



# 檢視當前 都市更新 與 危老重建 政策之 利弊得失

莊孟翰／德明財經科技大學 客座教授、前淡江大學產業經濟系 副教授  
前中華民國不動產交易安全策進會 第二、三屆理事長

都市更新條例於 1998 年 11 月 11 日公布實施，都市危險及老舊建築物加速重建條例則是 2017 年 5 月 10 日公布施行，截至 2020 年 9 月 30 日，都市更新總核定 905 件，危老重建核准 999 件，顯然實施 3 年半的危老重建已超越推動 22 年的都市更新；都市更新推動困難，在於 100 個都更戶，至少會有 1,000 個以上的疑難雜症，加以分屋條件總是變、變、變，其中最大變數就在於景氣變動與房價、造價、估價、共同負擔比例與分屋比例之連動關係，導致整個流程平均長達七、八年。

其次，小基地建案如同種竹筍般林立，其對整體都市景觀毫無貢獻，尤其目前最小基地面積分別為新北市 49 m<sup>2</sup> (14.82 坪)，高雄市 58 m<sup>2</sup> (17.55 坪)，台北市 88 m<sup>2</sup> (26.62 坪)，其對市容景觀影響至鉅；另外，最大基地面積為高雄市 7,074 m<sup>2</sup> (2139.89 坪)，重建前 10 戶，重建後 408 戶，雖然整合成功，惟卻面臨量體太大之銷售風險。

建議今後推動過程，應格外重視觀念宣導、因地制宜、景氣變動、強化公權力、宣導「以房養老」+「以房養房」概念、鼓勵以仲裁機制補位，並積極研擬百年建築大計。

## 壹、當前都市更新與危老重建成敗十大關鍵議題

政府自從一九九八年公布都市更新條例並開始積極推動，惟效果始終未見彰顯，為什麼推動都更會這麼困難，就實務面而言，100 個都更戶，至少會有 1,000 個以上的疑難雜症，更何況都市更新的條件是變、變、變，而非一成不變，其中最大變數就在於景氣變動與房價、造價、估價、共同負擔比例與分屋比例之連動關係；而這也正是整個流程平均長達七、八年之主要原因。

其次，現階段危老重建核定案量已超過都市更新案量，尤其小基地建案如同種竹筍般林立，其對整體都市景觀有何貢獻？如就當前之危老重建政策加以檢視，十年回首必後悔！

以下再就當前都更與危老推動所遭遇的各種疑難雜症，分別加以彙整十大關鍵議題，以供參考。

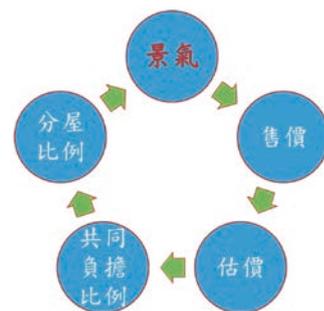


圖 1 景氣變動與房價、造價、估價、共同負擔比例與分屋比例之連動關係

### 一、觀念宣導與溝通

除溝通語言障礙，例如建蔽率之定義與台語發音，至於建蔽率、容積率、容積獎勵、容積移轉等專有名詞，愈是老舊社區愈難溝通，尤其△ F1- △ F6 容積獎勵額度名詞太專業，一般民眾聽不懂，更何況最後實際建築面積還得經過都更審議委員會審議才能定案，因此，應設法突破這些溝通障礙。

## 二、積極研擬因地制宜策略

其中尤以中南部透天厝最受矚目，按 2020Q2 雙北市屋齡 30 年以上住宅合計 1,391,344 戶，僅占全國 4,365,043 戶之 31.87%；其次，2020Q2 全國房屋稅籍 1~3 層透天厝住宅數量比例 45.72%，台北市 9.16%，新北市 31.18%、桃園市 34.42%、台中市 42.30%、台南市 59.75%、高雄市 43.12%，據此即可了解如果法令不能務實的及於中南部地區，不論是都更或危老，執行效果必然大打折扣；因此，未來政策推動如何因地制宜就顯得格外重要。

