

114年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

成就都更step by step

借鏡篇-案例課題分享

講 師|林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 總經理

日 期|114.10.18

簡報大綱

壹、自主都更案例課題分享

貳、自主都更案例招商7步驟分享

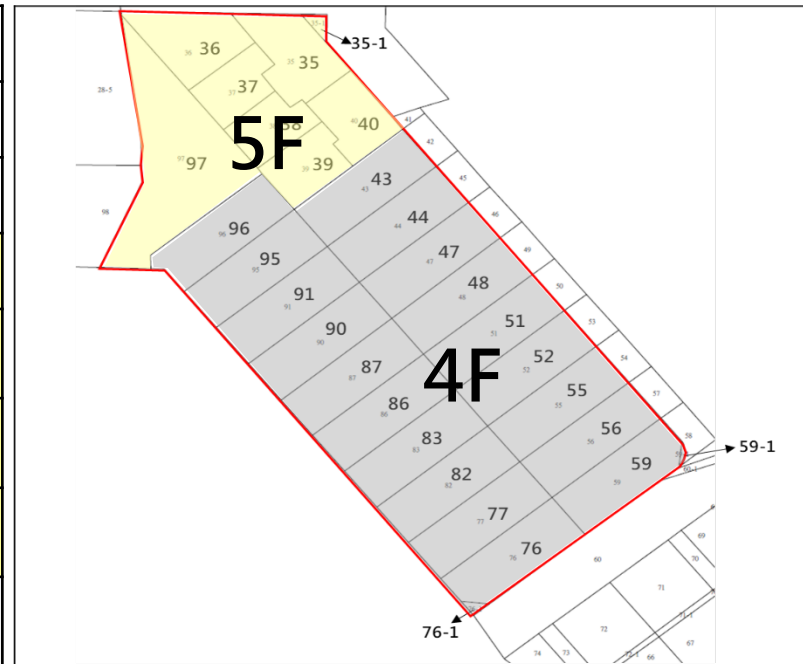
參、成功關鍵8要素與常見問題研討

林育全總經理簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊總經理(96~)		
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		
公部門資歷			
都更審議會	107~114年	新北市、桃園市、金門縣、嘉義市、彰化縣、花蓮縣	委員
住都中心	114~118年	桃園市住宅及都市更新中心	董事
重建委辦案	96~114年	臺北、新北、基隆、桃園、新竹、澎湖等 6縣市共22案	計畫主持人 專案執行長
整維委辦案	110~114年	臺北、新北等 2市共3案	
私部門資歷			
江陵企業	82~94年	建設開發業務及營建管理專案(約20案)	事業處主管
冠霖團隊	94~114年	板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人) <u>都市更新規劃&整合顧問專案(逾270案\30案)</u> <u>建築經理與管理專案(2案)</u> <u>自主更新輔導(22案)</u> <u>創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台 台日交流)</u>	總經理
第三部門資歷			
社團法人	108~114.08	臺北市都市更新整合發展協會	第3.4屆理事長 執行長
	103~114年	臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室	
	113年~116年	台灣自主都市更新培力協會	副理事長
	98~102年	臺北市都市更新學會法宣專案辦公室	執行長
講師資歷			
政府	99~114年	國土署、北北基桃、竹苗中彰、嘉義縣市、高雄、澎金	講師
學校	105年~107年	中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫	講師
	100年~105年	政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班	

壹、自主都更案例1_課題分享

基地區位	毗鄰臺北市信義計畫區		
更新單元	29筆土地 3,740m ² (1,131坪)		
道路用地	14(35-1、59-1、76-1地號)		
住三 225%	3,726	10棟4樓	2棟5樓
		2,747	979
住三比率	100%	73.73%	26.27%
戶數	116	76	40
人數	142	權屬	私有



- 都委會時代_公告自劃更新單元
- 老公專案年代_事業概要核准
- 104.08以後無任何建商進場
- 三面臨路8米巷、西側面對公園
- 更新後房價：每坪百萬起
- 少數住戶有參與都更案的經驗

- Q1.重建費用，住戶出不出錢？
- Q2.沒有1坪換1坪蓋不蓋？接不接受替代方案？
- Q3.四五樓公寓條件差異大，一定要合併開發？
- Q4.要讓建商進來，做不做建商的開發部？
- Q5.分配條件要好，整合紅利就要自己賺？
- Q6.冠霖不按門鈴_每個重要節點皆收同意文件？

