

服務的·知識的·健康的·聯誼的

季刊



建 築 園

第74期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇三年十月出刊



澄清湖仁美特區，再現「橘系列」豪宅

總是有一票「橘系列」粉絲時刻關注我們、搶當別墅的主人！
感謝知音支持，「橘風格」終於在「仁美高級別墅特區」現身！
希望每一位有心的知音，都能在「橘風格」實現理想。

澄清湖仁美特區 • 樂活新別墅 • 大陽台私人花園

35~55地坪 | 107~138御用坪 | 雙客廳 | 雙主臥 | 4套房 | 並排雙車庫



鳥松區仁愛二路126號
仁美派出所旁 735-2323



◆ 祥傑建設 | 橘系列

橘風格

投資興建 ◆ 祥傑建設 | 建築設計 賴平順 & 佐為建築師事務所

Life is fine and enjoyable,
yet you must learn to enjoy your fine life.



65 feet Motor Yacht

Ultimate Drive



JOHNSON
JOHNSON YACHTS CO., LTD.

www.johnson-yachts.com

65' Yacht

No.101, Kuang Ho Road, Hsiao Kang District, Kaohsiung 81242, Taiwan Tel: 886-7-806-5571~3 FAX:886-7-806-0521

Butzbach 鏢適保摺疊門新系列

真誠優化品質 | 永續經營承諾



銀行活動隔間



木紋平板組合



百葉璣鑽組合



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

鏢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

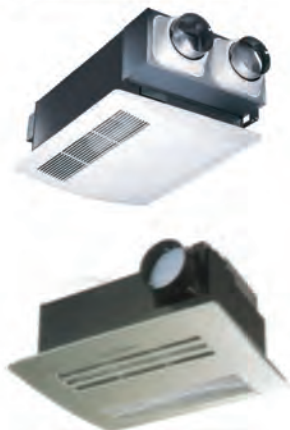


義昌行 Panasonic 總合提案展示場

松下電工系統廚具



通風系統



配線商品

GLACIER 系列

金屬毛絲面質感



GLATIMA 系列

日式清水模外觀

松下電工系統收納



住宅防災警報器 光電式・定溫式

根據法令規定預定2010年11月起設置義務化預定

裝置住警器才能提早防止火災所造成的傷害!!



希望大家傳遞裝置住警器能防止嚴重火災的發生



2010.10 Panasonic電工



義昌行股份有限公司

地址：台南市東區裕農路870號

電話：06-3316622 傳真：06-3316206

網址：<http://www.ych-panasonic.com.tw/>

email：ych.a6622@msa.hinet.net



澄清湖仁美特區，再現「橘系列」豪宅
 繼去年「第一橘系列」一經推出，旋即引起市場矚目，深受買家青睞。今年，「第二橘系列」將於澄清湖仁美特區，再現「橘系列」豪宅。
 希望每一位買家，都能在「橘系列」實現理想。

澄清湖仁美特區 • 樂活新別墅 • 大陽台私人花園
 35~55坪 | 107~138萬 | 雙車庫 | 雙主臥 | 4套房 | 雙排雙車庫

仁美派所旁 735-2323

仁美派所旁 735-2323

仁美派所旁 735-2323

■理事長的話

02 他山之石 北歐考察之旅足資高雄市再轉型借鏡

■市政與建築

04 我們如何推動太陽光電
 08 市地開發新亮點—鳳山看旺人潮聚

■專題論壇

10 實價課稅 呷緊弄破碗

■時論評述

14 房價為何跌不下來？

■人物專訪

18 創新經營管理 陸炤廷獲得客戶讚賞
 20 高雄小城供不應求
 國城洪嘉聰初試身手一鳴驚人

■特別報導

22 氣爆無情 人間有愛
 24 別讓您的權益睡著了
 25 2014建築園冶獎選拔系列報導

■會務會訊

■法規與法律

54 不動產廣告行為之規範

■稅務專欄

56 自住房屋Q & A

■市場動態

58 黑色八月 工業區房市重傷
 60 103年3月份~9月份會員申報開工統計表
 64 103年1~6月份會員申報開工統計表

建築園

季刊
 第74期

· 中華民國103年10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／榮譽理事長張榮次

發行人／理事長卓永富

編輯委員／卓永富 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 陳慧芳

發行所／高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

地址／高雄市鳳山區自由路224號8F之2

電話／(07)7478172

傳真／(07)7413004

編輯印製／奇果廣告設計有限公司



他山之石

◎卓永富理事長

北歐考察之旅足資高雄市再轉型借鏡

此次跟隨高雄市政府「2014綠色首都考察團」遠赴北歐考察獲選為歐洲綠色首都的幾大城市，從丹麥哥本哈根、瑞典斯德哥爾摩到德國漢堡，學習先進國家在數十年前即開始未雨綢繆的進行城市轉型工程與準備，也看見城市發展優先考慮居民生活的進步思維，此行讓我增添了無數的國際視野。

我們走過了三個城市，這三個城市共通點都和高雄類似是座港灣城市，他們面對城市發展採取保留老建築的特色，對於新城區則以實驗性的方式，採用最先進建築工法與材料，發展出具創意、創新的實



驗住宅。這樣的思維值得高雄做學習，開發出符合時代潮流與環境條件，屬於高雄獨特性的建築風格。

我特別要感謝陳菊市長給我們大高雄不動產開發公會有機會和市府團隊一起進行考察，在10天的考察行程中，我觀察到陳菊市長治理城市的宏觀願景，以及市府團隊細膩組織化的分工與執行效率，我充分理解到高雄建設得以成功，擁有高施政滿意度背後市府團隊所付出的一切努力，我認為我們民間企業可以好好學習陳菊市長所率領出高度組織分工與高效率的團隊營運模式，讓公司治理可以獲得更好的績效。

另外，我也要感謝本次綠色首都考察團的靈魂人物—高雄大學曾梓峰教授，他導入先進都市擘畫城市願景與實際進行過程中，產官學共同參與的思考模式，這

讓我們民間私部門思考到如何在未來政府推行如亞洲新灣區、有再生能源的環保社區，或公共景觀改造等過程中，私部門與公部門共同研擬與配合的參與形式，這也是此行的重要收穫之一。

每一個考察行程，陳菊市長都用心在找尋與擘畫高雄的城市新願景，陳市長對於未來社區、城市的想像是注入友善環境思維，建立水資源及廢棄物回收系統，打造智慧、綠能的生活圈，創立獨有的高雄模式。陳市長更期待打造高雄成為亞洲綠能典範城，讓整個高雄成為展覽空間，推動高雄綠色城市展，行銷全世界。我們身為高雄市民以及高雄在地不動產開發公會，對陳市長的城市遠見深感榮耀，我們願意成為陳市長最大的支柱及後盾，共同參與高雄城市再轉型的過程，也分享這份高雄榮耀給國人與世界。



我們如何 推動太陽光電

壹、緣由

一、失常的環境

(1)極端氣候 自然反撲

IPCC（聯合國跨政府氣候變遷小組）於2007年公布氣候變遷第四次評估報告揭示，過去100年全球平均溫度上升 0.74°C ，並出現加速增溫的現象，海平面高度升高，熱浪、乾旱及豪大雨等極端氣候發生的強度與頻率增加。聯合國新聞中心2013年5月發布消息指出，全球大氣 CO_2 濃度日均值已超過400ppm，百萬年來 CO_2 濃度首次突破350ppm控制關口；IPCC指出，全球暖化嚴重，在21世紀結束前，海平面恐會升高將近1公尺，將嚴重衝擊全球經濟、糧食供應、生態平衡與區域安全。我們必須思考如何加強城市及建築防災功能並增加環境友善設計，以解決衝擊居住及生活安全之問題。

(2)火力發電 高排碳量

高雄市因先天產業發展因素，為著名之重工業城市，環境與空氣污染嚴重，年排碳量將近9,700萬噸，占全國25%，高雄人平均排碳量為全國之2.67倍。嚴重排碳量不僅影響市民健康，污染嚴重時甚至使得能見度降低，影響公共交通安全。我們必須尋求潔淨能源並思考其利用機制，以解決石化能源有限而需求無限之問題。

二、失控的建築

(1)建物屋頂 高溫悶熱

根據中央氣象局資料，高雄一年當中有165天的氣溫高於 30°C ，位居全國排名第2高溫之城市，使得住所頂樓居室悶熱難耐。另高雄每年平均降雨日數僅88日，但降雨量卻高達1,885公厘，且颱風季節豪大雨來襲，導致屋頂防水層損毀，造成漏水現象。我們應思考如何以生態永續之建築物使用管理機制或設計

手法，以解決建築物生命週期延長及居住健康之議題。

(2) 違章鐵皮 違法危險

高雄共計約40萬棟建築物，其中11萬棟屬於違建，且持續增加。在屋頂加蓋鐵皮屋頂或棚架，以改善悶熱與漏水問題，卻嚴重影響市容景觀。頂樓加蓋鐵皮屋同時影響到火災發生時之逃生安全，根據消防署的統計資料，民國95年至100年共發生1,100多起火警事件，造成54人死亡；其中最主要的原因是居家違建阻礙逃生而導致不幸事件之產生。我們必須正視違建已屬都市現象之議題，應當思考如何以公益觀點出發，積極轉化違建與都市環境和諧共存的可行性。

三、失溫的生活

油電雙漲 薪水不漲

受到經濟不景氣與歐債危機的影響，企業普遍起薪過低，加上無預警大幅裁員或是實施無薪假措施，造成民眾經濟收入來源不穩定，加上台灣能源短缺及分配不均造成物價上漲、油電價格高居不下，迫使經濟負擔加重。我們必須思考如何加強建築物節能效益，並利用潔淨能源投資獲利之契機，以解決及舒緩民生經濟壓力之問題。

另2011年日本核災後，世界各國對於「非核家園」議題之重視，而我國期望於2025年達到「非核家園」夢想。馬總統更於2011年宣布黃金十年「永續環境」與「優質文教」二大願景，並全力推廣再生能源，在策略上，推動「陽光屋頂百萬座」及「千架海陸風力機」，預計2030年完成設置3100MW（約百萬屋頂設置）。高雄市日照充足，每年約有2,100~2,300小時之日照時數，適合推廣建築物設置太陽光電再生能源設施，

本府爰提出「光電智慧建築計畫」，企圖透過太陽光電的應用解決民眾的困擾，同時推動再生能源的應用，降低CO₂的排放，並改善環境。

貳、突破困難之成長歷程

面對全球暖化現象，及鑒於高雄市地理氣候適合發展太陽光電，於再生能源發展條例於公布前（98年7月8日公布），本府即啟動推動太陽光電應用策略，惟受限於建築法規、建築物現況及太陽光電價格，造成推廣不易。本府認為要發展太陽光電必須放寬建築法規限制，及提出相關推動、宣導計畫，與補助策略。並列為重大市政政策。

創新法令制（訂）定

本府於101年制（訂）定全國首創4項光電建築法令，推動本市建築物設置太陽光電設施，以發展再生能源之應用。

一、高雄市綠建築自治條例

（101年6月18日制定）

強制規定特定建築物屋頂須設置綠化設施或太陽光電。該自治條例之制定歷時約2年才完成，共召開20幾次會議審查，並須送市議會審議。內容強制規定工廠建築須設置4/5屋頂面積的綠化設施或太陽光電，希望高排碳的工廠能對環境做補償，惟卻曾被冠上反商帽子，推動過程出現強大阻力。

二、高雄市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法（101年4月26日訂定）

突破中央法令規定，放寬屋頂設置太陽光電高度在4.5公尺以下免計入建築容積及高度（中央法令限高2公尺，101年9月修改限高3公尺）。中央政府提出「陽光屋頂百萬座」計畫，鑒於國內建築法規限制及違章建築情況氾濫，本府深知如無放寬建築法規限制，根本無法達到「陽光屋頂百萬座」。

本府早於99年即提出「高雄市建築物屋

頂設置太陽光電設施辦法」(草案)，試圖突破中央建管法令規定，放寬建築物屋頂設置太陽光電高度在4.5公尺以下免計容積及高度，惟一開始中央政府不同意放寬，本府歷時一年時間溝通及提出相關論述，中央政府才同意有條件放寬限制。該辦法之內容訂定歷時約2年才完成，共召開20幾次會議審查。後來更引動中央修法放寬太陽光電設置之高度，及台南市政府跟進訂定。

三、高雄市光電智慧建築標章認證辦法 (101年9月6日訂定)

辦理光電智慧建築標章之認證，表揚優良光電建築物。為獎勵設置太陽光電再生能源設備的智慧建築物，利用推動小組委員評分方式審定其標章等級，並給予金級、銀級、銅級之認證標章以示鼓勵，增加申裝民眾之榮譽感，成為示範場域，以宣傳成效，及增加建築物無形之產業價值，並由市長親自頒發此獎項，更顯光榮。

四、高雄市政府太陽光電設施推動小組設置要點(101年7月10日訂定)

成立推動小組協助民眾申請設置太陽光電，及協助本府推動太陽光電發展。本府整合產官學界，並建構跨機關機制的推動小組，除動員府內機關，更邀集專業技師、產業公會、學術專家、中央機關與台電公司等相關人員，透過召開小組會議，討論推動太陽光電之問題與疑慮，研議解決方案，藉由專業討論，俾利業務圓滿實行。

參、績效

一、成效及效益

於101年制(訂)定全國首創4項光電建築法令執行後，根據經濟部能源局統計，101年本市總申請案件數計280件，為全國申請案件數第一高(100年本市為全國第4)，占全國申請數19.8%，總設置容量高達

15,335KW(=15.335MW，即15.335百萬瓦)，超過15座高雄世運主場館之設置容量，年發電量1,992萬度，減碳量達1.24萬噸，相當於900公頃森林碳吸收量。而102年本市總申請案件數計571件(成長率為204%)，同為全國申請案件數第一高，占全國申請數19.82%，總設置容量高達23,995KW。平均每5件就有1件來自高雄。

另根據統計資料，預估本市每年至少將設置10MW以上之太陽光電，具下列效益：

- (1)年發電量1,299萬度，減碳量達8,092噸，相當於587公頃森林碳吸收量。
- (2)減少空調用電量2,295萬度，年節省5,737萬元。20年省11億4,740萬元。
- (3)節省碳交易稅，目前國際擬徵碳稅價格，每噸以1,940元(50歐元)計算，8,092噸可年省約1,570萬。20年省3億1,400萬元。
- (4)減少拆除違建之人力成本、車輛派遣與拆除後之廢棄物，每年至少省下4,500萬元拆除費用。20年省9億元。
- (5)屋頂鐵皮違建改為太陽光電棚，光電板吸收太陽日照轉換為電能，可降低都市氣溫，改善熱環境。
- (6)帶動光電年產值約10億元，並增加就業機會。

二、光電建築應用性

又基於本府創新光電建築法令之訂定，太陽光電結合建築物，具下列應用性：

(1)民宅居住涼爽 生活品質提昇

屋頂裝設太陽光電可解決悶熱與漏水居住問題，可增加建築物使用壽命及提昇民眾居住品質。另頂樓居室溫度約可降低3度，節省空調用電量約30%。

(2)違章建築轉型 公共安全有保障

屋頂違建不但影響市容景觀，發生火災時也嚴重影響公共安全。監察院查察各

縣市為何違建氾濫，調查官贊同本府推動屋頂違建設置光電重生合法化之作為，並轉述監委意見，建議營建署採取本府作法。

(3)多樣化光電建築 綠美化市容景觀

結合屋頂綠化，轉換為光電花、農園增加休憩功能。一般建築物屋頂因高溫炎熱，致利用率低，施作光電設施後具涼亭效用，再結合屋頂綠化，可作為市民休憩的空間。

(4)環境保護 節能減碳

本市因先天產業發展因素，為著名之重工業城市，環境與空氣污染嚴重，年排碳量將近9,700萬噸，佔全國25%，高雄人平均排碳量為全國之2.67倍。太陽能發電可減少二氧化碳排放量。

