

# 台湾历史街区更新中的容积转移制度实践反思： 基于大稻埕的实施评价\*

Reflection on the Practice of FAR Transfer System in the Renewal of Historical Blocks in Taiwan: Based on the Implementation Evaluation of Dadaocheng

张若曦 王茹茹 ZHANG Ruoxi, WANG Ruru

**摘要** 历史街区在保护中发展,一直以来是城市更新的难题。容积转移作为平衡资源保护与市场开发的弹性调控机制,是协调历史街区更新中复杂多元问题的重要技术手段。通过对我国台湾地区历史街区的容积转移制度建构和20多年实践分析,对制度整体实施成效进行探讨,重点对台北市大稻埕历史街区更新中的容积转移实践进行深入剖析,对制度实施情况进行综合评价,客观认识该制度在历史街区更新中的作用、优点和不足,并提出制度反思与建议,为我国大陆地区历史街区保护更新提供经验借鉴。

**Abstract** The development of historical blocks under protection has always been a difficult problem in urban renewal. As an elastic regulation mechanism to balance resource protection and market development, FAR transfer is an important technical means to coordinate the complex and diversified problems in the renewal of historical blocks. Based on the analysis of the construction and practice of the FAR transfer system of historical blocks in Taiwan, this paper discusses the overall implementation effects of the system, focuses on the in-depth analysis of the FAR transfer practice in the renewal of the historical blocks in Dadaocheng, Taipei, and provides experience for the protection and renewal of historical blocks in Mainland China.

**关键词** 历史街区更新;容积转移;实施评价;台湾;大稻埕

**Key words** historical district renewal; FAR transfer; implementation evaluation; Taiwan; Dadaocheng

文章编号 1673-8985 (2022) 04-0001-06 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20220401

## 作者简介

张若曦

厦门大学建筑与土木工程学院  
副教授, zhangruoxi@xmu.edu.cn

王茹茹

厦门大学建筑与土木工程学院  
硕士研究生

当前我国很多城市已进入存量发展阶段,城市更新成为城市缓解建设用地紧张与经济发展矛盾、盘活存量用地的重要途径。历史街区更新是城市更新中的难题,随着近年来政府和社会对历史街区更新认识的提升,反对大拆大建已成为一种社会共识。然而,既要保护历史文化价值,又要以人为本提升居住品质,还要发展经济、维护各方利益,这使得历史街区的保护变得更为困难。如何寻求新的保护更新模式和保护制度上的突破,正

成为近期各方探求的重点之一。本文通过对我国台湾地区历史街区的容积转移制度建构和20多年实践的分析,深度了解容积转移制度在历史街区更新中的作用,并客观认识该制度的缺陷和不足,为我国大陆地区的历史街区保护更新提供经验借鉴。

## 1 容积转移制度的研究基础

### 1.1 容积转移制度的由来

容积转移制度最早源于1940年代英国提

\*基金项目:国家自然科学基金青年基金“基于VR眼动的闽南传统街巷风貌特征识别及保护机制研究”(编号51808472)资助。

出的发展权转移制度,即将发展权的观念作为“开发许可制度”的执法与立法依据<sup>[1]</sup>。发展权转移即容积转移,即将A地块(送出基地)的开发权转移至B地块(接受基地),使开发者通过得到B地块的转移开发权获得收益补偿,从而使A地块实现对历史建筑持久保护的经济平衡。这是在容积率控制的基础上发展出来的弹性调控机制<sup>[2]</sup>。通过实施容积转移、辅以土地资源重整与城市设计审议来对历史街区进行容积管制<sup>[3]</sup>,从而达到历史街区和历史建筑保护性更新的目的。

## 1.2 我国台湾地区容积转移的实践概述

我国台湾地区的城市早于大陆地区进入存量发展阶段,20年来在历史建筑、历史街区保护和城市更新方面的实践议题日渐增多,对相关制度的设计、研究和实践十分丰富<sup>[4][64, [5]50-71, 113-117, [6]89, [7]71-98</sup>。1997年,台湾地区相关部门为了解决城市开发和历史街区保护之间的矛盾,同时为了走出私有产权下公共开放空间和公共设施用地紧缺的困境,提出发展权与土地所有权分离的方案。旨在均摊政府与土地所有权人针对土地发展利益与发展权受限的成本,从而达到平均地权与社会公平的目的,也确立了容积转移在台湾执行的起点。