## 三、景氣變動與實價登錄

當景氣變動，估價很容易引起爭議，此時最重要的參考指標「實價登錄」就顯得格外重要，惟實價登錄又常因隱藏不實交易價格問題，尤其是在景氣向下過程，建商為去化餘屋的讓利，例如贈送車位、裝潢、家電等；另外十個門牌區的間價，其間可能就有好幾百戶，每戶成交價格不一，包括前、後棟，高低樓層等差異，都讓估價平添不少不確定性，這也讓想要重建的民眾難以有個取捨標準。因此，實價登錄務必再積極修法至門牌編號全都露才會有助於都更之推動。

## 四、強化公權力與公信力

眾所皆知，現階段都市更新最大阻礙在於公權力與公信力如何發揮？其尤其當前都更所面臨最大問題在於「法令面見解不一」、「制度面不夠完備」、「實務面不夠務實」與「人性面貪婪杯葛」等四大面向之認知差距而曠日廢時，因此，今後主管機關究應如何「對症下藥」研擬對策，以突破都更瓶頸，實乃當前刻不容緩之一大課題。

## 五、建立估價權威性

就估價角度而言，當前所面臨最大問題在於景氣變化所導致之房價漲跌，另外，實價登錄是否為實際交易價也是一大棘手問題，尤其整合過程長達七、八年，不同估價師不同時間的估價報告書必然不盡一致，因此，如何建立估價權威性，實乃當前刻不容緩之一大課題；其次，實價登錄務必再積極修法至門牌編號全都露才會有助於都更之推動。

## 六、推動多元都更

從廣義角度著眼，多元都更包括權利變換、協議

合建、委建，甚至權利人出售部分持分等各種方式，都可分別整合，以提高參與意願。

當前都更戶大都希望以「自力更新」為優先選擇，其因在於大家總認為假手他人成本太高、被賺太多，索性由住戶自行推動，因此，如何協助成立更新會亦是相當重要之一大課題。

其次，如何擬定多元創新策略，也是相當值得深入探討的一大議題，例如結合生技、長照產業之創新模式，也是因應人口老化與都市更新之另一嶄新思考模式，相當值得推廣。

## 七、建構可行的代拆機制

不同意戶糾紛層出不窮，包括文林苑、永春案、汀洲路龍腦案以及長安東路案等，常見實施者已取得拆除執照，但因住戶仍居住在內無法進行拆除，最後，趁屋主外出，強拆房屋致使無法居住而引發紛爭，備受社會關注。其中最受矚目的當非永春都更案莫屬，影響所及，最後不得不割捨基地臨路不同意戶部分，而以 U 型規劃設計落幕，殊為可惜！

近年台北市政府以「公共利益」為前提，新北市政府以「公共安全」為前提執行拆屋，其作業流程相當值得列為處理不同意戶之執行標竿。

## 八、建構完備的代理實施者制度

一般而言，整合之初都更戶與實施者大都缺乏信任感，因此，如何建立一套可行的「代理實施者制度」，必然也是未來推動都更之一大要務。

目前自力更新案例不多，因此可以仿照台北市首宗由地主自組更新會並取得 100% 同意比例之水源路四、五期整建住宅之成功案例，亦即由都更戶自組都市更新協會，政府扮演輔導角色，前期可適度補助相關整合經費，待凝聚共識討論出結論，再對外公開發求建築師規劃設計，並延攬專業人士協助產權整合、權利變換與銀行融資等都更戶無法自力完成的相關重要事項，最後則是公開遴選營造廠商。目前此一都更案在台北市政府與地主共同努力之下，業已完工交屋，而成為台北市推動老舊整宅都市更新的典範之一。

## 九、積極宣導「以房養老」+「以房養房」概念

亦即以逆向抵押貸款方式支援都更，當前都更一大阻力係來自於沒有安裝電梯的老舊公寓，有很多退休沒有收入又年邁的長者居住在裡面，對於這些「窮得只剩

一間房的人」，政府除應大力推行以房養老之外，亦同樣可進一步以逆向抵押貸款「以房養房」方式協助推動都更，亦即都更需要出錢部分交由金融機構代墊，俟都更完成再將增值後的新房整合為「以房養老」+「以房養房」，如此，既可不出錢又可坐享增值利益，更可藉此大力推動都更。

