

服務的·知識的·健康的·聯誼的



建築團

第79期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇六年十二月出刊

好

這一個字
就是建築的態度

公園旁，鉅細靡遺定義好建築
即將登場，等待心動

 居興建設

好品味 好環境 好建築
好品牌 好空間 好公園 好便利 好空間 好便利
好便利 好生活 好品牌 好學校 好品味 好空間
好公園 好環境 好便利 好品味 好品牌 好空間
好學校 好公園 好空間 好建築 好環境
好空間 好生活 好公園
好環境 好品牌 好便利 好品味 好生活
好公園 好學校



澍陽 建設



2017

SHU YANG DEVELOPMENT & CONSTRUCTION CO.,LTD



Rexgroup

Innovated wood durable 創新耐用傳奇

最先進纖維週波技術，聚合固化優質實木，不變形、防水、防焰、防蟲、防黴。適用：超耐磨室內地板、不變形戶外地板、牆板、樓梯板、格柵、建材、室內／戶外家具、鋁木門窗、景觀工程。

上海迪士尼樂園

國際環保材認證



日本大臣認定

F☆☆☆☆



Barrawood 瑰珀木

久緻工法戶外耐用15年

鐳適保實業股份有限公司

電話:(04) 2316 8796 傳真:(04) 2313 2511

電話:(07) 537 5990 傳真:(07) 537 4220

電話:(03) 658 7241 傳真:(03) 658 6913

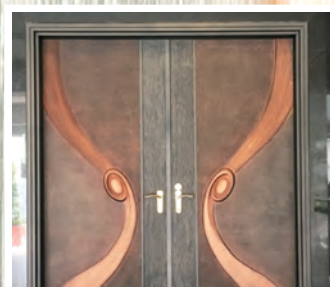
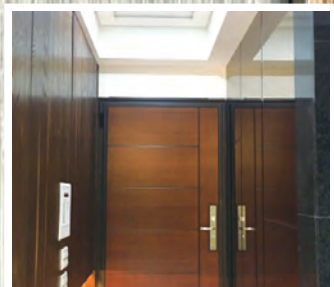
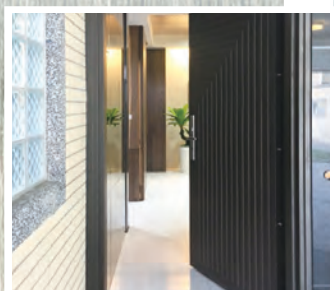
[www.rexgroup.cc / barrawood](http://www.rexgroup.cc/barrawood)



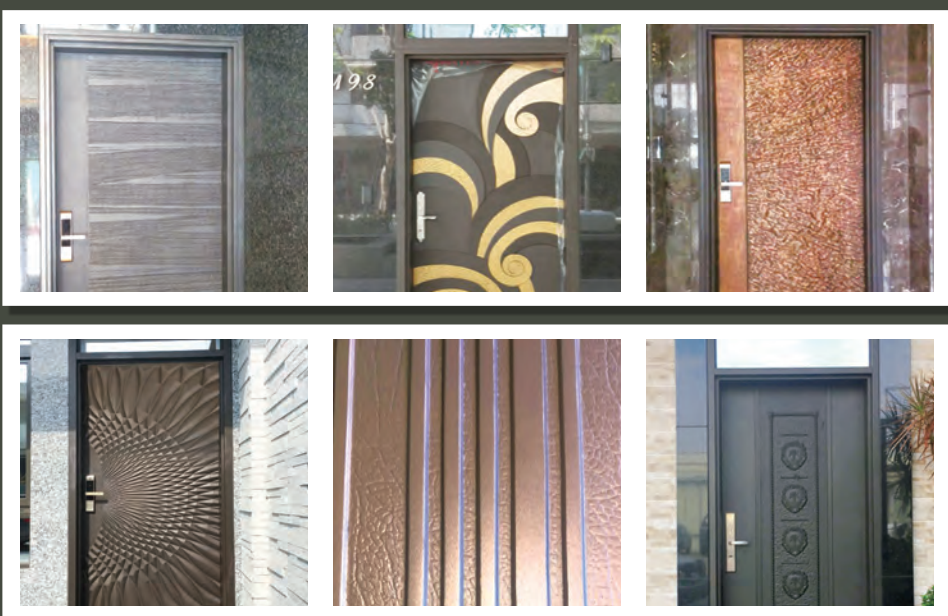
JIA SHENG

佳昇欣業有限公司

強化技術 | 品質嚴控 | 熱忱服務



佳昇欣業有限公司成立於民國100年，專精於建案防火門、玄關門之規畫及施工安裝，秉持著榮譽、品質、責任的經營理念和腳踏實地的精神，走永續經營路線。



TEL : 07-3640297 / 0919-772558 FAX : 07-3642179 統一編號 : 53254919

吉 富 實 業

CAMNI.CO.LTD.

隅々まで綺麗！

タンクレストイレ

SATIS

*American
Standard*

INAX

PART OF **LIXIL**



吉富實業股份有限公司 | 高雄市前鎮區二聖一路 288 號 1F
www.camni.com.tw | TEL: 07-7138755 FAX: 07-7138758



欣雄天然氣股份有限公司
ShinHsiung Natural Gas Co. Ltd

將安全 交給專業 讓您放心 選擇對了，安心一輩子



服務專線：(07) 741-6101

地址：高雄市鳳山區國泰路一段99號



建 築 園

第79期

- ・中華民國106年12月 8 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／蘇 慶 黃清源 吳斐琳

洪光佐 曹釗舜 丁友鴻

黃文弘 林詠盛 黃文雄

曾士城 陳俊宇

總 編 輯／方旺隆

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／高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1

電 話／(07) 335-0680

傳 真／(07) 335-0683

編輯印製／奇果廣告設計有限公司

■理事長的話

- 04 掌握趨勢 創造優勢

■市政與建築

- 06 復刻歷史港濱街區
哈瑪星老屋化身再生基地
- 10 持續成就美麗的綠光天際
邁向永續健康的生態城市

■專題論壇

- 14 結構工程新趨勢
提升建築安全與新價值

■時論評述

- 18 房市落底了沒？

■人物專訪

- 22 居富建設將都市水泥叢林
蛻變為立體垂直森林
- 24 穩健 踏實 誠信
曾鐘永走出美滿人生

■會務活動短訊

- 26 會務活動短訊

■法規與法律

- 36 納管預售屋 未解實價登錄弊端
- 38 高雄市政府工務局建築基地圍牆設置原則
- 39 高雄市建造執照及雜項執照簽證案件考核處理原則

■稅務專欄

- 45 解讀電子發票

■市場動態

- 48 理性的非理性從大高雄建築藍圖探討房地產未來趨勢
- 59 106年3~10月份會員申報開工統計表
- 64 106年1~6月份會員申報開工統計表

掌握趨勢 創造優勢

◎理事長 卓永富

去年是房地市場慘澹的一年，全年交易總額創下26年來的最低量，不動產業開發業人心惶惶，不知這個寒冬還要持續多久？不過，根據種種跡象顯示，房市谷底翻揚應是指日可待，業界不妨沉著冷靜，靜待春燕捎來好消息。

雖然有專家預言，房地產業仍潛藏不少灰犀牛，將影響未來房市走向，但是根據台灣經濟研究院今年7月份公布的調查結果，營建業6月營業氣候測驗點較5月上揚2.38點，結束先前連續三個月下跌的態勢，未來半年仍將維持持平。加上行政院公布的前瞻基礎建設計畫，高雄第三條捷運黃線和紅線岡山路竹延伸線、興達港建設「高雄海洋科技產業專區」、以及亞洲新灣區「Fun Tech體感科技園區」等3大計畫出線，總額1,823億，還有隨著高雄捷運的延伸，高雄醫學大學投資30億元，準備於南岡山站附近設立分院，另華邦電子更決定投資3千多億元於路竹科學園區設廠，高雄未來的發展不言可喻，祇要留得住產業，對本業來說，這都是極大的利多。

另外，市府最近辦理第三季開發區土地標售，共標脫6標7筆土地，其中仁武第84期市地重劃區一筆小面積角地，甚至以每坪30.5萬元標出，溢價26.38%，說明

已經有同業嗅出商機，正蓄勢待發。

從以上跡象顯示，春燕歸來已是早晚的事，在這段等待的時間裡，持盈保泰是最佳上策，同時提供兩個方向供同業先進參考：其一，根據內政部的統計，台灣人口老化指數比例已經開始超過100了，這是台灣人口大警訊；而內政部的房屋統計，台灣房子跟人口一樣正在快速老化中，高雄市平均屋齡29.52年，在6都中僅次於台北市與台南市，顯示高雄的房子也老了。依照這個數據，都市更新將是未來必須進行的，而設計建造符合高齡社會與科技化、人性化需求的房子，應該也是一個新趨勢。

其二，隨著全球暖化效應，台灣的溫度也將年年上升，要節能省電，唯有靠綠建築，所謂的綠建築，不是只有豪宅才能做，不管新舊房屋都可以變身為綠建築，既環保節能，又能讓使用者更健康舒適，這也是未來建築的新趨勢。

今（106）年以來，公會也積極、持續扮演會員與政府間橋樑的角色，置重點於會員權益的維護，結合各市縣同業友會、配合省聯合會、全國聯合會，透過各種管道，運用各種力量，積極與公部門溝通、努力向主管機關爭取，半年來我們獲得不錯成果：

在地方，首先是「高雄市建築工程勘驗申報審查收費標準」之修正，為符比例原則，主管機關同意以掛號案件（卷宗）為單位，彙整各建照法定工程造價後，再核算每次勘驗欲收取之費用。其次是針對建築物屋突之晒衣空間裝設透光玻璃，基於實際需求之考量，主管機關同意得以免拆。再者有關透天一棟一戶或連棟非公眾使用建築物，於室內樓梯平台設置斜踏疑義，工務局建管處于10月31日召開建築技術諮詢小組106年度第5次會議，獲得主席裁示，俟會議紀錄函頒后，新掛號申請建照案件，其有關斜踏檢討方式，同意比照台南市政府之規定辦理。還有針對市政府公開展覽之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案」，本會咸認不僅影響建築設計，更影響房屋市場甚鉅，爰提出「請取消居住單元之土地最小面寬限制」之建議，獲得都發局錄案納入「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表，並擇訂於本（11）月10日召開第5次專案小組聽取簡報會議，邀本會列席說明。

在中央，首先非常謝謝立法院蘇院長居間協調，讓我們非常順利排除「淨面積公設不予登記」的困擾。其次針對本業與台糖合作興建房屋，財政部同意以「簽約日」認定為土地取得日，解決「台糖合建分屋附買回條件契約衍生之問題」。還有建築技術規則鄰地日照修正案亦爭取到緩衝至109.7.1實施。另106.11.13內政部召開研商修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定第2點（同



業連帶擔保）規定相關會議，增訂同業連帶擔保公司巨額之最低資本額與最低營業額並限制兩者間不得為公司法第369條之1規定之關係企業，尤其兩家公司代表人更不得為同一人、配偶或直系血親，嚴局限縮中小型建設公司之公平競爭，為符公平正義，本會將全力持續追綜與努力。

前瞻基礎建設奪得全壘打的高雄，不僅沿線房價蠢蠢欲動，同業先進出手獵地的態度更轉趨積極，推出預售大樓個案的積極度也大增，合計總銷售金額保守估計超過450億元，形成近來難得一見的百花齊開盛況，相信祇要會員同業先進能掌握趨勢，一定可以創造優勢。

復刻歷史港濱街區 哈瑪星老屋化身再生基地

◎高雄市政府都發局都設科科长 陳玉媛

興濱計畫 舊城再生

哈瑪星是高雄都市化與現代化的起源，發展最早始於清代打狗開港通商，並因日治時期的都市計畫與現代化建設而盛極一時，終戰後則因漁業發達而再創高峰，每個時期都留下珍貴的文化資產。由鐵路、港口及老屋等資源構築成的歷史街區風貌，加上依山傍海獨特的環境條件，哈瑪星擁有許多寶藏待發掘，是高雄重要的歷史場域之一。高市府從哈瑪星的歷史、地理、環境、人文等特質提出興濱計畫，規劃以8年時間，投入逾7億元，從「山、港、鐵、町」四大主軸，逐步再造哈瑪星歷史場域等不同層次的城市空間變化，藉此再造舊城區榮景。

興濱計畫推動不到1年的時間，已逐漸展現具體的成果，市府在「町—老屋修繕保存」已進行許多工作，包含將濱海一路昭和時期的五連棟紅磚老屋整建為「興濱工作站」及戰後時期登山街35號現代主義老屋改造為「哈瑪星再生基地」，且尚有多棟老屋正在整修中。「鐵—鐵道紋理保存」的部分，高雄港站北號誌樓，是全台灣唯一僅存，保留完整聯動裝置的機械式號誌樓，也積極辦理運轉機能調查。在「港—打狗英國領事館外灘歷史空間再現」，啟動了一港口安檢所改善及景觀作業，再現哨船頭水岸歷史廊帶，未來亦將修復一旁的雄鎮北門古蹟，重現海防要塞風貌。在「山—親山計畫」中，9月底完工啟用的登山街60巷，曾是史溫侯、劉銘傳、裕仁皇太子交會的場景，也是古道與湧泉匯集的地景，將頹圯的環境還原為戶外歷史展場，讓到訪的遊客能細細品味探尋過往的城市記憶。



哈瑪星是高雄第一個使用自來水、路燈與電話的地區



日治時期從打狗公園淨水池俯瞰哈瑪星街町

老屋修繕 都市針灸

哈瑪星目前仍同時保存完整的日治時期（1895-1945）、戰後時期（1945-1960s）以及現代主義時期（1970s~）建築物，實屬難得，然而常民以現今的式樣與材料進行建築整建，舊城風貌逐漸消逝中。有鑑於此，都發局率先改造哈瑪星登山街35號老屋作為示範案例，並化身為都市再生基地。

登山街35號建築於1950年代興建，街角圓弧造型、一樓及騎樓天花板採泥塑線腳裝飾、燈座作圓形飾以及內外柱貼滿當時流行的馬賽克等，都是典型現代主義建築樣式，也是那個時代哈瑪星常見的建築語彙，保留至今實屬難得，透過整修回復建築原有之美。另外登山35位於鼓波街與登山街轉角，是過去串連碼頭、市役所（今代天宮）、武德殿與登壽山的重要節點，在此設置哈瑪星再生基地更顯其特殊意義。

然而屋主莊氏家族已搬離登山35，空間閒置多年，都發局主動協助整修莊宅，屋主同意做為公益使用，爰參考台北URS推動經驗，以都市針灸的概念，改造老屋成為哈瑪星再生基地，預期達成下列任務：

- 一、**社區營造據點**：陳列哈瑪星古地圖、照片、檔案等資料，帶領民眾回味昔日風華，增加認同與光榮感。
- 二、**興濱計畫的溝通平台**：透過定期舉辦工作坊、設計營、講座、行腳、社區營造、種子培訓、假日市集等其他活動，交流各界意見，激發地區再造創意構想。
- 三、**資訊及諮詢的中心**：常設駐點導覽服務人員，解說哈瑪星都市紋理與建築特色，並提供相關獎補助計畫資訊供民眾參考。
- 四、**環境教育的場域**：可開放社區申請使用，並不定期結合鼓山國小、中山大學舉辦環境教育活動，藉由登山35的改造與營運，成為都市活化的觸媒，凝聚鄰里的認同感，使哈瑪星風貌得以延續與再興。

哈瑪星的非藏與日常

登山35哈瑪星再生基地已於106年9月16日開幕，後續將舉辦系列與哈瑪星有關之展覽與活動，探索哈瑪星日常的底蘊並尋找其中的非常意義，透過獨到的視角，從微觀到遠眺、從隱匿到面對，帶領大家一路從哈瑪星的歷史之門、街廓之美，走進常民的生活之中。目前舉辦的『非藏。日常』系列展覽包含與「老屋顏」合作的「磚美於前。台灣經典馬賽克磁磚展」、「寶藏哈瑪星。民眾參與設計工作坊成果展」、「感知運動城市。成大建築系國際工作營活動紀實」、「莊宅。藏物拾光展」等四項展覽，簡介如下：

一、「磚美於前。台灣經典馬賽克磁磚展」

台灣住宅建築上有許多令人驚豔的元素，其中，馬賽克磁磚便是經由排列組合與多款顏色與造型搭配，使台灣的透天厝立面上變化出街道上的萬千幾何風景。這些由馬賽克磁磚拼成的圖案，形成特殊的街道景觀。普遍使用讓大家習以為常，再加上視線焦點被招牌與號誌模糊，人們不再留心房屋上賣力綻放的花樣。透過本次展覽藉此喚醒大家，許多漂亮又特別的景觀就在自身週邊，只要用心檢視便可發現重拾。



登山35改造前



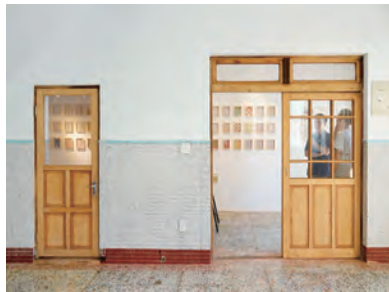
登山35改造前



登山35開幕現場



登山35改造後



登山35內檜木門扇修復保留



登山35為哈瑪星圓弧轉角建築式樣代表

二、「宝藏哈瑪星。民眾參與設計工作坊成果展」

為重現壽山公園與鼓波街歷史風貌，都發局於106年3月26日舉辦「寶·藏哈瑪星」工作坊，帶領民眾實地走訪哈瑪星的巷弄與公園，體察老照片、古地圖的昔日風貌，藉以凝聚民眾對於改造地區的具體建議與共識。參與民眾在走訪現地後，運用都發局預為準備的街道與公園縮小模型、樹木植栽、街道家具等道具，透過動手實作提出改造哈瑪星的建議與期許。

