

243期
2017年01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

- 03** **建築心聲**
持有稅增加非居住正義 建築同業當自強
本會理事長 張永義
- 08** **法規範疇**
「烽火連天」—漫談近期建築業的震撼教育
本會建築法規委員會副主任委員 雷浩忠
- 15** **建築安全**
從液化潛勢公開談建築基礎工程安全
大地技師 張瑞仁
- 23** **市場行情**
解析房屋市場的過去與未來
聯群廣告公司經理 邵泓
- 37** **房市的泡沫與衰弱**
米多司廣告公司協理 蔡宸祐
- 45** **參訪觀摩**
建築 環境 美學 2016新竹桃園參訪記實
本會副秘書長 安家元
- 50** **會務活動簡訊**
- 60** **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	築禮國際進口衛浴	44	HCG和豐企業股份有限公司
內 頁	7 生原家電股份有限公司	29	台灣日立股份有限公司	54	偉盟系統股份有限公司
	10 鑄造保實業股份有限公司	30	富宜儼股份有限公司	59	KOHLER 美國廚衛經典
	14 台灣櫻花股份有限公司	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
	19 舜聯建材事業有限公司	43	大亞電線電纜股份有限公司	封 底	德匠名廚股份有限公司

中華民國106年01月 第72期 原243期

發行人／張永義

社長／李泰明

編輯委員／翁國振

方健良

黃証彥

黃鴻德

陳保合

林清吉

林麗芬

林峰旭

會務顧問／張 詞

陳其邁

康裕成

吳益政

郭建盟

黃啓川

蔡天贊

建築顧問／盧友義

麥仁華

財稅顧問／陳萬彬

法律顧問／吳玉豐

許清連 何曜男

水電顧問／蔣順田

地政顧問／洪和平 陳安正

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106年01月15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



持有稅增加非居住正義 建築同業當自強

本會理事長 張永義

據報載105年1月至7月全台不動產稅收，房屋稅高達714億，創下歷史新高，不要認為這是房地產業反彈勁昇的好現象，其實我們仔細的研讀報導，土增稅為443億，契稅則為59億，分別比去年減少了23.1%及16.2%，這說明了政府在打房之後，各地方政府加重持有稅，讓全體百姓無奈的多繳交房屋持有稅，帳面上房屋稅總收入增加，而建商推案移轉所產生之土增稅與契稅明顯減少，已使房地產交易鈍化，不動產開發業面臨冰凍期，稅收的增

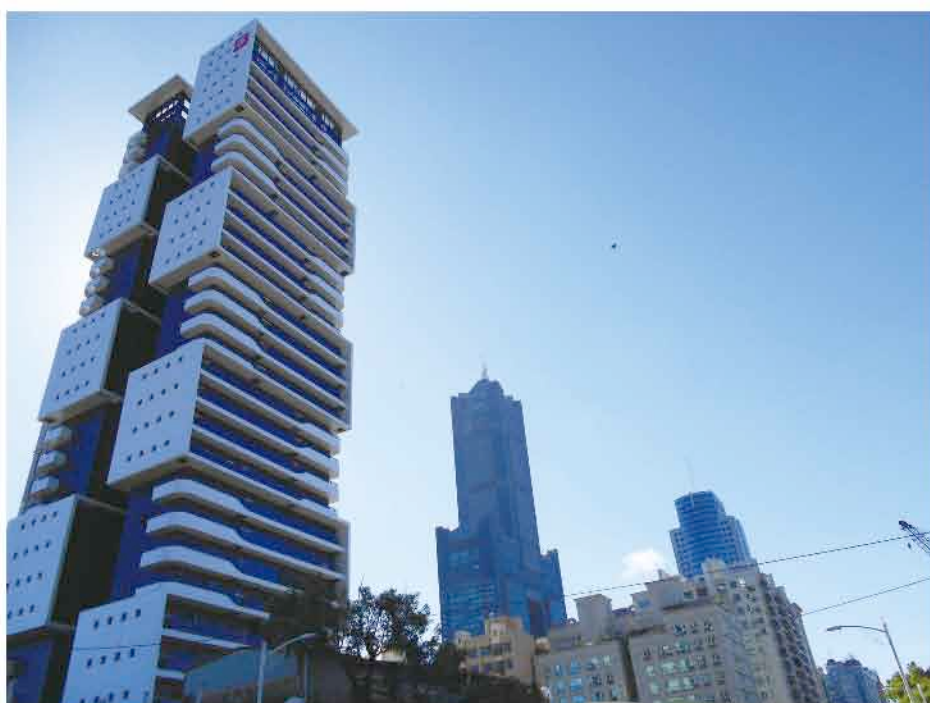
加只是假象，對台灣經濟沒有正面意義，徒增房屋持有人之稅負，使全民受害，這是政府應該思考的問題。

社會上部分團體叫囂居住正義，何謂居住正義？我個人認為是居住在這塊土地上的人均能胼手胝足、敬業樂群努力工作，賺了錢後，安居樂業買一個屬於自己的房子，隨著時間的增長，房屋增值，大家秉持有土斯有財的觀念，努力奮鬥工作不懈，居住品質愈來愈高，台灣經濟愈來愈好，才叫居住正義，也才是真正愛台灣的

表現，絕不是無所事事、怨天尤人、不思勤奮工作，永遠無法滿足消費慾望，更不用說買房置產，難道不事生產，每日抗爭，就能有飯吃？有房屋可住？我認為居住正義本就有鼓勵大家努力工作，追求更好的生活品質的涵義。

政府在此時不應該打房，不應該以不當的手段增加全民房地持有稅，中央政府統籌款係依據各地方之稅收分配，各地方政府紛紛以增加稅收來爭取中央統籌分配款之額度，持有稅之增加是各地方政府以「房屋標準單價」做為依據，高雄市政府

已於103年7月1日調漲「高雄市一般房屋標準單價」及「高雄市31層以上超高大樓房屋標準單價」達81%，已使房屋稅、契稅增加了1.99倍；雖然台北市也調高2.6倍，但其房屋每坪單價卻比高雄市高約5~10倍之多，權衡之下，高雄市的稅負比重仍然偏高。其他各縣市於近期均有意調漲，高雄市率先在103年即調漲1.99倍，已身受其害近3年，若再調40%~50%，則漲幅近3倍，比台北市還要高，實屬不合理。況且，台南市房屋稅調整分三年處理（2017年54%、2018年65%、2019年81%），三年共調200%



，並非一次到位。持有稅加重，造成民衆購買房地產意願降低，房市交易更是雪上加霜。

專家、學者已有反彈意見，前行政院長陳冲及成功大學法律系教授蔡志方分別投書媒體「房屋稅違法違憲、不廢也要降」、「一屋萬稅…假居住正義、真違憲」，不動產稅負重複課稅嚴重，房屋買賣必須繳納契稅、印花稅、地政行政規費；持有期間必須繳納房屋稅，還須繳下水道建設費、維護費與使用費等工程受益費；於賣出時，尚須繳納不動產交易所得稅，如果

房屋再度移轉，則上述稅捐又要循環。

據財訊週刊報導，許多都更的案件，花了10多年整合，總算徵得住戶百分百同意，準備送件之際，部份住戶聽聞房屋稅暴漲30倍的消息，紛紛打退堂鼓，業者10多年的心血付出全部泡湯。有意參與都更的民衆，即使換得了新房，卻付不起高額的稅金，失控的房屋稅已造成都市更新窒礙難行，將使城市建設癱瘓、停滯不前。

綜上所述，政府打著「居住正義」旗幟，擬以調漲房屋標準單價來調高房屋現值，擴大稅基，是否違反憲法第15條「保



障人民之財產權」？人民依法納稅（憲法第19條），政府卻為增加稅收而恣意調高稅金，甚至採取「溯及既往」，如此失信於民（信賴保護原則），根本無助於居住正義的實現，且合憲性及合法性實在有待商榷！本會考量全民經濟及不動產業未來前景，建議地方政府切勿再次調高房屋標準單

價，以保障人民之財產及活絡市場交易！

在此艱困時期，本會期望所有會員減量經營，持盈保泰，並能檢視公司財務結構，充實建築智能，以提高建築品質，注重住宅安全管控，除建築外在的美學推廣，更能重視建築內在的結構安全，期待建築業谷底翻揚，能有另一高峰的來臨。





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



PTC系列

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



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





「烽火連天」—漫談 近期建築業的震撼教育

本會建築法規委員會副主任委員 雷浩忠

奢侈稅早打趴台北的豪宅榮景，「房地合一」更全面影響國內的房屋市場，推動加速公告地價靠近市價及各地調高房屋稅之下，政府的「失能」完全反映在「搶錢」政策，徒增人民的稅負壓力，也降低了人民的購屋能力。然而假各類「正義」之名，移轉健全產業發展的基本責任，賦予同業更多的社會責任，奢望能降低房屋售價，讓一般民衆更買得起房子，可謂天方夜譚；甚且發布更多法規制約，無不是增加同業成本及考驗著業界的應變能力

，面對「炮聲隆隆」的產業環境，同業們應早有心理準備。

近期的起爆點為秋節前夕颱風「莫蘭蒂」來襲前的週末，內政部預告修正「地籍測量實施規則」部分條文，主要的影響內容有二：就是雨遮、屋簷不列入建物第一次登記範圍，以及地下層依建物使用執照所載樓層面積之範圍為準，也就是以牆中心為計算界線。頓時引起業界一陣騷動，急忙串聯思索因應對策，力圖挽回之道；殊不知這只是內政部地政司既行的政策

首發作為，就是所謂的舊問題改以新辦法來處理的具體展現，全聯會雖已有說帖及陳反動作，似乎亦難以挽回，此期間全國矚目的颱風假如何放與教師節休假爭議插曲，更讓業界經營階層苦不堪言，勞基法勞工差假制度的訂定，尚待塵埃落定，風雨飄搖似乎是新政府上任以來的寫照，不談政治事件，以連續四個颱風中有三個影響台灣，造成甚大災害的狀況，呼應近期建築苦難的窘境，實有異曲同工之妙；而且「續曲」就在「艾莉」颱風來後上演。

公會傳來「上報」的網路訊息：不動

產轉型正義的相關報導不止前述雨遮、屋簷的排除在登記範圍，更多的震撼彈正蓄勢待發。例如：建物登記以室內淨面積為準，甚至排除公設面積的登記，真是令人心驚膽跳。當下立馬谷歌文中那陌生又足以挑動汗毛的字眼——「不動產登記法」草案，此與本業銷售面積相關的法案，怎未見討論過程的蛛絲馬跡，實令人納悶又惶恐。網路查詢結果僅得今年4月草案研商的第4次會議記錄；隨即再向市府地政局主管單位探詢草案的條文內容，承辦人員回覆無草案全文，另協助內政部地政司查詢，



Barrawood 瑰珀木

 German Technology



德國最先進纖維遇波技術，電磁聚合固化成質感實木，不變形、防水、防焰、防蟲、防黴。
適合於各種室內、戶外地板、壁板、飾條、格柵、建材、家具、門窗、景觀，耐用15年以上。

鐙適保實業股份有限公司

電話:(04) 2316 8796 傳真:(04) 2313 2511
電話:(07) 537 5990 傳真:(07) 537 4220
電話:(06) 699 4682 傳真:(06) 699 4882

www.rexgroup.cc/barrawood

品質耐用
15年



A Rexgroup Company

仍以未定案不便提供為名而作罷。最後經公會洽詢全聯會參與會議的相關資料，始得窺其貌，參酌其中與我同業密切關連的「第三章 所有權第一次登記」草案條文，提供同業探討因應。

由於今年4月22日第四次草案研商會議的資料說明，地政司早已依據監察院的調查意見，研議制定不動產登記之專法；並於104年1月23日及8月12日兩次召開會議獲致如下共識：

- (一) 本草案規定建物（包括一般建物及區分所有建物）之登記範圍以牆中心為界。
- (二) 區分所有建物之共有部分應依內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函就全部共有部分及一部共有部分分別建立標示部。
- (三) 本草案規定區分所有物之法定停車空間應登載車位編號及車格面積。

因此後續105年的第四次研商會議才有具體條文，也才加入全聯會代表的參與討論；7月27日第五次會議已討論到第二章，後續的進程就是同業所該密切關注的了。謹就草案相關建物所有權第一次登記條文，說明如后：（問題部分係個人見解提供參酌）

第三十四條 建物之登記範圍，以牆中心為界辦理所有權第一次登記。

◎說明一為解決現行法令對建物登記範圍不明確所衍生之虛坪等交易爭議，且考量建物登記與建築管理面

積採同一計算標準，避免建物登記面積超過使照核准面積的矛盾情形。

- ◎問題一(1) 各區分所有範圍之外牆部位其使用權限，可否以公寓大廈管理條例規約方式清楚界定區分所有權人之權利義務，宜進一步釐清。
- (2) 檢討其他可列入建物登記的範圍，例如具各項設施功能的筏基空間，是否可檢討列入公設面積。

第三十五條 同一使用執照之區分所有建物申請所有權第一次登記時，應就全部建物建立標示登記。其屬共有部分者，應就全部共有及一部共有部分分別建立。

各區分所有權人應就其專有部分及共有部分申請權利登記，該共有部分區分所有權人之權利範圍依民法第七百九十九條第四項規定比例定之，其屬法定停車空間者，得另註記其停車位編號。

