

獎勵倒數 危老重建申請爆量

工商時報 [蔡惠](#)

芳 <https://www.chinatimes.com/newspapers/20200427000187-260202?chdtv>

富邦產險大樓併入百坪鄰地，申請危老重建。市場估是身價最高的危老案。

危老重建案之「最」		
	地 點	基地(坪)
最小基地	台北市遼寧街(已核准)	26.62
最大基地	台北市內湖潭美(已核准)	1,457.44
最特殊不動產	台北市武昌街 日新戲院	500
	台北市羅斯福路一段 南門市場	1,191
	財團法人天主教耶穌孝女會	310.37
最具指標飯店	台北市南京東路 台北復敦南京館	975
	台北市松江路 六福客棧	380
最具指標企業總部	台北市民權東路 上海商業銀行總部	705.75
身價最高大樓	台北市仁愛路建國南路口 富邦產險大樓(申請中)	1,023.88
資料來源：台北市政府、各公司 製表整理：蔡惠芳		

危老重建案之「最」

距離危老重建條例 10%時程容積獎勵截止日，已不到二星期，全台申請潮呈現「史詩級」爆量湧現、直逼 500 案。其中富邦集團日前砸下每坪 1,205 萬元天價，併入台北市「富邦產險大樓」隔壁百坪鄰地，基地一舉擴大至 1,023 坪，將申請危老重建。市場預期，開發後市值估計達 180~200 億元，可望是身價最高危老案。

內政部營建署統計，截至 2020 年 3 月底止，全台危老案申請 743 件、已核准 487 件；其中台北市已核准 142 案，新北市 129 案。業者估計，至 5 月 9 日危老重建條例的 10%時程容積獎勵申請截止日，累計 3 年全台核准件數可望突破 500 件，為「史詩級」爆炸量，明顯「超車」都更條例上路 20 幾年才 857 案的速度。

若要觀察未來重建後身價最高的危老案，將以「富邦產險大樓」最具指標。

「富邦產險大樓」位於仁愛路、建國南路口，占地 916.8 坪，所有權人為富邦產險、富邦證券，民國 73 年完工，使用分區為住 3 及住 3 之 2，容積率為 225%、400%；經 921 災損後，2016 年申請都更改建為地上 35 樓、地下 6 層的豪宅商業大樓，3 樓以上豪宅約 131 戶；但由於都更龜速，2019 年撤件、改走危老，目前屋齡 36 年。



中國建築經理股份有限公司

地址：臺北市光復南路35號11樓之1 電話：(02)27602202

最近富邦於 2020 年 4 月 1 日砸下 12.9 億元，併入鄰地仁愛路三段 74 號 1~3 樓和 76 號 1~4 樓的 107.08 坪土地，及 237.52 坪建物，每坪土地平均取得成本達 1,205 萬元、創區域天價，如此一來「富邦產險大樓」危老重建基地將一舉擴大為 1,023.88 坪。

宏大國際資產公司總經理陳益盛表示，目前仁愛路三段「宏盛帝寶」已站穩每坪 200 萬元行情，依斜對面「富邦產險大樓」併入鄰地後面積有千坪基地估，每坪身價 170 至 200 萬元算是合理；若依未來可獲得容積獎勵、移入容積推估，危老重建後身價將上看 180 至 200 億元。

[#全台](#) [#核准](#) [#危老重建](#) [#申請](#) [#身價](#) [#富邦產險大樓](#) [#基地](#) [#危老](#) [#重建](#) [#危老案](#)

