

臺中市政府公務出國或赴大陸地區報告提要

類別：其他

| | |
|---|---------------|
| 出國報告名稱： 受邀中國人民大學公共管理學院綠色城市規劃建設專題演講及有關土地管理與城市 更新經驗交流 含附件： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 出國計畫主辦機關：臺中市政府都市發展局 聯絡人：伍南彰 電話：22289111#65004 | |
| 出國人員姓名/服務機關/單位/職稱 何肇喜/臺中市政府都市發展局/臺中市政府都市發展局/局長 | |
| 出國類別：其他 <input type="checkbox"/> 出席國際會議 <input type="checkbox"/> 業務接洽 <input type="checkbox"/> 表演 <input type="checkbox"/> 比賽 <input type="checkbox"/> 競技 <input type="checkbox"/> 洽 展 <input type="checkbox"/> 海外檢測 <input checked="" type="checkbox"/> 交流活動 <u>演講、業務考察</u> | |
| 出國期間： 102年4月24日 至102年4月28日 | 出國地區： 大陸北京 |
| 報告日期：102年 7月 29日 | |

內容摘要：(300字~500字)

為促進兩岸土地管理與城市更新學術與實務界的交流，本次受邀至大陸北京市參觀考察北京市國民黨團、中國人民大學安排土地協會及接受中國日報採訪。此行除瞭解北京市海淀區科技創新發展新區規劃和建設情況外，並針對「臺中市綠色城市規劃與臺中都市發展前景(即臺中市減碳城市之作法)」為主題，分別為北京市國民黨團及中國人民大學公共管理學院進行專題演講與意見交換，藉此增進雙邊之技術交流，與供作臺中市日後規劃相關都市發展建設課題之參考，並增進國內相關研究與實務應用之深度與廣度，此次的專題演講並獲廣大的迴響。

最後，更以「以生態城市之座談」為主題接受中國日報網專訪，訪談內容由食、衣、住、行及與人們生活與生命息息相關之觀點出發，分享了臺中市「空間改造」、「共生共融」、「通用設計」、「三生一體」、「立體城市規劃-綠建築(綠圍籬)，降低熱島效應」、「獎勵容積-公共空間退出」、「水再利用」、「合宜住宅」、「社區估劃師作為」、「政府定位」及「建築管理制度」等之現況與經驗，並與北京建築大學副教授蔡宗翰博士交流北京市發展生態城市之現況，共同為兩岸打造智慧生活、環境共生及低碳生活之生態有機城市而努力。我們也期許未來的臺中，繁榮、友善、低碳省能，永續發展是值得期待且可預期的，讓我們共同攜手努力，朝

此美麗家園願景邁進。

壹、目的

北京，為大陸主要城市之一。在2008年舉辦奧運之後，北京變了一個樣，蛻變為一個國際化的城市，大氣、漂亮，在整體景觀方面都有顯著的改善，以至於人口快速的集中。在都市的快速發展下，周邊環境潛在一些都市化所帶來的問題，這個問題在台灣也同樣面臨著。因此，希望藉由這次的交流，參觀北京是如何面對永續發展的議題，更分享臺中市在綠化保水作為並傳達「2013年世界不動產聯合會第64屆臺灣臺中市屆年會」將在臺中市舉行的訊息，期望大家共襄盛舉。

貳、過程

一、參訪行程

(一)4月24日：

下午3點25分由桃園國際機場搭乘長榮航空(BR-716)班機出發，並於下午6點35分抵達北京首都國際機場，之後辦理飯店入住手續。

(二)4月25日：

前往北京市國民黨團演講，演講題目為「臺中綠色都市規劃與臺中都市發展前景」主要為宣揚減碳城市臺中市之作法。

(三)4月26日：

前往中國人民大學安排土地協會進行專題演講，演講題目為「臺中綠色都市規劃與臺中房地產前景」。

(四)4月27日：

中國日報網進行採訪，主題為生態城市之座談。

(五)4月28日：

下午7點45分由北京首都國際機場搭乘長榮航空(BR-715)班機出發，並於下午10點55分抵達台灣桃園國際機場。

二、專題演講-臺中房地產市場分析與投資(詳附錄)

三、專題演講-意見交換

臺中市都市發展局局長何肇喜：城鎮化過程中政府應該往後退



臺中市都市發展局局長

中國日報網房產訊 4 月底，臺中市都市發展局局長何肇喜博士一行多人來北京參觀交流期間，在北京建築大學副教授蔡宗翰博士陪同下，中國日報網對何肇喜局長進行了專訪。臺中市都市發展局局長何肇喜局長表

示，臺中市房屋自有率達 85%，在城鎮化過程中政府應該往後退，萬能政府的形象要改變，臺中市正在樹立社區應該是一輩子的觀念，在社區的單元裡面，居民能得到生活上、生產上、生態上的滿足，也叫三生一體。何肇喜認為，簡單來說，是把一個個社區變成是一個個細胞，把傳統的都市規劃從大面上的規劃，變成是微細胞的，用很多微細胞的組合讓城市“活”起來。

(一) 以下是訪談實錄

中國日報網：在之前您也來過一些高校，做過一些關於綠色規劃這方面的話題，這次您來北京，是出於什麼樣的交流或者目的？北京給您的感覺是怎麼樣的？跟臺中市相比？

何肇喜：因為我是中國政法大學的博士，所以我大概定期都會過來北京看一看老朋友，跟一些好朋友聊一聊，是這樣的。當然我從 20 幾年前就來過北京，看到北京一直這樣發展過來，尤其在奧運以後，北京變了一個樣，國際化的城市，大氣，漂亮，整個景觀都改變了，建築在高層化。但是人口也一直在集中，從三環、四環，甚至已到五環了。



臺中市都市發展局局長何肇喜博士與北京建築大學副教授蔡宗翰博士

(二) 打造生態有機城市

中國日報網：現在已經在六環外了。

何肇喜：北京七環都已經在準備了，但這裡面有一個隱憂，就是人集中了以後，它產生的快速發展，它的公共設施，它的水，就會有一些來不及供應，地下水位就會降低，所以在這個環境裡邊，實際上它又潛在一些城鎮化帶來的課題，這個在臺灣也是面臨這個課題，所以我們就要注重永續環境、綠化保水，因為人是需要乾淨的陽光、空氣、水，這是臺

灣還有現在極端氣候下環境的議題，所以我們免不了在地球上面要去面對這些。城鎮化人口會集中到都市來，所以城鎮化的課題會越來越嚴重，如果我們現在不趕快去解決，就會有落差，就會來不及，人們的需求沒辦法提供，就會爆裂。

像我們看在北京的車子，越來越多，我們怎麼去降低？實際上我們是在做空間改造的，也就是說中國以前叫做混區，住宅區、商業區是混在一起，這樣可以減少交通量，就可以減少汽油量。現在網路又這麼發達，所以有時候工作跟生活的空間會整合在一起。這個在國外不一樣，國外土地很多，城鎮化以後，變成立體的都市，所以我們的土地改造不能是二維的思維，現在高層化要運用三維的思維，甚至四維的思維，就是把時間的因素，把空間立體的因素，還有地下的因素，整合在一起。再來就是這個都市是大家的，所以公有的土地跟私人土地要去整合起來，就是公有裡面可以私用，私有裡面可以公用，我們叫做共生共融。

我在北京也看到這樣的開發案子，問題是它的初期成本太高，以後的維護成本比較低，可是一般投資者就是初級成本越低越好，反正他賣掉了。政府應該對這樣的情形做一個誘導，就是都市是有生命的，建築也是有生命的，政府就是要從規劃、施工、維護管理到都市更新，這樣一個生命體裡面，我們提出來的很多建築的材料，它是有生命性、永續性，比

如說它的維護成本幾乎是四倍初期的成本，在建築的生命週期裡面有四倍要去改造。

我們的住宅也是一樣，從一個年輕的父母進駐，隨時間流失變成老人，小孩長大了又要出去，所以一輩子的家，一輩子的社區，一輩子的城市的思維。所以現在有一個叫做“通用設計”，我們要爭取這樣一輩子的空間。因為這樣一輩子的空間你就不會去破壞它再去蓋新的，這樣它的成本效益是蠻好的。

中國日報網：您剛才說的這個在我看來更多是在建築設計這一塊，比如您剛剛說的，可能太多的東西都集中在這個城市的核心區，但是整個北京城市已經擴大到六環之外了。我們看了一下臺灣這一塊的城鎮化的案例，可能是多中心的發展。如果集中於像北京這樣已經出現城市病的一些城市，應該採用怎樣的規劃去規避這些問題呢？

何肇喜：不僅是多核心的觀念，剛才講一輩子的觀念就是社區的觀念，社區裡面有公共設施，有私人要住的，有小孩，有老人，這個生命共同體是共生共融的，就是在這個社區的單元裡面，你可以得到生活上、生產上、生態上的滿足，也叫三生一體。簡單來說，是把社區變成是一個細胞化的概念，城市是由多個社區細胞共同組成的，這就造成了傳統的

都市規劃從大面上的規劃，變成是微細胞的，用很多微細胞的組合讓城市“活”起來。

中國日報網：就是這個細胞裡面已經包含了各種各樣的功能，商業、居住。



臺中市都市發展局局長何肇喜博士與北京建築大學副教授蔡宗翰博士

蔡博士：對，產生的嚴格分居制度，美國曾提出了嚴格分居制度，紐約市 1916 條例提出的分區制度，是把所有的區使用用途全部分開，當年其實我們也是在朝這個方向走。可是現在還在實驗過程當中，而且遇到非常多的問題。

何肇喜：這個其實很有趣的，在老子《道德經》的觀念裡面，宇宙這麼大，山川這麼大，人體這麼大，人體的所有的機理是仿照宇宙的結構，都市也是一樣，它的有機體也是仿照人的有機。所以有機的思維跟無機的是不太一樣的，所以本身中國也是一個有機的思維，人和人都是很和樂相處，家庭的關係，在整個中國的歷史上那種改邑不改井，邑是小城鎮的意思。換個市長，但是那個井，那個地區的所有天然的生命體，你還是在喝那裡邊的水。所以易經裡面有個井卦，就是木上有水，水、風，井卦。這個井卦裡面告訴我們說有樹才有水，樹上有水，因為葉子可以吸納雨水。

我們現在城鎮化以後，就把會呼吸的土地變成水泥，那它的水就不見了，人要用到水就不容易。那沒有樹，二氧化碳就比較多，氧氣比較少，所以這樣的環境的壓力之下，城市的高層化要把空地留出來，要在基地裡面保水。我們流出去的污水會變成中水，再回收。如果在北京，有一個叫做立體的植栽，當我們變成立體植栽的時候，大概可以降低都市的溫度是 5 度，事實上還不只。就會產生對氣候的改變，生態、我們的微小的昆蟲、鳥語花香會回來。這些屍體會變成樹的營養，它的營養就變成它的食物，會產生氧氣。這就是一個生態的有機體的觀念。

事實上人就是要遭受一點教訓以後，才會清楚。目前就台中市來講，我們連施工的圍底都是用綠底，就是用樹。我給你看一下這張圖，這個大概是 160 萬株花花草草，在建築物的外立面，當然每年大概有 1/10 要去替換，所以也是有成本的，可是它帶來的是裡面的冷氣就少了，能源用的少了，二氧化碳就少了。這裡面污水可以去澆灌，因為人產生的廢棄物是有機的，就可以變成它的食物。

中國日報網：臺中市是從什麼時候開始就在推進這樣的規劃了？

何肇喜：大概十幾年了，臺中的施工中的圍擋要求不用鋼板，因為形象的關係，每一個工地，我們本來是要求他們 30% 要做綠圍擋，現在他們不只是全部做，而且更漂亮，還有變化，還有花花草草。

中國日報網：這個變化了之後，對環境有什麼特別量化上的改變？

何肇喜：比如熱島效應就降低了，就是整個都市的溫度就會降低。

中國日報網：數據上的表現大概是多少？

何肇喜：這個沒有統計，但是我們發現如果沙塵飛揚的工地，跟有這樣的工地，人走過去的視覺的享受，我們是沒有統計，但是我們相信那個是非常正面的。

蔡博士：還有一個是台中勤美誠品綠園道項目，這也是一個比較有名的項目。

中國日報網：是在建築上面很有名。

蔡博士：對，這裡頭有停車樓，有超市，有書店，百貨公司，還有部分的公共使用空間，所以把幾種綠色理念用在一塊之後，這樣就可以減少碳排放，這是很現實的，在一個地方如果能解決的話，我不需要像我們傳統嚴格分居制度，我們是把所有的區全部隔開。比如我今天在這裡上班，我可能吃飯要到另外一個區去，那這個過程當中就會產生所謂的碳排放，而且這碳排放會隨著我步行距離的增加而增加的。現在在一個地方，就可以把所有的東西都在這裡解決，而且這裡還可以再循環、再利用。

何肇喜：像我們現在的都市計畫，就留很多這種綠帶，可以走路。

蔡博士：台中有綠帶，跟北京一樣，他們叫綠化隔離帶。

何肇喜：還有滯洪池。這是我們的熱帶雨林館，這是我做的，它本身就可以在都市裡面用。

城市平面“肺”要變成立體“肺”