◎說明一第一項明定區分所有建物建立標示部之原則，又因民法第七百九十七條已明示區分所有建物權利一體化及共有部分權利範圍分配規定，故專有部分移轉或設定負擔時，效力當然及於共有部分。

◎問題一 (1) 全部共有部分及一部共有部分之權利登記方式可能因公寓大廈管理條例規約之擅用，導致使用權益之紛爭，宜於適當規章明確規範。

(2) 停車空間除法定停車空間外，尚有自行增設甚至其他約定獎勵設置之停車空間，只要是非獨立設置於專有部分者，自屬共有部分無誤；然若其與法定停車空間同樣為約定專用者，仍宜予以明確說明，以臻完善

。再者，停車空間約定專用之面積分配原則，因不易區分其合理使用範圍，如何類比一部共有部分之分配原則；或是依內政部函示，以停車空間實際面積的1.8倍，作為各約定專用停車空間面積登記原則，宜再釐清確認。

第三十六條 申請區分所有建物所有權第一次登記，應記明基地權利種類及範圍。
前項基地權利範圍應依民法



第七百九十九條第四項規定比例定之；於專有部分移轉時，應隨同移轉。

◎說明一基於公寓大廈管理條例第四條第二項、民法物權篇施行法第八之五條第三項及第五項建物基地一體化之精神，明定基地範圍應登記之規定。

◎問題一區分所有建物之土地除各項法令規定不可佔用者外，似乎難以完全排除地面層之區分所有建物合理約定專用部分土地，其面積登記原則建議另予規範說明。

現揭「不動產登記法」草案正嚴密討論制定中，旨在傳達業界雨遮、屋簷不列入登記並非「大事」，不過是遊戲規則稍予調整罷了；殊不知政府早已就消費爭議中有關虛坪過多的課題，磨刀霍霍的進行改革中，盼同業體會現階段消費意識高漲，加上社會上民粹顯學的被膨脹利用，預先釐清各項法規制約的合理運作，以避免模糊事端的發生；成為消費「正義」的對象，應非同業所樂見！

近來從建築技術規則隔音設計的法規公告，環保訴求的張揚，到職業「安全衛生法」及各項子法的被勞安部門嚴格執行，個案開發起造人的責任已面臨空前的巨大負荷，再加上地方政府對於取締二建工程的堅持態度，業界進行個案開發的操作思維，可能需要因應環境意識的變遷而予以調整，建築法早有相關違規處罰條文，

公寓大廈管理條例也有明確要求管理委員會及管理負責人，執行制止、告發住戶擅自違規變更使用的規定。再怎麼去延緩地方管理政策的推行，都只是暫時掩藏不定時炸彈的作為而已，恐無助於產業發展環境。雖然目前市場普遍瀰漫著濃厚的悲觀氣息，多頭總司令早已易身為空頭的告誡者，忠告同業以降價換取銷售量，比氣長避免遭市場淘汰；固然「待得小月過，方有來時光」，但若改以全新風貌，明顯區隔與以往不同的計價模式，訴求真實可用的空間坪數，先進牢靠的配備，創新周全的服務設施，以爭取消費者的認同，降價豈是唯一的行銷策略，各種震撼教育總有「結訓」的一天。



TLK
KITCHENS

義 | 大 | 利 | 進 | 口 | 廚 | 具
台灣總代理 台灣櫻花 0800-021-818



從液化潛勢公開談建築基礎工程安全

大地技師 張瑞仁

、前 言

不動產土地開發標的是都市計畫中的數宗土地，無論土地面積大小，都是區域國土規劃的一部分。土地自小而大，開發時造鎮建築在都市計畫範疇內分區進行，而都市計畫則是土地區域治理的成果，區域治理則是政府綜合考量國家地理、地形、產業、資源、聚落等因素後的土地政策。所以不動產投資開發，將其擴大來看，是國土、區域、都市規劃的一環；必然與國土環境特質密切相關，受到地理環境、

自然條件與政策影響。

近年來自然氣候往極端化趨勢演變，9月間莫蘭蒂、梅姬等颱風對於台灣造成的損失慘重。台灣因地質脆弱及土地利用需求等條件，天然災害造成的生命安全損傷程度及風險將比現況更高。避災、防災已是近年來國土開發的重要思維，雖說不動產開發的範圍相對有限，但仍會受國土環境的影響；不動產開發的產品使用期程至少五十年，開發者的思維更應納入自然環境長期變動趨勢，使推出的不動產成為消

費者安全的居所。

有鑑於前面所提自然氣候變化，台灣自身的地質環境，在經歷2016年2月的美濃地震後，政府公開了都會區土地液化潛勢，讓民衆掌握居住土地的安全。從規範山坡地開發之水保相關法律，到莫拉克風災訂立的地質法（民國99年11月），以至液化潛勢，這些地質資訊是土地形成所具備的特性，不會因為資訊有無公開而改變其性質。為了確保建築開發安全，民間開發實應詳細調查瞭解基地地質性質，做好因應規劃，方能減災避災完成永續建築。

二、液化潛勢及因應對策

今年2月6日美濃地震造成台南地區多處發生液化現象，引致建築沉陷、地面噴砂等災害，圖一是台南頂溪里住宅區觀察到的液化現象。

土壤液化是疏鬆且飽和的砂土在地震反覆作用下，砂土孔隙間地下水壓急速升高，且短時間內無法排除，致使土壤顆粒受水壓作用發生分離、孔隙增大的現象。液化時水壓帶著顆粒移動或噴出時，土壤因此體積變化，地表產生沉陷與噴砂的現象。相關的說明可參考營建署網頁中「土壤液化防治專區」。

土壤液化三條件—疏鬆砂土、地下水位高與地震，由於台灣都會區多為近代沉



圖一 美濃地震後台南市安南區頂溪里發生之液化現象
（高雄第一科技大學盧之偉副教授提供）

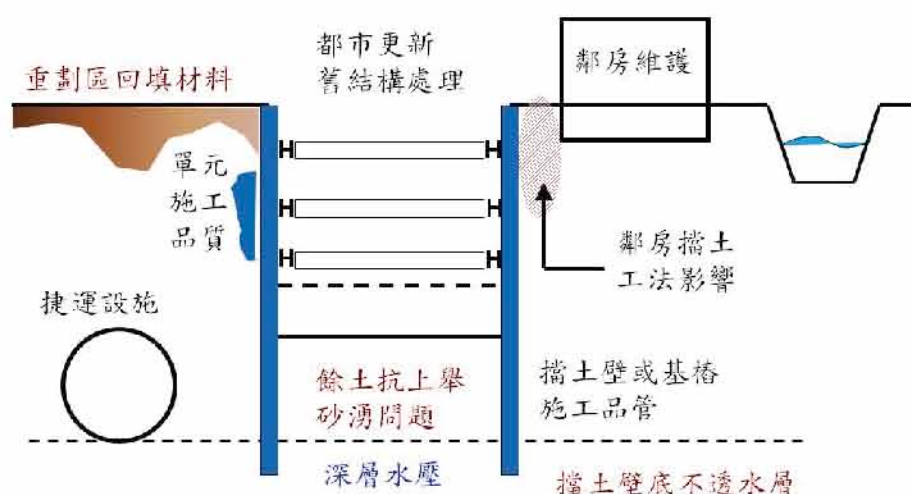
積地層，由砂、粉土、黏土等材料組成。沉積年代短，土壤相對疏鬆；故此，台灣多數都會區地層屬於易生液化的地質環境，各式開發都需考量液化潛勢的影響。

液化對於建築的影響是否嚴重？美濃地震時，維冠大樓破壞及傷亡讓人警惕；但該類型的破壞並非液化現象造成。在九二一地震時，專業技師與學者曾對液化現象及建物損壞進行調查。綜合來說，適當的建築基礎型態可以減低液化破壞，如樁基礎、筏式基礎，或深開挖且四周具有RC擋土結構的基礎型式，能避免液化產生的建物沉陷問題。

液化現象對於獨立基礎……，這些類

型的建築正是此次公開液化潛勢後，最需調查或加以補強的建築類型。目前常用的補強工法則是以灌漿或圍束等作法，相關液化區調查與改善的作為，可參考中華民國大地工程技師公會出版之「液化區基礎修復補強工法對策說明書」。

液化潛勢公開，引起了社會對於土地地質特性的關心，而這個現象對於國土開發、工程技術、防災減災等趨勢具有正面的意義。目前由中央地質調查所公開的液化資訊，僅是初步的分區結果；政府接著所推動的「安家固園」計劃，縣市政府將進行精度更高的潛勢調查；所以這些地質資料將隨著調查，將更為精確。對於不動



圖二 不動產開發深開挖面臨之大地工程問題

產開發工作來說，若要避免土地地質對於開發工作、環境（如鄰房、管線、捷運設施等）產生的影響，開發單位委託專業技師做好地基調查工作，責無旁貸，藉之方能擬訂合宜的因應作為。

三、做好地基調查工作

各類不動產開發形諸於上部結構的外觀與功能，都必須奠基於良好穩定的基礎系統，才能夠可靠永續。基礎工程隨著日益複雜的工程型式、規模與基地形狀，施工挑戰越來越高。圖二是現今在大高雄地區環境下，進行基礎工程時所要面對大地問題，如鄰近鄰房、捷運設施、擋土壁施作

品質、都市更新前期地下結構處理問題等等。

圖二所列的問題全部都位於地下，不易掌握大地工程材料與分佈特性，倘若再予輕忽，或許在設計階段能藉由經驗或假設推算，但會嚴重影響施工；若發生地下工程或鄰房破壞時，更無可靠資料研判成因與搶修。

進行地基或地質調查，有其先天的限制。自地表要調查地表之下的地層、水文，甚至鄰房基礎設施，目前調查方法透過鑽探、探測、試挖與調閱資料，僅能得到點狀與線狀的資訊，必須借重經驗加以整合歸納。



舜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
按摩浴缸、淋浴拉門
藝術龍頭、浴室配件
歐化廚具 SPA設備



TEL:07-7406858 FAX:07-7905718

83046 高雄市鳳山區建國路一段398號

此外，都會區深開挖基地四周涉及設施類型越發複雜，如鄰房、地下室、管涵、隧道等，此等設施均會影響到施工。而地質環境與歷史有關，有些地區前期可能是魚塢、河床、回填區或經過前期補強等，但這些歷史無法自地表驗證。

要做好地基調查工作，以下是幾點淺見：

1. 不動產開發案因應基地整合、防災、都更等趨勢，基礎工程面臨開挖範圍形狀不規則、深度加深、規模加大、鄰房環境等挑戰。開發前實應將地質特性列為重要考量議題。
2. 基礎工程安全順利與地質特性密切相關。
 - 地質調查成果需滿足規範、設計需求，不能單單以請得開發許可或建築執照為滿足，其內容更應讓基礎工程專業承包商、工地管理人員有足夠參考資訊。
3. 地基調查經費比例甚低，惟其效益極為重要。從土地開發價值、規劃、設計、施工，甚至救災等等，都必須倚賴這些地質資訊。故此，當開發單位完成設計，預備付諸施工時，建議提供完整地質調查報告予專業分包商，使其先行掌握地質資訊。

在調查方法上，參考鄰近基地資料，採取更周全的調查方法，如具連續性、可靠性高的電子式水壓錐貫入試驗，現場軟弱黏土的十字片剪試驗、現場透水試驗、埋設於不同儲水層之水壓計等等。鑽探過程，除了傳統的標準貫入試驗外，更應由

專業廠商審慎取得品質更好的現場土樣，進行品質良好的土壤試驗，以歸納更合理的參數，減少單單倚靠經驗公式的推估方法。

由於高雄已有捷運營運，在捷運旁進行開發必須評估開發對於捷運設施的影響。關於此類評估報告，高雄市政府捷運局與高雄捷運公司已開始評估委外審查的可行性。若付諸實行，審查時有可能在安全評估方法、使用參數、評估合理性上，有更多的專業要求；此一趨勢值得開發單位注意。

四、維護基礎工程安全

為了減少基礎施工造成損鄰與安全問題，應詳盡地調查施工所在環境，包括地質、水文、鄰房設施等，也需在設計階段考量施工可能對於環境造成的影響。

近年高雄地區不動產開發案類型與工程規模屢見新意，意即累積眾多基礎工程施工經驗。各開發單位實可妥善彙整相關成果，作為後續開發資料庫。

為能提高基礎施工品質與安全，以下建議可供參考：

- (1) 掌握基地環境以及地質水文特性。開發單位應要求「品質良好的調查報告」，此一報告在設計階段符合規範要求，更應提供施工分包商與管理者足夠資訊。現場進行之假設工程工項，如基地鑿設抽水井，施作擋土壁等工項，皆可紀錄施工時地層分布情形。若發現和鑽探結

