

247期雜誌
2018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**
告別雞年 迎接旺狗來
凝心才能聚力 團結才有力量
本會理事長 張永義
- 07** **建築法規**
審慎迎接重大建築法規的變動
本會建築技術法規會副主任委員 雷浩忠
- 12** **建築軼事**
淺談建築開發風水
形塑天地人合一住宅環境
元貞初衷 易經命理推廣中心執行長 高煜霖
- 17** **御盟集團-晶英國際行館**
邵永添董事長 專業座談、經驗分享
本會幹事 黃品雯 錄音整理
- 29** **市場脈動**
後打房時代的房地產市場趨勢
米多司廣告公司協理 蔡宸祐
- 33** **參訪交流**
友誼互動 台中參訪記實
本會幹事 買翠萱
- 38** **會務活動簡訊**
- 48** **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	YKK台灣華可貴股份有限公司	37	科定企業股份有限公司
內頁	6 鏞適保實業股份有限公司	25	大亞電線電纜股份有限公司	43	國家建築金獎甄選委員會
	11 舜聯建材事業有限公司	26	偉盟系統股份有限公司	44	虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司
	15 台灣日立江森自控空調 設備販賣股份有限公司	31	三洋磁磚雄洋有限公司	封底裡	合歡鉛門窗企業有限公司
	16 富宜儷股份有限公司	32	HCG和豐企業股份有限公司	封底	德匠名廚股份有限公司

中華民國107年03月 第75期 原247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 林貴敏 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 周玲玟 黃柏霖 曾俊傑 鄭光峰 李喬如 林瑩蓉
郭建盟 陳麗珍 陳攻娟 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 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 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 買翠萱 黃品雯

美術設計／翰平企劃

發行所／高雄建築會刊

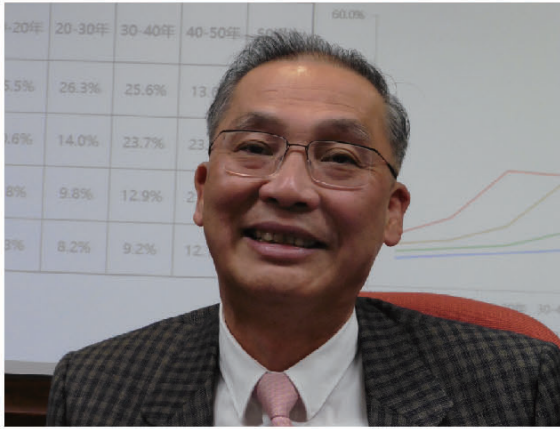
地址／高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

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107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



告別雞年 迎接旺狗來 凝心才能聚力 團結才有力量

本會理事長 張永義

去年是金雞年，國內外的政經局勢都發生了驚濤駭浪的「雞」情。先是美國，商人川普當選美國總統，高喊美國優先，使得全球化浪潮出現了轉折，美國退出跨太平洋夥伴關係協定(TPP)；歐洲也不平靜，加泰隆尼亞的獨立風波，英國與歐盟的脫歐「分手費」也談定，英國同意支付大約500億歐元分手費。

亞洲更是世界焦點，北韓飛彈試射引發的朝鮮半島危機，中國大陸召開中共十九大，倡議的一帶一路，吸引鄰近各國積

極參與，連日本首相安倍晉三都表達「可以大力合作」的意願。

我會把去年幾個重要的國際事件來給大家回顧一下，是因為我愈來愈覺得，世界在變，而且變化的速度愈來愈快，我們雖然身處於亞洲台灣南端的高雄市，但因為從事的是建築業，從土地開發、規劃、施工、銷售到售服，每個環節其實也都和世界局勢息息相關，我們常對消費者說某些建材是進口的，甚至這幾年也有為數不少的台裔企業家回台置產，這些走遍世界

各地的企業主是看到了什麼、經歷了什麼，促使他們把資金移回台灣，投資房地產，這些因果關係，都是我們身為建築從業者要觀察，進而對投資方向做出決策的依據。

今年是我理事長任期的最後一年，回顧過去五年，感謝各會員對公會的支持，讓高雄市不動產開發公會在台灣各個公會代表中，始終具有發聲的能量及地位。

首先，在民國103年10月22日公告發布實施「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第二次通盤檢討)案」，規定開放空間容積獎勵適用期限為公告發布實施日起三年內，這項容積獎勵規定於去年10月屆期，經過本會努力和高雄市政府協調，終於獲得良善回應，市府同意再延五年。

我們也爭取到前鎮區臨海特定區細部計畫(配合五甲公園)以及凹子底地區細部計畫(配合河堤國小設校)，這兩區恢復20%開放空間獎勵。

第二項重大突破要向各位會員報告的，則是攸關建築施工難度及合理性的「北向日照」實施日期，在全國各公會努力下，建築技術規則建築設計施工編有關日照及採光相關條文，由原訂107年7月實施，延後自109年7月1日實施。

接著，我想談談願景。

我認為城市和城市的連接非常重要，同樣位於南台灣城市區域的高雄及台南，有著相同的產業轉型需求與期望，如何促

使跨域產業廊帶形成，交通的串連便是首要，就像北市和新北一樣，因為交通順暢，雙城能合作促進區域繁榮，因此，我主張，高雄捷運紅線繼延伸到路竹後，應該再往北延伸到台南市，讓高雄楠梓加工區、高科、本洲工業區及規劃中的高雄新市鎮的新創園區，和台南科學園區連成一條經濟動脈，相信區域發展走向國際化指日可待。

最後，是教育的紮根，十年樹木，百年樹人，公會也在教育方面著力甚深。

一、新世代研習營：

去年，公會的新世代委員會也擬定出一系列的「新世代研習營」，為期兩年，去年規劃有關房地產市場、建築法規、土地開發、營運管理及創意美學等不同領域的課程，讓這些「繼承者們」獲益良多，我希望新世代委員會能成為一個交流中心，最後成為二代溝通的窗口，讓會員們既競爭又合作。

二、高雄大學城：

這幾年走訪世界各地，我有個感觸，我發現世界各地的國際文明城市，都有成就斐然的大學城，像是英國的牛津大學城、劍橋大學城、德國的海德堡大學城，亞洲的新加坡大學城、上海的松江大學城及山東的青島大學城等。高雄市有條件催生一座大學城，

地點就在楠梓，因為楠梓有產業、有市場，又在城市近郊、交通便利，若在楠梓成立一個大學城，讓大學的科學研究與新產業發展互相結合，絕對是經濟結構升級的正向力量，再加上有利於促進創新和轉化科技成果為生產力的政策，培育出城市經濟的基礎，新住民不斷移入，讓大學像城市、城市像大學，定能帶動區域的經濟力。

三、培育改變城市的達人：

相信會員們都有很深的感受，那就是工人愈來愈難找到，營建老師傅凋零，年輕人接不上，工地

缺乏專業的泥作、鋼筋捆紮、模板、水電，甚至是木工裝潢等技術人員，因此，我們已和教育局及幾所技職學校研議，要訓練專業工地人員，培育這些學有專精的技術人員，對自己工作有榮譽感，共同成為改變城市的達人。

時間過得很快，轉眼間我接任理事長已經五年，進入房地產這個行業也30年了，高雄市也從重工業城市逐漸轉型為國際觀光城市，我們有幸投入建築業，站在更高、更遠的水平面上，看著這座城市，因為我們的努力，而留下許多無愧於後世、值得傳頌百年的建築。



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



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



審慎迎接重大建築法規的變動

本會建築技術法規會副主任委員 雷浩忠

前言

政黨輪替已近兩年，多項新政掀動各界漫天波濤，建築業所受衝擊，除受「勞動基準法」條文修正的影響外，另外建築相關新增或修訂法令的公告實施，對於同業開發效益與營運作業，均有一定程度的牽動，謹將近期中央及高雄市新頒或修正、擬訂中的重大法案，概析如后：

◎地政司轄屬建物登記消費爭議業務

- 一、「地籍測量實施規則」第273條修正，年初已生效實施——今年起申請建照的案件，完工後已無雨遮之登記，且地下層保存登記以牆心線為計算依據，對齊竣工圖地下層的面積計算，預售契約書的相關銷售面積標示，應謹慎核計，避免爭議。
- 二、「不動產登記法」新訂草案已經八次會議討論，其中針對建物所有權第一次登記

相關條文，已有延續前項地下層面積登記計算方式之決議，面積計算以牆心線核計，對齊使照竣工核准面積；共有部分的分配方式，亦有原則性的規定。

另對於停車空間之登記方式雖無明確的分配數據，建議業界仍依前內政部函釋，以不小於停車空間面積的1.8倍為基準，避免增生消費爭議。

- 三、預售屋買賣履約保證機制之「同業連帶擔保」，修正案內容尚未正式公告，其多次研商會議決議為訂定丙級擔保公司門檻，資本額須為1500萬元以上，五年營業額5000萬元以上，公司互保其負責人不得有直系血親關係。經配合全聯會共同運作爭取，並無納入不得為「關係企業」之不合理限制。

