

240期
2015年11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
潔
淨
美
技
術
讓
乾
淨
到
達
美
的
境
界



NEOREST AH

TOTOきれい潔淨美技術，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**
鬆開打房之手 勿誤蹈經濟疲弱陷阱
重視南北差異 重振有土斯有財理念
本會理事長 張永義
- 07** **綠色建築**
高雄立體綠化創新行動
高雄市政府工務局總工程司 黃志明
- 011** **生活在綠色中的綠生活**
台灣綠屋頂暨立體綠化協會理事長 李有田
- 021** **法令開講**
房地合一稅解析
荷盛國際顧問股份有限公司總經理 謝明穎
- 031** **建築美學**
建築業的美學故事
一個在台南慢活、收斂的設計態度
國立成功大學建築系講師 趙元端
- 040** **市場行銷**
房地合一後的房市趨勢
米多司廣告公司協理 蔡宸祐
- 047** **會務活動簡訊**
- 056** **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	20	築禮國際進口衛浴	49	中國鋼鐵結構股份有限公司
內 頁	6 生原家電股份有限公司	26	YKK台灣華可實股份有限公司	55	KOHLER 美國廚衛經典
	10 鐵適保實業股份有限公司	30	HCG和鄭企業股份有限公司	封底裡	合歡鋁門窗企業有限公司
	15 舜聯建材事業有限公司	37	台灣日立股份有限公司	封 底	德匠名廚股份有限公司
	16 台灣櫻花股份有限公司	46	富宜僑股份有限公司		

中華民國104年11月 第69期 原240期

發行人／張永義

社長／李泰明

編輯委員／翁國振

黃炯輝

郭俊毅

鍾俊榮

梁敏鴻

陳保合

曾土城

李昆洲

會務顧問／張 調

趙天麟

林宛蓉

曾俊傑

陳玟娟

李登木

蔡天贊

楊振宗

劉朝森

黃清源

陸紀康

吳宗國

蔡政志

蔡永豐

黃亮勳

郭敏能

林國正

陳信瑜

鄭光峰

林武忠

侯彩鳳

孫太山

方健良

許國慶

陳又齊

謝敏仁

方啓樟

許健成

徐世敏

許崇文

陳武聰

康裕成

陳麗娜

李喬如

張豐藤

余政憲

江子超

陳宜霖

黃鴻億

蔡崇禮

林俊良

李孟賢

林哲鋒

王南焜

黃昭順

蔡昌達

吳益政

林瑩蓉

黃香菽

李偉山

蘇永義

張斯茵

邱全弘

李昆昌

趙保彥

黃添銘

楊美人

管碧玲

許崑源

周玲玟

郭建盟

李柏毅

黃英忠

林中進

李天從

林貫敏

蘇宏圖

梁德興

曹劍舜

鄭定凱

李昆澤

黃石龍

黃柏霖

陳麗珍

黃啓川

黃海彬

建築顧問／盧友義

張文明

羅仲廷

張文智

楊欽富

林子森

鄭純茂

蔡敏文

施邦興

郭榮煌

李東樵

陳啓中

麥仁華

財稅顧問／陳萬彬

法律顧問／吳玉璽

正邦聯合律師事務所(吳建勛 王進勝

吳賢明 江雍正)

許清蓮

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11月30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



鬆開打房之手 勿誤蹈經濟疲弱陷阱 重視南北差異 重振有土斯有財理念

本會理事長 張永義

報載國內景氣拉警報，貿易出口衰退，台灣經濟疲弱不振，GDP連番下修，全年經濟成長率保一非常困難，民間投資意願降低，建築業界以觀望的態度減量經營，全台不動產交易總金額嚴重萎縮，對台灣整體經濟發展產生負面效應。

因為政府不停的打房，使房市冷颼颼，雖然已使投機客縮手，但也重創了建築業，亦使全民接受懲罰性的加重課稅，以全民而言，持有稅之增加，公告地價的調整使地價稅、土地增值稅及房屋稅相對提

高，在稅制與稅基做了調整，土地公告現值調整後，房屋稅由原1.2~1.5倍調整至1.5~3.6倍，高雄稅基調整1.99倍，原80坪的建築物契約稅由19萬調漲至38萬，土地公告現值調整100%，增加了土地增值稅，全國民眾均因房屋土地持有稅增加稅賦。

建築業是火車頭工業，一個10億元的開發案，所提供的水電工、模板工、泥水工、粗工、鋼筋工、機械工、搬運工、各種雜工、保全業不下二百人，若擴大以1,000億元來計算，則可提供兩萬個就業

機會，其中尚不包含上游各種建材、工廠等就業機會，以每人撫養四口之家粗估，其牽動著百業民生工業，影響不容小覷，政府打房不可不慎，限縮建築業等於是置台灣經濟於不顧。

房市若奄奄一息，將嚴重打擊台灣經濟，建築業是總體經濟的指標，如果長此以往，崩盤壓力產生，民衆固有之「有土斯有財」理念瓦解，房市萎縮造成民間失去信心，買房成為負面指標，對台灣經濟是嚴重的打擊。

政府肆無忌憚打房，將建商土建融貸款成數縮減，選擇性信用管制，高雄地區豪宅之認定，從總價5,000萬元以上降至

4,000萬元以上，信用貸款管制最高上限降至5成，如此一來，建築業經營環境更形困頓。本會不斷的反映與建言，今年8月中旬，中央銀行房市管制鬆綁，修正之後包括民衆購買第三套住宅（豪宅）及公司法人房貸成數由5成回復至6成，其中豪宅認定標準，台北回復到7,000萬以上、新北市回復到6,000萬以上，雙北市以外，包括高雄仍然以4,000萬認定，此次央行所謂房市管制鬆綁，僅見樓梯響，並無實質效果，高雄無感，似乎做秀一場。

高雄地區民衆貸款，在市中心約總價之8成，楠梓、小港等地區約7.5成，郊區如大樹、岡山、美濃等地區降為7成，已有



房屋貸款者，再購置房屋貸款僅能貸得5成。而建築業之土地建築融資貸款，以前可貸至7~8成，現今多數銀行不願承做，即使勉強答應亦視建設公司之規模與名氣選擇性承做，小公司根本無從貸起，土地僅能融資55%，建物開工後再融資10%，已比往昔限縮很多，政府如此打房，從民衆與建商雙管齊下，建築業不死也脫層皮。

本會強烈建議政府應重視此問題之嚴重性，請政府收手，勿將已被打趴且奄奄一息的建築業打到斷氣，屆時想救也救不起來了，政府當初原意為打擊投機客，目前成效已現，投機客均已縮手，留下安分守己、正常經營的建築業者，懇求讓建築業有一條生路，亦讓台灣經濟恢復至正常的軌道，請政府大員不要以台北看天下，北部房價動輒百萬元一坪起跳，高雄房價尚有17~18萬元一坪者，最高不超過30萬元，高雄房價何來昂貴之有？

本會多次向政府相關單位建議：

- 一、請中央銀行及財政部放寬建築業的土地建築融資管制，回歸市場正常機制。
- 二、請勿選擇性信用貸款，房地合一新制已通過，並於105年1月1日正式上路，地方政府也提高囤房稅、房屋稅，央行亦應儘速解除「選擇性信用管制」。
- 三、高雄地區4,000萬元以上，最高貸款上限5成應予廢除，否則去年6月以前購買4,000萬以上住宅者將與建商產生貸款成數不足之糾紛，造成無法順利交屋之窘境。

四、對一般民衆亦應放寬貸款成數，不應分地區，所謂市中心與市郊之分。

五、調高遺贈稅率無疑是打擊辛勤一輩子、累積涓滴才得以購置房地產的民衆，勤儉持家的古老明訓已讓民衆質疑，此為變相懲罰清算人民資產，將會造成嚴重的資金外流，強烈建議請勿調高遺贈稅率。

六、審慎調整房地產持有稅，勿使全民因持有稅的增加而減少購買房屋意願。

請政府重視南北差異，高雄的建築業賺取的是合理利潤，安分守己的固守建築本份，房價亦未脫序，政府不應一竿子打翻一船人，請給高雄建築業一條生路，共同締造南部合宜住宅美麗願景。

[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
- 採雙馬達設計，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

新品
上市



PTC系列

968SKP 線控 / 968SRP 遙控
110V(1400W)、220V(1700W)

新品
上市



碳素燈管系列

968SKN 線控 / 968SRN 遙控
110V、220V(1500W)



大浴室使用 碳素燈管系列

RS-518 / RS-618 遙控、RS-528 / RS-628 遙控
110V(1420W)、220V(2350W)

[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



全國首創

直立式全熱交換器

風量 (m³/h) : 250



全國首創

直吹式全熱交換器

風量 (m³/h) : 500



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

觸控型控制器 AL-3





高雄立體綠化創新行動

高雄市政府工務局總工程司 黃志明

依照美國國家海洋和大氣管理局 (NOAA) 最新公佈的資料，今 (2015) 年6~7月是自1880年有氣象溫度記錄以來最熱的二個月，而過去七個月的氣溫也創記錄新高，在世界各國減碳協議未達成共識前，高溫的環境將深刻影響我們生活。

都市建築的大量體開發，雖創造城市生活方便的機能性，但是生硬的水泥結構量體不僅在都市熱島環境、建築外牆公安，甚或城市形象與識別性等出現問題，在城市體驗上總覺讓人少了份親切的軟性質

感。過多的人工化環境，讓都市生活遠離了自然的氛圍洗禮，繁忙的工作節奏也更增加都市生存的壓力。

國際大城市法國巴黎在今年宣布，所有新申請的建築開發案都必須設置綠屋頂，日本東京、美國紐約等，早在數年前就將建築立體綠化列入新建築開發必備項目。而高雄市在十二年前從新開發區都市設計審議就個案要求設置綠屋頂，逐步形成共識後，把綠建築要求納入都市設計審議原則，以通案審議方式要求大量體開發案

必須附設綠屋頂。而全市性的新開發案設置綠屋頂則是在工務局開放空間建築預審，以及101年綠建築自治條例創設後展開，根據工務局統計，高雄因前開創新全國的綠屋頂法規機制後，高雄的天空每年會增加一萬坪以上的空中花園。

在綠屋頂全面推廣基礎下，工務局在104年公告發布高雄厝設計及鼓勵回饋辦法，更進階延伸綠化到建築立面。其中首創三米景觀陽臺設置，突破建築技術規則，放寬建築物正北向左右各十五度角範圍外，可以作三米景觀陽臺，而且該陽臺免計建築面積，但必須附設植栽綠化。

根據高雄厝的研究，以高雄地區的日照條件，除北向外，三米深陽臺將可以更有效遮陽，降低建築物外周區熱負荷，減少空調用電量。而且在空間氛圍營造上，在客廳或臥室往綠化的三米景觀陽臺看，就如同生活在公園綠地環繞場域，不管住的樓層數有多高。另外三米景觀陽臺的綠化造型也可成為高雄新的城市景觀風貌特色，媲美新加坡花園城市的品質。

為整體推動立體綠化，工務局陸續制訂立體綠化標章、立體綠化補助計畫、造園家培訓等政策工具。並且也以公務預算陸續推動美術館綠屋頂、三民區公所光電農園、前金國中魚菜共生等具體案例，將立體綠化透過結合光電、有機耕作、生態教育、微氣象站監測等，更擴張立體綠化政策的效益。

