

松友生活社區再生計畫 問題建議回覆說明

說明會一 112年2月22日~2月28日

問題建議事項	解釋說明
<p>1.整合前期資金龐大,如需產權設定取得貸款,萬一不成,住戶需擔負風險。</p> <p>2.店面都更後坪數如變少,營業收入會減少。</p>	<p>1.首先在銀行保證續建完成機制下,不會有不成情事。再者銀行動支撥款前,會先評估風險,是否銀行可承擔範圍內。</p> <p>2.依店面經營方式可分出租、自營、老店三類說明如下: a.出租:都更後即使分回非店面,是辦公室或住宅,但總值增加2倍,金額應可提高1.5倍以上。 b.自營:營業面積可能減少,但營業環境變好甚多,應可提昇品質提高價格增加營收,或改經營CP值較高項目。 c.老店:老害只會經營傳統商行小吃,靠傳統技能而不會隨時代成長的店家。但曾有個會理財的老店說他會舉雙手雙腳同意都更。要拆遷時,他會到附近找一家店面,簽先租後買契約,多20%價格預購。都更期間用貼補租金付房租,都更後將新屋賣出轉買所租店面,應還會有剩一間店面現金或可買兩間擴大營業。</p>
<p>3.可以告訴我可以分回多少坪嗎?</p>	<p>3.其實本案分回模組已開發完成,但是: a.目前沒有各位的產權資料,所以是假設平均分配計算,個案參考價值不大。概略分回坪數將於大家產權資料備齊後分析結果會較有參考價值。 b.詳細分回多少坪涉及分配原則,本案都市更新採取自主都更委託代理實施方式進行,分回原則將由大家多數認同決定。在委託達成80%後,將說明分配原則由大家票決,再依分配原則分析個案分回坪數。 c.實際分回坪數還要由三家估價師進行權利價值估價後,再分析分配之。</p>
<p>4.親自去「里」辦公室聽?以後的會議可以臉書直播或是錄影上傳YouTube嗎?讓不能到現場的朋</p>	<p>4.首先要感謝您努力招邀朋友來聽說明會。其實我們也很想直接錄製影片發送大家,省時省力省錢。但根據以往經驗,會主動出來簽約的,成功率不及百分之一,其他百分之九十九都很難再跟進!</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>友也方便獲得最新訊息！</p> <p>5.都更對於所有權人最在意當然是坪數問題,但我還是建議大家先看規劃與設計,畢竟好的產品又要好的坪數,那犧牲就是建商的利益了。</p> <p>如果建商也都同意!那我想營建品質就不會太好!願本案能順利~</p> <p>6.我非常支持這個再生計畫,可否請知見詳細說明非住戶參與者如建經公司、建築師、營造商等等之分配比率(可靠的比率區間),讓住戶可以有最壞狀況下的評估,避免簽署前很美好,簽署後實算很殘酷,最後白忙一場。</p> <p>7.這樣龐大計畫牽涉市地重劃,地下管線移動,公共空間的設計...好像應屬市府局處的權責</p>	<p>而且會說我找某建商、某顧問、某技師、某議員、某官員看過,他們說不可能...我們連問題在那都不知道,亦難以辨解說明,就此停住了...</p> <p>5.顯然您對都市更新有相當瞭解。</p> <p>但本案是“社區再生”,是高一檔的都市更新,目前初步評估較一般都市更新平均多分回35%,總價值多增加90%,皆非建築產品規劃與設計所得的,而是社區改造與都市計畫變動,以及跨域整合而多出來的。</p> <p>另一方面,本案沒有建商參與,建商沒能力做社區改造、都市計畫變動與跨域整合。建議您來參加說明會瞭解,攸關你的巨大權益。</p> <p>6.在第二段簡報中有建築規模費用,下次說明會將顯示比率,但費用及費用比率有效期限僅有半年,可靠(調整)空間正負5%。不是我們不願列出四年後實施時的可靠比率空間,而是近年來佔比最重的營建物價上漲率已超乎想像,且非我等可控制。</p> <p>重建案很多建商是霸氣整合並直接說好建商分配比,至於住戶間分配比推諉至權利變換與三家估價師!但是→</p> <p>去年台北市核准重建案開工率不及4成,營建物價上漲讓說好的分配比沒有了利潤空間,於是有些建商回找住戶重議分配比,這是比較好結果。其他就以拖待變,或兜售出案,這是次好結果。最差的是開了工停擺的了...。說好的建商分配比都是假的</p> <p>另一方面,建經公司全案管理或公辦都更會試算分回比率,但不會保證,營建超預算發包後,直接扣減分回率。</p> <p>總而言之,說好的比率,在物價持續高漲與世局動盪時代是難預估可靠空間的,僅能有半年短期預估,請見諒。</p> <p>7.沒錯,都市計畫變更(市地重劃是都市計畫擬訂或變更的實施方式之一)屬市府都發局都市計畫科業務與權責。但</p> <p>都市更新條例第35條:都市更新事業計畫之擬訂或變更,涉及都市計畫之主要計畫變更者,應於依法變更主要計畫後,依第三十二條規定辦理;其僅涉及主要</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>8.