



建 築 團

第82期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇九年三月出刊

目 錄

KAOHSIUNG HSIEN CONSTRUCTION DEVELOPMENT ASSOCIATION

■大會活動輯要

- 02 31雅砌有成 召開第11屆第2次會員大會
- 04 深蹲・再躍起
- 06 第11屆第2次會員大會營建署長賀詞
- 08 表揚本會108年度「會員公司從業人員子女獎學金」得獎優秀學子
- 13 春耕夏耘 豐收成果

■市政藍圖

- 38 高雄建築管理行政革新、友善投資環境 打造安全樂活城市
- 40 落實打造友善投資環境政策、提高招商引資誘因
都發局展現施政成果與未來推動重點
- 45 93期市地重劃區 活化眷村土地展現鳳山新風貌

■特別報導

- 46 高雄市109年公告土地現值平均調幅0.32%
109年公告地價平均調幅-0.43%

■人物專訪

- 50 活潑熱情 經營用心——侯博允辦活動帶來新思維
- 52 充實本職學能 凝聚共識——陳開寶延續傳統不忘開創新局

■專題論壇

- 54 預售屋建築材料不得含有損害結構
安全課題暨土地使用權同意書應可附有期限之問題探討

■法規與法令

- 58 「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（建蔽率規定）通盤檢討案」
自108年12月19日零時起生效實施
- 58 高雄市建築執照無紙化審查與審查流程電子化系統，自109年1月1日起上線實施
- 58 高雄市政府工務局領有使用執照建築基地部分土地申請原則，109.1.15即日生效
- 59 相鄰街廓建築基地申請建造執照得否以同一卷宗連照申請

■市場動態

- 60 高雄市2020房市分析——2020高雄房市買氣熱 小宅地上權商辦春暖花開
- 62 108年1-12月份會員申報開工統計表
- 63 109年1月份會員申報開工統計表
- 63 109年2月份會員申報開工統計表

31 雅砌有成 召開第11屆第2次會員大會

2019己亥金豬，雖然沒有誠如預期的來致富，但依據內政部的統計，2019年全年房屋買賣移轉棟數達30.02萬棟，比較前一年（2018）成長了8%，並且是2015年以來首度站回30萬棟大關，其代表意義不用言喻，不僅如此，本會會員同業先進的推案信心更是水漲船高（相較於2018年會員申報開工增加了487戶），以上均在在說明房市的成交量已經回溫了。

以往本會每年的會員大會，均選在新春伊始召開，一來藉以「回顧過去・檢討現在・放眼未來」，二來趕在立春前後趕緊向全體會員同業先進拜個晚年。乍知，計畫永遠比不上變化的快，去年的年梢竟然蹦出個「新冠肺炎」來，而且疫情更是快速蔓延開來，使得本會原訂在今年3月20日召開的會員大會，在「不怕一萬・就怕萬一」的全般考量下，不得不往後順延，還好國內的防疫工作一級棒，在連續70幾天沒有本土病例發生後，中央流行疫情指揮中心宣布，自6月7日起國內各項防疫管制規定全面解封，所以本會謹訂於今天（7月24日）（星期五）下午3時正，假高雄市漢神巨蛋9樓鳳凰廳隆重舉行，所有會員同業先進共計626人將踴躍出席參加。

本次會員大會重點在於聽取理監事會的年度工作報告，用以檢討會務推展得失和改進方針，並力邀實心整合力行銷有限公司田執行總監大全先生就「疫情之後・大高雄的機會」作專題演講，俾供會員同業先進進場投資之參考。

大會率先粉墨登場的是理事長的致歡迎詞，首先感謝各位長官、各位貴賓、本會全體理監事、全體會員同業先進、各位媒體朋友的蒞臨指導與撥冗出席參加，使得今天的大會倍增光彩與熱烈，同時和大家分享過去這一年來我們努力耕耘辛苦的成果。繼之頒獎表揚本會108年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的39位優秀學子。



接著進行理事會108年度會務工作報告、財務報告和監事會的監查報告，然後開始討論大會提案，共計：有關「高雄市政府工務局領有使用執照建築共地部分土地申請建築原則」，部分拆除重建且合併鄰地之建築地，經檢討上開原則第三點有執行上困難之處，請研議建請工務局建築管理處修正等6個重要議案。

下午5時30分，大會另一個重點也緊跟著上場，我們非常榮幸的能夠邀請到實心整合力行銷有限公司田執行總監大全先生蒞會專題演講「疫情之後・大高雄的機會」，相信透過他精闢的解析，對會員同業先進的進場投資，一定有相當助益。

本次大會由林理事長詠盛親自主持，特別邀請高雄市政府楊代市長明州、陸副議長淑美暨中央與地方各級民意代表、各機關首長、各相關團體、金融業界、媒體好友、績優協力廠商等貴賓蒞臨指導與致詞勉勵。

大會告一段落後，為掀起本會成立31週年慶祝高潮，我們在原址舉辦「再創榮景建築夜」，進行聯誼大會餐、會務APP建置說明與抽獎，席間並有爵士派對樂團表演及摸彩大放送等助興活動。

為了鼓勵會員同業先進踴躍出席參加，今年大會不但有會務APP註冊抽獎、摸彩大放送，還致贈大會紀念品、並加發準時獎，同時還邀請績優協力廠商在大會會場內設攤，展示該公司最新建築材料，歡迎參觀。謹此，預祝本次大會圓滿成功！

深蹲・再躍起

◎理事長 林詠盛

時光乍逝，轉瞬間一年已經過去，去年3月20日承蒙全體會員同業先進的厚愛與支持，忝為本會第11屆理事長，在本會歷任名(榮)譽理事長建構非凡成就下、在全體會員同業先進的鞭策下，深感背負著無與倫比的重責大任，所以在過去的300多個日子裡，鎮日殫精竭慮思索如何加強服務會員、如何擴大會員發展、如何加強與公部門暨相關團體的交流，不敢稍有絲毫懈怠。工作壓力雖然很大，但非常幸運的是獲得所有好夥伴-全體理監事、會員同業先進及會務工作人員的大力襄助、全力支持與用心配合，所以截至日前本會各項會務活動的推展尚稱順遂。

去年我們將士用命，致力於會員合法權益維護，採取諸多具體行動，也獲得不少突破與成果，在中央方面我們唯省聯合會、全國聯合會馬首是瞻，在黃理事長啟倫、楊理事長玉全領頭下，我們面謁內政部徐部長、立法院蘇院長及蔡總統英文，並共同提出本業法規政策建言共16案次，有效遏阻減緩砂石、預拌混凝土的持續不合理漲價、「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第11.19點有關不含電弧爐碴(石)規定，爭取到同意延至110.1.1才實施，分戶樓板衝擊音規定亦獲得再緩半年實施，另「實價登錄地政三法」、「建築法部分條文」、「不動產開發輔導條例訂定」、「商業區北向日照規定」、「開放私部門營造業引進移工」…等均獲得政府高層正視與適當處理；在地方方面，新市府執政團隊就職後，本會第一時間即分別拜會副市長、秘書長、正副議長及相關業務主管，有效爭取到「處理違章建築執行要點」、「五大道路管線聯合開挖工序整合」、「環狀輕軌增額容積申請案件許可要點」、「高雄市建築管理自治條例」等法令的放寬、修正及延長，另原高雄市轄區內之住宅區其建蔽率一律提高為60%，並取消「限制建築基地為90平方公尺以下」規定，還有「高雄市廣告物管理自治條例擴大適用範圍」及「原高雄縣住宅區容積率偏低」等問題，亦積極爭取到納供修正之參考。

另外本會為提高會務互動行政效率，打從去(108)年5月28日起即開始著手規劃「如何建構手機會務APP」，藉以使得本會會員同業先進能隨時於手機APP查看最

新法規公告、瀏覽「建築園」會刊、報名參加重要活動、推撥相關重要資訊…等。109.3.29系統已建置完成，109.6.8並上架贊助商廣告，簡言之，是項會務精進均依原規劃期程與目標來達成。

高雄市去年建照的申請戶數和樓地板面積是近5年來最高，這是房地市場回溫的好現象，加上工務局又推出諸多簡政便民行政革新，另為因應缺工、缺料，同時修正「高雄市建築管理自治條例」，同意施工期限先延長2年，俟兩年後再予檢討，缺工情形如未獲改善，可再另案研商放寬延長，這原是業界的大利多。



豈料臨時蹦出個「武漢肺炎疫情」來，打亂了寧靜的一池春水，不僅許多產業遭受滑坡式的慘跌之外，本業的看屋來客數亦受到波及，許多同業先進更擔心會不會重演17年前SARS的噩夢，還好歷經四個多月的折騰，國內的疫情終於壓抑下來，中央流行疫情指揮中心宣布各項防疫管制規定，自6月7日起全面解封，因為疫情期間各會員同業先進已經做好萬全準備，所以解封後個個磨拳擦掌亟待振臂而飛。

危機也是轉機，台商近年來陸續回流，根據「商業發展研究院」評估，武漢肺炎疫情之後，國內的台商回流、轉單效應可能因此加速，加上高雄亞洲新灣區陸續完成，和發產業園區近期內即可招商進駐，仁武科技園區、橋頭科學園區等聯外道路亦正積極闢建，此一科技廊道將帶來無限商機，高雄的房地市場前景是可以預期的。

台商回流除了廠房外也帶來一股看屋熱，更可能再度帶動豪宅買氣，但是個人認為，推豪宅不如推好宅，一棟在建材、通風採光、使用空間、價格等方面都符合人性需求、又沒有過度設計的實用好宅，比起用金錢堆砌的豪宅才是最能讓社會大眾接受的。

「取之社會·造福鄉里」是成立本會要旨，爰，特別呼籲各位同業先進，在從事建築開發之暇，亦能側身致力於公益活動之推動，更希望能集大家之力量，幫助弱勢家庭、寒冬送暖、照顧幼童、關懷老人，讓社會更加美好。

再次感謝各位好夥伴的一路相挺，更希望公會所有的活動，都能獲得全體會員同業先進的肯定與支持，也希望我們的會務推展能更圓滿順遂。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會 第11屆第2次會員大會 營建署長賀詞



欣逢貴公會創會31週年，隆重召開第11屆第2次會員大會，謹藉此機會代表本署向高雄市大高雄不動產開發業界的好朋友，表達由衷的祝福。不動產開發業不僅是火車頭產業，更是經濟繁榮最重要的基礎；營造一個幸福安居的城市，也與不動產開發息息相關，唯有透過政府與民間產業間的持續合作，才能建構更優質、安全、永續發展的居住環境。

本署為保障國人現有居住品質，透過都更制度的改革，建構完備的都市更新法令，展現對確保民眾安居施政的決心。首先，於2017年制定了「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，讓危老屋可於原地迅速重建；其次，2018年制定了「國家住宅及都市更新中心設置條例」，並於該年8月1日正式成立，藉由住都中心的成立強化政府執行公辦都更能量；最後，於去（2019）年完成了「都市更新條例」修法，提高民眾參與都更意願及縮短都更期程；歷經多年努力，都更三法終於全數到位，未來期待透過新法的施行，以完善的制度加上民間不動產開發業者資源的共同投入，以公私協力加上多元合作模式推動都更，俾提升都市整體居住品質與帶動產業發展。

經統計去(2019)年初提出危老重建申請320案、都市更新核定100案的目標，均已順利達成。2019年全年，危老申請案共433案，為2018年的3倍以上，都市更新核定案共102案，首次突破百案門檻。全年危老重建與都市更新合計535案，較原定目標420案，超出115案。以上數據顯示，透過健全法制以兼顧居民權益、政府成立專責機構以擴大都更量能、並結合金融協力及厚植都更產業人才等多元方式，有效讓都市更新重新出發，公私協力之績效也逐漸展現。

為實踐居住正義，照顧弱勢及青年族群的居住需求，本署也積極與各地方政府共同合作推動社會住宅，除修正住宅法，健全相關配套機制外，並積極推動「8年20萬戶社會住宅興辦計畫」，訂定8年直接興建12萬戶社會住宅及包租代管民間住宅8萬戶之比重目標，目前全國社會住宅已完工與施工中戶數合計已超過3萬戶，包租代管部分已累計開辦1萬7,500戶，在此，也要感謝業界各位先進對於打造優質居住環境的努力堅持。

政府興建之社會住宅不僅著重「量」的增加，更以打造國人肯定的好宅為目標，期許社會住宅能在綠建築、無障礙及智慧建築上符合一定之水準；訂定住戶生活公約，讓所有社會住宅社區都能有秩序地運作；並強化社會住宅與當地社區之融合，讓社會住宅成為國人肯定的好宅，讓住進去的民眾感到幸福與驕傲。另外，為協助減輕一定所得及財產以下國人之購屋負擔，對於有購屋能力之無自有住宅者或2年內購置住宅並已辦理貸款者，本署辦理之「整合住宅補貼資源實施方案」提供自購住宅貸款利息補貼，申請人於受理期間向地方政府提出申請，經審查核定後，自行購買住宅並向金融機構貸款，由政府補貼部分貸款利息，以減輕貸款利息負擔。

為使民眾居住環境更加安全，積極持續推動建築物耐震評估與補強重建，以「都市危險及老舊建築物加速重建條例」為主軸，依據行政院核定「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（108-110年）」，具體規劃「建築物耐震安檢措施」及「加速危險老舊建築物重建措施」，全面啟動建築物結構快篩、結構安全性能評估、階段性補強、危老重建等具體措施，並成立私有建築物耐震階段性補強專案辦公室，提供民眾相關耐震階段性補強技術與行政補助申請流程等免費諮詢服務。

未來，本署仍將「秉持公私合作，落實多元居住與照顧青年及弱勢安居」的目標，精進並實踐安心住宅政策，完善法令制度，引進民間資源方式多元興辦社會住宅，透過公私協力方式不斷推升都市整體居住品質與帶動民間產業發展，期盼藉由貴公會及業界先進對於改善不動產及居住環境等公共事務提出關注與具體建議，共同為這片土地共榮發展而努力。最後，祝本次會員大會圓滿順利，貴公會及全體會員先進事業蓬勃發展、永續精進。

內政部營建署署長

吳欣修

109年2月謹識



賀

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會
108年度會員公司從業人員子女獎學金
得獎優秀學子（名錄依申請收件日期先後順序排列）

