

【都更撤退潮】賴神拍板都更新法 擋不住 建商們要撤退



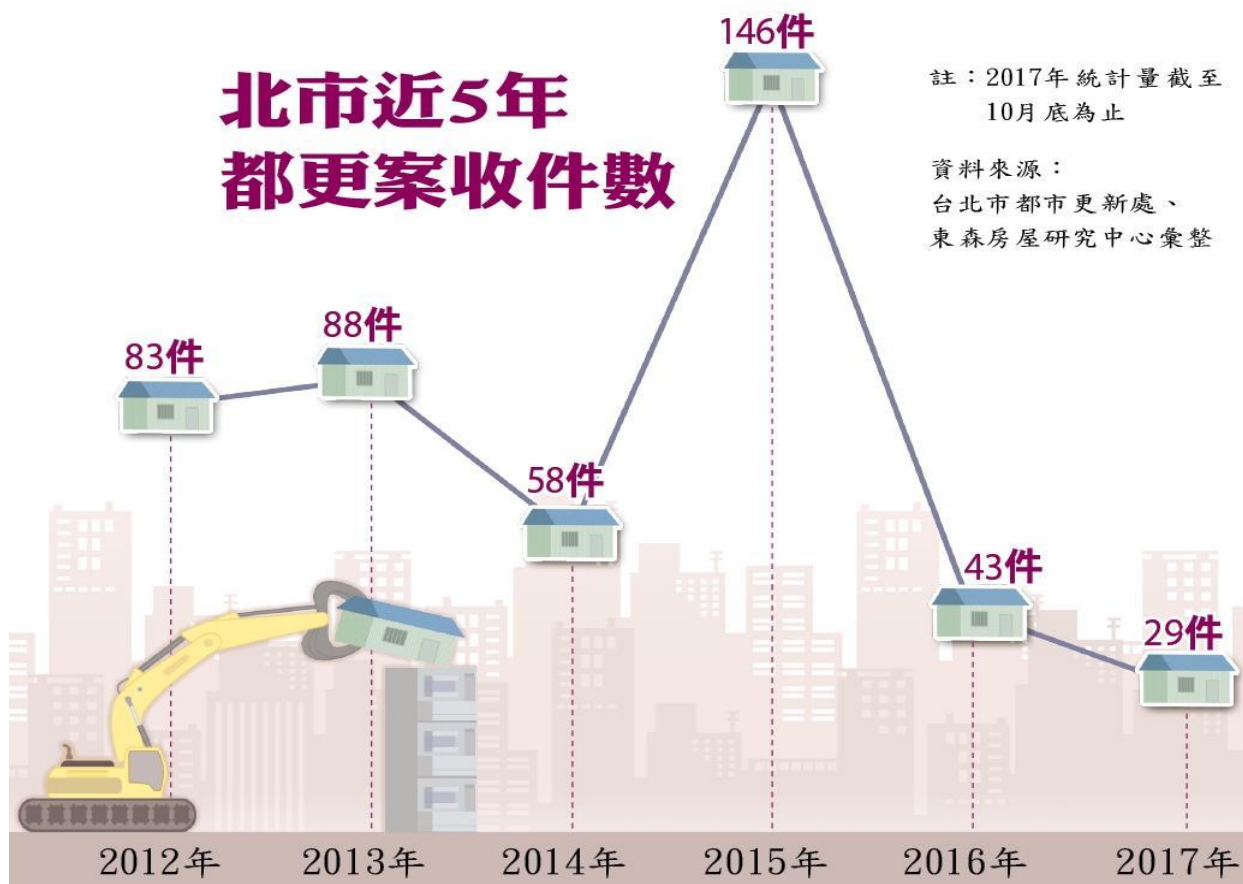
鏡週刊 2017 年 12 月 13 日 上午 9:59



上個月，行政院長賴清德拍板《都更條例》修正草案，釋放大利多。不過，本刊調查，近年房地產景氣反轉，壓縮獲利空間，加上 2012 年文林苑抗爭事件，以及今年 7 月永春都更案翻盤，北市府敗訴，讓建商對都更案踩剎車，包括全坤建、力麒和基泰等主要都更案建商，不惜重本紛紛解約或暫緩手上案件。即使政府祭出政策利多，但業者還是不買單，市場爆出一片建商撤退都更案的浪潮。

「碰到釘子戶時，政府有責任代拆。」行政院長賴清德日前接受本刊專訪時如此宣示。最近頻上媒體談新政的賴清德，除了一例一休修法主戰場外，外界關注的還包括涉及居住安全、憲法保障權益種種複雜議題的《都更條例》修正草案。

11 月下旬，由賴揆拍板的都更新法，除了在賦稅減半、提供金融協助等利多外，最根本還是要解決不同意戶（俗稱釘子戶）爭議。新法中，賴揆針對釘子戶祭出 4 道關卡，就是要減少釘子戶延遲都更進度狀況出現。



本刊調查，賴揆一上任就釋出都更利多，恐怕和近年北市都更申請件數大減，建商紛紛解約手上都更案有關。從近 6 年北市都更處數據來看，都更新計畫送件數，在 2015 年

以 146 件達到最高峰，但 2016 年遽降百件，掉到只剩 43 件，年減 7 成，今年截至 10 月底更僅剩 29 件。

北市都市更新處更新事業科科長江中信就說，撇除 2015 年因為「一坪換一坪」專案到期，都更申請件數爆量，整體申請數字確實從高點下滑。

然而，據內政部統計，全台逾 340 萬戶的老屋，將近是所有房屋數的一半，而台灣又位處地震帶，多數房子的防災、抗震能力顯然不足。

官方端出政策牛肉，但業者還是不買單。過去有「都更大戶」稱號的全坤建，先前就在法說會上宣示，要壯士斷腕解約手上超過 10 個都更案；力麒建設也表示不再碰都更案；深耕都更多年的基泰建設，這幾年也將 20 多件都更案減半至 10 多件，爆出建商都更撤退潮。

全坤建總經理廖學新接受本刊採訪時，特別導覽全坤建效法日本打造的都更會館，推開會館大門，牆上掛滿歷年推案實績、桌上擺的都是建案模型，「這是我們自己設計的防蚊蟲建築工法。」「這個投影 3D 模型，是特別請國外製作的。」廖學新說，他們都會請都更地主來參觀會館，爭取信任。

「這是我們在北市松江路的案子，還是台灣第一個得到 Cityscape Asia 國際建築規劃獎項的都更案！」廖學新自豪地說。諷刺的是，這個都更案也在這波解約潮中棄守。

事實上，2012 年文林苑抗爭事件，是全坤建棄守都更的關鍵。廖學新指出，當時明顯感受住戶的態度轉變，都更愈發難談，從那時起，全坤建陸續解約都更案，「永春案爆發後，更下定決心短期內不再接觸都更。」全坤建付出數千萬元解約金，更別提無法計算的人力與時間成本，「有一個整合案談了 10 年，最後心血付諸東流。」

不只全坤建，力麒建設董事長郭淑珍也說：「都更案我們不太想做了。」她指出，力麒目前在天母有 2 個都更案，其中一案談了 10 年還沒成，就是和一位屋主談不攏，「那屋主要的實在太多，還請議員找我們，就算給他再多，他也不見得同意。為了一個貪心的人，卡死全部的人。」「加上永春案根本就是倒退走，以後再觀望吧！」

至於耕耘都更案多年的基泰建設，甚至將 20 多件都更案減半，剩 10 多件。面對都更案，基泰建設發言人林家正說：「我們只能消極選案子，沒辦法有什麼積極作為。」