

松友生活社區再生計畫 問題建議回覆說明

說明會二 112年3月1日~3月7日

問題建議事項	解釋說明
<p>1.這次重建發起緣起的原因？這樣大規模重建行動的來由？是私人發起？還是公部門的推動？什麼人主事？</p>	<p>1.首先要謝謝您，讓我有機會說個明白。</p> <p>簡單直接先這樣回應：這是我五樓加蓋工作室看出去的景觀，高壓塔、老舊房屋、信義計畫旁貧民區、70歲要爬五樓，這些都是緣起因素之一。但這些都不是重點！</p>  <p>重點是：個人生涯因緣際會有幸一路參與主持國家級重大建設(請看我的履經歷)。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，廣泛涉獵並能統合再生更新計畫有關策略開發、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)等七個領域。更具有前瞻思想、策略整合與開發規劃能力，可規劃出這再生計畫，開發出全齡智慧生活社區。</p> <p>如您有聽說明會，會看到簡報第一頁的署名：知見生活開發。這是一個新創公司，我是負責人。</p> <p>您可以當作是一個熟悉松友社區的私人公司發起的！本人是主事者，計畫主持人。</p> <p>現在可能您的問題又來了，為什麼不是公部門，為什麼不找建商呢？因為：</p> <p>公部門強在其中都市計畫、都更重建二項，難跨部門整合其他領域，更不會整合地主住戶。</p> <p>建商只會都更就地重建一項，其他六項全無概念，也不願整合地主。</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>2.畢竟，我們每一個「個體」，都是個「力量微弱且不明究理」的「個人」而已啊！雖然我們都感謝發起行動的人或群體，但重建對每一個家庭都是大事，都須謹慎以對，不是嗎？</p> <p>3.相信大家都希望知道：配合重建工作與行動，每一步驟的保障何在？</p> <p>4.感謝張先生與規劃團隊的辛勞。並建議貴單位利用「錄影與網路」工具錄製影片，清楚說明貴單位的「計畫緣起以及整體規畫構想遠景」方便所有住戶點閱觀看冷靜分</p>	<p>所以我只能用自己公司“知見生活開發有限公司”發起、整合、推動、實施。對本案我們的角色是一個顧問及服務公司。工作內容用專業名詞是開發整合+全案管理代理實施，說白話一點：我們提出一個有利房地主的方案，向大家說明取得多數人同意，然後我們幫(代理)大家辦理所有程序作業，包括發包工程與監督管理，最後交屋登記產權，成立管委會為止。至於房地產與融資的保障，我們建議辦理銀行信託信託代理實施這是經我們審慎評估最好的方式。</p> <p>https://www.wealth.com.tw/articles/232b5735-27ca-4b57-816b-de90ab51d68f。</p> <p>2.重建知識法規資訊群有數十上百個專有名詞，有時一個專有名詞是一門課，詳細解釋起來數十頁都說不盡，更可怕的是一個解釋會引發更多的專有名詞。但無奈這是家庭大事，只能請您多上網瀏覽看看，亦可多參加別地方的說明會，否則如錯失良好的重建機會，損失可大了。或許您可以用另一個方式，找一個您信得過都更重建專業人士來瞭解，然後一定要當面與我們對談，提出專業問題交流討論。</p> <p>3.我想知道您所說或您認知的”重建工作與行動每一步驟”是那些步驟，在每一步驟您要的保障是什麼或者說您怕的是什麼。</p> <p>近日有朋友家要重建，遇到一個建商提出二方案，一是信託，二是給地主2700萬押金，然後地主付1/3(900萬)為訂金。問我是否倒押金較有誠意，我轉問有經驗朋友，答案是：不好，有押金不信託反而風險大，如果要合建就一起信託。曾有案例建商倒了營造廠的錢一億，信託銀行出面要營造廠接或不接，營造就出面當實施方，如果地主自己去抵押 如果走不下去，你拿押金錢人家會直接拍了。</p> <p>4.這問題在我們志工團也多數這樣想的！我再次感謝志工朋友努力招邀社區朋友來聽說明會。</p> <p>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去說明的！