大專組



姓名／楊蕎湊
學業／87.2
就讀學校科系／
高雄科技大學
會資系
家長姓名／楊居祥
服務公司／郡都建設



姓名／陳靖雯
學業／82.1
就讀學校科系／
高雄醫學大學
醫務管理暨醫療資訊系
家長姓名／吳佩禪
服務公司／聯茂統業



姓名／王羽萱
學業／87.85
就讀學校科系／
國立中正大學
企業管理系
家長姓名／王茂盛
服務公司／昌威建築



姓名／王冠翔
學業／81.7
就讀學校科系／
東海大學
電機工程學系
家長姓名／王崑宗
服務公司／傳寶建設



姓名／張芸嘉
學業／94.85
就讀學校科系／
國立台北科技大學
土木系
家長姓名／張世昌
服務公司／漢神建設



姓名／洪彩衣
學業／85.21
就讀學校科系／
輔英科技大學
護理系
家長姓名／洪福車
服務公司／台糖公司



姓名／許嘉祐
學業／80.95
就讀學校科系／
國立清華大學
化學系
家長姓名／許芳銘
服務公司／仁發建築



姓名／洪子茜
學業／84.5
就讀學校科系／
義守大學
休閒事業管理學系
家長姓名／王淑梅
服務公司／華雄建設



姓名／蔡子彥
學業／85.2
就讀學校科系／
逢甲大學
行銷學系
家長姓名／蔡慶輝
服務公司／豪鎂建設



姓名／盧涵郁
學業／83.04
就讀學校科系／
輔英科技大學
護理科
家長姓名／陳小萍
服務公司／合心開發



姓名／史亞筑
學業／83.09
就讀學校科系／
逢甲大學
國際貿易企管系
家長姓名／鄭慧美
服務公司／新堀江建設



姓名／翁玉馨
學業／88.36
就讀學校科系／
國立臺東大學
體育系
家長姓名／翁仁弘
服務公司／田馨建設

 姓名／楊竺寬 學業／92.93 就讀學校科系／ 國立政治大學 日文學系 家長姓名／楊鴻文 服務公司／太子建設	 姓名／吳哲宇 學業／85.19 就讀學校科系／ 輔英科技大學 醫技科 家長姓名／林雅惠 服務公司／祥城建設
 姓名／許沛濬 學業／86.7 就讀學校科系／ 正修科技大學 電子工程系 家長姓名／許登義 服務公司／歐美建設	 姓名／郭乃誠 學業／86.96 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／周黃玟惠 學業／88.06 就讀學校科系／ 國立屏東大學 幼兒教育學系 家長姓名／周黃歪頭 服務公司／群弘建設	 姓名／洪仕馨 學業／90.03 就讀學校科系／ 正修科技大學 應用外語系 家長姓名／洪漢川 服務公司／四季地產
 姓名／劉家萱 學業／89.28 就讀學校科系／ 國立政治大學 英文系 家長姓名／劉瑞隆 服務公司／燁茂實業	 姓名／高瑜深 學業／88.85 就讀學校科系／ 義守大學 財務金融系 家長姓名／高太新 服務公司／圓方建設
 姓名／陳滋晴 學業／88.75 就讀學校科系／ 文藻外語大學 德國語文系 家長姓名／陳偉斌 服務公司／泰郡建設	 姓名／李珮妤 學業／87.16 就讀學校科系／ 國立聯合大學 資訊管理系 家長姓名／黃秀靜 服務公司／國城建設



姓名／涂育生
學業／83.47
就讀學校科系／
正修科技大學
資訊工程系
家長姓名／涂淵惠
服務公司／國鎮建設



姓名／吳思函
學業／81.19
就讀學校科系／
國立屏東大學
休閒事業經營學系
家長姓名／陳美秀
服務公司／安騏建設



姓名／鄭岳航
學業／89.65
就讀學校科系／
高雄醫學大學
醫學系
家長姓名／鄭建標
服務公司／聯記開發



姓名／施懿潔
學業／88.74
就讀學校科系／
樹人醫護管理專校
物理治療科
家長姓名／施景隴
服務公司／多城建設



姓名／曾琮棋
學業／91.96
就讀學校科系／
靜宜大學
財務金融學系
家長姓名／曾詠翔
服務公司／尚紘建設



姓名／曾婕淳
學業／85
就讀學校科系／
朝陽科技大學
幼兒保育系
家長姓名／薛淑卿
服務公司／祥傑建設



姓名／陳宥儒
學業／87.17
就讀學校科系／
國立屏東大學
體育系
家長姓名／陳淑眉
服務公司／祿陽建設



姓名／黃暮盛
學業／81.63
就讀學校科系／
東華大學
台灣文化學系
家長姓名／黃惠能
服務公司／富御建設



姓名／李致均
學業／82.65
就讀學校科系／
國立中正大學
運動競技系
家長姓名／李毓臺
服務公司／泛喬公司



姓名／王程萱
學業／82.56
就讀學校科系／
朝陽科技大學
視覺傳達設計系
家長姓名／王億珠
服務公司／金雲騰開發

高中組



姓名／李昀瑄
學業／89.8
就讀學校科系／
高雄女中
家長姓名／李大偉
服務公司／磐京建設



姓名／楊芷芸
學業／81.2
就讀學校科系／
鳳山高中
家長姓名／洪敏華
服務公司／金築建設



姓名／戴芯宜
學業／84.1
就讀學校科系／
高雄高商
國貿科
家長姓名／黃筱婷
服務公司／順鉅富建設



姓名／林弘逸
學業／80.7
就讀學校科系／
中正高工
資訊科
家長姓名／馬玉珍
服務公司／名頂營造



姓名／王予幀
學業／82.2
就讀學校科系／
岡山高中
家長姓名／王雍勝
服務公司／福聯旺建設



姓名／許庭璋
學業／86.8
就讀學校科系／
林園高中
家長姓名／許玉常
服務公司／安庭建設



姓名／李豐凱
學業／84
就讀學校科系／
正修科技大學（五專部）
土木系
家長姓名／黃瓊慧
服務公司／谷樹建設



高雄市大高雄不動產開發公會 第十一屆第二次理監事聯席會議



春耕夏耘 豐收成果

「一年之計在於春，一日之計在於晨」，新年伊始，不僅是許下希望最好的時間點，更是檢討過去策劃未來最佳時機，在印尼峇里島，把每年的新年叫做寂息節，其用意就是要您利用這一天清食冥想，審視自己過去這一年來的不足與成長。

去年民國108年，本會在林理事長詠盛積極領導下，鎮日為會員服務，不敢稍有懈怠，我們不會像老王賣瓜一樣「自賣自誇」，但我們的確繳出一張足堪令人欣慰的成績單來。

壹、加強服務功能，擴大會員組織發展

2019年己亥金豬來致富，在全體會員同業先進一致看好並堅定屹立不搖意志之後，全年度的房地市場果然不負眾望，持續復甦，不僅推案信心水漲船高（相較2018年會員申報開工增加了487戶），同時買氣也穩定增長，（六都2019年房屋買賣移轉棟數年增9.3%）也因此創下許多驚人的紀錄。

本會在107年底原有會員公司347家，會員代表604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：正廷、熾盛、全紘、品尊、春森、皇城、雄博、景大、好事多、宇力、唯宏、滙成、皇裕、采昇、瑞懋、遠程、千洋、大專、澄運、坤皇、泰第、





邑達、宏展、璟泓等24家建設公司，會員代表44人；然年度內亦有加百列、鴻雅、晟瑞、鴻誠、佳霖、晶湛、中銖、御廷、伯利恆、鼎豪、森廣、睿泓、興全盛、統上、高展、介統、佳昱、奕宸、品觀、峻通、人福、久樂、民歲、泰洋、興旺發、丞鉉、科成、璟田、達麗米樂、大力發、基石、正岳、憬陽、昌廣科技、佳澄、祥盟、佑陞、鑫海、立有、皇宇、得暘、皇鉅、創森、駿丞、鋒基、憶鼎、東暉、慶耀、富達利、高山等50家不動產開發公司，會員代表81人，前來申請入會。

截至108年12月31日止，本會現在會員公司373家，會員代表641人。

貳、強化管理、監事會功能，順利推展會務

- 一、「正常就是績效」，本會理監事會每3個月定期召開會議1次，均採聯席會議方式舉行，各項會務工作、財務收支，均提理監事會報告、討論、決議而貫徹執行；年度內召開定期理監事聯席會議4次、常務理、監事聯席會議2次，共計討論通過重要議案59案次，決議案執行情形均在各次理監事會議中提出檢討報告，藉以追蹤執行成效。由於全體理監事熱心參與，每次會議出席率均高達80%以上，充分發揮理監事會之功能。
- 二、本會為強化分工研究功能，理事會下設「評議」、「建築法規」、「營建技術」、「房屋市場研發」、「財稅」、「糾紛處理」、「公益事業暨公關」、「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與。年度內各委員會均舉辦2~3次活動或召開月例會、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、本會於108.4.15以高市大動開盛字第108081號函建議高雄市政府都發局「請貴局放寬申請都市設計審議及容積增量（含開放空間、容積移轉、輕軌增額容積）案建物退縮規定，並請卓裁惠復。

高雄市政府都發局于108.5.1以高市都發規字第10831462798號函復本會「貴會旨揭建議放寬事項，納供本局爾後修正之參考」。後來都發局於六月底加以修正，並於108.7.15以高市都發規字第10832657900號函發布修正「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」。

- 二、本會於108.4.15以高市大動開盛字第108082號建議高雄市政府都發局「為打造友善投資環境，有關鳳山區部分重劃區內諸如華鳳段、鳳翔段、福誠段…等土地，受居住單元使用土地面寬限制規定，影響地主申請建築權益，造成區域發展緩慢且空地甚多，建請取消居住單元土地面寬限制，以回歸人民自主居住需求，並請卓裁惠復」。

高雄市政府都發局于108.5.1以高市都發規字第10831462800號函復本會：

「經查旨揭陳情意見本會前業錄案納入『擬定及變更高雄市鳳山市細部計畫（第三次通盤檢討案）』內檢討，並於106年11月24日經本市都市計畫委員會第65次會議審決，會議決議（略以）：「…考量最小居住單元之建築基地面寬限制之規劃意旨現已依規定完成建設開發之案例與執行之一致性，爰，所陳意見不予採納」。

- 三、高雄市政府都發局辦理「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（建蔽率規定）通盤檢討案」公開展覽徵詢意見期間：

- （一）本會施常務理事財明及會員同業先進成家建設林董事長俊良共同聯名於108.5.29提出「(1)建蔽率請提高到80%」、「(2)原高雄縣轄區請全部納入本次通盤檢討等事項」。

高雄市政府都發局于108.6.12以高市都發規字第10832020100號函復施常務理事財明「台端建議建蔽率提高到80%、原高雄縣轄區請全部納入本次通盤檢討等事項，將錄案供旨案規劃之參考」。

- （二）針對前案，本會復于108.8.12依據本會108.7.19所召開建築法規委員會決議事項，並以高市大動開盛字第108161號函建議高雄市政府「請鈞府將原高雄縣轄區建蔽率規定，納入「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（建蔽率規定）通盤檢討案」一併檢討，並將五樓以下透天建蔽率提高到80%」。

高雄市政府都發局于108.8.19以高市都發規字第10804516400號函復本會「貴公會建議建蔽率提高至80%、原高雄縣轄區一併納入本次通盤檢討等事項，將錄案納供旨案規劃之參考」。

- （三）針對本案108.9.26本會再以高市大動開盛字第108220號函建議高雄市都市計畫委員會有關「108年8月29日公開展覽本市都市計畫「變更高雄市都計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（建蔽率規定）通盤檢討案」計畫書，建請酌予修正住宅區建物樓層數在5層樓以下者，建蔽率得放寬至80%，並請卓裁惠復」。

高雄市政府都市計畫委員會于108.10.17召開專案小組會議，本會洪副理事長光佐率黃總幹事列席說明。

高雄市政府於108.12.18以高市府都發規字第108324996301號公告發布實施本市都市計畫「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（建蔽率規定）通盤檢討案」都市計畫書，並自民國108年12月19日零時起生效。簡言之原高雄市轄區住宅區之建蔽率一律提高為60%。

(四) 108.7.22本會出席參加中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會召開「危老轉軌都更」等議題會議，席間並提出兩個建議案：

(1)有關依照都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第2項規定，合併土地不得超過原建築基地面積，惟合併後剩餘土地產生畸零地或裡地，為土地有效利用，得否將剩餘畸零地或裡地納入基地一併開發（不納入容積獎勵面積、稅捐減免、貸款資金優惠）。

(2)請研議建請內政部放寬合法房屋之認定，以利都市危險及老舊建築物的重建，幫助政府將都市更新。

(3)當日會議雖尚無結論，惟內政部花政次敬群表示將帶回進一步研析，迄108.9.25止內政部並未作出進一步回應」。

(五) 本會於108.8.30以高市大動開盛字第108182號函建議高雄市政府工務局「請貴區下恤民困，除依建築法第53條展期一年延長建築期限外，請再酌予延長法定建築工程期限3年，俾協助本業破繭而出，並請卓裁惠復」。

高雄市政府于108.9.30邀集本會等召開研商會議：本會林理事長率郭理事騰鴻及黃總幹事等出席參加，全力爭取。

108.11.16接獲高雄市政府工務局高市工務建設字第10839201200號函復本會「有關因應不動產開發相關公會反映營造業實務上缺工，專業廠商不足等問題及考量市長友善投資環政策，建造執照施工期限之增加申請通案延長兩年，並自即日起受理申請」。

(六) 本會於108.9.19以高市大動開盛字第108211號函建議高雄市政府有關「高雄市審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點」及「變更高雄市都計畫（灣子內等12處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制要點顯有不合理疑義，建請鈞府近日內召會研商，俾抒民愜，並請卓裁惠復」。

108.10.8市府捷運局應本會陳情召開第一次說明會，108.10.15本會面謁李副市長四川尋求協助補正，108.10.18捷運局再次召開跨局處說明會，決議修正該許可要點。

108.12.26該局復以高市捷開字第10831670500號函副知本會說明「高雄市政府審查環

狀輕軌增額容積申請案件許可要點」其中第四點業經本府發布修正。

- (七) 108.9.26本會以高市大動開盛字第108221號函建議高雄市政府「酌予修正高雄市廣告物管理自治條例第8條及第17條部分內容規定，以符民眾實際需求，並請卓裁惠復」。
- 高雄市政府工務局108.10.4以高市工務建設字第1083840900號函復本會「來函建議內容將納入擴大高雄市廣告物管理自治條例第19條所定廣告物審議適用範圍提案，或為未來修法之參考」。

