

NO.252
2019.12

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

新秀華麗登場 拼出耀眼未來

營造良性經營空間 致力公益
新版預售屋買賣 定型化契約修正出爐
E化思維 帶領華友聯前進
自住買盤未減 避開紅海競爭
CRS啟動高資產者如何避稅



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

2019.12

- 01 建築心聲 •—— 營造良性經營空間，致力公益 | 本會理事長 黃炯輝
- 06 耀眼亞灣 •—— 新秀華麗登場，拼出耀眼未來 | 編輯部
- 流音中心，明年開麥 | 編輯部
- 港埠旅運中心，將開啓郵輪新元年 | 編輯部
- 15 人物專訪 •—— E化思維，帶領華友聯前進 | 毛綉琇
- 19 法律常識 •—— 新版預售屋買賣定型化契約修正重點 | 何曜男、何翊萍律師
- 28 建築新制 •—— 簡政便民，違建增加拍照列管 | 工務局局長 吳明昌
- 32 建築新制 •—— 都設審議授權規定放寬，大幅便民 | 都市發展局都市設計科科長 羅榮元
- 38 房市探討 •—— 自住買盤未減，避開紅海競爭 | 曜群廣告研展部襄理 廖健志
- 45 稅務新知 •—— CRS啓動，高資產者如何避稅 | 安侯建業聯合會計師事務所執業會計師 陳國宗
- 49 城市生態 •—— 濕地，打造水與綠宜居城市 | 森合環境設計顧問有限公司景觀建築師 張簡隆欽
- 57 會務活動 | 編輯部
- 64 編輯手記 •—— 從小改變到大改變 | 毛綉琇

廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司	25 台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司	55 中華建築金石獎
05 舜聯建材事業有限公司	26 偉盟系統股份有限公司	56 良展興業有限公司
10 YKK台灣華可貴股份有限公司	30 三洋磁磚雄洋有限公司	63 高豐衛浴有限公司
14 HCG和豐企業股份有限公司	37 虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司	封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
18 富宜儷股份有限公司		封底 德匠名廚股份有限公司
22 大亞電線電纜股份有限公司		

《高雄建築》雜誌
廣告價目表

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

營造良性經營空間，致力公益

| 黃焜輝 理事長

時序進入年底，選戰氣氛濃厚，房市銷售現場氣氛一樣熱烈，尤其大樓首購產品的順銷，加強會員公司的推案信心。



台商回流，投資氣氛熱

若以高雄市近10年來的建物第一次移轉登記戶數來看，除了106年8600多戶移轉數，落在1萬戶以下，其餘每年都有11000-13000多戶的移轉數。

對應到會員申報開工統計(高雄市)來看，期間除了102年與107年全年開工數高達9000多戶以上外，其餘每年開工落在5000多戶至8000多戶之間，從建物第一次

移轉登記與開工戶數對比來看，也就可以說明為何自住型建案一推出就大受歡迎，賣得很好，因為市場上住宅需求還是大於推案量。

加上近兩年來美中貿易戰雖然徒增全球經濟變數，但相對也促成台商紛紛打道回台，而帶動新一波投資熱潮，根據經濟部資料顯示，台商回流投資，至11月底累計總投資金額已將近7000億，可直接帶動相關商辦、廠辦、工業用土地等用地需求。

內政部都委會日前亦已審議通過高雄橋頭科學園區都市計畫，完成變更高雄新市鎮後期發展區部分住宅區、商業區為產業專用區，劃設185公頃高科技產業用地，供橋頭科學園區使用，提供台商回台設廠土地，創造就業機會，帶動地方實質發展。

此外，高雄重大公共建設大抵成形，不論是亞灣港埠旅運中心、流音中心或已完成的衛武營國家級藝文場館、濕地公園，施工中的輕軌、鐵路地下化…等，都已成功營造出國際港灣、高雄宜居意象；相信硬體建設再加上實際產業導入、帶動經濟發展，高雄房市的後續絕對值得期待。

