



杰新實業

土地開發 | 都市更新 | 建築規劃

J-NEW URBAN RENEWAL

澎湖縣政府
107-109 年度
都市危險
及
老舊建築物
加速重建輔導團

2018/08/15

中華民國 109 年 05 月



壹、為何要推動 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？

於九二一地震及三三一地震之發生，造成建築物倒塌受損，進而導致人民生命、財產遭受損害，及考量我國已邁入高齡化社會，亟需提昇無障礙之居住環境品質，爰有加速辦理危險及老舊建築物重建之必要。



內政部為全力協助各縣市推動危老屋重建，

委外成立重建輔導團，深入社區提供住戶關於危險及老舊建築物重建相關法令、工程技術諮詢及融資管道等服務，以協助整合及提送重建計畫，加速重建作業。

壹、為何要推動

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？



■【加速 + 獎勵】老屋重建

危險及老舊建築物經 100% 土地及合法建築物所有權人同意後，免經冗長的都市更新審查程序，申請獎勵確定後即可重建。



■提供小面積老舊建築物重建管道

讓無法以都市更新程序辦理的小型基地也可進行重建（通常劃設都市更新單元需 1000 m²），解決危險及老舊建築物問題。



■打造無障礙樂齡住宅

以往低矮的老舊公寓通常無電梯設備，藉由危老屋重建，可以改善高齡長輩的生活品質，符合高齡者的居住需求。



貳、修正目的

『因應重建實務需求』

因應現行規定可能造成畸零地、地籍零碎、小面積設計不易或都市景觀等問題，故鬆綁合併鄰地規定。

『政策引導時程獎勵逐年歸零』

109 年 5 月時程獎勵屆期後申請重建意願可能降低，並兼顧公平性，故展延時程獎勵期程及逐年調降獎勵制度。

『引導鼓勵大規模重建』

為擴大申請重建面積，提高重建效益，故增訂規模獎勵，並替代時程獎勵



貳、修正目的

澎湖目前申請案例

危老重建之時程獎勵及規模獎勵容積表

基地面積	申請件數
000-100 平方公尺	13
101-200 平方公尺	10
201-300 平方公尺	2
501-600 平方公尺	1

規模獎勵 面積	第四年 8% 109.5.10~110.5.9	第五年 6% 110.5.10~111.5.9	第六年 4% 111.5.10~112.5.9
200m ² 以上，未超過 300m ²	10%	8%	6%
500m ² 以上，未超過 600m ²	10%	9.5%	7.5%
1000m ² 以上，未超過 1100m ²	10%	10%	10%

澎湖縣政府 107~109 年度

都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

參、適用

合法建築物屋齡認定

參、適用

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

耐震初步評估 及 詳細評估



肆、申請



項目	內容	申請期限
稅賦優惠	地價稅及房屋稅之減免	111 年 5 月 9 日
危老期限	申請重建計畫最終期限	116 年 5 月 31 日

1、確認危老條例適用對象

(確認屋齡、合法建築物、釐清歷史文化保存價值)

2、申辦建築物結構安全性能評估

(須經 50 % 以上建築物所有權人同意或經公寓大廈區分所有權人會議決議通過)

3、確認危老條例適用對象

(確認屋齡、合法建築物、釐清歷史文化保存價值)

4、申辦建築物結構安全性能評估

(須經 50 % 以上建築物所有權人同意或經公寓大廈區分所有權人會議決議通過)

重建申請應備文件

重建計畫

1. 重建計畫範圍。
2. 土地使用分區。
3. 經依法開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
4. 申請容積獎勵項目及額度。
5. 應依危老容獎辦法取得之證明文件及協議書。
6. 其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。

肆、申請



杰新實業

土地開發 | 都市更新 | 建築規劃

J-NEW URBAN RENEWAL

建築執照申請其核發

5、申請核發建造執照 (併辦拆除執照)

6、拆除重建施工期間申請免徵地價稅

7、工程完竣申請核發使用執照 (繳納保證金)

