

248期雜誌
2018年08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

與美 自然地共生

回歸陶器的設計原點

綻放素美不矯飾的溫潤線條

絕美的 NEOREST NX

實現自然與美學的和諧共生



商品圖僅供參考，商品外觀或規格因應台灣使用環境可能略有不同，歡迎至各經銷點參觀實品

NEOREST NX

高·雄·建·築 Contents

目錄

- 03** **建築心聲**
眾志成城，團結力量大
會員權益，輕忽不得
本會理事長 張永義
- 07** **法令解析**
工作規則之撰寫秘笈
以一例一休再修正為中心
勞雇雙贏顧問有限公司負責人 謝清風
- 15** **建築安全**
建築4.0時代來臨
「Alfa Safe鋼筋系統化工法」
結構安全新趨勢
建築安全履歷協會理事長 戴雲發
- 28** **開發資訊**
暢談建設公司購地簽約前關鍵作業
土地開發專業講師 王英欽
- 37** **參訪學習**
四大天王領軍江南參訪
水暖花香旖旎好風光
本會副秘書長 安家元
- 45** **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	22	大亞電線電纜股份有限公司	49	三洋磁磚雄洋有限公司
內頁	6 鎧適保實業股份有限公司	27	富宜儂股份有限公司	55	虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司
	13 舜聯建材事業有限公司	31	偉盟系統股份有限公司	封底裡	合歡鋁門窗企業有限公司
	14 YKK台灣華可貴股份有限公司	36	HCG和豐企業股份有限公司	封底	德匠名廚股份有限公司
	21 台灣日立江森自控空調 設備販賣股份有限公司	44	中華建築金石獎		

中華民國107年08月 第76期 原248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 黃焜輝 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 許堅倚
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／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08月10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



眾志成城 團結力量大 會員權益 輕忽不得

本會理事長 張永義

國內政治紛紛擾擾，經濟景氣未見好轉，這對產業火車頭的建築業未來不是一個好的走勢，但好在政府已不再強力重申打房，雖然仍有餘音，但業界經歷多次風雨飄搖，均能如履薄冰，兢業以對，安然度過。

永義自接任理事長以來將近六個年頭，深知建築業應該多角化經營，雖然以買賣房產為主，但若能以投資開發商用不動產為輔，住宅建築是直接收益，當房屋銷售出去，銀貨兩訖，搭配商用不動產細水

長流的收益，不動產仍為名下資產，短長線均能有收益，相對在經營的環境中較為穩健。所以，自我任理事長以來，即不斷的重申商用不動產之理念，同時成立新世代委員會，旨揭傳承二代建築菁英，使建築理念更趨發揚光大。

對於同業間之疑難雜症及建築法規爭取權益亦不遺餘力，高雄市由於建蔽率過低，產生諸多二次增建問題，困擾會員，本人再三提出建議修正，高雄市政府想出了高雄曆的鼓勵辦法，以綠能建築提昇住

宅品質，同時亦改善二次增建的相關問題。高雄市政府立意良善，但由於回饋金過於偏高，致生曲高和寡，看得到吃不到，很多會員公司向我反映，我利用一年的時間，奔走於市長、副市長、局長、議長、議員之間，並多次要公會在建築技術法規委員會、理監事會及會員大會中提出討論，希望「高雄厝之設計鼓勵回饋辦法」能降低回饋金折數，我非常感謝高雄市議會議長康裕成，她協助追蹤處理回饋金折讓方案，高雄市政府召開會議討論此案時，本會於會中建議：

1. 建議五層以下建築物依現行規定打5折，折衝之後打6折，六層以上供公眾使用建築，本會原建議打5折，但至會議中論述偏向打8折，本會亦提出以75折折衝，後再經努力斡旋，終於以7折定案。
2. 繳款方式本會亦建請分兩期繳交，取得建照時支付50%，另50%待取得使用執照後支付，而高雄市政府以領取建造執照或核准建造執照變更設計時全額繳納。

高雄市政府工務局於107.4.11.以高市工務建字第10732793700號函將會議紀錄函覆本會：

第十三條

1. 五層樓以下建築物：

- (1) 綠能設施置於屋後者，其回饋金= $[\text{該綠能設施面積(平方公尺)} \times \text{基地公告現值(元/平方公尺)} / \text{基地}$

$\text{法定容積率}] \times \text{零點二四} \cdot (\text{打六折})$

- (2) 其他設施之回饋金= $[\text{其他設施之面積總合(平方公尺)} \times \text{基地公告現值(元/平方公尺)} / \text{基地法定容積率}] \times \text{零點一六} \cdot (\text{打六折})$

- (3) 應設置雨水貯集設施而未設置之綠能設施者，其回饋金= $[\text{綠能設施面積(平方公尺)} \times \text{基地公告現值(元/平方公尺)} / \text{基地法定容積率}] \times \text{零點二七} (\text{打六折})$ ，不適用前二目之規定。

2. 六層樓以上及供公眾使用建築物：
回饋金= $[\text{各項設施設備面積總和(平方公尺)} \times \text{基地公告現值(元/平方公尺)} / \text{基地法定容積率}] \times \text{零點二五} (\text{打七折})$

另外會員公司反映有關本市都市計畫審議所規定之建築物退縮設計規定，是否為一宗基地內應以「幢」分別檢討建築物之退縮，以維護會員公司權益，經本人親自至高雄市政府都發局溝通與參加會議，據理力爭，都發局同意了本會建議，並且函覆本會：

1. 經業務單位說明立法原意，為保障容積增量案件開發後仍能保有周邊鄰房良好之隱私權及通風、採光品質，爰於相關法規均訂有建築物與基地境界線之退縮規定，依其建築高度級距，規範建築物與基地境界線之不同退縮距離。惟尚無明確定義前開退縮距離，係一宗基地內之

最高建築物高度檢討退縮距離以套用至基地內各幢建物，抑或得以該宗基地內分幢建築物之高度分別檢討其退縮距離。

2. 爰此，本市建築開發商業同業公會陳請市府釐清前開退縮檢討方式。經與會各單位表示「以一宗基地內各幢建築物高度分別檢討與基地境界線之退縮距離」有助建築土地合理規劃利用，且無礙景觀、隱私、採光及通風，業務單位確認尚符其立法意旨，爰「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」都計書、「高雄市政府審

查容積移轉申請案件許可要點」及高雄市都市設計審議原則等建築物與境界線之退縮規定，得依分幢方式檢討之。

3. 依程序簽陳會議紀錄後，函相關單位據以執行。

諸如此類有關會員權益之法規爭取，無論中央或地方，永義均戮力以赴，將會員之事，視為自身之事處理。

我深信眾志成城，團結力量大，公會是具有力量的團體組織，只要我們共同努力，目標一致，沒有任何困難險阻會妨礙我們追求都市美學發展與前瞻，因為你我均是實現居住品質與建築理想的創造者。

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



工作規則之撰寫秘笈 以一例一休再修正為中心

勞雇雙贏顧問有限公司負責人 謝清風

例一休再修正，甫於今（民107年）年3月1日上路施行，在短短的3年內，勞基法總共增修4次了。明年會不會再修正？立委已經蠢蠢欲動了，就勞基法第30條第5項：「雇主應置備勞工出勤紀錄，並保存五年。」之規定，擬增修為：「……並上傳至中央主管機關建置之電子系統。前揭紀錄之建立、調閱、查核及保存相關辦法由中央主管機關定之¹。」您的看法如何呢？贊成？反對？出勤紀錄是否修正為上傳至勞動部建置之雲端資料庫乙案，不管

您是表態支持或是反對到底，或者事不關己而無動於衷。但是，一例一休再修正後的勞基法規定為何？身為企業負責人或處理勞工事務的人資工作者，就不能不知道了。尤其是攸關企業內部規章的「工作規則」，於一例一休再修正下，究該如何撰寫才符法令規定，並能夠確保勞資雙方權益，茲分述如下：

一、工作規則之「訂定」及「變更」 ，皆須向主管機關核備

按勞基法第70條「雇主僱用勞工人數在三十人以上者，應依其事業性質……訂立工作規則，報請主管機關核備後並公開揭示」規定，貴單位是否已取得當地主管機關（如高雄市勞工局）核備文號？如果勞動檢查機構實施勞動檢查時，貴單位受僱勞工人數如已達30人（含部分工時兼職勞工），卻沒有取得勞工局核備文號，就是違規，將會處新臺幣2萬元以上30萬元以下罰鍰，並公布事業單位名稱。

又，縱使已經取得核備文號了，但卻是好幾年前的工作規則，一本年久失修的工作規則會不會被處罰？按行政解釋函令規定²，工作規則應依據法令、勞資協議或管理制度變更情形適時修正，修正後仍應送請主管機關核備。勞基法第70條雇主「訂立」工作規則之義務，經查其立法原意係包括規則之「訂定」及「變更」，非僅限於「訂定」始應報核。又，勞基法施行細則第37條係針對母法所為之補充性規定，主管機關就事業單位未符上開規定而依法處罰，尚無擴張解釋之虞。因此，不是曾經報核過且取得核備文號後就能高枕無憂的，如果未能及時修訂，還是有被處罰

的可能。

二、一例一休之安排，善用變形工時取得彈性

因應一例一休再修正，勞動部也同步修正「工作規則參考手冊³」，工作規則參考範本（以下稱：該範本）第25條建議如下：「員工每七日中應有二日之休息，其中一日為例假，一日為休息日，工資照給。」，這是標準的週週一例一休，每七日中有一日為例假，一日為休息日。

今，假設某事業單位依照行政機關辦公日曆表出勤，將3月31日（六）與4月6日（五）以一日換一日，形成4月4日（三）～8日（日）連續放假5日（如下圖）。

雇主如使用該範本建議條文，將其載入工作規則並經勞工局核備在案，於面對爭議性員工挑戰時，雇主能否挺得住？是否必須就3月31日之出勤，而給付休息日之加班費？答案是肯定的。因為，25日～31日之七日中，雇主已於工作規則中明定週週一例一休，勞工連續出勤第六日，雇主應給予一個休息日之加班費。但是，4月1日～7日之七日中，勞工是擁有一例二休的，多了一個休息日，又應做何解釋？答案

