

彰化縣 老屋重建補助 宣導手冊



危老重建好處多
政府作伙來幫忙

家有老屋想要重建？



- 房子老了、舊了
- 結構不安全
- 居住空間不敷使用
- 沒有無障礙設施
- 停車空間不足
- 想要老屋重建，政府有補助嗎？

彰化縣政府為因應潛在災害風險，加速本縣都市計畫範圍內危險或者老舊建築物重建，配合內政部政策所訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，推廣「彰化縣老屋重建補助」，期能改善居住環境、提立建築安全與縣民生活品質。



本手冊讓你一次弄懂 彰化縣老屋重建補助政策

- 什麼是危險老屋
- 申請要件
- 政府補助-四大獎勵
- 申請程序
- 準備文件
- 優惠申請時間
- 老屋重建補助申請常見Q&A
- 相關法規與查詢網址
- 縣府及輔導團聯絡資訊



什麼是危險老屋？

屋齡30年以上的老屋在興建時，尚未發生921地震，耐震設計規範不嚴謹，若發生高強度地震，對民眾生命、財產及安全影響甚鉅。因此，所謂危險老屋的定義不只是房屋屋齡的問題，還需要具備危險。

危 險	老 屋
政府通知限期拆除或補強 (如紅、黃單屋或海砂屋)	30年 + 沒有電梯 + 房屋結構初評結果為乙級 ($30 > r$ 值 > 45 ，尚有疑慮)
經房屋結構初評結果未達乙級 (r 值 > 45 ，確有疑慮)	30年 + 有電梯 + 房屋結構詳評 結果判定改善不具效益 (補強費用 $>$ 重建費用 $1/2$)

申請要件

為了加速推動本縣都市計畫範圍內具有危險的老屋重建，免去冗長的申請程序，以及避免爭議發生，需要所有權人100%的同意，並保護具有歷史價值的房子，因此須符合以下四大要件

要件

1 都市計畫範圍內合法建築物

要件

2 非具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物

要件

3 房屋結構安全性能評估符合危老建築資格

要件

4 土地及合法建物所有權人100%同意

都市計畫範圍內合法建築物

依據內政部訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定，申請老屋重建補助須為**都市計畫範圍內之合法建築物**。

STEP1 確認土地使用分區

Tips

房屋位於都市計畫範圍內的住宅區或商業區，就可以申請危老重建喔！



不知道怎麼查土地使用分區嗎？

可上「[全國土地使用分區資料查詢系統](https://reurl.cc/OGXvey)」查詢 ▶
(<https://reurl.cc/OGXvey>)



