

都市更新及住宅政策 房地產產業的新時代角色

內政部政務次長 花敬群
2017.8.26

核心政策

1

強化
都市更新
效能

- 加速公辦都更
- 強化民間自辦
- 提升都更信任

2

興辦
20萬戶
社會住宅

- 政府直接興建
- 運用市場空屋
- 注重社區品質

3

健全
住宅租賃市場

- 訂立租賃專法
- 活絡租賃產業
- 加強租賃保障

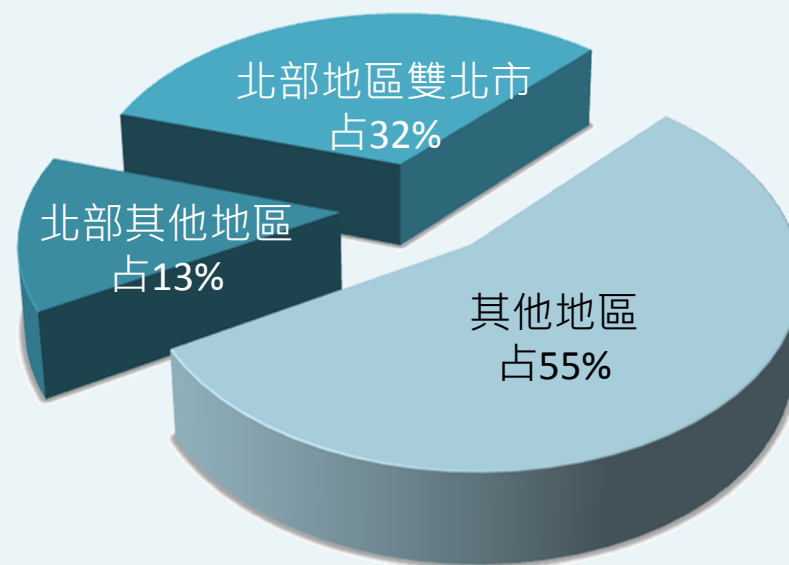
1 強化都市更新效能

都市危險及老舊建築物加速重建條例內涵

都市更新條例修法方向

都市更新需求

- 屋齡30年以上老屋384萬戶亟待更新。
- 10年後屋齡30年以上老屋增至596.9萬戶，20年後增至739.7萬戶。
- 依目前公有建築物耐震評估經驗估算，4、5層樓未能符合耐震標準約3.4萬棟。