來聽的問題都那麼多，看影片的只有一個問題，</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>析整體計畫的可行性及參與可能性，畢竟將所有住戶聚集在一起有相當大的難度，甚至可說，沒有可能讓住戶全數到齊。</p> <p>5. 影片中，建議清楚說明發起人或發起單位的專業領域及規劃構想遠景…。</p> <p>貴單位規劃設計努力所得利益？住戶委託交辦具有那些利益誘因？</p>	<p>我覺得不可能！或說我找某建商、某顧問、某技師、某議員、某官員看過，他們說不可能…而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>另外說明會內容涉及版權與同行競爭，會有法律侵權問題。也涉及公共政策，我們不想與機關對立而影響計畫申審核准。我們的策略是連署達一定程度，直接與機關高層對話，取得支持共識後，會公開說明會影片。</p> <p>我們不惜辛苦的一場場說明會，是希望能讓計畫成功，敬請諒解！。</p> <p>5. 都更危老三十年了，全案管理代辦也二十年了，成案有三千多起，但我從未看過您所說的影片，顯然用影片成效低落，不被業界採用。仍請您親自來聽說明會，一窺說明會全貌。</p> <p>我們的說明會分三段，第一段：開發構想效益及社區未來遠景，第二段：國內外案例及團隊績效，第三段：實施計畫包括實施流程、計畫更新效益、計畫(知識)整合、實施策略、代理實施架構、團隊組成、概估規模經費、預排期程、住戶辦理事項、全程開發管理總論。</p> <p>在這同時要感謝許多一次聽不清，再來聽的朋友，畢竟重建對每一個家庭都是大事，都必須直接面對，謹慎以對。</p> <p>至於規劃設計努力所得利益？住戶委託交辦具有那些利益誘因？已在計畫更新效益、實施策略、全程開發管理總論中多次說明，綜合誘因如問卷調查第六項：本社區再生計畫是高一檔的都市更新，有下列優點，那些是您需要的？(可複選)<input type="checkbox"/>1.分回坪數<input type="checkbox"/>2.較高房價<input type="checkbox"/>3.住居環境<input type="checkbox"/>4.生活機能<input type="checkbox"/>5.老幼托護<input type="checkbox"/>6.減輕鄰避。這是一個綜合CP值很高的計畫，仍請您多加支持。</p> <p>至於支出細目如何處理？這問題顯示您誤會了我們的服務與收費模式，我們代辦所有作業就如仲介或建築師採總價比例%數計費，您不會管仲介或建築師支出細目吧！</p> <p>至於協會是自由參與的，其宗旨、組織及經營模式，</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>支出細目如何處理？例如：年費需要用在哪些地方、需要用到哪些專業人員、雜支、工作場所..等。目前的說明方式令住戶獲得的資訊極少，只能讓大家成了無頭蒼蠅，只能對各位嗡嗡..問題成堆。</p> <p>6.如果不讓資本家剝皮，社區自付初期文書人事費用是值得的。</p> <p>7.感謝張兄發起組織社區協會，但張俱廠商/住戶雙重身分,如果由里長發起連署更為妥適。</p> <p>8.住戶需要瞭解的就是這類非常實際且切身相關的問題。例如：松德路307巷聽說會被騰空成醫院用地對嗎？那是如何處理規劃的呢？我們並不想知道你們的專利技術類的訊息。</p>	<p>仍請看協會章程，難以在此說明。基本上，初期目的是配合叫喊都市更新計畫，主要任務是協調鄰避設施改善，終期是社區自治發展。至於實際經營模式要由會員大會及理事會決定。</p> <p>這再生計畫遠景是為社區下一代打造的，建議年青人多參與協會，共同為自己家園發展努力。</p> <p>6.本社區更新計畫目前暫無打算讓資本家參與，資金全由銀行融資，節省資本家投資報酬(剝皮)費用，回饋分回坪數。社區自付初期費用是好觀念，實際上難行，首先讓2100戶決定付多少錢，須至少花一年以上時間。想想看，找2100戶開會不可能，逐戶調查回收至少要2/3(1400戶)以上，半數同意。真正收錢又要逐戶說明，這時不同意一大堆，要收達80%以上又要花一、二年。誰要逐戶調查、說明、收費....又是問題。