



安信知識懶人包 lesson 6

危老重建自己來 八大步驟告訴你

簡單八步驟完成重建夢想



@SKB6057H

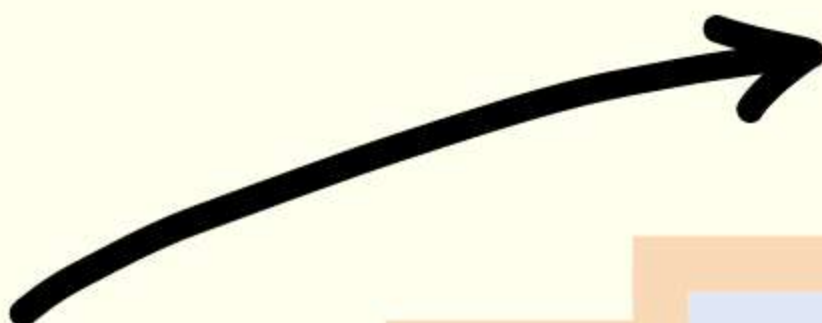


@ANSIN



危老重建申請流程

1-4個步驟屬於危老重建的前置作業，接下來第5-8個環節，才是開始進入申請重建的作業哦！



確認重建資格

1.

取得建築物所有權人
1/2以上同意

2.

辦理結構初評
(若有電梯者須詳評)

3.

取得所有權人100%同意

4.

重建計畫申請&核准

5.

申請拆照&建照

6.

拆除工程動工興建

7.

取得使用執照與交屋

8.



@SKB6057H



@ANSIN

1. 確認重建資格

1. 位於都市計畫區內



包含：住宅區或商業區，若非都市土地上的建築物例如：農舍..就不能申請「危老重建」建議先查看自家的土地使用分區或謄本，上面會有詳細記載。

2. 屬於合法建築



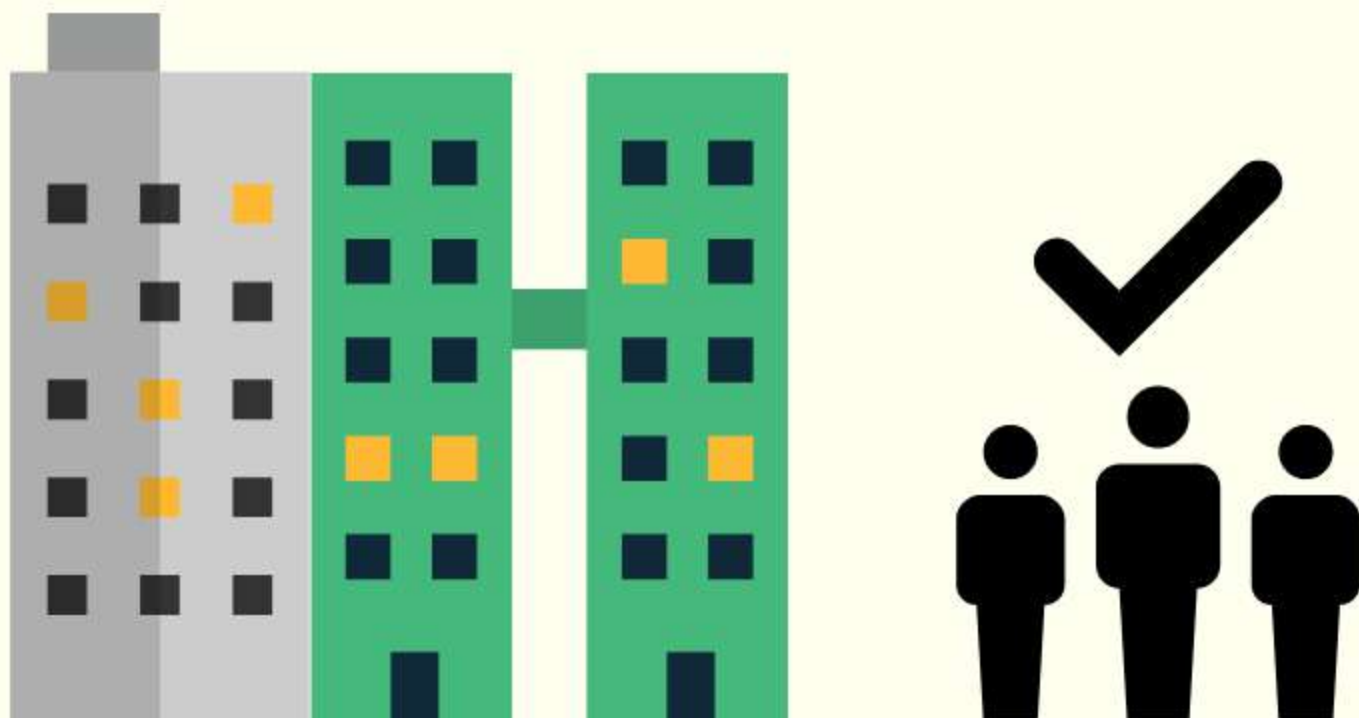
只要領有使用執照的建築就是合法建築，申請者需拿出合法建築物文件，如使用執照、建物登記或合法房屋的相關證明文件。

