

服務的·知識的·健康的·聯誼的



# 建 築 園

第78期

中華民國八十二年三月創刊  
中華民國一〇六年三月出刊

上揚建設  鼎立興營造



業績實景圖

客廳挑高 **5米** 面寬 **7.5米**

上揚建設於區域內續高雄厝1號，創立佳績，獲得肯定，  
再次延續光電節能、自然健康、人文藝術的時尚建築，  
打造一棟會自行呼吸的住宅，一棟適合高雄在地的好宅，一棟創新使用空間的美宅。

太 陽 光 電 社 區  
**空間概念**  
樂活墅

建國路一段·大來加油站轉 民智街209號

# 安全 不是 有做就好

高雄15樓建案使用住友SRI制震系統  
民權永富才是「家」倍安全的選擇!



5年全棟防水

唯有超高品質，  
勇於承諾保固時間，  
你今天的購屋選擇，  
就是保護你的家人，  
日日平安的力量!

日本住友GRAST制震壁

用超高大樓的標準蓋15層樓，中間夾層  
使用高阻尼橡膠有效降低地震、強風威脅!

即使中高樓層仍採用高抗滲  
混凝土，施工過程不加水，  
有效解決傳統混凝土壁面、  
外牆、頂樓滲水問題

全棟高抗滲混凝土



 **民權永富**  
RICH LIFE *Home of dreams. Choice of partners.*

存富市中心 民權大道 文化中心 四維國小  
新銳3-4房 新世代制震宅 5年保固 銀行信託履約保證

接待館 民權路 永富街口

**335-9008**





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)



# Panasonic



高松國際廚櫃  
TAKAMATSU

高雄市新興區青年一路366號

[www.takamatsu.com.tw](http://www.takamatsu.com.tw)





## 建築園 第78期

- 中華民國106年 3 月20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

### ■大會活動輯要

- 02 金雞不畏寒 房市大鳴大放  
28有成召開第10屆第2次會員大會
- 04 審慎樂觀看待市場變化
- 06 高雄市市長祝賀文
- 08 表揚本會105年度「會員公司從業人員子女獎學金」  
得獎優秀學子
- 14 辛勤耕耘 雅砌有成

### ■市政與建築

- 36 公民參與城市空間發展  
高雄車站設計展新頁
- 40 高雄永續建築行動進行曲  
垂直森林、綠能轉型

### ■時論評述

- 46 經濟部施政理念願景及方向

### ■人物專訪

- 50 如己所需 意其所慾  
居興建設林詠盛堅持經營理念
- 52 澍陽陳董謹慎內斂 福慧雙修  
在地穩健經營 為鄉親打造理想家園

### ■法規與法令

- 54 高雄市建築工程勘驗申報審查收費標準
- 55 買賣契約成立的要件
- 56 溫泉宅要有合法的溫泉水權
- 57 隱瞞交易資訊的糾紛

### ■稅務專欄

- 58 認識地價稅

### ■市場動態

- 62 329檔期的關鍵市場意義
- 68 106年1~2月份會員申報開工統計表



# 金雞不畏寒 房市大鳴大放 28有成召開第10屆第2次 會員大會

**新**春是新舊年份交替時刻，更是「回顧過去，檢討現在，放眼未來」的關鍵，2016丙申猴年，非但沒有預期的玉猴騰祥，更讓大家經歷了一連串的震撼與憂心，尤其本土房市迭遭打壓，在政府祭出新稅制後，又加上一些媒體與電視名嘴不斷唱空吹枯拉朽下，整個房地市場更急速冷凍，根據內政部公布資

料顯示，105年度全台建物移轉棟數僅僅245,396萬棟，寫下有統計資料以來新低點。

歲末年終，送走猴年不咬錢的舊歲，我們準備迎接吉鳴雲揚的新年，為慶祝成立28週年，本會第10屆第二次會員大會謹訂於今（106）年3月21日（星期二）下午3時正，假高雄漢神巨蛋9樓鳳凰廳，





隆重舉行本會第10屆全體理、監事，所有會員同業先進共計517人，將踴躍出席參加。

本次大會主要重點在於聽取理、監事會的年度工作報告，藉以檢討會務推展得失和改進方針，以及聆聽高雄市政府都發局李局長怡德的專題演講。

大會率先粉墨登場是理事長致歡迎詞，首先歡迎並感謝各級長官、各位貴賓、本會全體理、監事、會員同業先進的蒞臨策勉指導，以及撥冗出席參加，同時並和大家共同分享過去一年來我們努力的成果，繼之頒獎表揚本會105年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的50位優秀學子，接著進行理事會105年度工作報告、財務報告和監事會的監查報告，再來就是討論大會提案，一共有「請研議建請高雄市政府針對大高雄地區都市計畫內住宅區、商業區建蔽率能否酌予放寬提高，俾符實際」等5個重要議案。

下午5時30分，大會另一個重頭戲正

式登場，我們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，幕後最主要的推手——都市發展局李局長怡德來專題演講。

大會由本會卓理事長親自主持，特別邀請高雄市大家長陳菊市長、市議會康議長暨各級民意代表、各機關首長各相關團體、績優協力廠商、金融業界及新聞媒體等長官、貴賓蒞會指導與勉勵。

大會結束後，為慶祝成立28週年慶，我們在原址舉辦「吉鳴雲揚建築夜」，進行聯誼大會餐，席間並有Nice樂舞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，並掀起慶祝高潮，今年會員大會不但有建築夜、有餘興節目、有摸彩大放送，同時還致贈大會紀念品，並加發準時出席獎，另在大會會場內還邀請績優協力廠商來設置展示攤位，分別介紹各家廠商最新建築材料，歡迎抽空參觀。謹此，預祝本次會員大會圓滿成功。



# 審慎樂觀看待市場變化

◎理事長 卓永富

時間過真快，房地合一稅自去年初實施以來，已一年多的時間。看到整個台灣房地產市場一片急凍。我們從全省各地一年來建照申請的數量衰退可見一斑，而坊間房屋仲介公司，收攤者眾，新開者寥寥無幾。另外，私人土地買賣交易量也快窒息，幾無成可言。眾所皆知，台灣的住宅建地大部分落入財團、保險公司，以及有錢人手中，加上利率一直在低檔，因此，土地價格降價不易，讓建商不敢貿然追價出手購地，地主也不願意降價賤售。形成有行無市的僵局現象。此外，購屋消費者又受名嘴、媒體以及政府的影響，對於新成屋的價格往往出價不合理，胡亂打折。而我業者，如果是3、4年前取得的土地來開發，必然是高檔的成本，小跌尚可勉強出售，若是出價太離譜當然是惜售，形成雙方拉鋸。我們從多方數據顯示，去年全台總成交戶數創歷史新低的24萬戶左右，造成業者現階段均已去化餘屋為主，開發新案大多暫緩。如此局面，

也是當初政府一意孤行，實施房地合一稅的惡果。所幸，去年底一直到今年開春後，市場主流產品二至三房小坪數當道，只要價格比行情軟一些的個案，均能跑的動。尤其上市的大公司和廣告代銷背景的主流派業者，莫不如法砲製，挾其市場主導優勢，做價格破壞者，卻也都屢屢創造佳績。

綜觀過去一年，土地的標售市場，幾乎是推案量大者的盤，他們憑藉大量集中發包降低營建成本和個案管銷費用來控制整個成本進而價格破壞，而衝出不錯業績，卻也一樣達成年度盈餘目標。反觀，中小型建商因高總價透天案不易去化，手中又沒進土地開發，造成管銷成本節節升高，如此惡性循環，這兩年來房屋市場是大者恆大，小者愈小甚至暫時退出市場。而本會會員，大多原高雄縣在地中小型建商，資本規模和經營的專業人才原就微型化，在此惡劣的經營環境下，如何突破困境是大家共同的願望。加以前年下半年起，市府就雷厲風行的查報“二工違建”拆除



不手軟讓很多業者苦不堪言，我們呼籲同業買地評估一切以合法不做“二工”思維。本人也極力鼓勵各位同業先進，不妨異業結盟的共組合作團隊，集中火力開發較大型個案，集思廣益把餅做大，風險分散、利潤分享。這幾年，也確實有不少同業以如此合作方式，而有好的開發成果。

儘管今年房市發展的挑戰性十足，大高雄房市前景仍可審慎樂觀看待，尤其是公會當前積極配合高雄市政府的實施計畫，本會皆全力配合政府政策，更企盼全體會員公司鼓勵支持，本會也同時也是省聯合會與全國聯合會的一員，能夠參與獲得和制定最新建築法令的訊息，且當前本會也正積極爭取透天產品建蔽、容積的放寬，藉由中央修訂都市計畫法來解套。全

體會員也要有共識，目前須完全按照法規要求設計，或搭配高雄厝設計鼓勵辦法去開發，業者在購地前，即應仔細評估無“二工”增建的問題，精算能推出完全合法的透天產品，再決定購地動作。

呼籲建築同業先進仍應穩定中求發展，審慎樂觀看待市場變化，要堅守品質第一原則，建築業為永續責任，在當前房市景氣仍在谷底時期，一定要多了解施工品質為營建品質把關，並且與購屋消費者及住戶增加互動，展現建築最佳品質，興建出價格合理且優質好宅，現今仍有許多消費者對新屋有強烈需求，尤其是年輕族群二、三房大樓產品，能夠讓消費者提昇購屋信心，形成購屋良性循環，房市才能儘早重回正軌發展。





# 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會 28週年慶暨第10屆第2次 會員大會特刊賀文

卓理事長暨全體會員大家好！

**貴**會自民國78年創會至今，一直積極參與並協助推動高雄地區相關政策，為政府法令、政策宣導的重要橋樑，貴會與市府團隊的配合，不斷發揮創意與創造精彩，帶動高雄地區都市及產業發展，成果輝煌。欣逢貴會成立28週年慶暨第10屆第2次會員大會，各會員代表齊聚一堂、共策嘉猷，意義至為重大，菊在此向貴會表達祝賀之意！

高雄原為重工業化的城市，縣市合併以來更加致力於轉型發展，善用山、河、海、港等各項優勢資源，來進行各項建設的進化與改造。市府工務團隊以人為本，在追求環境與經濟平衡發展的前提下，致力於提升基礎建設，建立區域均衡，使高雄各項建設多元並進，達成永續發展目標。市府今年挹注經費於原縣轄區的建設交通、治水防洪、文教設施、觀光及產業發展等，例如開闢像是岡山區河堤公園、茄萣濕地公園、鳳山公園、旗山區延平一

路綠地、鳳山體育園區、彌陀公園、林園公園等公園綠地，現平均每人可享有綠地面積達11.3平方公尺，迄今已完成的重要建築工程包含燕巢區動物保護關愛園區、消防局第4救護大隊、仁武消防分隊、鳥松區澄清湖棒球場設施改善、仁武區大灣綜合活動中心，還有重要學校工程包含旗山區大洲國中、阿蓮區中路國小、大寮區潮寮國小、大寮區大寮國中、鼓山區中山九如國小等，以各項建設來提高市民朋友的居住與生活品質，對周邊房價與地價的支撐，都是非常正面的力道。

如今高雄市輕軌第一階段已通車，未來環狀輕軌系統建立，對於沿線之大型公共建設，包括多功能經貿園區特定區、台鐵高雄機廠開發、高雄車站特定區等計畫，以及民間投資之統一集團高雄之鑽、台糖高雄港埠等大型開發計畫等，將有其正面效益，再配合紅、橘線捷運，可形成大眾運輸路網，提升運量，同時可帶動高雄產業發展，促進產業升級，提供就業

機會，降低失業率，改善投資環境，有助於經濟永續發展。市府也將持續推動鐵路地下化「高雄計畫」、「左營計畫」、「鳳山計畫」，同步規劃鐵路地下化後園道綠廊，重塑高雄地景風貌，並秉持「串連」、「縫合」、「優質化」原則規劃大高雄自行車道路網，打造多元友善綠色網絡，邁向千里騎乘目標，同時，全面建構寬頻管道，迄今纜線進駐已超過3千公里，佈纜長度全國第一，除可有效減少道路開挖頻率，降低道路事故發生及用路人之不便，並可有效減少水溝附掛纜線之數量，避免逢雨堵塞水溝造成市區淹水之情形，提升周邊土地價值及生活品質，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，達到實現「高高平」的目標。

貴會在高雄市轉型與經濟發展過程中，均扮演著專業及重要的角色，與城市整體發展及生活品質息息相關，時常提出有效建言，整合會員之間意見與合作，其中積極配合市府推動高雄厝、太陽能光電社區、綠建築等政策，共同打造高雄特色建築，帶動建築與綠能觀光產業，創造土地與建築品牌化，並促進社會參與、景觀美化、減碳防災及老齡化設計因應，樹立熱帶氣候地區永續環境與建築的新典範。貴會對於市府推動高雄厝相關政策不遺餘力，在大家的支持與努力下，迄今我們已共同創造了11萬平方公尺的垂直森林-景觀陽台，1萬2千多平方公尺的綠能設施，2萬3千多平方公尺的通用化浴廁，2千5百多萬千峰瓦的太陽光電等，在整體環境效益方面，達到節能減碳、降低都市熱島效應、防災滯洪的功能；在市民生活品質方面，將平面綠化進階為垂直森林，將過去工業城市的印象轉化為高雄光電花園城市，建構高齡友善社會，共同打造宜居城市。

高雄擁有得天獨厚的地理位置和優越條件，期盼能成為「新南向」的基地據點，活化高雄產業提供更多產業發展機會，未來，我們還要繼續推動各項建設發展，相信貴會在全體會員努力之下，會務一定蓬勃發展，讓我們全力以赴，一起打造美麗大高雄！

高雄市長 陳菊



賀

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

105年度會員公司從業人員子女獎學金得獎優秀學子



姓名／王羽萱  
學業／82.38  
就讀學校科系／  
國立中正大學  
企管系  
家長姓名／王茂盛  
服務公司／昌威建築



姓名／賴宜婕  
學業／81.3  
就讀學校科系／  
東海大學  
財金系  
家長姓名／葉玉蘭  
服務公司／欽晶建設



姓名／郭乃誠  
學業／87  
就讀學校科系／  
國立台北教育大學  
社會及區域發展系  
家長姓名／郭騰鴻  
服務公司／容誠開發



姓名／張溥芸  
學業／81.76  
就讀學校科系／  
國立台北商業大學  
企管系  
家長姓名／林家岑  
服務公司／振田建設



姓名／曾晴  
學業／83.6  
就讀學校科系／  
國立高雄大學  
創意設計與建築系  
家長姓名／曾鐘永  
服務公司／駿永建設



姓名／楊淳茹  
學業／87.78  
就讀學校科系／  
正修科技大學  
休閒與運動管理系  
家長姓名／楊添吉  
服務公司／台糖公司



姓名／洪韶謙  
學業／82.2  
就讀學校科系／  
國立成功大學  
光電科學與工程學系  
家長姓名／洪盟哲  
服務公司／上福建設



姓名／蔡玉婷

學業／85.41

就讀學校科系／

義守大學

土木與生態工程系

家長姓名／王美麗

服務公司／利威建設



姓名／張乃心

學業／87.75

就讀學校科系／

國立政治大學

經濟系

家長姓名／張健福

服務公司／三發地產



姓名／王怡涵

學業／84.36

就讀學校科系／

國立台中教育大學

幼兒教育系

家長姓名／王景弘

服務公司／佃祥建設



姓名／蕭凱心

學業／86.15

就讀學校科系／

台南應用科技大學

美容造型設計系

家長姓名／梁淑芳

服務公司／友銘建設



姓名／陳定壕

學業／86.65

就讀學校科系／

高雄醫學大學

公共衛生學系

家長姓名／劉素杏

服務公司／高閎耀公司



姓名／張哲瑜

學業／83.99

就讀學校科系／

東方設計學院

美術工藝系

家長姓名／張鴻裕

服務公司／昇鑫建設



姓名／陳育蓁

學業／84

就讀學校科系／

南華大學

外國語文學系

家長姓名／李璽瑩

服務公司／昇旺建設



姓名／李垠儒

學業／83.24

就讀學校科系／

靜宜大學

法律系

家長姓名／陳秀英

服務公司／圓鵬建設





姓名／曾奕璇  
學業／83.07  
就讀學校科系／  
國立台北商業大學  
四技應用外語系  
家長姓名／曾樹木  
服務公司／侑城建設



姓名／曾奕慈  
學業／84.81  
就讀學校科系／  
國立政治大學歐洲語言與  
文化系(西班牙文組)  
家長姓名／曾樹木  
服務公司／尚紘建設



姓名／徐梓洋  
學業／93.72  
就讀學校科系／  
台灣科技大學  
資訊管理系  
家長姓名／黃月英  
服務公司／東莞建設



姓名／劉達蔚  
學業／81.27  
就讀學校科系／  
國立政治大學  
財政系  
家長姓名／劉景亮  
服務公司／瑾達建設



姓名／高蕙涵  
學業／93.02  
就讀學校科系／  
中山醫學大學  
語言治療與聽力學系  
家長姓名／曾玉琴  
服務公司／全紘建設



姓名／陳亭吟  
學業／89.9  
就讀學校科系／  
國立澎湖科技大學  
餐旅管理系  
家長姓名／陳榮洲  
服務公司／東峰公司



姓名／田沁薇  
學業／89.02  
就讀學校科系／  
中山醫學大學  
醫學影像暨放射科學系  
家長姓名／田俊鴻  
服務公司／國鎮建設



姓名／蕭學逸  
學業／86  
就讀學校科系／  
台灣警察專科學校  
行政警察科  
家長姓名／徐靜淑  
服務公司／金築建設



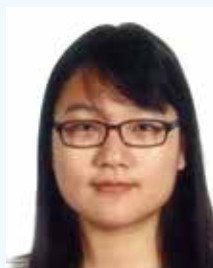
姓名／陳怡帆  
學業／90.95  
就讀學校科系／  
國立彰化師範大學  
資訊管理系  
家長姓名／陳輝燕  
服務公司／高永建設



