

嘉義市

都市危險及老舊 建築物加速重建

簡單 · 快速 · 有獎勵

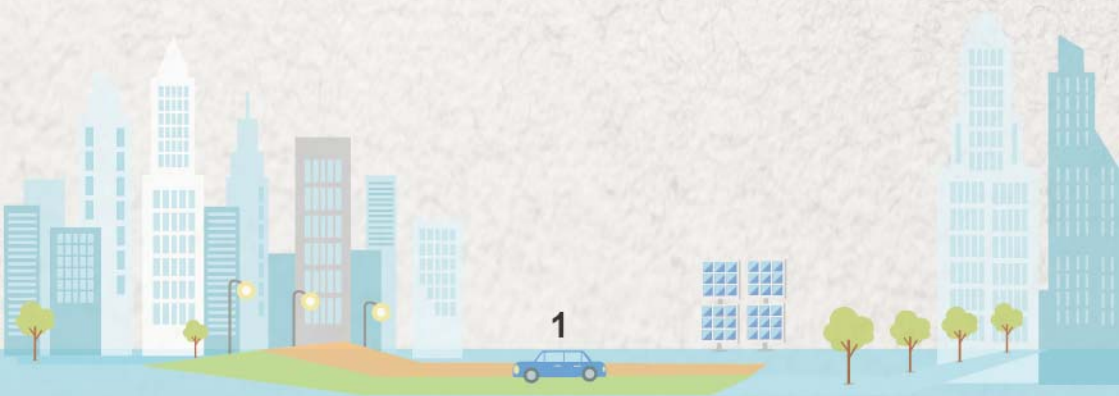
宣導手冊



前言

臺灣地震頻繁，但都市內危險、瀕危及老舊建物耐震能力普遍不足。

- 全臺約有**384萬戶**30年以上住宅類建築物。
- 40%**老舊建築物經耐震評估確認須補強或拆除重建。
- 因應高齡少子女化社會，**65歲**以上高齡者已近人口結構**13%**。
五層樓以下老舊建築多無設置昇降設備(無障礙環境需求高)。



政府鼓勵

危險房屋 老舊建物

加速重建，改善居住環境。

簡單

- 無基地面積限制
(透天基地也可以重建！)

快速

- 無須委員會審議，
行政審查後即可重建。

有獎勵

- 政府補助
- 容積獎勵
- 稅賦減免

獎勵項目



四大獎勵，
一次報你知！

獎勵1-政府補助

• 結構安全性能評估 • 重建計畫書補助

獎勵2-容積獎勵

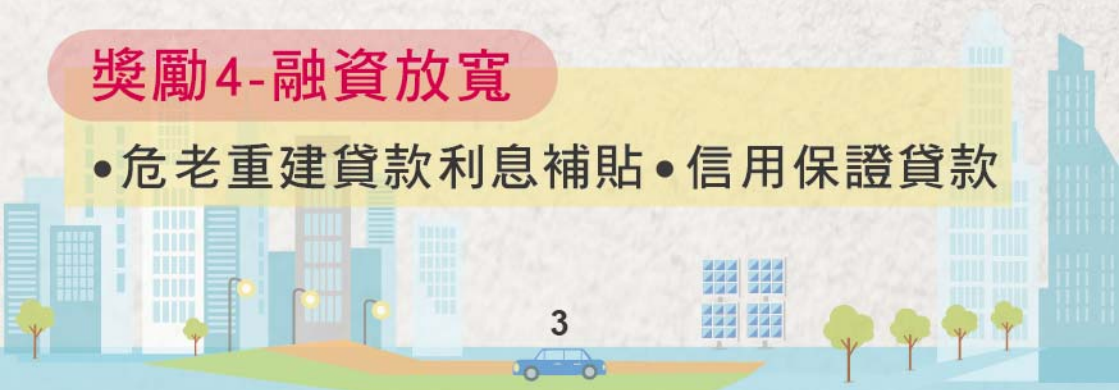
最高1.3倍之基準容積或1.15倍之
原建築容積

獎勵3-稅賦減免

• 地價稅 • 房屋稅

獎勵4-融資放寬

• 危老重建貸款利息補貼 • 信用保證貸款





獎勵1 / 政府補助

政府補助內容 有什麼？



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)