## 十、鼓勵以仲裁機制補位

依照仲裁法規定，仲裁庭應於六個月內作成判斷書，即使案情複雜，必要延長時，也只能再延長三個月，與法院訴訟程序相較，更顯快速得多。

一般之所以選擇仲裁，除仲裁與法院確定判決，具有同一效力，可以強制執行之外，仲裁費比訴訟費低廉，而且仲裁因迅速結案，可節省當事人打官司的許多時間，減輕訴訟在精神上的壓力與折磨。因此，對於一些想要在短期解決紛爭之爭議，仲裁便是訴訟之外的另一最佳選項。

至於仲裁的優點，主要有三：

- (1) 有效性：與法院確定判決，具有同一效力，可以強制執行。
- (2) 快速、經濟：仲裁費比訴訟費低廉，並且可以迅速結案。
- (3) 專家判斷：仲裁人均係各行業專門知識或經驗的專家，熟悉相關行業實務與習慣，可以彌補法院對於不動產專業之不足。

由於台灣已逐漸邁入高齡社會，如能積極推動自力更新，再輔以「以房養老」概念，置入逆向抵押貸款併案處理，相信在「代理實施者制度」、「以房養房逆向抵押貸款」與「仲裁機制補位」三方面相互搭配之情況下，必能加快都市更新之推動，同心協力重新打造舒適安全的居家環境。

## 貳、透視小基地建築可能潛藏之十二大缺點

有些小基地建案公設比高達 47%，原因何在？

台北市地狹人稠，近年在一地難求情況下，有些危老重建之小基地建案公設比居然高達 47%，因此，對於小基地建築可能潛藏的種種缺點格外引人矚目；有些基地不方正、地形狹長或零碎不整的危老重建案，不僅平面配置不易，也很難兼顧外部與內部空間規劃設計，以下附表係就目前銷售中之實務案例分別歸納 12 大潛在缺點，以供參考。

### 小基地建築可能潛藏的 12 大缺點

1. 基地不方正：有些地形狹長或零碎不整的基地，不僅平面配置不易，也很難兼顧外部與內部空間規劃設計。
2. 位處角地：有些雖位處主幹道角地，卻係三角形或梯形，甚至亦有所謂靜巷，卻是窄巷或單行道，導致車輛進出不便。
3. 死巷：如果無法大面積整合，必然面臨市場銷售不易之考驗。
4. 規劃設計：通常小基地最大缺點便是棟距與通風採光問題。  
有些雖標榜一層一戶、三面採光或戶戶邊間、戶戶衛浴開窗，仍難掩飾空間狹窄之潛在缺點。另外，亦常見複層式產品，可以增加一層空間，或雙併設計可以彈性隔間，其最大缺點便是居住空間侷促狹窄。
5. 產品定位：常見 8 坪、10 坪、12 坪、14 坪產品，尤其是好學區之小宅，甚至比套房還小，其他例如 1+1 房格局更是常見。
6. 車道與車位：通常都是機械升降式，而非雙向平面車道，並且大都是小車位，甚至亦有因基地狹窄，車輛進出必須藉助轉盤者；另一值得注意的是，可能還會面臨停車位不足問題。
7. 超高公設比：近年台北市預售建案公設比普遍高達 34.5%，新北市亦高達 31.5%，值得關注的是，有些小基地建案居然高達 47%，此就原為老舊公寓幾無公設之屋主而言，實在很難接受。
8. 含車位面積：為何基地面積僅四十多坪，銷售面積卻高達五十幾坪，其中緣由即在於將車位面積灌進「銷售面積」所導致。
9. 施工成本：受限於基地狹小，總建物面積量體不大，施工難度很高，尤以地下室施工成本最高，因此，常見每坪造價高達 20~25 萬元者，如果房價偏低，共同負擔比例偏高，就很難抵償造價成本而導致都更反淪為負債。
10. 二次施工：如採挑高設計，例如樓高 3 米 6 再以夾層二次施工，居住空間必然侷促不堪。
11. 管理維護：通常小基地建築，不是管理費偏高，就是沒雇用管理員，而令不少購屋者裹足。
12. 貸款與轉手：通常小坪數建案都面臨貸款成數不足問題，尤其未來更得面臨中古屋轉手不易的考驗。

