

海砂屋重建之心路歷程 與私房筆記

歷時10年，80戶海砂屋社區如何整合成功

臥龍街全家福社區

社區主委 林同聲 07/12, 2022

自我介紹

- ▶ 中山大學資訊管管理碩士
- ▶ 緯創資通 韌體研發工程師
- ▶ 榮帥電機總經理 電源設計服務
- ▶ 全家福社區主委 跌跌撞撞重建海砂屋



全家福社區 林同聲主委彙整

好不容易整合成功後，疫情來襲

- ▶ 本來拆屋後，整天等著新家。
- ▶ 但是疫情來襲，缺工缺料。預計2024年底搬新家。
- ▶ **面對最暗的黑夜，仰望最美的星空。**
- ▶ **全家福社區的心路歷程與私房筆記。**

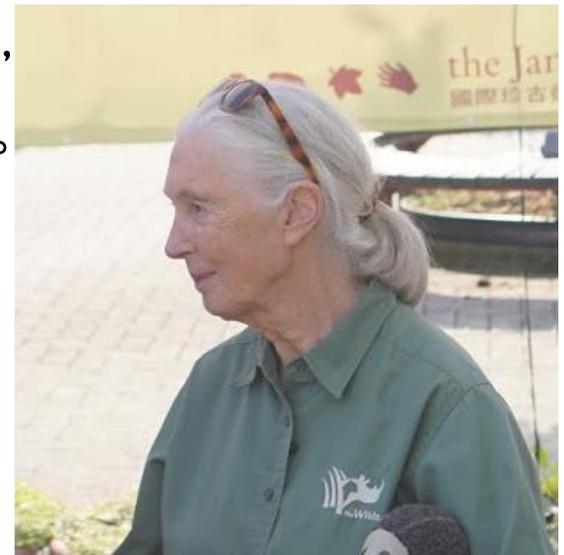
- ▶ 是“都市更新”，還是“危老重建”？

WHY? 為何我們在此？

- ▶ 「唯有瞭解才會關心，唯有關心才會行動，唯有行動，生命才有希望。」
- ▶ “Only if we understand, can we care. Only if we care, we will help. Only if we help, we shall be saved.”
Jane Goodall

- ▶ 瞭解：先仔細傾聽對方的聲音，
- ▶ 關心：真誠關懷，才会有正確的行動，
- ▶ 行動：有正確的行動才會帶來**希望**。

- ▶ **同舟共濟 團結力量大**



都更整合的七個階段

- ▶ 1. 瞭解-社區需求 / 遊戲規則 / 都更法令 / 成立組織
- ▶ 2. 劃區-劃定同意書 / 確定更新範圍
- ▶ 3. 選商-確認實施者 / 決定都更架構
- ▶ 4. 權利分配-事業計劃書送件 / 同意比率
- ▶ 5. 選屋-樓層方位分配
- ▶ 6. 審議-政府專家審議
- ▶ 7. 拆除重建-**決戰時刻，釘子戶？**