果差異過大者，應立即再檢討，可大幅降低開挖時之危險性。

- (2) 了解設計結果研判影響程度。在深開挖部分，設計結果要能滿足開挖土層穩定性，控制擋土結構變形量的要求，進而研判設計成果對於鄰近的影響，如地表沉陷量大小，據之研判開挖安全性。
- (3) 督導分包廠商施工需依循地質特性。深開挖工程由眾多協力廠商配合，包含安全措施、土方、抽水等，各工項彼此影響。分包廠商需依據各基地地質與水文條件施工，若發現有所差異時，應告知工務人員。工務所應建立統合的管理組織，協調各工項配合時程，減低不經心造成的疏失。
- (4) 評估補強工法與施作時機，並應檢核成效。大多數人認為開挖才會造成鄰地沉陷，但在連續壁導溝挖掘及單元施作時已有側向變形發生，因此保護工法與監測系統需在假設工程前進行。保護工法是一種擾動，一定要注意施作階段的影響；此外，保護工法應設置檢核的機制。
- (5) 運用深開挖監測成果，並應由專業工程師研判，避免單有數據無以判斷變化趨勢。監測系統可掌握深開挖安全狀況，更可提供回饋，累積施工經驗。監測應從假設工程施工前建立基準值，監測項目、位置及數量建議由專業公司協助規劃，執行品質及專業甚為重要。除了專業公司提供測量數據外，工務組織中應有判讀的人員，並提供設計單位參考，

共同參與維護深開挖安全。

- (6) 工務組織需要具備應付災變的能力與資源。沒有開發單位希望發生深開挖事故，更不希望破壞規模擴大；但不能忽略意外發生的可能性。建議開發單位工務組織可以自我檢視，若產生明顯地盤下陷、鄰房傾斜等狀況，甚或開挖面隆起、砂湧，抽水不當引致大範圍事故，工務管理者是否能招聚必要的協力廠商與資源，進行防災並研判致災成因。

五、結 論

區域地質資料與防災、避災、減災密切相關，開發單位應注意國土規劃與區域地質資料公告對開發的影響。土壤液化是沖積地層區域難以迴避問題，掌握地質特性，能有妥適的減災作為。

地質與水文資料為基礎工程重要資訊，開發單位實應加以重視。地質調查資料不應單考量設計，而應充分能供施工專業包商與管理單位依循。

基礎工程經驗與區域地質、水文特性密切相關，亦與大環境連動。除參考前期經驗外，開發前之水文資訊需與時更新。面對基礎工程常見之擋土壁施工、開挖安全、補強工法、對環境設施影響程度等基礎工程問題，仍可藉由建築師、專業技師、管理單位與專業分包商，在詳實的地質資訊上協力因應。

KERAMAG since 1903
德國百年經典衛浴



XNEO 2



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



解析房屋市場的過去與未來

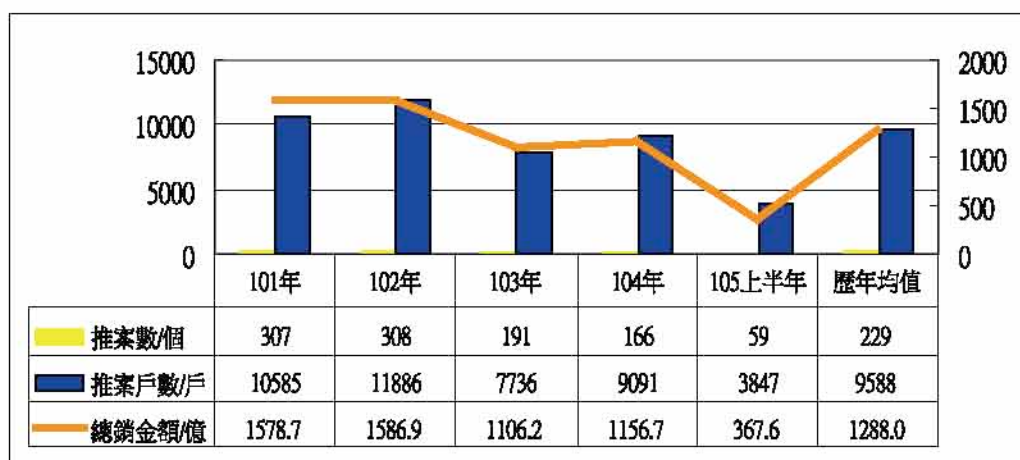
曜群廣告公司經理 邵泓

壹

、推案量供給統計分析

一、量體指標

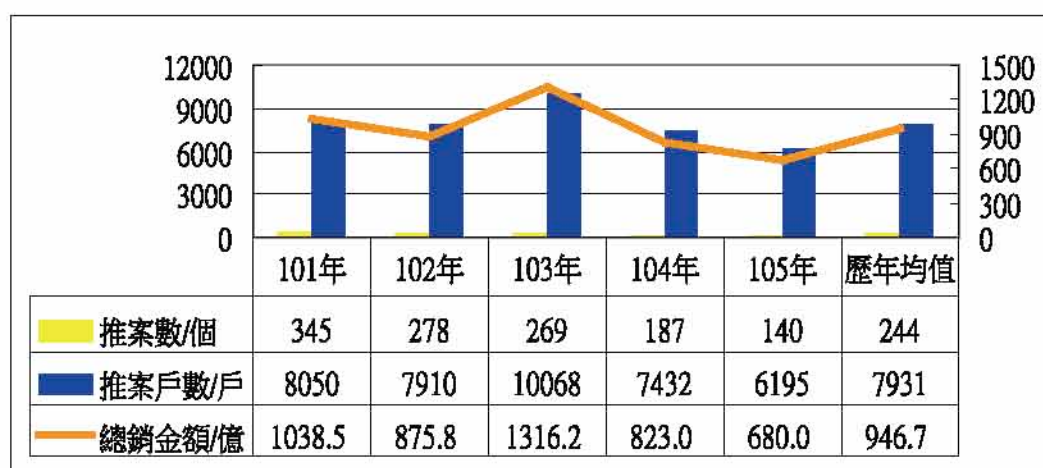
(一) 歷年來申報開工量統計



首先，在視為建商信心與市場供需的領先指標方面，申報開工量體推案供給101-102年為高峰，年推案數約310個，年均供給量體量約1.1萬戶，總銷規模約1580億；至103年時，申報推案戶數下跌至8000戶以下，但104年又回增至9000戶，唯總銷金額因推案回歸首購型產品，總銷金額維持與103年相似規模。

歷年申報推案數均值為229個，推案供給數約9588戶，總銷金額約1288億。但截至105年上半年止，申報開工案件僅59件，申報推案數不及4000戶，案量規模約367億，預計今年推案數與推案金額將創歷年新低，而推案量體的萎縮也顯示出建商對房地產景氣後市看法的悲觀。不過，供給量大幅減少有助於房市供給的調節，中長期來看對市場仍有助益。

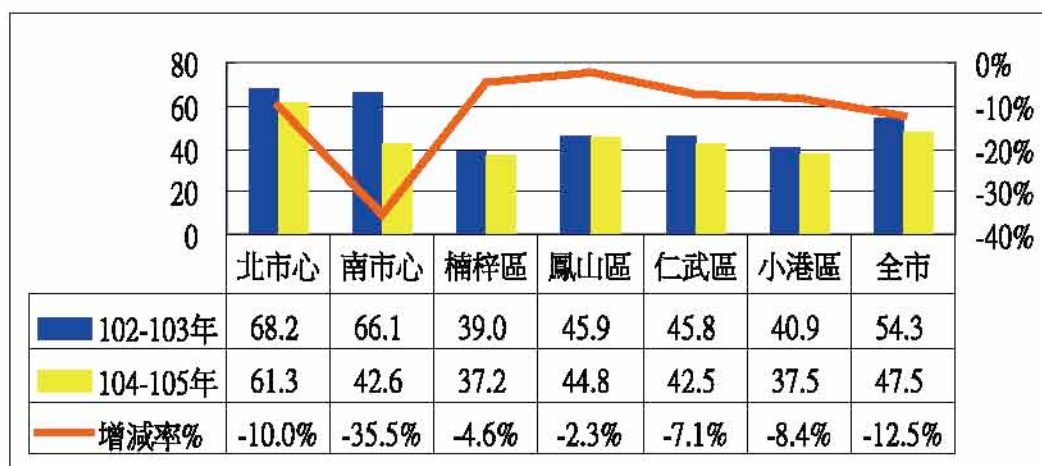
二、歷年來預計完工量統計



在新成屋完工量推案部份，根據統計101-102年時，因小型建商蜂湧入市推透天產品致使推案數上升達345個，年均供給約8000戶，總銷金額約960億。而101年申報開工的戶數則反應在103-104年間，均供給量約8700戶，平均總銷金額突破千億。預計105年全年推案數約140個左右，僅佔年均值約57%，推案供給數則約6195戶，較年供給均量少23%，總銷金額約680億左右，較年均值減少約30%。不過，前兩年由於成屋銷售狀況普遍不佳，餘屋量將成為新成屋銷售阻力。

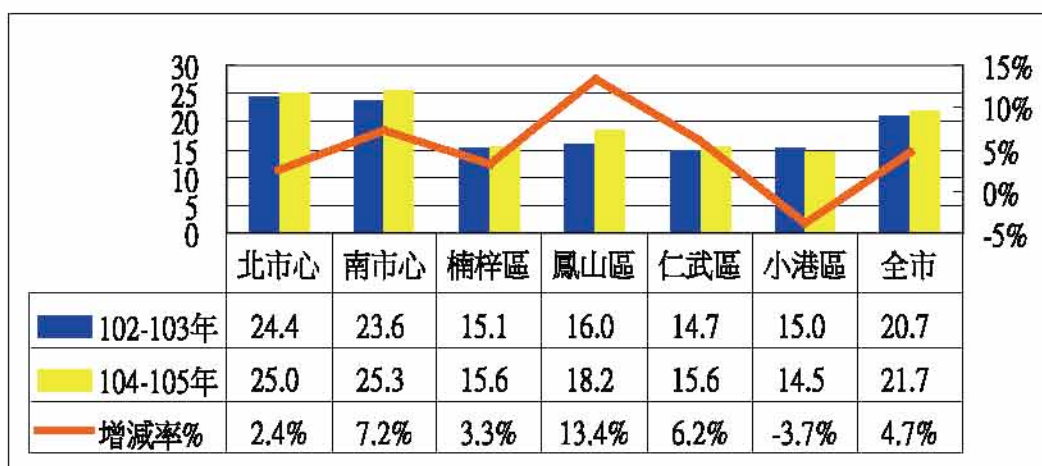
三、歷年來產品供給指標變化統計分析 大樓部份

(一) 平均建坪供給變化統計



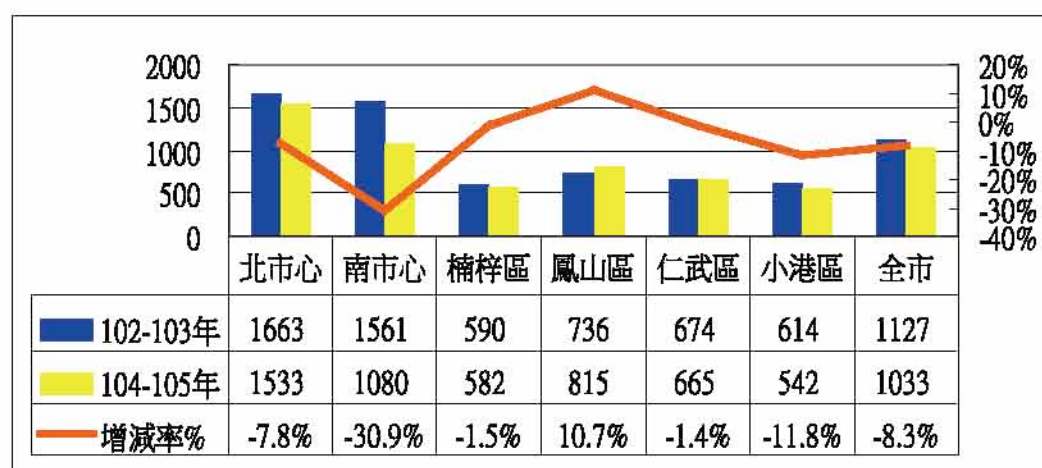
近2年大樓產品全市平均建坪供給面積為47.5坪，較2年前減少6.8坪，主要受打房景氣因素，大坪數產品銷售淪陷，建商紛改推首購產品應變市場變化，導致供給坪數有全面縮減趨勢。北市心區大樓平均建坪供給面積仍達61坪，但已較2年前縮減10%；南市心區域則因2房產品推案暴增，坪數下修至42坪，減幅約達36%。楠梓區建坪供給較2年前減少1.8坪，供給仍維持在40坪以下，仍是全市目前首購產品主要供給區域。而拜公共建設及市區高房價之賜，鳳山區產品供給逐漸由純首購型態轉型為首換型態產品，近年來平均建坪達45坪左右。仁武區建坪均面積近二年回跌至42坪，將更有效攔截鳳山、三民、楠梓區客源。小港區建坪均面積回歸至首購基準線，將可有效區隔鳳山區客源。

(二) 平均單價供給變化統計



受前一波土地價格高居不下與營建成本高峰之影響，近2年全市平均單價為21.7萬，較2年前每坪增加1萬，增幅4.7%。而近二年南、北市心平均單價已站上25萬，其中南市心漲幅為7.2%，居全市第二。楠梓區近4年平均單價平穩維持在15萬間，該區量體雖大，但就業人口的增加成為房價支撐的保證。鳳山區近2年推案房價上調至18.2萬，增幅達13.4%，為年均值2.8倍，也是全市之冠，主要是推案地點從房價較低的南鳳山轉移至北、東鳳山一帶。仁武區推案擴及至慈惠、大昌段，部份個案訴求景觀與規劃，以創價為主，單價較前二年上漲6.2%。小港區因大樓產品需求有限，成屋量體陸續釋出，個案競爭激烈，交易動能略顯不足，單價有下修趨勢。