根據工務局統計自101年7月至104年6

月屋頂綠化已核准設置145,703平方公尺，相當於增加21座標準足球場的綠化面積，固碳量13,500公噸，相當於1,350萬棵喬木一年的總吸碳量。總太陽光電板裝置容量10,301峰瓩，相當於10.3座世運主場館設置量。雨水儲集量212,675公噸，相當於96.67座標準游泳池水量，防洪減碳成效顯著。

工務局為強調國際綠化技術交流，在今(104)年8月底舉辦2015高雄厝立體綠化國際研討會暨光電成果展，邀請新加坡景觀建築師學會Damian Tang理事長主講「新加坡立體綠化案例介紹與推動模式」，他強調新加坡建築法規已經要求建築100%綠覆率，也就是透過屋頂綠化、建築立面綠化來達到法規與花園城市質感的要求。另外也邀請香港中文大學建築系鄧經宇教授主講「從城鄉綠網到都市立體綠化之環境調適」；他透過衛星太空調查研究高雄地景綠化程度演變，提出城市建築地表綠化程度與都市熱島效應污染的關聯性，認同高雄市結合公私力量推展全面綠化。

該次國際研討會也邀請國內專家：內政部建築研究所何明錦所長主講「台灣綠建築發展與立體綠化趨勢」，何所長表示中央從綠建築評估指標已更細膩推展到各類建築特有的綠色技術規範，呼籲各界重視中央政策將從綠建築推展到智慧城市的趨勢演變。台灣綠屋頂暨立體綠化協會李有田理事長演講「國際立體綠化趨勢與政策」，透過實際參與國際與台灣建築立體

綠化個案的技術、效益與成敗，強調本土經驗累積的重要，從失敗案例中找到解決對策。

面對新的四年市政推動，工務局規劃未來立體綠化進階版計畫，除持續進行綠建築自治條例與高雄厝設計及鼓勵回饋辦法修法外，將再納入都市生物多樣性研究

，與農委會特有生物中心合作，打造更生態的都市環境。並持續推展綠屋頂防災效能建置、研擬屋頂綠化、太陽光電綠建築結合容積獎勵等，讓整體環境透過立體綠化專案推展，達成更宜居、安全、健康的綠生活。





德國·台灣
雙強結合

Butzbach
Barrawood
novental

HORMANN



歐洲第一品牌·霍曼門系列組合

旋飛快速門

速度:1.5公尺/秒

廠房門

Butzbach · novental 電動摺疊門 · 無線保全系統



Barrawood 瑰珀木 木材纖維聚合重組 · 先進週波碳化養成

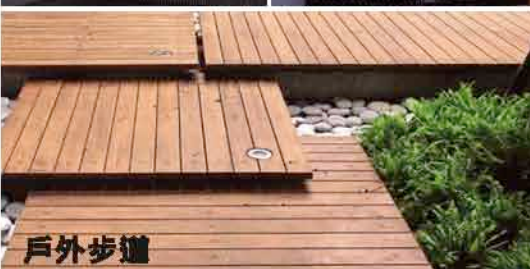
瑰珀木 匯集卓越 靈顯非凡 譽滿 上海迪士尼樂園



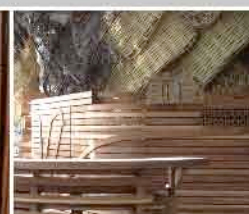
戶外家具、地板、涼亭



戶外飾條



戶外步道



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

www.rexgroup.cc



生活在綠色中的綠生活

台灣綠屋頂暨立體綠化協會理事長 李有田

、地球暖化：都市熱島效應

人類活動產生大量的「人工熱」，造成全球溫度明顯提升，「人工熱」是造成溫度上升的主因，反映在人口眾多的都市密集地區，都市的平均溫度通常比郊區高3至5度，進而造成都市熱島效應。20世紀全球增溫0.6度，而臺灣平均增溫高達1.3度，臺北市的夜間均溫更是增加將近2度。台灣人口密度全世界第二高、每單位能源消耗量位居全球前三名，1990至2004年臺灣二氧化碳總排放量倍速成長，是全球成

長值的四倍之多，這些問題使得地球暖化問題愈來愈嚴重。

都市熱島效應形成的原因包含綠地減少、地表不透水鋪面的增加、都市建物使用蓄熱材料、都市排放大量廢氣、都市建築物配置問題等。綠地的減少造成熱島效應，而綠地中的植物蒸散作用最能夠帶走空氣中的熱量，大樹、灌木、草花草皮都可以利用毛細現象把地底下的水拉到地表來做蒸散，蒸散可以為環境降低溫度。都市化的結果往往使地表不透水鋪面增加，

綠地被水泥取代、河道或排水溝加蓋，使得水份不能蒸散，帶不走地表的熱能。鋼筋、水泥、玻璃等為目前建物最常使用的材料，與馬路鋪面材料—瀝青，皆屬於蓄熱材質，這些材質於白天被太陽輻射，溫度可以高達50至60度C以上，到了夜晚這些材質會將白天儲存的熱散發出來。

都市汽機車排放大量廢氣，以及空調系統所引起的熱排放，皆會造成都市中的空氣更加炎熱。都市建築物蓋得太密集，造成屏風效應，使得通風不良，散熱不易，熱空氣向上升去，形成一道熱牆，讓郊區的冷空氣無法進來，沒有風的流動，髒空氣和水氣也被困在都市裡，不只炎熱，空氣更悶而且潮濕！讓夏季的體感溫度超過五十度，再加上各種廢氣和懸浮微粒會在高溫下形成有毒物質，更不利都市居民健康。

如何減低都市熱島效應成為重要議題，可以透過在都市裡創造綠洲來解決問題。研究顯示，一處3公頃面積的綠地，就能讓綠地周邊氣溫下降0.5度以上，而1公頃的樹木，每年可吸收67噸灰塵。除了多種植有樹蔭的大樹外，多採用透水性的鋪面，使雨水回流地表，再配合使用雨水回收系統，達成保持水分的目的，就能降溫。在規劃設計時，導入風生水起的概念，風指的是透過綠地、綠屋頂、綠牆，產生良好的對流，把熱空氣帶走，而水的部分利用水本身的物理性質，每克水能吸收539卡路里的熱後，轉變成水蒸氣把熱帶走，減

少都市熱島效應。

二、綠屋頂演變歷史

降低熱島效應，綠屋頂是減少都市熱島效應最容易的辦法。有研究顯示，增加都市中的植被面積、增加建材表面的反射率，綠屋頂約可降低室內溫度5至10度，而屋頂表面溫度約可降低15~40度（如圖1），進而減少空調的使用，改變都市的微氣候。根據聯合國環境計劃研究指出，當城市綠屋頂面積達70%，整個城市的二氧化碳將減少80%。

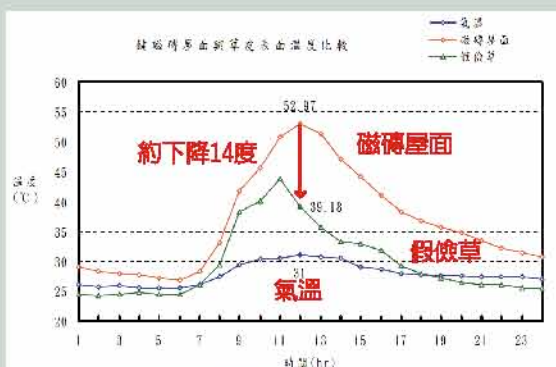


圖1：鋪瓷磚屋面與草皮表面溫度比較。
（資料來源：蘇榮宗，2008，屋頂植草覆土層熱效應之研究，國立高雄大學，都市發展建築研究所）

何謂綠屋頂？綠屋頂就是屋頂綠化，包含了屋頂、陽台、露台等人工地盤上進行植栽種植的工程。綠屋頂發展歷史，可追溯至巴比倫的Hanging Garden，這是目前發現最早的空中花園遺蹟，地形複雜多丘陵且潮濕，宮殿採多台階建造，頂上栽植樹木，可謂屋頂庭園之始祖。此外，西元1400年歐洲文藝復興時期，義大利的The Tower of Guingis，以及西元1900年出現

在柏林的木元素屋頂Wooden element roofs都是綠屋頂的形式。木元素屋頂主要為防火而建造綠屋頂，在屋頂覆蓋一層碎石和泥土，一年內屋頂就長出野生草地。近年則以多層式及薄層化屋頂綠化系統迅速發展，結合屋頂綠化新趨勢，現今以庭園型為主，包含空中庭園、屋頂農園、陽台花園等。

三、綠屋頂效益與應用

綠屋頂具備可優化都市環境、使建築物節省能源、讓水資源循環利用、提供教育及心靈療癒的功能，並且延長雨水滯留時間。內政部建築研究所實驗證明，屋頂適度綠化的頂樓住戶，夏季的用電量較沒有綠化的住戶可省下40%的費用，因此綠屋頂可謂都市的活肌膚，讓都市脫胎換骨。

近年政府規定新建物需設置綠屋頂，臺北市綠建築自治條例規定，建築物屋頂應設置隔熱層及太陽能發電設施或屋頂綠化設施，透過政策的配合，使綠屋頂應用更加廣泛。而綠屋頂除了改善都市熱島效應外，近年也結合疏果園或菜園，在都市中也能體驗農田種植的樂趣，或種植香藥草，配合休憩座椅的配置，讓在改善都市環境的同時，也能結合景觀與休憩。

四、綠屋頂施作形式與其結構

薄層綠化

一般指覆土深度在三十公分以下的綠屋頂。為求植栽能順利生長，抗拒烈日，即使是薄層綠化，覆土深度也不得低於十公分。綠屋頂或綠陽台可結合木平台或其

它設施，把屋頂空間區隔開來，增加景觀的多樣性。



圖：工研院。（藍山園藝提供）



圖：博瑞達。（林良賢攝影）



圖：中央研究院原子與分子科學研究所台大校區屋頂。
（南海提供）

斜屋頂

凡坡度大於五度，應考慮土石滑落與保水問題。斜屋頂施作一般需個案處理製作的工法。目前多以砂包堆疊和導流樁兩種工法為主流。

花博夢想館的綠屋頂就是以植生不織布車成砂包袋，裝填客土堆疊而成。上面再挖洞種植栽和草皮。雖可預防土石流失，但砂包裝土再重覆堆疊，對屋頂載重要求很高。屋頂結構成本增加太多，特別是

此案填裝的是天然土壤，含黏土成份很高，長期曝曬後，土壤硬化，植物根系已難生長，短短三年就已不堪入目，據說已在發包重做。其實當初只要裝填的是適合綠屋頂使用的植生輕質土，強調比重輕和排水良好，綠屋頂就可以長期維持。



圖：2014年重訪花博夢想館。（蘇立立攝）

台北市新完工的大湖公園行政及休閒中心，也施做了綠屋頂。和夢想館一樣，是以砂包裝滿天然土壤，堆疊在建築物的牆面上，形成山坡狀。現在看起來還好，只有像梯田一樣的帶狀壟溝。擔心的是，將來土壤硬化後，草長不好，砂包就會裸露出來。



圖：大湖公園綠屋頂。

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

83046 高雄市鳳山區建國路一段398號

www.sun-union.com.tw



義大利匠藝品質 顛覆廚房感官經驗

熱情而細膩的五感，讓義大利人懂得生活，更懂得製造生活之美。
 飽注在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，和不棄妥協的義式美學。
 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、恣意暢活」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

