

服務的·知識的·健康的·聯誼的



建 築 園

第81期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一〇八年三月出刊

●高鐵生活圈首座超越時代、走在潮流之上●兼具高機能細節、時尚手感的個性風格名所
3米6 超值感空間／**高鐵3房**／**景觀樓中樓**
多城植哉位置／自由四路轉文恩路 V I P專線／**3473838**
多城植哉



多城

ORGANIC HOUSE

植哉

多城國際精鑄 自然共生建築

科技建材／太陽能發電／雨水回收／社區專屬客服APP

秉持「科技、人性、服務」的建築理念，

引進高科技化、環保綠能建材與設計，

慢工精鑄每座作品，深度維護社區運作，

打造與自然共生的人性化建築。



360° 全屋 PM2.5 淨化

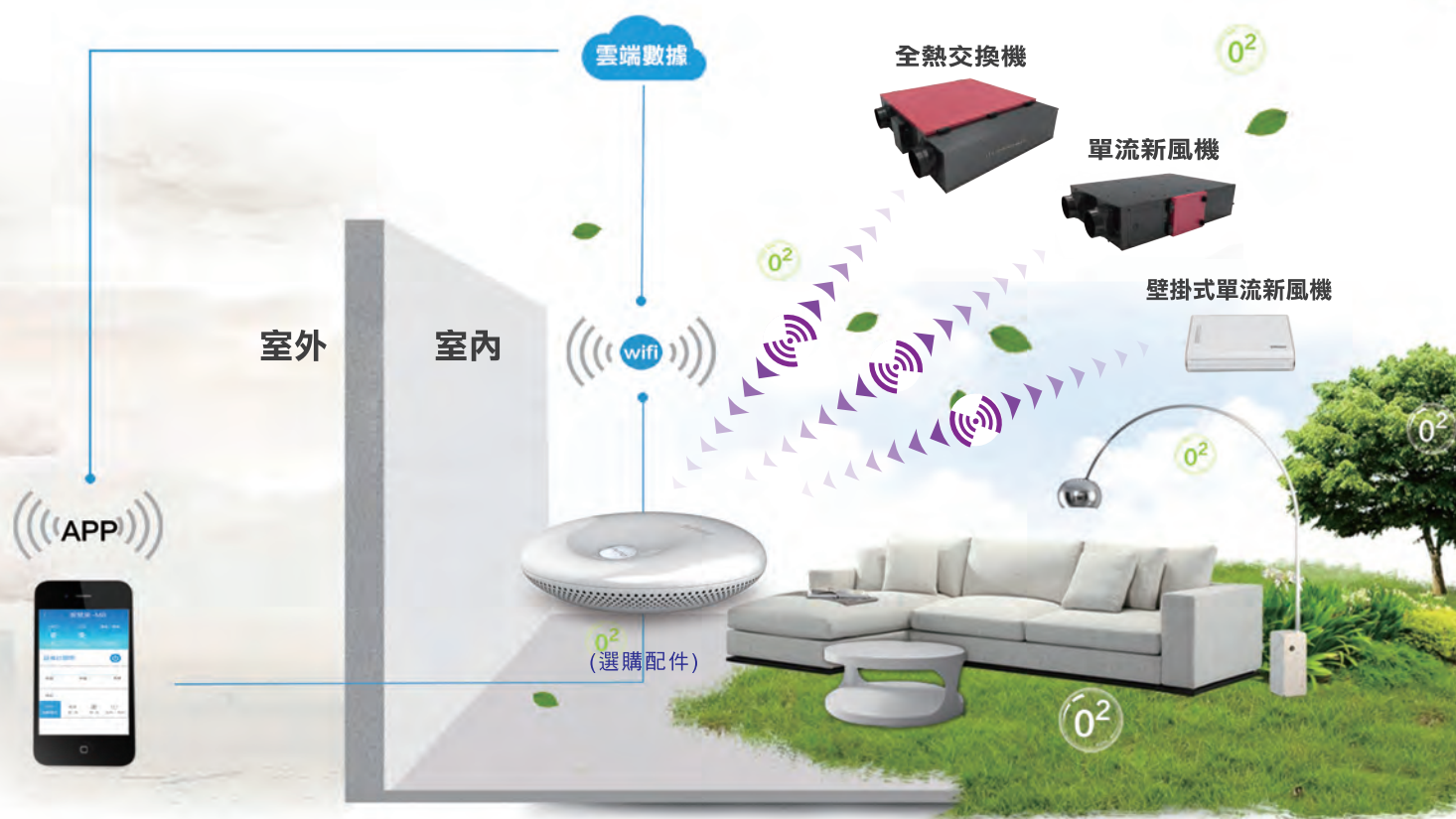
讓好空氣無所不在

與戶外自然空氣 深度交換

引進戶外新鮮空氣
排出室內污濁及有毒揮發性物質
讓您每次的呼吸沁新自然



隱藏式全熱交換機





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

鐫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)

翊城河苑

A House You Worthy 買對建築，三代幸福！

邀請林子森林伯論建築團隊，打造日系簡樸明亮的外觀，
為您塑造出溫潤的居家情調。

翊城品牌全心致力於安心工藝建築的道路上，
讓建築有感情，有溫度，可以世代傳承！



讓您的夢想在這裡打卡！



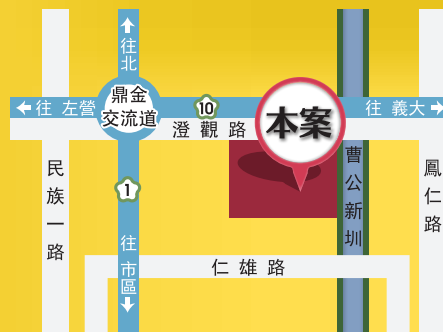
與自然無界 幸福加倍！

樂活雙車墅 | 三代雙主臥 | 地20-36坪 | 建54-60坪

 翊城建設 2018 最深情力作，捧上心鑄的建築。

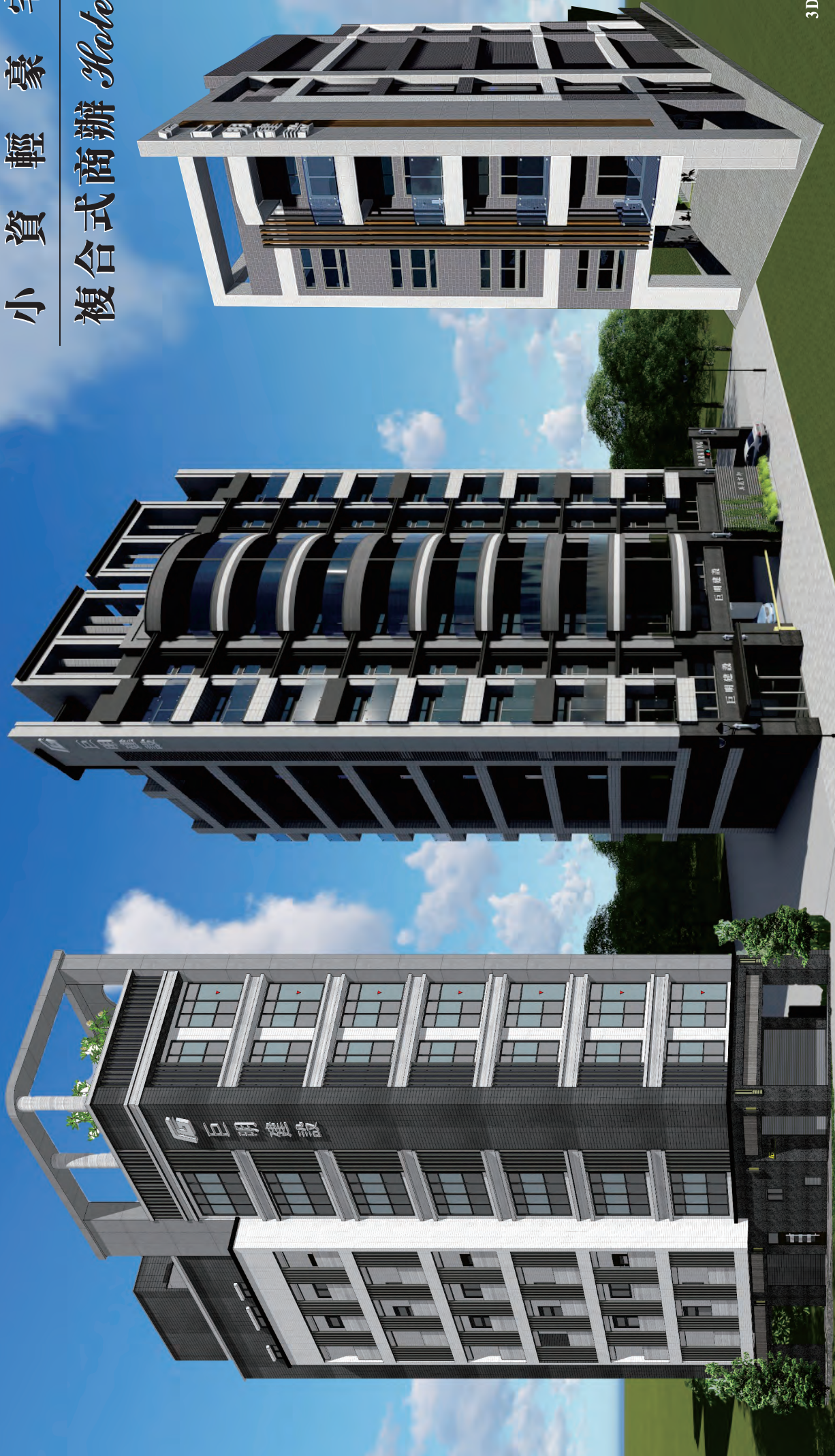
投資興建／翊城建設・國群營造 | 建築規劃／林子森林伯論建築師事務所
接待中心 | 澄觀路1390號 & 1440巷口 | 貴賓專線

3733-255



小資輕豪宅

複合式商辦 Hotel



3D示意圖

美臻省御

2019 全新鉅作 ~即將華麗登場~

投資興建
經營團隊



巨明建設有限公司

亞誼開發股份有限公司

結構
設計

太江工程顧問有限公司



臻好如邑

FULFILLED
PROSPERITY

尊邑建設 如邑開發

武廟商圈 均質 3 房

戶戶享平面車位

怡然自得 臻好！

搖滾綠意 / 單純35席 / 夢想中的三房平車 / 住得安心 臻好！

正言路●轉正大路 (07)727-5668

全新完工

如果你想知道……
橘系列最近有什麼樣的作品！

橘系列 聯合銷售會館 正式公開
喜歡「橘系列建築」的朋友們
來一趟聯合銷售中心
就可以賞盡「橘系列建築」所有作品！



大雲橘

橘系列的幸福哲學

澄清湖特定區 雙車庫電梯墅 高雄厝綠能宅

臨路電梯別墅 / 雙車庫花園別墅 / 仁雄路金店面

聯銷
中心

同和路172號
373-6867

寶緯氣密·隔音鋁門窗

Airtight aluminum doors and windows



宏原企業社 | 御臺企業社 高雄市仁武區澄觀路34號

■ 電話 | 07-3723425 ■ 傳真 | 07-3741196 ■ 信箱 | zx579958@gmail.com

BAI LANG FENG

榮獲 2018 建築園冶獎



BAI LANG FENG

白朗峰

品味值得 一生珍藏

宅邸常被當作一部家族歷史 代代相傳
它所承載的 不僅是家族記憶
更是一部 時代的生活畫卷
在這裡
居住和生活的含義就是
養生 養心 養年

唐林建設 | **麗新建設**
Tang Ling Construction 誠信/創新/服務 | Lixing Construction 誠信/創新/服務

高雄市鳥松區育成二街120號 07-7356970

廚房、碗盤櫃的各個角落， Panasonic主張「適材適所」地收納

廚房裡實在存放了太多物品，包括食品、餐具、調理用具以及各式家電。

Panasonic考量使用頻率及作業效率，讓所有收納物品都能「適材適所」地收納。俐落地取放，而且大量地收納。



刀具收納掛櫃

可收納各種刀具並妥善收藏，亦可放置大小調味料，設計成空氣易在內流通，讓刀具不易滋生細菌，並可依需求隨意調整



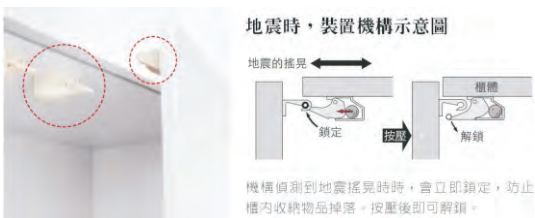
鍋具收納抽屜

透過一系列設計，有效運用過去*傳統廚櫃未使用到的空間，並改善收納與拿取的姿勢，讓鍋具與廚房用品的收納效率更加強大！並達到業界最高等級的大容量。



緩降式壁櫃組件

可選擇電動按鈕式或油壓緩降式可降下碗櫃，輕鬆降下高處收納廚櫃，無論使用者站或坐皆可取放物品。特色在於流理台上的整片寬敞空間皆可使用。



耐震鎖定機構

由於台灣與日本皆位於地震常見的地區，為了保障生活的安全及便利，松下開發了防震安全門扣設計，並可依需求裝置於櫃體中，若遇到地震時，搖晃程度過大，櫥櫃門板會自動上鎖。避免搖晃用力，雜物掉落的危險。



奥までたっぷり仕舞っても、フルオープンでラクに引き出せるから奥のものも取り出しやすい。スペースをムダにせず、使い勝手のよい収納です。



 高松國際廚櫃
TAKAMATSU
Panasonic 電工指定代理店

高雄市新興區青年一路366號
— 07-282-7925 — 07-282-7958



建 築 圈

第81期

- 中華民國108年 3 月20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

■大會活動輯要

- 02 傳承願景・飛躍30
30有成召開第11屆第1次會員大會
- 04 己亥金豬來致富 穩健開創迎佳機
- 06 30週年慶
- 08 第11屆第1次會員大會營建署賀詞
- 10 表揚本會107年度「會員公司從業人員子女獎學金」
得獎優秀學子
- 16 一步一腳印 凡走過必留下足跡

■市政與建築

- 42 高雄土地重劃一甲子 回顧與展望
- 50 環保，節能，便利，資訊透明化
無紙化審照明年上線
- 51 行政技術分立 提升行政效率
- 52 高雄市108年公告土地現值平均調幅0.33%

■時論評述

- 54 個人房地合一所得申報面面觀

■法規與法令

- 60 淺談契約保固責任與民法買賣瑕疵擔保責任之關係
- 61 高雄市都市設計審議授權規定修正草案對照表

■稅務專欄

- 66 高雄市稅捐稽徵處稅務專欄
統一發票兌獎新措施

■市場動態

- 69 韓市長上任 高雄房市發大財
- 70 107年3~12月份會員申報開工統計表
- 79 107年1~12月份會員申報開工統計表
- 80 108年1-2月份會員申報開工統計表

傳承願景・飛躍30

30有成召開第11屆第1次會員大會

新春是新舊年份交界時刻，更是「回顧過去，檢討現在，放眼未來」的關鍵。

2019年的啟始有些不一樣，媒體的焦點聚集在南台灣的高雄，從去年年末吹起韓流後，高雄已經壓倒台北，成為台島人們關注的重心，「及得見梅還冷漠，東風全在小枝頭」是也。值此新年頭舊年尾，人們燃起新希望，這是多麼好的氣象。高雄市的市況、高雄的經濟有起色，旺一分算一分。祇要能由南到北逐漸延伸與擴散，或許景氣重見光明就在今年。

民國108年，適值本會成立30週年，回想過往誠可謂「寒天飲冰水，點滴在心頭」，為掀起慶祝高潮，特別選在3月20日（星期三）下午2時30分，假高雄市漢神巨蛋9樓鳳凰廳，隆重召開第11屆第1次會員大會，全體理、監事、全體會員同業先進共計604人，將踴躍出席參加。

本次大會最主要重點在於選舉第11屆理、監事，藉以傳承願景並開拓未來，希望能夠再造第2個顛峰的30年。第二個重點就是聆聽高雄市政府工務局吳局長明昌「高雄市工務建築新標竿」專題演講。

大會率先粉墨登場的是理事長的致歡迎詞，首先感謝各位長官、各位貴賓、本會全體理、監事、全體會員同業先進蒞臨指導與撥冗出席參加，同時和大家分享過去一年來我們努力耕耘的成果。繼之頒獎表揚本會107年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的48位優秀學子，並致贈第10屆理監事、奉獻良多專業顧問、熱心公益會員及績優協力廠商等紀念牌（品），用申感謝之忱。

接著進行理事會107年度工作報告、財務報告和監事會的監查報告，然後開始討論大會提案，共計有為打造友善投資環境，有關鳳山區部分重劃區內諸如華鳳段、鳳翔段、福誠段……等土地，爰居住單元使用土地面寬限制規定，影響地主申請建築權益，區域發展緩慢且空地多，請研議建請市政府取消居住單元土地面寬限制等6大重大議案。



下午5時正，大會最主要重頭戲終於上場，開始選舉第11屆理、監事，囿於本會是一個有優良傳統的工商團體，我們不但團結和諧，更重視承繼與開創，所以我們預計下午6時30分前，將可以順利產生第11屆理事長及新的理監事團隊。

下午5時30分，大會另一個重點也緊跟著上場，我們非常榮幸的能夠邀請到高雄市政府工務局吳局長明昌來專題演講「高雄市工務建築新標竿」。

本次大會由卓理事長親自主持，特別邀請高雄市大家長韓市長國瑜、許議長崑源暨各級民意代表、各相關首長、各相關團體、金融業界、績優協力廠商和新聞媒體等貴賓蒞會指導與致詞勉勵。

大會結束後，為慶祝創會30週年，我們在原址舉辦「金豬來致富建築夜」，進行聯誼大會餐、第10、11屆理事長交接典禮，席間並有爵士派對樂團表演及摸彩大放送。

為了鼓勵會員同業先進踴躍出席參加，今年大會不但有摸彩大放送，還致贈大會紀念品，並加發準時獎，同時還邀請績優協力廠商在大會會場內設攤，展示該公司最新建築材料，歡迎參觀。謹此，預祝本次大會圓滿成功！

己亥金豬來致富



穩健開創迎佳機



狗

年擺尾旺旺，根據各種數據顯示，去年底開始，房地產市場買氣回溫，緊接著開春金豬報喜，南臺灣的房市交易熱絡在六都中稱冠，在在顯示春燕已經悄悄降臨，期盼同業把握良機，在新的一年里裡開創佳績。

根據內政部最新統計，去年11月全國開工宅數1.13萬宅，是2009年有該項統計以來同期新高，也是2014年1月以來的單月新高，而以增幅來看，高雄市從5000多宅增加到1.1萬宅，暴增1.2倍最多。再根據財政部新公布元月土地增值稅額102.73億元，創下房地合一稅制上路以來單月新高，且今年申請件數11.13萬件，也較去年10.66萬件提高了0.47萬件、年增4.4%，這些都說明了房地產市場從去年底已經開始回溫。

去年11月24日大選後，大高雄一直處於一種亢奮的狀態，拚經濟成為人人的共識，大高雄市民也以實際行動反應在房地產市場，根據六都地政局公布今年一月房屋移轉棟數的資料，高雄市月率達到27%，高居六都之首，這是非常值得欣慰的，但是在市場逐步回溫之際，面對國際動盪不安、美中貿易戰變化無常的因素，同業在持盈保泰的同時，也請不忘注意景氣的發展。

六年前，個人承蒙全體會員同業先進的厚愛與支持，懷著兢兢業業心情，攜手全體理監事，為開展本會會務而努力，這六年來，本會經過縣市合併會銜不確定的過渡期，仍堅定勇往直前。

為加強服務會員不遺餘力，更為爭取會員權益，不論中央或地方任何會議均無役不與，並次第獲致以下諸項具體成果：

- 一、進一步爭取到放寬基礎容積與建蔽率，例如澄清湖特定區的建蔽率，從40%修正放寬至60%，並取消側後院之退縮規定，其他無法提高容積率都市計畫區，亦採浮動容積方式補救。
- 二、爭取到都市計畫區建築基地退縮1.5公尺，即可設置圍牆規定。
- 三、全力推動高雄厝、太陽能光電社區、綠建築等政策，有效減少小基地推案等容易出現的二次增建、漏水、鄰居檢舉等問題。

