



建築園

第72期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇二年七月出刊

圓山歐洲

Enjoy nature. Quiet new rich Villa 11-12期
Real estate development association of kaohsiung county



大器規格安全禮遇，完美佈局恰到好處！
豪墅品級—層峰深藏圓山高規格豪宅，比美台北天母。
豪墅品牌—歐揚建築品牌經典，卓越工藝彰顯層峰人生。
豪墅品味—美規中島廚房、免治超級馬桶、
雙檯面雙尊寵廚衛精選。



▲全新完工實景

等待：只為遇到懂它的知音
山湖球場·涵碧行館

國寶級圓山名人境·國寶級山湖球場區



地43-55坪·2980萬起

雙併電梯 | 雙整層主臥 | 併排雙車 | 中興保全



S M O K E G U I D E R

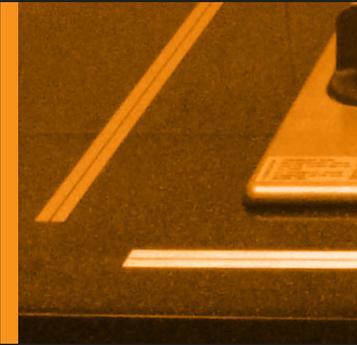
■ 專利科技產品，享受安心做菜的每一刻。

油煙隔離導煙機 猶如 廚房油煙過濾器

產品新技術：上吹式「風牆」原理，進行隔離及導流，設置在瓦斯爐檯周邊，讓炒菜時產生的油煙及熱氣隔離，並且導流至排油煙機口，讓油煙有效排出屋外，更讓媽媽們的肺部，免變成家中第二台排油煙機，降低罹患肺癌或支氣管病變的機率。



風道式外掛型



風道式內嵌型

降低 致癌物 懸浮微粒
多環芳香族碳氫化合物 71%

ACXING



中強健康事業有限公司
ACXING 油煙隔離導煙機

台南市仁德區中山路263號2樓
e-mail : ZQ.a999@msa.hinet.net

06-270-3555

Butzbach 鏝適保摺疊門新系列

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

鏝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

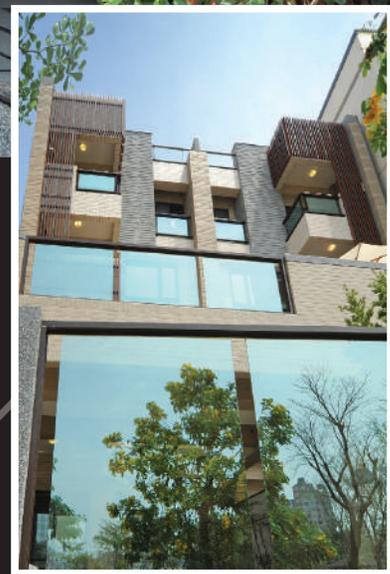
工廠：台南市六甲區中社里林鳳營231號

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



元創金屬科技有限公司

以品質、效率、服務、創新的精神，整合產品設計研發與專業製造技術，製造生產嶄新多元建材產品，為建築外觀提供更高品質、更多樣產品選擇。

綠建築遮陽系統 | 外觀彩鋼格柵 | 外觀鋁格柵 | 外觀造型鋁牆面
彩鋼格柵天花 | 造型鋁欄杆 | 專案工法開發 | 創新建築材料研發設計

高雄市路竹區長興路88號 TEL : 07-6073080 FAX : 07-6073500 統一編號 : 53240079
e-mail : yunchua@gmail.com 公司網站 : <http://www.yunchua.com.tw/>

投資興建 ■ 容誠開發 . 啓新營造 廣告企劃 ■ 博鼎廣告 接待會館 ■ 永新二街20號 **372-7585**

圓山歐洲

等待：只為遇到懂它的知音
 國寶級圓山名人境，國寶級山湖球場區

山湖球場·涵碧行館

大湖院線全權權，完美佈局到好處！
 建築師：歐陽建設 建築師：歐陽建設
 建築師：歐陽建設 建築師：歐陽建設
 建築師：歐陽建設 建築師：歐陽建設
 建築師：歐陽建設 建築師：歐陽建設

地43-55坪·2980萬
 雙併電梯 | 雙整層主臥 | 併排雙車 | 中興保全

歐陽建設 <http://www.allmay.com.tw> 服務熱線：烏松區 大昌路·球場路口 370-6868

建築園

季刊
 第72期

- 中華民國102年 7月16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／高雄縣建築開發商業同業公會

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

■理事長的話

02 審慎樂觀 看待市場發展

■建築心聲

04 政府不該管的管太多 造成社會資源浪費

■市政與建築

06 積極闢建 可供通勤、休閒、運動等功能自行車道

08 民國105年起 綠建築效益全面達成

■專題論壇

10 台灣為什麼需要兩岸服貿協議

14 重新銜接都市發展的地方文化中心之探索

■時論評述

18 兼談內政部公告定型化契約應記載事項的影響
 成屋買賣資訊全都露？

22 後QE時代 台灣房市往哪去？

■人物專訪

26 健暉建設董事長蔡德昌
 高質感與精緻化更能獲得購屋者認同

28 興璟建設總經理李炳輝
 堅持人性、美感、責任作為公司文化的導向

■會務會訊

30 新承繼 新開創
 卓永富榮膺當選第9屆理事長

32 舉辦「大高雄建築學習之旅」
 藉以提昇建物設計品質

33 舉辦「高雄市建築物設置太陽光電說明會(一)」

34 召開「都市計畫講習會」

35 舉辦「企業經營與個人資料保護法研習會」

■法規與法律

■稅務專欄

46 細說地價稅

■市場動態

48 房市的春燕來了

50 102年3月份~6月份會員申報開工統計表

54 102年1-6月份會員申報開工統計表

審慎樂觀 看待市場發展

◎理事長 卓永富

今年三月22日本人承蒙全體會員同業先進之厚愛與支持，接任本會第九屆理事長，深感肩負重責大任。尤其是大高雄縣市合併升格後已二年餘，也由於高雄市與高雄縣二公會並存，本會礙於名稱頗有妾身不明之困擾，幸內政部日前已修正通過商業團體法，未來二會將可繼續並存，只待主管機關社會局需協調二會如何修改名稱。因此，短期內二會將不會合併，而各自運作。本人的責任與壓力將更加重大，如何帶領公會與全體會員公司，持續正向發展與爭取更佳經營環境，讓高雄房市更繁榮成長，個人深感誠惶誠恐，未來將盡全力以不負重望。

新手上任後，個人首要工作是更深入熟悉公會運作，同時積極參與各縣市友會甚至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。

也由於原高雄縣適用台灣省的建築法規，縣市合併升格後轉變為採行高雄市相關建築法令，而當前相關法令的磨合期持續，卻因法規差異性頗大，這些都是目前公會正積極向相關主管機關與承辦人員爭取改善重點，甚至是過往高雄縣施行的優良建築法令措施，目前皆無法依循通用，此為公會努力爭取適用的重要項目，並且公會持續與市政府都發局、地政局、建管處等溝通協調，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，諸如：

- 一、高雄市政府都發局目前正陸續檢討原高雄縣31處都市計畫區，主要範疇包括大寮眷村都計變更案、鳳山五甲路東側農業區變更案、烏松（仁美地區）都市計畫通檢案、澄清湖特定區計畫及岡山都計通檢案等，並於今年6月18日應本會要求，舉辦重要都發法令說明會，充分表露都發局對於原高雄縣轄區都市發展的誠意度。但都市計畫與法規修改時程曠日費時，公會將持續向市府與都發單位、內政部溝通與建請縮短時程，未臻合理處也據理力爭，已陸續獲得公部門正面回應。
- 二、公會也正積極爭取將基礎容積與建蔽率進一步放寬，因當前不少原高雄縣實施都市計畫地區的基礎容積與建蔽率，甚至低於鄉村區甲種建地，這種現象頗不合理，經都發局正面回應後，相關法規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，包括烏松仁美與岡山地區的住宅區，均放寬改為浮動容積。此外，鳳山五甲路東側農業區變更案和大寮眷村都計變更案，更採行最高30%容積移轉。
- 三、公會當前也積極配合高市府建管處，推動高雄厝、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、精神可相契合。公會將

全力配合市府政策推動，並為會員公司爭取更多權益。同時公會也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會，下半年度公會也將陸續舉辦台南及北部等外縣市建築參訪活動，九月份也將配合市府舉辦亞太城市高峰論壇，以提升整體會員公司競爭力，促進高雄房市向上升等發展。

這二年來國內房市呈現北溫南熱趨勢發展，並在重大建設推動與各國政府印鈔、低利率環境、資金面持續寬鬆的刺激下，復甦腳步穩步向前，今年下半年國內經濟景氣有望好轉，加上通膨預期心理帶動的購置資產保值效應，今年高雄房市應可呈現價漲且推案量增現象。

但因高雄市都市計劃法施行細則今年1月14日公佈，其第24條規定：建築基地依法獎勵之容積累計，在實施都市更新地區不超過法定容積百分之五十，其他地區不得超過法定容積百分之二十，自今年7月1日起施行。導致全高市在六月底搶件掛號大樓案多達241件，可謂爆巨量。再加上美國量化寬鬆QE政策預計明年中可能開始縮減購債規模，以及國內奢侈稅與實價登錄和政府持續打房影響下，都可能讓消費者購屋產生觀望態度，甚至將影響今年房市實際成交量萎縮。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，且必須加強控制推案規模與財務調度運作，以利於面對景氣不確定性的挑戰。

個人接任理事長職務後，期許可藉由本身建築師專才來為公會善盡心力，目標是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，也期待同業能共同提升建築品質，打造港都更美麗的都市景觀與高雄建築業更美好前景。



政府不該管的管太多 造成社會資源浪費

內政部於101年2月14日假營建署第三會議室召開內政部建築技術審議委員會第53次會議提案討論修訂建築技術規則建築設計施工編第十章「公共建築物供行動不便者使用設施部分條文」草案：「為便利行動不方便者進出及使用建築物新建、增建建築物，應依本章及建築物無障礙設施設計技術規範規定設置無障礙設施」。

前開規定設若修正通過對中南部透天型態建築案件（不論販厝或民宅）影響甚鉅。本會特建請省聯合會緊急採取因應措施：

- 一、近年來因地球暖化日益嚴重，導致氣候變化異常，造成世界各地皆飽受洪患之苦。最近國際上的實例便是水漫整個泰國，而台灣也無法倖免，尤其是中南部每逢颱風必淹水已屢見不鮮，兩年前重創高雄縣小林村，造成全村滅頂的慘況，相信至今大家仍記憶猶新。
- 二、政府應善盡保護百姓身家財產安全無虞為首要責任，但無奈的是，中央政策長期重北輕南的影響，『治水』仍是地方政府最感頭痛的問題。至今絕大部份地區，未妥善規劃整體區域高程，且徵收及開闢道路之公共基礎建設嚴重落後。更離譜的是地方官員在既有路面鋪設瀝青時未將舊有路面刨除，於是道路高程越來越高之情況，極為嚴重。一般百姓，為了擔心辛苦建立的房子地面比道路低且為了揮去每逢颱風必淹水的夢靨，在指望政府改善仍無法徹底解決的情況下，只好自力救濟紛紛將建築物的「基層」墊高，少則60公分甚至100公分者也不在少數，以求降低淹水的機率，確保身家財產的安全。
- 三、今中央為便利行動不方便者進出及使用建築物，欲推動新建築物全面無障礙化，且考量建築物僅供住宅使用、建築基地面積過小，故僅規定：「地面層應設置無障礙通路，其餘免設置」說帖。乍看之下誤覺中央已經顧及透天厝無法設置之問題，但本會覺得中央仍然是以台北看天下的心態來制定法規，並未實際調查或傾聽中南部百姓的心聲再做決策。

四、綜上所述，建請內政部體恤民困，將透天厝排除免設置地面層無障礙通路，如蒙俯允，不勝感激。

省聯合會於2月13日即專函建議全聯會轉陳營建署。

3月2日上午9時30分在全國聯合會王理事長、省聯合會洪理事長及台北市吳理事長領軍下，各會員團體理事長、總幹事齊赴立法院中興樓黃昭順立法委員國會辦公室，與營建署蘇副署長、建管組謝組長等作雙向溝通並表達本業反對意見。

3月13日營建署召開研修建築物無障礙設施設計規範第3次會議，由建管組謝組長偉松主持，省聯合會楊理事長、吳監事會召集人率本會黃榮昌總幹事等出席與會。

歷經2個半小時攻防，獲得主要結論如次：增訂「202.4獨棟或連棟建築物之特別規定」、「202.4.1適用對象：建築基地內該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者」、「202.4.2組成：地面層無障礙通路，僅須設置室外通路」、「202.4.3設有騎樓者：其室外通路得於騎樓與道路邊界至少設置一處坡道，經由騎樓通達各棟出入口」、「202.4.4免設置：位於山坡地者，或其臨接道路之淹水潛勢高度達50公分以上，且地面層須自基地地面提高50公分以上者，或地面層設有室內停車位者，或建築基地未達10個住宅單位者，得免設置室外通路」、「202.4.5部分設置：建築基地具10個以上、未達50個住宅單位者，應至少有1/10個住宅單位設置室外通路。其計算如有零數者，應再增加1個住宅單位設置室外通路」。

「人民辛苦納稅，偏偏政府不是拿錢不做事，就是不該管的事管太多」，針對上開結論，實令本業啼笑皆非。

室外無障礙通路不是設多設少的問題，重點是在於不切實際並且多此一舉，例如換算的結果，應該設置2個住宅單位的室外無障礙通路，請問有需要的承購戶他一定會接受建設公司所設置的地方嗎？還有該建案所有承購戶設若均不需要的話，是否在交屋一定時間內可以完全拆除。

