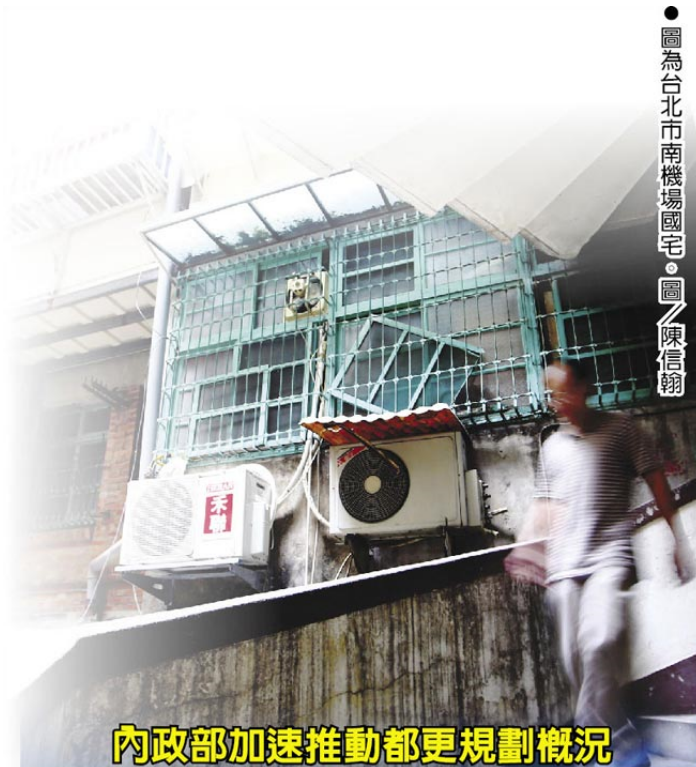


逾 30 年老屋都更 可望一坪換一坪

2016 年 11 月 28 日 04:10 [呂雪慧](#) / 台北報導

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20161128000009-260202>



●圖為台北市南機場國宅。圖 / 陳信翰

內政部加速推動都更規劃概況

項目	內容
適用範圍	30年以上老舊住宅（含公寓大廈、透天厝）
容積獎勵	5層樓以上法定公設擬不計容積，一坪換一坪，增都更誘因
租稅誘因	* 房屋持有稅減半徵收再延長6或8年，或第5年起逐年遞減減免額度 * 協議合建予土增稅契稅減徵40%誘因
銀行參與	* 提供融資予建商或自主更新住戶 * 銀行之建經公司研商放寬為都更實施者
簡化程序	* 住戶全體同意可免成立都更審議委員會 * 節省公聽、公展、聽證會時間

*註：以上仍待行政院拍板

製表：呂雪慧

圖為台北市南機場國宅。圖 / 陳信翰

內政部明（29）日將向行政院提出「加速都更推動方案」，據悉，內政部將建議不限4、5層樓老舊公寓，初步匡定「30年以上老舊住宅」優先納入加速都更整合範疇，且擬放寬法定公共設施不計入容積計算，以增加實質容積獎勵及提高參與都更意願。預估逾30年老屋都更產值上看兆元以上。

另為鼓勵銀行參與都更，內政部擬建議金管會鬆綁法規，放寬由銀行成立建築經理公司（建經公司）擔任都更實施者可能性，提供都更融資作為自主更新的後盾。

內政部預計本周向蔡總統報告加速推動都更方案，周二先行向行政院長林全簡報。據悉，為加速推動都更，內政部提出諸多策略，包括增加容積獎勵、延長擴大稅負減免、成立專責機構、補助都更前期作業規劃，政府介入協調整合等。

據了解，內政部認為不必設限 4、5 層樓老舊公寓作為加速推動都更對象，擬與老屋健檢政策密切結合，選定「30 年以上老舊住宅」作為推動主力，包括公寓大廈及透天厝等。官員說，若只以 4、5 層樓作為加速推動都更對象，恐不具效率，但限縮在 30 年或 40 年以上老舊住宅，將聽取政院意見。據內政部推估，30 年以上老舊公寓大廈約有 368 萬戶。

在獎勵誘因方面，容積率上限 10% 天花板是否再放寬，將由林揆拍板。知情人士指出，各地針對都計省施行細則及六都子法，均認為法定容積以增加 50% 上限獎勵為宜。

但如何增加實質獎勵達 50% 是重點，據悉，公共設施不計入法定容積是方向之一。據悉，因 5 樓以上老舊住宅現有容積為 300%，第三種住宅區法定容積如為 225%，再增 50% 獎勵為 337.5%，一旦法定公共設施再計入現有容積，恐怕都更後無法一坪換一坪，民眾會失去都更意願，這部分擬修法放寬納入考量。

房屋持有稅減免期限有意從 4 年延長為 6 年或 8 年，究竟延長期程是否減半課稅，或從第 5 年起逐年遞減額度，都有不同聲音，周二將聽取財政部意見，由林揆裁決。

此外，府院盼公股行庫參與都更，除提供融資給建商或自主更新民眾外，依現行銀行法，公股行庫不能擔任都更實施者，但一銀或合庫成立建經（建築經理）公司，有參與都更成功案例，是否要放寬法規讓銀行的建經公司擔任都更實施者，內政部將探詢金管會意見。

據內政部估計，30 年以上老屋都更可創造 9 兆元產值，且 30 年以上老屋，10 年內全台將增至約 400 萬戶。

（工商時報）