同年,台湾地区相关部门颁布《文化资产保存法》,作为遗产(古迹)保存、补偿和修复的主要依据。1998年,通过了《都市更新条例》和《古迹土地容积转移办法》,作为台湾都市更新及古迹容积转移最主要的执行依据,从而达到保护历史街区及建筑、取得公共开放空间和公共设施建设用地等目的。1999年,公布实施《都市计划容积转移实施办法》,对开放空间、公共设施、历史保护3方面的容积转移制定详细的执行准则。2000年,台北市政府为保护历史街区传统风貌,针对大稻埕历史风貌特定专用区制定以《大稻埕历史风貌特定专用区

容积转移作业要点》等<sup>[8]361-363, [9]1-5</sup>为代表的容积转移计划,开启了容积转移运用于历史街区保护的先例。在此之后,法令在实践中不断修订和更新,也积累了大量实践案例。

## 1.3 大陆地区的研究进展

近年来,大陆学者也对容积转移制度和政策进行了较为深入的理论研究<sup>[10-12], [13]114</sup>,主要聚焦于政策制定、实施机制及借鉴策略等方面。同时,大陆已尝试通过容积转移的方式来实现历史建筑保护或公共空间开发,目前也针对容积转移开展了一些制度设计和实践,例如上海<sup>[14]</sup>、广州<sup>[15]</sup>等地针对传统街区的风貌保护及更新开展研究等,虽已提出初步的计算标准和管理办法,但尚未建立完整的容积转移市场和运作机制,普遍围绕容积转移的难点、容积转移的适用性及经验借鉴等方面展开。目前大陆进行的研究和实践仍处于探索阶段,针对台湾的实施做法已有一定的总结,但尚未对其实施成效及不足之处进行梳理,本文希望通过反思达到启示的效果。

## 2 大稻埕更新中的容积转移实践

大稻埕是19世纪末台北市最繁华的河港聚落,以迪化街为首的商业街市发展,引领了台北市在经济、社会和文化活动上的快速发展和壮大。随着港口交通功能的下降,行政商业中心东移,大稻埕的发展逐渐停滞<sup>[5]50</sup>。但大稻埕以其特殊地理区位造就活络的商业行为,使得传统商业类型及街区传统肌理得以延续保存,成为台北市保存较为完整的历史街区。1990年,台北市设立大稻埕历史风貌特定专用区,关注街区更新中的传统风貌保护。

### 2.1 制度保障

台湾确立了宏观、中观、微观3个层次的规范体系,作为运用容积转移方式指导历史街区

保护的依据。

宏观上,《文化资产保存法》(1997)<sup>①</sup>提出应使私有文物遗产(古迹)、历史建筑等文化资产得到保存、修复的机会;《都市更新条例》(1998)<sup>②</sup>明确在同一更新区内,公共设施保留地与历史建筑或街区用地可实施容积转移;《都市计划容积转移实施办法》(1999)<sup>③</sup>是对《都市计划法》中相关法令实施办法的细化完善,正式将容积转移法制化,在城市规划区内对转移规则与容积转移量公式进行基本设定。

中观上,《古迹土地容积转移办法》(1998)<sup>④</sup>针对有价值的遗产保护区制定约束条件,并针对遗产的容积转移进行执行规定,目的在于遗产保护。

微观上,《大稻埕历史风貌特定专用区容积转移作业要点》(2000)<sup>⑤</sup>在《大稻埕历史风貌特定专用区都市计划案》公布之后,详细规定了大稻埕历史街区实施容积转移的申请条件、实施程序、实施标准与计算方法,是指导大稻埕地区容积转移的重要依据。其中规定,允许一个建筑基地(送出基地)在保持历史建筑 and 传统街区特色的前提下,可以将其可建容积的一部分或全部出让给另一个建筑基地(接受基地),以保护土地所有者的权益。除此之外,2003年修正的《容积转移作业要点》中的第10条规定“为促进历史性建筑物风貌维护,本计划范围内之历史性建筑物其容积移转不受同一土地使用分区限制”。这就放宽了大稻埕容积转移的土地使用分区限制,其目的在于增加容积转移的诱因。