容移流程簡化，開發效率提高

個人在接下第十四屆理事長重責大任後，一直致力於建築法規合理放寬及業界合法權益爭取，為會員公司營造更良性經營空

間。如爭取通過容移案件車道可加頂蓋於退縮地範圍，如此將可避免豪雨來襲水淹地下室，嚴重影響居住品質及行車安全，導致糾紛案例，避免購屋民衆對會員公司的負面觀感。

另如設置於退縮地的必要設施(如進排氣口、消防送水口、自來水立表、景觀設施(花台、水景、造型框架等)，目前均已免提都設會審核，大幅縮短建案開發時程。

容移都審流程也已簡化，同業未來申請開發案件，只要經都市設計審議委員會審查通過，不需待取得容移許可函才能建照掛號，繳費、捐地程序可併行作業，估計原需耗時2個月作業時間，縮減為只要2星期，提高開發效率。

違建拆除、交評流程簡化及交評門檻也爭取放寬執行中；分戶樓板衝擊音規定，已確定延後一年實施，讓會員公司能配合政府推廣寧靜宅理念，同時，也有更充裕時間了解建築隔音工法與找尋相關作業廠商。

申請建照展期通案可延長兩年

此外，爭取延長工期解決缺工缺料問題，在經過與工務局力爭後，同意建照展期申請通案延長兩年，兩年後若缺工問題未改善，可再另案研商放寬延長。公會也希望向中央政府爭取開放外勞，長期而言，則應以成立相關科系、建教合作方式，培育相關專業人才，填補模板、鋼筋…等專才，才是解決問題根本之道。

爭取透天建蔽率提高

討論已久的透天建蔽率提高，在歷經多次與市府交涉協商討論後，公會針對都發局108年9月初公開展覽內決議提出參考台中市、台南市建蔽率規定，將高雄市住宅區建蔽率規定由50%提高為60%，並取消「限制建築基地為90平方公尺以下」規定，更能符合會員及老舊透天改建民衆之實際需求。

針對都市計畫臨路退縮供公眾通行議題，對透天建築的配置限制甚大，將持續與公部門協調，以建立補償獎勵機制，公會也特別以研討會座談方式，邀集產官學共同思辯人民應有最大權益，讓官方了解民心所向，藉由輿論、專家學者與民代的力量，逐步達成會員的需求，理性地達到修法目的。

致力公益，加強與公部門交流

「取之社會、回饋社會」，公會亦將更著力於公益活動，回饋這片孕育會員的土地，除今年捐贈1000萬元給青年局，幫助青年創業，後續亦將更積極參與公益，形成一個良善循環。

此外，做為公部門與民間業者的溝通平台，我們希望公會可以更貼近生活，加進更多行銷創意，網站改版、高雄建築會刊改版、成立line@群組、FB粉絲團...等，讓會員第一時間接收到訊息，更直接全面對話；並加強與公部門、各公會團體之間的直向橫向聯繫，增強凝聚力，在必要時能同心協力向公部門作強而有力的發聲。更感謝市府各項便民措施，嘉惠會員，公會亦期盼與會員站在一起共同為宜居高雄的未來盡最大的努力。

發行人 | 黃燭輝

社長 | 黃頌舜

編輯委員 | 陸焯廷 許國慶 郭俊毅 陳又齊 柯俊吉 陳添進 楊品輝 林中進 蔡崇禮 江子超
 李昇達 蘇姿菁 曾土城 張雅婷 翁志賢 吳宗國 張家豪 黃証彥 徐國振 蔡政志
 黃亮勳 劉勇廷 林貫敏 徐淑美 黃添銘 林俊良 邱淵郎 劉人豪 王志清 邱全弘
 楊明展 朱金榮 黃湘允 楊美人 林清吉 林麗芬 林建輝 謝百剛 涂麗雅 李炆彥
 洪嘉聰 任 勛 洪志正 方啓樟 陳宜霖 吳柏辰 蔡紹豪 黃鴻億 林峰旭 林哲鋒
 戴育丞 陳信龍 鄭定凱 方冠凱 李沛樹 吳萬彩

會務顧問 | 張 調 郭敏能 陳武聰 張永義 陳其邁 黃昭順 管碧玲 李昆澤 趙天麟 賴瑞隆
 劉世芳 許智傑 林岱樺 邱志偉 邱議瑩 許崑源 康裕成 林宛蓉 陳麗娜 吳益政
 黃柏霖 曾俊傑 鄭光峰 李喬如 郭建盟 陳麗珍 陳玫娟 李柏毅 黃香菽 曾麗燕
 蔡金晏 黃紹庭 蔡昌達 陳信瑜 周玲玟 黃石龍 林瑩蓉 張豐滕 黃啓川 李登木
 侯彩鳳 余政憲 李偉山 黃英忠 黃海彬 蔡天贊

