



112年度 桃園市自主更新教育訓練

都市更新方案評估與整合實務 2

課程講師| 林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司總經理

課程日期| 112.12.20(三)

簡報大綱

分享自主更新推動經驗，並就更新會推動過程中，常見之關鍵課題進行研討。

壹、自主更新輔導案例推動之歷程經驗分享

貳、自主更新意涵倡議與先期規劃案例分享

參、更新會推動關鍵課題研討

林育全講師簡歷

■ 現職

- 冠霖都市更新事業團隊總經理(96~)
- 臺北市都市更新整合發展協會理事長|709專案辦公室執行長
- 桃園市_都市更新及爭議處理審議會委員(111年~)

■ 學歷

- 政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科

■ 私部門資歷

建設專案\開發整合\都更規劃\自主更新輔導\培訓企劃

- 79~ 93年建設開發業務及營建管理專案(約20案)
- 94~ 98年板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人)
- 94~年都市更新規劃&整合顧問專案(逾210案\30案)
- 102~年建築經理與管理專案(3案)
- 105~年自主更新輔導(21案)
- 105~年創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台|台日106-108交流)

■ 公部門都更委辦案資歷

專案執行長\計畫主持人

96~111年 臺北、新北、基隆、桃園、新竹、澎湖 6縣市21案

■ 其他經歷

- 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107~111年)
- 政府及學校都更課程講師
營建署、北北基桃、竹苗、中彰、嘉高、澎湖、金門
中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~107)
政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班(100~105)
- 臺北市都市更新學會常務理事|法宣專案辦公室執行長(96~102)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

■ 公部門都更委辦案

• 臺北市都市更新處

111-112年 臺北市公辦整建維護試辦計畫

110-111年 都市更新整建維護輔導及協助政策推廣

107-108年 中山區自主更新諮詢工作站【冠霖都更】

104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定

104-121年 都市更新案專業審查

102-107年 都市更新計畫實施期間工程事務稽考

102-112年 委託協助公聽會、聽證等相關行政作業

101 年 臺北市都市再生論壇

98-112年 都市更新法令與業務輔導(111年併入重建教育案)

96- 97 年 歸綏街附近地區都市更新事業優先推動更新單元及意願整合

• 臺北自來水處工程總隊

107-109年 都市更新事權計畫接續委託專業服務【冠霖都更】

• 新竹市政府

101年 新竹市都市更新法令與實務宣導

• 都市更新自主更新輔導團【冠霖都更】

106-107年 臺北市建管處列管海砂屋輔導更新團隊

109-112年 臺北市都更處_自主更新輔導團(列管海砂屋)

105-112年 基隆市政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程

108-109年 澎湖縣政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程

110-112 年 桃園市政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程

• 都市更新教育訓練

106-110年 臺北市都更處_都市更新重建教育訓練(111年併入法令案)

99-102年 臺北市都更處_都市更新專業人員教育訓練

109-111年 新北市城鄉局_都市更新推動人員暨推動師培訓單位

109-112年 新北市城鄉局_都市更新教育推動計畫【冠霖都更】

112-113年 新北市城鄉局_自主更新推動培訓計畫【冠霖都更】

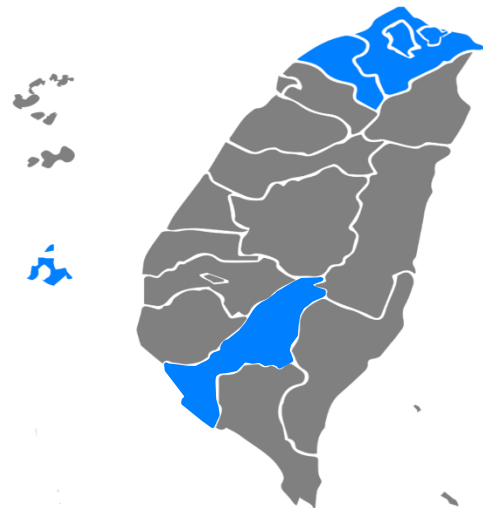
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

