

服務的·知識的·健康的·聯誼的



建築園

第77期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇六年二月出刊

歐美建設，流動的自然建築

文山青，尚青

賀

本案結構中榮獲2015年高雄市新建築工程品質銀質獎！



目標瞄準「20米文龍東路+64公頃園藝林」

發現太陽能神奇房寶，GO！

文山3分鐘，2、3房風格正青春，即將登場！
接待專線 7328828

居富開發
HOUSING · LIVING & BEYOND
Giufu development A masterpiece 2016 It's About Green | your home

品見築

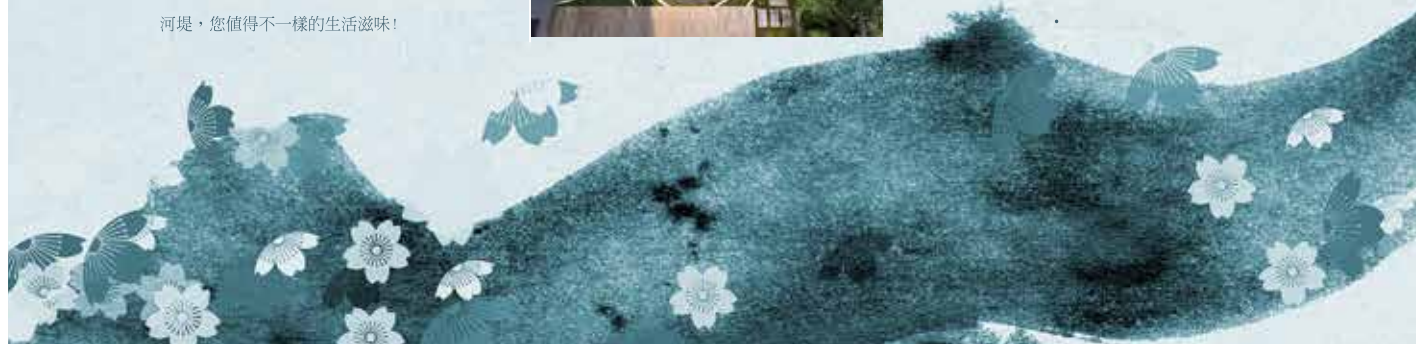
風靡京都！品味控必得！價值超越價格，「以少得多」超值才幸福！



同樣住河堤社區，堅持與眾不同的建築姿態
彩虹橋下流水悠悠，人們在兩岸川堤邊，遛狗踩單車，享受小橋河畔美好時光，氛圍像極了日本京都令人稱羨的鴨川生活…河堤社區醇厚人文內涵的風景越來越精彩，因為「生活傳達師」居富來了，為建築融入雅與禪的京都味，一樣住高雅河堤，您值得不一樣的生活滋味！



京都味
河堤位。
淡淡的京都風情，
流淌在高雄最美的一段流域裡…



台灣水泥

TOTO

Rinnai

BWT

BOSCH
Invented for life

best

Panasonic

AUO 友達光電
AUO

中華 門牌

居富開發 | 綠建築哲學
HOUSING · LIVING & BEYOND
Giufu development A masterpiece 2016 It's About Green.

京都雅禪寓所 | 40坪39席 | 品質鄰里
「生活傳達師」居富開發 | 河堤人文 | 品京都味

河堤社區 民族路上
343 2008

天祥路
民族一路
品



Rexgroup

Innovated wood durable 創新耐用傳奇

最先進纖維週波技術，聚合固化優質實木，不變形、防水、防焰、防蟲、防黴。適用：超耐磨室內地板、不變形戶外地板、牆板、樓梯板、格柵、建材、室內／戶外家具、鋁木門窗、景觀工程。

上海迪士尼樂園實績



Barrawood 瑰珀木

久緻工法戶外耐用15年

鐫適保實業股份有限公司

電話:(04) 2316 8796

傳真:(04) 2313 2511

電話:(07) 537 5990

傳真:(07) 537 4220

電話:(03) 658 7241

傳真:(03) 658 6913

[www.rexgroup.cc / barrawood](http://www.rexgroup.cc/barrawood)



夢想家

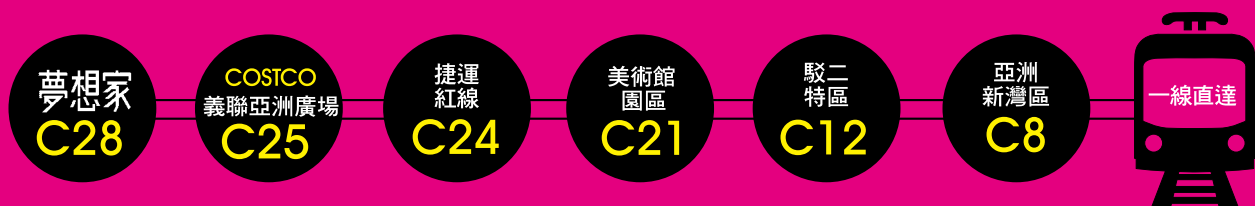
DREAM
COME TRUE



現場實景、歡迎親臨鑑賞

C28輕軌步行到，2房實品屋大賞ING。

輕軌起動 2房起漲



外觀3D參考示意圖

全新完工

訂金5萬起 EASY(購) 輕軌2房

輕軌看漲 | 輕軌大順站連接紅線捷運，快速直達義聯亞洲廣場、漢神巨蛋百貨圈
九大商圈 | 大順家樂福+民族大樂+建工、大豐、大昌生活圈，出門一步一商圈
七校匯聚 | 高應大、建工、樹德、正興國小，還有一座科工館，高雄首善生活圈
時尚精品 | 龍陞建設新款美學，精品廚衛，打造您買得起的都心2房時尚最精品



投資興建 | 龍陞開發 | 接待會館 | 華德街26號 | 貴賓專線

396-5288



建 築 園

季 刊
第 77 期

- ・中華民國106年 2 月28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／榮譽理事長張榮次

發 行 人／理事長卓永富

編輯委員／蘇 慶 黃清源 吳斐琳
洪光佐 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／高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1

電 話／(07) 335-0680

傳 真／(07) 335-0683

編輯印製／奇果廣告設計有限公司

■理事長的話

- 02 休養生息開發商機 期待景氣復甦再出發

■特別報導

- 04 蟬連加重責任 廣續捍衛會員權益
07 高雄市106年公告土地現值平均調幅僅0.68%

■市政與建築

- 08 持續成就美麗的綠光天際
邁向永續健康的生態城市
14 高雄市政府積極打造亞太新亮點—高雄亞洲新灣區

■專題論壇

- 18 房屋標準單價溯及既往調整之商榷

■時論評述

- 22 住宅新政再惹議 房市難安

■人物專訪

- 26 溫厚勤懇 細心規劃
呂萬卿帶領新世代成長茁壯
28 有目標 有理想
李汪成不斷追求自我實現

■法規與法令

- 30 建築業勞工職業安全課題、建設公司與
營造廠及下包商間法律關係及風險的控管
32 建築技術規則建築設計施工編第86條分戶牆疑義釋示
33 內政部函覆本會關於「地籍測量實施規則」
部分條文修正草案預告期間建議案
34 高雄市政府頒發「高雄市政府工務局處理違章建築執行要點」

■稅務專欄

- 36 認識娛樂稅

■市場動態

- 40 台積電來了 高雄作夢也會笑
41 105年1~12月份會員申報開工統計表

休養生息開發商機 期待景氣復甦再出發

國內景氣代表燈號從去年下半年起，連續幾個月出現綠燈，顯示持續回溫中，但是建築業景氣卻未見起色，這兩年反而更急速萎縮，重稅是主要的癥結，在這樣低靡的氣氛中，同業先進只能休養生息，期盼春燕的到來。

細數過去幾年的房地產，一直飽受政府的打壓，從民國100年的土地五法修正通過開始，接著國稅單位對個人提供土地與建設公司合建分售展開密集查帳，然後奢侈稅、央行豪宅銀貸緊縮、實價登錄實施，雖然後來奢侈稅修正變微調，但卻又調漲非自用住宅稅率，緊接著房地合一稅制修正、房屋稅、地價稅雙漲……導致從104年下半年開始，台灣房地產市場陷入一片混亂狀況，漸漸量價齊跌，業界開始度小月。

政府增加持有稅，將土地公告地價及公告現值不斷拉高，致使地價稅、房屋稅、契稅大幅增加，相對的也大幅壓縮業者的合理利潤空間，而真正殺傷力最大的

是土地增值稅，每年幾乎是倍數的成長，最少也有三成，業者在房屋蓋好後辦理過戶時，不論賺錢或賠錢，都躲不過這已經是之前好幾倍漲幅的「驚驚漲」，在房市低靡之際，加上國人「追高不追低」的心態，以致房市成交率持續下滑，全面調漲公告土地現值是否符合社會公平正義原則，實有待商榷。

政府打房，房地產市場氛圍差，持有稅持續加重，業者開始減量因應，慢慢市場將可供需平衡，房價下跌之勢可望趨緩，但在這之前，因為惡性循環，導致基層勞工沒有工作，失業率的問題將浮現，被熱烈討論的薪資不但不會上漲，反而會再下降，這種惡性循環情況相信不是大家所樂見。

政府政策朝令夕改，任何一項有關房地產法令修改或實施之前，都要經過多次協商，造成各縣市不動產公會相關人員南北奔波，實為浪費。政府的制度必須延續，該課的稅就課，但是要把遊戲規則訂

好，大家才有遵循的法則，最近有不少業者前往東南亞國家如越南、緬甸、柬埔寨開發，看到這些國家的蓬勃發展，對比國內的暮氣沉沉，令人憂心。

雖然景氣不佳，公會仍鑒於展望未來，積極培育新世代成長以便接班，成立「新世代委員會」，藉著教育訓練、國內外觀摩、與其他縣市新世代聯誼……等活動，快速吸收知識。這些新世代成員，有不少是接受國外的教育，有不同的思維，再引進國外設計師與建築師的理念，未來將把大高雄打造成甚麼樣的新都市建築，值得期待。

房地產市場進入嚴冬，何時春燕會來還不可知，但是在不景氣中還是有商機，最近很夯的長照問題值得發掘，依循長照路線，將老人與幼兒園結合，開發養生村之類的全民住宅，將是未來的商機，大家不需氣餒，在低潮時養精蓄銳，培養人才與實力，掌握時機再發揮，公會也會本著服務精神，扮演好會員與政府間橋樑的角色，結合相關公會、民意代表的力量與政府積極溝通，反應民意，為大家爭取權益。



蟬連加重責任 賡續捍衛會員權益

本會第10屆第1次員大會於105年3月22日，假漢神巨蛋9樓鳳凰廳隆重舉行，本次大會是大高雄地區不動產開發業界年度盛事，更是全台灣各相關團體注目的焦點。是日蒞臨指導策勉長官、貴賓計有：行政院南部聯合服務中心吳副執行長利成、高雄市政府吳副市長宏謀、楊秘書長明州、曾副秘書長姿雯、工務局趙局長、工務局養工處吳處長、建管處蘇處長、江副處長、傳副處長、都發局李局長、王副局長屯電、地政局黃局長、陳副局長、龔主任秘書、社會局謝副局長、人團科陳科長、教育局黃主任秘書、經發局林副局長、警察局陳局長、中央民代黃立委昭順、李立委昆澤、劉立委世芳、邱立委志偉、高雄市議會康議長、蔡副議長、陳議員慧文、李議員雅靜、陳議員粹鑾、林議員瑩蓉、黃議員柏霖、高議員閔琳、蔡議員金晏、高雄直轄市商業會劉監事會召集人、高雄市建築師公會麥理事長、高雄市建築學會楊理事長、高雄市結構技師公會汪理事長、高雄市建築經營協會黃理事長、電機公會高雄辦事處陳主任、台灣營造工程協會董理事長、台南市建築經營協會郭理事長、以及來自全省各縣市不動產開發公會理事長、秘書長等，還有金融業界經理和各大媒體記者小姐、先生們。

