

244期雜誌  
2017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

- 03** **建築心聲**  
**鬆開打房之手 挽救國家經濟**  
本會理事長 張永義
- 09** **綠色建築**  
**綠光高雄 一個新的高雄在地建築自治運動**  
樹德科技大學建築與室內設計系副教授 李彥頤
- 19** **建築履歷**  
**建築生產履歷系統 建制資訊透明**  
國立高雄應用科技大學土木工程系教授 黃忠發、副教授 王裕仁
- 24** **稅務資訊**  
**在房地合一稅新制下  
贈與不動產或現金之最佳規劃為何**  
本會財稅顧問 陳萬彬先生
- 29** **市場行情**  
**329檔期的關鍵市場意義**  
米多司廣告公司協理 蔡宸祐
- 37** **人物專訪**  
**用心經營房地產 關切產業穩定發展**  
專訪泰嘉建設置座呂金發  
本會秘書長 林佩樺專訪
- 41** **建築參訪**  
**暖冬春意 知性之旅**  
**2016東京建築考察心得分享**  
本會新世代委員會副主任委員 李佳翰
- 52** **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	28	台灣日立股份有限公司	51	偉盟系統股份有限公司
內 頁	7 舜聯建材事業有限公司	31	YKK台灣華可貴股份有限公司	55	博麟水電材料有限公司
	8 錯適保實業股份有限公司	36	HCG和鄧企業股份有限公司	59	KOHLER 美國廚衛經典
	18 築禮國際進口衛浴	42	富宜儷股份有限公司	封底裡	合歡鋁門窗企業有限公司
	23 台灣櫻花股份有限公司	46	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03月 第73期 原244期

發行人／張永義

社長／李泰明

編輯委員／翁國振 江子超 吳宗國 楊振宗 林中進 黃炯輝 呂金發  
方健良 陳添進 蘇永義 郭俊毅 陳宜霖 方啓樟 曾土城  
黃証彥 陸紀康 黃添銘 張斯茵 徐國振 陳又齊 林俊良  
黃鴻億 蔡政志 趙保彥 邱全弘 林貫敏 林哲鋒 李昆昌  
陳保合 劉勇廷 梁敏鴻 李孟賢 楊美人 朱金榮 蔡永豐  
林清吉 呂萬卿 戴育仁 謝百剛 黃頌舜 李忠顯 陳冠華  
林麗芬 李天從 鍾俊榮 許國慶 梁德興 吳柏辰 蘇姿菁  
林峰旭 謝敏仁 蔡崇禮 王南焜 鄭定凱 洪聖泰 何俊霖  
會務顧問／張 調 郭敏能 陳武聰 黃昭順 管碧玲 李昆澤 趙天麟  
陳其邁 賴瑞隆 劉世芳 許智傑 林岱樺 邱志偉 邱議瑩  
康裕成 蔡昌達 許崑源 黃石龍 林宛蓉 陳信瑜 陳麗娜  
吳益政 周玲奴 黃柏霖 曾俊傑 鄭光峰 李喬如 林瑩蓉  
郭建盟 陳麗珍 陳玫娟 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 張文明 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(吳建勳 王進勝  
吳賢明 江雍正)

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](http://www.kaoarch.org.tw)

製版印刷／益成紙業合版印刷

- 中華民國106年03月16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 挽救國家經濟

本會理事長 張永義

**春**暖花開，新春的腳步緩緩到來，但房地產業時序仍然在寒冬，自從政府打房以來，業界在勁風苦雨中苦撐，政府打房毫不手軟，目前房地產處於艱困時期，同業叫苦連天，完成之建案去化困難，同業減量經營，甚至停頓觀望，政府打房連帶整體經濟都受影響，如果民衆對原有的有土斯有財理念瓦解，民間失去信心，不再購屋，買房成了負面指標，房地產業奄奄一息，對台灣經濟將是嚴重打擊。

令人訝異的「房地合一課徵所得稅申

報作業要點」第18點第1款第2目「個人5年內參與興建房屋達2案」規定，經本會再三努力將「達」修改成「逾」2案，才符合該稽徵方式，而「2案」之認定如何？會員百思不解，本會與中華民國不動產開發公會全國聯合會、全省各公會共同向立法委員林岱樺請求協助，與財政部數度爭取，財政部在會議記錄中明確告知案數之認定，並請各稽徵機關參酌，查明個案事實，據以核實認定：

一、個人以自有土地與營利事業合作興建

房屋，同時符合下列要件者，認屬同1案：

- (一) 提供合作興建之土地屬該個人與營利事業簽訂之同一合作興建契約範圍內。
- (二) 該合作興建案係於同一期間（30日內）申請建造執照、雜項執照，並經建築主管機關實質審查。
- (三) 該合作興建案以同一建案名稱於同時期推案對外銷售。

二、個人自有土地與營利事業合作興建房屋，如有下列情形之一，並同時符合上開第一點各項要件者，認屬同1案：

- (一) 同一街廓範圍內毗連或相鄰之土

地。

- (二) 原屬同一基地，因都市計畫道路通過或公共設施而分割。
- (三) 原土地所有權人參與同一土地重劃、區段徵收或都市更新案，分配屬原權利範圍內之土地及依平均地權條例第60條之1第2項、土地徵收條例第46條第1項及都市更新條例第31條第2項等規定依法繳納差額地價（價金）取得之土地，其土地分布於該重劃、區段徵收或都市更新案內不同位置。
- (四) 非屬同一都市計畫範圍之毗鄰土地。



另外有關會員公司與台糖合建分屋依契約規定附買回所遭遇稅負之問題，一直是會員之痛，建設公司與台灣糖業股份有限公司合作興建房屋案，通常建設公司投標得標後與台糖公司簽約，自開始興建至完工取得使用執照須費時二至三年，建設公司除了須依約定換出房屋用以換入土地外(房地互易)；另外，依據與台糖公司契約規定，建設公司須買回屬於台糖公司分得之房屋及土地，即附買回房地之契約，此種合作興建房屋之型態，實質上與建設公司直接買土地興建房屋(自地自建)無異。尤其建設公司附買回房地部分，更是該合建分屋契約之整體的一部分，應視為

「一案」，不宜有二種稅務處理模式之不合理情形。

如依據房地合一課徵所得稅申報作業要點規定，自105年1月1日起，係以房屋、土地所有權移轉登記日為準，故上項建設公司因與台糖公司合建而換入之土地及向台糖公司再買回之房屋及土地，因係出售103年1月1日之次日以後取得且持有期間在二年以內之房屋及土地或換入與再買回係在105年1月1日以後之房屋及土地，即須適用新制房地合一課稅。

本會與全國聯合會及全省各公會共同向財政部建議：基於信賴保護原則並考量該等土地多次移轉係因配合國營事業政策



，參諸特種貨物及營業稅條例施行細則第十二條第四款意旨，針對上揭建設公司與台糖公司合作興建房屋案（以得標簽約日為準），簽約當時即將成本全數計入，未來房屋銷售價格均已訂定，突然公布房地合一稅制，修訂成10%~45%之重稅，對與台糖合建經營型態之建商不公平，建議以104年12月31日前（含當日）維持舊制，之後採行新制，以減輕投資台糖合建案的建設公司因中途稅制改革而遭受重大之損失。

政府打房除了增加「房地合一」相關稅賦，讓會員公司極為困擾的法規亦不停修改，諸如建物測量登記草案修正之事，本會亦透過立法委員趙天麟之協助，並努力爭取緩衝時間，內政部於105年12月22日下午通過「地籍測量實施規則」部分條文修正草案，屋簷、雨遮不再測繪登記，建物地下層測繪邊界改以竣工平面圖所載面積範圍（牆壁中心）為界，新制適用時間於107年1月1日起實施，而都市更新案件則依「都市更新條例」第61條之1第1項及第2項有關申請建照法規之適用規定，於新制實施前已將都市更新事業計畫申請送件

，並依期限申請建造執照者，得依舊規定辦理。

然而政府打房之手仍未停止，中央銀行亦於105年12月22日舉行年終理監事會議，維持利率不變，豪宅繼續管控，豪宅房貸最高六成限制，對豪宅之認定標準，台北市7,000萬、新北市6,000萬以上，唯獨高雄地區豪宅認定標準為4,000萬元以上，似乎太少，有欠公允，高雄亦為南方大城，曾為台灣第二大都市，豪宅之認定標準太低，尤其高雄地區，追求「好宅」之觀念強烈，任何人都有追求高品質居住生活之權利，高雄的豪宅標準雖然不能與台北相比擬，最起碼也應比照新北市6,000萬以上或稍低以5,000萬以上認定，較為合理。

本會一再向行政院、財政部、中央銀行、國家發展委員會建議放寬南部「豪宅」之認定，並請鬆綁貸款信用管制，一般民衆房貸成數增至八成，期望政府勿再執意打房，給建築業留一條生路，雖然政府回應未臻理想，本會仍鍥而不捨反映建議，期許政府釋出善意，國家整體經濟才會回溫。

# 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



Rexgroup

## Innovated wood durable 創新耐用傳奇

最先進纖維週波技術，聚合固化優質實木，不變形、防水、防焰、防蟲、防黴。  
適用：超耐磨室內地板、不變形戶外地板、牆板、樓梯板、格柵、建材、室內／戶外家具、鋁木門窗、景觀工程。

上海迪士尼樂園賓館



## Barrawood 瑰珀木

久緻工法戶外耐用15年

### 鐳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:(03) 658 7241 傳真:(03) 658 6913

[www.rexgroup.cc/barrawood](http://www.rexgroup.cc/barrawood)

 German Technology



# 綠光高雄 一個新的高雄在地建築自治運動

樹德科技大學建築與室內設計系副教授 李彥頤

## 、緣起

2015年12月12日，在法國外交部長宣布下，巴黎氣候協議（Paris Agreement）獲得近200個國家一致通過，成為繼京都議定書之後，具有法律約束力的全球溫室氣體減量新協議。回顧自1998年開始到2016年這18年的歷程，從對氣候變遷衝擊理解到世界貿易的碳交易產業發展，人類生活在這地球上，就必須理解人如何在建設發展永續生活的目標下，與地球的變化進行妥協跟調適。

自2009年開始我們專業團隊（樹德科大跟香港中大）針對高雄市的都市與郊區環境開始了一連串的環境分析與基礎資料建置，高雄市因為集中都市化造成市區內建設量體三維面積增多，而硬質鋪面隨著都市公共建設以及大樓林立形塑成景觀綠化但環境乾熱化現象，在都市計畫區中隨著相關高建蔽容積低綠覆率的土地使用管制設定，加上又有交通繁雜與空調廢熱的負面因素，造成了高雄具備長年優勢風速吹拂但卻有熱島效應的奇特現象。而都市