- 四、發動「81石化氣爆緊急賑濟行動」，一共募得新台幣近1,500萬元。
- 五、爭取通過「修正高雄市建築管理自治條例第38條」，不但增加各樓層施工期限，並可提高施工品質兼確保工地安全。
- 六、成立新世代委員會，藉以培養不動產開發業新世代企業領袖風範與氣度。
- 七、重新改版本會官網，有效落實零距離又即時的服務。
- 八、結合全省同業力量，有效遏止「淨面積、公共設施不予登記政策之推動」。
- 九、鍥而不捨的努力，針對本會會員與台糖合作興建房屋案，財政部終於同意「以該契約簽訂之日為土地取得日」，圓滿解決過渡期龐大稅負問題。
- 十、高雄市建築工程勘驗申報審查收費標準，爭取同意以掛號案件（卷宗）為單位，彙總各建照法定工程造價後，再計算每次勘驗之收取費用。
- 十一、「戶外安全梯防水及排水設置原則」，經建議獲得同意修正為「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排水孔之排水設施」。
- 十二、爭取5樓以下透天建築之建築平面圖用途註記為「陽台」或陽台（法定空地）並不強制要求設置固定欄杆。
- 十三、有關透天一棟一戶或連棟非供公眾使用。建築物，於室內樓梯平台設置斜踏，其檢討方式爭取同意樓梯斜中心扣除30公分後，只要樓梯斜踏可置入寬度75公分及深度21公分之梯級，即合於規定。
- 十四、結合全省同業力量，擱置「地政三法」、「建築法部分條文」、「不動產開發輔導條例」等法令的修正與擬訂。
- 十五、迅速採取系列陳抗舉措，有效遏止砂石及預拌混凝土漲價問題繼續惡化。
- 十六、為促使會員同業增進新知，多年來不間斷舉辦國內外建築建築學習之旅及系列法律、建築新知、房屋市場、營建技術專提講座。



新年新氣象，剛過的農曆新年假期，台灣各處人潮滿滿，顯示蓬勃氣象，尤其是大高雄市，「貨出得去、人進的來、高雄發大財」，種種跡象顯示選舉後房市買氣回溫，大家翹首期盼的春燕回來了，希望大家把握這個機會，穩健創造出更美好的明天。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會



30週年慶



恭喜高雄市大高雄不動產開發商業同業公會成立三十年了！，過去這三十年，公會肩負著高雄開發建設的使命，感謝各位建築先進將建築的觸角延伸到嶄新的視野及境界，讓生活注入全新的風貌與人文價值，長期累積傳承在地資源，成為城鄉拓展新貌的根基，因為有你們對於高雄市的真心付出與用心建設，讓我們共同擁有了這一座如高雄港懷抱著夢想與遠方的偉大城市，我謹代表高雄市政府感謝公會為城市帶來的貢獻。

高雄擁有意象豐富的山、海、港及海空雙港資源，深具港灣城市的美麗與潛力，也凝聚了高雄人情感與生活的種種面向，對於未來我們希望「貨出得去、人進得來，高雄發大財！」，衷心希望透過市政府各種軟性配套進行溝通、協調機制，讓基層民眾過更好的生活、產業源源不斷的進駐及觀光客能絡繹不絕的到高雄來，在這個全球化的時代，為了做到貨暢其流、人和其通，高雄必須找回海洋精神，我們用愛與包容

的態度讓高雄走向世界，也讓世界走進高雄。

目前市府的建築政策方面，在面對全球氣候變遷狀況、能資源及高齡長照等議題，高雄市已訂出符合在地特色的建築政策，高雄厝計畫是綜合綠建築及橋建築的概念，將建築設計帶入生活，利用高雄厝設計鼓勵及回饋辦法法制面手段，建立建築物垂直森林概念、導入高齡化社會需求的通用化設計，建立3公尺景觀陽臺及太陽光電設施等，將實際的地方法規具體化，進而讓高雄市建築師有很多空間來發揮高雄的在地特色。而光電計畫是透過市府跨局處成立推動太陽光電推動委員會，另外結合專業團體與社區參與，創設政策工具、結合容積獎勵、透過審議政策要求設置光電，來深化公有建築屋頂及示範區的示範作用，讓民眾自發性的願意出資來推動綠能產業，建構高雄成為低碳的光電城市，這兩個建築計畫在世界衛生組織AFHC西太平洋健康城市獎中獲得創新發展獎，提高了高雄的國際能見度，揭

示高雄的建築政策符合國際潮流，也證明高雄的投資環境條件是跟的上時代的趨勢，未來我們建築政策將更精進建置與應用智慧大數據平台，有效率推動建築管理，並以建立城市的智慧建築為目標，請大家和我們共同來集思廣益、提供建言，共同開發高雄的智慧建築，使高雄市投資環境更優渥，讓我們一起正向的走向並擁抱這個世界。

除了擁抱世界之外，我們也不會忘記關懷土，過去基層建設的城鄉差距是我們重視的議題，高雄仍存在著一個城市兩樣情的憂，而偏鄉隱藏了許多有形無形的城市資產，等待大家一起去開發，然而在當前市府面對財政困境之下，我們希望能在負債及建設間取得平衡，在有限的資源下，去符合市民的期待，將預算花在刀口上，重建區聯外道路將是市府迫切解決的難題，希望各位建築界的精英與我們齊心努力，讓高雄市的市民都能感受到高雄的公共建設及建築環境資源從來沒有界限與差異。房地產是在地的火車頭工業，近期高雄的媒體曝光度相當高，讓城市農、漁及產業發展十分活絡，進而帶動房市看屋與市場熱潮，很高興得知在這波熱潮之下已讓看屋人潮增加兩成，另外橋頭科學園區的開發與前景，以及市有土地的活化，我們將會審酌處理，希望帶動經濟的提昇，也帶動房地產業整體的活絡。市政府將會盡力做好人民的靠山，新的



圖片提供／高雄市政府工務局

施政一定會朝著城鄉兼顧的方向努力，讓蛋黃區與蛋白區發揮各自的優勢和長處，各顯神通、各得其所，務必讓大高雄的平衡發展、永續成長不再只是城市藍圖，而是城市實況。

我們的建築政策將配合拼經濟的施政理念，加速行政審查效率，並以透明化、公正的態度服務，沒有政治、只有專業，在符合「前瞻、創新、廉能、透明、行動、環保」的原則下帶動更友善的建築投資環境，創造建築經濟產業的多元環境，歡迎大家繼續來投資高雄，希望在我們共同努力之下，共同實踐將高雄打造為「全台首富」的願景。

高雄市長 韓國瑜
108年3月謹識

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

第11屆第1次會員大會

營建署賀詞

營造一個便捷、安全的城市，土地利用與不動產開發息息相關，政府與民間產業間的持續合作，才能建構更優質、永續發展的生活環境。為重新尋找地方再發展機會，創造具地方風格的環境，本署配合行政院前瞻基礎建設計畫，持續推動「城鎮之心工程計畫」，提振中、小型市鎮舊城區之生活服務機能，透過整體規劃及輔導，以推動公共場域、交通場站及服務性設施（如車站、商圈、老街、藝文中心等）之區域進行整體改造，以具體呈現計畫亮點與執行成果。

政府自100年起推動社會住宅，8年20萬戶社會住宅計畫正逐步實現中。社會住宅所提供的對象涵蓋多元族群，公共服務也朝向多元創新；包括提供弱勢族群、就學青年及中低收入家庭居住協助，另結合托育服務、幼兒園、長照設施、社區活動中心等公共服務設施，並擴及周邊居民共同使用，藉此促進社區共融發展。同時社會住宅建築本身也朝向綠建築、智慧建築、無障礙設施規劃，品質及內涵將與國際接軌，將帶動民間住宅興建水準向上提升。

本署近二年戮力於推動都市更新業務，從都市危險及老舊建築物加速重建條例、國家住宅及都市更新中心設置條例與去(107)年12月28日三讀通過「都市更新條例修正案」，以中央擔任領頭羊的角色，所推動的都更三法已逐步到位，內政部更於去(107)年8月1日成立行政法人「國家住宅及都市更新中心」，專責推動政府主導都更案與管理林口世大運選手村社會住宅，以擴增政府推動公辦都更量能，做為中央與地方政府、非營利組織與民間業者溝通平台。

同時內政部規劃4年內籌編80億元預算，推動都市更新關聯性業務，包含老舊建築物進行結構安全快篩和耐震評估、補助地方政府全面調查劃定更新地區、擬訂更新計畫、辦理都更先期規劃與施作關聯性工程、補助住戶自主更新規劃設計及整維實施工程，以及危老重建工程經費信用保證，以全面推展都更業務，未來期待透過新法的施行，加上民間資源的共同投入，以公私協力加上多元合作模式推動都更，以提升都市整體居住品質與帶動產業發展。

未來，本署仍將持續以勇於任事的精神，在推動住宅政策、都市更新、都市計畫與城鄉環境改造仍將秉持著以全球化觀點與格局訂定政策，期望公會對改善公共環境、增進市容觀瞻等公共事務提出具體關注與建議，共同為這片土地努力。並期盼貴公會及業界先進的協助與指教，欣逢貴公會創會30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
108年3月 謹識

賀

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

107年度會員公司從業人員子女獎學金得獎優秀學子



姓名／張芸嘉
學業／82.8
就讀學校科系／
國立台北科技大學
土木系
家長姓名／張世昌
服務公司／漢神建設



姓名／孫琬筑
學業／80.88
就讀學校科系／
國立義守大學
生資系
家長姓名／陳韻鈴
服務公司／東北公司



姓名／許皓璋
學業／81.3
就讀學校科系／
國立台南成功大學
工業設計學系
家長姓名／蘇秀貞
服務公司／春木建設



姓名／毛瑜婕
學業／84.36
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／蔡玉婷
學業／86.79
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／王羽萱
學業／86.85
就讀學校科系／
國立中正大學
企業管理系
家長姓名／王茂盛
服務公司／昌威建築



姓名／蔡宜庭
學業／86.45
就讀學校科系／
義守大學
材料科學與工程學系
家長姓名／蔡豐名
服務公司／台糖公司



姓名／劉家萱
學業／88.15
就讀學校科系／
國立政治大學
英文系
家長姓名／劉瑞隆
服務公司／燁茂實業



姓名／李采蔓
學業／92.85
就讀學校科系／
東海大學
企業管理系
家長姓名／林素幸
服務公司／郡都建設



姓名／顏嘉萱
學業／89.7
就讀學校科系／
國立成功大學
交通管理科學系
家長姓名／吳芳真
服務公司／歐美建設



姓名／張嘉軒
學業／81.1
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／高瑜深
學業／84.5
就讀學校科系／
義守大學
財務金融系
家長姓名／高太新
服務公司／圓方建設



姓名／王源培
學業／85.79
就讀學校科系／
元智大學
通訊系
家長姓名／李沅芳
服務公司／仁發建築



姓名／駱沛岑
學業／87.67
就讀學校科系／
國立高雄師範大學
國文系
家長姓名／凌瀟瀟
服務公司／大專建設



姓名／林昌諺
學業／87.24
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／蔡岳廷
學業／80.61
就讀學校科系／
國立中正大學
會計與資訊科技系
家長姓名／蔡鎮全
服務公司／匯安營造



姓名／李珮妤
學業／84.29
就讀學校科系／
聯合大學
資訊系
家長姓名／黃秀靜
服務公司／國城建設



姓名／鄭高海
學業／84.6
就讀學校科系／
國立清華大學
經濟系
家長姓名／許黛琪
服務公司／合心開發



姓名／史亞筑
學業／80.21
就讀學校科系／
逢甲大學
國際貿易企管系
家長姓名／鄭慧美
服務公司／新堀江建設



姓名／施佩綺
學業／84.12
就讀學校科系／
台北醫學大學
保健營養學系
家長姓名／施政宏
服務公司／東馳建設



姓名／劉芷廷
學業／80.87
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／李小蕾
學業／87.68
就讀學校科系／
台南應用科技大學
旅館管理系
家長姓名／高慈珊
服務公司／四季地產



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／林倍如
學業／86.89
就讀學校科系／
國立師範大學
數學系
家長姓名／林清江
服務公司／昇旺建設



姓名／郭子瑋
學業／83.07
就讀學校科系／
國立雲林科技大學
電子工程學系
家長姓名／郭文仲
服務公司／棋琴建設



姓名／周黃玟靜
學業／90.57
就讀學校科系／
義守大學
護理學系
家長姓名／周黃歪頭
服務公司／群弘建設



姓名／田沁薇
學業／86.52
就讀學校科系／
中山醫學大學
醫學影像暨放射科學系
家長姓名／田俊鴻
服務公司／國鎮建設



姓名／王程萱
學業／83.78
就讀學校科系／
朝陽科技大學
視覺傳達設計系
家長姓名／王億珠
服務公司／金雲騰開發



姓名／李宜潔
學業／82.7
就讀學校科系／
中國文化大學
藝術學院戲劇學系
家長姓名／李俊德
服務公司／雍統營建



姓名／楊竺寬
學業／87.07
就讀學校科系／
國立政治大學
土耳其文學系
家長姓名／楊鴻文
服務公司／太子建設

 姓名／吳思函 學業／83.33 就讀學校科系／ 國立屏東大學 休閒事業經營學系 家長姓名／陳美秀 服務公司／安騏建設	 姓名／郭乃誠 學業／89 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／鄭岳航 學業／89.3 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／蔡依如 學業／92 就讀學校科系／ 國立高雄科技大學 應用英語系 家長姓名／蔡登福 服務公司／華友聯開發
 姓名／李婕寧 學業／85.87 就讀學校科系／ 朝陽科技大學 財務金融系 家長姓名／凌千穗 服務公司／漢晉建設	 姓名／雷怡萱 學業／85.18 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／黃暮盛 學業／81 就讀學校科系／ 東華大學 台灣文化學系 家長姓名／黃惠能 服務公司／富御建設	 姓名／侯佳慧 學業／91.55 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／陳宥儒 學業／87.61 就讀學校科系／ 國立屏東大學 體育學系 家長姓名／陳淑眉 服務公司／祿陽建設	 姓名／王鵬瑜 學業／84.7 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

高中組



姓名／戴芯宜
學業／85.2
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／謝亞軒
學業／82.16
就讀學校科系／
復華高中
家長姓名／紀淑敏
服務公司／泰第建設



姓名／何芊樺
學業／82.6
就讀學校科系／
高雄市三信高商
觀光事業科
家長姓名／王螢楹
服務公司／居德營建



姓名／王予楨
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／王冠驊
學業／82.7
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／李昀瑄
學業／87.65
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／施懿潔
學業／89.81
就讀學校科系／
樹人醫護管理專校
物理治療科
家長姓名／施景隴
服務公司／多城建設



姓名／許庭璋
學業／88.1
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

一步一腳印 凡走過必留下足跡



新年伊始，不僅是許下希望最佳時間點，更是檢討聲音四起之時，誠如史學家所標榜的「歷史的功能就是要吸取過往的經驗與教訓，避免再重蹈覆轍」。簡單的說，這就是所謂的「鑑往知來」。去年，民國107年，本會在卓理事長積極領導下，鎮日為會員服務，不敢稍有懈怠，我們不敢像老王賣瓜一樣「自賣自誇」，但我們的確確繳出一張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

2018戊戌狗年的年底適逢有地方公職人員選舉，為了避免受「選舉充滿不確定變數」的影響，反倒讓上半年市場出現交易熱潮，相較于2017年上半年增加了5.4%，下半年市場雖然中美貿易大戰愈演愈烈，又伴隨著股災出現，但在肥咖條款與台商資金去化等因素助攻下，整體房市續走築底回溫。

尤其是高雄，原本低迷的房市，竟然因為一場選舉而從敗部復活，住宅、店面到飯店旅館，投資狂熱如潮水般瘋狂湧現。

本會在106年底原有會員公司313家，會員代表544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：上銘、高永、誠遠、高海、瀚豐泰、巨展、瑾達、建益、喬鋒、皇逸、祥閔、竹苑、玉麒、聖麟、磐固、豐續、三固強、翰品營建、安暉、永基租賃、永鄰、曜峰、新彥、澄德、昆德、博鰲、宏禹、新榮、盛欣、元翔、鑫邑、懋興、金順、祥發、好時居、宇泰、億地等37家建設公司，會員代表61人。然年度內亦有：田成營造、四季地產、福揚國際、義鼎泰、滙安營造、福華國際、允全、豐大、寶象、聯邦國際租賃、鐘家、宏益、瑞成、金穎物業、棋琴、崑郡、昱亨、太歲、高大地產、宏森地產、敦煌不動產、翊騰、鑫呈、名頂營造、名竣、竑麟、裕恆、上濱營造、皇都、銘登營造、維崗、大博鋼鐵、良堅、華友聯市地重劃、全閔、統昱投資、連寶、威豪、總贊、益萬嘉國際貿易、鳳嘉、鼎筑、羅利派普開發、橘系列、吉盛、麗新、億達工程、慶朗、允揚、鈦翔、家旺、大都市、日盛升、益達、允宸、承尚、建欽、田馨、品均、好竣、穩發、雄富、泰驊、盛欣園、詠大投資、桓宇、金大福、宏恩、全聯、豪氣、金百列等71家建設公司，會員代表116人，前來申請入會，另有原會員，順鉅富、承園營造、龍立開發等增派會員代表5人，截至107年12月31日止，本會現有會員公司347家，會員代表604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35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，有效協助會務推展。

參、採取具體行動，確維會員權益

- 一、106年12月29日本會接獲會員公司反映「本公司於仁武區有個開發案，104年元月間就已獲得建管處指定建築線，然，由於購地，拆屋等相當困擾且進度緩慢，導致去年欲開發時，發現原指定建築線已經逾期，並又獲知重新申請建築線其認定道路寬度與104年間指定道路寬度不一，嚴重影響本公司權益與開發，希望公會能協助解決」，經簽請核示，本會即積極協助處理，12月29日及107年1月3日兩次面見建管處蘇處長，非常謝謝蘇處長協助解決並親自致電新工處陳副處長，希望能獲得圓滿解決，然直至1月5日追蹤結果，蘇處長答稱106年10~12月該地段附近，請新工處釋示指定道路寬度不下3案「都計內，全部依道路現況寬度認定」，爰，本案亦遭新工處退回。107年1月9日簽請理事長協助處理，當天下午1時30分理事長率隊面陳工務局趙局長，趙局長不僅認為建築線應有其一貫性，並指示承辦課儘快開會處理。經工務局內部開會研商結果「准予個案通過」。
- 二、本會於107.2.8以高市大動開富字第107031號函建請市政府都發局「在考量整體大高雄地區都市空間結構與均衡發展起見，請貴局能因地制宜，針對原建蔽率過低者在容積不變的原則下酌予放寬建蔽率至60%以上。」經本會持續追蹤本（5）月21日都發局答稱「針對原高雄縣所轄建蔽率偏低都市計畫區本局刻正研議放寬相關規定」。
- 三、本會於107.4.9以高市大動開富字第107071號函建議高雄市政府工務局「酌予調降高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋金」，並針對五層樓以下建築物提出調降計算公式：
 - (一) 綠能設施設置於屋後者，其回饋金 = $\left[\frac{\text{該綠能設施面積 (平方公尺)} \times \text{基地公告地價 (元/平方公尺)}}{\text{基地法定容積率}} \right] \times 0.2$ 。
 - (二) 其他設施之回饋金 = $\left[\frac{\text{其他設施面積總合 (平方公尺)} \times \text{基地公告地價 (元/平方公尺)}}{\text{基地法定容積率}} \right] \times 0.14$ 。
 - (三) 應設置雨水貯集設施而未設置之綠能設施者，其回饋金 = $\left[\frac{\text{綠能設施面積 (平方公尺)}}{\text{基地法定容積率}} \right] \times 0.14$ 。

）×基地公告地價（元／平方公尺）／基地法定容積率〕×0.23，不適用前二目之規定。

高雄市政府於107.5.3以高市府工建字第10733527700號函復本會：「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法修正條文業經本府第370次市政會議審議通過，並於107年4月26日號以高市府工建字第10733013900號令修正訂定發布施行」。

本會於5月9日收到前項命令後，隨即轉發會員公司週知，其內容如次：

第十三條：依本辦法規定設置太陽光電設施、景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施、導風板等相關設施設備之建築物，其起造人或所有人應繳納回饋金，並納入高雄市永續綠建築經營基金統籌運用。

前項回饋金計算公式如下：

五層樓以下建築物：

(一) 綠能設施設置於屋後者，其回饋金＝〔該綠能設施面積（平方公尺）×其地公告現值（元／平方公尺）／基地法定容積率〕×0.24。

(二) 其他設施之回饋金＝〔其他設施面積總合（平方公尺）×基地公告現值（元／平方公尺）／〕基地法定容積率〕×0.16。

(三) 應設置雨水貯集設施而未設置之綠能設施者，其回饋金＝〔綠能設施面積（平方公尺）×基地公告現值（元／平方公尺）／基地法定容積率〕×0.27，不適用前二目之規定。

