



# 從業者觀點看 危老改建 對 原住戶 之效益分析 — 糞土或黃金？

胡偉良／品嘉建設、尚禹營造 董事長兼主任技師、雙北老屋改建協會 理事長

根據不久之前的一份民意調查顯示，愈來愈少的民眾會在購屋時選擇 30 年以上屋齡的老屋，其中桃園市、新竹縣市、台南市更只有 1% 的人有辦法接受，而其他縣市的接受度分別為台北市 4%、新北市 3%、台中市 3%、高雄市 6% 等。相信如果把屋齡上拉到 40 年以上時這個比例會更低，屋齡到 50 年以上時恐怕就不會再有任何需求了。也就是說，除了一些坐落在蛋黃區的老宅，可能還勉強存在著「租」的需求外，地點不夠好的可能淪為「棄屋」，這是因為民眾對於居住品質的要求日益提升，加上年輕人大概也不會像他們的前輩一樣的接受老屋那種簡陋的生活環境，所以日後的房地產市場呈現的一定是兩極化的現象。一方面是 2003 年以後依新耐震法規蓋的房子，這類房子因為市場需求大、供應量有限而行情走俏；但另一方面，老屋卻因殘破、滲漏壁癌、隔局隔音不佳，而乏人問津，最後房價（房屋造價＋地價）將因老屋造價歸零而走向僅剩地價的慘狀，不僅如此，又因這類老屋土地面積不大且為住戶共同持分，再因土地處分不易，而至連地價都不保，因此假使老屋的坐落地點不夠優的話，可以預見，這樣的老屋極有可能陷入貧民窟的命運。

## 黃金 vs. 糞土，成敗一念之間

老屋的屋主為什麼不知積極爭取改建？緣自貪婪及錯誤的認知。

本來都更及危老改建是這些老屋起死回生的絕佳機會，很可惜因為一些認知上的錯誤，使得這些老屋的屋主一再錯失良機，殊不知現在都更及危老改建的容積獎勵種類、額度都已經不如往昔，加上房價開始走貶，市場上願意積極投入改建的實力建商已經減少，住戶若再磋跎，恐怕就得面臨黃金變糞土的結局，並因而徒呼負負。

### 以為公寓因擁有較多的土地持分，所以價值較高

很多一知半解的老屋屋主常誤解「素地難覓，所以土地愈來愈稀有」的涵義，以為公寓因擁有較多的土地持分，所以價值很高，但是一般公寓因為土地產

權屬於全棟住戶所共有，除非大家都有共識，否則要完成改建並不容易；加上老屋的基地面積通常不大，單獨開發並不經濟，而若要和相鄰的幾棟公寓聯合起來一起合併興建，將因參與者多而難上加難。

另一方面，隨著地方財政困難，土地稅賦已經大幅調漲，若改建不成，較高的土地持分反而徒增自己的地價稅賦，使持有成本變高，反而不利。

隨著改建的獎勵愈來愈少，日後改建會愈來愈不容易，老屋的房價愈來愈低已經是不可逆的趨勢，也就是說沒有改建共識的老舊公寓建築，其房價是遠遜於大樓的。

### 以為老屋改建是別人求我，所以我有條件拿翹

過去都更因為存有暴利，因此爭食者眾，如今一切回歸正常，絢麗不再。真正有能力、實力、意願從事老屋改建的廠商已是愈來愈少。

隨著房地產市場景氣的不斷下滑，加上資訊透明化的結果，都更（或老屋）改建已不可能像以前那樣享有暴利，老屋的所有權人若不能認清此一事實，只會平白錯失機會。

### 以為自己現在居住的地區和居所是稀世珍寶、唯我獨尊

很多住戶因為住慣了原地區，總會認為自己的地段是千中選一的稀世珍寶，具有絕對的稀有和獨特性。

固然老房子、老區域因為發展的較早、較久，不論地理位置、生活、交通機能都會比較完備，但是也因為屬於老舊區域，所以既存的道路、巷弄都比較不完善，若不能改建，等房子更老了，房子更不適合居住時，整個區域不免走向逐漸衰敗沒落的命運，國外已有太多的類似案例。