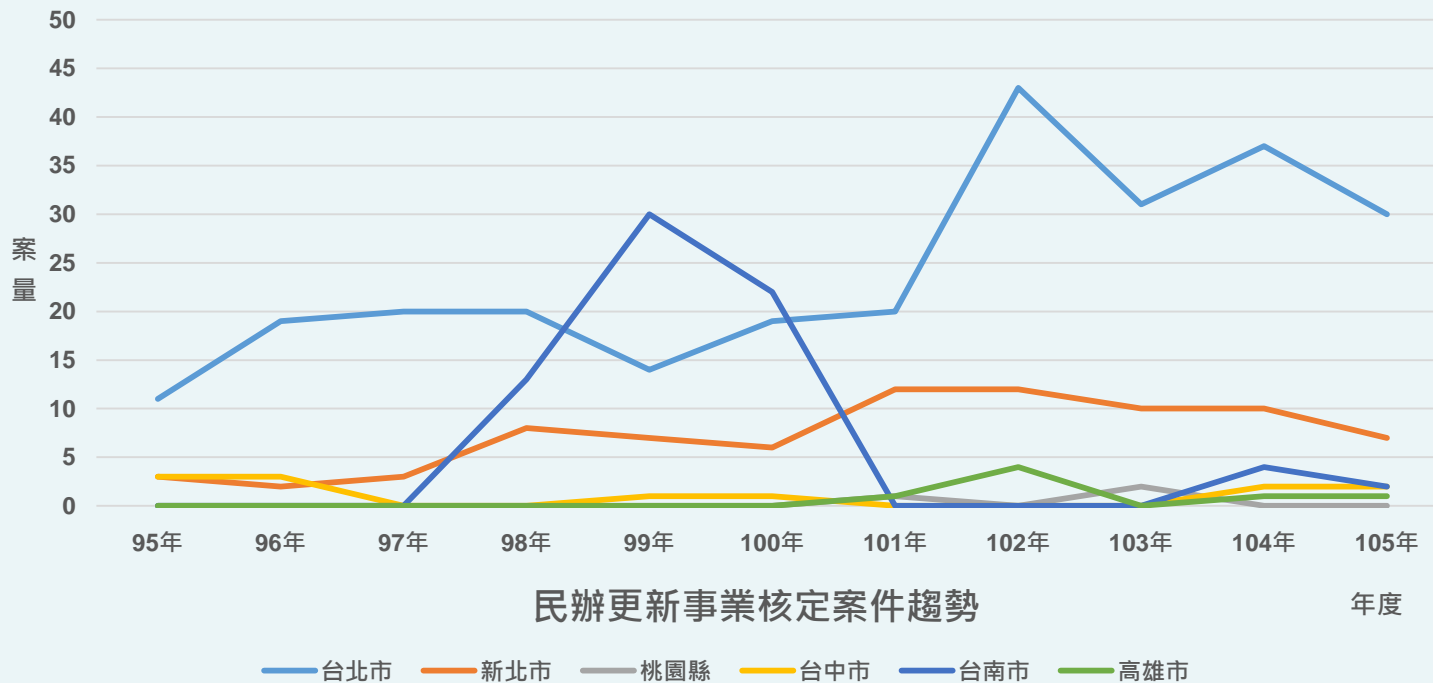


	2016年底住宅總量	2016年30年以上戶數	2026年30年以上戶數	2036年30年以上戶數
全國	8,447,017	3,839,968	5,969,601	7,397,843
臺北市	890,039	570,050	708,319	800,351
新北市	1,552,780	651,586	1,034,408	1,332,462
桃園市	801,821	253,223	465,947	658,644
臺中市	992,133	341,393	669,065	855,133
臺南市	668,730	303,281	496,918	598,726
高雄市	1,034,668	475,925	738,679	920,025

資料來源：內政部不動產資訊平台（民國105年第4季）

都市更新量能待提升

- 95~105年全國核定都市更新事業計畫437案；每年平均40案，每案預估50戶，每年僅約2,000戶，與需都更戶數相比差異甚大。
- 預計未來30年內約739.7萬戶之老舊建物尚全面更新，每年需執行25萬戶建物重建，約推動5,000件之都更案。



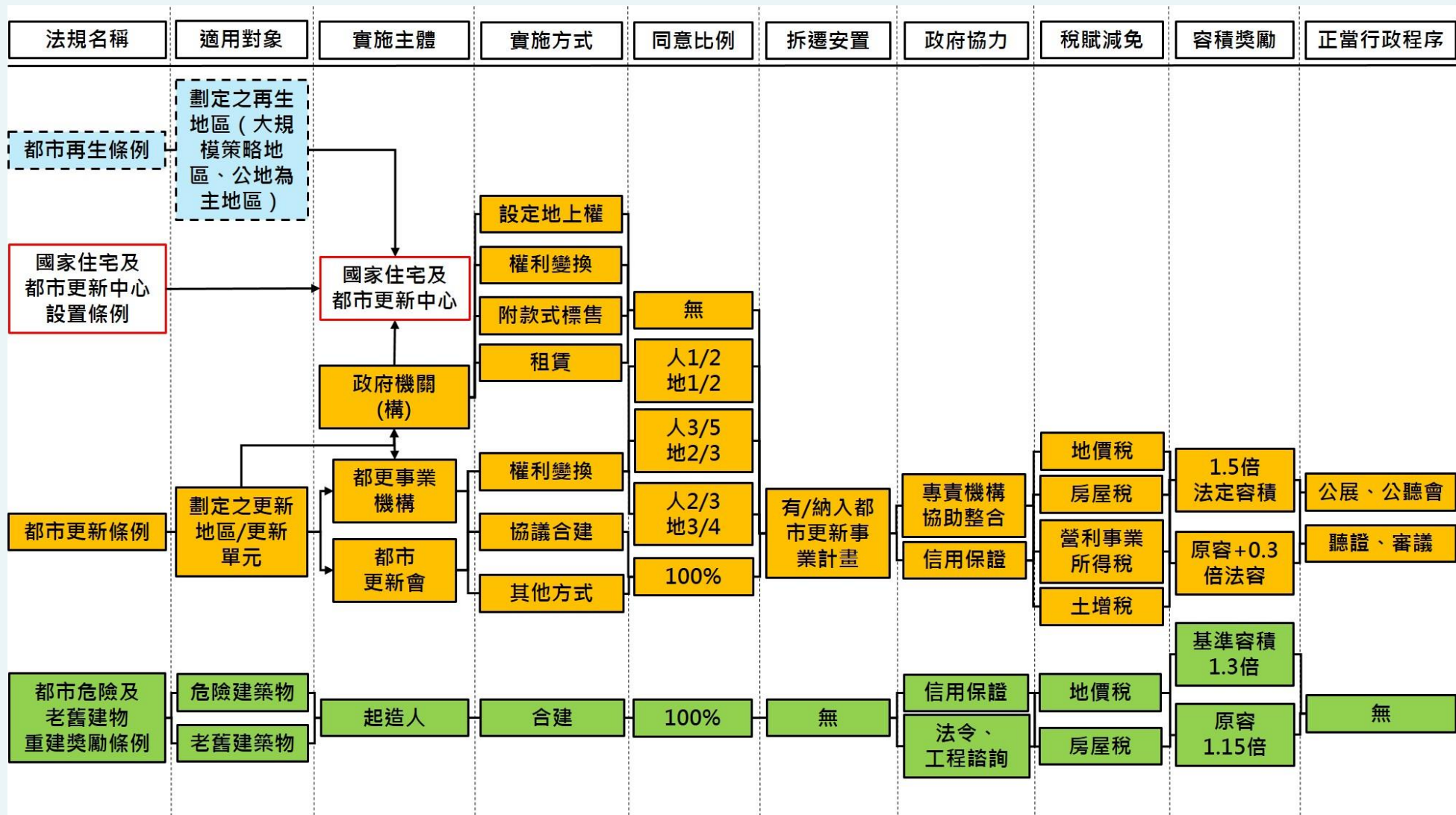
都市更新議題繁雜



都市更新法制推動構想

- 議題分階段處理，逐步確定原則，促成完整修法。
- 危老條例先通過，建立初步信心，定調稅優容獎。
- 再補充專責機構，強化支援量能，定調政府主動。
- 都更議題再分類，以簡易為宗旨，重視問題解決。
- 強化問題再定位，擴大大意見交流，建立完整論述。