- (八) 108.11.6本會以高市大動開盛字第108254號函建議高雄市政府工務局「有關建築物依據都市計畫法高雄市施行細則第22條及高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法，設計之景觀陽臺，依法免計建築物高度，經檢討符合建築技術規則建築設計施工編第286條規定，建請 貴局卓裁惠復」。

本案高雄市政府工務局迄未回復，本會將密切追蹤之。

- (九) 108.11.12本會以高市大動開盛字第108261號函透過台灣省不動產開發公會聯合會黃理事長啟倫協助，建請內政部營建署釋示有關「非公眾使用集合住宅，直通樓梯於1樓避難層開口，直接面向建築線或基地內通路，得否以通道穿越頂蓋型開放式停車空間通達建築線或基地內通路」。

本案內政部營建署仍未回復，本會將密切追蹤之。

肆、結合全國建築同業聯袂面謁蔡英文總統剴切提出不動產法規政策建言

108.9.19在本業全國聯合會楊理事長玉全帶領下，全國各市縣不動產開發公會理事長、理監事代表共計30人（本會洪副理事長光佐代表出席），於當日上午11:30分聯袂面謁蔡英文總統，全國聯合會楊理事長玉全並代表本業提出當前亟待解決不動產法規政策建言「對於正在興建工程坐落之土地，於經主管機關核發建造執照或開發許可後至領得使用執照前，准依土地稅法第18條第1項第5款及平均地權條例第21條第1項第5款規定按千分之十計徵地價稅，用以增進投資並促進土地利用」等16個議案。

伍、團結力量大，聯袂拜會內政部長、立法院長，為本業目前遭遇困境請命

108年7月30日在本業全國聯合會楊理事長玉全邀集下，省聯合會黃理事長啟倫、六都各同業公會理事長暨本會林理長詠盛等共15人，聯袂拜會內政部徐部長及立法院蘇院長。晚餐席間，全聯會楊理事長玉全代表本業提出以下六點建議事項：

- 一、「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第11、19點有關不含電弧爐碴（石）規定，建議於完成廢棄物再利用落實管制、廠商提供品質保證及建立檢測標準等配套機制

前，宜予暫緩實施，以免衍生交易糾紛。

- 二、營建工程長期嚴重缺工，建請勞動部檢討鬆綁相關法規，開放一定規模以上之一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序。
- 三、建築技術規則建築施工編第46條之6「分戶樓板衝擊音隔音構造」建議於109年7月1日起先試辦3年，俟確定工法可行及材料供應無虞後，再予實施。
- 四、修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」第4條及「不動產評價委員會組織規程」第3條規定，植入遴聘「不動產開發公會代表一人」為委員，參與提供產業界意見，健全不動產評價制度。
- 五、檢討房地合一稅制，建議修正所得稅法第14條之4規定，包括：考量土增稅與所得稅重複課徵，建議調降（減半）房地合一所得稅率；外資永恆重稅（35%）將阻礙外資投資與置產意願，建議修正外資比照國人稅率。
- 六、建請比照「高雄厝、台中宜居建築」規定研修建築技術規則，鼓勵引導建築物朝低碳、綠能及通用化設計發展。

非常感謝，當晚當場獲得立法院蘇院長允諾，針對本業所提相關建議事項，請內政部徐部長審慎研議「祇要不涉及修法，能簡化就簡化，能鬆綁就鬆綁」。

陸、108.8.2、108.8.12、108.10.15本會林理事長、洪副理事長三度為五大管線聯合挖掘等問題面陳李副市長，為會員同業先進請命

囿於去（108）年7月中旬頻頻接獲會員同業進反映：「五大管線聯合挖掘問題重重，不是遭遇當地住民反對，無法施工，就是面臨路平專案，一年內禁止再次挖掘」、「建請公會協助解決」。

為此，本會林理事長分別于去（108）年8月2日及8月12日兩度親率黃總幹事拜會高雄市政府李副市長四川，幾次面陳後，相關個案問題，均已逐次獲得改善，本會林理事長復于當月16日面陳高雄市政府工務局吳局長明昌，並當面提出「針對五大管線聯合挖掘問題，為能徹底解決，本會將於日內聯合高雄市不動產開發公會，高雄市建築師公會，舉辦執行面常見問題及如何因應專題講座，請鈞長指派合適講師」之要求，當場，並獲吳局長允諾，並責交督導是項業務吳副局長瑞川協處。

108.8.19（星期一）本會黃總幹事銜命面見吳副局長瑞川，並議定8月21日上午10時於該局會議室開會研商，是日會議由吳副局長瑞川主持，出席的有養工處林副總工程司、道路挖掘管理中心林主任、建管處第三課賴課長及本會黃總幹事等，幾經討論後，主席裁示「108.9.17（星期二）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

『高雄市道路挖掘管理自治條例修法重點暨新建物聯控制度推動說明會』，請貴公會聯合高雄市不動產開發公會、高雄市建築師公會等共同舉辦，工務局並將通知五大管線公司及本府相關部門派員出席參加」。

另，本會洪副理事長光佐代表於去（108）年10月15日率興璟建設李董事長炳輝、許家豪建築師、林上立建築師及黃總幹事等為「高雄市審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點不合理之處」暨「本市小港區大坪頂高坪特定區被水利局公告劃入山坡地範圍，嚴重影響本會會員同業先進建築權利」等問題，面陳李副市長四川，會後在李副市長督促、協助下，前揭兩個問題均已獲得解決與改善。

柒、新市府團隊就職，本會第一時間即分別拜會副市長、秘書長、正副議長及業務主管並提出興革建議

- 一、107.12.25新的市政團隊就職後，本會第一時間即積極協調拜會各級主管，藉以建立良好溝通平台。
- 二、本會分別於108年1月2日拜會工務局吳局長明昌，於1月10日拜會李副市長四川、楊秘書長明州及都發局林局長裕益。
- 三、本會並於108年1月24日分別拜會許議長崑源暨陸副議長淑美。
- 四、本會並於108年3月19日拜會葉副市長匡時及社會局葉局長壽山。
- 五、本會並於108年3月25日拜會洪副市長東煒。

捌、鏗而不捨爭取「高雄市政府工務局處理違章建築執行要點」修正，為會員解套

二次施工不僅是歷史共業，更是百年沉疴，本會第9屆理監事會甫改組之際，即列為首要之課題，6年來經過無數次的面陳與爭取，仍然無法盡每家會員公司的意，去（108）年1月10日本會理監事前往高雄市政府拜會李副市長四川時，祝賀之餘兼提出「本會對高雄市政府嚴厲執行新違建等問題」之建議，並殷切企盼李副市長四川能於最短時間內，邀集本會等召開双向溝通座談會，用以找出真正癥結點。

108.4.9高雄市政府工務局召開「高雄市工務局處理違章建築執行要點第3點及第5點修正會議」。本會林理事長、吳常務理事斐琳、呂常務監事萬卿率黃總幹事等出席參加，會議由工務局黃副局長志明主持並裁示「請高雄市建築師公會及兩個不動產開發公會分別提出具體修正建議，由違章處理大隊彙整後，另日擇期召開會議討論」。

為協助會員解套，本會林理事長詠盛遂于108.4.15下午2時邀集洪副理事長、吳常務理事

斐琳、呂常務監事萬卿、理事李昆昌、陳開寶及顧問張貴財、林上立等2位建築師，假本會會館召開研商會議，歷經兩個小時討論後，獲致以下二點修正建議：

一、高雄市政府係於民國103年9月4日訂頒高雄厝設計及鼓勵辦法，建請高雄市政府工務局處理違章建築執行要點（下稱「本要點」）第二點規定既存違建及新違建認定時間，依據高雄厝辦法訂定時間103年9月4日為準，以利民眾有法可循。

註：此點因發佈日期溯及既往，使百姓造成民怨最多。

二、建請本要點第三點及第五點修正或增列未妨礙消防安全、公共交通，並符合下列情形之一者，得逕予拍照建檔列管項目如下：

（一）五樓以下建物（透天）：

（1）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或避難層高度。

註：此點目的在解決透天車庫採光罩問題。

（2）非永久性建材設置於建築物露臺、屋頂或突出物之無壁體棚架，高度未超過三公尺，且每棟建築物僅得設置一處。

註：此點目的在解決透天的曬衣問題。

（二）六樓以上建物（集合住宅大樓）：

（1）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或避難層高度，且深度在三公尺以下。

註：此點在避免磁磚掉落傷人的問題。

（2）以非永久性建材設置於集合式住宅地下室停車空間坡道出入口至緩衝車道間之無壁體棚架，其高度未超過四點二公尺或避難層高度，且不得超過坡道最大寬度再往外計算50公分以內。

註：向外各加50公分，才符合實際功能。

（3）以非永久性建材設置於建築物屋頂或突出物之無壁體棚架，高度未超過三公尺，且每棟建築物僅得設置一處。

註：面積不得超過屋突1/8，並不得作為曬衣外的其它用途，此點在解決大樓的曬被區問題。

會後本會於4月25日正式呈報高雄市政府工務局卓參。

108.7.5高雄市政府工務局召開有關「高雄市政府工務局處理違章建築執行要點」第2次會議，本會林理事長、吳常務理事斐琳、郭理事騰鴻及黃總幹事等均出席參加，是日獲致結論如下：

- 一、本次係於108年4月9日第一次會議研議後，由各公會提供專業意見供本局參酌，對於既存違建、新違建拍照列管態樣進行修正及新增。
- 二、另高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會所提，針對新及既存違建劃分日期建議修正為103年9月4日乙節，因違章建築處理辦法已有規定，最末日為104年4月2日，故欠難照辦。
- 三、本案後續由違章建築處理大隊儘速完成相關法制程序後公布實施。

玖、遲來的正義還是正義，限制已提出申請尚未取得容積移轉許可證明之接受基地，不得再申請增額容積疑義，順利獲得解決

108年9月12日本會接獲會員同業反映，略謂「高雄市政府107.3.15訂頒高雄市審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點及同時期發佈實施之土地使用分區管制要點規定，顯有不合理之處，請公會轉陳市政府能于近日內召會研議如何補正」。

經簽奉核示後，本會於108.9.19專函向高雄市政府捷運局陳情，並指出變更高雄市都市計畫（灣子內等12處地區）細部計畫，緣起係以「增額容積」方式提高輕軌捷運車站周邊土地使用強度，鼓勵大眾運輸場站周邊朝高強度土地使用發展，同時可將開發者申請增額容積所繳納之價金納入環狀輕軌捷運建設之財務挹注範圍，提高其財務自償率，減緩政府財政壓力。其訂定精神應為鼓勵性質而非屬限制性規定。

尤其已提出申請尚未取得容積移轉許可證明之接受基地，限制不得再申請增額容積乙節，實有違當初立法之精神。108.10.15本會洪副理事長光佐更代表率隊面謁市府李副市長四川，尋求協助解決。

108.10.18市府捷運局再次召開跨局處說明會，並邀本會列席說明，隨後該局並於108.12.26以高市捷開字第10831670500號函復本會，說明「高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點」其中第四點業經本府發布修正。

攸關本陳情案，總算獲得圓滿解決。

拾、小港區大坪頂及高坪特定區被劃入山坡地範圍，嚴重影響公私部門建築權益甚鉅，本會積極全力爭取中

本市小港區大坪頂及高坪特定區自68年訂定都市計畫，迄今開發已逾40年，未曾劃定為山坡地範圍，且已開發建築使用。然而去（108）年6月3日突然公告為山坡地範圍，涉及坪北段（部分）、坪南段（部分）、大平段、坪頂段、坪鳳段、朝興段、大坪頂段、二橋段、水庫段等土地，造成地主開發權益遭受極大影響。

108年9月下旬本會接獲會員反映後，于108.10.15由本會洪副理事長光佐代表率隊面謁市府李副市長四川，建請市府能下恤民愍，取消小港區大坪頂及高坪特定區劃入山坡地範圍，或免除水保審查及繳交回饋金，避免公私部門及本會會員同業先進蒙受重大損失。

非常感謝李副市長四川協助，高雄市政府水利局隨即於108.10.23邀集本會等召開說明會。

108.10.30本會召開第11屆建築法規委員會第3次會議並討論通過「建議高雄市政府取消山坡地或免除水保審查及繳交回饋金」。

108.11.14本會正式以高市大動開盛字第108263號函建議高雄市政府水利局劃出小港區大坪頂及高坪特定區（共84.16公頃）山坡地範圍。後來本會又建議將小港區坪鳳段394.394-1至394-17地號等18筆土地一併劃出。

高雄市政府水利局分別於108.11.21及108.12.2以高市水保字第1083845660號及10838659300號函復本會，「原本會旨揭建議書將依（高雄市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點）第8點規定，研議辦理劃出事宜」，「本會追加建議地號、地段，雖與前述得辦理劃出作業規定條件尚不相符，惟基於保障利害關係人權益，仍將納入109年度高雄市小港區大坪頂及高坪特定區劃出計劃範圍檢討」。

為確保會員同業先進權益，本會不錯過任何爭取管道，108.12.5立法委員林岱樺前來拜會時，本會林理事長特別針對前述問題，建請林立委能夠大力協助與發聲。109.1.8本會接獲行政院農委會林務局林造字第1081639484號函復：

- 一、基於台灣70%以上之土地均列為山坡地範圍土地，為維護國土及山坡地安全，期以提高開發成本，以價制量方式，同時達成抑制山坡地開發速度之制約功能，行政院農業委員會（以下簡稱農委會）依森林法第48條之1第2項授權規定，報奉行政院核定，復於89年11月30日發布「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」（以下簡稱本辦法）並實施迄今。明定地方政府應向山坡地開發利用者收取山坡地開發利用回饋金（以下簡稱回饋金），並專款用於獎勵私人之山坡地造林事務，以減緩山坡地開發之影響，進而保護國人生命財產安全。
 - 二、按農委會106年12月12日修正發布本辦法第2條及第4條規定，明定於水土保持法第3條第3款所定山坡地範圍，向目的事業主管機關申請從事本辦法第3條各款山坡地開發利用行為（如採礦、土石採取、興闢道路、農舍、農業設施、休閒農場、公園、高爾夫球場及其他山坡地建築），該行為人即為回饋金繳交之義務人。質言之，凡於法定山坡地申請從事本辦法第3條各款行為之人，即負有回饋金繳交義務，此部分回饋金繳交義務與其是否負有水土保持計畫擬具之義務，係屬二事。
- 攸關本案，本會仍將持續全力爭取。

