

## ■ 說明十六、貸款利息

### (一) 定義

依「都市更新條例」第 30 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 6 款，指為實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

### (二) 提列說明

1. 貸款利息 = (1)+(2)

(1) [ 拆遷補償費 + 申請容積移轉所支付之費用 ( E ) ] × 貸款年利率 × 貸款期間

(2) [ 重建費用 ( A ) - 相關基金 + 公共設施費用 ( B ) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用 ( C ) + 權利變換費用 ( D ) + 都市計畫變更負擔費用 ( F ) - 拆遷補償費 ] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5

2. 貸款年利率：自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「五大銀行平均基準利率」

(1) 一般開發商：拆分 3 成自有資金及 7 成融資。

(2) 自組更新會、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 )：得全部融資。

3. 貸款期間：

權利變換計畫 核定後至開工	6 個月	<p>本階段應辦事項計有建照掛件、製作相關發包圖說、地上物搬遷拆除、建築執照相關審查、工區整理...等事宜，經調查通案至少約需 6 至 9 個月。若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據。【例如】</p> <p>※審查類：捷運限建範圍內建築物審查、綠建築候選證書、智慧型建築標章、其他...等。</p> <p>※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。</p>
------------------	------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

更新期間 (以開工之日起算至取得使用執照)	類型/工期 地下層： 每層 2.5 個月 地上層： 每層 1.2 個月	※倘期因「施工困難、特殊構造設計或其他」而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。 ※另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。
取得使用執照後至產權登記完成	6 個月	※實施方式若非權利變換者，本項目以 3 個月計列。(無釐正圖冊、囑託登記等行政程序內容) ※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。

### (三) 注意事項

五大銀行平均基準利率：目前依中央銀行定義，五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行，得依權利變換計畫之評價基準日為準。若為事業及權變計畫分別申請報核之案件，事業計畫報核時，得暫依報核當期之最新公佈數據調整。