三、「感知運動城市。成大建築系國際工作營活動紀實」

成功大學建築系、三創學程與高雄市政府都發局合作，邀請美國紐約知名Parsons設計學校建成環境學院（School of Constructed Environments）院長Brian McGrath教授主持，並邀集國內外建築與環境設計等不同領域菁英，於三月底到四月初，舉辦為期一週的國際工作營，帶領成功大學建築系、都市計畫系、經濟系等40多位學生，以哈瑪星都市空間為研究標的，將學校課程與都市議題結合，為哈瑪星如何從港口貨物運輸機能導向，轉化為更具文化與人文風景的都市空間提出不同角度的可能想像。參與者在短短一週時間內，從瞭解在地到提出討論課題，並在國內外專家學者帶領下，親歷現場讓身體感知空間隨著時間流動的變化，提出影像、空間改造或裝置設計的實體操作。

四、「莊宅。藏物拾光展」

整修登山35的過程中，屋內處處充滿驚喜，許多角落彷彿停留在過去的時光，等待再次被看見。打開衣櫃老太太的訂製服、未完成的布料、飄洋過海的西裝布料，瞬間拉回60、70年代，看見屬於富庶年代下哈瑪星的品味；打開客廳矮櫃，除了有養樂多公司、大同服務站的玻璃杯子讓我們回到童年時光，東方油漆、保麗漆玻璃杯更紀錄著屋主過往風光的歲月。透過藏物拾光展覽，帶領大家走進日常私宅裡，體驗屬於那個時代的生活點滴。

「登山35哈瑪星再生基地」現正進行一場非藏私的歲月告白與對話，期待各位讀者一同與都發局分享屬於哈瑪星、老高雄的日常本色與況味。



磚美於前。台灣經典馬賽克磁磚展



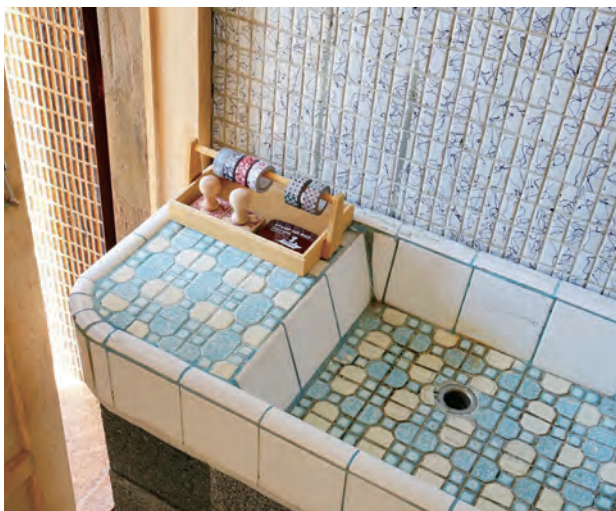
宝藏哈瑪星。民眾參與設計工作坊



感知運動城市。成大建築系國際工作營



莊宅。藏物拾光展



以馬賽克洗手台作為展覽印章台



展場陳列馬賽克實品與工具

持續成就美麗的綠光天際 邁向永續健康的生態城市

◎高雄市政府工務局建管處

利用炙熱陽光達到低碳家鄉，打造陽光城鄉、永續高雄

高雄市日照量充足，平均1年的日照時間約有2,100~2,300小時，高雄市政府工務局利用在地氣候特性推動建築物設置太陽光電設施，除積極打破高雄以往重工業城市框架，更努力發展在地建築特色，藉以有效解決天際線景觀（鐵皮屋林立）、都市熱島問題及因應民眾需求（屋頂防水隔熱設施），鼓勵低碳能源轉型，成為低碳家鄉。

高雄很努力地蛻變走出自我的路；多年來致力於各項永續、健康、生態、文化軟硬體建設，營造最深刻多元的整體市政建設發展，更研訂綠建築自治條例、建築物設置太陽光電設施辦法等全國創新法令，期望落實「生態、經濟、宜居、創意、國際、安全」的大高雄六項施政核心價值，獲得各方高度認同，以具科技感的光電美學、先進前瞻的綠建築與能源技術、由下而上的自體主訴的更新違建..等主動作為，在高雄市各區遍地開花，將高雄打造成為永續生態健康的綠光城市。

提升民眾設置意願—光電法令再創新

高雄市政府為持續推動建築物設置太陽光電系統，工務局特別規劃高雄市政府推廣專區，針對目前太陽光電的六大創新法令（高雄綠建築自治條例、高雄市政府太陽光電設施推動小組設置要點、高雄市建築物設置太陽光電設施辦法、高雄市光電智慧建築標章認證辦法、高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法、高雄市政府工務局建築物設置太陽光電設施請領雜項執照違建處理原則），一項媒合計畫（高雄市政府太陽光電設施媒合平台），一項補助計畫（高雄市政府工務局補助建築物設置太陽光電發電系統實施計畫）；期使高雄市能成為生態綠能城市、光電智慧建築城市，促進城市環境永續發展及節能減碳。

高雄市政府一直以來積極推動太陽光電，並且輔導各類型建築物裝設太陽光電設施，打造高雄成為光電智慧城市。高雄市高溫炎熱的氣候，民眾為了避免自家屋頂受到陽光直射造成居室內的高溫，以及避免屋頂漏水影響生活，私自雇工增建鐵皮違章建築，藉以解決屋頂隔熱與漏水問題。市政府利用高雄市地理位置的優勢推廣太陽光電，突破法令限制，推出創新全國法令與編列補助的「高雄市建築物設置太陽光電設施辦法」，鼓勵民眾在屋頂設置太陽光電設施，增加綠能發電量，並且一併解決普遍的頂樓漏水、悶熱加建鐵皮屋的違建問題。並藉此減

輕台灣依賴進口能源，同時也可部分取代核能發電，利用無污染的太陽能發電，發展綠色能源、綠色生產技術和綠色產業，打造綠能家園，將成為永續發展的新目標。

101年高雄市政府工務局率領全國發展太陽光電綠能政策訂定「高雄市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」，使屋頂型太陽光電設施廣為運用並符合實際需求，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），並於106年6月再度修正6層樓以上建築物者，從屋頂面起算高度在6公尺以下，得免計入屋頂突出物面積及建築物高度，且太陽光電設施得突出建築物外牆，但不逾外牆面1公尺及建築基地範圍，另規定光電設施下方空間不得作為居室使用，不僅不會對都市計畫原人口承載量造成負擔亦促進屋頂空間更為多元。

推動公有屋頂設置光電—PV-ESCO 模式

高雄市依循全球綠能發展趨勢，積極推廣設置太陽光電政策，尋找潔淨能源達到節能減碳的目標，一方面幫助民眾提升生活品質，並改善市容景觀，並透過再生能源躉售制度，讓高雄原本是炎熱的氣候負債轉換為發電效益極佳的氣候資產，為高雄帶來轉型的契機。工務局積極推動以公有房舍屋頂，展開高雄市轄區內的38處行政區公所進行意願調查與協助建築物訪查分析，也號召附近公家機關場域共同投入開發，並邀請專家公會專業判斷，標租予民間系統業者設置，利用PV-ESCO模式出租設置太陽光電系統，無須負擔設置成本，只需提供屋頂，由太陽光電能源技術服務業者負責建置太陽光電發電系統及後續營運與維護，不僅增加地方政府租金收入，亦可達到隔熱降溫，減少冷氣用電支出，形成雙贏局面。

未來持續推展—永續宜居高雄

高雄市政府未來推動太陽光電的具體作法，擬定104~107年推動「百座世運光電推動計畫」政策，鼓勵公私建築物屋頂設置太陽光電設施；由於此項計畫涵跨範圍廣大，牽涉法令與政策複雜度高，因此整合高雄市政府各局處單位，成立「跨局處的光電推動委員會」；並提出以具科技感的光電美學、先進前瞻的綠建築與能源技術、由民眾自行主動提出更新違建……等積極作法。

此項「百座世運光電推動計畫」更是全國第一個，地方政府整合市府跨局處（15個局處單位）的多年期大型光電推動計畫，共分為五大組，分別為一般建築組、公有建築組、學校建築組、工廠建築組、農漁設施組；由各局處執行本府四年期（104至107年）「百座世運 光電計畫」，總設置容量目標150MW~200MW；並籌組高雄市政府「百座世運光電計畫推動委員會」，由工務局擔任幕僚機關，「一般建築組」由工務局主辦，「公有建築組」由經發局主辦，「學校建築組」由教育局主辦，「工廠建築組」及「農漁設施組」分別由經發局與農業局主辦。

為了達成這個目標，我們創設了10大創新行動方案；

- | | |
|-------------------|--------------------|
| (1)成立跨局處太陽光電推動委員會 | (2)結合專業團體與社區參與光電計畫 |
| (3)市府成立太陽光電專責窗口 | (4)創設太陽光電政策工具 |
| (5)太陽光電結合容積獎勵 | (6)透過審議手段強制設置光電 |
| (7)深化公有建築屋頂設置太陽光電 | (8)建置太陽光電示範區 |
| (9)違建轉光電改造創能建築 | (10)農漁業設施設置太陽光電。 |

不僅是鼓勵一般民眾居家、大廈屋頂有利於興建太陽能光電，更在公部門的機關團體、公司廠房、學校等建築物積極推廣，因為面積大，使用面積高，發電的效能更高。特別是當光電屋頂結合綠化休憩設施，對於都市叢林更能有效的降低其尖峰高溫，減低都市熱島效應的發生。

期望未來四年可達到150-200座世運主場館之太陽光電設置容量目標，推動更多減量政策以降低本市之排碳量，減少整體碳排放量並善盡地球村高雄市之責任，努力善盡東南亞地區領事之各種責任。跨局處之間應相互溝通協調，共同為達到4年《百座世運》太陽光電計畫目標努力，將高雄市民長久之利益納入考量，把正常之環境，宜居之高雄留給世代。



交通設施類建築：
高雄捷運_大寮捷運站(2605.17 kwp)



公有設施類建築：
楠梓區公所(56.68 kwp)



展演設施類建築：
駁二藝術特區(678.63 kwp)



廠房設施類建築：壹東實業股份有限公司(1,0000 kwp)



教育設施類建築：樂群國民小學(306.36kwp)



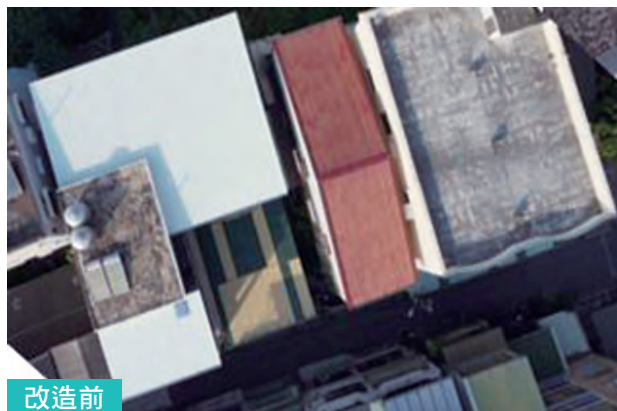
社區住宅類建築：
太子建設_太子雲
135戶1戶裝設2Kwp
(270 kwp)



改造前



改造後



改造前



改造後

違建改建光電：高雄市三民區（上圖）／高雄市湖內區（下圖）之改造前後對比圖

結構工程新趨勢 提升建築安全與新價值

Alfa Safe 建築系統創辦人

※台灣建築安全履歷協會理事長

※戴雲發結構技師事務所主持結構技師

※中華民國消費者文教基金會房屋委員

※『國家卓越建設獎』評審委員會施工品質類之評審委員



每當大地震所造成建築倒塌受損，都再三告訴我們建築內部鋼筋混凝土結構及施工品質，才是影響房屋是否安全的真正關鍵，所以我們在建造一棟新建築時，務必要同時兼具「優良的結構規劃設計」與「精準確實的施工品質」，才能確保新建築經得起地震考驗，因此建築物的施工細節品質就顯得非常重要，而根本之道就是推動、鼓勵「建築安全履歷」的建置與實行，以及在鋼筋工程部分使用創新的「Alfa Safe系統工法或鋼筋預組、預鑄工法」，以降低因人為因素導致鋼筋綁紮品質不佳的風險。

鋼筋系統化工法 讓施工品質大躍進

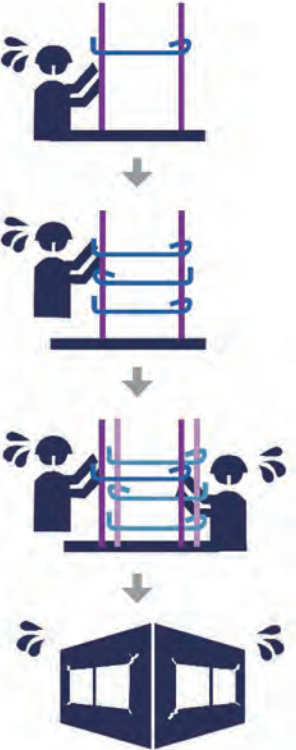
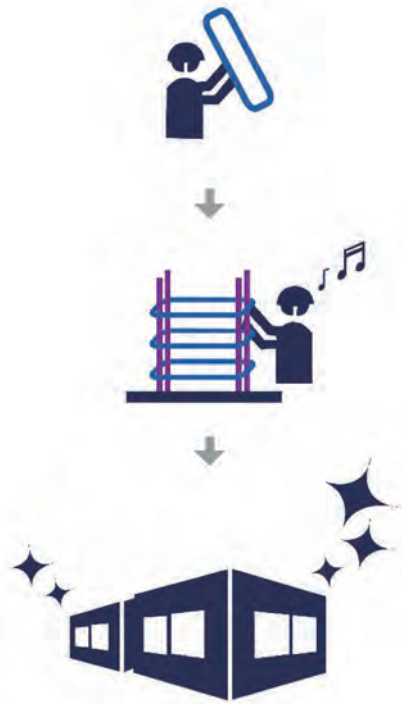
地震中常見的倒塌建築，有不少是因為梁、柱鋼筋過密及鋼筋接合錨錠未依照設計圖說長度定位綁紮，導致鋼筋無法與混凝土產生足夠的握裹力，因而沒辦法達到設計所需的抗震力。這其實是結構設計者在一開始設計之時，沒有考慮到鋼筋綁紮時現場會發生的實際施工性問題及施工人員以好施工為原則，所引發的房屋結構安全不足之缺失。

而對於鋼筋綁紮工人最痛苦的事情，莫過於鋼筋綁好後，被要求拆掉重綁，這樣不但會增加施工成本，影響施工品質，也會延誤工期。且會發生這樣的問題，也是因為絕大多數的工人不懂得結構設計力學原理，所以不會去思考鋼筋如何綁紮定位才是最安全、最正確的，更無法了解結構設計單位的設計精神及重點，以致於設計與施工間產生落差。

為解決上述人為疏失問題與降低建築不安全因子，鋼筋預組工法及預鑄工法亦均為好的結構安全品質確保工法，惟其成本往往高的驚人，且工班素質亦需特別訓練加強，否則不易達成，故業界目前鮮少建案執行。另外近期「Alfa Safe建築系統團隊」努力了十餘年研究出「Alfa Safe系統工法」，將結構鋼筋設計與可執行的施工方式相互考慮做完美的結合，使結構設計者與施工人員對施工品質的標準達成共識，建造出符合規範且耐震安全的房屋，甚至能從開始規劃建構房屋，就將結構力學規劃設計、防裂防漏水的規劃設計、鋼筋彎折加工研究及現場施工技术相互整合，以達到工期短、品質佳及成本合理的目標。

System | 系統規則化
Speed | 作業效率化

Standard | 規格標準化
Simple | 防呆配件化

傳 統 鋼 筋 施 工	Alfa Safe 系 統 工 法
	

鋼筋系統化工法與傳統工法的比較

為了讓一般人都能清楚明瞭系統工法所帶來的便利與好處，「Alfa Safe系統工法」將傳統鋼筋施工與系統化鋼筋施工用簡單的娃娃工人做了有趣的比較；也以「系統化system」、「簡單化simple」、「效率化speed」、「標準化standard」，朗朗上口的「4S」作為縮語，使其基本精神能常駐人心。

回想在工地常常看到師傅滿頭大汗、揮汗如雨，以兩人一組的模式，辛苦的相互協助綁紮鋼筋，但最後房屋結構品質不佳仍令人想掉眼淚；而「Alfa Safe系統工法」柱牆箍都是配件化，讓工地裡常常有令人振奮的音樂在耳邊響起，而施工師傅偶爾還會跟著哼唱，最後房屋的結構品質是堅固無比令人較為安心。當然這只是趣味性的表示法，希望能明顯對比兩者在施作難易上的差異，不僅施作簡單，且人為綁紮不良的因素降低後，施工品質更加穩定確實。

一般大多認為只要鋼筋數量夠，沒有偷料，應該就可以符合結構安全標準。事實上不盡然，因為每一根鋼筋的位置、彎鉤、搭接長度位置等，都和其能發揮的強度及安全性息息相

關；若放錯位置，其所能發揮的強度有可能一半都不到，這些都是會影響建築安全的重要關鍵。

若能將工地不易施工或工人容易做錯的地方，改採用系統化工法，工人只需在工地裡進行工廠所生產的組件化配件做最簡單的組裝，不但施工更快速，品質更確保、耐震強度更提升，更能確保建造的房屋更加安全穩固。

「Alfa Safe系統工法」施工與一般傳統鋼筋施工之差異

比較項目	Alfa Safe系統工法	一般傳統鋼筋施工
法規標準	符合	符合（不易達成）
安全性	更佳	符合（不易達成）
品質	看得到 （工廠加工完成配件化）	不確定 （施工現場工人決定）
施工性	更佳	--
成本	略高（*註）	--
工期	略短	--

