

服務的·知識的·健康的·聯誼的



建築園

第80期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇七年三月出刊

6分鐘到高鐵
電梯/店面/別墅事務所

祥傑建設·橘系列 | 双重價值 創意作品 |



2018年橘上園外觀實景(電腦修圖)

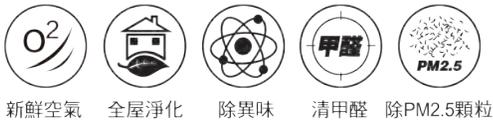


澄清湖特區，12米路邊，電梯店墅
八德西路·同和路
STORE & VILLA **372-1765**



掃描QR CODE
快速導覽地圖

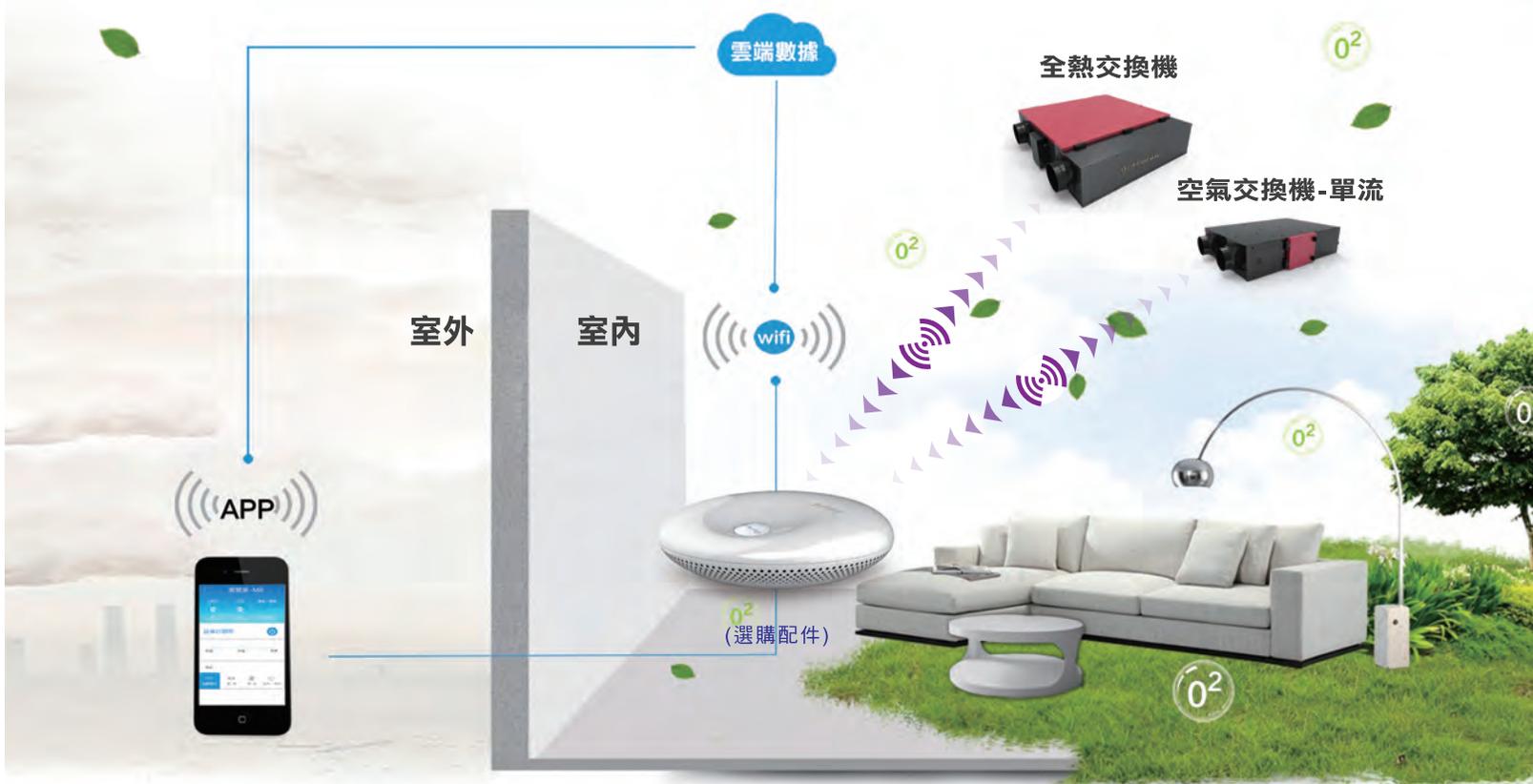
空氣交換機-單流



PM2.5 終結者

採用H11等級HEPA濾網，
PM2.5一次通過，淨化
效率高達 **98%**

SGS測試：根據歐規EN-1822檢測





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

在飛翔的天際，我們打開夢想，在捷運R3站，遇見美好生活。

觀雲 II

幸福成家 · 夢想再現
2~3房 · 捷運 · 雙校園 · 公園



The new villa elevates the notebook to a whole new level of performance and portability. Wherever your ideas take you, you'll get there faster than ever with cutting-edge graphics, high-performance processors, state-of-the-art storage, and more.

連續壁基礎施工 · 氣密隔音窗 · 觀景大陽台

特別推薦：2房 | 雙套房 + 雙衛浴

小港路 · 港平路 (小港國中旁) 821-7333



■大會活動輯要

- 02 金雞辭舊歲 狗年汪汪旺
29有成召開第10屆第3次會員大會
- 04 迎春接福共創商機
- 06 營建署吳署長祝賀文
- 08 高雄市政府陳市長祝賀文
- 10 表揚本會106年度「會員公司從業人員子女獎學金」
得獎優秀學子
- 16 春耕夏耘 豐收成果

■市政與建築

- 36 公辦重劃 翻轉高雄
開發地利 市民共享
- 39 高雄厝邁向智慧建築與社區推動現況與願景

■特別報導

- 48 高雄市107年公告土地現值平均調幅-0.42%
高雄市107年公告地價平均調幅-1.00%
- 50 大高雄、台南新世代會長交接
共同迎接建築業更美好的未來

■人物專訪

- 52 時尚優雅 認真學習
卓昱廷另類傳承責任重大
- 54 活潑大方 學習力強
林怡妍不怕吃苦，人美心腸更好
- 56 成熟穩重 勤懇負責
陳開寶深悟「蹲越低 跳越高」的道理

■法規與法令

- 58 買賣關係中保固、瑕疵擔保的區別
- 59 高雄市政府工務局建築基地圍牆設置原則

■稅務專欄

- 60 納稅者保護法之介紹

■市場動態

- 64 回顧2017&展望2018年高雄房市
- 70 106年1~12月份會員申報開工統計表
- 71 107年1-2月份會員申報開工統計表

建築園

第80期

- 中華民國107年 3月28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 曹鈞舜 丁友鴻

黃文弘 林詠盛 黃文雄

曾土城 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

金雞辭舊歲 狗年汪汪旺

29有成召開第10屆第3次會員大會

新春是新舊年份交替時刻，更是「回顧過去，檢討現在，放眼未來」的關鍵；2017丁酉雞年，雖然沒有預期的大鳴大放，但回顧過去這一整年，台灣房地產市場仍處於盤整期，不過相較於前年，景氣已明顯好轉許多。依據內政部統計處公布資料顯示，全年度買賣移轉棟雖然仍落在26.6萬棟，但已經是2014年以來，首度止跌翻揚的一年。

歲末年終，送走騷動一整年，拼得連毛都不剩的舊歲，我們準備迎接旺來旺福的新的一年，為慶祝成立29週年，本會第10屆第3次會員大會，謹訂於今（106）年3月29日（星期四）下午3時正，假高雄漢來大飯店9樓金龍廳隆重舉行一本會第10屆全體理監事、所有會員同業先進，共計568人，將踴躍出席參加。

本次大會主要重點在於聽取理監事會的年度工作報告，藉以檢討會務推展得失和改進方針，並聆聽高雄市政府趙秘書長建喬的專題演講「高雄市的重大

建設與願景」。

大會由本會卓理事長親自主持，特別邀請高雄市大家長陳菊市長、市議會康議長暨各機關首長、各級民意代表、各相關團體、金融機構、新聞媒體及績優協力廠商等長官、貴賓蒞會指導與策勉。

大會一開始，首先登場的是理事長致歡迎詞，誠摯歡迎並感謝各級長官、各位貴賓在百忙當中撥冗蒞臨指導，以及本會全體理監事、所有會員同業先進的踴躍參加；同時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106年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的50位優秀學子，接著進行理事會的106年度工作報告、財務報告和監事會的監查報告，再來就是討論大會提案共計有「請研議建請高雄市政府工務局針對高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法之回饋金偏高，請能酌予調降」等5個重要議案。

下午5時30分，大會另一個重頭戲正式登場，我們非常榮幸的能夠敦請到

對高雄市的蛻變、對高雄市的進步與繁榮，幕後最主要的推手高雄市政府趙秘書長建喬來專題演講。

大會結束後，為慶祝成立29週年慶，我們在原址舉辦「旺來福」建築夜，進行聯誼大會餐，席間並有愛琴海樂團表演及樂透摸彩大放送等助興活動。

為鼓勵會員同業先進踴躍出席參

加，並希望能掀起慶祝高潮，今年會員大會不但有建築夜、有餘興節目、有摸彩大放送，同時還致贈大會紀念品，並加發準時出席獎，另在大會會場內還敬邀虹牌油漆、達冠科技、科定地板……等10餘家績優協力廠商來設置展示攤位，藉以提供最新建材資訊，歡迎大家抽空參觀。謹此，預祝本次會員大會圓滿成功。



迎春接福共創商機

金雞辭歲，狗年旺旺，又迎來了新的一年，對建築業來說，去年雖然景氣不佳，但是仍有春燕飛來，展望今年金狗年，將是穩中趨堅的一年，待房市觸底盤整後，將有效復甦。

根據台灣經濟研究院分析，去年12月國內六都建物買賣移轉件數月增率為2.1%，年前買氣稍增，但在新屋大量進入市場銷售的情況下，建築投資業未來半年將與去年一樣，景氣維持持平。

個人認為，稍早房市確實走弱一陣子，不過去年南部曾掀起搶買土地風潮，造成土地成本過高，加上今年開春後工地開工率增加，推案量達到一波高峰，相對的工資、鋼筋建材等都漲價，施工成本增加，在這樣的基礎下推案，今年房價恐居高不下，平添變數。

面對市場的種種變數，同業宜審慎因應，尤其南部市場景氣受大環境影響較小，只要同業在價格上不必過於堅持，要在狗年平安度過，甚至創下佳績亦非難事。

目前台灣除了人口高齡化，老屋也在慢慢增加，都更已經是刻不容緩的

事，政府的都更腳步慢、地主整合難度高，這些都不是問題，目前市面上已有同業針對高容積的老舊透天厝進行微型都更，這是一個方向，值得同業參考。

在兩年內的同一天，台灣發生強烈地震，重創台南與花蓮，造成好幾棟大樓倒塌，網路上地震預測文不斷出現，造成民眾恐慌，雖然氣象局地震測報中心強調目前地震仍無法預測，但是這幾年地震頻繁出現卻是不爭的事實，面對這不可逆料的天災，更彰顯本業是良心事業，本人在此呼籲會員在興建房屋時，除了重視美觀、舒適、實用性之外，施工時更應特別重視品質與耐震能力，只有依靠大家的用心，才能保障民眾生命財產的安全。

綜觀過去的一年，本會在全體理監事大力協助、全體會員同業先進充分力挺下，不論在中央或在地方，不管是不合時宜、不符實際相關法令的爭取與修訂，或是實務面執行上所遭遇的問題，均獲得圓滿的成果與順利的解決，像是眾所關心的「淨面積、公共設施不予登記的問題」、「建設公司與台糖合建案，因房地合一稅實施，引發稅負徒增

的問題」、「高雄市建築工程勘驗申報審查收費標準」、「住宅區5樓以下透天住宅建蔽率偏低的問題」、「透天一棟一戶或連棟非公眾使用建築物，設置樓梯斜踏之執行規定」、「高雄市臨時性建築物管理辦法」、「所謂開放空間獎勵的延長問題」、「戶外安全梯防水及排水設置原則」、「針對透天建築地面層設置陽台問題」……等等。

另依據內政部統計處公布資料，得知去年全年度買賣移轉棟數，增加至26.6萬棟，雖然不如預期，但已經是自2014年以來首度止跌翻揚，另外值得一提的是大高雄開發土地標售的標脫率迭創新高，綜上充分說明，房地產市場雖然不敢說已經觸底反彈，但確定的是已經逐漸在好轉中。

還有更足令本業振奮的是，高雄市政府不僅將振興城市產業、擴大市民所得，以及增加住居需求，視為積極推動的事項，更將投入眾多的關鍵性建設，為高雄創造全新產業與新業機會，也讓高雄以嶄新面貌迎接未來，換言之，在高雄市政府積極營造友善的建築經營環境下，相信房地產業的春燕一定很快就

會捎來，很快就會回春。面對這麼好的客觀環境，各位先進都已經作好迎春接福的準備！



營建署吳署長祝賀文

一個城市的建設，土地利用與不動產開發息息相關，如何讓城市作有計畫的發展，落實計畫目標，追求更優質、安適的居住環境，是政府與民間產業的一貫目標。為促進地方繁榮發展與提升政府資源整合投資效益，本署今年配合行政院前瞻基礎建設計畫，推動「城鎮之心工程計畫」，核定具發展潛力的示範鄉鎮市，推動公共場域、交通場站、閒置空間及服務性設施之整體改造，創造具地方風格的環境，吸引青年能在地發展。

於都市更新業務的推動上，透過開發都市更新個案，與民間專業團體合作規劃，提升施工及管理品質，以及引入建築師、估價師、都市計畫技師、地政士等民間專業人士及企業量能，共同改善都市環境。本署自106年起檢討修訂都市更新相關法規、加速政府主導都市更新案招商投資、協助輔導民間都市更新案儘速實施，以及運用中央都市更新基金實施更新事業。

立法院已於今(107)年1月30日三讀通過「國家住宅及都市更新中心設置條例」，本署將於本(107)年中成立住都中心，以協助推動都市更新及管理林口世大運社會住宅為主要任務。國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）為一公私部門整合平台，擔任統籌規劃角色，引入民間力量靈活推動都市

更新，藉由政府與民間企業、非政府組織及非營利團體間合作關係之提升，共同促進國內外相關產業活動，以強化國民整體居住環境及生活品質。

在國人居住照顧的方面，除了每年約6萬戶的租金補貼之外，內政部也提出了8年20萬戶的社會住宅興辦計畫，規劃以直接興建12萬戶包租代管民間空餘屋8萬戶的方式來達成。針對地方反映財務、土地資源不足等問題，內政部也全力支援，提供各項解決方案，包括運用融資服務平臺協助地方政府取得低利融資、補助興辦期間之融資利息與非自償性經費補助、包租代管的辦理經費等，未來會逐漸增加。同時，內政部也與六都合作推動以包租代管的方式，承租民間空餘屋轉作為社會住宅，增加社會住宅的供給面資源。106年度由中央全額補助六都辦理1萬戶包租代管，目前都已經開辦，相信可以照顧更多有需求的民眾。

日後，本署仍將持續以勇於任事的精神，積極面對都市計劃與各項營建業務的重大挑戰，制定與時俱進的相關政策，並期盼貴公會及業界先進的協助與指教，欣逢貴公會創會29週年，謹祝福貴公會及全體會員先進業務蓬勃發展且不斷精進。

內政部營建署署長 **吳欣修**

107年3月謹識

榮耀與肯定



建築台灣



永續關懷

中華民國107年度 第十九屆



國家建築金獎

甄選暨第十三屆「台灣誠信品牌」認證活動開始報名！

公信力最強 · C P 值最高

賀

歷屆獲選者：

一功營造、七德建築、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、大馨建設、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、立彰建設、立權建設、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、宏揚開發、玖都建設、良茂建設、亞昕國際、佳邦營造、佳隆建設、侑信開發、協和建設、和通建設、和發建設、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、昇祐建設、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、晟揚建設、桃大建設、栢昌建設、泰郡建設、高永建設、乾弘建設、偉祥建設、健輝建設、國城建設、國礎建設、國鎮建設、崇志建設、崑庭建設、崑益建設、盛亞建設、盛傑營造、盛裕建設、祥傑建設、統創建設、連翔建設、陶喜建設、陸江建設、頂記建設、頂高建設、勝僑建設、勝捷建設、勝華建設、喬崑建設、富宇建設、富華建設、富旺國際、聯昌建設、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、國霖建築、新業建設、曉記開發、楷明建設、源美建設、源環建設、瑞翎建設、瑞麟建設、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、鈺陞建設、鉅晟建設、鉅翔建設、僑昱建築、嘉邑建設、嘉信開發、嘉進建設、嘉瑪建設、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、閣冠建設、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、海爾建設、緯華建設、詒佳建設、璟都建設、興格建設、龍騰建設、總大建設、聯協建設、聯捷建設、聯樟建設、駿永開發、鐵將建設、鴻宜建設、鴻陞建設、鴻通建設、豐樺建設、騰程建設、顯寶開發、麗源建設、麗寶建設、寶中建設、寶弘建設、寶君建設、寶佳建設、寶登建設、寶隆建設、寶寶開發、瓏昇建設.....

