

參與都市更新 住戶說明書

碩 禾 建 築 團 隊
SYMBIOSIS DEVELOPMENT GROUP

Q1. 為什麼要都更？我住在這裡很好啊！

- ◇ 我子女很孝順，我老了他們會背我上下樓。。。。
- ◇ 百年後我留給我的子女這棟老舊房子，會令他們很滿意。。。。
- ◇ 我不住在這裡，地震倒了也壓不到我。。。。
- ◇ 震裂、漏水，補了修，修了補我都沒關係。。。。
- ◇ 總之上面所有狀況就算對我而言並不好，但是我都可以忍耐，因為我就是不要讓建商來都更，不想給他們佔便宜。
- ◇ 我們這裡地點很好，住的又習慣，新房子貴的根本買不起，所以不都更不是太可惜了嗎?!

Q2. 為什麼我們不能自行都更?!

- ◇ 自己的新房子自己賺！費用、專業、風險呢？
- ◇ 住戶當然可以自行都更，現在政府就有推『簡易都更』及『整建維護（拉皮）』，但是住戶要100%同意，重點是拿出錢來！
- ◇ 如果只是外牆拉皮，那不如做室內裝修，真正的結構及漏水問題仍然難以解決。
- ◇ 那誰要先出來做義工為大家服務?!

Q3. 我想要等以後再談都更，或許有建商開出更好的條件，可以嗎?!

- ◇ 建商同樣希望這樣！這樣可以解決大家的問題！
- ◇ 都市更新及相關獎勵的法令只會越來越嚴苛，容積及建蔽率的降低，未來透過獎勵容積推動都市更新的可能性越來越低。
- ◇ 由政府推動的都市更新案土地所有權多為政府所有的，即使政府推動，大家要住國宅嗎?!
- ◇ 都市更新獎勵審核越來越嚴格，分回條件普遍比過去已完成的都市更新案差，除非個案基地條件非常優越。

Q4. 我想找大型建設公司對大家比較有保障?!

- ◇ 大型建設公司相對不願意投入變數極高的整合工作，雖然財力充足，但是各項人事成本也高，投報率要求更高，條件很難給的更好！
- ◇ 大型建設公司多只願意承接已經整合完成之個案，問題是：我們整合好了嗎?!
- ◇ 不管哪家建設公司承接總獎勵面積都是一樣的！
- ◇ 如果都市更新案全程銀行信託履約及續建機制，那還擔心什麼?!
- ◇ 建商如果蓋的品質不好，銷售就會有困難，正派的建商不會找自己麻煩，以後大家都是一體的。

Q5. 我想當釘子戶可以拿更多?!

- ◇ 當釘子戶之前，請您先確認自己房地的價值。
- ◇ 當釘子戶之前，請您先確定一定能夠拿到好處，否則就會造成建設公司的都市更新成本增加，減少分回給原住戶，損人不利己！
- ◇ 想做最後一根釘子，只會讓都市更新案破局，除非能卡住全案進度，建設公司只會消耗戰，最後選擇放棄，一切歸零。
- ◇ 在合理且理智的範圍內，只要住戶大家合作，有效降低建設公司整合協商成本，所有權人才有條件與建設公司爭取更好的條件！撐的越久真的可以拿的更多???

Q6. 協議合建好?還是權利變換方式好?

- ◇ 兩種方式只是分配計算方式跟程序問題，基本上除了節稅之外，本質上沒有不同，也沒有絕對的對錯或分回比例較優的問題。
- ◇ 協議合建就跟一般合建的意思差不多。
- ◇ 權利變換在實務上等同於有多少面積就按比例分回給所有權人，如果分回權狀面積及權利義務沒有事先簽約約定，你敢參加都市更新嗎?!
- ◇ 期待政府給你保障，不如把合約看清楚！自己的房子自己救！

Q7. 那到底要不要同意參加都市更新？

- ◇ 舊房變新房，不用出錢！
- ◇ 總資產大幅增值！
- ◇ 拆遷期間還有租屋補貼！
- ◇ 有機會分到停車位！
- ◇ 房子沒拆前都只是計畫！
- ◇ 全程銀行信託履約保證！