拾壹、「預售屋定型化契約應記載及不得載事項」第11、19點有關不含電弧爐碴（石）之規定，終於獲得突破

擾攘許久也令本業擔心不已的「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第11、19點有關不含電弧爐碴（石）之規定，本會不僅提經兩次理監事會討論研議如何因應外，並專函建議全國聯合會速謀良策，全國聯合會亦於108.6.28及108.7.30召會研商，108.9.19並併不動產法規政策當面向蔡英文總統提出建言「建議於完成廢棄物再利用落實管制、廠商提供品質保證及建立檢測標準等配套機制前，宜予暫緩實施」。

皇天不負苦心人108.10.31接獲內政部公告「本部中華民國108年5月2日台內地字1080262183號公告修正「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第11點及第19點之生效日期，修正自109年5月1日生效。至此，有關本案總算可以讓我們暫時鬆一口氣。

拾貳、舉辦「大台中、大台南、大高雄」三兄弟會理監事聯誼活動，在計畫縝密、準備充分、將士用命情況下圓滿成功

「大台中、大台南、大高雄三兄弟會理監事聯誼活動（含眷屬）」已經連續舉辦兩年，而且都辦得相當成功，的確帶給本會莫大壓力。

「凡事豫則立、不豫則廢」，並在「輸人不輸陣」壓力驅使下，本會召開第10屆第10次理、監事聯席會議（107.5.28）即通過成立專案小組並推選洪副理事長光佐擔任召集人，107.6.27召開第10屆第1次常務理、監事聯席會時，考量為避免公會財力過度負擔，決議每位常務理監事各捐助新台幣5萬元，卓名譽理事長並慨捐新台幣10萬元，第10屆第12次理、監事聯席會議並通過每位理監事各捐助新台幣1萬元。

107.5.28即積極展開各項準備工作，擬定秘境之旅計劃，經過兩次踩線、三次理監事會討論，107.11.30總算塵埃落定，確定行程，107.12.4並分別致函大台中、大台南等友會，敬邀各該公會理監事踴躍攜眷出席參加。

本會主辦108年三兄弟會理監事（含眷屬）2天1夜聯誼活動，共計135人出席參加（本會未克參加者僅7人），在卓名譽理事長積極領導、督促下，全體理監事將士用命，整個活動過誠可謂圓滿而成功。

拾參、舉辦國外自強活動，組團前往越南峴港旅遊

依本會第11屆第2次理監事聯席會議暨本會第11屆評議委員會第1次委員會議等決議案辦理。本會謹訂於108年10月12～17日舉辦「就是峴在～中越六日遊」，由本會房屋市場發展委

員會及評議委員會共同策辦，林理事長親自率隊，團員一共36位，為鼓勵會員同業先進踴躍報名參加，第11屆第2次理監事聯席會議特決議「援例補助報名參加之會員公司（每家公司補助新台幣5,000元）。

第一天（10月12日）上午10時55分於小港機場國際航空站遠東航空團體櫃檯前集合，搭乘捷星太平洋航空BL125班次上午12時55分起飛，越南時間14:25分抵達峴港，隨即驅車前往山水海灘及韓江江畔欣賞龍橋、愛情鎖、龍首魚身彫像噴泉等著名景點，晚餐於京都大酒樓享用，然後夜宿珍珠河濱酒店。

第二天（10月13日）上午用過早餐後驅車前往巴拿山城、黃金佛手橋、百年酒窖、靈應寺、夢想樂園等景點晚上夜宿納曼渡假村。

第三天（10月14日）上午自由活動盡情享用飯店設備，中午前往會安享用中式料理，下午暢遊美山聖地，晚上夜宿珍珠河濱酒店。

第四天（10月15日）享用完早餐後展開迦南島生態之旅，親身體驗奇怪而獨特的越南桶船（竹籃船）並參觀桶船秀，然後前往會安古城，親自參與傳統燈籠的製作，晚上夜宿會安阿特拉斯酒店。

第五天（10月16日）由峴港驅車到五行山，然後搭上行電梯，接著暢遊粉紅大教堂、APEC紀念公園及山茶半島，晚上再回峴港珍珠河濱酒店住宿。

第六天（10月17日）享用早餐後直接驅車前往機場搭乘捷星太平洋航空BL124班次上午08:25起飛，11:55順利返抵小港機場，結束一趟意猶未盡之旅，返回 暖可愛的家。

拾肆、定期召開建築法規委員會議，協助會員同業先進解決法規與實務執行面等問題

「不合時宜法令、法規的檢討與建議」不可否認的，過去並不是本會服務功能的強項。爰，第11屆理監事改組之後，新的服務團隊特別著重補強這一區塊，林理事長詠盛並指示「每兩個月務必定期召開一次，開會之前並發文週知會員公司並請提供要求公會協助解決的法規與實務執行面等各項問題。

- 一、108.4.15召開第11屆第1次建築法規委員會議，本次委員會共計討論五個議案。
- 二、108.7.19召開第11屆第2次建築法規委員會議，本次委員會共計討論五個議案。
- 三、108.10.30召開第11屆第3次建築法規委員會議，本次委員會共計討論二個議案。

會後均分別專函建議高雄市政府工務局及水利局卓處。

- 四、108.12.6召開第11屆第4次建築法規委員會議，本次委員會共計討論三個議案。

拾伍、舉辦系列技職專業講習，協助會員加強職工訓練

一、本會為使會員同業先進深入瞭解市府新執政團隊如何鬆綁法令、如何簡化流程…等等簡政便民新措施，特于去（108）年4月1日下午1時40分～5時，聯合高雄市建築師公會、高市不動產開發公會等，假高雄市政府社會局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），共同舉辦「高雄市都審授權及審議原則法令修正暨建照執照簡化流程作業」說明會，力邀市政府都發局都設科羅科長榮元、工務局建管處第二課余課長俊民等蒞臨講授「修訂都設授權範圍規定」、「修訂都設審議原則」、「建照執照簡化流程作業說明」。

本次說明會由市政府都發局蘇副局長俊傑主持，本會等3位理事長均蒞臨指導，會員同業先進共計198人出席參加。

二、當國內爆發一大堆食安問題，緊接著又連續發生兩次「0206強烈地震」，建築安全傳教士戴雲發結構技師悲天憫人為喚起國人對建築安全的重視，不僅盡心推廣建築安全履歷認證，更努力於結構設計與施工工法的一條龍整合，並導入價值工程的結構最佳設計分析；本會營建技術委員會為協助會員同業先進樹立建築安全的正確觀念，並達到工期短、品質佳及成本又合理及形塑公司品牌目標，謹訂於108年7月2日（星期二）下午1時30分～5時，假高雄市社會局婦



幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「營建技術」專題講座，邀請建築安全傳教士戴雲發結構技師南下講授「營建品牌一條龍技術整合」。

本次營建技術專題講座，特別敦請本會丁常務監事友鴻主持，會員公司負責人、業務主管等重要幹部共計95人出席參加。

三、民國101年5月，高雄市政府為避免台電、台水、瓦斯、電信、污水等五大民生管線，重覆挖掘刨鋪，進而影響道路品質及市容觀瞻，遂推動實施所謂的「聯合挖掘」，實施伊始，尚搏得不少掌聲。乍知，曾幾何時在民權意識高張下，阻礙重重，「不是遭遇當地居民的有企圖極力阻止」、「就是面臨路平專案禁止再次開挖」，幾經思考為徹底解決前述問題，本會遂聯合高雄市同業友會、高雄市建築師公會等，謹訂於108年9月17日（星期二）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1樓演藝廳（高雄市鳳山區光復路二段120號），共同舉辦「高雄市管線聯控制度的精進」專題講座，力邀高雄市政府工務局道路挖掘管理中心林主任建良，講授「高雄市道路挖掘管理自治條例修法重點暨管線聯控制度的精進」，俾供本業遵循，並避免延誤使用執照之申請。

本次專題講座，特別委請高雄市同業友會法規會主任委員陳常務理事添進主持，高雄市政府工務局吳副局長瑞川及本會林理事長和高雄市建築師公會傅副理事長等均蒞臨指導，各會員公司負責人及業務主管共計169人報名參加。



四、根據統計107年不動產交易糾紛計有1759件，經分析不外乎專業知識不對等產生的分歧居多，再究底發現最根本的原因是購屋者的信任問題，尤其近年來相同的類似服務，坊間彼彼皆是，但能讓購屋者相信的卻寥寥無幾，本會為協助會員同業先進創造雙贏，爰謹訂於108年9月25日（星期三）下午1時30分~5時，假高雄市社會局婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「營建法律專題講座」，邀請台灣檢驗科技公司（SGS）梁惠銘經理專程南下講授「如何創造台灣不動產交易新的一章」。

本次專題講座，特別委請多城建設李協理汪成主持，會員公司負責人及業務主管共計121人報名參加。

五、「房地合一」新稅制的實施，最令本業有感的是，就是「稅負的確太重了」，爰，主張廢除亦或修法調整稅率減半之建議聲四起，再者，相關稅務新知「境外資金匯回管理運用及課稅條例、國際反避稅風潮—CFC？、CRS？綜合所得稅新修法令—薪資特定費用減除？長期照顧特別扣除額？產業創新條例個人租稅優惠？」，都在在影響本業經營發展，為協助會員同業先進熟諳相關稅務新知，本會謹訂於108年10月23日（星期三），假高雄市議會1樓簡報室（高雄市鳳山區國泰路二段156號），舉辦「稅務新知暨房地合一課徵所得稅稽徵實務介紹」研習會，力邀財政部高雄市國稅局審二科王雅芳股長為大家釋疑暨解析。



本次研習會由本會財稅委員會召集人／張理事明人主持，本會林理事長、洪副理事長等均蒞會指導，會員公司負責人暨財務幹部共計171人報名參加。

六、我國從去年3月起正式踏入「高齡社會」，提前引爆長照醫療、老年住宅等系列話題之熱烈討論，明顯看出來健康住宅將是未來房屋市場發展主流之一，本會為協助會員同業先進早一步深入瞭解與準備，本會謹訂於108年11月21日（星期四）下午1時30分~5時，假高雄市議會1樓簡報室（高雄市鳳山區國泰路二段156號），舉辦「未來房屋市場發展趨勢」專題講座，力邀綠建築名師江哲銘教授講授「不動產開發業如何迎接高齡化社會的到來」。

本次專題講座特別委請本會丁常務監事友鴻主持，本會林理事長亦特別蒞會指導，本次講座會員公司負責人及業務主管共計126人出席參加。

七、行政院消費者保護委員會於民國108年5月2日修訂定型化契約應記載與不得記載事項，增修第十一、十九點，生效日期在109年5月1日，其中有關房屋建材的禁止限制事項更影響我業者甚深，攸關買賣雙方的權益重大。

另針對建築技術規則建築設計施工編第二條：建築基地內私設通路寬度及連接部分設計規定，建築臨路退縮的合理性及有無侵害人民私有財產，更有待深入探討。

爰，本會糾紛處理委員會謹訂於108年12月30日（星期一）下午1時30分~5時，假高雄市社會局婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「營建法律專題講座」，力邀營建名師鍾夢賢律師做精闢解析與探討。

本次營建法律專題講座，由本會糾紛處理委員會召集人陳理事俊宇主持，會員公司負責人及業務主管共計75人出席參加。

拾陸、舉辦建築學習之旅，藉以提昇建物設計品質，每次舉辦、每次報名，均會造成不少遺珠之憾，108年度我們一共舉辦了3次

一、「2019建築園冶獎」得獎作品已經出爐，本會為讓會員同業先進能夠分享得獎作品獨到之建築規劃，進而提昇建物設計品質，謹訂於108年4月24日（星期三）舉辦「大高雄建築學習之旅」，實地觀摩「2019建築園冶獎」得獎作品「吉隆天森」、「精銳六」、「松竹居」、「日大樂LOFT」、「若樸」、「時尚京城」、「新都廳II」等5個大樓建案及2個透天建案共7個個案。





本次建築學習之旅報名非常踴躍，然考量個案基地空間並不太寬敞兼受交通工具影響等因素，僅接受82人報名參加，造成不少遺珠之憾，當日上午8時30分由科工館準時出發，直至下午6時許整個觀摩活動，才告圓滿結束。

二、台南素有文化古都之稱，其建築設計及人文景觀自有其特色，尤其是近幾年來建案更是獨步全台，足資我會員同業先進借鏡。「台南地區建築學習之旅」遂成為本會最夯活動，每年必須舉辦項目；另打從去年開始，我們也接受會員公司建議把基地位於原台南市及大台南分開來舉辦，換言之，每年的「台南地區建築學習之旅」，務必舉辦2次，並分別參觀不同優質建案。爰，本會特於108年7月10日（星期三）舉辦「台南地區建築學習之旅一」，實地觀摩位於原台南市轄區「海灣VILLA CEO會館II」、「誠聚·樹廬」、「ZONE I」、「留白」、「沐東風」等5個建案，以資借鏡。





本次建築學習之旅報名非常踴躍，然考量建案基地空間並不很寬敞兼受限交通工具影響，僅接受85人報名參加，造成不少遺珠之憾，特藉此說明。並感謝台南市不動產開發公會精心安排參觀個案、協助導覽，還熱情招待豐盛午餐。

三、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108年9月27日（星期五）舉辦「台南地區建築學習之旅二」，實地觀摩位於大台南「喆大成」、「白京松の下」、「府城觀止」、「三發匯世界」、「LM藏金」，等5個優質建案，以資借鏡學習。

本次建築學習之旅報名極為踴躍，然考量接受本會參觀之建案基地空間並不是很寬敞，兼受交通工具影響，本次活動僅接受82人報名參加，造成不少遺珠之憾，特別藉此致意。並感謝台南市大台南不動產開發公會精心安排參觀個案、協助導覽，還熱情招待豐盛午餐及回贈人手一份伴手禮。



拾柒、移師嘉義市尊皇大飯店召開第11屆第4次理監事聯席會議

依本會年度工作計畫及第11屆第3次理監事聯席會議決議案辦理。

本會於108年11月29.30日移師嘉義市尊皇大飯店召開第11屆第4次理監事聯席會議。

11月29日上午08:15分於國立高雄科工館標準鐘前報到、集合，包括理事長賢伉儷在內一共34人出席參加，搭乘本會僱用遊覽車，上午8時30分準時出發，途經中山高速公路，約上午10:30分抵達嘉義市民雄鄉頭橋工業區，馬上參觀三協氣密窗嘉義廠，中午接受豪德貿易公司午宴招待。





