

# 身為危老重建<地主>

## 3大權益一次告訴您

危老重建該  
簽什麼合約？

地主能分回多少  
比例的房屋/土地？

<危老重建條例>  
政府3獎勵4配套



圖解懶人包→



# 選擇危老重建 可以簽哪種合約



危老重建A地主V3大權益

① 簽哪種合約？

## 合

### 建契約

合作興建



依地主與建商之雙方合約定義

- **分配房屋**：由雙方協議比例分配
- **選屋方式**：依雙方選屋規則，公開進行選屋
- **房屋價格**：由建商或第三方估價師決定

危老重建最常採用的方式。

## 委

### 建契約

委託興建

地主委任營造業者興建房屋

- **分配房屋**：地主 100% 全拿
- **選屋方式**：地主自行決定
- **房屋價格**：地主自行決定

地主可以分回所有的坪數，但需要出錢，且須負擔興建期間之營建管理和賣屋風險。

危老重建 8 地主 V 3 大權益

1 簽哪種合約？



# 危老重建

## 地主會分到多少房屋或土地?



危老重建^地主V3大權益

2 地主能分回多少比例?

地主與建商



## 合建 比例怎麼分？



- 分配依據：按當初與建商的分屋協議
- 分配內容：合建的房地結合體（可能為棟數或樓層面積）
- 銷售方式：另行約定。

- 分配依據：房地結合體之銷售價值比例
- 分配方式：地主及建築業者約定依各自投入資產(地主)及資金、技術(建商)比例決定，出售房地結合體時的價值比率。

- 分配依據：房地結合體之銷售土地和建物分別銷售（2份契約）
- 土地：向地主購買
- 建物：向建築業者購買

危老重建^地主V3大權益

2 地主能分回多少比例？





# 建 通常能分到多少?

影響地主能分配到的比例的因素

選屋規則細節 | 當時房價 | 興建造價 | 容積率  
→ 沒有一定的比例

新成屋房價與分配比例 → 連動趨勢

例如：

房價 100萬時，地主比例大約70%	●●●●●●●○
房價 70萬時，地主比例大約60%	●●●●●●○
房價 50萬時，地主比例大約50%	●●●●●○○
房價 35萬時，地主比例大約40%	●●●●○○○

.....以此類推。

# <危老重建條例>政府提供

3大獎勵

危老重建條例

加速都市老舊建物更新  
改善市容觀瞻  
達到都市防災

4大配套



危老重建^地主V3大權益

3政府3獎勵4配套



# 1 容積獎勵

時程+規模獎勵 ≤ 10%

★小提醒：

危老時程獎勵114年5月11日即歸零！  
大基地規模申請仍有機會獲10%獎勵，  
同時也改善基地過小之紙片屋情況。

原建築容積 ≤ 15%

基準容積 ≤ 30%

原建築容積

法定容積  
(基準容積)

## 容積獎勵項目

- 基地退縮獎勵：10%~8%
- 耐震設計標章：10%~2%
- 綠建築標章：10%~2%
- 智慧建築標章：10%~2%
- 無障礙住宅標章：5%~3%
- 協助取得&開闢公設：5%

原建築容積 > 基準容積者，容獎上限 = 原建築容積 1.15 倍。

原建築容積 未超過 基準容積者，容獎上限 = 基準容積 1.3 倍。



## 2 放寬高度及建蔽率

授權地方主管機關得：  
放寬建築物高度及住宅區之建蔽率

## 3 稅賦優惠

重建期間

土地無法使用者  
▶ 免徵 地價稅

重建後

▶ 地價稅、房屋稅  
減半徵收2年

未移轉所有權者(地主為自然人)

▶ 房屋稅 減半徵收得再延長10年

## 1 資金補助

- 結構安全性能評估費用
- 提具重建計畫費用  
每案 \$55,000元



## 融資貸款信用保證

- 經評估需限期拆除重建但資金取得困難者
- 自主重建且經地方政府認定須協助者
- 地方政府指定優先推動重建地區



# 3

## 弱勢保障



對經濟/社會弱勢者提供：

- 社會住宅
- 租金補貼

## 諮詢協助

# 4

- 重建相關法令
- 融資管道
- 工程技術

# 危老自建 SOLUTION



讓地主的分回條件不縮水！



## 全案管理

一站到位式統包整個建案

統籌  
資金

營造  
興建

物管  
售服

建築  
設計

銷售  
計劃

### 危老自建 首選品牌

最關心您的不動產專業顧問團隊



安信建經



@skb6057h



@ANSIN





## 提供多項服務：

- 【全案管理】
- 【危老重建】
- 【不動產信託管理】
- 【代辦建築融資】
- 【履約保證價金信託】



歡迎追蹤我們，收到更多不動產資訊喔！



LINE@



facebook



YouTube