星期日	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	說明
18	19	20	21	22	23	24	一個例假 一個休息日
25	26	27	28	29	30	●3/31 工作日	一個例假
4/1	2	3	4 工作日	5 工作日	6 工作日	7 工作日	一個例假 一個休息日
8 工作日	9	10	11	12	13	14	一個例假 一個休息日

應該很清楚，因為工作規則中既已明定週週一例一休，只能說勞基法是規範勞動條件最低標準，勞雇雙方如有於工作規則中規定優於法令規定的部分，雇主亦當遵守，果真是謝主隆恩。

總之，免費的往往是最貴的，於使用該範本建議條文時，必須睜大眼睛，小心因應。該範本第25條，僅將勞基法第36條第1項的一例一休規定載入，卻未將同條第2項「每二週內之例假及休息日至少應有四日，每八週內之例假及休息日至少應有十六日，每四週內之例假及休息日至少應有八日」對企業主有利的彈性規定帶進來，一味盡言保護勞工的週週一例一休，卻忽視勞基法第1條所規範的立法宗旨，在於促進社會與經濟的同步發展。

三、休息日加班費計算，把握協商解除

休息日加班費計算改採核實計算，不再按所謂做一給四、做五給八及做九給十二，而改依勞工實際出勤之工作時間計算，爰刪除第3項規定，對企業而言，無疑是一大福音。但是，現行休息日加班費計算，真的是採「核實計算」了嗎？按勞動部解釋函令規定⁴，勞工於休息日出勤工作，當日應出勤多久，係屬勞雇雙方約定及事業單位內部管理事宜……至於勞工自始未到工或到工後未能依約定時數工作之時段，除經勞雇雙方協商解除休息日之出勤義務者外，勞工可按其原因事實依勞工請假規則等各該法令規定請假。並進一步舉例如下：月薪新臺幣36,000元之勞工，其平

日工資額為1,200元、平日每小時工資額為150元，雇主經徵得該名勞工同意於休息日出勤工作，並已約定該日出勤工作8小時，惟勞工於工作5小時後，因身體不適請病假3小時，除當日工資（1,200元）照給外，該日出勤之延長工作時間及工資計算如下：因勞工僅實際工作5小時，得以5小時計入延長工作時間總數；至工資計算如下： $(150 \times 1 \text{又} 1/3 \times 2 + 150 \times 1 \text{又} 2/3 \times 3) + (150 \times 1 \text{又} 2/3 \times 3) \times 1/2 = 1,150 + 375 = 1,525$ 元。本文試繪圖如下：

綜上，就休息日加班費改採核實計算之後，於訂立或增修工作規則時，雇主應如何擬訂休息日之加班規定，才能符合公平正義。本文試擬建議條文如下：員工於休息日配合公司需求致延長工作時間，如自始未到工時，雙方同意逕自解除休息日之出勤義務，員工免辦理請假手續，本公司免給付當日加班費；員工到工後，未能依原約定時數提供勞務致須提早離開，雙方同意逕自解除未完成時數之工作義務，以「實際工作時間」計入延長工作時

休息日(如：星期六)							
雙方約定出勤時數：8小時		實際出勤5小時		申請病假3小時		除當日工資照給外，當日出勤之延長工時&加班費，各為多少？	
1	雙方合意加班8小時	實際出勤5小時		實際出勤5小時	$(150 \times 4/3) \times 2$ 小時 = 400元		1,150元
2					$(150 \times 5/3) \times 3$ 小時 = 750元		
3							
4							
5							
6		病假3小時	病假3小時	$(150 \times 5/3) \times 3$ 小時 $\times 0.5 = 375$ 元		375元	
7							
8							
							1,525元

間，並以「實際工作時間」計算加班費，員工免辦理請假手續（參照勞動部107年3月14日勞動條2字第1070130381號函）。

四、明定加班申請程序，避免無謂爭議

中央與地方分進合擊的勞動檢查，正如火如荼展開著，傳統產業也好，服務業也好，乃至上市櫃公司，幾乎無一倖免。於勞動檢查之際，最大的困擾之處就是出勤紀錄，勞工提早到班的刷卡，或者自行延後下班的刷退時間，經常被勞檢人員認定為加班時間，而被課以違反勞基法第24條規定的延長工作時間未依規定給付加班費。

該範本第23條建議如下：「本公司依第二十二條辦理後，因工作需要加班時，加班人員應填寫「加班單」，經權責主管核准後交加班人員憑以加班。」，是否足以做為企業內的加班申請參考？於勞動檢查時，是否足以做為回答勞檢人員的有力文字參考？頗值堪慮。就加班申請，本文試擬建議條文如下：

本公司依第二十二條辦理延長工作時間後，員工應遵守下列加班申請程序：

- (一) 事前提出申請：員工因工作需要加班時，除制度上常態配合加班員工外，加班人員應自行填寫「加班申請單」，經權責主管核准後交加班人員憑以加班，並依實際加班時數，據以申請加班費。員工如有實際加班時數大於原申請加班時數，應再依第二款規定辦理。
- (二) 事後補登申請：員工如因情況特殊未及事前申請核准，或因執行工作而有自行延長工作時間或假日加班之必要時，至遲應於該勞務提供結束之際，即時回報通知權責主管備案，並於結束後三個工作日內，補辦填寫「加班申請單」，敘明加班事由、工作成果及實際延長工作時數，據以申請加班費。
- (三) 出差及場所外之加班申請：員工因出差或其他原因於事業場所外從事工作致不易計算工作時間者，以平時之工作時間為工作時間。如有延長工作時間之必要，依第一款規定辦理。如有於工作場域外應公司主管要求提供勞務，員工可自行記錄工作的起訖時間，如行車紀錄器、GPS紀錄器、手機打卡、網路回報、客戶簽單、通訊軟體或完成文件交付紀錄等佐證，並於返回原工作崗位三個

工作日内，依第二款規定補辦填寫「加班申請單」，經權責主管確認屬實後，送交人力資源單位補登載工作時數，據以申請加班費（參照勞工在事業場所外工作時間指導原則）。

一例一休再修正之新規定，業於3月1

日上路施行，凡受僱勞工人數達30人以上時，都必須訂立工作規則報請主管機關核備後並公開揭示，即使是年久失修的工作規則，亦同。為穩定當前勞資關係正常化，亟待勞資雙方攜手邁進，共同促進社會與經濟發展，尤賴資方團體為最。



1. 立法院第9屆第5會期第12次會議議案關係文書案，提案人：立委林為洲等18人，提案日期：民國107年5月11日。
2. 參照行政院勞工委員會101年5月15日勞動1字第1010131224號函。
3. 參照勞動部107年3月16日勞動條1字第1070130436號函。
4. 參照勞動部107年3月14日勞動條2字第1070130381號函。

**modern elegance
matte bath furniture**



professional bath furniture manufacturer



專營浴室櫃.系統櫥櫃企業工廠



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

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



建築4.0時代來臨 「Alfa Safe鋼筋系統化工法」 結構安全新趨勢

建築安全履歷協會理事長 戴雲發

「建築安全履歷協會」的成立起源於對建築安全及施工品質的堅持，與面對問題、解決問題的決心。現今業界在建造過程中碰上問題時，因參與建案的人員上下游過於龐大複雜，更改任一處小細節，皆需要所有工程一同配合更改，導致大家往往以「妥協」方式消極處理，但這樣的模式卻容易不知不覺中犧牲了建築本身該有的品質和居住安全。且業界仍有很多傳統觀念根深蒂固難以改變。「提升建築安全品質」大多淪為口號、標語，因為若是

工資及發包單價永遠追求最低化、利潤永遠追求最高化、極大化，由此可見很容易得知工地施工工人素質、心態，當然就不會有高水準的工程品質表現。

對於鋼筋綁紮工人最痛苦的事情，莫過於鋼筋綁好後，被要求拆掉重綁，這樣不但會增加施工成本，影響施工品質，也會延誤工期。因大多數施工工人不太懂結構設計力學原理，也不會去思考鋼筋如何綁紮定位才是最安全、最正確的，一般大多認為只要數量夠，沒有偷料，應該就可

以符合結構安全標準。但事實上並非如此，因為每一根鋼筋的位置，及其彎鉤、搭接長度位置等，都和其能發揮的強度及安全性息息相關，不是有放就好，若放錯位置，其所能發揮的強度有可能一半都達不到，這些都是很重要的安全關鍵。

以921地震為例，不少房屋的損壞，是因為樑、柱鋼筋過密、鋼筋接合及錨錠處未依照設計圖說長度定位綁紮，導致鋼筋無法與混凝土產生足夠的握裹力，因而無法達到設計所需的抗震力，所以地震來

時，這些施工不良的建築物不堪搖晃，牆面龜裂、結構損毀成為危樓，甚至倒下。為此「建築安全履歷協會」理事長戴雲發研發由創新的系統化鋼筋設計規劃及工廠加工組裝的「Alfa Safe耐震系統化工法」降低人為造成的危險因素，並同時兼顧施工品質、安全及效率，解決影響房屋安全的人為風險問題，並讓工地的第一線施工工人能簡單輕鬆完成鋼筋綁紮，相較過去靠蠻力辛苦掙錢，自然願意嘗試做「改變」。

失敗案例



「Alfa Safe耐震系統化工法」是運用「鋼筋系統化的設計規劃」及「自動化加工技術」，來解決鋼筋的加工綁紮與組裝問題，讓鋼筋加工配件化、綁紮標準化與防呆化（簡易施工），來達成最佳的鋼筋工程施工品質，及有效提升房屋結構整