張先生非常感謝您為解決松友里老舊住宅問題,提出如此前瞻的計劃。說明會中的社區改造規劃,只是初步的構想,以松友里整體來做規劃改造,觀點很好。目前可能是史無前例的大計劃,當然,大部分住戶都樂觀其成。但是,其中牽涉太多法規、使用變更、物價成本、時間成本、個人利益、商業利益....等等,許多變數。建議:知見生活開發必須想辦法縮短住戶與計劃推動單位的認知落差。首先,可將相關法規名稱、第幾條到第幾條,列為附註參考資料,住戶可自行上公務機關網站查詢了解;或整理成檔案放在群組中,供大家參考。如果住戶大多數都能先了解法規,對自己的權力與利益都十分清楚,就不會浪費太多時間一直回答不同人提出相似的問題,畢竟住戶最在意的是自己的權益;知見生活開發可以專注於更重要的事情,也可減少冗長的會議時間,以免造成頭熱腳冷,後繼無力情形。或者,因為不了解產生誤會,而造成釘子戶的</p>	<p>計畫局部性之修正,不違背其原規劃意旨者,或僅涉及細部計畫之擬定、變更者,都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施,據以推動更新工作,相關都市計畫再配合辦理擬定或變更</p> <p>都市計畫法第24條:土地權利關係人為促進其土地利用,得配合當地分區發展計畫,自行擬定或變更細部計畫,並應附具事業及財務計畫,申請當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。所以我們可經由都更案送請變更,亦可自行提送申辦,但都由都發局辦理變更作業。</p> <p>8.都市更新涉及專業層面甚廣,故市府特設都市更新處辦理。相關實質法與程序法規詳內政部營建署與台北市都市更新處網站。</p> <p>我要說是:法條錯綜複雜相互糾纏是用來應付政府機關的依法行政。對於住戶,我們是將數十條法規用我們專業評析整理出來的結果呈現給住戶,並在重點處用法理面來說明。</p> <p>我相信建商與住戶是不談法規的,直接用市場行情與經驗分取利益。</p> <p>事實上,每項事證均需註明法條號,將花費數十倍時力,有時比寫計畫書送審還困難,因審查委員比我們更熟悉法條,不必特別註明,除非是法理攻防才需特別註明!</p> <p>但您說”住戶最在意的是自己的權益”,這是絕對是對的,我們會評析出各種結果,供大家參考,但亦請相信我們的專業。</p> <p>至於對法規有興趣的,我們可以找時間共同研究!</p> <p>這麼大案子,有釘子戶是必然的。未來執行時,一切將遵照法律程序執行,並會知法院存底。</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>情況，而使計劃中斷、拖延。畢竟，工程案子最怕拖時間，時間就是金錢。另外，也怕碰到政府人員改朝換代，一任市長四年，若沒有在此期間將變更和執照搞定，可能會發生什麼事就不得而知！以上為個人拙見，還請大家集思廣益，謝謝！</p> <p>9.可否在說明會詳細說明委託信託的事情，這中間學問很大，還有介紹一下日合建築經理股份有限公司，查不到這家公司有任何相關經驗，這麼大的案子怎麼能放心委託給一個剛成立沒經驗的公司呢？</p>	<p>因應市長四年任期，所以我們規劃整合要在一年內完成，申辦作業二年，請照一年。仍請各位協同我們將這好計畫訊息傳遞出去，廣邀周邊鄰居參與說明會。</p> <p>9.這問題涉及範圍廣泛，現分為建經公司型態、全案管理公司型態、本社區再生更新需要委託信託什麼項目？委託信託給誰？等四大部份說明。</p> <p>第一部份：建經公司型態</p> <p>早期在沒建經公司的時代，合建貸款的運作是經由銀行內部稽核員去確認工程進度撥款，由於內部審核員多數是金融界背景，無工程技術經驗背景，常遭建設公司與營建廠商矇蔽撥款而出問題，進而殃及住戶與消費者。</p> <p>政府為避促進房市健全、保障交易安全、維護交易秩序，內政部特訂頒建築經理公司管理辦法，並為特許行業且須有銀行支持。於是金融業主導的金融型建經公司逐家成立，但建經公司八項業務中僅財務稽核屬金融業務，有野心的建經公司招募另七項專業人才，想全盤主導建設營建事業，其他的則將內部稽核部門撥出來，其他七項專業個案外包或外聘，與原銀行貸款稽核部沒多大差異，問題仍在。</p> <p>由外行主導其他七項專業當然不及個別專業公司，尤其是工程進度查核及營建管理，我曾見建經公司派出學校剛畢業格查核進度，掌控撥款大權。</p> <p>事實上，建經公司除另經營全案管理者外，對於建設公司業務主要在工程進度查核與保證履建執行上，而這均非金融業務。</p> <p>民國92年建築經理公司管理辦法及特許廢止，技術型建經公司紛紛成立，畢竟七項專業各有所長，如有銀行支援搭配更具優勢，日合建經即屬之。當然亦有投機冒險者撇開銀行自行承擔風險，以致市場良莠不齊。</p> <p>第二部份：全案管理公司型態</p> <p>都更危老重建事業申審實施作業繁瑣，可分十大項需</p>

