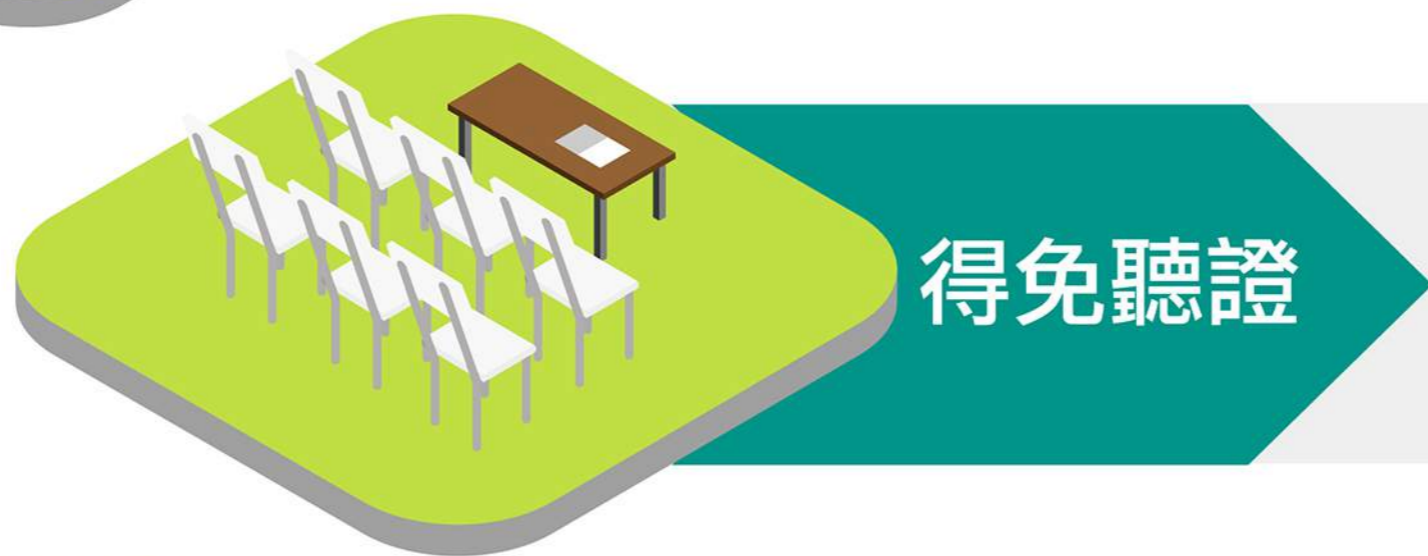


都更、危老分流 效率加倍



全體同意或規模小的基地，將引導走危老重建快速通關!



計畫核定前已無爭議者，得免聽證!



不影響核定計畫內容，或不影響所有權人權益，得簡化辦理!

政府主導都更 量能再升級！



都更推動量能不足



- 大面積、高比例之公有土地應由政府主導開發!
- 賦予公產管理機關開發責任



無中央專責機構



- 設置國家住宅及都市更新中心
- 增強公辦都更能量



缺乏徵求民間事業機構
評選機制



- 增列政府主導專章
- 建立都市更新供評選
實施或投資機制

BEFORE



AFTER

容積獎勵標準明確化，加速審議

在過去
中央規定容積獎勵上限
但地方審議決定額度
造成更新實施風險



此圖僅為設計示意圖

修正後

中央統一訂定

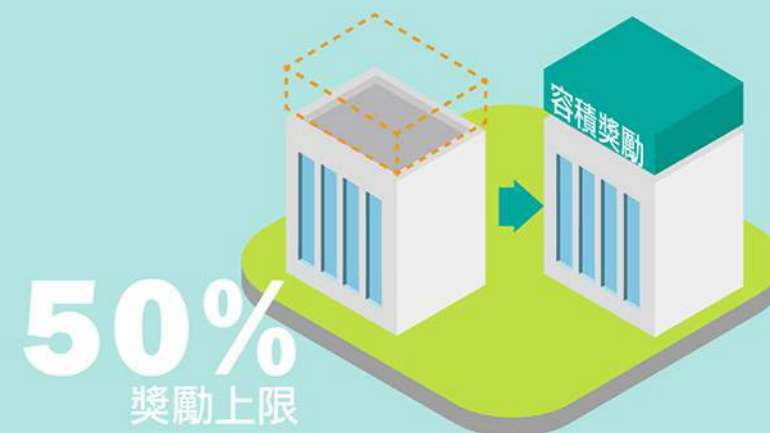
多數獎勵
容積項目、額度、計算公式

因地制宜

保留20%
由地方彈性處理

項目	條件	額度
<input checked="" type="checkbox"/> A獎勵	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	10%
<input type="checkbox"/> B獎勵	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	15%
<input type="checkbox"/> C獎勵	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	20%

符合條件即取得獎勵容積



一般地區
策略地區

政府主導
面積1萬平方公尺以上
提高兩倍容積



提高財稅誘因 參與意願多更多



延長房屋稅減免時間

原建物所有權人分配部分，
其房屋稅得減半徵收至第1次移轉前(最長12年)

實施期限**5+5**年



增訂合建稅賦優惠

增訂因協議合建移轉土地及建築物時，
其土地增值稅及契稅得減徵40%

實施期限**5+5**年



增訂公辦都更投資人稅賦優惠

公辦都更公開徵求之投資人
可分**4**年抵減營利事業所得稅



放寬建築融資放寬比率

都更建築融資不受限
銀行法72-2條 **30%**之限制

民眾權益維護 3+1



連結都市計畫

- 加強都更與都計之連結，避免外界任意圈地疑慮。
- 劃定更新地區須經都委會審議並考量公共安全、交通、衛生等因素。

3



有爭議辦聽證

- 審議事業計畫及權變計畫遇有拆遷等爭議，應舉行聽證，確保相關權利人之聽證權。
- 針對爭點進行實質論辯，始予核定。

+



強化都更審議

- 事業概要、事業計畫、權變計畫均應由都更審議會公開實質審議。
- 計畫核定後有異議者，仍可提出行政救濟，以保障相關權利人之權益。

1



建立協商機制

- 建置協商平台，就拆遷之期日、方式、安置或相關事項予以協調，訂定期限執行。
- 由主管機關介入化解爭議，兼顧保障民眾權益及落實計畫執行。