義大利廚藝設計與全世界1/2家其標變遷設定新紀元的完美聯手

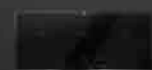
GENUSS X Electrolux



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



圖：大湖公園綠屋頂。

新莊國民運動中心也是斜屋頂，採取的是日本的導流樁工法，不會有壅溝的問題。回填的是屋頂輕質土，所以質輕排水性佳。目前已完工兩年多，效果不錯。所以特別專文介紹。



圖：新莊國民運動中心。

鐵皮屋頂綠化

鐵皮屋頂經太陽曝曬後溫度非常高，即使挑高且有通風口，在底下工作也是苦不堪言，最適合施作綠屋頂。但鐵皮屋頂承载力很低，覆土不能太深。而斜度大代表保水不易，所以很少有施作綠屋頂。有廠商以植生盆擺放鐵皮屋頂上隔絕輻射熱



圖：高雄廠房。（當代景觀提供）

，不失為好方法。

另有業者實驗性使用布花園披掛到鐵皮屋頂上，再以夾具固定，拉幾條滴灌管給水，提供維生系統。問題可能仍是保水力不足，正在改良中。

盆鉢型綠屋頂

隨著有機生活的熱潮，自己種菜給自己吃也蔚為趨勢。與其找人來檢查防水層或專業廠商規劃施工，如果屋頂面積不大，何不自己DIY一下？只要買些盆子和培養土加上菜苗，就可以種菜了。

植栽箱

這個由業者開發出來的植栽箱是專為屋頂菜園設計的。除了箱體夠大外也將箱腳架高，並可多層架設。介質採用大量有機椰纖土，通氣排水性俱佳。盆體夠大，價錢也合理，在特力屋也有零售。

缺點是土水都從盆底流出。一段時間後，盆裡土壤的養份和介質就淋洗掉大部份了，必需經常澆水和補土。樓板也經常是髒兮兮的，下雨時濕答答的泥水滿地，

有時還會塞住落水頭。



圖：萬華國中屋頂菜園。（育材提供）

保綠植生盆

為了解決泥水漫流和盆子太小的問題，有廠商推出新的底部給水植生盆。每盆長寬各五十公分，四盆一平方米。蓄水可達7.5公分深，約可蓄水15公升以上，所以不需要拉滴灌管。以北部地區下雨的頻率，除了夏天發現葉片軟垂時要以人工灌滿水外，其它季節已可自給自足。

蓄水超過7.5公分高會溢流到水管，直接連到落水頭，所以不會有泥水漫流問題。而水盆上方的水平隔板上，鋪上不織布後才裝填屋頂輕質土。以垂入蓄水盆的布條吸水沾濕不織布和屋頂輕質土來提供植物根系水份。這種方法叫做底部給水，不但沒有養份淋洗掉的問題，也是最有效的用水方式。對很多植物來說上乾下濕是最好的灌溉方式，因為鬚根的根毛需要吸水，但支持根和枝葉需要呼吸。太多水在土壤表面會阻斷空氣交換，使植栽無法呼吸。這種從底部以虹吸現象灌溉植栽的工

法，既符合植物生理需求又可大幅節水。

缺點是覆土層只有7.5公分，所以是針對草花跟淺根型蔬菜種植而設計的，如果要增加土壤厚度種植較大植栽，需加裝垂直隔板才行。



圖：農委會。（林芳華攝）

陽台露臺庭園

如果在都市中，一眼望去，都是垂直式的花園，像畫布一樣的掛在建築物上，該是多美的景觀？綠牆曾是大家的期望，但最近卻開始流行在陽台露臺上種大樹，來達成這個夢想了。住在建築物裡的用戶，也能在高樓的景觀房裡，除了有廣闊的

視野外，擁有觸手可及的花園和生態，享受生物多樣性。現在已經有很多指標性的案例了，而新建案還在如雨後春筍般不斷的冒出來。



圖：義大利米蘭森林。(Daniele Zacchi攝，Boeri Studio提供)



圖：竹北若山。(半軟塘提供)



圖：新加坡皇家花園酒店。(林雅琪攝)



圖：台中龍寶誠臻邸。(李佩蓉攝)

屋頂花園

即一般常見的空中花園，覆土70公分到1.2公尺，屋頂淨載重需達一公噸以上，花園裡有涼亭、硬鋪面、假山、數米高的喬木遮蔭、與地面的花園無異。

屋頂花園在二十多年前曾風行一時，配合屋頂加蓋的違建成為空中花園。但因沒有注意到防水層保護，再加上土壤介質採用天然土壤，排水不良，遇雨則泥漿漫流，塞住排水孔。積水經常高到流入室內，所以造成屋頂綠化會漏水的刻板印象。

國外因規範完整，這二十多年來綠屋頂持續發展，並無漏水的後遺症。規範之訂定與專業施工證照之推廣，是綠屋頂是否能成功的關鍵。



圖：技嘉科技



Pure lightness

堅持品質 選擇KLUDI

德國KLUDI BALANCE WHITE系列給您一塵不染的純淨體驗。精緻的鍍鉻在白色飾面下若隱若現，閃爍其間。純白色更加微妙突出了線條的流暢靈動。



● KLUDI ●

LAZULI
BATH & KITCHEN
樂禮國際
www.lazuli.com.tw

和豐企業股份有限公司
高雄旗艦店

高雄市前鎮區一心二路21號14樓
高雄市前鎮區中華五路758號

07-3301601
07-3308961



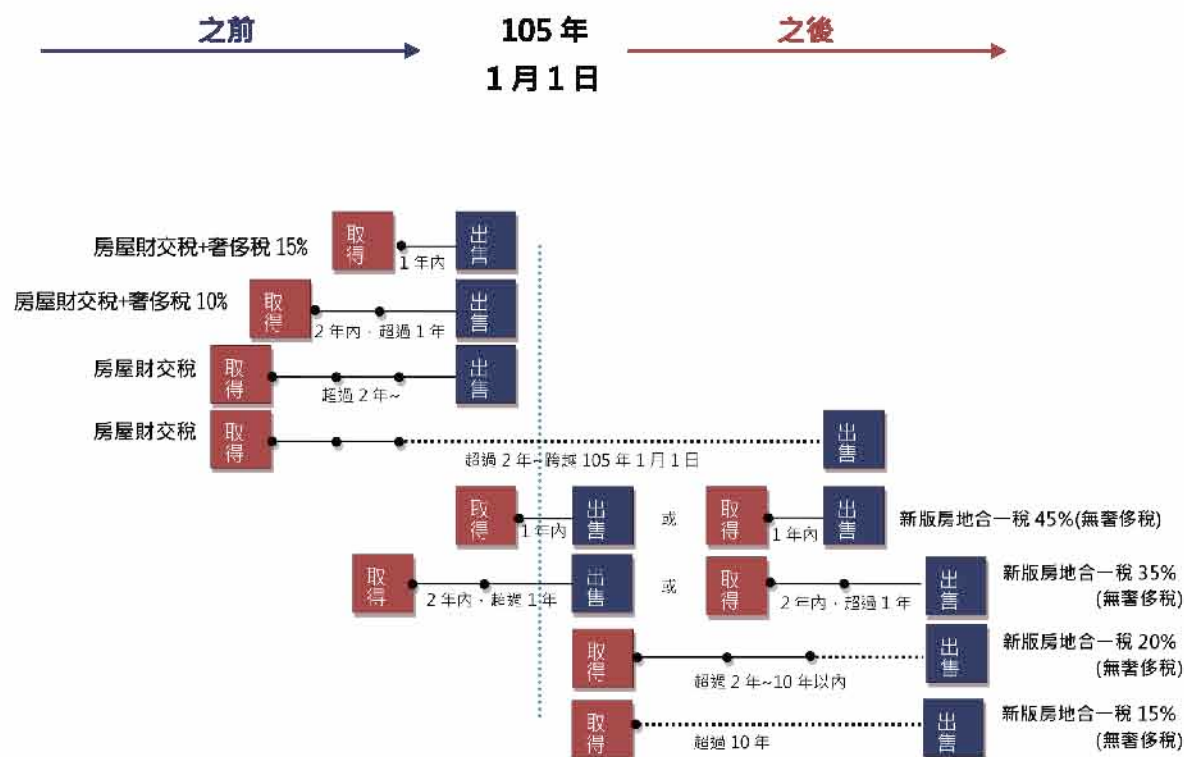
房地合一稅解析

荷盛國際顧問股份有限公司總經理 謝明穎

、實施日期與課稅範圍：

- (1) 105年1月1日開始實施，奢侈稅同步廢止；
- (2) 105年1月1日以後取得並出售之房地；
- (3) 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年內出售之房地；
- (4) 標的：房屋、房屋及其坐落基地或依法取得核發建造執照之土地。

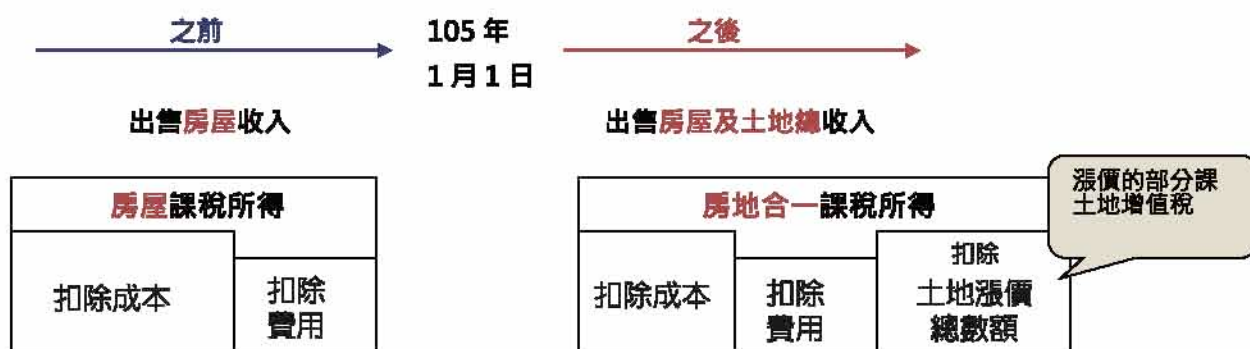
二、課徵時點及期間認定標準



三、新舊稅制比較

項目	舊制(房地分開計稅)		新制(房地合一計稅+土增稅)	
	房屋	土地	房屋	土地
利得稅目	房屋財交稅 (依房屋評定現值)	增值稅 (依公告土地現值)	房地合一稅 A (依房屋實價)	增值稅 (依公告土地現值)
		實價超過土地漲 價總數額部分→ 免稅!!!		房地合一稅 B (實價超過土地漲 價總數額部分)
適用範圍	● 103/1/1 以前取得房屋及土地 ● 103/1/2 以後取得房屋及土地, 且持有期間 > 2 年		● 105/1/1 以後取得房屋及土地 ● 103/1/2 以後取得房屋及土地, 且持有期間 < 2 年	
施行期間	不論何時移轉均適用		105/1/1 後出售適用	

