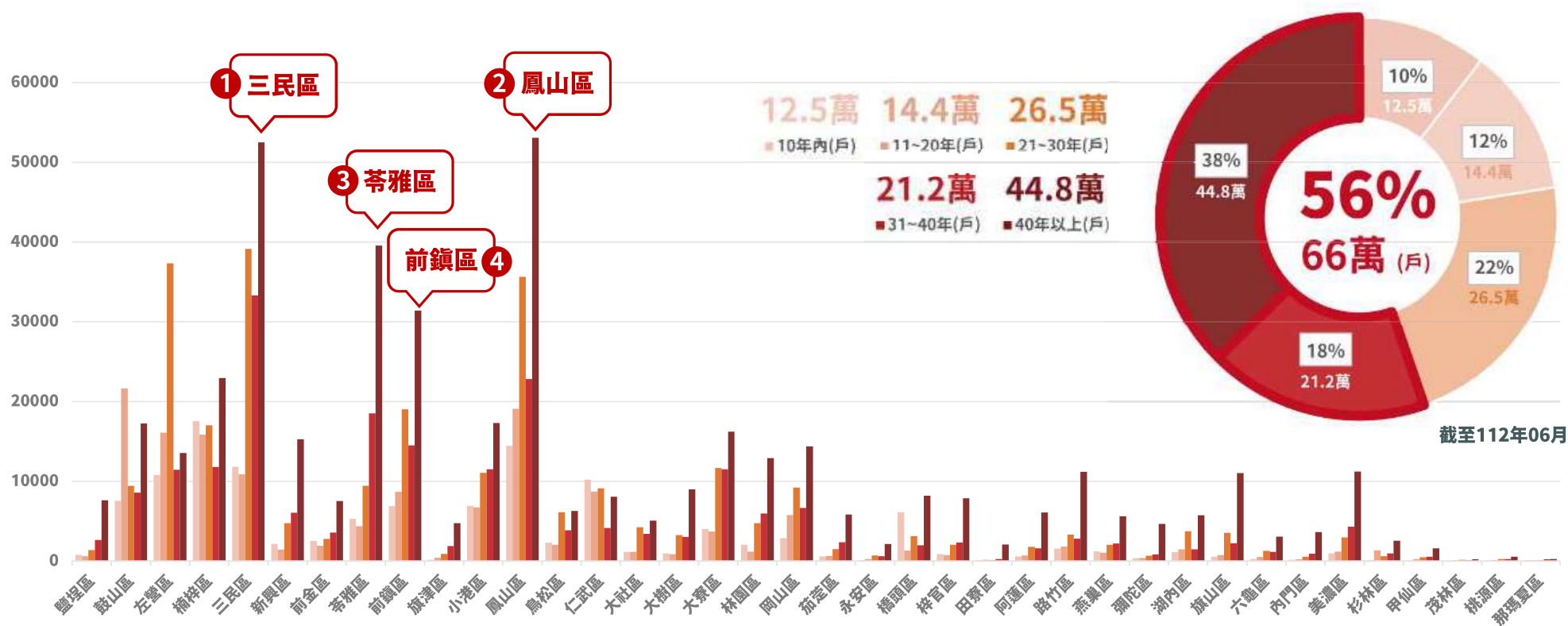


本市30年老舊建築佔總數高達 56%

稅捐處住宅存量統計總計119.4萬戶，屋齡超過30年老舊建築高達66萬戶



都更重建及危老重建 差異比較

	都更重建	危老重建
時間	最長 以「年」計算	適中 以「月」計算
面積限制	1000m ² 以上	無
同意比例	80%	100%
容積獎勵	基準容積1.5倍	基準容積1.3倍
稅務減免	有	

