

246期雜誌
2017年11月

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天



ESTHETIC ARCHITECTURE

INVITING YOU TO FIND A MORE WONDERFUL LIFE

高雄市不動產開發商業同業公會

The Real Estate Development Association of Kaohsiung

TOTO

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**
前瞻計畫 軌道建設 揚帆建構高雄未來
本會理事長 張永義
- 07** **前進高雄**
捷運黃線 翻轉高雄新契機
本會資料室整理
- 13** **經驗傳承**
暢談施工鄰損處理實務
三發地產公司總工程師 張文英
- 21** **房屋市場**
台灣房市翻轉的必然之路
米多司廣告公司協理 蔡宸祐
- 28** **不動產走勢總體分析**
麗群廣告公司經理 邵泓
- 45** **會員聯誼**
高爾夫外地實記趣
本會總務組長 張麗卿
- 50** **會務活動簡訊**
- 56** **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 | 23 | 台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司 | 49 | 科定企業股份有限公司 |
| 內頁 | 6 鑄適保實業股份有限公司 | 31 | 大亞電線電纜股份有限公司 | 55 | KOHLER 美國廚衛經典 |
| | 11 舜聯建材事業有限公司 | 35 | 偉盟系統股份有限公司 | 封底裡 | 合歡鋁門窗企業有限公司 |
| | 12 YKK台灣華可實股份有限公司 | 39 | 三洋磁磚雄洋有限公司 | 封底 | 德匠名廚股份有限公司 |
| | 17 富宜備股份有限公司 | 44 | HCG和豐企業股份有限公司 | | |

中華民國106年11月 第74期 原246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 曾士城

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 呂萬勳 戴育仁 謝百剛 黃頌舜 李忠穎 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 何俊霆

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 林岱樞 邱志偉 邱謙盛

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 陳攻娟 張豐藤 黃香菽 李柏毅 黃啓川

李登木 侯彩鳳 林武忠 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 楊欽富 張貴財 蔡暎賢

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 何曜男

水電顧問／蔣順田

地政顧問／洪和平 陳安正 賴碧瑩

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 賈翠萱 黃品雯

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11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



前瞻計畫 軌道建設 揚帆建構高雄未來

本會理事長 張永義

就全球城市的發展經驗來看，只要有捷運，區域發展只會向前，不會後退，因此，擁有山海河港的高雄市，一定要靠前瞻計畫基礎建設，才有機會再向上提升，已經納入前瞻軌道建設的捷運黃線，需要加速進行，才能建構更綿密的高雄捷運網路，目前最重要的事項之一是，在規畫過程，政府部門要透過鬆綁法令、給予容積獎勵的都更政策，結合民間企業的力量，及早完善規畫捷運節點的生活圈。

30多年前，我到韓國釜山參訪，當時

的釜山，跟早期的高雄市鳳山區差不多，只有一家4星級飯店，現在，卻已經截然不同，全球最大的百貨公司，正在釜山茁壯，關鍵原因之一是，釜山擁有完善的捷運網路。

軌道建設是一個國家未來100年的基礎建設，有了綿密的捷運網路，自然可以降低私有運具與車輛的使用比例，因而提升空氣品質，對環保的節能減碳，作出貢獻，更重要的是，一旦越來越多的市民使用捷運等公共交通工具，可以讓民衆的人身

安全獲得更好的保障。

此外，藉由捷運軌道的建設，城市與區域的開發，將更加具有魅力，高雄既有的捷運紅線和橘線，已經證明此事，而已經列入前瞻計劃的高雄捷運黃線，區域開發深具爆發力。

由於捷運黃線預估2024年完工，因此，在規劃的過程中，高雄市政府跨局處協調、合作，事先將捷運場站的聯合開發以及都更，納入規劃的考量，並與民間企業結合，及早進行整體開發，發展一定會更完整、更快速，畢竟，民間企業的力量，是非常強大的。

目前正在興建捷運的台中市，就是很

好的例子，台中捷運在動工之前，已經有許多住宅大樓或是商場，與台中捷運共構，這樣的聯合開發模式，在高雄興建捷運紅線和橘線的過程中，付之闕如，相當可惜，也令人感到遺憾，希望官方與民間結合的模式，能夠在捷運黃線的興建上，集思廣益，如此一來，在不同的黃線捷運站，可以建立更好的捷運生活圈，「及早規劃，是非常非常重要的」。

但是，為了吸引企業踴躍投入場站開發，高雄市政府可以透過都更獎勵模式，給予較高的容積率，創造高市府、企業、市民等多贏的局面。

例如，鳳山五甲地區，長期以來就只



只有一條五甲路，配合捷運黃線的開通，如果給予開發商較高的容積獎勵，企業一定會更願意進行場站聯合開發，投資興建飯店、商場、住宅，首次有捷運通往的鳥松區，也非常適合長照中心的規畫、設置。

在高雄捷運紅線和橘線興建時，我剛好擔任高雄市都市計畫委員會的委員，在審議捷運站設置的上下手扶梯設備時，曾經大聲疾呼，如果只提供「半套」的手扶梯，也就是只有上樓或是下樓，提供單一方向的手扶梯服務，將造成搭乘民衆的不便與反感，如今果然許多抱怨聲音出現，捷運黃線應該避免類似情形再現，提供全

套的上下手扶梯服務，創造友善的搭乘環境。

此外，捷運黃線也必須與捷運紅線和橘線連結，藉由軌道的建設以及捷運網路的建構，讓區域和社區整體發展，結合在一起，如此，軌道建設將不再只是軌道的建設，而是城市和區域的整體「前瞻」發展，一海之隔的香港，每個捷運站體的開發，就是如此，幾乎每站都有住宅、商城、飯店，創造一個全新的社區，又融合舊有社區，共同發展。此時此刻，我們需要具有前瞻眼光的領導者，勇敢帶動前瞻建設，做的更好，做得更快。





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



國際環保材認證



FSC

BV-COC-136639



日本大臣認定

F☆☆☆☆

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

捷運黃線 翻轉高雄新契機

本會資料室整理



曾旭正副主委

商時報主辦、本會協辦的「前瞻計畫高雄捷運黃線建設座談會」，2017年7月13日下午2時在本會26樓會議室舉行，行政院國家發展委員會副主委曾旭正指出，過去2、30年，我國的捷運建設集中在雙北，累積投資達兆元，透過行政院此次規畫的前瞻計畫，將捷運黃線納入，與高雄市既有的捷運紅線和橘線，才能建構較為完善的捷運路網，發揮捷運路網加乘效益，並逐漸達到南北平衡。

曾旭正說，行政院今年將高雄市黃線以及捷運紅線岡山路竹延伸線，納入前瞻基礎建設計畫的軌道建設項目，這除了是回應地區民意，加速軌道路網的建構外；更因為「高雄捷運黃線」早在2005年即已規畫，並在2015年再一次確認。從需求導向的思維，轉為供給

導向，可以與現有的紅線和橘線，形成較完整的路網，透過交叉的轉乘站，可以服務更大範圍，透過供給，創造需求。

行政院根據立法院通過的前瞻基礎建設條例編列第一階段4年的預算，其中，高雄捷運黃線先編列8500萬元的綜合規畫和環境影響評估預算，如果一切順利，也經過審查，將接續進行實質設計與工程，預估可以在2024年階段通車。

在這過程中，配合高雄的發展，有必要將城市的發展納入考量。譬如在都市計畫上，特別考量捷運場站的開發方向，可以思考社會福利的長照需求，提供醫院、社福機構等所需的土地。此外，也應重新規畫公車路線，讓公共運輸的可及性更高，服務範圍更廣更綿密，甚至將公共自行車納入規畫，降低私人運具的使用，讓高雄的民衆能夠將生活、工作與捷運結合在一起。



張其祿院長

中山大學社會科學院長張其祿根據學術研究與實地參訪經驗強調，捷運建設「今天不做，明天就後悔，我們必須急起直追」，最明顯的例子是，上個月，前往韓國釜山參訪，發現多年前只是十字形的捷運路線，已經變成一個綿密的捷運網路了，「我們真的有點落後」。

我們的捷運建設之所以嚴重落後，一個重要的原因就是，大家都擔心它成為賠錢貨，殊不知，投資動輒數百億元，甚至上千億元的軌道建設，本來就是屬於「自然獨占」的產業型態，而且，興建完成之後，必須面對市場競爭，票價訂定又不能太高，這也就是高鐵和台鐵虧損的重要原因。

由於軌道建設是國家的基礎建設，基本上，就是國家該有的責任，因此，大家在思考軌道財務可行性時，不應只以軌道的自償性為唯一標準，單純的財務評估和過去的財務評估模式也是有問題的，應以「車路分離」的概念進行評估，也就是將軌道的建設以及營運予以分離、評估。

張其祿說，政府以前大舉投資興建高速公路、東西向快速道路，這些以前做好的交通基礎建設「現在那個後悔了？」答案是「沒有」，如果說要後悔的話，就是後悔當初做的太少，而現在希望做的更多、更好。

高雄的捷運黃線，對高雄的長期發展非常重要，也是翻轉高雄的新契機，如果再不，恐怕就真的後悔，並且讓後代子孫埋怨，「為什麼別的城市都到位了，我們都還

不做，恐怕就真的要後悔，並且讓後代子孫埋怨，「為什麼別的城市都到位了，我們都還沒有？」



鄭永祥教授

成功大學交通管理科學系教授鄭永祥表示，捷運路網建設的發展，需要能配合都市規畫、經濟社會活動的發展、以及產業發展的需求，才能真正滿足民衆居住和就業所需的交通需求。

產業活動若能與捷運路廊整合，市民工作的地點，可能是在捷運路網的節點上，也可能居住在捷運車站附近，透過便捷的公共運輸網路，讓市民生活中的食、衣、住、行、育、樂的需求，能在這運輸廊帶中被滿足，捷運車站附近可步行的範圍內，會有購物商場、政府機關、百貨公司、住宅、學校、醫院、交通運輸轉運站等節點。

他表示，為了有效提高公共運輸路網的可及性，捷運及公車車站附近的步行環境改善，也很重要，例如，人行道鋪面的平整性、騎樓行走的順暢性、以及提高因南部天氣炎熱的樹木遮蔭性，且對於私有運具的管制策略，也必須有配套的措施，才能使大量資源投入興建完成的軌道運輸系統被有效利用。

以台北木柵捷運線和淡水捷運線的例子來看，在板南線開通之後，因為通過台北車站及忠孝復興站後，H型路網成型後，轉乘的運量明顯成長，營運財務效益也隨之提高，未來，高雄在黃線加入營運之後，相信預期也會因捷運路網擴充，帶來運量成長的加乘效果。



黃孝寬總經理

高雄展覽館總經理黃孝寬從會展產業專家的立場表示，台北南港展覽館在文湖線、以及板南線尚未開通直達之前，會展(MICE)活動，遠遠落後世貿展覽館，可是，捷運直通之後，許多國內重要的大型展覽活動，都已移師南港展覽館舉辦，證明軌道建設對於一個城市的會展產業發展，絕對具有龐大的推升能量。

根據初步的規畫藍圖，捷運黃線「Y13」旅運中心站

(暫定)，將與輕軌C9站會合，但是，外界目前還無法了解該站未來的整體開發規畫與前景，希望不要只是一個捷運節點而已，應該要事先整合，完善開發，才能讓位於高雄亞洲新灣區的居民、賣場、飯店、企業、店家、以及商圈，同步向上發展。

除了整體的大方向，也希望將人本精神納入考量，讓捷運黃線旅運中心站週邊的人行步道、騎樓等，建構友善的行人徒步區域，讓國內外旅客、或是當地行人，在該區域活動，可以更方便、更安全、更舒適。



**modern elegance
matte bath furniture**

professional bath furniture manufacturer



專營浴室櫃·系統櫥櫃

Sunion

舜聯建材事業有限公司
旭聯建材事業有限公司

高雄市鳳山區建國路一段398號
TEL:07-7406858 FAX:07-7905718

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 台北市民權東路二段40號
TEL : (02)2511-5156 FAX : (02)2571-2213