3. 不屬於古蹟或政府指定的歷史建築



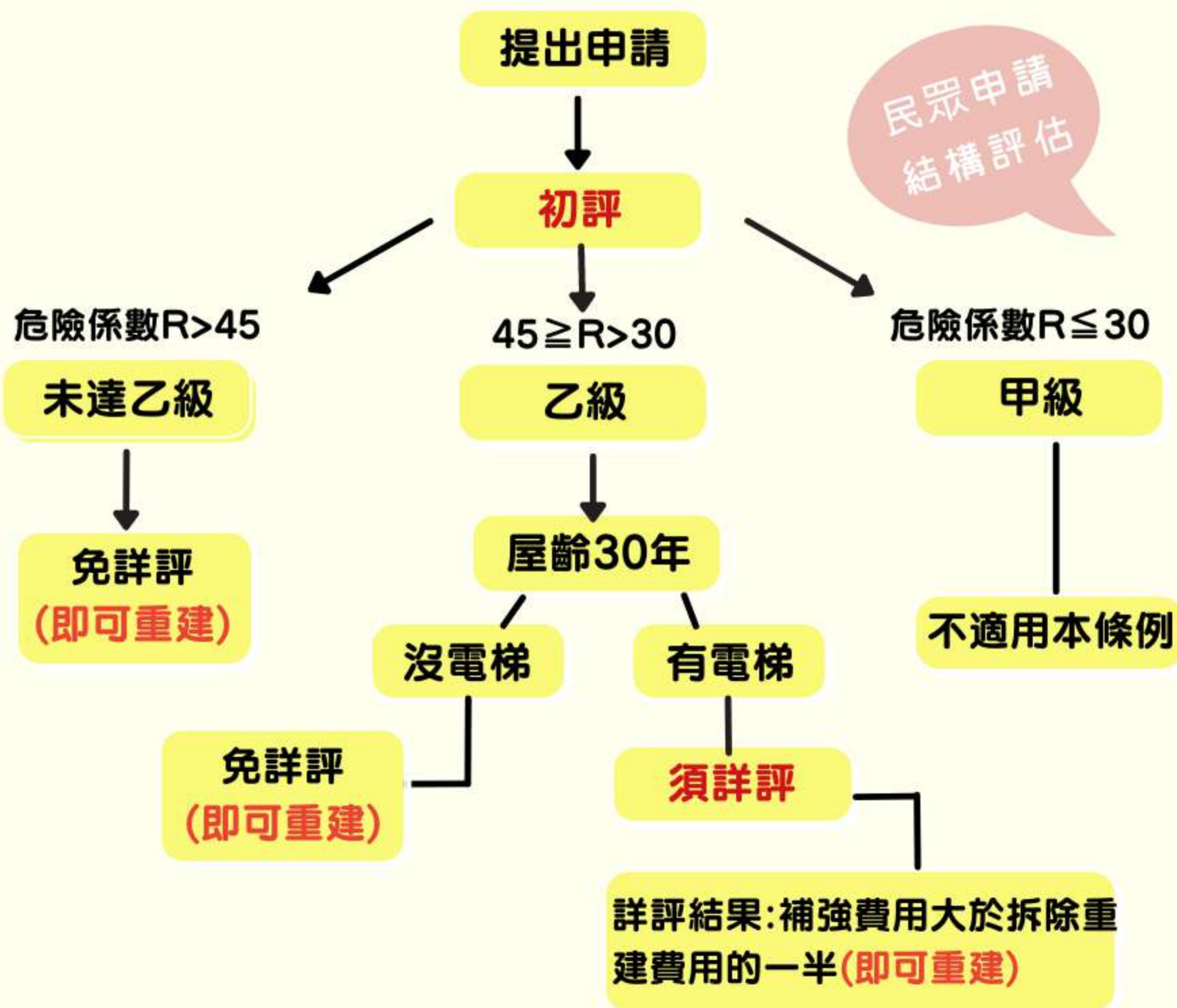
通常政府通知房子的所有權人哪些建築是歷史建築，如果不確定的話可以向文化局諮詢哦~

