

建立都更的正確觀念

房價越來越高，但成功的都更案件卻越來越少，原因是政府未扮演中立角色，建商與地主沒有信任關係，以及民眾存在錯誤的都更觀念。

日前媒體報導台北市的都市更新案，卡了數百億元動彈不得，這個地主、建商、政府及社會皆大歡喜的「4贏」政策，演變成「4輸」的局面，究竟出了什麼問題？我認為民眾對「都更」認知不清，及建商、地主間沒有信任關係是兩大主因。

都市更新的本質是改善都市環境，以及提升人民居住生活品質，但政府不願意導正此一觀念，甚至祭出1坪換1坪的口號，把都更與利益劃上等號。層出不窮的「釘子戶」（拒搬遷戶）以小吃大與「都更流氓」以大吃小等負面新聞，也把都更的美意污名化，讓都更的成功率是難上加難。

再者，北市建商買素地困難，腦筋動到老舊公寓的更新，地主看到房價高漲，見獵心喜、獅子大開口，房價再推上一層。雙方沒有互信基礎，後果就是溝通困難，難以協商成功。

解決的方法是政府應該建立一個非營利專業組織的第3部門平台，其中包含建築師、估價師以及建經公司與律師等專業人士，讓建商與地主可以在平台上溝通。此外，很多都更案停擺，都是釘子戶的案件卡在法院審理，或是政府執行拆遷不力等因素，我認為，政府可建立一個在法院外的仲裁協商專業制度（法律上所謂 Alternative Dispute Resolution，簡稱ADR），才能加快速度。

只是當都更的美意被扭曲成賺錢的工具後，民眾現階段更須建立3個



張金鶚

現職

政治大學地政系特聘教授、
政大台灣房地產研究中心
主任

經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典
國家建築研究中心等訪問學
者、國立政治大學地政系專
任副教授

正確的都更觀念。第一，都更絕對不是白吃的午餐，不可能在更新的過程中，屋主完全不用付半毛錢，就能夠換到全新的好房子。

第二，多數人期待更新後，新屋的坪數不僅不縮水，還要有電梯及1個車位，現階段大概只有台北市精華地段，因為新舊房屋的價差大，建商有利可圖，才有可能達到這個完美境界。以我居住的文山區為例，每戶都能1坪換1坪的目標還是無法完全達到，更別說房價相對較低、老屋比重高的萬華、大同，以及新北市等外圍區域的民眾，根本無法達到此都更標準。在這樣的前提下，使得都更變成錦上添花、而非雪中送炭的政策。

第三，都更的本質不是賺大錢，而是改善生活環境，若是購屋人抱著3、5年賺1倍的心態，最後很可能大失所望。因為目前政府、建商、地主尚未建立信任機制，5~10年才是比較可能實現的時間。當然，未來5~10年房價會處於什麼位置，是否一定能賺1倍，也是未定之數，這也是民眾要承擔的風險之一。

在高房價趨勢下，很多人擔心房子賣了就買不回來，或是房價太高，無法換到相同生活環境的更大房子，只剩都更的選項，唯有這個方法，才能幫助中產階級住回自己的房子，用最少的成本，提升生活品質。即便都更要花錢，但比購買新屋成本低，讓自己住的舒服，應是不錯的選擇！

本專欄僅代表專家個人觀點