## 參、實務案例分析

### 一、都市更新成功案例分析

#### (一) 尚華仁愛大廈：自主更新成功案例

協議合建 + 信託 + 續建機制

一般而言，權利變換過程，都會先交由三家不動產估價公司鑑價，再依權值分屋，重點在於不同時間點估價的前後價差，與市場景氣以及銀行融資貸款息息相關，例如當初位於國父紀念館仁愛路四段與光復南路口的「仁愛尚華大廈」自主更新案，都更原因為海砂屋再加上地震，導致建物嚴重損壞、廚房漏水無法居住，推動之初房價一坪約四十五萬元，但當確定執行重建計畫後，隨著景氣好轉一路上漲到六、七十萬元，及至完工階段更上漲到一百五十萬元以上，這當中房市景氣扮演了更新的重要推手。至於關鍵成功因素（KPI）歸納如下：

##### 1. 受惠於「九二一震災重建暫行條例」容積獎勵

因本案係 921 震災重建大樓，得以依「九二一震災重建暫行條例」突破銀行傳統建築融資觀念，再加上房價大幅上漲，銀行遂提供 100% 建築融資而創下全額貸款之首例。

##### 2. 自組更新會發揮整合功能

由於原舊有「尚華仁愛大廈」係 921 危樓，住戶係依 921 震災條例自組更新會，獲全體住戶 100% 同意，因此，得以取得金融機構 100% 融資，住戶無需自行負擔重建費用。

##### 3. 協議合建 + 信託 + 續建機制

尚華仁愛大廈係首件經銀行 100% 貸款，再以信託方式與建經公司建立「續建機制」的自主更新案，由於都更過程房價一路攀升，終於順利克服一般都更案所最擔心資金不足的疑慮，不僅大幅降低外部風險，亦直接克服重建資金的問題。



圖 2 自主都更成功案例尚華仁愛大廈

#### (二) 淡水東來大廈：運用公權力，以「公共安全」為前提進行拆除之成功案例

海砂屋 + 容積獎勵 + 「3 加 1」機制協調處理

淡水東來大廈係在 101 年經鑑定為海砂屋，其後屢屢發生鋼筋裸露、外牆剝落事故，甚至還發生 1 樓進行室內裝修時，貨車載運砂石、磚塊進場，造成騎樓坍塌、地下室頂板鋼筋裸露等嚴重危害公共安全事件；其實，該社區早經耐震評鑑，面對五級地震時，建築物有立即性危險；新北市工務局遂於 3 月發出公文，給予住戶 90 天搬遷時間，並於 7 月 8 日斷水斷電並封閉騎樓，而在執行過程，新北市政府都更推動辦公室也派員逐戶拜訪，並在淡水幸福里設置前進工作站。最後終於達成共識，並且順利完成拆除；歸納此一順利推動之都更指標案例成功之主要因素，除新北市政府以公共安全為大前提，再加上海砂屋之容積獎勵，以及都市更新條例修法之後「3 加 1」機制發揮協調處理功能，終得順利達成都更預期效益，因此，本案例應可作為都更推動之重要指標，尤其是當前雙北市均已培訓上萬名危老重建推動師情況下，必可加速整體都更之推動！



圖 3 新北市政府運用公權力以「公共安全」為前提進行拆除淡水東來大廈

### 二、小基地建案利弊得失檢討

小基地瘦長形建物猶如種「竹筍」般林立，嚴重破壞都市景觀！

近年大街小巷出現越來越多的小基地老屋重建案，位處地震頻繁的台灣，建築結構安全格外重要，尤其隨著人口老化的腳步越加快速，建築物高齡化的程度更是備受關注；政府推動都市更新之初擬仿照日本「都市再生」經驗，但大面積基地整合不易，轉往「都市更新」同樣遭遇瓶頸，直至今日，都市更新推動已進入第二十二年，並且歷經九次修法，核定案量仍遠跟不上建

