

容積移轉限縮 中市開第1槍

5月施行 減幅最高一半 將引爆新一波搶照、搶建潮 房價看漲20%

102/1/25
經濟日報

【本報綜合報導】內政部全面檢討縮減容積獎勵之際，台中市政府率先自5月1日起縮減容積移轉，縮減幅度最高一半，台中市建築開發公會初步評估，此舉將連帶推升房價，漲幅至少在15%至20%，還會引發新一波搶照、搶建潮。

業界並盛傳，內政部縮減容積獎勵一事，將在7月1日全

面上路，對此，內政部部長李鴻源昨（24）日表示，並無此時間表，此案還在醞釀階段，待營建署擬妥方案之後，會邀請學界專家與業界代表共同商討，等全案成熟後才會推出。

李鴻源指出，容積對於都市的景觀與發展、建築物的安全，乃至於民衆的居住安全與日照權等，都有影響，過往容

積獎勵並無上限，近來他請營建署評估訂定上限；業界普遍認為，容積獎勵降低將帶動房價上漲，對此，李鴻源說，將與業界交換意見，考量各項因素後，找出平衡點。

營建署署長葉世文透露，容積獎勵上限將由中央政府訂出標準，地方政府則在此標準下自行調整，各地可因地制宜。對於台中市開出第一槍，台北市昨天未表意見，新北市將配合中央政府、但盼保有彈性；台南市直指台南法定容積率本就偏低，不希望大砍容積獎勵；高雄市則有意採取總量管制方式，而非全面限縮。

據了解，內政部過去對於容積獎勵、容積移轉並未嚴格控管，導致建築物長高、長胖現象到處可見，影響都市景觀

內政部、全台五都對容積獎勵及容積移轉態度

機關	態度
內政部 營建署	將管制容積獎勵總量，初步決定都更最多給五成，一般地區最多給二成，容積移轉也要向下修正
台北市	無意見
新北市	●若內政部新措施成為全國統一規定，新北市將配合 ●政策定案前，希望內政部考量各地方政府特性，給予彈性
台中市	●建案面臨15米以上至20米寬道路，容積移轉上限由30%降為20% ●20米以上路寬道路或市地重劃區、區段徵收區建案，容積移轉不變，新增購買道路用地與公園綠地容積須各占50%
台南市	將向中央提出反映，爭取容積獎勵維持現狀，在30%左右
高雄市	未來依容積總量管制概念調整，不傾向採獎勵砍半等作法

資料來源：內政部、五都

宋健生／製表

與居住品質，而遭到監察院糾正，因而決定修法。

移轉審查許可條件作業要點修正，預計5月1日起正式上路。

台中市政府最近完成「容積

閱報秘書

容積獎勵

每塊土地都有不同的使用分區以及法定容積，所謂容積，就是1坪土地可興建的房屋面積。舉例來說，一塊面積1,000坪的土地，若其使用分區為第三種住宅區，法定容積率為225%，也就是可以興建2,250坪的房子；若建商又得到20%

的容積獎勵，則可加碼蓋到2,700坪的面積。

台灣土地資源珍貴，尤其大台北地區素地難尋，開發商在買土地時，除評估法定容積之外，多會將可得到的容積獎勵也都納入考量，以興建更多樓層。

（黃啓菱）