

服務的·知識的·健康的·聯誼的

季刊



建築團

第73期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇三年三月出刊

郁見築 | YOUR HOME



農十六輕軌站旁，「優質定居邸」壓軸倒數。

宜居的農十六永遠最迷人，有能力、有遠見的你絕對不能再錯過！



優質 67·72 坪 | 完銷最後 2 席

51 戶單純零店面 | 藝廊式審美 LOBBY | 雙主臥 | 主衛雙面開窗

大順路 轉 裕國街 553-5280

居富 | 綠建築作品 | HOUSING, LIVING & BEYOND
Great development a masterpiece 2013, it's about green.

位置圖

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



紫園MOTEL

【經·典·旅·館】

夢幻的紫，神秘的紫
讓人無法抗拒的紫

紫園經典MOTEL

高雄最頂級的MOTEL



PURPLE GARDEN MOTEL 凌越五星級飯店的精品休憩



總統套房

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

高雄市鳳山區福祥街3號
(近大統超市)

TEL:(07) 822-2589

Butzbach 鏜適保摺疊門新系列

真誠優化品質 | 永續經營承諾



銀行活動隔間



木紋平板組合



百葉璀璨組合



歐風直玻組合



玻璃室內隔間



樸實木紋歐風

novental 諾滿特無線保全系統

精進無線科技 | 創新智慧保全



微波·紅外線
室內無線保全



微波·紅外線
室外無線保全

電動摺疊門 · 智慧無線保全引領品牌

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

地址：高雄市前鎮區復興四路10號7樓

工廠：台南市六甲區中社里林鳳營231號

電話：07-537 5990 傳真：07-537 4220

電話：06-699 4682 傳真：06-699 4882

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

www.butzbach.com.tw



C693NA+DE-R1073

| Derek |
Turning Hi-Tech Into Nature
心。未來

2013



德瑞克頂級心衛浴系列 搭配「DE-R1073遙控型微電腦馬桶座」

德瑞克衛浴·隆昌關係企業 0800-063366 www.lcb.com.tw



■大會活動輯要

- 02 金蛇狂舞辭舊歲 駿馬奔騰來報喜
創立25週年慶召開第9屆第2次會員大會
- 04 董事長的話
用心感觸 我們的努力
- 06 陳菊市長賀詞
持續建設大高雄 快速邁向全世界
- 08 營建署丁署長育群賀詞
共同建構優質的生活環境
- 10 國土規劃及不動產資訊中心黃董事長世孟專題演講
物業管理結合不動產開發之商機
- 20 表揚本會102年度「會員公司從業人員子女獎學金」
得獎優秀學子
- 26 一步一腳印 凡走過必留下足跡

■市政與建築

- 42 都市計畫審議概況與效率提升方案
- 44 高雄市開發區近十年土地標售成果分析

■稅務專欄

- 48 特種貨物及勞務稅暨二代健保補充保險費之實務解析
- 54 淺談稅捐行政救濟

■法規與法律

- 56 企業經營與個人資料保護法
- 59 高雄市政府工務局處理違反建築法事件裁罰基準
第二點修正條文
- 59 關於建築技術規則建築設計施工編第162條第1項
第1款樓地板面積計算及第110條第1項防火間隔
疑義乙案，復請查照

■市場動態

- 64 2013下半年高雄房地市場動態
- 66 重新審視—原高雄縣房市脈動走向
- 71 103年1~2月份會員申報開工統計表
- 72 102年1~12月份會員申報開工統計表

建築園

季 刊
第73期

- 中華民國103年 3月21日出版
- 中華民國 82年 4月 9日創刊
- 行政院新聞局出版登記局台誌第10949號
- 台灣南區郵政管理局雜誌
交寄執照南台字第1312號

創 刊 人／名譽理事長張榮次

發 行 人／理事長卓永富

編輯委員／卓永富 黃文雄 蘇 慶

黃清源 吳斐琳 洪光佐

丁友鴻 侯正仁 黃文弘

曹釗舜 丁友鴻 鄭福成

施財明 林詠盛 洪嘉聰

陸炤廷

總 編 輯／陳俊宇

執行編輯／黃榮昌 洪三元 陳慧芳

發行所／高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

地 址／高雄市鳳山區自由路224號8F之2

電 話／(07)7478172

傳 真／(07)7413004

編輯印製／奇果廣告設計有限公司

金蛇狂舞辭舊歲 駿馬奔騰來報喜

創立25週年慶召開第9屆第2次會員大會



新春伊始，萬象更新，新春是新舊年份交界時刻，更是「回顧過去，檢視現在，放眼未來」的關鍵，102年大高雄房地產在各項重大建設持續推動刺激下，包括亞洲新灣區、自由經濟示範區、輕軌捷運系統鐵路地下化、衛武營二廳院以及公開標售土地屢創新高，持續成長，但隨著美國宣佈QE退場，資金似有退潮之跡象，復加財政部、央行不斷唱衰房地產以及財政部積極祭出豪宅實價課稅，加強查核投資房產所得從嚴課稅……等種種利空消息，使得原本相當亮眼的高雄房屋市場不得不以度小月收場，所幸國內游資充斥，利息亦尚無調漲之跡象，使得我們對於來年抱持樂觀態度。

為迎接嶄新的一年，本會第9屆第2次會員大會謹訂於今(103)年3月21日(星期五)下午3時正，假高雄漢神巨蛋9樓鳳凰廳隆重舉行，全體理監事、會員同業先進共計574人將踴躍出席參加。

本次會員大會最主要重點在於檢視理事會過去一年來會務推展情形俾策進如何改善建築經營環境及確維會員合法權益；並聽取監事會的財務報告和監查報告。

大會率先登場的是理事長致歡迎詞和大家分享過去一年來努力的成果，繼之頒

獎表揚本會102年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的53位優秀學子，接著進行報告事項，包括：理事會年度工作報告和監事會的財務報告及監查報告，之後開始討論大會提案共計有「研議修正本會章程第2條及第20條」等6個重要議案。

下午5時30分大會另一重頭戲正式登場，非常榮幸能夠邀請到著名建築學者，目前擔任財團法人國土規劃及不動產資訊中心黃董事長世孟先生，撥冗南下就「物產管理結合不動產開發之商機」作專題演講，讓全體會員同業先進對國內不動產經營內容之新趨勢提供充分之資訊，俾供進場投資開發之參考。

大會由卓理事長親自主持，特別邀請高雄市大家長陳菊市長、各機關首長各級民意代表、各相關團體、金融業界及新聞媒體等貴賓蒞會致詞與指導。為慶祝創會25週年，大會結束之後，原地舉辦「龍駒騰躍建築夜」進行聯誼大會餐，席間並有爵士拉丁樂團及摸彩大放送，藉以掀起慶祝高潮。謹此預祝本次大會圓滿成功。

中華民國103年 第十五屆

國家建築金獎

暨「台灣誠信建商」認證 開始報名



第十四屆國家建築金獎頒獎典禮：吳敦義副總統與得獎代表合影



「國家建築金獎」優選「台灣誠信建商」！

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



用心感觸 我們的努力

◎理事長 卓永富

時光乍逝，轉瞬間一年已經過去，去年3月22日承蒙全體會員同業先進的厚愛與支持，忝為本會第9屆理事長，深感肩負重責大任，尤其是縣市合併改制後，高雄縣市兩個同業友會又並存、維持現狀運作，但立法院卻遲遲未見修正通過「工商業團體法」，致使本會迄今尚無法正式改名，祇要提及「高雄縣在那」遂有妾身不明之無奈，甚有部分同業先進還誤以為本會並不納入「高雄市建築開發業管理自治條例」之適用。爰在如何尋求突破獲得同業先進的接受與肯定兼博得社會各界與公部門的關注和重視之重大議題壓力下，個人鎮日殫精竭慮思索如何加強服務會員、如何擴大會員發展，不敢稍有絲毫懈怠。幸運的是，去年8月21日本會積極配合高雄市政府舉辦亞太城市高峰論壇活動，個人率全體理監事共22人，拜會高雄市大家長陳市長時，獲得指示「高雄縣市已經合併逾兩年半，貴會何以還未改名，希望不要再沿用高雄縣的公會名稱，以免外界混淆」，翌日，主管機關社會局遂據以協調本會變更會銜為「高雄市大高雄不動產開發商業同業公會」，會銜改名還在其次，受到市長關懷與重視最令人雀喜。

新手上任一年來，個人以高雄市大高雄不動產開發商業同業公會理事長名義，積極參與各縣市同業友會與其他相關團體的活動，建立與各界更良好的互動模式並瞭解各縣市區域房市的最新動態與變化，

做為公會運作參考也持續加強與公部門各級主管機關的互動關係且主動參與法規修訂研討會議，為建築同業爭取合理權益。

目前公會持續與高市府都發局、地政局、建管處等相關市府單位溝通協調，針對都市計畫通盤檢討、建築法規修訂、區段徵收過程、土地使用管制等方面提供建言，獲得市府相當正面回應與協助，包括高雄市政府都發局目前正陸續檢討將基礎容積與建蔽率進一步放寬，將原高雄縣實施都市計畫地區，例如澄清湖特定區的建蔽率，從40%修正放寬至60%，並爭取側後院退縮之規定，另圍牆退縮規定也爭取放寬，都發局也將相關法規或草案，已修訂提高基礎容積與建蔽率，即使無法提高容積，也改採浮動容積方式，調整基礎容積與建蔽率的比率進行補救，讓透天建築二次施工困擾問題減少，政府都計變更與相關法令修訂，本會皆會立刻召集法規小組討論因應措施，或主動向主管機關溝通陳情，維護全體會員公司合理經營權益。

另外，本會當前也積極配合高市府工務局建管處，持續推動高雄厝、太陽能光電社區、綠建築等政策，因原高雄縣轄區的建築推案型態以透天產品為大宗，與建管處推動政策方向、精神相契合。尤其是可有效減少小基地推案容易出現的二次增建違章、漏水與鄰居檢舉問題，並符合政府政策與建築潮流的節能減碳方向，也利於消費者提高居住品質，形成三贏局面，



因此公會將全力配合市府工務部門的政策推動，並為會員公司爭取更多權益。同時公會也將持續與公部門合辦建築、都計、土管、財稅、工程技術等相關法令研討，並積極聯合結構技師、土木技師與建築師等三師公會，共同營造更有利的建築經營環境與推動合宜法規，提升建築水平與國際接軌。

這一年來，本會承蒙全體會員公司支持，陸續舉辦多次國內外建築參訪活動與法規研討會，也遵行法令推行預售屋同業互保，迅速由公會開設證明讓申請會員公司取得，展現高效率，也期許本會能吸引更多建築同業加入公會，進一步壯大公會規模，持續推動會務發展更順暢。

雖然美國量化寬鬆QE政策已開始縮減購債規模，資金寬鬆面逐漸收縮，加上國內奢侈稅與實價登錄、政府持續打房影響下，都可能讓消費者購屋產生觀望態度，但在政府持續推動高雄重大建設計

畫，且從今年開始的未來幾年內，可陸續展現建設成果，高雄房市發展前景可期，故建築同業先進必須更提升產品規劃品質，且做好市場區隔，穩定中求發展，審慎樂觀看待市場發展，同時加強控制推案規模與財務調度運作，因應今年選舉年的景氣不確定性新挑戰。

個人接任理事長職務後，自我期許為公會與業界爭取更多合理權益，同時積極與外界公部門與私部門合作，讓高雄建築業能獲得更良好的經營環境與生存空間，也期待同業先進能秉持回饋社會精神，持續關懷弱勢家庭，為社會慈善公益活動投入更多心力。同時在產業發展方向，當前國內休閒觀光產業蓬勃成長，也值得建築同業思考，順應陸客與國際旅客來台增多趨勢，將事業觸角跨足商業不動產、觀光旅館等，有利提高現金週轉與財務運用靈活度，也是因應房市中長期景氣波動起伏，值得提前佈局發展的方向與對策。



陳菊市長賀詞

持續建設大高雄 快速邁向全世界

首先恭賀貴會成立25年。

25年來貴會以協力開發大高雄建設為使命，在歷任理事長卓越領導，以及全體理監事暨會員共同積極努力下，提供大高雄市民優質住宅，讓大家住的舒適，也帶動高雄地區都市及產業發展，成果輝煌，貢獻卓著，令人感佩。

也非常謝謝貴會長期對市府推動的各項政策與所舉辦活動之支持及參與，讓市政建設推動的更順暢、更圓滿。

居住是人民基本權利，除讓市民朋友們有足夠的房屋居住外，創造宜居城市，塑造高品質都市環境，一直是市府最重要的施政目標。因此，在市府團隊努力及中央支持下，一些關係高雄發展之重大建設也多已動工，並陸續完工，或將於近期內動工。例如亞洲新灣區內高雄世貿會議展覽中心、圖書總館、水岸輕軌、海洋文化及流行音樂中心、高雄港旅運中心等，皆可從103年起逐年啟用。而防洪治水，涉及市民生命財產，更是市府優先施政項目，7年多來，中央與地方共計投入161億元經費，進行218件大高雄地區的水患治理、應急和疏濬工程，已見成效；同

時，亦持續辦理污水接管，打造現代化城市，目前用戶接管普及率約達50%。此外，市府也持續開闢公園綠地、道路、橋樑及自行車道，市縣合併後新增公園綠地1,084公頃，每位市民平均有10.58平方公尺綠地，新闢道路橋樑總面積23萬平方公尺，自行車道累計長度563公里，預計103年可達到700公里。值得一提的是，市府7年來特別動用平均地權基金打通長期未開闢道路，從96年左營區「六條通」到102年鳳山區「攏五通」，動用21億元興闢23件道路工程，增進民眾通行便利，解決多年沉疴。

凡此種種，讓本市在2013國際宜居城市獎拿下4金3銀3銅共十座大獎，是全球得獎第一名的城市，「世界貿易展覽會議中心」、「旗津海岸線保護工程」、「得樂日嘎橋（含茂林圖騰、萬山岩雕）」、「哈瑪星鐵道文化園區」等抱回金牌獎，獲得最高榮譽。這是市府團隊及全體市民共同打拼的成果，未來我們還會持續堅持建設品質，創造更優質宜居的環境。

高雄有好的成就、好的發展，就要

102年度高雄市優良公寓大廈

友善城市 幸福

指導單位/ 內政部營建署、高雄市政府
主辦單位/ 高雄市政府工務局
承辦單位/
協辦單位/ 高雄市不動產開發商業同業公會、高雄地產公會、高雄市建築經營協會、高雄市保全商會、
高雄市公寓大廈管理維護商業同業公會、地產商業管理經理人協會、高雄市物業管理服務



在國際上能被看見。因此，繼2010年世界運動會後，今年又陸續在本市舉辦「2013世界烈酒大賽」、「2013世界運動舞蹈大賽」、「2013亞太城市高峰會」，讓高雄往國際化都市更邁進一步，也希望藉此讓世界上更多的人來高雄消費、觀光及投資。

產業是高雄發展的命脈，市府秉持著「北高雄創新科技走廊、中高雄文創經貿特區、南高雄自由貿易運籌中心」發展主軸，一方面打造優質的投資環境，開發產業園區，另一方面也積極招商，增加市民就業機會。而攸關高雄未來發展的自由經濟示範區，市政府將極力向中央爭取擴大範圍，將亞洲新灣區予以納入，同時產業類別也應納入數位內容、文創、會展、觀光、金融保險、法務、會計等高價值服務業，務必使自由經濟示範區的設置能朝對高雄最有利的方向發展，再創一波經濟成長高峰。

99年底市縣合併後，縮短市縣發展落差是市府極力推動的重要施政目標，3年多來，市府在原縣轄區投注龐大的經費在交通、治水防洪、文教設施、觀光、產業發展等建設，已漸漸看到成果。同時，為縫合市縣交界，也陸續在鳳山、仁武、大社、大寮等地區選定開發區，積極辦理市地重劃與區段徵收，開發完成後將可提供許多優質建築用地，部分也可做為興建合宜住宅之用，以因應市民居住之需求。

市政府近幾年在數次民意調查中，施政滿意度雖然都能名列前茅，獲得市民很高的評價，但市府團隊並不以此自滿，我們認為我們還有努力的空間，還有許多要做的事，市府團隊仍會持續努力、精進，讓高雄發展的更好，讓市民生活的更幸福與快樂。

最後，敬祝貴會會務順利，全體會員業務鼎盛，生意興隆！

高雄市長 陳菊



營建署丁署長育群賀詞

共同建構優質的生活環境



健全不動產市場、創造環保、低碳與節能的居住環境是政府長久以來努力的目標之一。不動產市場為國家整體經濟發展中的重要一環，具有產業火車頭的動態。而不動產開發業亦經過多次景氣循環淬鍊，逐漸發展出成熟的經營策略。

貴會自成立以來，積極參與高雄地區建築相關政策規劃，與各級政府機關及其他縣市公會互動密切，協助推動各項政策，有效扮演著溝通橋樑，及政府法令及政策宣導的管道，成效卓著。

政府為健全房屋市場，政策上本著自由經濟之精神，不直接干預住宅市場之供需，而從法令面來引導住宅租售市場供需雙方公平交易機制之健全；制度面著重建制及發布充分之住宅市場資訊，並加強推動住宅金融機制及住宅市場之供需引導，期望促成住宅租售市場的適當供應，以確保供給者及消費者雙方的權益。

都市更新近年已成為各國都市發展政策中重要的一環，為提升都市機能及居住環境品質，強化城市競爭力及耐災能力。

本署刻依行政院核定之「都市更新產業行動計畫」推動都市更新政策，以「健全都市更新法令機制」、「全面推動政府為主都市更新案」，以及「積極輔導民間推動都市更新」為執行策略，除改善都市空間機能、活化公有閒置或低度制用土地、提高民眾生活品質外，亦強化公私部門間之合作，確立全方位、多層次之都市更新目標與願景。同時，為因應地震災害頻繁，本署亦積極推動「防災型都市更新」政策，處理都市老舊建物耐震強度不足之課題，以打造安全舒適的生活環境品質。

未來，本署仍將持續以積極負責的工作態度，導入全球化及在地化雙觀點並行的格局訂定政策，並期貴公會及業界先進支持與提供興革建言，欣逢貴公會創會25週年，謹祝福貴公會及全體會員先進業務蒸蒸日上，並期盼公會與業界先進在新的一年，共同為這片土地建構優質的生活環境。

內政部營建署署長 **丁育群**

103年2月謹識

Natural Gas

欣雄自來瓦斯

安全方便 · 現代家庭良伴
申請手續簡便 · 熱誠服務



欣雄天然氣股份有限公司

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

物業管理結合不動產開發之商機

◎財團法人國土規劃及不動產資訊中心 黃世孟董事長



前言：從智慧國土窺探的房產趨勢

- 趨勢一：智慧國土與智慧建築
- 趨勢二：高齡社會與安養地產

1

國土規劃及不動產資訊中心



2

壹、智慧國土：(新屋) 智慧建築與物業管理

3

一、智慧建築

4

綠建築：定義與項目

GREEN BUILDING INTRODUCTION

綠建築宣導介紹

- 什麼是綠建築？
- 為何要推動綠建築？
- 關於綠建築標準
- 六大目的與九大指標
- 綠建築標章選取審之申請及規定
- 綠建築節約能源改善設計原則

什麼是綠建築？

綠建築係指在建築生命週期中(指由建材生產到建築物規劃、設計、施工、使用、管理及拆除之一系列過程)，消耗最少地球資源，使用最少能源及製造最少廢棄物的建築。

簡而言之：所謂綠建築就是生態、節能、減廢、健康的建築。

四項指標群

生態、節能、減廢、健康

5

綠建築：標章與審議制度

建築、材料、資通科技結合之觀點

綠建築標章 GREEN BUILDING

Green Building Materials

智慧標章 SMART BUILDING

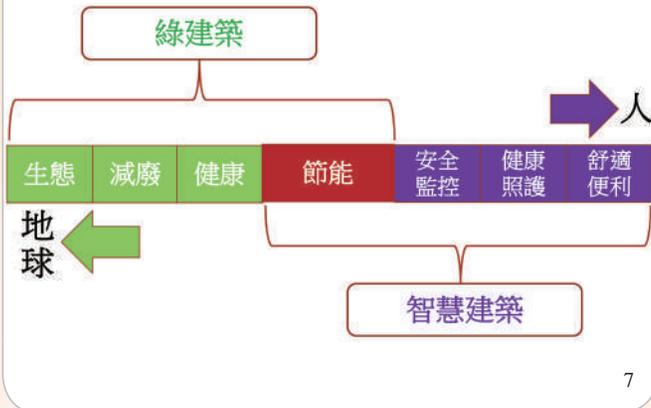
防火標章 FIRE SAFETY BUILDING

智慧建築標章 Intelligent Building

- ①生態：生物多樣性
- ②生態：綠化量
- ③生態：基地保水
- ④節能：日常節能
- ⑤減廢：二氧化碳減量
- ⑥減廢：廢棄物減量
- ⑦健康：室內環境
- ⑧健康：水資源
- ⑨健康：汙水垃圾改善

