

服務的·知識的·健康的·聯誼的

季刊



建築園

第75期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇四年三月出刊

想要有一塊土地，在樹比人多的地方。
想要有一座花園，相見在每一個清晨。
想要有一個可以裝得下所有「生命中最重要的人」的家園。
在「景畊心」就是這樣的生活。

澄清湖特區，最美的安居。

合晉有建設

CULTIVATE MY HEART SOLIDLY

景·畊·心

鄰近登發國小 51 大地坪 14 套房 | 露臺內庭 | 電梯別墅

澄合街·仁雄路口

373-3555

精工完美 品味落成

品質&品味眼見為憑，晉級成為別墅新主人。

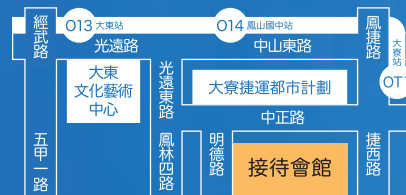
總價998萬起（限B17棟）

5大房雙併車庫別墅&捷運賺金店
大寮捷運站350公尺，
到家了。

投資興建：如邑開發建設股份有限公司
www.tsuni-construct.com.tw

地圖搜尋：明德路45號

聯絡電話：781-3118



鳳捷
LINE



尊邑·如邑建設
TSUNI-YU CONSTRUCTION



德國·台灣 雙強結合

**Butzbach
novental**
Barrawood

HÖRMANN  歐洲第一品牌·霍曼門系列組合



家庭安全門

倉儲門



防火門



飛梭門

速度:1.5~2.5公尺/秒

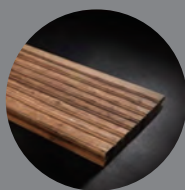
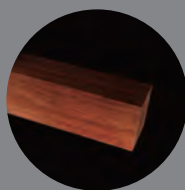


廠房門

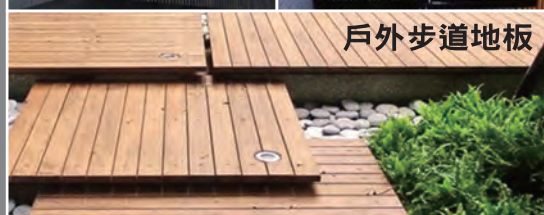
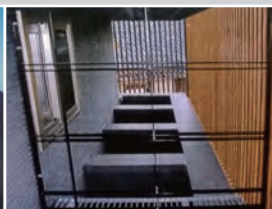
Butzbach · novental 電動摺疊門 · 無線保全系統



Barrawood 琥珀木 木材纖維聚合重組 · 先進週波碳化養成



戶外飾條



戶外步道地板



木鋁門窗

鐳適保實業股份有限公司高雄分公司 (A Sub. of Rexgroup Company)

地址：高雄市前鎮區復興四路10號7樓

工廠：台南市六甲區中社里林鳳營231號

電話：07-537 5990 傳真：07-537 4220

電話：06-699 4682 傳真：06-699 4882

服務點：台北 · 桃園 · 新竹 · 台中 · 彰化 · 嘉義 · 台南 · 高雄

www.butzbach.com.tw



請認明背面印有 Made In U.A.E 及大皇冠標誌，才是真正的龐貝石 (本產品100%由杜拜原裝進口)

<http://www.pompeii.com.tw/>



龐貝石

典藏氣派

世界第一品牌龐貝石

規格：125*185*2CM

鑫百豪股份有限公司
台灣高可利斯股份有限公司

總公司：
高雄市鼓山區華榮路68號
TEL:07-5501176 FAX:07-5500608

台北分公司：
新北市泰山區中港南路92號
TEL:02-29001228 FAX:02-29001226

南區：新宏岩
高雄市左營區至真路132號
TEL:07-3454973 FAX:07-3433583

雲嘉區：勁磁
嘉義市保安一路351巷7-1號
TEL:05-2813066 FAX:05-2813065

中區：曹碩
台中市南屯區大墩南路372號
TEL:07-5501176 FAX:07-5500608



來按個讚吧!

facebook

鑫百豪-歐洲進口磁磚精品



建築園

季 刊
第75期

- 中華民國104年 3 月31日出版
- 中華民國 82 年 4 月 9 日創刊
- 行政院新聞局出版登記局台誌第10949號
- 台灣南區郵政管理局雜誌
交寄執照南台字第1312號

創 刊 人／名譽理事長張榮次

發 行 人／理事長卓永富

編輯委員／蘇 慶 黃清源 吳斐琳

洪光佐 丁友鴻 侯正仁

黃文弘 曹釗舜 丁友鴻

鄭福成 施財明 林詠盛

洪嘉聰 陸炤廷

總 編 輯／陳俊宇

執行編輯／黃榮昌 陳慧芳

發行所／高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

地 址／高雄市鳳山區自由路224號8F之2

電 話／(07)7478172

傳 真／(07)7413004

編輯印製／奇果廣告設計有限公司

■大會活動輯要

- 02 馬蹄揚塵辭舊歲 群羊鳴聲迎新年
創立26週年慶召開第9屆第3次會員大會
- 04 理事長的話
審慎不躁進 迎接房市的春天
- 06 陳菊市長賀文
翻轉高雄 高雄一直向前
- 08 內政部營建署許署長文龍賀文
共同推動都市再發展 提升城市競爭力
- 10 表揚本會103年度「會員公司從業人員子女獎學金」
得獎優秀學子
- 16 春耕夏耘 豐收成果

■市政與建築

- 34 高雄市推動建築物立體綠化成果及分析
- 38 高雄市新開發重劃區優勢條件分析

■人物專訪

- 40 祥傑建設少東方旺隆
重塑公司品牌讓消費者達成居住好宅目標
- 42 澍陽建設千金陳怡廷
以使用者角度為出發點 進行建築規劃設計

■時論評述

- 44 建築從業者於土地開發購地階段專業分工與實務作業

■法規與法律

■稅務專欄

- 52 何謂娛樂稅

■市場動態

- 54 當前高雄房市的應對進退
- 59 103年10~12月份會員申報開工統計表
- 62 104年1~2月份會員申報開工統計表



馬蹄揚塵辭舊歲 群羊鳴聲迎新年



創立26週年慶召開第9屆第3次會員大會

新春是新舊年份交界時刻，更是「回顧過去、檢討現在、放眼未來」的關鍵。沉悶已久的大高雄房市，雖然近兩年來終於在城市能量全面迸發帶動下，出現了補漲行情和前所未有的榮景，但，萬萬沒有想到，它卻那麼短暫，簡直就像「曇花一現」一樣，2014甲午馬年我們原本對它充滿著期待，結果卻一路走來跌跌撞撞，先是稅改政策的持續延燒，不僅搞得普羅大眾人心惶惶，更使得投資客幾乎完全銷聲匿跡，繼之政府的管控力道又逐漸加壓，逼得業界亦快喘不過氣來，緊接著下半年9合1選舉又如火如荼進場干

擾，使得上半年買氣還不算差的大高雄房地市場，頓時伴隨著時序進入嚴冬而告急速萎縮，整個民國103年真是令人不勝唏噓的一年。

「猛虎難敵大群猴」，羊雖然很溫馴，但牠很可愛、很討喜，為迎接嶄新的一年、為慶祝成立26週年，本會第9屆第3次會員大會謹訂於今(104)年3月31日(星期二)下午3時正，假高雄漢神巨蛋9樓鳳凰廳隆重舉行，全體理監事、會員同業先進共計545人，將踴躍出席參加。

本次會員大會最主要重點在於檢視過去一年來理事會會務工作推展的情形，俾

策進爭取改善建築經營環境及確維會員合法權益，並聽取監事會的財務報告和監查報告，俾抓住今後努力的方向。

大會率先登場的是理事長致歡迎詞，並和大家分享過去一年來努力的成果，繼之頒獎表揚本會103年度會員公司從業人員子女獎學金獲獎的51位優秀學子，隨後進行報告事項，包括理事會的年度工作報告、監事會的財務報告和監查報告，緊接著開始討論大會提案，共計有「針對新建住宅工程所留設施工便道，可否建請主管機關同意於使照驗收時暫不封閉」等7個重要議案。

下午5時30分，大會另一個重頭戲正式登場，非常榮幸的能夠邀請到對高雄市的蛻變、對高雄市的進步與繁榮，居功厥偉的吳副市長宏謀就「高雄市的願景與行

動計畫」作專題演講，好讓我們全體會員同業先進作為進場投資之參考。

大會將由卓理事長親自主持，特別邀請高雄市大家長陳菊市長、各機關首長、各級民意代表、各相關團體、金融業界、績優協力廠商及新聞媒體等貴賓蒞會勉勵與指導。

會後，為慶祝創會26週年，原址舉辦「羊羊得意建築夜」，進行聯誼大會餐，席間並有SoNice樂團表演及樂透摸彩大放送。

為了鼓勵會員同業先進踴躍出席參加，今年不但有摸彩大放送，還致贈大會紀念品，並加發準時出席獎，同時還在大會會場內邀請績優協力廠商設攤介紹最新建築材料。謹此，預祝本次大會圓滿成功！



審慎不躁進 迎接房市的春天

◎理事長 卓永富

近來受政府打房動作不斷，從去年開始，國內房市呈現降溫的趨勢發展，今年房地合一政策持續推動，政府預計能在立法院新會期通過立法，並從明年年初實施，是否能讓房市利空出盡，吸引買氣回籠，仍存有眾多變數。多年來的低利率環境，刺激國內房市走多已長達十二年，但今年美國聯準會FED應會採取緩步升息動作，將資金面從寬鬆轉為緊縮，這對房市的衝擊，業界仍應高度戒備。值此新春之際，業界也企盼能對羊年房市發展，掌握更多的推案機會與降低風險，能夠做出最壞的打算與最佳的準備，應是面對不確定的羊年房市可行之道。

綜觀今年房市發展變化趨勢，央行持續拋出利率調整的可能性，而打房政策也尚未停歇，導致置產型買盤觀望，房市交易以自住客群為主力，預計到年底之前房市都將以基本的供需為主要影響層面，剛性需求有機會在總統大選前的第四季逐漸釋放，房市仍有機會溫和成長，但是，前年高雄搶照風潮不利因素，卻也是造成今年房市出現供需失衡危機的一大隱憂，值得業界密切注意與審慎因應。

從全球景氣面來觀察，2015年台灣的整體景氣面仍面臨嚴峻的挑戰。是故，整體平均房價應該以『持平盤整』來看待，就算某些地區雖有供過於求的隱憂，但修正的幅度應該不會超過1成，房市呈

現強者恆強、漲跌互見的『個案表現』市況。

雖然房地合一政策可能朝著輕稅與寬鬆方向執行，不少營建業者以『利空出盡』來看待未來的房市發展。然而2015年仍將面對房貸升息、QE退場及總統大選等利空因素的影響，房市推案的脈絡與走勢會如何？房市景氣會下挫到何種程度？房價會下跌幾成尋求支撐？依據專業房產媒體、銀行業與建築業界預估，今年房市應注意以下幾大發展趨勢：

一、2015年三大都會區推案1.1兆元：

從房市景氣面來觀察，預估北台灣2015年全年的推案量為8,300億元，較2014年的9,800億元縮減約一成五的推案量；台中都會區推案量，在北部建商大舉入侵下，仍有一定火紅的演出，預估2015年全年推案量將較2014年的1,500億元成長約一成左右，推案量有1,700億元的水準，至於高雄都會區則預估較2014年的1,200億元，減少至1,000億元的量體。整體預估2015年三大都會區的推案量，仍有1.1兆元的量體，較2014年的1.25兆元推案量，下修了1,500億元的量體。

二、房價出現下修目標值：

從台灣及全球景氣面來觀察，2015年台灣房市的整體景氣面將面臨嚴峻的挑戰。預估2015年台北市新屋房價將下修



10%，新北市將下修15%，桃園與新竹將下修20%為購屋滿足點，南部房市包括台南與高雄，同樣將呈現蛋黃區與蛋白區的區域差別，房價修正幅度約可介於5%至10%之間，推案爆量區域，則需注意房價修正幅度是否擴大至15%的風險。整體平均房價應該以『盤跌』來看待，建案為『個案表現』市況。

三、銷售率持續探底：

2014年台灣新屋的銷售率僅在三至三成五之間，2015年的建案銷售率，受推案量萎縮及總統大選效應的影響，銷售率要拉升的難度高。預估北台灣整體的銷售率將在三成左右，建案要有所表現，惟有降價才能有效提升銷售率，房仲業者也調查指出，高雄中古屋去年平均議價空間約在二成左右，新成屋餘屋則縮小至一成以內，但建築業界仍須注意，蛋白區的議價空間是否進一步擴大，避免價格破壞效應出現，影響高雄房市穩定發展腳步。

四、土建融、房貸利率攀高：

央行總裁彭淮南曾多次暗示房貸利率不可能永遠維持在低檔，此舉被市場解讀為央行主導的存款準備率與房貸利率，2015年恐將跟隨美國聯準會年中後升息腳步，而出現上調的動作。包括土地銀行

與華南銀行等大型公營行庫咸認，2015年的土建融及房貸利率的上調，建商資金的調度與壓力將愈來愈大，惟預估調整的幅度不會太大，房貸平均利率將在3%以內，首購族仍有機會申貸2%內的低利房貸，值得同業先進，做為產品規劃與推案參考。

五、讓利與否，建案成敗關鍵：

2015年建案銷售的好壞與否仍在房價上，各工地的成交市況與建商的訂價脫離不了關係，是故建商如何讓開價能更貼近購屋者的預期價格，成為建案成敗的重要關鍵。尤其是前年七月高雄出現一波搶照風潮，戶數達三萬餘戶，雖然核准與開工量體尚未爆量，不少建案正申請變更，展延期也頂多半年至一年，但仍值得同業先進注意，未來這一、二年內，新成屋供給量體仍高，餘屋壓力也會加重，若房地合一政策再度出現變數，是否會造成投資客大量拋售，都讓今年大高雄地區預估一萬戶以內的新開工量體，依然存有供需失衡的潛在風險。

儘管今年房市發展的挑戰性十足，美國聯準會QE量化寬鬆政策也將緩步退場，大高雄房市前景卻仍可審慎樂觀看待，尤其是公會當前積極配合高雄市政府的施政計畫，本會皆全力配合政府施政，市府各級主管機關也積極推動市政建設工作，更企盼全體會員公司鼓勵支持，建築同業先進仍應穩定中求發展，審慎樂觀看待市場變化，也期盼高雄產業能持續轉型，各項重大建設工程也能順利排除阻礙，讓港都朝國際級城市方向蛻變，共創大高雄光明美好前景，迎接房市回春新商機。



陳菊市長賀文

翻轉高雄 高雄一直向前



貴 會民國78年創會至今，歷經26個年頭，一路走來積極參與高雄地區建築相關政策規劃，協助推動各項政策，有效扮演著溝通橋樑，及政府法令、政策宣導的管道，帶動高雄地區都市及產業發展，成果輝煌。其中積極配合本府工務局建管處，持續在原縣轄區推動高雄厝、太

陽能光電社區、綠建築等政策，有效減少小基地推案容易出現的二次增建違規、漏水與鄰居檢舉問題，並符合政府政策與建築潮流的節能減碳方向，也利於申請住戶提高居住品質，形成三贏局面。其實，高雄地區常年陽光普照，是極適合發展太陽能光電的重要城市，我們致力推廣太陽光



板屋頂及高雄厝，就是期望用綠能帶動建築革命，重塑城市形象，現在全國第一座屋頂4.5公尺光電智慧社區是在鳳山區，第一幢高雄厝建案就落腳在大寮區。

市府近年挹注大筆經費在興建開闢或整治原縣轄區的公園綠地，提高週遭市民朋友的居住品質，像是鳳山五甲公園、岡山中山公園、林園海洋濕地公園、茄萣濕地公園、路竹公園、永安濕地公園等，均能改善當地公共設施服務水準及居住品質，這些公園開闢後，對周邊房價與地價的支撐，都是非常正面的力道；另外，8年800億治水績效，高雄執行治水經費預計126億，滯洪的能力超過238萬噸，較縣市合併初起，滯洪承載量遠超過23倍，倘非石化氣爆造成市區箱涵爆炸，道路受損、排水系統損害，高雄市區近年已甚少傳出淹水災情；如今梓官、橋頭、岡山等地之滯洪池也發揮高度效用，並無傳出災害，對於8年800億高雄治水的績效，市府相當有信心。

縣市合併這四年，我們致力推動實現「高高平」的目標，市府在原縣轄區投注龐大經費建設交通、治水防洪、文教設施、觀光及產業發展等，另為縫合市縣交界，兼顧結合防洪治水，也陸續在鳳山、仁武、大社及大寮等地區優先選定開發區，積極辦理市地重劃與區段徵收；現在則要進一步、更細緻地達成「城鄉、區域的均衡發展」，以各區域各自發展的特色，以最充份適當的資源配置，來達成每一個區域的共榮發展，所以「灣區二部曲」、「

大鳳山樂活新城」、「大岡山新都心」、「旗美杉內慢活山城」、「台28景觀道路」及「高雄學園創新廊帶」等以亞洲新灣區作為高雄轉型主引擎之六大區域計畫，將是我們接續要落實的區域市政建設，其中特別一提的是，亞洲新灣區第二階段建設的實現，除了市圖總館、海洋文化及流行音樂中心、旅運中心、台灣第一條輕軌等重大建設陸續完工，後續還要進行油槽遷移、招商開發，徹底改造水岸樣貌，這眾多關鍵建設的投入，將為高雄創造全新產業與就業機會，讓高雄以嶄新面貌迎接未來。

另外，針對本市去(103)年81氣爆，貴會主動會同高雄市不動產開發商業同業公會在氣爆發生後，攜手投入重建工程，協助災民住家房屋修繕，並愛心募集共5,522萬元經費，協助市府儘速恢復災民的正常生活，早日走出氣爆陰霾，本人在此代表高雄市民表示深深感謝。

最後，我想再說，高雄市在去(103)年剛歷經半世紀以來最大石化氣爆的挫折險阻，但我們從未放棄，繼續堅定向前，對高雄的持續進步、不斷革新，我們展現決心；尤其，翻轉高雄的使命必須繼續實現，經過氣爆重大挑戰，高雄必須轉型，包括實現亞洲新灣區第二階段建設，推動港區油槽遷移，爭取國營企業土地釋出並合作開發等，盼改造水岸樣貌，創造就業機會，讓城市利益與市民共享。

過去，高雄，已經一直向前；未來，高雄，還要不斷向前。謝謝！



內政部營建署許署長文龍賀文

共同推動都市再發展 提升城市競爭力

健全不動產市場、創造環保、低碳與節能的居住環境是政府長久以來努力的目標之一。不動產市場為國家整體經濟發展中的重要一環，具有產業火車頭的動能，帶動建築相關產業的投入，有效提升民眾的居住生活環境品質。而不動產開發業亦經過多次景氣循環粹鍊，逐漸發展出成熟的經營策略。

