

都更開發心得五

一，瘦鵝理論的應用： 102.12.27

- 1，王永慶的瘦鵝經營理論(垂直整合)：瘦鵝(低價值)+便宜菜(低成本)=肥鵝(高價值)。
- 2，30年老舊社區+都更獎勵面積申請及整合技術=高性能住宅社區。
- 3，冬天能成功賣冰淇淋，夏天一定賣的第一名！
- 4，焦點生根深入，一直鑽研進步，提高技術水平，繼續領先同業，維持在第一名。

二，地主都更的利益：以永和為例 103.4.16

- 1，更新前:5樓舊屋公寓，每坪約40萬，30坪約1200萬。
- 2，更新後:SRC大樓，每坪約60萬，可分配45坪+1車位，價值=45坪×60萬+200萬(車位)=2900萬。
- 3，更新後價值倍數=2900萬/1200萬=2.42倍(242%)。

三，時代的開創者 103.5.17

- 1，每一個時代，都有每一個時代的背景與須解決的問題。
- 2，如果能充分了解該時代的背景，禱告尋求提出解決問題有效的方法，使多人能得到幫助，並且在其中能彰顯神的榮耀，他可能就成了當時代的開創者。
- 3，開創者常要孤獨的做一些重複、單調、投資不保證成功的試驗，一直到問題解決。

四，完成工作要用對的方法，對的工具 103.6.2

- 1，例如要把一塊布分割成二塊布，你若用"天然蠻力"用盡力氣去撕開，則很可能撕不開，勉強撕開了，其撕裂處一定破損不堪，布也被破壞了。
- 2，但你能"努力找到"一把合適的剪刀，再依照布的紋理，則你能輕而易舉的，把布剪成二片。工作完成了，你也很省力。
- 3，所以完成工作的原則是，少用天然力量，多花腦力，了解布的紋理，了解問題的徵結，再找合適的工具或方法，則能事半功倍。