*註：若與傳統工法未符合圖說要求之綁紮工資比較，系統工法工資略高；若與傳統工法符合圖說要求之綁紮工資比較，系統工法工資明顯相對較低。



「Alfa Safe系統工法」—系統鋼筋加工過程影片介紹



「Alfa Safe系統工法」—系統牆工法影片介紹



「Alfa Safe系統工法」—柱中柱工法影片介紹



房市 落底了沒？

◎租售報導 何世昌

有人說今年下半年房市將落底，
有人說還要盤跌好幾年；
究竟近期房市有無落底跡象？
明年房市展望是好是壞？
而市況又會如何影響建商經營動態呢……

台灣房地產市場從二〇一四年下半年開始，由賣方市場轉為買方市場，拉開房價盤整修正的序幕。

此後，「房市何時落底」、「房價還要跌多久」就成為大家討論最熱烈、也是爭辯最大的話題。

事實上，各界都在討論落底，但其實從新聞採訪片段資訊上來看，其實都未充份說明「落底的涵義」；即便房價真的落底，我們起碼要知道是「哪一種底」。

四種落底 不同表述

根據台灣房價歷史走勢、和目前各界的測預，落底方式大略有以下四個類型：

一、「V」型底。V型底是指房價下挫後，隔沒多久就快速反彈，例如二〇〇七年到二〇〇八年因金融海嘯導致房價走跌，但修正期僅約一年，房市就快速反彈向上；V型底的產生，通常是遇到政治、經濟或災害等重大事件，等到問題紓緩、沉寂之後，房市就立刻恢復活力。

二、「W」型底。W底是指房價修正之後出現大幅度反彈，但反彈未過前段高點、且隨後又走弱經過反覆修正，直到修正滿足點後才回到多頭爬升軌道。

在前總統李登輝繼任及勝選的初期，北市房價急拉創新高，爾後房價因兩岸對峙氣氛緊張而急跌；房市雖有短暫回升，但發生海峽導彈危機時又重挫，直到任期末期房市才穩定上揚並創新高，走勢就類似W型。

三、「U」型底。U型底又可區分為「一般U型」與「胖U型」，一般U型底指的是房價落底，但會在底部維持稍長的整理期後才會反彈；胖U型指的是底部修正時間更長，可能超過五、六年以上，房價走勢趨近於「U」型。

U型底發生時間是在前一波房市不景氣時，大約是民國八十年到九十年初期，當時除了北市房價呈現W型走勢外，其餘縣市房價大致呈現胖U型，例如高雄、桃園等地，經過大約十年的凍結時期，直到民國九十一年、最晚至九十二年SARS結束後房價才有

顯著拉升。

四、「L」型底。L型底指的是房價從高點往下急摔，且經過長時間修正都沒有上升的跡象，陷入一段非常長時間的下跌期當中。

日本房價泡沫後呈現L型走勢，但台灣房價至目前並未發生過這個狀況，主張台灣房價將L型化的人，大多是認為台灣高房價環境與日本高度相似，所以判斷台灣未來房價會朝這個方向走。

從新建案房價資料來看，三年前至目前為止，北市、乃至於北台灣房價都未出現大幅反彈，所以我們可以先排除V型底與W型底；剩下就剩U型與L型。

業界看房價 沒那麼悲觀

台北市不動產開發公會理事長陳春銅分析，台北市房價不會L型化，目前買氣已逐漸好轉；去年全台買賣移轉棟數約二四點五萬棟，應該是最低谷了，今年移轉棟數已明顯增加，顯示成交量已脫離最低點、不會再更差。

陳春銅強調，台北市土地供給量既少又貴，一旦有土地釋出標售，大家還是搶翻天。由於土地成本居高不下，並未出現大幅度崩跌，在這種情況之下建商的成本很難壓得更低，預估未來房價再跌空間有限。

曾研判房市會呈現「胖U型」走勢、並在前年末精準預測成交量會在去年觸底的長

虹建設董事長李文造，他說：「所謂落底，價與量應該分開來看，二個不會都一樣；量的部份在去年已經觸底，價格的話則要視未來景氣而定。」

創意家廣告總經理何志正則認為，過去與現在都一樣，「房市下去遲早會上來」，因為歷史總是反覆上演，市場信心早晚會回來，差別只在於要等多久而已。

據何志正預估，未來房價會慢慢好起來，但不是全面、一致性的拉抬，而是將出現「各走各的路」，每個行政區或重劃區價格走勢分歧。供給量多的區域，價格會跌得較深，回復元氣的時間較長；供給量少的地方，因剛性需求仍在，價格反彈較為強勁，銷售速度也會更快。

今年房市 價格M型化

誠然，目前市況確實呈現極大的落差，有的建案賣得呱呱叫、價格又很漂亮；有的建案賣了好幾年，銷售率卻沒什麼進展。為什麼市場如此兩極化？

陳春銅指出，豪宅市場受到高額的房屋稅、地價稅打壓，導致買方縮手觀望或藉此議價，確實較為艱辛。明年買氣會進一步好轉，或有豪宅個案能傳佳音，但整體想突圍上揚仍得再加把勁。

相較於豪宅市場，一般產品市況表現較好。陳春銅說，不管是大台北、或是桃竹地區的自住剛性需求仍強，除了千萬左右低總

價的房型還是很搶手外，另四十、五十坪的房型買氣也不錯。因這類產品銷售狀況好，價格相對有支撐。

何志正直言：「現在房價就像一條黑鮪魚。同一條魚，肚肉跟赤身價格落差極大。」

他解釋，現在讓利案是市場寵兒，以低價優勢獲得買方青睞，銷售率相當搶眼。然而，同一區段內建築品質好、建設公司口碑佳與基地條件好的建案照樣能賣，且價格就是能賣得比較高。所謂青菜蘿蔔各有所好，客戶要不挑價格、要不就挑建設公司，造就市場上讓利案、高價案並存的奇景。

市況變變變 策略大轉彎

市況如此發展，導致建設公司、代銷經營策略均出現重大變化。李文造表示，未來北部推案將重新檢視市場脈動，並規劃合於買方胃口的產品。他說，「微利、精緻」，讓客戶有「值回票價」的感覺，會是快速銷售與順利交屋的關鍵。

此外，李文造還透露，長虹近年持續評估進軍中、南部房市，目前高雄的部份還在評估當中，而台中則已經買好土地準備開發，最快明年可推出新案，預估對獲利會有不小的挹注。

何志正則坦言，「要順應市場，不要逆勢而為」。現在外部環境變數太多、變化太快，代銷必須不斷

調整經營策略。過去市場大好時，代銷重銷售；現在是個案表現年代，代銷接案前要更細膩分析。

除了建設公司、代銷改變發展策略，連投資置產客的購屋行為也跟著市場改變。何志正分析，以往投資客以「賺價差」為目的，現在轉變為「賺租金」，主因是時下以租代買的民眾增加，租屋需求和租金都持續上揚，買房出租的投報率明顯上升。因此，穩定收租成為投資者的新方向。

戰勝市場 不能守舊

常言道：「世界唯一不變的就是變。」事實上，房地產也正是如此。當市場和外部環境急速變化，無論建設公司、代銷與購屋者的行為都必須跟著改變；如果未看清市場趨勢，又太過守舊、不願調整經營策略，那恐怕會失去先機和獲利的機會。



榮耀與肯定



建築台灣



永續關懷

中華民國106年度 第十八屆

國家建築金獎

甄選暨「台灣誠信建商」認證活動熱烈進行中！



賀



歷屆獲選者：

一功營造、七億建築、三本建設、三發地產、上銘建設、上曜建設、久泰建設、久舜營造、久權開發、大城建設、大通地產、大漁建設、大濟建設、大聯建設、川遠建設、中洲建設、中虹建設、中國建經、中福營造、中麗建設、元利建設、元城建設、元啟建設、元興建設、友井建設、友盛建設、巴森開發、文生開發、日大建設、日勝生活、日觀實業、王泰建設、世同建設、世豐國際、仕霖建設、台江建設、台朔建設、台灣肥料、台灣金聯、巨匠建設、巨瑞建設、禾沅實業、立彩建設、立樺建設、仰德建設、仲聯建設、光洲建設、吉田建築、吉峻建設、吉隆建設、名軒開發、名發建設、安生營造、安佑建設、安庭建設、成盛建設、成富建設、旭升建設、旭洲建設、旭發建設、汎利建設、江城建設、百立建設、百勝開發、百陽建設、亨都建設、利富建設、利融建設、君泰開發、君寶建設、宏傳建設、宏德開發、玖都建設、良茂建設、亞昕國際、佳邦營造、佳隆建設、佳信開發、協和建設、和通建設、和發建設、和興營造、和開營造、坤悅開發、宗城建設、定泰建設、宜誠營造、怡興開發、拓建建設、昇佑建設、昌益建設、東唐建設、長群建設、信大建設、冠君建設、冠奕建設、南源建設、城揚建設、建義建設、恆上建設、星碩建設、春池建設、昭順建設、振捷建設、振聲建設、晉輝建設、晏京建設、晏京國際、嚴揚建設、桃大建設、桔昌建設、泰郡建設、高永建設、乾弘建設、傳祥建設、健輝建設、國城建設、國礎建設、國碩建設、崇志建設、崑庭建設、鹿益建設、盛亞建設、盛傑營造、盛裕建設、祥傑建設、統創建設、連翔建設、陶嘉建設、陸江建設、頂記建設、頂高建設、勝倍建設、勝捷建設、勝華建設、喬崑建設、富宇建設、富華建設、富旺國際、尊邑建設、惠友建設、敦煌建設、朝坤建設、程茂建設、翔勝建設、華和資產、華雄建設、華新發展、詠丞建設、詠基建設、遠泰建設、開誠建設、隆大營造、雄基建設、雄尚建設、匯成建設、圓豐建築、新樂建設、峰記開發、權明建設、源美建設、源環建設、瑞翎建設、瑞騰建設、群悅建設、聖德建設、萬鴻建設、誠遠建設、達永建設、達麗建設、達鑫建設、鈺隆建設、鉅鼎建設、鉅翔建設、僑昱建築、嘉邑建設、嘉信開發、嘉進建設、嘉瑞建設、榮欣建設、漢子建設、漢永建設、漢皇開發、福一建設、福倉建設、福容開發、福益實業、福強營造、綠意開發、遠雄建設、開冠建設、德東營造、廣運建設、德人建設、德友建設、德尚建設、德鄉建設、慶旺建設、謝陽建設、緯華建設、誼佳建設、璟都建設、興格建設、龍騰建設、總太建設、聯協建設、聯捷建設、聯輝建設、聯永開發、鴻宜建設、鴻隆建設、鴻通建設、豐樺建設、鵬程建設、聯寶開發、麗源建設、麗寶建設、寶弘建設、寶君建設、寶佳建設、寶登建設、寶隆建設、寶賢開發、瑞昇建設、同興協記建設、太平洋建設、心力合建設、日東昇建設、必優德建設、全家福建設、合悅興建設、百事達建設、欣巴巴事業、金富勝建設、美麗華建設、陶淵明建設、富也泰建設、富都新開發、湯之城建設、華友群開發、圓家華建設、新太盟建設、新結庄建設、義昌興建設、聚合發建設、興農德建設、瀚豐泰建設、瓏山林.....



台灣誠信建商認證及參選諮詢專線：(02)2951-7387 分機11
國家建築金獎全球資訊網：<http://www.formosa21.com.tw>
主辦單位：台灣永續關懷協會 執行單位：亞信管理顧問公司



居富建設將都市水泥叢林 蛻變為立體垂直森林

從鋼鐵到建築，看起來都一樣硬梆梆的產業，但是居富開發建設董事長黃清源、副總經理黃証彥父子，卻在建築的家園氛圍營造、落實綠建築中，以「生活傳達師」自許，自此，鐵漢有了柔情，蓋出來的房子更富有人性。

居富開發最早於1970年是以拆船業瑞鴻鋼鐵起家，1997年轉型建設，董事長黃清源發揮鋼鐵業紮實煉鋼的精神，以膽大又心細的經營態度，一步一腳印的蓋出高品質建築，20年來，已經蓋了一千餘戶，在這麼多客戶的見證下，居富開發的建案有口皆碑。

當居富開發成立之時，黃証彥正好從美國學成歸來，於是擔任黃董特助，從工地、從基層開始做起，一步一階紮實學習，如今升任副總經理，有新世代、新思維的加入，父子同心，居富走出了一條與眾不同的道路。

對於建築，父子倆同樣用心，也同樣堅持，當初，居富開發在百家爭鳴的建築業中踏出第一步，黃清源就本著鋼鐵業苦幹實幹的精神，揮汗踏實蓋出高品質的建築，他

說，幾個個案下來，客戶都成了好朋友，也會提供意見，客戶的觀點，成為他思考建築價值的核心，也因為務實努力，這麼多年來，即使站在景氣波動的無情浪頭上，個案仍然熱賣完銷。

黃証彥則繼承了苦幹的精神，從美國回來，沒有公子哥兒的習氣，一頭栽入家中事業，從基層學起，慢慢累積實力。他說，父親常以「爺爺重然諾的企業家風範教導他做事一定要做好，如果沒做好就要勇敢面對」。

他也遺傳了校長外公的藝術細胞，加上母親耳提面命對質美的品味堅持，以及自己所學，讓他在務實之外，更思考如何去平衡美與實用的藝術，蓋出不一樣的房子。

於是，2005年，居富開發在美術館園區推出「人本自然」，也開始以「生活傳達師」的角色自許，重視如何「生活」的建築理念，從此引起住戶共鳴，受到多方肯定，也因為最早耕耘、確實落實綠建築的前瞻眼光，在業界獨樹一格，讓居富開發在業界並非最大，卻是每有新建案推出，必定最受矚目。2006年，「人本自然」獲得建築園冶

獎及綠建築標章，這不僅是高雄第一個榮獲綠建築標章的榮譽個案，也開啟了居富開發年年得獎的榮耀。

這些年來，居富開發一直走綠建築這條路，綠建築不僅能節能減碳，更可以省能創能，因為通風採光好，自然就可以省電、省水，加上綠植栽及太陽能發電等，是最舒適的健康宅，唯一的缺點就是成本較高，黃副總以居富開發新推出的「植見築」一案為例表示，該公司四年前取得土地，經過1年規劃，2年多建築，一共花了40個月，才完成了植見築28戶別墅住家，這裡只有37%的建蔽率，400坪基地，卻創造了逾500坪的綠景森林，一半是綠竹風林，另一半是空中綠景，好像把家放在美麗的森林公園裡。

雖然成本高，但居富不計較，黃証彥強調，蓋最好、最實在的房子才是根本，該公司從不把產品的規劃擠滿蓋爆，以利潤極大化來做設計考量，而是希望居富開發的住戶，能夠住的幸福，住的健康、住的安心自在。

他說，台灣受溫室效應的影響，越來越熱，綠建築能改善都市熱島，轉變都市水泥叢林蛻變為立體垂直森林，未來若高雄市區大道旁，一棟棟立體垂直森林替代過去灰濛濛的水泥大樓，更多有趣的垂直森林，倍增了都市綠肺，高雄才有豐富的地景風貌。

綠建築的理想就是居富「生活傳達師」的願望，這是一條很孤獨的路，因為建築業界能認真投入成本、資源，運用在住宅上



的，真的不多，且並非大部分客戶都會以綠建築標章為購屋優先考量，但是居富開發堅信綠建築將是世界住宅一致的追求，所以一直全力以赴的努力，隱藏在每一棟謙厚斂達的建築表情下的用功，其實都帶著鋼鐵般的意志厚度支撐，才能走在綠建築風潮前；踽踽獨行的膽識，有人讚許那是高明的商業洞見，不過熟知居富開發背景的人，也許更加同意，那其實是鐵漢的柔情。

穩健 踏實 誠信 曾鐘永走出美滿人生

為客戶打造優雅、舒適、安全的家，是岡山駿永建設董事長曾鐘永對自己的期許，他確實做到了，蓋了十年的房子，後面八年連年獲頒「國家建築金獎」與「台灣誠信建商」獎，給了他最大的肯定。

在建築界，曾鐘永董事長算得上「資深」的，民國70年代他服完兵役後就加入親戚的營建團隊，開始參與國宅、公共工程、企業大樓的興建，後來自己成立建設公司，從民國97年起推案，第三個案場就開始得獎到現在，這樣的過程表面上看起來一帆風順，其實卻經歷了許多坎坷……

曾董事長在民國82年就和朋友合夥成立了建設公司，但因理念不合而分道揚鑣，他自己於民國88年成立駿永建設，但事業才剛起步，就碰上了921大地震，建築業的榮景瞬間滑落谷底，曾鐘永不得已，和朋友組成團隊前往越南投資，成為當年政府南向政策的首行者，當時越南房地產正夯，可惜團隊中大家見解不同，他只好改行做傳銷，直到民國94年回國，當時台灣房地產正在底部，於是他大膽開始買地，民國97年起陸續在阿蓮、燕巢推出建案，獲得客戶認同，很快完



銷，給了他很大的信心。

民國99年，他在岡山行政區都會中心的忠誠街推出「貴族新家」，雖然才9戶透天住宅，卻擁有近百坪的公設花園，外觀宮廷式建築，顯得氣派宏偉，這一年就獲得「國家建築金獎」與「台灣誠信建商」兩大獎，後來再陸續推出的「站前首席」、「捷運市」、「成功首席」也都獲獎，給了他絕對的肯定。