四、新舊制課稅所得比較



(一) 計算出售房屋、土地交易所得時：

1. 於房地移轉登記前相關稅費，均可扣除。
2. 取得所有權後，於使用期間支付可增加房屋價值或效能，且非2年內所能耗竭之改良、增置或修繕亦可扣除。

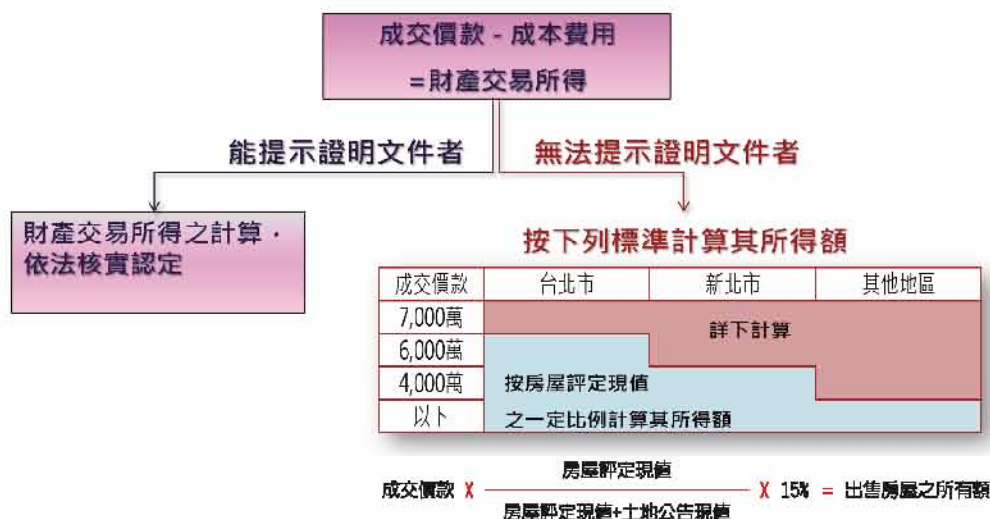
(二) 費用扣除認定：廣告費、仲介費及裝修費等。如無法取得單據，費用率為成交價的5%。

(三) 房貸利息：已於綜合所得稅列舉扣除，不得再扣！

(四) 房屋稅、地價稅：屬於使用代價，不得扣除！

五、個人出售房屋適用舊制的相關規定

個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依法核實認定；其未能提出證明文件者，稽徵機關得依該部核定標準核定之，其標準如下：



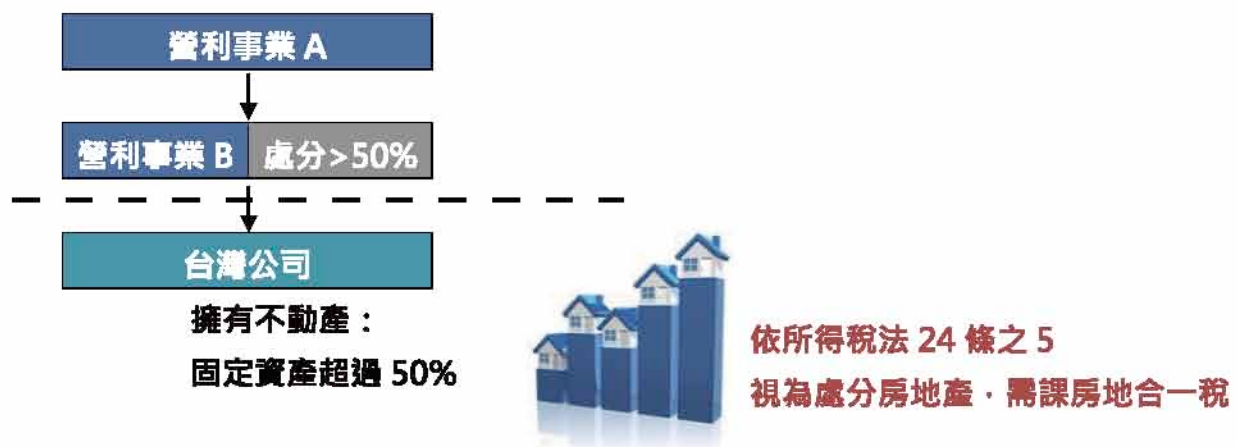
個人適用房地合一稅總表

主體	個人		
課稅範圍	● 出售房屋(含設定地上權方式之房屋使用權)、房屋及其坐落基地或依法取得核發建照之土地。 ● 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地 (a) 105 年 1 月 1 日以後取得 (b) 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內		
課稅稅基	房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額		
稅率	持有期間	境內居住者	非境內居住者
	1 年以內	45%	45%
	2 年以內，超過 1 年	35%	35%
	10 年以內，超過 2 年	20%	
	超過 10 年	15%	
減免優惠	自住房地條件	1. 夫或妻、未成年子女設有戶籍 2. 持有並實際連續居住滿 6 年且無供營業使用或出租	無
	免稅額	按前開稅基計算之課稅所得在 400 萬以下免稅；超過 400 萬之部分，以 10%課稅	
	限制	6 年內以 1 次為限	
	情況	換大屋：全額退稅(同現制) 換小屋：比例退稅	
	限制	5 年內不得改做其他用途或移轉	
虧損互抵	虧損後抵 3 年(同現制)		
課稅方式	分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起，30 天內申報納稅		
例外條款	● 非自願性離職或調職，以致 2 年內出售房產，適用正常稅率 20% ● 個人以自有土地與建商合建分屋，並在 2 年內出售，適用正常稅率 20%		
繼承/遺贈條款	出售繼承或受遺贈取得之房屋，在計算實際持有期間時，亦可將被繼承人或遺贈人持有的年期合併計入持有期間		

六、營利事業適用房地合一稅總表

主體	營利事業	
課稅範圍	- 出售房屋(除以設定地上權方式之房屋使用權部分外)、房屋及其坐落基地或依法取得核發建照之土地 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地 (a) 105 年 1 月 1 日以後取得 (b) 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內	
課稅稅基	房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額	
稅率	境內	總機構在境外
	17%	45% 35%
減免優惠	無	
重購退稅	無	
虧損互抵	虧損得後抵 10 年(同現制) 營年度稅務申報，由會計師作稅務簽證才可	
課稅方式	結算申報	分離課稅
例外條款		
繼承/遺贈條款		

七、營利事業-推定適用房地合一



八、職業地主的認定

個人有第一點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第十一條第二項規定之營利事業，應依本法第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第十四條之四至第十四條之八規定：(職業地主之定義)



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，更要極致完美。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「最擅使用建材」殊行，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，平穩簡約的細緻線條，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，守護層家的舒適與寧靜。

R's ART. 觀響水密窗
YKK AP

- (一)個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：
- 1.個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第四條第一項第二款所稱關係人。
 - 2.個人五年內參與之興建房屋案件達二案以上。
 - 3.個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。
- (二)個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)、具備營業牌號(不論是否已依法辦理登記)或僱用員工協助處理土地銷售。
- (三)個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。

九、結論

- (一)從新舊制適用的角度而言，邏輯上是舊制較寬鬆(房屋採評定現值，土地採公告現值，皆明顯低於實價，因此稅基較小)，新法較嚴峻(房地皆依實價，稅基較大)。對納稅人而言，似乎是舊法優於新法，但實務上仍可能發生新法納稅低於舊法的情形，建議經過計算比較後再決定適用舊制或新制。
- (二)個人持有還是法人持有不動產較有利呢?若是自用住宅的目的，用個人持有不動產因符合當前的立法精神，稅負上當然較有利。另一方面，若是著眼於不動產帶來的增值利益，用營利事業持有不動產，因為房地合一稅與營利事業所得稅合併計算，營利事業發生的成本費用，皆可作為營所稅的扣減項目，也成為納稅人的選項之一。但若是著眼於不動產所帶來的租金利益，因該利益跟個人或營利事業所得稅相關，亦可考慮以總機構在境外的營利事業持有(營所稅率17%，無二稅合一及扣繳等問題)。

最後在思考不動產相關稅務規劃時，最好尋求專業機構的協助，並蒐集相關的必要完整資訊，以做出正確的判斷，才可避免不必要的稅務風險。

十、房地合一案例解析A

- 問：甲公司在103年底以5,000萬元購買預售屋(房屋1,500萬元及土地3,500萬元)。在房地產權過戶前，104年5月中旬轉讓給乙，甲公司出售預售屋的轉讓價格為6,500萬元(房屋2,000萬元及土地4,500萬元)。試問：甲公司應如何計算課稅所得?

- 答：甲公司在未過戶前出售，交易屬於出售「預售房地登記權利」。房、地合併獲利需全數課徵所得稅，土地部分不得享有免稅；且甲公司應按轉讓價格「全額」開立應稅發票給買方。

項目	計算方式
營所稅	$(6500-5000) * 17\% = 255$
營業稅	$6500 * 5\% = 325$

十、房地合一案例解析B

- 問：張三於103年4月購入新店區房地產，總價2,000萬（土地1,400；房屋600）。於105年2月打算出售，其售價為2,500萬（土地1,750；房屋750），土地漲價總數200萬。
試問：張三何時出售比較有利？

- 答：

105年4月後出售，採用舊制

房子售價	750
房屋成本	- 600
所得額	150
稅率	20%
應繳稅款	30

105年4月前出售，採用新制

售價	2,500
取得成本	- 2,000
土地漲價	- 200
費用率	- 125
所得額	175
稅率	35%
應繳稅款	61

皆須繳納土地增值稅

十、房地合一案例解析C

- 問：李四於103年4月購入新店區房地產，總價6,000萬（土地4,200；房屋1,800）。於105年2月打算出售，其售價為7,000萬（土地5,000；房屋2,000），土地漲價總數600萬。試問：李四何時出售比較有利？

●答：

105 年 4 月後出售，採用舊制

房子售價	2,000
房屋成本	- 1,800
所得額	200
稅率	20%
應繳稅款	40

105 年 4 月前出售，採用新制

售價	7,000
取得成本	- 6,000
土地漲價	- 600
費用率	- 350
所得額	50
稅率	35%
應繳稅款	18

※假如無法取得證明成本：

$$\text{成交價款} \times \frac{\text{房屋評定現值}}{\text{房屋評定現值} + \text{土地公告現值}} \times 15\% = \text{出售房屋之所得額}$$

十、房地合一案例解析D

●問：王五有一房屋，成本1,500萬。售價為2,400萬，土地漲價200萬，房屋評定現值200萬，土地公告現值800萬(房地價比2:8)。試問：新舊制何者比較有利？

●答：

	舊制			新制	
	台北市	台中西屯		非自用	自用
房屋售價	200	200	房地售價	2,400	2,400
計算所得額比率	48%	26%	房地成本	(1,500)	(1,500)
所得額	96	52	土地漲價	(200)	(200)
			免稅額	-	(400)
			所得額	700	300
			稅率	20%	10%
			應納稅款	140	30

計入綜合所得稅課稅

HCG



SUPERLET
智慧型 超级马桶

HCG 和成 和豐企業股份有限公司 高雄市前鎮區一心二路21號14樓 (07)330-1801 高雄旗艦店 高雄市前鎮區中華五路758號 (07)330-8961



建築業的美學故事 一個在台南慢活、收斂的設計態度

國立成功大學建築系講師 趙元鴻

初 始

台南市為台灣的舊府城，巷弄留有大量的歷史脈絡與時間記憶，近五十年來，歷經數次都市計劃發展與變革，才有今日台南的規模。其中海安路地下街與道路拓寬計劃，於1992年規劃、1993年開工、2002年通車，全長816公尺、寬40公尺，橫跨了舊台南府城的心臟地帶，亦為台南市中西區影響最深遠的工程規劃案。但也因為此案工程問題延宕多時，雖然路面在2002年勉強通車，但原定地下街工程全面停

止。這段時間從1993年～2002年被稱為海安路失落的十年，工程期間附近商業活動幾近停擺，商家營運受害嚴重，加上這失落的十年，剛好是台灣首次房地產崩盤的年代，使得拓寬後多年，沿路舊建築立面依然是建築拆除後的狀態，時間彷彿就這樣在府城中心區停滯了十年的殘破。