編織建材工廠 桃園市楊梅區楊新路三段3號
TEL : (03)478-6140 FAX : (03)475-1031

台中營業所 台中市南屯區大墩十四街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



暢談施工鄰損處理實務

三發地產公司總工程師 張文英

前言：

營建行為是先破壞後建設，尤其是在繁榮大都會的營造施工，其振動、噪音、粉塵等對周邊環境的安全、交通、居住安寧都會有相當的影響。其中以地下深開挖對周邊老舊房屋影響最大，常見的鄰損糾紛也以此類的比率最高。如何友善環境降低對周邊鄰房的干擾並預先防範以避免產生損害糾紛，事前詳細規劃與過程應變處理即是箇中重要課題。

壹、應遵循的法規：

鄰損糾紛之處理，除應遵守以下所列舉之法令規範以外，在施工過程應特別注意需依照當地地方政府管理單位制定的作業程序、時間、流程辦理，一旦錯失時程，恐增加後續處理所需時間。相關的法規如下：

- 一、各地方政府的「建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」、「建築物施工損害鄰房申請作業程序」。
- 二、建築法第26、58、69條；建築技術規則建築構造篇第62、78、121-3、123

、127-1、130-2條。

三、民法：第184、189、191、213條等。

四、刑法：第193、353、354條等。

貳、鄰房地糾紛範疇：

鄰房地的糾紛諸多，議題也多樣化，同一個建案周邊友鄰的訴求也會各有不同，因此預知問題所在並先計畫準備以期能降低損壞，減少糾紛，建立友鄰的社區關係，則是本項議題中之重點。以下所列舉的分為損壞與干擾，都有機會成為糾紛或訴訟的議題：

一、鄰房傾斜損壞：

1. 擋土壁變形或破洞，周邊土壤流失地坪沉陷房屋傾斜倒塌。
2. 不當抽取地下水造成周邊低層建築的淺基礎下陷損壞。
3. 鋼板樁、H鋼、汽捶樁釘打震動的破壞，此類在1990~2005年間最多，隨著連續壁工法漸取代鋼板、H鋼工法後，因震動造成的破壞已減少很多。

二、物料掉落、飛落破壞：

營建材料吊運時掉落、混凝土澆灌作業中泥漿濺出、外牆鷹架固定不良受強風吹襲翻落等，傷及周邊鄰房建築物造成財產損壞。或有因鋼材銲接的火花飛落造成周邊火災等。

三、污染：

泥作裝修作業的粉塵飛散、各類機械作業排出濃黑煙等汙染周邊，造成居家生活品質不良、商店經營不善。

四、噪音：

發電機或重機械運轉的連續性低頻噪音及裝載車輛行駛、機具鋼材碰撞高頻清脆聲、人員的吵雜聲等等都對周邊日間休息的鄰居造成嚴重困擾。

五、侵界：

侵界的糾紛常見有因基地界址保護不當造成開挖超越鄰地界線範圍，或固定式水平塔式吊車旋轉時越過鄰房上空的侵權行為，也有在鄰地上方搭設鷹架或組拆模板等同樣的侵越領空。

六、交通影響：

運載土方、砂石、混凝土預拌車等重載車輛通行或臨停在周邊鄰房店鋪或住家前，因密集車輛的排氣噪音振動干擾店鋪營運及住家安寧及安全。或作業工人諸多的汽機車隨停在鄰房前影響人車出入引起怨氣。

七、竊盜：

外牆工作架若緊鄰周邊鄰房，竊賊常攀爬工作架侵入鄰房竊盜，損失的財物要求賠償，但損失內容、價值難以認定，應以向警方報案所載以作為協商基準。

參、爭議性的訴求及糾紛：

鄰房因建物本身不見得受到實質損害，但就下列尚存權利爭議之議題，若當事人之一方單以其具有合法性為抗辯，很難獲得友鄰接受。宜採合乎情、理之態度對應，思考雙贏的改變方法，才可降低糾紛擴大，建立良好鄰里關係。

一、侵界：

在舊地區以圖解測定界址的誤差較大，不同時段的測量會有差異，因此，開工前需要申請鑑界確定界址位置，並會同周邊相關地主前來確認，同時將界址予以保護並引測轉移點，俾便日後可複核，降低越界產生糾紛之可能。

二、日照權：

日照權係近年來新穎的居住權利課題，通常多為高層建築日照陰影造成周邊低層鄰房之日照受到影響，即使規劃時符合法規的日照時數計算，但周邊鄰房亦常以此議題訴求賠償。

三、地下水源：

在部分舊地區仍以地下水為生活用水之情況下，因深開挖地下室降低地下水，導致周邊住戶的淺井抽不到水源，進而要求給付相當費用。

四、電視收訊：

新建高層建築遮蔽低層鄰屋的無線電視台收訊，隨著收看有線電視頻道的普遍性，這議題已較少，但仍有不收看有線電視頻道的鄰屋會提出異議。

五、地震：

工程施工中碰到地震所產生的振動裂損破壞因難以區隔證明，所以會歸納入鄰損的影響範圍，雖無奈但這只能列為營建的風險之一。



六、新建圍牆遮蔽鄰屋的採光、通風：

因鄰屋背向二次增建到盡地，且鄰屋原開設的門窗口遭新建圍牆遮住採光與通風而要求不得新建或拆除以外，甚至亦有以房屋後方逃生動線不佳等安全議題為由而要求不能施作新建圍牆。

七、鄰房的側背向排水溝侵入基地：

同前項說明狀況，因鄰屋的二次增建到盡地，排水溝侵入基地內，惟在沒有與鄰屋協商同意改變方式前不能隨意堵住或拆除。

肆、開工前準備：

「凡事豫則立，不豫則廢」，施工鄰損通常無可避免，但只要相關開工前置作業能夠盡量做好做滿，則有辦法降低發生施工鄰損的可能性：

一、申請鄰房現況鑑定：

1. 鄰房現況鑑定涵蓋範圍是地下室開挖深度的2~4倍(惟各縣市規定的倍數不一)。
2. 我方陪同參與，以了解各戶狀況(屋況、居民態度)。

二、敦親睦鄰：

1. 拜訪周邊鄰房，先行表達近日即將施工，以示誠意。
2. 洽請里長當溝通橋樑，並提供申訴與協調管道，降低居民抗性之擴張。
3. 開工前先舉辦施工前說明會。
4. 提供聯繫窗口、聯繫人(選派EQ佳同仁作長期連絡窗口)，以了解彼

方動態及想法，作為適當因應。

5. 提供緊急連絡電話，以便在夜間或有意外事件可即時聯繫，讓施工單位能夠在第一時間應變處理。
6. 協助處理現有生活必要，運用現成的人力、機具、設施以協助改善鄰房地之居住環境，如修繕管路阻塞或浴室漏水、磁磚脫落補修等。

伍、評估地下室工法：

地下室開挖工法直接影響鄰房的安全性，而鄰房地糾紛也常因開挖工法不當造成鄰房損害為最主要也最多，在謀求安全與成本達到平衡之前題下，如何選擇最適合之工法是需要詳細評估考量。因此，應先透過下列處理步驟，始能擇定最適合之工法：

一、地質調查：

基地地質鑽探外，也調查基地周邊近期建案地工情況。

二、調查鄰屋：

調閱地下室開挖影響範圍的周邊鄰屋建築的圖面，以了解屋齡、基礎型式、結構方式、二建部位層別。

三、保護鄰房措施：

1. 托基：保護鄰房淺基礎。
2. 地工作業等不產生震動，以鑽掘植入式取代打擊式。
3. 遮護：周邊防墜落、掉落碰撞破壞。

四、評估多項可選用的地工工法對周邊影響差異性，以選擇最適合性工法。

陸、施工管理：

JUSTIME



Awards we won



GOOD DESIGN
AWARD 2018

2016年度グッドデザイン賞



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

施工過程中，安全管理最為重要，無論地下室開挖或地上層結構裝修都會與鄰房有直接的影響，從開工到完工要一直保持警戒的狀態，維護本體與周邊的安全。所以，從事施工管理應特別注意下列事項：

一、地下室開挖與安全措施：

1. 擋土壁施工安全品質管理。
2. 挖土：各階段不超挖、中間不降挖、選擇解壓方向先挖等管理。
3. 大基地或長跨度基地可分段開挖，局部先架設鋼性水平支撐。
4. 依照結構設計管控水平鋼支撐斷面、間距、層數、高程。
5. 地下樓層RC後養護時間(強度發展)，管制拆支撐時程。
6. 管控抽降地下水，隨開挖深度逐層降水位維持與土層一公尺內的高程差，可保留內側被動水壓，平衡擋土壁外側土水壓力。
7. 計算分析停止降水時機，不宜長期持續抽降地下水源。

二、觀測系統：

1. 觀測系統項目、內容、監測頻率。
2. 開挖前裝設完成。
3. 觀測系統數值判讀並每日目視檢查觀察周邊道路狀況對應。
4. 注意警戒值，臨行動值時應變處理。

三、周邊防護：

1. 防墜落、飛落：施工外架斜屏、防護網。
2. 防塵：防塵網、帆布、車罩。

3. 防噪音：隔音牆板。

四、安全管理機制：

1. 建立緊急救災組織、擬訂計畫、救災流程。
2. 緊急應變措施與模擬。
3. 常備救災材料與機具。
4. 緊急調度：人、物、機械、機具。
5. 夜間巡視觀察、緊急通知疏散：救護單位、鄰房、里長、公司體制。
6. 生命為重。

五、緊急應變：

1. 停止開挖地下室。
2. 擋土壁、支撐變形搶救。
3. 補強措施：壁體補強、支撐補強壓重、灌水、填土等。
4. 鄰房側撐、基礎補強等。

柒、損害賠償協商：

損害賠償，應以求得兩造最大共識為目標，並以民法所要求「以回復原狀為原則，金錢賠償為例外」為基礎進行協商，而非受損方無盡需索，施工方則無條件配合。因此，快速、有效的損害賠償協商可以降低訴訟發生之機會並維繫鄰里間之關係：

一、溝通、協調、和解：

1. 協商人員：里長、鄰房代表、我方代表。
2. 我方隨時秉持誠意與對方良性互動。
3. 知己知彼，瞭解我方處境，並分析鄰房訴求之合理性與雙方之優劣勢。
4. 研擬回應解決策略並事前沙盤推演。

5. 冷靜對應非理性要求，並注意回應言詞不可踰矩。

二、尋求客觀第三者協助，如地方調解委員會。

三、協商技巧：

1. 對不合理要求予以冷卻不回應，避免造成對方想像空間。
2. 與較和睦之鄰房或鑑估金額較低的鄰房先私下協商達成和解。
3. 先和解善意者，私下拜訪，各個擊破，縮小範圍。
4. 先能和解多數，找出領頭羊，分區塊逐一解決。
5. 我方口徑一致，避免被引用疏失。
6. 協商當場若沒有共識者，應避免僵化，為雙方鋪陳退路，以促成再次協商。
7. 我方擬提出的金額不宜逐次上調，且對方若不降，我方則不調。
8. 不外加附帶條件。

四、過程予以錄影、錄音，並做成會議記錄、參與人員簽名，以確認雙方之真意。

五、確認前來與會協調之住戶身分、一戶一代表。

六、協調成立，當下簽和解書。

七、一戶一賠償，以所有權人為受賠償之對象(可參所有權狀或當年度房屋稅單)，所有權人為多數人時，則可以授權之方式，透過代表人簽認。

八、確立和解書涵蓋範圍，並加載保密協

定，降低衝擊產生的可能。

捌、處理流程、時效掌握：

一、鄰損申訴、列管、協調、損壞鑑估、協商、賠償、提存等流程：

1. 建管單位受理鄰損期限：

高雄市：建築工程結構體頂層完成前(各地方政府基於地方自治權責之故而標準有所不同)。

2. 協調不成開始進行鑑估損壞申請。

3. 鑑定單位實地勘查鑑估。

4. 鑑定單位完成報告書(損害狀況與修復金額)。

5. 協商賠償。

6. 二次協商不成時，則依鑑定單位所鑑估之損害賠償數額予以分段加成後，以受損戶名義向法院提存所警請提存。

二、掌握時效：

1. 預估各程序需時到預定使用執照申請取得時間。

2. 有否寬裕時間可運籌。

3. 注意銷售合約的交屋期限。

4. 核對使用執照期限。

5. 注意行政作業程序與時效。

6. 提早安排損壞鑑估，預留協商時間。

玖、結語：

與鄰的相處，因現場工程人員長期需要應對，因此工程人員除要養成專業技術及管理工程人事物外，也要培養良好的情緒管理(EQ)，以面對少數不理性的訴求。多鼓勵第一線工程人員的士氣，協助消彌

