

241期
2016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

一室，優雅。

若是只負責沖水、清洗

那麼新款DH全自動馬桶就不會這麼令人驚豔

減去多餘設計，留下了極簡線條與圓弧曲線

完美的融入環境之中

加上獨家前噴霧技術，使用前以水膜防護，髒污不易留下

清潔動作，更簡單，讓整個空間，一起優雅

NEOREST DH



電解除菌水技術



前噴霧技術

高·雄·建·築 Contents

目錄

	建築心聲
03	「深度、速度、溫度」展現新希望 本會理事長 張永義
07	世事難料 健康最好 本會副理事長 翁國振
	群倫之首
09	凡走過必留痕跡 任內三功績 造福會員及社會 本會榮譽理事長 張謂
014	開發業者與房地產政策的思維 本會榮譽理事長 郭敏能
021	高雄是小魚池 大膽出去才有活路 本會榮譽理事長 陳武聰
023	以創新、誠信、感恩經營企業 用全心、熱心、愛心領導公會 本會秘書長 林佩樺
	法規宣導
029	高雄厝2.0計畫 未來看的到 營造人本關懷、健康幸福「橋建築」 高雄市政府工務局局長 趙建喬
	人物專訪
032	有量才有福 仰德董事長李天從信奉的經營哲學 本會秘書長 林佩樺專訪
	市場報導
036	期待新人新政的房市轉折 米多司廣告公司協理 蔡宸祐
	回顧投影
043	會務活動三年回顧投影
060	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	台灣櫻花股份有限公司	42	大亞電線電纜股份有限公司
內 頁	5 生原家電股份有限公司	24	HCG和豐企業股份有限公司	59	KOHLER 美國廚衛經典
	10 鐸適保實業股份有限公司	27	台灣日立股份有限公司	封底裡	合歡鋁門窗企業有限公司
	13 舜聯建材事業有限公司	28	YKK台灣華可貴股份有限公司	封 底	德匠名廚股份有限公司
	16 築禮國際進口衛浴	35	富宜僱股份有限公司		

中華民國105年03月 第69期 原241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 黃石龍
林宛蓉 陳信瑜 陳麗娜 吳益政 周玲玟 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105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



「深度、速度、溫度」 展現新希望

本會理事長 張永義

一年很快，一任的任期很圓滿的告一段落，這三年來，我們歷經了房地產景氣的高峰及急凍，我們感受到內外環境的艱困與買賣雙方市場的拉鋸，今年，大家都預測會是辛苦的一年，但我相信，只要堅守在自己的崗位上，力求創新與突破，一定能挺過來。

思前想後，我想以「深度」、「速度」和「溫度」來和大家共勉。

在「深度」部份，我在上個任期，一直在倡導兩個房地產轉型的方向，一個是

「商用不動產」，另一個是「創新美學」。也許三年前房地產市場一片大好，大家並沒有急迫性地認為要朝商用不動產的方向來轉進，除了御盟、京城、雄崗、利融等同業，有把土地充份運到商用不動產之外，其餘建商仍沒有比較積極的動作。

我力促商用不動產的原因很簡單，土地會愈來愈少且愈來愈貴，如果建商拿到土地，沒有適當的推案時機點，此時，把土地拿來做為商用不動產用途，如蓋飯店、商旅、餐廳，或其他休閒觀光用途等，

讓公司每月都有穩定入帳，既保有土地，又有收益，商用不動產這個大方向，期望在下一任期內會更深度的推動。

譬如，公會會多舉辦國內外商用不動產的參訪與考察，我鼓勵建商的二代年輕人和我們這一代一起出去看看，年輕人有年輕人的看法與意見，公會就是一個平台，讓兩代建築人有更多的溝通與交流，為了讓房地產市場更好更健康，我們都是抱持開放的心態，希望大家共襄盛舉。

至於「速度」，這點是我每天在這一行最膽戰心驚的。廿一世紀科技的進步日新月異，我們房地產固然屬地區型的產業，但相信大家都有感受到，世界在變，產

業在變，很多法令、政策、建材、施工方式和十年前相比，都在改變與進步，這種變動的速度，迫使房地產從業者一定要用跑的，才能和別人競爭，爭取消費者認同，這是「速度」。

最後，我想談談「溫度」。人家常說，建築物都是硬梆梆、冷冰冰的，這句話說的有一半對、一半錯。怎麼說呢？因為建築物不是有機體，蓋好就是蓋好了，除了有特殊原因，不然幾十年的外觀都不會改變的，所以給人的感覺就是硬硬的、冷冷的。





SINCE 1950

阿拉斯加



www.alaska.com.tw

晴天浴室
冬暖 夏涼



五合一多功能浴室暖風乾燥機

浴室暖房 | 乾燥乾衣 | 涼風循環 | 新鮮換氣 | 異味阻斷

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-528(單吸式) / RS-628(雙吸式) 遙控
220V(2350W)

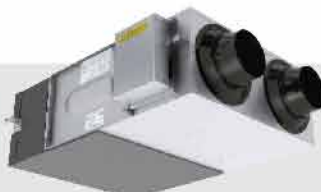
通風換氣
拒絕PM2.5

可配置 空氣淨化箱+全熱交換器
空氣淨化箱+靜音型風機



空氣淨化箱

有效過濾
PM2.5達
99.9%



全熱交換器



靜音型風機

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

生原家電股份有限公司

總公司：台中市豐原區水源路490號
台北營業所：台北市士林區前港街98號

電話：04-25222186
電話：02-28827905



但是，房子是給人住的，身為開發商的我們，難道是要提供所謂硬梆梆、冷冰冰的房子嗎？當然不是。所以，我在上個任期，積極宣導「創新美學」，就是要在建築物注入美學的概念，讓每位住戶浸淫在美學、藝術及人文的居住氛圍中，自然是神清氣爽，怡然自得。

另外一個「溫度」的想法，我在這裡要和所有會員分享。那就是在我們事業有

成之餘，思考如何回饋社會？像我，長期以友友錦祿教育基金會在我的故鄉嘉義過溝資助清寒的孩子們，提供獎助金及生活費，讓清寒但是想讀書的孩子專心讀書，將來成為社會的支柱。我希望透過我們的努力，用善念關懷社會，讓台灣變得更好。

最後，我祝福所有會員，有一個更豐收的2016年，更圓滿的成功事業，以及更平和的喜悅之心。





世事難料 健康最好

本會副理事長 翁國振

今年是我的本命年，安太歲是一定要的，我祈求家庭和樂、事業順利，把自己事業、品質、信用做到最好，我相信，只要一切從善心出發，對得起天地自己，那就夠了。

在建築這個行業，已做了將近40年，現在除了我自己、我兒子女兒也都在振美工作，我們公司不大，兩三年才推一案，全家兢兢業業的在做房地產，我至今仍每天上班第一件事就是去巡工地，我認為蓋一棟房子要操煩的事情太多，一天都不能

鬆懈，這樣才對得起自己、公司員工，以及這幾十年信任振美的客戶。

三年前，因緣際會的接任公會副理事長職務，原本以為既然是「副」手，應該事情不會太多，但我顯然是大錯特錯。這三年來，我不僅要參與公會大大小小的會議、參訪、接待行程，還要到市政府及中央部會協調法令，應酬不斷，我幾乎把公司的事業放下，全心投入公會事務，不遺餘力，當然，免不了的，這三年來，我同時也是「付」手，捐錢付出，擔任副理事

長三年來的捐款，沒有上千也有幾百萬，出錢又出力，對於公會，我自認是相當盡心盡力。

很多人看到我常常板著臉孔，以為我是很嚴肅的人，不太敢靠近我，但公司員工都知道我這個老闆只是愛「操煩」，我的頭腦一直在想事情，想工地工務、想國家經濟、想世界局勢，我認為，人無遠慮，必有近憂，凡事先考慮周延，事到臨頭就不會措手不及。

大家都說房地產的錢很好賺，我不這麼認為。做房地產尤其是個需要操煩的行業，從土地開發到完工銷售，起碼要三至四年，這中間的變數太多，遠的不提，就拿今年的房地合一稅來說，一個建商在這些變數中，顯得是如此的無能為力，建商努力規劃產品，這三年來，他所做的決策沒有什麼大的瑕疵，但有可能就是因為一個打房的政策，或者因為法令不明確導致使用執照一直拿不到，這些難以估計的變數，都是我們區區一個小建商所難以掌控的，但這卻會使得我們不僅賺不到錢，還可能賠本，所有的努力全部抹煞，這對建商不公平。