台南中心區歷經失落的十年，才在2004年開始，經藝術家與市政府合作推動：『海安路美化造街運動』，企圖以藝術家美化原拆除後的建築立面，經過數年的努

力，才逐漸吸引旅客回到這一帶，直至2012年變更為停車場，重新開工至2013年完工啓用至今。台南也慢慢在改變之中。

台南的慢活

老台南，被稱為慢活的城市。最廣為人知的說法，是台灣當代文學作家葉石濤說：「台南是一個適合人們作夢、幹活、戀愛、結婚、悠然過活的地方」。台南人很驕傲，早年因為是府城，相對於台灣其他地方更有地方的優越感，而正因為這種優越感，讓擁有房產的老台南人不大喜歡賣房子，也因此讓台南保留了更多老屋。直至今日，當外縣市常常為了開發而拆除歷史建築時，台南老屋甚至已經變成有價資產，有特定人收購與改裝使用。

近代的城市與建築發展，因為交通運輸、資訊傳遞的迅速與普及，使得各都市的同質性很高，大多數現代化都市與建築的地域性其實並不明顯，只有台南舊城區因為驕傲、因為浪漫，把老屋當作是資產，加上本身慢活與念舊的生活氛圍，因此讓老屋改造在台南相當盛行，開始讓台南因為有大量的歷史建築而有屬於台南的地域性格，這也是台南不同於其他城市的地方。

台南的慢活，就在巷弄之間。台南仍保留著大量的舊都市紋理、不符合現代交通運輸的需求，就是因為慢活，讓台南仍維持著傳統小街巷，巷弄與老屋並存至今。

老屋

雖然台南充滿了懷舊與老屋再利用的氛圍，但我們覺得與老屋相處，其實只能盡力保留，能不拆就不拆，然後再依需要置入新元素，讓空間能符合現代的使用。而這“盡力保留”，只是單純覺得有些東西，例如時間與記憶，其實是無法被取代的，拆掉就不見了。而時間與記憶，又是文化的源起之一，一味的拆除舊屋，只為了蓋現代化的建築（尤其是這現代建築主要仍發源於西方，其實不是我們開始的），這是很可惜的。我們希望的老屋改造，應該讓新舊並陳。這建築是屬於台南地域性的建築，有台南的味道，這是我希望做的事情。

另一方面，態度上我並沒有無止盡的期待原汁原味的古意，反而喜歡新舊交疊融合後的老屋新生命，讓空間感覺更有力量與活力，畢竟建築是與人使用，對我來說，只是參觀用的古蹟，裡面沒有人、沒有生活，其實是沒有人性的。我剛說的老屋指的是歷史性的建築，而不是古蹟，古蹟我還是贊成原汁原味地保留，是要讓我們的子孫知道原來的狀態。

陳桑民宿

我們的作品「陳桑民宿」，就是身處在老台南的巷弄之間，在神農街的末端。當我們與業主第一次碰面，她們已經申請好拆除執照，主要是來詢問拆除的費用，以及之後重建可能的預算。在我們到現地

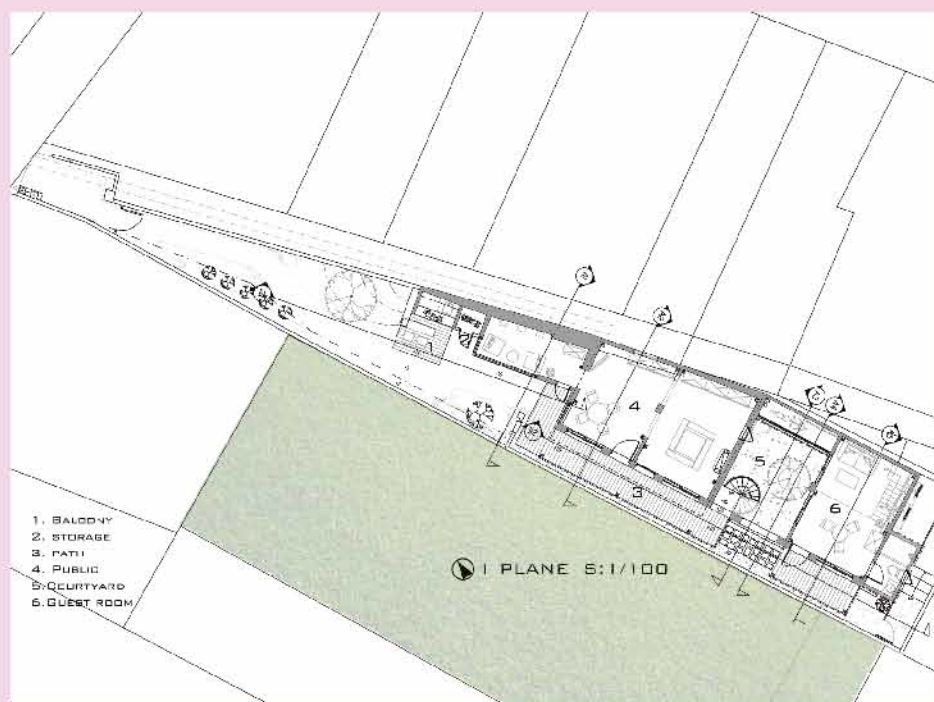
會勘後，我們很誠實的告訴屋主，因為基地主要出入口只有一公尺寬，加上巷道也只有三公尺寬，所以未來拆除及營建作業會很困難，但是在聊天過程中，屋主描述了這個從小記憶的場域，且這基地又位於神農街尾，讓我們更覺得實在沒道理拆掉重作，因此就建議屋主以建築再利用的方式處理。

我們企圖以舊紅磚、舊木梁的記憶，加上現代材料，並扭轉當地都市紋理的限制，讓原來的限制轉為更符合台南味道的生活空間。陳桑民宿不管在建築形式、建築材料、都市紋理、設計者一直強調的歷

史與生活記憶，這些要件彼此交織出台南風味的建築在地性，突破了現代都市很難彰顯的在地化性格。這是台南現代的『地域性』，理應與建築形式、材料與舊紋理的深切呼應。

空間的形成，起於記憶與環境。有四間隔間的長形舊屋是保存下來了。但舊屋四周有景觀、沒法呼吸：

1. 我們拿掉頹圯的舊屋瓦與桁架，把住宿單元抬高到二樓，讓房間得以借景。
2. 把第三間房間改成中庭，區分出客廳區和住宿區，也增加了內景。
3. 把前面原儲藏室及廁所外突空間保留，



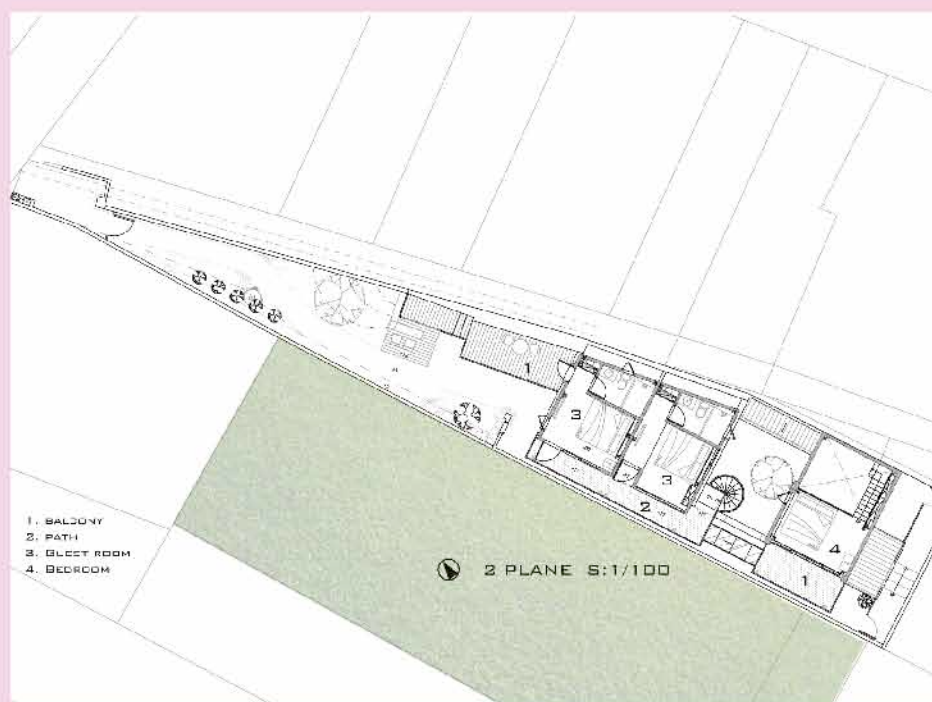
改成戶外星空吧台及延伸交誼區，其屋頂也順便變成了二樓房間的專屬景觀露台。

4. 二樓透空的棧板，是為了讓陽光灑下來。
5. 再次露出的紅磚牆，用水砂磨機磨出新的舊記憶。
6. 磨掉的厚漆，讓舊窗戶和舊窗框質樸的質感再現。
7. 後棟降低的量體，是為了避免後側鄰屋遇到屋角。
8. 隱藏到後側的空調系統與水塔等設備，讓老屋不受新設備干擾。
9. 六十年歷史的傢具與記憶、搭配了亦新

亦舊的空間、建築新的生命，是一種美好的延續。

10. 在記憶與新之間，我們似乎做了什麼設計，似乎又沒做什麼。

建築好了，而在室內擺置方面，其實屋主舊家保有從爺爺、父親時大部份的傢具，並且保存良好，這些傢具在我們設計時就已經納入考量，也大致確認擺設位置。這六七十年歷史的傢具與記憶，搭配了亦新亦舊的空間、建築新的生命，我們相信是一種美好的延續。因此我們在室內設計時，並沒有太多著墨，除了之前磨出來的木窗外，局部用舊木料裝修外，大部份



都保持白色質感，是為了將來在擺設所有的舊物品後，讓這些老東西更加凸顯。

都市紋理與材料質感

原來在一樓的房間，沒有景觀，前面只有一道高牆。我們把房間抬到二樓後，房間面對的是隔壁中庭景觀，這是向外借景，打開了原來的封閉感。就量體來說，中庭後側的後棟房屋的量體被我們刻意降低，是為了避免後側鄰屋遇到屋角，也是對於該處環境的尊重。我們也刻意隱藏了空調系統與水塔等新設備，讓老屋的外觀不受新設備干擾，旅客看不到這些硬梆梆

的東西，能更享受這樣的氛圍。

原來的房子的紅磚外，已經被水泥沙漿和油漆包住，包括木窗與鐵窗都是，50年來，屋主保養房子的方式僅有不斷的上漆，這讓房子的氣質漸漸模糊掉。因此我們指著隔壁磚房漂亮的牆面，跟業主說如果我們把水泥沙漿拿掉，露出這磚牆一定很有味道，而這也是台南舊城區的氛圍，露出的舊材料就是一種記憶。