為了避免擾民兼無謂的社會資源浪費，建議政府不妨採行「依換算結果應該設置多少住宅單位之室外通路，再折算需要多少工程費用，要求起造人在請領使用執照之前，應到管轄地方法院以起造人名義辦理現金提存，俾作為日後設置室外無障礙通路之工程費用。設若均未動支，經一定年限之後，原提存之起造人方可領回」。

積極闢建

可供通勤.休閒.運動等功能自行車道

◎高雄市政府工務局提供

高雄市以自行車友善城市作為城市建設的重要目標，積極闢建可提供民眾通勤、休閒、運動等功能的自行車道，高市府工務局表示，高雄市自行車道截至102年5月底，總建置長度已達560公里，並持續以「自行車友善城市」與「低碳宜居城市」為目標，以結合大眾運輸系統「綠色運輸」，串連景點名勝及發展觀光資源作為規劃方向，預計今年底完成建置長度達600公里，103年底前大高雄自行車道全長將超過700公里。

工務局表示，為平衡都市城鄉發展需求，將既有自行車道加以串連，達到一加一大於二的效益及兼顧騎乘使用者之騎乘安全所需，於今年初建置完成茄萣區二仁溪至情人碼頭自行車道、小港區沿海路自行車道、大寮區捷運及農村水圳自行車道及愛河上游藍色水脈自行車道等4項工程，共計45公里。為建構更完善的「大高雄整體自行車系統」及落實市長政策方針，該局於本年度再投入2,300萬元經費，辦理「二仁溪至蚵仔寮漁港周邊自行車道工程」、「臨港線（翠亨南路至東亞路）自行車道工程」，建置總長40公里以上的自行車道路網，現已完成規劃設計並辦理發包作業，預計年底前完工。

該局指出，海線自行車道系統從省道台17線經高雄、台南交界的二仁溪為起點，一路往南，途經興達港、新港漁港、彌陀漁港、蚵仔寮漁港等著名觀光漁市，串聯至援中港濕地，再往南經後勁溪、蓮池潭及愛河自行車道等至小港、林園區與屏東縣銜接，全長約60公里。

為建構本市海線自行車道，並與台南市、屏東縣銜接教育部體育署「環島海線自行車道系統」路線，該局除年初已先行建置完成「茄萣漁村風情自行車道」及「小港

沿海路林蔭自行車道」路線，並於今年度持續建置「二仁溪至蚵仔寮漁港周邊自行車道工程」，完工後將可與台南市黃金海岸連接，民眾可由二仁溪橋自台南進入高雄，沿海岸邊騎乘途經茄萣、永安、彌陀、梓官等區至左楠地區，連接原市區「後勁溪自行車道系統」、「愛河及蓮池潭自行車道系統」、「西臨港線及翠亨南北路自行車道系統」，一路向南至小港、林園，騎乘其間享受海風，逛逛熱鬧的漁市，於黃昏時候還能欣賞美麗的落日，再由台17線雙園大橋與屏東縣串連，並可從高屏溪出海口為起點上溯，沿高屏溪堤頂自行車道系統至大樹舊鐵橋、斜張橋，經台22線里嶺大橋至屏東九如，或再往北經台21至旗美地區，接台3線至屏東里港。

該局進一步指出，除海線自行車道外，未來將打造更多優質安全的自行車道，以今年底完成建置長度達600公里為目標，同時將積極爭取教育部體育署102-105年度「自行車道整體路網串連建設計畫」補助款以完整建置大高雄自行車道系統，提供民眾一個多元有趣的自行車道路網，吸引外地遊客到訪體驗。



民國105年起 綠建築效益全面達成

◎高雄市政府工務局提供

全國首創的高雄市綠建築自治條例行滿一年，市府工務局統計執行該項條例後，共計創造綠色產業產值約百億以上，減碳量有1.2萬公噸以上等。近期台灣部分地區月平均氣溫創117年新紀錄，高雄也有部分地區白天高溫飆上37度以上，台電電費又蠢蠢欲動，綠建築節能減碳的全面推廣確實有其必要性。

高雄市政府工務局局長楊明州表示，高雄市綠建築自治條例是地方政府首創超越全國法令標準的綠建築規定，市長陳菊曾表示，高雄是重工業的城市，每年的城市二氧化碳排碳量占全國的三分之一，我們更應該努力去進行各項節能減碳的作為。該條例在去(101)年7月1日發布實施，到今(102)年6月30日滿一年，在受到條例管制約300件新開發案綠建築效益上，確實很明顯，而且這些成效將會隨著每年新建物的增加而持續累積，將高雄逐步打造真正的生態永續城市。

楊明州說，針對綠建築自治條例實施一年，這些高標準的綠建築案約占全年度申請案近1800案的2成，初步統計綠建築設施的主要項目成效：屋頂綠化18164平方公尺、太陽光電設施4425峰瓩(KWp)、自行車停車位數704輛、附屬淋浴設施336平方公尺、雨水貯集設施4344立方公尺、節能燈具總瓦數765770瓦(W)、節能燈具省電量382885瓦(W)。

國立屏東商業技術學院不動產經營系教授張桂鳳表示，綠建築自治條例執行後，對綠建築相關產業的經濟效益與就業機會推估，根據101年7月至102年6月執行結果的專家推估，綠建築總面積有313414坪，在平均預估綠建築造價約7.8~9.7萬/坪，其產生綠建築產值將有56~118億。該系黃名義教授說，其同時將帶動的總體經濟效益有84~177億，創造1998~4196人數的就業機會。

專家學者也評估，在綠建築自治條例規定設置太陽光電的經濟效益上，去(101)年共計約有15335峰瓩(KWp)，如果每1峰瓩(KWp)以平均10萬元計，約創造15億光電產值，帶動總體經濟效益將有20多億，創造約127人以上就業機會。

工務局建築管理處處長黃志明表示，綠建築自治條例於102年1月7日修正發布後

預定目標值：太陽光電設施發電量4359峰瓩(KWp)，減碳量約3408噸，相當每年種340800棵喬木，光電量約達5.5座世運主場館設置量，發電量約可支持3800戶住家全年用電。屋頂綠化目標15萬平方公尺，約可減碳300公噸，相當於每年種3萬棵喬木，綠化面積約達23座標準足球場面積，可發揮滯留雨水效能，減輕強降雨時公共排水系統負擔。

黃志明說，還有屋頂隔熱設施設置約可節省空調用電108000度，減碳約66096公斤，相當於種6609棵喬木，可降低屋頂層室內溫度約1~2度。雨水貯集設施13200噸，約6座國際標準游泳池蓄水量，分散設置可協助地區微滯洪。雨水雜排水回收再利用，約可年省水210000噸，相當於90座國際標準游泳池蓄水量。

工務局表示，綠建築自治條例預估年度節能減碳的總合效益目標值：總省電量每年578萬度、年總省水量38.5萬噸、年總減碳量3887噸、年總屋頂綠化面積15萬平方公尺、年總雨水收集量1.32萬噸。而第一年執行成效檢討結果，因為要降低對房地產業衝擊，自治條例內訂有適應緩衝機制，因個案基地條件等問題，可先以折繳代金方式辦理，該局再將所收代金運用於相關綠建築推廣研究與實作上。

工務局說，自治條例訂有調適條款，譬如針對太陽光電、綠建築設備及設施無法設置時，可以將設置經費依年度折減比例繳交給市府，而且起造人繳交代金後於建築物領得使用執照後三年內，如果依該自治條例再設置太陽光電、綠建築設備及設施後，市府會無息退還起造人繳交的代金。該局強調，三年度過渡期結束後，於105年起預估綠建築的效益將全面達成目標值。



台灣為什麼需要 兩岸服貿協議

◎前副總統 蕭萬長

在全球化的浪潮下，台灣正面臨國際間激烈的競爭。如今朝野的共識是：台灣必須走出去；因為大家都深切體認到，唯有透過與不同地區的雙邊或多邊經濟合作協議，才能為台灣開創更大的市場，也為台灣經濟帶來更多的動能。然而最近兩岸簽署服務貿易協議，卻引發社會相當程度的爭論；這促使我們仔細思考，究竟該用什麼態度來面對兩岸之間的經貿合作。



即使「走出去」已是台灣朝野的共識，但這個工作推動起來卻困難重重。其中的關鍵就是，各國都非常在意中國大陸的反應；所以兩岸關係是否和緩？以及和緩的程度如何？都會影響這些國家與台灣洽商經濟合作協議的意願。因此，兩岸簽署ECFA，也等於對其他國家傳遞了正面的訊息，鼓舞他們和台灣洽簽經濟合作協定。我們最近能夠和紐西蘭順利簽署經濟合作協定，就是過去積極改善兩岸關係的成果之一。

然而兩岸簽署ECFA、投資保障協議以及服務貿易協議，並不只是為了幫助我們走向國際市場，更重要的是這些對我們拓展大陸商機都極為有利。無可諱言，大陸對台灣的經貿還是會有其政治考量。但我從一九七〇年代開始為台灣開拓經貿外交時就深刻體會到，沒有一場經貿談判背後沒有政治因素。北京與我們的任何談判，一定也有政治考量，可是我們不能因為他們有一些政治考量，就對兩岸經濟協議退避三舍；我們反而要發揮自己的智慧，讓政治因素在台灣起不了作用，使我們能從協議中得其利，而不受其害。

自由民主 台灣最有力量的資產

如今台灣最有力量的資產就是自由民主。台灣民主化已經廿多年，沒有任何人、任何政黨有能力出賣台灣。台灣只可能因為排斥開放而被邊緣化，終至日漸衰敗，但不可能因為與大陸有了密切的經貿聯繫，而喪失了主體性。只要我們堅持站在自由民主的一方，真正該害怕的應該是北京，而不是我們。

「兩岸服貿協議」對台灣的利弊影響到

底如何？愈進步的經濟體，服務業佔國內生產毛額（GDP）的比重通常愈高；已開發國家的此一比重多超過七成，台灣服務業的比重則接近七成。不過，服務業對台灣GDP成長貢獻度卻不高。二〇〇二到二〇一〇年間，整體GDP平均成長率有百分之五點三，其中服務業只貢獻了百分之三點二。這代表著台灣服務業在「質」方面有很大提升空間，必須現代化。

台灣早就經歷好幾波服務業的開放。我以一位經貿老兵的經驗告訴大家，外部刺激一直是帶動台灣產業進步的重要力量。台灣人面對外來競爭，總是展現強大的韌性，積極改善經營管理方式，結果台灣產業不僅沒有垮，反而帶動了進步，提升競爭力，使更多人受惠。以下我以親身經歷過的幾個例子，說明服務業開放對台灣的影響。

當年開放麥當勞 也有人擔心

第一個例子是開放麥當勞。一九八三年美國麥當勞準備進軍台灣，很多人擔心這個大型連鎖餐廳會讓台灣傳統小吃店無法生存。那時許多小店的老闆都曾向我表達他們的憂心。一九八四年初麥當勞開幕，盛況空前。但台灣傳統餐飲業很快就發現麥當勞的開放式廚房、乾淨衛生的環境、有效率的服務是取得顧客信任的重要因素，因此也跟著積極改進自己餐廳的用餐環境，爭取客人的好感。結果，麥當勞不僅沒有打垮台灣傳統餐飲業，反而帶動了台灣餐飲業的進步，也提升了產業的競爭力。

卅年過去了，如今本土的美而美這類連鎖餐廳遍布台灣，而鼎泰豐、王品、85°C等餐飲集團不只贏得台灣民眾喜愛，也走出台

灣，在海外開拓市場。如果當初害怕麥當勞的競爭，今天台灣餐飲業就不會有如此強勁的發展。這就是我常說的：開放帶來競爭，競爭帶來進步，進而提升競爭力。

大賣場進來後 台灣市場更活躍

第二個例子是大賣場進入台灣。開放之初，大家一樣擔心衝擊太大，但台灣人很快學會了經營技巧。現在台灣人開的大賣場如大潤發、全聯也都活躍在市場，同外國知名廠商如好市多、家樂福分庭抗禮。就像麥當勞一樣，這些外來產業不可能主宰台灣市場，他們只會刺激台灣產業的轉變。台灣人受了刺激，總會想辦法轉型，更上層樓。

這些經驗說明，台灣完全有能力回應外在的競爭，所以不必害怕服務業開放。除此之外，我們的眼光不要只看國內市場，台灣服務業應該要有進軍大陸與國際的雄心。兩岸服貿協議等於打通了許多進入大陸的障礙，所以我們一定要把握機會，進一步擴張台灣的市場。