STEP2 確認是否為合法建築物

- 1 領有使用執照
- 2 沒有使用執照，可申請合法房屋證明

Tips

申請合法房屋證明需要提出相關佐證文件才可以申請喔！

2

非具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物

為保護具有歷史價值之建築物被拆除，因此申請老屋重建補助，需要準備以下文件函詢文化部及文化局確認是否不是受指定具紀念價值的建物。

函詢

- 1 彰化縣政府文化局
- 2 文化部文化資產局

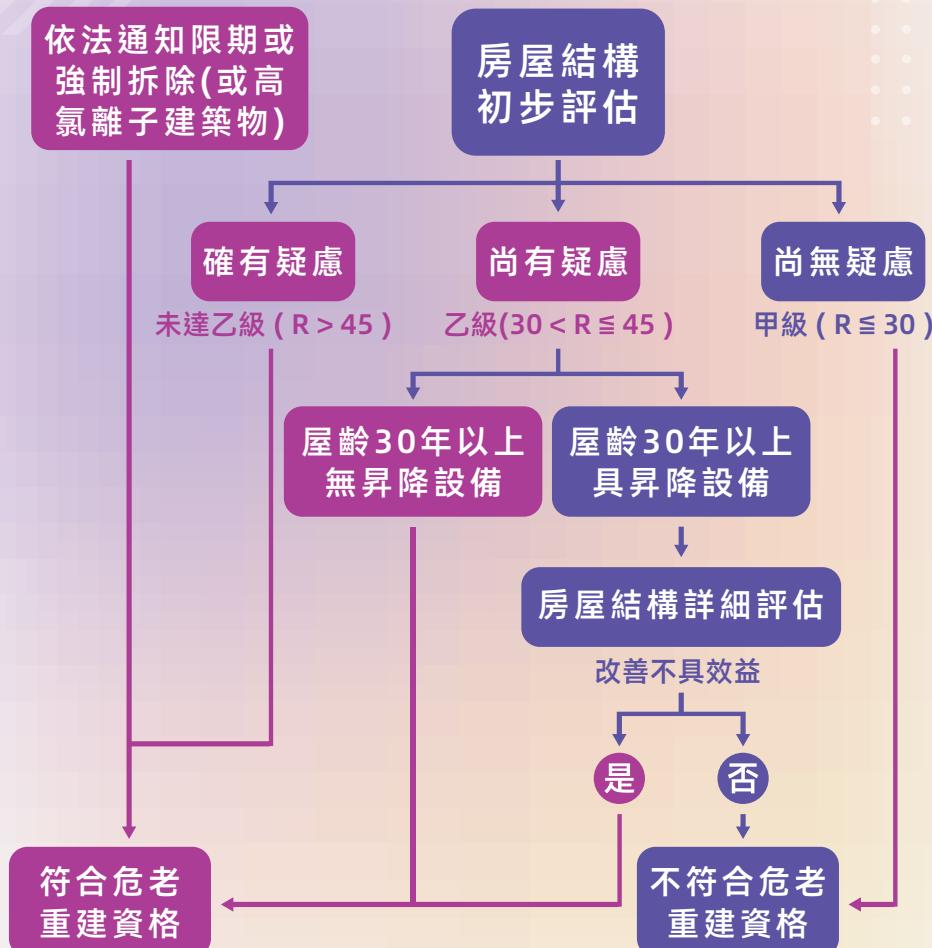
確認欲重建的房屋，不是受指定具紀念價值的建物(如歷史建物或古蹟等)

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

房屋結構安全性能評估 符合為老建築資格

除經縣府通知屬於依法限期拆除或強制拆除之建築物外，皆需先進行房屋結構安全性能評估，才能依以下流程確認是否符合危老重建資格



房屋結構安全性能評估流程圖

要件

4

土地及合法建物所有權人 100% 同意

為了加速老屋重建，免去冗長的申請程序，以及避免爭議發生，需要所有權人100%的同意，若申請範圍內有所有權人不同意，則無法提出申請哦！



政府補助 - 四大獎勵

為鼓勵民眾加速老屋重建，彰化縣老屋重建補助政策，提出四大獎勵誘因，提供結構安全鑑定及撰寫重建計畫書補助費用、容積獎勵增加建物坪數、減輕地價稅及房屋稅負擔，以及融資放寬讓你可以比一般土建融更有機會跟銀行融資建物。

獎
勵



1 政府補助 (補助費用)

- 結構安全性能評估補助
- 重建計畫書補助

獎
勵



2 容積獎勵 (增加建物坪數)

- 最高 1.3 倍 之基準容積或 1.15 倍 之原建築容積 + 10% 基準容積 (時程規模獎勵)

獎
勵



3 稅賦減免 (減輕稅賦負擔)

- 地價稅
- 房屋稅

獎
勵



4 融資放寬 (向銀行借款較容易)

