

耕建築・耕薪都市更新 翻轉城市舊貌 以「更新」思維打造永續未來

文／洪詩茵 攝影／陳建宏 部分圖檔／耕薪建設



耕建築董事長黃張維專注都市更新與危老重建，強化城市競爭力與住宅安全。

走進北台灣老舊街廓，不難看見斑駁牆面、錯綜複雜的鐵窗與陳舊管線，全台有接近一半的房子屋齡超過 30 年，城市老化問題已成為住戶安全與生活品質的隱憂。面對這樣的挑戰，耕建築董事長黃張維以「耕耘不懈、薪傳不息」的使命，投身都市更新領域，透過溝通與實踐，為台灣城市撒下希望的種子，為住戶活化老屋資產，帶來嶄新的可能。

從創投到都更 看見城市重生的機會

黃張維擁有土木與金融背景，畢業於中興大學土木工程學系，後更取得美國西北大學碩士及台灣大學管理學院碩士 EMBA。早年活躍於創投業，曾長期駐點矽谷與中國，也見證了上海等城市在短短十年間翻天覆地的蛻變。反觀台灣都會區的老舊景象，深感台北的建築外觀四、五十年如一日，缺乏與時俱進的城市規劃，因而轉身投入都市更新。

「做生意如果想要永續，建設產業不能只是買地蓋房

的一次性操作，而應該成為城市進化的一環。」他指出，都市更新相較傳統建商的重劃模式，是一個更具永續性、需要深度溝通與整合的產業，意義不僅止於拆舊換新，更關乎生活安全、環境永續與城市競爭力。

都市更新看似刻不容緩，但推動速度卻令人著急。黃張維指出，以台北市為例，現有 90 萬戶住宅中，有超過七成、約 63 萬戶為 30 年以上老屋，然而每年僅更新約 700 戶，代表全面更新至少得花上 360 年。過去 20 多年來，台北市累計完成的都更戶數僅約 2 萬戶、3%，進度相當緩慢，顯示推動困難。

他坦言，都市更新的困難不僅來自法規繁複、流程漫長，更在於「人」的整合，住戶意見分歧，許多過程中的溝通、協調與細節調整，需要具備高度的耐心與彈性。都更案需獲得住戶八成以上同意才可進入政府審議，而要達成這個門檻，往往需歷經數年協商與信任建立，才有機會開花結果。

「都市更新，不只是把老房子拆掉重建而已，它是一

次城市肌理的重組，更是讓居民重新連結社區、形塑生活品質的機會。」耕建築長年專注於都更與危老案件，尤以台北市蛋黃區的舊公寓改建為主，從整合到執行都親力親為。

推動都更法則 公開 專業 條件 信任

耕建築自成立以來，始終聚焦都更與危老領域，目前已有 4 案完工交屋、7 案進入施工階段，另有 18 至 19 案進入審議流程，是業界表現最活躍的建商之一。黃張維指出，耕建築之所以能持續推案，來自掌握了四個關鍵核心：

一、業績可查：對住戶而言，建商的公信力來自可查詢的公開紀錄，耕建築每一案皆可在台北市、新北市都更平台查詢，透明呈現推動進度。

二、專業經營：不只身體力行，耕建築也透過出版專書普及觀念。首本著作《都市危老大解密》由今周刊邀請出版，成為市面少數能兼具實務經驗與大眾閱讀性的指引書籍；第二本《大都更時代攻略》則進一步發展為操作型工具書，幫助住戶更了解整體流程與注意事項，展現其在法規、技術、實務三方面的整合能力。



三、條件務實：耕建築的條件設定不打價格戰、不畫大餅，而是根據市場實況提供合理分配。市面上條件差距不大，多數建商提供的分配比例皆落在正負 1% 內，對住戶來說，改建後房屋增值 2 到 3 倍，已是最具體的誘因。他特別提醒，過度計較 1 坪、2 坪的差距，導致案子延宕 10 多年，甚至無疾而終，反而得不償失。

四、信任機制：以公開、透明、公平原則進行團體協商，避免私下條件爭議。當遇到「卡關」戶

時，他們會將尚未同意的住戶訴求公開與其他同意住戶討論，以誠實對話取代密室協商，由社區集體討論是否共同讓利，這樣的處理方式，除了加速整合外，也比由公司單方面吸收更具公信力。