這些年來，我有個心得，「世事難料，唯有健康最好」，我在三年多前，身體出了些狀況，但總不是很介意，男人嘛，總是要先拚事業，直到去年底，突然警覺到我已是70歲的人了，身體已經愈來愈不聽使喚，難道未來的日子，我要這樣過生活嗎？

也只不過是一個轉念，今年開始，我開始過著比較規律的生活，一周打一次高爾夫，打高爾夫對我這個年紀的人來說，是最適合的運動，我可以在這天走路走個4小時半，很輕鬆，又有達到運動的目的，這一年來，心情盡量保持愉快，我身體明顯好許多，走路也不太會喘了。

各位會員，大家都是認識幾十年的老朋友好兄弟了，少年時期我們都一起在打拚事業，也在建築這行經歷了好幾波起起落落的景氣，承蒙大家不嫌棄，讓我擔任副理事長來為大家服務，在此謝謝大家。





凡走過必留痕跡 任內三功績 造福會員及社會

本會榮譽理事長 張調

時間過得很快，距離民國84年我初接任理事長，一晃眼已過了廿年。這廿年來，高雄房地產歷經好幾波景氣循環，有受總體經濟影響、遇到金融海嘯、又有政策打壓等等不利因素，但一次次的利空衝擊後，讓房地產業者愈挫愈勇，我相信，否極泰來，我們一定能挺得過去。

身為公會榮譽理事長，我覺得一定要站在更宏觀的立場來為公會做事，這次就來談談當年接任理事長期間，因應艱困的經營環境。那時，我自認做了影響深遠的

三件事，造福公會會員，也造福社會，現在回想起來，自己年輕時也真是挺衝的。

首先，初接任理事長時，縱然大環境不好，公會會員人數從上千家遽減至二百多家，會員團結心不強，於是我在上任之初，便決定公會要先設立固定的辦公室，會員有個固定的聚會場所，再來談團結對抗外在環境。於是，我便和幾位理監事共同募款，集資了4千多萬元，終於在民國85年買下公會現址，並於當年9月25日遷入，我們公會擁有了自己的根據地。



德國·台灣
雙強結合

Butzbach
Barrawood
novental

HÖRMANN



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 琥珀木 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

電話：07-537 5990 傳真：07-537 4220

工廠：台南市六甲區中社里林鳳營231號

電話：06-699 4682 傳真：06-699 4882

www.rexgroup.cc

其次，在民國84年前後，建築業面對的最大競爭對手，不是同業，而是台糖。當時台糖擁有約5.8萬公頃接收而來的土地，換算坪數約二兆坪，與民間業者的土地是一坪一坪花錢買來的相比，土地成本的負擔天差地別。

而且台糖土地是全體國營事業中最多的，其中多半屬於農牧用地，台糖以公有農地變更為建築用地，土地成本低於民間，再以低價銷售房屋，影響市場機能，與建築開發業者站在不平等的立足點。有鑑於此，我便結合高雄、台南等地建築投資公會代表二十餘人，到行政院公平會檢舉台糖公司違反公平法，當時，我們將台糖

所違反的公平法條文——列舉，包括第十條第二款，對商品價格或服務報酬，為不當之決定、維持或變更；第十九條三款，以脅迫、利誘或其他不正當方法，使競爭者之交易相對人與自己交易之行為；第二十四條，事業不得為足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。

我之所以要詳列法律條文，是要提醒會員，現在建築條文、細則、規範等等多如牛毛，會員一定要了解相關法律，既保障公司，也能捍衛自身的權益，像當年我們以民間建築業者力抗台糖，說是「小蝦米對抗大鯨魚」也不為過，我們和台糖的爭訟，最後，公平交易委員會於85年8月28



日做成決議，要求在經濟部尚未訂定具體政策方針前，台糖公司不得以不公平價格進行房屋銷售行為，結果是，我們贏了。

最後一件事，就是爭取購屋優惠利率貸款。那是在民國87年左右，房地產業蕭條，我帶著會員，結合全聯會，一起向當時的行政院長蕭萬長建言，希望能針對購屋者，有低利的優惠房貸，最後蕭院長同意，以專案方式提撥1,500億元優惠房貸，消化了近7萬戶的餘屋，後又追加兩次

，分別提撥1,500億元及5,000億元，有了這項優惠房貸的措施，確實幫助房地產業者度過難關。

回顧過去，真是有「凡走過必留下痕跡」之感，若將高雄房地產的榮枯放在歷史浪潮之中，行情高高低低、起起落落都是難免的，重要的是我們建築業者應該在景氣低潮時，更加團結，大家拋棄成見，才能共度難關，迎接下一個房地產榮景。



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



開發業者與房地產政策的思維

本會榮譽理事長 郭敏能

△ 今年是高雄市不動產開發商業同業公會成立滿40周年，孔子說，40而不惑，我身為榮譽理事長，期許公會要有不惑的胸襟與立場，帶領會員們在這房地產不景氣的當下，突破重圍，浴火重生。

我想以兩部份來談，開發商的思維，以及政府政策應有的宏觀，這兩者都影響房地產市場甚鉅。

壹、開發商的思維

一、供需法則

依我看這幾十年來房地產的榮

枯，都是「供需法則」，鑑往知來，我們來看看過去高雄房地產的供需。第一波的循環在76年到90年，緣於民國76年的景氣榮景，民國80到83年，高雄4年蓋了10萬戶的房子，爬到82年供應量就到頂了，後來經過10年的沉潛修正，到民國90年見底。

第二波在民國91年景氣慢慢復甦，直到民國93年，又爆量到18,308戶、推案金額1,065億，當

時擔任理事長的我便透過媒體、聯誼會等各個開會的場合，誠心勸告同業大家一定要團結「減量」，效果很好，自93年推案高峰後，逐年減量，到民國97年的3,355戶、推案金額336億元的新低量，98年3,077戶，但推案金額463億，一個是總銷金額創新低，一個是推案戶數最低，也因為有這兩年的新低量，才有接下來幾年的房市榮景。

再來看最近一波民國100年到104年的量價分析，100年8,020戶、1.083億，101年8,872戶、1.464億，102年9,989戶、1.407億，103年6,929戶、1.147億、104年8568戶、1.208億，每年推案戶數在8,000至10,000戶，但推案金額都上千億元，已經創下歷年新高，分析其因，除了這幾年因為坪數放大及單價推升之外，我認為最主要原因是為了爭取最大的容積，99年公告開放容移(+30%)、開放空間及停車獎勵(+30%)，並於100年1月1日實施，總共多了60%，100坪多了60坪可以賣，使得每棟建築物蓋得又高又瘦，市容整個改變，我必須直言，開放容移、開放空間及停車獎勵這是惡因，導致現今的高雄

房地產不景氣的惡果。

回顧歷史很重要，因為現階段建商都對現況無奈，對未來茫然，但若從過去歷史的殷鑑，高雄市（不含合併的原高雄縣）一年的需求量約5千戶，但現有的超額供給9000戶，這麼龐大的量要先消化完，高雄房地產才有復甦的可能，所以，我先講第一個結論，我認為高雄市房地產市場供給量，一年要降到5,000戶，才是底部。

二、避免自抬房價

建商自己抬高地價，致使房價高漲，都是不理智的作法，建商要避免做這樣的事。因為你自己把價量拉到頂，房地產景氣就到頂了。再來回顧歷史，高雄市80年到81年住宅一坪賣到29萬，那就是到頂了，商辦也是如此，那時高雄有兩棟賣成商業大樓賣到30萬的，一棟是七賢路的寶成七賢商業廣場，另一棟是大同路大同商業廣場，結果來看，此時就是單價到頂、總價也到頂。

美術館商五的土地一坪要306萬元，中都住四土地一坪要132萬元，這都是不理智的買法，市場只有短暫的火花，待激情熄滅後，後果都是要整個從業者共同承擔。



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
築禮國際
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

貳、政府政策應有的宏觀

一、持有稅合理化：

包括房屋的評定現值、房屋稅的稅率、公告地價，甚至是房地合一稅等，這些攸關稅制改革的重大政策，都不能夠在非常時期來檢討，這才是合理的，所謂的非常時期就是受到特定團體壓迫，或在選舉期間等等。社會現在有一種仇富的氛圍，這都是不對的，致使現在企業及建商噤若寒蟬。

