

239期雜誌
2015年08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

☀
きれいな潔淨美技術
讓乾淨 到達美的境界



NEOREST AH

TOTOきれいな潔淨美技術，使用前，先用前噴霧濕潤馬桶內壁，形成第一道防護水膜，更不易沾污；使用後，以獨家電解除菌水技術把水變得能除菌，高達99%的除菌率，徹底清除污垢與細菌，把潔淨做到極致，乾淨從此用美定義。



電解除菌水



水龍捲技術

高・雄・建・築 Contents

目錄

03	建築心聲 房地合一稅制 塵埃落定 妥善財務規劃 戒慎為安 本會理事長 張永義
08	法規宣導 高雄市建築物使用執照核發介紹 高雄市政府工務局建築管理處課長 董慶生
019	建築物外牆修繕面面觀 高雄市政府工務局建築管理處課長 溫日宏
024	經驗交流 他山之石 環保經驗 德國、法國考察之旅心得分享 高雄市政府法制局編審 賴怡彰
030	建築履歷 結構安全的根本從建立「建築安全履歷」開始 台灣建築安全履歷協會理事長 結構技師 戴雲發
037	市場心得 淺談大高雄房地產黃金十年 維多廣告公司協理 楊添盛
043	交通建設 高雄輕軌 即將通車 本會資料室整理
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	27	台灣櫻花股份有限公司	44	大亞電線電纜股份有限公司
內 頁	7 生原家電股份有限公司	31	HCG和豐企業股份有限公司	47	中國鋼鐵結構股份有限公司
	12 鑄適保實業股份有限公司	35	台灣日立股份有限公司	51	KOHLER 美國廚衛經典
	17 舜聯建材事業有限公司	36	YKK台灣華可貴股份有限公司	封底裡	合歡鋁門窗企業有限公司
	18 築禮國際進口衛浴	39	三洋磁磚雄洋有限公司	封 底	德匠名廚股份有限公司
	23 富宜儼股份有限公司	42	偉盟系統股份有限公司		

中華民國104年08月 第68期 原239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 林貫敏

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 曹劍舜

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 謂

郭敏能 陳武聰 黃昭順 管碧玲 李昆潭

趙天麟 林國正 康裕成 蔡昌遠 許崑源 莊啓旺

黃石龍 林宛蓉 陳信瑜 陳麗娜 吳益政 周玲姣

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 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 麥仁華

羅仲廷

財稅顧問／陳萬彬

法律顧問／吳玉豐 正邦聯合律師事務所(吳建勛 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

建築美學顧問／陳陽春

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08月31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



房地合一稅制 塵埃落定 妥善財務規劃 戒慎為安

本會理事長 張永義

房地合一課稅修法」政策沸沸揚揚，自102年底103年初財政部高雄國稅局對於個人提供土地與建設公司合建分售，展開密集查帳即有蛛絲馬跡可循，100年6月1日實施之「特種貨物及勞務稅條例」旨在打擊投資客不當之炒作，短期買賣一年以內課徵房地交易總價15%，兩年以內課徵房地交易總額10%，交易不論盈虧，並且排除建築業者之合建分售，目的明確，就是打擊不當之炒作。

而建築業是推動城市美學的創建者，

是火車頭工業對整體經濟的貢獻是可預見的，在一連串的打擊炒房政策下，從合建分售的個人地主查稅，到房地合一政策的制訂，已明顯火燒城門，打擊到正常的建築業者，造成六都房屋買賣移轉普遍下滑，延宕猜測近兩年，使房地產市場處於震盪低迷停滯，業界逐漸陷入經營困境，困擾及恐慌，甚至影響企業永續經營之意願。本會近年來追蹤奔波努力，爭取不懈，召開無數場次的研討會、說明會，拜訪立法委員、國稅局長、賦稅署長、財政部長、

立法院長、行政院長等表達本會立場與會員對房地合一的意見。

此其間有財政部版本的「房地合一稅制」出爐，而5月12日行政院公布的房地合一稅草案，完全否決了財政部訂定的版本，自用住宅財政部版依售價4000萬元以下免稅，每6年享受一次，超過4000萬才課17%，而行政院版以獲利400萬元以下免稅，每6年享受一次，取消4000萬門檻，超過400萬課徵10%，非自用住宅持有1年以下，財政部版35%、行政院版45%，持有1~2年以下，財政部版30%、行政院版35%，持有2~10年以下，財政部版17%、行政院版20%，逾10年以上，財政部版12%、行政院版15%，行政院版本顯然比財政部

版更為嚴苛。

本會隨即與中華民國不動產開發公會全國聯合會聯繫，對行政院最新公布的房地合一所得稅草案傷及一般持有住宅大眾，更遑論在房市低迷之際，除既有稅負外，加上房地合一重稅，重挫建築業者，本會全力支持全國聯合會代表業界提出強烈不滿與六大不合理。

政府快速舉辦北、中、南三場公聽會，首場即於104.5.18.在高雄舉辦，本次邀請之對象，學者即有19席，加上政府官員五個單位，業者僅邀請本會及仲介兩單位，每單位限2名，缺乏對等提供建言之機會，顯然有背書之意，但本會仍然以寡不敵眾的大聲疾呼，並提出書面建議：



- 一、本會全力支持中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會針對行政院版之「房地合一稅制」提出六大不合理之聲明暨建言。
- 二、中南部（包含雲、嘉、南、高、屏、花、東）由於地方屬性，八成以上建築案件，以五樓以下透天建築為市場主力，工期大約8個月至1年，在公司資金缺乏下，與個人地主採「合建分售」等之型態，已行之有年，且因而推動地方繁榮與進步。地主本身為加工生產，應視為民生加工業者，如此課以重稅（2年內移轉課徵35%

～45%）將重擊個人地主，建議應將「特種貨物及勞務稅條例施行細則」同步轉軌，排除建築業之合建分售等型態。

- 三、北部地區新成屋減價動輒百萬元一坪，中古屋亦要價50～60萬元，以高雄為例，新屋均價每坪24～28萬，設備建材較高檔者約30萬元，面山、河、海景觀宅約35萬元，而楠梓、小港地區均價約16萬元，高雄建商並無暴利可得，建議應比照中央銀行信用管制地區貸款額度，因地制宜，以資公允。
- 四、行政院版之400萬免稅額門檻太低



，與國外相較，過於嚴苛，不僅傷及一般自用住宅大眾，亦將對國家整體經濟造成嚴重衝擊。如：
法國出售住宅一戶免稅；德國出售持有3年以上自用住宅免稅；日本自用住宅約合台幣810萬元的免稅額；英國出售自用住宅不超過1512坪享免稅優惠。

五、抵費地、重劃區、區段徵收及都更土地須繳土增稅未能同步轉軌，增加房地產成本，難以平抑房價。

六、個人出售房地虧損僅得後抵3年，年限太短，有鼓勵短線炒作之嫌，建議應比照營利事業虧損得後抵10年。

七、申報時間30天比法人隔年5月31日前申報更加嚴格，全國每年移轉戶數超過24萬戶，申報時間擁塞，將造成人力之不足，增加人事成本。

八、溫和合理調整稅制，業界尚可接受，翻遍中華民國所有法規，採分離課稅者，未有超過20%之規定，行政院將原財政部修訂之「房地合一稅制草案」由17%調漲至45%，極為不合情理，本會建議原擬17%之稅率，有討論空間。

104.5.29.立法院會將房地合一稅法草案逕付二讀，本會仍鏗而不捨的拜會立法院委員及院長，說明其中合建分售及繼承計算方式，遂有防錯殺條款：

一、因財政部公告之調職，非自願性離職，或其他自願性因素，持有二年以下，稅率20%。

二、個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自取得土地之日起二年内完成並銷售，稅率20%。

三、繼承或受遺贈者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。

如今立法院已快馬加鞭將房地合一課稅新制修法三讀通過，並自105.1.1.正式實施，而奢侈稅亦一併退場，新制的適用範圍：

1.103.1.2.以後取得的房屋及土地，持有不滿兩年即出售。

2.105.1.1.以後取得的房屋及土地。

本會與中華民國不動產開發公會全國聯合會的努力，已達到無所不用其極，但仍無法達成建議目標，新制公布以後，建築業及全國房屋擁有人加重稅賦，已是在所難免，104.7.21.政府又公布了「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，更增加了業者操作的困難度，我建築業者今後推案更應謹慎以對，在推案之前，必須與公司會計部門及自家會計師核算清楚，自地自建或是合建分售，何者在節稅方面較有利基？並仔細研讀房地合一稅制最有利條款，否則重稅之下，公司將無利可言，戒慎為安。

[晴天浴室·冬暖夏涼]