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、華友聯開發、圓家華建設、新大盟建設、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、瓏山林企業、同興協建設



報名熱線：(02)2951-7387#11；0927-239276 馮先生
 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



高雄市政府陳市長祝賀文

卓理事長暨全體會員大家好！

貴會自民國78年創會至今，一直積極參與並協助推動高雄地區相關政策，為政府法令、政策宣導的重要橋樑，貴會與市府團隊的配合，不斷發揮創意與創造精彩，帶動高雄地區都市及產業發展，成果輝煌。欣逢貴會成立29週年慶暨第10屆第3次會員大會，各會員代表齊聚一堂、共策嘉猷，意義至為重大，特在此向貴會表達祝賀之意。

高雄縣市合併後，都會區域的完整性及發展實力倍增，在擁有海空雙港及後線發展腹地條件下，產業發展動能提高，為推動「生態、經濟、宜居、創意、國際」5大發展策略，以及呼應在地房地產業者的期待，本府將振興城市產業、擴大市民所得，以及增加住居需求，視為市府積極推動的事項。

高雄轉型的使命必須繼續實現，尤其經過石化氣爆的重大挑戰，更感受到必須加速這個轉型的進程。緊接著，我們要進入亞洲新灣區第二階段建設的實現，包括海洋文化及流行音樂中心、旅運中心、台灣第一條輕軌等重大建設陸續完工，以及接續要進行的油槽遷移，都將使水岸樣貌徹底改造。眾多關鍵建設的投入，為高雄創造全新產業與就業機會，也讓高雄以嶄新面貌迎接未來。

再回顧過去一年，高雄有許多令人驕傲的成果，包括在2017城市工程品質金質獎當中，高雄市政府計有22項公共工程獲獎，其中3項更榮獲行政院公共工程金質獎肯定；以及我們環狀輕軌第一階段正式啟用通車，串聯眾多景點的水岸輕軌，是亞洲新灣區移動地標的象徵。眾多關鍵建設的投入，為高雄創造全新產業與就業機會，也讓高雄以嶄新面貌迎接未來。另外，市府團隊更達成市長民選23年以來首度「零舉債」的歷史里程碑，證明市府團隊堅守財政紀律以及翻轉宿命的努力與決心，讓市民充滿幸福。

另為打造大高雄為生態、綠能及低碳低耗能城市，工務局研訂「高雄市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」、「高雄市綠建築自治條例」及「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」創新法令，並由高雄市建築師公會認可支持的建築設計思維，在低碳與低耗能的趨勢下，必需從先人智慧中找到與環境相處方式，運用在地建材朝向低碳建築的概念發展，而這樣的高雄厝建築規劃內涵，也讓大高雄正朝向健康環保友善住宅目標邁進。

未來高雄是全國第一個在都會區同時擁有空港、海港、高鐵、捷運跟輕



軌的城市，使大高雄將朝向便捷多元的大眾運具發展，利用地理樞紐位置的優勢，配合亞洲新灣區與相關重大公共建設的推動，發揮既有雄厚的工業產業實力，特有的山海河港觀光資源以及高雄港與高雄國際機場的海空雙港優勢，將成為「新南向政策」的基地。

為了提升高雄城市競爭力並躍升國際化城市，應有完善的大眾運輸系統，作為城市發展的動能。配合營運中的捷運紅橘線，施工中的鐵路地下化、環狀輕軌，乃至於行政院前瞻建設計畫核定的捷運黃線，市府逐步打造完整大眾運輸路網。尤其捷運黃線的加入，讓高雄進入大眾運輸為導向的都市發展新紀元，並與捷運紅線、橘線、環狀輕軌及鐵路地下化交會處增設多處轉乘點，大幅提升公共運輸服務便利性，為高雄的不動產開發與整體城市發展帶來利多。

我們努力開啟亞洲新灣區的建設願景，我們創造便捷迅速的大眾運輸，我們持續營造美麗宜居的城市景觀，都是要為市民、為高雄，創造出可以延續百年的繁榮。我們將透過轉型為以觀光、綠能及創意產業為主軸的城市，以及一連串具遠見的軟性政策與硬體建設，來活絡產業朝氣，培植人才與產業能量，創造豐富的就業機會，希望為城市經濟力永續注入新活水，也期待我們能夠為這樣的願景并肩作戰，一起帶動高雄的永續發展。過去的進步，就是未來繼續向前的最好擔保。請大家繼續給高雄支持，讓這座城市成為帶動台灣前行的美好力量，相信貴會在全體會員努力之下，會務一定蓬勃發展，讓我們全力以赴，一起打造美麗大高雄，讓高雄成為一個宜居的城市。

高雄市長 **陳菊** 謹識

賀

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

106年度會員公司從業人員子女獎學金得獎優秀學子



姓名／賴宜婕
學業／83.75
就讀學校科系／
東海大學
財金系
家長姓名／葉玉蘭
服務公司／鈦晶建設



姓名／王羽萱
學業／85.22
就讀學校科系／
國立中正大學
企管系
家長姓名／王茂盛
服務公司／昌威建築



姓名／郭乃誠
學業／88.02
就讀學校科系／
國立台北教育大學
社會及區域發展系
家長姓名／郭騰鴻
服務公司／容誠開發



姓名／蔡玉婷
學業／80.7
就讀學校科系／
義守大學
土木與生態工程系
家長姓名／王美麗
服務公司／利威建設



姓名／陳柏豪
學業／85.7
就讀學校科系／
國立成功大學
電機工程學系
家長姓名／林素蘭
服務公司／壯興建設



姓名／陳姿廷
學業／80.28
就讀學校科系／
國立高雄應用科技大學
觀光管理系
家長姓名／陳志成
服務公司／台糖公司



姓名／周楚倩
學業／86.11
就讀學校科系／
亞洲大學
室內設計系
家長姓名／藍汝薇
服務公司／澄運建設



姓名／黃珮茹
學業／88.02
就讀學校科系／
實踐大學
國際貿易系
家長姓名／黃景亮
服務公司／一品開發



姓名／田資函
學業／86.91
就讀學校科系／
國立高雄應用科技大學
資訊管理系
家長姓名／田俊鴻
服務公司／國鎮建設



姓名／盧欣晨
學業／92.06
就讀學校科系／
國立台灣科技大學
應用外語系
家長姓名／盧國周
服務公司／家昌建設



姓名／王柏文
學業／86.3
就讀學校科系／
崑山科技大學
公共關係暨廣告系
家長姓名／李沅芳
服務公司／仁發建築



姓名／蔡依如
學業／88.63
就讀學校科系／
輔英科技大學
應用外語科(二技)
家長姓名／蔡登福
服務公司／華友聯建設



姓名／張嘉軒
學業／83.65
就讀學校科系／
國立成功大學
系統及船舶機電工程學系
家長姓名／鐘雅蘭
服務公司／得邑建設



姓名／洪丞佑
學業／82.41
就讀學校科系／
明道大學
財務金融學系
家長姓名／洪福成
服務公司／友銘建設



姓名／侯佳慧
學業／87.63
就讀學校科系／
國立台東大學
教育學系
家長姓名／侯俊民
服務公司／長竝建設



姓名／梁庭瑄
學業／A
就讀學校科系／
國立台灣大學
會計學系
家長姓名／梁俊雄
服務公司／亞誼開發



姓名／陳亭吟
學業／83.8
就讀學校科系／
國立澎湖科技大學
餐旅管理系
家長姓名／陳榮洲
服務公司／東峰公司



姓名／劉芷廷
學業／83.25
就讀學校科系／
國立台南藝術大學
材質創作與設計系
家長姓名／吳雪蘋
服務公司／正德建設



姓名／駱沛岑
學業／87
就讀學校科系／
國立高雄師範大學
國文系
家長姓名／凌瀟濤
服務公司／大專建設



姓名／曾鈔氫
學業／85.54
就讀學校科系／
南榮科技大學
休閒運動管理系
家長姓名／曾文堅
服務公司／駿永建設



姓名／毛瑜婕
學業／86.18
就讀學校科系／
輔仁大學
企業管理系
家長姓名／毛建雄
服務公司／金築建設



姓名／林昌諺
學業／87.3
就讀學校科系／
國立中正大學
外國語文系
家長姓名／林其模
服務公司／東莞建設



姓名／張心睿
學業／A
就讀學校科系／
國立台灣大學
財務金融學系
家長姓名／張明人
服務公司／昇旺建設



姓名／王鵬瑜
學業／83.71
就讀學校科系／
正修科技大學
電子工程系
家長姓名／謝玉花
服務公司／谷樹建設



姓名／王豐鳳
學業／86
就讀學校科系／
中山醫學大學
醫學社會暨社會工作系
家長姓名／王烜霖
服務公司／霖宏建築



姓名／邱資涵
學業／90.21
就讀學校科系／
台北商業大學
二技商務
家長姓名／丁麗芳
服務公司／甲六園建設



姓名／高蕙涵
學業／88.99
就讀學校科系／
中山醫學大學
語言治療與聽力學系
家長姓名／曾玉琴
服務公司／全紘建設



姓名／雷怡萱
學業／84.36
就讀學校科系／
義守大學
醫學影像暨放射科學系
家長姓名／洪麗蘭
服務公司／華雄建設



姓名／林靖育
學業／83.96
就讀學校科系／
長庚大學
醫學系
家長姓名／林秋賢
服務公司／元聯建設



姓名／黃貞禎
學業／81.1
就讀學校科系／
成功大學
職能治療學系
家長姓名／林湘琴
服務公司／歐美建設



姓名／王怡涵
學業／86.73
就讀學校科系／
國立台中教育大學
幼兒教育系
家長姓名／王景弘
服務公司／佃祥建設



姓名／鄭岳航
學業／82.1
就讀學校科系／
高雄醫學大學
醫學系
家長姓名／鄭建標
服務公司／聯記開發



姓名／吳江美
學業／87.75
就讀學校科系／
國立台灣大學
工管系
家長姓名／洪淑芳
服務公司／皇裕建設



姓名／李岳蓁
學業／95.82
就讀學校科系／
中山醫學大學
公共衛生學系
家長姓名／莊璧如
服務公司／鑫邑建設



姓名／李昀瑄
學業／86.2
就讀學校科系／
高雄女中
家長姓名／李大偉
服務公司／磐京建設



姓名／盧涵郁
學業／83.1
就讀學校科系／
輔英科技大學
護理科（五專三年級）
家長姓名／陳小萍
服務公司／合心開發



姓名／呂珍儀
學業／87.39
就讀學校科系／
樹德家商
應用外語科
家長姓名／呂奇翰
服務公司／安益德建設



姓名／謝亞軒
學業／82.72
就讀學校科系／
復華高中
家長姓名／紀淑敏
服務公司／宏偉營造



姓名／呂舒蓉
學業／80.71
就讀學校科系／
樹人醫專
應用日語科
家長姓名／呂岳哲
服務公司／東北建設



姓名／王子楨
學業／86.4
就讀學校科系／
岡山高中
家長姓名／王雍勝
服務公司／福聯旺建設



姓名／張珈瑄
學業／92.7
就讀學校科系／
松山高中
家長姓名／黃淑娟
服務公司／三發地產



姓名／許庭瑜
學業／87.6
就讀學校科系／
林園高中
家長姓名／許玉常
服務公司／安庭建設



姓名／戴芯宜
學業／82.5
就讀學校科系／
高雄高商
國貿科
家長姓名／黃筱婷
服務公司／順鉅富建設



姓名／張品涵
學業／87.7
就讀學校科系／
台南市德光高中
家長姓名／陳依萍
服務公司／元翔開發



姓名／王冠驊
學業／84.8
就讀學校科系／
屏東高工
機械科
家長姓名／王崑宗
服務公司／傳寶建設



姓名／劉家萱
學業／90
就讀學校科系／
新莊高中
家長姓名／劉瑞隆
服務公司／燁茂實業



姓名／張維君
學業／93.25
就讀學校科系／
立志中學
家長姓名／簡秀如
服務公司／新堀江建設



姓名／陳冠吟
學業／83.5
就讀學校科系／
高雄市三民高商
室內設計科
家長姓名／陳淑眉
服務公司／祿陽建設



姓名／曾婕淳
學業／81.15
就讀學校科系／
高雄市三民高商
家長姓名／薛淑卿
服務公司／祥傑建設



姓名／劉采慈
學業／83.09
就讀學校科系／
中山工商
普通科
家長姓名／謝雯晶
服務公司／吉隆建設



春耕夏耘 豐收成果

新年伊始，不僅又是個許下希望的時刻，同時也是檢討聲音四起之時，誠如史學家所稱「歷史的功能就是要吸取過往的經驗，避免再重蹈覆轍」。換言之，意即所謂的「鑑往知來」。民國106年，本會在卓理事長積極領導下，春耕夏耘，鎮日為會員服務，不敢稍有懈怠，雖不盡然是「成果滿囊」，但還是繳出足堪令人欣慰的成績單。



壹、加強服務功能，擴大會員組織發展

2017丁酉雞年的確騷動了一整年，依據內政部統計處公布資料顯示，全年度買賣移轉棟數雖然落在26.6萬棟，還是2014年以來首度止跌翻揚的一年，然，一年來房地產業界遭受衝擊的政策因素與問題也不少，諸如：中央、地方政府管的太多、政策法令不乏疊床又架屋，官員不僅存有仇富心態還操弄民粹、甚至假藉公平正義進行不合理加稅，媒體名嘴更是胡言亂語瞎起鬨，爰保守的說來2017應該是「緩跌盤整」的一年，導致本會的會員家數亦僅僅小幅成長了7家。

本會在105年底原有會員公司306家，會員代表517人，一年來原會員因核准註銷解散、歇（停）業，或他遷失去聯繫，經本會依章程規定核予註銷會籍者，計有上央、允全、佑順、品家、冠騏、歲勝、崗山頭、馮基、祥憶、藝寶、廣璟、良竣、立高、詠大、吉翔、維安、樹藤、丞鉉、泰億、明坤、正隆、昱大、鎰誠、廷昱、聯鋌、禾富、良堅、豐餘、慶耀、和倉、日大佐伯等32家建設公司，會員代表39人，然，年度內亦有國泰國際開發、金富陞、合聯、明洋、長富、皇益、京晏、上仕、豪康、垠昱、春森、義瑞寶、博新、皇城、享圓、雄博國際、東南吉、重勝、皇宇、宜旺、亞洲合板、樹藤、欣駿投資、宇舜、福榮華、頂程、景大、億地旺、好事多、翊揚、鉅成、信企業、明晟、太子建設、太子地產、逸森、興大發、德義、隆寶等39家建設公司，會員代表66人，前來申請入會。

截至106年12月31日止，本會現有會員公司313家會員代表544人。

貳、強化理、監事會功能，積極推展會務

一、「正常就是績效」，本會理監事會每3個月定期召開會議1次，均採聯席會議方式舉行，各項會務工作、財務收支，均提理監事聯席會報告、討論、決議而貫徹執行；年度內召開定期理監事聯席會議4次，共計討論通過重要議案34案次，決議案執行情形均在各次理監事會議中提出檢討報告，藉以追蹤執行成效。由於全體理監事熱心參與，每次會議出席率均高達80%以上，充分發揮理監事會之功能。



二、本會為強化分工研究功能，理事會下設「評議」、「建築法規」、「營建技術」、「房屋市場研發」、「財稅」、「糾紛處理」、「公益事業暨公關」、「會刊編輯」、「新世代」等9個委員會，各委員會成員除以理監事為基幹外，並廣徵會員代表共同參與。年度內各委員會均舉辦2~3次活動或召開研討會，有效協助推展會務。





參、採取具體行動，確維會員權益

- 一、106年6月22日接獲會員公司電話反映「該公司有個建案單純法定空地均依規定予以綠化，乍知自今年年初陸續交屋以還，有部分住戶發現原種植花草有些已經枯萎，而逕自予以掃除，導致本公司遭受市政府主管機關來函裁罰，本公司也依規定予以申復，結果再次接獲工務局來文仍然要罰鍰，請公會能協助釐清」。經本會處理後，已經順利解決並獲結案。
- 二、106年7月17日接獲本會洪理事嘉聰電話略謂「未竣工建築物若在建築結構中裝潢接待中心，均屬違規，請公會能向建管處爭取比照「高雄市公職人員選舉候選人競選辦事處設置辦法第5條規定」之適用。本會遂前往建管處，面陳蘇處長，說明原委後並獲處長允諾「針對該議題本處將儘快開會研議」。