貴會自成立以來，積極參與高雄地區建築相關政策規劃，擔任相關委員會委員與政府溝通的平台，與各級政府機關及其他縣市公會互動密切，提供各地建築相關意見，協助推動各項政策，貴會有效扮演會員間的溝通橋樑，及政府法令、政策宣導的管道，宣傳成效卓著。

鑑於不動產市場型態具有多樣性與區隔性之特質，政府為健全房屋市場，穩定社會經濟，安定民心，滿足中低所得及受薪階級之基本居住需求，確保房屋市場機

能正常運作，調節住宅用地供給及維持社會公平正義，政策上係本著自由經濟之精神，不直接干預住宅市場之供需，而從法令面來引導住宅租售市場供需雙方公平交易機制之健全；制度面著重建制及發布充分之住宅市場資訊，並加強推動住宅金融機制及住宅市場之供需引導，期望促成住宅租售市場的適當供應，以確保供給者及消費者雙方的權益。

本署除賡續辦理租金補貼、購置及修繕住宅貸款利息補貼與租屋服務平台外，刻正依據行政院103年1月6日核定「社會住宅中長期推動方案」推動社會住宅之興辦。該方案期程為103年至112年，興辦主體為各地方政府，由本部補助各地方政府經費辦理國宅用地興辦社會住宅、閒置校園或公有閒置建築物改建社會住宅及各地方政府自辦社會住宅，預計未來10年社會住宅將可達到3萬4千戶，並計畫結



合地方資源擴大租金補貼計畫戶數，總計包含租金補貼之廣義社會住宅將達到10萬戶。

都市更新近年已成為各國都市發展政策中重要環節，為提升臺灣都市機能及居住環境品質，強化城市韌性及耐災能力，本署刻依據國家發展計畫（102至105年）內容提及之推動都市更新，提報「104-107年都市更新發展計畫」，銜接「都市更新產業行動計畫」，以賡續推動都市更新業務。

本署以「持續檢討都市更新法令規範」、「整合型都市更新示範計畫」、「提高都市更新資訊透明度並促進民眾參與」及「鼓勵民間整合實施」等為執行策略，除持續檢討都市更新相關法令規範內容，兼顧居民權益及都市更新審議品質外，並提供都市更新相關正確資訊之來源，使都市更新程序更加透明、清楚，減

少資訊不對稱，增加民眾信賴感與信任度，以及會同各地方政府與公產管理機關擇定低度利用、未符都市應有機能之國公有土地，結合民間力量，引進都市更新相關產業挹注資金及專業技術，共同推動都市再發展，提升城市競爭力。

未來，本署仍將持續以積極負責的工作態度，導入全球化及在地化雙觀點並行的格局訂定政策，並期貴不動產開發公會及業界先進的支持與提供興革建言，欣逢貴公司創會26週年，謹祝福 貴公會及全體會員先進業務蒸蒸日上，並期盼公會與業界先進在新的一年，共同為這片土地建構優質的生活環境。

內政部營建署署長 **許文龍**

104年2月謹識



賀

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年度會員公司從業人員子女獎學金得獎優秀學子



大專組



姓名／鄭岳航
學業／86.8
就讀學校科系／
高雄醫學大學
醫學系1年級
家長姓名／鄭建標
服務公司／聯記開發



姓名／黃俞涵
學業／81.96
就讀學校科系／
國立中興大學
獸醫學系4年級
家長姓名／黃吉田
服務公司／華友聯建設



姓名／王詠翔
學業／86.8
就讀學校科系／
國立成功大學
航太系4年級
家長姓名／王茂盛
服務公司／昌威建築



姓名／楊宗翰
學業／82.8
就讀學校科系／
國立成功大學
電機系4年級
家長姓名／楊添吉
服務公司／台糖公司



姓名／蘇哲立
學業／87.95
就讀學校科系／
國立成功大學
環境工程學系3年級
家長姓名／蘇獻龍
服務公司／昇旺建設



姓名／劉曉瑾
學業／82.5
就讀學校科系／
國立成功大學
生命科學系3年級
家長姓名／劉景亮
服務公司／瑾達建設



姓名／黃貞禎
學業／85.3
就讀學校科系／
國立成功大學
職能治療系1年級
家長姓名／林湘琴
服務公司／歐美建設



姓名／吳昱辰
學業／81.89
就讀學校科系／
國立中興大學
水保系1年級
家長姓名／吳昇文
服務公司／鑫邑建設



姓名／錢韋婷
學業／84.5
就讀學校科系／
高雄醫學大學
職能治療系1年級
家長姓名／錢文哲
服務公司／華洲建設



姓名／許哲惟
學業／84.7
就讀學校科系／
中國醫藥大學
牙醫系5年級
家長姓名／許育誠
服務公司／誠遠建設



姓名／邱翊紘
學業／93.33
就讀學校科系／
國立高雄大學
電機工程系1年級
家長姓名／邱庭聲
服務公司／紘鼎建設



姓名／黃煥升
學業／86.23
就讀學校科系／
國立高雄師範大學
數學系1年級
家長姓名／黃自嘉
服務公司／太子建設



姓名／洪健程
學業／85
就讀學校科系／
國立高雄師範大學
國文學系4年級
家長姓名／洪榮錦
服務公司／多城建設



姓名／張世豪
學業／87
就讀學校科系／
國立中正大學
經濟學系4年級
家長姓名／楊永美
服務公司／僑晉建設

 姓名／張智皓 學業／81.91 就讀學校科系／ 國立高雄應用科技大學 土木工程系2年級 家長姓名／陳淑慧 服務公司／祥憶建設	 姓名／潘育君 學業／87 就讀學校科系／ 國立台北大學 經濟系4年級 家長姓名／潘邦修 服務公司／合心建設
 姓名／徐梓洋 學業／90.42 就讀學校科系／ 台灣科技大學 資訊管理系2年級 家長姓名／黃月英 服務公司／東莞建設	 姓名／郭懿葶 學業／81.74 就讀學校科系／ 國立嘉義大學 食品科學系1年級 家長姓名／郭崇澤 服務公司／隆興發建設
 姓名／黃曼菱 學業／80.5 就讀學校科系／ 東海大學 經濟系4年級 家長姓名／黃文雄 服務公司／晉有建設	 姓名／陳奎含 學業／90.22 就讀學校科系／ 靜宜大學 英文系2年級 家長姓名／洪綺英 服務公司／日大建設
 姓名／蔡宜庭 學業／89.34 就讀學校科系／ 義守大學 觀光學系4年級 家長姓名／蔡國祥 服務公司／竹苑建設	 姓名／張藝潏 學業／82.92 就讀學校科系／ 義守大學 大眾傳播學系3年級 家長姓名／吳蕙紅 服務公司／尊邑建設
 姓名／顏鈺容 學業／87.46 就讀學校科系／ 實踐大學高雄校區 休閒產業管理系3年級 家長姓名／顏邱淑鳳 服務公司／大專建設	 姓名／陳紀宏 學業／85 就讀學校科系／ 中華大學 企業管理學系2年級 家長姓名／吳佩芳 服務公司／國鎮建設



姓名／陳育堃
學業／92.66
就讀學校科系／
南華大學
外國語文學系1年級
家長姓名／李璽瑩
服務公司／昇鑫建設



姓名／呂京樺
學業／91.05
就讀學校科系／
義守大學
企業管理學系1年級
家長姓名／呂寶鑑
服務公司／泛喬公司



姓名／周琬婷
學業／87
就讀學校科系／
文藻外語大學
英文科4年級
家長姓名／藍汝薇
服務公司／澄運建設



姓名／陳韻卉
學業／85.85
就讀學校科系／
文藻外語學院
英文系3年級
家長姓名／陳榮雲
服務公司／東峰公司



姓名／陳春雅
學業／88.97
就讀學校科系／
輔英科技大學
醫事技術科(五專)5年級
家長姓名／陳燕發
服務公司／燕邦建設



姓名／謝佩潔
學業／86.17
就讀學校科系／
朝陽科技大學
視覺傳達設計系2年級
家長姓名／謝明錡
服務公司／奎隆建設



姓名／陳映璇
學業／91.8
就讀學校科系／
大葉大學
英美語文學系4年級
家長姓名／李幸懿
服務公司／建益建設



姓名／孫偉庭
學業／82.1
就讀學校科系／
大仁科技大學
餐旅管理系3年級
家長姓名／陳麗美
服務公司／安益德建設



姓名／許庭瑄
學業／88.25
就讀學校科系／
南台科技大學
餐旅系3年級
家長姓名／楊美綱
服務公司／詠立建設



姓名／林郁芳
學業／81.35
就讀學校科系／
南台科技大學
休閒事業管理系4年級
家長姓名／尤素昭
服務公司／光順建設

 姓名／李昀芷 學業／87.6 就讀學校科系／ 台北城市科技大學 觀光事業系2年級 家長姓名／林英合 服務公司／懋建設	 姓名／黃柏勛 學業／83.28 就讀學校科系／ 崑山科技大學 房地產開發管理系2年級 家長姓名／黃啟瑞 服務公司／全展建設
 姓名／莊雅惟 學業／86.77 就讀學校科系／ 東方設計學院 室內設計科1年級 家長姓名／洪淑鳳 服務公司／吉隆建設	 姓名／盧欣晨 學業／85.5 就讀學校科系／ 文藻外語學院 西班牙語文科4年級 家長姓名／盧國周 服務公司／家昌建設
	
 姓名／郭乃瑜 學業／87.5 就讀學校科系／ 高雄女中 3年級 家長姓名／郭騰鴻 服務公司／容誠建設	 姓名／王珮晴 學業／80.09 就讀學校科系／ 台南女中 1年級 家長姓名／陳燕玲 服務公司／元翔公司
 姓名／李宜庭 學業／86 就讀學校科系／ 文藻外語學院 英國語文科3年級 家長姓名／李俊德 服務公司／甲六園建設	 姓名／蔡依如 學業／86.65 就讀學校科系／ 輔英科技大學 應用外語科(五專)3年級 家長姓名／蔡登福 服務公司／華友全建設



姓名／梁晉祥
學業／81
就讀學校科系／
國立鳳新高中
3年級
家長姓名／莊家蘭
服務公司／榮騰建設



姓名／洪千琇
學業／84
就讀學校科系／
國立鳳新高中
3年級
家長姓名／洪榮錦
服務公司／多城建設



姓名／施佩綺
學業／81.1
就讀學校科系／
高雄市小港高中
1年級
家長姓名／施政宏
服務公司／東馳建設



姓名／陳宜昀
學業／89.94
就讀學校科系／
義大國際高中
2年級
家長姓名／麥涵嬭
服務公司／崑郡建設



姓名／張裕和
學業／83.61
就讀學校科系／
高雄市立志高中
綜合高中3年級
家長姓名／張世昌
服務公司／漢神建設



姓名／張芸嘉
學業／93.15
就讀學校科系／
高雄市立海青高商
建築系2年級
家長姓名／曾美黛
服務公司／雄洋建設



姓名／陳品蓁
學業／90.42
就讀學校科系／
高雄市樹德高商
(綜合高中)2年級
家長姓名／李秋美
服務公司／雄宇建設



姓名／許雅茵
學業／92.25
就讀學校科系／
高雄市正義高中
1年級
家長姓名／柯秀蘭
服務公司／宏禹建設



姓名／許皓璋
學業／82.17
就讀學校科系／
高雄市立新莊高中
2年級
家長姓名／蘇秀貞
服務公司／春木建設



春耕夏耘 豐收成果



歲末時分，不僅是辛苦一年後歡慶豐收的時刻，也是檢討聲音四起之時。

民國103年，本會在卓理事長積極領導下，一步一腳印，鎮日為服務會員努力不懈，我們不敢稱「成果滿囊」，但總算繳出一張令人欣慰的成績單。

壹、加強服務功能、團結同業力量，擴大會員組織發展

2014甲午馬年對於不動產開發業者而言，實在是一個令人不勝唏噓的一年，一路走來好像始終籠罩著一片陰霾。先是稅改政策的持續延燒弄得普羅大眾人心惶惶，繼之政府的管控力道逐漸加溫逼得業界幾乎快喘不過氣來，下半年9合1選舉不確定因素又進場干擾，使得上半年買氣並不算差的大高雄房地市場，頓時伴隨著時序進入嚴冬而告急速萎縮，雖然整體房價依舊堅挺，但建物移轉件數卻屢創新低，使得本會的會員數亦不得不中箭下馬。

本會在102年底原有會員公司340家，會員代表574人，一年來原會員因核准註銷解散、歇（停）業、或他遷失去聯繫，經本會依章程規定核予註銷會籍計有福懋、皇苑、振美、德耀、聯上、吉松、旺德福、高圓…等37家建設公司、會員代表81人，但年度內亦有嘉威、新富綠、群弘、維安、勤富、維福、峻隱…等31家建設公司、會員代表52人前來申請入會。

截至103年12月31日止，本會現有會員公司334家會員代表545人。

貳、強化管理、監事會功能，積極推展會務

(一)「正常就是績效」，本會理監事會每3個月定期召開會議1次，均採聯席會議方式舉行，各項會務工作、財務收支，均提理監事聯席會報告、討論、決議而貫徹執行；年度內召開定期理監事聯席會議5次、臨時理監事聯席會議1次共計討論通過重要議案53案次、臨時動議1案次，決議案執行情形均在各次理監事會議中提出檢討報告，藉以追蹤執行成效。由於全體理監事熱心參與，每次會議出席率均高達80%以上，充分發揮理監事會之功能。

(二)本會為強化分工研究功能，理事會下設「評議」、「建築法規」、「營建技術」、「房屋市場研發」、「財稅」、「糾紛處理」、「公益事業暨



高雄市大高雄不動產開發公會 第七次理監事聯席會議



公關」、「會刊編輯」等8個委員會，各委員會成員除以理監事為基幹外，並廣徵會員代表共同參加擴大參與。年度內各委員會均舉辦2~3次活動或召開研討會，有效協助推展會務。

參、採取具體行動，確維會員權益

- (一) 高雄市政府都發局陸續於102年11月至103年3月間公告展覽大社、彌陀、澄清湖特定區等10處細部計畫土地使用分區管制要點草案。其中規定建築基地應退縮5公尺建築且分別於2公尺至4公尺（大部份為3公尺）範圍內不得設置圍牆及側牆，本會為維護會員權益分別於103年2月10日以高縣動開富字第1030025號函、103年3月24日以高縣動開富字第103060號函、103年3月31日以高縣動開富字第103061號函，針對該項規定提出建議略以：「大高雄地區居民習慣居住透天住宅，又為居住安全必須設置圍牆，但土地使用分區管制要點規定必須至少退縮2~4公尺（大部份為3公尺）始得設置，立意雖良好，但實際上將使居民在申請建築時不設置圍牆，俟完工後再二次施工，且臨接道路境界線設置，所以都市計畫退縮地作為無遮簷人行步道及綠化之理念完全無法落實。如修改為退縮1.5公尺設置圍牆，將大大提高居民依規定設置之意願，又依營建署頒下「市區道路設計規範」道路邊供人行通行之步道設置1.5公尺寬即可行，綜上所述，本會強烈建議建築基地退縮1.5公尺即可設置圍牆，以符實際。」

高雄市政府頃接本會之建議函後，即錄案納入各該細部計畫陳情意見綜理表，供都市計畫委員會審議參考，最難得的從第37次高雄市都市計畫委員會之召開起，每次均函請本會出席說明，為爭取會員權益本會卓理事長均撥冗出席參加。截至103.10.31召開第42次高

雄市都市計畫委員會為止，共計審議通過計有：

擬定美濃都市計畫商業區及住宅區細部計畫案、變更高雄市大社都市計畫細部計畫、原燕巢鄉民代表會設置燕巢日間照顧服務及長青學苑之臨時使用案、高雄市鳳山區汙二用地建物擬變更為鳳山第二公共托嬰中心之臨時使用案、變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）案、變更高速公路楠梓交流道附近特定區細部計畫（仁武部分）案、變更高速公路楠梓交流道附近特定區（鳳山厝部分）細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案、變更路竹都市計畫（第三次通盤檢討）案、變更大坪頂以東地區都市計畫捷運系統用地（大寮機廠）土地使用分區管制案、變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制及都市設計基準）、通盤檢討案、變更高雄市甲仙都市計畫（第四次通盤檢討）案、變更高雄市甲仙都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案、變更高雄市大坪頂以東地區都計畫（部分農區為道路用地）案、變更高雄市梓官都市計畫（第三次通盤檢討）案、擬定高雄市梓官都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案、變更高雄市大樹都市計畫（第三次通盤檢討）案、變更高雄市大樹都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）通盤檢討案、「變更燕巢都市計畫（部分道路用地開發方式為一般徵收）（配合1號道路開闢工程）案」、變更高速公路岡山交流道附近特定區細部計畫（土地使用分區管制及都市設計基準）通盤檢討案、變更大樹都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案、變更鳳山市主要計畫（配合鳳青市地重劃工程）案、變更鳳山市細部計畫（配合鳳青市地重劃工程）案、變更大寮都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案等。

- (二)高雄厝設計辦法實施祇差臨門一腳，本會為協助建管處推動，103年10月1日透過立法委員黃昭順安排，卓理事長率常務理事吳斐琳、洪光佐及黃總幹事等前往行政院拜會李秘書長四川，針對「都市計畫法高雄市施行細則修正案」，建請行政院能下恤民情並早日同意備案，相關資料如次：

高雄縣不動產開發商業同業公會103.10.1拜會行政院李秘書長書面資料：

- (1)首先感謝祕書長在日理萬機中，尚撥冗接見本會，不僅無比欣慰更感何其榮幸，同時感謝黃委員大力玉成。

- (2)本會本次求見，主要訴求有兩項，謹臚列于后：

- ①「都市計畫法高雄市施行細則」係依據都市計畫法第39條及第85條規定訂定，主要規範各種分區容許使用、建蔽率及容積率等土地使用分區管制事項。本細則自民國102年1月14日發布施行以來，為配合推動太陽能光電政策及改善都市窳陋地區景觀與防災，對高雄市高雄厝及老舊房屋重建鼓勵措施涉及容積部分納入條文規範。

高雄市政府並於今(103)年5月22日依都市計畫法第85條規定，呈請內政部核轉鈞院備案。此期間內政部曾于6月25日開會研商，並於7月21日函請市政府依該會議紀錄補正，8月18日鈞院農委會、國家通訊傳播委員會亦曾有建議意見，8月27日高雄市政府修正後再次呈請內政部核轉；據瞭解內政部已於9月12日呈請鈞院准予備案。惟內