六層樓以上及供公眾使用建築物：

回饋金＝〔各項設施設備面積總和（平方公尺）×基地公告現值（元／平方公尺）／基地法定容積率〕×0.25。

已領得建造執照或核准變更設計之建造執照，尚未依本辦法完成高雄厝設置，再依本辦法申請變更設計者，其回饋金之計算，以原核准之建造執照為準。

- 四、107.6.27第四作戰指揮部函轉國防部與內政部聯合公告修訂之屏東機場重要軍事設施管制範圍，誤將本市鼓山、小港、林園、大寮、阿蓮、岡山、田寮、等7個行政區納入全區屬重要軍事禁限建管制區，並明文要求涵蓋範圍內之各案皆需函詢設管單位隸屬作戰區同意始可開發、建築。因公文書疏失，引發本業莫大恐慌，理事長在第一時間掌握該項訊息時，隨即電話商請國防外交召委邱立委志偉協助解決，107.7.31立法委員邱志偉隨即假立法院中興大樓1樓101會議室，召開有關「第四作戰指揮部函轉空軍防空暨飛彈794旅將高雄市鼓山、小港、林園、大寮、阿蓮、岡山、田寮、等7個行政區納入全區屬重要軍事禁限建管制案」協調會，會議由邱立委志偉親自主持，市政府工務局建管處劉中昂副處長、經發局工輔科吳哲瑋科長、空軍司令部劉任遠中將參謀長、空軍防空樊國賢上校處長、國防部聯三陳威中中校及本會林副理事長詠盛，還有黃總幹事等均出席參加，是日並獲得兩點結論：

(一) 高雄市7個行政區，非全區禁限建管制之公文，請空軍儘速行文高雄市政府工務局敘明，並發新聞稿澄清疑義。

(二) 第四作戰區內下轄所有軍種之禁限建範圍、高度之清冊，請於兩個月內行文高雄市政府工務局，促進行政經濟效能，提供便民服務。

高雄市政府工務局後於107.8.14以高市工務建字第10736641800號函空軍防空暨794旅高雄地區禁限建涵蓋範圍地段清冊。

高雄市政府工務局復於107.9.3以高市工務建字第10737324000號函檢送本局指定建築線所涉高雄地區軍事限建範圍清冊，說明如次：

(一) 旨揭清冊經查計有第四作戰區指揮部轄管本市12處重要軍事管制區及屏東機場重要軍事設施管制暨禁建、限建範圍地區，本局原107年7月19日高市工務建字第10735970400號函將第四作戰區指揮部12處管制區中之空軍防空暨飛彈第794旅軍事管制區，管制林園區、小港區、鼓山區、大寮區、阿蓮區、岡山區、田寮區7區全區地段一律加註屬軍事禁限地區，經邱志偉立法委員107年7月31日邀集軍方、相關公會研商檢討後，空軍防空暨飛彈指揮部業以107年8月15日空防飛作字第1070008926號函提供管制範圍地區地段，故業解除全區地段管制，剩餘管制範圍，請貴公會參考；另屏東機場重要軍事設施管制區暨禁建、限建範圍地區段資料係本局自行比對軍方所提供公告範圍套疊而出，在軍方未提供詳細地區段資料前，供指定建築線參考用，實際地區地段仍應洽軍方釐清。

(二) 日後本局將依清冊於建築線申請書圖載明事項中加註，惠請貴會轉知所屬會員如於該地區地段有申請案件時，提前檢具資料向軍方查詢，以免耽誤開發期程。空軍第六混合聯隊107.9.28以空六聯作字第1070006619號函檢送屏東場禁限建範圍審查機制調查表，縮短民眾建案時程。

針對前述函件本會均於第一時間內函轉各會員公司週知，本會更認為無論第四作戰區指揮部或空軍第六混合聯隊所公布之「禁、限建管制範圍審查表」其涵蓋範圍區域均過大，尤其岡山、彌陀或高樹、大寮…等偏遠地區中間卻夾雜著市區之鼓山區及左營區，而市區現早已大樓林立，此規定明顯不合理，遂再次向高雄市政府反映。

高雄市政府遂於107.10.18假該府第四會議室邀集邱立委國會辦公室、國防部及本會等召開「為研商本市納入軍事禁限建地區申請建築執照相關事宜」協調會，會議由楊副市長明州主持，本會卓理事長率黃總幹事出席參加，並于會中強烈表達本會意見，經過近兩個小時討論後，獲得主席兩點裁示：

(一) 有關軍方禁限建管制區域中涉及台南機場、屏東機場、岡山機場部分，請軍方於一個月內提供足夠資訊（譬如管制範圍座標或相關CAD圖檔）予建管處，建管處及建築師公會即可自行計算限建高度，日後可免會辦軍方，節省建案開發期程。

(二) 台南機場、屏東機場、岡山機場外之其他軍區禁限建管制，則由第四作戰區指揮部

提供之地區地段資料查詢，申請建築或開發土地如涉及管制地區，仍請送該指揮部審查。

五、臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會107.11.30召開第9屆第4次理監事聯席會時，曾討論研議建請中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會轉陳內政部檢討屋頂突出物水平投影面積上限，請由現行「12.5%（高層建築物15%）建築面積，未達25m²得建築25m²」，修正為「15%建築面積，未達35m²得建築35m²」，本會於會中建議：「如僅建議提高屋突面積，內政部營建署恐會不予考慮，建議修正為『朝因應高齡化社會同時參照高雄市政府小基地（70m²）以下裝設電梯，每一樓層有10m²免計建築面積之規定』，或許較有可行性」，當場獲得採納，會後省聯合會于107.12.19以（107）臺省動開倫字第032號函，建議中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會「為共同建構適合高齡者的友善環境，建請研議轉陳內政部修訂建築技術規則建築設計施工編第55條第二項『有關建築物設置昇降機相關規定』」。

肆、為新違建認定時間差引發問題，理事長率理監事拜會高雄市政府李副市長四川

107年地方公職人員選舉，高雄市政府出現翻轉結果，本會卓理事長特于108.1.10率理監事等共16人，前往高雄市政府拜會李副市長四川，祝賀之餘兼提出「本會對高雄市政府嚴厲執行（新違建）等問題」之建議，並殷切企盼李副市長能於最短期間內，邀集本會等召開双向溝通座談會，用以找出真正癥結點，當場並獲李副市長允諾同意，陳情事項如次：



108.1.10拜會李副市長四川陳情事項

首先要恭喜副市長的榮任，其實真正要慶幸我們是高雄市的不動產開發業界，因為副市長來自基層、又出身工務界，更有非常完整行政歷練，由副市長來督導這一區塊，不僅讓我們的心聲與困境得以上達，更讓我們更堅信本業所有的問題，將可逐一獲得改善。

二來也要藉這個機會感謝副市長，民國103年間「高雄厝」相關法令在建築技術規則卡關下，幾乎動彈不得，幸經當時擔任行政院秘書長的李副市長的玉成，核准了「都市計畫法高雄市施行細則第22條的修正」，讓所謂的「高雄厝」終於得以順利推動。

105.12.30鈞府公布施行的「高雄市政府工務局處理違章執行要點」，其中新違建的認定，將時間回溯到101年4月2日以後興建完成之違建，不僅嚴重戕害以投資興建「透天型態」為主流的建設公司的經營發展，也造成了不動產開發業界民怨的沸騰。為了希望能忝為鈞府的堅強後盾，更希望能配合韓市長「全力拼經濟」的宏觀理念，殷切企盼副市長能在最短期間內，邀集本業召開雙向溝通座談會，找出真正問題然後對症下藥，讓最傳統、最本土的這一產業能迅速風華再現。

伍、新市政府團隊就職後，本會第一時間分別拜會工務局長、都發局長並提出相關興革建言

107.12.25新的市政府團隊就職後，本會第一時間即積極協調拜會目的事業主管機關首長。

經協調後本會分別于108.1.2及108.1.10拜會工務局吳局長明昌及都發局林局長裕益。

兩次拜會活動均由理事長親率理監事等出席參加並分別提出相關興革建言如次：

108.1.2拜會高雄市政府工務局吳局長陳情事項

- 一、高雄厝立法原意係讓高雄市居民以申請高雄厝建築，符合生活方式，目前執行上也漸入佳境。而且各縣市政府見到高雄厝的成功，目前台中市及台南市政府也正朝訂定相關法規邁進，如台中特色建築部分法條（草案），及台南雙層外牆植生規定（草案），相信這樣的風潮會一直持續，建請貴局能賡續推廣。
- 二、建築工程一定規模以上：地上15層或50公尺以上、地下2層或開挖深度8公尺以上，以及地上6層以下之建物10棟以上，於竣工前須修復基地四周道路，以維持道路平整與市容美觀，係本市規定，然而常因道路本身所有權問題，導致建築工程之起造人無法順利修復基地周圍道路，建請政府能訂定其他處理方式，如統收代金執行修復道路，以利道路使用品質。
- 三、建築工程圖說雖有彌封制度，但因建管法規多如牛毛，個個法條解釋眾 紛紜，建請提供申請建造執照前簡 諮詢管道，可避免法條認知解釋問題， 費 政效率。此外建築執照抽查應能一次告知設計問題，且法規認知應釐清後再告知，以免甲說乙說都不同，導致無所適從。
- 四、建築線申請文件中地盤圖說常因地政單位測量或地段、圖幅問題，而無法縫合地籍，有落差，建請建築線申請文件取消跨地段結合圖，以利建築線申請業務。



五、去（107）年11月份起，本會會員屢有反映「近因砂石呈現嚴重短缺，砂石商無料源可用，直接影響預拌業出貨，復又接獲其通知將採取階段性停止供貨，嚴重影響工程進度」，為維本會會員之權益，敬請貴局協助瞭解有無變相漲價之情事。

108.1.10拜會高雄市政府都市發展局林局長陳情事項

- 一、都市設計審議係為都市景觀把關，訂定土地使用分區管制規定及都市設計基準，讓建築物設計來實現都市風貌，近來設計者對於都市設計皆能掌握要領，能設計適合的建物型塑都市街道景觀，建議取消全高雄市5樓以下、基地面積未超過2000平方公尺之非供公眾使用建築物的都市設計審議，由設計建築師直接於建照圖面檢討，以簡化申請建照程序及縮短申辦時間。
- 二、有關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，建議取消居住單元土地面寬限制。（有關鳳山區涉居住單元使用土地面寬限制規定之土地地段計有：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）。
- 三、依照都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條規定：「依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」本市市區多為民國50至60年間的老舊建築物，因建物窳陋及救災不易，建請考量放寬建物高度限制，以增加基地空地面積。另有關透天建物重建，建請放寬其建蔽率限制，以維持原有居民的居住權利。
- 四、高雄市自民國99年12月25日縣市合併，迄今已8年有餘，有關都市計畫容積率規定，原高雄市部分適用都市計畫法高雄市施行細則，惟原高雄縣部分仍在都市計畫法台灣省施行細



則架構下，其住宅區容積率規定偏低，除原高雄市周邊地區，如鳳山、五甲等地，多數住宅區容積率低於200%。基於縣市合併許久，整體市容發展與土地利用應一致，否則容積率偏低，易使一般民眾居住空間需求不足，造成民眾想盡辦法要多增建一點，導致法令不易執行，影響民生大計居住問題，建議全面提升原高雄縣地區容積率。

五、建築基地綠化原是一種美意，讓居住環境美化，降低都市熱島效應，然而在私有土地強制規定綠化並非唯一可以達到目的之方式，因私有土地與建物雖然為了符合法規而栽種樹木花草，但是後續維護相當困難，政府應該考慮實務面，所以都市計畫細部計畫說明書規定法定空地二分之一綠化，建請可以考量垂直綠化，或者是繳納代金委由政府於公園綠地、人行步道、道路分隔島等適當位置，種植適當植栽，以維持都市綠化。

陸、針對砂石及預拌混凝土無法正常供料及價格上漲問題，聯合南部同業友會及省聯合會，立即尋求立委支持，採取系列陳情舉措，有效遏止問題惡化

- 一、去（107）年12月間紛紛接獲本會會員反映「預拌混凝土廠通知將自民國108年1月1日起全面漲價，每一立方公尺各上漲250元～300元不等，如不接受將停止供料」。
- 二、本會卓理事長在接獲本會會員反映後，驚覺事態嚴重，立即協調省聯合會黃啟倫理事長、高雄市張永義理事長、屏東縣王世賢理事長、台南市陳昆和理事長及大台南詹雅曉理事長等研商：

- （一）七個公會（包括嘉義市）共同連署向有關機關反映及陳情。
- （二）聯合營造公會向公平交易委員會檢舉。



(三) 尋求立委支持並為本業發聲。

三、台灣區營造業同業公會於107.12.20專函公平會建請採取因應措施及調查有無變相漲價之情事。

四、高雄市同業友會於108.1.4分別致函各相關單位，敬請政府速提解決對策。

五、陳立委亭妃應本會等陳情，108.1.16假立法院中興樓101會議室召開記者會，是日本業出席參加計有本會卓理事長、黃榮昌總幹事、省聯合會黃啟倫理事長、大台南同業友會洪名譽理事長德勝、楊勢煌秘書長、屏東縣同業友會王世賢理事長、陳建宏秘書長及嘉義市、台南市、高雄市等同業友會秘書長等共計10位，會中除了省聯合會黃啟倫理事長指出預拌混凝土廠恐有聯合壟斷行為外，或許還有其他不為人知的變相甚或不法行為。另本會卓理事長亦指出：混凝土業者今年初以砂石短缺，開始漲價15到20%之後，不僅宣佈對建商泥作的砂石，每立方公尺還要再漲價50元，從每立方公尺600多元，漲至接近700元，還透過業務人員傳話，預定今年3月再以水泥漲價為由，調漲混凝土售價。

卓理事長並說房地產陸續面對人工、建材等持續漲價，可以吸收的成本有限，如果是合理漲價，業者也願意吸收，但是，如果是不合理、聯合漲價等行為，政府則應祭出有效公權力予以遏阻。

六、當天參加記者會之公共工程委員會顏副主委久榮，應本會等建議，同意於最短時間內邀集南部相聯產業廠商，召開說明會或座談會。

七、公共工程委員會108.1.19.14:30再假行政院南部聯合服務中心10樓會議室，召開南部砂石供需情形座談會，本業出席人員計有：屏東縣同業友會王世賢理事長、陳建宏秘書長、大台南同業友會洪名譽理事長德勝、楊勢煌秘書長、本會林副理事長、黃榮昌總幹事及雲林縣、嘉義市、台南市、高雄市等同業友會秘書長等共10人出席參加。公部門經濟部礦務局、水利署、環保署、公平會等均派員參加，趙立委天麟本人亦親自與會關切，其他業者包括營造公會、預拌混凝土公會、砂石公會、瀝青公會、貨運公會等亦均派員出席參加，

會中各行各業均痛苦發抒當下所面臨的困境，尤其砂石業及預拌混凝土業更剴切說明相聯產業鏈是共生的共同體，絕不可能無端製造大家經營困擾，這一波漲價也是逼不得已。

八、出席當天座談會與會人員一致認為「目前疏濬量尚無滿足市場累計之需求量，需要時間消化，空污法空氣污染排放標準與稽查，不僅過於嚴苛，甚有很大灰色地帶。還有砂石相關運輸車輛運能嚴重不足等，是造成本次漲價之主要原因，請政府速謀良策」。

九、主席（公共工程委員會副主委）裁示：為解決本次南部地區砂石料源短期失衡問題，並確保未來砂石料源穩定供應，並再要求各相關機關立即採取下列強化之因應措施：

（一）請經濟部礦務局確實掌握全國整體砂石供需情形及流向管制，積極推動陸上土石採取作為未來砂石備用料源，並以區域劃分管控，避免區域失衡情形發生。

（二）請經濟部水利署基於河防安全持續積極辦理河川疏濬工作，並針對疏濬計畫加強控管河川疏濬量，把握非汛期時間加強疏濬工作，以增加市場之砂石料源。

（三）請環保署務實檢討評估砂石相關運輸車輛於河川疏濬區域等非屬一般道路系統之相關彈性稽查措施，並於一週內邀集南部相關縣市環保單位與砂石、預拌混凝土、瀝青混凝土業等相關運輸業者，充分溝通協調。

（四）請工程會於一週內檢討修正採購契約範本關於柴油車輛之管制規定，以符合實需及法規標準限制，並儘速研議有關契約砂石、混凝土或瀝青混凝土單項物價調整及工期展延之相關條件，俾提供各機關參辦。

（五）若有相關砂石供需問題，可即時向工程會反映，俾立即邀集相關機關及時協調處理。

（六）政府一定要確保料源供應穩定，並請相關業者共同維護市場交易穩定秩序，不宜預期原物料短缺惜售，反而形成供需失衡、物價波動，更不得有違反公平交易法之情事，期透過本次座談消除上下游相關業者之預期心理，恢復供需平衡及合理之市場價格，使公私部門各項投資建設繼續順利推動，促進經濟發展。

柒、出席「建築法部份條文修正」專案小組會議，爭取會員合法權益

本業全國聯合會於107年3月26日，假高雄市同業友會會議室召開「建築法部份條文修正草案」專案小組會議，本會卓理事長率黃總幹事出席參加。在全省各市縣同業公會理事長、秘書長一共18人出席參加，在歷經二個半小時熱烈討論之後，達成共識、獲致結論如次：

一、有關修正條文第34條、56條：「一定規模」以上之建築物，界定模糊，應明確以五樓以上明定之。

二、建案原由建築師及專業技師簽證，現多出一大堆技師簽證及第三方專業團體，對建築施工流程恐會因此延宕。

三、第34條、56條，第三方專業團體簽證事項進行複查，主管建築機關認可之機關（構）法人學校或團體審查，應廣泛並普及，避免壟斷及時程之延宕。

四、第34條防火避難設施不要納入條文。

- 五、第77條之1「其構造」範圍過於廣泛，有關建築物主體、粉刷、門窗均為建築物構造，應修正為「結構」二字。
- 六、有關建築物違章，第86條違反處罰規定，係法之本身有相當之疑慮，才會產生全台違章建築之泛濫，不應該鼓勵檢舉達人，造成社會對立與不安，政府應從容積率之放寬著手，以改善二次增建之問題。
- 七、921地震前台灣地區地震係數為0.17，現調整至0.237，結構部分之鋼筋均有增加，建築業完全依照設計標準施工，符合規範，產生巨大災害不能歸責於建築業，台灣地震頻仍，地震係數因多次地震之產生，係數會耗損，因而逐年下降，在多少級以上之地震，造成建築物之倒塌，應視為自然巨大災害，建築業不能終生背責，保固一輩子。
- 八、不動產開發者為投資方，而施工者為營造單位，由營造公司負責承造，建築師及各種技師負責監造，各司其責，不應加重起造人之刑責。
- 九、增加日出條款修正公布三年後實施，以維適法。

捌、配合省聯合會、全國聯合會，全力擱置地政三法修正案

107.4.18經媒體披露「內政部正著手進行實價登錄地政三法的修正」，修正內容包括：(一)未來買賣不動產，申報義務人將由地政士跟仲介業者回到買賣雙方。(二)實價登錄將採「門牌地號全都露」。(三)「買賣移轉同時申報」並且連「預售屋」也要納入。(四)還要回溯204萬筆已完成實價登錄的資料，同時進行門牌揭露。

綜上，我們認為萬萬不可，因為「全都露」不僅嚴重涉及個人「隱私權」的問題，並且置百姓身家財產、人身的安全於不顧，尤其將「預售屋」也要納入並追溯之前204萬筆資料，將嚴重破壞交易秩序。

爰，打從4月25日起本會結合省聯合會、全國聯合會採取系列陳情活動：

- 一、107年4月25日藉台南市不動產開發公會召開會員大會之便，省聯合會針對地政三法修正案召開凝聚共識會前會。
- 二、107年4月26日09:30全聯會假該會會館，先召開內部溝通會議，釐定對外口徑之後，於上午11:00赴內政部拜會花政務次長敬群。
- 三、107年5月2日於台北市天成大飯店與台號建築大聯盟所屬地政士、不動產估價師、代銷公會全聯會之代表交換意見並達成一致共識：
 - (一)全體一致同意針對內政部修正版本中有關平均地權條例第18條之2增加第5項，期增加條文內容為：「如不可歸責於申報義務人之事由不在此限」。
 - (二)針對內政部修正版本中有關平均地權條例、對於申報義務人之罰則金額規定應予降低為1-3萬。
 - (三)針對內政部修正版本中有關平均地權條例第47條第4項，條文內容應修正為：「前二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式