高雄市政府工務局應本會陳情分別於106年12月8日及12月27日，兩度召開訂定「高雄市臨時性建築物管理辦法」（草案）研商會議，兩次會議均由建管處蘇處長主持，代表本會出席的有國城建設陳建銘先生及黃榮昌總幹事等兩



位，會中本會對草案第19條內「於供作建築工程樣品屋使用期間不得施工」之規定不能認同，經再三爭取後，獲主席裁示「請大高雄不動產開發公會針對草案第19條條文修正後送本處參考」，會後本會於106.12.29將草案第19條修正對照表（如次）呈送建管處第一課謝課長，107.1.18經本會再次追蹤，謝課長答稱「已錄案納供第3次會議研商」。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會 高雄市臨時性建築物管理辦法（草案）建議修正案

條 文	說 明
第十九條 領得建造執照之施工中建築物，供 建築工程樣品屋使用之樓層 ，結構體已完成而無安全之虞者，起造人得於申請使用執照前報請主管機關許可後於該建築物內設置，不受本辦法第十八條及第十九條、第二十六條規定之限制，且應於建築物工程完竣後拆除完畢，始得申請核發原建築工程之建築使用執照。 前項施工中建築物，供作建築工程樣品屋不得據以展延工期；必要時，並應設置安全防護措施。	明訂領得建造執照之施工中建築物，其結構體已完成而無安全之虞得於建築物內設置，並不受本辦法第十八條及第十九條、第二十六條規定之限制，前項施工中建築物，於供作建築工程樣品屋使用期間不得施工，且不得據以展延工期；必要時，並應設置安全防護措施。 建築工程樣品屋通常設於結構內之一樓，結構體既已完成，進出動線安全又無虞並不影響其他樓層之施工。
第二十條（同原條文）	第二十條（同原條文）
第二十一條（同原條文）	第二十一條（同原條文）

三、高雄市政府103.10.22公告發布實施高雄市都市計畫「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區（容積獎勵規定）（第二次通盤檢討）案」計畫書，眼見即將屆滿3年，普令業界人心惶惶，本會特於106.7.21求見市政府都發局王副局長啟川，希望能予以釐清：(1)原高雄縣轄區有無受到波及？(2)所謂開放空間獎勵能否延長適用？有無調整為常態性使用之可能。針對第1個建議，獲得指示是僅限於原高雄市轄區。至於第2個建議經提高雄市都市計畫委員會第66次會議審議，獲致結論如次「基於法令穩定性原則並參據都市計畫法第26條有關都市計畫通盤檢討之期限，本次檢討之適用期限為5年，未來視整體容積政策及本市不動產市場供需情形再行檢討。

四、(1)高雄市政府工務局於106.6.3召開研商「戶外安全梯之開口收邊飾材作法」會議，本會建築顧問李東樵建築師及黃總幹事代表出席參加，該次會議本會最主要建議是要有緩衝期。高雄市政府工務局復於106.6.7以高市工務建字第10634164300號函發該次會議紀錄：

- ①為維護戶外安全正常使用，避免使用執照取得後二次施工，戶外安全梯設計、施工應回歸其戶外安全梯功能，使用執照現場查驗亦以此為標準，請各公會予以宣導。交屋時亦請向大樓住戶及管委會宣導說明。
- ②戶外安全梯對外開口邊不得裝置窗框、窗戶。

- ③建築工程於106年9月1日起尚未申報混凝土28天勘驗案件者，現場戶外安全梯對外開口不得裝設外掛或附加收邊用之裝飾板材及裝飾物件。
 - ④如公會對於戶外安全梯對外開口處，認有因立面造型設計需設置裝飾板材或裝飾物件，請公會另提送設計規範研議。
 - ⑤有關戶外安全梯間之洩水、排水作法，請建管處二課另案研議。
- (2)106年7月27日高雄市政府工務局建管處，再次召開「戶外安全梯防水及排水設置原則」研商會議，本會由黃總幹事代表出席參加，會中針對建管處原欲要求之設置原則：
- ①由戶外安全梯進入室內之出入口應設置截水溝，其應與地面齊平並不得影響逃生避難通行。
 - ②每層戶外安全梯平台應設置2處以上排水孔，洩水坡度於1/100以下。其位置於樓梯寬度之迴轉半徑範圍外。
 - ③戶外安全梯外開口應設置雨遮，其雨遮深度不得小於50公分。
 - ④經提本局技術諮詢委員會同意者，得不適用上開規定。

針對上開設置原則本會極力反對，並建議規定不要訂的太過細微、太嚴苛，容易把責任往自己身上攬，感謝會議主席建管處第二課余課長從善如流，同意將設置原則修正為：為避免雨天造成戶外安全梯雨水流入室內造成積水，戶外安全梯範圍內應設置截水溝或排水孔之排水設施。

五、針對高雄市政府公開展覽之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第3次通盤檢討）案」，本會認為其中（第一階段）第十章第三節土地使用分區管制要點第八條居住單元使用土地面寬限制規定，不僅影響建築設計更造成土地資源浪費，嚴重影響房地產市場，遂於106年10月19日以高市大動開富字第106243號函建議高雄市政府都市發展局「大局105年5月7日修正施行鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）第十章第三節土地使用分區管制要點第八條居住單元使用土地面寬限制規定，影響建築設計及房屋市場甚鉅，建請取消居住單元土地最小面寬限制，以回歸人民自主居住需求，並請卓裁惠復。」

106年10月30日高雄市政府以高市都發審字第10634030400號函復本會：

- (1)依據貴公會106年10月19日高市大動開富字第106243號函辦理。
- (2)旨揭意見本府業錄案納入「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第3次通盤檢討）案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表（編號53）供本市都市計畫委員會審議參考，俟該案召開會議時，另函通知貴公會蒞會說明。
- (3)副請本府工務局（建管處）就旨揭建議內容研提意見，並於文到3日內函覆本府都市發展局，俾納供市都委會審議參考。

針對本案高雄市政府排訂於106年11月10日上午9時30分，假都發局第3會議室召開之「擴大及變更高雄市鳳山細部計畫（第3次通盤檢討）案（第三階段），擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第3次通盤檢討）案（第四階段）第5次專案小組聽取簡報會議，並通知本會蒞會說明，是日本會卓理事長率常務理事吳斐琳、林詠盛及黃總幹事列席該專案小組會議補充說明。

綜觀本案，雖經本會再三努力最後仍然功虧一簣，106年11月24日高雄市政府召開第65次都市計畫委員會，本會建議案並未獲採納，相關資料詳如次。

**「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**

編號	公民或團體	建議內容	理由	市都委會決議
53	高雄市大高雄不動產開發商業同業公會	大局105年5月7日修正施行鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)第十章第三節土地使用分區管制要點第八條居住單元使用土地面寬限制規定，影響建築設計及房屋市場甚鉅，建請取消居住單元土地最小面寬限制，以回歸人民自主居住需求，並請卓裁惠復。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大局105年5月7日修正施行鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)其中第十章第三節土地使用分區管制要點第八條規定：「每一居住單元使用土地面寬不得小於下列規定：住宅區種類最小寬度(公尺)：獨立住宅8.5公尺、雙併住宅8公尺、連棟住宅7.5公尺。」，合先敘明。 2. 依前開居住單元土地面寬規定，或其他都市計畫類似規定，首先，影響建築設計，導致透天住宅設計只有大面寬，且因都市計畫街廓深，也導致各居住單元土地面積過大；再者，高雄市畸零地使用自治條例已有建築基地最小寬深度限制，請勿再疊床架屋，導致人民開發居住單元受限。 3. 房屋市場自有其機制，強制限定居住單元土地面寬，不一定適合各區的居住型態，例如想塑造大面寬豪宅，卻導致乏人問津。 4. 有關鳳山區涉居住單元使用土地面寬限制規定之土地段經統計計有：華鳳段、埤頂段、鳳翔段、鳳西段、福誠段、大貝湖段、文福段、青年段、華英段、文英段…等；然，前項各地段均已集合住宅大樓之興建，其臨路之店舖亦無七米半面寬之限制。 5. 另遠在民國103年10月28日變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)通盤檢討案時，即已修正澄清湖特定區之面寬規定，將原每一居住單元面寬規定，修改為基地最小面寬規定。 6. 綜上所述，居住單元使用土地面寬限制規定，導致10公尺面寬的土地僅能設計1戶，且基地面積需達10x20=200m²(60.5坪)，遠超過房地產市場需求(大約30坪)，影響建築設計及房屋市場甚鉅，建請取消居住單元土地最小面寬限制，以回歸人民自主居住需求，並請卓裁惠復。 	<p>不予採納。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 105年5月7日發布實施之高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)、(第二階段)土地使用分區管制要點第八條有關每一居住單元基地面寬之規定，僅係彙整原屬已發布實施之六處擬定細部計畫整體開發區案之土管規定，且管制範圍亦非鳳山都市計畫全區，並經本市都市計畫委員會50次、57次會議審議通過在案。 2. 查每一居住單元基地面寬規定之整體開發區包括鳳山區之文山、牛潮埔、青年、文英、埤南、鳳西等自辦重劃區及鳳山205兵工廠區段徵收區，業分別於90-98年公告土地分配結果在案。另查其規劃意旨係考慮居住社區之整體性、塑造良好的居住、景觀空間及空間視野，爰以大街廓住宅區規劃及規定每一居住單元基地面積。 3. 查上開規定係針對獨立、雙併及連棟住宅，至於住宅大樓地面層之店舖則非屬規範範圍，經初步調查上開整體開發區已有至少15%-90%開闢率之建設案已依前開每一居住單元基地面寬之規定開發完成在案(包含住宅大樓)。 4. 查「高雄市畸零地使用自治條例」規範之建築基地最小寬深度限制，係避免土地產生畸零無法建築予以規定；而上開整體開發地區為維護都市景觀風貌、提升居住品質，爰列有最小居住單元基地面寬規定，均已完成整體開發，不適用畸零地自治條例之規定，且現況區內未開闢土地(土地分配)最小面寬皆大於上開最小居住單元建築基地面寬限制。 5. 綜上，考量最小居住單元建築基地面寬限制之規劃意旨、現已依規定完成建設開發之案例與執行之一致性，爰所陳意見不予採納。

六、106年12月1日本會接獲會員公司反映「針對透天建築建管處驗收時，要求祇要建築平面圖之用途註記為『陽台』或『陽台（法定空地）』，於一樓就必須設置高度110公分之固定欄杆，而且不得開口，不但影響進出更嚴重妨害逃生，根本不合理。請公會能協助爭取、解決」，是日本會馬上逕赴建管處反映與陳情，幾經協調討論，直至107年1月3日終獲建管處明確釋示「一、針對內政部營建署106.7.4內授營建管字第1060808063號函，釋示有關建築物地面層註記陽台執行標準，判斷應該是針對大樓而言。二、透天建築不但產權獨立，管理上又不涉及公寓大廈規約等問題。三、再就實務而言，於透天1樓後面設置固定欄杆，想要到空地種菜澆花都很不方便，遑論1樓前面再設置固定欄杆，更難進出，如再遇有狀況試問如何逃生，四、基於上述理由，針對透天建築，本處不強制要求」。

肆、為解決「淨面積·公共設施不予登記」等不當法案，本會理事長專程北上，聯袂面陳立法院蘇院長

內政部自民國103年、104年起，即美其名「為使不動產交易更為透明，藉以保障消費者權益」，積極推動「如何定義及揭露可供實際使用面積」暨「大舉研訂不動產登記法，欲將有關建物範圍加以設限」，殊不知前兩項法案推動不僅畫虎不成反類犬，更是未蒙其利先受其害，不僅恐將造成稅制混亂徒增訟爭、影響居住品質，更會嚴重衝擊並破壞既有交易秩序，為此，本業全國聯合會特於上106年4月20日中午12時，假台南市麗緻酒店4樓柏林廳召開「區分所有建物公設比課題」專案小組第1次會議，本會卓理事長率黃總幹事出席參加，當天獲得最主要結論「為加強後續溝通，請各地方公會一起努力」。會後，透過屏東縣同業友會黃榮譽理事長啟倫努力與安排，本會卓理事長於106年4月24日專程北上，與全國聯合會、省聯合會、台北市、新北市、桃園市等同業友會理事長、高雄市郭榮譽理事長敏能、屏東縣黃榮譽理事長啟倫及全聯會、省聯合會兩位秘書長等共10人，聯袂拜會立法院蘇院長嘉全，在大家同心協力努力下前述兩大疑慮遂告迎刃而解。

伍、建管處從善如流修正「高雄市建築工程勘驗申報審查收費標準」收費方式

高雄市政府工務局原依據「高雄市建築工程勘驗申報審查收費標準」第二條規定通過「主管機關派員至建築工程現場辦理建築法第五十六條所定之勘驗者，申請人應繳納審查費；其收費標準如下：一、法定工程造價新臺幣一千萬元以上者，每次勘驗收取新臺幣四千元。二、法定工程造價不足新臺幣一千萬元者，每次勘驗收取新臺幣二千元。」

針對前項規定，本會認為並未考量到多照多戶以及不符合比例原則等問題，經簽奉核示後，遂向建管處反映建議，建管處應本會之陳情，遂於106.2.22召開「高雄市建築工程勘驗申報審查收費標準」收費方式會議，會議由蘇處長親自主持，本會卓理事長、吳常務理事斐琳、陳常務監事俊宇及黃總幹事等出席參加，並於會中提出2點建議：

一、掛號勘驗部分案件卷宗內含多張建照，因同時施工每次派員可同時進行現場勘驗，建議計

費方式「不採取以建造執照每照方式計算」。

二、目前部分縣市針對建築物勘驗採取委託專業團體方式進行，未來工務局如有相關政策變革，請邀集本會等相關團體共同研商。

非常感謝蘇處長從善如流，當場裁示本案收費方式，以掛號案件（卷宗）為單位，總彙各建照法定工程造價後，計算每次勘驗之收取費用，並自106年3月1日起生效實施。

陸、經本會鍥而不捨爭取，建設公司與台糖合建案不合理稅負問題，終獲圓滿解決

房地合一新稅制105.1.1雖已上路實施，但我們始終沒有鬆手，因為我們知道這一次的稅改，對業界影響甚鉅，爰，包括「房地合一課徵所得稅申報作業要點第18點第1款第2目有關案數之認定」、「如何防止錯殺建設公司與台糖合作興建房屋案」及「所得稅法第14條之4修正建議」……等等，都是本會在最短期間內，亟待努力爭取與釐清之最重要課題。

經過本會一年來的賡續努力，除了「如何防止錯殺建設公司與台糖合作興建房屋案」尚未獲得財政部明確答覆外，其他本會所陳情事項均已獲得具體成果，為了服務會員，有關與台糖合建案，我們還是不能放棄，在全體會員同業先進鞭策下，賡續努力爭取。

皇天不負苦心人，就在本會會員申報營所稅前夕（106年5月2日），我們終於獲得一場即時甘霖，財政部以台財稅字第10600502920號正式命令釋示，明確規定「建設公司配合政府政策，依下列契約自政府或國營事業取得土地，以該契約簽訂之日為土地取得日，決定是否適用所得稅法第4條之4規定計算交易所得」，前後一共歷經17.5個月的努力，針對建設公司與台糖合建案，因中途稅制改革，引發建設公司徒增稅負之問題，終獲圓滿解決。

柒、為提倡正當休閒活動增進會員身心兩健，本會重新成立高爾夫球隊

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、重新成立球隊定名為「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。

會後本會於106.3.30正式發文徵募球隊會員，截至106.4.13止，登錄本會雄大高爾夫球隊共計有36人。

捌、舉辦2天1夜「2017大台中、大台南、大高雄三兄弟會理監事（含眷屬）聯誼之旅」，促進橫向聯誼

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106年起開始依循大台中、大台南、大高雄順序輪流舉辦理監事（含眷屬）聯誼之旅。

106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，隨即發文敬邀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。



玖、舉辦建築學習之旅，藉以提昇建物設計品質

同業觀摩、相互學習，是本會最熱門活動之一，每次舉辦、每次報名，均會造成不少遺珠之憾，106年度內，我們一共舉辦了四次，各次情形如次：

一、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，造成不少遺珠之憾。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。



二、台南素有文化古都之稱，其建築設計及人文景觀自有其特色，尤其是近幾年來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」（一），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。



三、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。

四、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」等建築工程，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，然，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，並洽請該美術館原建築工程設計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「嘉馨雍翠」、「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」等建築案及「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、德瑞克衛浴周總經理孫翁等，均致贈伴手禮。

拾、舉辦系列技職專業講座，協助會員加強職工訓練

一、舉辦因應一例一休勞基法修正專題講座，協助會員解開疑惑

吵得沸沸揚揚差點釀成勞資全面對立的勞動基準法修正案，雖於105年12月6日經立法院拍板定案，然，上路實施後真正的問題才逐一浮現，前副總統呂秀蓮更語重心長指出「一例

