

238期雜誌
2015年03月

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天



ESTHETIC ARCHITECTURE
INVITING YOU TO FIND A MORE WONDERFUL LIFE

高雄市不動產開發商業同業公會

The Real Estate Development Association of Kaohsiung

TOTO



高・雄・建・築 Contents

目錄

- 03** **建築心聲**
愁雲之後的省思 勇於提昇建築品質
本會理事長 張永義
- 07** **開發實務**
建築從業者於土地開發購地階段專業分工與實務作業
土地開發專業講師 王英欽
- 017** **稅務解析**
捨簡就繁的稅制改革—房地合一所得稅
中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長 王進祥
- 027** **人物專訪**
**新人新政 新年度 建管處氣象一新
專業清廉 重服務 許永穆全面改革**
本會秘書長 林佩樺專訪
- 031** **創新美學**
水彩畫大師—陳陽春的高雄情緣
高雄市陽春水彩藝術會理事長 楊景旭
(前高雄市政府新聞處副處長)
- 037** **市場行情**
當前高雄房市的應對進退
米多司廣告公司協理 蔡宸祐
- 045** **會務活動簡訊**
- 052** **編輯手記 / 廣告價目表**

廣告索引

封面裡	TOTO偉翔建材有限公司	22	YKK台灣華可貴股份有限公司	44	大亞電線電纜股份有限公司
內 頁	6 生原家電股份有限公司	26	HCG和豐企業股份有限公司	47	中國鋼鐵結構股份有限公司
	9 鑄適保實業股份有限公司	30	台灣櫻花股份有限公司	51	KOHLER 美國廚衛經典
	13 舜聯建材事業有限公司	35	國家建築金獎	封底裡	合歡鋁門窗企業有限公司
	16 築禮國際進口衛浴	36	台灣日立股份有限公司	封 底	德匠名廚股份有限公司
	21 富宜僑股份有限公司	43	偉盟系統股份有限公司		

中華民國104年03月 第67期 原238期

發行人／張永義

社長／李泰明

編輯委員／翁國振

楊振宗	方健良	江子超	蘇永義	林中進	
黃炯輝	劉朝森	許國慶	陳宜霖	張斯茵	李天從
郭俊毅	黃清源	陳又齊	黃鴻億	邱全弘	林貴敏
鍾俊榮	陸紀康	謝敏仁	蔡崇禮	李昆昌	蘇宏圖
梁敏鴻	吳宗國	方啓樟	林俊良	趙保彥	梁德興
陳保合	蔡政志	許健成	李孟賢	黃添銘	曹釗舜
曾土城	蔡永豐	徐世敏	林哲鋒	楊美人	鄭定凱
李昆洲	黃亮勳	許崇文	王南焜		

會務顧問／張 調

郭敏能	陳武聰	黃昭順	管碧玲	李昆澤	
趙天麟	林國正	康裕成	蔡昌達	許崑源	莊啓旺
黃石龍	林宛蓉	陳信瑜	陳麗娜	吳益政	周玲紋
黃柏霖	曾俊傑	鄭光峰	李喬如	林瑩蓉	郭建盟
陳麗珍	陳玟娟	林武忠	張豐藤	黃香菽	李柏毅
黃啓川	李登木	侯彩鳳	余政憲	李偉山	黃英忠
黃海彬	蔡天贊	吳允謙	孫太山		

建築顧問／盧友義

張文智	林子森	蔡敏文	郭榮煌	陳啓中
張文明	楊欽富	鄭純茂	施邦興	李東樵

財稅顧問／陳萬彬

法律顧問／吳玉豐

正邦聯合律師事務所(吳建勳 王進勝
吳賢明 江雍正)

許清連

水電顧問／蔣順田

地政顧問／洪和平

總編輯／林佩樺

執行編輯／安家元

執行秘書／汪慧珍 張麗卿 王依珍

美術設計／翰平企劃

發行所／高雄建築會刊

地址／高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

電話／(07) 3385691・傳真／(07) 3385812

網址／www.kaoarch.org.tw

製版印刷／益成紙業合版印刷

●中華民國104年03月18日出版

●中華民國69年元月1日創刊

●行政院新聞局局版臺誌字第7543號

●台灣南區郵政管理局雜誌交寄執照南台字第277號



愁雲之後的省思 勇於提昇建築品質

本會理事長 張永義

近期在政府不確定的房市政策下，造成房屋市場的急速冷縮，政府的政策絕對不能反覆無常，先是奢侈稅，繼之實價登錄，2012年8月1日曾信誓旦旦實價登錄絕不是實價課稅的前哨站，各新聞媒體亦以斗大的標題說明實價課稅不會輕易的實施，尚有一段遙遠的路程，而2012年10月16日實價揭露後，公告現值、公告地價的調高，房屋現值一併調整增高，讓全民房屋土地持有稅增高，土地增值稅、地價稅、房屋稅、契稅亦大幅成長，全民增稅已

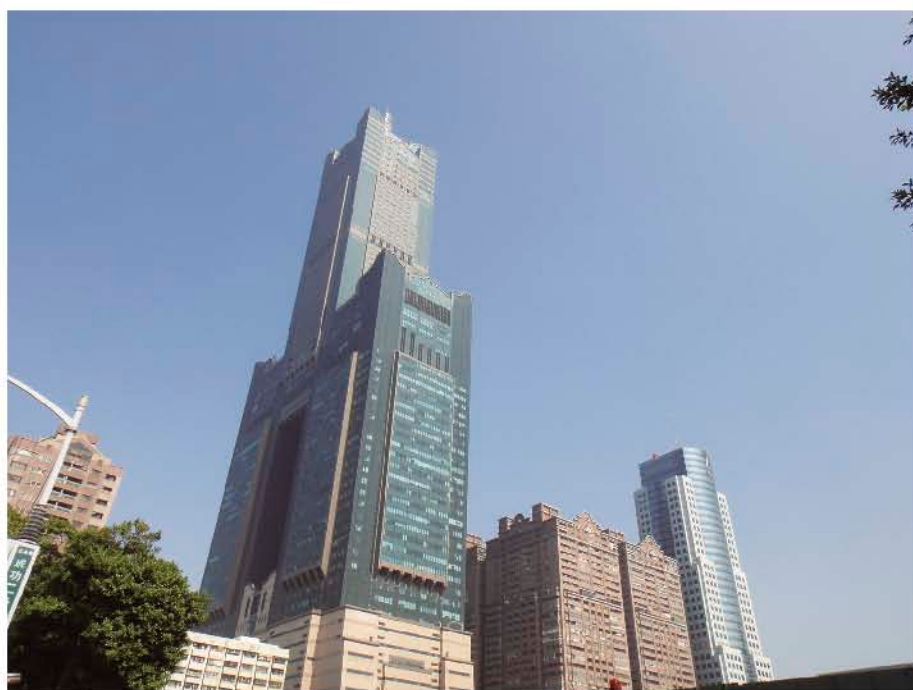
成事實，政府一再重申絕不是打房，只為打擊投機、防止房屋炒作，政府天真的認為奢侈稅可讓稅收在短期內大幅增加。但，結果事與願違，口袋深的投機客，將炒作標的放置兩年以上，成功的規避奢侈稅的課徵，這使得全民對於奢侈稅之實施效果充滿疑慮。

政府卻回過頭來，嚴打合建分售，祭出查稅的技倆，緊接著「房地合一實價課稅」的變革，更說明了政府抽稅不成，已到了殺雞取卵的窘境，打擊投機不成卻嚴

徵建築業者，全民增稅，深受其害，對於辛苦努力積攢才得以購置不動產的民衆，變成了原罪，二戶、三戶或四戶的房屋所有人，政府想盡辦法增加稅收，房屋市場今年特別寒冷，不穩定的房地合一政策，到底朝什麼方向走？一直沒有定案，人民一直在猜疑中摸索，造成有錢人不願買房，沒房的人更買不起房子，房地產榮景不再，政府原意為打擊炒房之投機客，結果卻打擊到安份守己的建築業及全台1,505萬擁有房地產的民衆。

為此，本會在這一年來南北奔波，先後拜會立法委員邱志偉、黃昭順、賦稅署、財政部高雄國稅局局長吳英世及財政部

部長張盛和、行政院長毛治國等，除了轉達會員公司的心聲外，並大聲疾呼房市交易停滯，建築同業已面臨生存困境，表達高度之無奈，請各級長官深切瞭解，並請府、院深思對全民的影響，房地合一已是全民之苦，尤其將售屋之資本利得併入個人綜合所得稅，累進稅率將高達45%，更使全民聞之喪膽，毛院長與張盛和部長從善如流，似乎聽進業界心聲，近期已提出單一稅率為17%之版本，且長期持有者最高可減徵80%來回應，雖然如此，本會仍鏗而不捨的持續建言，期使業界所受之傷害減至最輕，庶民百姓亦不必為高稅率的綜所稅而痛苦。



本會為了使會員瞭解「合建分售」、「房地合一暨相關稅務問題」等議題，近期密集的舉辦相關研討會、座談會及專題演講，邀請財稅顧問、全聯會秘書長、會計師、地政專家等為業界解析、暢談政府可能的房地政策走向，會員報名踴躍，幾乎場場爆滿，期望能提供會員規劃公司財務之依據，俾便因應未來財稅變革暨房地政策之不確定因素。

但，若反向思考，此刻的我們應更充實自我，多汲取各種稅務知識外之理念，加強提昇建築品質，尤其是創新美學藝術，將文創融入建築，將「高雄厝」的理念

及「美學觀念」注入建築實體，本會邀請美學大師陳陽春蒞會演講，目的要開導同業把建築視為美學藝術品，使建案流芳百世，成為極佳的文創藝術，另外「商用不動產」一直是本會推動的目標，未來本會將與公部門舉辦國際研討會，邀請產、官、學共同研討行銷高雄策略，提昇城市能見度，招商引資，增加就業機會。希望會員公司要有商用不動產的概念，多角化的經營，才能立於不敗之地，讓我們攜手合作，勿因房地政策之混沌而躊躇不前，勇敢的提昇建築品質，迎接下一個嶄新的開始。





[空氣對流·冷氣保留]

新風換氣系統-全熱交換器

- 引進戶外新鮮空氣並同步進行室內外空氣交換
- 將室內汙濁空氣及甲醛和其他有毒物質排出戶外
- 有效降低二氧化碳濃度
- 將冷氣保留於室內
- 徹底解決因換氣造成的冷氣流失問題

提供免費的產品配置規劃

一同為顧客構築健康又通風的居家環境



吊隱式全熱交換器
風量 (CMH) : 130~2000



直立式全熱交換器
風量 (CMH) : 250



百吹式全熱交換器
風量 (CMH) : 500



[晴天浴室·冬暖夏涼]

四合一多功能浴室暖風乾燥機

- 暖房、乾燥、涼風、換氣、多功能於一體，使用最便利
- 採用高安全性、加熱快之加熱器
- 暖房、換氣雙培林馬達設計，換氣效果最佳
- 機體多重安全保護，使用最安全好放心



PIC系列
1360W/遙控/線控



磁素燈管系列
1420W/2350W/遙控





建築從業者於土地開發購地階段 專業分工與實務作業

土地開發專業講師 王英欽

土地開發是建設公司的本業（附1），土地則是土地開發最重要的資源。建設公司決定以何價位？何種開發模式？取得哪一宗土地？此購地的決策是整個土地開發作業最關鍵的階段，所謂「買對地就贏一半」，就是因為土地條件與購地成本是土地開發成敗的關鍵。

由於國內土地資源有限，加上競爭者衆，在此先搶先贏的購地階段，一般建設公司常將部份作業委由建築師（查法規、規劃配置）、代書（查產權）、代銷（抓

產品、訂售價）、仲介（篩選提供土地資料）…等土地開發團隊代為處理。藉著專業分工，縮短作業時間，公司再予整合並評估，作最後的購地決策，以搶得先機。

因此建設公司應有健全的土地開發作業制度，除能有效執行公司自行處理的作業外，並能整合專業團隊的作業，發揮總體戰力。至於建築師等協力夥伴，則應洞悉業主購地決策，並於此購地階段作業中，展現自身專業價值，與業主充分配合協調，以爭取合作的機會，拓展業務來源。