只是我們運氣不太好，拆出來的紅磚沒有像隔壁的那麼漂亮。紅磚之間的孔隙過多，砌的磚也不太整齊。不過我們先用水泥沙漿把紅磚間的溝縫填實，之後用水



砂磨機磨掉多出來的水泥與不平整紅磚，這個動作讓紅磚面多出許多圓形的砂磨質感，我們說這是一種新的舊記憶，是一種手作質感。

另外我們也把舊窗戶和舊鐵窗的厚漆磨掉，讓質樸的質感再現，這紅磚、木料、鏽鐵的舊質感，搭配了我們新的金屬元素，新舊對比之間是很有力量的。

難題

老屋改造，最困難的仍是防水工程。主要是因為我們想保留紅磚的外牆質感，局部的舊屋樑又露出戶外，這部份確實是

最麻煩的地方。我們的防水前後進去了五次，才大致把所有的漏水點抓完。舊紅磚的孔隙到處都是，還好完工前後，總共來了四個颱風協助抓漏，讓我們可以把所有的問題點都找出來。另外，部份老磚牆我們甚至無法從外側處理，因為鄰居不讓我們施作。所以我們只能用其他方式擋水，避免雨水從外側滲入。

又因為陳桑民宿的設計，其空間的形成，起於記憶與環境。當初有四間隔間的長形舊屋，但舊屋四周沒有景觀、沒法呼吸。所以我們做了兩個最重要的動作：

1. 我們拿掉頹圯的舊屋瓦與桁架，把住宿



HITACHI

頂級
空調

變頻多聯式空調

日立 Set-Free

完美的空間設計，從空調開始。

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。

日立冷氣 榮獲商務人士理想品牌^{NO.1}*



4-54HP 1對2-1對64

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
臺灣科技大學 台灣建築科技中心
採用



小型化
室外機



6種
室內機型式



自控
省電機能



全熱
交換器



中央管理
網路系統



日本日立
變頻技術

* 依據2014年消費者調查結果

台灣日立電機股份有限公司
www.taiwan-hitachi.com.tw

總公司：02-25083311

白服務中心：

台北29943131 / 基隆24965811 / 蘭陽9564119 / 花蓮8562070 / 台東350606 / 桃園3922661 / 新竹5356388
台中23257766 / 彰化7613121 / 雲林5335065 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

單元抬高到二樓，讓房間得以借景。

2. 把第三間房間改成中庭，區分出客廳區和住宿區，也增加了內景。

我們犧牲了第三間房間，有點以退為進的味道。因為這樣讓整個房子的軸線得以順應環境。也因為這個犧牲，所以原本室內的第三間房間變成戶外。為了保留這個記憶，所以我們保留了局部原木屋樑，保留了原牆的木窗和鐵窗等元素，讓這個庭園仍然保有從前的歷史。

這是個很重要的動作，但是也因此造成防水工程的困難，這些木梁都是嚴重的漏水點，比起紅磚牆的困難度更高。

延伸的新

戶外的吧台區和上面的露台，其實這部份是原來的儲藏室，我把原來的廁所廚房空間拿掉，全部作成客廳區的延伸，而這個構造都是舊的，但我們增加了頂部的防水與結構框架，讓頂部可以踩踏上去，就變成二樓前房的專屬景觀露台，這樣的空間很適合台南傍晚涼爽的氣候。

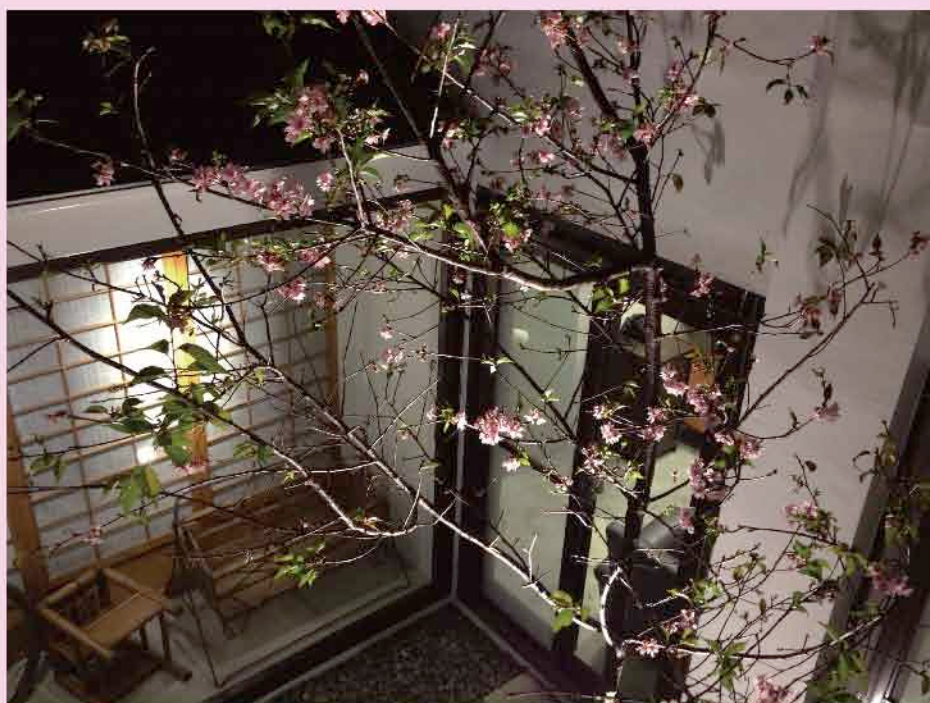
另外，一樓儲藏區改成戶外星空吧台及延伸交誼區，我們沒有設計廚房，但覺得室內的客廳空間和這個戶外的吧台區搭配，對於入住的人會有不同又有趣的空間經驗。



二樓的樓板是透空的，我們很明白會有下雨的問題，但這些事情也都和屋主溝通，我們認為透空的樓板，雖然下雨天不方便，但台南其實一年就下一個月的雨，而在其他11個月中，這樓板可以讓陽光與風能輕易透過，讓整個建築的通風採光更好，環境更舒適。這個犧牲是值得的。

最後

這個案子在記憶與新之間，我們似乎做了甚麼設計，似乎又沒做什麼。設計的過程中，我們與老屋的相處，是一種順勢而為的態度。在記憶與新中的設計動作不大，也很收斂。所有的設計表現還是需要被隱藏在老屋之後。這是對老屋的一種尊重，當然我們沒有無止境的復舊，仍加入新的元素，但整體的呈現仍然是和諧的。





房地合一後的房市趨勢

米多司廣告公司協理 蔡宸祐

△ 全球經濟頭部成形

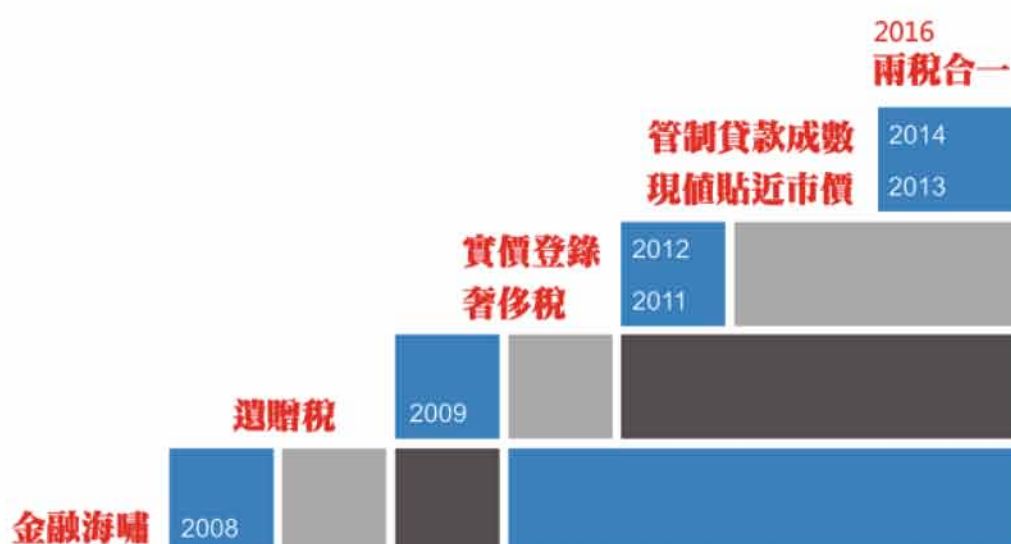
全球經濟進入2015下半年，出現了由牛轉熊的大變局，領頭的那隻熊紛紛指向了對岸的中國大陸，上證指數從5178點瞬間溜滑梯般下探至最低2850點，在這麼短期間下殺幅度如此之大，讓世界各國紛紛看傻了眼，連帶各項不佳的經濟數據如雪片般飛來，多轉空的頭部幾成各國股市的標準線圖。至於台灣，台股同樣難逃相同命運，由突破萬點的喜悅中，在看不到任何像樣的頭部形狀下，即連跌帶滾至7203

點，後續才在國家隊的拉抬下出現反彈。另外，近期馬政府公佈的經濟成長率由3.28%下調至1.56%，出口年增率亦出現連七黑（2~8月），以及其他相關數據，在在顯示台灣經濟後市不被看好。

股市不振房市更是早早歇息，台灣房市在08年金融海嘯後，房市啟動一波狂飆走勢，各方投資客蜂擁投入房地產，管你大樓、透天還是建地、農地，均吸引資金積極搶進。尤其在09年遺贈稅下降至10%，海外「錢」仆後繼將台灣房價拉抬至新天

高，特別是台北及新北兩大區更引發了各種民怨。為此，政府於11年後啟動了一連串地打房政策，包含奢侈稅、實價登錄、

調高各項公告現值、標準造價、路段率、限制貸款成數、戶數等再到最後重手，也就是2016將實施的房地合一（如圖表一）。



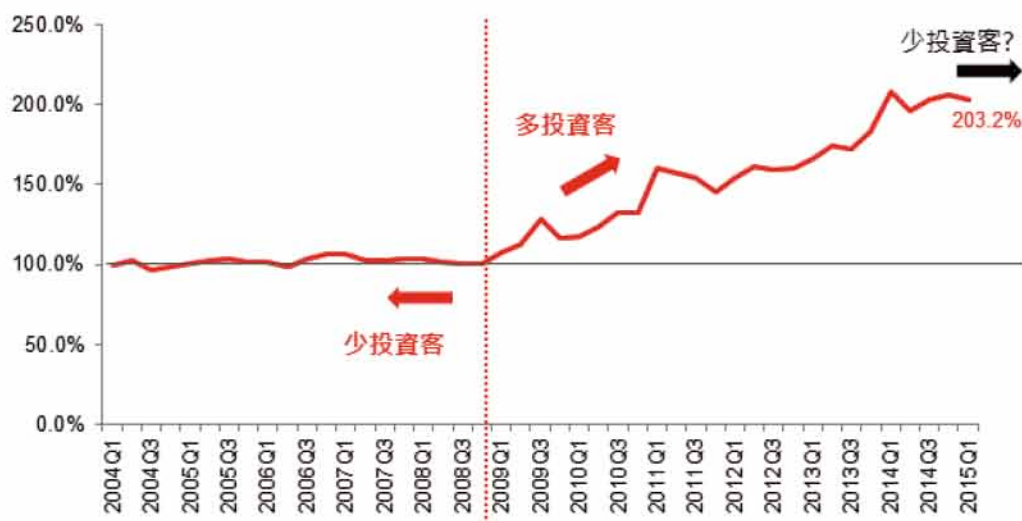
圖表一、全球金融海嘯後台灣房市重點政策

投資客進出牽動房價漲跌

觀察各項壓抑房市措施，除了奢侈稅外，限制貸款戶數成數似乎是較具成效的方式，也讓投資客從觀望變成退場。然而政府卻以為拉高種種交易稅（房地合一稅）以及持有稅（房屋稅、地價稅以及契稅）等手段，便能增加稅收順便打房，短期雖有一定喝止效果，但中長期來看卻挫傷房地產的正常發展，也使得全台八百多萬戶的普羅大眾無形中增加更多的負擔。