補助2 重建計畫書補助

- 每案補助上限**5萬5千元**。



Tips

Q：什麼是結構安全性能評估呢？

A：簡單來說就是找專業技師評估房子安不安全。





獎勵2／容積獎勵

容積獎勵內容 有哪些？



最高1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積

優先獎勵項目

1. 原容積高於基準容積
2. 符合危老建築物條件
3. 退縮建築獎勵
4. 耐震設計獎勵

其他獎勵項目

1. 取得候選等級綠建築證書
2. 取得候選等級智慧建築證書
3. 建築物無障礙環境設計
4. 協助取得及開闢周邊公共設施用地，
產權登記為公有者

另可外加時程及規模獎勵喔！

危老重建容積獎勵

優先獎勵項目

1. 原容積高於基準容積

10%基準容積或依原容積建築

2. 符合危老建築物條件

條件1 10%

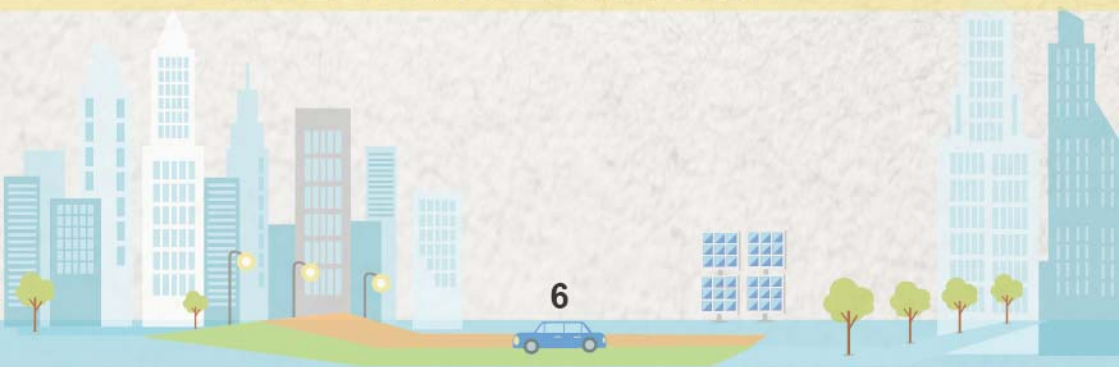
政府通知限期補強或拆除之危險建物

條件2 8%

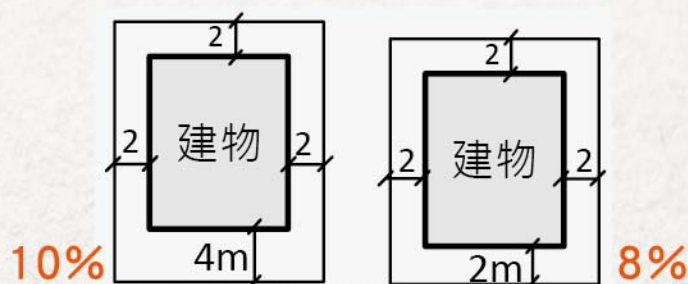
結構評估未達最低等級($R > 45$)

條件3 6%

屋齡30年以上，結構評估未達一定標準($45 > R \geq 30$)，且改善不具效益或無電梯者



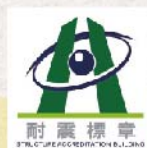
3. 退縮建築獎勵



道路 **或** 現有巷道
10% **或** 8%

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%



住宅性能評估

危老重建容積獎勵 其他獎勵項目

申請優先獎勵項目後，未達1.3倍
基準容積或1.15倍原容積上限，
才可申請其他獎勵項目



5.取得候選等級綠建築證書

鑽石級、黃金級、銀級、

10%

8%

6%

銅級、合格級

4%

2%

500m²以上不適用



6.取得候選等級智慧建築證書

鑽石級、黃金級、銀級、

10%

8%

6%

銅級、合格級

4%

2%

500m²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

新建物住宅性能評估無障礙環境獎勵
第一級 4% 第二級 3%



8.協助取得及開闢周邊公共設施 用地，產權登記為公有者

最高 5%

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊
公共設施用地之獎勵容積＝
公共設施用地面積×
（公共設施用地之公告土地現值/
建築基地之公告土地現值）×
建築基地之容積率。



獎勵3／稅賦減免

有哪些稅賦
可以減免？



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10年（最長12年）。

116年5月11日前提出
重建計畫申請才有減免





獎勵4／融資放寬

申請危老重建
還有融資放寬？



危老重建貸款利息補貼

- 貸款額度**每戶最高350萬元**
- 政府補貼利率**1.433%**
- 貸款期限**最長20年**

有申請資格及所得限制

危老重建貸款利息補貼資訊

網址：<https://reurl.cc/vDdaoe>



信用保證貸款

- 資金用途用於危老重建工程必要融資
- 資金額度每戶最高300萬元
- 貸款期限最長不得超過5年



Tips

Q:什麼是信用保證貸款呢？

A:政府為讓民眾有足夠的資金重建，特與經濟部信保基金簽約，由其提供信用保證



四大獎勵外，



還有銀行危老重建貸款來幫忙!!

