

服務的·知識的·健康的·聯誼的

季刊



建築園

第71期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇二年三月出刊



華雄建設機構——連續14年榮獲內政部營建署頒發優良建築開發業識別認證肯定



2013建築高峰會，楠梓最磅礫的造鎮計劃
「華雄建設」雲端建築三部曲，領銜最高音！
29樓層峰建築磅礫演出！
高雄最首席，建築群的交響樂，三座新古典世紀城堡，奢華奏鳴，
頂尖15層、20層、29層凌空建築，期待藝術知音入境共鳴！

白金苑5樓電梯鉑金店全新完工 15樓、20樓交響二部曲即將完工呈現

投資興建：華雄建設機構

工程營造：甲乙營造 旗楠路·運動場旁 | 雙捷運·台糖量販生活圈

服務專線 355-1866





現場實景



現場實景



現場實景



現場實景



現場實景

喬境園

Free your mind
and relax your life.

超大棟距 寬庭莊園別墅

擁有座別墅，把陽光、空氣都帶進生活裡，擁有一方寬庭，陪孩子成長、鄰里交誼，獨享莊園式安全社區的單純，現代三合院的鄰里氛圍裡自在起居，與家人同享生活快樂點滴。出則繁華，入則寧靜。因為眼界與品味不凡，所以共同選擇這裡的鄰里，其中不乏有中鋼、台塑工程師、技術師、教師及各界精英流匯真屋，廣博的社區住戶更顯尊榮與不凡。

全新完工 現場實品屋裝潢 · 歡迎賞屋
12米大棟距 | 整層大主臥 | 4~5大房

窗光綠影 · 寬庭之境 · 傳世建築 · 巧奪天工之作



Butzbach 鏘適保摺疊門新系列

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

鏘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

高雄曆 2013 高雄曆 1 號



 上揚建設 · 鼎立興營造



■大會活動輯要

- 02 蛇來運轉 邁向新開創與承繼
- 04 劉理事長卸任感言
- 06 高雄市長賀詞
打造百年繁榮 共譜宜居都會
- 08 營建署長賀詞
以全球化觀點與格局訂定住宅政策
- 10 陳市長專題演講
打造亞洲新灣都會城一大高雄行動與願景
- 16 表揚本會101年度
「會員公司從業人員子女獎學金」得獎優秀學子
- 24 春耕夏耘 豐收成果

■時論評述

- 38 2013年關鍵報告
房市重大政策探討

■人物專訪

- 42 歐美建設卓永富 談公會運作與房市發展看法
- 44 奎隆建設黃文雄 談公會運作與房市發展看法

■市政與建築

- 46 太陽光電法令再突破 放寬露臺、天井設置
- 48 高雄市政府區段徵收新作為

■法規與法律

- 50 都市計畫法 高雄市施行細則
- 54 遲來的正義還是正義

■稅務專欄

- 58 地方稅網路申報

■市場動態

- 60 高雄房市不敵寒風吹
- 62 102年1月份~2月份會員申報開工統計表

建築園

季刊
第71期

- 中華民國102年 3 月22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／理事長劉文城

編輯委員／卓永富 蘇慶 江子超

翁國振 黃文雄 侯正仁

丁友鴻 黃清源 許南盟

黃文弘 曹釗舜 洪光佐

吳斐琳 鄭福成 施財明

曾土城 楊題銓 莊穎潔

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

蛇來運轉 邁向新開創與承繼

創會24週年慶召開第9屆第1次會員大會



新年伊始，又是個許下希望的時刻，更是「回顧過去，檢視現在，放眼未來」的關鍵。2012年，國際經濟情勢仍舊動盪，國內政經改革未能定本，國內外情勢相互牽引，陷入惡性循環。我國經濟表現祇見疲軟、萎頓的數字，倍增的是人民痛苦指數，使得龍年的房市不但沒有神龍擺尾，反而以度小月收尾。時序跨入小龍年，我們對他有萬般的期待。

為迎接嶄新的一年，本會第9屆第1次會員大會謹訂於今(102)年3月22日(星期五)下午2時30分，假澄清湖畔高雄圓山大飯店5樓龍鳳廳隆重舉行，全體理監事、會員代表同業先進共計538人，將踴躍出席參加。

本次大會最主要重點在選舉第9屆理監事並聽取理事會101年度會務工作報告，監事會的監查報告和財務報告，期使全體會員同業代表先進能愷切瞭解本會一年來會務推展情形，並共同策劃今後努力方向，俾使本會邁向新的開創與承繼。

大會率先登場的是理事長致歡迎詞，並和大家分享過去一年來努力的成果，繼之頒獎表揚本會101年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的75位優秀學子，並致贈第8屆理監事、奉獻良多專業顧問、熱心公益會員、績優協力廠商等紀念品，用申感謝。接著進行報告事項，之後開始討論大會提案，共計有「澄清湖特定區基地兩面臨路，其中

一側為4米人行步道，建請得選擇較寬之路為面前道路留設前院，至於臨接4米人行步道之一側，得免退縮留設前院」等6個重要議案。

下午4時40分大會另一個重頭戲正式登場，非常榮幸的我們的大家長陳市長菊，能在日理萬機中撥冗蒞會專題演講「打造亞洲新灣都會城」，讓全體會員同業先進深入瞭解「未來大高雄的建設願景以及市府團隊的決心與行動」，俾供進場投資開發之參攷。

大會由劉理事長親自主持，特別邀請高雄市大家長陳市長菊、行政院楊政務委員秋興暨各機關首長、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勉勵與指導。為慶祝創會24週年，大會結束之後，原址舉辦「騰蛟啟盛」建築夜，進行聯誼大會餐，第8、9屆理事長交接，席間並有拉丁爵士樂團演奏以及摸彩大放送。今年和往年不同的一除了摸彩之外還致贈大會紀念品。

劉理事長 卸任感言

白 從六年前高雄房市仍在谷底爬升階段，個人接下高雄縣建築開發商業同業公會理事長一職後，在公會理監事和會務執行人員一起努力打拼下，讓公會運作順暢，從民國九十一年的高雄房市，甫歷經九二一震災、全球網路泡沫化的經濟低迷景氣衝擊，許多苦撐過難關的建築同業，經營者紛紛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施工品質，獲得購屋消費者認同，房屋售價逐漸能反應成本，也順利度過四年前的金融海嘯危機挑戰，才能迎接近年來高雄房市復甦的主升段展開行情。

個人已擔任二屆高雄縣建築開發商業同業公會理事長，即將於今年三月廿二日卸任交棒，六年任期內，高縣建築公會運作平穩，也成為全省建築公會之中，包括會員規模、運作成效與知名度，名列前茅的地方建築公會。也由於個人為建築科系出身，在投入建築業之前，已有多年服務於市政府都市計畫及建管單位的資歷，因此對於都市計畫、建築法規與政府人脈等方面，較具優勢，加上個人也曾擔任過高雄青商會會長、



扶輪社社長、建築經營協會會長等其他民間社團與職業團體的歷練，對公會運作也較為順暢。

建築公會是建築業與政府溝通最佳平台，建築業者與政府、公營機關接觸密切，從購地開發到房屋興建階段，需經過開發整地、申請建照、施工、驗收與公共設施開發、都市計畫與建管法令釋疑、水電管道設置等眾多手續或關卡，都與市政府息息相關，透過建築公會與政府相關單位接觸與爭取權益，更有利於建築業永續經營，進一步推動經濟穩定成長。

但幾年來大高雄建築發展也因大環境變遷及政府法令的訂定有所變化：

其一為：自從二年前高雄縣市合併後，雖對整體大高雄之發展是正面，但縣與院轄

市所遵循的建築相關法令有所不同，原高雄縣適用台灣省建築及都市計畫法令、縣自治法規與原高雄市所用法規有些不同，以往原高雄市一些建築業有利的規定，原高雄縣地區不能適用，需透過修法程序，在這兩年多磨合與修法期，公會也努力爭取與溝通，市府相關單位也積極配合辦理，目前絕大部分也修法完成。

其二為：奢侈稅在二年前開始施行後，雖然政府考量遏止北部炒房動作，採取這種嚴厲措施，但一向平穩的中南部房市，卻多少受到連帶衝擊，經過近二年的實施，雖然北部有部份達到遏止作用，但在其他地區無辜受到影響，而且整個奢侈稅也未達到預期徵收目標，奢侈稅是有再檢討廢止或分區實行的必要。

其三為：實價登錄問題，讓房價資訊透明化，長期對房市發展應為正面，但當時卻不乏因選舉考量因素，實施時程與配套措施多有爭議，也讓房市短期交易情況受到波動影響，拉長房屋銷售成交期與降低成交量體，但近期內應可逐漸回復為價穩量增的向上局勢。

其四為：政府打房政策，造成銀行業者針對建築業緊縮融資問題，除了北部大型建商受到影響，中南部許多中小型建築業者，更遭逢銀行限縮土地及建築融資，甚至降低房貸貸款成數，增加購屋者負擔，影響購屋意願，這會嚴重影響建築業的發展空間，連帶影響其他與建築相關行業，政府應審慎正視這個問題。

其五為：政府推動五都合併升格，在公部門已完成，但在私部門的各職業團體合併否之相關配套措施卻不完備，尤其各縣市工商業團體組織，因政府單位合併改制名稱問題，出現諸多困擾，各職業團體之公會，包括高雄、台南、台中都出現有的合併，有的縣市並存未合併問題，中央政府應正視這個問題，要有所規範，不應放任不管，任其發展造成亂象。

另外，對於高雄縣市建築公會是否合併？本會會員公司有6~7成同時具有高雄市建築公會會員資格，理應兩會合併為長遠之計，甚至時勢所趨，但公會不少理監事與會員公司認為，二會貿然合併，僅會讓高雄縣建築公會被消滅的感覺，這將二十多年來高雄縣建築業前輩努力打拼成果蕩然無存，因此由上次會員大會授權理監事會議決議：目前暫時維持現狀，個人也遵守及接受理監事會議的決議。即使卸任後，也會持續對公會運作與建築業發展貢獻心力，期待日後高雄二建築公會能夠繼續合作，也許爾後在萬事具備良好氛圍下合併為一會，更帶動台中、台南建築公會的合併。

最後，個人再次感謝全體會員公司及理監事、會務執行人員，在這六年中對本會及個人的支持與協助，使得會務能順利圓滿達成，感謝各位。





高雄市長賀詞

打造百年繁榮 共譜宜居都會

兼賀高雄縣建築開發商業同業公會成立24週年慶

建築開發是內需產業之龍頭，高雄縣建築開發商業同業公會自78年成立至今屆滿24週年，一直支持市政建設的推動。在縣市合併後，市府以「福利平等、建設同步」、「進步高雄、宜居高雄、幸福高雄」為出發，並以「生態、經濟、宜居、創意、國際」作為大高雄發展的五項重要施政方向，整合區域優勢與特色，致力於大高雄各項建設，為企業創造良好的投資環境，引進更多企業活水，替高雄百年繁榮立下基石，打造成兼顧經濟發展與生態永續的創意宜居都會。

陽光與海洋是高雄得天獨厚的優勢，陽光為高雄帶來綠色經濟，海洋則孕育高雄成為遊艇、文化、觀光與漁業的海洋大城。在市府團隊的努力下，制定「綠建築自治條例」、「建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」等多項重要政策工具，促進綠化、發展綠能，鼓勵市民設置再生能源設施。經由實質獎勵、法令增修訂等方式，推動公私有建築物設置立體綠化，來強化高雄城市生態與防災減碳的能量；同時打造高雄成為獨步全台的綠能城市，市府與市民合力建構太陽光電，發揮高雄每年2,100~2,300小時日照充足的優勢。另外，縣市合併後大高雄區域治理範圍達2,946平方公里，海平面垂直高

差3,500公尺以上，具有多元族群、多種地景，以及多樣風貌的城鄉文化，基於彰顯且提升南方建築的內涵與品質，市府也積極推動高雄厝運動，期許十至二十年後，全面改善高雄整體市容景觀。

在面對產業結構變遷與全球城市競爭的雙重挑戰下，一項以高雄港灣為中心的發展計畫正從產業、文化、觀光等不同面向，如火如荼的展開。市府積極形塑「亞洲新灣區」，以寬廣高雄港灣為基地，在高雄港11至21號碼頭及周邊啟動一系列的城市建設計畫，包括可舉辦國際級大型展覽及會議的「高雄世界貿易展覽會議中心」、以旅客服務為導向的「高雄港港埠旅運中心」、加上可演出多場音樂、文化節目的「海洋文化及流行音樂中心」、及以環保概念為核心的綠色建築新典範「市立圖書館總館」等四大建築。為紓解水岸周邊未來湧進的大量人潮，吸引產業聚集投資，同時在新灣區內引入輕軌系統，帶動鹽埕、鼓山地區發展。未來輕軌交通網完成後，可望提昇運輸品質，打造無障礙環境，提昇廠商駐地投資意願，大幅增強高雄的商業發展潛力和競爭力；結合大駁二藝文特區，吸引文創、音樂、遊艇、觀光等產業進駐，創造多元就業機會，再造高雄新風貌，使高雄更具國際競爭力。

此外，著眼於高雄的遊艇製造業產值佔全台的八成，全台九成外銷的遊艇皆由高雄港裝船出口，市府規畫於高雄港外港區的大林蒲南星計畫區成立全台灣第一個以「遊艇」為主題的「南星計畫遊艇產業園區」，遊艇產業在高雄將可擁有更寬廣的產業基地，預定於2015年完成，期能成為亞洲豪華遊艇製造中心。

放眼未來，建築永續、健康、減碳、防災及智慧化已為國際顯學，綠屋頂、太陽光電與立體綠化不僅可以節能減碳，更可以提供生態跳島，串聯高雄都市的生態網絡，創造出高雄在地獨特的生態廊道；進而結合高雄城市美學的基礎建設、開闢「亞洲新灣區」、港灣景觀再造、水岸輕軌等，提升觀光休閒遊憩的發展，使高雄市成為具備水與綠的國際永續城市。

高雄市政府自縣市合併後，積極推動整體都市建設與都會治理，除了與國際接軌的「亞洲新灣區」五項重大公共工程，還有鐵路地下化工程、濕地廊道、大面積公園綠地、全市自行車道系統與38行政區的各項建設，就是要讓合併後的大高雄躍升成為國際一線「宜居城市」城市。將高雄形塑為幸福的「宜居城市」是高雄市發展的重要願景，

經由生態環境的管理及永續發展的營造，找回人與自然間的平衡，更是首要目標。市府在全球公認有「綠色奧斯卡」之稱的國際宜居城市獎連續兩年蟬聯奪金，繼2011年以「世運主場館」、「翠華路自行車道專用橋」、「中都濕地」與「後勁溪整治暨益群景觀橋」得到二金、一銀、一銅，2012年再以「小林村紀念公園」、「大東文化藝術中心」、「右昌森林公園」、「美濃區」及「鹽埕區」在全球80多個城市及150多個專案中脫穎而出，榮獲一金、一銀、三銅，讓高雄揚名國際。這些榮耀的養分，使得高雄能以穩健的步伐，邁向安心宜居的永續城市。

今(2013)年高雄市要舉辦亞太城市高峰論壇（APCS），會議主題是「城市經濟新創能—城市挑戰，城市行動」，將與上百個國際城市交流多元前瞻的創新城市經營理念。在此，勉勵也期許市府與建築業者們攜手打拼，一同為高雄的市民朋友創造福祉，帶動更多企業投資，讓我們的生活環境更好，建築也蓋得越好、越健康、越有高雄特色，共同提升大高雄城市發展，建設大高雄百年繁榮，共譜永續宜居。

高雄市市長 陳菊 102年3月謹識





營建署長賀詞

以全球化觀點與 格局訂定住宅政策



追求更優質、安適的居住環境，是政府與民間產業的一貫目標。不動產市場為國家整體經濟發展中的重要一環，具有產業關聯性與市場火車頭動能，帶動建築相關產業的投入，有效提升民眾的居住生活環境品質。而建築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，擔任會員與政府溝通的平台，與其他縣市公會動密切，提供各地建築相關資訊，推動之「業必歸會」政策，更使得貴會會員數大幅增長。貴會之網站有效扮演會員間的溝通橋樑，及政府法令及政策宣導的管道，更是普獲好評。

鑑於不動產市場型態具有多樣性與區隔性之特質，需作整體之考量，政府為健全房屋市場，穩定社會經濟，安定民心，滿足中低所得及受薪階級之基本居住需求，確保房屋市場機能正常運作，調節住宅用地供給及維持社會公平正義，行政院於99年4月22日備查之「健全房屋市場方案」，提出六大課題21項處理原則及相關處理措施，本署除廢續辦理青安心成家方案及購置住宅貸款利息補貼、優惠出售（租）現有國宅予中低收入及社會弱勢戶外，並建立不動產資訊平台，整合「e-house不動產交易服務網」、「住宅統計資訊網」、「不動產價格e點通」及法拍屋市場資訊等相關住宅資訊並定期公布，並積極推動開發機場捷運A7站及板橋浮洲地興建合宜住宅；另為建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制，以整合成為極具有參考價值之不動產資訊系統，內政部業完成「不動產經紀業管理條例」修法，併同研訂推動經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利業務。

鑑於「都市更新」是十大重點服務業發展項目，也是未來都市發展建設之趨勢，具有提高產業價值、帶動周邊產業發展、增加就業機會、健全都市機能、改善生活環境品質及提升城市競爭力等效益。行政院於99年11月25日

通過「都市更新產業行動計畫」，期透過公部門與私部門長期持續地努力的合作推動都市更新。其中政府為主之都市更新計畫的推動與關聯性公共工程的投入，充分展現政府與各界合作共創建築環境新風貌，都市更新事業的運轉，帶動營建產業與相關產業再發展與成長，共同促進臺灣的經濟繁榮，共同打拚臺灣未來發展新願景。