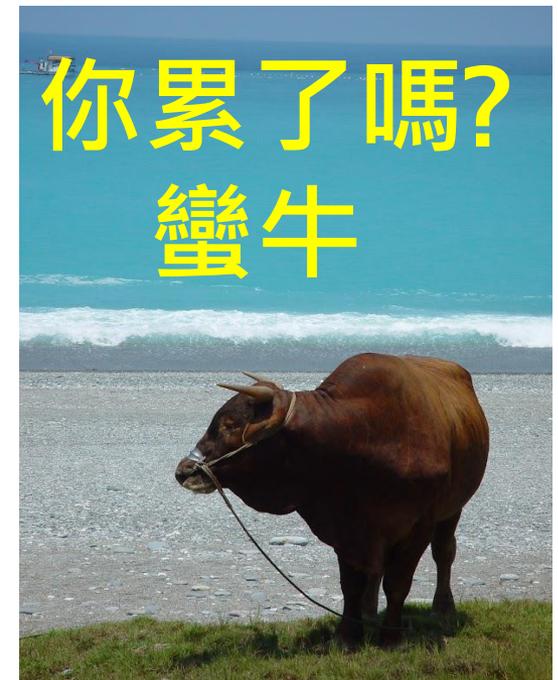
1. 瞭解

- ▶ 都更名詞
- ▶ 社區屋況環境
- ▶ 住戶常見的疑慮
- ▶ 居住的本質
- ▶ 更新的需求
- ▶ ~~遊戲規則/都更法令~~
- ▶ 社區組織

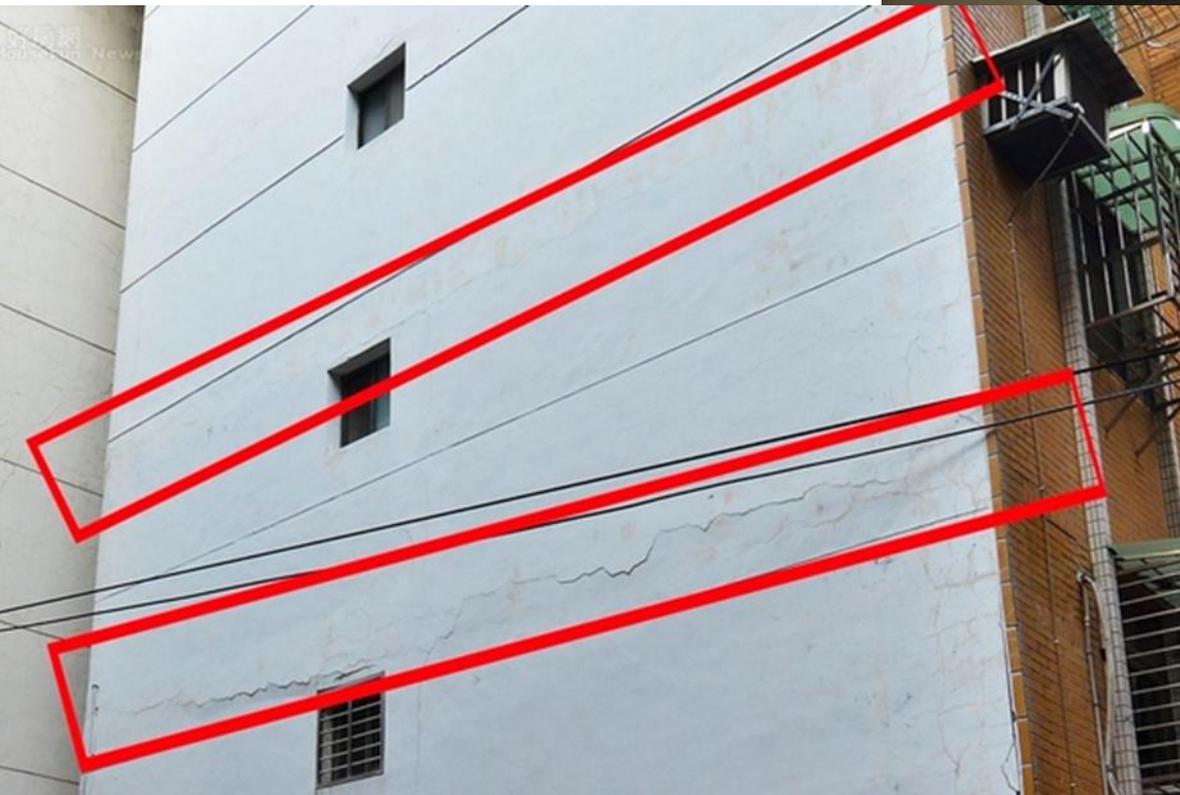
瞭解是最重要的
的第一步

都更小學堂 名詞解釋

1. 居住正義、房價所得比
2. 土地所有權、建物所有權、使用權
3. 都市更新、危老重建、一坪換一坪
4. 實施者、建商、土地開發、營造廠、都更公司
5. 土地增值稅、房屋稅、營業稅、印花稅、稅賦減免
6. 雨遮、陽台、公設比、實坪虛坪
7. 自主更新、代理實施
8. 協議合建、權利變換
9. 海砂屋 輻射屋