	土地銀行	彰化銀行
申請資格	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	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
貸款項目	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	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
貸款期限	依實際所需時間核定，最長5年	依重建計畫實際所需工期覈實核定，最長不得超逾5年。
聯絡窗口	各分行皆有受理	各分行皆有受理

註:上述資訊為目前已公開公布明確資訊之銀行資料，實際請洽詢聯絡窗口

四大獎勵外， 還有銀行危老重建貸款來幫忙!!



	兆豐銀行	華泰銀行
申請資格	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定申請者	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
貸款項目	1.興建房屋貸款 2.過轉金貸款 3.代償既有債務貸款	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。
貸款期限	5年	依實際所需時間核定，最長不得超逾5年。
聯絡窗口	各分行皆有受理	臺南分行 06-5936611#217

註:上述資訊為目前已公開公布明確資訊之銀行資料，實際請洽詢聯絡窗口

四大獎勵外， 還有銀行危老重建貸款來幫忙!!



	華南銀行	瑞興銀行
申請資格	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： 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	1. 重建費用原則上全額融資 2. 前胎貸款必須辦理轉貸	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	臺北總行 02-23713111#1709	臺北總行 02-25539101#2709

註：上述資訊為目前已公開公布明確資訊之銀行資料，實際請洽詢聯絡窗口

申請要件

要件1

嘉義市境內房屋(不含工業區)

要件2

非具歷史建物與古蹟之房屋

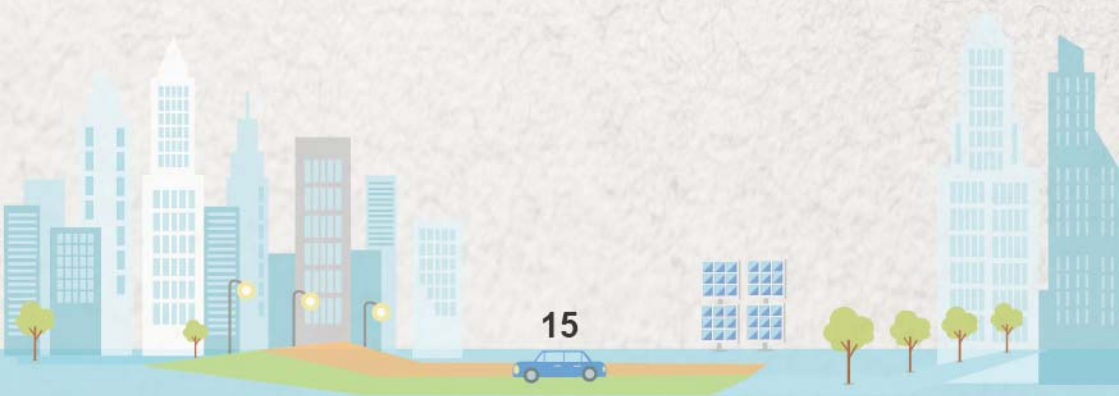


要件3

經專業技師**評估**屬於有安全疑慮之房屋

要件4

土地及合法建物所有權人100%同意



1 嘉義市境內房屋（不含工業區）

Step 1 確認土地使用分區



Tips

房屋如果位於工業區，就無法申請危老重建喔！

Step 2 取得舊有房屋證明文件

準備文件如下：

- 1.申請書
- 2.身分證影本
- 3.委託書
- 4.切結書
- 5.土地登記謄本
- 6.地籍圖謄本
- 7.現況照片
- 8.足供證明建物所有權相關證明文件之一
 - (1)房屋謄本、建築執照或建物登記證明
 - (2)戶口遷入證明
 - (3)完納稅捐證明
 - (4)繳納自來水或電費證明



不知道怎麼查土地使用分區嗎？

可上”嘉義市土地使用分區申請核發服務系統”查詢(<https://landuse.chiayi.gov.tw/chyiurdweb/>)



2 非具歷史建物與古蹟之房屋

確認欲重建的房屋，
不是受指定具紀念價值的建物
(如歷史建物或古蹟等)