6

綠建築與智慧建築之關係



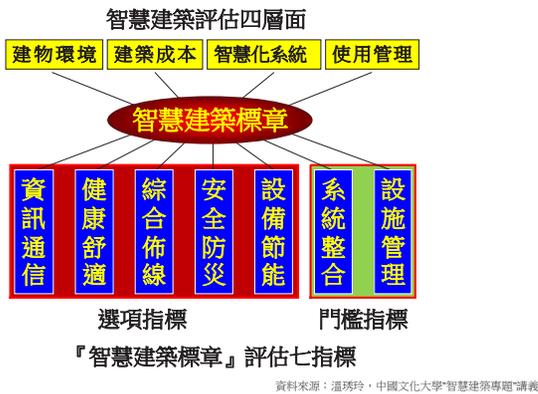
7

智慧建築：特徵與定義

- ◆特徵一：以「ICT科技」提升建築價值
- ◆特徵二：與「傳統建築」最大差別是感知、溝通、思考之「對話」能力
- ◆定義：智慧建築擁有「對話」能力，主動呈現建築物運作的完整現況，將複雜系統以視覺化儀表版呈現，即時預警風險，自動調控營運效能，並協助管理者做出最佳化決策

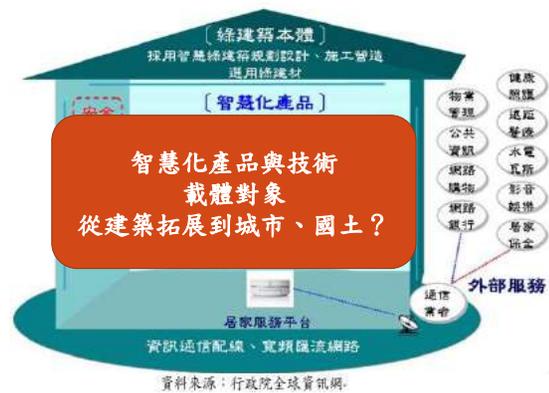
8

智慧建築：標章與評估指標



資料來源：溫琇玲，中國文化大學「智慧建築專題」講義

智慧建築：智慧化產品與物業管理



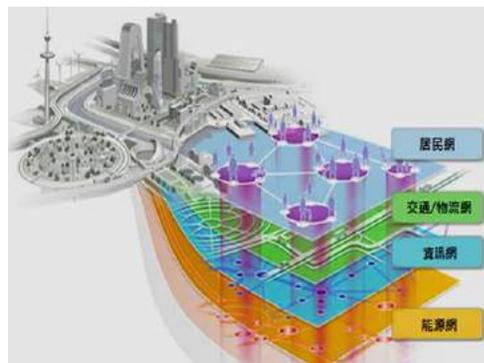
資料來源：行政院全球資訊網

10

二、智慧城市

11

智慧城市：網路層組與整合



NEC提案「人」、「交通」、「資訊」、「能源」網路層組關係

智慧城市：特徵與定義

- ◆ 特徵：以「科技」提升城市價值，落實城市規劃、治理與生活等領域
- ◆ 定義：智慧城市將新資訊技術充分運用在城市的各行各業中，基於知識社會創新城市形態，實現資訊化、工業化與城市化統整與融合，助於緩解大城市病，提高城市化生活品質，實現精細化和動態化治理

13

智慧城市：空間治理與生活



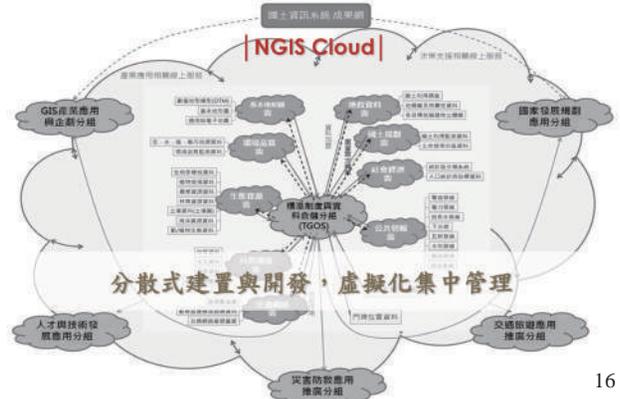
14

三、智慧國土

- ◆ 國土監測與空間治理
- ◆ 規劃資訊與決策系統

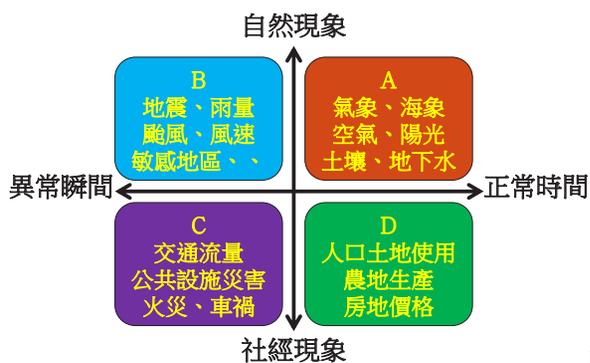
15

2013年國土資訊系統之成果與發展-開放與應用 智慧國土：發展國家級NGIS雲端大平台



16

智慧國土：國資雲之類型



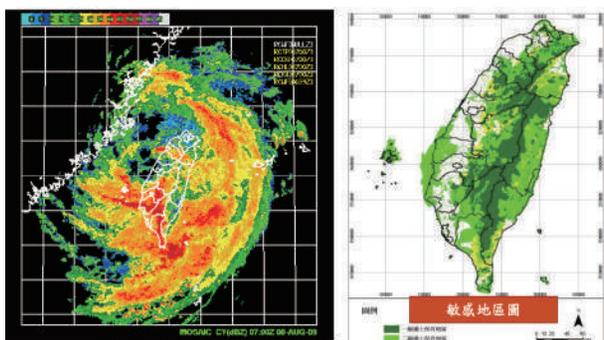
17

國資雲A：平常日氣象報導



18

國資雲B：地震、颱風、暴雨



國資雲B：土石流、崩落地、裸露地
國資雲B：氣候小區雨量監測與預測

19

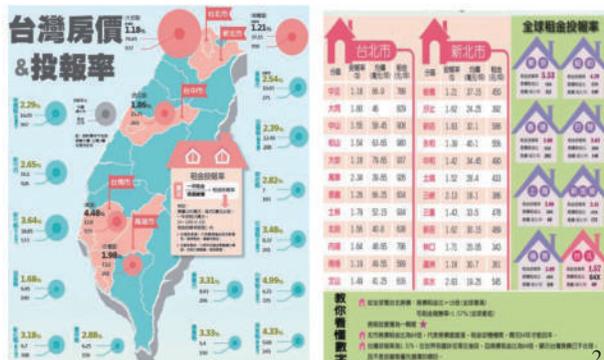
國資雲C：假期交通疏導



國資雲C：春節期間遊樂園區
國資雲C：橋樑、隧道、道路

20

國資雲D：地產房價與投報率



21

智慧國土：特徵與定義

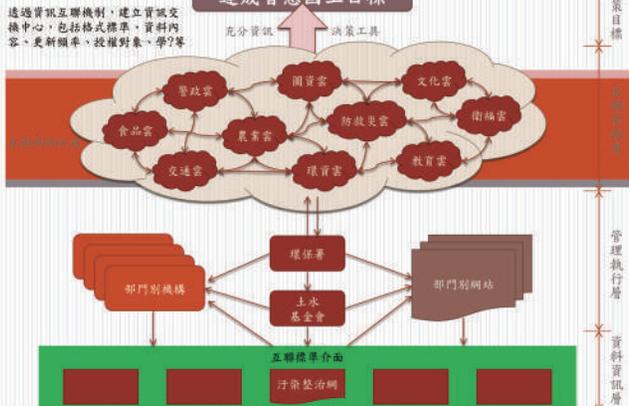
特徵一：智慧國土人民有感的國如家，家的家產、家訊與家園是自知且透明

特徵二：智慧國土監測細胞是國人、建築與城市，國土資訊仰賴系統整合

定義：智慧國土乃奠基政府部門建置資訊系統，基於國土規劃與永續使用戰略發展，整合空間層級別監測調查與統計彙編資訊，建立各功能可加值應用國土資訊大雲端，落實政策規劃與決策，營造產業創新與發展，達成空間治理與生活的適居家園

22

達成智慧國土目標



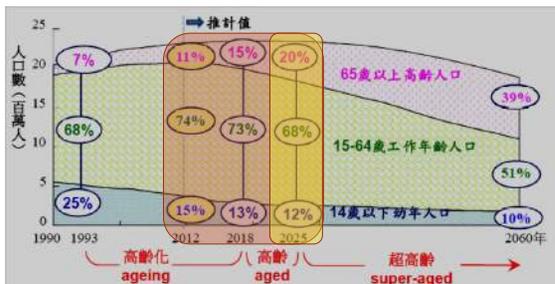
以環保署為中心，署內相關網站，署外上下階層機構網站明確指出有利於環境永續決策與空間治理之關係？

貳、高齡社會：(成屋)安養地產與物業管理

24

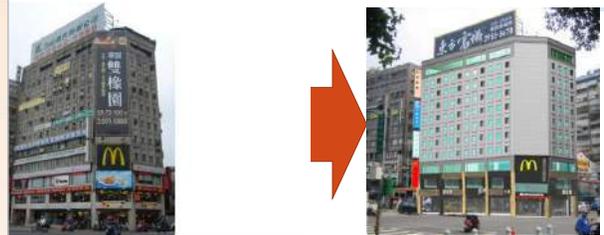
台灣人口高齡化之變遷 (老人)

2023 年至2028 年間，台灣人口由正成長轉為負成長，將從「高齡化」邁入「高齡」、「超高齡」社會



資料出處：臺灣地區三階段人口年齡結構變動趨勢(中推計)圖，中華民國2012年至2060年人口推計，行政院經濟建設委員會，2008年

台灣房屋老舊化之變遷 (老屋)



更新前

更新後

【物業管理】老屋建築整維結合物業管理服務之商機？

「兩大老化」課題的交集？

居住者高齡化、建築物老舊化
看似沒關係
確實有關係
如何從最鮮明市場找商機？

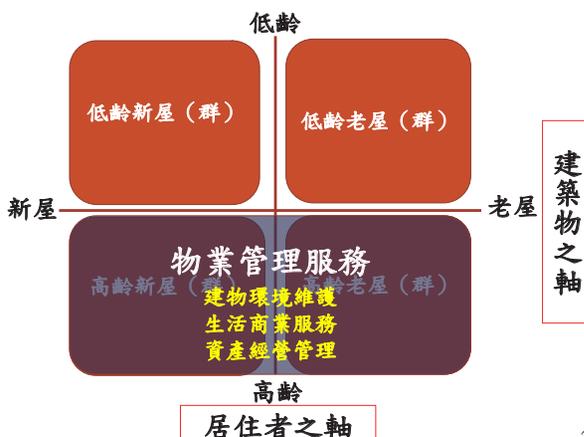
物業管理



1. 物

2. 人

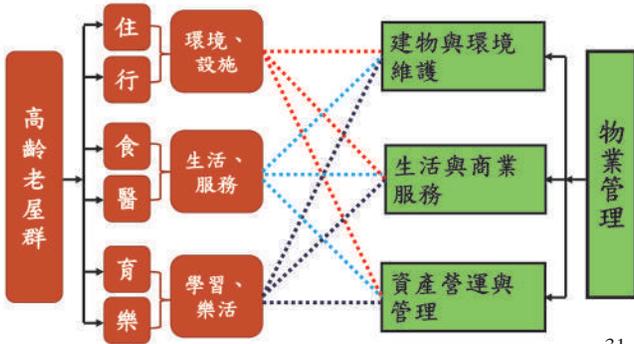
3. 業



高齡老屋族群最需那些物業管理

從高齡人生「十大」生活需求服務
食醫住行、育樂
生、老、病、死

高齡老屋族群生活與物業管理服務



31

一、住與行：設施、環境之物管課題

32

老後居家安養的環境與設備

人有能力自立照顧自己下半身清潔

何謂人性之尊嚴

本書名言之一

現在開始就要好好的規劃與準備

我的老後居家生活環境設計

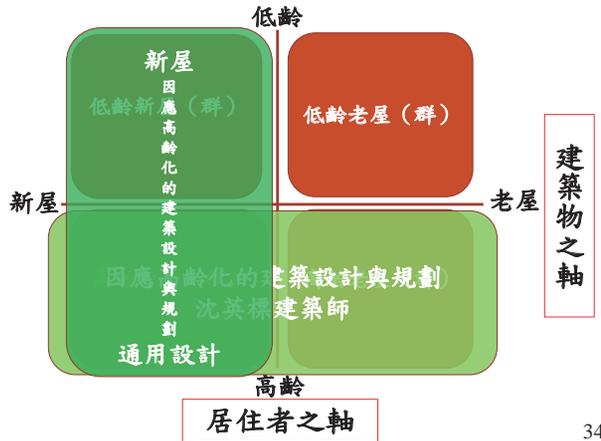
本書名言之一

自己淋浴 精疲力竭1小時

「肥仔江哥如／台北報導」「願後者，但此不幸並非內一生後，我曾在五樓上，僅多小時，只，困難地，為了自己路，但有些位總是無助到，等待轉世方為。」

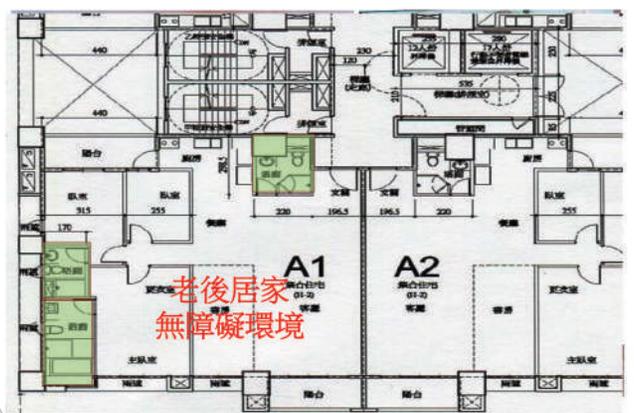
「願後者，但此不幸並非內一生後，我曾在五樓上，僅多小時，只，困難地，為了自己路，但有些位總是無助到，等待轉世方為。」

一位小兒麻痺女建築師（編著）經營一輩子的家 33



34

老後居家安養的環境與設備



老後居家安養的環境與設備



街道上的老人、居家的無障礙
【物業管理】如何因應高齡化的建築設計與無障礙環境？

36

詭辯：高齡化趨勢當前建築設計的茫然？

船到橋頭

- ◆台灣當前房地產新屋市場，業主仍不敏感社會人口高齡化趨勢，建築設計未能對應高齡族群需求，提供老後容易有尊嚴安養的建築設計方案？
- ◆船到橋頭：若有老人要求再來改造空間！

未雨綢繆

- 主張通用設計應用到一般新屋建築設計方案，強調預留高齡者老後在宅，容易有尊嚴安養的空間環境，且事先預留空間與設備？
- 未雨綢繆：新屋設計即考量高齡者無障礙環境之建築設計！

請問，您的意見呢？

二、食與醫：生活、服務之物管課題

老後居家結合網購服務、照護設備



網際網路網購、遠距居家照護

遠雄集團、工研院、馬偕醫院將共同推展台灣「遠距健康照護管理計畫」，提供住戶健康指數監測的服務，林口未來城推出，為建築業界首嘗

【物業管理】因應高齡化物業管理專業人員職能如何調適？

大公空間結合醫護設備與服務



新竹縣竹北市高鐵特定區

高齡網購、採購宅配、資訊科技服務



生產力、鼎富力建設：似水年華

居家門禁資通科技

高齡者居家生活逐漸量用新資訊科技之恐懼後遺症！
回憶我家的小犬！

【物業管理】高齡者居家生活需要資訊科技諮詢與協助？

高齡網購、採購宅配、資訊科技服務

高齡網購、採購宅配、資訊科技服務

- ◆ 支援電子商務申請服務：社區C2B、B2C、C2C宅配、團購與跳蚤市場購物服務電子商務
- ◆ 支援網際網路申請服務：社區INTERNET寬頻網際網路設施架設，e-Mail收發，技術諮詢



【物業管理】資訊科技領航物業發展新趨勢，誰能協助我？

三、育與樂：學習、樂活之物管課題

樂齡學習之課程與空間



開設各式課程，讓樂齡者樂在學習

開設健康、語言學習、電腦入門、平板使用、數位資源學習等課程，讓樂齡讀者樂在學習，達到「樂以忘憂，不知老之將至」。

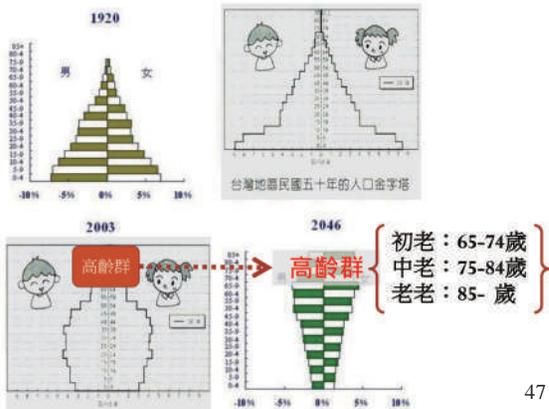
國立公共資訊圖書館2012年6月於台中市正式開館

樂齡學習之課程與空間



於電腦教室開設「樂在雲端」基礎電腦技巧，與本館樂齡族適用之數位資源介紹課程，讓樂齡讀者開心的悠遊於「數位雲端世界」。

高齡人口：初老、中老、老老



四、高齡候鳥與安養地產



五、高齡族群來台長住之安養地產

52

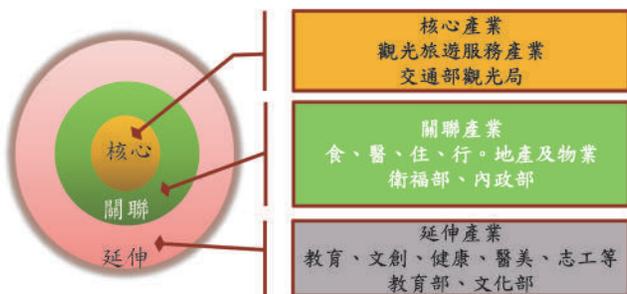


長住設施建築類型與特色

類型	建築形式	特色	評估
集村式住宿設施	養生村 (圖例, 菲律賓大雅台日本村)	1. 政府招攬民間財團出資興建日本集村式住宿場所。 2. 提供長住客基本生活需求。	1. 由民間財團出資, 設備較為完善。 2. 因長住客集中於此, 與當地人之交流較為疏遠。
長住休閒住宿設施	會館、社區 (圖例, 振英會館)	1. 除了租賃會館外, 也可以社區概念發展。 2. 以具備長住發展潛力之社區為中心, 統一管理其服務系統, 釋出社區內一定數量之房間預留給長住客, 讓長住客與當地鄰居為鄰。	1. 與當地居民互動頻繁, 較容易與在地人培養感情。 2. 建物裝潢可能需資金改善。 3. 租賃需配合相關政策措施。
一般住家或民宿零星式住宿設施	電梯大樓、民宿飯店 (圖例, 關渡山水)	1. 一般住家類似民宿/飯店業者提供零星住宿設施。 2. 讓長住客與當地鄰居為鄰。	1. 與當地居民互動頻繁, 較容易與在地人培養感情。 2. 建物裝潢可能需資金改善。 3. 租賃需配合相關政策措施。 4. 房東因房租不穩定, 宜由物業管理業者管理。