台灣經濟發展需要服務業做為推進劑，我謹在此提出幾點建議：

服務業發展 政府應有整體戰略

一、政府應重新評估服務業發展的整體戰略。長期以來，政府對服務業總是防弊重於興利，限制多於鼓勵，甚至許多服務業的發

展沒有明確的策動機關。台灣服務業未來要進一步發展，政府必須調整整體策略，並以事權統一為首要工作。

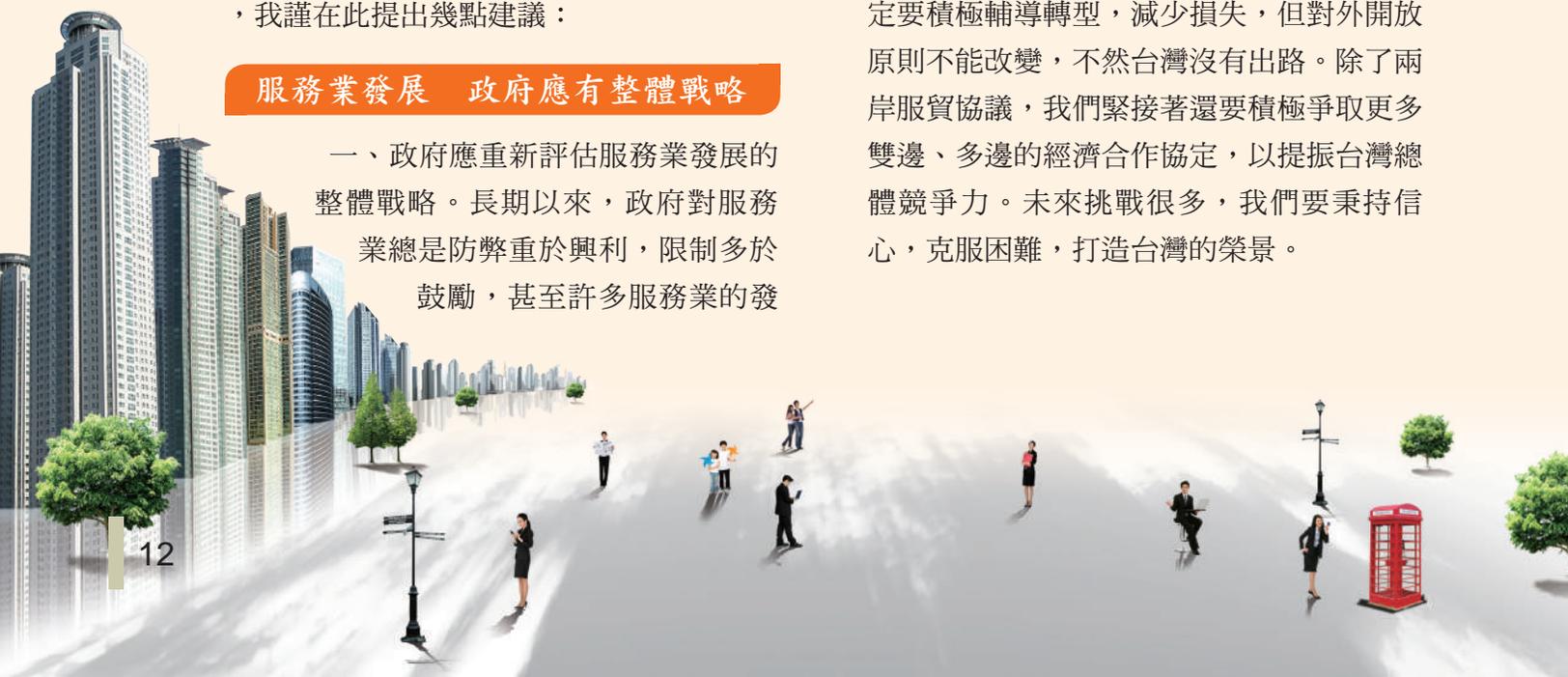
二、今後台灣要與各國商談各種經貿合作協定，政府必須對可能遭受衝擊的產業預為因應，落實輔導救濟措施，政府也應積極協助服務業者向中國大陸等海外市場發展。

國會可逐條審查 但應包裹表決

三、最後，在國會審查方面，我主張逐條審查、包裹表決。國會對談判結果不滿，可以整體否決；若要逐條修改，會讓我國往後的對外談判更為困難。如今很多國家都把兩岸服貿協議做為今後與台灣進行類似談判的指標，若他們發現談判後的協議會被國會修改，必然影響對與台灣談判的信心，這對台灣爭取與各國簽訂經濟合作協定是不利的。

開放原則不能變 不然沒有出路

總而言之，每一次台灣對外開放，都是刺激產業進步，提升競爭力的機會。我們須有戰略的眼光，把握機會，受損害的產業一定要積極輔導轉型，減少損失，但對外開放原則不能改變，不然台灣沒有出路。除了兩岸服貿協議，我們緊接著還要積極爭取更多雙邊、多邊的經濟合作協定，以提振台灣總體競爭力。未來挑戰很多，我們要秉持信心，克服困難，打造台灣的榮景。



Just an attitude
墅
陽

澍陽 HOUSE | Good Ideas For New Lifestyle
澍陽優生活系列 LIVING DESIGN

澍陽
建設



澍陽的心不停轉動

顛覆傳統走向創意，
把美學植入品牌價值，
用最簡潔的語彙，展現最豐富建築性格……

澍陽建設

認真追夢不停歇，建築理想跟著夢想一起動。

澍陽建設 高雄市岡山區岡燕路270路

重新銜接都市發展的 地方文化中心之探索

◎高苑科技大學專任講師 吳旭峰

一、啟動新建文化中心計畫的都市空間背景

鳳山自1788年築城（即從位於左營的「鳳山縣舊城」遷來的「鳳山縣新城」）起，歷經日治時期成為以高雄為「南進」前哨的後勤與防衛基地，戰後沿續成為軍事人才培育重鎮以及高雄縣治，頗能反映

台灣近三百年來政經國防與民生發展歷史的特色。也因為毗鄰戰後快速成長的高雄市，使得鳳山部分地區扮演衛星城市的角色，分擔大量城鄉移民的居住人口，都市發展問題益形複雜。混合著舊城區、軍事設施與眷村、都會邊緣住商社區以及新興重劃區域的發展形態，鳳山的都市公共設施建設長期處



於質量不足的窘境。在台灣二十世紀七〇年代起的各縣市文化中心的興建潮中，由於高雄縣特殊的「三山」空間區位地緣關係，當時的文化中心並未選擇在縣治所在的鳳山興建，而是設置在人口較少的岡山。之後為應付鳳山地區藝文展演活動的需求，選擇位於舊城區原有一處集會活動廳舍，整建成「鳳山國父紀念館」提供展演與圖書館的空間。「大東文化藝術中心」的興建規劃首先是選擇此一城市空間的組織脈絡，以取代既有文化設施的功能出發，選址上也反映出這樣的思考取向，將興建基地決定在「鳳山國父紀念館」一路之隔的「大東國小」校地。

二、大東文化藝術中心基地聯結的都市發展議題

選擇以「大東國小」作為新的藝術文化中心興建基地，另外至少涉及兩個重要的都市發展議題：一是舊城區年輕人口外移與少子化的雙重影響所導致的老學校規模縮減；另一則是當時已動工興建的高雄捷運橘線將在基地旁設站。當「大東國小」的存廢已成為地區發展的關鍵，新的藝術文化中心似乎是一個具有充分正當性的承繼共識。而以藝文設施作為現代化象徵的捷運銜接歷史城區的節點，也被認為是具有前瞻性的政策構想。雖然後來實際上「大東國小」順應社區的要求而改採縮小規模原地改建的作法，但嶄新且小而美的小學校園，卻也受到普遍的肯定與歡迎。

另外從捷運路線連結的面向來檢視，由於兩項公共建設規劃時程上配合的問題無法克服，未能達成捷運車站與藝術文化中心共構設計的方案。然而彼此依存相成的發展，



是在藝術文化中心規劃階段就已經預期得到了。這條並不算長的捷運橘線西起西子灣，往東穿越鳳山老城區的路線，可以直接串連高雄市文化中心、衛武營文化藝術中心與大東文化藝術中心這三座南台灣最具代表性的表演藝術殿堂，幾個不同性質與規模的表演廳共可同時提供將近一萬個符合國際水準的室內觀賞表演座位，這其實是一項城市發展的特殊經驗。大東文化藝術中心落成啟用後的高人氣，也立即反映在捷運橘線的運量上，印證捷運場站與設施開發共生發展的不變道理。未來待衛武營藝術文化中心完成後，由展演設施與捷運路線構成串起高雄的新藝文軸線，其效應不僅值得期待，也將會被視為都會發展的重要觀察對象。

三、文化中心對基地周邊環境的新生效應

大東文化藝術中心與捷運大東站共生發展的效應，也同時開始擴及周邊的都市場域，原屬於鳳山老城區邊緣的區塊，被注入新的發展活力。在高雄市政府交通規劃藍圖中的四大次轉運中心（鳳山、旗山、岡山、

小港等地區)，鳳山轉運中心設置點捨台鐵鳳山站而取捷運大東站，正可說明捷運場站與藝文中心共區規劃所產生的磁吸效應對都市發展的影響。地區轉運中心將來更可提供短途旅運所帶來的購物及餐飲需求，與這個地區原有的藝文與休閒機能，結合產生更強的都市發展潛能。

這種與周邊都市介面之間關係的處理，是大東文化藝術中心在規劃之初就已經注意到，而且被視為空間配置的重要指導原則之一。對照於過去上個世紀全台各地的文化中心，以建築體聚集前方留設廣場，外圍綠地環繞的配置模式，大東文化藝術中心一則因為基地規模的限制，不適合做類似的規劃；再則思考如何與都市介面順暢連接，創造一處延伸的都市休閒場域，原來就是當時的重要課題。在維持必要的專業場館管理運作的前提下，大幅提升民眾親近藝文空間場域的可能性，並感受到藝文場館的存在感。事實上，在設計徵圖階段，入圍第二階段的作品幾乎都反映了這樣的規劃取向，空間配置規劃將基地的核心位置設計成各種型態的開放空間，將過去文化中心冷峻的「殿堂」意象空間，開始轉化為像有著大廟埕或大街般親切可停留的場所。決選完成後，脫穎而出的設計案，也持續朝此方向修正發展一大東文化藝術中心最具有特色及識別性(Identity)的連續漏斗狀造型膜構構成的半戶外空間，在對應南台灣戶外氣候課題的同時，也清楚地呈現出這樣的空間開放思維，實際上更有效的吸引民眾前來停留駐足，創造一處民眾會認同的都市公共空間和活動場域。未來若能再適度引入相容的商業消費機能，以及多元類型活動的辦理，將可見到更具蓬勃活力的

空間景象。

四、結合藍綠帶重構都市休閒空間場域

大東文化藝術中心基地東側原先就緊鄰鳳山溪，隔著光遠路對面即為鳳山市區最主要的公園綠地。因此在規劃之初，是希望以「園區」的概念來發展，建構一處包含藍帶與綠帶交織，完整的藝文休閒空間場域。後因大東國小改採原地改建的方案，園區整建的方式牽涉較廣，就僅以既定基地內文化藝術中心設計與施工先行的策略來做。這當然也影響日後整體「藝文休閒園區」的發展構想與結果。就在大東文化藝術中心主體工程設計與施作的同時，原來「園區」概念中的休閒藍帶（鳳山溪）與休閒綠帶的構想也逐步開展，但因經費切割之故，影響開發的計畫步調。原有提出以土堤墊高基地邊緣再以步道陸橋方式跨過光遠路連結基地對面的大片綠地公園想法並沒有實現，而基地邊緣墊高的土堤，反成了文化藝術中心空間與鳳山溪岸連結的阻隔，殊為可惜。以大東文化藝術中心為核心的都市藍綠帶交織構想，或能再創造一處新型態的都市景觀與市民活動空間，深化文化藝術中心導引都市空間再造的價值。這個都市發展的願景，仍需要更大的宏觀視野來支持。

五、從反映古城環境的思考銜接民意的多元考驗

除了就基地的實質環境考量發展的特性外，大東文化藝術中心的規劃也是一個結合了歷史古城銜接現代都市發展多元面向議題關照的過程。「大東」的名稱正是延續鳳

山縣城「東門」（朝陽門）的歷史與地理意義，稱為「大東門」是相對於「東便門」（同儀門，也稱「小東門」，現仍存，為縣定古蹟「鳳山縣城殘蹟」的一部分）而來。然而，藝術文化中心畢竟有其機能性的考量，在經過徵圖的遴選過程，出線的建築設計方案是強調以沉穩簡約的風格，讓本身的角色退守基地內，不去干擾已經顯得紛亂的街景。而鳳山縣城兩百多年的歷史痕跡，似乎就在其中沉澱收斂了。事實上，「大東文化藝術中心」原先徵圖結果的素樸造型方案，也曾引發一些爭議，甚至在縣議會審查興建預算的過程中，遭致議員對設計方案的質疑。也因此後來在設置發展階段，藉由主辦機關與設計團隊的溝通與合作，逐步發展出具有更強烈風格的整體造型元素。大東文化藝術中心最後呈現在鳳山縣城中的樣貌，設計過程其實已經經歷許多專業意見的討論及淬鍊，也包容社會上不同階層看法。與一般公共建築興建過程相較，或許因為當時興建計畫與經費預算定案的過程，遭遇許多的關卡，反而讓其有機會面對更多不同角度的檢視，這又是可作為大東文化藝術中心興建所帶給專業者一些值得省思的課題。

六、跨國設計團隊專業合作機會的嘗試

大東文化藝術中心興建計畫的另一個考驗，來自於跨國設計團隊的溝通整合與專業合作。基於引進國際級設計提案與專業服務的期待，興辦機關以提高設計費率為前提，要求設計團隊必須由國內建築師事務所與國外專業者共組，而這次由台灣本地及荷蘭的建築師事務所共組的團隊，設計過程固然也



是磨合不斷，但畢竟所提出的是不同於以往經驗的專業視野，對設計質量的提升也有相當程度的提升。

七、大東為地方文化中心發展遠景帶來的可能性

我們其實可以從地方文化中心的規劃設計、經營管理與使用情形，看到台灣整體生活與環境品質在這些方面的提升。藝術文化類型的場館建築，也已經被視為是地區開發的「利基」，足以提升整體的房地產市場價值，更被許多的執政者期待為具有代表性且足以傳世的「政績」。而進一步來思考在我們的文化生活領域中，地方文化中心已不僅只作為提供特定使用人群的展演機能設施，更可以是蓄積、生產、展現地方生活文化的場域，兼作藝術文化的工場、倉庫、櫥窗、門市甚至是網路擬境投射的綜合體。除了大東文化藝術中心，同在2012年啟用的羅東文化工場（宜蘭第二文化中心），也展現出跳脫現有地方文化中心空間框架的企圖心，與周邊城鎮空間展開特別的對話方式。於是我們不禁要期待，台灣下一個階段的地方文化中心，將會與地方民眾一同發展出更多元體驗與更豐沛活力的文化生活場域。

