

113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新民眾班

自主更新流程及委任專業團隊實作

講 師|徐培芬

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 副理

課程日期| 113.9.5

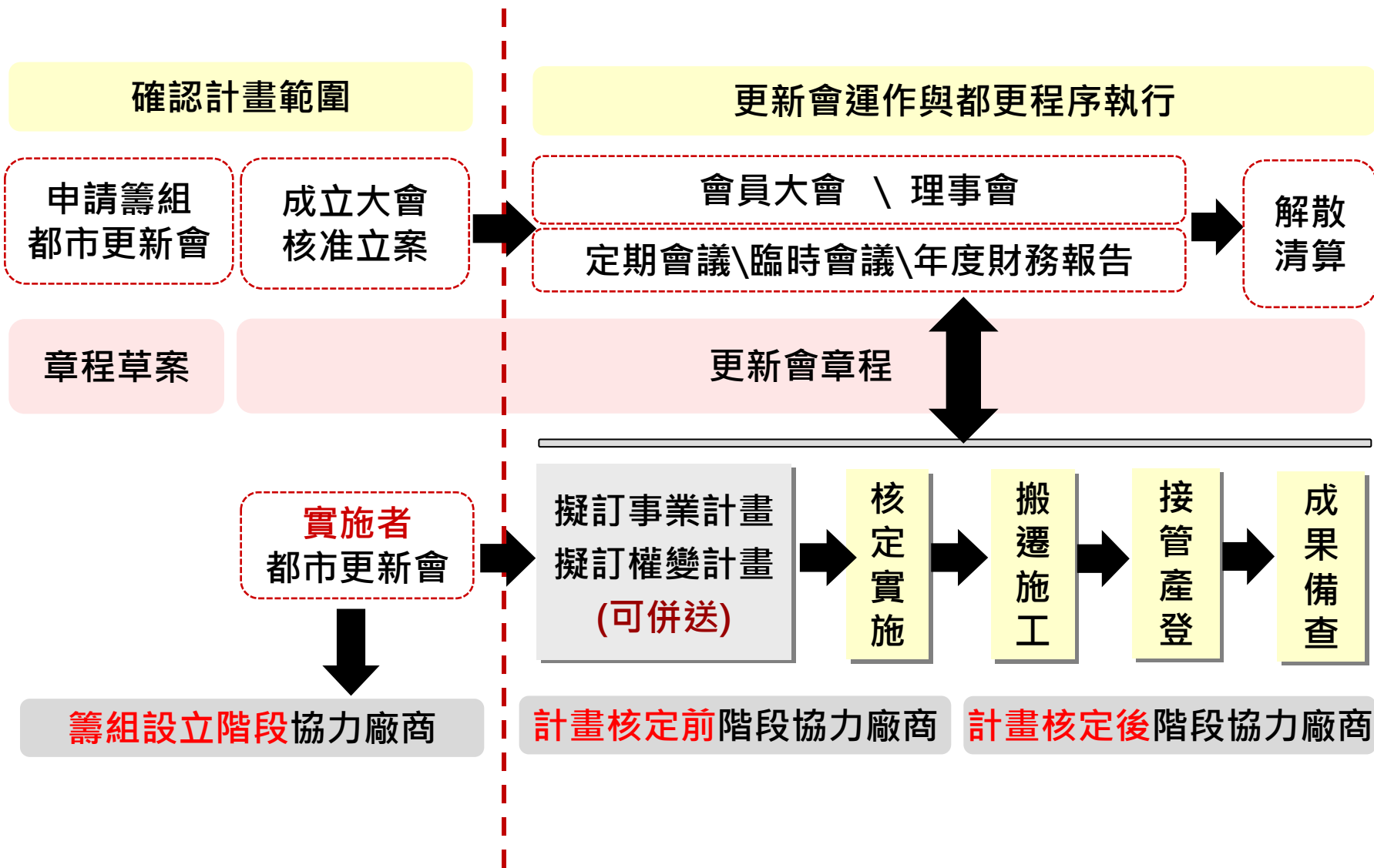
課程型態：分組討論

- 壹、自主更新推動各階段流程說明與專業團隊介紹
- 貳、專業團隊進場時點討論及發表
- 參、都更第一哩路方案資料及委任哪些團隊
- 肆、總結

講師簡歷-徐培芬

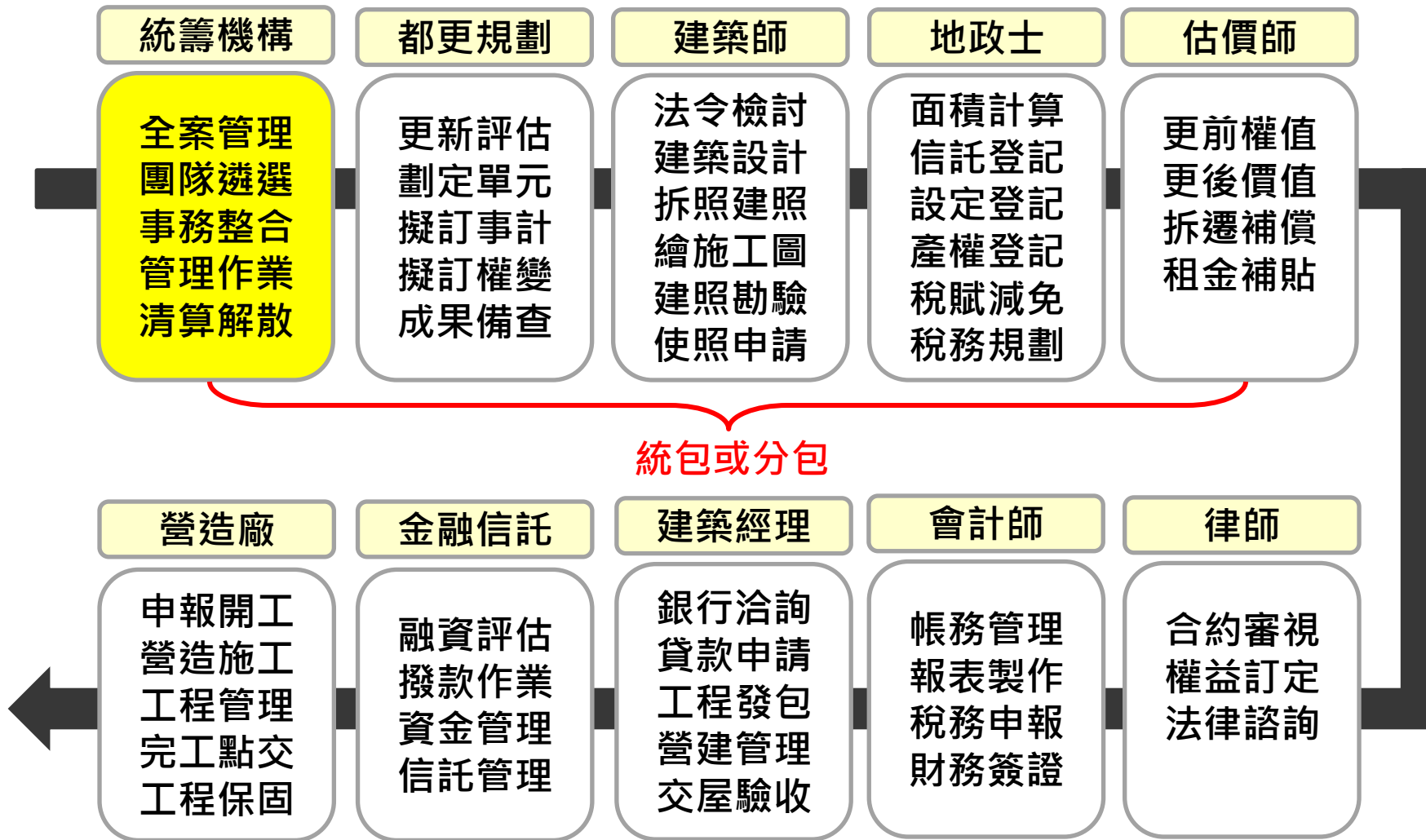
現職	冠霖都市更新事業團隊 特別助理	
學歷	政治大學地政學系 學士	
證照	不動產經紀人、地政士	
經歷	106~108年 理得地政士及漢娜不動產估價師事務所 108~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司	