### 年紀大了不願意改變

人年紀愈大愈不喜歡改變現狀，這些老人家總是覺得自己年紀大了，等下一代繼承之後再來改建就好了，但是依現在的狀況來看，都更改建的容積獎勵愈來愈少，也許在改建之前發生了天災，那時再後悔可能都來不及了。

### 人心的貪婪

很多住戶一方面怕建商賺太多，又怕分的比別人少，因此總想成為最後一個簽約的人。他們認為最後簽約，除了可以清楚了解其他住戶的條件之外，更可以乘機多凹一點，而且有這種心態的人還不少，結果一個改建案推動下來，總是有一堆住戶，口口聲聲「我沒有問題，我同意改建，但請先和其他住戶談妥。」結果呢？很少人願意做第一批的義勇軍，大家都準備當最後一戶的簽約戶，因為那時他可以簽到最好的條件。

### 因為無知產生的抗拒

俗語說：「窮生奸計方能富，富長良心方能安。」窮人因為賺錢不容易，所以常怕吃虧，甚至還有一夕致富的投機心理，因此常易在改建中提出一些不合理的要求，一方面是拒絕改變的心理，另一方面則是想要不勞而獲，藉機暴富，結果是造成改建破局，害了別人也害死自己。唯有能夠破除這樣的心理，改建才能成功，而這也正是整合困難的原因之一。

## 危老房屋的房價分析

房價 = 地價 + 房屋的興建費用(或房屋的使用效能)

若不改建或改建不成，那麼未來的老屋房價將只剩下土地的價值，若土地的面積小或僅是持分，那麼房價將更不值錢，倘若房子坐落的地點又不夠優，那麼房子未來淪落變成棄屋的可能性也不小。

### 改建後的利益

現在因為危老條例的施行，老宅利用此一良機改建除了可以容積獎勵外（最高可達 40%，其中包括 10% 的時程獎勵），地價稅及房屋稅亦可獲得減半徵收的優惠（房屋稅優惠合計可達 12 年）。

一般而言，危老條例的獎勵中，比較容易取得的包括：符合危老的危樓條件（6 或 8%，危險建築則為 10%）、退縮建築（四面皆退縮 2 米時 8%；正面 4 米，其餘三面皆退縮 2 米時 10%）、時程獎勵（109 年 5 月 11 日前申請為 10%；之後逐年遞減）、耐震設計（2、4、6、10%）；其他如：緣建築（2、4、6、8、10%）、智慧建築（2、4、6、8、10%）、無障礙設計（3、4、5%）、協助開闢公設（上限 5%）等則都需要增添設備投資或增加興建成本之後才能取得（即為有償取得之增額客獎）。

#### 1. 住戶

以容積獎勵 40% 為例，改建後原屋主可分回的面積約略如下：

- 台北市的住三土地：換回新屋的權狀面積與老宅的原權狀面積約略相同。但室內面積只有原來的 7 成左右。
- 新北市的住宅土地：基本容積率為 300% 的土地，換回新屋的權狀面積與老宅的原權狀面積約略增加 20%，室內面積只有原來的 9 成左右。
- 原屋主的增值利益：以台北市的住三土地為例：為房屋單價的增值 + 停車位的價值

