

中華國土建設人才育成中心 函

保存年限： 年
檔 號：

地 址：104 台北市中山區南京東路3段201號8樓之2

承辦人：洪小姐

電 話：02-27182201 分機18

傳 真：02-27182301

電子信箱：clptc18@clptc.com

郵遞區號：220 編號：422

地 址：新北市板橋區三民路二段37號12FA3

受文者：臺灣省土木技師公會

發文日期：中華民國102年5月29日

發文字號：國土建字第1020000190號

速別：普通件

密等及解密條件：普通

附件：課程報名簡章

主旨：謹訂於今年度七月份，於臺北地區舉辦「公有與公股事業土地資產活化、財務分析與地上權設定」十八小時專班。敬請查照、公告並薦派各所屬（轄）人員參訓。

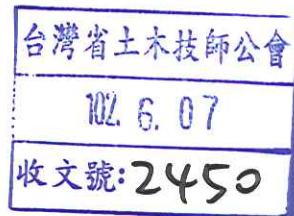
說明：

- 一、土地活化為經濟動能推升之重要政策，目前政府已選定重點開發指標性案件，財政部初估可引進140億的民間投資，創造929億的總收益（含權利金、租金以及稅收）。
- 二、公有土地與公股事業土地資產管理單位，如何評估資產活化構想與產品定位、如何著手啟案、不同立場（投資人、公有地主、地方政府）之財務分析、時效取得地上權、地上權設定執行…等，本十八小時專班提供您實務作法，有效提升資產管理人員活化資產之實務執行能力。
- 三、邀請台北市政府地政處、內政部地價指數審查小組委員、內政部地政司專員、科長、專門委員等資歷主講人蒞臨授課。
- 四、參與本講習之學員可依「行政院人事行政總處」「工程會」「營建署」相關規定登錄：公務人員、技師、建築師、景觀師之積分時數。
- 五、訓練課程簡章下載：WWW.CLPTC.COM。

正本：同受文者

副本：本中心教學研發組、課程管理組、行銷客服組

中華國土建設人才育成中心



公有與公股事業土地 資產活化、財務分析與地上權設定



- 公有與公股事業之土地資產，如何進行活化利用？如何設定地上權？將於本十八小時專班中為您解析。課程內容包含：公有與公股事業之土地，如何評估推動構想與產品定位、如何著手啟案、不同立場（投資人、公有地主、地方政府）之財務分析、時效取得地上權、地上權執行問題…等精彩內容，有效提升公有土地與公股事業土地資產管理單位利用活化資產之實務執行能力。
- 適合參加對象：公有土地與公股事業土地資產管理單位