■ 自主更新案參與歷程分享

- 93~ 96年：老舊社區代理機制案例實證
- 94~ 99年：自辦市地重劃地主整合
- 98~112年：臺北市法宣專案
- 100~107年：板橋地主成立建設公司自建
- 105~ 年：基隆市政府自主更新輔導團
- 106~ 年：臺北市海砂屋輔導更新團隊
- 107~ 年：社區委辦自主更新案
- 108~109年：澎湖縣政府自主更新輔導團
- 110~ 年：桃園市政府自主更新輔導團
- 112~113年：新北市政府自主更新推動培訓



縣市	基隆	台北	新北	桃園	高雄	澎湖	小計
政府	5	1		3			8
政轉民					1	2	3
民間(轉)		7(4)	2				9
小計	5	8	2	3	1	2	21
動(滯)	1 (4)	7 (1)	2 (0)	3 (0)	0 (1)	0(2)	13 (8)



■ 執業類型1：政府輔導團-輔導成立更新會(轉軌) | 案情分享

9 案

案名	面積	人數	更新會 輔導立案	推動進度
• 基隆市仁愛區聯宏社區更新會	7,745m ²	305人	106.09.04	更新會立案完成 營建署補助款核定 擬訂事權計畫評估草案 轉軌機構
• 基隆市安樂區安樂一期5號基地	2,144m ²	63人	108.05.01	更新會立案完成 營建署補助款核定
• 基隆市安樂區安樂一期6號基地	6,688m ²	174人	109.04.30	更新會立案完成 營建署補助款核定 擬訂事權計畫評估草案 類公辦都更轉軌選任機構
• 基隆市安樂區安樂一期7號基地	5,203m ²	109人	109.07.15	更新會立案完成 營建署補助款核定
• 基隆市信義區復興國宅	3,974m ²	126人	109.05.15	更新會立案完成 營建署補助款核定
• 桃園市桃園區正光花園新城(海)	7,876m ²	231人	110.05.25	更新會立案完成 營建署補助款核定 擬訂事權計畫評估草案 調查參與需求及事業計畫同意比率
• 桃園市中壢區第一商業大樓	1,111m ²	252人	111.01.21	更新會立案完成 營建署補助款核定 完成專業機構委任
• 桃園市桃園區中山路更新會	1,016m ²	44人	-	更新會立案完成 納入鄰地評估 完成專業機構委任 擬訂事權計畫評估草案 申請國土署補助款
• 臺北市北投區知行路更新會(海)	1,268m ²	71人	110.01.28	計畫核定前專案管理 事權計畫報核 選任事業機構擔任實施者



■ 執業類型2：民間更新會|多元態樣|案情分享

12案

案名	面積	人數	更新會 輔導立案	推動進度
• 臺北市大安區敦南更新會(耐震.2)	1,855m ²	509人	-	事權計畫第二次公展掛號111.01
• 臺北市士林區天玉街更新會(海)	527m ²	15人	110.01.08	會務顧問 事權計畫核定112.11
• 臺北市北投區石牌路更新會(海)	1,627m ²	28人	110.06.21	會務顧問 事權計畫報核111.12
• 新北市新店區建國段更新會(海.2)	2,881m ²	97人	-	擬訂事業計畫第3次小組會版111.07
• 臺北市松山區敦化北路大廈	1,800m ²	106人	逕為選商	更新課題評估
• 臺北市士林區中正路更新會	2,087m ²	117人	109.11.20	轉軌建商
• 臺北市信義區虎林街更新會	3,740m ²	139人	111.07.06	事權計畫草案 完成轉軌選商112.11
• 臺北市士林區承德路更新會(海)	1,581m ²	56人	-	解散清算 完成轉軌選商 事業計畫100%報核112.02
• 新北市板橋區縣民大道更新會	3,156m ²	92人	-	委任統籌機構_擬訂事權計畫112.06()
• 澎湖縣馬公市民福路更新會	1,822m ²	15人	-	事權計畫審議會審議通過110.10.20
• 澎湖縣馬公市中華路更新會	1,341m ²	9人	-	擬訂事權計畫草案 公有地過大停滯
• 高雄市鼓山區鼓岩更新會(海)	8,575m ²	284人	-	變更都計方案 統籌機構委任