問題建議事項

解釋說明

數十項專業人才，自辦都更居民無以為計，全案管理公司應運而生，代辦所有作業與管理。

全案管理作業項目約有一半與建經公司營業項目重疊，許多建經公司經營承辦全案管理作業，但全案管理並非一定需要建經公司。

全案管理公司依其公司背景可分為建經公司型、建設公司型、技術顧問型、專案管理型。後二者以技術為憑，如建築師或各科技師事務所，從不以資本說項稱道。

其實早期建設這些作業全由建設公司內部分派擔任。建設公司主要強項在產品開發與行銷，其後因營建工程日趨複雜而出現營建專案管理項目，又因危老重建案產品開發差異性不大，建經公司挾銀行籌措資金與履保優勢而崛起經辦全案管理。

階程	目的	項目	全程開發 整合管理	全案管理 (建經代理)	全案管理 (建設公司)	全案管理 (技術顧問)	專案管理 (技術顧問)
增效規劃	創新規劃 實質坪效 無形效益 +15%~50%	開發策略	◎				
		擴園爭效	◎				
		配套增值	○				
		生活環境	○				
區塊整合	最適範圍 途徑方式 +3%~10%	擴園整合	○				
		區塊共識	◎	△	△	△	
		效益評估	◎	△	△	△	
全案管理	全面掌控 降低風險 +損3%~5%	實施方式	○				
		規劃整合	↑	○	◎	○	
		更新會務	○	○	○	○	
		申辦作業	◎	△	△	◎	◎
		設計請照	○	△	△	○	
		資金籌措	△	◎	○	△	
		營建管理	○	△	△	○	○
		住居輔導	○				
		選配找補	○	○	○	○	
		驗收交屋	△	△	○	△	△
作業費率	重建費計 總銷額計	地政財稅	○	◎	◎	○	
		諮詢服務	◎	△	◎	○	
		重建費計	-	15%-20%	15%-20%	6%-10%	3%-5%
		總銷額計	8%-16%	5%-10%	5%-10%	3%-8%	1%-3%

近年來政府放寬都更危老金額貸款，於是技術顧問型全案管理公司興起，畢竟全案管理十大作業項目中，籌措資金只佔十分之一而已。知見顧問與日合建經皆屬技術顧問型全案管理公司，日合黃小姐因有多家銀行支援，故以建經公司組成技術團隊。

