

<<張金鶚的都市更新九堂課>>

图书基本信息

书名：<<張金鶚的都市更新九堂課>>

13位ISBN编号：9789861752495

10位ISBN编号：9861752498

出版时间：2011-11-25

出版时间：方智

作者：張金鶚

页数：384

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<張金鶚的都市更新九堂課>>

### 前言

自序 都市更新，大家一起來關心 台灣都市的環境雜亂、老舊、欠缺公園綠地及舒適人行步道等公共空間，住宅居住品質不但不理想，房價又貴得嚇人。生活在都市的人應該都感受得到，台灣居住生活品質仍有相當大的改善空間。身為都市環境與房地產建築的專業教育者，我始終自覺有著一份不可推卸的責任，尤其看到歐美先進國家乃至鄰近的日本，在都市與住宅環境上的努力成果，更深覺我們還需要更多的學習與資源投入，努力迎頭趕上。

「都市更新」結合了個人住宅生活單元，個案社區環境品質，乃至都市鄰里公共環境一起進行脫胎換骨的整體改善工作，具有非常重大的意義價值。

可惜近來國內都市更新在如火如荼的推動過程中，尤其在房價上漲與投資投機的推波助瀾下，使得其本質被扭曲了。

在業者、政府及地主的相互推擠下，都市更新中的許多觀念成為「利益」的代名詞。

在不用出錢即可獲利及彼此利益擺不平的渲染情況下，都市更新背後有許多更重要的意義與價值被忽略了！

其中包括住戶生活環境的改善、住戶鄰居間的共同參與環境改善與社區意識，以及都市鄰里環境公共利益的發揮等價值均被低估，以至都市更新只在金錢利益的算計中起伏延宕，成果至今仍令人非常不滿意！

本人長期在國內大學與國外研究所學習，到學校教學研究，乃至實際參與審議相關都市更新案例的長期經驗中，深感一般人對都市更新欠缺了解，甚至形成錯誤觀念。

因此，在適逢自己第一屋都市更新的實際運作下，決定撰寫本書，希望能夠提供社會大眾完整的都市更新觀念與做法，加速都市更新的正面推動，並避免負面衝突。

本書的內容共分成九堂課，延續上一本房產七堂課的布局，最開始從都市更新觀念迷思的破除（第一課）談起，再進一步提出一些都市更新的基本認識（第二課）；然後從都更住戶的角度思考，是否自身需要都市更新（第三課），如果決定要都市更新，應如何開始進行（第四課）；接下來分別探討都更住戶如何整合（第五課）與實施者如何選擇（第六課）兩個都更關鍵角色的認識與掌握；再進一步提出都市更新的兩個重要基本內涵，一是都市更新的建築環境規畫（第七課），二是財務規畫與權利變換（第八課）；最後提出如何執行並結束完成都市更新工作（第九課）。

個人深感都市更新的專業與複雜，使得一般人不容易輕鬆了解並掌握其關鍵與眉角，因此本書的撰寫著重於讓一般人產生興趣，容易閱讀。

本書鋪陳，是以都更住戶為本，設定各種都更情境，以深入淺出方式，說明都市更新的案例過程與角色運作關係，避免用傳統法令與艱澀的專業術語，期能達到本書完整引導認識都市更新的想法。

都市更新的學習不只是實務操作，也有觀念知識；都市更新的掌握不只在財務利益的計算，更是生活環境與社區意識的提升；都市更新的世界不應形成「以小吃大」的釘子戶，或是「以大吃小」的都更暴力等對立局面。