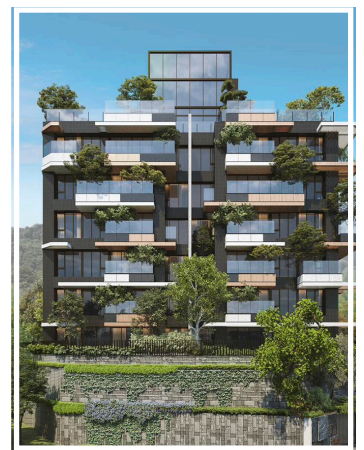
「信任，是最難但也最關鍵的一環，耕新建設讓每一位住戶都簽一樣的合約，一起團簽、共同決策，這才是都市更新能夠成功的基礎。」

不只是蓋房子 更是城市的綠色進化

都市更新不單是換新房，更是城市環保與智能升級的契機。去年（2024）耕建築榮獲國際知名的「Fitwel 健康建築認證」，黃張維表示，建築佔全球碳排放量高達 38%，而都更正好提供了從建材、設計、能源管理到智慧系統導入的切入點，透過綠建築、節能規劃等方式，讓每一次更新都成為地球永續的一步。「你現在用新的建築設計與材料，就能降低空調能耗、改善排放量，未來還能納入更多生活智能設備，這不只是住得安全，還能讓台灣的城市更有國際競爭力。」

耕建築的命名背後，藏著黃張維的初衷與願景：「耕」代表根植於城市、「新」象徵世代傳承。「我們不能一次改變整座城市，但我們能從一棟建築、一條街區做起，逐步讓城市風貌煥然一新。」

他坦言，耕建築接手的多數案場，其實都是住戶歷經多次失敗後的再嘗試，往往不是第一家建商，而是第七、第十家。但正因如此，住戶更懂得比較，也更重視實績與誠信。



耕心冉冉·危老案 | 在建工程
榮獲「Fitwel 健康建築認證」及美國繆思設計獎、英國 IAA 倫敦設計大獎等多座國際獎項。

「都市更新不是大型建商才做得來的事，而是每一個人對生活品質的共識與選擇。」他也鼓勵住戶保持務實心態，不要被「多1坪、少1%」的分配糾結卡關，「大家共識才是關鍵，不是數字。」

從都更到馬拉松 跑出團隊韌性

在帶領員工攻堅一個又一個重建案之餘，黃張維特別重視「人」的韌性養成，他在十多年前為了健康投入長跑運動之際，也從中領悟都更的步調與馬拉松是一樣的，步調緩慢、過程煎熬、時間漫長，需要極度強韌的耐心與毅力。

馬拉松，是他多年來堅持的習慣，更是他帶入耕建築的一套文化體系。他成立「耕跑團」，將這樣的理念逐步轉化成企業文化，不僅將馬拉松視為一種鍛鍊，更透過獎勵制度，鼓勵全體員工參與長跑活動，甚至與員工旅遊結合，安排赴外地參賽、共創回憶，今年12月的員工旅遊，即結合「2025 富士山馬拉松」賽事。如今，公司已有近九成員工曾參加過馬拉松賽事，無論是半馬或全馬，對員工來說都是一次對自我極限的挑戰與超越。

黃張維認為，馬拉松不僅提升團隊凝聚力，也有助培養業務上必須具備的「持之以恆」精神。馬拉松看似個人挑戰，但每一次完賽的背後，都有同事間互相鼓勵、分享訓練經驗的支持系統。城市改造是長期工程，需要健康體魄、堅強心志與團隊協力，而馬拉松就是這種精神的具體展現。



2023 首爾馬拉松暨員工旅遊。

十年磨一案 讓城市更新成為幸福選擇

談及回報，黃張維語氣平實：「我們一個案子平均要做10年，從整合、審議到施工，回報很慢。」但他更在意的是，能否為城市帶來正向改變、為住戶帶來安全與希望。

面對少子化、高齡化、土地有限的未來都市課題，都市更新的需求只會愈來愈高。黃張維期許，耕建築未來能持續扮演都市轉型的引路人角色，透過設計、整合與信任，打造出更多讓人安心、期待且真正改變生活的作品。

耕建築做的是一場長跑，不只為了蓋房子，而是為了讓人們相信，都市更新可以是一種幸福的選擇。



耕曦・都市更新案 | 2017年完工交屋

耕建築首案，榮獲第19屆金石獎-優良規劃設計獎。

耕建築都市更新首案～耕曦原屋主真心說

「耕曦」都更案歷時大約12年，是一個漫長的過程。屋主認為，這是在自己手上必須完成的階段性任務，都更讓他們一家四代可以住在同一棟大樓，將家庭真正凝聚在一起，收入也獲得了改善，對養老有很大幫助。他感謝耕建築團隊務實地為住戶爭取權益，開會溝通清楚明確，重要的是，設計圖紙與實際完工建築完美吻合，兼顧美學與品質。他想對所有考慮都更的長者們說：「要快，不要再拖！」

★影片看更多

