



危老重建政策大利多



報 你 知

主辦單位：臺南市政府都市發展局
協辦單位：長榮大學、臺南市建築師公會



什麼是危老重建？

危險建物

老舊房屋



- 建物易受地震倒塌受損
- 高齡化社會，對於無障礙居住環境需求增加

• 臺南市屋齡 30 年以上老屋 32.7 萬戶亟待更新

• 占全市住宅總量 (70.4 萬戶) 將近一半比例

資料來源：不動產資訊平台 (109 年第 4 季)

**加速危險及老舊建築物的重建
—— 勢在必行！**



還在忍受危老屋，不知道怎麼辦嗎？



天花板水泥掉落
鋼筋外露



樑柱爆裂



耐震疑慮



結構安全疑慮



老舊公寓無電梯



紅黃單危險建築





危老政策來幫忙，助您重建住新厝

簡單

小基地就可以進行重建

快速

免冗長的都更審查程序

有獎勵

明訂申請容積獎勵標準





補助政策大利多

結構安全性能評估

💰 12,000 至 15,000 元



建築物詳細評估

💰 最高 40 萬元



撰寫重建計畫書

💰 5 萬 5000 元



稅賦減免

- 重建期間免繳地價稅
- 重建後地價稅減收 2 年
- 房屋稅減半最長 12 年



容積獎勵



- 可達建築基地 1.3 倍基準容積
或 1.15 倍原建築容積



再加計 10% 時程及規模容積獎勵

放寬建蔽率限制

住宅區建蔽率放寬至 60%

融資放寬

信用保證貸款最高 300 萬
貸款低利補助最高 350 萬



(有所得及資格限制)



政府補助

補助 1

結構安全性能評估補助

初步評估

- 樓地板面積 $< 3,000 \text{ m}^2$,
每棟補助 **12,000 元**
- 樓地板面積 $> 3,000 \text{ m}^2$
每棟補助 **15,000 元**

詳細評估

- 每棟補助額度不超過評估費用 30%
(40 萬元為限)

不予補助情形：

- 已獲中央政府機關補助耐震能力評估項目
- 建築物所有權人僅一人且非自然人。
- 建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二
- 已申請建造執照。
- 已申請報核都市更新事業計畫。

補助 2

重建計畫書補助

- 每案補助上限 **5 萬 5 千元**。



不予補助情形：

- 土地所有權人僅一人且非自然人。
- 建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
- 已領得使用執照。
- 同一重建計畫範圍重複申請者。



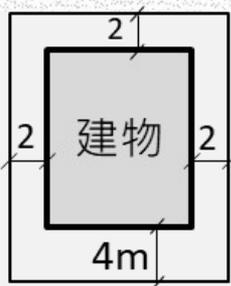
容積獎勵項目 (優先獎勵項目)

