



▲黃張維說老屋重建，所有權人越少越易成功，速度越快。

首先光是兩者的獎勵就不同，都更重建容積獎勵上限為法定容積的一·五倍，危老重建申請容積獎勵上限則為一·三倍基準容積或一·一五倍原容積，而土地面積的規範，都更重建有最小面積的限制，就是基地面積一千平方公尺，可有條件放寬至五百平方公尺，需經都更審議會同意。危老重建則沒有最小面積的限制，因此也是一般住戶老屋重建最先考量之路，屆時推案因基地面積較小，建築外觀設計、室內格局規劃容易受限。相對之下，都更案對於整個城市的街廓發展的貢獻度會高一點。

### 老屋重建 優先選危老路

一死一四六傷，逼出了人們對於居住在老房子的安全意識，開始認真思考老屋重建之路，該怎麼走。老屋重建的方式包含都更重建、危老重建。都更重建又分為公辦、民辦跟自辦，而危老重建分為合建、委建（委託興建）、或是自建。這兩者之間的差異，在於各有不同的規範、配套措施，優缺點及風險也不同。

### 工程成本 兩年翻漲一倍

坊間常聽到老屋重建可以「一戶換二戶」，或是「室內坪數一坪換一·五坪」，類似像這樣的說法，帶著這些期待前來諮詢的人很多，黃張維說這真的誤會大了，但往往他們會納悶，為什麼他們的朋友可以，他就不行？

另外危老重建必須所有權人百分之百的同意，耕新建設董事長黃張維說目前雙北看到的危老推案，多數基地面積偏小的原因，就是因為所有權人數比較少的關係，而都更重建則需要所有權人八成以上的同意才能進行。黃張維補充，如果所有權人數比較單純的重建案，建議走危老重建之路，不過也有危老案件送審沒過的，例如結構性的評估沒有過標準，像這樣的案子，所有權人只能尋求與鄰近的建築一起來做都更了。

九一八台東池上芮氏規模六·八大地震，震垮了花蓮玉里大樓、國小，房屋倒塌壓扁私家車，一旁的電線桿、機車……東倒西歪，東里車站月台倒塌，台鐵列車傾倒，高寮大橋橋面斷裂等，全台連環餘震不斷，釀

一死一四六傷，逼出了人們對於居住在老房子的安全意識，開始認真思考老屋重建之路，該怎麼走。老屋重建的方式包含都更重建、危老重建。都更重建又分為公辦、民辦跟自辦，而危老重建分為合建、委建（委託興建）、或是自建。這兩者之間的差異，在於各有不同的規範、配套措施，優缺點及風險也不同。

## ——大地震逼出安全意識——

# 老房子重建該怎么做？

老屋重建能一戶換二戶？  
最好是有你想的這麼香啦。  
尤其近年工程成本翻倍漲，  
該如何選適合你的重建之路。

◎文/朱福山 攝影/李世杰





KOHLER



## 身臨其境 經典絕凡

KOHLER全新Statement™ 淋浴系列及Anthem™ 操控閥按鈕，提供多元形狀和尺寸組合，符合各式衛浴空間所需。

靈感源於室內家居擺件及藝術品，獨特形狀和飾面設計，激發靈感和創造力毫無違和地融入我們居住的空間。

KOHLER邀請您來場身歷其境的體驗，打造與眾不同的幸福感受。

KEC  
TPE

KOHLER台北體驗館(預約制)  
02-2511-9928 台北市中山區松江路148號11樓  
KOHLER Facebook: KOHLERTaiwan  
www.kohler.com.tw



掃我了解更多



黃張維認為，這兩年工程成本飆漲，以基地一百坪上下，RC(鋼筋混凝土)建築，住宅區容積率二二五%為例，兩年前發包成本每坪約十幾萬元，現在發包價格大幅翻漲，如果地

▲張峰榮建議地主合建，可組公司跟銀行貸款，規避風險。

主採自建，大部分住戶不願承受高昂營造費用，導致重建案難以推動。

### 危老重建 先決定自建否

安信建經總經理張峰榮則提醒這些有老屋想尋求重建的地主們，事實上有許多種選擇方式，有些方式是複合式的，而危老重建可分為合建、委建、或是自建。

首先地主要先決定是否採自建。若不自建可選擇與建商合建，地主出土地，建商出資金去合作。選擇委建，資金由地主出，建商或營造廠負責興建過程中所有庶務。

張峰榮指出，合建、委建、自建最大的差異在於主導權。合建，主導權在建商，採合建分售或是分屋，通常在簽訂合約前，建商會盡量滿足地主需求，一旦簽約後，主導權跟規劃設計，以及市場的變動調整，幾乎都由建商做控管，即便中間出現什麼風險，建商也不會告訴地主，只想盡快如期完工就好。