五合一多功能浴室暖風乾燥機

- 暖房、乾燥、涼風、換氣、省電乾燥、多功能於一體，使用最便利
- 全系列皆採用高安全性之加熱器，熱效率高、暖房速度快
- 968、RS系列採雙馬達設計，300系列採單馬達設計，換氣效果佳，恆久運轉
- 機體擁有多重保護裝置，安全運轉最放心



968碳素燈管系列

110V-1500W 遙控/線控
220V-1500W 遙控/線控

預計2015年7月上市

968PTC系列

110V-1400W 遙控/線控
220V-1700W 遙控/線控

RS碳素燈管系列

110V-1420W 遙控
220V-2350W 遙控

300PTC系列

110V-1400W 遙控
220V-1700W 遙控

[空氣對流·冷氣保留]

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
- 持續新鮮換氣，有效降低室內二氧化碳濃度
- 將冷氣保留於室內，徹底解決因換氣所造冷氣流失的問題

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 (m³/h) : 130~2000

直立式全熱交換器

風量 (m³/h) : 250

直吹式全熱交換器

風量 (m³/h) : 500

觸控型控制器 AL-3

獨創內建
二氧化碳偵測及
室內監控顯示

換氣模式：CO2 偵測連續





高雄市建築物使用執照核發介紹

高雄市政府工務局建築管理處課長 董慶生

壹、前言

近幾年高雄房地產市場活絡，房價直直升，每年約有3400張建照在興建，建築案的開發業者都很關心房屋完成後如何順利快速的取得使用執照，才能辦理後續交屋，因為時間就是金錢。本文主要介紹高雄市建築物竣工請領使用執照現場竣工查驗項目、標準及書面應檢附資料，提供業者參考，冀望達到申請使用執照前預先自主檢查，減少事後缺失改善時間及建管同仁複查工作量，並達到迅速發照目的。

貳、使用執照核發立法旨意及審查原則

建築法條文於民國60年12月22日大幅修訂實施，台灣建築管理邁入新的里程碑。實施建築管理的目的，建築法第1條開宗明義闡明，是為了維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻；第73條，建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。建築法規範建築物興建申請許可、施工管理及使用管理，增進民衆居住品質及安全獲得保障，並兼顧都市景觀。

使用執照核發是建築管理流程最後一

道管制關卡，建築法第70條規定，建築物的主要構造、室內隔間及建築物主要設備完竣後，由起造人會同承造人及監造人向建築主管機關申請；建築主管機關在一定期限內派員查驗，現場施作與設計圖樣相符者，發給使用執照；供公眾使用之建築物，另需會同消防主管機關檢查其消防設備，合格後方得發給使用執照。

高雄市建築物使用執照核發依據及審查原則說明如下：

- 一、使用執照核發審查項目及竣工查驗重點主要以公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻為考量。(建築法第1條)
- 二、主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符。(建築法第70條)
- 三、不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗(建築法第39條)，可修改竣工圖免辦理變更設計事項詳「高雄市核辦使用執照免辦理變更設計修改竣工圖事項表」。
- 四、採建管人員現場竣工查驗及書面資料審查。現場竣工查驗依據「高雄市政府建築物申領使用執照竣工查驗注意事項」及「使用執照竣工查驗紀錄表」(104年5月1日開始使用)辦理，查驗項目主要三大部分：

- (一) 建築物週邊環境及排水
- (二) 建築物主要構造、內部空間、立面
- (三) 建築物主要設備

五、基於行政與技術分立，現場竣工查驗採抽驗方式辦理，抽驗原則如下：(104年5月1日開始執行) 透天：

- (1) 5戶抽1戶。
- (2) 5-10戶抽2戶。
- (3) 20戶以下抽3戶(20戶以上每增加10戶抽1戶)。

戶數認定：當次申請使用執照竣工查驗戶數。

大樓：

- (1) 地下樓層抽驗一層。
- (2) 一樓及公共空間。
- (3) 有店面者比照透天抽查原則。
- (4) 15樓以下樓層抽一層、16樓以上樓層抽一層。
- (5) 屋頂層。
- (6) 多棟抽驗方式，2棟皆抽、2棟以上抽2棟。

六、落實監造建築師、起造人及其專任工程人員簽證負責機制。

七、現場施作與核准圖說不符，採建築法第39條一次報驗，除檢附建築工程完竣檢查報告表一表十外，需另附免辦理變更設計修改竣工圖一覽表。(104年5月1日開始

使用)

八、防止預留二次施作空間。



參、現場竣工查驗項目及標準說明

一、建築物週邊環境及排水：

(一) 面前道路

- 1.計畫道路已開闢及現有巷道已完成瀝青混凝土或混凝土及其他材料路面者已依原材質清理及整修妥善。
- 2.面前道路為未開闢完成者，已

施設U型溝並鋪設3.5公尺寬之瀝青混凝土或混凝土路面，並連接至已開闢或現有道路。

- 3.面前道路為私設通路或基地內通路者，已施設完成。(道路整修標準，需依據102年6月18日發布「高雄市建築工程竣工查驗臨接道路損壞修復範圍及品質管控方案」辦理)

(二) 基地範圍內排水溝已建造完成，並排入公共排水溝且已確實疏通。

(三) 建築工地廢棄物、搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、模板、支撐及工寮等、同一宗建築基地之樣品屋已拆除並將現場環境整理清潔。

(四) 法定空地無預留鋼筋及不必要之預留管，並已清理整潔。



照片1



照片2



照片3



照片4

照片1及2 建築工地申報竣工查驗現場不得留有廢棄物、搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、模板、支撐及工寮等物品，或二次施工之磚等材料

照片3、4及5 法定空地不得預留鋼筋或非本建築必要之管路，照片為錯誤態樣



照片5



照片6

- (五) 面前道路、排水溝、行道樹、人行道損害已整修。
- (六) 綠化依核准圖說完成。
- (七) 依綜合設計鼓勵之開放空間及法定空地，其綠化植栽工程及遊憩設施已施工完成。

二、建築物主要構造、內部空間、立面

- (一) 主要構造(柱、樑、牆、樓地板及屋頂)已依核准圖說完成。
- (二) 建築物各項尺寸依圖說完成，並符合規定。
- (三) 內部空間及地坪
 - 1. 屋頂、樓梯間、門廳、牆壁、車道等公共設備飾材已依核准圖說完成並完成粉飾。



照片7



照片8

照片6、7及8 綠化植草及樹需依圖說規定回填沃土種植，照片為錯誤態樣



照片9 施工中工作口(狗洞)需依原設計圖材質封閉



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



防火門



飛梭門

速度:1.5~2.5公尺/秒



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 · 先進週波碳化養成



戶外飾條



戶外步道地板



木鋁門窗

鐳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

(四) 建築物立面

1. 建築物立面之外表飾材依核准圖說完成，核准圖說未標示飾材者，應以粉刷、噴漿或塗料等方式完成外表修飾(簡稱粉飾)且不得預留鋼筋、管路等。都審地區需依核准都審報告外觀形式、顏色及材質施作。



照片10
都審地區
需依核准
都審報告
外觀形式
、顏色及
材質施作



照片11 核准圖說未標示立面飾材者，應以粉刷、噴漿或塗料等方式完成外表修飾，且不得預留鋼筋、管路等

2. 門窗之門框、窗框已安裝完成，門框及窗框不得以假框或假固定施作，亦不得預留嵌入二次框。



照片12



照片13



照片14



照片15

照片12、13、14及15 門框及窗框不得以假框或假固定施作，亦不得預留嵌入二次框，照片為錯誤態樣



照片16



照片17

照片16及17 正確門窗之門框、窗框安裝方式

3. 違規開窗已依核准材料復原或符合防火時效規定之外牆材質封閉。
4. 陽台（含欄杆）依核准圖說完成，陽台欄杆必須安裝完成。



照片18 陽台欄杆不得以假材料假固定方式施作

（五）建築物留設之天井及室內挑空。

1. 已依圖說施工並粉飾完成，無預留鋼筋。
2. 天井地面已壓實整平。

（六）騎樓地坪及天花板已依圖說鋪飾完成並完成粉飾。

三、建築物主要設備

（一）建築物污水處理設施依核准圖說安裝完成。

（二）消防、避雷設備、防火避難設施：

1. 防火區劃及防火門窗依核准圖說完成。
2. 避雷設備安裝完成並經專業技師竣工檢查符合規定。

（三）昇降設備已依圖說施設完成。

（四）防空避難設備：防火門窗、鐵爬梯及緊急出入口已設置完成。

（五）停車空間

1. 室外停車空間及出入車道已鋪設瀝青混凝土、混凝土或類似代用品，且車道及車位並已劃線標明。
2. 室內停車之車道及車位，已依圖說編號並漆繪完成。
3. 機械停車設備之機件已安裝完成。