兼談內政部公告定型化契約應記載事項的影響

成屋買賣資訊全都露？

◎消基會委員 林旺根

在居住正義的大旗下，近年來除有實價登錄三法、住宅法的立法外，預售屋定型化契約應記載及不得記載事項在二〇一〇年及二〇一一年五月兩度修正，另一方面，在成屋契約部分，雖然內政部早於二〇〇一年即已公告成屋買賣契約書範本，惟該範本並無強制力，為使成屋買賣將更有保障，經行政院消費者保護會會議審查通過成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項訂定及契約書範本修正案（下稱修正案），內政部二〇一二年十月廿九日公告（二〇一三年五月一日生效）。本修正案究竟對房屋市場有何影響。

修正重點摘要

成屋買賣主要交易糾紛，來自於重要資訊被隱瞞，本次通過定型化契約應記載及不得記載

事項，依消保法第一七條規定，將有一定的拘束力，可限制契約書內容，更加保障消費者權益，其重要內容如下：

一、業者應充分揭露重要資訊

(1)配合實價登錄，應記載格局及型態

為配合實價登錄制度的實施，修正案於房屋現狀確認說明書中，增列建物現況格局（以交易當時實際之現況格局為準）及建物型態（例如公寓、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓、華廈、套房、工廠、廠辦、農舍、倉庫、其他等型態），以利義務人申報。

(2)漏水屋之處理

房屋現狀確認說明書中，增列是否有滲漏水之情形，如有，滲漏水在何處應予明列；若有滲漏水處，買賣雙方同意處理方式亦應明訂，例如賣方修繕後交屋，或約定以現況交屋：減價買方自行修繕其他，均應在現況說明書中載明，以免爭議。



(3)釐清海砂屋檢測標準

二〇〇一年的範本，對於海砂屋的標準只有一個，惟事實上，根據經濟部標準檢驗局表示，依據CNS 3090「預拌混凝土」國家標準，係適用於產製及運至工地即交購方之新拌混凝土。其關於檢測混凝土中最大水溶性氯離子含量，係為品質管制目的，以判斷該新拌混凝土能否符合澆置於工地的依據。主管建築機關自一九九五年六月三十日才開始對建築工程實施氯離子含量檢驗。過去卻被引用作為成屋（硬固混凝土）之檢測標準，才產生爭議。為避免執行困擾，本次修正爰依建物完工日期不同分別規定如下：

一、在一九九五年六月三十日以前已建築完成的建築物，參照一九九四年七月廿二日修訂公布之CNS3090檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值為0.6kg/m³。故此類建物如有是否為海砂屋疑慮時，除買賣雙方另訂外，可參照前揭水溶性氯離子含量容許值，委託鑑定機關（構）進行檢測。

二、在一九九五年七月一日以後，依建築法規申報施工勘驗的建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照CNS 3090檢測標準，容許值為0.3kg/m³。至於，建築物施工階段之氯離子含量檢測資料，可向建築管理機關申請。

(4)確立凶宅定義：

因為「凶宅」並非為法律名詞。法院的見解，即非常分歧，例如：系爭房屋所在同棟別樓層跳樓自殺過，系爭房屋未必成為「凶宅」，且在一般交易觀念上，難謂將導致房屋價值、效用、品質之減損，自不得指為瑕疵（臺高院九十年上易字第四〇一

號）；十樓自殺墜落於二樓房屋之陽台，二樓卻成為凶宅（臺高院九七年度上字第四八六號）等不同見解。

由於凶宅在成屋（中古屋）交易中常發生糾紛，本修正案雖仍維持凶宅之認定須在建築物（專有部分）之內，發生非自然死亡者，始為該當。惟瓦斯中毒是否為「非自然死亡」？似不明確，故本次予以增列。

(5)增列列管山坡地住宅社區資訊

順向山坡具潛在滑動的危險性，人民對於山坡地建築，是否在順向坡上，顯有疑慮。不過，過去的房屋交易在締約過程，甚少要求賣方提供此項資訊，本次修正，對於山坡地住宅相關地質資料有必要列入建物現況確認書內，以達交易資訊公開之目的。故買方必須表明是否為市縣政府列管之山坡地住宅社區，建築主管機關有無提供評估建議資料。所有權人或其受託人可向縣市政府建築主管機關申請相關評估建議資料。

二、貸款不足之處理，比照預售屋

一般消費者購屋，大都會以貸款方式撥付尾款，本次修正就貸款如有不足部分，參考預售屋的相關規定，修正將貸款不足的原因，細分為(一)不可歸責於雙方時；(二)可歸責於賣方時；及(三)可歸責於買方時，分別訂定規範，如賣方在廣告或網路標榜房貸幾成而實際有所不足時，消費者自可根據新修正之應記載事項主張權益。

三、完善撥款機制，保護交易安全

以貸款方式撥付尾款時，過去亦常有購

屋者不當行使終止或撤銷銀行之委託撥款，而衍生交易糾紛，本次修正參考銀行公會所訂之委託撥款同意書範本之內容，增列貸款撥付之相關約定。如買方簽定委託書交付貸款機構後，除房屋有確認事項內容不實之重大瑕疵者外，不得撤銷、解除或變更貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款，以維護交易之安全。

四、公契與私契價格填載題

成屋買賣有公契、私契之分，原範本第六條「所有權移轉」第四項第二款規定得公契的買賣價格：得選擇以當年度公告土地現值及建物評定現值申報。如此作法顯然為了規避印花稅之支出，並非妥洽。財政部曾於二〇〇三年九月八日以行政函釋：現值申報書填寫「本筆土地契約所載金額」（第七欄）應「按照實際買賣契約金額填寫。如經稽徵機關查有積極而直接之證據，顯示申報雙方通謀而為虛偽意思表示，刻意壓低憑證金額以規避印花稅情形者，可依稅稽徵法第四一條規定辦理。」

所以，本次修正將該款「公定契約書買賣價格」填載方式刪除。此後，如再以公告土地現值及建物評定現值填載，已失依據。雖然，在實價申報登錄初期，政府機關尚無意予以嚴查，不過，還是要提醒，宜改按實價填載為妥。

五、交屋遲延責任及應交付文件的修正

有關交屋部分之修正重點如下：

一、增列遲延條款：因可歸責於業者之事由，未依約定日期交付成屋者，消費者得

請求業者自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償消費者因此所受之損害。

二、點交文件應包括社區使用維護手冊：買賣標的物點交時，除應將使用執照（正本或影本）、使用現況之分管協議、規約、大樓管理辦法、停車位使用辦法一併交付外，本修正案列如有「使用維護手冊」亦應一併交付。

修正後影響： 對仲介中古屋無拘束力？

從本修正案的重點內容以觀，其適用對象應包括大多數的中古成屋，但從具有拘束力的應記載與不得記載事項來看，情況卻非如此。因為依消保法定型化契約的定義，是指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定的契約。故本修正案的適用對象，自須以有消費關係的企業經營者與消費者間所成立的契約為適用範圍；因而，建商或擁有多數成屋的大地主，於建案完工後銷售整批或零星餘屋，當然應受本修正案的規範。

不過，大部分的新成屋，絕大部分不會是漏水屋、輻射屋、海砂屋以及凶宅等情形，故對建商而言，除房屋是否為列管之山坡地住宅社區部分外，應無太大的困擾。

反之，透過仲介成交的案件，交易之一方如非企業經營者，則其所訂的契約，即可不受本修正案的拘束，所以購屋者只得自求多福，參考本修正案之內容，向賣方要求各該應揭露事項應逐項表明，以策安全。

■ 林旺根，消基會房屋委員會委員，德霖學院不動產經營系專技副教授

鉸麗氣密窗

用心打造您住家的安全

讓您住家更美麗·耀眼!

THE WINDOW WHERE THE DREAM
BEGINS TO FLY

夢想 起飛的 窗口

ANLI 鉸麗氣密門窗

免費客服專線：0800 535 858

桃園營業處

320 桃園縣中壢市環中東路652-1號

TEL:03-4526858 FAX:03-4513777

台中營業處

407 台中市西屯區環中路二段1110-5號

TEL:04-24523777 FAX:04-24523222

彰化營業處

500 彰化市彰和路一段109號

TEL:04-7364788 FAX:04-7332000

高雄營業處

813 高雄市左營區重和路125號

TEL:07-3481000 FAX:07-3414000

後QE時代 台灣房市往哪去？

◎住展雜誌 施絢傑

今年最受各界矚目的國際財經大事，無疑是金融海嘯後美國聯準會祭出的救市策略，也就是量化寬鬆貨幣政策QE可能結束。目前來看，今年底開始縮減、明年中結束的可能性較高，而這對於近兩、三年上演資金行情的台灣房市，是否會造成影響？未來可能情況又會是如何？

今年六月中，掌管美國貨幣金融決策的聯準會主席柏南奇，在該月理監事會後，明確宣布量化寬鬆貨幣政策的縮減及退場時間表；在預期熱錢可能減少或轉向之下，包含台灣在內，全球股市及商品市場聞訊皆震盪走跌。

一個月後，柏老赴眾議院作證時，強調該政策退場仍有條件；但無論如何，這都代表，從一九九九年開始，陸續推出的三波量化寬鬆貨幣政策QE，也就是印鈔救市的策略，已步入尾聲。這代表的，當然是這幾年資產及商品市場上演的資金行情即將告終；而一般咸信，除了市場熱錢減少外，資金也會開始回流到美國為主的大型復甦經濟體，新興市場將首當其衝。

QE政策 牽動資金流向

說到資金行情或熱錢派對，台灣近年房市當然也「躬逢其盛」；故當資金開始轉向或緊縮時，理論上房市確實會受影響。事實上，這兩年國內吹起海外不動產投資熱，加上台灣不動產的平均租金投報率低於二%，甚至還有證所稅、奢侈稅修法衝擊，這些情況其實都代表，或造成資金開始往外流動。不過比起資金流向，利率變動的影響更巨大。

確實，過去幾次房市出現修正情況，都和利率反轉脫不了關係。台大經濟系教授林建甫便指出，美國QE退場後，資金緊縮，長期利率必然走升，影響更勝資金外流，資產價格也將進入調整期，偏高的台灣房價，恐難置身事外。

然而宣佈QE退場時間表時，柏老也明白宣示，其低利政策會維持兩年（至二〇

一五年底）不變；故國內房市業者多認為，即便QE真退場，基於低利條件短期仍不變之下，房價及交易量尚不易出現翻轉修正情況。

低利條件 最快年底告終

不過任教淡江大學產業經濟系，長期觀察台灣房市變化的莊孟翰教授則有不同觀察。他表示，近期美國三十年期房貸利率及十年期公債殖利率都走揚，代表FED其實已悄悄放手讓利率走升；據此他預期，台灣央行最快可能在今年底或明年初調整（升）利率。然而莊孟翰也表示，現階段本地房市的資金行情尚未真正退潮；一來柏南奇的QE退場說法仍模稜兩可，再者兩岸互動的利基也還存在，這兩項因素產生的想像空間，短期內繼續支撐特定區域或產品的房市買氣，特別是卡位門檻較低的預售屋。不過只看中古屋交易狀況，其實已可察覺，房市熱度正逐步降溫。



的確，過去三、四年，台灣房市確是仰賴資金、低利率及兩岸人流、金流互動的有利預期心理，進而出現價量持續拉抬的情況，而領漲核心點當然是豪宅市場。因此現在資金等外部條件出現變化，外界便開始用放大鏡檢視豪宅市場的價量走勢。

好宅之外 都將出現修正

莊孟翰也認為，未來大台北豪宅價格要出現修正的機率相對較低；具備真正CBD（中心商業區帶）概念的區域及其周邊區位，將會比其他外圍或新興區域更具抗跌性。不過原因不只是高資產族追逐有限物件，還有對岸資金流入台灣的潛在想像空間。

雖然對岸先前一度傳出鬧錢荒，但莊孟翰提醒，對岸的地下經濟及金流，比想像中更大，加上本地房市還有最吸引對岸高端階層的土地所有權；這些因素，也都是短期內支撐大台北精華區房價的關鍵。

以此出發，目前儘管多數學者認為台灣房價已在高點，但持有北市房產者多仍惜

售，這些交互因素作用下，才造成現階段為止大台北地區交易量低、價格卻仍居高不下的情況。然而到了外圍新興地區，並不具備這些條件，在資金及外需想像空間都開始消失之下，回歸到內需法則，房市價量當然會出現向下修正的「系統性風險」。特別是現階段還有經濟不確定因素存在，包含中國經濟成長趨緩，及歐債危機仍未完全解除等。

提對應政策 降系統風險

的確，雖然央行這幾年持續祭出信用管制，但房價一旦出現大範圍的修正，對持有房屋者，乃至金融體系，都會產生影響，是謂系統性風險。因此面臨QE退場、長期利率走升，官方必須提出因應對策。

林建甫便建議官方，應設立房價政策目標並打擊投機動機。他認為房屋價格持續攀升，且市場呈現過度樂觀，主要還是官方對房價始終缺乏政策立場，也就是多少算是過度，如何算是過低，都沒有做政策性設定。故建議未來可設置明確的政策目標，減緩投資客對房市的過度期待。



至於實際做法，可以一般民眾收入或官方薪資資料為基礎，若房價明顯高於這些客觀標準，則啟動房價調控手段，降低市場投機的動機下降，壓抑房屋價格漲幅，若房價低於民眾收入增長速度，則不須進行調控，藉此建立明確的控管準則。

另一項策略則是加重不動產持有成本。這部份是坊間咸信，台灣房價易漲難跌，投機買盤盛行的另一結構因素；林建甫建議，應調整房屋標準價格與規定地價，使其符合市場價格，讓擁有多屋的投資客承擔較高稅負，另亦可考慮調整房屋稅的稅率，加重投資客的持有房屋成本，進而使得房價變動回歸常軌。