二、符合都市更新重建法定條件

1) 位於都市計畫區域內

高雄市都發局都市計畫地理資訊查詢系統

2) 符合更新單元劃定標準

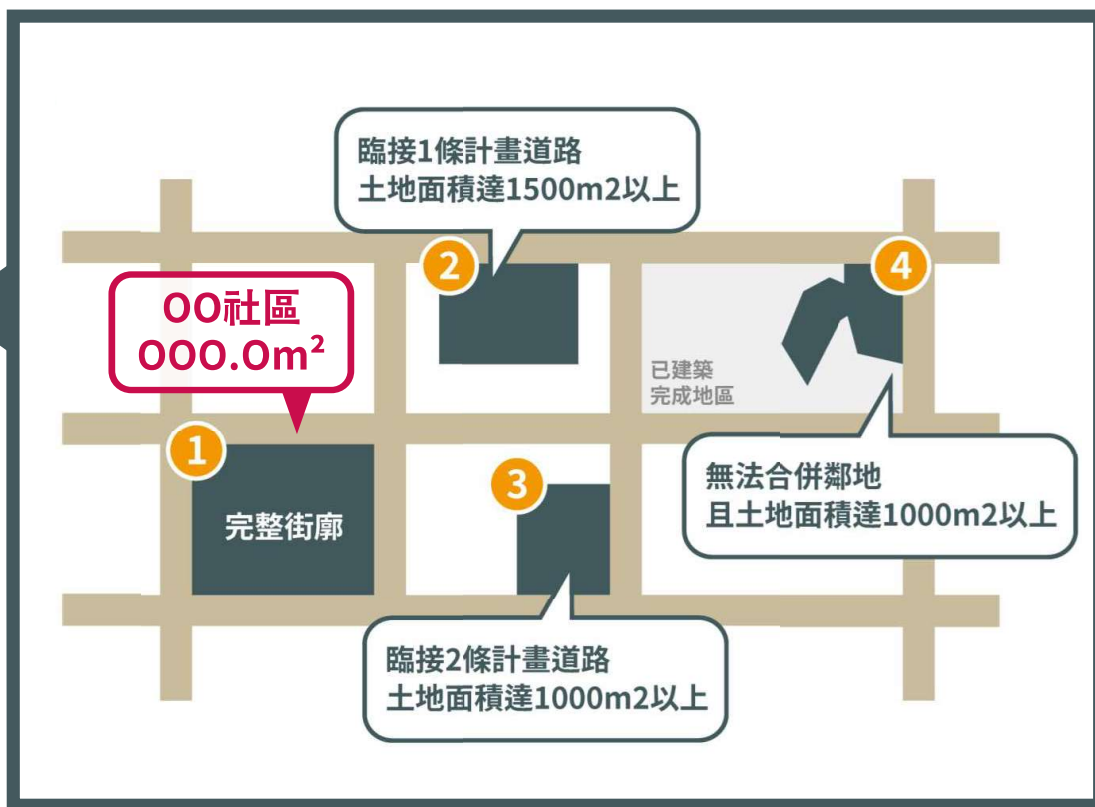
高雄市都市更新自治條例#3

3) 合法建築物 (使用執照)

高雄市工務局建築執照存根查詢系統

屋齡30年以上 | 重建

屋齡20年以上 | 整建維護



三、都市更新重建 稅賦減免

土地增值稅及契稅	權利變換	抵付共同負擔移轉予實施者部分	免徵
		權變後土地第一次移轉	減徵40%
		不能分配	免徵
		不願分配	減徵40%
	協議合建	因協議合建移轉實施者部分	減徵40%
地價稅		更新期間土地無法使用	免徵
		更新期間土地仍得使用	減徵50%
地價稅、房屋稅		更新後2年內	減徵50%
房屋稅		更新重建後合法建築物所有權人（未限定自然人）持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者	減徵50%至喪失所有權止，並以10年為限。

四、都市更新重建重要觀念 (5/5)

1) 容積率及建蔽率

每塊土地都有規定 (使用分區) 蓋多大 (建蔽率) 蓋多高 (容積率)

2) 都市更新容積獎勵

滿足特定條件下，便給予額外的容積率 (蓋多高) 作為獎勵

3) 事業及權變計畫是什麼？

建築規劃、財務計畫 (共同負擔)、價值估價及選配程序等...