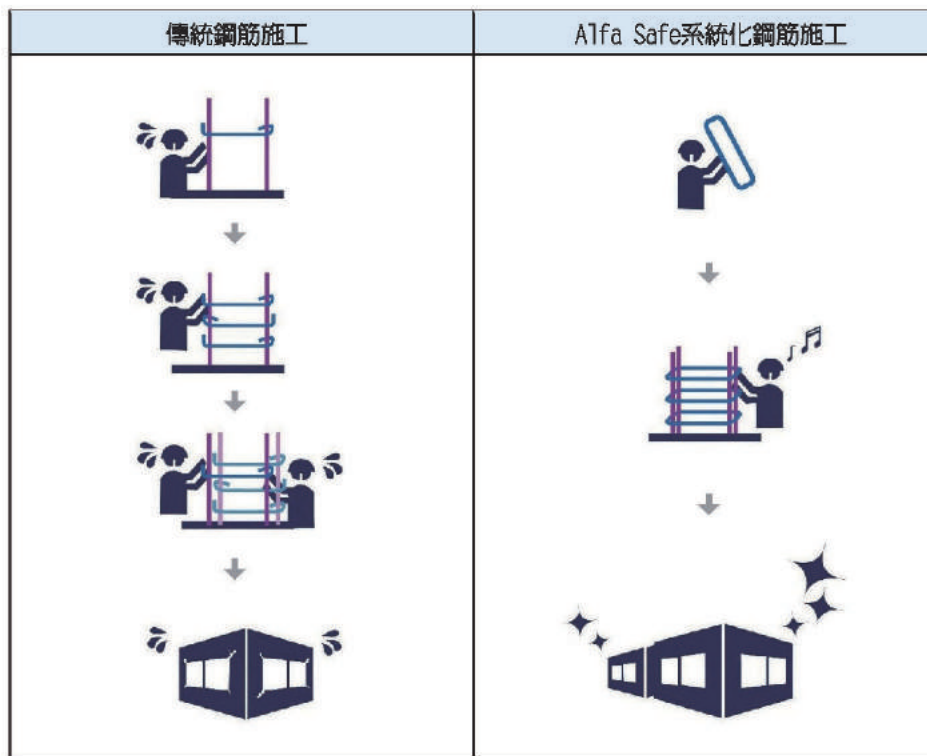
體的耐震力。此工法的優點在於能將鋼筋在工廠生產成組件化的配件，工人只需在工地做最簡單的組裝即可，這樣不但施工更快速、品質更穩定、耐震強度再提升，更能確保建造的房屋更安全穩固。

因此推動鋼筋系統化的設計流程，即

是要將結構鋼筋設計與可執行的施工方式相互比對並確認，使結構設計者與施工人員對施工品質的標準達成共識，建造出符合規範且耐震安全的房屋，甚至能從開始

規劃建構房屋，就將專業的結構力學規劃設計與防裂、防漏水的規劃設計、鋼筋彎折加工研究及現場施工技術相互整合，以達到工期短、品質佳及成本合理的目標。

傳統鋼筋施工與Alfa Safe系統化鋼筋施工比較圖



Alfa Safe系統化鋼筋施工與一般傳統鋼筋施工之差異表



比較項目	Alfa Safe 耐震系統化施工	一般傳統鋼筋施工
法規標準	符合	符合
安全性	更佳	符合
品質	看得到（工廠加工完成配件化）	不確定（施工現場工人決定）
施工性	更佳	--
成本	略高	--
工期	略短	--

「Alfa Safe耐震系統化」施工的五大優點如下：

1、安全品質做到一百分百：

採用耐震系統化工法，其鋼筋大多是一體成型，且在工廠加工製作成





配件化，故其結構安全性會較傳統工法大幅提升之外，品質的確保更是真真正正的看得到、摸得到。

系統工法說明	傳統工法說明
 <p data-bbox="323 1108 762 1167">系統工法：牆轉角結構重點處一體成型配件化。</p>	 <p data-bbox="791 1108 1230 1167">傳統工法：牆轉角結構重點處需於現場多件式組裝綁紮。</p>
 <p data-bbox="323 1512 762 1570">系統工法：轉角符合結構圖說圖束之要求，更耐震。</p>	 <p data-bbox="791 1512 1230 1570">傳統工法：轉角綁紮品質不良，無完整圖束，不符合結構圖說要求。</p>

2、鋼筋材料使用一經濟化：

系統化工法全部的鋼筋加工尺寸都先經過嚴密的規劃、裁切、加工和彎折，成為配件化的組件，沒有一絲絲鋼筋材料的浪費，使得材料成本可





控制，符合經濟要求。而傳統工法是現場工人依個人經驗任意裁切，造成諸多剩餘長度大小不一，無法再利用之鋼筋損耗問題。

系統工法說明	傳統工法說明
 <p data-bbox="331 712 751 768">系統工法：以盤圓鋼筋為材料，延續裁切無斷點損料。</p>	 <p data-bbox="794 712 1225 768">傳統工法：以版車料為加工裁切尺寸，有固定長度裁切後之端部損料。</p>
 <p data-bbox="331 1104 751 1160">系統工法：專業電腦加工廠房精準裁切加工，可有效經營控管。</p>	 <p data-bbox="794 1104 1225 1160">傳統工法：小型露天加工廠以人裁切彎折，無制度化之經濟控管。</p>

3、降低人力技術—簡單化：

有鑑於建築工人人力日益短缺，以及師傅找不到學徒的困擾，同時為避免人為疏忽和素質參差不齊所產生

的施工品質缺失，因此，採用鋼筋系統化的配件設計，使施工更簡單化和精準化。

系統工法說明	傳統工法說明
 <p data-bbox="336 705 746 761">系統工法：配件化後，組裝綁紮簡單，無施工技術問題。</p>	 <p data-bbox="788 705 1198 761">傳統工法：組件眾多，組裝綁紮繁複，需熟練之技術工。</p>
 <p data-bbox="336 1095 746 1151">系統工法：柱箍繫筋一體化後，套入再拉至定位綁紮即完成。</p>	 <p data-bbox="788 1095 1198 1151">傳統工法：柱箍套入定位綁紮後，需再將眾多繫筋交錯插入綁紮。</p>

4、鋼筋綁紮標準—明確化：

依鋼筋標準施工圖，以傳統的方式綁紮，其綁紮程序非常繁複，工程師必須看著密密麻麻的鋼筋，逐根比對數量、彎折點，還有搭接長度等，以確定鋼筋施工的正確性，確保工程

品質，此項品質查核工作，相當不容易；而系統化鋼筋使鋼筋綁紮完成之位置、線條都非常地清楚，讓檢查人員能夠一目了然，做有效率及正確的品質查核。

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***



4~96HP 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



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2017年同類商務人士理想品牌調查

E服務中心：台北29943131 / 基隆24586118 / 蘭陽9255366 / 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

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

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. 鍍鈹銅錒線
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廟前區中山路二段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

系統工法說明	傳統工法說明
 <p data-bbox="328 712 740 772">系統工法：L型轉角，自主檢查一目了然，符合圖說規定。</p>	 <p data-bbox="791 712 1203 772">傳統工法：L型轉角，鋼筋交錯複雜，不易查核且未符合圖說要求。</p>
 <p data-bbox="328 1108 740 1169">系統工法：T型轉角，自主檢查一目了然，符合圖說規定。</p>	 <p data-bbox="791 1108 1203 1169">傳統工法：T型轉角，鋼筋交錯複雜，不易查核且未符合圖說要求。</p>

5、鋼筋配件施工—效率化：

由於前置的鋼筋設計規劃作業完備，以工廠鋼筋配件的加工作業，替代工地現場施工困難的綁紮作業，且可與柱筋同時綁紮組立，無須靠單面

模版才能施作，經驗上每層樓可縮短1至1.5天工時。在施工品質上，可完全符合圖說標準之外，並可大大有效提升施作品質及整體強度。

系統工法說明	傳統工法說明
 <p data-bbox="325 712 743 797">系統工法：無須組牆模即可與柱筋同時綁紮，每層樓可縮短約 1 至 1.5 天工時。</p>	 <p data-bbox="786 712 1230 768">傳統工法：必須組單面牆模後才能綁紮，需等待模版施工時間。</p>
 <p data-bbox="325 1137 743 1193">系統工法：綁紮至符合結構圖說標準之單價較經濟。</p>	 <p data-bbox="786 1137 1230 1193">傳統工法：綁紮至符合結構圖說標準之施工單價甚高。</p>

此外，為能確保執行鋼筋Alfa Safe耐震系統工法之施工品質，在源頭之鋼筋加工廠必須有效管控，建築安全履歷協會進行鋼筋加工廠加工品質輔導與認證工作。協會特別統一品質標準，針對鋼筋加工廠之鋼筋材料加工生產量能管理及鋼筋出

貨管理等進行察證，並規劃鋼筋加工標準圖，執行鋼筋加工彎折精準度、綁步等實做檢測。經過上述輔導與察證過程，其鋼筋加工品質符合協會之規定者，給予認證之證明，使全省北中南的加工品質標準一致有信心。



結構安全系統工法-系統化鋼筋加工
影片介紹



同時，為落實鋼筋施工品質要求，為此推動系統工法鋼筋技術士之證照受訓與考試。此屬於工地之現場考試檢定，檢定項目包括前置的結構安全重點教育與鋼筋綁紮規定之要求說明，考試項目包括系統柱及系統牆等，以現場之實體系統柱牆鋼筋綁紮成品做為考試評核之依據，兩項考

試皆通過者，將頒發系統工法鋼筋技術士之證照。故可全面提升工地鋼筋工之結構安全觀念及系統工法技術之精進以提升鋼筋施工品質，且有別於國家鋼筋技術士檢定，只針對個人之鋼筋專業認可，而無法有效改善工地施工品質之問題。

正因為施工現場有「人」的變數存在，即使建築設計圖面就算是全然無誤，但錯誤施工卻會大幅削弱建築結構的安全，使用「Alfa Safe鋼筋系統化工法」，不但降低人為因素的風險，更大大提升品質

的控管，讓建築結構安全更上一層樓。人辛苦了一輩子，就為了一個幸福家園，那能夠保衛家人的房子，我們又豈能輕忽它的安全性呢？



鋼筋技術士證照考試-工地現場考試前結構安全重點教育訓練與考試說明。



鋼筋技術士證照考試，考試完成合影。



結構安全系統工法-鋼筋技術士證照考試影片



暢談建設公司購地簽約前關鍵作業

土地開發專業講師 王英欽

土地開發是建設公司的本業，持續購地推案則是建設公司永續經營的首要工作。由於國內土地資源有限，加上競爭者衆，在此先搶先贏的購地階段，一般業者都將部份作業委由仲介、代書、代銷、建築師等協力夥伴代為處理（附1）。公司再予整合評估，以搶得購地先機。