莊孟翰認為，無論是交易或持有稅，除了加重投資（投機）者成本負擔及服膺漲價適度歸公原則外，也建議要有「專款專用」的概念。比如北市加徵豪宅稅的作法，實際多徵收的房屋稅，應直接挹注成為補助弱勢租金補貼，或興辦社會住宅的經費。

陳建慶則是語重心長地說，長期來看，台灣房市乃至經濟，都將面臨人口結構少子、高齡化，及城鄉差距擴大的問題；他認為，這代表本地房市未來要面對的挑戰，已達國安問題層次，須從最源頭的國土規劃利用及人口政策開始做檢討修正，才能真正治本。

後QE時代 房市將見變化

回顧一九九八年第三季，從次級房貸違約衝擊開始，雷曼兄弟倒台，金融海嘯爆發，資產及商品市場一夕崩盤；不到一季時間，骨牌效應也進襲本地股房市。當時馬政府還發了消費券，而建商也在呼籲官方救市

之列；事實是，當時房市交易近乎急凍，價格也出現修正壓力。

當然，馬政府九八年中調降遺贈稅率，海外華人及台商資金大舉回流，加上美國同時開始執行QE，於是開啟了台灣房市又一波價量漲勢，是謂資金行情。後來美國陸續推出共三波QE，期間國內房市業者甚至坦言，對市場買氣挹注甚大。由上述脈絡及發展來看，QE退場，對本地房市不可能不產生影響。至於開始產生實質影響的時間點及程度如何？不只看後續的利率變化及經濟復甦情況，政府能否提出有效因應政策，同樣至關重要！



健暉建設董事長蔡德昌

高質感與精緻化更能獲得購屋者認同

個人多年來持續在南部地區推案興建房屋，早期更曾在台南房市歷經市場磨練，深受台南透天房市嚴格要求建築品質影響，因此公司經營策略堅持採高質感與精緻化模式，更持續深耕透天市場且採用穩健經營策略，從小規模的精緻透天社區產品出發，堅持品質第一且不計較成本花費，同時將透天別墅的地坪與建坪放大，嚴格要求達到最高的施工品質與規劃

水準，讓購屋者能獲得最佳居住空間品質，因此即使透天產品的售價高出區域房價行情約達二、三成，仍受到許多注重質感的多金客層歡迎，讓公司優質營建口碑在市場上創下高知名度，建立近年來公司口碑行銷的有利後盾，個人也在這種穩健經營的心態下，將產品定位層次拉高至豪墅位階，同時持續採取高檔精緻化產品規劃模式，讓消費者能購買到百年傳家的優質好宅。

考量近年來土地成本不斷墊高，建材配備等級也持續向上提升，同時購屋消費者對建築品質要求更嚴格，因此必須朝提升產品規劃品質方面努力，且做好產品市場區隔與設計差異化，並不斷以建築品質把關與升等為優先考量，目前公司雖已獲得多項全國性建築優質獎項肯定，仍持續提供住戶最迅速與完善的售後服務內容，同時在建築耐震安全、防水施工、建築節能與景觀升等各方面全力加強，並透過建材配備採購議價，在維持合理營建成本的情況下，願意引進更多新建材與新式施工法，讓透天豪宅規劃內容持續升級，也讓消費者能夠以更公道的售價，高貴而不貴的原則，達成居住好宅的人生理想。

由於公司規劃的透天豪墅產品，是以能夠讓購屋者百年傳承為目標，因此在購地時，皆選擇直接面對公園綠地或鄰近校園的基地為優選，雖然購地成本較一般基地更高，但房屋興建完成後，卻利於提升居住品質與賞景機能，更有利發揮土地的高價值。同時為讓建築耐震性能升等，除了基礎結構採用耐震設計，更不惜採用成本較高的鋼筋綁紮工法，以高強度箍筋綁紮，較傳統鋼筋綁紮方式，更利於樑柱垂直與水平應力，展現更佳耐震性能，讓住戶居家安全無虞。

同時為避免一般透天產品漏水問題，住家防水施工更持續強化，除了頂樓採用多層防水漆的施工法，面漆更採



用耐熱高級防護材料，外觀石材面板更是不惜高成本，每戶花費數百萬元進行石材計畫，從石材色系、紋路選擇，到石材裁切、乾式施工與新古典風格的建築語彙運用搭配，並仔細安排滴水線，讓住戶居家生活品質可獲得更多保障，也讓建築外觀即使遭風吹雨淋，卻能夠長久保持如新，並且以嚴謹的施工動作與工程進度拍照存檔，讓購屋者能夠瞭解當時的施工過程與細節掌握，住戶搬入居住後，也紛紛表達高度讚賞，這也是個人經營公司與投入建築事業最大的心裡滿足感，也算是回饋社會與個人自我實現的初步成果。

今年上半年高雄房市雖然呈現量縮價穩情勢發展，豪宅市場反應持穩，但多金豪客買氣受國際資金面動盪與國內政經面浮動，多少出現觀望心態，也讓一些建築同業擔心下半年房市發展，但個人在深入瞭解多金客戶購屋心態與想法後，認為只要建商經營者持續調整公司體質與經營心態，大幅降低財務槓桿操作，以更充沛的自有資金購地推案，同時以專業經營角度，提高建築規劃水平與品質，更能獲得購屋消費者認同，房屋售價也能反應土地與營建成本，共同迎接下半年高雄房市復甦的新一波熱絡行情到來。

興環建設總經理李炳輝

堅持人性.美感.責任作為公司文化的導向

今年上半年高雄整體房市表現相當穩定，建築同業先進紛紛提高建築規劃與施工品質，且強化財務體質，展望下半年高雄房市應仍可穩步成長，尤其是政府持續推動多項重大建設計畫，即將在未來三年內逐漸開花結果，包括亞洲新灣區建設、鐵路地下化、大眾捷運系統輕軌招標建設、自由經濟示範區設置等，未來高雄整體發展應更具機會，朝國際大都會的態勢向前邁進，因購屋需求持續提高，每年約有一萬戶的實際購屋成交量體，也加強業界推案



信心。

個人早於民國80年成大建築研究所畢業後服役期間，即取得建築師執照，個人在民國85年從建築師轉型開業，投入建築業大家庭的懷抱已近10年，當時正好是高雄房市谷底時期，正歷經SARS衝擊房市，市場景氣相當低迷，公司創業初期備感艱辛壓力，但從事建築業沒有悲觀的權力，加上年輕時即在台北、高雄大型建築師事務所從事建築平面設計、繪圖，對室內設計、裝潢也深入研究，並持續參與建設公司建築案場的建築規劃設計案，在一股追求理想的心態堅持下，公司從推出2戶透天產品的處女作起跑，多年來持續在高雄地區推案興建房屋且銷售順暢，公司推案策略採取小而美，只求精緻不求量多。

九二一震災後，高雄預售屋市場迅速萎縮，因此更堅持穩紮穩打策略，不追求大量推案，也不因景氣波動而大幅擴張或縮小，反而堅持先建後售推案模式，因此近來高雄房市景氣明顯回溫，但個人在這種穩健經營的心態下，將產品定位層次拉高，並跨入高品質住宅大樓市場，同時採取精緻化與高質感的產品規劃模式，二年前在北高雄龍華市場、太華街一帶推出的高質感住宅大樓案，與目前在英明市場旁推出的高質感大樓案，都獲得消費者肯定，去化表現良好。因此也將陸續在鳥松大華別墅區推出景觀大樓案，鳳山市區也持續購地將推出大樓產品，期待能夠獲得更多消費者認同。

雖然公司規模小而美，但個人堅持人性、美感、責任三大經營理念，也作為公司企業文化的導向，因此建築規劃的前導作業時，即以客戶居住需要為出發點，做為設計規劃考量重點，也由於公司同仁與經營團

隊，在建築設計、營造施工相當專精，因此房屋興建完成後，出現客戶要求變更設計案例很少出現，這對於建築結構強化、建材浪費減少都有正面助益，也讓客戶降低不必要的困擾。



個人對於建築業的發展，一向認為建築事業應是合理的善意行為，建設公司應以實在、合理、良善為經營目標與方向，並以使用者角度為出發點，而非設計者、施工者或經營者的角度，進行建築規劃設計，更利於規劃出符合住戶實際需要的房屋，能夠居住安心、舒適，即是理想好宅，也較能反應產品價值在房屋售價表現。

為了達到這種目標，個人經營公司也採取如同鄉下人蓋房子般的心態，從高度的人際關係整合模式著手，加強與客戶之間的深度互動，並堅持以建築品質把關與升等為優先目標，採取服務導向，甚至也視情況採量身訂做方式，如同做工的實在打拼精神，讓客戶滿足公司提供的服務，但這也只是提升建築品質的中間過程，公司也不就此滿足，仍持續提供住戶最迅速與完善的售後服務內容，同時在建築耐震安全、防水施工、社區安全維護、建築節能與景觀升等各方面全力加強，維持合理營建成本卻能媲美高級住宅規劃等級，讓消費者能夠購得合理價格好宅，也期許公司能夠經營更上層樓，在高雄房市持續努力打拼與開花結果。

新承繼 新開創

卓永富榮膺當選第9屆理事長

本會第9屆第1次會員大會於今年3月22日（星期五）下午2時30分，假高雄圓山大飯店5樓龍鳳廳隆重舉行，本會全體理監事會員代表共297人出席參加，共襄年度盛事。

大會由劉理事長文城親自主持，高雄市大家長陳市長菊、劉副市長世芳暨行政院楊政務委員秋興、市政府社會局、捷運局、都發局、經發局、水利局……等局長、副局長、東區稅捐處王處長、建管處黃處長、立法委員黃昭順、林岱樺、許智傑、邱志偉、李昆澤，蔡副議長昌達，市議員陳明澤、顏曉菁、陳粹鑾、林瑩蓉，台灣建築產發展協會洪理事長平森，洪德印總幹事，高雄直轄市商業會侯榮譽理事長正仁，高雄市建築師公會楊理事長欽富，高雄市建築經營協會洪會長光佐，台南市建築經營協會吳理事長玉山，高雄市土木技師公會侯常務理事武彰，

本業台灣省聯合會楊理事長玉全，及高雄市、新竹縣、苗栗縣、南投縣、嘉義市、台南市、台南縣、屏東縣、台東縣、花蓮縣、宜蘭縣、彰化縣、新竹市……等各公會理事長、總幹事，土地銀行第6區域中心張主任柔遠、高雄市（包括原高雄縣、各分行經理、台灣銀行高雄、三多、北高雄、岡山等分行經理、華南銀行博愛分行陳經理、玉山銀行南高雄消金中心李經理，國家建築金獎甄選委員會馮執行長、聯合報、自由時報、工商時報等媒體朋友，均親臨指導與訓勉。

大會在洪監事光佐提議「變更議程」並經出席過半人數同意下，於下午4時20分進行大會提案討論之前，開始清點人數，停止受理報到，並開始進行第9屆理監事選舉，直至下午6時正順利選出第9屆理事共15人，監事計5人，經大會主席當場宣布當選名單，並無人異議之後，馬上召開第9屆第1次理事會及第1次監事會，分別由第8屆理事長、常務監事擔任召集人，下午6時30分順利選出：

卓永富先生當選為第9屆理事長

常務理事：蘇慶、黃清源、吳斐琳
洪光佐

理事：丁友鴻、侯正仁、黃文弘
曹釗舜、陳俊宇、鄭福成
施財明、林詠盛、洪嘉聰
陸炤廷

常務監事：黃文雄





監 事：曾土城、楊題銓、莊穎潔
柯俊吉

大會一開始，首先由大會主席劉理事長致歡迎詞，繼之主管機關代表劉副市長、各位貴賓紛紛上台致詞勉勵，緊接著頒發本會101年度會員公司從業人員子女獎學金、致贈第8屆理監事等紀念品。

下午4時進行理事會年度工作報告暨監事會監查報告和財務報告，突然洪監事光佐提議「變更議程」，經徵詢複議後，付諸表決，經清點計有200人同意變更，主席遂裁示「進行提案討論時，先辦理第9屆理監事選舉，並請依規定進行」。

下午5時正，劉副市長世芳代表市長上台專題演講，題目是：「打造亞洲新灣都會

城」。下午6時20分大會主席宣布第9屆常務理、監事及理事長當選名單，並無人表示異議後，第8、9屆全體理監事隨即與高雄市大家長陳菊市長合影留念。

下午6時45分進行「騰蛟啟盛建築夜」，首先在陳菊市長見證下，完成第8、9屆理事長印信交接，繼之，卓理事長發表當選感言，並在徵得全體與會代表一致同意下，敦請劉前理事長文城擔任本會第9屆名譽理事長、洪平森、張隆基、張榮次擔任本會第9屆榮譽理事長，賡續領導本會，接著進行聯誼大會餐，席間為掀起慶祝高潮，兼有拉丁爵士樂團演奏及樂透摸彩大放送，所有節目直至晚間9時許才告圓滿落幕。



102.3.22本會第8.9屆理事長交接 全體理監事與陳市長菊合影

舉辦「大高雄建築學習之旅」 藉以提昇建物設計品質

「2013建築園冶獎」得獎作品已經出爐，本會為讓會員能夠分享得獎作品獨到之中庭景觀設計，藉以提升建物設計品質；特於102年5月7日（星期二）舉辦「大高雄建築學習之旅」，敦請卓理理事長率隊，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。