### 2.2 实践操作

《大稻埕历史风貌特定专用区都市计划案》是台北市第一个以整体历史街区为范围、以保护为目的、运用容积转移制度的都市计划,也是台湾实施第一个容积转移案的所在地<sup>[6]38-39</sup>。其核心是保护历史建筑,维护民间发展权益,提高

注释: ① 台湾《文化资产保存法》(1997)第36条:经指定为古迹之私有民宅、宗庙、宗祠所定着之土地或古迹保存区内之私有土地,因古迹之指定或保存区之划定,致其原依法可建筑之基准容积受到限制部分,得等值移转至其他地区建筑使用或予以补偿,其办法由主管机关定之。

② 台湾《都市更新条例》(1998)第45条:更新地区范围内公共设施保留地、依法应予保存及获准保留之建筑所坐落之土地或街区,或其他为促进更有效利用之土地,其建筑容积得一部或全部转移至同一更新地区范围内之其他建筑基地建筑使用。前项建筑容积经全部转移至其他建筑基地建筑使用者,其原有土地应登记为公有。

③ 台湾《都市计划容积转移实施办法》(1999)第6条:适用容积转移者包含了(1)经都市计划表明应予保存或经市级主管机关认定有保存价值之建筑;(2)为改善都市环境或景观,提供作为公共空间使用之可建筑土地;(3)私有都市计划公共设施保留地等3类。

④ 台湾《古迹土地容积转移办法》(1998)第3条:实施容积率管制地区内,经指定为古迹,除以政府机关为管理机关者外,其所定着之土地、古迹保存用地、保存区、其他使用用地或分区内之土地,均得以适用容积移转。

⑤ 台湾《大稻埕历史风貌特定专用区容积转移作业要点》(2000)第11条:送出基地属于历史性建筑物者,须经都市设计审议就维护工程勘验确认后,有关历史性建筑物维护之奖励楼地板面积始得移出。送出基地属于历史性建筑物者,完成维护工程之都市设计审议勘验程序,始得核发使用执照。

社会各界对历史街区保护的认同,突出历史建筑对街区再生的积极作用。规划区同步拟定了《大稻埕历史风貌特定专用区容积转移作业要点》及《大稻埕历史风貌特定专用区容积转移办理程序》,根据历史建筑的保存和维护程度,制定容积转移实施规范(见表1)和容积转移的申请及审批办理程序(见图1),其中非历史性建筑物按历史建筑原貌重建的,须按照

历史建筑容积转移程序办理。

### 2.3 实践结果

2000年初期,无论当局或土地所有权人都对容积转移制度处于探索阶段,难以确保容积转移机制操作过程的顺利进行,因此在容积转移制度实施初期,大稻埕主街迪化街商业发展仍较为低迷<sup>[4]118</sup>。但后期随着机制运作的逐

渐成熟,以及修复整建案例的完工,土地所有权人的意愿也相应提高,容积转移的实施得以全面开展。

在容积转移制度下,大稻埕历史街区范围内的建筑容积可以转移到该行政区外的指定接收区和非指定接收区,甚至认定为文化遗产(古迹)的历史建筑的容积及其用地面积可以转移到台北市的任何可建设用地<sup>[7]81</sup>。经调查,截至2014年大稻埕历史街区中许可容积转移的案例共400余件<sup>[7]29</sup>,转移完成案例数200余件<sup>[7]71</sup>(见图2)。实施案例多集中在主街迪化街一段及南段民乐街两侧的历史建筑,继续经营原有的商业风貌,其保护修缮与活化再利用的成效最佳。与此形成鲜明对比的是,迪化街以外的其他侧巷地段,虽然也属于容积送出基地的区域,历史建筑却得不到居民的维护。在延平北路二段以及迪化街一段上,有较多建筑在实施容积转移后仅保存建筑立面,其内部残破不堪,显然在历史建筑的维护方面并没有完全落实。除此以外,由于侧巷的可达性与可视性较低,商铺利用率较低,除特色商铺外,其他商铺大多经营情况欠佳。如归绥街303巷9号在

