

——坪換——坪

謝志誠

2016.03.28

自從喊出「一坪換一坪」之後

都更免出錢

就此深植人心；

要不要都更？

先問能不能「一坪換一坪」？

再問能不能**換更多**？

FREE

哪一坪換哪一坪？



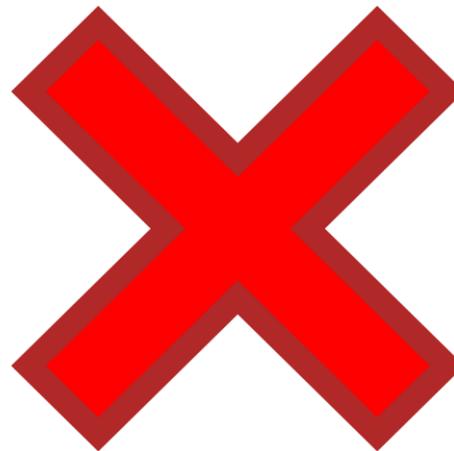
如果是權狀的一坪換權狀的一坪，
那就要請你好好看：

- 主建物從多少變多少？
- 附屬建物（陽台和雨遮）從多少變多少？
- 共有部分（公設）從多少變多少？
- 土地持分又從多少變多少？

建商是慈善家？

能「一坪換一坪」，
能「都更免出錢」，
因為，

建商是慈善家？



當然不是

既然不是，

那錢哪裡來？



其實

一切都因為有「容積獎勵」，
可以把樓房

蓋得比都更前**高**，

戶數比更新前**多**；



加上

「權利變換」機制的設計，
查估地主的土地**值多少**？

建商的出資**值多少**？

算出建商可以**分到多少**？

地主可以**分到多少**？



賣了

建商把分到的**賣了**，

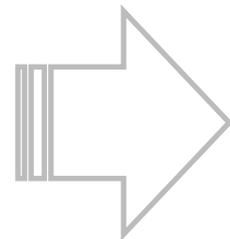
扣掉蓋樓房的**成本**，

扣掉有的沒的

十十——的**成本**，



還有賺頭？！



恭喜

如果你的樓房地段非常好，
更新前樓房樓層數不多，
那，可能可以換更多。



恭喜！

好運不是你我都有

如果你的樓房地段不很好，
更新前樓房樓層數不少，

那只好一瓶換一瓶，

要一坪換一坪

還得拿錢來！

甚至沒有廠商願意來。



記得恩典來自...

專家說，容積是公共財，涉及都市環境品質與公共設施承載能力，政府隨便給容積獎勵就像浮濫印鈔票一樣，會有後遺症。

公共財 → → 容積獎勵 → → 私有財