其增值比例約為原房價的 45% 以上。

新北市的住宅土地：除了房屋單價的增值 + 停車位的價值外，還有權狀坪數增加所帶來的價值增加，所以新北市的增值比例約為原房價的 55% 以上

從實務上看，通過危老改建後，危老住宅在改建後房屋價值很容易達到 50% 以上的增值利益。

再詳言之，以雙北的 4 層公寓為例，改建後，台北市的房子在權狀坪數上至少可以增加 0 ~ 15%，單價則可以增加 35 ~ 45%，因此價值至少可以提升 1.42 (1.075\*1.4)，再加上車位，至少增值 1.5 倍；而新北市的權狀坪數則可增加 20 ~ 35% (新北市新店、板橋、永和、中和、三重等區域臨 8 米道路的法定容積可達 300%，是台北市 225% 的 1.33 倍)，房屋單價可以提升 20 ~ 40%，房屋價值可以提升 1.65 (1.27\*1.3) 倍，加上車位，價值可以提升 1.75 倍。照理說，在這樣的大利多情況下，改建應該是如火如荼的受到全民歡迎，遍地開花，但是事實是否如此呢？其實並不是這樣。理由，整合不易，為什麼不容易？答案很簡單，危老屋主的觀念、思維跟不上。

## 2. 廠商

政府大力推動老屋改建，也把老屋改建弄成了全民運動，尤其是危老改建，在政府金融政策的大力支持下，各方搶進，在眾多參與者的爭食之下，改建實施者的利潤瞬間大幅滑落，一下子就從朝陽產業跌落為夕陽產業，利潤微薄，並且在執行過程，稍有不慎，可能就會變成爛尾樓。

## 未來的房地產業如何演變？

### 1. 隨便買就能賺大錢的時代不會再有了

所以未來市場或許以高端交易為主，那時候的房屋可能會供大於求，但新價值的房屋產業也會產生，房屋產業鏈會升級但不會斷裂。

### 2. 當前的房地產房價已經超過大多數人所能負擔的能力範圍

108 年度第 4 季台灣的貸款負擔率為 35.15%，房價收入比已來到為 8.58 倍。

從貸款負擔率來看，臺北市最高，達 57.11%；新北市次之，達 48.01；接下來分別為：臺中市 40.16；桃園市 29.73；臺南市 29.47；高雄市 29.14。

從房價收入比來看，臺北市最高，達 13.94；新北市次之，達 11.72；接下來分別為：臺中市 9.80；桃園市 7.26；臺南市 7.19；高雄市 7.11。

以上數據都顯示台灣房價確實太高。

### 3. 房地產市場走向微利化

建商過去的暴利不再。

新的稅制（房屋稅、房地合一稅）讓房地炒作的持有及利得稅大增，房地產市場的炒作之風自 2015 年以來已被有效的壓抑。

### 4. 建商的角色變了一出售兼持有

建商不能再單靠賣屋來賺錢，房地產商角色走向全方位加值服務的供應商。

### 5. 新屋市場 vs 中古屋市場

10 年後新屋將出現供不應求的局面，尤其在新屋方面的需求只會增無減，至於中古屋（尤其是 4、5 層的老舊公寓）在市場上可能會越來越式微。

### 6. 房地產走向舒適、健康宅

武漢肺炎疫情之後民眾對舒適、健康宅的需求躍升，尤其年輕的族群，對老宅的接受度日益降低，老宅改建合愈來愈流行。

## 危老改建是房地產契機嗎？

### 1. 看得到，但是吃的到嗎？

估不論 30 年以上的輕老宅，台灣 40 年上屋齡的老宅的數量（104 第 3 季統計）可即達 140,606 棟之多，而 921 以前蓋好的房子的數量更達 6,780,141 棟之多，看來危老改建的商機真的是龐大到嚇死人，但是吃的到嗎？

### 2. 危老案例分析

以雙北為例，法定容積率 300% 以下的地區能夠取得全體住戶同意改建的機率微乎其微，因為改建後換不回原來的室內面積，且差距頗大。而在雙北法定容積率 300% 以下的房屋比例有多少呢？應該有 6、7 成以上吧，這些法定容積率 300% 以下的老房子的現有容積率甚至都已經超過改建給予容積獎勵的總容積，使得民眾都還要拿出許多錢才能換回原來同樣面積的新房，這並不是每一戶老屋的屋主所能做到的。