政部卻於9月29日突然來文敘明前項施行細則修正案，恐無法於1個月限期內完成備案程序，需要展延備案期限。

前項施行細則不僅攸關地方之發展與建設並兼能改善窳陋地區景觀與防災。敬請鈞院下恤民情並同意備案，俾讓高雄市政府尅日發佈實施，兼使本業等有所遵循。

- ②台中市·縣、台南市·縣及高雄市·縣等行政區域合併改制，迄今將屆滿4年，然，商業團體法修正案卻仍躺在立法院，尚祈鈞院大力玉成將商團法修正案列為立法院第8屆第6會期優先通過之法案，俾及早完成三讀，期能維護合併前原已成立團體之權益，並使其會務推展得以順遂。

(三)立法委員林岱樺應消保團體陳情，擬連署提案重新修訂「定型化房屋買賣契約」，將所謂「淨面積」等納入必要之登記事項，並排訂於103年10月6日下午5時假立法院中興樓706室召開公聽會，本會卓理事長獲悉後，即以電話努力與林委員溝通：

- (1)所稱「淨面積」非法定名稱，亦無認定標準，強責業界列出，恐於法無據，將造成嚴重困擾。
- (2)在目前專有部分、共有部分，再增列「淨面積」乙詞，將使民眾覺得政府法令雜亂；且政府既生「淨面積」用語，在定義上如何解釋？對物權漫無標準下，徒增交易雙方困擾。安定性又有何影響？若有爭議，究竟由何單位認定？地政機關願否承擔測量之責？
- (3)是以，不宜在既有制度下，另生業界未能遵循事項，避免衍生眾多糾紛。

經本會卓理事長溝通後，林委員旋即取消當日公聽會並同意再行研議。

(四)本會於103.12.10接獲會員反映「內政部營建署原訂頒之高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範第43條有關法定開挖率之規定，不僅不符「生活品質、生產環境、生態保護」之要求，更恐產生：1.增加混凝土量及鋼筋量、造成資源浪費。2.增加CO₂之排放量。3.增加鄰損風險（對鄰房之影響範圍加大、施工期延長）。4.妨礙交通時間更久。尤其與高雄市都市設計審議原則有相當之落差。

本會經責交建築研究專案小組研議後於103.12.17以高縣動開富字第103249函建議內政部營建署：「為避免徒增社會成本，針對高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範第43條法定開挖率第一款（一）…，其餘住區以百分之六十為上限之規定，敬請大署酌予放寬至百分之八十，俾符實際兼與高雄市都市設計審議原則趨於一致，並請卓採惠復」。

(五)104.1.12接獲立法委員林岱樺國會辦公室陳主任電話通知：

明(13)日下午1時30分在立法院中興樓706室，將召開「建築物瓦斯管線安全協調會」，請貴會派員出席參加：經請示、協調後由曹理事鈞舜與黃總幹事代表出席參加：會議由林立委岱樺主持，經濟部能源局吳副局長及該局瓦斯組林科長、欣高石油氣股份有限公司黃副總經理進雄、欣雄天然氣股份有限公司朱副總經理錦福及本會曹理事鈞舜與黃總幹事等均出席與會。

當天獲致結論：

- (1)欣高、欣雄兩家瓦斯公司同意，未來在用戶瓦斯管線施工時，在安全無虞及符合相關法規的前提下，配合建商需求配置為原則。
- (2)能源局表示：由於微電腦瓦斯表具有自動遮斷功能，有利於用戶的用氣安全，故請配合推廣微電腦瓦斯表。

肆、爭取高雄厝設計辦法制頒，解決二次施工停車棚等沉疴

高雄市政府為因應內政部以「都市海綿化」觀念研訂「都市總合治水綱要計畫」、台灣「高齡少子化」社會之「通用化設計」推動趨勢，另為解決高雄市氣候高溫炎熱、能源耗損及二氧化碳排放量增加之問題，乃依高雄市建築管理自治條例第72條之1之規定訂定「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，希望藉由本辦法鼓勵高雄市建築物設置相關設施設備並依規定繳納回饋金，而達節能減碳及防災減災之目的，並促進高雄轉型為健康永續及幸福宜居之生態城市。高雄市政府工務局自民國101年稍即提出該辦法之草案，並經過102.2.5、102.3.26、102.7.12、102.8.6、102.11.27、103.1.27等6次會議研商修訂。

復經工務局103年3月份局務會議審議及103年4月25日陳副秘書長召開會議確認完竣，於103年6月3日簽奉市長同意提送法規委員會審議；103年7月24日經市府法規委員會審議通過，另經103年8月19日高雄市政府第183次市政會議審議通過，函頒下達；103年9月4日以高市府工建字第10336547900號令發布施行。且於103年10月23日以高市府都發規字第103305577500號配合修正「都市計畫法高雄市施行細則」。

伍、為合建分售，所謂地主經常性買賣行為之認定，積極拜會高雄市國稅局並就教補課徵適法性

去（102）年8月間高雄市國稅局，依據「稅捐稽徵作業手冊個案調查專章」從申報民國101年個人綜合所得稅資料中篩選出異常個案，並經財政部核定計有80人，據瞭解其中有10個人（內有4人為本會會員）被認定為「個人從事營利活動」並被依實質課稅原則認定為「營利事業」，進而要求依現行所得稅法令自行補報、補繳。

囿於前述案件尚屬「個別立案」兼又事涉個別公司經營秘密，因此幾近長達10個月之久並沒有會員公司向本會反映，直至輔導補報補繳期限將屆，才有個案陸續浮上檯面。

103.6.27本會接獲反映後，理事長馬上指示總幹事立即協調希望能在最短時間內拜會高雄市國稅局。經以電話向高雄市國稅局審二科黃正輝科長表達本會為透過「協談制度讓徵納雙方達成共識，藉以儘速補報補繳，避免產業界人心惶惶」擬前來拜會科座。

103.6.30下午4時30分，理事長率黃總幹事正式前往高雄市國稅局，為會員同業先進請命，惟並沒有達到預定目標，僅獲得審二科黃科長回應「的確高雄地區房地產市場，除了最近兩年略為好轉外，前些年並不甚理想，為避免造成貴產業出現資金缺口之窘象，兩個公會不妨聯



名來協商，儘快銷案」。

103.7.9上午11時，理事長率黃總幹事前往高雄市同業友會，與張理事長永義共同為本案研商對策，並為明（10）日再度拜會高雄市國稅局審二科黃科長正輝先行交換意見，藉以統一對外公徑。

103.7.10下午3時，理事長與高雄市同業友會張永義理事長聯袂拜會高雄市國稅局審二科黃正輝科長，在座並有該局審一、二科稽核，會中本會卓理事長提出1項主要訴求及兩點權宜建議：

主要訴求：謹請貴局轉陳財政部儘速修正相關稅務法令並全面清查有關函釋，避免造成納稅義務人之誤解。並自法令發布日後核發使用執照之建案始有適用，方不致違反信賴保護之原則。另對已配合輔導繳清稅款並未申請行政救濟之已確定案件，請按行政程序法及稅捐稽徵法規定，予以退稅，以維公平課稅原則。

權宜建議一：核課期間應儘量縮短縮小。

權宜建議二：輔導補報、補繳，貴局有關稅額之計算委實過高，例如：土地銷售額（1億元） $\times 10\%$ （不動產開發業淨利率）＝營利所得，然後再課以最高所得稅率40%＝必須補繳之個人綜合所得稅款400萬元。據瞭解本次被貴局列為輔導對象之個案，土地銷售額動輒均在數億元以上，換言之要補繳之稅額有多少？的確非常龐大，為避免造成本業經營之危機，敬請酌予降低計算標準。

103.7.29下午4時30分本會理事長及丁理事友鴻還有高雄市同業友會張永義理事長等，在黃立委昭順陪同下再次拜會高雄市國稅局吳局長，惟仍然沒有進一步的成果。

陸、拜會吳副市長宏謀，加強本會與市府執行團隊互動

103.5.1吳秘書長宏謀榮陞副市長，經過協調，本會卓理事長於103年5月14日率常務理事黃清源、吳斐琳、洪光佐、理事丁友鴻、黃文弘、鄭福成、施財明、蔡德昌、方監事旺隆及總幹事、副總幹事等共12人前往拜會。

吳副市長非常客氣，首先謝謝本會長期以來對各項市政建設的鼎力支持，本會卓理事長同時轉達本會心聲，希望吳副市長能對本會多一分關愛。



柒、理事長率理監事拜會高雄市政府工務局鐘代局長萬順，為會員同業先進請命

本會卓理事長、劉名譽理事長文城于103年11月4日下午1時45分率吳常務理事斐琳、理事丁友鴻、曹釗舜、鄭福成、林詠盛及黃榮昌總幹事、陳慧芳幹事等拜會高雄市政府工務局鐘代局長萬順，卓理事長首先謝謝鐘代局長在百忙中尚撥冗接見本會代表並提出3點建議：

- 一、建管法令多如牛毛，但希望解釋能從寬。
- 二、希望能落實專業簽證。
- 三、針對新的重劃區，得免再指定建築線。

鐘代局長當場指示建管處黃處長立案並研議可行性。



融合綠意的時尚經典別墅



祥傑建設 | 橘系列別墅

橘風格

Life is fine and enjoyable, yet you must learn to enjoy your fine life.



全新落成・現場實景



由賴盈佐、賴平順兩位建築大師聯手規劃設計，風格獨具的岩風建築新概念。
處處有光線，處處有綠意，透過在每個樓層的露臺與陽台空間，
置入大量的自然元素，創造垂直化的綠園景觀，成為融合綠意的時尚別墅豪宅。

澄清湖仁美別墅特區・戶戶有園・窗窗有景・大露台私人花園
35~55地坪 | 107~138私有空間 | 雙客廳 | 雙主臥 | 4套房 | 並排雙車庫



導航 QR 掃描



鳥松區仁愛二路126號
仁美派出所旁

735-2323



捌、舉辦建築學習之旅，藉以提升建物設計品質

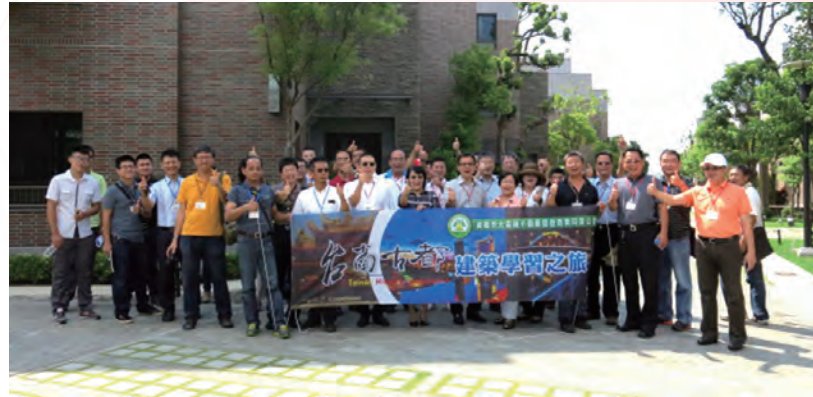
「同業觀摩、相互學習」是本會最熱門之活動，每次舉辦、每次報名，均會出現秒殺狀況，並有不少遺珠之憾，103年度內共舉辦3次，分別於：

(一)103年5月13日舉辦「大高雄建築學習之旅」，卓理事長親自率隊，理監事、會員公司負責人等共計86人報名參加，實地觀摩「2014建築園冶獎」得獎作品「璞御」、「上河漾」、「賦格」、「毓秀」等4個個案及優質大樓「曼陀羅」、「亞」等共6個個案。



(二)103年5月27、28日舉辦2天1夜「大台中建築學習之旅」，敦請卓理事長率隊，實地觀摩位於台中市「晴臻邸」、「帝璟豐和」、「獨秀」、「陸府豐荷」、「晴耕雨讀」、「寬域七期」、「皇家皇品」、「瓦肯思」等8個知名建案，並參觀亞洲大學現代美術館及大雅廚具旗艦店。本次觀摩活動，理監事及會員公司負責人共84人報名參加，非常感謝台中市、縣等兩個同業友會熱情接待及德瑞克衛浴周總經理贈送的伴手禮。





- (三) 103年9月10日舉辦「台南古都建築學習之旅」，敦請卓理事長率隊，理監事及會員公司負責人共84人報名參加，實地觀摩位於台南市7個獨具風格之優良建築：「禾雅內」、「成功錄」、「府都Σ M Eki Mae」、「太子雲端」、「元根Share house」、「築寬」、「森情」等。非常感謝台南市、縣同業友會的熱情接待。

玖、舉辦系列專職講座，協助會員加強職工訓練

- (一) 103年1月10日下午1時30分～5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「2014房屋市場發展」專題講座，並力邀營建名師米多司廣告協理蔡宸佑講授「重新審視－原高雄縣房地產市場」。從交通建設觀察區域重心變化、開工統計觀察市場推案走向、人口增減觀察居住遷移動態等面向做精闢分析與探討。另為提昇會員建案附加價值，特邀績優相聯材料廠商新康卓科技、東訊公司、盛貽綠能等，分別講授「隔制震的簡介應用」、「智慧建築自動化規劃」及「組合式植生牆之推廣與運用」。

本次專題講座由本會房屋市場發展委員會召集人丁理事友鴻主持，會員公司負責人、重要幹部計163人報名參加。

- (二) 103年4月30日下午1時30分～5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「土地開發」專題講座，並力邀營建名師原國泰建設副理王英欽主講「建設公司在購地簽約前的最後把關關鍵作業」，就產權覆核、地政作業覆核、法規覆核、規劃配置覆核等作業做精闢解析與探討。

本次專題講座由本會房屋市場發展委員會召集人丁理事友鴻主持，會員公司負責人、重要幹部計165人報名參加。





- (三) 103年5月30日下午1時30分～5時，假高雄市婦幼青少年活動中心3樓301室，舉辦「法律專題講座」，邀請營建名師鍾夢賢律師就「房屋出賣人的告知義務」，以3個實際判例作深入剖析，俾免會員同先進誤觸相關法律。

本次研習會由糾紛處理委員會召集人曹理事釗舜主持，會員公司負責人、重要幹部共128人報名參加。

- (四) 7月18日下午1時30分～5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「2014房屋市場發展」專題講座，力邀營建名師米多司廣告蔡協理宸佑解析「原高雄縣房市現況暨主力戰區的推案脈動」。



本次研習會由本會房屋市場發展委員會副召集人張理事明人主持，會員公司負責人、重要幹部共計126人出席參加。

- (五) 103年7月22日下午1時30分～5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「營建技術」專題講座；邀請營建名師雄菱工程蔣順田董事長及本市消防局火災預防科李維家股



長，分別解說「建築物給排水設備增設技術規範及施工實務」暨「建築物消防設備會審會勘要領」。

本次研討會由本會營建技術委員會召集人曾監事土城主持，會員公司負責人及工務幹部共計174人出席參加。

(六) 103年8月22日下午1時30分～5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，召開「財稅研討會」，請您發抒心聲，俾彙報全國聯合會轉陳財政部，期能喚醒政府的重視。

本次財稅研討會，卓理事長親自出席主持，並力邀省聯合會法規委員會副主任委員呂董事長冠衡及本會財稅顧問原國稅局高雄縣分局辛分局長純浩等深入剖析房地合一實價課稅對本業言究竟影響有多深遠。理監事、會員公司負責人、業務主管等共計178人報名參加。



(七) 103年9月25日聯合高雄市政工務局，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，共同舉辦「高雄市建管、都計法規及太陽光電政策說明會」，敦請建管處黃處長、都發局都規科唐一凡股長、本會卓理事長、經濟部能源局陽光屋頂百萬座計畫南部推動辦公室賴副工程師、中華民國太陽光電發電系統商業同業公會郭副理事長等，分別講授「高雄市最新高雄厝推動法規說明」、「都市計畫法高雄市施行細則與高雄厝設計相關條文說明與內容介紹」、「歐美建設Apple陽光社區經驗分享」、「太陽光電政策說明與未來趨勢」、「台灣太陽光電發展現況與技術」。

說明會由本會營建技術委員會召集人曾監事土城主持，會員公司負責人等共103人報名參加。



(八) 103年11月20日下午1時30分～5時，再次假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「財稅研討會」，力邀高雄市東區稅捐處侯科長憲章解析「政府實施奢侈稅及實會登錄對高雄房地產業之影響」。

本次財稅研討會由本會財稅委員會召集人柯監事俊吉主持，會員公司負責人、業務主管共132人報名參加。

- (九) 103年12月30日下午1時30分～5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「營建技術」專題講座；邀請營建名師魏鳴威大地技師講授「開挖安全觀測系統」暨「工程案例解析」本次營建技術專題講座，特別情商本會房屋市場發展委員會召集人丁理事友鴻代為主持，公司負責人及工務主管共114人出席參加。



拾、接待友會，促進橫向聯誼

- (一) 103年5月13日屏東縣不動產開發公會黃理事長啟倫一行43人，蒞高參訪優良建案，本會不僅協助安排個案及導覽外，中午並於寒軒國際大飯店陽明店設宴招待。本會卓理事長率理監事出面接待，增進同業交流。
- (二) 103年6月3日台南市不動產開發公會在林理事長漢清帶隊下一行86人，南下高雄參訪優良建案，本會除代為安排個案導覽外，中午並於真寶餐廳設宴招待，本會卓理事長、洪榮譽理事長、黃常務監事文雄、常務理事蘇慶、黃清源、理事丁友鴻、鄭福成、林詠盛、施財明、蔡德昌、張明人等均出面接待，增進同業交流。
- (三) 103年6月3日台南縣不動產開發公會洪理事長德勝一行84人，南下高雄參訪知名建案，本會不僅協助安排個案及導覽外，中午並於真寶餐廳設宴招待，本會卓理事長、洪榮譽理事長、黃常務監事文雄、常務理事蘇慶、黃清源、理事丁友鴻、鄭福成、林詠盛、施財明、



蔡德昌、張明人等均出面接待，增進同業交流。

(四) 103年6月19日台南市建築經營協會吳理事長玉山一行84人，南下高雄參訪知名建案，本會協助安排個案及導覽。

(五) 103年6月20日台中市不動產開發公會邱副理事長崇喆一行67人，南下高雄參訪知名建案，本會不僅協助安排個案及導覽外，中午並與屏東縣不動產開發公會共同於高雄市寒軒大飯店國際店設宴招待，本會卓理事長賢伉儷、洪榮譽理事長、黃常務監事文雄、鄭理事福成賢伉儷、理事林詠盛、陳俊宇、張明人等均出面協助接待，增進同業交流。