如何創造更多都更非營利專業組織的協商平台與信任機制，或許是我們未來可以努力的方向。

本書經過一年來的努力，終於得以出版，首先要感謝周佳音小姐，她全力提供許多都市更新專業的內容與實務經驗，沒有她的協助，本書不可能如此豐富。

其次要感謝廖翊君小姐的觀念整理與文字協助，她將都市更新的艱澀與複雜，轉換成淺顯易讀的字句。

另外，要感謝我木柵第一屋都市更新的推動者黃雅盈小姐，她的努力促使我想要撰寫此書。

當然，我還要感謝木柵都更社區的鄰居住戶與代理實施者L營造公司，提供了寶貴的經驗。

最後，也要特別感謝許多產官界的好友，包括何芳子小姐、林崇傑處長、簡瑟芳正工程司、簡伯殷總經理、陳美珍總經理、陳玉霖理事長、簡俊卿建築師、李建興經理、梁美玉經理、張文泰科長與楊露芬副科長等人的專訪對談，提供許多都市更新的實務經驗與多方看法，使本書內容更加充實。

當然本書如有任何錯誤或不當，均應由本人負責。

最後，我要將本書獻給長期從事都市更新的工作者，過去、現在與未來都市更新的住戶，以及所

<<張金鶚的都市更新九堂課>>

有關注都市更新議題的讀者，願我們共同為台灣的都市更新盡一份心力！

## <<張金鶚的都市更新九堂課>>

### 內容概要

不可不知！

房產教授張金鶚，以自己的房子做都市更新案例，站在住戶與專家雙方的立場，告訴你都更成功最重要的九堂課！

破天荒！

與政府都更處、建設公司、代理實施者、建經公司、估價師、建築師、銀行等專業人士精采對談，告訴你看不到的都市更新細節！

改善住家環境，你可以親自參與！

九堂課，教你充分掌握都市更新！

第一課 都更六大神話，破解不當迷思 第二課 都更要知道的六大權益 第三課 都更的意願，這樣確定 第四課 啟動都更，這樣做 第五課 整合住戶，大家動起來 第六課 都更實施者，誰來主導大不同 第七課 建築規畫，讓都更價值提升 第八課 都市更新，財務問題面面觀 第九課 都更完成，新生活開始 台灣都市環境雜亂、老舊，欠缺公園綠地及舒適人行步道等公共空間，住宅居住品質不理想，房價又貴得嚇人，生活在都市的台灣人應該都感受得到，居住品質仍有相當的改善空間。

「都市更新」是結合了個人住宅與公共環境，一起進行脫胎換骨的整體改善工作。

張金鶚教授長期研究都市更新，深感都市更新的專業與複雜，因此本書以平實的寫法，希望能夠讓讀者了解完整的都市更新觀念與做法，加速都市更新的正面推動，為台灣的都更盡一份心力！

## <<張金鶚的都市更新九堂課>>

### 作者簡介

張金鶚 不只關心房價，更關心住屋品質。

不只關心經濟，更憂心「富裕中的貧窮」。

過去，你所知道的張金鶚，是一位房地產的學術良知。

但你可能不知道，他對於都市更新的關切，早在三十五年前即已萌芽，並持續關注至今。

現在，他甚至將原本談好價格的人生第一屋收回來，讓自己成為都市更新戶中的一員，更深切體會都更戶的心情。

張金鶚認為，都市更新是一件不能不做的事情，剝削住戶利益的建商，的確令人不滿；以賺錢為主，致使社區失去都更機會的住戶，卻也讓人覺得遺憾。

因此致力於尋求、建立讓都市更新公平、公正、公義的方法及平台，期待都市更新有更美好的未來。

現職：政治大學地政系特聘教授 政治大學台灣房地產研究中心主任 學歷：美國麻省理工學院建築碩士、美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫碩士、博士 經歷：中原大學建築系畢業設計 / 台北市大橋段都市更新計畫 美國麻省理工學院碩士論文 / 台北市柳鄉都市更新實驗計畫 東海大學建築研究所任教 / 台中市柳川都市更新實習課程 政治大學地政系任教 / 都市更新委託研究案 台北市政府都市更新審議委員會委員 台北縣政府都市更新審議委員會委員 高雄市政府都市更新審議委員會委員 內政部都市計畫委員會委員