然而藉由這項團隊作業買到的地，買對了嗎？買貴了嗎？能依公司的要求順利請照嗎？未來推案的成敗呢？這些買了後就很難反悔的後續作業，都幾乎決定於簽

約前的這一刻，作足功課、作對決定了嗎？而更無奈的是無論對或錯，都只有我們當業主的，獨自概括承受。

本文即針對購地階段中幾項主要作業，業主如何在簽約前，把握關鍵項目，快速有效的自行覆核，並隨時因應變化，同步應變，作好最後的把關作業。

一、產權覆核：確保產權清楚的順利過戶

購地階段作業所需的地籍圖與產權查核作業，一般都委由代書處理。

然而，業主也應善用網路資源(如：Hinet地政服務網…等)，隨時自行上網，取得最新、最正確的官方登記資料。針對有意購買的標的，則應正式申請補齊地籍圖、土地(或含建物)登記謄本、土地使用分區證明…等制式的官方書類，再度比對更新公司建檔的相關產權資料。並針對影響未來產權移轉的下列登記事項，與賣方在簽約前議妥解決方案，以確保產權清楚的順利移轉。

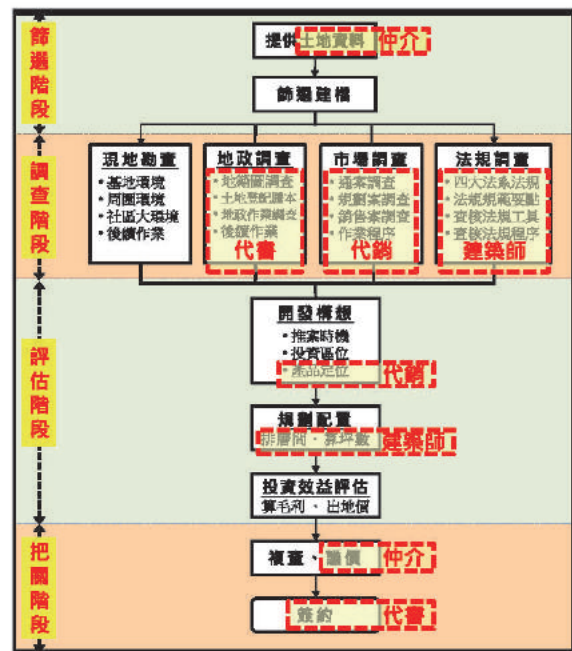
1. 其他登記事項：

- ①登記於標示部「其他登記事項」的限制登記、三七五租約…等。
- ②登記於所有權部「其他登記事項」的限制登記、訴訟註記…等。
- ③登記於他項權利部的他項權利…等。

2. 其他參考資訊：有何都市計畫，容積移轉等登記內容？

3. 優先承購權：有無買賣雙方以外的他方，得依法主張的：

- ①三七五租約：承租人有優先承購權→【三七五租約條例 § 15】
- ②共有產權：他共有人有優先承購權→【土地法 § 34-1】
- ③房地產權分離：房地所有權人互有優先承購權→【土地法 § 104】
- ④祭祀公業土地：地上權、典權人→承租人→他共有人→占有人等依序有優先承購權→【祭祀公業



【附1：建設公司購地階段作業流程與開發團隊分工整合表】

條例 § 52】

4. 未登記事項：有何攸關產權的"暗的"他項權利、"暗的"債務等未登記事項？

二、地政作業覆核：確定本案不受規定以地政作業方式開發的影響

針對未經重劃或區段徵收地區的土地，需覆核標的是否被劃入市地重劃、徵收或區段徵收範圍？因為被規定以此類地政作業方式開發的土地，不僅

- 因禁、限建規定，不能立即可建。
- 在地政作業公告實施作業階段，也

被規定禁止處分，不得移轉產權。

- 且未來作業完成後，所有權人可領回或抵回的土地面積也將大幅縮水。

此項作業，除上在地的地政局網站，查詢有何規劃研議中，即將進行的地政作業與範圍外，也可上在地的都發主管機關網站，查詢基地所屬的都市計畫案計畫書中攸關開發方式的規定。而在簽約前則建議親訪在地的地政主管機關，面詢地用單位主辦。以確認得如期(無禁限建規定)、如數(面積不縮水)開發。

三、法規覆核：覆核法規攸關開發建築的規定

規範土地開發與建築使用的法規是購地決策：①要買嗎？②要出價多少？的主要關鍵。這些在出價前就已委由建築師處理的作業，在目前把關階段，除了請建築師再度覆核確認外，我們當業主的也應自行上在地都(城)發局的官網，覆核以基地所屬都市計畫區計畫書為主的適用法規，並親訪都計單位主辦，面詢下列規定：

1. 土地開發方面：

- ①開發許可：都計書中「事業及財務計畫」章節，導致禁限建的下列規定：
 - 開發方式：規定以市地重劃、區段徵收或都市更新(重建

)方式開發→禁建

- 附帶條件：規定公共設施用地以捐地、整體開發(規劃)方式取得→限建

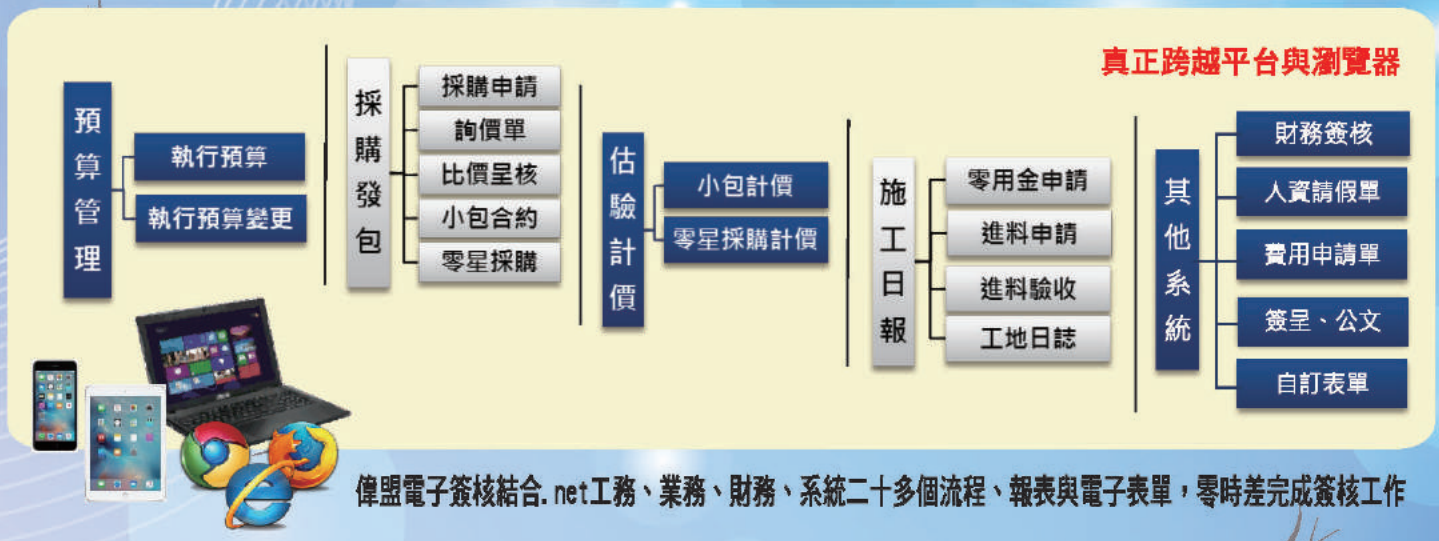
②開發限制：若無上述禁限建規定，原則上得開發建築。但仍需符合下列規定：

- 臨路狀況：在地【建築管理規則】中有關基地臨接建築線的規定。
- 基地坵型、鄰地狀況：在地【畸零地使用規則】中有關畸零地的規定。
- 基地面積、臨街條件：都計書中「土地使用分區管制要點」章節針對開發規模、臨街面寬的規定。
以確認基地得(立即)開發(vs禁限建)？單獨(vs併同鄰地)開發？完整(vs留設保留地)開發？…等土地開發的限制規定。

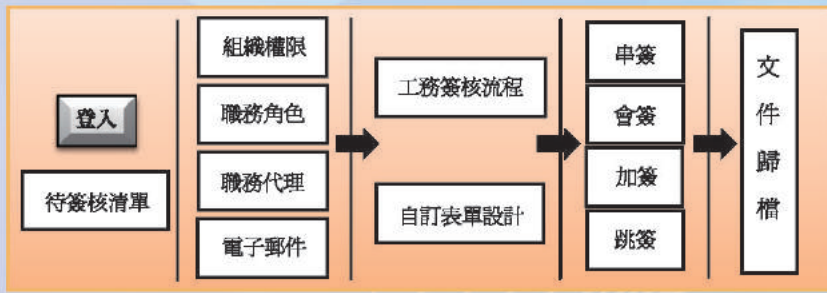
2. 建築使用方面：

- ①用途管制：法規針對各類使用分區的土地於建築使用時，適用的建築用途類別：
 - 如何規定：將各種建築用途歸類分組，編定用途組別，並詳列各組使用項目與細項。
 - 規定如何：以正面、負面與附條件列舉方式，詳列各種

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·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 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

分區得、不得或始得為何種（那一組或那幾組）用途使用的項目。

以確認公司定位的產品，符合基地適用法規的用途管制，得據以規畫推案。

②強度管制：都計書中「土地使用分區管制要點」章節，針對各類使用分區與特殊指定條件土地的使用強度規定：

- 通案規定：建蔽率(能蓋多滿%?) /容積率(能蓋多少%?)
- 特例規定：有何針對指定(如臨園道)的土地，得調升其容

積率或予獎勵容積，甚或規定得否適用開放空間獎勵或容積移轉…等影響土地利用強度的特例規定。

以確認基地的使用強度，並於規劃配置時發揮其最佳效益，創造購地的競爭力與未來推案房價的優勢。

最大可建(樓地板FA)面積 = 允建(基準+免計)FA+允增(獎勵+容移)FA

四、規畫配置：配合建築師配置圖作業，創造最佳購地條件

規劃配置原則：配置圖是請照圖的雛形，應滿足下列條件以便後續設計：

- **產品規畫：**規劃的坪數落點、房數配比、樓層數、車房比、公設比…等，須符合業主針對產品定位的要求。
- **環境配合：**配合基地本身與周遭環境的條件，配置須善用其優點(如：公園、湖、河…等景觀)，避開缺點(如：路沖、厝角、鄰房背面…等負面觀瞻)。
- **整體配置：**建物與空地間虛實空間的量體妥善配置，保持適當棟距。並使中庭得集中、建物得較佳面向，以提高產品附加價值。
- **用途區隔：**住、店區隔，不相干擾；人、車入口適度隔離，且方便集中管理。
- **動線規劃：**社區入口大廳與各棟門廳、各層梯廳與各戶大門間的動線，應簡捷分明，以精簡公設比，並確保私密性。
- **各層格局：**滿足梯廳與各戶通風、採光、隱私、寧靜…等基本機能需求。
- **平面隔間：**各戶室內隔間內外有別，動線精簡好傢配、無過梁…等忌諱。
- **結構系統：**結構跨距適當、系統工整方正，安全經濟易施工且兼顧停車效益。

