

國立台灣體育學院圖書館剪輯資料

分類 體院校園 來源 自由時報 日期 98.12.09 版面 B六版

招商不順 變更程序

體二開發案

住戶權利先交換

〔記者陳品竹／台中報導〕台中市體二用地都市更新案因開發商招攬不順利，市政府都發處決定更改招商程序，將原本要由開發商開發完成後才做的住戶權利交換，改在開發前由都發處先把民眾權利交換完成，免除日後開發商要面臨5、6百位住戶權利協調作業，這樣開發商招商或許會比較順利。

位在台中市雙十路的體二用地，面積高達10.5公頃，因多為木造矮房子非常破舊，嚴重妨礙市容，已被審議通過都市更新，是全國市區內最大都更案，扣掉道路、綠地公設外，區內分區使用地目有容積率400%的住5用地2.3公頃，容積率280%的住3-2用地2.02公頃，配置給原住戶之後，開發商實際可拿回建地約在9000坪，整個體二用地的土地開發金額約58億元（包含房子及土地分配），建築的總銷額達140億元。

雖然體二用地附近有台中公園、國立台中圖書館、中興堂、文英展覽館、一中商圈、中友百貨商圈及游泳池，文教風氣鼎盛，生活機能便利，但在第1次招商並不順利，主要是開發商認為未來完工時，必須與現有5、6百戶住戶作權利交換的協調，是配置房子給住戶，或住戶拿等同的金額回去，都必須耗時耗力的協調，但這種人多嘴雜、意見分歧的工作，多數開發商視為畏途，認為要是有人帶頭蓄意杯葛，就算已開發完成，建商也不能立即出售，因此不願介入開發。

市府都發處長黃崇典指出，體二招商不順的確與住戶的「權利交換」的處理有關，但為了順利招商，都發處決定在開發前就先把住戶該有權利、配舍面積或等同金額全部協調完成再招商，解決最棘手的住戶權利交換問題後，相信能吸引很多開發商來開發。

建投公會：吸引力大增

台中建築投資公會理事長賴源釗指出，如果市府能先把開發商最怕的現有住戶權利交換的問題解決，以這塊地的高容積率，對建商的確有吸引力，但如果市府能先將區內的公園、綠地設施先完成就更好，因為這個區塊畢竟是舊市區，如果公設先完成，小環境先改造，招商應該會更容易。