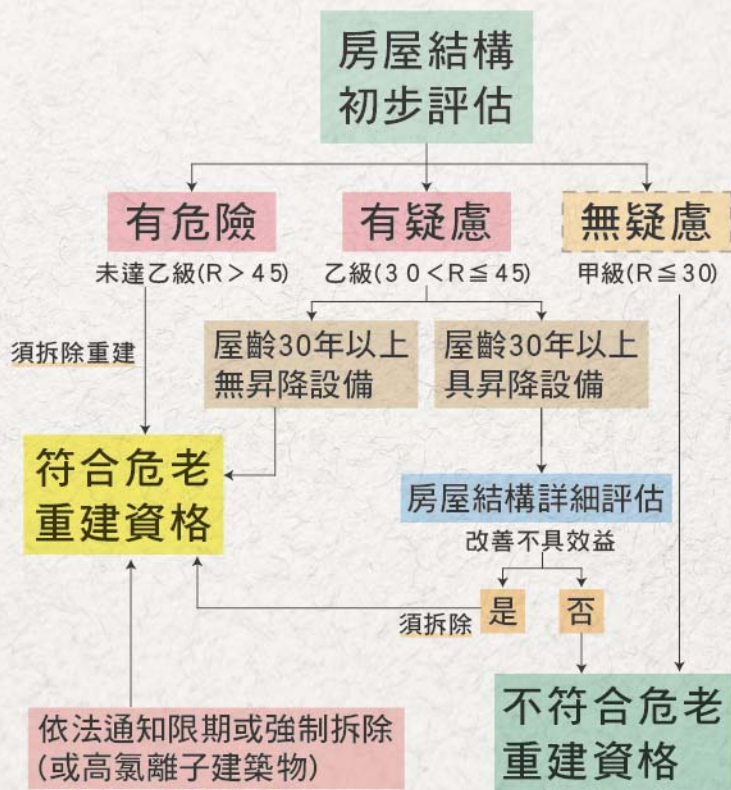
函詢文化局



應備文件：

- (1)申請函文
- (2)土地登記謄本
- (3)建物登記謄本
- (4)現況照片

3 經專業技師評估 屬於有安全疑慮之房屋



房屋結構安全性能評估流程圖

4 土地及合法建物 所有權人100%同意



土地所有權人

合法建物所有權人

申請程序

1 取得申請危老重建要件



2 委託建築師擬具重建計畫



3 市府都市發展處審查及核准重建計畫



4 依法申請建築執照



優惠申請時間



Tips

以重建計畫提送申請日期認定喔！

116年5月11日

前提出申請享有稅賦減免優惠

116年5月31日

最後提出重建申請截止日

時程規模獎勵

❗ 請注意

時程獎勵每年遞減 ↘

面積超過200M2加計規模獎勵

時程+規模獎勵				
規模獎勵		時程獎勵		
		110.05.12 111.05.11	111.05.12 112.05.11	112.05.12 113.05.11
土地面積 (M2)	獎勵值	6.0%	4.0%	2.0%
200-299	2.0%	8.0%	6.0%	4.0%
300-399	2.5%	8.5%	6.5%	4.5%
400-499	3.0%	9.0%	7.0%	5.0%
依此類推	3.5%	9.5%	7.5%	5.5%

重建窗口

一通電話，為您服務



☎ **05-2254-321 # 133、134**

嘉義市政府都市發展處都市更新科

☎ **06-2785-239**

市府委託長榮大學輔導危老重建



Line ID : @wdg8172h



<https://reurl.cc/b52VGM>



Line加入好友



嘉義市
危老重建網站

相關法規與查詢網址

- 都市危險及老舊建築物加速重建條例
 - 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
 - 都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法
 - 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法
 - 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
 - 都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點
 - 都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定
- 嘉義市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點及相關書表文件範例
 - 嘉義都市危險及老舊建築物加速重建計畫書範本
 - 嘉義市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法
 - 嘉義市都市危險及老舊建築物舊有房屋申請重建認定標準



法規查詢網址

<https://reurl.cc/GVxjEZ>

Memo

This image shows a full page of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. In the bottom left corner, there is a small logo consisting of a stylized building or tower icon next to some illegible text. The overall appearance is that of a clean, unused sheet of notebook paper.

☎ 06-2785-239 危老重建輔導團



Memo

This image shows a full page of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. In the bottom left corner, there is a small logo consisting of a stylized building or tower icon next to some illegible text. The overall appearance is that of a standard notebook or composition paper.

☎ 06-2785-239 危老重建輔導團



Memo

This image shows a full page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper. In the bottom left corner, there is a small logo consisting of a stylized blue building icon above the word "LIT" in blue capital letters.

☎ 06-2785-239 危老重建輔導團



危險老屋重建諮詢窗口

市府委託長榮大學輔導危險老屋重建

嘉義市政府

都市發展處都市更新科

☎ 05-2254-321 # 133、134

長榮大學

土地與環境發展研究中心

☎ 06-2785-239

危老重建資訊



嘉義市危老重建網站

Google關鍵字搜尋：嘉義市危老重建專區

輔導團Line ID : @wdg8172h

Line加好友

LINE