糾紛達成和解和諧。筆者多年面對大小場面的爭議協商，過程費時費神且高潮迭起複雜多變，同時也能體悟多樣的人性，但只要有耐心並以合情、理性的溝通與提出適當配套措施，多數的鄰房都能夠接受，藉此逐漸縮小範圍到結束糾紛。因此，筆者希望藉由本文提供淺見拋磚同業，透過正確協商作為降低、縮小鄰損爭議，相信雨過一定會天晴，工程就會順利進行到完工。





台灣房市翻轉的必然之路

米多司廣告公司協理 蔡宸祐

買 賣見新低，房市走出新方向

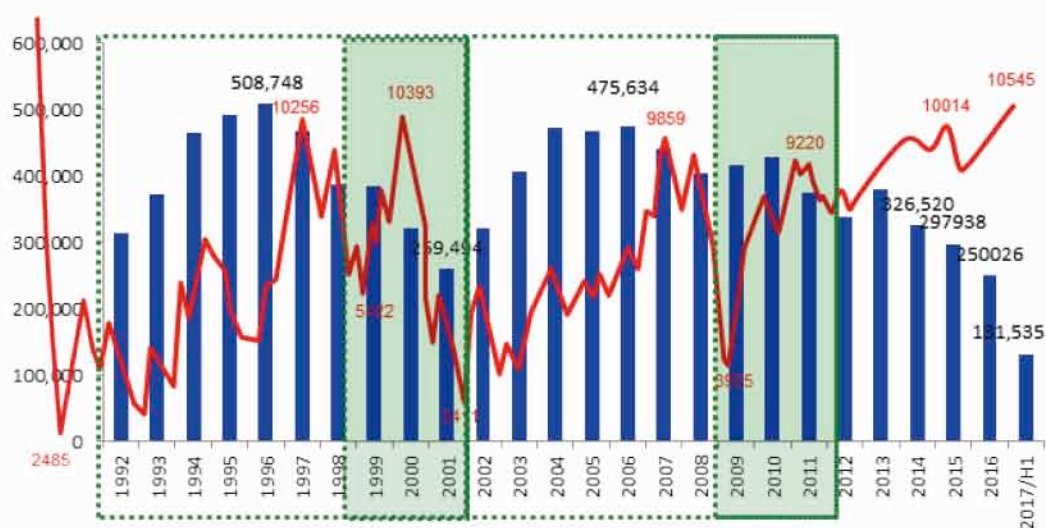
2016年全台買賣移轉件數創下歷史新低(近25年)，含拍賣件數合計交易量為25萬零26戶(如圖表一)，如此低的交易量讓各路專家名嘴普遍以為房市將亡，紛紛提出市場必須殺價取量或是未來幾年將持續進行盤整或盤跌走勢。種種看法似乎都存在多時看多、空時看空的短線思惟。事實

上，房市交易量創下新低而去看空是普通人的心態，但這不需要專不專業即可得出市場走空的結論，此時反而是讓我們好好去想想低點是否已經來到，後續房市到底會如何走法？或該何去何從？

從歷史經驗顯示(如圖表一)，股市在萬點或近萬點時房市似乎都處在熊市(空頭)

的市場趨勢，對照目前股市萬點成常態，房市要轉空為多的挑戰自然不容易。當然近幾年全球經濟詭譎多變，拜網路時代所賜，總經局勢已非1-20年前的經濟模式可

推論。主要的轉捩點應該是從08年金融海嘯後開始，看圖表一走勢即可得出海嘯前後，不論是股市還是房市都出現了不同於以往慣性的新走法。



圖表一、台灣股房雙市統計

就房市而言，這樣的新趨勢有兩個關鍵影響因子，一個是遺贈稅自50%降到10%；另一個是奢侈稅以及其後一連串的打房措施。從統計來看(如圖表二)，自2006年的47萬多戶的成交量高點後，長線成交量呈現逐步量縮的狀態(偶有反彈)，直至去

年創下歷史低量25萬戶。長線交易量縮但房價卻逆勢成長，我們看2009年時的房價指數為151.72點，此後一路直上，一直到2014年最高達到297.78點後才開始反轉回檔。

量價呈背離，剛性需求成主流

在2009年至2014年的房市交易量與房價呈現明顯的反向走勢，也就是房價越走越高，但交易量卻逐年走低。房價走高我們可以推論其主要原因便是遺贈稅降到10%

，吸引台商回流所導致，而交易量量縮便是受到奢侈稅及其後續相關打房政策所壓抑，「量價背離」應可作為這段期間市場走勢的最佳註解。

HITACHI

頂級
空調

日立變頻多聯式空調

Set-Free

完美的空間設計，從空調開始。

日立變頻頂級空調，
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 Max. 1對64

榮獲
採用

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實量屋 | 臺灣科技大學台灣建築科技中心

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2016年周刊商業人士理想品牌調查

台灣日立江森自控空調
設備販賣股份有限公司

總公司：02 - 25083311
www.taiwan-hitachi.com.tw

E服務中心：

台北29943131 / 基隆24586118 / 關陽9584119 / 花蓮8859288 / 台東350608 / 桃園3922661 / 新竹3356388
台中23825852 / 彰化7613121 / 雲林5335065 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355



圖表二、信義房價指數與買賣移轉件數對照圖

為何會有量價背離的現象呢？講白了就是投資客的推波助瀾作用。可以想見，當遺贈稅降低台商資金回流台灣，總得找出口，也就是好的、有效率的投資管道，在實體經濟不振、各行各業還在掙扎求存的氛圍下，房市自然成為大量資金的最佳出海口。因此，就算交易量走下坡，但買房會賺錢的市場共識，價格擺脫量縮的糾纏而獨自挺堅向上。沒錯！房價不會一直上漲，2014-2015年當投資客意識到沒有追價買盤時，下殺取量便成為市場的必然走勢。

所以我們可以說投資客是房價上漲的主要作用者，因此投資客買盤力度一退場，推升房價的動力便消失，首當其衝即是以預售市場為主的中北部房市，還有高單價、高總價的產品類型。由此延伸，從現

在開始到未來一段的幾年時間，市場中大坪數、高總價的產品勢必持續的緩跌或盤整，銷售期也會拉得很長。整體市場的主流銷售重點將放在低單價、低總價、低自備、首購等面向上，說穿了也就是所謂的剛性需求，這些條件正是剛性需求所必備的最核心本質。

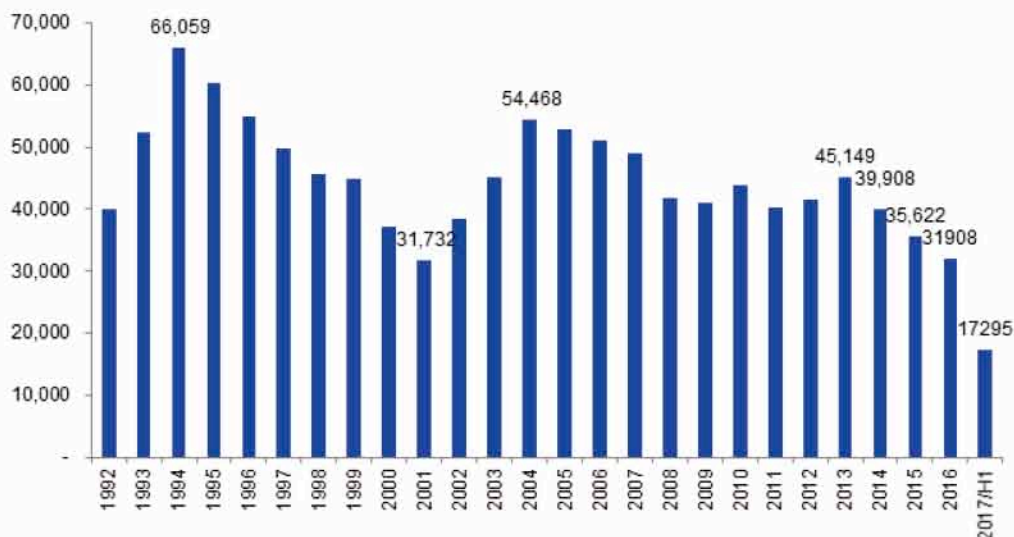
可以預測到的，從現在到未來幾年沒有投資客的房市，建商在產品的規劃上，首購考量及坪數控制將是最優先的取決標準，如何在越小的坪數基礎滿足2房或3房的配置，成為一項極為重要的課題。舉凡取消室內的隔間牆、各單元空間尺寸的再精簡、小空間裝潢設計的再進化等技法，皆是建商、代銷同業必參的心機話頭。

北部高難撐，中南部位低反穩

再回到買賣移轉件數上，部份電視名嘴認為今年的交易量會再創新低，這樣的看法完全是用台北看台灣的方式來推測。台北或新北市的房價有一個根本上的問號，那就是價格位階太高，價高所需面對的是當市場多數投資客縮手或退場時，要完全依賴自住型態的購屋客撐起被拉高的房價難度極高，這也是最易受電視名嘴指出「哪裡區域？或哪個建案？」、「又降多少萬了」的例子層出不窮。話說回來，這畢竟是北台灣都會區的房價，在中南部房價僅僅只是北台灣的1/3-1/5，位階相對低很多，要大幅降價的可能性其實有限。

下殺取量在北部容易上演，但中南部看的則是總價市場，只要往外圍移動或坪數控制得漂亮，是不需透過價跌來取量，以去年高雄市的交易量來看(如圖表三)，並未創歷史新低(歷史次低，最低仍為2001年)，加上今年上半年戶數也已明顯超過去年的半數(約54.2%，全國則為52.6%)。這樣的數字預告台灣房市在成交量上於去年已出現了拐點，換句話說我們可以大膽地推測，就買賣移轉件數的交易量低檔轉折已現，未來幾年要再出現比去年低的數字機率應該不高。

量能見低點的轉折，讓後續的房市又



圖表三、高雄市歷年買賣移轉件數統計圖

會呈現哪一種走勢，到底是L型？還是U型？目前名嘴普遍的看法是L型走勢，也就是後市將低檔盤整4-6年(2015-2020)。持此種觀點的基準在於房價所得比太高、交易量屢創新低、價格下修仍不夠、台灣房屋交易稅、持有稅太高不利買房等因素。至於U型走勢其所持觀點與L型相同，但差別在於底部期縮短為3-4年，以2015年起算最慢到明年2018年，即算完成U型的底部，後年則會出現明顯的回升交易量。總之，不論是U型還是L型，今明2年維持盤整格局不變，我們可以到明年下半年再來觀察後續市場到底是繼續盤整，還是走回回升即可。

灰犀牛當前，經濟復甦房市升

房地產從業人員當然希望市場能夠回春，只是目前台灣經濟就像是面對道一頭巨大的「灰犀牛」一樣，明明危機就在眼前，為何我們選擇視而不見？各種如：低物價、低薪、人才出走、企業一去不回、施政效率低、政策失當等顯而易見的問題灰犀牛聳立當前，我們卻不願想出對策(又或者想不出對策)來面對它、處理它，簡言之若經濟走不出活路，房市頂多只能弱勢反彈或低檔盤整(L型)！如圖表四所呈現出台灣國際經常帳餘額保持正向，顯示企業或台商年年賺進非常高的貿易順差，但所賺的錢對於回來國內的意願度卻非常低，使得金融帳的數字呈現了連續淨流出，對投資國內興趣缺缺。



