



【協助輔導篇】

G 協助輔導篇 目錄

序號	提問內容	頁碼
01	臺北市政府配合中央政策推動「危老條例」，有何輔導獎勵與配套措施？	03
02	如何申請危老重建工程融資貸款信用保證，有何限制條件？	05
03	申請危老重建工程融資貸款信用保證之程序為何？係由金融機構或由信保基金認定？	06
04	承上，若申貸者使用票據及債信往來異常，得否辦理該項貸款保證？	07
05	目前國內金融機構提供的危老重建融資貸款條件為何？	07
06	經濟或社會弱勢者如何申請社會住宅及租金補貼？	08
07	我家老屋想拆除重建，市政府是否設有專人提供協助？	08

01 臺北市政府配合中央政策推動「危老條例」，有何輔導獎勵與配套措施？

臺北市政府配合中央政策推動「危老條例」，設有 **三大優惠獎勵**、**五項經費補助**、**六大配套措施**及 **二項便民程序** 協助加速老屋重建，表列說明如下：

類別	項次	項目	說明
三大獎勵	一	容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> ●最高可達建築基地 1.3 倍之基準容積或 1.15 倍之原建築容積。 ●本條例施行後 3 年內申請重建者，獎勵基準容積 10%。
	二	放寬高度及建蔽率	<ul style="list-style-type: none"> ●授權地方主管機關得放寬建築物高度及住宅區之建蔽率。
	三	稅賦優惠	<ul style="list-style-type: none"> ●本條例施行後 5 年內申請重建者，享有重建期間免徵地價稅、重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年、重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得再延長 10 年。
五項經費補助	一	初步評估費用補助	<ul style="list-style-type: none"> ●總樓地板未達 3000 m²者，每棟 6000 元。 ●總樓地板面積 3000 m²以上者，每棟 8000 元 ●評估機構查核費，每棟 1000 元
	二	詳細評估費用補助	<ul style="list-style-type: none"> ●每棟不超過評估費用 30%或 40 萬元
	三	審查機構審查費用	<ul style="list-style-type: none"> ●初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元。 ●詳細評估補助每棟評估費用 15%，但每案補助上限不得超過 20 萬元。
	四	重建計畫費用補助	<ul style="list-style-type: none"> ●提具重建計畫並經報核者，每案補助 5 萬 5000 元。
	五	結構補強費用補助	<ul style="list-style-type: none"> ●經耐震初評未達一定等級，或有軟弱層潛在倒塌風險之建築物，在整合重建前進行局部性結構補強者，補助工程款 45%，每棟上限 1000 萬元。

類別	項次	項目	說明
六大配套	一	培訓危老重建推動師	●自 107 年 8 月起，招募有志於推動老屋重建的專業人士，經講習培訓後建置「危老重建推動師」，為社區民眾提供法令諮詢服務，進而整合居民意見、輔導申請耐震能力評估、提具重建計畫，提供「一條龍」的全程服務。
	一一	廣設危老重建工作站	●自 107 年 9 月起，全市廣設「危老重建工作站」，並安排有服務熱誠的推動師輪值進駐，為市民提供免費的在地化諮詢服務
	三	危老重建法令宣導	●建置「危老重建專區」宣導網頁。 ●舉辦多場危老重建法令說明會。
	四	提供重建工程融資貸款信用保證	●中央已訂定「都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點」，規範信用保證額度、對象、程序等，作為承貸金融機構及信用保證承保機構之執行依據。
	五	補助重建工程貸款利息補貼	●提供每戶最高優惠貸款額度 350 萬元之重建工程貸款利息補貼，年限最長 20 年，寬限期最長 5 年，針對不同家庭年所得之原住戶，給予不同補貼期間。
	六	危險老屋輔導善後	●委託專業團體成立「危老輔導團」，針對本市震災受損屋、須拆除重建海砂屋、結構安全快篩結果須耐震評估之建物、劃設都更地區輔導重建或補強事宜。
二項便民程序	一	簡化合法建物認定程序	●對於已登記產權，但未領得使用執照或合法房屋證明之老舊建築物，簡化適用「危老條例」申請重建之認定程序。
	一一	容積保證金免現金繳納	●依「危老條例」申請重建涉及容積獎勵，須繳納容積保證金者，除以現金方式繳納外，允以金融機構書面連帶保證或金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票等方式替代，以降低起造人重建成本負荷。

02 如何申請危老重建工程融資貸款信用保證，有何限制條件？

依「都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點」規定，危老重建之工程融資，係由各金融機構提供資金辦理。另由內政部中央都市更新基金提撥財團法人中小企業信用保證基金專款，設立「都市危險及老舊建築物重建信用保證基金」，辦理信用保證代位清償、攤付訴訟、強制執行費用及其他履行信用保證責任之支出。相關申請規定，整理表列如下：