提供查詢。但不動產估價師如因業務需要得另向主管機關申請之。

(四) 對於不動產開發商業同業公會主張：(1)反對門牌地址詳細揭露，同時反對溯及既往。

(2)反對刪除「時價登錄資訊不得作為課稅依據」。(3)反對預售屋買賣需於簽訂買賣契約後30日內登錄等訴求全體一致同意並支持。

(五) 同意內政部修正版本中有關平均地權條例第47條第2項文字。

(六) 同意刪除不動產經紀業管理條例中之不動產經紀業租賃登錄義務及罰則。

(七) 對於時價登錄申報書格式及內容應再予簡化。

(八) 對於地政三法之罰則應給予限期補正之機會。

四、5月18日在省聯合會黃理事長啟倫帶領下，全國各市縣同業公會計有台北市、基隆市、桃園市、新竹縣、苗栗縣、南投縣、彰化縣、嘉義市、大台南、屏東縣、台東縣、宜蘭縣及金門縣等15位理事長，還有全國聯合會于秘書長等共計27人，前往立法院群賢樓502室面陳立法院蘇院長，是日出席官員、立委還包括行政院卓秘書長榮泰、民進黨團柯總召建銘、立法委員管碧玲、洪宗熠等，在本業陳述意見後，獲得立法院蘇院長允諾：

(一) 立法院本會期（第9屆第5會期）針對地政三法修正案將不排除會協商。

(二) 在未來三個月內希望各相關團體能賡續溝通協調，俟下期再審議。

五、經本會追蹤的結果：

今（108）年1月24日在立法院蘇院長嘉全協調下，已經沒有所謂「地政三法」這個名詞，地政士法、平均地權條例及不動產經紀管理條例完全脫鉤，各修各的法。

玖、舉辦建築學習之旅，藉以提昇建物設計品質，同業相互觀摩、相互學習，一直是本會最熱門之一，每次舉辦，每次報名，均會造成不少遺珠之憾，107年度內，我們一共舉辦了五次，各次情形如次：





一、本會訂於107年4月24日（星期二）舉辦「大高雄建築學習之旅」，實地觀摩「2018建築園冶獎」得獎作品「森之丘」、「28行館」、「植見築」、「圓山大院」、「水舞嘉」、「園丰景」、「三發晶沙」7個大樓個案及優質透天「鼎馥」等共8個建案。

本次觀摩活動報名非常踴躍，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84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，尤其是近幾年來建案更是獨步全台，足資我會員同業先進借鏡。「台南地區建築學習之旅」遂成為本會最夯活動，每年必須舉辦項目；另打從去年開始，我們也接受會員公司建議把基地位於原台南市及





台南縣分開來舉辦，換言之，每年的「台南地區建築學習之旅」，務必舉辦2次，並分別參觀不同優質建案。爰，本會謹訂於107年7月24日（星期二）舉辦「台南地區建築學習之旅一」，實地觀摩位於原台南縣轄區「2018建築園冶獎」得獎作品「棕櫚灣」、「墨想」、「僑昱GREEN LIFE」、「桂田擎天樹」及優質建案「悅世界」等5個建案，以資借鏡。

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很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。並感謝台南市大台南不動產開發公會精心安排參觀個案、協助導覽，還熱情招待豐盛午餐。

三、本會於107年8月14日（星期二）舉辦「台南地區建築學習之旅二」，實地觀摩位於原



台南市「2018建築園冶獎」得獎作品「好瀚八案」（透天）及優質建案「遠奏曲」（大樓）、「水悅灣」（大樓）、「百慶府前院」（大樓）、「凌波揚」（大樓）、「宜雅內」（透天）等6個建案，以資借鏡學習。

「台南地區建築學習之旅」是本會最夯活動之一，每次報名幾達秒殺之程度，然考量參訪個案基地並不很寬敞，兼受限交通工具限制影響，每次僅接受85人報名參加。

是日上午8時準時由科工館出發，沿途楠梓、岡山交流道均下匝道接人，直至下午約6時許，才順利返抵高雄，整個活動亦告圓滿結束。非常感謝台南市不動產開發公會，不但精心安排參觀個案並協助導覽，還熱情招待豐富午宴，特藉此略申謝忱。

四、為協助會員同業先進充分瞭解北台灣建築新觀，增進建築理念新知與交流，本會謹訂於107年9月18、19日（星期二、三）舉辦2天1夜「北部建築學習之旅」，實地觀摩位于新竹、桃園、新北市等地區「大硯五五宅」、「大觀自若」、「竹城真鶴」、「聯上世界」、「宜雄國塘」、「年豐七也」、「展悅CEO」、「府中心」、「映象太和」、「廣宇晴朗」等10個優質建案並沿路順道參觀桃園市深具特色之建築外觀。

外埠建築學習之旅，一向是本會最夯活動之一，過去一開始接受報名時，其熱烈之程度幾達秒殺，然，囿於本次活動發文時間極為短暫，且透天型態建案又少，所以祇有62人報名參加。第一天：9月18日（星期二）搭乘台灣高鐵北上第610車次，左營07:35出發，08:57抵達新竹站，隨即換搭遊覽車並展開參觀建案活動，上午參觀新竹大硯／五五宅及大觀自若後，於桃園鉅宴會館（桃園市桃園區德華街128號），接受桃園市不動產開發公會午宴招待。下午再繼續參觀桃園3個建案，18:30接受德瑞克衛浴周總經理晚宴招待，21:30前抵達板橋凱撒大飯店（新北市板橋區縣民大道二段8號／電話02-8953-9777）辦理入住手續。





第二天：9月19日（星期三）07:00晨喚，憑早餐券到二樓朋派自助餐廳享用早餐，08:10辦理退房，08:20準時出發，展開第2天行程，參觀建案計有「年豐七也」（透天）、「展悅CEO」、「府中心」、「映象太和」及「廣宇晴朗」，中午於中和華漾大飯店（新北市中和區中山路三段122號4樓）接受新北市不動產開發公會午宴招待。下午搭乘台灣高鐵南下第145車次，板橋16:39發車，18:05返抵左營站。



以往均稱南部人熱情，但經過這一次的「北部建築學習之旅」後，傳統的說法應該要改口了，非常謝謝桃園市不動產開發公會、德瑞克衛浴、新竹市不動產開發公會的午、晚宴的熱情招待。

五、為協助會員充分瞭解中台灣建築新觀，並增進建築理念新知之交流，本會謹訂於108年1月8.9日（星期二、三）舉辦2天1夜「中部建築學習之旅」，實地參訪位於台中、彰化等地區「W時代」、「新業觀峰」、「寶樺境雙」、「東方嘉磐」、「瑞柏盛大樓」、「世界之翼」、「至善天下」等7個優質建築，並參觀花博位於豐原葫蘆墩公園園區竹蹟館及后里馬場森林園區，相關行程如次：

時 間	行 程
第1天：1月8日（星期二）	
07:30~	報到（集合）地點：高鐵左營站旅客候車大廳（請由4號門進入）並轉發高鐵車票。
07:55~	搭乘台灣高鐵北上第108車次—左營07:55出發，08:37抵達台中換搭遊覽車最遲08:50準時開車。
09:15~09:45	參觀花博位於豐原葫蘆墩公園竹蹟館。
10:05~11:45	參觀花博后里馬場森林園區
12:00~13:45	午宴／星月大地餐廳（台中市后里區月眉北路486號） （大台中不動產開發公會招待）
14:20~17:30	參觀「W時代」、「新業觀峰」、「寶樺境雙」等優質建案
18:00~20:30	晚宴／台中擔仔麵旗鑑店婚宴會館／1樓雅典廳（台中市華美街2段270號） （台中市不動產開發公會招待）
20:30~	入住萬楓酒店（最新開幕） （台中市西屯區環中路2段1155號／電話：04-36065188）
第2天：1月9日（星期三）	
07:00~	晨喚、早餐在1樓楓橋廳—供應時間06:30~10:30 前往用餐僅需報房號
08:30~	萬楓酒店1樓大廳集合並辦理退房手續、攜帶行李上車
09:00~12:00	參觀「東方嘉磐」、「瑞柏盛大樓」、「世界之翼」等優質建案
12:15~13:50	午宴／富山日本料理（彰化市中正路2段661號／電話：04-7238690） （彰化縣不動產開發公會招待）
14:00~15:00	參觀「至善天下」優質建案
16:20~	高鐵台中站搭乘南下141車次—台中16:20開車，17:05返抵左營

或許年關將屆，各建設公司均較為忙碌，本次參觀活動理監事及會員公司負責人等僅73人報名參加。非常感謝大台中、台中市、彰化縣等同業友會熱情接待及午、晚宴的招待，更感謝台中市、彰化縣同業友會及台中市同業友會魏榮譽理事長嘉銘、彰化春淵建設劉董事長明雄等，均熱情致贈伴手禮。



拾、舉辦系列技職專業講座，協助會員加強職工訓練

一、台灣歷經三年盤整修正的房地產市場隨著狗年的到來，真的能夠出現轉機旺旺來嗎？本會為協助會員一探究竟，本會於107年1月17日（星期三）下午1時30分~5時，假高雄市社會局婦幼青少年活動中心一樓演藝廳，舉辦「107年房市展望」專題講座，力邀高雄市房屋市場調查協會姜副理事長仲憶從「總體經濟概況」、「高雄市場概要」、「106年成功個案」、「107年房市展望&結論」…



…等面向為您解析，俾供各位會員同業先進進場投資之參考。

本次專題講座由督導房屋市場發展委員會吳常務理事斐琳主持，會員公司負責人、業務主管等共137人出席參加，非常感謝理事長及蘋果日報葉家銘記者蒞臨指導。

- 二、為協助會員同業先進深入瞭解竣工查驗流程及標準，減杜無謂紛擾，本會謹訂於107年4月17日（星期二）下午1:30到5:00，假高雄市社會局婦幼青少年活動中心一樓演藝廳（鳳山區光復路二段120號）舉辦「竣工查驗及設計常見錯誤態樣專題講座」，力邀市府工務局建管處第三課李課長清芳蒞會講授「使用執照現場查驗、設計常見缺失」、「請領使用執照簡化流程」、「造成原因及改善方式」。

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，本會理監事、會員同業先進負責人、業務主管等多達328人出席參加，盛況空前。

- 三、107年5月3日行政院院會通過內政部提出的「實價登錄地政三法」修正案並諮請立法院審議，其中實價登錄要求全都露並追溯過去204萬筆交易資料，均嚴重影響本業經營發展。為協助會員同業先進深入瞭解其問題所在，鑑此，本會糾紛處理委員會謹訂於107年5月30日（星期三）下午1時30分~5時，假高雄市議會1樓簡報室（高雄市鳳山區國泰路二段156號），舉辦「營建法律專題講座」，邀請營建名師鍾夢賢律師就「實價登錄地政三法修正與洗錢防制法適用問題之探討」做精闢解析。

為協助會員同業先進深入瞭解其問題所在，鑑此，本會糾紛處理委員會謹訂於107年5月30日（星期三）下午1時30分~5時，假高雄市議會1樓簡報室（高雄市鳳山區國泰路二段156號），舉辦「營建法律專題講座」，邀請營建名師鍾夢賢律師就「實價登錄地政三法修正與洗錢防制法適用問題之探討」做精闢解析。

本次營建法律專題講座，由本會營建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共計127人報名參加。

- 四、「房地合一新稅制」上路實施已逾兩年又半載，但會員同業先進都完全認識否？恐怕未必盡然，因為針對合建分售所謂五年逾兩案「其起算點究竟在那」，連稽徵機關都講不清楚，何況被課徵的一方那就更不用講了；另明年5月申報所得稅時，即將適用的「所得稅制優化方案」，請問您瞭解有多少？為協助會員揭開以上謎底，本會原謹訂於107年8月23日（星期四）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「所得稅制優化方案」暨「房地合一課徵所得稅及稽徵實務介紹」研習會，後來因為水患被迫改在107年9月26日（星期三）舉辦，力邀財政部高雄國稅局審二科王雅芳股長為大家釋疑暨解析。





本次研習會由本會財稅委員會召集人柯理事俊吉主持，非常感謝高雄市國稅局審二科陳燕凌科長及本會卓理事長均撥冗蒞臨指導與勉勵。針對房地合一新稅制之研討，前後本會雖已舉辦過5次研習會，然由於本次稅改影響本業經營發展甚為深遠，因此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213人出席參加。

五、本會於107年10月3日聯合高雄市同業友會，假該公會會議室，共同舉辦「高雄市政府危險老屋重建獎勵法令」說明會，說明會由高雄市同業友會法規會陳主任委員添進主持，會員公司負責人及重要幹部共82人出席參加，高雄市政府都發局住宅發展處常副處長志宏及周祐琛課長均蒞臨指導。

說明會邀請市府都發局危老主辦人翁薇瑾主講：

「高雄市政府都市發展局受理危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點」：

(1)危老條例執行要點。(2)危老條例的送件流程及應準備文件。(3)危老條例實際案例分享。並力邀中國建經公司台北總行林雲鵬協理、高雄分行張副總經理天振講授：

「都市危險及老舊建築物加速重建條例一履保編」：協助辦理融資及信託管理。

土地銀行房涵德襄理主講：

(1)興建房屋放款：最高按本行認定之建物預估造價範圍內核給擔保放款及無擔保放款。

(2)合建保證金放款：最高按合建保證金額範圍內核給擔保放款及無擔保放款。

(3)與重建有關所需週轉金放款：最高按所需資金範圍內核貸。

(4)代償既有債務：最高按原金融機構貸款餘額範圍內核貸。

高雄稅捐處房屋科一邱月萍股長、土地稅科一邱宥融股長主講：「都市危險及老舊建築物加速重建條例一稅務減免」。

六、建築法令多如牛毛，為協助會員同業先進深入瞭解請領建築執照及使用執照注意事項和高雄市建築管理法規最新動態，本會謹訂於107年10月25日（星期四）下午1時30分~5時，聯合高雄市不動產開發公會、高雄市建築師公會假高雄市社會局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），共同舉辦「107年建築管理法規修訂專題講座」，力邀市府工務局建管處第2課余課長俊民及第3課曹弘昌副工程司蒞會講授「請領建築執照注意事項」、「請領使用執照注意事項」、「高雄市建築管理法規修法解析」。

非常感謝市政府工務局建管處劉副處長中昂及本會卓理事長均撥冗蒞臨致詞與指導。本次專題講座由本會吳常務理事斐琳主持，三個公會共計有420人前來受課。

七、連續兩次的「02.06強烈地震」，造成「唯冠」、「翠堤」大樓倒塌案，引發全民對結構安全的重視，更有鑑於興建垂直集合住宅將是房地市場未來的趨勢，爰，本會營建技術委員會為協助會員同業先進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107年12月25日（星期二）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「營建技術」專題講座，邀請建築安全傳教士戴結構技師雲發南下講授「創新建築安全履歷、建築安全品質透明化」。



拾壹、移師新竹喜來登大飯店召開第10屆第12次理監事聯席會議

依本會年度工作計畫及第10屆第11次理監事聯席會決議案辦理，本會於107年11月30日—12月1日移師新竹縣竹北市喜來登大飯店／西館3樓茉莉廳，召開第10屆第12次理監事聯席會議，沿途並參觀台中龍寶建設所投資興建優質建案「四季臻邸」及本會會員名發建設于竹北市



所投資興建優質建案「天琚」，中午並接受新竹市不動產開發公會午宴招待，當天晚上理監事會結束後，並與全省共22個同業友會理監事及眷屬共進聯誼。

相關行程概要如次：

107.11.30（週五）活動行程

- （一）07:30前高鐵左營站旅客候車大廳報到集合，搭乘台灣高鐵北上108車次，左營07:55出發，08:35抵達台中，理監事及眷屬共42人出席參加。
- （二）08:50換搭本會僱請遊覽車，展開活動行程。



- （三）09:10~10:40參觀台中市龍寶建設所投資興建優質建案「四季臻邸」（台中市市政北二路與黎明路口）。
- （四）中午12時接受新竹市不動產開發公會午宴招待。
（新竹國賓大飯店10樓宴會廳）（新竹市中華路二段188號）
- （五）14:15~15:15參觀名發建設所投資興建優質建案「天琚」。
（新竹縣竹北市興隆路三段155號）
- （六）15:30~17:00假新竹喜來登大飯店召開第10屆第12次理監事聯席會議（西館3樓茉莉廳）
（新竹縣竹北市光明六路東一段265號）。
- （七）18:30參加全省各同業友會聯誼大會餐（喜來登東館3樓宴會廳），晚上夜宿新竹喜來登大飯店。

107.12.1（週六）活動行程

- （一）09:00辦理退房手續，09:20出發前往苗栗。
- （二）10:20~11:20探訪苗栗南庄老街。
- （三）12:00接受苗栗縣不動產開發公會午宴招待（苗栗縣頭份市一來聚餐廳）
（苗栗縣頭份市信東路362號）。
- （四）於台中站搭乘高鐵南下137車次，台中15:20發車，16:05返抵左營站。

拾貳、接待友會，促進橫向聯誼

- 一、107年4月24日（星期二）屏東縣同業友會王理事長世賢率隊一行71人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案，中午並於寒軒大飯店陽明店設宴招待，非常感謝本會卓理事長賢伉儷、黃監事會召集人文雄、林常務理事詠盛、陳常務監事俊宇、張理事明人及鄭監事福成等均撥冗出席並協助接待。
- 二、107年7月3日台南市大台南不動產開發公會詹理事長雅曉率隊一行82人，南下高雄參訪知名建案，本會不僅代為安排參觀個案、協助導覽，中午並於寒軒大飯店陽明店五樓至真廳設宴招待，非常感謝卓理事長、黃監事會召集人、蘇常務理事慶、陳常務監事俊宇、理事施財明、張明人、監事鄭福成、呂萬卿、曾鐘永等，均撥冗參加並協助接待。
- 三、107年7月12日台南市不動產開發公會黃榮譽理事長全永率隊一行83人，南下高雄參訪知名建案，本會不僅代為安排參觀個案、協助導覽，中午並於寒軒大飯店和平店三樓宴會廳設宴招待，非常感謝卓理事長、常務理事蘇慶、吳斐琳、理事柯俊吉、陸炤廷、張明人、曾監事鐘永、及德旺建設吳經理柏辰等，均撥冗出席參加並協助接待。
- 四、107年7月26日桃園市不動產開發公會邱理事長志揚一行75人，南下高雄參觀知名建案，本會不僅代為安排參觀個案、協助導覽，中午並於寒軒大飯店和平店3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、林副理事長





詠盛、黃監事會召集人、曹常務理事釗舜、曾常務監土城、張理事世昌及監事鄭福成、曾鐘永等，均撥冗出席參加並協助接待。

五、107年8月2日台中市不動產開發公會邱理事長崇喆率隊一行75人，南下高雄參觀知名建案，本會不僅代為安排參觀個案、協助導覽，是日晚上並於林皇宮酒店2樓柏悅廳設宴招待，非常感謝卓理事長賢伉儷、省聯合會黃理事長啟倫、屏東縣王理事長夫婦、高雄市張理事長及本會劉名譽理事長、洪副理事長光佐、常務理事蘇慶、吳斐琳、曹釗舜、黃文弘及、曾常務監土城、理事吳棋春、張明人、楊題銓、監事鄭福成等，均撥冗參加並協助接待。

六、107年9月11日花蓮縣不動產開發公會吳理事長政芳率隊一行64人，蒞高參訪知名建案，本會不僅代為安排參觀個案、協助導覽外，當天晚上6時30分並於寒軒大飯店和平店／3樓宴會廳設宴招待，非常感謝卓理事長、兩位副理事長、黃監事會召集人、常務理事吳斐琳、曹釗舜、黃文弘，理事張明人、梁俊雄，監事曾鐘永、鍾增榮等，均能撥冗出席參加並協助接待。

七、107年10月3日大台中不動產開發公會紀理事長吉川一行80人，蒞高參觀知名建案，本會除協助安排參觀個案及協助導覽外，當日中午12時並與冠軍磁磚假林皇宮酒店／2樓柏悅廳設宴擴大歡迎，非常感謝冠軍建材林榮德董事長、南區王建南總經理、南區董森峰副總經理、省聯合會黃啟倫理事長、屏東縣王理事長世賢賢伉儷等蒞臨賞光；同時更感謝本會卓理事長賢伉儷、副理事長洪光佐、林詠盛賢伉儷、常務理事蘇慶、吳斐琳、曹釗舜、黃文弘等賢伉儷，理事吳國隆、張明人賢伉儷、林理事英合、邱監事淑珍等均能撥冗出席參加，協助接待。

八、107年11月13日宜蘭縣不動產開發公會陳理事長建富一行68人，南下高雄參觀知名建案，本會除協助安排參觀個案及協助導覽外，當日晚上6時30分，並於八卦海鮮餐廳設宴招待，非常感謝卓理事長賢伉儷、林副理事長詠盛、常務理事蘇慶、曹釗舜、黃文弘，理事施財明、張明人、吳國隆、曾常務監土城、鍾監事增榮及本會新世代委員會卓昱延會長等均撥冗出席參加並協助接待。