以「鷹的目光選擇地段，象的步伐穩重前進」是曾董對自己的要求，他認為地段選擇非常重要，這幾年他的案場都集中在岡

山，店面選擇在都會精華區，住家則選擇在著名的學區，未來他仍然堅持在北高雄覓地，因為他認為，隨著捷運延伸到路竹預計年底動工、高雄醫學大學投資30億在捷運南岡山站附近設立分院、大型餐飲中心進駐，以及華邦電已決定投資3千多億在路竹科學園區設廠，是南科的最大投資案……等等利多，北高雄的發展指日可待。

蓋房子除了地段好，還要品質佳，才能獲得消費者的青睞，曾董事長的房子在岡山可謂有口皆碑，他說，岡山土地很難取得，既取得土地，就要做人性化的規劃，提供客戶「絕美好宅」，在建材上，只要能讓客戶獲得更高品質居住環境的建材，他都小心挑選、大膽嘗試，更親自監工，用最刁鑽的角

度面對營造工程，且每個細節都不放過。而售後服務也不馬虎，只要客戶反應就立即解決，所以這些年來，客戶都非常滿意，回購率也很高。

曾鐘永的成功，除了自身的努力，家庭的支持也是一大助力，他有6個兄弟，其中3位弟弟和他一起打拼，所謂「兄弟同心，其利斷金」，妻子鄭秀真負責財務，從年輕跟著他吃苦創業，公司上上下下打理得妥妥貼貼，夫妻感情歷久彌新，3個女兒除了老三還在上研究所，另外兩個女兒也都在公司裡幫忙，駿永建設從現場到銷售完全不假手他人，這樣一個和樂大家庭，對內對外展現出的幸福美滿，還真是難得一見，也令人羨慕。



會務活動短訊

一、召開會員大會，冠蓋雲集圓滿成功

本會於106年3月21日下午3時，假高雄市漢神巨蛋9樓鳳凰廳，召開第10屆第2次會員大會，會員代表共365人出席參加。高雄市大家長陳菊市長、市議會康議長、劉立委世芳、市議員陳慧文、吳益政、蔡金晏、邱俊憲、高閔琳、林瑩蓉及市政府局處首長、樹德科技大學設計學院盧院長圓華、高雄市各相關團體理事長、全省14個同業友會理事長、榮譽理事長、秘書長、金融界貴賓、媒體記者…等，均蒞臨指導或致詞策勉，不僅冠蓋雲集高朋滿座，更倍感光彩熱烈。

大會由卓理事長親自主持，在理事長致完歡迎詞，主管機關代表致詞及貴賓致詞後，隨即公開頒獎表揚獲得本會「105年度會員公司從業人員子女獎學金」50位優秀學子，繼之在聽取理、監事會年度工作報告、討論通過大會提案後，大會另一個重頭戲正準備登場。

當天下午5時~6時，敦請高雄市政府都發局李局長怡德專題演講，演講主題「都發水岸與城市發展」。

專題演講結束後，大會暫告一段落，18時30分正式舉辦「吉鳴雲揚建築夜」，非常感謝陳市長親臨致詞策勉，接著進行聯誼大會餐，席間並有Nice樂舞團表演及摸彩大放送，直至晚間約9時許，大會在一片歡樂聲中圓滿落幕。



二、重新成立雄大高爾夫球隊

為提倡正當休閒活動增進會員同業先進身心兩健，經本會第10屆第5次理監事聯席會討論通過「重新成立高爾夫球隊」。106年3月28日本會黃監事會召集人、常務理事吳斐琳、曹釗舜及鄭監事福成…等多位理監事，假寒軒國際店／2樓茶苑廳，研商本會重新成立高爾夫球隊相關事宜。

經討論獲致結果如次：

- (一) 球隊定名為「雄大高爾夫球隊」。
- (二) 推選黃監事會召集人擔任球隊第1屆隊長。
- (三) 請第1屆隊長提名一位副隊長。
- (四) 請鄭監事福成擔任球隊第1屆總幹事。
- (五) 106年4月20日假信誼高爾夫球場，舉辦首次月例賽。
- (六) 請公會發文廣邀會員同業先進登錄加入本會雄大高爾夫球隊。

經簽奉理事長核示後，公會於106.03.30正式發文招兵買馬，截至106.4.13止登錄本會雄大高爾夫球隊計有40人。

三、舉辦 2017 大高雄房市走向分析專題講座

丙申猴年大家經歷了一連串的震撼與憂心，尤其本土房市迭遭打壓，不僅市場急凍，房價指數更直直落，隨著時序進入丁酉金雞，大高雄房市能否吉鳴雲揚，為打開這個謎題，本會房屋市場發展委員會謹訂於106年2月22日（星期三）下午1時30分，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「2017



大高雄房市走向分析」專題講座，力邀市政府地政局黃局長進雄、行銷名師米多司廣告蔡協理宸佑從「高雄市土地開發現況」、「總經局勢」、「台灣經濟與房市」、「高雄房市統計」、「房市展望」等面向作深入解析，俾供各位進場投資之參考。

本次專題講座由本會房屋市場發展委員會召集人／張理事明人主持，會員公司負責人及業務主管等共計175人出席參加，盛況空前。

四、舉辦「2017 大台中、大台南、大高雄三兄弟會理監事（含眷屬）聯誼之旅」

大台中、大台南、大高雄等3個同業友會，不僅建築生態相當雷同，更情同手足，經3位同業友會理事長共同研議為期更臻密切合作，決定自今年起開始依大台中、大台南、大高雄順序

輪流舉辦理監事（含眷屬）聯誼之旅。

今年三兄弟會理監事（含眷屬）聯誼之旅，率先由大台中同業友會主辦，日期訂於106年3月5、6日（週日、一）（2天1夜），主辦單位除負責規劃所有行程外並招待第一天晚餐及負責全程交通工具之提供，本會在收到大台中同業友會邀約公文後，隨即簽請理事長核示並發文敬請3位名（榮）譽理事長及全體理監事撥冗參加。

經報名截止後，一共有卓理事長賢伉儷等32人報名參加。

五、舉辦大高雄建築學習之旅

本會於106年4月24日舉辦「大高雄建築學習之旅」，實地觀摩「2017建築園冶獎」得獎作品—「宏舜高雄HH住宅大樓」、「方城市」、「綠氧森（涵氧館）」、「圓山硯」、「華悅」、「多城MM」6個大樓個案及優質透天2案「高雄小城第五期」、「天山居」。

本次觀摩活動報名相當踴躍，然考量個案基地空間並不太寬敞兼受交通工具影響等因素，僅接受82人報名參加。當日上午8時正由科工館準時出發，直至下午6時許，整個觀摩活動才告圓滿結束。



六、舉辦營建法律專題講座

近聞勞動部刻正針對中小企業申報勞保薪資之情事進行查稽，並有小道消息傳出已有若干企業因高薪低報而遭到詐欺罪之起訴。鑑此，本會糾紛處理委員會為降低同業先進企業經營風險，特謹訂於106年5月31日（星期三）下午1時30分~5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳（鳳山區光復路二段120號—國立鳳山高中旁），舉辦「營建法律專題講座」，邀請營建名師鍾夢賢律師，藉由案例說明業者應如何適用誠實信用原則以避免受罰。



本次營建法律講座由本會糾紛處理委員會副召集人梁理事俊雄主持，會員公司負責人、業務主管等重要幹部仍然高達116人報名參加。

七、舉辦房地合一課徵所得稅及稽徵實務介紹研習會

「房地合一新稅制」上路實施已逾年半，本會持續努力爭取各相關陳情案，原最後待解決「有關台糖合建案土地取得日之認定」問題，106年5月2日亦已獲得財政部核釋通過，然，真正執行面之問題，恐自明（107）年下半年起才將陸續浮現檯面，為協助會員同業先進更深入瞭解兼能妥善因應，本會財稅委員會謹訂於106年6月30日（星期五）下午1時30分至5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，再次舉辦「房地合一課徵所得稅及稽徵實務介紹」研習會，力邀財政部高雄市國稅局審二科王雅芳股長為會員同業先進釋疑暨解析。



本次研習會由本會財稅委員會召集人柯理事俊吉主持，非常感謝卓理事長蒞臨指導與致詞。針對房地合一新稅制之研討，本會雖已舉辦過4次研習會，然由於本次稅改影響本業經營發展甚為深遠，爰本次研習會會員公司負責人、業務主管等重要幹部仍然高達210人出席參加。

八、舉辦台南地區建築學習之旅

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，尤其是近幾年來推出建案更是獨步全台，足資我會員同業先進借鏡。鑑此，本會特於106年7月28日（星期五）舉辦「台南地區建築學習之旅」，由理事長率隊，實地觀摩位於台南市「2017建築園冶獎」得獎作品「府城觀止」、「水舞紀」及優質建案「DOUBLE 1」、「陶裡原」、「文平居賢」等5個個案，以資借鏡相互增長。



本次建築學習之旅報名非常踴躍，然考量建案基地空間並不太寬敞兼受限交通工具影響，僅接受85人報名參加，造成不少遺珠之憾，特藉此說明。

是日上午8時20分準時由科工館出發，沿途楠梓、岡山交流道均下匝道接人，直至下午6時許，才返回高雄整個活動亦告圓滿結束。

非常感謝台南市同業友會精心安排參觀個案、協助導覽並熱情招待豐盛午餐，特藉此略申謝忱。



九、聯合舉辦「高雄厝案例操作及實務交流政策說明會」暨「推動高雄市設置太陽光電設施說明會」

高雄市政府工務局期望有效傳達高雄厝設計概念及實施準則，兼能落實立體綠化政策與太陽光電設施技術整合，市政府工務局特聯合本會謹訂於106年8月25日（星期五）上午09:00~12:00及下午13:30~17:00，假高雄市社會局婦幼青少年活動中心1樓演藝廳（鳳山區光復路二段120號），分別舉辦「高雄厝案例操作及實務交流政策說明會」暨「推動高雄市設置太陽光電設施說明會」，力邀建管處陳明軒正工程司、陽光屋頂百萬座計畫推動辦公室吳德清主任、永豐金財產保險代理人股份有限公司黃麟凱副理、建管處林昭良課長、工研院綠能所黃朝揚資深工程師、台電高雄區營業處李鐘生規劃員等分別講授「高雄厝設計及鼓勵回饋辦法及成果」、「高雄太陽光電法規及成果」、「陽光屋頂百萬座中央政策、推動作法與推動成果介紹」、「太陽能光電設備融資與保險實務介紹」、「高雄太陽光電法規及成果」、「如何選用太陽光電系統發電設備、設置時應該注意那些事項」、「介紹並說明台電審查太陽光電之作業程序及時程、說明收購電價及線路補償費計算方式」。



本次說明會本會卓理事長親自主持，包括會員同業先進一共有192人出席參加，更感謝蘋果日報葉記者家銘蒞臨指導。

十、舉辦台南地區建築學習之旅二

台南素有文化古都之稱，其建築設計及人文景觀尤具特色，足資本會會員同業先進之借

鏡，往年本會每次舉辦台南地區建築學習之旅，參訪建案涵蓋台南市及大台南產品，並分別接受兩個同業友會午、晚宴招待，導致有會員反映回到高雄時間都太晚了，鑑此，從今年起我們特別分開舉辦，106.7.28已經參觀位於原台南市的5個優質建案。

106年8月31日本會再次舉辦「台南地區建築學習之旅二」，實地觀摩位於原台南縣轄區「2017建築園冶獎」得獎作品「舜之觀」及優質建案「元根洞屋天空海色」、「明水森林」、「龍舜東方」、「南科藏富」及「LM藏金.植村NY接待中心」等6個建案。

本次建築學習之旅報名相當熱烈，然考量建案基地空間並不很寬敞兼受限交通工具影響，仍僅接受82人報名參加，造成不少遺珠之憾，特藉此說明。



是日上午8時20分準時由科工館出發，沿途楠梓、岡山交流道均下匝道接人，直至下午約6時許，順利返抵高雄市整個建築學習之旅才告圓滿結束。

非常感謝台南市大台南同業友會精心安排參觀個案、協助導覽並熱情招待豐盛午餐，特藉此略申謝忱。

十一、舉辦建築安全履歷專題講座

「建築結構安全，預防勝於治療」，最好的預防便是能在建造時就蓋出結構安全的建築物，本會為推動、為協助會員樹立建築安全的正確觀念，並達到工期短、品質佳及成本又合理目標，謹訂於106年9月7日（星期四）下午1時30分~5時，假高雄市社會局婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「建築安全履歷」專題講座，邀請建築安全傳教士戴結構技師雲發南下講授「結構工程新趨勢、提升建築安全與新價值」。

本次專題講座由本會營建技術委員會召集人／鄭監事福成主持，會員公司負責人、業務主管共106人出席參加，非常感謝理事長及自由時報林記者耀文蒞臨指導。



十二、舉辦從大高雄建築藍圖探討房地產未來趨勢專題講座

在遞延買盤和剛性需求的穩定發酵下，六都今年6月的建物移轉持續觸底反彈，上半年累計量達9萬8633棟，顯見房市有觸底回穩跡象，然，隨後國發會發布7月景氣燈號，卻仍然是代表

「趨弱」的黃藍燈，搞得本業一頭霧水，未來房地市場究竟為何，為協助會員揭曉這個謎題，本會謹訂於106年9月21日（星期四）下午1時30分~5時，假高雄市社會局婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「從大高雄建築藍圖探討房地產未來趨勢」專題講座，邀請行銷名師敦煌廣告陳董事長世雷從「大高雄房屋市場現況描繪」、「大高雄都市計畫建設藍圖」、「大高雄房屋市場未來趨勢」…等面向作深入解析，俾供會員進場投資之參考。

本次專題講座由本會房屋市場發展委員會召集人／張理事明人主持，會員公司負責人及業務主管共96人出席參加，非常感謝理事長及聯合報張總監世雅蒞臨指導。

十三、舉辦大台中建築學習之旅

為協助會員充分瞭解中台灣建築新貌兼增進建築理念新知，本會謹訂於106年10月11、12日（星期三、四）舉辦2天1夜「大台中建築學習之旅」，實地觀摩位於台中地區「嘉磐雍翠」、「湖心泊」、「好幸福」、「時代菁英」、「本善」、「太子雲世紀—莫內花園」等6個優質建案並參觀「毓繡美術館」、「台中國家歌劇院」建築工程，以及惠宇建設森青自然共生基地。

「大台中建築學習之旅」一向是本會最夯活動，一開始接受報名其熱烈之程度幾達秒殺，囿於今年舉辦時間不是很妥適，一來受中秋佳節及雙十國慶連假夾殺，二來又與台灣建築大聯盟高爾夫錦標賽撞期，所以只有72人報名參加。

10月11日上午約9時37分抵達台灣高鐵台中站，換搭本會雇用兩部高級遊覽車，上午9時45分準時開車並展開第一天參觀行程。



10:30~11:50參觀毓繡美術館硬體設備，並商請該美術館原建築工程之建築師廖偉立及專案經理呂智文前來導覽與說明。

中午12時~13時45分於草屯鎮世華植物工場廚藝會館接受南投縣不動產開發公會午宴招待。

下午14:30起分別參觀「嘉磐雍翠」、「湖心泊」及「森青自然共生基地」。

下午18:00於台中市龍富路五段396號「萊特薇庭」接受台中市大台中不動產開發公會晚宴招待。

晚上夜宿伯達行旅（一棟頗值得會員同業先進借鏡的建築物），該飯店位于台中市西屯區上墩路1號，距離逢甲商圈步行約10分鐘路程。

翌日（10月12日）07:30晨喚，早餐設於1樓餐廳，憑早餐券進場，自助式中西餐皆有，供應時間07:00開始。

08:30辦理退房手續，08:40準時出發。

09:10起開始參觀「好幸福」、「時代菁英」、「本善」、「太子雲世紀—莫內花園」等建築及「台中國家歌劇院」之建築工程。

中午11:40於台中市北屯區崇德路3段833號「好運來洲際宴展中心」接受台中市不動產開發公會午宴招待。

下午17:48搭乘台灣高鐵南下第663車次，18:45返抵左營站。

以往均稱南部人熱情，但經過這一次的「大台中建築學習之旅」後，傳統的說法應該要改口了，非常謝謝南投縣、大台中、台中市等同業友會既熱情又豐盛的午、晚宴招待，更感謝大台中同業友會陳榮譽理事長正哲、大雅櫥具、彰化縣、台中市等同業友會及台中市同業友會魏嘉銘、張麗莉等榮譽理事長、隆昌衛浴周總經理孫翁等，熱情致贈的伴手禮。



十四、舉辦建材新知專題講座

內政部以台內營字第1050807000號令明文規定自民國108年7月1日起將提高分戶樓板隔音效果，相對樓板厚度之要求亦將增加，本會為協助會員同業先進及早因應，謹訂於106年10月24日（星期二）下午1時30分~5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳（高雄市鳳山區光復路二段120號），舉辦「建材新知」專題講座，力邀全國第一家品質履歷回溯系統潤泰集團旗下潤泰精密器材李董事長志宏及研發部副總經理楊景鼎博士南下講授「建材的管理與價值」並「介紹隔音產品及案例分享」。



本次專題講座由本會營建技術委員會召集人／鄭監事福成主持，會員公司負責人、業務主管共113人出席參加。

十五、參加台灣建築大聯盟第二屆高爾夫錦標賽

台灣建築大聯盟高爾夫錦標賽今年邁入第二屆，輪由台中市大台中不動產開發商業同業公會主辦，該公會特別以「築夢。揮桿時光」為主題，謹訂於今（106）年10月12日上午11時，假台中國際高爾夫俱樂部舉辦，一共有桃園市、台中市、台中市大台中、苗栗縣、彰化縣、嘉義市、台南市、台南市大台南、高雄市、屏東縣及本會等11個同業友會組隊參加。