(三) 平均總價供給變化統計



近2年全市平均總價1033萬，較2年前萎縮8.3%，除鳳山區為正成長外，其它區域總價均呈下跌區勢。北市心平均總價尚維持在1500萬門檻；南市心平均總價下砍近500萬，總價萎縮幅度達三成。楠梓區近4年平均總價尚在600萬以下，近二年因坪數小跌，總價帶也微幅下修1.5%。鳳山區今年將有換屋坪數個案推出，致使總價推升超過800萬。仁武區近二年單價雖上漲6%，但因供給面積下修7%，平均總價仍向下微幅修正。小港區近二年大樓總價回檔至550萬以下，為邊陲區最低，回幅高於全市均值。

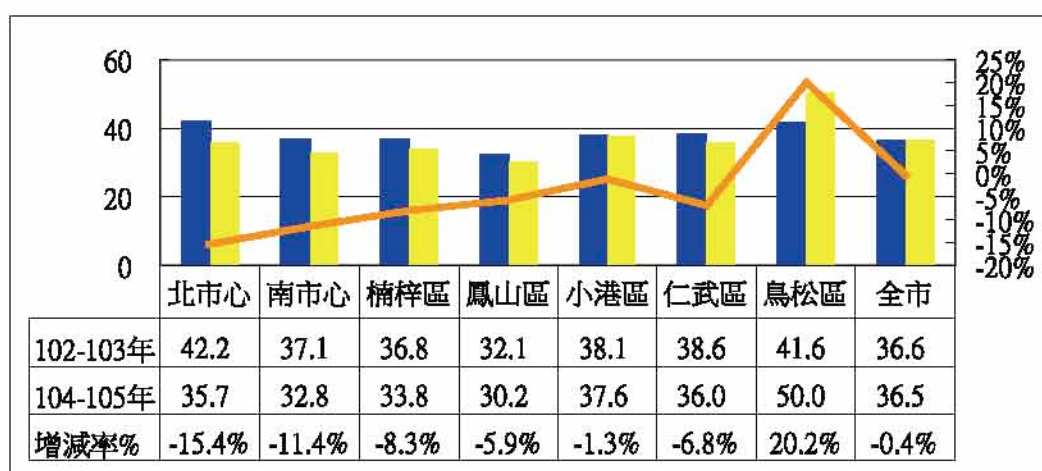
(四) 單價供給區間變化統計

項目	102-103 年		104-105 年		增減率%
	供給戶數	比重%	供給戶數	比重%	
15 萬(含)以下	2978	19.9%	1772	14.2%	-40.5%
15.1-16 萬	3178	21.2%	1947	15.6%	-38.7%
16.1-18 萬	2129	14.2%	1574	12.6%	-26.1%
18.1-20 萬	1072	7.2%	1474	11.8%	37.5%
20.1-22 萬	677	4.5%	657	5.3%	-3.0%
22.1-25 萬	2517	16.8%	2540	20.4%	0.9%
25 萬(含)以上	2435	16.2%	2486	20.0%	2.1%
合計	14986	100.0%	12450	100.0%	-16.9%

15萬(含)以下-16萬單價區間產品近二年供給比重呈衰退現象，由四成滑落至約三成比重，單一區間戶數則減少近四成供給量體。16-18萬單價區間產品供給比重歷年維持在13%左右，近二年量體規模則下降至約1600戶，萎縮幅度約三成。18-20萬單價區間產品供給量體較前二年增加近四成，但供給比重仍僅一成左右。20.1-22萬單價區間歷年來供給量體不及1400戶，比重僅佔約5%。22.1-25萬與25萬(含)以上區間供給比重分別由16%上升至近二年20%，仍是目前二大供給主力。

透天部份

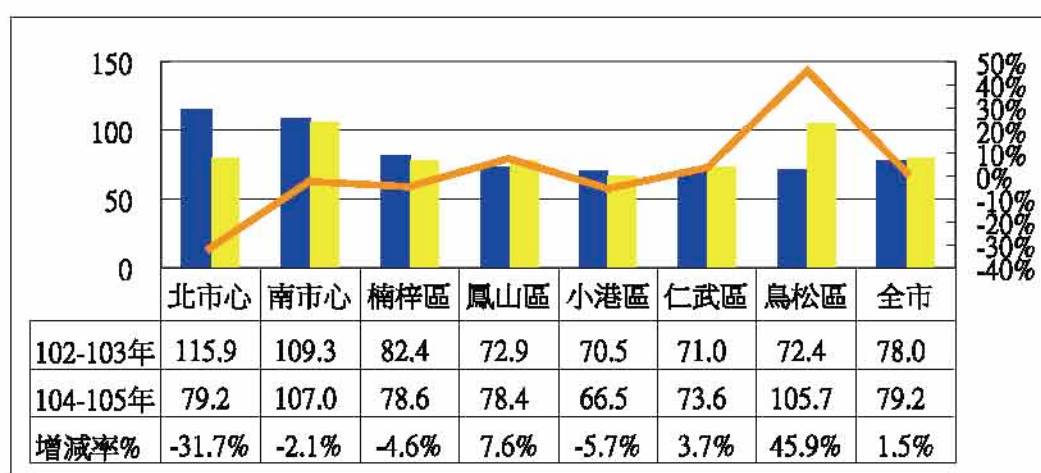
(一) 平均地坪供給變化統計



近年來全市各區地坪供給皆高於30坪，平均已達近36坪。北、南市心近二年地坪供給

分別縮減為35坪、32坪，減幅為11-15%，也跌破全市均值。楠梓區向下修正3坪，減幅8%，僅次於市心區。鳳山區較前2年地坪減少近2坪，目前仍守住30坪關口。小港區近年來案量以大坪頂為主，近4年供給約皆超過35坪。仁武區地價結構已難供給標準地坪產品，近四年地坪供給也都超過35坪。鳥松區主攻以寬、低之大地坪產品，近2年供給再度揚升至50坪，升幅達20%，居各區之首。

(二) 平均建坪供給變化統計



近2年全市各區建坪供給已逼近80坪，較2年前微幅增加1.2坪。北市心供給坪數大幅下修至80坪以下，減幅超過三成；南市心雖小幅微減，但建坪仍近110坪。小港區維持在65坪左右；楠梓區近4年都在70坪以上。楠梓與鳳山區近2年建坪供給一減一增，目前約78坪；小港區下探至70坪以下，減幅約6%。仁武區歷年建坪供給在70坪上下，居住空間上升至中階水準；鳥松區歷年來朝豪宅路線發展，建坪供給不斷放大，近二年建坪供給已超過百坪關卡。

(三) 平均總價供給變化統計

近2年全市透天平均總價較2年前每戶增加161萬，總價來到1800萬，增幅約10%。南、北市心透天平均總價因地建坪縮減之故，紛回檔三千萬以下，北市心減幅達16%；楠梓區2年前總價已突破1500萬，近2年房價再度攀升衝破1800萬，增幅達成15%；鳳山區總價漲

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

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年刊商務人士理想品牌調查

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

總公司：02-25083311

◎服務中心：

台北29943131 / 基隆24586118 / 蘭陽9564119 / 花蓮8359288 / 台東350606 / 桃園3922661 / 新竹5356358
台中23825852 / 彰化7613121 / 雲林5335085 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

JUSTIME



亞洲首獲衛浴類 iF設計金獎

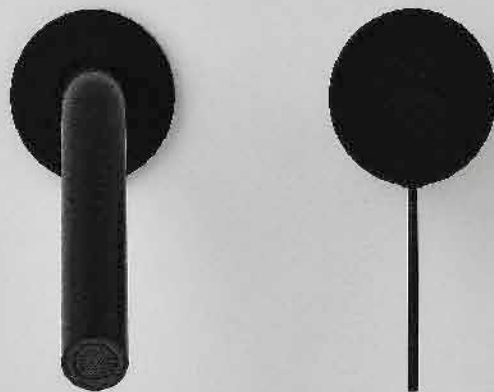


reddot award 2016
winner



GOOD DESIGN
AWARD 2016

Lucky 7



Awards we won



GOOD DESIGN AWARD
2015年度受賞

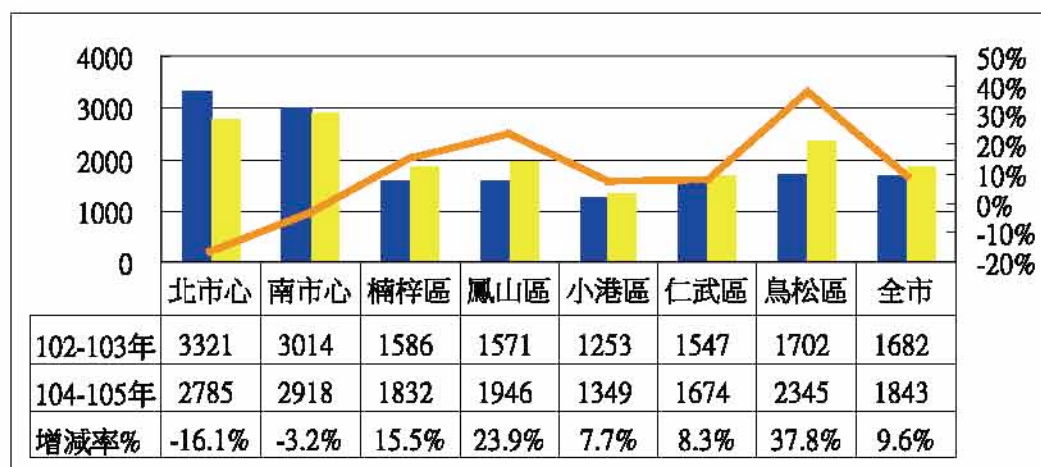


Designed in Taiwan
Made in Taiwan

高雄總經銷(門市)：
富宜儷股份有限公司
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

幅較2年前上揚近24%，總價金額上漲375萬；小港區總價帶則仍控制在1200-1300萬區間；仁武區歷年來總價帶供給則在於1500-1600萬；鳥松區持續以大地坪產品為主力，使總價供給拉抬至2300萬，漲幅高近四成為全區之冠。



(四) 總價帶供給區間變化統計

項目	102-103 年		104-105 年		增減率%
	供給戶數	比重%	供給戶數	比重%	
1000 萬以下	318	10.6%	64	5.4%	-79.9%
1001-1200 萬	480	16.0%	137	11.6%	-71.5%
1201-1500 萬	854	28.5%	244	20.7%	-71.4%
1501-1800 萬	621	20.8%	274	23.3%	-55.9%
1801-2000 萬	110	3.7%	64	5.4%	-41.8%
2001-2500 萬	265	8.9%	223	18.9%	-15.8%
2501-3000 萬	138	4.6%	72	6.1%	-47.8%
3001 萬以上	206	6.9%	99	8.4%	-51.9%
合計	2992	100.0%	1177	100.0%	-60.7%

1001-1200萬區間產品供給比重由16%衰退至11%，量體則有七成的萎縮。

1201-1500區間產品為全市主力供給，比重由28%衰退至20%，量體銳減至不及250戶。

2001-2500萬區間產品量體雖下滑，但近二年供給比重攀升至近二成，成為第三供給主力。
2501萬以上區間產品由11.5%上升至14.5%，但量體規模下滑約五成。

貳、市場供求動態統計分析

一、各項指標交易動態統計

項目		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 上半年
住宅供 需動態	核發建照宅數	13392	12040	12450	14613	9803	1094(Q1)
	核發使照宅數	7526	9920	8315	11629	10025	1570(Q1)
	所有權第一次 登記件數(棟數)	10578	12376	11292	13130	13430	5856
住宅交 易動態	買賣移轉件數(棟數)	37469	39625	43755	38815	34845	14199
	買賣移轉平均面積	38.6	37.7	38.1	35.7	35.8	32.0
	買賣契稅 應納稅額(億元)	14.2	15.1	15.9	16.0	10.7(至 Q3)	
	土地增值稅 應納稅額(億元)	50.7	53.4	70.4	65.5	55.7(至 Q3)	
	法院拍定成屋件數	1431	977	767	598	508	123
	建築貸款餘額(兆)	0.4	0.4	0.5	0.6	0.4(至 Q3)	
住宅金 融動態	購置住宅貸款餘額(兆)	2.1	2.1	2.3	2.4	1.8(至 Q3)	
	逾放比(%)	0.6	0.4	0.3	0.2	0.2(至 Q3)	

