讓重建之路更美好

讓專業團隊，
和想改變的你
聊聊吧!

危老重建
懶人包

臺灣金融聯合
都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration
& Financial Services Co. Ltd.
股份有限公司

改建之必要

氣候變遷 ▲ 住屋老舊耐震係數不足 災害威脅日增

88年921大地震後，防震法規進一步修訂。

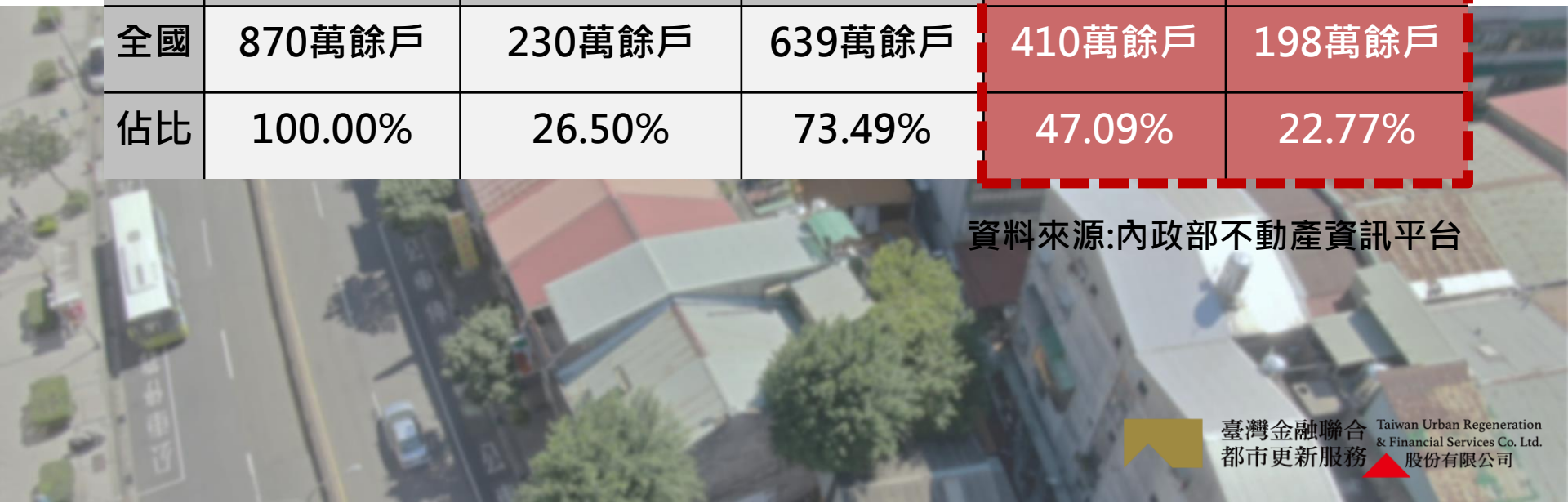
有**超過七成**的住宅並非依照現行耐震規範設計而曝露在風險中

30年以上的房子
達608萬戶，佔
全國房屋比70%

108年第1季全臺住宅數量戶數統計

	合計	20年以下	20年以上	30年以上	40年以上
全國	870萬餘戶	230萬餘戶	639萬餘戶	410萬餘戶	198萬餘戶
佔比	100.00%	26.50%	73.49%	47.09%	22.77%