用過午餐後，約下午2時30分抵達位於嘉義市東區文雅街「一方靜NO2」參觀，約下午4時許抵達嘉義市大華路250號尊皇大飯店辦理Check in手續後，下午5時整準時於該飯店／B1大會議室召開第11屆第4次理監事聯席會議，會後下午6時30分於該飯店1樓尊皇廳，接受嘉義市不動產開發公會晚宴招待。

翌日上午09:30分~11:45分暢遊旺萊山愛情大草原並到逐鹿部落（台版小奈良）巡禮，中午12:10分於甕窯雞（嘉義中埔店）享用別開生面午餐，飯後搭乘原車賦歸約下午4時30分返抵高雄。

拾捌、機動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、107年11月29日（星期四）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」提供連帶擔保資格審查會，會議由召集人／黃監事會召集人主持，審核通過盛欣園建設股份有限公司及麗新建設有限公司所申辦案件（計2案），會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 二、108年3月12日（星期二）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」提供連帶擔保資格審查會，會議由召集人／黃監事會召集人主持，審核通過安庭建設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、108年4月10日（星期三）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，會議由副召集人／洪副理事光佐主持，審核通過崑郡建設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。

- 四、108年5月21日（星期二）中午12時，本會假寒軒大飯店國際店／2樓茶苑，召開預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保資格審查會，會議由原召集人／黃監事會召集人文雄主持，審核通過御廷建設股份有限公司及一甲子建設有限公司所申辦案件，會後本會即分別出具同業連帶擔保資格證明書。
- 五、108年6月17日（星期二）中午12時，本會假寒軒大飯店國際店／2樓茶苑，召開預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保資格審查會，會議由召集人／洪副理事長光佐主持，審核通過華雄建設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。
- 六、108年9月16日（星期一）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」提供連帶擔保資格審查會，會議由召集人／洪副理事長光佐主持，審核通過歐揚建設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。
- 七、108年10月18日（星期五）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」提供連帶擔保資格審查會，會議由洪副理事長光佐主持，審核通過開遠建設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。
- 八、109年1月3日（星期五）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」提供連帶擔保資格審查會，會議由召集人洪副理事長光佐主持，審核通過棋琴建設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。

拾玖、接待友會，促進橫向聯誼

- 一、108年4月24日（星期三）屏東縣不動產開發公會王理事長世賢率隊一行76人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案，中午並於雙緣樓客家食堂設宴招待。非常感謝本會林理事長、卓名譽理事長永富、洪副理事長光佐、常務理事曾土城、施財明、理事張明人、鍾增榮、曾鐘永、陳信安、陳麗如及梁監事俊雄等均撥冗出席參加並協助接待。
- 二、108年5月23日（星期四）台中市不動產開發公會邱理事長崇喆率隊一行54人，蒞高參訪知名案建，本會不僅協助安排參觀個案外，是日晚上並於林皇宮聯合高雄市建築經營協會共同設宴招待，非常感謝林理事長詠盛賢伉儷、卓名譽理事長永富賢伉儷、劉榮譽理事長文城賢伉儷、屏東縣不動產開發公會王理事長世賢賢伉儷、本會洪副理事長光佐、常務理事吳斐琳、曹釗舜賢伉儷、曾常監理事土城、理事張明人、鄭福成、曾鐘永等賢伉儷、理事鍾增榮、李昆昌、黃亮智、卓昱延、陳信安、李惠珍和張監事世昌等均撥冗出席參加並協助接待。

- 三、108年6月6日（星期四）台南市不動產開發公會郭理事長建志率隊一行80人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案外，中午並於寒軒大飯店和平店3樓華軒樓設宴招待，非常感謝卓名譽理事長、黃監事會召集人文雄、常務理事蘇慶、吳斐琳、施財明、呂常務監事萬卿、理事黃文弘、鄭福成、張明人、鍾增榮、卓昱延、侯博元等均撥冗出席參加，並協助接待。
- 四、108年6月18日（星期二）台南市大台南不動產開發公會詹理事長雅曉率隊一行80人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案外，中午並於寒軒大飯店和平店3樓華軒樓設宴招待，非常感謝劉榮譽理事長文城、卓名譽理事長永富、洪副理事長光佐、黃監事會召集人文雄、常務理事蘇慶、吳斐琳、曹釗舜、理事張明人、李昆昌、曾鐘永、李惠珍和吳監事國隆等均撥冗出席參加並協助接待。
- 五、108年6月27日（星期四）彰化縣不動產開發公會吳理事長水富率隊一行80人及南投縣不動產開發公會陳理事長明賢率隊一行75人，聯袂蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案外，中午並於寒軒大飯店和平店5樓寶軒樓設宴招待，非常感謝林理事長詠盛、劉榮譽理事長文城、卓名譽理事長永富、黃監事會召集人文雄、曹常務理事釗舜、理事張明人、蔡德昌、曾鐘永、陳信安等均撥冗出席參加並協助接待。
- 六、108年7月4日（星期四）嘉義市不動產開發公會呂理事長冠衡率隊一行70人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案外，中午並於寒軒大飯店和平店3樓華軒樓設宴招待，非常感謝林理事長詠盛、劉榮譽理事長文城、卓名譽理事長永富、洪副理事長光佐、常務理事蘇慶、吳斐琳、施財明、呂常務監事萬卿及理事黃文弘、蔡德昌、張明人、郭騰鴻等均撥冗出席參加並協助接待。
- 七、108年10月24日台南市大台南不動產開發公會移往墾丁夏都大飯店召開理監事聯席會議，路過高雄，該公會詹理事長雅曉率隊一行45人特地與本會交流，當日中午12時本會於寒軒大飯店和平店二樓芙蓉廳設宴招待。非常感謝本會林理事長、劉榮譽理事長文城、卓名譽理事長永富賢伉儷、洪副理事長、黃監事會召集人、吳常務理事斐琳、曹常務理事釗舜、呂常務監事萬卿及理事鄭福成、蔡德昌、鍾增榮、陳麗如、李昆昌、曾鐘永等均撥冗出席協助接待。
- 八、108年11月13日基隆市不動產開發公會蒞高參訪，該公會鄭理事長可熙率隊一行28人特地與本會交流，當日晚上6時30時本會於林皇宮花園酒店三樓樂宴廳設宴招待。非常感謝本會林理事長、洪副理事長、蘇常務理事、吳常務理事斐琳、曹常務理事土城、施常務理事明及理事鄭福成、黃文弘、張明人、蔡德昌、曾鐘永等均撥冗出席協助接待。



貳拾、推動公益活動，恪盡企業社責任

「飲水當思源，吃菓子拜樹頭」意即籲請大家不僅不能忘本，更要懂得知福、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。

一、排除萬難賡續編列預算新台幣30萬，賡續認養高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心中庭景觀工程之維護，堂堂邁入第25年。



- 二、設置會員公司從業人員子女獎學金，鼓勵青年學子努力向學，107學年度得獎優秀學子共48位，頒獎學金計新台幣204,000元。
- 三、社團法人高雄市建築經營協會107.11.30來函略請「2019年建築園冶獎已經展開籌備活動，敦請貴會續任共同主辦單位，持續惠予贊助並廣知會員踴躍報名參賽」，經簽奉核示「本會既忝為共同主辦單位，理應全力支持，為期使該活動能賡續順利推展，本會援例贊助該選拔活動經費新台幣陸萬元正。」
- 四、社團法人高雄市建築師公會108.2.11來函略請「有關本會與貴會共同主辦之『城市美學系列—大東講堂·當大東遇上城市美學講座』的午後』活動，因民眾反應相當熱烈，經常座無虛席，可說成果斐然，基於回饋社會及提昇市民文化美學素養，擬繼續舉辦，惟因該經費業已用罄，特請貴會再為延續舉辦，給予支持並共襄盛舉」，經簽奉核示，為使該活動能繼續推展，嘉惠市民，本會援例贊助該活動經費新台幣伍萬元。
- 五、108.10.2社團法人高雄市社福慈善總會莊明勳理事長等前來本會拜會，敬邀本會共同投入高雄市議會所發起結合民間團體等舉辦108年寒冬聯合送暖活動，經本會第11屆第4次理監事



聯席會議決議通過勻出新台幣10萬元一起投入此一深具意義慈善活動。

六、高雄市政府經發局108.10.19來函略謂「高雄市政府擬於108年11月30日至109年1月5日，假本市中央公園、中山路、五福路等區域，舉辦「2019 LOVE高雄耶誕城活動」，希望本會能贊助前述活動經費，經本會第11屆第1次常務理監事聯席會議討論通過贊助該活動經費新台幣30萬元。

七、高雄市政府社會局108.10.17來函略謂「高雄市政府社會局擬自109年1月3日至20日致贈本市經濟弱勢獨居長輩過年禮盒，讓獨居長輩可以感受溫暖，歡度春節，另預定於1月15日及17日舉辦獨居長輩圍爐活動」，並請民間公益慈善單位共襄盛舉。

經簽奉核示「同意贊助」該活動經費新台幣5萬元。

貳壹、結語

隨著功利主義的抬頭，過去老祖先教導我們為人處事的大道理，有些已經質變不再亙古不變了，但祇有辛苦耕耘，才能有豐碩成果，到如今仍然不變。

去年，民國108年，在過去300多個日子裡，我們沒有一天不殫精竭慮，並成天思索要如何做好會員服務工作。審視過去，我們的辛勞總算沒有白費，但我們不敢奢望博得您的喝彩與讚美，我們期盼的是能夠得到您的指正與鞭策。

高雄建築管理行政革新、友善投資環境 打造安全樂活城市

◎高雄市政府工務局

高雄市政府站在人民和企業的角度，換位思考及解決問題，以簡政便民、友善投資環境、安全樂活城市、務實建設、首富經濟為目標，工務局因應環境趨勢並呼應市府政策，今年建築管理朝「法規調節、行政革新」、「既有房屋改善」、「營建管理維護」、「創新專案」、「創能經濟」5大方向進行，並以17項實際行動作為友善投資環境及打造安全樂活城市的第一步。

一、法規調節、行政革新

- (一) **縮短審查時程100天**：推動建築執照簡化作業流程，取消建造執照預審的初審制度，以及開工流程簡化等，讓執照的申請可比以往時程縮短100天，有助於帶動地方建設。
- (二) **延長工期**：有鑑於營建業缺工、缺料、缺水、缺電的問題，造成許多建案無法順利施工，因此在今年修正「高雄市建築管理自治條例」，施工期限可以延長2年，並且取消全部工期不得延長超過5年之限制，緩衝營建四缺的現況，讓投資開發不被間斷。
- (三) **無紙化透明化**：啟動建照雲端一指通，首波行動方案除了進行建照審查無紙化作業，並結合建照即時App軟體主動推播通知，讓民眾利用手機可即時掌握申請進度，提升建管申辦效率及加速高雄投資開發效益。
- (四) **放寬畸零地**：推動「還地於民」政策，同步落實土地正義，修正「高雄市畸零地使用自治條例」等相關規定，讓許多原本因為協議困難、長年卡關，閒置無法開發的土地獲得解套。

二、既有房屋改善、違建轉型

高雄高達46萬戶的30年老屋，存在許多安全與違建問題，鼓勵違建轉型，透過高雄厝設置綠能設施或太陽光電解決違建問題，並協助民眾檢視建築結構安全、補助進行結構性能評估；同時也修正處理違章建築執行要點，放寬出入口、屋頂平台等處的無壁體輕量構造，兼顧民生需求與安全問題。

三、營建管理維護、公安申報加強稽核

除加強路平建設等提升交通安全外，也針對包含商業及工廠等八大類建築物加強公共安全檢查，今年迄今共稽查了2,000多處，並依法張貼不合格告示356處，開罰172處，斷水斷電1處。公安檢查績效也獲得內政部年度評鑑特優。該局為確保春節期間公共安全，已啟動加強賣場等營業場所公安檢查專案，確保市民安全。

四、創新專案

配合高雄宜居健康城市之願景，積極推動高雄厝3.0進階版、新立體綠化2.0行動方案等各項專案計畫，結合公、私部門的建築綠化與投資，來提昇高雄城市的景觀質感。並啟動鐵路園道建設等16項城市綠化行動方案，打造安全樂活城市。

五、創能經濟

啟動市府各局處合作的「創能經濟 光電計畫」，目標四年內新增高雄設置500萬瓦的太陽光電容量，相當於創造太陽光電上中下游產業500億的產值，並與中華民國太陽光電發電系統商業同業公會及高雄市太陽能設備裝修職業工會簽訂合作協議，達到相互訪問參訪與意見交換，並藉由投資意願的確立，以及各種活動達成相互交流。

去（108）年完成多項新政革新政策，提升開發業者投資意願也正向回應建築師的訴求，獲致建築業界的肯定，建立友善投資環境，打造安全樂活城市，並獲得中央健康及高齡友善城市等12項大獎的肯定。未來，本局持續努力、推動各項建設發展、政策更新，讓我們全力以赴，一起打造安全樂活、幸福建築的高雄！



■高雄厝3.0示範區



■創能經濟 光電計畫



■公安稽查



■無紙化審查

落實打造友善投資環境政策、提高招商引資誘因 都發局展現施政成果與未來推動重點

◎高雄市政府都市發展局

白 韓市長上任以來，都發局致力推動本市「友善投資城市」工作，包含「加速土地開發」、「檢討修訂不合時宜法規」，以提升行政效能、促進招商引資。

一、打造友善投資環境，加速土地開發

（一）高雄多功能經貿園區

高雄多功能經貿園區「國公營土地」佔有6成以上，市府必須與國公營企業加強合作，招商引資，才能加速高雄核心港區土地開發，近期規劃推動的開發案包括：「特貿三」公告招商中、高雄舊港區碼頭土地開發、獅甲捷運站旁臺銀「商四」土地都市更新開發。

（二）新設產業園區

在築巢引鳳儲備產業用地方面，中央與市府合作推動的橋頭科學園區，將可創造185公頃產業專用區，以吸引半導體、航太產業、智慧生醫、智慧機械、創新產業等，形成五大產業聚落，



■多功能經貿園區

預計將創造17,000個就業機會、年產值可達1,900億元，都市計畫變更業經108年10月內政部都委會審議通過，續辦理環評、區段徵收相關作業。此外，本府經發局報編的仁武產業園區，都市計畫變更已於本108年9月公告實施，規劃48公頃產業專用區，計畫引進航太工業研發、精密製造等高價值產業，預計可創造6,300個就業機會、年產值可達242億元。