若選擇委建，地主自己找建商、營

造廠，自己發包，由他們代為執行，資金由地主出，委託興建的建商負責所有庶務，但主導權還在地主身上。選擇自建，可由地主自己監督管理，或透過全案管理或是建經公司去代為執行，不管選擇哪一種管理方式，主導權都落在地主，而找全案管理合作，對方則會提供專業的建議和協助，以及過程中間的監督等服務。

### 全案管理 主導仍是地主

合建的好處就是地主不用從口袋裡掏錢出來，主要找到一個優良的建商，有信用的，會如期如質的完成。委建的好處，如前述由地主出資，資產在未來加工完成之後，百分之百都由地主享有，不管是加工之後產生任何利益，或是資產被放大之後，轉售出去的利益，都歸地主所有，不過地主選擇委建則需支付建商一筆委建管理費，市場收費標準約五至一五%左右。

而透過全案管理合作的好處，除了上述所有資產產生的價值增值，以及政府所給的容積都歸地主所有外，地主只需等著做決策，由專業的全案管理團隊去處理所有興建過程當中的大小庶務即可。

至於選擇自建由地主自行監督管理



# 日本第一制震品牌-住友橡膠制震

## 百年國家級建築及豪宅指定採用



耐七級地震 · 耐17級強風

**CEI** 富堡瓏國際實業股份有限公司

仲駿集團-建築設備工程事業部

TEL:02-2798-7200

的，張峰榮說絕大部分的地主，即便之前有涉獵到不動產開發，實務上地主對於整個過程的相關庶務，幾乎都不清楚，最怕遇到知道一點皮毛，就認為可以自行處理的地主。

尤其是現行的新法規多如牛毛，例如危老建築給予的獎勵很多都是額外新增的，包括耐震、綠建築、智慧建築等，這些都與以前的法令差距極大，需要很多專業的協力廠商配合才能完成，且需有適當人脈跟經驗去做統整，地主若願意花一點費用跟全案管理公司合作，在執行過程中較能規避風險。

二〇一七年《危老條例》頒布以來，起初銀行貸款配合狀態差，即便有政府頒布的鼓勵方案，但沒有銀行在積極推動，使得效果不彰，直到近兩、三年來，一開始有土地銀行帶頭，第一銀行也跟進，發展至今，像是華南銀行、合作金庫等紛紛開始支持危老地主自改建案的融資，銀行開始知道如何與地主溝通，調整對地主的授信方式，去符合他們的需求。

再加上政府近期的鼓勵方案，將都更及危老案，排除在銀行放款的一定比例之外，《銀行法》第七二條之二規範「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十。」因此銀行在不計算

### 都更危老條例比一比



項目	都更條例	危老條例
申請人	實施者，如建設公司、所有權人籌組設立之更新會、專業機構（都更中心）、公部門。	土地及建物所有權人，一戶也可以申請。
基地規模及條件	規模：面積 ≥ 1000 平方公尺；面積 ≥ 500 平方公尺之更新單元需經都更審議會同意。 條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標。	規模：無面積限制規定。 條件： ●結構安全評估未達最低等級。 ●經建築機關通知限期拆除之危險建物。 ●屋齡 ≥ 30 年，耐震評估未達標準的建物，已不具改善效益或沒有電梯的建物。
容積獎勵額度	不得超過法定容積 1.5 倍或 0.3 倍法定容積 + 原容積。	法定容積 1.3 倍或原容積 1.15 倍。
稅務減免	土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅	地價稅、房屋稅
實施方式	公辦、民辦、自辦	合建、委建、自建
實施期間	無申請時效限制。	2027 年 5 月 31 日前受理。
同意比例	採多數決，80% 以上同意。	100% 同意。

資料來源：台北市建築管理工程處、住展雜誌。  
製表：住展雜誌。

#### 組織公司 自建融資好貸

最後，通常一宗重建案，地主少說十來位左右，甚至二、三十位的也有，像這樣的案件跟銀行融資難度相當高，因為銀行要針對每一個人，分別授信給予額度，同時要做一定程度

該核定額度範圍之內的情形下，更願意積極去爭取都更與危老的融資。

管控，不能讓任何一個地主在過程中，突然說不蓋不付錢。

張峰榮建議，倘若地主們有心要一起合建，建議可以組織一家公司，來跟銀行借錢，用土地做擔保即可，如此相對單純，而且還有另一個好處，在興建過程當中若有意見相左，無法和議的情形發生時，可藉由《公司法》的決策方式來做決定，如此較能加速執行效率及規避因決策上的延宕，所帶來之風險。