本會在收到大台中同業友會函文後，隨即轉交本會「雄大高爾夫球隊」並請球隊隊長、總幹事等大力發動隊員報名參加。

106年9月28日報名截止，本會一共有黃隊長文雄、劉名譽理事長、蔡泰盛、丁友鴻、曾土城、施財明、張世昌、鄭福成、李昆洲、鄭駿杰、黃裕昌、侯博元、李汪成、陳藝峰、王唐威、林呂盈、李宗祐、陳瑞德、邵星璋、林國禎、張金源、尤志續、洪吉龍、林文龍、何嘉銘等25人報名參加。

10月12日當天球賽結束後，隨即進行聯誼大會餐及頒獎典禮，本會卓理事長情義相挺，特別趕過去參加，席間大台中不動產開發公會並將台灣建築大聯盟第3屆高爾夫錦標賽主辦權交由本會及高雄市同業友會共同主辦。

納管預售屋 未解實價登錄弊端

◎租售報導 陳定中

白民國一〇一年八月上路以來，實價登錄已是國人蒐集房市情資最主要的途徑，但當中存在許多漏洞與盲點，比如物件所在地去識別化，導致資訊透明度不足；又如預售屋價格揭露時間與實際交易日落差頗大，且並非所有預售物件都需登錄，使資料即時性與可信度遭人質疑，因此近來內政部便著手將實價登錄地政三法大翻修，期待把現存的制度漏洞一一縫合。

簽約三十日內 必需登錄

內政部地政司司長王觀琇表示，本次修法朝「即時」、「透明」及「正確」三大面向努力。在提升即時性方面，現行成屋買賣，只要在辦完移轉登記後三十日內申報即可，未來擬調整為與移轉登記同時辦理，如此可將實價登錄的揭露時程提前至少三十日，減少時效落差。

至於目前可等到代銷契約屆滿或終止後三十天內再登錄的預售屋，在景氣低檔的時局裡，常因建案銷售歷程漫長，導致資訊曝光的時間落後實際交易日一年以上，因此內政部也規劃將預售屋的申報時間，改為買賣雙方簽約後三十日內辦理，以免價格資料因延宕過久失去參考性。

內政部的修法規劃，看似對強化預售屋資訊即時性大有幫助，但業者方面其實早有對策。由於新制的登錄期限是以買賣雙方「簽約日」起算，若業者不願價格太早曝

光，只要與買方約定另擇簽約日，便能將簽約日壓後，畢竟何時簽約與何時談妥交易，本來就不是一回事，加上另擇簽約日並不犯法，因此即便修法，預售屋資訊揭露的即時性仍不盡理想。

代銷、自售 都得申報

而在提升透明度部分，本次修法將揚棄去識別化的模糊作法，完整揭示案件門牌或地號；同時也打算將預售屋全面納入實價登錄範圍，改善當前只有委託代銷的預售案才需登錄所造成的情資缺漏。

實價登錄上路之初，為避免引發個資曝光爭議，官方遂以區段化、去識別化的方式作為緩衝，然而此舉不僅使民眾無法精確辨認個別物件行情，區段房價還可能因一起低價或高價案出現遭到牽引，故實施多年來一直飽受批評。

好在政策剛推出時，內政部即表示制度可隨民眾觀念調整，加上門牌、地號並非個資法規範範疇，故本次修法便規劃讓物件所在資訊全都露，就連已登錄的歷史資料，修法過後也將全面揭示詳細位址。

此外，現行制度只要求委託不動產經紀業銷售的預售屋需辦理實價登錄，部分業者為規避資訊曝光，遂改採自售模式銷售，以致實價登錄揭露的案件數量遠遜市場實際推案量，形成極大漏洞，故決定修法將預售屋全面納管杜絕弊端。

變動性大 資訊難詳實

修法後實價登錄將完整揭露門牌、地號，但對預售屋而言，距離真正的資訊透明仍有距離。不同於成屋，預售屋因尚未領得使照，無確切門牌可揭露，可詳細揭示的資訊只有地號與樓層，無法深入戶別，除非建案採一層一戶規劃，否則民眾仍難精確判別交易標的。

對此地政司指出，可進一步將戶別代號列為登載項目，以利民眾判斷。但部分預售屋會視銷售狀況進行產品變更，戶數可能因此增加或減少，戶別代號也將隨之變動，屆時原本登載的資訊便失去參考價值。

預售屋無實體且其變動性的特色，不僅造成資訊透明度不盡理想，準確性也因而打折。在內政部的修法規劃中，未來實價登錄的申報責任將回歸實際掌握交易過程的買賣雙方，以確保申報資訊的正確性，但對預售屋買方來說，自行申報恐陷入資訊不對等的劣勢之中。

如前所述，預售屋並無實體，意即官方沒有謄本資料可供民眾核對面積等重要資訊，錯登的機率可能因此增加，且在沒有謄本可驗證的情況下，房子面積有多大？土地持分有多少？只有建商單方面提供的資料可參考，對消費者的保障明顯不足。

再者，預售屋因房子還沒蓋好，主建物、附屬建物、共用部分及土地持分的詳細大小尚未底定，完工後使照上登載的面積，可能與契約所載略有出入，雖然多數情況差距不大，但只要有誤差，就會連帶影響實價登錄的資料正確性，因此業者普遍認為，官方在推行預售屋政策時，應有更細緻的思維。

作價漏洞 修法仍難解

對消費者而言，「成交行情」是實價登錄最重要的參考數據，然而在日前修法規劃之下，以假客戶簽約製造高價假象的漏洞非但沒有消失，反而更容易讓有心業者操作。

預售屋因可解約退戶，有心人士若想哄價格，只需在開賣初期找假客戶簽訂高價契約，憑該契約進行申報，等到快交屋時再解約退戶，即可讓建案在銷售期間於實價登錄平台亮出高價，進而誘導消費者花大錢買屋。若假客戶契約數量夠多，還能營造出短期內熱銷的錯覺，促使消費者追價購買，如此一來，實價登錄將淪為官方背書的造假平台。

雖然地政司強調本次修法將賦予主管機關法律位階的查核權，未來官方可透過調查金流、要求相關人等提供交易資訊等方法，減少投機炒作的行為發生，並研擬對抗拒調查者開罰三到十五萬元，但業者直言作用不大，因為實務上預售屋簽約又退戶的情況十分常見，況且假客戶簽的約也是真約，除非官方能從源頭揪出造假事證，不然作假情事防不勝防。

新制何時上？無時間表

由於修法事宜龐雜，且有諸多細節需再三斟酌，因此內政部對於本次修法並無確切時間表，故短期內，實價登錄體制將不會有太大變化。

法案修得慢也並非壞事，這意味著官方有大把時間針對上開缺漏研擬對策，讓制度更加可靠，但在官方平台臻於完美之前，消費者對房市資訊的情蒐可得徹底一點，才不會一不小心掉入制度漏洞造成的交易陷阱。

高雄市政府工務局建築基地圍牆設置原則

△依據：106.06.03高市工務建字第10637662900號

△說明：檢附「高雄市政府工務局建築基地圍牆設置原則」條文乙份，並自即日生效。

條	文	說	明
一、	為維護本市容觀瞻，並管理建築基地設置之圍牆，特訂定本原則。	基於維護本市都市景觀及兼顧建築物間日照、通風、採光、安全管理等需求，爰有適度規範建築基地設置圍牆之高度、透空率等之需要參酌內政部營建署101年2月3日台內營字第1010800620號函頒「建築基地圍牆設置原則」，爰訂定本市建築基地圍牆設置原則，做為本市建築執照審查依據。	
二、	本市建築基地設置之圍牆，其實體部分之高度自基地地面起算最高不超過四點二公尺，高於二點五公尺部分，透空率應達百分之七十以上。 地面層臨建築線出入口左右一點五公尺範圍內之圍牆不受前項透空率限制。	一、明定本市建築基地設置圍牆之高度及透空率。 二、基地地面係指「建築技術規則建築設計施工編」第一條第八款所指基地地面。 三、考量視覺景觀並降低圍牆對鄰地之壓迫感，明定圍牆一定高度以上部分應予透空。並以內政部營建署函頒「建築基地圍牆設置原則」之「圍牆高於二點五公尺部分，透空率應達百分之七十以上」為基準。 四、參考其他縣市對於出入口圍牆之限制，並放寬為地面層臨建築線之人車出入口處左右一點五公尺範圍不受透空率限制。	
三、	地面層出入口圍牆頂蓋應與建築物構造體水平間隔五十公分以上，其水平投影深度未超過一點五公尺者，得免計入建築面積，超過一點五公尺者，該水平投影面積全部計入建築面積檢討。	一、考量出入口圍牆及建築物之管理，明定其合理間距。 二、依據本局92年高市工務建字第0920011966號函納入出入口圍牆設置頂蓋計算建築面積方式。	
四、	下列場所或設施不受前兩點限制： (一)犯罪矯正機關或其他收容處所。 (二)海港、碼頭、航空站及燈塔、飛航服務設施等場所。 (三)涉及國家機密或軍事機密之場所。 (四)變電所、自來水廠、屠(電)宰場、發電場、施工機料及廢料堆置或處理場、廢棄物處理場、污水(水肥)處理貯存場或建築物使用類組屬Ⅰ類者。 (五)施工中建築基地之圍籬等防護設施。 (六)經本市都市設計審議委員會、建造執照預審小組或建築技術諮詢小組審議通過同意增加圍牆高度者。 (七)其他經目的事業主管機關認定有增加圍牆高度必要者。	部分場所性質特殊，圍牆高度需超過本辦法所定高度方能達到設置功能，爰明列得排除適用本原則之情形。 一、第一款：犯罪矯正機關或其他收容處所。例舉：如監獄、看守所、保安處分處所、收容處所、安置所等。 二、第六款：考量個案土地使用管制規定或特殊環境需求，經都市設計審議或建造執照預審或建築技術諮詢小組審議同意者，圍牆高度得依審議結果辦理。	

高雄市建造執照及雜項執照簽證案件考核處理原則

△依據：106.08.28高市工務建字第10636538700號

△說明：檢附「高雄市建造執照及雜項執照簽證案件考核處理原則」乙份，並自即日生效。

- 一、為提升行政服務效率及有效管制建築設計簽證品質，以落實行政與技術分立之目標，特訂定本原則。
 - 二、本原則所稱簽證案件之「抽查」，係依據內政部訂頒之「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」規定辦理。
本原則所稱「不符規定」係指違反建築法或基於建築法所發布之命令規定。
 - 三、簽證案件經抽查後，相關文件、圖說缺漏，或建築設計有不符附表1項目之相關規定情形者，由本府工務局（以下簡稱本局）逐項對設計建築師予以記點一次，每案件記點次數以五點為上限。但漏未檢討建築相關法規，補檢討後仍符合者，不在此限。
 - 四、簽證案件經抽查後，建築結構有不符附表2項目之相關規定情形者，由本局逐項對結構專業簽證技師予以記點一次，每案件記點次數以三點為上限。但漏未檢討建築相關法規，補檢討後仍符合者，不在此限。
 - 五、簽證案件經抽查後，地基調查有不符附表3項目之相關規定情形者，由本局逐項對地基調查專業簽證技師予以記點一次，但每案件記點次數以三點為上限。但漏未檢討建築相關法規，補檢討後仍符合者，不在此限。
 - 六、簽證案件於施工中或領得使用執照後，經本局依第二點辦理抽查發現簽證項目有不符規定者，依本原則規定記點。
 - 七、其他不符規定項目記點方式，由本局準用第三點至第五點相關類似項目之認定。
 - 八、本原則記點以一年（每年一月一日至十二月三十一日止）為累計期間，並依下列方式分別處理：
 - (一) 依第三點規定，一年內累計記點達十點以上，或記二點以上之案件數達五件者，本局得指定抽查該設計建築師下一年之設計案件。
 - (二) 依第三點規定，一年內累計記點達二十點以上，或記二點以上之案件數達十件者，將該設計建築師依建築師法規定移送本市建築師懲戒委員會辦理懲戒。
 - (三) 依第四點規定，一年內累計記點達二十點以上，或記二點以上之案件數達六件者，將該結構專業簽證技師依技師法規定移送主管機關辦理懲戒。
 - (四) 依第五點規定，一年內累計記點達十二點以上者，將該地基調查專業技師依技師法規定移送主管機關辦理懲戒。
- 第一項各款累計記點結果，由本局函知本市相關公會，並由該公會公告於相關公會網站。
重大缺失案件經本局認有必要者，得以個案逕行移送相關公會或主管機關懲戒。
前項重大缺失，係指附表1有關建築物防火避難缺失，影響公共安全者。

九、簽證案件經抽查後，除文件或圖說有非屬不符規定之資料誤植情形，得申請資料更正外，其餘有第三點至第五點情形者，該案件起造人或設計人應於接獲本局發文通知日起十五日內申請覆核或辦理變更設計，但缺失如符合本局核辦使用執照變更設計事項表者，得以竣工時併案辦理變更設計。

附表1

簽證案件經抽查後，相關文件、圖說缺漏，或建築設計有不符下列項目之相關規定情形者，由本局逐項對設計建築師予以記點一次，每案件記點次數以五點為上限。但漏未檢討建築相關法規，補檢討後仍符合者，不在此限。

項次	項 目
一	彌封圖說缺漏。
二	建蔽率、容積率、面積計算、雨遮、入口雨遮、遮陽板、陽台、欄杆、花台、露台、窗台。
三	建築物高度及樓層高度（如日照、陰影、屋頂突出物、落物曲線距離、女兒牆等）。
四	碰撞距離。
五	停車空間、裝卸位。
六	騎樓、無遮簷人行道。
七	出入口、走廊、通道（路）或坡道。
八	樓梯、安全梯、梯廳、步行距離。
九	防火區劃、防火構造。
十	昇降機、緊急用昇降機、緊急進口。
十一	防火間隔。
十二	通風、採光、防音及綠建築基準。
十三	防空避難、屋頂避難平台。
十四	無障礙建築（附表1-1）。
十五	高層建築物（如防災處理中心、其他退縮距離及建築物緩衝空間）。
十六	特定建築物限制。
十七	建築設備（如衛生、避雷、電梯等）。
十八	建築物安全維護設計。
十九	工廠類建築物。
二十	山坡地建築物。
廿一	高雄市建築管理相關規定（高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法、高雄市綠建築自治條例、高雄市建築物設置太陽光電設施辦法、高雄市廣告物管理自治條例等）
廿二	其他本局會議決議或認定必要者。

附表 1-1

無 障 礙 建 築 物	
1	無障礙通路
1-1	高低差在0.5cm至3cm者，應作1/2之斜角處理
1-2	高低差大於3cm者，應設置坡道或昇降設備
1-3	通路地面堅固、平整、防滑
1-4	室外通路寬度>130cm、室內通路寬度>120cm；但獨棟或連棟建築物室外通路寬度>90cm
1-5	坡道之坡度不得>1/12；高低差<20cm坡度得放寬
1-6	室內出入口兩邊地面120cm內不得有高差且坡度 $\leq 1/50$
1-7	室內出入口寬度外開門90cm；折疊、橫拉門淨寬80cm
2	無障礙樓梯
2-1	轉折往上之梯級，起始梯級應退至少一階
2-2	級高(R) $\leq 16\text{cm}$ 、級深(T) $\leq 26\text{cm}$ 且 $55\text{cm} \leq 2R+T \leq 65\text{cm}$
2-3	樓梯下方淨高不得<190cm，未達部分應設置防護設施
2-4	未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級5cm以上防護緣
2-5	單道距梯鼻端高度75-85cm或雙道高65cm及85cm之扶手
2-6	樓梯兩端扶手應水平延伸30cm以上，端部防止勾撞
2-7	梯級終端30cm處應設置深度30-60cm質地不同警示設施
3	無障礙昇降設備
3-1	呼叫鈕前方30cm處地板作30cm×60cm不同材質處理
3-2	應設置2組呼叫鈕，下組呼叫鈕中心線距樓地板面85-90cm
3-3	機廂機門淨寬不得<90cm機廂深度不得<135cm
3-4	機廂內至少兩側牆面設置扶手
4	無障礙廁所盥洗室
4-1	應設於無障礙通路可到達之處
4-2	應設置迴轉空間，直徑不得<150cm
4-3	進入廁所不得有高差，出入口淨寬不得<80cm
4-4	兩處求助鈴（1.距馬桶前緣往後15cm、馬桶座位上方60cm、2.距地板35cm）
5	無障礙浴室應設於無障礙通路可到達之處，進入浴室不得有高差
6	無障礙停車空間停車位尺寸、畫線、下車區、地面無障礙標誌
7	無障礙客房設置規定
7-1	用途為旅館，16間 $\leq$ 客房數 ≤ 100 間，至少應設置1間。客房數>100間，超過部分每增加100間及其餘數應增加1間無障礙客房（技規167-7）
7-2	既有建築用途為旅館，50間 $\leq$ 客房數 ≤ 100 間，至少應設置1間。客房數>100間，超過部分每增加100間及其餘數，應增加1間無障礙客房（認定原則9）
7-3	衛浴設備空間之迴轉空間直徑 $\geq 135\text{cm}$

附表2

簽證案件經抽查後，建築結構有不符下列項目之相關規定情形者，由本局逐項對結構專業簽證技師予以記點一次，每案件記點次數以三點為上限。但漏未檢討建築相關法規，補檢討後仍符合者，不在此限。