【附2：集合住宅案開發規畫配置原則】

一般業界都先暫以容積率推估土地坪效來初步概估地價。但在此把關階段，則由建築師畫配置圖(排厝間)，實際求得各項面積(算坪數)，以精算方式來反算地價。這是購地競爭力與未來推案盈虧的關鍵，更是業主必須詳加覆核的把關工作。

1. 排厝間：除事先現勘讓建築師善用基地環境的正面因素，並避開負面因素畫配置圖外，我們也應與建築師一起study配置圖。並依一般理想的規畫配置原則(附2)，調整改圖，以符合公司產品定位與市場的需求。使案場順銷，交屋順利，售

服順手。

2. 算坪數：除與建築師詳實覆核，確認已依適用法規與基地條件，發揮基地的最佳效益(附3)外，並協同代銷核對相關的「可售面積」與「成本建坪」，以確保後續投資效益評估作業的精準度。

五、投資效益評估：善用電腦，精確快速覆核評估，即時應變作業

這是在購地階段必須由業主親自操刀，隨時覆核的核心作業。

因此，公司平時即應分析彙整歷次推案，建立造價、工期、稅費%...

銷售面積		銷售面積							銷售面積			
		室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	停車位	建照面積			
土地最大可建面積	允增FA	1. 基準FA(允建)		○		△	△	◇			主體建築面積 (地面以上各層 不含屋突)	總樓地板面積
		3. 獎勵FA	開空	○		△	△	◇				
			停獎	○		△	△	◇				
			都更	○		△	△	◇				
	2. 免計FA 允建	4. 容移FA		○		△	△	◇				
		梯廳	地面層			○	△					
			樓上層				○					
		地上機電	地面層			○	△					
			樓上層				○					
		(地面)停車空間		○						○		
		騎樓			○							
		地下室		◇		○				○		
		屋突				○	△					
陽台						○						
其他(雨遮等)							○					
法規面積		(主)建物		共同使用		附屬建物		車位	建照面積			
權狀面積		建物所有權狀面積							權狀面積			
									陽台面積 (雨遮等)面積			
									地下室面積			
									屋突面積			

【附3：法規、建照、銷售與權狀面積關係表】

等經驗值的資料庫，供本案套用調整。如今則應依本案條件，如實反應，預估各項成本。同時利用電腦處理各類運算，得以配合購地條件、議價進展的變化，隨時因應調整。以精準評估並即時應變，搶得先機並確保順利購地推案。

1. 算毛利：依前述覆核後的可售面積、成本建坪，代銷協助擬議的售價，與公司預估本案的造價（x成本建坪=營建成本）、管銷等其他成本，先以賣方的開價為土地成本，依公司評估毛利的方式（一般分為

三種）及籌資模式（是否辦土建融資），由下列公式算出本案的毛利與毛利率：

$$\text{毛利} = \text{收益（總可售金額）} - \text{成本（土地} + \text{營建} + \text{其他）}$$

$$\text{毛利率} = \text{毛利} \div \text{總成本（、投資成本或總可售）}$$

2. 出地價：再依公司要求（相對於總成本、投資成本或總可售）的毛利率，由下列公式反算出地價，作為向賣方出價的參考（附4）：

$$\text{土地成本} = \text{收益（總可售金額）} - \text{成本（營建} + \text{其他）} - \text{公司要求毛利}$$

$$\text{地價} = (\text{土地成本} - \text{其他地款}) \div (1 + \text{稅費} \%) \div \text{基地面積}$$

	A	Q	R	S	T	U	
1							
2		投資效益評估表				check	
3		13. 主要參數					
4		土地	地(單)價	600,000 元/坪			
5			其他地款	0元			
6			佣金	0.5%			
7			規費稅金	4.0%			
8			利率	年率 3.0%			
9			計息年數	±2.2(建 0.5) 年			
10			管銷	5.0%			
11			造價	110,000 元/坪			
12		售價	店單價	400,000 元/坪			
13			住單價	240,000 元/坪			
14			車單價	±1,200,000 元/位			
15							
16		14. 總可售				check: 由總量拆店住售坪	
17		1+2F店	485.77坪	194,306,982 元	(份大公)店=485.77坪		
18		1+2F住	0.00坪	0 元	(份大小公)店=560.97坪		
19		3F↑住	5,501.35坪	1,320,412,095 元	住=5501.56坪		
20		車位	124位	148,800,000 元			
21		合計		1,663,519,077 元			
22							
23		15. 成本					
24		依有無土、建融分列：		◎無土、建融	◎採土、建融		
25		土地成本	土地款	578,803,500元	202,581,225 元	土地15%	
26			佣金	2,894,018元	2,894,018 元		
27			規費稅金	23,152,140元	23,152,140 元		
28			利息		24,830,670 元		
29			回饋金	17,517,790元	17,517,790 元	建融10% 10%	
30			容移	9,780,153元	9,780,153 元	土地15% 10%	
31			都更		0 元		
32			小計	632,147,600元	280,755,995 元		
33			管銷費用	83,175,954元	83,175,954 元		
34			營建成本	6,473.30坪	712,063,150元	249,222,102 元	建融15%
35			營建利息		11,802,447 元		
36			總成本	1,427,386,704元	1,464,019,821 元		
37			投資成本		624,956,499 元	104,956,499	
38							
39		16. 毛利、毛利率：					
40				◎無土、建融	◎採土、建融		
41			毛利	236,132,373元	199,499,256 元		
42			相對總成本毛利率	16.54%			
43			相對投資成本毛利率		31.92%	31.92%	
44			相對總可售毛利率	14.19%	11.99%		
45							
46		17. 反算（依公司兩類標準毛利率反算）：					
47				1. 相對總成本 24%	2. 相對投資成本 50%		
48			反算地價	514,849 元/坪	510,383 元/坪		
49			反算毛利	321,971,434元	293,549,718元		
50			反算相對總可售毛利率	19.35%	17.65%		
51							

【附4：大樓案投資效益評估表】

結論：

總之，以上所列各項覆核作業，是土地開發購地階段一貫的作業流程。而且是在此簽約前的關鍵時刻，必須再度覆核的最後把關作業。因此，業主除應善用協力夥伴的專業服務，同時也要

- 利用網路所提供的最方便、最快速、最即時、最正確（尤其是政府主管的）的資訊。配合各項作業進度，隨時隨地上網查詢覆核。
- 善用電腦的運算功能，能最迅速、最正確的處理大量的數據、最複雜的運算。全天候提供我們因應購地條件的變化或適用法規的更迭，最便捷的同步應變，提供最可靠的更新數據。
- 建立適合公司運作的制度，完整的

SOP作業流程、資料庫、檢視圖表(CHECKING LIST附5)…等相關配套機制，以方便覆核，減少人為作業疏失並提高作業效率。

藉由精確周延的把關，以求購地階段作業又快又好又精準。而得以

- 如願購地：掌握土地條件，出價具購地競爭力與未來推案房價優勢，順利過戶。
- 如期推案：精確產品定位，掌控開發時程，能依公司進度過戶、請照、推案、施工與交屋。
- 如數結案：如實反應成本，精準評估，確實控制預算，能如數獲利，順利結案。

健全制度+縝密作業+如實評估+精準把關=勝券在握！

建設公司在購地簽約前最後把關作業覆核表	
項目	覆核重點與建議摘要
產權	<input type="checkbox"/> 優先承購權 <input type="checkbox"/> 其他登記事項 <input type="checkbox"/> 參考資訊、暗的 <input type="checkbox"/> 債務 <input type="checkbox"/> 他項權利 <input type="checkbox"/> 其他： > 建議：1.覆核土地（或含建物）登記謄本各部登記內容與（上網查）參考資訊 2.詢貸款單位（如：銀行）主辦
地政作業	<input type="checkbox"/> 已完成 <input type="checkbox"/> 尚待 <input type="checkbox"/> 重劃 <input type="checkbox"/> 區段徵收 <input type="checkbox"/> 徵收、捐 <input type="checkbox"/> 地 <input type="checkbox"/> 款或整體 <input type="checkbox"/> 開發 <input type="checkbox"/> 規劃 <input type="checkbox"/> 其他： > 建議：1.上網查基地所屬都市計畫案都計書中「事業及財務計畫」中開發方式規定 2.上在地地政局網站查相關作業進度並詢地政局主管地用單位主辦
法規	<input type="checkbox"/> 開發管制 <input type="checkbox"/> 建築限制，容積 <input type="checkbox"/> 調升 <input type="checkbox"/> 獎勵 <input type="checkbox"/> 移轉 <input type="checkbox"/> 累計上限 <input type="checkbox"/> 其他： > 建議：1.上網查適用法規，尤其是都計書中「土地使用管制要點」通案與特例規定 2.詢在地都發(或城發)局基地所屬行政區主辦
規劃配置	確認 <input type="checkbox"/> 符合公司產品定位要求 <input type="checkbox"/> 善用基地環境條件 <input type="checkbox"/> 發揮土地最大效益 <input type="checkbox"/> 格局滿足機能需求 <input type="checkbox"/> 結構系統經濟兼顧施工與停車效益 <input type="checkbox"/> 其他： > 建議：1.提供現況圖促請規畫者善用基地環境正面景觀避開負面觀瞻 2.協同建築師再度親自核對配置圖與算坪數
評估	確認涵蓋 <input type="checkbox"/> 購地 <input type="checkbox"/> 未來開發各項及所有細項成本 <input type="checkbox"/> 未來公司持有期間稅費負擔 <input type="checkbox"/> 估算程式能隨購地條件改變 <input type="checkbox"/> 適用法規變動即時自行應變...etc. > 建議：善用電腦運算，以求作業迅速、周延又確實，並能即時調整、同步應變。
議價簽約	交易細節 <input type="checkbox"/> 單總價 <input type="checkbox"/> 其他地款 <input type="checkbox"/> 分期 <input type="checkbox"/> 雙方權利義務 <input type="checkbox"/> 融資約定 <input type="checkbox"/> 履約保證 <input type="checkbox"/> 其他： 依約執行 <input type="checkbox"/> 簽約前前置作業 <input type="checkbox"/> 後續作業載入合約中 <input type="checkbox"/> 其他： > 建立 SOP 流程與查核表，確保簽約前把關、簽約中核對與簽約後追蹤作業順利

