

財經觀點 / 都更 政府該做的 3 件事

2016-11-11 05:16 聯合報 記者潘姿羽整理 <http://udn.com/news/story/7238/2098991>

我國景氣復甦動能遲緩，號稱產業火車頭的房地產也欲振乏力，由於我國老舊房屋占比偏高，若老舊住宅均透過都市更新重建，不僅可配合政府住宅政策，也將為營造業及關聯產業創造七兆元產值，但政府必須鬆綁金融監理法規，才能創造更多活力。

內政部統計，台灣卅年以上老舊住宅約三〇二萬戶、屋齡廿至廿九年的老舊住宅也有一七二萬戶；不論從活化資產或安全考量，這些老舊建物都有都更重建的必要性，且從經濟發展的角度思考，將目前老舊住宅都更重建，產值高達七兆元，有顯著的刺激經濟功效。

在都更整合前期，可帶動營建、專業規劃的專業服務業；更新執行階段則創造營造業產值的成長、金融市場的融資活動，以及不動產代銷、經紀業者的服務等；都市更新後，房屋、地段都更有價值，可導引文化創意產業、觀光旅遊業、零售批發、餐飲業、金融業及百貨商場等產業進駐，進入「收成期」。

為了讓都市更新更活絡，在此提出三大建議，一是建立明確的分工制度，借重建築專業機構或建築經理公司參與前期工作、提升整合效益；二是強化信託並加入續建完工機制，確保專款專用並繼續興建置完成。

鬆綁法令及銀行監理規定勢在必行，除了百分之百同意且無爭議的都更案件，應速審速決，且相關審議程序應予以簡化；協議合建的方式則可比照權利變換，享有更新會的賦稅減免優惠，而政府對於自主更新會的補助也可提前發放，減輕負擔。

為了鼓勵金融機構協助都更的進行，若是銀行配合政府辦理防災都更，以及對弱勢或債信不佳者辦理授信產生的逾放情形，應一併提列為政策不利因素，不列入銀行業授信逾放比例計算。

(本文由土地銀行董事長凌忠嫻口述)