都市更新法令架構



危老條例內涵

立法背景

Q 《危老條例》很重要？

“保障國民生命財產”

- 老舊建築物易受地震倒塌受損。
- 高齡化社會，對於無障礙居住環境需求的增加。

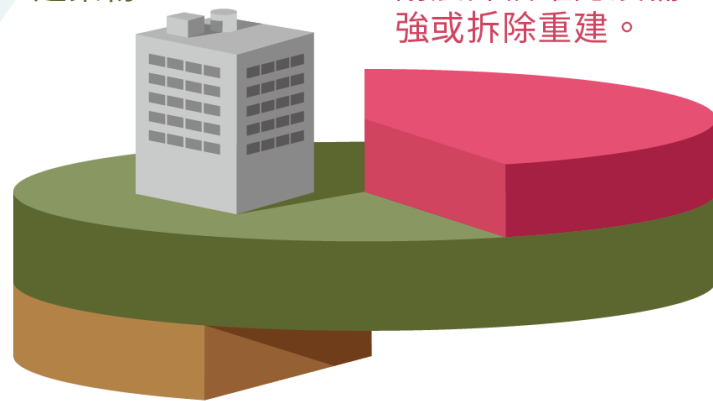
**加速危險及老舊建築物的重建
—— 勢在必行！**

384 萬戶

30年以上住宅類
建築物。

40%

老舊建築物需進行
耐震評估確認須補
強或拆除重建。



約 **86** 萬戶 為最不易都更的30年以上
4、5樓型態建築物。

**本條例可加速全體同意
有共識者重建的管道。**

危老條例內涵

Q

立法背景

為何要訂《危老條例》？



【加速+獎勵】重建

危險老舊建物經100%土地及合法建築物所有權人同意後，免經都市更新審查程序，申請獎勵後即可重建。

提供小面積危險建物重建管道

讓無法以都市更新方式辦理的小基地也可進行重建，解決危險及老舊建物的問題。

打造樂齡住宅

關懷高齡化社會，老屋重建可改善高齡者生活品質，符合高齡者居住需求。

簡單 · 快速 · 有獎勵

危老條例內涵

法案內容

適用範圍

符合右列條件的 合法建築物：



都市計畫範圍內。



非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。



屬下列其一之危險或老舊建築物：

- 主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。
- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者。

※ 申請重建時可合併鄰接建築基地或土地，但併入土地面積不可大於原重建基地面積。

i 本條例立法目的為協助危險及老舊建築物重建，故私人或公有老舊建築遭私自拆除後，即喪失申辦標的，不適用本條例。

危老條例內涵

法案內容

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116年

5月

31日前

申請程序：

1

擬具**重建計畫**。

2

取得重建計畫範圍內**全體**土地及合法建築物**所有權人**的同意。

3

向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。



危老條例內涵

法案內容

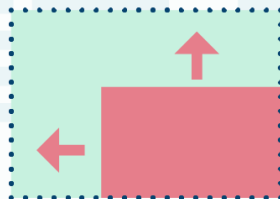
三大獎勵，加速重建！



容積獎勵

- 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**。
- 三年內提出申請，再給予基準容積10%獎勵。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定1,000m²內。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。



放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以**住宅區之基地**為限，且不得超過原建蔽率。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。



減免稅賦

本條例施行後**5年內**申請重建者，享有下列減免：

- 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，房屋稅減半徵收期間得**延長**，以**10年為限**。
(合計最長12年)

危老條例內涵

法案內容

四大配套，協助重建！



提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。



弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。



信用保證

建築主管機關通知或評估需限期拆除重建但有必要資金取得困難者、自主重建且經地方政府認定須協助者、政府指定優先推動重建地區等，提供必要融資貸款信用保證。



資金補助

補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。

危老條例相關子法

1. 都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例施行細則
 2. 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法
 3. 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
 4. 直轄市縣（市）合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法
 5. 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法
-
- 106.8.1
發布實施
- 106.8.3
發布實施
- 106.8.8
發布實施

都市更新條例修正方向

修法歷程

- 都市更新條例自87年11月11日公布施行；歷經8次修正，現行條文計67條。
- **第9次修正**自101年因文林苑都市更新爭議及102年部分條文經大法官宣告違憲，至上屆委員任期未完成。
- 內政部依**加速推動都市更新政策方向**，重新檢討修正，研修期間召開4場公聽會、4次跨會協商，提出第9次修正草案，已於106年5月16日送**行政院審查中**。