資料來源:內政部不動產資訊平台

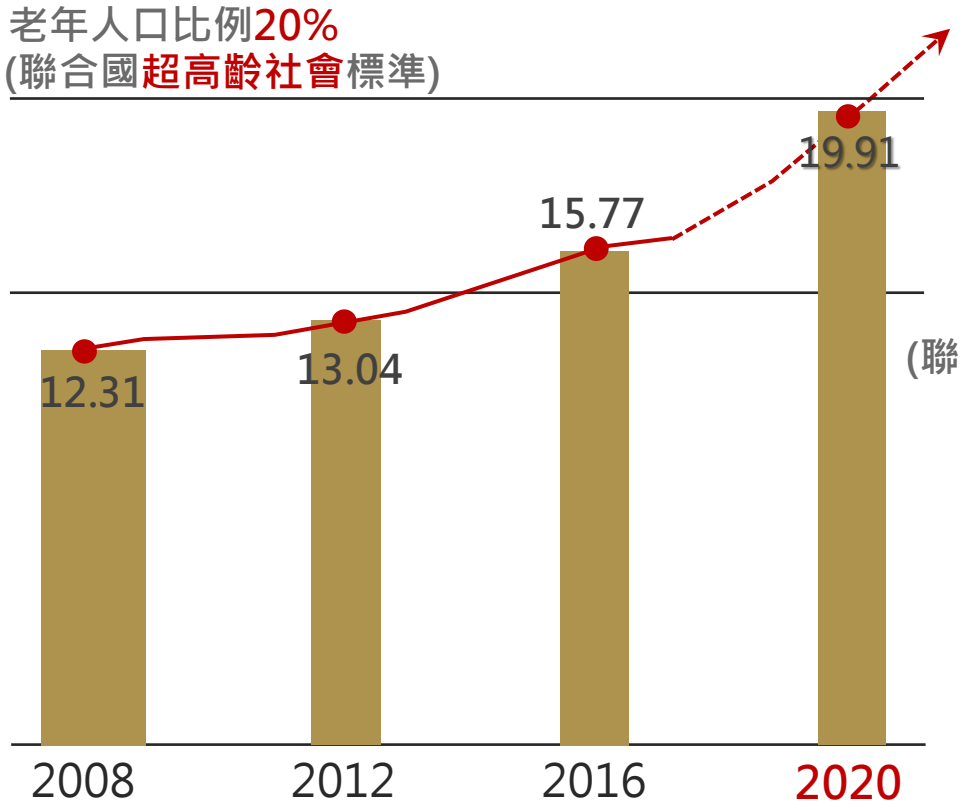


臺灣金融聯合都市更新服務 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd. 股份有限公司

改建之必要

人口結構轉變 ▲ 台灣邁入超高齡社會 公設無法支應

2020年後
將邁入**超高齡**社會



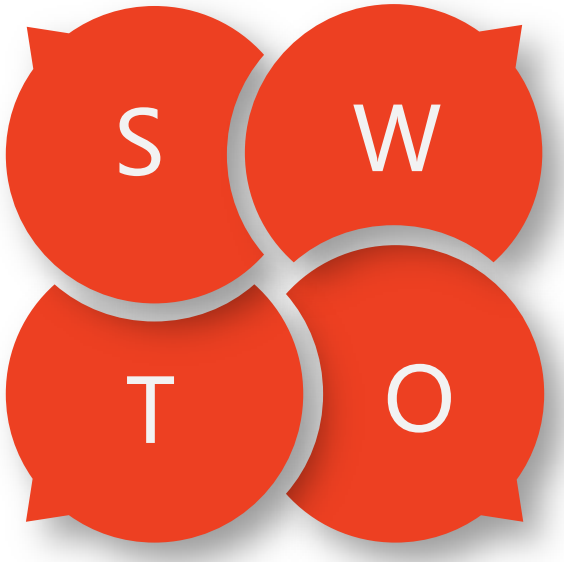
臺灣金融聯合都市更新服務 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd. 股份有限公司

除了面對房屋
逐漸老舊還能
怎麼做呢!
阿金
居住45年的
公寓真的是
老舊了
阿都
臺灣金融聯合
都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration
& Financial Services Co. Ltd.
股份有限公司

危老執行SWOT

優勢

1.不論基地多大，都可以執行危老重建。
2.危老相較都市更新前置作業費用少。
3.主管機關60日內審查完竣，程序簡便。
4.地價稅：更新期間免徵、更新後減半徵收2年。
5.房屋稅：更新後減半徵收2年，自然人於減半徵收2年內未移轉，得延長至喪失所有權止，但以10年為限