(六) 花蓮縣不動產開發公會吳政芳理事長等一行78人於103年11月11～13日南下屏東、台南等地參訪知名建案，本會除協助安排建案外，11月12日中午12時並於高雄市憲政路141號真寶餐廳設宴招待。

非常感謝理事長、洪榮譽理事長、常務理事蘇慶、黃清源、吳斐琳、

理事曹釗舜、張明人及曾監事土城等均撥冗出席協助接待。



拾壹、辦理預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」資格審查，加強服務會員

(一) 本會於103年1月7日、103年3月26日分別假高雄市圓山飯店及藝饌蘭庭咖啡廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司資格審查會，會議由召集人卓理事長主持，審核通過安騏建設有限公司及豐展建設有限公司及國城建設股份有限公司所申辦案件。

(二) 103年5月6日下午4時，本會假高雄漢神巨蛋9樓金冠廳召開「同業連帶擔保審議小組會議」審查谷樹建設股份有限公司之預售案，審查結果「完全符合各項規定」。

(三) 103年6月17日中午12時，本會假高雄市寒軒大飯店國際店2樓茶苑廳召開「同業連帶擔保審議小組會議」，審查豪鎂建設實業有限公司之預售案，審查結果「完全符合各項規定」。

(四) 103年7月17日中午12時，本會假高雄市寒軒大飯店國際店2樓茶苑廳召開「同業連帶擔保審議小組會議」，審查尊邑建設股份有限公司之預售案，審查結果「完全符合各項規定」。

(五) 103年9月2日中午12時，本會假高雄市寒軒大飯店國際店2樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司資格審查會，會議由召集人黃常務監事文雄主持，審核通過崑郡建設股份有限公司所申辦案件。

(六) 103年10月24日中午12時，本會假高雄市寒軒大飯店國際店2樓茶苑廳，召開申辦預售屋

履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司資格審查會，會議由召集人黃常務監事文雄主持，審核通過丞鉉建設股份有限公司所申辦案件。

(七) 103年11月28日中午12時，本會假高雄寒軒大飯店國際店2樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司資格審查會，會議由召集人黃常務監事文雄主持，審核通過龍陞建設有限公司及一甲子建設有限公司所申辦案件。

本會為加強服務會員，針對會員同業先進申辦預售屋納入履保辦理「同業連帶擔保資格審查」，完全配合會員需求，採機動召開審查小組會議，審查通過後均於當日或翌日即開具證明書。

拾貳、舉辦「記者聯誼會」，藉以加強與媒體朋友互動和交流

為加強與媒體朋友互動和交流，本會公益事業暨公關委員會，特於103年9月25日假「海天下海產餐廳」舉辦「記者聯誼會」，邀請媒體朋友與本會理監事共進聯誼。

是日餐敘出席參加媒體朋友計有：經濟日報林特派



員政鋒、工商時報顏特派員瑞田、自由時報林記者耀文、聯合報謝記者梅芬、張記者世雅、王記者昭月、蘋果日報陳記者建宇、葉記者家銘、中國時報張記者啟芳、台灣時報盧記者繼先、民眾日報劉記者能賢及中央社程記者啟峰等12位，本會出席理監事有：卓理事長、劉名譽理事長、洪榮譽理事長及黃常務監事…等18位。

拾參、舉辦5天4夜國外自強活動，組團前往新加坡旅遊

本會於104年1月17～21日，舉辦5天4夜國外自強活動，組團前往新加坡旅遊。卓理事長親自率隊，會員代表等共19人報名參加。

本次國外自強活動最主要目的是前往新加坡取經學習，爰透過本會理事洪嘉聰（專業建築師）安排與協調，在1月19日上午我們參觀了當地非常有名、非常具特色的兩個建案。

本次國外自強活動圓滿結束，讓所有參加的團員都擁有一趟意猶未盡的感覺。

拾肆、舉辦春節聯誼，建立良好互動關係

為建立良好溝通平台，本會於103年2月20日下午6時30分假高雄市寒軒飯店（國際店）地下2樓國際宴會廳舉辦「103年春節聯誼餐敘」，由卓理事長及黃常務監事共同作東，邀請地

方首長、相關業務主管、各級民意代表、相關團體、金融機構及協力廠商等與本會理監事共進聯誼，藉以建立良好互動關係。是日出席長官、貴賓計有內政部余前部長、行政院南部聯合服務中心劉副執行長、高雄市政府陳副秘書長、都發局盧局長、捷運局陳局長、社會局張局長、經發局黃副局長、水利局湯副局長、地政局陳處長冠福、各級民意代表、台灣銀行、玉山銀行、土地銀行等各分行經理等共計席開12桌，不僅冠蓋雲集高朋滿座，更是氣氛熱絡賓主盡歡。

拾伍、推動公益活動，恪盡企業社會責任

「飲水當思源，吃菓子拜樹頭」，意即籲請大家不僅不能忘本，還要懂得知福、惜福、造福。鑑此「回饋社會、造福鄉梓」一直是本會成立以來戮力之目標。

103年度我們推動公益活動計有：

- (一) 排除萬難賡續編列預算新台幣30萬元，認養高雄市婦幼青少年活動中心中庭景觀工程之維護，堂堂邁入第20年。
- (二) 為凝聚會員向心，頒發會員公司從業人員子女獎學金210,000元，獎勵優秀學子計有：大專組38人、高中(職)組13人。

- (三) 高雄市政府地政局於103年4月12日在旗山區公共體育場以草地音樂會方式舉辦2014年「地政藝文饗宴－見證土地開發成果」，地政局以延續往年音樂會的文創精神，特邀請唐美雲歌仔戲團演出「添燈記」，透過地方戲劇之展演，豐富在地獨特的戲曲文化特產。

地政局邀請本會共同協辦，本會欣然同意並贊助活動經費壹拾萬元整，表示對本土文化傳承之大力支持。

- (四) 高雄市立文山高中手球隊將於103年6月5日前往歐洲參加2014歐洲匈牙利手球錦標賽，苦於經費並無著落，該校校長潘道仁及家長會長透過本會顧問陳慧文市議員向本會徵募經費，本會咸認該手球隊出國比賽對提昇台灣知度頗具效益，遂同意贊助出國比賽經費新台幣10萬元。



(五) 亞洲台灣商會聯合總會於103年7月20~23日，假本市85大樓君鴻國際酒店，召開第21屆第3次理監事聯席會議，並邀請國發會陳副主任委員建良暨本市劉副市長世芳分別專題演講，另還邀請世界總會代表共襄盛舉，是一個最佳商機的交流機會。

亞洲台灣商會聯合總會是由亞洲包括日本、香港、新加坡、菲律賓、印尼、馬來西亞、越南、泰國、柬埔寨、汶萊、澳門、孟加拉、寮國、印度、緬甸等15個國家之台商（約近2萬商家）所組成。

該聯合總會並透過劉副市長、兵役局黃局長、高雄市同業友會張理事長永義等，電話力邀本會共襄盛舉。

本會咸認本次活動對提升高雄市能見度、知名度深具正面效益，經簽奉核示同意贊助活動經費新台幣10萬元。

(六) 103年8月1日高雄市發生有史以來最嚴重石化氣爆事故，導致一心、二聖、凱旋、三多等路面塌陷、交通全面癱瘓，數以萬計家園毀於一旦，更造成我們的同胞手足30人罹難309人受傷。本會於第一時間即發動緊急賑災行動，截至8月11日止，本會一共募得賑災款計1427萬1,000元，並於8月14日於災區（高雄市苓雅區福海街8號前）由理事長將所有賑濟捐款明細名單面呈陳市長菊。

拾陸、結語

過去老祖先教導我們為人處事的道理，已經不再是亙古不變的大道理，過去教導我們「祇問耕耘，不問收穫」，已經隨著功利主義的抬頭，而質變為「一分耕耘，一分收穫」。

「春耕夏耘·豐收成果」，回眸過去的三百多個日子裡，我們鎮日殫精竭力為會員同業先進服務，檢視成果，引以為傲的我們的辛苦沒有白費，我們不敢奢想您的喝采與掌聲，但是我們希望您的肯定，希望您的鞭策與指正。



國家級的
榮耀與肯定

中華民國104年 第十六屆

國家建築金獎

暨「台灣誠信建商」認證

開始報名



吳敦義副總統(前排中)、朱鳳芝名譽主委(中左)、馮智能執行長(中右)與得獎代表合影

行政院



毛治國院長頒獎

立法院



王金平院長頒獎

總統府



馬英九總統接見

總統府



吳敦義副總統頒獎

監察院



張博雅院長頒獎



「國家建築金獎」優選「台灣誠信建商」！

台灣誠信建商認證及參選諮詢專線：(02)2951-7387
國家建築金獎全球資訊網：<http://www.formosa21.com.tw>



高雄市推動建築物 立體綠化成果及分析

前言

全 全球暖化及氣候異常變遷，加上全世界人口又過半集中於都市，都市熱島效應極為嚴重，世界各國無不積極推動都市環境中的各種節能降溫環保措施。

高雄市雖為台灣南方重工業重鎮，空氣污染嚴重，加上汽、機車排放大量二氧化碳，由於都市用地日漸不足限制綠地發展，若有效利用城市土地開發後建築物的外觀、屋頂或露台等閒置空間，將同時促進土壤微生物活動，對生態環境有莫大助益，而成為造就城市立體綠美化運動中扮演重要的改善對象，且技術門檻低，設置過程不致產生大量溫室氣體排放，設置完成後具有持續吸收二氧化碳的功能，可普及推行，並在短期內真正達到減碳的效果，且可降低都市熱島效應及提供都市生態跳島與多樣生物棲地，減少都市洪水發生，增加民眾優質生活空間及整體居住品質提升，因此「城市立體綠化行動」成為高雄建立居民實踐健康行為環境的重點。

環境影響：高排碳量問題

高雄市為台灣的工業重鎮，根據高雄市碳資訊平台，工業部門碳排放量占所有部門最高比例達81.54%，另外轄區內3座火力發電廠每小時產生4,941公噸排碳量，嚴重排碳量不僅影響市民健康，污染嚴重時甚至使得能見度降低，影響公共交通安全。

台灣能源進口比例達99.39%，能源危機促使全球推廣減碳之趨勢，必須尋求潔淨能源並思考其利用機制，以解決石化能源有限而需求無限之問題。

市容影響：屋頂違章問題

高雄每年約有4000棟建築物產生，目前共計約40萬棟建築物，其中11萬棟屬於違建，且持續增加，在屋頂加蓋鐵皮屋頂或棚架，以改善悶熱與漏水問題，卻嚴重影響市容景觀，也具有遭受行政懲罰或強制拆除之風險，市府因此增加財政支出及人力資源，對於環境易衍生廢棄物增加及處理之問題。必須正視違章已屬都市現象之議題，應當思



考如何以公益觀點出發，積極轉化違建與都市環境和諧共存的可行性。

立體綠化推動計畫與推動方式

一、獎勵補助 多管齊下

為鼓勵民眾，增加設置意願，高市府特別補助民眾設置立體綠化及太陽光電設施。且對於具特色的綠光屋頂建築頒發認證標章以茲獎勵，吸引多元捕捉綠與光的設施生長。

二、多元屋頂 城市再生

配合太陽光電設施成為屋頂棚架，建構半室內之有機精緻耕種推廣轉型，以自給自足生活模式，共同經營改善都市中漸行漸遠的親子及人際關係，同時推廣綠屋頂，改造屋頂水泥叢林成為屋頂花園，並提供生態棲地多元化與都市生態跳島願景。

三、善用環境 特色法令

高市府爰制（訂）定全國首創多項綠建築法令及相關補助計畫推動本市建築物設置立體綠化設施，以及各單位參與推動立體綠化規定建築物設置屋頂綠化等，以發展建築

物立體綠化之運用。其中包括制定較中央更為嚴厲之「高雄市綠建築自治條例」—強制及獎勵建築物進行綠建築設計，並配合推行建築物「屋頂綠化」、「立體綠化」等專案及創新法令，利用法令工具推廣潔淨能源，是為全國獨創之典範。

四、綠光貸款 創造利潤

高市府以補助款資助等方式，補助申請市民且協調金融機構提供市民低利貸款及企業融資，促進立體綠化及光電產業與周邊產業鏈結南進高雄市投資意願。

五、違章轉化 綠光屋頂

高雄市約40萬棟建築物，其中有11萬餘棟有違章建築，隱藏著公共安全問題，透過法令編修，運用屋頂綠化設計及裝設太陽光電設施取代原有的鐵皮違章，變成綠光屋頂。

六、公私有屋頂 示範亮點

以公有建築物帶頭設置綠屋頂與太陽光電設施，並導入在地人文、藝術與生態發展推動在地文化、節能減碳等政策，且設置小型微氣候氣象站收集資料解析運用，統合效

益分析及研發，發揮綠光屋頂最大功能，並積極推動私有屋頂綠化使成為都市公益景觀及重要防災降溫區域示範亮點。

七、鼓勵宣導 避免違建

高雄市因為氣候因素，不少建築物搭建違章鐵皮，透過輔導團隊主動出擊為市民服務講解宣導，讓市民了解綠屋頂，對市容景觀改善亦有助益，同時推廣光電屋頂具隔熱防水的功效，且附帶經濟產值效益，降低民眾搭設違建鐵皮之機率。

八、輔導團隊 社會互助

綠屋頂部分組成造園醫生團隊，提供設計及施作上疑義等技術諮詢與解 機制，並經由社區市民組成維護團隊，互相觀摩與學習，定期辦理相關專業研習活動，拉近社區與市府間聯繫情感，完成城市花園構想。而在太陽光電部分，則成立太陽光電設施健檢義工團，由機電安全及建築安全專業人員組成之服務團隊，免費為民眾檢查設施之安全性，為居住的安全多添一份安心。

效益分析

高雄市積極創造生態綠能城市，都市設計審議案件設置屋頂綠化量為77714平方公尺，建照預審審議原則案件設置屋頂綠化量為43026平方公尺，因高雄市綠建築自治條例設置之屋頂綠化量為38619平方公尺，規範民間建築案件屋頂綠化面積合計約160000平方公尺。而從（100）年推動成效來推估，預計高雄的天空每年將持續累積超過1萬坪的空中花園及5萬坪的立體綠化設置，讓大高雄從重污染工業城將成功翻轉成綠色宜居大城。

一、公務規範 民間配合

「綠屋頂」效益自100年至103年統計

完成6處公有建築物綠屋頂示範案，綠化面積4,632平方公尺，民間申請綠屋頂案件共有213件，綠化面積65,500平方公尺，公私部門共計完成70,132平方公尺，每年一共可以減少1402.64噸的碳排放量，相當於增加近1.3座高雄都會公園的固碳量。

二、屋頂綠化 節能減碳

綠屋頂結合光電設施，形成漂浮於都市天空之小公園，對於都市叢林有效降低其尖峰高溫，據統計高雄市於夏季都會地區建築物因綠化減緩混凝土吸、放熱能，外部環境尖峰高溫可以有效下降2~3°C。

三、綠能經濟 就業佳績

高雄市設置綠屋頂的經濟效益方面，依據高市府工務統計數據顯示，民國100年高雄市建築物使用執照共核發3,360件，總棟數達5,016棟，頂樓層地板面積共計1,390,152平方公尺（約421,258.2坪）在就業人數預估方面，依據2013行政院主計總處統計民國100年工商及服務業普查初步結果顯示，營造業全年生產總額為1.42兆元，營造業全年從業員工數為50.34萬人，每人每年平均產值為282.31萬元。

當頂樓綠覆率為40%時（接近高雄市綠建築自治條例規定數值），全年綠屋頂綠化面積達168,503.28坪，全市全年綠屋頂產值約為19.74億元，每年約可創造1,048人次就業機會。綠光屋頂整合其他綠建築設備設施，並考量周遭環境及氣候之對應，即可簡易打造自宅成為綠建築；綠建築之經濟效益推估，每年其總面積約313,414坪，以預估綠建築造價約7.8萬／坪，其綠建築產值將有56億，並且其帶動的總體經濟效益有84億，創造1,998人數之就業機會。

Natural Gas



欣雄天然氣股份有限公司

ShinHsiung Natural Gas Co Ltd

安全方便・現代家庭良伴
申請手續簡便・熱誠服務



本公司免費規劃評估，意者請洽：

■ 服務電話/(07)741-6101(代表號) ■ 服務地址/鳳山市國泰路一段99號



高雄市新開發重劃區 優勢條件分析

毗鄰高雄夢時代購物中心的高雄市第65期重劃區，已於104年2月9日上午宣示開發作業完成，即將展開土地點交作業，而這也是多功能經貿園區第一個辦理土地點交的市地重劃區，意味著地主可隨即著手土地開發建設的計畫，這是多功能經貿園區開發的重要里程碑。

第65期市地重劃區範圍東起中山三路，西至中華五路及統一夢時代購物中心，北界為時代大道中心線，南與台塑前鎮廠相鄰，重劃區總面積共計9.67公頃，無償取得道路及公園等公共設施用地面積約4.19公頃，除了時代大道及周邊廣場用地優先於95年10月13日開闢完成、啟用外，此次市地重劃工程一次開闢3條15至20公尺寬、總長約500公尺的計畫道路，包括一條15米寬道路，兩條20米寬道路，以及排水箱涵、照明、交通號誌、植栽、整地等附屬設施，工程自103年5月31日開工，104年1月8日竣工，總工程經費約2,678萬元整；另外重劃後提供特質核心

專用區用地約5.48公頃，可作為亞洲新灣區貿易、金融等產業發展所需要的腹地。

第65期市地重劃區自93年6月15日就展開籌辦作業，期間經歷地主陳情異議、土壤汙染整治、重劃範圍調整等重重難關，在市府地政局、環保局、都發局及重劃區地主攜手合作下，陸續於98年11月30日完成環境影響評估作業、100年12月7日解除土壤汙染整治管制，並於102年7月19日公告重劃計畫書，正式展開重劃開發工作，這十年來的種種過程，可以說是「關關難過，關關過」，市府一向主張團隊合作，亦展現在市府推動第65期市地重劃開發的決心！而在第65期重劃開發完成後，市府團隊將督促台塑公司積極辦理第65期市地重劃區南側前鎮廠土地汙染整治工作，也會持續推動台塑前鎮廠土地的重劃作業，以全面打通第65期重劃區內這3條道路，健全鄰近道路交通路網！另外，毗鄰高雄港的第79期、第83期重劃工程也將在這兩年內展開，預期經貿園區整體環境將