中國日報網：您說的這個應該在內地也是可以看得到的，立體城市的規劃等等各種各樣的都有。

何肇喜：我們的建築物的方案裡面，他們主動有會提供像這樣，有水、有樹，還有會流動的小溪流。

中國日報網：現在在台中市，如果有這樣的建築，開發商拿下來之後，你們整個規劃裡面是不是就已經有要求說，必須要有百分之多少以上的綠化？

何肇喜：是的，都有。比如它蓋六成，四成是空地，空地裡面的 1/2 要有綠化。

蔡博士：也就是六成裡的四成必須要進行綠化，就跟北京也有相似的規定，所以這個沒有太大區別。

何肇喜：我們現在有水的地方，你們都能看到一片綠。

蔡博士：而且一樣有道路紅線，兩岸的城市規劃其實都一樣都有道路紅線的要求，總體而言北京的規劃其實還挺好的，應該是這麼說的，應該北京的規劃具有是國際先進水準的。

中國日報網：那為什麼現在會出現很多這樣的問題？

蔡博士：其實是一樣的，場地的建蔽率都是六成，工業用地是四成，四成的使用率，就是六成的綠化率，商業用地跟住宅用地是六成。

何肇喜：有一點是地下的水抽得太厲害了，沒有辦法可以補。

中國日報網：這個城市也許是太大了。

何肇喜：大不是問題，因為我們喝的水我們會排出來，排出來以後，那個污水要變中水，要再利用，再利用也可以做噴霧、加濕，浪費就比較少。

中國日報網：就北京的一些這個參數和台中是有很大大差別的，蔡博士知道這兩者的區別嗎？

蔡博士：水再利用。是這樣，北京的參數其實我瞭解的十幾年前的資料，這幾年我沒有更新，但是我知道北京改成中水之後，有很多經過汗水處理廠之後就直接排放掉，現在開始有要求，我如果沒記錯的話，所有綠化用的水，就是每天植栽，綠化車的水基本上都是中水。可是問題是為什麼這些水在基地場地內不是利用，而是統一收到一個地方之後再重新派車去把它澆回去。那其實我們就講一個問題，我這幾天也在跟何肇喜局長聊一個問題，這個節省的，通過再去把它撈回來，大概是就管理來

講，這是最方便的，因為我只要節點式的大型的污水處理廠是最簡單的，可是變成是說我還要派車定期去接，派車定期去灑。

何肇喜：這裡有幾個觀點，這裡是混凝土構，現在改成這樣的微型構，旁邊就會種很多樹，下暴雨的話，這裡就會儲水。這是我們最近出臺保護老樹換取容積率政策的原因。

另外，有一種做法是，我們把隔柵式的基地變成比較大的基地，這裡邊有人工濕地，就是污水跟中水在這裡淨化。

中國日報網：這是需要有一些怎麼樣的相互的配套設施嗎？

何肇喜：在土地規劃、都市規劃、城市規劃，就要預留這樣的地方。

蔡博士：在基地裡就要預留，而不是現在基地都要求有水池或者之類的，咱們現在都有水池，這個水池哪裡來？自來水，而且它自己沒有一個污水處理設備，對房地產商來講，這是新的投入，它只會做化糞池，做簡單處理，不會在場地內就把問題處理完了。我所知道，如果有處理的話，像比較有名的幾個項目，中新生態城，那個不是說自循環的部分嗎，可是後來像中新生態城這樣的場地基本上沒有了，為什麼？我們今天早上來的路上還在聊這個問題，為什麼沒有？就是因為成本太高。我前兩年

的時候做了一個北京市的節能政策的實施的研究項目，我們去做調查，發現如果採取節能手段它的固定設備成本會比一般建造成本會多投入至少 30%以上，就是它的建築成本要增加 30%，因為等於是管道、埋線、建築設計都得重新做。

何肇喜：事實上在城市規劃的技術是很困難的，我舉一個例子，我們把那裡種了一片草地，有水池，以後產生的糞便，糞便如果收集以來，打上來的水經過這些草地，草地就會淨化那些糞便，那邊糞便就會變成這些草地的營養，水就乾淨了，這樣就會生生不息。

蔡博士：現在叫人工濕地，現在北方做的比較好的是中新生態城，在天津濱海新區，那個做得最好，因為還有一塊是鹽鹼地治理，做得非常好。



中國日報網：是不是剛開始建？

蔡博士：已經建了，現在第一期、第二期基本上建好了。

何肇喜：我介紹一下，臺中一個做得比較好的項目，這是臺中一個大宅門特區的生態鎮，我們裡面設了很多儲水池，留了 1/3 的空地來做一個中央公園，這個中央公園就會儲水，人們在這裡玩的時候，利用地下水的關係，它的灰塵和噴霧就把它降低，溫度就會冬暖夏涼。

蔡博士：我們叫運用地源熱泵技術，就是利用小型的地源熱泵讓場地內溫度自動調節。

何肇喜：這裡面有高低低，風吹來的時候，會產生一些地方比較舒服的風，有一些地方比較停滯的風，就是它的活動有靜態、動態，你就可以去配置。所以這個就變成一個會呼吸的肺。

我們現在另外的做法是把這個平面的肺再變成立體的肺，這樣未來城市的設計要像這樣子。

這是我們臺中現在在做的一個大宅門特區。

中國日報網：這是多大？

何肇喜：是 254 公頃。

蔡博士：這是美國哈佛的城市規劃系的系主任來做的。

何肇喜：不是哈佛，是普林斯頓。

蔡博士：他們這個區，臺中市是這兩年在建築類、城市規劃類全球拿獎最多的城市。

何肇喜：我們提倡打造可持續的生態的都市。我們現在在設計的時候，就有比較大的功能留出來，但是在功能裡面我們會設很多的電影館、臺灣塔或者是世貿中心、美術館、圖書館等等，人在這裡走的時候，就有實際的用途。再有我們這裡有生產的、研發的、生態的住宅，有商業區，我們保留樹、大眾運輸系統、節能省碳、水再利用等等。

蔡博士：其實現在中新生態城我們去看過，基本上也是走這一條路。但是中新生態城的概念其實很難複製是為什麼？是成本因素，因為房地產商都是逐利的。

(三)臺中市政府在做大陸開發商在做的事

中國日報網：咱們臺中市的這些案例都是由政府主導，那這一部分的成本由誰承擔呢？是開發商嗎？

何肇喜：臺灣有一個規定叫做市地重劃，就是城市規劃完了以後，我要實施具體的建設，這些錢是由當地的，本來這塊土地是飛機場，一般的市地重劃我們政府可以分到約四成規劃後的土地，三成是作為公共設施用地，一成是政府可以拿出去賣的。

蔡博士：就是你要求政府來開發，政府是要收錢的。

何肇喜：賣掉預留土地之後得到的錢可以來做公共建設，這個錢可以先借，借完以後政府做好了以後，這個預留土地再賣掉，賣掉就是無中生有，政府不要投資一毛錢。根據這一塊土地去做整理，舊有土地的地主就分整理後剩下的五成土地，通過規劃後，土地地價就上漲了，參加規劃的地主很高興，政府也很高興，得到三成的公共設施用地，一成可賣的土地，還有這些設施，不是政府承擔，就是這個土地的價值拿去賣了之後可以做一些設施。所以我們有點像開發商，臺中市政府在做大陸開發商的事，做很多很棒的設施，人家就很喜歡來住，土地就賣得很貴，政府就得到錢，那就會補充我們的司庫。所以這個是在臺灣很好的思維，我們大概這 20 年來就賺了人民幣 120 億，臺中市是以前的小臺中市，不是大臺中市，我們是靠這樣的思維，將台中原來欠人家 600 億台幣給還清了，臺中市政府是用這樣的房地產的做法賺了這些錢來還債。

中國日報網：欠 600 億是什麼時候？

何肇喜：是舊臺中縣，因為 2011 年台中市跟台中縣要合併，已經合併成直轄市了，合併以後，臺中市本來有賺 100 億，臺中縣本來債務是 600 億，加起來我們還欠人家 500 億，就是欠債，我們就是靠這樣的做法，用房地產的觀念賺錢，然後還給他們。

蔡博士：因為現在政府也有一些政策鼓勵地主與開發商加入都市更新，像臺灣有綠能建築一些獎章，或者是一些規則，還包括市政府一直不斷的在輔導開發專案，他們發現這樣的房子比較好賣。

中國日報網：這樣的房子在整個價格上，比普通的一些沒有經過這樣子的改造的房子在房價這塊大概會高多少？

何肇喜：很高，一般多賣大概一兩成。

蔡博士：而且這種房子是被搶購的。

何肇喜：像這樣的房子，光是要買房子還要排隊，沒有蓋，還沒有公開之前大概就被預定光了，因為在開發商利用建築樓盤在做一個新的生活的模式，也就是說特別是家庭使用者很喜歡買他的房子，因為考慮到小孩、先生、太太的生活思維，比如你去買菜回來，要處理一些垃圾，在公共空間裡就設冰箱等一些設施。

中國日報網：公共的一些服務設施都有。咱們現在主要是以這樣的項目為主體嗎？就是發展這樣的項目？

何肇喜：因為大家會競爭，所以一定是好人會出頭，把好的產品大家能夠接受，賣的會比較好，利潤也比較多，臺灣的房地產廠商一般是做完

以後就賣掉，可是這樣的一個公司是長期的跟客戶做鄰居，幫他們做一些活動。

蔡博士：每年會有一個臺中城市空間設計大獎，良性循環。

中國日報網：現在是這樣的一個概念，您剛剛提到的市地重劃開發商拿一半，政府這邊管 30%。

何肇喜：不只是開發商，因為開發商在後面。是地主，比如說隆地，隆地的地主可能有幾千個。

蔡博士：臺灣也有像集體所有制土地的那種土地，我們叫共同持分的共同共有的土地，臺灣非常多這種類型的，可能我們的爺爺是兄弟姐妹，大家一起持分一塊地，這塊地傳了幾十代之後，就跟其實咱們村莊的集體所有制的土地是一樣的。

中國日報網：相當於現在農村的集體土地。

蔡博士：對，就是那個模式，有可能是幾個兄弟姐妹，有可能是整個家族共同持分。

何肇喜：是我們所有農村的一部分。

中國日報網：政府這一塊是通過跟他們租這塊地嗎？

何肇喜：沒有，我們是取之於民、用之於民、還之於民，台中市政府只是定辦法，他們自己可以去做市地重劃，政府也有公辦的市地重劃。

蔡博士：現在是這麼講，臺灣目前市地重劃、都市更新分成幾種類型，區段徵收是一種，市地重劃是一種，還有自辦、公辦都市更新是一種，這是三種類型。

何肇喜：就是這個土地是可以市地重劃、區段徵收。

蔡博士：土地重劃用的很少，區段徵收也很好，現在最主要是市地重劃和都市更新，市地重劃是由政府主辦的，都市更新也可以是或是當地居民自辦的。

何肇喜：我們等於是裁判的意思，然後私人可以自己去做。

蔡博士：他們臺灣所有的縣市裡面，唯一一個現在大規模的由政府來做主辦市地重劃的地方，像臺北他們都是以居民自辦為主，或是其他幾個直轄市都是居民自辦為主，因為政府沒有時間，也沒有錢去做這樣的事情，他們算是很盡責的政府體制。

(四) 遊戲規則政府跟民間一起合作



中國日報網：好像提到新城鎮化的時候也提到了土地改革，咱們內地也一直在討論這個問題。您覺得臺灣對我們有什麼樣的借鑒意義？

何肇喜：臺灣在整個都市開發的過程中，民間得到利益，開發商也得到利益。有一點是共同開發的意思，利益會給這些地主。所以比較沒有釘

子戶，因為原來房子要拆，政府要算成本的，要換什麼樣的土地，也經過一個遊戲規則，有一個委員會去監督，或者是市地重劃的委員會。這樣政府跟地主之間還有一個委員會，我們叫做公正的仲介團體在幫忙協調，它的空間價值或是地價將來政府會承認他，建築委員會會承認他，甚至工廠裡面有設施，我們也會承認他，這些拆掉的都叫做成本，包括賣掉土地的成本。新的都市的土地，比如說臨馬路的會比較高，要怎麼去轉換，我們有一套計算公示，所以就在那裡吵翻了天。所個遊戲規則是要政府跟民間一起合作，這個有沒有市地重劃的辦法，有成立委員會的辦法，有地價評議的辦法。他認為不行，還會有上訴的機會。

蔡博士：其實在臺灣做市地重劃是件很漫長的過程，因為包括價格的曲線，包括價格的談判，都是大家一起談出來的。

中國日報網：大概要長達多少時間一個週期？

蔡博士：臺灣比較快，是四年到六年。

何肇喜：現在快一點可以到三年了。

蔡博士：對，快一點了，是因為大家比較清楚了。

中國日報網：就是這塊地談下來要怎麼規劃，要長達三年。

何肇喜：對，怎麼規劃，怎麼施做，怎麼分配土地，先要去丈量舊的建築物有一些是違章的，有一些不是違章的，合法的有，不合法的也有，還有拆遷補助，你自己去拆，我就補助你，這些都是作價，將來都會換為土地。