拾參、機動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、107年2月2日（星期五）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，審核通過三松堂建設有限公司及豐大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。
- 二、107年2月23日（星期五）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，審核通過國城建設股份有限公司、寶象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。
- 三、107年4月20日（星期五）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，審核通過仁發建築開發股份有限公司、匯安營造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、107年4月27日（星期五）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，審核通過棋琴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。
- 五、107年5月4日（星期五）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，審核通過雄崗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。
- 六、107年5月15日（星期二）中午12時，本會假H2O水京棧國際酒店20樓／Ripple西餐廳，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，審核通過居興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。
- 七、107年5月29日（星期二）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，審核通過崑郡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。
- 八、107年6月15日（星期五）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，審核通過雍統營建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。
- 九、107年8月21日（星期二）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，審核通過侑城建設股份有限公司及如邑開發建設股份有限公司所申辦案件（

計3案），會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。

十、107年8月30日（星期四）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，審核通過上揚建設股份有限公司及開鼎營造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。

十一、107年11月16日（星期五）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，審核通過橘系列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。

拾肆、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，更要懂得知福、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，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24年。

二、設置會員公司從業人員子女獎學金，鼓勵青年學子努力向學，106學年度得獎優秀學子共51位，頒獎學金計新台幣201,000元。

三、社團法人高市建築經營協會107.1.10來函略謂「建築園冶獎邁入第24年，已成為優良建築景觀作品的代言品牌，然，舉辦建築園冶獎所投入之人力、財力均極龐大，所有經費亟需各界共襄盛舉」，經簽奉核示，本會忝為主辦單位之一，為使該活動能賡續順利推展，本會援例贊助該活動經費新台幣伍萬元。

四、社團法人高雄市建築師公會107.1.19來函略謂「有關本會與貴會共同主辦之『城市美學系列一大東講堂·當大東遇上城市美學講座』活動，因民眾反應相當熱烈，經常座無虛席，可說成果斐然，基於回饋社會及提昇市民文化美學素養，擬繼續舉辦，惟因該經費業已用罄，特請貴會再為延續舉辦，給予支持並共襄盛舉」，經簽奉核示，為使該活動能順利推展，嘉惠市民，本會援例贊助該活動經費新台幣伍萬元。

五、贊助台灣建築大聯盟第3屆高爾夫錦標賽活動經費新台幣三萬元。

拾伍、結語

隨著功利主義的抬頭，過去老祖宗教導我們「待人接物」的為人處事大道理，有些已經質變不再是亙古不變了，但一步一腳印，凡走過必留下足跡，到如今仍然不變。

民國107年，在過去的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，我們的努力、我們的辛苦，總算沒有白費，但，我們不敢奢望您的喝采與讚美，我由衷企盼的是得到您的指正與鞭策。

高雄市地重劃一甲子 回顧與展望



◎高雄市政府地政局長 黃進雄

壹、重劃起首

日治時期，日本人為了推動現代化的都市計畫，在台灣即有辦理零星的市地重劃，日本人稱之為「土地區劃整理」，後來受到戰事影響而中斷，國民政府來台後因應都市快速擴張，市地重劃再登都市發展舞台。民國46年高雄市政府率先訂定「高雄市都市土地重劃施行規程」^{註1}，是台灣實施市地重劃第一部真正最具體之法令，為現行市地重劃制度之濫觴；隔（47）年更領先各縣市試辦了光復後全台灣第一期的市地重劃^{註2}，第一期重劃區的試辦除順利回收開發成本且有盈餘，更受到民眾支持和肯定，也因此奠下高雄重劃城市的基礎。



■高雄市第一期市地重劃區



■高雄市第一期市地重劃工程竣工典禮

註1：民國53年修訂實施都市平均地權條例施行細則即參酌「高雄市都市土地重劃施行規程」增訂市地重劃相關條文。

註2：高雄第一期市地重劃區位於高雄火車站後驛地區，面積約66公頃，取得公設用地約20公頃，開闢博愛一路、九如二路及自立一路等重要道路，帶動後驛地區發展。

貳、市地重劃引領高雄城市發展

縣市合併後的大高雄地區有八分之一都市發展用地是透過公辦市地重劃方式開發，足見市地重劃係奠定高雄都市發展的重要基礎之一。一甲子以來高雄市積極透過市地重劃解決地區發展的瓶頸，開創優質、樂活的宜居環境，帶動土地價值和投資效應。回顧高雄市城市進化史，民國47年第一期市地重劃開辦造就高雄後驛地區的繁榮風華；民國60年間重劃陸續開闢中山二路、四維三路、中正三路、民族二路等高雄市主要幹道，帶動新興、苓雅、前金及三民地區的發展；民國70至79年間開辦之重劃則致力均衡連結早期縱貫鐵路南北側及高速公路東西側的發展；民國80至89年期間，重劃開發腳步，除南進至前鎮、小港地區並往北擴大至鼓山、左營及楠梓地區延伸打造北高雄商圈，其中美術館特區更是目前高雄知名豪宅聚集地；民國90到99年，這段期間的重劃重點，則致力於翻轉中都工業區打造優質住宅區，其中獲獎無數之中都濕地公園及中都願景橋已係高雄有名美景地標；民國99年市縣合併，高雄市轄域延展擴張18倍有餘，除為實現「高高平」施政理念，積極開發原高雄縣鳳山、仁武、岡山及大寮等地區外，並全力配合市府產經政策，積極推動亞洲新灣區10處市地重劃之開發，再到高雄百年大計-鐵路地下化重大交通建設，高雄、鳳山雙車站的市地重劃亦未缺席。回顧一甲子歷史軌跡，市地重劃開發史儼然也是一部高雄都市發展進化史，換言之，高雄就是一個重劃城市。



參、高雄市近期市地重劃概況

高雄市現階段正在執行中的重劃區計有17處，面積合計約319公頃，包括配合高雄百年大計-鐵路地下化沿線開發的高雄、鳳山雙車站市地重劃；市府產經政策主推之亞洲新灣區-多功能經貿園區內10處市地重劃區，讓原先重工業聚落轉型成經貿核心專用區；及配合國防部營眷改用地活化政策開發第87期（空軍的岡山大鵬九村）、第93期（海軍原明德訓練班旁的海光四村等新村）、第81期（陸軍的大寮眷村）及第89期小港原少康營區等重劃區。

一、配合國家重大交通建設—鐵路地下化沿線開發

鐵路地下化是交通部所推動的重大交通建設，目標是將阻隔都市發展的軌道設施立體化、地下化，縫合以往受軌道阻隔之兩側土地。從新左營站到鳳山，沿途共設10個站，高雄及鳳山站就是其中之一，類似10顆珍珠，而高雄是其中最大的一顆，因應這個鐵路地下化重大工程，而推動第71期及第85期市地重劃建設。

第71期重劃區位於高雄車站及車站以東地區，都市計畫配合鐵路地下化沿線開發需求規劃市地重劃整體開發區。開發完成後，鐵路下地加上自由路及復興路的連通，地面綠色廊道的建設，高雄車站前後站商業活動將可連結聚集，建構整合強化車站周邊地區之商業發展機能，促進舊市區再發展，重塑市中心門戶意象。

第85期重劃區位於鳳山車站及車站以北地區，鳳山火車站是鳳山地區的交通運轉中心，但火車平面鐵道阻隔車站南北兩側的交通及商業活動，周邊道路難以紓解高負載的交通流量，周邊腹地的商業活動亦因而無法更蓬勃興盛。為解決鳳山車站區域交通及都市發展困境，配合鐵路地下化計畫，建構大鳳山整體路網系統，透過變更都市計畫整體規劃，以市地重劃方式整體開發原鳳山車站及周邊地區。重劃區南側接合已整治完竣的曹公圳綠帶，營造親水環境，開發完成後，連通周邊道路系統，創造商業振興、舊市區再發展的新契機。

二、打造港灣城市新格局

為配合亞洲新灣區重大建設的推動，在多功能經貿園區內（包含前鎮區、苓雅區）共有10處重劃區，已完成第60期、65期、79期、80期、83期等5處，正辦理中尚有5處。另外還有1處為205兵工廠區段徵收區，合計面積約169公頃，此區係民國80年代配合中央政府政策，整合經濟部加工出口區轉型發展之倉儲轉運專用區計畫及高雄港整體發展計畫而規劃開發。新灣區內的指標性建設高雄市立圖書館總館、高雄世界貿易展覽會議中心相繼完成啟用，沿線捷運輕軌已通車營運，興建中的高雄港埠旅運中心、海洋文化及流行音樂中心均為高雄市增添亮點。亞洲新灣區讓高雄脫胎換骨成充滿港都色彩的重要精華地，將城市藝文活動、文創新興產業帶向港濱，讓高雄得天獨厚的河、海、港濱景致融入城市，展現獨樹一幟的城市樣貌。

目前第80期、83期重劃區重劃工程已先後於107年下半年完工，第80期重劃區毗鄰高雄軟體科學園區，隨著開發後將可以提供相關產業發展基地，與三多商圈、中鋼企業總部、高雄世界貿易展覽會議中心、高雄軟體科學園區緊密結合。第83期重劃區緊鄰夢時代購物中心，開發後可活化區內商業、辦公及金融服務機能，提高土地利用效益。



■多功能經貿園區開發區位置示意圖

三、活化眷村及軍事閒置土地

國防部眷村改造後留下不少舊眷村用地，這些土地大多低度利用，用地閒置形成環境、治安死角，因此配合國防部用地活化政策，規劃利用市地重劃方式，加速眷村土地開發的腳步，讓環境窳陋、長期閒置的眷村土地活化新生，地政局辦理第81期大寮眷村、第93期鳳山海光四村等眷村及第87期岡山大鵬九村等3區陸海空眷村土地開發區，預期將可提升土地利用價值，打造優質新生活圈，活絡地區的發展。

第89期重劃區原本是供國軍陸戰隊作為營區使用（少康營區），軍營遷出後，於民國101年將土地歸還給台灣糖業公司，對於軍方遷出後土地之利用，市政府回應地方民眾的期待，採市地重劃方式，開發10公頃的森林公園用地，完成後將是以重工業為主的小港區第2個大型公園綠地，將有助改善當地生活環境，提升當地居住品質。

肆、高雄市地重劃發展特色

高雄是台灣首辦市地重劃之城市，民國47年開辦第1期市地重劃至今（107年）已一甲子。六十年來，配合都市發展建設，開闢都市計畫道路、公園等公共設施，實現都市計畫城市之藍圖，合計辦理128處公辦市地重劃區，面積計3,619公頃，其中取得公共設施用地面積約1,336公頃，開闢建地面積約2,283公頃，不僅重劃歷程最悠久，重劃面積亦居全國之冠。一甲子以來，高雄市地重劃除了提供優質的生活環境與居住品質，提升土地利用之效益與價值，更以開發盈餘款支援其他市政建設，落實開發成果全民共享，高雄市地重劃發展特色有：

一、奠立臺灣市地重劃制度

民國46年高雄市政府率先訂定「高雄市都市土地重劃施行規程」，是台灣實施市地重劃第一部真正最具體之法令，具有里程碑之意義，為現行市地重劃制度之濫觴。

二、首創減額使用重劃

民國66年為配合興建高雄文化中心及國民住宅興建計畫，首創都市計畫檢討將占地30公頃之第17號公園預定地保留17公頃的公園及道路，13公頃變更為住宅區，並徵得全體土地所有權人同意以市地重劃方式開發，此為全臺首例減額使用市地重劃區，該文化中心生活圈更是高雄市改制院轄市初期知名之高級住宅區。迄今為止，高雄市計辦理5處公園、7處學校用地、1處體育場用地及1處道路用地等合計14處，土地面積約188公頃之減額使用市地重劃區，其中最為人知者除文化中心及科學工藝博物館外，當屬目前北高雄人潮、錢潮最為聚集之漢神巨蛋商圈。



■高雄市第12期市地重劃區



■高雄市第54期市地重劃區



三、重劃開發跨局處合作

市地重劃在都市開發過程中上游有都市計畫指導、下游為建築管理單位，加上重劃開發確實需要多方公共建設及政策配合始可創造最佳規模效益，是與其他局處業務的配合及協調甚為重要，例如：中都地區的第42、68及69期市地重劃區，除重劃過程中工廠覓地他遷、弱勢居民安置及當地廟宇遷移等協調經發局、社會局、民政局等各權責單位共同處理，同時工務局養工處亦配合重劃期程闢建現在廣受市民喜愛的「中都濕地公園」，並為連結北側美術館特區，地

政局更主動撥提平均地權基金支援新工處興建「中都願景橋」，以期重劃開發成果效益極大化。

106年完成的第84期重劃區原為公園用地，昔因徵收開闢經費高達20億元，受限財源，50年來均無關建計畫，當地環境衛生甚差，安全堪慮，加上水患問題未解，嚴重阻礙地方發展，後與都發局共同研商，透過都市計畫變更減額使用市地重劃方式完成開發，同時水利局則配合進行北屋排水整治工程，設置占地約1.5公頃滯洪池（可儲水2.8萬噸），開闢為北屋滯洪公園，不但美化市容，降低渠道水位，更為該區域之防範淹水多一層保障，滯洪公園同時提供民眾一個安全優質之水環境，讓市地重劃發揮了雙重的效益。跨局處合作的效益除了展現在重劃開發的規劃及重劃區內公共設施的建設外，地政局也運用平均地權基金支援工務局、水利局、觀光局、交通局、教育局、文化局等機關，增添重劃區及周邊的市政建設，加速地方繁榮發展。



■第84期重劃前



■第84期重劃後

四、重劃遷墓再創土地重生

右昌飛機公墓早期就位在楠梓區第37期重劃區及其周邊地區，陳菊市長上任後為徹底解決右昌飛機公墓對都市景觀及環境衛生所產生的問題，乃排除萬難全面遷葬，後並交由工務局養工處闢建為右昌森林公園；另第82期重劃區內楠梓舊部落的東寧公墓，亦運用重劃開發方式將既有公墓遷移，不僅讓往生者有一個較為舒適的安置空間，也可避免窳陋混亂的土地使用影響都市景觀與安全，前開2處重劃區隨著公墓遷移題材發酵，區內房價亦水漲船高，帶動當地發展及繁榮，創造政府與市民雙贏的局勢。



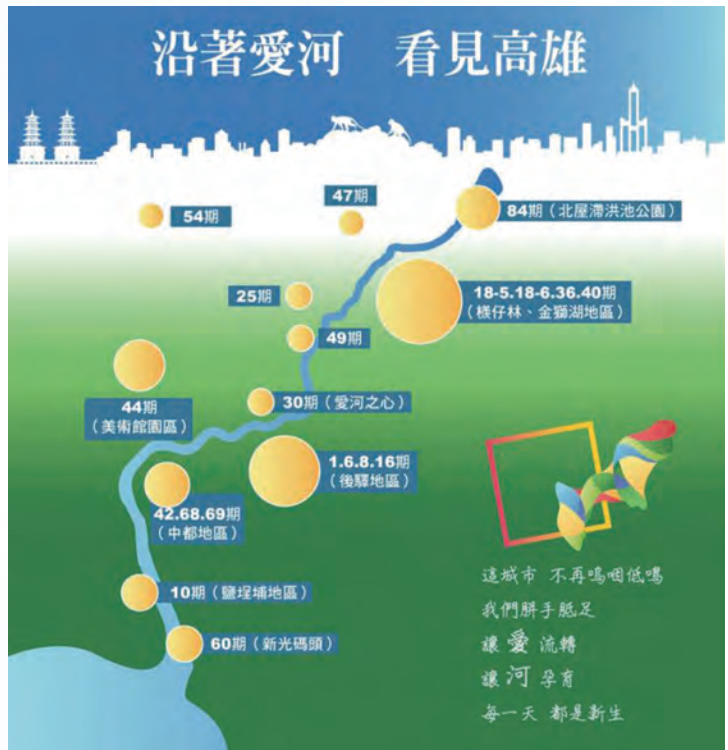
■右昌森林公園

五、沿著愛河看見重劃

愛河出海口處有亞灣區的第60期重劃區，續往中上游前進有中都重劃區、44期美術館特區、河堤社區等，再來即106年始完成重劃之第84期北屋排水整治重劃區，目前愛河溯源之排水整治最後一哩路則待都市計畫變更完成後即行展辦第100期市地重劃。

六、建立「333」定期標售制度

高雄市重劃區開發完成後，區內土地非一次全部推出標售，而係視標售當時房地產市場景氣等因素不定期分批分次標售，民國92年開始每年固定按季標售，95年則確立標售「333」制度，1年4次，以逢3倍數之月份（3、6、9、12月）的第3個星期三公開辦理土地標售開、決標作業，該固定機制養成投資人定期查詢本市標售資訊及提早籌措資金、準備相關資料的習慣，標售333口號近年已打響名號並深植高雄市民心中。



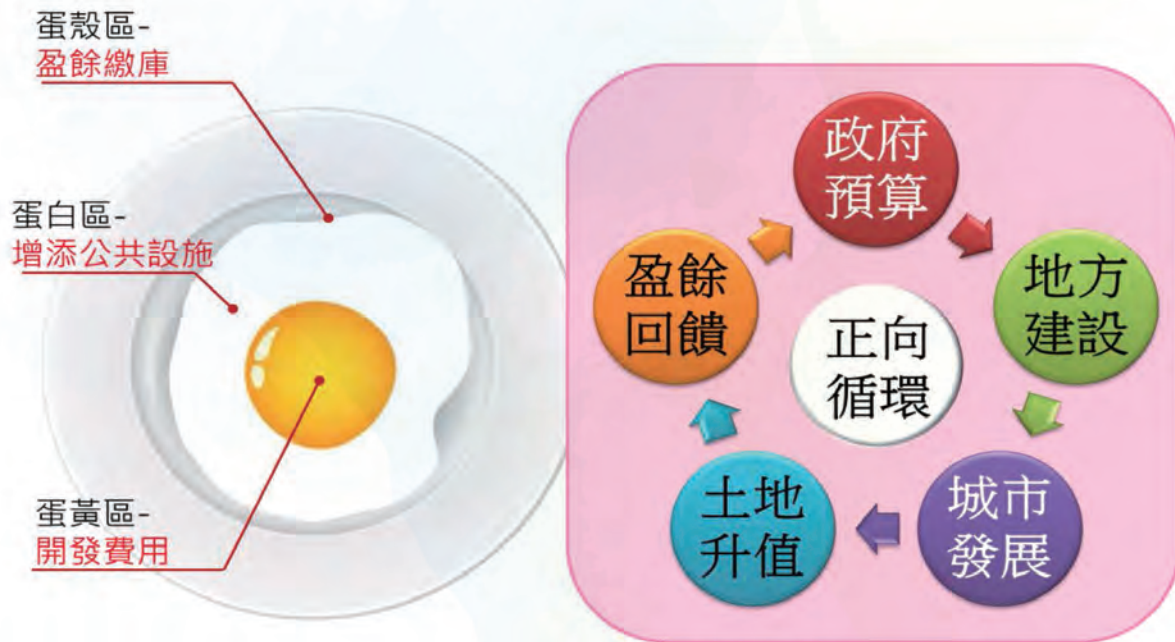
每三個月(3.6.9.12)

第三個星期

星期三

七、支援市政建設

公辦市地重劃開發後如有盈餘，半數撥供重劃區內或周邊地區之公共建設，半數撥充平均地權基金運用，該基金秉持取之於民，用之於民，多係運用於支援地方建設，促進開發區周邊發展，達到「開發地利、全民共享」及「漲價歸公」的目標。基金支援市政建設，主要是以重劃區延伸連結的概念，達到重劃區內及周邊地區共同受益的雙贏效果，投入的建設包括疏通交通網絡，開闢公園綠地、綠美化環境、改善排水系統等，例如：97年間完成的「左楠六條通」，開通緊鄰高鐵左營站第29期重劃區周邊6條道路，改善部分重劃區外聯外道路無法連貫或道路寬度不一等情況及因而衍生之交通不便、行車安全及治安不佳等問題，103年間陸續完工通車的「鳳山攏五通」，則開闢及拓寬鳳山及五甲地區周邊巷道，打通鳳山及五甲地區交通網絡，讓高雄市民真正感受「高雄行得通」。其他例如連結中都地區及美術館園區的中都願景橋、中都濕地公園、新光碼頭、前鎮及五甲地區的五甲公園、鳳山區水映公園、市立圖書館小港分館等都是運用基金盈餘投入的公共建設，也是促進高雄宜居的推手。