1. 原容積高於基準容積

或 10% 基準容積

依原容積建築

3. 退縮建築獎勵



道路或現有巷道

10%

或

8%

2. 符合危老建築物條件

條件 1 10%

政府通知危險建物或已拆除未完成重建

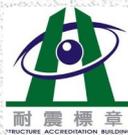
條件 2 8%

結構評估未達最低等級

條件 3 6%

屋齡 30 年以上，結構評估未達一定標準，且改善不具效益或無加裝電梯

4. 耐震設計獎勵



耐震設計標章
獎勵

10%

或



新建物結構安全
性能等級獎勵

第一級
6%

第二級
4%

第三級
2%



容積獎勵項目（其他獎勵項目）

5. 取得候選等級綠建築證書



鑽石級、黃金級	10%	8%
銀級	6%	
銅級、合格級	4%	2%

500 m²以上不適用

6. 取得候選等級智慧建築證書



鑽石級、黃金級	10%	8%
銀級	6%	
銅級、合格級	4%	2%

500 m²以上不適用

7. 建築物無障礙環境設計



無障礙住宅建築標章獎勵

5%

或



新建築住宅性能評估無障礙環境獎勵

第一級	第二級
4%	3%

8. 協助取得及開闢周邊公共設施用地

最高 5%



容積獎勵項目（時程規模獎勵）

時程 + 規模獎勵

規模獎勵		時程獎勵			
		112.05.12 113.05.11	113.05.12 114.05.11	114.05.12 115.05.11	115.05.12 116.05.11
土地面積(M ²)	獎勵值	2.0%	1.0%	0%	0%
200-299	2.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%
300-399	2.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
400-499	3.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%
依此類推	3.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%

請注意.....時程獎勵每年遞減~



稅賦減免

重建期間

- 免徵**地價稅**

重建後

- 地價稅及房屋稅
減半徵收 2 年
- 重建前合法房屋所有權人為自然人，且未移轉者，
**房屋稅減半徵收
再加 10 年**

111 年 5 月 9 日前提出重建計畫書申請者才享有稅賦減免優惠



危老重建貸款利息補貼

危老重建貸款利息補貼

貸款額度：每戶最高 **350 萬元**

貸款期限：最長 20 年

政府補貼利率：1.433%

申請期限：114.12.31 止

有申請資格及所得限制



都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼家庭所得上限標準

單位：新臺幣元

重建住宅所在地	家庭成員 111 年度綜合所得稅 各類所得合計應低於下列金額
臺灣省	一百零二萬元
臺北市	一百六十三萬元
新北市	一百三十三萬元
桃園市	一百三十一萬元
臺中市	一百二十二萬元
臺南市	一百零一萬元
高雄市	一百一十萬元
金門縣 連江縣	一百零二萬元



重建要花很多錢，有配套的融資方案嗎？

銀行危老重建優惠方案

1. 興建房屋放款
2. 合建保證金放款
3. 與重建有關所需週轉金放款
4. 代償既有債務



信用保證貸款

銀行借不夠的，
政府協助您

信用擔保借款

最高 300 萬元



各家銀行不同，以實際洽詢為準





目前已公布明確資訊銀行



	土地銀行	彰化銀行	兆豐銀行
申請資格	<ol style="list-style-type: none"> 1.符合都市危險及老舊建築物加速重建條例、地方縣市政府訂定重建相關規定辦理重建者。 2.經政府指定之評估機構認定為危險之建築物辦理重建者。 3.屋齡達 30 年以上之合法建築物辦理重建者 	<p>經重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意，並符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定，且該重建計畫經主管機關核准者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.經重建計畫範圍內全體土地及合法建物所有權人同意 2.依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下稱「危老條例」）或依直轄市、地方縣（市）政府訂定之各類重建專案規
貸款項目	<ol style="list-style-type: none"> 1.興建房屋放款 2.合建保證金放款 3.與重建有關所需週轉金放款 4.代償既有債務 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 興建房屋貸款 2. 與地主合建保證金貸款 3. 與重建相關之週轉金貸款 4. 不動產原有債務之代償貸款 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 興建房屋貸款 2. 週轉金貸款 3. 代償既有債務貸款
貸款期限	<p>依實際所需時間核定，最長 5 年</p>	<p>依重建計畫實際所需工期覈實核定，最長不得超逾 5 年。</p>	<p>5 年</p>
聯絡窗口	<p>各分行皆有受理</p>	<p>各分行皆有受理</p>	<p>各分行皆有受理</p>