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

■ 自主更新意涵再定義~自主動員與評估決策

重建需求調查與推動困境課題突破

重建未來的想像
計畫量體權益確認

自主更新 ≠ 都市更新會 ≠ 地主自行出資 = 多元選擇

發起—籌組—立案—報核
專業者陪伴。社區營造

■ 運用政府資源與自主動員(社區擾動)

■ 建置自主組織&籌措前期經費

■ 委託專業團隊製作初評資料

■ 召開推動會議凝聚多數決共識

■ 自主決策自行或委託實施推動主體

寧緩
毋遽

多元
用途

寧慎
毋躁

(案例參考)

擬訂桃園市桃園區中正段1292地號等19筆 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

草案報告

規劃單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

設計單位：以兆聯合建築師事務所

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

日期：中華民國112年7月22日

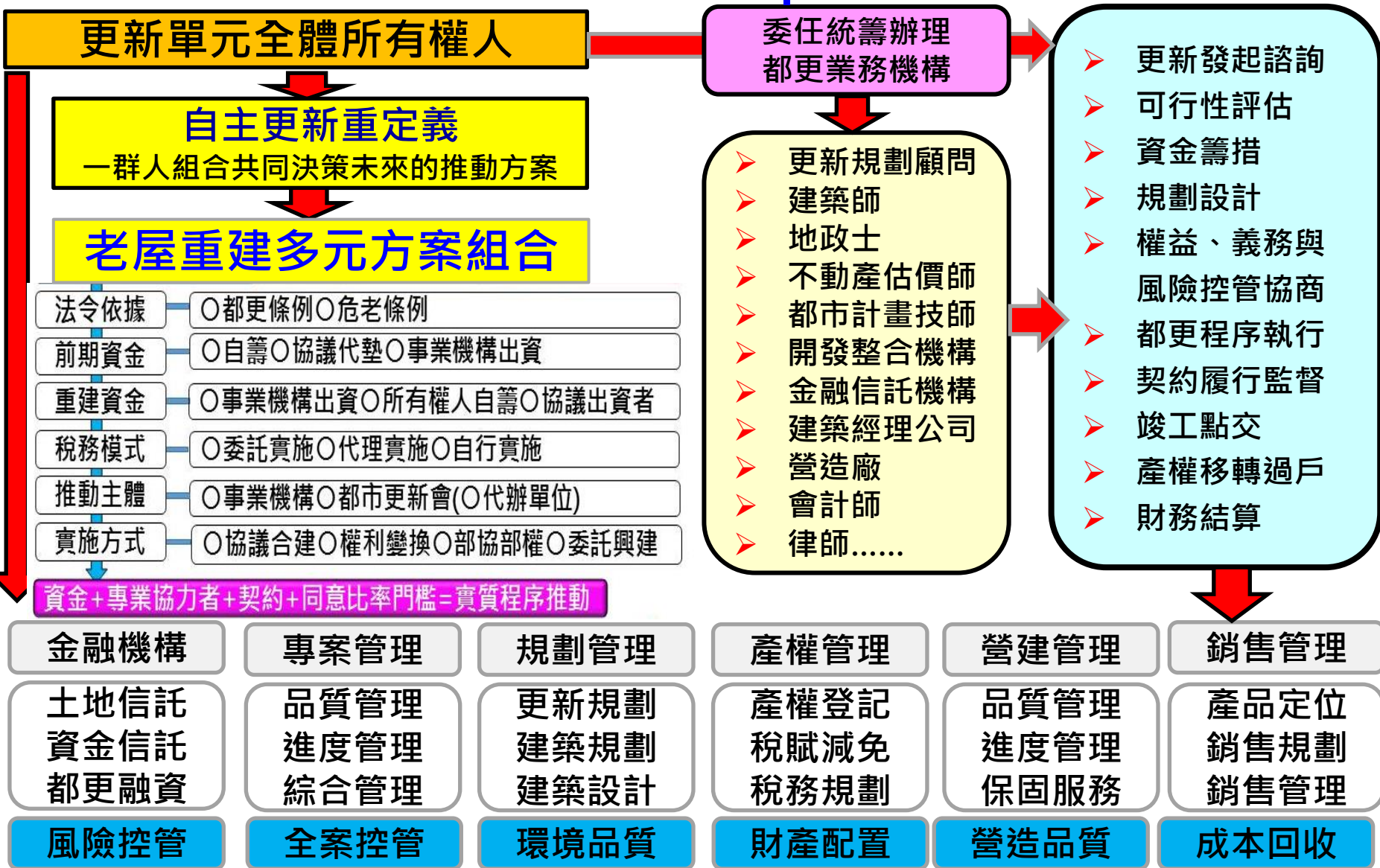
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

