

都更誰要出多少？一次搞懂分攤怎麼算！

114 年 12 月 17 日於「臺南市勞工育樂中心第一教室」舉辦第 11 場臺南市都市更新推廣講習課程，課程時間為 3 小時，本場次實際到場參與學員計有 28 人(網路報名 23 人，現場報名 5 人)，以地政士、不動產相關行業的相關人員及一般民眾為居多，講習課程主題為「都更共同負擔提列標準說明會」。



都更共同負擔的主要目的是分攤都市更新過程中產生的各項費用，如工程費、設計費、稅捐、管理費等，讓地主能以分配到的房產價值折價補償給建商，確保更新計畫得以順利執行，並實現「舊屋換新屋」、改善居住環境與公共安全、提升都市機能與價值的目標，是平衡私人利益（分得新屋）與公共利益（整體環境提升）的關鍵財務機制。開始前由輔導團蘇如靖專案經理先做個簡單致詞及介紹此次上課的講師，此次授課講師邀請臺北市住宅都市更新中心劉筱蕾副主任擔任，此次的都更共同負擔提列標準說明會分為五個主題說明，前言直接破題說明「都市更新要自助人助，這樣資源才會進駐」，共同負擔不等於實施都市更新事業所有成本及共同負擔為銀行放貸之參考依據，接著說明權利變換依據的法規、其更新前權利價值比率及實施者地主分配比率該如何計算？權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值等如何來評定？接著進入共同負擔主題，針對 1.共同負擔=用地負擔+費用負擔 2.共同負擔以折價抵付方式辦理 3.更新範圍內若有公有地怎麼辦?4.費用負擔項目 5.拆除工程費 6.鑑界費 7.鑽探費用 8.鄰房鑑定費 9. 外接水、電、瓦斯管線等工程費 10. 公寓大廈管理基金 11. 建築執照相關規費 12. 其他費用 13. 公共設施用地捐贈予本市土地成本 14. 公共設施用地地上物拆遷補償費 15. 公共設施工程開闢費 16 公共設施管理維護經費 17. 協助取得及開闢公共設施用地，可取得都市更新容積獎勵 18. 捐贈臺南市都市發展更新基金費用 19. 建築師規劃設計費 20. 不動產估價費(含簽證)21. 都市更新規劃費 22. 更新前測量費 23. 其他規劃簽證費用 24. 合法建築物拆遷補償費 25. 合法建築物拆遷安

置費 26. 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費 27. 地籍整理費 28. 申請容積移轉所支付之費用 29. 都市計畫變更負擔費用 30. 貸款利息 31. 營業稅 32. 印花稅 33. 專案管理費 34. 廣告銷售管理費 35. 信託管理費 36. 人事行政費 37. 風險管理費 38. 中央獎勵：都市更新建築容積辦法 39. 地方獎勵：臺南市都市更新建築容積獎勵辦法等一一跟學員說明。第二節課針對營建費用的部份 1. 營建費(含公益設施) 2. 地下室得按基準單價另計加成 3. 地上層得按樓層高度另計加成 4. 建築物之綠建築、智慧建築增量調整率計算 5. 建物使用結構不同。最後通過實務討論、問題研討讓學員們了解都市更新會設立管理及解散辦法及那些費用是需特別留意？那些費用不可提列？並透過案例的說明使學員們了解都更誰要出多少？分攤怎麼算！



今天為都市更新推廣講習的第 11 場，參加的學員不管是網路報名或現場出席都非常踴躍，上課期間每個學員都很認真的聽課，最後透過問題研討也非常踴躍發問，課程結束時也告知學員們講習課程後續尚有 1 場，尚未報名者可上網報名參加，如來不及報名可直接至現場報名，之後如有都市更新的相關問題，都可來電輔導團或加入輔導團的 Line 生活圈來進行協助。