熱島分布也非均質，反而集中在許多新興發展區域，如圖1所示。在2012年的調查顯示高雄市市區熱島強度與郊區最大差值可達4.3°C，這會直接造成冷氣空調系統的負

荷變高，日常生活的能耗也會慢慢增加，也產生污染物區域累積問題，高雄市宜居城市的目標也無法實現。



圖1 高雄市夏季市區溫度分布圖（左：日間十二點，右：夜間九點，越紅區越熱）（李彥頤，2009）

## 二、在地自治在地調適

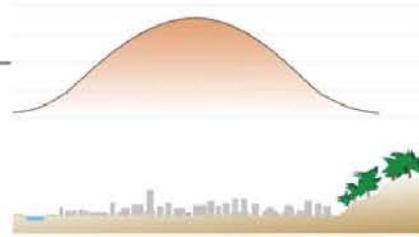
有鑑於此，自2011年開始，高雄市政府工務局積極思考如何透過自我環境改造來達成扭轉高排碳工業化城市之意象，因此開展了許多研究型計畫進行推動，如高雄厝、光電社區、空地綠美化以及開闢滯洪池與公園綠地廣植大樹等策略，亦包含濕地保存與再造以及公共建設的綠建築要

求。從2012年開始，工務局開始極力推動高雄市綠建築自治條例的設置，希望將在地研究成果轉化成政策工具做為高雄市建築產業轉型的工具。下圖2所示為當時擬定之熱島退燒概念，透過帶狀降溫道路（如大順路、民生路）與具0.75公頃以上面積的公園綠地或學校進行冷島嶼通風道路設定，而在街廓內部則以降低日射熱得以

Concepts

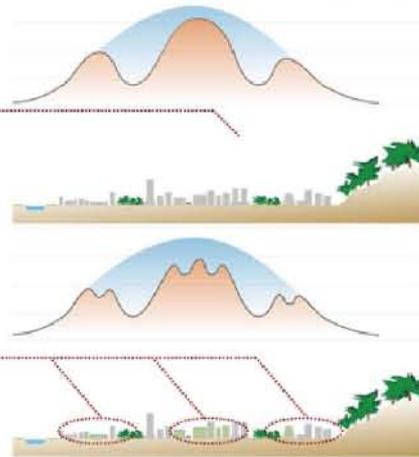
First Effect – Big Green / Water

利用公園、水體、綠地等開放空間，由原本的高溫熱島逐漸成為不同冷島降溫的區段波峰圖。都市冷島的創造將為發熱的都市體提出一個“針灸”式的改善策略。



Second Effect – Material / Ventilation

提出區域尺度的改善對策—區域尺度中重要的特性為密集的人工建成環境已不可避免，因此改善對策以“降溫”、“導風”為主要目的。



Different Eco-strategies

圖2 高雄市熱島退燒策略概念 (李彥頤, 2011)

及減少熱積累為目標，因此降溫、通風以及減少污染物的策略會落在建築基地內。

高雄市政府近年來大力推廣建築綠化系列政策，藉以改善都市環境。根據相關研究與實際執行綠屋頂計畫檢測發現有效降低建築物輻射熱、調整氣候、創造生物棲息地、二氧化碳減量等特點，進而改善都市熱島效應，提升生活品質。據內政部營建署「臺灣地區住宅狀況調查報告」所示，都市住宅類型中以公寓大廈型比例最高，且普遍有西曬面過熱之問題；欲快速於都市推廣垂直綠化且同時解決此問題，

將模組式垂直綠化與公寓大廈型住宅結合將為最有利之組合。並於2014年開始推動建築物立體綠化及屋頂綠化的系列計畫，希望藉由建築物的立體綠化量提高都市內綠化植栽面積，建築物屋頂與外牆的垂直立體綠化方式隨著使用者與建築形態之間的討論與研究，逐漸朝向以建築立面與綠屋頂的設置為主流，政策推動上主軸以綠光屋頂計畫（包括太陽能光電以及屋頂綠化）為主，透過相關計畫執行過程中傳導市府積極推動此兩項政策的用意，期許高雄市建築物透過立體綠化後帶動一波新節能減碳與生活型態。



圖3 公有綠屋頂示範推動：高雄市市立美術館及新光國小案例

### 三、效益與數據

針對105年挑選示範社區『河堤社區』，具有高度生態廊道意象區，配合高樓住戶既有建築屋頂綠化之示範，強化河堤社區之評量到意象，轉化為屋頂立體綠化之高雄市示範點。本計劃在屋頂上進行規劃

，包含兼具屋突遮陰區之『中低日照植栽區』、『全日照之景觀植栽區』以及『屋頂農園社區共享區』三部分。希望透過漫流式澆灌系統，配合屋頂層住戶之意願，共同達成先其示範之功效。



圖4 河堤社區屋頂改造前後現況（左：改造前 右：改造後）

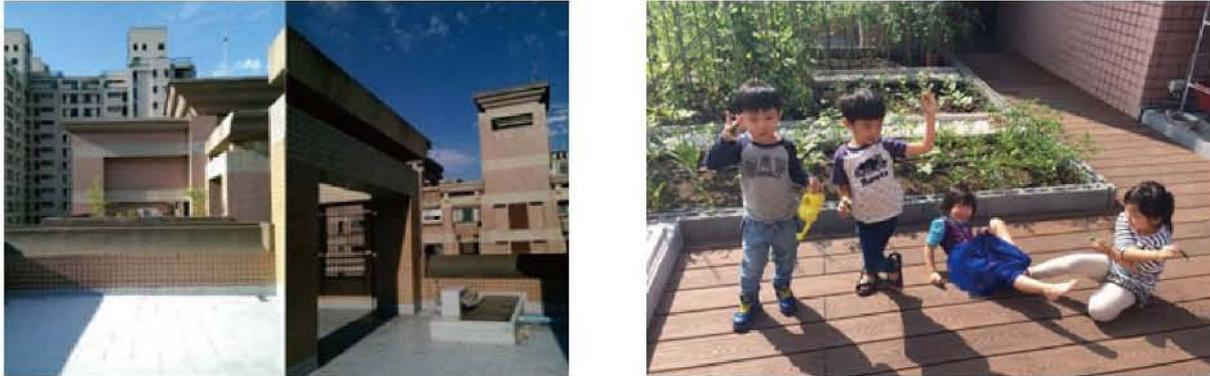


圖5 河堤社區屋頂改造前後現況

針對改造前後數據採樣於日間日照最充足的時段，得以解析一天當中不同時段之微氣候差異，因此於設定從上午九點至下午五點時段，針對上述量測項目進行微氣候環境因子採樣。各時段採樣時間必須

依序進行比對，檢驗標準案例並檢測實質降溫成效與初步推估減碳貢獻，其中針對河堤圓舞曲大樓屋頂綠化前後共提高74.6%綠化面積，整體溫度降低約4°C-5°C。

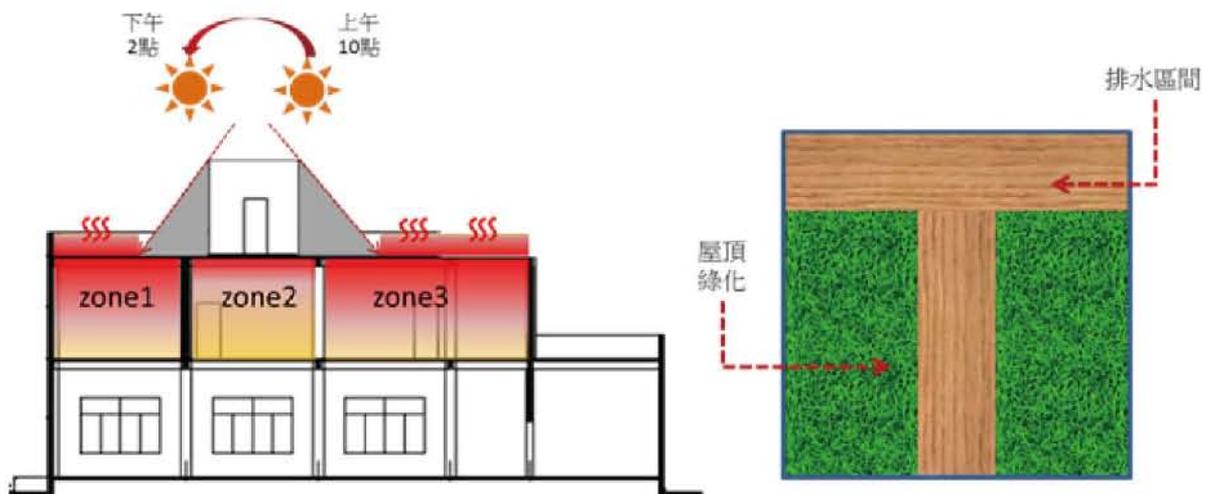


圖6 高雄屋頂綠化與陰影遮罩之效益

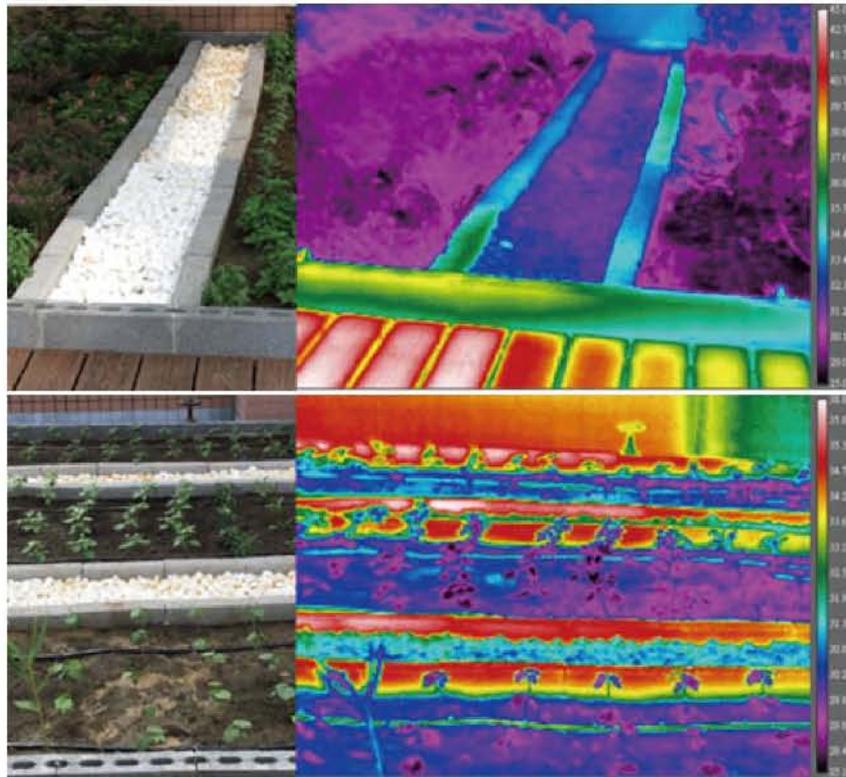


圖7 屋頂綠化後進行熱顯像拍攝  
 (綠化區域表面溫度30~31度、塑木地板溫度達40度左右)  
 (綠化陰影表面溫度28~31度、礫石與空心磚表面溫度33~36度)