社區屋況環境 長裂痕



天花板崩



水泥柱斷



住戶常見的疑慮

- ▶ 使用價值: **一樓店面、頂樓加蓋**
- ▶ 市場行情: 重建後價值高低
- ▶ 分配恐慌: 不透明、分配不公、**不信任、怕被騙**
- ▶ 不想改變: 住得好好的，怕不習慣
- ▶ 延遲決定: 越晚答應越好、**怕當傻子**
- ▶ 空間變小: 新屋無法室內一坪換一坪
- ▶ 釘子戶困境: **獅子大開口**、非理性訴求
- ▶ 分配的樓層: 太高太低，東西南北，都有疑慮
- ▶ 管理費提高: 生活負擔反而加重

居住的本質

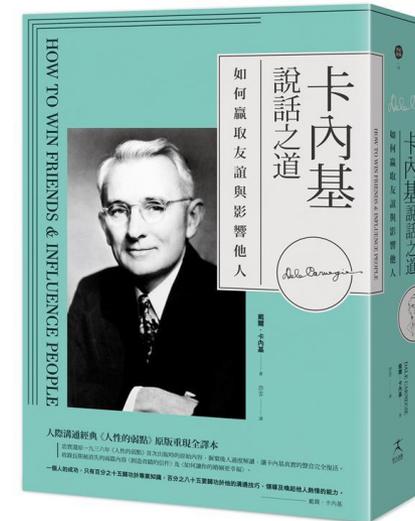
- ▶ 重視多元價值 居住不應該用金錢來衡量
- ▶ **自住**
 - 非商品化: 回歸居住本質
 - 環境、管線、電梯、消防、車位
- ▶ **非自住**
 - 商品化: 增值、出租、店面等商業用途
- ▶ 居住環境 生活機能 整建維護
- ▶ 小規模 都市紋理 歷史文化
- ▶ 節能省碳 環保綠建築

更新的需求

- ▶ **賺不賺錢**
- ▶ 好不好賣
- ▶ 好不好租
- ▶ 安不安全
- ▶ 舒不舒適
- ▶ 美不美觀
- ▶ **堅不堅固**

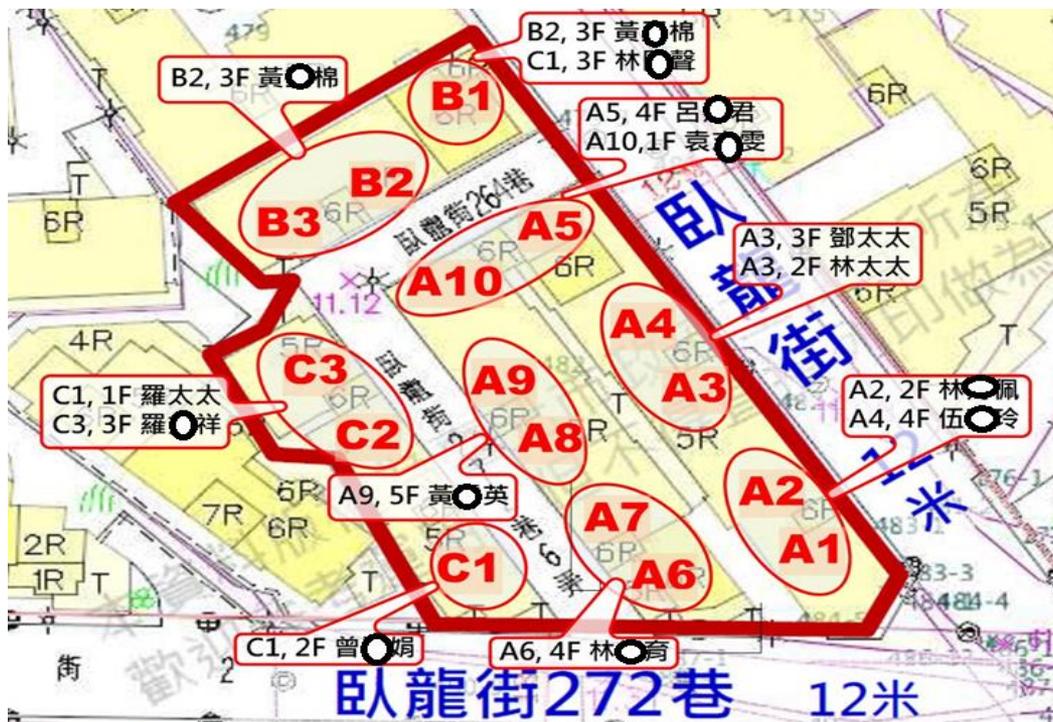
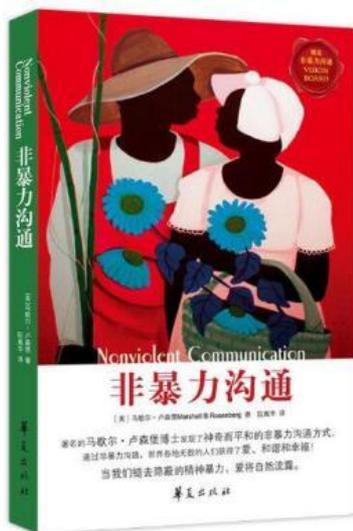
都更組織