呈現全新的氣象，未來高雄的產業型態也將由重汙染的傳統工業，轉型為以金融、貿易、購物休閒中心為主的新經貿產業。

臨新光碼頭的第60期市地重劃區，雖為多功能經貿園區第一個完工的市地重劃區，但是受限於台灣中油公司土壤汙染整治作業尚未完成，致使區內土地遲未點交，所以第65期市地重劃區可說是「後來居上」，土地分配結果前於103年5月14日至6月13日止公告期滿，隨著重劃工程完工，預計於今（104）年農曆年前辦理土地點交，成為高雄多功能經貿園區內第一個啟動土地點交作業的市地重劃區，也意味著地主可隨即著手土地開發建設的計畫，高雄多功能經貿園區正式邁向3D立體的開發，可望為週遭的開發加速增溫。

為加速鳳山區南成地區發展並促進土地合理利用，高雄市政府地政局特別舉辦第77期市地重劃並於103年12月22日公告土地分配結果；重劃區位於鳳山區南成地區，東至保華一、二路，西至和成路，北至鳳甲一街，南至鳳南一路、紅毛港路及家和八街。

重劃前主要土地使用現況為高爾夫球練習場、貨櫃停車場、小型工廠、牛寮舊聚落，區內缺乏完善的道路及排水系統，土地多屬低密度利用，與鄰近已開發完竣的重劃區，擁有完善公共設施、暢通交通動線，有顯著落差。重劃開發後，街廓地形方整，每筆土地皆面臨道路，對於地籍管理及建築使用將有相當大之助益。

77期重劃區總面積約34公頃，將於104年展開工程施工，市地重劃開發完成後，可提供約18公頃之建築用地，約16公頃公共設施用地，包含國中、公園、停車場、兒童遊

戲場等用地，並促進鳳山區南成地區景觀改善、增加土地利用價值、加速地方發展、提昇週邊社區居住品質。

另外，高雄市第75期重劃區於101年啟動重劃開發作業，此重劃區原係屬機關用地，重劃前部分土地作為高爾夫球練習場及貨櫃堆置場所，其餘大多為閒置土地，環境雜亂影響都市景觀及發展，市府透過變更都市計畫，規劃大面積公園、綠地等休憩場所，以促進本地區土地開發、有效利用及提供當地居民適當活動空間。

五甲地區位處原高雄市縣交界，人口非常密集但欠缺大面積公園綠地供當地居民休閒活動空間，為回應居民的需求，陳菊市長要求市府採跨局處合作模式，辦理都市計畫變更，同時利用鳳山205兵工廠區段徵收取得約2.1公頃公園用地，及推動本市第75期市地重劃區開發作業，提供緊臨區段徵收區約2.9公頃公園用地，規劃興闢共5公頃面積的五甲公園，基地橫跨鳳山區及前鎮區，「五甲公園」現已成為五甲前鎮地區最大的公園綠地及當地民眾休閒遊憩的場所，大大提升區域整體環境的居住品質。

高雄市第75期重劃區內總面積約15.9公頃，開發可建築用地面積約9.27公頃，取得公共設施用地面積約6.63公頃，並開闢區內5條共約1,600公尺的道路，通車後連接周邊主要道路，市府目前亦著手規劃開闢75期重劃區銜接鳳山205兵工廠區段徵收區之道路，往後將可直接連通至福誠高中學區，並帶動周邊地方發展及提高土地利用價值，同時再結合社區藍綠帶景觀建設，型塑優質河畔景觀住宅區。

祥傑建設少東方旺隆

重塑公司品牌

讓消費者達成居住好宅目標

高雄建築新世代的代表人物之一祥傑建設副總經理方旺隆，投入建築業大家庭的懷抱已逾15年，他從小即在父親吉隆建設董事長方吉雄耳濡目染之下，對建築與設計產生濃厚興趣，因此大學時期，毅然前往日本就讀日本工業大學建築系，深入研究日本建築規劃細節與施工法、建築美學，返台後曾在台北設計師事務所從事建築規劃、室內設計工作約2年，從基層繪圖設計做起，奠定建築與室內設計深厚基本功夫，但遭逢921震災，當時正好是高雄房市谷底時期，正歷經921衝擊房市，市場景氣相當低迷，他卻決定為高雄房市付出更多心力，選擇返鄉投入高雄建築業，二年後接下吉隆機構旗下的祥傑建設副總經理職務，也開創祥傑建設品牌重塑新里程碑。

方旺隆指出，祥傑建設公司從吉隆機構獨立經營後，營運初期備感艱辛壓力，當時高雄房市仍未擺脫921震災的低迷氣氛，但從事建築業沒有悲觀的權力，加上年輕時即在台北、高雄從事建築平面設計、繪圖，對室內設計、裝潢深入研究，並持續參與建設

公司建築案場的建築規劃設計案，在一股追求理想的心態堅持下，公司鎖定當年開發處女地的仁武八卦寮地區，陸續推出幾個透天社區案，多年來持續在高雄地區推案興建房屋且銷售順暢，終在高雄房市建立良好基礎。

方旺隆認為，祥傑建設長年持續在南部地區推案興建房屋，公司經營策略採高質感精緻化模式，但在歷經九二一震災後的房市低迷景氣後，更堅持建築安全優先理念，尤其深感日本建築規劃，對居住安全、人身安全的嚴格要求，因此公司一向對建築安全列為最重要且優先項目，早於十年前即領先同業在透天建築採用加釳鋼筋，提高鋼筋強度與應力作用，當時僅有少數豪宅大樓會採用加釳鋼筋與鋼筋續接器，祥傑建設規劃的透天住宅，也率先採用鋼絲安全玻璃，兼具美觀、安全、隔音、隔熱性能佳等優點，更顯示祥傑建設對建築安全要求高標準。

方旺隆表示，深耕透天市場且採用穩健經營策略，從小規模的精緻透天社區產品出發，堅持品質第一且不計較成本，與時俱進



將透天別墅的地坪與建坪放大，嚴格要求達到最高的施工品質與規劃水準，同時強化空間感、動線、色系、視覺美感等整合搭配，讓購屋消費者能獲得最佳居住空間品質，因此即使透天產品的售價高出區域房價行情約達二、三成，仍受到許多注重質感的客層歡迎，讓公司優質營建口碑在市場上傳開，也建立近年來公司口碑行銷的有利後盾，祥傑建設也在這種穩健經營的心態下，將產品定位層次逐漸拉高，同時持續採取高檔精緻化產品規劃模式，讓消費者能購買好宅。

考量近年來土地成本不斷墊高，建材用料水準也提升，加上購屋消費者對建築品質要求更嚴格，祥傑建設致力提升產品規劃品質，且做好產品市場區隔與設計差異化，同時不斷以建築品質把關與升等為優先目標，目前公司雖已獲得多項建築優質獎項肯定，仍持續提供住戶最迅速與完善的售後服務內容，同時在建築耐震安全、防水施工、建築節能與景觀升等各方面全力加強，並透過建材配備採購議價，維持合理營建成本卻能媲美豪宅規劃等級，讓消費者能夠以更公道的

價格，高貴而不貴的原則，達成居住好宅的目標。

方旺隆說，為讓建築耐震性能升等，除了基礎結構採用耐震設計，同時採用成本較高的鋼筋綁紮工法，更利於樑柱垂直與水平應力的耐震性提高。同時為避免一般透天產品漏水問題，住家防水施工強化，特別採用多層防水漆的施工法，面漆更採用耐熱高級防護材料，讓住戶居家生活品質可獲得更多保障，嚴謹的施工動作與工程進度拍照存檔，讓購屋者能夠瞭解當時的施工過程與細節掌握，並提供防水保固3年，與公司售後服務部門專人維修服務，讓住戶居住更安心。

由於公司規劃的透天豪墅與進行規劃中的高質感大樓產品，是以能夠讓購屋者百年傳承為目標，因此在購地時，會優先選擇直接面對公園綠地或鄰近校園的基地為優選，雖然購地成本較一般基地更高，但房屋興建完成後，卻利於提升居住品質與賞景機能，這也是祥傑建設深耕高雄房市的主要方向。

澍陽建設千金陳怡廷

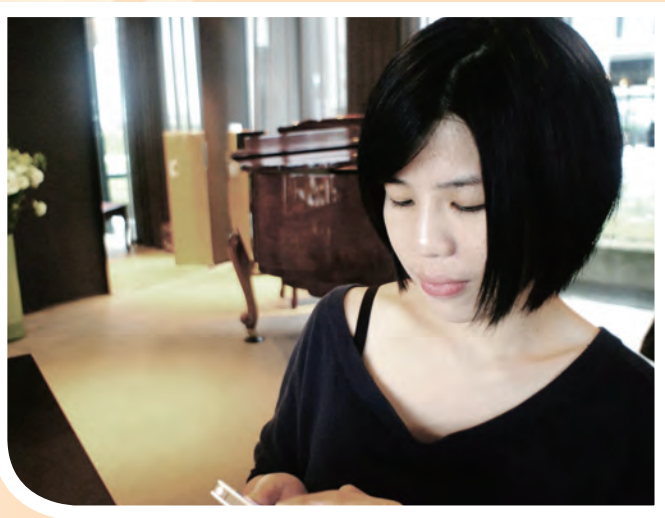
以使用者角度為出發點 進行建築規劃設計

澍陽建設在南部地區推案興建房屋深耕北高雄，在岡山地區持續規劃透天豪墅，創下優質營建口碑，也因地緣關係，深受台南透天房市嚴格要求建築品質影響，因此在董事長陳俊宇的領導下，公司經營策略堅持採高質感與精緻化模式，更採用穩健經營策略，從小規模的精緻透天社區產品出發，堅持品質第一且不計較成本花費，同時將透天別墅的地坪與建坪放大，嚴格要求達到最高的施工品質與規劃水準，讓購屋者能獲得最佳居住空間品質，因此即使透天產品的售價高出區域房價行情達二、三成以上，仍受到許多注重質感的多金客層歡迎，讓公司優質營建口碑在市場上創下高知名度，也建立近年來公司口碑行銷的有利後盾，澍陽建設也在這種穩健經營的心態下，將產品定位層次拉高至豪墅位階，同時持續採取高檔精緻化產品規劃模式，讓消費者能購買到百年傳家的優質好宅。

澍陽建設經理陳怡廷，也是陳董的女兒，從小即在父親的薰陶下，對生活美學、建築美感、建築規劃產生好感，雖然大學時期因勇於嘗試與求取新知的個性，選擇就讀

運動休閒系所，卻也對企業管理、會計、統計、心理學、社會學等學科知識頗有涉獵與研讀，陳怡廷畢業後，考量父親年事漸高，毅然選擇回到父親身旁幫忙，也正式踏入建築行業，運用大學時期的深厚知識理論基礎，從建設公司基層做起，包括後勤管理、建築設計規劃、現場行銷、客戶售後服務等各領域，她甚至為了瞭解建築規劃設計與實際施工圖的差異性，不拘泥於傳統對女孩子的刻板印象，親自前往各工地現場比對圖面，並且向工地主任、包商、工人討教，深入瞭解施工細節，展現巾幗不讓鬚眉的氣魄，成為高雄建築新世代潛力十足的新星。

陳怡廷指出，由於近年來土地成本不斷墊高，建材配備等級也持續向上提升，同時購屋消費者對建築品質要求更嚴格，因此必須朝提升產品規劃品質方面努力，且做好產品市場區隔與設計差異化，並不斷以建築品質把關與升等為優先考量，目前公司持續提供住戶最迅速與完善的售後服務內容，同時在建築耐震安全、防水施工、建築節能與景觀升等各方面全力加強，並透過建材配備採購議價，在維持合理營建成本的情況下，願



意引進更多新建材與新式施工法，甚至延請台南建築師，展現創意與規劃新思維，讓透天豪宅規劃內容持續升級，也讓消費者能夠以更公道的售價，高貴而不貴的原則，達成居住好宅的人生理想。

雖然公司規模小而美，但人性、活力、美感、負責等公司經營理念與企業文化，因此建築規劃的前導作業時，即以客戶居住需要為出發點，做為設計規劃考量重點，也由於公司同仁與經營團隊，在建築設計、營造施工相當專精，對於建築結構強化、建材浪費減少都有正面助益，也讓客戶降低不必要的困擾。

陳怡廷表示，個人對於建築業的發展，一向認為建設公司應以實在、合理的規劃方向，並以使用者角度為出發點，而非設計者、施工者或經營者的角度，進行建築規劃設計，同時採取SOP標準化作業模式，提高效率、減少不必要浪費、符合綠建築節能減碳世界潮流，更利於規劃出符合住戶實際需要的房屋，能夠居住安心、舒適，即是理想好宅。

為了達到這種目標，澍陽建設經營採取蓋自家要住的房子般心態，加強與客戶之間

的深度互動，並堅持以建築品質把關與升等為優先目標，採取服務導向，甚至也視情況將保固時程延長，除了防水保固三年之外，即使超過十年以上的購屋客戶有維修需求，也會讓客戶滿足公司提供的服務，但這也只是提升建築品質的中間過程，公司也不就此滿足，仍持續提供住戶最迅速與完善的售後服務內容，同時在建築耐震安全、防水施工、社區安全維護、建築節能與景觀升等各方面全力加強，維持合理營建成本卻能媲美高級住宅規劃等級，讓消費者能夠購得合理價格好宅，也期許公司能夠經營更上層樓，在高雄房市持續努力打拼與開花結果。

陳怡廷說，公司對建築規劃水平升等的努力方向，也會針對區域特性、基地條件與目標客層不同品味，採取因地制宜規劃策略，除了將建築外觀融入區域地形、地貌，創造出更美的天際線與立面變化，同時將室內空間使用機能強化，包括自然採光、通風、節能與使用便利等，持續導入綠建築、健康住宅甚至智慧住宅等規劃方向，讓消費者能獲得更佳居住空間品質，也期待創造建築業更美好未來。

建築從業者於土地開發 購地階段專業分工與實務作業

◎土地開發專業講師 王英欽

土地開發是建設公司的本業^(附1)，土地則是土地開發最重要的資源。建設公司決定以何價位？何種開發模式？取得哪一宗土地？此購地的決策是整個土地開發作業最關鍵的階段，所謂「買對地就贏一半」，就是因為土地條件與購地成本是土地開發成敗的關鍵。

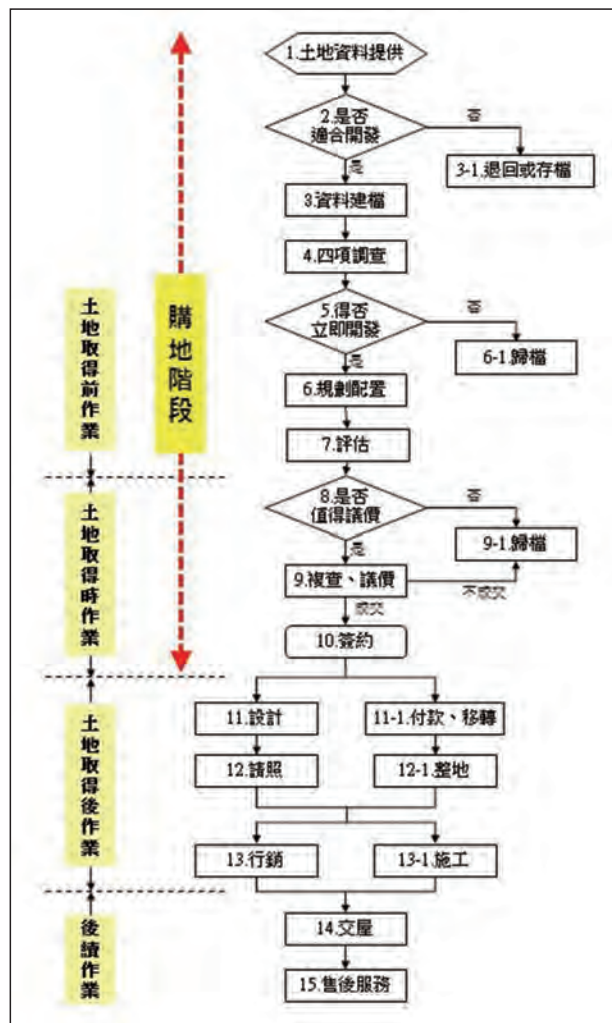
由於國內土地資源有限，加上競爭者眾，在此先搶先贏的購地階段，一般建設公司常將部份作業委由建築師（查法規、規畫配置）、代書（查產權）、代銷（抓產品、訂售價）、仲介（篩選提供土地資料）……等土地開發團隊代為處理。藉著專業分工，縮短作業時間，公司再予整合並評估，作最後的購地決策，以搶得先機。

因此建設公司應有健全的土地開發作業制度，除能有效執行公司自行處理的作業外，並能整合專業團隊的作業，發揮總體戰能力。至於建築師等協力夥伴，則應洞悉業主購地決策，並於此購地階段作業中，展現自身專業價值，與業主充分配合協調，以爭取合作的機會，拓展業務來源。

本文即摘要解析土地開發於購地階段的各項實務作業，當業主的建設公司與各協力夥伴的關係及如何分工互動。並引薦隨手可得的網路資源，藉以快速搜尋現行法規、下載即時的地政、市調……等土開資料。如何善用excel運算功能，發揮電腦作業能力，得以因應條件變化，即時調整、同步應變，期能提高效益，共創佳績，共享成就！

建設公司於購地階段的作業，主要從篩選取得的土地資料，經四項調查作業，到產品定位、規劃配置與評估，最後議價完成土地簽約、移轉過戶等一貫作業，概可歸納為篩選、調查、評估與簽約四個階段^(附2)。此項作業期間，各建築從業者的專業分工與業

【附1：建設公司土地開發作業流程表】



主的整合作業，摘要說明如下：

一、篩選階段：初步篩選適合公司開發條件的土地資料

針對土地資料，開發業者應於接圖時先行解讀地籍圖，並依公司需求，就下列土地條件先行篩選：

- ◆**區位**：基地座落（縣市鄉鎮、及其區位）是否符合業主投資區位的要求？
- ◆**面積**：標的面積是否符合公司慣推的案場規模的標準？
- ◆**坵形**：基地方正者易配置，接受度高。反之狹長或零碎曲折者，則常被剔除。
- ◆**分區**：除傳統的住宅區、商業區外，其他分區則更應於後續調查作業，確認其用途管制，是否確合公司產品定位的需求。

- ◆**建築線**：剔除明顯未臨接建築線者，不易研判者於後續調查確認後再行選篩。
- ◆**鄰避設施**：鄰近風水區等大目標理應避免，廟堂等小目標則待現地勘查後研判。
- ◆**購屋忌諱**：從地籍（或都計）圖即可研判的路沖，或後續現地勘查可查知的巷道沖、厝角、壁刀……等購屋忌諱，輕則影響地價，重則影響購地意願而被淘汰。

上述篩選的標準因業主而異，土地仲介者應瞭解不同業主的需求，並事先篩選提供適合的資料，以滿足業主的需求，提高仲介的績效。而經此初步篩選，淘汰明顯不符公司需求的標的後，建設公司便將優先處理的標的，依購地階段的作業流程，進入後續的調查作業。