在直轄市升格效應下，加上前揭青年安心成家方案及購置住宅貸款利息補貼廣續辦理，國內業者赴大陸地區從事不動產開發所依據之「赴大陸地區從事不動產投資業受理審查原則」，也因應兩岸之互動關係有所鬆綁，修正投資額度上限，並已由經濟部發布施行，對未來不動產市場均有相當正面效益。

未來，本署仍將本著創新負責的工作態度，以全球化觀點與格局訂定政策，並期建築開發公會及業界先進的支持與提供興革建言，欣逢 貴公會創會24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里，共同為這片土地建構優質的生活環境。

營建署署長 **葉世文** 102年3月謹識





高雄縣建築開發商業同業公會24週年慶 陳市長專題演講

打造亞洲新灣都會城— 大高雄行動與願景

高雄縣市合併後成為台灣面積最大、人口第二多的直轄市，高雄也邁入新發展時代，除了過去行政區域限制發展的隔閡消除外，合併後都會區域的完整性及發展實力的倍增，在擁有海空雙港及後線發展腹地條件下，產業發展動能提高，對在地的房地產業者的期待，振興城市產業，擴大市民所

得，增加住居需求，這些都是新的市府積極推動的事項，特別是中央推動奢侈稅、實價登錄、實價課稅等政策後，對房地產業界的確造成衝擊，以及國際與國內經濟情勢的影響，市府能體認如何協助及支撐產業的火車頭—房地產業者面對挑戰，更是市府團隊積極關注與推動議題。



南台灣一直以來面對的，是一個傾斜的結構。從過去到現在，中央政府極度重北輕南，財政在如此困窘的情勢下，市府仍秉持「建設優先」的原則，只要是攸關高雄未來發展、帶動城市經濟成長的重大建設項目，優先編列預算來支應。因此，我們今年度歲出中資本門的預算編列了213億，其中重大建設的預算，也維持在125億元，比起101年度，不減反增。

2300年前，阿基米德說「給我一個支點，我將舉起整個地球。」

2013年的大高雄，以一個夢想，一個計畫為支點，撐起高雄新未來。

高雄市正進行一場寧靜的革命，市府除對於環境美學投入諸多心力，更陸續推動全市公園、河岸、沿海、濕地（茄苳溼地、林園海洋溼地）等景觀的整頓改造，甚至賦予如月世界惡地形等自然資產新生命力，讓公共建設更容易親近，也大力提倡推動「高雄厝」運動及「太陽光電智慧建築」政策，提升建築的美學、廣度及深度。並且市府相當重視生態環保，平均每人享有綠地面積6.1平方公尺，高居全台之冠；配合高雄市濃厚的文創氣息，及豐富的人文資產，相信高市建築空間將更具發展性。我相信，每個城市都有其特色，南北發展不同，若以房價來論定城市的價值，無法形塑獨一無二的城市魅力。

為了營造高雄作為台灣門戶，開啟百年未來，以寬廣的港灣為基地，配合國家級百億建設，興建水岸輕軌，打造高雄與國際接軌的城市櫥窗「亞洲新灣區」，沿著愛河與高雄港交界的空間，給予大型會展、流行

音樂、數位、郵輪觀光等新興產業成長與發揮的舞台，這項計畫不僅是多項重要的公共建設，更像是一劑強心針，強而有力的帶動高雄格局改變。各項標竿建設如期如質在進行當中，涵蓋了工務局執行的：高雄世界貿易展覽會議中心、海洋文化及流行音樂中心、高雄市立圖書館總館、及港務局高雄港客運專區-港埠旅運中心等新時尚與活動地標，綿延3公里以上的新水岸改造，加上鄰近高雄港15至21號碼頭的第60期重劃區內新闢道路，打通成功一路、海邊路、新光園道圍成的臨港區塊交通，使三多商圈與各觀光碼頭緊密結合，讓「多功能經貿園區」將成為高雄最具發展潛力的重心。市府大型公共建設將有助於高雄躍升為亞洲國際級城市，也會吸引國外的投資與商務移民，這對於房地產業發展一定有正面的效益；台灣第一條輕軌大眾運輸，我們的高雄水岸輕軌，也預計在年底前動土，104年可望第一階段通車。屆時，每項新建設都會引發眾多後續效應，從吸引外資、新興產業進駐，以及後續可望推動的自由經濟貿易區，將為高雄市帶來更多的就業機會與經濟產值，在這個國家亟需希望的時刻，大家可以共同迎接我們所帶來的一座希望城市。

亞洲新灣區龐大的投資建設金額，以及後續帶動的觀光、會展、數位等周邊產業，成為未來高雄投資的主軸。鄰近高雄港22號碼頭的高雄世界貿易展覽會議中心預計在今年底完工啟用，將為高雄市正積極推動的亞洲新灣區建設計畫打響第一炮，同時呼應海洋文化暨流行音樂中心、高雄市立圖書館總館、港埠旅運大樓等重大城市建設進行，加上環狀輕軌計畫，水岸輕軌開發蓄勢待發，

而這一系列的城市轉型效應正逐漸發酵，感受最明顯的是房地產業及觀光等各個行業的投資效應，也加速了高雄市國際化發展的腳步。

據內政部指出，受惠於高雄各大重要建設工程逐步實現（衛武營國家兩廳院及市議會特區）加上產業成長，廠商願意進駐大高雄地區，就業機會持續增加，帶動房市熱度，顯見建商仍看好大高雄未來房市發展。長期以來高雄市的房地產價格受到抑制，因此在合理走揚調整的過程中，仍然抵擋不住市民為追求更好生活品質所掀起的換屋潮，另一方面整體環境佳，逐漸獲北部投資者青睞，南下找尋投資標的，在高雄購置第二屋、第三屋，才是高雄市不動產動能持續加溫的原因。

依市府統計，縣市合併後高市觀光產業越來越好，去(102)年來自各地的觀光人口已達500萬人，今年新春假期初一致初八佛陀紀念館即湧入243萬人次成為國人最歡迎的景點，市府刻正推動觀光景點開發與申辦國家風景區等計畫，亦鼓勵相關觀光產業等投資高雄，未來市府將與產業界站在一起打

拼，創造更好的環境吸引更多遊客造訪，讓高雄越來越熱鬧，讓更多人發現高雄是一個宜居有發展的國際城市，讓更多人來高雄購屋定居及就業。

本市都市計畫法規針對容積移轉擴大適用的修正重點，除了大眾運輸場站周邊400公尺範圍內，可移入容積30%維持不變外，將原來600公尺容積移轉15%的規定擴大至800公尺，至於800公尺以外的都市土地，亦全部適用容積移轉10%。同時市府規劃旗山、岡山、小港、鳳山、高雄火車站及左營高鐵站六大轉運中心及台鐵捷運化車站亦全部比照大眾運輸場站適用。另新訂「都市計畫法高雄市施行細則」亦將免計容積等規定（小基地設置升降梯免計容積及建築面積、屋頂設置太陽光電設施免計容積及建築物高度等）鬆綁擴大適用至原縣轄區，以及放寬文教區增列文化創意產業、集會所、體育場所及運動服務業等健康休閒產業。

有關本市住宅政策部分，辦理「高雄市促進在地就業青年首次購屋優惠利率補貼方案」，為期使本市之產業發展能有充足之優質人力，吸引青年返鄉就業以促進本市之產業發展，並激勵本市房屋市場。並提供1200戶在本市就業無自有住宅之青年，購置住宅前五年最高500萬元0.5%之貸款利率補貼。

市府地政局針對原市縣交界、重大建設、重要交通節點及人口成長快速地區，





選定高雄榮總旁農業區（約15公頃）、大社區沿舊市區外圍環狀都市計畫土地（約97公頃）、大寮區大寮捷運主機廠西側農業區（約55公頃）及燕巢區燕巢大學城特定區計畫（約74公頃）等4處計畫辦理區段徵收，總開發面積約 241公頃，預計將可提供約136公頃之建築用地，及無償取得約105公頃公共設施用地，俾以改善違建工廠雜亂現況，加速地方開發穩定提供可開發建地，讓各位建商能永續開發提供優質的建築產品，促進大高雄市景觀改善、土地開發建設等目標及達到引導都市發展效益。

縣市合併後攸關建築業界之建築管理68項法令重新擬定也已整合制定完成，以簡政便民、縮短時程，提升行政效能為目標，減輕開發者時間成本負擔，以利業者順利推展業務，提升產品價格競爭力。而市府為打造大高雄為生態城市、綠能城市，發揮在地日照環境優勢，市府工務局今年以綠建築自治條例、屋頂設置太陽光電設施辦法、太陽光電推動小組設置要點、光電智慧建築認證標章等四項全國首創光電建築法令，加上補助

辦法及創設光電媒合平台機制，衝上全國光電設施備案數全國第一，及光電申請成長速度最快的都市，且全市38個行政區全部適用屋頂設置4.5公尺太陽光電設施可不計入容積等利多，中北部光電廠商紛紛南下高雄尋求商機；根據能源局統計去(101)年全國22縣市太陽光電同意核准案件數最新資料，高雄市申請同意數，合計有280件，是全國申請案件數第一高縣市，佔全國申請數19.8%，設置量15335峰瓦（KWp），佔全國總裝置容量14.5%，相當15座世運主場館設置量。對透天型建築物，市民實際生活所需的頂樓遮蓬遮陰與防水，可以合法設置與到位，避免新違建產生逐漸改變現有屋頂景觀亂象，更可以因為附加太陽光電的發電功能成為住戶生財工具，而且又能減碳有助於環保，這是市府貼近市民生活結合環保趨勢的創新作為。

另外，「高雄厝」運動是一種社會參與持續發酵的環境文化工程，同步推動有形的硬體建設與深耕無形的建築文化，高雄厝計畫同步與產業界合作推動實體的高雄厝街

屋綠建築興建，去(101)年底在大寮舉辦高雄厝一號動土，預計今(102)年底完工。因此，市府研擬全國首創之法令：「高雄市高雄厝建築認證標章申領辦法」並預計在三月底公告實施，搭配補助辦法及媒合機制，經由高雄厝建築標章評估指標系統，建築物若符合高雄厝三大核心理念及依評估指標評分超過60分以上，即可以取得「高雄厝」建築認證。

目前新建大樓，各位建商多會將屋頂設置空中花園，來創造景觀住宅賣點。市府基於要將工業城市的印象與環境轉型，目前也刻正大力推動立體綠化，在屋頂創造綠化生態及建置雨水儲留的功能，因為氣候變遷所帶來的都市災害及熱島效應問題，在新的都市發展與總體治水政策下，都市裡每一塊土地，都是需要兼負起綠化環保、防災與減災的責任。因此，市府參考德國、日本等先進國家的作為，在城市綠化工作上，邀請民間業者共同來參與私人基地的立體綠化，未來我們也持續爭取中央補助或市府預算編列，對太陽光電、興建高雄厝及立體綠化給予獎補助，這對我們房地產建物的加值與未來性是會更具有競爭力及意涵。

今年高雄市將在9月 9~11日於高雄巨蛋舉辦亞太城市高峰論壇APCS，會議主題為「城市經濟新動能—城市的挑戰，城市行動」，將與上百個國際城市交流多元前瞻的創新城市經營理念，高雄也將分享過去10年間從港口工業城市轉型為「生態永續與創意都會」城市的「高雄經驗」。另外，以高雄為起點，往南與香港、往北與上海、往西與廈門，連接成經濟價值提升的郵輪經濟



圈，市府與台灣港務公司共同規劃引資，與廈門港務控股有限公司簽訂合作意向書，規劃高雄港第1~10號及16~22號碼頭為郵輪經貿特區，藉由產業網絡引進其他國際郵輪業者，行駛高雄與東南亞地區，共同創造高雄成為國際觀光旅遊港灣城市；更進一步促成高雄與廈門，兩岸雙港同時推動郵輪經濟產業，一同向國際招商。搭配國際世貿會展中心即期完工，明年舉辦台灣首度的國際遊艇展。新灣區透過市府投入公共建設的投資，擴大吸引國際外商的進駐，將使高雄躍升為一流的國際級城市。

我們努力開啟亞洲新灣區的建設願景，我們創造便捷迅速的大眾運輸，我們持續營造美麗宜居的城市景觀，都是要為市民、為高雄，創造出可以延續百年的繁榮。透過轉型為以觀光、綠能及創意產業為主軸的城市，透過一連串具遠見的軟性政策與硬體建設，活絡產業朝氣，培植人才與產業能量，創造豐富的就業機會，希冀為城市經濟力永續注入新活水，期待我們能夠為這樣的願景併肩作戰，一起帶動高雄的永續發展。

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

 **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

賀

高雄縣建築開發商業同業公會101年度 「會員公司從業人員子女獎學金」得獎優秀學子

研究所



姓名／黃玟瑄
學業／88.84 操行／85
就讀學校科系／
國立高雄應用大學
企管系研究所2年級
家長姓名／黃文弘
服務公司／僑晉建設



姓名／林育生
學業／86.85 操行／85
就讀學校科系／
國立高雄應用科技大學
應用工程科學系1年級
家長姓名／林詠盛
服務公司／居興建設



姓名／顏嘉騰
學業／87.65 操行／85
就讀學校科系／
國立高雄應用科技大學
電機工程系1年級
家長姓名／顏邱淑鳳
服務公司／大專建設



姓名／陳冠婷
學業／90.5 操行／85
就讀學校科系／
國立高雄第一科技大學
金融系2年級
家長姓名／陳景田
服務公司／超美建設



姓名／曾榮馨
學業／85.1 操行／88
就讀學校科系／
長庚大學
生物醫學研究所2年級
家長姓名／曾鐘永
服務公司／駿永建設



姓名／曾詠織
學業／89 操行／90
就讀學校科系／
國立台中教育大學
教育學系1年級
家長姓名／曾中城
服務公司／台糖公司



姓名／黃伶雅
學業／89.49
就讀學校科系／
台南大學
應用數學系2年級
家長姓名／黃白嘉
服務公司／太子建設



姓名／陳岳群
學業／95 操行／91.5
就讀學校科系／
樹德科技大學
資訊工程系1年級
家長姓名／陳連文
服務公司／泛喬公司



姓名／黃翊婷
學業／84.5 操行／85
就讀學校科系／
國立中興大學
應用經濟系4年級
家長姓名／黃文弘
服務公司／僑晉建設



姓名／丁妍伶
學業／82.7 操行／85
就讀學校科系／
國立清華大學
人社院4年級
家長姓名／丁友鴻
服務公司／甲六園建設



姓名／吳宜樺
學業／91.75 操行／87
就讀學校科系／
高雄醫學大學
醫藥暨應用化學系4年級
家長姓名／吳安祿
服務公司／華雄建設



姓名／洪子傑
學業／81.81 操行／89.5
就讀學校科系／
台灣首府大學
餐旅管理系1年級
家長姓名／王淑梅
服務公司／華雄建設



姓名／陳莉麗
學業／81.35 操行／甲
就讀學校科系／
世新大學
傳播管理系4年級
家長姓名／陳天保
服務公司／崑庭建設



姓名／陳淑華
學業／80.05 操行／85
就讀學校科系／
國立政治大學
會計學系1年級
家長姓名／陳水全
服務公司／太子建設



姓名／錢韋婷
學業／82.05 操行／86
就讀學校科系／
高雄醫學大學
職能治療系2年級
家長姓名／錢文哲
服務公司／華洲建設



姓名／劉曉瑾
學業／80.25 操行／86.5
就讀學校科系／
國立成功大學
生命科學系1年級
家長姓名／劉景亮
服務公司／瑾達建設

 <p>姓名／許哲惟 學業／87.93 操行／88.75 就讀學校科系／ 中國醫藥大學 牙醫系3年級 家長姓名／許育誠 服務公司／誠遠建設</p>	 <p>姓名／陳韻卉 學業／85.85 操行／87.65 就讀學校科系／ 文藻外語學院 英文系1年級 家長姓名／陳榮雲 服務公司／東峰公司</p>
 <p>姓名／張伯瑜 學業／94.05 操行／A 就讀學校科系／ 國立台灣大學 會計學系1年級 家長姓名／賴怡瑄 服務公司／隆大公司</p>	 <p>姓名／李玲媽 學業／86.5 操行／87 就讀學校科系／ 國立台灣大學 政治系2年級 家長姓名／李鐵墻 服務公司／隆大公司</p>
 <p>姓名／林倍如 學業／90 操行／89.5 就讀學校科系／ 國立屏東教育大學 應用數學系4年級 家長姓名／林清江 服務公司／昇鑫建設</p>	 <p>姓名／陳玉琳 學業／85.4 操行／84.5 就讀學校科系／ 逢甲大學 會計系4年級 家長姓名／陳加丁 服務公司／昇旺建設</p>
 <p>姓名／張玉萱 學業／88.88 操行／88 就讀學校科系／ 正修科技大學 國貿科5年級 家長姓名／張鴻裕 服務公司／昇鑫建設</p>	 <p>姓名／蘇哲立 學業／84.25 操行／86 就讀學校科系／ 國立成功大學 環境工程學系1年級 家長姓名／蘇獻龍 服務公司／昇旺建設</p>
 <p>姓名／呂文 學業／82.49 操行／90 就讀學校科系／ 國立台中教育大學 區域與社會發展系2年級 家長姓名／呂國松 服務公司／高永建設</p>	 <p>姓名／李佳容 學業／86.89 操行／89 就讀學校科系／ 中原大學 土木工程學系1年級 家長姓名／李承修 服務公司／高圓建設</p>