54

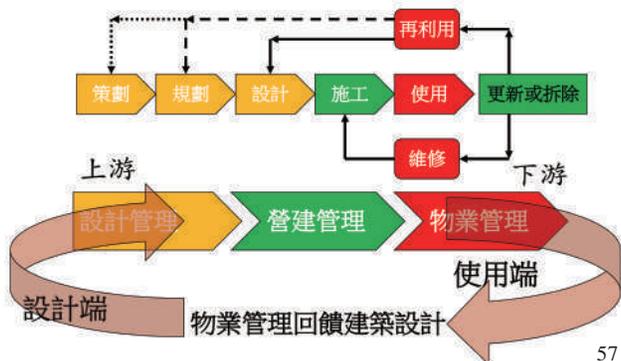
產業鏈模式：以核心與關聯產業為基礎。因個人停留期程長短以及費用而相關延伸產業



結語：物業管理服務創造房產價值

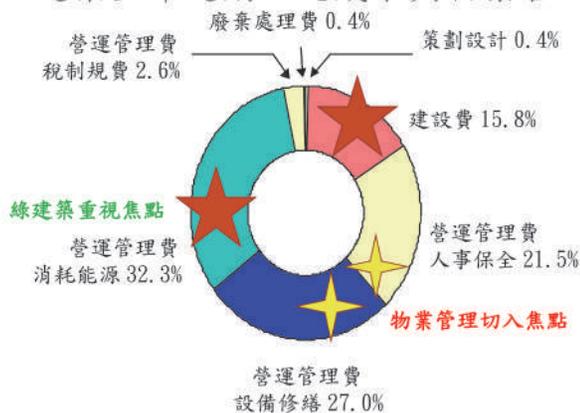
56

建築生命週期之物業管理專業回饋



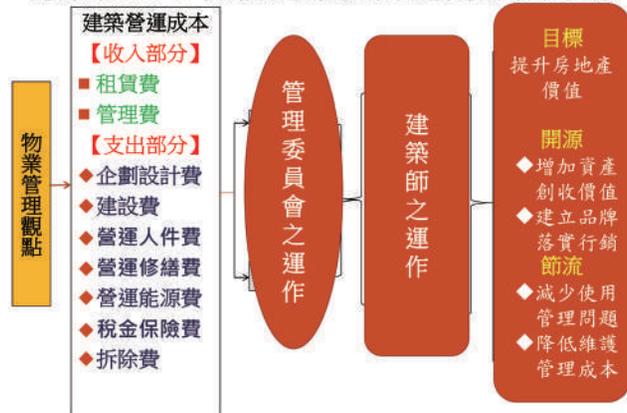
57

建築生命週期之總成本與物業管理



58

物業管理：檢視建築設計之開源與節流



物業管理
物 人 業

建物與環境維護 提供建築物與環境管理維護、清潔、保全、消防安全設備檢修、公共安全檢查、附屬設施設備等服務。	生活與商業服務 物業代辦及諮詢行業、事務管理生活服務(社區網路、居家照顧、保母、宅配物流)生活產品(食衣住行育樂)及商業支援等服務。	資產營運與管理 提供不動產經營顧問、開發租賃及投資等法律、財務、經營管理等多面向服務。
設備、工程	服務、商業	資產、營運

專業服務的「產業類別」觀點定義物業管理範疇。(行政院經建會)

60



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會102年度會員公司從業人員子女獎學金得獎優秀學子



姓名／吳宜樺
學業／86.5
就讀學校科系／
國立中山大學
化學(碩士班)1年級
家長姓名／吳安祿
服務公司／豪鎂建設



姓名／林欣蓓
學業／87.67
就讀學校科系／
國立中山大學
國際經營管理(碩士班)1年級
家長姓名／林逢得
服務公司／佑順建設



姓名／洪瑞堂
學業／83.87
就讀學校科系／
國立中山大學
經濟(碩士班)2年級
家長姓名／洪漢平
服務公司／金築建設



姓名／施宇鴻
學業／80
就讀學校科系／
國立政治大學
地政學(碩士班)1年級
家長姓名／柯美麗
服務公司／宏禹建設



姓名／黃伶雅
學業／88.75
就讀學校科系／
國立台南大學
應用數學(碩士班)2年級
家長姓名／黃自嘉
服務公司／太子建設



姓名／許哲惟
學業／84.55 操行／90
就讀學校科系／
中國醫藥大學
牙醫系4年級
家長姓名／許育誠
服務公司／誠遠建設



姓名／王詠翔
學業／88.9 操行／88
就讀學校科系／
國立成功大學
航太系3年級
家長姓名／王茂盛
服務公司／昌威建築



姓名／洪子傑
學業／82.5 操行／85.35
就讀學校科系／
台灣首府大學
餐旅管理系2年級
家長姓名／王淑梅
服務公司／華雄建設



姓名／陳韻卉
學業／89.5 操行／89.75
就讀學校科系／
文藻外語學院
英文系2年級
家長姓名／陳榮雲
服務公司／東峰公司



姓名／曾 晴
學業／82.22 操行／86.5
就讀學校科系／
國立高雄大學
創意設計與建築學系1年級
家長姓名／曾鐘永
服務公司／駿永建設



姓名／劉曉瑾
學業／81.05 操行／86
就讀學校科系／
國立成功大學
生命科學系2年級
家長姓名／劉景亮
服務公司／瑾達建設



姓名／潘育君
學業／85.1 操行／85
就讀學校科系／
國立台北大學
經濟系3年級
家長姓名／潘邦修
服務公司／合心建設



姓名／李芳毅
學業／82.55 操行／89.5
就讀學校科系／
高雄醫學大學
呼吸治療學系3年級
家長姓名／李富盛
服務公司／大和建設



姓名／徐梓洋
學業／90.97 操行／甲
就讀學校科系／
台灣科技大學
資訊管理系1年級
家長姓名／黃月英
服務公司／東莞建設



姓名／張育誠
學業／80.79 操行／82.5
就讀學校科系／
國立交通大學
運輸與物流管理學系1年級
家長姓名／莊雅智
服務公司／成宇建設



姓名／葉柔含
學業／81.95 操行／88
就讀學校科系／
國立成功大學
化學工程系3年級
家長姓名／葉啟裕
服務公司／昱映建設



姓名／蘇哲立
學業／83.45 操行／86
就讀學校科系／
國立成功大學
環境工程學系2年級
家長姓名／蘇獻龍
服務公司／昇旺建設



姓名／張玉萱
學業／81.48 操行／92.2
就讀學校科系／
國立高雄應用科技大學
工業工程管理學系1年級
家長姓名／張鴻裕
服務公司／昇鑫建設



姓名／黃俞涵
學業／80.05 操行／86.5
就讀學校科系／
國立中興大學
獸醫學系3年級
家長姓名／黃吉田
服務公司／華友聯建設



姓名／陳紀學
學業／84.85 操行／85
就讀學校科系／
國立中興大學
農資院生機系3年級
家長姓名／李幸懿
服務公司／建益建設



姓名／李采軒
學業／83.1 操行／86
就讀學校科系／
國立彰化師範大學
英語系2年級
家長姓名／黃莉惠
服務公司／廣潤建設



姓名／盧仕勛
學業／89.23 操行／87
就讀學校科系／
國立屏東教育大學
資訊科學系3年級
家長姓名／林麗雪
服務公司／昱景營造



姓名／吳蔚佳
學業／83 操行／84
就讀學校科系／
國立台南藝術大學
應用音樂系1年級
家長姓名／吳昇文
服務公司／鑫邑建設



姓名／方少禹
學業／80.65 操行／85
就讀學校科系／
國立嘉義大學
生物資源學系2年級
家長姓名／蔡雅慧
服務公司／上福建設



姓名／林郁芳
學業／83.75 操行／86
就讀學校科系／
南台科技大學
休閒事業管理系3年級
家長姓名／尤素昭
服務公司／光順建設



姓名／陳奎含
學業／87.9 操行／85.5
就讀學校科系／
靜宜大學
英文系1年級
家長姓名／洪綺英
服務公司／日大建設



姓名／陳冠銘
學業／83.82 操行／90.75
就讀學校科系／
正修科技大學
電子工程系3年級
家長姓名／陳威琮
服務公司／台糖公司



姓名／林師仔
學業／81.77 操行／89
就讀學校科系／
國立聯合大學
土木與防災工程學系1年級
家長姓名／林芳毅
服務公司／華洲建設



姓名／李昀芷
學業／85.1 操行／85
就讀學校科系／
台北城市科技大學
觀光事業系1年級
家長姓名／林英合
服務公司／瑞懋建設



姓名／李怡蕙
學業／82.02 操行／82
就讀學校科系／
義守大學
觀光學系1年級
家長姓名／李毓臺
服務公司／泛喬公司



姓名／謝佩潔
學業／85.35 操行／88
就讀學校科系／
朝陽科技大學
視覺傳達設計系1年級
家長姓名／謝明鈞
服務公司／奎隆建設



姓名／顏鈺容
學業／86.41 操行／85
就讀學校科系／
實踐大學高雄校區
休閒產業管理系2年級
家長姓名／顏邱淑鳳
服務公司／大專建設



姓名／陳春雅
學業／90.39 操行／90
就讀學校科系／
輔英科技大學
醫事技術科(五專)4年級
家長姓名／陳燕發
服務公司／燕邦建設



姓名／鄭賀妮
學業／83.9 操行／84.6
就讀學校科系／
育英醫護管理專科學校
化妝品應用管理科4年級
家長姓名／鄭建標
服務公司／聯記開發



姓名／陳韻晴
學業／81.67 操行／82.25
就讀學校科系／
樹人醫護管理專科學校
應用英語系(五專)3年級
家長姓名／吳宜貞
服務公司／尚順建設





高中組



姓名／郭乃瑜
 學業／89.15
 就讀學校科系／
 高雄女中
 2年級
 家長姓名／郭騰鴻
 服務公司／容誠建設



姓名／戴忠義
 學業／84.69
 就讀學校科系／
 高雄中學
 3年級
 家長姓名／戴育仁
 服務公司／大義建設



姓名／李宜庭
 學業／82.9 操行／91.25
 就讀學校科系／
 文藻外語學院
 英國語文科2年級
 家長姓名／李俊德
 服務公司／甲六園建設



姓名／王宜文
 學業／90.2 操行／84.9
 就讀學校科系／
 文藻外語大學
 西班牙語文科3年級
 家長姓名／蔡淑娟
 服務公司／東馳建設



姓名／盧欣晨
 學業／88.4 操行／93.7
 就讀學校科系／
 文藻外語學院
 西班牙語文科3年級
 家長姓名／盧國周
 服務公司／家昌建設



姓名／周琬婷
 學業／87.45 操行／94.5
 就讀學校科系／
 文藻外語學院
 英文科3年級
 家長姓名／藍汝薇
 服務公司／澄運建設



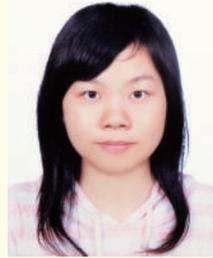
姓名／吳俊杰
 學業／81.1
 就讀學校科系／
 國立鳳山中學
 2年級
 家長姓名／吳棋春
 服務公司／安庭建設



姓名／洪千琇
 學業／80
 就讀學校科系／
 國立鳳新高中
 2年級
 家長姓名／洪榮錦
 服務公司／多城建設



姓名／梁晉祥
學業／86
就讀學校科系／
國立鳳新高中
2年級
家長姓名／莊家蘭
服務公司／榮騰建設



姓名／莊雅惟
學業／80.05
就讀學校科系／
高雄市立文山高中
3年級
家長姓名／洪淑鳳
服務公司／吉隆建設



姓名／許皓璋
學業／84.09
就讀學校科系／
高雄市立新莊高中
1年級
家長姓名／蘇秀貞
服務公司／春木建設



姓名／吳思函
學業／82.2
就讀學校科系／
高雄市立小港高中
1年級
家長姓名／陳美秀
服務公司／安騏建設



姓名／張裕和
學業／87.42
就讀學校科系／
高雄立志高級中學
綜合高中2年級
家長姓名／張世昌
服務公司／漢神建設



姓名／張芸嘉
學業／88.3
就讀學校科系／
高雄市立海青高商
建築系1年級
家長姓名／曾美黛
服務公司／雄洋建設



姓名／陳品蓁
學業／89
就讀學校科系／
高雄市樹德高商
(綜合高中)1年級
家長姓名／李秋美
服務公司／雄宇建設



姓名／張溥芸
學業／87.5
就讀學校科系／
基隆市二信高中
3年級
家長姓名／林家岑
服務公司／震昌建設



姓名／陳禹芊
學業／90.3
就讀學校科系／
高雄市立高雄高商
國貿科2年級
家長姓名／葉淑文
服務公司／國城建設



姓名／陳易萱
學業／90.41
就讀學校科系／
高雄市樹德高商
餐飲管理科3年級
家長姓名／陳維安
服務公司／雄崗建設



凡走過必留下足跡 一步一腳印

在新舊年度更張時，溫故知新是無法免俗，也是必要的。正如史學家所稱「歷史的功能就是要吸取過往經驗，避免重蹈覆轍。」換言之，亦即所謂的「鑑往知來」。

民國102年，本會在卓理事長積極領導下，一步一腳印努力不懈，鎮日為會員服務，不敢稍有懈怠，雖然不敢稱「成果滿囊」，總是還繳出一張令人堪慰的成績單。

壹、加強服務同業、團結同業力量，擴大會員組織發展

民國102年在那過去三百多天日子，真是紛紛擾擾的一年，假貨充斥市面，民生詐欺迭見，政治、經濟動盪不安，雖然上半年南部房地產曾出現難得一見榮景，隨之美國宣布QE退場，資金似有退潮之跡象，復加財政部、央行不斷唱衰房地產，財政部積極祭出豪宅實價課稅，加強查核投資客售屋所得課稅以及種種利空消息……等，使得原本相當亮眼的高雄房市不得不以度小月收尾。

本會在101年底原有會員公司326家，會員代表538人，一年來原會員因核准註銷解散、歇（停）業，或他遷失去聯繫，經本會依章程規定核予註銷會籍，計有興總、寬台、永信、集泰、慶旺、名陞……等32家建設公司，會員代表38人，但年度內亦有尚紘、仁發、八椏、春元……等46家建設公司，會員代表74人，前來申請入會，截至102年12月31日止，本會現有會員公司340家，會員代574人。



貳、強化管理、監事會功能，積極推展會務

- 一、「正常就是績效」，本會理監事會每3個月定期召開會議1次，均採聯席會議方式舉行，各項會務工作、財務收支，均提理監事聯席會報告、討論、決議而貫徹執行；年度內召開理監事聯席會議5次，共計討論通過重要議案45案次，臨時動議10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」等8個委員會，各委員會成員除以理監事為基幹外，並廣徵會員代表共同參加擴大參與。年度內各委員會均舉辦2~3次活動或召開研討會，有效協助會務之推展。



參、採取具體行動，確維會員權益

一、高雄市政府工務局102年6月18日高市工務建字第10233956400號函訂頒「高雄市建築工程竣工查驗臨接道路損壞修復範圍及品質管控方案」，該案曾經高雄市政府工務局於102年5月9日邀請高雄市建築公會、高雄市建築開發商業同業公會及相關單位，溝通及宣導並彙整各單位意見，修訂該方案，由於主辦單位作業疏忽，上開會議並無邀請本會派員參加，會議結論亦未函知本會，本會獲知此項規定後立即與建管處黃處長交換意見，並獲經處長同意，建管處擇期邀集本會及相關單位再次開會予以說明溝通。旋於102年8月19日再次召開會議，本會特別指派黃常務監事文雄、吳常務理事斐琳出席，與會積極爭取對會員最有利之權益，是日獲得結論如次：

- (1)為本市新建建築案臨接道路路面於申請使用執照勘驗前完成修復鋪設工作，避免造成後續路面挖掘，浪費資源，各管線單位同意可配合於建築工地使用執照申請前完成管線挖掘埋設工作；另請建築工地主動掌握各管線施工進度。
- (2)請本局工程企劃處彙整各管線挖路許可，避免同一路段多次路面開挖，造成民眾不良觀感。
- (3)新建建築案臨接道路修復方式及範圍仍依據本局102年6月18日高市工務建字第10233956400號函發「高雄市建築工程竣工查驗臨接道路修復範圍及品質管控方案」辦理，有任何爭議，由本局建築管理處、道路養護主管機關及建築業者共同會勘認定。

二、高雄市政府於101年11月28日業已簡化湖內區及路竹區鄰近空軍機場、台南機場附近房屋申請建造執照時，建築物高度於一定規模以下，免取得軍方核發限制高度許可函在案。惟尚有相當多的地區仍待研商簡化，經查高雄市轄區受軍事禁限建範圍管制建築物高度或禁止建築區域範圍相當廣泛，且在原高雄縣轄區占大部分，致使本會會員在原高雄縣轄區內推案時建照申請諸多困擾，高雄市政府工務局為簡政便民乃邀請軍方代表、高雄市不動產開發商業同業公會及本會等相關單位於102年8月5日開會研商，本會卓理事長鑑於該議題事涉會員權益甚鉅，遂商請本會顧問方議員信淵率同本會林理事詠盛、陳理事俊宇、洪副總幹事等出席與會，積極爭取並獲得五點結論如下：

- (1)曾文溪以南區域（含高雄市全區），函詢有關軍事禁限建高度乙節，按國軍單位業務編制，現由「第四作戰區指揮部」為單一聯繫窗口，請社團法人高雄市建築師公會、高雄市建築開發商業同業公會、高雄縣不動產開發商業同業公會轉知所屬會員知悉。為縮短公文時效爾後由各申請人逕行函詢「第四作戰區指揮部」（正本），另倘知申請土地所管國軍轄管單位亦請副本抄送該單位，以利先行查辦；另所查復之高度均係以建築物絕對高度為之。

以下為「第四作戰區指揮部」聯絡資料：

地址：高雄旗山郵政90763號信箱／聯絡電話：(07)669-1409轉37241-6

- (2)考量國軍單位以衛國為主，尚有演訓、裝檢等要務，就民間企業單位函詢軍事禁限建高度之時程乙節，建請第四作戰區指揮部研議縮短函復辦理期程，以符合民間企業投資建設之時效與期待。
- (3)惠請第四作戰區指揮部於文到一個月內，爰請查告高雄市各地區地段軍事要塞及機場管制地區免限制高度（建築物高度於一定規模以下）之最低高度。並為簡政便民，業請國防部同意上開查告，位屬軍事禁限建管制地區建築物高度於一定規模以下申請建造執照者，免取得限制高度許可。
- (4)本局依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限制範圍劃定、公告及管制作業規定」彙整經公告涉及管制區範圍之各地區地段，惟是否有遺漏或已解列管制未更新者，業請第四作戰區指揮部及轄管單位協助補充及修正。
- (5)有關第四作戰區指揮部及轄管單位所需本市各地區地段圖CAD電子圖檔，可循行政程序法第19條規定略以：「行政機關為發揮共同一體之行政機能，應於其權限範圍內互相協助。」逕向本府地政局提供所需圖資，以建立完善之海岸、山地及重要軍事設施管制區禁建、限建高度；如有需要可請本局提供協助。

根據上述5點結論近期內涉及軍事禁限建範圍建造申請流程將會大幅改善。

三、本會於102年4月10日以高縣建開商字第102072號函建請高雄市政府專案通盤檢討大高雄地區都市計畫土地使用基準容積案，該函略以：

- (1)原高雄縣各都市計畫土地使用管制係依據「都市計畫法台灣省施行細則」第三十三條及第三十四條之規定，於民國八十八年間（精省期間）匆促發布，多有不周延。例如今年公告實施之「鳥松（仁美地區）都市計畫」通盤檢討案，即為都市計畫土地使用管制之容積率原規定過低，造成建築型態與當地住宅之習性不同，因而檢討變更調高該地區之容積率規定等。高雄縣市合併至今已逾兩年，對於原高雄市及原高雄縣之都市計畫發展，實有重新考量整體大高雄地區都市空間結構發展及均衡區域發展之必要，因此建請高雄市政府專案通盤檢討各都市計畫土地使用基準容積，實刻不容緩之事。
- (2)針對各都市計畫土地使用基準容積辦理專案通盤檢討，但對於其他變更項目不予受理讓檢討項目單純化將可加速都市計畫審議之時程，進而落實大高雄地區均衡發展之願景。高雄市政府於102年5月13日以高市府都發規字第10202197500號函復：「貴公會陳情有關於辦理專案通盤檢討大高雄地區使用基準容積乙案，將納供各該都市計畫地區通盤檢討參考」在案，本會將再以不同管道積極建請高雄市政府考量調高基準容積。

四、內政部101年6月27日預告修正「都市計畫法台灣省施行細則」，並於102年11月5日邀集建築開發商業同業公會及相關團體聽取建言及意見。嗣後中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會於102年5月3日及5月10日向內政部提出建言並電話通知各公會亦應向內政部提出建言，本會即於102年5月22日以高縣建開商字第102108號函建請內政部在修改「都市計畫法台灣省施行細則」之前，應先專案檢討原省轄內各都市計畫規定之容積率後，再

行檢討修正該法條在案。

內政部於102年6月17日以台內營字第1020212666號函復：按都市計畫法台灣省施行細則第33條規定略以：「都市計畫地區內，為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。……」；又上開細則第34條規定略以：「都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定」。准此，目前各都市計畫擬定機關（包括直轄市、縣市政府及鄉、鎮、市公所等），於辦理各該都市計畫通盤檢討時，均因地制宜（考量地區條件與特性）依循前開規定訂定容積率及分別訂定不同之容積率管制，並依據實際發展情形及參考人民建議、依都市計畫第26條規定循序辦理都市計畫定期通盤檢討。

至有關都市計畫法相關細則或自治法規涉及檢討修訂容積獎勵上限規定部分，本部業已邀集相關部會、各直轄市、縣（市）政府及相關公會、學者與專業團體廣納意見，作為政策訂定之參考。目前因外界對於旨揭本部部務會議通過都市計畫法台灣省施行細則修正草案，或因見解不同尚有疑慮者，本部將再積極對外溝通，協調及釐清疑慮，以化解執行上之阻力，俾利本細則修正草案順利施行。