都市更新條例修正方向

修正目的

- 落實總統**加速推動都市更新**之政見。
- **排除違憲**狀態，踐行正當行政程序。

修正重點

1 增強都更信任

2 連結都市計畫

3 精進爭議處理

4 簡明都更程序

5 強化政府主導

6 協助更新整合

7 擴大金融參與

8 保障民眾權益

(一) 增強都更信任

容積獎勵 標準明確化

- 由中央統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件。§63
- 位於迅行或策略性更新地區之更新案，授權地方政府另定適度提高建蔽率及建築高度之標準。§63

擴大 稅賦減免範圍

- 更新前之建築物所有權人分配之建築物，其房屋稅得減半徵收至第一次移轉前，並以十年為限。§65
- 增加因協議合建移轉土地予實施者部分，其土地增值稅得減徵40%。§65

修正 權利價值鑑價 規定

- 由現行實施者選定3家鑑價機構查估，修正為由實施者與土地所有權人共同選定，無法共同選定時，則其中一家由主管機關建立之名單中公開、隨機選定，以確保鑑價之公正性。§47

(二) 連結都市計畫

強化
與都市計畫
之連結

- 更新地區劃定應**併同提出都市更新計畫**，依都市計畫程序徵詢民眾意見。§5、6、8
- 更新單元劃定基準須經**都市計畫委員會審議通過**。§21
- 民間自劃更新單元，仍須有建物**不符都市機能或妨礙公共安全、交通、衛生**等情事。§21

(三) 精進爭議處理

落實
程序正義

- 明定**事業概要**須經都市更新審議會**實質審議通過**始予核准。 §20、21
- 明定主管機關於**核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前**，除已無爭議外，應**舉行聽證**。 §31