姓名／林映華
學業／86.38 操行／84.35
就讀學校科系／
國立雲林科技大學
企管系4年級
家長姓名／尤素昭
服務公司／光順建設



姓名／陳映璇
學業／83.12 操行／88.5
就讀學校科系／
大葉大學
英美語文學系2年級
家長姓名／陳世勳
服務公司／光順建設



姓名／蔡宜庭
學業／84.25 操行／82.5
就讀學校科系／
義守大學
觀光系3年級
家長姓名／蔡國祥
服務公司／鼎立興營造



姓名／李采軒
學業／84.4 操行／87
就讀學校科系／
國立彰化師範大學
英語系1年級
家長姓名／黃莉惠
服務公司／廣潤建設



姓名／王詠翔
學業／90.65 操行／86.5
就讀學校科系／
國立成功大學
航太系2年級
家長姓名／王茂盛
服務公司／昌威建築



姓名／葉柔含
學業／84.4 操行／88
就讀學校科系／
國立成功大學
化工系2年級
家長姓名／葉啟裕
服務公司／昱映建設



姓名／洪韻婷
學業／82.65 操行／甲
就讀學校科系／
國立台灣師範大學
應用華語文學系1年級
家長姓名／洪盟哲
服務公司／上福建設



姓名／許華玲
學業／85.6 操行／88
就讀學校科系／
南華大學
幼兒教育系2年級
家長姓名／許仁育
服務公司／春木建設



姓名／潘育君
學業／88.35 操行／85
就讀學校科系／
國立台北大學
經濟系2年級
家長姓名／潘邦修
服務公司／合心建設



姓名／鍾郁鈞
學業／85.08 操行／85
就讀學校科系／
高雄第一科技大學
財務管理系3年級
家長姓名／鍾武隆
服務公司／台糖公司

 <p>姓名／陳星宏 學業／85.67 操行／89.5 就讀學校科系／ 國立勤益科技大學 企管系3年級 家長姓名／陳寶進 服務公司／成宇建設</p>	 <p>姓名／李芳毅 學業／82.7 操行／88.5 就讀學校科系／ 高雄醫學大學 呼吸治療學系2年級 家長姓名／李富盛 服務公司／大和建設</p>
 <p>姓名／陳宜萱 學業／85.65 操行／83.5 就讀學校科系／ 國立高雄大學 傳統工藝與創意設計學系3年級 家長姓名／陳俊弘 服務公司／弘輝建設</p>	 <p>姓名／楊雅茹 學業／87.24 操行／86 就讀學校科系／ 國立台北教育大學 心理與諮商系3年級 家長姓名／蔡素卿 服務公司／安庭建設</p>
 <p>姓名／胡佳瑩 學業／81.19 操行／91.5 就讀學校科系／ 台南應用科技大學 室內設計系1年級 家長姓名／胡百兆 服務公司／采益建設</p>	 <p>姓名／施宇鴻 學業／81.01 操行／83.03 就讀學校科系／ 國立金門大學 土木系4年級 家長姓名／柯美麗 服務公司／宏禹建設</p>
 <p>姓名／王姿淳 學業／83.4 操行／85 就讀學校科系／ 東海大學 日文系4年級 家長姓名／吳素貞 服務公司／巨展建設</p>	 <p>姓名／謝宜蓁 學業／84.78 操行／85 就讀學校科系／ 嶺東科技大學 流行設計系1年級 家長姓名／陳郁芬 服務公司／超美建設</p>
 <p>姓名／顏鈺容 學業／84.8 操行／86.75 就讀學校科系／ 實踐大學高雄校區 休閒產業管理系1年級 家長姓名／顏邱淑鳳 服務公司／大專建設</p>	 <p>高中組</p>



姓名／黃國哲
操行／82.5
就讀學校科系／
高雄市立瑞祥高中3年級
家長姓名／黃文雄
服務公司／奎隆建設



姓名／謝佩潔
操行／90.25
就讀學校科系／
高雄市樹德家商
綜合高中3年級
家長姓名／謝明錡
服務公司／奎隆建設



姓名／黃貞禎
操行／81.55
就讀學校科系／
高雄女子中學3年級
家長姓名／林湘琴
服務公司／歐美建設



姓名／戴忠義
操行／80.93
就讀學校科系／
高雄中學2年級
家長姓名／戴育仁
服務公司／大義建設



姓名／潘家慶
操行／80.32
就讀學校科系／
高雄中學2年級
家長姓名／潘邦修
服務公司／合心建設



姓名／劉達蔚
操行／82.11
就讀學校科系／
高雄中學1年級
家長姓名／劉景亮
服務公司／瑾達建設



姓名／陳建倫
操行／82.69
就讀學校科系／
高雄中學1年級
家長姓名／陳文和
服務公司／恆上建設



姓名／郭乃瑜
操行／89.4
就讀學校科系／
高雄女子中學1年級
家長姓名／郭騰鴻
服務公司／容誠開發



姓名／許婷婷
操行／81.2
就讀學校科系／
高雄女子中學3年級
家長姓名／謝素華
服務公司／春木建設



姓名／陳怡帆
操行／80.4
就讀學校科系／
高雄市立瑞祥高中1年級
家長姓名／陳輝燕
服務公司／高永建設

 <p>姓名／康鈺婕 操行／85.45 就讀學校科系／ 高雄女子中學2年級 家長姓名／蔡金菊 服務公司／國城建設</p>	 <p>姓名／陳禹芊 操行／88.05 就讀學校科系／ 高雄高級商業職業學校 國貿科1年級 家長姓名／葉淑文 服務公司／國城建設</p>
 <p>姓名／梁晉祥 操行／87 就讀學校科系／ 國立鳳新高中1年級 家長姓名／莊家蘭 服務公司／榮騰建設</p>	 <p>姓名／洪千琇 操行／82.5 就讀學校科系／ 國立鳳新高中1年級 家長姓名／洪榮錦 服務公司／多城建設</p>
 <p>姓名／洪健焱 操行／84.47 就讀學校科系／ 高雄高級工業職業學校 電子科3年級 家長姓名／洪榮錦 服務公司／多城建設</p>	 <p>姓名／盧欣晨 操行／88.6 就讀學校科系／ 文藻外語學院 西班牙文系2年級 家長姓名／盧國周 服務公司／家昌建設</p>
 <p>姓名／王宜文 操行／89.25 就讀學校科系／ 文藻外語學院 西班牙文系2年級 家長姓名／蔡淑娟 服務公司／東馳建設</p>	 <p>姓名／李宜庭 操行／83.65 就讀學校科系／ 文藻外語學院 英國語文科1年級 家長姓名／李俊德 服務公司／甲六園建設</p>
 <p>姓名／鄭賀妮 操行／83.2 就讀學校科系／ 育英醫護管理專科學校 化妝品應用管理科3年級 家長姓名／鄭建標 服務公司／聯記開發</p>	 <p>姓名／王佳薇 操行／81.5 就讀學校科系／ 高雄市立左營高中3年級 家長姓名／蘇郁喬 服務公司／多億建設</p>



姓名／顏若琳
操行／81.15
就讀學校科系／
高雄市立鼓山高中2年級
家長姓名／顏經綸
服務公司／崑郡建設



姓名／高瑤洵
操行／80.35
就讀學校科系／
高雄市立新莊高中3年級
家長姓名／簡淑蓮
服務公司／慶旺建設



姓名／陳奎含
操行／82.91
就讀學校科系／
高雄明誠高中3年級
家長姓名／洪綺英
服務公司／日大建設



姓名／呂家萱
操行／81.31
就讀學校科系／
高雄明誠高中3年級
家長姓名／陳淑貞
服務公司／得邑建設



姓名／張裕和
操行／85.32
就讀學校科系／
高雄立志高級中學
綜合高中1年級
家長姓名／張世昌
服務公司／漢神建設



姓名／周映均
操行／84.25
就讀學校科系／
高雄三民家商職業學校
觀光事業科2年級
家長姓名／蔡幸庭
服務公司／大和建築



姓名／張智皓
操行／92.1
就讀學校科系／
高雄海青工商學校
土木系3年級
家長姓名／張永雲
服務公司／祥憶建設



姓名／陳婷吟
操行／90.79
就讀學校科系／
中山高級工商職業學校
綜合高中3年級
家長姓名／陳榮洲
服務公司／東峰公司



姓名／張溥芸
操行／90.2
就讀學校科系／
基隆市二信高級中學
商業經營科2年級
家長姓名／林家岑
服務公司／震昌建設



姓名／徐梓洋
操行／90.58
就讀學校科系／
高雄高級工業職業學校
電子科3年級
家長姓名／黃月英
服務公司／東莞建設

春耕夏耘 豐收成果

新年伊始，不僅又是個許下希望的時刻，同時也是檢討聲音四起之時，誠如史學家所稱「歷史的功能就是要吸取過往的經驗，避免再重蹈覆轍」。換言之，立即所謂的「鑑往知來」。民國101年，本會在劉理事長英明領導下，春耕夏耘，鎮日為服務會員，不敢稍有懈怠，雖然不敢說成果滿囊，但最起碼的令人足堪欣慰。

壹、擴大會員組織發展，團結同業力量

民國101年在那過去的三百多天日子裡，亂象紛起，學子嗆師長、子弟弑尊親、勞資對立、政客對打、媒體互轟、打房地產、打軍公教，台島南北瀰漫暴戾之氣。

復加，從奢侈稅、央行豪宅銀貸緊縮，到實價登錄及交易價格資料揭露，一系列先後衝擊房市的政策因素，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100年底原有會員公司329家，會員代表547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東琳、堅景銓、宇根、富基……等66家建設公司、會員代表95人，但年度內亦有龍天、藝寶、聯茂……等63家、會員代表86人，前來入請入會。截至01年12月31日，本會現有會員公司326家、會員代表538人。

貳、強化管理、監事會功能，積極推動會務發展

- 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，臨時常務理監事會議1次，共計討論通過重要議案55案次，臨時動議3案次，決議案執行情形均在各次理監事會議中提出檢討報告，藉以追蹤執行成效。由於全體理監事熱心參與，每次會議出席率均高達80%以上，充分發揮理監事會之功能。
- 二、本會為強化分工研究功能，理事會下設「評議」、「建築法規」、「營建技術」、「房屋市場研發」、「財稅」、「糾紛處理」、「公益事業暨公關」、「會刊編輯」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。

定期召開會員大會、理監事會，強化服務功能。



參、為確維會員權益，採取具體行動

- 一、101.1.30以高縣建開商字第101015號函建議內政部營建署：有關防火捲門認可通知書限制規定乙案，敬請釋示，以資本業有所遵循。
- 二、本會於101.4.16及101.4.23，分別以高縣建開商字第101063、101068號函，建議高雄市政府：「為因應社會高齡化之居住需求及社會福利政策擴大延伸，敬請鈞府儘速訂定全面鼓勵小基地及5層樓以下新建建築物裝設電梯之規定，俾免有一市兩制之情事」，及「請考量縣市一體適用之原則，兼為彌補原高雄縣延宕訂定容積移轉之遺憾，儘速公告原高雄縣範圍內，得適用『高雄市政府審查容積移轉之申請審查案件許可要點』第六點規定之『接受基地』之範圍」。
- 三、101年7月2日本會以高縣建開商字第101109號建議台灣省建築開發公會聯合會：內政部101.6.13內授中辦地字第1016035597號函釋關於預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制之「同業連帶擔保」之同業認定乙案，針對營造廠增加「H701010住宅及大樓開發租售業」營業項目，規定該公司應於增加該營業項目滿3年，始符合丙級之「同業連帶擔保」之要件，明顯有擴大解釋之嫌，請轉陳內政部酌予放寬。
- 四、本會於101年7月16日以高縣建開商字第101122號函，針對「畸零地讓售」乙項提出四點建議，建請全國聯合會轉陳陳財政部國有財產局卓處：



為都市計畫法台灣省施細則修訂案面見內政部長為本業請命。



出席研訂都市計畫容積獎勵上限會議，確維會員權益。

單位別	高雄縣建築開發商業同業公會	
意見分類	非公用財產	畸零地讓售
意見或問題描述	一、辦理畸零地、裏地之承購案件期程冗長，而且部分應備證件無法由地方政府核發，導致民眾無法申請承購。 二、證件齊全者申請承購畸零地，動輒延宕數月未獲處理，更有等待經年者；另者，民眾無法得知申請准駁、作業程序不透明、估價不透明，致使申請民眾疑惑或抱怨。 三、關於逾期末辦繼承土地標售案，民眾完成繳款程序後，國產局核發「產權移轉證明」之作業時程多達一個月之久，影響得標民眾權益至鉅。	
建議	一、應備證件無法由地方政府核發者，建議以機關公文知會方式，取代應備證件。 二、建請訂定處理期限，增加人力加速作業，並使准駁作業程序透明、估價內容及方式透明化；建議比照建管機關，申請人得於網路查詢進度及問題點，書件補正亦請儘速一次通知。 三、建請於兩週內核發「產權移轉證明」，提昇行政效率並且提高民眾投標意願。 四、就經久未辦繼承土地，建議協調相關單位訂定處理辦法。	

肆、強烈反對「高雄市容積移轉之審查許可條件修正案」

高雄市政府於101年8月16日都市計畫委員會第20次會議審議修正通過「高雄市容積移轉審查許可條件修正案」，本會得知該修正內容後除口頭向高雄市政府都發局反應該條文內容不合理及窒礙難行之處外並擬定一份說帖及條文修正意見，並於101.11.29以高縣建投商字第101249號函行文高雄市政府提出建議，內容如次：

說明：

一、經本會審視「高雄市容積移轉許可要點」修正條文草案第七條恐有下列3點違法之虞：

(1)按系爭許可要點草案第七條第二款規定容積移轉並達其上限之一半後，方得適用其他容積獎勵措施，此舉無異於對現既有建案之持有人於其財產配置規畫上造成限制，自應有法律保留原則之適用；若非經法律所授權之法規命令而逕予以限制，當與憲法第15條、同法第23條等相關規定有違。

(2)高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點草案，顯有逾越母法授權之情：

依本草案第一點之規定：「本要點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之。」觀之，本草案之母法為都市計畫容積移轉第四條第一項，而依其母法第四條第一項規定：「直轄市、縣（市）主管機關未辦理容積移轉，得…訂定審查許可條件…」，各直轄市、縣（市）主管機關訂定審查許可條件，並未就開放空間獎勵容積移轉間訂立先後審查要件關係予以授權規範。

再遍觀全實施辦法亦未見容積移轉與開放空間獎勵間訂有先後適用條件。則容積移轉許可要點草案第七條第二款規定所稱「應優先適用容積移轉並達容積移轉上限之一半」云云，顯對各容積移轉申請案件增加母法所無之限制」。當有逾越母法授權之情。

(3)本要點之訂定與行政程序法規定不符：

查容積移轉許可要點僅為供行政機關案件審查之裁量性作業規範，按行政程序法之規定，其性質當屬行政規則，核與規範人民權利義務法規命令概念無涉。惟今容積移轉許可要點草案第七條第二款竟令各申請案件應優先適用容積移轉，顯已構成各案件申請人權利之限制，已非單純裁量性作業規範性質，自當與行政程序法規定相悖。

二、本市在財政上已到非常時期，本會亦知中央政府對待大高雄地區的財政較為嚴苛，使得大高雄地區各項發展均較為遲滯，公共設施保留地以代金比例繳交，本會非常認同市長所示，然今高雄市各相關公共設施保留地多已遭各財團所收購，相關補償亦應本於「合法、合情、合理」之原則，斷無犧牲任何一方之理，圖利各特定財閥，犧牲全體公眾利益，本會非常支持市府政策。並願配合以移入容積1/4以上折繳代金方式移入容積甚至全額，共體時艱再造多贏。為求更周詳，本會於101.11.29高縣建開商字第101249號函將「高雄市容積移轉許可要件之修正意見對照表」建議高雄市政府卓採。

高雄市政府接獲本會陳情說帖及建議案後，旋於101年12月17日提高雄市都市計畫委員會第24次會議再審，並邀請本會列席說明。該日由本會劉理事長親自與會並予以說明，該會業已作成四點決議：

- (1)有關本案業經審議通過再提會討論，經法制局表示：「經市都委會審議已通過之議案，倘有窒礙難行之處，以「審議案」再提會仍符合規定」。
- (2)建築開發商業同業公會所提「容積移轉並達其上限之一半後，方得適用其他容積獎勵措施」涉及法令疑義乙節，請法制局補附書面意見供參。
- (3)本案請提案單位再予檢討後提會續審。
- (4)前經市都市計畫委員會審議通過再提會續審之作業程序應予法制化，俾期嚴謹及可資依循。

特提會報告並追蹤後續發展。

伍、有效阻止營建署擬修法將透天住宅地面層全面設置無障礙通路

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」。前開修正規定設對中南部透天型態建築案件（不論販厝或民宅）影響甚鉅。

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



101.7.26赴立法院反對透天厝地面層，全面設置無障礙通路。

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、建管組謝組長等作双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，省聯合會楊理事長率各地方公會總幹事黃震旭、葉瑾綸、賴孟祺、謝泳棠、許治中、廖順松、黃榮昌等出席應戰並提出反對意見：

- 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魘，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。

歷經2個半小時攻防，獲得結論雖不滿意但尚勉予接受。

當日結論如次：

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」。

陸、舉辦「日本黑部立山、頂級百選溫泉」6天5夜國外自強活動

- 一、本會第8屆第9次理監事聯席會原決議於今年5月間舉辦國外自強活動，組團前往中國大陸雲南省昆明市、九鄉、石林、麗江、香格里拉等地區旅遊兼作房地產考察，經簽奉理事