項次	項 目
一	建築概要：建築基地（地段地號）、建築規模（地上、地下、樓層數及相關敘述）、建築高度（含各層高度、總高度、地下開挖深度）、各層用途。
二	結構概要：結構系統、結構材料強度與規格、其他。
三	各層結構平面。
四	結構分析：結構分析使用程式、結構分析模型、結構分析基本載重種類。
五	結構分析柱序號與樑跨序號及構架立面。
六	設計載重，建築物重量與質量特性計算：設計靜／活載重值、建築物重量計算。
七	靜力分析法規地震力及計算層間相對位移用之設計地震力：X、Y向模式分析基本振動周期、靜力分析法規地震力之計算、靜力分析計算層間相對位移用之設計地震力計算、意外扭矩放大係數之計算。
八	靜力分析層間相對位移檢討：靜力分析層間相對位移檢討、鄰房碰撞距離留設與檢討。
九	動力分析求桿件應力與求層間變位時之地表加速度與反應譜：動力分析求桿件應力時之地表加速度與反應譜、動力分析求層間變位時之地表加速度與反應譜。
十	動力分析層間相對位移檢討：動力分析層間相對位移檢討、鄰房碰撞距離留設與檢討。
十一	法規風力之計算及層間變位角檢討：法規風力之計算、風力作用下之層間變位角檢討。
十二	結構設計規範及載重組合：結構設計之設計規範、結構設計載重組合。
十三	構材設計結果：含柱、樑、牆、擋土牆。
十四	版設計：版設計結果。
十五	基礎設計：基礎分析模式、基礎設計結果。
十六	其他應載明事項。

備註：

1. 結構計算書內容應依上表項次順序排列。
2. 項次七有關意外扭矩放大係數之計算及項次八如採用動力分析時，可免抽查。
3. 項次九及項次十如不屬須進行動力分析者，可免抽查。
4. 項次十一、法規風力之計算及層間變位角檢討如法規風力明顯小於地震力者，可免抽查。

附表3

簽證案件經抽查後，地基調查有不符下列項目之相關規定情形者，由本局逐項對地基調查專業技師予以記點一次，每案件記點次數以三點為上限。但漏未檢討建築相關法規，補檢討後仍符合者，不在此限。

項次	項 目
壹	地基調查紀實。
一	工程之說明。
二	基地概述。
三	引用之既有文獻及資料。
四	調查目的。
五	工作範圍。
六	基地環境。
七	調查方法及說明。
八	調查點之位置、高程及地層柱狀圖。
九	地下水位。
十	現地試驗及探測結果。
十一	特殊調查試驗。
十二	調查過程相片（施工前中後）。
十三	地質剖面圖、地層分類及描述。
十四	地層綜論。
貳	大地工程評估。
十五	計劃工程設施概述。
十六	區域性潛在地質不利因素概述。
十七	簡化之地層剖面。
十八	建議之地層大地工程參數。
十九	建議之基礎型式及設計準則。
二十	推估之建築物最大沉陷量、差異沉陷量，及對建築物之影響。
廿一	基礎施工應注意事項。
廿二	進一步調查之內容。
參	必要時尚應包括項目。
廿三	其他應載明事項

備註：地基調查紀實及大地工程評估依91年3月26日高市工務建字第0910007800號函會議紀錄辦理，報告書內容應依上表項次順序排列。

附表3-1 引用鄰地地基調查報告書

簽證案件經抽查後，地基調查有不符下列項目之相關規定情形者，由本局逐項對引用鄰地地基調查資料之建築師或專業技師予以記點一次，每案件記點次數以三點為上限。但漏未檢討建築相關法規，補檢討後仍符合者，不在此限。

項次	項 目
壹	地基調查紀實。
一	工程之說明。
二	基地概述。
三	引用之既有文獻及資料。
四	調查目的。
五	工作範圍。
六	基地環境。
七	調查方法及說明。
八	調查點之位置、高程及地層柱狀圖。
九	地下水位。
十	地質剖面圖、地層分類及描述。
十一	地層綜論。
貳	大地工程評估。
十二	計劃工程設施概述。
十三	簡化之地層剖面。
十四	建議之地層大地工程參數。
十五	建議之基礎型式及設計準則。
十六	推估之建築物最大沉陷量、差異沉陷量，及對建築物之影響。
十七	基礎施工應注意事項。
十八	其他應載明事項。

解讀電子發票

◎高雄市稅捐稽徵處提供

「電子發票」指發票雲端化，利用網際網路或其他電子方式開立傳輸、接收統一發票，民眾於購物消費時使用載具儲存電子發票，營業人將發票資訊上傳至財政部電子發票整合服務平台（以下簡稱平台），民眾日後透過該平台可查詢發票及其捐贈資訊，更可透過系統自動匯入中獎獎金。

問 何謂「無實體電子發票專屬獎」？

答：(一) 給獎對象：限開獎前未列印之電子發票，即使用手機條碼、一卡通、悠遊卡、icash卡、各類會員卡存入電子發票者。

(二) 獎金：106年起每期開出中獎獎金2,000元10,000組，100萬元15組。

問 甚麼是共通性載具？

答：常見的悠遊卡、一卡通、icash、金融卡、各類會員卡等通稱為「載具」，為了使消費者便利管理電子發票，財政部推動「共通性載具—手機條碼」，消費者到任何開立電子發票的店家，都能使用手機條碼儲存電子發票，並可於平台享有管理功能。

問 如何申請手機條碼？手機條碼為何要輸入電子郵件信箱？

答：(一) 民眾至平台(<https://www.einvoice.nat.gov.tw/>) 常用功能→手機條碼申請處，填寫手機號碼及電子信箱，約待1分鐘手機接獲驗證碼簡訊，以驗證碼進入平台後自行列印手機條碼。

(二) 電子郵件信箱接獲平台寄發之電子信箱驗證信函，點選手機條碼開通頁面超連結，連結至平台開通頁面輸入驗證碼，完成電子信箱認證，日後可接收發票彙整通知、中獎通知等訊息。

問 載具歸戶是甚麼？

答：所謂「歸戶」是指買受人將已連結於載具下之電子發票資訊，再連結至身分識別資訊或共通性載具之方式。換句話說，就是把各式載具例如悠遊卡、一卡通等，通通歸給手機條碼來管理。

問 註冊歸戶有什麼好處？

答：註冊歸戶後，在各商家或便利商店的消費明細可統一於電子發票服務平台查詢，且已歸戶的發票若中獎，消費者於平台設定銀行領獎方式時，平台會自動以E-mail及簡訊通知，中獎金額直接匯入消費者註冊時登錄之銀行或郵局帳戶，方便又省時。

問 各種載具的對獎及領獎方式為何？

答：(一) 共通性—手機條碼：

1. 平台會以電子郵件中獎通知（需已開通驗證信函）。
2. 未歸戶、未設定獎金自動匯款者，請至多媒體資訊服務站KIOSK（例如ibon、Famiport、Life-ET機）印出中獎發票後，至郵局領獎。

(二) 會員載具：

1. 營業人以電子郵件、簡訊等方式通知消費者中獎。
2. 中獎人可回營業人處列印中獎之「電子發票證明聯」並攜帶身分證到郵局領獎，或依照營業人提供之其它方式兌獎。
3. 已於平台歸戶者，依整合服務平台規定領獎。

(三) 非會員載具：

1. 至電子發票整合服務平台設定電子郵件，中獎會主動發電子郵件通知。
2. 至任何一家KIOSK（如ibon、Famiport、Life-ET機），列印出中獎發票後，至郵局領獎。

(四) 載具歸戶：

1. 用自然人憑證或手機條碼至電子發票整合服務平台完成歸戶的所有載具（包括會員載具與非會員載具）皆會由平台主動通知中獎。
2. 不用人工領獎，平台直接於開獎日隔月的6日起將獎金扣除應納稅額後直接匯入帳戶。

問 如何進行載具歸戶作業及中獎匯款設定？

答：電子發票歸戶步驟說明：

(一) 非會員卡部分（如悠遊卡、icash、金融卡）：

步驟1. 上電子發票雲網站或至超商多媒體資訊服務站KIOSK：統一ibon、全家Famiport、萊爾富Life-ET進行歸戶。持自然人憑證或手機條碼，進行電子發票歸戶作業。

步驟2. 選擇註冊歸戶的個人載具（自然人憑證、手機條碼）

請先確認您的電子發票要歸戶到哪張個人載具後，再進行個人載具讀卡及註冊。

步驟3. 選擇被歸戶卡片種類，插入卡片（輸入資料）

緊接著，將欲歸戶之載具進行讀卡或輸入卡號，並依歸戶步驟完成設定。

步驟4. 輸入中獎轉帳的金融帳戶資料

現在就享有政府服務到家，中獎直接匯款的福利。快輸入您個人專屬的轉帳金融帳戶資料，即可享受中獎獎金自動匯款的服務。

步驟5. 歸戶成功

完成歸戶程序後，除享有自動中獎通知與獎金自動轉帳的喜悅，還可管理、查詢個人名下的電子發票資料，並詳列發票消費紀錄，方便個人記帳管理。

(二) 會員卡部分：

步驟1. 至營業人的會員平台

民眾進入營業人的會員平台，以會員身分登入驗證無誤後，選擇會員載具歸戶功能，將介接至電子發票雲網站。

步驟2. 其餘適用上述非會員載具之第1至第5步驟。

部分會員卡因為營業人系統問題，目前尚無法歸戶至自然人憑證或手機條碼，詳細的資訊請以財政部電子發票整合服務平台公告為準。

問 公用事業開立電子發票後，已繳費之通知單或憑證須要再保存嗎？

答：105年1月1日公用事業開立電子發票，用戶繳費後之繳費通知單或已繳費憑證一定要好好保存：

- (一) 用戶為一般消費者：已繳費之通知單或憑證所列之「載具識別資訊」，是統一發票開獎後列印中獎電子發票證明聯的重要資訊，所以一定要好好保存。
- (二) 用戶為營業人者：依已繳費之通知單或憑證所列載具號碼中之「載具流水號（10碼）」或電子發票字軌號碼申報營業稅。

問 公用事業中獎用戶如何取得中獎之電子發票證明聯兌獎？

答：依各該公用事業之作業方式，中獎用戶取得中獎電子發票證明聯有以下途徑，各該公用事業須於繳費通知單或已繳費憑證上載明其電子發票證明聯之取得方式：

- (一) 由中獎人持已繳費之繳費通知單或已繳費憑證至超商所設置之KIOSK，輸入中獎當期載具識別資訊，並列印中獎電子發票證明聯，持憑向代發獎金單位領取中獎獎金。
- (二) 由公用事業自行列印中獎電子發票證明聯交付中獎人，作為兌獎憑證。
自106年6月6日起，公用事業帳單抬頭為106年3月以後者，如經公用事業通知中獎，可直接持載具號碼所屬期別之繳費通知單、已繳費憑證或補發載具證明單，填妥領獎收據欄位資料後向郵局領取中獎獎金，無須再至超商設置之多媒體事務機(KIOSK)列印中獎電子發票證明聯。

問 發票資料如何查詢？

答：消費48小時後，至平台或多媒體資訊服務站KIOSK（如ibon、Famiport、Life-ET機），輸入手機號碼及驗證碼，查詢該筆電子發票資料。

理性的非理性 從大高雄建築藍圖 探討房地產未來趨勢

◎敦煌廣告董事長 陳世雷

壹、前言 從「理性的非理性」談起

揭開經濟人的非理性

瑞典皇家科學院宣布將今年2017年諾貝爾經濟學獎授予美國經濟學家理查德·塞勒（Richard Thaler），表彰他在行為經濟學領域的貢獻。生於1945年的塞勒被認為是行為經濟學（behavioral economics）的奠基者之一，已被美國國家公共電台譽為「行為經濟學之父」，曾著有《不當行為》、《贏者的詛咒》、《輕推》等經濟學論著。

繼引領他進入這個領域的前輩丹尼爾·康納曼（《快思慢想》作者），在2002年的諾貝爾經濟學獎由卡尼曼與喬治梅森大學經濟學教授佛南·史密斯（Vernon Smith）共同獲得，肯定了兩人各自在「行為經濟學」和「實驗經濟學」這兩個新興領域上的開創性貢獻。而一個這輩子不曾上過半堂經濟學課的心理學家，拿到當年的經濟學獎。他對經濟學做出了什麼重大貢獻？引發了哪些反思？

人類看似理性的決策行為，事實上往往充滿非理性的選擇

為什麼股票上市營建公司在房地產多空交投時，對外宣稱未來景氣大好卻又喊出打85折？還有股市大漲時，股民興奮得一窩蜂買進，等股市暴跌，股民又驚慌失措跟著大舉殺出，又為什麼？一個可能的解釋是，根據諾貝爾經濟學獎得主普林斯頓大學心理學教授丹尼爾·卡尼曼（Daniel Kahneman）的研究「把心理學研究的洞見整合入經濟學，從而解釋了人類在面臨不確定與風險的時候，如何判斷與決策」

行為金融學大師羅勃·席勒（Robert James Shiller）（《公司、合約與財務結構》作者）也在2013年獲得諾貝爾經濟學獎，在今年2017年7月11日「亞洲不動產學會暨世界華人不動產學會2017聯合年會」時以「解析資產價格膨脹—住宅、股票和債券市場」為題演講時，聽到台灣房地產面臨「高房價、自有住宅比率高、空屋率高」等三高問題時指出，「三件事情同時發生、讓人匪夷所思！」但他也強調，三高不只出現在台灣，世界各國都有類似狀況，很多人說是中國人害的，但沒有證據佐證。席勒談到台灣經濟時指出，社會住宅其他國家也在做，並沒有完全解決高房價問題，建議透過政府好的社會福利措施，並教育民眾房價不會只漲不跌，

並引導資金轉到其他投資工具，以降低房市對經濟造成的影響。

接受不理性，才是理性的開始

羅勃·席勒演講時表示，神經學家說，人的大腦易受他人影響，透過對話，人是會講故事的，他們花很多時間和大家講話、講故事，透過敘事角度來看全球經濟改變，敘事會影響股市大起大落，「股價的走勢，絕對是取決於經濟基本面以外的因素」，有很多層面是來自敘事力量影響。席勒舉台、美股市波動為例，泡沫出現後，故事就會出現，大家信以為真，繼續推高股市，再放大故事；以為GDP高漲、股價攀升，銀行敢大膽放款，大家都一片看好，再推高房價，形成更大的泡沫促發因子，背後有更多的敘事力量。敘事力量也是影響資產價格非理性上漲的主因之一，在房市榮景時，泡沫的預期效果會促使高槓桿房貸屢見不鮮；但是當信心不足時，資產價格的修正會形成房市的景氣循環。

貳、大高雄房屋市場現況描繪

一、房屋市場高度成熟期來臨

- | | |
|--------------|---------------|
| (一) 競爭激烈 | (二) 供過於求 |
| (三) 品質掛帥 | (四) 價值提昇 |
| (五) 價格衝擊 | (六) 利潤降低 |
| (七) 消費行為改變 | (八) 未來形勢大好 |
| (九) 品牌信譽服務優先 | (十) 消費者第一時代來臨 |

二、現階段房屋市場現象描繪

- (一) 中產階級消失，M型社會來臨
- | | |
|-------------|-------------|
| 1. 想要、需要、必要 | 2. 忍受、接受、享受 |
| 3. 大眾、小眾、分眾 | 4. 資料、資訊、知識 |
| 5. 貧富懸殊差距拉大 | 6. 南北資源分配不均 |
| 7. 城鄉生活條件差異 | 8. 貧者越貧富者越富 |
| 9. 對立加深動亂不安 | |
- (二) 描繪房地產現象
1. 旁觀者清，當局者迷。
 2. 多空交投，渾沌不明。
 3. 奢侈稅、實價登錄、房地合一。
 4. 地價居高不下，房價看回不回。
 5. 選擇機會增多，交易時間拉長。
 6. 成屋眼見為信，預售夢醒時分。
 7. 島內移民 v.s 鮭魚返鄉 v.s 陸資來台。
 8. 投資客悄然吃貨；在地客近廟欺神。
 9. 自用型客戶主宰市場；投資型客戶消聲匿跡。
 10. 首購型客戶貨比十家；換屋型客戶觀望等待

今年的房市是雞犬升天？還是雞飛狗跳？

◆房市完美風暴

- (一) 建設公司「讓利」
- (二) 代銷公司「縮手」
- (三) 仲介公司「保守」
- (四) 投資客「退場」
- (五) 自住客「進場」
- (六) 低迷的交易量、低迷的房價、低迷的房市

◆現在市場氛圍

- (一) 預售屋追殺中古屋
- (二) 市區宅追殺市郊宅
- (三) 殭屍建案愈來愈多
- (四) 預售屋賣新成屋價.新成屋賣中古屋價

◆2017買盤最大誘因「價格」

- (一) 蛋黃價破、蛋白變冷、蛋殼結冰！
- (二) 買方等待、賣方期待、沒買氣！
- (三) 買賣雙方價差20%—30%
- (四) 沒交集、沒量！
- (五) 2017年市場是「殺價、取量、搶錢、活命」—顏炳立

◆關心政府政策面

- (一) 稅賦政策
- (二) 土地政策
- (三) 金融政策
- (四) 住宅政策
- (五) 都市及區域計畫
- (六) 其他

三、房屋市場趨勢分析

(一) 時—趨勢變化U型、V型、L型或W型

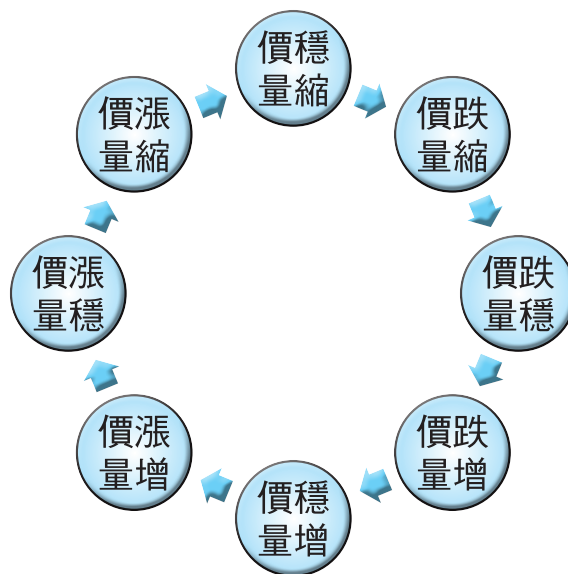
- 1.初跌段—量縮價跌
- 2.主跌段—比價階段
- 3.初升段—量縮價穩
- 4.主升段—價量齊揚
- 5.末升段—量增價漲