圖表四、國際經常帳/金融帳收支統計

金融帳的流出直接表達企業或外資認定台灣投資效率不佳，就算願意留在台灣或進入台灣的法人，幾乎也都只是將錢投入股市當中，我們看台股(上市公司)外資的佔比已經高達40%以上，同時，至2017年6月底，外資持有國內股債加計新台幣存款餘額達3761億美元，約當外匯存底85%，也是歷來新高。種種跡象顯示不論是台商或外資對於投資台灣實體經濟，也就是在台灣成立公司或設立工廠的態度基本上敬謝不敏，如同財信傳媒董事長謝金河先生所說：「沒有人加碼投資台灣」，亦或是鴻海董事長郭台銘先生說：「經濟要用做

的，不是用說的」。以現今世界各國政府為了招商卯足全力，台灣卻深陷政治內鬥的泥淖以及民意流水的波濤中跳不出來，經濟要出頭天的機會目前仍未露曙光。

總而言之，房市若要在盤整後出現U型翻轉，最重要的關鍵就是台灣經濟道路要真正翻多，台灣經濟道路要翻多的指標，便是在於台灣政府願意主動服務企業，引導企業積極回流台灣、投資台灣，也唯有當許許多多的企業在台灣落地生根，整體民衆的薪資所得才有機會跟得上其他先進國家，當民衆薪資所得大幅回升，台灣房地產市場的春天也才會真正來臨。



不動產走勢總體分析

曜群廣告公司經理 邵泓

壹、總體經濟情勢分析

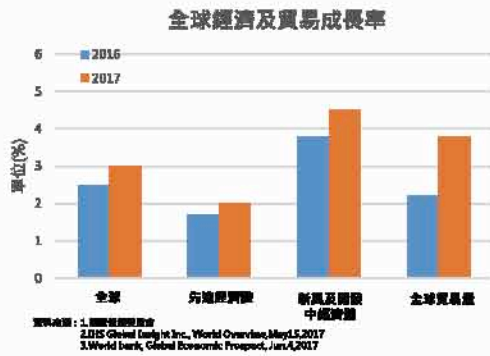
一、國際經濟

國際油價逐步回穩加上通膨情勢溫和成長帶動製造業穩步擴張，進而帶動勞動市場轉強，促使2017年起全球經濟復甦升溫。HIS及World Bank預估今年成長率分別為3.0%及2.7%均高於去年的預測值2.5%及2.4%。全球經濟展望樂觀，預測貿易量成長率預估增加至3.8%，超越全球經濟成長率3.0%。(圖一)

二、國內經濟

因民間消費、固定投資預測同步上修，預估今年經濟成長率有望達到2.05%。今年輸出成長率預測3.95%，成為帶動GDP成長主要動能來源。另外就業市場改善、股市表現熱絡以及車輛貨物稅減徵等措施持續，支撐國內消費動能，帶動民間消費成長率預估成長為1.84%。固定投資受政府積極加強建設、推動「五加二產業創新計畫」以及半導體業者高

階製程投資，預估成長率達 2.30%。(圖二)



地區別	IHS Global Insight			World Bank		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
全球	2.5	3.0(2.9)	3.2(3.1)	2.4	2.7(2.7)	2.9(2.9)
先進經濟體	1.7	2.0(2.0)	2.1(2.1)	1.7	1.9(1.8)	1.8(1.8)
美國	1.6	2.2(2.4)	2.7(2.6)	1.6	2.1(2.2)	2.2(2.1)
歐元區	1.7	1.8(1.6)	1.7(1.6)	1.8	1.7(1.5)	1.5(1.4)
日本	1.0	1.3(1.3)	1.0(1.0)	1.0	1.5(0.9)	1.0(0.8)
新興經濟體	3.8	4.5(4.4)	4.7(4.7)	3.5	4.1(4.2)	4.5(4.6)
中國大陸	6.7	6.6(6.5)	6.3(6.2)	6.7	6.5(6.5)	6.3(6.3)

圖一



圖二

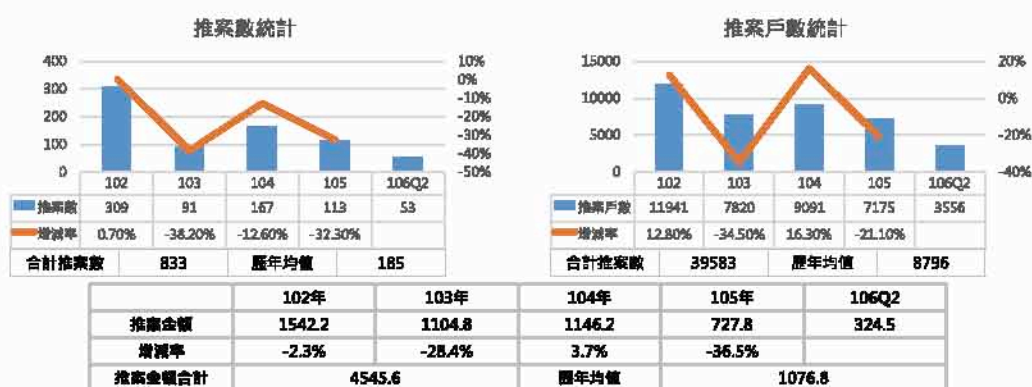
貳、房市供需統計分析

一、歷年申報開工量統計

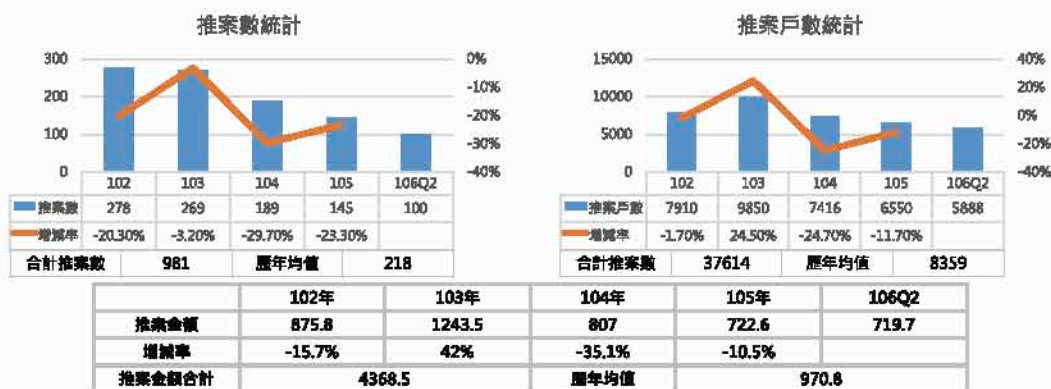
104年推案金額與103年相較成長3.7%，但總推案戶數成長16.3%，顯因推案產品已轉趨首購較小坪數產品。105年申報及推案數、戶數及總銷售金額均大幅下滑，顯見建商對房市保守；但有助於價格盤整及餘屋去化。106上半年申報戶數3,556戶，已達去年全年度7,175戶低水位之50%，加上盤整後市況較為明朗，剛性需求逐漸出籠，預計106年度推案數恢復近104年水準。(圖三)

二、歷年興建完工量統計

推案數105年145案，較104年189案減少幅度23%，平均銷售額則由807億減少至722億，低於歷年均值970億26%，創近五年來低點。但106上半年推案數已達去年數量70%，戶數則達去年數量90%，總銷金額更已達到去年99%之標準。(圖四)



圖三



圖四

三、歷年大樓平均單價統計

近年房價進入盤整階段，但土地價格仍居高不下；平均單價全市平均由20.7萬上升至21.7萬，增加5.1%。其中鳳山區由15.3萬上升至18萬，漲幅為17.7%，為全市第一，除因

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。



TAYA GROUP
大亞集團

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。**
- ✓ 大亞無鉛電線 **取得經濟部環境足跡認證**，並**獲得LCBA 低碳建築聯盟認可**，為業界第一家產品登上此低碳建築平台的電線產品。
- ✓ 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. 封裝銅錒線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鋁線
6. 鍍鈮銅錒線
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職業衛生管理系統認證



大亞電線電纜股份有限公司

www.taya.com.tw

業務專線：(06)595-8191

總公司
台南市71847關廟區中山路二段249號
TEL：(06)595-3131
FAX：(06)595-8190

台北分公司
新北市24886新北產業園區五工路149號7樓
TEL：(02)2299-7070
FAX：(02)2299-7123

中國/東莞廠(恒亞) TEL：86-769-85337985
中國/昆山廠(恒亞) TEL：86-512-57167888
中國/漳州廠(大亞) TEL：86-596-8769688
越南/胡志明市同泰廠 TEL：84-61-3836361-4
越南/河內海陽廠 TEL：84-320-3775888

鳳山原本基期較低外，鳳山近年出現較高單價換屋型產品較多所致。仁武區緊鄰三民、鳳山區，近年因土地價攀升，產品逐漸由透天轉為大樓，平均單價由14.7萬上升至15.6萬，漲幅達6.2%居次。北外圍楠梓及橋頭區則持續受惠就業人口等持續增加因素，供給量雖大，但是平均價格由14.8萬微幅成長至15.4萬，成長幅度3.5%。南外圍區域，小港區則為全市唯一平均單價下滑之區域，主因需求有限，成屋供給量體仍大，紅海策略致使房價由15萬下修至14.3萬下修幅度為4.9%。(圖五)

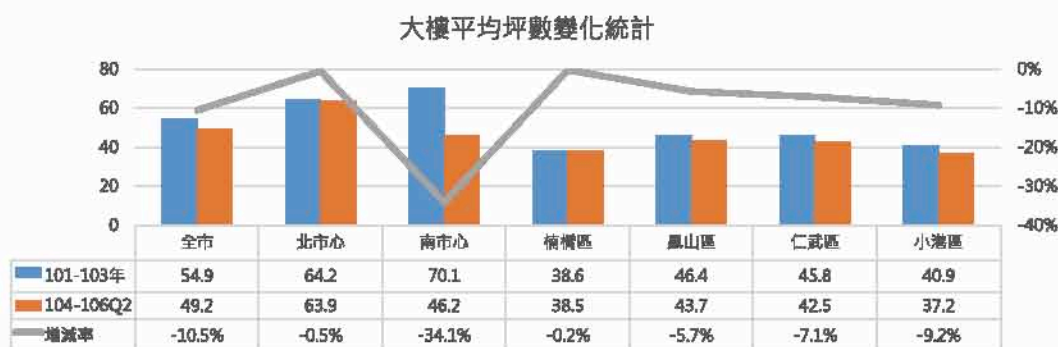


圖五

四、歷年大樓平均坪數

近年平均坪數由54.9坪下修至49.2坪，下修達10.5%，主要仍受短期投資、投機客減少，以剛性需求為主，致大坪數產品沒落形成幾乎清一色首購型產品，使供給坪數下降。

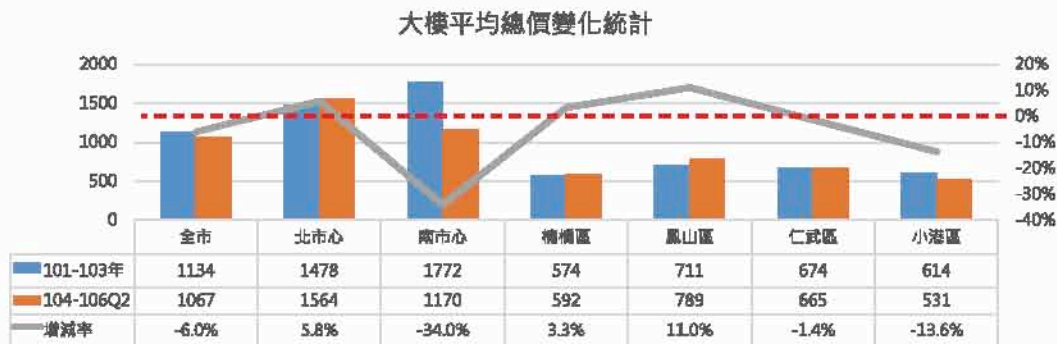
北市心坪數供給平均仍達60坪以上，僅微幅下修0.5%；南市心則大量供給兩房產品，面積大幅下修至46.2坪，幅度達34.1%。北外圍楠梓區則仍維持平均38.5坪左右，仍是主要首購供給區域；仁武區、鳳山區及小港則由首換產品漸趨回歸首購產品基準。(圖六)