◎營建署轄屬建築管理業務

一、「建築技術規則」施工編第二章關於日照、採光、防音的條文修正

(一)防音——影響最大的第四十六條之六，自108.7.1生效實施，分戶樓板之衝擊音隔音構造，除增加混凝土樓板厚度外，其上鋪設符合規定之面材及緩衝材，增加工序及延長每層結構體工期，除成本增加外，建議採「生產履歷模式」的現場作業，利於因應完工驗屋時客戶對房屋品質的疑慮。

(二)採光——第四十一條對於有效採光面積的計算範圍提高至地板以上75公分，開窗型式受足夠採光面積的限制較大；且高雄厝景觀陽台超過兩公尺，依第四十二條第四款規定，外接超過兩公尺以上的陽台或外廊，其有效採光面積須按採光面積的百分之七十計算。

(三)日照——第三十九條之一修正建築物高度二十一公尺以上，在冬至日時產生之日照陰影，仍應使鄰近之住宅區或商業區有一小時以上的有效日照。

將影響座北朝南基地建築物配置的不利因素，尤其是縱深不足且為高容積地區的基地，受座落方位的影響最大，切記土地開發評估時，務必依北向定位檢視日照陰影及其受限範圍。本案歷經數年研議、討論定案，公會配合全聯會全力爭取緩衝時間，自109.7.1生效實施。

二、「建築技術規則」施工編第十七章關於節約能源與綠建材的條文修正(草案)內政部106.8.7第二次專案會議已有如下之結論，可供相關個案參考。

(一)建築物外部玻璃之可見光反射率不得大於零點二(原為零點二五)。

(二)空調型建築物應依耗能特性分區計算各分區之外殼耗能，基準值調高部分居多，須提高節能效率。

(三)室內裝修材料、樓地板面材料及窗，其綠建材使用率應達總面積百分之六十以

上(原為45%以上)。使用率分母部分之核計內容，列為合理爭取範圍。

(四) 建築物戶外地面扣除車道、汽車出入緩衝空間、消防車輛救災活動空間及地面結構尚無需再鋪設材料之範圍，其餘地面之綠建材使用率應達20%以上(原為10%以上)。

此類法規適用個案，建議同業施工時依生產履歷作業程序，保存不可視之施作過程記錄、及相關檢驗合格文件，以利驗、交屋時提供客戶佐證資料。

◎高雄市近期重大法規異動說明

一、「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案」都市計畫書，並自民國107年1月27日零時起生效。

(1) 本通盤檢討案公會極力爭取維持原獎勵內容惜未竟全功，原住宅區可能被完全剔除獎勵，最後只保留沿街式開放空間部分；倒是下次檢討時間，得以回復第一次通檢時效五年的較穩定狀態。目前原高雄縣地區仍未受限。

(2) 相關退縮規定建議比照技術規則分(揭)退縮方式執行，仍未獲接受，公會將會繼續溝通爭取。

(3) 公會爭取取消原細部計畫內限制開放空間獎勵之規定，僅「高雄市凹子底細部計畫(配合河堤國小設校)案」及「高雄市前鎮區細部計畫(配合五甲公園)案」兩處得以解禁。

二、「高雄市畸零地使用自治條例」修正案已完成討論議程，進入法制程序。

(1) 現今進行畸零地調處的案件，幾乎都是本身非屬畸零地，依法申請與相鄰畸零地調處合併使用的途徑，經一次有效調處程序未果，即進入調處小組決議是否允許申請人單獨申請建築，而除非為極端因素，幾乎都能獲准單獨建築。

(2) 本次修正主軸即為排除上述本身非屬畸零地須進行與相鄰畸零地進行調處程序的規定，准予如一般基地直接進行建照申請，減少因調處需花費最少約四到六個月的時間，預定送入下會期的議會審議，最快上半年即通過實施。

(3) 雖然本自治條例已朝降低建照申請限制，達到便民的行政目標，仍建議同業思考基地本身結合相鄰畸零地的開發效益，斟酌與畸零地地主協商購買或合併使用，對減少畸零地影響都市景觀的助益，盡一份心意。

三、「高雄市審查環狀輕軌增額容積申請許可要點」(草案)已經都委會審議通過。

(1) 依據土地使用管制要點第九點「有關環狀輕軌增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另定之。」

- (2) 都委會第61次大會決議：完成訂定申請許可要點等相關規定之法定程序後，再予核定實施。預估今年四月公告實施。
- (3) 前述許可要點參考本市審查容積移轉許可要點及相關案例，除回饋金需全額繳納代金，不可以公設地抵換外，其他配套規定皆比照辦理。
- (4) 本案經公會多次與捷運局商議其中細節，除因中央補助經費，地方需自籌一定比例配合款的因素而要求全額繳納代金外，皆比照本市容積移轉實施辦法運作。且經協商同意，本要點未公告生效前已申請容積移轉之重疊區域個案，若未達可移入容積之上限，其剩餘部分仍可依本要點內容辦理。至於因本要點公告而可能損及原適用容積移轉辦法之個案，建議評估是否儘早申請，以避免影響土地開發效益。

四、其他建管法規簡述如下：

- (1) 「高雄市建築管理自治條例」，增訂騎樓設置彈性與可綠化辦法、及圍牆設置原則作為審照依據。已送議會審議，預估最快下會期即可通過實施。
- (2) 「高雄市綠建築自治條例」，為順應環境永續、健康建築的時代潮流，加強雨水儲集設施、太陽光電設備發電量、垃圾儲存設施的計算標準、屋頂層隔熱標準、及增設電動機車充電區等措施。
- (3) 「高雄市臨時性建築物管理辦法」(草案)，依建築法第九十九條制訂各類臨時性建築物申請建築使用的相關規定，同業可考量在此景氣緩鈍，市場前景未明之際，積存用地拜建照許可有效年限的延長之賜，應可檢視基地特性，思考相關適用臨時性建築物的運用途徑，或可稍減土地持有之成本壓力。

◎值此年關交替、萬象更新之際，花蓮不幸再逢震災劫難，這常年受地震「關愛」的城市，此次受到嚴重損傷，必然導致兩年前因台南維冠大樓倒塌，被充分檢討修正建築法相關住宅安全的法令，原先內政部已討論完成的修正條文，勢必加速送進行政院審核，並完成立法院的修法程序；基於工程品質的確保，由第三方公正機關進行各項工程查驗機制，及類似公共工程的三級品管作業，極有可能被廣泛要求在一定規模的各類建築物上，建築物的興建責任，將由起造人、設計監造單位及承造商來共同承擔。因此，誠摯建議銷售房屋的「生產履歷」作業，應是同業們負責任的充分展現，更是大家碰上天災時的最佳護身符。

綜上，謹以參與公會為同業順達發展之相關法令思慮，提供諸位同業先進個人淺見，或有疏遺，敬請不吝指教補實。

**modern elegance
matte bath furniture**

professional bath furniture manufacturer



專營浴室櫃·系統櫥櫃



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



淺談建築開發風水 形塑天地人合一住宅環境

元貞初衷 易經命理推廣中心執行長 高煜霖

何謂「風水」？幾千年前，有幾位智者，包括伏羲氏、周文王、孔子…等先人，透過觀察天地之間「自然」的變化，將產生對人的影響、環境的改變過程，用記號（結繩）、符號、圖騰、文字表達出情境與涵義，而傳承延續記註成一本書稱為「易經（周易）」。

「易經」所說的「自然」，大致上是指「天」、「澤」、「火」、「雷」、「風」、「水」、「山」、「地」等8種自然現象的變化，俗稱「八卦」，以現在的話來

說，就是「陽光、空氣、水」；以空間概念來看，包括「天空上」、「天空中」、「天空下」，及「地面上」、「地面中」、「地面下」來敘說天地間，對人的影響。

例如，晴空萬里的天際線，讓人備感心曠神怡，但是久了，卻會陷入乾燥、缺水之苦；陰涼柔和的靜思天，讓人備感穩定冷靜，但是久了，卻容易產生藍色憂鬱心境。

還有，下了一小段時間的雨，讓人頗有清心的功效，但是久了，卻又會有寸步

難行，甚至有水災危機；如果位處山川富麗之境，讓人頗有生機無限、物產豐饒之感，生活如在毫無壓力的世外桃源之中；反之，位處貧瘠、沙漠之地，則會讓人陷入絕望，走入死胡同之思悠。

所以，「易經」所講的概念，就是現代「風水」引用的參考精髓，強調我們「人」，如何跟「天」、「地」合而為一，在天地間如何風調雨順，進而減少憂慮、罣礙，增加祥合、平順，產生善性、良氣，朝正面發展，減少摩擦、衝突，甚至暴力等負面之象；這就是所謂的「風水」價值。

但是，退一萬步來說，社會進步、科技發達，在現在「自然」的空間概念下，因為有太多的「人為」，讓現代人更重視風水，目的就是減少「人」面對無力解決的氛圍時，能夠用「自然」的演繹，化解於無形。

「人為風水」塑造者，首推建築、建設領域的相關人員，佔有相當比例的重要性、影響性、決定性；因為「人」身處「自然」的環境，要滿足自己的需求時，即會有「本位」思維，例如，山坡地、平原、或是大面積的素地，要符合我們「人」的使用功能或價值，即會進行所謂的「土地開發」、「重劃」等方式。