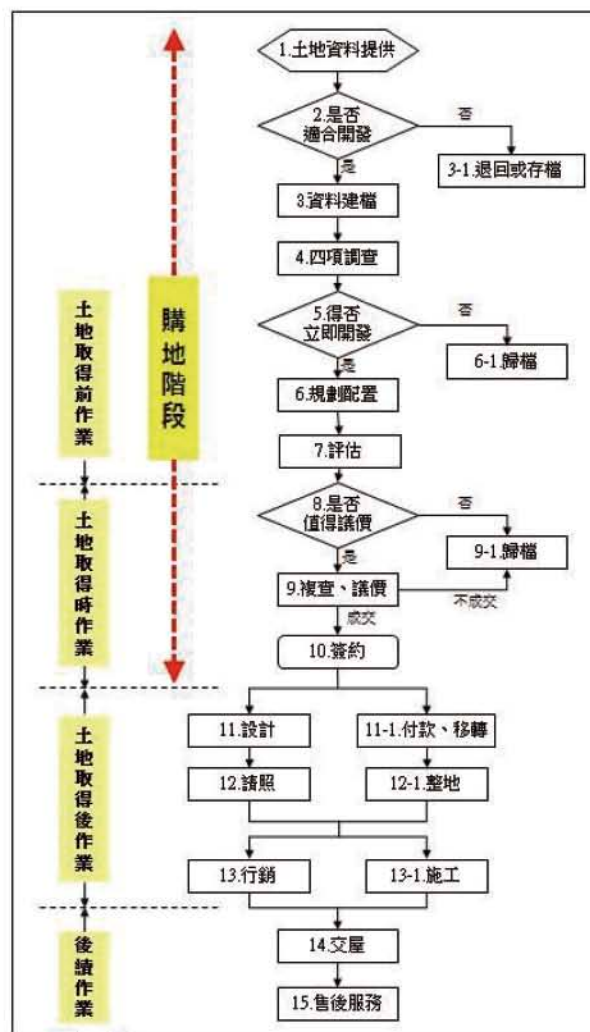
本文即摘要解析土地開發於購地階段的各項實務作業，當業主的建設公司與各協力夥伴的關係及如何分工互動，並引薦隨手可得的網路資源，藉以快速搜尋現行法規、下載即時的地政、市調…等土開資料。如何善用excel運算功能，發揮電腦作業能力，得以因應條件變化，即時調整、同步應變，期能提高效益，共創佳績，共享成就！

建設公司於購地階段的作業，主要從篩選取得的土地資料，經四項調查作業，到產品定位、規劃配置與評估，最後議價完成土地簽約、移轉過戶等一貫作業，概可歸納為篩選、調查、評估與簽約四個階段（附2）。此項作業期間，各建築從業者的專業分工與業主的整合作業，摘要說明如下：

一、篩選階段：初步篩選適合公司開發條件的土地資料

針對土地資料，開發業者應於接圖時，先行解讀地籍圖，並依公司需求，就下列土地條件先行篩選：

- **區位**：基地座落（縣市鄉鎮及其區位）是否符合業主投資區位的要求？
- **面積**：標的面積是否符合公司慣推的案場規模的標準？
- **坵形**：基地方正者易配置，接受度高。反之狹長或零碎曲折者，則常被剔除。
- **分區**：除傳統的住宅區、商業區外，其他分區則更應於後續調查作業，確認其用途管制是否確合公司產品定位的需求。
- **建築線**：剔除明顯未臨接建築線者，不易研判者於後續調查確認後再行篩選。
- **鄰避設施**：鄰近風水區等大目標理應避免，廟堂等小目標則待現地勘查後研判。
- **購屋忌諱**：從地籍（或都計）圖即可研判的路沖，或後續現地勘查可查知的巷道沖、厝角、壁刀…等購屋忌諱，輕則影響地價，重則影響購地意願而被淘汰。



【附1：建設公司土地開發作業流程表】



德國·台灣 雙強結合

**Butzbach
novental**
Barrawood

HURMANN  歐洲第一品牌·霍曼門系列組合



家庭安全門

倉庫門



飛梭門



速度:1.5~2.5公尺/秒



防火門



廠房門

Butzbach · novental 電動摺疊門·無線保全系統



Barrawood 琥珀木 木材纖維聚合重組·先進溫波碳化養成



戶外飾條



戶外步道地板



木鋁門窗

鐙適保實業股份有限公司高雄分公司 (A Sub. of Rexgroup Company)

地址：高雄市前鎮區復興四路10號7樓

工廠：台南市六甲區中社里林鳳營231號

電話：07-537 5990 傳真：07-537 4220

電話：06-699 4682 傳真：06-699 4882

服務點：台北·桃園·新竹·台中·彰化·嘉義·台南·高雄

www.butzbach.com.tw

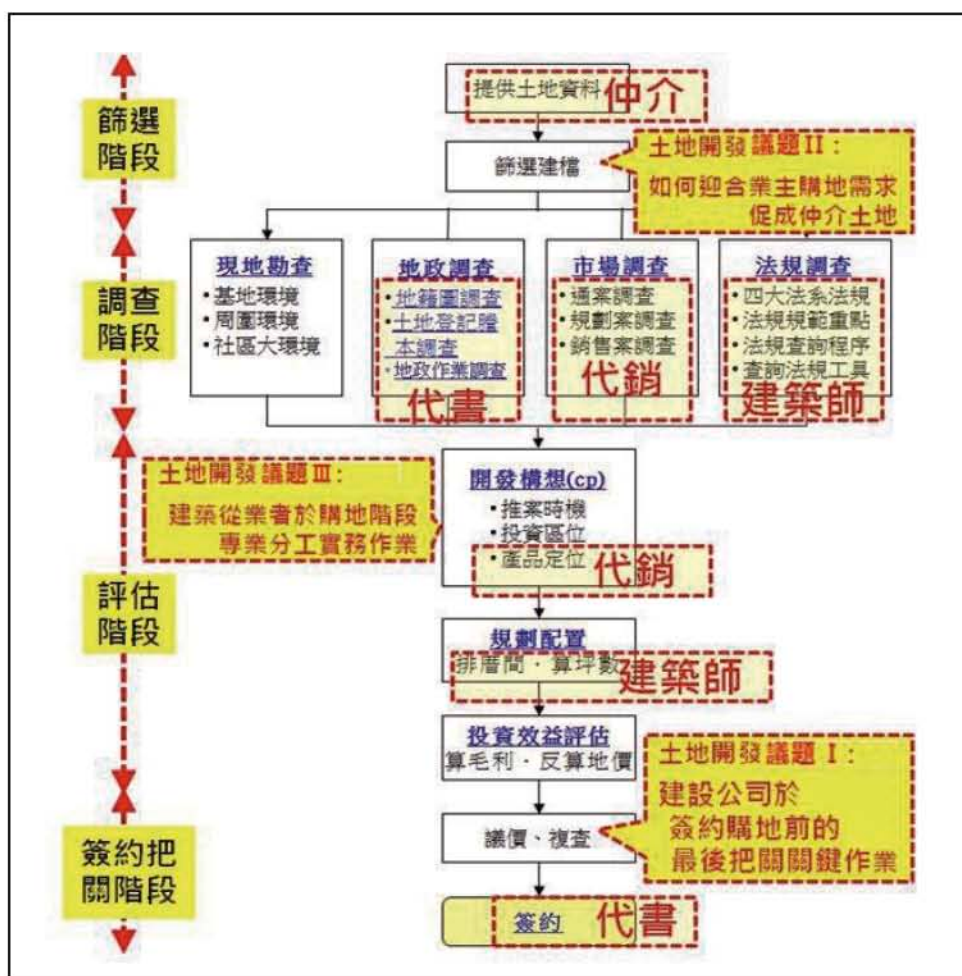
上述篩選的標準因業主而異，土地仲介者應瞭解不同業主的需求，並事先篩選提供適合的資料，以滿足業主的需求，提高仲介的績效。而經此初步篩選，淘汰明顯不符公司需求的標的後，建設公司便將優先處理的標的，依購地階段的作業流程，進入後續的調查作業。

二、調查階段：經看現場、查產權、跑市調與查法規，精選值得繼續評估作業的標的

本階段作業主要針對前述初步篩選符合公司購地初步條件的標的，進行下列各項調查作業。除確定該土地得否立即開發外，並詳查其他攸關土地開發的相關事項。證實確定符合公司購地的需求後，精選其中條件較佳者，再繼續後續投資評估階段。

1. 現地勘查：勘查基地現地條件與周遭環境，進一步釐清下列影響公司購地意願

【附2：建設公司購地階段作業流程表】



的土地現況，並評估是否值得繼續後續作業或應予淘汰：

- **出入道路**：基地所鄰接道路的種類與產權歸屬，有無路權問題？如何處理？
 - **地上物**：基地有何地上物？是否被佔用？如何排除？有何補償費？
 - **自然因素**：有無影響開發的地形、地貌因素？如何處理？額外成本為何？
 - **周遭環境**：有無不利開發的因素？其對售價、配置，甚或購地意願的影響？
 - **特殊現況**：尤其針對老舊部落、現有廠房與社區型公設未闢三種現況的土地，須進一步於後續地政、法規調查時，詳查有無、禁限建規定。
2. **地政調查**：針對地籍圖、土地登記謄本等土地基本資料及地政作業的調查，以釐清基地的建築線、產權與地政作業因素，及其對購地意願的影響。
- **建築線覆核**：針對初步篩選時不易研判建築線的地籍圖，藉由申請分區證明、建築線指示等方式，釐清基地是否畸零？得否請照？以確認規劃範圍與面積。
 - **產權調查**：詳查土地登記簿中有何影響未來產權移轉的登記（及未登記）事項，據以與賣方議妥解決方式，確保產權能順利、乾淨的移轉。
 - **地政作業**：查詢基地與市地重劃、徵收或區段徵收的關係，確定已完成該等地政作業。至於非重劃區或未經區段徵收的土地，則需確認未來不受該等地政作業的影響，以確保能如期（無禁、限建

規定）、如數（面積不縮水）開發。

3. **市場調查**：調查與基地同時段、同地段、條件類同的已推個案，於市場上的反應，並比較其與基地條件的差異，作為基地產品定位與價位擬議的參考。
- **產品定位**：藉由市場調查，並綜合基地適用法規、基地條件與公司理念，擬定基地的產品定位，作為規劃配置（排厝間）的依據。
 - **價位擬議**：研判市場調查的行情價，並以基地的條件，產品定位的等級為對比，據以擬定基地經規劃後的產品的適當對應價位，作為投資效益評估的依據。
4. **法規調查**：確認基地的適用法規，釐清該等法規對土地開發與建築使用的規定，及其對購地意願與規劃配置的影響。
- **針對土地**：有無禁、限建等開發限制，得否立即開發或尚須養地。
 - **針對建築**：用途管制、強度管制、建築管理與他項規定等主要規定，對購地意願與規劃配置（算坪數），進而對土地議價的影響。

建設公司購地都要經上述各項調查作業詳查，進一步確定產權能順利、乾淨的移轉、得規劃公司定位的產品、能依公司進度推案…等要件。而代書、代銷、建築師都在此過程中所提供的專業服務，不僅影響業主的購地意願，更直接影響土地議價。因此，業主自應建置完整的作業制度，以整合開發團隊的作業；而團隊成員也應發揮專業價值，彼此分工合作，才能確

保決策正確！

三、評估階段：評估購地可行性與出價依據

經調查階段確定標的符合公司開發需求後，進一步依公司的產品定位進行規劃配置作業，據以檢討配置圖、求得本案售坪。進而評估本案開發的毛利，並依公司要求的獲利反算地價，作為出價的參考。

