

都更與危老比較

項目	都更	危老
流程	<ul style="list-style-type: none"> ●自行劃定更新單元 約8個月 ●更新事業計畫 約22個月 ●權利變換計畫 約18個月 ●執行與備查 依申請建築樓層數決定時程 ●事業計畫和權利變換得併送 約30個月 	(合法房屋證明簡易版)→耐震初評→(審查機關審查)→重建計畫 約8個月，但北市目前仍無法送件 <ul style="list-style-type: none"> ●合法房屋證明簡化版仍在研擬中 ●土管§95-3草案亦未通過
容獎	1.5倍法定容積或0.3倍法定容積+原容積	<ul style="list-style-type: none"> ●1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積 ●109.5.9以前加10%時程獎勵
建蔽率放寬	無	僅限住宅區
限高放寬	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。 ●商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。 	依106.11.30土管§95-3草案 <ul style="list-style-type: none"> ●高度比1：2.5 ●後院比：超過後院深度3m免檢討
稅捐優惠	<ul style="list-style-type: none"> ●地價稅(更新期間免；更新後2年減半) ●房屋稅(更新後2年減半) ●契稅、土地增值稅(僅限權變) (抵付給建商部分免；地主分回部分第一次移轉減徵40%)	<ul style="list-style-type: none"> ●限條例施行後5年內申請 ●重建時地價稅免徵 ●重建後房屋稅、地價稅減半徵收2年 ●重建前建物所有人為自然人，且持有重建物，房屋稅減半優惠延長至喪失所有權止，(房屋稅減半合計最長12年) ●無土增稅、契稅優惠
法令適用	事業計畫報核日	依申請建照當時的法令
選屋方式	<ul style="list-style-type: none"> ●依地主、實施者自行協議 ●依權利變換規定辦理 	地主、實施者自行協議
保證金	<ul style="list-style-type: none"> ●請領使照前依取得何標章或證書繳交 ●使照核准翌日起二年內取得標章或證書 ●獎勵面積X銷售淨利 	<ul style="list-style-type: none"> ●請領使照前依取得何標章或證書繳交 ●使照核准翌日起二年內取得標章或證書 ●獎勵面積X0.45X 公告現值 (如申請該項獎勵值未超過6%，則保證金減半)
產權登記	依報核日地政法令登記產權	●107.1.1起雨遮不能登記產權，地下室登記至牆中心