一休恐動搖國本」，為協助會員公司解開前項疑惑並謀因應及自處之道，本會財稅委員會特於106年1月13日下午1時30分至5時，假高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「因應一例一休勞基法修正專題講座」，力邀高雄市政府勞工局勞動條件科羅科長永新及本會財稅顧問施會計師才憲，分別闡述「勞基法修正重點與內容」、「修正前後勞工權益比較」、「對建設公司影響為何又該如何因應與自處」。



本次專題講座由本會財稅委員會召集人柯理事俊吉主持，本會卓理事長非常重視並親自蒞會指導與受課，會員公司負責人及業務主管共計122人出席參加。

二、舉辦「2017大高雄房市走向分析」專題講座，俾供會員進場投資之參考

(1)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等共計175人出席參加，盛況空前。

(2)在遞延買盤和剛性需求的穩定發酵下，六都106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106年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底，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。

三、舉辦「營建法律專題講座」，協助會員如何適用誠實信用原則

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號一國立鳳山高中旁），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多達116人報名參加。



四、舉辦「房地合一課徵所得稅及稽徵實務介紹」研習會，協助會員深入瞭解兼妥善因應

「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示通過，然，真正執行面之問題，恐自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勉勵。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。

五、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」，期能落實立體綠化政策與太陽光電設施技術整合

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。

六、舉辦「建築安全履歷」專題講座，藉以樹立建築安全正確觀念

「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。

七、舉辦「建材新知」專題講座，藉以促進建築材料提升

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，力邀全國第一家具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。

八、舉辦「中鋼結構高雄廠等學習之旅」，協助會員增進建材新知

台灣位處地震活躍區環太平洋火山帶中菲律賓海板塊和歐亞板塊交界上，更由於菲律賓海



板塊以每年平均82mm朝西北碰撞歐亞板塊，因此地震頻繁；受客觀地理環境限制，我們祇能思索如何克服、如何提昇建築物結構安全兼抗震性能，「要面對它，就要瞭解它」，爰，本會謹訂於106年12月28日（星期四）舉辦「中鋼結構高雄廠等學習之旅」，分別參觀中鋼結構高雄廠及以生產鋼構建築管路間防蝕、防鏽塗料著稱永記造漆公司。



囿於本會會員同業先進尚以投資開發透天建築為主流，因此參加人數僅僅42人。

本次參觀學習之旅由本會黃監事會召集人率隊，當天上午8時30分於中正體育場報到，08:45準時出發，中午於憲政路晶頂海鮮餐廳接受永記造漆午宴招待，直至下午5時15分整個參觀學習活動才告圓滿結束。

拾壹、舉辦國外自強活動，組團前往日本南九州鹿兒島旅遊

依本會第10屆第6、7次理監事聯席會議暨本會第10屆評議委員會第7次會議等決議辦理，本會謹訂於106年12月1~5日舉辦5天4夜國外自強活動，組團前往日本南九州鹿兒島旅遊。本次國外自強活動，由本會房屋市場發展委員會及評議委員會共同策辦，卓理事長親自率隊，團員一共28位，為鼓勵會員同業先進踴躍報名參加，本次國外自強活動仍依第10屆第7次理監事聯席會議決議，援例補助報名參加之會員公司（每家新台幣5000元）。



第1天（12月1日）上午9時30分於小港機場國際航空站華航航空公司櫃台前集合，搭乘華航第CI198班次上午11時30分起飛，日本時間下午16時50分抵達熊本。

第2天（12月2日）參觀水前寺成趣園、熊本商區、人吉市鍛冶屋町及人吉溫泉鄉。

第3天（12月3日）參觀南九州最大的神宮（霧島神宮）、櫻島火山搭渡輪到鹿兒島，逛天文館等及泡鹿兒島溫泉。

第4天（12月4日）搭乘玉手箱觀光列車到指宿、長崎鼻並參觀池田湖、薩摩傳承館，夜宿白水館悠閒的享受溫泉洗禮。

第5天（12月5日）由指宿到仙巖園（國家指定名勝）參觀，用完午餐後專車前往熊本機場，搭乘CI199班機日本時間17:50起飛，晚上19:40返抵小港機場，結束一趟意猶未盡日本南九州之旅。

拾貳、參加台灣建築大聯盟高爾夫錦標賽，促進同業橫向聯誼

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、尤志績、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。

拾參、價購「高雄市建築管理法規彙編」及「原高雄市縣都市計畫細部計畫說明書有關土地使用分區管制彙編」致贈會員公司，俾供進場投資之參考

本會財力雖然不是很寬裕，然，鑑於「高雄市建築管理法規彙編」及「原高雄市縣都市計畫細部計畫說明書有關土地使用分區管制彙編」，不僅可供本會會員進場投資之參考，更攸關本業經營發展甚鉅，爰，本會基於回饋會員起見，牙根一咬仍花費新台幣46萬元，各價購250套、260套，一併致贈登錄為本會會員之建設公司。

拾肆、接待友會，促進橫向聯誼

一、106年4月24日屏東縣同業友會王理事長世賢率隊一行80人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案，中午並於和樂宴會館幸福廳設宴招待，非常感謝本會卓理事長、劉名譽理事長、黃監事會召集人、常務理事黃清源、洪光佐、林詠盛、理事張明人、黃德壹等，均撥冗出席協助接待。



二、106年6月7日台南市同業友會陳理事長昆和率隊一行82人，南下高雄參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案及導覽外，中午並於寒軒飯店陽明店／5樓至真廳設宴招待，非常感謝卓理事長、常務理事蘇慶、吳斐琳、林詠盛、張理事世昌、監事蔡德昌、呂萬卿及宏舜建設郭董事長俊良、居富建設黃副總經理證彥等，均撥冗出席協助接待。

三、106年6月27日台南市大台南同業友會詹理事長率隊一行82人，南下高雄參觀知名建案，本會不僅協助安排參觀個案及導覽外，中午並於寒軒飯店陽明店／5樓至真廳設宴招待，非常感謝卓理事長、劉名譽理事長、常務理事吳斐琳、洪光佐、林詠盛、曹釗舜、梁理事俊雄、監事鄭福成、曾鐘永、候補理事鍾增榮、卓昱延及宏舜建設郭董事長俊良等，均撥冗出席協助接待。



四、106年7月7日台中市同業友會邱理事長崇喆率隊一行64人，南下高雄參觀知名建案，本會不僅協助安排參觀個案，晚上並於人道國際酒店／2樓宴會廳設宴招待，非常感謝卓理事長賢伉儷、劉名譽理事長、黃監事會召集人、常務理事蘇慶、黃文弘、洪常務理事光佐賢伉儷、林常務理事詠盛賢伉儷、陳常務監事俊宇、理事侯正仁、張世昌、張理事明人賢伉儷、蔡監事德昌賢伉儷、鄭監事福成賢伉儷、曾監事鐘永賢伉儷及鍾候補理事增榮、多城建設曾副總經理樹木等，均撥冗出席協助接待。

五、106年9月22、23日台灣建築產業協會賴理事長瑞昌率會員及眷屬共131人，假高雄市漢來大飯店9樓金龍廳召開「第4屆第6次理監事聯席會議兼舉辦2天1夜第52次聯誼活動」，本會及高雄市、屏東縣等3個同業友會聯合致贈該協會會員人手乙份伴手禮，晚間聯誼餐敘時並共同贊助樂團表演。

六、106年12月19、20日大台中不動產開發公會紀理事長率理監事及眷屬一行共53人，南下高雄召開理監事聯席會，會後本會於該公會開會場地設晚宴招待，非常感謝卓理事長賢伉儷、洪榮譽理事長平森、常務理事蘇慶、吳斐琳、梁理事俊雄及常務理事曹釗舜、黃文弘、林詠盛等賢伉儷、陳常務監事俊宇賢伉儷、張理事明人賢伉儷及蔡監事德昌賢伉儷、丁常務理事友鴻夫人等，均撥冗出席協助接待，翌日理事長夫人、林常務理事詠盛、蔡監事德昌等更陪同導覽。

拾伍、辦理預售屋納入履保機制「同業連帶擔保」資格審查，加強服務會員

一、106年4月11日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶資格審查會，會議由召集人黃監事會召集人主持，審核通過上揚建設股份有限公司及容誠開發企業有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。

- 二、106年5月23日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」資格審查會，會議由召集人黃監事會召集人主持，審核通過安騏建設有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 三、106年6月9日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」資格審查會，會議由召集人黃監事會召集人主持，審核通過祥傑建設股份有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 四、106年8月24日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」資格審查會，會議由召集人黃監事會召集人主持，審核通過開遠建設有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 五、106年10月13日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」資格審查會，會議由召集人黃監事會召集人主持，審核通過三松堂建設有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 六、106年11月10日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶資格審查會，會議由召集人黃監事會召集人主持，審核通過重勝建設有限公司所申辦案件，在擔保公司（三騰建設股份有限公司）提出最新變更表並補正股東名冊後，本會於11月27日出具同業連帶擔保資格證明書。

拾陸、推動公益活動，恪盡企業社會責任

「飲水當思源，吃菓子拜樹頭」，意即籲請大家不僅不能忘本，還要懂得知福、惜福、造福。鑑此「回饋社會、造福鄉梓」一直是本會成立以來戮力之目標。

- 一、排除萬難賡續編列預算新台幣30萬元，認養高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心中庭景觀工程之維護，堂堂邁入第23年。
- 二、設置獎學金鼓勵青年學子努力向學，105學年度得獎優秀學子共50位，頒發獎學金計新台幣211,500元。



三、由財團人夢蓮花文化基金會主辦，「如果兒童劇團」演出之「熊娃娃的夢」之舞台劇，訂於106年3月3-4日假高雄文化中心至德堂演出。由於夢蓮花文化基金會對本土文化傳承不僅大力推動並著有績效，爰，市政府地政局力邀本會贊助該舞台劇之演出之活動經費，經簽奉核示，不僅本會贊助新台幣5萬元，卓理事長個人亦認捐新台幣3萬元。



四、高雄市建築經營協會主辦之「建築園冶獎」已經邁入第23個年頭，園冶獎選拔是南台灣建築業界每年的盛事，評選團隊為了提昇建物之設計品質，邇來均默默辛勤耕耘，然每年投入人力、物力十分龐大，非單一團體所能獨立負擔，遂力邀所有主辦單位能共襄盛舉，贊助今年該選拔活動經費，經簽奉核示，本會同意贊助新台幣5萬元，惟該贊助款係由卓理事長所捐助。



五、台灣建築學會謹訂於106年6月10日假國立成功大學，舉辦「第29屆建築研究成果發表會」，特來函邀請本會擔任協辦並希望能贊助活動經費。該學會以從事建築學術研究培訓建築人才，進而提升建築水準為成立之宗旨，每年並辦理研究成果發表會，提供產、官、學界一個發表及交流園地，共同為提昇建築技術的水準而努力，經簽奉核示，本會援例擔任協辦單位藉以共襄盛舉，並贊助活動經費新台幣1萬元。

六、高雄市政府謹訂於今（106）年10月15日舉辦「2017 Welcoming Day for Kaohsiung's Freshmen第一屆國際學生聯合大迎新」活動，市政府秘書處陳琮華處長特於106.8.15前來拜會本會並力邀本會贊助該項活動經費。

本會咸認高雄市政府跨校際迎新，不僅能讓甫至高雄的國際留學生更瞭解、更熟悉高雄，藉以達到「累積國際人才、帶動高雄多元文化，幫助企業與國際接軌」之目標外，並能有效提高高雄市的能見度，經簽奉核示「同意贊助該項活動經費新台幣壹拾萬元」。

七、贊助台灣建築大聯盟，舉辦第二屆高爾夫錦標賽活動經費新台幣三萬元。

拾柒、結語

隨著功利主義的抬頭，過去老祖宗教導我們「為人處事」的大道理，有些已經變質不再是亙古不變，但一步一腳步，凡走過必留下足跡，到如今卻仍然不變。

民國106年，在過去300多個日子裡，我們沒有一天不盡心盡力，竭誠為會員服務，回顧過去，皇天不負苦心人，我們的努力、我們的辛勞總算沒有白費，我們不敢奢望您的喝采與讚美，但我們由衷企盼得到您的指正和鞭策。

指正是抓穩方向的標竿，為了下一步、為了在新的一年里，公會能夠更茁壯、更蓬勃發展，我們誠摯期盼您能隨賜南針，以匡不逮。

公辦重劃 翻轉高雄 開發地利 市民共享

◎高雄市政府地政局

建築業是引領經濟發展的重要產業之一，大高雄不動產開發商業同業公會經過數十年來的努力與堅持，對於大高雄地區的市容景觀、產業發展，都有很大的貢獻。欣逢貴公會第10屆第3次會員大會，在此致上最誠摯的祝賀與感佩之意。

而建築的基礎在於土地，地政局最重要的使命就是作好土地管理與服務工作，本局主管業務為全市地籍、測量、地價、地權、地用、徵收、土地開發及地政資訊，秉持「開發地利、市民共享」之施政方針，以「地籍正確、地價合理、地權調和、地盡其利、地政資訊e網通」為施政目標，努力推動各項地政與土地開發業務，最終目的在致力讓大高雄成為高行政效率、幸福、安全、便利的宜居城市，及保障市民財產權。因此，地政局不但在業務上與貴公會緊密相關，在推動高雄宜居城市的大方向上，與貴公會更是一致。

建築物的興建，需要事先規劃藍圖；而城市是由許多建築物與建設所構成，更需要有良好的藍圖，才能發展出優越的城市空間，對都市而言，藍圖就是都市計畫，而市地重劃開發土地是實現都市計畫藍圖規劃最重要的工具之一，尤其是公辦市地重劃。

高雄市政府透過公辦重劃，使原本無法建築土地成為可建築土地；原本易淹水地區經由溝渠施設及調整地形高程，或設置滯洪公園，增加防洪能力。原本消防車無法進入的狹小巷弄，經由道路的開闢，讓車輛可以出入通行。

在重劃完成後，人民的安全、交通的便利性、都市的景觀、環境的衛生，都會獲得極大的改善，土地因此可立即建築，地盡其用。

在高雄，公辦市地重劃是土地開發最主要的工具，自民國47年率全台之先辦理第1期重劃至今，已經過一甲子。六十年來計辦理約128處公辦市地重劃區，面積合計約3619公頃，取得公設用地面積約1336公頃，開闢建地面積約2283公頃，除了辦理累積時間最長，總面積也是全國最大。陳菊市長任內（96年-107年）辦理公辦重劃區計39處，面積合計約511公頃，取得公設用地面積約191公頃，提供建地面積約320公頃，闢建完善公共設施，促進土地利用，大幅改善地區環境，造就建築開發的良好基礎。整個高雄市可以說是以重劃打造的都市。

在市縣合併後，高雄市面積增加18倍，為實踐「高高平」的理念，讓原高市高縣環境品質平等提升，打造適合市民生活的宜居城市，市府團隊在陳菊市長領導下，於市縣合併之初，即透過多次跨局處討論，研訂出完整的開發對策，所選擇開發區皆依縫合市縣、交通節點、重大建設、活化土地、人口成長地區等原則審慎評估，並非盲目為增加建築用地而辦理開發。透

過開發手段，同時完成防洪治水、產業升級、生態城市、便利交通、釐清土地產權、促進土地利用、維護環境衛生、保障居民安全等多重目標。現階段開發重點，為推動亞洲新灣區的產業再升級、配合鐵路地下化等重大建設、活化公有或國營土地等，加上部分公共設施保留地解編，均已累積豐富成果。

公辦重劃除了能夠快速實踐都市計畫藍圖，改善居住環境，若有盈餘，地政局都秉持陳菊市長所指示「開發地利、市民共享」的原則，再回饋當地建設。透過此方式不斷正向循環，讓高雄蛻變翻轉，成為國際知名的美麗城市。

現階段正執行中的重劃區計有17處，包括：亞洲新灣區多功能經貿園區內多處市地重劃區，讓原先重工業聚落轉型成經貿核心專用區；配合鐵路地下化沿線開發的高雄、鳳山雙車站市地重劃；及配合國防部用地活化政策開發第87期（岡山大鵬九村）、第93期（鳳山工協新村）、第81期（大寮眷村）等市地重劃區等。

近年已完成的重劃區，例如中都重劃區，由工業區轉型，重劃後以公園方式完整保留中都濕地生態；亞洲新灣區多功能經貿園區內第60、65、79期重劃，在土污改善後完成重劃，推



圖1／亞洲新灣區開發區分佈圖



圖2／中都重劃區及濕地公園空照圖



圖3／第84期重劃區及北屋滯洪公園空照圖

動重工業轉型經貿產業；楠梓區都會公園旁的第72期及德民新橋旁的第82期重劃區、鳳山南成地區的第77期重劃區，將原先閒置荒廢土地整理開發；鼓山區美術館旁的第78期重劃區，及仁武區第84期重劃區，則是公共設施用地解編，尤其是第84期重劃區，取得公園用地改善北屋排水，再結合區外滯洪公園，大幅改善當地淹水情形，為市民創造優質宜居安全的生活環境。

