

# 業者：都更翻新 趕不上老化

2018-02-05 <http://news.ltn.com.tw/news/business/paper/1174744>

〔記者徐義平／台北報導〕蔡政府意識到首都「老化」問題，除力拚「都更條例修正草案」在今年上半年完成三讀外，也在去年五月發布實施「都市危險及老舊建築物加速重建條例」；但房產業者直言，北市都更案進度緩慢的主因，除法令卡關外，最主要還是翻新速度遠不及老化速度。



北市都更案進度緩慢，最主要還是翻新速度遠不及老化速度。（資料照）

自從「文林苑事件」後，延宕近五年的都更條例修法草案在立法院審到第九條，預期最快上半年才可望通過；日前「國家住宅及都市更新中心設置條例草案」立院完成三讀，七月一日預計掛牌，將加速進行公辦都更案，配合都更條例修法完成，所有類型的都更案就可鳴槍加速起跑。

瑞普萊坊市場研究部總監黃舒衛分析，「危老條例」提供「容積獎勵明確化」、「放寬建蔽率及高度管制」、「賦稅減免」等三大誘因，並增設相關配套，對於過去無緣參與都更，或整合到一定階段的地主、建商，可算是有具體誘因，也算是解決北市老宅多、老人多的好消息。

信義房屋不動產企研室協理蘇啟榮指出，要解決老人、老宅問題，得透過整體都更政策才能根本解決；以日本為例，部分都更案會將高齡生活設施規畫在內，打造社區高齡照料中心，不但可讓住宅建構與使用面符合高齡需求，也透過社區設施打造高齡生活空間；建議政府可從大規模公辦都更著手，打造示範案例。

全國不動產企研室主任張瀞勻指出，北市老人住老屋已成危機，未來狀況只會更差，許多老人家只能坐困老宅；當務之急就是利用都更改善，但在新建案讓利、房價修正下，造成都更整合更加困難，建議經由優惠稅制、都更流程簡化、公權力介入，加快都更進行速度。