(5)緊急災害發生 增加供電管道

太陽光電可提供另一種電力系統來源，

產生之電力除可躉售予台電外，亦可透過儲存裝置，供給自家日常生活用電，可防止緊急事故發生時無電可使用之窘境。

三、獲獎實績

(1)聯合國國際宜居城市獎

102年以「高雄厝永續建築環境改造計畫」（光電及綠屋頂為其子計畫）獲得聯合國國際宜居城市獎「社會經濟類」銀獎。

(2)台灣健康城市獎

102年參加第五屆以陽光捕手光電智慧建築計畫獲「健康永續獎—低碳、綠能永續城市」類組創新成果獎。

(3)行政院與所屬中央及地方各機關建立參與及建議制度獎

102年以推動光電智慧建築計畫獲「永續環境與和諧社會」類組特等獎。

陽光高雄 綠色城鄉

上一代的建築家留給我們一個非常富哲理的建築定義

「保護生命的軀殼 收納生活的容器」

城鄉空間的發展於面臨全球氣候轉變衝擊下，

此古老的定義更顯貼切。

此意味著城鄉發展必須有能力回應環境變化的各種挑戰，

也要有彈性承受永續發展的各種變化；

在回應時要充分考量在地特殊性，在承受時要思考連結世界的通用性，

在沉澱內化時要成為高雄的新生活文明。

以高雄所具有之海港、陽光、從山到海的開闊與多樣，

展開闊心胸，融國際合作，創陽光高雄綠色城鄉的永續發展新典範。

綠與光，是高雄與世界接軌的動力，也是與市民分享的禮物！



市地開發新亮點一 鳳山看旺人潮聚

鳳山區是高雄市人口最多的行政區，商業活動鼎盛，為改善居民生活品質、加速地方發展，市府投入各項重大建設，地政局除已辦竣205兵工廠區段徵收、鳳青市地重劃及已完成土地分配之第75期市地重劃外，亦持續投入經費推展第77期南成市地重劃、鳳山車站專用區市地重劃及鳳山五甲路東側農業區區段徵收等開發案。

205兵工廠區段徵收區總面積約11公頃，位於福誠中學北側，近捷運前鎮高中站，公共設施開闢後，以文教、交通優勢，帶動鳳山五甲地區地方繁榮，目前已開闢五

甲公園，設立多功能民眾活動中心，居民居住環境品質不斷提升。

第75期市地重劃區總面積約16公頃，位於凱旋世貿展覽中心南側，205兵工廠區段徵收區以西，本區利用2.9公頃公園用地，與205兵工廠區段徵收區2.1公頃公園用地，興闢占地5公頃橫跨鳳山區與前鎮區的五甲公園，有效提供當地居民休憩活動空間，深獲民眾讚賞。本重劃區完成後，將可形塑優質河畔景觀住宅區，帶動人口成長，未來發展令人期待。

鳳青市地重劃區總面積約14公頃，位於

鳳山區北側，串連赤山與牛稠埔地區，開發後完成了棋盤式的都市計畫道路，大幅改善交通品質，因近澄清湖風景區，緊鄰文山特區，具備交通、文教與休閒便利優勢，勢必帶動北鳳山地區繁榮。

上述開發區內雖公共設施完善，但週邊計畫道路尚未完全開闢、現有巷道彎曲狹小，使開發成效未能完全彰顯，地政局爰依相關規定動支205兵工廠區段徵收、第75期市地重劃區及鳳青市地重劃區之盈餘款，以增添公共設施或支援市政建設之方式，由工務局開闢週邊聯外道路及其他公共設施，包括新建福誠高中多功能綜合運動場、五甲公園改造、鳳山區福誠一街拓寬、五甲三路164巷打通、三誠路西側5米都市計畫道路開闢、永和街拓寬、三光街北段道路開闢、瑞春街東段道路開闢、鳳青市地重劃區外北祥街、鎮北街及鳳北路108巷T字型3條聯外道路開闢、鳳青市地重劃區聯外道路19處截角及東側30米計畫道路開闢、北榮街95巷開闢、鳳誠路拓寬等工程，總支援經費計約7億元，解決市民長期之不便，促進土地利用，改造鳳山新氣象。

高雄市第77期重劃區位於高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合紅毛港遷村

用地），其範圍西至和成路、東至保華一、二路、北至鳳甲一街、南至鳳南一路、紅毛港路、家和八街所圍成之區域，市府在考量鳳山五甲地區建地逐漸飽和及紅毛港遷村用地僅餘南成地區尚未開發，形成週遭地區交通瓶頸前提下，積極辦理本地區市地重劃作業，目前正進行區內地上物查估補償及工程規劃設計等工作，為配合重劃相關作業，將公告禁限建，禁止或限制事項包括禁止該地區之土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形，禁限建期間為1年6個月。

高雄市政府地政局表示，本重劃區面積約34公頃，位於國道1號五甲系統交流道及台88快速道路鳳山交流道之間，對外交通相當便利，預計103年底將可動工，未來開發後南成地區將成為公共設施健全的優質住宅社區。

重劃區開闢後將可無償取得公共設施用地約16公頃，其中包含國中、公園、停車場、兒童遊戲場等用地，並提供約18公頃之可建築用地，南成地區將從目前雜亂無章蛻變成道路四通八達、深具發展潛力住宅社區，帶動另一波建築熱潮，促進本地區人口成長，發展前景令人拭目以待。

實價課稅 呷緊弄破碗

經過傳媒與相關團體多年批評，政府終於在九合一選舉前夕，明白宣示將改革不動產稅制。然而，五月拍板的囤房稅，及七、八兩月「座談會」後的初步結論，和產學各界的期望，仍有一段不小落差……

稅制是一國財政是否健康、建設推動順利與否，及社會結構能否穩定進展的重要環節。而台灣在這方面顯然有很大問題，不動產稅制當然亦是其一。

這幾年房價高漲，一般受薪階級早已負擔不起，卻看到實價登錄揭露一筆又一筆高價成交的豪奢物件；在一般民眾感受到更強烈的相對剝奪感之下，此一制度謬誤一一被放大檢視，更成為倡議改革團體砲轟的重點「對象」。

高房價 顯稅制漏洞

到底是選情緊繃，必須回應民意，或真的看見問題且有心改善？總之近一年來，財政部確實動作頻頻；去年先拋出房地合一實價課稅議題，今年則先推出囤房稅，接著更進一步在七、八兩月連兩場座談會，同時宣示年底前初步規劃方案會拍板出爐，政策推動更已上達閣揆層級。

從稍早財長張盛和及江揆的相關談話來看，他們對此一改革，似乎早有腹案或定調

。至於藍本，則應是六月間公佈，中研院跨各所彙整出的《賦稅改革建議書》。負責該報告中不動產稅制部分的中研院經濟所研究員彭信坤透露，該建議書明白提出，國內不動產稅制的主要問題在交易課稅過低，更是直接造成近年台灣貧富差距擴大的主因；而要讓不動產稅制回歸常軌，重點當然是買賣產生的獲利，須按實際交易價差（賣價減掉買價）來課稅。

中研院無預設立場

不過政府還沒召開公聽會，六月江揆公開談話時就先拋出豁免或排除條款，七月首場座談會未邀集足夠產學代表與會，就逕自作成納入綜所稅合併課稅的規劃，當然引來爭議。彭信坤則強調，現行房產持有稅或遺贈稅問題也都很大，但持有稅之稅基，地方實可自行調高，且基於積極改善貧富差距的前提，中研院建議仍是（不動產）交易採實價課稅優先，惟對課徵方式無預設立場，重點是各界須充分討論、達成共識。

就目前外界意見或看法來看，大致分成納入綜合所得稅合併課徵，及另立資本利得稅目分離課稅兩大方向，政府傾向前者，業界則多贊成後者。彭信坤分析指出，兩者各擅勝場；另設資本利得稅目，好處是單純易懂、符合稅改簡化之大原則。納入所得課稅的優點則是量能課稅；畢竟同樣賣屋賺一百萬，對月入斗金的富豪和一般受薪階級而言，還是有差別的。

然而對政府或中研院主張交易課稅改革先行的初步建議結論，剛卸任的房仲全聯會理事長李同榮認為，這就是改革只做半套；無足夠配套又倉促為之，極可能成為先前馬政府硬推動證所稅，最後草草收場、失敗告終的翻版。

◈ 有利得應分離課稅

李同榮建議，房地產持有稅也應同步檢討，好比須先興辦足量只租不賣社會住宅，照顧好弱勢居住需求後，才能談賣斷式合宜宅一樣。他指出，這幾年地方政府早就在調高相關稅基，形同持有稅增加，但顯然擔心衝擊層面太廣，甚至影響選情，因此隱而不宣。

所以他提議，持有稅應一併檢討並改為單一財產稅，除了非自用外，自用也可酌量加重，畢竟國內房產持有稅太低是事實。此外，既已房地合一實價課稅，奢侈稅及土增稅都應廢除，而且他認為應分離課稅，也就是另訂資本利得稅目。

李同榮更呼籲政府，改革忌諱選前急就章；要是沒有獲得諮詢討論機會，業者事後往往會透過關係向民代施壓，導致到實際修法三讀階段一定變調，證所稅就是前車之鑑。他認為，現在應先好好討論，從長計議，待實價登錄累積足夠資料，約2020年，會是最佳的實價課稅全面實施時間。

同樣剛卸任的地政士全聯會理事長王進祥也認為，要先有足夠實價登錄資料，推動房地合一實價課稅才會成功。也認為持有稅應同時檢討，並主張認定自用與否的準則，應取戶數、坪數及價格三項資訊交叉比對，五月過關的囤房稅只針對戶數，是有欠周延的。

王進祥更進一步指出，相關制度如果沒有跟著更改，房地合一課稅在實務操作上可能會有困難。因為現行制度，土地和地上物不但分開課稅，也分開登記、分開管理，如台灣鄉間，土地和地上物所有權（登記）屬不同自然人的情況就仍常見；另外，建物的起造人也不一定是地主或未來的建物所有權者。

◈ 分開登記 難實課稅

據此，有心人士可將土地和地上物刻意分開登記，這樣就會使房地合一課稅之實價認定或課徵對象，出現認定上的問題。

對於王進祥的疑，彭信坤則引用經濟學的賽局理論（又稱博奕論）認為，執行上尚不致產生問題。他舉例，好比兩人分餅，一人負責切兩份，另一人先選；由於每個人都希望自己利益最大化，故最後都能達到公平分配的結果。

同樣的道理，固然現制土地和地上物分開登記，但屆時實價課稅是兩位當事人（登記所有權人）自己切割房和地的價格，援用賽局理論之下，發生爭議甚低。現行房地分離課稅則是公部門相關單位關起門來切割，當然會有爭議或疑慮。

房地合一實價課稅另一爭議點一土增稅存與廢，彭信坤表示以目前國內國會或政治生態來看，廢除土增稅涉及修憲將增加稅改推動難度，因此中研院建議維持土增稅與實價課稅並行，採取事後退稅或抵減的作法。

但奢侈稅，現在就可考慮退場。理由是實價登錄已上路三年，因此一百年中之後買進的不動產，現在賣出，已能取得買賣實價資料，可完全涵蓋奢侈稅之課徵範圍。

◀ 外國人可徵印花稅

彭信坤建議，政府可自此宣布，實價登錄上路後買進的房地產，日後交易就採房地合一實價課稅，如此既可停徵奢侈稅，又有宣示改革決心的意涵。

全面實施房地合一實價課稅的真正困難，是實價登錄實施前買進的房地產，價格或稅基如何認定。彭信坤指出，這可從公告現值輔以都市地價指數估算，雖然工程浩大，但技術面上並無問題。他還建議工業農業區也要納入實價登錄，否則實價課稅仍無法全面。

除以上建言外，中研院另一項重要建議，是針對外國人買房買樓，除了加重交易稅率外，應考慮仿效香港等地，加徵印花稅。

理由是，現在台北都會房價，對國內一般受薪階級而言貴桑桑，但對國民所得是台灣數倍的國家地區如星港來說，還在可負擔水平。彭信坤提醒，政府應特別注意此一狀況，像近年創高價成交的一級商圈店面，很多是港資，甚至背後的中資購買。他強調，台灣都會房市已是全球市場，政府推動相關稅制改革時，必須有此等視野才行。

彭信坤還舉自己曾造訪的印度首都新德里為例指出，當地一些豪宅旁邊，竟然可見許多乞丐流連；如果台灣繼續放任貧富差距擴大之現狀不改革，現在的新德里，絕對可能是未來的台北市。

◀ 租稅公平 目標明確

基於租稅公平之大原則，不動產乃至整體稅制改革，確有必要及急迫性。然房市專

家蘇明俊提醒，除公平正義這頂大帽外，應該還要思考改革的積極目的或目標是什麼？制度變革要成功，蘿蔔和棒子缺一不可，必須軟硬兼施。

他建議，秉持國父孫中山先生「地盡其利」的精神，建議可課徵空地稅，以消弭囤地現象，讓土地能獲得最大利用、發揮最大價值；相對地，積極開發及使用者則給予適當租稅減免。想逼囤房族釋出房屋出租或經營，除了加重非自宅持有稅外，也可考慮，既然現在租屋市場個體戶多不想繳稅，乾脆鼓勵釋屋出租者租金免稅或可抵稅等，以正向規劃創造誘因。

綜合以上產學各方看法，大致都認同基於租稅公平等原則，不動產稅制必須改革；但順序或方式上則歧見不少，中研院及政府認為要先檢討交易，稅改聯盟、今年中學者組成的房改盟，甚至業者則都認為，應同步檢討持有稅。其他配套還有待實價登錄資料完備，先辦好足量社會住宅及健全租屋市場等等。而八月第二次座談會結束，有關以上歧見，仍無共識或交集。

◀ 要改革不能急就章

據報導，財長張盛和自爆有朋友跟他說，買賣土地入帳斗金都不用繳稅，使他產生積極推動不動產稅改的決心。其實經過這幾年傳媒揭露，更多民眾驚覺相關問題之嚴重性，不動產稅制改革也有了更堅實的民意基礎。

因此，期盼這次政府是玩真的，惟不宜先預設立場，應接納產學各界意見、從長計議，當然更不能只改半套。再者，任何改革都有陣痛期，但不可為了選舉而炒短線；否則不但房市本身無端受累，長期也絕非廣大消費者、整體經濟及社稷之福！

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



房價為何跌不下來？

◎何世昌

台灣房市多頭已逾十年，期間看空房市者，提出各項利空數據，作為房價必將下跌的佐證。但現在回頭檢視，利空數據一一失效，台灣房價依舊漲個不停，到底原因出在哪呢……

近幾年來，國內、外看空台灣房市、認為房價偏高，或者預言房價將下修者極多；當然，他們都有充份的理論依據、調查數據來支持己身說法。然而，看空房市的預測全數落空。現在，就讓我們來破解數據與市場之間的矛盾與落差，甚至進一步探討台灣房市到底有什麼利基，房價就是跌不下來！

矛盾一

未來利率看升 房價為何不跌

眾所周知地，現在市場上資金氾濫、利率低，是房市活蹦亂跳的主因之一，但弔詭的是，央行總裁彭淮南已數次呼籲各界注意升息風險，且美國聯準會明年升息機率頗

高。這意謂超低利率將成為過去式，台灣會跟隨美國進入升息循環當中。

雖然目前台灣房貸利率大多在百分之二左右，但有學者主張，現在利率已是低到不能再低，未來一定是升息機率大過降息，一旦利率超過百分之三，就是房市反轉的時候。但一般房貸戶通常分二十年、三十年期攤還，二、三十年的房貸平均利率，應該已超過百分之三，為何房價還是不跌？