持有稅大幅調漲，對於房地產的殺傷力遠大於房地合一稅對於房地產市場的影響。

像105年的公告地價調漲32.52%，依市政府估算，認為調漲公告地價，則稅收會增加23億，殊不知，公告地價一調漲，導致開發商成本大增，投資意願降低，供給量減少，導致需求減少，土增稅及契稅會大降，一加一減，其實政府的稅收並沒有增加。宏觀的政策擬定方向是要看未來三年（105年至107年），地價稅、土增稅、契稅三個稅收的增減金額，而不是單單只看地價稅。

二、施行細則第18條是過時的產品：

因為那時候沒有房地合一稅



，土地是免稅的，現在有房地合一稅之後，土地是要繳稅的，45%、35%、20%，這個稅率並不低耶，哪有「經常性買賣」的概念？這都是不對的，母法裡面就有寫得清清楚楚，不應該再到施行細則去畫蛇添足。

稅制的訂定應該要簡單明瞭易懂，容易執行、沒有爭議，大家都理解才公平，這樣的稅法才好。而不應該欺負不懂稅法的民衆，誤蹈陷阱，這樣對嗎？

贈與稅和房地合一稅中間有個很嚴重的問題，在這裡我一定要跟同業們講清楚。

假設今天有民衆A跟建商買一戶房子3,000萬（權狀有房子+土地），若105/1/1後，A要贈與給孩子，依法定土地的公告現值及房子的評定現值來贈與，現值僅有1,500萬元而已，假設有貸款1,000萬元，那麼用房地合一稅的稅率就是1,500萬元再扣掉貸款1,000萬，最後繳500萬元的10%，50萬元，我要請A先生不要高興太早，你以為你賺到了嗎？

假設5年後，A先生孩子要賣房子，這房子增值到4,000萬元，你知道這孩子要繳多少土增稅嗎？是用4,000萬減掉1,500萬元，2,500萬元的20%，最後他孩子要

繳的土增稅是500萬元。

我要質疑政府，在擬訂房地合一稅時，為什麼都不一次講清楚呢？

三、長照稅要以提高遺產稅方式讓全民買單，是不公不義的政策。

蔡英文總統說，長照的經費來源要透過提高遺產稅到20%等增稅方式來挹注，而且沒有排富條款，我想這種作法還有檢討的空間。

比如說，長照的經費來源，有必要全民買單嗎？政府應該要優先照顧弱勢，有錢人可以透過社會保險來解決，而不是要全民來買單長照，我們中華民國政府有這麼有錢嗎？在選舉時，各政黨均強調要年金改革，現在的年金問題都還沒有解決，又要來弄一個千頭萬緒的長照政策，只怕長照會變成空照。

我建議，應該要在長照部份增列政府要照顧的對象是誰？要照顧到什麼程度？還要增列經濟發展來開拓財源，這樣才對嘛。

四、以「興辦20萬戶的出租住宅」取代「興建20萬戶的社會住宅」。

蔡英文總統說，要興建20萬戶社會住宅，我簡單推估，總共要花費5,600億（200,000戶×35坪×80,000/坪=5,600億元）再

加上預估土地成本4,200億元，再加上利息、管銷等，投資金額約1兆元成本。我想請問，興建了社會住宅，是否會排擠到其他經濟發展的經費？而且目前房地產正處於調整階段，大量興建住宅，對於國家經濟發展並無益處，我們現在已經看到部份法拍屋賣不掉，大量的社會住宅就一定賣得掉嗎？因此我建請蔡總統，請放棄「興建20萬戶的社會住宅」思維，而應該朝「興辦20萬戶的出租住宅」

，興建和興辦只差一字，但差別非常大。興辦社會住宅，政府可以徵收社會上不用的住宅、學校，或者鼓勵收容、鼓勵民間企業來蓋社會住宅，以補貼方式來出租給弱勢族群，然後在適當的時機點推出。

總結以上論述，在整體政策不明朗、供需失調，以及價位到頂的現況下，我們要回歸到整體經濟國家的最高利益的立場，以理智及專業取代民粹，好好的檢討房地產政策。建商部份，一定要減量投資，調整市場，現在趕快減量，到5,000戶才是底部。





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

義大利廚具設計與全世界1/2英寸其材質與固定專配的光觸電子

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



高雄是小魚池 大膽出去才有活路

本會榮譽理事長 陳武聰

卸下理事長職務後，我動了一場背部脊椎手術，並且減少應酬，把失去的健康一點一點找回來；同時，我也有時間好好思考隆大營建的經營方向，前兩年大膽地將事業觸角伸向日本，轉投資日本富士山附近的「本栖View Hotel」森林溫泉飯店，現已營運，150個房間每天至少八成滿，對隆大營收的挹注非常有幫助，這項投資可說是「百分之百正確」。

先來談台灣整體經濟環境，大家期待蔡英文總統不要再打房，蔡總統也曾說，

「不會讓市場失去功能」，將全力協助地方政府興建社會住宅，看來都是好消息，我深切的期待蔡總統能把奄奄一息的房市給救起來。

政府的政策攸關房市甚鉅，我常這麼比喻，房地產就像是風箏，政府就是拉線的那隻手，你要風箏飛多高，就把線放多長，要收要放全在那隻手上，像前兩年房地產價量齊揚，政府先是奢侈稅，再以實價登錄及房地合一稅等，打房意圖太明顯了，打到現在把房地產打趴，政府稅收減

少，在台北市、新北市買不起房子的人還是買不起。

人家台北市炒作房地產可以在預售時一坪賣70萬，等到交屋時調高到150萬，偏離市場供需太多，炒到最後是全體業者都受害，我們高雄建商更是倒楣，本來利潤就薄，市場小，就像小魚池一樣，不用颱風來掃，只要下場雨就淹水了。

說起來，高雄是個房價很健康的城市，有錢人想買豪宅，可以選擇一坪30萬元以上的來居住，年輕人想買個小宅，放眼望去，468萬，588萬的首購宅比比皆是，只要有夢，在高雄都可以輕鬆圓夢；不像在台北，4、50年的沒有電梯的老公寓一坪要賣80萬元，一間破破爛爛的房子要賣2千多萬，這真是太離譜。

蔡英文總統新政府上任，就有高雄、台南、台中等縣市長要求把總統府、立法院南遷，很好，但我認為這只是政治上的象徵意義，長遠的國土規劃一定要讓產業平衡，高雄要引進產業，廠商會群聚，有工作機會，人進來了，才有真正居住的需求，我們建商蓋房子給真正需求的人，這樣供需發展才能久遠，反觀把「房地產商品化」的建商，遇到房地產景氣反轉，套牢一堆人，不只來不及逃，連賤賣都沒人要，拖累整個房地產。

我這兩年最有成就感的，除了內孫、外孫都來報到，讓整個家族熱鬧滾滾，我很享受家族開枝散葉的和樂氣氛，真心感謝老天爺，以及社會給我及隆大穩定成長

的機會；另一項成就感，則是到日本投資的「本栖View Hotel」已正式營運，飯店管理部份則是們隆大與日本綠水亭株式會社合資設立鳳凰株式會社來負責，隆大除了有租金收益，還有飯店營運的收益。我們很幸運，此時正好搭上日本觀光潮，飯店的住房率至少都八成滿，這項海外投資成果我非常滿意，可說是百分之百正確。

接下來，我還是會以顧好自己健康為生活重心，畢竟年紀也有了，深刻體會到健康才是最無價的資產，行有餘力，再找尋把隆大事業拓展的機會，是的，我已在物色下一個飯店了，請大家拭目以待。



以創新、誠信、感恩經營企業 用全心、熱心、愛心領導公會

本會秘書長 林佩樺

——年前友友建設董事長張永義在本會全體會員同業及理監事一致擁戴下走馬上任本會理事長。這位老家在嘉義布袋小村莊「過溝」的農家子弟帶領同業攀上建築業繁榮的高峰，也和會員們一起進入不動產景氣急凍的寒冬，平時即相當熱心參與社團活動的張永義，曾當選第23屆青年創業楷模、國際獅子會總監、及數個校友會會長。戮力於事業之餘仍不忘進修自我充實，現就讀高雄師範大學科學教育研究所博士班，擁有紮實的學術基礎及豐富的實務經驗，所以在會務的推動運籌帷幄胸有成竹，在市府、營建署、內政部、行政院、立法院與政府官員聲嘶力竭唇槍舌戰對抗不合理壓縮同業的法令，保障建築業的存續命脈。