大會由卓理事長親自主持，本會全體會員代表共369人出席參加，遠遠超過應出席

人數533人的法定半數，在介紹貴賓及卓理事長致完歡迎詞後，首先由卓理事長代表本會致贈給高雄市各中小學租用自動體外心臟去顫器租賃款計新台幣66萬元，由高雄市政府教育局黃主任秘書盟惠代表接受。

接著大會頒獎表揚本會104年度會員公司從業人員子女獎學金及致贈本會第9屆理



監事、顧問及績優協力廠商等紀念品後，隨即進行理、監事會的年度工作報告、財務報告和監查報告，緊接著進行討論大會提案和臨時動議。

下午4時40分敦請高雄市政府吳副市長宏謀專題演講，吳副市長專題演講主題是「安全宜居新高雄」。

下午5時30分吳副市長專題演講結束，今天大會另一個重頭戲馬上登場，在司儀宣讀本會第10屆理監事選舉法規及主席宣布停止報到後，馬上清點在場人數並開始進行選舉本會第10屆理監事，並召開第10屆第1次理事會和監事會，分別選舉第10屆常務理事

和理事長以及常務監事和監事會召集人。選舉結果（由大會主席宣佈）：





理 事 長：由歐美建設卓董事長永富蟬連擔任。

常務理事：蘇 慶、黃清源、吳斐琳、洪光佐、丁友鴻、曹釗舜、黃文弘、林詠盛。

理 事：侯正仁、施財明、洪嘉聰、陸炤廷、柯俊吉、楊題銓、張明人、李炳輝、郭騰鴻、吳順明、吳棋春、林英合、王獻聰、黃德壹、吳國隆、張世昌、梁俊雄、黃昭璘。

監事會召集人：由奎隆建設黃董事長文雄連任。

常務監事：陳俊宇、曾土城。

監 事：鄭福成、方旺隆、蔡德昌、邱淑珍、呂萬卿、曾鐘永。

候補理事：洪振耀、劉人豪、李惠珍、林清吉、邱榮富、張介鴻、耿舜慈。

候補監事：康 承、鍾增榮、卓昱延。

在一片道賀聲中，本會第10屆理監事會在卓理事長永富賡續領導下順利誕生，卓理事長並斬釘截鐵表示，連任使他肩膀上責任的擔子又加重了，但他也一再保證絕不會辜負大家的託付，絕對不改初衷賡續捍衛會員同業先進的合法權益。

下午約6時45分許，於原址舉辦齊天創鴻運建築夜，希望丙申猴年，每一位會員同進都能夠鴻圖大展，推出建案都迅速完銷，席間並進行聯誼大會餐、樂舞團表演以及樂透摸彩大放送，直至晚間9時許，整個會員大會才告圓滿落幕。

高雄市106年公告 土地現值平均調幅僅0.68%

高雄市106年公告土地現值日前業已經高雄市地價及標準地價評議委員會評議通過。受整體房地產市場不景氣影響，各地區多為持平情形，少部分地區微幅上漲或微幅下跌，呈現各行政區漲跌互見情形；統計全市平均調幅為0.68%，為99年市縣合併以來最小調幅，占一般正常交易價格比例為90.24%。

高雄市地價呈現南北兩大核心發展態勢。全市最高地價區段仍由位於苓雅區的大遠百貨公司蟬聯，公告土地現值每平方公尺為57萬元，換算每坪約為188萬元。大遠百位處中山二路與三多四路口，集三多商圈與亞洲新灣區樞紐之利，不但交通便利、商業活動蓬勃多元，加上亞洲新灣區多項重大建設陸續完工啟用，水岸輕軌開放試營運，帶動區域發展，高級住宅建案陸續推出，周邊地區交易熱絡，其區位優越特性造就大遠百蟬聯地王寶座。北高雄最高地價區段則為漢神巨蛋附近博愛二路一帶，公告土地現值每平方公尺44萬元，換算每坪約為145萬元。漢神巨蛋近年已成為高雄百貨業龍頭，鄰近裕誠、明誠商圈及瑞豐夜市周邊商業活動興盛，人潮聚集；毗鄰之農16地區、25期重劃區，休閒、生活機能優良，新推建案眾多，加乘效果推升當地地價。

高雄市政府地政局黃進雄局長說明，雖然受整體經濟景氣不佳及房地合一稅等各項稅制變革影響，今年高雄不動產市場交易量較去年略有下跌；惟在各項重大市政建設陸續完工啟用，及一般民眾自住需求支撐下，

部分地區地價仍有微幅成長，故仍就捷運站周邊、亞洲新灣區、市地重劃、區段徵收完成地區，因不動產交易熱絡作微幅調漲。其餘地區參考實價登錄資訊與不動產市場趨勢，呈現持平或微跌的情形。

全市各行政區中，鼓山美術館與農16地區大面積綠地環繞、環境品質優良，高級住宅建案推陳出新，成為民眾置產首選；左營高鐵及捷運紅線經過地區，新推大樓建案交易熱絡。橋頭新市鎮受市縣合併後都市發展蔓延影響，公共設施逐步完善，1字頭房價吸引首購族，上開地區公告土地現值為反映市價變動，均做小幅度調漲。而沿海地區的彌陀區、永安區，與靠山區的六龜區、茂林區與桃源區，由於交通不便，在不景氣氛圍下迭有降價求售情形，因此公告土地現值略為調降。其餘地區依實價登錄資訊，整體不動產市場趨勢並無明顯波動，因此公告土地現值予以持平。

公告土地現值係反應不動產市場動態及發展現況，也是市政建設成果的真實呈現。地政局黃局長表示，106年公告土地現值調整，除了經過各地政事務所地價人員實際訪查、蒐集交易案例、結合實價登錄資訊彙整估計外，並參考說明會民眾反應意見、及配合內政部公告土地現值應接近市價政策，以合理反映地價並達成全市地價均衡確保稅負公平為目標。調整結果已於106年1月1日公告，民眾可於本府地政局網站（<http://landp.kcg.gov.tw>）查詢或逕赴本市各地政事務所查閱。

持續成就美麗的綠光天際 邁向永續健康的生態城市

●市政府工務局提供

打造陽光城鄉、永續高雄

高雄從過去全然工業城市的發展方向，都市化的結果，城市環境綠地不足、人口過度集中，使都市比起周邊的鄉村地區溫度高，有如一座發熱的島嶼，而且隨著都市內土地使用密度提升、商業活絡、人口的增加將使都市溫度上升濕度下降的現象更加明顯，造成產生「都市熱島效應」；因此，高雄市政府努力地蛻變走出自我的路，除推動市民增加生活中綠化面積外，更積極鼓勵民眾設置再生環保能源。

多年來致力於各項永續、健康、生態、文化軟硬體建設，營造最深刻多元的整體市政建設發展，更研訂綠建築自治條例、建築物設置太陽光電辦法等全國創新法令，期望落實「生態、經濟、宜居、創意、國際、安全」的大高雄六項施政核心價值，獲得各方高度認同，以具科技感的光電美學、先進前瞻的綠建築與能源技術、由下而上的自體主訴的更新違建等主動作為，在高雄市各區遍地開花，將高雄打造成為永續生態健康的綠光城市。

提升民眾設置意願—光電法令再創新

高雄市高溫炎熱的氣候，民眾為了避免自家屋頂受到陽光直射造成居室內的高溫，及避免屋頂漏水影響生活，私自雇工增建鐵皮違章建築，藉以解決屋頂隔熱與漏水問題。為此，利用高雄市地理位置的優勢推廣太陽光電，突破法令限制，推出創新全國法令與編列補助的「高雄市建築物設置太陽光電設施辦法」，鼓勵民眾在屋頂設置太陽光電設施，增加綠能發電量，並且一併解決普遍的頂樓漏水、悶熱加建鐵皮屋的違建問題。藉此減輕台灣依賴進口能源，同時也可部分取代核能發電，利用無污染的太陽能發電，發展綠色能源、綠色生產技術和綠色產業，打造綠能家園，將成為永續發展的新目標。

高雄市政府為持續推動建築物設置太陽光電系統，針對太陽光電創設六大創新法令（高雄綠建築自治條例、高雄市政府太陽光電設施推動小組設置要點、高雄市建築物設置太陽光電設施辦法、高雄市光電智慧建築標章認證辦法、高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法、建築物設置太陽光電設施請領雜項執照違建處理原則），一項媒合計畫（高雄市政府太陽光電設施媒合平台），一項補助計畫（高雄市政府工務局補助建築物設置太陽光電發電系統實施計畫），期使高雄市能成為生態綠能城市、光電智慧建築城市，促進城市環境永續發展及節能減碳。



交通設施類建築：高雄捷運_大寮捷運站（2106.07 kWp）



廠房設施類建築：壹東實業股份有限公司（14,962.38 kWp）

綠能推動再提升—法規放寬便民政策

目前建築物違建普遍可區分垂直違建以及水平型違建，工務局期待可逐步解決各項違建的問題，第一步擬定開放屋頂層違建裝設光電設施合法化規定，第二步放寬屋頂層光電設施高度限制，3公尺以下免申請雜照，3公尺至4.5公尺需申請雜照，提供較佳屋頂層休憩空間，第三步突破將水平違建與垂直違建分開評估，以提高民眾建置意願。

另外，工務局目前正在研議放寬高雄市建築物設置太陽光電設施辦法辦法，因民眾設置太陽光電設施後，屋頂外周圍處未能全面達到遮陽及防雨功用，擬放寬太陽光電設施得突出建築物外牆面。另為防止建築物火災發生時，火勢蔓延至鄰房，考量消防安全，工務局正研究建築物屋頂層與鄰房相連者得設置具一小時以上防火時效之壁體可行性。

為發本市展太陽光電再生能源，打造成為綠能城市，高雄市政府及台電公司更設置總窗口服務，有效解決民眾設置疑慮，台電人員於12月起每週二、五下午14時—17時正式進駐本府工務局，協助解答用電問題、查詢饋線以及受理併聯審查申請案等，提供更有效率的綠能推動服務。

推動公有屋頂設置光電—PV-ESCO 模式

高雄市依循全球綠能發展趨勢，積極推廣設置太陽光電政策，尋找潔淨能源達到節能減碳的目標，一方面幫助民眾提升生活品質，並改善市容景觀，並透過再生能源躉售制度，讓高雄原本是炎熱的氣候負債轉換為發電效益極佳的氣候資產，為高雄帶來轉型的契機。工務局積極



