列印花稅及營業稅。其中，印花稅依《印花稅法》第 5 條規定，本案包括「承攬契據」及「讓售不動產契據」；另營業稅係以更新後所有權人分回房屋現值乘以營業稅稅率計算。

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. 都市計畫變更負擔費用

為併同辦理本案高速公路用地變更為道路用地事宜，特委託專業規劃單位辦理相關都市計畫變更作業，其服務費用依實際合約金額提列。

(二) 經費來源及費用分擔方式

本案相關辦理都市更新事業所需各項費用來源為實施者自有資金或辦理房地預售所得及銀行融資貸款，未來依《都市更新條例》第 30 條規定，由權利變換範圍內之土地所有權人及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予實施者。