

# 國家住宅及都市更新中心投資都市更新事業計畫規章

107年8月1日本中心107年度第1次董監事聯席會議通過  
依內政部107年11月15日內授營更字第1070818391號函修正  
內政部107年12月11日內授營更字第1070454025號函備查  
108年2月22日本中心108年度第1次董事會議修正通過  
內政部108年3月14日內授營更字第1080109359號函備查

## 第一章 投資方式

- 第一條 國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）為執行本中心設置條例（以下簡稱本條例）第三條第二款規定，投資政府主導或確有公共利益之民間都市更新事業，協助提升其財務可行性，依本中心設置條例第五條第二項規定訂定本規章。
- 第二條 本中心投資都市更新事業方式如下：
- 一、價購不動產。
  - 二、資金投資。

## 第二章 價購不動產方式

- 第三條 本中心得以價購更新地區範圍內公、私有不動產之方式投資都市更新事業。
- 第四條 價購不動產作業須由業務單位研提價購計畫說明價購對象及價格範圍，經提董事會審議通過後始得辦理。
- 第五條 第三條價購不動產之價格應由業務單位參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估取得各項市價資訊，經綜合評估後簽報執行長決定之。

## 第三章 資金投資方式

- 第六條 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）向本中心提出申請。

二、本中心受理投資申請案件後，得視實際需要邀集相關單位或專業人員協助評估。

三、投資申請案件經提本中心董事會審議通過，報請內政部核定後，始得辦理。

第七條 申請投資者，須符合下列條件之一。

一、直轄市、縣（市）政府都市更新主管機關。

二、直轄市、縣（市）政府依都市更新條例（以下簡稱本條例）成立之專責機構。

三、都市更新條例主管機關同意實施之其他機關（構）。

四、依都市更新條例施行細則第五條之一受委託或委任之機關（構）。

第八條 資金投資項目如下：

一、都市更新規劃費用：包括都市更新可行性評估費用、都市更新計畫、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫等費用。

二、都市計畫變更費用。

三、工程費用：包括公共設施與建築物之規劃設計費、鑽探費、施工費、整地費、材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。

四、稅捐及管理費用：指必要之稅捐、人事、行政、信託及其他管理費用。

五、權利變換費用：依據都市更新權利變換實施辦法第十三條第一項第四款規定之費用。

六、公開評選實施者或投資者費用。

七、其他與投資事業相關之項目。

第九條 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、撥款及回收計畫。
- 九、實施進度。
- 十、其他經本中心指定之事項。

第十條 簽訂投資契約

投資計畫書經董事會審議通過後，本中心應與投資對象簽訂投資契約。

第十一條 撥款方式：

- 一、依董事會審議通過之投資計畫書期程撥款。
- 二、投資對象為第七條第三至四款者，申請單位應於國內金融機構設立信託專戶，辦理本中心投資資金收付事宜。

第十二條 資金投資回收計算原則如附件二。

第十三條 投資回收時機：依董事會審議通過之投資計畫書期程辦理。

第十四條 資金運用監督：

- 一、申請單位應於本中心撥款後，於每季第一個月之第五日前填寫本中心投資都市更新計畫進度管考表（格式如附件三），向本中心提報資金運用情形。
- 二、本中心得隨時查核資金運用情形。
- 三、投資金額之運用應符合第八條規定項目，如有違反並經本中心通知限期改善而逾期未改善者，本中心得停止撥款協助，並要求申請單位於本中心發文日一個月內返還已撥付之全部金額並加計利息，利息以中華郵政股份有限公司郵政儲金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，本中心得停止投資及撥款；本中心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董事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。

- (一) 投資案件之開發方式或計畫因政策調整、天災或事變等不可抗力因素，致開發方式或計畫改變與原投資計畫不符。
- (二) 投資案件執行期程逾都市更新條例規定都市更新事業計畫報核所定期限者及都市更新事業計畫經撤銷者。
- (三) 其他經董事會通過之事項。