本次觀摩活動報名非常踴躍，幾乎到達秒殺之程度，但因受交通工具影響兼考量得獎個案基地空間不夠大等因素，所以造成不少遺珠之憾，理監

事及會員公司負責人共84人報名參加，當日上午8時30分分別搭乘本會雇用兩部高級遊覽車，由國立科學工藝博物館出發，直到下午6時，整個活動才告圓滿結束。



舉辦「高雄市建築物設置太陽光電說明會(一)」

期使會員公司瞭解高雄市政府對於建築物設置太陽光電放寬設置規定及補助計畫等相關規定

高雄市天氣炎熱，在屋頂設置太陽光電設施時，同時增加隔熱與休憩的空間，有效創造節能與減碳是一種趨勢。101年度高雄市申請太陽光電設施的數量共有280件次，佔全國總申請案件19.8%，是全國排名第一的城市，同時高雄市政府亦率全國之先，訂定「高雄市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」，建築物屋頂設置太陽光電得免計建築物高度、屋突面積及容積，今年更研擬修正放寬設置規定及推出補助計畫與相關措施。為讓本會員能深入瞭解並共同分享市政府德政，本會特於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，會員公司負責人及業務主管共149人出席參加。



召開「都市計畫講習會」

協助會員公司瞭解高雄市政府新頒都市計畫法令及重要都市計畫案件概要內容及進度

本會為協助各會員公司瞭解「高雄市政府審查容積移轉許可要點」修正重點及重要都市計畫案件，力邀高雄市政府都發局都市規畫科郁科長道玲於102年6月18日下午2時—4時30分，假高雄市婦幼青少年館1樓演藝廳，首先對於「高雄市政府審查容積移轉許可要點」進行簡報，內容概略引述如下：1.送出基地類型。2.接受基地範圍及移入容積上限。3.接受基地臨接道路及面積限制。4.容積移轉與容積獎勵優先適用順序。5.折繳代金比例及計算公式。6.地下室開挖率及退縮建築規定。7.作業流程。8.專屬網頁—容積移轉資訊網。

接著對於原高雄縣都市計畫案件進行說明，內容概略引述如下：壹、原縣都市計畫區辦理進度。貳、都市計畫案介紹：1.澄清湖特定區通盤檢討案。2.鳳山五甲路東側農業區變更案。3.大寮眷村都計變更案。4.烏

松仁美都市計畫通盤檢討案。5.岡山都市計畫通盤檢討案等重要的變更內容予以說明，內容相當豐富。

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，參加會員公司負責人及業務主管共165人參加，成果豐碩。



舉辦「企業經營與個人資料保護法研習會」 協助會員公司杜減與消費者間之法律糾紛

個人資料保護法施行細則於去年10月1日公告，同時實施母法（即個資法）。新法有民事賠償規定，成立要件及責任性質，另亦有刑事責任，尤其非公務機關即一般企業亦有違反個資法的行政責任。為因應新規範，本會爰於102年7月26日下午1時30分假高雄市婦幼青少年館3樓301室舉辦「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做精闢解析與探討。

本次講座由本會糾紛處理委員會召集人曹理事釗舜主持，參加授課人員非常踴躍，會員公司負責人及業務主管共88人出席參加。



訂定高雄市高雄厝建築認證標章申領辦法

中華民國102年3月7日高市府工建字第10231250600號令訂定

- 第一條 為辦理高雄厝建築認證標章（以下簡稱認證標章）之認證，以鼓勵本市建築物符合環境永續、居住健康並塑造具有在地特色之建築風貌，特訂定本辦法。
- 第二條 本辦法之主管機關為本府工務局。
主管機關得委託民間團體辦理第七條規定之檢查事項。
- 第三條 建築物之所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人申請核發認證標章，應檢附下列文件向主管機關為之：
- 一、申請表。
 - 二、申請人相關證明文件影本。
 - 三、建造執照或使用執照影本。
 - 四、指標自評說明書、建築設計圖說及設計理念說明。
 - 五、高雄厝建築設計綜合指標與自評表。
 - 六、主管機關指定之其他必要文件。
- 新建建築物之起造人得於領得使用執照前為前項申請；其經主管機關評定認可者，起造人應依評定內容施作，並於取得使用執照後向主管機關領取認證標章。
- 第四條 前條申請文件內容不完備或有欠缺時，主管機關應通知限期補正；屆期未補正或補正不完全者，得駁回其申請。
- 第五條 主管機關辦理認證標章事宜，應依高雄厝建築設計綜合指標評定之；必要時並得實地勘查。
前項之審查，主管機關得邀請專家學者、團體及相關機關（構）參與。
- 第六條 前條評定結果未達六十分者，主管機關不予核發認證標章。
前項認證標章圖式，由主管機關公告之。
- 第七條 主管機關對領有認證標章之建築物得實施不定期檢查。
前項檢查結果與評定內容不符者，主管機關得命建築物所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人限期改善；屆期未完成改善，且情節重大者，主管機關得廢止其認證標章。
- 第八條 認證標章如有遺失或毀損時，建築物之所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人得以書面敘明理由申請補發或換發。
前項申請補發或換發，主管機關得酌收製作成本費用。
- 第九條 建築物之起造人、所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人以不實文件申請取得認證標章者，主管機關得撤銷其認證標章。

第十條 主管機關得公告領有認證標章之建築物，以資獎勵。
主管機關對領有認證標章之建築物起造人、所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人，得酌予獎勵。

第十一條 本辦法自發布日施行。

訂定高雄市火災預防自治條例

高雄市政府102年3月18日

高市府消預字第10231019200號令公布

第一條 為有效管理本市建築物之用火安全、避難安全及消防安全管理等事項，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為本府消防局。

第三條 本自治條例用詞，定義如下：

一、容留人數限制場所：指舞廳、舞場、酒家、酒吧、酒店（廊）、飲酒店、視聽歌唱場所及樓地板面積合計在五千平方公尺以上之百貨商場、超級市場，或其他經主管機關公告指定之場所。

二、容留人數：指前款場所顧客、從業員工及其他在場人數之合計。

三、管理權人：指依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者。

第四條 本市禁止燃放天燈。

第五條 消防法施行細則第十三條所定一定規模以上供公眾使用建築物，管理權人應於主要出入口、走道、房間及包廂等處所標示避難逃生路線圖。

第六條 容留人數限制場所之管理權人應向主管機關申報核定容留人數管制量，並於營業場所主要入口明顯處設置容留人數標示牌及人數已滿告示牌。

有關容留人數管制量計算方式、標示牌、告示牌之規格、字樣、內容及功能，由主管機關另定之。

第七條 依建築技術規則建築設計施工編設有防災中心之高層建築物或中央管理室之地下建築物，管理權人應聘用專門人員操作防災監控系統，並採取必要之應變措施。

前項專門人員應領有防災中心值勤人員訓練合格證明書。

第八條 各類場所消防安全設備設置標準（以下簡稱設置標準）第十二條第一款之場所及學生校外賃居處所，未設置火警自動警報設備者，其管理權人應設置住宅用火災警報器並維護之。其設置規定準用住宅用火災警報器設置辦法。

第九條 依設置標準及建築技術規則應設置瓦斯漏氣火警自動警報設備之新建場所，管理權人

應設置瓦斯遮斷設備。

前項設備，應具有於發生火災或地震震度達五級以上時，自動及手動遮斷之功能。

第十條 主管機關對於本自治條例之場所、處所或建築物，得定期或不定期派員檢查。

第十一條 違反第五條、第六條、第八條及第九條規定，經通知限期改善，屆期不改善者，處管理權人新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改善；屆期仍不改善者，得按次處罰至改善為止。

第十二條 違反第七條規定，經通知限期改善，屆期不改善者，處管理權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並命其限期改善；屆期仍不改善者，得按次處罰至改善為止。

第十三條 規避、妨礙或拒絕主管機關依第十條所為之檢查者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

第十四條 本自治條例自公布日施行。

訂定高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點

中華民國102年3月25日高市府都發規字第10231303900號令訂定

- 一、為規範本市容積移轉申請案件之許可條件，並依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定訂定本要點。
- 二、容積移轉申請案件之許可條件，除本辦法、都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。
- 三、容積移轉申請案件以本府都市發展局為受理機關，並應提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議。但接受基地屬第六點第五款之土地者，得不提送都設會審議，逕由受理機關審核。
容積移轉申請案件審查作業流程如附圖。
- 四、送出基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列土地為限：
 - (一) 經本府公告之歷史建築所定著之土地。
 - (二) 為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
 - (三) 依都市計畫法指定為道路、園道、公園、體育場所、廣場、綠地（帶）或兒童遊樂場用地之私有公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。
- 五、送出基地所有權人依本辦法提出移出容積之意願後，應經送出基地目的事業主管機關許可，並登載於受理機關網站。
前項許可，由各該目的事業主管機關以本府名義為之。

- 六、接受基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列未實施增額容積之土地為限：
- (一) 以大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑四百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。
 - (二) 前款以外，以前款大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。
 - (三) 依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地。
 - (四) 面臨十公頃以上已開闢公園用地之住宅區、商業區或特定專用區土地，且連續面臨公園長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。
 - (五) 前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。
- 前項第一款至第四款土地之範圍，由本府公告之。
- 七、接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：
- (一) 前點第一項第一款及第四款：基準容積之百分之三十。
 - (二) 前點第一項第二款：基準容積之百分之十五。
 - (三) 前點第一項第五款：基準容積之百分之十。
 - (四) 前點第一項第三款：依都市計畫書規定辦理；其未明定者，依前三款規定辦理。
- 八、接受基地應臨接八公尺以上都市計畫道路或臨綠地（帶）並與八公尺以上都市計畫道路相臨接，且面積達一千平方公尺以上。
- 九、接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之百分之八十後，始得申請容積獎勵。但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。
- 前項容積獎勵累計不得超過基準容積之百分之二十。
- 十、接受基地移入容積之百分之五十，應以折繳代金方式移入容積，其計算公式如下：
折繳代金金額 = $1/2 \times$ 接受基地面積 \times 接受基地公告現值 \times (接受基地移入容積 / 接受基地基準容積)。
- 十一、接受基地地下室開挖率不得超過百分之八十。但基地形狀不規則或特殊者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並經都設會審議通過後，酌予提高開挖率。
- 十二、接受基地應設置雨水貯集設施，並依高雄市綠建築自治條例第十四條規定辦理。
- 十三、接受基地之退縮建築設計，應符合下列規定：
- (一) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上；與其他基地境界線之淨距離應在四十五公分以上。但無法於主要出入口側留設三公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線留設。
 - (二) 建築物在十二層以下者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二公尺以上。

- (三) 建築物在十三層至十五層者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二點五公尺以上。
- (四) 建築物在十六層以上者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，以建築技術規則規定建築物高度之平方根除以二計算，且不得小於四公尺。
- 接受基地之建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，經都設會審議通過者，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。
- 十四、送出或接受基地之土地在二筆以上者，其公告土地現值按申請當期各筆土地公告現值及面積加權平均計算之。
- 接受基地之土地在二筆以上且位於不同土地使用分區者，其容積率按各筆土地面積加權平均計算之。
- 十五、申請容積移轉，除應檢具本辦法第十六條所定文件外，接受基地所有權人並應檢具第五點之許可證明文件及接受基地鄰近地區公共設施服務品質與交通影響之分析資料。依本辦法第十一條規定再次申請者，亦同。
- 十六、申請容積移轉案件經審議（核）通過後，除第四點第一款土地外，接受基地所有權人應於限期內完成下列事項，始得由受理機關以本府名義核發容積移轉許可證明：
- (一) 取得送出基地所有權。
 - (二) 清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。
 - (三) 將送出基地贈與本府並辦理移轉登記。
 - (四) 繳納代金完竣。
- 十七、申請容積移轉許可所需之稅捐、規費及其他必要費用，由申請人負擔。
- 十八、容積移轉許可證明核發後，受理機關應將相關資料送本府建築主管機關、使用分區證明核發機關及土地登記機關，辦理套繪、登錄及建檔管理。
- 十九、第九點及第十點自中華民國一百零二年七月一日起施行。

內政部營建署函釋有關建築技術規則建築設計施工編第286條開放空間設計建築物之高度執行疑義

說明：

- 一、復貴局101年2月4日北工建字第1011154873號函。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第1條第3款、第41款及第286條第1項第2款第3目規定：「建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但…陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過2.0公尺，或雨遮、花臺突出超過1.0公尺者，應自其外緣分別扣除2.0公尺或1.0公尺作為中心線；……」、「退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度；外牆面退縮之深度不等，以最小之深度為退縮建築深度。但第3款規定，免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，不在此限。」、「臨接道路部分，應自道路中心線起退縮6公尺建築，且自道路中心線起算10公尺範圍內，其高度不得超過15公尺。」另查本部86年2月12日台內營字第8672247號函示略以：「…高層建築物應依落物曲線距離退縮建築之部分，基於法規規定之一致性，比照前開高度限制及退縮建築深度之規定，得不包含本編第一條第三款規定免計入建築面積之陽台、屋簷、雨遮及遮陽板。」是基於法規規定之一致性，並參照本部86年2月12日台內營字第8672247號函示規定，本案有關建築技術規則建築設計施工編第286條第1項第2款第3目，自道路中心線起算10公尺範圍內，其高度不得超過15公尺之檢討，得不包含同編第1條第3款規定免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板；至敷設於外牆的柱、樑部分仍應依規定檢討其高度。

訂定高雄市政府工務局「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」

壹、方案訂定緣由說明：

為維護本市新建大樓及多戶數透天房屋之四週道路之平整，增進整體市容之美觀，特依據高雄市政府建築施工注意事項及本局建築管理處「建造（雜照）執照建築工程完竣檢查報告表」訂定本方案。