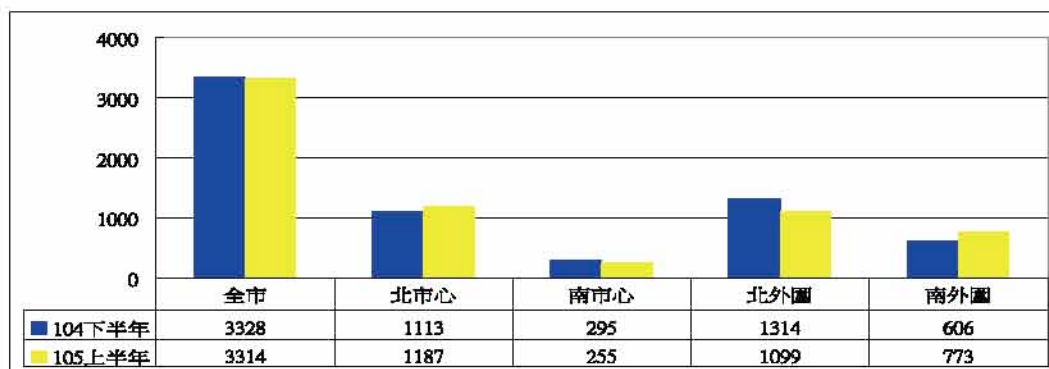
資料來源：內政部 曜群廣告研展部整理

在供需動態方面，領先指標的核發建照數出現緩和現象，但落後指標的使照核發數顯示目前成屋量體正處於供給高峰期。在交易動態部份，100-103年市場均需求近4萬戶，104年衰退至3.5萬，預估105年將下探至歷年新低。交易面積自103年起有逐漸縮減趨勢。至於金融動態方面，高雄市不論是建築貸款餘額購置住宅貸款餘額，或是逾放比，一直處於相對穩定狀態。

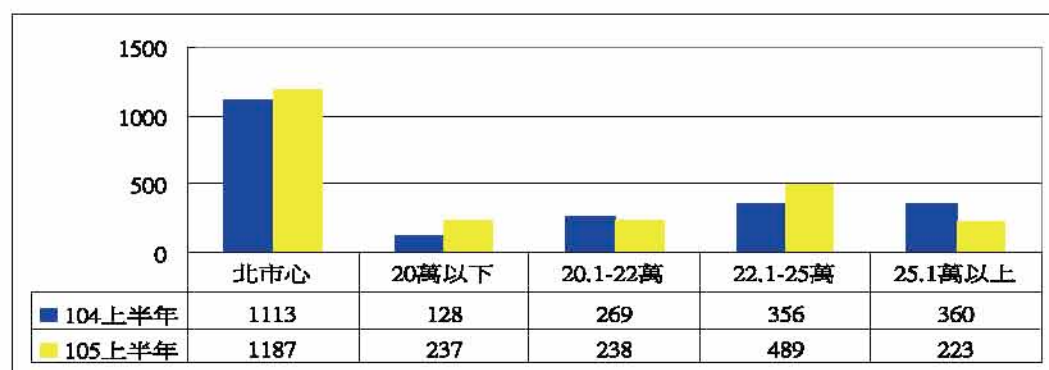
二、大樓產品過戶統計分析

(一) 依區域劃分

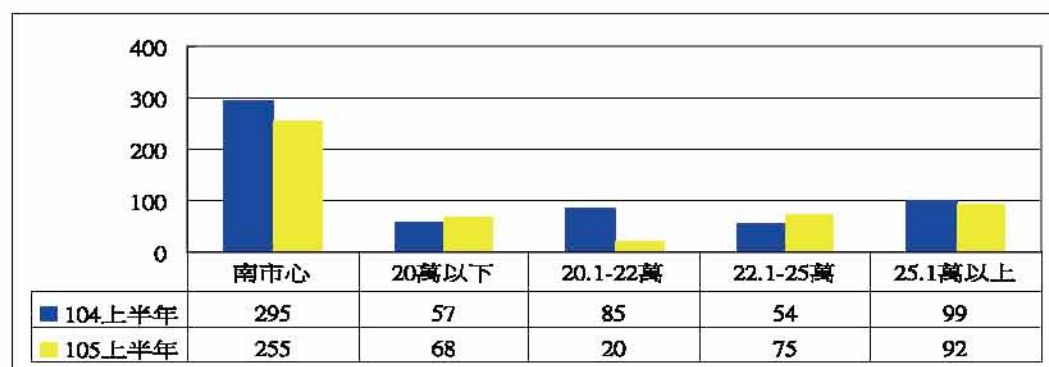
大樓產品過戶數，105上半年較去年下半年微幅小跌，幾呈平盤現象。北市心因房價降正幅度明顯，過戶數小漲；南市心多為預售案，供給過戶量有限，戶數微量下修。北外圍過戶動能較去年下半年衰退16%，近二百多戶；南外圍過戶量則成長近三成。



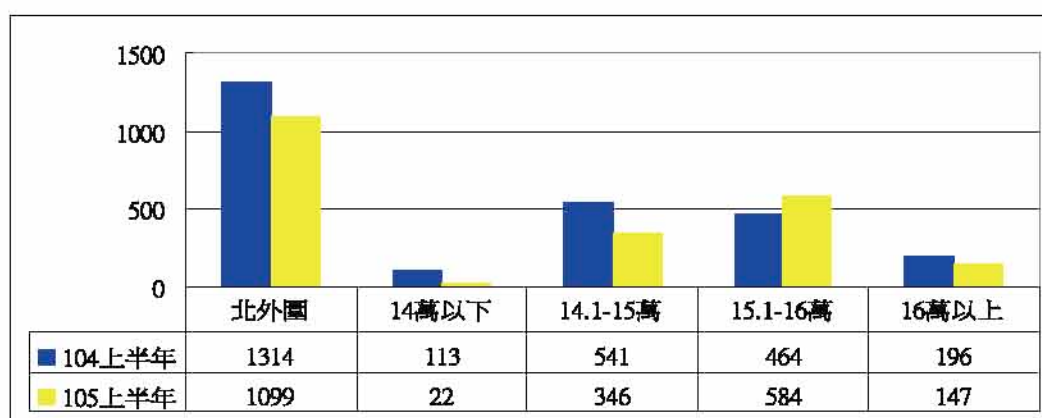
(二) 依單價區間劃分



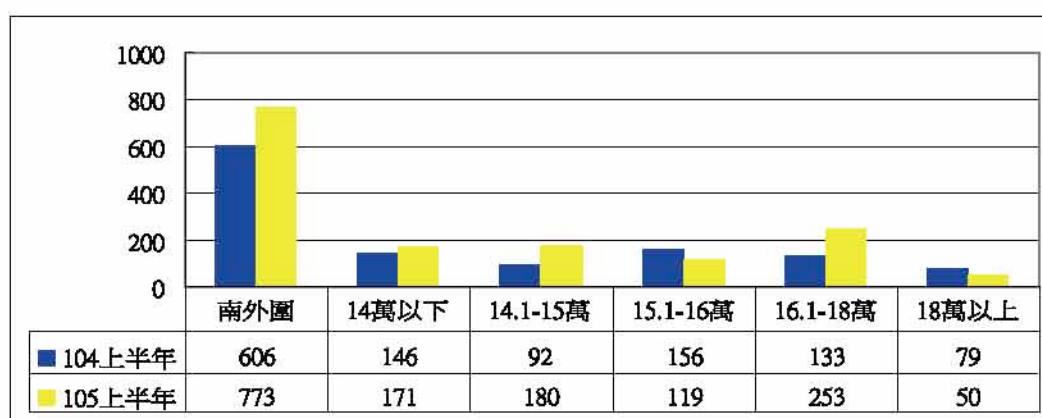
北市心二級地段推案量增加，20萬以下過戶數明顯上升；其中22.1-25萬區間產品，多為上一個區間降價後，量體反應表現。



南市心過戶量體下修部份，主要集中在20.1-22萬區間產品，主要為該區間帶產品目前供給少。



北外圍15萬以下區間產品交易量顯著萎縮，15.1-16萬區間產品則上揚，主要是低成本個案陸續減少，主力供給因成本之故上升一個區間門檻；16萬以上區間產品交易動能則地緣價位認知之故，交易動能成長不易。



南外圍15萬以下區間產品交易量大幅增加，主要以小港地區為主；16.1-18萬區間則多在鳳山地區今年上半年交易不俗，較去年下半年成長近九成。

參、結論：

美、日兩國上半年經濟表現不佳，英國又意外脫歐導致全球經濟仍陷陰霾，加上中國正面臨產業結構轉型與經濟衰退，預計全球總經需求將出現大缺口，大宗物資出口將有萎縮與貿易失溫風險，債信違

約風險也將增加。而國內景氣部份，政府為救出口，央行已連續4次降息，合計0.5%，雖然6月最新出口金額達228.9億美金，其中電子零組件、金屬製品、塑化製品等出口金額回溫，讓整體出口年增率，從雙位數衰退幅度變為個位數，為負2.1%，依

舊無法擺脫負成長命運，寫下出口連續17黑，創史上最長衰退紀錄。

民進黨黨性屬左派色彩政黨，上台後也必須兌現其競選時所承諾的主張，其中一項就是選舉時喊得震天價響的轉型正義，以致於取消軍公教18%、年金改革、黨產歸零等議題於近來又再度冷飯熱炒。由此不難看出新政府整體的經濟政策著重於長期所得分配調整、提高薪資與降低失業率。至於採取短期擴張性的財政政策以刺激疲軟的內需經濟，目前並無具體作為，所以短期內國內經濟表現應無法有立竿見影之效。

根據傳統經濟學理論，降息能降低借貸成本，減少企業經營壓力提升獲利率，也可因資金成本降低將銀行的錢逼出，投入生產或投資帶動景氣繁榮。央行為救經濟連4季降息，已使台灣進入負利率時代，但從日本與歐洲國家實行負利率政策不彰的成效來看，這個政策手段似乎已成為經濟學教科書中的理論。目前降息的作為非但無法使錢流入實體經濟，反而使民眾因看壞日後景氣，想擁有更多錢在身邊以應不時之需，形成對貨幣信心危機，囤積貨幣不敢消費，造成嚴重通貨緊縮現象。另外是台灣產業發展偏重製造業思維，產品附加價值率偏低(台灣24.8%美國34%日本29.7%)。而一味壓制匯率救出口的思維，也使高科技產業因過度保護，使產業不斷弱化，獲利率降低，更是造成台灣人薪資連續十多年未漲的主要原因之一。在薪資

與實質購買力無法有效提升下，房價即便上漲也無用，因為民眾最後無力負擔，房價仍要被打回原形。

在房市交易表現方面，打房雖已緩和但影響卻已造成，今年上半年高雄房市房屋交易量不及15000戶，預計全年交易量將比去年萎縮，整體買賣移轉件數有可能低於3萬件。新成屋部份，推案供給啟動避險模式，首購暫時回歸主流，且坪數有下降趨勢。價格支撐上，邊陲1字頭房價區，價格出現微幅鬆動，但降幅有限，市心區房價議價空間顯加大。美術館區因案量大，降價效應明顯，未來公開新案之單價價格策略若有驚人之舉，勢必為房市投入震撼彈，將牽動全市房價結構，並由溫和的總價市場進入殺戮的單價市場。至於大坪數產品部份，買氣受打房拖累需求不振，加上持有稅稅基不斷擴大，導致擁房成本不斷增加。不過，根據本研究依據經濟與未來學家哈利·鄧特在其著作《2014-2019經濟大懸崖》中有關消費潮的模型推估，理論上台灣房市應在2017-20年將出現民國80年代後第三波換屋潮。

目前建商雖正遭遇「高價成本，低價成品」銷售的窘境，與買方產生拉鋸，銷售期延長，獲利縮水，但土地成本高居不下、公告地價不斷調漲，加上持有稅持續增加，都使建商成本不斷墊高。目前供給量一直縮減，預計未來2~3年餘屋量體去化完成後，房市交易將復甦回春，房價出現U型反轉的局面。



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。日越建築雜誌2012年12月10日號，YKK AP榮獲「最廣使用建材」設備品牌1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. 觀響水密窗
YKK AP



房市的泡沫與衰弱

米多司廣告公司協理 蔡宸祐

房地產成為中國史上最大的泡沫

日前中國大陸首富王健林在近期接受訪問時坦言，房地產成為中國史上最大的泡沫，更糟的是，這個史上最大的泡沫逐漸失控。他認為房市當前最大的問題，在於上海等超級大都會的房價狂飆，但同時許多小城市的住宅、大樓苦尋不到買主，造成房價大跌。至於該怎麼解決房地產泡沫，王健林直言沒有什麼好方法，「政府動用了諸多措施，包括限購、或是從貸款額度下手，然而沒有一項辦法奏效」。從

台灣看中國大陸總讓人有似曾相似的感受，彷彿20年前的台灣此刻正在大陸重演，當時的台灣大家常常笑說「台灣錢淹腳目」，此時此刻的大陸也正在發生大陸錢淹腳目的情景。

現在的台灣在經歷過一連串打房政策後，房市似乎重回平常軌道，首購自住成了建商與消費者的最愛，投資客熱愛的大坪數產品，變成了避之唯恐不及的過街老鼠。自住首購當道這是必然的趨勢，但各縣市政府此時正熱衷於調高路段率、標準

