

曹靜雯談不動產投資

學習新視界

【記者黃庭瑀淡水校園報導】財金系教授顧廣平於6月14日下午2時至4時邀請友誠聯合開發總經理曹靜雯，主講「土地投資簡介—房地產夯甚麼？」介紹不動產投資的知識，因疫情影響採線上進行，逾200位同學聽課。

曹靜雯說明「土地使用強度及使用分區」、「不動產交易費用」到「區段徵收和市地重劃整體的開發」，舉例從桃園機捷周圍原來荒蕪人煙，雜草叢生未開發地區，成了近年投資客搶手的投資熱區，因桃園市政府未來將打造「桃園航空城」，重劃了中正國際機場周圍的土地，以九大園區與五大主點發展區為主要開發地段，預計開發面積達6,150公頃，而桃園機場捷運就是此經濟大型建設的重要開端。

曹靜雯也以財金系友身分，分享自身創業歷程，鼓勵同學：「對於畢業還沒有什麼想法是正常的，過程中可能經歷自我迷惘，最後一定會找到自己的喜好。」在2019年她創業成立地政士事務所，實現了心中萌芽許久的種子。

短短兩小時的課程，豐富內容的講解，討論過程相當熱絡，公行四林玠孛發問，從2021土地變更圖表的數據顯示，區段徵收的計價從7萬變12萬，以過往所學，政府會以公告地價的三成做房屋徵收嗎？她回應，現在已改為市價徵收與查估，而公告地價在業界通常會當作相對價格來做參考。

2022/06/19



財金系教授顧廣平邀請友誠聯合開發總經理曹靜雯校友，主講「土地投資簡介—房地產夯甚麼？」（截圖／黃庭瑀）

財金系教授顧廣平邀請友誠聯合開發總經理曹靜雯校友，主講「土地投資簡介—房地產夯甚麼？」（截圖／黃庭瑀）

土地使用強度 - 建蔽率及容積率

● 基地面積=200坪
● 一個方塊=一層樓=100坪

*建蔽率：建物投影面積達性的基地面積比例
*容積率：總樓地板面積佔基地面積比例

- **農業區**：土地面積需大於756坪，使得建築農舍，農舍建蔽率10%
- **住宅區**：視各都市計畫而定，桃園航空城住一（第一種住宅區）
建蔽率50%，容積率180%
- **商業區**：視各都市計畫而定，桃園航空城商一（第一種商業區）
建蔽率70%，容積率270%