關鍵在於，購屋族、乃至於全國大眾，已習慣活在央行所提供的「利率溫室」當中，無論升、降息速度都不快、幅度也很小，小到讓民眾失去感覺。這或許該歸功於央行總裁彭淮南，在他擔任總裁任期間，幾乎沒有大幅升息、或者高利率的經驗。

現在購屋族普遍有「即使升息，也是慢慢升、而且升不高」的預期，因此利率看似壓抑不了購屋需求；當購屋需求不退，房價相對有支撐。另外，對短進短出的投資客而言，成屋只要抓二、三年利率即可，根本不必看到二、三十年平均利率；若投資預售屋，在交屋前出掉，更完全不必看房貸利率，資金成本還是偏低。所以，即便利率上升態勢確立，尚不致於對房市造成太大衝擊。

由於長年來利率變化幅度不大，極少有人會因微幅升息而拋售房產。

矛盾二

投報率世界低 房價為何不跌

台灣房屋投資報酬率是全球最低，顯示房價已經偏高、有泡沫化疑慮；在租金上漲不易的情況下，除非房價大幅回跌，才會使投報率回升，房地產才有投資價值。

但類似統計發布這麼多年來，台灣房價非但沒跌，反而節節高升，與研究機構預測完全相反。這問題可從三方面獲得解答，第一是台灣人買房，看「未來性大過投報率」；當房價增值空間大，投報酬就不是重要的參考項目，因為賺房價的差價金額，遠勝過租金收入。

其次，房地產出租投報酬排行，其實只計算「毛投報率」，即「名目投報率」，並未扣除固定成本；而固定成本最大宗的支出，就是稅金，包括持有稅與租金所得稅。

在多數國家，房地產持有稅稅基貼近市價，稅金繳得多；但在台灣，養房比養車便宜，無論房屋稅或地價稅都不高。至於出租所得的部份，除了店面逃不了稅之外，出租一般住宅的「包租公」、「包租婆」們，多會漏報出租所得，有些甚至完全不必多繳

稅。所以若比較實際投報率，台灣房地產投報真的差嗎？那可不見得。

更何況，投報率並不是每個人買房考量的重點，因為有些人買房是想要「安定感」、有些人買房是出於「傳祖產」的觀念、有些人是想節稅等等，所以不管投報率再怎麼低，還是有人照買，房價照樣高高掛。

矛盾三

空屋數大增 房價為何不跌

在正常狀況下，一般國家的空屋數量約占全國住宅總量的百分之五，但根據行政院主計總處所公布的數據，台灣空屋率卻超過百分之十九；即使大家印象中房屋供不應求的台北市，空屋率也破十以上。於是有學者認為，台灣空屋率高得離譜，顯示房屋供過於求，是房價鬆動的重要訊號。

但我們回頭檢視主計總處逐年公布的空屋率，其實空屋率超過兩位數的情況已有十幾年，可是這十幾年來，房價卻已經漲了好幾番，顯示相關說法有待商榷。

有人說，這是因為空屋大多位在都會區之外，而都會區內的空屋多為老舊不堪、或者廢棄的房屋。但類似說法並不夠全面，因為空屋標準大同小異，不至於台灣會因上述理由變特別高；台灣空屋數量多卻未拖累房價的理由，主要還是在於土地稀有與租稅制度扭曲。

「都會區素地越來越少，蓋一塊少一塊」已經是大眾耳熟能詳的話，而台灣地狹人稠，土地稀有不僅是支撐房價上漲的題材，也是正在發生中的事實，壓過空屋過多的利空。由於都會區素地少又貴，墊高推案成本，房屋售價自然易漲難跌。

租稅制度的扭曲，則是造成空屋數大增

的原因之一；除持有稅偏低外，調降遺贈稅後更是極大的癥結。遺贈稅一調降，越來越多人利用贈與房子給子女，來達到節稅效果；更有學者指出，若贈與的房子先向銀行申請房貸，房貸金額高過官方評定的價值（負債大於資產價值），那麼法律上會把這類贈與案件，視為轉移負債，一毛贈與稅都不必繳。

因為遺贈稅上的大漏洞，我國每年房屋贈與移轉數量屢創新高；這種為節稅而買的房子，目的是為了節稅而不是出租求收益，買來空著也無所謂。也難怪，空屋量再怎麼高，街道上新建大樓社區一片黑鴉鴉，點燈率極低，房價就是不會跌。

矛盾四

房價所得比高 房價為何不跌

據內政部所統計的資料，台北市房價所得比逾十五倍，高居世界第一，顯示台北市民買房子，負擔是全球最重，其餘縣市也好不到哪裡去，購屋負擔同樣很重。既然買房子那麼難，按理說房價應該下修，但為何事與願違？說穿了，台灣特有民情佔有絕對性因素。

台灣人奉行「有土斯有財」的定律，即使收入微薄的民眾，也會把「買房子」當成人生中的大事、或者目標。擁有第一間房子，甚至躋身進「包租公俱樂部」，靠收租金過活，更是許多上班族的夢想。

沒錢的想買房，有錢人當然更愛買房，置產儼然成為一門理財顯學，尤其近年國內貧富差距持續擴大，富人囤房風氣更加盛行；況且，台灣房地產不只本國人愛買，就連大陸的投資者也「聞香前來」，成為一股隱藏的買盤。

依我國法規規定，大陸人來台購買不動

產須經過審查，且受到「五四三條款」限制，不過這只限於成屋，買賣預售屋則不必受限，也不必經過審查，惟不可使用銀聯卡而已。

陸客來台買預售屋，只要在交屋前售出，就可以規避審查；若是買成屋，多半會商借台商作人頭，麻煩一點則把資金繞到第三地，再匯入台灣，或者用境外公司名義購買。這些潛藏的買盤在下手時，完全無視房價所得比，是近年房價飆高的因素之一，無怪乎房價被不斷拱上去。

矛盾五

房貸餘額爆表 房價為何不跌

據央行統計，國內銀行不動產放款餘額（房貸餘額與土建融餘額）頻創新高，現已約七點三兆，約占我國全年GDP的五成。在國際上，若是超過GDP四成，通常被視為泡沫化的指標，代表房價下跌機率大；只是在台灣，不動產放款餘額從九九年的三成多一路往上升，到今年逼近五成，但房價還是漲個不停，到底是為什麼？「資金氾濫無處去」，恐怕是最主要的原因。

過去台灣資本市場的資金，通常會有兩個重要去處，一是新興的大型產業，二是股市。台灣上一波吸納龐大資金的產業，非電子業莫屬；從竹科建立後，電子業成為吸鈔機，再加上電子業獲利想像空間大，市場投資意願也高，於是資金全往電子業跑。

九十年代以後，接著興起的網路科技業、面板業或太陽能等產業，都是曇花一現，或變成夕陽「慘業」，無法扮演吸引市場資金的角色。而九十年代開始，台灣就已沉浸在貨幣寬鬆環境中，資金多又無好的產業可投資，又逢政府作多房市，土增稅減半、優惠房貸相繼實施，於是資金就逐漸轉

進房地產，開啟房地產的大多頭時代。

綜上所述，不動產放款餘額占GDP比重過高，並不代表房價就會修正，假設政府仍無法提出強而有力的產業政策，來疏導市場的資金，那麼資金向不動產擠的情況還是難以改變。畢竟當下新興的生技業、文創業，都還未壯大，吸納的資金量仍有限，無法扭轉資金停泊房地產的景況。

新興產業吸金力道不足，於是官員呼籲房價與房市風險過高，提倡「資金由房轉股」。可是聰明的投資人也早就發現，「若說房價是高點，那台股大盤不也是在高點？」所以把資金抽離房市的民眾並不多，房市基本盤還算穩定，房價就不易下修。

矛盾六

交易量冷吱吱 房價為何不跌

近期在政府不斷打房之下，房市成交量出現萎縮，有學者舉股市為例，指「量先價行」、「量縮久價必跌」，但就歷史經驗而言，這套論述準確度並不高，因為股市這波多頭漲至九千多點，就是在量縮架構一路往上攻。

投資老手都曉得，投資市場「唯一不變的就是變」，沒有恆久不變的道理，「量縮久價必跌」在過去或許沒錯，但如今不只股市驗證失靈，房市也不一定如此。以奢侈稅實施後為例，當時成交量急凍了一段時間，但價格卻從未下跌，反而不斷創新高。

說到頭來，股市與房市是兩種截然不同的投資商品，互作類比似乎不太恰當。房市若是量縮、周轉率降低，或許會影響套現速度，但房地產具收益性，賣不掉還可以租，股票賣不掉就只能等配息；若無配息又賣不掉，等同紙上財富。

更何況，隨著資本市場推陳出新，房地

產已成為重要的理財工具，不再是死板板的「不動產」。現在房地產的理財功能，已越來越多樣化，除上述的節稅、避稅功能外，近年還興起「套利模式」。

所謂的套利模式，是把房地產拿到本國銀行抵押貸款，而信用良好者的房地產貸款利率，最低不到百分之二，所貸得的款項再作外幣定存，以賺取利差。

這種操作手法，通常會以定存利率在百分之三上的外幣、且具升值潛力的貨幣，並提供超低房貸利率的民間金融機構為首選。近年來，就有不少人向農、漁會信用部申請房地產抵押貸款，再拿去放人民幣定存；那麼，為什麼非拿房地產不可呢？因為房地產風險性低、穩定性高，所以抵押貸款利率才會低，若是股票質借或信用貸款，利率就會較高，沒有套利空間。

如此靈活的理財方式，讓房地產不再像過去那樣，要賣掉或出租才會產生獲利，因此房市成交量縮，房子即使賣不掉，仍有其他路徑可供選擇，不盡然要殺價出清。在上述背景下，硬是說房價會下跌，理由並不夠充份。

市場不斷變 數據僅供參考

古人說得好：「時移世易」，所以要「因時制宜」，其實分析市場也是如此。現在房市瞬息萬變，如果還固守舊有的理論或研究，就很難掌握市場脈動，遑論預測房市多空。

換句話說，任何統計數據，通常只能作為參考，尤其許多數據都是落後數據，參考性既已不足，又如何洞見未來走勢？因此，要評估後市多空，光憑數據是「交不了貨」的，反倒是深入瞭解政策、市場、資金，乃至於大眾投資行為細微變化，才是步步為營之道。

創新經營管理 陸炤廷獲得客戶讚賞



超跑玩家在不少人眼中，幾乎與飆車族劃上等號，華友聯建設集團少東也是國內最年輕的上市建商董事長陸炤廷，也曾癡迷於駕馭超跑樂趣，但在玩車之餘，他卻體驗出房屋保固期，也應延長向汽車界看齊，因此首創南部建築業界房屋保固達三年的措舉，並以提供獎金、旅遊等模式激勵工務部門提升建築品質，降低實際維修保固支出，讓消費者購屋更滿意，達到雙贏局面。

以土地重劃與開發起家的華友聯建設集團，十五年來在南部地區開發不少自辦土地重劃成功案例，包括鳳山文山重劃區、華鳳

段與台南安南區、南區橘喜段等，並陸續將事業觸角延伸至建築業，成立華友聯建設，該建設集團少東陸炤廷，即跟隨在集團總裁的父親陸紀康身旁學習，積極接觸土地開發、市場調查、營建監工與設計規劃等細節，學習獲得不少心得與實務經驗，因此在高雄建築界二代逐漸嶄露頭角。

陸炤廷在擔任華友聯建設總經理特助的階段，因年輕人玩心較重，也曾癡迷於駕馭千萬超級跑車，在短短二、三年內，換購過許多知名品牌超跑，從紅色法拉利、橘色林寶堅尼、白色保時捷、賓利等屬於三百俱樂部等級的跑車，都是他的愛車座駕，盡情享受速度快感。

但他在玩車之餘卻發現，汽車界的保固期競相延長至三、四年以上，甚至不乏五年保固期，但更高總價的房屋，大多數的建商卻僅提供一年保固期，售後服務品質難以與汽車界項背，他靈機一動，為何不提供房屋三年保固期，讓購屋消費者居住更安心？他這種構想，卻讓不少同業以「太天真」加以回應，延長保固期只會讓建商維修工作大幅增加，並嚴重壓縮推案利潤，所以沒有業者願意自討苦吃。

年輕人的熱情雖然被澆一盆冷水，卻讓

陸炤廷愈挫愈勇，經過一番苦思，他終於想出一套雙贏的解決方式。陸炤廷表示，以傳統建商觀點，在建築品質無法提升的情況下，延長房屋保固期確實會讓業者面臨售後服務壓力，但是，危機即是轉機，若能夠從根本的建築品質升等方面著手，日後即不需擔心售後維修工作將增加。

陸炤廷接任華友聯建設負責人後，公司在鳳山華鳳特區首棟推出的「濤花園」景觀大樓案，即訴求房屋保固期長達三年，他為了達到營建品質升等目標，除了建材用料向上提升至豪宅般等級，他同時提撥上百萬元額外預算，提供做為工務部門提高建築品質的獎勵金，只要房屋保固期間，客訴與售後維修未大幅增加，即招待工房部門、包商等出國旅遊與提供獎金，他甚至進一步增加售後服務內容，除了設置0800售後服務專線，更首創全台房屋保固期過後，主動提供已購屋進駐客戶的年終室內免費油漆服務，讓客戶的室內煥然一新可歡喜過新年，此舉飽受客戶高度讚賞，也讓陸炤廷頗感自豪。

陸炤廷指出，這種作法看似大膽，其實是雙贏局面，公司花費額外的上百萬元獎勵金，若能順利提高消費者購屋滿意度，同時避免日後可能達上千萬元的維修花費，其實

相當划算，公司這種獎勵模式也確實得到成效，推出的大樓案順利獲得建築園冶獎、友善建築、高雄厝綠建築等建築獎項肯定，在建築品質與規劃設計都受到不少消費者認同，顯示延長房屋保固期的作法，是一條正確的路。

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。

今年甫而立之年的陸炤廷說，目前公司已是股票上市建商，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，同時為避免一般透天產品漏水問題，住家全棟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，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物最大的心理滿足感。

高雄小城供不應求 國城洪嘉聰初試身手一鳴驚人

國內房市十年來穩步走升，高雄建築業也從谷底反彈發展，不少建商推案規模擴大且功成名就，但是，建築企業家二代更逐漸嶄露頭角，其中佼佼者之一的國城建設企業家二代，也是建築師的洪嘉聰，更是從基層做起並發揮所長，將建築理念與實務經驗相結合，讓國城建設規劃的透天別墅造鎮案，再度獲得建築園冶獎肯定，高雄建築企業家二代的接班實力已受到矚目。

七年級生的建築師洪嘉聰，從小品學兼優並在澳洲留學，高中則重返高雄就讀道明中學，雖然他的大學聯考成績可上台大資工系，但他從小耳濡目染父親國城建設董事長洪平森對建築的熱忱，在覺得有趣與自我期許的心理下，即使父親苦勸念建築相當辛苦，且適逢房市不景氣，當時高科技電子業卻欣欣向榮，洪嘉聰仍毅然選擇就讀成大建築系，正式成為建築人大家庭的一員，卻也在大學新鮮人時期，即遇上建築業最痛苦的九二一震災。

洪嘉聰大學畢業後繼續深造，考上成大建築研究所，同時跟隨綠建築大師林憲德教授的腳步，深入研究綠建築、健康建築、生態都市環境、極端氣候影響等議題，同時對植栽、生態都市、鳥類等頗具研究興趣，為