日期	【活化資產永續財政 F】地上權與時效取得地上權之執行實務與問題精析
2013 年 07/17(三) 09:00-12:00 13:00-16:00 07/18 (四) 09:00-12:00	<u>一、地上權分類與採行異同精析</u> 1. 地上權的種類有哪些？ 2. 普通地上權：性質/標的/取得原因/用益範圍/權利價值/使用方法/法律效力/消滅 3. 區分地上權：性質/標的/取得原因/用益範圍/權利價值/使用方法/法律效力/消滅 4. 普通地上權與區分地上權之異同？ <u>二、時效取得地上權七大案例精析</u> <u>三、精析地上權執行問題</u> 1. 執行設定地上權業務會涉及那些公私部門 2. 都市更新事業計畫範圍內之公有土地得否以設定地上權方式參與都市更新 3. 銀行業、保險業擁有龐大資產資金之營運方向及遭遇之困難 4. 銀行業、保險業如何活化資產、投資與融資 5. 銀行業以行舍土地設定地上權時，可否排除銀行法第 75 條第 2 項之限制？ 6. 保險業得否投資促參(BOT)地上權開發案？ 7. 「地上權住宅」定義為何？較一般所有權住宅之優缺點為何？台北市地上權住宅行情為何？ 8. 財政部向金管會建議解決地上權融資及房屋貸款之背景及事項為何？ <u>四、地上權權利價值估算及其他作業規定</u> 1. 計收地上權設定登記所依據之權利價值認定方法 2. 以地上權方式開發之權利價值估價及其他作業規定
日期	【活化資產永續財政 G】公有與公股事業土地進行資產活化利用，對於「開發定位、財務分析」應有之認知
2013 年 07/24(三) 09:00-12:00 13:00-16:00 07/25 (四) 09:00-12:00	<u>一、公有與公股事業土地活化開發，如何著手啟案</u> 1. 基本資料調查 2. 各種法令規定 3. 市場條件：地點及產品規劃 4. 投資法令與融資法令之限制 5. 開發方式分析 <u>二、公有與公股事業之土地開發，如何評估釐清推動構想與產品定位</u> 1. 是否需要辦理都市計畫變更？需要回饋？回饋位置及面積？ 2. 可建築土地之使用分區、法定建蔽率及法定容積率 3. 擬申請之獎勵容積項目及額度 4. 如何擬定產品定位 5. 建築量體樓地板面積 6. 是否適用促參法或準用促參法？如何決定「營運權利金」之收取及額度？ <u>三、不同開發方式與不同立場之財務分析關鍵思考</u> 1. 採設定地上權方式開發之財務分析 投資人評估要點/公有地主評估要點/地方政府評估要點/ 2. 採都市更新權利變換方式開發之財務分析 實施者(即投資人)評估要點/地主(公地主與私地主)評估要點/主管機關評估要點 <u>四、財務分析實務解析</u> 1. 如何估算可開發量體樓地板面積 2. 如何估算成本：直接成本/間接成本/權利金/地租之資本化/利息費用之資本化 3. 如何估算可銷售收入、權利金金額、投資報酬率 4. 招標條件修正前之內容、說明及招標結果 5. 招標條件修正後之內容、說明及招標結果 6. 得標投資人真正獲得之投資報酬率
講師資歷	台北市政府地政處/內政部地價指數審查小組委員/內政部地政司專員、科長、專門委員
專業認證	本中心與本協會為「中華民國行政院人事行政總處」終身學習認證機構 本課程為「公共工程委員會」、「營建署」、「景觀學會」公告核備之課程，提供技師、建築師、景觀師之認證積分
研訓地點	【暫定】台灣大學進修推廣部-台北市羅斯福路 4 段 107 號/捷運新店線公館站 2 號出口，往基隆路步行約 3 至 5 分鐘 ★地點將依報名人數於台北市區作合宜調整，請您見諒與了解★由於會場為開放空間，請列印「E-Mail 給您之上課證」為您出席依據

公有與公股事業土地-資產活化、財務分析與地上權設定 **報名表**

☐ 快速報名 (適用曾參加過本中心課程之學員，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。)