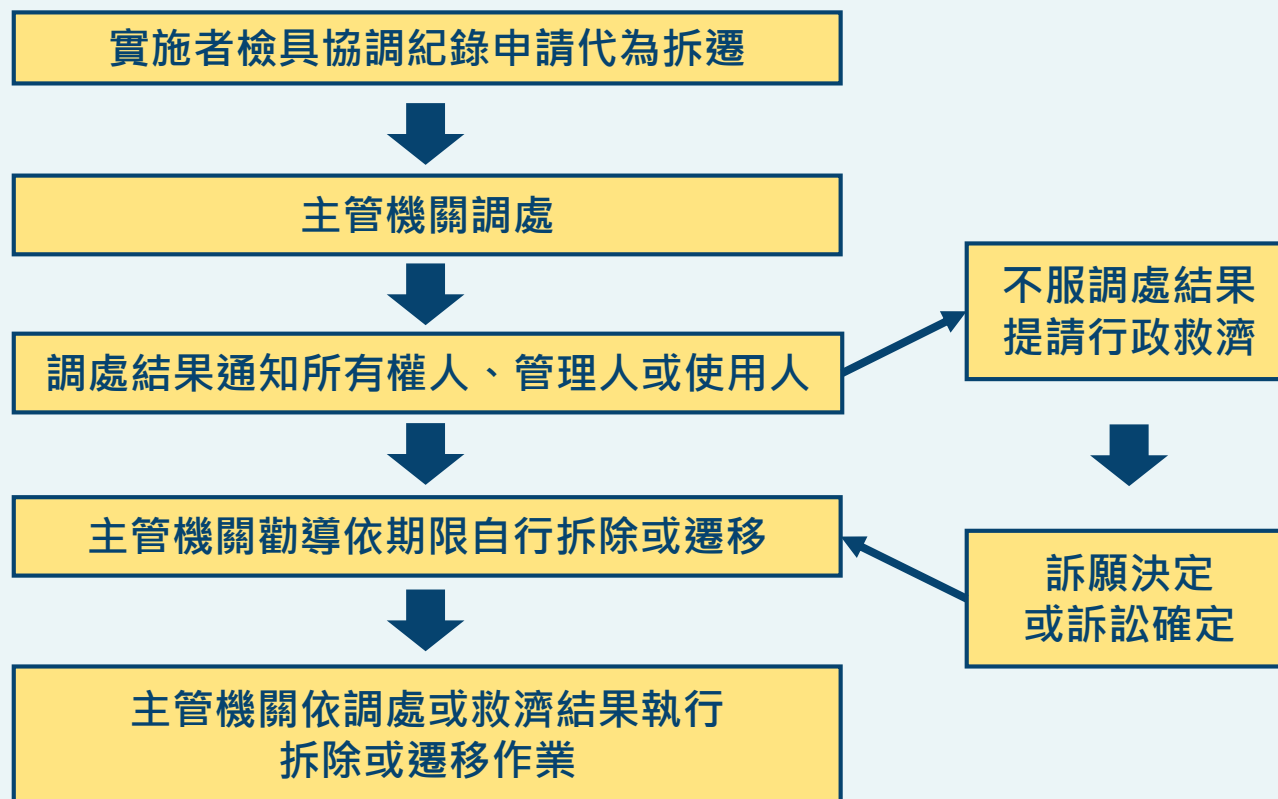
取消
代為徵收機制

- **刪除**得由**實施者申請主管機關徵收不同意戶後讓售**予實施者之規定，以保障民眾權益。 §41

(三) 精進爭議處理

精進代拆機制

- 增訂**實施者請求主管機關代拆前應先協調**，再由**主管機關調處**，不服調處結果者，依法提請**行政救濟**後，由主管機關據以執行。§54



(四) 簡明都更程序

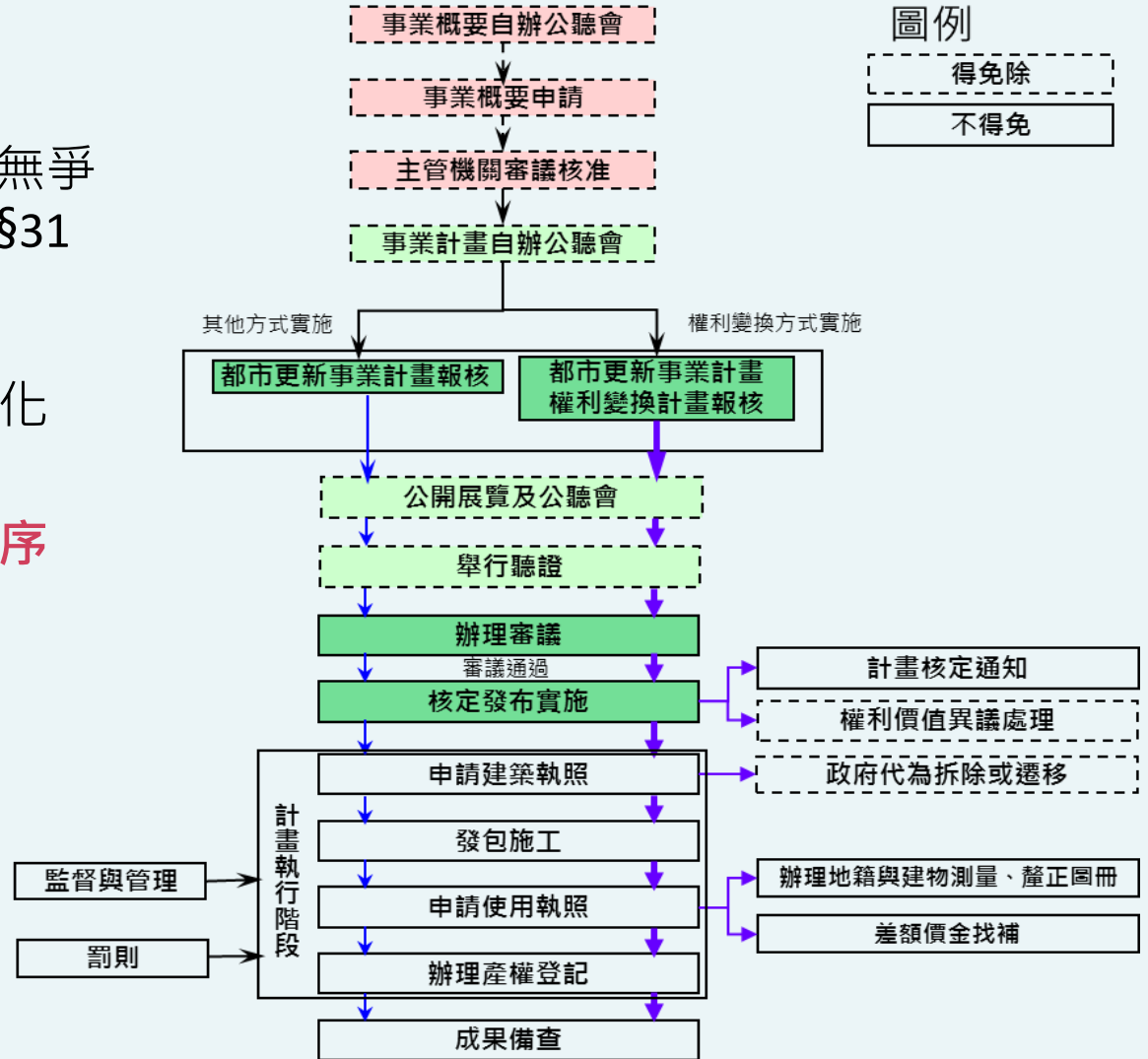
得免聽證

- 明定計畫核定前已無爭議者，得免聽證。§31

簡易變更

- 全體同意者，得簡化作業程序。§32
- 擴大得簡易變更程序之適用範圍。§32

都市更新事業流程圖



(五) 強化政府主導

擴大 政府主導能量

- 增訂**公有土地管理機關（構）**均得**公開評選民間都市更新事業機構**實施都市更新事業。§11
- 明定各級主管機關**得設專責法人機構**，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。§28

建立 公開評選機制

- **建立完備之公開評選機制**，委託民間都市更新事業機構協助政府實施都市更新。§12~19

公地公辦

- 為避免以小吃大之疑慮，明定**公有土地達一定規模者**，應由**政府主導辦理**。§43

(六) 協助更新整合

協助 危險建物更新

- 明定主管機關應將**危險建築物**迅行劃定為更新地區，以加速重建。§7

提高 同意門檻

- **事業概要**由現行1/10提高至1/2。§20、21
- 提高**事業計畫**及增訂**權利變換計畫**同意門檻。§35

修正事項	現行規定	修正後
事業計畫/權變計畫 同意比例	人數；產權	適度提高
	迅行：1/2；1/2	迅行/公辦：1/2
	優先：3/5；2/3	優先/策略：3/4
	自劃：2/3；3/4	民間自劃：4/5
	人數免計：--；8/10	人數免計：產權>9/10