教育設施類建築：樂群國民小學（82 kWp）



公有設施類建築：鳳山區家禽電宰市場

推動以公有房舍屋頂，積極展開高雄市轄區內的38處行政區公所進行意願調查與協助建築物訪查分析，也號召附近公家機關場域共同投入開發，並邀請專家公會專業判斷，標租予民間系統業者設置，利用PV-ESCO模式出租設置太陽光電系統，無須負擔設置成本，只需提供屋頂，由太陽光電能源技術服務業者負責建置太陽光電發電系統及後續營運與維護，不僅增加地方政府租金收入，亦可達到隔熱降溫，減少冷氣用電支出，形成雙贏局面。

未來持續推展—永續宜居高雄

高雄市政府未來推動太陽光電的具體作法，擬定104~107年推動「百座世運光電推動計畫」政策，鼓勵公私建築物屋頂設置太陽光電設施；由於此項計畫涵跨範圍廣大，牽涉法定與政策複雜度高，因此整合高雄市政府各局處單位，成立「跨局處的光電推動委員會」；並提出以具科技感的光電美學、先進前瞻的綠建築與能源技術、由民眾自行主動提出更新違建……等積極作法。

此項「百座世運光電推動計畫」更是全國第一個，地方政府整合市府跨局處（15個局處單位）的多年期大型光電推動計畫，共分為五大組，分別為一般建築組、公有建築組、學校建築組、工廠建築組、農漁設施組；由各局處執行本府四年期（104至107年）「百座世運光電計畫」，總設置容量目標150MW~200MW；並籌組高雄市政府「百座世運光電計畫推動委員會」，由工務局擔任幕僚機關，「一般建築組」由工務局主辦，「公有建築組」由經發局主辦，「學校建築組」由教育局主辦，「工廠建築組」及「農漁設施組」分別由經發局與農業局主辦。



（54.96 kWp）



展演設施類建築：駁二藝術特區（678.63 kWp）

為了達成這個目標，創設了10大創新行動方案；

- (1)成立跨局處太陽光電推動委員會
- (2)結合專業團體與社區參與光電計畫
- (3)市府成立太陽光電專責窗口
- (4)創設太陽光電政策工具
- (5)太陽光電結合容積獎勵
- (6)透過審議手段強制設置光電
- (7)深化公有建築屋頂設置太陽光電
- (8)建置太陽光電示範區
- (9)違建轉光電改造創能建築
- (10)農漁業設施設置太陽光電。

不僅是鼓勵一般民眾居家、大廈屋頂有利於興建太陽能光電，更在公部門的機關團體、公司廠房、學校等建築物積極推廣，因為面積大，使用面積高，發電的效能更高。特別是當光電屋頂結合綠化休憩設施，對於都市叢林更能有效的降低其尖峰高溫，減低都市熱島效應的發生。

期望未來四年可達到150-200座世運主場館之太陽光電設置容量目標，推動更多減量政策以降低本市之排碳量，減少整體碳排量並善盡地球村高雄市之責任，努力善盡東南亞地區領事之各種責任。跨局處之間應相互溝通協調，共同為達到4年《百座世運》太陽光電計畫目標努力，將高雄市民長久之利益納入考量，把正常之環境，宜居之高雄留給世代。

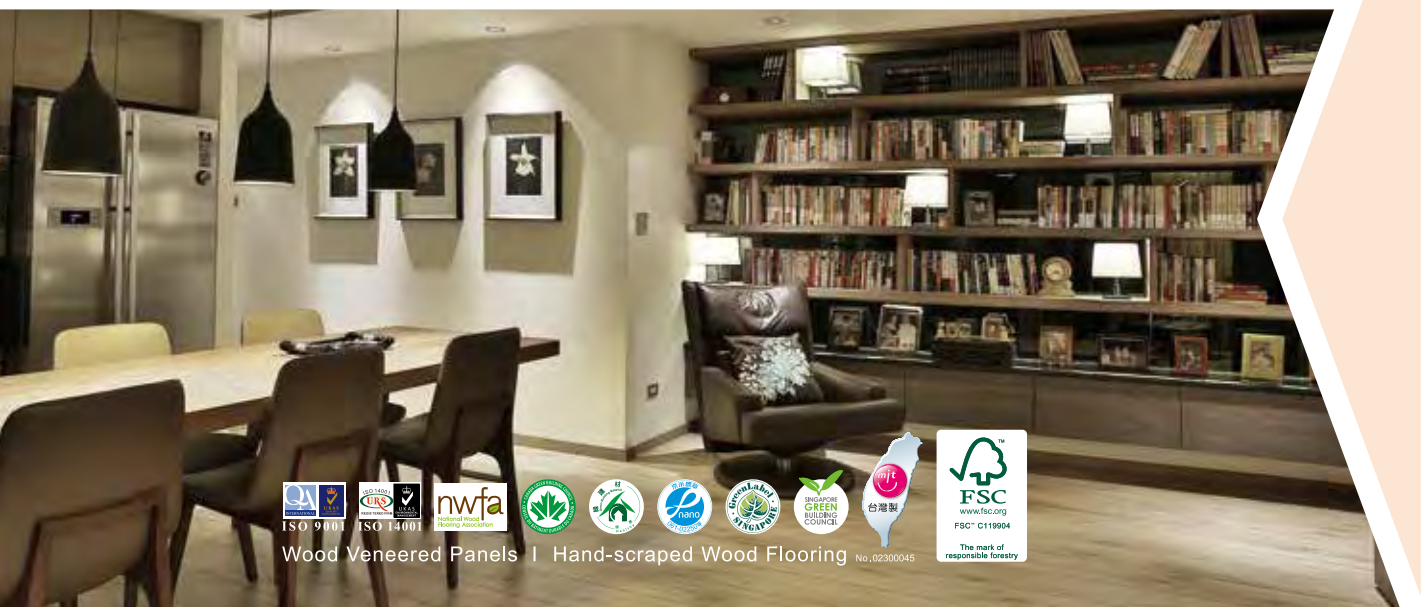


社區住宅類建築：歐美建設_Apple城（77.52 kWp）



塗裝木皮板 · 手刮木地板

www.twkd.com



Wood Veneered Panels | Hand-scraped Wood Flooring No. 02300045



高雄市政府積極打造 亞太新亮點—高雄亞洲新灣區

●市政府地政局提供

亞洲新灣區範圍包含舊時的打狗灣及其周邊的苓雅寮、過田子、戲獅甲，以及後來填海造陸的中島加工出口區。西元1921年日本大正時期打狗灣及周邊已經有許多交通建設，包含碼頭、鐵路，並出現一些相當整齊且有規模的建築，當時的打狗灣已被稱為高雄港。自西元1945年（民國34年）二次世界大戰結束直到西元1999年（民國88年）間，高雄港及周邊一直以工業發展為主要經濟活動，經濟熱絡的程度使台灣經濟發展起飛，成為亞洲四小龍很重要的源頭與基地，於此期間，高雄港更躍居全球第三大貨櫃港。



隨著一些產業技術發展與生態鏈的改變，高雄港也跟其他國際港灣一樣開始面臨全球化的競爭。因此，行政院於民國84年提出了亞太營運中心的計畫，主要內容係發展製造、海運、空運、媒體、電信、以及金融中心。高市府為配合國家政策，推動亞太營運中心，於民國88年提出了「多功能經貿園區」的都市計畫，計畫總面積約590公頃，將工業區變更為特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區、特定經貿核心專用區。但都市計畫發布後，區內的發展緩慢，並沒有發揮原都市計畫規劃時預期的效益，為鼓勵土地所有權人配合都市計畫加快開發，高市府都市發展局分別於民國94年、民國102年辦理「多功能經貿園區都市計畫第一次及第二次通盤檢討」，透過容積獎勵和降低土地回饋負擔的機制，鼓勵國公有、以及民間企業、地主，積極開發。



高市府為翻轉高雄工業城市的歷史宿命，於民國100年提出「亞洲新灣區」計畫，要讓高雄成為經貿及觀光焦點，為城市注入經濟發展活水。計畫區內幾個重量級公共建設，如高雄市立圖書館總館、高雄展覽館、港埠旅運中心、流行音樂中心等，透過港灣遊憩與城市運輸的環狀輕軌串聯，未來將帶動港灣及周邊產業轉型。此外，高市府地政局為配合上位政策，扮演多功能經貿園區內土地開發的領頭羊，協調區內地主進行公辦重劃，開發完成後，再交還公私有地主，進行實質投資建築。迄今，區內陸續已經完成第60期及65期市地重劃區，辦理中的有第70期、79期、80期、83期、88期、90期、94期、95期市地重劃區，加上205兵工廠區段徵收區，投入經費超過500億元，開發面積約169公頃，開發完成後，預期將帶動經貿園區整體之快速發展。



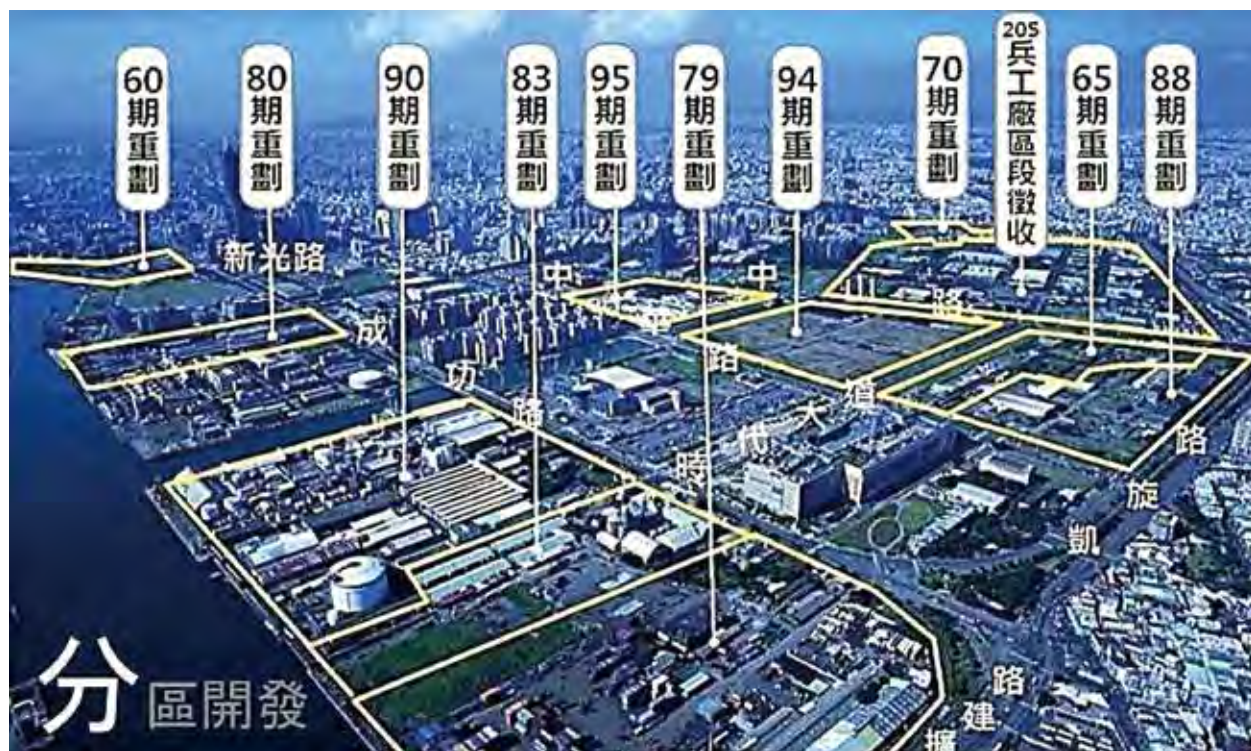
同屬功能經貿園區的205兵工廠區段徵收區總面積約58.7公頃，其中約97 %為國防部第205兵工廠。其前身最早可追溯至清同治元年（西元1862年）李鴻章於上海購置機器，仿造槍砲彈藥，後設的「松江砲局」，民國37年11月間從上海遷至高雄市現址，於民國92年10月1日併入國防部軍備局更名為「國防部軍備局生產製造中心第205廠」。