民國75年原本從事珠寶業的張永義一

腳踏入了建築業，成立了友友建設，即將30周年慶的友友建設建築作品遍佈高雄市每一個角落，在多次建築業的起起伏伏，友友建設始終業績亮麗。張永義認為「超越別人很簡單，超越自己最難」，唯有不斷堅持專業持續成長，才能使企業有競爭力免於淘汰，也唯有如此才能把最好的產品呈現給廣大的消費大眾，在事業有成之餘，成立基金會長期專注教育議題，回饋社會，

三年來，張理事長率領公會理監事及會務成員南北奔波不遺餘力，在中央及地方長期爭取之法規不勝枚舉：

1. 爭取開放空間容積獎勵再延三年至107年元月。
2. 因應不景氣，為免供需失衡，且因綠建築及高雄厝辦法增加許多綠能



和成高雄旗艦店

盛大開幕

多樣化的衛浴產品
健康、安全的免治馬桶座、無鉛龍頭
頂級的進口廚具
節能熱水器、排油煙機、瓦斯爐
明亮的展示空間
讓您「全套用和成 採購服務一次成」



●精品衛浴



●進口衛浴



●進口廚具



●三機

設施之工期，建議高雄市政府修正「高雄市建築管理自治條例」酌以延長施工期限，獲高雄市政府採納。

3. 高雄市綠建築自治條例。
4. 高雄厝設計及鼓勵回饋辦法。
5. 參與高雄市加強建築物公共安全管理自治條例之制定，以維業界權益。
6. 高雄市建築工程施工損鄰事件爭議調處辦法，兩造雙方已達和解，提存不得附帶任何條件，否則失去該辦法之精神。
7. 對於區分所有建物之地面層標示「陽台（法定空地）」得以共用部分約定專用，可以第一次測繪登記，以維法的安定性。
8. 持續建議政府放寬房市信用管制恢復豪宅認定標準及提高貸款成數，以刺激房市景氣。
9. 參加財政部房地合一稅南部公聽會兩次，針對政院版本提出六大不合理之聲明；主張溫和合理調整稅制，分離課稅，個人地主20%等建議。同時，本會成立「房地合一稅制專案小組」，針對房地合一作業要點第18條修正建議：
 - (1) 個人五年內參予興建房屋逾二案以上，但興建房屋五樓以下者，為逾4案以上。
 - (2) 持有期間認定自土地取得日至交易日等。另建商與台糖興建房屋，台糖依政

策所需，建商附買回房屋，建議：以訂定契約之日，作為新制所得稅取得日之認定。

10. 爭取廢除北向鄰地日照規定，讓鄰地必須享有冬至日一小時陽光日照權，原僅規範住宅區現擴及商業區之不合理規定。

為延續本會回饋社會助人為先之傳承，任期內張理事長對公益事項，號召全體理監事、會員無私奉獻，出錢出力，熱烈捐輸，塑造建商行善的社會形象：

1. 本會及榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰分別贊助高雄市政府社會局、交通局「溫馨巴士」乙台、「復康巴士」參台，以示本會對社會弱勢團體之關懷。
2. 贊助「2013亞太城市高峰會」。
3. 贊助「黃色小鴨」、「2013第一屆世界運動舞蹈大會」。
4. 贊助高雄市立圖書館總館「百萬藏書」活動。
5. 103.8.1高雄市發生有史以來最大災變，氣爆災變死傷慘重，市容滿目瘡痍，本會短短數日即募善款及發動會員同業加入災後重建工程。
6. 贊助國立屏東大學主辦之「台灣不動產教育國際市場競爭力」國際研討會。
7. 贊助亞洲台灣商會聯合總會活動。
8. 贊助財團法人夢蓮花文化基金會舉辦「夢蓮花戲劇坊」演出之「吉星高照

」舞台劇公益活動。

9. 贊助堪千仁波切創設之Longchen Institute佛學中心建校經費。

10. 贊助「2015世界人權日『人權百老繪』」校園反毒活動。

11. 贊助中時集團時藝多媒體之「櫻桃小丸子學園祭」。

三年來本會理監事及會員募得善款約8,000萬元整。

張理事長上任之後致力推動三大政策：

1. 商用不動產：張永義表示，高雄建商不能只蓋住宅大樓，為了讓資金更活絡，同時增加城市的動能，由建商跨足商用不動產最合適，高雄的地理條件佳，有海空河港，更適合發展商用不動產。張永義認為建築業的景氣不可能永遠處在高檔，在住宅產品買氣不旺之際，為有效調整市場供需，建商轉向經營商用不動產，既可延續公司營運，又能以有效租金收益挹注企業，全方位的投資永續建築業經營。
2. 藝術美學：建築除了規劃、設計並要建造出具特色之型式、空間和環境，也需要將技術、社會、自然環境和美術學納入考量。這樣的過程需要對創意掌控以及讓材料、科技、光線和陰影能彼此共同合作。張永義認為不斷精進採用創新工法，塑造建築的藝術與內涵，讓建築商品更充滿人文色彩，讓居住空間更美好、更有深度。張永

義說：「一個城市就像一塊畫布」，以建築賦予城市新生命，唯美的建築能創造城市價值，這是建築人必須具備的素養與企業良知。

3. 建築業世代傳承：張永義指出，高雄建築業起步約在三、四十年前，然而，隨著第一代創業者的年事漸高，企業領導權的移交已不可避免。越來越多的企業家開始提前培養接班人。子女等「建築第二代」們越來越多地進入企業並扮演日益重要的角色，逐漸超越「兄弟關係」成為家族企業中最為顯著的親屬關係。但老一代的建築人往往是從工地、營造、廣告、代銷一步一步往上攀爬，個個基礎穩固，建築二代雖然多數擁高學歷、留學國外，具有遠大的國際觀，但實務經驗尚待學習磨練。本會成立「新世代委員會」，經常舉辦各項專業講座及資訊交流聯誼，灌輸建築人的社會責任與企業的使命感，幾年來已有多位嶄露頭角，在其企業體系表現突出，也積極參與本會會務活動。

三年來理事長不斷耳提面命，公會是建築業的大家庭，業者衝鋒陷陣之際，各項法令稅務等問題的宣導與詮釋，就如同軍隊的後防與補給，這是我們無可推卸的責任。公會全體會務人員定當謹記此訓繼續努力。

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

輕量
小型化
室外機多樣
7種
室內機型式節能
自控
省電機能換氣
全熱
交換器智慧
中央管理
網路系統專業
日本日立
變頻技術

* 依據2015年周刊商業人士理想品牌調查



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「最佳使用建材」殊行，RC窗連續用水密窗第一名。



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，坐辦最大景觀視野，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，守護層級的舒適與寧靜。

R's ART. 觀響水密窗
YKK AP



高雄厝2.0計畫 未來看的到 營造人本關懷、健康幸福「橘建築」

高雄市政府工務局局長 趙建喬

啓動高雄厝・打造臺灣創新節能低碳綠建築

高雄市政府為讓高雄從高排碳工業城市中轉型，市府工務局自100年起推動綠建築自治條例擬訂及鄉村綠建築等計畫，陸續針對建築物啓動節能減碳等相關創新計畫，包括：「高雄厝計畫」、「推動建築物設置太陽光電計畫」、「立體綠化推動計畫」等，為創造「提升建築產業、營造永續環境及塑造城市美學」的三贏宜居城市理念，而高雄厝1.0計畫實施至2014年止

，私部門所設置之綠屋頂完成面積，已超過7萬平方公尺，以此量估計每年可減少約1400噸的碳排放量，相當於1/3座高雄都會公園的固碳量，可說在建築節能減碳上達到相當的效益。

願景高雄厝，響應國際減碳義務，降低地球環境負荷

去年2015年巴黎氣候大會（COP21）以「抑制全球暖化」的議題進行協議，目標是減少溫室氣體排放，讓地球暖化速度在

2100年時，全球氣溫不會上升超過2°，阻止全球暖化加劇。也因此本府進階修訂高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法，使高雄厝在地建築對在地法令之規範，以符合國際公約之趨勢，也為逐步追趕全球性之腳步。

也因此為響應身為地球村的一員，共同負擔與減低地球環境的負荷，未來高雄厝也將引導本市由工業城市的建築意象轉型為健康、永續的宜局城市風貌，將隱藏於在地元素與區域環境特性之本質，逐步引導於高雄厝設計中，未來也將藉由修法後的創新政策，促使產、官、學界共同發想與參與高雄厝進階2.0計畫。