## <<張金鶚的都市更新九堂課>>

### 書籍目錄

- 自序 都市更新，大家一起來關心 楔子 從研究都更到親身參與都更第一課 都更六大神話，破解不當迷思1 老厝免費換新屋，不花一毛錢？
- 2 都更一坪換一坪，完全不吃虧？
  - 3 投資都更老公寓，保證賺大錢？
  - 4 容積獎勵是都更的萬靈丹？
  - 5 同意都更，越晚表態越有利？
  - 6 找建商不可靠，自己進行好處多？
- 對談現場 張教授與都更處對談第二課 都更要知道的六大權益1 談都更，對象是誰有關係2 多看、多聽、多了解，積極參與不吃虧3 實際坪數要確認，以免造成糾紛4 都更文件何其多，聰明簽字不怕受騙5 專戶、信託雙管齊下，確保錢不被騙走6 細節也要弄清楚，別讓權益睡著了對談現場 張教授與都更顧問建經公司對談 第三課 都更的意願，這樣確定1 要不要都更？先思考兩大角度2 從四大面向檢視，你家是否要更新？
- 3 掌握三大重點，從各種角度認識都市更新4 想都更，你的社區會成功嗎？
  - 5 不想都更，進退應對該如何拿捏？
- 對談現場 張教授與代理實施者對談 第四課 啟動都更，這樣做1 更新前先弄清楚 你家可以都更嗎？
- 2 都市更新三階段 整合、規畫、執行3 執行前先確定 誰來進行更新？
  - 4 都更說明公聽會，這樣聽出眉角來5 都更成功的六大致勝關鍵對談現場 張教授與建經公司對談
- 第五課 整合住戶，大家動起來1 團結力量大，一起揪團來都更2 千言萬語，如何向住戶說明都更工作？
- 3 有系統的組織，凝聚住戶向心力4 更新進行中，住戶該做些什麼？
  - 5 遇到不願都更的住戶，該怎麼辦？
- 對談現場 張教授與估價師對談第六課 都更實施者，誰來主導大不同1 實施者為建商，大家一起來幫忙2 建商主導都更，這樣思考保權益3 實施者為地主，這些細節要注意4 都更新趨勢 找代理實施者5 監督都更 找專業顧問公司對談現場 張教授與建設公司對談 第七課 建築規畫，讓都更價值提升1 建築物的產品定位，需要住戶的參與2 都更容積獎勵，到底是怎麼一回事？
- 3 規畫建築物前，要先知道容積大小4 規畫未來房屋面積的兩大思維對談現場 張教授與建築師對談
- 第八課 都市更新，財務問題面面觀1 錢從哪裡來？
- 更新的費用該由誰來支付？
  - 2 都更資金的強力後盾 銀行3 錢用在哪裡？
  - 更新所需要的花費有哪些？
  - 4 更新成功的最大關鍵 權利變換5 如何選擇位置？
- 都更後的住戶樓層安排對談現場 張教授與銀行對談第九課 都更完成，新生活開始1 不可不知的都更實施過程 三階段2 各階段與實施者協商的注意事項3 更新期間，這樣監督4 更新後的房子要如何安排？
- 5 結束都更工作，三件事值得注意對談現場 張教授與都更之母對談附錄