照片19



照片20

照片19及20 停車空間不合理施工

肆、申請使用執照需檢附文件

申請使用執照，除建築工程於主要構造、室內隔間及建築物主要設備完竣後，建築主管機關派員至現場查驗外，另需檢附消防、汙水、昇降設備、防火材料證明、管線設備專業技師簽證等文件，提供審查，所需檢附文件如下：

一、必須檢附文件

- (一) 使用執照審查表
- (二) 使用執照申請書
- (三) 地號表一地號二筆以上時

- (四) 建築物概要表
- (五) 名冊一起造人二人以上或門牌二戶以上時
- (六) 門牌初編證明書
- (七) 建築工程完竣檢查報告表一表十(需另附免辦理變更設計修改竣工圖一覽表)
- (八) 施工日誌填報保證書
- (九) 施工日誌光碟
- (十) 工程品質證明書
- (十一) 竣工相關相片
- (十二) 竣工圖(建築物與核定工程圖樣完全相符者，免附竣工平面圖及立面圖)
- (十三) 行動不便設施自主檢查表(102年以後建照適用)

二、其他證明文件(視個案情形增減)

- (一) 消防設備核准函(消防局核發)
- (二) 污水下水道用戶排水設備設置竣工合格證(水利局核發)
- (三) 行動不便設備勘檢核准函
- (四) 人行道共構核准函(工務局養工處核發)
- (五) 電信、電力、避雷針、共同天線、空調設備專業技師簽證報告
- (六) 升降機、汽車升降機、機械停車核准函
- (七) 防火門、防火鐵捲門、防火窗出廠證明及認證證明、屋頂採光構造半小時防火時效說明書

- (八) 綠建材出廠證明(油漆、矽酸鈣板、天花板…)
- (九) 建築物室內裝修竣工證明書
- (十) 預鑄式污水處理設施保固書及埋設照片、環保署核准文(非通水區)
- (十一) 預鑄式污水處理現場勘驗證明書(非通水區)
- (十二) 公寓大廈公共基金計算表
- (十三) 鄰房糾紛和解書
- (十四) 水土保持完工證明(水利局核發)
- (十五) 大眾運輸禁限建範圍內完工無待解決事項證明(捷運局核發)

伍、結語

使用執照核發攸關建築開發業者權益甚大，去年高雄市共核發約3600張使用執照，受理工作天數約6至7天。去年9月本處組織調整及配合今年人員輪調，辦理使用執照核發業務注入許多新血，建管處一直努力，讓使用執照核發更透明，流程更明確，讓各界有所依循。今年4月開始與建築開發業者及建築師舉辦多場使用執照現場竣工查驗項目及標準說明會，進行雙向溝通。基於行政與技術分立及落實專業技術人員簽證負責精神，使用執照申請掛件前，由承造人及其專任工程人員會同監造人查核，確依核准設計圖說施工，於建造(雜項)執照建築工程完竣檢查報告表(表十)上會同簽章；另為縮短建管人員現場竣工查驗時間，現場施作與核准圖說不符，採建築法第39條一次報驗，除檢附建築工程完

竣檢查報告表外，需另附免辦理變更設計修改竣工圖一覽表的制度，能落實執行。

最後，藉由本文表達本處在使用執照核發業務上一向秉持公平、公正及公開態度辦理，希望各界尊重使用執照核發審查的專業性及應須審查時間，也期望業者對目前辦理竣工查驗項目及標準，有任何建議，提供本處，作為後續精進核發流程的參考。

舜聯建材事業有限公司

旭聯建材事業有限公司

專業經營・免費規劃・責任施工

SUN UNION

since 1985



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

 **BERLIONI**



源自義大利優雅風格
佳享典雅的時尚生活



台灣總代理
築禮國際 展示中心 台北市內湖區行善路398號 TEL: 02-2790-8399

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 TEL: 07-330-1601
展示中心 高雄市中華五路758號 TEL: 07-330-8961



建築物外牆修繕面面觀

高雄市政府工務局建築管理處課長 溫日宏

高雄市政府工務局在103年辦理「推動加強建築物公共安全執行計畫」專案，率全國之先進行建築物外牆劣化清查，清查結果外牆飾材有剝落狀況比例約佔清查數量（6樓以上7,000件領有使用執照）的2成，故維護與修繕外牆具有其必要性與紧迫性，日前工務局已函文外牆飾材有剝落的公寓大廈管理委員會及建築物所有權人速依建築法第77條第1項及公寓大廈管理條例規定儘速檢視修繕。

以下就建築物外牆修繕相關問題，參

考「外牆安全管理Q&A」（臺北市建築管理工程處，103年09月）說明之：

外牆飾材剝落原因

外牆依建築技術規則建築設計施工編第1條第22款係指建築物外圍之牆壁，其外牆飾材剝落原因很多，如建築物老化（混凝土中性化）、磁磚背面溝槽形狀不良（如二丁掛背面溝槽未彎勾）、地震造成結構性裂損、施工品質不佳、氣候因素（如熱脹冷縮）、外牆面伸縮縫設置不當或未留設伸縮縫、滲水及其他外力因素（如颱風

侵襲或不當附掛鐵鋁窗、廣告物)等等。

外牆飾材剝落改善方式

公寓大廈外牆飾材若有剝落情形，其初步可採用警示帶隔離危險區或設置防護網，以避免用路人受到傷害，後續得以打診方式及剝落面積大小，採取全棟整建維護(如拉皮挽面)或局部修繕為之。

全棟整建維護方式，包括：(1) 外牆美化：牆面修補、粉刷塗裝之美化，不涉及外牆構造、立面開口、材質之變更。

(2) 外牆材質更新：汰舊外牆飾材，不涉及外牆構造、立面開口之變更。(3) 外牆整建：涉及外牆構造、立面開口、材質之變更，應規定要辦理變更使用。

至於局部修繕係僅就外牆局部飾面可能持續剝落裂損鬆脫予以敲除，採用原材質或類似材質進行修補或粉刷塗裝。

外牆飾材剝落由誰負責修繕

外牆飾材剝落要由誰負責修繕？依建築法第77條第1項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」即由建築物所有權人、使用人為之。

由之，建築物型態若為「非屬區分所有建物(透天式)」，則該外牆飾材剝落修繕要由該獨立建築物所有權人負責並以牆之外緣為界。至於公寓大廈者，要視其專有部分或共用部份來判定，並依公寓大廈管理條例第10條第1項與第2項規定：「

(第1項) 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約

定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。(第2項) 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」辦理及負擔費用。

而公寓大廈外牆之所有，依現行公寓大廈管理條例第56條第1項與第3項規定以及內政部91年3月22日台內營字第0910082290號函示，可由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。即原則上，公寓大廈外牆面之所有權，除共用部份之外牆屬區分所有權人共有外，應屬各樓層所有權人所有(亦即當層當戶所有權範圍)，但仍可經由規約約定或區分所有權人會議議決供共同使用。

因此，若大樓規約已有明定或區分所有權人會議已有決議由公共基金進行外牆修繕時，住戶均可請求管理委員會負責處理。但起造人為管理負責人期間，因尚未成立管委會，自應由其負責修繕。

外牆修繕變更使用規定

建築法第73條第2項及第3項規定：「(第2項) 建築物應依核定之使用類組使用

，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。（第3項）前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」；又「外牆」之變更應申請變更使用執照之規定，建築物使用類組及變更使用辦法第8條第8款定有明文。是建築物外牆之變更行為，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，應依上開條文規定申請變更使用執照。

由之，高雄市在「高雄市建築物免變更使用執照辦法」第4條第1項與第2項已規定非承重牆面之建築物外牆變更符合如下條件者，免辦理變更使用：「（第1項）非承重牆面之建築物外牆變更而符合下列情形之一者，得免辦理使用執照變更：一、外牆面表面粉刷或貼面材料變更。二、面向騎樓內緣線之外牆變更。三、非供公眾使用建築物之外牆面開口變更。（第2項）前項變更，應符合下列規定：一、未變更建築物主要構造。二、未影響或妨礙建築技術規則建築設計施工編第三十八條、第四十一條、第四十五條、第一百零八條、第一百十條或第十七章有關欄杆扶手、採光、開口及窗台高度、緊急進口、防火間隔或綠建築內有關建築物節約能源計算之

