

專案質詢

8-2-1-0041

立法院議案關係文書 中華民國101年9月15日印發

案由：本院徐委員欣瑩，有鑑於營建署規劃的158處都更案中有15案已進行過公告招標，成功脫標者卻遠少於流標者，查脫標成功地區多位於房價高地段，建商因獲利空間大而較有意願加入，依靠市場機制推動的公辦都市更新會如一般建商主導都市更新一般，產生高房價地區積極更新、低房價地區不受青睞之弊病，失去公辦都市更新美意。爰特建請內政部營建署重新檢討目前以招標為主的公辦都市更新，研擬增設公營都市更新公司、財團法人或公益法人等組織來進行公辦都市更新，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、94年起營建署規劃158處進行政府主導之都市更新，目前其中有4案成功脫標，然而卻有11案流標，營建署表示流標的主要原因是「都市更新招商為政府部門新興事務，尚無專法規範，缺乏明確之廠商退場及爭議處理機制」，然查流標案件多位於雙北市之外的地區，房價較低。又成功脫標者中部分由於房價增值空間大加上交通便利，即使建商分回比率低，仍因有利可圖，建商參與意願高。
- 二、由此可知，目前的公辦都市更新仍與由民間主導之都市更新一般，由建商主導，依靠市場機制推動，然依靠市場機制的都市更新，不可避免會落入「更新都發生在房價高的地區，真正需要都更的地區反而因為房價低不受青睞」之狀況，失去公辦都市更新之美意。
- 三、由建商主導之都市更新，無論公辦民辦，皆無法避免部分亟需都市更新地區無法以市場機制吸引建商加入推動更新，內政部營建署應重新檢討目前以招標為主要途徑的公辦都市更新，研擬增設公營都市更新公司、財團法人或公益法人等組織來進行公辦都市更新。