4) 實施者

其意義類稱 業主、甲方，或是申請建築執照 起造人

1

建設公司

協議合建

建商主導

2

建築經理公司

委託代辦

公司協助地主

3

都市更新會

自力更新

地主主導

三、危老重建有什麼好處？

政府補助



耐震初評及
重建計畫書補助

融資放寬



銀行優惠利率
及利息補貼

稅賦減免



地價稅及
房屋稅減免

容積獎勵



增加原容積
或基準容積

四、危老重建重要觀念 (2/5)

1) 合法建築物 使用執照

若無使用執照，可向地方政府申請合法房屋證明

2) 危老容積獎勵

滿足特定條件下，便給予額外的容積率 (蓋多高) 作為獎勵

3) 建築耐震初步評估檢查報告書

民國86年前建物耐震較不足，民國88年921地震後大幅修正並啟動耐震評估及補強等機制…

4) 危老重建計畫是什麼？

目標範圍、申請容積獎勵項目及建築配置圖說等…

若沒有使用執照，可準備以下向**高雄市政府工務局建築管理處管理科**申請合法房屋證明：

- ☐ 房屋稅籍證明
- ☐ 自來水或電費設表證明
- ☐ 建物謄本或建物登記證明
- ☐ 戶口初次設籍日期證明
- ☐ 建築執照

※ 以上附一種證明即可

04

01 高雄市建築物概況 | 02 都更重建 | 03 危老重建 | 04 都更及危老重建流程差異 | 05 相關補助措施

二、都更、危老及一般重建 差異比較

	時間	同意比例	審查機制	最小面積	容積獎勵	稅務減免
都更重建	最長 以「年」計算	80%	政府審查	A.1500m ² (1條計畫道路) B.1000m ² (2條計畫道路)	A. 基準容積1.5倍 (最高上限) B. 原容積+0.3倍 (基準容積)	有
危老重建	適中 以「月」計算	100%	私人契約 政府不干涉	無	A. 基準容積1.3倍 (最高上限) B. 原容積1.15倍	有
一般重建	最短 以「月」計算	100%	私人契約 政府不干涉	無	無	無

| 都更危老流程差異 | 都更危老及一般重建分析 | 都更危老優缺點分析 |


 社團法人高雄市建築學會
Kaohsiung Institute of Architects

三、都更及危老重建 稅務優惠比較

	土地增值稅	契稅	房屋稅	地價稅	申請時程
都更重建	權變後土地第一次移轉：減徵40%		重建後減半兩年 兩年內未轉移 最高可延長十年	重建期間免徵 重建後減半兩年	無申請時效
危老重建	無減免				至民國116年5月31日

四、都更及危老重建 容積獎勵比較

	結構 堪憂	耐震 設計	智慧 建築	協議 合建	無障礙 建築	原容 高於 法容	公益 設施	協關 公設	文資 保存	時程 以內	綠建築	規模 獎勵	處理 違章戶	退縮 建築	符合 危老
都更 獎勵	10%	10%	10%	5%	5%	10%	30%	15%	依保存 總樓地板 *1.5	10%	10%	35%	20%	-	-
危老 獎勵	-	10%	10%	-	5%	10%	-	5%	-	-	10%	-	-	10%	10%

※ 都更容積獎勵合計不得超過建築基地 1.5 倍的基準容積，或不得超過各原建築容積加上該建築基地 0.3 倍的基準容積

※ 危老容積獎勵合計不得超過建築基地 1.3 倍的基準容積，或不得超過該建築基地原建築容積的1.15倍

五、都更及危老重建 優缺點分析

項目	優點	缺點
都更 重建	1. 相關獎勵及稅務最優渥 2. 多數決機制 (8成以上同意戶) 3. 有政府審查機制	1. 許多複雜及冗長程序 2. 最小建築面積限制 (1000M²)
危老 重建	1. 快速解決房屋老舊問題 2. 提供最小面積重建管道	1. 皆需全體所有權人同意 2. 屬私契約，無政府干涉