## <<張金鶚的都市更新九堂課>>

### 章節摘錄

楔子 從研究都更到親身參與都更 繼《張金鶚的房產七堂課》之後，每每遇到親朋好友、學生時，都不免被問一句：「接下來，要寫哪一本書呢？」

答案是「都市更新」。

或許，讀者朋友們會詫異：張金鶚與都市更新有什麼關係？

說起來，我與都市更新的淵源頗深。

故事，要從我的大學時代說起。

畢業設計，開展都更思想 大學時，我就讀於中原建築系，對於建築設計也有一定的喜愛。

五年級畢業前（建築系要讀五年），教授要求學生必須繳交一份畢業設計，才能正式畢業。

當時，我和好友顏堯山同學一起在校外農舍租屋，兩人也一起進行畢業設計，並以台北大橋淡水河畔大龍峒地區的「大橋段」範圍作為目標，進行都更設計。

那個年代，大龍峒可說是非常老舊、紊亂的社區，街道巷弄非常多，舊建築物也多。

學建築的我們，對於老舊建物多半有一份情感，總覺得不一定得是鏟除所有的舊建築，換上西方味濃厚的大樓才叫都更。

我和好友反覆思考著：「有什麼方式可以將既有的歷史味道保存下來，又能讓社區進行一定的更新？」

在國外，沿河地段的建築物，處處皆景觀，反觀大龍峒卻不是如此。

我們兩人經過了數十次的思考、推演，以「建築物與河川的關係」為主軸，最後設計出「沿河的建物最高，離河越遠，建物的高度也遞減」的建築風景，並且在每一個建築物之間以庭院做為連接。

至於巷弄內充滿古意的街道，也採取保留的方式，期待讓大橋段這一個區段，在保留原歷史風貌之餘，注入新的景觀建築物。

經過將近一年的紙上推演，在畢業前夕，我和他整整三天三夜未眠，將紙上圖型立體化，終於完成了理想中的「大橋段都市更新」模型，並且得到了很多掌聲。

這一份畢業設計，開啟了我對都市更新的第一步，也讓我對於老舊建築物有了一份不同於以往的感情。

有一天，在「得意於作品大受好評」之餘，一個聲音突然在心底響起：「如果真的按照這份設計圖來執行，原本的居民要住哪裡？」

當時我年紀尚輕，對於這個問題找不出解答，但「都市更新與原住戶之間的關係」卻已烙印在我的心中，我相信隨著經驗的增長，這個問題終究可以找到解答。

出國深造，感受不一樣的都市文化 常聽人說，進了大學就可以「由你玩四年」。

大學不像研究所，不需要繳交論文，從學生的心態上來看，的確比較輕鬆。

不過…… 「張金鶚，你好像很忙，到底都在忙什麼？」

有一天，一位同學忍不住問我。

不知從哪一天開始，我發現台灣的廟宇建築別具特色，十分吸引我。

只要有空，我就會背著相機展開拍廟之旅，從北到南、從東到西，全台灣的大小廟宇，幾乎都是我鏡頭下的主角。

大學畢業後一年，我開始申請出國留學，除了繳交平日在大學時的作品外，突然想起我的廟宇之旅。

於是，我將台灣廟宇的建築特色、廟宇與環境空間、與人的關係做成一份論文，並寄給心目中的理想學校，更順利申請到麻省理工學院、美國加州大學柏克萊分校。

對於托福分數不佳的我而言，這份當初只是為了興趣而進行的廟宇建築論文，可說是幫了我極大的忙。

第一次出國的我，接觸到異國不同的語言、文化，當地環境與建築物的關係，沿河精緻卻不突兀的建築、麻省理工學院的學習環境、人文薈萃的波士頓……映入眼簾的每一幕，都帶給我無限的衝擊。

## <<張金鶚的都市更新九堂課>>

麻省理工學院是一所十分強調與在地結合、親人親地的學校，課堂上的討論與實驗，都以該校所在地波士頓、康橋為主。

但在學校的第一堂課，卻給了我一記大大的震撼彈。

還記得這堂課是「環境設計」。

教授一上台就問大家：「什麼是好的環境？」

台下的同學們紛紛提出見解。

下課前，教授建議大家去看看「昆西市場」（Quincy Market）。

「昆西市場？」

在波士頓人生地不熟的我，為了了解教授眼中的「好環境」，只好發揮問的本能，在假日時搭了地鐵，終於來到了昆西市場。

昆西市場為傳統港邊漁市場改建的觀光建物，在當地是很成功的都市更新典範。

多次來到這個地方，我總是拿著小本子和筆，坐在附近畫下當地的種種，實際感受環境與人、建物的關係。

在研究所，論文是能否畢業的關鍵，而我主攻的系所，又是由都市計畫系與建築系合辦的研究所課程（系上凱文·林區〔Kevin Lynch〕教授的「都市意象」〔Image of City〕，在學界十分有名），加上麻省理工學院的在地思想，畢業論文的選題，對我這個外國學生來說，實在是一大挑戰。