規定。三、公寓大廈建築物之外牆變更，應依經主管機關完成備案之公寓大廈管理規約或區分所有權人會議之決議內容辦理。」

外牆修繕行政協助

由於外牆修繕涉及法令規定（包括公寓大廈、建築法）以及專業技術，為讓公寓大廈管理委員會及建築物所有權人能順利推動外牆修繕，高雄市政府工務局提供之行政協助事項如下：

- （1）每周三上午10點至12點有土木技師、結構技師與建築師等相關公會推派專業技師於本府四維行政中心5樓工務局建管處，駐點，提供市民對建築物構造安全或處理免費諮詢。
- （2）每週四上午10點至12點，在本府四維行政中心5樓工務局建管處提供公寓大廈管理免費法律諮詢駐點服務，民眾對於外牆修繕費用及責任歸屬若有疑慮，可由執業律師在現場為民眾解決法律問題。
- （3）在管理委員會暨住戶座談會時，由專業講師講授大樓外牆安全管理及維護課程。104年度將於6/13、7/11、7/25、8/1、8/15、8/23等6日舉行。
- （4）輔導本市公寓大廈成立管理組織，宣導大樓外牆安全管理維護及目視外牆物品是否有掉落之虞，以維護大樓外牆物品之安全。

(5) 主動函送「建築物公共安全宣導手冊」予本市公寓大廈管理組織，加強宣導。

(6) 建置「高雄市建築物公共安全網」，提供線上查詢建築外牆安全注意事項等。

另外，本府（都市發展局）自104年1月23日起受理內政部提供經費補助，屋齡20年以上老舊建築物進行整建或維護都市更新，補助項目以建築物立面修繕及老舊招牌、鐵窗、違建拆除為主。補助比例可達工程費的45%。

結語

查內政部102.9.16內授營建管字第1020809857號函釋有關公寓大廈管理條例第57條「設施設備使用維護手冊」移交注意事項：按「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照

謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」其中，所稱「設施設備使用維護手冊」之內容應包括下列事項，以強化該手冊之功能性：

（一）具有標示主要構造位置之工程圖樣及說明書。

（二）載明建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，以及變更構造所應遵守之法令規定及注意事項。

由上，起造人可依上開函釋內容，對於建築物外牆使用限制於規約載明，以維護建築物合法使用與其構造及設備安全。



JUST A LIFE

傳統與現代之美



Designed in Taiwan
Made in Taiwan

Awards we won



2011~2015年德國iF積分排名,水龍頭產業全球排名第三

高雄區總代理 富宜僱股份有限公司
高雄市三民區鼎力路146號 TEL : 07-3471382



欲了解更多資訊 ·
請上 www.justime.com 查詢



他山之石 環保經驗 德國、法國考察之旅心得分享

高雄市政府法制局編審 賴怡彰

本次參訪行程由高雄市陳副市長金德率團，由市府衛生局、養工處及法制局，以及高雄市不動產開發商業同業公會張理事長永義與建築界各位先進及環境保護領域專業教授學者一同前往德國波昂市參與2015年韌性城市（Resilient Cities 2015）ICLEI大會及法國波爾多市、巴黎市等城市考察。謝謝大家，能夠與市府長官同仁、建築界的先進及各界學者同行是我畢生的幸運，因著很多人的幫助得以平安順利完成任務，在此先向大家致上最大的謝意。

一、「高雄經驗」彌足珍貴，值得妥善保存與分享

本次與國外交流分享的行程，首先是參與於德國波昂舉辦的ICLEI大會（Local Governments for Sustainability，簡稱ICLEI），陳副市長向來自世界各國城市分享去年氣爆有關管線建置、災區重建之經驗。衛生局疾管處則分享本市登革熱之防治經驗。養工處、企業代表中鋼、法制局等亦分別與瑞典卡爾斯塔德市、法國盧昂市、南非開普敦市進行一對一的城市對

談。接著是拜會法國阿基坦大區 (Région Aquitaine) 波爾多市政府 (Bordeaux)，由兩位副市長即波爾多共同體 (metropole) 副市長 Dominique Alcala及波爾多市負責國際事務副市長 Didier Cazabonne與國際事務局局長Anne raimat接待，陳副市長代表市長邀請波爾多市與高雄市作進一步交流，未來盼望可朝締結姐妹市之目標邁進。行程也拜會法國國民議會 (Assemblée Nationale) 經濟事務小組兼友台小組主

一步的交流。

此次高雄不論在ICLEI大會或是在法國拜訪，高雄的努力深獲在場人士高度肯定，但礙於時間有限，希望未來還能有更多機會作更進一步的分享。大家一起經歷的「高雄經驗」其實蘊含相當深厚、寶貴的價值，因為高雄本身有山區、有平原、靠山、面河、環海豐富的地形，再加上颱風、地震外在的考驗，使得高雄本身就是一個豐富的氣候變遷資料庫，而且民主體制



席François Brottes議員先生及副主席 Marie-Noëlle Battistel議員女士，Brottes議員關心今年12月於法國巴黎舉行聯合國氣候變化綱要公約締約國大會，全球將制定新的碳排放協議，高雄將如何參與及因應等問題，會後主席及副主席議員均表示對於台灣致力於環境維護感到樂觀，未來亦將撥冗至台灣參訪。高雄與世界的對話激出美好的火花，也願意與高雄市作更進



健全，溝通管道多元，使得這裏較鄰近國家在面對氣候變遷考驗時更能反映「人」根本的需求，其經驗更值得複製學習。高雄雖然從98年至103年短短五年內歷經了莫拉克風災、石化氣爆等災害及本身面臨環境污染的問題，使得市民走過非常艱辛的路程，然而我們若是能在這樣的立足點上透過科技研發及法制建置積極尋求解方，就能夠持續在永續發展路上邁進，走出來

一條又新又活的道路。希望高雄逐漸發展出屬於高雄自己的特色，點燃高雄人民求真求善之渴求及對於知識之美的熱忱，用高雄的熱情與專業幫助世界。

二、有美好的建築物，真好！

行程中我們亦拜會阿基坦大永續發展部，由阿基坦大區副區長馬可女士及永續發展事務部長碧翠斯女士接待。我們在「達爾文多功能建築物」聽取「建築物節能」及「海洋潮汐發電」兩個主題簡報。「達爾文多功能建築」本身，融入戶外的綠景，建築工法強調降低對環境的影響，如：屋頂採用大片玻璃罩增加採光，以降低用

電量，且窗戶製作及裝設等工程亦精心挑選當地廠商為主，以減少運輸排碳量，建築內家具大量以回收舊木材製作或直接從舊家具回收整新再利用。而「達爾文多功能建築物」其實是「達爾文生態園區」的一部分，「達爾文生態園區」（Darwin Ecosystème）的設計理念源自於著名的發表演化論達爾文所說的一句話：「In the long history of humankind (and animal kind, too) those who learned to collaborate and improvise most effectively prevailed.」（在漫長的歷史中，能夠學習合作和適應環境者將生存下





義大利匠藝品質 顛覆廚房感官經驗

熱情而細膩的五星，讓義大利人懂得生活，更懂得製造生活之美。
 摺注在GENUSS裡的，是大膽的生活想像、細緻的匠藝質感、
 精確的線條比例，和不容妥協的義式美學。
 這就是何以義大利原裝的GENUSS精品廚房，不只讓空間蘊含深度品味，
 更令人們萌生「優雅自在、潑意慢活」的新廚藝生活哲學。

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米英吋雙圈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



來)。設計者體認到21世紀是一個高度變遷的時代，為了要適應高度的變化，即需仰賴不同群體間相互合作。為此，達爾文多功能建築物提供開放式辦公室，鼓勵廠商、創作者及個人工作者在此進行日常生活的交流。共用辦公室、共同工作（Co-working space）概念在台灣是一個比較新的理念，面對高度不確定的變異未來，建築物的設計是促進人與人交流之重要關鍵。這個行程也發現建築物本身與建築物搭配的空間規劃會影響人的生活舒適健康，一個好的建築設計等於從建築物本身就可以體驗自然之美，以非常輕鬆的方式領略

大自然之奧秘，很自然品嚐到親近大自然的喜悅。有美好的建築物真的很好！

三、與子孫，相約在數百年後的高雄

高雄市面臨石化管線管理不良與懸浮微粒空氣污染問題，本次行程安排參訪法國生態、永續發展及能源部（MEDDE）聽取其懸浮微粒管制規範及技術，簡報中提到大氣中的空氣污染物之產生與民衆使用能源之方式是分不開的，要解決空污問題，政府須針對民衆使用能源之方式一併考量。亦拜訪歐洲最大天然氣輸配公司法商GrDF公司考察有關管線管理之作法。該公司除了向我們介紹其管線發生事故時之聯繫