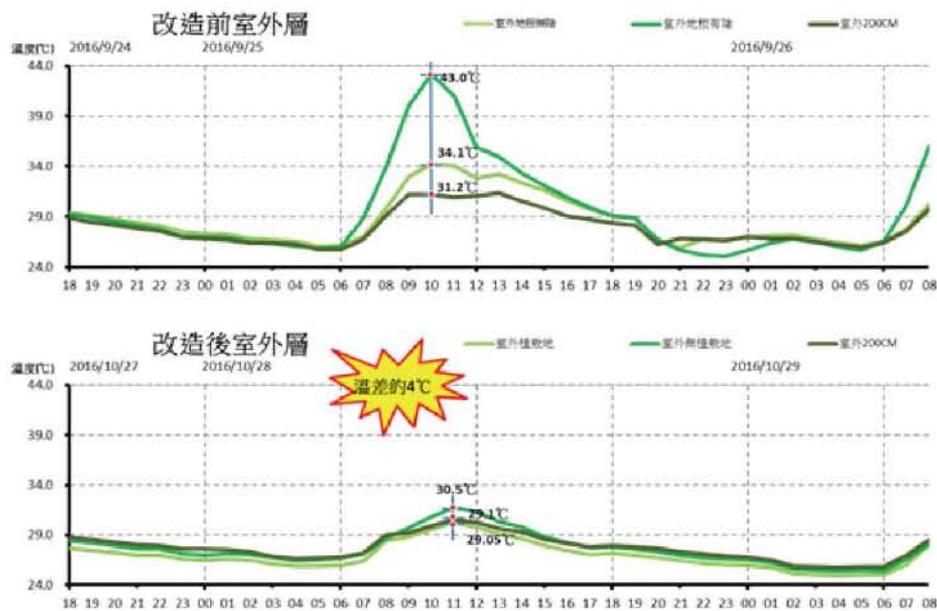


圖8 改造前後室外溫度差

以實驗建築為試算案例進行室內外環境溫度監測，以及訪問屋主使用冷氣時數，套用碳排計算公式可推算出單一建築單日建築冷氣空調設備消耗多少公斤碳。未來希望待屋頂改裝光電板後，針對頂樓層住戶進行推算單戶進行檢測與碳排放量計算，一方面可推算出節能多少同時轉換算

降低多少碳排。以高雄市60%市區大樓屋頂施作光電遮蔭或立體綠化，則相當可降低排放14~28萬噸CO<sub>2</sub>，若把透天加入，則可能降低排放86~172萬噸CO<sub>2</sub>，相當等於2210座大安森林公園固碳量。既對都市降溫有效同時提升都市景觀，另外更可直接節能又創造都市農園的生活樂趣。

項目	冷氣耗能 (小坪數) (w)	每年使用時間估計	年耗電量 (度)	高雄大樓數量 (6層以上)	發電排碳量 (Kg/度)	總排碳量 (噸)	備註
無遮光 屋頂案例	1,200	5時x30日x6月 =900	1,080	306,313	0.873	288,804	此概算式為假設一棟大樓頂樓一戶的條件計算之，但現況大樓每層均以雙拼或三拼以上住宅形式。
	2,400		2,160			577,608	
綠光屋 頂住宅	1,200	2.5時x30日x6月 =450	540	306,313	0.873	144,402	
	2,400		1,080			288,804	

#### 四、拓展景觀陽台跟技術工法落實

繼屋頂的推動成效驗證確實為高雄市應積極推動之目標方向後，立體綠化的擴展也在研議中拓增到高雄市的規範中，其中包含屋前以及屋後之綠能設施還有景觀陽台的規範。由於景觀陽台之設置用意乃在既有陽台之面積基礎上，透過延伸面積做為綠化植栽區域，達成高雄市地理位置應有之深遮陽外觀之風貌，同時也希望透過立體綠化的面積量來做開發行為降低綠覆面積的彌補，當然更希望以雙贏的概念

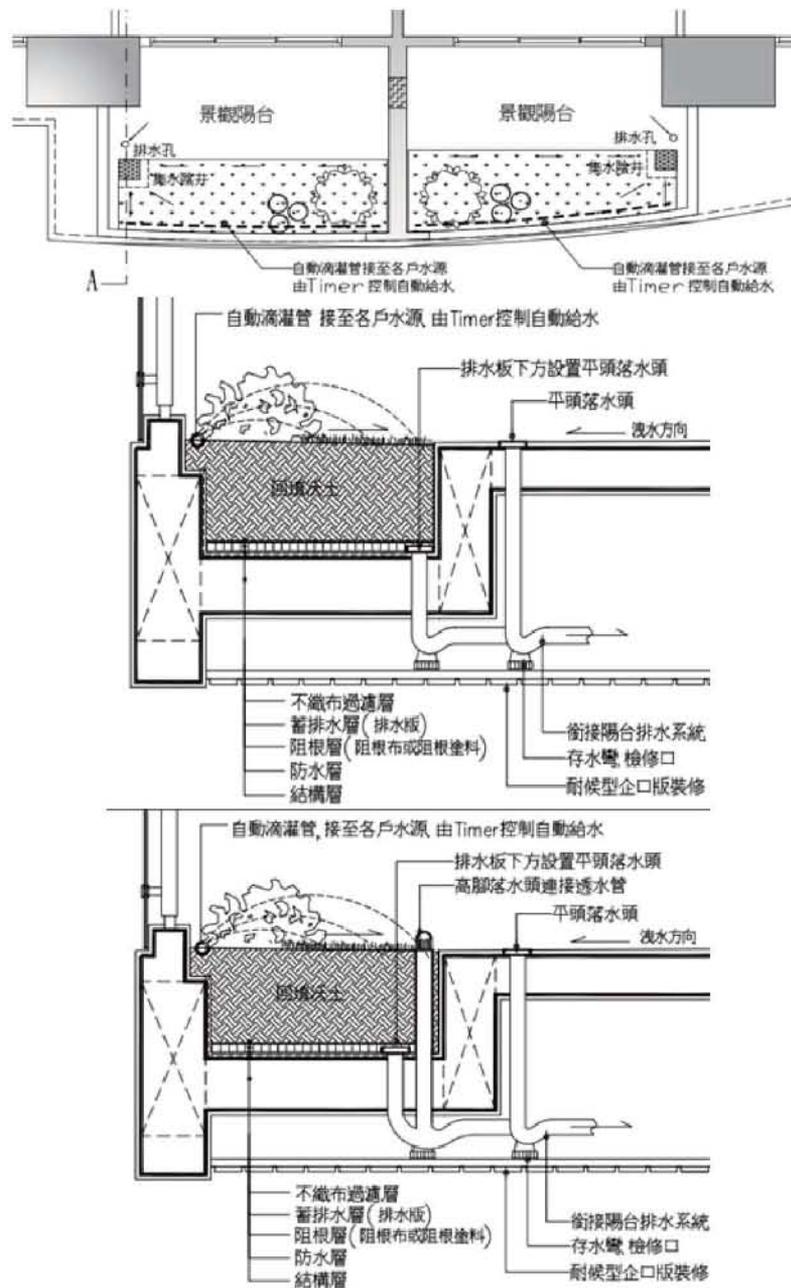
也讓高雄市居民能有更好的居住品質。

景觀深陽台的設置，其實含有以下幾點意義：

1. 軟化與綠化建築立面。
2. 透過綠化植栽區形成汙染物阻隔淨化效果。
3. 擴大陽台概念形成熱帶型室內外整合空間。
4. 以降版方式減少因強降雨致使水漫進室內之可能性。
5. 以深陽台創造深遮陽達成有效節能效果

而在此目標下，我們團隊跟市政府也在2016年積極制定相關技術參考規範與手

冊提供參考，其中針對深陽台的規範有幾種參考施作圖說如下：



## 五、未來展望

由於立體綠地化除了可以節能減碳外，對於減緩都市熱島效應，具有良好的成效。而立體綠化，包括屋頂綠化、陽台、露臺、窗台及立體牆面的綠化。基於全球立體綠化的必然趨勢。國內主要相關的政策與法令，目前除了建築技術規則中訂有相關綠建築相關基準外，台北市綠建築自治條例、高雄市綠建築自治條例及新北市都市設計審議原則等，皆有新建物之屋頂

、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積1/2以上之相關規定。以下為後續高雄市政府積極拓展之方向，讓高雄市立面綠化的作為會更有彈性更具效益：

1. 高雄景觀陽台案例執行辦法A—擴張網+垂掛式綠化。
2. 高雄景觀陽台執行辦法B—花台結合欄杆綠化設計。
3. 高雄景觀陽台執行辦法C—花台結合跳層綠化設計。



# KERAMAG

德國百年經典衛浴

Citterio-Italian design with sleek timeless elegance



## LAZULI

BATH & KITCHEN

築禮進口精品衛浴

[www.lazuli.com.tw](http://www.lazuli.com.tw)



黃忠發 教授



王裕仁 副教授

## 建築生產履歷系統 建制資訊透明

國立高雄應用科技大學土木工程系教授 黃忠發、副教授 王裕仁

高雄市政府工務局於105年7月1日開始推動房屋生產履歷認證，委託高雄應用科技大學土木系兩位營建管理專長的博士，黃忠發教授與王裕仁副教授，帶領所屬碩博士研究生組成團隊執行「建築生產履歷管理系統」計畫，該計畫歷經半年時間，系統已完成建置與測試，並於12月14日在高雄市政府鳳山行政中心舉辦成果發表會（圖1）。

發表會上邀請了高雄市政府長官、多家同業公會代表與建商共同參與，並且於

發表會上介紹了建築生產履歷計畫，以及系統的操作簡介，讓更多建築同業熟悉系統的操作流程與了解在建案上推動生產履歷的重要性，提供購屋民衆有詳細建築興建資訊（圖2），達到房屋興建過程資訊透明化。

2016年高雄美濃地震造成臺灣有史以來單一建築物倒塌之罹難人數最多的災害，也震出國人對於居住安全之省思及對於相關法規制度保障不足之疑慮。從維冠大樓倒塌的可能原因，包含結構計算缺失、

擅改結構圖說、違法變更設計與現場施工缺失，來看起造人、設計加監造人以及承造人應負的法律責任，同時從建照結構審查法制與施工中勘驗法制說明建築管理人的行為責任，並探討民間工程的三級品管制度，最後針對現今審查勘驗制度流程與行政院修法草案做探討，願下次大地震來臨時，能將人身財產損失降至最低。

推動建築物生產履歷系統主要目的，是讓民眾買房屋時能有更多工程設計與施工品質資訊，讓興建過程透明化，以確保人身財產的安全，在系統建置過程中，高應大土木系團隊透過參訪建築工程與專家座談會，調查與討論的對象包含建築師、結構技師、土木技師和建設業同業公會等代表，藉以瞭解實務界對於政府推動建築生產履歷的看法，分析完使用者需求後，根據需求與會議共識，製作符合建管審查