8、領得使用執照後申請減收房屋稅及地價稅

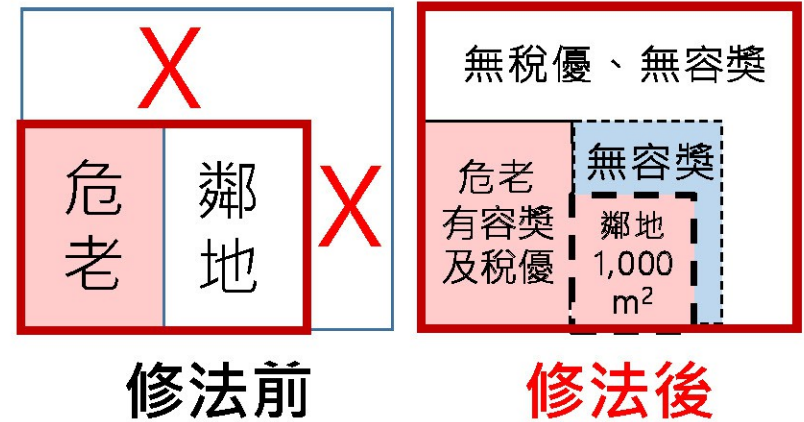


伍、修正重點

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

一、取消基地合併鄰地限制

- 解決畸零地、小面積設計不易及都市景觀等問題。



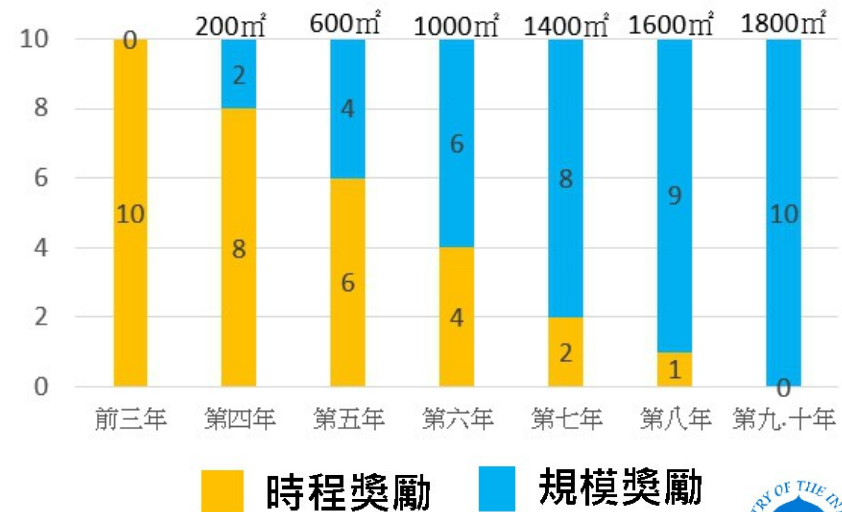
重建計畫範圍

二、時程獎勵逐年遞減

- 施行後第 4 年內申請重建者，給予基準容積 8% 之獎勵，之後逐年遞減獎勵值。

三、新增規模獎勵

- 200 m² 以上即可申請規模獎勵 2%，之後每增加 100 m² 可增加申請規模獎勵 0.5% (合併時程獎勵上限 10%)。



陸、獎勵

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

獎勵1.原容積高於基準容積

1. **10%**基準容積

選擇 2.依**原容積**建築

獎勵2.建築物符合危老獎勵

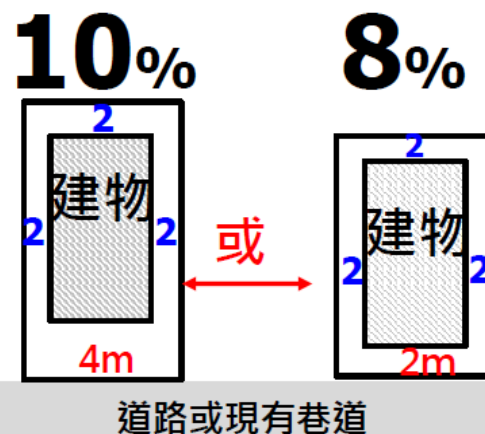
條件1.政府通知危險建物....**10%**
或已拆除未完成重建

條件2.結構評估未達乙級.....**8%**

條件3. 30年乙級無電梯.....**6%**
或有電梯但改善不具效益

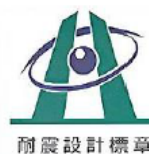
獎勵3.退縮建築獎勵

退縮4m建築 退縮 2 m建築



獎勵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6%、4%、2%

陸、獎勵

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

獎勵5. 綠建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵6. 智慧建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵7. 無障礙設計獎勵



新建物無障
礙住宅建築
標章獎勵5%

或 ↓



住宅性能評估

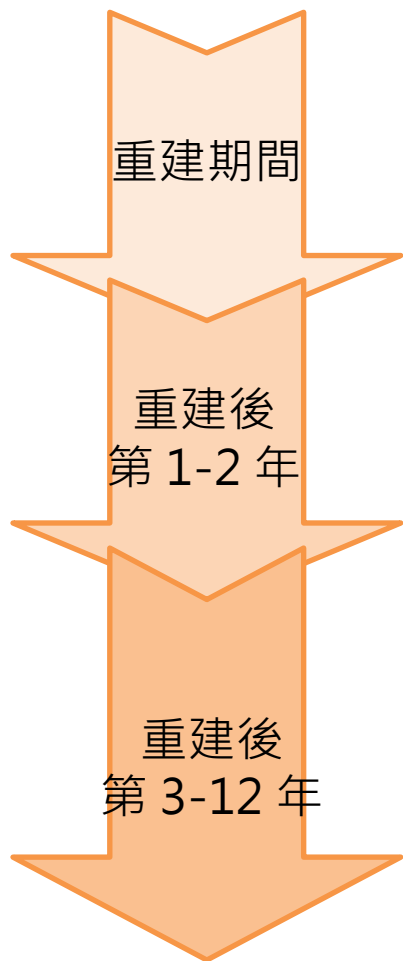
新建物無
障礙獎勵
4%、3%

獎勵8. 協助取得開闢周邊 公共設施用地

最高 **5%**

柒、減免

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團



- 地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意。
- 公布施行後 5 年內提出申請，經行政院同意得再延長 5 年。

