

# 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：有正確的行動才会帶來**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

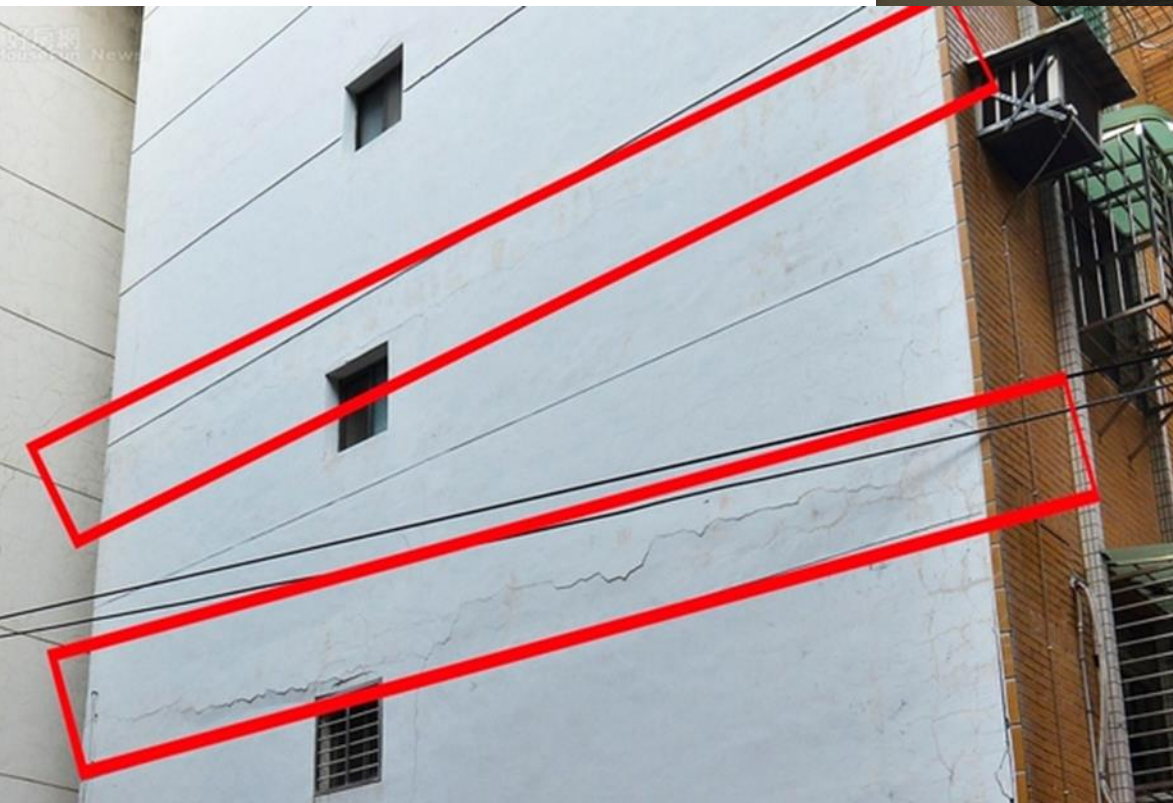
瞭解是最重要的  
的第一步

# 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

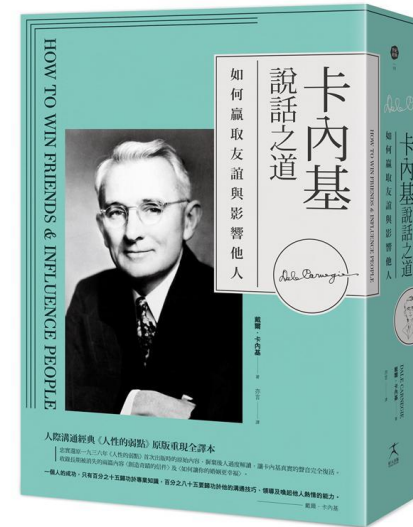
- ▶ 重視多元價值 居住不應該用金錢來衡量
- ▶ **自住**
  - 非商品化: 回歸居住本質
  - 環境、管線、電梯、消防、車位
- ▶ **非自住**
  - 商品化: 增值、出租、店面等商業用途
- ▶ 居住環境 生活機能 整建維護
- ▶ 小規模 都市紋理 歷史文化
- ▶ 節能省碳 環保綠建築