本社區更新重建無法採用自組更新會，道理一樣。上述情形同樣會發生在更新會作業上，一拖...十年過去了。</p> <p>7.本生活社區再生計畫跨越二個里，主要任務是協調鄰避設施改善，活化利用土地及機關資源。里長身份有行政配合義務，在上級機關施壓下，反而難有強勢作為。本人因是更新計畫主持人，當協會理事長也未必妥適，我們希望社區熱心人士站出來，年青人亦可，到時會員大會成立時，再決定。</p> <p>8.為規劃整合方便，本社區現況分為A-H區。松德路307巷被列為H最後一區，是因為這區與其他七區明顯分隔，又有虎林公園介於其中，我們團隊不知如何處理，本打算放棄，讓H區暫列為保留區原地自行重建，因如將這些住戶直接往主區重建搬移，將分吃主區住戶分回坪數，這是不合理的。其後本團隊”跨域整合”組因活化區打算建置醫養園區，精神院建議增加老年科，虎林公園鐵塔若遷移，建置醫養主院，恰可居中聯合成一片。於是可將H區往下遷移，並建置醫養主院，這醫養主院未來將出售的，以抵償H區遷移至主區的房地費用。由於這計畫涉及都市計畫變更，仍需與市府協調方能定案！</p> <p>另附帶說明，本社區任何一棟均可自決，要不要參與</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>9.請教這份專任委託書內容</p> <p>1.調處人定義？</p> <p>2.委任期限未列？</p> <p>3.協議事項內容不清楚，多數決比例為何？總銷額定義？</p> <p>10.委託書為何使用「專任」二字？</p> <p>11.另請問委託費用怎麼算?受託人的辦理事項？</p> <p>12.我建議委託書還是要仔細並依法處理，比較好喔。</p> <p>13.另請問，我們是重建，依都市更新條例第26條都市更新事業機構不是應該是股份有限公司？但簽約的「知見」是有限公司。</p> <p>14.針對這點我也有意見，所有議定事項，即使在說明會中提及也必須在議定書內才算完整。議定之事項須白紙黑字說明，雙方認可完成做了清楚認定，否則就不會被多數住戶</p>	<p>整體更新計畫，我相信我們團隊有能力將之隔離規劃分切開來，主計畫效益影響不會超過3%，但該棟損失的利益將超過30%以上。</p> <p>9.調處人在本案目前未出現，所以應空白。我們在別的案子，會有一些整合人或都更推動師願意合作替我們調處整合住戶參與計畫，並全程負責住戶相關應簽辦事項至完工交屋為止。本計畫實施時，我們亦會安排調處專人與住戶接洽。</p> <p>本案計畫複雜人數眾多，不易掌控時程，採開放式委任，住戶可另委任其他公司辦理都市更新，而使本委託自動無法成立，故本委託亦不訂期限。</p> <p>多數決即為字面意思，採得到較多數票的方案或廠商。本案規模龐大，未來可能分四至五區發包給營造廠，那就由參與住戶投票決定最多數的前四或五個營造廠得標施工。另如重建範圍可能只有一個方案，那就要參與投票的過半數通過。</p> <p>總銷額是指所有房地設施的總價值，也就是所有房地設施(含分回的)全部總售價。</p> <p>10.專任指住戶不能再委託其他公司辦理松友生活社區再生計畫。此舉是避免有心人士於計畫要成案時(住戶同意數夠多)，用低價或所謂誠意現金鼓動搶案接手，以致糾紛停案。</p> <p>11.委託費用就是全程開發管理費用，以總銷額8%計。受託人辦理事項是代理實施再生更新計畫。</p> <p>12.無法可依，”要仔細”併同第14點回應。</p> <p>13.未來實際執行送件前，將變更為股份有限公司！</p> <p>14.首先說明我算高級專業人士，非常喜歡把契約訂得仔仔細細，我做完合約規定事項拿錢走人，如有要多做另拿錢來。至於計畫是否能完成完善，或許專業人士會給建議，或許不會，因契約法律面那是業主的事。委託書擬訂有三種方案，一是訂詳細工作項目，二是訂幾個大項目，三是訂一個總項目。</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>認同。</p>	<p>第一種方案訂詳細工作項目，這是專業人士喜歡的，也是專業人士才能訂出來的，但對於非專業的住戶是吃虧的，因為住戶根本不知道有什麼項目，又不知那些是必要的。另外是工作項目與數量明確，或簡單幾個工作項目才容易完整訂出來，本案複雜程度高，實難訂出完整項目與數量。