各位老鄰居，如果您只是原地重建產權清楚，建經型全案管理公司是不错的选择；如果想新屋價格提高，增加分回率，建設公司有行銷優勢；如果產權有狀況或注重安全品質，那應優先考量技術顧問型；如果您有金融或其他專業背景，瞭解掌控全案作業，專案管

問題建議事項

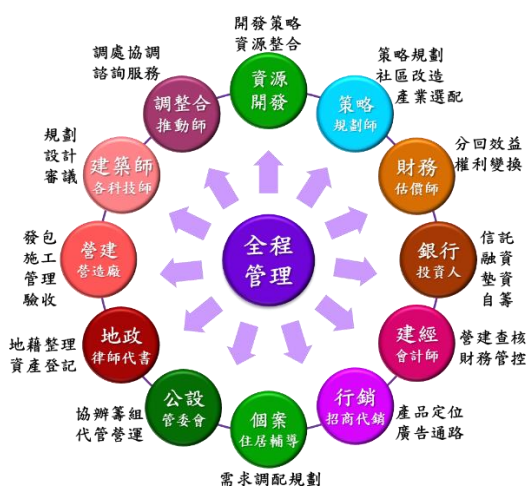
解釋說明

理型收費最低，是最佳選擇。

第三部份：本社區再生更新需要委託信託什麼項目？如聽過說明會簡報，會發現本松友社區再生更新計畫似乎不只是房子更新重建而已，好像還有許多非房子更新的事？其實整個再生更新計畫涉及策略開發、社區改造、都市計畫、都更重建、跨域整合、社區生活服務、(品牌)行銷招商(經營)七個領域。

您會發現前面討論那麼多辦理都市更新的建經公司或全案管理機構僅僅辦理都更重建這個領域，當然這是七個領域中最核心的，也是大家最關心的一個。但是前三個領域是讓我們較一般都市更新多分回35%坪數與多增值90%的主要項目。後三個項目是讓我們生活便利環境美好，可能會再加值多分回項目。而這六個領域是一般建經公司或全案管理沒有的，沒有概念、沒有能力、也不會，也不願花時間辦理的。

松友生活社區再生計畫是高一檔的都市更新，作業領域遠超一般都市更新範圍，需要委託的不只是都市更新全案管理，還包括其他六個領域作業及全領域統合管理作業。



第四部份；委託信託給誰？

經前段評析可知道，除都市更新作業外，其他六個領域是一般建經公司或全案管理沒法辦理的？

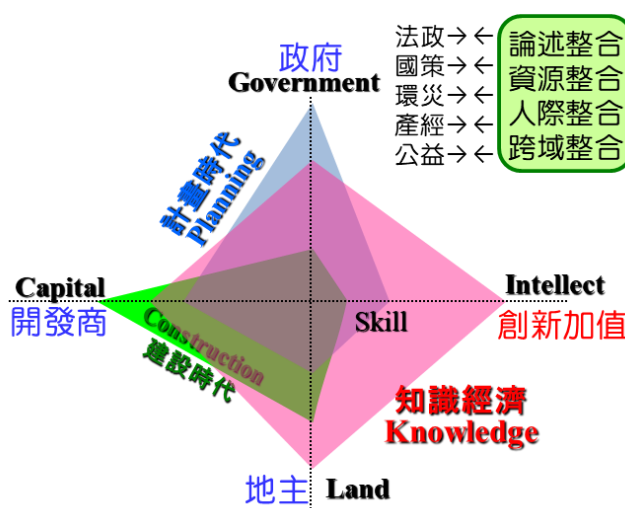
個人生涯因緣際會有幸一路參與主持國家級重大建設，近十年則擔任多家建設公司、工程顧問公司、建築師、營造廠高級顧問，而涉獵並能統合前述各項領域。知見生活開發公司也是為統合這七大領域而成立

