

花莲震后 台湾进入“大都更”时代？

4月3日花莲海域出现大地震，台湾不少建筑物变身危楼，而“都更”这一本就在岛内争论颇多的议题随之再度成为关注焦点。有里长表示，都更是赶走穷人，若没有地方可安置，迁离的民众根本没有落脚之处。

窗户变形没钱搬 弱势居民无处落脚

台北《中国时报》近日报道，花莲大地震导致台北市中正区南机场整建住宅“单元4”一度被列为“红单”危楼，经认定结构未受影响，因此改为“黄单”（“红黄单”是台湾对建筑物受灾程度的判定结果，“红单”是主结构受损有结构安全隐患或地基不稳者，“黄单”是受损情形无安全隐患），但不少住户担心建筑物已残破不堪，恐怕撑不过下一次大地震，台北市市长蒋万

安因此喊出台北市进入“大都更时代”。不过，住户面临改建无处可去的境地，有人也不愿离开习惯的生活圈。

报道指出，自前台北市市长马英九时代高喊南机场整宅都更，到现在几乎没有进展。市府近日对受损最重的“单元4”住户办说明会，居民除提出容积奖励、分回坪数权益外，最关心的就是“中继之处”（指都更房屋建设过程中的落脚之处）问题。不少人都已年迈，不愿离开现在生活圈太远。

郭爷爷是南机场整宅第一批住户，住了50多年，他支持南机场快点都更，但盼中继可在近处，否则远离原生活圈可能会不适应。

当地里长方荷生表示，都更不是赶走穷人，若没有地方可安置住户、租户，离开南机场后根本没有

落脚之处，“一个月五六千元（新台币，下同）的租金补贴，只能住小隔间”。

住在南机场“单元4”里的张阿姨就是里长口中的弱势群体，她身体不好、在家做手工，依靠微薄4000元薪资及5000元年金度日，这次地震造成窗台变形、出现裂缝，只要下大雨水就灌进屋内。

“下大雨都不敢睡觉，一直在扫水！”张阿姨说，修理窗台费用要2万元，根本付不出来，比照现在2房1厅的空间，在外面租金至少也要1.2万元，电梯大厦更要两三万元，自己租不起，只好继续住在这里。

张阿姨坦言，“我什么都不怕，就怕地震，真的很可怕”，她说，再来一次大地震，这个房子恐怕撑不住，没办法再住。

全台住宅老龄化“双北”最严

重 台湾人口老化，住宅也加速高龄化。依政府统计，全台逾30年楼龄老宅多达483.3万户。

台北《中国时报》报道，蔡英文2016年上任前曾说，新北市屋龄三四十年的房子有数十万栋，最适合大规模都更。但8年过去，蔡英文卸任后，“双北”依然是全台高龄化房屋的前2名，老宅甚至老到不必缴房屋税。财政部统计指出，2022年全台有247万户住宅免缴房屋税，一年增加5.9万户，新北市约27.5万户，一年就增约1.3万户，户数与增长数均为全台第一，而全台房屋一年老过一年，即使台中、台南、高雄一年免缴房屋税的住宅都超过21万件。

台湾房屋集团趋势中心执行长张旭岚表示，台湾房屋堪称进入

“超高龄社会”，屋龄逾30年危老标准的房屋超过480万户，且仍持续增加，低于课税门槛的房屋越来越多；再来是近年部分县市调高房屋税免税标准，符合免税标准的房屋数量也会增加。

前内政部长李鸿源建议，市府应兴建“都更中继宅”，让民众在都更期间有地方可住，方能促进都更愿意，而退场私校、地方并校土地皆可拿来盖中继宅，甚至是空出来的军营。

另据台北中央社报道，为加速建筑更新，内政部5月9日通过都更条例修正草案，扩大适用原建筑容积更新重建的对象，从现行针对实施容积管制前已兴建完成的合法建筑物，放宽至实施容积管制前已申请建照的建筑基地也适用。

台湾立法院改革法案三读通过

继17日、21日、24日3次大会之后，台湾立法院28日三读通过国民党、民众党共同提出的该机构改革相关法案。不过，民进党党团总召柯建铭声称，准备于法案公告后提出“释宪”。

中新社报道，根据此次三读修正的立法院“职权行使法”等法案相关条文，台湾领导人至该机构报告将常态化进行，对立委口头提问依序即时回答。藐视立法院罪的部分，规定官员对质询的答复不得超过质询范围，不得反质询，违反规定者最高将罚款新台币20万元。

自17日审查工作开始，台湾主要政党立委数次发生肢体冲突，事态发展受到海内外极大关注。倾向于民进党的数十个团体28日再次号召数千人在台北集结施压，各方关注相关改革法案能否于当天完成三读，以及是否重演群体冲击、占领台立法机构的失控场面。



