

## 【價值決策經營系列】105 年活化公司資產研習班

### 從善用公司資產條件談評估土地價值與活化公司資產決策實例解析

【課程日期】105 年 1/7、1/14、1/21、1/28（連 4 周星期四）

【課程時間】13:30~17:00(共 14 小時)

【上課地點】新北市新店區民權路 88 號 7 樓

【上課對象】資產型大企業、國營事業、公家行庫，資管顧問公司、估價師、建設公司、建築師…等土地開發相關業者。

【報名方式】台灣建築中心課程地圖入口網報名；

(1)網址：<http://training.tabc.org.tw/files/902-1000-386.php>

(2)報名截止日：105 年 1 月 7 日(星期三)

；早鳥優惠截止日：104 年 12 月 29 日(星期二)

【課程費用】每位 6,000 元 早鳥價：5,100 元(限 12 月 29 日前完成繳費者)

【匯款資料】財團法人台灣建築中心 彰化銀行吉成分行 9658-01-00665000

【聯絡窗口】李盈霓小姐 02-86676111#176

【師資簡介】1. 王英欽講師/國泰建設 30 年實務經驗

◎建築開發業界、公會、營建署專業講師/顧問

◎著作：土地開發實務作業手冊(詹氏書局 3 版)

2. 莊琮博/台灣肥料股份有限公司 資產管理處處長 / 建築師

◎專長領域：土地開發、都市更新、都市計畫、重劃、資產管理

3. 吳珍妮/台灣電力公司 新事業開發室 組長

◎專長領域：土地開發、地政

【課程說明】公司資產奇貨可居，如何善用自家的土地資源，創造恆常的價值？成為擁有散佈各地、條件各異的土地的地主與大企業永續經營的重要課題。然而，土地的價值除自身條件外，也因適用法規各異，及開發內容與作法(賣斷、出租、共同開發、合建、都更、地上權…等)不同而異。所以經營決策者應完善的「商品規劃」、「風險審視」與「財務設算」，才能在活化資產的大環境中靈活決斷。

本研習從釐清自家土地的開發條件與決定土地價值的 3 大關鍵因素：①是否可用？②有多好用？與③如何善用？探討如何活化土地資產。並分享台肥、台電等活化資產領航者的實務經驗與案例解析。期許掌握土地的關鍵開發條件(可用)，精確定位並發揮土地最大效益(好用)，以精準評估土地價值(善用)，精選最佳開發方式(實務分享)！

【課程內容】

時間	課程主題	課程大綱與內容摘要	
1/7 & 1/14   王英欽 講師	一、是否可用？ 釐清土地適法規 定，掌握開發條 件。	<ul style="list-style-type: none"> <li>開發許可：法規管制 禁限建、附帶條件、開發規模...etc.</li> <li>利用限制：受限基地的條件，限制開發利用的因素。 現地因素、產權因素、法規因素...etc.。</li> </ul>	
	二、有多好用？ 精確產品定位， 發揮土地最大效 益。	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途管制：法規中正面、負面與附條件規定 建築用途使用 vs 產品定位</li> <li>強度管制：最大可建面積=基準+免計+獎勵+容移 FA 有何影響盡用土地利用率的因素？</li> <li>可建強度=最大可建面積÷基地面積 (=容積坪)=容積率×1.27~2.44<sup>(係數)</sup>+1.13~2.67<sup>(係數)</sup></li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>概估:以實價反算地價 土地單價=每坪實價中的地價×土地最大利用強度。</li> <li>精算:總可售金額扣除利潤、營建與管銷等成本 土地單價=可承受的總土地款÷土地面積。</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>活化利用：善用土地資源，精準開發決策 開發方式比較與投資效益評估</li> </ul>	
	三、如何善用？ 精準土地鑑價， 慎選最佳開發方 式。	<ul style="list-style-type: none"> <li>四、經驗分享！ 分享公司經驗與 決策模式，精確 定位產品與開發 方式。</li> <li>五、案例分析！ Decision making &amp; Cases study！</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>決策因素：影響公司土地資產活化策略的因素 公司文化、資產特性、經驗回饋、時空環境、市場因素...</li> <li>資產分類：釐清土地開發條件與適用開發方式分類 禁限建、畸零地、未成熟地區、具開發價值地...etc.</li> <li>開發方式：活化土地條件，決定開發方式 節稅導向、市場導向、目標導向</li> <li>實務作業：公司資產活化實務作業 作業流程、決策分析、談判重點、注意事項...etc.</li> <li>案例分析：解析開發案例 出租、自建、共同開發、合建、都更、地上權...etc</li> </ul>
		1/ 21   吳珍 妮講 師	1/ 28   莊琮 博講 師