

附件九、利潤及風險管理費

一、定義

依都市更新條例第 51 條、都市更新權利變換實施辦法第 19 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：

$$\text{利潤及風險管理費} = \text{【工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + (D) 稅捐 + 行政作業費用 (E1) + 信託費用 (E2) + 人事行政管理費 (E3) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)】} \times \text{利潤及風險管理費率}$$

2. 利潤及風險管理費率以 16% 為上限。

各級利潤及風險管理費率對照表

		人數級別					
		人數 (人)	1	2	3	4	5
更新單元面積規模			~5	6~35	36~75	76~125	126~
規模級別	500 m ² 以上，未滿 1,000 m ²		10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
	1,000 m ² 以上，未滿 2,000 m ²		10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%
	2,000 m ² 以上，未滿 3,000 m ²		11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%
	3,000 m ² 以上，未滿 4,000 m ²		11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%
	4,000 m ² 以上，未滿 5,000 m ²		12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%
	5,000 m ² 以上		12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%
更新後建物樓層	地上超過 15 層及地下超過 3 層部分		1. 地上層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成後之利潤及風險管理費率以 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，費率得依上限提列。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。