公部門 委辦案	基隆/桃園/澎湖 自主更新輔導團委託專業服務案 新北市城鄉局 都市更新教育推動計畫 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 臺北市都更處 列席會員大會代表/公辦整建維護試辦計畫陪伴員 臺北市都更處 都市再生教育訓練	
專案 資歷	<p>【都更規劃專案經歷】 核定：台北市松山區 擬訂寶清段事權案 / 台北市中山區 變更長春段事計畫 審議中：台北市士林區 擬訂光華段事計畫 / 台北市大安區 擬訂仁愛段事權案 台北市北投區 擬訂關渡段事計畫 / 台北市內湖區 擬訂石潭段事權案 澎湖縣馬公市 擬訂馬公段事權案 / 台北市北投區 擬訂溫泉段事權案</p> <p>【自主更新專案經歷】 基隆市 108年~迄今 安樂區_安樂國宅一期5、6、7號基地 籌組立案 桃園市 110年~迄今 桃園區_正光花園新城、第一商業大樓 籌組立案 臺北市 110年~迄今 信義區_虎林街 籌組立案 澎湖縣 107~110年 馬公市_民福路案 審議中</p> <p>【講師資歷】 基隆/澎湖/桃園 自主更新輔導團人才培訓課程/法說會 臺北 112年都市更新重建教育訓練 文化大學不動產開發經營講座</p>	