■衛武營



■鳳山車站

（三）公設保留地專案通檢

在兼顧都市發展需要，及維護地主權益的前提下，針對本市非必要性的都市計畫區私有「公共設施保留地」，推動18個都市計畫區之專案通盤檢討，在108年全部完成公開展覽，並有9計畫區完成本市都委會審議，今年將持續完成本市都委會及內政部都委會審議程序。

（四）鐵路地下化鳳山段「增額容積」挹注財源

依「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」以鳳山站、正義站為中心，將半徑800公尺範圍內住宅、商業、特專區土地，劃定為增額容積地區，提供地主或開發者購買容積。所增加基準容積之15%至30%，估計可收益7.6億元挹注交通建設經費，並帶動地方發展。

（五）再造大鳳山為東區核心

為展現鳳山新舊共存、多元發展的風貌，以軍地釋出翻轉再生，推動衛武營特定休閒商業區開發、文化資源保存活化，運用都市計畫容積調配至工協新村重劃後土地，將海軍明德訓練班（原日本海軍無線電信所）古蹟活化再利用，轉型為軍事觀光亮點。推動增額容積與輔導都市更新外，透過臺鐵高雄機廠之都市計畫變更，保存現有機廠文化遺跡，同時導入複合性商業活動，以「軍地改造」、「文資活化」、「軌道經濟」三大驅力動能，發展鳳山成為高雄東區核心。

（六）大寮重劃都計審竣

加速大寮眷村50公頃重劃區開發，配合內政部重劃計畫書審議意見，辦理細部計畫變更，且為兼顧小基地地主興建透天厝權益，一併檢討退縮規定，該細部計畫已於108年4月公告發布實施，刻由本府地政局辦理重劃作業。

二、檢討修訂不合時宜法規，簡政便民

（一）檢討都設及容移規範，縮短行政流程

108年2月完成「高雄市都市設計審議授權範圍規定」檢討修訂，約簡化申請容積移轉之大樓73%案量，審議時間縮短一半以上；108年7月完成「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」檢討修訂，對於防範雨水淹入地下室所設之「車道頂蓋」，得免適用「退縮距離」規範，都設審議流程也簡化，可縮短約四分之三的作業時間。

（二）研修都市計畫法高雄市施行細則

因應台商回流產業用地需求、配合行政院核定之工業區立體化方案，將工業區於「都市計畫法高雄市施行細則」增訂獎勵容積規定，都發局刻正配合辦理「都市計畫法高雄市施行細則」研修作業，以鼓勵投資台灣，擴大促進整體經濟發展。

（三）土地分區核證E指通

因應民眾買賣不動產、申請建築及申辦各項業務，須申辦「土地使用分區證明」需求，為便民快速申辦、即時取件，推出網路申辦、多元支付措施。目前不僅有高雄市E化服務網，可供自然人或工商憑證線上申辦，還提供信用卡、金融卡及手機結合台灣Pay行動支付等多元付費服務，民眾線上申辦，15分鐘即可取件。

三、今（109）年將啟動研議3項容積檢討計畫

（一）原縣區台鐵車站擴大適用容積移轉

都發局表示，按現行容積移轉要點之規定，是從大眾運輸導向發展（TOD）的角度，將高雄捷運及鐵路地下化捷運化「車站中心範圍的容積提高」。未來將就「原縣區火車站周邊」同屬大眾運輸導向發展的土地，朝向評估擴大適用方向進行，鼓勵加速開發，導引場站周邊土地朝高密度使用，以帶動原縣區之都市發展。都發局強調，本次檢討擴大適用的範圍，預計包括大湖、路竹、岡



山、橋頭、楠梓、後庄、九曲堂等7處台鐵車站周邊土地，估計有463公頃的住、商區土地受益。此外，透過容積移轉制度，不僅提高廠商投資開發誘因，也可為市府取得公共設施保留地，減少民怨，創造企業、地主及市府三贏的局面。

（二）提升鐵路地下化園道週邊土地容積

都發局說高雄鐵路地下化完工通車以後，地面騰出約15公里長的鐵軌廊道，將規劃為市區綠意盎然的景觀園道，鐵道沿線兩側土地，受惠「後院變前庭」，成為緊臨景觀園道第一排的黃金地段。目前市府規劃朝繳交「容積代金」方向，研議提高容積，估計有140公頃的住、商區土地受益，不僅可帶動鐵道沿線開發，也能挹注市庫建設財源。

（三）老屋保存再利用免計容積配套措施

為鼓勵歷史老屋活化再生，108年12月高雄市議會以三讀通過「高雄市歷史老屋保存再發展自治條例」，都發局將配合研修相關規定，將騎樓、免計建築面積與容積事項互為搭配，讓屋主享有保存誘因，以兼顧屋主權益及城市景觀。

未來都市發展局，將以產業發展為施政導向，本於服務市民，推動各項興利便民措施，並打造高雄友善投資環境，促進城鄉均衡發展，提升城市競爭力。



■九曲堂火車站

93期市地重劃區 活化眷村土地展現鳳山新風貌

◎高雄市政府地政局

鳳山區人口近36萬人是高雄市人口最多的行政區，位處高雄都會核心東側，從清朝、日據時期、國民政府來台至今，地方發展歷史已超過三百年，擁有豐厚的文化內涵及歷史古蹟。早期更是重要的軍事用地及眷村聚落，隨著時代推移，眷村陸續搬遷後造成閒置土地，為重塑歷史文化新風貌及整合周邊資源—海軍明德訓練班（原為日治時期鳳山無線電信所基地，民國99年劃定為國定古蹟），都市計畫重新檢討規劃以市地重劃方式整體開發，促進老舊眷村活化再生，順應歷史紋理及文化資源利用閒置土地，合理配置公共設施，提升住宅生活品質，賦予鳳山地區新的生命力。

市府挹注超過5億元的開發經費，於105年1月啟動第93期市地重劃（鳳山區原工協新村周圍地），總面積約15.85公頃，範圍東起勝利路、南至博愛路、西至瑞光街，北至建國一路，重劃工程是都市計畫的實踐，亦是都市建設的基石，93期市地重劃工程採共同管道（纜線管路）及透水鋪面設計，導入永續生態及共同管道等設計手法，提升工程品質及精進工程技術，因而榮獲2019年度城市工程品質獎—金質獎殊榮。

重劃後提供可建築用地約10.79公頃，無償取得道路、公園及停車場等公共設施約5.06公頃，開闢區內6條計畫道路，並將勝利路拓寬至20公尺貫穿南北，可大大改善周遭環境雜亂及交通紊亂等問題，本重劃區緊鄰捷運橘線，透過便捷的交通串聯國定古蹟與舊街區及重要的遊憩據點，如大東藝術文化中心、衛武營藝術中心等，形成鳳山藝術文化新廊帶，結合在地文化與文創產業，在新舊文化的相互融合下，打造鳳山成為文化觀光休閒新聚落，區內土地以大街廓方式規劃，未來重劃完成後，將可提供高品質優良生活環境，帶動鳳山地區未來的發展。



高雄市

109年公告土地現值平均調幅0.32%

109年公告地價平均調幅-0.43%

高雄市109年公告土地現值暨重新規定地價經地價及標準地價評議委員會衡量各項影響因素與市場動向後，於108年12月20日評議通過。109年公告土地現值全市平均調幅為0.32%，占一般正常交易價格比為90.54%；公告地價平均調幅則為-0.43%，占一般正常交易價格比例為23.79%。

綜觀本市房地產市場發展，109年地價估計作業期間（107年9月2日至108年9月1日），買賣登記案件數統計達43,233件，與去年同期39,066件相較，漲幅為10.67%；同時在建築執照及使用執照核發統計部分，不論在件數、戶數及面積均較去年同期成長，申報開工情形亦同，顯示本市房地產市場呈現緩步回溫趨勢。而在價格部分，由於大多數交易屬二、三房低總價的首購族群，致土地價格變化波動不大。

高雄市政府地政局黃進雄局長表示，公告土地現值是反映房地產市場動態與建設成果，本市房地產市場由於低利環境且市場資金充足，加上本市不動產價格相較北部地區低廉、剛性需求亦在，不動產成交價尚有支撐，109年公告現值呈現微幅上漲情形。調整重點著重在鐵路地下化後陸橋拆除周圍，及重劃區新開發完成地區，另有非都市土地開發許可用地變更地區，因土地使用管制影響，公告土地現值皆予以調漲，其餘地區大多持平。統計全市公告土地現值持平區段數占總區段數90.41%，平均調幅為0.32%。

而109年公告地價調整情形，除考慮市場波動外，社會經濟狀況、民眾稅負能力及各區段間之均衡性等原因也是主要考量因素。由於今年市府為招商



引資、活絡產業與促進經濟發展，針對部分產業用地略為調降公告地價；另對本市開發較早地區及部分傳統市場地區，考量商業中心移轉及電商興起、環境發展情形等，地價也略作調整；此外，為衡平區域地價，考量縮短各行政區公告地價占公告土地現值比之落差等因素，地價現值比較高地區公告地價也持續予以反映。整體而言，109年公告地價呈現微幅下跌，統計全市公告地價持平區段數占總區段數84.68%，下跌區段數則占10.28%，平均調幅則為-0.43%。

109年本市最高地價區段亦為位於南高雄中山二路與三多四路口的大遠百百貨公司，今年第7年蟬聯，公告土地現值維持每平方公尺57萬元，換算每坪約為188萬元。北高雄最高地價區段亦仍為漢神巨蛋附近博愛二路一帶，公告土地現值維持每平方公尺為44萬元，換算每坪約為145萬元。最低地價區段則為與台東縣、花蓮縣、南投縣接界的國有林班地，每平方公尺公告土地現值為41元。

109年公告土地現值調整及重新規定地價作業，主要在於合理反應地價並達成全市地價均衡性及公平性，調整作業均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而成，調整結果已於109年1月1日公告，民眾可於市政府地政局網站（<http://landp.kcg.gov.tw>）查詢或逕赴本市各地政事務所查閱。

高雄市公告土地現值、公告地價漲跌幅一覽表

中華民國109年／單位：千元；％

行政區別	漲跌幅計算						本期公告土地 現值總額占本期 一般正常交易價 格總額百分比	最近一期公告 地價總額占本期 一般正常交易價 格總額百分比	最近一期公告 地價總額占本期 公告土地現值 總額百分比
	上期公告土地 現值總額	本期公告土地 現值總額	本期公告土地 現值總額與上期 比較漲跌幅(%)	前一期公告 地價總額	最近一期公告 地價總額	最近一期公告 地價總額與前一期 比較漲跌幅(%)			
總 計	11,250,297,030	11,286,243,996	0.32	2,978,002,066	2,965,335,024	-0.43	90.54	23.79	26.27
鹽埕區	86,035,121	84,930,717	-1.28	32,453,324	30,864,608	-4.90	90.32	32.82	36.34
鼓山區	665,941,389	667,931,962	0.30	156,774,936	155,985,567	-0.50	90.37	21.10	23.35
左營區	952,234,592	952,907,965	0.07	245,081,521	244,981,881	-0.04	90.38	23.24	25.71
楠梓區	690,052,896	691,346,371	0.19	185,999,516	185,858,150	-0.08	90.23	24.26	26.88
三民區	1,128,109,439	1,131,060,343	0.26	330,361,919	328,523,123	-0.56	90.70	26.35	29.05
新興區	287,593,205	288,287,341	0.24	98,536,571	98,419,684	-0.12	90.88	31.03	34.14
前金區	206,932,584	206,634,171	-0.14	75,217,558	71,770,833	-4.58	90.33	31.38	34.73
苓雅區	752,907,775	754,841,591	0.26	240,220,281	240,144,018	-0.03	90.83	28.90	31.81
前鎮區	808,288,341	814,553,142	0.78	250,402,154	248,371,201	-0.81	90.45	27.58	30.49
旗津區	46,541,197	46,403,813	-0.30	13,680,902	13,172,354	-3.72	90.40	25.66	28.39
小港區	715,091,392	721,310,048	0.87	196,248,868	193,434,831	-1.43	91.06	24.42	26.82
鳳山區	1,079,851,385	1,083,540,625	0.34	256,892,196	256,279,825	-0.24	90.24	21.34	23.65
林園區	176,178,833	177,069,358	0.51	51,860,566	51,468,824	-0.76	90.12	26.19	29.07
大寮區	484,923,938	487,781,292	0.59	123,380,400	123,248,333	-0.11	90.73	22.92	25.27
大樹區	153,091,213	153,910,182	0.53	44,617,231	44,507,147	-0.25	90.16	26.07	28.92
大社區	179,837,807	179,999,704	0.09	39,469,136	39,535,784	0.17	90.75	19.93	21.96
仁武區	468,295,150	469,527,952	0.26	96,547,320	96,899,658	0.36	90.92	18.76	20.64