其中，我所選修的「開發中國家住宅問題」課程，是由人類學家麗莎·佩蒂（Lisa Peattie）教授所講授，她給了我不同角度的思考方向。

令我印象深刻的是，這位教授每堂課都會丟出兩個問題，並開出書單，要同學將答案寫在作業中。

幾週後，她突然當著同學的面宣讀並讚賞我的作業，然後对大家說：「你們都習慣在我開的書單中找尋問題的答案，這些書我早就看過了，不需要再看你們的答案。」

其實我的作業之所以突出，是因為我的英文不夠好，而教授所開的書單又太多，根本看不完，所以只好選擇當中重要的部分，並與台灣經驗及個人想法做連結。

因為教授的讚美，讓我的論文題目有了線索——要以台灣為主。

在多方打聽下，我得知萬華柳鄉正在進行都更，並毛遂自薦寫了一封信給當時的台北市都市計畫處林將財處長，希望暑假時可以參與協助柳鄉都更，並得到了同意。

於是那年暑假，我每天都泡在柳鄉，上午在都市計畫處整理相關紀錄，下午和晚上就一一訪問當地民眾，進行意願調查。

而當時的主事者何芳子小姐，更因後來她致力於都市更新，而有「都更之母」的稱號。

信任與保存，是都更成功的基石——在訪問柳鄉居民時，我發現絕大多數的民眾都非常不信任政府，也反對都更。

這讓我有感於「信任」的重要。

（後來都市更新的範圍大幅縮水，從原本的三·九公頃縮為一·三公頃。）

此外，我也到蘭嶼參訪，感受到保存文化記憶與習慣，也是一大基石。

蘭嶼原住民的住屋在地底下，地面一樓則是養豬的地方。

政府在看到這樣的景象後，認為人豬共處，對環境、衛生都不佳，於是便興建了一棟棟新的國宅，讓原住民可以遷入。

最令人意想不到的，這些建築物蓋好後，原住民並未入住，反而在建築物裡面養起豬來，因為他們早已習慣住在地下。

同樣的，柳鄉居民對都更的反應是：我們習慣穿「汗衫」，政府卻要給我們穿「西裝」。

有感於柳鄉與蘭嶼的經驗，我覺得民眾的想法在都更中非常重要，都更不能是大規模的進行，而要從小街廓開始，零星、漸進式的發展、改建，讓民眾想要「自己改善住家環境」。

其中，「信任」及「保存原有記憶」的想法，也在此時深植於我的心中。

再次出國，飽滿商學頭腦——研究所甫畢業，正想著未來方向時，恰巧東海大學新設立了建築研究所，陳其寬院長恰巧到波士頓延聘老師，遂邀我擔任講師，教授「都市設計實驗」課程。