為加速都市發展，預計107年完成的重劃區有亞洲新灣區內第80期、第83期重劃區；第87期岡山大鵬九村重劃區、第89期小港原少康營區重劃區、第71期高雄車站重劃區等，合計可取得公共設施面積約37.65公頃，提供約54.61公頃建築用地，讓市民過得更舒適、更便利、更安全。另重劃開發後如有盈餘，則再支援當地建設，促進開發區周邊發展，達到開發地利、市民共享的目標。

高雄市辦理市地重劃今年邁入60年，一甲子以來重劃開發伴隨著高雄市的都市發展，讓大高雄土地有效合理利用，開創樂活宜居環境。地政局將於今（107）年9月份辦理一系列活動，包括：重劃成果展、編製出版成果書籍，拍攝重劃市政建設專輯、辦理學術研討會及市民講座等，讓全體市民一同見證大高雄的進步與蛻變。



圖4／第89期重劃區（施工中）及10公頃公園模擬圖



圖5／第71期重劃區（施工中）及新高雄車站模擬圖

高雄厝邁向智慧建築 與社區推動現況與願景

◎高雄市政府工務局建築管理處

一、前言

我國經濟產業政策在「傳統工業」轉型為「科技產業」導引下，投入大量資源發展資訊、半導體、通訊及面板等科技產業，並在全世界科技產業取得關鍵性地位，在臺灣既有兩兆雙星及資通訊產業的基礎上，加速因應未來節能減碳、人口老化、創意經濟興起等世界趨勢，政府推動「創新產業」（亞洲矽谷、智慧機械、綠能科技、生技醫藥、國防）等培養創新產業，亦透過「永續智慧城市推動方案」、「4G智慧寬頻應用城市計畫」、「生產力4.0方案」、「台灣AI（人工智慧）行動計畫」等重大政策，皆是以打造「智慧生活住居環境」作為跨域整合之「智慧創意新興產業」，藉以因應國際智慧產業迅速發展趨勢，在物聯網（Internet of Things, IOT）、巨量資料（Big data）、雲端平台（Cloud）等數位技術發展下，可創造可觀「產業商機」與「人才就業機會」，未來「智慧產業」將迅速發展產生巨量商機。

行政院於106年推動「前瞻基礎建設計畫」投入「8,800億」於「基礎建設」中，包括1,700億於「軌道建設經費」（高雄市輕軌、捷運延伸路竹線……等）、227億於「水環境」與「路平計畫」，50億於建設「興達港海洋科技產業專區」發展「海洋風力發電」。而在高雄市「亞洲新灣區」更是國家重要基礎建設基地，包括：高雄市府與台灣港務公司合作籌組「高雄港區土地開發公司」，並組成「亞洲新灣區聯盟」。在「智慧城市」推動上，透過「亞洲新灣區」建構出「數位建設—FunTech.體感科技（VR/AR）園區」、「智慧物聯網 IOT」、「智慧新城區」、「灣區藍色基地」、「新南向政策基地」等基礎建設與設施，並落實「智慧城鄉生活」與「智慧宜居環境」，應用於「開放政府智慧城鄉服務」、「營造友善育兒空間」及「整建長照衛福據點」……等實質前瞻建設，未來更透過智慧科技整合，例如，「Ai人工智慧」與「智慧機器人」應用至「智慧生活」。

面對「智慧科技」之快速發展，在打造「智慧生活環境」部分，我國亦從「綠建築（標章）」為基礎，導入智慧科技內涵之「智慧建築（標章）」，進而整合成為「智慧綠建築」、「智慧社區」與「智慧城市」。智慧城市的發展係以城市基礎建設、公眾服務系統、以及公共資訊整合運用與管理等三個面向的智慧化所形成。其中，智慧綠建築正可謂是邁向智慧社區與智慧城市的基礎。為規劃與建設「智慧建築、社區與智慧城市」，高雄市政府工務局自102年起推動「高雄厝智慧生活科技應用與推廣計畫」，推廣應用「智慧生活科技」於「智慧建築

與社區」，擴大公共參與度，期望善用我國ICT智慧型高科技產業之優勢以推動新興智慧型產業，結合各方力量使既有建築物導入智慧生活科技，並因應地域環境需求與在地人文特色，協助發展高雄地區在地建築特色及生活文化—「高雄厝」政策，以達到全面提升居住環境品質、加強節能減碳並帶動產業發展三贏的目標。



圖1／亞洲新灣區—智慧實證場域（智慧輕軌）
資料照片來源：高雄市政府，2016

二、高雄市推動建築管理與智慧生活科技政策

高雄市位處「環熱帶圈」，因暖化關係其氣候分區為「亞熱帶氣候」與「熱帶氣候」之分界邊緣，此刻正面臨著「都市熱島與環境暖化」、「高碳排放」、「空氣與環境污染」、「能源與水資源缺乏」等環境問題，有鑑於此，高雄市政府積極推動「永續綠建築政策」，在建設宜居生活環境與帶動創新產業發展，市府正透過「前瞻基礎建設的規劃設計」，從軌道建設、水環境建設、綠能建設、數位建設、城鄉建設等面向打造「永續前瞻宜居城市」，對於世界各國積極發展「智慧建築、智慧社區、智慧城市」與「數位物聯網」及「大數據與人工智慧」等新興技術，高雄市政府在建築管理與宜居城市規劃上，由工務局整合應用，從建築物規劃設計之初，以「減緩」與「調適」兩大方向進行「高雄厝與綠建築」之政策對應，從2012年市政府實施「高雄市綠建築自治條例」、2014年實施首創「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，並搭配「建築物設置屋頂綠化及立體綠化」（如屋頂綠化及3米深景觀陽台），有效降低都市熱島與調適極端氣候衝擊。

自103年09月04日發佈「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，至106年10月已有360餘案件申請「高雄厝設計」、50餘建案獲得「使用執照」，辦法中3米景觀陽台、綠能設施等創新設計手法已帶動高雄邁向生態宜居城市，其景觀陽台之綠能面積已達11萬8千多平方公尺，相當於18座標準足球場綠化面積，亦可有效減少2300噸／年二氧化碳排放量，對於整體都市環境極具效益。為促進高雄轉型為「健康永續及幸福宜居」之「生態城市」，邁向「國際宜居低碳綠能城市」，透過高雄市綠建築自治條例、高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法、高雄厝十大設計原則、高雄市建築物屋頂設置太陽光電施辦法及高雄市光電智慧建築標章認證辦法等，落

實「生態、經濟、宜居、創意、國際」的大高雄五項施政核心價值，以動人的在地建築文化、前瞻的綠建築技術、由下而上的社區營造參與，找到屬於在地建築之認同性、識別性、自明性與未來性，兼具國際觀視野亦有本土化的堅持，導入「智慧生活科技」，規劃推動未來「建築履歷」、「全齡化通用建築」、「光電智慧建築」、「實驗建築」、「防災調適建築」與「高雄厝建築認證標章」等項目，逐步邁向「高雄厝3.0」目標。

高雄厝：不僅是綠，還結合了「三生」為一體

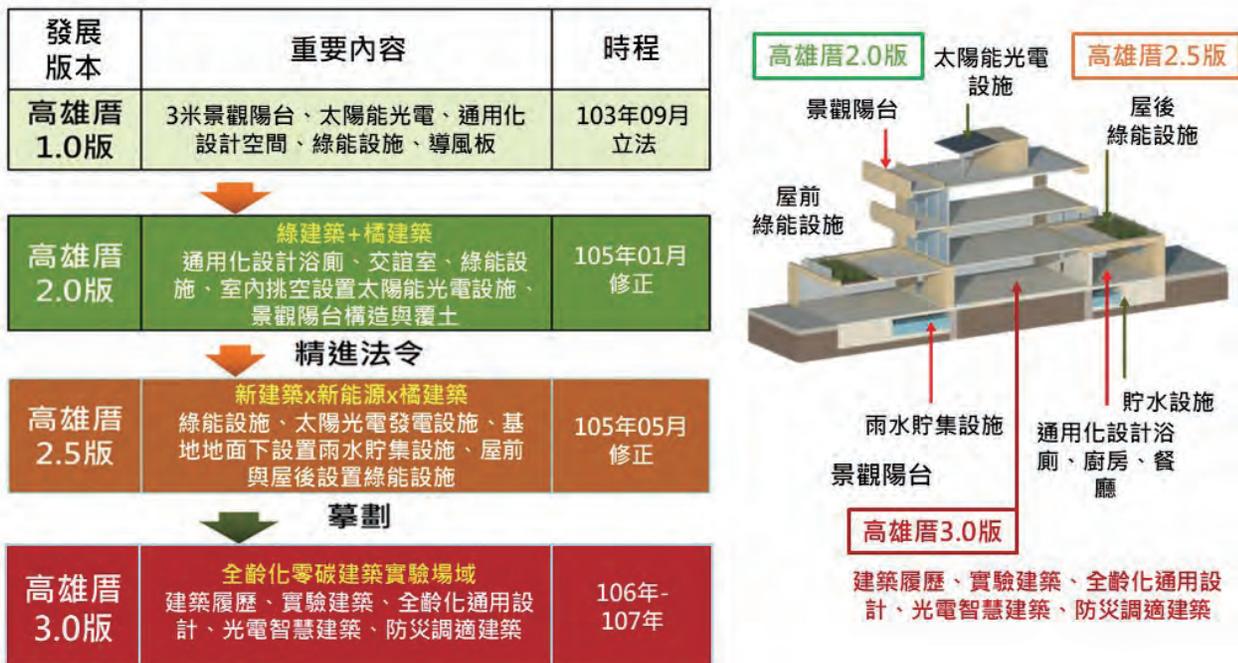


圖2／高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法
資料照片來源：高雄市政府，2017

另一方面，面對「邁入高齡社會」與「少子化」等社會挑戰問題，為落實建構高齡友善城市與生態永續宜居城市，市府因應「長期照顧服務法」積極於高雄市推動「長照十年計畫2.0」，並強化建立「社區為基礎」多元照顧體系，實現在地安老、健康生活、全人關懷環境，未來更透過「高雄厝」等政策工具，人本關懷之「橘色建築」概念，推動全人關懷建築及生活環境實踐，在推展智慧健康全人關懷建築及生活環境實踐，營造全齡通用化設計環境一直是市府建築管理重要推動項目，近年來透過通用化設計的環境規劃，創新搭配「智慧橘色關懷科技」，「以人為本」的建築環境核心設計，可以滿足全齡族群的環境需求，更增加「橘色健康關懷科技」，例如整合雲端遠距健康管理、促進健康科技、健康環境監測與調控……等，藉由IOT物聯網、大數據平台及Ai人工智慧等科技技術，擴大「智慧健康全人關懷建築及生活環境」，未來配合高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法3.0版本與高雄市建造執照預審審議原則，逐步導入更多元智慧健康科技至建築環境。

表 1 / 高雄厝設計及鼓勵回饋辦法、十大設計原則

高雄厝設計及鼓勵回饋辦法 (105.05.26)	
相關條文	條 文 內 容
第三條	本辦法用詞定義如下： 一、景觀陽臺：指依第四條規定設置直上方有遮蓋物之休憩平臺。 二、通用化設計空間：指依第六條至第九條規定設置之浴廁、交誼室、昇降設備等設施或設備之空間。 三、綠能設施：指依第十條規定設置對環境友善之太陽光電等再生能源、綠化、雨水貯集功能、綠色交通、智慧生活科技與其他綠能相關設施或其維修、支架、頂蓋等必要附屬設施。
第十條	五層樓以下建築物屋頂、屋頂突出物或露台設置太陽光電發電設施或綠化設施面積合計達法定建築面積百分之五十以上者，得設置兼具雨水貯集功能之綠能設施。前項太陽光電發電設施應依高雄市建築物設置太陽光電發電設施辦法設置。
第十五條	申請之基地或建築物有下列情形之一者，應先經建造執照預審通過，始得適用本辦法。 一、位於商業區：基地面積達一千平方公尺以上 二、位於非商業區：基地面積達一千五百平方公尺以上 三、高層建築物 四、建築十五戶以上透天厝 前項預審，應提出建築物防災、節能、通用化及智慧化設計作法。

高雄厝十大設計原則		
項次	設計準則	內 容
1	會呼吸的透水基盤	透過草坪與透水性的設計，讓建築物與土地連結與觸動。
2	有效的深遮陽	經由挑簷或遮陽或陽台等設計，對應出四個區域不同的方位與特性，能帶來涼爽的庇蔭，使其凸顯出高雄市氣候環境的性格。
3	綠能屋頂的設計	將目前高雄地區屋頂層的現況，重新整合為具有自然生態風貌的特色，並搭配間接減低直達熱負荷，與塑造出開放性的逃生平台。
4	在地材料與技術的導入	高雄市的歷史與地域特色，最直接的敘事方式，便是經由材料與技術手法，來呈現設計元素上，讓使用者更貼近建築物。
5	融入場域的意象設計	不同地理場域，可產生不同的對話，而要傳遞出獨有的關係與地域性味道，需由基地內外的調和，來展現出意象的環境自明性。
6	埋空間的創造	多元的族群文化建構了高雄市不同的聚落風貌，而河洛、客家、原住民族等所共通的集會場所氛圍，更是在地文化中不可或缺的象徵，故由天井、露臺、陽台等小空間來重新詮釋。
7	人性化的空間通用設計	經由通用設計的觀念，可讓每個空間環境的使用性，提升至無論年齡、身心機能等差異，皆能享有舒適自在的使用。
8	合宜的使用空間機能	由使用者的空間機能為出發點，尋找合宜的空間使用量，不僅可免除不必要的空間，更可創造更多舒適環境與生活多樣和諧與互動性。
9	環保健康建材的應用	一般民眾在室內空間的時間約佔每天的 90% 以上，因此居「住」空間的健康生活是必要性，故納入環保健康的觀念，來提升優質的環境。
10	創造有效通風的開口	經由開口部之設計，使空氣自然對流，達成室內自然通風之均勻性，降低室內二氧化碳，並改善室內空氣溫溼度。

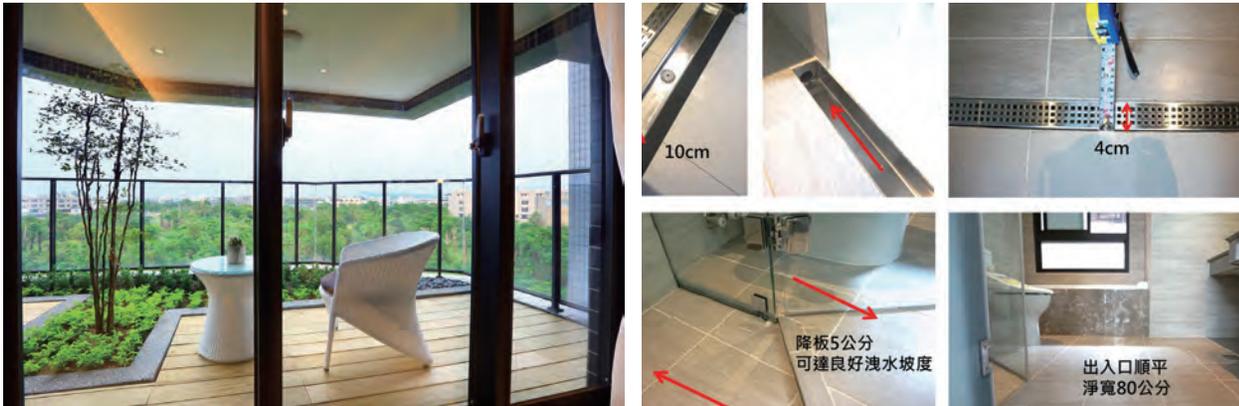


圖3／高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法—景觀陽台、通用化浴廁
資料照片來源：高雄市政府工務局，2017



圖4／因應高齡社會與失智問題建構「高雄市高齡整合長期照護中心」
資料照片來源：高雄市政府工務局，2017

三、推動高雄邁向智慧建築與社區現況

【打造高雄厝宜居智慧建築設計】：高雄市政府為促進高雄轉型為「健康永續及幸福宜居」之「生態城市」，邁向「國際宜居低碳綠能城市」，透過「高雄市綠建築自治條例」、「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」、「高雄厝十大設計原則」、「高雄市建築物屋頂設置太陽光電施辦法」、及「高雄市光電智慧建築標章認證辦法」等，落實「生態、經濟、宜居、創意、國際」的大高雄五項施政核心價值，以動人的在地建築文化、前瞻的綠建築技術、由下而上的社區營造參與，找到屬於在地建築之認同性、識別性、自明性與未來性，兼具國際觀視野亦有本土化的堅持。規劃推動高雄厝執行計畫，推廣宣導「高雄厝3.0」計畫、制定興建高雄厝設計準則、實驗性建築、高雄厝標章認證機制及辦理媒合工作及設立「高雄厝專案輔導工作室」等方式推廣執行，及成立單一窗口協助辦理推廣事宜，藉以打造高雄特色建築，喚起對於高雄風土及人文的關注，並帶動建築與觀光相關產業，促進產業升級，創造土地與建築的價值，樹立熱帶氣候地區永續環境與建築的新典範。

