

松友生活社區再生計畫 問題建議回覆說明

一. 交流座談會 112年2月1日~2月21日

問題建議事項	解釋說明
1. 參與都更後會不會有建商或營造廠倒閉的風險？	1. 因建商無能力進行再生計畫，且其利潤會降低分回坪數。本案將採自建代理實施模式，並與信託銀行協商實施續建完工保證機制。營造廠倒閉信託銀行將保證本重建案完工。
2. 所以成本是透明的嗎？會不會有黑箱作業？	2. 將採分項統責制公開招標發包，成本及預算均將透明公開，不致有黑箱作業。
3. 我土地跟政府承租的，房子合法自己的，都更是不是對我沒有益處？	3. 都市更新條例第60條...由土地所有權人及合法建築物所有權人...自行協議處理。 前項協議不成...由實施者估定合法建築物所有權之權利價值...占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人...
4. 我房子有違規增建，那都更後我有更多補償嗎？	4. 同棟房子所屬土地可興建面積是固定的。 a. 補償面：依權變計畫法，將依拆遷補償辦法補償增建費用。並由估價師依增建構造、裝修等級與折舊評估補償金額。 b. 法規面：只有合法建築才能分配權益。如要補償需協議同宗土地其他所有人同意分擔。 c. 情理面：違規增建是同棟其他住戶默許違規佔用，但不代表有權借此分吃同棟住戶權益(坪數)。
5. 我店面租金高，都更曠日廢時，我怎麼辦？	5. 一般印象說都更曠日廢時，是指整合與申辦作業階段，這期間不需停業。實際施工期約3-4年，租金過高與租金補貼有巨大差異時，可經由住居輔導作業在租金特支與分回坪數間取衡平點。如整合進行順利將於住居輔導會議說明。
6. 你們團隊的收費怎麼算？	6. 本團隊為全程開發管理服務：開發規劃整合工作+全案管理作業。全案管理收費標準預定於下階段代理實施會議說明。 續：一般全案管理費用為總銷5%~10%，開發整合費用為總銷3%~6%。全程開發管理費用為總銷8%~16%。
7. 都更期間我是不是就沒有地方住了？	7. 會參考附近租金補貼與搬遷費以供屋主自行租屋。

問題建議事項	解釋說明
<p>8.都更我是一坪換一坪再加送停車位嗎？如果不是的話我還要再出多少錢？</p> <p>9.計畫太大，很難成功！</p>	<p>8.都更一坪換回多少坪，將依現況樓層、土地持分、容積率、獎勵度、實施方式、營建品質、規劃房價及選配等計算。概算包括還要再出多少錢，在住居輔導會議會有原則說明。</p> <p>9.都市更新能成功，與計畫大小關係甚小。都更或危老重建能成功有兩個主要原因，第一個主要原因是房地主分回坪數夠多，如果有個建商或機構弄個方案，讓房地主可一坪換兩坪，那絕對可快速成功的。第二個原因是房子夠破舊，住戶受不了，這以危老重建居多。我們這再生更新計畫較一般更新或危老重建，讓地主多分回35%坪數，新房多90%價值。而且我們讓整個住居環境、生活機能、老幼托護、減輕鄰避各方面遠超過一般都市更新。</p> <p>換句話說，再生更新計畫的CP值(性價比)遠遠超過一般更新或危老重建案50%以上。也就是說我們再生計畫成功率應該會較一般更新或危老重建多50%以上。當然個人經歷也是重要因素，個人有幸一路參與些重大計畫，參與中正預校70公頃建校監造，東亞第二大圓山抽水站結構設計、翡翠水庫120公尺拱壩地震分析、後來主持明潭抽蓄水里壩設計、坪林水庫規劃等等，都是他人說計畫太大不可能的，卻一一完成實現。對於松友再生更新計畫只要大家支持，本團隊一點都不擔心不會成功！</p>