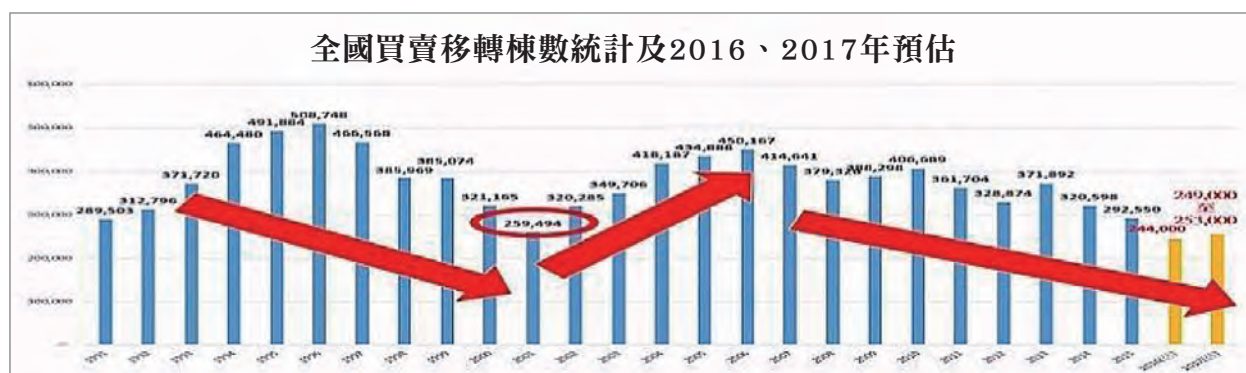
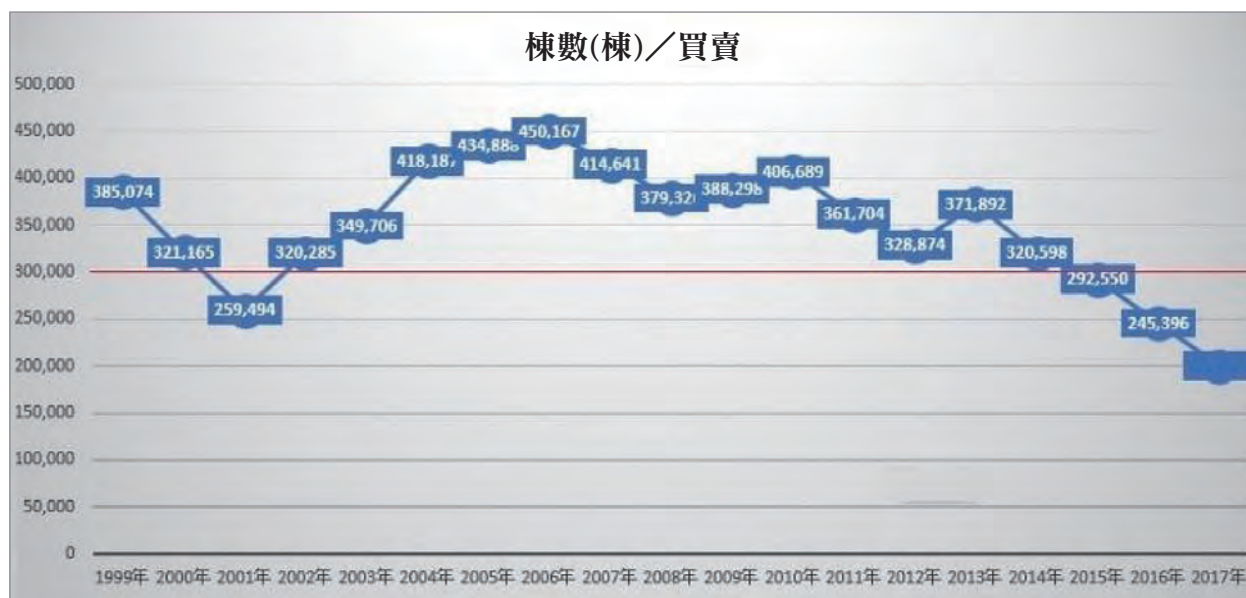
(二) 心—擁有CASH就是KING

- 1.預售市場——偃兵息鼓、退出江湖
- 2.成屋市場——交屋洪峰、惜售讓利
- 3.建築業者——過河卒子
- 4.投機客——銷聲匿跡
- 5.投資客——觀望縮手
- 6.自住客——忍痛下注

(三) 量—上有大鍋蓋下有鐵板

- 1.建築物供給相關指標





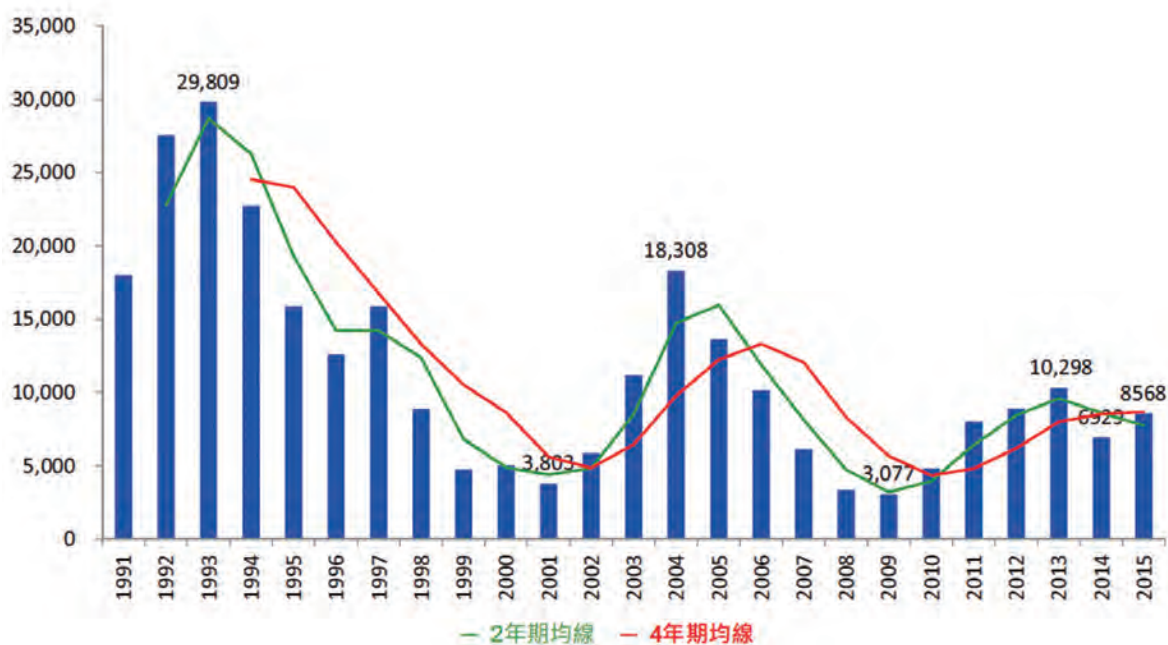
2012~2017上半年六都買賣移轉棟數一覽

區域 \ 年度	2012	2013	2014	2015	2016	2017 1-6月
全國	328,874	371,892 (↑13%)	320,598 (↓14%)	292,550 (↓9%)	245,396 (↓17%)	98,633 (↑20.7)
新北市	69,187	80,601 (↑16%)	60,416 (↓25%)	50,447 (↓17%)	42,769 (↓16%)	25,527 (↑43.5)
台北市	38,571	39,496 (↑2%)	32,023 (↓19%)	29,904 (↓7%)	21,500 (↓29%)	11,098 (↑20.7)
桃園市	45,019	50,870 (↑13%)	43,662 (↓15%)	38,123 (↓13%)	37,430 (↓2%)	16,818 (↓7.4)
台中市	45,906	53,695 (↑17%)	47,887 (↓11%)	44,247 (↓8%)	32,753 (↓26%)	19,082 (↑27.3)
台南市	20,924	23,378 (↑11%)	20,552 (↓12%)	21,095 (↑2%)	16,556 (↓22%)	9,196 (↑24.2)
高雄市	39,625	43,755 (↑10%)	38,815 (↓12%)	34,845 (↓11%)	31,279 (↓11%)	16,912 (↑19.1)

資料來源：各市地政局

製表：張世雅

原高雄市25年開工戶數統計



2.台灣地區未來住宅需要量估計

區別	圈別	71~75 年	76~80 年	81~85 年	86~90 年	合計
北部區域	基隆圈	28,000	17,900	132,00	13,800	72,900
	台北圈	310,600	256,100	218,400	213,800	998,900
	桃園圈	54,900	53,600	45,300	44,600	198,400
	宜蘭圈	18,400	21,100	18,100	17,900	75,500
	新竹圈	32,400	29,300	25,000	24,600	111,300
	小計	444,300	378,000	320,000	314,700	1,457,000
中部區域	苗栗圈	22,800	23,000	19,600	19,300	84,700
	台中圈	84,600	81,900	69,400	68,200	304,100
	南投圈	14,500	24,200	20,800	20,400	79,900
	彰化圈	35,700	53,000	45,400	44,700	178,800
	雲林圈	33,600	36,900	31,800	31,400	133,700
	小計	191,200	219,000	187,000	184,000	781,200
南部區域	嘉義圈	38,400	38,900	33,300	32,700	143,300
	新營圈	16,500	18,300	16,000	15,900	66,700
	台南圈	67,900	55,800	46,400	45,700	215,800
	高雄圈	146,000	106,400	89,200	87,400	429,000
	屏東圈	45,100	41,600	35,600	35,000	157,300
	馬公圈	6,100	4,800	4,100	4,000	19,000
	小計	320,000	265,800	224,600	220,700	1,031,000
東部區域	台東圈	15,500	13,300	11,900	11,700	53,000
	花蓮圈	21,100	17,600	15,000	14,900	68,600
	小計	36,600	31,500	26,900	26,600	121,600
合計		992,100	894,300	758,500	746,000	3,390,900

(四) 價—量先價行，量是價的先行指標

1995年，建築開發業者在普遍面臨新建成屋銷售業績壓力下，多數採取「七低三高」的行銷策略，試圖力挽狂瀾、救亡圖存！

1. 七低，係指低單價、低總價、低自備款、低公設比、低利率（由建商補貼2到3年的貸款利率）、低樓層（工期短、回收快）、低頭期款。
2. 三高是高交易安全（履約保證，後來促成不動產經紀業管理條例的立法）、高附加價值（挑高產品、夾層個案增多、保固期拉長）、高額貸款（由建商補貼1到2成的貸款額度）。

(五) 氣—人氣VS.財氣

1. 人氣—車水馬龍VS.門可羅雀
2. 財氣—(1)家庭年所得6倍
(2)攤還銀行貸款不超過家庭月收入1/3
3. MAN—(1)M—Money（錢）
(2)A—Authority（權）
(3)N—Needs（需要）

(六) 勢—方向VS.規模

1. 方向—(1)市區—蛋黃區
(2)市郊—蛋白區
(3)郊區—蛋殼區
2. 規模—(1)大到不能倒
(2)小是故意的
(3)適度經濟規模

小結：近期個案成功要件

- 一、區域推案真空顧客剛性需求
- 二、區域破盤價低於區域行情10%~20%，總價符合區域行情
- 三、低自備輕鬆付款
- 四、地段優勢產品力強高CP值
- 五、建設公司品牌信譽

※用C/P值 看懂房地產投資門道

- Capability/Price是性能（功能）與價格的比值
- 也有人認為應該是Cost/Performance性能價格比
- 還有人說C/P值是CPI，成本績效指標/Cost Performance Index
- 「你花錢買的東西，你感覺值不值得」

※買東西的最高境界 物超所值

- C/P值取決於你自己的認知，也可以參考大家的觀點，整體來說：
(1) $C/P > 1$ ，表示商品在你心目中的價值，遠高於物品的售價，也就是「物超所值」。

(2) $C/P < 1$ ，表示這個商品售價高於它的價值，不值得購買。

(3) $C/P = 1$ ，代表這個商品價值與價格剛好符合。

不過，依實務經驗，合理的C/P值一般都要求在1.33以上。

叁、大高雄都市計畫建設藍圖

一、大高雄都市發展概況

(一) 三十年河東三十年河西

1. 工業、港灣與城市發展(1895~1998)
2. 國家重大建設(1945~1998)
3. 一個正在改變的城市(1998~2014)
4. 冒險家的天堂
5. 加工出口區十大建設
6. 市地重劃全國第一
7. 得天獨厚潛力無限

二、大高雄地區產業概況

(一) 產業概況

1. 傳統產業— 石化工業、鋼鐵產業、螺絲螺帽、造船業、機械、冷凍食品
2. 新興產業— 電子、資訊、物流、精密機械
3. 未來產業— 創新、整合、高值、觀光服務業、旅遊觀光、運動休閒、會展產業、遊艇產業、農業生技、光電產業、能源環保、文化創意、數位創意產業

(二) 高雄市六大旗艦產業

1. 石化鋼鐵—精密機械
2. 觀光—運動休閒
3. 遊艇產業—海洋資源、海洋環保
4. 太陽能—風力發電、海洋能源
5. 整合性物流—海運、倉儲轉運、低溫物流
6. 軟體服務、研發創意—電資通、數位創意、金融、國貿、會展

三、高雄市重大建設的未來發展與前瞻計畫

(一) 高雄市鐵路地下化計畫—預計107年8月完工

(二) 港區與產業創新一亞洲新灣區計畫—預計108年完工

(三) 捷運與輕軌建設計劃—預計109年完工

(四) 都市再發展與開發計畫—預算2997億陸續完工

(五) 高雄海空經貿城—預算2632億陸續完工

(六) 高雄前瞻基礎建設藍圖—

1. 前瞻基礎建設計畫第一期特別預算案通過，高雄基礎建設計畫共分2階段。第一個階段包括軌道計畫納入經過人口密集區的第三條捷運黃線，以及提供北高雄發展基

礎的岡山路竹延伸線，預算871億。

2. 綠能發展則於興達港建設「高雄海洋科技產業專區」投入55億元發展綠能發電，數位建設也將投資10億元在亞洲新灣區建立「Fun Tech體感科技園區」。

肆、大高雄房屋市場未來發展趨勢

一、不同市場參與者之分析目的

參與者	市場分析	市場力分析
開發商	供需缺口、價格趨勢	產品定位與定價
投資客	發展潛力、價格趨勢	產品相對投資價值
自住客	合理行情、價格趨勢	產品相對使用價值
金融機構	合理行情、市場趨勢	次市場相對競爭力、 個案競爭力與違約機率
政府部門	供需均衡度、負擔合理性、 金融穩定度	

二、經濟成長率：一般而言，GDP會領先房價

三、2013年諾貝爾經濟學獎得主席勒(Robert Shiller)近日在台灣幾場演講中，提到台灣房市「三件事情同時發生、讓人匪夷所思！」

席勒說的三件事情，指的是房市三高，意即在85%的高自有住宅率背後，竟然大眾還蜂擁去買房屋，讓平均房價所得比高到9.5倍，比正常值3到5倍，高出1至3倍水準！在這麼高的房價水準之下，有錢人買了第二戶以上房屋，還把它空下來、不出租，於是造就了20%左右的高空屋率。

耶魯大學教授席勒曾經預測到2000年的網路科技泡沫，以及2008年美國次級房貸危機而聲名大噪。在他的非理性繁榮觀點下，席勒坦言預測的最大問題：「其實是你永遠不知道這些泡沫膨脹何時會結束」。

這次他到台灣參加亞洲華人不動產年會時，也針對台灣房市提出忠告：「台灣的高房價危機，我並不會意外5年或更久後，發生泡沫化現象，必須記得房地產在高點，進場投資的時候就是有風險，除了風險之外，我沒辦法告訴你會發生什麼事。」

現今的房地產市場，除了全球性低利率現象外，其餘6低都還沒發生。至於高交易安全已有經紀業管理立法與資訊透明來補足，高附加價值產品尚未見到，另金融業者在2000年房市泡沫驚恐中，已不時對高額貸款進行壓力測試、設下防線！因此，席勒教授提的三高，還繼續讓人匪夷所思中！

四、從三高到七低 房市才可能見底

房市三高現象，代表著幾個意義

- (一) 臺灣人真有錢 (二) 臺灣人真愛炒房

- (三) 臺灣人怕沒房子住
- (四) 臺灣人擔心房屋還會漲
- (五) 臺灣沒有投資管道

五、指點房市「三高」 諾貝爾獎大師：社宅不是這樣用

2013年諾貝爾經濟學獎得主席勒（Robert J. Shiller）昨（11）日表示，台灣推動社會住宅，無法解決房市問題，他建議除了社會保險制度之外，政府資訊也應公開透明，讓民眾有更多訊息做正確判斷。

亞洲不動產學會暨世界華人不動產學會昨天在台中舉行2017聯合年會，除了內政部長葉俊榮、台中市長林佳龍之外，席勒也應邀以「解析資產價值膨脹—住宅、股票和債券市場」為題，發表專題演講。

席勒在演講中透露，總統蔡英文前天與他見面時，表示台灣為了抑制房價、同時照顧弱勢，正積極推動社會住宅。對此，他認為社會住宅的數量，無法解決房市的問題，其他國家也有類似做法，房價還是照漲不誤。