1. **規劃配置**：依基地適用法規與產品定位排厝間、算坪數，供投資效益評估之用。

● **排厝間**：由建築規劃專業人員依基地適用法規與產品定位，繪製配置圖；業主則配合一起study，調整圖面，除應符合

理想配置應有的環境配合、用途區隔、結構系統…等要件外，也力求貼近市場的需求。

● **算坪數**：規劃者依配置圖算出本案的可售面積與成本建坪，供業主評估購地的可行性。除基地的基準、免計等可建面積外，也要善用獎勵、容移與其他允增面積（附3），以充分發揮基地的最大利用強度，創造業主出價的競爭力。

2. **投資效益評估**：先依賣方土地的開價，估算本案開發的毛利；再依公司要求的獲利，反算出對應的地價，據以向賣方出價。

銷售面積			銷售合約面積							銷售面積	
			室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	停車位	建照面積	
法規允建面積											
土地最大利用強度	基準 FA		○		△	△	◇			地面以上各層樓地板面積	總樓地板面積
	允增 FA	獎勵 開空	○		△	△	◇				
		△ FA 停獎	○		△	△	◇				
		都更	○		△	△	◇				
		其他 容移	○		△	△	◇				
	FA 各地專屬	○		△	△	◇					
	免計 FA	梯廳 地面層			○	△					
		樓上層				○					
		地上 地面層			○	△					
		機電 樓上層				○					
		(地面) 停車空間	○						○		
		騎樓		○							
		地下室	◇		○				○		
		屋突			○	△					
		陽台					○				
其他(雨遮等)						○					
法規允建面積			(主)建物		共同使用		附屬建物		車位		
權狀面積			建物所有權狀面積							權狀面積	
										建照面積	
										權狀面積	

【附3：法規、建照、銷售與權狀面積關係表】

舜聯建材事業有限公司

旭聯建材事業有限公司

SUN UNION

since 1985



專業經營・免費規劃・責任施工

經營項目

防水浴櫃、進口衛浴

凱撒CAESAR衛浴設備

歐化廚具

蒸氣三溫暖

SPA設備

按摩浴缸、淋浴拉門

藝術龍頭、浴室配件



FAX: 07-7905718

TEL: 07-7406858

www.sun-union.com.tw

83046 高雄市鳳山區建國路一段398號

●**算毛利：**依算坪數求出的可售面積與成本建坪、各類產品的價位擬議，與公司預估的營建造價，由毛利＝收益（總可售金額）－成本（土地+營建+其他），算出本案的毛利與毛利率。

●**出地價：**再依公司要求（相對於總成本、投資成本或總可售）的毛利率，由地價＝收益（總可售金額）－公司要求毛利－成本（營建+其他），反算出地價，做為向賣方出價的參考。

此評估作業決定該出價多少，是購地階段業主最關心的關鍵作業。規劃者自應展現專業價值，除協助業主購得土地，且確

保其購地成本得以兼顧未來推案的競爭力！

四、簽約階段：簽約前的議價、把關作業及擬定契約書等簽約過戶作業

於此購地階段最後的議價期間，業主除應備妥後續簽約細節外，也應請協力夥伴再度覆核，確保作業無誤。並應善用網路資源（附4）與電腦（附5），覆核，以因應條件變化，即時調整同步應變，力求決策正確！

總之，土地開發於購地階段的實務作業，各建築從業者的專業分工，概如上所述。而取得土地是建設公司的首要工作，同時也是建築師等協力夥伴的重要業務來

【附4：土地開發相關作業搜尋網址與途徑彙整摘要檢表】

查詢項目	網址（入口網站）+搜尋途徑
以地號查詢地籍圖	地籍圖資便民服務系統：進入系統/點選地籍並鍵入地段地號 http://easvmap.land.moi.gov.tw/K02Web/index.jsp
以地號查詢地籍圖、土地建物登記謄本…等	Hinet 地政服務網：電傳資訊系統:點選縣市/多目標地籍圖:光特/進入系統/鍵入用戶識別碼與密碼/點選行政區/鍵入地段地號+選擇查詢項目 http://land.hinet.net/information.asp
查詢中央法規	全國法規資料庫：依法規類別點選（參考土地開發專業部落格） http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawClassList.aspx
查詢六都自訂地方法規（如：容移…等）	土地開發專業部落格：第 19 單元（上網查法規）/第三部分（彙整摘要表）/依所欲查詢的法規點選其專屬的入口網站+依要徑逐步點選查詢 http://blog.xuite.net/wyc813/blog
以地號查詢基地屬何都計區及查閱都計書	土地開發專業部落格：第 19 單元（上網查法規）/第二部分/依基地所屬六都（北、北、桃、中、南、高）查詢圖示步驟鍵入基地地號逐步作業 http://blog.xuite.net/wyc813/blog
以定位查詢基地為都市土地或非都市土地（及編定）	區域計畫非都市使用分區圖：點選基地縣市並放大地圖/點出路網與鄉鎮界/於地圖基地大致位置點一下/顯示基地位於都市計畫區或非都編定 http://gemvg.com/www/nationalPlan/regionplan.htm

源。若能互相配合對方的需求，融入協調作業，彼此相輔相成，自可激發加乘的效

益，加速達成共同的購地目標，共創佳績，共享成就！

買對地就贏一半，產品規劃得宜，就更是勝券在握！

【附5：投資效益評估表部分(大樓案)】

	A	Q	R	S	T	U
1						
2		投資效益評估表			check	
3		14.主要參數				
4		土地	地(單)價	350,000 元/坪		
5			其他地款	0元		
6			佣金	0.5%		
7			規費稅金	3.0%		
8			利率	年率 3.0%		
9			計息年數	±2.5(整 0.5) 年		
10			管銷	5.0%		
11			造價	80,000 元/坪		
12			店單價	220,000 元/坪		
13		售價	住單價	145,000 元/坪		
14			車單價	750,000 元/坪		
15		15.總可售				空無銷售面積表時，
16		1+2F店	508.03坪	111,765,891 元		所佔總面積=500.03
17		1+2F住	0.00坪	0元		
18		3F↑(1)	7591.99坪	1,075,420,953 元		住所無面積=7,592.00
19		車位	189位	141,750,000 元		
20		合計		1,334,358,834 元		
21						
22						
23						
24		16.成本				
25		你買無上、建融Q到：	Q無上、建融	Q探上、建融		
26		土地成本	土地款	337,635,375 元	118,172,381 元	±50.00%
27			佣金	1,688,177 元	1,688,177 元	
28			規費稅金	10,129,061 元	10,129,061 元	
29			利息	16,439,725 元	16,439,725 元	
30			回饋金	12,726,731 元	12,726,731 元	±50.00%
31			容移	7,105,313 元	7,105,313 元	±50.00%
32			都更	0 元	0 元	
33			小計	369,284,657 元	166,281,388 元	
34		管銷費用		67,717,942 元	67,717,942 元	
35		管住成本	8,735.94坪	688,875,458 元	244,606,410 元	±33.00%
36		營建利息		13,628,071 元	13,628,071 元	
37		總成本		1,135,878,157 元	1,135,965,853 元	
38		投資成本			492,233,811 元	±43.30%
39		17.毛利、毛利率：				
40			Q無上、建融	Q探上、建融		
41		毛利		218,180,777 元	188,392,941 元	
42		相對總成本毛利率		19.23%		
43		相對投資成本毛利率			38.27%	±30.00%
44		相對總可售毛利率		16.13%	13.91%	
45						
46		18.反算（依公司兩類標準毛利率反算）：				
47			1.相對總成本：24%	2.相對投資成本：50%		
48		反算地價		306,278 元/坪	303,993 元/坪	
49		反算毛利		262,133,968 元	236,491,628 元	
50		反算相對總可售毛利率		19.35%	17.45%	
51						

Gentle beauty

德國工藝之傾心力作 **KLUDI AMBA**

堅持品質 選擇KLUDI

KLUDI成立於1926年,專注於廚衛產品的研發與生產
每件作品盡顯德國工藝精神,品質卓越
始終堅持德國設計 歐洲製造



● KLUDI ●



捨簡就繁的稅制改革 房地合一所得稅

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長 王進祥

前言

台灣地區為度過民國（下同）96年金融風暴與金融海嘯之衝擊，在98年1月21日修正遺產及贈與稅法第13條、第19條規定，將遺產稅、贈與稅稅率，從原來2%~50%、4%~50%各10個級距之累進稅率，降為單一稅率10%，頓時造成國外游資（外資、台資、陸資、港資）流入台灣，也因此間接造成股市自97年最低3955點，上揚至102年8647點（103年最高9593點）；外匯存底由97年底2917.07億美元，增加至102年底

4168.11億美元（103年9月底4206.96億美元）；新台幣對美元匯率也從97年1:31.517，升值至102年1:29.77；中央銀行擔保放款融通利率，從3.75%下降至1.625%，再回升至2.25%。這些金融數據之變動，均顯示國內近7年來之游資過剩與貸款利率偏低之狀態，形成助長這一波房市上揚與抗跌之動力。臺北市平均房價，也因此由98年每坪均價43萬元，上揚至102年均價62萬元。類此房市過熱情勢，隱藏投資、投機、炒作與哄抬房價之情事，迫使政府在100年6

月1日施行特種貨物及勞務稅（奢侈稅）以為降溫，緊接著又在101年8月1日實施「實價登錄」、101年10月16日實施「實價揭露」，將每年近300萬登記案件（102年為292.1萬件）中之買賣登記（平均每年約40萬件，102年為42.3萬件）予以「交易價格資訊」公開透明化，期能建構合理房價及正常房市，並得以杜絕房價之哄抬與炒作。

二、「實價登錄」後如何「實價課稅」

實價登錄之立法目的，旨在落實「實價課稅」。參照平均地權條例第47條第6項規定：「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，

始得為課稅依據。」但政府自民國102年調高公告地價、公告土地現值、房屋現值的路段調整率及豪宅稅後，確不認為已在間接的以市價課徵「地價稅、土地增值稅、房屋稅、房屋交易所得稅」。因為，財政部之立場認為「實價登錄所為之實價揭露」至今並未作為課稅「依據」，僅作為「課稅參考」。此乃現行行政系統與人民氛圍有所差距之所在。

我國現行房地產稅制，係房屋與土地「分離課徵」持有稅與交易稅，而稅制是否公平合理，應視其課稅標的，是否以市場價格作為稅基，並以合乎時宜且分段累



進之稅率以為稽徵，方屬允適。但，可惜的是，現行國內房地產稅制，除特種銷售稅（奢侈稅）外，皆非以實際市價課徵，難免造成投資、投機者，能在短時間內致富，且合法享有房地產之低稅優惠，此更突顯國內房地產租稅負擔之極度不均，成為助長房地產炒作及富人養地、囤房之元兇。

經查，民國102年公告現值及公告地價，已逐步上調接近市價（86.25%），且103年財政部也公告調高各縣市房屋現值，三年一次之公告地價在105年可能跳升。類此公告地價、公告現值、房屋現值與市價接軌之趨勢，無形中造成「持有稅」之間接加稅。是以，財政部乃技巧性的避開人民反彈與抗議，先行就土地長期因公告現值脫離市價，無從有效「稅去其所得」，且在無從廢除土地增值稅制度下，以加課「土地交易所得稅」，提出「房地合一所得稅」改革方案，目的就在杜絕土地炒作，避免哄抬房價，落實「實價登錄」後「實價課稅」之配套措施。

惟，現行房屋之交易所得，已併入「綜合所得」，並在買賣雙方完成交易之次年5月1日，責成賣方依法申報「房屋交易所得稅」。本次「房地合一所得稅」，即為「房屋交易所得稅，加徵土地交易所得稅」之合稱。只是，開徵「房地合一所得稅」，涉及「土地交易所得」在課徵「土地增值稅」後，又加徵「土地交易所得稅」之重複課稅問題。值得考量的是，如何