当地时间28日上午，立法院未发生冲突，顺利进入逐条审查，17时许相关法案进行整体表决，国民党、民众党以人数优势完成三读程序。

不过，台媒分析指，相关改革法案生效还面临台行政院是否提覆议案、台湾领导人是否依程序公布、民进党党团是否提“释宪”等关卡，相关争议最长可持续6个月。

台湾“都更”火热

花莲4月3日地震后，都更（都市更新）再度成为台湾焦点话题。有分析称，按目前速度，台北市、新北市的老屋全换新，分别要花380年、1133年。

老屋数量多如繁星 等到都更难如登天

花莲地震后，不少台湾民众也盼望进入“大都更时代”，但情况并非完全乐观。媒体报道指出，“双北”每年住宅拆除、30年以上老屋比例相当悬殊。以新北市来说，每年平均拆732户，全市却有83万户老屋。

据内政部统计，台北市2018年至2023年每年平均核发住宅拆照数为1722宅，而截至2023年第四季度为止，台北市符合危老重建条件的屋龄30年以上住宅共近65.4万户。

也就是说，市府要将目前屋龄30年以上住宅全数更新，至少得花近380年。

新北市方面，2018年至2023年每年平均拆除732户住宅，全市共近83万户屋龄30年以上老屋，换算后得花近1133年才能将全市老屋更新。

台湾住商不动产企划研究室执行总监徐佳馨表示，近年受惠于政策加持，已加速不少更新效率，但老屋量体庞大，更受营建成本上涨等因素所困。

徐佳馨指出，自2017年颁布危老条例，台北于隔年的2018年起，全市核发的住宅拆除拆照数量有明显增长，甚至2022年至2023年间每年都可达拆除2000余栋的高水位。

新北老楼全更新需耗时1133年？

徐佳馨说：“这显示从政策面着手，加上台北高房价为建商提供改建诱因，提高市区都更高效，不过老屋数量多如繁星，加上近年工料双涨等议题，等到都更仍难如登天。”

联仪建设董事长吕冠衡则说，危老条例具时程奖励递减条款，据条例2017年上路到现在已过了7年，时程奖励只剩下2%，使得申请诱因逐渐递减，“建议应修改法令加速推动，否则到今年底，房龄30年以上老屋将突破高达500万户，并逐年增加”。

台北中时新闻网报道，台湾“大家房屋企划研究室”公关主任赖志昶分析，新北市幅员广阔，部分区域因房市表现被开发商认为效益不佳，进场意愿低，都更难上加难。

赖志昶认为，花莲地震过后，住宅结构安全问题引起各界关注，老屋数量众多的“双北”是舆论核心，虽说地方政府宣称进入“大都更时代”，掀起部分置产客对都更宅展现高度兴趣，并让营建类相关股大涨，惟都更高效远不及房屋老化速度，且整合案仍集中于核心区，建议以投资思维进场者最好审慎评估。

台北房价或再创新高？多地加快都更

台北市于今年3月底已核定实施、申报或审定都更案近千件，其中大安区、中山区更被视为都更的“一级新战区”，不仅加速整合，今年以来预售潜销新案每坪（1坪约等于3.3057平方米）单价已迅速上升至150万元（新台币，下同），

预计未来房价还可能创新高。

台北中时新闻网报道，台北乡林不动产研究室说，花莲强震中不少老旧大楼重创变成危楼，让屋龄接近或超过50年以上的台北市旧屋住户纷纷人心惶惶，老旧房屋施工标准与防震技术不仅与现在有明显差距，水泥的年限也值得忧心，尤其强震后余震不断，让许多原本习惯老房环境的人加深防灾意识，尤其是旧屋结构安全性的重要性，都更与老屋重建遍地开花为台北市房市挹注新动能，换房意愿大增。

乡林不动产研究室表示，都更释出土地往往是核心地段，很容易吸引高资产族群目光、房价追涨态势凌厉，查询最近一年实价登录资料发现，中山区都更指标案平均每坪成交单价120万元至150万元，在比价效应下，房价没有最高只有更高。

除了“双北”之外，岛内多地在大地震后也加快都更进度。

台中市议员本月16日指出，全市屋龄超过25年的住宅约有72万户，占比达64.85%，50年以上老房子数量更有8万多户，要求市府加速推动都市更新，确保民众生命财产安全。台中都发局则指出，当地将加大补助。