【附5：購地階段關鍵把關作業查核表】

HCG

SUPERLET
智慧型超級馬桶



智慧型超級馬桶



AFC213G
智慧型超級馬桶

配件 | AF213. C230G. CF230
牆壁至排水管中心 | 300mm
尺寸 | 750 x 450 x 615mm
沖水量 | 4.8L
適用水壓範圍 | 0.7~5kgf / cm²



AFC280G
智慧型超級馬桶

配件 | AF280. C230G. CF230
牆壁至排水管中心 | 300mm
尺寸 | 750 x 450 x 615mm
沖水量 | 4.8L
適用水壓範圍 | 0.7~5kgf / cm²



AFC168
智慧型超級馬桶

配件 | AF168 - C168
牆壁至排水管中心 | 300mm
H表220V (訂貨生產)
尺寸 | 680 x 470 x 550mm
沖水量 | 大號4.8L · 小號3L
適用水壓範圍 | 0.7~5kgf / cm²



AFC230G
智慧型超級馬桶

配件 | AF230. C230G. CF230
牆壁至排水管中心 | 300mm
尺寸 | 750 x 450 x 615mm
沖水量 | 4.8L
適用水壓範圍 | 0.7~5kgf / cm²



AFC203G
智慧型超級馬桶

配件 | AF203. C203G. CF230
牆壁至排水管中心 | 300mm
尺寸 | 710 x 450 x 600mm
沖水量 | 4.8L
適用水壓範圍 | 0.7~5kgf / cm²



AFC208G
智慧型超級馬桶

配件 | AF208. C203G. CF230
牆壁至排水管中心 | 300mm
尺寸 | 710 x 450 x 600mm
沖水量 | 4.8L
適用水壓範圍 | 0.7~5kgf / cm²

四大天王領軍江南參訪 水暖花香旖旎好風光

本會副秘書長 安家元

本會理事長張永義獨具慧眼，自上任以來即成立新世代委員會，為了建築發展之永續，締造嶄新的建築思維，建築同業的二代菁英續接上一代建築人的世代傳承，確切的說，新世代委員會做到了承先啓後的重責大任。

本會新世代菁英，創建每月一次的研習營，共同修習建築技藝，拓展生活新知與日常品味，更重要的，他們虛心學習，觀摩參訪。公會這次的「2018江南建築考

察之旅」活動，受理監事會之託付，新世代委員會召開了數次會議研討參訪建案及內容，去蕪存菁，終於大功告成，讓這次參訪活動順利圓滿，值得一提的是這一次的參訪，集歷屆理事長之大成，榮譽理事長張調夫婦、郭敏能及其公子、陳武聰夫婦及建築業界大老蔡天贊夫婦，可謂四大天王及建築大老共同率領理監事及會員同遊江南，展開了為期五天四夜的建築參訪行程。



第一天(六月二日)一早六時左右，考察團團員陸續抵達高雄小港機場，經過一小時的行李托運與通關，在四大天王率領下，一行55人8:00搭乘港龍航空浩浩蕩蕩飛往香港轉機。在飛機起飛前，理事長張永義特別溫馨的請秘書長在機場買了30瓶洋酒，囑咐大家能住好、吃好、喝好，希望參訪能盡善盡美，至香港轉機後，約下午2點多抵達了目的地南京，參觀南京證大集團《喜馬拉雅中心》，這是一個集商辦機能、辦公空間、住宅及酒店住宿的造鎮建築群，總建築物面積56萬平方米，由中國建築師馬岩松的設計團隊，以「山水城市」的理想，兩個街區的立體廣場連接，十一棟大樓峰層相連，街區與街區串聯了假山、流水，構成一幅充滿詩意的畫作，基地內的水池、瀑布、溪流、水潭流動其間，其特色在於水景利用雨水收集池，循環利用、降溫、澆灌極具環保意義。

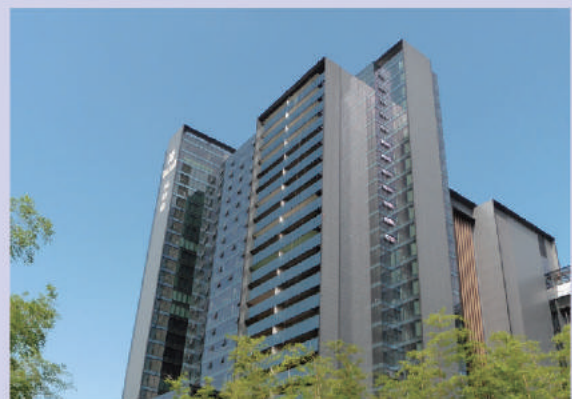
時間非常緊湊，接著我們驅車前往《南京九間堂》別墅群，《九間堂》別墅榮獲2016年德國IF設計獎，以現代中式建築風格，融入地方文化精粹，讓人俯仰之間均能感受到精緻優雅的東方韻致，南京九間堂別墅群，座落在自然風景的江寧三山風景區，東接將軍山風景區大門，南臨佛城路，西邊盛唐藝術館、牛手山、翠屏山、將軍山層巒疊嶂，野生樹木蔥鬱、芳草萋萋、鳥語花香，圍繞著湖泊而居，青翠山林，面對南京都市繁華，寧靜自然，人文相融的生活，具備了頂級別墅的優勢，

鬧中取靜，是非常值得典藏的建案。晚餐於南京涵碧樓品嚐南京大餐，理事長張永義豪邁暢飲，逐桌敬酒，酒過三巡後入住南京涵碧樓酒店，並應大家要求參觀極具豪華的總統套房。

第二天(六月三日)在飯店內用罷早餐，接著參觀《涵碧樓行館》。這是來自我們台灣臺中建築同業-鄉林建設投資開發的個案，除了商用的涵碧樓飯店，尚有商辦大樓的銷售，建築設計以獨特的地形營造中國院牆圍合的皇城風格，兩側主樓以全玻璃帷幕打造的玻璃光廊為核心連貫，該建案以水景與竹林元素，導引探索秘境，展現鄉林系列風範。看完《涵碧樓行館》

驅車前往青奧雙塔參觀，顧名思義雙塔為國際青年奧運所建，為接待酒店及會議之用，樓高分別為255及316公尺，立於其間感覺人類雖然渺小但其思維無限之偉大，彷彿有向天借膽之衝動，掙脫地心，向高空發展。

中午在南京大排檔用餐，回歸到民初的饗宴，嘈雜喧嘩空氣中飄散著京韻大鼓的繚繞餘音，跑堂的吆喝聲不絕於耳，南北小菜堆滿了整桌，一餐豐盛且不同凡響的餐敘。下午參觀了頤和路的公館區，這是國民政府在南京區興建的別墅建築群，31棟建築代表了半部民國歷史，每棟房子都是國民政府政要居住的所在，保存至今

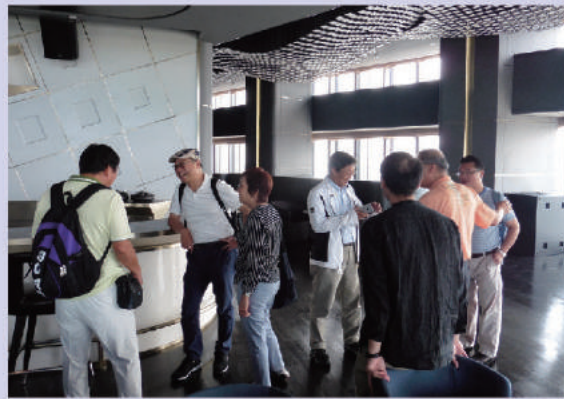


穿梭於過去與現代，值得追憶的歷史，光陰彷彿在指縫中流逝。之後參觀了由防空洞改造成的《先鋒書店五台山店》，接著前往蘇州，在伴園用罷私房菜後，夜宿於蘇州W酒店。

第三天(六月四日)於W酒店中用罷早餐，參觀由泰禾集團興建的《姑蘇院子》，其座落在蘇州留園、寒山寺、闔門運河、虎丘等人文古蹟中心，以中式建築小橋、流水、假山，恬雅悠靜的「院子系列」佈局，是一座罕見的低密度古城院墅。參觀完《姑蘇院子》回到蘇州市中心，參觀《誠品居所》，該案由美國建築師協會榮譽院士姚仁喜先生所設計，以「靜、探、

聚」之概念，透過不同形式動線與空間規劃，沉澱城市的喧囂與紛擾，誠品與美國知名景觀設計團隊TOPO合作，結合金雞湖畔的河岸景觀，串起湖景、綠意，該案成功的打造了台灣誠品與台灣人文智慧的驕傲，大樓在該地段以最高價每平方公尺5萬人民幣，銷售一空。下午遊逛烏鎮風景區，這是一個具六千年悠久歷史典型的江南水鄉古鎮，素有「魚米之鄉、絲綢之府」之稱，裡面陳列著先人食、衣、住、行的文化擺設及風俗祭典禮儀規範。

離開了蘇州，巴士直駛杭州，晚間在西湖邊的味庄餐敘，理事長、榮譽理事長及大老蔡董興致高昂，嗨翻了天，餐桌上



的酒水皆一掃而空，理監事、會員們更是一發不可收拾，理事長更嗨到喚人至巴士上取酒，導遊小歐跑向一公里外的巴士上取酒，因巴士至餐廳停靠必須繞道而行，且西湖車潮擁擠，異常塞車，開車至味庄起碼兩小時才能到達，但理事長熱情如火，小歐氣喘如牛，終於達成任務，大家興高采烈的結束了晚餐，入住了西湖邊的凱悅酒店。