劣勢

1.必須土地及建物所有權人100%同意。
2.財報不吸引建商進場，偏地主自地自建。

威脅

1.需10年內申請重建(116.5.31前)
2.基地過小不易興建，營造成本較高。
3.產品規劃較小，代銷進場不易。

機會

1.危老獎勵值明確。
2.時程獎勵雖減半，仍有規模獎勵。

容積獎勵

獎勵上限

最高可達建築基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積

合併鄰地

若合併鄰接建築物基地或土地辦理，鄰接基地或土地在1,000㎡內亦可合併申請容積獎勵。

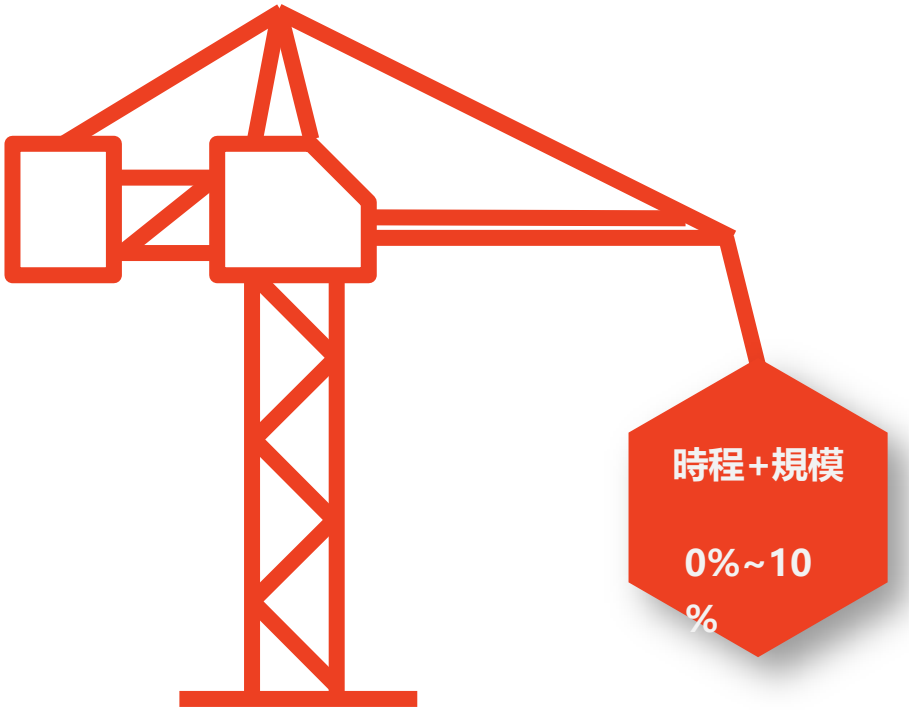
時程+規模

109年5月9日前保有時程獎勵10%，9日後時程獎勵減5%，新增規模獎勵並行。

單獨適用

可再申請容積移轉，但不能申請其他法令(如都計、都更)獎勵。

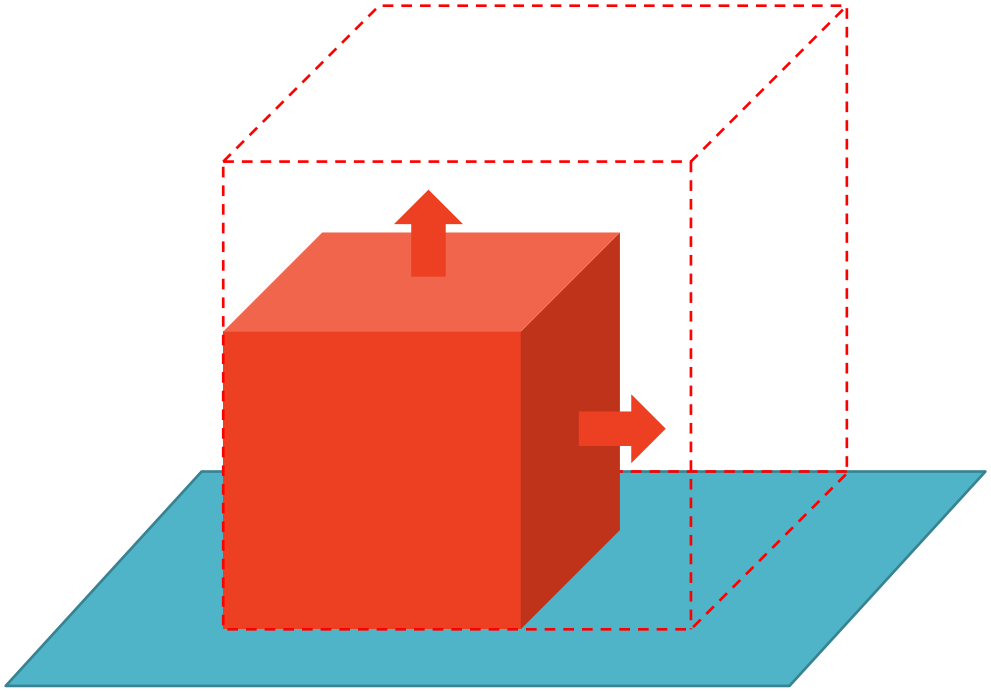
獎勵辦法


時程+規模
0%~10%

原容大於法容
10%
綠建築
2%~10%
綠建築標章
GREEN BUILDING
智慧建築
2%~10%
智慧建築標章
Intelligent Building
危險程度
6%~10%
退縮建築
8%~10%
協助取得開闢公設
5%
耐震等級
2%~10%
耐震標章
無障礙環境
3%~5%

放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率放寬以住宅區基地為限，且不得超過原建蔽率。



時程獎勵+規模獎勵

重建計畫報核時間	面積	m^2	<200	200	300	400	500	600	700	800	900	1,000	1,100	1,200	1,300	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	>1,800
		坪	<60.50	60.50	90.75	121.00	151.25	181.50	211.75	242.00	272.25	302.50	332.75	363.00	393.25	423.50	453.75	484.00	514.25	544.50	544.50
	規模 / 時程	獎勵值	0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
109/5/11前	前3年	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
109/5/12	第3年起	8.0%	8.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
