

破解幾個有關都更、改建的認知迷失

出版時間：2018/03/05 18:56

<https://tw.appledaily.com/new/realtime/20180305/1308735/>



都更困難愈來愈多，甚至寸步難行，大地震來臨時怎麼辦？原因值得深究。資料照片

胡偉良／台北市、新北市老屋改建發展協會理事長

台北市的都更推動迄今，不僅成案不多，還推高了房價。有人曾比較過居住在台北地區民眾和其他地區民眾在老屋改建態度上的異同，結果發現台北地區的民眾最難搞定，再探究原因，原因大多和過去政府對都更的過度渲染有關，政客不負責任的誇大都更的換屋坪數，養大了民眾的胃口，加上早期建商的貪婪和便宜行事（買斷都更改建的老屋，到後來又屈從於釘子戶獅子大開口的需索），使得都更執行到後來，困難愈來愈多，甚至寸步難行，最後導致成效不彰。

現在住戶的期盼，已經演變成致富的貪婪之心逾越了對安全的關注，像：住的縱然是位居高度土壤液化區、結構堪慮的老舊房子，卻還期待著白吃的午餐，不僅要室內一坪換一坪加一個車位，還希望不用負擔稅費，外加往後幾年的管理費挹注，這些普遍存在的貪婪心態若不能導正，都更永遠都將只是口號和口水。

當建商和住戶都過度追求高利益時，就很容易出現「利益談不攏就破局」的情形，或是演變成地段不夠好就無法更新的困境。



中國建築經理股份有限公司

地址：臺北市光復南路35號11樓之1 電話：(02)27602202

所以，改建要想成功，首先建商得拋棄過去的暴利思維，平實的以提供價值來賺取合理的利潤，而不該像以往一樣的謀求暴利。而另一方面，住戶也要修正一下一些不正確的都更謬思，像是：以為建商在改建案都享有暴利，因此希望分一杯羹；其實都更發展到近期，由於遊戲規則的一再修正（包括容積獎勵、成本計算方式的透明化和修改），建商在都更改建後的直接利潤已經變薄了；再加上房市反轉，使建商從事改建的主要獲利來源（權利變換核定到完工交屋這一段期間的房價變化），可能由正轉負，因此建商在都更完成後不僅利潤不再，甚至可能陷入虧損的局面，這也可以從近期大部分都更案件紛紛撤件或停擺（其中甚至包括已核定的都更案，建商決定撒手不幹）可看出端倪。

其次，還是有很多民眾以為當釘子戶可以讓自己獲得巨大利益；在過去，確實有一些釘子戶勒索建商成功的例子，但是如今建商愈來愈不願意在前期投入大量資金，加上都更的利潤空間愈來愈小，因此，近期已很少再有釘子戶需索成功的案例。

除此之外，大多數民眾都以為老屋改建一定可以一坪換一坪，甚至更多。過去，政治人物為了達成「都更改建後室內一坪換一坪」的承諾，甚至將原來的容積獎勵值加大一倍（容獎上限百分之百），但縱然如此，執行迄今卻仍只有極少數成功的案例。如今這些「暫時性」的「加倍」獎勵措施已屆滿退休，還因法規改變，整體獎勵變得更少（上限不到百分之五十），以後要想在改建後「室內一坪換一坪」，除非地點特優，或者是原本就是高容積率的地區，否則會有極大困難。

在房價上漲時期，都更會顯得獲利豐碩的主因，主要來自房價在興建期間的上漲，如今房價上漲之勢不再，如果民眾依然抱持著如同過去一樣的思維，想靠老屋改建來致富，那改建之路不僅漫長，甚至不會有結果，也許得等到下次的大地震來臨，才由老天來完成都更、改建。

