**土地仲介實務作業進階課程 講師：王英欽**

**一、課程目標：**本課程配合**資深同仁進階**需求，並以**提高土地仲介績效**為主要目標。

**二、課程主題：**課程針對①"**土地仲介**"詳述，並將土仲業務涉及的②"**土地利用法規**"與③"**估價與坪效**"兩大關鍵，聚焦在土地仲介的進階課程如下：

1. **土地仲介：如何迎合業主購地需求以提高土地仲介績效**
2. **地用法務：解析影響業主購地意願與出價能力的土地利用法規**
3. **估價坪效：從業主評估地價模式談如何概估土地坪效**

**三、預定時程：共9小時**，分三天，一天3小時。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **課程主題** | | | **課程大綱與內容摘要** | **時數** |
| **一、土地仲介作業** | **(一)**  **業主購地需求篇** | | **1.如何篩選土地？**   * 初步篩選：區位、面積、分區、坵形…etc. * 後續調查：現地勘查、建築線、地政、法規調查 | **3** |
| **2.如何決定地價？**   * 概估：地價=每坪房價中的地價×土地坪效 * 精算：地價=可承受的總土地款÷土地面積 |
| **(二)**  **土地仲介實力篇** | | **3.服務+專業=實力**   * 仲介標的：交易條件、產權、法規…etc. * 仲介雙方：買方、賣方 * 議價階段：人際關係、專業能力 |
| **二、土地利用法規** | **(三)**  **是否可供利用**  **→符合業主需求** | | **4.開發管制：**   * 禁建、限建…等開發許可 * 捐地、捐款、整體開發、整體規劃…等附帶條件 | **3** |
| **5.使用限制：**   * 現地、產權因素、開發規模、建築線…等使用限制 * 住、商、專用區vs公設用地…等使用分區 |
| **(四)**  **如何最佳利用**  **→購地推案競爭力** | | **6.用途管制：**   * 法規正面、負面與附條件規定 * 建築用途vs產品定位 |
| **7.強度管制：**   * 最大可建面積=基準+免計+獎勵+容移FA * 可建強度=最大可建面積÷基地面積 |
| **三、估價與**  **坪效** | **(五)**  **房價vs地價**  **→業主估價模式** | | **8.房價：**   * 房價=土地成本+營建成本+其他成本+毛利 * 毛利：相對於總可售、總成本、投資成本毛利率 | **3** |
| **9.地價：**   * 地價=土地對房價貢獻度×坪效 * 貢獻度：城鄉、區位、分區、利用法規…etc. |
| **(六)**  **建坪vs售坪**  **→概估土地坪效** | | **10.建坪：**   * 影響建坪因素：適用法規、土地條件、實設規劃 * 建坪=主體建築FA×(1+陽台%)+屋突FA+地下室FA |
| **11.售坪：**   * 土地坪效=容積率×倍數+係數 * 售坪=基地面積×坪效-地下室停車位FA |
| **說明** | | 1. 建議上課時自備平板或筆電，得上網實作抓資料，以善用網路資源，提升作業能力。 2. 2.本講座三單元講義主文各別彙整為word檔，可於課後提供pdf檔供參考。 | | |

**四、課程摘要表：**課程主題、大綱、內容摘要與時數列表如下：