■都市更新重建可行性評估草案報告(目錄供參)

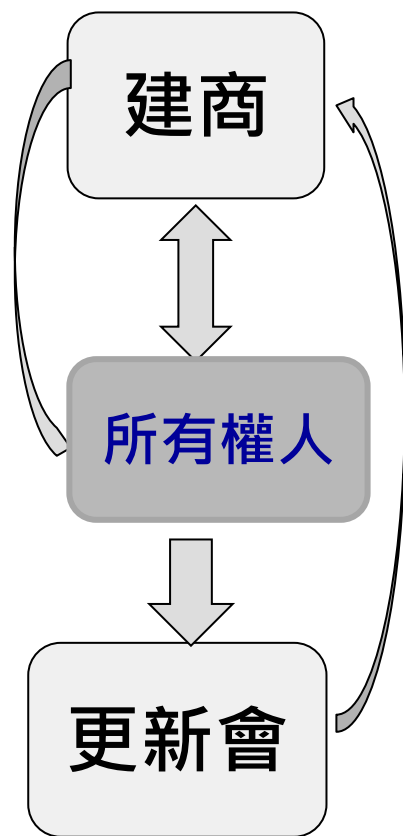
壹、基本資料及現況分析	基地位置、更新單元範圍、土地及建物公私有權屬 合法建築物現況、其他土地改良物使用狀況、 占有他人土地之舊違章建築物 都市更新會 <u>重大議決</u> & <u>一般議決</u> 比率、事業計畫報核同意比率
貳、相關都市計畫及土地使用管制	都市計畫、土地使用分區、建蔽率、容積率
參、容積獎勵概算	容積獎勵上限說明、 容積獎勵項目及額度
肆、建築設計草案	建築規劃配置要點 、建築風格示意圖、 平面圖(1F、標準層、地下層)
伍、更新前估價條件及原則評估	評價基準日估價師選任鑑價結果選定 更新前估價條件(預擬)、更新後估價條件(預擬)
陸、更新後分配原則	房地選配原則草案 建議
柒、拆遷安置與信託計畫	合法建築物 拆遷補償費 、估值拆遷安置費(租金補貼)、 舊違章建築戶處理方案、信託管理
捌、財務計畫	費用提列總表、成本收入分析 情境模擬、 更新前後房屋坪數模擬比較、成本收入分析及對策方案
玖、後續待辦事項及前期費用估值	後續待辦事項、 前期費用估值

■ 自主更專案管理業務範疇 | 推動主體要明確



■ 自主更專案管理業務範疇|推動主體要明確

有無選商轉軌的條件或權益認知？



- 資源調配力(人力+物力+財力)
- 專業力
- 整合力
- 決策力
- 品牌力
- 財務力
- 銷售力
- 風險力...

誰先出力?
誰來做事?
誰來讓利?
誰來調配?
誰來控管?
誰來扛責?

出資者的
風險承受
與保障?