貳、方案內容：

一、適用範圍：

大樓建案：本市都市計劃區域內建築工程符合召開施工計畫書諮詢小組會議者。

1.建築物地上15層以上或高度50公尺以上。

2.建築物地下2層以上或實際開挖深度達8公尺以上。

3.經主管機關公告指定之其他建築工程。

透天建案（6樓以下）：10（含）棟以上。

二、修復原則：瀝青路面採重新鋪設辦理。水泥路面或地磚者，依原材質復原。受損之標誌及標線等設施應一併復原。

三、鋪設範圍：建築工地基地邊界起20公尺內所臨道路。寬度範圍採道路寬度，有中央分隔島道路以臨基地車道寬度。（詳後附圖）

四、鋪設方式：倒鋪5公分。

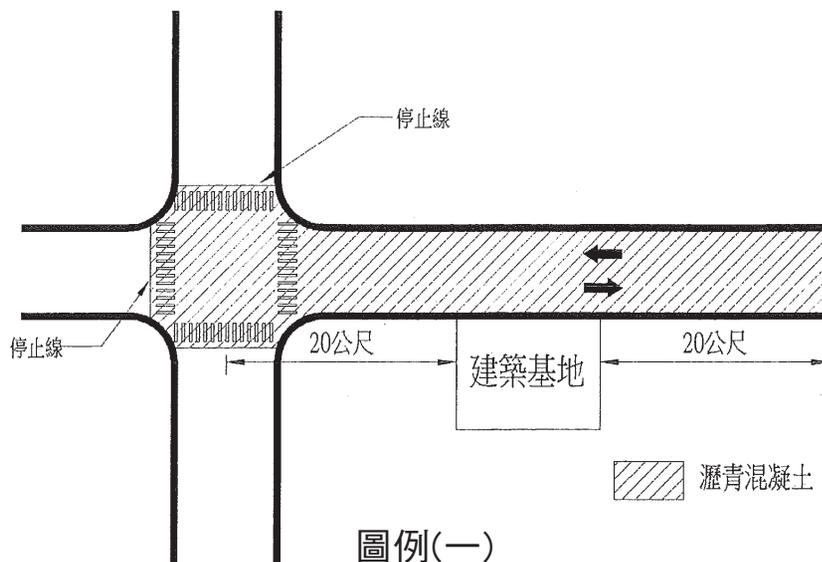
五、品質標準：鋪設品質規定依據本局養護工程處所定之標準辦理；鋪設前及鋪設完成後由起造人函知本局建築管理處及養護工程處。

六、養護接管原則：建案取得使用執照後，由道路主管機關負責後續管理維護事宜。

七、本方案原則上仍以各建案工程申請竣工查驗為執行依據，若有數建案工程同時申請竣工查驗，其修復範圍重疊，得以共同施作方式辦理。

八、建築工程面前道路為未開闢完成道路及私設通道仍依本處「建造（雜項）執照建築工程完竣檢查報告表」規定辦理。

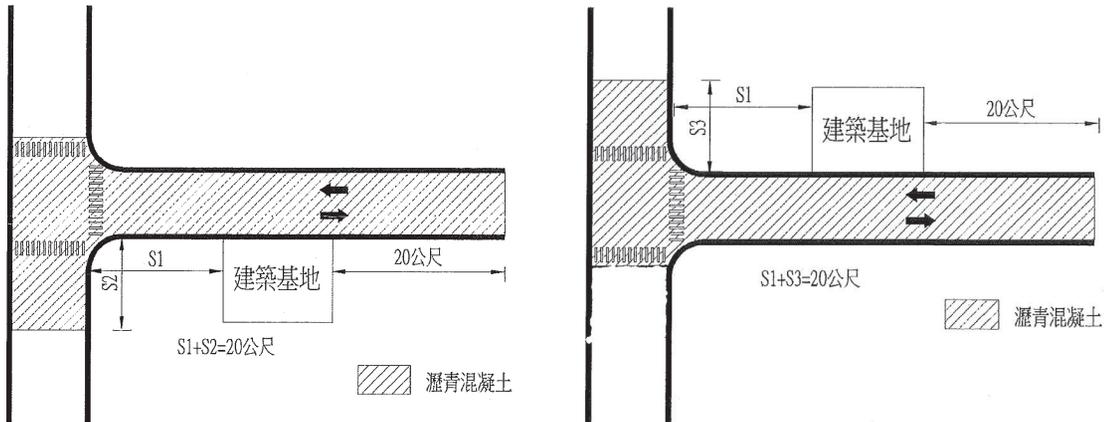
參、本方案另擇期發布實施。



說明：

1.終點超出口停止線時，需將該路口全面修復。

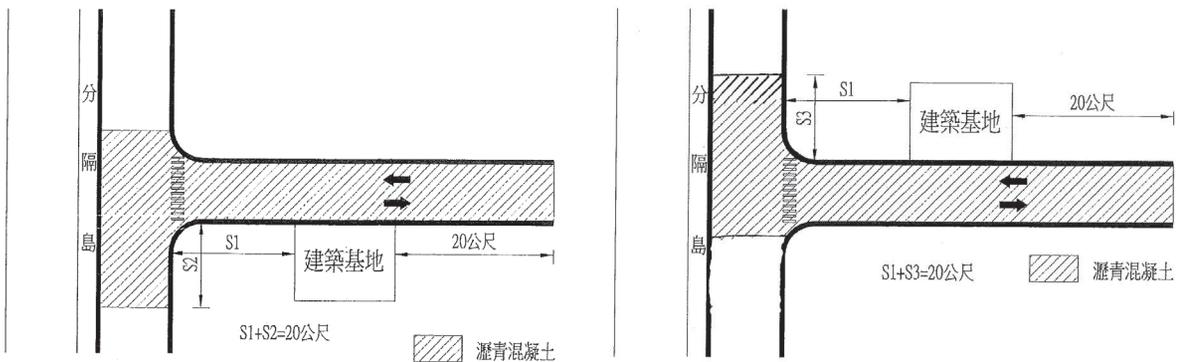
2.修復範圍有任何爭議，由本局建築管理處會同道路主管機關及建築業者共同認定。



圖例(二)-A

圖例(二)-B

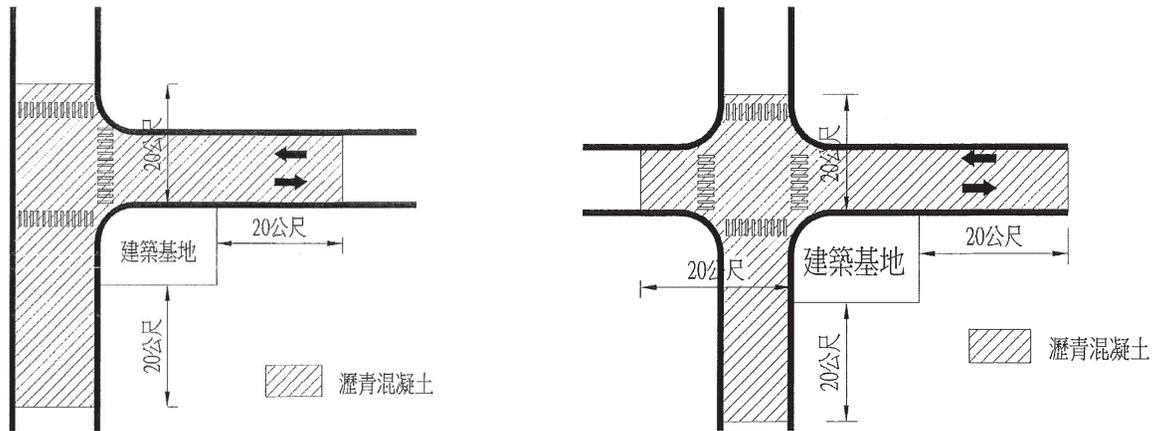
建築基地遇T型路口修復範圍



圖例(三)-A

圖例(三)-B

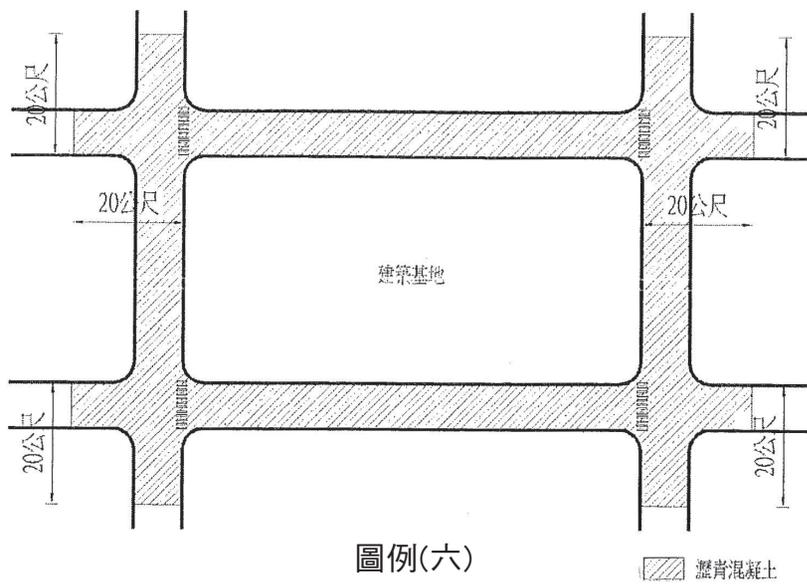
建築基地遇道路分隔島修復範圍



圖例(四)

圖例(五)

建築基地位於路口之修復範圍



圖例(六)

建築基地四面臨道路之修復範圍

細說地價稅

◎高雄市東區稅捐處提供



問：什麼是自用住宅用地？

答：自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。



問：地價稅有一般用地和自用住宅用地稅率的區別，其稅率相差多少？

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



問：地價稅按自用住宅用地稅率課稅需要具備那些條件？如何申請？

答：(1)地價稅按自用住宅用地稅率課稅應具備條件如下：

①土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。

②無出租、無營業等之住宅用地。

③土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。

④都市土地面積未超過300平方公尺（90.75坪），非都市土地面積未超過700平方公尺部分（211.75坪）。

⑤土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，以一處為限。

(2)申請地價稅自用住宅優惠稅率除須符合自用住宅用地要件外，土地所有權人應於每年地價稅開徵前40日（即9月23日前，今年因9月22日適逢星期日，順延一日），填寫地價稅自用住宅用地申請書，並檢附戶口名簿影本及房屋所有權狀影本向地方稅稽徵機關提出申請，經審查核准後，當年度就可以按自用住宅用地特別稅率課徵地價稅。逾期申請者，自申請之次年期開始適用。



問：原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如因繼承或贈與而移轉土地，是否需要重新申請？

答：因繼承或贈與而移轉之土地，因課稅主體（土地所有權人）已變更，其適用自用住宅用地條件亦隨之改變，所以繼承或贈與後，新土地所有權人均應重新申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。



問：自己居住的房子已經按住家用稅率課徵房屋稅，土地是否不用再申請即可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答：房屋按住家用稅率課徵房屋稅，與房屋坐落之基地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，兩者除了稅率不同外，適用條件及申請期限等均不相同，所以，不論房屋或其基地，一定要分別提出申請並經稽徵機關審查核准後，方能按住家稅率課徵房屋稅，及按自用住宅用地稅率課徵地價稅。



問：信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有土地期間，是否可按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答：信託土地，於信託關係存續中，土地所有權應移轉與受託人，如委託人與受益人同屬

一人（自益信託），且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合自用住宅用地規定，受託人持有土地期間，仍准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，但應於地價稅開徵40日前提出申請。



問：房屋之騎樓走廊用地供公共通行使用，地價稅有否減徵？其減徵標準如何？

答：(1)依土地稅減免規則第十條規定：供公共通行的騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅；有建築改良物者依下列規定減徵地價稅：

- ①地上有建築改良物一層者減徵二分之一。
- ②地上有建築改良物二層者減徵三分之一。
- ③地上有建築改良物三層者減徵四分之一。
- ④地上有建築改良物四層以上者減徵五分之一。

(2)前項所稱建築改良物係指附著於土地的建築物或工事。申請騎樓走廊地減免地價稅應檢附建築改良物使用執照或所有權狀影本由土地所有權人填妥減免申請書向土地所在地稅捐稽徵處提出申請。

(3)所稱「騎樓走廊地」，係屬建築基地之一部分，其認定應以基地上有建築改良物為前提。因此，未經建築之一般空地，自不能申請騎樓走廊地減免。



問：騎樓及道路用地申請減免地價稅，應檢附何種證件？

答：(1)騎樓用地減免應檢附建築物使用執照或所有權狀影本。

(2)道路用地減免應檢附土地使用分區證明書、土地所有權狀或土地登記簿影本，但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。

(3)以上兩種減免應由土地所有權人填妥減免申請書，向土地所在地的稅捐稽徵處提出申請。



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

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



房市的春燕來了

業界在今年春節假期紛紛推出「春節不打烊」活動，吸引民眾賞屋，炒熱了買氣，市場人士對今年房市都抱持正向樂觀的看法，認為房市的春燕來了；主要是相關政策的利空因素逐漸淡化，而今年前兩個月，台灣不論北中南房市交易量均較去年同期大增，「量先價行」的趨勢將帶動價格上揚。

去年台灣經濟成長率僅百分之一點多，但今年隨著出口轉趨強勁，估計今年台灣的經濟成長率可達百分之三至百分之四，隨著經濟景氣轉佳、房市供需持穩，帶動前二月台灣房市交易繳出亮眼佳績，如大台北地區房市成交量相較去年同期成長百分之三十八，其中，台北市成長百分之二十三，新北市則高達百分之四十九；中南部地區，台中上揚百分之二十七，高雄也大幅增加百分之三十九。

全年可望價量齊揚

之前受到奢侈稅、實價登錄、國際經濟情勢不佳等影響，使房市的買氣遞延，但在通膨因素、利率仍低下，置產、自住民眾仍進場撐盤，預估這波買氣延續到上半年，全年可望價量齊揚，大台北地區預估漲幅約百分之五至百分之十，至於台北市以外的區域則視條件而漲，漲幅平均也將有百分之十。