- 危老建物重建貸款
- 信用保證貸款



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 **55,000** 元



最高1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積

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

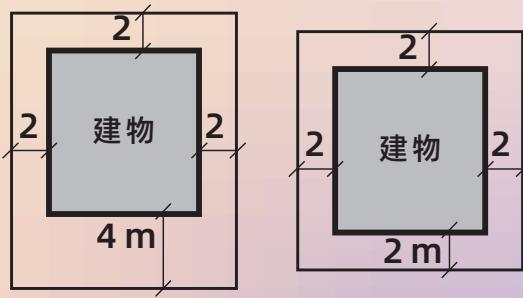
條件3 6%

- 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

危老重建容積獎勵

優先獎勵項目

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

6%

4%

2%

第一級

第二級

第三級



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倍原建築容積上限後，才可以申請其他獎勵項目

5. 取得候選等級綠建築證書

10%

鑽石級

8%

黃金級

6%

銀級

4%

銅級

2%

合格級

500m² 以上不適用



6. 取得候選等級智慧建築證書

10%

鑽石級

8%

黃金級

6%

銀級

4%

銅級

2%

合格級

500m² 以上不適用



危老重建容積獎勵

✓ 其他獎勵項目

7. 建築物無障礙環境設計

- 無障礙住宅建築標章獎勵

5%

或



新建無障礙住宅標準

- 新建築住宅性能評估無障礙環境獎勵

第一級

4%

第二級

3%



住宅性能評估

8. 協助取得及開闢周邊公共設施用地

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 \times (公共設施用地之公告土地現值 / 建築基地之公告土地現值) \times 建築基地之容積率



重建期間

- 免徵地價稅

重建後

- 地價稅及房屋稅 (自然人，法人適用)
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** (最長12年)

116年5月11日前提出
重建計畫申請才有減免



危老建物重建貸款

各家銀行不同，以實際洽詢為準

信用保證貸款

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

信保基金簽約金融機構

台灣銀行	中國信託 商業銀行	匯豐(台灣) 商業銀行	上海商業 儲蓄銀行	澎湖第二 信用合作社
華南商業 銀行	花蓮第二 信用合作社	陽信商業 銀行	高雄銀行	彰化鹿港 信用合作社
國泰世華 商業銀行	新竹第三 信用合作社	遠東國際 商業銀行	安泰商業 銀行	第一商業 銀行
全國農業 金庫	桃園信用 合作社	凱基商業 銀行	瑞興商業 銀行	台北富邦 銀行
京城商業 銀行	台灣土地 銀行	淡水第一 信用合作社	板信商業 銀行	兆豐國際 商業銀行
臺灣新光 商業銀行	彰化商業 銀行	金門縣 信用合作社	元大商業 銀行	台中商業 銀行
聯邦商業 銀行	中國輸出入 銀行	台中第二 信用合作社	星展(台灣) 銀行	華泰商業 銀行
玉山商業 銀行	台灣中小 企業銀行	合作金庫 商業銀行	嘉義市第三 信用合作社	三信商業 銀行
永豐商業 銀行	台新國際 商業銀行	台南第三 信用合作社	彰化第六 信用合作社	彰化第五 信用合作社

註：45個簽約金融機構，分支營業單位總計有3,400餘個

依財團法人中小企業信用保證基金簽約金融機構為準

申請程序

彰化縣老屋重建補助政策，為加速推動免去冗長申請程序，只要符合危老重建資格，就可以委託建築師規劃設計及撰擬重建計畫書，送件至縣府提出申請，經核准後就可以申請建築執照。