法案內容

四大配套，協助重建！

(條例 9)



提供協助

提供重建相關法令、
融資管道及工程技術
等諮詢與協助。

(條例 9)



弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，
社會住宅或租金補貼。

(條例 10)



信用保證

建築主管機關通知或評估
需限期拆除重建但有必要
資金取得困難者、自主重
建且經地方政府認定須協
助者、政府指定優先推動
重建地區等，提供必要融
資貸款信用保證。

(條例 3)



資金補助

補助結構安全性能評估
費用及擬具重建計畫費
用。

玖、結構安全性能評估

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

捌、結構安全性能評估

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

玖、結構安全性能評估

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團



拾、貸款

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

貸款對象

經直轄市、縣（市）主管機關認定符合本條例第 10 條第 1 項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證者，且重建前建築物用途供住宅使用。（第 5 點）

1. 經縣市政府依第 9 條第 1 項規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。
2. 以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
3. 各縣市主管機關評估後應優先推動地區。

貸款利率

依各承貸金融機構規定辦理。

期限

承貸金融機構核定貸款攤還期限為準，最長不得超過 **5** 年。

信保條件

信用保證成數 9 成，保證手續年費率固定 0.3%，借款人負擔。

拾、貸款

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

台灣銀行	台灣土地銀行	合作金庫商業銀行	第一商業銀行
華南商業銀行	彰化商業銀行	上海商業儲蓄銀行	台北富邦銀行
國泰世華商業銀行	中國輸出入銀行	高雄銀行	兆豐國際商業銀行
花旗(台灣)商業銀行	澳盛(台灣)商業銀行	臺灣中小企業銀行	渣打國際商業銀行
台中商業銀行	京城商業銀行	匯豐(台灣)商業銀行	瑞興商業銀行
華泰商業銀行	臺灣新光商業銀行	陽信商業銀行	板信商業銀行
三信商業銀行	聯邦商業銀行	遠東國際商業銀行	元大商業銀行
永豐商業銀行	玉山商業銀行	凱基商業銀行	星展(台灣)銀行
台新國際商業銀行	日盛國際商業銀行	安泰商業銀行	中國信託商業銀行
台北市第五信用合作社	基隆第一信用合作社	基隆市第二信用合作社	淡水第一信用合作社
新北市淡水信用合作社	宜蘭信用合作社	桃園信用合作社	新竹第一信用合作社
新竹第三信用合作社	台中市第二信用合作社	彰化第一信用合作社	彰化第五信用合作社
彰化第六信用合作社	彰化第十信用合作社	彰化鹿港信用合作社	嘉義市第二信用合作社

註：59 個簽約金融機構，分支營業單位總計有 3,600 餘個遍佈全

拾壹、為什麼要選擇危老

澎湖縣政府 107-109 年度
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

總貸款額度以不超過預估重建後全部房地可銷售金額之 7 成為原則。(以土地銀行為例)

重建期間，免徵地價稅，重建後地價稅減半徵收2年。

重建後，房屋稅減半徵收2年，
(核發使用執照日之次月起算)

重建前合法建築物所有權人為自然人，並持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失所有權止，並以10年為限。



問：是不是一定要滿 30 年才能申請？

答：如果未達 30 年則看結構初評的分數，而分數未達申請標準一樣可以申請補助款，但要符合補助條件。

問：我家申請危老，可以蓋多少？

答：澎湖住宅區建蔽率 60% 容積率 240% ，

澎湖商業區建蔽率 80% 容積率 400% ，



契機與商機

申請 & 辦理危老需廠商

- 耐震結構評估單位
- 建築師 (重建計畫、建照、使照)
- 營造廠商
- 地政代書
- 銀行 (信託、融資)(非必要)
- 經紀業 (非必要)

身份別

1. 地主 / 居民

自地整合

2. 代書 / 地政士

地籍清查、建物登記

3. 經紀業

買賣 + 自地自建

4. 營造廠 / 建商

危老專案報價 (委建價格)

一、主管機關

- 結構安全性能評估受理單位 & 重建計畫受理單位
澎湖縣政府建設處建築管理科 (06)9274400#506

二、澎湖縣政府 107-109 年度危老重建輔導團

- 杰新實業股份有限公司 (02)8768-2768

END

歡迎提問



活動最新資訊，歡迎查詢臉書粉絲專頁：澎湖危老輔導團