蔡博士：我這塊地塊比如總共是五億，現在拆遷舊的時候全部加起來是五億，就是加上設備、產品等等是五億，我家裡面拆遷補償價格估算是是一千萬，所以我就是這五億裡的一千萬，以後變成 15 億的時候，因為交了 40%、50%給政府之後，剩下 50%的土地變成 15 億了，這時候我也是 15 億裡頭的，就是當年是一千萬的 2%的比例，我轉換過來還是 2%，在這 15 億裡還是 2%，所以臺灣民眾非常感謝政府辦理都市更新。

何肇喜：因為大家都有利益，合作開發大家都是老闆，誰在過程中得到的利益都是公平、公開的。

蔡博士：你不願意要地可以拿錢，因為有些人想多要地，就拿錢出來給你，比如你是五億中的一千萬，等於是買你的股份，我買你未來的股份，我把你的股份買斷，我拿錢出來跟你買，所以你可以拿著錢走了，你也可以留下來繼續參加我們的分配，像有些人說我的地拆下來以後，

可能分配就一塊小的地，就只有幾平方米，我不想再去做了，那這樣吧，你給我錢補償。

何肇喜：你分到的地不夠蓋一間房子的，就補償他費用。

中國日報網：就給他費用，然後直接把這個地就收回了。

蔡博士：不是，是其他人，等於大家都是開發商，所以臺灣民眾很歡迎市地重劃，就是臺灣民眾一聽到市地重劃，第二天馬上跳起來了，很高興。

何肇喜：真正實施由人民作主。

蔡博士：日本也在做這個，但是日本的時間就很長，我所瞭解到的日本的時間大概最短的至少要七年，長的大概是 13 年-16 年。

何肇喜：我們現在有一個市地重劃，就是新區的重劃，叫市地重劃，舊期的立體重劃叫都市更新，所以舊的都市跟新的都市有這兩套模式，都市更新裡面又分三種，一種叫維護的都市更新，不一定要拆房子，一種是拆掉重建的，一種是稍微修修補補的。

中國日報網：咱們這個時間已經是越來越短了，這樣的案例在台中市已經非常普遍了。

何肇喜：非常普遍了，我們最近的是有大概 2000 公頃的土地做市地重劃，所以台中很好做，因為這樣道路、綠地、公共設施是很完備的，住起來就很舒服。

蔡博士：而且在臺灣，一開是由政府來做，政府等於是市地重劃，政府拿了 50%，他拿了錢必須要做事，所以在臺灣的一級開發通常是由政府來做，之後賣出來的地基本上都是熟地，公共建設都由政府來負責，開發商只需要蓋樓盤直接賣就可以了。

何肇喜：這個在大陸，在內地來講，它叫總體控制，是根據開發商的總體控制來做控制性規劃。但是在臺灣來講，比總體控制還要大的城市規劃，我已經幫你做好了。這個的一些公共設施甚至七通一平我都幫你做好了，所以要開發的人本身就在這個架構裡邊去做。

公共空間退出可獎容積率

蔡博士：房地產商它就是開發商、賣樓商，它不是像我們北京還有所謂的公共設施空間要求你開發商必須要配套的配套性設施，比如蓋多少樓盤，你要配套多少的公共設施，沒有，因為臺灣由政府都已經做完了，所以你不需要去做那個，開發商很單純就是開發商。

何肇喜：臺灣的土地法令，像總體控制，我們也有在做，叫都市開放空間的預審，或者叫都市設計審查，這個部分我們就可以獎勵容積。

中國日報網：獎勵容積是怎麼回事？

何肇喜：如果對面的學校的圍牆幫我們去拆除，然後做利益化，做一些創意的牆壁，我們會給它一些容積的鼓勵，等於說它有獲利，它也有付出，這個經過一個都市設計委員會去審查。另外，更進一步，你如果去買老樹的土地，這個土地捐給市政府，我也是給你容積。這樣大家就會去保護老樹。或者你去買我們所謂的公共設施用地，因為有一些沒有通過市地重劃，學校用地、機關用地、綠地、公園、學校都還沒有開發之前，你去買，買下來，我們算那個公告限制的地，給你一些獎勵的容積。所以原來你可以蓋四倍，最多可以再增加容積率三成。

蔡博士：他說的是 30%。

何肇喜：有些是可以到 40%。

蔡博士：還有另外一個很好玩的東西，就是在臺灣，那個住宅校區如果你開放公共設施空間，你把你社區的花園公開給外面的去使用，我們叫公共空間退出。你就可以拿容積率獎勵。

何肇喜：我們再給你一些鼓勵，，所以現在臺灣很多樓盤，你會發現在街上走的時候大家都在穿來穿去，在社區裡穿來穿去，因為本來你蓋好的花園就是給你業主用的，只是我鼓勵你把圍牆拆掉，你給我們全部的市民去使用，我就給你獎勵。

中國日報網：其實在這個時候，開發商也幫政府在做一些市政的工作，你們再給他們一些容積上面的鼓勵。

何肇喜：對，我們是比較細膩一點，不是很大的，是小的比如說像這個房子這麼大的，你只要四米以上寬度跟深度，我就獎勵。

中國日報網：四米以上。

何肇喜：四米以上的我們叫做開放空間。

何肇喜：所以我們的景觀跟法定上是有互動的，比如這間退收了，退收的空地，就讓它可以多蓋一點，它的預留也留一些開放空間，我就讓他多蓋一點，把這個面積再乘一個係數補給他，所以這樣的市容就會比較有變化。

蔡博士：而且公共開放空間就會變得很多。

何肇喜：房子不會說蓋起來就拆掉。

蔡博士：現在咱們住的社區都是封閉型的，都不對外開放，它等於是把整個社區空間全部對外開放。

中國日報網：那社區安全問題怎麼解決？

何肇喜：你講到了重點。我們現在還在想一些辦法，就是讓它晚上還是可以圍起來，有管制的，一般他們都有警衛，現在智慧型的 CCTV 或者什麼的保全，他們私人的領域就不能跨過，都可以控制。這些公共空間裡面就保水，這樣就會發現它會比較舒服一點，溫度也會降低一點。

中國日報網：現在除了臺中市是採用這樣方式之外，臺灣還有其他哪些地方是這樣的？

何肇喜：這個各縣市都有。

蔡博士：每個縣市都有，但是是執行比較徹底的，因為這幾年臺灣經濟不景氣，其實臺中的房地產開發商，在全臺灣的總量來講算是比較高的，這個城市還是有在發展，臺灣很多城市都衰敗了。

中國日報網：現在臺中的城市化率大概已經到多少了？

何肇喜：我們所有的土地，22%是屬於都市計畫地區，大概有 78%是恢復式土地，那 22%裡面大概有市場叫做農業區，就是保留都市擴大使用的，這六成裡面，現在大概七成。

中國日報網：78%是已經完全城市化了？

何肇喜：不是，城市化是 22%。

蔡博士：縣市合併之後，是把縣域的很多地方都算進去。

中國日報網：現在的概念是大了。

蔡博士：對，以前臺中市就是城市，它是 100%的城市化率，沒有縣的概念，現在是縣市合併之後，把大量的農村土地全部併進來了，所以變成它只有 22%。

何肇喜：我給你看一個例子，這個建築其實可以蓋到這裡，但是它就退後讓出公共空間，退後在公共空間中留下一些水或者是雕塑的空間，晚上還會噴水。

中國日報網：退回來之後其實是蓋高了。

何肇喜：對，這個空間就留出來，讓外面的人會來休息。

中國日報網：五萬人民幣一平是嗎？

蔡博士：樓上的房子，4.6 萬人民幣一平米。

何肇喜：4.6 萬人民幣是台中最貴的房子，以前沒有，以前大概是兩萬人民幣一平方米。

台中市房屋自有率達 85%

中國日報網：臺灣現在的城市和房價，就是房價和收入比大概是什麼比例？我看了一下，大概在去年 2012 年的時候，整個臺北市已經達到了很高的比例了。

何肇喜：台中大概是它的 1/3 到 1/4，這是我們的房屋自有率是 85%。

蔡博士：GDP 臺中大概是兩萬出頭，兩萬一左右，臺北是最高的，兩萬二，臺中大概兩萬一左右，它的房價均價，我們就說縣市合併之後的均價，現在是直轄市了，縣市合併的均價大概是在一萬二左右。

中國日報網：這是台幣是嗎？

何肇喜：大概是一萬人民幣左右一平方米。台中市有一個好處，你要買房子，在舊的既有的都市普通住宅其實是大概占了 80%，很豪華的豪宅部

分大概 20%，就是有很多人想去台中過更好的生活。舊城區或者一般的已經有蓋的我們大概算了一下，一平方米大概八千塊。

蔡博士：建築面積，不是土地面積，土地面積跟建築面積不一樣。

中國日報網：跟我們現在的房價是一樣的。

何肇喜：所以臺中是比較平民化的生活模式。

蔡博士：就是平民化一點，如果說這樣的話算他的薪水，他的薪水是兩萬一，兩萬一是美金，平均收入大概是兩萬、兩萬一左右，臺中有，但是現在縣市合併之後沒有看資料，可能會略低，可能是在一萬九到兩萬左右，算兩萬的話，合人民幣是 12 萬，一平方米是八千。這是年薪。所以如果這樣子比例的話，我們現在家庭小，家庭人口大概是 75 平方米左右，75 平方米是差不多兩居室，75 的話應該是在 70 萬左右。等於是五六年就可以買一間房子。

中國日報網：這個資料還是挺好的，因為我看了一下新聞，大概臺北市比去年 2012 年是 14 倍。

蔡博士：臺北這兩年漲了，現在漲很多。

何肇喜：臺中市上了幸福城市，就是你的收入、你的住宅、你的社會安全性，在台中來評比，是五個直轄市裡面最好的。

蔡博士：居住環境跟你的收入比，你最幸福，五六年就可以買一間房子，而且還可以住得舒舒服服的。

何肇喜：比較低收入的人，我們還有租金補助，購物補助，裝修補助，我們現在還在提供社會住宅，我這邊也在努力在做。其實是把閒置的政府的土地，拿來興建以後，變成可以出租的住宅。

中國日報網：就相當於大陸這邊的公租房的概念。

何肇喜：對，公租房，如果實在沒有錢的，我可以補助他，甚至年輕人，只要離家 30 公里以上的，我們都可以補助他，四千塊，四千塊大概是 800 塊人民幣。

蔡博士：差不多在臺中租一個小套房，大概是 10 平方米不到，就是 5 到 10 平方米，就是咱們現在蟻居的住房的價格，大概四千到六千之間台幣，也就是 800-1500 之間，這是租金，其實政府給的補償非常之夠。

何肇喜：包括李安《少年派的奇幻漂流》在台中拍，那個背後有一個 3D 動畫，設計的水準還不錯，我們現在做電影產業，我們就希望說來補助這些年輕人在這邊可以住，就是創業青年。

蔡博士：這是一個老區，已經衰敗了，現在在推創業企業。

何肇喜：所以我們歡迎年輕人到台中來。

中國日報網：都會給很多政策補助是嗎？

何肇喜：我們有一個微創，就是微型創業的補助，我們在推動青年的住宿。我們在比較熱鬧的地區，有一些以前舊的公家宿舍正在改造。

中國日報網：我看到好像說臺灣這一塊的保障房大概有四種種類，一個是合宜住宅，青年住宅，社會住宅。

蔡博士：你是說臺北市的是嗎？

中國日報網：對，還有現代住宅，在臺灣都是普遍的這四種方式是嗎？

何肇喜：應該是這樣的，就是要去鼓勵生產出來的住宅，可能就是老人住宅，社會住宅，還有青年創業住宅，這個部分就是政府要去推的。我

們大概兩年裡面已經補助了一萬三千戶，台幣五億，人民幣大概一億元，這就是租金的補貼。

中國日報網：這個比例還是很大的。

蔡博士：對，而且台中房價本身很便宜，其實你工作個三年到五年，你基本上已經足夠在臺中買一間，不要說市區，至少在臺中市，臺中市的住房自有率是 85%，這是很驚人的一個數字。

何肇喜：這是我們台中的都市計畫圖。比較貴的是在這個區和這個區，一共是三個區域。另外外面這個區也比較貴。比較便宜的在外面和裡面的中間，也有便宜的，甚至這個邊邊的更便宜。現在這裡的土地一平大概是 11、12 萬。人民幣兩萬不到。我們現在有個好處，要做自由港貿易區，自由經濟港區，將來這裡就變成跟臺灣的法令是獨立出來的。