及符合民眾知的權利之生產履歷制度與表單，將這些表單電子化並建立資訊平台，藉以融入目前的建管制度，在建築生產履歷發表會上展示了系統建置成果，也讓與會貴賓了解推動建築生產履歷系統的重要性。

建物管理模式之規劃考量履歷內容與使用者需求建置而成，目的在於購屋者日後遇有房屋問題時，維修與改建資訊檢索之提供。資訊檢索系統是介於資訊使用者和資訊集合之間的一項設施，主要的功能在於幫助使用者擷取想要的資訊，並且過濾掉不想要的資訊，因此理想的檢索系統，必須以使用者的需求為導向。另外介紹其他幾個不同導向區分：

1. 依「系統導向」區分：系統導向設計概念，依據工程開始之假設工程、基礎工程及土方工程，至結構體工程、結構體



圖1 2016鳳山行政中心成果發表

附屬工程、室內與室外裝修等工程種類依序匯整，依各工程種類，當中均包含各工項內容，由於使用對象包含建檔人員及消費者，一般消費者對建築專業領域涉獵不深，故系統導向較適用於建檔人員資訊建檔。

2. 依「問題導向」區分：問題導向設計概念，依據房屋可能出現的問題，考量使用者需求編列而成，目的在於解決系統導向設計概念之不足。

建築物生產履歷系統於105年度金質獎頒獎典禮（圖3）中發表初步建置成果，讓與會的建商了解到系統的操作與推動的重要性，之後邀請榮獲金質獎的兩家建商：城揚建設與名發建設進行教育訓練，針對執行中的建案進行系統測試，輸入該建案的自我檢查資訊（圖4），同時請檢核人員對測試結果回饋，適時修改，讓系統趨於完整，符合現場檢核需求，並於之後的

高雄市政府建築生產履歷發表會中展現系統建置成果。

後續的執行目標，高應大土木系團隊將與市府合作，輔導數家榮獲金質獎建商，針對16樓以上建案透由履歷平台建立生產履歷，同時亦將建置APP系統，讓檢核人員可以手持平板電腦於工地進行自主檢查，即時拍照上傳，完整保留第一手檢查資訊，確保詳實記錄興建過程，保障民衆購屋品質與居住安全。

高雄市政府工務局也表示，未來執行目標，將輔導本市建商於建案使用建築生產履歷系統平台來追溯建物興建的過程，同時透由行動通訊建築生產履歷APP系統，讓實際建築工地檢核人員可以手持行動通訊裝置，透由勾選自主檢查表單的方式，直接於現場記錄檢查的結果，同時可以拍照上傳，完整保留現場的檢查資訊。這些資訊都儲存於雲端的電腦主機中，隨時可

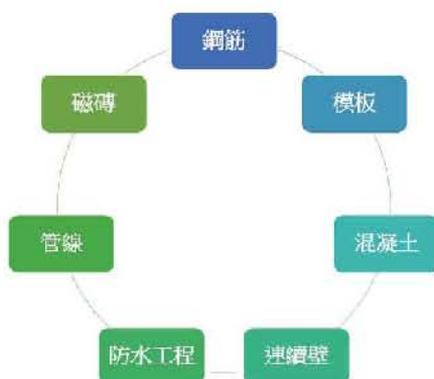


圖2 自主檢查表項目系統架構



圖3 105年度金質獎頒獎典禮



圖4 系統操作頁

透過網路進行檢索，達成建築生產溯源的目的。

同時，在中華民國工程法學會於12/29舉行的居住安全研討會中，也特別針對高雄市政府與高雄應用科技大學團隊所開發的建築物生產履歷做一介紹與推廣，並獲得在場與會人士的熱烈討論與迴響。



圖5 居住安全研討會



圖6 2016成果發表會



圖7 2016成果發表會



**TLK**  
KITCHENS

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



# 在房地合一稅新制下 贈與不動產或現金之最佳規劃為何？

本會財稅顧問 陳萬彬先生

**自**民國105年1月1日起，不動產實施房地合一稅，對於要替子女置產的父母而言，究竟是要直接贈與不動產或是贈與現金再由子女購屋比較節稅有利呢？

依「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第六點規定個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。

繼承或受贈取得之計算方式：

房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

假設有一不動產房地合計市價1,000萬元，其房屋評定價值及土地公告現值合計500萬元，父母要替子女置產，兩年後欲以1,200萬元出售，父母究竟是先購入不動產再辦理贈與給子女好呢？還是贈與現金1,000萬元給子女，然後由子女以取

得現金購買房地較為節稅？

甲案：父母先以1,000萬元購入不動產，再辦理贈與予子女不動產

1、贈與稅：父母親相互贈與現金(夫妻間贈與免稅)合計1,000萬元，取得父母共同持份各1/2之不動產

房地公告現值合計500萬－(贈與稅免稅額220萬×2人) = 60萬元

應納贈與稅：60萬× 10% (贈與稅率) = 6萬元

2、若兩年後子女出售1,200萬元(假設土增稅稅基暫不計入)

收入－取得成本－費用＝所得

1,200萬－500萬(成本依取得時受贈金

額公告現值計)－60萬(費用以收入5%計) = 640萬元

應納房地合一稅：640萬× 20% (房地合一稅率) = 128萬元

甲案總稅負：贈與稅6萬+房地合一稅128萬 = 134萬元

乙案：父母先互贈現金500萬元(夫妻間贈與免稅)再各以現金500萬元贈與子女，由子女以現金1,000萬元購置不動產

1、贈與稅：(500萬－220萬)×10% = 28萬元應納贈與稅：28萬× 2人 = 56萬元

2、兩年後子女欲出售房地，若售價1,200萬元(假設土增稅稅基暫不計入)



收入－取得成本－費用＝所得

1,200萬－1,000萬－60萬(費用以收入5%計)＝140萬元

應納房地合一稅：140萬×20%(稅率)＝28萬元

乙案總稅負：56萬＋28萬＝84萬元

丙案：父母共同取得不動產1,000萬元，再依公告現值贈與子女，若受贈人取得房產之用途是做為自用住宅，且符合自用住宅條件

若受贈人符合下列條件，除課稅所得計算在400萬元以下免稅，超過400萬元部分按10%課稅：

1、個人或其配偶、未成年子女設有戶籍，

持有並實際居住該房屋連續滿六年。

2、交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。

3、個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。即六年內以一次為限。

依上開案例，若受贈財產市價1,000萬元，土地公告現值及房屋評定價值為500萬元，若適用自用住宅條件，六年後出售價格亦為1,200萬元，其稅負為：

1、贈與稅：父母親相互贈與現金(夫妻間贈與免稅)合計1,000萬元，取得父母共同持份各1/2之不動產

房地公告現值合計500萬－(贈與稅免



稅額 $220萬 \times 2人$ ) = 60萬元  
 應納贈與稅：60萬  $\times$  10% (贈與稅率)  
 = 6萬元

2、房地合一稅：收入 - 取得成本 - 費用 = 所得

$1,200萬 - 500萬 - 60萬 = 640萬元$   
 應納房地合一稅：640萬 - 400萬元 (自用住宅免稅額)  $\times$  10% (優惠稅率) = 24萬  
 丙案總稅負：贈與稅6萬 + 房地合一稅24萬 = 30萬元

甲、乙、丙三案相比較下，甲案128萬 > 乙案84萬 > 丙案30萬，所以自新制房地合一稅制下父母贈與財產予子女之稅負

會較贈與現金為重。但如果受贈人於再出售時能適用自用住宅優惠稅率，其稅負最輕。其原因就在於取得成本之不動產市價1,000萬元之房地與公告現值500萬元之價差500萬元，出售時為節省贈與稅稅率為10%改課所得稅稅率20%之原故，而自用住宅除優惠稅率10%外，尚有免稅額400萬元之減除，所以最輕。近期行政院擬將贈與稅率調整，自單一稅率10%調整為10%、15%、20%三級稅率，其產生之變化亦將視贈與標的金額大小適用稅率不同而影響乙案之稅額，對於甲案與丙案影響較小，影響乙案計算方式甚鉅。

贈與樣態	贈與稅	房地合一稅	合計
甲案：贈與不動產	6 萬	128 萬	134 萬
乙案：贈與現金	56 萬	28 萬	84 萬
丙案：贈與不動產並適用自用住宅	6 萬	24 萬	30 萬

# 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年刊向商務人士理想品牌調查

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

總公司：02-25083311

◎服務中心：

台北29943131 / 基隆24588118 / 蘭陽9564119 / 花蓮8359288 / 台東350606 / 桃園3922661 / 新竹5356388  
台中23825852 / 彰化7613121 / 雲林3335065 / 嘉義2333088 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7533355



## 329檔期的關鍵市場意義

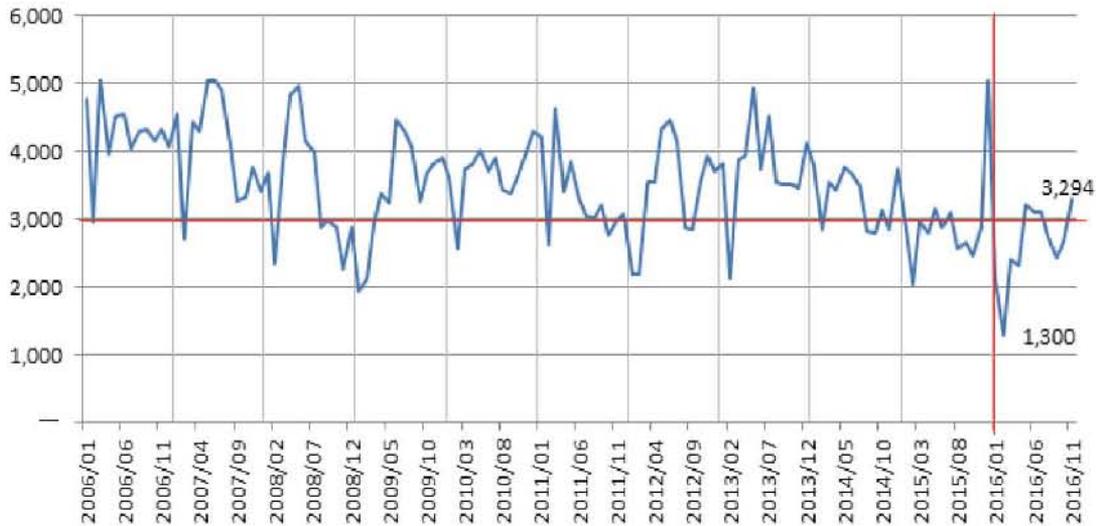
米多司廣告公司協理 蔡宸祐

**評**說高雄房市在2016年呈現出先蹲後跳的態勢，整體交易量於年初時出現低於1300戶（2月份）的新低量，隨後來人漸增，建商亦體認到以價格優勢來回饋消費者，成交量自然跟了上來，一直到年尾（11月）竟來到了近3300戶的年度最高量。回看過去幾年自金融海嘯後，除了2011年（民國100年）外，成交量在歲末年終都會有一波不錯的小反彈，這跟台灣人習慣買個房子好過年有正相關，反應到統計數據即可明顯看出。