姓名／侯佳慧  
學業／85.29  
就讀學校科系／  
國立台東大學  
教育學系  
家長姓名／侯俊民  
服務公司／長竝建設



姓名／施佩均  
學業／85.7  
就讀學校科系／  
國立屏東大學  
休閒事業經營系  
家長姓名／施政宏  
服務公司／東馳建設



姓名／劉芷廷  
學業／80.5  
就讀學校科系／  
國立台南藝術大學  
材質創作與設計系  
家長姓名／吳雪蘋  
服務公司／正德建設



姓名／鄭賀妮  
學業／83.6  
就讀學校科系／  
嘉南藥理大學  
化粧品應用與管理系  
家長姓名／鄭建標  
服務公司／聯記開發



姓名／周楚倩  
學業／86.63  
就讀學校科系／  
亞洲大學  
室內設計系  
家長姓名／藍汝薇  
服務公司／澄運建設



姓名／蔡依如  
學業／90.76  
就讀學校科系／  
輔英科技大學  
應用外語科(五專)  
家長姓名／蔡登福  
服務公司／華友聯建設



姓名／莊雅惟  
學業／81.39  
就讀學校科系／  
東方設計學院  
室內設計系  
家長姓名／洪淑鳳  
服務公司／吉隆建設



|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p> <b>姓名／陳春雅</b><br/>           學業／90.94<br/>           就讀學校科系／<br/>           輔英科技大學<br/>           醫事檢驗生物技術系(二技)<br/>           家長姓名／陳燕發<br/>           服務公司／燕邦建設         </p> |  <p> <b>姓名／許禎娟</b><br/>           學業／86.44<br/>           就讀學校科系／<br/>           南華大學<br/>           文化創意事業管理系<br/>           家長姓名／許仁育<br/>           服務公司／春木建設         </p>   |
|  <p> <b>姓名／林靖育</b><br/>           學業／80.94<br/>           就讀學校科系／<br/>           長庚大學<br/>           醫學系<br/>           家長姓名／林秋賢<br/>           服務公司／元聯建設         </p>            |  <p> <b>姓名／黃源信</b><br/>           學業／81.25<br/>           就讀學校科系／<br/>           彰化師範大學<br/>           機電工程學系<br/>           家長姓名／黃惠能<br/>           服務公司／富御建設         </p>   |
|  <p> <b>姓名／盧欣晨</b><br/>           學業／89.5<br/>           就讀學校科系／<br/>           國立台灣科技大學<br/>           應用外語系<br/>           家長姓名／盧國周<br/>           服務公司／家昌建設         </p>      |  <p> <b>姓名／呂京樺</b><br/>           學業／91.12<br/>           就讀學校科系／<br/>           義守大學<br/>           企管系<br/>           家長姓名／呂寶鑑<br/>           服務公司／泛喬公司         </p>       |
|  <p> <b>姓名／邱資涵</b><br/>           學業／89.75<br/>           就讀學校科系／<br/>           文藻外語大學<br/>           西班牙文系<br/>           家長姓名／丁麗芳<br/>           服務公司／甲六園建設         </p>      |  <p> <b>姓名／李宜庭</b><br/>           學業／87.55<br/>           就讀學校科系／<br/>           文藻外語學院<br/>           英國語文科<br/>           家長姓名／李俊德<br/>           服務公司／雍統營建         </p>   |
|  <p> <b>姓名／李岳蓁</b><br/>           學業／92.27<br/>           就讀學校科系／<br/>           中山醫學大學<br/>           公共衛生學系<br/>           家長姓名／莊璧如<br/>           服務公司／鑫邑建設         </p>      |  <p> <b>姓名／李昀芷</b><br/>           學業／91.45<br/>           就讀學校科系／<br/>           台北城市科技大學<br/>           觀光事業系<br/>           家長姓名／林英合<br/>           服務公司／瑞懋建設         </p> |

## 高中職組



姓名／吳江美  
學業／86.15  
就讀學校科系／  
高雄女中  
家長姓名／洪淑芳  
服務公司／皇裕建設



姓名／吳哲宇  
學業／81.58  
就讀學校科系／  
輔英科技大學  
家長姓名／林雅惠  
服務公司／祥城建設



姓名／鄭高海  
學業／87.4  
就讀學校科系／  
高雄市鳳山高中  
家長姓名／許黛琪  
服務公司／合心開發



姓名／呂珍儀  
學業／85.65  
就讀學校科系／  
高雄市樹德高商  
家長姓名／呂奇翰  
服務公司／安益德建設



姓名／王紹博  
學業／85.9  
就讀學校科系／  
高雄市岡山農工  
家長姓名／王雍勝  
服務公司／福聯旺建設



姓名／駱沛岑  
學業／81.2  
就讀學校科系／  
高雄市三民高中  
家長姓名／凌瀟濤  
服務公司／大專建設



姓名／張孟涵  
學業／89.2  
就讀學校科系／  
台南市德光高中  
家長姓名／陳依萍  
服務公司／元翔開發



姓名／曾婕淳  
學業／81.1  
就讀學校科系／  
高雄市三民高商  
家長姓名／薛淑卿  
服務公司／祥傑建設



姓名／許雅茵  
學業／88  
就讀學校科系／  
高雄市正義高中  
家長姓名／柯秀蘭  
服務公司／宏禹建設



# 辛勤耕耘 雅砌有成

每到新舊年度交替之際，不僅是歡慶豐收的時刻，更是檢討聲音四起之時，民國105年，本會在卓理事長積極領導之下，鎮日為服務會員努力不懈，一年來我們不敢號稱「成果滿囊」，但總算繳出一張令人堪慰的成績單。

## 壹、加強服務功能・擴大會員組織發展

2016丙申猴年大家經歷了一連串的震撼與憂心，尤其本土房市迭遭打壓，在祭出「房地合一」新稅制後，整個房地產市場更急速冷凍，根據內政部公布資料顯示，105年度全台建物移轉棟數僅僅245,396萬棟，寫下有統計資料以來新低點，連帶本會亦遭受池魚之殃，會員數遂應聲下跌。

本會在104年底原有會員319家，會員代表539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者，計有之象、漢典、慶益、高宗、德尚、晶湛、凱景、山脈、新松、冠傑、寶立、晉佑、和築、裕恒、承宇、鉅成、升遠、錦昇、永堂、吉恒、富宸、緣起發、豐展、光舜、名發、名頂、新富綠、勤富、峻隱、良苑、寶碩、千穎、鑫呈、太子、維新、昱映、紘鼎、百春陽、富產、豐嶸、昱景、睿辰、隆興發、禾星等45家建設公司，會員代表70人。然年度內亦有豐呈、永誠、成家、亞誼、大湊、瓏裕、德旺、郡都、安暉、義竝、信誠、好時居、恆聚、高佳、承園、鉅源、龍立、東方寶、三盈、永基租賃、永鄰、品尊、光力、霖宏、久皇、松益發、曜峰、宇泰、敘陞、明森、新彥、澄象等32家建設公司，會員代表48人，前來申請入會。



截至105年12月31日止，本會現有會員公司306人，會員代表517人。

## **貳、強化理、監事會功能，積極推展會務**

「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；年席內召開定期理監事聯席會議4次、臨時理監事聯席會議1次，共計討論通過重要議案45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。

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」、「公益事業暨公關」、「會刊編輯」、「新世代」等9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。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、105.6.17工商時報批露，行政院於6月13日召開院會討論通過票據法第123條修正案，擬限縮為可以聲請法院強制執行之發票人資格為金融業者而不及於民間之銀錢往來之交易雙方。設若前項修正案經立法院3讀通過後，對民間一般交易秩序恐將大亂，105年6月28日本業省聯合會召開第8屆第6次理監事聯席會議時，本會以臨時動議提出對該修正案反對意見，並獲主席裁示建請全國聯合會轉陳相關主管機關卓處。  
針對本案，金管會桂副主委先農後於行政院會中提出不同意見，指出票據法第123條擬修正案，恐造成其他類型本票嚴重萎縮，進而影響商業運作，會議當天獲得主席裁示，請銀行局重新蒐集各類本票發行量及使用情況，並俟重新研議更周延的修法內容後再議。
- 二、105年7月5日高雄市政府捷運局召開「環狀輕軌增額容積與相關公會研商會議」，本會特別委由本會顧問李東樵建築師代表出席，會中並提出：
  - (一) 本次修正增額容積實施範圍方案包括0-400公尺（上限為30%）、400-800公尺（上限為15%），此舉可能造成第二圈與原位於容積移轉適用範圍0-400公尺（上限為30%）套疊重覆，以至影響民眾權益一事，建議增額容積30%部分將原容積移轉30%範圍納入，並於圖冊上詳細標明。
  - (二) 增額容積地區之都市設計審議，倘比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點中，有關退縮建築設計之規定，因地面層與基地境界線之淨距離等規範，將造成車道無法設置頂蓋，容易衍生淹水或因無頂蓋以致牆面磁磚剝落威脅人行安全等現況執行問題，建請未來審議時予以考量。
  - (三) 實施增額容積地區如不購買增額容積時，可否直接申請開放空間或其他容積獎勵？
  - (四) 本次修正增額容積價金計算公式為基地面積×公告現值×（基地申請增額容積÷基地



基準容積），建議研議再乘以一定比例之係數。

會議由捷運局吳主任秘書嘉昌主持，獲致結論如次：

1. 本案係依本市都委會第3次專案小組決議及相關公會意見修正後，爰召開本次會議與相關公會研商，後續需再經本市都委會審議。
2. 會中各相關公會及與會專家學者所提意見，請顧問公司納入規劃參考，並於修正後，依前次專案小組決議函請都發局再提會審議。

三、原高雄市都市計畫地區對於相關退縮建築之退縮地之規定，與目前多數新擬定都市計畫細部計畫相比較，明顯較為完整與詳細，經簽奉核示，本會黃總幹事及顧問李東樵建築師分別於7月12日及13日兩度拜會市政府都市發展局都市規劃科唐一凡科長，並提出：關於都市計畫說明書中，對於臨計畫道路（綠地）側，規定退縮建築及退縮地範圍內構造物，如圍牆、蓄水儲水（高雄厝綠能設施）、汗水設施、停車空間、地下室開挖、綠化、留設人行步道或街道家具等設施之設置，於設計時常有疑義，特陳請貴管釋示，俾利執行。

非常謝謝唐科長接待，唐科長並答稱：各個都市計畫區都有其差異性，所以其細部計畫當然不盡相同，如有任何疑義，希望能朝個案來研商。

四、本會於105.7.20以高市大動開富字第105167號函建議高雄市政府都市發展局：「有關貴管103年10月28日發布實施本市都市計畫「變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）通盤檢討案」內，原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）範圍內（不含工商綜合專用區）建築基地為角地時之退縮建築疑義，敬請釋示，以利遵循」。

高雄市政府都發局於105.8.1以高市都發規字第10532808800號函復本會：

（一）復貴公會105年7月20日高市大動開富字第105167號函。

（二）查旨案有關原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）之住宅區、商業區退縮建築規定係依101年9月20日都委會第21次會議決議，原楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）之建蔽率、容積率、退縮與澄清湖特定區差異甚鉅，在無配套情形下，建議先維持二區管制，避免衍生其他執行爭議。另查103年6月27日市都委會第39次會議亦依決議第21次會議決議，僅將退縮應留設2公尺之無遮簷人行道修正為1.5公尺，餘照公展條文通過。

（三）綜上，旨揭建築基地，應依103年10月28日公告發布實施「變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）通盤檢討」規定：自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。

五、本會於105.9.20以高市大動開富字第105212號函建議內政部「謹就 鈞部105年9月7日預告修正『地籍測量實施規則』部分條文案，提陳本會意見。請 卓採」。

內政部於106.2.2以台內地字第10513105211號函復本會：

- (一) 依貴公會對本部105年9月7日台內地字第1051307467號公告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會標準不一，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，宜給予較長組衝期間，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。

#### **肆、聯袂拜會立法院蘇院長嘉全，為本業、本會請命**

為改善本業經營環境冀望能 突破目前本業所遭遇困境，105年7月18日本會卓理事長專程北上台北，與全國聯合會、省聯合會、台北市、新北市、桃園市、台中市、彰化縣、嘉義市、台南市、高雄市、屏東縣等同業友會理事長聯 拜會立法院蘇院長嘉全，為本會、本業請命。本業全國聯合會並代表提出「房屋稅、地價稅與地租暴增，嚴重影響商業經營、都更推動、地上權招標與民眾換屋意願」、「配合政府政策之開發案，稅制應求穩定與信賴保護」、「協助首購成換屋民眾，增添內需景氣動能」、「容積移轉建請維持以土地公告現值比值換算」、「台灣省工業區准許零售業、服務業及餐飲業使用」、「建築技術規則鄰地日照修正條文影響規劃設計甚鉅，建請緩衝三年實施」…等六端建議，希望中央能速謀振興經濟之良策。

當天應邀出席主管官署，計有民進黨中央黨部洪耀福秘書長、內政部政務次長莊敬群、內政部營建署署長許文龍、財政部常務次長吳自心、財政部賦稅署署長李慶華。



### 伍、結合同業力量，全力爭取改善建築經營環境

高雄市土木技師公會施理事長義芳同時為民進黨現任不分區立法委員，施理事長希望能為建築業界盡點棉薄之力，遂登高一呼，邀集本會、高雄市同業友會、台灣區營造工程公會等，於8月24日假高雄市同業友會會議室，共同舉辦「投標制度及營造業未來走向」座談會，座談會由本會卓理事長、高雄市張理事長及土木技師公會施理事長共同主持，本會常務理事洪光佐、曹釗舜、林詠盛、理事柯俊吉、林英合、梁俊雄、監事曾鐘永及黃總幹事亦一併出席參加，針對目前房地市場不景氣，本會卓理事長希望施理事長、施立委能夠建請中央政府正視它。

### 陸、針對已上路實施房地合一新稅制不合理處，透過中央民代伸喉，賡續追踪，一路陳情

房地合一新稅制雖已上路實施，但我們始終沒放鬆，因為我們知道這一次的稅改，對業界影響甚鉅，爰，包括「房地合一課徵所得稅申報作業要點第18點第1款第2目有關案數之認定」、「如何防止錯殺建設公司與台糖合作興建房屋案」及「所得稅法第14條之4修正建議」…等等，都是本會在最短期間內，亟待努力爭取與釐清之最重要課題。

一、105年8月2日本會召開第10屆第3次理監事聯席會議，承蒙林立委岱樺蒞臨指導，林立委對財政部105.7.11台財稅字第10501031680號函各項說明，替本會深感委屈與不平，並強烈表示將於8月底前邀集財政部、台糖公司與本業等召開房地合一新稅制溝通會。

二、為了慎重起見，本會特別透過省聯合會邀集省聯合會會員團體，於105.8.17假高雄市漢神巨蛋召開會前會，針對財政部105.7.11各項回覆，蒐集、整合同業意見。

三、105年8月30日在林立委安排下，邀集財政部、財政部賦稅署、台糖公司及本會、本業等，假立法院請願室，召開房地合一新稅制溝通會，溝通會由林立委親自主持，出席與會計有財政部吳常務次長自心、賦稅署盧副署長、所得稅組謝副組長及楊純婷、羅珮儒兩位科長、高雄市國稅局洪局長及審二科沈科長、本業省聯合會李秘書長、本業各同業友會理事長、秘書長及台糖公司代表等共41位。



- 四、10月6日下午2時財政部賦稅署假財政部2樓1213會議室召開「高雄市大高雄開發公會針對房地合一課徵所得稅制度相關課稅議題建議事項」諮詢會議。會議由賦稅署盧副署長貞秀主持，歷經1個小時交換意見，主席裁示「感謝各位對於房地合一新稅制提供相當多寶貴建議，本署將持續檢討房地合一新稅制實施成效，並多方蒐集各界建議作為未來稅制檢討修正之參考。」
- 五、11月9日本業全國聯合會再次針對「房地合一課徵所得稅申報作業要點第18點第1款第2目有關案數認定原則」邀集本會、高雄市、嘉義市及省聯合會與賦稅署所得稅組李組長等進行面對面雙向溝通。
- 六、105年11月22日卓理事長、劉名譽理事長等率黃總幹事出席參加高雄市同業友會所安排「房地合一新稅制向立法委員林岱樺陳情會議」。
- 七、105年11月25日卓理事長指派黃總幹事代表出席參加林立委岱樺所安排不動產開發業界與台糖「合作興建房屋」中途適逢稅制改革衍生爭議協調會，會中本會提出6點建言。
- 八、會後，台糖公司、財政部賦稅署及財政部等均積極研議如何解決本業與台糖合作興建房屋，中途遭遇稅制改革，衍生明顯之爭議問題。