伍、未來展望

市地重劃屬受益者負擔的開發方式，公辦市地重劃除兼顧原地主利益，更可達到「開發地利、全民共享」及「漲價歸公」的核心目標，故市地重劃是一種公平、有效率，且能為土地所有權人及政府創造雙贏的地政手段。並市地重劃對都市發展具有顯著催化作用，以重劃方式進行土地開發，能具體實現都市計畫規劃藍圖，促進城市發展，活絡土地利用價值。市地重劃辦理至今，已經為大高雄帶來顯著的改變，公辦市地重劃更是推動高雄都市發展非常重要的手段，市縣合併後，大高雄土地面積增加18倍，為使合併後之大高雄地區生活品質平等提升，經市府團隊密切研商，以大高雄之高度，重新檢視、規劃都市計畫藍圖。重劃開發區之勘選，依循人口集聚、市縣交界、重大建設、鄰近交通節點、公有或國營事業土地活化及檢討都市計畫規定整體開發地區等原則，勘選適宜地區，呼應環境永續理念，擴大辦理市地重劃開發，打造宜居生態城市，促進都市均衡發展。

60年來，所有的高雄市政府地政局土地開發團隊一直持續努力不懈的貫徹這項核心目標與價值---開發地利，市民共享。

高雄市政府地政局今（107）年9月上旬已舉辦為期一週之「市地重劃一甲子」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，將市地重劃辦理歷程及未來願景分享給市民，其中由國家地理頻道策畫製作紀錄片「創新城市:高雄」，透過1小時節目深入報導市地重劃，呈現高雄市持續進化的城市面貌；回顧高雄市地重劃經過一甲子的累積跟淬鍊，其中珍貴的精神和使命感，透過前後期的無數同仁承先啟後，一代代地傳承下來，造就今天的榮景，未來這條重劃大河也將帶領著高雄市民，繼續邁向美麗的宜居城市。

環保，節能，便利，資訊透明化 無紙化審照明年上線

◎楊季霖幫工程司

高雄市政府工務局將結合科技，使建造執照申請、審查過程與核發執照導入無紙化審查，提升為民服務品質與效率。

民眾對於建築執照之申請，長久存在案件審查流程及進度等資訊無法即時透明公開等問題，造成不必要的誤解與負面印象；且建築師於審查過程中，因建築法令規定與機關審查補正意見，重複修正圖說印製紙本，耗費大量人力、物力及寶貴地球資源，為杜絕建築管理核發執照可能弊端並提升行政效率，工務局建築管理處將建照許可納入「智慧、低碳、創新」三個面向，建構推動高雄市無紙審照建管創新市政服務，成為提供便捷服務及落實透明治理之服務。

工務局建管處預計明年上線的無紙審照建管系統，運用科技提供便民服務，改變傳統的紙本審查模式，該服務系統包含了審照無紙及申請案件推播APP軟體。審查人員可透過無紙審照軟體，利用平板電腦線上開啟建築師送審電子建築圖說進行雲端審查，並直接在系統上記載補正缺失事項；而建照申請人及設計建築師則可於智慧型行動裝置下載安裝建築申請案件推播APP軟體服務，並掃描建照申請案的專屬一碼通號碼，即可接收來自都發局所推播的最新進度，另外，因應近幾年氣候變遷造成的極端氣候，這套APP也提供防汛期間工地安全的推播通知。

無紙化系統的導入，建管審查資訊提供開放透明，維護民眾知的權利，保障人民各項權益不受損害，建管處未來也將持續擴充系統，讓使用執照、建築物使用管理、建築線申請等業務都導入無紙化系統，朝智慧服務邁進。



行政技術分立 提升行政效率

◎顏欣漢幫工程司

建築法第34條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之；其委託或指定之審查或鑑定費用由起造人。……」，為了達到行政與技術分立的目的，加快執照行政審查的速度以及確立執照申請專業技術部分為建築師及專業技師簽證負責的簽證制度，內政部87年7月24日台內營字第8772345號函訂定發布「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」，以利各縣市政府執行。

高雄市經過民國99年底縣市合併後，高雄市行政區域倍增原11個行政區增加為38個行政區，為了面對因縣市合併後日漸增多的建築執照申請案件，高雄市於民國101年3月1日公告實施「高雄市建造執照及雜項執照抽查作業執行方式」以配合中央的「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」就建造執照及雜項執照的抽查制度建立抽查方式、抽查作業流程及抽查相關的爭議的處理及不符規定缺失之記點等規定。

除了對設計缺失予以記點警示外，高雄市政府工務局於106年起會同社團法人高雄市建築師公會每年舉辦三場以上智慧綠建築教育講習訓練課程，其中講習的課程內容包括「建築技術規則抽查常見設計缺失樣態說明」、「綠建築抽查常見設計錯誤樣態說明與討論」等課程。其中「建築技術規則抽查常見設計缺失樣態說明」課程透過當年度建築設計錯誤態樣的彙整及建築師公會法規委員會編纂課程內容，讓與會建築師及相關從業人員吸收最新的法令更新內容與當年度申請建築執照流程修正，並於講座結束後進行現場研討，雙向溝通。

另外「綠建築抽查常見設計錯誤樣態說明與討論」的課程，將多如牛毛的綠建築相關設計規範，經由公會資深建築師的引導說明，讓相關專業從業人員了解綠建築相關設計規範的審查細節。上述課程的講師都是高雄市建築師公會中經驗豐富及符合審查綠建築具有台灣建築中心綠建築標章查核人員資格證明文件或接受綠建築相關訓練課程並領有結訓證明文件或其他類似之文件之建築師。

高雄市政府工務局每年滾動式更新建築執照申請標準作業流程，除了常見的建造、變更、拆除、雜項執照及使用執照及變更使用等申請案件時相關流程及規定，另外亦提供公有畸零地合併使用證明」、「建築基地法定空地分割」、「畸零地調處申請」、「建照執照預審審議申請」、「民用航空機場航高管制計算方式」等相關有助於建築從業人員執行業務之技能教學。

自內政部頒布「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」以來近20年執行過程經歷了縣市合併等地方制度的重大變革，高雄市政府工務局推行建築執照申請流程之行政與技術分立不遺餘力，近年更協同本市建築師公會提供專業從業人員相關教育講座，以改善國內專業技術人員執業環境並且提供城市前進動力。

高雄市108年公告土地 現值平均調幅0.33%

高雄市108年公告土地現值於107年12月17日經高雄市地價及標準地價評議委員會評議通過。衡量各項影響因素與市場動向後，擬定108年公告土地現值全市平均總調幅為0.33%。

高雄市政府地政局黃進雄局長表示，房地產市場自103年開始自高點反轉，今年處於持續盤整階段，市場買氣亦較保守。本市交易量經去（106）年短暫回溫後，今（107）年截至10月底止，買賣案件數為32,575件，較去年同期微幅減少約2.28%。在價格方面，因本市不動產價格較北部地區為低，且剛性需求仍在，建商購地需求亦屬強勁，土地價格並未明顯下跌，屬持平發展情形。

黃局長指出，今年針對本市鐵路地下化沿線地區、衛武營國家藝術文化中心附近地區及亞洲新灣區附近地區，為反映重大建設完工影響，略微調漲其公告土地現值；另於新開發完成之重劃區，如第77期、第79期、第80期、第83期、第84期、及第89期重劃區等，為反映開發成果，達到漲價歸公目的，適度調整其公告土地現值。其餘地區除部分反映都市計畫分區或非都市土地使用編定變更有所漲跌外，大部分均無調整。統計全市公告土地現值持平區段數占總區段數87.69%，各行政區調幅自-0.66%至0.68%，均屬持平調整。

位於南高雄的大遠百百貨公司今年第6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。北高雄最高地價區段亦仍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為44萬元，換算每坪約為145萬元。最低地價區段則為與台東縣、花蓮縣、南投縣接界的國有林班地，每平方公尺公告土地現值為41元。

黃局長提醒，公告土地現值是不動產市場動態及市政建設成果的真實呈現，土地稅收是都市持續建設、進步的重要支柱之一，期望市民能予支持。108年公告土地現值調整結果將於108年1月1日公告，民眾屆時可於本局網站（<https://landp.kcg.gov.tw>）查詢或逕赴本市各地政事務所查閱。



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



個人房地合一 所得申報面面觀

◎高雄國稅局審二科綜稅股股長王雅芳

壹、前言

我國為解決過往房屋及土地財產交易，土地交易所得不課徵所得稅（下稱舊制），導致房地交易價格劃分扭曲，不動產交易賺取高額利潤卻無須負擔所得稅之租稅制度缺失，並以建立合理透明稅制，抑制短期投機炒作，健全不動產市場發展為目標，有所得就應課稅，以達租稅公平，始有房地合一課徵所得稅之施行。自105年1月1日起，個人交易103年1月2日以後取得且持有期間在2年以內或是105年1月1日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地交易所得，應按房地合一課徵所得稅制度申報所得稅（下稱房地合一新制）。因此，個人房屋、土地交易所得課徵自105年起正式進入實價課稅新紀元。

房地合一新制規定下之不動產交易所得計算方式、課稅稅率及申報方式皆與以往舊制財產交易所得不同，且自105年起新、舊制課稅方式並存，依各該房屋、土地判斷係屬新、舊制，適用不同課稅制度。房屋、土地判斷屬新、舊制關鍵，除受取得時間點影響外，尚會因不動產取得原因（如繼承、配偶贈與、配合土地開發政策等）不同於歸屬新舊制時有所差異，且房地合一新制實施期間尚屬短暫，稽徵實務上常見納稅義務人因不諳法令或一時疏忽，而未辦理申報或申報錯誤，特此整理出房地合一新制常見漏未申報或申報錯誤類型，提醒納稅義務人加以注意。

貳、常見漏未申報

原則上，有關個人房地合一新制課徵範圍，依所得稅法第4條之4規定，個人自105年1月1日起，交易103年1月2日以後取得且持有期間在2年以內，或105年1月1日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，其交易所得應依房地合一新制規定課徵所得稅。

惟為保障民眾自住需求，落實居住正義政策目標，於所得稅法第4條之5明定，只要符合相關自住要件，自住房地交易所得400萬元定額免納所得稅；次為鼓勵民間配合政府基於政策目的所推動之土地開發及徵收等政策，提高行政效率，如交易被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物，及尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地，得免納所得稅。

另為配合農業政策，個人交易符合農業發展條例（以下簡稱農發條例）第37條及第38條之1規定，得申請不課徵土增稅之土地，得免納所得稅外；交易依農發條例申請興建之農舍及

農業設施，亦排除於房地合一新制課徵範圍外，個人交易農舍及農業設施，應依舊制計算財產交易所得，即併入出售年度之個人綜合所得稅課徵。

於前述課徵範圍規定下，納稅義務人常見之判斷錯誤致漏未申報類型，計有下列6種：

一、取得日認定錯誤，誤認屬舊制案件

房屋、土地之「取得日」認定，除房屋、土地係因繼承、拍賣或配偶贈與等較為特殊方式取得，而有例外規定外，餘原則以「完成所有權移轉登記日」認定，並據以判斷是否屬房地合一新制課徵範疇。

實務上常見納稅義務人因簽約日在前、完成所有權移轉登記日在後，誤以「簽約日」認定為取得日，如買進房、地之簽約日及登記日分別落於104年底及105年初，此時取得日認定錯誤，將導致納稅義務人出售時，誤以為出售舊制房地，因誤認無房地合一新制之適用而漏未辦理申報。

另一常見情形為親屬間贈與致生之判斷錯誤案件，納稅義務人誤認其受贈取得之房、地，「取得日」得追溯至贈與人原始取得日。房、地僅有經配偶贈與取得，其取得日例外得以贈與配偶原始取得時點為取得日外，其餘贈與案件（如：親屬間贈與、遺贈等）皆應以完成贈與移轉登記日作為取得日。

二、誤認僅出售土地無須申報

房地合一新制施行前，我國不動產交易所得稅稅制，僅就房屋部分課徵財產交易所得稅，土地課徵土增稅後，未課徵土地交易所得稅，故納稅義務人誤認僅出售土地無須申報房地合一新制所得稅。所得稅法第4條之4明定個人如僅出售依法得核發建造執照的土地，未併同房屋出售，亦屬房地合一新制課稅範圍。

三、誤認虧損無應納稅額無須申報

個人交易屬房地合一新制課稅範圍之房地，如係以低於取得成本賠償出售，雖無交易所得及無應納稅額，納稅義務人時常誤認是類案件，因無應納稅額故無須申報。依所得稅法第14條之5規定，個人交易房地合一新制課徵範圍之房、地，不論有無應納稅額，皆應於交易日次日起算30日內填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，辦理房地合一新制申報。

四、誤認交換無須申報

個人如將其所有之房屋、土地，交換他人持有之房、地，因交換與一般買賣收取價金之交易方式有別，且如交換標的價值相等，亦可能無涉現金找補，故納稅義務人多認為進行交換，無須辦理房地合一新制申報。

惟交換係將自己原持有之房、地，換取另一房、地之所有權，換取之對價雖非為價金，然其仍屬交易行為之一種，故個人如將其於105年1月1日以後取得或103年1月2日以後取得且持有期間2年以內之房屋、土地，與他人辦理交換，該個人應於辦理交換登記日次日起算30日內申報房地合一新制所得稅。

五、誤認二親等買賣案件無須申報

二親等以內親屬買賣屬房地合一新制課稅範圍之房屋、土地，出賣人除應向戶籍所在地之

國稅稽徵機關申報贈與稅，並申請核發「非屬贈與同意移轉證明書」外，仍應於完成買賣所有權移轉登記日次日起算30日內，辦理房地合一新制所得稅申報。

六、出售農業用地，如不符免稅要件，仍屬課稅範圍

依所得稅法第4條之5第1項第2款規定，個人交易符合農發條例第37條及第38條之1規定，得申請不課徵土增稅之土地，免納房地合一新制所得稅。

惟前述所稱「得申請不課徵土增稅之土地」，係指該農業用地符合農發條例規定，得申請不課徵土增稅，並經地方稅稽徵機關核發「土增稅不課徵證明書」；如該個人未申請不課徵土增稅，應提供「農業用地作農業使用證明書」或「符合農發條例第38條之1土地作農業使用證明書」，並經國稅稽徵機關函詢該管地方稅稽徵機關認定符合得申請不課徵土增稅要件（亦即確認無不符合申請免納土增稅要件之情形，例如出售與非自然人等）者，始可適用上開免納所得稅規定。

故個人交易農業用地，務必向目的事業主管機關申請「農業用地作農業使用證明書」或「符合農發條例第38條之1土地作農業使用證明書」，以供國稅稽徵機關或地方稅稽徵機關作查核使用，以確認適用免納所得稅規定。

參、常見申報錯誤

經判斷應屬房地合一新制範圍，常見申報錯誤類型整理如下：

一、收入金額填載錯誤

房地合一新制係以核實計算之所得為課稅基礎，故於計算交易所得時，出售收入應以交易之實際成交價額認定，非以公契金額或實價登錄資料作為收入之填載依據。

二、成本金額填載錯誤

有關房地合一新制可扣除成本之認定原則，依房地合一課徵所得稅申報作業要點（以下簡稱房地合一作業要點）第10點規定，計算個人房屋、土地交易所得或損失時，原始取得成本之認定，如係出價取得者，以取得時之成交價額為準；如係繼承或受贈取得者，應以繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值為準。

另依房地合一作業要點第11點規定，購入房屋土地達可供使用狀態前支付之必要費用、房屋土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息，以及取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費，經提示證明文件，亦得包含於成本中減除。

於前述成本核認原則規定下，納稅義務人常見之成本申報錯誤及應注意事項，計有下列2點：

（一）繼承或受贈取得者，成本計算錯誤

繼承取得者，應以繼承時的房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值為準，惟仍常見納稅義務人誤以被繼承人之買入價格作為取得成本。

贈與取得者，僅配偶贈與得例外以贈與配偶之取得成本作為本次可扣除之原始取得成本外，其餘受贈取得之房屋、土地，皆應以受贈時的房屋評定現值及公告土地現值按政府

發布之消費者物價指數調整後之價值為準。

(二) 誤將房屋貸款利息列為取得成本

有關利息支出，依房地合一作業要點第11點規定，房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息，經提示證明文件，始得作為成本減除。惟常見納稅義務人誤將房屋、土地持有期間所生之房屋貸款利息，列為成本項目之一。

因房屋貸款利息性質屬房屋持有期間之使用費用，非屬取得房屋、土地所有權之成本或必要支出，且每年於申報個人綜合所得稅時，業已將房屋貸款利息作為列舉扣除項目之一，考量屬性及其費用不重複扣除原則，持有期間所生之房屋貸款利息，不得作為計算房地合一交易所得之可扣除成本或費用項目。

三、費用認列錯誤

有關房地合一新制可扣除費用之認定原則，依房地合一作業要點第13點規定，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額5%者，稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。

於前述費用核認原則規定下，納稅義務人常見之成本申報錯誤及應注意事項，計有下列2點：

(一) 誤將土地增值稅作為費用減除

依所得稅法第14條之4第3項前段規定，個人依計算出房屋、土地交易所得後，應減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，始為房地合一新制課稅所得。次依房地合一作業要點第13點規定，依土地稅法規定繳納之土地增值稅不得作為費用減除。

在不影響地方政府現有土地增值稅課徵之前提下，為避免重複課徵，房地合一新制於計算課稅所得時，應減除土地漲價總數額，又土地漲價總數額為土增稅之課稅基礎，如再行減除土增稅稅額，將產生費用重複扣除問題，故於計算房地合一新制課稅所得時，不得將土地增值稅作為費用減除。

(二) 誤將使用期間之相對代價作為費用減除

常見納稅義務人將取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費等，列為費用減除。然而，是類支出係屬使用房屋、土地期間之相對代價，非屬買賣必要費用，故不得列為費用減除。

四、申報程序錯誤

(一) 申報期限

個人交易屬房地合一新制課徵範圍之房屋、土地，應於交易日之次日起算30日內辦理房地合一新制所得稅申報，非俟於次年5月申報個人綜合所得稅時才辦理。

(二) 申報地點

個人交易屬房地合一新制課徵範圍之房屋、土地，除該個人非屬境內居住者，始向房屋、土地所在地之稽徵機關辦理申報外，餘應向申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理申報納稅。

肆、其他應注意事項

一、自用住宅租稅優惠適用要件

個人交易之房屋、土地，如同時符合下列自用住宅要件者，其享有交易所得400萬元以免納所得稅，超過400萬元部分，適用10%課稅稅率：(1)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年。(2)交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用。(3)個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用本款規定。

實務上，常見納稅義務人誤認，如本人之直系親屬業於該自用住宅辦竣戶籍登記，即符合第1點要件。惟依房地合一新制規定，除本人、其配偶或其未成年子女等人設籍外，皆無法作為辦竣戶籍登記滿6年之延續。即如該自用住宅僅有父母、祖父母或已成年之子女等直系親屬設籍，其持有期間將不得併計。

另外，房地合一新制並未限制，個人應僅有一處房、地，始得申請適用自用住宅租稅優惠。個人如持有多處房、地且該多處房、地皆符合自用住宅3要件，只要交易時個人與其配偶及未成年子女於前6年內未曾適用本款規定，則得申請適用。舉例來說，甲君持有A、B兩處房屋，甲君設籍於A屋，甲君之配偶設籍於B屋，兩屋皆無出租、供營業或執行業務使用。甲君6年後出售A屋，雖其另持有B屋，並無礙其申請適用自用住宅定額免稅之租稅優惠，惟甲君出售B屋如亦欲申請適用自用住宅租稅優惠，應俟6年後再行交易，始得申請適用。

二、重購退（抵）稅優惠適用要件

適用自住房屋、土地重購退稅或扣抵時，個人或其配偶、未成年子女應於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用；如以配偶之一方名義出售自住房地，並以配偶之他方名義重購者，亦得適用。惟重購之自住房屋、土地，於重購後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

伍、結語與建言

房地合一新制係我國不動產稅制之重要變革，所增加的稅收將專款專用於健全住宅政策及長期照顧服務，如能透過此政策之施行，落實縮短貧富差距及居住正義之政策目標，實為多數國人所樂見。惟新政之推行，除需稅捐稽徵機關的宣導、不動產開發業及各業界的配合推廣外，房地合一新制相關法令規定亦需時間考驗，以檢視其規範是否與時俱進，適時檢討，使其更趨於健全合理及公平。

此外，為響應環保並提高節能減紙效益，個人辦理房地合一新制申報，除可填寫「個人房屋土地交易所得稅申報書」，於規定期限內併同契約書影本、其他有關文件及稅款繳納證明（有應納稅額者），向該管國稅局所屬分局、稽徵所或服務處辦理申報外，亦可多加利用「個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統（網址：<http://www.tax.nat.gov.tw>）」，辦理網路申報，以計算正確應納稅額，於申報後10日內將相關資料寄送稽徵機關即可，節省來往奔波及臨櫃等待的時間。