當中所劃的道路、街廓，關係到方位、坐向，進而影響未來的通風、採光；迎風或是背風；順光、逆光或側光；另外，公園、空地，或是廣場、學校等預定地設

置，關係到俗稱的明堂，與日後聳立起的建築物有關，在左青龍、右白虎的概念下，青龍方低陷，貴人運不彰，白虎方高大，小人不斷…等，在在都是攸關該地區的風水優劣，直接影響未來進駐的開發商或居住者的認知。

再者，開發商越早進駐開發，所要注意的「風水」問題越少、單純，反之，越晚進駐則越多，包括外觀、造型、高度，甚至連棟，還是分棟興建，天際線、城市美學如何整體搭配，都是需要注意到的風水概念。

如果沒有考量到這些細節，所形成的「沖（衝）」、「煞」、「刑」、「剋」、「刀」的不利條件，會影響對照到的居住者運勢先不說，光是未來的增值空間，相對之下容易減少好幾成，甚至背上罵名說「房子怎麼蓋成這樣子！」，不可不注意。

接著，建築物裡每一層、每一戶，本身是否方正，內部的規劃、設計、配置、隔間，是居家風水的重點項目，例如每一戶大門進入如果不是陽台，至少也是在客廳，千萬不要面對廚房、餐廳，對到廁所最糟糕，尤其對到廚房的後陽台門或客廳的落地窗，就是「穿堂煞」，對運勢和健康會有一定的影響程度。

還有，室內規劃配置「動」、「靜」的功能要明確，房間和客廳一定要有別，不要像有些客廳，甚至廚房，規畫是在兩間房間的中間，這樣會讓這個家沒有向心

力等，都是開發者需要先替未來居住者設想，避免掉入風水缺陷的泥沼。

話說，一流的風水師是「觀星望斗」，二流的風水師是「滿山趴趴走」；直白的說，開發商如果一開始能掌握到自然環境變化脈絡，規畫出一套順風順水、融合情境的開運宅，提供給居住者使用，想必日後理當福報滿滿；亦或是一開始，規劃與風水原理無法相呼應的宅體，也願意透過古智慧的演繹精華，作後續的調整，亦是公德一件；這些對於未來宅體的增值，是有正面的影響性。

建築、建設公司營運，在有形看得到的基本上都會有律師、會計師、建築師…

等各方面的專業顧問，來讓公司能順利經營並獲取對大的利益；請問！在民俗風情、文化傳承的認知，國人講究的「風水」，您有沒有「風水顧問」呢？建議您，應該要有！讓這樣的顧問，提供給您另類的專業資訊，待公司進行開發案時，是往造福人群方向發展，興建福氣滿盈的宅體，而不是冷冰冰空有其表，細究之後卻毫無靈魂的作品！再請您品味。

身為開發商的您，您是否具備悲天憫人的建設心，著重於「自然」、「人性」的前提進行開發，還是，只是將本求利來進行開發，就「福報」角度而言，攸關到是否能永續經營的關鍵要件之一。



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實驗屋 | 臺灣科技大學台灣建築科技中心



小型化
室外機



7種
室內機型式



自控
省電機能



全熱
交換器



中央管理
網路系統



日本日立
變頻技術

* 依據2017年周刊商務人士理想品牌調查

台灣日立江森自控空調
設備販賣股份有限公司

總公司：(02)2508-3311
www.jci-hitachi.tw

服務中心：

台北29943131 / 基隆24586118 / 蘭陽9564119 / 花蓮8359288 / 台東350606 / 桃園3922661 / 新竹5356388
台中23825852 / 彰化7613121 / 雲林5335065 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

innoci®
L I F E S T Y L E



富宜儷股份有限公司 門市地址：高雄市三民區鼎力路146號 電話：07-342-1750 傳真：07-342-3588



御盟集團-晶英國際行館 邵永添董事長 專業座談、經驗分享

本會幹事 黃品雯 錄音整理

1 06年12月21日本會商用不動產與新世代研習營共同舉辦專業座談，特別邀請到御盟集團-邵永添董事長與大家分享，晶英國際行館從無到有的心路歷程以及對高雄建築未來的展望，以「心之所想」為主題，暢談其內心對自我事業的期許，在精神的指引下決定了行動的實踐，一步一步完成事業拼圖。活動當天會議室座無虛席，內容生動精彩，台下掌聲不斷。

御盟集團自1997年創立至今已屆20載，以建築事業起家，「不求最大，但求最

好」為信念，董事長邵永添自比為「憨牛」，憑藉著一股衝勁與傻勁，曾創下多個建築業界先例。如今跨足頂級飯店與文創藝廊經營，為集團事業版圖再下一城。

對於建築，他說御盟集團一直以來有三個堅持：第一、堅持只買方圓2公里內最好的地；第二、堅持只蓋好的房子；第三、堅持不二價，這不是驕傲，而是對消費者的「公平」的承諾。他說「人言為信，我不賺骯髒齷齪錢」「我有二不做，一、不做螞蟻；二、不做蟑螂。」螞蟻，汲汲

營營的攢積財富；蟑螂，品格有瑕疵，沒有誠信。對於不義之財，即使能致富也不會要。

在民國90年的時候，御盟集團於當時鳳山市推出一戶要價五千五百萬的透天厝建案，接著在2006年推出的御花園一案，一坪要價24~26萬的高單價，皆為首開先例，引起市場上一片嘩然，但東西好，看的不是價格，而是價值。他認為「消費者是可以被教育的。」他強調：「社區價值就是，讓花常開、樹常綠、水常流」。所謂千金買房，萬金買鄰。邵董也笑說：「買個房子也像面試一樣。」每一位購屋者邵董都會親自面談，他自豪的說「我們蓋

的社區裡，沒有鄰居擾鄰的問題。我們蓋的房子，也從來沒有人加裝鐵窗。」

除此建築本業之外，勇於挑戰，不安現狀的他，因緣際會下，開始跨足相關領域的經營，如建國補教商業大樓、地下停車場管理，以至今時的晶英國際行館開幕落成，除了展現出御盟集團卓越的經營管理能力外，更是在多變的市場環境下，追求企業的多角化經營。集團旗下的「永添文創」也與金馬賓館合作簽約，未來老屋拉皮結構補強後，將搖身一變，化身成為藝文美術館。

這些都是為了追求「生命的精彩與建築的多種可能」，他說：「我從不做重複



的事，人生中也沒有『後悔』兩字」。他以「面對未知才是美好的」勉勵在做的建築業界菁英，開拓新視野，並勇往直前。

「年輕人的未來，就是我們的未來。」他說：「晶英國際行館內，沒有臨時工及工讀生」。每一位服務人員，皆經過嚴格篩選，除了品牌的專業形象外，也是為了來到晶英國際行館每一位消費者都能享受專業的頂級服務。除此之外，晶英國際行館徵才時，邵永添董事長開出連求職者本身也不敢置信高於一般行情的薪資，因為他認為「給年輕人機會」，有好的收入，就能擁有更高的消費力，消費習慣改變才會帶動整體產業的發展。

「高雄如此繁榮昌盛，但為何消費力無法提升？」對於現今保守的消費型態，應該改變消費者消費習慣，如果只看價格，不看品質，市場將流於削價競爭，此外，企業更應放大格局，著眼於全球高端消費之客群。

長久以來，中央重北輕南，導致區域發展不平衡，邵永添忿忿不平地說：「為何好處都在北部？我要為高雄人出一口氣。」於是，興建晶英國際行館的心念逐漸萌芽。高雄擁有得天獨厚的地理地勢，雖擁有日治時期優良道路規劃，但高雄一直以來揮之不去工業城市的形象，重工汙染以及產業停滯不前壟罩著高雄，讓他非常



不平，但轉念間，也因為如此，才有「亞洲新灣區八百公頃最菁華的土地」，我們擁有國際機場以及全台吞貨量最大的高雄港，未來流行音樂中心將歌聲不斷，高雄港埠旅運中心全球郵輪、遊艇停靠絡繹不絕，這就是高雄最大的本事，高雄的繁榮昌盛，即將躍昇與紐約、雪梨、倫敦，東京，上海，香港一樣的國際城市。

回歸生意的本質，許多人問他晶英國國際行館這份事業，幾年可以回收？他坦言道：「這絕對不是一件好投資，但絕對是一件好事。」高雄擁有如此的天造地勢，「亞洲新灣區以國際一級城市為目標，但苦無一家國際一級頂級飯店。」基於分享

的喜悅，堅持做對的事，於是不計成本，引進頂級米其林一星的UKAI鐵板燒，讓高雄人不用出國也能品嚐到米其林一星級的美味，吸引國際級饕客，更讓全球的旅人看見高雄，唯有以國際為市場，才能讓事業長久不衰。