依國防用地發展政策「都市營區遷往郊區之發展原則」，早於民國87年間行政院第49次政務會議，蕭前院長即指示國防部205廠積極辦理遷廠事宜，民國99年，當時行政院吳院長於立法院接受立委質詢時答覆，為促進南高雄地區整體發展，國防部205廠應整廠搬遷。

依行政院99年3月核定「高雄海空經貿城發展綱要計畫」「3.2.2國防部205廠規劃整建暨開發計畫」，國防部與高雄市政府共同於102年12月31日成立「國防部第205廠遷建部市專案推動小組」，會中確認國防部在生產任務及戰備不中斷原則下，將第205廠整廠搬遷至第203廠（含大樹光復營區、大樹營區、林園營區），預訂分8年完成遷廠，105年8月5日在行政院林全院長見證下，國防部與市府簽定205兵工廠合作開發意向書，雙方將透過部、市合作平台，合力推動國防部205廠遷廠，以期早日完成搬遷及原址再發展，再增亞灣區新亮點。



亞洲新灣區—公辦土地開發案



房屋標準單價溯及既往調整之商榷

◎張福源 會計師

壹：前言

- 一、邇來某些地方政府，擬議調整「房屋構造標準單價」，除適用重行評定後，新建、增建、改建之房屋外；亦擬採溯及既往方式，調整某些年份之既有成屋。其擬議調整之範疇，實屬房屋稅數十年來，變動及影響層面最大的一次，豈能忽視。
- 二、惟筆者發現某些基礎之法律原則、及法律事實，均未曾被提出討論，由於攸關本次房屋稅改之適法性。謹提出本論述，希望能發生拋磚引玉之作用，期盼大家來共同研討。
- 三、擬就系爭事項，摘述如下：
 1. 先從「稅捐稽徵法第一條之一」法條切入，提醒某些地方政府應注意「變更見解之解釋函令的生效期日」。
 2. 次就「房屋稅條例第十條」規定，闡明「前經依法核計之房屋現值，業已具有法律上之確定力」。
 3. 經查，在不同時間，所建造之房屋，考其質或量等因素，顯屬有別，故「房屋構造標準單價」依理不應溯及既往調整。

貳：爭議之原委

- 一、爰財政部於99年間發布解釋函，略以『不動產評價委員會依規定重新評定房屋標準單價，僅適用重行評定後新建、增建、改建之房屋』。（註1。）
- 二、嗣財政部於103年間變更見解，發布變更之解釋令，略以『各地方政府重行評定房屋構造標準單價得自行決定適用原則；暨廢止上揭該部99年2月26日台財稅字第09800596590號函』。（註2。）
- 三、詎料，某些地方政府，竟以為『財政部99年解釋函廢止後，即得完全不受限制的溯及既往，調整既有成屋之房屋標準單價』，係為本件系爭問題之所在。

參：研討及建議

一、首按，『財政部發布解釋函令，變更已發布解釋函令之法令見解，如不利於納稅義務人者，自發布日起或財政部指定之將來一定期日起，發生效力；於發布日或財政部指定之將來一定期日前，應核課而未核課之稅捐及未確定案件，不適用該變更後之解釋函令。』為稅捐稽徵法第一條之一第二項所明定。

經查，上揭財政部99年2月26日台財稅字第09800596590號函，雖被財政部103年11月5日台財稅字第10304636460號令所廢止。惟此法律事實，係屬稅捐稽徵法第一條之一第二項所規範「變更見解之解釋函令」之情事。

因此，上揭「103年變更見解之解釋函令」，依法應自發布日起（即103年11月5日），發生效力。是以，某些地方政府，擬採溯及既往方式，調整某些年份之既有成屋，仍須注意「應自103年11月5日起之新建、增建、改建之房屋，始得適用」。

否則，其核定顯屬違反稅捐稽徵法第一條之一第二項之規定，不可不慎。

二、次按，『主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。』及『依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。』分別為房屋稅條例第十條第一項及第二項所明定。

因此，凡有新建、增建、改建之房屋，經主管稽徵機關核計房屋現值者。經查，該項「核計房屋現值」之行為，係屬公法上之行政處分。

且查，該項「行政處分」，無論納稅義務人有否，於接到通知書之日起三十日內，申請重行核計。其核定之「房屋現值」，係分別具有法律上之「實質確定力」、抑或「形式確定力」，均具不可變更力。

三、復按，在不同時間，所建造之房屋，考其質或量等因素，顯屬有別。譬如：

1. 外牆：馬賽克→方塊磚→丁掛磚→二丁掛→崗石等。
2. 地板：磨石子地板→塑膠地板→磁磚地板→拋光石英磚→崗石等。
3. 窗戶：一般鋁門窗→陽極處理→氣密式→進口（如YKK）等。
4. 玻璃：一般3mm→5mm→強化處理→膠合處理→複層中空等。
5. 其他：廚浴設備、電訊及電腦化設備、大公設施（如物管中心、交誼廳）等不勝枚舉，均逐年一直提昇其質與量。
6. 建築法規：自921大地震後，建管機關多次調高抗震係數，因此須增加鋼筋、水泥等配置之用量。

爰房屋之建造，考其質或量之因素，係有時空及地域的特性。通常在某一段期間，業界多具有跟隨創新領導者之模仿習性，因而逐漸往上提昇其建造之質或量，故不同時間所建造之房屋，係屬無法相互比擬的。

是以，把多年前之既有成屋，改按最新「房屋構造標準單價」來增加課稅，係屬不合情理之錯誤觀念，自不可採。

肆：結語

1. 系爭問題之所在，係肇始於地方政府之行政怠惰。倘其未能踐行「房屋標準價格，每三年重行評定一次」者，該次得調整之權利，自發生法律上失權之效果。
2. 暨查，財政部原於99年間發布之解釋函：『不動產評價委員會依規定重新評定房屋標準單價，僅適用重行評定後新建、增建、改建之房屋』，才係最符合房屋稅條例第十一條第二項『前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格』之立法意旨；核與筆者前揭論述，亦得到相同之論理邏輯。
3. 按財政部103年11月5日台財稅字第10304636460號令，雖在形式之外觀上，予以廢止財政部99年2月26日台財稅字第09800596590號函。
惟其，在實質之內涵上，僅係『得視地方實際情形自行決定其適用原則』。簡言之，僅屬行政權限之下放而已。
經查，其得以決定之「適用原則」，仍應符合一般法律原則，並非完全可以恣意妄為。
4. 部分社政學者，擬以調高持有稅之手段，以踐行打房之目的，顯已違反租稅中立之原則，自不可採。
5. 筆者之心態，係以一個長期關心稅政的租稅園丁，謹誠摯的提出建言，期盼房屋稅之核課，能符合法理情。

註1：財政部99年2月26日台財稅字第09800596590號函

「不動產評價委員會依規定重新評定房屋標準單價僅適用重行評定後新建、增建、改建之房屋」

主旨：不動產評價委員會依房屋稅條例第11條第2項規定重新評定房屋構造標準單價，公告實施前已依原標準單價核計房屋現值之房屋，是否應依重行評定房屋構造標準單價核計房屋現值乙案。

說明：二、房屋現值之核計以「房屋標準單價」、「折舊率」及「房屋位置所在段落等級」為準據，而房屋標準單價主要係反映房屋之建材與人工價格，故不動產評價委員會依房屋稅條例第11條第2項規定重行評定房屋標準單價，僅適用重行評定後新建、增建、改建之房屋。

註2：財政部103年11月5日台財稅字第10304636460號令

「各地方政府重行評定房屋構造標準單價得自行決定適用原則」

- 一、參照房屋稅條例第6條、第9條至第11條及第24條等規定，房屋稅徵收率及徵收細則均由各直轄市及縣（市）政府自行訂（擬）定之規定，各地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定，其適用原則。
- 二、廢止本部99年2月26日台財稅字第09800596590號函。

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/鳳山區國泰路一段99號

住宅新政再惹議 房市難安

◎租售報導 陳定中

新政府上任即將滿壹年，但在房市政策的溝通上，似乎仍有很大的加強空間。繼老屋買賣強制健檢引反彈後，住宅法修正案及雨遮不計坪新制，再度讓官方被叮得滿頭包……

就任近一年、自詡為最會溝通的蔡英文政府，房市政策一再出師不利，除了內政部長陳花敬群臨時起意，拋出老屋買賣需附健檢證明遭批欠缺配套外，住宅法修正案更是烽火連天。

本次住宅法修法著重健全社宅制度及提升住宅市場透明度。然而前者稍早曾因弱勢保障不足，引發社運團體強烈不滿，隨後急轉彎，將弱勢保障比例上修至百分之三十才平息爭端。

怎知一波未平一波又起，為提升房市透明度，修正草案要求不動產各公會及團體，需配合政府提供買賣、租賃等相關數據，並史無前例的祭出罰則，激起產業界反彈；部分規範也遭業界批評窒礙難行、與實價登錄疊床架屋，導致日前召開的公聽會火藥味十足。

住宅法新規 政府爽伸手

本次修法內容以四十九條、五十三條爭議最大。草案第四十九條要求各級金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業及團體，『應』（具強制性）配合提供相關統計資訊予政府主管機關，資料範圍不僅含括租賃與買賣的供需、用地及價格情資，還另訂『其他必要之住宅資訊』，並於第五十八條明訂罰則，對不配合者按次祭出十萬以上、一百萬元以下罰鍰。

對此中華民國不動產開發同業公會全聯會表示，該條款形同空白授權，只要官方認定為必要，即使該資訊為攸關企業存亡之機密，也必需提供政府利用、公佈，否則就開罰。公會憂心這般『朕要的，你不能不給』的規範，恐動搖企業根基，希望修法勿留任何灰色、模糊地帶。

產學界對於官方伸手向民間要資料的做法也頗有微詞。現今政府諸多的統計分析，多是由官方專責蒐集數據，何以住宅資訊卻強制民間提供？況且民間業者的資料不見得詳實，以我國官僚習氣來看，若未來數據不盡確實，屆時官方料將責任歸咎民間，重蹈實價登錄由地政士扛責的覆轍。

▶ 公會無權限 配合難度高

面對政府硬起來強制民間配合，各公會多面有難色。仲介公會全聯會法規會主委唐飛雄便於公聽會上直言，公會不是政府，沒有強制會員上報資料的權限；開發同業公會全聯會亦表示，修法沒提供公會相應的工具，卻要對公會開罰，且並非所有公會都有人力、經費進行資料蒐集，強調公會只是政府與民間企業溝通的中間人，是公親而非事主，疾呼政府應考量公會難處，以獎勵取代懲罰。