當時，政府欲在台中柳川進行都更，也給了我教學的靈感。



## <<張金鶚的都市更新九堂課>>

柳川是一條貫川台中市的河川，卻因為人為環境不佳，導致柳川不但美不起來，反倒像一條臭水溝。

還記得我帶著五位研究生在柳川進行調查，並以居民的需求為優先考量，最後模擬了兩個結論，並要學生分組辯論。

第一個想法是簡單的維護：如街道路面有破損處補平、路燈重設，並維持街道的整潔易行；另一個想法是拓寬街道，讓綠帶變得更多，形成生態式的柳川。

在東海大學任教一年後，我到內政部營建署上班，參與國宅相關的政策內容討論，兩年後因覺自己學識仍有不足，便興起了再次出國進修的想法。

二度出國，有感於建築師雖然有很多理想，但與業主之間的想法常有所不同，最後總是屈服於業主，讓我對於建築系所有些猶豫。

加上實務面對於都市更新的興趣，於是我申請赴賓夕法尼亞大學都市及區域計畫研究所攻讀博士，在了解美國房地產問題根源於財務金融後，也選修許多商學院的課程，學到了許多經濟分析概念。至此，我除了有學界、政府單位的歷練外，也有建築、都市更新、商學的知識背景，日後也它們融入了我的教學研究當中。

博士畢業後，我短暫進入內政部建築研究所，對台灣的房地產投資進行預測研究，奠定了日後房地產市場研究的想法。

受託研究都更相關方案 一九八七年八月，我開始在政大任教，教授「都市更新」課程。

一九九〇年也接下都市更新處委託的環河北路昌吉街都更研究案（大龍峒大橋段部分範圍）。

到目前為止，除了原本以人、以都市紋理為主軸的思想外，在賓州大學博士課程的浸潤，讓我更懂得從公共政策、財務金融等各角度思考，規畫出「分期、分區」、「小丘塊合建」、「上下游環節先後順序」等步驟。

有趣的是，三十多年後的今天，當我擔任台北市都市更新審查委員時，很巧的也審查到大學畢業設計的大橋段都市更新案，均尚未完成，足見都更的確是一條長久的路。

一九九一年，我又受託研究與都更相關的獎勵制度方案，發現民眾或建商對無利可圖的事情毫無意願。

此時，我在商學院所學到的財務分析又派上了用場，研究出相關的容積獎勵方案，不只是給實質容積獎勵，更帶入「時間獎勵」（越早完成，容積獎勵越多）的思維。

一九九五年，都市更新條例尚未通過，我即接受內政部的委託，多次與相關人員討論都更條例草案及相關細則。

至一九九八年都市更新條例及一九九九年施行細則也正式通過，公權力可以實際執行。

一九九六年，我接下了老舊建築物整建維護研究案，從過去只能拆除重建的都市更新方式，延伸出「整建維護」的可能性及制度規範 現今許多舊大樓的外牆拉皮，就是此時研究的產物。

由於政府在進行都更時，皆是先拆遷再安置，這個做法無疑讓許多原住戶無路可走，進而發生居民抗爭事件或活動（如推土機運動），有時也出現令人遺憾的場面（如林森公園拆遷案中，有人以自焚表達抗議）。

一九九八年，政府委託我進行「拆遷戶安置計畫」，在進行研究時，我看到了很多因安置未妥而衍生的故事，也提出「先安置後拆遷」的相關制度建議（包括安置條件、補償問題）。

都市環境改造，國宅也是其中一項。

二〇〇〇年，我受託研究如何引進民間資源參與改善國宅資產活化的維護與管理，如此民間能獲利，政府也有收入，民眾也能得到更好的住宅環境，對於都市環境的改造，也有一定的助益。

協助審議都市更新案件 一九九四年，我受邀參與台北市都市更新審議委員會，審查各個都更的案子。

這些案子的主導者均是建商、財團，我的使命就是為住戶把關，找出不合理的地方，讓住戶公正得以實行。

雖然我是站在把關者的角度，但在很多時候，我還是會以大局為考量。

記得當年，冠德建設在中山北路有一個都更建案，因為屢次審議未過，讓建商覺得政府故意刁難，萌生了放棄都更的念頭。

## <<張金鶚的都市更新九堂課>>

身為審議委員之一，我深知委員們並不是故意不通過建案，只是委員與建商的角色不同，當然會有不一樣的看法，而這個案子如果完成，對於大環境與原住戶的幫助相當大，從建商獲利的角度來看，也還是有合理的收益，此時如果放棄，實在很可惜。