「御盟不作圓心，我們要作的是箭頭。」他感嘆現在台灣社會多追求「小確幸」為主流，追求眼前蠅頭小利缺少膽識，不敢突破，讓經濟停滯不前。

曾經御盟只是一家以透天起家的小建商，如今已成跨足頂級飯店的經營者，他深知在高雄頂級消費並非沒有需求，而是無人敢挑戰這個市場，試營運當天他發出



豪願，「我們6個月內要拿下世界一級的精品、一年內成為台灣最好的飯店，我說到做到。」如今PRADA破例在此與之合作舉辦活動，UKAI海外第一家分店落腳於此，對自己的承諾期許正不斷實現。對他而言，成為國際集團只是人生中的一塊拼圖，未來將以晶英國際行館擠進全球前30名飯店為目標，努力揚帆向前。他也希望將藝術帶進高雄，讓高雄成為台灣藝術人才

的搖籃，讓台灣有潛力的藝術家站上國際。

「高雄永遠不變的，是那片美麗的海洋」，除了財富傳承與永續，還有城市的未來與希望，邵永添自比為燈塔，期許大家為高雄繁榮貢獻心力，並勉勵建築二代要擁有雄心壯志勇敢挑戰未知，凝聚企業力量讓產業共榮，產業好、整體環境就好。「台灣要的是勇敢，不是撤退」勇敢出手，未來就是彩色的。



**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 台北市長權東路二段40號
TEL : (02)2511-5156 FAX : (02)2571-2213

楊梅建材工廠 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



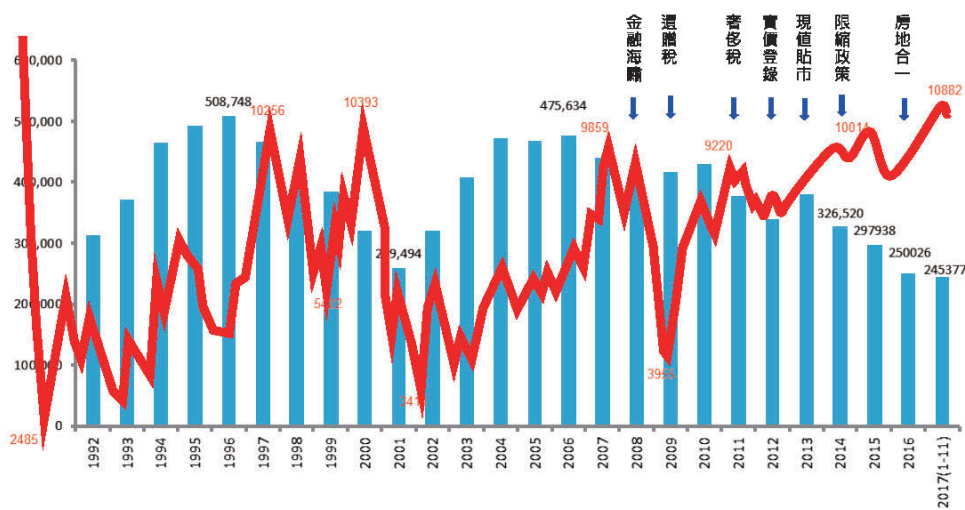
後打房時代的房地產市場趨勢

米多司廣告公司協理 蔡宸祐

2017年對全世界的股市或經濟算是十分驚奇的一個年份，全球股市延續2016年的狂飆走勢一路再創新高，特別是美國的道瓊工業指數從金融海嘯後的2009年的7000多點，漲到2018年1月中的25000多點。這樣的大牛市全拜海嘯後全球中央銀行的瘋狂QE政策，印了無數鈔票到市場上，更讓利率降到新低，也使得投機氣息瀰漫全世界。

股市價新高、房市量新低

台灣近10年也受到寬鬆貨幣政策的影響，初期受到2009年遺贈稅降至10%影響，讓許多海外資金回流，第一時間大多跑到房市，讓房市快速漲了好一番。政府鑒於此，開始了一連串打房手段與政策，資金逐漸退出一部份轉出海外，另一部份則進入到股票市場。看看台灣股市跟美國道瓊亦不相上下，從2008年的3955漲到當前的1萬多點。



圖表一、台灣股房雙市統計

央行彭總裁說：央行「現在沒打房，從來都沒打房」，這樣的話語讓不動產從業人員不知該做何種反應。不過他也表示房市已經軟著陸了，六都除桃園市以外，「交易量有一點回溫，房價持穩。」如此表態，恰恰顯示出政府單位對房地合一後的房市，基本上已經不會再出手打壓了。我們看圖表一的買賣移轉件數於2016年見到歷史新低量後，讓政府驚覺若再量縮，那不只收不到房地合一稅，連原本契稅、土地增值稅等交易稅，將更捉襟見肘。

區域	2017(1-11)	2016(1-11)	年增額	年增幅
全國	245,377	224,541	20,836	9.3%
台北	21,433	19,694	1,739	8.8%
新北	47,927	38,353	9,574	25.0%
桃園	32,824	34,400	-1,576	-4.6%
台中	35,881	29,710	6,171	20.8%
台南	17,852	15,193	2,659	17.5%
高雄	31,807	28,720	3,087	10.7%

圖表二、全國暨六都買賣移轉件數增減表

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. 封裝銅鐸線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鋁線
6. 鍍鈮銅鐸線
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



大亞電線電纜股份有限公司

www.taya.com.tw

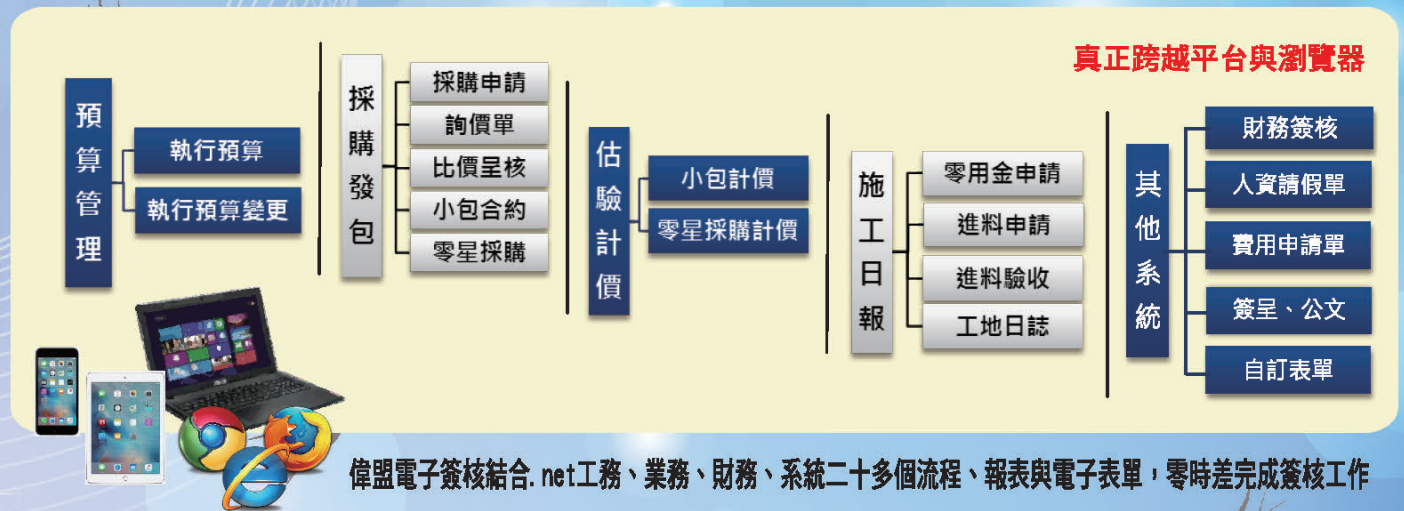
業務專線：(06)595-8191

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

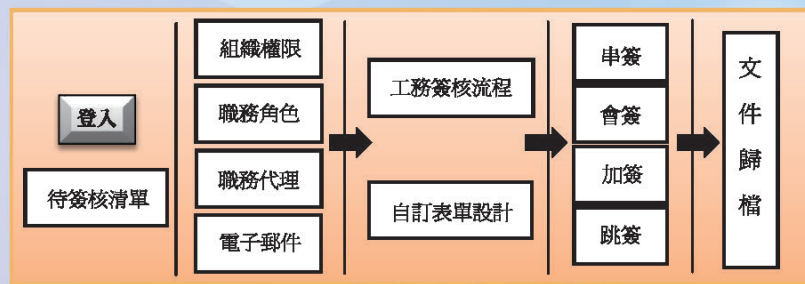
台北分公司
新北市24886新北產業園區五工路149號7樓
TEL：(02)2299-7070
FAX：(02)2299-7123

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

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 --



營造建設工程業代表客戶

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·光禹國際·榮利營造·鍍克營造·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·達閣環境工程·山發營造(正隆)·太隆興業·泰舍實業·中湖國際·嘉泥建設(嘉新水泥)...

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·樺棋營造·和通建設·德鼎建設·國隆營造·高莖營造·上慶營造·台灣亞銳士·欣巴巴事業·華友聯建設·新宏興營造·寶登建設·大郡建設...