房地合一稅成為壓垮房市投機的最後一根稻草，投資客暫時退場已成定局，既然如此，建商也該收拾美好心情，回復到

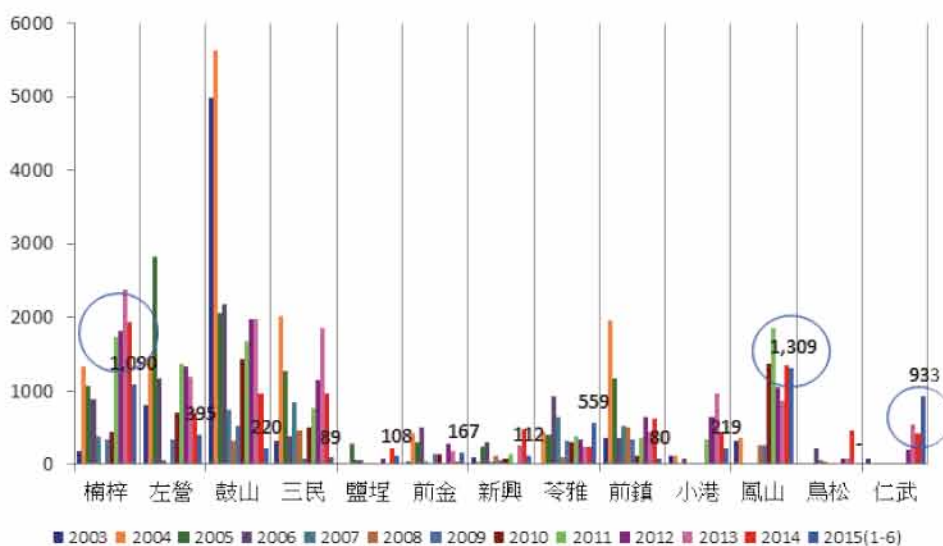
沒有大量投資客的時期。從圖表二顯示，在2008年金融海嘯前高雄房市房價呈現水平一字型，維持長達數年的時間，此時期投資客的比例大多都在10%以內。2009年海嘯之後，高雄房價扶搖直上，市場交投熱絡，投資客一波接著一波，將高雄房價拉抬增長了約100%上下。換句話說，投資客增多確實為本波房價上漲的主因，如今，政府強力打房讓投資客從觀望變退場，在市場需求量縮減下，依照海嘯前少投資客的狀態來看，房價未來要再猛漲狂飆的可能性必大幅降低。



圖表二、高雄市房價漲跌幅統計

沒了投資客的房市，焦點自然轉移到自住客身上，建商深知自住客的需要，在產品上紛紛改弦易轍，小坪數成市場主流。其實規劃小坪數也不是現在建商才在做的事，一直以來市場都有一定的量體供給，只不過當大坪數產品不再受寵，「去三

高擁三低」（高單、高總、高負擔變為低單、低總、低負擔）便成必然的出路。要往低單、低總價走，蛋白區及蛋殼區幾乎是兵家必爭之地，主戰場不外乎楠梓、仁武、鳳山等區塊（如圖表三），鎖定以「1」字頭房價為主訴求。



圖表三、大高雄各主要行政區開工戶數統計

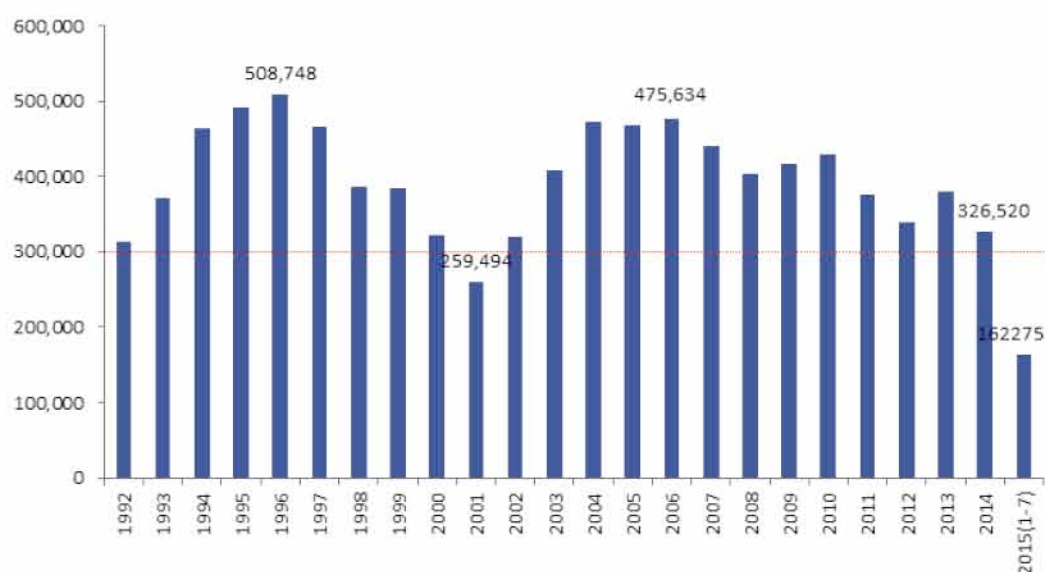
市場外移、三低成風氣

總言之，往外移動已成市場共識，但也產生了同質性產品在同一區域內供給量增多的困擾，除了區域價格拉抬不易外（甚或會壓低價格），中期也使得整體區域的消化期拉長。蛋殼區推案熱，蛋黃區亦可透過縮小建坪來壓低總價，當然較直接的方式便是降價，拉開與區域行情的差距也能獲得消費者的青睞。低單低總價在某種程度對客戶確實有一定吸引力，但如能配合低負擔手段，勢必更能讓買方買單。何謂低負擔呢？簡言之就是低自備，我們可看看當前市場跑得快的個案，能夠提供越低的自備款，常常是去化的主因。

需求量縮是目前市場衆所皆知的現況，從圖表四買賣移轉件數的統計明顯看出

今年1-7月，全台灣過戶成交量為16萬2千多戶，估計至年底即可能不超過30萬戶。回溯過去20幾年間，台灣僅僅只有2001年的交易量低於30萬戶，這告訴我們一件事，假如當年度買賣移轉件數低於30萬戶的交易量時，市場上絕對充斥著悲觀、看壞、空頭以及下跌等負面情緒，再加上明年總統大選換人當總統的不確定因素，今年房市相對快樂不起來。只是，若再深一層去看，相對低點的出現，往往在其後的3-5年間出現逐年反彈量的機率非常高（2002-2006年）。所以，我們可以大膽推測，若今年總體交易量出現2字頭，再配合價格適當的回檔，最快明年下半年最慢後年應可看房市恢復生機。

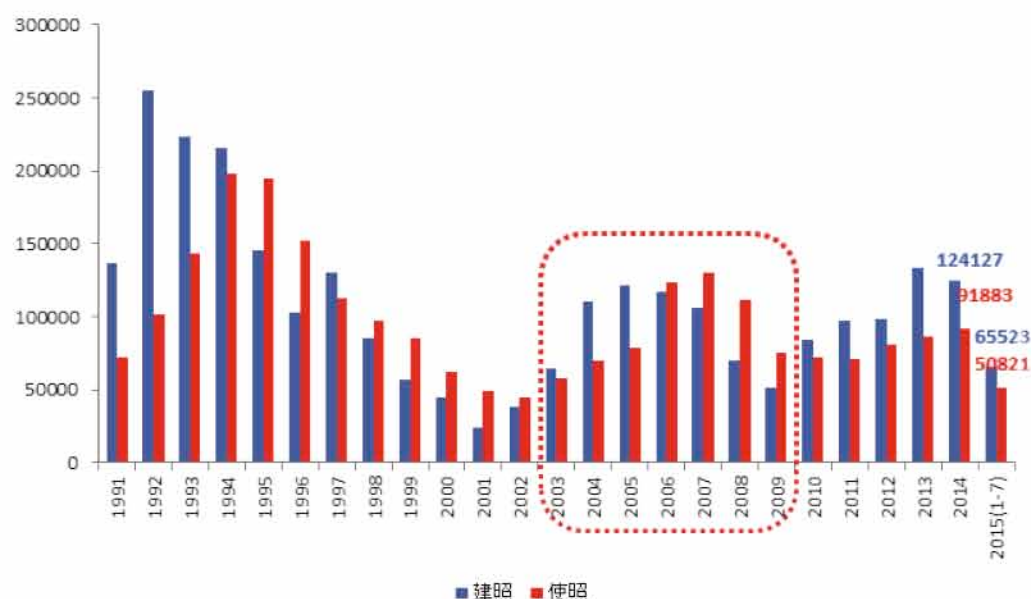
需求量縮相對也要供給量縮來配合，



圖表四、台灣歷年買賣移轉件數統計

從圖表五的歷年建照使照統計來看，14年比13年的建照戶數量有略減，依今年1-7月的量體相比14年似乎不相上下。使照部份則14年比13年略增（反應12-14年的建照量），今年（15年）看樣子亦會高於去

年（14年），這對於前述明後年房市可能出現反彈將會是隱憂。最佳的狀況應該是如03-09年的變化，整體市場供給在建照量必須逐年量縮，讓使照量能大於建照量，如此房市反彈將指日可待。



圖表五、台灣歷年建造使照戶數統計

泰極否來、否極泰來

房市走空、消費者觀望、交易量萎縮等現象，在長期的經濟走勢中都是必經之路，不論是高雄還是台灣、中國或是全世界，全部都面臨到網路時代來臨所引發的快速變遷，讓市場同享波動加劇、幅度加大的上沖下洗快感。每個人都期待風調雨順國泰民安，但資本世界常常是你國泰民

安的同時，卻是別人的風不調雨不順。怎麼說呢？這就像現實世界各國拼命貶值想出口賺外匯，那到底是誰進口升值吐出內資呢？又像是各國央行大玩QE或QQE，印了一堆鈔票，那這堆鈔票到底要跑去那裡卻沒人說得準。放在房市這個框架，各家建商都想搶自住或首購客，誰能搶得到客戶，勢必得看地段、產品以及價格等的綜

合分數，誰能滿足在這麼觀望氣氛中還願意出來買房的購屋客，自然才有機會從中脫穎而出。

「短空長多」為眼前市場的暫解，短期1-2年內都可以保守態度來因應這個市場，一般來說無非就是出清餘屋、土地多

看少做等方式，靜待市場價格震盪穩定後再說。中長期則推測3年之內應會有量的反彈，至於量反彈價會不會跟著反彈，則得反看短期裡價格下修的程度再來推論長期價格反彈幅度。



ORLANT™

www.orlant.com.tw

國際知名品牌



電動曬衣機

ORLANT Remote Cloth-airing Machine



智能
遙控控制



負離子
健康風



紫外線
光洗殺菌



LED
燈光照明



過熱
保護裝置



ES電子
安全系統



ORLANT™【歐蘭特電動曬衣機】

陽台家電領導者 世界銷售第一 是您貼心好幫手

通過ES電子安全保障技術、NCC認證、IECC認證、歐盟CE認證、
疾控中心殺菌檢驗、台灣SGS檢驗、國家質檢總局質量合格證書，
及多項專利認證，是您信賴的好夥伴！