在「制度面」避免重複課稅？如何在「技術面」防範稽徵實務之困擾與盲點（如：扣除、扣抵、成本費用提列扣減等等），均不見考量談論，顯有「外行領導內行」之疑慮。

三、實價課稅之盲點

實價登錄之目的，即在為「實價課稅」建構完整之資訊體系作為後盾。實價課稅之目的，更在追求賦稅之公平合理，且為拉近貧富差距作出一番貢獻。是以，實價課稅實施前，另需將相關財產稅負之稅率、稅基一併檢討，並保障自用、自住及弱勢與農地農用等情事予以配套修法，且作好「人頭戶與逃漏稅」之防杜與「重複課稅」之排除才對。惟，依現行國內財產稅制，土地交易之實價課稅，似應形成共識，找出最有利於修法且不影響房地產市場交易秩序，並能「量能課稅」與抑制投資炒作之方式才對。

（一）調高公告現值接近市價、提高增值稅稅率：

以「公定值接近市價」調高公告地價、公告土地現值、房屋現值方式，加稅「地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅」（地方稅），甚至遺產稅、贈與稅（國稅）。其優點為：分年分期逐量接近市價，不必過度修法，且不會造成立法修法與否之對立；尤其是不破壞原有交易習慣與社會認知，讓買方知悉買屋成本，讓賣方明確算出稅費負擔，較不會破壞與影響原已成

熟之市場機制及交易秩序。

(二) 房地合一所得稅：

此即以「實際成交價額」（不採公定價）減除「取得成本」課徵資本利得稅，但尚須研議將原土地漲價總數額，於以「扣除」或將已繳納之土地增值稅額於以「扣抵」之利弊得失。且每一宗土地或房地產之「原始取得成本」（買價）與「持有期間花費之稅費成本」（貸款利息、地價稅，房屋稅負擔、裝潢成本等費用，可否扣除），且如何舉證或如何加成認定之技術或盲點均需形成共識，以免修法過

程形成對立，修法後問題盲點竄出。

四、稅制改革的建議

本次稅制改革的目的，應重在如何「減少貧富差距」與「賦稅之公平合理」及如何「補助住房改革」之經費來源，不宜淪為僅為增加稅收之工具。實價課稅要面對的，不僅是其背後之「居住正義」與「賦稅公平、住房改革」，尚有如何同步改革稅制與完整配套相關稅目之稅率、稅基及保障弱勢、保護自用、自住所有權人與農地農用者之權益。尤以，為何不採「土地增值稅」之改革，更招致不動產界之疑慮？





感謝墾丁夏都沙灘酒店選用~
法拉利陶瓷馬桶, 面盆, 水龍頭

A-2286



F-1001 / TD-850



FALALI®
衛浴精品第一品牌



皆以~精緻木盒包裝



TD-999



TD-87

台灣·設計·製造
Living
faucet 美國技術合作

法拉利衛浴精品股份有限公司

www.falali.com.tw

富宜儷時尚廚衛

高雄市三民區鼎力路146號

Tel: 07-342-1750 Fax: 07-342-3588



台灣精品
2015



TD-88

YKK AP R's ART 觀饗水密窗, 超廣角視野, 景色環繞。

窗戶的品質，決定住宅的價值 全新YKK AP R's ART 觀饗水密窗，不只高科技，更要極致美。日本建築士票選理想品牌的第一名，以高水密、高靜音、高節能，演繹生活品質的頂級想像。1/2極細窗框設計，實踐建築與住宅的雙重美學，廣角環繞的景觀享受，讓每一刻都成為生動的視覺饗宴，品味更具質感的住宅空間。日經建築雜誌2012年12月10日號，YKK AP榮獲「最廣使用建材、設備品牌」排行，RC高樓層用水密窗第一名。



1/2 極細窗框

原窗框橫樑自170mm縮減為75mm，平整簡約的細緻線條，完美展現建築設計感，坐擁最大景觀視野，開拓更廣角的住宅空間。



新水密結構

利用等氣壓構造，獨創超越JIS日本國家工業標準2倍的新水密結構，實現高規格生活水密，守護居家的舒適與寧靜。

R's ART. 觀饗水密窗
YKK AP

(一) 應同步變革持有稅：

公告地價、土地公告現值與房屋現值，已在分年分次漸進並合理提昇，若未能先行配套降低自住與自用稅率，並排除人頭戶及提高多戶、多地、豪宅之稅賦者，必生民怨！

(二) 房地合一所得稅，實施時其取得成本，似應考量如下事項：

1. 其在實價登錄施行後，未曾移轉者，前次移轉現值應「加成」認定。
2. 其屬曾經移轉者，則以實際取得成本作為其前次移轉現值計徵標準。
3. 前述「加成」認定，宜透過「不動產估價師」，依「標準宗地地價之市價與公定值之比」，訂出「房價指數表」予以調整，此部分涉及賦稅公平與估價專業技術問題，不宜以「物價指數」加成認定。

(三) 政策上明定：

1. 房地產交易應採分離課稅，避免併入綜合所得稅申報。
2. 分離課稅之稅率，不宜高於17%，否則等同變相鼓勵成立一人公司置產。
3. 持有期間有關：裝修、裝潢費用，管理費，水費、電費、瓦斯費，貸款利息，地價稅、房屋稅等等，能否扣除，應宜明定。
4. 實價課稅應訂定日出條款。
5. 特種銷售稅之不動產部分（奢侈稅），宜訂定落日條款或分區（非都會區及中南部）先行免徵。

(四) 配套措施：

1. 房地合一所得稅所增收之稅金，應專款作為住房改革之興建，俾利作為「合宜住宅、社會住宅」之基金。
2. 歷次財產稅制改革，均欠缺地政及不動產學界、專業團體之參與研討。財政與賦稅機關，閉門造車之習性應於改正。
3. 稅制改革前，為期消弭民衆與業者有關會否增稅之疑慮，財政部應充分接納地政學者、不動產業者、專業團體及消費者團體之聲音並取得共識。
4. 政策未明確前，避免對外放話，且應建立內部與外部之溝通協調機制，及多加彈性與誠意，避免權力固執與專業傲慢或偏見，以免到「立法院」修法時，變成社會對抗與對立之開始。
5. 避免重蹈「證所稅」之覆轍，以免為課「房地合一所得稅」，失去「土地增值稅、契稅」之課徵。

五、結語

國內房地產市場長期以來，房價哄抬與炒作不斷，不動產交易資訊又未能公開透明。加上，房地產稅制又極度不公平與稅基偏低。無住屋者，也因政府住房改革不力，形成反商、仇富、狹心、紅眼之社會情結。倘若，養地囤屋者，無從因特種貨物及勞務稅（奢侈稅）之施行予以抑制，更突顯實價登錄施行後，實價課稅之必要性與公益性。

本次房地合一所得稅之稅制改革，因

為「課徵技術、實務計算、課稅盲點與重複課稅如何避免之爭議」，均比一般稅制改革來得複雜，房地產業者及地政產官學者、專家，均已呼籲政府應為小心因應。尤以，捨簡（土地增值稅改革）就繁（房地合一所得稅改革）更屬財政部政策上之強走鋼索，讓人費解。民國103年10月8日「中國土地改革協會」所舉辦之「財政部以外的聲音」論壇，各地政與不動產之產官學界，均一致質疑修法層級（財政部）之偏低，且為何不採簡易之土地增值稅改革，更可能是政策矛盾之所在。既然，財政部已承認「房地合一所得稅與土地增值

稅」有重複課稅之問題，但為何忽略土地增值稅與所得稅，係屬不同「稅率、稅基」，其重複課稅之避免，並非僅以「扣除土地漲價總數額」（原政策上為扣抵土地增值稅額）即得解決，其有無違憲即使不被爭議，但其是否公平合理之疑慮必然發燒。此在民國103年底房市急凍閉鎖之際，房地產界反彈之聲音與反對之聲浪更是此起彼落；加以，現行政策上，竟然閉門造車，且在毫無共識下，對外放話探求民意，更形雜亂、恐慌現象。稅制改革，若因此「功虧一簣」，財政部之傲慢與固執，難免不會成為稅制改革之罪人。



特此呼籲「行政院毛院長」應出面整合各部會，且應說明：為何不能直接配合地政機關之「公告現值與公告地價」調整，將土地增值稅之稅基調高，輔以提高稅率（40%、50%、60%）等措施，而得解決土地交易所得課稅之盲點？尤以，房地合一所得稅，係屬「捨簡就繁」之稅制改革，不但極易造成紛爭與困擾，更可能淪為「證所稅」之覆轍與選舉之口號。亦即，「房地合一所得稅」之稅制改革，應重新全

面「檢驗與論證」財政學派（房地合一所得稅）與地政學派（土地增值稅）之差異，始有改革稅制成功之可能。最後值得關注的是：除現行房屋交易所得，改採實價課稅外；當土地公告現值＝市價時，所課徵的土地增值稅額，就是「房地合一所得稅」之「土地增值稅額＋土地交易所得稅額」。財政部何苦為錯誤政策耗費心血，造成不動產業者反彈、地政專業人士疑慮、社會大眾困惑、房地產市場停滯之現象。



HCG



SUPERLET
智慧型 超级马桶

HCG 和成 高雄總經銷 和豐企業股份有限公司 高雄市一心二路21號14樓 (07) 330-1601 展示中心 高雄市一心二路25號1樓 (07) 330-8961



新人新政 新年度 建管處氣象一新 專業清廉 重服務 許永穆全面改革

本會秘書長 林佩樺專訪

建築管理是市政建設重要的一環，其執行成效影響著整個都市之市容觀瞻及居住品質，是居住安全的守護神，是都市景觀的捍衛者，且與全體市民權益息息相關，提供市民一個安全、舒適、高品質的生活環境。

高雄市政府工務局通盤考量各單位人事，目前已大幅調整包括新工處副總工程司許永穆調任建管處處長、都市發展局住宅發展處處長林廖嘉宏調任建管處副處長。藉此機會建立輪調機制，以加強為民服

務，包括服務態度及行政流程簡化及透明化、人員的服務應對與法規的教育訓練等等相關規定都應建立SOP機制，要求同仁落實行政審查，達到簡政便民的要求。

建管處新任處長許永穆溫文儒雅的書生形象，渾身充滿了藝術家的氣息，畢業於逢甲大學建築系，歷任新工處副總工程司、新工處科長，負責高雄市世運主場館、高雄會展展覽館及流行音樂中心等大型公共工程監造工作；在市府工作期間也曾在建管處擔任正工程司的資歷，完整的資

歷，專業的學養，接任建管處處長必然勝任愉快。全新團隊不僅有副處長蘇俊傑（兼任拆除大隊大隊長）、副處長林廖嘉宏，兩大護法加持及正工程司江俊昌、傅昭睿、曾品傑、劉中昂建築四大公子把關，並將原為四課的工務局建管處組織擴編為八個課，相信高雄市政府工務局建管處業務績效大躍進指日可待。

許永穆表示建管處目前當務之急為楊明州局長指示的下列工作：

- 一、建管同仁非常辛苦，致力於專案的推動，舉凡太陽光電立體綠化推動等都有很好的績效，並且在本府機關中表現出績效，除建築管理專業外，市長特別提醒：加強為民服務，包括服務態度及行政流程簡化等，新進人員的服務應對與法規的教育訓練，行政執行法及公文處理等相關規定都應建立SOP機制。
- 二、建照審核採取行政與技術分立，實施建築師記點進入第2年度，應嚴格要求落實行政與技術分立制度，回歸到建管本身審核項目查核。
- 三、過去曾接獲業界投訴建管同仁刁難與服務不佳情事，表示有須改善空間，課長對所屬有絕對的約束力，處長對副處長以下同仁有絕對的約束力，不容許同仁各自表現個人見解，強烈要求同仁落實在行政審查，達到簡政便民的施政目的。
- 四、現在是法制的社會，公務執行都需要