圖六

五、歷年大樓平均總價統計

全市近年平均總價為1067萬，較前兩年下跌6%，尤其南市心及小港區域下跌趨勢更達34%及13.6%。北市心近年門檻仍持續站穩1500萬，上看1600萬；南市心因二房產品暴增則下修近600萬跌幅達34%。楠橋區、鳳山區平均坪數下降，但單價上升，平均總價仍呈現上升，尤鳳山區總價上升達11%為全市最高。仁武區則坪數下降，但單價僅微幅上升，整體總價帶小幅下修1.4%；小港區則回歸至550萬下修幅度達13.6%。(圖七)



圖七

六、歷年透天平均總價統計

全市透天平均每戶總價1,813萬，上漲幅度15%；僅北市心透天總價帶呈現下跌趨勢，其他區域仍因土地關係呈現上揚趨勢。北市心透天地、建坪均大幅下修，致使平均總價下修18.5%，約2,483萬元；南市心透天因地坪大幅下修，但建坪下修幅度較小加上土地價格仍居高不下，總價仍近2,800萬元上升8%。外圍地帶部分，楠橋區總價上漲至1,764萬，漲幅13.4%；鳳山區上漲25.7%，每戶上漲超過350萬，仁武區則突破1,500萬大關，來到1,685萬，幅度達19.1%；鳥松區則因澄清湖周邊近期大坪數產品供給增加，總價帶突破2,000萬，來到2,374萬，幅度高達43.3%。小港區產品變化幅度不大，反應土地成本趨勢，每戶上漲100萬，來到1,377萬，漲幅14.5，但仍為全市最低價格。(圖八)



圖八

七、歷年透天平均地坪統計

因土地取得不易及土地成本上漲，為控制總價帶，全市平均地坪較前兩年下跌1.6坪，跌幅4.3%，僅鳥松區地坪規劃呈現上漲趨勢。北市心平均地坪縮減為34坪，為全市最高跌幅17.3%，南市心下修10.6%，外圍部分，楠橋區則下修10.3%，均回到全市平均值35.5坪以下，鳳山區則下修至28.5坪，幅度12.4%，已跌破30坪大關，因應鳳山區對透天產品平均總價帶之接受度，仍有待觀察。仁武區2,000萬門檻仍是難以跨越，地坪也大幅下修至35坪；鳥松區仍以「大」產品為主，地坪上升至近50坪，為全市第一。小港區推案仍以大坪頂為主，地坪規劃仍以37.9坪為主，為全市唯三高於平均值之區域。（圖九）



圖九

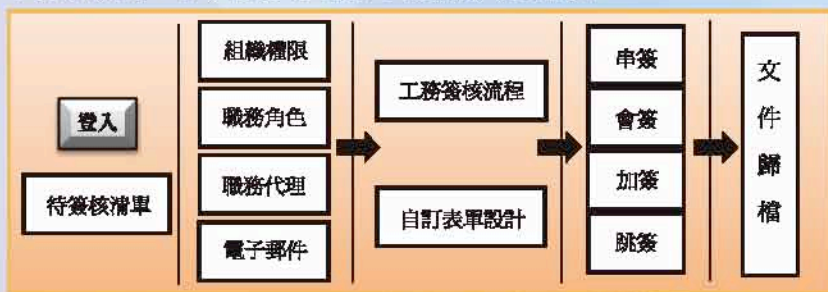
八、歷年透天平均建坪統計

近年全市建坪較前兩年上升2.5坪，幅度3.3%，平均建坪已接近80坪。北市心供給坪

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



-- 系統流程 --



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·宏璟建設·怡華實業·百潤營造·國記營造·家麒建設·光禹國際·榮利營造·鏡克營造·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)·太隆興業·泰舍實業...

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·崑庭建設·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·樞棋營造·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·新宏興營造...

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 分機8787 分機1072
台中分公司：(404)台中市北區臺灣大道三段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

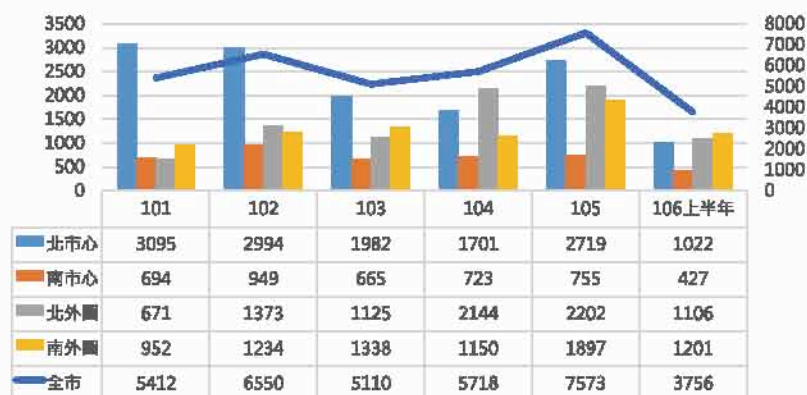
數大幅下修至89.5坪，幅度近20%；南市心小幅下修2.4%，但仍達百坪以上。外圍區域部分，楠橋區坪數微幅下修1.6%；鳳山區、仁武區上升幅度約4%，居住空間均維持中階水準。小港區變動幅度小，仍維持近70坪之水準；鳥松區近年則持續向豪宅區域邁進，地建坪仍持續放大，以建坪百坪以上產品為主。(圖十)



圖十

九、大樓過戶量統計

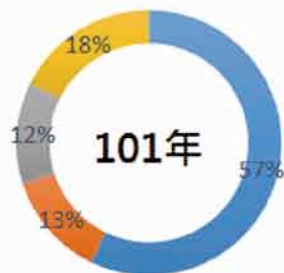
因101年預售個案完工，102年過戶量激增，103~104年預售個案完工，105年亦同，101~105年均過戶約6,073戶。各區過戶佔比比例，北外圍及南外圍異軍突起，自101年於全年度過戶佔比合計僅30%，至105年佔比上升已至54%，北外圍過戶數量則成長3倍，南外圍成長2倍，除在地購屋需求外，部分因房價推擠效應形成此結果。





十、大樓過戶量統計

北市心增值空間大，吸納廣泛客源層—北市心幅員廣闊，價格落差大，但整體生活機能近趨完善，較高級住宅產品如農十六及美術館仍是金字塔頂端客戶選擇區域之一，剛性需求則往較外圍之三民或南北外圍進駐。南市心二級地段成交火紅—熱門之亞洲新灣區以豪宅產品為主，以近年表現觀察，南市心二級地段因享有重大建設資源，房市表現亮眼。南北外圍產業加持，需求倍數成長—南北外圍除因受惠原有之相關工業、科技業之工廠、公司設置之需求外，房價推擠效應下吸引不少市區外移之人口進駐。南北外圍推案量大，分食成交量體—因區域近年推案量體逐漸增加，以需求面仍吸引人，但如何突破重圍，在眾多競爭個案脫穎而出，跳脫出僅以藍海策略競爭之產品，仍是一大考驗。



■ 北市心 ■ 南市心 ■ 北外圍 ■ 南外圍 ■ 北市心 ■ 南市心 ■ 北外圍 ■ 南外圍

十一、餘戶量統計

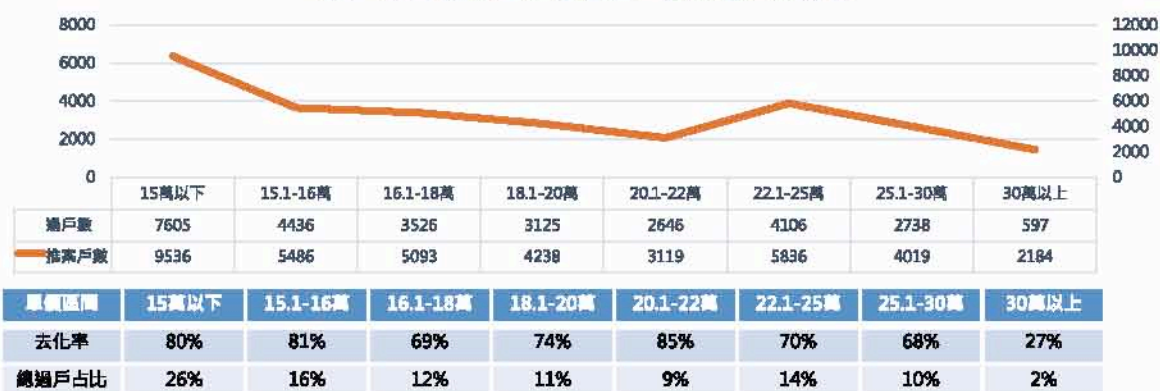
北市心成屋庫存量佔比42%為全市第一，其中鼓山區餘屋量佔北市心72%為最多，且此區域單、總價相對較高，較不利去化。南市心之前鎮區庫存量最高，佔南市心去化數量之45%，且去化數量多為二級地段低單之產品，豪宅預售產品去化則較為緩慢。外圍區域則以楠梓及小港去化最為亮眼；楠梓區推案量較多，但仍去化約67%之庫存(含預售)；小港區庫存量也陸續下降至安全值。

項目	區域	成屋庫存	預售	合計	餘屋量(區域)	餘屋量(全市)
北市心	左營區	822	385	1207	15%	42%
	鼓山區	4520	1170	5690	72%	
	三民區	644	355	999	13%	
	合計	5986	1910	7896	100%	
南市心	鹽埕區	25	53	78	2%	18%
	前金區	159	510	669	19%	
	新興區	200	168	368	11%	
	苓雅區	319	261	580	17%	
	前鎮區	536	1218	1754	51%	
	合計	1239	2210	3449	100%	
北外圍	楠梓區	1297	1161	2458	48%	28%
	鳥松區	194	195	389	8%	
	橋頭區	104	1470	1574	31%	
	仁武區	100	584	684	13%	
	合計	1695	3410	5105	100%	
南外圍	小港區	430	219	649	29%	12%
	鳳山區	1100	494	1594	71%	
	合計	1530	713	2243	100%	
總計				18693	100%	

十二、大樓過戶量單價區間統計

高雄全市16萬以下產品去化率達八成，18萬以下產品佔總過戶比例超過5成，顯示外圍低單價區域仍是剛性需求的主要選擇。18-25萬產品皆有七至八成半銷售率，顯示高雄房價結構呈穩定狀態。而30萬以上之產品去化率不及三成，反應出高單高總產品困境。