了研究植栽樹種生態，他清晨早起跑遍台南市各公園進行調查研究植栽與鳥類、生態環境，也奠下日後將國城建設（高雄小城）透天社區造鎮案，中庭植栽造景與建築規劃，能夠獲得建築園冶獎頒獎肯定的基礎功夫，成為學術、理想與實務融合為一的最佳寫照。

為了發揮所學，洪嘉聰退伍後也苦讀半年順利考取建築師執照，同時前往北部專門規劃豪宅的黃模春建築師事務所，從基本的繪圖做起，二年期間已學習豐富建築規劃設計經驗，也參與許多豪宅規劃細節，對於建

材選擇搭配、建築立面的尺度比例、平面空間的使用機能細節、人體工學、建築美學、景觀設計等，都深入體驗與領悟，且建立良好工作態度，讓洪嘉聰對透天別墅與豪宅大樓的規劃實力更加升等。

洪嘉聰表示，植栽應是建築立面的一部分，因此在建築規劃設計時，即應考量植栽、社區整體生態環境與建築本體能夠融合一體，植栽也能做為遮陽、造景、借景、休閒等多重機能，因此（高雄小城）規劃時，即融入澳洲莊園別墅設計理念，將前院與後院盡量留出空間植樹與綠美化，提供更人性化的居住機能。

期許能讓國城建設規劃的豪宅大樓產品持續升等，洪嘉聰目前積極投入（賦格）二期景觀豪宅大樓案的規劃設計工作，除了將引進台北豪宅大樓設計理念，更不惜親自前往歐洲接洽知名設計師，打算營造特殊美感的豪宅產品，真正充滿家的舒適感，不必再去強調高檔建築基本配備，而是要讓客戶住的安心、舒服、感受尊榮且擁有優質景觀，因此透過檢討窗框比例與大小，且安排賞景陽台玻璃圍欄符合人體工學與賞景最適化高度，充分發揮基地賞景特色，讓客戶從地下室上樓回到家的過程，都能享受迷人的空間

氛圍，創新高雄豪宅更昇華的建築美學品味，從裏到外、平面與立面都是一體而不用取捨，也讓社區與都市整體生態環境相融合，真正滿足客戶居住舒適需求，期待能為港都優質的都市景觀善盡一份心力。



氣爆無情 人間有愛

2014年8月1日凌晨，高雄市發生有史以來最嚴重石化氣爆事故，導致一心、二聖、凱旋、三多路等路面塌陷、交通全面癱瘓、數以萬計家園毀於一旦，更造成我們的同胞手足30人罹難、309人受傷。

雖然我們的會員同業先進大多設籍于原鳳山市、大寮鄉、仁武鄉、橋頭鄉及岡山镇等地區，但遭逢本次空前浩劫，我們沒有分彼此，大家馬上動員起來，心連心、手牽手，希望能略盡棉薄，讓我們的同胞手足能儘速再站起來，迅速走出傷痛的陰霾。

因此81石化氣爆災害，忝為高雄市的一分子，我們沒有置身度外，第一時間本會卓理事長即率多位常務理、監事趕至災害前進指揮所，主動配合市政府、建築師公會及土木、結構技師公會等，積極展開救災事宜。

卓理事長並率先捐出新台幣100萬元，還囑咐本會馬上發動緊急賑災行動，同時理事長還以電話聯絡台灣省不動產開發商業同業公會聯合會，發動全台灣各縣市不動產開發公會，希望全體業界能發揮大愛精神共襄盛舉。據瞭解已獲得宜蘭縣、新竹市、台中市、南投縣、台南市……等同業友會熱烈回應，截至8月11日止，也已經募得新台幣2200餘萬元。

- 一、8月2日晚間6時許，即獲得本會洪榮譽理事長平森熱烈回應，答應慨捐新台幣100萬元，稍晚劉名譽理事長文城亦來電，同意捐助新台幣80萬元，接著黃常務監事文雄、常務理事蘇慶、黃清源、吳斐琳、洪光佐等，也都紛紛來電，答應各捐助新台幣50萬元。
- 二、8月3日本會即以高縣動開富字第103156號函，發動全體會員同業先進能本乎感同身受，就如同自己的同胞手足遭受災害一般，慷慨解囊，期能協助受災同胞早日重整、重建家園，截至8月11日止，會員同業先進一共捐輸了新台幣147萬1仟元。
- 三、8月7日召開第9屆第7次理監事聯席會議，追認通過本會針對81石化氣爆災害所發起緊急賑災行動。
- 四、截至8月11日止，本會一共募得賑災款計新台幣1,427萬1,000元，其中會員同業先進捐助有147萬1,000元，另外全體理監事包括劉名譽理事長文城、洪榮譽理事長平森在內，共捐助有新台幣12,800,000元。

五、8月14日上午11時30分，本會卓理事長、劉名譽理事長、洪榮譽理事長、常務理事黃清源、吳斐琳、理事侯正仁、林詠盛、鄭福成、陸炤廷及黃榮昌總幹事、陳會務幹事等於災區－苓雅區福海街8號前，聯合高雄市同業友會一起呈交「81石化氣爆災害賑濟捐款明細名單」給高雄市大家長陳菊市長。

六、謹將「81石化氣爆災害」本會會員同業先進賑濟捐助款芳名錄臚列于后，並藉本會會刊之一隅略申感謝與表揚之意。

「81石化氣爆災害」本會理監事賑濟捐助芳名錄

職 稱	姓 名	公 司 名 稱	金 額 (新台幣)
理 事 長	卓 永 富	歐美建設股份有限公司	1,000,000
名 譽 理 事 長	劉 文 城	華雄建設股份有限公司	800,000
榮 譽 理 事 長	洪 平 森	國城建設股份有限公司	1,000,000
常 務 監 事	黃 文 雄	奎隆建設開發(股)公司	500,000
常 務 理 事	蘇 慶	家昌建設開發(股)公司	500,000
	黃 清 源	居富開發股份有限公司	500,000
	吳 斐 琳	祥傑建設股份有限公司	500,000
	洪 光 佐	上揚建設股份有限公司	500,000
理 事	曹 釗 舜	尊邑建設股份有限公司	200,000
	丁 友 鴻	甲六園建設股份有限公司	300,000
	侯 正 仁	侯氏建設開發有限公司	300,000
	黃 文 弘	僑晉建設開發有限公司	200,000
	陳 俊 宇	澍陽建設股份有限公司	200,000
	鄭 福 成	三松堂建設有限公司	200,000
	施 財 明	龍陞開發有限公司	200,000
	林 詠 盛	居興建設股份有限公司	200,000
	陸 炤 廷	華友聯建設有限公司	600,000
監 事	曾 土 城	多城建設有限公司	200,000
	楊 題 銓	名發建設開發(股)公司	300,000
	莊 穎 潔	太子建設開發(股)公司	3,000,000
	柯 俊 吉	光洲建設股份有限公司	500,000
理 事	蔡 德 昌	健暉建設有限公司	100,000
	張 明 人	昇旺建設股份有限公司	150,000
	郭 騰 鴻	容誠開發企業有限公司	50,000
	李 炳 輝	興璟建設有限公司	600,000
	蔡 憲 鋒	佃祥建設有限公司	100,000
監 事	方 旺 隆	吉隆建設股份有限公司	100,000
合 計：			新台幣12,800,000元整

「81石化氣爆災害」本會會員同業先進賑濟捐助芳名錄

公 司 名 稱	金額(新台幣)	公 司 名 稱	金額(新台幣)
泰郡建設有限公司	500,000	民銓建設有限公司	50,000
翊城建設實業有限公司	100,000	磐京建設有限公司	50,000
富根建設有限公司	100,000	廣潤建設開發有限公司	36,000
傳寶建設有限公司	100,000	奕慶建設有限公司	30,000
頂記建設股份有限公司	100,000	新堀江建設股份有限公司	30,000
南投縣不動產開發公會	100,000	順鉅富設有限公司	25,000
宜蘭縣不動產開發公會 陳耀德理事長	50,000	松上建設有限公司	20,000
翁繼漁 董事長	50,000	駿永開發建設(股)公司	20,000
金築建設有限公司	50,000	友銘建設有限公司	10,000
匯成建設股份有限公司	50,000	合計：新台幣 147萬1,000元	

別讓您的權益睡著了

本會103年度會員公司從業人員子女獎學金已經開始接受申請了。

不分科系就讀國內公私立大專院校及高中、職學校（均限日間部）、學業、操行成績在80分以上，品學兼優之會員公司從業人員之優秀子女皆可申請。

今年獎學金申請辦法有部分調整：

- 一、大專組不含研究生，惟核定名額仍以30名為基準，每名各頒發新台幣5,000元。
- 二、高中、職組以核定20名為基準，每名各頒發新台幣3,000元。
- 三、申請期限：自即日起至103年11月30日截止。
- 四、每一家會員公司僅限申請1名。
- 五、詳細辦法請洽本會聯絡人：陳小姐 聯絡電話：(07)747-8172



2014建築園冶獎選拔系列報導

台灣建設產業界的奧斯卡獎項「建築園冶獎」即將開始評選，並將於19日下午14：30在四維路與復興路口，寒軒國際飯店B2樓國際廳，舉行「第二十屆2014年建築園冶獎」開鑼記者會，歡迎業界不同領域的人才、作品、理念，能共同躍上這國際競技舞台，讓世界看到台灣的建設水準。

建築園冶獎已經二十年，對一座獎的歷史而言，是一段重要的里程碑，恰如二十歲是人生的成年立冠，園冶二十也正意味著，已從摸索及調整的過程中，跨步邁向成熟穩重的大道。

這屆是由高雄市建築經營協會與高雄市、大高雄、屏東縣、台南市、縣不動產開發商業同業公會、高雄市建築師公會、高雄市不動產代銷同業公會及台南市建築經營協會、高雄市都市計畫技師公會等民間團體共同主辦。

建築園冶獎主任委員蔡敏文指出，第二十屆2014年建築園冶獎的主軸，定調為「園冶二十、綠藝永續、邁向國際」，即是我們掌舵二十年園冶大旗，重新再度宣告「園冶」恢宏精神與理想的起步，我們不自限於地方性的建築運動，也不安適於既有的慣性思維，希望引入永續發展、健康舒適、生命週期及都市農園等國際潮流，同時也配合綠建築、智慧建築、高雄厝

與無障礙環境等政府政策，期望「園冶」能兼顧綠意藝術與環境永續、在地與國際，成為鼓勵優良建築景觀創意貢獻的公信品牌。

建築園冶獎理事長 耀斌說，建築園冶獎不只是頒一個獎，更是來自民間社會的建築運動；真正的價值在於能讓更多的建築業，透過參與方式，見證業界的成長，讓更多的好作品，透過互相觀摩，得到學習的機會，在良好的競爭中，透過爭取榮譽，訂下的願景目標。

建築園冶獎執行長黃秀文表示，建築園冶獎已經成為優良建築景觀作品的代言品牌，並建立了無可取代的公信力；得獎單位無需報名費或補助、贊助任何活動經費，我們除邀請專業人士外，還有社會賢達加入評審的行列，相信能遴選出公、私單位用心規劃的作品，為打造優質住宅環境、公共空間、形塑城鄉美學新風貌，提昇城市競爭力而努力。

蔡敏文強調，建築園冶獎以催生台灣原創建築景觀為目標，十九年來影響私部門的建築景觀或公部門在公共、校園及社區景觀的營造，推動過程無不兢兢業業、努力以赴，同時透過大眾傳媒、網路行銷，更發揮推廣效力，使得公、私部門努力的成果更為彰顯，因此能得到建築園冶獎之殊榮，已是建築美學與推展城市行銷的重要指標。

黃秀文強調，今年建築園冶獎頒獎典禮將選定，駁二藝術特區蓬萊倉庫舉行，並與市府工務局聯合展出「聯合國綠化永續」、「創新計畫在地文化自明性」、「園冶獎建築師設計師佈展」為主題的展覽；及「綠屋頂」、「社區營造」、「邁向國際」城鄉社區改造等系列講座、以及建築參訪活動行程，將高雄的城市發展願景與建築生活美學，正式的推向了國際文化的舞台。預計展出時間為103年5月31日至6月8日共9日；第二十屆2014年建築園冶獎高雄市公私部門頒獎典禮訂於103年6月8日（星期日）下午14時。相關活動完整訊息可洽高雄市建築經營協會(07)332-9819，或上網<http://www.jca.org.tw>查詢。

園冶獎評選活動正式開跑



第廿屆2014年建築園冶獎於12日在高雄市政府四維行政中心前廣場，舉辦「高雄市大樓、透天建築景觀決選暨消費者人氣獎」評選正式開跑活動，由高雄市工務局長楊明州及多位局處首長、代表共同與會，最後所有人手持彩色汽球，一起大喊「園冶20，高雄一級棒」後讓氣球升空下，正式開跑。

建築園冶獎主任委員蔡敏文表示，園冶獎已經舉辦20年了，評選的評審團除了專業人士



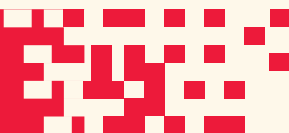
外，每年還找出不同領域的素人、消費者，一起投入參與評選，是來自民間的社會運動，像去年是找藝文界人士，今年則找文化中心、各圖書館、歷史博物館的志工加入，只要單純用自己的看法來評審，一定會接近主流價值的標準。

高雄市工務局長楊明州指出，園冶獎經過20年，對於高雄的城市美學、人文景觀貢獻良多，更有多處與市府的建設的理念不謀而合，可見在高雄的公、私部門都有志一同，往對的方向建設大高雄，近3年來，高雄得到國際宜居城市的獎項，共有7金5銀7銅，由工務局產生的就有6金3銀2銅，這都是和建築經營協會一起深耕得來的成果，期許未來能獲得更多國際的肯定。

建築經營協會理事長 耀斌說，我們的評審委員今天會一下看大樓，一下看透天；一下看單價一坪4、50萬，一下看一坪只要10幾萬，不同產品和作品，所以大家觀念轉換會相當快，這也是和很多消費者買屋的過程雷同；今年園冶獎還擴大在5月31日至6月8日，一連九天，在高雄駁二特區舉辦多項活動，包括結合業界相關產業的展覽、請知名CEO來演講、業界未來發展的論壇等內容，希望市民朋友能踴躍參與。

基於呼應與強化這屆建築園冶獎主題「園冶二十、綠藝永續、邁向國際」，經過籌備會議研討，決議設置「綠色永續」與「人文美學」這兩個特別獎項，期以鼓勵與引導建築產業參與者，沿續建築園冶獎引領環境正面價值的主軸：希望能在既有的人文園冶精神基礎上，參與國際思潮、善盡社會責任，再拓展環境關懷的新向度。

2014建築園冶獎得獎作品



一品花園

地區：高雄市

類別：大樓建築景觀類

投資興建：江城建設股份有限公司

座落地點：前鎮區獅甲二小段583、584等地號
(中華五路、復興三路口)