(七) 擴大金融參與

提升
財務可行性

- 利用**都更基金提供信用保證**，協助自主都更案籌措實施經費。§29
- 放寬金融機構**都更建築融資**限制。§72



(八) 保障民眾權益

協助安置

- 明定經濟或社會弱勢戶，因更新致無屋可居住者，應由政府提供社會住宅或租金補貼之協助。§84

法律扶助

- 明定主管機關對於無資力者，應主動協助申（聲）請法律扶助。§85

小結

都市更新三法推動、多管齊下...



2 興辦20萬戶社會住宅

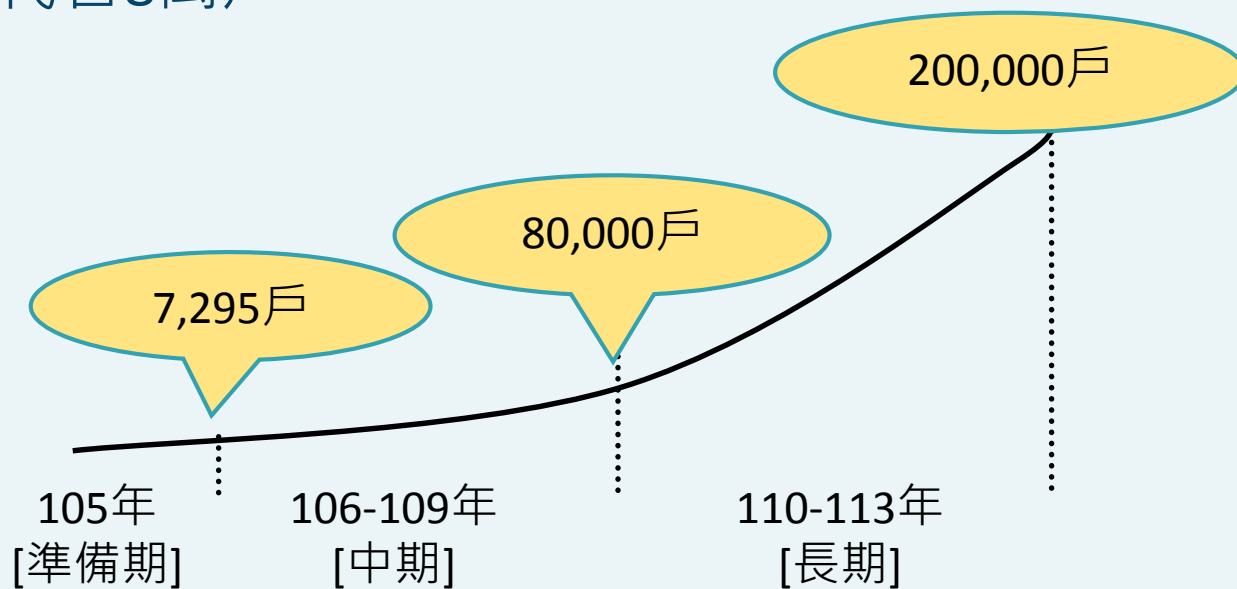
社會住宅政策構想

- 建立住宅政策基礎量能，提供弱勢家庭基本協助。
- 合理安排財務結構模式，規劃社宅興辦可行條件。
- 建立財務運作配套措施，融資平台搭配利息補助。
- 減輕縣市政府執行困難，建立學習合作交流平台。
- 中央政府提供備援承諾，安定地方政府推動疑慮。
- 透過縣市相互競爭特性，引導各地積極規劃興辦。
- 藉由新建社宅品質宣傳，緩和社會刻板標籤疑慮。
- 引導第一階段成果落實，配合選舉推動第二階段。