壹、自主都更案例2_課題分享

基地面積 約6,366m²
約1926坪

戶數 160戶

人數 逾180人

樓層 5樓

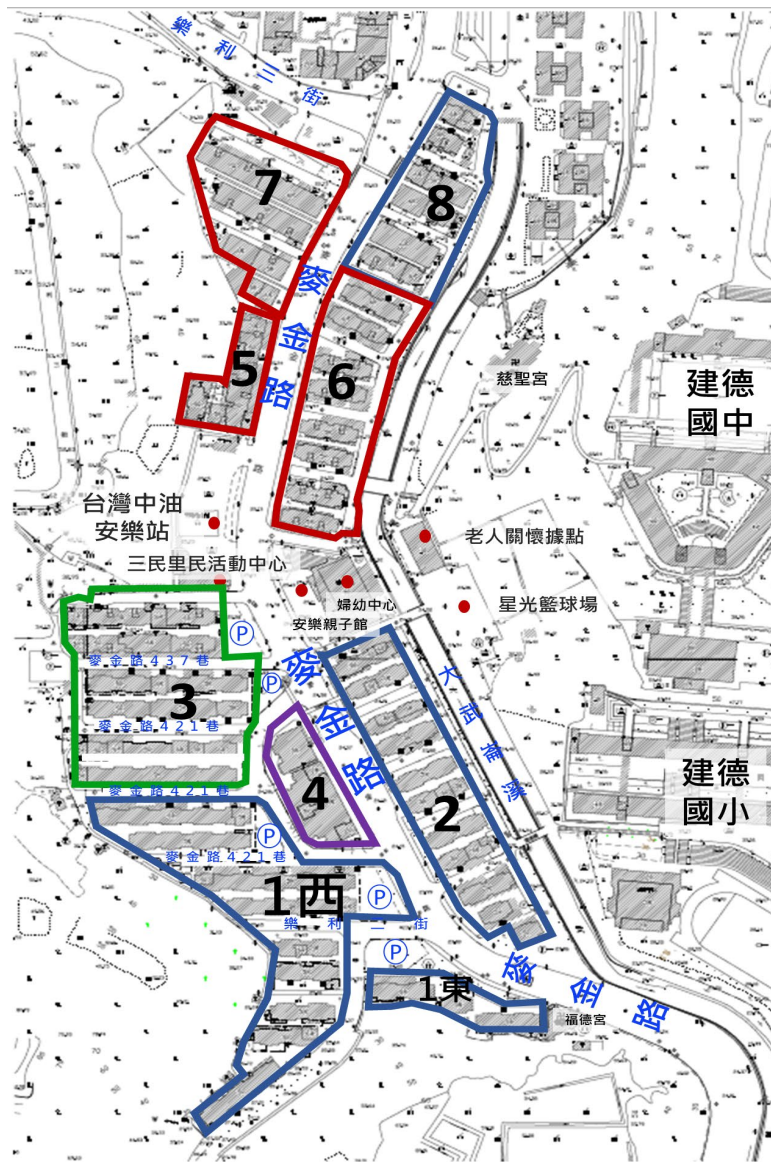
使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%

公有地 32.5%

公劃地區



貳、自主都更案例招商7步驟分享

先交朋友

觀念聚焦

01

換角色(換思維)
讓出資者願意進來

主責分工

02

領頭羊(動員力)
徵七人以上發起小組

過半表態

03

起手式(籌備小組)
50%參與表態(授權書)

整合紅利

04

領航決策(組織治理)
專業顧問遴選進場

面對問題

05

先期規劃(招商基本盤)
啟動闖關的共識點

規格推薦

06

授權選商(同意書)
領導組織的對口高位

選定夥伴

07

訪商遴選(票選、事計同意書)
公開議約&簽約

冠霖團隊-推動社區自主更新選商實務

05

面對問題

先期規劃(招商基本盤) 啟動闖關的共識點

4、5樓基地容積情境模擬表

項目 \ 基地		4F基地			5F基地			全區住宅區
A	土地面積(m ²)	2,747m ²			979 m ²			3,726m ²
B	土地面積比率	73.73%			26.27%			100.00%
C	原建築容積概估(m ²)	-			2,732.23 m ²			
D	更新前原容積率	234%			279%			246%
E	權狀面積(m ²)	6,877.86 m ²			3,364.37 m ²			10,242.23 m ²
F	法定容積率	225%			225%			225%
G	更新後容積率	337.5%			346.6%			340%
H	更新前原容積率占更新後容積率比值(D/G)	0.69			0.81			0.72
情境		A	B	C	A	B	C	
I	土地所有權人更新後應分配價值比率	64.7%	66.2%	67.6%	64.7%	66.2%	67.6%	
J	更新後土地所有權人分配容積率(G*I)	218%	223%	228%	224%	229%	234%	
K	更新後土地所有權人分配容積率 占更新前原容積率比值(J/D)	0.93	0.96	0.98	0.80	0.82	0.84	
L	更新後土地所有權人分配權狀容積率 (以J*1.56產權係數估值)	340%	349%	356%	350%	358%	366%	
M	更新前權狀容積率(E/A)	250%			344%			
N	更新後土地所有權人分配權狀容積率 占更新前權狀容積率比值(L/M)	1.36	1.40	1.42	1.02	1.04	1.06	

參、成功關鍵8要素與常見問題研討



[illegible]



~~簡報結束×敬請指教~~