### 2016年開低走高市場回溫

去年一整年高雄市的買賣移轉件數總量與2015年相差不遠，2016年約是15年的90%，兩者各月份的走勢極其相似，2月見低點，5、6月見年中高點，8、9月回檔，11月後強力拉升。比對過去10年間的月買賣移轉件數，在多數時期都位處於3000戶以上的區間帶，可是2015-16這2年，多數月份都落在3000戶以下，整體交易量比金融海嘯的年後2年還差，不動產同業對市場氣氛感受不佳從數據來看明顯而直接。

圖表一、高雄市買賣移轉件數月線統計圖



針對圖表二自高市府地政局億年旺網站所提供的各區買賣移轉件數（含新屋及中古屋）可統計得出，整體交易量2016年佔15年的90%，顯示市場需求端真真實實的量縮10%。這10%的差距，反應到各個行政區則有高低不一的市場局勢。鼓山及小港2區，是唯二交易量大於2015年的行政區，鼓山區在新屋因有指標個案的完銷貢獻及部份先前預售屋新完工大筆交屋，再加上全區域大幅下修價格的動能，使得去化比例超越前年。小港區成交比大於前年，推估其原因應為交易量基期低於其他較大的行政區，以及因比他區更低價魅力，所

吸納的南高市區外移大部份的首購客源。  
**蛋白蛋殼區熱銷依舊**

大於平均值90%以上的區域，有三民、鹽埕、鳳山和鳥松，鹽埕、鳥松因交易量偏低故可不討論。鳳山及三民區2區為去年交易量的前二名，此2區的人口數原就是高雄市的前二名，所以交易量排前二亦屬當然。這兩區因其價格帶主力涵蓋在蛋白及蛋殼區，滿足市中心外一首選，以及自住型（特別是首購客）客源對價格的中低位訴求，另又有龐大的區域客支撐，可想見未來應仍是2大主戰場。

**YKK  
ap**®

和世界一起完成一幅風景

窗戶的品質 · 決定住宅的價值

 台灣YKK股份有限公司

建材事業部 台北市民權東路一段40號  
TEL : (02)2511-5156 FAX : (02)2571-2213

楊梅建材工廠 桃園市楊梅區德新路三段3號  
TEL : (03)478-6140 FAX : (03)475-1031

台中營業所 台中市南屯區大墩十一街292之1號  
TEL : (04)2310-1750 FAX : (04)2310-1733

高雄營業所 高雄市苓雅區四維三路6號25樓  
TEL : (07)335-1867 FAX : (07)335-9022

圖表二、大高雄各區買賣移轉件數統計表

年份 區域	2011	2012	2013	2014	2015	2016	增減
楠梓	2848	3400	4476	3713	4420	3787	86%
左營	4370	5744	4202	3939	3489	2652	76%
鼓山	3410	3862	4551	3093	2611	2734	105%
三民	5770	5538	6170	5383	4520	4230	94%
鹽埕	452	357	381	348	369	336	91%
前金	859	877	875	710	747	653	87%
新興	1114	1161	1410	1017	806	703	87%
苓雅	3079	3071	3724	2912	2283	1689	74%
前鎮	2766	2261	2677	2271	2138	1713	80%
小港	1421	1322	1704	1729	1751	2049	117%
鳳山	4320	5138	5947	6485	4739	4420	93%
鳥松	673	579	701	822	627	582	93%
仁武	1395	1337	1484	1203	1584	1414	89%
合計	32477	34647	38302	33625	30084	26962	90%

近2年於對比後需求年減10%，反觀新屋開工則縮得更多，從2015的13880戶減為8559戶(如圖表三)，量縮幅度約62%。新屋的量縮提供市場一個喘息的機會，建商亦透過適當的調整價格、房屋庫存減量，讓整體市場朝供需平衡的目標邁進。當然，未來若供給有機會壓量至08、09年的5000多戶，會是不錯的量能型態，只不過

觀察建商近期的標地買地動作，似乎降溫不易。

除了建商心態，另一個降溫不易的原因那就是雨遮、屋簷取消登記不計坪數，以及地下室連續壁登記從過去全部牆壁厚度改為牆壁中心點開始登記等新政策，這三項改革研擬緩衝期一年，2018年起申請建築執照的新建案將全面適用。姑且不論

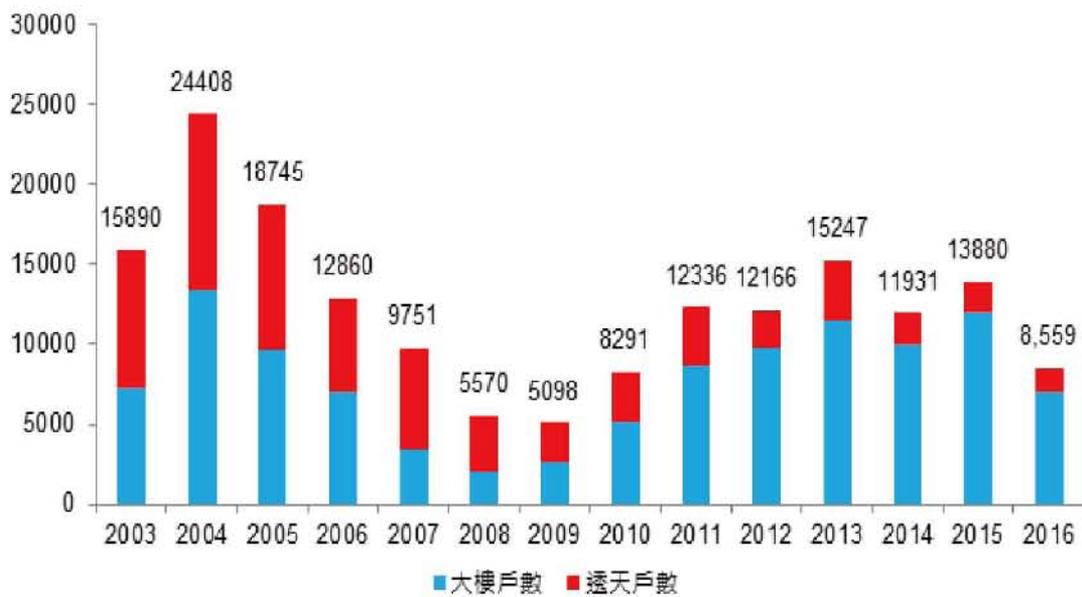
政策適當與否，可以想見今年建商搶照風波又將再度狂飆。

**新政策衝擊未來房市**

新政策估計將會使得台灣房地產出現極大的衝擊，影響層面將包含：政策實施前後的坪數認知、短少的權狀面積導致單

價拉高、公設比出現跳躍式的成長、前述搶照問題、地政單位的登記系統適應調整以及雨遮減少、節能減少等。新政策的影響尚有待後續的各方應對，建商同業仍得學著適應如實價登錄或實價課稅般，越早面對越早能對新局面找到出路。

圖表三、高雄市申報開工戶數統計圖



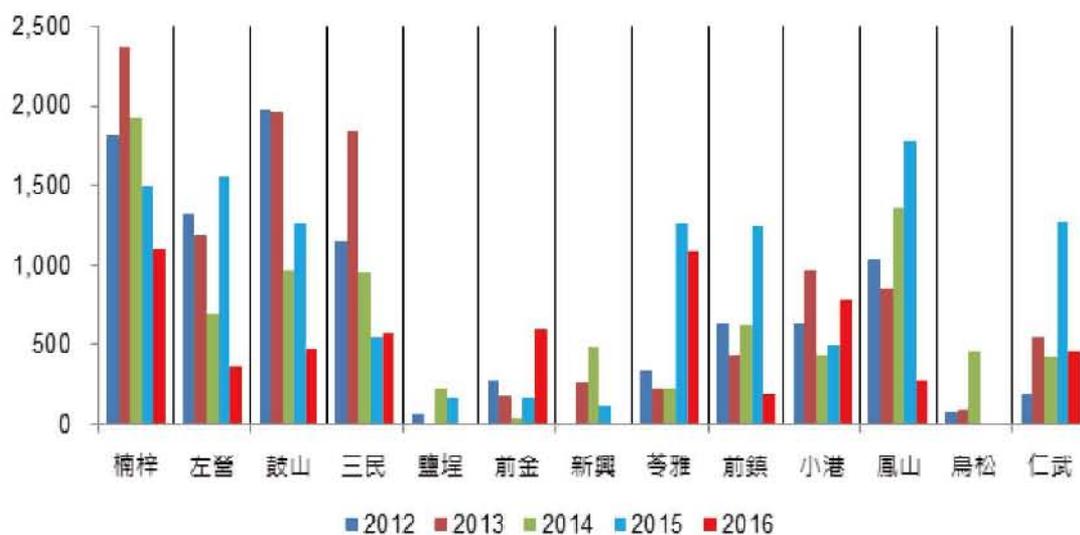
以歷史經驗對正向的市場來說，整體供給量降低方能產生價格穩定的效果，2015比2016縮至62%初步達到一個作用，那就是當價格適當下修後，去化跟了上來，價位再下滑的壓力減緩。此時，建商房屋庫

存水位縮，當土地價格跟隨市場修正，積極的人自然又蠢蠢欲動，標地買地動作頻頻。眼前，我們必須去思考的是，一年的供給量縮是否足夠？從政府及政策對房地產不友善的程度來看，一年的時間明顯不