表1 大稻埕容积转移实施规范  
Tab.1 Code of practice for FAR transfer in Dadaocheng

项目	内容
申请人	接受基地所有权人
执行主管机关	台北市政府都市发展局
送出基地	规划区历史建筑(含古迹)所在地; 历史街区内非历史建筑所在地; 经台北市都市更新审议委员会审议通过的其他土地
送出基地容积转移量	基准容积 + 奖励容积 - 实际保护建筑容积 - 新建建筑容积(若所有权人捐赠历史建筑及土地为政府所有,则可转移全部容积)
接受基地	都市计划指定接受区(同一规划区内): 不受土地使用分区限制,可接受容积量不超过40%; 非指定接受区: 除指定区外,台北市行政区内任何一宗可建筑土地。需与送出基地的土地性质相同,可接受容积量不超过30%
接受基地容积转移量	送出基地移出容积 × 送出基地的土地公告现值 / 接受基地的土地公告现值 <sup>®</sup>
转移方式	以同一送出基地为单位分次移出,若接受基地未用完移入容积,则需将剩余容积一次转移至其他接受区

资料来源:笔者根据参考文献[8]361-362, [9]2整理。

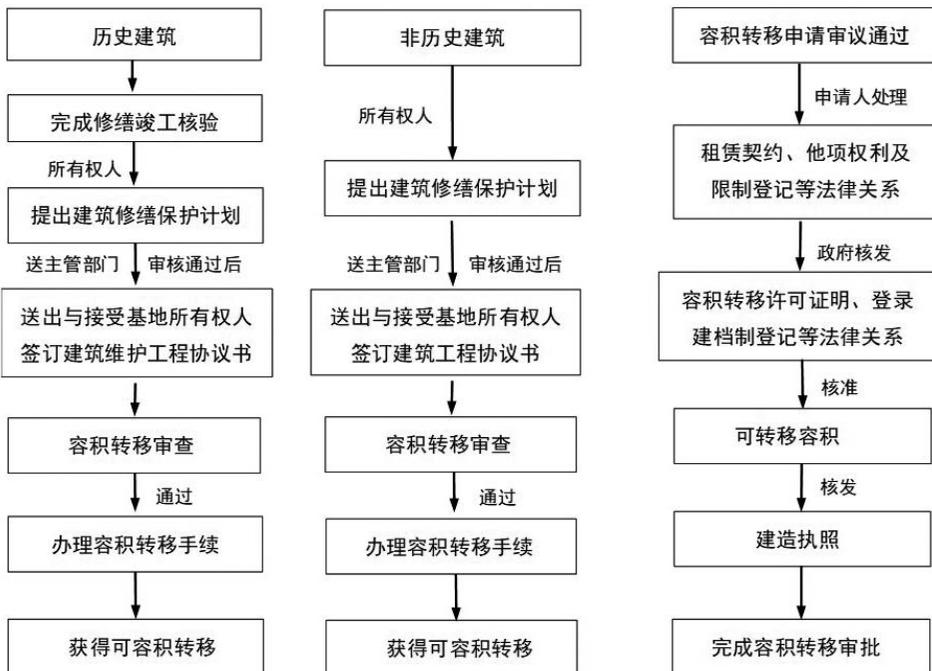


图1 大稻埕容积转移申请及审批办理程序

Fig.1 Application and approval procedures for FAR transfer of Dadaocheng

资料来源:笔者根据参考文献[8]362, [9]1, 2, 5整理。



图2 大稻埕容积转移送出基地分布图

Fig.2 Distribution map of Dadaocheng sending base of FAR transfer

资料来源:参考文献[7]30。

注释: <sup>®</sup> 公告土地现值为台湾各地根据最近1年来调查的地价动态,于每年1月1日公告,是土地转移申请的参考及审核土地转移现值的依据,同时也是征收补偿地价的基准。

实施容积转移前后,功能均为文教类历史建筑无变化,建筑本身保留了日据时期庄重典雅的立面风格,但因避居于小巷弄内,经营效益较差<sup>[5]76-77</sup>。多重原因使得大稻埕不同区段的风貌与景观相去甚远(见图3)。