營造高雄厝2.0，綠+橘的臺灣創新政策里程碑

「綠建築」為持續推動永續環境的技術與成效，此外，對於環境使用者的考量來說，目前新建築政策極少涉及與關心，因此，本局認為建築物不單是個體，它除了呼應環境的內外變遷，及表現出創意思維的語彙，更重要的是最終將回歸使用者，這便是對於人的感受，一種對於居住、使用、體驗等等心靈氛圍。我們在這指「橘建築」，我們認為建築物不只提供使用上的機能需求，更重要是增進人類健康幸福與人文關懷。有別於目前推動「綠建築」，再加入「橘建築」強調人本與人道關懷，藉以發展出健康、幸福、人文關懷等相關的訴求及場所感受。



實踐高雄厝-參觀高雄厝設計新建築



啟動鄉村綠建築「高雄厝」-因應高雄多元城鄉建築風貌



營造高雄厝-跨區域交流並帶動區域治理

高雄厝2.0納入健康、幸福感及人文關懷的場所感提昇，來創造符合永續環境、綠能技術的新建築新能源行動。

實踐高雄厝・高雄厝2.0 人本升級，滿足全齡化需求

有鑒於推動高雄厝政策，為持續完備政策工具的落實、提昇總合治水建築防災效能、打造全齡化通用環境等，更重要為實踐政策效益之成果，故我們除打造綠+橘的新建築品牌外，經由產官學界的響應、操作，高雄厝將如同樹花園內的城市種子，散布於高雄各地中開花結果。

也因此高雄厝設計辦法自103年9月4日施行以來，業界陸續針對景觀陽台、通

用化設計空間等提出申請，目前總計餘有八十餘案，這些新品牌的建設案，創造了三米景觀陽台、通用化浴廁等綠能設施，他們不僅代表產業界的遠見，也將共同為城市景觀帶來如新加坡的建築質感，及邁向義大利米蘭垂直森林之景觀風貌，創造屬於高雄的建築意象。

高雄厝2.0計畫將逐步提昇宜居高雄之人本環境外，也因應了未來高齡少子化之趨勢，我們也期盼更多如跳層般的景觀陽台，如同城市中的花蕊陸續綻放，不僅豐富城市面容，也代表高雄地理區位多種的樣貌、人文氣息多變的熱情，及建築風格多元的風情。



願景高雄厝-加強國際交流-日本大阪府建築士事務所協會來訪



有量才有福

仰德董事長李天從信奉的經營哲學

本會秘書長 林佩樺專訪

投入房地產市場10多年的仰德建設公司董事長李天從，在土地開發上，堅持選擇精華地段，施工講究精緻，從買地到完工銷售，神經總是緊繃的，但是，為人處事極為低調的李天從，也有柔軟不為人知的一面，那就是李天從信奉的經營哲學、與為人處事的信念－「有量才有福」，而且，福人也會有福報。

「有量才有福」的經營哲學，讓李天從感受相當深刻，信手拈來，案例比比皆是，其中之一是，曾經有一家代銷公司（

乙方），負責銷售仰德建案將近3個月，一戶也沒有成交，換作其他脾氣欠佳的建商業主（甲方），可能早就拍桌翻臉了，不過，李天從選擇不同的處理模式。

他說，「我約了代銷公司老闆」，表達關心，李天從直接詢問代銷老闆已經花費多少成本？當對方說了一個數字之後，他立即回說，「我幫你出三分之二」，甲乙雙方不僅沒有劍拔弩張，最後，還變成好朋友。

更重要的是，對方還引導、介紹李天

從，購買一塊土地，李天從說，這塊地，最後讓他賺進1億多元，雖然不算因禍得福，但是，李天從不計較的度量，為他獲得更高的回報，卻是不爭的事實。

李天從認為，無論是官場、或是商場，永遠都會出現「有量才有福」的情節，例如他認識的一位政府官員，對於升官並無野心，可是，後來升官了，原因卻是有人看上他的位置，就把他推上更高的一層樓，與世無爭，內心的韌性才是最不可摧的。

因此，李天從堅持，只要對人好，事情就會有好結果，例如，5、6年前，他在鳳山一個熱鬧區域，收購店面，進行都更，準備興建16棟透天店面住宅，經過長久時間的努力，最後只剩下一戶，偏偏該戶位居核心住居，如果未能完成收購，格局將被切成難以想像的凌亂與失序，喪失房地產的價值。

雙方溝通時，對方第一次開口要求5千萬元，「我立刻答應」，對方卻馬上反悔，第二次協調時，對方反而要求以一戶換2戶透天店住，再加上現金500萬元，李天從說，「我也毫不猶豫，立刻答應」，並成交。

李天從指出，在都更、興建過程中，建築師規劃了面寬5公尺的店面，對方特別指定棟數的2戶，因為空間的關係，原本面寬只有4.5公尺，緊臨對方2戶、屬於仰德的另一間透天店住則有4.8公尺，後來，他主動要求建築師，把這3戶都變成

一樣的4.6公尺，不要讓原屋主吃虧。

沒想到，對方還是認為，仰德佔了對方的便宜，「為什麼換來的房子，面寬就比仰德的面寬小？」便找來多位民意代表、里長和鄰長的地方士紳，「準備要討公道」，經過了解之後，這些地方士紳公親，反而站在仰德這一邊，成了李天從的好朋友。

更令人意外的發展更是跌破李天從的眼鏡，因為，原屋主也認同他無私、有量的作為，最後，決定更換2間5公尺面寬的店面，還額外拿出1,500萬元，補貼換屋差價。

李天從認為，在高雄進行都市更新，是一條艱困的道路，不僅收購舊有店面或土地，曠日費時，心力交瘁，資金的積壓，也是一種成本，因此，在體會都更的辛酸之後，只要完成一個區塊的收購，李天從一定全力打造新基地，成為亮眼的建案，「因為得來不易，當然要更加珍惜」，位於高雄市和平路與五福路、高雄文化中心生活圈的豪宅建案「仰德」。

李天從表示，「好地段，蓋好宅」是投資興建「仰德」建案的最重要理念，否則，以該地的投資效益而言，「真的沒有辦法跟該公司其他的建案相比較」。

李天從指出，這個案子的推動過程，讓他產生兩個重要理念，一是，此後不再碰都更案，「因為光是要完整收購這400多坪的基地，就耗費5年多的時間，二是，既然要做了，就蓋一個指標建案，因此，

他特別多次北上拜會建築大師李天鐸，力邀李天鐸操刀，經過多次的親訪、與溝通，更用誠心，表達決心，因此，「仰德」才有機會成為李天鐸南下高雄的第一個代表作。

也因為這樣，「仰德」建案更不惜砸下重金，包括優質建材的使用在內，「仰德光是建築成本，就達13多萬元，比其他相同的建物，多出5萬元左右」，李天從說，就是為了能夠在高雄文化中心生活圈

，蓋出一棟具有指標性的建案，而且，他完全尊重李天鐸建築大師的設計，沒有因為成本考量，而做任何增刪，「仰德案，絕對是李天鐸大師的原汁原味」。

「我也住在這裡」，李天從說，「我用實際行動表達一切」，更有責任確保購買「仰德」的住戶，包括醫師族群、以及外商高階主管，擁有品質與價值相當的優質好宅，不會因為房地產景氣的起伏而有絲毫變動。



JUSTIME

巧時代衛浴

傳統與現代之美



Awards we won



GOOD DESIGN AWARD
2015年度受賞



Designed in Taiwan
Made in Taiwan

高雄總經銷(門市):

富宜備股份有限公司

高雄市三民區鼎力路146號

TEL: 07-3421750 FAX: 07-3423588

欲了解更多資訊, 請上
www.justime.com 查詢



期待新人新政的房市轉折

米多司廣告公司協理 蔡宸祐

中國衰退正在全球發酵中

中國衰退讓全球股市由牛轉熊已成定局，以台股來看，自元月開市2週，即從去年底收盤的8338點下跌至1月15日的7762點，僅僅10天大盤共計跌了576點跌幅達6.9%。這樣的修正除了反映台灣2015年進出口的連11黑(如圖表一)外，放眼世界各國似乎也都面臨經濟嚴重衰退的各項變局。我們可看到在歐洲，有歐債危機再加上難民西移的困境；在產油國，油價崩跌已成一場醒不來的夢魘；在匯率幣值，強勢