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

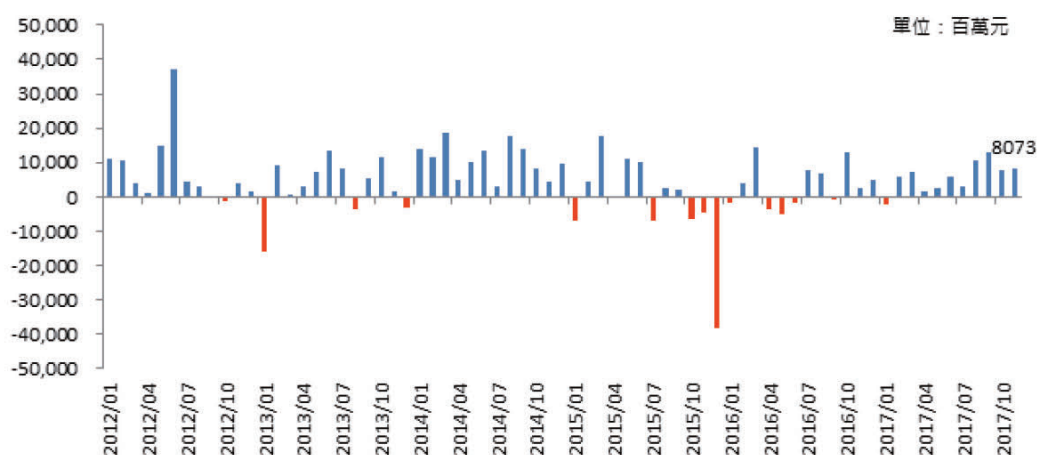
台北總公司：(115)台北市南港區三重路19-11號13樓(南港軟體園區) 電話：(02)2655-1055 傳真：(02)2655-1040 分機8787 分機1072
台中分公司：(404)台中市北區臺灣大道三段340號6樓之一 電話：(04)2325-7700 傳真：(04)2322-3771 營建e化分機8067
高雄分公司：(807)高雄市三民區博愛一路391號5樓 電話：(07)311-8555 傳真：(07)311-9668 營建e化分機1040
偉盟系統網址：<http://www.wellan.com.tw> 偉盟營建e-mail信箱：cogo@wellan.com.tw

官方單位如此，民間買盤力道亦是如此，從全國或六都的買賣移轉件數來看，如圖表二除桃園市外，其餘五都的2017年均較2016年的件數多出9-25%，消費者似乎也感受到房市的回檔，已出現不錯的購買甜蜜點。當然，全國較前一年僅增加2萬多戶（預估去年約在27萬戶），比起前幾年的30幾萬戶好像增加並不多，但以2016年因歷史新低量見反彈這點來看卻顯得十足重要，比對2001年的新低量出現後連續反彈4-5年的狀態，本次雖不一定會出現大幅反彈，我們卻可以推定2016年會是轉折訊號，台灣房市交易量落底了。

落底訊號出現最先反應當然是建商，以圖表三建築融資餘額的月增餘額走勢，顯示了過去一年多來建商土建融的金額恢復常態性月成長，由此直接解說了為什麼2017年建商對於官方土地標售的熱烈參與以及加價搶標情況，不動產業早已擺脫2015-2016的低迷景氣。據非官方統計，去年高雄市公家單位土地標售標脫達4萬多坪，較2016年大幅成長超過九成，標脫總額達150億元，平均溢價率在11%以上。

建商看好後市積極買地

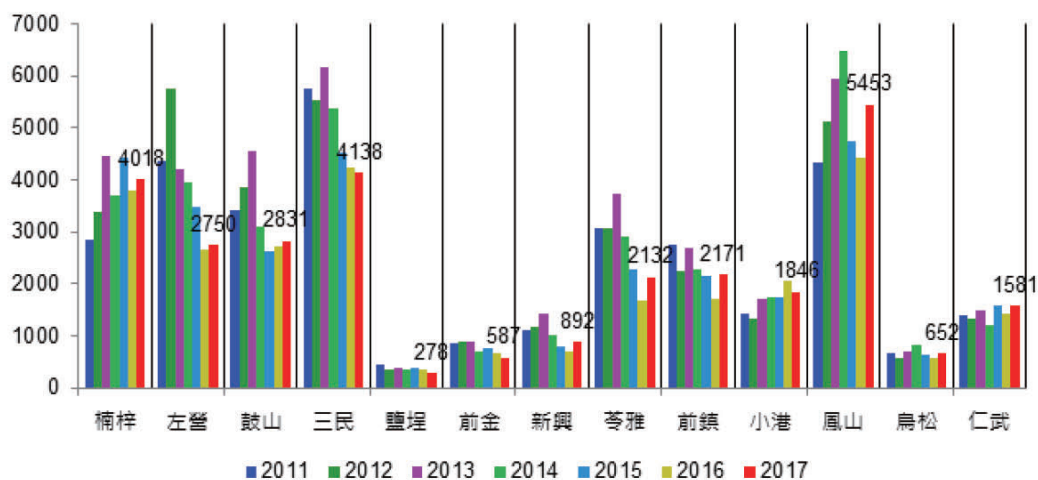
買地積極度最能反應出建商對市場的信心度，一方面代表著現有個案的去化順銷，另一方面從追價的意願上來表達建商對既有的土地庫存不足的小小緊張。2015-2016的低迷氛圍，讓高雄市的開工供給量也順勢向下修正，這樣的修正經過這一波餘屋的漸漸去化，建商感受到市場動能有逐步恢復，對土地自然得加緊會補庫存，以應企業未來營運所需的推案需求，估計這樣的土地買賣熱度會延續至今年。



圖表三、建築融資餘額月增額統計圖

建商心態轉強彷彿也感染到消費者，以圖表四大高雄各行政區的買賣件數來看，大多數的區域買賣件數均已超越2016年，其中以首購為主的蛋殼區更是明顯，像是楠梓、鳳山及仁武等區，增幅大約在6-23%。另外，南高市心區的新興、苓雅及前鎮三區較前一年交易量也顯著回升，增幅皆達26-27%。不過南高市心的增幅大，主要也因為前一年量縮較大所致，基準點低相對漲回來增幅也變大，對比前幾年數字可說僅回復一般時候的水準。

北高市心2區(左營、鼓山)去年也比前年轉好，但要回復到13-15年量體尚需市場配合，檢討原因主要有三：單價較高、坪數偏大和客源多為自住。這三個原因可一起來看，市中心單價見2字頭無可厚非，惟客源量自然少掉一大部份，況且市中心區推案產品規劃易兩極化，那就是坪數往大或往小走，往大是為了符合有能力的換屋客對室內空間的需求考量，往小走則是為了壓低總價而做的策略方向。近2年投資客退場，自住客撐住了整體需求，不論是首購還是換屋，單價也好總價也罷，便宜才是王道正是自住客購屋的最高準則，所謂「沒有最低價只有更低價」說明的正是自住客買屋的根本道理。



圖表四、大高雄各區域買賣移轉件數統計圖

圖表五是實價登錄近2年(2016-2017)大樓屋齡2年的各坪數區間戶數統計，總計來看40-50坪戶數為2859戶(絕大多數是含車位的坪數)佔了全體戶數約26%，顯見3房+車位的需求在高雄一直是首購客源的最愛，不論是市區還是郊區均是如此。第二順位有2個區間，一是30-40坪、一是20-30坪佔比均在19%上下。30-40坪在產品規劃上會有幾種狀況，其一是一般3房但不含車位、其二是小小3房可含車位或不含車位、其三則是2房含車位等3種型式。從市場去化狀況來看，前2種的比例會較高，特別是第二種應該是最高，最低則是第三種。

戶數	20以內	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-100	100以上
楠梓	4	505	410	742	345	52	14	13	0
左營	2	101	109	170	130	83	32	66	70
鼓山	2	147	129	93	242	214	232	124	150
三民	2	264	385	427	212	71	45	39	29
鹽埕	0	17	28	1	4	15	0	0	0
前金	0	92	41	15	0	1	16	13	3
新興	1	167	43	41	68	2	6	8	2
苓雅	0	63	5	35	34	4	25	55	33
前鎮	1	45	21	124	160	43	28	37	7
小港	2	204	171	224	270	62	2	2	0
鳳山	2	437	563	816	244	48	31	43	12
鳥松	1	38	54	24	27	25	2	2	1
仁武	1	55	184	147	100	43	32	1	1
合計	18	2135	2143	2859	1836	663	465	403	308

圖表五、2年新屋實價登錄坪數去化統計表

自住客撐盤首購產品當道

至於20-30坪此一區間，可以用25以上跟25坪以下2個狀況來看，25坪以上主要會比較是一般規劃的2房，其次是較小2房+車位(應是機械車位)，再其次才是所謂的小小3房(可戲稱為1+2房，這是近2年才比較多個案推出)。25坪以下，則可稱為小2房或是1+1房，特別是近2年有越來越小的趨勢，建商此舉無非是為了拉高單價、壓低總價並滿足首購

客對房數的需求。

50坪以上換屋型的整體去化佔約34%(50-60及60-100坪以上佔比各17%)，越往上相對件數約來越少，雖說60坪以上感受上比例是少的，但卻反應出高雄市仍有一定的大坪數需求。不過，有人會認為這些大坪數其中有一大部份是前幾年投資客買的預售屋，近2年成屋不得不交屋所反映出來的數字。這樣的看法有其道理，建商也清楚並反應到近2年新案在產品設計上，已盡可能地排除大坪數的規劃。基於此，未來在大坪數的去化上可持續注意屋齡2年以上的買賣數字變化，來推測後續大坪數的轉手市場狀況。