目前已公布明確資訊銀行

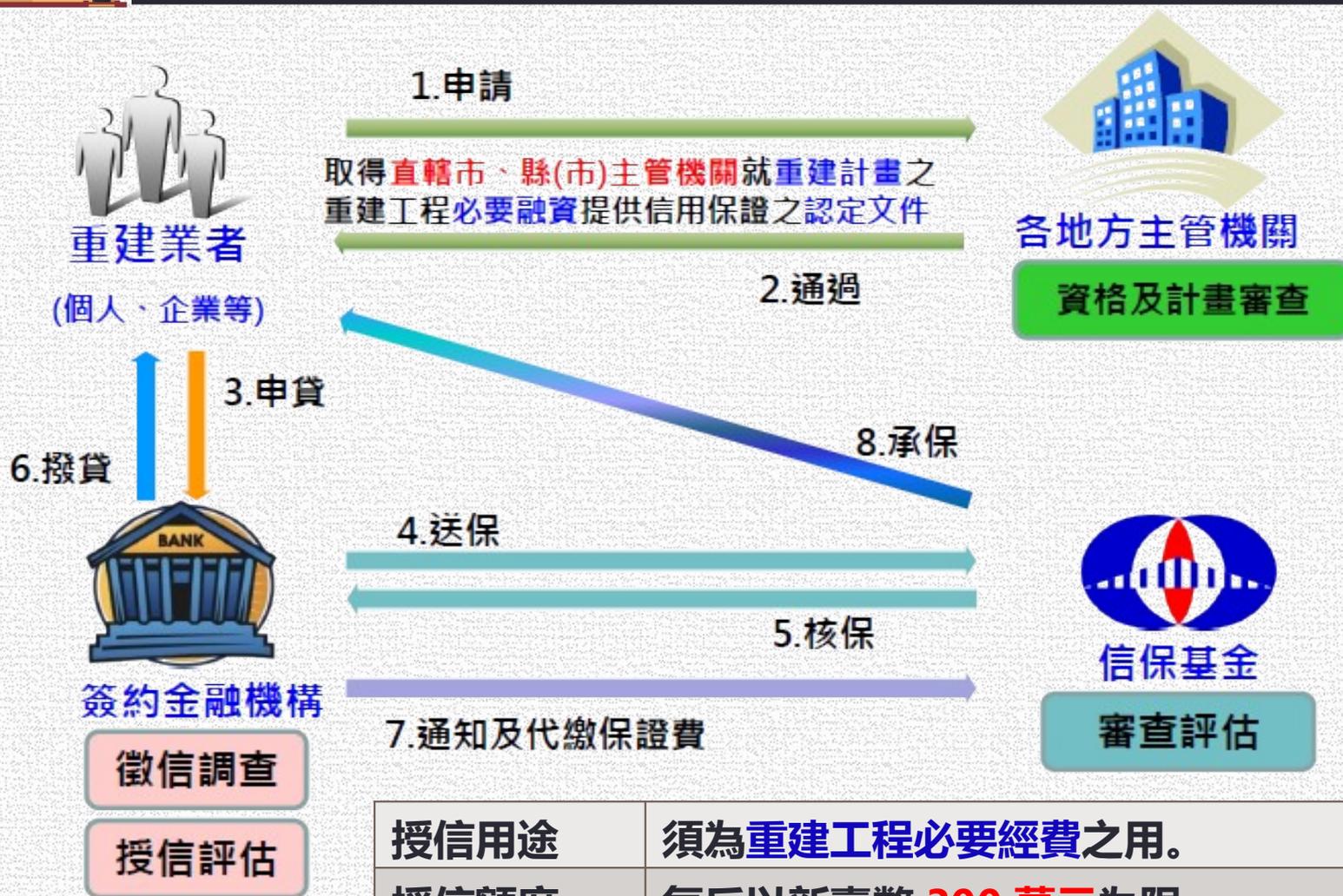


	華泰銀行	華南銀行	瑞興銀行
申請資格	<ol style="list-style-type: none"> 1.符合都市危險及老舊建築物加速重建條例資格者。 2.依據地方縣政府訂定重建之規定辦理者。 3.經政府指定評估機構認可之重建者 	<ol style="list-style-type: none"> 1.重建計畫範圍內之土地.合法建物所有權人 2.重建計畫範圍內參與協議合建之法人 	經全體土地及合法建築物所有權人之同意，符合下列條件之一者： <ol style="list-style-type: none"> 1.符合都市危險及老舊建築物加速重建條例或地方縣市政府訂定重建相關規定辦理重建者。 2.經政府指定之評估機構認定為危險之建築物辦理重建者。 3.屋齡達 30 年以上之合法建築物辦理重建者
貸款項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 興建房屋。 2. 建築周轉資金。 3. 協助既有房屋貸款借貸。 4. 重建後房屋貸款。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.重建費用原則上全額融資 2.前胎貸款必須辦理轉貸 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 興建房屋放款 2. 合建保證金放款 3. 重建工程週轉金放款 4. 安置週轉金放款 5. 代償既有債務