### 3 容积转移制度的实施评价

#### 3.1 制度整体实施分析

台湾容积转移制度实施主要有如下3种情况:(1)经规划或通过主管机构认定具有保存价值的建筑;(2)为改善城市环境或景观,提供作为公共空间使用的可建设用地;(3)私有用地转变作为公共设施保留地。通过实施容积转移,私人产权基地受限制的发展权得到相应补偿,平衡了多方利益,实施过程总体上较为成功,但也存在程序繁杂、周期冗长等问题,造成申请人积极性不高。

从台北市容积转移制度的整体实施情况来看(见表2),以容积转移方式进行历史街区或建筑保护的案例几乎都在大稻埕,而在公共设施保留地转变的情况下增加了最多的城市容积。开放公共设施的容积转移后,相关案例受件较多,也对该地区的历史街区的容积转移造成影响。由于历史街区的容积转移必须按照历史建筑修缮保护计划进行建设和完成,相比公共设施的容积转移而言建设周期较长,导致居民申请积极性不高,申请量大大减少。

在通过容积转移取得的公共设施保留地上,依目前执行成效来看,政府取得的公共设施保留地大多为既成道路用地,对于城市来说并无实质性公共设施的增加,且徒有容积释出,增加城市的公共设施负担。在开放空间方面的运用上,原本规划为开放空间(面积不小于500 m<sup>2</sup>)的土地发展权受到限制的,可转移至其他可接受基地,使开放空间资产化,目的是提高地区的整体公共开放空间品质,然而从制度实施来看,这方面较少能够落地。

在容积转移制度实施的不断推进中,实践也对相关法令做出了反馈,主要从申请条件、接受基地与送出基地范围等方面进行修订,旨在实现平衡政府资金与增加奖励诱因,从而达



α 主街



β 侧巷

图3 大稻埕主街及侧巷风貌对比

Fig.3 Comparison of main street and side alley of Dadaocheng

资料来源:笔者自摄。

表2 台北市容积转移制度的整体实施情况

Tab.2 Overall implementation of FAR transfer system in Taipei

类型	许可案件数	移出容积 (土地面积 / 建筑面积)	接受基地移入容积 (建筑面积) / 万 m <sup>2</sup>
公共设施	95	6.5 hm <sup>2</sup> (土地面积)	21.6
古迹	80	4.8 万 m <sup>2</sup> (建筑面积)	7.3
历史建筑(大稻埕外)	0	—	—
建筑(大稻埕内)	416	15.6 万 m <sup>2</sup> (建筑面积)	21.0
小计	591	26.9 万 m <sup>2</sup>	49.9

资料来源:参考文献[7]29(数据截止日期2013年10月)。

到促进容积转移顺利实施的目的。

#### 3.2 大稻埕历史街区实施分析

以容积转移方式进行历史街区或建筑保护,通过综合实施容积转移与都市设计审议,控制整个历史街区的发展总量,从而尽可能维持原有历史街区的形貌。大稻埕地区通过实施容积转移,基地所有权人受限制的发展权得到相应补偿,使历史街区得到保护。这总体上具有较强的操作性,但其规范的细节还有一定的改进空间。

大稻埕除了迪化街和安西街有放宽限制的规定外,街区其他路段均受到《台北市土地用途分区管制自治条例》规定的管制,即道路两侧的建筑物容积率为道路宽度的50%积数。由于侧巷狭窄、道路宽度小,在针对侧巷内建筑物的容积转移中,扣除建筑物的已使用容积、所能移出的剩余容积,以及需支付的停车等相关费用后,产生的溢价不足以支付建筑物的修缮维护费用,因而导致侧巷内的建筑物大多被闲置并任其毁坏<sup>[7]81</sup>。同时,公告现值与市

场价格相差甚远也是影响容积转移价值的关键因素。据学者调查统计<sup>[7]82-83</sup>,从侧巷受限容积操作情况来看(见表3),在管制情况下,侧巷沿线面积为120 m<sup>2</sup>的地块容积转移的实际操作损失将达372.80万元(台币,下同)。