2018房市審慎樂觀

站在2017年的水平上，2018年房市可用4個字來看待，那就是「審慎樂觀」。去年已成為「後打房時代」轉折拐點後的第一年，眾人順理成章的期待是不是能像2001-2006年後的大幅度反彈走法，只不過，看看台灣實體經濟現狀機會應該不大，反倒盤整待發會是比較可能的情形。

未來房市的走勢，眾多專家名嘴有人說會是L型走勢、也有人說應該是U型走勢，我們可以就台灣未來經濟的好壞來推定，一是若台灣未來經濟面能走向真正的復甦，那3-5年的U底過盤整後，將出現新一波房市回升行情走勢；另一是若政治面依然流於口水經濟、總體市場大多止於股市面的炒高，而不回饋到實體經濟上，那L型房市將是必然型態，對應到台灣房市那就得花8-10年來進行盤整，待經濟恢復才有可能出現新的局勢轉折。

2018房市不需悲觀但也無需過度期待回升行情，首購客主流位置不變，建商往越低總價去壓低坪數的策略依舊，另外建商尚須抉擇的是，願不願意提供低自備來加快消費者購屋決策的速度，但這是誘惑也是未來房市交易機制與去化數量的關鍵變數所在。



三洋磁磚

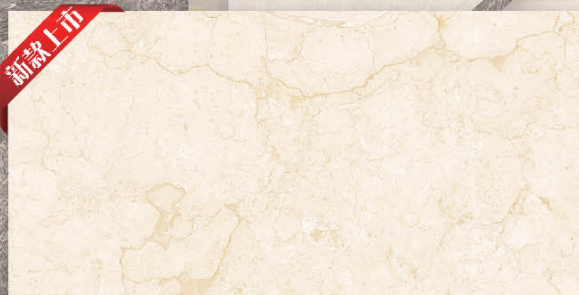


Natural Marble Design

CRYSTAL FOSSIL

晶化石

598X298mm



CF363283H 金花米黃

最新科技 - 蝕刻墨水

搭配三洋磁磚首創鏡面全釉拋技術

光滑表面增添花紋立體觸感

演繹天然石材的脈痕

因印刷呈現，產品圖片僅供參考，請以實際產品為準

HCG

和成 生物能免治 馬桶座



健康!
是最好的禮物...



AF855



AF890



AF889



AF949WL



台灣
製造

全球唯一生物能

具99%遠紅外線發射率，
可促進血液循環及
誘發人體產生微量安全的一氧化氮。

和成 生物能免治馬桶座 通用功能

- 緩降裝置
- 除臭裝置
- 抗菌樹脂
- 省電裝置
- 溫烘功能
- 簡易拆卸
- 安全警報
- LED夜燈
- 強制除臭
- 自動清洗噴嘴
- 電容式感應
- SPA水柱按摩
- 記憶功能
- 按鍵式電源開關
- 紅外線著座感應

各型號詳細功能差異，敬請參閱HCG官網或型錄



HCG和成官網

友誼互動 台中參訪記實

本會幹事 賈翠萱

1 06年來到尾聲，繼上半年舉辦園冶獎得獎個案參訪後，終於迎來下半年度訂定於11.21.~22.為期2天的「2017台中建築學習之旅」。

11月21日當天，本會張永義理事長親自率領團隊，連同本會會員共84人，於高鐵左營站2樓大廳報到集合，現場為所有會員發放來回車票、參訪行程等資料，並以信封袋包裝，以期減少會員除了自身行李外的負擔。抵達台中烏日站後，一出站隨即見到擔任當日隨車人員的台中市不動

產開發公會許副祕書長及同仁前來迎接，分乘2輛遊覽車，全員帶著興奮期待的心情，於此正式拉開台中建築學習之旅序幕。

首先抵達位於太平區的鉅虹建設「曙光之旅二」、誠石建設「好幸福」。「曙光之旅二」基地面積約1669坪。在「曙光之旅1期」備受好評之下，鉅虹建設緊接推出該案，建案當中的微氣候地下室採光天井可說是其一大看點，寬度60米的天井水瀑，於清水模牆面融合綠植，不僅吸附灰塵，更能散發負離子，美感與實用性兼



具其中。

「好幸福」該案基地面積915坪。從大廳進入中庭，滿滿綠意映入眼簾，中庭設有茶屋、廣場及景觀循環水池，其中茶屋營造出宛若在老樹下飲茶對談一般的自由愜意，頂樓更有菜園及休閒設施。回收室中擺放為數不少的回收桶，細分回收種類，另外置有冷藏廚餘機，避免引來蚊蠅，減少臭味產生，肥料可供植栽及頂樓菜園使用；液態肥的部分則適量分發給住戶使用。入住初期安排志工協助教學，養成正確的環保觀念。

中午時分，來到近期在台中當地備受關注與討論，本會秘書長為會員精心挑選之「PWF 琴·森林主題餐廳」。一抵達餐廳，會員們即為巨大的純白鋼琴外觀所驚艷，讚嘆聲此起彼落，紛紛拿起手機與相機欲記錄下其極具特色的樣貌。在外觀與內部裝潢皆優雅愜意的環境中享用精緻餐點，張永義理事長、各理監事及秘書長以水代酒，逐桌與會員們閒敘慰問，稍作歇息後，接續進行下午的參訪行程。

分車交錯抵達位處烏日區的龍寶建設「愉臻邸」、「悅臻邸」，及大里區的元心建設之「元心康橋」。「愉、悅臻邸」基地面積分別為835坪、1052坪。龍寶建設相當體貼住戶，於行前便告知因尊重住戶之故，要求勿在內部拍攝照片。往來一樓各個空間的走道，開窗數量非常多，除使自然光線透入，也有增大空間之感。走道間置有數個小型石藝裝置，材料自基地

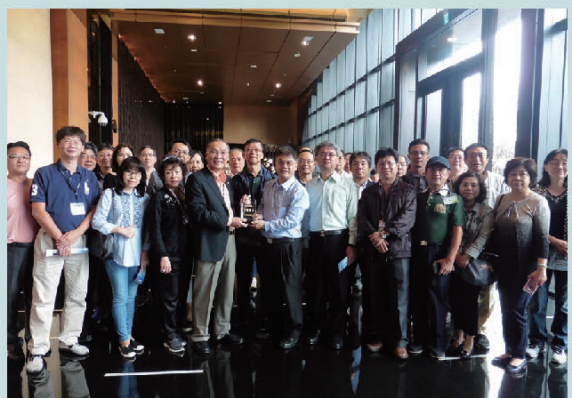
而來，知其來歷後，冰涼的石頭彷彿多了一絲暖意。建體外圍大量植栽，藉由認養的形式，在兩案外圍道路與中間空地規劃成小型公園的模樣，得以和周邊鄰里分享。

基地面積835坪的「元心康橋」，退縮40米，將其規劃成200坪花園廣場，可惜的是參觀時間尚有餘暉，總經理相當自信地說水岸空間和建物燈光相互輝映之下的景觀美不勝收呢！此外建物後方設有農場、樹屋等綠化空間。建材配備則選用各牌進口廠商，以求其精緻與世界同步。

晚間6點，遊覽車先後抵達台中市不動產開發公會設宴之星享道酒店，台中市公會理事長邱崇喆、數名理事、蕭勝夫秘書長及會務同仁們熱情出席接待本會。由於距離本會前次辦理台中市參訪約莫已有5年之久，晚宴席間氣氛高漲熱絡，賓主盡歡。宴後台中市公會更是貼心預備了伴手禮讓本會會員帶回。張永義理事長與台中市公會邱崇喆理事長皆言及此次聚會難能可貴，兩位理事長也相互邀請，誠摯期待日後再次相聚！

22日早晨，擔任隨車人員的大台中公會賴孟祺秘書長與劉秘書，一早便前來林酒店與本會會合，9:10準時出發，展開第2天的參訪行程。

上午分別參訪太子建設、陸府建設2建案。「莫內花園」位在台中市西屯區，處於中科生活圈內，基地面積1366坪，住家規劃84-98坪，全案規劃大坪數。在所有華美的公設當中，考慮到台灣人熱愛歌



唱，設有大、小型KTV影音包廂，提供住戶盡情高歌的空間。此外，近年來民衆開始重視生活周遭的空氣品質，於是與屏科大合作開發「七合一空氣偵測器」，可監測懸浮微粒、甲醛等，配置於公設空間當中，結合雲端服務系統，進一步提升軟體服務品質。

「植深館」為陸府建設成立之服務會館，除解決住戶問題外，也於館內的使用空間舉辦各式藝術、音樂相關講座活動。以大地原色為基調的建築體，不刻意彰顯外貌，而是以大量綠意圍繞並延展至室內；室內植栽則盡可能選擇原生種，以蕨類為多數，追求山林自然與野性，降低室內裝修的份量，並且保留材料本身質感，讓空間中的景與光都能成為「藝術品」。