物老化的速度。為加快重建速度，政府再拐個彎推出「危老重建」，截至目前為止，不論是受理或核定數量都較都市更新來得多，主管機關遂乘勝追擊，再將今年5月10日三年到期的時程獎勵順勢延長，採「86421」逐年遞減方式加緊推動。危老條例實施後，雖然受理與核定案量快速增加，但卻出現越來越多的瘦長型小基地建物，危老重建政策利弊得失，頗值得嚴加檢視！

截至今年六月三十日，都市更新總件數1,309件，已核定件數881件；危老重建受理件數1,416件，核定件數793件，雖然核定件數較少，但都更已推動二十二年，危老重建方才進入第四年，危老重建顯然已凌駕都更之上；其次，根據內政部統計，目前申請危老重建案的基地面積，約有五一·八三%在四百平方公尺（約一二一坪）以下，已超過半數，並且小面積建築基地案件數量有愈來愈多的趨勢，因此，就整體都市更新政策而言，實係本末倒置，不足大肆誇讚。

另一值得關注的是，目前所核定案件大都著眼於

「時程獎勵」，其實，巧婦難為無米炊，基地太小，再高明的建築師也難規劃出好作品。

根據台北市政府所公布截至3月30日為止，危老核准重建計畫共計225件，其中基地面積小於200平方公尺的建案有19個，最小面積位於遼寧街45巷，僅88平方公尺（26.4坪），由核定內容顯示，「結構評估」得分為6、「時程」10，「總獎勵額度」16，其他例如基地退縮、耐震設計、綠建築、智慧建築、無障礙設計與捐贈公設地等項目全都掛零，由此不難了解小基地建案之潛在缺點有多嚴重，如再仔細檢視225個核定案件內容，都是清一色的緣於「時程獎勵」而來。

其他諸如地形狹長導致室內空間規劃設計捉襟見肘，更是無法產生好作品的主要來由。

其次，另一值得關切的議題，除市場流通性之外，將來子女辦理分戶繼承以及停車位規畫同樣備受考驗。

以下僅就「水樹之間」與「臻橡園」這兩個案例分析其間可能潛藏之缺點，以供參考。

危老核准重建計畫－臺北市 200 m<sup>2</sup> 以下案例

案件數	基地面積 (m <sup>2</sup> )	行政區	地段地號	門牌地址	核准日期	容積獎勵項目及額度									
						原容大於法容	結構評估	基地退縮	耐震設計	綠建築	智慧建築	無障礙設計	捐贈公設地	時程	總獎勵額度
15	88	中山區	長安段一小段 421 地號土地	遼寧街 45 巷 24 號	108.3.28		6							10	16
39	160	大同區	大同段二小段 608 地號等 3 筆土地	臺北市大同區蘭州街 120 號	108.6.14		8							10	18
45	159	中山區	中山段二小段 102 地號土地	臺北市中山區撫順街 8 號	108.6.25		8		10					10	28
46	159	中山區	中山段三小段 271 地號土地	臺北市中山區中山北路二段 77 巷 12 號	108.7.5		8		2	6	6			10	32
48	104	大同區	雙連段三小段 80 地號土地	臺北市大同區承德路二段 114 號	108.7.11		8		2					10	20
57	100	士林區	福順段一小段 92 地號土地	臺北市士林區重慶北路四段 262 號	108.8.2	10	8		4	4		4		10	40
77	101	中山區	中山段二小段 159 地號土地	臺北市中山區天祥路 61 巷 12 號	108.9.16		8		4	6				10	28
94	170	中正區	河堤段六小段 218 地號等 2 筆土地	臺北市中正區同安街	108.11.7	10	8		2	2				10	32
130	131	北投區	奇岩段三小段 544 地號土地	臺北市北投區公館路 376 巷 6 弄 4 號	109.02.21		8		4	6	4			10	32
147	146	北投區	振興段三小段 442 地號土地	臺北市北投區裕民六路 90 巷 1 弄 2 號	109.04.08		6		4	6	4	3		10	33
153	190	中正區	臨沂段一小段 488-1、488-2、488-11、488-12、488-20 地號等 5 筆土地	臺北市中正區齊東街 70 巷 19 號	109.04.14		8		2	10	10			10	40
155	171	中正區	河堤段三小段 67 地號土地	臺北市中正區晉江街 46 號	109.04.20									10	627.44 m <sup>2</sup> + 時程獎勵 10%
160	162	大同區	玉泉段一小段 193、203 地號等 2 筆土地	臺北市大同區天水路 51 巷 19 號	109.04.30		8		4					10	22
175	191	內湖區	碧湖段三小段 100 地號土地	臺北市內湖區內湖路二段 179 巷 244 號	109.05.29		8		2	6	6			10	32
178	100	大同區	玉泉段二小段 305 地號土地	臺北市大同區延平北路一段 66 巷 8 號	109.05.29		8		2	4				10	24
182	186	萬華區	直興段一小段 69、70、74、75 地號等 4 筆土地	臺北市萬華區康定路 46-3 號	109.06.02		8							10	18
211	120	大同區	雙連段一小段 350 地號土地	臺北市大同區萬全街 3 巷 28 號	109.06.18		8							10	18
224	106	松山區	延吉段一小段 590 地號土地	臺北市松山區光復南路 46 巷 34-4 號	109.06.29		8							10	18