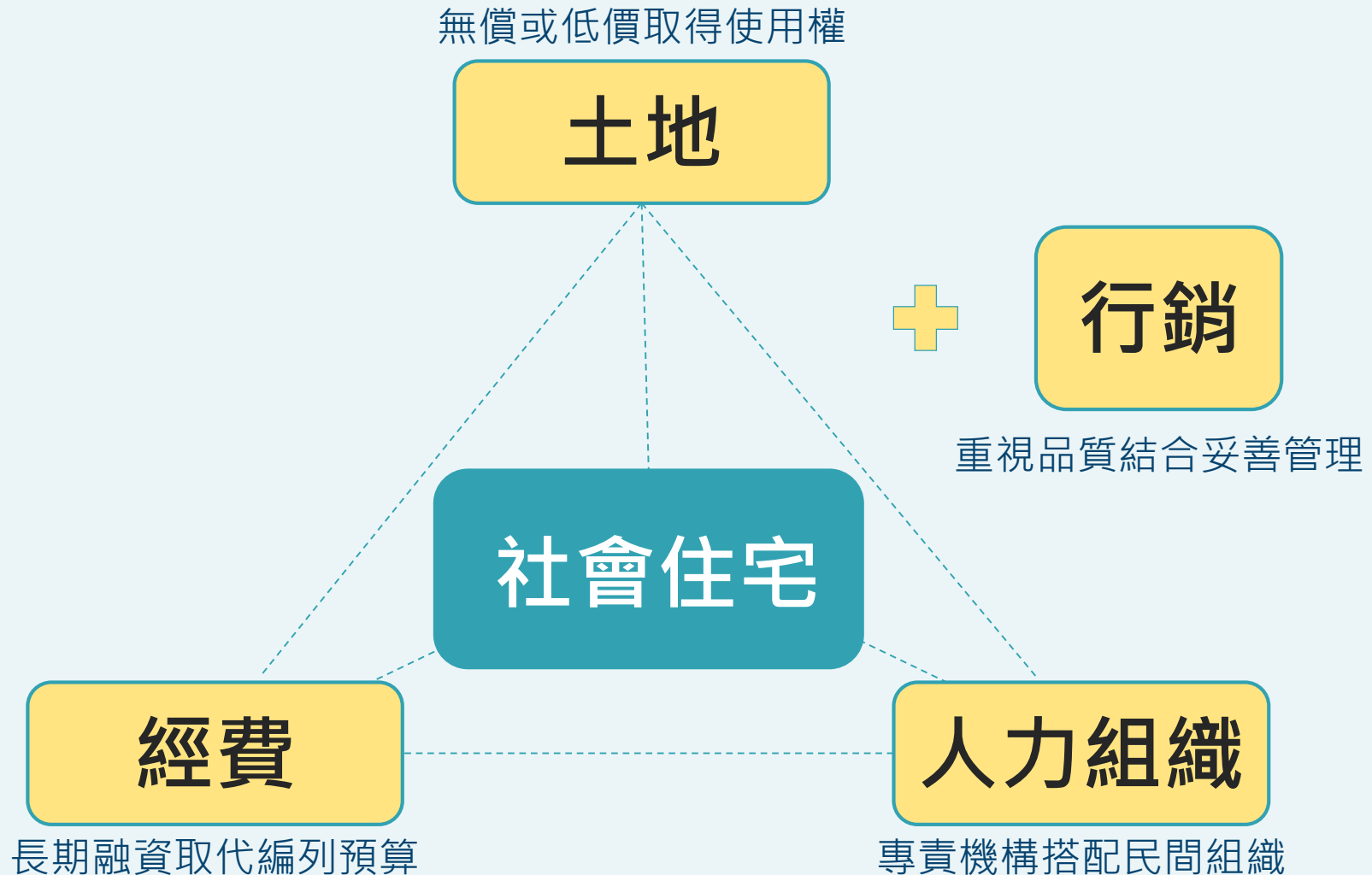
社會住宅目標：8年20萬戶

興辦方式

- 直接新建12萬戶
- 包租代管8萬戶



直接興建社會住宅之成功要素



案例：台北市興隆公共住宅一區



案例：新北市社會住宅



秀朗派出所社會住宅



中和青年社會住宅



利用社會住宅 提供鄰里公共 設施與服務

創業空間

社區商店

社會住宅除硬體品質要達到一定標準，更注重軟體服務。未來社會住宅將保留一定空間，針對在地社區需求，規劃公共設施。這不只服務社會住宅入住者，還讓周邊居民都可一起來使用。