■ 自主更新推動的決心|推動團隊在那裏？

今天的發起推動~是為7~10年後的新屋落成！

但有誰？願意花時間在前期整備？願承擔可控風險？

重建「不出錢、出張嘴與極速文化」的價值觀？

只看數字。不解內容。自我認知。單方推動。無良整合



欠缺信任度。存在不安。要求更多
對立。衝突。虛耗。停滯。破裂

重建不成，都怨是別人的問題？



始終停滯，能否協尋團隊再精進？

所有權人與輔導團隊合作分工事項

地主
V.S.
屋主

更新會籌備幹部的特質

■ 自主更新階段的政府資源及市場財務機制

■ 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(滾動修訂)

■ **重建-申請基地條件**：屋齡30年以上者之合法建築物

■ **補助對象(申請人)**：核准立案之都市更新會

■ **補助範圍及金額上限**

■ **擬訂事業計畫經費上限** (含更新會行政作業費)：新台幣500萬元整

■ **權利變換計畫經費上限**：新台幣300萬元整

■ **其他規定**

- 1.重建個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。
- 2.同一更新單元依本辦法申請**相同之補助項目**，應以一次為限。
- 3.都市更新重建規劃費用**補助額度**，不得超過實際採購金額。
- 4.**基地面積逾3,000m²或土地及合法建築物所有權人數>400人**等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。
- 5.應確認符合直轄市、縣(市)主管機關**更新單元劃定基準**，續提執行機關審查。

■ **重建補助經費核算方式**

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數≤50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數≤ 100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
補助金額上限	新臺幣500萬元	新臺幣300萬元

- 事業計畫實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得提列為**更新會行政作業費**



營建署

自主更新補助專區

中央審查紀錄 - 申請補助款會員大會需議決事項

1. 調查重建更新意願及申請補助款
2. 財務籌措方式(自籌款來源)

中央補助款審查意見函文

修正補助計畫書申請展延回函

內政部營建署 函

機關地址：105404台北市松山區八德路2段342號
聯絡人：張好捷
聯絡電話：02-87712541
電子郵件：circle1207@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

33001
桃園市桃園區縣府路1號
受文者：桃園市政府
發文日期：中華民國111年6月7日
發文字號：營署更字第1111117400號
題別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四 附件隨文

主旨：有關貴府所送「桃園中壢區石頭段[]土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府111年5月5日府都住更字第1110119936號函暨依本部111年5月25日台內營字第1110808704號函辦理。
- 二、查旨案申請補助計畫內容尚有缺漏或待釐明事項，包括：
 - (一)請補附直轄市、縣(市)主管機關初審會議紀錄函文、鄰地協調會議具體結論及其證明文件。
 - (二)財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。
 - (三)請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果，並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。
- 三、又本部業以111年5月25日台內營字第1110808704號函送修正「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新補助作業須知」予各直轄市、縣(市)政府在案(諒達)，請貴府登

第1頁，共2頁

都市發展局 111/06/09 08:33
1110158151 有附件

主旨：關於貴府申請展延「桃園市中壢區石頭段39-142地號1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」提送修正申請補助計畫書報請核定1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年9月23日府都住更字第1110269666號函暨依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知第7點第1款第5目規定辦理。
- 二、貴府來函表示旨案修正事項預計於111年10月27日召開之都市更新會會員大會中討論，致無法於原訂期限報本部核定；考量前揭修正意見包括應完成調查都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，須納入會員大會討論並議決，爰同意所請展延至111年11月28日，屆時如仍未依限修正完竣者，請重新提案申請。

應完成都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，**須納入會員大會討論並議決**

(二)財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。

(三)請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果，並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。