110/5/12	第4年起	6.0%	6.0%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
111/5/12	第5年起	4.0%	4.0%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
112/5/12	第6年起	2.0%	2.0%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
113/5/12	第7年起	1.0%	1.0%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
114/5/12	第8年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
115/5/12	第9年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
116/5/31	第10年止	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%

開始
階段1
我家可不可以重建?
階段2
政府提供什麼配套?
階段3
我可以透過哪些模式進行改建?
階段4
我要怎麼分配?
階段5
誰可以來幫忙?
階段6
我會遇到什麼風險?
階段7
我該怎麼開始?
臺灣金融聯合都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.
股份有限公司

階段1▲我家可不可以重建?

✔屋齡超過30年以上？

✔牆壁裂痕或漏水？

符合

✔沒有電梯？

✔巷弄狹小、救災死角？

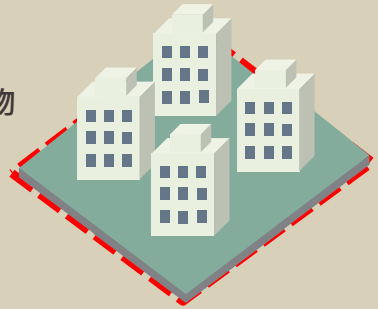
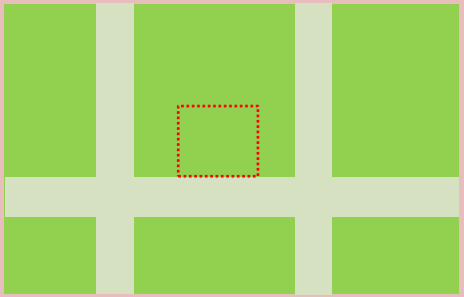
階段1▲我家可不可以重建?

危老條例 適用 四個要件

一、位於都市計畫地區		
二、非具文化歷史紀念藝術價值須保存		
三、合法房屋（領有使用執照或有合法房屋證明）		
四、符合危老建築資格	危險	經建築主管機關依法通知限期拆除，逕予強制拆除之海砂屋、震損屋
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者
	老舊	屋齡30年以上，經耐震能力評估未達一定標準，且詳細評估判定改善不具效益者或未設置電梯

開始
階段1
我家可不可以重建?
階段2
政府提供什麼配套?
階段3
我可以透過哪些模式進行改建?
階段4
我要怎麼分配?
階段5
誰可以來幫忙?
階段6
我會遇到什麼風險?
階段7
我該怎麼開始?
臺灣金融聯合都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.
股份有限公司

階段2▲政府提供什麼配套?