「房地產是否是最佳的投資工具？」席勒提醒，要有理性的投資行為，人們經常認為最好的投資，是永遠不會改變的事，例如買房子。但他認為，大家可以做更多的金融創新，選擇不同的投資工具。席勒指出，人們必須正視房價高漲的風險，他不知道房價何時下修，萬一下修，對擁有資產者將是一場災難。

席勒建議政府，應著重在社會保險制度的保障，並教育民眾「房價不是只漲不跌」；另外也應引導資金到其他投資工具，避免一窩蜂投入不動產，如此房價會自然回到可負擔的狀況，進一步降低房市對經濟造成的衝擊。

席勒指出，他最近和台灣一家人壽公司合作，推出價值型不動產信託指數，因為房價有漲有跌，「漲跌所講的故事都不一樣」，希望藉此為投資人找到最好的價值型投資工具與機會。

六、探索房市景氣的「20個為什麼！」

- (一) 為什麼央行鬆綁房貸又降息？
- (二) 為什麼建商還是持續購地？
- (三) 為什麼市場推案量大幅萎縮？
- (四) 為什麼買賣移轉數量會驟減？
- (五) 為什麼投資客不再進場購屋？
- (六) 為什麼有錢人不再多買房子？
- (七) 為什麼看屋者眾，購屋者寡？
- (八) 為什麼廣告量驟減？
- (九) 為什麼購屋者寧願被沒收15%？
- (十) 為什麼代銷公司不再包銷？
- (十一) 為什麼建商自售、打折，還附贈家電、裝潢？
- (十二) 為什麼房仲業也開始幫建商銷售新成屋？
- (十三) 為什麼房仲業經營策略「轉售為租」？
- (十四) 為什麼售屋看板廣告明示「租、售」皆可？

- (十五) 為什麼房仲業要將觸角延伸至海外？
- (十六) 為什麼地主戶售價愈賣愈低？
- (十七) 為什麼承包商也有房子可賣？
- (十八) 為什麼新成屋愈賣愈多？
- (十九) 為什麼法拍屋漸呈增加趨勢？
- (二十) 為什麼景氣驟降，還有100%完銷個案？

七、房價高漲、弱勢族群與社會住宅

全台社會住宅僅有6,397戶，占住宅總量僅0.08%。

台北市社會住宅比例為0.64%、新北市0.02%、高雄市（合併後）為0.03%。

先進國家，新加坡的社會住宅比率8.7%、高房價的香港更高達29%、荷蘭34%、英國20%、丹麥19%、芬蘭18%、瑞典18%、歐盟平均14%、美國6.2%、日本6.06%。

配合都市計畫變更、市地重劃、區段徵收、都市更新、聯合開發取得社會住宅用地，藉以幫助弱勢族群。

八、未來台灣社會問題三大根源

戰後嬰兒潮：1946-1964年，X世代：1965-1976年，Y世代：1977-1994年

(一) 少子化：台灣總生育率從2009年的1.03驟降至2010年0.895，跌破0.9大關，全球生育率最低國家，2012年1.27（龍年）；2014年1.16；2015年1.12。

(二) 老年化：2015年65歲以上老年人口共計2,938,579人，占總人口23,492,074人之12.51%

(三) M型化：所得最高5%：最低5%

1998年：32.74倍 2008年：65.32倍

2009年：75.08倍 2010年：93.87倍 2011年：94.84倍

2012年：83.91倍 2013年：97.73倍 2014年：111.83倍

2013年：最低5%：4.5萬元，最高5%：439.8萬元

2014年：最低5%：4.7萬元，最高5%：525.6萬元

九、高房價與區域生活圈之建構

2015年底，台灣總人口23,492,074人

(一) 北部區域10,587,558人，占45.35%

(二) 中部區域5,806,552人，占24.87%

(三) 南部區域6,398,221人，占27.41%

(四) 東部區域554,397人，占2.37%

由此不難了解，人口過度集中北部所衍生之居家環境等種種問題，因此，未來六都更應積極建構獨立自主的區域生活圈，以期全面提升生活品質。

十、人口推計與人口老化問題

根據國發會所發布之民國150年人口推計：

(一) 高推計：1,927.4萬人，65歲以上老年人口比例38.2%

(二) 中推計：1,795.2萬人，65歲以上老年人口比例41%

(三) 低推計：1,662.8萬人，65歲以上老年人口比例44.2%

(四) 未來不僅老人照護問題愈來愈多，公共設施或居家之無障礙空間需求亦將有增無減。

十一、青壯年對社會經濟支持之負擔加重

扶養比 = (0-14歲人口 + 65歲以上人口) / 15-64歲人口 × 100%

潛在支持比 = 15-64歲人口 / 65歲以上人口

十二、2010年全國主要縣市空屋數量

(一) 北市：13.4%，122,907戶

(二) 新北市：22.2%，328,713戶

(三) 基隆市：25.2%，40,884戶

(四) 桃園市：21%，153,722戶

(五) 台中市：21.1%，198,962戶

(六) 台南市：19.6%，126,062戶

(七) 高雄市：17.6%，176,184戶

※北台灣：69.28萬戶，約占全台空屋156萬戶之44%

十三、現象・政策・趨勢→人口・產業・房地產

十四、理性的非理性

誰都逃不過的10大心理陷阱

(一) 對比效應 (二) 評估模式

(三) 折衷效應 (四) 沉沒成本

(五) 損失規避 (六) 稟賦效應

(七) 心理帳戶 (八) 交易效用

(九) 錨定效應 (十) 過度自信

伍、結語

一、不是路已走到盡頭，而是該轉彎了

二、捫心自問（理性非理性）：

(一) 景氣回春 VS. 迴光返照

(二) 危機入市 VS. 落袋為安

(三) 逆流而上 VS. 順水推舟

(四) 寒冬練兵 VS. 彎道加速

(五) 去人安樂 VS. 富貴險中求

三、人們從歷史上學到最重要的教訓

就是人類無法

從歷史上學到教訓

四、堅持作對的事，永遠都會錯

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會106年3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	東北開發	竹子腳段	22	2003	14583450	15000	1	22	2003	14583450	15000
合 計	1		22	2003	14583450	15000	1	22	2003	14583450	15000
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	金富陞建設	新後港西段	4	1722	10053811	19920	1	4	1722	10053811	19920
大寮區	三騰建設	磚子窯段	2	319	1853249	1600	1	2	319	1853249	1600
大樹區	三騰建設	大樹保安段	2	355	2030314	1600	1	2	355	2030314	1600
大社區	渤陽建設	萬金段	21	3790	21771395	21000	1	21	3790	21771395	21000
岡山區	正廷建設	石螺段	4	730	4339602	3550	1	4	730	4339602	3550
林園區	好順建設	港子埔段	16	2699	15589586	11200	1	16	2699	15589586	11200
梓官區	全展建設	赤慈段	2	688	4043170	3000	1	2	688	4043170	3000
湖內區	鉅登建設	明宗段	2	498	2926584	2000	1	2	498	2926584	2000
路竹區	昌威建設	聖母段	14	2577	15664100	14000	2	27	4979	30483500	27000
	昌威建設	聖母段	13	2402	14819400	13000					
鳥松區	采益建設	美德段	4	727	4287390	4850	1	4	727	4287390	4850
合 計	11		84	16507	97378601	95720	12	106	18510	111962051	110720

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會106年4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	永昌建設	仁雄段	10	1511	8762661	11500	2	26	4766	27785390	34000
	祥綸建設	仁春段	16	3255	19022729	22500					
鳳山區	全璟建設	友情段	5	893	5261222	5000	4	29	5038	29910943	35600
	永太興建設	協榮段	1	262	1578659	700					
	維崗建設	大紅段	16	2674	16007019	20800					
	維崗建設	大紅段	7	1209	7064043	9100					
燕巢區	富市欣建設	燕北段	2	505	3012772	0	2	15	3469	20296745	16900
	維福建設	安北段	13	2964	17283973	16900					
鳥松區	健暉建設	青雲段	2	654	3761938	5600	1	2	654	3761938	5600
合 計	9		72	13927	81755016	92100	9	72	13927	81755016	92100

註：4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106年5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)
岡山區	全璟建設	下竹園段	2	400	2332100	2600	2	3	826	4767276	6100
	禾榭建設	岡山段	1	426	2435176	3500					
梓官區	安騏建設	同安段	30	4376	25941267	25100	2	35	5194	30760962	28350
	王福建設	公館段	5	818	4819695	3250					
路竹區	宏名有建設	東安段	4	779	4557748	4500	2	15	3181	18767275	15500
	義竑建設	忠孝段	11	2402	14209527	11000					
合 計	6		53	9201	54295513	49950	6	53	9201	54295513	49950

註：5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106年6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)
橋頭區	豪鎂建設	後壁田段	289	41578	408039086	200000	1	289	41578	408039086	200000
鳳山區	祥城建設	新庄子段	85	9435	87268987	65000	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	2		374	51013	495308073	265000					
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	允展建設	澄清段	5	1557	9046492	11000	3	11	3515	20711826	25400
	允展建設	大昌段	2	809	4774341	4400					
	宜旺建設	大昌段	4	1149	6890993	10000					
大寮區	合聯建設	保生段	11	1969	11553228	11000	1	11	1969	11553228	11000
大樹區	中茵建設	曹公段	11	3657	14782071	11000	2	21	5258	24156645	18000
	東南吉建設	洲仔段	10	1601	9374574	7000					
大社區	御品軒建設	中里段	1	450	2638375	2500	1	1	450	2638375	2500
林園區	基茂建設	龔林段	9	762	4389186	3500	1	9	762	4389186	3500
湖內區	壯暉建設	海埔段	12	2179	12849524	10000	2	13	2369	13939086	10700
	永太興建設	中山段	1	190	1089562	700					
路竹區	永冠營建設	忠孝段	17	3475	19878431	17000	1	17	3475	19878431	17000
阿蓮區	鉅登建設	南蓮段	3	510	3040546	2400	1	3	510	3040546	2400
鳥松區	高民旺建設	美德段	8	1676	9776516	9700	1	8	1676	9776516	9700
鳳山區	豐大投資	鳳青段	4	1200	6928652	11000	3	93	12310	103810690	88000
	金築建設	鳳青段	4	1675	9613051	12000					
合 計	15		102	22859	126625542	123200	17	476	73872	621933615	388200

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會106年7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)
橋頭區	豪鎂建設	後壁田段	295	42419	416289644	200000	1	295	42419	416289644	200000
合 計	1		295	42419	416289644	200000					
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	得邑建設	仁勇段	15	4273	24911745	32000	2	31	7115	41351006	53000
	翊城建設	仁雄段	16	2842	16439261	21000					
岡山區	壯暉建設	成功段	3	545	3202785	3750	1	3	545	3202785	3750
林園區	安庭建設	林子邊段	13	2437	15243120	15000	2	29	5133	31031163	27850
	翔宇建設	龔林段	16	2696	15788043	12850					
梓官區	壯暉建設	梓平段	2	514	3025440	3000	1	2	514	3025440	3000
燕巢區	富市欣建設	燕中段	2	407	2394201	2600	2	4	847	5018074	5200
	富市欣建設	燕中段	2	440	2623873	2600					
路竹區	吉利町建設	東安段	4	758	4337647	4800	1	4	758	4337647	4800
鳥松區	采昇建設	美德段	1	203	1254228	1600	1	1	203	1254228	1600
合 計	10		74	15115	89220343	99200	11	369	57534	505509987	299200

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會106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	詠瀚建設	仁雄段	5	1516	8895478	15500	1	5	1516	8895478	15500
岡山區	永太興建設	協榮段	4	813	4735704	3400	1	4	813	4735704	3400
旗山區	新麗磐建設	旗南段	14	3811	15300588	13000	1	14	3811	15300588	13000
橋頭區	福聯旺建設	仕興段	1	202	1183513	1680	1	1	202	1183513	1680
鳳山區	高民旺建設	鳳青段	4	1313	7569165	10400	1	4	1313	7569165	10400
合 計	5		28	7655	37684448	43980	5	28	7655	37684448	43980

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106年9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	國景建設	澄清段	10	1824	10822662	14500	3	28	6186	34656242	44280
	得邑建設	草潭段	17	4071	23661762	28580					
	福榮華建設	文武段	1	291	171818	1200					
大寮區	景大建設	山子頂段	2	199	2371329	3000	1	2	199	2371329	3000
大社區	宇舜建設	保安段	2	319	1852954	2700	1	2	319	1852954	2700
彌陀區	有巢建設	南庄段	4	783	4569372	3600	2	12	2491	13518457	10600
	翊揚建設	靖和段	8	1708	8949085	7000					
林園區	好事多建設	廣應段	2	478	2847586	2400	1	2	478	2847586	2400
橋頭區	頂程建設	德松段	6	1186	7016486	7000	1	6	1186	7016486	7000
合 計	9		52	10859	62263054	69980	9	52	10859	62263054	69980

註：9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106年10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	霖宏建設	仁雄段	4	1032	5994756	8000	1	4	1032	5994756	8000
大樹區	重勝建設	九曲段	6	819	4747390	6000	1	6	819	4747390	6000
岡山區	堃鼎建設	長榮段	3	656	3071488	3000	2	5	1123	5810422	5000
	永太興建設	文化段	2	467	2738934	2000					
梓官區	晟暘建設	頂蚵子寮段	4	713	4120553	3000	1	4	713	4120553	3000
湖內區	仙盈建設	圍子內段	8	1598	9294253	6800	1	8	1598	9294253	6800
路竹區	鉅鴻建設	東安段	9	1713	10083884	9000	1	9	1713	10083884	9000
鳳山區	御山建設	鳳頂段	14	4047	17370122	20000	1	14	4047	17370122	20000
合 計	8		50	11045	57421380	57800	8	50	11045	57421380	57800

註：10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106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)
1月	1	137	16439	161813618	80000	此部份數據將與下列「透天」1月合併計算				
3月	2	22	2003	14583450	15000	此部份數據將與下列「透天」3月合併計算				
6月	2	374	51013	495308073	265000	此部份數據將與下列「透天」6月合併計算				
合計	4	533	69455	671705141	360000	此部份數據將與下列「透天」合計合併計算				
類別 月份	透 天					合 計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
1月	3	18	4093	23701643	28580	4	155	20532	185515261	108580
2月	5	42	9137	50708092	62200	5	42	9137	50708092	62200
3月	11	84	16507	97378601	95720	12	106	18510	111962051	110720
4月	9	72	13927	81755016	92100	9	72	13927	81755016	92100
5月	6	53	9201	54295513	49950	6	53	9201	54295513	49950
6月	15	102	22859	126625542	123200	17	476	73872	621933615	388200
合計	49	371	75724	434464407	451750	53	904	145179	1106169548	811750

光洲建設・光盛營造



Bathed in the forest

沐之森

美術建築 沐浴垂直森林中

美術東六街，3公園3校園圍合的森綠版圖中，發現第一座國際風格垂直森林建築。

美術館特區第一座，高雄厝景觀綠建築金獎作品



垂直森林Bosco Verticale綠陽台

邀您來空中陽台上，陪大樹森懶腰

畫家米勒說，我在這裡，看見群樹的沉靜優美。

3米深陽台種天空樹，層層錯落堆疊出一座垂直森林，

在空中探出頭來，與您一起森懶腰。



光洲建設40年 深根好品牌

沐夏2房 | 沐春3房 | 地下開挖4樓 安全安穩無憂

廣告企劃 | 聯筑廣告 美術東六街・東三路 07-550-2221



外觀實景

公園時尚美術系
HOKI

稀有萬坪公園首景 笑納6感最「家」樂活

眼耳鼻舌身心，六感舒適！正對兩萬七千坪八卦公園，打開窗，就見城市綠肺景致，吸聞鮮氧
走出家，輕鬆運動、散步、健身，卸下喧囂，聆賞靜謐
轉個彎，即享繁華商圈便利生活。就在這裡，收藏人生最「家」風光

全新完工 / 3房35-39坪 / 4房47坪
八卦公園首排360°綠氧景觀宅



現場裝潢實景拍攝



現場裝潢實景拍攝



現場裝潢實景拍攝

戶戶純質美規淨軟水系統・櫻花整體廚具・TOTO衛浴・全棟安全監控系統
■規劃設計 | 安庭建設 ■投資興建 | 安聯建設 ■工程營造 | 國群營造(甲)級 ■全案企劃 | 一甲一廣告

八德西路&同和路8號 07-3735827



品味2~4房 輕豪宅

賀 榮獲

【建築園冶獎】×【高雄厝】×【綠建築】



88 頂新特區 796-2888

鳳山交流道下・頂庄路 萊爾富旁

- 防水保固3年 ■ 中央淨水設備 ■ 戶戶大金變頻主機 ■ E-TAG車道感應系統 ■ 3合1智慧型電子晶片門鎖 ■ AED電擊救援系統 ■ 高強度抗風壓氣密窗 ■ ALL IN ONE家燈控制系統
- 日本TOTO電腦馬桶 ■ Panasonic4合1浴室暖風機 ■ 頂級絲紋不鏽鋼廚具 ■ 飯店式變頻地震安全雙電梯 ■ 社區專屬APP平台 ■ KTV室 ■ 健身房 ■ 太陽能光電設備 ■ 冷藏冷凍宅配室



www.karat-tw.com

KARAT

凱樂衛浴

進口商：鼎興開發貿易股份有限公司 供應商：KOHLER ASIA PACIFIC LIMITED

我們 140 年前就開始做衛浴了!
美國最大衛浴集團

靜淨

一鍵直覺式操作



金級二段式省水標章



智潔抗污釉



甲井企業有限公司 Tel:07-7913469 Fax:07-7910907

E-mail:af011213@yahoo.com.tw 高雄市小港區中安路584號