機制及緊急應變措施外，亦向我們展示管理管線及監控位置之先進電腦定位系統，以及該公司所開發、用來隨時巡迴各城市瓦斯管線的氣體偵測車，以減少洩漏氣體發生之機率。

不論是此次氣爆經驗與空氣污染問題，高雄應從長計議規劃，讓我想到張文亮教授「河馬教授25堂環保課」一書提到，1858年夏天，英國倫敦發生泰晤士河大惡臭，因為沒有固定管道，廢水任意排放，傳染病四起，上萬人死於瘟疫，當時有一位工程師叫巴澤爾傑特（Joseph Bazalge

tte, 1819~1891）提出污水下水道的興建計畫，對於施工規劃之不易，他堅持應該為著未來世代的需要一次完成，整個工程歷經數十年直到1874年才完成，倫敦成為普世第一座建造污水下水道的城市，1870年法國、1884年東京也繼起仿效。因著巴澤爾傑特對工程品質的堅持，他逝世前有人稱他為大英帝國拯救最多的生命的人。

我們現在正在寫一封給未來子孫的一封信。因著尊重生命而堅持忍耐讓這座城市成為一個普世的典範。我們，正在，歷史的轉捩點上。





結構安全的根本從建立 「建築安全履歷」開始

台灣建築安全履歷協會理事長 結構技師 戴雲發

食安問題日益嚴重的今時今日，大家都會追溯食材的根源，目前國內由行政院農業委員會所推動的「產銷履歷制度」是推動生產履歷最具成效者。要符合產銷履歷的農產品，被要求從產地到餐桌的公開、可追溯紀錄，遵守台灣農業規範(TGAP)的作業基準，且經過國際第三者驗證機構驗證後才能發證。

當消費者選購符合產銷履歷的農產品，可激發農業生產者的誘因，提高其他生產者加入的意願，以提供更好、更多的安

全農產品，逐步建立生產者與消費者的信賴關係，此乃良性循環。

有鑑於此，台灣建築安全是否有相關的「產銷履歷制度」呢？其實政府相關單位並未制定出所謂正式的「產銷履歷制度」等相關文件與法令，但每當有大地震發生後，總有建築物產生嚴重的破壞，其中施工不確實占相當大之比例。然而最攸關建築安全的建築內部鋼筋結構，於交屋驗收時根本看不到，所以在施工時，大多會以好施工為原則，卻不是以品質做到最好

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

為目標，這樣施工品質當然會有所折扣，建築安全也會有所堪慮。對建築安全而言，建築物交屋驗收時「看不見的地方才更重要」，所以根本之道應推動、鼓勵「建築安全履歷」的建置與實行。

從之前的塑化劑風暴，到去年食安事件，一次又一次的食安震撼教育，讓台灣消費者逐漸覺醒，並且開始關心日常飲食的食品中，材料及製造的真實性與確實性，政府相關單位也因食安事件，而更加重視食品安全檢查。如果對於食物，大家都這般的重視，那麼花費大半輩子心血，提供我們遮風避雨的房屋又豈能夠輕忽呢？

大部分的人看房子只看外表，而真正攸關房子安不安全的建築物内部的鋼筋結構品質，由於被混凝土包覆後完全看不見，且交屋驗收時也無法查驗，所以記錄建築物的細節顯得更加重要。像是鋼筋及混凝土的施工品質、結構防漏水的施工細節與方式…等，針對施工方式做詳細的紀錄存檔。因為921大地震的歷史教訓，都再再告訴我們內部鋼筋結構，才是影響房屋是否安全的重要關鍵。對建築安全而言，建築物交屋驗收時，「看不見的地方才是更重要的」！

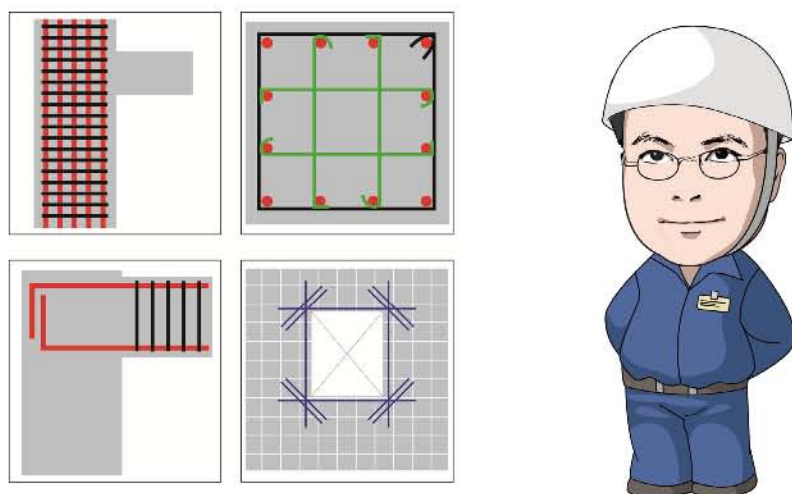
921地震後，經研究發現，建築物施工



柱縱筋施工品質不良，造成破壞。



柱筋束束施工不良，造成主筋爆開成燈籠狀。



管理優良的營建團隊，會習慣做施工品質紀錄，並監督工人施工品質。

品質不良，是當時房屋損壞、倒塌的重要原因之一，房屋是否耐震、安全，除了要有最佳的結構規劃設計外，最主要還是決定於建築物施工品質的良窳。

因此購屋時，建議消費者應具備檢視房屋安全的一些基本知識，買房時能主動且不斷地詢問銷售人員，相關的房屋耐震安全性及施工品質問題；此外，於交屋時更應檢視營建團隊，出示由相關專業技師驗證、簽證之資料，與施工過程的詳細拍照紀錄，使購屋者真正充分瞭解房屋施工的每項細節與品質。如此，才可讓營建團隊明瞭，在現今的消費者除了想買外觀美美的建築之外，也能大聲的把心中想買安全耐震好宅，及重視房屋結構安全性的基本訴求與堅持，明白的讓營建團隊了解。更進而鼓勵願意建立品牌，永續經營的營建團隊，全面提升建築物的施工品質，以

贏得消費者的信任與支持。

在未來房屋銷售市場上，讓唯有堅持做好施工品質的營建團隊，才能被購屋者所肯定與接受，進而透過購屋者的口耳相傳，建立口碑，房屋才會賣的更好，相輔相成，形成營建團隊與購屋者的正向、良好循環。

在房市競爭激烈市場裡，不少營建團隊相信品質很重要，但大多數都只是花心思在注重外表裝修、美學有關的細緻度的品質，也就是大家肉眼看得到的地方。建議大家不妨挑選一個能做到主動提供：建案從動工到交屋的完整檢驗證明，及施工過程品質的完整紀錄資料，真正讓營造過程透明化，品質看的見的營建團隊。對營建團隊而言，這樣不但一來可減少交屋糾紛，同時還更可以塑造營建團隊，重視施工品質的優良品牌形象。



管理優良的營建團隊，施工品質紀錄完整，可據以說明，讓購屋者放心。



管理優良的營建團隊，若沒有施工品質紀錄習慣，雖用口頭說明、解釋，也無法讓購屋者放心。

多年來，我一直致力於推動建築安全履歷的建置與實行，目的就是為了更加落實建築安全的理念，以保障消費者居住安全需求。同時讓大家很容易的挑選出真正專業、用心的建設營造施工團隊，讓認真專業的營建團隊更具有未來性，也更能不斷發揮專業，建造更多安全高品質的房子，而並非只是以建築外觀美學取勝。真正的好宅，應該是內外兼具的，不是嗎？

就市場面而言，若有產生需求，自然就會有供應者出現，房屋的建築安全履歷亦同此理。如果消費者能夠真正認同建築安全履歷的訴求，及建立之必要性，其影響力是推動建築安全履歷成敗的關鍵。利用宣示消費者意識，讓更多營建團隊願意跨過較高的營建門檻，來提升品質，建造具有建築安全履歷的房子，進而有效提升營建團隊的建築品質，並建造更多真正安

全舒適的優質好宅，方可達到營建團隊與消費者間雙贏的目標。

歸結以上幾點，建議一般消費者若能夠做到，用心選擇一個能從規劃設計階段就將安全性、施工性一起考慮，且能真正用心的施工，並針對施工安全品質較重要的地方拍照，並提供「建築安全履歷」的優良營建團隊所蓋的房子。這樣對自己花費的大量金錢以及全家人的生命才有保障！



* 依據2014年周刊商業人士理想品牌調查

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

臺中國家歌劇院
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



4~54hp 1對2-1對64



YKK AP R's ART 觀響水密窗, 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 觀響水密窗，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「臺灣使用建材、設備品牌」排行，RC窗連續兩用水密窗第一名。