■ 自主更新階段的政府資源及市場財務機制

都市更新事權計畫核定前(準備期)更新會應負擔費用案例

序號	項目		案例1(北)	案例2(北)	案例5(桃)
1	土地面積(坪)		159.42	631.02	2,382.50
2	戶數		14 戶	48 戶	195 戶
3	共同負擔費用		4億7千萬	8億8千萬	31億2千萬
4	統籌機構	費用(總顧問) 以人事行政費用*10%估算	194.5 萬	354 萬	1,200 萬
5		每一坪土地平均分攤(4)/(1)	1.2 萬	6 千	5千
6	專業協力廠商	各專業協力廠商費用	900 萬	1,850 萬	4,554 萬
7		政府補助款	290 萬	494 萬	668 萬
8		扣政府補助款後費用(6)-(7)	610 萬	1,355 萬	3,886 萬
9		每一坪土地平均分攤(8)/(1)	3.8 萬	2 萬	1萬6千
10	每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)		5 萬	2萬6千	2萬1千
11	準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)		57.5 萬	35.6 萬	26.1 萬

■ 自主更新階段的政府資源及市場財務機制

■ 代墊前期資金的對價？

序號	項目		案例1(北)	案例2(北)	案例5(桃)
1	土地面積(坪)		159.42	631.02	2,382.50
2	戶數		14 戶	48 戶	195 戶
3	共同負擔費用		4億7千萬	8億8千萬	31億2千萬
4	統籌機構	人事行政費用*10%估算	194.5 萬	354 萬	1,200 萬
5	專業協力廠商	各專業協力廠商費用	900 萬	1,850 萬	4,554 萬
6		政府補助款	290 萬	494 萬	668 萬
7		扣政府補助款後費用(6)-(7)	610 萬	1,355 萬	3,886 萬
8		每一坪土地平均分攤(8)/(1)	3.8 萬	2 萬	1萬6千

專案管理	總顧問 (專案管理？專案整合？)		
服務方案	全程式	二段式-1	二段式-2
服務項目	發起評估、計畫核定、 營建管理、交屋	發起評估、計畫核定	營建管理、交屋
服務費用	人事管理費標準？ %	人事管理費標準？ %	人事管理費標準？ %
資金來源	地主抵押設定融資？		
前期資金	代墊前期資金？		
增額費用	風險管理費？ %		