101-105年推案量單價區間戶數與過戶數分析





榮獲環保標章認證



榮獲CNS正字標誌



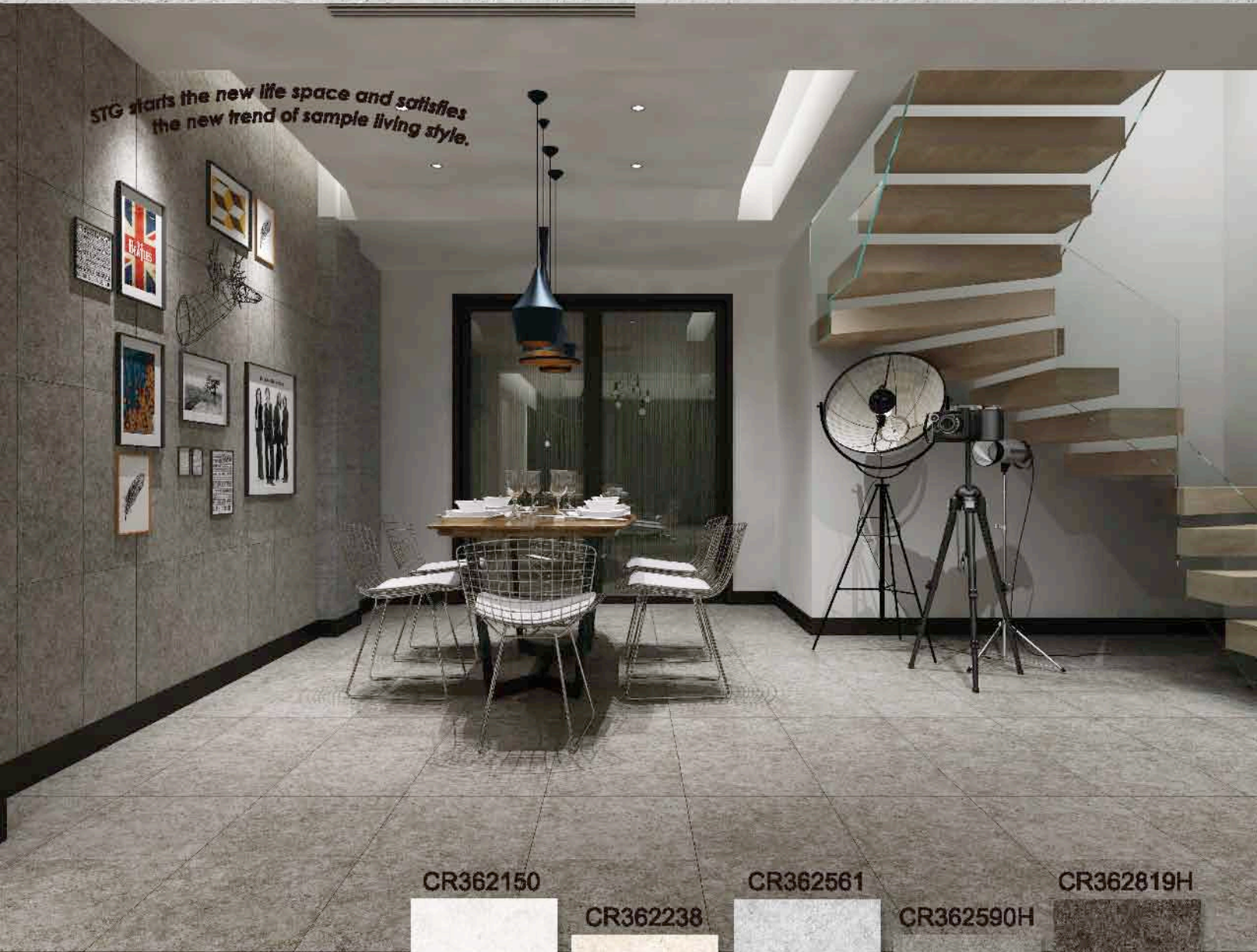
榮獲MIT標章



ISO 9001 國際品質保證

萊姆石系列全新上市

萊姆石是兼具花崗石硬度與大理石天然紋路的石材，展現天然美感及特質，亞光表面防滑效果突出，原始的積淀形成了萊姆石，古樸獨特紋理。



CR362150



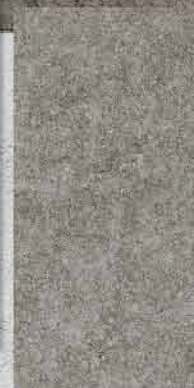
CR362238



CR362561



CR362590H



CR362819H



雄洋有限公司

TEL | (07) 3710607
Add. | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號

FAX | (07) 3710584
E-mail | sanyo-kas@msa.hinet.net

十三、下半年預推個案統計

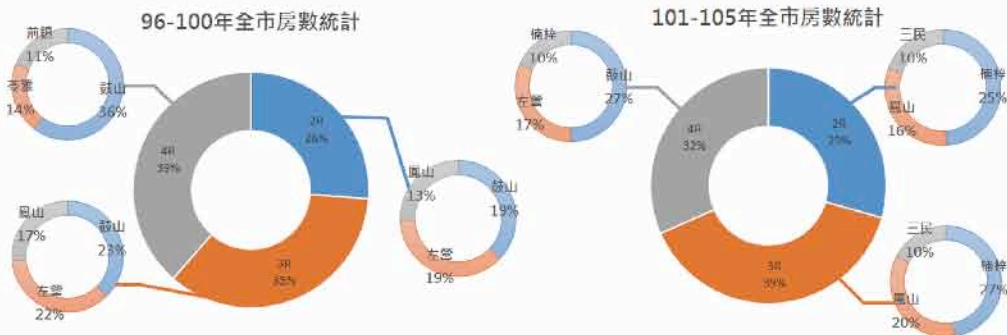
初步預估預推個案戶數已達6,000多戶，是否造成市場之隱憂，則為下半年最大的變數之一。

行政區	建商	案名	戶數	戶數合計	百分比
楠梓區	錦園	鑫市鎮	668	957	16%
	聯益	華雄交響樂	289		
楠梓區	聯上	後厝路案	482	674	11%
	建豐	海科大案	192		
左營區	錦園	鑫高鏡	231	1119	18%
	錦園	鑫巨蛋	188		
	興富發	果實案	700		
三民區	錦園	鑫天地	294	1749	29%
	興富發	中都案	600		
	興富發	博愛一路案	279		
	甲山林	凱歌案	446		
	仰德	十全吉林案	130		

行政區	建商	案名	戶數	戶數合計	百分比
前金區	聯上	五福成功案	271	607	10%
	聯上	五福成功案2			
	建豐	東京	416		
苓雅區	聯上	中華青年案	250	281	5%
	甲六園	民權水庫2	178		
新興區	甲山林	鄰心苑	186	186	3%
鳳山區	興都	瑞興路案		130	2%
	麗晶	東亞戲院案	130		
仁武區	建揚 全誠	澄德案	343	343	6%
合計				6046	100%

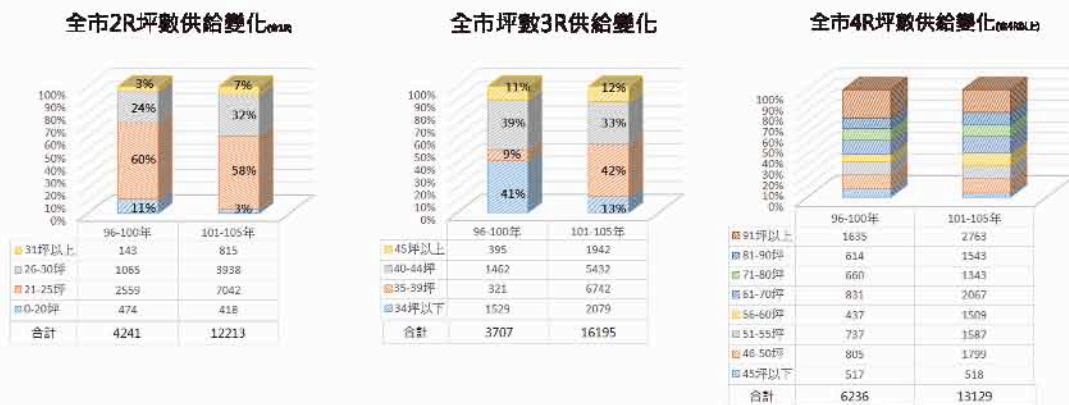
十四、大樓產品房數供給變化統計分析

自96-100年因經歷金融海嘯，市場一片低迷，於98年後逐漸恢復，加上高雄市新興話題熱區炒作，大坪數及豪宅產品如雨後春筍般湧現。至101-105年因政府祭出許多相關房市管制等措施，大戶買家及投資置產客戶縮手，產品型態也轉為較剛性自住需求之2R~3R產品，且高雄房價大幅攀升，以致剛性需求客戶被迫往較外圍之區域移動，雖產品佔比幅度變動不大，但區域佔比版圖明顯向外圍移動。



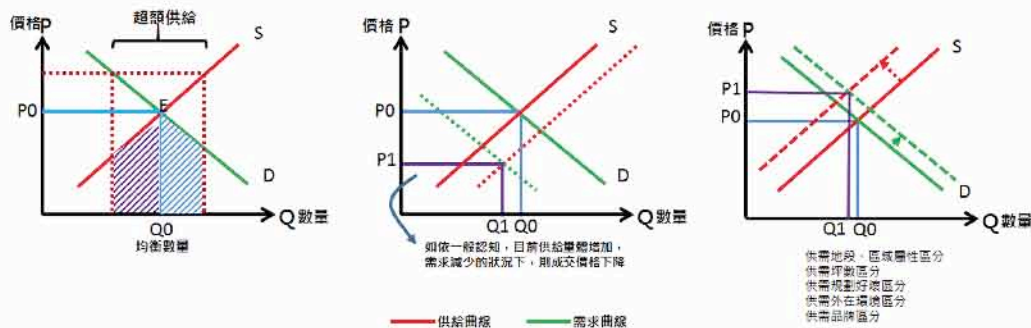
十五、全市大樓坪數供給變化統計分析

2R區間20坪以下因近年公設比不斷提高，比例減少8%，兩房主要以總價帶控制為主，坪數仍控制21~25坪為主流，佔比58%，變動幅度僅2%，大兩房規劃近五年佔比則提升8%；31坪以上則因近年高雄厝之設計，佔比提高4%。3R區間小三房34坪以下近5年佔比大幅降低28%，多提升至35~39標準三房之規劃；大三房40~44坪及44坪以上佔比近5年則上升5%。4R坪數區間變動幅度較小，71~91以上區間仍以豪宅區域為主，46~60區間則為區域變動，外圍地區嘗試四房水溫。



參、結論與建議

一、供需曲線看房價是否準確？



總體案量看房價漲跌這件事情，並不完全公平，左一圖為例，以傳統經濟學的概念來看，房價高，大家不買，超額供給；房價低，建商不生產，超額需求。而房地產目前

一般人認知如左二圖，供給量大，供給線往上，沒人買房子，量下跌，房價下修。但為什麼覺得近年房價並無下跌，某些地區還呈現價格上升之狀況，如華鳳12~13萬上升到15~16萬甚至17萬，並不符合一般人所認知。如左三圖所呈現，文化中心附近個案大家趨之若鶩，抑或是太普品牌供給，一年之量體有限，甚至量體逐漸減少的時候，而大家都想搶進此區域或品牌，成交量體可能差不多，但是房價是上升的。若只用總量的概念來看，並不完全客觀；進而產生整體市況不甚理想，但亦會有些個案或區域仍能快速銷售或創造價格之情況。

二、房價會如何下修？

原料成本概念來看，以住四土地為例，如開放空間獎勵+容積移轉+地下室蓋3F，土地65萬做為計算，1坪蓋7.5坪，則土地成本為8.6萬，高雄市平均房價如前所述為21萬，若房價如電視上之名嘴所說跌幅為10%，則平均單價下降2.1萬，則 $8.6 - 2.1 = 6.5$ 萬 $\times 7.5$ 坪，土地為48萬，目前住四土地如為市區地點，是否有原本開價65萬元，實際成交能夠低於50萬元之土地？遂房價下跌定義不清，10%、20%邏輯毫無依據。

稅賦政策來看，稅賦不斷調高，持有成本最後仍要轉嫁消費者，例如賣坪計價等政策……等；如從稅賦的觀念，真要抑制房價該如何做起？課土地稅，政府不課徵土地稅，原因則是最大土地來源就是政府、台糖，還有政府官員，如無法抑制原料成本飛漲，怎麼從成本的概念來降低房屋之價格。

資金出路概念來看，經濟體生產力增長的過程一定會有多餘的財富被創造，加上通膨政府印鈔票，有錢人需要將財富囤積，造成房地產、股票、債券等……上漲，這即為財富倉庫之基本理論，但政府創造倉庫，標售土地，土地交易熱絡，建商持續搶標，但另外一邊則用力打房，放火燒倉庫。因為居住正義之議題，人人有房住並不代表人人要有房，買不起房屋可以租或者買外圍區域減輕負擔；買不起賓士車也可以開豐田，並不是買不起賓士車就沒有交通正義。