有法規的規範，在公務員的規範下協助民衆，替民衆解決困難與訴求，符合市民的期待，建立建管好的形象。

- 五、建管處人力不足，盡速對外補徵人才補充人力，並研擬業務委外發包辦理。
- 六、建築物公安涉及人命安全，公安稽查處分絕不手軟，檢查完成行政程序，該罰就罰，該拆就拆，甚至於執行斷水斷電處分，同時，移送違章建築處理大隊執行，拆除案件應列管追蹤，「沒有追蹤就沒有執行力」。
- 七、使照查驗核發必須嚴防二次施工，違建列管拆除外，優先輔導轉換光電建築案，也就「棒子與蘿蔔」並施。
- 八、推動高雄厝專案，不要只流於文字文件形式，未來4年案例輔導務必確實鼓勵業界表現績效。
- 九、騎樓整平專案不能打折扣，依前指示與養工處協調處理，讓不良於行的民衆更能通行，就是發揮騎樓整平的最大功效。
- 十、土石方管理業務列為乙等，請針對中央考核缺失項目分析改進，公共工程土石方交換機制再與企劃處內部協調處理。
- 十一、氣爆災區受損房屋委託台灣省土木技師公會鑑定，代位求償工作、招牌救助盡速辦理，要體恤民衆的感受，審查手續從簡從寬。
- 十二、每季辦理與建築業界座談會，針對行政程序與便民服務雙向溝通，瞭解

業界反映意見，提高服務效率。

建管處負責建築物的施工管理、施工查驗及使用執照的核發等業務，與民衆權益有直接密切的關係，也與民衆申請接觸頻繁，更應該誠實清廉，謹慎勤勉，絕不能對職務上的行為貪污舞弊，破壞市府官員形象。陳菊市長為整飭政風，貫徹廉政

，建構廉潔自持的市政團隊。此次以部門大輪調的人事調度兼具專業及操守雙重考量，打造廉能政府，祈盼全體高雄市民予以肯定，希望在新年度建管處重新出發，確保高雄市民的居住品質，建設最美的高雄都市景觀。





凡流有義大利血統的，總是格外計較生活細節之美。

義大利人天生熱情而隨興，唯有美，無法妥協。
流藏在義式血統裡的美，是一串細膩且複雜的公式。
鑽研於線條、金屬和光影的精準調配，
同時追求美學和人體工學間的極致和諧。

堅持細節之美，也正是義大利GENUSS落實在廚房生活的理念。

由台灣櫻花代理並享有台灣櫻花完整售後服務

義大利廚房設計與全世界1/2米其林愛麗指定廚配的完美聯手

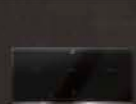
GENUSS X Electrolux



嵌入式蒸烤箱



嵌入式咖啡機



三口感應爐



全嵌式洗碗機

GENUSS

堅持義式細節之美



水彩畫大師—陳陽春的高雄情緣

高雄市陽春水彩藝術會理事長 楊景旭
(前高雄市政府新聞處副處長)

水彩畫大師陳陽春先生，本（104）年元月十五日下午應高雄市不動產開發商業同業公會之邀，在該會會議室對其會員講述「水彩畫的創作與欣賞」，包括水彩畫作影片賞析與答問，深入淺出，精采無比。此演講會係該公會創意美學委員會與高雄市陽春水彩藝術會首次合作，並在林佩樺秘書長精心策劃下圓滿完成。本人忝為高雄市陽春水彩藝術會理事長，得全程陪同陽春大師出席，深感與有榮焉！在此特別要感謝當天親臨主持演講會的張永義

理事長、及引領該公會四、五十位會友共襄盛舉的創意美學委員會吳主委宗國與蔡副主委政志，並應「該會會刊」之請撰文介紹陳陽春大師以及他與高雄市的藝術情緣，以資誌念。

自幼鑽研水彩畫、千錘百鍊成大師

陳陽春先生、民國三十五（1946）年生於雲林北港，自幼對藝術產生濃厚興趣，七歲開始學習書法、十四歲起接觸水彩，一頭栽進繪畫世界，畢業於國立藝專（台灣藝術大學前身），蒙名師指點與自己

努力修習，佳作連連，獲獎無數，旋在廣告公司任職四年後，即投身專業畫家行列，他以「迷離夢幻」技法，與「飄逸出塵」畫風，將傳統水墨之「用黑」與「留白」技巧融入西方水彩畫中，開創獨具特色的台灣水彩畫。其作品無論曼妙仕女、山光水色、樓閣廟宇、街坊人家無不淡逸幽雅、美不勝收，廣獲各界喜好與收藏，作品常設展於「總統府」、「陽春畫苑」、「陳陽春藝事館」、「陳陽春文創繪館」、「大板根森林渡假村」。他入門迄今五十五年，師法前輩國畫大師張大千之藝術行腳，不斷的旅遊創作，展覽足跡已遍及歐、亞、美、非、大洋五大洲四十七個城市，個展一百九十餘場，演講逾二百場次，先後擔任包括美國田納西大學、國立台灣藝術大學等八所中外大學教授、與攝影大師「郎靜山」合著「藝術與人生」專書，現任金門縣駐縣藝術家、南非、廈門、台北、雲林、高雄五個陽春水彩藝術會永久榮譽理事長，近年來，更為了提攜水彩界後進，創設「五洲華陽獎」，迄今辦理七屆，頒發獎金、獎牌並出版專輯，已嘉惠數千位水彩畫家。素有「儒俠」、「文化大使」、「水彩畫大師」的美譽。更是一位享譽國內外的水彩畫泰斗。

成就已登峰造極，殊榮更紛至沓來

陳陽春先生之水彩畫、意境優雅、美不可喻，成就非凡有目共睹，早就榮獲中國文藝協會頒發「文藝獎章」、「榮譽獎章」肯定，多次應政府機關邀請，至國外

展覽，績效卓著，獲總統府、法務部、僑委會頒「感謝狀」、文建會頒贈「資深文化人」、外交部頒贈「外交之友紀念章」、美國田納西州諾城頒「榮譽市民與市鑰」等殊榮，也榮膺其母校「北港高中傑出校友」、「國立台灣藝術大學50週年傑出楷模校友」。

陳陽春先生在水彩畫領域的優異表現，除了上述政府機關之外，同時也受到大專院校、公司行號與民間社團的重視，紛紛邀請他去展覽、授課、演講並擔任評審，另亦贈畫給北港、虎尾高中成立藝苑，也常響應公益、捐款給慈善團體。

旅遊創作覓靈感，尋幽高雄結藝緣

至於陳陽春大師與高雄的藝術情緣，當從筆者與之結緣談起，民國59年個人至清華廣告公司擔任業務員，陽春先生已是那兒傑出的設計師，兩個年輕小伙子，由於業務關係，聯繫頻繁，進而相知相交，隨後我轉入公職，他也辭職當專業畫家去，友誼常牽繫，屈指論交已四十五年，實彌足珍貴。

民國68年，個人南下高雄市政府新聞處服務，陽春老師每至高雄均與筆者見面，並陪他參訪高市風光，無論到壽山攬勝、孔廟尋幽、旗津看海、西灣聽濤，都有我倆蹤影，他不僅仔細觀賞一景一物，更攝影帶回台北作畫，畫出多幅高雄風光佳作，其中「西子灣濤聲」、「愛河願景橋」、「四維路街景」等三幅，都曾無償提供市府出版之高雄畫刊作封面圖片，近年

更畫出以高市地標85大樓為主景的高雄港灣圖，宏觀亮麗，媲美另幅他所繪台北101大樓圖，而在他一百九十餘次個展中，高雄市也有四場，分別在新聞報畫廊、中山大學（2次）、五千年藝術空間展出，除首場個人尚未至高市府任職外，均能恭逢其盛，並應邀致詞，另九十五年間、陽春老師帶領七、八位雲林畫友到高雄參觀兩日，我也陪同導覽，而九十九年在高雄市政府新聞處副處長任內退休後，聯繫更加密切，102年其在國立文資中心展覽，出版畫冊，也特別邀我寫一篇「陳陽春的水彩世界」序文相賀，103年春節期間更以電話邀

我籌組高雄市陽春水彩藝術會，冀與台北、雲林兩會連成一氣，共同推廣其首創之台灣水彩畫。

高市陽春藝術會 推廣彩畫美人生

103年7月20日高雄市陽春水彩藝術會正式成立，而今雖甫滿半年，但已辦了四場活動，第一場在去（103）年10月18日指南宮「陽春畫苑」成立時，理監事組團北上參加開幕盛典，並拜訪陽春老師畫室。第二場，去年11月5日召開第一屆理監事會，會前我倆一起接受港都電台訪問，並陪他至市立海青高級工商職校對學生演講「美感處處有」、也拜訪諡源人文會館。第



高雄港灣
Kaohsiung Harbour

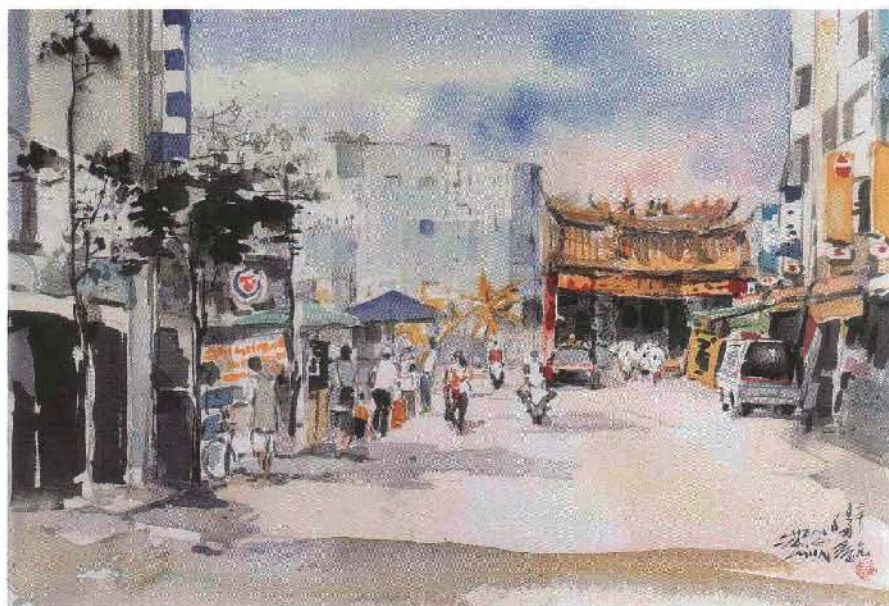
57x38cm 2012

高雄港，代表南臺灣的進步
Kaohsiung Harbour, An Unmistaken Symbol of a Progressing Taiwan.

三場：去年12月28日舉辦「雲林陽春文化之旅」，會員一行卅十餘人，除拜會陳陽春藝事館及雲林友會，並參訪虎尾、古坑等地方文創產業。第四場即今（104）年元月十五日應高市不動產開發公會之邀，安排陽春大師至該會演講，會後，吳主委、蔡副主委建議陽春大師擔任藝術顧問、並提供三幅畫借掛於會議室，他也一口應諾。而前一天傍晚也親赴諡源人文會館，為借展的十幅畫主持開展見面會。以上活動陽春大師場場蒞臨，並表示：未來在高市

陽春會安排下，任何有益活動，他都願意來高市與大家見面，可見陽春大師與高雄已結下藝術情緣，今後同好們親炙大師風采的機會，相信必與日俱增。

行文至此，陽春大師的藝術成就與文化貢獻，多少可窺其堂奧，值茲新、舊年交替之際，祝福陽春大師羊年行大運、藝事創新猷。也敬祝高雄市不動產開發公會會務蒸蒸日上、全體會員事業發達，日進斗金，共同為高市建築業開拓榮景。



高雄媽祖廟
Mazu Temple in Kaohsiung

57x38cm 2009

媽祖保佑著臺灣人們
Mazu Temple in Kaohsiung, Guarding People on Taiwan.