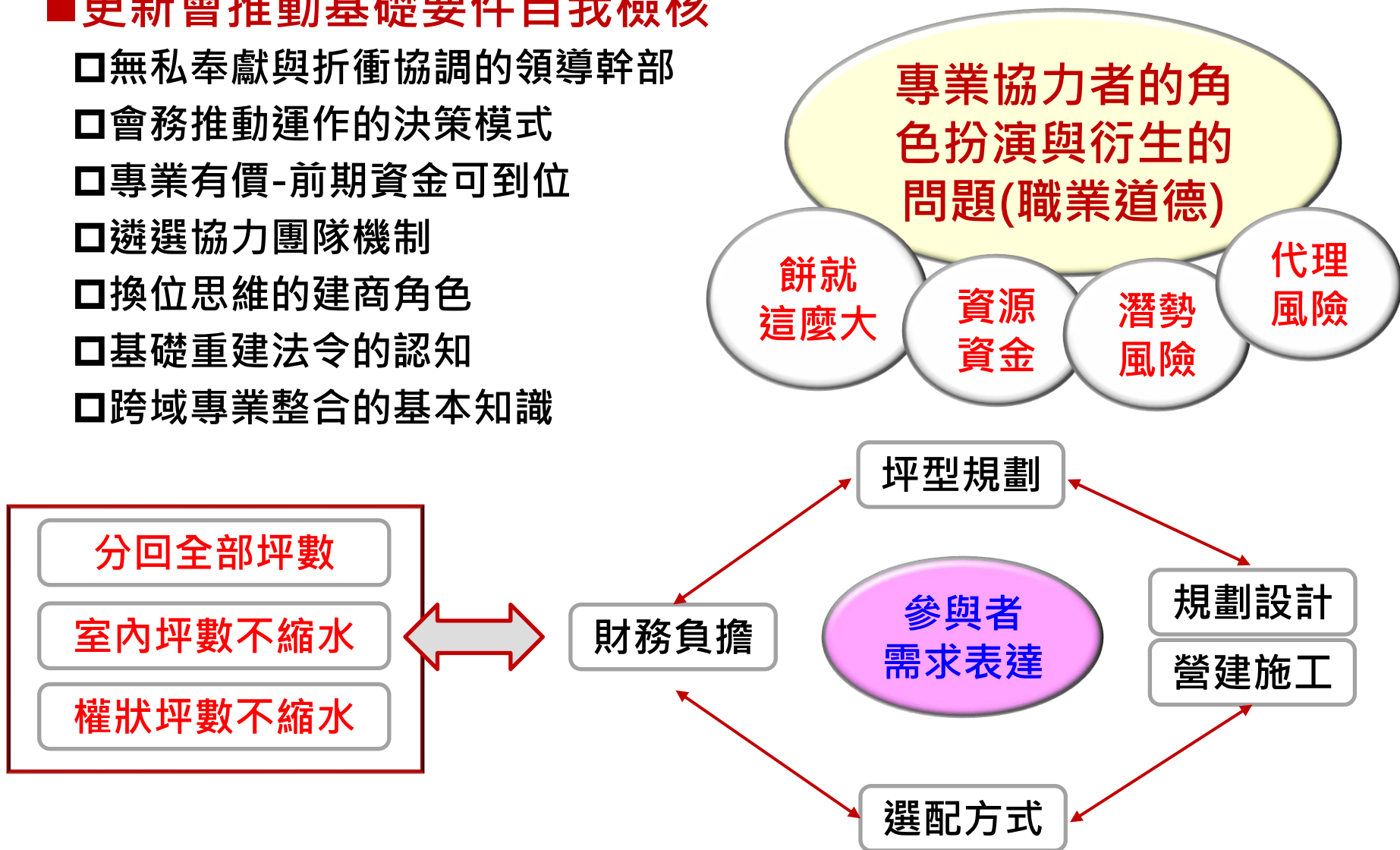
■ 委辦機構管理費案例

		1			2			3			4		
	項目/案名	板橋區	佔共負費用比率	佔總銷金額比率	樹林區	佔共負費用比率	佔總銷金額比率	淡水區	佔共負費用比率	佔總銷金額比率	蘆洲區	佔共負費用比率	佔總銷金額比率
			1,958,445,311	4,317,307,599		1,338,021,885	2,815,647,780		1,140,539,422	2,425,677,500		264,242,001	613,619,794
A	營建費用	1,348,602,003	68.86%	31.24%	912,176,053	68.17%	32.40%	872304742	76.48%	35.96%	173,627,956	65.71%	28.30%
	營建管理費10%	134,860,200	6.89%		91,217,605	6.82%		87,230,474	7.65%		17,362,796	6.57%	
B	工程管理費	20,229,030	1.03%	0.47%	16,070,074	1.20%	0.57%	1687479	0.15%	0.07%	5,880,000	2.23%	0.96%
D	總務及人事行政管理費	57,272,205	2.92%	1.33%	58,929,926	4.40%	2.09%	29101228	2.55%	1.20%	10,152,535	3.84%	1.65%
E	風險管理費用	62,907,491	3.21%	1.46%	136,471,575	10.20%	4.85%	80173109	7.03%	3.31%	14,190,865	5.37%	2.31%
F	工程+行政+風管費	140,408,726	7.17%	3.25%	211,471,575	15.80%	7.51%	110,961,816	9.73%	4.57%	30,223,400	11.44%	4.93%
	備註	1.工程管理費：營建費用*1.5%			人事行政及工程管理費用(營建費用3%)加總金額，但總額不超過7,500萬元			工程管理費：依中央政府各機關工程管理費支用要點*70%			1.建經管理服務：共同負擔費用*0.8% 2.工程營建管理服務：營建費用*3%		

■ 都更重建具跨域且複雜環扣與風險性的動態整合事業

■ 更新會推動基礎要件自我檢核

- 無私奉獻與折衝協調的領導幹部
- 會務推動運作的決策模式
- 專業有價-前期資金可到位
- 遴選協力團隊機制
- 換位思維的建商角色
- 基礎重建法令的認知
- 跨域專業整合的基本知識



NOTE

課程結束×歡迎提問