基地面積：4650.61m²

建築面積：1463.20m²

總樓地板面積：34898.25m²

建蔽率：建蔽率50%

容積率：300%

樓層：地上28層、地下3層

高度：99.95m

總戶數：108戶

停車數：258輛

設計日期：99年9月21日

完工日期：102年7月12日

使用執照取得日期：102年7月12日

建築設計／公司名：林子森・林伯諭聯合建築師事務所

參與人員名：林子森、林伯諭

景觀設計／公司名：品田設計公司

參與人員名：林怡良

中庭施工／公司名：柏僑園藝設計公司

營建工程／公司名：巴森營造股份有限公司

公司地址：高雄市前鎮區民權二路6號27樓



見真

地 區：高雄市

類 別：大樓建築景觀類

投資興建／公司名：勝偕建設（股）公司

座落地點：高雄市鼓山區富農路88號

基地面積：1871.68m²

建築面積：1121.61m²

總樓地板面積：25677.36m²

建 蔽 率：59.92%

容 積 率：629.9%

樓 層：地上24層、地下4層

高 度：78.9m

總 戶 數：96戶

停 車 數：128輛

設計日期：99年1月

完工日期：102年5月

使用執照取得日期：102年5月25日

建築設計／公司名：弘憲建築師事務所 勝偕建設

參與人員名：吳宗國建築師、羅仲廷建築師、李淑燕

景觀設計／公司名：弘憲建築師事務所 勝偕建設

參與人員名：吳宗國建築師、羅仲廷建築師、李淑燕

中庭施工／公司名：中大營造（股）公司

營建工程／公司名：中大營造（股）公司

公司地址：高雄市鼓山區神農路183號2樓



福懋毓秀

地區：高雄市

類別：大樓建築景觀類

投資興建／公司名：福懋建設股份有限公司

座落地點：高雄市小港區山明路199號等

基地面積：3910m²

建築面積：1779.82m²

總樓地板面積：24494.35m²

建蔽率：45.52%

容積率：299.89%

樓層：地上15層、地下2層

高度：49.95m

總戶數：170戶

停車數：152輛

設計日期：100年5月

完工日期：102年9月1日

使用執照取得日期：102年10月4日

建築設計／公司名：林子森・林伯諭聯合建築師事務所

景觀設計／公司名：林子森・林伯諭聯合建築師事務所

中庭施工／公司名：采石造景工程有限公司

營建工程／公司名：泰舜營造股份有限公司

公司地址：高雄市前鎮區復興三路165號3樓



河堤觀止二期

地 區：高雄市

類 別：透天建築景觀類

投資興建：閎寶建築開發有限公司

座落地點：高雄市左營區明華一路46~52號

基地面積：123~128m²

建築面積：401.32~408.59m²

總樓地板面積：368.12~367.4m²

建 蔽 率：47.02~49.64%

容 積 率：281.42~293.45%

樓 層：地上5層

高 度：18.8m

總 戶 數：4戶

設計日期：101年10月15日

完工日期：102年6月16日

使用執照取得日期：102年9月25日

建築設計：婁家怡建築師事務所

參與人員名：婁家怡

景觀設計：閎寶建築團隊

參與人員名：李秉豪、林韋如

中庭施工：閎寶建築團隊

營建工程：百鉉營造有限公司

公司地址：高雄市鼓山區美術南二路39號



森白色

地區：高雄市

類別：透天建築景觀類

投資興建：祥城建設股份有限公司

座落地點：高雄市鳳山區永義街31-37號
永福街46-60號

基地面積：3006m²

樓層：地上4-5層

總戶數：18戶

設計日期：2012年2月

完工日期：2014年1月

建築設計：朱文明建築師事務所

景觀設計：PMK+Designers

營建工程：大益營造有限公司

多元型態：嘗試打破透天社區單元平面過於單一重複的慣性規劃，藉由不同面寬，深淺長度的基地分割，形塑多樣化的基地個性，總計18戶的住宅社區，共規劃出5種型態，如加上邊間變化，可多達8種，期望創造多元豐富的居住空間。



高雄小城二期

地 區：高雄市

類 別：透天建築景觀類

投資興建：國城建設股份有限公司

座落地點：高雄市路竹區復興路
327巷142弄1號等68戶

基地面積：143892m²（約15公頃）

建築面積：7804.64m²

總樓地板面積：17729.78m²

建 蔽 率：60%

容 積 率：180%

樓 層：3層

高 度：10.5m

總 戶 數：68戶（二期後半部）

設計日期：99年1月

完工日期：102年7月

使用執照取得日期：102年7月

建築設計：曾永信建築師事務所

景觀設計：長象國際有限公司（青園藝）

中庭施工：長象國際有限公司（青園藝）

營建工程：盈舜營造有限公司



璞御

案 址：高雄市鼓山區美術南一街100、102

投資興建：利融建設股份有限公司

建築設計：元根建築工房

景觀設計：元根建築工房

中庭施工：日安花園社

營建工程：長川工程股份有限公司

基地面積：1150.14m²

建築面積：565.51m²

總樓地板面積：8955.86m²

建 蔽 率：60% 容積率：420%

樓 高：48.15m 總戶數：25戶

樓 層：地上14層、地下3層

設計日期：99年5月3日

完工日期：102年4月10日

- 一、基地位於【高雄市内惟埤文化園區特定區都市設計規劃】範圍內，使用分區屬特定第五種住宅區。
- 二、基地面積1150.14平方公尺，地號為高雄市鼓山區青海段592-19、592-25等兩筆地號，位於高雄市内惟埤文化園區，為高雄市新興人文住宅區域。
- 三、本案位於高雄美術館南側第二排住宅區，北有美術館園區大片公園綠意，美術館路的林蔭大道蔚然形成，西有壽山國家自然公園屏障，南側有愛河蜿蜒，自然景觀甚為豐富。
- 四、基地向東可直通高雄市主要南北幹道中華一路，往西可接未來鐵路地下化後大眾交通系統，交通便捷，四通八達。



賦格

地 區：高雄市

類 別：大樓建築景觀類

投資興建：國城建設股份有限公司

座落地點：高雄市前鎮區復興三路
62號等69戶

基地面積：8286.27m²

建築面積：4080.79m²

總樓地板面積：30731.48m²

建 蔽 率：49.25%

容 積 率：299.65%

樓 層：地上24層、地下3層

高 度：87.9m

總 戶 數：69戶

停 車 數：211輛

設計日期：95年1月

完工日期：102年10月

使用執照取得日期：102年12月

建築設計：禾磊建築、賈書恒建築師事務所

景觀設計：山上庭園造型工作室

中庭施工：盈舜營造有限公司

營建工程：盈舜營造有限公司



上河漾

基地座落：

基地位於高雄市鳳山區華鳳段112-1地號，屬鳳山都市計劃（「工一」工業區西北側原農業區變更為住宅區）細部計劃案範圍中的建地，使用分區為住宅區。基地面積為6853.95平方公尺，目前周圍開發程度不高，現況多為較低矮的建築物以及空地，基地周圍東向面臨10米北堤街，西向面臨10米北仁街，南向面臨10米北昌五街，東、南兩側皆有美麗河堤環繞，地理環境十分優越且視野遼闊。



立面（外觀）設計理念：

考量本案所營造產品特色多為年輕消費客群，採用較為簡單的分割比例與簡潔的型體組砌，獨立的三幢建築物且大面開口的個體擁有更多採光面；在立面視覺軸線上配合不等高建築的規劃配置，二種層次高度的變化帶出群體建築的方向性，刻意強化十九樓建築的造型，期望讓此案在華鳳特區擁有更醒目的標的性；利用版牆的切割手法欲將建築體作細節的分段，由牆版延伸至屋頂的造型挑版替建築本體強化了其穩定度，也豐富了光影變化的細節；三者空間的協調性，透過建築語彙的整合與材質搭配，融合成一個完整的社區架構，創造出富現代感的造型語彙，以幾何元素及色彩搭配塑造地標性建築，外觀形式上典雅內斂而簡潔。夜間再輔以燈光設計，創造出河道旁新的美麗夜景。

空間規劃構想：

規劃三棟高層建築，樓高分別為二棟15層、一棟19層，22棟透天建築物。地下一、二層設有防空避難室兼停車空間，法定停車位146輛，勵停車77輛，合計汽車停車233輛。機車停車大樓實設249輛，透天部分實設48輛。地上一層為公共設施，2層～19層為集合住宅，共計256戶。

6月8日舉行頒獎典禮



今年建築園冶獎活動於6月8日，在駁二藝術特區蓬萊B3倉庫舉行「第二十屆2014年建築園冶獎頒獎典禮暨音樂饗宴」，除邀請天主教增德兒童少年合唱團外，還找來帽子大王戴勝通董事長，作「歡樂遊台灣」的主題演講，將為這屆活動掀起另一波高潮。

戴勝通董事長不僅是成功的企業家，更是集結個人生活品味，而成為知名作家，針對人生四大事食、衣、住、行為主軸，將生活品味發揮淋漓盡致。

他回顧20年前，一心想為社會做點有意義的事，提昇城鄉空間紋理及形塑空間美學的理念下，以活力、創新的核心價值，而誕生「園冶獎」，一路走來，在公、私部門的支持下，成果倍受業界、公部門及社會大眾的肯定。

從開始「參與式」的評選活動，結合不同領域評審人員的專業眼界，至今成功將園冶獎精神種子散播在全國各地，發揮相乘的倍數功效，同時架構一個互動觀摩學習的平台，提供業界相互觀摩共同成長，讓城鄉風貌，都市景觀與時俱進。

今年接了最重要一屆的主委任務，先要感謝各縣市政府首長的支持，及私部門的不動產開

發商、相關從業人員的用心，規劃、營造出優質景觀的作品不斷展現，由點連成，再形成面，逐步改變城鄉空間紋理，形塑優質的生活環境。

還要感謝所有贊助單位及個人的經費支持；最後要感謝協會，讓我有機會和年輕的會友一起為園冶獎打拼，在過程中善用科技、社群網絡在空中連討論，壓縮空間距離，拉進會友關係，省時省力效率高，滑指之間，諸事敲定，不無另一種新價值挹注。

面對「滑世代」的崛起，園冶獎活動如何在既有的運作平台上，建構起更有效率的溝通、執行、觀摩、學習的操作模式，將會是急需面對的課題及挑戰。

建築經營協會理事長 耀斌表示，高雄建築產業界奉獻自身的專業、美學概念、人文思考等精神價值，經過20年的洗禮，成功開枝散葉到全台各地，並成為當地指標或是觀光景點，是帶給國人軟實力的最大貢獻。

建築園冶獎主任委員蔡敏文指出，參與園冶獎20年，一路走來，在一心想為社會做點有意義的事，提昇城鄉空間紋理及形塑空間美學的理念，到現在仍看到業界先進都是一本初衷，運用自身的微小力量，而撼動國人對於建築美學的認同，相當感動並佩服，未來，相信經驗傳承後的人才，將會帶領園冶獎進入另一個成功的境界。

建築園冶獎執行長黃秀文說，園冶獎即將要進入另一成熟的階段，未來，除持續努力成為國內最高層級的獎項外，並將朝跨界領域邁向全球的華人世界，吸收國際級的專業、技術、概念等價值，期望成為國際注目的專業亮點，提高台灣在國際的能見度。



舉辦 城市邂逅建築美學 駁二建築特展

南台灣建築產業將首創全國先例，透過展覽將最先進的城市美學呈現給國人！第二十屆2014年建築園冶獎在5月31日起至6月8日止，一連9天，在駁二藝術特區蓬萊倉庫B3棟、B4棟，將與高雄市政府工務局聯合舉辦「城市邂逅建築美學·駁二建築特展」，共吸引超過30家建設公司，近20家建築師事務所共襄盛舉，讓市民一次掌握高雄未來發展趨勢。

全國最大的建築美學聯合展，展覽專區內容規劃包括世界宜居城市、亞洲新灣區、高雄厝展、建築美學聯展、建築與生活館、綠能設備應用展、園冶獎得獎作品展等專區，因展覽期間為端午連假，預計將吸引數萬人次共同見證高雄市進步與發展。

還有規劃「聯合國綠化永續」、「創新計畫在地文化自明性」、「高雄厝設計師佈展」為主題的展覽活動，及「綠屋頂」、

「社區營造」、「邁向國際」城鄉社區改造等系列講座，並隨著聯展與論壇等相關系列活動的舉辦，向市民宣告高雄的城市美學與經濟發展，正式的推向國際文化的舞台。

展覽現場每天還安排系列講座，包括5月31日，唱片設計人蕭青陽設計師，演講





「熱情是夢想的油門，踩下去！」；6月1日，帶團達人林芳怡講師，演講「跟著建築去旅行」、旅遊美食家郭銘哲，演講「雄好呷：高雄101家小吃慢食、至情至性的尋味記錄」；2日，許家彰建築師，演講「脫蛹羽化·駁二蛻變」，及由趙建銘、張瑪龍、許銘陽等三位建築師進行「話說建築高雄座談會」。

6月3日，屏東商業技術學院不動產經營系張桂鳳副教授，演講「從高雄談亞洲建築新思維」、高苑科技大學建築系黃士賓副教授，演講「高雄厝在地文化環境特色與人文景觀」，及樹德科技大學室內設計系李彥頤副教授，演講「陽光高雄的綠色城市推動策略與未來發展」；4日，高雄市文化愛河協會理事長許玲齡，演講「從磚窯產業廢墟蛻變談城市文化再造願景」，及濕地資深導覽志工周有坐老師，演講「我們的宜居城市－

高雄的濕地」。

6月5日，鞋類暨運動休閒科技研發中心張舒藹副總，演講「培植高雄設計軟實力」、高雄市社會局長張乃千，演講「轉動空間·轉動愛－談如何運用空間，創新社會福利」；6日，楊欽富建築師，演講「有機生活與零碳非核家園規劃技術」；7日，李綠枝建築師，演講「友善環境與友善建築－以農博為例」、劉培森建築師以新灣區 新建築 新思維概念，演講「世界貿易展覽會議中心」與「圖書館總館」的發想與實踐；8日，董事長戴勝通，演講「歡樂遊台灣」，歡迎有興趣市民前來聆聽。

最後看展覽還有集章活動，提供20個獎項（展場集滿5章及創意講堂集滿2章）可摸彩，獎品包括蘋果iPad超薄迷你版Wi-Fi 16GB、大金空氣清淨機等獎，歡迎市民踴躍參觀。



創立25週年慶召開第9屆第2次會員大會

會務會訊

* 為迎接嶄新的一年，本會第9屆第2次會員大會於今（103）年3月21日下午3時正，假高雄漢神巨蛋9樓鳳凰廳隆重舉行，全體理、監事、會員同業代表先進共計398人出席參加。

大會率先登場的是理事長致歡迎詞，並和大家共同分享過去一年來我們努力的成果，繼之頒獎表揚本會102年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的53位優秀學子，接著進行理事會年度工作報告、監事會的財務報告和監查報告，然後開始討論大會提案；下午5時30分大會另一重頭戲正式登場，敦請黃世孟董事長專題演講「物產管理結合不動產開發之商機」。

大會由卓理事長親自主持，特別邀請高雄市大家長陳菊市長、各機關首長、各級民意代表、各相關團體、金融業界及新聞媒體等貴賓蒞會訓勉與指導。

大會圓滿結束之後，原址舉辦「龍駒騰躍

建築夜」進行聯誼大會餐，席間並有爵士拉丁樂團演奏及摸彩大放送，藉以掀起慶祝高潮。

* 103.4.24.理事長應邀出席參加高雄市環狀輕軌鋪軌典禮。



* 103.4.30.本會假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳舉辦「土地開發」專題講座，研習會由房屋市場發展委員會召集人丁理事長友鴻主持，會員公司負責人等共145人報名參加。



103.9.16.本會假寒軒國際大飯店／7A首相廳，召開第9屆第1次臨時理監事聯席會議。

* 103.5.13.舉辦「大高雄建築學習之旅」，卓理事長親自率隊，理監事及會員公司負責人共86人報名參加，實地觀摩「璞御」、「上河漾」、「賦格」、「毓秀」、「亞」、「曼陀羅」等6個建案。