【高雄厝智慧生活科技建築與社區實證場域】：高雄市政府工務局自103年推動「高雄厝智慧生活科技計畫」至今（107年），在「安全防災」、「綠化綠能」、「水資源管理」、「促進健康關懷」項目上，輔導高雄厝新建築社區與既有住宅社區，導入「智慧生活科技」與「智慧大數據聯網技術」，已逐步建構包括：「智慧防災設施示範場域」、「智慧社區雲端管理示範場域」、「智慧瓦斯雲社區示範場域」、「智慧綠化澆灌社區示範場域」、「智慧水錶水保全示範場域」及「智慧健康促進與關懷」等實證場域共9個智慧實證場域，彰顯整體「符合高雄在地特色之智慧宜居建設」成效。

「智慧瓦斯雲社區示範場域」：自103年氣爆事件發生後，高雄市政府積極立法防範與對應，除訂定高雄市既有工業管線管理自治條例與高雄市道路挖掘管理自治條例外，市府工務局更積極成立「道路挖掘管理中心」，透過智慧科技讓即時數據與圖資進行整合管理，以積極預防及確保安全方式有效控管，在市民居住安全確保方面，市府工務局建築管理處透過全國首創「高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，「高雄厝智慧化設計」增訂至第15條「通過建造執照預審」規定，將智慧化設計設置內容，除以「光纖寬頻設備」為必要設置項目外，在106年修訂更增加「警戒探測裝置」、「管理委員會資訊及宅配智慧化管理」、「智慧電錶」及「其他智慧化設計」，讓高雄建築物更具備智慧宜居能力，並由工務局建築管理處「高雄厝智慧生活科技應用與推廣計畫」協助推動，將落實「新建建築社區」之「瓦斯表」進階提升成「具通訊型微電腦瓦斯表」，並傳遞數據至「智慧瓦斯雲平台」有效監控與管理，構築居住安全與防災家園，目前推廣計畫協助並與福懋建設公司、欣高瓦斯公司及中華電信公司共同於楠梓區建置一智慧瓦斯雲示範社區場域，以新型智慧微電腦瓦斯表及雲端通訊整合技術應用於社區建築物，除可進一步提早分析數據資料外，更可即時智慧控制關閉源頭之作動機制，讓社區住戶有更多反應及通報時間，進行「智慧防災」危機處理與監控，使居住者安全安心無虞。

「智慧綠化澆灌社區示範場域」：面對「極端氣候」的衝擊影響，市府工務局從「減緩」與「調適」兩大方向進行「高雄厝與綠建築」之政策對應，從「高雄市綠建築自治條例」、「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，並搭配「建築物設置屋頂綠化及立體綠化」（如屋頂綠化及3米深景觀陽台），有效降低都市熱島與調適極端氣候衝擊。市府工務局透過「智慧澆灌系統」搭配「IOT物聯網」與「智慧氣象數據平台」等方式，於高雄厝建築物綠化「導入智慧澆灌系統」，工務局建管處協助高雄厝一社區新建案在其「多層次之屋頂綠化植栽區域」，將「智慧澆灌系統」設置於綠化澆灌（滴灌）系統，並與「高雄在地氣象資料」整合，透過福懋建設公司、工業技術研究院、龜宿園藝公司與中華電信公司共同於楠梓區建置一「智慧澆灌系統示範社區場域」，以新型「智慧澆灌」及「APPs通訊整合技術」應用於社區建築物，除可即時控制或排程控制智慧澆灌之作動機制外，更可自動連結「氣象資料」與監控「植物生長狀況」進行智慧調控，使居住者在充分享受建築物立體綠化所帶來的宜居生活環境外，更能夠透過「智慧物聯網科技便利」來提供綠化植栽之栽種樂趣。



圖5／智慧瓦斯雲社區示範場域
資料照片來源：高雄市政府工務局，2017

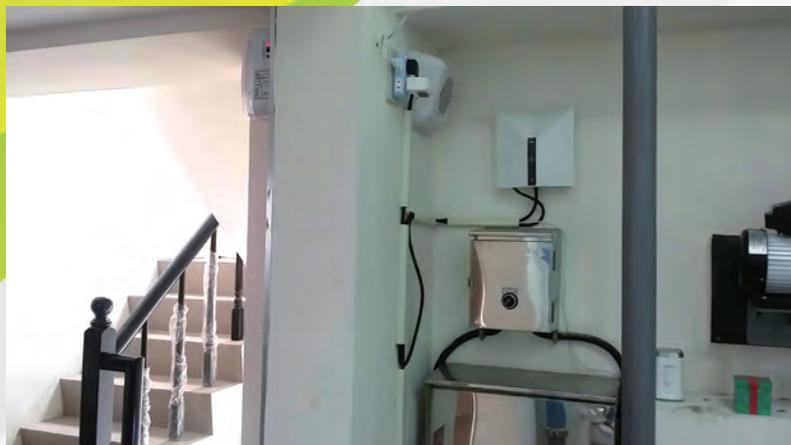


圖6／智慧綠化澆灌社區示範場域
資料照片來源：高雄市政府工務局，2017

四、結語

高雄市正積極發揮「前瞻基礎建設計畫之效益」，逐步建構更符合市民有感之完善基礎建設，並帶動創新產業的發展，持續推動升級「高雄市綠建築自治條例」、「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」及「高雄市光電智慧建築標章認證辦法」等政策法令精進，將「智慧・科技・關懷」導入建設，共同建構高雄厝與智慧建築與智慧實證社區，讓綠色創新設計、橘色人本關懷與智慧科技產業，帶動高雄轉型蛻變永續宜居環境，引領創新前瞻產業紮根，持續進步打造共享與共榮之幸福城市。在高雄成長蛻變轉型之際，邁向「高雄厝第四代建築設計」概念，朝向環熱帶圈國際化發展，強化氣候變遷下之減緩與調適，導入智慧科技強化建築對應之靈活性，關懷全齡族群生活場域（特別是銀髮長期照顧與幼兒托育場域），透過全球競爭快速的智慧與物聯網連結網絡，高雄厝以政策工具法令之滾動式增修訂，從「高雄厝設計及鼓勵回饋辦法1.0版本」提升至「3.0版本」，大幅進化高雄厝建築能力，包括增強智慧生活科技、立體綠化精進、樂齡通用化設計、建築數位生產履歷……等，未來更以智慧物聯網、人工智能與虛擬實物增能、體感科技等新產業技術連結高雄厝建築生活場域，打造高雄厝智慧物聯網與全齡關懷之新建築模式。





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

高雄市107年公告 土地現值平均調幅-0.42%

高雄市107年公告 地價平均調幅-1.00%

高雄市107年公告土地現值暨重新規定地價於106年12月22日經高雄市地價及標準地價評議委員會評議通過。本市房地產市場受多項稅制變革及低利率環境影響，今年仍處於量增價穩的盤整階段；統計105年9月2日至106年9月1日（107年度地價調整作業期間）全市買賣登記案件量約計4萬餘件，與前期（104年9月2日至105年9月1日）相較微增約6.46%，但各地區房價多持平或微降，土地市場價格支撐力道較弱。統計全市公告土地現值平均調幅為-0.42%，占一般正常交易價格比例為90.42%；地價平均調幅則為-1.00%，占一般正常交易價格比例為24.02%。均為縣市合併以來首次調降。

高雄市地價呈現南北兩大核心發展態勢。其中位於南高雄苓雅區的大遠百貨公司第5年蟬聯全市最高地價區段，公告土地現值維持每平方公尺為57萬元，換算每坪

約為188萬元。大遠百貨公司位於中山二路與三多四路口，屬亞洲新灣區核心地帶；周邊大型商辦及豪宅建案陸續興建，水岸輕軌、世貿展覽館、流行音樂中心等重大建設亦相繼開發完成，是本區段地價維持不墜的主因。北高雄最高地價區段亦與106年相同，為漢神巨蛋附近博愛二路一帶，公告土地現值維持每平方公尺44萬元，換算每坪約為145萬元。漢神巨蛋為本市百貨業龍頭，周邊商圈發展亦相當活絡，地價支撐性強。

高雄市政府地政局黃進雄局長表示，雖然大環境景氣依舊低迷，新建案建商多讓利換量；但由於本市房地產價格基期較低，首購型產品在自住客積極進場下銷售成績不錯，且近年開發完成之整體開發區土地標售表現亦佳，土地價格並無明顯跌勢，故本次地價調整，仍就甫開發完成之重劃區，如72期、78期、82期及84期重劃區等予以調漲。另經都市計畫變更地區，因土地使用管

制影響土地價格較大予以調漲，其餘地區大多持平或微幅調降。統計全市公告土地現值持平或調降區段數占總區段數98.59%，行政區調整幅度自-0.01%至-0.94%。

在公告地價部分，因平均地權條例第14條修正為每2年重新規定地價一次，地評會委員考量本年度房地產景氣及民眾稅負能力，大多區段予以持平或微幅調降；另針對本市開發較早地區，考量商業中心轉移及其人口變動、環境發展情形，同時考量縮短各行政區公告地價占公告土地現值比之落差等因素，公告地價降幅較大。統計全市公告地價持平或調降區段數占總區段數98.78%，降幅較大行政區為鹽埕區及前金區。

最後黃局長提醒，公告土地現值是反映不動產市場現況及發展動態，也是市政建設成果的真實呈現；公告地價為民眾申報地價、課徵地價稅的依據，土地稅收是都市持續建設、進步的最重要支柱之一，期望市民

能予支持。107年公告土地現值調整暨重新規定地價作業，主要在於合理反應地價並達成全市地價均衡性及公平性，調整作業均經過各地政事務所地價人員實際訪查、蒐集交易案例，結合實價登錄資訊彙整估計而成，調整結果將於107年1月1日公告，民眾可於本局網站（<http://landp.kcg.gov.tw>）查詢或逕赴本市各地政事務所查閱。

另外，自107年1月2日起至107年1月31日止，民眾得以公告地價增減20%以內申報地價，作為課徵地價稅依據。申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價；申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。另政府為簡政便民，對於未申報地價者，將按公告地價80%為其申報地價，故擬按公告地價80%申報地價者，可免申報。

大高雄、台南新世代會長交接 共同迎接建築業更美好的未來

南部建築新世代崛起，今年元月12日在大老的見證下，完成一場盛大的交接典禮，除了代表新世代接棒的準備，也凸顯建築新世代交流密切。

南部建築業第二代人才濟濟，分別組成大高雄新世代委員會與台南建築新世代，大高雄新世代委員會前年8月成立，為本會內部委員會之一，目前有會員40人；台南建築新世代個別立案登記，目前會員有50餘人，兩會彼此交流密切，經常舉辦建築專業講座與優質建案參訪活動，培養會員建築專業能力，並擴大建築業界交流成果。

兩會第一、二屆會長聯合交接典禮，於元月12日晚間舉行，吸引北中南上百位建築第二代觀禮，高雄、台南建築業大老也踴躍出席，見證這歷史的一刻。

大高雄新世代委員會，由第一屆會長欽勤建設董事長呂萬卿，在本會理事長歐美建設董事長卓永富的見證下，將委員會印信交接給第二屆會長歐美建設董事長特助卓昱延手中，象徵建築二世力的傳承。另外，台南建築新世代也由第一屆會長安賀建設總經理施沛志，在台南市不動產開發公會理事長陳昆和的見證下，將印信交接給第二屆會長嘉進建設總經理吳芮澐。

大高雄新世代委員會新任會長卓昱延與台南建築新世代新任會長吳芮澐同時表示，因應整體經濟面與建築業的快速變動，將持續進行建築相關專業講座與優質建案參訪，未來並將加強與北部建築同業的交流活動，也持續擴大中南部建築業交流，共同迎接建築業更美好的未來。

品味, 細膩工藝 感受, 立體紋理



KD鋼刷實木門



時尚優雅 認真學習 卓昱延另類傳承責任重大

「傳承」在各行各業中都是很重要的事，本會新世代委員會在第二代會員的努力經營下，辦得有聲有色，今年初剛上任的會長卓昱延正好是理事長卓永富的長公子，父子檔不僅是事業上的傳承，更攜手將會務推上高峰，也是另類的一種傳承。

第一眼看到歐揚建設特助卓昱延，他的穿著簡單，卻給人感覺很「尖頭鰻」（老一輩說的紳士啦），原來他從高中就到英國念

書，從倫敦帝國大學畢業後才回國，英國人重視形象是出名的，難怪他的穿著與舉動都透露出一種優雅時尚的氣質。

在帝國大學念的是數學，回國服完兵役進入歐揚建設擔任特助，頭一個接觸的就是業務，與所學完全不搭調，他說以前念書時根本沒打算進入建築這行，直到快畢業前的兩、三年，放假回來會到公司看看，看見父親的工作，感覺還蠻有趣的，於是畢業後決

定進入公司，從業務基層做起，未來還要學習工務，讓自己做到全方位。

英國的課業壓力很大，昱延說在那裏念書很辛苦，他本來就很內向，專攻課業之下更加怕生，可是進入公司開始業務工作，學習做市調、現場銷售，更要開發，接觸許多不同行業的人，學到許多過去完全不了解的事，加上進入新世代委員會擔任副會長，與同為建築第二代的年輕同業互動增加，讓他這位「省話一哥」不再那麼內向、怕生，工作起來更覺得輕鬆有趣。

銷售是第一線的工作，直接面對客戶，昱延說由於他們公司推的是針對年輕人首購的小坪數大樓，常碰到一些年輕人在網路上做足了功課，到現場就開始挑剔，只是網路上的資訊不一定正確，碰到這種情況，他會一邊銷售，一邊導正客戶的觀念，雖然辛苦卻讓彼此都有進步，該公司去年在鳳山推出的「COCO HOME」首購大樓新成屋案，創下進場3個月84戶完全出清的亮眼成績，他覺得從中收穫很多。

今年接下新世代委員會會長的工作，昱延感覺責任很重，他表示，上一任呂會長做得很認真，也非常成功，會員人數一直在成長，他希望延續去年的一些活動，例如異業參觀聯誼、月例會、各類專題講座、國內外旅遊、建案參訪等，另外，他也想加入一些趣味性的東西。

在英國唸書的時候，昱延有時候會自己煮東西吃，為配合當地食材，他煮的都是西式餐點，例如咖哩飯、燉飯、義大利麵、煎牛排等，回來做給家人吃，還得到不錯的評價，所以他想辦個廚藝比賽活動，讓有興趣的年輕朋友下廚一展身手，彼此交流增進感情。

另外，經常運動的他也想辦個運動會競賽，比較偏重趣味性，有機會還可能帶大家去東部溯溪，至於去年辦過的漆彈射擊活動，今年當然還要續辦，讓年輕人的活力來個大爆發。

小時候學過小提琴，在英國讀高中及大學時也參加過業餘的樂團，昱延在繁重的課業壓力下，休閒活動就是聽音樂會與看球賽，回國後也常北上聽音樂會，他最大的願望就是衛武營國家藝術文化中心音樂廳快點完成，看來這個願望不久後就可以實現嘍！





活潑大方 學習力強 林怡姘不怕吃苦，人美心腸更好

在大高雄建築界的第二代中，不乏俊男美女，其中有位甜姐兒怡姘人緣特別好，對建築業充滿熱情，文的採購設計難不倒她，武的跑工地也不輸給男生，她像一塊海綿，正在努力地吸收學習中。

在台灣念了三個月的高中，就在母親的安排下到澳洲念書，因為小時候經常出國旅遊，怡姘並不害怕，反而是剛開始的寄宿家庭不優，讓她覺得不適應，後來換了寄宿家庭，再後來應邀去住在澳洲同學家，體會了

不同國家的生活方式，倒讓她練就了到處都可以適應，在任何環境下都能生存的本事，去年還參加了沙漠睡袋團，體驗新奇有趣的沙漠經驗。

在澳洲的大學商學系畢業後，怡姘回國先到一家螺絲工廠擔任業務助理，負責國外部份，這家螺絲外銷許多國家，工作非常忙碌，老闆非常嚴厲，讓她感到壓力很大，長達快一年的時間，假日她都把自己關在家裡不想出門，不過，因為老闆嚴厲，同事會

互相幫忙，在這一年中，她倒是學到一些經驗，也交到了不少好朋友。

離開螺絲工廠，怡妍回到父親林董詠盛的居興建設公司擔任特助，剛開始沒有設定目標，於是工地也去，銷售也做，她說很喜歡到工地現場，因為她覺得工地的實務經驗很重要，因此想要多看多學，最初工地主任怕會危險，不讓她上高處，她自己倒覺得很OK，戴上安全帽就爬上去了，讓現場人員大吃一驚。

