

都更建言（二）之公股行庫角色要積極

謝志誠

行政院政務顧問

台灣大學生物產業機電工程學系退休教授

前財團法人 921 震災重建基金會執行長

針對蔡英文總統於 11 月 14 日召開的執政決策協調會議指示「執政團隊儘速研擬修法，加速推動老屋更新，並鼓勵公股行庫積極參與都更」部分，提出下列見解：

一、金融機構，心態保守

過去以年，金融機構對於都更的心態是保守的。若有所參與，也絕大多數是針對以「都市更新事業機構（即俗稱的「建商」）」擔當「實施者」的更新個案，提供建商「建築融資」，或於更新個案完成後，提供所有權人「抵押貸款」；至於，以住戶自組的都市更新團體（即「更新會」）為「實施者」（即俗稱的「自力更新」）的更新個案，則相對少數。而，之所以會是少數，一方面是社區住戶間的問題，也就是「社區意識普遍不足，冷漠者多過熱心者，少數願意出頭者常常被澆冷水，多一事不如少一事，熱情很快冷卻下來」，另一方面則是資金籌措難度頗高。不能否認的，資金籌措難度可能來自部分住戶本身的信用瑕疵，但金融機構心態保守絕對是關鍵。

921 災後重建過程，依據《九二一地震重建區住宅政策與實施方案》，由「九二一震災社區重建更新基金」（特別預算）撥款有償委託承辦金融機構無息貸予都市更新事業實施的政策，就因為金融機構的保守心態，導致預算執行率掛零。最後，才在九二一重建會郭瑤琪執行長的堅持下，突破體制，「無償」委託由 921 基金會依據「臨門方案」代為執行。

二、臨門一腳，突破瓶頸

什麼是「臨門方案」？

當年，沒有今日盛行的建商「實施者」，只有受災戶自組「更新會」的「自力更新」。

當年，面對更新會沒有辦法從金融機構取得「建築融資」，且沒有能力解決「不願或不能參與者」的補償金及其應負擔的更新費用等問題，921 基金會提供更新會辦理更新重建所有經費（融資週轉—包括共同負擔與不同意重建者的補償金）。

更新重建後，參與分配的，於取得產權後再行向金融機構辦理抵押貸款，清償 921 基金會提供的融資週轉；未分配的房地產權則由更新會販售，利潤歸社區，剩餘房地產權交給 921 基金會。

在沒有擔保品的情況下，「臨門方案」融資周轉 81 億 5,132 萬元（包含政府無償委託 921 基金會代執行的 30 億），協助完成 63 棟大樓 5,174 戶重建，沒有一位受災戶賴帳不還錢。

三、公股行庫，應主動出擊

未來，如果金融機構還是沿襲過去的被動、保守心態，「鼓勵」是起不了作用的。

因此，順著蔡總統的「鼓勵公股行庫積極參與都更」，針對「自力更新」的個案，建議就直接指定當年參與「臨門方案」最多的「台灣土地銀行」偕同其轉投資的「建築經理公司」參照「臨門方案」主動出擊。其中，建築經理公司就扮演協助住戶整合的角色，並統籌辦理都市更新事業的行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分等事務。

相信，唯有如此，蔡總統的指示才会有亮點。