夠。圖表四統計各區域的大樓開工量，除前金、小港外，近一年的量體都呈現縮減，雖是如此，較早幾年的開工量似乎仍有

一定的數量尚未消化完畢，故需要再1-2年的低供給來讓市場達到供需平衡。

圖表四、大高雄各區域申報開工戶數統計圖

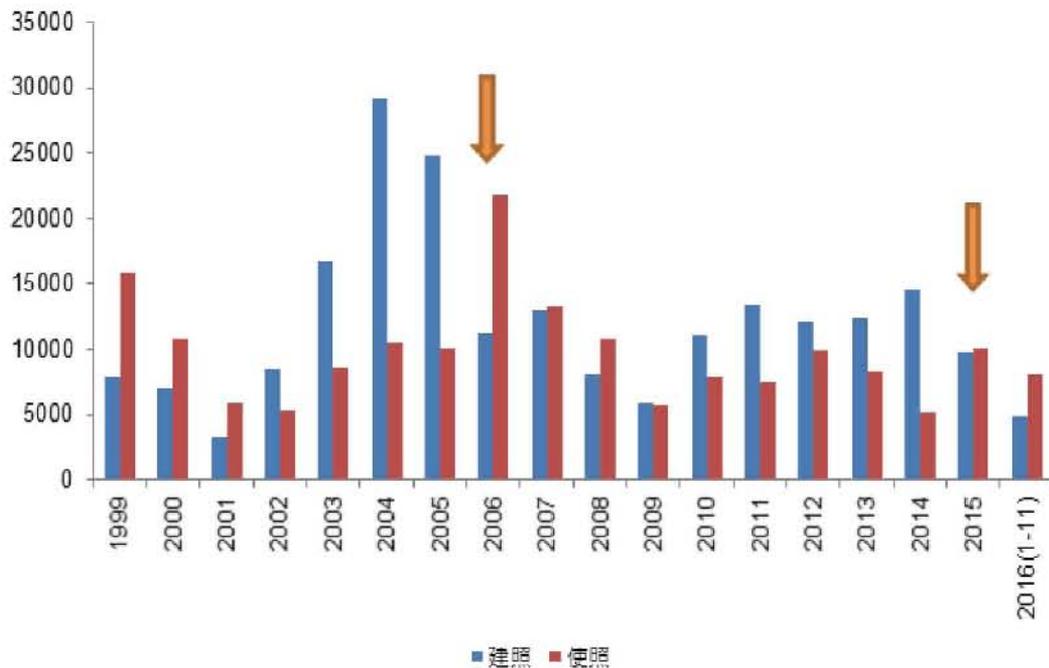


### 供給量縮才是王道

雖然依照市場邏輯，供給繼續量縮會比較優的事情，只不過看多的建商停不下手以及新地政政策似乎擋不下來，導致2017年的建照量有無可能會再次大於使照量(如圖表五)。筆者曾於前期會刊提過使照大於建照戶數件數，代表市場氛圍正由高走低，前一次發生在2006-2008年的3年

間，並於2009年正式落底。本波段則出現在2015年開始，依此推估極可能出現3年的回檔，並於第四年2018年正式落底反彈。沒錯，市場是不是會那麼照規矩一步一腳印並不一定，但趨勢提供給開發商一個參考方向，維持相對低的推案量在目前是較佳的營運策略。

圖表五、高雄市歷年建照/使照戶數統計圖



總結2016年的高雄房市，房地產業透過「下殺取量」確實達成不錯的銷售成績，雖較2015年年減10%，但銷售成績已勝於中北部市場。今年各月份的走法會不會相近於去年，應該看329檔期前後的去化成績，3-4月份若能夠拉上3000戶的月均量，基本上建商同業心態會穩定一些；反之，月均量落在2000戶，極有可能會引發新一波的价格下調壓力。是故，看倌不妨

把329檔期前後當作高雄房市的多空關鍵期，新一波的自住客若能於年後出現，則調性為審慎樂觀，若觀望及亂出價者居多，房價再次鬆動的可能性將大增。

今年高雄市場主要特徵依舊為外移、首購、自住、小坪數、低總價、低自備和觀望，期待市場別再有太多黑天鵝，「市場依舊嚴峻、同業仍須努力」，大家相互打氣吧！

HCG

HCG



**SUPERLET**  
智慧型 超级马桶



## 用心經營房地產 關切產業穩定發展

### 專訪泰嘉建設董座呂金發

本會秘書長 林佩樺專訪

代銷出身的呂金發，10年前從房地產市場的乙方，轉身成為甲方，創設泰嘉開發公司迄今，已經投資興建超過2127戶住宅，總共賣出去價值150億元的房子，由於代銷的底子，泰嘉每棟新建住宅大樓的行銷費用至少省下數百萬元到數千萬元。

過去的這10年，泰嘉開發總經理呂金發稱呼自己是小型建商，不過，2016年已成泰嘉「轉大人」的關鍵年，因為，長期思考壯大的呂金發，跟他相知相惜超過30年的北基國際董事長鍾嘉村，共同增資北

基國際子公司北基國際開發實業公司，並由董事會推選呂金發為新任董事長。

北基國際開發實業公司將專責住宅大樓的投資、興建，此一重責大任，將由呂金發一肩扛起，因為，呂金發除了房地產的專業能力，更是鍾嘉村足以信賴的好哥兒們，彼此默契十足。

雙方的合作已經在2016年11月跨出實質的第一步，正式展開獵地行動，在呂金發熟悉的高雄楠梓區高雄大學生活圈，買進第一筆600坪的土地，目前正規畫興建

15樓高的住宅，預定2017年4月到5月之間動工，採取先建後售的模式，新案將鎖定首購和首換的主力族群，畢竟，首購才是房地產市場永不退潮的剛性需求。

呂金發說，未來推案也將從高雄延伸到台南，「我不打沒把握的仗，這兩個地方都是我熟悉的」，而大樓或是透天住宅新案的品牌，初期也將採用雙品牌策略，但是，都會有泰嘉的名字，再逐漸傳遞給北基，畢竟，泰嘉因為10年的產品完善售後服務，「已經具有市場辨識度」。

他指出，泰嘉已經建立以客為尊的品牌形象，讓住戶買進房子之後，真正感覺到，買的不只是一個殼，而是買到好品質

的生活，這樣的理念，也將會出現在北基國際開發實業公司的住宅產品上，至於行銷策略，將根據市場特性，部份產品採取成屋銷售，部份預售。

呂金發表示，泰嘉在公共設施和住宅配備上，提供的設計、材料以及品質，都遠遠超過房屋銷售說明書所載的規格，例如，台南永康大橋重劃區的「水舞紀」，2年前在市場熱絡中預售登場，銷售率超過90%，理論上，只要按原本規畫設工、交屋即可，但是，泰嘉主動將傳統對講機更換為影視對講機，引進知名的台中物管公司皇家國際等，加碼提供住戶更好的配備，原因只有一個，因為泰嘉賣的房子，



是賣一個生活，不只是一個殼，「同理心讓我必須站在消費者的角度思考」。

「我最不怕的就是問題，而且，積極面對問題，順利圓滿解決」，呂金發指出，台南「水舞紀」住宅大樓的部份買家，表達廚具配備「烘碗機」與當初銷售說明書的「洗碗機」內容不同，他即親自出面與40多位買家當面溝通，化解難題，「因為，我才是擁有最後決策權的人」，才能解決買家的難題與疑惑。

這樣的態度，贏得住戶的心，更累積住戶的信任，呂金發說，「這是花錢買不到的無形資產」，也唯有獲得客戶的信賴，泰嘉這個品牌才能永續經營。

現階段，基於售後服務的落實與時效，泰嘉每年都編列固定預算，用以維修泰嘉已售大樓，「我要求員工，一定要把這筆費用花掉」，呂金發強調，泰嘉已經建構以他為核心的扁平化連絡小組，隨時都與大樓管理委員會、住戶保持密切互動，「雖然售後服務是最吃力不討好的事」，但是，呂金發說，售後服務代表一種品牌信任、一種企業責任，泰嘉要讓所有購買住宅產品的所有買家，都能住得安心。

站穩腳步，準備邁向茁壯之際，目前也擔任高雄市不動產開發公會房屋市場委員會主任委員的呂金發，他的心，也緊緊繫著高雄市整體不動產市場的發展，「這



不是個人私利，而是關係整體產業的榮辱與共」，呂金發強調，如果缺乏產業進駐，就不會有人口移入，就不會造就商業活絡，房地產市場自然沒有辦法持續向上。

因此，呂金發在2016年第3季便與高雄市不動產開發公會理事長張永義、秘書長林佩樺共商「產業與房市」，進而邀集國立屏東大學不動產經營系賴碧瑩教授、以及高雄市多家建商的負責人和主管幹部，一起腦力激盪，如何能夠結合產官學的力量，思考突圍之計。

呂金發說，過去，只要基礎建設以及

重大公共工程完成，幾乎就是房地產市場的票房保證，因為，人潮會跟著公共建設而來，不過，現在必須還有後續的配套，才能將成本效益發揮到最高，因此，大家的觀念要徹底改變，思維要重新翻新，多想想「再來呢？然後呢？」

特別是公部門的土地和資產活化，一定要能夠注入新亮點，呂金發指出，如果民間企業的力量加上政府的力量，能夠在高雄打造出一個魄力的「上海新天地」、或是「新加坡漁人碼頭」的規模與魅力，「雖不近，亦不遠矣！」





## 暖冬春意 知性之旅 2016東京建築考察心得分享

本會新世代委員會副主任委員 李佳翰

與新世代委員上網查訪資料，歷經了三個月的規劃，檢討、研究開會協商，去蕪存菁，委員會將理監事會交付的「東京建築考察之旅」活動，終於付諸行動。

此次2016東京考察之旅活動，由長谷旅行社協助辦理，理事長張永義率領，副理事長翁國振、理事黃添銘、陳又齊、蔡政志、楊美人、黃頌舜、法規會副主任委員徐淑美、會務顧問蔡天贊董事長夫婦及新世代委員會成員及會員共38人參加，六天五夜的參訪活動，浩浩蕩蕩的展開。

（第一天）

12月1日上午從高雄小港機場搭乘日航直達成田機場，首先觀摩大師青木淳的作品，日本著名建築設計師青木淳近日完成了時尚品牌Louis Vuitton位於東京松屋銀座專門店的建築外牆設計。已為LV設計如東京六本木之丘店、表參道店、香港置地廣場店等多間專門店的建築師青木淳，此次雖然也是時尚精品店鋪的建築外觀設計，但其參考所處地域東京銀座的歷史與文化，在設計想法上參考了該地的歷史



# GERBER

美國經典衛浴



富宜儷股份有限公司

高雄市三民區鼎力路 146 號 [www.gerberonline.com.tw](http://www.gerberonline.com.tw) T (07)-3423588

元素以及傳統裝飾藝術來完成此次的建體外觀設計。

外牆包覆著白色玻璃帷幕，透明與不透明的方塊窗漸變組合，打造優雅時尚的水晶摩天樓印象，讓LV成為東京美麗的天際線。

之後參觀GINZA KABUKITZA由隈研吾設計，於2013年翻新整修完工。桃山式樣的外觀搭配充滿匠心獨具和材料的裝潢設計。即使不觀賞戲劇表演，其附設的展覽館及販賣部也十分完備。而劇院背後高聳的29層超高大樓「歌舞伎座塔樓」，可說是

當今銀座區最高的建築物了！

(第二天)

12月2日參訪赤城神社，坐落在神樂坂北端的赤城神社是該區最古老的神社，赤城神社不但充滿清新明快的現代感，更散發出濃濃的和風禪意，整體神社建築讓人深深體會日式建築的美感。神社因為老舊而重新整修改建，新生的「赤城神社」打破了傳統格局，請來建築名師隈研吾擔綱設計，為老神社的風格，開闢出了一條嶄新的方向。神社也安排為全團敲鐘祈福。



(第三天)

12月3日參訪東京代官山的蔦屋書店 TSUTAYA，蔦屋書店是由東京的英國建築師事務所 KDa及日本平面設計大師原研哉所共同打造，這是日本唯一入選『世界最美的20家書店』，建築外牆的編織樣貌很特別，由三棟兩層樓的主體建築並透過空中走廊相連，以蔦屋書店為核心，另外進駐了餐廳、相機店、電動自行車、寵物醫院、醫美診所等等，各棟建築散落在綠樹簇擁間，自成一局的聚落型態，美麗又有品味，STARBUCKS進駐書店內一隅，可以邊看書邊享受咖啡。