資料來源：彙整自台北市政府建築管理工程處

### (一) 小基地建築案例一：水樹之間

1. 基地位置：台北市大安區信義路三段 39 號，大安森林公園對面，捷運大安森林公園站旁，地段優越，景觀良好。
2. 產品定位為辦公，其最大缺點為公設比偏高與停車不便（請參閱圖 4 和圖 5）。

#### 建案基本資料

公開銷售時間：2013 年  
 基地面積 47 坪  
 樓層規劃：地下 4 樓 / 地上 14 樓  
 每層銷售面積 53.81 坪  
 土地持分約 3.42 坪  
 主建物 20.16 坪  
 陽台 1.24 坪  
 雨遮 2.55 坪  
 公共設施 20.09 坪  
 停車空間（含公設）9.77 坪



圖 4 水樹之間

1. 銷售面積 = (主建物 + 陽台 + 雨遮 + 公共設施 + 停車空間 (含公設)) = 20.16 + 1.24 + 2.55 + 20.09 + 9.77 = 53.81
2. 室內實際使用面積 = 主建物 / 銷售面積 = 20.16 坪 / 53.81 = 37.46%
3. 不計停車位之公設比 = (主建物 + 附屬建物) / 銷售面積 (不計停車位) = (20.16 + 1.24) / 44.04 = 48.59%

(以上計算方式僅供參考，實際買賣與登記面積應依相關法令規定為宜)



圖 5 「水樹之間」基地狹小，僅能規劃機械升降設備停車

### (二) 小基地建築案例二：臻橡園

危老條例實施之後出現不少「鳥籠建案」，位於台北市麗水街與潮州街口的「麗水翫」，2009 年公開銷售，其後因乏人間津而改名「臻橡園」，基地僅 31.76 坪，常被業界戲稱為「鳥籠建案」，雖基地位置優越，只可惜市場反應欠佳而遭法拍。

按該建案係屬邊間，三面採光，整棟建物面積約 171.33 坪，規劃地上 7 層、地下 1 層華廈，機械車位，一層一戶，每戶坪數約 26 至 27 坪，不過，扣除

公設之後，主建物加陽台的坪數約僅 11.5 坪（請參閱圖 6 和圖 7），由此可見室內實際使用空間之狹小，雖然採取分售或整層出售，還是無法突破銷售瓶頸。

雖然 2018 年 12 月法拍價格 1.79 億元，扣除每一車位 280 ~ 300 萬元，平均單價約 100 萬元之譜，較附近行情為低，還是很難在一拍順利出脫。

其次，如就一般購屋者角度加以評量，「臻橡園」唯一的缺點就是基地面積太小，導致地段的優越性還是無法扭轉市場劣勢，殊為可惜。茲再綜合彙整分析其優缺點如下，以供參考：

1. 比較預售外觀設計圖與完工後周圍環境實景，落差極大，因此，這類建案如不能於預售階段完銷，完工後所有缺點必然一一顯現，就本建案而言，為減輕財務負擔而先行出租，再採取分售或整層出售方式，並且歷時六年，其最大缺點為由預售屋轉為新



(a)



(b)