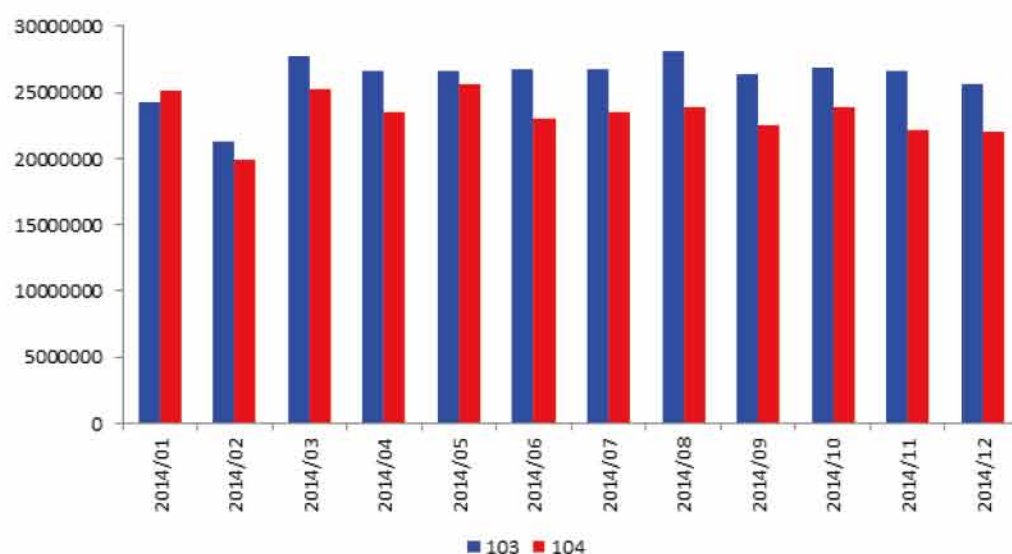
美元加上各國家挽救經濟讓全世界都競相貶值。

全世界總體經濟的變壞，許許多多的專家大師都紛紛預測新的黑天鵝將會是誰？中國好像是非常多人投票的一個關鍵因子。世界工廠要轉型所面臨的挑戰不勝枚舉，像是對生產製造習慣的依賴、人民幣如何國際化、政府及企業的財務不透明、環境汙染衍生的相關環保議題、以黨領政的制度調整等，都將是十三五計畫進行過程中的難解課題。

反觀台灣，小英總統就任將要帶領台灣走向何處，並不因為這是小島就容易解決。撇開政治議題單就經濟面來看，我們所熟悉的科技代工產業領域，近幾年在紅

色供應鏈的大幅衝擊之下，彷彿將變成了夕陽產業。「商人無國界」，假如新政府硬要把政治議題帶入經濟發展，那台灣的出路似乎不易有輕鬆的答案。

■表一、台灣進出口年增率統計



出口 年增率	2015 1月	2015 2月	2015 3月	2015 4月	2015 5月	2015 6月	2015 7月	2015 8月	2015 9月	2015 10月	2015 11月	2015 12月
百分比	3.37%	-6.65%	-8.90%	-11.68%	-3.84%	-13.95%	-12.04%	-14.87%	-14.66%	-11.00%	-16.98%	-13.86%

進出口負成長，簡單來講，一方面代表以外貿為主的台灣少賺了很多外匯，另一方面進口縮減也凸顯出內需消費的力道大大減弱。基於此，2016的台灣經濟不論外在還是內裡都見不到樂觀的理由。經濟無起色，身為經濟火車頭的不動產，在一

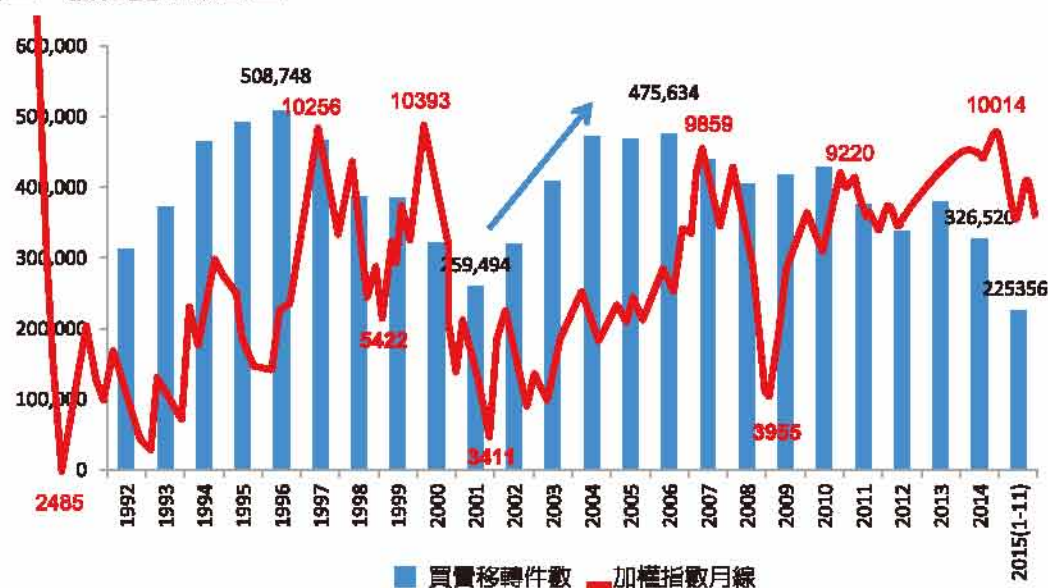
波波打房政策下更顯得有氣無力。房市遭遇多重及連續的利空衝擊，於今年房地合一上場後達到最高潮，投資客退場、消費者觀望、建商只好打著長期抗戰的大旗，靜待新政府上路後的可能轉機。

股市牛轉熊，房市交易量見新低

房市走空也不一定只剩唉聲嘆氣，除非完全放棄房地產，不然反而應該靜下心來，觀察與思考後市的走向與應對方式。如圖表二顯示，全台買賣移轉件數在過去的24年裡面只有在2001年出現25萬9494戶的相對低量，其餘年份都有30萬戶以上的交易

量，去年2015年預估將不會超過30萬戶，也就是說將會是24年的相對次低量。以經驗法則來看，這樣的低量產生後，極有可能於未來的1-2年內出現量的反彈，換句話說最快今年2016最慢明年2017會出現量的反彈。推測因新政府及房地合一新法的干擾，明年量反彈的可能性較高。

圖表二、股房雙市統計圖



進一步來看，當股市相對低點出現時，房市交易量通常也是相對低點，如1990年及2001年皆是。不過這個同步在2015年出現了不同調，去年股市有了萬點一日遊，但房市卻出現了30萬戶以內的相對低量，這樣的現象讓我們合理懷疑今年2016年的交易量應該會比2015年低，藉此來反應股市

今年會出現的相對低點。當然，台灣經濟會不會有這麼差的表現，或是國外的黑天鵝出現，把股市打趴在地，目前尚未可知，須待後續來印證。

股市低點與房市同步，但股市高點卻常常是房市由上到下走空的全部過程。觀察1996年房市出現歷史交易天量，隔年股

市上萬點，房市則一路走下坡直至2001年的低點。這其中股市還出現了一次萬點行情。而後2006年房市再次出現了47萬多戶的相對大量，隔年股市見到9859的近萬點行情，房市交易量一路走下坡至今，這當中股市曾見到9220點與去年的10014點。我們大膽假設未來幾年應看不到萬點行情，目前波的經驗告訴我們，今年見到買賣交易量的相對低點可能性非常高，所以今年見低量明年反彈該是頗為合理的推論。