### 柒、颱風無情、人間有愛

繼民國67年賽洛瑪颱風之後，另一個最強悍秋颱「莫蘭蒂」於9月14日肆虐南台灣，造成本市路樹、公園樹木倒塌超過20800棵，9月16日理事長分別接獲建管處蘇處長、江副處長電話，希望本會能夠發動會員公司協助樹木扶正等復原事宜，經本會發動後，各會員協助支援芳名錄及負責責任地區如次並藉手冊之一隅，略申表揚謝忱之意。

| 支 援 復 原 公 司    | 責 任 分 區                          |
|----------------|----------------------------------|
| 歐美建設（理事長公司）    | 鳳山區牛稠埔公園、公兒6、公兒9、公兒10公園及鎮北活動中心公園 |
| 華雄建設（劉名譽理事長公司） | 楠梓區清福公園、創新及土庫公園                  |
| 居富開發及容誠開發等     | 左營舊車站兩側綠帶及微笑公園                   |
| 甲六園建設          | 旗津勞動女性公園、旗津6號公園                  |
| 三發地產           | 鳳山區水映公園及國泰公園                     |
| 華友聯建設          | 鳳山區兒童公園3                         |
| 德旺·瀚豐泰建設       | 三民區鼎泰廣場、鼎泰公園                     |
| 龍陞建設           | 三民區莊敬公園                          |
| 樹藤建設           | 小港區大坪頂公5                         |



### 捌、成立新世代委員會，培養新世代企業領袖風範及氣度

本會為培養不動產開發業新世代企業領袖風範及氣度，兼藉以凝聚同業間新生代向心力，特自本（第10）屆理事會起增設「新世代委員會」，復於105.7.11專函鼓勵會員同業先進或新世代踴躍登錄為本會新世代委員會之會員，截至22日止，計有呂萬卿、黃昭璘、李帝瑩、李汪成、劉人豪、卓昱延、林怡、侯博允、陳開寶、林育生、耿舜慈、林澤宇、柳瑜婷、吳柏寬、李依宣、李宗翰、李泓恩、劉益成、洪瑞堂、朱家煌、蘇哲彥等21位申請加入。

本會遂於28日下午2時，假寒軒大飯店和平店2樓牡丹廳，召開第1次月例會。

會中首先研議通過該委員會組織簡則（草案），繼之審查通過申請登錄為會員之呂萬卿等21位之資格，接著依該委員會組織簡則（草案）規定，由會員相互推選出該委員會第1屆會長，推選結果由呂董事長萬卿榮膺當選，任期即日起至106年12月31日止。呂會長並提名黃昭璘、林怡等2位擔任副會長，並獲全體會員一致鼓掌通過，呂會長同時委請李泓恩、卓昱延、耿舜慈、李依宣等4位，分別擔任該委員會該屆次之活動、教育、考察、財務等企劃工作小組小組長。

本會新世代委員會在呂會長萬卿積極領導之下成效斐然，博得各會員同業先進肯定，因此短短將近半年時間，會員已經成長為32人。106年1月17日並經本會第10屆第5次理監事聯席會議討論通過「修正該委員會組織簡則」。目前該委員會幹部如次：

|            |               |
|------------|---------------|
| 會 長：呂萬卿    | 副 會 長：卓昱延、林怡妍 |
| 秘 書 長：劉昱成  |               |
| 教育組長：陳開寶   | 活動組長：侯博允      |
| 組織發展組長：李泓恩 | 考察組長：耿舜慈      |
| 財務管理組長：李依宣 | 公關組長：李怡臻      |



## 玖、完成本會官網重新改版，有效提昇服務品質

本會為建立完整不動產相關資訊、提供會員公司完整市場資訊、創造與會員間服務零距離，特於民國96年間，經理監事聯席會議討論通過委由家多利行銷股份有限公司（即優家網），建置本會官網。

囿於該官網採Flash設計，目前不僅無法在手機及平板上閱讀，甚至於PC瀏覽器也無法完全支援（無法正常閱覽）。更由於該官網建置已經10年，造成資料庫及後台介面過於老舊。簡言之，目前本會原網站不僅會員看不到部分網頁資料，就連本會會務工作人員要管理網站都極其困難。

105年8月2日本會召開第10屆第3次理監事聯席會議時，優家網王總經理耀淞特別南下，為本會官網把脈，並於理監事會中提出簡報與說明，經理監事研議結果「決定重新改版」。105.9.2家多利行銷給予本會合作最優惠價新台幣15萬元，改版項目包括：

網站以RWD架構重新開發，規劃PC及ipad、手機均可閱讀尺寸，以專案開發非套版。

- 一、企畫費執行溝通
- 二、網頁版型及平面設計
- 三、前台程式碼開發
- 四、網站架構

後台管理系統及資料庫系Html5網頁設計，自動判斷載體裝置，導向支援網站，支援PC、ipad瀏覽模式（響應Html5不考慮IE10版本以下相容性）。

後台重新改版資料庫及後台系統網站功能，同目前網站功能。

歷經一個多月程序設計，終於于105.12.26重新改版完成並先上線測試，測試期預計一個月，完結後該公司將派員南下實施後台操作教育訓練。

目前本會官網重新改版後成果計有：

### （一）首頁設計

1. 進入畫面：大圖輪播可自由上傳更換。強調公會沿革，以提供品牌訊息，將品牌形象透過瀏覽網站遞送給使用者。
2. 最新消息版：提供最新三則文章，皆可點選「more」進入文章內文及文章列表。色塊編排讓不論手機或電腦瀏覽都能整齊明瞭。
3. 首頁資訊呈現：圖文搭配內容、圖片皆可由後台上傳，在分享新聞的同時，也是為官方網站增加色彩。

### （二）文章編排

1. 文章列表：首頁列表點選「more」或點選上方功能列進入文章列表，以清爽、質感配色區分，適量留白「Less is more」，留白的目的就是讓主題更突出。各列表皆提供設定日期區間或關鍵字等搜尋功能，也可選取頁數。



2. 文章列表功能設計：考量使用者及公會上傳資料方便，若發文時若有輸入內文，則會顯示「-MORE-」，若僅輸入標題及上傳檔案，則會顯示「-PDF-」直接點選下載，讓使用者不必費時點入無內容的文章再下載。
3. 文章內文：首頁文章點選「more」或點選文章列表中的文章「more」，進入文章，風格一體感，一樣以質感配色，適量留白「Less is more」讓主題更突出。

拾、舉辦建築學習之旅，藉以提昇建物設計品質「同業建案相互觀摩」是本會最熱門活動之一，每次舉辦、每次報名，均會出現秒殺情形，均會造成不少遺珠之憾，105年度內，我們一共舉辦了四次，分別於：

一、舉辦「大高雄建築學習之旅」，藉以提昇建物設計品質

「2016建築園冶獎」得獎作品已經出爐，本會為讓會員能夠分享得獎作品獨到之建築規劃，藉以提昇建築物設計品質，謹訂於105年4月27日（星期三）舉辦「大高雄建築學習之旅」，實地觀摩「2016建築園冶獎」得獎作品－「樂活」、「福懋樹河堤」、「聯上涵景」、「悅龍灣」、「飛鳥觀止」、「莫內花園」、「文山硯」等7個大樓個案及優質透天「景畊心」等1案。

本次觀摩活動報名非常踴躍，但因受交通工具限制兼考量個案基地空間並不太寬敞等因素，僅接受84人報名參加，爰造成不少遺珠之憾，當日上午8時40分由科工館出發直至下午6時許，整個活動才告圓滿結束。



## 二、舉辦「台南古都建築學習之旅」，促進同業建築理念之交流

為開廣建築人景觀視野，促進同業建築理念之交流，本會謹訂於105年6月21日（星期二）舉辦「台南古都建築學習之旅」，實地觀摩位於台南「耘非凡」、「僑昱ILIFE」、「品學苑」、「莊園68」(2)、「翡翠森林」、「五彩東急」等7個獨特風格之優良建案，以資借鏡。受交通工具影響，名額僅限84人（每家公司限2人），另每人並酌收平安險等計新台幣1,300元，全程參與者，俟活動結束後每人再退款500元，中途脫隊者不退。

本次觀摩活動報名非常踴躍，但受交通工具限制兼考量個案基地空間並不太寬敞等因素，所以造成不少遺珠之憾，僅接受84人報名參加，當日上午8時正準時出發，直至晚間約9時許整個活動才告圓滿結束。

非常感謝台南市及大台南同業友會的觀摩個案安排、導覽以及午、晚宴的熱情招待，本次活動中途脫隊者僅6人。



## 三、舉辦「大台中建築學習之旅」促進同業建築理念之交流

台中市客觀條件特優，不僅磁吸大批鮭魚回游、導引金流投入房地產市場，更間接提昇建築設計理念與新觀，足資本會會員同業先進借鏡與學習，本會房屋市場發展委員會特訂於105年8月16日（星期二）舉辦「大台中建築學習之旅」，實地觀摩位於台中市「謙臻邸」、「親家雲硯」、「鈺陞御鼎」、「豐邑中港層峰」、「磐興寬域九期」、「康廷·青沐寬」等6個知名建案。

本次建築學習之旅報名非常踴躍，但受交通工具影響兼考量參觀基地並不寬敞等因素，僅接受80人報名參加，造成不少遺珠之憾，當日早上7:55出發，直至晚上21:05才返抵高鐵左營站，非常感謝台中市、大台中等同業友會的熱情接待。





#### 四、舉辦桃竹建築學習之旅，增進會員建築理念新知

為協助會員同業先進充分瞭解北台灣建築新貌，增進建築理念新知，本會房屋市場發展委員會特於105年11月24.25日舉辦2天1夜「桃竹地區建築學習之旅」，實地觀摩位於桃園市「京懋華爾道夫二期」、「川睦叡極」、「威登II」、「坤山·君峰」、「古根漢」、「回建築」、「世界島」、「富宇東方明珠」等9個知名建案。

本次參觀活動，卓理事長親自率隊，理監事及會員公司負責人共76人報名參加，搭乘台灣高鐵往返，11月24日夜宿新竹縣竹北市喜來登大飯店，在桃竹地區則換搭本會雇用兩部高級遊覽車，交叉參觀建案。非常感謝桃園市、新竹縣、新竹市等同業友會及省聯合會不但熱情接待還致贈人手乙份伴手禮。



#### 拾壹、參觀 Panasonic 展示館兼國外遊遊

透過鄭監事福成居間協調，本會理監事、名（榮）譽理事長及寶眷共36人，於105年12月5~10日，前往日本大阪參觀Panasonic展示館。12月5日日本時間上午11時10分，抵達關西國際空







港，通關後隨即驅車前往大阪市區並參觀Panasonic展示館，並接受該該公司晚宴招待，夜宿大阪洲際飯店。

12月6日展開旅遊行程、參觀世界遺產・國寶姬路城-好古園、双樹庵茶室、借景庭園、城崎溫泉，夜宿城崎金波樓飯店。

12月7日先到山陰海岸國立公園特別保護地區的鳥取沙丘，再到足立美術館，道湖畔賞夕陽，晚上夜宿玉造佳翠苑皆美溫泉飯店。

12月8日參觀建築物被指定為國寶的「出雲大社」，再搭渡輪到宮島參觀海上大鳥居及緬懷廣島世界遺產航路，晚上理事長招待全體團員享用河豚大餐，夜宿廣島喜來登格蘭飯店。

12月9日參觀倉敷美觀再搭船到直島參觀地中美術館，夜宿島上唯一飯店Benesse House。

12月10日從直島搭船回岡山縣，然後參觀與偕樂園、金澤兼六園齊名的「後樂園」，日本時間20:55搭機回高雄。

本次國外參訪兼旅遊，讓所有參加的團員都擁有一趟意猶未盡的感覺。

## **拾貳、舉辦系列技職專題講座，協助會員加強職工訓練：**

- 一、舉辦「建築業勞工職業安全暨相關法令專題講座」，協助會員瞭解企業主相關法律責任
- 隨著人權意識高漲，包括「如何建立勞資和諧關係」、「相聯產業法律糾紛與風險控管」…等等，對本業而言均日顯重要。鑑此，本會糾紛處理委員會特訂於105年5月31日（星期二）下午1時30分至5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳（高雄市鳳山區光復路二段120號），舉辦「建築業勞工職業安全暨相關法律專題講座」，邀請營建名師鍾夢賢律師作深入剖析。





本次營建法律講座由本會糾紛處理委員會召集人／林理事英合主持，講授主題及綱要：

## 壹、勞工職業安全衛生法規：

- (一) 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的認識。
- (二) 建築業雇社在勞工發生職業災害時的法律責任：
  - (1) 求償的主體：勞工（土木包商或其他工作的包商可否求償？）
  - (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；②行政責任；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。

## 貳、建設公司與營造廠及下包商間法律關係及風險的控管

- (一) 建設公司發包後與下游廠商間的關係
- (二) 次承攬商能否向業主即定作人直接主張權利？
- (三) 包商的權利與義務
- (四) 定作人即業主建設公司的權利與義務
- (五) 短期時效的注意

本次講座會員公司負責人及業務主管共107人報名參加。

## 二、舉辦「面對房地合一內政部處心積慮課稅建設公司之租稅規劃研習會」

「房地合一實價課稅」今（105）年1月1日雖已上路實施，然相信各位會員同業先進，一定仍然霧煞煞，本會財稅委員會為協助會員公司更深入瞭解房地合一之稅制，俾能正確規劃租稅策略，爰訂於本105年7月19日（星期二）下午1時30分至5時，假高雄市婦幼



青少年活動中心1樓演藝廳（高雄市鳳山區光復路二段120號），再次舉辦「面對房地合一課稅建設公司之租稅規劃」研習會，力邀台北市永晟聯合會計師事務所所長張福源會計師南下為您解析。

本次研習會由本會吳常務理事斐琳主持，針對房地合一稅之研討，雖然本會已舉辦過3次研討會，但由於本次稅改影響本業經營發展甚為深遠，爰本次研習會會員公司負責人業務主管重要幹部等仍高達182人報名參加。

## 三、舉辦「不確定的世界、不確定的房市」專題講座，協助會員掌握市場新變化

在英國脫歐後不確定的全球經濟陰霾下、兼在全球進入負利率時代資金寬鬆的環境下，房

市何時可回春，目前大家所看到的到底是蝴蝶還是春燕？

「不動產的投資機會，只留給觀念正確和決策明快的人」，本會房屋市場發展委員會為協助會員同業先進掌握較佳進場點，謹訂於105年7月26日（星期二）下午1時30分至5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1



樓演藝廳，舉辦「不確定的世界・不確定的房市」專題講座，力邀高雄市行銷名師米多司廣告蔡協理宸佑從英國脫歐後不確定的全球經濟、台灣經濟、房市與名人觀點，來分析大高雄房市的展望兼指出較佳進場點。

本次講座由本會丁常務理事友鴻主持，卓理事長不僅蒞會指導，並上台致詞分享他對目前高雄房地市場看法，當天出席參加人數雖祇有75人，但在卓理事長、丁常務理事友鴻及講師的分析後，大家都感覺收穫良多，特別感謝聯合報、蘋果日報、民眾時報及鑫報媒體好友蒞臨指導。

#### 四、聯合舉辦「高雄市太陽光電政策及建築設計法規說明會」，協助會員瞭解市政府致力推動太陽光電計畫與作法

高雄市政府工務局為有效規畫高雄永續建築環境改造，喚起社會各界對建築環境重新思考定位，高雄市政府藉由創新法令制定以持續發展為目的，創立了「太陽光電建置計畫」，鼓勵低碳能源轉型，將高雄市成為綠色永續能源的陽光綠能、低碳宜居城市。另鑒於建築





設計時偶有設計錯誤情況及認知差異，造成無法合法及產生爭議，市府工務局同時解析建築設計法規錯誤樣態，以減少錯誤情況。

高雄市政府工務局特聯合本會於105年9月29日（星期四）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，共同舉辦「高雄市太陽光電政策及建築設計法規說明會」，力邀陽光屋頂百萬座計畫推動辦公室吳德清主任、樹德科技大學李彥頤副教授、高雄市政府工務局建管處謝志昌課長，分別講授「太陽光電政策發展與執行成果」、「高雄市太陽光電政策說明」、「建築設計法規錯誤樣態」，本會卓理事長特親臨主持，工務局黃總工程師亦蒞會致詞與指導，當天說明會包括本會會員同業先進一共有168人出席參加。