在工地，面對現場工作人員的應對，林怡妍覺得還好，她說，老家在鄉下，從小到現在，有空都會到田裡幫忙阿公、阿嬤，對於這樣的溝通模式很能接受。倒是田裡、工地日頭赤炎炎，怡妍卻始終保持白淨肌膚，這點不知羨煞了多少女孩。

跑過工地，也帶過客戶看房銷售，現在則學習採購與設計，林董詠盛到目前為止還只讓寶貝女兒實習，未完全放手，希望女兒多學多看，怡妍卻希望父親多給她一些可以實際負責的工作，她說這一點還要與父親多溝通。

回憶小時候，怡妍說那時感覺與父母間有距離，自從出國唸書回來後，她會擁抱父母、跟父母像朋友似的聊天，彼此溝通良好。林董詠盛長期以來熱心公益，以推展教育與慈善工作為終生最大志業，怡妍受到父親影響很大，也曾到喜憨兒基金會幫忙，她認為弱勢團體真的很需要與外界多接觸，也需要更多的資源，今年接下新世代委員會副會長，她希望未來有機會能多辦一些公益活

動。

怡妍說，新世代委員會成立一年多，過去在呂萬卿會長用心經營下，請來各行業最優秀的講師上課，令她受益良多，她第一次收藏畫家的畫，就是聽了那位藝術家三堂課，又去台北參觀畫室，開啟了她藝術方面的興趣，而興起了收藏畫作的念頭。

新世代委員會的成員都是年輕人，怡妍表示，會員年齡相仿，都是剛開始在建築業摸索，大家會遇到的問題差不多，相聚一起可以互相討論學習，也可以互相分享資源，很感謝本會給予他們這麼好的機會，新的一年裡，她會盡力幫助新會長卓昱延把會務辦得更好，讓年輕的建築第二代以新世代委員會為榮。





成熟穩重 勤懇負責 陳開寶深悟「蹲越低 跳越高」的道理

「蹲越低，跳越高」，瀕陽建設副理陳開寶謹記父親陳俊宇的這句話，勤勤懇懇不敢鬆懈，進入公司時間不長，手上就已經負責一個案場，從無到有，雖然辛苦，卻很有成就感。

同樣是建築界的第二代，與同年齡層的其他新世代比較，陳開寶顯得特別成熟穩重，人家說學哲學的愛思考，思想較成熟，開寶在中山大學哲學系讀到研究所畢業，或

許有可能，不過，跟他聊過之後才發現，真正的原因，一是他曾經在外面的廣告公司被操過，二是他……有個虎爸啦！

雖然對哲學有興趣，但開寶退伍後還是選擇回自家公司，董事長老爸陳俊宇要他下工地從第一線做起，因為「蹲越低，跳越高」。其他員工早上8點上班，開寶被要求7點半就要到工地，而老爸自己則是7點就到工地等，這樣的嚴厲就為了磨兒子的習氣。

受不了父親的嚴格管教，開寶決定自己出去闖一闖，於是進入一家廣告公司，沒想到被磨得更厲害，主管嚴厲不說，進去的前三個月只做掃地、擦玻璃等工作，主管沒下班就不能離開，工時很長，還常挨罵。後來到案場直接面對客戶，主管教的東西很少，靠的是自己的臨場反應，因為之前在工地的經驗，讓他在接待客戶時容易導入話題，談話氣氛相對的輕鬆和諧。

雖然在廣告公司才待了短短的10個月，卻讓他學到正確的工作態度，也培養了專注力，以及柔軟的身段，開寶認為這對他後來的工作很有幫助。

離開廣告公司，回家繼續接受虎爸的震撼教育，每天第一個到工地，最後一個離開，虎爸採取的是緊迫盯人戰術，剛開始，開寶覺得恐慌，怕自己只是半桶水，又很在意父親的眼光，於是特別努力學習，加上自我要求很高，不久後虎爸覺得滿意，才慢慢卸下嚴厲的面具，開始授權給他。

開寶說，在工地學習，剛開始也是跌跌撞撞，他努力虛心學習，大家看他沒架子，就慢慢教他一些東西。去年，澗陽建設在岡山和平公園附近推出「澗風景」，是他完全

參與的第一個案場，30戶透天別墅，走的是日式極簡風，推出3個月就銷售4成，對一個年輕人來說非常不容易，開寶覺得很有成就感，虎爸也對這個兒子豎起大拇指，給予很大的肯定。

受到虎爸的影響，開寶非常務實，得到父親的授權，他也沒敢讓自己放鬆，每天仍然第一個到工地。經過「澗風景」這一役，他也培養出了信心，接下來，他還要轉戰學習業務，務必讓自己達到全方位。

今年接下新世代委員會副會長，開寶覺得有點惶恐，怕自己磨練不夠，他認為新世代委員會是學習的好地方，有建設公司作為平台，觸角延伸至各行各業，讓會員接觸面廣，可以快速進入狀況，而且會員年齡相仿，彼此互相研討打氣，對各自的工作有很大的助益。

他表示，會員對新世代委員會都很認同，也都非常支持，未來他會站在輔助的角色，幫忙新會長卓昱延推展會務，同時也希望加入一些生活化的元素，例如分享長輩的工作與生活經驗等，讓年輕的這一輩多吸取經驗。

買賣關係中保固、瑕疵擔保的區別

◎鍾夢賢律師

不動產的買賣交易，尤其是建設公司完成房屋、大樓的興建後，銷售並交付給消費者時，依合約或法律，所應負擔的責任如何？經常有使用名詞上的混淆與誤用。願就此文試行釐清。

一、瑕疵擔保責任：

房地的賣方，負交付房地給買方，並使賣方取得房地所有權之義務。房地買賣成交後，賣方對於買方就負有瑕疵擔保責任，應擔保房地依民法第三百七十三條之規定危險移轉（按：通常指交屋）於買方時，沒有滅失或減少房地價值的瑕疵（例如海砂屋、地震後房屋樑柱龜裂、凶宅等情形），也沒有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵（例如：停車位設計失當，未依規定劃設應有之使用面積；外牆二丁掛掉落、屋頂或牆面滲漏水）。凡是欠缺房屋應有的居住功能，均可能成立標的物的瑕疵。賣方在買方通知後，所應履行修補排除瑕疵的義務，就是賣方的擔保責任。但法律也規定，尤其在成屋買賣，買方在契約成立時，知道房屋有瑕疵的話，通常會註記以現況交屋，並在點交時逐一記載瑕疵的狀況（按：大都是花費較少修復較易的瑕疵），這時，出賣人才可以免除而不負擔保責任。

二、保固：

民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。又當事人就買賣瑕疵擔保責任所約定之「保固條款」，其法律效果為何？應視個案情形，探求當事人之真意，並依誠信原則，斟酌交易習慣，綜合契約整體內容判斷之。所以，保固與瑕疵擔保責任，其實是一體兩面。業界所出具的房屋保固書，大都會約定非結構物一年，結構物五年，也跟民法有關買賣的解除契約、減少價金所規定的除斥期間相符。

實務上常產生疑問者在於，保固期間若出現瑕疵，保固期如何計算？是從出具保固書開始起算還是修復後重行起算？其實，「保固」乙詞，僅見諸於營造業法第27條第1項第8款，所以，在營造業與公共工程適用政府採購法等規範，有比較詳細的契約規定。若類推適用工程會採購契約範本的條款來衍義的話，可以約定在保固期內，可歸責於賣方的事由所生的瑕疵致房屋全部或部分無法使用時，無法使用的期間可以不計入保固期，這樣的條款可以在簽約或交屋時作成附加條款或者寫入保固書內，使買賣雙方都有適用的依據，而不會產生坊間所謂修補後的保固期重行起算的誤會。若因約定不清楚，雙方各執乙詞，反而會造成法律上的爭點，不見得對賣方有利。

當然，在實務上，也有賣方即建設公司沒有盡到保固期內約定的修繕義務，買方證明因而受有損害，按債務不履行之法則請求賠償損害的案例。

高雄市政府工務局建築基地圍牆設置原則

△依據：106.10.3高市工務建字第10637662900號

△說明：檢發「高雄市政府工務局建築基地圍牆設置原則」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： (1)犯罪矯正機關或其他收容處所。 (2)海港、碼頭、航空站及燈塔、飛航服務設施等場所。 (3)涉及國家機密或軍事機密之場所。 (4)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。 (5)施工中建築基地之圍籬等防護設施。 (6)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。 (7)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。	

納稅者 保護法之介紹

◎高雄市稅捐稽徵處提供

壹、總則

Q1 制定納稅者權利保護法（以下簡稱本法）之理由為何？

A1 有關納稅者權利之保障，參考先進國家立法例多以「專法」訂定，為符合世界立法潮流並接軌國際，配合立法委員推動制定本法，以保障賦稅人權，維護人民基本生存權利，實現公平課稅及嚴守程序正義。

Q2 本法實施日期？

A2 106年12月28日起施行。

Q3 本法適用範圍為何？

A3 國稅（含海關徵收之關稅及代徵稅目）及地方稅皆適用。

Q4 本法與其他稅法之適用順序為何？

A4 關於納稅者權利之保護，本法屬特別法性質，優先於稅捐稽徵法及各稅法之適用；僅本法未規定時，始依其他相關法律之規定。

Q5 本法制定重點為何？

- A5
- 一、基本生活所需費用不得加以課稅。
 - 二、落實正當法律程序。
 - 三、公平合理課稅。
 - 四、設置納稅者權利保護組織。
 - 五、強化納稅者救濟保障。

Q6 納稅者有依法律納稅之權利與義務，該「法律」是否包含地方自治條例？

A6 依據地方稅法通則規定，地方政府得視自治財政需要，制定自治條例開徵地方稅，因此該「法律」包含直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）之自治條例在內。

貳、基本生活所需費用不得加以課稅

Q7 為保障納稅者生存權，本法有何特別規定？

A7 納稅者為維持自己及受扶養親屬享有符合人性尊嚴之基本生活所需費用，稅捐稽徵機關不得加以課稅。至「基本生活所需費用」，由財政部參照行政院主計總處所公布最近1年全國每人可支配所得中位數60%定之，並於每2年定期檢討。

Q8 納稅者辦理106年度綜合所得稅結算申報時，基本生活所需費用不得加以課稅，是否因施行天數而按比例適用？

A8 考量本條屬有利納稅者規定而從寬適用，尚不因106年度本法僅施行4天而按天數比率適用。

參、落實正當法律程序

Q9 稅捐稽徵機關未經合法程序調查取得之證據，可否作為課稅或處罰基礎？

A9 為確保稅捐調查程序之合法正當，避免過度干預基本權，稅捐稽徵機關違法取得之證據，原則上不得作為認定課稅或處罰之基礎。但違法取得證據之情節輕微，排除該證據之使用明顯有違公共利益者，不在此限。

Q10 被調查者可否未經稅捐稽徵機關許可，偕同輔佐人到場？

A10 為避免納稅者於接受調查時，因不諳法律致權利遭受侵害之虞，得不經稅捐稽徵機關許可，選任代理人或偕同輔佐人到場，並得於其到場前，拒絕陳述或接受調查。

Q11 納稅者到場接受調查時，可否就調查之過程進行錄影、錄音？

A11 被調查者得於告知稅捐稽徵機關後，自行或要求稅捐稽徵機關就到場調查之過程進行錄影、錄音，稅捐稽徵機關不得拒絕。但有應維持稅捐調查秘密性之正當理由，例如涉他人營業秘密者，稅捐稽徵機關得經記明筆錄後，拒絕被調查者之錄影、錄音申請。

Q12 稅捐稽徵機關可否以書面以外方式通知調查？

A12 稅捐稽徵機關進行調查前，除通知調查將無法達成稽徵或調查目的者（例如對營業人營業場所進行統一發票稽查，如事先以書面通知，將無法達成調查之目的）外，應以書面通知被調查者調查或備詢之事由及範圍。

Q13 解釋函令未依適當方式公開者，稅捐稽徵機關可否作為他案援用？

A13 財政部就稅捐事項所作成之解釋函令，除涉及公務機密、企業營業秘密或個人隱私外，均應主動公開。對於未依適當方式公開者，稅捐稽徵機關應不得作為他案援用，以避免納稅者遭受不可預期侵害。

Q14 本法實施後，財政部應主動公開那些財政資訊？

A14 一、全體國民之所得分配級距與其相應之稅捐負擔比例及持有之不動產筆數。
二、稅式支出情形。
三、其他有利於促進稅捐公平之資訊。

肆、公平合理課稅

Q15 租稅規避是否處罰？

A15 原則上不予處罰，但納稅者於申報或調查時，對重要事項隱匿或為虛偽不實陳述或提供不正確資料，致使稅捐稽徵機關短漏核定稅捐者，始例外處罰。

Q16 租稅規避之法律效果為何？

A16 對於租稅規避免罰之案件，稅捐稽徵機關除依實質課稅調整補稅，並按應補繳稅款加徵15%滯納金及利息（自應補繳稅款原應繳納期限屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，按補繳稅款，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率計收）。

Q17 施行前之租稅規避處罰案件應如何適用？

A17 尚未裁罰者，按應補繳稅款加徵15%滯納金及利息，不另課予逃漏稅捐之處罰；已裁罰尚未確定者，其處罰金額最高不得超過加徵15%滯納金及利息之總額。但納稅者於申報或調查時，對重要事項隱匿或為虛偽不實陳述或提供不正確資料，致使稅捐稽徵機關短漏核定稅捐者，仍應處罰。

Q18 稅捐稽徵機關得否依推計課稅結果處罰？

A18 納稅者已依稅法規定履行協力義務者，稅捐稽徵機關不得依推計結果處罰。

伍、設置納稅者權利保護組織

Q19 財政部設置納稅者權利保護諮詢會之目的為何？

A19 租稅制度攸關國家財政及經濟發展，且具高度專業性及複雜性，為廣納各界意見，俾保障納稅者基本權利，因此有邀集相關政府機關、公會、團體或學者專家提供諮詢意見之必要。又為確保該諮詢會之意見客觀及公正，其組成委員政府部門代表之比例不得超過3分之1。

Q20 在何種情況下，納稅者可請求納稅者權利保護官協助？

A20 一、與稅捐稽徵機關發生稅捐爭議時，請求溝通與協調。
二、認為其權益受有損害時，為申訴或陳情。
三、依法提請行政救濟時，尋求必要之諮詢與協助。

Q21 如何知悉納稅者權利保護官之聯絡方式？

A21 各稅捐稽徵機關指定納稅者權利保護官後，會將其姓名及聯絡方式公告於「納稅者權利保護專區」網頁，便利民眾上網查詢。

陸、強化納稅者救濟保障

Q22 為強化納稅者救濟保障，本法有何特別規定？

A22 一、提高財政部訴願審議委員會外部委員比例不得少於3分之2，並應具有法制、財稅或會計之專長。
二、行政法院設置稅務專業法庭，由取得司法院核發之稅務案件專業法官證明書之法官組成，落實專業審理。
三、行政救濟改採總額主義，允許納稅者於訴願審議委員會決議前或行政訴訟事實審言詞辯論終結前，得追加或變更主張課稅處分違法事由，以達紛爭解決一次性。
四、課稅處分經行政法院撤銷或變更後，逾15年未確定應納稅額者，不得再行核課，避免課稅爭議久懸未決。

Q23 施行前經法院撤銷且逾15年尚未確定應納稅額之案件，得否再行核課？

A23 基於法律不溯及既往原則，有關該15年期間係自本法「施行後」經法院作成撤銷或變更裁判之日起算。至施行前之案件，仍應俟「施行後」經法院作成撤銷或變更裁判之日重新起算15年，仍未能確定應納稅額者，始不得再行核課。

回顧2017&展望2018年 高雄房市

◎高雄市房屋市場調查協會副理事長 姜仲憶

一、土地標售 & 買賣交易狀況

區域	標售筆數	標售總面積 (坪)	比重	脫標筆數	脫標總面積 (坪)	比重	脫標率	投標單數	平均 加價率
楠梓區	14	7677	15%	8	6241	21%	57%	13	12%
左營區	12	16180	32%	5	10164	35%	42%	5	2%
鼓山區	2	109.5	0%	0	0%	0%	0%	0	0%
三民區	21	3886	7%	7	1789	6%	33%	21	9.6%
前金區	12	2602	5%	2	234.2	1%	17%	2	7.5%
新興區	9	906.3	2%	1	33.88	0%	11%	1	17%
苓雅區	15	1045	3%	3	372	3%	20%	7	5%
前鎮區	9	2160	4%	2	1978	7%	22%	5	16%
小港區	16	6565	14%	6	5258	18%	37%	19	28%
鳳山區	22	3505	7%	6	1073	5%	27%	30	27%
鳥松區	6	1236	3%	1	236.9	1%	17%	1	4%
仁武區	16	3450	6%	7	1313	2%	43%	23	28%
橋頭區	2	643.6	2%	1	182	1%	50%	1	0%
總計	156筆	49965	100%	49筆	28875	100%	29%	128封	12%