蔡博士：它作為一個經濟特區，它的法令可能都會單獨設定法律。

中國日報網：您剛才也提到臺北，臺中市一開始，到後面就合併了旁邊的一個小市鎮，從那個時候開始，人口增長的速度大概是？

何肇喜：1%。

中國日報網：年均是嗎？

何肇喜：我們的人口增進率好像是全臺灣第二。

蔡博士：臺灣人口增長率很低。臺灣人口增長率在全球是最低的。

中國日報網：外來人口是不是也很低？

何肇喜：外來人口增長率高。

蔡博士：對，但是臺灣本地的人口增長率，去年是不到 1%，他們說終於突破 0.8%了，前幾年是 0.8%。我們已經很高興了，因為沒有人要生孩子。

中國日報網：咱們新城這樣的規劃，真的是很有效果的，所以也吸引了很多年輕人。

何肇喜：是，住宅擁有是 85.6%，從 76%增長到 85.6%，我們成長率是全國最好的。

蔡博士：他們控制房價是控制的比較好的。

(五)將來台中市要做合作住宅

中國日報網：您對咱們大陸現在的房價怎麼看？

何肇喜：尤其在北京，就像香港一樣，有些年輕人只要一個屋，現在的屋不容易取得，就會有一些房東去隔很多房子，我們臺中也會面臨這個

問題，我們會去追，你要隔，但是要安全，要辦裝修執照，不能說隔斷後，到時候火災全部燒光了，這樣防火計畫要出來，逃生的、消防的都要經過審查。

蔡博士：大陸的做法是，通常像這種有可能違規的，包括違章建築，大陸都是一刀切，直接全部把它全部清掉，問題是忽略了一點，因為本身它存在，經濟特性來講，所有的產業出現都有它的存在特性，既然你政府沒有辦法做這麼多事情，還不如開放給它，其實我就很贊同台中的做法，他們像包括違法建築，包括這種都算違法建築，在市內的違法裝修，他們這種是政府輔導你去合法，政府用服務型的態度去輔導你合法，而不是我把你拆掉，所以我覺得他們這種做法會相對來講，因為對於整個社會經濟體制來講，包括人口素質，包括整個城市發展來講，是正面的，而不是負面的。北京長期的做法就是，我一看到違建的，就一下子推土車過去就全拆了，可是忽略了一點是當地住民的感情。第二是為什麼會有這個需求，所有的需求都一定是有利益，或者是有需求面，就不會有供給。我們從產業經濟學的角度來講，本來就是有需求才會有供給，供給的結果就一定是有需求，而且它的需求量應該是比較大的。

何肇喜：將來我們會這樣做，就是你的錢有限，一個房子裡面要有住的、吃的、洗的、晾衣服的，甚至要客廳，一般年輕人就這麼多錢，我們會做一個合作住宅，就是當你的臥室裡面其實不需要有一個洗衣機。

蔡博士：這個在北京叫筒子樓。

中國日報網：怎麼有點像現在的合作建房的感覺？

蔡博士：不是，他說的筒子樓是說廚房是公用的，洗手間也是公用的。

何肇喜：甚至也可以這樣子，但是就是說他的生活品質不會太差，我們一起吃飯，那是我們針對高齡化的人，工業中央廚房，高齡化的人不要自己還再煮飯了，就到樓下吃。洗衣有大的洗衣間，不必每一個人都買一個洗衣機，空間就節省了。客廳也是大家可以公用。這是在比較弱勢群體的住宅，我們可以這樣的思維。

蔡博士：因為現在本身空間隔離感在所有的大城市城鎮化的背景就是空間隔離感以及心理的空虛感，通過這種方式其實已經可以解決很大一部分交流跟情感了，像我們現在很多，其實大部分的一些社會問題，很多時候都是外地人在異鄉。

中國日報網：沒有心理上的交流。

蔡博士：對，他可以說沒有朋友，沒有家人，他就可能是孤零零的一個人，他每天朝九晚五，可是像這種如果說有一個公共的設施空間，他回去以後可以有地方休息，這種弱勢團體，特別是弱勢團體，其實很容易出問題就是弱勢團體。

何肇喜：我們現在有兩個方向。

中國日報網：這個案例是不是更多的會放在一些保障房這一塊？

蔡博士：對，就是現在蟻居的這群人很需要。

何肇喜：我們現在還在做通用設計宅，什麼叫通用設計宅？就是一輩子的家，所以一個人一生又多少私人時間是處於不方便的，或者是有障礙空間，要坐輪椅的，我們的設計就要符合這個一輩子的家，就是通用設計，這是一個課題。

第二個課題是說錢就這麼多，我的房子就是這麼小，我是要衣服，我是要儲藏室，所以我們現在在做一個 mini must base，極小的房間也可以用，比如下面大概就是儲藏室，上面可以睡，稍微凹一下也可以坐。

蔡博士：其實我很佩服日本的，我常常看日本有一個空間設計大賽，就是空間改造，他們多大呢？大概 20 平方米，可以蓋三層樓，而且可以把

所有的空間都在這 20 平方米的，就是土地面積 20 平方米的立面上，做成 100 平方米，而且全部的設施都有，非常完備。我常看那個節目，我覺得那個節目很有學習價值。

中國日報網：上次有一些學生做 7 平米的範圍，在裡邊所有的東西都具備，包括廚房、洗手間、床、電腦，什麼都有。但是這樣的設計好像生活幸福感很低吧？

蔡博士：其實不是這樣，你生活安全感會增加，就是比較密集一點，不會有那種空曠感，特別是對於這種弱勢群體來講，本身是很孤獨的。

何肇喜：因為那是用建築的手法去解決錢的不足，因為人需要有一個安全的領域空間，比如睡的床，不要說一米，你一米二，可是多出來的地方還可以放書、放衣服，下面還可以放其他的雜物。

中國日報網：咱們現在有在加重保障房這一塊的建設比例嗎？

何肇喜：對，我們今年 1 月 1 日住宅法已經公佈，我們市長就一直積極的要推動保障房建設。保障房這個土地的來源，我們先用市政府的，在各個地區都批了土地，最近就是一一直在努力做。當然我們補貼的也是在做，新蓋的也在做，以前我們是國宅，就是經濟適用房跟限價房。

蔡博士：等於是政府開發的，因為本來都是學新加坡那套，可是臺灣的國宅計畫失敗了。

何肇喜：我們現在把它轉為他們自己管理了。

蔡博士：因為以前是政府管理，沒想到越管越亂。

何肇喜：就給私人了。

中國日報網：就鼓勵私人的資金進來。

何肇喜：對，由私人自行管理，因為原來基金是政府在管。

中國日報網：也是業委會業主自己在管嗎？

蔡博士：對，我們有一個公寓大廈委員會。

何肇喜：我們有一個條例就是讓他們組成委員會，去找有能力的管理公司來協助他們。這也是我們在做的。

蔡博士：業主委員會權力挺大的，因為沒有要求必須是業主公司，但是你必須要找有合乎管理功能的保全資源，有資質的人員。

中國日報網：臺灣政府會發一些這樣的證件說證明這樣的單位是有資格去負責的？

何肇喜：對，要有資質的。

蔡博士：個人或者公司。

何肇喜：一般都是公司會管的，現在都大型化了，也不容易，因為必須要考慮很多，還要維修，還要管理、保全。

蔡博士：早期基本上都是退伍軍人比較多，現在就是自聘的那種。

何肇喜：那個叫做保全公司，我現在講的是我們這邊的物業管理公司，我們臺灣叫做公益大廈管理公司。

蔡博士：委員會是業主。臺灣之前有一段時間也有限價房，就是平價住宅，比如有一些國營企業，政府要求國營企業必須要做，因為他們覺得國營企業必須要去做。

蔡博士：等於是政府開發的，因為本來都是學新加坡那套，可是臺灣的國宅計畫失敗了。

何肇喜：我們現在把它轉為他們自己管理了。

蔡博士：因為以前是政府管理，沒想到越管越亂。

何肇喜：就給私人了。

中國日報網：就鼓勵私人的資金進來。

何肇喜：對，由私人自行管理，因為原來基金是政府在管。

中國日報網：也是業委會業主自己在管嗎？

蔡博士：對，我們有一個公寓大廈委員會。

何肇喜：我們有一個條例就是讓他們組成委員會，去找有能力的管理公司來協助他們。這也是我們在做的。

蔡博士：業主委員會權力挺大的，因為沒有要求必須是業主公司，但是你必須要找有合乎管理功能的保全資源，有資質的人員。

中國日報網：臺灣政府會發一些這樣的證件說證明這樣的單位是有資格去負責的？

何肇喜：對，要有資質的。

蔡博士：個人或者公司。

何肇喜：一般都是公司會管的，現在都大型化了，也不容易，因為必須要考虑很多，還要維修，還要管理、保全。

蔡博士：早期基本上都是退伍軍人比較多，現在就是自聘的那種。

何肇喜：那個叫做保全公司，我現在講的是我們這邊的物業管理公司，我們臺灣叫做公益大廈管理公司。

蔡博士：委員會是業主。臺灣之前有一段時間也有限價房，就是平價住宅，比如有一些國營企業，政府要求國營企業必須要做，因為他們覺得國營企業必須要去做。

何肇喜：六萬塊一平。

蔡博士：對，限價房。

社區要變成一個自主循環更新體

中國日報網：六萬塊台幣是嗎？

何肇喜：對，台幣。大概三千人民幣差不多。

蔡博士：對，因為它是國營企業，要求它的盈利拿出來回饋給社會，政府就要求你，而且那個房子真的很不錯，要抽籤的。

中國日報網：那拿地的時候是不是？

蔡博士：不是，本身就有土地。以前是劃撥用地，其實臺灣早期跟大陸是一樣的，這種國營企業都是劃撥用地，劃撥用地還要求你必須在劃撥

用地上面，你這些土地不用了，政府也不想跟你收了，但是要求你在劃撥用地上，你必須要幫我建限價房。只要國營單位有劃撥土地，閒置的政府就要求你去做。

何肇喜：我們在做一個設計總體營造。

蔡博士：是街道辦自主更新跟自主營造。

何肇喜：我們叫做設計總體營造，我們會成立社區發展委員會，社區發展委員會我們就請他們派人來接受授信，我們傳遞一些觀念，他們再回去實踐，我們再補貼材料的費用，來供他們自己去做，會做在街道的公共空間。

蔡博士：花園之類的，都可以，你們可以自己設計，政府只是供料、給錢，由他們來做。

何肇喜：所以我們大概花一塊錢的話，就有三塊錢的效益，因為他們自己做，比較便宜。而且他們愛他們的土地，那做了一定的維護，他們比較熱心去維護，因為符合他們的需要，自己會盯著人家去做，想想看這1/3的價，他們生活的一些圖騰，比如說他的孩子在念數字媒體，他就會畫，在窗戶前面畫一隻貓，他媽媽就很高興，就下來幫忙，那就是一團

和氣。我覺得可以在這邊推行，就是政府給糖吃，但是你自己要去做，我才給你糖。

蔡博士：就是像你剛剛看到這種是政府大面的做都市更新，這種是屬於小環境，在培養細胞，在培養自主更新的細胞，自己去處理他自己的環境更新，就包括從清潔、環保、收垃圾、治安，還有景觀維護，還有社區休閒功能，政府等於是退到後面去了，特別是很多老小區，政府是動不了的，就像咱們北京現在有很多老舊社區，80年代以前建的這種筒子樓之類的，要拆遷是不可能的，在臺灣的做法就是政府退出，因為老舊社區政府管不了，修繕也修繕不了，需要修繕怎麼辦？政府把錢給社區，我鼓勵你們社區去做，社區他們自己就變成一個自主循環的更新體，就是拆不了的，政府也沒有能力去拆的一些社區，業主很麻煩，或者說有很多歷史遺留問題這種的，政府就退出了，政府只是在旁邊拍手。現在台中做了 300 個社區吧。

何肇喜：我們有 600 個社區在比賽，自己要動手的，想要做好的，我再給你錢。所以他們就會互相 PK，互相比賽，就會有良性循環了。

蔡博士：而且我看到他們每個社區自己做的調查，我一直以為說是不是學歷比較高的會願意去做，後來我發現他們社區 60%以上的人群，我看了

幾個重點的好的社區，基本上參與者都是學歷在高中、中專左右的，就是 60%左右的人群都是中專左右學歷，那真的不是學歷的問題，我們以前一直以為，學歷越高，越容易自己會維護自己的環境，自己去做自主更新，沒有沒有，後來我們發現真的不是。

中國日報網：這個是不是跟我們這邊土地私有化有關係？

蔡博士：不是土地私有化的問題，臺灣早期也出現一模一樣的狀態。

中國日報網：但是如果知道這個東西是我自己的，我可能會有特別主動的一個意識去維護。

蔡博士：只是因為我們大家太習慣了政府給。

何肇喜：這個圍牆自己去做，自己去貼，自己去燒。

中國日報網：這些材料是由政府提供。

何肇喜：每一個設計都有自己的一套方法，比如如果有做水塘的話，或者保護老樹的話，就會優先給你，我們就是用大概一年一兩千萬人民幣的價錢，大概是多少？

何肇喜：我們去做了大概今年有 113 個社區會來報告他們的成果。我們這些做的不是只有硬體的，還有軟體的，比如設計的創意的產品，或者是遊戲，或者是會講故事，劇場、演話劇，有一個很孝順的媳婦的故事，他們就把它演出來，大家就很感動，這是真的真事，大家就會以她為標竿，這個社區的善良度就越來越高。

蔡博士：這就是城鎮化的過程當中，到底政府怎麼去管，他們現在是在細胞上管理，就是培養細胞，現在政府的角度屬於那種培養細胞的過程，政府只給培養基，然後把細胞養出來，自己不做了，像我們傳統的做法就是等著政府幫我做更新、幫我做拆遷、幫我把公共設施修好，他們現在不是，現在全部政府都退出來了，居民自己去修周邊的涼椅，自己去做綠色。