當日午宴則由大台中不動產開發公會盛情招待，於新開幕之「萊特薇庭」餐廳用餐。電梯門一打開，隨即見到大台中公會的理監事們與賴孟祺秘書長並肩站成一列，齊聲招呼並且伴以熱烈掌聲歡迎我們的到來，讓會員們又驚又喜！宴中，本會張永義理事長致贈大台中公會紀吉川理事長獎牌及伴手禮，同時紀理事長表示數日後將來訪高雄，甚是期待。張永義理事長於致辭時也對此回應，言語間感受到張理事長欲熱情款待大台中公會之懇切！

下午錯車抵達敦泰開發之「本善」與

龍德不動產之「龍德青籟」。看好12期之發展潛力，敦泰建設選擇將「本善」坐落於此，且與西苑完全中學僅一街之隔。基地面積560坪、建坪100坪，為總戶數12戶之獨棟雙併別墅，建築外觀雄壯而有氣勢，為提高住宅安全，除了選用義大利進口迪銳門外，全棟設有保全管控系統。外圍步道上〈本善記〉與祖孫銅雕作為社區精神象徵，以裝置藝術的形式表現對於客戶的品牌承諾。

「龍德青籟」坐落東區九期重劃區，面積330坪，總戶數8戶之雙併電梯別墅，6米25的面寬，便利停車。除頂樓有面向社區中庭之露臺庭園，各層皆保留花台空間，在中庭尾端設計一小塊空地，擺置石桌、石椅，提供住戶於此交流休憩，相當悠然自得，停留該案時，此一設計也頗得會員們稱讚。

此次為期兩日的參訪行程，感謝張永義理事長賢伉儷、理事黃証彥、黃添銘、蔡政志、李昆昌、楊美人、黃頌舜及副主委徐淑美、雷浩忠與會員們踴躍報名參與。另，台中市公會與大台中公會理事長、秘書長、會務同仁全力協助；參訪期間對於本會會員們所提出的疑問，案場人員知無不言，言無不盡，對此甚是感激。此行「台中建築學習之旅」三家公會彼此交流學習，滿是收穫，順利畫下完滿句點。

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107.1.25.假麗尊飯店召開「第十三屆第九次理監事聯席會議」，由理事長張永義主持，出席理監事37人，共同研討會務發展及多項決議案，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)本會於106.11.14.召開「建築技術法規委員會」，會議由法規會主任委員陳添進主持，水電顧問蔣順田、建築顧問鄭純茂、羅仲廷建築師(亦為高雄市建築師公會法規會主任委員)、蔡暎賢先生等人列席指導，出席委員、會員40餘人，共同探討「住戶類用戶新裝用水設備容量」、「景觀陽台落物曲線」、「高雄厝回鑛金」、「建築法修正條文」等相關議題。

(二)本會於106.11.29.召開「建築技術法規專案小組會議」續商「高雄市都市設計審議原則」及「高雄市景觀陽台」之相關議題，會議由法規會主任委員陳添進主持，副主任委員雷浩忠、徐淑美、建築顧問鄭純茂、張貴財建築師、蔡暎賢先生共同參加研討。





舉辦「捷運相關議題」座談會

本會於106.11.15.假寒軒大飯店B2國際廳與高雄市建築師公會共同舉辦「捷運相關議題」座談會，邀請高雄市政府捷運局局長吳義隆主講：「輕軌計畫、增額容積及黃線捷運相關議題」，會議由本會建築技術法規委員會副主任委員雷浩忠、高雄市建築師公會法規會主任委員羅仲廷共同主持，本會榮譽理事長郭敏能、建築師公會理事長麥仁華及本會建築顧問鄭純茂建築師列席指導，出席理監事、委員、會員百餘人，聆聽後均對高雄市交通建設深感信心。

辦理履約保證審查 服務會員公司

本會於106.8.10.、8.24.、9.13.、10.19.、11.9.、107.01.17.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、泓岳、三富等8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」之建築個案。



公共關係委員會 協助本會會員大會事宜

本會公共關係委員會分別於106.12.20.、107.1.15.召開會議，研商第十三屆第八次理監事會交辦之第十三屆第三次會員代表大會致贈會員代表紀念品案，會議分別由主任委員李天從、副主任委員許國慶主持，理事長列席指導，多位委員出席會議，共同為公會會務及會員代表權益善盡職責，本會至為感激。

新世代委員會 傳承與永續

(一)106.10.17.新世代研習營舉辦「106年第六次月例會—台中建築考察」，由副主委翁志賢擔任團長，主任委員方啓樟及委員共19人報名參加，參訪個案有宇城建設「農巖」、懋榮建設「懋榮建設企業總部」、太子建設「莫內花園」、大境建設「大境丹霞」、沅林建設「君子硯」、「沅林企業總部」等六個建案，非常感激大台中不動產開發公會之行程安排及與台中市公會新世代委員會的熱情款待，委員均在參訪中獲益良多，使這次活動順利圓滿成功。



(二)107.11.7.新世代研習營舉辦「建築美學、空間與藝術對話」，講座由委員涂麗雅主持，邀請伊日藝術中心、尊彩藝術中心以及國立台灣美術館藝術銀行分別闡述藝術之價值、藝術空間的展示，主任委員方啓樟暨委員等共19人出席，對建築與藝術之融合產生迴響與對話。

(三)106.12.12.新世代研習營舉辦「堪輿研究」講座，由委員蔡政志主持，邀請國立高雄應用科技大學講師高煜霖(亦為元貞初衷易經命理執行長)，專題演講「建築開發風水概念」，主任委員方啓樟暨委員19人出席，均對建築風水之奧秘極具興趣。





(四) 106.11.16.召開新世代研習營小組會議，由主任委員方啓樟主持、出席幹部10人，研討106.12.19.年終品酒課程、晚宴及107年度研習營課程之方向與內容。

(五) 106.12.19.新世代研習營假H2O水京棧國際酒店舉辦「106年度Happy Ending品酒課程」，由陳信龍委員主持，邀請「侍酒師酒藏」徐文光講師，分享紅酒品味的真滋味，主任委員方啓樟暨委員共15人出席。講座結束後於同場地舉行年終餐敘，廣邀歷次講師及建築前輩同宴，本會理事長張永義、常務理事林中進、呂金發、前常務理事陳伯安、財稅顧問陳萬彬及記者朋友們共聚一堂，觥籌交錯，熱鬧盡興。



(六) 107.1.16.新世代研習營與本會共同舉辦「光未來·專業座談」，特邀國際燈光設計師—袁宗南蒞會演講，由新世代副主任委員翁志賢主持、出席委員、會員50餘人，講師袁宗南以自身經驗分享全球光照明在建築上的運用及未來趨勢，內容生動精彩，參與人員均深受啟發，獲益良多。



(七)107.2.6.召開新世代委員107年度第一次會議，由主任委員方啓樟主持，出席討論委員陳又齊、蔡政志、李昆昌、吳柏辰等共15人，本次會議主題依據「本會第十三屆第九次理監事會議決議通過有關「107江南考察觀摩之旅」交由新世代委員籌劃」案之詳細內容進行討論，各委員均熱心提供行程建議，討論熱烈。

舉辦房屋市場研討會 分析市場行情

本會於107.1.18.與高雄市不動產代銷公會、高雄市房屋市場調查協會、高雄都會發展文教基金會聯合舉辦「2018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，國泰建設公司專員廖致傑主講「高雄房地市場107年展望」、米多司廣告公司協理蔡宸祐主講「從價量關係與政策走勢看2018房市」，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，座無虛席，盛況空前。



民代來訪 關心企業

107.1.15.立法委員趙天麟蒞會，本會理事長張永義、常務監事召集人李天從及公關委員會、新世代委員等10餘人熱情接待，趙委員擔任本會會務顧問，協助本會在立法院各項法規修正，貢獻頗多，為美麗高雄編織美好藍圖。