壹、自主更新推動各階段流程說明與專業團隊介紹



壹、自主更新推動各階段流程說明與專業團隊介紹

■ 自主更新需要哪些專業團隊？團隊的主責事項是什麼？



貳、專業團隊進場時點討論及發表

分組討論主題一：團隊進場時間？

分為4組：每組6-7人

說明：

一、請討論自主更新推動之四個階段中，各需有哪些團隊進場。

(20分鐘)

二、請將團隊名稱填寫至各階段欄位。

三、各組派員分享及發表討論成果。

(各組5分鐘)

第 _____ 組			
團隊：統籌機構、都更規劃、建築師、地政士、估價師、律師、會計師、建築經理、金融信託、營造廠			
發起整合階段	更新會籌組立案階段	事權計畫擬訂及審議階段	請照及興建造屋階段

參、都更第一哩路方案資料及委任哪些團隊

借鏡公辦都更7599

7599 專案計畫

申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000平方公尺 (605坪) 以上



3. 私有土地及私有合法建物所有權人數或
合法建物戶數意願達 **75%**



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書

如何查詢公劃更新地區?

可由臺北市都市開發審議地圖查詢。



資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

參、都更第一哩路方案資料及委任哪些團隊

借鏡公辦都更7599

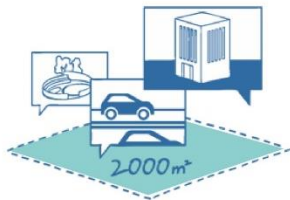
7599 專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！

第一階段 受理申請

早進場 都更不必等

符合申請資格之社區自行整合意願達 **75%** 後，由申請人代表向市府提出申請



第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊

市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達 **90%**



第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚

住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達 **90%**



第四階段 規劃審議

資金技術早到位

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



參、都更第一哩路方案資料及委任哪些團隊

借鏡公辦都更7599

7599 專案計畫

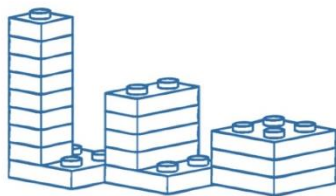
方案試算的內容是甚麼？

幫試算

將進行都市更新規劃，
規劃方案將由市府把關後，再辦理說明會
向社區詳細說明。

1. 蓋多高

容積獎勵、
建物量體規劃等



2. 分多少

共同負擔比例、
平均換坪比等



3. 意願調查

第二階段意願達90%
再進下一階段。



資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

參、都更第一哩路方案資料及委任哪些團隊

階段	推動程序
一、初期擾動	1.申請人發起意願調查
	2.15人連署申請法令說明會
	3.通知動員及辦理法令說明會
	4.籌備都更推動討論會
二、召集推動討論會議	1.徵求熱心住戶組織推動小組
	2.小額開辦資金籌措
	3.產權與居住使用現況調查
	4.前期輔導顧問廠商推薦與遴選
三、協力廠商輔導 確認社區適宜性推動方案	1.推動組織運作管理規約
	2.籌措階段推動基金
	3.選任前期輔導協力團隊
	4.更新單元範圍檢討
	5.個案初步試算報告
	6.確認出資推動主體方案