- ▶ **建立信用與信任**
- ▶ 善用**第三方**，瑞士的中立精神。(基金會、非營利組織)，再次感謝都市更新發展基金會UR。
- ▶ 主事者落實**不責備，不抱怨，不批評**
 - 源自於”卡內基的人性弱點”
- ▶ **求同存異，擴大參與**
 - 先求取部分共識，再逐步擴大。
- ▶ 社區會議**錄影錄音**
- ▶ 開會**記名、簽名投票**



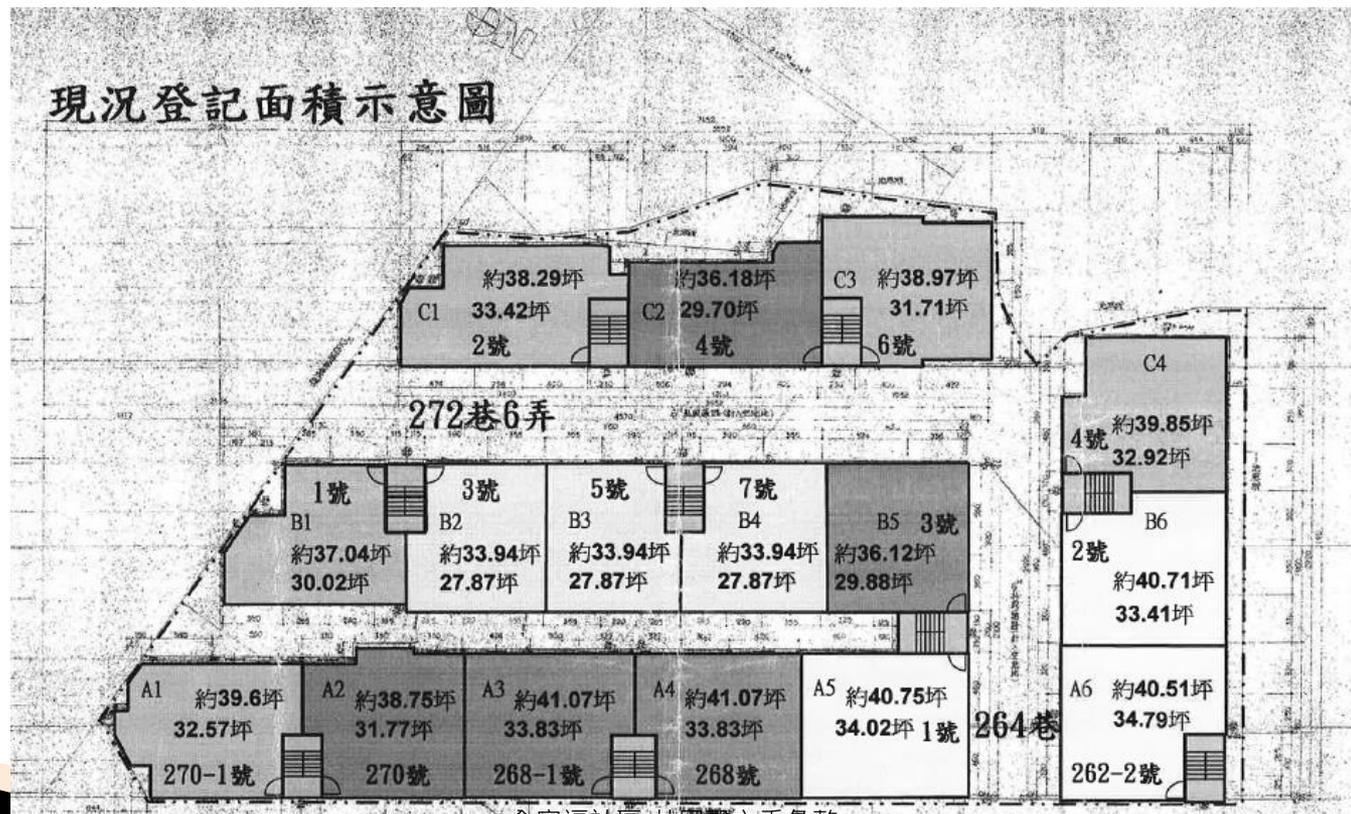
委員與社區志工的整合

- ▶ 社區志工運用 **非暴力溝通**
 - 觀察-感受-需要-請求
- ▶ 組織責任分區，**落實普查，權責分明**。
 - **二房東的故事**



2. 劃區

- ▶ 劃定同意書
- ▶ 確定更新範圍
- ▶ 鄰地協調



位置圖



3. 選商

- ▶ 決定都更架構
 - 代理實施與自主更新的先決條件
- ▶ 選商的困境
 - **沒有建商要來？**
- ▶ 我們選商的經驗
 - 如何讓眾人可以擇優質建商？而不是**貪小便宜**
- ▶ 選商流程的良心建議
 - 如何達成社區高度共識

都更沒有標準答案

都更架構	建商合建	代理實施者	自組更新會