101年5月15-20日舉辦6天5夜國外自強活動。

長核示，一來8天7夜時間上可能久了點，二來香格里拉及玉龍雪山均在海拔3~4千公尺以上，如果有團員發生高山症等不適應情況的話，恐影響大家的遊興，經過評議委員會同意，改為「日本黑部立山自然奇觀、頂級百選溫泉」6日遊。

第一天（5月15日）上午6時30分，團長劉理事長及所有團員共25人，準時到達小港國際機場中華航空櫃台集合報到，8時正搭乘中華航空CI166班機，約中午12時許抵達大阪關西國際機場，通關後馬上享受國際知名日本拉麵，隨即驅車前往日本第3大城市京都，參觀安藤忠雄的陶板名畫之庭，然後進駐位於日本第一大淡水湖琵琶湖畔的大和皇家溫泉系列之長濱ROYAL，開始享受國際知名的日本溫泉。

第2天（5月16日）早餐後前往長濱豐公園漫步，然後展開第2天參觀行程「越前竹人形之里」、「松尾芭蕉鶴仙溪的蟋蟀橋」、「湯國之森傳統工藝村」，夜宿超過300年歷史的雄山閣HOTEL，日本的服務業沒話講，雄山閣老闆不僅親自迎賓，晚餐享用懷石料理時更一一敬酒。

第3天（5月17日）滿懷希望的一天，一早用餐時大家顯得格外興奮，因為今晚要進駐加賀



屋，體驗日本皇宮的尊榮，今天我們參觀了日本三大名園之一的金澤兼六園，也品嚐了懷華樓的日本茶道，下午還暢遊列為聯合國世界文化遺產的白川鄉合掌村，約下午6時30分抵達位於能登半島的加賀屋HOTEL，一下車老闆娘領著所有服務生，列隊觀迎大家，這麼高檔的飯店、這麼頂級懷石料理以及溫泉設備，大伙兒一點也不錯過，盡情享受。

第4天（5月18日）天公不作美，竟然下起雪來，特別說明不是飄雪，約11時許。抵達電纜車入口處，竟然停滿大型遊覽車，原以為旅客怎麼這麼多，待導遊小姐前往購票時才知道，原來是大雪所以封山，大家一聽真是掃興到極點，還好劉團長英明，都已經11時30分，乾脆先吃拉麵，再等候佳音，兩小時之後竟然復駛，唯一美中不足的，大家慕名而來的「雪壁」還是不能上去，黑部立山自然景觀的確傲人，黑部水霸建構之宏偉，更令人瞠目結舌，雖然沒登上「雪壁」還是不虛此行。夜宿奧飛驒溫泉山的飯店，享受日本唯一獲得許可的野溪溫泉。

第5天（5月19日）「塞翁失馬，焉之非福」，雖然上不了「雪壁」，但一到了「大正池」以及「上高地」來過的人都說就屬這一次最漂亮，包括趕往東京途中，竟然能夠完全欣賞到「富士山」全景，下午3時許抵達東京時尚鬧區一表參道，劉團長應大家要求，給了3小時讓大家好好大血拼，用過晚餐後夜宿台場的泛太平洋飯店，美中不足的，日本政府大力要求節約用電，所以大家也無福欣賞到東京灣美麗的夜景。

第6天（5月20日）日本藥劑舉世聞名，所以我們也不能免俗，早餐之後唯一的行程就是到光伸免稅商店，大肆採購家庭備用的藥品，然後前往成田國際機場，12時55分搭乘中華航空第CI103班機飛返高雄，由於飛機誤點足足晚了一個小時，約下午5時許才步出小港機場，返回溫暖的家。

二、舉辦「美麗海南風情」4日遊，並召開第8屆第12次理監事聯席會議：

本會自第6屆理監事會起，每年均有一次理監事聯席會移師外埠召開，爰此，本會第8屆第11次理監事聯席會議決議於101年11月10~13日舉辦「美麗海南風情」國外理監事會及海南房地產考察。

本次理監事聯席會由本會劉理事長率領各理監事及眷屬共36人前往海南島亞龍灣鉅爾曼VILLA酒店，召開第8屆第12次理監事聯席會並參觀博鼎廣告公司安排於三亞知名大樓建案「半山半島」，行程緊湊成果碩豐。



101.10.12移師海南島召開理、監事會。



101.5.4舉辦「大高雄建築學習之旅」。



101.7.26舉辦「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

一、「2012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，藉以提昇建物設計品質；特於101年5月4日（星期五）舉辦「大高雄建築學習之旅」，敦請劉理事長率隊，實地觀摩「2012建築園冶獎」高雄地區優質大樓、透天景觀得獎作品—「陽光西班牙」、「濤花園」、「•C」、「帝

富麗II」、「翠堤」、「四季」、「山海領市館」、「河堤觀止」等8個個案。

二、台南素有文化古都之稱，其建築設計及人文景觀自有其特色，尤其是近幾年來透天型態建案更是獨步全台，足資我會員同業借鏡。鑑此，本會特於101年7月26日舉辦「台南古都建築學習之旅」，實地觀摩位於台南市7個獨具風格之優良建案「舜」、「府都ALL in One」、「耘非凡」、「湖美霞觀」、「湖美•大隱」、「日東昇•金美」、「雄崗•比佛利」。

建築觀摩向來是本會最熱門活動之一，再來台南地區透天厝更加有賣點，因此造成不少遺珠之憾。本次觀摩活動，劉理事長親自領軍，包括卓常務監事、理事丁友鴻、吳斐琳、鄭福成、楊題銓、陳監事俊宇及會員公司負責人及業務主管共計86人報名參加。

尤其感謝台南市及台南縣建築開發公會的午、晚宴招待，還有本會莊理事穎潔的冬瓜茶、碗粿（台南市最有名小吃）等點心招待。

捌、舉辦各項技職講座，協助會員加強職工訓練

一、舉辦「建築物設置太陽光電技術講座」，瞭解節能減碳之趨勢：

地球環境變遷、氣候異常，節能省碳刻不容緩，高雄市有充足的日照時數，適合發展太陽光電，市政府率全國之先，訂定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，為讓本會員深入瞭解，本會特於101年4月30日（星期一）下午1時30分~4時，聯合

市政府工務局假原高雄縣婦幼青少年館1樓演藝廳，舉辦「建築物設置太陽光電技術講座」，力邀工務局建管處劉副工程司中昂、工研院綠環所熊經理谷秀、資策會莊經理榮榮，分別講授「建築物設置太陽光電法規說明」、「太陽光電躉購制度及陽光屋頂百萬座方向」、「推動建案建置雲端智慧綠能管理方案之分享」。

本次講座由營建技術委員會召集人許理事南盟主持，建管處黃處長暨本會劉理事長均蒞臨致詞並參加綜合座談。參加受課人員非常踴躍，會員公司負責人及業務主管共182人出席參加。



101.4.30舉辦「建築物設置太陽光電技術講座」。

二、舉辦營建法律研習會，增進會員法令新知：

廣告不實是購屋糾紛中佔最大比例，為協助會員深入瞭解，俾免觸法，本會特於101年6月25日下午1時30分~5時，假原高雄縣婦幼青少年館3樓301室，舉辦「營建法律研習會」，邀請營建名師鍾夢賢律師就「廣告不實的法律責任」，刑事責任、民事損害賠償責任及行政責任…等，做精闢解析與探討。



101.6.25舉辦營建法律研習會。

本次研習會由本會糾紛處理委員會召集人曹監事釗舜主持，會員公司負責人、重要幹部共計122人報名參加。

三、舉辦「陽光燦爛大高雄」專題講座，協助會員掌握市場脈動：

2009年10月以還央行祭出系列管控房市措施（共14次），把台北房市打的氣若游絲，沉悶已久的高雄房市，在城市能量全面迸發帶動下，呈現了前所未有榮景。為了協助會員知機、握機，本會房屋市場發展委員會特於101年7月19日下午1時30分~5時，假原高雄縣婦

幼青少年館1樓演藝廳，舉辦「陽光燦爛大高雄」專題講座，並重金禮聘營建名師（電視財經名嘴）田大權總監，南下解析(一)打房！都是天龍國的事？(二)打造高雄房市全新利基(三)一場行銷大高雄的搶錢大作戰。

專題講座由本會房屋市場發展委員會召集人丁理事友鴻主持，會員公司負責人及業務主管共計184人報名參加。

四、再次聯合高雄市政府工務局共同舉辦「高雄市建築物設置太陽光電推動計畫暨輔助說明會」：

為宣導太陽光電系統設置之相關事項、規定、裝設方法及效益，以及推動高雄既有和新建社區裝設太陽光電發電系統，減少違建鐵皮屋之產生，打造高雄陽光城市之形象。並提供有關銀行融資貸款、擬定相關激勵等方案，提高民眾參與及政府政策推動之效益，高雄市政府工務局特再次邀集本會及國立高雄應用科技大學，於101年7月31日上午8時30分，假高雄市鳳山婦幼青少年館1樓演藝廳舉辦「高雄市建築物設置太陽光電推動計畫暨輔助說明會」。

說明會由國立高雄應用科技大學承辦，市政府工務局建管處黃處長志明及本會卓常務監事均蒞臨致詞，本會會員、太陽光電系統廠商等，共計256人報名參加，盛況空前。

五、舉辦「實價登錄因應研習會」，解開會員心中疑慮：

紛紛擾擾的「實價登錄」終於塵埃落定，並自本(8)月1日起正式上路施行，為協助會員深入瞭解，究竟對我建築業究竟有何影響、本業應如何面對與因應。本會特於101年

8月14日下午1時30分~5時，假高雄市婦幼青少年館1樓演藝廳，舉辦「實價登錄因應研習會」，力邀實價登錄全案規劃主筆人—內政部地政司地籍科科长游適銘博士暨執業地政士業務超過30年以上，又曾擔任新竹市建築開發公會第3.4屆理事長，現為本業省聯合會秘書長李謀定，分別講授，「不動產成交實價資訊申報登錄之程序、系統操作、相關書表填寫」、「實價登錄建築業應注意事項」及「實價登錄對建築業之影響及因應」等。

本次研習會由本會糾紛處理委員會召集人曹監事鈞舜主持，本會劉理事長更親自蒞臨致詞與聆聽，包括會員公司負責人、重要幹部共計293人報名參加，盛況空前。

六、舉辦「財稅研習會」，精進會員稅務新知：

針對最近國稅局對合建分售個人地主之出售土地交易所得課稅查核實務與變革內容，其新的課稅模式如屬通案適用，對公司財務衝擊及租稅風險甚大。本會特於101年9月20日（星期四）下午1:30—5:00，假高雄市婦幼青少年館1樓演藝廳，舉辦「財稅研習會」，邀請營建業名師施才憲會計師精闢解析，有關持續多次且經常性營利行為，在實質課稅原則下



101.7.19舉辦「陽光燦爛大高雄」專題講座



101.8.14舉辦「實價登錄因應研習會」

之案例及自然人地主與法人地主在合建分售下之所得核算及稅負分析。

本次研習會由本會財稅委員會召集人 洪監事光佐主持，會員公司負責人、重要財務幹部約320人報名參加，座無虛席可謂盛況空前。



101.9.20舉辦「財稅研習會」

七、舉辦「建築管理法令說明會」，加強雙向溝通：

市縣合併之後，針對建築管理相關法令執行面，會員公司普遍認為有差異性，為杜絕紛擾，與市府建管單位建立良好溝通管道，本會特於101年10月29日（星期一）下午1時30分~5時，假高雄市婦幼青少年館1樓演藝廳，協調市政府建管處聯合舉辦「建築管理法令說明會」，並由建管處1.2.3.4課曾品杰、溫日宏、劉中昂、雷雅菁等課長分別講授(-)常見錯誤態樣彙編(二)施工管理注意事項彙編(三)高雄市建築管理自治條例解說(四)建築線指示作業流程等重要政令課題。

研習會由本會建築法規委員會召集人卓常務監事主持，本會劉理事長亦親自蒞會指導，繼之由4位建管處課長依序講析各相關課題，最後由黃處長、相關主管課長及本會劉理事長、卓常務監事共同主持雙向溝通座談會兼問題詢答。本次說明會會員公司負責人、重要幹部共計110人出席參加，成果碩豐。



101.10.29舉辦「建築管理法令說明會」。

八、舉辦「營建技術講座」，精進會員公司職工專業技能：

近年來本市土地地價持續飆漲，因此房屋建築往高層大樓興建為不可忽視之趨勢，而深開挖係屬大樓興建最重要之課題，爰此，本會特於101年12月28日（星期五）下午1時30分~5時，假高雄市婦幼青少年館三樓301室，舉辦「營建技術講座」，並邀請大地工程專家一資深大地技師張瑞仁先生講授「建築工程深開挖事故成因探討與處置」，精闢探討深開挖事故破壞模式、預防以及緊急處置。

本次研習會由本會營建技術委員會召集人許理事南盟主持，會員公司負責人、工務幹部約132人報名參加，座無虛席可謂盛況空前。

九、召開「高雄市重要都市計畫案與法規案」說明會，協助會員公司瞭解高雄市政府對於大高雄城市發展的布局：

都市的發展可以政策導向來引導，本會為協助會員公司瞭解高雄市政府透過都市計畫手段



101.12.28舉辦「營建技術講座」。

對大高雄城市發展的布局，力邀高雄市政府都發局都市規劃科郁科長道玲蒞於102年元月10日下午2時30分~4時30分，假高雄市婦幼青少年館一樓演藝廳，對於澄清湖特定區第三通盤檢討案，鐵路地下化鳳山計劃都計案，鳳山五甲東側農業區變更都計案，大寮新鎮都市計畫案（捷運機廠西側農業區變更案及眷村細計案）以及新訂「都市計畫法高雄市施行細則」等重要的變更內容予以說明。

本次說明會由本會卓常務監事永富主持，本會劉理事長亦親自蒞會指導，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123人出席。

玖、辦理預售屋納入履約保證機制「同業連帶擔保」資格審查，加強服務會員

一、本會於101年5月3日假高雄市寒軒大飯店國際店2樓茶



102.1.10召開「高雄市重要都市計畫案與法規案」說明會。

苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司資格審查會，會議由召集人劉理事長主持，審查委員僅施才憲會計師因事未克出席外，其餘6位均準時出席參加，審核通過國城建設股份有限公司及全璟建設股份有限公司所申辦案件，會後本會於5月7日即出具同業連帶擔保資格證明書。

- 二、101年5月31日本會召開預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」審議小組會，劉召集人文城親自主持，審查委員共有5位出席參加，審核通過光洲建設股份有限公司所投資興建個案。
 - 三、101年6月14日本會召開預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」審議小組會，卓召集人永富親自主持，審查委員共有6位出席參加，審核通過崑庭建設股份有限公司所投資興建個案。
 - 四、101年7月6日本會召開預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」審議小組會，卓召集人永富親自主持，審查委員共有6位出席參加，審核通過盈舜營造有限公司所投資興建個案。
- 上述審查通過個案，本會均於翌日即掣給「同業連帶擔保資格證明書」。

拾、接待同業友會來訪，促進橫向聯誼

- 一、台南縣建築開發公會洪理事長德勝等一行84人，於101年5月8日南下高雄參訪優良建案，本會不僅代為安排參觀建案「翠堤」、「四季」、「河堤觀止」、「帝富麗II」、「高雄小城一畝田」外，中午並於人形町日本料理餐廳設宴招待，非常感謝劉理事長、卓常務監事、常務理事蘇慶、黃文雄、理事丁友鴻、黃文弘、吳斐琳、鄭福成及曹監事釗舜等均出席接待。
- 二、台南市建築開發公會黃理事長全永等一行85人於101年5月24日南下高雄參訪優良建案，本會不僅代為安排參觀建案「翠堤」、「河堤觀止」、「•C」、「帝富麗II」、「高雄小城一畝田」外，中午並於人形町日本料理餐廳設宴招待，劉理事長、洪榮譽理事長、卓常務監事、常務理事蘇慶、黃文雄、理事吳斐琳及監事曹釗舜、洪光佐等均出席接待。
- 三、新北市建築開發公會許理事長良助等一行53人，於101年5月28日南下高雄旅遊兼參訪知名建案「高雄小城一畝田」，中午本會特於人形町日本料理餐廳設宴招待，劉理事長、洪榮譽理事長、卓常務監事、常務理事蘇慶、理事黃清源及監事曹釗舜、陳俊宇、洪光佐等均出席接待。
- 四、101年7月13日苗栗縣縣建築開發公會黃理事長文忠等一行56人，南下高雄旅遊兼參觀知名建案，中午本會特於人形町日本料理餐廳設宴招待，劉理事長、洪榮譽理事長、卓常務監事、常務理事蘇慶、黃文雄、理事吳斐琳



接待友會南下參訪，促進橫向聯誼。

、鄭福成及曹監事釗舜、洪光佐等均出席協助接待。

五、101年10月17日新竹市建築開發公會理事長吳國寶率團南下，一行65人參觀高雄知名建案並漫遊高雄港，本會黃總幹事除代為安排行程個案並親自前往路竹【一畝田】嚮導，是日下午6時30分本會於高雄寒軒大飯店和平店2樓芙蓉廳設宴熱情招待。本會劉理事長、常務理事蘇慶、卓常務監事永富暨理事黃清源、吳斐琳、曾土城、鄭福成，監事洪光佐、施財明、陳俊宇等均親自出席接待，增進同業交流。

六、101年11月22日嘉義市縣建築開發公會陳理事長崇堅率隊南下觀摩高雄優良建案（一畝田·翠堤），是日下午6時30分本會於九如一路人形町日本料理餐廳設宴熱情招待，等一行56人，高雄旅遊兼參觀中午本會特於人形町日本料理餐廳設宴招待。本會劉理事長、名譽理事長張榮次、常務理事蘇慶、理事黃清源、鄭福成、曹監事釗舜、林詠盛等均親自出席協助接待，增進同業交流。