* 召開理監事聯席會議，研討重要議案。

103.5.6.本會假漢神巨蛋9樓金冠廳，召開第9屆第6次理監事聯席會議。

103.8.7.本會假寒軒國際大飯店／B2國際廳召開第9屆第7次理監事聯席會議，並邀請台糖高雄區處說明103年度合建預定開發計畫。





* 103.5.14.本會卓理事長率理監事等共12人前往高雄市政府拜會吳副市長宏謀，期能加強與市府執行團隊互動。



* 103.5.27~28日舉辦兩天一夜「大台中建築學習之旅」，卓理事長親自率隊，理監事及會員公司代表等共84人報名參加。左營、台中往返搭乘高鐵，實地觀摩「晴臻邸」、「帝璟豐和」、「獨秀」、「陸府豐荷」、「晴耕雨讀」、「寬域七期」、「皇家皇品」、「瓦肯思」等8個知名建案，並參觀大雅廚具旗艦店及亞洲大學現代美術館。

非常感謝台中市、縣同業友會的熱情接待以及德瑞克衛浴周總經理孫翁贈送的伴手禮。





* 103.5.30.本會假高雄市婦幼青少年活動中心舉辦「法律專題講座」，本研習會由糾紛處理委員會召集人曹理事釗舜主持，會員公司負責人等共98人報名參加。



* 103.6.3.台南市、縣同業友會林理事長漢清、洪理事長德勝分別率隊蒞臨高雄參訪知名建案，本會不僅協助安排個案及導覽外，中午並於「真寶餐廳」設宴招待。



* 為合建分售，所謂經常性買賣行為之認定，積極研議因應對策，並幾度拜會高雄市國稅局建請轉陳財政部審慎研議適法性：

103.6.10.邀集中華民國不動產開發公會全國聯合會于俊明秘書長、省聯合會李謀定秘書長、高雄市同業友會張永義理事長、林佩樺秘書長及會員代表等，假高雄市同業友會會議室，共同研議因應對策。





103.6.30.理事長率黃總幹事前往高雄市國稅局正式拜會審二科黃正輝科長，為會員同業請命。

103.7.9.理事長率黃總幹事前往高雄市同業友會，與該會張理事長永義共同研商因應對策及齊一對外口徑。



103.7.10.理事長與高雄市同業友會張理事長永義聯袂拜會高雄市國稅局審二科黃科長。



* 103.6.17.理事長應邀出席參加高雄厝宜居綠建築國際論壇。

* 103.6.20.台中市同業友會邱副理事長崇喆一行67人南下高雄參訪知名建案，本會除協助安排個案外，中午並與屏東縣同業友會於寒軒國際大飯店共同設宴招待。

* 103.6.27.理事長應邀出席參加建築工程品質、金質獎頒獎典禮。





* 103.7.18.本會假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「2014房屋市場發展」專題講座，由本會房屋市場發展委員會副召集人張理明主持，會員公司負責人等共86人報名參加。



* 103.7.22.本會假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「營建技術」專題講座，講授「建築物給排水設備設計及施工實務」，並說明「消防安全法令」，研習會由營建技術委員會召集人曾監事主持，會員公司負責人等共94人報名參加。



* 103.7.24.理事長應邀出席參加高雄光電成果展。



* 103.7.29.理事長應邀出席參加優良公寓大廈頒獎典禮。



理事長親自主持，理、監事、會員公司負責人等共178人報名參加。



* 103.8.1.是日凌晨高雄市發生石化氣爆重大災害，第一時間卓理事長率理監事趕赴氣爆前進指揮中心協助救災事宜。



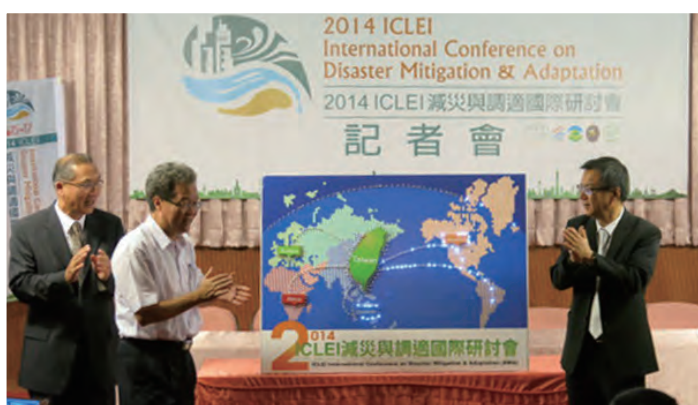
* 103.9.4.理事長應邀出席參加無障礙友善城市成果展。



* 103.8.22.為合建分售所謂地主經常性買賣行為之認定、輔導自動申報個人綜所稅等問題，本會特假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「財稅研習會」，卓

* 103.9.12.理事長應邀出席參加高雄國際建材大展開幕典禮。

* 103.9.14.理事長應邀出席參加減災調適國際研討會記者會。





* 103.9.25.本會假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，聯合市政府工務局共同舉辦「高雄市建管都計法規及太陽光電政策說明會」，說明會由營建技術委員會召集人曾監事土城主持，建管處黃處長、曾正工程師品杰、劉正工程師申昂、都發局都規科唐股長一凡、陽光屋頂百萬座南部推動辦公室賴副工程師，及本會卓理事長、吳常務理斐琳等均蒞會指導，會員公司負責人等共103人報名參加。



* 103.9.25.本會為加強與媒體朋友互動，特於當日18:30分假海天下海產餐廳，舉辦「記者聯誼會」，是日出席媒體朋友計有經濟日報林特派員等12位，本會出席的有：卓理事長、劉名譽理事長、洪榮譽理事長等18位。



■ 中華民國103年6月20日台內地字第1030176158號令頒

有關依公寓大廈管理條例第五十六條第三項第一款及地籍測量實施規則第二百七十三條第一款規定辦理建物測量登記作業，補充規定如下：

- 一、獨立建物測繪範圍以牆壁之外緣為界，即以牆壁外緣延伸線內範圍辦理測繪登記，牆壁之外緣延伸線以外部分應不予計入。
- 二、各直轄市、縣（市）政府所定規定與本補充規定不符者，應依本補充規定辦理。但於本補充規定生效前已申請建造執照，嗣後建築完成領得使用執照者，或都市更新事業計畫於本補充規定生效前已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定於期限內申請建造執照者，得依本補充規定生效前之各直轄市、縣（市）政府所定規定辦理。
- 三、本補充規定自中華民國一百零三年七月一日生效。

■ 中華民國103年7月4日農授水保字第1031862015號規定

主旨：本會86年1月30日(86)農林字第86100060A號函、86年12月30日(86)農林字第86164313號函、88年2月11日(88)農林字第88103429號函、92年9月23日農授水保字第0920151901號函說明三、94年3月4日農授水保字第0941803754號函、96年7月9日農授水保字第0961856151號函、97年6月25日農授水保字第0971851111號函、101年11月23日農授水保字第1011828144號函，自即日停止適用，請查照。

說明：一、本案「純建築行為」、「點狀或線狀公用事業設施」及「平坦地」免擬具水土保持計畫之解釋，執行迄今已衍生諸多問題及弊端，本會於103年7月2日召開103年度研商「水土保持管理相關議題」第3次會議提案討論，決議「應停止適用，回歸水土保持法第12條規定」。（本會103年7月3日農授水保字第1031862006號函送會議紀錄，正本諒達）

二、旨揭函釋停止適用前已受理案件，仍依各函釋規定辦理。



法規與法律

■高雄市建築物免變更使用執照辦法第三條及第六條修正條文

中華民國103年7月17日高市府工建字第10335293300號令修正發布

第三條 建築物使用之變更符合附表所定一定規模以下之使用類組變更者，得免辦理使用執照變更。但供公眾使用非屬同一人所有且無獨立出入口之集合住宅建築物，不適用之。

前項免辦理使用執照變更者，應符合都市計畫及土地使用管制相關規定。

第六條 建築物依本辦法免辦理變更使用執照者，除小學教室符合附表所列兼作用途及範圍者外，以一戶為單元，並應符合下列規定：

- 一、變更使用項目為單一項目者，其實際使用面積不得逾附表所定之規模。
- 二、變更使用項目為二項以上者，其實際使用面積不得逾附表所定各該使用項目中最小限制之規模。
- 三、同一樓層免變更使用項目以一項為限，且應以整層為之。

■預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第十三點（驗收）規定有關「接通自來水、電力」及「達成天然瓦斯配管可接通狀態」之管線費用，補充規定如下：

- 一、賣方（不動產開發業）通知買方驗收時，自來水、電力均應達接通狀態，賣方不得向買方另收自來水、電力之內、外管線費用。但預售屋買賣契約訂約日在一百零三年五月二日內授中辦地字第一〇三六〇〇二二五一號函示（未含當日）前有約定費用支付者，從其約定；未有約定者，賣方不得向買方收取該項費用。上開日期以後（含當日）悉依本補充規定辦理。
- 二、有天然瓦斯地區之預售屋買賣，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標示不予配設天然瓦斯配管外，賣方均應於房地出售範圍內，達成瓦斯配管（內線管設施）之可接通狀態，不得向買方另收內線瓦斯管線費。但預售屋買賣契約訂約日在一百零三年二月二十七日內授中辦地字第一〇三六〇三一五五三號函示（未含當日）前有約定費用支付者，從其約定；未有約定者，賣方不得向買方收取該內線管費用。上開日期以後（含當日）悉依本補充規定辦理。至銜接公用事業外線管（房地出售範圍外）之瓦斯管線費，因非屬預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第十三點規定範疇，宜由買賣雙方本契約自由原則議定之。

■ 高雄市建築管理自治條例第二十九條、第五十七條、第六十條、第六十五條及第六十六條等規定應檢附之文件表

條次	應 檢 附 之 文 件	備 註
第二十九條 壹、建造執照	一、申請書。 二、基地位置圖及現況圖：載明基地位置、鄰地、附近道路情況、名稱及建築情況。 三、地盤圖及面積計算表：載明基地之方向、地號及基地之境界線、臨接道路之名稱及寬度、建築物之配置與原有建築物或與鄰地境界線之距離、建蔽率、容積率、工程造價及各樓層面積之計算。 四、各層平面圖及屋頂平面圖：註明各部分之用途及尺寸大小，並標示新舊溝渠、擋土牆之位置及出入口之方向。 五、建築物各向立面圖：各向立面圖應以座向表示之。 六、總剖面圖：自基地地面至建築物各部高度、層高、建築物總高、屋頂突出物高度、各項退縮建築線、相關地形斷面圖、基地與鄰地騎樓現況橫向及縱向斷面圖。 七、基礎及各層結構平面圖。 八、各部結構及設計詳圖：載明各部斷面大小與所用材料規格及細部設計。 九、土地登記謄本、地籍圖謄本、土地權利證明文件、建築師委託書、共同壁同意協定書與建築線指示(定)圖等及其他必要文件。 十、結構計算書：二樓以下跨度超過六公尺之鋼筋混凝土樑構架，跨度超過十二公尺之鋼架構造及三樓以上採用鋼筋混凝土結構之建築物，應附結構計算書。 十一、地基調查報告：建築技術規則建築構造編第六十四條規定之建築物應檢附地基調查報告。 十二、依法應設置消防設備者，應檢附消防設備圖說審查合格證明。 十三、昇降設備圖(含汽車昇降設備)：平面圖、剖面圖及機房設置圖。 十四、機械停車設備圖：平面圖、立面圖及設備圖。 十五、依法應辦理都市設計審議者，應檢附都市設計審議許可書。 十六、建築物污水處理設施圖說。但污水下水道通水地區免予檢附。 十七、申請興建自用農舍者，應檢附農業用地興建農舍辦法規定之相關證明文件。 十八、空地地籍套繪圖。 十九、其他依有關法令之規定或經主管機關認定應檢附者。	(1)項次八及項次十二文件，得於開工前送主管機關備查。 (2)於公告得免申請指示(定)建築線地區申請建造執照者，得免檢附項次九之建築線指示(定)圖。 (3)屬特殊結構委託審查案件者，項次十之結構計算書得於開工前送主管機關備查。 (4)申請屬變更設計者，原申請建造執照檢附之文件圖說未變更部分，得免重新檢附。



法規與法律

第二十九條	貳、雜項執照	一、申請書。 二、基地位置圖、現況圖、地盤圖、平面圖、立面圖與詳細圖及特殊必要者應檢附構造計算書。 三、土地登記謄本、地籍圖謄本或土地權利證明文件、建築師委託書、共同壁同意協定書及建築線指示(定)圖等。 四、原建築物之合法證明文件，無建築物者免附。 五、其他依有關法令之規定或經主管機關認定應檢附者。	(1)項次二應載明事項同前條附表各項次之規定。 (2)變更設計未涉及土地地號分割、合併變更者，得免再檢附項次三所定之地籍圖；於公告得免申請指示(定)建築線地區申請雜項執照者，得免檢附項次三所定之建築線指示(定)圖。
	參、拆除執照	一、申請書。 二、建築物之位置圖、平面圖及立面圖。 三、建築物之權利證明文件或其他合法證明。 四、現地彩色照片。 五、拆除施工計畫書。 六、其他依有關法令之規定或經主管機關認定應檢附者。	
	肆、使用執照	一、申請書。 二、原領建造執照(或雜項執照)。 三、地盤圖、位置圖、面積計算表、竣工平面圖及立面圖。 四、竣工照片。 五、門牌證明文件。 六、建築物設備依法應經簽證者，其簽證人之專業技師檢查合格證明文件。 七、防空避難設備移送列管通知單及圖說照片。 八、停車空間移送列管通知表、列管通知單及圖說(含機械停車設備)。 九、設置有昇降設備、機械停車設備之建築物，應檢附經內政部指定代行檢查機構檢查合格之使用許可證明文件。 十、營造業承攬建築工程竣工查報表。 十一、經審查合格之污水下水道用戶排水設備設置竣工合格證。 十二、依法應設置消防設備者，應檢附消防設備竣工查驗合格證明。 十三、建造(雜項)執照建築工程完竣報告表。 十四、公共建築物身心障礙者行動與使用之設備與設施勘檢合格證明。 十五、其他依有關法令之規定或經主管機關認定應檢附者。	項次三所定之文件與原核准設計圖樣相符者，應檢附原核准平面圖、立面圖。
	伍、變更使用執照	一、申請書。 二、建築物權利證明文件。 三、原建築物使用執照(或影本)。 四、變更用途圖說(含變更用途前及變更用途後之圖說)：基地位置圖、現況圖、地盤圖、面積計算表)及相關樓層平面圖。 五、委託書。 六、依法應設置消防設備者，應檢附消防設備圖說審查合格證明及竣工查驗合格證明。 七、影響結構者，應檢附結構計算書。 八、併案辦理室內裝修者，應檢附室內裝修申請文件及圖說。 九、併案辦理戶數變更者，應檢附門牌整編證明。 十、其他依有關法令之規定或經主管機關認定應檢附者。	

第二十九條 陸、室內裝修合格證明	一、申請書。 二、建築物權利證明文件。 三、使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。 四、室內裝修圖說：位置圖、裝修平面圖、裝修立面圖、裝修剖面圖、裝修詳細圖。 五、委託書。 六、依法應設置消防設備者，應檢附消防設備圖說審查合格證明及竣工查驗合格證明。 七、供公眾使用建築物且屬使用類組A、B類組場所者，須檢附電機技師或相關專業技師簽證書圖文件，及合格電器承裝業承裝施作之證明文件。 八、室內裝修材料相關證明文件。 九、其他依有關法令之規定或經主管機關認定應檢附者。	
第五十七條	一、申請書。 二、目的事業主管機關核准文件。 三、現況照片。 四、建築師委託書。 五、土地使用權利證明文件。 六、建築師或相關專業工業技師出具之結構安全證明書。 七、使用期限具結書。 八、基地位置圖、現況圖、配置圖、平面圖及立面圖、結構計算書圖及其他必要之設備圖說。	
第六十條	一、申請書。 二、土地權利證明文件及共同壁協定書。 三、土地使用分區證明。 四、位置圖、現況圖及地盤圖。 五、比例尺一百分之一原建築物平面圖、立面圖、面積計算，改建、增建後建築物之平面圖、立面圖、剖面圖及面積計算。 六、改建或增建之建築物高度超過七公尺者，應檢附建築師之安全證明。	
第六十五條	一、使用執照申請書。 二、建築線指示(定)證明。 三、土地及建築物權利證明文件。 四、基地位置圖、現況圖、地盤圖及建築物之平面圖、立面圖。 五、建築師安全鑑定書。 六、建築物完成日期證明文件。 七、其他有關文件。	
第六十六條	一、使用執照申請書。 二、原領建造執照及核准之設計圖說；無原核准圖說者，附建築師依原領建造執照登載所繪製之基地位置圖、現況圖、地盤圖及建築物平面圖、立面圖。 三、起造當時於施工中已辦理中間勘驗者，檢附勘驗紀錄；未辦理中間勘驗者，檢附建築師安全鑑定書。 四、建築物權利證明文件。 五、建築物完成日期證明文件。 六、其他有關文件。	