初期資金	建商提供	代理實施者提供	需住戶自籌
整合	(建商整合)	代理實施者與地主合力整合	需住戶自行整合
建築規劃	(以銷售為導向的規劃設計)	參考住戶意見的專業規劃設計	規劃設計 需委託專業協助
重建資金	提供重建資金	需以貸款籌借重建資金	需以貸款籌借重建資金
社區組織	非必要，最好熱忱	需專業與熱忱	需高度專業與熱忱
建物分配	(協議分配比)	權利變換	權利變換
地主利潤	(最少)	須扣除管理費用	最多
倒閉風險	考量建商財務狀況	以信託管理降低風險	以信託管理降低風險
主導性	(建商主導)	地主主導代理實施者協助	地主主導

代理實施與自主更新的先決條件

- ▶ 優先推選建築與都更相關背景的委員。
- ▶ 傾向於此類方案者，請主動參與各項都更活動。
- ▶ 協助社區整合，最少協助自己同樓梯的整合。
- ▶ 若沒時間，沒意願，不參與，只提出很多問題與意見，卻不協助社區解決。
 - 生雞卵ㄟ無，放雞屎ㄟ有。
 - 這樣肯定都更會失敗。

選商的困境

▶ 沒有建商要來？

- 地段或景氣差，建商參與意願低。
- **一直換建商？派系相爭？**
 - 貪婪會嚇跑良心建商
 - **大建商小建商**
- 團結就有建商。
 - 要嫁好老公，至少也要打扮一下。