拾壹、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。

101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18年，普獲社會各界之好評。
- 二、為凝聚會員向心，民國88年即設置「會員公司從業人員子女獎學金」，今（101）年度共頒發獎學金240,000元，獎勵優秀學子計有大專研究所組45人、高中組30人。
- 三、響應本會省聯合會101年9月12日發動響應內政部長號召「2012身心障礙福利機構及團體秋節產品禮盒聯合促銷」活動，本會認捐新台幣10萬元。
- 四、高雄南區家扶中心101.11.25舉辦「101年愛心園遊會」招待該中心扶助之貧困家庭及弱勢兒童參與，藉以感受社會各界溫暖與關懷，創造溫馨良善社會，本會同意共同辦理，並贊助活動經費5萬元。
- 五、高雄市老人研究發展中心舉辦「建構高齡及善城市—2012台灣老人生活照顧環境規劃實務研討會」，特來函邀請本會共同協辦並贊助活動經費，本會基於關懷老年照護，需求逐年增加，銀髮族住宅與居家安全極需被重視，特同意共同協辦並贊助活動經費新台幣3萬元。

拾貳、結語

本會成立已經24個年頭，回首來時路，誠可謂「寒冬飲冰水，點滴俱在心頭」，成立當初一窮二白、筆路藍縷；幸賴歷屆理事長辛苦付出、理監事大力襄贊，暨全體會員同業的一路相挺，使得我們不但迅速完成草創奠基，會員數也擴增至326家，並價購永續服務會館，推動公益活動慷慨捐輸不下2,200餘萬元，尤其更有多項創舉獨領全台之風騷，不僅是原高雄縣排名第一的商業團體，在全省言更是名列前茅。

2013年關鍵報告

房市重大政策探討

邁向二〇一三年，房市景氣明顯回溫，但今年房市仍將面臨許多重大政策的衝擊，例如公告現值大幅調升，未來賣屋交易所繳的稅要增多；奢侈稅將屆滿二年，陸續會有通過閉鎖期的物件釋出，是否造成解套賣壓？金管會新八條逼使壽險業者退出商辦交易，今年商辦價格是否會大幅修正？都市更新條例修正案引發建商反彈，都更將何去何從？年初開放「以房養老」，對房市又會有什麼影響？後續效應值得觀察。

今年正逢公告地價三年一調的調整年，財政部已發函要求各縣市首長調整公告現值以增加財源，今年度開始，政府將會大幅度調升公告現值、公告地價及房屋評定現值，到民國一〇四年，公告現值將調整至市價九成。民眾的稅負將會愈來愈加重。

今年土地公告現值大舉調高，對於房地產市場最大的影響就是出售房屋的賣方，須繳的土地增值稅將跟著大漲，愈來愈接近實價課稅。因為土地公告現值是土增稅稅基，調高公告現值，代表民眾賣出房地時，要繳更多稅。以台北市為例，土地公告現值依各地段而有不同調升幅度，今年換屋的民眾土增稅將要多繳兩萬元至五十萬元不等。

公告現值大幅調升

公告現值大舉調高也讓地上權得標的金融業、壽險業與建商們「跳腳」。地上權標案一般都以公告地價百分之五作為每年租金標準，由於這波公告地價調漲幅度很大，讓地上權標案每年租金因而飆漲，例如國泰人壽取得的高鐵桃園站產專區案，一年租金因而多出八千三百零六萬元，土地都還沒開始開發，就被漲租金，讓國泰人壽相當頭痛。

其他標案也是如此，日勝生建設取得的交九轉運站，一年租金也多了四千八百零九萬元；南山人壽取得世貿二館地上權，租金從去年的二點一九億元提高到二點三六億元，漲價一千七百五十三萬元；新光人壽拿下的A12地上權，九九年公告地價只漲百分之四，今年則漲了百分之十一，一年租金也因而多出一千多萬元。

很多的弱勢團體租用國有房地作為辦公活動場所，租金同樣是以公告地價的百分之五來計算，現在公告現值大舉調高，使地價稅跟著調漲，他們要繳的租金也隨著提高，也讓這些弱勢團體吃不消。

土地公告現值的調升，對於換屋族的影響很大，民眾售屋後如果想要省下土增稅的支出，必須要善用重購退稅、以及「一生一屋」的減稅優惠。

奢侈稅是否退場

奢侈稅是否退場？是房市關注的一個焦點，奢侈稅到今年六月實施滿二年，財政部已經表示將委外研究，檢討評估奢侈稅成效，「是否退場目前不預設立場」。但財政部張盛和在立法院答詢時表示，奢侈稅必須達到三個條件才能談退場，包括一、土地公告現值貼近市價、實施實價登錄資訊透明；二、檢討土增稅一年內交易免稅；三、經濟好轉、房市健全沒有不當投機。

張部長的「三條件說」，在房市掀起一場論戰，有人認為奢侈稅開徵後，改善房市短期投機買賣及哄抬房價情形，達到「以量穩價」、讓房市朝向健康方向發展的效果。目前我國房市初步顯現穩定情況，但在炒作房地疑慮完全消除之前，奢侈稅仍有存在必要。

但也有人認為奢侈稅應該退場，奢侈稅實施後，包括自住客與中南部房價沒有暴漲的地方都無辜受到牽連，且奢侈稅造成房市急凍，使房仲業裁員、失業，房地產交易量減少更讓地方政府土增稅稅收損失。政府想用奢侈稅把房價打下來，但台北市、新北市的房價仍高，顯示奢侈稅是錯誤政策。

過渡時期的政策

持平而論，政府推出奢侈稅目的在打擊投機客，健全房市。是一個過渡時期的政策產物，這是特效藥，並不是長久之計，目前房價雖無鬆動跡象，但投機交易下降，自用交易上升，這都說明奢侈稅政策已達到抑制不當投機的初步成效，奢侈稅就應適時退場，但政府也要做好相關配套，比方說公告現值一年調整一次間隔太長，當然就會使一年內交易物件的土增稅形同免稅，應該改成半年調一次，讓課稅更為公平。

奢侈稅開徵迄今，檢視全台房市交易情況，儘管全台房市成交量明顯萎縮，但五都房價仍漲多跌少；在當前經濟景氣低迷情況下，政府如果宣佈奢侈稅退場，會讓人民恢復對政府的信心，人民有了信心，就敢消費，可望帶動國內各種投資。如此才能力拚經濟「有感」復甦。

財政部長雖然提出「三條件退場說」，但因當初奢侈稅條例立法時，並沒有放進日落條款，這時談讓奢侈稅退場，不是財政部長一個人說了算，一定得再回到立法院去廢法。因此，奢侈稅滿二年後如果評估效益不大，多數民意不贊成繼續實施下去，朝野立委還是可以提案廢除奢侈稅。

今年六月奢侈稅實施滿兩年，從今年上半年起有很多投資客將滿兩年閉鎖期的物件

大舉釋出，到時市場賣壓將會更加沉重，房價是否會下修，值得注意。

金管會實施「新八條」

影響房市走勢的另一重要話題是，金管會在去年十一月實施「新八條措施」逼使壽險業者退出商辦交易，今年商辦價格是否會因此大幅修正？

受到政府打房政策影響，房市的成交量萎縮，但壽險業在去年投資不動產金額不減反增，甚至搶獵地競相出高價。像是南山、中信、宏泰、幸福等壽險公司都買進素地開發，另外國泰標下三商宏遠大樓、新光搶下大亞百貨一樓，壽險業者去年投資不動產的金額已逾千億元，創下歷年新高，其中許多投資案都成為區域新地王，引起金管會高度關注。

金管會為了約束壽險業競相獵地的行為，去年十一月祭出八道緊箍咒，包含投資不動產的最低收益率，從現行的百分之二點一二五拉高到百分之二點八七五，且不再給予兩年緩衝期；素地十年內不得轉售；取得素地需附有承租意向書，確保完工後有承租對象；大樓商辦五年內不得轉售；不得買預售屋；董事會通過投資不動產不得概括授權等等。

「金八條」實施後影響層面甚廣。在金管會嚴格規範加重保險業投資素地成本後，保險業投資素地的情況大幅減少；保險業投資商用不動產收益率變嚴格，保險業將無法再以高價競標。去年第四季許多私有標售的大案已受衝擊，預期今年商用不動產的整體交易量將下滑逾五成。

金管會祭出新八條，商辦市場涼了半截，目前壽險業者暫時退出商辦市場，導致多數標案撤標或流標，預期在今年五月前都不會解禁，新的一年寒風依舊，相較於房市成交量可望微幅增加，今年的商用不動產成交量急凍的情況不會改變。價格也必定會有大幅度的修正。

都更恐怕玩不下去

今年房市重大政策中，最受各界矚目的是「都更條例的修正」，行政院通過的修正草案中明確規定所謂「文林苑條款」，不能強拆釘子戶，未來建商進行都更即使取得建築執照也不能預售，必須在清除所有地上物後，並取得建照才能預售，不僅使都更難度增加，建商資金成本也恐將大增。

都更修正案將都市更新成案門檻大幅調高，都更事業概要同意門檻，由民眾自行申請的都更案，住戶同意比例十分之三才可成案；由建商等都更事業機構申請，同意門檻提高為十分之五，較現行十分之一大幅提高；都更計畫同意比例由目前二分之一到四分之三不等，依劃定更新地區類別，分別提高到三分之二到十分之九不等。

建商認為，都更條例從嚴修正，造成新都更案難度提高，都更之路已「倒退嚕」，都更條例若按目前草案完成立法修正，都更就真的玩不下去了。這將使多數民眾對居住安全的期待落空，也使都市更新提振內需的經濟動能熄火。

■ 修法過嚴因噎廢食

一件都更建案能夠完成至少要花十年整合與協調，而行政院的修正案大幅提高同意門檻、估價師以隨機選擇、公有土地得不參與、動輒要求重新公展再讓同意書撤銷，又給參與者兩次退場機會，讓都更執行的法定程序上徒增變數，只會增加建商在整合開發上的成本與時間。這種修正方向的确會讓原來已經困難重重的都市更新，變得更加不可行。

其實，建商們大多支持都更條例合理的修正，將所有權人（居民）與實施者（建商）的權利義務規定的更清楚，不過業者對未來都更修法可能更趨嚴格感到憂慮。因為政府連現行的都更法令都執行不了，未來修法如果修得更嚴格，更不可能執行，所以都更條例的修正如果草率，結果有可能是白忙一場。

台灣屋齡超過三十年以上、耐震度不到五級的房子高達七十五萬棟，約三百萬戶民

眾住在結構老化、防災與抗震能力不足的房子，若再不加速都更，反而讓民眾居住在長期不安全的房屋內，實非全民之福。

都更條例修正案將來在立法院審議時必然有番激烈拉鋸，我們認為都更修法仍應保留公權力介入的規定，才能展現政府對於推動都更的決心，不能因噎廢食。

■ 以房養老開始試辦

年初將開放的「以房養老」政策對房市又會有什麼影響？內政部「以房養老」試辦計畫在一月底啟動，將開放全台一百個名額，只要是六十五歲以上、無繼承人的長者，若自有房產不超過各縣市公告中低收入戶不動產公告現值的門檻（以一〇一年度各縣市中低收入戶不動產公告現值為例，台北市不動產公告現值不能超過新台幣七百一十萬元，新北市不超過四百八十八萬元，台灣省則不超過四百五十萬元），都可向內政部提出申請。

參加「以房養老」的老人將自有不動產逆向抵押給內政部，由政府負最終責任，利率則擬比照國宅貸款，參加者終身每月獲得固定金額給付，往生後契約中止，房屋所有權歸政府。經初步試算結果，符合資格的男性長輩，每個月約可領一萬八千元以上的給付；女性因較長壽，月領給付金額將比男性減少二千元。

台灣「以房養老」的潛在需求大約介於二十至三十五萬戶，其中台北都會區佔了百分之四十二。面對這麼龐大市場需求，政府推行的「以房養老」政策條件卻訂的相當嚴苛，恐怕會影響年長民眾申貸「以房養老」的意願。而且試辦的名額每年只有一百位，這麼少的名額，對房市造成的影響並不大。

A portrait of Zhu Yongfu, a man with glasses wearing a white shirt and a patterned tie, set against a stone wall background. The portrait is framed by a large blue diamond shape that overlaps with the page's geometric design.

歐美建設卓永富 談公會運作與房市發展看法

個人投入建築業大家庭的懷抱已近二十五年，多年來推案興建房屋遍及高雄市各區，包括三民、左營、小港、鳳山、鳥松、仁武、大寮、林園等，公司經營策略一向採小而美，只求精緻而不求量多，尤其是歷經民國八十幾年的房市低迷景氣與九二一震災後，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，因此雖說近幾年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，同時採取精緻化與高質感的產品規劃模式，讓消費者能購買合理售價的好宅。

綜觀對房市景氣未來發展看法，目前業界對房市未來發展看法二極化，樂觀派的業者認為，因龍年高雄房市反應加溫態勢明顯，展望蛇年房市，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，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，將持續進場購買豪宅或土地，蛇年高雄房市將呈現價漲且推案量增現象，優勢地段且價格合理的優質產品將不寂寞。

但也不乏抱持悲觀心態的業者認為，去

年高雄豪宅與首購市場表現亮眼的主因，在於積壓買氣與北部投資客南下大量出籠，但供給量體卻未爆量，形成房價穩步上揚與成交亮眼情形。但蛇年高雄新成屋與預售屋推案量體恐將大幅高出去年許多，同時經濟景氣不明朗，國內薪資所得水準也並未調高，油電雙漲造成消費力下降，再加上奢侈稅與實價登錄實施或多或少心理影響之下，都可能讓消費者購屋產生觀望態度，對房價持續調高情勢開始質疑，這種現象反而會影響今年房市實際成交量萎縮。

雖說今年高雄房市並非全面看好，但在低利環境持續下，高雄房市的首購產品買氣也可期待，房價高低波動變化並非重點，反而是業者必須更提升產品規劃品質，且做好市場區隔，審慎控制推案規模與財務調度運作，更利於面對景氣不確定性的挑戰。

個人多年來積極參與公會運作，是因公司營運規模不大，行有餘力覺得可藉由本身建築師專才來為公會盡點心力。並不刻意去追求擴大公司規模與推案量體增加，也不提高財務槓桿，不以追求獲利為經營主要目標。故而在當前法規持續趨嚴的變動之下，考慮公會運作必須維持順暢，因此願意奉獻

個人最大心力，為公會與業界爭取更多合理權益，樂於將服務人群當作己志，這也是個人自我實現的一種理想。對未來高雄房市看法，個人認為景氣大好的難度增加，但也不致於大幅衰退，持平可望是今年常態，因此業者可抱持審慎樂觀態度，穩健經營應是今年建築業發展正軌。

針對高雄縣與高雄市建築公會目前暫不合併，高縣公會運作模式與方向會出現哪些轉變的議題，當前理監事們咸認，由於高雄縣市合併升格已二年餘，這段期間包括政府運作、建築相關法令與執行面持續整合，卻也發覺原高雄縣的建築業生態和建築法規，與高雄市存在差異性，高雄縣的建築業者推案多以透天產品為主，高雄市則以大樓產品居多，高雄市考量也以大樓規劃的容積獎勵為重點方向，透天產品的法規與要求則較少著墨，導致有很多二次施工拆不勝拆浪費社會資源的現象，且政府對口單位也較重視大樓產品法規內容。若是二會貿然合併，透天推案業者恐將喪失發聲管道，未來甚至將嚴重影響透天業者合理生存空間，因此二會即使長期仍將走上合併一途，但短期內二會仍併存且獨立運作，卻仍可透過理監事會持續

聯誼交流意見，在對業界最有利的情況下，將建築業發展的市場大餅擴大，共創雙贏局面，並不排除日後二會合併或任何合作機會。同時也將持續向政府相關單位爭取提高透天產品的建蔽率、容積率，或是改善不合理的建築法規與都計法令，以避免因使用機能不足，而產生二次增建的相關衍生困擾問題。

考量近年來土地成本不斷墊高，建材用料水準也提升，加上購屋消費者對建築品質要求更嚴格，公司對建築規劃水平升等的努力方向，也會針對區域特性、基地條件與目標客層不同品味，採取因地制宜規劃策略，除了將建築外觀融入區域地形、地貌，創造出更美的天際線與立面變化，同時將室內空間使用機能強化，包括自然採光、通風、節能與使用便利等，持續導入綠建築、健康住宅甚至光電社區、智慧住宅等規劃方向，即使是透天連棟式產品的外觀，也要設計出同中求異、異中求同的外觀變化差異效果，讓消費者能獲得更佳居住空間品質，也期待同業能朝向提升建築品質方向共同努力，創造建築業更美好未來。



奎隆建設黃文雄 談公會運作與房市發展看法

個人自踏入社會從事建築業已三十年，多年來持續在南部地區推案興建房屋，經營早期即已興建不少高品質住宅大樓產品與透天產品，公司經營策略採高質感精緻化模式，但在歷經九二一震災後的房市低迷景氣後，更堅持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，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，讓購屋消費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三成，仍受到許多注重質感的客層歡迎，讓公司優質營建口碑在市場上傳開，也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，同時持續採取高檔精緻化產品規劃模式，讓消費者能購買好宅。

考量近年來土地成本不斷墊高，建材用料水準也提升，加上購屋消費者對建築品質要求更嚴格，因此必須更提升產品規劃品質，且做好產品市場區隔與設計差異化，同時不斷以建築品質把關與升等為優先目標，目前公司雖已獲得多項建築優質獎項肯定，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，維持合理營建成本卻能媲美豪宅規劃等級，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。