三、成功個案分析

以本公司統計近年之月過戶數量達7%以上，則列為成功個案，從中觀察成功個案之共通點；品牌部份，不僅老字號建商品牌，年輕建商異軍突起，形塑新品牌效應成功，成功成為新一代消費者購屋之重點選擇之一。坪數部分，坪數控制總價為成功要素之相對因子，但並不全然以總價為主要考量，在一片低自備風潮中，以自備款的概念落差不大，消費者更重視空間配置及機能合理性。總價帶部分，2R總價帶約600萬，3R約800萬，4房總價帶1500萬，此區間之總價帶客戶接受度較高。

區域	投資興建	案名	坪數規劃			總價帶(不含車位)		
			2R	3R	4R	2R	3R	4R
鳳山	福懋	綠氧森I-涵氧館	X	38~45	53~55	X	526~652	768~798
鳳山	福懋	綠氧森II-氧森館	27~31	41~43	X	405~465	615~645	X
鳳山	龍欣	文山君品	27	37~40	53	459	629~680	901
小港	和業	日光young	23~28	X	X	334~406	X	X
小港	峻康	壹年	27	42~43	48	365	567~581	648
前鎮	龍欣	輕軌線上	25~26	36~40	48~52	488~507	702~780	936~1014
楠梓	華友聯	HAUS	22~25	35~37	45	352~400	560~592	720
楠梓	泰嘉	水羊林	33	42	43~46	561	714	731~782
楠梓	泰嘉	水舞集	29~32	39	46			
左營	萬庭	文雅苑	27	38	45~52	696	912	1080~1248
左營	上揚	M1精品	X	32~38	X	X	608~722	X
鼓山	太普	美術酒廊	X		56~71	X		1232~1562
三民	太普	太普OnLine	23~31	32~42	X	437~589	608~798	X
三民	太普	漢神線上	X	35~44	X	X	788~990	X
三民	禮勝發	禮勝發Many	26~28	38~47	X	494~532	722~893	X
三民	華勝	皇家之星	26~28	37~39	48	437~470	622~655	806

四、總結

市場表現部分，外圍產品需求體量仍大，市中心首換5~60坪產品需求逐漸增加，根據本公司兩年前消費潮模型理論推斷，今年開始尤其北高雄將出現首換潮，主因重劃較早，且至今也近30年，原在當區購屋之青年現已進入換屋階段；去化量體以不持續大量推案之狀況下，約2~3年時間則可將目前餘屋去化完畢。而整體價跌量增觀望市場氣氛將進入價平量平(或增)的穩健市場狀態。

產品型態部分，規劃面則以排除投資客為考量，以自住為主作出發；依據如前消費潮理論，換屋需求近年將逐漸出現，遂可朝此方向思考，並不再一味追小。而2R產品看空間表現，3R產品總價帶勝出，4房產品決勝地段與規劃。

策略原則部分，公司品牌價值及市場定位須重新思考，並從單一的利基市場(聚焦現有客群)去發現不同利基市場(創造新需求)，舉例如IPAD起初並不是針對現在電腦的使用者而設計，而是完全針對不會電腦的人設計，才會設計這麼簡單的、好操作的介面，這完顛覆我們的概念，從不會電腦的人創造需求；如以透天建案舉例，傳統大面積的就是切豆干，但在高雄來說就較不會做人車分道之規劃，因認為在高雄此產品接受度不高，所以一直推傳統的透天，而創造需求就會有這樣的客層出來，如果在現有的市場只是做坪數與建材的差異競爭，那也僅是在紅海的競爭。最後建議將建案當作一個品牌來經營，公司品牌固然重要但並不絕對，如餐飲業王品系列的十二鍋、藝奇等，一開始並不會使人聯想到是王品系列之品牌；建築業泰嘉水系列，水舞集、水舞嘉、水世紀等，一開始並不會聯想到建設公司，而僅記得子品牌「水系列」，子品牌包裝，其實比母品牌的包裝還更為重要。

HCG

和成 生物能免治馬桶座

台灣製造

溫水沖洗，享受健康

為您創造健康潔淨的生活

讓您，用過它……就離不開它！



NEW
ARRIVAL
AF870
AF890



不鏽鋼噴嘴

• 抗菌雙噴嘴
• 健康又安全



LED 後燈

• 緩降裝置
• 抗菌樹脂



記憶功能

• 除臭裝置
• 前後洗淨



簡易拆卸

• 紅外線著座感應
• 省電裝置



生物能

• 安全暖座
• SPA水柱按摩



電容式感應

• 溫烘功能
• 自動清洗噴嘴

台灣製造 最適合台灣環境使用
全球唯一 生物能免治馬桶座

各型號免治馬桶座詳細功能，敬請參閱產品型錄或官網

高爾夫外地賽記趣

本會總務組長 張麗卿

因 受颱風外圍環流影響，加上多數隊友已有既定行程，但會長福運建設董事長——黃添銘，堅持不讓已報名參賽的隊友失望，毅然決定成團出遊，日期幾經波折最後底定九月廿八、廿九兩日舉辦「第廿六屆高爾夫外地賽」。

廿八日早上，豔陽高照、晴空萬里。科工館前聚集了人群，個個滿滿行囊，遊覽車一到，團員們裝載球具及行李後，隨即依序上車出發。

「各位『帥哥、美女』早安。我比較不認識大家，也比較記不住名字、職稱，這樣稱呼希望大家不要介意，讓大夥做兩

天的帥哥美女，回憶年輕……」總幹事劉明輝是國立建設董事長，風趣的逐一介紹每位團員。

然而每次參賽的隊友組合皆不盡相同，此刻大家抱著愉快的心情，期待能產生不同火花及新鮮感。

第一天 台中（興農）球場

球場位處台中市郊大肚山的山坡上，緊鄰台中科學園區，交通方便，佔地九十餘公頃、廿七洞，球道總長九五八〇碼，地勢起伏而勢緩，其內更有數萬株特有林木，球道雖短，在此擊球別有一番趣味。



由左依序：黃麟竣總經理、黃添銘會長、曾勝雄董事長、劉明輝總幹事



由左依序：陳清喜總經理、陳慶章前總幹事、郭輝煌董事長、許界謀總經理

第一組在會長、總幹事以及二位長者曾勝雄（傑勝建設董事長）、黃麟竣（威麟建設總經理）組合下開打，沿途笑聲不絕於耳。曾董球技寶刀未老，總幹事忙著指點會長及黃總，最終擊出突破性的好成績。

幫忙拍照的同時，同勝建設陳清喜總經理總桿已領先群雄，來賓郭輝煌董事長說：「若陳總Hole in one，見者有紅包。」

」機不可失，我張大眼睛使勁的盯著看，哇！好神勇的揮桿，「喔——好高好遠的球飛出去，唉……沒了！」郭董笑說一定是有人在看比較有壓力。

擊球一路沒有「塞車」，比賽順利結束。我們驅車至金典酒店Check in並卸下行李，再前往餐廳用餐。

來到台中民權路的「鶴園海鮮餐廳」，賓客滿座。「清蒸紅蟳」大夥直呼好鮮



由左依序：林英俊總經理、袁嘉璋董事、婁家怡建築師、林佳和董事長



由左依序：洪金鐘董事長、吳宗勳總經理、吳昱賢前會長、張偉顯先生



由左依序：許界謀總經理、吳宗國總經理、林英俊總經理、洪金鐘董事長



由左依序：陳淑華總經理、張達昌董事長、林玉琴副總經理、謝命橋副總經理

甜、「鱸鱖炖雞」應該是「手路菜」、會長特別準備的高粱、紅酒好喝又好入口，美食佳餚給了所有人滿滿的愉悅與幸福。

安和建設許界謀總經理與慶旺建設副總玉琴姐相見歡、承宇建設副總小橋姐以「三國小橋」自述、龍昌建設——林佳和董事長、袁嘉璋董事、婁家怡建築師，訴說著三（佳、嘉、家）人的志同道合、勝偕建設洪金鐘董事夫婦鶼鶼情深，靜默的眉宇間展露笑顏，聆聽溫馨的敘述趣聞。筆者雖沒有下場打球，但席間聽聞隊友們你一句、我一句的爭相說著彼此的糗事與趣事，不也是番享受？

為了讓全員皆有參與感，總幹事極盡巧思，詢問是否請夫人們頒獎……，許太太、黃太太及婁太太靦腆的笑著頒獎。吳宗勳副總與陳清喜總經理，兩人勢均力敵，不分軒輊，總桿及差點皆平分秋色，最後比到第2洞才分出勝負，第二名由陳總

勝出，第一名由擊球恢復手感的寶家建設——林英俊總經理奪得，而會長得到「B. B. 獎」，逗樂了大家。酒足飯飽後，回到酒店休息，為「明天」蓄勢待發！

第二天 彰化台鹽球場

佔地七〇甲、十八洞全長七五五二碼，位於台灣中部丘陵帶，氣候溫暖少雨，交通便捷，球道旁巨樹成林，風景優美。遊覽車駛進球場入口，道路兩旁停滿一輛又一輛車子，盡頭那端看到一幢極緻「清水模」建築，會館簡約時尚風格，有別於其他球場，且球道在改建後挑戰性提高了許多，果嶺換草整修後，坡度變化也很大，是值得一試的球場。

廿九日，風和日麗，本會常務理事勝偕建設吳宗國總經理，為支持公會，支持球隊，更力挺會長，雖工作忙碌，仍排除萬難，在行程第二天至球場與我們會合，



邀請曾勝雄董事長頒發近洞獎予劉明輝總幹事



邀請林玉琴副總經理頒發B. B. 獎予黃會長

與隊友打了一場「心靈高爾夫」，吳總意外的出現，真是「足感心」。

比賽慢慢接近尾聲，見到打到最後一洞上來休息的淑華姐，上前關心，才知她被球打到下巴，嚇壞大家，尤其是淑華姐老公張達昌董事長，流露出擔心與不捨的神情，立即請球場工作人員開車直奔員林基督教醫院急診。等待又等待，雖說縫了六針，但醫生說只要回家再觀察即可，頓時鬆了一口氣。球敘過程雖有意外插曲，也錯過了每次必拍的經典「團體照」，但看著隊友們相互關心，分工合作將球具一點收上車，即已值得讚許。

回程在遊覽車上頒獎，以新新貝利亞計分，由志馨建設淑華姐勇奪第一。黃會長更贈送台中名產「日出鳳梨酥」作為伴手禮，感謝大家的參與。

快樂時光總是過得特別快，「帥哥、美女們」在科工館前互相道別。最後，特

別感謝黃會長弟弟——黃明晴副總，為團員們挑選了優質的海鮮餐廳；前會長吳昱賢邀請大哥張偉穎先生，傾力協商球場以優惠價招待全員，讓團員荷包省了不少；更感謝貼心的前總幹事慶章副總留到最後，陪著曾董等車，讓這次高爾夫外地賽劃下完美、溫馨的HappyEnding。



由左依序：許界謀總經理夫人、陳慶章前總幹事



由左依序：吳昱賢前會長、龔建築師夫人

品味, 細膩工藝 感受, 立體紋理



KD鋼刷實木門

會務活動簡訊

理監事聯席會 研討會務議題

本會於106.7.27.假漢來大飯店召開第十三屆第七次理監事聯席會議，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，會後邀請貴賓與理監事於該飯店共同餐敘。



拜會市長 為會員爭取容積權益

本會理事長張永義、榮譽理事長陳武聰、副理事長翁國振、監事會召集人李天從暨常務理監事、理監事及會員代表多人於106年8月17日至高雄市政府向陳菊市長報告及陳情，有關本市「容積獎勵規定」，自103年10月22日公告發布實施3年，即將到期希望延期及擴大全市使用，市長答應延長適用並當場交代市府官員盡速進入辦理程序，討論擴大適用及延長適用時間。