肆、配合高雄市政府全力推動「高雄厝設計辦法」，期能創造參贏局面

高雄市政府基於本市夏季氣候炎熱，建築物空調用電極大，造成尖峰用電超載，能源耗損及二氧化碳排放增加。爰此，高雄市政府為因應本市特殊環境需求及發展在地建築文化，乃依相關法令規定擬具「高雄厝設計辦法」草案，並邀集相關單位開會研商，經多次討論在102年8月6日召開的第四次研商會議決議略以：「請公會團體就本辦法（草案）第六條及第七條有關建築物地面層頂蓋空間得免計入建築面積規定，建築物室內天井上方設置太陽光電設施或通風設備，得免計入樓地板面積及建築面積規定，就實務面研議後提案說明，再行召開會議討論」。本會接獲上開決議後，旋於102年8月16日假本會會議室召開本會建築發展專案小組第一次會議，研商「高雄厝設計辦法（草案）第六、七、十條規定」。

本次會議由理事長親自主持，小組成員洪嘉聰理事、李東樵建築顧問、吳斐琳常務理事、林英合（瑞懋建設總經理）、顏善政（大專建設經理），以及張貴財建築顧問、洪光佐常務理事均出席與會，會中討論熱烈並達成共識並委請李建築師東樵落實於文字條文，經李建築師調整後本會建議修正中條文，於102年9月27日以高縣動開卓字第102217號函報高雄市政府工務局在案。

高雄市政府工務局於102年11月27日再次召開研商「高雄厝設計辦法（草案）」第五次會

議，會中卓理事長積極爭取會員權益，惟該次會議結論與本會建議仍有所落差，卓理事長復於103年元月3日率同本會李建築顧問東樵、張建築顧問貴財及洪副總幹事前往拜會工務局建管處黃處長，當面溝通，期盼該條文能符本會會員共同之需求。另於103年元月7日拜會都發局盧局長尋求支持，同時於當日以高縣動開富字第103003號函檢送本會對「高雄厝設計辦法（草案）」第7條建議修正條文。

高雄市政府工務局建管處接獲本會建議案後，復於103年元月27日召開研商「高雄厝設計辦法（草案）」第六次會議，開會當日卓理事長率同本會洪常務理事光佐、吳常務理事斐琳及洪副總幹事出席與會，再度爭取會員最大之權益，會中討論熱烈，主辦單位反應亦頗為正面。

案經高雄市政府工務局於103年2月10日高市工務建字第10331039000號函送會議記錄結論如下：1.本辦法（草案）修正內容詳附件。2.涉及都市計畫及都市設計部分請都市發展局提供意見，俾利後續法制程序。3.各單位欲提供意見者，請於文到7日內回覆書面意見。4.相關細節待研議確認後，依法制程序辦理。從該會議結論及草案修正內容，目前尚符合本會期待，本會將對於該草案保持密切的關注，期能有良好的成果。

伍、拜會高雄市陳菊市長，藉以強化本會與市府團隊溝通之管道

為增進本會與高雄市政府執政團隊溝通管道，本會積極聯繫市長室相關人員，盼能擇定適當日期拜會市長，經多方奔走終獲得市長首肯，在百忙當中撥冗於102年8月21日上午11時假市政府3樓貴賓室接見本會。

拜會當日由卓理事長及劉名譽理事長率同本會蘇常務理事慶、黃常務理事清源、吳常務理事斐琳、洪常務理事光佐、曹理事釗舜、黃理事文弘、陳理事俊宇、鄭理事福成、林理事憲鋒、黃常務監事文雄、曾監事土城、莊監事穎潔、柯監事俊吉、蔡監事德昌、黃總幹事榮昌、洪副總幹事三元等共計22員出席晉見，本次拜會活動首先由卓理事長說明本次拜會主要目的外，並逐一介紹與會各理監事，最後謹就本會會員最關心議題、心聲，提出四點建議。





理監事拜會高雄市陳菊市長



理監事拜會高雄市陳菊市長



第九屆第1次會員大會



第九屆第1次會員大會

本次拜會不僅將大部分會員關心之議題面陳高雄市政府執政團隊，並獲得善意之回應，且建立本會市府執政團隊溝通之管道，成果圓滿成功。

陸、召開第9屆第1次會員大會，選舉新任理監事

本會於102年3月22日下午2時30分假高雄圓山大飯店5樓龍鳳廳，召開第9屆第1次會員大會，大會由劉理事長文城主持，全體理監事、會員代表共計297人出席參加，行政院楊政務委員秋興、高雄市政府陳市長、劉副市長、社會局張局長、捷運局陳局長、經發局黃副局長、地政局利副局長、水利局湯副局長、都發局李主任秘書及兩位科長、建管處黃處長、各級民意代表、本業各市縣友會理事長、秘書長，各相關團體貴賓、媒體記者，均親臨致詞等勉，場面光彩熱烈。

大會首先感謝第8屆理監事的辛勞與犧牲奉獻，並頒獎表揚101年度會員公司子女獎學金得獎學子及熱心公益會員與績優協力廠商。繼之進行各項工作報告及討論大會提案，隨後聆聽高雄市政府劉世芳副市長專題演講「打造亞洲新灣都會城」，同時進行本會第9屆理監事選舉，順利選出本會第9屆理監事，下午6時正召開第9屆第1次理監事會，並選舉卓永富先生為第9屆理事長，黃文雄先生為常務監事，大會並一致通過敦請劉前理事長文城擔任本屆名譽理事長，張榮次、張隆基、洪平森先生等為榮譽理事長。





大高雄建築學習之旅

台南古都建築學習之旅





柒、舉辦建築學習之旅，藉以提升建物設計品質

「同業相互觀摩」是本會最熱門活動，每次舉辦、每次報名，均會出現秒殺狀況，102年度內，共計舉辦三次，分別於：

- 一、102年5月7日（星期二）舉辦「大高雄建築學習之旅」，敦請卓理事長率隊，理監事、會員公司負責人等共84人報名參加，實地觀摩「2013建築園冶獎」高雄地區優質大樓、透天景觀得獎作品—「水舞間」、「華友聯JIA」、「新圓山花鄉」、「湖立方」、「帝匯」、「大橋莊園」、「高雄小城II」、「真。幸福」等8個個案。
- 二、102年8月23日舉辦「台南古都建築學習之旅」，敦請卓理事長率隊，理監事、會員公司負責人等共82人報名參加，實地觀摩位於台南市7個獨具風格之優良建案「太子峰雲會」、「崇德青硯」、「田雅內」、「臥龍」、「海灣VILLA CEO公館」、「雅泰綠公園」、「上邑九」，並接受台南市及台南縣同業友會熱情接待，還有本會莊理事穎潔的著名台南小點心招待。



- 三、102年12月12-13日舉辦「北部建築學習之旅」兼參觀建築材料展，敦請卓理事長率隊，團員共83人進行2天1夜前往台北世貿展覽館參觀建築材料展及實地觀摩位於新北市「映象太和」、「遠雄左岸—玫瑰園」、「新竹縣竹北市青川之上」、「明日軸（大猷）」、「若山」、新竹市「閑谷」、「畫上川」等7個個案。特別感謝新北市同業友會、德瑞克衛浴、本業省聯合會、新竹市、新竹縣同業友會等熱情接待。

捌、舉辦各項技職講座，協助會員加強職工訓練

「如何強化服務功能」成立以來始終是本會在茲念茲首要之課題，爰此，每年均舉辦各項技職講座，藉以協助會員加強職工訓練。去（102）年度舉辦技職講座計有：

- 一、102年5月9日（星期四）下午1時30分～4時30分，聯合高雄市政府工務局建管處，假高雄市婦幼青少年館1樓演藝廳，共同舉辦「高雄市建築物設置太陽光電說明會(一)」，力邀工務局建管處劉課長中昂、經濟部能源局陽光屋頂百萬座計畫南部推動辦公室嚴主任坤龍、京城銀行劉經理凱銘、高永建設徐總經理淑美等，分別講授「高雄市推動太陽光電計畫及補助說明」、「太陽光電系統與陽光屋頂百萬座政策說明」、「針對太陽光電貸款說明」、「建置太陽光電經驗分享」。

本次講座由營建技術委員會召集人曾監事土城主持，建管處黃處長暨本會卓理事長均蒞臨致詞並參加綜合座談。參加授課人員非常踴躍，負責人及業務主管共149人出席參加。

- 二、102年6月18日舉辦「都市計畫講習會」，力邀高雄市政府都發局都市規畫科郁科長道玲，假高雄市婦幼青少年館講授高雄市政府對於原高雄縣都市計畫案件及容積移轉許可要點進行說明。

本次講習會由卓理事長親自主持，高雄市政府都發局王副局長亦蒞會致詞並與卓理事長共同主持綜合討論，與會的會員公司非常踴躍，負責人及業務主管共115人參加，成果豐碩。

- 三、102年7月26日舉辦「企業經營與個人資料保護法研習會」，邀請營建名師鍾夢賢律師就個資法及施行細則有關法律定義、立法目的、案例解析、企業違反個資法的民刑行政法律後果責任、如何合理安全保護資料等做精闢解析與探討。

本次研習會由本會糾紛處理委員會召集人曹理事鈞舜主持，會員公司負責人、重要幹部共計84人參加。

- 四、本會於102年8月30日假高雄市婦幼青少年館3樓301室，舉辦「營建技術講座」；力邀在綠屋頂及綠牆等工程學養俱佳寶銳企業吳東源總經理就(一)綠屋頂：1.薄層綠屋頂造景及週邊設施如何營造優質環境；2.薄層綠屋頂雨水回收及澆灌回收方式；3.薄層綠屋頂對屋頂承重及植栽生長；4.如何做到綠屋頂一年零維護效益；(二)綠牆：1.對於環境及生態重要影響；2.澆灌及排水影響到環境衛生；3.室內綠牆注意事項及營造生活樂趣；4.如何綠牆百分百存活及零維護等實作與應用做精闢的說明。



建築物設置太陽光電技術講座



都市計畫講習會



營建法律講座



財稅研習會

本次研習會由本會營建技術委員會召集人曾監事土城主持，會員公司負責人、工務幹部共計85人參加。

五、102年9月9日假高雄市婦幼青少年館1樓演藝廳，舉辦「特種貨物及勞務稅（奢侈稅）暨二代健保補充保險費之實務解析」，並邀請營建業名師施才憲會計師針對1.銷售不動產之特種貨物及勞務稅課徵、排除及申報繳納；2.特種貨物及勞務稅條例中一些豁免條款之適用；3.在二代健保下補充保險費之構成內容及計算；4.在二代健保下補充保險費如何扣取、繳納及申報；5.特種貨物及勞務稅（奢侈稅）之修法及未來執行檢討等議題做精闢之解析。

本次研習會由本會財稅委員會召集人柯監事俊吉主持，會員公司負責人、重要財務幹部約139人報名參加。

玖、配合高雄市政府辦理亞太城市高峰會，並贊助活動經費且設置展覽攤位，藉以行銷高雄市兼提高本會能見度

高雄市政府充滿遠見且目標鮮明，走在時代趨勢前端，特別是在城市經濟再創造及產業轉型表現更展現強烈企圖心；在相關物業發展效應之下，使高雄從過去的工業城市努力轉型，以整體港埠中心的經貿發展藍圖前進，打造成為觀光、產業兼具的國際港灣城市，創造經濟奇蹟擁有無限潛能。因此在經濟宏觀理念之下，高市府團隊在國際城市行銷與發展商機中不斷突破，終於由眾多角逐城市中脫穎而出，勇奪第九屆亞太城市高峰會（APCS）城市主辦權。高雄市政府期盼透過2013年亞太城市高峰會的舉辦，將匯集亞太城市間政治、經濟、環境、文化等面向的議題及趨勢，運用亞太區域集體力量的展現，尋求城市與企業間共同利益與永續經營發展之道。

102年9月9日亞太城市高峰會於高雄市漢神巨蛋在高雄市長陳菊及創辦城市澳洲布里斯本市市長Graham Quirk共同主持下正式開幕並展開為期3天的議程，包括主題演講、主題座談、分組座談、論壇、展覽及社交活動等。本會展覽攤位座落場入口左側第二位，位置明顯充分呈現本會歷年來績效，配合工讀生發送會員公司提供之推案簡介，參觀人潮踴躍，確實已達到提高本會及會員公司之知名度。本會卓理事長除在開幕當日率同理監事出席參加開幕儀式、聆聽演講外，亦於閉幕當日上台接受陳市長頒發感謝狀。透過本次會議及展覽已打響本會「高雄市大高雄不動產開發商業同業公會」之名號，成果豐碩。



APCS致贈感謝狀



參展會場

拾、理監事與高雄市政府陳市長菊共進聯誼，建立良好溝通平台

為加強高雄市政府執政團隊與本會互動，高雄市大家長陳市長菊特訂於102年11月1日下午6時30分假市長官邸，邀請本會理監事共進聯誼，在餐敘之前並請高雄市政府吳秘書長宏謀針對縣市合併以來3年之間大高雄市軟硬體建設成果，並展望來年即將進行的市政建設進行簡報，內容充實精闢，獲得與會人員熱烈讚賞，亦讓各理監事瞭解高雄市政府執政團隊未來施政

方針獲益非淺，隨後聯誼餐敘互動熱烈，賓主盡歡，本會與市政府執政團隊溝通管道再向前邁進一大步。

本次聯誼餐敘，高雄市政府由陳市長菊率同劉副市長世芳、陳副市長啟昱、吳秘書長宏謀、工務局長楊明洲、都發局長盧維屏、地政局長謝福來、社會局長張乃千、建管處處長黃志明出席參加。本會則由卓理事長永富率同劉名譽理事長文城、洪榮譽理事長平森、張榮譽理事長隆基暨全體理監事、黃總幹事榮昌、洪副總幹事三元共27人出席參加。



拾壹、舉辦峇里島建築考察之旅

峇里島座落南半球太平洋與印度洋交會處，素以如詩如畫的美景、豐富多彩的文化、友善熱情的人民著稱，更是舉世聞名南洋風味的渡假天堂。凡是全球知名的渡假旅館無不在此設立據點，並費盡心思設計旅館大廳、極具特色之住宿房間，大可供建築人觀摩考察之處。鑑此本



會第9屆第4次理監事聯席會討論通過決定於今（102）年11月14~18日舉辦巴里島建築考察之旅。

本次活動由本會房屋市場發展委員會負責籌辦並敦請卓理事長親自率隊，理監事及會員一共28人報名參加，5天4夜的行程，紮紮實實的參觀W Hotel、Mulia Resorts、MAYA UBAD、BVLGARI Hotel（寶格麗）、Alila、Banyan Tree（悅榕莊）、ST. REGIS BALI RESORT（聖瑞吉斯）等7處渡假旅館接待大廳且深入參觀其渡假別墅之內裝及全體園區之規劃，還特別參觀由一對加拿大夫婦創立全部由竹子打造的國際學校（GREEN SCHOOL），期盼能將保育生態觀念深植在學生的心中，令人印象深刻，本次考察成果相當豐碩。



拾貳、拜會新就任行政院南部聯合服務中心江執行長玲君，增加本會與中央機關溝通管道

行政院南部聯合服務中心執行長江玲君102年12月初甫就任新職，本會除第一時間致贈花籃敬賀外，並於12月18日由卓理事長率同理監事共15人前往拜會。在拜會行程中卓理事長亦提及高雄市政府正進行高雄厝設計辦法之訂定，該案送達中央機關，惠請江執行長能予協助，執行長當場表示，該辦法高雄市政府定案後，將會請中心部會派駐人員詳予研究後盡力協助。



拾參、推動公益活動，恪盡企業社會責任

「飲水當思源，吃果子拜樹頭」，意即告訴大家不僅不能忘本，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。

102年度我們推動公益活動計有：

- 一、排除萬難編列預算30萬元，認養婦幼青少年館中庭景觀工程之維護，堂堂進入第19年，普獲社會各界之好評。
- 二、為凝聚會員向心，民國88年起即設置「會員公司從業人員子女獎學金」，去（102）年度共頒發獎學金229,000元，獎勵優秀學子計有大專研究所組35人，高中組18人。
- 三、本會賡續關注貧童扶助工作，協助高雄南區家扶中心致力經濟弱勢家庭兒童少年扶助及保護工作，並贊助該中心102年11月24日舉辦「讓愛飛翔·幸福啟動」歲末冬暖活動經費新台幣5萬元。
- 四、高雄市政府地政局於102年5月5日在旗山區旗山體育場以草地音樂會方式舉辦2013年「農來旗山蕉朋友一見證土地開發成果暨草地音樂會」，地政局以延續往年音樂會的文創精神，特邀請寶島歌王文夏領軍唱出旗山老街在地的老情感，並透過地方戲劇及跨域表演藝術概念，豐富在地獨特的音樂文化特產。
地政局邀請本會共同協辦，本會欣然同意並贊助活動經費壹拾萬元整，表示對本土文化傳承之大力支持。上項贊助款經本會第9屆第2次理監事聯席會議同意支應在案。
- 五、高雄市建築師公會與高雄文學館，自民國96年起邀請本會等共同舉辦「城市美學系列講座」，有效傳達並提昇社會大眾美的鑑賞力，對都市景觀、建築品味……等美學的多元，有效的傳播於社會，普獲佳評。
該城市美學講座已堂堂進入第7年，頗有欲罷不能之趨勢，惟牡丹亦需要綠葉來相襯，高雄市建築師公會特再度來函要求本會賡續贊助，經第9屆第4次理監事聯席會討論決議，賡續再贊助該活動經費新台幣5萬元。

拾肆、結語

過去老祖先教導我們「為人處世」的話，已經不再是亙古不變的大道理，就以「祇問耕耘，不問收穫」為例，隨著功利主義抬頭，它已經質變為「一分耕耘、一分收穫」。

一步一腳印，凡走過必留下足跡，民國102年，在過去三百多天日子裡，我們鎮日殫精竭慮為會員服務，不敢稍有懈怠，檢視成果，我們的辛苦沒有白費，我們不敢奢望您的喝采與掌聲，但我們希望您的肯定、您的鞭策與指正。

指正是抓穩方向的標竿，為了下一步、為了新的一年，我們能夠走得更穩健，公會能夠更茁壯、更蓬勃發展，衷心期盼您隨賜南針，以匡不逮。

都市計畫審議概況 與效率提升方案

◎高雄市政府都發局 盧局長維屏

縣市合併前原高雄市除臨海工業區及部分高雄港區土地外，大部分土地均已納入都市計畫區內，都市計畫區面積比例達95%以上，而原高雄縣以非都市土地為主，都市計畫地區面積僅佔約10%，合併後現況高雄市轄內已劃設之都市計畫計有32區，除原高雄市範圍內有「高雄市都市計畫主要計畫」外，餘31處分布於原高雄縣範圍，合計都市計畫區面積約417.25平方公里，約佔合併後市轄土地面積之14%。

高雄市現行都市計畫區之分布主要以原高雄市範圍為主要核心，向東側及北側延伸至鳳山、大寮、林園、鳥松、仁武、大社、橋頭、燕巢等區，相互連接形成主要之都市發展區域，為全市之發展核心區；其餘則較零星分布，部分屬地方之發展中心，部分則屬風景特定區計畫。

故縣市合併後，著重原則為區域發展均衡，積極展開各計畫區之通檢，並為配合公共建設、產業發展需求、資產活化開發及公共設施用地檢討等辦理個案變更，為有效提昇都市計畫案審議效率，故針對100至102年6月底都市計畫審議案件結果進行分析。

審查結果彙整分析

都市計畫審查結果分為四大類型：

(1)通過：

①照案通過：案情較為單純者。

②修正通過：依照委員會決議內容，由規劃單位修正計畫書內容後通過；或經專案小組審議，依其初步建議意見修正通過。

(2)再審議：案件需補正相關資料續提大會者。

(3)撤案：案件已不符合現況需求，或無法執行，由提案單位提出撤案。

(4)送專案小組：案情複雜或有所爭議，需由專案小組成員了解現況及充分討論後做成初步建議，再提大會審議。

縣市合併後審議通過案件，佔68%。

結論與建議

(一) 結論

(1)縣市合併後審議案量大幅提升

由合併後審議案件之地區別可以發現，原高雄市案件及原高雄縣案件佔比約近1:1，顯示審議案量倍增為影響審議效率之關鍵因素，故為提升審議效率，原則是以前每個月至少召開委員會議乙次，但必要時加開會議。

(2)個案變更類型之審議案件佔比偏高

依據都市計畫法第26條之規定略以，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。然本市縣市合併後屬個案變更類型之