第四天(六月五日)早上參觀了《良渚文化藝術中心》、《象山美院校區》的工藝博物館，兩棟展館分別為日人建築師安藤忠雄及隈研吾設計。良渚文化藝術中心在蜿蜒的山頭小坪頂，博物館則依山而建，深具特色，尤其博物館的竹飾展覽，充分的讓人與大自然緊密相融。之後車趨安穩，深山之間，綠野青蔥，大伙兒在老屋中品茗茶水清香，優閒吃著點心，自在的午後，清風徐來，鳥語花香，仿如仙境。

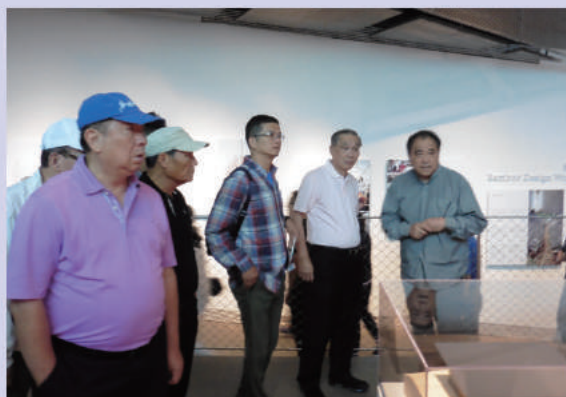
第五天(六月五日)參觀了杭州西湖湖畔的《悅居住宅》，這是一系列為豪門建造的房子，由英國建築師David Chipperfield所設計，整個住宅群以別墅體錯落在西溪風景區，徜徉其間，彷彿如度假村簡單素雅，以黑色與灰色系列表徵其建築外貌。坦白說其所謂豪宅，真的不如會員公司用心所興建的豪宅，但其價位之高，實在令人咋舌，真為我們的會員吐血叫屈！在此我不得不佩服我們高雄的建築業，建案盡善盡美，費盡心思，房價卻偏低，筆者在此忍不住要說一聲：高雄，加油！



看完《悅居住宅》大伙兒分別乘坐兩艘遊船，漫遊西溪溼地，湖面上粼粼水波與樹影婆娑，相映成趣，古鎮、小橋、流水、人家，旖旎風光盡收眼底，上了岸，在西溪禦庭吃過午餐，結束了五天四夜的江南之旅，在當地導遊歡送下，我們搭乘下午3:50的港龍航空，由杭州飛香港轉機，回到高雄已是晚上10:40，出關回到溫馨的家已近零時。

這次江南建築考察之旅，非常感激理

事長、三位榮譽理事長、副理事長翁國振及建築大老京城建設董事長蔡天贊、常務理事黃燭輝、常務監事鍾俊榮及理事郭俊毅、黃添銘、蔡政志、邱全弘、李昆昌、黃頌舜、楊美人，監事蔡崇禮及前理監事陳伯安、陳建東、陳武炎以及眾多的會員攜眷參與、支持，成就了此次的活動，當然最後我們更要感謝新世代委員會的精心策劃，讓活動完美無缺。





最資深、最專業、最值得信賴的獎項



智慧聚焦

以智慧化建築焦點，打造出永續建築的脈絡
中華建築金石獎長期以來鼓勵建築同業
在土地開發的過程中要以「善」為出發點
要善待自然環境
要善造實質環境
要善營人文環境
將土地、環境與居民做最完美的連結

善

中華建築金石獎跨越1/4世紀的年頭
作為台灣歷史最悠久且最具指標性
同時是唯一跨足海峽兩岸
並匯聚國際作品的建築專業獎項活動 鼓勵業界
「專於本業、精於本質、念於本善、美於本心」
並樹立美學標竿，導引城市向善為目標
也能深化在鄉鎮裡的建築美學
讓各地城鄉特色成為台灣最美的風景

魅力建築



2018

第26屆中華建築金石獎甄選活動

簡章備索 · 歡迎蒞臨 www.gstone.com.tw



中華建築金石獎

6大主軸



為彰顯中華建築金石獎甄選活動之品質信念，特以金石之“石”為主體架構，石材為建築物不可或缺的建材，設計規劃生活機能完善、注重施工品質安全、面面俱到，同時秉持易看、好配、容易聯想原則，創造空間、立體相互結合的設計概念，線條簡單、主題明確，為本活動之企業標誌。

1 尊榮專業 氣勢非凡 盛大頒獎典禮



4 匯聚國際 高峰論壇 促進建築產業交流與學習



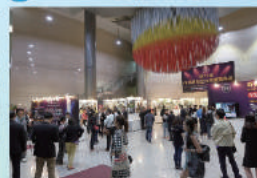
2 躍升國際 專業展覽 精選得獎作品參與國際展覽



5 萬眾矚目 媒體焦點 兩岸媒體專車報導擴大影響



3 觀摩交流 作品展示 各獎項目交還展示



6 資源共享 創造雙贏 綜援合作平台 共創建築願景



VR(虛擬實境) 潮帶動建築設計 與房地產銷售新觀念



首創結合擴增實境(AR, Augmented Reality)、虛擬實境(VR, Virtual Reality)和2D轉3D技術打造獨家的穿越實境®, 針對參賽優良施工品質組個案進行實地拍攝, 整合虛實空間, 創造前所未見的沉浸式導覽體驗, 顛覆消費者過去傳統找房、裝潢的不便, 採用創新科技為您整合理想家居與家飾藝術設計, 業界反應熱烈, 並展示於頒獎典禮現場上。



報名熱線: (02)2705-4399 傳真熱線: (02)2705-9263

會務活動簡訊

舉辦會員代表大會 圓滿成功

本會於107.3.16.下午三時，假漢來大飯店龍鳳廳舉行第十三屆第三次會員大會，會員代表出席非常踴躍，高雄市政府首長、民意代表、各界貴賓、媒體記者均蒞臨指導，場面熱烈。

大會由理事長張永義主持，會中感謝貴賓蒞臨指導暨各界致贈花籃增添大會殊榮，高雄市政府副



秘書長游尚儒代表市長致詞，立法委員陳其邁亦蒞會致詞，會中除理事會工作報告、財務報告、監事會監察報告，並通過106年度收支決算書、107年度收支預算書、工作計畫書案及提案共5案，邀請國家發展委員會副主任委員曾旭正先生專題演講：「台灣的發展挑戰與政策規劃」，會後舉辦建築之夜聯誼大會餐，大會在歡樂聲中成功圓滿落幕。





理監事聯席會 研討會務議題

本會於107.04.26.假寒軒國際大飯店召開「第十三屆第十次理監事聯席會議」由理事長張永義主持，出席理監事39人共同研討會務發展，會中通過多項決議案，會後邀請貴賓與理監事們於該飯店共同餐敘。

全國聯合會於本會研商「建築法」修正會議

107.3.26. 中華民國不動產開發公會全國聯合會於本會會議室召開「建築法部分條文修正草案」專案會議，本會榮譽理事長郭敏能為全聯會法規委員會召集人，會議由郭榮譽理事長主持，出席會議者有本會副理事長翁國振以及全省各公會理事長及秘書長18人，共同為業界法案爭取建言。



召開建築法規會議 研討法規議題

(一)本會於107.2.27.召開「建築技術法規委員會」，由法規會主任委員陳添進主持，建築顧問鄭純茂、張貴財、蔡暎賢列席指導，出席委員、會員40餘人，共同研討「非公衆使用建築物、直通樓梯於平台設置斜踏」、「建造執照、使用執照申請時間過長」、「五樓以下透天建築物建蔽率問題」案。

(二)本會於107.4.10.召開「建築法規研討會」會議由法規會副主委雷浩忠主持，本會顧問：建築師公會理事長鄭純茂及羅仲廷、李東樵建築師、蔡暉賢列席指導，出席委員、會員約30人，共同研討「高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點」第四點是否適用申請中的容積移轉個案，及本會擬「邀請工程專家蒞會授課，提升建築技術及工程品質」案。



(三)本會於107.5.23.召開「法規專案」會議，由法規委員會主任委員陳添進主持、榮譽理事長張調、法規會副主委雷浩忠、顧問蔣順田、建築師公會理事長鄭純茂、建築師公會法規會主任委員許堅倚、自來水公司七區管理處課長丁榮儒、股長黃銘秋共同出席研討「自來水設置及容量基準值問題」、「高雄新市鎮特定區計畫一期細部計畫都市設計規範修正討論案」。

建築結構專業系列講座 提升建築安全品質

(一)107.5.29.本會假會議廳舉辦「建築結構專業系列講座(一)」，由法規會主任委員陳添進、副主任委員雷浩忠共同主持，邀請建築安全履歷協會戴雲發理事長主講「花蓮、台南地震大樓倒塌原因探討，如何有效全面提昇建築安全品質」，會員60餘人參加講座，深知建築安全之重要。





(二)107.6.28.假本會會議廳舉辦「建築專業系列講座(二)」，由法規會主任委員陳添進主持，邀請高雄市結構技師公會前理事長、現任常務監事汪宏志技師主講「震災與台灣結構設計的變革」，會員60餘人出席聆聽，會後會員踴躍提問，均能獲得詳細的答覆，精彩的雙向溝通，讓會員受益匪淺。

土石方條例增設GPS 理事長親上火線

(一)本會於107.5.29.召開「高雄市營建工程剩餘土石方管理自治條例修正會議」，本會理事長張永義親自主持，副理事長翁國振及會員代表20餘人參加，會中譴責土石方業者藉修正該條例無端漫天喊價，並決定號召會員共同參加高雄市政府對該條例修正會議，表達會員心聲。



(二)高雄市政府於107.5.30.召開「高雄市營建工程剩餘土石方管理自治條例修正會議」，本會理事長張永義號召百餘位會員代表與會，會議由建管處處長江俊昌主持，市議員張豐藤說明此案提案理由，但事實已造成土石方業者蠢蠢加價，會員公司代表輪番上陣說明及建議，本會理事長大聲疾呼暫緩實施該條例，主席江俊昌處長同意，本案尚有研討商榷之必要。