从模拟分析可以看出,除了容积对容积转移价值起关键作用外,主街和侧巷的公告现值差距较大也是影响容积转移价值的关键因素,导致侧巷内历史建筑业主没有参与历史建筑保护和修缮的动力,许多建筑被闲置,任其老化破坏(见图4)。在这种情况下,主街迪化街上的建筑物及其附属土地的所有者是大稻埕容积转移制度中的最大受益者,规划范围内不同土地位置的所有者从一开始就没有共同的意愿,无法使当地民众凝聚起保存文化、共同推动历史街区建设的共识。

#### 3.3 台湾容积转移实施出现的问题

##### 3.3.1 政策普及不普适

容积转移是基于交易而产生的,因此只有在核心地段或房地产利益较高的区域转移的

表3 大稻埕不同地块容积转移操作情况对比

Tab.3 Comparison of FAR transfer operation of different plots in Dadaocheng

地块情况	主街	受限侧巷	不受限侧巷
坐落地点	台北市大同区延平北路二段	台北市大同区延平北路二段 272 巷	台北市大同区延平北路二段 272 巷
基地面积 /m <sup>2</sup>	120	120	120
建筑占地比例 /%	80	80	80
容积率	5.6	3.0	5.6
基准容积 /m <sup>2</sup>	672	360	672
现有建物面积 /m <sup>2</sup>	192 (两层楼)	192 (两层楼)	192 (两层楼)
可移出容积 /m <sup>2</sup>	484	168	480
移出当时公告现值 / (万元 /m <sup>2</sup> )	39.3	11.9 (2010 年)	11.9 (2010 年)
可移出总公告现值 / 万元	19 035.7	1 999.2	5 712.0
移出比例 /%	65	100	100
实际移出售价 / 万元	19 035.7	1 999.2	5 712.0
修护费用 (造价 + 操作费用) / 万元	2 346.0	2 372.0	2 372.0
容积操作损益 (实际移出售价 - 修护费用) / 万元	16 689.7	-372.8	3 340.0

资料来源:参考文献[7]82-83。

图4 大稻埕侧巷中闲置老化的建筑  
Fig.4 Buildings in Dadaocheng side alley are idle and aging

资料来源:笔者自摄。

积极性较高,然而如城市内侧巷、甚至乡村地区这些利益不高的区域则很难推行。再加上受到台北市土地使用分区条例等的限制,造成有些偏远区域的历史街区和历史建筑的容积较难移转,业主参与动力不足,保护受到较大限制。即使有“普及”的政策,也很难发挥出“普适”的作用。该制度看似覆盖面广,但由于应用范围十分有限,导致被认为是一项“看不到吃不到”<sup>[16]4</sup>的政策。大部分居民因此认为应重新核实政策的适用范围,以利于落实对历史街区的保护。

### 3.3.2 凭空创造容积率

容积转移制度的初衷是将私人产权受限于历史建筑而未能完全利用的容积加以移转,达到保护风貌等目的。然而该政策应用在公共

设施保留地的取得上时,政策为了取得水利用地、保护老树等多种用途,甚至扩大运用到都市更新,成为凭空创造容积、再转成货币来补偿业主的手段。有学者认为这是一种“破坏性的创造”<sup>[16]4</sup>,一方面增加了城市容积,不利于城市管理,另一方面相比历史建筑用地的业主需要先完成修缮计划才能申请而言,公共设施保留用地的业主要付出的成本低得多,申请手续更容易。因申请案例众多、周期冗长,一定程度影响了真正需要用于历史建筑保护的案例的审批和实施进度。

### 3.3.3 接受基地存在风险

在容积转移的实施过程中,虽然指定了接受基地的范围,并对指定接受区及非指定接受区的可移入容积规定了上限,但是并未要求对接受基地做环境承载力的相关评估。因此,接受基地的容积扩张发展,将对该片区的整体环境品质和公共设施承载能力产生冲击。在容积转移和容积奖励并行的政策因素下,可能使接受基地移入过多容积,导致公共设施服务水平的降低,进而造成整体环境质量恶化,可能引发社会矛盾。

### 3.3.4 沦为开发商的工具

在台湾实践中,出现了不少开发商利用该政策、享受到收益的案例。例如有一开发商

买下大稻埕片区的一栋历史建筑“新芳春茶行”与紧邻的洋房<sup>[16]9</sup>,计划拆除合建,后来该历史建筑被认定为市级文化遗产,开发商将出资修缮保护获得的容积奖励用于邻近地块的地产项目,极大提升了商业收益。还有的开发商以低价将偏远地区的容积加到市中心,助推了城市中心建设密度的增高,同时实现“钻空子”盈利。相较于普通历史建筑业主的消极被动,政策反而成为开发商获利的手段。