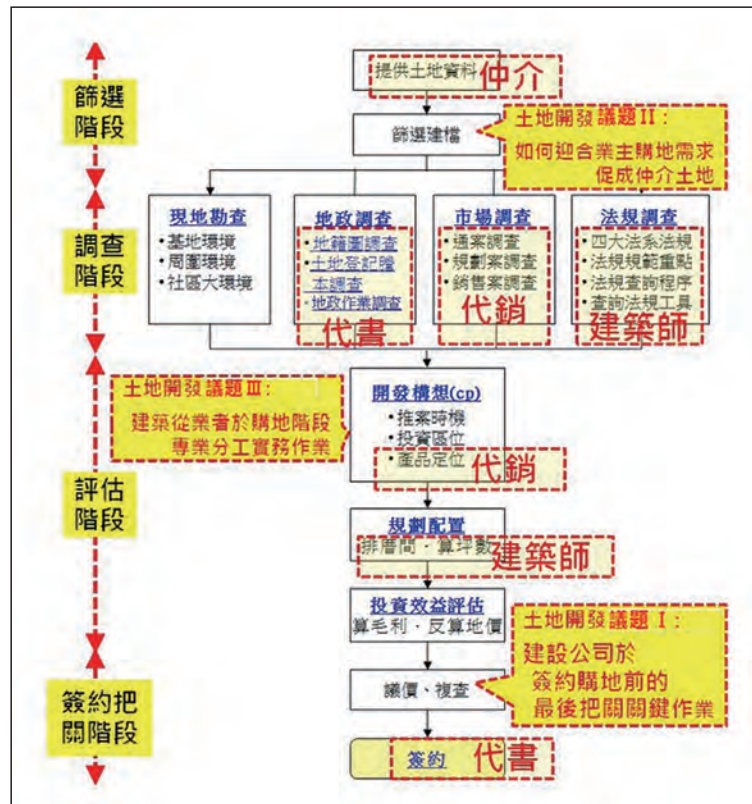
二、調查階段：經看現場、查產權、跑市調與查法規，精選值得繼續評估作業的標的

本階段作業主要針對前述初步篩選符合公司購地初步條件的標的，進行下列各項調查作業。除確定該土地得否立即開發外，並詳查其他攸關土地開發的相關事項。證實確定符合公司購地的需求後，精選其中條件較佳者，再繼續後續投資評估階段。

1. **現地勘查**：勘查基地現地條件與周遭環境，進一步釐清下列影響公司購地意願的土地現況，並評估是否值得繼續後續作業或應予淘汰：

- ◆**出入道路**：基地所鄰接道路的種類與產權歸屬，有無路權問題？如何處理？
- ◆**地上物**：基地有何地上物？是否被佔用？如何排除？有何補償費？

【附2：建設公司購地階段作業流程表】



- ◆自然因素：有無影響開發的地形、地貌因素？如何處理？額外成本為何？
- ◆周遭環境：有無不利開發的因素？其對售價、配置，甚或購地意願的影響。
- ◆特殊現況：尤其針對老舊部落、現有廠房與社區型公設未闢三種現況的土地，須進一步於後續地政、法規調查時，詳查有無禁限建規定。
- 2. **地政調查**：針對地籍圖、土地登記謄本等土地基本資料及地政作業的調查，以釐清基地的建築線、產權與地政作業因素，及其對購地意願的影響。
- ◆建築線覆核：針對初步篩選時不易研判建築線的地籍圖，藉由申請分區證明、建築線指示等方式，釐清基地是否畸零？得否請照？以確認規畫範圍與面積。
- ◆產權調查：詳查土地登記簿中有何影響未來產權移轉的登記（及未登記）事項，據以與賣方議妥解決方式，確保產權能順利、乾淨的移轉。
- ◆地政作業：查詢基地與市地重劃、徵收或區段徵收的關係，確定已完成該等地政作業。至於非重劃區或未經區段徵收的土地，則需確認未來不受該等地政作業的影響，以確保能如期（無禁限建規定）、如數（面積不縮水）開發。
- 3. **市場調查**：調查與基地同時段、同地段、條件類同的已推個案，於市場上的反應，並比較其與基地條件的差異，作為基地產品定位與價位擬議的參考。
- ◆產品定位：藉由市場調查，並綜合基地適用法規、基地條件與公司理念，擬定基地的產品定位，作為規畫配置（排厝間）的依據。
- ◆價位擬議：研判市場調查的行情價，並以基地的條件，產品定位的等級為對比，據以擬定基地經規畫後的產品的適當對應價位，作為投資效益評估的依據。
- 4. **法規調查**：確認基地的適用法規，釐清該等法規對土地開發與建築使用的規定，及其對購地意願與規畫配置的影響。
- ◆針對土地：有無禁、限建等開發限制，得否立即開發或尚須養地。
- ◆針對建築：用途管制、強度管制、建築管理與他項規定等主要規定，對購地意願與規畫配置（算坪數）進而對土地議價的影響。

建設公司購地都要經上述各項調查作業詳查，進一步確定產權能順利、乾淨的移轉、得規劃公司定位的產品、能依公司進度推案……等要件。而代書、代銷、建築師都在此過程中所提供的專業服務，不僅影響業主的購地意願，更直接影響土地議價。因此，業主自應建置完整的作業制度，以整合開發團隊的作業；而團隊成員也應發揮專業價值，彼此分工合作，才能確保決策正確！

三、評估階段：評估購地可行性與出價依據

經調查階段確定標的符合公司開發需求後，進一步依公司的產品定位進行規劃配置作業，據以檢討配置圖、求得本案售坪。進而評估本案開發的毛利，並依公司要求的獲利反算地價，做為出價的參考。

1. **規劃配置**：依基地適用法規與產品定位排厝間、算坪數，供投資效益評估之用。

◆**排厝間**：由建築規劃專業人員依基地適用法規與產品定位，繪製配置圖；業主則配合一起 study，調整圖面，除應符合理想配置應有的環境配合、用途區隔、結構系統……等要件外，也力求貼近市場的需求。

◆**算坪數**：規畫者依配置圖算出本案可售面積與成本建坪，供業主評估購地的可行性。除基地的基準、免計等可建面積外，也要善用獎勵、容移與其他允增面積（附3），以充分發揮基地的最大利用強度，創造業主出價的競爭力。

【附3：法規、建照、銷售與權狀面積關係表】

銷售面積		銷售合約面積							銷售面積	
		室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	停車位		
土地最大利用強度	法規允建面積								建照面積	
	基準 FA	○		△	△	◇			地面以上各層樓地板面積	
	獎勵	○		△	△	◇				
	△ FA	○		△	△	◇				
	容移	○		△	△	◇				
	其他 FA	○		△	△	◇				
	各地專屬	○		△	△	◇				
	梯廳			○	△					
	樓上層				○					
	地上			○	△					
	機電				○					
	樓上層				○					
	免計 FA	○						○	地下室面積	
	（地面）停車空間								屋突面積	
	騎樓	○							陽台面積	
	地下室	◇		○				○	（雨遮等）面積	
法規允建面積		（主）建物 共同使用 附屬建物 車位							建照面積	
權狀面積		建物所有權狀面積							權狀面積	

2. **投資效益評估**：先依賣方土地的開價，估算本案開發的毛利；再依公司要求的獲利，反算出對應的地價，據以向賣方出價。

◆**算毛利**：依算坪數求出的可售面積與成本建坪、各類產品的價位擬議，與公司預估的營建造價，由**毛利＝收益（總可售金額）－成本（土地＋營建＋其他）**，算出本案的毛利與毛利率。

◆**出地價**：再依公司要求（相對於總成本、投資成本或總可售）的毛利率，由**地價＝收益（總可售金額）－公司要求毛利－成本（營建＋其他）**，反算出地價，做為向賣方出價的參考。

此評估作業決定該出價多少？是購地階段業主最關心的關鍵作業。規劃者自應展現專業價值，除協助業主購得土地，且確保其購地成本得以兼顧未來推案的競爭力！

四、簽約階段：簽約前的議價、把關作業及擬定契約書等簽約過戶作業

於此購地階段最後的議價期間，業主除應備妥後續簽約細節外，也應請協力夥伴再度覆核，確保作業無誤。並應善用網路資源（附4）與電腦（附5），覆核，以因應條件變化，即時調整同步應變，力求決策正確！

總之，土地開發於購地階段的實務作業，各建築從業者的專業分工，概如上所述。而取得土地是建設公司的首要工作，同時也是建築師等協力夥伴的重要業務來源。若能互相配合對方的需求，融入協調作業，彼此相輔相成，自可激發加乘的效益，加速達成共同的購地目標，共創佳績，共享成就！

買對地就贏一半，產品規劃得宜，就更是勝券在握！

【附4：土地開發相關作業搜尋網址與途徑彙整摘要檢表】

查詢項目	網址（入口網站）+ 搜尋途徑
以地號查詢地籍圖	地籍圖資便民服務系統：進入系統／點選地籍並鍵入地段地號 http://easvmap.land.moi.gov.tw/K02Web/index.jsp
以地號查詢地籍圖、土地建物登記謄本……等	Hinet地政服務網：電傳資訊系統：點選縣市／多目標地籍圖：光特／進入系統／鍵入用戶識別碼與密碼／點選行政區／鍵入地段地號＋選擇查詢項目 http://land.hinet.net/information.asp
查詢中央法規	全國法規資料庫：依法規類別點選（參考土地開發專業部落格） http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawClassList.aspx
查詢六都自訂地方法規（如：容移……等）	土地開發專業部落格：第19單元（上網查法規）／第三部分（彙整摘要表）／依所欲查詢的法規點選其專屬的入口網站＋依要徑逐步點選查詢 http://blog.xuite.net/wyc813/blog
以地號查詢基地屬何都計區及查閱都計書	土地開發專業部落格：第19單元（上網查法規）／第二部分／依基地所屬六都（北、北、桃、中、南、高）查詢圖示步驟鍵入基地地號逐步作業 http://blog.xuite.net/wyc813/blog
以定位查詢基地為都市土地或非都市土地（及編定）	區域計畫非都市使用分區圖：點選基地縣市並放大地圖／點出路網與鄉鎮界／於地圖基地大致位置點一下／顯示基地位於都市計畫區或非都編定 http://gemvg.com/www/nationalPlan/regionplan.htm

【附5：投資效益評估表部分(大樓案)】

	A	Q	R	S	T	U
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						

	A	Q	R	S	T
1					
2					check
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					

	A	Q	R	S	T	U
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						

法規與法律

修正「高雄市政府工務局建築物工程造價及調整原則」，並自104年1月12日生效。

依據：高雄市政府104.1.16高市府工建字第10430289800號函辦理。

構 造 類 別		單 位	單 價
	建築物總樓層數		
鋼筋混凝土或鋼骨 鋼筋混凝土、鋼骨 結構造	一至五層建築物	平方公尺	五千七百二十元
	六至九層建築物	平方公尺	七千二百六十元
	十至十二層建築物	平方公尺	八千八百八十元
鋼筋混凝土結構造	十三層至十六層建築物	平方公尺	九千二百二十元
	十七層以上建築物	平方公尺	九千八百元
鋼骨鋼筋混 凝土結構造	十三層至十六層建築物	平方公尺	九千三百四十元
	十七層至三十層建築物	平方公尺	九千九百二十元
	三十一層以上建築物	平方公尺	一萬二千元
鋼骨結構造	十三層至十六層建築物	平方公尺	一萬零三百八十元
	十七層至三十層建築物	平方公尺	一萬一千六百五十元
	三十一層以上建築物	平方公尺	一萬四千元
鋼筋混凝土加強磚造		平方公尺	四千三百八十元
磚造、木造、石造		平方公尺	三千一百一十元
鋼 鐵 造		平方公尺	四千三百八十元
圍 牆		公 尺	一千六百一十元
附註：一、本工程造價標準係為本府工務局收取建照規費及罰款之核算依據，其內容不包括水電及建築設備。			
二、本表未列之工程項目，以實際施工所需之工程費用為準。			

修正「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」。

第一條 本辦法依高雄市建築管理自治條例第五十三條第二項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為本府工務局。

第三條 建築工程施工損壞鄰房而有建築法第五十八條所列情事者，主管機關應書面通知監造人、起造人及承造人立即停工並採取加強鄰房保護措施。

停工期間監造人、起造人及承造人應維護工地之穩定安全；如有鄰房損壞擴大之虞者，主管機關得命監造人、起造人及承造人限期完成基礎及地下層工程。

第四條 依前條第一項規定停工之建築工程，經監造人會同承造人之專任工程人員共同出具安全報告書及維護鄰房安全措施檢討及執行報告予主管機關核定後，始得復工。

前項建築工程損壞之鄰房經主管機關認有應予拆除之急迫危險者，應先由起造人及承造人與受損戶完成協議並拆除危險房屋，始得依前項規定辦理復工；未能達成協議者，由起造人或承造人依其委託鑑定機構鑑定鄰房拆除重建費用再加二成之金額，以受損戶名義提存予法院者，亦同。

主管機關得委託鑑定機構鑑定第一項報告書，其費用由起造人及承造人共同負擔。

第五條 起造人或承造人未依前條規定辦理復工，主管機關為避免公共危險情事擴大，得按施工進度對建築工程為下列之處置：

一、地下層施工階段：依行政執行法第三十六條規定限期命起造人及承造人回填整復建築工程地下層。

二、地上層施工階段：依建築法第五十八條規定限期命起造人及承造人拆除地上層危險建築物。

第六條 建築工程施工損壞鄰房，經主管機關勘查無建築法第五十八條所定情事者，得通知監造人、起造人及承造人勘查損害情形，並得命監造人、起造人及承造人先行採行保護鄰房安全之有效措施。

監造人應於收受前項通知之日起七日內送安全報告書予主管機關備查。

第七條 建築工程施工損壞鄰房時，起造人及承造人應主動與受損戶協調修復及賠償事宜，爭議雙方並得申請主管機關調處或當地調解委員會調解。

前項情形經調解委員會調解者，起造人應將調解結果報請主管機關備查。

第八條 爭議雙方得合意委託鑑定機構鑑定損壞情形或鑑估修復費用；雙方無法合意選定鑑定機構時，主管機關得依申請或依職權指定之。

前項鑑定或鑑估費用，由起造人或承造人負擔。

第九條 建築工程施工損壞鄰房者，主管機關應不予核發與該工程有關之使用執照。但有下列情形之一者，不在此限：

一、經主管機關調處二次不成，而由起造人或承造人以受損戶名義依鑑定報告提存損壞鄰房鑑估修復費用再加二成之金額予法院。



二、取得爭議雙方和解書或調解書。

三、起造人或承造人委託鑑定機構鑑定或鑑估，受損戶經鑑定機構通知三次仍拒絕配合辦理且受損房屋未危害公共安全。

前項第三款情形，起造人、承造人或監造人應檢附鑑定機構通知三次之證明文件及受損房屋未危害公共安全之報告書報請主管機關備查。

第十條 建築工程施工損壞鄰房事件，有下列情形之一者，不適用本辦法之調處程序：

一、受損鄰房位於開挖深度二倍範圍以外。但經受損戶委託第八條規定鑑定機構鑑定確因建築工程施工造成損壞，並在建築結構體頂層完成前提出協調者，不在此限。

二、建築工程結構體頂層完成。

三、開工前鄰房拒絕配合起造人或承造人委託鑑定單位辦理鄰房現況調查。

前項情形，起造人、承造人或監造人得於建築工程完竣後，依法申領使用執照，不適用前條規定。

第十一條 本辦法所稱之鑑定機構，指下列機構之一：

一、建築師公會。

二、土木技師公會。

三、結構技師公會。

四、大地技師公會。

五、經教育部立案，設有土木、營建、建築相關科系研究所或附設學術單位之學術研究機構。

前項鑑定機構之鑑定報告，應以公會或學校名義為之。

第十二條 本辦法自發布日施行。

檢送採用「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」同時需經「高雄市都市設計審議」之申請案件審查方式之協商會議紀錄。

依據：高雄市政府工務局103年12月7日高市工務建字第10339941700號開會通知單辦理。

結論：(1)採用「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」之申請案件，其規模倘屬「高雄市都市設計審議」委員會審議範圍，由都市發展局召開聯席會議審查。

(2)採用「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」之申請案件，其規模倘屬「高雄市都市設計審議」委員會授權幹事會審議範圍，由工務局召開建造執照預審會議審查，並請都市發展局指派都審幹事出席聯席審查。

(3)採用「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」辦理變更設計之案件，依「高雄市都市設計審議許可案件變更設計作業要點」檢討得以免再提都市設計審議者，倘變更內容無涉及原審定書決議事項者，由工務局召開建造執照預審會議審查。

何謂娛樂稅

◎高雄市東區稅捐處提供

問 什麼是娛樂稅？

答：娛樂稅係就特定娛樂場所、娛樂設施及娛樂活動按所收門票價格或收費額課徵，屬特種銷售稅，又因其課徵之時機稍縱即逝，具有機會稅的性質。

問 娛樂稅由什麼人繳納？

答：娛樂稅與其他稅最大的不同在於納稅義務人是出價娛樂的人，但是由提供娛樂場所、娛樂設施或娛樂活動的業者或舉辦人代徵。

問 娛樂稅之課徵範圍為何？

答：(1)凡下列各種娛樂場所、娛樂設施或娛樂活動，均就其所收票價或收費額徵收娛樂稅：

- ①電影。
- ②職業性歌唱、說書、舞蹈、馬戲、魔術、技藝表演及夜總會之各種表演。
- ③戲劇、音樂演奏及非職業性歌唱、舞蹈等表演。
- ④各種競技比賽。
- ⑤舞廳或舞場。
- ⑥高爾夫球場、練習場。
- ⑦其他提供娛樂設施供人娛樂者（如：機動遊藝、機動遊艇、電動玩具、電子遊戲機、網路電腦遊戲、卡拉OK、KTV、MTV、動力飛行器、水舞、氣墊船、賽車場、人工海浪、漂漂河、漆彈射擊場、電動彈珠台、抓娃娃機、電動搖搖馬、電動搖搖車等其他具有娛樂性質之設施）。

(2)前項各種娛樂場所、娛樂設施或娛樂活動不售票券，另以其他飲料品或娛樂設施供應娛樂人者，按其收費額課徵娛樂稅。

問 娛樂稅的免徵範圍有那些？

答：(1)教育、文化、公益、慈善機關、團體，合於民法總則公益社團或財團之組織，或依其他關係法令經向主管機關登記或立案者，所舉辦之各種娛樂，其全部收入作為本事業之用者，免徵娛樂稅。