1/2 極細窗框

原窗框橫幅自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. 觀響水密窗
YKK AP



淺談大高雄房地產黃金十年

維多廣告公司協理 楊添盛

在下筆之時，正逢大高雄地區在黃金十年後的落寞時期，此時往前來看過去的十年，似乎心頭仍有著與有榮焉的甜蜜感受，雖然現階段從所有的媒體上看到的民怨之首或是政策性的調控，針對房地產，大家在做法及看法上不諱言的都已經是保守、低調了。但不管是何種層面下，房地產一直都是國人熱切關心的話題，所以我想就大高雄地區近十多年來淺談買、賣雙方對房地產看法或心態。

每一波的經濟景氣都有一條美麗的曲

線，圖表上的曲線透過每一個名嘴或分析師所表述出來的更是精彩絕倫，在大高雄房地產的過去一如個人在二十幾年前踏入地產行銷行列時老闆語重心長地告訴我說，好好學，高雄市有這麼多的空地，這行業前景無限，而且，專業很重要，因為你跟買方所講的事有可能是買方一輩子一次的事…多年來我也在本職學能上兢兢業業的學習成長並且服務奉獻我的客戶群及建設公司所需的資訊提供。

話說時間是“改變”的最佳老師，過

去的高雄不只是外來人看高雄是文化沙漠、工業城市，就連我們自己本身高雄人也如此認同。生活與生存壓根是兩碼事，大多數的人都是為明天而努力生存下去，只有少數人才能感受到在高雄生活的情境。因為過去這些年如此，也直接的影響到地方產業型態更影響了房地產的市場，供給與需求或是需求與供給都是一個最基本也最完整的經濟規模的循環，即使是供給方的建商使盡魅力，也不一定能直接得到需求者的認同，投資興建個案投報率不佳、銷售期過長等等因素，在在都讓房地產只在基本住的需求上盤旋。直到十年前，大

高雄區域開始產生了一些巨幅的變化，如政局的相對穩定使得歷任市長的政見、政策及建設皆能得以發揮並呈現果實，公共建設、大眾運輸陸續完工、使用，更讓高雄市民真正生活在一個進步的城市中，高鐵完工全台一日生活圈不再是口號，透過地球村的生活模式，讓更多人對高雄不再是過去的文化沙漠的認定，有更多人願意多花一點時間或是駐足停留、或是瀏覽閱讀大高雄的地形、地物及人文。

大高雄的美真不是一個身為高雄人自吹自擂的，以一個國際級眼光來看待高雄，高雄都可以是昂首挺胸自持，就觀光角





三洋磁磚

STG

新空間磁場

實例空間 Space example
浴室 Bathroom

使用產品 Products used
MDT3821
MX6632G

產品尺寸 Products size
298X598mm
598X598mm

歐帕石系列



MDT3821

298X598mm



MDT3822

298X598mm



聖瑪莉諾
精品磁磚

OPA STONE



ISO 9001 國際品質保證



榮獲環保標章認證



榮獲CNS正字標誌



榮獲MIT標章



雄洋有限公司

TEL | (07) 3710607

Add. | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號

E-mail | sanyo-kas@msa.hinet.net

度來看，高雄市區範圍內就同時擁有山、海、河、港景色，空港、海港隨時像是張開雙臂歡迎入境，三鐵共構的台鐵、高鐵與捷運，還有全國首創的輕軌運輸系統即將運行…等等，上網資料比對搜尋一下，連幾個世界級的城市都不一定如高雄一樣有這麼多天然的或是大型交通運輸設備，所以說大高雄是一個世界級城市，應該也不為過。但過去的高雄如同高雄人的本質一般，以自我的節奏發展著，真情而不故作，從人文層面或是重大建設陸續完成，高雄在變了，她變美了，層次也越來越豐富與多樣化了，世界移居城市競賽以總獎項第一名的光環，被高雄以外的城市及人們所看到了，過去不知道高雄的人他們想要一探究竟，過去知道高雄的人也真心覺得來到高雄的感覺一次比一次美、一次比一次更多層次，更多便利。

這些種種細微的變化，進而撼動了大高雄的多樣化生態，當然更是影響了房地產，以往這全國第二個直轄市人口約二百四十萬人左右的城市，開始起了變化了，人多了，車多了，民生物品買賣交易也變多了，房地產從店面成交比及成交速度，更是讓很多原本還在駐足觀望的高雄市民在一次又一次的驚嘆聲中只能掌聲恭喜，而且很快的在原本的街廓上出現好多的新開業的店家。有別於其他城市的不同發展，這次高雄被看見了。商家接連的開業也不斷的促成很多的便利小商圈進而延伸出更多大商圈，匯集了人潮，住家的需求與

轉換就如涓流成川之氣勢，造就了大高雄地區房地產榮景十年。時至今日，一種激情之後的落寞油然而起。整體觀察中，從人的立場來說，似乎是外地的投資客湧入高雄搶購卡位去推擠出高雄的投資客出手，再由高雄的投資客吸引出高雄的自住客，怎麼說呢？過去房地產對大部分的高雄人來說，他是一個家，家不會是商品，不需要在短時間裡買或賣，但在這一波就以大高雄地區的所謂蛋黃區，十年光景房價漲了三倍到四倍，一直讓有心選房的高雄人就這樣看著房子一戶一戶的賣掉了，一次又一次的不相信、不認同，直到最後還是趕快決定出手購買。大高雄的其他區域亦是如此，尤其在新的重劃區屢屢創下了買賣的新高價，大高雄重點推案區如鼓山、左營、鳳山、三民幾乎遍地開花，土地成交或標售、興建開工數、規劃推案戶數、坪數及最後所謂的銷售率，均創新高，這幾年的統計數字，絕對不同於過去大高雄地區公部門所公布的數字及數據。在這些不斷墊高的數據的激情演出之後，選票證實民怨之首為房價過高，政策開始了強勢介入，外地的投資客走了，高雄的投資客鬆手了，眼觀當下，大高雄地區的自住客反而是不被那些大風大浪給打亂航線的一艘小船，依然是依照自己的步調在市場上行進著。當然賣方也了解到這一波多變的局勢中自己手上所握的優勢籌碼是什麼，也極力表現出迎合買方的需求與要求，盡力地與買方保持價格對話的空間，直到

締結成交。

作為一個統計分析的角度來看，前幾波的高價，時至今日，為迎合大多數的買方市場所做出的價格與促銷配套，也就是說調價求售，這一過程如套上一種經濟走勢的說法，這一波的調價，需要再等到下一波的買氣上來，才能有機會回補這個曲線的缺口，然後期待再一波榮景罩頂來帶動全盤的買氣，這才能有機會再來一個高雄房地產榮景十年。

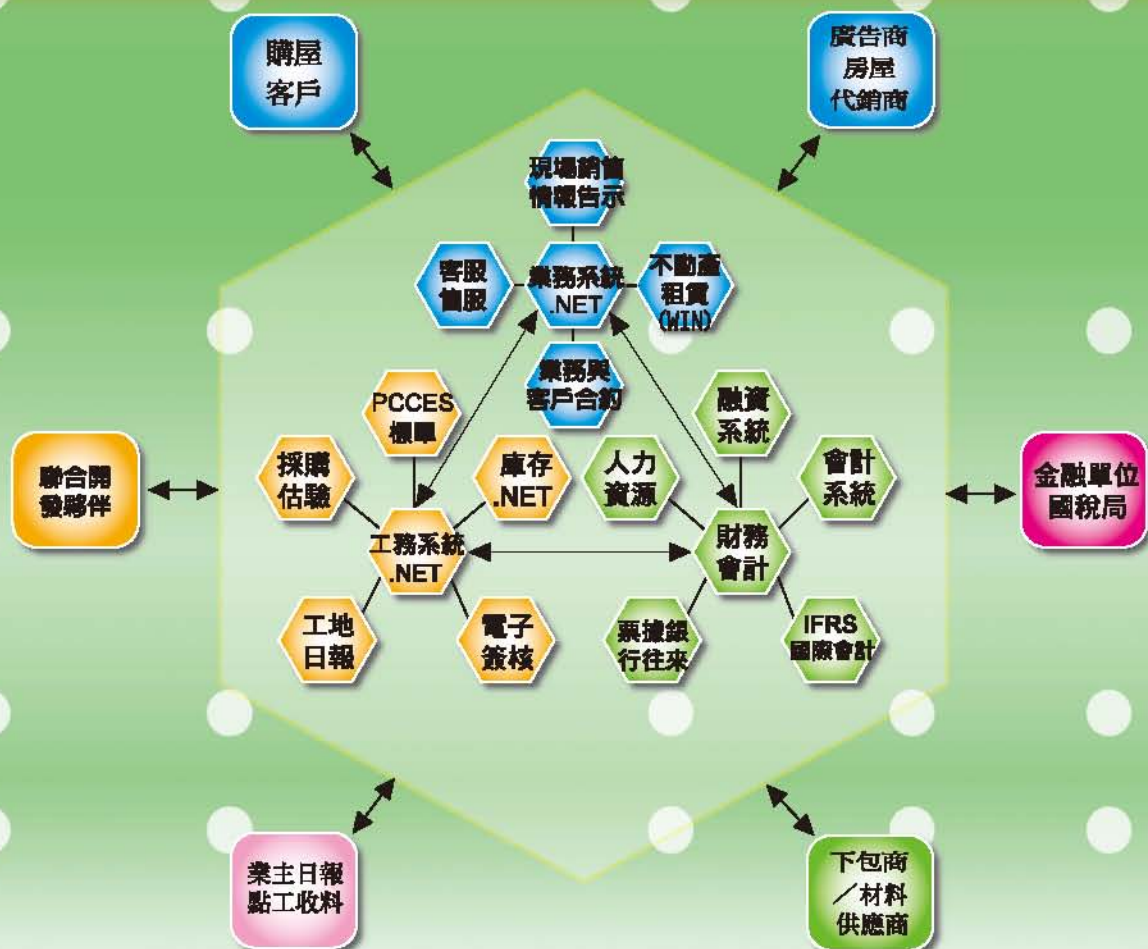
雖這麼說，但也不是說悲觀消極的評論，畢竟高雄的山、海、河、港重大建設及交通，就是如此美麗而且令人心動，改變大高雄的產業結構，提升或引進重大投資，增加