榮耀與肯定

中華民國108年度－第二十屆

國家建築金獎

甄選暨「台灣誠信品牌」認證活動開始報名

建築台灣



永續關懷



歡迎大高雄建商公會優良會員公司參加

網路報名處



不一樣的甄選暨認證活動！

- ~ 遴選及評鑑 **全程公開** ~
- ~ 全方位 **品牌行銷服務** ~
- ~ **消費者** 最安心與信賴 ~

第三方認證



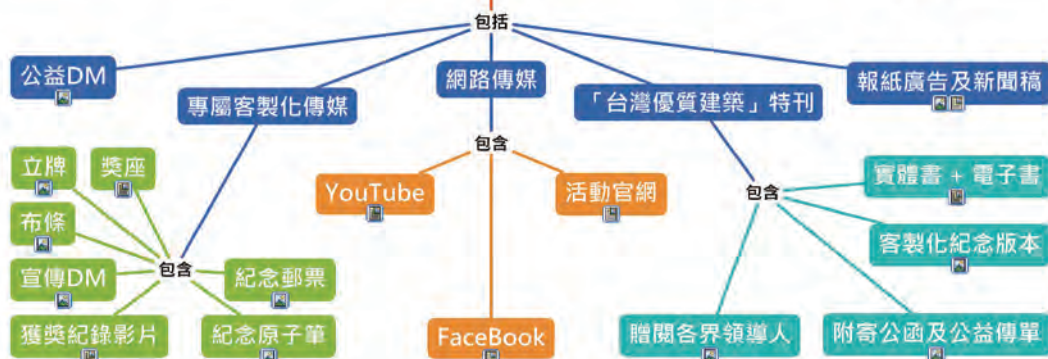
公正第三方
新創服務概念圖

主辦單位提供獲獎者 品牌行銷服務

手機掃描閱覽詳細內容



點擊 可展開列表



- ◆主辦單位：台灣永續關懷協會 / 國家建築金獎甄選委員會、台灣誠信品牌認證委員會
- ◆地址：220 新北市板橋區漢生東路315號5樓
- ◆電話：(02)2951-7387 ◆活動官網：<http://www.formosa21.com.tw>



淺談契約保固責任 與民法買賣瑕疵擔保責任之關係

◎洪梅芬律師

一、觀現今一般房屋、汽車、電器商品等買賣契約書中多有保固條款的約定，即賣方保證於正常使用下一定期間內免費負維修責任等。以房屋買賣為例，建商於交屋時多會交付「保固書」予買方，保證防水保固一年，但契約約定的保固期限經過後，買方才發現房屋有漏水瑕疵，則是否還可以依民法買賣瑕疵擔保責任規定主張解除契約或減少價金？

二、最高法院104年度台上字第550號判決乃認為：「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。」

準此，契約保固條款可以認為屬於契約當事人間就交易標的物買賣瑕疵擔保責任所為的特別約定。於契約保固期限內，原則上依契約當事人間保固條款的約定，但是契約保固期間經過後，如果契約中沒有特別約定排除民法物之瑕疵擔保責任規定之適用，則買方仍可依民法買賣瑕疵擔保責任規定向賣方主張權利，請求解除契約或減少價金。

三、然應注意者，保固期限經過後賣方雖然仍可向賣方主張解除契約或請求減少價金，但依民法買賣瑕疵擔保之規定，買方須對於物之瑕疵在「交付時」已經存在，以及該瑕疵與所受損害間有因果關係，負舉證責任。

且買方如果沒有在通知賣方物品有瑕疵後六個月內行使解除契約權或減少價金請求權，則賣方即可以主張六個月的除斥期間經過，買方之請求權因其不行使而消滅。且倘賣方交付物品後已經過五年，賣方也可以主張時效抗辯，不負責任。

四、以建商買賣房屋為例，倘建商於交屋時有交付買方保固書，保證防水保固一年，則於防水保固一年內，倘房屋發生漏水情事，買方不必證明瑕疵之發生，係交屋時即已存在，即可請求建商修繕，且建商也不得舉證證明無瑕疵而免責，因該保固約定即係房屋買賣雙方間對於民法買賣瑕疵擔保特約加重之特別約定。

然於防水保固一年期限經過後，如契約中沒有特別約定排除民法買賣瑕疵擔保責任規定之適用，則在保固期限經過後，買方仍得依民法物之瑕疵擔保責任規定向賣方主張權利，然買方必須舉證證明漏水瑕疵於交屋時即已存在。且建商亦得舉證證明無瑕疵而免責。

高雄市都市設計審議 授權規定修正草案對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
一、依高雄市都市設計審議作業程序簡化規定第二點訂定之。	一、本規定依高雄市都市設計審議作業程序簡化規定第2點訂定之	修正文字。
二、本市都市設計審議地區之建造執照、雜項執照及公共設施用地開闢之都市設計審議案件（以下簡稱申請案件），其授權範圍依本規定辦理。但各都市計畫說明書另有規定或已訂定都市設計審議授權範圍規定者，從其規定。	二、本市都市設計審議地區之建造執照、雜項執照之審議授權範圍依本規定辦理。但各都市設計審議地區已訂定授權範圍規定、本市公共工程及公共建築及都市計畫說明書等另有規定者，從其規定。	修正文字。
三、有下列情形之一者，其都市設計審議由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）行之： (1)都市設計審議地區基地面積2000平方公尺以上，且樓層數6層以上之申請案件。 (2)都市設計審議地區建築物高度50公尺以上或樓層數16層以上之申請案件。 (3)非都市設計審議地區基地基準容積達630%以上且申請容積移轉達基準容積之15%以上之地區申請案件。 (4)公有建築或公共建築之申請案件，並有下列情形之一者： ①廣場、公園或綠地（帶）等公共設施用地，其基地面積達10000平方公尺以上。	三、本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議範圍（符合下列條件之一者）： (1)基地面積2000平方公尺以上，且樓層數6層以上之建築物。 (2)建築物高度50公尺以上或樓層數16層以上之建築物。 (3)引用容積移轉及容積獎勵規定之申請案件。 (4)計畫區範圍內之公共設施、公共工程、新建或增建樓地板面積200平方公尺以上公有建築之申請案件。但新建或增建警衛室、車棚、廁所、機械室及儲藏室等類似使用者，不在此限。	一、依據不動產開發商業同業公會及建築師公會建議，本府都發局擬具都設審議流程簡化草案，並依102年3月25日高市府都發規字第10231303900號令訂定高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第三點及高雄市都市計畫容積移轉許可審查作業流程圖，爰修訂本規定第三點第（三）款。 二、明訂較大開發規模公共設施、公共工程、公有建築或公共建築申請案件，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，以期達成維護都市環境品質之目的，爰修訂本規定第三點第（四）、（五）款。

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
②立體停車場之地面層以上樓地板面積達6000平方公尺以上。但屬建築物附屬停車場，不在此限。 ③公有建築之總樓地板面積達10000平方公尺以上。 (5)依高雄市捷運及輕軌場（廠）站都市設計規範而新建、增建或改建之申請案件。 (6)建築基地位於本市內惟埤文化園區特定區內，並臨接X-6、X-10、Y-3（含Y-3端點）、Z-1、Z-2或Z-3道路兩側，且樓層數6層以上之申請案件。 (7)建築基地位於本市原國立高雄大學鄰近地區細部計畫區內，有下列情形之一者，且樓層數6層以上之申請案件： ①基地臨接60公尺園道兩側。 ②基地臨接編號2-1、4-1或4-2號道路兩側，且直接面對高雄大學。 ③依都市計畫書規定而留設之甲、乙、丙類廣場式開放空間。 (8)屬幹事會審議範圍案件，經該幹事會審議並決議須提送本委員會審議案件。 (9)其他依法令規定須提送本委員會審議之特殊案件。 符合前項各款規定之建築物，如增建且增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送委員會審議。	(5)其他授權幹事會審議範圍，經幹事會審議決議須提送委員會審議案件。 (6)其他依規定或指定須提送委員會審議之特殊案件。 但增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送委員會審議。	三、保留「高雄市内惟埤文化園區特定區都市設計審議授權範圍規定」及「高雄市楠梓區（國立高雄大學鄰近地區）都市設計審議授權範圍規定」指定園道、道路兩側基地送審規定，修正文字並將送審層級調整一致，併入本規定第三點第（六）、（七）款。 四、其餘各款修正文字及調整項次。

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
四、有下列情形之一者，其都市設計審議由本委員會授權幹事會行之： (1)都市設計審議地區基地面積未達2000平方公尺，且樓層數6層以上15層以下之申請案件。 (2)都市設計審議地區基地面積超過2000平方公尺，且樓層數5層以下之申請案件。 (3)非都市設計審議地區基地基準容積未達630%，且申請容積移轉非屬10%之地區申請案件。 (4)公共設施、公共工程、公有建築或公共建築之申請案件，並有下列情形之一者： ①立體停車場之地面層以上樓地板面積達3000平方公尺以上，未達6000平方公尺。但屬建築物附屬停車場，不在此限。 ②公有建築之總樓地板面積達3000平方公尺以上，未達10000平方公尺。 (5)建築基地位於本市內惟埤文化園區特定區內，並臨接X-6、X-10、Y-3（含Y-3端點）、Z-1、Z-2或Z-3道路兩側，且樓層數5層以下之申請案件。 (6)建築基地位於本市原國立高雄大學鄰近地區細部計畫區內，有下列情形之一者，且樓層數5層以下之申請案件 ①基地臨接60公尺園道兩側 ②基地臨接編號2-1、4-1或4-2號道路兩側，且直接面對高雄大學。 ③依都市計畫書規定而留設之甲、乙、丙類廣場式開放空間。	四、委員會授權幹事會審議範圍（第三點範圍以外，符合下列條件之一者） (1)基地面積未達2000平方公尺，且樓層數6層以上15層以下者。 (2)基地面積超過2000平方公尺，且樓層數5層以下者。 (3)計畫區範圍內樓地板面積未達200平方公尺之公有建築申請案件。以及新建或增建警衛室、車棚、廁所、機械室及儲藏室等類似使用者。 (4)基地面積2000平方公尺以上之雜項執照申請案件。但廣告物雜項執照申請案件不在此限。 (5)其他授權建築師簽證範圍，經主辦單位簽准需提送幹事會審議案件及其他特殊案件。 (6)有關容積移轉申請案辦理實質建築開發事項審議時，得由委員會授權幹事會審議。 但增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送幹事會審議。	一、依據不動產開發商業同業公會及建築師公會建議都設審議流程簡化，並依102年3月25日高市府都發規字第10231303900號令訂定高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第三點及高雄市都市計畫容積移轉許可審查作業流程圖，爰修訂本規定第四點第（三）款。 二、明訂一定規模公共設施、公共工程、公有建築或公共建築申請案件，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會授權幹事會審議，以期達到簡政便民之目的，爰修訂本規定第四點第（四）款。 三、保留「高雄市内惟埤文化園區特定區都市設計審議授權範圍規定」及「高雄市内楠梓區（國立高雄大學鄰近地區）都市設計審議授權範圍規定」指定園道、道路兩側基地送審規定，修正文字並將送審層級調整一致，併入本規定第四點第（五）、（六）款。 四、衡酌雜項執照申請案較為單純，為簡政便民，爰於委員會授權幹事會審議範圍中刪除，並將雜項執照申請案併入本規定第六點第（二）款修訂之。 五、其餘各款修正文字及調整項次。

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
(7)其他授權建築師簽證範圍，經主辦單位簽准需提送幹事會審議案件及其他特殊案件 (8)容積移轉申請案辦理實質建築開發事項審議時，得由本委員會授權幹事會審議。 符合前項各款規定之建築物，如增建且增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送幹事會審議。		
五、有下列情形之一者，其都市設計審議由本委員會授權建築師簽證： (1)基地面積2000平方公尺以下，且樓層數5層以下者之申請案件，其基地臨接道路之面寬31公尺以上或8棟以上者；基地如屬角地，則以面寬較寬之一側認定之（分照申請案其基地面寬及棟數應累積計算）。 (2)公共設施、公共工程、公有建築或公共建築之申請案件，並有下列情形之一者： ①立體停車場之地面層以上樓地板面積未達3000平方公尺。但屬建築物附屬停車場，不在此限。 ②公有建築之總樓地板面積未達3000平方公尺。 符合前項各款規定之建築物，如增建且增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，逕依建築管理程序辦理。	五、委員會授權建築師簽證範圍： (1)基地面積2000平方公尺以下，且樓層數5層以下者。 (2)基地面積未達2000平方公尺非廣告物之雜項執照申請案件。 (3)增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者。 (4)第三、四點以外之申請案件。 (5)已領得使用執照建築物，依高雄厝設計及鼓勵回饋辦法申請增建綠能設施者。 (6)本市都市設計審議地區建築基地申請圍牆雜項執照審議案者。	一、本規定原屬委員會授權建築師簽證之申請案件，增訂臨接道路面寬31m以上或棟數8棟以上者，仍屬設計建築師簽證範圍，以期達到簡政便民之目的，爰修訂本規定第五點第（一）款。 二、明訂較小規模公共設施、公共工程、公有建築或公共建築申請案件，屬委員會授權建築師簽證，以期達到簡政便民之目的，爰修訂本規定第五點第（二）款。 三、衡酌雜項執照申請案較為單純，為簡政便民，爰於委員會授權建築師簽證範圍中刪除，並將雜項執照申請案併入本規定第六點第（二）款修訂之。 四、衡酌增建結果對建築物外觀無重大改變，且未涉交通及景觀等事項，案情較為單純，為簡政便民，爰於委員會授權建築師簽證範圍中刪除，併入本規定第六點第（三）款修訂之。 五、已領得使用執照建築物依高雄厝設計及鼓勵回饋辦法申請增建綠能設施之申請案件，僅針對綠能設施部分審查，該部分屬高雄厝設計內容，爰於委員會授權建築師簽證範圍中刪除，併入本規定第六點第（四）款修訂之。 六、都設審議原則已有明確訂定圍牆高度、透視性或綠籬設計等原則，為簡政便民，爰於委員會授權

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
		建築師簽證範圍中刪除圍牆雜項執照申請案，併入本規定第六點第（二）款修訂之。 七、其餘各款修正文字及調整項次。
六、有下列情形之一者，逕依建築管理程序辦理： (1)基地面積2000平方公尺以下，且樓層數5層以下之申請案件，其基地臨接道路之面寬未達31m且未達8棟者；基地如屬角地，則以面寬較寬之一側認定之（分照申請案其基地面寬及棟數應累積計算）。 (2)依建築法第7條相關規定及太陽光電發電設備等雜項執照申請案。 (3)增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通景觀等事項者。 (4)已領得使用執照建築物，依高雄厝設計及鼓勵回饋辦法申請增建綠能設施。 (5)屬臨時建築性質、不需請領建造執照與雜項執照。 前項各款規定，如經主辦單位核認仍須適用本規定第五點者，依審議作業程序辦理。	六、屬臨時建築性質、不需請領建造執照與雜項執照或高雄市都市設計審議原則第五點第四款所定雜項執照等申請案，免送都市設計審議。但特殊案件經主辦單位簽准提送審議者，依審議作業程序辦理。	一、本規定原屬委員會授權建築師簽證之申請案件，增訂臨接道路面寬未達31m且棟數未達8棟者，逕依建築管理程序辦理，以期達到簡政便民之目的，爰修訂本規定第六點第（一）款。 二、衡酌雜項執照申請案較為單純，為簡政便民，爰修訂本規定第六點第（二）款。 三、衡酌增建結果對建築物外觀無重大改變，且未涉交通及景觀等事項，案情較為單純，為簡政便民，爰修訂本規定第六點第（三）款。 四、已領得使用執照建築物依高雄厝設計及鼓勵回饋辦法申請增建綠能設施之申請案件，僅針對綠能設施部分審查，該部分屬高雄厝設計內容，爰修訂本規定第六點第（四）款。 五、其餘各款修正文字及調整項次。
七、依本規定或相關規定授權由幹事會審議通過之申請案，由主辦單位彙整後提請委員會備查。	七、依本規定或相關規定授權由幹事會審議通過之申請案，由主辦單位彙整後提請委員會備查。	未修正。
八、授權案件之審議及作業依高雄市都市設計審議作業程序簡化規定辦理。	八、授權案件之審議及作業依高雄市都市設計審議作業程序簡化規定辦理。	未修正。
九、本規定經提報高雄市都市設計審議委員會確認後，函頒日起施行，修正亦同。		新增條文，明訂施行日及修正程序。

高雄市稅捐稽徵處稅務專欄

統一發票兌獎新措施

一、問：108年以後兌領獎作業新措施為何？

答：(一)實體通路兌獎據點由郵局1千多據點增加至銀行及超商之1萬3千多據點，包含第一銀行、彰化銀行、全國農業金庫、農（漁）會信用部、信用合作社、統一超商、全家便利商店、萊爾富便利商店、OK便利商店、全聯及美廉社。

(二)新增24小時統一發票兌獎APP，提供即時兌領雲端發票及電子發票證明聯五、六獎中獎獎金服務。

(三)新增統一發票兌獎作業24小時客服專線：4128282。

(四)簡化「領獎收據」填寫內容為中獎金額、中獎人及聯絡電話。

二、問：108年1月1日起可到哪裡領獎？

兌獎通路	兌獎據點	兌獎獎別	服務時間
實體通路	第一銀行、彰化銀行、全國農業金庫、金門縣信用合作社、連江縣農會信用部	全部獎別	於營業時間內提供兌領獎服務
	指定之信用合作社、農（漁）會信用部	二獎（含）以下獎別、雲端發票專屬千元獎	
	統一超商、全家便利商店、萊爾富便利商店、OK便利商店、全聯、美廉社	五獎、六獎	每日上午9時起，至營業時間結束止（最晚至23時止），可選擇兌領現金、兌換等值商品或儲值金；其餘營業時間僅可兌換等值商品或儲值金
網路通路	統一發票兌獎APP	全部獎別	24小時提供兌領獎服務
		五獎、六獎	

三、問：實體通路兌領獎方式為何？

答：中獎人於領獎期限內，攜帶身分證明文件及中獎統一發票收執聯、電子發票證明聯或公用事業兌獎聯，向兌獎據點洽填收據領獎。中獎人屬得領獎之機關、團體或執行業務者，應蓋機關、團體章戳或執行業務單位章，並於空白處填寫代領人姓名及電話。

四、問：要怎麼取得兌獎APP？

答：至行動裝置內建之App store或Play商店搜尋「統一發票兌獎」APP，即可下載安裝。

五、問：如何使用統一發票兌獎APP領獎？

1 開啟並登入兌獎APP

有手機條碼者：

以手機號碼及驗證碼登入

沒有手機條碼者：

點擊「註冊新帳號」

● 輸入**手機號碼**及**電子信箱**進行註冊

● 取得整合服務平台發送至手機之**驗證碼**後登入

2 使用手機條碼儲存發票

消費結帳時出示手機條碼儲存雲端發票

點擊「發票存摺」查詢發票明細

3 執行領獎功能

點擊「我要領獎」

情境(一)
雲端發票全部獎項

適用情境(二)
已存入發票存摺之電子發票證明聯五獎及六獎

情境(三)
未存入發票存摺之電子發票證明聯五獎及六獎

情境 (一) 雲端發票

- 於「我要領獎」畫面點擊「領獎」
- 輸入領獎資料
 - 領獎帳號以本國境內金融機構或郵政機構開戶之新臺幣存款帳號為限
- 確認領獎資料正確後點擊「確認」

領獎成功!
獎金將自動匯入領獎帳戶中

情境 (二) 已存入發票存摺之電子發票證明聯

- 於「我要領獎」畫面點擊「領獎」
- 輸入領獎資料【同情境(一)】
- 確認領獎資料正確後點擊「確認」
- 執行兌獎APP拍照功能即時拍攝中獎發票正面並上傳
- 拍照成功!
核獎確認無誤後,獎金將自動匯入領獎帳戶中

情境 (三) 未存入發票存摺之電子發票證明聯

- 同意兌獎APP取用相機存取權限
- 於「快速領獎」畫面執行拍照功能即時拍攝中獎發票正面並上傳
- 輸入領獎資料【同情境(一)】
- 確認領獎資料正確後點擊「確認」
- 資料已送出・謝謝!
核獎確認無誤後,獎金將自動匯入領獎帳戶中