聖瑪莉諾
精品磁磚

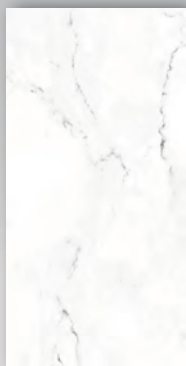
NEW ARRIVAL

CRYSTAL SHINE

晶亮石



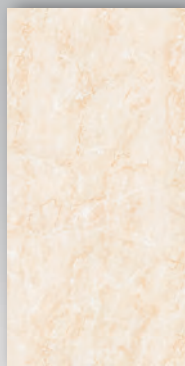
798 X 398mm



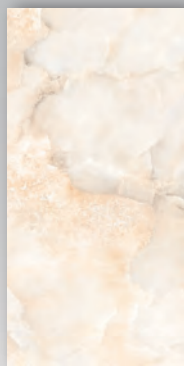
CFM40801



CFM40802



CFM40803



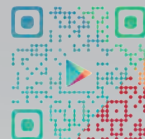
CFM40804



STG

三洋磁磚

新空間磁場



超低吸水率0.5%以下，抗折强度高
較石材硬度高，耐酸耐鹼，抗污性好
特殊表面處理，亮度高達90度以上
比擬天然石材顏色表現細緻豐富
易做清潔且免保養即可維持其光澤。

不動產 廣告行為之規範

◎公平交易委員會公平競爭處提供



住者有其屋為我國根深蒂固的社會信念，然而購買房屋涉及的考量因素與相關法規既廣泛又專業，房屋的售價又動輒超過一般受薪階級十餘年的薪資總額，是以極少消費者對於購買房屋具有專業的知識及充足的經驗，大多數人都必須依賴不動產業提供的交易資訊做為參考依據，是以相關交易資訊的正確與充分對於健全市場機能與保障消費者權益至為重要。

本會為公平交易法之主管機關，為避免不動產業以虛偽不實或引人錯誤之廣告，影響消費者做出正確選擇，並對其他守法之競爭同業形成不公平競爭，從而影響交易秩序與消費者利益，特將不動產廣告常見之涉法行為予以態樣化，並訂定處理原則，俾加強規範不動產業之廣告行為，並供社會大眾參考。

不動產不實廣告之媒介方式包括平面或立體、網路之廣告，及其他使不特定多數共見共聞之訊息傳播行為，包括平面配置圖、家具配置圖、模型屋、樣品屋、實品屋、位置圖、工讀生在路邊舉海報等皆屬之。判斷虛偽不實或引人錯誤之原則，包括以交易相對人普通注意力之認知為判斷、以合併觀察之整體印象及效果為判斷、得就特別顯著之部分單獨加以觀察等。

不動產不實廣告之範疇可略分為三大類型，即涉及建案本身的內格局、涉及其周邊環境的外格局，以及其他，以下分述之：

一、內格局

(1)工業住宅

廣告未對建築基地使用限制為「工業區」或「丁種建築用地」之表示；或雖已載明基地使用限制，但標註較廣告中其他說明顯然有所不足；或未對建築物係供與工業有關之使用明確加以表示；或使用一般住宅配備為圖示，或文字說明暗示其建築物適合供住宅使用；及廣告中有關「建築物用途」之宣傳，與建造或使用執照不同等，均為不實。

(2)外觀、設計、格局配置

如區分所有權建築物之共同使用部分，如休閒步道、戲水池、健身房、花園、游泳池、涼亭等，另室內設計如將陽台標示為室內空間之一部分等。廣告是否不實之判斷方式包括：

①建築物之外觀、設計、格局配置與廣告海報不符者。

②建築物之外觀、設計、格局配置雖與廣告海報相符，惟與施工平面圖或竣工圖不符，且經建築管理單位認定係屬違建者。

③設施或服務不屬於給付或附隨給付之內容，而有被誤為屬於之虞者。

(3) 夾層屋

廣告表示系爭房屋為挑高空間，並以文字、照（圖）片、裝潢參考圖、平面配置圖、立面剖視圖或樣品屋表示有夾層設計或較建築物原設計更多之使用面積，且有下列情形之一者為不實：

①廣告平面圖與施（竣）工平面圖不符者。

②廣告未明示建築法規對施作夾層之限制（樓層、面積、材質、容積率管制等）者。

③經建築管理機關確認為違建者。

(4) 不動產面積

廣告上標示建築物之房屋或土地總面積倘與所有權狀登記之面積不符為不實，倘若相符，但有以下情形者，亦為不實：

①以非法定名詞（使用面積、公共面積、室內面積、公共設施）作為面積之表示，未於明顯處以相當比例之字體註明其範圍，而引人誤認面積數量者。

②使用法定用語（基地面積、主建物面積、附屬建物面積、共有部分面積）作為面積之表示，而且數量與應有或登記者不符。

③建築物共同使用設施比例之具體數字與完工建築物不符者。

(5) 建材設備

廣告上對建築物建材所為之表示或表徵，與實際不符，且其差異難為一般消費大眾接受者。

二、外格局

(1) 建築物座落地點

廣告上標示建築物座落地點屬不動產交易之重要事項，足以影響交易相對人購買意願，倘與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受程度者，即為不實。

(2) 公有公共設施或交通道路

廣告對公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示與使用廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況不符，且其差異難為一般消費大眾接受者，即為廣告不實。

廣告以未完成之公有公共設施或交通道路為表示或表徵，使人誤認已完成者，亦屬廣告不實。廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示，須以通常得使用之道路狀況為計算標準，否則亦為不實。

(3) 外在環境、視野與景觀

建築物外在環境、視野、景觀與廣告所表示不符，無論其是否以所謂大略描繪之寫意方式表達，倘其差異難為一般消費大眾所接受者，即為廣告不實。

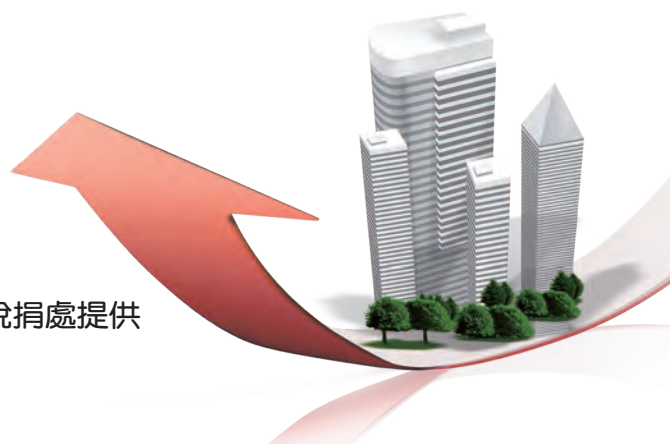
三、其他

建商之服務品質，包括獲獎情形、優惠內容、成交紀錄、標示之分店數量等與實際不符，且其差異難為一般消費大眾有違反公平交易法第21條規定，本會對於違法事業，得依同法第41條第1項規定，限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣5萬元以上2,500萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，本會得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣10萬元以上5,000萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

不動產業為銷售房屋之廣告前，宜先以消費者觀點自行審核廣告真實表示與否，並就相關影響交易決定之因素及引用資料之正確性善盡查證之義務，並確認履行之可能性。不動產業為廣告後，應確實履行給付之義務，倘遇消費糾紛，宜加強客服溝通與危機處理之能力及提高客服滿意度，避免擴大紛爭。

自住房屋 Q&A

◎高雄市東區稅捐處提供



★ 為什麼要申報自住用房屋？

A：立法院修正通過房屋稅條例第5條，經總統於103年6月4日公布，主要修法內容是將非自住房屋稅率提高為1.5%至3.6%，自住則維持1.2%稅率不變，因此房屋所有人需申報住家房屋是否供自住使用。

★ 高雄市非自住房屋稅率為何？

A：依房屋稅條例第6條規定，直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率。本市依前開規定已擬具「高雄市房屋稅徵收自治條例」修正草案，訂定非自住房屋稅率為1.5%。

★ 如何認定房屋供自住使用？

A：依據財政部頒定之「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定，個人所有的住家房屋1.無出租情事，2.供其本人、配偶及直系親屬實際居住使用，3.本人、配偶及未成年子女全國所有房屋合計3戶以內，屬自住房屋。

另外，持有直轄市、縣（市）主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者，亦屬自住房屋。民眾持有住家房屋如符合上述要件，可向房屋所在地稅捐處或稅務局提出申請按自住房屋稅率課徵房屋稅。

★ 為什麼我會收到輔導申報自住房屋的公文？

A：以往只要房屋做住家用，不論是自己住、或出租給他人做住家使用，都是按住家用稅率1.2%課徵房屋稅。而房屋稅條例第5條修法後，非自住用和自住用稅率已明顯劃分，因此，稅捐處會寄發輔導公文給房屋納稅人，請納稅人申報擇定供自住使用房屋。

★ 我有收到輔導申報自住房屋的公文，如果我沒在規定時間內申報稅捐處，稅捐處會如何核定我的房屋稅呢？

A：房屋納稅人收到輔導申報自住房屋公文，如未在期限內向稅捐處或稅務局申報，稅捐處或稅務局會將原按住家用1.2%稅率之房屋，一律按非自住1.5%稅率課徵房屋稅，請您務必提出申請，以維護自身權益。

★ 為什麼我有收到輔導申報自住房屋公文，而成年的兒子也有房屋卻沒收到公文呢？

A：您成年兒子持有之房屋，如符合財政部頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定之自住戶數，稅捐處或稅務局會暫時核定為自住房屋，所以暫不發輔導公文。

★ 稅捐處寄發輔導公文內所附的房屋明細回覆單，房屋明細是否包括配偶及未成年子女所有的房屋？

A：稅捐處寄發的輔導公文是針對每個納稅人各別寄發的，所附的房屋明細也僅是房屋所有人本人的，並不包括配偶及未成年子女的房屋在內。

★ **房屋已經移轉給別人，為何還列在財產明細內？**

A：因個人財產資料之歸戶有時間落差，房屋如有異動或有任何疑義，請向房屋所在地稅捐處或稅務局洽詢。

★ **我可不可以申請自己和配偶的財產資料？**

A：您可攜帶自己的身分證及印章，就近至稅捐處或稅務局查調您個人財產資料。如同時需申請配偶財產資料，則請一併攜帶配偶身分證影本、印章及委託書辦理。

★ **我收到高雄市和其他縣市稅捐處寄送的輔導公文，可以一併向高雄市稅捐處提出申報嗎？**

A：房屋所有人或合法授權人可以一次在任一房屋所在縣市稅捐處或稅務局申報擇定自住房屋，受理稅捐處或稅務局會主動通知其他縣市辦理，可以節省往返其他縣市時間。

★ **我和配偶各自收到輔導公文，可以各自申報自住房屋嗎？**

A：你和配偶可以各別申報擇定自住房屋，但如果申報擇定之自住房屋，超過全國合計戶數3戶限制者，第4戶起應按非自住房屋稅率課稅。

★ **本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內住家房屋，未出租使用，但卻無居住事實，是否可以按自住房屋課稅？**

A：本人、配偶及未成年子女全國所有房屋合計3戶以內，除未供出租使用外，尚須供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，方符合自住房屋規定。如房屋空置未使用或無實際居住事實者，即不得申報按「自住房屋」稅率課徵。

★ **自住房屋是否須每年申請1次？**

A：經核准按自住房屋稅率課徵房屋稅，如自住條件未變更，不需每年再重新提出申請。但如已不符自住房屋條件，則應依房屋稅條例第7條規定，於使用情形變更之日起30日內，重新申請擇定自用房屋，以免被補徵所漏稅款及科處罰鍰。

★ **持分共有房屋是否列入自住房屋戶數認定範圍？**

A：房屋稅係向房屋所有人徵收，共有房屋由各共有人按其持分負擔房屋稅繳納義務，因此持分共有房屋列入家戶（本人、配偶及未成年子女）之戶數計算。

★ **公司共有或信託房屋是否列入自住房屋戶數認定範圍？**

A：公司共有房屋及信託房屋是否列入自住房屋戶數認定範圍，屬個案事實認定，稅捐處或稅務局會列入個案查核認定其適用稅率。

★ **我的房屋依使用執照記載用途為住家，但目前空置，房屋稅如何課徵？**

A：空置之住家用房屋，已不符合財政部頒定之「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條自住房屋規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。

★ **我有4間房屋都是自住使用，我該如何選擇呢？**

A：自住房屋第4戶以上者，建議可參考下列方式，擇一選擇自住房屋：

1. 優先選擇住家用總現值最高的前3戶為自住房屋。
2. 優先選擇非自住房屋稅率較高的縣市為自住房屋。

★ **選定自住房屋後，還可以再變更其他房屋為自住用嗎？**

A：經擇定自住用房屋後，如有變更供做其他用途使用者，或欲申請其他房屋改作自住使用者，可於使用情形變更之日起30日內，向房屋所在地稅捐處或稅務局提出申請。



黑色八月 工業區房市重傷

◎何世昌

7月31日至8月1日凌晨，前鎮區、苓雅區的凱旋三路、二聖路、三多路一帶，因地下石化管線破損，造成丙烯外洩，最終釀成氣爆慘劇，三條幹道幾乎被炸毀，有30人不幸罹難，309人受傷。

在這場災難之後，不僅喚起高雄人對於地下石化管線的公安疑慮，對於房市也產生重大影響。自從氣爆發生後，各接待中心來客數再次下滑；事實上，從7月開始，來客數已明顯減少，8月份則呈現續減，尤其以工業區聚集的南高雄減少最多。

氣爆撼全台 房價仍不動

爆炸範圍內並無建案公開銷售，中古屋成交則已冰凍；西側的「亞洲新灣區」，雖然其左側不遠處就是臨海工業區，但因該處為重劃豪宅區，線上只有「海洋帝寶」與「賦格」兩案，原本供給就少、總價高，來客數本就有限，且客層有侷限性，所以氣爆事件對這裡影響不大。

北側另一豪宅區文化中心一帶，只剩訴求李天鐸建築的「仰德」一案還在強銷，因區內可建用地少，加上該處原就屬於傳統富人圈，房價依然不動如山。倒是近年供給量大增的工業重鎮小港區，此次受創頗深。據悉在氣爆後，各案場來人量大降，即便到現場看屋者，砍價成數也相當凶狠，但各案場

都不願折價讓售，所以幾乎沒有成交。

北高雄房市所受波及相對較輕，但楠梓與仁武一帶，同樣因工業區因素導致來人與成交驟降。但相比之下，楠梓表現相對較好，因為在氣爆之後，楠梓當地居民要求中油煉油廠按承諾遷廠的呼聲擴大，而市長陳菊回應居民訴求，強硬要求中油須在明年遷廠。因此，中油遷廠利多持續發酵，部分自住客與置產客在氣爆事件淡化後，成交意願已提高不少。