榮耀與肯定



建築台灣



永續關懷

第18屆實地評選得獎



實地評選影片精華



中華民國107年度 第十九屆

國家建築金獎

甄選暨第十三屆「台灣誠信品牌」認證活動開始報名！

公信力最強 · CP值最高

賀

歷屆獲選者：

一功營造、七億建築、三本建設、三發地產、上銘建設、上曜建設、久泰建設、久舜營造、久權開發、大城建設、大通地產、大漁建設、大濟建設、大醫建設、川遠建設、中洲建設、中虹建設、中國建經、中福營造、中麗建設、元利建設、元城建設、元啟建設、元興建設、友井建設、友盛建設、巴森開發、文生開發、日大建設、日勝生活、日觀實業、王泰建設、世同建設、世豐國際、仕霖建設、台江建設、台朔建設、台灣肥料、台灣金聯、巨匠建設、巨瑞建設、禾沅實業、立彩建設、立樺建設、仰德建設、仲聯建設、光洲建設、吉田建築、吉峻建設、吉隆建設、名軒開發、名發建設、安生營造、安佑建設、安庭建設、成盛建設、成富建設、旭升建設、旭洲建設、旭發建設、汎利建設、江城建設、百立建設、百勝開發、百陽建設、亨都建設、利富建設、利融建設、君泰開發、君寶建設、宏傳建設、宏總開發、玖都建設、良茂建設、亞昕國際、佳邦營造、佳陸建設、信信開發、協和建設、和通建設、和發建設、和閣營造、坤悅開發、宗城建設、定泰建設、宜誠營造、怡興開發、拓建建設、昇祐建設、昌益建設、東唐建設、長群建設、信大建設、冠君建設、冠奕建設、南源建設、城揚建設、建義建設、恆上建設、星碩建設、春池建設、昭順建設、振捷建設、振聲建設、晉暉建設、晏京建設、晏京國際、晟揚建設、桃大建設、桔昌建設、泰郡建設、高永建設、乾弘建設、偉祥建設、健輝建設、國城建設、國礎建設、國鎮建設、崇志建設、崑崙建設、寬益建設、盛亞建設、盛傑營造、盛裕建設、祥傑建設、統創建設、建翔建設、陶喜建設、陸江建設、頂記建設、頂高建設、勝僑建設、勝捷建設、勝華建設、喬崑建設、富宇建設、富聿建設、富旺國際、尊邑建設、惠友建設、敦煌建設、朝坤建設、程茂建設、翔勝建設、華和資產、華雄建設、華新發展、詠丞建設、詠基建設、達泰建設、開誠建設、隆大營建、雄基建設、匯成建設、國霖建築、新業建設、唯記開發、楷明建設、源美建設、源璟建設、瑞翔建設、瑞騰建設、群悅建設、聖德建設、萬鴻建設、誠遠建設、達永建設、達麗建設、達鑫建設、鈺陞建設、鉅晟建設、鉅翔建設、僑昱建築、嘉邑建設、嘉信開發、嘉進建設、嘉環建設、榮欣建設、漢子建設、漢永建設、漢皇開發、福一建設、福倉建設、福容開發、福益實業、福強營造、綠意開發、遠雄建設、億東營造、廣運建設、德人建設、德友建設、德尚建設、德鄉建設、慶旺建設、測陽建設、緯華建設、誼佳建設、璟都建設、興格建設、龍騰建設、總大建設、聯協建設、聯捷建設、聯輝建設、駿永開發、鑑將建設、鴻宜建設、鴻陞建設、鴻通建設、豐樺建設、騰程建設、麒寶開發、麗源建設、麗寶建設、寶中建設、寶弘建設、寶君建設、寶佳建設、寶登建設、寶隆建設、寶贊開發、瓏昇建設.....

合悅興建設、百事達建設、欣巴巴事業、金富勝建設、美麗華建設、陶淵明建設、富也泰建設、富都新開發、湯之城建設、華友聯開發、國華建設、新大盟建設、新結庄建設、義昌興建設、聚合發建設、興農德建設、瀚豐泰建設、瓏山林企業、同興協記建設



報名熱線：(02)2951-7387#11；0927-239276 馮先生
 國家建築金獎全球資訊網：<http://www.formosa21.com.tw>
 主辦單位：台灣永續關懷協會 執行單位：亞信管理顧問公司



RAINBOW
虹牌油漆

Heavy rain ! Not afraid!
為您遮風又擋雨



強度、耐候、隔熱
全新升級

防水隔熱

LockRoof
漏克補

水性防水隔熱塗料



<http://goo.gl/TUzpKq>

為好友遮風擋雨，
完成打氣宣言！

全台 彩虹屋、RAINBOW 虹牌油漆 經銷通路及 特力屋 賣場均有販售

TEFLON® is a registered trademark of E. I. du Pont de Nemours and Company and is used under license by Yung Chi Paint & Varnish MFG. Co., LTD, 永記造漆工業股份有限公司



永記造漆工業股份有限公司
<http://www.rainbowpaint.com.tw>

台灣·高雄市小港區沿海三路26號
TEL:886-7-8713181 FAX:886-7-8715443

有朋自遠方來 增進人脈及情誼

106.9.22.台灣建築產業發展協會理事長賴瑞昌率會員、貴賓等131人假高雄漢來飯店金龍廳舉辦「第四屆第六次理監事聯席會議暨參訪觀摩活動」，大高雄、屏東縣不動產公會與本會聯合招待，本會理事長張永義、副理事長翁國振及理監事多人參與晚宴，與友會交流、賓主盡歡。



友會聯誼 台中互訪 增進同業情感：

(一)106.11.21.~11.22.兩天舉辦「台中建築學習之旅」，由理事長張永義率團，理事黃証彥、黃添銘、蔡政志、李昆昌、楊美人、黃頌舜、法規會副主任委員雷浩忠、徐淑美及會員共80餘人參加，參觀誠石建設「好幸福」、鉅虹建設「曙光之旅二期」、元心建設「元心康橋」、龍寶建設「愉臻邸」、「悅臻邸」、太子建設「莫內花園」、陸府建設「植深館」、敦泰開發「本善」、龍德不動產「龍德青籟」，與台中市、大台中不動產開發公會情誼互動，圓滿成功。

(二)106.11.28.~11.29.理事長紀吉川、秘書長賴孟祺一行112人分乘三輛巴士，蒞臨高雄市參訪，本會預為安排建築個案參觀，並由理事長張永義、副理事長翁國振親自接待，本會理監事、新世代委員會多人熱情迎接，並於11.28.晚在H20水京棧國際酒店宴會廳宴請友會貴賓，杯酒盡歡，增進兩會情誼。





園冶獎記者會 支持與肯定

107.1.5. 高雄市建築經營協會假寒軒大飯店舉辦「2018年建築園冶獎記者會」，本會理事長張永義、秘書長林佩樺應邀出席，理事長張永義並代表本業上台致詞，對於經營協會排除萬難，讓園冶獎得以永續讚佩有加，並表示支持。

參加高雄市第93期市地重劃工程動土典禮

本會理事長張永義於107.1.11. 至鳳山區瑞興路與瑞光街交叉口參加高雄市政府地政局舉辦「高雄市第93期市地重劃工程動土典禮」，該重劃地為老舊眷村遷村後之土地，經市府重劃後展現新氣象，軍政首長、民意代表冠蓋雲集，熱鬧非凡。



高爾夫聯誼會 增進會員情感

(一) 本會高爾夫聯誼會於106.9.28.~9.29. 分別赴中國際及彰化台豐高爾夫球場舉行聯誼賽，夜宿台中金典酒店，會長黃添銘、總幹事劉明輝、會員及來賓共23人參加，兩天一夜行程充實愉快。

(二)106.10.12.大台中不動產開發公會舉辦「2017台灣建築大聯盟第二屆高爾夫球賽」，本會理事長張永義、理事黃添銘、黃頌舜(第26屆高爾夫聯誼會會長、現任副會長)、理事蔡永豐、吉隆建設董事長方吉雄(前常務理事)、東琳建設董事長朱敏章(前理事)、勝偕建設副總經理吳宗勳、宏碁建設經理吳昱賢(前會長)及秘書長林佩樺共同參加，與全省建築同業相互切磋球技，增進友會情感。大台中不動產開發公會並於當晚將台灣建築大聯盟

第三屆高爾夫球賽主辦權交由本會，會長黃添銘代表授旗。



(三) 106.11.17.、12.15.、107.1.19.本會高爾夫聯誼會分別於信誼、大崗山、山湖觀球場球敘，會長黃添銘、副會長黃頌舜、總幹事劉明輝暨會員多人參加，球賽後於球場餐廳用餐及頒獎，場面歡愉喜樂。



編輯手記



- 一、又是一年初暖花開，雞年甫過，象徵著旺盛的狗年來到，理事長張永義用了一年時間爭取到容積獎勵延長五年，他在「告別雞年，迎接旺狗來，凝心才能聚力，團結才有力量」文中，訴說著他對新世代的期許、高雄的展望及培育專業的用心。
- 二、建築法規的更迭，常常是業界遵行的準則，亦關係著投資開發的方向，本會建築技術法規委員會副主任委員雷浩忠，對近期較具影響之建築法規變更彙整，撰文「審慎迎接重大建築法規的變動」一文，供會員參考。
- 三、建築業與風水互為因果，開發建築風水寶地，一帆風順，銷售自然長紅。本刊特邀請元貞初表易經命理推廣中心執行長高煜霖撰稿「淺談建築開發風水，形塑天地人合一住宅環境」以宴讀者。
- 四、本會至台中參訪，全部過程由本會幹事買翠萱撰文「友誼互動，台中參訪紀實」可瞭解台中建築之狀況及本會與友會

- 之互動情形。
- 五、本會理事長張永義對商用不動產大力推動，希望業界投資多元，除本業、不動產買賣，尚且能有長期之收益，特邀御盟建設董事長邵永添專題演講，將其投資商用不動產—晶英國際行館的心得與歷程做成精闢的解說，由本會幹事黃品雯錄音撰稿，讓會員對於商用不動產有更深入之概念。
- 六、本會特邀請米多司廣告公司協理—蔡宸祐，將房地產之走向及未來展望，以「後打房時代的房地產趨勢」一文，向會員透析，蔡協理分析市場行情可謂一流，希望會員研讀之後，對推案有實質的幫助。
- 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