#### 五、舉辦建築新知專題講座，藉以促進建築產業升級

為了能夠促進建築產業升級，本會營建技術委員會謹訂於105年12月29日下午1時30分~5時，假高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心一樓演藝廳，舉辦「建築新知專題講座」，力邀績優協力廠商高廬景觀設計工程蔡柏樑總經理、卜大實業股份有限公司營務部林所長文耀、永記造漆工業股份有限公司林金時課長、林仁宗課長及邱奕翔工程師，分別講授「庭園景觀四大風格闡述」、「預鑄式整體衛浴設備介紹」、「仿金漆（義大利多彩紋理漆）及虹牌獨家單體去味科技內牆漆」等。

本次專題講座由營建技術委員會召集人鄭監事福成主持，會員公司負責人及業務主管共96人出席參加。



六、舉辦因應一例一休勞基法修正專題講座，協助會員解開疑惑吵得沸沸揚揚差點釀成勞資全面對立的勞動基準法修正案，雖於105年12月6日經立法院拍板定案，然，上路實施後真正的問題才逐一浮現，前副總統呂秀蓮更語重心長指出「一例一休恐動搖國本」，為協助會員公司解開前項疑惑並謀因應及自處之道，本會財稅委員會特訂於今（106）年1月13日下午1時30分至5時，假高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「因應一例一休勞基法修正專題講座」，力邀高雄市政府勞工局勞動條件科羅科長永新及本會財稅顧問施會計師才憲，分別闡述「勞基法修正重點與內容」、「修正前後勞工權益比較」、「對建設公司影響為何又該如何因應與自處」。



本次專題講座由本會財稅委員會召集人柯理事俊吉主持，本會卓理事長非常重視並親自蒞會致詞與受課，會員公司負責人及業管主管共計122人出席參加。

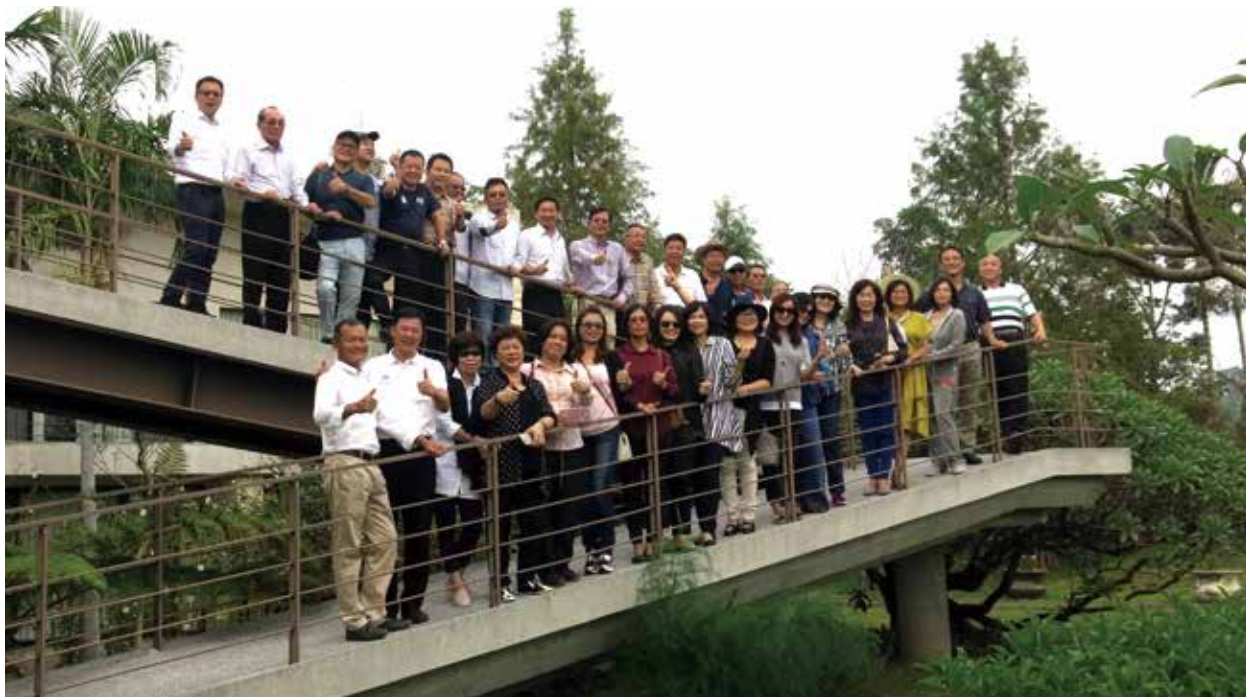
### 拾參、移師嘉義市召開第 10 屆第 4 次理監事聯席會議，兼與嘉義市同業友會交流及聯誼

本會于去（105）年11月18.19日移師嘉義市樂億皇家渡假酒店，召開第10屆第4次理監事聯席會議。

11月18日上午8時30分於國立高雄科工館標準鐘前報到、集合，搭乘本會雇用兩部遊覽車，上午9時正準時出發，途經中山高速公路，約於上午11時許抵達嘉義縣新港鄉，馬上參觀板陶窯工藝園區及香藝文化園區。







用過午餐後，約下午2時30分抵達位于嘉義縣番路鄉「泰勒瓦莊園」，在聽取仰喆建設朱董事長簡報、接待及參觀該莊園後約下午4時30分抵達嘉義市玉山路501號樂億皇家渡假酒店。

辦理Checkin手續後，下午5時正準時於B1皇家廳召開第10屆第4次理監事聯席會議，會後下午6時30分接受嘉義市同業友會晚宴招待並與該公會理監事共進聯誼。

翌日上午9時50分~11時20分暢遊檜意森活村+阿里山鐵道文化巡禮，中午假嘉義市南興路69號新北平餐廳，回請嘉義市同業友會，本會負責作東理監事計有常務理事黃清源、曹釗舜、黃文弘、曾常務監事土城、理事施財明、陸炤廷及監事方旺隆、蔡德昌等8人。下午參觀故宮南院後，約下午6時許返抵高雄市。

### 拾肆、參加台灣建築大聯盟高爾夫錦標賽，促進同業橫向聯誼

為促進各縣市不動產開發商業同業公會暨各同業先進彼此間情感交流，由苗栗縣、臺中市、大台中、彰化縣、雲林縣、嘉義市、臺南市、大台南、高雄市、屏東縣及本會等11個同業友會，共同發起籌組台灣建築大聯盟，並謹訂於105年12月28日，假屏東山湖觀高爾夫球場，共同舉辦『第一屆台灣建築大聯盟高爾夫錦標賽』，規定11個同業友會之會員代表才可以參加。

本會在接獲「第一屆錦標賽之主辦單位」（屏東縣同業友會），邀請函之後，隨即於105.11.2發文發動會員踴躍報名參加，至11月15日報名截止，計有劉名譽理事長、黃監事會召集人、蔡泰盛、吳斐琳、曹釗舜、丁友鴻、曾土城、鄭福成、柯俊吉、施財明、張世昌、侯博元、曾樹木、李汪城、黃建中、李昆洲、黃裕昌等17人報名參加。

12月28日比賽當天，黃總幹事並到球場協助服務且為本會參與切磋球技同業先進加油打氣。

### 拾伍、辦理預售屋納入履保機制「同業連帶擔保」資格審查，加強服務會員

- 一、105年8月25日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶資格審查會，會議由召集人黃監事會召集人主持，審核通過廣潤建設開發有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 二、105年11月3日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶資格審查會，會議由召集人黃監事會召集人主持，審核通過三發地產股份有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 三、106年1月10日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶資格審查會，會議由召集人黃監事會召集人主持，審核通過金富陞建設有限公司所申辦案件，會後在擔保公司繳交106年度常年會費後，本會即出具同業連帶擔保資格證明書。

### 拾陸、接待友會，促進橫向聯誼

- 一、105年4月29日南投縣同業友會戴理事長聰和及屏東縣同業友會王理事長世賢等聯 率隊（南投縣80人、屏東縣7次）蒞高參觀知名建案，本會除協助安排參觀建案及導覽外，是日中午12時，並於寒軒大飯店陽明店15樓至真廳設宴招待，本會卓理事長賢伉儷、劉名譽理事長、洪榮譽理事長、常務理事蘇慶、吳斐琳、洪光佐、林詠盛、曹釗舜、常務監事陳俊宇、理事施財明、梁俊雄、張明人監鄭福成、蔡德昌、曾 永等均撥冗協助接待。
- 二、105年5月12日台南市大台南同業友會洪理事長德勝率隊一行104人，南下高雄參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案及導覽外，中午並於寒軒大飯店陽明店設宴招待，非常感謝本會洪榮譽理事長、劉名譽理事長、黃監事會召集人文雄、常務理事蘇慶、林詠盛、吳斐琳、陳常務監事俊宇、理事施財明、張明人、蔡德昌及鄭監事福成等均撥冗出席並協助接待。





- 三、105年6月16日台中市同業友會邱副理事長率隊一行67人，南下高雄參觀知名建案，本會配合高雄市建築經營協會於漢來大飯店設晚宴招待，本會卓理事長賢伉儷、林常務理事詠盛賢伉儷、鄭監事賢伉儷及洪常務理事光佐、陳常務監事俊宇及理事柯俊吉、蔡德昌等均撥冗參加，並協助接待。
- 四、105年9月7日新竹市同業友會郭理事長率隊一行100人，南下高雄參觀知名建案，本會不僅協助安排參觀個案及導覽外，中午並於寒軒大飯店陽明店設宴招待，非常感謝本會卓理事長、洪榮譽理事長、常務理事蘇慶、曹釗舜、林詠盛、陳常務監事俊宇、監事鄭福成、蔡德昌、曾鐘永及理事張世昌、梁俊雄等均撥冗出席參加並協助接待。
- 五、105年10月7日嘉義市同業友會呂理事長率隊一行82人，南下高雄參觀知名建案，本會不僅協助安排參觀個案及導覽外，晚上並於寒軒大飯店陽明店設宴招待，非常感謝本會卓理事長、劉名譽理事長、黃監事會召集人、常務理事蘇慶、黃文弘、陳常務監事俊宇、監事鄭福成、蔡德昌、曾鐘永等均撥冗出席參加並協助接待。
- 六、105年11月30日台中市大台中同業友會紀理事長率隊一行105人，南下高雄參觀知名建案，本會不僅協助安排參觀個案及導覽外，中午並於寒軒大飯店陽明店設宴招待，非常感謝本會卓理事長、洪榮譽理事長平森、常務理事蘇慶、黃清源、吳斐琳、洪光佐、林詠盛、曹釗舜、黃文弘、張理事世昌、監事蔡德昌、曾鐘永及國鎮建設陳董事長合佳等均撥冗出席參加並協助接待。



### 拾柒、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。

105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，認養高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心庭景觀工程之維護，堂堂邁入第22年。
- 二、設置獎學金鼓勵青年學子努力向學，104學年度得獎優秀學子共54位，頒發獎學金計新台幣203,000萬元。
- 三、贊助高雄市建築經營協會「2016高雄城市攝影馬拉松」活動經費新台幣10萬元。
- 四、105.3.18市政府教育局來函略謂「為確休本市132所國民中小學的校園安全，請本會共襄盛舉捐助『AED』租賃經費」，經簽奉核示後，於105.3.12本會召開第10屆第1次







會員大會時，公開捐贈新台幣66萬元，事後陳市長于4月6日假市政府3樓簡報室舉行記者會，公開表揚本會及高雄市同業友會。

五、贊助台灣建築學會舉辦「第28屆建築研究成果發展會」活動經費新台幣1萬元。

六、贊助高雄市政府地政局「105年度藝文活動」經費，新台幣10萬元。

七、贊助「第一屆台灣建築大聯盟高爾夫團體錦標賽」活動經費，新台幣3萬元。



### 拾捌、結語

隨著功利主義的抬頭，過去許多老祖宗教導我們「為人處事」的話，有些已經變質不再是亙古不變的大道理，但一步一腳印，凡走過必留下足跡，到如今仍然不變。

民國105年，在過去300多個日子裡，我們沒有一天不敢或忘，竭誠為會員服務，檢驗成果，皇天不負苦心人，我們的辛勞總算沒有白費，我們不敢奢想您的喝采與掌聲，但我們由衷企盼得到您的肯定與鞭策和指正。

指正是抓穩方向的標竿，為了下一步，為了在新的一年里裡，公會能夠更茁壯、更蓬勃發展，我誠摯期盼您能隨賜南針，以匡不逮。

# 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



# 公民參與城市空間發展 高雄車站設計展新頁

◎高雄市政府都市發展局都設科科長 陳玉媛

2013年夏季午後。一群關心高雄城市空間發展的市民，集結在高雄市政府前，抗議交通部高雄車站的規劃設計方案，要求將此攸關城市百年發展的重大計畫交付民眾討論，正式揭開高雄市重大公共工程公民參與新的一頁。

## 翻轉鐵道 創造綠色城市

**高**雄城市空間的發展與鐵路息息相關。日治時期打狗驛是台灣重要的貨物集散中心，鐵路運輸藉由各地貨物集中至打狗港，再裝載至貨輪運送至亞洲等地區，陸路與海路運輸完美連結，創造出高效能的運輸系統。而打狗驛所在及其周邊地區的哈瑪星與鹽埕地區成為高雄城市現代化的起點，繁華興盛一時。鐵道兩側隨著運輸衍生的工廠、住家很快的就發展出高密度的都市空間及新的交通需求，遂有1936年「大高雄都市計畫」於三塊厝新建高雄車站的計畫<sup>1</sup>。1941年6月20日落成啟用的高雄車站，肩負往北至台南地區，往東向屏東地區，涵蓋嘉南平原與屏東平原交通樞紐的重要地位。都市空間的發展，也是以車站為中心，並沿著鐵道向四周展開。

雖然鐵道運輸帶動城市的經濟繁榮，但鐵軌也阻絕城市的空間發展，由高雄市左營至鳳山地區，共有12處地下道及陸橋立體連通設施，及6處鐵路平交道，這些設施形成一道道的阻隔，影響軌道周邊地區整體發展外，緊鄰軌道及立體連通設施的生活空間更是都市窳陋的背面。然而鐵路地下化工程為都市負面地區帶來契機，高雄市政府面對城市翻轉的重要機會，以公共藝術化、市民為主及都市綠地串連等，將地下化後釋出的原鐵道地面空間轉化為市民重要的活動據點。

<sup>1</sup>劉碧株，2016.03，《日治時期鐵道與港口開發對高雄市區規劃的影響》，國史館館刊第47期。



## 公民參與高雄車站設計

國內重大公共工程多由政府部門主導規劃設計，較少公民參與的機會，耗資近千億元的高雄鐵路地下化工程在規劃設計初期也是如此，自鐵軌下地工程、各通勤車站建築至園道設計施工等，均由交通部鐵路改建工程局全權主導，一手包辦規劃設計與施工。然而，地下化工程最重要的高雄車站設計，在2013年對外揭露後，即引發市民強烈不滿。舊有帝冠式的歷史建築車站，被兩棟高度超過五十公尺的商辦大樓包圍，不僅與車站周邊環境格格不入，交通動線也未有完整的配套措施。



■交通部鐵工局在2007-2012年提出之高雄車站設計，以交通運輸及商業為設計主軸，歷史建築舊高雄車站夾在商辦大樓中間，引發公民團體抗議。（資料來源：交通部鐵路改建工程局）

2013年6月，高雄各界關心攸關城市百年空間設計的專業人士、居民與團體，集結組織「高雄車站公民參與行動聯盟」向高雄市政府要求應將高雄車站改建設計納入公民參與，同年9月至10月間舉辦了三場論壇，各界共同討論與想像高雄新車站的願景<sup>2</sup>。翌年，高雄市政府都市發展局委託高雄大學建立各界溝通平台，蒐集彙整在地民眾、專家、團體及政府相關部門意見，將民眾的意見與期待轉化為具體可執行的車站設計準則，而主政的交通部鐵路改建工程局也順應民意，重新委託設計，將各界意見與期待轉化為新的設計方案，成就我國市民參與重大公共建設典範。

公民團體普遍認為鐵工局2012所提出的高雄車站設計，有以下幾個主要的缺失。首先，車站設計將歷史建築舊火車站設置於兩棟商辦大樓中間，不僅整體景觀突兀，對歷史建築物也未有妥善的處理，予以應有的尊重。其次，車站設計應跳脫過去交通運輸單一功能導向，將民眾活動納入考量；另外，整體站區交通系統動線順暢與合理，在原設計方案亦無法滿足在的需求。

