

115年05月13日

收文字號115字第332號

檔號：
保存年限：

社團法人中華專業人才協會 函

地址：WWW.CLPTC.COM

電子信箱：clptc@clptc.com

承辦人：誠摯請您用電子郵件聯繫段專員

受文者：社團法人台灣蘭花產銷發展協會

發文日期：中華民國115年5月12日

發文字號：專業訓字第1150512003號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：計畫1份 (0512003A00_ATTCH20.pdf)

主旨：在景氣循環中，建立率先佈局能力，檢送「不動產財務篇、評估篇」請查收。請惠予公告，歡迎同仁參加。

說明：

一、在資產活化與開發領域，真正昂貴的從來不是成本，而是錯誤判斷

二、一次錯估市場、法規、產品定位，代價往往是數千萬到上億元

(一)為您系統化補足缺少的不動產專業知識，有限的學習成本，即可有效提升資產判斷能力、降低決策風險

(二)5月份專題推薦【財務篇】權利關係人的財務與風險

(三)6月份專題推薦【評估篇】投資人、權利關係人必知

三、正確的學習與判斷能力提升，能為您與單位創造極高邊際效益

(一)提升決策品質與降低錯誤成本

(二)這塊地，未來能創造多少可售價值與開發效益

(三)協助您：熟悉都更、危老、合建、合作開發的財務初判力

(四) 建築開發的認知不足，往往伴隨高昂代價

(五) 開發比的是資金?! 真正拉開差距的是對法規、市場與使用限制的認知深度

(六) 歡迎與會者提出《不動產》相關問題，於現場交流

四、當日全程參與者，均授予【證書】一張

五、詳細活動說明與參加辦法，附件計畫

六、官網 WWW.CLPTC.COM 【中華國土建設人才育成中心/社團法人中華專業人才協會】報名

正本：同受文者

副本：社團法人中華專業人才協會





土地、建物、資產活化【財務篇】

權利關係人的財務與風險

目標

- 提升專案的投資判斷力、降低風險、收益可量化
- 熟悉都更、危老、合建、合作開發的財務操作能力

<p>民國 115 年 05 月 29 日 (五) 09:10-12:10 13:10-16:10</p>	<p>一、【開發活化與財務評估】-收益可量化、風險管控</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開發容積與量體規劃? ● 如何判斷-開發容積架構最優化? ● 容積獎勵、容積移轉、增額，你都清楚嗎? ● 建築量體規劃上，能兼顧法規、收益與風險嗎? ● 你是否完整掌握土地開發成本與費用? ● 如何判斷合理地價?土地價格成本合理? ● 可以計算開發專案的潛在收益嗎? ● 公有土地有哪些開發活化方式?你是否熟悉 ● 機關的開發活化方式，哪些可行、哪些風險較高? ● 在各種活化方案中，如何判斷最適合的? ● 不同活化策略對收益和風險的影響? <p>二、【合作開發與財務效益】-都更、危老、合建、合作開發</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市更新與危老重建的容積效益? ● 都更案件可以取得哪些容積獎勵，你清楚嗎? ● 都更容積如何轉化為開發效益?你能判斷嗎? ● 危老重建的容積獎勵政策，你知道其適用範圍與限制? ● 危老重建容積能為專案帶來多少財務效益?你會評估? ● 合作開發權益分配? ● 權利變換與合建分配，如何計算各方權益? ● 合作開發成本與費用如何認列?會影響專案回報? ● 選配時，你知道如何最大化收益?降低風險? ● 折現、報酬評估?如何運用於開發中? ● 開發財務評估方法，如何選擇最合適的方法?
<p>邀請</p>	<p>本中心特聘 資產開發決策顧問、專業估價師、任職於世界型國際房產顧問公司</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土地資產活化、辦理協助招商、投資者評估與參與競標 ● 專業團隊洞察市場趨勢，精準預測未來的發展，豐富的個案經驗，協助您不動產評估與決策
<p>土地建物資產活化【法律篇】權利關係人必知的法律陷阱:民 115 年 04 月 17 日(五) 土地建物資產活化【財務篇】權利關係人的財務與風險:民 115 年 05 月 29 日(五) 土地建物資產活化【評估篇】投資人、權利關係人必知:民 115 年 06 月 12 日(五)</p>	

我已經是會員、老客戶、舊生，使用本表格或至官網線上報名

(曾參加過本中心活動者，請填寫姓名、身分證字號、統一編號、聯絡電話即可，若個人資料有變動者煩請更新。)

機關/公司： _____ 部門： _____ 我已閱讀購買須知規定，並同意該規定事項後進行購買 / 依個人資料保護法第 8 條規定辦理

電話：() _____ 分機 _____ 傳真：() _____



姓名	身分證字號	職稱	手機	E-mail	費用試算
	會員/舊生，必填				
	會員/舊生，必填				

購買者

【新生、第一次購買、非會員 - 請勿使用本表格】

請您使用系統 WWW.CLPTC.COM、官網首頁下載電子報名表 EXCEL

積分 公務人員 請務必於活動結束後 10 天內上網查詢您的積分登錄，若您未取得積分請務必來電聯繫，逾 10 天將無法受理登錄。

證書 全程參與，免費授予證書 / 若資料不全、或日後、或活動日後申請補發者，酌收行政作業費 200 元。

團體聯絡人姓名： _____ 電話： _____ E-mail： _____ @ _____

發票統一編號： _____ (必填，申請經費核銷使用) 自費參加，不需要加註統一編號

☆ 統一發票開立方式，會依團體開立 ☆ (例如：購買 3 位，則會開立 1 張發票)