於是，我找時間告訴冠德馬玉山董事長我的想法，希望他可以繼續下去，馬董事長也在我的勸說下，同意我的看法。

歷經多次的審議及修改，建案終於完成，「美麗國寶」也成為台北市初期少數都更成功的案例。

二〇〇一年，我也接下了台北縣都市更新審議委員會的委員，同年也成為高雄市政府都市更新審議委員會的委員，並充分了解到不同縣市在執行都更時會出現的問題。

二〇〇七年，我成為內政部都市計畫委員會委員，進行與台灣都市相關的規畫、更新等層面的審查（含括都市計畫變更、都市設計、社區發展、環境品質、法令等層面），可說是從裁判的角度來看相關的紛擾，也發現在這麼多的案子中，民眾多半不信任政府，這一點讓我覺得十分憂心。我覺得許多政府的政策、制度，必須更明確，更不能「嘴上說一套，實際做一套」，才有辦法提高民眾的信任度。

不同的研究案，就像從四面八方投來的球，每一顆球，都有它的背景和可能性，也豐富我的思考角度，更讓我對都更累積了許多不同的想法。

回想我的學習歷程與都更的進行，我發現了一件十分有趣的巧合——最初選擇的建築，是屬於「設計面」的感性學系；商學，則是「數字面」的理性學系，兩者融合使用，可說是理性加感性的結合。

而成功的都更，既要有形的「合理的利益」，又不能忽略無形的「情感的利益」，同樣是理性與感性合併思考的結果。

我的房子也要都更——二〇一一年，台北市的房價居高不下，都市更新在台北市被炒得火熱，許多老舊公寓也跟著水漲船高。

「此時不賣屋，更待何時？」

看著北市的房價已經漲到超級不合理的昏頭階段，我開始思考，是該把自己的房子——木柵秀明路老舊公寓出售的時候了！

這戶公寓是我在台北購入的第一間房子，滿載著我和家人的回憶，但因房屋已有三十年屋齡，且沒有電梯及停車位，許多地方也老舊不堪，加上租給房客時，也曾遇到不堪其擾的問題，與老婆大人商量後，決定在此房價高點時賣屋。

然而，就在已經有買家表示意願之際，一通電話改變了我的想法。

「張教授，我是你以前的樓下鄰居，想跟你討論我們社區都市更新的可能性。」

電話的那一頭是舊鄰，她的先生之前也在政大同系任教，與我是同事，目前已退休。

「都市更新？」

可是我的房子剛找到買主！

「簽約了嗎？」

「倒是還沒。」

「那你可以跟買家說說看嗎？」

我們這個社區夠大，住戶也很單純，更新成功後真的很棒！

「這……」其實，我的買家是以前教過的一位學生，他覺得我的房子布置雅緻，空間也很大，雖然房價很高，他仍然願意購買。

因為是自己的學生，如果跟他說明，相信他也能理解。

「張教授，我有位朋友黃小姐已經先幫我們社區規畫更新，她很熱心也願意協助開說明會。」

黃小姐？

那不正是我以前的助理嗎？

這會不會太巧了？

！

夜晚，我坐在面臨河堤的窗台，看著對面政大校舍點點的燈光，往事一幕幕浮現腦海——昔日中原建築系畢業設計、赴麻省理工學院讀書、與柳鄉社區民眾一一進行問卷調查……過去，我雖參

<<張金鶚的都市更新九堂課>>

與過許多與都更相關的研究案，但再怎麼說都是局外人。  
或許我真的該讓自己的房子真正走一遭，才能體會都市更新究竟是怎麼一回事！  
決定了！

就讓我的第一屋也加入都市更新的腳步吧！

二 一一年春初，我，正式成為都更住戶的一員，迎接未來都更的每一步。

<<張金鶚的都市更新九堂課>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>