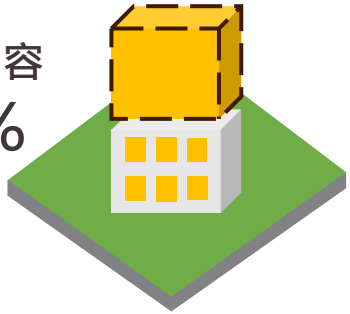
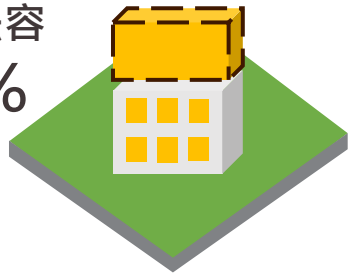
項目	都市更新	危老重建
時限	不限	2027年5月31日
資格	最小1,000平方公尺 範圍內30年老舊建物  ● 規模：基地面積 500㎡以上 ● 條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元或指標	30年老舊建物， 不受土地面積影響 ，減少整合困難  ● 規模：無面積限制 ● 條件：30年以上老屋、未達安全標準及有危險者、沒有設置電梯或改善不具效益
同意比例	 ● 自劃更新單元 80% 同意 ● 公劃更新地區 75% 同意	100%同意 ● 重建範圍 100% 同意

目前最小危老基地僅26坪

更新前

更新後

階段2▲政府提供什麼配套?

項目	都市更新	危老重建
獎勵容積	上限法容 50%  ● 上限：法定容積 50% 或 原容積+0.3倍法定容積 ● **需經審議** ● 可額外申請海砂屋、輻射屋、開放空間等容積獎勵	上限法容 40%  ● 上限：法定容積 30% 或原容積 15% ● 期限申請：時程+規模獎勵 10%(110/05/09前) ● 獎勵容積明確 ● 不得再申請其他獎勵
稅賦優惠	● 得減免地價稅、房屋稅、契稅、土增稅	● 111年5月9日前申請，得減免地價稅、房屋稅
土　地 增值稅	● 抵權利變換共同負擔部分免徵 ● 權利變換土地第一次移轉減徵40%	● 無減免 100%同意快速通關
適合個案	**基地規模大、產權複雜、少數不同意戶、舊違章難以處理等問題**	**重建意識高，易取得全體住戶同意者**

開始
階段1
我家可不可以重建?
階段2
政府提供什麼配套?
階段3
我可以透過哪些模式進行改建?
階段4
我要怎麼分配?
階段5
誰可以來幫忙?
階段6
我會遇到什麼風險?
階段7
我該怎麼開始?
臺灣金融聯合都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.
股份有限公司

階段3▲改建的模式？找人出錢vs自己找錢

項目		找人出錢	自己找錢
主 導 人		由 建商 主導	由 全體地主 決策、主導
重建資金		由 建商負擔所有費用	由 全體地主依比例分擔
規劃設計		由 建商負責 整合並委託建築師、規劃單位等，地主如有意見需與建商協調	由 全體地主負責 整合規劃及相關專業單位的委託，較能依喜好自由決定
施工監管		由 建商監管 重建過程施工品質	由 全體地主委託 專業單位監管施工品質
房屋銷售		由 建商負擔 房地出售之風險	由 全體地主共同承擔 房地出售之風險
更新後價值		需與 建商分配利潤	銷售利潤 全體地主共享
兩者比較	優點	無須負擔興建成本 有專業控管	住家需求客製化 更新利潤自享
	缺點	無主導權，配合建商規劃方案，承擔建商品質優劣的風險 需與建商分配利潤	需自籌資金 專業技術門檻高 承擔營造中斷的風險 承擔餘屋賣不完的風險

開始
階段1
我家可不可以重建?
階段2
政府提供什麼配套?
階段3
我可以透過哪些模式進行改建?
階段4
我要怎麼分配?
階段5
誰可以來幫忙?
階段6
我會遇到什麼風險?
階段7
我該怎麼開始?
臺灣金融聯合都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.
股份有限公司

階段4▲我要怎麼分配？ 模式1 找人出錢

以土地面積10坪、台北市住三(法定容積225%)、獎勵容積（40%）為例:

■ 更新後總價值：

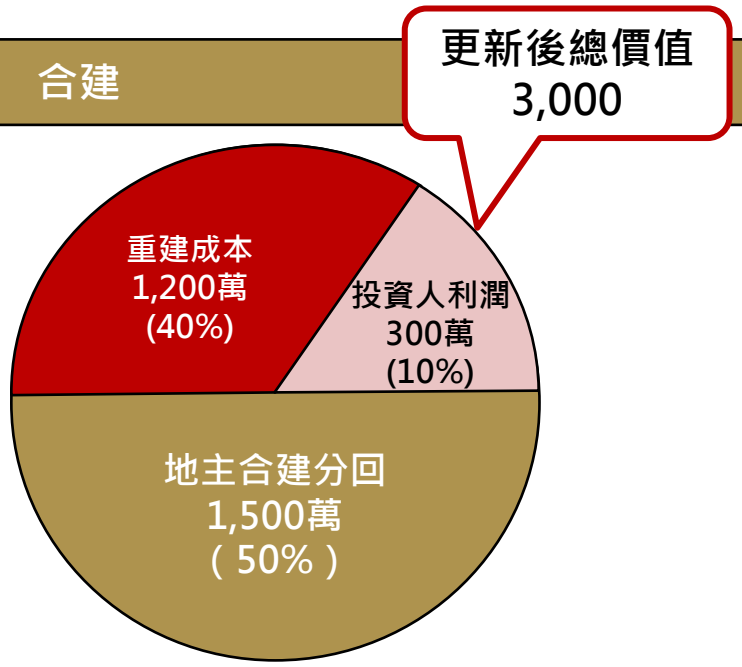
=1坪土地可蓋5坪產權坪

土地 10坪 × 容積率 225% × 容積獎勵率 140% × 坪效係數 1.6 = 產權面積 50坪 × 售價 60萬 = 更新後總價值 3000萬

■ 重建成本：

產權面積 50坪 × 單坪成本 24萬 = 重建成本 1200萬

地主權利&義務 ＼ 開發方式	合建
分配 VS 出資	地主與投資人**依比例分配**重建房地， 投資人分配部分為**成本＋合理利潤**。



階段4▲我要怎麼分配？ 模式2 自己找錢

自地自建模式，以土地面積10坪、台北市住三(法定容積225%)、獎勵容積（40%）為例：

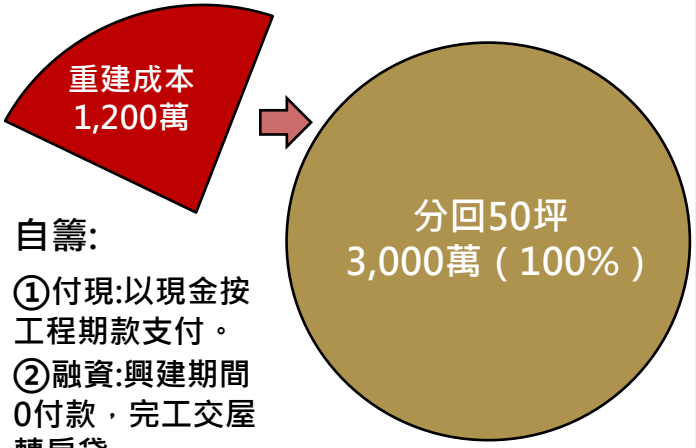
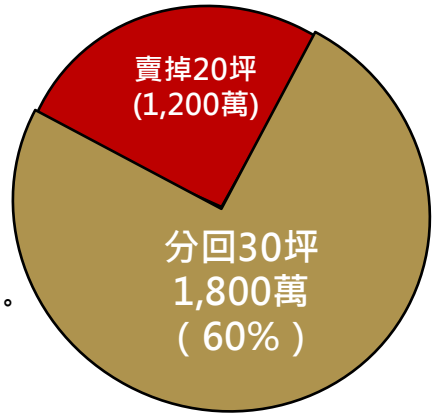
■ 更新後總價值：