長期居住人口數，加速刺激消費，改變產業經濟，提升經濟產業，讓高雄的改變高雄人感受的到，住下來的代代延續；讓高雄的蛻變外來的人看的到，願意遷徙移居高雄。景更美了、交通更便利了、人更多了，整個城市多元發展，文化更豐富了，紀錄下這一刻，為這一個美麗城市的未來多一份努力。

提筆不是想一爭名嘴或名筆的角色。只想抒發一下對房地產這幾十年來浪起浪退所留下的想法與看法，文中沒有數字統計與分析比較，只有淡淡地看著這浪花一次又一次的浪起浪退的美…。



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、宏益建設、三國建設、太平洋建設、工倡工程、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、名儒建設、同豐營造、元邦建設、士林開發、長昇建設、水美工程、德泰營造、又興營造、亞鉅營造、森業營造、德寶營造、富都新開發、天鵬營造、廣豐實業、南港輪胎、遠興環境工程、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、家麒建設...

中南部客戶：

京城建設、城通建設、聯上實業、鼎宇建設、興德建設、泰郡建設、隆大營造、名發建設、慶旺建設、台灣亞銳士、尚雨營造、長川工程、高堅建設、竹風建設、坤山建設、義力營造、晉欣營造、悅福建設、竹冠建設、全誠建設、永昌建設、鹿庭建設、大城建設、友友建設、國城建設、遠茂營造、鼎太開發、一功營造、欣巴巴事業、協誠營造、豐順建設、德旺建設、華友聯建設、東大建設、麗晶建設、本業建設、福慶建設、三喜開發、成傑營造、義根開發...

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：台中市北區台灣大道二段340號6樓 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07-3118655 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

高雄輕軌 即將通車

本會資料室整理

在高雄的街道上，即將出現外觀明亮，綠白交錯內裝精緻，清新潔淨的輕軌捷運，為高雄創造友善搭乘環境，環狀輕軌共分兩階段動工，全長22.1公尺，串聯補足紅、橘兩線捷運之不足，預計設置36座候車站，1座機廠，其中第1階段統包工程總金額為56.79億，路段長約8.7公里，範圍始於前鎮調車場，終於西子灣段，經過許多新市政新近完工的公共建設，高雄展覽館、高雄市圖書總館、環狀海岸線的

幽美景象盡在眼前，在藍色海風輕吻下，譜出高雄成為宜居城市，目前輕軌進入測試階段，部分路段即將於8月完工將開始測試營運，採用100%低底板及無架空線系統，是全亞洲首條全線採用無架空線系統輕軌，高雄的交通即將邁入新紀元，交通順暢是城市發展的要件，宜居在於交通便捷，友善的交通環境，締造出合宜的居住環境，高雄是城市美學創建者，未來希望的天堂。



祝賀大亞電線電纜集團 60週年

在地深耕60年，再創綠色新典範—
大亞投資新事業—太陽能電廠，
與您攜手共創綠色家園。

green Wire

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，不使用含鹵素塑膠，因具備高阻燃性，燃燒時發煙量極少且不會產生戴奧辛及鹵酸氣體等有害物質，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年大亞成為台灣電線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「追碳計劃」，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. 漆包鋁線
8. 導磁漆包線

■ 新開發產品：

1. Green環保電纜
2. 無鉛PVC電纜
3. 鈎鍍鋼絲線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鋁線
6. 鍍鉍鋼絲線
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IECQ 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

舉辦會員代表大會 冠蓋雲集圓滿成功

本會於103.3.18.下午三時，假漢來大飯店龍鳳廳舉行第十二屆第三次會員大會，會員代表出席非常踴躍，政府首長、民意代表、各界貴賓、媒體記者均蒞臨指導，場面熱鬧。



本次大會由理事長張永義主持，會中除介紹貴賓及感謝各界致贈花籃增添大會殊榮，高雄市政府副市長陳金德蒞臨會場並於大會中致詞，會中並通過103年度決算及104年度預算等多項議案。



理監事聯席會 研討會務議題

本會於104.4.23.假本會會議廳召開「第十二屆第十次理監事聯席會議」，由理事長張永義主持，出席理監事35人，共同研討會務發展，會中研議通過本會章程修改等多項決議案，本會並於會前邀請財稅顧問陳萬彬蒞會做30分鐘之「房地合一」稅務解析，會後邀請貴賓於麗尊酒店與理監事共同餐敘。

辦理履約保證審查 服務會員公司

本會於104.3.23.、4.14.、5.11.、5.27.、7.2.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」，會議分別由主任委員吳宗國、副主任委員陳伯安主持，審查通過福懋、泰郡、棋琴、郡都、桓昌、祐陞、崑郡、城品、德禎、上逸、上銘、勤寬、德旺等13家建設公司申請「履約保證—同業連帶擔保」之建築個案。



政府官員蒞會 雙向溝通

104.3.4.高雄市政府工務局建管處處長許永穆率領工務團隊，副處長林廖嘉宏、江俊昌及正工程師傅昭睿、曾品杰、劉中昂蒞會拜訪，本會理事長張永義、榮譽理事長張調、常務理事楊振宗、黃炯輝、理事梁敏鴻、法規委員會副主委雷浩忠、徐淑美、秘書長林佩樺熱情接待，對建管業務雙向溝通，相談甚歡。

輕軌營運研討會 理事長親臨出席

104.3.5.高雄DC21地主開發促進會與高雄市政府捷運局共同舉辦「高雄輕軌營運與地區開發研討會」邀請本會理事長張永義出席擔任與談人，理事長對全國第一條輕軌捷運從亞洲新灣區出發持肯定之態度，並從建築同業角度認為交通的便捷必然能使高雄的都市願景更加有希望。



稅務座談 協助解決疑慮

本會於104.3.31.召開「稅務座談會」，會議由理事長張永義主持，邀請立法委員黃昭順、財政部高雄國稅局局長吳英世及審查一科科长黃正輝、審查二科科长潘仁治蒞會說明及溝通，黃立委當面向吳局長遞陳情書，並希望國稅局查稅雖然高高舉起，但希望輕輕放下，給予會員公司有生存的空間，如有個案問題，黃委員願協助至國稅局溝通。



願

您想要的
不祇是一棟鋼骨大樓

幫

選擇我們
帶給您安心與加值

您

千錘百鍊的品牌
烙上了我們最堅定的信用保證

達

成



 中鈺集團
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

拜會工務局長 雙向溝通

本會理事長張永義、建築顧問鄭純茂、秘書長林佩樺、副秘書長安家元於104.4.1.至高雄市政府工務局拜會工務局長楊明州，針對建築物施工勘驗溝通座談，意見交換。



建管法令座談 宣導政令

(一)本會於104.4.28.假國立科工館南館舉辦「建築法令研討會」，會議由本會法規委員會副主委雷浩忠主持，建管處謝秋分課長主講：「無障礙勘檢及替代方案辦理程序」、董慶生課長主講：「施工管理及工程查核」、本會理事長張永義及建管處處長許永穆列席指導，出席會員250餘人。