## 4 反思和启示

容积转移制度是城市更新中平衡市场开发与空间资源保护的弹性调控机制,目前大陆虽有地区进行了应用尝试,试图解决资金筹措与历史街区保护的双重难题,但因其在制度设计、容积交易平台、实施依据等方面尚不成熟,仍需持续研讨以找到适用之路。本文通过对台湾地区20余年实践经验和教训的反思,提出如下启示供参考。

(1) 建立容积转移系统管理平台。掌握历史街区的建筑维护状态,把控历史街区内送出基地的维护情况、加强对接受基地的容积管制,对容积接受基地的环境、公共服务等综合条件和接受能力进行合理评估,降低容积转移对接受区环境承载力的影响。

(2) 建立容积转移审核机制。为确保容积转移运作正常与公平,设置一套完整的容积转移审核机制,确保容积转移在总体城市设计和相关规划的管制下进行,同时应该建立开放透明的容积转移信息平台,让容积转移的市场交易处于整个社会共同监督的系统中。

(3) 建立公众参与及专家顾问机制。通过多方参与,鼓励送出基地的业主、接受基地的“建设者”和其他受益者共同承担起维护历史建筑和保存历史街区的责任。藉由保护计划的制定、容积移转的保存政策建立,以及运用市民团体的影响力量来实现历史街区的保护。

(4) 补充容积转移之外的保护政策。对于无容积市场、非城市地区等容积转移制度难以适用的地区,需要制定其他相关政策以推动历史街区的保护。如以税收减免、设立保护基金

等多种资金筹集和奖助方式,鼓励私有产权业主进行持续的历史建筑维护,使有价值的历史街区不论所在地区是否具有市场价值,都能得到有效的保护。

综上所述,容积转移制度虽在历史街区更新中起到一定的街区保护成效,目前仍无法很好地达到平衡保护发展与市场弹性调控的预期效果。容积转移制度若要在历史街区保护的落实执行工作中成为一个真正有效的工具,仍然需要诸多条件并提供必要的支持。大稻埕因容积转移而产生的诸多问题,不仅涉及街区层面,更涉及城市整体发展战略,并与接受基地范围、周边公共设施的承载力和整体容积总量规划等息息相关。台湾地区的容积转移制度实践为大陆提供了很好的参考,当然由于大陆地区和台湾地区土地制度不同,在实施中遇到的问题也不尽一致。本文研究受资料所限存在一定的不足,未来将进行进一步深化。■