審議案件佔比約為通盤檢討案件之3倍，顯然個案變更案件為大宗審議案件，且耗費較多審議資源，故為提升審議效率，針對個案變更類型之案件確有加以檢討之必要性。

(3)再審議案件比例偏高

由審議結果之案件類別可以得知，通過者與再審議約為3：1，顯示每四件審議案中平均約有一案尚須續審，究其因素主要為資料準備不足、專案小組審議未獲具體結論、人民陳情意見未能充分研析等，故需續提大會或送專案小組。

(二) 建議

為提升都市計畫案件之審議效率，應以提高審議品質為原則，短期作法為：

(1)落實專案小組審議制度

依據高雄市都市計畫委員會設置要點之規定，得推派委員或調派業務有關人員組成專案小組。推其訂定原旨，係為有效歸納及研析案情，縮減大會審議時間。故應加強落實專案小組審議作法，個案應儘量於專案小組經充分研析，形成具體意見或建議作法，以提升大會審議效率。

(2)建立都委會審議時效機制

案情單純者或經專案小組充分討論後提送大會審議，應無特殊情事需加以說明或討論，建議訂定限時作法，如以30分鐘為審議時間原則，倘未能於時限內取得多數共識，則應退回專案小組續審。另案情複雜者，得採分階段提送大會審議，各階段之審議時限以60分鐘為原則，倘未能於時限內取得多數共識，則應退回專案小組續審。

(3)專案小組成員專業背景多元化

按本市都委會委員數21位，專案小組成員以5位為原則，故為提升專案小組審議效率，應使專案小組成員專業背景多元化，俾利個案充分討論，臻無遺漏，減少大會審議時間。

長期策略為：

(1)配合縣市合併後都市發展策略，整併相鄰都市計畫地區

縣市合併後審議案量大幅增加，然宥於審議人力及行政效能，都委會召開次數必不然隨案件數等比例增加，故長期有效作法，應配合縣市合併後都市發展策略，整併相鄰都市計畫地區，如原高雄市主要計畫區及鳳山都市計畫區，可考量地理區位鄰近性、都市發展相似性加以整併。

(2)為減少零星個案變更案件，辦理全市各類型公共設施保留地專案通盤檢討作業

公共設施保留地係國內各都市計畫地區普遍存在課題，綜觀人民及團體意見，多為公共設施保留地解編或調整，故都市計畫主管機關可考量不合時宜之公共設施用地，主動辦理全市性各類型公共設施保留地專案通盤檢討作業，諸如市場用地、學校用地、機關用地或停車場用地等，此舉可有效減少各都市計畫區辦理通盤檢討之人民陳情案件數。

(3)建立特定土地使用分區或公共設施用地檢討變更原則

考量多數個案之共同性及特殊性，如宗教團體、公營事業單位之土地使用需求，其變更分區或機關用地為宗教專用區或特定專用區。故長期可針對本市特定分區或用地建立通案性之檢討變更原則，供為規劃單位及審議參考，以縮減審議時間。



高雄市開發區 近十年土地標售成果分析

◎高雄市政府地政局 謝局長福來

高雄市政府（含前高雄縣政府及改制前高雄市政府）為促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，以市地重劃或區段徵收方式進行都市整體開發利用，土地開發面積居全台之冠，截至101年底止，辦理完成之公辦市地重劃計有99個期數，面積3,259.88公頃，區段徵收計有21區，面積共1,483餘公頃，並闢建道路、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校及其他等各項公共設施，面積計733公頃，其中包括國立高雄大學、國立高雄餐旅學院及國立高雄第一科技大學等大學用地，奠定高雄市文教整體性。高雄市土地開發不僅完整實現都市計劃目標，開發區抵費地及標售地予以標讓售，有效回收開發成本並充裕平均地權基金。

高雄市政府地政局為土地開發主辦機關，土地標售採取「333」原則，即每3個月（3、6、9、12月）標售1次，以標售月第3個星期三為標售日（資料來源：高雄市政府地政局土地開發處土地處分科業務資料），標售成果成為高雄市不動產業界之重要指標，相關統計資訊更是各界重要的參考依據。

高雄市不動產景氣近十年來以92年為最低，但93年土地增值稅調降的政策確定永久實施，其後3年買賣案件量皆維持一定水

準，但未形成持續成長之趨勢，96年起景氣顯然不佳，然至99年起漲幅乍現，100年成交量則大幅上揚，至101年漲勢雖趨緩，但仍維持上漲趨勢。而建物第一次登記案量逐年增加，至95年達於高峰，然自96年開始則一路下探至99年，其中97年登記棟數下跌，登記面積卻上漲，顯示97年建商推案以較大面積房屋為主。然至100年以後，隨著本市房市相關利多不斷推出，建商推案量亦不斷上揚，使用執照核發數量又相對早於建物第一次登記數量1年左右之時間差，顯示建商推出新成屋對於不動產市場景氣更為敏感。

單純就92年-101年統計資料分析，未來似乎呈現正成長趨勢，因高雄市近年公共建設陸續完工，如高速鐵路通車、高雄捷運運量逐年上升、鐵路地下化、環狀輕軌規劃與動工、亞洲新灣區開發及市縣合併後有關建設陸續展開……等等，重大利多公共政策釋出，將是景氣提昇的助力。

土地標售成果

高雄市政府地政局（含原高雄縣政府）自92年至101年止，10年期間共計舉辦58場次標售作業，總值成交716筆土地、面積728,132.79 m^2 、總金額新台幣338億5041萬2181元，影響標售成果的因素從標售行



政作業的角度來分，可分外部及內部因素，外部因素為標售行政作為所無法控制的因子，例如不動產景氣、開發區標售地質量（面積、單價、數量）……等等；內部因素為標售行政作為

可以控制的因子，例如選地、定底價、促銷方式……等等。

（一）外部因素

高雄市不動產景氣正受著公共建設利多及國內不動產市場熱絡兩項正面因子的推動。短期內，高雄市不動產景氣應是上揚走向。

就標售土地質量而言，高雄市近年開發相當多土地，目前可標售土地約四百餘筆。高雄大學附近及高坪特定區、大坪頂特定區的標售土地即佔總標售土地一半，從這二個較大面積開發區來探討，高雄大學附近人口雖尚未聚集，但配合高鐵、捷運、台17線交通工程，加上地形平整，近年漲幅逐漸加

大；大坪頂特定區一號、五號道路及高坪特定區雖地處偏遠、嫌惡設施較多、地形起伏，但市區土地已逐漸開發完竣且未來挾帶國道七號計畫的開闢可能性，增值可期性亦大幅提高。

近期其他開發區如鳳山區的鳳青市地重劃區、三民區的42期、68期市地重劃區……等亦陸續完工，抵費地標售亦是建商及民眾引頸企盼的投資目標。

（二）內部因素

影響標售成果的內部因素，有選地、底價訂定、促銷方式等因子，因為開發區土地標售作業目的在回收開發成本，有別於一般商品之營利出售，因此選地原則，以適合出售為時機；底價訂定，要以正常交易價格為依歸；促銷方式以達成市場完全競爭為目標。

1. 選地

地政局庫存標售土地一般約維持三百至四百筆左右，每年標售土地約提供五十筆，而非一次全部提出標售，以維持底價的機動性，因為土地價格是變動的，同一筆土地不



同標售時間，價格亦有所不同。如果每次將所有土地提出標售，除非投入行政資源重新全面評定底價，否則將會造成價格的僵化。再者，有些區段在價格不佳時若提出公開標售，時機點不恰當，無形中減少實質收益；若持續以高於行情公開標售，恐造成社會觀感不佳，反而造成不利影響。

人口未聚集之開發區，例如高坪特定區附近，宜以銷售條件較差之土地先行出售為原則，但是須輔助條件優越土地出售，以引進建商促進該區域之發展，而非一味標售相同條件土地，避免造成區域發展遲緩，或區域發展後，銷售條件較差之土地無人願意投標，造成長期間置。

2.底價訂定

底價的訂定，須以正常交易價格為依歸，因此估價方法採取買賣實例比較法。高雄市因標售場次頻繁而固定，10年來（92-101年）計成交716筆土地，加上資訊公開而確實，每次公開標售場合總是吸引高雄區不少業界人士進場觀摩，形成即便案源不佳投標者寡的場次，開標現場亦絕無冷場的奇特現象。地政局本身即握有充分的買賣成交實例，正因為如此，自然也充份掌握著市場行情的變動。

成交行情是客觀資料的判斷結果，可以透過買賣實例比較法取得，所以不斷參考最新成交行情，同步修正原有買賣實例，才能準確估算市場行情。

底價的訂定如果高於行情過多，將造成無人投標的窘況，因此底價的訂定，直接上左右投標意願，間接上影響得標金額高低，對於標售成果具有決定性影響。

3.促銷方式

開發區土地標售作業促銷方式應以達成完全競爭市場為目標，使得標價格與市場行情同步。「資訊透明公開」是達成完全競爭市場的最重要步驟，因此地政局促銷重點在於「宣傳」，目前宣傳方式有刊登報章、雜誌及廣播、現場掛紅布條、標售海報印製、客戶資料庫定期彙寄資訊、標售電話專線服務、高雄房地產億年旺網站服務、定點提供標售海報、「333法則」固定期間標售……，影響所及，每逢標售期間，催促標售海報及詢問電話不斷，標售現場亦是人潮不斷，不僅業界人士，亦有不少普通民眾觀望投資，各標案投標數及得標金額，成為會場參與大眾勤做筆記的重點，儼然已形成透明交易的不動產市場，提供交易平台資訊。

綜合言之，雖然不動產景氣及標售地質量等外部因素影響標售成果，但是內部因素卻是可控制的，換言之，在標售作業達成絕對效率的前提下，標售總成果在理論上是可控制的（但個別土地該以何種價位決標是無法預期）。因此，抽離外部因素的影響性，進行內部因素檢討，才能使逐步使標售作業達成絕對效率。

地政局10年來的標售成果統計資料產生與高雄市房地產大致一致的曲線，似乎說明著標售成果的市場化，也就是接近完全競爭市場，印證地政局標售作業已達到一定程度的效率。



江·玟·泵·浦
未來建築新主張

好宅配江玟

新購獨棟好宅，您不能不知的權利！

指定符合《自來水法》及《噪音管制法》
經台灣自來水公司同意，工研院檢測合格，合法的
密封式加壓機，才不必擔心挨告受罰！



小地方·大格局

台水營字第09200074890號同意

高揚程送水機
(免設水塔)

電子式流控恆壓機
(水壓不會忽大忽小)

- 合**法免受罰
- 空**間變更大
- 環**保超靜音
- 省**電又省水
- 美**觀壽命長

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



0800-800-377

特種貨物及勞務稅暨二代健保 補充保險費之實務解析

◎本會財稅顧問 施才憲會計師

特種貨物及勞務稅條例，俗稱奢侈稅，自100.6.1起施行，共26條條文，分為6章。

壹、特種貨物及勞務稅條例中一些豁免條款之適用及解析

一、再銷售銷貨退回及合意解除契約之房地，其特銷稅徵免原則之適用

(1)土地所有權人銷售因合建分售銷貨退回之房屋坐落基地，免徵特銷稅

主旨：土地所有權人提供土地與營業人合建分售，因故銷貨退回，嗣營業人銷售銷貨退回之房屋時，土地所有權人併同銷售該房屋坐落之基地，准依特種貨物及勞務稅條例第5條第7款及同條例施行細則第12條第5款規定辦理。

(財政部102.02.07台財稅字第10200501800號)

(2)買賣雙方合意解除契約，有關特種貨物及勞務稅徵免處理原則

主旨：

一、不動產經銷售並完成移轉登記後，買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產與賣方並辦竣移轉登記者，非屬特種貨物及勞務稅條例規定應課稅之銷售

二、賣方嗣再出售該不動產，其依該條例第3條第3項規定計算持有期間之起算日，應以其再取得所有權之移轉登記日為準。

三、前點自本令發布日後，始辦竣返還移轉登記之案件適用之。

(財政部101.08.31台財稅字第10100117020號)

(3)納稅義務人繳納特種貨物及勞務稅，嗣解除契約，其已繳納稅應否退還處理原則

主旨：所有權人銷售持有2年內之不動產並依法繳納特種貨物及勞務稅，嗣解除契約，稅捐稽徵機關受理其申請退還已納之特種貨物及勞務稅款處理原則如下：

一、於辦竣產權移轉登記前解除契約者，應予退還。

二、於辦竣產權移轉登記後，解除買賣契約並取回原銷售之不動產，如屬合意解除者，不予退還；如屬行使法定解除權而解除者，應予退還。

(財政部102.05.22台財稅字第10200024220號)

二、銷售公設地、畸零地及抵費地，其特銷稅之徵免認定原則解析

(1)銷售坐落於公共設施保留地上之房屋，免課特種貨物及勞務稅

主旨：特種貨物及勞務稅條例第5條第5款規定依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者，非屬應課徵特種貨物及勞務稅之特種貨物。所有權人銷售坐落於上開公共設施保留地上之房屋，亦有該款規定之適用。

(財政部102.06.05台財稅字第01200054020號)

(2)銷售持有期間在2年以內畸零地，應否課徵特種貨物及勞務稅疑義

主旨：所報○公司銷售持有期間在2年以內，未達可建築寬度及深度之畸零土地（以下簡稱畸零地），應否課徵特種貨物及勞務稅（以下簡稱特銷稅）疑義乙案，復請查照。

說明：

二、按特種貨物及勞務稅條例第2條第1項第1款規定：「本條例規定之特種貨物，項目如下：一、房屋、土地：持有期間在2年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第5條規定者，不包括之。」所有權人出售持有期間在2年以內，依法得核發建造執照之都市土地，自屬特銷稅課徵範圍。

三、次按司法院釋字第674號解釋，畸零地與鄰接土地協議合併使用前，依建築法規定不得單獨建築，屬「依法不能建築」之土地。惟畸零地如經與鄰接土地協議合併使用，或與鄰接土地屬同一所有權人所有，無須協議即可合併使用，且合併後已達最小建築面積之寬度及深度者，仍得申請核發建造執照；或符合各直轄市、縣（市）政府按建築法第46條規定授權訂定之畸零地使用規則規定者，亦得單獨申請核發建造執照，是類畸零地倘於持有期間未超過2年出售，自應認屬特銷稅之課徵範圍。

（財政部102.02.21台財稅字第10100212640號）

(3)自辦市地重劃抵費地得排除課徵特種貨物及勞務稅要件規定

主旨：出資者參與自辦市地重劃取得抵費地，據內政部100年7月6日內授中辦地字第1000724916號函以自辦市地重劃開發費用由特定出資者支應，並以承受抵費地方式回收，性質與都市更新由實施者提供資金分配更新後房地方式雷同，如其出資及以土地折價抵付之受償方式業於經直轄市或縣（市）主管機關核定之重劃會章程中載明，其取得抵費地後之第一次移轉准予比照特種貨物及勞務稅條例第5條第11款規定辦理。

（財政部100.07.29台財稅字第10000193480號）

三、不動產交付信託之持有期間計算及其他情形之適用與解析

(1)以不動產為信託財產辦理自益信託，受託人於信託關係存續中出售信託財產，依特種貨物及勞務稅條例第3條第3項規定計算持有期間疑義

主旨：所報以不動產為信託財產辦理自益信託，受託人於信託關係存續中出售信託財產，依特種貨物及勞務稅條例(以下簡稱本條例)第3條第3項規定計算持有期間疑義乙案，請查照。



說明：二、依本條例第3條第3項規定：「前條第1項第1款所稱持有期間，指自本條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至本條例施行後訂定銷售契約之日止之期間。」旨揭以不動產為信託財產辦理「自益信託」，受託人於信託關係存續中出售信託財產，如受益權始終均為委託人所有，即委託人對信託財產之實質權屬未曾變動者，於依前開規定計算持有期間時，准按委託人原取得該不動產並完成移轉登記之日起算。

（財政部102.02.27台財稅字第10100704630號）

(2)原所有權人（委託人）為受益人交付信託之不動產，經塗銷信託登記回復所有權與原所有權人（委託人），嗣出售時，依本條例第3條第3項規定計算持有期間，其起算日應以委託人原取得該不動產並完成移轉登記之日為準。

主旨：所報貴轄谷君原交付信託之不動產，經塗銷信託登記回復所有權與谷君，嗣出售時，依特種貨物及勞務稅條例第3條第3項規定計算持有期間疑義乙案，核復如說明，請查照。

說明：二、本案谷君於96年11月29日以買賣登記取得之不動產，於98年7月1日辦理信託移轉登記於受託人（谷君之妹）名下，以谷君為受益人，信託契約約定由受託人管理處分。嗣於100年4月19日塗銷信託登記回復所有權後出售，依特種貨物及勞務稅條例第3條第3項規定計算持有期間，其起算日應以谷君原取得該不動產並完成移轉登記之日（即96年11月29日）為準。

（財政部100.10.25台財稅字第10004113300號）

(3)所有權人銷售配偶回贈之不動產計算特銷稅持有期間之規定

主旨：所有權人銷售原贈與配偶，嗣後配偶又回贈之不動產，於計算特種貨物及勞務稅條例第3條第3項規定之持有期間時，准將其贈與配偶前持有該不動產之期間合併計算。

（財政部100.08.16台財稅字第10000290040號）

(4)個人繳納屬房屋部分之特種貨物及勞務稅得於計算財產交易所得時認列減除

主旨：個人出售房屋，繳納屬房屋部分之特種貨物及勞務稅，為移轉該項資產而支付之費用，其依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定計算財產交易所得時，得予認列減除。

（財政部102.07.05台財稅字第10200086140號）

(5)換屋免特銷稅，有關戶籍登記之認定原則

主旨：

一、特種貨物及勞務稅條例第5條第2款規定之情形，係指所有權人為換屋購買新房地時，原持有符合同條第1款規定之房地（原房地），因出售原房地（買新賣舊）或新房地（符合該款規定之非自願性因素買新賣新），本人、配偶或未成年直系親屬僅設籍在原房地或新房地，且其戶籍登記符合下列之一者：

①所有權人出售已設籍之原房地（或新房地），應於出售日（訂約日）之次日起3個月

內，將戶籍由原房地（或新房地）直接遷移至新房地（或原房地）。

②所有權人購買新房地後出售原房地前，戶籍已由原房地遷移至新房地，或購買新房地後戶籍遷入前，即因調職、非自願離職或其他非自願性因素而出售新房地，致出售時仍設籍在留供自住之房地。

二、本令發布日前未核課確定之案件，所有權人已於稽徵機關調查前將戶籍由出售之原房地（或新房地）直接遷移至新房地（或原房地）者，不受前項規定之限制。

（財政部102.04.10台財稅字第10204519110號）

貳、在二代健保下補充保險費之構成內容及計算解析

健保法（二代健保）於100.1.26修訂公布，於102.1.1開始施行。

二代健保費 = 一般保險費 + 補充保險費

即二代健保之保險費，除了原有之「一般保險費」外，另外加收「補充保險費」，補充保險費率2%（施行第一年），補充保險費有下列二種：

(1)投保單位（即雇主）應負擔之補充保險費

補充保險費 = (雇主每月支付薪資所得總額 - 受雇者當月投保總額) × 2%

(2)應扣取保險對象之補充保險費

補充保險費 = 6項應計費所得或收入 × 2%

一、投保單位（即雇主）應負擔補充保險費如何計算

補充保險費 =

(雇主每月支付之薪資所得總額 - 受僱者當月投保金額總額) × 2%

舉例：（投保差額之雇主負擔補充保險費）

A公司僱用15名員工，102年6月健保之月投保金額總額350,000元，當月支付之薪資所得總額為450,000元，則二代健保下A公司雇主應繳納之補充健保費為多少？

答：(450,000 - 350,000) × 2% = 2,000

二、在二代健保下應扣取保險對象補充保險費之類型及其解析

第一類至第四類及第六類保險對象，如有下列6項計費所得或收入者，應依規定之補充保險費率計收補充保險費，由扣費義務人於給付時扣取，並於給付日之次月底前向保險人繳納。

應扣取保險對象補充保險費之6項所得或收入，說明如下：

(1)投保單位給付員工之高額獎金應扣取補充保險費

所屬投保單位給付全年累計逾當月投保金額四倍部分之獎金，應扣取保險對象（如：員工）之補充保險費2%。

(2)給付兼職人員之薪資所得應扣取之補充保險費

非所屬投保單位給付之薪資所得，應扣取保險對象（即兼職人員）之補充保險費2%。但第二類被保險人之薪資所得，不在此限。

(3)給付執行業務收入應扣取之補充保險費

給付執行業務收入，應扣取保險對象（即執行業務者）之補充保險費2%。

但依第二十條規定以執行業務所得為投保金額者之執行業務收入，不在此限。

(4)分配股利所得應扣取之補充保險費

分配股利所得，應扣取保險對象（即個人股東）之補充保險費2%。但已列入投保金額計算保險費部分，不在此限。

(5)給付利息所得應扣取之補充保險費

給付利息所得，應扣取保險對象（即取得利息之個人）之補充保險費2%。

(6)給付租金收入應扣取之補充保險費

給付租金收入，應扣取保險對象（即取得租金之個人）之補充保險費2%。

三、在二代健保下補充保險費免扣取之金額上下限及適用對象

第一類至第四類及第六類保險對象有應計收補充保險費之所得或收入時，由扣費義務人於給付時扣取，並於給付日之次月底前向保險人繳納。但下列情形免予扣取：

- (1)單次給付金額逾新台幣1000萬元之部分
- (2)單次給付金額未達5,000元

個人補充保險費之上、下限彙總表

計費項目	下 限	上 限
全年累計超過當月投保金額 4 倍部分的獎金	無	獎金累計超過當月投保金額4倍後，超過的部分單次以1,000萬元為限。
兼職薪資所得	單次給付達5,000元	單次給付以1,000萬元為限
執行業務收入		
股利所得	1. 以雇主或自營業主身分投保者：給付金額超過已列入投保金額計算部分，單次給付達5,000元。 2. 非以雇主或自營業主身分投保者：單次給付達5,000元。	1. 以雇主或自營業主身分投保者：給付金額超過已列入投保金額計算部分，單次給付以1,000萬元為限。 2. 非以雇主或自營業主身分投保者：單次給付以1,000萬元為限。
利息所得	單次給付達5,000元（註2）	單次給付以1,000萬元為限
租金收入	單次給付達5,000元	單次給付以1,000萬元為限