何肇喜：這是我們的成果，比較閒置的空間就種樹，把柏油路拿掉。停車問題也解決了，治安問題也解決了，包括連規劃都解決了，環境都保護了。

(六)城鎮化過程中政府要往後退

中國日報網：就是政府的角色現在需要轉變，您在大陸待了這麼長時間，您覺得中國這一次城鎮化的過程最重要的是什麼？

蔡博士：我覺得現在最大的一個問題是，我們現在對政府期望值太高了，政府對自己的期望值也太高了，它覺得我應該管得多，其實不對，以前臺灣的經驗也是，因為臺灣也是從計畫經濟時代過來的，早期也是計畫經濟時代，早期大家都是等著政府幫我做事，政府不做事我就不做事，然後政府做事有利我就做，沒利我就不做。

何肇喜：社區就在那裡看著，就每天在罵政府，政府就作為一種被罵的立場。

蔡博士：水溝也不通什麼的，臺灣早期也是跟北京現在的狀況是一模一樣，水溝不通，哪裡漏水，怎麼樣怎麼樣，什麼事情都有。但是現在像何局長他們就是主張，政府不做了，政府做不了了。

何肇喜：我們去教育他們，給一點錢，甚至說我們那一天去，就是讓他們去做一個開幕式，然後吃飯，吃飯的錢就一萬塊，很多人會吃，但他們自己做會便宜，大家又高興，煮飯的媽媽大家都鼓掌，她也覺得很驕傲，大家也吃得很快樂，而且又安全，不必說再去買，讓利給很多的包裝的那些餐盒等等，這是比較低碳的，所以這是符合生態的。

蔡博士：等於是政府退出，政府不是管。

中國日報網：台中市什麼時候開始意識到政府要往後退的想法？

何肇喜：我們已經做了十幾年了，台中市做的最好，大概至少 12 年，98 年開始。

蔡博士：說實在的，臺灣做這個東西不是很長。

何肇喜：我們原來是叫做社區總體營造，以前叫做小工程，社區小工程，做來做去都是在鋪馬路、做水溝，看起來乾乾的，我們大概 12 年前就改變思維，這個思維是在日本人來教我們，日本有很多這樣的，他們每一個社區都有一個廟，那個廟定期都會 PK 台神，這個町跟這個町去比賽，日本他們做的不錯就是比賽的時候老人出來，壯年人出來，青年人出來，幼年人也出來，幼年就是打鼓，老人就坐在最上面指揮，壯年的就是在最前面在指揮，青年人上去就抬轎，這個就變成一個社區的活力。在臺灣有很多留日的回來，或者留美回來，覺得這個還不錯，我們來改一改，所以當時就跟總統報告，就慢慢慢慢去做。現在我們有社區規劃師，我們叫做社區規劃師。

蔡博士：對，他們有專門在培訓社區規劃師。

何肇喜：社區規劃師就很容易，每一個地區有特殊的風貌，或者我們叫做發現那個社區的故事，還有一些什麼樣的資源，本土化，然後要保水，然後要減碳，就慢慢慢慢去做，就變成全臺灣都在做。

蔡博士：對，臺灣現在比如說你是搬新家還是怎麼樣，可能家附近，就是社區委員會的主任就會來你家拜訪，問一下你家的情況，就算你來租房子也是一樣，他會很雞婆的，幫你做很多事情，比如說你家水電壞掉，他就跑來幫你修，社區已經變成是細胞的有機體。

何肇喜：為什麼他們會這麼雞婆，因為他們要選舉。

蔡博士：其實跟我們的村長居委會主任有點像，雖然我們的村長也是選舉的，居委會主任也是選舉的，我們沒有再去注重這個問題。

中國日報網：您覺得中國要走上這條路大概要多長時間？

蔡博士：其實臺灣才做十年，我講一個很現實的，臺灣才做了十年，而且十年前大家都不願意去做，包括大家都習慣跟政府伸手等，十年後，城鎮化這一塊基本上可以克服，其實有一個問題是因為臺灣人口老齡化，這是一個很重要的問題。

中國日報網：現在國內一線城市正在面臨的一件事。

蔡博士：對，其實我覺得現在的狀況跟臺灣的 15 年前或者 20 年前臺灣的狀況是一樣的，特別像北京，我小時候臺灣的水溝有一些特別髒、特別臭，大家都等著政府來做，政府不做，就沒有人去做，到處都丟滿了垃圾，到處隨地亂吐痰，所有的朋友都問我，臺灣一直都這麼好嗎？我說沒有，我小時候就跟現在北京的狀況一樣。

何肇喜：沒有人掃地。

蔡博士：對，攤販一大堆，路邊小攤小販特別多，大家亂丟紙屑，亂丟垃圾，養雞養鴨，還隨地大小便，特別是農村，就是這樣。

何肇喜：所以我的一個孫子，我哥哥的兒子，問他大便要去哪裡，在樹下還是在廁所，他寫樹下。

蔡博士：這個很好玩，因為臺灣也是這樣走過一個很漫長的路，臺灣是這樣幾二十年的付出，居民才開始動手做才十年，而且正確來講，居民動手做也就是這兩三年，前面是在教育，真的是這兩三年。

何肇喜：最本質是我們有十個科，相關的去研究有一些成果。

蔡博士：可以給你們做參考。

中國日報網：因為現在很多開發商開始往外走，比如相對來說開發商去台中這邊發展，那邊的開發模式跟大陸現在一線城市的開發模式是有出入的嗎？比如說一個開發商去台中那邊拿地，是什麼樣的套路？

何肇喜：第一，不必從立項審批開始，因為剛剛我們講我們的熟地已經市地重劃已經好了，他馬上可以申請建築執照，就是建築可以開工。

蔡博士：就是大陸叫施工許可證。

何肇喜：施工許可證一出來，他就可以銷售。

蔡博士：就可以賣樓花辦按揭。

何肇喜：預售的資質不用，只要有自有的資金，就是公司成立要有三千萬，也就是人民幣 600 萬的資質就可以成立建設公司，因為臺灣是自由市場。我們自己要想一想，開發商到臺灣有什麼好處，第一個，台中的房地產資質、設計、施工品質都是在全國裡面算數一數二，第二個就是它的生活模式，就是我們剛剛講的城市的生活模式，如果這邊的開發商到臺灣去學到這一塊，讓這邊的人去臺灣生活，那他就會知道說我們剛剛講的所有那些思維，包括社區的交流，就無形中會減少 30 年我們這樣

的過程，對政府中國放大到 60 倍，有這個生活經驗，無形中是一個人的幸福感，還有社區互動，人跟人之間就不會那麼生硬。

蔡博士：回歸到中國人的本質，就是中國人的家的感覺。

中國日報網：是不是說比如說產品不行，台中這邊政府也是審批有一定的規定？還是開發商自己來做？

蔡博士：有規定。

何肇喜：基本上我們尊重開發商，因為他是在市場競爭的，我們的干預很少，你只要住宅，不要做公寓，要做商業就要在商業區，我們的限制反而是比較少的。

蔡博士：臺灣的開發週期非常短，大概從拿地一直到你施工許可證是八天。

何肇喜：我原來在臺灣不是很大的案子，大概八小時就發證了，在 20 幾年前我是全臺灣第一個實施八小時發證的，我現在是即刻辦理，就是你早上進來，我下午去看現場，明天沒有問題的話我們就發證，因為我們的人力不足。

蔡博士：大概臺灣一個項目如果建的快，因為臺灣是因為有地震，所以也要求有一定的防震、防洪的要求，必須要挖深多少米。

中國日報網：得多少度，比如北京有一些是八度抗 6.5 級，臺灣也有這樣的建築。

何肇喜：有。

蔡博士：而且要求要挖深地下室，因為會有地震，但是如果整個建設週期來講，一個樓盤大概一年把可以全部結束，而且這是指拿到房產證，因為辦證很快，拿到產權證也很快，大概兩個月左右。

何肇喜：我們市政府是非常廉潔，如果有抓到受賄的情形，就會判刑。

中國日報網：剛才您也提到，像我們的建築現在已經融合到很多，包括一些綠化的植物之類的，這樣對開發商是不是也有一個比較高的要求呢？

何肇喜：有。

蔡博士：其實不是景觀設計，而是他自己要有一定的對生活的品位，在臺灣好賣的房子，如果像北京這麼做，我說句實在話，我媽媽來北京看房子，說北京的房子在臺灣是絕對賣不出去的，因為品質很差。

中國日報網：市場會給你投票，直接就不要你的產品。

蔡博士：是那種半裝，比簡裝好一點，但是這邊的牆你摸上去會掉灰。現在開發商會按照你的需求做調整。在臺灣的房地產這種項目，包括它的功能、一些做法，我覺得比大陸精細很多，我媽來北京看房子，看了一圈之後跟我說，這個在臺灣絕對賣不掉。

中國日報網：在台中那邊開發項目，對開發商的要求會不會更高一些？

蔡博士：也不是，他對自己自身的素養要求會高。

何肇喜：我們政府不會要求那麼高。

中國日報網：其實是兩地整個標準，就是書面上的檔的標準其實是一樣的，您剛剛也說到，北京其實已經達到國際的標準水準了。

蔡博士：對，北京其實到標準水準了，只是北京沒有做細，臺灣是做細。我們都有要求說直角要多少，可實際上你也知道，我們有時候收房的時候，地板都沒找平，大小跟我當初簽的預售物的大小不一致，很多時候都會發生這種問題。

何肇喜：我們也有交屋的壓力，漏水、不平，你就一定要做好，人家才願意接受。公共設施的部分更是要求更嚴格，現在有的公司就幫你去檢查，哪些還有缺點，建設公司一定要做好。

蔡博士：北京的工很粗，這是真的。臺灣連走道的過道都是鋪大理石的，而都是那種木的扶梯，我媽一看就說這個才是有品質。北京的那種房子，像我家住的那個樓盤是住總的，已經算是不錯的，在北京算是品質很好的，但社區走道上的那個磚常常掉落，我媽說如果這個開發商在臺灣的話絕對倒閉。因為現在北京的開發商是只要蓋好房子就能賣，所以沒有那種競爭的壓力，包括我們講的節能，包括這種植栽綠植，這種立體綠植不是不能做，為什麼他們不願意做？因為市場行情的問題，特別在咱們現在快速城鎮化進程中。

中國日報網：就是做得不好也能賣出去，所以就不用做得特別好。

蔡博士：對。

中國日報網：在臺灣你的產品做的不好，實際上是銷售不出去的。

中國日報網：這就是快速城鎮化過程面臨的一個實際客觀的環境。

蔡博士：最關鍵的一點是我們的消費者沒有在要求，還是消費者不願意去要求，你也不知道。臺灣也是經歷過這個過程，早期房子也是蓋得亂七八糟的。

何肇喜：實際上我們政府單位也在教育民眾，什麼叫做好的建築物，因為我們在審查的時候，有安全的規定，防火的規定，當然我們沒有干預到那麼深，就是到公共安全這個部分。

蔡博士：臺灣開發房地產相對快，因為不會有太多，像我們在北京號稱開發商有 300%利潤，其實拿到手的話，因為還有大量的，稅收，開銷費用，實際拿到百分之三十、四十幾就不錯了。

中國日報網：但是我覺得北京的開發商，如果銷售節奏快的話也挺快的，偶爾有的時候相對來說銷售節奏慢點，會為了更大利潤而捂盤。

蔡博士：臺灣也會，像你剛剛看到的那個樓盤，很多時候也會捂盤銷售，因為盤項真的沒有那麼多，只是把每一個盤項做好，臺灣的開發商可能比較重視名譽，但像現在北京的萬科也做得不錯，萬科、中糧、保利做得也還不錯，但是沒有到那種程度。

何肇喜：這樣的水準在臺灣是比比皆是。

中國日報網：這是豪宅嗎？還是普通住宅？

何肇喜：就是普通住宅。這個算是比較豪宅，但是是中高檔的。

蔡博士：其實你會發現豪宅跟普通住宅是一樣的，只是內裝的價格不一樣，裝修的材料不一樣，但是主體結構都差不多，不會因為你是豪宅，樑柱就用八根，這裡用 12 根鋼筋。

何肇喜：像這個房子的背後還有建築管理，智慧型的建築管理。這個部分在台中的所有生命週期裡面一定要被監控的，包括節能，都是數位化，都已經就緒了。

蔡博士：現在台中前兩年拿到全球智慧城市，七大智慧城市之一，一直在推這個，包括房地產的智慧化管理，從節能，包括裝感測器，對整個室溫微環境去做處理跟處置，再加上其實我覺得最大的一個問題是我們的開發商現在比較，我同樣賣出的房子，我何必呢，就利潤來講，在臺灣投資另一個好處就是安全，你保證能夠做完，大陸的開發商，99%通常會在開發過程當中遇到這個問題，那個問題，所有的開發都會遇到，在臺灣不會，因為政府會給你設計，你拿了地不會開發不了，你會知道你的結果。