<sup>2</sup>高雄市政府都市發展局，《鐵路地下化高雄車站暨洲地區都市再發展與攻堅設計準則建置案》，2016





■公民團體舉辦高雄車站論壇，吸取各界對新的車站提出建議。

（資料來源：高雄市政府都市發展局，《鐵路地下化高雄車站暨周邊的區都市再發展與空間設計準則建置案》）

重新設計後的高雄車站方案，以大面積綠化天棚的活動廣場及環抱歷史建築舊車站，將市民需求巧妙與交通轉運融合，塑造使用複合機能之公共空間。

### 以綠意營造市民休閒活動空間

高雄車站站區土地共約8.5公頃，在這廣大的土地上，除了交通運輸轉運功能外，相關附屬辦公及商業機能也是初期設計時所被大力強調的設計主軸。然而這與市民所期待，車站應與周邊都市空間串聯，以及車站除了交通轉運功能外，也必須提供市民活動空間的需求是相互悖離的。重新設計後的高雄車站站區成功的扭轉過去公共工程予人單一功能取向的印象，將市民活動空間巧妙的與車站機能相融合。一般車站外旅客人潮集散的廣場，在新的高雄車站設計中，轉化為同時兼顧市民活動的下沉式廣場。另考量南臺灣炎熱多雨的氣候型態，廣場上方以巨大天棚遮蔽，天棚上方則以植栽被覆，並設置自行車道、休憩座椅等，營造舒適的室內與戶外休憩活動空間。



■有別於以交通運輸為唯一功能之車站，新的高雄車站除了交通轉運外，也是充滿綠意的市民活動空間。（資料來源：交通部鐵路改建工程局）



## 新舊車站融合 歷史傳承

興建於1940年的高雄車站，自興建完成後即取代哈瑪星地區的打狗驛，成為南台灣重要的鐵道運輸轉運樞紐，軌道運輸的蓬勃發展，也使車站周邊都市空間發展成為高雄地區經濟與商業中心。舊車站建築外觀為日式寺廟和貴族家庭常見帝冠式屋頂，但內部空間則為西方式格局，因建築型態獨樹



■保留歷史建築物之舊車站，並融入於新車站設計中。（資料來源：交通部鐵路改建工程局）

一格，高雄市政府於2003年2月將其公告為歷史建築物。然其座落位置也因與高雄捷運系統興建路線相牴觸，於2002年，除了主建築左右兩側建築拆除外，車站主體建築則被保留，並向東平移82公尺。後因鐵路地下化工程繼捷運系統工程後施作，迄今，舊車站仍座落於車站的東側邊陲地帶。

新的高雄車站設計過程中，如何將舊車站納入新車站整體設計，一直是設計的重要討論議題之一。新的車站設計則將歷史建築舊高雄車站移回車站的中軸線上，並左右兩側以天棚延伸環抱，象徵原有已被拆除的舊車站兩翼。車站前方也規劃一小型廣場，回復原車站站前廣場意象外，也提供遊客聚集場所。

## 打通軌道南北阻隔 都市空間縫合

鐵道雖然帶動都市經濟繁榮，但對都市環境或空間發展都有著極大的限制。高雄車站南北兩側的中山路與博愛路，彼此緊鄰但卻無法連接，前站與後站都市空間發展是兩個發展迥異的都市空間。新的高雄車站站區東西兩側各設有一道路，形成迴圈讓長久不連通的前後站串接，再加上未來高雄車站專用區的整體開發及周邊地區的市地重劃，車站南北兩側都市空間將有整合發展的機會。

公民參與公共建設代表著一地區民主化程度，過去除了蘇花公路興建有較多的公民介入討論及提供意見外，重大公共建設少有公民參與的成功案例。此次高雄鐵路地下化高雄車站成功的將公民意見納入，化解分歧並翻轉原有設計方案，最終提出同時兼顧交通運輸機能、都市空間環境景觀、經濟發展以及市民生活層面等需求之方案，顯現政府部門在重大建設決策模式的變革，以及市民參與公共建設能量之提升，為國內公民參與重要案例。



# 高雄永續建築行動進行曲 垂直森林、綠能轉型

◎高雄市政府工務局建管處

## 低碳宜居綠屋頂——打造會呼吸的立體生態廊道

**高**雄市政府為將大高雄轉型為宜居典範的城市，首要讓冰冷的建築物屋頂，打造成會呼吸的屋頂花園，因此，本府工務局透過輔導、補助等執行計畫，逐步完成城市中生態基石，此計畫推動的鼓勵，每年建築物屋頂至少會增加1萬坪已上的空中花園，而藉此更提升了都市環境及居住品質，讓綠化融入住宅、社區等場所，市民直接體驗低碳綠屋頂，帶來健康、幸福及療癒心靈的居住氛圍。立體綠化所創造的生態廊道，不僅節能減碳及減緩都市熱島效益外，兼具健康療癒及空調電力的負擔，此外，更達到頂樓層室內溫度降溫效果，更提供一般增建鐵皮屋外，改善室內溫度的低碳好設計。

## 公有建築綠色大改造——重塑公共空間使用，創造綠色亮點

公有建築物屋頂活化利用，為推動公有建築物改造，各直轄市政府一直針對的對象，本府工務局有鑑於創新政策可帶給城市更多的綠色效益，與如何讓市民感受活化帶來的成果，希冀由高雄市公有建築物著手，經由綠色亮點的發想與設計，創造公共空間新場域氛圍。此外，從永續思維來減低極端氣候所造成的危害，以及經由打造綠色亮點來重塑高雄的新樣貌，都是本府工務局持續追求永續環境的理念，更為推動創新政策的原則，為此，從101年起開始推動公有建築物綠色大改造，藉由實際改造成果讓產官學各界了解綠色效益，帶來的願景與突破，並以「減緩都市熱島、節能減碳及居住健康」為目標，進行公有建築物立體綠化地圖建置及打造出綠色亮點的城市特色。

## 全國首創垂直森——從景觀陽台塑立城市新地景

高雄地處北回歸線以南之熱帶氣候區，具有高溫、高日照等特性，此外從東到西多樣地貌、氣候更顯差異，從都會到鄉村綠意景觀迥然不同，因此如何打造綠意的城市風貌，更顯重要，故藉由景觀陽台的設計手法，經由鼓勵方式，突破原建築物設置陽台2公尺深規定，因地制宜首創全國唯一立法3公尺深之景觀陽台，而設置於景觀陽台上的灌喬木綠化設置，調節建築微環境，創造健康休憩空間，且經由平面綠化進階為垂直森林，取代原有冰冷單調的陽台，營造了都市綠色風貌，讓居家環境彷彿置身公園中，外觀的垂直森林意向，營造自然、休閒充滿綠意的氛圍，讓高雄厝設計能高質感建築的代名詞。





低碳宜居綠屋頂——貼進市民的綠色花園



低碳宜居綠屋頂——與市民共享的綠色花園



### 既有建築物轉高雄厝—綠能好設計全國首創又節能

台灣既有建築物占有所有建築物97%以上，一般透天厝住宅常因住家設置有頂蓋停車庫，或增建突出陽臺等行為，與原核發之使用執照圖說不符，造成日後形成違章建築，為解決此長久以來的居住課題，本府工務局推動綠能好設計，經由本市建築物設置太陽光電設施辦法，及全國首創高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法，突破目前受建築法規之建蔽率及容積率限制，將既有建築物藉由綠能設施的手法，導入環境彌補理念，增建成為合法又節能的建築物。

而經過轉型友善環境的綠化、光電設施，以及增設雨水貯集設施，創造住宅單完的小型微滯洪環境，成為綠能好設計，創新又節能。

### 創新政策高雄前進—持續追求進步的建築行動

因應國際趨勢，結合中央政策，以及高雄市面對高碳排量、澇旱交替、都市熱島效應造成空氣汙染、高達12萬棟的違建以及高齡少子化等環境問題，自101年迄今，陸續從永續環境議題及市民需求中，制定了12項政策工具，包含全國首創比中央建築法令更高標準之「高雄市綠建築自治條例」，對於各類建築物以強制方式予以綠建築規範，全國首創突破中央建築法令之「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，鼓勵新舊建築均能綠建築改造，提升都市防災、景觀、建物使用機能及宜居品質。因此，本府工務局推動「高雄厝計畫」，除了提升永續環境效益外，更期盼創造更多好的建築設計與創新政策，來帶動整個社會氛圍與城市進步的力量。



創新政策高雄前進—持續國際永續建築環境促進會 (iiSBE) 交流



公有建築綠色大改造—高雄市美術館、三民區公所、前金國中及新光國小綠化成果





全國首創垂直森林——申請高雄厝景觀陽台案例



既有建築物轉高雄厝——綠能好設計

既有建築物轉高雄厝——  
符合在地設計的高雄厝建築



創新政策高雄前進——本局與產官五方簽訂技術交流促進備忘錄







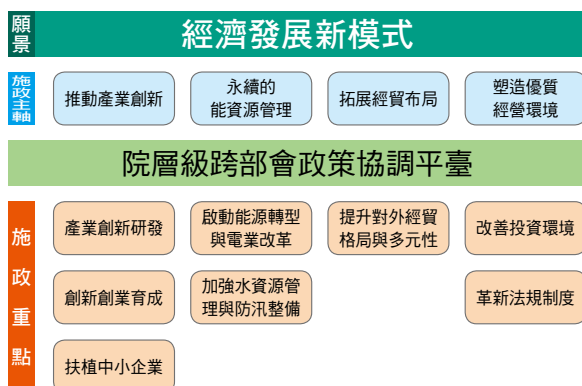
# 經濟部 施政理念願景及方向

◎經濟部 李世光部長

## 施政理念及願景

去年（105）年以來，全球經濟動盪不安，亞洲開發銀行（ADB）指出，今年亞洲經濟成長力道將是15年來最弱的1年。台灣經濟除面對此一險峻國際情勢外，也面臨升級轉型的雙重挑戰。未來經濟部施政的核心願景，就是打造以創新、就業、分配為核心價值的經濟發展新模式，推動台灣經濟結構轉型與永續發展；具體施政將從四大主軸、八大重點開展（如圖1），尤其要達成最重要的三項任務，就是推動台灣產業轉型、產業升級及產業創新，將台灣經濟成長從「效率驅動」轉換為「創新驅動」，讓經濟、環境和社會均衡發展，全民共享經濟發展成果。

圖1 經濟部願景、施政主軸與重點



## 經濟施政方向

### 一、推動產業創新

#### （一）產業創新研發

為掌握下一世代產業發展機會，發揮國內產業優勢利基，經濟部將積極推動綠色能源科技創新產業、國防產業、亞洲矽谷計畫、亞太生技醫藥研發產業、智慧機械創新產業等五大創新研發計畫，以及石化業轉型與循環經濟。在策略作法上，將更強調產業與在地學研資源及人才培育的連結，同時以區域發展平衡為前提，將中央與地方能量整合運用，以國內需求導引產業技術升級與系統整合，並引進先進國家技術及人才等，讓這些策略產業具備國際競爭力，並帶動周邊的中、小型產業及相關服務業共同升級，成為下階段台灣經濟躍升的引擎。

在綠色能源科技創新產業方面，台灣有相對良好的綠能產業發展條件及基礎，其中，可立即推動的是太陽光電產業。台灣具電子業的技術優勢，且資金充沛，但需要足夠土地，作為試煉場域，將與農委會等相關部會密切合作。在太陽能產業供應鏈上，未來將規劃讓國產化產業和綠能政策並進，預計



可帶動太陽光電領域近百億元的投資。同時，在與地方政府合作下，將發展台南沙崙成為創新綠能科技園區，打造南台灣綠能研發及產業聚落，並向外輻射，同步帶動各地綠能產業發展。

在亞洲矽谷計畫方面，將透過強化桃園區位優勢，設立執行基地，優化發展條件，以全球（亞洲）需求為導向，挑選重點產業等方式，整合矽谷研發與台灣製造的能量，搶進先進科技供應鏈，並連結矽谷或舊金山之全球創新中心（Globalinnovationcenter），成為亞洲區域創新交流樞紐，同時成立智慧台灣發展之智慧應用的研發中心與試驗場域。

在智慧機械創新產業方面，中部地區機械產業群聚已相當完整。未來將以台灣精密機械、資通訊科技為基礎，導入生產力4.0技術，升級為智慧機械，並建立關鍵資源平台、結合前瞻製造需求，以及推動智機產業化與產業智機化等方式，打造中部地區成為全球智慧機械之都，進而提升整廠系統解決方案能力，進軍新興市場。

在生技產業方面，將透過全球連結以及整合南港生技新創、竹北醫材、中科及南科等在地創新群聚，提升「人才、資金、智慧財產、法規環境、整合資源、慎選主題」效能，打造以創新研發為本的「亞太生技醫藥研發產業中心」。

在國防產業方面，以台北資安、台中航太及高雄船艦為主軸，推動民用與安全產業發展，同時改善產業發展環境、集中研發與鼓勵升級，並建立國際合作等，以提升國防產業自主程度與國防戰力，協助產業技術升級與建立系統整合能量，進而開拓國際市場

，強化產業聚落效應並增加就業機會，帶動軍民合作的良性循環。

前面所提到的五大創新基地，並非像以往單純將製造業集中起來，而是將這五個地方作為試煉場域，結合資金、技術、土地，讓製造業與服務業先行試煉，以下游的發展來牽引整個產業鏈。未來將再配合引進外資與技術，擴大市場需求，整個推動架構中地方政府是重要合作夥伴，也都具有強烈之推動意願。

另在石化業轉型與循環經濟方面，為促使石化產業朝高值低碳新材料發展，建構五大創新研發產業堅實後盾，短期將推動高值石化產品試量產研發，以在地高值化轉型為目標，長期則以建構高值低碳新材料循環產業園區為目標，為產業創造新價值。

## （二）創新創業育成

將有策略地提供符合整體產業發展目標的補助，包括推動DiscoveryProject，以結合資金、技術及產業，營造創新友善環境；另強調連結與媒合，幫助創業者找到更多外部資源；為打造一個最能夠支持創業的資本市場，將透過革新法規、完善機制及引進國際資源，結合亞洲矽谷計畫，鼓勵在地及國際青年在台創新創業，並連結矽谷創投與市場，發展台灣成為亞洲青年創新IPO中心。

## （三）扶植中小企業

協助中小企業創新，媒合研發和製造；同時協助掌握國際市場資訊，推動中小企業運用跨境電子商務平台介接國際市場；讓中小企業能更容易、管道更多元取得資金；此外，強化產學研合作，讓大學與研發法人成為中小企業與地方產業研發或人才技術的後盾。



## 二、永續的能源與資源管理

### (一) 啟動能源轉型與電業改革

以長短期策略相互搭配，建立低碳永續、高質穩定、效率經濟的能源供需體系，實現非核家園願景，營造能源永續發展。策略包括：加速興建第三座天然氣接收站，擴大使用天然氣，降低現有火力發電廠的污染與碳排放；提高再生能源發電量於2025年達總發電量20%；布局發展新興能源等（如圖2）。此外，電業自由化後續將配合行政院能源及減碳辦公室規劃，逐步完善能源轉型所需的市場結構與法制基礎。另電價部分，台電公司將儘速參酌蒐集之意見修正，預計今年8月陳報行政院審議。

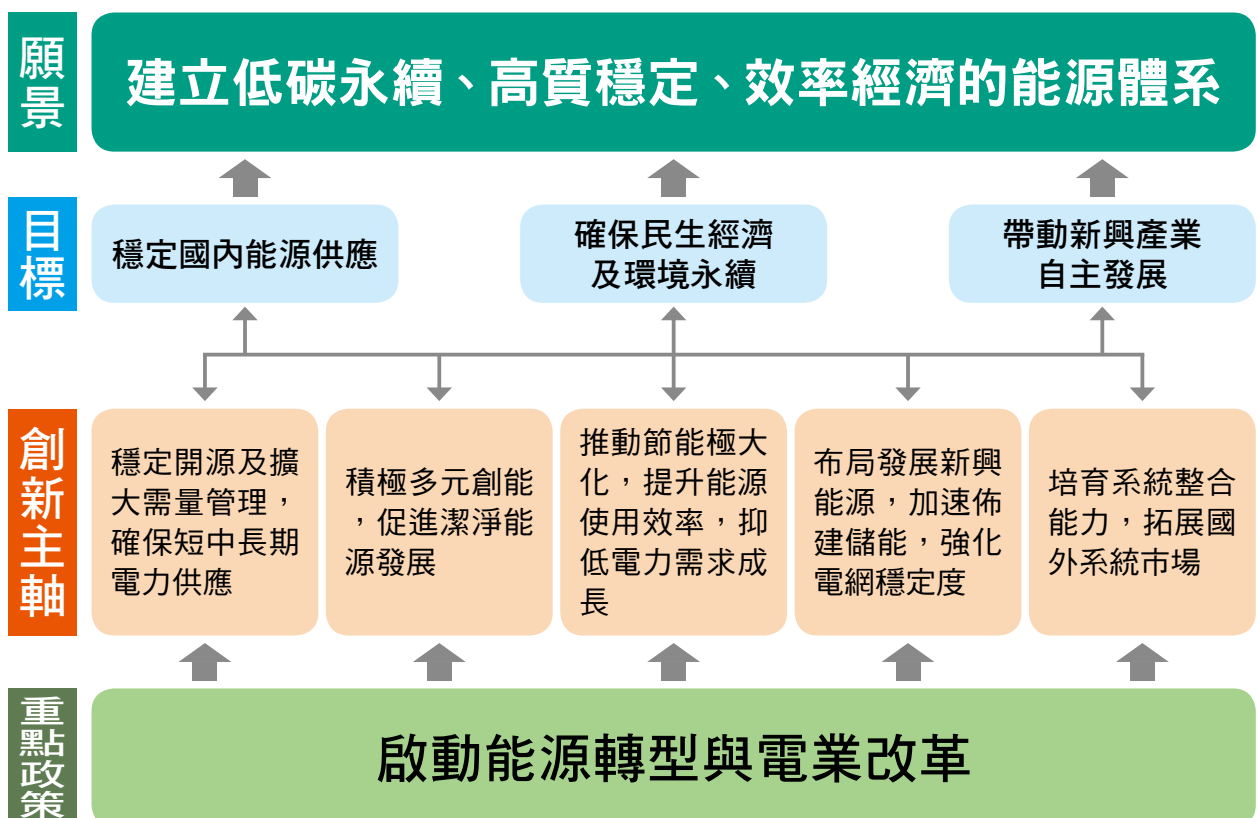
### (二) 加強水資源管理及防汛整備

將發展海水淡化、再生水，以及地下水的保育、利用與補注，建立多元且永續的供水系統，並推動節水省水、提升水資源調度能力、強化集水區保育與水庫清淤更新，以及落實自來水管線汰換，進行有效管理與彈性調度。另為充分保障民眾生命及財產安全，經濟部將加強河川防洪體系、推動聯合防災救災機制、落實防洪觀念宣導及強化防汛設施，完善防汛整備與防災管理。