公會是一個溫馨的大家庭，晚餐時特別準備了生日蛋糕，由張理事長、京城蔡董與大夥一起為12月份的壽星慶生，歡樂氛圍伴隨著笑聲，增添了這次活動甜蜜快樂的回憶。

晚上入住位於日本富士山附近、占地21,100坪的森林溫泉飯店本栖VIEW HOTEL，是上櫃公司隆大營建興建，View Hotel的地點如同一顆寶石，因為附近的富士山去年才被列入世界遺產，面積大約是台灣日月潭4倍大的本栖湖，是日本5大湖之一，旁邊就是國家森林公園，車程15分鐘之內就有4座高爾夫球場，也有戶外溫泉，而且房內淋浴間和廁所各自獨立，整體環境清幽乾淨，令人感覺十分放鬆，打開電視還有台灣的卡通和節目，可能是因為台灣業者興建投資吧，感覺非常的親切窩心！



(第四天)

12月4日參訪伊東豐雄作品—多摩美術大學圖書館(外觀)，中午用完餐後，來到這個被國外選為世界最美大學圖書館，在陽光的照耀下圖書館顯得更加美麗。建築兩側弓形牆設計是伊東豐雄希望師生可以在圖書館裡面可以看到學校大門及公車站。圖書館位於丘陵地區的緩坡地勢，伊東豐雄沒有將地勢整平，設計隨機排列的拱型牆面順應地勢而生。

參訪日式西湖療癒之村いやしの里根場，西湖根場是富士山腳下的有名景點，完全重現百年前日本田園景象，日本第一山富士山、優美的西湖及神祕之青木樹海一覽無遺，加上日本傳統茅葺屋，是難得可以見到日本鄉土之美的旅遊景點。特殊建築合掌屋屬盔甲式外觀，像極了日本古代將軍的頭盔，所以有種武士的味道在，也充滿農村那種幽靜以及遠離世俗之感，而這裡更是眺望富士山的佳處，搭配有傳統茅葺合掌屋的田園風光，感受富士山的不同迷人風景。

夜宿東京港麗飯店，餐廳以大面積開窗，除了在建築上提供了完善的採光，並提供住宿及用餐的旅客眺望美麗的景色。大廳以挑高的室內空間延伸整體視覺效果，讓遊客一進到空間環境中可以放下旅遊時所產生的疲憊，為明天的旅程準備好充足的能量。





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. 封裝銅焊線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鋁線
6. 鍍鈹銅焊線
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：86-596-8769888  
越南/胡志明市同泰廠 TEL：84-61-3836361-4  
越南/河內海陽廠 TEL：84-320-3776888

(第五天)

12月5日參訪大林組，大林組之企業理念在於培養創造力、提高感受性、共運技術、智慧，並創造出空間新價值。創業以來，大林組傳承歷史與傳統之技術，誠心誠意提供高品質的建設服務。

近年來，大環境正面臨空前未有的大規模轉變。此種狀況下，對於建築物、設施之需求正急速改變，朝向多元化發展。大林組以服務客戶為本，率先致力於環保、安全、安心，並提供高附加價值、高機能之建設服務，以滿足客戶及大環境所需。

放眼大林組海外據點的成果日漸豐碩，身為日商與當地企業、跨國企業攜手並

進，承攬當地多項大型複合設施工程。以長年累積之技術，佐以最先進科技迎接每項挑戰。



(第六天)

12月6日參訪國立西洋美術館，西洋美術館位於東京上野公園內，專門收藏西洋美術作品，包含印象派等19世紀與20世紀前半的畫作及雕刻。美術館的建築雄偉壯觀，別具一格，館外的數尊雕塑，表現了西洋美術的造型美，這裡珍藏許多莫內及畢卡索及其他近代歐洲畫家的美術作品的，除畫展外並不定時還會有雕刻展等等！



這次隨著公會來到日本東京參訪，美麗的街景、美味的食物實實在在令人難以忘懷，壯闊雄偉的富士山歷歷在眼前，午間豆腐餐店家景色小橋流水櫻花繽紛！繼而所參訪的美術館、最美書局蔦屋、圖書

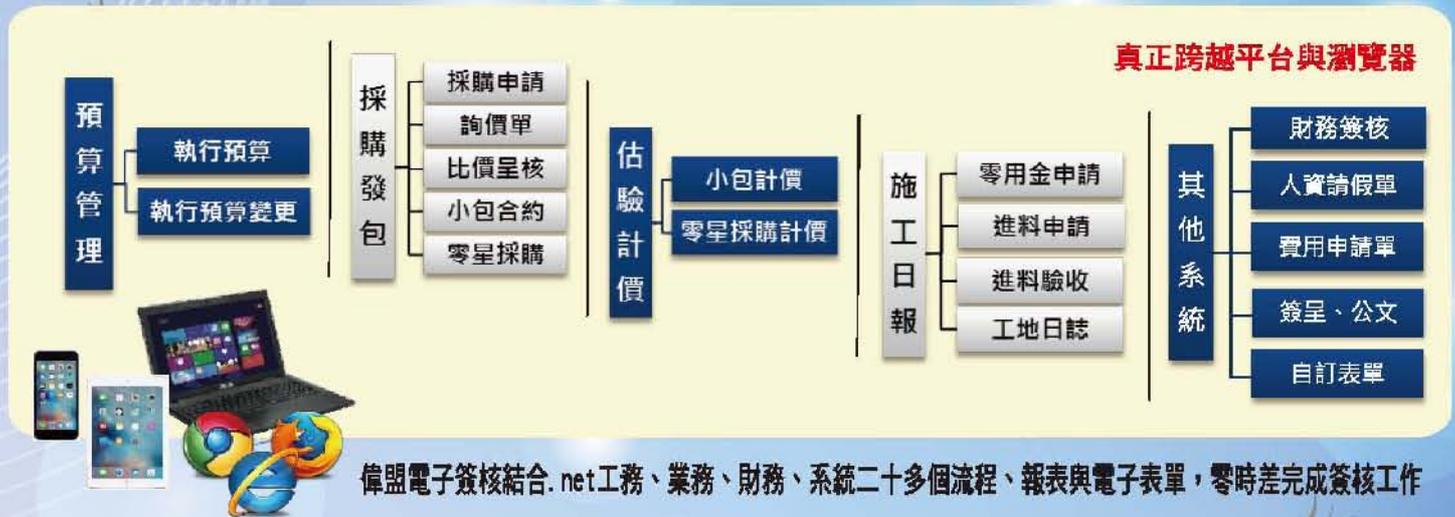
館等，我被這些特殊有創意的建築設計所征服，此行不僅與許多先進前輩同遊一起，儲存了快樂回憶，奠定了深厚的情感，也獲得了更多在建築、室內設計上的靈感，對於日後工作上的運用收獲無窮！



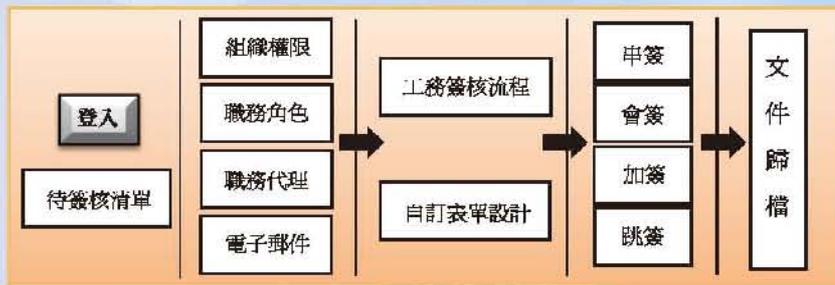


◀ 營造建設工程業唯一選擇 ~ 偉盟系統電子簽核 COgo-FLOW 系統 ▶

走到哪，辦公室就在哪！企業E化，不僅是網頁 Web ERP！  
全新感受，營建業唯一真正結合工務系統等電子簽核之雲端作業



自訂流程！自訂組織！淺顯易操作



**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·三圓建設·工信工程·三發地產·湯臣開發·厚生企業·海華建設·凱森建設·同豐營造·元邦建設·士林開發·長昇建設·水美工程·德春營造·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·家麒建設·光禹國際·榮利營造·鑲克營造·龍邦國際·安倉營造·太平洋建設·光世代建設(中華電信)·尚志資產(大同)·日商日本國土·達關環境工程·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·隆大營建·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·真庭建設·大城建設·友友建設·國城建設·達茂營造·鼎太開發·皇龍建設·一功營造·宗大建設·本業建設·龍騰建設·三嘉開發·成傑營造·碧根開發·樺棋營造·和通建設·德鼎建設·國隆營造·高堃營造·上慶營造·台灣亞銳士·欣巴巴事業·華友聯建設...

**偉盟系統股份有限公司**  
Wellan System Co., Ltd

偉盟COgo-ERP系統是您營建業系統E化的最佳信任夥伴

台北總公司：(115)台北市南港區三重路19-11號13樓(南港軟體園區) 電話：(02)2655-1055 傳真：(02)2655-1040 營建e化分機8787  
台中分公司：(404)台中市北區臺灣大道二段340號6樓之一 電話：(04)2325-7700 傳真：(04)2322-3771 營建e化分機8067  
高雄分公司：(807)高雄市三民區博愛一路391號5樓 電話：(07)311-8555 傳真：(07)311-9668 營建e化分機1040  
偉盟系統網址：<http://www.wellan.com.tw> 偉盟營建e-mail信箱：[cogo@wellan.com.tw](mailto:cogo@wellan.com.tw)

# 會務活動簡訊

## 理監事聯席會 研討會務議題

本會於106.1.19.假寒軒國際飯店召開「第十三屆第五次理監事聯席會議」，由理事長張永義主持，出席理監事41人，共同研討會務發展，會中研議通過多項決議案，會後邀請貴賓與理監事於該飯店共同餐敘。



## 園冶獎記者招待會 理事長熱情參與

106.1.6.高雄市建築經營協會舉辦「2017年建築園冶獎記者會」，本會理事長張永義及秘書長林佩樺代表出席，園冶獎對高雄建築及都市景觀有非常正面的影響，本會對此活動之支持與配合從不落人後。

### 開發經驗分享 增進會員視野

本會與高雄市不動產代銷公會、高雄都會發展文教基金會於105.11.30.假本會會議廳舉辦「美麗華開發經驗分享座談會」，邀請美麗華城市發展股份有限公司黃憲文董事長，暢談美麗華之商用不動產開發經驗分享，會議由本會房屋市場委員會主任委員呂金發主持，本會理事長張永義及屏東大學不動產經營學系教授賴碧瑩列席指導，出席委員及會員40餘人，對黃董事長的豁達與仁心大度深表敬佩，這也是美麗華成功的原因。