國家級的
榮耀與肯定

中華民國104年 第十六屆

國家建築金獎

暨「台灣誠信建商」認證

開始報名



吳敦義副總統(前排中)、朱鳳芝名譽主委(中左)、馮智能執行長(中右)與得獎代表合影

行政院



毛治國院長頒獎

立法院



王金平院長頒獎

總統府



馬英九總統接見

總統府



吳敦義副總統頒獎

監察院



張博雅院長頒獎



「國家建築金獎」優選「台灣誠信建商」！

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





*1 依據GK2013年台灣家用冷氣零售額調查
*2 依據2013年台灣商務人士品牌調查

日立冷氣 榮獲商務人士理想品牌NO.1**

日立Set-Free頂級空調，
高科技的變頻技術加上智慧中央管理網路系統，
讓人安心、信賴，
隨心所欲享受極致舒適的優質生活。

頂級 空調 變頻多聯式空調 日立Set-Free

榮獲

內政部 智慧化居住空間展示中心
內政部 EAG House實驗屋
台灣科技大學 台灣建築科技中心

採用



5~54HP 1對2~1對64



當前高雄房市的應對進退

米多司廣告公司協理 蔡宸祐

政策打房進入最後高潮

台灣房市進入戰國時期，客戶成了眾家建商搶奪的必爭之資源，賣一戶客戶就少一組，誰掌握客源誰就是這一波市場交易量萎縮的贏家。形成這個全面的戰場，最主要的關鍵原因無非就是政策一連串的打房，這包含了：奢侈稅、實價登錄、調高公告現值、嚴查紅單交易、短期交易房屋實價課稅、限制購買戶數及貸款成數、限縮土建融資、調高路段率、調高標準造價、課徵豪宅稅等一顆接著一顆的空襲炸

彈。眼下，逼得建商在建案去化不再敢一味躁進，漸漸採取守勢；部份豪宅或類豪宅個案，影響最為深重，未售完者只好想辦法出清餘屋，預推者則暫停公開或變更設計縮小坪數再賣；自住型產品重心則完全以控制坪數的首購型少房數的規劃來上市搶客。而投資客方面為政策主打對象，不論是稅的加重還是融資的額度成數皆受到嚴厲的監管，退場似乎是投資客當前的必要手段，只是退場產生的連動效應大小，尚待後市觀察。

房地合一從整體局勢來看，可說是打房的最後殺手鐮，原本令有屋者心驚膽顫的最高45%稅額，且可能併入個人年度綜所稅，在近期的版本則改為17%最高稅率，且長期持有最高可減徵80%，再加上停徵奢侈稅，這讓整體房市的確鬆了一口氣。不過仍有未解的題目是：其一房地合一的不確定性依舊存在(因為法案內容及實施日期未定)；其二是目前法案討論的重點都在交易稅，而持有稅的部份似乎對有房子的人還是不十分不友善，像是所謂豪宅稅、屯房稅、調高標準單價及現值以及已長期持有的人其計算的基準日期和價格如何訂定，都還是未知數。

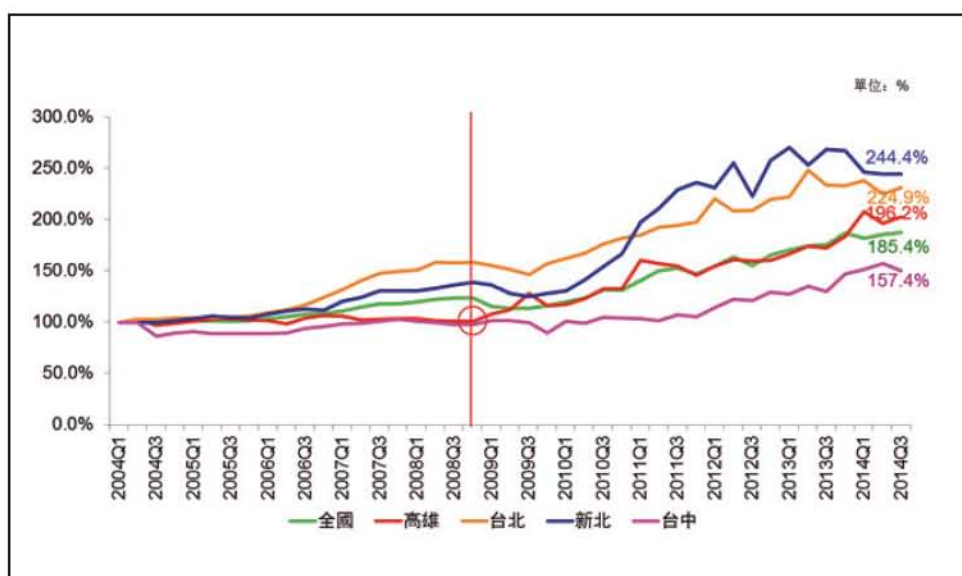
不確定性成了觀望好藉口

政策的不確定性確實對現今的房市產生了

極重大的影響，使得觀望成了購屋客的共識，再加上眾學者、名嘴火上加油的於媒體上看空市場，首當其衝便是投資客退出房市。以表一國泰房地產指數所累計的可能成交價漲跌幅統計來看，高雄市房價的起漲點恰恰好位於2008年的金融海嘯當時，隔一年2009年台灣則實施了遺贈稅調降至10%，此一政策讓海外大量的台商資金回流。事實上，這批回流的資金正好為房市增添大量材火，進一步讓更多的人注意到房市的可投資性，投資客變成為此波房市推升的主力。基於此，整體房價看回不回扶搖直上，才導致後續一連串打房政策。

投資客退場自然讓房價漲升速度趨緩，房地合一則是最後的空頭大殺手，暫且可認定若房地合一法令三讀後，台灣房市

表一、國泰房地產指數可能成交價漲跌幅統計



應該可將之視為最後的利空出盡，市場重回正常的軌道應該是可以期待的。怎麼說呢？表二為房市及股市的合併走勢圖，圖的左邊1992～2001年，其中1996年買賣移轉件數出現相對高點50萬多戶，股市則在後一年(1997)出現相對高點10256點，此時房市交易量逐年量縮，並於股市出現第二次高點10393點時的後一年，買賣移轉件數出現了相對低點25萬9千多戶。而圖的右邊2006年買賣件數達相對高點47萬多戶，後一年2007股市高點達9859點，此後買賣移轉件數逐年量縮回檔。如今股市似乎準備向萬點挑戰，極有可能於上半年再創萬點高點，依此類推，房市於今年或是明年出現相對低點的可能性大增，所以短線(近1-2年)房市依然不會樂觀，但中長線極可能

於明年或是後年出現落底反彈的機率將因此浮現。

當前市場局勢：八個變的市場

歸納高雄房市2014～2015這2年的市場有下列主要現象，簡稱為八個變的市場：

變一、政策打房變狠

變二、投資客變心

變三、大坪數變冷

變四、自住客變夯

變五、首購產品變多

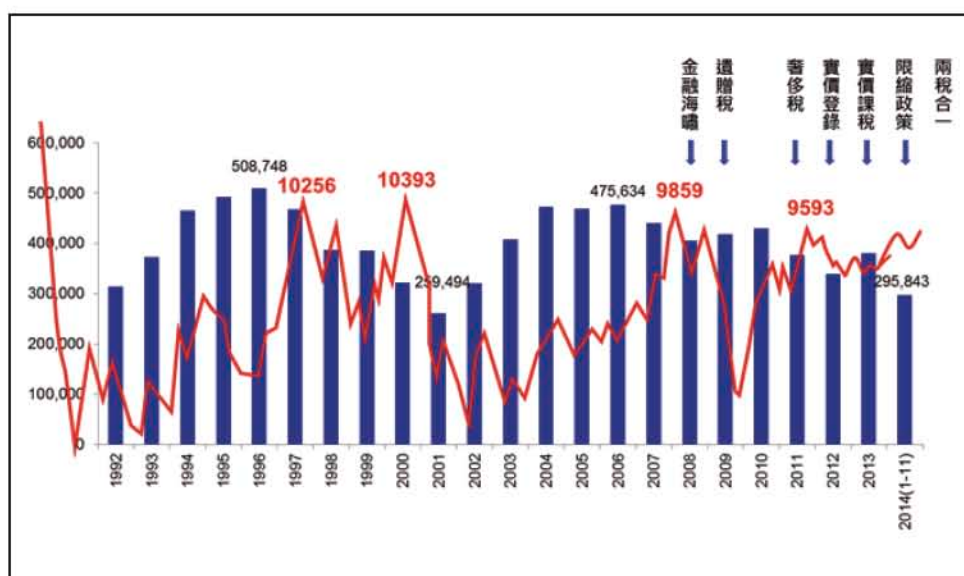
變六、房價漲速變慢

變七、推案區域變遷

變八、推案規模變小

前面六個變描述的即是當前市場的主要特徵，簡言之，那就是因政策嚴苛(變一)而讓投資客退場觀望(變二)，最多投資客

表二、股房雙市23年走勢圖



進場的大坪數產品更因此而少人聞問(變三)，自住客自然而然成了建商的最愛(變四)，首購產品更成為市場上最主力的推案首選(變五)，投資客退場相對也讓房價從上升轉而走平(變六)。首購成主流這已是業界共識，衍生而來的競爭在所難免，而首購能買的單價當然還是以1字頭為主，所以位於蛋殼區的推案量漸增亦成趨勢，(變七)所提的推案區域變遷即是這個道理，表三及表四為原高雄市縣的大樓和透天開工戶數統計。

表三的大樓部份呈現出來在2007年之前原高雄縣幾乎少有大樓推出，主因是高雄市區的大樓已十分便宜了，不須要到高雄縣買大樓，建商和消費者自然不會到高雄縣推案及買房。可是2008年之後因房價

的上揚，消費者基於負擔考量，使得往外移動，建商也順應潮流積極在原高雄縣推出大樓案，這就讓高雄縣大樓有越來越多的趨勢。至於透天的道理亦相同，當市區的地價越來越高，透天的總價亦相對必須拉高，建商為了滿足多數透天客的需求，往原高雄縣找地蓋透天變成天經地義的選項。

至於第八個變：推案規模變小則可看表五及表六，其中表五為原高雄市的大樓個案平均戶數，在2006年之前各戶的推出戶數大多落在130-150戶之間，但到了2007年之後個案戶數則落在100戶上下，這顯示建商對於要蓋大樓建地的地坪要求有在下降，觀察原因那就是地價的上漲改變了建商推案規模由大變小。事實上，透天推案

表三、原高雄市縣大樓個案開工戶數

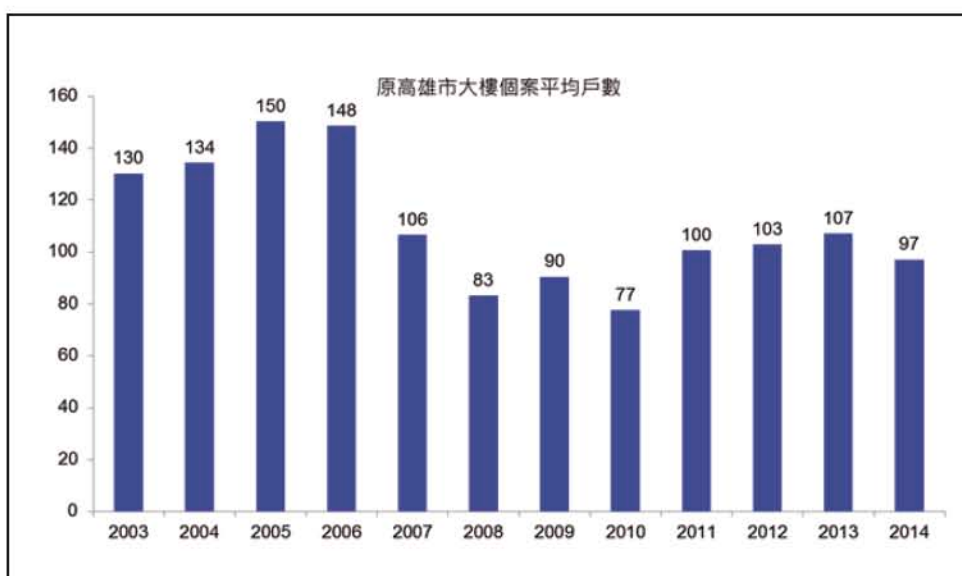


規模縮小更為明顯，直至去年2014年平均
個案戶數更只有4戶而已。

表四、原高雄市縣透天個案開工戶數



表五、原高雄市大樓個案平均戶數



「減」字應為2015年高雄房市代表字

今明2年整體房市去化放緩已是不爭的事實，房價處於高檔震盪亦是無可厚非，高雄市不動產開發商業同業公會依照市場分析結果，給所有會員如下的操作策略建議，簡稱六個減字訣：