何肇喜：這個是我們已經做了 13 期的市地重劃，是通過市地重劃來完成的。

蔡博士：台中的房地產銷售，現在台中是在自己的低點，自有住房率是 80% 幾，臺北的人也喜歡到台中去買，中部所有的區縣市的人都喜歡到台中去買，還有他們現在要做一個全球的自由貿易港區，物流港區，有很多人過去，所以台中的房子不是賣給台中本地的，都是賣給外來人，來做投資或者來自住的。

中國日報網：大陸城鎮化的過程面臨的最大問題是什麼？

何肇喜：最大的問題是政府介入太大的責任，政府可以放一些權力給住民或者地主，但是我們這裡沒有地主，我們是政府，所以我們的政府是萬能的政府，事實上在政府的理論裡邊，它可以把一些權力放給社區，社區還是要培養它長大成人的，它能夠來配合公共的服務、公共的設施的提供，因為政府是在管政策，而下面的每一區都有每一區的特色，它的權利義務我們看怎麼來計算，給它確定，就不會有釘子戶。

蔡博士：我自己在做城鄉規劃跟城市規劃，我們就說在大陸，我做城市規劃，一個區級的城市規劃大概是 8 個月到 12 個月，就可以把整個規劃從通過到過人大，過區人大，就是通過城市規劃、城市定位，8 到 12 個

月就可以全部做完，包括調查，分析，但我在臺灣我看一個村級的規劃，您知道多長時間嗎？四年，這是最少的。我說的是社區規劃，而且這裡頭有無數次的協調會，每一次協調會的議題都非常準確，未來要討論什麼問題，大家一起做。然後所有人都到場，與會人士最少 70 人以上，一次最少是開一天的會，最少是 20 次以上，一個項目最少要做四年以上。

何肇喜：這邊效率也不錯的，臺灣是效率比較差。

蔡博士：其實我覺得如果以一個做規劃的人來講，我會覺得我在大陸很幸福，我更能按照我的理想進行城市規劃，而不是被住民牽著鼻子走。

何肇喜：大陸的城市規劃師比較有權力，在臺灣比較沒有權力。

蔡博士：我會跟臺灣同行比起來，我會覺得我很多機會，可以很快速的去實現我的夢想，而且我不需要花大量的時間把我的夢想告訴別人，說我應該怎麼做，我想像中這個城市應該怎麼發展，跟別人溝通，我只需要主管部門溝通好說服他就好，可是如果說在臺灣我做同樣的事情，我今天做一個設計師或者城市規劃師來講，首先第一點要搞定住民，再去搞定政府，再去搞定所有周邊利益團體，全部都搞定完之後，可能我自己的小孩已經畢業了，我已經沒有想法了，因為都是他們的想法。因為我一直在探討這個問題，像我們也一直閱讀到，所有的設計師都認為城

市規劃師本來就是溝通住民跟政府之間的橋樑，可同時我又會發現，當我變成橋樑的時候我好痛苦。在這裡我只需要去跟政府溝通，我認為這麼做是正確的，我是通過什麼樣的方式，我是通過很理性的方式告訴他，我是怎麼做的，就會有一些資料包表，包括研究的結果，這個城市怎麼定位會更好。可是如果在臺灣的話，我要把它換成超白話的，還要去做法看版，每一次我再去宣導一次，每一次去跟他闡述我的觀念多麼好，多麼好，每個月我至少浪費 20 幾個工作日的時間，我甚至要浪費一年的工作日，就只是為了每一次的宣導。

何肇喜：比如四年前已經公佈的都市計畫，再來我就要拆他的房子，變成廣場、道路用地，他的房子剛好在台中市火車站前面，我要拆他的房子，就要補償，我補償是按照公告的，就是市價的 1/3，那他一定抵死不從，就會變成釘子戶，跟我們抗爭。我來當何肇喜的時候我就想，他這糟糕了，我就承認這個困難，我去變更都市計畫，就是我自己退休，因為我覺得對他不公平，他花了全部的身家在那裡，你給他掃地出門，所以我們的變更有道理的。後來這個地價跟房價就要接近實價，認定補償的費用，那我才鬆了一口氣。因為這樣我又浪費了四年，因為我不敢把他拆掉。

中國日報網：可是我們知道利益團體那麼多，很難所有人都去平衡。

蔡博士：這麼說吧，其實城市規劃師有一個很大的用處就是宣導，但問題是我們發現一個問題，在臺灣真的很不好做城市規劃，如果今天讓我選擇做，我真的不敢回臺灣做，因為我覺得在臺灣做不了任何事情，因為我可能走任何一步都要跟涉及利益的每一個利益團體去溝通，我在大陸做城市規劃，或者做城鎮規劃，我覺得我做的我只需要去說服居民代表以及主管部門就好了，我不需要所有的居民都需要去說服，我不需要跟他們開大型的公聽會，這是很現實的問題，但兩種模式都有好的有不好的部分。

何肇喜：所以兩岸都有各自的特性，所以不能說臺灣的就適合，而是說要當地的法令，當有一些不錯的想法的思維可以去試試看。

蔡博士：對設計師來講，在大陸比較好，這是設計師的天堂，這是城市規劃師的天堂，他可以很完整的把他的意思呈現出來，所以我們看到這邊有很多新城蓋得非常漂亮、非常好，但是在臺灣做不到，臺灣城市整個全部都破破爛爛的，因為設計師做出來的東西永遠都被垢病。

何肇喜：設計師有兩種，一種是英雄，我是很厲害的人，我帶你們這樣，你們就照我的意見。另外一個設計師是說，對不起，我是為你們服務的，我都聽你們的，我幫你們找到一個最佳的，所以他就會很謙卑。還有一

個是很英雄。所以都沒有好壞，就是說臺灣的設計師從原來的英雄變成一般的奴才。

蔡博士：而且像你看到這個，這其實是他們市政府委託的一個規劃團隊做的。

中國日報網：這是用了多長時間，這個規劃？

何肇喜：這是我們十幾年來一直改造。

蔡博士：我們也會做這樣的東西，我們會把每個地塊都調查進去，但是他們那個規劃團隊就直接在這裡租了一間房子，就住在這裡，每天在這裡，自己去經營幾間小店，就嘗試著用他們自己的方式去做，這個就非常偉大。

何肇喜：這個就有效果。

中國日報網：這個地圖是什麼？是當地的一個特色社區？

蔡博士：這是舊城改造。

何肇喜：就是我們委託臺灣東海大學，要跟所有的市民或者當地的居民去溝通，溝通的時候就需要一個位置圖，這個位置圖就是我們讓他畫出來，它就有它的特性，只是辛苦一些。

蔡博士：這個是規劃圖紙，這個你知道他做多久了嗎？一年多。而且還沒做完，才剛開始而已。

中國日報網：剛剛規劃出來？

蔡博士：不是，是剛開始規劃，是規劃前。

何肇喜：為了做老城區規劃，這個老城區規劃團隊還和銀行貸款人民幣十萬塊，政府規劃撥款太慢了，因為做得很細，而且他自己還在場地內去找了一個建築做實驗調查基地。

有機會去台中，我會帶你們參觀一下他們這個是 20 公頃，0.2 平方公里。

何肇喜：模型都做出來，地塊全部找出來。

蔡博士：而且把每一間戶主都查到是誰，最狠的，你看到這個不全，那個牆壁上有一張非常大的平面圖，把每個地塊是誰所有的，產權人是誰，他每一個全部點到，我們這個也一定會做，包括圖紙都畫出來，可是連

產權人是誰全部調查出來，而且他的身家、歷史上發生什麼故事都調查出來，這點我們就做不到了。

何肇喜：我們還做了兩岸學生的 PK。

蔡博士：我們去年去了一趟。

何肇喜：他們學校到我們這裡來做，提供想法，也蠻厲害的，有很多很新的想法。

蔡博士：這個就是他在裡面幫他寫故事，而且每一個故事、商家幫他做一個網路的 app。其實我也在思考這個問題，因為台中的城市化率大概是 76%左右，北京是 87%。

中國日報網：83%多吧。

蔡博士：對，公佈的是 83%，實際上應該是在 87%左右，因為有一些外區戶口在北京市裡工作的，沒有納入到比例裡，其實在這個過程當中思考一個問題，他們做的這個東西，跟我們做的這個東西，到底哪個更好，這是設計師的想法。

何肇喜：像這塊，市政府就是很漂亮的一個基地，把這樣的基地從 Google 上看不出它的特性，把它幾筆畫出來。

何肇喜：臺灣的衝突也有，但是走向大家能夠接受的方向，把一切的衝突都搞定，當然會很辛苦，我們現在這麼隨意，這樣畫的意思是把這兩邊給打開。以前這些其實都是違章建築，在 20 幾年前就要拆掉，因為是違章建築，因為國民黨從大陸撤退以後，老兵都住在這裡。

中國日報網：現在這些違章建築全部都拆了嗎？

何肇喜：20 幾年前就被拆光了。

蔡博士：我簡單說一下，包括發改委、建委、規委的，還有部分國土的職權，拆遷都歸他們管，現在有一個很有意思的何肇喜局長的首創，叫都市修復工程科，就是城市拆遷辦。

何肇喜：拆廣告、拆違章，都要拆除。

蔡博士：以前咱們說是拆遷辦，何肇喜局長覺得說這個衝突性太高了，所以就叫都市修復科。

何肇喜：我們其實是認為我們是修復的人，在行善的人，所以我們叫做修行者，因為我們另外這裡邊沒有寫，就是空間行善團，就是我們出材料，然後去由救汶川大地震那種急難救助大隊，去幫孤苦的老人修廁所，那個叫行善團，臺灣還很有意思，有一些這樣的公益性很高的人。

蔡博士：所以你問快速城市化過程當中，到底北京跟臺灣有什麼區別？其實北京有北京的特色，臺灣有臺灣的特色，北京在走著臺灣當年走過的路，我就說我小時候的狀況跟現在臺灣的狀況是兩極化的，我小時候的狀況跟現在北京的狀況很像，基本上一模一樣。包括臺灣當年的公務員常態是不作為。

何肇喜：對，胡作非為，現在是改過向上。這是我們臺灣塔，有很多綠色能源，光電板，保水。

中國日報網：在臺灣這種形式其實挺好的，一塊土地不是一刀切，農民賣了就沒了，一下子收了這份錢，但是是一個可持續的過程。

蔡博士：現在我們也在研究，我有一個課題在研究土地發展權的研究，就是對於土地未來發展權分配收益的這一塊。

中國日報網：那你對小產權房這一塊怎麼看？

蔡博士：我說所有的產業發展一定是有需求才会有供給，所以在需求供給不平衡的狀態底下，表示政府某一塊是失責的，比如說房屋供應量低，不對，不是房屋供應量低，北京的存量房是全國最高的，北京的存量房就是未銷售的房屋，或者已經銷售的，沒有人來住的。

何肇喜：台中也很多，21%。

中國日報網：是真正的存量房很高嗎？因為很多資料說是北京的供應很低。

蔡博士：不是，存量房供應非常高，北京現在空屋率非常高，出租的那種就算存量房可是現在最大的問題不是這個問題，不是我們的供應不足，其實我們現在的住房應該說是夠用的。

中國日報網：是夠用的，那這個資料其實是一個誤導的。

蔡博士：對，我們的房屋絕對是夠用的，我們的總人均平方米是絕對夠用的。

何肇喜：住不起，是這個問題。

蔡博士：住得起的房子越來越大，住不起的房子是越來越沒有，現在是我們說的兩極化分化越來越大，M 值越來越擴大。

何肇喜：經濟的因素。

蔡博士：對，變成是說現在你看像我們身邊的朋友，身邊住四五百平方米的，兩三百平方米的，在北京比比皆是，150 以上的比比皆是。同樣的

住兩平方米的朋友也比比皆是。所以現在北京的狀況，現在快速城鎮化的結果是，政府現在私權在你說的小產權這一塊，為什麼？因為我們剛好缺少這一塊的房屋，政府設計了太困難的門檻，讓居民接近他所需要的住房，我們現在兩限房政策非常嚴格，公租房，兩限房政策是阻止我們的公民進入接近住房政策的空間，或者是接近我們政府福利，現在不是政府福利，是叫政府虐待。我今天為了要求一個兩限房的名額，我可能要排四五年的隊才能抽到號，就是經濟適用房以及限價房。但現在不是這樣的，因為你申報就要一年的時間，申報資格要一年時間，還有至少兩三年的排隊、抽籤，這叫虐待。現在所有的政策都沒有錯，但所有的實施的過程都是錯誤的，為什麼？所有政府這種良善的法律應該是要開放他的接近空間，政府的政策應該是沒有空間的。

中國日報網：但是我們門檻很高。

蔡博士：門檻很高，我說的門檻是行政門檻很高，就是我在辦理手續的過程的行政門檻非常非常高，正常來講，這種應該是要給最需要幫助的人，最需要幫助的人，這群人剛好就是對於行政門檻一點反映能力都沒有的人，這是人為的去製造政策壁壘。