= 1坪土地可蓋5坪產權坪

土地 10坪 × 容積率 225% × 容積獎勵率 140% × 坪效係數 1.6 = 產權面積 50坪 × 售價 60萬 = 更新後總價值 3000萬

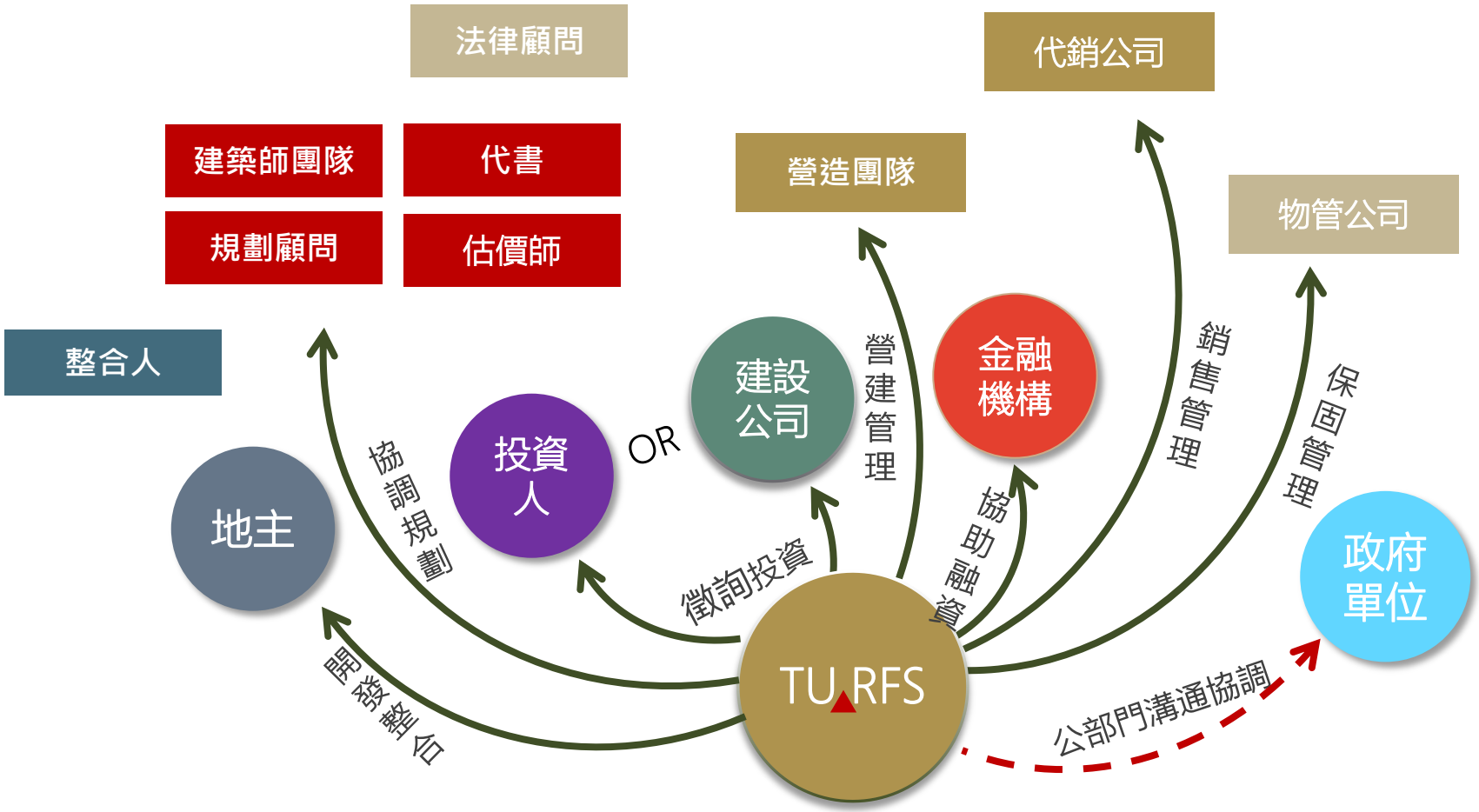
■ 重建成本：

產權面積 50坪 × 單坪成本 24萬 = 重建成本 1200萬

地主權利&義務 ＼ 開發方式	自地自建	
分配 VS 出資	✓ 出資100%，分回100%  自籌: ①付現:以現金按工程期款支付。 ②融資:興建期間0付款，完工交屋轉房貸。	✓ 以售出部分坪數折抵興建成本  售出: ①預售:預售期間售出，折抵融資款。 ②完工交屋:完工交屋後售出，折抵房貸。

開始
階段1
我家可不可以重建?
階段2
政府提供什麼配套?
階段3
我可以透過哪些模式進行改建?
階段4
我要怎麼分配?
階段5
誰可以來幫忙?
階段6
我會遇到什麼風險?
階段7
我該怎麼開始?
臺灣金融聯合都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.
股份有限公司

階段5▲誰可以來幫忙?