2. 取得建築物過半戶數 所有權人同意



結構安全性能評估部分，需要**合法建築物過半戶數的所有權人同意**，有的縣市也有替代方案。例如：新北市允許管委會召開**區分所有權人會議**，決議通過的會議紀錄及合法建築物相關證明文件也可來申請評估作業哦！

3. 結構初評(詳評)流程



3. 結構初評(詳評)結果

未達乙級
($R > 45$)

確定不安全無需詳評，可直接申請重建計畫！

乙級
($45 \geq R > 30$)

安全有疑慮，屋齡需達30年以上



(1) 無電梯

無需詳評即可申請重建計畫

(2) 有電梯

需再辦理「結構詳評」

確認補強成本超過重建成本的一半

才可以申請重建計畫！

甲級
($R \leq 30$)

安全結構
不符合危老重建資格



特例狀況：有被政府要求限期拆除或補強的建築或是有立即危險的建築。

例如：海砂屋、危樓等...不必進行結構初評或詳評即可立即申請重建計畫哦！



@SKB6057H



@ANSIN



4. 取得所有權人100%同意



在申請重建計畫部分中，這是最困難的一步!!!
「取得重建計畫範圍內全體土地及建築物所有權人100%同意」檢附相關證明文件辦理重建，並簽署同意書！

5. 重建計畫申請&核准

資格審查

基本資料確認

申請人、建築師資料
重建範圍、面積

危老資格確認

合法房屋證明，非文資
紀念性建築物屋齡認定
證明結構安全評估報告

權力證明檢視

土地、建物產登謄本所
有權人名冊及同意書

規劃設計審查

土地使用規定

現行土地使用分區放寬
建蔽率、容積

容積獎勵核定

容獎項目及額度試算表
協議書

配置設計

建築配置、高度檢討人行
道設計、周邊淨空設計

原建蔽容積核定

原使照圖說、原建蔽
率及原容檢討



6. 申請拆照&建照

核准之後，就可以申請既有建物拆除執照以及新建物建造執照，取得執照之後...



7. 動工興建

進行拆除工程，動工興建，等房子蓋好以後，進入下一個階段



8. 取得使用執照與交屋

當房子完工拿到使用執照及申請水電接通後，就能交屋歡喜入住！

危老自建·首選品牌

全案管理

一條龍專業整合服務 讓客戶快速獲利

安信建經擔任專業之公正第三人，從協助興建到完工結案，憑藉全案管理模式，達到降低風險、順利完工之目的。

「把握重建黃金期 老屋翻新拿容積」

安信建經提供全案管理服務，只要所有權人100%同意，其他細節全由專業人員一條龍服務，省時省心又省力！

統籌資金

建築設計

營造興建

銷售計劃

物管售服



@SKB6057H



@ANSIN



透過完整文章，可以讀到...

- 危老重建申請流程
- 重建計畫準備文件
- 結構初評（詳評）流程
- 危老重建8大步驟

別忘了幫我們
按讚+留言+分享



按讚



留言



分享



收藏

掃碼進入安信官網，觀看完整文章



@SKB6057H



@ANSIN