何肇喜：臺灣也是這樣子，因為公務員的心態就是皇帝，他怕到時候出問題。

蔡博士：出問題他要負責。

何肇喜：所以他就很小心。

中國日報網：所以設置的門檻也相對很高。

何肇喜：也要確認，還有就是怕有些人作假，我們是在想，我們用一種方式叫做我補助你，讓你從現有的狀況進入市場，那我們就補貼讓你裝修，一平大概三萬塊，你就裝修好以後就進入市場。但是在臺灣好像推的，可能大家也還沒有辦法接受。所以我現在是主動請私人的去裝修，私人覺得說，這個太麻煩了，所以我現在只好用公有的閒置住宅，再來加工，我自己來做。

蔡博士：小產權房其實就是這樣出來的，因為我那個手續太麻煩，因為本身它的法律本來就應該是易用性的法律，而不是拒人於千里之外的法律。

何肇喜：不能說那邊抽籤百抽一，99個還在那裡，排隊很難過，你為什麼不用一種機制讓剛剛講的小產權房進入市場，政府不要干預那麼多，

因為在日本來講，開發一個新政的時候，有 1/2 是叫做出租住宅，你強迫他要有出租住宅的提供。我們那邊就是你出租住宅，你當初沒有想到要提供給這一群人用，這一群人用的話，有些能力比較差的，搞不好有很多很多需求，他支付不起，或者今天沒有錢交租金的話，怎麼辦？又不能趕他出去，所以一般的人就覺得太麻煩了。所以變成政府要扛起來，因為大家不願意提供，所以我們住宅法要去積極作為。

蔡博士：再加上另外一個問題，我們當時設計的，包括城市規劃當中，我們做的容積率都是根據人口增長速度去額定的，或者產業發展速度去額定的。可是我們很少考慮到一個問題，交通，因為我變成一個新興住宅區之後，或者新興的商業區之後，我的地價房價瞬間就會往上漲，這一群通勤的人員或者工作的人員，在當地可能買不起房子，或者住不起房子，可能我配套的住宅區是在兩公里之外，或者十公里以外，像這樣他們現在有 30 公里以外的補償，在北京我們每天都要走那麼遠距離。

何肇喜：我們還有八公里的免費公車。

蔡博士：規劃的時候想到的是滿足住房，沒錯，滿足了住房，可沒有想到有大量的工人，這些為了產業發展配套的一個產業增長一塊錢 GDP 需要配套多少員工，有多少員工在裡頭，他沒有想到，所以這時候變成是

說它的規劃是兩極化的，沒有想到今天我新增了多少產業，不是自己去做一個年增長百分之多少，我們現在傳統的規劃的做法是，我直接額定一個年增長 15% 的額度往上增，是這麼算出來的，不是說真的去核算說我增加一塊錢的 GDP 需要去負擔多少人的居住環境，都沒有想到，所以這時候小產權房就出來了。而且小產權房會發現一個問題，它出現的位置都是在地理位置交通相對比較便利，離城市中心較近，有方便的生活環境，就是要低廉的生活環境需求的位置，城中村，或者是河邊，交界區，就是城鄉結合部，所以出現的。所以這時候表示說我們政府沒有在規劃上從源頭上做好詳細性規劃，而且沒有去做調查跟研究。

何肇喜：臺灣現在的做法就是希望提供 1/10 就好，1/10 的社會住宅，因為他也不願意那些人被隔離，提供這樣的住宅我們就在稅上減少 30%，就是在住宅法裡有這樣的一個提法。

蔡博士：而且我們現在的回遷房、配套性的住房、配套性的公租房，其實是在做城市隔離，跟關監獄一樣，北京的狀況是這樣，一個社區裡的回遷房或者公租房，或者是兩限房，因為要求開發商必須要配套，開發商會做圍牆把它圍起來，讓他從另外一個門進出，樓的狀況會跟另外一個樓的狀況，品質會差十萬八千里。

(七)台中房價八年增長了 4.5 倍

中國日報網：您這邊跟住建部之類的可能接觸比較多，對於小產權房的一些政策是怎麼看的？

蔡博士：我自己會認同於何肇喜局長他們的做法，我應該想辦法把它合法化，而且要鼓勵他們多建。現在政府不願意把它合法化的最主要原因是，因為我們政府主要來源是來源於土地財政，這才是最核心的根本。

中國日報網：所以從您個人來說，應該是合法化，那對於政府這一塊的動作呢？

蔡博士：這種社會現象，本身存在就有它存在的合理性，所以我贊成何肇喜局長他們這種輔導、鼓勵它合法化，完善它的社區的公共設施，幫他們社區變成正規化的社區，我覺得這才是負責任的政府，而不是說小產權房，全部推掉，因為國土部現在一直在清查小產權房，現在劃線是 07 之前建成的不動，07 之後建成的全部拆，那他們有沒有想到買的人怎麼辦？開發商通通都跑了，村裡錢也拿到了，村裡啥事也沒有。政府要做的不是去清查，不是去清除，因為這些產權人都是窮人，有錢人才不會去買這種房子。

何肇喜：其實這是一個社會問題，所有叫做社會住宅。在幸福城市裡面有一個，它裡面的財富，財富是一個幸福的指標之一，他們的財富來自於他有沒有工作能力，如果沒有工作能力，就找不到工作，你要叫他交什麼錢，他就沒有。所以社會住宅就跟社會救濟一樣，配套他的工作，工作比如說他掃掃地，幫社區做一些服務，幫人家倒垃圾，這個在社會救助裡面叫以工代政，就是他幫忙做一些工作，賺的錢不多，至少他還有營生的能力。

蔡博士：我們現在所有的以工代政的名額全部都變成是年輕人在做，像電梯裡面的按電梯的小姐，收報紙的大媽，以前是大媽，現在都變成是正常職業的感覺。

何肇喜：那也不錯，至少糊口飯吃，有一個窩，不要讓那些人流落街頭。

中國日報網：剛才說台中市房屋自有率已經到 85%了，是不是相對來說整個台中市的房地產發展，實際上那個行業已經過了一個高峰期，或者已經到了一個階段，今後整個地產的發展到了一個平臺期或者怎樣？

何肇喜：因為台中有 267 萬人，住宅率加其實是 85.6%，但是問題是台中市現在叫做都會區，都會區有核心都市，我們台中的附近的城市加起來

大概有 600 萬人，現在因為台幣在貶值，大家預期台幣會貶值，物價會波動，所以投資的人更多。

中國日報網：相對來說房地產可能也是他來規避貨幣貶值的一個方法。

何肇喜：對，保值，這個市場如果按照供需的理論，不應該在上去，可是一直在上去。

中國日報網：台中房價的發展也是在往上走是嗎？

何肇喜：對的。房價漲得還蠻大的。台中房價八年增長了 4.5 倍，這是土地來講。

中國日報網：像北京現在是新城計畫，大家會說對產業地產會帶來一個發展的好的機會，台中市這一塊怎麼樣？

何肇喜：台中市我們在房地產有一個叫用腳投票，就是我們住得更好、更舒服，附近的人就願意來台中去。

中國日報網：比如產業地產發展，產業園區會帶來人們的就業率，或者對於整個周邊的區域經濟會有促進。

何肇喜：對，也有，因為房地產是火車頭工業，會有一個波及效果，所以來台中投資，對台中的經濟一定有 3.8 倍的效益，波及效果出來。

中國日報網：台中市的產業地產是剛剛開始，還是已經發展到什麼階段了？

何肇喜：因為台中合併是兩年前，我們一直在努力規劃，準備讓它蓋很多新的設施，所以大概今年跟明年會整個做出來，做出來以後生活品質、整個環境會改變，所以我猜想，都市的環境越好，越多人願意進來，所以房地產坦白講是蓄勢待發。

中國日報網：台中的房地產市場未來會有很大的發展。

何肇喜：對，越來越多人願意居住在台中，因為環境不錯。而且現在有科學園區、有金融園區，有軟體科學園區，有機械園區，開發商可以創造就業，所以就需要。臺灣的中鋼也在台中設廠，好像會增加三萬人。

中國日報網：產業園區這一塊，目前政府也在扶植，大概有幾個園區專案？

何肇喜：全世界有很多重量級的公司，他們都到台中來設賣店。

中國日報網：這個發展實際上跟北京的產業也差不多，也是剛開始的快速增長期，可以這樣說嗎？還是說是一個剛剛發展的階段

何肇喜：我們算是脫胎換骨了，因為以前小台中，跟台中縣的區隔，台中縣因為欠人家大概 600 億，所以大家就沒辦法做了，現在錢進來了，所以我們公共設施整個爆發式的增長，所以它的環境都會成長。而且我們現在還推自由港貿易區。自由港會解除管制，台中在臺灣的中間，所以它的物流業是在中心，是最重要的，所以物流業依照日本的模式，物流業增長會快。

中國日報網：物流業可能是咱們未來行業發展的其中之一？

何肇喜：全世界大概有 30%的腳踏車在台中附近製造，另外，像製作 iPhone 的零配件工廠的這種高科技產業，還有精密機械、自動化的機械，在台中都做得非常好。

中國日報網：也有一些生產基地或者廠家。

何肇喜：沒錯，台中是最早的機械園區，就是從上中下游的串在一起的，都有。所以我們最近因為這樣的關係，我們做了兩千公頃的市地重劃但，

有一些工業、工廠就被破壞了規劃，產業需要土地，為此我們現在也在商定。

中國日報網：商業地產這塊是怎麼樣的？

何肇喜：商業地產我們的服務業大概占產業的 57%。

中國日報網：比如像大型的綜合體多嗎？

何肇喜：百貨，商店。另外像數位媒體，教育，比不上臺北。這部分辦公樓、寫字樓沒有那麼多，需求沒有那麼大。

中國日報網：還是說外來的人口很多，還是屬於剛開始發展的階段，未來希望能夠吸引更多人過來就業。

何肇喜：對，應該是。是一環一環的，以前在台中市就是一個程度的，但是大台中又會上來，現在又加上縣，所以我們的商業大概將近九成、九成五以上的，就是鋁管業，還有台中的核心產業是吃的，餐廳，另外我們的糕餅業，比如鳳梨酥、太陽餅都是十幾億台幣的產值，所以看起來這個城鎮是活力十足。謝謝大陸、內地的同胞去我們臺灣玩，一般都會經過台中。

中國日報網：但是大陸人群去臺灣買房子還沒有放開。

何肇喜：我印象中是有放開，可以居住四個月。

中國日報網：但是投資房產呢？

何肇喜：應該都有了，現在好像是已經解放了。

中國日報網：目前在慢慢往外開這個門。

何肇喜：對，因為兩岸的互動也很頻繁了，也應該這樣子了。

中國日報網：我知道萬通地產在臺灣有項目，但是在臺灣，除了大陸這一塊，在外地各個國家做房子，都沒有在國內這麼方便，因為比如對你的資金率或者對購房者的貸款審批都會比國內嚴很多，是嗎？臺灣也是這樣嗎？

何肇喜：我們臺灣比較多，我們會貸到七成。

中國日報網：貸一到七成？

何肇喜：就是七成，就是自備款是三成。

中國日報網：實際上跟北京這邊差不多，北京這邊一套也是三成。

何肇喜：不是三成，是七成，可以貸款七成。

中國日報網：就是你自付首付要三成。

何肇喜：對。但我們沒有第二套的限制。

中國日報網：北京現在限購。

何肇喜：我們沒有，我們也不會涉及。我們比較自由。

中國日報網：那邊出租市場怎麼樣？

何肇喜：出租市場越來越好，因為一般出租的房子要有出租的格局，比如你住這麼大的房子，你出租的價格沒有那麼高，所以出租住宅要有出租住宅的設計方式，比如說叫做服務性住宅。所以投資的話就要去設定。比如說每一次我去那邊住四個月，到了這邊就可以設計，就可以居住，比如帶他去 SPA，帶他去登山，帶他去上課，帶他去聽歌劇，帶他去文藝的生活，帶他去按摩，帶他去玩，去打高爾夫球，因為等於是享受臺灣的基礎設施。

(八)200 萬人民幣在台中可買一棟房子

中國日報網：基礎設施，或者人文環境。

何肇喜：對，甚至臺灣的醫療，還有健康檢查。

中國日報網：臺灣的醫療跟大陸，比如說跟北京這邊是持平的，還是比這邊會高一些？

何肇喜：會高，高很多，而且沒有那麼緊張，不會說排一個月才有病房。在我們那邊的醫療是很及時性的，所以能夠獲得安全、健康。

中國日報網：可能臺灣那邊相對來說比北京更大城市更適宜居住，所以說不能放開，就怕大陸人都過去了。

何肇喜：我們現在的土地還夠，大概再來 30 萬人，我們還沒有問題的。

中國日報網：因為大陸人很多，就怕大陸一去的話，我看一個報導說有這樣的擔憂。

何肇喜：應該擔憂，但是如果能夠共生共融，我覺得也是好事。

中國日報網：大陸有錢的人如果能去那邊，應該說很快能把那邊的市場給帶動起來。

何肇喜：因為是有錢人，不是說沒有錢的人。

中國日報網：但是有錢的這批人，比如現在北京這批人，台中那個市場應該能很快拉平吧。

何肇喜：我希望這樣子，因為你花一塊錢在臺灣，我們會創造 3.8 塊的效益，所以照理來講我們是求之不得的，對臺灣是好的。

中國日報網：對它的整個經濟發展是有好處的。

何肇喜：對，今年如果陸客不來，我們那邊的很多店恐怕都要關起來了，所以我們希望大陸更發展，我們歡迎大陸到我們那邊投資，我覺得是好事。

中國日報網：但是也有可能，比如會把房價，或者會把居住成本等等帶高了。

何肇喜：是這樣的，就看我們的土地供給量，台中的土地供給量，照理講還可以容納 60 萬人。

中國日報網：北京以前規劃是 1700 萬，但是現在全部的加起來應該有 2700 萬。

何肇喜：但是北京是整個大中國的中心，我們是一個島，我們的產業也沒有那麼多。比如麗江是變成一個旅遊的地方。

中國日報網：麗江已經是一個商業化的地方了。

何肇喜：對，臺灣是另外一個健康、旅遊，對臺灣也是好事。我覺得人跟人都互相好的相處，有朋自遠方來，對臺灣應該是正面的，我現在還沒有想到負面的，我們也要更努力，給來的人多一些方便，給他教育，給他更多的家庭的感覺。所以我是持比較正面的。如果你要來的話，所有的審批、土地、管理都是在往這邊，所以我想我們要成立一個視窗，我們是很歡迎來的。