貸款期限	依實際所需時間核定，最長不得超逾 5 年。	依實際重建工程核定，貸款期間最長五年	依實際所需時間核定，最長 5 年
聯絡窗口	臺南分行 06-5036611#217	臺北總行 02-23712111#1700	臺北總行 02-25520101#2700





信用保證貸款 - 中小企業信用保證基金



授信用途	須為重建工程必要經費之用。
授信額度	每戶以新臺幣 300 萬元為限。
授信期間	攤還方式依金融機構規定辦理，授信期間最長 5

我想要重建，怎麼提出申請？





申請重建要符合這些條件...



都市計畫區內合法建築物



取得 100% 所有權人同意



非具歷史文化保存建物



符合危險及老舊建築物資格





危險及老舊建築物資格是什麼？

符合下列其一者：

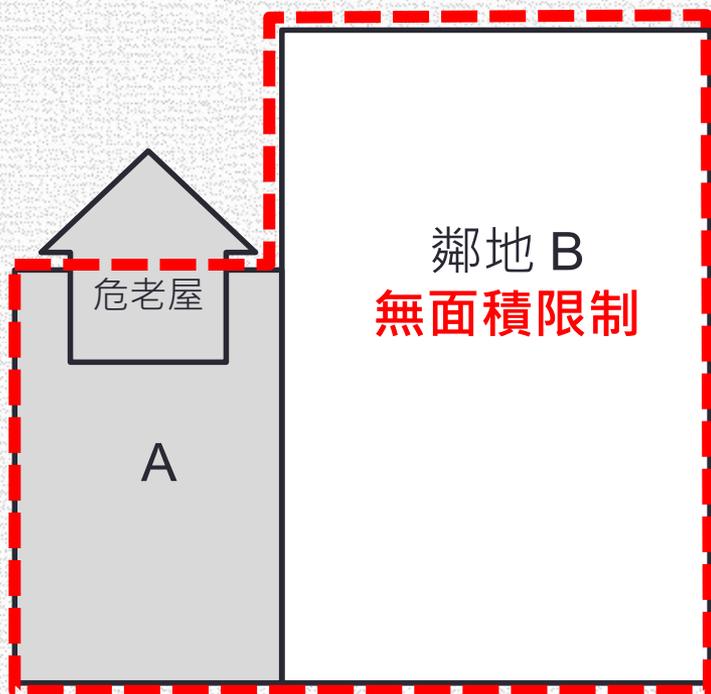
- 一、主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、結構安全性能評估結果未達最低等級者。 ($R > 45$)
- 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。 ($30 < R \leq 45$)
- 四、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置昇降設備者。
($30 < R \leq 45$)