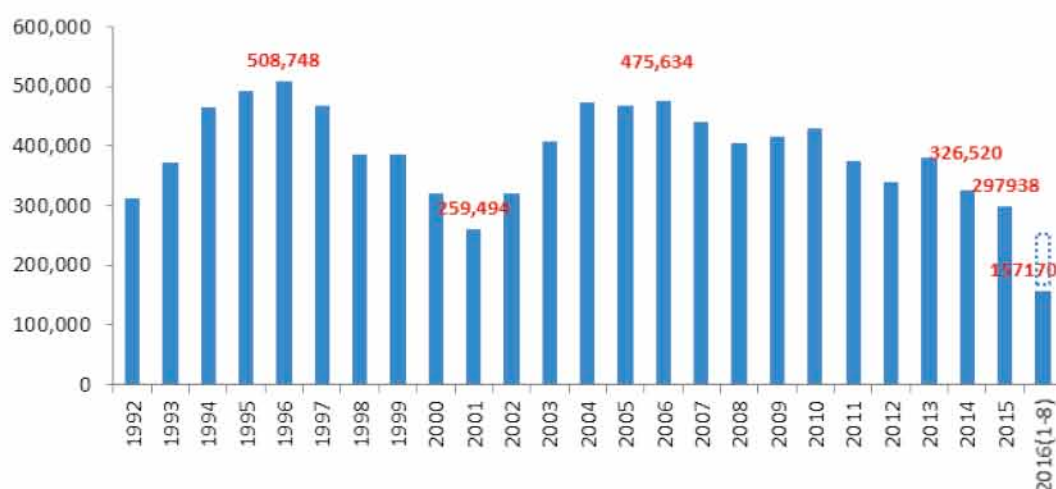
造價等稅基，這使得契稅、地價稅、房屋稅等稅收不斷創新高，卻反倒讓部份自住客層，原本想藉著房價下修進場，還是放棄購屋念頭繼續保持觀望。房地持有稅收的增加，除了補足因房市交易量縮所導致的交易稅的不足外，更為房市不景氣的地方政府土地標售脫標不易的窘境提供解套。

「L」型經濟導致「L」型房市？

台灣經濟問題跟全球一樣，呈現最疲弱的「L」型，若全球經濟復甦力道持續疲弱，將陷入長期停滯的「新平庸」狀態。彭淮南總裁對「新平庸」的看法是：因投資不足及低信心、低成長、低通膨所構成的惡性循環，導致經濟成長低於長期平均值，且就業疲

弱不振。總體經濟衰弱陷入了保1大作戰，經濟成長力度弱讓原本就氣虛的房地產更顯無力，各路專家看衰房市景氣從一年到三年到八年甚至十年都有，歸納下來，嗯！像極了全球經濟的「L」型停滯。

台灣房市到底會不會走向L型呢？我們從實際的買賣移轉件數來看(如圖表一)，今年1-8月全國買賣件數為157,170戶，以最簡單的方式除以2/3來預估今年的交易量約在235,755戶，這樣的數字代表台灣出現了過去25年來(有統計數字的年份)的歷史新低量。這讓我們不禁想問台灣人對房市為何這麼悲觀？



圖表一、全國25年買賣移轉件數統計

當然，對檯面上的名嘴學者來說，房價下跌根本原因就是台灣房價太貴，舉出的證據不外乎房價所得比、住宅自有率太高、建商供給量太多、人口紅利不見了、租金房價報酬全世界最低等理由。其實要反駁這些理由很簡單如下：

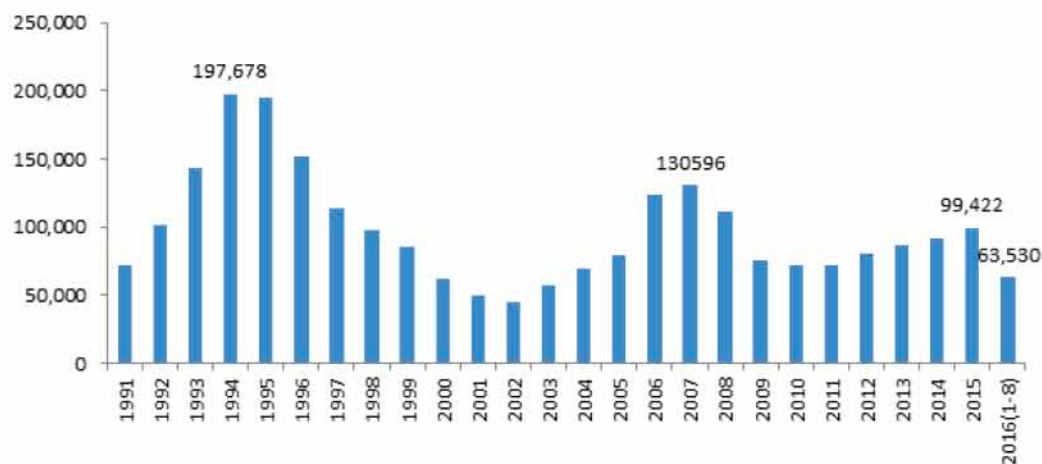
1. 房價所得比倍數太高，那是台北或新北市太高，高雄的房價所得比一點都不高啊！
2. 自有住宅率太高，台灣有高達4成以上

的房子屋齡都在35年以上，以統計資料顯示約360幾萬戶(如圖表二)，我們可以用300萬戶來計，簡單來講用30年來汰換這300萬戶，所以每一年要有10萬戶應被都更或拆除(內政部統計每年新屋第一次登記約10萬多戶)。

3. 建商供給太多，根據內政部使照件數統計(如圖表三)，近幾年全國使照件數量均已不超過10萬戶。

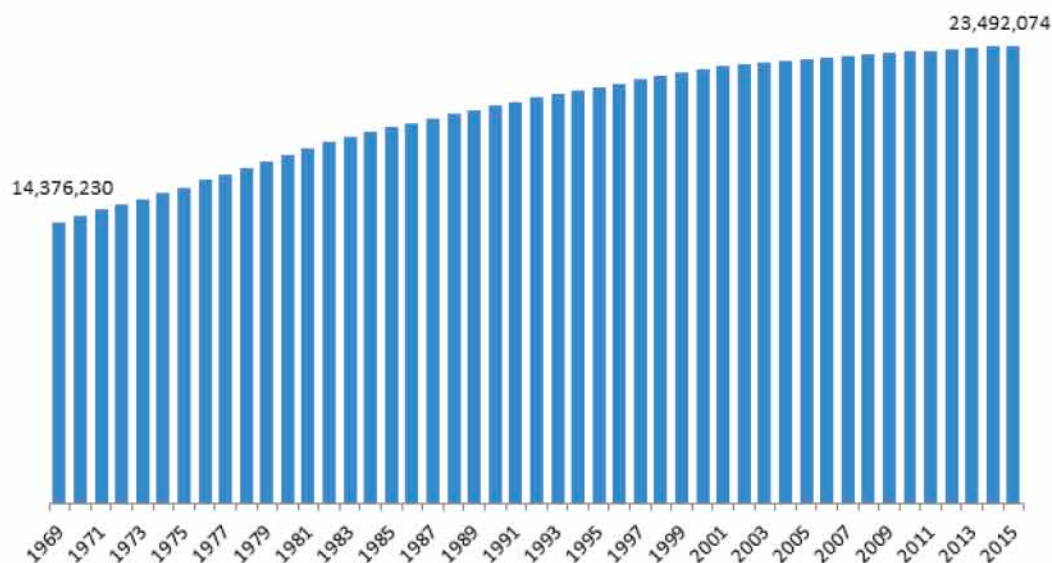
年別	家庭戶數	核發住宅使用執照戶數			核發住宅拆除執照戶數	住宅存量數
		合計	住宅	店舖住宅		
69	3,734,953	---	---	---	---	3,677,300
70	---	157,800	134,088	23,712	---	---
71	---	93,381	93,381	---	---	---
72	---	99,080	99,080	---	---	---
73	---	114,419	114,419	---	---	---
}						
77	---	108,621	108,621	---	---	---
78	---	106,460	106,460	---	---	---
79	4,943,257	107,693	67,600	40,093	2,961	5,088,232
80	5,216,612	118,222	72,016	46,206	3,921	5,202,533
81	5,344,666	154,781	101,399	53,382	7,045	5,350,269
82	5,484,603	226,655	143,238	83,417	4,501	5,572,423

圖表二、住宅存量歷史資料



圖表三、內政部歷年使照件數統計

4. 人口紅利也就少子化與老齡化，這是事實，只是台灣人口還未真正負成長(目前維持在高檔，如圖表四)，真要負成長至大幅衰退至少要1-20年以後才會真正看出來，我想那時候的市場交給那時候的人去面對吧！



圖表四、台灣歷年人口統計

5. 租金報酬率低，台灣大多買房的人在意的存錢而不賺租金，這好比買股票喜歡賺差價的人遠遠多過賺股息的人。

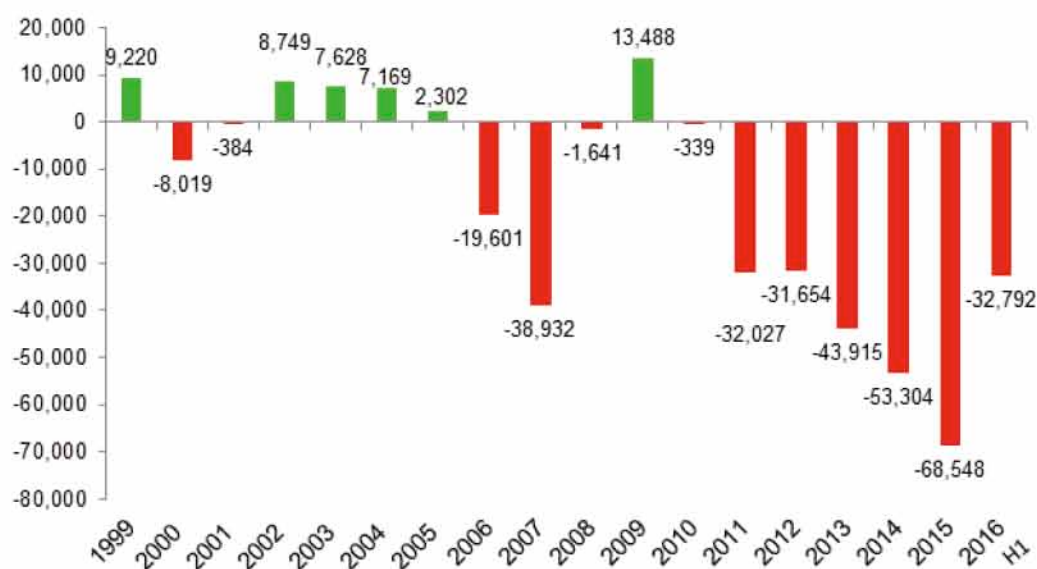
發展經濟遠比打房重要

台灣人喜歡買房地產源自於中國人有土斯有財的觀念，房價高也卻讓許許多多的人成為無殼蝸牛，我們當然希望房價要合理，只是合理的房價要怎麼算出來才合理，這題目根本無解。比方說我認為台北房價要打五折才合理，可是高雄房價現在已是台北房價的二折三折了，這樣說來高雄房價是不是不合理的低(可能有人又要爭論高雄房價怎麼跟台北比……)。

中央及地方政府為了解決讓無殼變有殼，又開始把腦筋動到社會住宅或是合宜住宅身上，說穿了就是現代版的國民住宅，這當然是好意，問題是當初到底為何停

止蓋國民住宅的原因，政府首長有認真想清楚嗎？還是改個名稱就能避免掉人謀不臧的問題嗎？還有不是嫌供給量太多卻又蓋更多，是要以量制價嗎？那品質不會更讓人擔憂嗎？

由此看來，整個政府以及專家學者都掉入一個以房治房的迷思之中。怎麼說？政府覺得房價太高於是把房市當作洪水猛獸，眼中心中想的都是怎麼把房市打趴下來，忽略掉適當地導引資金轉向國內其他市場也是相當重要的事情，搞到現在台灣錢留不住，每年有上兆的資金流向國外(如圖表五)，股市每日交易量僅剩600-700億。



圖表五、中央銀行國際金融收支統計

黑天鵝V.S白天鵝

近幾年國際熱門話題便是哪裡又有黑天鵝事件發生了，我們不妨換個面向來看，台灣經濟有沒有可能出現正向的白天鵝呢？聚焦一點，那就是有沒有出現什麼可能，讓國際資金回流進而吸引原來外流的台灣資金回流這樣的白天鵝事件發生呢？在此僅提一兩種可能的想像，如下：

1. 免稅特區：

請有經濟專才的學者專家或邀請國外大師協助建言，挑選特定的新創事業、或具有研發未來新興事業或是世界級企業的重點培育的有潛力事業等，由高雄市政府提供大片土地形成某一研發、新興事業聚落成為免稅特區。

2. 兩岸突破性的進展：

多數人直覺這幾乎不可能發生，因為不可能所以才能稱之為白天鵝。可能是中共忍不住乾脆丟幾顆飛彈，台灣被迫統一；可能是習大大說你想獨立嘛！好！台商你要嘛成為中國人不然滾蛋，逼迫我們接受統一；還可能是民進黨立委諸公接受九二，把服貿、貨貿通過關。

房市不景氣只好動動歪腦筋，同業朋友大家想看看有沒有更好更優的解決方案可以走出去。確實，要解決房市困境除了要求政府稅制合理化外，更得要求政府為整體經濟找活路，經濟有活路房市就不會差到哪裡去。全球資金氾濫，錢卻很有效率的往投機的金融操作上，台灣若能在實體經濟或網路的虛擬經濟當中，發掘出長