托育服務

鄰里公園

長照服務

3 健全住宅租賃市場

特性及問題

以小房東為主

- 個人化的經營
- 專業能力因人而異
- 事務繁瑣影響出租意願

保障不夠充分

- 租賃契約記載著不合理條款
- 依賴互信及自我保護
- 糾紛調處時程冗長

非正式化

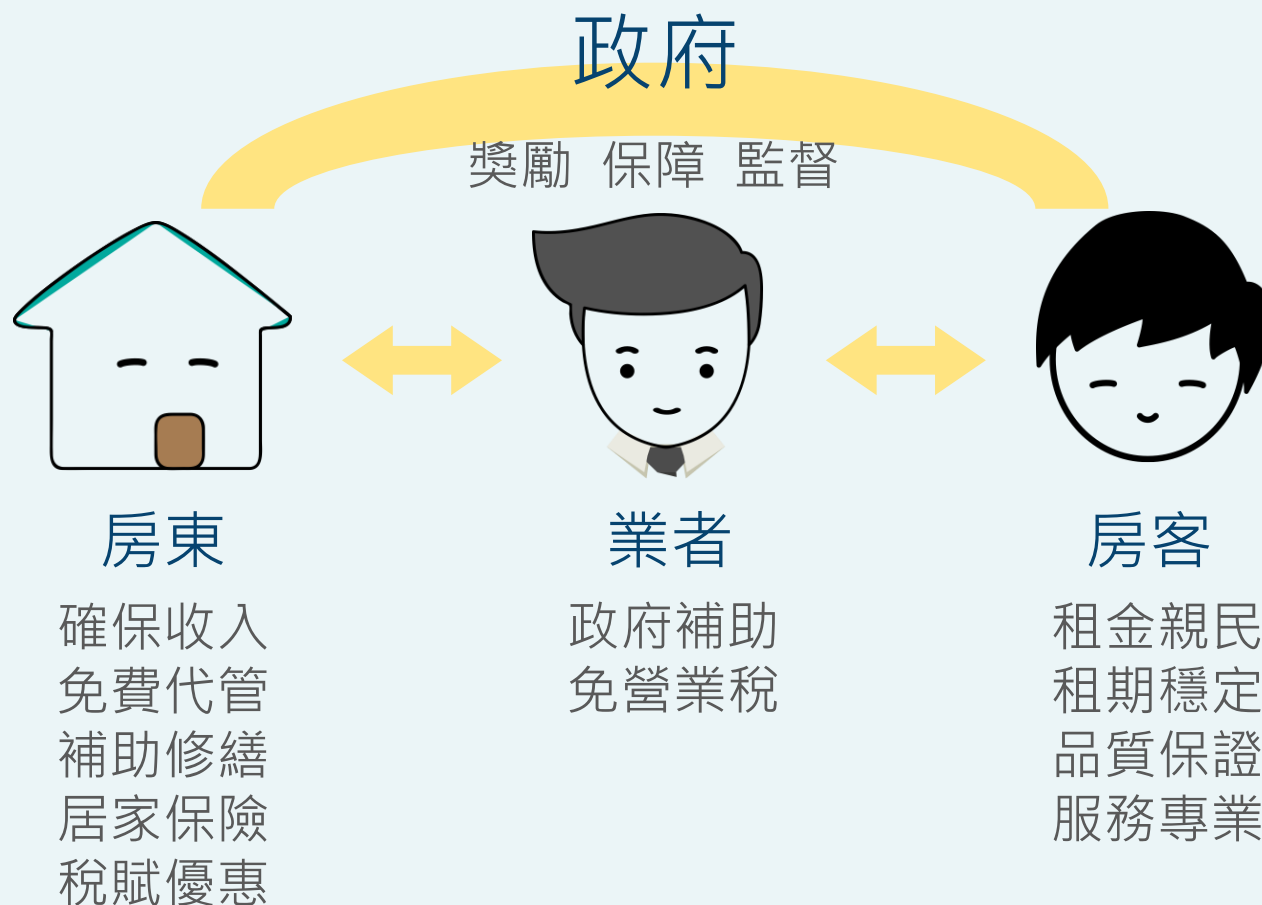
- 未核實申報所得稅
- 房客權益受影響
- 非穩定的居住選擇

租屋市場發展構想

- 讓房東未報稅的結構，逐漸引導願意檯面化。
- 讓小房東為主的結構，逐漸調整為專業房東。
- 讓租屋服務業能成長，建構市場基礎與利基。
- 讓租屋服務業受管理，建構行業責任與規範。
- 讓相關行業容易跨足，提供可整合服務條件。
- 讓個別房東輕度管理，規範權責與提供協助。
- 讓房客分流選擇標的，補貼租金與安定租屋。
- 整合社宅租補與市場，兼顧福利與社經發展。

建立專業服務機制

以包租或代管，引導空屋出租



提供租稅優惠措施(所得稅、房屋稅及地價稅)

優惠條件		所得稅優惠	舉例	稅費優惠	法源依據
個人房東委託包租代管	出租 一般住宅	<ul style="list-style-type: none"> 每月租金收入免稅額度最高6,000元 月租金6,000 ~ 20,000 元部分，必要費用減除率為53% 	月租金 2萬元 所得稅率 20% 為例 $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\%$ $= 1,316$ (月稅額) 年省11,568元	地方政府得減徵房屋稅及地價稅	租賃住宅市場發展條例
	出租 社會住宅	<ul style="list-style-type: none"> 每月租金收入免稅額度最高10,000元 必要費用減除率為60% 	$[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\%$ $= 800$ (月稅額) 年省17,760元	地方政府得減免徵房屋稅及地價稅	住宅法
個人房東自行經營 (符合住宅法的公益出租人)		<ul style="list-style-type: none"> 每月租金收入免稅額度最高10,000元 必要費用減除率為43% 	$[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-43\%)] \times 20\%$ $= 1,140$ (月稅額) 年省13,680元	房屋稅按自住稅率課徵(地價稅授權地方政府訂定，得按自住稅率課徵)	住宅法 房屋稅條例

以月租金2萬元，所得稅率20%為例，現行稅制月稅額為2280元($20000 \times (1-43\%) \times 20\% = 2280$)

什麼樣的房東最適合參加？

- 忙碌的房東

- 平日工作忙碌或居於外地，無法便捷地處理租屋事務。

- 年長的房東

- 持有一戶早年辛勤工作存下的房子，也許不善使用網路刊登租屋資訊，或是體力不堪負荷麻煩的帶看工作。

- 怕麻煩的房東

- 房子需經過一番整理修繕才適於出租。租屋事務繁瑣，也可能遇上糾紛。

- 想做好事的房東

- 把閒置的房子提供出租給有需要的人，同時獲得政府的獎勵。

業者有哪些發展機會？

- 短期：以社會住宅的包租代管建立基礎
- 中期：經營租屋服務事業擴大規模
- 長期：擔任都市更新的專業整合者