為讓建築耐震性能升等，除了基礎結構採用耐震設計，同時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的耐震性提高。同時為避免一般透天產品漏水問題，住家防水施工

強化，特別採用多層防水漆的施工法，面漆更採用耐熱高級防護材料，讓住戶居家生活品質可獲得更多保障，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興建房屋最大的心裡滿足。

目前高雄縣建築公會正積極協助業界，因政府的打房政策，造成銀行業者針對建築業緊縮融資，南部許多透天推案業者，更遭逢銀行限縮土地融資，甚至不願提供建築融資等窘況，呼籲政府應正視這種問題，並儘速協助中小型建商解決融資不易問題。

高雄縣市合併升格後，地方建築公會仍有高雄市建築公會與高雄縣建築公會並存運作，目前卻也讓高雄縣建築公會因名稱問題，讓外界誤解將遭合併消滅，也忽視高雄縣建築公會過去多年來為全台建築業發展的貢獻。例如，在民國九十年代房市景氣低迷時期，全台各地建築公會因會員公司家數大減，大多面臨運作困難與會費繳納不足問題，甚至不乏小型地方建築公會面臨解散命運，但高雄縣建築公會率先倡導業必歸會制度的建立，同時積極向中央民代、政府與各界奔走聯繫，努力凝聚業界共識，終於讓業必歸會制度建立施行，這也是高雄縣建築業共同努力的成果更不容抹煞，因此個人也在貢獻最大心力的理念下，為公會運作順暢持續付出。同時也企盼高雄建築業界能凝聚向心力，除了齊力提升建築規劃品質與建材用料水準，創造產品更高附加價值，進而能夠提高房屋售價，獲得更合理的經營利潤空間，也達到購屋者與建商雙贏局面，讓房市形成良性循環效果。

太陽光電法令再突破 放寬露臺、天井設置

去 (101)年高雄突破全國建築法令，首創屋頂可以設置4.5公尺高的太陽光電規定，並且在去年底完成第一座屋頂光電4.5公尺的光電智慧社區完工啟用，接續市府也在上(1)個月發布都市計畫法高雄市施行細則，全市38個行政區全部適用屋頂設置4.5公尺太陽光電設施可以不計入容積。市府工務局為再提升推廣太陽光電設置，已研擬將針對屋頂設置太陽光電法令再突破放寬到屋頂全部面積附設、露臺、天井與外牆面等都可附設，將通過市府審查後，向內政部提案爭取放寬設置。

工務局局長楊明州表示，縣市合併後市長陳菊力推打造大高雄為生態綠能城市，而推廣太陽光電是達成節能減碳很有效的工具，該局為推廣與引入光電完整的服務鏈，與中華民國太陽光電發電系統商業同業公會、台灣太陽光電產業協會、中華民國太陽熱能商業同業公會三大光電產業組織於去(101)年底簽訂投資合作協議。市長陳菊也曾表示，市府將持續推動公私有建築物設置太陽光電，目標以每年至少為高雄市增加10百萬瓦，相當於10座世運主展館光電設置量，創造每年20億元以上光電產值，來打造高雄市成為綠能示範城市。

楊明州說，去(101)年該局創新研訂太陽光電四加一再加一法令政策工具，根據

能源局統計去(101)年全國22縣市太陽光電同意核准案件數最新資料，高雄市申請同意數，合計有280件，是全國申請案件數第一高縣市，佔全國申請數19.8%，設置量15335峰瓦(KWp)，佔全國總裝置容量14.5%，相當15座世運主展館設置量。該局為持續推廣太陽光電，已研擬將屋頂設置太陽光電法令再突破放寬到屋頂全部面積附設、露臺、天井與外牆面等都可以附設，預計農曆年後將通過市政會議後，向內政部提案爭取放寬設置。

工務局建管處處長黃志明表示，為積極輔導屋頂鐵皮違建轉換為合法的太陽光電棚，修訂法令新增3公尺以下免請領雜項執照的太陽光電設施，如設置於未領有建築執照的鋼架鐵皮屋上方，應於申請能源局同意備案前，可以先向市府工務局申請鋼架構造



物及其上方太陽光電設施的設置許可，取得合法設置文件後再向能源局備案。另外，新法將放寬屋頂高度4.5公尺以下、屋頂突出物高度3公尺以下在建築物投影面積全部範圍內可以附設太陽光電，但是屋頂避難平台依法不能設置光電設施。建築物露臺設置太陽光電設施高度在3.6公尺以下，露臺投影面積全部範圍內可以附設太陽光電。建築物外牆面設置太陽光電設施允許突出外牆面在2公尺以內，但是不得逾越建築基地範圍。建築物天井上方設置太陽光電設施高度在3公尺以上、4.5公尺以下，水平投影面積之和在天井範圍全部面積內，都可以免計入樓地板面積及建築面積。

黃志明說，市府在上(1)個月發布新版內政部通過的都市計畫法高雄市施行細則，其中規定依高雄市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法規定設置的太陽能光電設施，得不計入建築物的高度及容積。該項都市計畫規定也是全國首創而且是唯一有該項優惠的地方法令，屋頂設置4.5公尺以下的太陽光電可以不計容積，代表屋頂作光電設施後會多一處合法使用的空間，而且是全市38個行政區全部適用。

工務局表示，為提供市民更方便與更好服務品質的太陽光電申請，除今(102)年度將會結合能源局陽光屋頂百萬座計畫推動辦公室辦理專案輔導外，市府也於去(101)年底與八大產業公會，包含：中華民國太陽光電發電系統商業同業公會、台灣太陽光電產業協會、中華民國太陽熱能商業同業公會、中華民

國電機技師公會、台灣區電氣工程工業同業公會、高雄縣建築開發商業同業公會、高雄市建築師公會、高雄市土木技師公會等，合作打造高雄光電媒合平台，讓想申設太陽光電市民或社區，以及提供服務的系統商或專業技師等，有直接互動的管道，有關光電媒合詳情請上工務局建管處光電智慧建築計畫網頁（http://build.kcg.gov.tw/solarkcg/index.aspx?au_id=1&sub_id=38），歡迎需要者多加利用。

工務局表示，為就近服務市民，該局於四維行政中心建管處有設置太陽光電申設窗口，包含太陽光電設置請領雜項執照或免請照備案、相關申設法令疑問等，皆可在該窗口獲得協助與申請，如對建築物申裝太陽光電設施請照、補助、設置困難或相關法規疑義解決，或有意接受專案輔導的社區或建商新開發案要裝設太陽光電，歡迎向該局提出申請，可電洽該窗口林昆德先生（電話：3368333轉2421）



高雄市政府 區段徵收新作為

◎高雄市政府地政局提供

為創造大高雄新興生活圈，高雄市政府針對原市縣交界、重大建設、重要交通節點及人口成長快速地區，選定高雄榮總旁農業區（約15公頃）、大社區沿舊市區外圍環狀都市計畫土地（約97公頃）、大寮區大寮捷運主機廠西側農業區（約55公頃）及燕巢區燕巢大學城特定區計畫（約74公頃）等4處計畫辦理區段徵收，總開發面積約 241公頃，預計將可提供約136公頃之建築用地，及無償取得約105公頃公共設施用地，可望促進大高雄市景觀改善、土地開發建設等目標及達到引導都市發展效益。

高雄市政府地政局表示，按現行規定凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發，上述4處開發區均係配合都市計畫規劃將原有農業區變更為住宅區、商業區、道路及其他公共設施用地，因此均應以區段徵收方式辦理開發。但區段徵收制度於101年土地徵收條例修正後有重大改變，在辦理區段徵收前置作業程序中，新增繼續務農意願調查以及區段徵收之公益性及必要性評估等作業，以維土地所有權人權益。

地政局長謝福來說，調查土地所有權人繼續務農意願將做為劃設農業專用區面積及位置之參考，讓有務農意願之土地所有權人在區段徵收後得以繼續進行耕作；另為落實區段徵收確能符合公益性、必要性，應就區段徵收之之公益性及必要性先行辦理評估作業，向內政部土地徵收審議小組報告並獲得同意後，始能完成變更都市計畫程序及辦理區段徵收。上述2項作業非常繁雜，辦理期程將相當冗長，對市府辦理區段徵收開發作業將是嚴峻挑戰。

謝局長進一步表示，為因應土地徵收條例修正後規定，高雄市政府地政局去年已對五甲路以東農業區及凹子底農21做過務農意願調查或公益性、必要性評估，今（102）年將於高雄榮總旁農業區、大社區段徵收區、大寮主機廠西側農業區以及燕巢區大學城區特定計畫等4區先行辦理此2項作業，俾利區段徵收開發作業，縮短都市計畫變更作業程序。地政局期望透過區段徵收土地

開發作業，改善農業區荒地及違建工廠雜亂現象，增加土地價值，加速地方發展，創造政府與民眾雙贏局勢。

隨著大高雄商業活動及都市發展更趨成熟，加上市區內土地開發日漸飽和，高雄都會發展之「月暈效應」也早就擴展到鳳山、大寮地區，所以為創造大高雄新興生活圈，市府都市發展局及地政局正積極規劃大寮捷運主機廠週邊都市計畫及土地開發規劃作業，擇定約60公頃劃設「大寮捷運主機廠西側農業區區段徵收區」，並編列民國102年區段徵收預算辦理本區開發作業，其範圍東臨鳳捷路；西至鳳林三路、鳳林四路；南至萬丹路128巷；北至鳳東七街所圍成之區域，預計將可提供約34公頃之建築用地，及無償取得約26公頃公共設施用地，同時提昇捷運運量及該地區未來永續發展，大寮地區在此建設利多帶動下，未來發展前景格外令人期待。

該區位於高雄捷運大寮站500公尺範圍內，屬大寮站服務範圍，基地規模大、區塊完整，周邊土地現為配合國道7號路線規劃及排洪效益，尚在調整都市計畫規劃草案中，本開發區區段徵收整體開發後，將蛻變為擁有筆直四通八達道路、完善公共設施、方整建築用地、煥然一新的新興區域，延續鳳山生活圈之生活機能，並提高既有社區居住品質，未來前景不言可喻。

高雄市政府地政局表示，按現行規定凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發，因此大寮捷運主機廠西側農業區應以區段徵收方式開發，非坊間傳說以公辦市地重劃或地主自辦市地重劃方式，配合都市整體發展，透過區段徵收方式開發，將提高土地利用效益，改善現況農耕區、荒地、市場及違建工廠雜亂景象，避免窳陋混亂之土地使用影響都市景觀與安全，經妥善規劃開發後可發揮土地使用效益，增加土地價值，必能促進當地發展及繁榮，強化大寮生活圈之服務機能，創造政府與民眾雙贏局勢。

都市計畫法

高雄市施行細則

中華民國102年1月14日高市府都發規字第10230151300號令訂定

第一章 總則

- 第一條 為促進本市土地合理使用及均衡區域發展，並依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定本細則。
- 第二條 本細則所稱道路，指經發布實施之都市計畫所劃設之計畫道路，或經建築主管機關依高雄市建築管理自治條例規定認定之現有巷道；所稱街廓，指都市計畫範圍內四周由計畫道路圍繞之區域。
- 第三條 本府為美化或維護市容景觀，或促進土地之開發利用，得於都市計畫書劃定應實施都市設計或土地使用開發許可之地區，並訂定相關設計基準或審查規範。
- 第四條 本府為辦理都市設計與土地使用開發許可案件及前條設計基準或審查規範之審議，得設高雄市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）；其組織、運作及其他有關事項，由本府另定之。

第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

- 第五條 本府依本法第十七條規定訂定主要計畫實施進度時，應以五年為一期擬定分期分區發展計畫，並就主要計畫街廓內之建築用地使用率達百分之八十以上之地區，劃定為已發展區。
- 前項建築用地，應扣除公有土地、公營事業土地、公用設施用地及祭祀公業土地。

- 第 六 條 本府依本法第十九條第一項、第二十一條第一項、第二十三條第五項、第八十一條第一項及第三項規定，辦理都市計畫之公開展覽、發布實施、禁止建築物之新建、增建、改建、禁止變更地形或禁止大規模採取土石，應於公告內載明其起迄期間。
- 第 七 條 本府依本法第十九條第一項規定辦理公開展覽，應於本府及各區公所辦公處所為之，並將公開展覽與舉行說明會之日期、地點刊登市府公報或新聞紙三日，及有關里辦公處張貼公告。
前項說明會應於公開展覽期間內舉行。
- 第 八 條 公民或團體依本法第十九條第一項規定提出書面意見者，應於高雄市都市計畫委員會（以下簡稱都委會）審議完成前送達。
- 第 九 條 本府應於都委會依本法第十九條第二項規定審議完成後四十五日內，將審議結果、計畫書圖及有關文件報內政部核定。
- 第 十 條 土地權利關係人依本法第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫時，應配合第五條規定之分期分區發展計畫辦理。
土地權利關係人依本法第二十四條規定自行擬定細部計畫者，其範圍不得小於一個街廓。但有土地使用分區界線、明顯之天然界線或主要計畫另有規定範圍者，不在此限。
- 第 十 一 條 土地權利關係人依本法第二十四條或第六十一條規定自行擬定或變更細部計畫者，除應檢附本法所定文件外，並應檢附下列文件正副本各一份，向本府提出申請：
一、申請書應載明申請人姓名、年齡、住址。
二、所有土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及同意書。但以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上及其所有土地總面積超過開發範圍內私有土地總面積三分之二之同意者，得僅檢附同意者之姓名、住址、權利證明文件及同意書。
三、本法第二十二條規定之細部計畫書圖。申請細部計畫變更者，應同時檢附變更前之計畫圖與變更部分四鄰現況圖。
四、套繪擬定或變更細部計畫之地籍圖。
五、其他本府規定之文件。
前項應備文件有欠缺或不符規定者，本府應命申請人限期補正；屆期不補正或補正不完全者，駁回其申請。
- 第 十 二 條 前條申請有違法、不當或妨礙公共利益時，應駁回之。但計畫內容得以修正者，得命申請人限期修正；屆期未修正者，駁回其申請。
- 第 十 三 條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同相關文件送交本府；本府應於收受副本之日起十五日內，擬具拒絕理由並檢附相關文件，送請內政部處理。

前項情形，經內政部認定土地權利關係人之請求有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。

第十四條 本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依本法第二十四條或第六十一條規定自行擬定或變更細部計畫，其計畫書載明以市地重劃方式辦理者，應檢附經市地重劃主管機關認可之可行性分析報告。

前項計畫書劃定之公共設施用地兼具其他使用項目者，應載明其主要用途。

第十五條 行政機關或公營事業機構依本法申請變更公共設施用地為其他使用時，應提出可行性分析報告，並徵詢變更前後目的事業主管機關意見後，提送都委會審議。

第十六條 本府依本法第二十九條第一項規定實施勘查或測量時，應依下列規定辦理：

- 一、應於實施勘查或測量十五日前，將勘查或測量地點及日期通知土地所有權人或使用人；其必須遷移或除去土地上之障礙物者，應一併通知。
- 二、實施勘查或測量人員應隨身攜帶身分證明文件。
- 三、不得於夜間實施勘查或測量。但經土地所有權人或使用人同意者，不在此限。

第十七條 本府依本法第二十九條第二項或第四十一條規定辦理補償時，應受補償人受領遲延、拒絕受領或不能受領，或應受補償人所在不明者，本府得提存其補償費。

第三章 土地使用分區管制

第十八條 本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區，分別管制其使用；其使用管制項目及內容如附表一。但其他法律、法規命令、自治條例或都市計畫書另有規定者，從其規定：

- | | |
|---------------|------------------|
| 一、住宅區。 | 二、商業區。 |
| 三、工業區。 | 四、行政區。 |
| 五、文教區。 | 六、漁業區。 |
| 七、風景區。 | 八、保護區。 |
| 九、保存區。 | 十、水岸發展區。 |
| 十一、農業區。 | 十二、葬儀業區。 |
| 十三、特定倉儲轉運專用區。 | 十四、體育運動區。 |
| 十五、電信專用區。 | 十六、其他使用分區或特定專用區。 |

第十九條 都市計畫發布實施或本細則施行後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除經本府依本法第四十一條規定命其變更使用或遷移者外，得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並應符合下列規定：

- 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。但增加安全設備或為防治污染行為，經目的事業主管機關核准者，不在此限。

- 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要者，得在維持原有使用範圍內經建築主管機關核准後為之。但以本府未命其變更使用或遷移者為限。
- 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。
- 第二十條 本市各使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率如附表二。但其他法律、法規命令、自治條例或都市計畫書另有規定者，從其規定。
- 第二十一條 依本細則規定允許設置之再生能源發電設備及其輸變電相關設施，其建蔽率不受附表二規定之限制。但最高以百分之八十為限。
- 第二十二條 依高雄市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法規定設置之太陽能光電設施，得不計入建築物之高度及容積。
- 第二十三條 住宅區及商業區之一宗基地內，高度在五層樓以下並建築面積在七十平方公尺以下，且設有升降機之非供公眾使用之建築物，其各層樓地板面積十平方公尺部分，得不計入建築面積及容積。
- 第二十四條 建築基地依法獎勵之容積累計，在實施都市更新地區不得超過法定容積百分之五十；在其他地區不得超過法定容積百分之二十。
- 第二十五條 高氯離子鋼筋混凝土建築物經本府核准拆除重建者，得依原規定容積率或原總樓地板面積重建；原無規定容積率者，得依重建時容積率重建，並得酌予提高。但最高不得超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十。
- 第二十六條 合法建築物因地震、風災、水災等不可抗力災害或爆炸等不可歸責事變致受損害，經建築主管機關認定有危險或安全之虞者，土地權利關係人得於一定期限內提出申請，依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建。
前項認定基準及申請期限，由建築主管機關定之。
- 第二十七條 住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，辦理重建。原拆遷戶重建後於自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。
- 第二十八條 合法建築物因政府興辦公共設施予以拆除後，就賸餘部分為就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，不受本細則或都市計畫書規定之限制。