圖 6 「臻橡園」基地狹小，被業界形容為「鳥籠建築」

成屋再淪為中古屋，尤其是一旦出租，中古屋經折舊後原形畢露，價值必然大為減損。

2. 原預售開價雖貼近行情，惟單戶售價超過 3,000 萬元，非首購族所能負擔得起。

地段雖然很好，每坪開價 116 萬元也不算貴，不過每戶含車位價超過 3,000 萬，並且又是 1 房格局，不僅首購族難以負擔，即便是退休或頂客族恐亦嫌代價太高，唯一可能性較高的購屋族群可能只剩區域內富爸爸希望子女住在附近而為其置產者。

3. 本案平面設計圖之缺點，例如玄關與室內之間必須安裝大門，以便區隔室內外，客廳、餐廳與廚房三位一體，浴室狹窄，廁所與陽台相連，幾無儲藏雜物與曬衣空間等，這些攸關日常生活起居各重要事項很難同時獲得購屋者的認同。



圖 7 「臻橡園」平面設計與家具配置圖對照 (資料來源：原家具配置圖取自蘋果日報)

## 肆、建議事項

探索高雄房地產市場走向的觀察指標如下：

### 一、觀念宣導與溝通

除溝通語言障礙，例如建蔽率之定義與台語發音，至於建蔽率、容積率、容積獎勵、容積移轉等專有名詞，愈是老舊社區愈難溝通，尤其 $\Delta F1 \sim \Delta F6$ 容積獎勵額度名詞太專業，一般民眾聽不懂，更何況最後實際建築面積還得經過都更審議委員會審議才能定案，因此，推動過程應設法突破這些溝通障礙。

### 二、因地制宜

現階段所擬訂的法令大都僅適用於台北市和新北市，其他縣市未必全然適用，其因在於中南部房價偏低，加以老舊社區市場性問題，尤其高雄市亦有不少老

舊大樓每坪房價低於 10 萬元，因此，對於中南部透天厝林立老舊社區之都更或危老推動，應再研擬一套可行之因應對策，方不致看似龐大市場，卻又事倍功半！

## 三、中央與地方應密切合作

除中央與地方法令之外，台北市與新北市也有不少差異，導致一般民眾無所適從，例如中央除都更條例之外，另有危老條例，台北市與新北市除自治條例之外，還另訂建築容積獎勵、容積移轉辦法，此外，新北市還有簡易都更與推動都市計畫內防災建築再生自治條例，究應如何整合釋疑，仍有待中央與地方密切合作。

## 四、行政與司法互補

由於都更與危老法令太複雜，有時法院審理也出現盲點，導致住戶動輒興訟，政府官員常為此疲於奔命。永春都更案原預定三年內完工，卻因不同意戶提出「選配」不公等問題，認為自己權益受損進而提起訴訟，導致台北市政府敗訴而不得不勒令停工。其間所顯示最重要問題除司法與行政應相互支援之外，如能再成立「不動產專業法庭」，並且建構仲裁補位機制，必有助於都更之加速推動。

## 五、積極展現公權力、公信力與執行力

新北市政府運用公權力，以「公共安全」為前提進行淡水東來大廈海砂社區拆除，即是展現公權力之成功案例。

## 六、小基地重建應適可而止

根據內政部統計，目前申請危老重建案的基地面積，約有五一·八三%在四百平方公尺（約一二一坪）以下，已超過半數，並且小面積建築基地案件數量有愈來愈多的趨勢，因此，就整體都市更新政策而言，實係本末倒置，尤其 20 公尺以上道路小基地建案是否應該有所節制，實在值得深思。

## 七、研擬降低公設比對策

雖然多年來政府已逐漸消除露臺、雨遮、屋簷之登記與計價，惟現階段新建物公設比台北市仍普遍高達 34.5%，新北市亦高達 31.5%，未來仍應再積極檢討縮減公設比例，俾免阻礙都更之推動。