重建計畫範圍有何規定？

申請重建無面積限制



無最小申請規模限制

合併建築

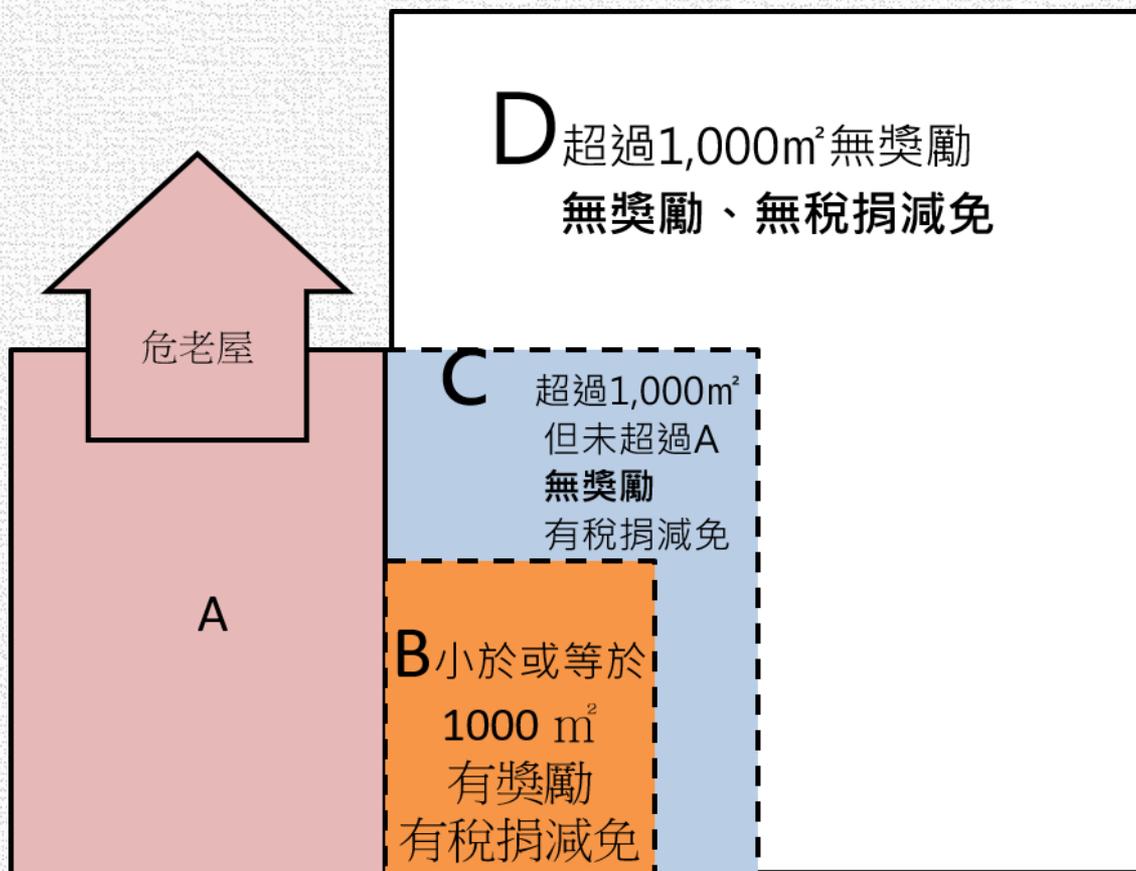
無最大申請面積限制

NEW



重建計畫範圍有何規定？

計畫範圍容積獎勵及稅捐減免限制



申請程序：

1

取得危老資格證明文件

2

取得重建計畫範圍內全體土地及合法建物
所有權人的同意

3

擬具重建計畫

4

向臺南市政府都市發展局申請核准後，
依建築法令申請建築執照



想要重建就趕緊來申請

什麼時候可以
申請?

申請期限：
116/5/31 前提出

116年5月11日前
提出重建計畫書申請者
享有稅賦減免優惠

時間有限
敬請把握





長榮大學輔導團協助您...