第四章 附則

- 第二十九條 本府適用土地使用分區管制、建蔽率或容積率規定有疑義時，得提送都委會審定。
- 第三十條 本細則除第二十四條自中華民國一百零二年七月一日施行外，自發布日施行。

遲來的正義還是正義

台灣電力股份有限公司於99年5月間擬修正其營業規則第5章「配電場所之設置」部分條文、草案與現行條文出現嚴重落差，對本業經營發展相當不利，經過本會、本業將士用命極力爭取，並透過立法委員協助，原本以為6個月時間就可以順利達成，乍知，台灣電力公司反倒不急一拖再拖，直至今(102)年2月間才有了眉目，經濟部能源局正式核定通過（詳下列資料），還好完全符合本會當初訴求，唯一美中不足的，台電答稱102年4月1日才要登報公告，本會於102.3.1藉出席省聯合會第7屆第5次理監事聯席會議之便，建議省聯合會趕緊尋求立法委員關心，希望最短時間內就能登報公告，免得夜長夢多。

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第四十二條 新增設用戶基於用電需要，有下列情形之一者，應於其建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，俾裝設供電設備，如未設置，本公司得拒絕供電：</p> <p><u>一、新設高壓用戶。</u></p> <p><u>二、本公司各區營業處公告實施地下配電地區新設建築物總樓地板面積在2,000平方公尺以上者，或新設建築物在六樓以上且其總樓地板面積在1,000平方公尺以上者。</u></p> <p><u>三、前款規定以外地區，新設建築物在六樓以上總樓地板面積在2,000平方公尺以上者，或都市計畫土地分區使用之工業區（用地）內之建築物總樓地板面積在2,000平方公尺以上者。</u></p> <p><u>四、新增設低壓用戶採三相三線式380伏或三相四線式220/380伏供電者。</u></p> <p><u>五、用戶用電因高壓改低壓、低壓改高壓、高壓分戶或增設、或低壓契約容量增設後在100瓩以上，如供電設備設置需要，須新設或擴大配電場所者。</u></p> <p><u>六、非公告實施地下配電地區，應開發單位（或用戶）要求或政府指定必須地下配電者。</u></p> <p><u>本公司各區營業處公告實施地下配電地區新設建築物總樓地板面積未達前項第二款規定，鄰近無主管機關同意供設置供電設備之場所，且技術上無可供引接電源之適當供電設備者，得與起造人協商並獲同意後，設置配電場所及通道。</u></p> <p><u>本規則所定建築物總樓地板面積及層數等，均以同一建造執照內之記載為準。</u></p>	<p>第四十二條 新增設用戶基於用電需要，有下列情形之一者，應於其建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，俾裝設供電設備，如未設置，本公司得拒絕供電。</p> <p>一、本公司各區營業處公告實施地下配電之地區有下列情形者：</p> <p>(一) 新設建築物總樓地板面積在2,000平方公尺以上者。</p> <p>(二) 新設建築物在六樓以上，且其總樓地板面積在1,000平方公尺以上者。</p> <p>(三) 新增設高、低壓用戶契約容量在100瓩配以上者。</p> <p>二、前款規定以外之地區有下列情形者：</p> <p>(一) 新設建築物在六樓以上，且總樓地板面積在2,000平方公尺以上者。</p> <p>(二) 都市計畫土地分區使用之工業區（用地）內之建築物總樓地板面積在2,000平方公尺以上者。</p> <p>(三) 一般工業區內契約容量在100瓩配以上500瓩以下，用戶要求採低壓供電者。</p>	<p>1. 考量下列理由，並整合原條文第一項第一款第三目，增列於第一項第一款，規定高壓用戶一律須設置配電場所：</p> <p>(1) 避免未來架空線路地下化需要時無法取得電源，導致地下化工程無法推動。</p> <p>(2) 高壓用戶大多為工廠、學校、醫院等建地較大之場所，設置配電場所多無困難。</p> <p>2. 原條文第一項第一款第一、二目及第二款第一、二目規定不變。但配合整體需要改為新條文第二、三款。</p> <p>3. 低壓新增設以三相三線式380伏或三相四線式220/380伏供電者，其設置變壓器數量較其他低壓供電方式多，以目前道路及電桿靠近建築物之情況，於電桿上或道路上設置所需變壓器多數有困難，即使原設有配電場所者，亦須視設備需要增設配電場所面積，故第一項增列第四款，作為視需要新設或酌增配電場所面積之條件。</p> <p>4. 原條文第四十三條表內其他欄第3點規定為須視需要設置或擴大配電場所之條件，為條文完整，</p>

修正條文	現行條文	說明																																												
	<p>(四) 應開發單位 (或用戶) 要求或政府指定必須地下配電者。</p> <p>前項所定建築物總樓地板面積及層數等，均以同一建造執照內之記載為準。</p>	<p>文字修正後改列為第一項第五款。</p> <p>5. 原條文第一項第二款第四目文字修正後改列為第一項第六款。</p> <p>6. 為逐步減少占用道路之配電設備數量，故增列第二項。</p>																																												
<p>第四十三條 配電場所應設置於地面或以上樓層。如有困難必須設置於地下樓層時，僅能設於地下一樓。</p> <p><u>符合前條規定須設置配電場所者，配電場所設置面積依下列規定辦理：</u></p> <p><u>一、低壓新設：</u></p> <table border="1" data-bbox="180 996 662 1724"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>配電場所設置面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未滿2,000平方公尺</td> <td>3×4公尺一處</td> </tr> <tr> <td>2,000平方公尺以上未滿4,000平方公尺</td> <td>16平方公尺一處</td> </tr> <tr> <td>4,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺</td> <td>20平方公尺一處</td> </tr> <tr> <td>6,000平方公尺以上未滿8,000平方公尺</td> <td>28平方公尺一處</td> </tr> <tr> <td>8,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺</td> <td>40平方公尺一處</td> </tr> <tr> <td>10,000平方公尺以上每增加2,000平方公尺 (增加未滿500平方公尺者，不予計算；增加500平方公尺以上，未滿2,000平方公尺者，均以增加2,000平方公尺計算)</td> <td>另增加3平方公尺</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>二、低壓新設部分屬五樓以下一棟一戶連棟建築物 (所指棟、戶數均以同一建造執照及建築設計圖面所載為準)，且採單相三線式110/220伏供電者，如配電場所設置於面臨道路之地面一樓或法定空地，其長寬尺寸在不影響供電設備裝置及操作維護範圍內，該部分之配電場所面積得依下列規定辦理：</u></p>	總樓地板面積	配電場所設置面積	未滿2,000平方公尺	3×4公尺一處	2,000平方公尺以上未滿4,000平方公尺	16平方公尺一處	4,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺	20平方公尺一處	6,000平方公尺以上未滿8,000平方公尺	28平方公尺一處	8,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺	40平方公尺一處	10,000平方公尺以上每增加2,000平方公尺 (增加未滿500平方公尺者，不予計算；增加500平方公尺以上，未滿2,000平方公尺者，均以增加2,000平方公尺計算)	另增加3平方公尺	<p>第四十三條 配電場所應設置於地面或以上樓層。如有困難必須設置於地下樓層時，僅能設於地下一樓。</p> <p>配電場所設置面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="691 950 1024 1839"> <thead> <tr> <th>設置面積</th> <th>總樓地板面積</th> <th>1,000平方公尺以上未滿2,000平方公尺</th> <th>2,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺</th> <th>6,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺</th> <th>10,000平方公尺以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>供電別</td> <td></td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>每增加2,000平方公尺</td> </tr> <tr> <td>低壓新設</td> <td></td> <td>3×4公尺乙處</td> <td>4×5公尺乙處</td> <td>40平方公尺乙處</td> <td>另增加5平方公尺</td> </tr> <tr> <td>高壓新設</td> <td></td> <td colspan="4">4×5公尺乙處，若超過兩戶時，每增加一戶，應於長 (或寬) 增加1.2公尺。</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td></td> <td colspan="4"> 1. 配電場所設置於地面一樓或法定空地，在不影響供電設備裝置及操作範圍內，其面積得酌予縮減。 2. 依前條第一項第二款 (二)、(三)、(四) 目設置之配電場所，得視實際需要洽定其面積。 3. 用戶因高壓改低壓，低壓改高壓，高壓分戶或增設及低壓增設後滿100瓦以上者，需新設或擴大配電場所時，得視實際需要洽定其面積。 4. 十六樓以上之建築物，依其用電性質個案辦理。 5. 高低壓併供之同一建築物，依其高低壓供電之供電面積，分別依本表計算其配電場所面積。 </td> </tr> </tbody> </table>	設置面積	總樓地板面積	1,000平方公尺以上未滿2,000平方公尺	2,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺	6,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺	10,000平方公尺以上	供電別		未滿	未滿	未滿	每增加2,000平方公尺	低壓新設		3×4公尺乙處	4×5公尺乙處	40平方公尺乙處	另增加5平方公尺	高壓新設		4×5公尺乙處，若超過兩戶時，每增加一戶，應於長 (或寬) 增加1.2公尺。				其他		1. 配電場所設置於地面一樓或法定空地，在不影響供電設備裝置及操作範圍內，其面積得酌予縮減。 2. 依前條第一項第二款 (二)、(三)、(四) 目設置之配電場所，得視實際需要洽定其面積。 3. 用戶因高壓改低壓，低壓改高壓，高壓分戶或增設及低壓增設後滿100瓦以上者，需新設或擴大配電場所時，得視實際需要洽定其面積。 4. 十六樓以上之建築物，依其用電性質個案辦理。 5. 高低壓併供之同一建築物，依其高低壓供電之供電面積，分別依本表計算其配電場所面積。				<p>1. 為降低用戶負擔，修正樓地板面積2,000至4,000及6,000至8,000平方公尺建築物須設置配電場所面積，另樓地板面積10,000平方公尺以上者，每增加達2,000平方公尺改為增加3平方公尺。</p> <p>2. 考量五樓以下一棟一戶連棟建築物 (俗稱透天厝) 用電需求較一般建築物低，故增列第二項第二款條文。</p> <p>3. 高壓新設用戶配電場所規定改為20平方公尺一處，不需再限制為4×5公尺，且因20平方公尺僅適合一戶高壓用戶之供電設備，故原條文「若超過兩戶時」修正為「如超過一戶時」，該段其餘文字另作修飾，使之明確易懂。</p> <p>4. 考慮兩回線供電高壓用戶所需設備設置空間較一般高壓用戶大，故增列第二項第四款條文。</p> <p>5. 配合前條第一項第四、五、六款及第二項增修正，原條文表格其他欄3.之規定，修正文字後改列第二項第五款。</p> <p>6. 為考量供電設備操作空間需要，增列第二項第六款。</p> <p>7. 配合實際需要，原條文表格其他欄4.之規定，修正文字後改列第二項第七款。</p> <p>8. 考量第四十二條第一項第四、五、六款及第二項已個別考慮配電場所面積，樓地板面積達2,000平方公尺以上之低壓供電建築物如另設高壓用戶，部分開關設備可予簡化，配電場所面積得予縮減，並參照原條文表格其他欄5.之規定，修正文字後改列第二項第八款。</p>
總樓地板面積	配電場所設置面積																																													
未滿2,000平方公尺	3×4公尺一處																																													
2,000平方公尺以上未滿4,000平方公尺	16平方公尺一處																																													
4,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺	20平方公尺一處																																													
6,000平方公尺以上未滿8,000平方公尺	28平方公尺一處																																													
8,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺	40平方公尺一處																																													
10,000平方公尺以上每增加2,000平方公尺 (增加未滿500平方公尺者，不予計算；增加500平方公尺以上，未滿2,000平方公尺者，均以增加2,000平方公尺計算)	另增加3平方公尺																																													
設置面積	總樓地板面積	1,000平方公尺以上未滿2,000平方公尺	2,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺	6,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺	10,000平方公尺以上																																									
供電別		未滿	未滿	未滿	每增加2,000平方公尺																																									
低壓新設		3×4公尺乙處	4×5公尺乙處	40平方公尺乙處	另增加5平方公尺																																									
高壓新設		4×5公尺乙處，若超過兩戶時，每增加一戶，應於長 (或寬) 增加1.2公尺。																																												
其他		1. 配電場所設置於地面一樓或法定空地，在不影響供電設備裝置及操作範圍內，其面積得酌予縮減。 2. 依前條第一項第二款 (二)、(三)、(四) 目設置之配電場所，得視實際需要洽定其面積。 3. 用戶因高壓改低壓，低壓改高壓，高壓分戶或增設及低壓增設後滿100瓦以上者，需新設或擴大配電場所時，得視實際需要洽定其面積。 4. 十六樓以上之建築物，依其用電性質個案辦理。 5. 高低壓併供之同一建築物，依其高低壓供電之供電面積，分別依本表計算其配電場所面積。																																												

修正條文		現行條文	說明
樓地板面積	配電場所設置面積		9. 原條文表格其他欄1.之規定，修正文字後改列第二項第九款，另為避免設備操作搬運空間不足，增列須面臨道路之規定，及為避免面積重複扣減，增加依第二款計算部分不得再縮減之規定。
未滿2,000平方公尺	3平方公尺		
2,000平方公尺以上未滿4,000平方公尺	4.5平方公尺		
4,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺	6平方公尺		
6,000平方公尺以上未滿8,000平方公尺	7.5平方公尺		
8,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺	9平方公尺		
10,000平方公尺以上每增加2,000平方公尺（增加未滿500平方公尺者，不予計算；增加500平方公尺以上，未滿2,000平方公尺者，均以增加2,000平方公尺計算）	另增加1.5平方公尺		
20,000平方公尺以上	依本款規定計算結果，再增加7平方公尺		
<p><u>三、高壓新設：20平方公尺一處，如超過一戶時，每增加一戶，應增加1.2公尺之長度或寬度。</u></p> <p><u>四、新增設以二回線供電之高壓用戶：每戶30平方公尺一處。</u></p> <p><u>五、符合前條第一項第四款至第六款及第二項者，視供電設備實際需要洽定其面積。</u></p> <p><u>六、除已規定長寬尺寸及依第二款設置者外，配電場所之長與寬均不得小於3.5公尺。</u></p> <p><u>七、十六樓以上之建築物，依其用電性質、供電技術及實際需要等個案檢討配電場所設置位置。</u></p> <p><u>八、同一建造執照內建築物以二種以上供電方式供電時，所需設置配電場所面積分別依各供電方式之供電面積及本條相關規定計算後合計。惟高低壓併供之同一建築物，如低壓供電之樓地板面積在2,000平方公尺以上時，其合計後配電場所面積得再依下表扣減。</u></p>			

修正條文	現行條文	說明						
<table border="1" data-bbox="180 553 662 730"> <tr> <td data-bbox="180 553 321 668">低壓供電樓地板面積</td> <td data-bbox="321 553 521 668">2,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺</td> <td data-bbox="521 553 662 668">6,000平方公尺以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 668 321 730">得扣減面積</td> <td data-bbox="321 668 521 730">6平方公尺</td> <td data-bbox="521 668 662 730">12平方公尺</td> </tr> </table> <p data-bbox="131 753 677 932"><u>九、配電場所設置於面臨道路之地面一樓或法定空地者，在不影響供電設備裝置及操作維護範圍內，其面積得依前款計算結果再酌予縮減，且不受第六款之限制。惟依第二款計算部分不得再予縮減。</u></p>	低壓供電樓地板面積	2,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺	6,000平方公尺以上	得扣減面積	6平方公尺	12平方公尺		
低壓供電樓地板面積	2,000平方公尺以上未滿6,000平方公尺	6,000平方公尺以上						
得扣減面積	6平方公尺	12平方公尺						
<p data-bbox="131 952 677 1086">第四十四條 建築物於建築設計時，建築師或用戶應與本公司當地區營業處洽妥應留設之配電場所及通道，並於建築主管機關審查之建築設計圖內標明。</p> <p data-bbox="131 1097 677 1304"><u>用戶於建築物興建或變更配電場所前</u>，應出具承諾書一份，並檢附建造執照正本（核對後送還）及影本一份，連同設計圖面（建築平面圖四份、地籍配置圖一份、配電場所剖面圖一份、配電場所上層結構圖一份及<u>其他必要圖說</u>）送當地區營業處辦理有關手續。</p> <p data-bbox="131 1315 677 1412">經建築主管機關審定之配電場所變更或既設建築物配電場所之設置，應洽本公司並經建築主管機關之同意。</p>	<p data-bbox="690 952 1029 1127">第四十四條 建築物於建築設計時，建築師或用戶應與本公司當地區營業處洽妥應留設之配電場所及通道，並於建築主管機關審查之建築設計圖內標明。</p> <p data-bbox="690 1138 1029 1524">建築物於興建前，應出具承諾書乙份，並檢附建造執照正本（核對後送還）及影本乙份，連同設計圖面（建築平面圖四份、地籍配置圖乙份、配電場所剖面圖乙份、配電場所上層結構圖乙份）送當地區營業處辦理有關手續。經建築主管機關審定之配電場所之變更或既設建築物配電場所之設置，應洽本公司並經建築主管機關之同意。</p>	<p data-bbox="1042 952 1401 1058">考量配電場所於新設或變更設置時，均須重新辦理圖面及承諾書審查，故內容配合修正。</p>						
<p data-bbox="131 1542 677 1717">第四十六條 配電場所之建築構造（如隔間、防火門等）、通風窗（或管道）、防水措施、<u>消防設施</u>、<u>照明設備之暗管</u>、<u>接地設施</u>及<u>預埋管路</u>等，用戶應依<u>本公司</u>「新增設用戶配電場所設置規範」規定辦理。</p>	<p data-bbox="690 1542 1029 1793">第四十六條 配電場所之建築結構（如隔間、防火門等）、通風窗（或管道）、防水措施、<u>照明設備之暗管</u>、<u>接地設施</u>及<u>預埋管路</u>等，用戶應依「台灣電力公司新增設用戶配電場所設置規範」辦理。</p>	<p data-bbox="1042 1542 1401 1648">依「新增設用戶配電場所設置規範」規定將消防設施明列於條文，並修正部分文字用語。</p>						
<p data-bbox="131 1811 677 1986">第四十七條 配電場所應儘量避免遷移。如確有遷移必要，<u>且經本公司檢討供電技術上無困難</u>，申請人應另行於<u>原供電範圍之建築基地內</u>設置適當之配電場所，供移置供電設備，並負擔變更設置費之半數。</p> <p data-bbox="131 1997 677 2061"><u>申請配電場所遷移時，申請人應依第四十四條相關規定設置配電場所及辦理相關手續。</u></p>	<p data-bbox="690 1811 1029 1986">第四十七條 配電場所應儘量避免遷移。如確有遷移必要，申請人應另行設置適當之配電場所，供移置供電設備，並負擔變更設置費之半數。</p>	<ol data-bbox="1042 1811 1401 2105" style="list-style-type: none"> 1. 增列須經本公司檢討供電技術無困難，且申請人應另行於原供電範圍之建築基地內設置適當配電場所作為遷移之條件。 2. 增訂申請人須出具承諾書及檢附相關圖面送當地區營業處辦理有關手續規定，避免事後遭其他用戶反對。 						