### 三、拓展經貿布局—提升對外經貿格局與多元性

未來不僅要銷售產品到國際市場，更要推動互惠地技術溝通及資金與貨品流動，提升對外經貿格局與多元性，並強化與產業技術先進國家的連結度。

圖2 能源政策推動目標與願景





為推動全方位的經貿關係，告別以往過於依賴單一市場的現象，將強化已開發國家市場（美、歐、日）及積極拓銷新興國家市場（東協、印度），並透過跨部會協商，處理貿易夥伴關切之經貿與投資議題；以貿易、投資、產業合作及電子商務等多元創新做法，強化與新興市場之經貿關係，積極促進系統整合產品服務輸出，並全力配合推動新南向政策。

加入TPP之推動工作涉及跨部會整合與協調，未來將由行政院主管經貿事務之政務委員統籌負責，經濟部負責幕僚作業，重組台灣對外談判隊形。

#### 四、塑造優質經營環境

##### （一）改善投資環境

重視行政效率，推動行政改革，掃除投資與經營障礙；另建立健康透明的政商關係，打造公平的產業發展環境；同時加強與產業界的溝通，對於重大政策變革或複雜議題，將與各界共同討論；並統整調度水、電、土地、人力與人才等資源；此外，建立更健全的招商架構，並遵從國際規範、簡化投資程序，以增進投資者信心。

##### （二）革新法規制度

全面檢討不合時宜的法規，建立以創新

、研發、服務、知識為導向的法規制度。以「公司法」為例，將朝解除管制與接軌國際，進行全面修正，包括：小公司充分自治、免除外國公司認許制度，以及放寬公司規範及多元籌資等。此外，本次修法將籌組涵蓋產官學研之「公司法」修法委員會，藉以凝聚各界共識，做為未來台灣修法之典範，也會多方傾聽，建立更多元、彈性、簡便、有效且明確的公司治理架構。

#### 結語

台灣的經濟結構與發展模式已經到了必須改變的時刻，經濟部有決心、有規劃，更有溝通能力。相關施政策略，將透過多元管道聆聽各界的聲音，在深入了解與審慎評估後，訂出可行的方案；此外，推動過程中，將透過院層級跨部會政策協調平台，強化政策的溝通與整合。

企業是經濟發展的要角，政府會做企業的後盾，一起努力讓這個國家的發展及人民的生活更美好。未來，經濟部將展現執行力，在整個行政團隊的合作下，落實經濟發展新模式，實現台灣的產業轉型、產業升級與產業創新，驅動台灣下一世代的產業成長動能，帶領台灣經濟進一步往前走。





## 如己所需 意其所慾 居興建設林詠盛堅持經營理念

居興建設以「如己所需，意其所慾」作為《經營理念》，「誠信、用心、精進」的建築理念對於居興建設的林詠盛董事長來說，蓋房子不僅是一種良心事業，更是一份慈善事業。

因為林詠盛董事長他知道對於大都數的人來說，辛苦的賺錢，然後很可能傾盡一生所有就只買這一棟房子，給家人這一個家。

「所以我們對於房子，不敢有一點馬虎，因為我知道我們為他們蓋的不僅是一個房子，而是一個家」。

這就是林詠盛董事長對於建築的理念，更是無可妥協的堅持。居興建設自從民國八十一年成立以來，就是從這樣的貼心原則出發，並堅持「誠信、用心、精進」的建築理念，打造出棟又一棟令人驚艷不已的建築精品。

林詠盛董事長從二十八歲起就投入慈善會工作，曾任九甲圍如意慈善會兩屆理事長，又於一百年二月十三日就任高雄市社福慈善團體聯合會兩屆理事長，負責原高雄縣一百多個慈善團體整合，亦是高雄氣爆愛心

捐款管理委員。

林詠盛董事長建築思維是用心，居興建設認為只有用心，才能把一件事情做到最好。針對每一個建築個案，按步就班地從選地、規劃到施工，一絲不苟的程序與態度，重視每一個建築環節，為的就是要讓購屋的人感到心滿意足。

精進，建築是不斷在演變進化的。不論是建築理念到建材開發，以及設計模式都是如此。對林詠盛董事長來說，接收這些新的

建築資訊，並將之化為自己的能力是件很重要的事。因為惟有不斷的進步與創新，蓋出來的房子才會給人有品味無窮的深度與力道。

誠信，對居興建設林詠盛董事長來說，房子是居興與人溝通的媒介。透過一棟好房子，去幫一個家庭實現一個夢想，這是居興義無反顧的責任，也因此，從規劃開始，到交屋之後的售後服務，居興總是以誠信的態度，履行著自己的責任，替客戶做到最好。

近幾年政府打房動作不斷，造成國內房市呈現降溫的趨勢發展，去年房地合一政策實施後，房市利空應已出盡，又建商也配合讓利，帶動買氣逐漸回籠。大高雄房市前景仍可審慎樂觀看待，尤其是公會在卓理事長領導下，積極配合高雄市政府的施政計畫，並積極爭取修改不合時宜的法令規章。更企盼全體會員公司的鼓勵與支持，讓建築同業先進能在穩定中求發展，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，進一步讓公會運作更順暢以服務更多會員公司，會員也能回饋意見給公會，爭取建築業有更合理經營的空間。

雖然目前房市景氣仍未明顯復甦，但建築業卻沒有悲觀的權利，市場不景氣更要互相加油打氣，但推案也應秉持停看聽的原則，當前應減少推案量體，同時掌握規劃、地段、時機等三大不敗原則，多看多學習，擷取各類型產品規劃優點，並迎合目標客層需求，市場景氣陰霾即將退散，配合公會運作共同努力，同時配合政府拼經濟的政策方向，導正反商仇富的不正常氛圍，不再打壓房地產，那房市的春天腳步已不遠。







## 澍陽陳董謹慎內斂 福慧雙修 在地穩健經營 為鄉親打造理想家園

「因為一塊土地，自此與建築結下了後半輩子的緣份。」澍陽建設股份有限公司董事長陳俊宇投入建築業，有著一段機緣。多年前，友人請他協助轉賣一塊土地，在接洽過程中，經審慎評估，陳董認為此地附近生活機能、交通便利、居住環境綠意環繞又安靜舒適，是鬧中取靜的好地方，於是決定買下來，規畫興建一般住宅。當時景氣逐漸走下坡，業界普遍不看好的情況下，陳董蓋出的第一批房屋快速售完，因而對建築燃起了更多的興趣與希望，就這樣開展他的

建築之路。

原本是學化工的陳董，轉換跑道至建築業後，這些年來，靠著自身對於建築不懈的熱情，投入得愈多，收穫也愈多，「建築」成了他最熱衷的事。他認為建築事業是傳統行業的火車頭，也是佛家所說的正業，不僅能創造出許多就業機會，更對社會國家的發展有所貢獻。

陳董凡事以正面的思維，尋求合理化的角度，腳踏實地做事，與各方廣結善緣，建蓋優質房屋，且以同理心提供完善的保固售



後服務，與客戶保持良好互動。他一直自我期許，凡事以樂觀的態度待人處世，誠實穩建地經營，不論景氣好與壞，都能讓事業永續生存發展。

陳董是在地岡山人，飲水思源在家鄉紮根，發展事業，依循自己的經營理念，漸將佛法中的包容、良善、圓滿、真誠的精神實踐到生活、事業當中。他分享多年學佛的心得，「福慧雙修、心境提升」。待人接物要用真心，「家」是我們的「根」，家庭和諧快樂，根基紮實穩定，人的心才能氣定神閒，泰然自在地面對外在環境。

他常常提醒孩子們，多多行善，心性方能往正面提升，自己除了以身做則，擔任多項地方性慈善機構的志工，日常生活中更是常常給予孩子正面的機會教育，陳董謙虛地說，「我只是盡量把自己人生的角色扮演好而已。」多年來，陳董在建築業中穩定地順勢發展，更上層樓，而且愈做愈有樂趣，在

自己有興趣的工作中得到快樂和成就，令人稱羨。

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，澍陽建設經營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，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。



# 高雄市建築工程勘驗 申報審查收費標準

依據：106.2.24高市工務建字第10631438100號

說明：

- 一、依據「高雄市建築工程勘驗申報審查收費標準」第二條規定：「主管機關派員至建築工程現場辦理建築法第五十六條所定之勘驗者，申請人應繳納審查費；其收標準如下：（一）法定工程造價新台幣一千萬元以上者，每次勘驗收取新台幣四千元。法定工程造價不足新台幣一千萬元者，每次勘驗收取新台幣二千元。」
- 二、本標準原未考量「多照多戶」之問題，導致可能引發分照透天厝不符比例原則之不公平現象，經本會極力爭取，建管處蘇處長於106.2.22上午9時30分邀集本會及高雄市同業友會開會研商，是日本會卓理事長率吳常務理事斐琳、陳常務監事俊宇及黃總幹事等出席參加。
- 三、主席裁示：本案收費方式，以掛號案件（卷宗）為單位，總計各建造法定工程造價後，計算每次勘驗之費用。

# 買賣契約成立的要件

◎蘇儀

民法規定，買賣雙方就買賣標的物及價金達成合意，不論是口頭或是書面，只要「買賣標的物」及「價金」這二個要件雙方達成一致，契約即為成立。但法院認為，不動產買賣標的物數額較鉅，並非僅就買賣標的物及價金為意思表示後契約即成立，尚待就各期價金付款方法及不動產交付日期、稅捐負擔、是否點交等交易重要事項進行議定後，達成合意，契約才能成立。台中地方法院最近有這麼一件案例可供參考。林姓女子在五年前透過友人向吳姓女子表示要購買吳女的土地，林女表明欲以一坪六萬六千元之價格購買，雙方在電話中討價還價，林女認為吳姓女子已經答應，雙方並約定一同至代書處處理後續相關手續。但吳姓女子事後反悔，林女不滿，告上法院，要求吳姓女子履行契約。

## 雙方並未達成合意

法院審理後，根據林女提出的電話錄音譯文顯示的雙方對話內容，吳姓女子表示尚與建商協商土地合建或買賣之事，合建的話可以分房子，每坪十五萬元，如未合建則單純賣地給建商每坪七萬五千元，給林女的條件與建商一樣也是一坪七萬五千元，並表示不願意負擔買賣所有費用及稅金（即賣清的），可見雙方並未就土地買賣意思表示達成合致。

電話錄音譯文並顯示，林女一再詢問簽約時間，吳姓女子表示再聯絡可否，因為最近工作比較忙，再約時間。顯見吳姓女子一再推辭與林女見面簽約，難認雙方就土地有互為買賣意思表示合致之事實。

法院指出，一般不動產買賣交易習慣，因買賣標的物價值及價金數額較鉅，且涉及不動產所有權移轉或抵押權設定登記、付款方式等事宜，對於買賣當事人有重大的利害關係，履約過程較為複雜、履行期間較長，為法律關係明確計，不動產買賣契約之成立幾乎都以書面為之。

## 房產買賣契約要件

此種利害關係重大之不動產買賣契約，其成立過程通常經歷較為冗長之議約、交涉過程形成共識後再形諸文字，並非僅就買賣標的物及價金為要約、承諾意思表示後契約即成立，尚待就各期價金付款方法及相關條件（如「簽約款」、「備件款」、「完稅款」、「尾款」）及不動產交付日期、規費稅捐負擔、抵押權設定負擔、是否點交等買賣交易重要事項或非必要之點進行議定。

法院表示，本件雙方除談及每坪土地單價、賣清的之外，並未議定土地買賣總價究竟為何？也未提及前揭其餘一般不動產買賣交易重要事項，衡與一般不動產買賣交易慣行有違，難認雙方已達成土地買賣契約之合意，判決林女敗訴。



## 溫泉宅要有合法的溫泉水權

◎蘇儀

**秋**意濃、天氣涼，正是泡湯好時機，有不少建商順勢推溫泉住宅，「發現溫泉！養生不用上山下海」、「首創南洋風尚露天風呂泳池SPA」、「溫泉戶戶到府，讓您天天享受」、「在家享受渡假飯店國際級泡湯休閒生活」，看了這些廣告真的會讓人心動，但你購買時要注意該建案是否有合法的溫泉水權。

溫泉宅建案一定要合法取得溫泉開發許可，才能取得溫泉水，但這只是第一步，建商接著還要向地方政府申請取得擁有溫泉水井所有權、溫泉廢污水排放許可、溫泉水權狀、取得開發完成、安裝住戶溫泉水錶等的證明，取得各項許可後，再依「溫泉取供事業申請許可辦法」第三條規定，向主管機關申請溫泉營運許可，這樣才能將其開發的溫泉水供購買溫泉宅的住戶使用。

### 看了廣告才心動購屋

總瑩建設公司五年前在桃園市推出「湯城世紀」預售屋建案，廣告宣稱「就在市區地段，北臺灣最珍貴的溫泉，可以養生、可以享受……」、「湯城世紀首創南洋風尚露天風呂泳池SPA，還有溫泉戶戶到府，不必出遠門就能天天養生」等語，林姓民眾因此以六百萬元買了一棟房子，但自今年四月交屋迄今，建商均未提供溫泉讓住戶使用，林一狀告上法院。

總瑩公司反駁，公司已領有水權狀、完成溫泉開發，且向桃園市政府申請變更得作為基地住戶使用，但因溫泉設備屬公共設施之一部分，須點交予管理委員會後始能使用，然目前建案基地因住戶人數未達標準，尚未成立管理委員會，故無法將公共設施點交予住戶使用，房地交易並無林姓民眾所指之瑕疵存在。

### 建商有供應溫泉義務

桃園地院認為，桃園市政府雖回覆建商原則同意總瑩公司所提變更計畫，但仍須辦理後續事宜，並非以此表示總瑩公司已完成應具備之提供合法溫泉水源、溫泉設備及享有溫泉內容等，總瑩公司於交屋時，仍無法將其開發之溫泉水供住戶使用，總瑩公司自應就其出賣房地，具有欠缺合法溫泉可使用之瑕疵，負擔保之責任。

法院指出，民眾購買溫泉住宅的目的就是要使用溫泉，建商有供應溫泉的義務，建商交屋時未提供溫泉供住宅使用，房屋不具備雙方約定可供使用溫泉之效用，應屬「物有瑕疵」，判決建商要賠償住戶八十一萬多元。

消費者購買溫泉住宅一定要先確認溫泉宅的水權，如果買的是成屋，可以立刻打開家中的溫泉相關管路測試一下，如果買的是預售建案，最好是在契約中註明「交屋時，建商應提供合法的溫泉水」，才有保障。

# 隱瞞交易資訊的糾紛

◎蘇儀

**房**仲業者隱瞞交易資訊的糾紛時有耳聞，最常見到如隱瞞漏水、海砂屋與兇宅等，讓不知情的民眾因此買到漏水、海砂屋、輻射屋、兇宅、違建、結構傾斜等房屋，消費者事後當然可以求償，但如果房仲業者本身也被賣方所騙，不可歸責於房仲，那麼房仲可以不負損害賠償責任。

洪姓男子在三年前透過三禾不動產仲介公司，以六千九百多萬元向黃姓屋主購買其高雄市的一棟房子，洪已支付全部價金，並取得房地所有權，但去年他突然接獲高雄市政府工務局之拆除通知，房屋增建部分業於民國一〇〇年一月、三月分別受報拆處分，洪遂與賣方黃女雙方合意解除買賣契約，由黃女返還洪部分的價金。