針對標的做初步評估



整合意願訪談或說明



協助取得相關證明文件



引介建築師並完成簽訂委託契約



融資及相關提案諮詢



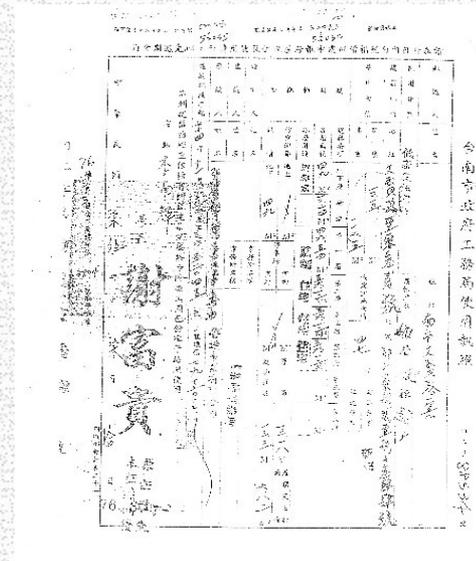
協助檢核申請文件

如何取得危老資格文件？
我們應該做什麼？



需要準備的文件

1. 土地及建物謄本 (第一類)
2. 使用執照影本或合法建築物證明文件
3. 申請人身份證正反面影本
4. 建物現況照片 (用手機拍即可)
5. 原始竣工圖



如何取得危老資格 + 非歷史文化證明文件

1 進行結構安全性能評估，以評估結果證明符合危老資格

已有**限期拆除**或**危險之虞**應**補強**或**拆除**之證明文件者，**免**進行結構安全性能評估

欲申請**結構安全性能評估**，請洽**危老評估機構**
(**建築師、土木、結構公會**)



2 確認非屬具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物
(向文化資產管理處確認)

準備文件：

- 土地及建物登記謄本
- 現況照片

備 註：
保存年限：

長榮大學 函

地址：71101 台南市歸仁區長榮大路1號
聯絡人：盧福文
電話：06-2785239
E-Mail：cjculod@mail.cjcu.edu.tw

受文者：台南市文化資產管理處

發文日期：中華民國108年1月18日
發文字號：長大土環字第1080000778號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關本市建築物座落地址為臺南市，是否屬「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條所示經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物，請查照應覆。

說明：
一、依據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條規定辦理。
二、檢附文件如下：
(一)土地登記謄本。
(二)建物登記謄本。
(三)現況照片。

正本：台南市文化資產管理處
副本：

校長李泳龍



我們該做什麼？



整合鄰居重建意願



簽署同意書



要 100% 同意才能送件哦

申請重建同意書

擬訂台南市○○區○○段○○地號(等)○筆土地重建計畫案同意書

本人○○○同意以○○○為起造人之「擬訂台南市○○區○○段○○地號(等)○筆土地重建計畫案」，並同意之土地及合法建築物權力範圍如下所列：

一、土地

鄉鎮市區	台南市○○區
地段	○○段
小段	
地號	
土地面積(m ²)	
權利範圍	
持分面積(m ²)	

範本

二、合法建築物

建號	
建物門牌	
基地	地段
	小段
	地號
樓地板面積(m ²)	主建物總面積(A)
	附屬建物面積(B)
	共同面積(C)
	權利範圍(D)
	持分面積(E=C*D)
權利範圍(F)	
持分面積(m ²) (A+B+E)*F	

立同意書人(姓名或法人名稱)：

身分證字號(或法人統編)：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽章

(簽名並蓋章)
(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料)

我們該做什麼？

★ 委託建築師或規劃設計單位

(若沒有人選，輔導團會協助引介)

建築師協助您...

- ✓ 進行規劃設計
- ✓ 撰擬重建計畫書及送審
- ✓ 核定後申請建照及使照
- ✓ 協助發包作業找尋營造廠
- ✓ 監造

輔導團隊協助檢核計畫書及相關文件哦！





有危險及老舊建築重建問題，請洽...

長榮大學土地與環境發展研究中心

地址：71101 台南市歸仁區長大路 1 號

電話：06-2785239

臺南市社團法人建築師公會

地址：

1. 永華辦公室臺南市安平區永華路 2 段 248 號 10 樓之 6

電話：06-2955770

2. 民治辦公室臺南市新營區綠川北街 127 號

電話：06-6325969