行政區別	漲跌幅計算						本期一般正常交易價格總額	本期公告土地現值總額占本期一般正常交易價格總額百分比	最近一期公告地價總額占本期一般正常交易價格總額百分比	最近一期公告地價總額占本期公告土地現值總額百分比
	上期公告土地現值總額	本期公告土地現值總額	本期公告土地現值總額與上期比較漲跌幅(%)	前一期公告地價總額	最近一期公告地價總額	最近一期公告地價總額與前一期比較漲跌幅(%)				
鳥松區	346,537,839	347,027,116	0.14	80,420,651	80,624,012	0.25	382,511,470	90.72	21.08	23.23
岡山區	402,208,502	403,792,979	0.39	87,498,734	87,593,927	0.11	444,177,824	90.91	19.72	21.69
橋頭區	243,515,663	244,498,480	0.40	51,235,419	51,631,897	0.77	271,105,377	90.19	19.04	21.12
燕巢區	187,004,475	187,767,344	0.41	41,573,660	41,609,929	0.09	207,276,948	90.59	20.07	22.16
田寮區	40,110,867	40,107,116	-0.01	10,199,101	10,197,856	-0.01	44,353,244	90.43	22.99	25.43
阿蓮區	88,101,223	88,187,779	0.10	21,374,254	21,369,934	-0.02	97,769,570	90.20	21.86	24.23
路竹區	230,492,884	230,933,095	0.19	50,327,673	51,148,339	1.63	256,045,614	90.19	19.98	22.15
湖內區	79,998,945	79,926,496	-0.09	18,315,356	18,317,077	0.01	88,579,586	90.23	20.68	22.92
茄萣區	66,852,891	66,846,290	-0.01	16,260,549	16,259,020	-0.01	73,970,346	90.37	21.98	24.32
永安區	67,428,755	67,515,242	0.13	16,491,862	16,569,361	0.47	74,613,666	90.49	22.21	24.54
彌陀區	36,813,958	36,912,305	0.27	8,890,931	8,905,418	0.16	40,868,257	90.32	21.79	24.13
梓官區	60,800,744	60,995,072	0.32	14,255,920	14,285,513	0.21	67,663,304	90.14	21.11	23.42
旗山區	124,770,968	124,712,039	-0.05	28,889,089	28,853,692	-0.12	138,001,089	90.37	20.91	23.14
美濃區	149,452,918	150,174,056	0.48	34,539,161	34,551,051	0.03	166,204,674	90.35	20.79	23.01
六龜區	51,294,059	51,646,054	0.69	11,620,710	11,625,102	0.04	57,298,995	90.13	20.29	22.51
甲仙區	31,920,515	31,920,428	-0.00	6,938,394	6,934,003	-0.06	35,210,259	90.66	19.69	21.72
杉林區	38,460,490	38,597,912	0.36	8,693,081	8,691,808	-0.01	42,817,025	90.15	20.30	22.52
內門區	32,363,160	32,382,463	0.06	7,334,477	7,301,824	-0.45	35,813,763	90.42	20.39	22.55
茂林區	18,214,647	18,214,683	0.00	4,496,820	4,497,091	0.01	20,014,468	91.01	22.47	24.69
桃源區	55,302,873	55,301,937	-0.00	17,021,693	17,021,277	-0.00	60,605,652	91.25	28.09	30.78
那瑪夏區	16,744,397	16,748,533	0.02	3,880,132	3,881,072	0.02	18,549,962	90.29	20.92	23.17

活潑熱情 經營用心 侯博允 辦活動帶來新思維



第一眼見到侯博允，只感覺他是位帥氣但中規中矩的年輕人，接觸之後，才看到這位才35歲就擔任副總經理的人，有著豐富的內心與活潑熱情。

雖然身為侯氏建設家裡的成員，但自從懂事後父親侯正仁就投資開設汽車旅館，因此侯博允沒進入建築工地的機會，在高中畢業後前往美國聖荷西州立大學學商與旅館管理，學成回來自然投入家族的樂芙優旅公司，目前擔任副總經理。

由於個性外向，加上人脈不錯，侯博允在建築界相當活躍，不僅是新世代委員會第三屆會長，也曾多次擔任園冶獎頒獎典禮主持人，現任園冶獎典禮組召集人，喜歡運動打高爾夫球的他，還是建經協會高球隊總幹事。擔任會長短短一年的時間裡，他將新世代委員會經營得有聲有色，為強化委員會體質，他到處招兵買馬，任內會員數從37名增加到54名，這樣的成果令人對他刮目相看。

過去新世代委員會每個月舉辦的演講活動，主講者大都為建築或財經相關專業人員，侯博允卻帶來了新思維，讓大家走出建築聽聽各行各業佼佼者的現身說法，會員好

奇被吸引出席率非常踴躍，高達八成以上。

首先他邀請的第一位演講者是日前高雄市史上最快馬拉松成績的縣市紀錄保持人鄭瑞竹，請這位小旋風來跟大家「憶起瘋馬拉松」；第二位是曾任亞都飯店與大億麗緻酒店總經理，著有多本有關餐館體驗著作，現在於國立高雄餐旅大學擔任教授的蘇國垚，和大家分享他的有趣經驗與飯店管理。

其他還有擁有豐富「管理學」背景與經驗的前行政院長毛治國談管理哲學，以及室內設計師、職能治療師……等，其中最特別的是只有國中學歷卻是新加坡國立大學商學院亞太EMBA碩士、經營全台灣第一家靠承辦活動就能申請上櫃公關公司，且承攬七成竹科大企業尾牙活動的「尾牙大王」謝銘杰，這些多采多姿的演講活動，讓會員不僅吸收更多知識，也看到各行各業的精采。

除了挖空心思找傑出人物作專題演講，侯博允也會率隊做國內外出名建案及相關產業的參訪，並常與台中市及台南市建商二代組成的新世代委員會交流，他認為二代既要守成，又要創新，應該和同業多多交流，互相學習，才能應付大環境的考驗。

充實本職學能 凝聚共識

陳開寶

延續傳統

不忘開創新局



擔任過2屆新世代委員會副會長，陳開寶在眾人期待下，今年接下會長職務，他認為新世代在前三任會長努力下，已經著有成效而且更加多元化，在未來這一年中，他將致力增加會員的凝聚力，期許在互相幫助下讓視野更加寬廣。

外表與內在都成熟穩重的陳開寶，對自己有很深的期許，今年32歲的他，雖然掛著澍陽建設副理的頭銜，其實已經可以獨當一面了，平時除了忙建設公司大小事務、跑工地、事事親力親為之外，他也不斷的充實自己，並參加一些團體汲取不同經驗。

新世代委員會今年進入第四年，會員雖然年輕，有些已經面臨了接班的問題，陳開寶自己就是，他說年輕人和上一代在觀念上稍有不同，就以建材選用為例，新世代重創新，就算預算成本略高些也認為尚可接受，上一代則著重實際，認為應多方考量。兩代觀念不同，由此衍伸出許多問題與摩擦，新世代這個平台可以讓彼此互相分享、討論，進一步尋找出平衡點。

陳開寶認為，新世代前三任會長都非常

努力，會務活動除了月例會外，並安排每個月的演講，內容非常豐富，同時也舉辦建案與企業參訪，這些優良傳統他都會延續下去，尤其是舉辦國內外的參訪活動，見賢思齊，可以更加鞏固建築本業；另外為充實生活知識及對經濟脈動保持敏銳觀察力，今年演講分享的重點將在紮根醫療教育及經濟，例如美中貿易戰、武漢肺炎等，為世界和我國經濟帶來怎樣的衝擊，大家應該如何因應；同時將更擴大邀請各行各業優秀經營者經驗分享，尤其是新世代無論是接班或自行創業轉型成功者，希望他們與大家一起分享這些寶貴的經驗。

另外，他也會增加一些休閒活動，邀約會員健行、爬山或打球，藉此增加大家相處時間，在運動之餘，凝聚會員間的向心力。

對於新世代委員會，陳開寶有著長遠的計畫，他希望利用機會將環保與公益這兩方面的議題帶入，尤其是公益方面，讓大家體會世界的美好與人心的良善，將這顆種子放入會員的心中，期待它成長茁壯。

預售屋建築材料不得含有損害結構安全課題暨土地使用權同意書應可附有期限之問題探討

◎鍾律師夢賢

壹、預售屋建築材料不得含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）：

行政院消費者保護委員會於民國108年5月2日修訂定型化契約應記載與不得記載事項，增修第十一、十九點，生效日期在109年5月1日，其中影響我業者有關房屋建材的禁止限制事項，攸關買賣雙方的權益重大，針對增修的規定，逐一探討賣方的權義與所生的法律效果：

一、增修條款如下：

十一、建材設備及其廠牌、規格

- （一）施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- （二）賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- （三）前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣（石）之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

一之1：說到「渣」或「碴」，文義上會聯想到「殘渣」、「廢料」，也就是正產品以外的廢棄物，爐渣是指煉製鋼鐵材料所漂浮之廢渣，是一種廢棄物，因為煉鋼的過程會有毒性物質附著在爐渣，所以必須經過嚴謹處理與檢驗後，才能拋棄或使用，任意傾倒或丟棄，會違反廢棄物清理法而有刑責。建築用的水泥與高爐渣之化學成分接近，由於製程不同，就物理性質上之差異。水泥是煅燒製成，而爐渣則是水淬產生，後者之硬化較明顯，溶解效率較差而且十

分緩慢，以致澆注混凝土初期之膠結效果較差，強度也差，施工後容易裂損，惟施工時之工作度卻較佳，俗話說比較「滑溜」，乃因為缺少膠結性的關係，而不是水膠比偏高的關係。（引用陳純森土木技師論文）

由於製程差異很大，兩者之成本也有天壤之別，爐渣之成本相對較為低廉，所以爐渣處理公司與混凝土拌合場，在商業立場大多會向建商推銷用高爐渣取代水泥，中央主管機關在考量廢棄物的回收與資源再利用的立場，當然也宣導鼓勵使用。甚至在公共工程招標有關建築工程之競圖與評選的案例，如果投標計畫採用多量之爐渣，評選時可能有加分之效果，因為報價計畫善用了「綠」建材。

可惜相關推廣單位，都未將爐渣使用之方法說清楚講明白。目前業界唯一應對的方法，是在樓板面覆蓋PE板或不織布澆水養護，但在立面的牆體養護卻不易施作，而且忽略了如何管控預拌廠攪拌水泥的時間。根據CNS1240規定，再利用之固態一般事業廢棄物，對於有膨脹顧慮的鋼爐渣，使用前必須確實完成「安定化」之處理程序，否則不能隨便使用。安定化究應如何驗證與管控？並無明確規定。許多水泥製作生產工廠早已外移到大陸，再進口散裝水泥至台灣銷售，成本相對便宜。台灣大部分已經是包裝廠，但是袋裝水泥卻註明「台灣製造」，非但產品魚目混珠、而且產地也標示不符，甚至於海外製造之水泥，其成分是否填加爐渣？均無從查察。（引用上開陳技師論文）

二、賣方的瑕疵擔保責任：

（一）責任條件與內容：

(1)民法第354條「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」

（二）法律效果：民法第356條瑕疵通知，發現瑕疵後六個月內、民法第359條減少價金與解除契約。債務不履行？

經檢驗結果若發現有危害結構安全顧慮的爐渣成分，消費者可依上揭法律解除契約，要求退還額附加利息的買賣價金，甚至可能另請求損害賠償。

三、消保法、公平交易法所規範事業單位的注意義務與應承擔的責任。分別定有故意或過失所應賠償的金額。

四、對買方生命、身體及健康之損害所生刑事、民事責任。

刑法可能有過失傷害、致死的刑責、民事則有侵權行為損害賠償責任。

貳、司法院大法官解釋第776號【設置停車空間於鄰地之套繪管制案】

一、爭點：

內政部台（78）內營字第727291號函關於建築物申請變更使用，增設停車空間於鄰地空地，並予套繪管制暨台（80）內營字第907380號函有關建築法第30條規定應備具之土地使用權同意書不宜附有同意使用期限之函示實務上擴及於「變更使用執照」之申請部分，二者合併適用之結果，形成對鄰地無期限之套繪管制，是否與憲法第15條保障財產權之意旨不符？

二、摘要說明事實經過：

- （一）本件釋憲聲請人也就是某土地的地主把他的土地（下稱系爭土地）借給建商就坐落於相鄰地號土地之建築物（下稱系爭建物）使用執照申請變更（其中原地下商場變更為公共浴室，並增設7輛室外停車空間於系爭土地之空地上），地主經早前出具「土地使用權同意書」，同意系爭土地全部面積供該訴外人作停車使用。後來主管機關工務局（下稱工務局）於變更使用執照審查表綜合審查欄上記載：「一、地下1層原商場部分……，變更為公共浴室。（另停車空間部分不變）……。二、依內政部台（78）內營字第727291號函，停車空間增設7輛於鄰地（按：即系爭土地）……，並套繪管制，避免重複使用……。」之後通知該建商：「……二、請按核准圖說施設完竣後再行報驗。停車空間增設於鄰地部分以套繪列管……。」工務局於是函准予變更使用執照。上開內政部78年8月24日台（78）內營字第727291號函係釋示：「主旨：關於建築物申請變更使用……說明：……二、增設停車空間設置於鄰地空地，若其使用上無阻碍，經套繪列管無重複使用之虞，且經鄰地所有權人同意使用者，准依建築技術規則設計施工編（按：應為『建築技術規則建築設計施工編』）第59條、第59條之1之規定辦理」。
- （二）後來地主以系爭土地使用關係消滅為由，於102年1月22日向都發局申請辦理系爭土地解除套繪管制，都發局於102年2月27日函復聲請人：「……四、經查本案曾辦理變更使用（原使用執照77中工建使字第3954號、變更使用核准函82年8月3日40902號），案址……提供停車位使用套繪管制在案，有關停車空間之變更仍請依前開規定辦理變更使用執照。」聲請人於102年3月29日再次向都發局申請解除系爭土地之套繪管制，並請該局為明確之准駁決定。都發局於102年4月23日函復聲請人：「……二、按台端檢附之『土地使用權同意書』影本所示，旨揭地號土地前經台端同意全部面積供……（按：即前開建商）停車使用，另查該同意書並無載明限制使用期限。三、另有關

建築物或法定空地停車空間之汽車車位之變更，仍請依本局102年2月27日函說明辦理。」地主不服，提起訴願遭部分駁回，提起行政訴訟，也經臺中高等行政法院判決駁回，上訴後亦經最高行政法院以上訴不合法予以駁回。地主就聲請釋憲。

三、解釋文：

建築物所有人為申請變更使用執照需增設停車空間於鄰地空地，而由鄰地所有人出具土地使用權同意書者，**該同意書應許附期限**；鄰地所有人提供之土地使用權同意書附有期限者，如主管機關准予變更使用執照，自應發給定有相應期限之變更使用執照，而僅對鄰地為該相應期限之套繪管制；另同意使用土地之關係消滅時（如依法終止土地使用關係等），主管機關亦得依職權或依鄰地所有人之申請，廢止原核可之變更使用執照，並解除套繪管制，始符憲法第15條保障人民財產權之意旨。

四、跟進問題：

建物為劃設建築線或便利住戶出入與排水、管路等諸多原因，經常以有償方式向鄰地地主取得土地使用同意書，實務上，各該同意書大多沒有使用期限，也就是永久使用。以上釋憲的原始案例固然僅是建物用途變更時取得鄰地所有權人土地使用同意書增設停車空間在鄰地的情形，但推及在其他各種原因不一的鄰地使用，在本號解解釋出爐後，首先面臨的就是：

- （一）土地使用同意書的法律關係為何？買斷？租賃？通行權？地上權？
- （二）地主能否以永久使用對地主不利而要求重新議價？
- （三）未附期限的同意書能否重新簽約成為有期限的同意？期限到了之後如何處理？
- （四）出具同意書的地主已因死亡、過戶而不具地主身分，此際，新地主也就是土地的繼受人或繼承人是否受原同意書的拘束？