## 房仲負有調查的義務

洪男認為，三禾公司既收取高額佣金，本應就建物增建部分是否受報拆通知此一重要訂約事項，負擔實報告及調查義務，但他在民國一〇二年十二月簽約購屋時，買賣契約書檢附之「標的物現況說明書」中，針對「增建部分是否曾被拆除或接獲拆除通知或公告拆除」乙欄卻勾選「否」，房仲顯未據實告知，亦未針對有無受報拆之事實善盡調查義務。他要求三禾公司賠償他的損失。

三禾房仲則辯稱，標的物現況說明書係依照賣方黃女告知而勾選，房屋增建部分是否曾受拆除通知，非屬公開事項或房仲得向主管機關查詢者，僅得由出賣人告知，本件係賣方黃女未盡其出賣人告知義務而為不實陳述所致，房仲公司無從查證，不可歸責，應不負損害賠償責任。

## 故意隱瞞不歸責房仲

高雄地院認為，賣方於民國一〇二年十二月簽約時，故意隱瞞房屋增建部分於民國一〇〇年一月、三月分別曾接獲工務局拆除通知，並於三禾公司仲介人員向其確認時，故意为不實之陳述，因此，房仲辯稱簽約時不知房屋增建部分曾接獲工務局拆除通知，確實有據。

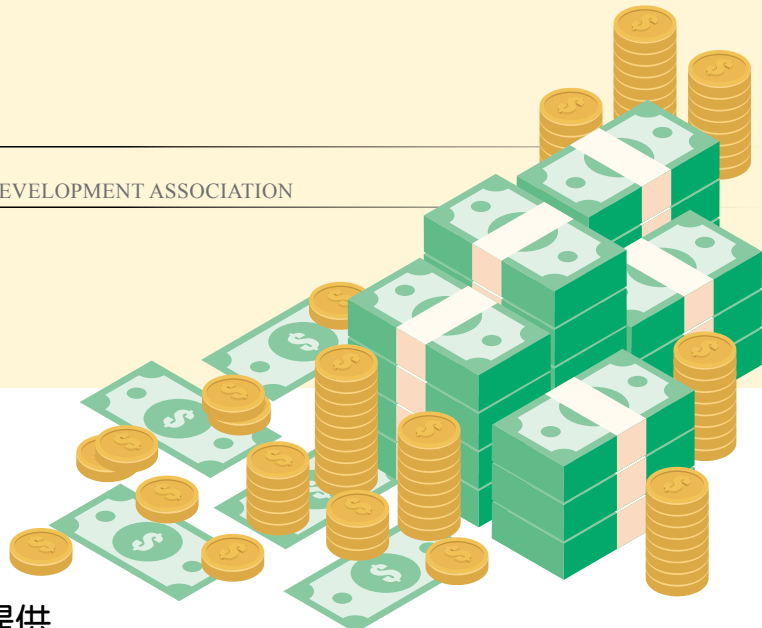
法官指出，房屋增建部分，係不能補辦手續之實質違章建築，房仲曾向工務局查詢違建查報處分，工務局承辦人員回復要本人才可查詢，可見簽約當時違章建築是否經工務局報拆之資訊，仍非房仲業者得輕易查悉，則簽約當時房屋增建部分是否為工務局查拆之違建，仍非公開之資訊，亦非房仲業者得輕易查悉，此等資訊僅能仰賴賣方提供。

而三禾公司之仲介人員於簽約時，均有向賣方確認該屋增建部分是否曾接獲拆除通知，賣方卻一再故意隱瞞而為不實陳述，自難認三禾公司仲介人員未盡查證義務而具可歸責性，因此，法院判決房仲人員不用賠償。



# 認識地價稅

◎高雄市稅捐稽徵處提供



## 問 每年地價稅何時開徵？

答：地價稅每年開徵1次，繳納期間為每年11月1日起至11月30日止。課稅所屬期間為該年1月1日至12月31日。

## 問 地價稅納稅義務人為何？

| 納稅義務人  | 備 註                  |
|--------|----------------------|
| 土地所有權人 |                      |
| 管理機關   | 土地所有權屬公有             |
| 管理人    | 土地所有權屬公司共有者（含未辦繼承登記） |
| 典權人    | 設有典權土地               |
| 承領人    | 承領土地                 |
| 耕作權人   | 承墾土地                 |
| 受託人    | 土地為信託財產者             |

## 問 如果因為搬家或住址變更等原因而沒有收到稅單，或稅單不慎遺失要怎麼辦？

答：可以就近至稅捐稽徵機關申請補發，或以電話、傳真及網際網路等方式申請辦理。

## 問 若地價稅逾期繳納，是否會遭受處罰？

答：地價稅逾期繳納，每逾2日按應納稅額加徵1%滯納金(最高加徵至15%)，逾30日仍未繳納，且未申請複查者，移送強制執行，請如期繳納地價稅。

## 問 納稅義務人可利用哪些方式繳稅？

答：為方便納稅義務人繳納地價稅款，多元繳稅管道如下：

- (一) 現金繳納：請至代收稅款金融機構繳納(郵局不代收)，稅額2萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店以現金繳納。
- (二) 晶片金融卡網際網路轉帳繳稅：可利用本人或他人持有參與晶片金融卡繳稅作業之金融機構或郵政機構所核發之晶片金融卡，透過繳稅服務網站(網址：<https://paytax.nat.gov.tw>)進行繳稅。
- (三) 自動櫃員機(ATM)轉帳繳稅：請至貼有「跨行：提款+轉帳+繳稅」標誌之自動櫃員機轉帳繳稅，繳納金額不受3萬元之限制。
- (四) 活期(儲蓄)存款帳戶轉帳繳稅：限納稅義務人利用本人於金融機構或郵政機構開立之活期(儲蓄)存款帳戶，透過電話語音【412-6666或412-1111；外島(除金門地區外)及國內行動電話請加撥02(或04或07)；國外地區請加撥+886-2(或4或7)，以上電話服務代碼為166#】或至繳稅服務網站(網址同上)，進行轉帳繳稅。
- (五) 信用卡繳稅：限使用納稅義務人或營利事業負責人本人名義持有之信用卡，透過電話語音(電話號碼同上)或至繳稅服務網站(網址同上)繳稅，經檢核無誤並取得發卡機構核發之授權號碼後，即完成繳稅程序。授權繳稅成功後，不得取消或更正。使用本項繳稅方式須支付發卡機構手續費，手續費收取標準請洽各發卡機構。
- (六) 納稅義務人至便利商店或以信用卡、自動櫃員機、活期(儲蓄)存款帳戶及晶片金融卡等方式繳稅者，繳納截止日開放至105年12月2日24時前。惟105年12月1日至12月2日繳納者，仍屬逾期繳納案件，但不加徵滯納金。
- (七) 使用轉帳繳稅及信用卡繳稅者，請鍵入以下資料：繳款類別、銷帳編號、繳款金額、繳納截止日、期別代號、識別碼。
- (八) 選擇以信用卡或活期(儲蓄)存款帳戶方式轉帳繳稅者，可透過APP行動裝置，掃描繳款書上QR-Code行動條碼，至繳稅服務網站繳稅。免輸入銷帳編號、繳款金額等資料辦理線上繳稅。亦可透過開辦「行動支付工具」繳稅業者之APP，以行動支付工具(信用卡、活期【儲蓄】存款帳戶、晶片金融卡)繳納稅款。



(九) 自105年起可至地方稅網路申報作業網站或本處網站點選「地價稅線上查繳稅系統」，並使用自然人憑證、工商憑證或已至健保署完成網路服務註冊之健保卡登入，確認資料無誤後，點選「電子繳稅」即可連結至網路繳稅服務網站，選擇以信用卡、晶片金融卡或活期（儲蓄）存款帳戶方式辦理線上繳稅。

**問 原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，如將戶籍遷出，其地價稅可不可以繼續適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？**

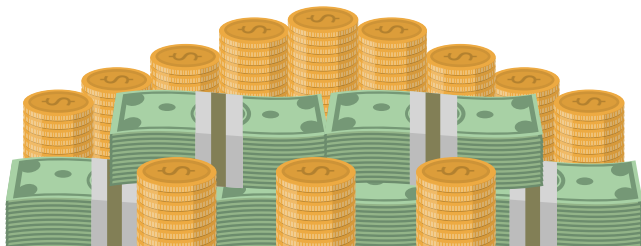
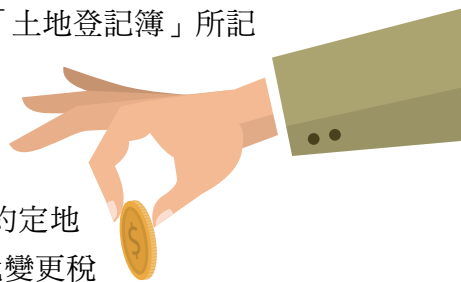
答：地價稅按自用住宅用地優惠稅率計課且未變更用途者，將戶籍遷出自用住宅時，至少須保留土地所有權人或配偶、直系親屬任何1人在原戶籍內，該處地價稅始可繼續適用自用住宅用地優惠稅率。全戶遷出，就不再符合自用住宅用地優惠稅率要件，應於30日內向稅捐處申報改課，以免受罰。

**問 地價稅有一般用地和自用住宅用地稅率的區別，其稅率相差多少？**

答：地價稅有一般用地和自用住宅用地稅率的區別，一般用地基本稅率為千分之十，隨著土地所有權人在每一直轄市或同一縣市土地地價總額高低，適用的稅率從千分之十累進到千分之五十五，至於自用住宅用地稅率則一律適用千分之二課徵，稅率低且不累進，所以自用住宅用地和一般用地之地價稅稅額相差達4倍以上。

**問 如果8月份買了1筆土地，是不是只要繳納當年剩餘月份的地價稅？買賣雙方在買賣契約書中所約定的稅捐負擔人，可否認定其為稅法規定之納稅義務人？**

答：地價稅「納稅義務基準日」為每年8月31日，當日地政機關「土地登記簿」所記載之土地所有權人或典權人，即為當年度地價稅納稅義務人，負責繳納該筆土地全年地價稅。故8月份取得之土地所有權人，雖然持有該筆土地未滿一年，惟仍須負責繳納該筆土地全年地價稅。又買賣雙方在買賣契約書中約定地價稅由誰繳納，屬於當事人之間約定之私權行為，不能因此變更稅法上規定的地價稅納稅義務人，換言之，地價稅仍以8月31日之土地所有權人為納稅義務人。





塗裝木皮板 · 手刮木地板

[www.twkd.com](http://www.twkd.com)



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





## 329檔期的關鍵市場意義

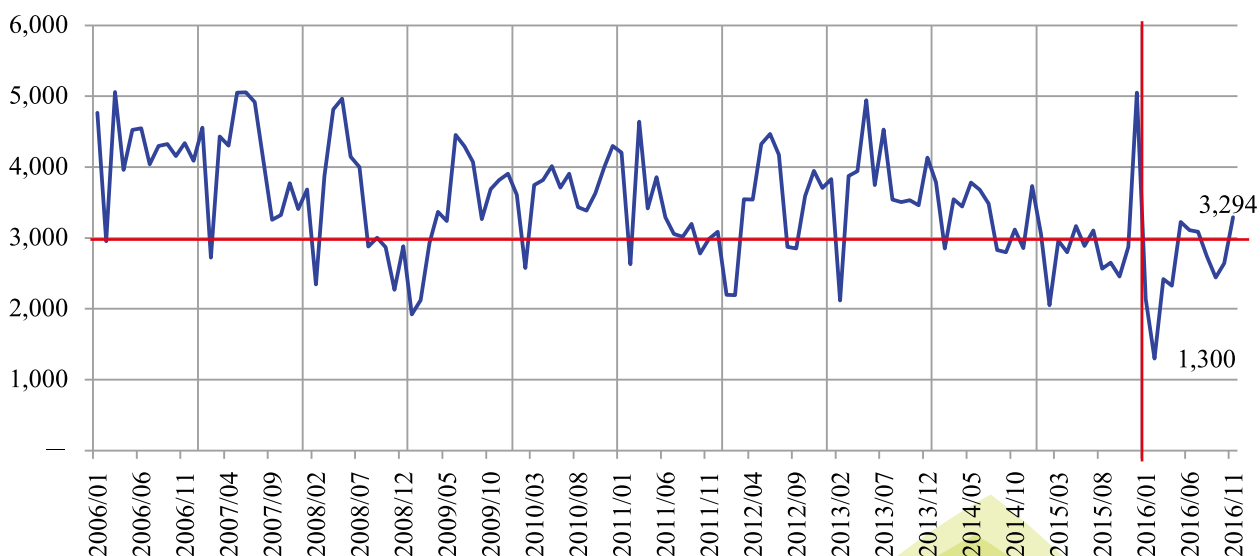
◎米多司廣告協理 蔡宸佑

**話**說高雄房市在2016年呈現出先蹲後跳的態勢，整體交易量於年初時出現低於1300戶（2月份）的新低量，隨後來人漸增建商亦體認到以價格優勢來回饋消費者，成交量自然跟了上來，一直到年尾（11月）竟來到了近3300戶的年度最高量。回看過去幾年自金融海嘯後，除了2011年（民國100年）外，成交量在歲末年終都會有一波不錯的小反彈，這跟台灣人習慣買個房子好過年有正相關，反應到統計數據即可明顯看出。

### 2016 年開低走高市場回溫

去年一整年高雄市的買賣移轉件數總量與2015年相差不遠，2016年約是15年的90%，兩者各月份的走勢極其相識，2月見低點5、6月見年中高點，8、9月回檔，11月後強力拉升。比對過去10年間的月買賣移轉件數，在多數時期都位處於3000戶以上的區間帶，可是2015-16這2年，多數月份都落在3000戶以下，整體交易量比金融海嘯的年後2年還差，不動產同業對市場氣氛感受不佳從數據來看明顯而直接。

圖表一 高雄市買賣移轉件數月線統計圖



針對下表二自高市府地政局億年旺網站所提供的各區買賣移轉件數（含新屋及中古屋）可統計得出，整體交易量2016年佔15年的90%，顯示市場需求端真真實實的量縮10%。這百分10的差距，反應到各個行政區則有高低不一的市場局勢。鼓山及小港2區，是唯二交易量大於2015年的行政區，鼓山區在新屋因有指標個案的完銷貢獻及部份先前預售屋新完工大筆交屋，再加上全區域大幅下修價格的動能，使得去化比例超越前年。小港區成交比大於前年，推估其原因應為交易量基期低於其他較大的行政區，以及因比他區更低價魅力，所吸納的南高市區外移大部份的首購客源。

### 蛋白蛋殼區熱銷依舊

大於平均值90%以上的區域，有三民、鹽埕、鳳山和鳥松，鹽埕、鳥松因交易量偏低故可不討論。鳳山及三民區2區為去年交易量的前二名，此2區的人口數原就是高雄市的前二名，所以交易量排前二亦屬當然。這兩區因其價格帶主力涵蓋在蛋白及蛋殼區，滿足市中心外一首選，以及自住型（特別是首購客）客源對價格的中低位訴求，另又有龐大的區域客支撐，可見未來應仍是2大主戰場。

圖表二 大高雄各區買賣移轉件數統計表

| 年份<br>區域 | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 增減   |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| 楠梓       | 2848  | 3400  | 4476  | 3713  | 4420  | 3787  | 86%  |
| 左營       | 4370  | 5744  | 4202  | 3939  | 3489  | 2652  | 76%  |
| 鼓山       | 3410  | 3862  | 4551  | 3093  | 2611  | 2734  | 105% |
| 三民       | 5770  | 5538  | 6170  | 5383  | 4520  | 4230  | 94%  |
| 鹽埕       | 452   | 357   | 381   | 348   | 369   | 336   | 91%  |
| 前金       | 859   | 877   | 875   | 710   | 747   | 653   | 87%  |
| 新興       | 1114  | 1161  | 1410  | 1017  | 806   | 703   | 87%  |
| 苓雅       | 3079  | 3071  | 3724  | 2912  | 2283  | 1689  | 74%  |
| 前鎮       | 2766  | 2261  | 2677  | 2271  | 2138  | 1713  | 80%  |
| 小港       | 1421  | 1322  | 1704  | 1729  | 1751  | 2049  | 117% |
| 鳳山       | 4320  | 5138  | 5947  | 6485  | 4739  | 4420  | 93%  |
| 鳥松       | 673   | 579   | 701   | 822   | 627   | 582   | 93%  |
| 仁武       | 1395  | 1337  | 1484  | 1203  | 1584  | 1414  | 89%  |
| 合計       | 32477 | 34647 | 38302 | 33625 | 30084 | 26962 | 90%  |