地政士公會全聯會榮譽理事長王進祥亦提醒，住宅法修正草案所談及的不動產相關公會，僅著重市場端的開發、銷售、仲介及金融、物管領域，卻忽略地政士公會早已呼籲並要求改善的『預售屋與租賃』實價登錄已知缺失與盲點，建議應該在住宅法中一併納入規範，或配套修改平均地權條例。

▶ 漏洞依舊在 公平性遭疑

此外，草案第五十三條要求業者應於開工日起三十日內申報相關統計資訊、預售屋銷售前須備查，以及每季提報餘屋資料，業者亦認為與實務執行脫節。開發同業公會全聯會指出，前二者現行建管備查及代銷本身都已在執行，不見得需在住宅法中強制規範；而每季提報餘屋資料，則可能被不肖業者利用炒作預售屋。

現今預售屋採完銷結案後再整批申報，資料量龐大，較無操作空間，但若改採每季申報銷況，則會出現漏洞。由於預售屋屬權利交易，非實物買賣，簽約收訂後仍需漫長等待才會交屋，買方在此期間皆可退戶，因此變動性頗大。

公會透露，預售屋定金普遍為總價金的百分之十左右，門檻不高，若採每季申報，業者大可在開賣第一季以人頭製造訂單，締造初登場即近完銷的假象，鼓吹消費者搶購，之後再將假訂單退戶，以合法手段擾亂市場資訊，而這些錯誤訊息還經由政府平台曝光，官方公信力盡失。

王進祥則表示，現今成屋、中古屋皆需於買賣後三十日內上網登錄，但預售屋即便修法後，申報期限仍長達一季；加以實價登錄與實價揭露之資訊公開本身就有二到三個月的時間差，等到預售屋情資揭露，已是半年前的舊資料，毫無反應市場即時狀況的功能，呼籲預售屋規範至少應與成屋、中古屋同步予以實價揭露，即可完善住宅法草案之要求。

▶ 實價登錄優化 效果更佳

對於住宅法修正案的缺失，各公會異口同聲表示，其實政府所要的市場資訊，大多可從實價登錄取得，政策目的亦可透過改善實價登錄達陣，不須在住宅法中做疊床架屋的設計。

開發公會全聯會直言，位宅價格、格局、戶數、樓層等資訊，實價登錄中都已登載，甚至連區域餘屋量，都可從已登錄的銷售戶數推敲得知，因此官方實無再向民間單位伸手的必要。

實價登錄的欄位不應一成不變，官方可藉由增加欄位取得更多市場資訊，再透過系統整合分析加以利用；然而現行實價登錄權責混亂，如租賃案件登錄涉及房仲、預售屋登錄涉及代銷、一般成屋交易登錄則由地政士負責，過分複雜且失焦。

因此王進祥理事長建議，應趁著本次住宅法修正，將申報登錄權責回歸買賣當事人，要求買方負責登錄交易資訊，並由地政士擔任當然見證人，避免買賣雙方私相授受登錄假資料。

在罰則訂定方面，王理事長則認為，隱匿或扭曲市場的重要資訊（如價格、坪數、戶數、銷售率、租金及租期等），可對當事人適度祭出行政罰或刑事罰，但其餘瑣碎事項（樓層數、衛浴數、格局）則不應苛求，故市場健全的焦點，應著重實價登錄的功能強化，住宅法僅需配合做原則性規範即可，如此方能降低反彈、達到事半功倍的效果。

► 雨遮不計坪 炒作空間減

在產業界求援及立委關切之下，據悉內政部對住宅法修正草案，將採『有共識者先推，爭議條文暫緩』的原則處理，因此短期內應不至於對房市造成嚴重衝擊，但雨遮、屋簷由現行的『計坪不計價』，改制為『不計坪不計價』，對房地產的影響可就茲事體大。

現今法規雖要求預售屋的雨遮、屋簷不得計價，不過在實務面上，不少業者在銷售上仍直接以總價除以權狀坪數論，未將雨遮、屋簷之不計價坪數拆算，導致雨遮、屋簷價位與主建物無異，還衍生假性低價的錯覺。

舉例來說，總價一千萬、權狀坪數二十五坪的物件，直接換算單價為四十萬，但若權狀坪數中涵蓋五坪不應計價的雨遮、屋簷，實際可計價坪數僅二十坪，這時換算單價其實高達五十萬，許多消費者不察，便誤以為撿到便宜，白白花費上百萬買進『鳥站的地方』。王進祥坦言，許多投資客即利用雨遮、屋簷坪數抬高房價，或在新成屋銷售時計坪計價，從中炒作獲利。

為消除上述交易黑洞，內政部原定九月修改《地籍測量實施規則》，將雨遮、屋簷改為不計坪、不計價，期能統一預售屋及新成屋的登記方式與銷售不計坪方式，以免混淆消費者視聽，然而此舉雖有助壓縮炒作空間，卻因緩衝期不足引發反彈。

► 緩衝時間短 都更恐受挫

中華民國不動產開發商同業公會全聯會秘書長于俊明指出，新制貿然上路，已然雪上加霜的都市更新將再遭劫難。于秘書長表示，現正進行中的都更案，不論是都更戶還是建商，在討論權利變換時都是以總坪數論，倘若制度更迭，都更後新建物的可分配坪數將短少，建商又無法生出多餘坪數分給都更戶，屆時恐引發更大糾紛。

因此公會特行文內政部，爭取兩年以上緩衝期，讓業者有時間與都更、合建地主溝通整

合，重新調整都更計畫，避免將來都更窒礙難行。不過地政士全聯會榮譽理事長王進祥提醒，待推的《不動產登記法》，部分學者更建議將與國際接軌，權狀登記改採室內實坪登載（只登記至主牆內緣而非牆外緣），故業者不應只考量眼前雨遮、屋簷不計坪不計價的近慮，也該為不動產登記法上路後的遠憂預作考量或平衡市場銷售機制為宜。

▶ 回歸公設 住戶約定專用

不動產開發公會另強調，雨遮、屋簷雖然面積不大，但住戶仍有使用需求（如放置冷氣室外機、培養植栽等），現行制度因雨遮、屋簷計入權狀坪數，意味著該範圍為該住戶所專有，權利區分清楚，住戶使用無疑慮。

若改採新制不計入權狀坪數，則雨遮、屋簷將視為公設，既然是公設，任何住戶都無權獨自占用，糾紛料將隨之而來；為免除相關紛擾，住戶將來唯有採取『約定專用、向管委會繳納使用償金』的方式，才能加以利用。

此外，于俊明秘書長也向政府請命，希望雨遮不計坪新制上路後，建築法規能同步鬆綁。于秘書長談到，當初內政部為防範業者以雨遮充灌坪數，特別函釋規範雨遮免計入建築面積及樓地板面積的範圍及條件，若未來雨遮、屋簷全面不計入坪數，函釋初衷即不存在，如此便不須再針對雨遮、屋簷範圍加以約束，讓建築設計回歸應有彈性。

▶ 制度不同調 民眾易混淆

上開問題都還有解決的辦法，但『一國多制』的難題，處理起來恐怕沒那麼簡單。現行的雨遮、屋簷計坪不計價僅規範預售屋，成屋、中古屋都是計坪又計價，而在制度變更後，預售屋雨遮、屋簷將不計坪不計價，其成屋後也將延續不計坪不計價狀態，而新、舊制預料將以建造執照取得的時間點為劃分。

因此新制上路後，市面上將有一、雨遮計坪不計價的預售屋；二、雨遮不計坪不計價的預售屋；三、雨遮計坪又計價的成屋；四、雨遮不計坪不計價的成屋四種產品。

但實價登錄上的單價僅單純以總價除以權狀坪數計，未將雨遮的坪數、價格折算，因此消費者將難以辨認所買房子的實坪價格。對此王進祥呼籲，政府的實價登錄資訊應主動將雨遮、屋簷的坪數及價格折算，協助消費者釐清各類產品的實坪價格，才不會使買方丈二金剛毫無頭緒。

▶ 髮夾彎頻傳 房市受重傷

新政府能傾聽民意調整施政腳步固然是好事，但上任半年以來，房市政策時常未演先轟動，直到面對民間反彈才緊急回頭，屢次下來，房市已承受許多傷害，因此各界希望政府將來務必能秉持溝通原則，以免衝得太快失了準頭。

溫厚勤懇 細心規劃 呂萬卿帶領新世代成長茁壯

溫文有禮，是欽勤建設董事長呂萬卿給人的第一印象，身為公會新成立的「新世代委員會」龍頭，認真勤懇的處事及工作態度，獲得同業肯定，由他來領導業界的新世代，相信業界中的父執輩們都會很放心。

最近幾年，業界二代紛紛冒出頭，雖然建築是傳統產業，但在資訊日新月異的時代，土法煉鋼的手把手教法已不合時宜，因此，卓理事長特別成立「新世代委員會」，希望透過有組織、有方法的學習，讓二代快速成長茁壯。

也是二代的欽勤建設呂萬卿董事長，本屆當選公會監事，立即被賦予厚望，由他召集籌組「新世代委員會」，並在委員會成立後被推舉為第一任會長。

47年次的呂萬卿，在一群2、30歲的二代中，年齡最長，也因為年齡長，自有他的穩重成熟，才能帶領這些弟弟妹妹學習成長。為什麼他這麼晚才成為二代？說起來有一段心路歷程……

學電機出身，家裡從爺爺開始就從事建築相關事業，父親成立高堅建設，呂萬卿學的雖不是本行，但家族都在業界，接手應是順理成章的事，但是大學畢業、服完兵役

後，他選擇到國外念書，回來後到台北進入電子產業工作了十幾年，直到前幾年才回高雄。

雖不是科班出身，但自小耳濡目染，呂萬卿對建築這行業並不陌生，加上家族親戚



的協助，他很快進入狀況，並於102年自行成立欽勤建設，抱著只許成功不許失敗的信念，把自己變成監工，從規劃、施工、發包、銷售、檢驗，凡事親力親為，座落於捷運大寮主機廠附近的九層華廈「欽勤璞真」，就在他的努力下完工，這是他的第一棟成品。

雖然「欽勤璞真」推出時，正好碰上建築業的不景氣，但呂萬卿不以為意，他認為這個機會正好是經驗的累積，會讓自己更有風險意識。

同樣的，他也認為，景氣不好，正好是訓練基本功的好時機，「新世代委員會」去年10月開始正式運作，在這之前，他接受卓理事長的建議，連著三年跑台中，觀摩台中新世代委員會的經營方式，可以說，為了這個委員會，他幾乎是全力以赴。

目前新世代委員會以專業教育為主，辦講座請建築師、設計師做專業分享，培養二代的美學觀念；並與土木技師公會合作開課進行教育訓練，讓二代具備從買地到銷售的基本概念，也能了解工地傳統的陋習，進而改善，同時也有能力督導採購與產品檢驗；另外也到材料工廠做實地的考察參訪，對材料的掌握度、靈敏度都會更好。

呂董事長表示，新世代委員會除了學習，也重視分享，例如包商、採購方面，彼此開誠佈公交流，可以掌握更多資訊，在做事時更順手。

新世代委員會還設置組織發展、教育訓練、觀摩考察、財務管理等4個小組，呂萬



卿說，希望將來每位成員都能輪流擔任小組長，加強大家的責任感，也學習主導的能力，並培養領導的才能。

目前新世代委員會成員有31人，平均年齡近30歲，大家都有一股年青人衝勁，呂萬卿說，長輩們把二代交給他帶領，讓他感覺責任重大，很有壓力，他一定會盡最大的努力幫助二代茁壯，讓大高雄的建築業遠景更加美好。