▶ 海砂獎勵有時程限制。兩年停止使用，三年內拆除，時間急迫。

▶ 天下沒有白吃的午餐

- 大家卻希望不出錢室內一坪換一坪。
- 一分錢一分貨

▶ 又要馬兒跑又要馬兒不吃草又要是千里馬

- 多數要求品質好，最好是知名建商。
- 應避免東星大樓、維冠建設的案例。
- 問題是知名建商，說來就來喔？
- 誰不想娶林志玲，這追得到嗎？



我們選商的經驗

- ▶ 公開透明高度參與 (社區群人數、落實區權會)
- ▶ 社區都更支持度需要突破八成 (支持重建的比例)
- ▶ 前人的辛苦累積是成功的基石，感謝前主委、副主委、總幹事以及所有的委員們。
- ▶ 如何讓眾人可以擇優質建商？
 - 貪小便宜是愚昧至極的
 - 人性沒有這麼善良，誰不貪婪？
 - 全家福管委會小故事
- ▶ 社區如何找到八成的共識呢？如何挑選實施者？
- ▶ 是否願意少數服從多數，多數尊重少數？
- ▶ 若不能達成共識，換再多家建商會成功嗎？

選商流程的良心建議

1. 建商的選擇

- 刪去無心建商: 如要求社區自己整合100%的建商。
- 廣徵有心建商: 有其他建商，請一個月內提出。
- 如何選擇優質建商？如何看破黑心建商的手腳？

2. 公開招標的迷思:

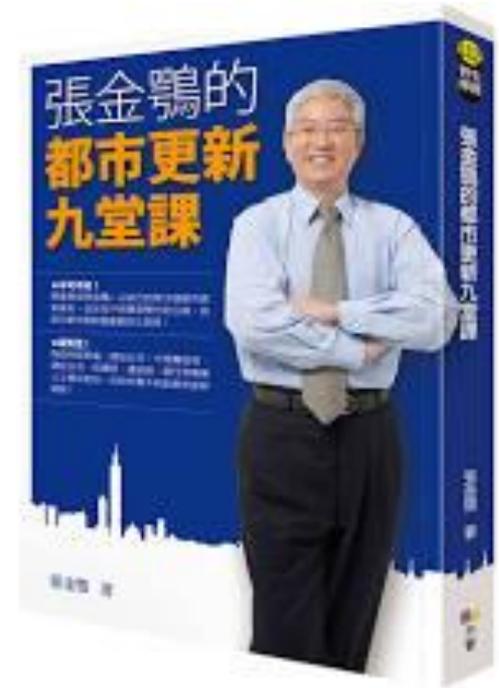
- 一分錢一分貨，便宜品質難兩全

3. 如何達成社區高度共識

- 委員共識高: 預計下次委員會討論共識，最少80%委員都同意的建商，才正式進行表決或連署。
- 區權會高門檻: 連署超過2/3所有權人或經由區分所有權人大會表決，才能正式進入合約磋商(依照原社區合約)，而後進行事業計畫書簽約。

4. 權利分配

- ▶ 權利變換
- ▶ 三家估價公司
- ▶ 事業計劃書送件
- ▶ 送件同意比率越高越好
 - 若同意比例低，紛爭較多，時間會拖長
 - 台北市政府168專案
 - 感謝市府海砂屋給予168專案



權利變換的迷思

- ▶ 估價公正性
- ▶ 立基於成本法
 - 市場價值: 銷售金額
 - 收益價值: 店面租金
- ▶ 隱性價值難以評估
 - **忽略品牌價值**
 - 蘋果 or 小米
 - **施工工法**
 - **建築設計**
 - **信用無價**

