

# 重建快易通 危老案百坪內占4成

2019-09-14 05:30 <https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1317770>



北市東區危老案，一幢是營業中的東區足體養身會館、另一幢則是閒置狀態，兩幢透天店面合計土地約七十七．一三坪、不到百坪。（記者徐義平攝）

〔記者徐義平／台北報導〕根據統計，至今年上半年止，全國審議通過的危老案有一六〇個，其中六十四個基地面積不到百坪、占比約四成；甚至還出現陽明山溫泉豪墅、價值十餘億元透天店面也搶搭危老時程獎勵列車。

瑞普萊坊市場研究暨顧問部總監黃舒衛指出，根據台北市工務局最新危老重建計畫資料，目前北市核准的六十八案中，平均基地面積約二五六坪；但若對照北市都市更新自治條例最小都更基地面積為五百平方公尺(約一五一．二五坪)規定，將有二十九案無法適用都更條例、占比約四成二。

再細分基地面積不足一百坪的北市危老核准案有十三案，占比近兩成；其中基地面積最小的是遼寧街四十五巷二十七號、僅約二十七坪。

黃舒衛認為，危老條例對於改善居住環境、市容景觀、社會安全有一定助益，但如何讓私人財產增值的成果可合理與社區、市民分享，創造誘因又能回饋都市發展，恐怕也應重新思考。

他指出，危老重建可免去許多整合難題，因此產權單純的屋主是說了就算，很快就可拍板定案；以馥敦飯店南京館、六福客棧案例來看，過去都走過都更程序，最後都整合破局，如今改走危老重建，終於開花結果。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，危老條例上路後，的確吸引不少小面積且產權單純的老宅提出申請，相對難度較高的都更來說，危老提供一條更快的改建之路；但也有些缺憾，包括小面積開發只能設計機械車位，對於都市改造與都市景觀改善等，的確不如都更案。