## 参考文献 References

- [1] 连淑芬. 新都市计划地区以容积移转方式规划取得公共设施用地之研究[D]. 新竹: 中华大学, 2001.  
LIAN Shufen. Research on the acquisition of public facilities land in the new urban planning area by FAR transfer[D]. Hsinchu: Chung Hua University, 2001.
- [2] 覃俊翰. 历史街区保护视角下的容积转移制度研究[J]. 规划师, 2013, 29 (z1): 34-37.  
QIN Junhan. FAR transfer system research in the historical block protection view[J]. Planners, 2013, 29(z1): 34-37.
- [3] 肖梅乐, 李依倪. 文化导向型历史街区复兴——以台湾迪化街为例[C]//共享与品质——与品质——中国城市规划年会论文集. 北京: 中国建筑工业出版社, 2018: 1335-1346.  
XIAO Meile, LI Yini. Culture-oriented historic district revival: takes Taiwan Dihua street as an example[C]//Sharing and quality: proceedings of the 2018 China Annual National Planning Conference. Beijing: China Architecture & Building Press, 2018: 1335-1346.
- [4] 吴宗奇. 容积移转 (TDR) 作为历史保存手段的神话 (Myth) 建构——大稻埕历史风貌街区为借镜[D]. 新北: 淡江大学, 2007.  
WU Zongqi. The myth of historic preservation: a study on the TDR mechanism for Da-Dao-Cheng historical district[D]. New Taipei: Tamkang University, 2007.
- [5] 黄舜铭. 大稻埕历史风貌特定专用区容积转移机制之研究[D]. 台北: 台湾科技大学, 2004.  
HUANG Shunning. A study on the TDR mechanism for Da-Dao-Cheng historical district[D]. Taipei: National Taiwan University of Science and Technology, 2004.
- [6] 林崇杰. 台北运用容积移转于历史保存之政策与实践之检讨[J]. 文资学报, 2008 (4): 27-92.  
LIN Chongjie. Review of the policy and practice of applying volume transfer to historical preservation in Taipei[J]. Literature Journal, 2008(4): 27-92.
- [7] 林平, 陈佳佳, 雷钧富, 等. 大稻埕历史风貌特定专用区地方社群连结计划案[R]. 新北: 台北大学都市计划研究所, 2016.  
LIN Ping, CHEN Jiajia, LEI Junfu, et al. Dadacheng historical features specific special area local community connection plan[R]. New Taipei: The Metropolitan Planning Institute, Taipei University, 2016.
- [8] 台北市政府都市发展局. 大稻埕历史风貌特定专用区容积移转作业要点[Z]. 2003.  
The Metropolitan Development Bureau of the Taipei Municipal Government. Key points of FAR transfer operation in specific special area with historical features in Dadaocheng[Z]. 2003.
- [9] 台北市政府. 大稻埕历史风貌特定区容积移转办理程序[EB/OL]. (2009-01-01) [2022-06-16].<https://www.docin.com/mobile/detail.do?id=139609130>.  
Taipei City Government. Dadaocheng historical features specific area FAR transfer procedures[EB/OL]. (2009-01-01) [2022-06-16].<https://www.docin.com/mobile/detail.do?id=139609130>.
- [10] 张孝宇, 张安录. 台湾都市更新中的容积移转制度: 经验与启示[J]. 城市规划, 2018, 42 (2): 91-96.  
ZHANG Xiaoyu, ZHANG Anlu. Experience and inspiration of FAR transfer during urban renewal in Taiwan[J]. City Planning Review, 2018, 42(2): 91-96.
- [11] 庄希圣. 容积移转对历史街区保存的影响——以台湾大稻埕为例[D]. 北京: 清华大学, 2016.  
ZHUANG Xisheng. The influence of transferable development rights (TDR) for preservation of historic district - case study of Taiwan Dadaocheng historic district[D]. Beijing: Tsinghua University, 2016.
- [12] 金广君, 戴铜. 台湾地区容积转移制度解析[J]. 国际城市规划, 2010, 25 (4): 104-109.  
JIN Guangjun, DAI Jian. Discussion on Taiwan transfer of development right institution[J]. Urban Planning International, 2010, 25(4): 104-109.
- [13] 何颖岑, 阮如舫. 历史街区更新的发展权转移运用——以台北大稻埕地区为例[J]. 华中建筑, 2011, 29 (9): 112-115.  
HE Yingcen, RUAN Rufang. Historic district update using transfer of development rights: case studying of Taipei Tataocheng[J]. Huazhong Architecture, 2011, 29(9): 112-115.
- [14] 刘敏霞. 历史风貌保护开发权转移制度的实施困境及对策——以上海为例[J]. 上海城市规划, 2016 (5): 50-53.  
LIU Minxia. The dilemma and countermeasures of transfer of development right in historic townscape conservation: a case study of Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2016(5): 50-53.
- [15] 刘璉. 基于开发权转移制度的广东省中小城市传统街区保护更新实施研究[D]. 广州: 华南理工大学, 2013.  
LIU Jin. Research on the protection and renewal of traditional streets in small and medium-sized cities in Guangdong Province based on the development right transfer system[D]. Guangzhou: South China University of Technology, 2013.
- [16] 洪敏隆. 容积移转制度“看得到吃不到”成政府解套公保地利器、变相助炒房价[EB/OL]. (2022-03-04) [2022-06-16]. <https://new7.storm.mg/article/4212262>.  
HONG Minlong. Far FAR transfer system "only look up and not close" into the government to solve the public security weapon, to help speculation housing prices[EB/OL]. (2022-03-04) [2022-06-16]. <https://new7.storm.mg/article/4212262>.