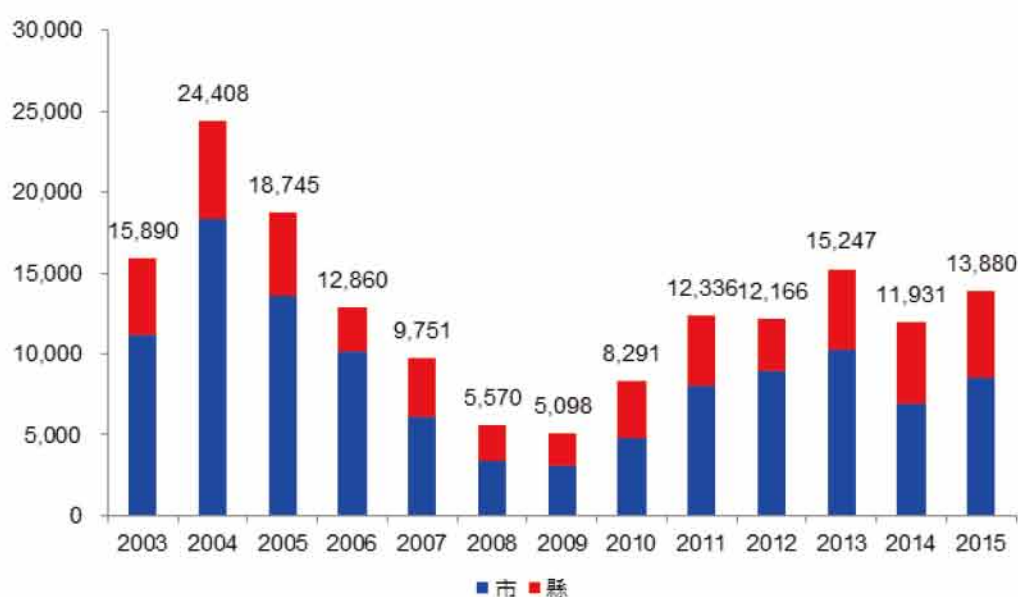
應對空頭房市的四字訣「慢低少長」

既然如此，今年的房市樂觀不易，已知建商同業因應方式不外乎有：

1. 土地多看少做。
2. 延長既有土地開發時程。
3. 以首購產品為主要思考點。
4. 已興建至後期者加快速度，尚在初期者放慢腳步。
5. 已成屋者有長期抗戰之心理準備。
6. 思考降低售價(或變相降價)來提高客戶購買意願。

種種做法正顯示了當賣方市場轉為買方市場，賣方不得不的最直接對策，總歸一句即是放慢腳步、降低坪數、減少利潤和長期抗戰，企圖透過時間來消化庫存及壓低供給量。

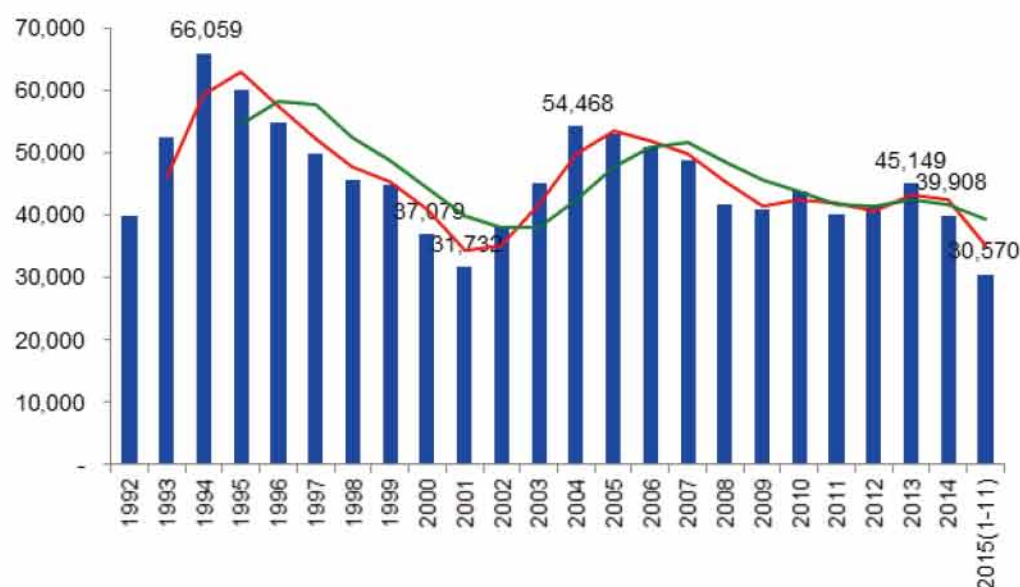
圖表三、高雄市歷年申報開工戶數統計



統計歷年高雄市開工戶數(如圖表三)，去年的量出現小暴衝，並未如預期般縮下來，探究原因應是建商於前1-2年取得土地，無法預期景氣下滑速度太快，仍按既定計畫興建，導致量體超越前年(增加約

16.3%)。高雄市的供給縮不下來，讓後市充滿疑慮，比對圖表四高雄市買賣移轉件數統計卻出現縮減(減少約12.7%)，這一來一回的差距，市場呈現了供大於求的走向。

圖表四、高雄市買賣移轉件數統計

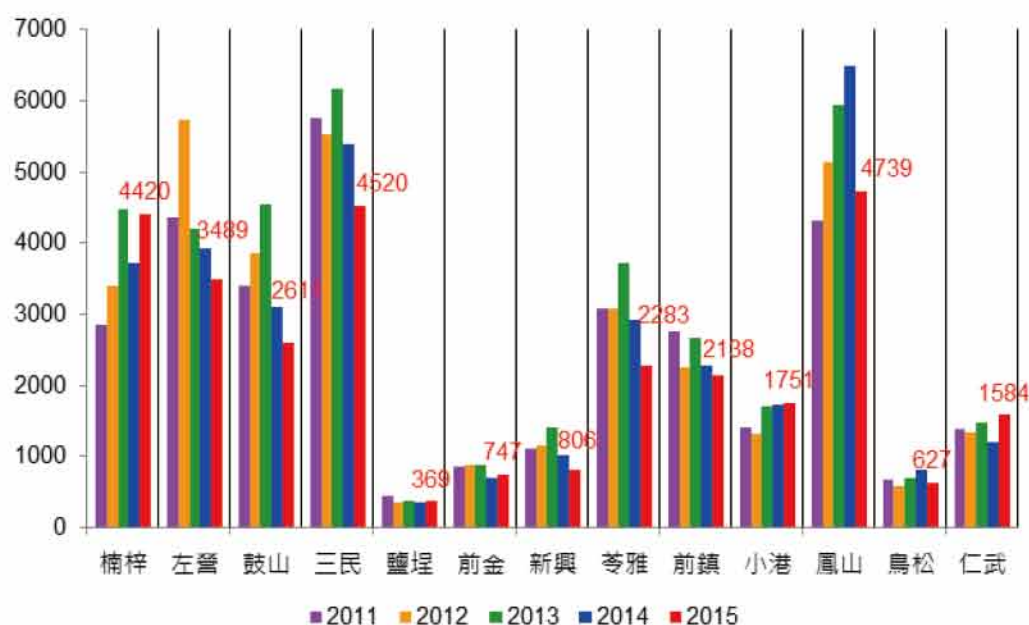


衆所周知這一波的成交量縮，主要在於投資客的退場，自住客其實對於買房還是有其基本的需要在。以圖表五來看，2015年多數區域都呈現量減的狀態，獨獨楠梓、小港以及仁武區卻反而交易量大於2014年，這三區產品以首購大樓及平價透天為主，吸引的還是以自住為主的客層，由此可見自住還是有一定的需求在。

雖說投資客退場，但也應細究投資客的類型，釐清到底是哪一種投資客退場。

投資客原則上可分賺短期價差、賺出租受益的包租公以及長期置產等三類型，現今希冀賺短期價差者的人大都消失不見，僅剩極少部份人在買小坪數產品；而當包租公包租婆者，買不買本就不受景氣影響；至於長期置產客，仍有部份的人會藉機出手搶便宜。所以一般所說投資客退場，主要談的是賺價差型態的短線客，其他兩類或多或少仍在市場出沒。

圖表五、大高雄各區買賣移轉件數統計



打趴房市也會打趴政府

交易量明顯下滑讓專家學者極度看空房市，張三說要跌3成打7折，李四說空頭要走8年，無非都只是落井下石。房地合一已成現在進行式，從近一年土地標售的冷清狀況，似乎因房市下滑而受驚的應不只是建商，各地方的縣市政府想透過賣土地來增加稅收的如意算盤，也會撥不大動。也因此，拉高公告市值以及公告地價，使其不斷趨近市價，藉此來補足賣不了地的窘境。但如此政策，影響的卻是全體840

幾萬戶國民，雖說新總統新政府會有蜜月期，但若無法取得地方政府的收入以及民衆不斷墊高的房地產稅支兩者間的平衡，除了打趴房市，也可能打趴政府自己。

最後，如同證所稅一樣，房地合一、公告市價、市值的調升速度都有檢討的空間，當房市交易量出現新低量後卻不見反彈，那台灣房地產或將進入所謂的大熊市，如此一來就算到時再出任何新的刺激方案，也不一定能見效。畢竟，軟著陸遠遠比硬著陸來的好。