線的投資契機，便能真正吸引資金回流。

不景氣只是景氣循環的自然現象，歷史新低交易量也會有觸底反彈的時刻，「降低供給、減少庫存」應當是前同業最佳的經營寫照。

泡沫總有破的一天(大陸)，就像否極總還是會泰來(台灣)。



TAYA GROUP
大亞集團

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。

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. 封裝銅鋅線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鋁線
6. 鍍銀銅鋅線
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 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
大亞廠區也已取得 ISO 14001 環境、OHSAS 18001 職安衛管理系統認證



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：86-596-8789688
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

HCG

HCG



SUPERLET
智慧型 超级马桶

建築 環境 美學

2016新竹桃園參訪記實

本會副秘書長 安家元

人 與環境共生，建築是人類居住的窩巢，生活起居、活動空間、回歸自然才是正本清源，本會於105年11月3日~4日兩天舉辦了「2016新竹、桃園建築之旅」參訪活動，在理事長張永義領軍下，理事黃添銘、蔡政志、黃頌舜、法規會副主委雷浩忠、徐淑美及會員代表、會務人員一行共74人，搭乘高鐵抵達新竹後，分乘兩輛巴士進行參訪之旅。

首先抵達新竹半畝塘開發的「若餘山」建案，地上20層、地下3層的集合住宅

大樓共48戶，以群山意象，讓家彷彿是都市裡的一座山，綠建築的景觀陽台，構成山谷到山峰的意象，充份落實「自然涵容於生活、生活收藏了自然」的理念，半畝塘開發賣的是觀念，以年輕的心，讓自然生態存在於自然日常生活中，創意讓陽光、空氣、水、綠意充滿於步履之中，地下室停車場之退縮，引進充滿陽光的喜悅，一樓的若餘藝術空間，流動的水氣意象畫廊，掛滿波蘭畫家、樹、人物、水的人文薈粹，黑、灰的牆面，以回歸自然3樓暗

藏的泥窩，私密空間灰紅的土泥作，溶入稻穗、石灰、以5公分的厚度塗抹在R、C外牆，彷如古早的土角厝，在回家的路途就有爬山的感覺，山洞的電梯、叢林鳥叫就在家的四周，半畝塘負責解說的張博堯館長告訴我們「若餘山」賣的不是景觀，而是生態，人與環境共生的連結。

中午在「若山茶書院」暨「喫菜吧」品嚐兩種不同風味的餐點。精緻的葷食及天然有機的蔬食料理，讓食物鏈變成了體內環保。

午餐後參觀「若水會館」，坐落在車水馬龍的「樹院子」，彷如鬧中取靜的世外桃源是半畝塘成立18年送給環境的禮讚，是創世代追求真的文化運動，承傳雋永

的職人智慧，院子裡有陽光、空氣、水、土地、還有農人、職人、建築人及藝術家彼此對話，共同交織出一幅美好生活的藍圖，回歸自然才能心平氣和，怡然自得。

離開新竹，巴士直駛桃園，參觀了中富建設的「中麗璞遇」，樓高12層、23戶，本案的特色經過台灣建築安全履歷協會之認證，其結構系統一體化system，接待我們的是建築安全履歷協會理事長戴雲發，他親自解說結構系統的每一環節，本會為推動建築安全履歷，多年前曾邀請戴理事長蒞會專題講座，如今又實地參訪經過認證的結構施工標準方式，同時本會認購戴理事長著作「挑房Follow me2—戴雲發的建築安全履歷—守護你我的居住安全」



乙書，致贈每一位參訪的會員。

京懋建設的「京懋華爾道夫二期」，是地上15層、地下3樓的住宅大樓共86戶，地處桃園高鐵站前商業區，全棟石材及鋁包板建造，規劃65—80坪，2+1房及3+1房產品，一樓挑高7.8公尺，該棟大樓公設有完善的交誼大廳、咖啡廳、閱覽室、撞球間、健身房、瑜珈教室，融合了建築美學，是一棟不錯的建築精品。

晚餐在福容飯店接受桃園市不動產開

發公會熱情款待，理事長邱志揚、常務理監事、理監事多人及秘書長林宗良與本會理事長張永義、理監事及會員杯觥交錯，熱情互動，使兩會情感之交融昇華沸鼎。

第二天早上在福容飯店用罷了早餐，桃園市不動產開發公會秘書長林宗良引導參訪團步行在桃園藝文特區中，解說每一棟大樓的建築過程，理事長張永義暨團員們詳細聆聽解說後亦分別前往下一個行程。

「芙蓉匯」是麗寶建設、中華民國不動



產開發公會全國聯合會理事長吳寶田的建案，地上28層、地下4層、總戶數67戶，地處桃園大興西路與藝文一街路口，雙大道交會，面對藝文特區，一戶一電梯，施工嚴謹，主力坪數98、112坪，屬豪宅等級精品。

「翫寶」是定泰建設公司所建，樓層25層、86戶，主力坪數77坪、83坪，個案特色頂級隔震建築，提供住居者安居樂業，永世傳承的家業，進門大廳有著國寶真跡藝術典藏，亦處在桃園藝文特區中。

中午在「川門子時尚美食會館」再度接受桃園市不動產開發公會的熱情招待，

用餐時間超出預定時間，下午的參訪稍有延遲，參觀陸昇建設的「威登II」，何董事長文山親自解說，由於案場地形在風水上屬於納財的如意地形，但經過何董事長與建築師的精心規劃，更為美輪美奐，法式水景景觀公設、戶戶大面寬，舒適的客廳，豪華的居家生活配備，使僅有38戶之兩棟電梯大樓變得極為舒適宜居。

「悅龍莊」是寶鉉開發的建案，樓高27層、52戶，主力坪數110、95坪，個案特色屬靜巷豪宅，一層2戶2座電梯，私密性頗佳，捨棄店面設計，一樓均為公設，還有





一座室內羽球場，是一棟頗為高雅的建築。

由於時間過於倉促，大家依依不捨離開「威登II」及「悅龍莊」，揮別了桃園公會秘書長林宗良及會務人員，巴士直奔桃園高鐵，我們搭上16：43的高鐵，18：20抵達左營時已是華燈初上。

此次參訪非常感激理事長張永義暨會員們踴躍的參與，對於桃園市公會理事長邱志揚及理監事、秘書長林宗良及會務人員們的鼎力協助與招待暨各案場人員的詳盡解說，使這次參訪成功圓滿順利，特於此文一併申謝！

會務活動簡訊

理監事聯席會 研討會務議題

本會於105.7.28.及10.27.分別假麗尊飯店及君鴻酒店召開「第十三屆第三次理監事聯席會議」及「第十三屆第四次理監事聯席會議」，由理事長張永義主持，出席理監事分別為43人及40人，共同研討會務發展，會中研議通過多項決議案，會後邀請貴賓與理監事於該飯店共同餐敘。



召開建築法規專案小組會議

(一)高雄市政府工務局於105.9.5.召開「建築物依高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法規定設置屋頂綠化、綠能設施及景觀陽台之綠化設施執行原則會議」，本會理事黃添銘、劉勇廷、法規會副主任雷浩忠、秘書長林佩樺、副秘書長安家元共同出席為會員爭取權益。

(二)本會於105.9.8.召開「高雄市政府處理違章建築執行要點(草案)會議」會前會，會議由本會監事會召集人李天從主持，理事長張永義列席指導、理事黃添銘、林俊良、蔡政志、林貴敏、劉勇廷、方啓樟、法規會副主任委員雷浩忠、徐淑美、會員黃村德、林自強、劉人豪等出席研討。



(三)105.9.8.下午本會研討上述議題，經決議取得共識，原班人馬至高雄市政府工務局參加由高雄市政府工務局局長趙建喬主持之「高雄市政府處理違章建築執行要點(草案)會議」，理事長張永義亦在會中提出本會之意見。

建築新知說明會 充實會員建材資訊

105.8.11.，本會召開「建築新知說明會」，會議由新世代委員會主任委員方啓樟主持，邀請台灣松下環境方案公司主任李彥煬、蔡鍾毅主講：家庭居家能源管理系統及Panasonic照顧看護事業AGE FREE/系統廚具TL系列、友荃科技公司副理匡士升主講：紫晶真空管太陽能熱水器、甲井企業公司鍾森藝先生主講：居家安全插座、宏雲資通公司總經理林正琪主講：網路影像對講系統在社區的應用、中華電信公司企客科經理顏嘉佑主講：住宅大樓行動通訊信號改善，出席會員80餘人，對日新月異的新建材資訊融入建築有正面加分之效果。



馬來西亞城市管理系學生蒞會交流

馬來亞大學及馬來西亞科技大學學生約50餘人，分別於105.6.28.及7.22.在國立屏東大學教授賴碧瑩帶領下蒞臨本會交流，本會新世代委員會主任委員方啓樟暨委員會成員熱情接待，並舉行座談瞭解雙方國家在建築業管理與施作上之差異。



記者聯誼會 藉增媒體情誼

本會於105.8.4.假婦之屋餐廳舉辦「記者聯誼餐會」，理事長張永義、公關委員會主任委員李天從暨理監事多人參與，各報社記者出席踴躍，酒酣耳熱，情誼交流，為本會公關拓展一大步。

「房地合一」財稅研討

(一)本會於105.8.10.假國立科工館南館演講廳舉辦

「房地合一稅制研討會」，會議由本會理事長張永義親自主持，邀請安泰聯合會計師事務所副所長陳兆宏主講：1.房地合一稅法規摘要2.針對各式土地開發模式（含合建分售、合建分屋、公司自地自建、個人自地自建暨都市更新案）之房地合一稅稅負規定、稅負影響，重點風險暨規劃建議等內容，出席會員300餘人，座無虛席。



(二)本會於105.8.23.假本會會議廳舉行「財稅專案小組」會議，會議由財稅研究委員會主任委員蘇永義主持，本會理事長張永義、財稅顧問陳萬彬列席指導，探討1.「高雄市一般房屋標準單價」及「高雄市31層以上超高大樓房屋標準單價」調整問題2.建議有關「房屋稅應於建物所有權第一次登錄後確定房屋所有權人，稅捐稽徵機關始可課徵」相關議題，出席委員及會員約20人，踴躍發言，暢談意見。



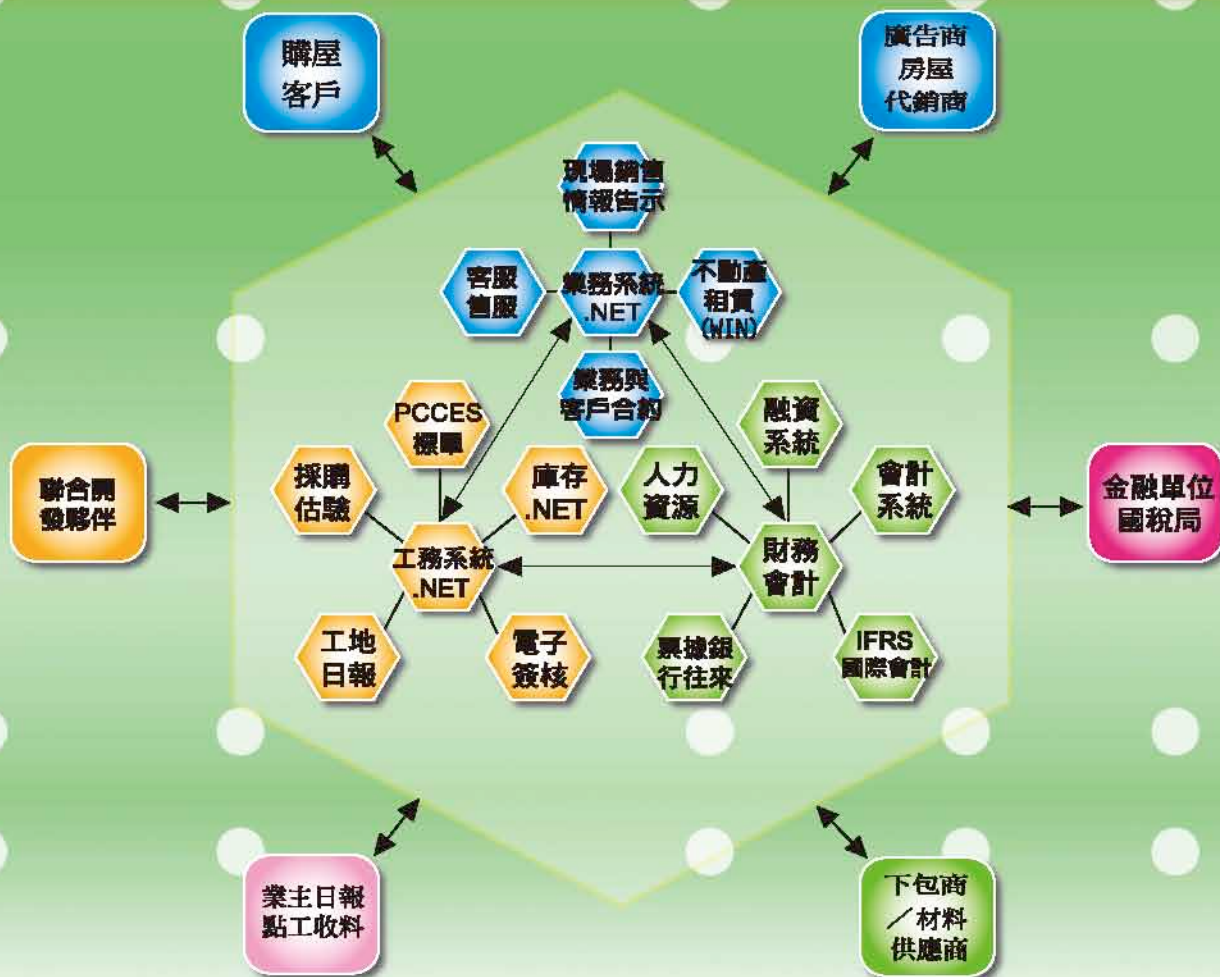
參與市政建設 宣揚政令

(一)105.8.5.高雄市政府暨國防部簽署亞洲新灣區第205廠合作開發意向書典禮，本會理事長張永義應邀出席，205廠之整體開發具有歷史意義，對高雄市區域之發展有正面的加分效果。

(二)2016全球港灣城市論壇於2016.9.6.~9.8.三天假高雄展覽館舉行，本會理事長張永義率理監事及會員多人參加，對拓展城市外交，本會一馬當先，支持高雄市政府，讓高雄國際能見度更為璀璨。



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、工信工程、三發地產、湯臣開發、厚生企業、大漢建設、海華建設、凱森建設、同豐營造、元邦建設、士林開發、長昇建設、南港輪胎、水美工程、德香營造、又廣營造、亞鉅營造、森業營造、德寶營造、天瀚營造、廣豐實業、元景營造、宏環建設、怡華實業、百潤營造、國記營造、家顯建設、光禹國際、榮利營造、鏡克營造、太平洋建設、光世代建設(中華電信)、尚志實產(大同)、日商日本國土、達閣環境工程、山發營造(正隆)...

