

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項目，另營建費用依「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。此外，因本案協助興闢更新單元內之人行步道用地及捐贈公益設施，故另行提列公共及公益設施費用。

2. 權利變換費用

包含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費、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，融資之貸款利率以中央銀行 101 年 11 月公布之五大銀行平均基準利率 2.89% 計算；而自有資金則以郵政儲金民國 101 年一年期定存利率 1.37% 計算。

4. 稅捐

本案稅捐分別提列印花稅及營業稅。其中，印花稅為工程費用與權利變換費用之總和扣除公寓大廈公共基金後，乘以千分之一估算；而營業稅則係以更新後所有權人分配房屋現值乘以 5% 計算。

5. 管理費用

主要包括信託費用、總務及人事管理費用、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

本案為加速公共設施用地取得及協助興闢人行步道用地，擬辦理容積移轉。而相關費用包括取得公共設施保留地(送出基地)之費用及申請容積移轉之相關費用。

(二) 經費來源及費用分擔方式

本案之經費來源主要為實施者之自有資金及銀行之貸款；而費用之分擔主要依《都市更新條例》第 30 條規定，由所有權人、相關權利人及實施者依其更新前之權利價值比例予以分擔。