(2)以全部收入，減除必要開支外，作為救災或勞軍用之各種娛樂，免徵娛樂稅。但准予減除之必要開支，最高不得超過全部收入之20%。

(3)機關、團體、公私事業或學校及其他組織，對內舉辦之臨時性文康活動，不以任何方式收取費用者，免徵娛樂稅。

(4)文化藝術事業所舉辦之文化藝術活動，經文化部認可，符合文化藝術活動減免範圍之娛樂活動，減半課徵娛樂稅。

問 學生團體於校內辦理收費之娛樂活動，應否報繳娛樂稅？

答：學生團體於校園內舉辦之電影欣賞、演唱會或舞會，如有售票或收取費用者，應於舉辦前向主管地方稅稽徵機關辦理登記及徵免娛樂稅手續。惟學校核准設立之學生團體，經學校同意以校內員生為對象舉辦之電影欣賞、演唱會及舞會等臨時性文康活動，並經學校證明其全部收入作為該學生團體之用者，得比照娛樂稅法第4條第1項第1款規定免徵娛樂稅。

問 臨時舉辦之娛樂活動，應如何辦理登記及娛樂稅徵免手續？

答：(1)臨時舉辦娛樂活動對外售票、收取費用者，營業人（代徵人）或演出人應於演出前向轄區地方稅稽徵機關申辦票券驗印、納稅保證及娛樂稅徵免手續，於演出結束10日內申報演出收入及繳銷剩餘票券，由主管地方稅稽徵機關填發繳款書通知繳納娛樂稅。

(2)臨時舉辦之娛樂活動不收取費用者，免徵娛樂稅，但仍應向轄區地方稅稽徵機關報備。

問 如期或逾期繳納娛樂稅，是否有相關獎懲規定？

答：(1)娛樂稅代徵人依法代徵並如期繳納稅款者，主管稽徵機關應按其代徵稅款額給予1%之獎勵金。該項獎勵金，由代徵人於每次繳納稅款時依規定手續扣領。

(2)娛樂稅代徵人逾期繳納代徵之娛樂稅應加徵滯納金，每逾2日按滯納數額加徵1%滯納金；並不得扣領代徵獎勵金；逾30日仍未繳納者，移送強制執。

問 娛樂稅代徵人報繳代徵稅款期限之規定為何？

答：(1)自動報繳－娛樂稅代徵人每月代徵之稅款，應於次月10日前填具自動報繳繳款書申報繳納。

(2)查定課徵－經營方式特殊或營業規模狹小，經地方稅稽徵機關查定課徵者，由地方稅稽徵機關按月填發繳款書，於次月10日前繳納。臨時舉辦之有價娛樂活動，轄區地方稅稽徵機關應每5天核算代徵稅款1次，並填發繳款書，於送達後10日內繳納。

問 娛樂稅代徵人未於開業前辦理代徵娛樂稅手續，有何處罰？

答：娛樂稅代徵人，未於開業、遷移、改業、變更、改組、合併、轉讓及歇業時，向主管稽徵機關辦理登記及代徵娛樂稅手續者，處新臺幣15,000元以上150,000元以下罰鍰。

問 娛樂稅網際網路自動報繳及臨時公演帳號如何申請？

答：(1)申報人利用網際網路辦理申報前，應先進入地方稅網路申報作業系統申請帳號登錄，並於傳輸成功後七日內，檢附下列文件送主管稽徵機關審核；逾期末辦理者，由系統逕予註銷其登錄資料；變更時亦同：

①申請以電子身分證辦理網路申報者：應檢附申請書及自然人憑證或工商憑證影本；如係受託代為辦理網路申報，另檢附委託書正本及身分證件影本。

②申請以使用者帳號及密碼辦理網路申報者：應檢附申請書；如係受託代為辦理網路申報，另檢附委託書正本及身分證影本。

(2)主管稽徵機關於收件審核後，以電子郵件或書面通知申報人；以使用者帳號及密碼辦理網路申報者，接獲核准通知後，應即進入地方稅網路申報作業系統更新密碼。

(3)經主管稽徵機關核准以網際網路辦理娛樂稅自動報繳申報者，如有連續三期未採網路申報之情形，系統即逕予註銷其帳號；申報人如欲再採網路申報者，應重新申請帳號。

當前高雄房市的應對進退

◎米多司廣告協理 蔡宸祐

政策打房進入最後高潮

台灣房市進入戰國時期，客戶成了眾家建商搶奪的必爭之資源，賣一戶客戶就少一組，誰掌握客源誰就是這一波市場交易量萎縮的贏家。形成這個全面的戰場，最主要的關鍵原因無非就是政策一連串的打房，這包含了：奢侈稅、實價登錄、調高公告現值、嚴查紅單交易、短期交易房屋實價課稅、限制購買戶數及貸款成數、限縮土建融資、調高路段率、調高標準造價、課徵豪宅稅等一顆接著一顆的空襲炸彈。眼下，逼得建商在建案去化不再敢一味躁進，漸漸採取守勢；部份豪宅或類豪宅個案，影響最為深重，未售完者只好想辦法出清餘屋，預推者則暫停公開或變更設計縮小坪數再賣；自住型產品重心則完全以控制坪數的首購型少房數的規劃來上市搶客。而投資客方面為政策主打對象，不論是稅的加重還是融資的額度成數皆受到嚴厲的監管，退場似乎是投資客當前的必要手段，只是退場產生的連動效應大小，尚待後市觀察。

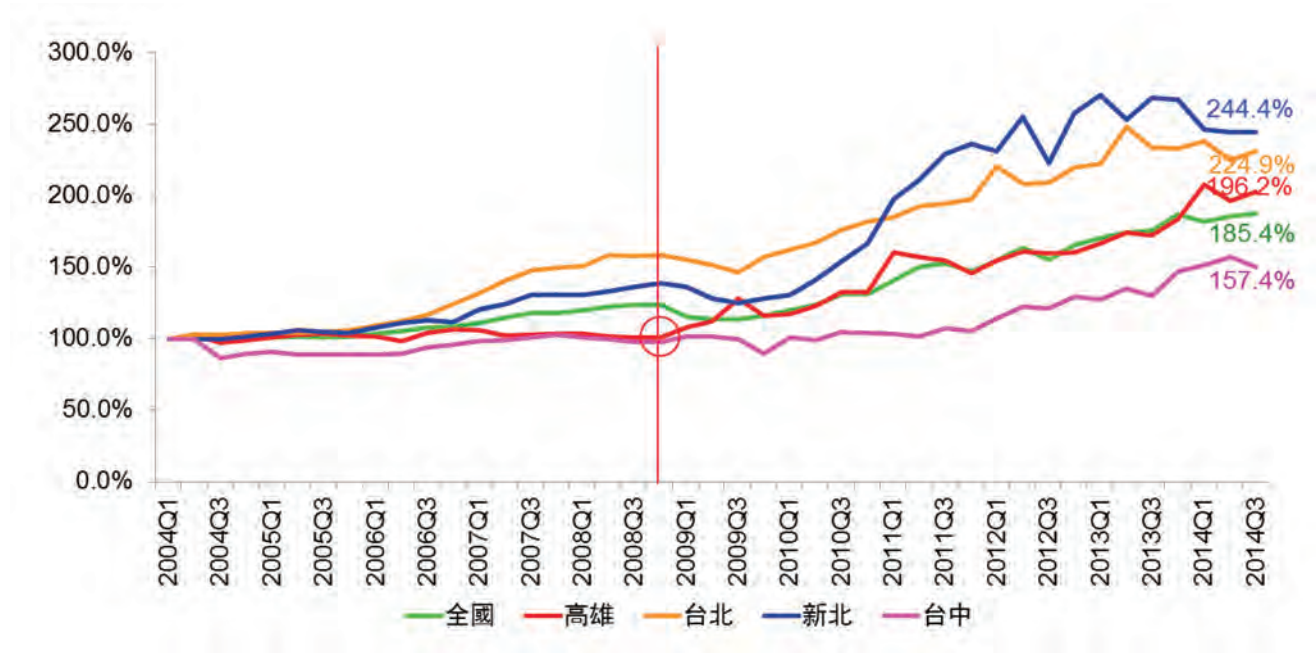
房地合一從整體局勢來看，可說是打房的最後殺手鐮，原本令有屋者心驚膽顫的最高45%稅額，且可能併入個人年度綜所稅，在近期的版本則改為17%最高稅率，且長期持有最高可減徵80%，再加上停徵奢侈稅，這讓整體房市的確鬆了一口氣。不過仍有未解的題目是：其一房地合一的不確定性依舊存在（因為法案內容及實施日期未定）；其二是目前法案討論的重點都在交易稅，而持有稅的部份似乎對有房子的人還是十分不友善，像是所謂豪宅稅、屯房稅、調高標準單價及現值以及已長期持有的人其計算的基準日期和價格如何訂定，都還是未知數。

不確定性成了觀望好藉口

政策的不確定性確實對現今的房市產生了極重大的影響，使得觀望成了購屋客的共識，再加上眾學者、名嘴火上加油的於媒體上看空市場，首當其衝便是投資客退出房市。以表一國泰房地產指數所累計的可成交價漲跌幅統計來看，高雄市房價的起漲點恰恰好位於2008年的金融海嘯當時，隔一年2009年台灣則實施了遺贈稅調降至10%，此一政策讓海外大量的台商資金回流。事實上，這批回流的資金正好為房市增添大量柴火，進一步讓更多的人注意到房市的可投資性，投資客變成為此波房市推升的主力。基於此，整體房價看回不回扶搖直上，才導致後續一連串的打房政策。

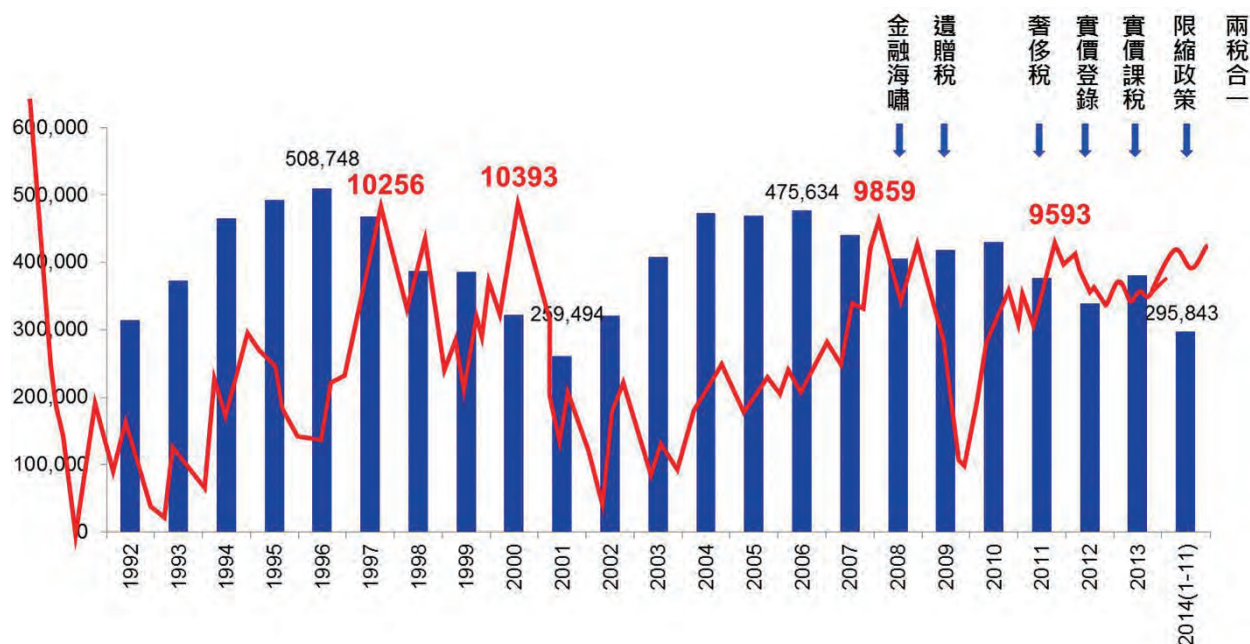


表一 國泰房地產指數可能成交價漲跌幅統計



投資客退場自然讓房價漲升速度趨緩，房地合一則是最後的空頭大殺手，暫且可認定若房地合一法令三讀後，台灣房市應該可將之視為最後的利空出盡，市場重回正常的軌道應該是可以期待的。怎麼說呢？表二為房市及股市的合併走勢圖，圖的左邊1992~2001年，其中1996年買賣移轉件數出現相對高點50萬多戶，股市則在後一年(1997)出現相對高點10256點，此時房市交易量逐年量縮，並於股市出現第二次高點10393點時的後一年，買賣移轉件數出現了相對低點25萬9千多戶。而圖的右邊2006年買賣件數達相對高點47萬多戶，後一年2007股市高點達9859點，此後買賣移轉件數逐年量縮回檔。如今股市似乎準備向萬點挑戰，極有可能於上半年再創萬點高點，依此類推，房市於今年或是明年出現相對低點的可能性大增，所以短線（近1-2年）房市依然不會樂觀，但中長線極可能於明年或是後年出現落底反彈的機率將因此浮現。

表二 股房雙市23年走勢圖



當前市場局勢：八個變的市場

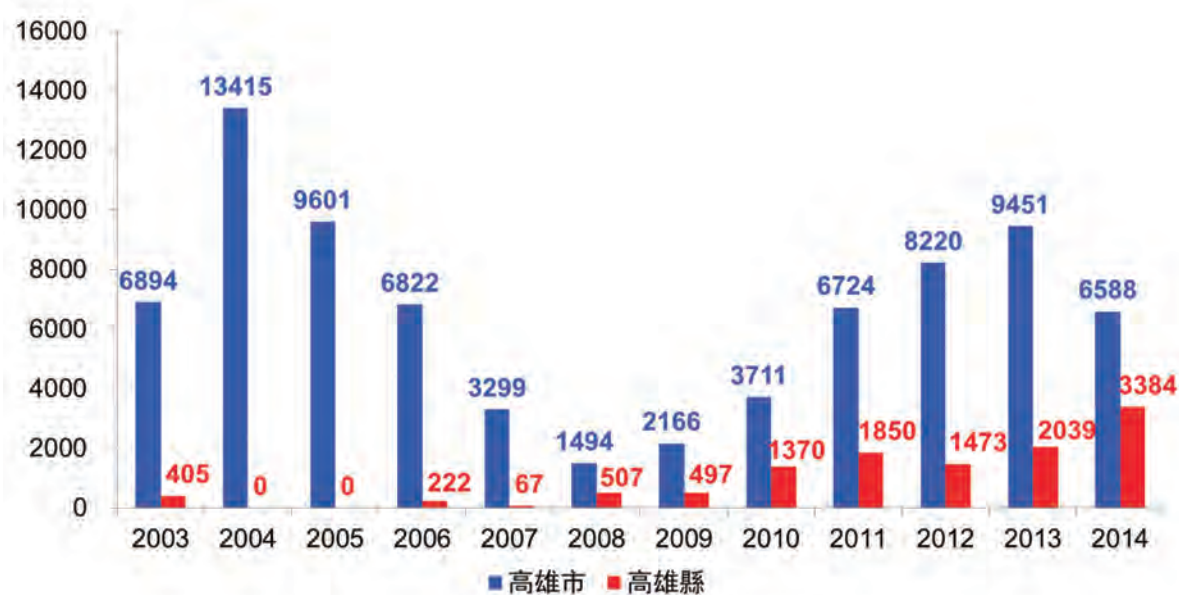
歸納高雄房市2014~2015這2年的市場有下列主要現象，簡稱為八個變的市場：

- | | |
|-----------|-----------|
| 變一、政策打房變狠 | 變二、投資客變心 |
| 變三、大坪數變冷 | 變四、自住客變夯 |
| 變五、首購產品變多 | 變六、房價漲速變慢 |
| 變七、推案區域變遷 | 變八、推案規模變小 |

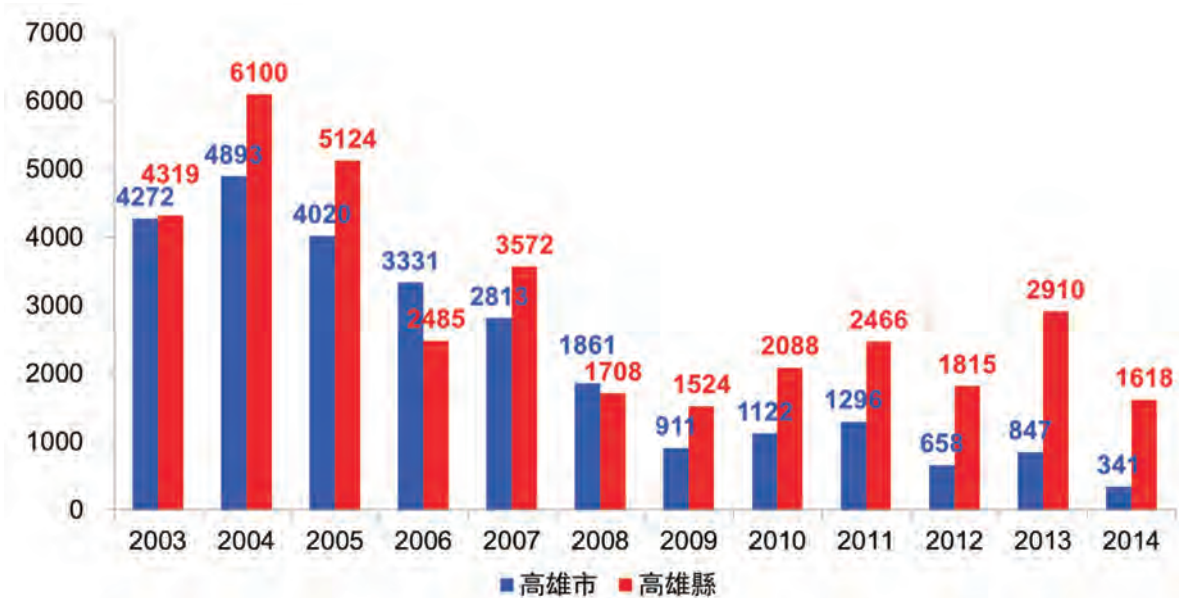
前面六個變描述的即是當前市場的主要特徵，簡言之，那就是因政策嚴苛（變一）而讓投資客退場觀望（變二），最多投資客進場的大坪數產品更因此而少人聞問（變三），自住客自然而然成了建商的最愛（變四），首購產品更成為市場上最主力的推案首選（變五），投資客退場相對也讓房價從上升轉而走平（變六）。首購成主流這已是業界共識，衍生而來的競爭在所難免，而首購能買的單價當然還是以1字頭為主，所以位於蛋殼區的推案量漸增亦成趨勢，變七所提的推案區域變遷即是這個道理，表三及表四為原高雄市縣的大樓和透天開工戶數統計。

