

## 讀這本書的人 有機會獲利八位數

台北市幾乎是一個開發殆盡的城市，建商幾乎找不到素地蓋房子了。因為這個原因，台北市新住宅永遠供不應求，房價節節攀升。不要說外地人，就連土生土長的台北市中產階級，也面臨房價高不可攀的處境。雖然新房子的房價高不可攀，但中古屋仍舊處在相對較低的單價，都市的中古屋成了投資客的最愛。

為什麼投資客要選擇中古屋呢？我在參加都市更新組織的會議裏，認識了許多來自各地的區分所有權人（包含住戶在內的所有權利人），他們多半具有與建商合建的經驗，這些經驗分享，給了我許多的啟示。

他們在與建商合建的過程中，有吃小虧的、有賺到甜頭的、當然也有失敗的。那些有失敗經驗的成員，成為都市更新組織中的反對派。成為反對派這件事，也許他們並不自覺。而那些吃小虧的、賺到甜頭的區分所有權人，成為投資客。與這些投資客的認識、交談中，我一再得到相同的結論，就是「投資都市更新的房子可以賺到豐厚的利潤」。

舊屋改建的都市更新觀念近幾年也廣泛出現在報章雜誌裡，我將近年在報章看到有關「都市更新賺大錢」概念的標題整理如下：

發佈時間	標題	來源
97.6.3	愈來愈值錢 二十年以上中古屋成交比重達四成	中國時報
97.6.3	精華區老屋都更轉手 獲利1倍	壹蘋果地產王
97.5.29	都市更新正夯 台北市老公寓鍍金	自立晚報
97.5.27	等待都更機會翻身 屋齡逾30年公寓5年漲幅達53%	鉅亨網
97.4.28	舊屋改建 投資4大策略	時報資訊
97.2.29	《老宅改建》萬華、中山、大同 鹹魚翻身	商周房地產特刊
96.12.26	台北都更爆量 西區大翻身	中國時報
96.11.27	松山、中山老屋看漲	時報周刊 vol.1553
96.9.18	瞄準市中心黃金老宅	時報周刊 vol.1543
96.9.4	砸錢搶買中古屋！投資客看準都市更新商機	NOWnews
95.5.15	老房子 挖黃金	商業周刊第 964 期
96.5.10	買老屋等都更 獲利高風險也高	蘋果日報
95.4	都市更新潛在區，老房行情看俏	遠見雜誌 第238期

分析標題可以看到一些概念相同的詞彙：中古屋、老公寓、老宅、舊屋、老屋、老房子、老房等。與他們相對應的概念則是：鍍金、5年漲幅達53%、鹹魚翻身、大翻身、看漲、黃金、新商機、獲利高風險也高、挖黃金、行情看俏等。總歸起來，投資客看到的是一個穩健、高收益的投資機會，這個投資機會來自於都市更新，流程如下：投資老舊房子 → 更新重建 → 獲得可觀利潤。

投資都市更新，除了區分所有權人與建商可以獲得利益，直轄市、縣（市）政府及周邊鄰居均可獲利。更新範圍經重建以後，可以提高房地價值、供應市區新建物的需求、提升區域產業型態，種種都能為直轄市、縣（市）政府增加稅收。

一個更新範圍原先可能環境老舊、髒亂、治安不佳，經過都市更新，可以改善環境，為整體環境加分，進而提高周邊的房地價值。

都市更新的受益人主要是區分所有權人及建商。建商投資都市更新，不必收購土地，投資報酬率卻可以達到38%，比傳統自建案的投資報酬率還高，因此，建商對都市更新的投資意願高。區分所有權人更是直接受益者，原因來自幾個方面：房屋變大、變新、單價變高、總價倍增。以台北市30坪同區段的新舊屋房價比較即可分曉：

建築物型態	建物權狀面積	每坪單價	總市值
老舊公寓	30坪	40萬元	1200萬元
新成屋	30坪	80萬元	2400萬元

經過都市更新，區分所有權人的建築物面積變大、土地持分變小，總市值倍增只能算是保守估計。舉例如下：

都市更新	建築物型態	建物權狀面積	每坪單價	總市值
更新前	老舊公寓	30坪	40萬元	1200萬元
更新後	新大樓	45坪	80萬元	3600萬元

以上述案例，更新的投資報酬率是200%，如果更新案經過10年才完成，這個案例的年投資報酬率將高達20%。就算更新案遲遲過不了關，投資市區的不動產，最多只是修正房價，再怎麼跌價也跌不掉本金，比起投資股票、基金、期貨、匯率等高風險、高報酬的金融商品，在定存利息不到3%的年代，都市更新確實帶給投資客一個更穩健、高收益的投資機會。