註：

- 1. 個人補充保險費的計費所得或收入達下限時，以全額計算補充保險費；逾上限時，則以上限金額計。
- 2. 扣費義務人得先就單次給付金額達2萬元的利息所得扣取補充保險費；至單次給付金額達5,000元且未達2萬元的利息所得，如扣費義務人未於給付時扣取，則須於次年1月31日前造冊彙送健保局，由健保局逕向保險對象收取。

四、保險對象應負擔之補充保險費如何扣取及繳納

當健保之保險對象（指被保險人及其眷屬），有應計收補充保險費之所得或收入項目時，由扣費義務人於給付時扣取，並於給付日之次月底前向保險（健保局）繳納：

(1)扣費義務人：指所得稅法所定之扣繳義務人

(2)扣費時點：

①就源扣繳：於各項所得或收入「單次給付時」扣取，不採事後再累計結算。

②所稱給付時，指實際給付、轉帳給付或匯撥給付之時。

③如以非即期支票支付，其實際給付日之認定，係依支票所載「發票日」為準。

(3)繳納期限：

給付日之次月底前向健保局繳納。如：102年6月8日給付，則於102年7月31日前繳納。

(4)扣費義務人於扣取補充保險費後，應按年度通知保險對象。

(5)扣費義務人因故不及於規定期限內扣繳時，應先行墊繳。

五、扣取補充保險費之扣費明細申報及提供扣費證明

(一)扣費義務人如何申報補充保險費之扣費明細

A、年度申報

(1)扣費義務人，每年一月三十一日前，將上一年度向保險對象扣取之補充保險費金額，填報「扣費明細」彙報保險人。

(2)每年一月遇連續三日以上國定假日者，扣費明細彙報期間延長至二月五日止。

(3)但營利事業有解散、廢止、合併或轉讓，或機關、團體裁撤、變更時，扣費義務人應隨時就已扣繳保險費金額，於十日內向保險人填報扣費明細。

(4)信託財產之扣費義務人如有特殊情形，得洽保險人申請扣費明細彙報期間延長至二月十五日。

B、按月申報（選擇）

(1)補充保險費之扣費義務人，於繳納補充保險費時，一併填報扣費明細，並以電子媒體方式彙送保險人者，得免於每年一月三十一日前再向保險人彙報。

(2)保險人處理保險對象申請補充保險費溢繳之核退事件，保險人得通知扣費義務人於十日內就已扣取之保險費金額填報扣費明細送保險人查核。

(二)扣費明細內容及提供扣費證明

(1)扣費義務人填報之扣費明細，應將受領給付者姓名、住址、身分證統一編號（或居留證號）、給付日期、給付所得類別、給付金額、扣費額等，依規定格式詳實填列。

(2)保險對象得向扣費義務人索取扣費證明、或自扣費之次年四月一日起向保險人索取繳費證明。



淺談稅捐行政救濟

◎高雄市東區稅捐處提供

問 什麼是稅捐行政救濟？

答：人民有依法納稅之義務，但對於中央或地方機關有關稅務之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，亦有申請救濟之權利。此係憲法所保障人民之訴願權與訴訟權，不得加以剝奪。

問 稅捐行政救濟之受理機關為何？

答：

稅目	復查	訴願管轄機關	行政訴訟	行政訴訟 —上訴
國稅	原核定國稅局	財政部	地方法院行政訴訟庭或高等行政法院	高等行政法院或最高行政法院
直轄市地方稅	直轄市地方稅稽徵機關	直轄市政府	地方法院行政訴訟庭或高等行政法院	高等行政法院或最高行政法院
臺灣省地方稅	各縣(市)地方稅稽徵機關	縣、市政府	地方法院行政訴訟庭或高等行政法院	高等行政法院或最高行政法院

問 何種情形下可申請復查？有無申請期限之限制？

答：經稅捐稽徵機關核定稅捐之案件，納稅義務人如有不服，應依規定格式，敘明理由，連同證明文件，依下列規定申請復查：

1. 依核定稅額通知書所載有應納稅額或應補徵稅額者，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿翌日起算30日內，申請復查。
2. 依核定稅額通知書所載無應納稅額或應補稅額者，應於核定稅額通知書送達後次日起30日內，申請復查。
3. 依稅捐稽徵法第19條第3項規定受送達核定通知書或以公告代之者，應於核定稅額通知書或公告所載應納稅額或應補徵稅額繳納期間屆滿之翌日起30日內，申請復查。

問 何種情形下可逕行提起訴願？有無提起訴願之期間限制？

答：稅捐之訴願，依訴願法之規定程序如下：

1. 納稅義務人對於稅捐稽徵機關所作復查之決定如有不服者，應自接到復查決定書之

次日起30日內繕具訴願書，經由原行政處分機關（國稅局、地方稅稽徵機關）向訴願管轄機關（財政部、直轄市政府或縣市政府）提起訴願。

2. 納稅義務人依法提起復查之申請，稅捐稽徵機關應於接到申請書後2個月內復查決定，並作成決定書，通知納稅義務人。2個月之期間屆滿後，稅捐稽徵機關仍未作成決定書，納稅義務人得逕行提起訴願。
3. (1) 納稅義務人對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依訴願法第1條之規定逕提訴願。
(2) 訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起30日內為之；利害關係人提起訴願者，提起訴願之期間自知悉時起算，但自行政處分達到或公告期滿後，已逾3年者，不得再提起。

問 何種情形下可提起行政訴訟？相關規定如何？

答：稅捐之行政訴訟依行政訴訟法規定程序如下：

(一) 地方法院行政訴訟庭或高等行政法院（第一審）：

1. 納稅義務人對於訴願管轄機關所作之訴願決定如有不服者，應於訴願決定書送達之次日起2個月內，依核課稅額（罰鍰）在新臺幣40萬元以下或超過者，分別向地方法院行政訴訟庭或高等行政法院提起行政訴訟。
2. 納稅義務人依法提起訴願，訴願管轄機關逾3個月不為決定，或延長訴願決定期間逾2個月不為決定者，納稅義務人得依爭執價額分別向地方法院行政訴訟庭或高等行政法院提起撤銷訴訟。

(二) 高等行政法院或最高行政法院（上訴審）：

納稅義務人對於地方法院行政訴訟庭或高等行政法院作出的行政訴訟判決不服者，應於接到判決書送達後20日內分別向高等行政法院或最高行政法院提起上訴。

問 經稅捐行政救濟確定之案件，是否有相關退稅與補稅之規定？

答：1. 退稅：經依復查、訴願或行政訴訟等程序終結決定或判決，應退還稅款者，稅捐稽徵機關應於復查決定，或接到訴願決定書或行政法院判決書正本後10日內予以退回；並自納稅義務人繳納該項稅款之日起，至填發收入退還書或國庫支票之日止，按退稅額，依各年度1月1日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併退還。

2. 補稅：經依復查、訴願或行政訴訟程序終結決定或判決，應補繳稅款者，稅捐稽徵機關應於復查決定，或接到訴願決定書或行政法院判決書正本後10日內，填發補繳稅款繳納通知書，通知納稅義務人繳納；並自該項補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，按補繳稅額，依各年度1月1日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

企業經營 與個人資料保護法

◎本會顧問 鍾夢賢律師



壹、前言

五 人身處網路世代小自智慧型手機的使用到企業或個體戶利用網路進行的電子商務甚至交易時付費的第三方支付理財工具，個人資料以秒為單位持續大量累積成巨量資料，資訊成為有價的商品，如何在保護個人隱私與促進人類福祉發展間求取平衡，一直是各界現下重視的課題。我國個人資料保護法施行細則在2012年10月1日公告同時實施母法即個人資料保護法（簡稱個資法）。新法有民事賠償規定、成立要件及責任性質甚至賠償金額，另亦有規定有刑事責任；另外，非公務機關即企業亦有違反個資法的民刑事與行政責任。為使企業因商業交易擁有資訊的權利，相對地承擔保護個人隱私的責任來因應新的規範，爰介紹個資法如下。

貳、個人資料：

- 一、法律定義：舉凡個人（自然人）的姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、特徵、指紋、婚姻、家庭、教育、職業、病歷、醫療、基因、性生活、健康檢查、犯罪前科、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，都是個資。所以，公司、社團、財團法人等自然人以外的法人就不在本法的適用範圍。本次修法不以電腦處理的個人資料為限，已擴大保護客體到電腦處理以外的媒體例如手寫的紙本、表格、文字契約等。
- 二、立法目的：個資為何需要保護？主要是在保護個人隱私，避免因科技發達造成個人資料不當地暴露遭第三人探知。因此，個資的保護因新法的通過而擴大適用應遵守本法的對象到各個企業。
- 三、案例解析：
 - (1)「役男通知書洩愛滋，國賠首例」（中時102年7月4日A12版）、是否洩露的個資？由個資法第2條第1款所界定的個資，其中「醫療、、性生活、健康檢查」等資料均屬個資，本例因通知書誤寄予役男的家人，導致該愛滋病患的病情因此被家人得知，經役男請求國賠成立。
 - (2)「中15億沒跟老婆說」「台彩公布得主是四十多歲男性公務員」（中時同日A1版）是否間接可以識別的個人資料？

通常中獎得主的彩券行已被媒體揭露，地區已特定，如果台彩公布上述的資料可以被間接識別「有配偶的四十多歲公務員」進而被對號入座而由該中獎人的配偶得知（按：此際配偶能否依民法要求改用夫妻分別財產制進而主張分配夫妻的剩餘財產的二分之一，是另一法律問題）。所以，個人資料保護所保障的隱私權的核心價值就在於個人「不被干擾」的權利（按：美國大法官Louis Brandies名言），不但身體的自主權、通訊的私密性（例如：美國史諾登事件所顯示出國家機器全面滲透至個人、企業的電子通訊）、家庭的領域及自出生至死亡一切生活動態的紀錄，都是個資法保護的範圍。可以從後述的說明來判斷本案例有無違反個資法。

參、行為態樣：以不動產商業活動為例

- 一、蒐集：以任何方式取得個資，例如：建案行銷時，不論自售或委託代銷公司行銷，在與消費者接洽、簽約等各階段所獲得者，就是「蒐集」。舉例來說，甲、乙兩家公司的負責人是夫妻關係或兩家公司股東組成有高度重疊，或甲、乙具母子公司關係，如子公司把消費者的個資以代號上傳到甲公司，因沒有直接、間接的識別性，所以，不算蒐集。但若提供全名與其他可資識別的資料，就是蒐集、利用。
- 二、處理：建立、利用個資所作資料的紀錄、輸入、儲存、刪除、更正、編輯、輸出等內部連結或外部傳輸均屬之。
- 三、利用：蒐集的個資做處理以外的使用。
- 四、企業違反個資法的民刑行政法律後果：
 - (1)行為態樣與舉證責任：
 - ①合法的蒐集、處理、利用VS.不法蒐集、處理、利用或其他侵害當事人權利。
合於「特定目的」（房屋買賣）的蒐集、處理、利用，例如：取得買方消費者姓名、出生日、身分證號、聯絡方式等個資進而處理與利用是經由消費者書面同意或者是因買賣契約關係，在達成買賣目的範圍內，可以做，不會觸法。但日後因其他建案要再對同一消費者進行推廣，就是特定目的外的利用，就要有書面同意。此外，如果預見在買賣中有可能產生糾紛要以蒐集處理的個資來通知對方履約甚至進行訴訟，最好在契約中設計特定目的外利用的同意條款來讓消費者簽認。（建請諮詢公司的法律顧問增補條款）
 - ②不法侵害事實的舉證責任倒置：
個資法規定被害人只需證明個資與權利遭不法侵害，企業則需依個資法第29條第1項但書的規定證明沒有故意、過失。與民法第184條及民事舉證責任的規定來作對照，個資法的反證無故意過失的舉證責任是落到企業身上。
 - (2)賠償責任應負至何程度：
損害賠償的責任民法的規定，回復原狀、不能回復則以金錢賠償。

(3)賠償金額的酌定：

- ①可以證明損害程度：適用第28條第1、2項由法院依被害人所證明的受害程度來判定、精神慰撫金部分則依兩造的身分、地位等來判定賠償額。
- ②不能證明損害額時，適用第28條第3項以每一事件新台幣五百元至二萬元之間來判定。

(4)刑事責任：

①行為態樣：

1. 違法蒐集、處理、利用、逾越特定目的、無特定目的蒐集處理、違反國際傳輸的命令或處分足生損害於他人，有二年以下有期徒刑、拘役或科或併科20萬元以下罰金。
何謂國際傳輸？例：設在國外的客服、或建設公司在國外或中國大陸推案時蒐集、利用、處理客戶的個資，如果合於前述特定目的以外的處理、利用，就會構成本罪。
 2. 意圖營利而違法處理、利用，刑責更重。
 3. 對個人資料檔案的非法變更、刪除或以其他非法方法致妨害個人資料的正確足生損害於他人，五年以下有期徒刑。
- ②告訴乃論之罪？除了意圖營利不法蒐集、處理、利用或不遵守中央目的事業主管機關限制國際傳輸命令或處分的行為是公訴罪，其餘的情節，還有機會和解與撤回告訴。

肆、結語：

由以上就個資法的簡要介紹，乍看好像刑網密佈，動輒得咎，但我建商面對消費者時，只要依契約或準契約關係蒐集（例如：還沒有成交前以所蒐集的消費者的聯絡方式所做的聯絡、拜訪）、取得資料後在買賣範圍內的處理，進而在合於特定目的（房地買賣）來利用，就沒有違法的顧慮。

此外，所處理的個資也要進行合理安全保護資料的措施（例如：防止電腦內建檔案或紙本的洩露、結案時的銷燬、駭客入侵的防止）才能免責。個資與商業繁榮及居家環境健全的促進，並非處於對立關係，例如由建商因銷售房屋所處理個別消費者對不同建案的接受與排斥度、消費者的年齡層、收入、行業別、家庭成員、社會活動等個資歸納出某種消費傾向，或可規劃下一個建案的類型達完售的佳績。由以上粗淺的介紹，希望有助於不動產的開發與推廣。



高雄市政府工務局處理違反建築法事件裁罰基準第二點修正條文

中華民國102年9月16日高市府工建字第10236538400號令修正

二、依建築法第八十六條規定裁處者，其裁罰基準如下：

(1)擅自建造或使用：

- ①工程造價在新臺幣一百萬元以下：處工程造價千分之三十罰鍰。
- ②工程造價逾新臺幣一百萬元、未逾新臺幣五百萬元：除新臺幣一百萬元以下部分按前日規定計罰外，其超過數額部分按千分之四十計罰。
- ③工程造價逾新臺幣五百萬元：除未達新臺幣五百萬元部分按前日規定計罰外，其超過數額部分按千分之五十計罰。
- ④持有本府農業主管機關於一百零一年十二月三十一日前，核准容許使用農業設施、畜牧設施、養殖設施等文件：處工程造價千分之一罰鍰。
- ⑤未經核准設置於建築物露臺、屋頂及屋頂突出物上之鋼構物依高雄市建築物設置太陽光電設施辦法申請設置為太陽光電設施者：處工程造價千分之一罰鍰。

(2)擅自拆除：

- ①建築物為地上一層以下：處罰鍰新臺幣一萬元。
- ②建築物為地上二層至三層：處罰鍰新臺幣二萬元。
- ③建築物為地上四層以上：處罰鍰新臺幣三萬元。

關於建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第1款樓地板面積計算及第110條第1項防火間隔疑義乙案，復請查照。

說明：一、復貴局102年7月23日高市工務建字第10235315700號函。

二、本部89年10月5日台內營字第8984527號函（附件1）釋「按建築物因結構安全因素設置過樑時，其開口部分應無計入建築面積之必要。……上開結構性過樑部分之水平投影面積，應計入建築面積；因其非供居室使用，得不計入各層樓地板面積。」另「建築技術規則建築設計施工編第1條第3款及第162條第1項第1款規定之免計入建築面積及總樓地板面積之雨遮構造形式，依下列規定辦理……五、考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物之規定，仍依各直轄市、縣（市）政府規定辦理。……」本部100年4月15日台內營字第1000802259號令（附件2）業釋示有案，故本案應依貴府訂定之建築物外牆設置裝飾板或裝飾物之規定辦理；如未規定，本案建築物設置鋼筋混凝土立面框架式造型裝飾物於陽臺之外，陽臺與框架式造型裝飾物間挑空致未與陽臺連接，建議比照本部89年10月5日上開

號函示精神，其框架式造型裝飾物之水平投影面積應計入建築面積，但得不計入各層樓地板面積。

三、又建築物部分樓層如採無外牆之設計，該樓層距境界線未達3公尺部分，用途依本部87年12月4日台內營字第8773445號函釋辦理，本署94年12月6日營署建管字第0942921971號函（附件3）業釋示在案。

四、另「實施容積管制地區停車空間得不計入計算容積率之總樓地板面積，係以停車空間實際設置面積為計算基準，且每輛停車空間（不含機械式停車空間）免計額度最大不得超過40平方公尺；停車空間實際設置面積未達每輛40平方公尺者，僅實際設置範圍之面積得不計入容積。」本部99年12月23日內授營建管字第0990251137號函（附件4）釋示在案，至來函附圖標示地上一層汽車坡道彎道旁空間得否標記為停車空間並全部免計入容積樓地板面積乙節，請本於權責認定並依上開規定核處。

附件一

內政部函 89.10.05.台內營字第8984527號

主旨：有關建築物各層結構性過樑應否計入各層樓地板面積乙案，請查照。

說明：一、依據中華民國建築師公會全國聯合會89年8月8日建師全聯89字第580號函辦理。

二、按建築物因結構安全因素設置過樑時，其開口部分應無計入建築面積之必要。但其違反規定，擅自加蓋搭建或增加建築面積者，應以實質違建論處。上開結構性過樑部分之水平投影面積，應計入建築面積；因其非供居室使用，得不計入各層樓地板面積。