有目標 有理想 李汪成不斷追求自我實現

「立定目標，勇往直前」，也是新世代委員會成員的多城建設協理李汪成，從學生時代在自傳中就展現了強大的企圖心，他努力，並且實現。

非科班出身的李汪成，學的是企管，會進入建築界關係著一段因緣。他在求學時，女朋友就是多城建設董事長曾土城的千金，畢業後他在台北進入電光牌衛浴設備服務，2年後曾董事長找他南下幫忙，不久結婚，就此一頭栽入建築業。

求學時，李汪成就知道自己要的是甚麼，當年他在自傳中就確定自己的目標，就業後要在一年內升專業經理，也要加入社團，多方學習。為了達成目標，他每天工作時間比同事多出1/3，甚至1/2，果然他的努力沒有白費，在電光牌才一年就升任單位主管，民國93年進入多城建設，94年就升任企劃部經理，101年升協理，不到40歲的年紀，早生華髮，應是拜工作太過努力所賜。

多城建設是多城國際旗下公司之一，多城國際除了多城建設之外，還有侑城、尚紘兩家建設公司，另外還有營造、進出口建材與商辦租賃等相關企業，在這麼具規模的企業中擔任協理，李汪成也並非一蹴而就，他

進入公司時是從基本的售後服務做起，不到兩年的時間，他就將電腦APP系統導入售後服務，依廠商、工程類別、戶號來區分建檔，不管是報修、公設預約、社區公告，甚至掛號包裹通知，每家住戶只要透過手機就一清二楚，這個售後服務頗受住戶好評，而透過這個大數據，也可以評斷包商的優劣，作為未來建案規劃、設計上的參考。

過去多城國際的建案大多是透天，近幾年來則以大樓為主，從企劃、採購、發包、工務到業務，李協理均親力親為，100年完工的鳳山「.C」，就曾獲得園冶獎，其後完工的「亞」也獲同業的青睞，前來參觀的遊覽車多達40車次。

在鳳山頂新段除了「亞」之外，多城還推出「M」與「MM」，同樣在同業間引起話題並前往參觀，「MM」並獲得第五屆高雄厝綠建築大獎、光電設施組獎。「MM」外觀內斂又顯得大器，用不同材質但同色系搭配，二丁掛則將平磚與山型磚交錯堆疊，形成圓形或半圓形語彙，與大廳前的花台互相輝映。T廳的壁磚採漂浮式設計，空間顯得輕巧而俐落；通用化廁所的設計，方便老人與身障者使用；雨水回收系統供大樓庭園

植栽噴灌，確實做到回收再利用；屋頂則設置太陽能光電設施，每年可以為大樓增加12至15萬元的收入。

貫徹學生時代自傳中加入社團的理念，李協理目前除了兼任高雄市建築經營協會的秘書長，也在他的岳父、本會常務監事曾土城的推薦下加入本會的新世代委員會，他認為，新世代委員會迄今辦過多場講座，邀請到專業建築師、設計師演講，同時也參訪過幾個大建案，讓他獲益良多。

他說，建築是個很複雜的行業，牽涉很

廣泛，靠自己成長速度很慢，一定要同業互相幫助、互相提攜，新世代委員會的成員都很年輕，大家彼此切磋，進步就會很快。

年輕且謙和有禮的李汪成，腳步飛快，不斷的督促自己朝目標邁進，這是位前途不可限量的新二代。



建築業勞工職業安全課題、建設公司與營造廠及下包商間法律關係及風險的控管

◎鍾夢賢 律師

前言：

一、105年4月間在台電大林電廠在廠區興建筒式煤倉，外牆已建好，準備執行頂部加蓋等工程，施工包商在煤倉搭建好鷹架，工人進行外牆補強作業時至大約八樓高度時，鷹架倒塌，造成七名工人自高處掉落，造成2人死亡，5人輕重傷。

二、由以上述案例來認識勞工職業安全法規，尤其職業災害補償及雇主或業主責任更應是公司負責人所關切的主題，較重要者是職業安全衛生法在第五章定有罰則，在第40條有關勞工死亡或第41條有死亡三人以上的情形時，都設定為「法人」的犯罪，除處罰負責人外，亦會對法人科處罰金。事關建設公司或營造公司的責任，爰逐一說明。

(1)勞動基準法、職業災害勞工保護法、職業安全衛生法、營造安全衛生設施標準等法規：

①職業災害補償：

它是一種無過失責任的補償機制，勞工在工作中受傷傷亡，不論勞工有無過失，雇主都要負無過失的補償責任。

②勞動基準法第62條：範圍較廣，只要事業單位以它的事業招人承攬，有再承攬即轉包時，業主與各階次的承包商對各下包商所使用的勞工，都負職災補償責任。職業災害勞工保護法第31條第1項，也有相同的規定。

③職業災害勞工保護法第7條：勞工因職災所致的損害，雇主應負賠償責任。有但書，雇主能證明無過失者，不用「賠償」。

本條的規定，與上述條文的差異在於直接責任，亦就是勞工是直接受僱於業主即雇主的情形。

但若有營造業承包時，業主要求承包商都要證明進場（廠）的勞工是該承包商直接僱用的勞工，此際該第一承包商可能有第二、第三的下包商，實例會由第一承包商把下包商的所有勞工都納入為自己的勞工，並在帳面上支付薪資，同時再與下包商另作薪資由應領工程款扣回約定，則勞工與彼此間的三角關係，看似混亂，但就法律而言，仍以實質的僱傭關係來判斷，不會侷限在業主或包商所做會計帳或者憑證。不過，要注意的是，若採取上述方式，可能衍生出是否違反商業會計法的問題，不可不慎。

④職業安全衛生法第25條：

立法目的在防止職業災害，保障工作者的安全及健康。第25條亦有與勞基法第62條、職災勞工保護法第31條第1項相同的規定。

(2)建築業雇主在勞工發生職業災害時的法律責任：

①求償的主體：勞工（兼具勞工身分的土木包商或其他工作的包商可否求償？）

1. 不論是哪一部分或次序的包商所僱傭的勞工，於職場發生職災時，都可依上述法規，以該勞工所從事的工作向僱用伊到場工作的雇主、上游包商與業主請求「連帶」補償責任。

2. 何謂「連帶」責任？

連帶債務規定在民法第272、273條規定，也就是業主、各承包商與次承包商之間負有連帶補償責任。此種規定有利於勞工求償，勞工可以選擇其中較具實力的上包商或業主同時或先後做一部或全部的求償。至於業主或承包商補償後對次承包商或該勞工的雇主請求分攤責任額或主張該承包商應負完全責任，則為另一問題。

②求償的對象：業主、營造商、土木包商、其他廠商

③業主責任：

1. 刑事責任：以上述案例來看，台電與承包商對於有墜落顧慮的作業場所引起的危害都應有避免與防止的義務，且工作場所也要有符合規定的必要安全衛生設備及措施。本件因搭建鷹架的包商沒有先在煤倉外牆連接的壁連座與鷹架間做好連接。這時就要探討台電公司大林電廠有無依職業安全衛生法第26條第1項的規定事前告知承包商有關煤倉補強的作業工作環境、危害因素及這部安全衛生法與有關安全衛生規定應採取的措施。如果有告知，大林電廠的廠長可免於同法第40條第1的刑責，只追究次承包商以及鷹架承包商是否確實履行上開告知與防免危害的義務，若有欠缺，恐不免要負刑責。



2. 行政責任：

職業安全衛生法第42到46條均有限期改善或於發生職業病時會被處罰鍰的規定。其中要注意的是，第43條第2款後段規定於違反第6條第2項致生職業病時會被罰鍰，而同法第6條第2項各款中第3款所定「執行職務因他人行為遭受身體或精神不法侵害之預防。」對業主而言，可能是蠻沈重的法律預防義務。

3. 民事責任：雇主責任的歸責類型、勞動法規是否是保護他人即勞工的法律、責任範圍、風險控制。

以上職災等相關規定，立法目的既在保護勞工安全，所以，屬於保護他人之法律。實務上，最高法院100年台上字第390號判決要旨已載明「民法第一百八十四條第二項前段之規定，違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之」，可以參考。

建築技術規則建築設計施工編 第86條分戶牆疑義釋示

一、復本部營建署案陳貴局105年11月29日高市工務字第10538958200號函。

二、按「連棟式或集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。」為建築技術規則建築設計施工編第86條第1款所明定，又依同編第1條第24款「分戶牆：分隔住宅單位與住宅單位或住戶與住戶或不同用途區劃間之牆壁。」上開第1條第24款之「不同用途」係指建築物內供住宅單位或住戶以外之部分（例如公寓大廈之共用部分）。

內政部函覆本會關於「地籍測量實施規則」 部分條文修正草案預告期間建議案

依據：台內地字第10513105211號函

說明：一、依貴公會對本部105年9月7日台內地字第1051307467號公告地籍測量實施規則部分條文修正草案內容陳述意見辦理。

二、查旨揭部分條文業經本部106年1月9日台內地字第1051310441號令發布修正，關於刪除雨遮之測量規定，係因雨遮未具備構造、使用上之獨立性及外部阻隔性，且均非屬當層之樓地板，無法供人員實質生活滯留可能。又雖已於100年5月1日實施預售屋之雨遮登記不計價措施，惟形成預售屋及成屋買賣時雨遮計價標準不一，易生混淆，或致有不肖業者鑽規定漏洞造成市場亂象及交易糾紛。

三、另雨遮確實具有遮風擋雨、增進建築物立面景觀造型及節能等多重功能，惟有關節能及建築設計需求，於建築管理法規已有相關免計容積之鼓勵措施規範，是否規劃設置與得否測繪登記應屬二事，不宜混為一談。而登記制度有關雨遮等項目之測繪登記規定，實際上自70年來歷經多次增刪變動，對於已登記建物可能影響皆納入考量，且制度本係配合社會進步與時俱進以符需求，建物測繪登記制度如能持續健全完備，將可創造消費者及產業界雙贏。

四、本部為釐清建物測繪登記相關問題，修正地籍測量實施規則第273條規定，並已將可能影響興建中建物相關民眾權益及都市更新案辦理時程等問題納入考量，於該條第2項訂有過渡緩衝規定。另考量貴公會所提建議，認為屋簷、雨遮及地下層測繪登記規定之調整，係屬制度重大變動，雖有過渡條款，惟為讓民眾及產業界能有充分時間因應，宜給予較長緩衝期間，本部已調整原預告第273條第2項條文，改以107年1月1日作為新制適用之時點，即107年1月1日前已申請建造執照之建物，得依修正前規定辦理；而都市更新案件則依都市更新條例第61條之1第1項及第2項有關申請建造執照法規之適用規定，於107年1月1日前已將都市更新事業計畫申請送件，並依期限申請建造執照者，亦得依本次修正前規定辦理。