#### 第四章 附則

第十五條 本規章經董事會通過後實施，並報請內政部備查，修正時亦同。

附件一

申請國家住宅及都市更新中心投資都市更新事業計畫摘要資料表

金額單位：萬元

案名				實施者	<input type="checkbox"/> 公開評選 <input type="checkbox"/> 自辦 <input type="checkbox"/> 自辦後公開評選
申請單位	聯絡人：		聯絡電話：		
	地址：				
更新單元範圍	土地面積： m <sup>2</sup>	可建築面積： m <sup>2</sup>	開發模式	<input type="checkbox"/> 權利變換(已取得事業計畫同意比例 %) <input type="checkbox"/> 設定地上權 <input type="checkbox"/> 標售	
公有及國營事業土地基本資料	土地面積： m <sup>2</sup>	申請當期公告現值總值(a) 萬元			
財務概要	A. 權利變換預估元(決標)金額(b) 萬元	B. 設定地上權	預估權利金決標金額(c) 萬元	C. 標售預估決標金額(f) 萬元	
			預估土地租金(d) 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		5. 權利變換費用		
	2. 都市計畫變更費用		6. 公開評選實施者或投資者費用		

	3. 工程費用		7. 價購不動產	
	4. 稅捐及管理費用		8. 其他與投資事業 相關之項目	
	總計(g)：			
投資回收（依都市 更新條例第 15 條 自組更新團體者免 填）	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 $[h=g/(a+g) \times b]$	萬元	第一期：預計 年 月，回收 萬元
	B. 設定地上權	回收資金 $[h=g/(a+g) \times (c+d+e)]$	萬元	第二期：預計 年 月，回收 萬元 第三期：預計 年 月，回收 萬元
	C. 標售	回收資金 $[h=g/(a+g) \times f]$	萬元	（其餘回收時程與金額詳投資計畫 書）
	投資報酬率		%	

註：

一、本表預估本中心回收金額僅供本中心董事會審議參考，實際回收金額依個案簽約金額計算。

二、投資回收計算方式代號說明

a：申請當期公有及國營事業土地公告現值總值

b：權利變換預估（決標）金額

c：設定地上權預估權利金決標金額

d：設定地上權預估土地租金（須檢具不動產估價師出具之估價報告書）

e：設定地上權預估土地及建物終值

f：標售預估決標金額

g：本中心投資金額

h：本中心投資回收資金

附件二

國家住宅及都市更新中心投資回收計算原則

開發方式	回收資金計算方式
以權利變換實施更新事業者	$\frac{\text{中心投資金額}}{(\text{申請當期公有及國營事業土地公告現值} + \text{本中心投資金額})} \times \text{公有及國營事業應分配權利價值決標金額}$
以設定地上權方式招商投資者	$\frac{\text{中心投資金額}}{(\text{申請當期公有及國營事業土地公告現值} + \text{本中心投資金額})} \times (\text{權利金決標金額} + \text{土地租金} + \text{土地及建物終值})$
以標售土地方式招商投資者	$\frac{\text{中心投資金額}}{(\text{申請當期公有及國營事業土地公告現值} + \text{本中心投資金額})} \times \text{標售價金決標金額}$

註：

一、以設定地上權方式招商投資者之開發方式，其土地租金須檢附不動產估價師出具之估價報告書。

附件三

○○年度國家住宅及都市更新中心投資都市更新計畫進度管考表

填表日期： 年 月 日

資料統計截止日期： 年 月 日

編號	計畫名稱	國家住宅及 都市更新中 心核列投資 金額	執行項目及撥款比例 (填列內容詳註一)				執行進度檢討		
			完成發包 訂約	提送都市更新 事業計畫及權 利變換計畫	都市更新事業計 畫及權利變換計 畫公告公開展覽	都市更新事業計畫 及權利變換計畫公 告實施	預定 進度	實際 進度	比較
			( % )	( % )	( % )	( % )	(%)	(%)	(%)
總計									

承辦人：

聯絡電話：

單位主管：

註：

一、執行項目及撥款比例依董事會審議通過之投資計畫書填列。

二、每年度一月、四月、七月及十月之五日前填報回復，電子郵件：0000@hurc.org.tw，傳真：02-0000-0000。