召開建築法規會議 研討建蔽率問題

106.8.30.本會召開「建築技術法規委員會」，由主任委員陳添進及副主任委員雷浩忠共同主持，建築顧問張貴財說明透天建築提高建蔽率問題，理事長張永義的列席指導，出席理事、委員均對提高建蔽率提出建言。





辦理履約保證審查 服務會員公司

本會於106.8.10.、8.24、9.13.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」，會議分別由主任委員吳宗國、副主任委員陳伯安主持，審核通過日宇、城揚合作案、棋琴、東岩、瀚光泰、和紘等5家建設公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」之建築個案。

2017高雄國際建材大展 理事長剪綵

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



水電工程研討會 增進工程實務經驗

(一)106.7.19.本會召開消防法規相關會議，研討「高雄建築物中繼泵浦設置問題」，會議由本會法規會主任委員陳添進主持，高雄市政府消防局科長高文宗、專員李維家、技士張安男、消防設備師崔朝陽、高雄市建築師公會法規會主任委員羅仲廷、本會建築顧問張貴財、水電顧問蔣順田、本會法規會副主任委員雷浩忠暨會員30餘人參加，共同研討。





(二) 本會於106.9.6.假本會會議廳舉辦「水電工程研討會」邀請水電顧問蔣順田主講「水電消防現階段問題探討」1.高層建築物消防中繼泵浦之設置，2.水電設備與施工常發生之問題。會議由本會建築技術法規會主任委員陳添進主持，出席會員近百人，研討內容對會員工務經驗有實質的幫助。

舉辦房屋市場研討會 分析市場行情

本會於106.8.3.與高雄市不動產代銷經紀商業同業公會及高雄都會發展文教基金共同舉辦「2017下半年房屋市場研討會」，會議由本會房屋市場研討會主任委員呂金發主持，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「高雄房市落底訊號初蹤乍現」，本會理事長張永義列席指導，出席會員及媒體記者達百餘人，盛況空前。



經驗分享專業座談 座無虛席

本會於106.6.22.與高雄市不動產代銷經紀商業同業公會假寒軒飯店國際廳共同舉辦「建築專業講座」，會議由新世代委員會副主任委員翁志賢主持，理事黃頌舜協助邀請潤泰集團蒞會演講。會中潤泰公司副總經理楊景鼎博士主講「潤泰精密材料分享：樓板隔音產品·綠建築隔熱砂漿·砂石風險評估、白華解決方案」；潤德室內設計公司經理高翔主講「潤德室內設計公司的理念與特色、實績分享」。本會理事長張永義列席指導，出席會員達百餘人，是一次成功的經驗分享座談會。

有朋自遠方來 增進人脈及情誼

(一)前屏東縣長曹啓瑞，現為台灣糖業協會董事長，特於106.8.18.蒞臨本會拜會，理事長張永義、榮譽理事長張調、陳武聰及常務理監事多人接待座談，對高雄新市鎮台糖土地開發案提供建言，曹董事長與理事長相見甚歡。



(二)106.9.11.日本YKK AP株式會社日籍副社長神波秀一與YKK台籍主管一行五人蒞會拜訪，由本會理事長張永義、理監事及新世代主委、委員11人熱情接待座談。



召開新世代委員會 傳承與永續

(一)106.6.20.新世代研習營舉辦106年度第二次月例會課程講座，會議由副主任委員陳宜霖主持，邀請本會常務理事呂金發(本會房屋市場研討會主任委員)主講「目前房屋市場的脈動與方向」，主任委員方啓樟及學員22人參加，對呂常務理事熟悉高雄房產之狀況，均感認同與敬佩，研習營在資訊的領域又邁向新的里程。



(二)106.7.8.新世代研習營舉辦106年度第三次月例會課程講座，會議由蔡政志委員主持，邀請本會財稅顧問陳萬彬主講「認識財務報表及建築業稅務查核重點與實例分析」，出席主委及委員共27人，陳顧問深入淺出說明主要財務報表、本業稅務查核重點，並以實際案例講解分析，委員們深感獲益良多。



(三)106.8.15.新世代研習營舉辦106年度第四次月例會課程講座，會議由副主任委員郭俊毅主持，邀請本會顧問鄭純茂建築師主講「建築技術法規研讀」，出席主委及委員共20人，鄭建築師以其執業多年之經驗，將建築法內容精準地點出要點與應注意事項。



邀請學者專家 暢談高雄捷運黃線建設開發計畫

由工商時報主辦、本會協辦之「前瞻計畫高雄捷運黃線建設」座談會於106.7.13.假本會會議廳舉辦，會議由工商時報主筆葉玉琪主持，邀請國家發展委員會副主任委員曾旭正、國立成功大學交通管理科學研究所教授鄭永祥、中山大學社會科學學院院長張其祿、本會理事長張永義、高雄展覽館總經理黃孝寬共同暢談「捷運都會線(黃線)建設可行性研究及周邊土地整體開發計畫」，現場與會人員均提出建言並樂觀其成，本會張理事長亦從韓國捷運之經驗談到捷運共構及容積獎勵等問題，並大聲疾呼建築業為都市發展的推手，應以容積獎勵及共構的方式，讓業界共同參與。

高爾夫聯誼會 增進會員情感

106.7.21.、8.18.本會高爾夫聯誼會分別於澄清湖、信誼球場球敘，會長黃添銘、副會長黃頌舜、總幹事劉明輝暨會員多人參加，球賽後分別於酒田日本料理餐廳及信誼球場餐廳用餐及頒獎，場面歡愉喜樂。





SOMEONE'S
 BEEN
 TO THE
 KOHLER,
 EXPERIENCE
 CENTER.

The KOHLER Experience Center has arrived in Taipei. A place to see innovative KOHLER kitchen and bath products as well as actually experience them. Visit us starting August 28, 2017.



KOHLER TAIWAN
 FACEBOOK

DREAM. SHOP. EXPERIENCE.™

台北市中山區松江路148號
 (02) 2581 8196

- | | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|
| KEC
TPE
Taipei
August 2017 | KEC
BKK
Bangkok
August 2017 | KEC
SGP
Singapore
August 2017 | KEC
LAX
Los Angeles
September 2017 | KEC
LDN
London
May 2017 | KEC
NYC
New York City
May 2017 |
|--|---|---|--|---|--|

KOHLER.®

美國廚衛經典

編輯手記



- 一、城市之發展與公共建設息息相關，理事長張永義有感於捷運建設之重要，特以「前瞻計畫 軌道建設 揚帆建構高雄未來」一文，發表感言，暢談大眾捷運在高雄何其重要。
- 二、本會邀請專家學者蒞會，暢談高雄捷運、黃線建設，此為陳菊市長為高雄市民向中央力爭的交通建設，為高雄市的發展有加分的效果，本業是城市建設的締造者，不可不知。資料室特別整理「捷運黃線 翻轉高雄新契機」以宴讀者。
- 三、建築業開發施工，難免有損及鄰房之糾紛，處置不當往往造成財務損失及料想不到的困擾。本會力邀三發地產公司總工程師張文英，分享其工程施工經驗「暢談施工鄰損處理實務」，是一篇值得閱讀的好文章。
- 四、本期房屋市場，本會邀請米多司廣告協理蔡宸祐撰寫「台灣房市翻轉的必然之路」、曜群廣告公司經理邵泓撰寫「不動產走勢總體分析」說明房地產市場的榮枯與未來前景，會員研讀後可作為開發個案之參考。
- 五、本會高爾夫球聯誼會每月均有球敘，藉增會員情感，年度外地賽更是多姿多姿，本會總務組長張麗卿，隨聯誼會至外地服務球隊，將所見過程信手拈來，詳實記錄外地賽趣聞，以「高爾夫外地賽記趣」一文饗宴讀者。
- 六、好刊物要永續經營，有賴廣告支持，「高雄建築」雜誌在經費短絀下，仍按期出刊，感謝同業協助爭取刊登廣告，往後更拜託同業能推薦優良廠商刊登廣告，以減輕本雜誌的經費負擔，使本刊物能永續生存，為建築同業服務。

《高雄建築》雜誌廣告價目表

區分	封面裡、封底裡、封底		內頁	
	一般廠商	會員	一般廠商	會員
一期	(不予折扣) 15,000/期	(9折) 13,500/期	(不予折扣) 10,000/期	(不予折扣) 10,000/期
二期	(9折) 13,500/期	(8.5折) 12,750/期		



合歡鋁門窗
Taiwai Kaohsiung

高性能鋁窗的級距，來自於

精湛造窗工藝

寬279cm

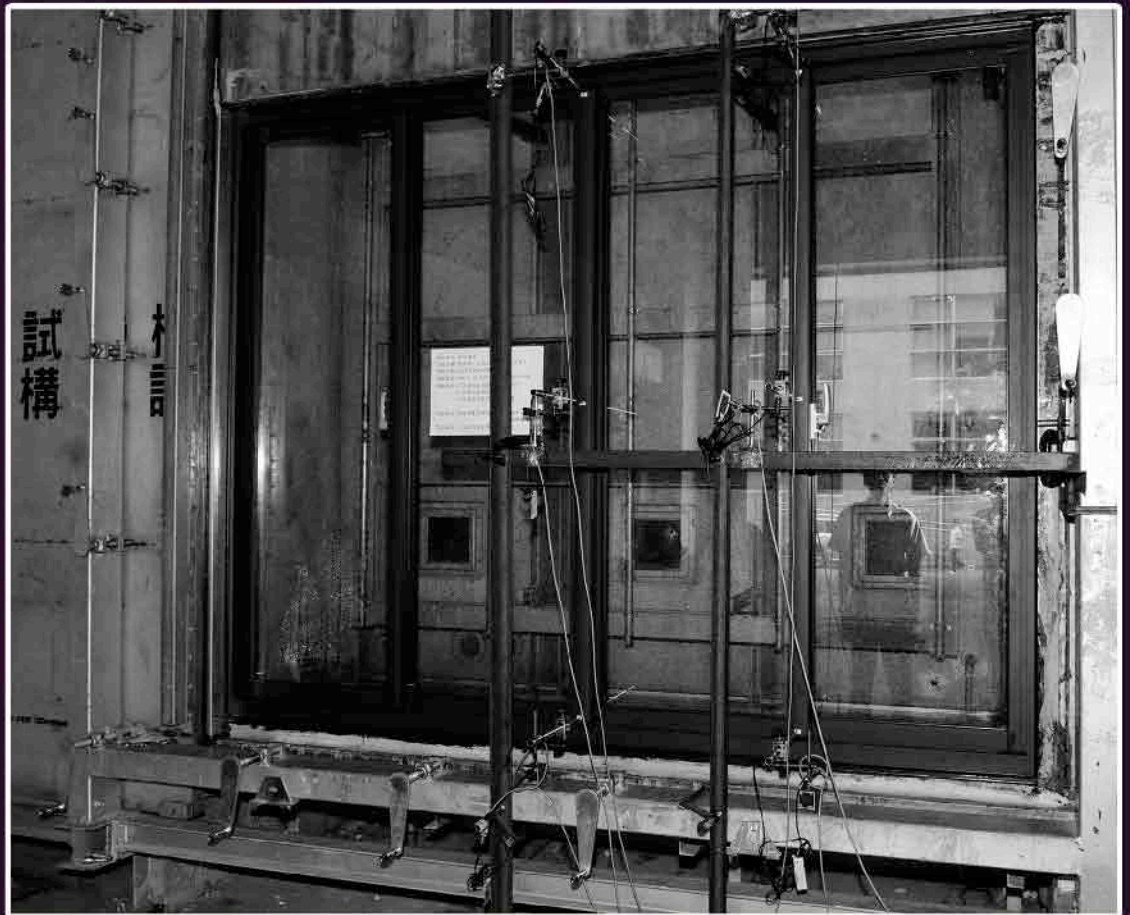
高224cm

水密性1000Pa

抗風壓3600Pa

氣密性2以下

隔音性35Bb



合歡鋁門窗企業有限公司

廠址：臺灣高雄市大寮區溪寮里(路)108-12號

電話：07-852-8336

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