問題建議事項	解釋說明
<p>10.如何找到實力夠強的建經公司</p>	<p>的！這也是為什麼我們可以規劃出本社區再生更新計畫的原因。</p> <p>而本人居住於社區內已數十年，深感計畫對社區的重要與急迫性，遂傾力結合要求各專業機構先行付出，規劃提出這再生計畫供大家參考。</p> <p>本再生更新計畫範圍大，人數多、時程難控制，易有變數，經評估建議以依都市更新條例第25條「都市更新事業得以信託方式實施之」信託金融機構，並委託原規劃機構-知見生活開發有限公司代為辦理，同時由本人出任計畫主持人較為妥適。</p> <p>經由履歷顯示，本人(知見公司)經常為大型建設計畫主持人，早具組織統合各領域能力，未來希望社區內各專業人才站出來共同參與，組成堅強團隊為社區服務。</p> <p>接下來將在另一問題”如何找到實力夠強的建經公司”中一併回答。</p> <p>10.日合建經黃小姐是建築研究所畢業，十多年建築設計歷練後，成立二口國際策略公司轉進產業策略分析、都市計畫、土地開發、園區規劃、社區營造，近年更結合銀行資源，投資興建開發危老都更事業。日合建經+二口國際團隊具有本社區再生更新七領域經驗，復有金融系統與政府機關資源可彌補知見公司獨欠缺項目，</p> <p>未來將由日合建經黃小姐擔任計畫推動人，借重其團隊資源負責金融系統信託貸款與政府機關協調溝通申審作業，並協同知見公司統合七大領域專業人士。誠如前位朋友說的，知見公司將專注於策略規劃與系統資源整合等更重要事項。</p> <p>在這再整理一下前問題中回應：如果我們放棄多分回35%坪數與多增值90%，回到原地重建產權清楚，建經型全案管理公司是不錯的選擇；如果想新屋價格提高，增加分回率，建設型全案管理公司有行銷優勢；如果產權有狀況或注重安全品質，那應優先考量技術顧問型；如果您有金融或其他專業背景，瞭解掌控全案作業，專案管理型收費最低，是最佳選擇。</p> <p>松友生活社區再生更新案如引進所謂資本額高金融型</p>

問題建議事項

解釋說明

建經公司，除收費大幅增加外，勢必與知見公司爭取主導權，變成外行領導，沒能力統合七個領域與政府機關協商爭論，多分回%數將大幅降低，甚至回歸就地重建的窘境。但建經公司與其下專業不在乎少些營收，快速結案轉戰他案會是其內部要求，損失的是我們地主住戶。



總而言之，我們並不是要找實力堅強的建經公司來對抗爭權，而是找最合適能相輔相成的公司，日合建經絕對是最合適的，其團隊資源也對本計畫成功有也有大大附帶效應。

由於本社區再生更新事業未來融資將達600億，屬於多家銀行大型聯貸案，如有金融型建經公司願專注於其金融強項，我們是非常歡迎與其合作。

11.市地重劃道路公共設施規劃到完成，屬公部門執行時程難預料。

11.社區再生與都市更新重建一樣，最花時間的是住戶整合，短則3~5年，長則5~10年。次為申審時間短則2年，長則3~...年，尤其是建商主導的半合建案，審議委員怕有圖利建商嫌疑惡名，因此要求100%住戶同意而無限期延宕。是故，本社區再生更新案建議採自力都更信託代理方式進行，可減免審議委員疑慮。

至於整合方面，因本再生更新計畫有多分回35%及增值90%誘因，希望能在一年內整合完成。同樣本計畫亦提出拓寬信義路六段與後山巷道，以及生活社區規劃等有利都市發展誘因，可大幅縮短都市計畫審議時間。另外我們採與都市更新重建事業計畫併送申審機制，有兩年都市計畫申審時間，不致會有嚴重延誤整個申