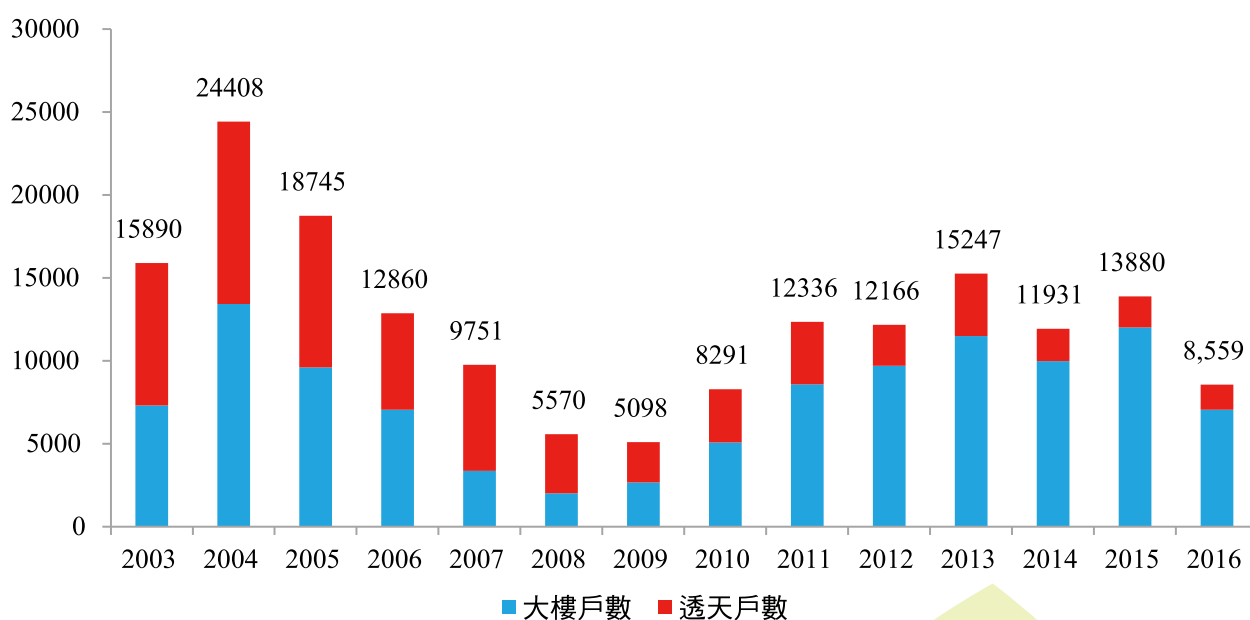
近2年於對比後需求年減10%，反觀新屋開工則縮得更多，從2015的13880戶減為8559戶（如圖表三），量縮幅度約62%。新屋的量縮提供市場一個喘息的機會，建商亦透過適當的調整價格、房屋庫存減量，讓整體市場朝供需平衡的目標邁進。當然，未來若供給有機會壓量至08、09年的5000多戶，會是不錯的量能型態，只不過觀察建商近期的標地買地動作，似乎降溫不易。

除了建商心態，另一個降溫不易的原因那就是雨遮、屋簷取消登記不計坪數，以及地下室連續壁登記從過去全部牆壁厚度改為牆壁中心點開始登記等新政策，這三項改革研擬緩衝期一年，2018年起申請建築執照的新建案將全面適用。姑且不論政策適當與否，可以想見今年建商搶照風波又將再度狂飆。

### 新政策衝擊未來房市

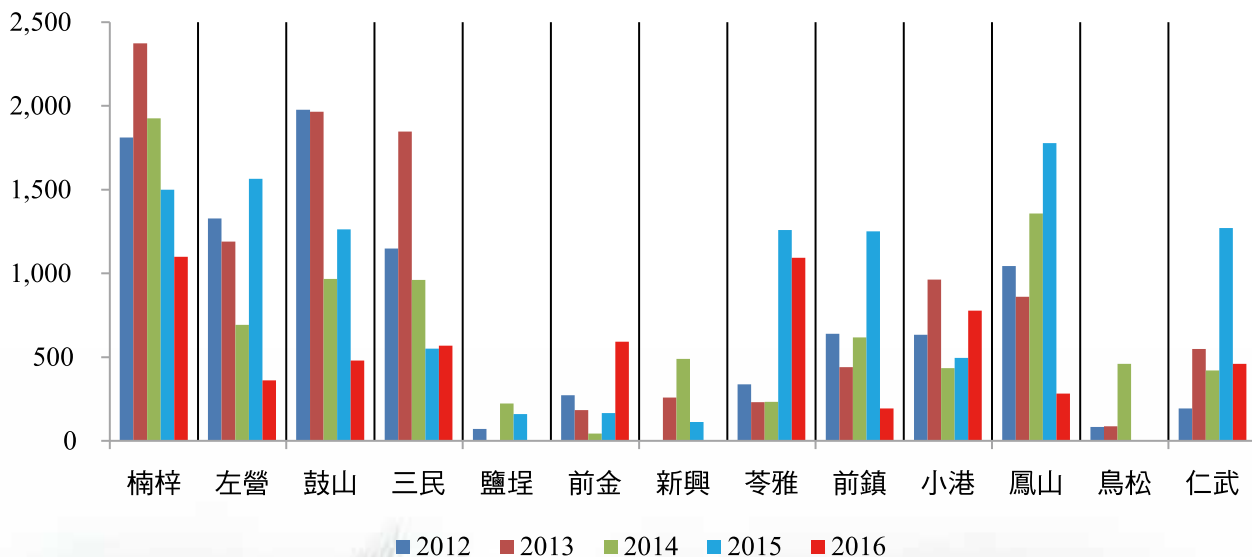
新政策估計將會使得台灣房地產出現極大的衝擊，影響層面將包含：政策實施前後的坪數認知、短少的權狀面積導致單價拉高、公設比出現跳躍式的成長、前述搶照問題、地政單位的登記系統適應調整以及雨遮減少節能減少等。新政策的影響尚有待後續的各方應對，建商同業仍得學著適應如實價登錄或實價課稅般，越早面對越早能對新局面找到出路。

圖表三 高雄市申報開工戶數統計圖



以歷史經驗對正向的市場來說，整體供給量降低方能產生價格穩定的效果，2015比2016縮至62%初步達到一個作用，那就是當價格適當下修後，去化跟了上來，價位再下滑的壓力減緩。此時，建商房屋庫存水位縮，當土地價格跟隨市場修正，積極的人自然又蠢蠢欲動，標地買地動作頻頻。眼前，我們必須去思考的是，一年的供給量縮是否足夠？從政府及政策對房地產不友善的程度來看，一年的時間明顯不夠。圖表四統計各區域的大樓開工量，除前金、小港外，近一年的量體都呈現縮減，雖是如此，較早幾年的開工量似乎仍有一定的數量尚未消化完畢，故需要再1-2年的低供給來讓市場達到供需平衡。

圖表四 大高雄各區域申報開工戶數統計圖

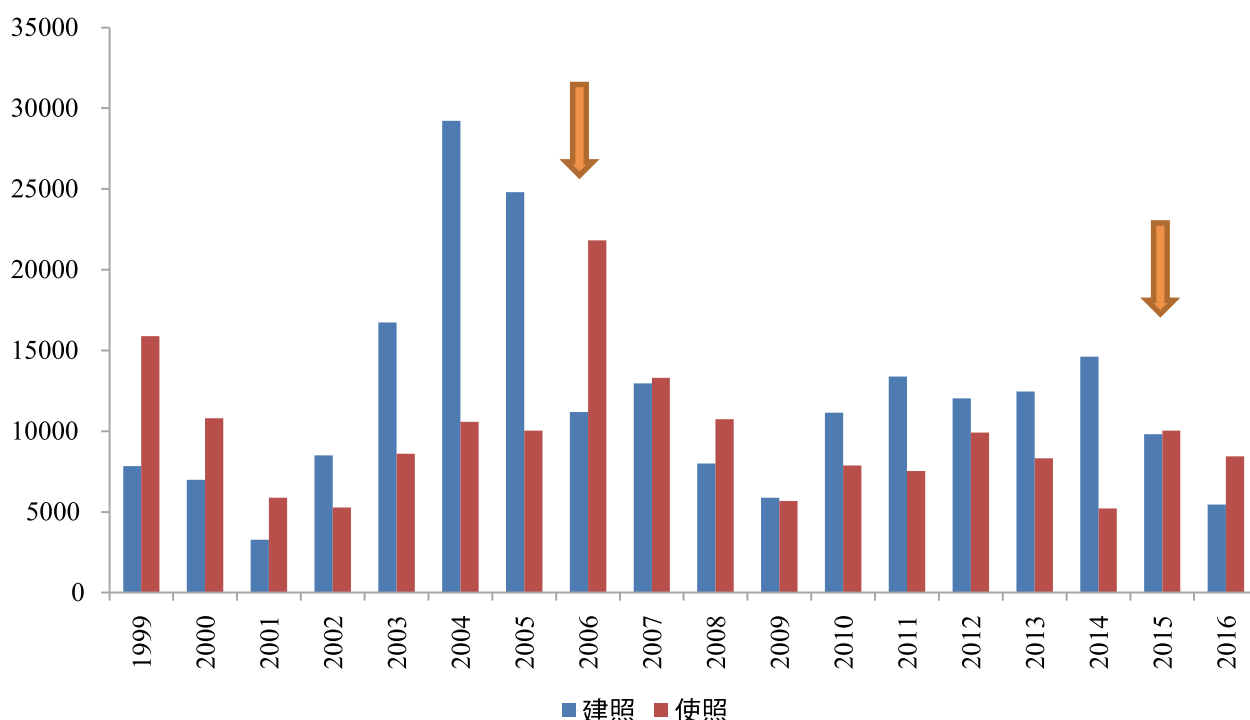




### 供給量縮才是王道

雖然依照市場邏輯，供給繼續量縮會比較優的事情，只不過看多的建商停不下手以及新地政政策似乎擋不下來，導致2017年的建照量有無可能會再次大於使照量（如圖表五）。筆者曾提過使照大於建照戶數件數，代表市場氛圍正由高走低，前一次發生在2006-2008年的3年間，並於2009年正式落底。本波段則出現在2015年開始，依此推估極可能出現3年的回檔，並於第四年2018年正式落底反彈。沒錯，市場是不是會那麼照規矩一步一腳印並不一定，但趨勢提供給開發商一個參考方向，維持相對低的推案量在目前是較佳的營運策略。

圖表五 高雄市歷年建照/使照工戶數統計圖



總結2016年的高雄房市，房地產業透過「下殺取量」確實達成不錯的銷售成績，雖較2015年年減10%，但銷售成績已勝於中北部市場。今年各月份的走法會不會相近於去年，應該看329檔期前後的去化成績，3-4月份若能夠拉上3000戶的月均量，基本上建商同業心態會穩定一些；反之，月均量落在2000戶，極有可能會引發新一波的價格下調壓力。是故，看倌不妨把329檔期前後當作高雄房市的多空關鍵期，新一波的自住客若能於年後出現，則調性為審慎樂觀，若觀望及亂出價者居多，房價再次鬆動的可能性將大增。

今年高雄市場主要特徵依舊為外移、首購、自住、小坪數、低總價、低自備和觀望，期待市場別再有太多黑天鵝，「市場依舊嚴峻、同業仍須努力」大家相互打氣吧！



# 江玖泵浦 PUMPS

密封式無負壓·超靜音泵浦

台灣研發·專業製造

## 專利技術 創新領先

- ▶ 超低噪音值40dBA。
- ▶ 全國唯一，三道斷電安全保護：
  - 1.裝置長短兩極感應棒，液位控制器，無水時10秒立即斷電。
  - 2.防水溫控斷電器，運轉超載時水溫50℃時，溫控斷電保護。
  - 3.馬達內部線圈，105℃溫度過載時，自動斷電保護。
- ▶ 採沉水式泵浦而非污水式，故絕無使用絕緣油，水質不會污染。
- ▶ 多段離心式沉水泵浦，高揚程、水量大，散熱性最佳。
- ▶ 體積小、易安裝，不佔空間。



無負壓送水機  
免設水塔

電子式穩壓加壓機  
水壓不會忽大忽小

## 全國唯一·得獎最多·國家肯定

### 榮譽榜

92年榮獲台灣自來水公司，台水營字第09200074890號，准予間接加壓使用，地面層免設蓄水塔。



2013台北國際發明展  
鉑金獎



99年國家發明創作  
金牌獎



100年第18屆中小企業  
創新研究獎



2005·2006·2008  
台北國際發明展  
金牌獎

# 江玖企業有限公司

0800-800377 <http://www.jian-jo.com.tw>





## 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會106年1月份會員申報開工統計表

| 類別<br>行政區 | 大樓    |     |     |                         |           |             | 合計                   |     |                         |           |             |
|-----------|-------|-----|-----|-------------------------|-----------|-------------|----------------------|-----|-------------------------|-----------|-------------|
|           | 提案公司  | 地 段 | 戶數  | 總樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 | 137 | 16439                   | 161813618 | 80000       | 此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算 |     |                         |           |             |
| 合 計       | 1     |     | 137 | 16439                   | 161813618 | 80000       |                      |     |                         |           |             |
| 類別<br>行政區 | 透 天   |     |     |                         |           |             | 合 計                  |     |                         |           |             |
|           | 提案公司  | 地 段 | 戶數  | 總樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 總工程造價(元)  | 預估總銷售金額(萬元) |
| 仁武區       | 松益發建設 | 八德段 | 15  | 2962                    | 17095231  | 20000       | 3                    | 153 | 19808                   | 181269275 | 103580      |
|           | 長富開發  | 澄清段 | 1   | 407                     | 2360426   | 3580        |                      |     |                         |           |             |
| 大社區       | 御品軒建設 | 翠屏段 | 2   | 724                     | 4245986   | 5000        | 1                    | 2   | 724                     | 4245986   | 5000        |
| 合 計       | 3     |     | 18  | 4093                    | 23701643  | 28580       | 4                    | 155 | 20532                   | 185515261 | 108580      |

## 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會106年2月份會員申報開工統計表

| 類別<br>行政區 | 透 天   |     |    |                         |          |             | 合 計 |    |                         |          |             |
|-----------|-------|-----|----|-------------------------|----------|-------------|-----|----|-------------------------|----------|-------------|
|           | 提案公司  | 地 段 | 戶數 | 總樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 | 22 | 4182                    | 25728936 | 33000       | 2   | 24 | 4641                    | 28428702 | 36000       |
|           | 奕慶建設  | 豐禾段 | 2  | 459                     | 2699766  | 3000        |     |    |                         |          |             |
| 橋頭區       | 欣宏達建設 | 樹德段 | 4  | 1216                    | 7114915  | 8800        | 1   | 4  | 1216                    | 7114915  | 8800        |
| 美濃區       | 郡林建設  | 永平段 | 2  | 794                     | 851000   | 2400        | 1   | 2  | 794                     | 851000   | 2400        |
| 鳥松區       | 上仕建設  | 仁和段 | 12 | 2486                    | 14313475 | 15000       | 1   | 12 | 2486                    | 14313475 | 15000       |
| 合 計       | 5     |     | 42 | 9137                    | 50708092 | 62200       | 5   | 42 | 9137                    | 50708092 | 62200       |

註：2月份會員公司沒有申報「大樓」開工



# PROVENCE

## 在繁花盛放間 看見普羅旺斯

來一趟高雄小城吧，向日葵、波斯菊點綴一片春意，  
襯映著那一道紅瓦斜簷，這一道風景，  
彷彿置身法國普羅旺斯，春意盎然，心寬愉悅。

台日8大建築師 | 80~100坪大地坪 | 42000坪大莊園  
2樓半生態別墅 | 前庭&後院&多層次景觀露台 | 國際建築新款美學

投資興建：國城建設 高科交流道下，路竹火車站旁 **07-697-7888**





# 璟文山

69席時尚美學家・新完工

## 文山輕豪宅 熱銷2房 最後壓軸

建築師親雕、  
時尚美學質感住宅，  
前置式水景綠庭，  
與風、光、水、綠、  
自然共舞！



現場實景經電腦修飾合成



現場實景

特別  
推薦

### 絕版一席・水景綠庭一樓美宅

踏出家門就是風光綠意，進駐社區中最美麗的特別席！

感謝陽明、大華學區公教菁英連袂熱情參觀，最後機會一定要把握！



投資  
興建



興璟建設

建築  
營造

懷陽營造

規劃  
設計

仁豪建築師事務所

本館路

本昌路



3709988



# 僑境園

第2期



**公園景觀首排 戶戶獨立產權 12米靜謐車庫別墅**  
**30~70大地坪、一樓客餐廳、雙整層大主臥、五大房**



**買到的不只是房子、也買到生活品質**

■ 上88快速道路只要3分鐘，南來北往更加便利

■ 明義國中、明義國小，書香串連

■ 高綠覆率，低密度別墅特區  
 是小港最適居的生活Style



投資興建/僑晉建設 接待會館/ 小港高鳳路轉孔鳳新路 孔宅街230號 專線/ **791-1618**



# YA 捷市樂

## 大東、捷運、忘憂森林，500公尺翻轉人生！

最近大東藝文與捷運站的家，與2萬9千坪市區的「忘憂森林」--大東濕地距離500公尺  
最夠氣勢的樹海窗景，卻是房價最「減擔」的一次！有自己的房，人生開始翻轉！

低自備 | 月付**12,000**起 | 一訂有禮



**2房.3房** 樹海景觀宅

黃埔路 轉 鎮東街 745-1128