1 取得申請危老重建要件



2 委託建築師擬具重建計畫



3 縣府建設處審查及核准



4 依法申請建築執照

準備文件

- 土地登記第一類謄本
- 建物登記第一類謄本
- 使用執照 或 建築物使用許可證

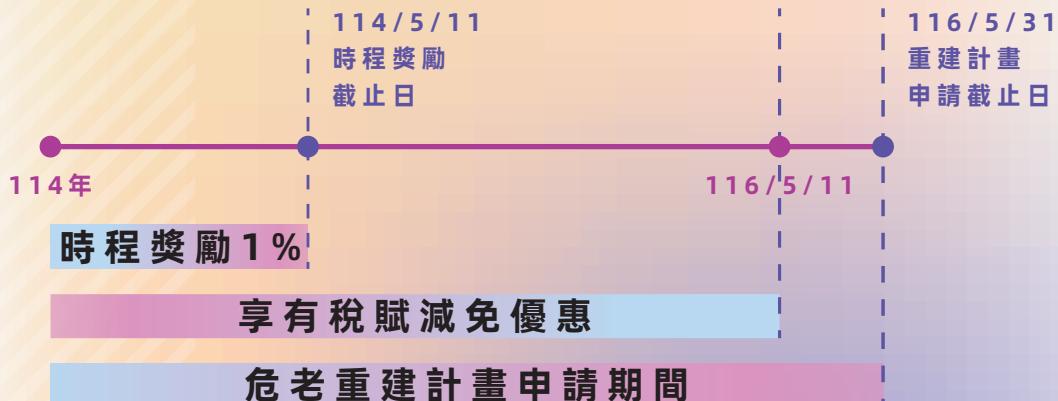
未有使用執照，需申請合法房屋證明

- 房屋稅籍證明 或 建物謄本或權狀

- 門牌整編(與建物證明文件不同時)
- 申請人身分證正反面影本
- 原始竣工圖(無使照者免)
- 現況照片(建築物外觀+門牌)

優惠申請時間

Tips 以重建計畫提送申請日期認定！



規模獎勵			
土地面積{M ² }	獎勵值	土地面積{M ² }	獎勵值
200-299	2.0%	1100-1199	6.5%
300-399	2.5%	1200-1299	7.0%
400-499	3.0%	1300-1399	7.5%
500-599	3.5%	1400-1499	8.0%
600-699	4.0%	1500-1599	8.5%
700-799	4.5%	1600-1699	9.0%
800-899	5.0%	1700-1799	9.5%
900-999	5.5%	1800-1899	10.0%
1000-1099	6.0%	1900-1999	10.0%

時程 + 規模獎勵上限 10% !

老屋重建補助申請常見Q&A

Q1: 農地可以申請老屋重建嗎？

A1: 農地要申請須為農業區內之建地目。

Q2: 都市計畫區內的任何使用分區都可以申請嗎？

A2: 都市計畫區內 **工業區不得申請**，因為工業區更新立體化發展方案已有給相關補助，為避免政策排擠，不適用本補助。

Q3: 我只是想要整修或改建，可以適用老屋重建補助嗎？

A3: 老屋重建僅限拆除重建，如果是**整修或改建**不**予補助**。

老屋重建補助申請常見Q&A

**Q4:連棟透天中的其中一棟，
也可以提出申請嗎？**

A4:只要建築師檢討**可單獨興建之建物**，都可以來提出申請。如果是連棟透天其中一戶重建，要注意興建後為保留共同壁及防撞空間，會有空間較小的問題。

**Q5:建物沒辦理保存登記，
也可以提出申請嗎？**

A4:沒有辦理保存登記之建物，需要**出具證明文件佐證建物所有權人**，並由該所有權人**簽署同意書及所有權切結書**來提出申請。實務上多以房屋稅籍證明之納稅義務人來作為證明文件，但若納稅義務人未辦理繼承或移轉，使得無法簽具同意書，則無法符合老屋重建土地及建物所有權人100%同意要件而不能申請。

相關法規與查詢網址

中央法令

- 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
- 都市危險貸款信用保證作業要點及老舊建築物重建

地方法令

- 彰化縣都市危險及老舊建築物重建作業辦法

法規查詢網址：
<https://reurl.cc/LWrmML> ▶

M e m o



政策好康報你知 危老重建好處多

聯絡資訊

彰化縣政府建設處更新發展科



04-7531280

彰化縣危老重建專區



縣府委託長榮大學輔導危險老屋重建
長榮大學土地與環境發展研究中心



06-2785261

LINE: @wdg8172h