</p> <p>第二種方案訂幾個大項目，這是選擇分切工作項目，只願負責自己專業部份，其他不負責任。如建築師的委託契約常常選擇只做規劃、設計，不想做監造，也不願負責做測量、鑽探或其他非建築師專屬項目。</p> <p>第三種方案訂一個總項目，這是一種統包方式，全程負責到底完成。這種方案特別適合工作項目與數量都不明確，或需協調整合的案件。而本計畫兼具二者：項目數量都不明確，又需協調整合。這類委託多以費率%數計費。</p> <p>我相信絕大多數住戶要的是”全部負責做完”。至於怎麼溝通協調整合與專業申審，那是知見團隊要去處理負責的。</p> <p>而未來如整合成案，全案包括這委託書將一併納入信託契約，昔時銀行另有風險管理與外聘專業人士，就本委託設立監管機制，保障計畫執行。</p> <p>綜上所述，本委託仍建議採第三種方案，以”代理實施再生更新計畫”一個總項目簽訂。並以全程開發管理費用，以總銷額8%列入重建費用內。</p> <p>另外，要附加的是心態問題，本團隊規劃出一個出色美好的計畫不是只為了工作賺錢，我們是真的要完成這計畫，建構一個全齡智慧生活社區。</p> <p>https://www.an-sin.com.tw/faq?type=1</p>
<p>15.委任人要將產權信託給受任人的指定機構，這機構是什麼？信託的目的是什麼？</p>	<p>15.機構指有信託業務能融資的機構，泛指金融機構，也可是保險公司或金融控股子公司。</p> <p>信託目的為保障住戶產權歸於本計畫，不受任何廠商(包括知見)或其債權人扣押處置。同時亦不受任一住戶因債務、死亡繼承影響本計畫執行。信託一旦成立，信託機構(銀行)有義務監管，甚至接手完成本計畫。</p>
<p>16.市府將公辦都更案受理門檻自</p>	<p>16.其實依據都市更新條例第12條，政府有權主導直接辦</p>

問題建議事項	解釋說明
<p>90%降至75%，加速此市都市更新腳步。請問我們都更計畫是否適用上面新聞意願門檻？</p>	<p>理任何地區的都市更新，而且只要50%同意。</p> <p>目前公辦都更多數依第46條第4項規定：公有土地面積或比率達一定規模(1/2)以上者，必須公辦。</p> <p>公辦都更會附帶很多社福公益設施，更新結果越來越接近建商的，也多數分不回原坪數，造成住戶反彈衝突。所以之前市府規定住戶同意數達90%以上，才會接受公辦強制實施，以避免住戶間反彈衝突。</p> <p>在不增加利多(分回坪數)下，降低門檻有利加速公辦，但會增加住戶間衝突反彈。</p> <p>我們再生計畫是增加利多(分回坪數)以取得多數人共識的方式不同，我們的方式會減少住戶間衝突。</p> <p>另外，公辦都更是以環境公益與政績優先，我們再生計畫是以住戶社區權益優先。</p> <p>都市更新條例第12條 經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：</p> <p>一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。</p> <p>二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。</p> <p>未來我們也會想方設法走第12條，但不是公辦(政府辦理)，而是政府主導同意其他機關(協會或知見) 經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。目的是依第8條走策略都更，容獎上限提高為100%，才會有分回較多坪數。</p>
<p>17.請問如果我們不是公辦都更，為什麼會規劃社會住宅？</p>	<p>17.社區裡F、G、H區有公有住宅地，同一般私有地一樣可分回房地，而市府會要求集中做為社會住宅。</p> <p>區內廢除公有道路地亦可部份分回做為社會住宅。</p> <p>未來如市府同意活化醫養與集約發展提高容積，增加房地一部份分給地主，一部份分給市府，市府這部份也會要求做為社會住宅。</p> <p>其實志工團已多次反應希望不要有社會住宅。本團隊正在研討一些論述，希望未來能說服市府集中分回醫養設施，免分回社會住宅。</p>