他們覺得台中的生活模式，我的感覺，比如我昨天請一個女性的老闆的開發商，她就是為太太們去量身定做一個住的模式，幸福的模式，然後她的小孩得到滿足，可以游泳，可以看書，設計展覽，辦活動，剛好這批都是女性，她們就可能會感動，因為你在大陸買了房子又怎麼樣。

中國日報網：實際上現在大陸的有錢人說我要去加拿大，或者去哪裡養老，但是相對來說，居住環境去臺灣是更像自己家。所以如果跑臺灣，跑台中去養老。

何肇喜：我們不會把你當作外人，因為面孔都一樣，血統也都一樣。

中國日報網：相對歐洲、美洲那些國家。

何肇喜：那不是我們的家。

中國日報網：但是這個觀念被宣導的話，會不會以後會造成一些問題？

何肇喜：難免的，但是你想想看，人家也願意來住，他也願意支付這個成本，我們把這個成本、稅收來做更好的服務，應該是朝良性循環的，因為你們來會創造我們的財富，你願意來買我們的房子，就表示用腳投票，用腳投票到我這個地方，我何樂不為。你用腳投票來了，我的契稅、房屋稅、土地稅，這個都是地方稅，對地方好。

中國日報網：比如臺灣的房屋稅或者其他稅收的高嗎？

何肇喜：目前因為是平地價格，大概是市價的 1/3，比大陸低一些，來評定價格，千分之 1.5 或者千之分三。

中國日報網：千分之 1.5 的什麼稅呢？

何肇喜：土地稅。

中國日報網：中間有交易稅嗎？

何肇喜：交易稅有，就是契稅，契稅大概是 11.5，但是平均價格幾乎是 1/3 到 1/5。

中國日報網：因為北京這塊開始收房子的增值稅，就是比如說五千塊錢買的，但是現在這個房子到三萬了。

何肇喜：那是地主出，不是買的人出。是賣的人出。

中國日報網：北京在說，中間這兩萬五的差價是需要交百分之幾的稅的，比如 10% 或者多少，臺灣也是這樣嗎？

何肇喜：我們是 40%、30%、20%。

中國日報網：你們這個比例有 40%、30%、20%，也有這個稅及

何肇喜：對，甚至到 10%，因為評定價格很少，幾乎我看大概 1/10 的市價來計算它的稅。而且是高層的話，土地的價值沒有那麼多。所以有些要來投資，我們也要去接納，甚至我們來素塑造一個兩岸比較生活的模式，這個模式如果建立得不錯，是可以在大陸複製的。

中國日報網：您測算一下，他收入達到什麼樣的水準，適合去臺灣買房？

何肇喜：其實我們也在考慮這一點，台中的吃的，大概一個月 1600 到 1800 人民幣，這是吃的。一天如果 300 塊的話，一個月就是九千塊台幣。所以才 1800 人民幣一個月。我們的生活水準比這邊低。就是吃的方面。

中國日報網：那住的房屋呢？

何肇喜：住的話，看你怎麼住，如果我買一個樓房，台幣 1000 萬到 2000 萬都有，相當於 200-400 萬人民幣。

中國日報網：買一個什麼樣的樓呢？

何肇喜：1000 萬台幣的樓已經是中上的水準了，面積大概是 140、150 平以上。

中國日報網：是指建築面積還是使用面積？

何肇喜：就是使用面積是 90 平米，大概有三成是公共設施面積。

中國日報網：差不多 200 萬可以做臺灣台中市買一個 150 平方米的房子。

蔡博士：100 萬左右差不多了，150 平方米。

何肇喜：沒有，我講的是 200 萬，現在透天的也要這個價以上了。

中國日報網：透天是指什麼？

何肇喜：就是整棟都是你家的，樓上到樓下，見得到天空，所以我們叫透天。

中國日報網：那公寓會更便宜？

何肇喜：我現在講公寓 1000 萬的是比較不錯的。

蔡博士：那是好的，那已經算好的了。

中國日報網：我是想問什麼樣的身家或者收入可以在臺灣買一個什麼樣的房子？

何肇喜：中高的收入。

中國日報網：比如在大陸年薪 30 萬或者 50 萬，才可以去那邊買，還是說 20 萬就可以。

何肇喜：那個我們沒有管，就看他支付能力。

中國日報網：差不多 200 萬人民幣買一棟房子。

蔡博士：就是一整棟。

中國日報網：一整棟的概念是多大？

蔡博士：就是你看到這一棟大樓，整棟大樓都是你家的。200 萬，當然沒有那麼大，但是我只是說這全部都是你的，240 萬左右，250 萬左右。

中國日報網：在北京隨便買個房子都得三四百萬。

蔡博士：我家在台南的房子就是這樣，樓上到樓下，我來北京之後有點不太適應，因為我從小沒有住過公寓，因為我家是整棟的房子，就是透天的。

中國日報網：大概是幾層？

蔡博士：我家六層，七層樓。600多平。

何肇喜：我們這樣算，大概四千塊人民幣一個月，就會過得還不錯。就夠用了。然後房子就看你要買到六百萬或是五百萬，或一百萬人民幣到兩百萬人民幣都有。

中國日報網：我覺得北京的房子三環以內的房子賣了，去那邊買，就會住得很舒服。

蔡博士：有，我們幾個朋友，去了臺灣幾次之後，一直找我，他們都想要去那邊買房子。

中國日報網：普通的北京人或者普通的中國人能在臺灣買房子嗎？

蔡博士：開放了，但是得申請，你得申請。因為之前中糧集團、萬通地

產都有項目，而且賣給了很多上海人，上海很多人去買了。北京應該沒問題的。

資料來源：中國日報網房產

參、心得

中國大陸近年來由於經濟發展迅速，在各種公共建設帶動下，許多大型社區規劃以及重大結構工程紛紛進行，營建技術升級的腳步也隨之躍進，北京市也不例外，但可能太多的東西都集中在這個城市的核心區，人口集中後，他產生的快速發展，他的公共設施，他的水，就會有一些來不及供應，地下水位也就跟著降低，且加上近幾年極端氣候所造成的影響等，實際上也成為了城鎮化的隱憂。故為了解決這樣的隱憂，世界各國，包括兩岸都要積極去正視與解決這個問題。北京市為與國際接軌，許多建築物開始著重並實施綠建築規劃及智慧化建築管理等，進步過程與台灣早期發展模式類似，但如何打造生態有機城市，建構綠能低碳的城市，在實務上是北京市目前較欠缺的經驗。

此次赴大陸參訪，雖然只有 5 天的時間，但是行程十分緊湊，不但成功的做一次國民外交，也藉此行銷了臺中市的都市發展與產業經濟，透過完善的都市發展政策，建構合法、安全、低碳、宜居的生活環境，鼓勵大陸人民來臺觀光，刺激台灣經濟發展，並獲得許多寶貴的經驗。

至古觀今，比較兩岸不同之處及其後發展差別，或可作為互相學習的對象，成就彼此更為繁榮的動力。

此外，中國大陸在綠建築以及綠建材之研究以及標準制訂上，正努力追趕，企圖能達到世界級的水準；同時亦可發現，由於兩岸生活習慣不同，或者導因於地理氣候條件相異，兩岸制訂的評定標準及理念各有不同，未來可就此部分進一步做相互比對以進行優劣取捨，使台灣綠建築策略更能永續發展。相對於打造生態有機城市部分，在制度面之落實與推動上，北京市則落後臺中市許多，由中國日報網的專訪報導中可發現。例如：臺中市已建構公有土地與私人土地整合之共生共融及三生一體的社區觀念，並藉由社區意識的提升，激起社區居民主動維護社區的意願，進而讓社區節能減碳的生態有機城市得以永續經營發展；如此分享供北京市參考，共同為拯救地球的生態而努力，也是此行重要的收穫之一。

總之，中國大陸在建築相關的研究與政策規劃頗為廣泛，部分課題亦相當且深入，但以北京市而言在落實應用上則有些落差，尤其在近幾年因為大陸發展快速，而有制度面趕不上實務面的情形，此現象在台灣也有可能因民眾意識迅速改變、世界潮流要求或重大利益問題而產生。當此現象出現時，中國大陸由於體制問題，或許可以順利解決，並以事

後補正的方式處理，但在台灣如何以民主法治為基本規範，且在公務單位事事依法行政的體制下，而能講求效率不延宕相關之建設，則為值得審思與努力的課題。

肆、建議

本局在建築管理、都市發展、綠建築以及容積移轉等之規劃成果當豐碩，部分結論並已落實於法規的制訂，例如：本(102)年5月份所推出之獎勵容積政策，及本局綠圍籬政策等均為落實綠建築，打造生態有機城市之積極作為，建議未來能受到主管機關的重視，積極推廣於全台灣的所有縣市，共同打造綠能省碳環境。此外，也希望透過此次兩岸的城市交流分享，北京市能採用臺中市好的經驗，共同為打造世界的生態有機城市而努力。

此外，針對目前世界各國進行大規模研究之建築節能等課題，對未來建築智慧化亦會有很大的影響。由於各地的生活習慣、氣候條件等影響因素亦有所差異，且運用的經驗也略有不足，因此建議建立本土之綠建築與節能省碳之資料庫及發揮空間行善團的功能亦有其必要性，相信對打造世界級的生態有機城市能有更大的助益。

臺中縣市合併升格為院轄市後，由於幅員遼闊、城鄉差異和組織層

級增加，造成服務難以到位問題。本局積極將組織扁平化，以提昇地方服務之效能，藉由在地化服務傾聽地方聲音，故於原臺中縣轄區內之原山、海、屯區等陸續成立了「四大服務中心」(豐原、沙鹿、大肚、太平)，每中心透過網路可辦理全市之建管業務，此四大服務中心成立後廣獲好評，並發揮了空間行善團的功能之一作為。

各項重大建設計畫之整體工作推動上，除積極解決許多先前窒礙難行之困難案件，如：潭子慈濟醫院之使用執照核發、豐原聯合市場都市更新案之再次啟動等。並參與長安新村(舊省新聞處宿舍)、舊審計新村、霧峰光復新村和豐原林務局宿舍等之保留、改造，使閒置空間活化，引入新產業機能。另成立中區更新再生基地，以啟動中區和火車站更新再造等有一互動和溝通之平台；此外原舊市政府之州廳更新再造，亦已於今年 6 月召開招商說明會和公聽會，未來臺中市中區之繁榮遠景，指日可待。

臺中市全力推動中之臺灣塔新建工程，係經 100 件國際大師競逐下所選出之 21 世紀高塔的劃時代新概念造型；電影體驗博物館亦將是未來臺中重要地標。在都市空間整體環境再造上，臺中市都市發展局除將努力打造大宅門特區成為一智慧、省能、綠建築專區外，亦希藉由鐵路高架化和捷運，創造出一新立體城市，戮力突破困難，以創造最佳之都市

型態與空間。另於資訊化城市推動上，本局亦刻正努力推動各項建管、都計、圖資資訊化；亦刻正全面推動 B.I.M.(Building Information Modeling) 機制，期許將來之建管系統管理和書圖審查等亦能全面資訊化，進而朝智慧化的生態有機城市來努力。

另外，都發局也陸續整併、研修了 200 多項自治條例、自治法規和行政命令等，如已將老樹保存納入了容積移轉規定內；另本局亦結合產、官、學不同領域，成立「都市法學委員會」以輔各項法令之研修訂；此外，成立了本局圖資室，將歷年之委託研究成果、各項統計資料和全國之各項研究報告予以彙整，有如一重要之知識寶庫，以提供局內、外各界作為未來各項政策研計之重要知識基礎。透過此次兩岸交流的拜訪考察，行銷臺中市的美與好，未來的臺中，繁榮、友善、低碳省能，永續發展是值得期待且可預期的，讓我們共同攜手努力，朝此美麗家園願景邁進。

伍、附件(訪談照片)

台中市都市發展局局長何肇喜博士與北京建築大學副教授蔡宗翰博士



中國日報網專訪照片



中國日報網專訪照片



中國日報網專訪照片