☆ 要件均符合為團體 1. 來電說明貴單位團體人數 2. 開立相同統一編號發票 3. 二位以上一起報名「同一堂活動」/無法跨課使用團體優惠 ☆

活動定價 民 115 年 05/20 起繳費 4600/人 【Y20260529B】

優惠票 民 115 年 05/19 前完成繳費 1 人 4300 元/人 2-3 人團購 4100 元/人 4 人以上團購 4000 元/人

發票 & 繳費

ATM/網銀/轉帳/臨櫃匯款 請您繳費後將本表、您的帳號後五碼或單據 e 至 CLPTC@CLPTC.COM。請來信告知以覆核確認。

發票開立單位：中華出版事業股份有限公司 統編 2474-0011

* 本活動名額有限，提前繳費能為您保留名額與準備資料；恕不受理現場現金及後繳，請您見諒 *

購買 & 退票

【須知與約定】請您確認行程過後再進行購買【無補參加機制，請您留意個人行程規劃】。相關約定於您購買時成立。

- 活動日前將 Email 寄發通知證及正確地點，若活動日之三日未收到通知信件，可能有漏信或系統擋信情形，請您來電連繫。
- 本主辦單位擁有「調整主講人、修訂內容、受理購買及未達活動人數時取消活動辦理」之權力。
- 尊重智慧財產權，恕不提供電子檔案，以書面為準，現場請勿錄音、錄影、拍照。
- 無法出席之退票說明：於繳費起至座談日「四個工作日之前」申請退票者，退票金額為繳費金額扣除活動定價 10% 之(退費作業暨會計金流處理費)。請您評估安排您的行程後辦理購買繳費。【前三個工作日起】、【當日】與【活動期間】，因相關採購作業與客製需求皆已完成，恕不受理退票及更換時間。全額繳費後無法出席者，將寄書面資料與發票給您，請您體諒與瞭解。
- 個資蒐集：活動參與、身分確認、提供服務、聯絡通知、行銷、客戶管理。若未能提供相關資料，將無法參加或提供相關服務與訊息。

※ 請您詳閱上述購買須知，購買即表示您同意本中心購買須知之規定，其他相關購買應注意事項，請上本中心網站查詢或來電洽詢 ※

諮詢 座談 地點

☆ 暫定 1-台灣大學進修推廣學院/台北市羅斯福路 4 段 107 號/捷運松山新店線公館站 2 號，銘傳國小與基隆路步行 3 至 5 分鐘
 ☆ 暫定 2-淡江大學台北校園/台北市大安區金華街 199 巷 5 號/捷運東門站 5 號出口，迴轉走麗水街步行約 5 分鐘，白色建築物
 ☆ 地點-可能依人數於台北市區合宜調整，【當週之週二-公告於官網】，請您體諒與自行上官網查看確認
 ☆ 憑證入場-請您印出或手機截圖-我們 e 給您的【出席證、個人專屬報到編碼】 / 活動日之三天前若未收到，請您務必來電或來信聯繫



手機/網銀/ATM 轉帳，請提供轉帳日期 _____ 月 _____ 日 轉出帳號末五碼【 _____ 】 備註欄：請填學員大名轉出金額 _____ 元

【更多精采活動 QR code】本活動名額有限，提前繳費能為您保留名額；恕不受理現場現金及日後繳費，請您見諒
 請您務必來電確認報名成功/信箱 CLPTC@CLPTC.COM 電話客服，上班日下午 01:30-04:30/其他時間，請您使用電子郵件聯絡

繳費單據黏貼處



土地、建物、資產活化【評估篇】

投資人、權利關係人必知

目標

- 「建築開發不是我專業，我不需要懂」???
- 「號稱好地段」，卻因法規限制無法蓋→資金無法回收
- 買了地，結果土地屬於○○區、○地→根本無法開發
- 看似鄰近交通樞紐，實際上：路寬、建築高度受限→建蔽率、收益大幅下降
- 不懂容積率、鄰棟間距限制，建照被駁回→放款風險暴增
- 「潛力基地」，需要大規模退縮、拆遷→開發成本超出預算，利潤被壓縮

<p>民國 115 年 06 月 12 日 (五) 09:10-12:10 13:10-16:10</p>	<p>一、<u>步驟 1《建築識圖-您需要看懂》</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 基本建築圖面識讀能力 ● 理解圖說內容：平面圖、立面圖、剖面圖、測量圖 ● 能初步判斷建築規劃是否合理，避免高估土地價值 <p>二、<u>步驟 2《基地可開發性-您必須知道》</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土地是否符合使用管制與法規要求 ● 若受《都市計畫法》管制，需要那些掌握重點 ● 若受《國土計畫法》管制，需要注意哪些規範 ● 土地使用分區限制、容許開發項目與合法用途 <p>三、<u>步驟 3《開發效益與量體計算-您要會算》</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 面前道路寬度、建築高度限制 ● 容積率與建蔽率計算 ● 容積管制及量體限制 ● 建築面積與樓地板面積的認定 ● 不得計入建築面積的項目 ● 建築量體放寬規定 ● 鄰棟間距限制 <p>四、<u>步驟 4《建築開發管制流程-您應初步了解》</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 規劃設計階段的可行性 ● 建照申請流程 ● 核發建照及可能延誤的風險
-----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

邀請	本中心特聘-建築師+建管專家:手把手教您判斷可開發性、揭露土地陷阱
-----------	-----------------------------------

<p>土地建物資產活化【法律篇】權利關係人必知的法律陷阱:民 115 年 04 月 17 日(五)</p> <p>土地建物資產活化【財務篇】權利關係人的財務與風險:民 115 年 05 月 29 日(五)</p> <p>土地建物資產活化【評估篇】投資人、權利關係人必知:民 115 年 06 月 12 日(五)</p>