獲利2400萬，以一個百萬年薪的高所得之人，若不計利息，必須苦幹實幹、不吃不喝24年才能達成這個目標。可是都市更新，就能提供這種可觀的收益，本書將深入剖析這個獲利辦法。如果你也有老房子，這本書所談述的內容大大攸關你的權益，充份了解，對你財富的增加將大大有利。

## 掀開都市更新：舊屋換新屋的神祕面紗

由於市區土地開發殆盡，有愈來愈多的投資客、建商蜂擁投入資金購買市區的老房子，特別是已經劃定為都市更新範圍內的老舊房子。他們圖的是什麼？這中間存在的巨大利益究竟是怎麼產生的？高報酬底下，是否存在著高風險？本書將帶您一窺都市更新的核心問題。

對於區分所有權人（包含住戶在內的所有權利人），本書希望能起帶領的作用，讓區分所有權人可以一本購足所有該懂的相關知識，特別是在建商拿走合理的報酬以後，都市更新所能帶給區分所有權人的豐厚利益。當區分所有權人認清了這點—「區分所有權人是都市更新的最大受益者」之後，便能採取較健康的態度面對建商，為自己創造財富。

對於投資客，本書希望能指出一條投資脈絡，讓對都市更新有興趣的投資客，可以迅速學會如何尋覓投資標的，也希望能為投資客建立正確合理的投資觀念。投資客在都市更新案中，若一心追求最大利潤，不停的想找新建商談更佳條件，而沒有預設的合理獲利成數，都市更新將永難見到成功之日。

對於建商，本書希望加快都市更新的腳步，讓建商可以順利推動都市更新，方法就是教育不懂的區分所有權人，讓他們可以快速進入狀況，避免針對不必要的問題進行無謂的爭吵、浪費時間。都市更新最大的問題來自於釘子戶，產生釘子戶的原因很多，如果釘子戶的形成來自於資訊不對稱，無法對建商產生信任，建商最好採取坦誠的態度，提供他們更多的資訊，將有助於都市更新。

一般大眾對建商的不信任，源自於劣質的建商留給社會的觀感，本書將揭開建商最不願意讓區分所有權人了解的觀念—分配比，讓區分所有權人、投資客、釘子戶能了解真相、事實。

都市更新的問題，不像買賣股票那麼容易入手，每一筆投資的交易金額對於一般人來說都是大數目。對於區分所有權人、投資客來說，了解其中的關鍵知識非常重要，作者將多年來參與都市更新、研究法規的心得，一次公佈給讀者，希望讀者也能夠藉由都市更新賺到大錢。

## 如何閱讀本書

本書的每一個章節，前段為說明，後段為附註。內容提到的法條，會附在章節的後段，這樣閱讀起來會比較順暢。由於提到的法條很重要，直接附在章節的後面，讀者不需要再去東查西查，直接看該章節的後段即可。

每一個章節，雖然彼此相關，又各為獨立的主體，對於想深入認識都市更新的讀者，可以按感興趣的單元直接閱讀，不需要按章節順序閱讀。

本書亦像工具書，讀者在遇到問題時，可以直接按章節標題尋找解答，仍有不明白之處，歡迎email給作者，互相交流。

## 本書目錄

第一篇 都市更新的開始	1-1	第五篇 財務報表	5-1
1a 更新範圍的產生	1-2	5a 工程費用	5-3
1b 台北市都市更新發展現況	1-8	5b 停車位與停車獎勵	5-10
第二篇 檢查更新條件	2-1	5c 成本較高的建築	5-16
2a 查詢使用分區	2-4	5d 拆遷安置費	5-23
2b 土地利用極大化	2-7	5e 風險管理費是建商的基本利潤	5-26
2c 更新進度與都市更新流程	2-16	第六篇 尋找可信賴的建商及建築師	6-1
2d 更新區域內的買賣現況	2-30	6a 名宅建商及名宅建築師	6-4
第三篇 都市更新模式	3-1	6b 票選10大建商	6-7
3a 自地自建	3-3	6c 上市上櫃公司	6-9
3b 協議合建	3-8	6d 建商與建築師得獎記錄	6-19
3c 權利變換	3-12	6e 建商及建築師對產品定位的能力	6-24
3d 三種更新模式的比較	3-19	第七篇 更新流程的技巧	7-1
第四篇 權利變換的分配	4-1	7a 區分所有權人的重點	7-4
4a 估價	4-6	7b 建商的重點	7-8
4b 建商與區分所有權人的分配比	4-12	7c 雙方應建立的共識	7-12
4c 共同負擔	4-20		