(二)本會於104.5.5.假寒軒大飯店地下二樓國際廳舉辦第二梯次「建管法令研討會」，會議由本會法規委員會副主委雷浩忠主持，建管處吳佩玲課長主講：「廣告物管理法規與管理實務」、溫日宏課長主講：「變更使用注意事項與案例」、本會理事長張永義、建管處副處長江俊昌列席指導，出席會員約150人，兩次會議會員踴躍提問，場面熱烈，對建管法令之宣導有深入之瞭解。



面見內政部長 建議建物測繪面積

104.5.8.本會理事長張永義、榮譽理事長郭敏能、秘書長林佩樺與中華民國不動產開發公會全國聯合會榮譽理事長王光祥、省聯合會理事長楊玉全、台北市公會名譽理事長蔡竹雄在立法委員黃昭順陪同下拜會內政部長陳威仁，建議有關地下室登記面積之測繪邊界、揭露建物可供實際使用面積、地下室停車位分攤共有最小面積或比例。

耐震結構講習 增進建築風歷認知

本會於104.6.4.舉辦「如何耐震結構講習」研討會，邀請台灣建築安全風歷協會理事長戴雲發結構技師主講「如何建造安全耐震的優質好宅」，理事長張永義列席指導，出席會員80餘人，會員對結構安全有深入的瞭解。



房地合一稅制研討會 為稅務新制解析

本會於104.6.11.假君鴻國際酒店星光廳舉辦「房地合一稅制研討會」，會議由本會財稅委員會主任委員蘇永義主持，財稅顧問陳萬彬解析房地合一稅制的前因後果及因應之道，出席會員爆滿超過600人，創下公會之紀錄，會後並提問討論，會員久久不願離去，充分交流研討，對會員稅務助益不少。

建築21園冶獎頒獎 常務監事代表出席

104.5.16.「建築21園冶獎頒獎典禮及音樂饗宴活動」在高雄市立圖書館總館舉行，常務監事吳宗國代表本會出席，為園冶盛事加分打氣。



理事長參加環保會議 公會邁向國際

104.6.7.~6.18.高雄市政府環保局舉辦「104年度ICLEI2015城市韌性調適國際會議暨法國環保單位參訪」，邀請本會理事長張永義參加，高雄市政府副市長陳金德率領產、官、學一行共同參訪，本會理事長張永義出席該國際會議及參訪，使公會更邁向國際化。



園冶獎參訪 增進會員學習觀摩

本會於104.4.29.及5.7.分別舉辦二梯次「優良建築暨園冶獎得獎個案參訪」，報名會員相當踴躍，理事長張永義在第一梯次中親自參加，兩梯次出席會員達160餘人，參觀之大樓個案有：高雄大學城—劍橋（友友建設）、豐花園（欣巴巴建設）、冠藝II號作（冠億建設）、棋琴16重奏（棋琴建設）、福懋圓方（福熙實業）、双城匯（城揚建設、全誠建設）、晶硯（力翰建設）、聯上草雲（聯捷建設）、透天個案：吉隆禮鄰（吉隆建設），參訪會員均能在參觀中獲得學習心得。

高爾夫聯誼會 增進會員情感

（一）本會高爾夫聯誼會於104.3.20.、4.17.、5.15.假南一、信誼、大崗山球場球敘，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。



（二）本會高爾夫聯誼會於104.6.12.假澄清湖球場球敘，會後於球場餐廳餐敘並舉行新舊會長交接，新任會長梁敏鴻、副會長梁德興、並續聘陳慶章為總幹事，會員多人參加，代表了傳承與和樂融融。



Veil

When technology meets art



Veil. When technology meets art

Balanced curves and ultra-responsive controls set the Veil toilet apart. The epitome of minimalist and ergonomic design, its sculpted form pairs with a suite of customized features fine-tuned to offer optimum hygiene and the ultimate in individual comfort.



Powerful Flushing



Automatic Seat Cover and Flushing



Multi-Option Cleansing



Self-Cleaning and Sanitizing



One-Touch Control



Ergonomic French Curve Seat

KOHLER®

美國廚衛經典

總店：高雄市前金區民生二路200號 麗室：高雄市左營區新莊一路127號 章記：高雄市前金區中華三路166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、稅制改革沸沸揚揚，牽動業界生存與發展，本會年餘的努力與爭取，理事長張永義以「房地合一稅制，塵埃落定，妥善財務規劃，戒慎為安」一文，娓娓道來爭取之心路歷程，及勉勵會員要重視稅法問題。
- 二、本會邀請高雄市政府工務局建築管理處課長董慶生撰寫「高雄市建築物使用執照核發介紹」，課長溫日宏撰寫「建築物外牆修繕面面觀」兩篇文章，希望會員對建管業務有深入之瞭解。
- 三、本會理事長張永義應高雄市政府之邀請共同出席「ICLEI 2015城市韌性調適國際會議」，同行的市府法制局編審賴怡彰特別撰文分享，以宴會員。
- 四、建築結構安全一直是大家重視的問題，本期有幸邀請台灣建築安全履歷協會理事長戴雲發先生撰文，戴理事長是資深專業結構技師，特別重視建築安全履歷，會員不可不讀。
- 五、維多廣告公司協理楊添盛從事房地產代銷多年，對高雄房地產十分瞭解，特以「淺談大高雄房地產黃金十年」一文，說明高雄的潛力與發展希望，至為感激。
- 六、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，以減輕本雜誌的經費負擔，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

Taiwai Kaohsiung

高性能鋁窗的級距，來自於

精湛造窗工藝

▶ **寬279cm**

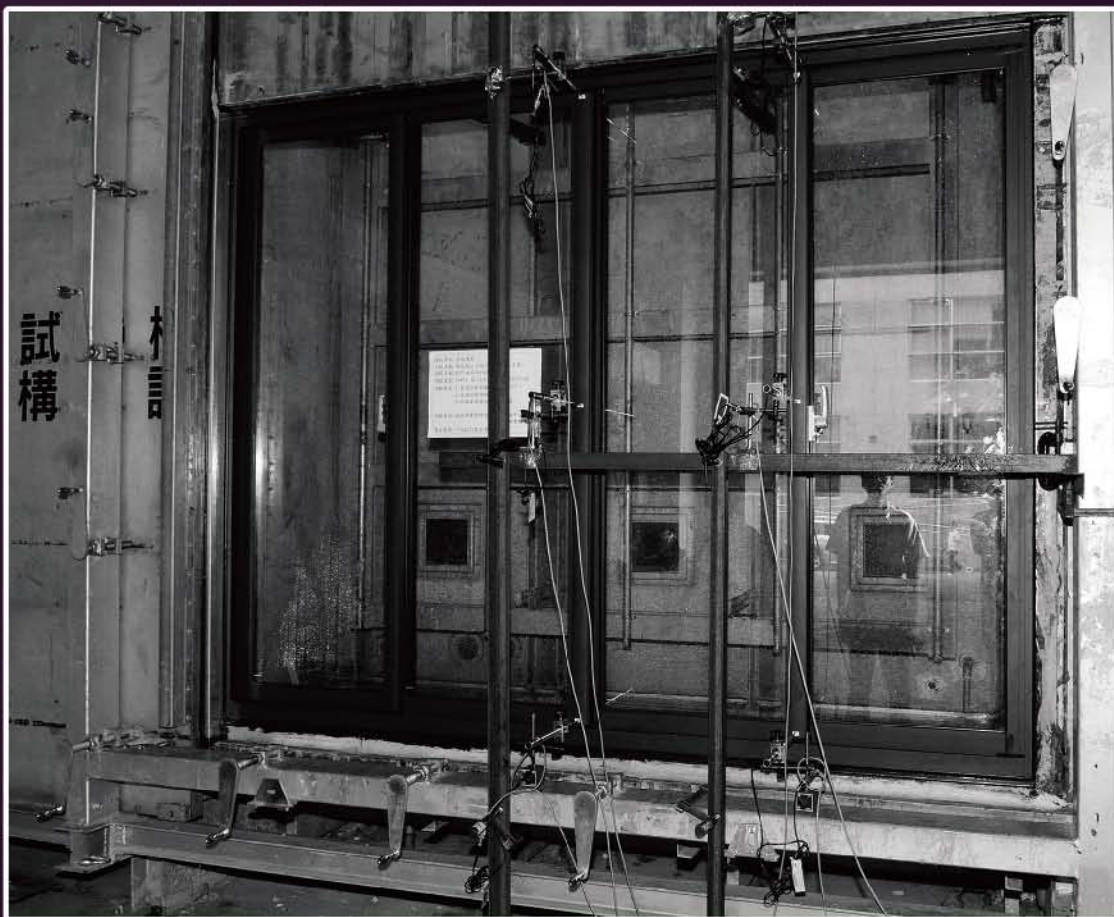
▶ **高224cm**

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：07-852-8338



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768號
TEL : 06-297-6262 FAX : 06-297-1686