管線擬公布 外來客減少

整體而言，高雄房價並未因此次氣爆事件而嚇跌，但成交量低迷確是事實。而氣爆對房市後續影響，則在於可能公布的地下管線圖資，石化管線經過之處，房價可能會受到拖累。

對於可能公布的地下管線圖資，當地建築業者看法並不悲觀。高雄工業區多，地下管線錯綜複雜、避無可避，當地民眾也心知肚明，並不會因此而不買房，只是考慮期會拉長而已；關鍵仍在價格，而非地下管線。

受氣爆影響最大的是外來客買盤，如來自台北的投資客多會因氣爆因素而縮手。氣爆事件隨時間推移而沉寂，在房價跌不下去的情況下，買盤還是會慢慢回籠，目前業者已有暫度小月的打算，耐心靜候轉機出現。

中華民國103年 第十五屆

國家建築金獎

暨「台灣誠信建商」認證 熱烈報名中



第十四屆國家建築金獎頒獎典禮：吳敦義副總統與得獎代表合影



「國家建築金獎」優選「台灣誠信建商」！

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



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年3月份會員申報開工統計表

類別	透 天						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
仁武區	泰第建設	豐禾段	13	2330	13249214	20000	1	13	2330	13249214	20000
大樹區	中茵建設	曹公段	10	2235	12291455	8000	1	10	2235	12291455	8000
岡山區	中英公司	忠誠段	1	239	1343503	2000	3	6	1259	7024981	5600
	崗山頭建設	下竹園段	3	696	3826680	2400					
	永太興建設	岡山段	2	324	1854798	1200					
橋頭區	尚順建設	橋南段	1	335	1868869	2500	2	4	1328	7421806	9500
	尚順建設	橋南段	3	993	5552937	7000					
阿蓮區	崧宏建設	阿蓮段	15	3415	18951504	12000	1	15	3415	18951504	12000
合 計	8		48	10567	58938960	55100	8	48	10567	58938960	55100

註：3月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年4月份會員申報開工統計表

類別	大 樓						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
鳳山區	尊邑建設	竹子腳段	98	11281	99361554	23580	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
	祥城建設	五甲段	91	12031	105879616	90000					
合 計	2		189	23312	205241170	113580					
類別	透 天						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
仁武區	堅邑建設	永和段	5	1295	7282748	7000	1	5	1295	7282748	7000
湖內區	冠營建設	明宗段	22	5003	27830667	19800	2	25	5701	31794008	22200
	吉利町建設	慈濟段	3	698	3963341	2400					
美濃區	郡林建設	中圳段	8	1887	10663937	7200	1	8	1887	10663937	7200
路竹區	盈舜建設	新興段	35	7510	41739905	52500	1	35	7510	41739905	52500
鳳山區	泰正建設	新庄子段	2	602	3306105	8000	3	191	23914	208547275	121580
合 計	6		75	16995	94786703	96900	8	264	40307	300027873	210480

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年5月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						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	光盛營造	澄合段	84	10700	94161232	62558	此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算				
	千洋建築	草潭段	33	5420	45909518	38800					
合 計	2		117	16120	140070750	101358					
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	祥發建設	澄合段	9	2614	14462197	9000	3	126	18734	154532947	110358
大寮區	三騰建設	磚仔窯段	24	3407	19132984	26400	2	27	3948	22207298	30000
	昱映建設	翁園段	3	541	3074314	3600					
岡山區	金順建設	文化段	1	375	2060080	900	1	1	375	2060080	900
彌陀區	壯暉建設	仁壽段	4	838	4693027	3600	1	4	838	4693027	3600
林園區	立高建設	王公廟段	2	391	2231539	1400	1	2	391	2231539	1400
湖內區	鉅登建設	明宗段	4	753	4140180	3200	1	4	753	4140180	3200
燕巢區	富御建設	燕新段	2	561	3154466	3200	1	2	561	3154466	3200
路竹區	昌威建築	立德段	16	2971	15034316	13600	5	59	11832	64060582	54400
	永冠營建設	觀音段	28	6060	33766790	28000					
	維新建設	金平段	4	1037	5513695	3200					
	維福建設	智仁段	8	1160	6381430	7200					
	鉅登建設	竹東段	3	604	3364351	2400					
合 計	13		108	21312	117009369	105700	15	225	37432	257080119	207058

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年6月份會員申報開工統計表

類別	透天						合計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
仁武區	勝全營造	澄合段	2	726	4035015	5600	1	2	726	4035015	5600
大社區	御品軒建設	保安段	8	2703	15281503	16000	1	8	2703	15281503	16000
岡山區	聖麟建設	挖子段	2	289	1602872	1500	1	2	289	1602872	1500
湖內區	巨展建設	明宗段	5	999	5492960	4000	1	5	999	5492960	4000
鳥松區	富根建設	學園段	4	1038	5709825	8000	1	4	1038	5709825	8000
鳳山區	尊邑建設	文英段	10	3372	18876372	37480	1	10	3372	18876372	37480
合 計	6		31	9127	50998547	72580	6	31	9127	50998547	72580

註：6月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年7月份會員申報開工統計表

類別	大 樓						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
橋頭區	維崗建設	後壁田段	466	66614	622844827	220000	此部份數據將與下列「橋頭區透天」合併計算				
合 計	1		466	66614	622844827	220000					
類別	透天						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
仁武區	上福建設	赤南段	2	810	4454230	7600	2	24	4659	26342883	22600
	金圓建設	仁義段	22	3849	21888653	15000					
大寮區	錦昇建設	內坑段	3	839	4650921	3000	1	3	839	4650921	3000
岡山區	十穎建設	協榮段	10	1965	10971170	13000	4	23	4950	26865672	35200
	堃鼎建設	岡山段	4	1331	6649512	16000					
	正廷建設	石螺段	5	868	4771910	3800					
	鑫呈建設	挖子段	4	786	4473080	2400					
橋頭區	福聯旺建設	建樹段	1	194	1089135	1000	2	467	66808	623933962	221000
鳳山區	頂記建設	牛潮埔段	3	741	4172630	5600	1	3	741	4172630	5600
合 計	9		54	11383	63121241	67400	10	520	77997	685966068	287400

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年8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	博鰲建設	澄清段	3	1222	6775340	6000	1	3	1222	6775340	6000
岡山區	一品建設	忠誠段	2	426	2404230	3500	1	2	426	2404230	3500
鳥松區	誠佑建設	神農段	6	1675	9346543	15000	1	6	1675	9346543	15000
鳳山區	東北開發	埤頂段	2	345	1933906	2000	1	2	345	1933906	2000
合 計	4		13	3668	20460019	26500	4	13	3668	20460019	26500

註：8月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年9月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大 樓						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)
鳳山區	歐美建設	鳳青段	86	10500	92894784	68865	1	86	10500	92894784	68865
合 計	1		86	10500	92894784	68865	1	86	10500	92894784	68865
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	富根建設	金鼎段	8	1608	8900483	9000	1	8	1608	8900483	9000
大寮區	如邑建設	後庄段	14	2382	13177662	11200	2	28	5346	29980220	32200
	明磊建設	翁園段	14	2964	16802558	21000					
大樹區	竹苑建設	東隆段	8	1235	6868532	6800	2	16	2578	14252832	14800
	竹苑建設	東隆段	8	1343	7384300	8000					
岡山區	松上建設	文化段	4	1230	6935295	4800	1	4	1230	6935295	4800
湖內區	鉅登建設	明宗段	5	1208	6754958	5500	1	5	1208	6754958	5500
茄萣區	泰億建設	白砂段	3	452	2509232	2400	1	3	452	2509232	2400
路竹區	明坤建設	北嶺段	15	2917	16042290	12000	1	15	2917	16042290	12000
合 計	9		79	15339	85375310	80700	10	165	25839	178270094	149565

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會103年1-6月份會員申報開工統計表

類別 月份	大樓					合計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
4月	2	189	23312	205241170	113580	此部份數據將與下列「透天」4月合併計算				
5月	2	117	16120	140070750	101358	此部份數據將與下列「透天」5月合併計算				
合計	4	306	39432	345311920	214938	此部份數據將與下列「透天」合併計算				
類別 月份	透天					合計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
1月	6	29	3598	27032224	25620	6	29	3598	27032224	25620
2月	14	131	32610	181857782	167650	14	131	32610	181857782	167650
3月	8	48	10567	58938960	55100	8	48	10567	58938960	55100
4月	6	75	16995	94786703	96900	8	264	40307	300027873	210480
5月	13	108	21312	117009369	105700	15	225	37432	257080119	207058
6月	6	31	9127	50998547	72580	6	31	9127	50998547	72580
合計	53	422	94209	530623585	523550	57	728	133641	875935505	738488

沐謙樺

GREEN LAND · GREAT LIFE

美術館文人聚落宅

收藏一座美術館，任藝術筆觸，揮灑人生絢爛！

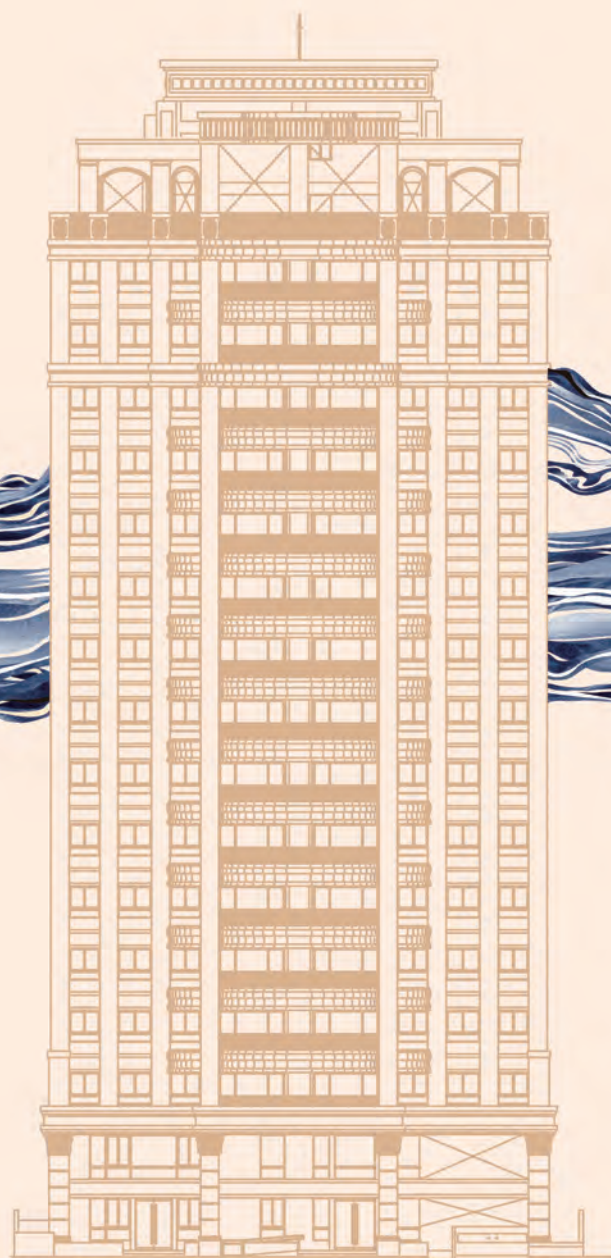
沐浴於無盡綠意，聽見大自然最悠揚的旋律！

眼收最美天際線，家邊匯聚安藤忠雄等名師大作！

就是這兒！遨遊於無盡綠意之中，享受最偉大的藝術、最美好的生活！

我享受！用前所未有的愉悅之心，展開日日美好的驚喜之旅！

光洲建設 深藏高雄 39-50坪 貴賓專線 / **07-5502323**



獨院八米寬墅 ALL IN ONE 步步到位！

捷運R22  國道  台鐵  麥當勞  與 都會森林公園
——到站同步落成

別墅經濟學人，追隨上市櫃10多家建設往新市鎮腳步前行

Flower blooming of the century
太子花漾

麥當勞
太子花漾
R22 捷運站

豪墅倒數席次 | 44-47地坪 | 五大房 | 114-122建坪 | 把握最後機會

特別推薦四大墅王席 | 89-108地坪 | 六套房 | 148-160建坪 | 獨門獨院車庫豪邸

投資興建 /



太子建設

關係企業 /



台南紡織

廣告企劃 /



廣誠事業 · 廣誠廣告

都會公園 · R22 高科大站前 **07-6120596**

圓山 波西米亞

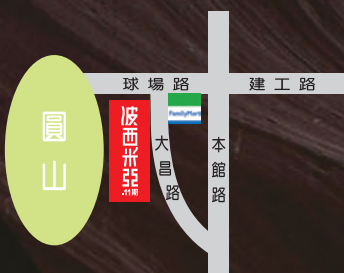
澄清湖旁.圓山特區崗石豪墅
朝南.雙整層大主臥.電梯

.11期

緊鄰圓山高爾夫球場、大華國小，滿滿的綠意...
坐擁建工商圈、陽明商圈、文山特區，
高雄三大最具增值生活圈，
優越的生活機能，
在任何時候都擁有抗跌保值的絕佳地利。

全棟崗石外觀、以純手工切割的大理石二釘掛，
精準的雕砌出每一道牆面、每一根樑柱，
每一個環節，
無不巨細靡遺的以最專業的建築工法完成。

超大面寬·三大車庫獨門獨院，
巴洛克式建築外觀，最大的氣闊空間，
絕對是圓山特區高規格別墅中的精工之作。



國家建築金獎.台灣誠信建商

投資興建■健暉建設

廣告企劃■博鼎廣告

接待會館■球場路.大昌路上

☎ 381-2222



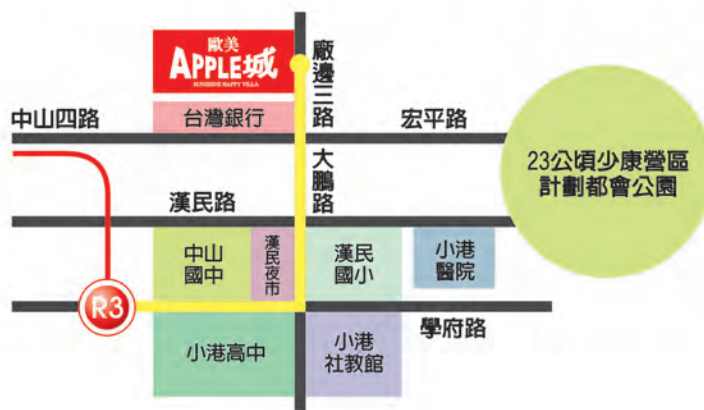
全新完工實景 (經電腦修飾)

先進科技 · 光電新社區

舞動小港新生活概念

有天有地大空間，健康蘋果別墅

1000公尺完整生活圈，廠邊三路接大鵬路、漢民路口，漢民商圈早晚繁華熱鬧，緊接學府路享受完整12年國教學區，外加小港社教館、小港醫院，教育小孩輕鬆上手，連結R3捷運，暢通全市，23公頃少康營區計劃開發新都會公園，生活所需架構完成！



歐美
APPLE城
SUNSHINE HAPPY VILLA



全新完工實景

歐美建設機構以蘋果的健康概念規劃一座城鎮，
打造最現代化的科技光電社區，營造最舒適的生活環境，提供每一棟建築都能
幸福的滿足全家人對居住的空間需求。
“歐美APPLE城”造鎮計劃即將完工，透天店面、別墅、電梯豪宅
盡其所能，滿足您全家人的幸福。

全新完工 店面 | 別墅 | 電梯豪宅

廠邊三路41號 大鵬路·宏平路口 ☎8030-777



投資興建：



歐美建設機構·歐揚建設

<http://www.allmay.com.tw>

榮獲內政部營建署建築投資案識別認證

建築代銷：



三禾廣告公司