## 八、推動多元都更

從廣義角度著眼，多元都更包括權利變換、協議合建、委建，甚至權利人出售部分持分等各種方式，都可分別整合，以提高參與意願。

## 九、建構完備的代理實施者制度

整合過程尤以房價、造價、風險管理費、共同負擔比例、分屋比例，各家說法不一最受訾議，建議積極建構完備的代理實施者制度。

## 十、加強社區總體營造，並鼓勵自組更新會

日本經驗值得參考，台北市水源路整建住宅即是成功案列，按水源路四、五期整宅位於台北市中正區，興建於1969年，每戶只有8到10坪，該社區在2006年自行組成都市更新會，經長期整合溝通後，178戶全數同意都市更新，其間包括銀行貸款、住戶溝通協調，到簽署同意書，聘僱技師、律師及會計師等都自行處理；該社區在2017年6月上樑，共興建13樓175戶，每戶室內坪數20至30坪，更新後回住率接近100%。由於自力更新實施者為都更戶自己，較不會發生互不信任問題，另一方面也可消弭釘子戶的疑慮，因此，只要政府提供相關資訊，適度給予前期整合經費補助，並協助舉辦說明會、公聽會等，即可逐步順利推動。

## 十一、積極研擬定合建契約書範本及應記載與不得記載事項

俾利都更戶與實施者共資遵守，否則每一本合建契約書內容不盡一致，將來一旦出現紛爭，恐導致完工無期，國父紀念館對面「台北麗景」自主更新案完工後還纏訟多年，足為借鏡！

## 十二、建立估價權威性與實價登錄正確性

估價之正確性為分屋權值之所賴，其間關鍵問題在於實價登錄資訊之時間性與正確性，現階段實價登錄常隱含不實交易價格，例如退佣、贈送車位、裝潢、家電、利息補貼等，應儘速研擬改進之道。

## 十三、積極宣導仲裁補位機制

由於都更流程冗長，動輒7-8年，加以相關法令極為繁複，一旦發生糾紛興訟，不僅曠日廢時，所費不貲，因此，應積極宣導仲裁機制，以期速戰速決，加速推動都更。

至於仲裁的優點，主要有三：

- (1) 有效性：與法院確定判決，具有同一效力，可以強制執行。
- (2) 快速、經濟：仲裁費比訴訟費低廉，並且可以迅速結案。
- (3) 專家判斷：仲裁人均係各行業專門知識或經驗的專家，熟悉相關行業實務與習慣，可以彌補法院對於不動產專業之不足。

## 十四、建構可行的代拆機制

台北市政府以「公共利益」為前提，新北市政府以「公共安全」為前提執行拆屋，其作業流程相當值得列為處理不同意戶之執行標竿。

## 十五、重視都更餘屋市場性

首應掌握正確空屋餘屋之正確數據，俾利更新後多餘房屋之去化，以免後續都更躊躇不前。

## 十六、評估自償性

自償性一向都沒有明確答案，其因在於景氣影響房價、估價、共同負擔比例與分屋比，如再加上市場性問題，可能就會出現負債難題，而讓都更戶猶豫再三。因此，自主更新整合過程，務必事先做好景氣與造價評估分析，俾免自償性有誤而導致工程延宕，或不幸淪為負債。

## 十七、積極宣導「以房養老」+「以房養房」概念

積極宣導向抵押貸款概念，並且以「以房養老」為前導，再輔以「以房養房」機制，亦即以「以房養老」+「以房養房」方式，加速推動都更。

## 十八、評選優良建商、營造廠與建經公司

好讓一般都更戶得以放心交由專業公司幫忙推動執行。

## 十九、加強拆除違建

尤其是一樓與頂樓違建，當前房仲常以「頂加」促銷即可了解違建對於都更影響之嚴重性。

## 二十、研擬百年建築大計

台灣位處環太平洋地震帶上，有些地區還潛藏土壤液化與斷層等風險，因此，購屋者已愈來愈重視結構安全，日本近年漸朝百年建築與可供三代居住使用的結構設計，台灣面對越來越高的房價，政府推動都更過程，更應將容積獎勵運用於百年建築之規劃設計，以迎合新世代建築的時代潮流！

## 結語

都更始終來自於人性，成功關鍵在於溝通、溝通再溝通，包括政府機關縱向銜接到橫向連結，實施者與都更戶之間的條件協商，都應秉持溝通、溝通再溝通的態度耐心應對，以期都更順利推動！