經銷商

富宜儼股份有限公司

電話：(07)342-1750

傳真：(07)342-3588

地址：高雄市三民區鼎力路146號

嶄新的智能型家電！重新創造您的優質生活空間！

會務活動簡訊

理監事聯席會 研討會務議題

本會於104.7.23.假本會會議廳召開「第十二屆第十一次理監事聯席會議」，由理事長張永義主持，出席理監事43人，共同研討會務發展，會中研議通過多項決議案，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，會後邀請貴賓於君鴻酒店與理監事共同餐敘。



參與市政活動 共創雙贏

(一)高雄市政府地政局土地開發處於104.6.22.舉辦「第79期市地重劃動土典禮」，地政局黃局長進雄主持，市長陳菊親臨指導，本會理事長張永義以貴賓身分應邀出席。

(二)高雄市政府稅捐稽徵處遷址至鳳山，於104.7.1.舉行掛牌儀式，本會理事長張永義應邀出席，當日舞獅開幕，熱鬧非凡。





(三)高雄市政府於104.8.20.假君鴻酒店星光廳舉辦「高雄厝立體綠化國際研討會暨成果展」，本會理事長張永義、秘書長林佩樺、副秘書長安家元及會員代表多人出席，會中對建物綠化有實務的解析。

(四)高雄市政府104.9.25.假君鴻酒店星光廳舉行「2015高雄厝永續環境跨域治理國際論壇、高雄厝創意設計競賽頒獎典禮高雄厝綠建築大獎」頒獎典禮，本會理事長張永義、秘書長林佩樺、副秘書長安家元及會員多人參加，多家建設於會中獲頒獎項。



舉辦房屋市場研討會 分析市場行情

本會於104.7.31.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下半年房屋市場研討會」，會議由本會房屋市場研討會主任委員黃炯輝主持，本會理事長張永義、代銷公會理事長戴嘉聖列席指導，米多司廣告公司協理蔡宸祐主講「2015房地合一後的高雄房市」，出席會員及媒體記者達140餘人，盛況空前。

創新美學藝術 提昇會員審美概念

本會於104.9.10.召開「建築空間與美學座談會」，邀請大山空間設計、大山營造公司主持人亦為國立成功大學建築系講師趙元鴻主講：「從公共空間談室內外，界面思考與美學邏輯」，正修科技大學副校長李偉山、副教授李榮裕引言，會議由本會「創新美學藝術委員會」副主任委員蔡政志主持，理事長張永義親臨指導，出席會員60餘人，提昇會員對空間美學之深入認知。





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



 中銻集團

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：李處長

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



(二)本會於104.9.9.召開「綠建築及法規相關議題座談會」，會議由法規會副主任委員雷浩忠主持，邀請高雄市建築師公會法規會主任委員羅仲廷、本會建築顧問鄭純茂、林子森、李東樵、水電顧問蔣順田列席，本會理事長張永義列席指導，出席委員及會員50餘人，共同研討「綠建築自治條例第二次修正草案」、「高雄市地下水資源保育維護費收取自治條例草案」、「民生管線共同挖掘問題探討」、「欣雄天然氣公司收費」等議題。



舉辦「建築法相關問題研討」 為會員爭取權益

(一)本會於104.7.13.召開「建管問題座談會」，會議由本會法規會副主任委員雷浩忠主持，邀請高雄市建築師公會法規會主任委員羅仲廷、本會建築顧問鄭純茂、林子森列席，本會理事長張永義列席指導，出席委員及會員10餘人，共同研討無障礙樓梯、廁所、盥洗室、工地升降機工安問題、施工勘驗、鄰房事件調處辦法，樣品屋及公共空間室內裝修等問題。



(三)本會於104.9.30.召開「高雄市綠建築自治條例」會議，由本會法規會副主任委員雷浩忠、徐淑美、高雄市建築師公會法規會主任委員羅仲廷、本會建築顧問鄭純茂、李東樵、秘書長林佩樺、副秘書長安家元共同研議，結論彙整後建議高雄市政府工務局參採。

建築金質獎 鼓舞業界參與

104.9.18.「第二屆104年高雄市新建建築物工程品質金質獎」頒獎活動，在世貿展覽中心舉行，本會理事長張永義所屬的友友建設以「鼎泰案」獲得建築最高榮譽金質獎乙座，另外常務理事黃炯輝的欣巴巴事業以「獅頭段集合住宅」、常務理事蘇永義之聯上實業以「聯上涵景」同時入主金質獎，可喜可賀。





關心國事 為會員預為建言

104.7.28.中華民國不動產開發公會全國聯合會舉行臨時理監事會，民進黨總統候選人蔡英文蒞會，本會對房地合一稅、土地建築融資問題提出建言，理事長張永義、榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰、常務理事林中進、秘書長林佩樺均前往參與。

祈福奉獻 仁波切來訪

104.7.29.立法委員林岱樺及西藏喇嘛仁波切蒞臨本會，為大愛籌募建校善款，本會理事長張永義、榮譽理事長郭敏能、理事蔡崇禮發揮愛心、慷慨濟助仁波切的大愛宏願，理事長、蔡理事及秘書長林佩樺熱情接待並接受仁波切加持祝福。



辦理履約保證審查 服務會員公司

本會於104.8.12.、9.23.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，審查通過欣巴巴、崑郡等2家建設公司申請「履約保證一同業連帶擔保」之建築個案。

企業誠信論壇 反貪拒賄宣言

104.9.21.高雄市政府工務局舉辦「104年度企業誠信論壇」，本會理事長張永義應邀出席，並以見證人身份簽署「企業誠信、反貪拒賄宣言」，共同打造誠信企業新品牌，建設陽光廉能大高雄，本會秘書長林佩樺及會員代表10人參加，深知企業誠信之重要。





(二)本會於104.8.26.假寒軒大飯店地下二樓國際廳舉辦「房地合一稅制研討會」，邀請荷盛國際顧問公司會計師江旭鴻主講「房地合一新稅制內容及案例解析」，總經理謝明穎主講「房地合一對營利事業及個人的衝擊與因應之道」，會議由本會財稅委員會副主任委員蔡政志主持，理事長張永義親臨指導，出席會員300餘人，會後踴躍提問，久久不願離去。

房地合一說明會 為會員解惑

(一)104.8.6.本會於國立科工館南館演講廳舉辦「房地合一稅暨土增稅說明會」，邀請財政部高雄國稅局審二科稅務員梁元章主講「房地合一課徵所得稅新制介紹」、高雄市稅捐稽徵處土增稅股長徐健文主講「土地增值稅及新頒法令簡介」會議由理事長張永義親自主持，財稅顧問陳萬彬列席，出席會員多達300餘人，場面熱絡。



(二)104.9.3.本會理事長張永義率副理事長翁國振、常務理事楊振宗、黃炯輝、劉朝森、常務監事吳宗國、理事林哲鋒、秘書長林佩樺及副秘書長安家元，拜會甫上任的高雄市政府工務局局長趙建喬，一則向局長道賀，二則就近期會員與工務單位之業務做雙向溝通，相談甚歡，互動良好。

與政府官員互動 拓展公關

(一)104.9.4.本會理事長張永義、榮譽理事長陳武聰、副理事長翁國振、常務理事楊振宗、理事張斯茵、高永建設總經理徐淑美、秘書長林佩樺、副秘書長安家元等拜會高雄市長陳菊，張理事長除大力讚揚市府團隊為高雄市政建設的努力與奉獻，並邀請市長共同觀賞由夢蓮花文化藝術基金會精心籌劃演出之「吉星高照」舞台劇，以饗心靈。





(三)高雄市政府地政局局長黃進雄、主任秘書龔振霖等五人於104.10.12.蒞臨拜會，理事長張永義、榮譽理事長張調、陳武聰、副理事長翁國振、城場建設總經理楊品輝及秘書長林佩樺熱情接待，除互相交換目前市場行情與景氣狀況，理事長及榮譽理事長更表達業界心聲，房屋稅、地價稅之調整，關係全民之權益及會員的生存空間，希望政府能慎重處理，局長聆聽後允諾做為施政參考。

宣揚智慧建築 理事長親自登場

104.9.1.「2015NIF物聯安防及智慧建築高雄創新精品展示會」假高雄國際會展中心展出暨舉辦說明會，本會理事長張永義以貴賓身分受邀出席，並在大會場中專題演講「從建商角度看智慧建築」大力宣導智慧建築理念。



2015高雄國際建材大展 理事長剪綵

104.9.18.高雄市建築師公會、室內裝修公會、經濟日報於世貿展覽中心共同舉辦「高雄國際建材大展」活動，邀請本會理事長張永義出席，並參與開幕剪綵儀式，場面隆重熱鬧。

有朋自遠方來 建築訪問聯誼

104.9.24.北京市建築聯誼會一行15人在團長門揚率領下蒞會，理事長張永義、副理事長翁國振、秘書長林佩樺親自接待，除互換名片寒暄外並進行交流座談。訪問團均為北京市政府各級局處具有經驗的職員，交談中對兩岸間實務有進一步之瞭解。





為會員解決爭議 召開天然氣協商會議

會員公司反映於原高雄縣轄區推案，向欣雄公司申請安裝天然氣時，其費用比在原高雄市區昂貴，且必須在簽約時即將全部款項以期票方式一次付清，極不合情理。本會於104.10.7.邀約欣雄公司副總經理朱錦福、專案經理鍾明震暨鄺采瑀蒞會協商，理事長張永義列席指導，會員代表10餘人參加協商。

高爾夫聯誼會 增進會員情感

(一)本會高爾夫聯誼會於104.7.17.、9.18.、10.16.分別假澄清湖、信誼、大崗山球場球敘，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104.8.20.~21.兩天舉行外地賽，分別赴全國花園及彰化高爾夫球場舉行聯誼賽，夜宿台中金典酒店，會長梁敏鴻、總幹事陳慶章、會員及來賓共26人參加，兩天一夜行程充實愉快。



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

麗舍：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、經濟不景氣，建築業因政府打房，已哀鴻遍野。理事長張永義強烈呼籲，以「鬆開打房之手，勿誤蹈經濟疲弱陷阱，重視南北差異，重振有土斯有財理念」建議政府應善待建築業，讓建築業恢復正常運作，台灣經濟才有希望。
- 二、「高雄厝」是高雄市政府既定的努力方針，綠化是合宜住宅的指標，高雄市政府工務局總工程師黃志明以「高雄立體綠化創新行動」一文，宣示政府的決心，台灣綠屋頂暨立體綠化協會理事長李有田以「生活在綠色中的綠生活」相呼應，本會有幸刊載兩篇綠色知識大作，以宴讀者。
- 三、政府近年以房地合一稅制對建築業加重課稅，本會特邀荷盛國際顧問股份有限公司總經理謝明穎，為會員專題演講，並將全文「房地合一稅解析」刊載，讓

- 會員對稅制有更深的認知。
- 四、建築美學是理事長張永義推動之目標，旨揭希望會員提案能更精進，增加品味，本會特邀國立成功大學建築系講師趙元鴻以其建築個案經驗交流與分享，實例報導台南「陳桑民宿」，用慢活、收斂的設計態度，讓讀者體驗建築美學。
- 五、有關本期市場情形，本會邀請米多司廣告公司協理蔡宸祐撰寫「房地合一後的房市趨勢」專文刊載報導，期望對會員提案有所幫助。
- 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：07-652-6336



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 | 台南市安平區永寧路二段768號
TEL : 06-297-6262 FAX : 06-297-1686