參、都更第一哩路方案資料及委任哪些團隊

分組討論主題二：都更第一哩路確認方案所需資料 及委任哪些團隊？

說明：

- 一、學員討論時間。
(30分鐘)
- 二、請將討論內容
填寫在海報內。
- 三、各組派員分享
及發表討論成
果。
(各組5分鐘)

第 _____ 組	
主題： 都更第一哩路確認方案所需資料 及委任哪些團隊	
所需資料：	委任團隊：

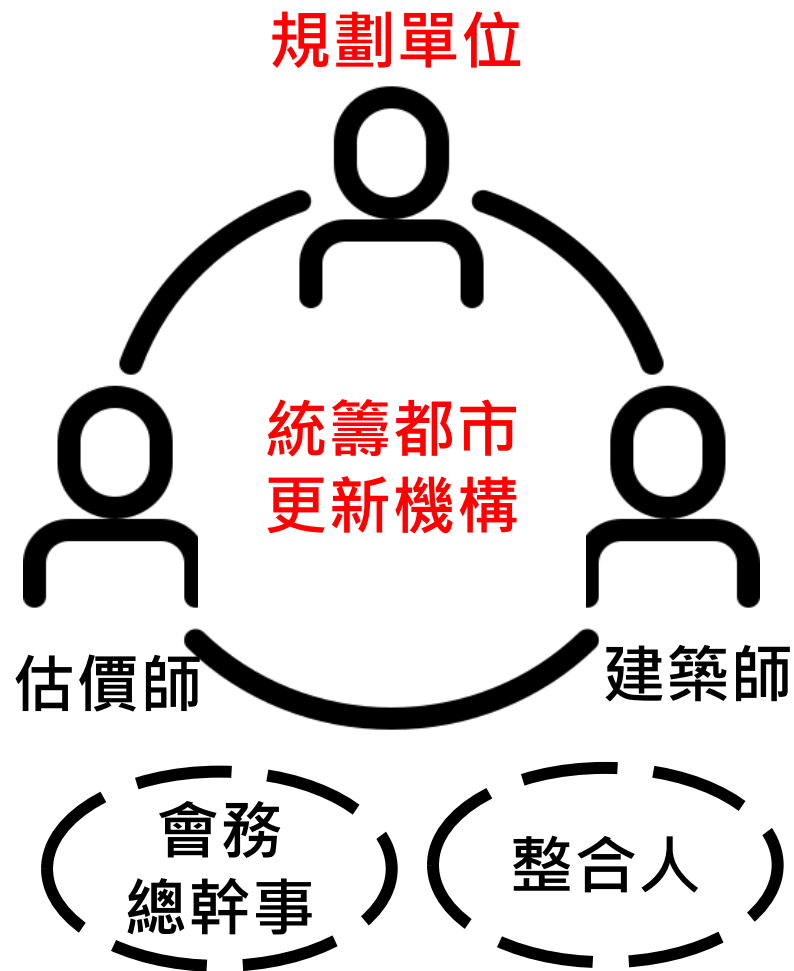
肆、總結

社區自主更新委託專業團隊組合與 初期評估的必要性

初評報告案例分享

報告目錄

- 壹、基本資料及現況分析
- 貳、相關都市計畫及土地使用管制
- 參、容積獎勵概算
- 肆、建築設計草案
- 伍、更新前估價條件及原則評估
- 陸、更新後分配原則說明
- 柒、拆遷安置與信託計畫
- 捌、財務計畫(敏感度分析)
- 玖、後續待辦事項及前期費用估值





~~簡報結束×敬請指教~~