中南部客戶：

京城建設、城揚建設、聯上實業、鼎宇建設、協誠營造、泰郡建設、隆大營造、名發建設、慶旺建設、尚鼎營造、竹風建設、坤山建設、義力營造、晉欣營造、悅陽建設、竹冠建設、全誠建設、永信建設、崑崙建設、大城建設、友友建設、國城建設、達茂營造、鼎太開發、益龍建設、一功營造、宗大建設、本業建設、龍騰建設、三惠開發、成傑營造、碧根開發、樺棋營造、和通建設、德鼎建設、國隆營造、台灣亞銳士、欣巴巴事業、華友聯建設、安茂微電子...

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04-23267700 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 1040

偉盟系統網址：<http://www.wellan.com.tw>

偉盟營運e-mail信箱：cogo@wellan.com.tw

舉辦「房屋市場研討會」 分析市場行情

本會於105.7.21.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「2016下半年房屋市場研討會」，會議由本會房屋市場委員會主任委員呂金發、高雄市不動產代銷公會理事長戴嘉聖共同主持，本會理事長張永義列席指導，曜群廣告公司經理邵泓主講：「高雄房地市場推案統計分析」、米多司廣告公司協理蔡宸祐主講：「不確定的世界、不確定的房市」，出席會員及媒體記者達百餘人，座無虛席。



新世代、公關委員會 研商參訪事宜

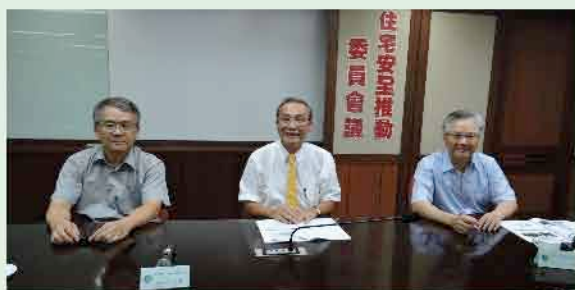
(一)105.9.22.、10.7.、10.19.、10.26.本會新世代委員會主任委員方啓樟、副主委李佳翰、郭俊毅、委員涂麗雅等共同研商本會至新北市、桃園市參訪及至日本考察事宜，熱烈討論參訪地點住宿等相關問題。

(二)105.10.26.本會公關、新世代兩委員會在主任委員李天從、方啓樟共同主持下討論日本東京參訪事宜，本會理事長親臨指導。



結合力量 共同向政府發聲

本會於105.8.24.假本市會議廳與大高雄不動產開發公會、高雄市土木技師公會、台灣區營造工程公會共同舉辦「投標制度及營造業未來走向」座談會，會議由本會理事長張永義、大高雄不動產開發公會理事長卓永富、高雄市土木技師公會理事長施義芳共同主持，由於施義芳理事長亦為現任立法委員，各公會理監事代表20餘人踴躍發言，尤其是目前稅制不合理狀況，理事長張永義表示目前建築業經營困難重重，請施理事長於國會中協助大力發聲，向政府喊話。



住宅安全推動 合宜居安講座

本會於105.8.25.舉辦住宅安全推動委員會座談會，會議由住宅安全推動委員會主任委員江子超主持，邀請大地技師公會高屏辦事處處長張瑞仁技師主講：「從液化潛勢公開談建築基礎工程安全」，本會理事長張永義列席指導，出席會員百餘人，關於土壤液化對建築物之影響均有深切之瞭解。

辦理履約保證審查 服務會員公司

本會於105.10.3.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」，會議由副主任委員陳伯安主持，審查通過崑庭、瀚光泰、京城、郡都等4家建設公司申請「履約保證—同業連帶擔保」之建築個案。



勞基法令座談會 為會員解惑

本會於105.10.20假本會會議廳舉辦「勞動法令相關議題座談會」，邀請高雄市政府勞工局勞動條件科科长羅永新主講，會議由本會權益維護與糾紛處理委員會主任委員林中進主持，會員70餘人參加，羅科長對於近期勞動法令變更做出詳盡的解釋及相關案例解說，會員踴躍提問，對於公司人力規劃有極大的幫助。



2016高雄國際建材大展 理事長剪綵

105.9.2. 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「2016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。

新竹桃園參訪 學習與觀摩

本會於105.11.3.~4.兩天舉辦「2016新竹桃園建築參訪活動」，由理事長張永義率團，理事黃添銘、蔡政志、黃頌舜、法規會副主委雷浩忠、徐淑美及會員共74人參加，參觀半畝塘開發「若餘山」、「若水會館」、中富建設「中麗璞遇」、京懋建設「京懋華爾道夫二期」、麗寶建設「芙蓉匯」、定泰建設「翫寶」、陸昇建設「威登II」、寶鉉開發「悅龍莊」，是一次成功圓滿的參訪。



高爾夫聯誼會 增進會員情感

(一)本會高爾夫聯誼會於105.7.15.、8.23.、9.23.分別假澄清湖、大崗山、信誼球場球敘，理事長張永義、會長梁德興、副會長黃添銘、總幹事黃頌舜及會員多人參加，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105.10.20.~21.兩天舉行外地賽，分別赴台中豐原及南投南峰高爾夫球場舉行聯誼賽，夜宿裕元花園酒店，會長梁德興、總幹事黃頌舜、會員及來賓共28人參加，兩天一夜行程充實愉快。



更多720°奇幻科技衛浴空間
請至活動官網查詢



NEVERTOONEXT



Veil

BEHOLD THE FUTURE.
THE MULTI-FUNCTIONAL
VEIL® INTELLIGENT TOILET.
電腦馬桶

KOHLER®

美國廚衛經典

台北 |
麗合品牌旗艦店：
松山區敦化北路260號
漢采：內湖區行善路48巷18號
金時代：松山區長春路498號

新北 |
板橋：板橋區文化路二段421號

桃園 |
漢精：桃園區永安路279號
邑舍：桃園區成功路191號
遊美：桃園區三民路一段140號

新竹 |
禹臣品牌旗艦店：
竹北市光明大路275號

台中 |
麗合品牌旗艦店：
南屯區河南路四段433號
麗舍：西屯區黎明路三段358號
毓宜：西屯區台灣大道四段772號
羅力：西區英才路617號
嘉義 |
高鑫源：嘉義市林森西路281號

雲林 |
聖旗：斗六市雲林路二段363號
台南 |
永昕：南區健康路二段213號

高雄 |
麗舍：前金區民生二路200號
麗室：左營區新莊一路127號
甲井：小港區中安路584號
章記：前金區中華三路166號

花蓮 |
旅勝：花蓮市化遷路160-2號



編輯手記



- 一、政府打房，打到全國人民，使房屋持有人稅賦增加，庶民百姓辛苦一輩子，有土斯有財的觀念被瓦解，進而造成台灣經濟疲弱不振，本會理事長張永義特以「持有稅增加非居住正義，建築同業當自強」一文，除希望政府能重視此一議題，同時亦勉勵同業先進。
- 二、建築業不景氣，而建築法令卻不停的修正更改，法令的不確定性，讓業界無所適從，本會建築技術法規委員會副主任委員雷浩忠特撰「烽火連天—漫談近期建築業的震撼教育」，期望相關單位瞭解建築業者的苦楚。
- 三、美濃大地震後，地質問題困擾了全民，尤其建築同業更重視此問題，本會特邀請大地技師張瑞仁蒞會專題演講，並請張技師將演講內容撰稿「從液化潛勢公開談建築基礎工程安全」乙文，以宴讀者。
- 四、房屋市場行情之起伏，對業界推案極為重要，本期本會邀請曜群廣告公司經理邵泓撰文「解析房屋市場的過去與未來」、米多司廣告公司協理蔡宸祐撰寫「房市的泡沫與衰弱」，從兩篇專文報導中，讀者可以看出房屋市場走向的端倪。
- 五、本會舉辦「2016新竹、桃園建築之旅」，兩天一夜的北上取經，在理事長張永義率領下與桃園市不動產開發公會情感交流，本會副秘書長安家元詳實報導，記載了此一豐碩的參訪饗宴。
- 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**

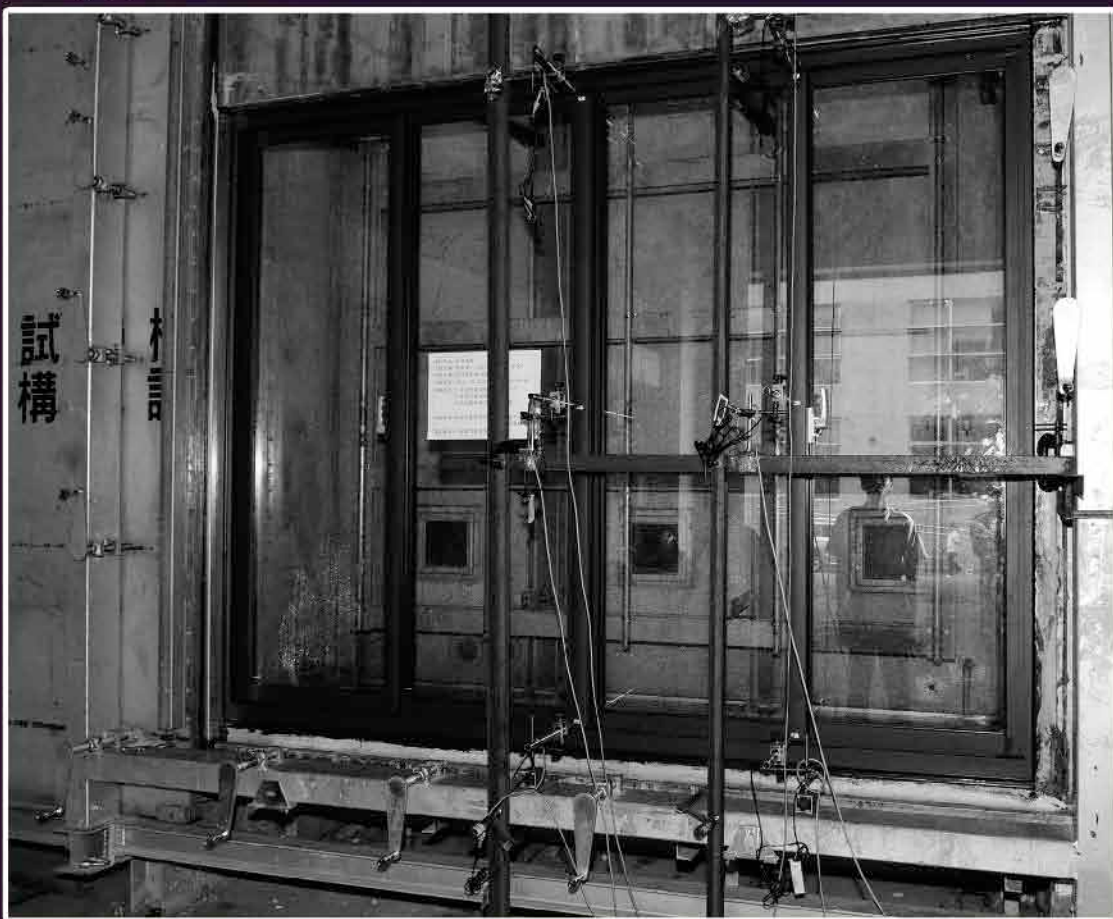
▶ **高224cm**

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

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