**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：