從去年下半年土地買賣增溫，即可窺視今年的高雄房市審慎樂觀，對比前二年土地標售總是乏人問津，代表建商對於未來不再感到悲觀，房價有機會見短期的底部，價格大幅修正的機會減少許多。從全國買賣移轉棟數及六都買賣移轉棟數可看出，106年的成交量回升，終止了連四年成交量逐年遞減的空頭走勢，這有其正向的意義，房地產最怕沒有量，沒有量代表沒有人願意承接，沒人願意承接代表價格有可能會再下探，這是信心的問題。所幸成交量回升，正所謂量先價行，成交量的回穩，至少價格不再有探底的疑慮。

二、今年預推個案統計

107年預售	行政區	基地位置	投資興建	案名	總戶數	預售
1	橋頭區	近甲樹路1186巷	龍騰	鑫市鑽	574	V
2	橋頭區	經武路近橋新六路	崑庭	棋琴20重奏	456	V
3	楠梓區	後昌路	聯上	捷連之星	482	V
4	楠梓區	加昌路旁82期重劃區	達麗	漾city	224	V
5	左營區	至真路vs文直路	龍騰	鑫巨蛋	227	V
6	左營區	鼓山三路旁	華友聯	i世界	513	V
7	三民區	興隆街vs德山街	城揚	大綠光	273	V
8	三民區	北平一街vs吉林街	華友聯	未定	119	V
9	三民區	德旺街vs遼寧三街	泰郡	Twin Park	170	V
10	三民區	十全一路/中華一路	興富發	美術大悅	508	V
11	三民區	博愛一路近十全路	興富發	博愛香榭2	279	V
12	左營區	鼓山三路	興富發	悅誠	702	V
13	三民區	順昌路近大順路	龍騰	鑫天地	290	V
14	前金區	成功一路/成功一路318巷	聯上	聯上鉑金	271	V
15	新興區	七賢一路近開封街	甲士林	都心苑	186	V
16	苓雅區	中正二路近尚信街	仰德	未定	80	V
17	苓雅區	三多一路vs福德三路	潤隆	文化潤隆	300	V
18	鳳山區	國慶十街進富新路	銳揚	銳揚新天地	187	V
總 計					5841	

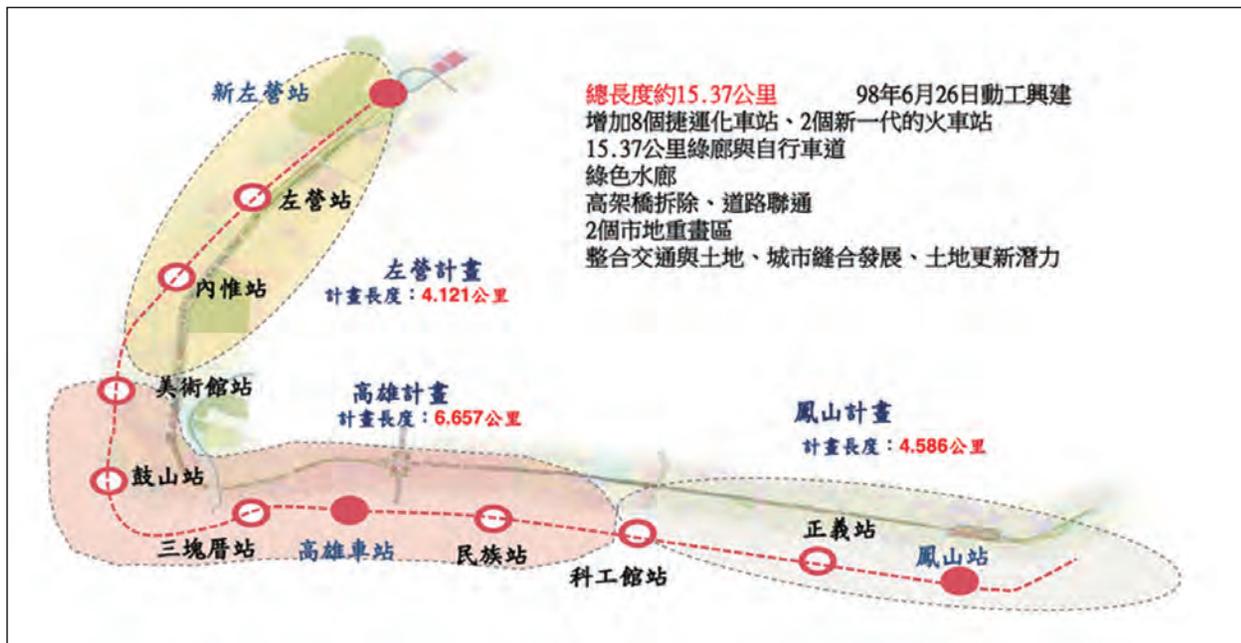
因為今年的成交量有可能再增加10~15%，今年的市場特色是：預售案會大幅增加，就現有統計的數字，107年就有18場預售案，戶數多達5841戶。另一個特色是今年成屋為王，手頭上有成屋的建商會相對吃香，從鳳山區即可看的出來，幾場成屋大樓銷售成績都令人驚豔，從福懋一綠氧森、泰嘉一水舞嘉、歐美一coco home、歐美一文華青……等，個人覺得鳳山區有機會成為高雄市房地產的先行指標，主因是鳳山區的需求最強勁。

三、高雄市人口變動量&大樓過戶量：觀察需求與供給面

區 域	102年過戶數	103年過戶數	104年過戶數	105年過戶數	106年過戶數
楠梓區	1256	1090	1618	1766	1784
左營區	606	963	863	692	511
鼓山區	1399	741	532	1161	889
三民區	668	724	428	1103	624
鹽埕區	0	0	70	24	37
前金區	123	29	106	110	98
新興區	158	39	15	173	213
苓雅區	307	309	183	136	249
前鎮區	293	271	253	336	294
小港區	0	355	368	716	609
鳳山區	1036	1015	790	1046	1986
大寮區	0	0	0	38	12
鳥松區	0	83	44	70	170
橋頭區	0	0	0	161	147
大社區	0	0	0	0	94
仁武區	0	89	348	322	309
合 計	5846戶	5708戶	5618戶	7854戶	8030戶

從100~106年高雄市人口變動量來看，鳳山區不僅是移入人口最多的區域，更躍升為高雄市人口第一多的區域，帶動的是對於購屋的需求，所以我們可以從106年大樓過戶量來看，供給端是否有同步增加，果真106年大樓總移轉1986戶，直接躍升為高雄市大樓過戶量第一名，這背後所代表的是強勁爆發力，而過戶量排名第二的是楠梓區，完全屬於另一個格局，呈現的是穩定緩漲的格局，在今年還是以剛性需求的自助買盤為主下，楠梓跟鳳山還是北高雄跟南高雄的首購重心。

四、題材利多發酵：



地下化兩側週邊綠帶變為綠廊水道串聯蓮池潭至愛河



今年值得注意的是題材發酵話題，三大建商興富發、永信、華友聯不約而同地在左營果貿段推案，主因跟新台17和鐵路地下化等重大公共建設有關，以往楠梓如果要往市區移動，就要走台17線後接軍校路，除了車流量大之外，路線也蜿蜒不斷，政府為有效解決此問題就研議興建新台17線，最大的受惠區域，莫過於楠梓、左營此二區域。不僅解決道路蜿蜒的問題，更重要的是，縮短通車的時間，筆直的新台17路線，可望將通往市區的時間，縮短至10~15分鐘，這對於房價有著很大的加分作用，使得購屋者會重新思考美術館現在還是都2字頭以上，那未來新台17完成，到市區只要10~15分鐘，且價格還是1字頭，就有可能往外圍移動，或是重新認定區塊價格。

另一個題材則是鐵路地下化，鐵路地下化不僅是使得交通更加便捷之外，個人認為會使得鐵路地下化沿線的兩側，住宅品質大大提升，因為政府未來會在兩側規畫綠帶及水岸造景，建議未來鐵路地下化沿線的土地可留意，因為房價有望因此受惠。

五、結論與展望2018年房市

1. 今年交易量回穩較去年增加10~15%：今年交易量有望比去年增加10~15%，也就是說買賣移轉棟數有望達28~30萬棟，成交量有機會持續放大。
2. 今年預售案大增，供給較往年增加：建商不再一味悲觀，且成交量也有回升的情況下，預估今年的預售案會增加許多，許多建商會預售來搶這波成交量回升的量體。
3. 小坪數、總價市場仍為主流：今年還是以首購的剛性需求為主要的買盤，所以產品規劃還是要以總價帶為整體考量，依區域規劃適宜的產品。
4. 大選將至，前瞻建設逐漸發酵，利多政策持續，有利房市發展：今年也是選舉年，政策牛肉也是，也是選舉很重要的議題之一，選舉當前，我想執政黨應該不會再強調打房，反倒是會端出政策利多，所以前瞻建設會逐漸發酵，這有利於房地產的發展。
5. 土地交易量漸增溫，建商購地為未來推案作準備：量先價行，如果成交量開始回升，回歸至以往的水準，那價格也就有機會開始跟著回溫，可以看出當前為房地產短期的底部，所以建商今年的購地會較往年更為積極。
6. 待餘屋量去化完畢，新一波的土地成本出籠，房價有望逐步落底：近期的土地成交熱絡，都反應出一個現象，土地的價格節節攀升，所以等到這些餘屋量去化完畢，新一波的土地成本出籠，我想房價就有望逐步落底。
7. 豪宅風潮有可能再捲土重來，市場呈現超M型化：雖然今年還是以首購的剛性需求為主，但是不要忘記金字塔頂端的客戶還是有他們的需求，而且財力深不可測，如果有指標性的個案，值得他們出手，他們還是會購買。例如：京城—京城、遠雄—THE ONE的指標個案。



冠軍磁磚

—— 好的磁磚 用聽的就知道 ——
冠軍品質 當然不同凡響



全國首創 領先業界



家庭使用

冠軍磁磚

苗栗縣竹南鎮大埔里13鄰
竹篙厝200-7號
客服專線:037-561236
www.champion.com.tw



全國唯一 磁磚業榮獲台灣百大品牌
全國第一家 榮獲商檢局與環保雙認證
全國第一家 榮獲經濟部奈米標章認證
全國第一家 榮獲資源回收環保標章認證
全國第一家 榮獲再生綠建材標章
全國第一家 多年榮獲臺灣精品標誌

高宇旺股份有限公司

地址:高雄市仁武區澄觀路二段476巷66號

電話:07-3535293 傳真:07-3520200

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會106年1-12月份會員申報開工統計表

類別	大 樓					合 計				
	月份	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)
1月	1	137	16439	161813618	80000	此部份數據將與下列「透天」1月合併計算				
3月	1	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				
7月	1	295	42419	416289644	200000	此部份數據將與下列「透天」7月合併計算				
11月	1	269	34558	320178396	195000	此部份數據將與下列「透天」11月合併計算				
合計	6	1097	146432	1408173181	755000	此部份數據將與下列「透天」合計合併計算				
類別	透 天					合 計				
	月份	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)
1月	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
7月	10	74	15115	89220343	99200	11	369	57534	505509987	299200
8月	5	28	7655	37684448	43980	5	28	7655	37684448	43980
9月	9	52	10859	62263054	69980	9	52	10859	62263054	69980
10月	8	50	11045	57421380	57800	8	50	11045	57421380	57800
11月	4	31	6001	36097932	35900	5	300	40559	356276328	230900
12月	11	68	13574	79484236	69850	11	68	13574	79484236	69850
合計	96	674	139973	796635800	828460	102	1771	286405	2204808981	1583460

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會107年1月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
大寮區	誠佑建設	琉球段	28	2117	12237732	13000	此部份數據將與下列「大寮區透天」合併計算				
橋頭區	龍騰建設	後壁田段	569	54866	506474835	220000	此部份數據將與下列「橋頭區透天」合併計算				
合計	2		597	56983	518712567	233000					
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	堅邑建設	仁雄段	2	512	2980533	3800	6	74	13407	78549581	89200
	東馳建設	澄清段	6	1206	7074011	10000					
	祥亞建設	金鼎段	2	363	2086953	2800					
	祥亞建設	金鼎段	6	1175	6785487	8000					
	祥亞建設	大昌段	6	1274	7343728	9600					
	福華國際	永和段	52	8877	52278869	55000					
大寮區	上揚建設	山子頂段	34	7109	40893126	60000	3	94	16895	98261380	105000
	高大建設	翁公園段	32	7669	45130522	32000					
大樹區	重勝建設	九曲段	3	600	3540545	3300	1	3	600	3540545	3300
岡山區	信誠建設	台富段	6	1463	8814779	10000	2	92	10046	88207705	60000
	信誠建設	台富段	86	8583	79392926	50000					
橋頭區	鉅成建設	仕和段	2	641	3784690	5000	2	571	55507	510259525	225000
湖內區	良琦建設	明宗段	2	595	3487600	3400	1	2	595	3487600	3400
美濃區	上德建設	雙峰段	15	3270	19430245	15000	1	15	3270	19430245	15000
路竹區	昌威建設	保安段	8	1319	7785357	8000	1	8	1319	7785357	8000
鳥松區	田成營造	育英段	2	747	4346172	4500	1	2	747	4346172	4500
鳳山區	允全建設	鳳青段	4	1300	7492182	10000	2	6	1891	10903467	14600
	詠立建設	鳳青段	2	591	3411285	4600					
合計	18		270	47294	306059010	295000	20	867	104277	824771577	528000

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會107年2月份會員申報開工統計表

類別 行政區	透天						合計				
	提案公司	地段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造价 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造价 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
仁武區	容誠開發	永仁段	1	295	1763031	2600	2	3	893	5290673	8600
	容誠開發	八卦段	2	598	3527642	6000					
大樹區	巧思家建設	中興段	6	1220	7125212	6000	1	6	1220	7125212	6000
岡山區	豪礎建設	友情段	1	173	1016742	1500	2	12	3105	18219774	21300
	駿永建設	大智段	11	2932	17203032	19800					
路竹區	昌威建設	保安段	8	1418	8413869	8000	1	8	1418	8413869	8000
鳳山區	光順建設	過埤段	16	4597	26894691	32000	4	37	9668	56299640	70600
	光順建設	過埤段	12	3491	20327179	24000					
	豐大建設	鳳甲段	8	1274	7306697	12000					
	金築建設	牛潮埔段	1	306	1771073	2600					
合計	10		66	16304	95349168	114500	10	66	16304	95349168	114500

註：2月份會員公司沒有申報「大樓」開工



金富陞建設



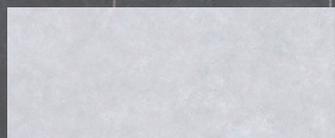
**車水馬龍
電梯店面**

**店王地段
錢潮金鑽**

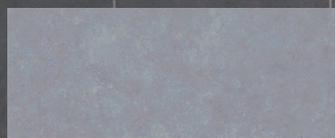
高雄榮總 霞海南二街 07-350-0788



CR2502151A
500X200mm



CR2502510
500X200mm



CR2502508
500X200mm



CR2502509
500X200mm



灰原 GREY

500X200mm

原色不假修飾，忠實自主品味
凝聚內斂的空間場域

因印刷呈現，產品圖片僅供參考，請以實際產品為準



文華青

VOGUE EUROPE

起心、動念、收藏、悠然、自在、生活

歐美建設

數十年努力，用人生哲學規劃舒適的環境，滿足每個家庭對家的訴求。



外觀實景



榮獲2017年雙金認證
城市工程品質金質獎·生產履歷金優獎

投資興建  歐美建設機構

建築代銷  三禾地產·三禾廣告

鳳山·新文山區20米大道 文龍東路66號 **7333-606**

亭亭淨植 漢風建築君子

「香遠益清，亭亭淨植」：取萃「植」字的君子修養與美德，
 建築沿著樓面海拔，一家一座陽台院子，種下一棵樹的美好，
 一層又一層圍繞成一座美麗山丘，重現樹庭、鳥啼、魚游；
 的美好時光，找回市區大樓逝去的樹與院，
 在建築裡實現溫、良、恭、簡、讓的君子美德。

植見築



溫

溫文儒雅·現代漢風以「門」的字形表達門面東方美，出門與返家，就像走進書法畫軸的詩意中。

良

自然良善·樹間飄浮 移植別墅前後院與整層主臥空間優點在大樓實現，陽台大樹，別墅飛天漂浮。

恭

恭順寬柔·冬暖夏涼 一層兩戶設計，三大面開窗，東南風吹進屋裡，植物吸收熱能，冬暖夏涼好好住。

簡

書簡神采·立體文學 將漢字藝術審美巧妙融入公設，遵循賓主得宜、對比和諧，如置身立體文學書中。

讓

當然不讓·綠能推手 高密度都會區竟能有4面進光品質，足見居富將住宅導向低耗能的綠建築用心。



蓮池潭



神
巨
蛋