房市的春燕來了，主因是市場的信心回升，抗通膨的長期置產買盤回籠。今年二月雖然有長達九天的連續假期，讓二月房市整體交易量萎縮約三成，但如果扣除季節性因素，交易量和一月相去不遠，不但一掃奢侈稅後的交易陰霾，且市場盛傳奢侈稅將開啟檢討，加上通膨隱憂下，讓買方對房市前景更為看好；在價揚、量穩以及看屋熱度不減的情況下，形成特殊的「淡季不淡」現象。

看屋人潮陸續回籠

房市已逐漸擺脫政治因素干擾，預料房市交易將回復正常，看屋人潮開始陸續回籠，對今年房市信心頗具指標意義。農曆春節的市況反映都不錯，算是開出好成績，為金蛇年房市注入一劑強心針，市況可望一路延燒到今年上半年。

實價登錄價格公開以來，已經累積了一定公信力，雖然價格持續拉鋸，但成交價格卻沒有鬆動狀況，加上通膨話題，在在都讓買方願意進場。同時，全台從北到南包括淡水輕軌、桃園航空城、台中捷運、台南鐵路地下化、高雄亞洲新灣區等重大建設話題遍地開花，也讓區域房市交易越發活絡。

實價登錄上路至今已半年，隨更多的實價資訊揭露，可以消除一般購屋民眾心中的不安，反映在買賣狀況，今年一月的買賣移轉棟數寫下實價登錄上路以來的新高，買氣明顯回溫，除了首購族年前成家需求外，換屋置產型客戶的購屋意願也頗積極，買氣相當活絡。

這波買氣有部分在去年實價登錄上路後的觀望買氣，未來仍會回歸房市的基本面，目前國際金融情勢穩健，市場普遍預期今年經濟狀況會比去年好，兩岸關係持續穩定發展，民眾購屋、投資信心也大增，長期投資置產比例也因此增加。

房地產已再次甦醒

全世界龍頭的美國去年十二月房價較前年同期上漲百分之六點八，創二〇〇六年七月以來最大年率漲幅，美國二十大都會區中，有十九個都會區房價上漲（唯獨紐約市下跌），美國商務部公布美國今年一月新屋銷售上升百分之十五點六，美國二月新屋開工月揚升百分之二十二點二，這些數據都顯現房市復甦正在增強的跡象，只要美國房市逐步走出陰霾，全球即可慢慢遠離金融海嘯。

買盤重返房市，對投資客來說，有願景有交通建設的潛力區，最具吸引力；對於自住換屋客而言，則以生活機能成熟且總價負擔得起的產品，為置產首選。總體看來，沉寂多時的房地產已經再次甦醒，民眾可伺機進場。

房市春天的燕子已捎來些許好的消息，從目前的跡象來看，隨者股市的回溫、休無薪假人數的減少，加上兩岸經貿交流的愈發緊密，銀行裡充斥著大量游資現金存款，在低利率無利可圖的前提下，必將有大部份的資金湧向投資報酬率不錯且穩定的房地產市場，只要國內外的經濟情勢穩定，房市回春將會是必然的現象。

高雄縣不動產開發商業同業公會102年3月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
楠梓區	國城建設	後勁段四小段	269	33110	291438145	147924	此部份數據將與下列「透天」合併計算				
合計	1		269	33110	291438145	147924					
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	富根建設	文武段	1	320	1793158	1800	2	7	2154	11998851	16800
	鴻鋌建設	仁雄段	6	1834	10205693	15000					
小港區	歐揚建設	青島段一小段	22	5342	29613075	28140	1	22	5342	29613075	28140
岡山區	澍陽建設	下竹園段	4	1072	6024929	5000	4	30	7445	110271489	46000
	金百峰公司	灣裡段	5	2031	11518606	20000					
	駿永建設	大紅段	14	2982	16534729	14000					
	駿永建設	大紅段	7	1360	76193225	7000					
左營區	鑫通建設	左西段	4	989	5475709	6000	1	4	989	5475709	6000
林園區	富宸建設	中芸段	6	1568	8707674	6500	4	28	5854	32473080	26300
	晉佑建設	林子邊段	12	2338	12967531	10800					
	遠程建設	林園段	5	992	5454735	5000					
	遠程建設	林園段	5	956	5343140	4000					
梓官區	晟暘建設	頂蚵子寮段	2	381	2115428	1300	1	2	381	2115428	1300
湖內區	聚盛建設	明宗段	1	253	1393000	1000	1	1	253	1393000	1000
燕巢區	王福建設	角宿段	5	1204	6620460	4000	1	5	1204	6620460	4000
路竹區	盈舜營造	復興段	21	5462	31110837	28910	2	27	7432	42256013	40910
	盈舜營造	新興段	6	1970	11145176	12000					
鳳山區	喬鋒建設	鳳翔段	14	3689	20315846	14000	3	24	6612	36690905	42500
	康成建設	鳳翔段	6	1851	10364986	21000					
	金圓建設	頂宏段	4	1072	6010073	7500					
合計	20		150	37666	278908010	212950	21	419	70776	570346155	360874

高雄縣不動產開發商業同業公會102年4月份會員申報開工統計表

類別 行政區	透 天						合 計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	吉隆建設	豐禾段	24	5537	31506581	30000	5	38	9159	51660579	54500
	吉隆建設	豐禾段	3	739	4153798	3500					
	堅邑建設	金鼎段	2	336	1848055	3000					
	成欣建設	仁雄段	8	2322	12878387	16800					
	谷泰建設	文武段	1	225	1273758	1200					
岡山區	永太興建設	大公段	8	1601	9600154	4800	1	8	1601	9600154	4800
橋頭區	裕恆建設	德松段	4	1235	70449559	7200	2	6	1825	73833692	10800
	裕恆建設	樹德段	2	590	3384133	3600					
燕巢區	富御建設	燕西段	3	705	4080906	4500	1	3	705	4080906	4500
路竹區	嘉盛興建設	華正段	5	2032	11179300	5760	2	25	8267	46284626	35760
	國城建設	復興段	20	6235	35105326	30000					
鳥松區	上福建設	神農段	3	893	5006558	6300	1	3	893	5006558	6300
鳳山區	吉郡建設	鳳翔段	11	2876	15961171	16500	1	11	2876	15961171	16500
合 計	13		94	25326	206427686	133160	13	94	25326	206427686	133160

註：4月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄縣不動產開發商業同業公會102年5月份會員申報開工統計表

類別 行政區	透天						合計				
	提案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	美僑建設	新赤山段	1	814	4476725	12000	2	36	6507	36127234	42000
	誠興建設	永和段	35	5693	31650509	30000					
大寮區	鈦晶建設	義和段	9	1748	10009428	8550	1	9	1748	10009428	8550
岡山區	瑾達建設	介壽段	2	556	3151128	2000	1	2	556	3151128	2000
林園區	陽德建設	中厝段	1	241	1327150		1	1	241	1327150	0
橋頭區	佐伯建設	仕豐段	50	9718	54046909	50000	1	50	9718	54046909	50000
湖內區	冠營建設	中山段	26	5844	32142550	31200	2	34	7554	41739102	40800
	永營建設	圍子內段	8	1710	9596552	9600					
路竹區	盈舜營造	復興段	21	8035	44886994	42000	1	21	8035	44886994	42000
鳳山區	允全建設	二甲段	8	1974	10964444	12000	5	85	17938	99926909	128500
	合心慶懋建設	過埤段	65	12022	67086621	88000					
	國立建設	正義段	3	819	4502795	4500					
	金築建設	鳳青段	1	707	3906608	8000					
	金築建設	鳳青段	8	2416	13466441	16000					
合計	14		238	52297	291214854	313850	14	238	52297	291214854	313850

註：5月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄縣不動產開發商業同業公會102年6月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
鳳山區	明磊建設	新甲段	53	9832	86523800	63000	此部份數據將與下列「透天」合併計算				
合計	1		53	9832	86523800	63000					
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	富根建設	金鼎段	8	2250	12373075	16000	1	8	2250	12373075	16000
湖內區	東昇建設	明宗段	6	1273	7003975	4200	1	6	1273	7003975	4200
燕巢區	惠玲建設	安西段	4	1177	6559600	4000	1	4	1177	6559600	4000
路竹區	昌威建設	東安段	14	2436	13808679	11200	1	14	2436	13808679	11200
鳳山區	基茂建設	鳳青段	3	976	5415968	6000	7	82	17370	131195308	116620
	嵩台建設	瑞興段	2	477	4195151	5000					
	御品軒建設	新庄子段	8	1957	10928764	15440					
	百春陽建設	頂新段	12	2664	14551725	15600					
	道盟建設	南華段	2	775	5786660	6580					
	邑達建設	鳳青段	2	689	3793240	5000					
合計	10		61	14674	84416837	89020	11	114	24506	170940637	152020

高雄縣不動產開發商業同業公會102年1-6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	2	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				
合計	3	356	48449	424747345	238124	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
合計	79	712	163834	1066883172	950340	82	1068	212283	1491630517	1188464

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

2013年第十四屆 國家建築金獎

暨「台灣誠信建商」認證

熱烈招募中



第十三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>



THE BEST VILLA IN THE WORLD
世界級建築深度，總裁級人生器度

內斂深蘊，曲折迴遊的空間哲思
翠堤現場午後實景拍攝

居興
翠堤
居興建設典藏系列

總價**7738萬起** | 高雄 | 後勁溪畔 | 益群橋旁 | 兩株老樹 | 四席別墅 |
榮獲園冶獎三大獎項，最佳優質透天景觀、人文藝術特別獎、消費者外觀人氣獎
GPS衛星定位導航座標 | E 120° 17'53"，N 22° 43'40" 預約VIP專線 **(07)3615858**

投資興建 |  居興建設 | 整體規劃 | 曾永信建築師事務所 | 建築代銷 |  博鼎廣告



環文化

HUMANITY · AESTHETIC FEELING · RESPONSIBILITY

360° 闊景美宅

英明國中旁、高師大生活圈

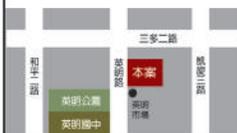
建築恢宏獨立，永久寬闊視野、大器收攬四方靈氣，
一層僅單純二戶，每一扇窗都有最美的風景！



興環建設年度全新好宅，現場精緻裝潢更有看頭！！

現場完工實景

緊鄰捷運輕軌C35站預定點，搭上輕軌捷運快速串聯時尚商圈、百貨、名勝景點，享受市中心貴族最便捷金馬車！ 英明國中，高師大生活領域，以英明國中為軸心，光華國小、國中、中正高工、師範大學、附中...名校環繞！



英明國中學區 | 全棟菁粹29席 | 光環四大房 | 47~60坪 | 一層二戶 | 三面引光 | 四方納氣

投資興建 ■ 興環建設 建築營造 ■ 恆陽營造 規劃設計 ■ 仁豪建築師事務所+李炳輝建築師事務所 企劃行銷 ■ 環揚國際建築團隊 | 襄揚國際 進持部 ■ 英明路·英明國中旁 **752-8599**

擁地為王 換墅趁此時

大地坪別墅，永遠的王者藏品

土地愈昂貴，卻從不折舊！對於更有眼光的現代王者而言，早一步晉升捷運都審區地王，養地以自重；總是比虛華的豪宅大樓、來得踏實傳家更為尊貴

新市鎮第一期土地標售漲幅已漲了260%
第二期都審區開發在即



太子花漾

Flower blooming of the century



外觀模型示意參考圖

R22電梯旗艦
臨大路 44-47大地坪
114-122大建坪

御用管家門廳
歐款圓頂會館
地下室 B 1 F 雙車房

獨院爭霸 | 肆席限定

0持分土地89-108坪 | 全墅148-161建坪 | 滿額絕版難再

高雄 102年 厝

PROMOTE KAOHSIUNG
HOUSE INFORMATION



高雄厝在地設計者培訓工作坊 高雄厝創意設計競賽

「高雄厝」計畫之執行，開啟高雄地區低碳、宜居新建築之契機，藉以加強推廣高雄地區建築環保與防災之概念與重要性，並形成南台灣新風土居住的運動。延續去年成立「高雄厝在地設計者培訓工作坊」，今年仍繼續執行培訓計畫，於6月底公開徵選有意成為高雄厝設計師之在地關懷本議題的伙伴們投件，經過研習培訓後由市府評選通過者即頒發合格認證書成為高雄厝設計師。報名時間即日起至102年7月22日(一)止。高雄厝設計者徵選資格及詳情請至高雄市政府工務局建管處網站 <http://build.kcg.gov.tw/>或推動高雄厝資訊網 <http://pwbgis.kcg.gov.tw/kaohsiunghouse/>。

針對工務局推動高雄厝計畫，於今年舉辦「高雄厝創意設計競賽」活動將邀請大專院校相關學系之學生與相關專業人士參與，針對鄉村地區之住宅設計為主要軸向。本案規劃之競賽規則以地理環境條件之因應設計規劃為主，設計者必須思考並論述高雄厝實質設計內涵，以高雄市鄉村地區所需之最適宜綠住宅形式為規劃設計目標。本次競賽分為「專業組」與「學生組」。專業組最高獎金20萬元整，學生組最高獎金5萬元整，詳情資訊請詳閱高雄市政府工務局建管處網站 <http://build.kcg.gov.tw/>或推動高雄厝資訊網 <http://pwbgis.kcg.gov.tw/kaohsiunghouse/>。

另外，為擴大高雄市工務局推動高雄厝設計概念與再生能源「太陽能光電與智慧綠建築」之應用整合，提供太陽光電應用優良創意案例示範，帶動高雄市設置使用意願，特舉辦「高雄厝光電智慧建築與太陽光電多元化運用設計創意競賽」活動。詳情請至高雄市政府全球資訊網：<http://www.kcg.gov.tw/>或工務局建管處高雄光電屋頂計畫網站：http://build.kcg.gov.tw/solarkcg/index.aspx?au_id=1&sub_id=2

- 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：
樹德科技大學

 高雄市政府



圖為101年高雄厝競圖首獎(SK11)