法律顧問
代銷公司
建築師團隊
代書
營造團隊
物管公司
規劃顧問
估價師
整合人
建設公司
營建管理
金融機構
銷售管理
保固管理
協調規劃
投資人
OR
地主
徵詢投資
協助融資
政府單位
TU▲RFS
開發整合
公部門溝通協調

開始
階段1
我家可不可以重建?
階段2
政府提供什麼配套?
階段3
我可以透過哪些模式進行改建?
階段4
我要怎麼分配?
階段5
誰可以來幫忙?
階段6
我會遇到什麼風險?
階段7
我該怎麼開始?
臺灣金融聯合都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.
股份有限公司

階段6▲我會遇到什麼風險?

停

若有建商或開發單位找您都更或危老，需充分了解自身需求及委託方是否值得信賴。

看

請您應看清楚任何的計畫及資料內容，尤其是關於自身權利及財產的部份。

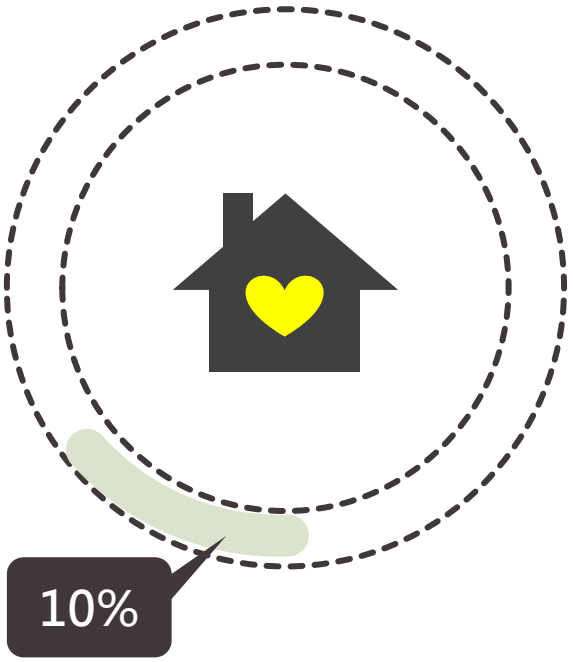
聽

對重建有不了解的部份，要多參加相關會議表示意見，及尋求相關單位的協助，多聽取專業者的建議。

開始
階段1
我家可不可以重建?
階段2
政府提供什麼配套?
階段3
我可以透過哪些模式進行改建?
階段4
我要怎麼分配?
階段5
誰可以來幫忙?
階段6
我會遇到什麼風險?
階段7
我該怎麼開始?
臺灣金融聯合都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.
股份有限公司

階段7▲我該怎麼開始?

找鄰居 ➡ 找專業 ➡ 找朋友



範圍確認

確認未來重建範圍，以利住戶間整合及專業規劃，另可擇優選擇危老重建或都市更新方式執行。

重建小組

找尋2位至4位地主，擔任改建時與專業團隊的對話及召集住戶開說明會的窗口，可加速縮短溝通時間。

凝聚共識

不管以危老重建還是都市更新，都要有高度重建意願，為了改建家園，重建社區須達成共識。

階段7▲我該怎麼開始?

找鄰居 ➡ 找專業 ➡ 找朋友

臺灣金融聯合
都市更新服務
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

重建的執行就是「土地」、「資金」、「專業」、「保障」的交換與重組，將重大資產，交付給專業並值得信賴的人

臺灣金融聯合都市更新服務 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd. 股份有限公司

危老重建
陪您實現

臺灣金融聯合都市更新
服務(股)公司

Line@

Facebook

公司網站:
www.turfs.com.tw