因印刷呈現，產品圖片僅供參考 請以實際產品為準



聖瑪莉諾
精品磁磚



CLOUD STONE

聖瑪莉諾 雲崗石

798X798mm
598X598mm

義大利數位噴墨技術
特殊混和乾粒、半拋工法
春雨過後的浮雲石道
展現獨到的優雅品味

- 榮獲環保標章認證
- 榮獲ISO9001國際品質認證
- 榮獲MIT微笑標章



598X598mm : **MPP011G**
798X798mm : **MPR011G**

MPP012G
MPR012G

MPP013G
MPR013G



三洋窯業股份有限公司 高雄旗艦店
雄洋有限公司

Add. | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號

TEL | (07) 3710607

E-mail | sanyo-kas@msa-hinet.net

FAX | (07) 3710584

www.stg.com.tw

出席教育局會議，為建教合作貢獻心智

(一)本會理事長張永義及新世代委員會主任委員方啓樟、副主任委員翁志賢、委員吳柏辰、陳信龍、秘書長林佩樺、副秘書長安家元於107.2.12.出席高雄市政府教育局，由局長范巽綠所召開之「職業學校與產業界結合之建教合作事宜會議」。理事長張永義在會中暢談培育工地在職人員之理念，用心良苦的希望能藉此合作以提昇建築品質，並請各校能提出更完備之合作計畫。



(二)本會理事長張永義於107.5.23.應高雄市政府教育局局長范巽綠之邀，與台灣建築中心董事長楊欽富共同至中山工商參訪交流，瞭解當前職業教育與職場需求之契合，能否人盡其才，貢獻社會，並與學生共進午餐。

舉辦「一例一休講座」 增進會員職場知識

本會於107.4.12.假寒軒國際大飯店國際廳舉辦「一例一休再修正下的勞動契約&工作規則」講座，由本會「權益維護與糾紛處理委員會」主任委員林中進主持，理事長張永義列席指導，建昇財稅聯合會計師事務所高雄所所長吳怡諒會計師引言，邀請勞雇雙贏顧問公司負責人謝清風主講勞基法修正相關議題，減少勞資糾紛，出席會員120餘人，均感不虛此行，獲益良多。





新世代委員會 傳承及永續

(一)107.3.20.新世代研習營107年度3月份例會課程，由委員蔡清陽主持，特邀IHG旗下—中央公園英迪格酒店總經理楊建偉蒞會分享「飯店經營」心得。主任委員方啓樟及委員共18人出席，楊總經理以國際視野分享洲際飯店在高雄的經營策略，並與現場出席委員互相交流，對於商用不動產的經營模式又有進一步認識。

(二)107.4.17.新世代研習營107年度4月份例會課程，由委員陳信龍主持，邀請春木建設特助李沛樹分享「咖啡美學」，主任委員方啓樟及委員共13人出席，從咖啡豆的挑選到咖啡沖煮方式做了詳盡的解說，現場咖啡香氣飄溢，委員間熱情交流彼此心得，收穫豐富。



(三)107.5.15.舉辦新世代研習營5月份例會課程，由委員陳又齊主持，邀請土地銀行苓雅分行邱富煌襄理蒞會分享有關建築業「土建融資」相關議題，主任委員方啓樟及委員共24人出席，經過講師精闢的分享，委員們對於土建融資均能更深入的了解。

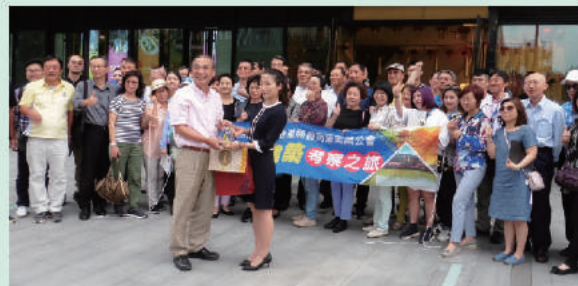
(四)107.6.19.舉辦新世代研習營6月份例會課程，由委員張峻嘉主持，假《諡緣人文會館》舉辦「藝術品茗」講座，由司茶人周幸珍講師主講，主任委員方啓樟及委員共11位出席，透過實際示範與分享，帶領體會品茗、欣賞茶藝之美。



(五)107.7.17.舉辦新世代研習營7月份例會課程，由主任委員方啓樟主持，邀請前國泰建設專業經理王英欽主講有關「土地開發」議題，暢談建設公司在購地簽約前的關鍵作業，出席委員共26人，吸收專業知識，獲益良多。

參訪及友會互訪 增進學習心得聯絡情誼

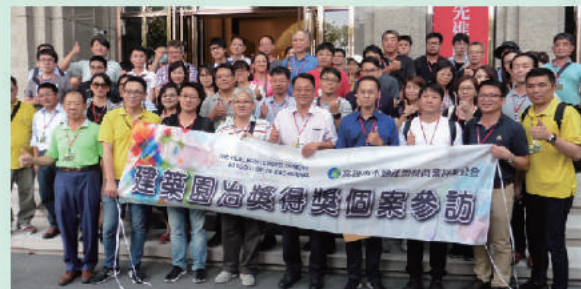
(一) 本會於107.6.2.~6.6.由理事長張永義、榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰、建築業大老京城建設董事長蔡天贊率領理監事、會員等58人共同至南京、蘇州、杭州等地進行五天四夜的江南建築參訪之旅活動，此次活動由新世代委員會策劃，全部行程圓滿成功。





(二) 107.5.24.新北市不動產開發公會一行26人由理事長劉炳煌及秘書長秦作君率領至高雄市及屏東參訪，本會理事長張永義、副理事長翁國振、監事會召集人李天從及理監事20人假福容大飯店設宴招待，賓主盡歡。

(三) 107.6.7~6.8.由高雄市建築經營協會舉辦「2018建築盛典在高雄，建築同業千人大團圓」活動，號召全國建築同業蒞高雄參訪，本會恭逢其會，協助參與，理事長張永義及理監事多人參加盛會，並在海賓國際大飯店設宴款待貴賓。本會會員亦有百餘人隨團參觀公共建設及園冶獎得獎建築。



辦理履約保證審查 服務會員公司

本會於107.3.7.、4.10.、5.2.、5.16.、6.1.、6.21.、7.12.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保審核委員會」分別由主任委員吳宗國、副主任委員陳伯安主持，審核通過鑫龍騰、龍騰、隆大、泰毅、泰嘉、隆大、高滿、上逸、皇裕、上銘、北基、泓圍、皇苑、永信、友友、德禎等16家建設公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保」之建築個案。

高爾夫聯誼會，增進會員情感：

(一)本會高爾夫聯誼會分別於107.2.23.、3.23.、4.20.、5.18.假澄清湖、南一、大崗山、信誼球場球敘，會長黃添銘、副會長黃頌舜、總幹事劉明輝及會員多人參加，並與高雄市政府球隊互相切磋球技、藉增情誼，賽後在球場餐廳頒獎與餐敘，其樂融融。



(二)本會高爾夫聯誼會於107.6.22.假澄清湖球場球敘，會後於球場餐廳餐敘、頒發獎項及舉行新舊會長交接，新任會長黃頌舜、副會長張明得、總幹事陳永河及會員多人參加，代表了永續與傳承。

(三)本會高爾夫聯誼會於107.7.20.假澄清湖球場舉行第27屆首次聯誼賽，賽後於球場餐廳餐敘並頒發獎項。另理事長為感謝前會長黃添銘出錢出力、以及黃前會長對前副會長黃頌舜、前總幹事劉明輝一年之辛勤奉獻，均在本次餐會中致送琉璃獎盃，以資感謝，席中理事長並拋磚引玉，對本會將舉辦「2018台灣建築大聯盟第三屆高爾夫球賽」，號召大家共襄盛舉、踴躍贊助。



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



了解更多防水技能



永配造漆工業股份有限公司
YUNG CHI PAINT & VARNISH MFG. CO., LTD.
台灣.高雄.小港區沿海三路26號

YUNG CHI PAINT & VARNISH MFG CO., LTD
26, YEN HAI 3 RD ROAD, KAOHSIUNG, TAIWAN
免費服務專線: 0600-070-100 www.rainbowpaint.com.tw

編輯手記



- 一、建築法令多如牛毛，建築法規為業界推案之依據，過於嚴苛或變動過大的法令，均會扼殺建築業生存之空間。自理事長張永義上任以來，極重視會員權益，經常南北奔波為不合時宜之的法規向多方建言爭取，在「眾志成城，團結力量大；會員權益，輕忽不得」一文中，可覓見張理事長為會員爭取高雄厝回饋金折價之過程與法條之釋疑，可謂備極辛勞。
- 二、一例一休到底是啥米碗糕？多數會員公司仍不甚瞭解，但在企業體來說，勞資糾紛不可不慎，本會特邀請勞雇雙贏顧問公司負責人謝清風主講「一例一休再修正下之相關議題」，並徵得作者同意，將全文刊載，以宴讀者。
- 三、台灣位處地震帶，強震造成建築物倒塌，各界交相指責建築施工不良，理事長張永義特別呼籲會員推案要加強建築結構安全，本會特邀請建築安全履歷協會

- 理事長戴雲發蒞會演講並邀稿刊登，戴理事長是建築結構之權威，全文頗值得參閱。
- 四、土地開發專業講師王英欽為業界前輩，退休後彙整了土地開發的各項經驗，作育英才，本會有幸邀請王英欽撰稿「建設公司購地簽約前最後把關關鍵作業」一文，極具研讀價值。
- 五、本會於六月初至南京、江蘇、杭州三地參訪，承新世代委員會的策劃，成就了這次的江南建築之旅，本會副秘書長安家元隨團將參訪過程詳述記錄，供會員參考。
- 六、好刊物要永續經營，有賴廣告支持，「高雄建築」雜誌在經費短絀之下，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

BONDI-E | XYLO.
Kitchen in a new dimension
In this concept designed by LEICHT,
the "room in room" is entered through
a discreetly integrated swing door
facing the island. This means the
distances between cooking and
preparing as well as taking out
and storing the necessary utensils
are as short and convenient as possible.



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

LEICHT®