項 目	說 明
信用保證貸款對象	<ul style="list-style-type: none"> ●經主管機關認定符合下列各款情形之一，得提供重建工程必要融資貸款信用保證，且重建前建築物用途供住宅使用者： <ul style="list-style-type: none"> 一、由都市發展局依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除之合法建築物，並經輔導協助，評估其必要資金取得困難者。 二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經都市發展局認定者。 三、經都市發展局評估應優先推動重建之地區。
貸款額度	●每戶以新臺幣 300 萬元為限。
貸款利率	●依各承貸金融機構規定辦理。
貸款期限	●以承貸金融機構核定之貸款攤還期限為準，最長不得超過 5 年。貸放後，承貸金融機構得視個案實際需要調整期限及償還方式。
信用保證條件	●保證成數九成。保證手續費按保證金額以年費率千分之三計收，由借款人負擔。
移送信用保證程序	<ul style="list-style-type: none"> ●申請信用保證者，應向承貸金融機構申辦，金融機構按其信用保證之案件可貸金額提送信保基金審查。 ●承貸金融機構免徵提連帶保證人。



03 申請危老重建工程融資貸款信用保證之程序為何？係由金融機構或由信保基金認定？

危老重建工程融資貸款之信用保證對象，應符合內政部「都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點」第 5 點有關規定。即申請人取得直轄市、縣（市）主管機關認定符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第 10 條第 1 項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證證明，且重建前建築物用途供住宅使用者，於該項認定證明書送達之次日起 3 個月內向金融機構申請貸款信用保證。至於申請人是否符合申貸資格，係由承貸金融機構逕依該項貸款有關規定認定。



04 承上，若申貸者使用票據及債信往來異常，得否辦理該項貸款保證？

承貸金融機構於授信時，如知悉申貸者有下列情形之一者，不得移送信用保證：

- (一) 經向票據交換所查詢其所使用票據受拒絕往來處分中，或知悉其退票尚未辦妥清償註記之張數已達應受拒絕往來處分之標準者。
- (二) 經向財團法人金融聯合徵信中心查詢或徵授信過程中，知悉其有債務本金逾期未清償、未依約定分期攤還已超過一個月、應繳利息未繳付已超過 3 個月者。

05 目前國內金融機構提供的危老重建融資貸款條件為何？

目前國內有多家金融機構（如台灣銀行、土地銀行、第一銀行...等）可提供危老重建的融資優惠貸款服務，重建資金及相關費用最高可全額貸款，協助民眾減輕負擔。不過，因隨重建基地的個案情形不同，各家金融機構的貸款條件也略有差異，有需求的民眾宜自行接洽。茲就一般通案的的融資條件整理如下供參：

項次	項目	融資條件
一	貸款對象	<ul style="list-style-type: none">● 重建計畫範圍內之土地、合法建築物所有權人。● 建計畫範圍內參與重建之自然人或法人。
二	抵押權設定	<ul style="list-style-type: none">● 個別私地主持有土地提供抵押權設定。如有押值不足，得視個案風險評估情形徵提承貸銀行認可之擔保品或移送信用保證。● 承諾建案基地及建物全部設定第一順位最高限額抵押權予承貸銀行。
三	融資成數	<ul style="list-style-type: none">● 重建費用原則上全部融資（包括建築設計、營建工程、信託費用、利息、稅捐、銷售管理等）。● 重建前的既有房屋如有房貸需先轉貸。
四	產權及資金信託	<ul style="list-style-type: none">● 建案基地及建物全部信託登記。● 融資動撥金額全數入信託帳戶，專款專用。
五	建案起造人	<ul style="list-style-type: none">● 由貸款銀行認可的建經公司擔任起造人。
六	憑證及工程進度查核	<ul style="list-style-type: none">● 由承貸銀行認可的建經公司進行支出憑證審查及工程進度查核，審核無誤後撥付費用。
七	具結放棄法定抵押權	<ul style="list-style-type: none">● 承攬廠商須具結放棄民法第513條因承攬工程而取得之法定抵押權。
八	投保營造工程綜合險	<ul style="list-style-type: none">● 投保金額應與建築物價值相當或不低於承貸銀行營建融資。

06 經濟或社會弱勢者如何申請社會住宅及租金補貼？

危老重建基地如有中低收入家庭需承租公共住宅及出租國宅，或低收入戶有申請承租住宅租金補貼需求者，相關資訊可查閱都市發展局網站首頁 > 業務服務 > 居住服務之網頁，置有申辦服務、相關申請書下載及常見問題答詢，都市發展局住宅服務科亦設有服務專線 (02-2777-2186 分機 2705)，歡迎市民洽詢。

07 我家老屋想拆除重建，市政府是否設有專人提供協助？

鑒於本市老舊建築物更新重建之需求殷切，建管處創全國之先，於 107 年 5 月訂定「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」，甄選有志於推動老屋重建的專業人士，經講習培訓後建立「危老重建推動師」制度，俾為社區民眾提供免費的法令諮詢服務，進而媒合輔導申請耐震能力評估。凡經評估可適用「危老條例」重建者，後續並協助提具重建計畫申請重建，為民眾提供「一條龍」的全程服務。

另外，為便利民眾能就近諮詢，建管處將依計畫徵求有服務熱誠的推動師，籌設「危老重建工作站」，由推動師輪值進駐，為市民建構免費的在地化諮詢管道。推動師係擔綱社區重建的總顧問角色，會同土地開發、建築企劃、設計、施工、銷售等協力專業團隊進行社區輔導，提供老屋重建有關宣導、諮詢、輔導、整合等相關事務，全程「一條龍」服務。

有關「危老重建推動師」及「危老重建工作站」名冊及聯絡資訊，自 107 年 9 月起，可於建管處網站首頁「危老重建專區」查詢，歡迎有需求的市民朋友逕洽。