### 召開建築法規專案小組會議

(一)本會於105.11.8.召開「建築技術法規專案研討會」，會議由法規會副主任委員雷浩忠主持，理事李昆昌、副主委徐淑美、建築顧問林子森、華雄建設經理劉人豪、高雄市建築師公會法規會主任委員羅仲廷、高雄市結構技師公會理事長汪宏志，共同研討「建築物設置夾層及挑空設計原則」、「高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」暨測繪登記、「建築物耐震設計規範」。

(二)105.11.22.立法委員林岱樺蒞會，討論會員與台糖合建分屋附買回不合理稅賦問題，本會理事長特別請林立委協助，出席會議有常務理事江子超、理事李昆昌、法規會副主任委員孟恆瑞、福懋建設總經理涂耀斌、名發建設執行副總鍾增榮及華雄建設劉文城董事長。





(三)本會於105.12.21.召開「建築設備法規研討會」，會議由本會法規會主任委員陳添進主持，建築顧問鄭純茂、水電顧問蔣順田、高雄市結構技師公會理事長汪宏志列席指導，法規會副主委雷浩忠及會員50餘人共同研討：有關建築物電信設備及空間設置、消防安全、自來水公司住宅類用戶新裝用水設備容量等相關議題。

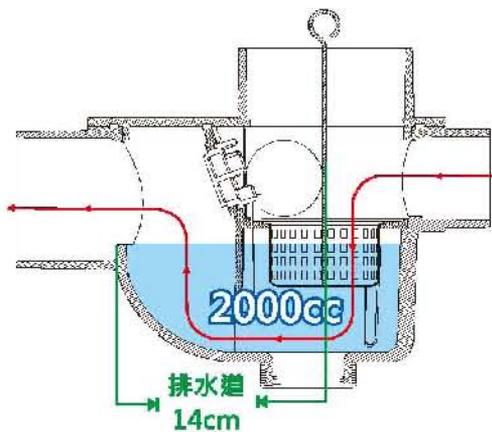
#### 公關委員會 協助本會會務及大會事宜

本會於105.12.22.及106.1.12.召開公關委員會研商「會所會議廳座次相關議題及第十三屆第二次會員大會紀念品案」，會議由主任委員李天從主持，理事長張永義列席指導，感激公關委員會協助使會務順利推動。



#### 舉辦「近期開發法令」說明會 為會員解惑

本會於105.12.14.舉辦「近期開發法令」說明講座，邀請中華民國不動產開發公會全國聯合會秘書長于俊明蒞臨專題演講：1.雨遮及地下層登記案 2.住宅法修正案3.房地合一實價課稅有關「案別」認定4.台糖合建課稅案5.國土計畫法對開發業影響，會議由本會建築技術法規委員會主任委員陳添進主持，本會理事長張永義、高雄市建築師公會法規會主任委員羅仲廷列席指導，出席會員160餘人，相當踴躍，對法規之認知有深入瞭解。



## BA123 防臭總存水匯流盒 系列

- \* 整體結構採U型流水結構設計，符合流體力學排水非常順暢，具有自清功能，不卡汙泥。
- \* 總存水量2000cc，有效水封1000cc，防臭時效超過2個半月。
- \* 集合衛浴間排水管路，水封持久、隔絕臭味、檢修方便、過濾異物、排水量大、無噪音。



BA-123埋入式



BA-123A埋入式

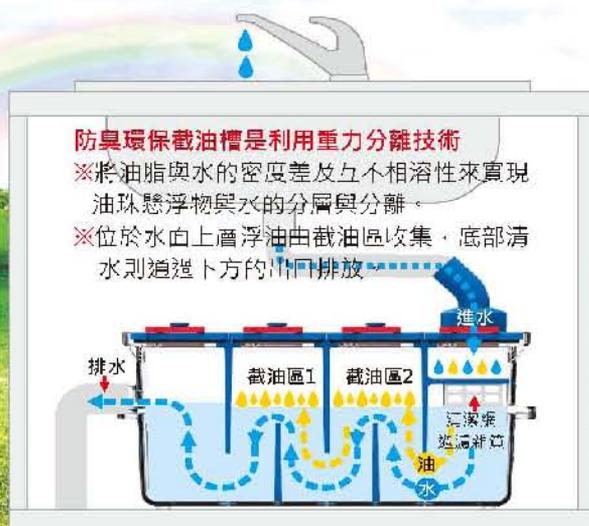


BA-123B明管式

愛地球，從家庭做起

## BA123C 防臭環保截油槽

- ◆ 集合廚房流理台排水管路，水封持久、隔絕臭味。
- ◆ 過濾油水異物，避免排水管淤積堵塞，排水順暢。
- ◆ 活動式無死角安裝在流理台內，好裝拆、好清洗。



廚房專用





### 舉辦東京建築考察活動 圓滿成功

(一)本會於105.11.24.召開「東京建築考察之旅」行前說明會，會議由新世代委員會主任委員方啓樟主持，邀請長谷旅行社部長木下明蒞會說明全部行程及應注意事項，理事長張永義列席指導，此次2016年東京建築考察之旅，召開多次會議討論去蕪存菁，終於圓滿規劃了六天五夜的精彩行程，對新世代委員會的用心與協助，成功達成使命，值得肯定嘉許。

(二)本會於105.12.1~12.6.舉辦「東京建築考察之旅」，由理事長張永義率團、副理事長翁國振、會務顧問蔡天贊、理事黃添銘、陳又齊、蔡政志、楊美人、黃頌舜、法規會副主委徐淑美、新世代委員會及會員共38人參加，本次活動由新世代委員會精心策劃3個月之久，後經與公關委員會共同研討定案，是一次成功、知性、歡樂、溫馨的參訪活動。



### 新世代委員會 展現長才協助公會

本會第十三屆第四次理監事會討論之「建教合作」案，於105.12.22.由新世代委員會研議辦理，會議由主任委員方啓樟、副主任委員翁志賢共同主持，本會理事長張永義蒞會指導，邀請輔英科技大學環境工程與科學系主任陳建中；海青工商校長趙豐成、土木科主任謝金憲、實習處主任陳瑞明蒞會說明建教合作由來及企劃目標。

### 官員來訪 探訪民情

105.12.15.高雄市政府地政局局長黃進雄、時任主任秘書龔振霖、地價科科长、股長等人蒞臨本會，理事長張永義、榮譽理事長張調、陳武聰、副理事長翁國振、監事會召集人李天從、常務理事楊振宗、秘書長林佩樺熱情接待，對地政業務及市場行情互相交換意見，暢談頗歡。



### 召開「勞基法令座談會」 為會員解惑

本會於106.1.4.假本會會議廳舉辦「勞動基準法新法勞動權益研討會」，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120餘人參加，羅科長對於爭議不斷的一例一休政策詳盡解說，會後會員仍非常熱烈的詢問相關問題。

### 辦理履約保證審查 服務會員公司

本會於105.12.15.、106.1.24.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」，由主任委員吳宗國主持，審核通過高圓、閩堡、崧沐、象田、欣巴巴、利融等6家建設公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之建築個案。





#### 增額容積問題 理事長親自出席會議

106.1.18.本會理事長張永義、常務監事許國慶、法規會副主委雷浩忠、徐淑美、孟恆瑞、顧問鄭純茂建築師、秘書長林佩樺及副秘書長安家元共同拜會高雄市政府捷運局局長吳義隆，會中邀請都發局總工程司張文欽及唐一凡科長舉行座談會，雙方溝通說明「修正後土地使用分區管制要點」，解釋「增額容積」相關條文。

#### 舉辦房屋市場研討會 分析市場行情

本會於106.2.15.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「房屋市場研討會」，會議由本會房屋市場研討會主任委員呂金發主持，理事長張永義、代銷公會理事長戴嘉聖列席指導，邀請高雄市政府地政局局長黃進雄主講「土地開發現況」，米多司廣告公司協理蔡宸祐主講「2017新春房市報告」，出席會員及媒體記者達百餘人，盛況空前。



#### 高爾夫聯誼會 增進會員情感

本會高爾夫聯誼會於105.11.18.、12.16.、106.1.20.、2.17.分別假澄清湖、大崗山、山湖觀球場球敘，本聯誼會會長梁德興、副會長黃添銘、總幹事黃頌舜及會員多人參加，會員更與高雄市政府球隊互相切磋球技並藉增情誼，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘，其樂融融。

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  
積禾：內湖區行善路48巷16號  
金時代：松山區長春路498號

新北  
祿昇：板橋區文化路二段421號

洽詢專線 (02)2581 8196

桃園  
美諾：桃園區永安路279號  
邑舍：桃園區成功路181號  
澄美：桃園區三民路一段140號

新竹  
再巨品牌旗艦店：  
竹北市光明六路275號

台中  
麗瑛品牌旗艦店：  
南屯區河南路四段433號  
麗舍：西屯區黎明路三段368號  
誠實：西屯區台灣大道四段772號  
羅力：西區英才路517號

嘉義  
高嘉漢：嘉義市秋森西路281號

雲林  
慧旗：斗六市雲林路二段363號

台南  
永昕：南區健康路二段218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  
章紀：前金區中華三路166號

花蓮  
旗勝：花蓮市化道街160-2號



NEVERTOONEXT.KOHLER.COM.TW

# 編輯手記



- 一、政府對建築業漠視，打房之手從未放鬆，房地合一課徵所得稅及會員公司與台糖合建附買回，均牽涉到稅務問題，本會在理事長張永義指示下，極力爭取認定問題，理事長特別撰文「鬆開打房之手、挽救國家經濟」籲請政府重視此一議題。
- 二、綠建築一直是高雄市政府推動的既定政策，本會邀請樹德科技大學建築與室內設計系副教授李彥頤專文撰寫「綠光高雄，一個新的高雄在地建築自治運動」，剖析高雄綠建築之概念與前景，是一篇極佳之作。
- 三、台灣地處地震帶，地震頻繁，建築業首要注重的耐震課題，成了熱門話題，本會有幸邀請國立高雄應用科技大學土木系教授黃忠發、副教授王裕仁撰文「建築生產履歷系統，建制資訊透明」，讓會員瞭解建築履歷的重要。
- 四、本期本會邀請財稅顧問陳萬彬先生撰稿「在房地合一稅新制下，贈與不動產或現金之最佳規劃為何？」及米多司廣告公司協理蔡宸祐解析「329檔期的關鍵市場意義」，兩篇文章均極有參考價值。
- 五、本期人物專訪，由本會秘書長林佩樺專訪泰嘉建設董事長呂金發，對呂董精細的處事及兢業工作態度，有詳盡的報導，值得建築同業學習與遵循。
- 六、本會於去年12月至日本東京參訪，感激新世代委員會副主委李佳翰協助，將參訪過程撰寫以專文「暖冬春意、知性之旅，2016東京建築考察心得分享」，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®**



**德匠名廚**  
www.leicht.com.tw

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

台南展示中心 | 台南市安平區永華路二段768號  
TEL : 06-297-6262 FAX : 06-297-1686