在地深耕一甲子，再創綠色新典範— 大亞新事業—再生能源電廠投資開發， 與您攜手共創綠色家園。



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 年大亞成為台灣電纜業唯一中華電信 CSR 優良供應商。
- ✓ 大亞跨足再生能源電廠營運管理業務，提供風力與太陽能電廠興建與承租場地的服務平台。歡迎業務洽詢！！



■ 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. 抗交波漆包線
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. 鈑裝鋼絲線
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. 風力與太陽能電廠興建與承租場地服務

大亞生產之電線電纜產品均獲得國際 ISO 9001 + ISO/TS 16949 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
大亞廠區也已取得 ISO 14001 環境、OHSAS 18001 職業安全衛生系統認證



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：84-81-3836361-4
越南/河內海陽廠 TEL：84-320-3775888



本屆第十二屆理監事會在理事長張永義領導下，各項業務大放異彩蒸蒸日上，活動多樣生動活潑，僅以縮影回顧饗宴讀者。

◎大會剪影

本會會員大會每年3月18日或前後召開一次，蒞會貴賓冠蓋雲集，會員代表出席踴躍。



會員大會(一)



會員大會(二)



會員大會(三)



會員大會(四)

◎理監事會

本會每三個月按時召開理監事會，討論會務發展方向，出席理監事至為踴躍。



第十二屆理監事合影



召開理監事會(一)



召開理監事會(二)



召開理監事會(三)

◎各項委員會

本會不定期召開各委員會，研究會務及各委員會執掌事宜。



商用不動產推動委員會(一)



商用不動產推動委員會(二)



商用不動產推動委員會(三)



創新美學藝術委員會(一)



創新美學藝術委員會(二)



創新美學藝術委員會(三)



新世代委員會



建築技術法規委員會(一)



建築技術法規委員會(二)



財稅研究委員會(一)



財稅研究委員會(二)



權益維護糾紛委員會



房屋市場委員會(一)



房屋市場委員會(二)



公共關係委員會



會刊編輯委員會



履約保證機制審核委員會

◎會銜啓用

商業團體分業標準修正「建築開發商業」團體業別名稱為「不動產開發業」，本會於103.1.23.第十二屆第五次理監事會正式提案通過，代表公會的嶄新LOGO  正式啓用。



修正會銜專案會議(一)



修正會銜專案會議(二)



修正會銜專案會議(三)



修正會銜專案會議(四)

◎各項座談會

本會不定期舉辦各項座談會，提昇會員營建技術、法規常識、稅務解析、品質講座。



建築法規座談會



稅務法規座談會



安全耐震優質好宅



不動產實務系列講座



「房地合一」座談會(一)



「房地合一」座談會(二)



房屋市場研討會



高雄厝及公共安全法規註解講座



「建築新知」座談會



國道七號高雄路段說明會



稅務座談



「路邊停車場租賃」座談會

◎支持政府政令及參與各項活動、會議



工地安全消滅登革熱示範會議



輕軌測試典禮



光電智慧綠建築論壇



法國在台協會新銳建築師座談



容積移轉說明會



高雄盾永續論壇



友善城市高雄通用設計研討會



智慧住宅南部展示區開幕



嘉義市政府健康防老園區說明會



百座世運光電設置推廣計畫成果展示



土地成果展示記者會



公寓大廈頒獎典禮



市地重劃成果動土典禮



旗津區海岸保護工程完工典禮暨淨灘活動

◎政府官員雙向溝通



副總統吳敦義來訪



拜會行政院長毛治國



向行政院秘書長簡太郎提議房地合一稅



面見內政部長陳威仁談測繪登記問題



向國會議員黃昭順爭取會員權益



拜會市長陳菊



拜會副市長陳金德



拜會工務局局長趙建喬



國稅局荖雅分處處長來訪



爭取北向鄰地日照



地政局局長黃進雄來訪



建管處處長許永穆處長來訪

◎交流與參訪



至越南參加INTA年會



北京參訪團蒞會



中國房地產協會蒞會



參訪中鋼企業總部



日本東京建築參訪



日本東京建築株式會社訪問團來訪



北京建築考察之旅



園冶獎參訪



桃園市不動產開發公會來訪



理監事宜蘭之旅(一)



理監事宜蘭之旅(二)

◎友會互動 各項活動



金質獎活動記者會(一)



建築金質獎記者會(二)



建材大展活動理事長參加剪彩



園治獎頒獎典禮



支持友會園治獎活動

◎高爾夫聯誼會



高爾夫聯誼賽頒獎(一)



高爾夫聯誼賽頒獎(二)



高爾夫會長交接(一)



高爾夫會長交接(二)



高爾夫外地賣(一)



高爾夫外地賣(二)

◎贊助公益 回饋社會



贊助幸福高雄黃色小鴨活動



捐贈消防局協助弱勢警報系統裝置



贊助生命線捐款，愛心不落人後



祈福奉獻捐贈堪千仁波切興建佛學院



高雄8.1氣爆捐款



亞太高峰會捐款

◎為國舉才 適時建言



拜會市長陳菊深獲會員信賴



拜會立法委員趙天麟



拜會立法委員劉世芳



拜會立法委員管碧玲



拜會蔡英文主席 提出建言

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

台北
麗舍：台北市松山區敦化北路280號
禧米：台北市內湖區行善路48巷16號

桃園
萬臣品牌旗艦店：桃園縣大園鄉新生路四段121號
漢祥：桃園市桃園區永安路279號
邑舍：桃園市成功路191號

新北
祿昇：新北市板橋區文化路二段421號
高義：高義鎮：嘉義市林森西路281號
豐林：嘉義縣斗六市豐林路二段363號
花蓮：花蓮市化建路180-2號

新竹
萬臣：新竹縣竹北市光明六路275號
高雄
麗舍：高雄市前金區民生二路200號
麗舍：高雄市左營區新莊一路127號
章記：高雄市楠梓區中華三路168號
甲井：高雄市小港區中安路584號

台中
麗舍：台中市西屯區黎明路三段368號
誠實：台中市西屯區台灣大道四段772號
麗華品牌旗艦店：台中市南屯區河南路四段433號

台中
鈺豐居品牌旗艦店：台南市安平區永華路二段331號
永昕：台南市南區健康路二段213號

查詢專線：(02)2713 2860

KOHLER.COM.TW

編輯手記



- 一、本會理事長張永義上任以來對業界頗為關注，勉勵會員要以另一種思維發展建築事業，商用不動產與創新美學兩大主軸是理事長諄諄善誘的建築方向，可謂用心良苦，特以專文「深度、速度、溫度」展現新希望一文勉勵會員。
- 二、本會副理事長翁國振處事低調，是建築業之老兵，值此本會創會四十週年，特以「世事難料，健康最好」與會員共勉。
- 三、本期適逢本會40週年慶，本會有幸邀請歷任理事長、建築界大老抒發心聲，榮譽理事長張調以「凡走過必留痕跡，任內三功績造福會員及社會」回憶當年會員共同打拚之經過、榮譽理事長郭敏能以「開發業者與房地產政策的思維」道盡其專業之經驗與心聲、榮譽理事長陳武聰視野宏觀，以「高雄是小魚池，大膽出去才有活路」說明其投資之策略，並期許新政府能重視高雄，讓高雄有就業機會，房地產才有希望。
- 四、本會理事長張永義承先啓後，三年任期轉眼即將屆滿，本會秘書長林佩樺特以「以創新、誠信、感恩經營企業，用全心、熱心、愛心領導公會」說明理事長張永義三年功績，同時秘書長林佩樺撰寫人物專訪「有量才有福，仰德董事長李天從信奉的經營哲學」一文，道盡了李董事長宏觀雅量之胸襟，這也是仰德建設李董事長得以成功的依據，可資借鏡與學習。
- 五、本期房屋市場，本會邀請米多司廣告協理蔡宸祐撰寫「期待新人新政的房市轉折」說明房地產市場的榮枯前景，也冀望新政府上任以後，能對不動產業有所作為，會員不可不讀。
- 六、本期回顧投影是本會彙整第十二屆理監事會務回顧後刊登，以宴讀者。
- 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

LEICHT



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

德匠名廚
www.leicht.com.tw