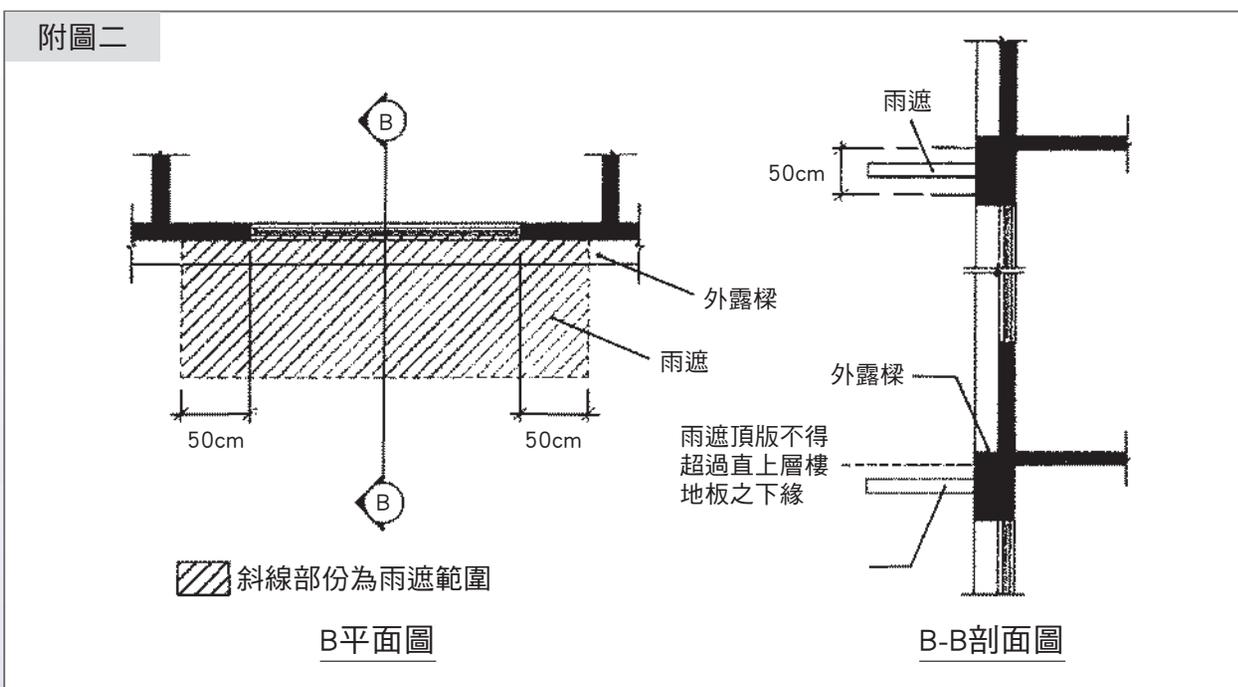
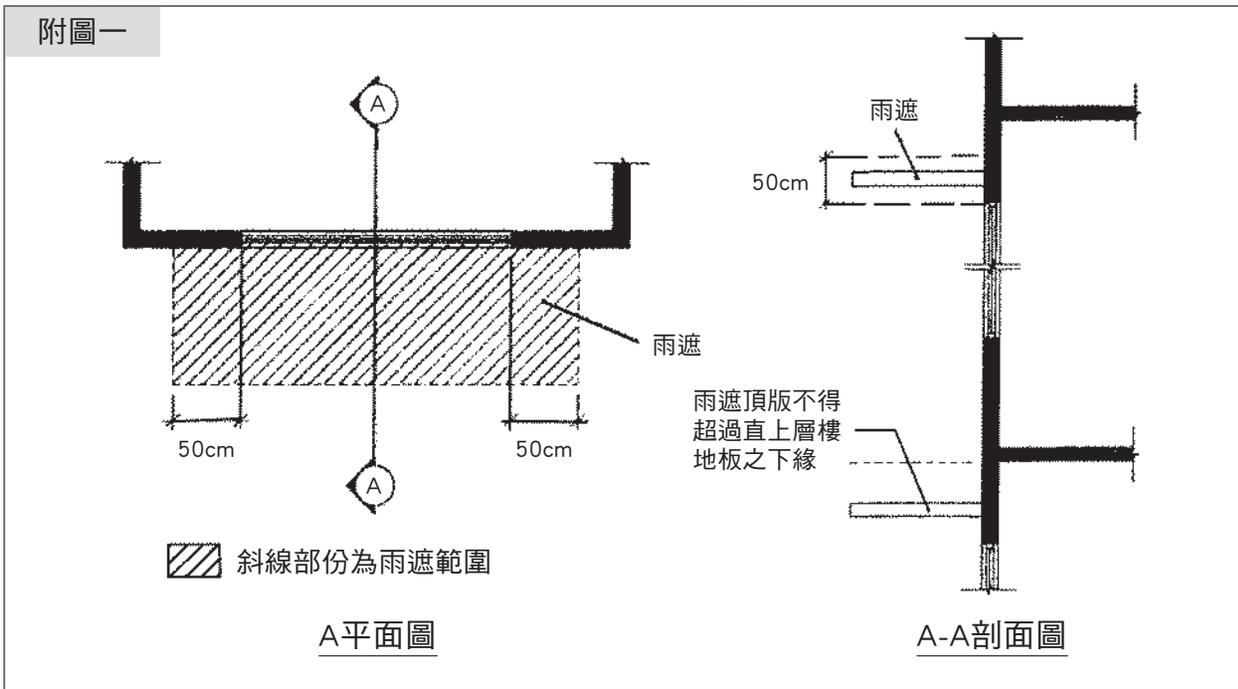
附件二

內政部令 中華民國100年4月15日 台內營字第1000802259號

建築技術規則建築設計施工編第一條第三款及第一百六十二條第一項第一款規定之免計入建築面積及總樓地板面積之雨遮構造形式，依下列規定辦理，並自中華民國一百年五月一日生效：

- 一、自窗戶或開口兩側外緣向外起算各五十公分範圍內。
- 二、雨遮應位於外牆窗戶或開口上緣五十公分範圍內，且不可超過直上層樓地板之下緣。
- 三、前二項窗戶或開口上方為結構外露樑且併同設置雨遮板者，該樑及雨遮板均得標註為雨遮。但僅設置外露樑者，不得標註為雨遮。

- 四、設置雨遮之外牆窗戶，應符合建築技術規則建築設計施工編第四十五條第五款規定。
- 五、考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，仍依各直轄市、縣（市）政府規定辦理。
- 六、雨遮參考圖例如附圖一、二。



附件三

內政部函 94.12.06.營署建管字第0942921971號

主旨：關於建築技術規則建築設計施工編第110條第1項及第2項執行疑義乙案，復請查照。

說明：一、復○○○建築師事務所94年7月8日（94）成建字第001號函及中華民國建築師公會全國聯合會94年10月21日建師全聯（94）字第0940000709號函。

二、「建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達一·五公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備」「建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達一·五公尺以上未達三公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。……」分別為建築技術規則建築設計施工編第110條第1項及第2款所明定，又本部87年12月4日台內營字第8773445號函（收錄於本署編之94年版「建築技術規則解釋函令彙編（建築設計施工編）」p.376）釋：「……在不妨礙其設置目的之原則下，防火間隔內得設置平面式車道，及以不燃材料構築且免計入建築面積之雨遮、花台、汽車坡道、人工地盤、採光井、圍牆等設施或構造物；但依建築技術規則建築設計施工編第90條規定，為避難層出入口接通道路使用之通路及依同編第110條第1項第2款規定應接通道路者，其規定寬度範圍內不得設置。」（註：前揭函引用之第110條第1項第2款，現行條文移列至同條文第6款）故建築物部分樓層如採無外牆之設計，該樓層距境界線未達3公尺部分，用途應依本部前揭函釋辦理。

附件四

內授營建管字第0990251137號 中華民國99年12月23日

主旨：有關林益慶建築師受起造人天悅酒店公司之委託，向貴府申請並領得天悅飯店建築物建造執照，嗣經抽查發現林建築師因對建築技術規則建築設計施工編第60條規定及同編第162條規定認知錯誤，致有設計不當之情事，惟其對於法令之適用疑義主張請釋乙案，復請查照。

說明：一、復貴府99年12月13日府建管字第0990330057號函。

二、有關計算容積率之總樓地板面積計算方式，建築技術規則建築設計施工編第162條訂有明文，該條第2款規定「……本編第1條第9款第1目屋頂突出物或依法設置之防空避難設備、裝卸、停車空間、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及依公寓大廈管理條例規定成立之管理委員會所使用空間，得不計入總樓地板面積。……」又同編第60條第6款規定「實施容積管制地區，每輛停車空間（不含機械式停車空間）換算容積之樓地板面積，最大不得超過40平方公尺」，是實施容積管制地區停車空間得不計入計算容積率之總樓地板面積，係以停車空間實際設置面積為計算基準，且每輛停車空間（不含機械式停車空間）免計額度最大不得超過40平方公尺；停車空間實際設置面積未達每輛40平方公尺者，僅實際設置範圍之面積得不計入容積。

2013下半年 高雄房地市場動態

◎龍登廣告 姜仲憶

去年高雄的房市在五都之中表現突出，綜觀今年上半年，仍延續去年的買氣。預估高雄房市的下半年，在重大公共建設及政府積極行銷高雄下，將呈現價漲但成交量稍縮的格局。整體市場表現平穩卻不乏有突出個案的表現，推估其原因，地段之特殊性及合於市場行情的價格，佔其大部分的主因。也因此可喚出未來房市的走勢及發展方向。

國際經濟方面

全球在美國推行「貨幣量化寬鬆政策」之下，一股熱錢的浪潮湧向世界各地，各區域無不群起效尤，近期最著名的無非是日本首相安倍晉三，所推的「安倍經濟學」。而位屬新興亞洲區域內的台灣，當然也是資金湧入的主要目標之一。在貨幣可能貶值的預期效應之下，各種能保值的商品，貴金屬、農作物……等，無不受惠於這一波熱錢所堆砌出來的行情，當然，房地產也不例外！尤其美國這次的貨幣量化寬鬆政策，主要就是要刺激房地產，進而帶動其他各個產業的發展，由此也可看出，房地產為經濟的火車頭，具有一定的帶頭及指標性之意義，如果進而來探討對台灣之影響，在遺產稅降至10%及熱錢的效應之下，置產型及保值性強的房地產商品，有望在這波資金行情下脫穎而出。大家也不用太過訝異，有些房地產商品的價格與市場行情差異過大，只能說在這股熱錢浪潮尚未退潮下，未來可能成為一種趨勢。因為畢竟這跟把資金放在銀行的利率相比之下，如果報酬率高於銀行利率及通膨的話，就有其購買的原因。大家不妨換另一個角度來看，這跟購買商品原理一樣，消費者都希望產品是越多元化越好，這樣才可以滿足每個人不一樣的需求。同樣的道理，當房地產不再單單以自住的角度來看，它涵蓋各個層面的需求，例如：置產、開店、出租……等，也代表它可以多元的發展，進而帶動各個相關產業的成長，這也是美國推行貨幣量化寬鬆政策的主要宗旨。

國內經濟方面

近期幾個月的景氣對策信號燈皆呈現黃藍燈，明顯可以看出國內景氣刻正緩復甦之中，但樂觀中仍然面臨些許挑戰。如果拿來跟金融海嘯時期相比，相信最壞的時機點已經過了。關鍵就是信心層面上的問題，像之前的歐債危機，臺灣並不處於風暴之中，然股市的跌幅卻不亞於歐洲各國。由此可以說明信心面的影響，有時候往往比實際面操作的影響來得更兇險。同樣的道理，導入房市來看也是一樣，近期市場受到奢侈稅可能延長年限及鬼月淡季的影響，整體呈現觀望氣氛較為濃厚，大家皆希望等待局勢較為明朗一點，才思考下一步的動作為何！其實也屬合理的判斷。但是如果我們回歸市場機制來看，市場無非是供給與需求的對比，當全球仍然處於資金充沛，而國內也仍維持低利率的環境時，房價要急速下跌的可能性，幾乎是微乎其微，限縮至高雄來看，以自住客買盤為主的高雄，對於其中的影響，更可說是極其不可能。



102年高雄大樓過戶統計表

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	合計
楠梓	24	22	97	93	137	83	124	89	97	766
左營	103	27	48	58	36	30	44	15	68	429
鼓山	55	60	121	107	115	128	221	199	145	1118
三民	89	36	62	48	43	45	52	48	39	462
鹽埕	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前金	24	14	34	22	20	0	3	1	2	120
新興	5	1	14	6	18	22	34	5	15	120
苓雅	12	7	15	10	23	14	36	19	11	147
前鎮	1	1	2	1	7	16	75	82	19	204
鳳山	104	68	112	156	123	96	119	53	31	864

高雄房市解析

由前項圖表可以看出102年至9月份為止的大樓過戶數，前三名分別為鼓山區、鳳山區、楠梓區。尤其楠梓區的部分，去年正式突破每年平均約300戶的過戶量，今年甚至到9月份為止已經累計至766戶，很有可能至年底突破千戶的過戶量，可看出高雄的首購版塊已經明顯轉移，從另一個指標來看，也同步呈現一樣的現象，那就是土地成交的熱絡，近期高雄大學的週邊土地可說是熱鬧滾滾，9/18地政局招標的土地，藍田西段商三的土地及援中段一小段的土地，分別以36.9萬及28萬紛紛標售出去，代表建商對於楠梓區的後勢相當看好。而排名第二的鳳山區，也不遑多讓，除了擁有之前縣市合併的優勢外，近來政府積極規劃之下，早已呈現與以往不一樣之風貌，例如：新的觀景指標→大東藝文中心，早已成為大家耳熟能詳的新地標。而即將完工的衛武營國家音樂廳，更是讓人尤其期待，也因此鳳山區這幾年人口的淨流入，皆呈現大幅的成長，代表整個區域深受消費者的喜愛。北高雄的楠梓及南高雄的鳳山個案銷售熱絡，還是可以看出高雄還是以首購的自住型客戶為主力。而排名第一的鼓山區，自然讓我們聯想到以農十六、美術館為主的區域個案，前面有提到整個國際面的資金政策及國內低利率的環境之下，有些條件良好的區域，自然就會吸引客戶來置產或投資，而農十六、美術館剛好符合這樣的條件。也因為如此，有別於過往皆單一只用於自住的角度來看農十六及美術館的房價，難免會怕與實際行情脫軌，但其實也不必過於擔心，因為區域條件如果真的好，讓人想增加價格購買，這又回到供需理論，自然會有市場機制來決定，而我們需要注意的是，如何讓高雄市未來變的會更好，相信看得出高雄市政府很努力的在建設高雄，而我們應該也要一起攜手打拚。

重新審視—— 原高雄縣 房市脈動走向

◎米多司廣告 蔡宸祐

高雄縣市自99年12月25日與高雄市合併至今，人們已漸漸改變對原有縣市疆域的區隔觀念，雖說如此，在實際房地產市場認知領域中，不論是建商還是消費者，對於個案所在原屬為縣或市，多多少少仍有價值高低不同的認定。不過，縣市合併長此以往將促進原高雄縣獲得更多的關注，在政府部份，各類市政預算與公共建設必然會考量縣市均衡；在民間建商部份，對於往何處開發也不應僅以市為優先而忽略了縣的未來展望。

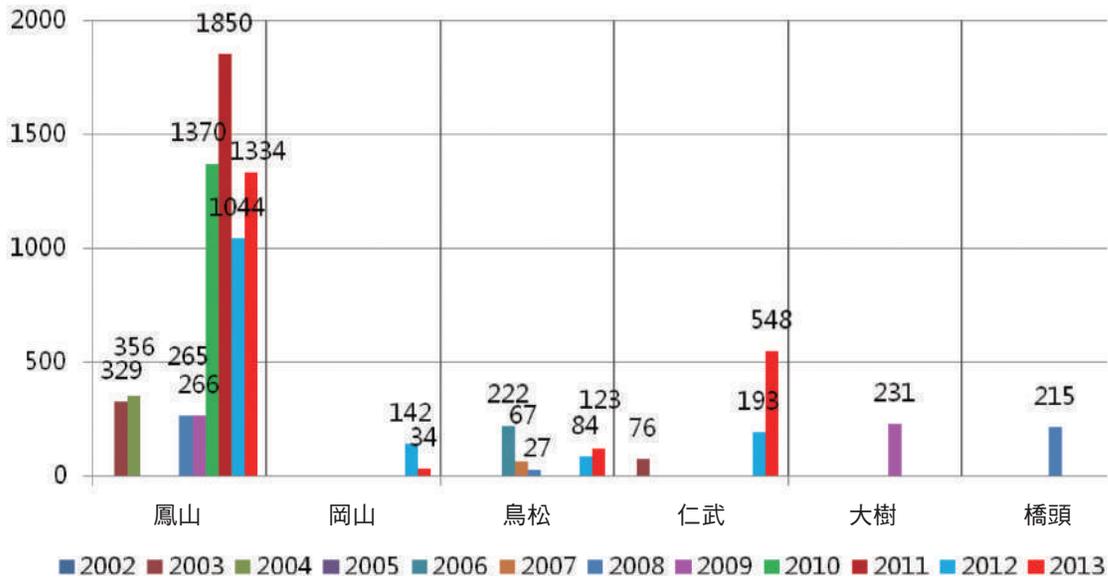
基於此，本篇章將針對原高雄縣房市進行歷年總體量體與區段價位探討，希冀透過相關統計分析來理解一下原高雄縣後續可能的市場發展變化。首先，我們先看到圖表一為原高雄縣過去12年曾報開工的大樓戶數量體，已知於27個鄉鎮市中，僅僅只有包含鳳山、岡山、鳥松、仁武、大樹及橋頭等6個行政區曾有大樓報開工。由圖得知，除了鳳山以外，其他5個區域大樓推案其實非常稀少，一直到近2年於岡山、仁武和鳥松才因房價上漲而出現較明顯的供給量增。

從圖表一來看，2011年之前除鳳山外，原高雄縣大樓案量皆只是零星個案開工，歸根究柢房價偏低是最重要的原因。在消費者而言，當時於高雄縣買一間透天大多在4-600萬之間，加上整體房貸利息負擔極低，買大樓可說沒有一丁點吸引力，建商自然不會在原高雄縣等行政區蓋大樓。其實，不只是原高雄縣如此，連高雄市的楠梓及小港區大樓推案亦少的可憐。

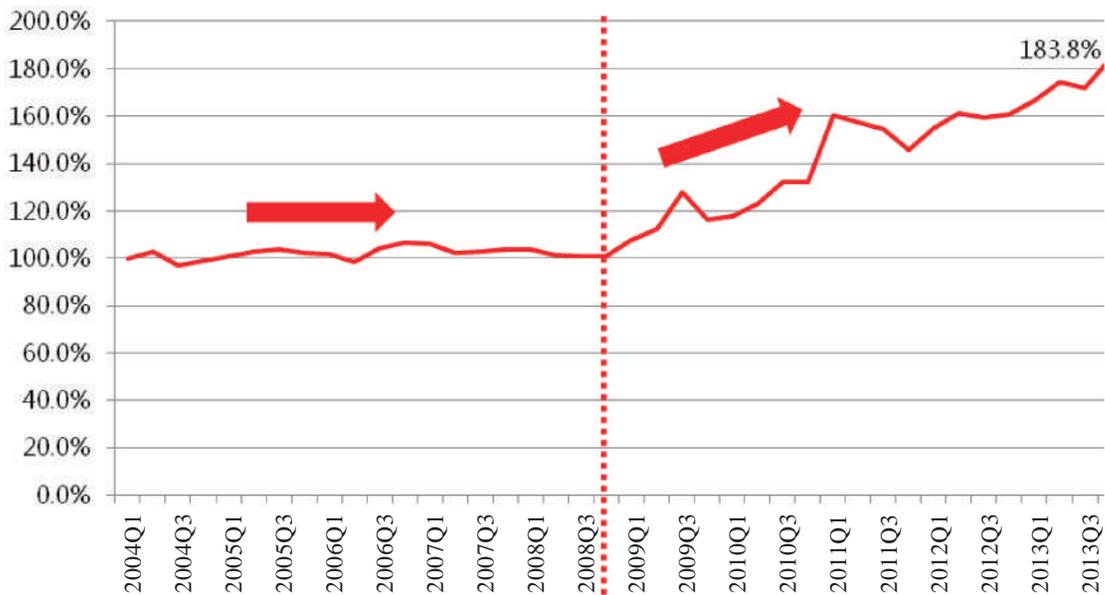
依照國泰房地產指數所提供高雄區2004年至今的每季度可能成交價，推算高雄平均房價漲幅，可以清楚看出來高雄房價在08年金融海嘯之前幾乎維持在100%上下震盪，09年海嘯後則出現大幅度的揚升至今（如圖表二）。由此看來，對照前圖表一，金融海嘯後的房價上漲，讓消費者購屋成本不斷墊高，已越來越難於市區買房，建商考量自住客能力，因此，大樓往郊區移動便成了本波原高雄縣大樓量增的主要原因。



圖表一 原高縣近12年各區大樓統計

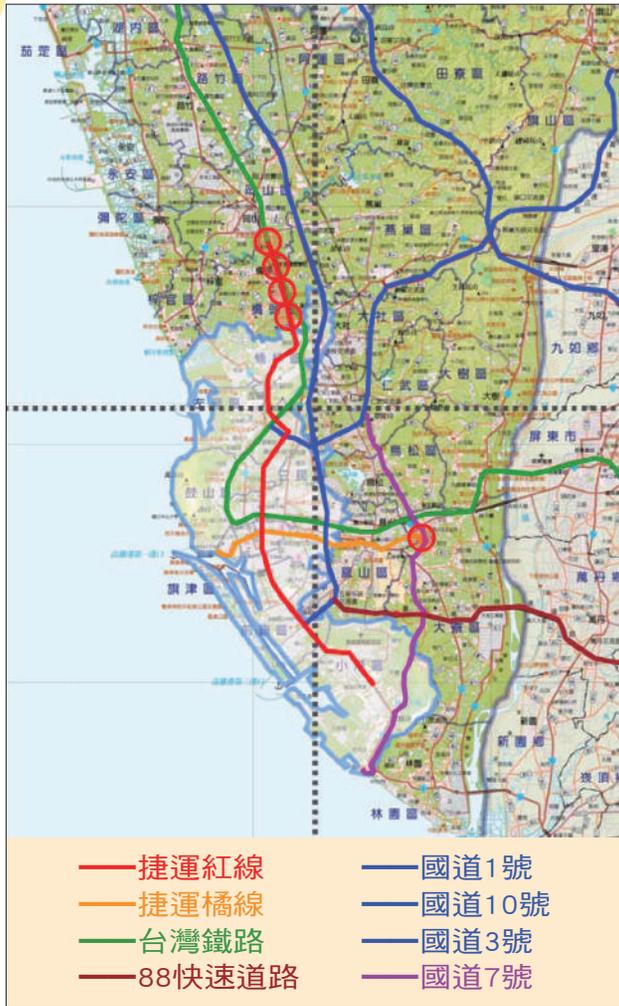


圖表二 國泰房地產指數房價漲幅統計



房價上漲和外移量增說明了這幾年原高縣大樓房市特徵，而市區房價仍在走揚，也因此郊區大樓量體在未來幾年內必維持一定程度的量增。大樓量 趨勢既已成形，建商的下一步往何處去？便是後續土地開發的重要關鍵。參照圖表三大高雄主要交通動線圖，發現除了鳳山外，唯一擁有3個捷運站的區域僅有橋頭區，另外南岡山及大寮個有一站，依此來看橋頭區絕對是大樓推案的首選區，其次則是岡山和大寮。