土地使用同意書是債權或物權？能否以設定地上權解套？

- （五）出具使用同意書之時空迄今有異，地主或其繼承繼受人能否以原來的有償價格過低（例如：土地價值已提高十至數十倍）而推類適用租金的法例要求調整價金？
- （六）建商或合建的地主已售完，與原建地沒有任何關係，房地所有人若遇上開問題？究應由建商及合建出名的土地所有人負責解決？或問題已移由現有房地所有人自行面對？若係後者，建商於出售土地時，應否將此種可能的權利糾葛於買賣合約書註明以釐清責任？若未註記，是否也有可能產生權利瑕疵擔保的問題？

以上問題將會反映在建地所有人或建築商取得鄰地所有人土地使用同意書時，心態上究竟是要一次終局性地解決？抑或且戰且走，先拿到同意書再說？均值得思考。

「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（建蔽率規定）通盤檢討案」自108年12月19日零時起生效實施

■依據：108.12.18高市府都發規字第10834996303號函

■說明：本市都市計畫「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（建蔽率規定）通盤檢討案」，自民國108年12月19日零時起生效。

高雄市建築執照無紙化審查與審查流程電子化系統，自109年1月1日起上線實施

■依據：108.12.25高市工務建字第10840939600號函

■說明：一、為推動永續綠建築政策，順應環保潮流，整合既有建築管理系統，建置建造執照審查無紙化平台，透過網路雲端作業，全面導入無紙化流程，減少紙張消耗，符合節能減碳效益，即時掌握審照進度，提升行政效能及服務品質，本局於107年開發建置建造執照審查無紙化平台，期將建管審查無紙化加入審查流程透明，大幅度提升行政效率及便民服務。

二、為解決申請人端對於建築物執照之申請，長久存在案件審查流程及進度等資訊無法即時透明公開等問題，旨揭系統結合手機等3C產品開發之案件進度即時通知App，主動推播通知申請人，貼近民眾。

三、惠請貴公會轉知所屬會員，於高雄市政府工務局建築執照申請書表電子化系統（網址：[http:// buildmis.kcg.gov.tw/upload/download_H00.html](http://buildmis.kcg.gov.tw/upload/download_H00.html)）下載安裝建管得來速APP（含iOS、Android版本及安裝說明）。

高雄市政府工務局領有使用執照建築基地部分土地申請原則，109.1.15即日生效

■依據：109.1.15高市工務建字第10930487500號函

■說明：一、為辦理本市共同領有使用執照建築基地之部分土地所有人單獨或合併鄰地申請建築，特訂定本原則。

二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。但因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割或於中華民國七十五年二月三日以前已完成地籍分割、整界，且騰餘建築基地符合建築基地法定空地分割辦法第三條第三款及第四款規定者，不在此限。

前項建築基地經市地重劃或區段徵收後，僅就建築物所坐落之重劃土地或原位置保留戶之土地進行套繪管制，原使用執照範圍之其餘土地不予管制。

三、前點免辦理法定空地分割證明書之建築基地，單獨或合併鄰地申請建築時，應符合下列規定：

（一）在原使用執照範圍內，其建築物各層至天際垂直區劃為同一權利主體，使用互不影響，且與地籍分割線一致。

（二）在原使用執照範圍內，申請新建建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。

（三）在原使用執照範圍內，廣餘建築基地與申請新建建築基地合併計算符合原有法定建蔽率。

（四）合併之鄰地建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。

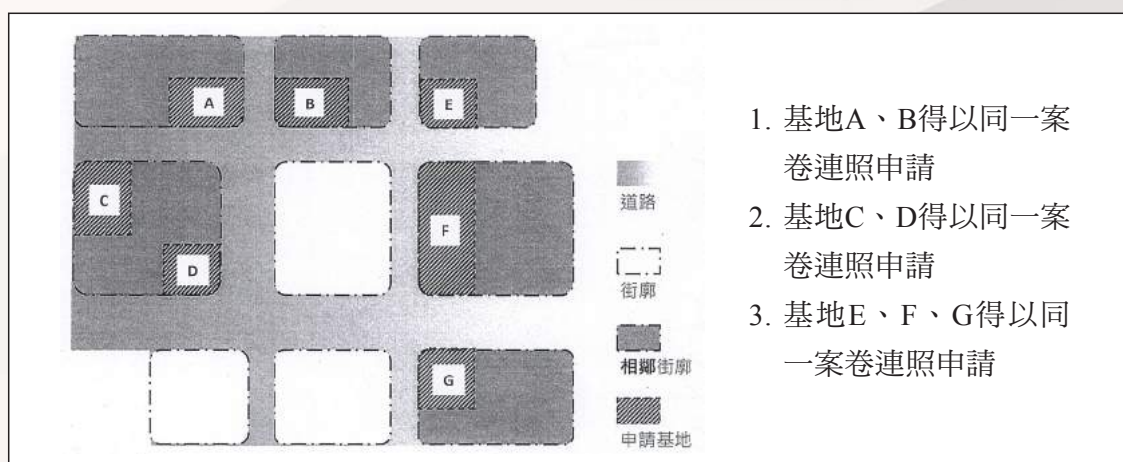
四、以本原則申請拆除重建之建築基地於所有建築物拆除新建前，本局應於地籍圖套繪列管使用範圍，其部分地號土地單獨申請建築，應於新核發建築執照載明原領使用執照號碼及地號範圍。

相鄰街廓建築基地申請建造執照得否以同一卷宗連照申請

■依據：109.2.14高市工務建字第10931168700號函

■說明：一、依建築技術規則建築設計施工編第59-1條規定：「停車空間之設置，依左列規定：一、停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。」先予說明。

二、為簡政便民並俾利建築管理，參酌上開建築技術規則規定精神，如建築基地為同一街廓，或因道路劃開而為相鄰街廓之建築基地，於申請建造執照時，得以同一案卷連照申請，隨文檢送圖例供參。



高雄市2020房市分析 2020高雄房市買氣熱 小宅地上權商辦春暖花開

◎葉家銘

2019年高雄房市買氣回溫與2018年相比，建物買賣移轉棟數成長逾10%，自住剛性需求當道，換屋與豪宅類型置產客進場，考驗民眾有土斯有財的地上權產品買氣爆發。2020年的到來，隨營建成本提高，1字頭房價區將大幅減少，預售宅仍是市場供應主力，商辦預估也將順勢崛起。

房價屬低基期的高雄，今年房市買氣回溫，前11月建物買賣移轉棟數已達3萬4196戶，超越2018年全年交易，推估今年成交量可上看3.7萬戶創近5年新高。專家分析，隨地價與營建成本提高，1字頭房價區將逐漸減少，看好商辦與地上權宅因市場空缺產生置產需求，買氣大幅提升。

龍悅廣告統計，結算至2019年12月8日，高雄待售大樓案達255場總供給約2萬8893戶，當中有132場預售，戶數達2萬4778戶，預售佔目前待售戶約85.7%。高雄房屋市場調查協會理事長廖致傑分析，預售市場因缺乏真實成交量，往往只能等成屋過戶才能得知真實銷售，但今年算是史上預售供給最多1年。

高雄市不動產開發商業同業公會申報開工統計，從2016年起2房小宅開工佔整體開工約45~50%，當中2018與2019年均突破4000戶，房市小宅化趨勢將延續。上揚國際建築團隊董事長林聰麟指出，雖預售供給史上最多，但申報開工仍維持在1萬戶，跟每年可去化8000~10000戶新屋落差不大，市場供給量大卻仍屬健康，加上目前新成屋量已去化差不多，高雄未來新屋房市將走預售化。

12月初大樓預售案「愛上城」舉辦公開活動，城揚建設董事長楊振宗與隆大營建董事長陳武聰均已指出，今年地價與去年相比漲幅至少2成，15樓高大樓營建成本從每坪9萬上揚至11萬，未來房價為反應成本勢必上揚，然民眾實質薪資並未大幅增加，當價格上揚後會出現一波銷售震盪期，但購屋族最終只能接受。

林聰麟指出，地價與營建成本上揚，將導致1字頭房價區逐漸消失，以前鳳山有1字頭新屋房價，未來可能僅剩下橋頭、小港、岡山等市郊2~3環生活圈。

值得注意的是12月初位於河堤社區地上權大樓案「河堤世界」舉辦VIP封館日，建案屬70年地上權宅，打出最低總價388萬元起且現場購屋再讓利10萬，當日熱銷逾120戶，與先前員購日加總，該案等於還未對外公開就大賣逾300戶。案場銷售總經理施棟瀝指出，近2年高雄地價平均漲幅達2~3成，首購被迫到郊區置產，「河堤世界」打出蛋黃區1字頭房價，等同周邊所有權宅6折。

地上權宅熱銷也反應出過去民眾「有土斯有財」觀念有了改變，但建商於一級地段大量推出地上權造鎮，亦可能影響周邊所有權房市買氣，地上權與所有權搶購屋人潮也將在明年持續發生。

2020年將有指標豪宅「遠雄THE ONE」完工，該案預售階段已售出逾120戶，能否持續熱銷仍待市場觀察。

林聰麟分析，豪宅買氣近2年已回溫，而明年商辦買氣可說是一觸即發，台商7000億資金回流，北部目前商辦空置率低於3%，這股商辦選購潮也將吹到南台灣，高雄上波商辦推案潮已在20年前，近期興富發已推出商辦「高雄CBD」，明年京城也將在農16推出指標商辦，「高雄A辦租金投報率有4~5%，遠勝中北部。」

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會108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)
3月	1	67	9069	83890346	60000	此部份數據將與下列「透天」3月合併計算				
4月	2	62	4737	27397752	27000	此部份數據將與下列「透天」4月合併計算				
5月	1	235	27305	252331721	160000	此部份數據將與下列「透天」5月合併計算				
6月	1	271	29833	276664347	120000	此部份數據將與下列「透天」6月合併計算				
8月	2	156	13324	76694101	96000	此部份數據將與下列「透天」8月合併計算				
9月	2	349	42918	397168269	277070	此部份數據將與下列「透天」9月合併計算				
10月	2	284	32420	300013541	163000	此部份數據將與下列「透天」10月合併計算				
11月	2	91	10719	91245684	62000	此部份數據將與下列「透天」11月合併計算				
12月	1	102	8142	75233396	40000	此部份數據將與下列「透天」12月合併計算				
合 計	14	1617	178467	1580639157	1005070	此部份數據將與下列「透天」合計合併計算				
類別 月份	透 天					合 計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
1月	6	61	11738	83503709	64070	6	61	11738	83503709	64070
2月	13	90	15019	90187995	85800	13	90	15019	90187995	85800
3月	13	171	34534	203287560	245120	14	238	43603	287177906	305120
4月	11	153	34442	200123445	258458	13	215	39179	227521197	285458
5月	7	60	9858	60861423	66700	8	295	37163	313193144	226700
6月	8	84	18743	108926110	116928	9	355	48576	385590457	236928
7月	16	121	22420	130906855	134800	16	121	22420	130906855	134800
8月	12	77	16750	97849726	106400	14	233	30074	174543827	202400
9月	11	57	12932	75885539	112120	13	406	55850	473053808	389190
10月	17	146	30298	166309263	185330	19	430	62718	466322804	348330
11月	6	55	11097	64553366	60630	8	146	21816	155799050	122630
12月	16	168	32330	188889852	227500	17	270	40472	264123248	267500
合 計	136	1243	250161	1471284843	1663856	150	2860	428628	3051924000	2668926

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年1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	元堡建設	新赤山段	3	724	4176244	6000	5	39	7809	45353105	70250
	創森建設	仁春段	3	502	2962356	12600					
	吉隆建設	澄德段	8	1933	11141888	16000					
	得邑建設	金鼎段	23	4036	23320431	32650					
	恆宇建設	澄合段	2	614	3752186	3000					
大寮區	欣宏達建設	仁德段	4	749	4323451	6000	2	8	1520	8780560	11000
	順發建設	琉球段	4	771	4457109	5000					
大樹區	重勝建設	曹公段	2	238	1361646	1800	1	2	238	1361646	1800
岡山區	澍陽建設	鹽埔段	16	1449	15588420	15000	1	16	1449	15588420	15000
林園區	御棠營造	林子邊段	2	480	2818942	2500	1	2	480	2818942	2500
路竹區	再生建設	竹園段	22	4279	25081989	20000	1	22	4279	25081989	20000
合 計	11		89	15775	98984662	120550	11	89	15775	98984662	120550

註：1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109年2月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						合計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	得邑建設	金鼎段	128	16409	151449070	79000	此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算				
大寮區	昱大建設	保生段	28	2361	13505721	13500	此部份數據將與下列「大寮區透天」合併計算				
鳳山區	襄揚公司	明頂段	205	22633	209666492	80000	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	3		361	41403	374621283	172500	3	361	41403	374621283	172500
類別 行政區	透 天						合計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	上福建設	八卦段	2	513	3100000	6000	6	152	20624	176047151	113015
	御山建設	永仁段	6	1073	6244546	9015					
	曜宇建設	文武段	3	513	3014260	4500					
	金富陸建設	仁新段	2	359	2137111	3500					
	鴻鍋建設	仁營段	11	1757	10102164	11000					
大寮區	東高建設	頂寮段	16	2622	15078315	13000	2	44	4983	28584036	26500
大樹區	加百列建設	曹公段	5	999	5719430	7500	1	5	999	5719430	7500
林園區	鈦翔建設	中芸段	13	2239	13047140	11050	3	30	5019	29249056	26250
	鈦翔建設	中芸段	9	1578	9196511	7200					
	龍銀建設	溪州段	8	1202	7005405	8000					
梓官區	圓方建設	公館段	3	482	2828443	3600	1	3	482	2828443	3600
美濃區	泰洋建設	美濃段	7	1162	6816904	3500	1	7	1162	6816904	3500
路竹區	仙盈建設	保安段	14	2988	17680866	16200	3	34	6067	35771464	35139
	德義建設	忠孝段	7	1092	6401975	6804					
	德義建設	忠孝段	13	1987	11688623	12135					
鳳山區	元聯建設	新庄子段	8	1270	7642791	10000	4	221	26513	232264682	112800
	新麗磐建設	五甲段	4	1346	7723546	14000					
	銘謙建設	五甲段	4	1264	7231853	8800					
合 計	18		135	24446	142659883	155804	21	496	65849	517281166	328304