在花莲地震中，桃园市两处社区列为“红单”建筑，市府表示，只要半数住户同意就可启动都更。

苗栗县政府14日也举行县务会议，通过工商发展处订定的“苗栗县都市更新范围内公有土地一定规模及特殊原因认定办法”，并自发布日施行。

台湾新竹28层高楼突发火灾 2名消防员殉职

新竹市28层超高小区“晴空汇”26日深夜地下室电力线架突然起火，排烟机电缆遭烧毁失去作用，所产生的高温毒烟无法排除，形成烟窗效应往上流窜，351位住户被困大楼，历经14小时惊魂才由云梯车、重机吊车协助脱险。不幸的是，此次事件导致2名消防员被烟灰焦油遮挡视线致空间迷失，最后因氧气耗尽而殉职。

台北中央社报道，新竹市集合式住宅“晴空汇”26日深夜约23时发生火警，2名消防员到场协助疏散20多名住户后，再进入火场搜索确认时，疑氧气瓶耗尽倒卧楼梯间，送医急救不治。

依据新竹市消防局统计，现场总计人数351人，在27日13时10分许全数疏散完毕。

新竹市消防局表示，由于火警稍早冒烟状况都在楼梯间，消防局持续进行排烟作业，截至目前浓烟几乎已散去。

消防局说，此处集合式住宅共有4栋，每栋都是28楼高。

台北《中国时报》28日报道，由于大楼高28层，火灾发生后，楼梯间布满浓烟，住户无法下楼撤离，但消防局云梯车仅能到达8楼，最后协请启德重机公司出动可升降78米、达27楼的大型吊车，协助高楼层撤离。

台湾行政院院长卓荣泰27日指示从优抚恤。内政部部长刘世芳指出，要厘清大楼相关设备是否有疏失。检察官已指挥新竹市警方与消防鉴识人员搜证，查明有无刑事责任。

接棒孙晓雅 台湾女婿谷立言将任AIT处长

美国在台协会(AIT)处长孙晓雅(Sandra Oudkirk)任期将于今年夏天结束。AIT华盛顿总部28日宣布，美国驻日本大使馆公使谷立言(Raymond Greene)将成为AIT台北办事处处长。据了解，谷立言不仅是台湾女婿，还精通中文和日语。

综合台北中央社消息，AIT华盛顿总部发布新闻稿指出，谷立言(Raymond Greene)是国务院资深外交官，过去28年来的职涯一直致力推进美国在印太地区的外交、经济和安全合作，包括曾任台北办事处副处长。他自2021年7月起担任美国驻日公使，并担任临时时代办，直到2022年1月。

谷立言2018年6月至2021年7月担任AIT台北办事处副处长。2021年离台前他曾说，离开不代表自己与美台关系的连结将画下句点，这番话似乎为他与台湾的缘分留下伏笔。

谷立言精通中文、日语、英语，资历完整，在华盛顿期间，曾任白宫国家安全委员会日本与东亚经济事务处主任、国务院东亚太平洋事务局经济政策办公室主任，并被遴选为亚太经济合作组织论坛的经济委员会主席。他的外派资历还包括美国驻中国成都和驻日本冲绳的总领事。

另悉，谷立言是台湾女婿，也是参加日本外务省“贝克-加藤国际交流计划”的第一位美国外交官。

台北《中国时报》曾报道谷立言将接任AIT处长的消息，并指此举被认为传达美日团结合作且支持台湾的讯息。去年9月，台湾驻日代表谢长廷还曾在脸书(Facebook)贴出两人合照，表示宴请谷立言，谢也强调台湾与美国是“天然的民主好伙伴”，两人也就各方近期动向、台日关系等交换意见。

赖上英下？

绿地方主委改选 英系锐减亲赖阵营独霸

民进党地方党部主委26日改选，随着赖清德上任，绿营派系版图也发生变化。上次选举最大的赢家英系，从原本7席剩下4席，遭外界解读已是“赖上英下”新局面；尤其蔡英文此次未现身投票，更引发联想。蔡英文方面表示，这是因为蔡卸任后还有很多行程，所以没有特别安排。

台北中央社报道，民进党地方党部主委改选结果26日出炉，从选举结果可以看出，22县市当中，英系从7席减少为4席，“正国会”4席、苏系1席、涌言会1席、新潮流4席、民主活水1席、绿色友谊3席。分析指出，新系、民主活水、绿色友谊都是亲近赖清德的派系，亲赖阵营可谓呈现“独霸”。

由于新一任主委最重要考验是2026县市首长、议员选举的提名与操盘，再加上这也是赖清德兼任党主席后的党职改选第一战，各派系版图消长、合纵连横备受关注。另外，蔡英文26日被媒体发现并未参与党职选举投票，也引发外界关注。

台北《中国时报》报道，新北英系议员廖宜琨说，蔡个性本就低调，加上这次并非主角，可能不想喧宾夺主才没有特别安排。

此外，高雄市长陈其迈26日受访时强调，“主委与下届市市长人选无关”，但《中国时报》分析指出，事实并非如此，外界从此次选战就可以发现端倪，这就是一场“货真价实”的“市长前哨战”。