自行對獎之中獎發票



韓市長上任 高雄房市發大財

◎租售報導 何世昌

韓國瑜、韓國瑜、韓國瑜，很重要所以講三次！韓國瑜南下高雄參選市長，整個過程根本比拍電影更戲劇化，讓人始料未及。

原本，韓國瑜選舉大勝已經夠讓人意外，但沒想到「韓流」的傳奇篇章不僅未因選舉結束而落幕，反而在選後上演「續集」。而續集上演的內容，則是房地產市場。

選後買氣爆棚 投資客湊熱鬧

去年11月24日開票日後，翌日房市買氣頓時噴出，中古屋、新建案市場雨露均霑，尤其是原高雄市區、和舊縣區的鳳山等地，洶湧的看屋人潮讓業者樂開懷。有的建商，甚至用「難以置信」來形容這波買氣，因為「幸福來得太突然」。

在所有產品中，以一般型兩、三房，或者總價在千萬以下的產品買氣最熱，一千兩百萬以下的房型次之。若以熱賣程度來看，其實與選前差不多，低總價的房型依舊最好賣。

但選後房市與選前有三個重大差異，第一個不同點是選後湧現投資潮。以今年高雄房市而言，投資置產族群極少，但選後投資客比例大增，增幅視地區性、產品類型而定。據悉，有幾個市區中、小坪數建案，投資置產客的比重甚至高達一半。

中、小坪數除了受到剛性需求青睞之外，投資客出來也是狂掃這種房型。由於成交實在太熱絡了，不管是中古屋主或是建商，都已經有人開始調漲價格，就怕自己賣得太便宜。然而，賣方似乎高估買方追價意願，調漲後的物件銷售停頓，買氣只停留在未漲價的標的。

韓流威力驚人 豪宅市場解凍

第二個差異，選前豪宅是「凍起來」，選後豪宅變成「動起來」，包括京城建設、皇苑建設、遠雄建設等旗下指標豪宅建案，均陸續傳出成交好消息。甚至，就連「京城」的四戶店面，也被港商樂施達一口氣打包買下，成交總價近六億。

據悉，近期高雄TOP級的豪宅建案成交客戶，並非完全是已經看了一陣子的回籠客，其中有三到五成是新客，這點才是令業者最雀躍的地方。建商指出，這些新來客有部分在選後只看一次房子，就簽約成交；成交如此快速的理由都一樣，那就是「韓國瑜當選，對高雄更有信心了」。

第三個不同點更有趣，有些政治立場原本相左的建商，選後竟多對韓國瑜持正面看法，主要原因除了房市回溫外，韓國瑜就任後的諸多發言，對房地產業非常友善。

現在看起來，高雄房市正沐浴在新市長溫暖的曙光之內。高雄房市發大財，肯定是個現在進行式，但能不能變成未來式？就要看韓市長的功夫了！

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會107年3月份會員申報開工統計表

類別 行政區	透 天						合 計				
	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	允展建設	澄清段	7	1627	9529584	12000	3	67	13536	78295918	83680
	得邑建設	永仁段	5	1598	9228250	14050					
	得邑建設	永仁段	55	10311	59538084	57630					
大寮區	明利佳公司	新厝北段	10	1694	10074016	10000	1	10	1694	10074016	10000
岡山區	堃鼎建設	文化段	1	248	1453788	1000	4	19	4244	24845926	21000
	潯陽建設	大仁段	2	818	4768374	4000					
	長竝建設	長榮段	10	1867	10898512	10000					
	長竝建設	長榮段	6	1311	7725252	6000					
林園區	圻豐建設	中門段	8	2708	15629742	9000	1	8	2708	15629742	9000
燕巢區	宏森地產	燕西段	28	5012	29564861	29700	1	28	5012	29564861	29700
茄萣區	義竝建設	成功段	6	1159	6877000	6000	1	6	1159	6877000	6000
路竹區	興大發建設	順安段	4	1258	7466759	5000	1	4	1258	7466759	5000
阿蓮區	崧宏建設	北蓮段	12	3018	17587530	18000	1	12	3018	17587530	18000
合 計	13		154	32629	190341752	182380	13	154	32629	190341752	182380

註：3月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會107年4月份會員申報開工統計表

類別 行政區	透 天						合 計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板 面積 (m ²)	總工程 造價 (元)	預估總銷售 金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板 面積 (m ²)	總工程 造價 (元)	預估總銷售 金額 (萬元)
仁武區	敦煌不動產	北屋段	6	1742	10028055	11000	1	6	1742	10028055	11000
大樹區	皇都建設	埔尾段	7	1183	6980843	5250	2	23	3750	22027720	17250
	皇都建設	埔尾段	16	2567	15046877	12000					
岡山區	裕恆建設	鹽埔段	7	1039	6210460	6300	2	8	1333	7942139	7200
	鑫呈建設	友情段	1	294	1731679	900					
燕巢區	名竣建設	燕北段	4	1118	6530780	8000	2	37	7375	43194923	46000
	永誠建設	鳳雄段	33	6257	36664143	38000					
路竹區	永營建設	聖母段	11	2206	12828014	11000	1	11	2206	12828014	11000
鳳山區	壯興建設	鳳翔段	6	1457	8432641	10000	1	6	1457	8432641	10000
合 計	9		91	17863	104453492	102450	9	91	17863	104453492	102450

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107年5月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大 樓						合 計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(㎡)	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(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
鳳山區	華友全建設	華鳳段	114	14352	132756335	10000	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	1		114	14352	132756335	10000					
類別 行政區	透 天						合 計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(㎡)	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(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	上河建設	大昌段	8	4669	27864225	40000	2	11	5597	33230315	44800
	筠勝建設	澄合段	3	928	5366090	4800					
大社區	全閔建設	保安段	3	849	4909202	6000	1	3	849	4909202	6000
旗山區	良堅建設	富興段	12	2001	12013135	9600	1	12	2001	12013135	9600
橋頭區	威豪建設	甲園段	30	5768	33433935	30000	1	30	5768	33433935	30000
湖內區	薰邑巢建設	圍子內段	11	2157	1270330	9900	1	11	2157	1270330	9900
燕巢區	名竣建設	燕西段	3	537	3161003	3600	1	3	537	3161003	3600
茄萣區	翊騰建設	崎漏段	18	2939	17274881	20000	1	18	2939	17274881	20000
鳳山區	翊詮建設	文山段	6	2073	12161691	20000	2	120	16425	144918026	30000
合 計	9		94	21921	117454492	143900	10	208	36273	250210827	153900

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會107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)
鳳山區	金築建設	鳳山段火房口小段	9	2138	18989880	16750	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	1		9	2138	18989880	16750					
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)
岡山區	全璟建設	長榮段	8	1857	10956446	12000	2	9	2246	13302936	14000
	堃鼎建設	大紅段	1	389	2346490	2000					
林園區	益萬嘉公司	林園段	2	416	2434685	2500	1	2	416	2434685	2500
路竹區	鳳嘉建設	福善段	12	2878	16546459	11815	1	12	2878	16546459	11815
鳳山區	振田建設	保成段	4	819	4795252	5000	3	17	4447	32370531	39750
	總贊建設	文福段	4	1490	8585399	18000					
合 計	6		31	7849	45664731	51315	7	40	9987	64654611	68065

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會107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(㎡)	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(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
大寮區	誠佑公司	琉球段	32	2274	13136293	12000	1	32	2274	13136293	12000
合 計	1		32	2274	13136293	12000	1	32	2274	13136293	12000
類別 行政區	透 天						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(㎡)	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(㎡)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	吉郡建設	澄合段	2	927	5404190	5000	4	18	4035	23534791	32160
	吉隆建設	八德段	12	2312	13417736	20000					
	旭大建設	金鼎段	2	354	2092039	3360					
	麗新建設	仁春段	2	442	2620826	3800					
大社區	松益發建設	翠屏段	30	5096	30538450	29000	1	30	5096	30538450	29000
岡山區	一品建設	大仁段	5	966	5657498	8000	1	5	966	5657498	8000
彌陀區	嘉威建設	塩港段	2	494	2292099	1800	2	8	1355	7389808	7800
	壯暉建設	靖和段	6	861	5097709	6000					
旗山區	采益建設	旗甲段	6	1157	6856842	5620	1	6	1157	6856842	5620
林園區	禾榭建設	林子邊段	16	3035	17795304	15000	1	16	3035	17795304	15000
梓官區	晟暘建設	中崙段	3	333	1905160	1600	1	3	333	1905160	1600
湖內區	鉅登建設	工專段	16	3220	18785874	16000	1	16	3220	18785874	16000
燕巢區	宏森地產	燕西段	18	2610	15809744	18000	1	18	2610	15809744	18000
鳥松區	健暉建設	神農段	10	2500	14417448	18480	1	10	2500	14417448	18480
鳳山區	百春陽建設	保成段	10	2552	14782737	22000	1	10	2552	14782737	22000
合 計	15		140	26859	157473656	173660	16	172	29133	170609949	185660

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會107年8月份會員申報開工統計表

類別	透 天						合 計				
行政區	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
仁武區	吉盛建設	澄清段	2	685	4023097	4000	4	64	13074	75521541	100700
	得邑建設	澄清段	56	10760	62124549	84000					
	華城建設	瑞鴻段	3	690	3849110	5700					
	連寶建設	澄清段	3	939	5524785	7000					
大寮區	欽翔建設	昭明段	8	1561	9052288	7212	4	34	6093	35478384	28712
	欽翔建設	昭明段	8	1423	8287479	7200					
	長富開發	義和段	9	1477	8618000	6300					
	長禾建設	翁園段	9	1632	9520617	8000					
岡山區	允揚營造	成功段	2	448	2630395	2500	3	9	2105	12182963	12800
	渤陽建設	大全段	6	1493	8603196	9000					
	維崗建設	大紅段	1	164	949372	1300					
茄苳區	億達工程	崎漏段	7	1318	7629981	7000	1	7	1318	7629981	7000
鳥松區	鑫富驛建設	大同段	4	495	2897286	3600	1	4	495	2897286	3600
合 計	13		118	23085	133710155	152812	13	118	23085	133710155	152812

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107年9月份會員申報開工統計表

類別	透 天						合 計				
行政區	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	弘鼎建設	北屋段	9	2049	12179744	14500	3	19	4603	26994097	33900
	得邑建設	仁勇段	5	1470	8461153	10600					
	得邑建設	仁勇段	5	1084	6353200	8800					
大寮區	大都市公司	中庄北段	8	1839	10721945	12000	1	8	1839	10721945	12000
湖內區	益達建設	工專段	3	552	3161386	3000	1	3	552	3161386	3000
鳳山區	百春陽建設	保成段	6	1544	9000589	18000	1	6	1544	9000589	18000
合 計	6		36	8538	49878017	66900	6	36	8538	49878017	66900

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107年10月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						合計				
	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	得邑建設	金鼎段	58	9184	84976841	34600	此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算				
	得邑建設	八卦段	87	11852	109480408	47800					
合 計	2		145	21036	194457249	82400					
類別 行政區	透 天						合計				
	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	全聯建設	八德段	15	2861	18530419	18750	5	174	27526	233800565	134350
	橘系列建設	金鼎段	10	2760	15789315	26000					
	祥亞建設	金鼎段	4	869	5023582	7200					
大樹區	建欽建設	曹公段	21	3412	19520428	21000	2	27	4607	26436078	27500
	重勝建設	維新段	6	1195	6915650	6500					
林園區	上福建設	港子埔段	12	2125	11700000	12000	1	12	2125	11700000	12000
梓官區	集源建設	茄苳段	11	2567	15360498	13200	1	11	2567	15360498	13200
湖內區	永太興建設	中山段	2	340	2006718	1600	1	2	340	2006718	1600
鳳山區	晉有建設	鳳翔段	12	4604	26477588	25000	2	13	5158	29647726	30000
	田馨建設	赤山段	1	554	3170138	5000					
合 計	10		94	21287	124494336	136250	12	239	42323	318951585	218650

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會107年11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	富御建設	八卦段	1	360	2094470	3600	2	7	2207	13044639	17080
	鑫瑞寶建設	金鼎段	6	1847	10950169	13480					
大寮區	大都市國際公司	中庄北段	3	905	5179402	7000	2	5	1225	6836818	9200
	燕邦建設	赤崁段	2	320	1657416	2200					
大社區	御品軒建設	中里段	3	1269	7399271	8000	2	5	2003	11883367	12400
	松益發建設	翠屏段	2	734	4484096	4400					
岡山區	泰驊建設	鹽埔段	4	809	4732704	8000	1	4	809	4732704	8000
彌陀區	坤典建設	四村段	7	1300	9206218	8400	1	7	1300	9206218	8400
橋頭區	明雅建設	甲園段	13	1519	8693828	10000	1	13	1519	8693828	10000
湖內區	三盈建設	玉湖段	17	3273	19208948	16100	1	17	3273	19208948	16100
路竹區	國城建設	復興段	50	12924	76153576	65000	2	54	13733	80871609	70000
	永冠營建設	忠孝段	4	809	4718033	5000					
阿蓮區	宏名有建設	青安段	8	1710	10107736	8000	1	8	1710	10107736	8000
鳥松區	健暉建設	大埤段	2	868	4969536	9000	1	2	868	4969536	9000
鳳山區	雄富建設	華鳳段	3	1042	6060459	9600	1	3	1042	6060459	9600
合 計	15		125	29689	175615862	177780	15	125	29689	175615862	177780

註：11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107年12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	和樂建設	澄合段	16	2537	15042989	22000	8	74	16937	98110704	150000
	大運統建設	新後港西段	12	2596	14906702	24000					
	欽勤建設	澄清段	10	1745	10062891	32000					
	瑞成建設	澄清段	6	1477	8541690	16000					
	詠大投資	八卦段	2	409	2344400	3000					
	遠程建設	仁春段	4	1337	7713211	8000					
	金大福建設	八卦段	14	4885	28050851	30000					
	高民旺建設	澄合段	10	1951	11447970	15000					
大寮區	安騏建設	開封段	6	1063	6265447	9000	3	14	2320	13681216	18500
	安騏建設	開封段	4	617	3626154	5500					
	崧揚建設	溪寮段	4	640	3789615	4000					
岡山區	桓宇建設	灣裡段	16	2867	16531217	16000	3	34	6270	36338118	37300
	維崗建設	大紅段	1	210	1202687	1300					
	維崗建設	大紅段	17	3193	18604214	20000					
彌陀區	安騏建設	靖和段	21	3212	18911518	20000	1	21	3212	18911518	20000
林園區	安庭建設	林子邊段	25	3875	22996605	19500	2	37	5925	35055063	28860
	宏恩建設	溪州段二小段	12	2050	12058458	9360					
梓官區	順利建設	赤東段	12	2242	16949756	14400	1	12	2242	16949756	14400
湖內區	隆寶建設	明宗段	4	854	5014194	6000	1	4	854	5014194	6000
茄萣區	日盛升建設	崎漏段	43	6634	39106621	32000	1	43	6634	39106621	32000
路竹區	再生建設	竹園段	3	581	3376956	2100	1	3	581	3376956	2100
鳳山區	容誠開發	鳳翔段	7	2099	12020475	16800	2	15	4206	24188711	35000
	百春陽建設	保成段	8	2107	12168236	18200					
合 計	23		257	49181	290732857	344160	23	257	49181	290732857	344160

註：12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107年1-12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	2	597	56983	518712567	233000	此部份數據將與下列「透天」1月合併計算				
5月	1	114	14352	132756335	10000	此部份數據將與下列「透天」5月合併計算				
6月	1	9	2138	18989880	16750	此部份數據將與下列「透天」6月合併計算				
7月	1	32	2274	13136293	12000	此部份數據將與下列「透天」7月合併計算				
10月	2	145	21036	194457249	82400	此部份數據將與下列「透天」10月合併計算				
合計	7	897	96783	878052324	354150	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	18	270	47294	306059010	295000	20	867	104277	824771577	528000
2月	10	66	16304	95349168	114500	10	66	16304	95349168	114500
3月	13	154	32629	190341752	182380	13	154	32629	190341752	182380
4月	9	91	17863	104453492	102450	9	91	17863	104453492	102450
5月	9	94	21921	117454492	143900	10	208	36273	250210827	153900
6月	6	31	7849	45664731	51315	7	40	9987	64654611	68065
7月	15	140	26859	157473656	173660	16	172	29133	170609949	185660
8月	13	118	23085	133710155	152812	13	118	23085	133710155	152812
9月	6	36	8538	49878017	66900	6	36	8538	49878017	66900
10月	10	94	21287	124494336	136250	12	239	42323	318951585	218650
11月	15	125	29689	175615862	177780	15	125	29689	175615862	177780
12月	23	257	49181	290732857	344160	23	257	49181	290732857	344160
合計	147	1476	302499	1791227528	1941107	154	2373	399282	2669279852	2295257

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會108年1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	吉郡建設	新赤山段	4	1370	7858888	10000	1	4	1370	7858888	10000
大寮區	東峰國際	義勇段	17	4406	25204548	15300	2	41	6878	55223813	39300
	豪氣建設	潮寮北段	24	2472	30019265	24000					
湖內區	永營建設	明宗段	10	2502	14620166	10000	1	10	2502	14620166	10000
路竹區	德義建設	竹園段	4	647	3794541	2920	2	6	988	5800842	4770
	德義建設	立德段	2	341	2006301	1850					
合 計	6		61	11738	83503709	64070	6	61	11738	83503709	64070

註：1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108年2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	詠立建設	澄清段	2	708	4161743	6000	1	2	708	4161743	6000
大寮區	東北開發	山子頂段	10	1280	7377680	8000	1	10	1280	7377680	8000
大樹區	建欽建設	曹公段	8	1279	7315192	2500	1	8	1279	7315192	2500
大社區	百春陽建設	萬金段	4	968	5611936	7000	1	4	968	5611936	7000
彌陀區	坤典建設	四村段	8	1893	11037161	10500	2	12	2592	15080318	13700
	富達康建設	彌海段	4	699	4043157	3200					
橋頭區	春木建設	建樹段	18	1185	6957300	7000	1	18	1185	6957300	7000
燕巢區	澍陽建設	燕北段	8	1449	8509578	8000	1	8	1449	8509578	8000
美濃區	廣潤建設	美光段	7	1751	10394577	10200	2	11	2559	15229187	15200
	廣潤建設	美光段	4	808	4834610	5000					
路竹區	永營建設	聖母段	12	2391	13860973	12000	3	17	2999	19945061	18400
	洛佑建設	文北段	2	396	2308997	2500					
	鴻雅建設	社中段	3	212	3775091	3900					
合 計	13		90	15019	90187995	85800	13	90	15019	90187995	85800

註：2月份會員公司沒有申報「大樓」開工

五色鳥的家
HAPPY 墅



小港森林公園 濕地公園前

邀您的伴侶比翼雙飛
來當快樂鳥，住在快樂墅
五色鳥的家—快樂墅

高松路·松正路上 556-3999
春天相見·敬請期待

民權林蔭大道 28樓制震地標

坐落高雄市府專區，面對民權林蔭大道，「甲六園建築」原版呈現「丹麥療癒系」
舒心生活風格，為居住者實現「返璞住宅」理想生活。

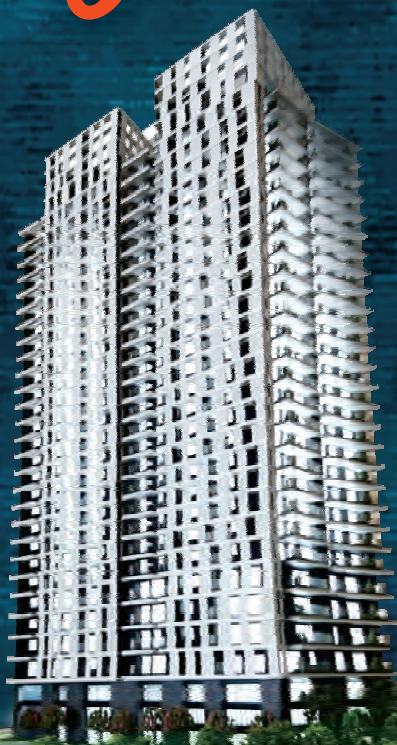
Hygge

{  HUE-gah }

欣民權

[hygge 小檔案]

hygge這個關鍵字紅遍全球，
hygge是丹麥語(讀音hue-gah)，
它是丹麥榮登全球最幸福國度的關鍵。
它代表溫暖・舒適・歸屬的意思；
帶有庇護的概念，充滿信賴與安全感。



面民權大道 市府專區 近捷運  A3 站

38. 44. 54. 71 坪

 Vibration Control by **GRAST** 制震壁

Panasonic

*American
Standard*

 **INAX**

安全與舒適 嚴謹的工藝哲學

日本住友GRAST制震壁・中鋼構SRC+RC結構・全棟高抗滲混凝土
隔音地板・隔音隔熱複層玻璃・日本INAX整體衛浴
日本INAX主臥全自動電腦馬桶・日本Panasonic整體廚具



投資興建 甲六園建設 揚慶建設 和欣國際
建築設計 林子森 林伯論建築師
建築營造 雍統營建
工地位置 民權路上

07-535-1688