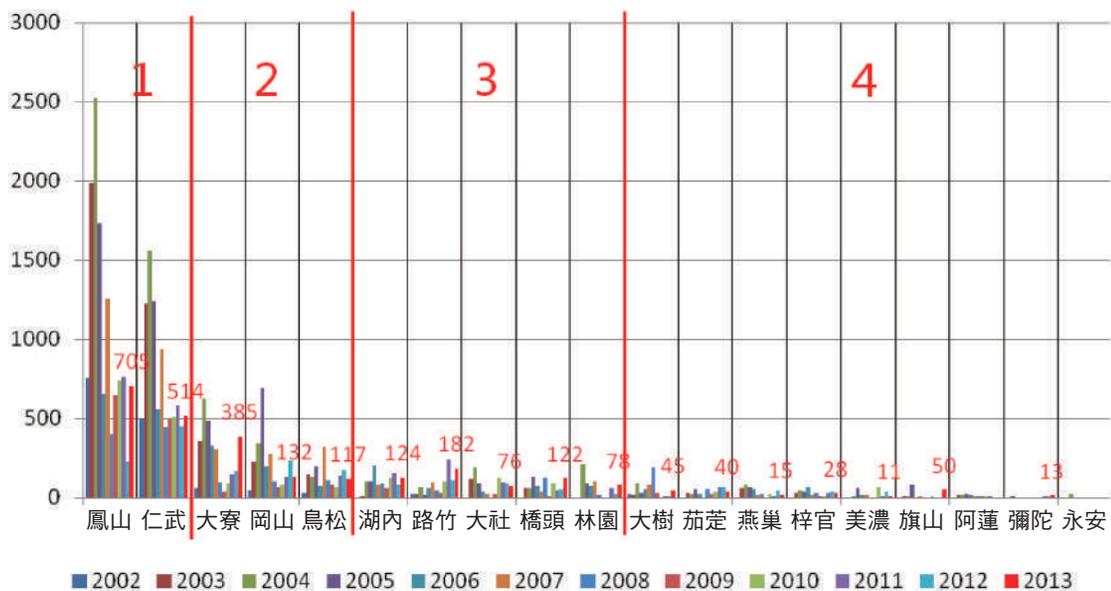
圖表三 大高雄主要交通動線圖



大樓市場熱度逐年增溫，透天市場則受整體地價飆漲因素，而呈現供給量縮的狀態。只是，以南部人對透天的熱愛，若能找出蓋一般價位的自住透天，絕對是建商未來找地開發的重點。圖表四原高雄縣各區歷年的透天開工戶數，每個區域近幾年透天量體均低於02-05年，量縮跡象十分明顯。若以推出戶的多寡，約可將原高雄縣透天市場區分為四級戰區，首要戰區想當然耳為鳳山與仁武二區，其次則是大寮、岡山、鳥松，再者為湖內、路竹、大社、橋頭、林園，接著大樹到永安則屬第四級戰區。扣除這四個大區塊，可以發現高雄縣尚有8個行政區（如：內門、桃源等區），於過去12年內無任何透天案報開工。

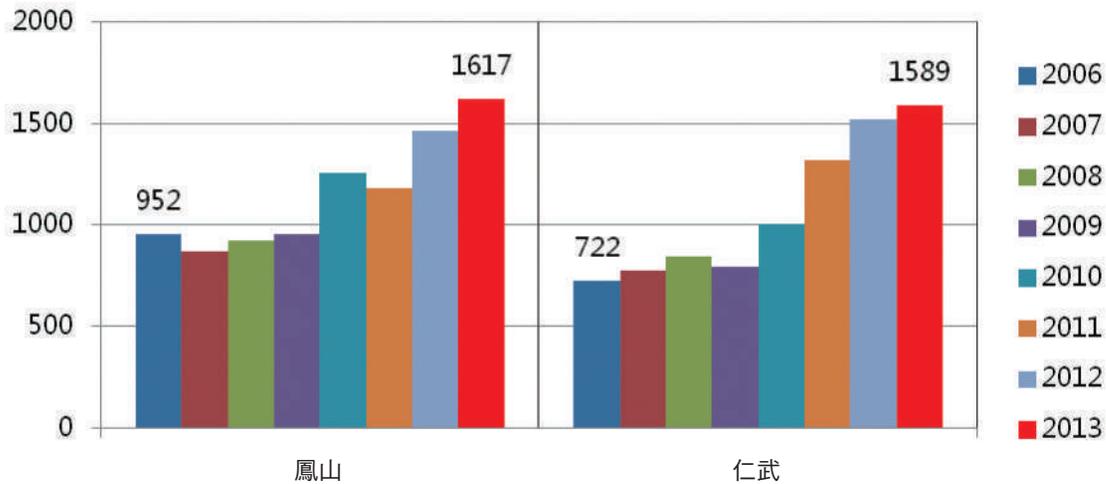
鳳山與仁武二區推案量較頻繁，遠高於其他行政區，主要不外乎因其緊鄰高雄市區，可以吸納市區內外移的人口。其中鳳山區更為原高雄縣治所在，區內人口與三民區相當，已接近35萬人，故有一定的內在需求。至於仁武區，可說是以三民區為主的外移首購透天區，加上仁武擁有龐大的重劃區土地供給，滿足了買賣雙方對透天的渴求。

圖表四 原高縣近12年各區透天戶數統計



須注意的是，當前兩區平均總價均已上升至1500萬以上（如圖表五），如此價位已非首購透天族群可負擔的了，換句話說，一般預算的消費者若還想買透天，除了再往外圍去尋求更低總價的產品外，不然就只能買中古屋一途了。總價翻倍讓消費者買屋痛苦指數也跟著翻倍，建商何嘗不是如此，為了滿足首購透天的產品需求，勢必得往第二級（含）以外的戰區開發土地了。

圖表五 鳳山及仁武區近12年透天開工平均總價統計

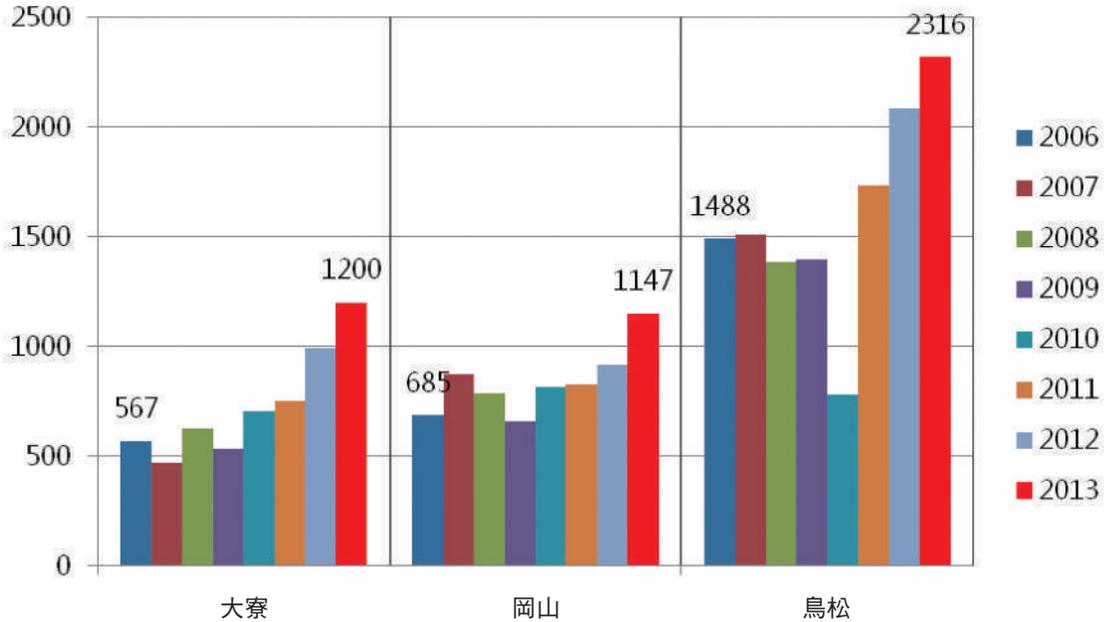


第二級戰區包含了大寮、岡山和鳥松。其中大寮與岡山二區各擁有現階段捷運紅橘兩線的末端站，加上原有台鐵站區（參照圖表三），使得這二區的交通便利性優於其他區，在房價高漲的今日，後續站區周邊土地將值得建商好好利用開發。目前兩區的平均總價落點為1147與1200萬（如圖表六），相較於第一級的鳳山、仁武整整低了約20%，價格有其一定的魅力。至於鳥松區的部份，則因擁有澄清湖環境的加持，使得建商在產品規劃上多傾向於較大地坪的呈現，相對總價自然高出其他區甚多，鎖定的目標客源也與一般首購客不同。

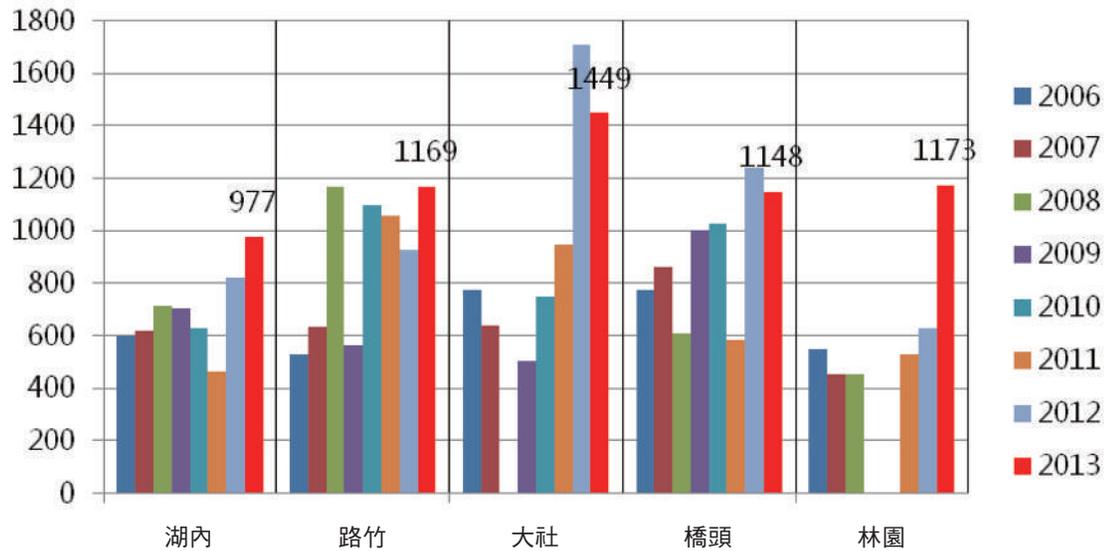
當然，大寮與岡山還是會因距市中心較遠，且分別受到鳳山與橋頭の間隔，消費者外移的動能多少因距離而遞減。較需注意的是間隔著岡山的橋頭區，其過去開工量體位屬第三級戰區（如圖表七），區內擁有3個捷運站（青埔、橋頭糖廠、橋頭火車站）及1個台鐵站，再者高雄新市鎮的龐大土地供給（目前只有1期，後續尚有2期），以及都會公園超大綠地和市政府遷移至此的可能性等題材，在在告訴我們，橋頭區房市的後續爆發性值得密切觀察。

圖表七湖內和路竹兩區雖屬於高雄市，但因鄰近台南市，外來客源較為分散，在此姑且不論。大社區位於楠梓東側與仁武北側，可說是此二區的延伸，目前價格已與此二區看齊，依理不應如此，但觀其近3年推案量均不過100戶，細看其個案地段條件似乎也反應出其原有的價值。至於林園則為小港及大寮的延伸，短期其受林園工業區的負面因素影響，依舊不容易吸引外來客；惟當楠梓區中油於104年年底遷廠後，林園工業區所扮演的角色勢將更為吃重，因其就業所產生的地緣關係客，亦頗有可能促進該區的房市成長。

圖表六 大寮、岡山及鳥松區近12年透天開工平均總價統計



圖表七 湖內、路竹、大社、橋頭、林園區近12年透天開工平均總價統計



總的來看，當市中心的土地每坪動輒上百萬的時候，高雄建商及購屋客向外移動已是不可逆的趨勢了。大樓首購客想買新房，初期仍得以選擇楠梓、仁武、鳳山、小港等區，但若房價繼續攀升，則再往外移也不是不可能發生的事。透天市場部份，由於各區域平均總價大多上千萬，因此所謂的首購透天應已消失。依房地產最要的地段元素來看，原高雄縣除鳳山外，當以橋頭區擁有較佳的開發動力，有交通、有土地、有公園綠地、有市政府遷移可能性等展望，後市應可期待。至於大寮、仁武、岡山則各有特色，也都各有擁戴的區域客源，長線發展上亦都有一定量的土地供給，後續發展也應多加關注。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年1月份會員申報開工統計表

類別 行政區	透 天						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
仁武區	維安建設	文武段	3	510	2806650	3800	1	3	510	2806650	3800
大社區	禾星建設	翠屏段	6	1328	7304935	7000	1	6	1328	7304935	7000
岡山區	新富綠企業	大仁段	1	220	1211045	1300	1	1	220	1211045	1300
林園區	群弘建設	林子邊段	2	390	2166054	1600	2	5	1009	5647130	4000
	高宗建設	福德段	3	619	3481076	2400					
湖內區	仙盈建設	工專段	14	531	10062464	9520	1	14	531	10062464	9520
合 計	6		29	3598	27032224	25620	6	29	3598	27032224	25620

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103年2月份會員申報開工統計表

類別 行政區	透 天						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
大寮區	健暉建設	民新段	4	1284	7175455	13000	3	18	4100	22827469	29400
	勤富建設	中庄北段	8	1593	8923974	11600					
	燕邦建設	赤崁段	6	1223	6728040	4800					
大社區	五群建設	萬金段	20	3412	18889705	22000	1	20	3412	18889705	22000
岡山區	中英公司	忠誠段	1	474	2713660	2800	2	12	2962	16794214	13800
	瀏陽建設	灣裡段	11	2488	14080554	11000					
彌陀區	嘉威建設	塩港段	6	1047	5758005	3510	1	6	1047	5758005	3510
湖內區	壯暉建設	自強段	18	3321	18903267	15230	1	18	3321	18903267	15230
茄萣區	尚郁建設	白砂段	15	2620	14472890	16400	1	15	2620	14472890	16400
路竹區	國城建設	復興段	23	10331	57319622	36110	2	28	11206	62133277	38310
	維新建設	福善段	5	875	4813655	2200					
鳥松區	歐美建設	育仁段	4	1103	6066500	10000	2	12	3678	20611775	27500
	鴻鋌建設	神農段	8	2575	14545275	17500					
鳳山區	東北建設	埤頂段	2	264	1467180	1500	1	2	264	1467180	1500
合 計	14		131	32610	181857782	167650	14	131	32610	181857782	167650

註：2月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會102年1-12月份會員申報開工統計表

類別	大 樓					合 計				
	月份	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)
1月	1	34	5507	46785400	27200	此部份數據將與下列「透天」1月合併計算				
3月	1	269	33110	291438145	147924	此部份數據將與下列「透天」3月合併計算				
6月	1	53	9832	86523800	63000	此部份數據將與下列「透天」6月合併計算				
7月	1	36	13232	123719761	0	此部份數據將與下列「透天」7月合併計算				
9月	1	128	14525	128856504	70000	此部份數據將與下列「透天」9月合併計算				
10月	1	126	16277	143362670	120000	此部份數據將與下列「透天」10月合併計算				
11月	2	133	18213	149311878	98000	此部份數據將與下列「透天」11月合併計算				
合 計	8	779	110696	969998158	526124	此部份數據將與下列「透天」合計合併計算				
類別	透 天					合 計				
	月份	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)
1月	15	117	24913	144692791	152410	16	151	30420	191478191	179610
2月	7	52	8958	61222994	48950	7	52	8958	61222994	48950
3月	20	150	37666	278908010	212950	21	419	70776	570346155	360874
4月	13	94	25326	206427686	133160	13	94	25326	206427686	133160
5月	14	238	52297	291214854	313850	14	238	52297	291214854	313850
6月	10	61	14674	84416837	89020	11	114	24506	170940637	152020
7月	13	90	20156	112108030	109100	14	126	33388	235827791	109100
8月	8	128	29310	163171655	171150	8	128	29310	163171655	171150
9月	9	43	8605	51387792	50800	10	171	23130	180244296	120800
10月	14	152	39895	224546756	296500	15	278	56172	367909426	416500
11月	23	225	46991	262265216	306784	25	358	65204	411577094	404784
12月	14	118	27441	154206335	126270	14	118	27441	154206335	126270
合 計	160	1468	336232	2034568956	2010944	168	2247	446928	3004567114	2537068

have some relaxation



The Honor Orient

華友聯 **文華匯**



MONDAY
September 02 10:57 AM

KAHSIUNG
26°C
Partly Cloudy

22° 7:22 AM 76%
30° 7:17 PM 7 UV INDEX

14-19 km/h
FROM SW

- TUESDAY** 27°
- WEDNESDAY** 28°
- THURSDAY** 30°
- FRIDAY** 29°
- SATURDAY** 25°
- SUNDAY** 23°

墾丁H Resort合成公園情境示意



外觀3D模擬示意

回家,就是假期

讓家一如國際級旅店,成為忙碌中也能好好歇息的地方

世界匆匆,我們應該慢下享受生活。用TOTO高檔衛浴潔淨身心;在廚房佐紅酒。不必跋山涉水,細細品味在家的時光,溫習愛戀時的生活,由兩人世界幸福進階吧!

全棟防水+3年保固=華友聯無微不至的心意

潭美與康芮颱風接連襲來,為南台灣帶來驚人的雨勢!當他人為漏水而苦惱抱怨的同時,唯有華友聯JIA、濤花園未發生漏水現象。讓住戶高枕無憂,是我們一直的堅持與驕傲。



用時間考驗建築實力
華友聯建設3年保固
承諾您一輩子的幸福!

保固項目詳如合約

38~54坪 | 學校公園第一排 | 30米北昌路大道 | 飯店宅 新文山·文龍東路 731-2366

投資興建 華友聯集團·華友聯開發 (股票上市/公司代號1436) | 華友聯·友善建築 關係企業 H RESORT H會館 廣告代銷 上揚 國際實業有限公司



秋旬

炭美學 坪林窯



AS

ASIA MANSION

頂新特區

密切注意...

2-4

r o o m

88鳳山交流道下 | 7922-666

 多城國際



企業名人

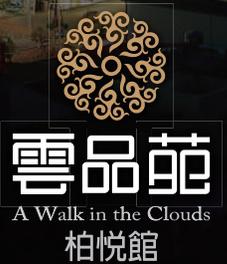
柯俊斌 感動推薦

漢神上品圈，R15捷運「博愛公園站」 層峰悠然交匯！

漢神巨蛋百貨圈，北高雄·最時尚核心！

R15捷運×R16高鐵站樞紐，A級地段，漲相第一！

站上層峰聚焦之地，開窗，看見城市的繁華器度，人生正輝煌，奢華夜璀璨！



外觀示意圖



R15捷運站 | 漢神巨蛋百貨商圈 | 柏悅館137坪巔峰大宅 | 一層一戶

投資興建 | 光洲建設 | 工程營造 | 光盛營造(甲級) | 建築設計 | 大磊建築師事務所 | 接待會館 | 博愛三路 崇德路 | 服務專線 **346-0088**

www.kscoco.com.tw



orange series



祥傑建設
www.xiang-jie.com.tw

橘系列
的
英倫別墅

橘花園 Gardening life



祥傑建設「橘系列」精品，又一精彩完銷。

「橘花園」已 100% 完售！感謝知音購屋者肯定，讓祥傑建設的「橘系列」再次叫好又叫座！

敬請期待下一次的「橘系列」！