共同訴求：我要安全我要重建

- ▶ 尊重審議會決議
- ▶ 核准申請之容積獎勵
- ▶ 降低共同負擔
- ▶ 懇請未同意戶接受最後結果
 - 都更過程漫長。懇請包容，以社區安全為優先。





7. 拆除重建

- ▶ 逐步拆除，邁向重建
- ▶ **決戰時刻，釘子戶問題**
 - 是否能順利搬遷？
- ▶ 孫子兵法：不戰而屈人之兵，善之善者也。
 - **情**，鄰居情感，芳鄰私下溫情溝通
 - 中秋節晚會聚餐
 - LINE群組喊話
 - [全家福社區舉辦時光廊活動](#)
 - **理**，落實社區會議
 - 錄影錄音，一再邀請參與社區會議，大會決議
 - **法**，政府公權力，以及相關法令宣導
 - 公寓大廈管理條例
 - 建築法81條
 - 海砂屋相關裁罰基準

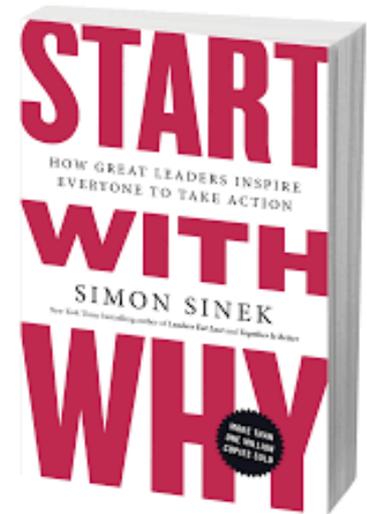
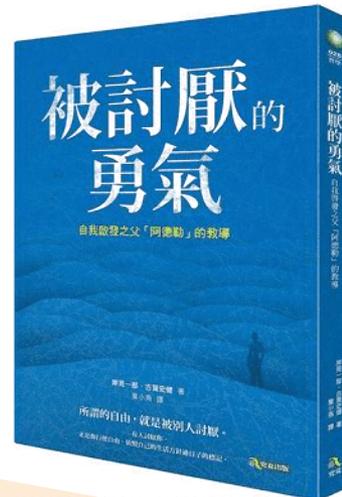


問題與討論

1. 社區整合的成功關鍵？
2. 如何選擇優質建商？
3. 看破黑心建商的手腳？

(一)社區整合的成功關鍵？

- ▶ **WHY?** 師出有名 為了眾人的安全
 - **Start with WHY** Simon Sinek的TED演講
 - 莫忘初衷 海砂屋危險急迫
- ▶ **善良** 體貼他人
 - 沉默的善良多數造成失敗
 - 惡意的實話與善意的謊言
 - 善良就是道德勇氣---阿英姊
- ▶ **勇氣** 團結眾人
 - 被討厭的勇氣
 - 被認錯的勇氣
 - 被提告的勇氣



全家福社區 林同聲主委彙整

(二)如何選擇優質建商？

- ▶ 公司基本資料:
 - 經濟部商業司網站
 - 台灣公司網 <https://www.twincn.com/>
 - 資本額，**確認資本適足**
 - 公司歷程，老牌建商，**避免一案建商**
 - 訴訟資料，**不應有過多或嚴重之法律糾紛**
 - 上市櫃公開資料
- ▶ 公司網站介紹
- ▶ 過去建案紀錄
 - 相關網站，例如好房網
- ▶ 優良得獎事蹟
- ▶ 查詢不良紀錄
 - 網友討論 ptt, mobile01, 智邦不動產討論區

(三) 看破黑心建商的手腳？

- ▶ **黑心建商說永遠比做多**
 - 超額利潤來自於只說不做。
- ▶ 新聞與法律爭議過多的建商
- ▶ 查詢其都更經驗，一案建商，或者過去紀錄不良。
 - 就像找人才，我們當然要看學經歷。
- ▶ 公司官網
 - 沒有網頁或網頁製作粗糙
 - 沒有更新，沒有新聞
 - 沒有最近案例與經驗
- ▶ 無法公開說明清楚分配條件
- ▶ 急著要你簽，讓你看不清楚就簽同意書。
- ▶ **做比說重要**

感謝所有的緣分

讓都市重生，脫離危老建築的陰霾。