問題建議事項	解釋說明
<p>12.日合建經+二口國際團隊具有本社區再生更新七領域經驗,復有金融系統與政府機關資源可彌補知見公司獨欠缺項目,既然日合+二口具備七領域人才,又有金融機構支援,請教知見的功能?</p> <p>13.大多數住戶都支持都更,但是,內心卻有許多不安與懷疑。所以,一直在觀望,期待主持者能拿出更大的誠意,來換取住戶更多的信任。願意在此群組提出疑問和參加說明會的住戶,都是關心這個開發案的,也期望主持者能毫無私心地解答,讓案子順利進行。很抱歉,有些不好聽的話先說在前頭,避免後續花更多時間在法院解決。</p> <p>就拿,農曆年前大動作現金買房,在此開展示中心的衛浴設備公司來說。此間知名衛浴設備公司的台北展示旗艦店和客戶服務(維修)部門都在松仁路上,離松友里的距離並不遠,為什麼要選在此老舊社區開新門市,這附近並沒有新建案?而且時間點就選在農曆年前動工。接著,松友里都更說明會在農曆春節後馬上展開。</p> <p>松友里,這2、3年蟑螂、鼠患特別嚴重,是不是過一陣子,我們就會看到松友公園的樹上都站滿禿鷹,準備來這裡大快朵頤一番。希望主持者,若要想大家來參加遊戲,應</p>	<p>審作業時程情況。</p> <p>其實整個計畫時程中,最沒把握的是住戶整合時程,我們衷心希望大家共同努力,傳播周邊鄰居這計畫訊息,共同參與獲利,縮短前期住戶整合時間。</p> <p>12.知見是本案主持機構,負責全案執行,現階段並負責開發策略、社區規劃、領域統合與產品定位,且因地緣關係負責住戶整合。日合建經為計畫推動方,負責計畫推動說明與各領域公私協調。</p> <p>13.煩請您依版規,註明您的路巷號樓層。</p> <p>a.本公司這次松友生活社區再生更新計畫,採代理實施方式,也就是代替大家辦理更新相關作業,非建商亦與建商無關!代辦選建築師、發包營造廠如有節餘,均將回饋分攤回地住戶。</p> <p>b.要主持者能拿出更大的誠意,不知需那方面的誠意,煩請明示方向!</p> <p>c.松友里都更說明會為何此時辦說明會,與任何機構、公司、團體無關。主要就是本案規劃完成,年後推出而已。</p> <p>d.知名衛浴新門市為何此時此地設立,我們不瞭解,也無權過問。</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>該先制定好公平、公正的遊戲規則與防止機制，避免被蟑螂、老鼠、禿鷹霸佔，並且出現圖利特定廠商的對價關係、或是有領人民納稅錢的公職人員或計劃案相關廠商及其關係人，因職務之便，藉機囤房，損害原住戶權益與人身安全，而產生不必要的糾紛，將美好的時間和生活浪費在法院。這是住戶真正的擔心！因為，全台灣有太多危老和都更案都還擱置在法院處理中。還請主持人明示相關法規與防治措施，讓住戶能安心交出委託書。</p> <p>14.張先生，感謝您的回覆。你或許誤會我的意思，避免打字篇幅冗長，所以簡短陳訴，我並不是指控貴公司與那家衛浴設備公司有關聯。不管他們是如何事先知道這個開發計劃，他們的大動作，不得不讓人有囤房聯想。依你的回答來看，目前整合此計劃三家公司，完全無法幫助住戶防止這類事情發生，只能等問題出現，再向主管機關申訴、調查。試想，有哪一個住戶吃飽沒事，把自己的房產權交出，還要流落外面租屋住，卻是幫有錢的企業或財團作嫁，最後，還要上法院才能爭取自己的利益。</p>	<p>e.有關好公平、公正的遊戲規則與防止機制，請參考“台北市都市更新處網站”法規資訊專篇”</p> <p>f.您亦可以結合周邊志同道合朋友，去發現不法，並向有關機關檢舉偵辦。本公司無檢調權，亦請見諒！</p> <p>g.本公司代為本社區地主任住戶辦理都更計畫，均將遵守相關法規公開、公平、公正辦理，您如果發現有如您所說的不法情事，亦請直接向有關機關檢舉偵辦。</p> <p>14.知見只是單純的開發推動松友再生計畫而已。再次申明本公司無檢調偵察權，這個社區每年有數十宗房屋買賣，計畫提出說明道當下應該有買賣仲介正在進行，您的囤房聯想仍請向有關機關提出。如果您想遏止或預防囤房情事發生，最好的方法便是儘速邀約社區朋友參加說明會，讓大家瞭解本計畫的價值，參加本計畫房產信託銀行不賣，囤房者自然無機可乘。但本計畫龐大人多，未來勢必會遇到不願等計畫完成，只想賣房賣地者，本公司還得想法替他尋找投資者買房參加完成計畫，特此聲明。請參考https://twur.cpami.gov.tw/zh/urban/statistics 全國已核准危老重建2746，都市更新1059案，這些數十萬住戶應不是吃飽沒事的，如或許這些案中有您所想的防止“這類事情發生”機制，仍請會知本公司，不勝感激！</p>