

✿ 系列課程介紹：

本系列課程專為仲介新手、轉型想跨入土地仲介者所打造，旨在建立學員對土地判斷、開發流程、效益評估 的完整基礎。

課程強調「實務」、「可立即使用」、「避免踩雷」，不走法規背誦，而是以專家視角帶你建立判斷土地正確參數與商業、業務模式。

本系列課程包含四堂單元課程，幫助仲介人員 從單純仲介買賣→具備土地開發視野的仲介的成長地圖：

1. 方向導航：先理解開發商怎麼看土地（第一堂）
2. 獲取資訊的工具：學會查地、查限、查潛力（第二堂）
3. 看懂蛋白區（郊區）機會：掌握非都市土地（農地/工業地）開發可行性（第三堂）
4. 看懂蛋黃區（都會）商機：計算都市土地坪效利潤，讀懂買方購地意願（第四堂）

✿ 最終學習目標：

- ✓ 不再只會買賣房子，開始「看得懂土地」
- ✓ 有能力報告「對買方（開發商）有價值」的土地
- ✓ 能初步判斷「能不能變更」、「有沒有利潤」

【總結：四堂課系列呈現的價值】

- 第 1 堂：給你「開發商的思維」
- 第 2 堂：給你「查地工具的能力」
- 第 3 堂：給你「判斷非都市土地的參數」
- 第 4 堂：給你「評估都市土地利潤的方法」

從此，你不再只是代銷或房仲，而是能與建商對話、與開發商合作的仲介新世代。

✿ 上課時間：115 年元月 9、16、23、30 日 每週(五)14:00-17:00

✿ 上課地點：公會教育訓練中心(前鎮區一心二路 128 號 3 樓)

✿ 上課費用：\$4,200 元/人

○ 報名截止時間：【額滿】即截止（報名+*繳費*，才算報名完成哦）

-----【匯款帳號】-----

- ① 帳戶名稱：高雄市不動產仲介經紀商業同業公會
- ② 匯款銀行：國泰世華銀行（南高雄分行）
- ③ 銀行代號：013
- ④ 匯款帳號：0610 - 3500 -3249

| 第一單元課程 不動產投資與土地開發總論—從開發商視角建立完整觀念 | |
|------------------------------------|--|
| 日期：1/9(五) 14:00-17:00 | |
| 講師：王啓圳 建築師 + 葉雪芬講師 | |
| 課程介紹 | <p>仲介如果要從「房仲」升級成「土地仲介」、「開發前端」的角色，第一步不是學法規，而是 學會看見土地的潛在價值。</p> <p>本堂課將由建築師與建設公司土開主管雙講師教你：</p> <p>了解開發商怎麼評估土地，學習從買家的視角看土地的價值。</p> <p>什麼樣的土地對建商有加分？</p> <p>仲介在土地買賣中應該避免哪些常見雷區與避免犯初階錯誤？</p> <p>你將會得到一套「邏輯架構」與「商業模式思維」，奠定之後三堂課的理解基礎。</p> |
| 課程綱要 | <p>Part A：建築師視角 — 仲介必備的土地商業模式</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.土地仲介與建築開發的工作分界 2.從建築師角度看：什麼土地一看就知道不能做？ 3.仲介報地給業主時的四大加分條件 4.土地開發流程的 30 分鐘快速邏輯 5.如何跨足土地仲介：必備的知識架構與心態 |
| | <p>Part B：建設公司視角 — 新手仲介最常犯的錯誤</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.都市土地 vs 非都市土地：為什麼不能搞混？ 2.建設公司如何決定「要不要買這塊地」？ 3.投資迷思破解：為什麼土地不是穩賺不賠？ 4.仲介向開發商提供土地前，必做的三件事 5.案例解析：哪些土地曾因錯誤資訊害開發商損失？ |

| 第二單元課程 專業技師帶你快速取得土地資訊—學會查地、查限制、查潛力，一次搞懂土地的重要資訊 | |
|--|---|
| 日期：1/16(五)14:00-17:00 | |
| 講師：陳尚宏技師 | |
| 課程介紹 | <p>要成為能報地給開發商/買家的仲介，一定要會查土地資訊。</p> <p>本堂課由測量技師親自教學，從最基礎開始帶你一步步操作國土測繪雲，讓你從此不再需要再跑各局處，打電話轉接承辦人轉到不知所云！</p> <p>這是一堂手把手示範操作、可立即使用、仲介每天都用得到的必修課。</p> |
| 課程綱要 | <p>Part A：國土測繪雲基礎操作</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.介面總覽：新手 10 分鐘就懂 2.地段地號快速定位 3.航照圖、地籍圖、都市計畫圖、非都市土地使用分區一次看懂 |
| | <p>Part B：土地資訊一次查全套</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.地質敏感區、土地使用現況 2.公告地價與現值 3.都市計畫圖查詢 4.山坡地土地資訊 |
| | <p>Part C：實作演練（現場操作）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.如何確認土地是否能開發 2.如何預判地主喜歡的資訊 3.如何為開發商整理一頁式土地摘要表 |

| 第三單元課程 非都市土地開發實務：農地與工業地產關鍵策略—看懂農地能不能變、整合工業地旁農地 | |
|--|--|
| 日期：1/23(五)14:00-17:00 | |
| 講師：張婕芯技師 | |
| 課程介紹 | <p>非都市土地是仲介最容易誤踩地雷的領域。但也正因如此，是許多高手真正獲利的地方。</p> <p>本堂課不講法條、不講歷史，只教學員最重要的判斷參數。</p> <p>你將知道農地哪些能變更、哪些永遠不能；工業地產旁農地如何有可能進入開發；以及如何避免把「不能做的案子」報給潛在買家。</p> |
| 課程綱要 | <p>Part A：農地開發判斷（基礎篇）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.特定農業區 vs 一般農業區 — 只要懂這個就不會搞錯 2.農地變更參數要件（簡易版） 3.哪些農地不能變？ 4.案例解析：讓仲介常遇見農地開發誤區 |
| | <p>Part B：工業地產開發（進階篇）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.工業地產旁農地：什麼條件可以考慮整合？ 2.工業地如何擴張？哪些案子曾成功？ 3.工業地整併判斷類型 4.工業地常見開發風險與仲介責任 |
| | <p>Part C：案例工作坊</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.農地變更案例實際評估 2.工業地旁農地的開發可行性推估 |

| 第四單元課程 都市土地坪效與利潤評估實務—學會開發商思維，買不買、為什麼買、能賺多少 | |
|--|--|
| 日期：1/30(五)14:00-17:00 | |
| 講師：葉雪芬老師 | |
| 課程介紹 | <p>本堂課將讓學員學會用最簡單的方式計算：</p> <p>這塊地能不能做？利潤是多少？</p> <p>建商/潛在買家會不會買？</p> <p>這堂課非常實用，是仲介判斷「都市土地利潤」的必備技能。</p> |
| 課程綱要 | <p>Part A：都市土地快速判讀</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.都市土地三大判斷關鍵：強度、區位、產品類型 2.容積率 vs 建蔽率：如何影響開發量體？ 3.都市計畫書中的陷阱（新手必踩的點） |
| | <p>Part B：效益與利潤評估（核心）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.容積率「剛好」的土地：建商最愛買的特徵 2.危老與都更：何時能創造更高價值？ 3.利潤倒推法：從建商賺多少回算你該報什麼地 |
| | <p>Part C：都市開發案例解析</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.商四/住五土地效益比較 2.高雄近年開發案真實案例 3.學員練習：五分鐘算出「可行 vs 不可行」 |