讓 50 萬老房子變百萬豪宅！靠這 3 招 (今周刊)

http://www.ettoday.net/news/20170105/842481.htm (新聞連結 東森新聞雲)

封面故事摘要

撰文 / 今周刊整 出處 / 今周刊 1046 期 **關聯關鍵字：** 都更 2017/01/05

-
位於台北市中山區剛落成的新大樓，外牆全面天然石材，有空中花園、挑高 6 米 5 的氣派門廳、公設一應俱全，有如豪宅般。

「這間房子從我兒子讀建中就開始談都更了，過了十幾年終於成功，和仍在努力的都更社區相比，我們真的很幸運。」宋太太盼了 16 年，終於等到一間豪宅，新曆年前歡喜入厝。

很難想像，過去這裡是破舊不堪的老社區，經過都市更新重建後，如今完全換了個樣，推動中山區這棟都更宅成功的幕後關鍵人物是地主柯有明，16 年來他協助建商整合當地兩個老社區，變身兩棟全新大樓。因為他，讓原本房價只有 50 萬元水準的老房子，搖身一變成為上看百萬元的高級豪宅。

台灣屋齡逾 30 年的老房子高達 384 萬戶，老屋比例高達 45%，其中 3.4 萬棟不符合耐震標準，老屋不僅居住品質差，還有安全疑慮，誰也無法保證，一旦地震來了，會發生什麼事，家中老人上下樓梯，更是舉步維艱。

都更迷思：又要都更快 又要不花錢

根據《今周刊》與永慶房產集團在 2016 年 12 月底合作進行的調查發現：有 40%受訪者住在屋齡超過 30 年的老屋，***有 37%受訪者住家有都更的需求；但有高達 7 成的人認為，住家進行都更，在不須出錢的前提下，更新後合理換回的室內坪數是「一坪換一坪」且不含公設；有 52%的人不願意為自家都更案額外支付營造費用，這兩項也是都更最大的迷思。***

另外，大多數受訪者認為可忍受的都市更新案進行時間，竟然只有**「3 年以下」**！對比當前都市更新案件動輒 8 年、10 年的期程相比，幾乎是「不可能的任務」。也似乎解釋了為何***高達 52%的民眾，認為對於少數不同意戶，應該「由公權力執行強制拆除」***。

這項調查結果，台北市都發局都市更新處處長方定安、新北市都更處長張溫德皆異口同聲認為，這與民眾存在的都更迷思不謀而合。

一坪換一坪？近年房價下滑，條件大不同

他們認為，民眾面對都更，常常會出現幾個迷思。首先是**「以為不用付出成本就可換回新房子」**，其次是**「一坪換一坪」**的迷思，這是前台北市長郝龍斌任內喊出的都更口號，但必須在某些條件前提下才能成立，現在卻被民眾簡化為「基本條件」。

途徑一》自力更新社區共享利益，分回的坪數最多

一般來說，都市更新的途徑不外乎自力更新、建商合建與公辦都更 3 個途徑，其中「自力更新」是由住戶完全主導都更，整合完成後，再找營造商蓋房子，由於沒有建商來分享利益，因此住戶可以分回最多坪數。

以坐落在建國南路二段、大安森林公園周邊、緊鄰「信義聯勤」豪宅案隔壁的自力都更案，預估更新範圍高達 4200 坪為例，發起人是今年 61 歲的住戶嚴立。

嚴立與住戶組成都更促進會，目前已獲得 7 成住戶同意、並簽下都更同意書，都更促進協會還發行《都更報》，把最新整合進度告知住戶們，讓大家都有參與感，更重要的是，透過《都更報》的訊息傳遞，確立「自力都更」的方向。

為了協助民眾自力都更，新北市政府兩年前就開始「都更家教」，目前已有 253

位都更推動師，協助新北市想要自己主導都更的社區達 50 處，甚至也幫忙老公寓申請裝設電梯、外牆拉皮。

儘管自力都更，住戶可以掌握主導權，但不可否認，由社區主導的都更也存在資金融通、溝通協調等難處需要克服，因此，目前都更市場的個案都還是由「建商參與」擔任實施者進行為多，比率高達 9 成。

途徑二》建商參與建商一條龍包辦，分回坪數較少

2015 年轟動台北市都更圈的「龍腦」都更案，透過實施者太平洋建設的整合，突破了很多專業土地法規的限制，提升都更容積獎勵數值。

「其實現在住戶都很精明，建商做都更的利潤有多少，大家都算得出來，所以建設公司到最後只求不要做到賠錢就好。」太平洋建設副總經理陳清暉說，以太平洋之森案為例，太設提出優於原先居民要求的分配條件，而且每周舉行說明會，讓住戶更加瞭解進度，這些都是建商挹注資源才有辦法做到。

途徑三》公辦都更政府主導，雙北市加快腳步

相較民間都更趨於平緩，「公辦都更」則在雙北市重新點火。

所謂公辦都更，就是由政府主導大規模地區的都市更新，通常是牽涉到公共安全或民辦也沒辦法推展的案件，經過公開徵選之後，再委託建商興建，住戶能夠分回的坪數與「建商參與」的都更案相同。

但方定安也不否認，都市更新能否成功，整合仍是最重要的關鍵，2016 年台北市政府就強制拆除動工的「永春警察宿舍」、透過《建築法》第 81 條規定執行拆除內湖合家歡海砂屋都更案。

癥結》民眾仍有疑慮放送政策利多，不同意戶仍在

「如果政府還是不處理釘子戶的問題，再多的都更容積獎勵，只會養大釘子戶的胃口，對參與都更同意戶予取予求，我們的權益又何在？」走過近 20 年都更整合之路，去年底終於正式動工興建的永春都更案同意戶代表劉德玢，嘆一口氣說，除非政府積極解決釘子戶問題，否則再多的政策利多大放送，都不見得能讓都更順利走下去。

釘子戶如何處理？這絕對是政府推動都更不得不面對的問題。