- 一、減量：不減案數但縮小推案規模
- 二、減壓：不怕競爭但少往人多的地方去
- 三、減戶：規劃首購但透天優於大樓
- 四、減碼：土地多看但少出手
- 五、減坪：滿足房數但控制坪數

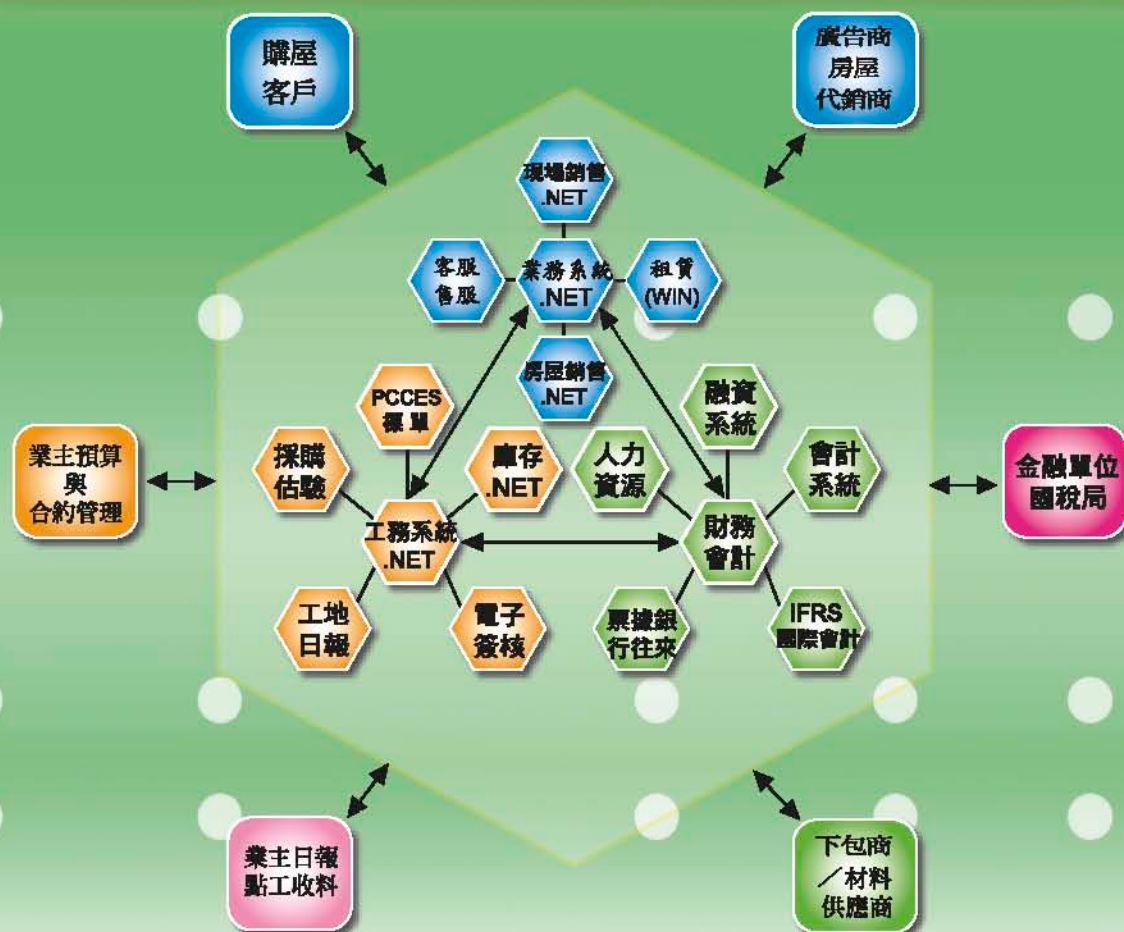
六、減價：穩住單價但降低總價

這六項的建議其實就是希望眾會員能減量並維持公司運作；透過繼續看地卻不隨便買地的策略，讓建商的主要成本—地價能順勢降溫；產品回歸自住、回歸首購、首換，來爭取當前的主流客戶—自住首購客。這種種的應對作為希冀能共同來度過此一市場觀望時期，靜待明後年政策利空落底反彈的時機到來，這便是本篇市場分析的主要用意，也是公會能盡的最大義務。

表六、原高雄市透天個案平均戶數



營建工程業e化利器 偉盟COgo-ERP系統架構



營造建設工程業如何抓住雲端的未來?!

在Android平板電腦、智慧手機、I-Pad等也可使用的.NET web版偉盟COgo-ERP
讓工地與公司之間沒有距離，雲端的未來也觸手可及。

營建工程業代表客戶

北部客戶：

互助營造、大陸工程、宏普建設、三國建設、太平洋建設、工信工程、光世代建設(中華電信)、三發地產、湯臣開發、尚志資產(大同)、厚生企業、大漢建設、海華建設、凱森建設、名喬建設、同豐營造、元邦建設、士林開發、長昇建設、水美工程、德豐營造、又廣營造、亞鉅營造、森業營造、德寶營造、富都新開發、天翔營造、廣豐實業、南港納胎、遠東環境工程、日商日本國土、元景營造、山發營造(正隆)、宏環建設、怡華實業、福益實業、國記營造、家順建設...

中南部客戶：

京城建設、城通建設、聯上實業、鼎宇建設、興通建設、泰都建設、隆大營造、名發建設、慶旺建設、台灣亞銳士、尚鼎營造、長川工程、高堅建設、竹風建設、坤山建設、義力營造、晉欣營造、悅順建設、竹冠建設、全誠建設、永信建設、廣庭建設、大城建設、友友建設、國城建設、通茂營造、鼎太開發、一功營造、欣巴巴事業、協誠營造、廣龍建設、德旺建設、翠友聯建設、宗大建設、國星建設、本業建設、龍騰建設、三區開發、成傑營造、聯根開發...

偉盟系統股份有限公司
Wellan System Co., Ltd

台北總公司：台北市南港區三重路19-11號13F (南港軟體園區)

電話02-26551055 傳真02-26551040 營運e化分機8787

台中分公司：台中市中港路一段242號8樓之3

電話04-23257700 傳真04-23223771 營運e化分機8067

高雄分公司：高雄市三民區博愛一路391號5樓

電話07-3118555 傳真07-3119668 營運e化分機8820

偉盟系統網址：<http://www.wellan.com.tw>

偉盟營運e-mail信箱：cogo@wellan.com.tw

快樂的員工 滿意的客戶

滿足的股東 美麗的家園

大亞投資新事業—太陽能電廠
歡迎洽詢！

green W|re

大亞綠色電線電纜
註冊商標



綠色創新 · 企業典範

- ✓ 大亞環保電纜再次獲得肯定 - 榮獲經濟部主辦之「第一屆台灣綠色典範獎」與「國際綠色典範獎」之「綠色典範產品」殊榮。
- ✓ 大亞所研發的 Green Wire 環保電纜，不使用含氯素塑膠，因具備高阻燃性，燃燒時發煙量極少且不會產生戴奧辛及氯酸氣體等有害物質，成功脫穎而出，榮獲「綠色典範產品」殊榮。
- ✓ 大亞環保電纜是台灣電線電纜產業綠色創新的典範，2008年一推出即獲得環保署第一類環保標章的肯定。2014年大亞成為台灣電纜業唯一中華電信CSR優良供應商。
- ✓ 大亞的產品綠色競爭力，更展現在電動汽機車所使用之抗突波漆包線、高頻馬達所採用之導磁漆包線、600V 無鉛 PVC 電纜，以及與供應商攜手展開的「追碳計畫」，共創低碳商機。



■ 主要產品：

1. 電力電纜
2. 通信電纜
3. 光纖電纜
4. 扁平漆包線
5. 抗突波漆包線
6. 絲包線
7. 漆包銅線
8. 導磁漆包線

■ 新開發產品：

1. Green環保電纜
2. 無鉛PVC電纜
3. 封裝銅線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鋁線
6. 鍍銀銅線
7. 客製化各種特殊無鉛焊材、無氧、無磷銅製品
8. 60kV防白蟻電纜

大亞生產之電線電纜產品均獲得國際 ISO9001 • ISO/TS16949 品質認證
電機電子用線均獲得IECQC QC 080000無有害物質品質認證

TA  YA 大亞電線電纜集團
TAYA ELECTRIC WIRE & CABLE GROUP

 green
inside
www.greeninside.com.tw

www.taya.com.tw
業務專線：(06)595-8191

總公司
台南市71847關廟區中山路二段249號
TEL：(06)595-3131
FAX：(06)595-8190

台北分公司
新北市24886新北產業園區五工路149號7樓
TEL：(02)2299-7070
FAX：(02)2299-7123

中國/東莞廠(恒亞) TEL：86-769-85337985
中國/昆山廠(恒亞) TEL：86-512-57167888
中國/漳州廠(大亞) TEL：86-596-8769688
越南/胡志明市同泰廠 TEL：84-61-3836361-4
越南/河內海陽廠 TEL：84-320-3775888

會務活動簡訊

理監事聯席會 研討會務議題

本會於104.1.22.假本會會議廳召開「第十二屆第九次理監事聯席會議」，由理事長張永義主持，出席理監事41人，共同研討會務發展，會中研議通過預、決算等多項重大決議案，會後邀請貴賓於寒軒飯店與理監事共同餐敘。



參與建築工程品質金質獎記者會 提升營建水準

「第二屆高雄市新建建築物工程品質金質獎選拔活動記者會」，於103.12.19.假高雄市政府多媒體室舉行，建築師、土木技師、結構技師三大公會主辦，本會為協辦單位，理事長張永義應邀出席並在會中致詞，鼓勵業界參與活動選拔可提升工程品質，是一個非常有意義的評選活動。

祈福晚會 敬天謝地

103.12.20.高雄市政府地政局舉辦「2014敬天謝地年終感恩祈福晚會」，本會理事長張永義夫婦應邀出席共襄盛舉，副市長劉世芳亦出席並致詞，為國祈福。



公關委員會 協助會員大會事宜

103.12.22.本會公共關係委員會召開會議，研商本會「第十二屆第三次會員大會贈送紀念品予會員代表事宜」，會議由主任委員李天從主持，出席委員協助本會完成紀念品之採購方案。



爭取北向鄰地日照 南北奔波

104.1.6.本會理事長張永義、榮譽理事長郭敏能、法規會副主任委員雷浩忠、建築顧問鄭純茂、秘書長林佩樺與全聯會理事長吳寶田、榮譽理事長王光祥、秘書長于俊明在立法委員黃昭順協助下，拜會行政院秘書長李四川、內政部常務次長林慈玲對「建築技術規則日照權」相關修法爭議提出建議。

建築法規 尋求國會委員協助解套

103.12.24.本會理事長張永義、榮譽理事長郭敏能、法規會副主任委員雷浩忠、建築顧問鄭純茂建築師與全聯會理事長吳寶田、榮譽理事長王光祥等共同拜會立法委員黃昭順，為冬至日北向日照問題尋求協助。



市長就職大典 理事長應邀出席

103.12.25.高雄市市長陳菊假市府中庭舉辦就職典禮，本會理事長張永義、副理事長翁國振及理監事多人應邀觀禮，場面盛大，會後理事長並與教育局局長范巽綠合影留念。



願

您想要的
不祇是一棟鋼骨大樓

幫
您
達
成

選擇我們
帶給您安心與加值

千錘百鍊的品牌
烙上了我們最堅定的信用保證



 中鋁集團
CSC Group

中國鋼鐵結構股份有限公司

CHINA STEEL STRUCTURE CO., LTD.

