

一坪可換一坪「賺很大」？花敬群：別錯誤期待

2018-11-12 07:31:32 經濟日報 記者翁至威、楊文琪／台北報導

<https://vision.udn.com/vision/story/12609/3474982>



老房擁有者對都更抱著「賺很大」的預期心理，內政部次長花敬群表示，一坪換一坪是對於都更的錯誤期待，不可能成為都更公式。圖為台電嘉興街都更案範圍示意圖。報系資料庫

都更條例走過 20 年，過去除了法令不全、整合不易外，老房擁有者對都更抱著「賺很大」的預期心理，內政部次長花敬群表示，一坪換一坪是對於都更的錯誤期待，不可能成為都更公式，不過社會在不斷學習，近兩年已感受到民眾觀念的轉變，促使都更加溫，現在就等法令更成熟，即可大步往前邁進。

花敬群表示，過去的都更，在不動產開發的角度下，比較偏向新發展區的開發，例如市地重劃、區段徵收等，地方政府也都朝這個方向推動。

也因為如此，有些條件好、有市場利基的基地，成為開發商與建商眼中的熱點，台灣的都更是「先從好吃的吃起」，地主可分到的利益，絕對多數可以「一坪換一坪」，甚至更多，久而久之，成了參與都更者的錯誤期待。

花敬群說，一坪換一坪不是來自國外的名詞，過去部分執行個案，因為區位絕佳，讓地主幾乎不需要出錢，就可老宅換好宅。但問題是，並不是所有都更地段都像市中心這麼好，一坪換一坪不能成為都更的公式。



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



圖為上月落成的新北板橋北門街公辦都更案。記者魏翊庭／攝影

台北市副市長林欽榮表示，一坪換一坪是老舊公寓的專案，但這種觀念恐怕會讓開發商裹足不前。他認為，一坪換一坪只有蛋黃區可以做，因為地價高，但是其他地區幾乎是做不了的。建商有成本考量，都更應該回歸務實面，不同個案有不同的做法。權利變換就核實按照估價，不遵守就無法做下去，機制上有估價師法，大家要信任專業。

花敬群表示，社會將都更牛步的矛頭指向錯誤期待、公權力不彰、審議冗長等原因，就是因為過去政府介入不夠積極，縱容市場機制，把責任丟給市場、建商，沒有建立一套民眾自辦都更、公辦都更的機制。

而都更條例修法只差臨門一腳，除了要將都更的路導回正軌，也要逐步改變社會氛圍。

都更研究發展基金會執行長丁致成則指出，都更條例上路 20 年來，其實大多數民眾在前面十年幾乎無感，大多僅止於災後重建、海砂屋等個案，一直到 2007、2008 年左右，在房地產市場成長下，政府推動四大金磚等政策，老屋也開始改建，都更才愈來愈受矚目。

不過 2012 年，文林苑都更案不同意戶王家，遭到北市府動用公權力拆除，台灣的都更迎來最黑暗的一年。社會各界開始檢討，在當時已存在 14 年的都更條例，到底有什麼問題？居住正義、都更公益性等問題也廣受討論，建商則是噤若寒蟬，都更進度呈現龜速。直到 2016 年，文林苑完工，王家分回五戶，不但不是受害者，還是極大的獲利者。社會對於都更的看法及氛圍，也在此刻有了新的轉變。