### 3. 為什麼危老的整合這麼難，原因何在？

- (1) 容積獎勵不夠，不足以讓住戶室內面積 1 坪換回 1 坪。
- (2) 1 樓的佔用空地、頂樓加蓋，這些屋主不願意犧牲既得利益。
- (3) 一坪換一坪加一個車位」的心理障？

## 危老改建的瓶頸突破策略

### 1. 攻克人性貪婪

尤其迄今還住在老屋裡的住戶，屬性上比較偏向老或窮，一般而言，這些人知識、認知水平會比較低，如何拿出一套有說服力的說帖是很關鍵的。

### 2. 資訊透明，微利、少利，讓住戶分回最多

### 3. 減少住戶的風險承擔

大部分住戶是不具備改建的風險承擔能力的，所以如何減少住戶的風險承擔會是危老改建成功的重要因素。

### 4. 提供全方位的老屋改建方案

同一個改建案中，每戶的需求、財力各不相同，針對個別住戶提供全方位的老屋改建方案（合建或委建）當然也有必要。

## 5. 互信和夥伴關係是改建成功的關鍵因素

能夠合建是雙方的緣份、互信和夥伴關係的踐行，而不是一方對另一方的施捨或讓利。這個時候只有雙方互信、互利才能讓改建順利成功，否則危老改建又將只是民眾的另一場春夢。

## 政府大力推動危老的後遺症

台灣大多數的產業都步入了轉型期，也產生了很多的過剩人力，危老改建就像一個初萌芽新生產業，吸納了不少投入者，看好這個產業的未來展望，為了推廣老屋改建，政府培訓了大批的危老推動師，在這些危老培訓師的大力鼓吹下，讓民眾重新燃起了貪念。需要改建的房子那麼多，在正常情況下怎麼可能會是奇貨可居？這些美其名的「危老培訓師」進入市場後，為了搶食市場大餅，又不諳真正的改建費用，以致於低估了成本，造成民眾簽署了改建同意之後卻有可能「沒有廠商承接或因為入不敷出，犧牲了品質或變成無法交屋的爛尾樓」。

就像股票市場和過去的都更改建，當大家都一片看好的時候往往也是產業夭折之時，老屋改建市場才剛剛啟動，都還沒展現成果就迅速的成為殺戮戰場，結果快速的炒爛了市場。

## 給土木人的打氣話

我出身土木科系，畢業後也曾週遊列國，經歷了幾個不同種類的業種，最後還是回歸到了營建這個行業，這一段歷程看到了土木產業的環境變化，坦白講整個產業在過去的進步遲緩，但在近期我也看刻這個產業出現了改變的契機，不論在就業機會、薪資水平上都有長足的進步，像公共工程大量的採用最有利標，取代了過去假公平（型式）的最低價得標制，技師的人證合一制，這些都有助業界工程技術的提升和產業環境的改善，筆者最近也決定致力以此，並以「提升工程師薪資水平、工程專業水準、營建管理效能、營建工程品質」為四大努力方向。也歡迎有志之士加入團隊，在這個關鍵時刻，為共同改造台灣的工程歷史記上輝宏的一頁。

**UG 聯合大地工程顧問股份有限公司**  
**UNITED GEOTECH, INC.**

台北市內湖區瑞光路583巷21號5樓  
TEL : +886-2-27985198 · FAX : +886-2-26580958  
E-Mail : services@mail.ugi.com.tw

• 大地工程之調查規劃設計與監造  
Geotechnical Engineering

• 隧道設計、監造與檢測補強  
Design、Construction Supervision &  
Rehabilitation of Tunnels

• 工程地質與工址調查、地球物理探測  
Engineering Geology、Site Investigation &  
Geophysical Prospecting

• 水利水保工程之規劃設計與監造  
Hydraulic Engineering、Soil & Water Conservation

• 土木運輸工程之規劃設計與監造  
Transportation Engineering

• 專案管理  
Project Management

調查·規劃·設計·監造·專案管理

Investigation · Planning · Design · Construction Supervision · Project Management