認證：ISO9001、ISO50001、TAF、OHSAS18001、美國API、AISC

服務連絡電話：(07)616-0315 Mobile: 0972-708-030 業務處：李經理

總公司：高雄市燕巢區中興路500號 Tel: (07) 616-8688 Fax: (07) 616-8680

台北辦事處：台北市中山區民權東路三段58號10樓 Tel: (02) 2517-3611 Fax: (02) 2517-1965

台南官田廠：台南市官田區官田工業區工業南路2號 Tel: (06) 698-6651 Fax: (06) 698-4820

昆山公司：中國江蘇省昆山市花橋鎮雙華路168號 Tel: 86(0512) 5760-5788 Fax: 86(0512) 5760-5969

辦理履約保證審查 服務會員公司

本會於103.12.30.召開「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保公司審核委員會」，會議由主任委員吳宗國主持，審查通過樹藤建設公司申請履約保證之建築個案。



稅務法規會議 集思廣益為會員增加財稅知識

(一)本會於104.1.8.假國立科工館演講廳舉辦「104年度財稅研討會」，邀請安泰聯合會計師事務所副所長陳兆宏會計師專題演講：「有關營建業房地合一相關議題」，會議由本會財稅研究委員會副主任委員蔡政志主持，理事長張永義列席指導，出席人數達300餘人，會場互動良好，提問極為踴躍，會計師均能給予滿意解答，是一次成功的講座。

(二)本會於104.2.2.邀請中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長王進祥假國立科工館演講廳專題演講：「房地合一所得稅」研討會，本會理事長張永義、地政顧問洪和平、屏東大學不動產經營系教授賴碧瑩列席指導，出席會員達300餘人，會員積極提問，台上台下互動良好。



面見行政院長 為房地合一尋求解套

本會理事長張永義、秘書長林佩樺與中華民國不動產開發公會全聯會理事長吳寶田、秘書長于俊明於104.1.9.共同拜會行政院院長毛治國，說明房地合一對業界及全民之影響，使得全民增稅，房市交易停滯，建築同業面臨經營困境，表達高度的無奈，請院長深思全民之苦。

美學講座 融建築於一體

本會於104.1.15.假本會會議廳召開「創新美學藝術」座談會，邀請美學大師陳陽春專題演講，會議由創新美學藝術委員會主任委員吳宗國主持，理事長張永義列席指導，陳大師從事美學創作藝術長達50年，畫作享譽全世界，創設「五洲華陽獎」提攜後進，推動美術藝文並弘揚光大，深受大眾敬佩，作品經常在全球五大洲、總統府、全省各地展出，獲獎無數。本次演講出席會員50餘人，獲益匪淺。



舉辦房屋市場研討會 分析市場行情

本會於104.1.30.與高雄市不動產代銷公會及高雄都會發展文教基金會共同舉辦「2015房屋市場研討會」，會議由本會房屋市場研討會主任委員黃炳輝主持，米多司廣告公司協理蔡宸祐主講：「高雄房市點線面」，本會理事長張永義列席指導，出席會員及媒體記者達百餘人，盛況空前。

建築新知說明 優質建材智慧建築分享

本會於104.1.28.舉辦「建築新知」說明會，會中邀請中華電信高雄營運處工程師簡啓昌主講：「中華電信與建設公司共創影音通訊多贏」、高雄市政府衛生局醫政事務科稽查員辛佩旻主講：「推廣高雄市社區大廈設置自動體外心臟電擊去顫器」、高雄市政府消防局救護科股長林奕傑主講：「救護車即時無線傳輸12導程心電圖—搶救急性心肌梗塞」、樺品公司副總經理盧俊傑主講：「義大利Valcucine專利的玻璃廚具」、鴻才公司協理何美蓮主講：「行動安衛品質●化稽核系統—結合PDCA管

理循環」。本會理事長張永義列席指導，出席會員50餘人，對智慧建築與科技建材有進一步的瞭解。



參與市政活動 支持市地重劃

104.2.9.高雄市政府地政局舉辦「高雄市第65期市地重劃工程竣工典禮」，本會理事長張永義應邀出席，市長陳菊、地政局代理局長黃進雄主持，議員及地方仕紳多人參加觀禮，場面隆重而熱鬧。

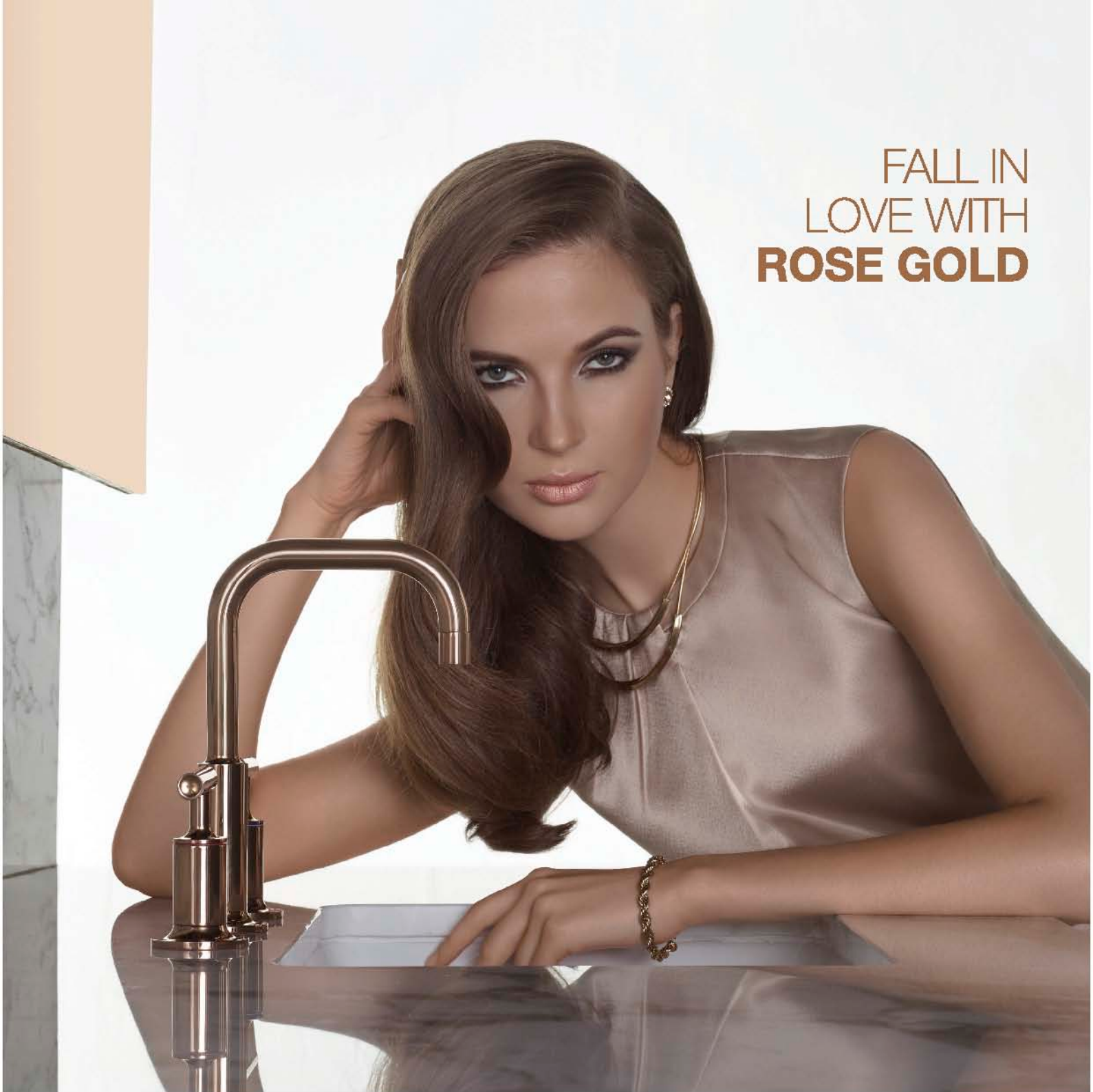


高爾夫聯誼會 增進會員情感

本會高爾夫聯誼會於104.1.16.、2.13.假澄清湖球場球敘，本聯誼會會長方啓樟、副會長梁敏鴻、總幹事陳慶章及會員多人參加，互相切磋球技，增進情誼，賽後於球場餐廳頒獎並餐敘，和樂融融。



FALL IN
LOVE WITH
ROSE GOLD



Rose Gold

The charming allure of gold's splendor meets the subtle blush of a delicate pink rose. Our new Rose Gold faucet finish is a tease of timeless luxury with a touch of romantic elegance.



KOHLER.

美國廚衛經典

麗舍：高雄市前金區民生二路200號

章記：高雄市前金區中華三路166號

麗室：高雄市左營區新莊一路127號

甲井：高雄市鳳山區武慶二路296號

洽詢
專線 (02)2713 2860

Kohler.com.tw

編輯手記



- 一、「房地合一」政策到底走向如何？本會向相關單位不斷建言，並舉辦說明會，理事長張永義用心良苦，認為在渾沌不明的現實環境中，更應該提高建築品質，特以「愁雲之後的省思，勇於提升建築品質」與會員共勉之。
- 二、建築開發實務是同業邁向成功的必然途徑，本會特邀土地開發專業講師王英欽撰文「建築從業者於土地開發購地階段專業分工與實務作業」一文以宴讀者，作為開發建案之參考。
- 三、本會邀請中華民國地政士全國聯合會榮譽理事長王進祥對房地合一的變革撰文「捨簡就繁的稅制改革－房地合一所得稅」，讓會員瞭解稅務狀況，會員不可不讀。
- 四、本期人物專訪，由本會秘書長林佩樺專訪高雄市政府工務局建管處處長許永穆。新年新氣象，經過人事更替，市政府產生嶄新的面貌，許永穆處長亦提出了

新的施政方向。透過本會秘書長林佩樺對許永穆處長理念的深入報導，讓業界共同瞭解，以利配合。

- 五、「商用不動產」與「建築美學」是本會理事長張永義大力推動的兩大主軸，本會邀請水彩畫大師陳陽春蒞會專題演講，並請高雄市陽春水彩藝術會理事長楊景旭專文「水彩畫大師－陳陽春的高雄情緣」，讓大家對美學更深入認識。
- 六、關於近期的市場行情，本會邀請米多司廣告公司協理蔡宸祐專文「當前高雄房市的應對進退」，作為各位推案參考，頗具價值喔！
- 七、好刊物要永續經營，有賴廣告支持，「高雄建築」雜誌在經費短絀下，仍按期出刊，感謝同業協助爭取刊登廣告，往後更拜託同業能推薦優良廠商刊登廣告，以減輕本雜誌的經營負擔，使本刊物能永續生存，為建築同業服務。

《高雄建築》雜誌廣告價目表

區 分	封面裡、封底裡、封底		內 頁	
	一般廠商	會員	一般廠商	會員
一 期	(不予折扣) 15,000/期	(9折) 13,500/期	(不予折扣) 10,000/期	(不予折扣) 10,000/期
二 期	(9折) 13,500/期	(8.5折) 12,750/期		



合歡鋁門窗

Taiwal Kaohsiung

高性能鋁窗的級距，來自於

精湛造窗工藝

▶ **寬279cm**

▶ **高224cm**

水密性1000Pa

抗風壓3600Pa

氣密性2以下

隔音性35Bb



合歡鋁門窗企業有限公司

廠址：臺灣高雄市大寮區溪寮里（路）108-12號

電話：07-652-6336



MATERIAL CRAFTSMANSHIP – DESIGNING WITH CONCRETE

Concrete, the classic material of discerning architecture, is now increasingly being used indoors. Concrete surfaces have a characteristic expression that is always entirely unique. Qualities that make this timeless material so precious for the design of individual kitchens.

LEICHT
德匠名廚

www.leicht.com.tw

高雄展示中心 | 高雄市鼓山區明誠四路218號
TEL : 07-522-6888 FAX : 07-568-6622

台南展示中心 | 台南市安平區永華路二段788號
TEL : 06-297-6262 FAX : 06-297-1686