表三的大樓部份呈現出來在2007年之前原高雄縣幾乎少有大樓推出，主因是高雄市區的大樓已十分便宜了，不須要到高雄縣買大樓，建商和消費者自然不會到高雄縣推案及買房。可是2008年之後因房價的上揚，消費者基於負擔考量，便得往外移動，建商也順應潮流積極在原高雄縣推出大樓案，這就讓高雄縣大樓有越來越多的趨勢。至於透天的道理亦相同，當市區的地價越來越高，透天的總價亦相對必須拉高，建商為了滿足多數透天客的需求，往原高雄縣找地蓋透天變成天經地義的選項。

表三 原高雄市縣大樓個案開工戶數

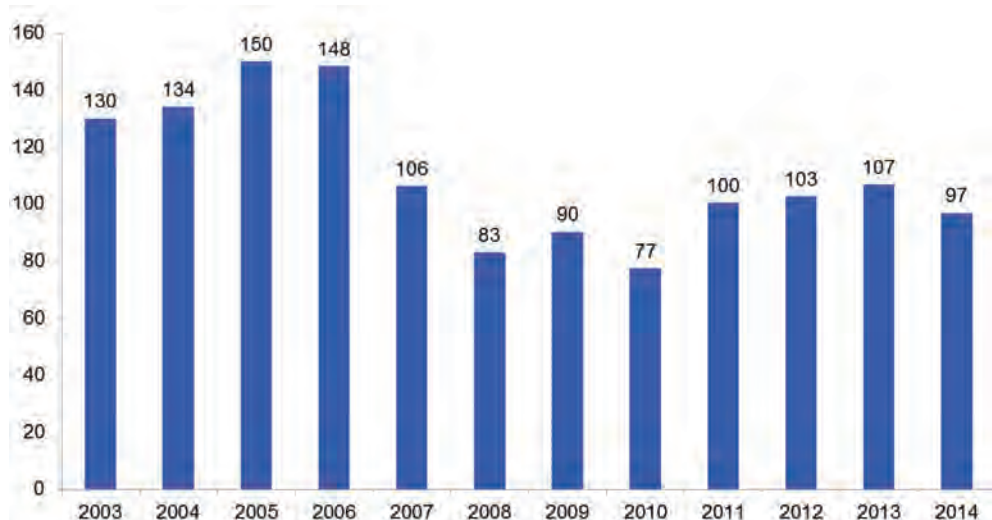


表四 原高雄市縣透天個案開工戶數

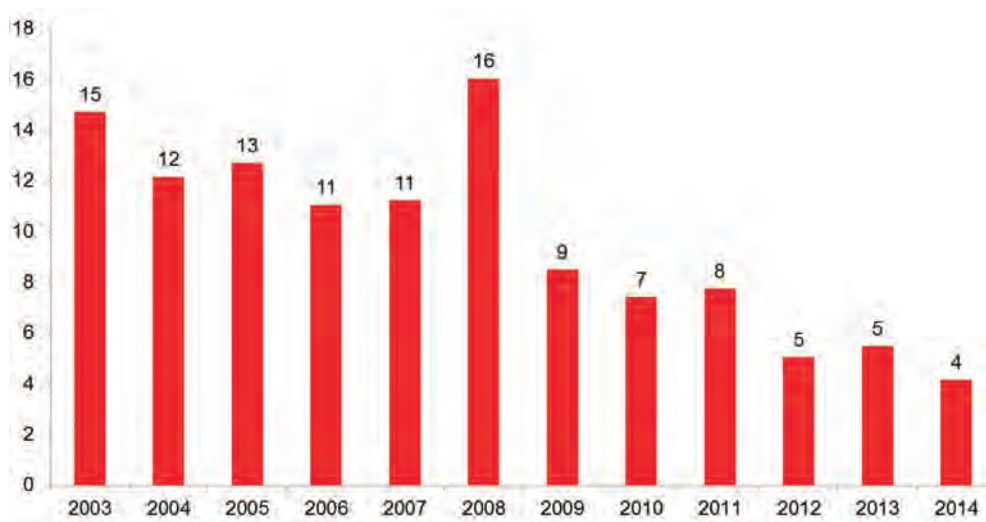


至於第八個變：推案規模變小則可看表五及表六，其中表五為原高雄市的大樓個案平均戶數，在2006年之前各戶的推出戶數大多落在130-150戶之間，但到了2007年之後個案戶數則落在100戶上下，這顯示建商對於要蓋大樓建地的地坪要求有在下降，觀察原因那就是地價的上改變了建商推案規模由大變小。事實上，透天推案規模縮小更為明顯，直至去年2014年平均個案戶數更只有4戶而已。

表五 原高雄市大樓個案平均戶數



表六 原高雄市透天個案平均戶數



「減」字應為2015年高雄房市代表字

今明2年整體房市去化放緩已是不爭的事實，房價處於高檔震盪亦是無可厚非，高雄市不動產開發商業同業公會依照市場分析結果，給所有會員如下的操作策略建議，簡稱六個減字訣：

減量：不減案數但縮小推案規模

減壓：不怕競爭但少往人多的地方去

減戶：規劃首購但透天優於大樓

減碼：土地多看但少出手

減坪：滿足房數但控制坪數

減價：穩住單價但降低總價

這六項的建議其實就是希望眾會員能減量並維持公司運作；透過繼續看地卻不隨便買地的策略，讓建商的主要成本—地價能順勢降溫；產品回歸自住、回歸首購、首換，來爭取當前的主流客戶—自住首購客。這種種的應對作為希冀能共同來度過此一市場觀望時期，靜待明後年政策利空落底反彈的時機到來，這便是本篇市場分析的主要用意，也是公會能盡的的最大義務。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年10月份會員申報開工統計表

類別	透 天						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (㎡)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (㎡)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
湖內區	晟弘建設	慈濟段	4	650	3656035	2400	1	4	650	3656035	2400
燕巢區	維福建設	燕北段	12	2448	13462680	12400	1	12	2448	13462680	12400
茄萣區	丞銘建設	福東段	34	6903	38691867	41620	1	34	6903	38691867	41620
路竹區	懋興建設	忠孝段	5	1134	6379335	6500	1	5	1134	6379335	6500
鳳山區	詠立建設	竹子腳段	1	321	1812914	3000	2	15	3950	20072354	31000
	頂記建設	過埤段	14	3629	18259440	28000					
合 計	6		70	15085	82262271	93920	6	70	15085	82262271	93920

註：10月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年11月份會員申報開工統計表

類別	大 樓						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
鳳山區	吉隆建設	竹子腳段	120	25641	225644936	182278	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	1		120	25641	225644936	182278					
類別	透 天						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	筠勝建設	文武段	4	768	4226420	6400	2	6	1213	6673645	9900
	采昇建設	永仁段	2	445	2447225	3500					
大寮區	巧思家建設	昭明段	10	2078	11456953	8000	2	25	4475	24788397	21500
	良豐建設	赤崁段	15	2397	13331444	13500					
岡山區	圓方建設	大寮段	2	361	2050686	1500	1	2	361	2050686	1500
梓官區	吉熊建設	梓中段	2	457	2511575	1600	2	4	816	4776223	3100
	晟暘建設	頂蚵子寮段	2	359	2264648	1500					
湖內區	銘陞建設	中山段	18	3482	19270718	15000	1	18	3482	19270718	15000
路竹區	王福建設	文北段	4	684	3821297	4800	1	4	684	3821297	4800
鳳山區	頂記建設	過埤段	12	2841	15759246	24000	2	132	28482	241404182	206278
合 計	10		71	13872	77140212	79800	11	191	39513	302785148	262078

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年12月份會員申報開工統計表

類別	透 天						合 計				
行政區	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
岡山區	圻豐建設	灣裡段	3	1179	6483235	2100	2	4	1509	8338110	3900
	睿辰建設	大紅段	1	330	1854875	1800					
彌陀區	壯暉建設	靖和段	4	580	3190000	1800	1	4	580	3190000	1800
林園區	高大建設	港子埔段	29	4939	27838885	23200	1	29	4939	27838885	23200
燕巢區	良竣建設	燕西段	2	695	3894500	4000	1	2	695	3894500	4000
鳳山區	金築建設	鳳青段	1	789	4331747	8000	1	1	789	4331747	8000
合 計	6		40	8512	47593242	40900	6	40	8512	47593242	40900

註：12月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年1-12月份會員申報開工統計表

類別 月份	大 樓					合 計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
4月	2	189	23312	205241170	113580	此部份數據將與下列「透天」4月合併計算				
5月	2	117	16120	140070750	101358	此部份數據將與下列「透天」5月合併計算				
7月	1	466	66614	622844827	220000	此部份數據將與下列「透天」7月合併計算				
9月	1	86	10500	92894784	68865	此部份數據將與下列「透天」9月合併計算				
11月	1	120	25641	225644936	182278	此部份數據將與下列「透天」11月合併計算				
合 計	7	978	142187	1286696467	686081	此部份數據將與下列「透天」合計合併計算				
類別 月份	透 天					合 計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
1月	6	29	3598	27032224	25620	6	29	3598	27032224	25620
2月	14	131	32610	181857782	167650	14	131	32610	181857782	167650
3月	8	48	10567	58938960	55100	8	48	10567	58938960	55100
4月	6	75	16995	94786703	96900	8	264	40307	300027873	210480
5月	13	108	21312	117009369	105700	15	225	37432	257080119	207058
6月	6	31	9127	50998547	72580	6	31	9127	50998547	72580
7月	9	54	11383	63121241	67400	10	520	77997	685966068	287400
8月	4	13	3668	20460019	26500	4	13	3668	20460019	26500
9月	9	79	15339	85375310	80700	10	165	25839	178270094	149565
10月	6	70	15085	82262271	93920	6	70	15085	82262271	93920
11月	10	71	13872	77140212	79800	11	191	39513	302785148	262078
12月	6	40	8512	47593242	40900	6	40	8512	47593242	40900
合 計	97	749	162068	906575880	912770	104	1727	304255	2193272347	1598851

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會104年1月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大 樓						合 計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
鳳山區	頂記建設	新甲段	11	2659	22632841	2500	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	1		11	2659	22632841	2500					
類別 行政區	透 天						合 計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	容誠公司	金鼎段	7	2001	11016170	15400	1	7	2001	11016170	15400
岡山區	澍陽建設	大全段	2	530	3010438	2000	2	4	1363	7705456	7600
	鎰誠建設	大智段	2	833	4695018	5600					
林園區	翔宇建設	王公廟段苦苓腳小段	4	959	5330171	3200	1	4	959	5330171	3200
湖內區	鉅登建設	明宗段	14	2492	13775003	11200	1	14	2492	13775003	11200
路竹區	宏名有建設	立德段	1	246	1397125	900	1	1	246	1397125	900
鳳山區	國景建設	鳳青段	2	600	3306750	8800	2	13	3259	25939591	11300
合 計	7		32	7661	42530675	47100	8	43	10320	65163516	49600

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會104年2月份會員申報開工統計表

類別 行政區	透 天						合 計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
仁武區	吉禾建設	善德段	16	3938	21660540	25600	5	26	6825	38726416	44400
	東馳建設	文武段	2	562	3180256	4000					
	玉山石建設	澄合段	2	335	2819135	4000					
	詠大營造	仁勇段	3	1377	7637257	6000					
	鑫瑞寶發建設	瑞鴻段	3	613	3429228	4800					
大寮區	東峰建設	義勇段	16	3631	19420115	12800	1	16	3631	19420115	12800
彌陀區	再生建設	山頂段	24	5386	30351102	24000	1	24	5386	30351102	24000
湖內區	仙盈建設	武功段	10	1860	10498286	8000	2	34	6783	38093491	32000
	永營建設	東方段	24	4923	27595205	24000					
美濃區	臻盛建設	中壇段	6	1325	7508625	7700	1	6	1325	7508625	7700
鳳山區	廷昱建設	南華段	1	214	1179200	2000	1	1	214	1179200	2000
合 計	11		107	24164	135278949	122900	11	107	24164	135278949	122900

註：2月份會員公司沒有申報「大樓」開工



三洋磁磚



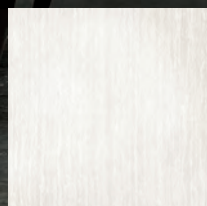
New Fashion Space

星鑽系列

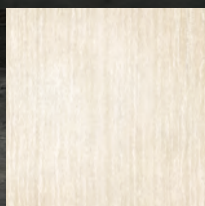
STAR DIAMOND

598X598mm

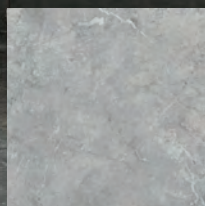
實例空間 Space example 使用產品 Products used 產品尺寸 Products size
過道 Corridor MX6632G MX6633G 598X598mm



MX6630G



MX6631G



MX6632G



MX6633G



璟美

雲端新貴 · 光璟美宅

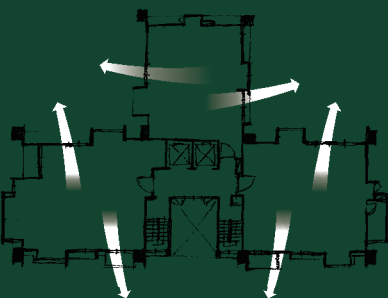
自然流暢——黃金比例美學住宅



R16·高鐵站前 唯一『品』字形建築

當空間之美恰到好處，風與光的路徑將更加舒適、流暢！

規劃美 ● 唯有品字型建築，才能真正創造三面採光、通風，不共壁的優越格局
空間美 ● 從開窗尺度、走動動線到每一個空間配置，均依黃金比例、完美設計



R16捷運站



高麗左營站

R16 · 高鐵站前 | 新光三越百貨圈 | 全新完工

經典36席 | **37坪3房** | **48坪4房** | 競速爭藏

河堤景藏富墅
即將公開 702-1722

璟文山

25.30.35坪 ● 3709988

工廠直營・專業製造

2-6人座住家電梯

HOME ELEVATOR

別墅、透天厝或改建工程的最佳拍檔

免機房 免三相電

彈性規格
新屋舊宅・設計加裝
尺寸不限



注意事項：

如需標準型輪椅進出

車廂深度最少要1100mm以上

出入口寬度需700mm以上

配重在側：

昇降道深度最少需1500mm以上

昇降道寬度最少需1500mm以上

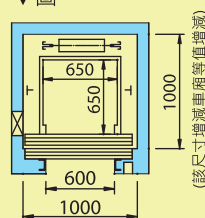
配重在後：

昇降道深度最少需1650mm以上

昇降道寬度最少需1000mm以上

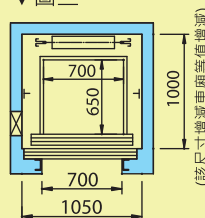
住宅電梯尺寸參考圖

▼圖一



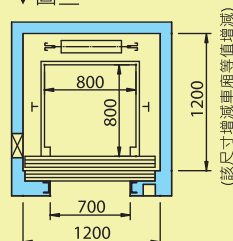
2人座(小型輪椅適用)

▼圖二



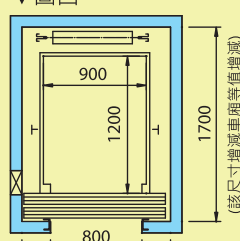
2人座(小型輪椅適用)

▼圖三



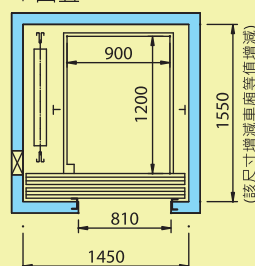
2-3人座(小型輪椅適用)

▼圖四



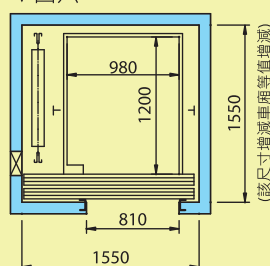
3-5人座(方便輪椅出入)

▼圖五



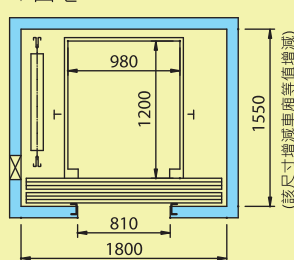
3-5人座(方便輪椅出入)

▼圖六



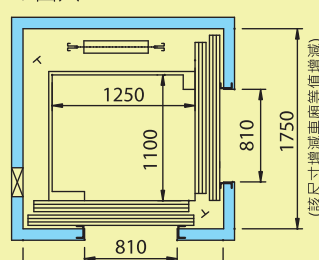
3-5人座(方便輪椅出入)

▼圖七



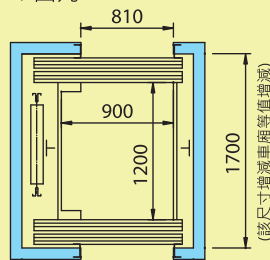
3-6人座(方便輪椅出入)

▼圖八



90度雙出入口

▼圖九



前後雙出入口



立路企業股份有限公司
LI LU ENTERPRISE CO., LTD

總公司：彰化市林森西路15之1號

台北分公司：台北市北投區中央北路四段352號1F

五股分公司：新北市五股區自強路100號

新竹分公司：新竹縣竹北市光明10街1段91號

台南分公司：台南市安南區北安路三段456號

高雄分公司：高雄市苓雅區中正一路56巷48號

電話：04-7510168

電話：02-28931990

電話：02-22934732

電話：03-5515243

電話：06-3564309

電話：07-7496809

[Http://lilu-elevator.com](http://lilu-elevator.com)

E-mail:lilultd@ms26.hinet.net



國產建材實業

業務專線：07-3753199

高雄廠 調度專線：07-3424415
高雄市左營區民族一路930-1號

仁武廠 代 表 號：07-3751555
高雄市仁武區竹工三巷59號

小港廠 調度專線：07-8720617
高雄市小港區永春街11號

鳳山廠 調度專線：07-7015111
高雄市大寮區江山路81號

屋頂層：

高抗滲混凝土
輕質粒料混凝土

結構 版、樑、柱、牆：

高坍流混凝土
自充填混凝土
高強度混凝土
清水混凝土

隔間牆、景觀牆：

清水混凝土
透光混凝土
彩色混凝土

連續壁使用：

高抗滲混凝土
高坍流混凝土
水中不析離混凝土

地坪：

透水混凝土
碾壓混凝土
抗彎混凝土

基礎：

一般混凝土
重質混凝土
巨積混凝土



KDZER



康德電梯

營業項目：

康德電梯、觀光電梯、家用迷你梯、病床梯、
貨梯、各式電梯保養、維修、更新工程



廣和機電有限公司

e-mail : zoter@ms35.hinet.net

公司住址：高市三民區建德路204巷15弄4-13號

工廠住址：高雄市鳥松區美山路70巷3號

TEL : (07) 733-6000 FAX : (07) 731-0955