# 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**

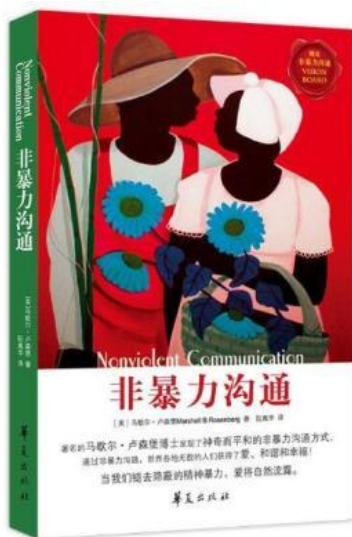
# 都更組織

- ▶ **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**



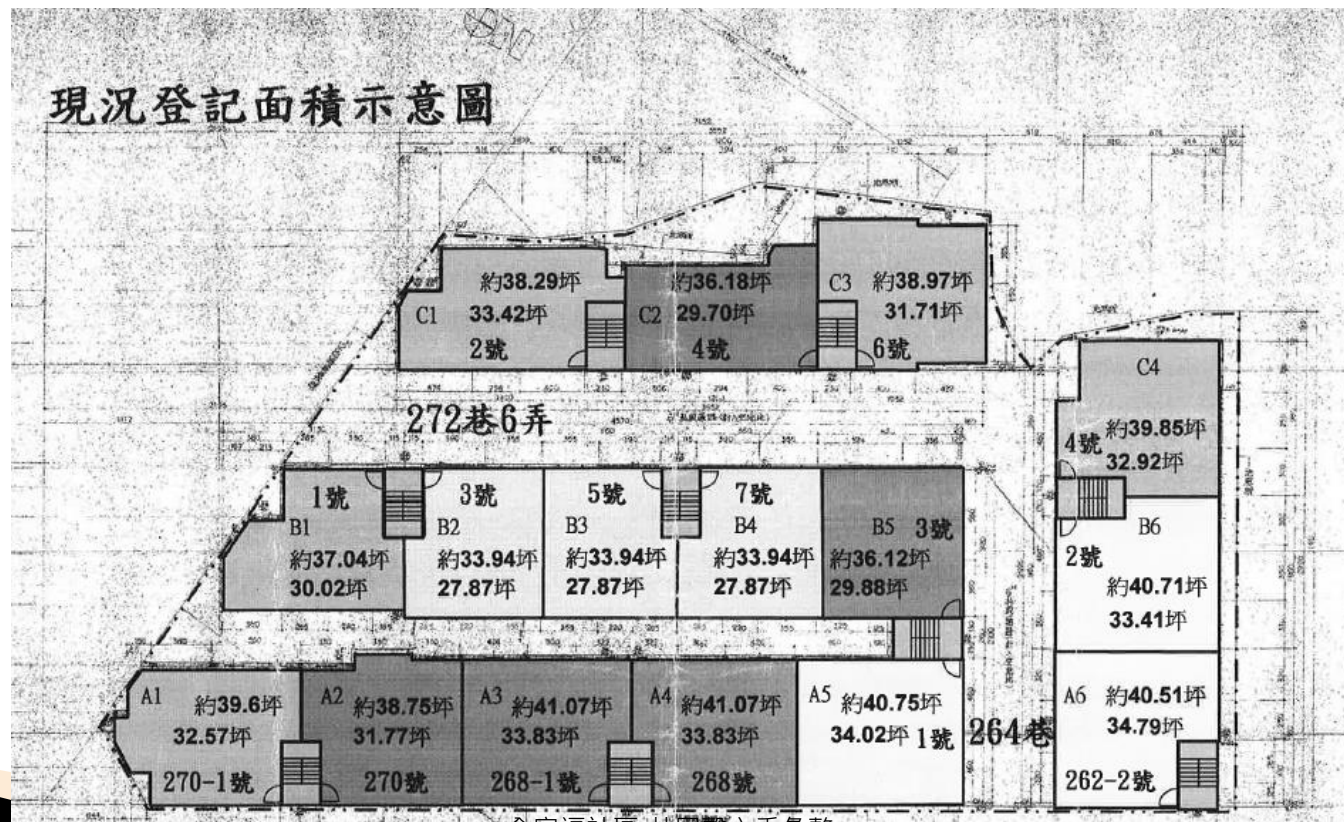
# 委員與社區志工的整合

- ▶ 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	<b>(建商整合)</b>	代理實施者與地主合力整合	需住戶自行整合
建築規劃	<b>(以銷售為導向的規劃設計)</b>	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	<b>需專業與熱忱</b>	<b>需高度專業與熱忱</b>
建物分配	<b>(協議分配比)</b>	權利變換	權利變換
地主利潤	<b>(最少)</b>	須扣除管理費用	<b>最多</b>