一、都更重建 相關補助作業須知

提案單位：依都市更新條例核准立案之都市更新會（以下簡稱更新會）

高雄市政府補助

高市府提供第一桶金最高150萬

助力都市更新會先期整合

- 1 組先期團隊申請補助
- 2 建築開發及權變模擬
- 3 辦工作坊整合最佳方案
- 4 完成都更機構團隊委任

- ✓ 申請文件經理事會決議
- ✓ 團隊成員需有估價師、都計技師、建築師、律師參與
- ✓ 提出建案房型配置至少三套
- ✓ 提出對應開發模型之所有權人價值比例換算坪數模型
※以上完成給付20%
- ✓ 第一場－聆聽意見、歸納議題
- ✓ 第二場－3方案選出最佳2方案
- ✓ 第三場－提出優化方案總結
※完成第一場工作坊給付30%
※3場次工作坊之最終執行成果，須經會員大會決議，再給付30%
- ✓ 委任之專門機構統籌辦理都市更新業務
※完成後給付20%



中華民國112年11月16日高雄市政府補助
都市更新會辦理重建事業先期規劃作業要點
高雄市政府都市發展局



中央政府補助

都更重建規劃補助

擬定事業計畫經費 上限500萬

擬定權利變換計畫經費 上限300萬

- ✓ 屋齡達30年以上
- ✓ 核准立案都市更新會
- ✓ 8成所有權人同意申請補助

專業諮詢

專人培訓

專門分析

588專案輔導專線 07-7405980 蕭小姐



【補助詳情】

受理申請窗口：高雄市政府都市發展局

輔導團：社團法人高雄市建築學會

都更重建相關補助 | 都更整建維護相關補助 | 都更輔導說明會 | 危老重建123 | 危老重建相關補助



社團法人高雄市建築學會
Kaohsiung Institute of Architects

二、都更整建維護 相關補助作業須知

中央政府補助

提案單位：

- 1) 依公寓大廈管理條例成立之公寓大廈管理委員會
- 2) 依法成立之都市更新事業機構

都更整建維護補助

- ✓ 20年以上公寓大廈
- ✓ 管委會提出申請
- ✓ 補助工程費每平方公尺1,500元
(依照地上層樓地板面積計算，最高上限50%)

應拆除 違章、鐵窗、老舊招牌

應修繕 舊建物立面、屋突

應美化 空調、外部管線

服務專線 07-7405980 蕭小姐

15人連署即到府說明



【補助詳情】

下列3項，區權人須100%同意施作，才可以申請唷!

受理申請窗口：高雄市政府都市發展局

輔導團：社團法人高雄市建築學會

三、提供社區都更輔導說明會



※ 申請時間：即日起至114年11月底止

※ 申請方式：社區15人連署申請

※ 時間：擇平日或假日時段

※ 地點：配合該社區附近公開場合辦理



五、危老重建 相關補助作業須知

高雄市政府工務局113年 危老重建利民補助(貼)方案

1

結構耐震初評中央補助：

每案可領1.2萬~1.5萬元(依建物面積)

申請期限：113.4.1~113.12.1

申請資格：領有建築物使用執照或合法建築物證明函，且為透天型住宅或住宅使用比例達2/3以上之公寓大廈建築物。

2

重建計畫中央補助+高市府加碼補貼：

每案補助5.5萬元+上限6萬元

申請期限：113.3.21~113.12.2

申請資格：領有重建計畫核定函，重建後住宅使用比例達2/3以上且土地所有權非單一法人持有。

合計每案補助(貼)
最高13萬元



危老重建官方網站

高雄市政府工務局 廣告 | 建築管理處專線07-3368333分機2287



六、提供危老重建整合說明會



- ※ 申請時間：即日起至114年03月底止
- ※ 申請方式：社區30人連署申請
- ※ 時間：週三、週五晚上及周六下午
- ※ 地點：配合該社區附近公開場合辦理