高雄市政府頒發 「高雄市政府工務局處理違章建築執行要點」

依據：高市府工違字第10570832600號修正

說明：一、為合理有效運用現有人力物力，務實處理本市違章建築（以下簡稱違建），特訂定本要點。

二、本要點用詞定義如下：

- (1)既存違建：指中華民國一〇一年四月一日以前已興建完成之違建。
- (2)新違建：指中華民國一〇一年四月二日以後始興建完成之違建。
- (3)施工中違建：指查報時建築工程尚未完成之違建。
- (4)非永久性建材：指鋼筋混凝土（RC）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造或斷面高度達十五公分、寬度達十二點五公分、中間版厚度達零點九公分之鋼骨（SC）以外之材料。
- (5)拍照列管：指違建情節輕微，先予拍照建檔，並列入分類分期程序處理，暫時不為查報處分。

三、本市既存違建無違章建築處理辦法第十一條之一第二項規定之情形，且未經其它目的事業主管機關認定有妨礙消防安全、公共交通，並符合下列情形之一者，得逕予拍照建檔列管：

- (1)以非永久性建材設置於地上一層建築物外牆之無壁做雨遮，淨深未超過一百二十公分；其設置於地上二層以上建築物外牆者，未超過九十公分。
- (2)以非永久性建材設置於建築物主要出入口至建築線間之無壁體雨遮，高度未超過四點二公尺及避難層高度，深度在三公尺以下，且未立柱。
- (3)以非永久性建材設置於建築物露臺之無壁體棚架，未超過該樓層高度，且面積每戶合計在三十平方公尺以下。
- (4)未以基礎定著於土地之守望相助崗亭等設施，面積在四平方公尺、高度在二點五公尺以下，且未占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間、開放空間或防火間隔（巷）。
- (5)於社區型集合式住宅基地內之通路上所設置之管制設施，並符合下列規定：

①上方所設置之丁頁蓋或橫樑，高度不得低於四點五公尺。

②占用通路後所餘通行土地之淨寬應達四公尺。

四、既存違建，有下列情形之一者，優先執行拆除：

(1)依違章建築處理辦法第十一條之一規定認定，有影響公共安全之情形。

(2)占用公有土地，經土地管理機關簽報本府強制拆除。

(3)為執行市政計畫需要，經本府各目的事業主管機關簽報本府強制拆除。

(4)公共設施保留地之違建，因公共設施之間闕，經需地機關簽報本府強制拆除。

五、新違建或施工中違建應優先查報並執行拆除。但有下列情形之一者，得予以拍照列管：

(1)以非永久性建材設置於合法建築物外牆之無壁體雨遮，並符合下列規定：

①非面臨六公尺以下巷道。

②其高度未超過當樓層高度。

③設置於地上一層建築物外牆者，淨深未超過一百二十公分；設置於地上二層以上建築物外牆者，未超過九十公分。

④前日無壁體雨遮位於防火間隔（巷）者，淨深不得超過六十公分。

(2)於社區型集合式住宅基地內之通路上所設置之管制設施，並符合下列規定：

①上方不得設置頂蓋或橫樑。

②占用通路後所餘通行土地之淨寬應達四公尺。

③以立柱方式做為信箱使用部分，上方得以非永久性材料設置頂蓋或橫樑，並以設置一處為限。

六、涉及私人產權糾紛之違建，利害關係人得循民、刑事訴訟程序辦理。

七、本市違建興建完成時間，得依下列資料認定之：

(1)載明建築物完成日期之建物謄本或建物登記證明。

(2)房屋稅籍證明。

(3)自來水費或電費之繳納收據。

(4)原始航空照片影像檔。

(5)載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

(6)未實施建築管理地區建築物完工證明文件。

(7)戶口初次設籍日期證明或門牌編定證明。

(8)建築執照。

(9)其他足資證明違建興建日期之文件。

認識娛樂稅

◎高雄市稅捐稽徵處提供



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（例如：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 選物販賣機應否課徵娛樂稅？

答：選物販賣機之功能如與投幣式電動釣布娃娃玩具類同，自屬娛樂稅法第2條第1項第6款「其他提供娛樂設施供人娛樂」之範圍應課徵娛樂稅，惟其功能如與一般販賣機無異，不具娛樂性者，尚非屬娛樂稅課徵範圍，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，營業人或演出人應於演出前向主管地方稅稽徵機關申辦票券驗印、納稅保證金及娛樂稅徵免手續，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)臨時舉辦娛樂活動不收取費用者，免徵娛樂稅，但仍應向主管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，移送強制執行。

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，主管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 臨時舉辦娛樂活動，對外收取費用，未向地方稅稽徵機關辦理登記及徵免手續，有何處罰？

答：臨時舉辦娛樂活動，對外收取費用，未辦理登記及徵免手續者，應處以新臺幣1,500元以上15,000元以下罰鍰。其係機關、團體、公營機構或學校，通知主管機關依法懲處負責人。

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、轉讓及歇業前，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。



中華民國106年 第十八屆

市價每張新台幣上貳元



國家建築金獎

甄選暨「台灣誠信建商」認證活動開始報名！

建築台灣

永續關懷



賀

駿永開發	99~105年度連續7年榮獲台灣誠信建商	勝捷建設	榮獲105年度台灣誠信建商
巴森開發	101~105年度連續5年榮獲台灣誠信建商	慶旺建設	榮獲105年度台灣誠信建商
名發建設	103~104年度連續2年榮獲台灣誠信建商	頂記建設	榮獲105年度台灣誠信建商
華雄建設	103~104年度連續2年榮獲台灣誠信建商	華友聯開發	榮獲104年度台灣誠信建商
欣巴巴事業	103~104年度連續2年榮獲台灣誠信建商	匯成建設	榮獲104年度台灣誠信建商

感謝高雄市大高雄不動產開發公會會員的支持暨參與！



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>



台積電來了 高雄作夢也會笑

◎租售報導 何世昌

高雄市政府爭取15年、被行政院退件高達16次的高雄捷運岡山路竹延伸線，意外的在2016年11月底獲得中央點頭，中央同意分擔多數經費，第一階段工程預計在2020年完成。

捷運傳利多 建設一波波

當大家還在猜測路竹延伸線怎麼突然通過時，答案很快地揭曉了！科技部長楊弘敦在去年12月初，在『全國科學技術會議』上宣布台積電將斥資5千億元，在路竹投資3至5奈米製程，新廠預計2020年動工、2022年量產。

全球半導體一哥台積電揮軍南下高雄的消息傳出，不只讓不動產業者大感興奮，就連高雄市民都欣喜萬分；大家都預期或希望，台積電能為高雄帶來苦盼已久的鉅額產業投資與就業機會，帶動整體發展。假如台積電釋出數千個高薪工程師工作，那麼周遭房市將會大幅受惠。

或許是受到台積電的鼓舞，也或許是近來新建案銷售狀況平穩，使高雄市地政局去年04土地標售開出亮眼成績，總共標脫9標、標脫率達到60%，顯示建商買地儲備案源的意願相當高，一旦看到好的土地就大膽出價搶標。其中，鳳青段一筆二百多坪土地，更以溢價近二成的好價格標出。

除了鳳青重劃區外，中都重劃區、高雄大學重劃區等地，所標售的土地都很搶手。雖然各家對於標到的土地開發時程策略不同，但把坪數作小，卻是最大的共識。原因無他，就是迎合總價市場潮流。

豪宅不間斷 公告現值漲

因為新建案市場相對北台灣穩定，所以高雄市明年公告土地現值平均調幅為0.68%，調幅雖不多，但已是六都中漲幅相對高者。其中，又以農十六重劃區漲幅最大，平均漲幅高達約20%，實在讓人咋舌。相比之下，美術館特區平均漲幅不到4%，可能與捷運建設增值，以及近期農十六豪宅輩出有關。

說到豪宅，本刊前幾期已為讀者揭櫫高雄未來豪宅推案是熱鬧滾滾，買氣也不差，包括「高雄HH」、「京城」、「THE ONE」都傳出大筆成交，據悉除了「THE ONE」外，其他二個豪宅案成交資訊將會逐一在實價登錄上揭露。

此外，土地供應短缺、推案相當稀少的『亞洲新灣區』，今年將有另一豪宅案「大船入港」準備公開。不只是建案名稱別具一格，因該案面對高雄展覽新館，號稱『真正海景第一排』，總銷金額約40億元，將是未來灣區內的指標案。高雄豪宅熱，正方興未艾。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會105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)
1月	1	46	6674	66387159		此部份數據將與下列「透天」1月合併計算				
6月	2	374	53409	486770187	326000	此部份數據將與下列「透天」6月合併計算				
9月	2	94	18424	170163896	121080	此部份數據將與下列「透天」9月合併計算				
合計	5	514	78507	723321242	447080	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	10	97	23428	136221981	128500	11	143	30102	202609140	128500
2月	5	53	10986	64193584	59700	5	53	10986	64193584	59700
3月	10	55	12405	71994520	75900	10	55	12405	71994520	75900
4月	5	24	6026	35126220	47050	5	24	6026	35126220	47050
5月	6	65	12112	71004351	66300	6	65	12112	71004351	66300
6月	9	77	15483	94346168	98900	11	451	68892	581116355	424900
7月	2	3	1054	6211553	3950	2	3	1054	6211553	3950
8月	10	78	17594	102356571	107500	10	78	17594	102356571	107500
9月	8	92	23179	135987657	134400	10	186	41603	306151553	255480
10月	5	52	10675	62304464	54960	5	52	10675	62304464	54960
11月	7	53	11351	62539888	75200	7	53	11351	62539888	75200
12月	6	49	11921	69142574	87330	6	49	11921	69142574	87330
合計	83	698	156214	911429531	939690	88	1212	234721	1634750773	1386770

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會105年12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 (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	唐林建設	澄清段	6	1406	8240281	10800	2	23	6794	39324730	53530
	得邑建設	北屋段	17	5388	31084449	42730					
大寮區	澄象建設	大寮段芎蕉腳小段	2	334	1963509	2300	2	17	2761	16063026	19300
	禾鼎建設	三隆段	15	2427	14099517	17000					
林園區	三松堂建設	王公廟段	6	1648	9590334	10000	1	6	1648	9590334	10000
路竹區	朋德建設	大同段	3	718	4164484	4500	1	3	718	4164484	4500
合 計	6		49	11921	69142574	87330	6	49	11921	69142574	87330

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105年11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 (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	上福建設	新後港西段	2	580	1500000	4500	4	37	8326	44956145	57900
	上福建設	新後港西段	2	480	1300000	3900					
	崧禾建設	仁勇段	12	2985	17260885	18000					
	崧禾建設	仁勇段	21	4281	24895260	31500					
大寮區	敘陞建設	永芳壹段	2	371	2187249	2000	2	10	2092	12129638	13100
	聯莊建設	琉球段	8	1721	9942389	11100					
梓官區	王福建設	梓信段	6	933	5454105	4200	1	6	933	5454105	4200
合 計	7		53	11351	62539888	75200	7	53	11351	62539888	75200

註：11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105年10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)
仁武區	容誠建設	永仁段	8	1477	8632578	12000	2	21	3818	22217108	22060
	得邑建設	澄合段	13	2341	13584530	10060					
林園區	成欣建設	溪州段	14	2379	14157192	11200	1	14	2379	14157192	11200
路竹區	銘陞建設	忠孝段	13	3040	17694930	11700	1	13	3040	17694930	11700
鳳山區	健暉建設	鳳青段	4	1438	8235234	10000	1	4	1438	8235234	10000
合 計	5		52	10675	62304464	54960	5	52	10675	62304464	54960