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	<b>(建商主導)</b>	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:

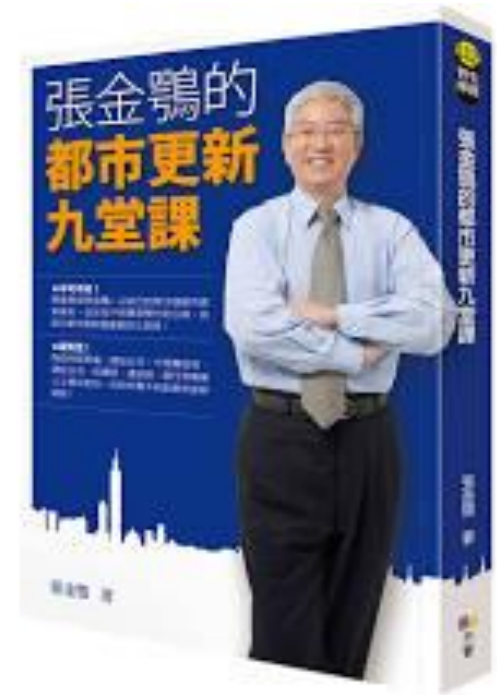
- 一分錢一分貨，便宜品質難兩全

## 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**

# 6. 審議

- ▶ 落實程序正義
  - 民辦公聽會
  - 都更審議會
  - 民辦協調會
  - 公辦協調會
- ▶ 務必優先給不同聲音表達意見
  - 雙店面的小故事
    - 十分感謝最後該戶轉念支持社區
  - 傾聽永遠最重要



# 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

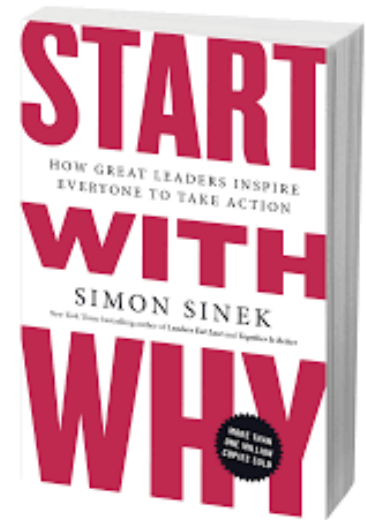
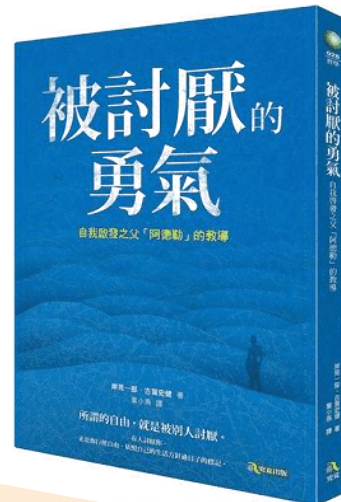


# 問題與討論

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。