地方稅網路申報

◎高雄市東區稅捐處提供

問：如何連結地方稅網路申報網頁？

答：可由財政部稅務入口網、財政部財政資訊中心或全國各縣市稅務作業機關官方網頁進入，進行地方稅網路申報作業。

問：地方稅那些稅目可以經由【地方稅網路申報系統】辦理申報業務？

答：土地增值稅、契稅、印花稅及娛樂稅可經由本系統辦理申報業務，另地價稅及房屋稅亦可透過本系統辦理申報業務。

問：如何申請帳號？

答：(1)有自然人憑證或工商憑證者：

①一般人士：免申請，憑自然人／工商憑證，登入地方稅網路申報。

②專業人士：請由地方稅網路申報入口，選擇「專業人士」並點選「帳號申請」，再選擇「報稅代理人」，填寫資料完成後，列印申請書，檢附相關證明文件，寄送所轄地方稅稽徵機關，經審核核准後，將以E-mail通知啟用，開通帳號後憑身份證字號（統一編號）+自然人或工商憑證+憑證PIN碼登入。

(2)印花稅、娛樂稅無自然人憑證或工商憑證者：

請由地方稅網路申報入口，選擇「專業人士」並點選「帳號申請」，再選擇「娛樂稅、印花稅使用者」，列印申請書併同相關證明文件，寄回所轄地方稅稽徵機關，經審查核准後，將以E-mail通知啟用。

問：如何知道帳號申請結果？

答：帳號申請不論是否審核通過，申請書上有留E-mail者皆會寄mail通知是否申請成功，無留E-mail者另以電話通知。

問：不同縣市是否可以使用同一帳號登入？

答：不同縣市可以使用相同帳號，使用自然人或工商憑證之報稅代理人可向其事務所所在地之稽徵機關申請帳號登錄經核准後，即可使用該帳號登入各縣市地方稅網路申報作業入口網；若無自然人憑證或工商憑證者則需分別向各申報之縣市申請帳號登入。

問：申報人完成網路申報程序後如何得知案件處理情形？

答：申報人可上網查詢案件之處理情形及承辦人等資料。

問：網路申報案件如須繳稅，可選擇何種方式繳納？

答：繳納方式如下：

(1)晶片金融卡透過網際網路以晶片金融卡即時扣款方式轉帳繳稅，不以納稅義務人本人名義持有之金融卡為限。

(2)至金融機構臨櫃繳款。申報人於申報系統自行選擇列印繳款書，再持至超商或金融機構臨櫃繳款。

2013年第十四屆 **開始報名** 國家建築金獎

- 1.全國消費者最安心的購屋指標
- 2.全國金融業最信賴的貸放對象
- 3.全國地主們最放心的交易目標



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>



高雄房市不敵寒風吹

◎何世昌

天公不作美，高雄告別暖冬，氣溫直直落，同樣房市也禁不起寒風吹，平淡如水，首購市場同受衝擊，是近年來少見；所幸仍有部分個案突圍而出，而業者信心仍盛，開價依舊只漲不跌……

—— 〇一三年的第一個月，全台籠罩在接續而來的數波冷氣團低溫環境中；而前仆後繼的冷氣團，也讓高雄熱絡的房市刮起寒風，以整體市場而言，買氣普遍下滑，平均大略下降兩成以上，狀況較差的個案，成交大降逾五成；僅有少數個案表現比十一月、十二月好，或者勉強維持平盤。

價格認知擴大 買氣暫難跟上

天氣急速轉冷是市況走低的原因之一，消費者出門看屋意願減弱，削減了不少人氣。不過在寒流來臨之前，或是天氣轉暖之日，來人量與上個月差距不大，仍保持一定水準，唯成交狀況不佳。因此，從總體市況上來觀察，十二月與一月已連續二個月走低。但，主因仍是買賣雙方價格認知差距再度擴大。

現在的購屋客，多已能接受市區建案開二字頭價格，然從去年第四季開始，市區新建案開價陸續拱上三字頭，到了今年一月，開價見三的建案更為普遍。由於高雄房價仍持續快速上漲，並沒有出現走緩跡象，讓購屋族有「價格適應期」，因此現在的開價便和購屋族既有認知的行情產生極大價差。

另外，有業者認為，一月是高雄房市傳

統淡季，成交走緩是正常情況，到了農曆年節前後，買氣就會逐漸出籠。

首購與首換 市況略下滑

我們回顧去年十二月的市況，成交下滑的多是大坪數產品，但到了一月，連首購、首換型產品都遭到拖累，買氣也減弱許多，唯有部分個案能保持正常水準，且市況仍比大坪數產品來得好。

例如以相對低價獲得首購族或首換族青睞的楠梓區，大型個案的案場平均來人量雖都可衝到五〇、六〇組以上，但因價格墊高，客戶觀望心態濃厚，考慮期拉長，加上出的價格也不漂亮，成交就頗不理想。又如鳳山區單價接近二字頭的大樓二至四房產品，除了品牌個案還有粉絲客捧場外，其他個案銷售速度有變慢的跡象。

首購和首換產品是去年賣得最好、最夯的，而現在也面臨到市場嚴竣的挑戰。不過業者認為，這應該只是短暫現象，當購屋客繞過一圈後，最後還是會屈服於目前價格，屆時依然會成交，只是需要多花一些時間等待客戶。

至於大坪數產品則是少數個案表現突出，據悉像「皇苑世紀館」雖然開價不斐，

然在潛銷階段，粉絲客反應熱烈，預約狀況還不錯，其店面更是超高價售罄。其他市場區隔度小的大坪數產品，在內銷階段以價差吸引到一些投資置產客買盤，但公開後銷售速度並不快。

自住仍愛成屋 預售卻當道

從近月、甚至近年以來的市場觀察，若扣除部分口袋名單「掃貨」的預售案，高雄在地自住客還是偏好成屋，新成屋大樓的銷售速度還是比預售大樓快。然而，自住客現在能選擇的新成屋大樓卻越來越少，因為在去年買氣鼎盛，以及規避實價登錄的種種原因下，推出預售屋的建案日愈增多。

需求面（包含投資買產與投機面）的增加，導致供給方推出產品產生變化；而這也不禁令人好奇，當供給方把多數產品變更為預售後，投資置產者買預售屋負擔更輕，或許樂見如此發展，但自住客是否會屈就，就成為未來房市的重要關鍵。畢竟以高雄房市而言，自住客仍占買氣的最大宗，具有左右市場好壞的力量。

所幸在一片預售推案潮裡，卻還有一些建商堅持等房子蓋好後才公開，目前都不願預售或邊建邊售，例如城揚建設、本業建設、慶旺建設等公司，提供消費者多元性選擇，另一方面，則是洞察市場百態，所定出的營運策略使然。

以現階段高雄房市來看，是「百花齊放，亂無章法」。「百花齊放」是指供給量湧現，以及其他行業跨足營建業（例如本業建設、光洲建設）；「亂無章法」則是指無論新成屋或預售屋，市區一級地段、二級地段，大坪數產品或首購產品，建材好的或建材普普者，開價幾乎相差無幾。在這一波亂世過後，最後勝出者才是贏家，因此現在業者操作策略的優劣，將攸關未來的生存能

量。

地價再翻炒 房價何去何從

不少業者將高雄房價居高不下的「禍因」，歸咎於地價飆漲，導致業者推案成本持續墊高；而地價飆漲的戲碼，在高雄市政府每季的標地場合上就時常看到。就在今年一月，高雄市長陳菊為力行減價，高調宣示將加速處置左營國中、七賢國中、龍華國小舊校地，以及澄清湖周邊文大用地等閒置市有地；每當市府釋出菁華土地，又將掀起地價翻揚的序章，尤其是龍華國小和澄清湖周邊土地，更令業者垂涎，勢必又出現競標大戲。

地價推動房價，固然是市場自然機制，但憑心而論，人口職業結構以勞工為主的大高雄市，市民真的有能力負擔得起高房價嗎？即使業者口口聲聲說「高雄房價委屈十幾年」，但若論近年來高雄產業發展，真的有起色嗎？事實上，無論駁二文創特區或經貿特區，產值都上不了檯面，無法挑起產業大樑，遑論產業轉型，提高市民薪資所得。

論建設，則四處蓋公園，頂多提升環境質感；蓋輕軌，營運前途仍一片茫然；或者喊得漫天震響的「亞洲新灣區」，建設又改變什麼了呢？前景真的無限光明嗎？上述建設頂多改變個別區域品質，或成為幾年內的炒作題材，卻無法作為高房價的根基。

高雄房價真要站穩三十萬／坪、四十萬／坪，產業經濟必須蓬勃發展，提升市民薪資所得，才是長久不衰之計。高雄畢竟不如台北集全全國經貿大權於一身，其不動產更受全國資金追逐，已成為金融遊戲的一環；高雄既不具備相關優勢，又無法勒住高房價這匹脫韁野馬，倘若資金一旦退潮，房市又該何去何從，就不是「房價好委屈」幾個字所能道盡的了。

高雄縣建築開發商業同業公會102年1月份會員公司申報開工統計表

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	大和建築	道爺部段	34	5507	46785400	27200	此部份數據將與下列「透天」合併計算				
合計	1		34	5507	46785400	27200					
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	吉恆建設	仁雄段	4	1668	9296661	8800	4	27	6182	36887901	37710
	歐揚建設	草潭段	16	2661	17397210	16510					
	鑫邑建設	永仁段	2	588	3237960	6400					
	鴻鏞建設	金鼎段	5	1265	6956070	6000					
大寮區	明磊建設	前庄段	15	1996	15029501	20000	2	27	4527	28949396	29600
	東峰建設	山子頂段	12	2531	13919895	9600					
小港區	奕慶建設	坪松段	14	3519	19598471	25200	1	14	3519	19598471	25200
岡山區	全展建設	大全段	1	236	1308609	1000	2	5	939	5251881	4200
	圓鵬建設	富貴段	4	703	3943272	3200					
橋頭區	禾笙建設	德松段	2	672	3848427	3600	4	32	7102	39257380	44700
	欣宏達建設	興樹段	1	210	1157970	1350					
	欣宏達建設	興樹段	25	5390	29647365	33750					
	澍陽建設	建樹段	4	830	4603618	6000					
路竹區	再生建設	華正段	10	1898	10643717	8000	1	10	1898	10643717	8000
鳳山區	成欣建設	文英段	2	746	4104045	3000	2	36	6253	50889445	30200
合計	15		117	24913	144692791	152410	16	151	30420	191478191	179610

高雄縣建築開發商業同業公會 102年2月份會員公司申報開工統計表

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)
大寮區	上揚建設	山子頂段	10	2120	11964987	10000	1	10	2120	11964987	10000
岡山區	聖麟建設	文化段	2	239	1313400	1600	1	2	239	1313400	1600
湖內區	洛佶建設	劉家段	9	1883	10628751	8100	1	9	1883	10628751	8100
路竹區	永冠建設	東安段	13	2504	13980487	10400	2	17	3350	18829274	15250
	祐全建設	竹南段	4	846	4848787	4850					
鳥松區	祥傑建設	仁愛段	12	885	15804052	12000	2	14	1366	18486582	14000
	祥傑建設	仁愛段	2	481	2682530	2000					
合 計	7		52	8958	61222994	48950	7	52	8958	61222994	48950

註：2月份會員公司沒有申報「大樓」開工



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

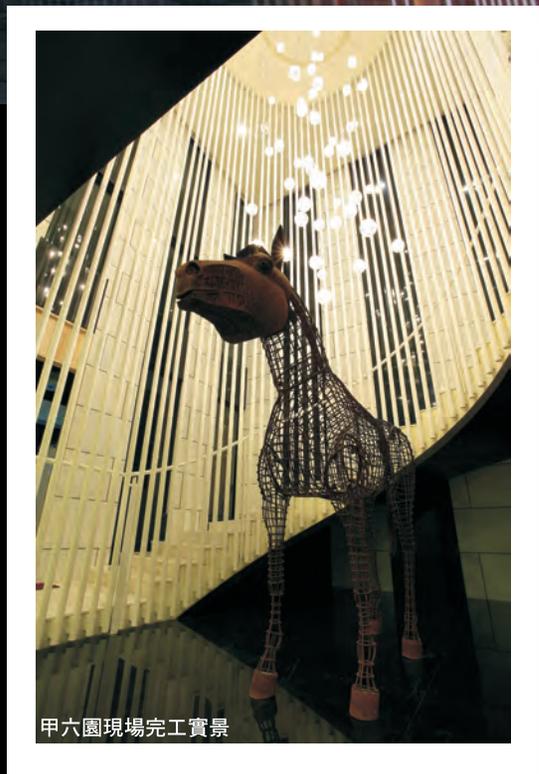


甲六園現場完工實景

日本隈研吾建築流・甲級手創精品

每一個細節， 均琢磨出您最深刻的期待。

這就是甲六園建設！從外觀、規劃到格局、配備，極致考究、動人心弦。



甲六園現場完工實景



Yes I do



i-home2

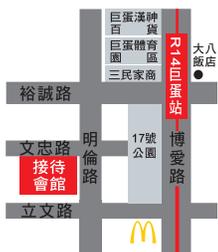
漢神巨蛋彩帶 · R14 捷運站間步點

漢神巨蛋旁 就是 i 收租。

物價漲！房價往上衝！置產抗通膨作戰大展開
現在就加入 i-home2 致富行列！
全民瘋搶捷運收租金！



本圖為寫意手法表現，僅供參考



北高雄地段核心，i 的飯店型款

- 北通漢神巨蛋、南抵凹子底森林公園，百貨公園一起戀 i
- 單純 86 席，一層 6 戶共享 2 電梯、2 安全梯
- 4 戶邊間衛浴開窗，光的動線、風的角度，人見人 i。

漢神巨蛋 | R14 捷運站 2房空間 i 革命 | 所向無敵

25

2013
顶新特区

88 春天遇見您 ...
鳳山交流道下

 多城國際
INTERNATIONAL
TOCHENG CORP
www.tc-tw.com



尋索

心工藝 THE CLASSIC & MODERN RICHNESS AVENUE
MODERN



Nature beauty is an all-pervading presence.
The universe is its temple.
The beauty of the world helps us to seek and find the beauty of goodness.
John Ruskin



心工藝 外觀實景拍攝

榮總後花園別墅特區，
15分鐘直通漢神巨蛋、高鐵站前廣場
THE CLASSIC & MODERN RICHNESS AVENUE
御繁為簡 引領當代時尚

Modern心工藝引領時代美學脈動，名設計師林怡良運用格柵比例分割，連續面的生動層次，展現細節的精緻度，與開闊、大氣的空間感，隱密動線，行遊躍動繽紛光影，從每一道層板釋出光的線條，搭配觀景大露臺，每一種思維，都在揭露一種執著、熱情的態度，致力於規則的開放與邏輯的突破，進而成就真正怡然自得的空間風格。



心工藝 外觀實景拍攝



心工藝 客廳實景拍攝



心工藝 主臥室實景拍攝



心工藝 廚房實景拍攝



心工藝 衛浴實景拍攝



心工藝 衛浴實景拍攝



投資興建/歐美建設
工地位置/榮總後花園別墅特區(永仁街·永新二街口)
服務電話/07-3725110

Smart Home 創意時尚，生活大未來

設計、藝術、工藝融合對生活的態度，正是一種全球的趨勢，Modern心工藝堅持大戶規劃，面寬7.5米，2~3車位，戶戶專屬電梯，入口大門採防暴力鑄鋁門，搭配義大利CISA多段式安全鎖，一樓全採用鋼絲玻璃，搭配紅外線攝影機，可遠端監控，韓國三星人造石檯面廚具搭配釉品門板，義大利烤箱，嵌入式洗碗機，乾濕分離大衛浴，搭配和成牌微電腦智慧型超級馬桶，小便斗，暖房乾燥機，內部空間層次俐落，更貼近現代生活美感

設計元素與造型意象的串連延伸 | 榮總後花園別墅特區 | 五樓2~3車位電梯別墅
觀景大露臺 | 雙整層主臥套房 | 面寬7.5米 | 地坪45~67坪