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105年9月份會員申報開工統計表

類別	大 樓						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)
仁武區	豐邑營造	北屋段	37	5057	45097577	11080	此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算				
鳳山區	歐美建設	鳳青段	57	13367	125066319	110000	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	2		94	18424	170163896	121080					
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)
仁武區	松益發建設	金鼎段	4	900	5164597	5900	2	41	5957	50262174	16980
大寮區	上揚建設	後庄段	10	2023	11654202	15000	2	18	4404	26666601	27000
	宇泰建設	後庄段	8	2381	15012399	12000					
大社區	百春陽建設	萬金段	22	4136	24029900	29000	1	22	4136	24029900	29000
林園區	安庭建設	港子埔段	12	1748	10935603	8000	2	13	2082	12874331	8900
	高大建設	林子邊段	1	334	1938728	900					
路竹區	崧宏建設	金平段	21	6438	36956303	21000	1	21	6438	36956303	21000
鳥松區	城品建設	夢清段	14	5219	30295925	42600	1	14	5219	30295925	42600
鳳山區							1	57	13367	125066319	110000
合 計	8		92	23179	135987657	134400	10	186	41603	306151553	255480

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會105年8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 (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	奕慶建設	豐禾段	10	2483	14565305	15000	2	15	4299	24609992	27000
	竺旺建設	澄合段	5	1816	10044687	12000					
大寮區	興居建設	前庄段	2	560	3216276	3000	1	2	560	3216276	3000
梓官區	集源建設	茄苳坑段	7	1641	9759522	10500	1	7	1641	9759522	10500
美濃區	郡林建設	中圳段	13	2615	15433345	15600	1	13	2615	15433345	15600
路竹區	久皇建設	聖母段	6	1484	8617979	5800	2	20	3666	21478659	18400
	鉅鴻建設	立德段	14	2182	12860680	12600					
鳥松區	吉郡建設	神農段	4	1277	7397940	6000	1	4	1277	7397940	6000
鳳山區	金築建設	牛潮埔段	15	3042	17606378	22500	2	17	3536	20460837	27000
	霖宏建設	鳳青段	2	494	2854459	4500					
合 計	10		78	17594	102356571	107500	10	78	17594	102356571	107500

註：8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105年7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 (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	吉熊建設	成功段	1	447	2628850	950	2	3	1054	6211553	3950
	潯陽建設	大全段	2	607	3582703	3000					
合 計	2		3	1054	6211553	3950	2	3	1054	6211553	3950

註：7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105年6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)
仁武區	華雄建設	大昌段	282	45774	415870275	280000	此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算				
鳳山區	品尊建設	明頂段	92	7635	70899912	46000	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	2		374	53409	486770187	326000					
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	和樂建設	北屋段	14	2611	15143180	19500	5	307	50379	446831653	324500
	富根建設	文武段	4	1110	6435769	8000					
	永鄰建設	永仁段	2	644	3691986	5000					
	甲六園建設	豐禾段	5	240	5690443	12000					
旗山區	龍立建設	旗南段	16	2957	17091381	15000	1	16	2957	17091381	15000
湖內區	三盈建設	普濟段	15	2858	16529503	11000	1	15	2858	16529503	11000
美濃區	廣潤建設	美光段	16	4010	23658469	21000	1	16	4010	23658469	21000
茄萣區	有巢建設	成功段	3	580	3397932	2400	1	3	580	3397932	2400
鳳山區	豐大投資	赤山段	2	473	2707505	5000	2	94	8108	73607417	51000
合 計	9		77	15483	94346168	98900	11	451	68892	581116355	424900

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會105年5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 (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	祥傑建設	草潭段	8	2056	12010927	9600	1	8	2056	12010927	9600
岡山區	潮陽建設	大全段	28	5162	30410479	33600	2	30	5525	32522454	35600
	聖麟建設	挖子段	2	363	2111975	2000					
湖內區	永營建設	武功段	18	3064	17787020	10800	1	18	3064	17787020	10800
燕巢區	富市欣建設	燕南段	8	1133	6690404	8800	1	8	1133	6690404	8800
路竹區	宏名有建設	保安段	1	334	1993546	1500	1	1	334	1993546	1500
合 計	6		65	12112	71004351	66300	6	65	12112	71004351	66300

註：5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105年4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 (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	壯興建設	仁雄段	6	1202	6920069	15000	2	7	1565	9026467	17000
	高佳建設	文武段	1	363	2106398	2000					
岡山區	大境開發	大德段	4	1433	8377084	12000	1	4	1433	8377084	12000
湖內區	隆基建設	慈濟段	7	1502	8639268	6650	1	7	1502	8639268	6650
鳥松區	豐程建設	仁愛段	6	1526	9083401	11400	1	6	1526	9083401	11400
合 計	5		24	6026	35126220	47050	5	24	6026	35126220	47050

註：4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105年3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)
仁武區	富根建設	澄合段	5	1608	9300349	7500	4	27	6287	36317247	40500
	甲六園建設	豐禾段	3	769	4392891	7500					
	鑫瑞寶建設	草潭段	5	745	4425776	6500					
	高民旺建設	澄合段	14	3165	18198231	19000					
岡山區	信誠建設	長榮段	3	892	5152504	7500	3	16	3489	20301756	18500
	雄崗建設	下竹圍段	2	299	1762429	0					
	雄崗建設	大德段	11	2298	13386823	11000					
橋頭區	豐續建設	興樹段	1	157	926208	1500	1	1	157	926208	1500
阿蓮區	義竑建設	崙子頂段	8	1613	9494016	6400	1	8	1613	9494016	6400
鳳山區	御品軒建設	鳳頂段	3	859	4955293	9000	1	3	859	4955293	9000
合 計	10		55	12405	71994520	75900	10	55	12405	71994520	75900

註：3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105年2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)
仁武區	鴻鋌建設	仁雄段	21	4533	26468685	25000	1	21	4533	26468685	25000
彌陀區	瓏裕建設	四村段	2	429	2533886	900	1	2	429	2533886	900
林園區	璟泓建設	王公廟段	18	3171	18563738	18000	1	18	3171	18563738	18000
路竹區	祐全建設	文南段	8	1880	11028894	8800	1	8	1880	11028894	8800
鳥松區	大湊建設	仁愛段	4	973	5598381	7000	1	4	973	5598381	7000
合 計	5		53	10986	64193584	59700	5	53	10986	64193584	59700

註：2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105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(㎡)	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	帝博建設	頂宏段	46	6674	66387159		此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	1		46	6674	66387159						
類別 行政區	透 天						合 計				
	提案公司	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	翰品營建	仁雄段	1	327	1879133	2200	2	11	3542	19875313	25200
	誠佑建設	新赤山段	10	3215	17996180	23000					
大社區	豪建興業	翠屏段	27	6646	38663283	32400	1	27	6646	38663283	32400
岡山區	一品建設	清水段	5	886	5164573	5000	1	5	886	5164573	5000
林園區	阿里巴巴建設	中芸段	2	350	2080946	1400	1	2	350	2080946	1400
燕巢區	永誠建設	鳳雄段	35	7603	44979347	40000	1	35	7603	44979347	40000
路竹區	國城建設	復興段	9	2731	15755465	13500	3	16	3779	21898963	19500
	泰漢工程	東安段	4	494	2950625	2400					
	洛佶建設	立德段	3	554	3192873	3600					
鳳山區	吉合建設	赤山段	1	622	3559556	5000	2	47	7296	69946715	5000
合 計	10		97	23428	136221981	128500	11	143	30102	202609140	128500

絕美秘境 擁抱南國無邊際海景



屹立在南台灣綿長海岸上的H會館，擁有依山傍海的絕佳視野，是欣賞悠閒海景與紅霞落日絕佳地點。126間精緻客房，每房皆面海擁有獨立陽台，在房內即可欣賞無邊海景與太陽自然畫作，聆聽生態鳥語與海岸呢喃，體驗尊榮度假氛圍，度假生活就該這麼閒適。



一泊一食(住宿含早餐) 9/1 - 12/31

豪華客房(一大床) 平日NT4,600+10%
標準雙人房(兩小床) 平日NT4,600+10%
蜜月客房(一大床) 平日NT6,600+10%
豪華四人房(兩大床) 平日NT7,700+10%

* 以上價格已含稅。

* 假日加價NT2,000+10%適用。



94352 屏東縣獅子鄉竹坑村竹坑巷60號(屏東縣農民教育休閒活動中心)
交通資訊:國道3號南州交流道下，接台一線南行，至楓港接台26線續往南行即抵。
T +886-8-877-1888 / 免付費客服(訂房)專線 0800-060-289

高雄業務處 T +886-7-780-6588
台北業務處 T +886-2-2396-1555
www.h-resort.com

位置圖

毗鄰優美的前鎮河畔及中山路捷運出口站，距離高雄小港機場車程約5分鐘，火車站約12分鐘，在結束忙碌的工作後，來到紫園喝杯香醇的咖啡，泡個舒服的熱水浴，洗滌滿身的疲憊，讓人生重新出發。



高雄市鳳山區福祥街3號
(近大統超市)

TEL:(07)822-2589

PURPLE GARDEN 紫園MOTEL

【經·典·旅·館】

夢幻的紫，神秘的紫

讓人無法抗拒的紫

紫園經典MOTEL

高雄最頂級的MOTEL



PURPLE GARDEN MOTEL

凌越五星級飯店的精品休憩



總統套房

超頂級豪華套房，精緻花園中庭建築裝潢均採用合法防火建材，配備多音源立體音響，全頻道有線電視、網際網路無限上網、大型情人按摩浴缸、舒壓SPA水療、蒸汽浴、情趣椅等，讓懂得經營享受的您，擁有一個浪漫、情調、安全、隱密溫馨的私人空間。



手機掃描 QR code 開始導航

澄清湖畔，併排雙車，電梯別墅 1998 萬^{限A3戶}

人主澄清湖「電梯別墅」第一首選

全新落成・大面寬・雙客廳・併排雙車庫・整層主臥室・5～6大房
永遠不必再換屋的永恆別墅，可長可久，可以自住、傳家、置產，圓滿一輩子

湖境 / 電梯 / 大面寬 / 雙客廳 / 併排雙車庫 / 整層主臥

投資興建 /



[儲系列相關企業]
SIANG YA CONSTRUCTION

仁孝路 赤誠街 372-2173

悅湖軒

HAPPINESS LAKE





八卦國小前 卓爾不凡的菁英豪情

名流眼中的上流、名門巨擘執愛的首善豪宅
大器豪情，獨樹一格超凡質感，低調奢華的大戶風範。



本案A棟外觀實景拍攝



電梯別墅客廳實景拍攝



主臥室實景拍攝



廚房實景拍攝

全新・精彩完工

【大面寬、單、雙車庫】多種規劃，多重選擇
【六大房、整層大主臥】雙車庫、大面寬電梯別墅
單車庫溫馨四樓透天別墅

【百萬裝潢實品屋 歡迎親臨鑑賞】

八卦國小正對面、保質又增值

買透天著重地段，文教區、國小前，自住、投資，保質又增值。

商圈林立、便利生活百分百

座擁榮總、鼎金、大樂商圈，十分鐘便利生活網
與漢神巨蛋、高鐵新光三越百貨形成密不可分的生活機能網路。



投資興建 永昌建設

建築設計 盧穩任建築師事務所

服務專線

373-5405