

收割多頭果實 大台北都更狂衝千億巨量

<https://news.cnyes.com/news/id/3997140>



達到都更門檻、通過官方審議是一回事，但真正能搞定屋主，走完最後一哩路並順利推案卻難如登天。(住展)

前幾年房市榮景時，建商談都更，往往給予屋主較優惠條件，而當時所談的都更案，在近年陸續開花結果，以致於今年都更案量衝到新天量……

房市持續盤整，搶錢的速度宜快不宜緩！據住展雜誌統計，截至十一月止，大台北已推出銷售的都更案量累積達九八五億，預計至年底前還有約八十餘億量體釋出，全年都更案量可衝高逾一〇六〇億，與今年初的預估值相符。

從近年都更案量統計來看，一二年以來大台北都更案量逐年走升，一六、一七來到相對高峰；而今年大台北都更案量不僅是首度突破千億，更創下史上年度都更案量最大的紀錄。

北市都更遍地開花

都更案量如此高的原因，主要受惠於上一波房市多頭所賜，當時因房價高、市場氣氛好，建商比較願意給予屋主較好的條件，而提高屋主參與都更的意願。換言之，大台北近年來都更案量水漲船高，其實是收割上一波是多頭的成果。

在大台北各行政區中，今年都更案量最高的是松山區，「華固名鑄」、「勤耕延吉」、「潤泰敦峰」三件指標案累計達二七〇億。新莊則以二二〇億元居次，二百多億量體由「泰舍至善元」所貢獻。第三高則是新店的八十五億，案名為「冠德創新殿」、「冠德市政廳」，是今年大台北唯一釋出的公辦都更案。



今年大台北各行政區所釋出的都更案，幾乎可以用『遍地開花』來形容，無論蛋黃或蛋白區都有都更案出現；例如房價相對低的大同、萬華、汐止等地，都持續有都更案面世。

其中，大同區今年都更案有三個，僅次於中山區的四個。大同區通常被視為較低價的蛋白區，建商都更意願通常較低；令人意外的是，大同區歷年來釋出的都更建案數與案量都居北市前段班。另一個相對低價區萬華，也是連年有都更案釋出，並未成為『都更棄兒』。

2017年大台北案量達40億以上之指標案

行政區	建案名稱	案量(億)	投資興建
大同區	常殷首鑄	60	常殷建設
中山區	琢豐	90	大陸建設
松山區	華固名鑄	80	華固建設
松山區	潤泰敦峰	150	潤泰創新國際
松山區	勤耕延吉	40	璞真、耕薪建設
萬華區	埕曦河畔	45	志榮建設
新店區	冠德創新殿 (含市政廳)	85	冠德建設
新莊區	泰舍至善元	220	泰坤建設
中和區	#景安之丘	40	肯岳建設

資料來源：住展雜誌。註：#為未公開。



信義區最難搞？

反觀菁華的信義區，成功推出的都更案數卻少得可憐；事實上，信義區迄今只有一件都更案釋出。即使信義區寸土寸金，各路人馬『哈得要死』，也有不少都更案正在進行中，但屋主難搞、難達成共識，以致於成功的案例少之又少。這也代表著，達到都更門檻、通過官方審議是一回事，但真正能夠搞定屋主、整合成功，走完最後一哩路並順利推案卻難如登天。

預計至年底前，大台北還有三個都更案準備公開，如大同區「心中山」、萬華區「昇陽鵬城」、中和「景安之丘」，三個建案總案量八十二億，將把今年大台北都更案量一舉推升至約一〇六七億。

整體來看，都更彷彿只是大台北的事，因為出了大台北之外，其他縣市都更案非常少。以今年來說，其他縣市只有基隆「璽悅」、竹市「樂活莊園」二件都更案，總量僅約二二點七億，只有大台北案量的四十七分之一。顯示其他縣市在推動都更方面，還是相當冷清。



本文摘自 2017 年 12 月 5 日出刊之《住展雜誌》429 期專題報導單元，同期內容除本文外，並有「跟低利說再見？ 房市將步入後彭淮南時代」、「減碳節能新趨勢 屋頂太陽能種電」、「第 25 屆中華建築金石獎」等，更多內容請參閱《住展雜誌》，並尊重智慧財產權，如需轉載請註明資料來源：住展雜誌，更多資料請上住展房屋網謝謝！
來源：《住展雜誌》 429 期