☐ 快速報名（適用曾參加過本中心課程之學員，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。）

個人資料	機關/公司：_____ 部門：_____ ☒ 我已閱讀報名須知規定，並同意該規定事項後進行報名 ☒ 我同意提供資料予本課程主辦單位供相關報名，行銷使用																																
	電話：() _____ 傳真：() _____ 通訊地址：□□□□ _____																																
	<table border="1"><thead><tr><th>姓名</th><th>身分證字號</th><th>職稱</th><th>手機</th><th>E-mail</th><th>參加課程</th><th>費用</th><th>午餐</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>F G</td><td></td><td>葷素</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>F G</td><td></td><td>葷素</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>F G</td><td></td><td>葷素</td></tr></tbody></table>	姓名	身分證字號	職稱	手機	E-mail	參加課程	費用	午餐						F G		葷素						F G		葷素						F G		葷素
	姓名	身分證字號	職稱	手機	E-mail	參加課程	費用	午餐																									
						F G		葷素																									
					F G		葷素																										
					F G		葷素																										
您如何得知本課程訊息 ☐ 公文-電子 ☐ 公文-紙本 ☐ 電子報 ☐ 親友推薦 ☐ 公協會或其他單位轉知																																	
聯絡人 - 姓名：_____ 電話：_____ 手機：_____ E-mail：_____																																	
課程費用	☐ 我要參加【活化資產永續財政專班 F+G】課程 於 2013/07/10 前報名與繳費 ☐ 個人 8800 元/每人 ☐ 2 人同行 8500 元/每人 ☐ 3 人團體 (含以上) 7900 元/每人 於 2013/07/11 起報名與繳費 ☐ 8950 元/人 (定價) ☐ 我要參加：【活化資產永續財政專班 F】-07 月 17 日、18 日 【18 日課程午餐請自理】 於 2013/07/10 前報名與繳費 ☐ 個人 4700 元/人 ☐ 2 人同行 4550 元/人 ☐ 3 人以上團體 4250 元/人 於 2013/07/11 起報名與繳費 ☐ 5000 元/人 (定價) ☐ 我要參加：【活化資產永續財政專班 G】-07 月 24 日、25 日 【25 日課程午餐請自理】 於 2013/07/16 前報名與繳費 ☐ 個人 4900 元/人 ☐ 2 人同行 4750 元/人 ☐ 3 人以上團體 4350 元/人 於 2013/07/17 起報名與繳費 ☐ 5100 元/人 (定價)																																
開立方式	抬頭：【_____】 / 統一編號：【_____】將於課程當天現場領取 團體報名者，請務必勾選： ☐ 請個別開立 ☐ 要開在同一張作核銷																																
繳費方式	☐ 便利商店 ATM / 銀行匯款- 華南商業銀行南京東路分行，銀行代號：008，戶名：社團法人中華專業人才協會，帳號：112-10-111677-9 ☐ 便利商店 ATM / 銀行匯款- 華南商業銀行南京東路分行，銀行代號：008，戶名：中華國土人才培訓股份有限公司，帳號：112-10-111270-7 ☐ 即期支票- 支票抬頭：社團法人中華專業人才協會，敬請掛號郵寄 104 台北市中山區南京東路 3 段 201 號 8 樓之 2																																
參訓證明	☐ 需要，FREE，表格請填入身分證字號 ☐ 不需要【註】：若資料不全、或於上課當日或之後申請補發者，請繳交行政作業費 100 元，並於 5-7 個工作日內寄給您。																																
積分登錄	☐ 我是銓敘公務人員（請提供身分證字號） ☐ 我是依技師法領有技師證書者，科別：_____（必填）																																
請詳閱【報名須知】：（Y20130717A）（Y20130724A） 1. 開課前中心將 Email 寄發上課通知證及正確上課地點，若開課 3 日前未收到通知，請您來電連繫。 2. 團體報名方式，請來電或上本中心網站下載團報表。 3. 本中心保留各課程調整講師、修訂課程、受理報名及未達開課人數時取消課程辦理之權利。 4. 為尊重講師智慧財產權，恕不提供電子檔與請勿錄音錄影。 5. 退費方式：於報名繳費後至開課日之前二個工作日前申請退費者，酌收課程定價 15%之手續及行政作業費後退費，請您評估安排您的上課行程後辦理報名。 6. 開課日之前一個工作日、開課當日與課程期間，恕不受理退費、更換班別及課程時間；當日無法出席者，本中心將寄講義與發票給學員，請您體諒瞭解。 ※ 請詳閱上述報名須知，報名即表示您同意本中心報名須知之規定，其他相關報名應注意事項，請上本中心網站查詢或來電洽詢 ※																																	
課前調查：希望老師為我解惑 Q1: Q2: Q3:																																	
繳費收據黏貼處																																	

請您傳真 02-27182301,電話聯絡 02-27182201 分機 18 教務組洪管理師