建築顧問 | 鄭純茂 林子森 張文明 施邦興 李東樵 羅仲廷 許堅倚 楊欽富 麥仁華 張文智
 張貴財 尤炯仁 蔡暲賢

財稅顧問 | 陳萬彬

法律顧問 | 吳玉豐 正邦聯合律師事務所 許清連 何曜男 陳樹村

水電顧問 | 蔣順田

地政顧問 | 陳安正 賴碧瑩 謝福來

建築美學顧問 | 陳陽春 林熿俊

總編輯 | 林佩樺

執行編輯 | 毛綉琇

執行秘書 | 汪慧珍 張麗卿 鄭園蓉

美術設計 | 黃品森視覺設計

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108年12月出刊
- ◆ 中華民國69年元月創刊
- ◆ 行政院新聞局局版台誌字第7543號
- ◆ 台灣南區郵政管理局雜誌交寄執照南台字第277號

浴室情境 · 由浴櫃開始改變

modern elegance
matte bath furniture



舜聯建材事業有限公司
旭聯建材事業有限公司

專營浴室櫃.系統櫥櫃企業工廠

高雄市鳳山區建國路一段398號

TEL:07-7406858 FAX:07-7905718

ASIA'S NEW

新秀華麗登場， 拼出耀眼未來

文 | 編輯部 資料來源 | 都發局

高雄最耀眼國際化的亞洲新灣區，歷經多年開發，區內公共建設如高雄展覽館、市圖總館已完工啟用，即將完工的有海洋流行音樂中心、高雄港埠旅運中心，其他區內深受遊客喜愛的文創基地-駁二特區、棧貳庫、MLD台鋁生活商場...等舊倉庫改造活化，早已成為熱門打卡點，高雄軟體科技園區也有多家知名廠商進駐，以數位內容、資訊軟體、研發設計等為發展主軸，深具發展創新產業潛力。隨著新建設陸續完工，高雄港埠的天際線已經改觀，亞灣的美麗拼圖也一步步逐漸完整，高雄人不禁要驕傲地說不僅是高雄的亞灣，更是世界的亞灣。

一窺亞洲新灣區全貌

- 多功能經貿園區開發
- 旗津國際觀光大島計畫
- 中島加工出口區更新升級

- 整體改建(252億)
- 2020年新航廈及整建滑行道
- 2021~2030年南部飛航服務園區

一港口-都會港灣

高雄國際機場

二港口-國際商港

- 洲際貨櫃中心二期(1200億)
- 大林蒲循環產業園區
- 國道七號

BAY AREA

產業空間定位

特文區
濱海創意門戶

- 文化創意、海洋休閒
- 流音中心、國際郵輪碼頭
舊港棧庫群再生
港埠旅運中心

特貿區
會展經貿生活城

- 會議會展、商務金融科技
智慧城市示範場域
- 高雄展覽館、世貿會展園區
205兵工廠再生

特倉區
智慧科研聚落

- 科技研發、數位應用、醫療
物聯網研究
- 生物科技產業聚落、體感科
技實體園區、物聯智慧零售
物流

土地開發情形

可即招商

79公頃

108年底

46公頃

109年後

111公頃

16~18號、21號碼頭約6.3公頃
濱灣地標建築、複合商場、國際觀光飯店

116-120年 新灣商貿生活核心
初估76億投資額，創造5,000個就業機會

1~10號碼頭約26.1公頃
打造台灣最長活化棧庫群
2~9號碼頭108-112年開發
10號碼頭116~120年開發

19-20號碼頭港埠旅運中心

高雄流行音樂中心

舊港歷史休閒門戶

新灣商貿生活核心

NO.2

NO.10

NO.16

NO.17 NO.18

NO.21

- 108年8月15日第二次公告招商，108年12月10日截止投標
- 權利金96億
- 預估民間投資金額265億，創造約4,000個就業機會

基地	NO.16-18	NO.21	NO.19-20
土地面積	4.0公頃	2.25公頃	2.46公頃
土地使用分區	特定文化休閒專用區	特定文化休閒專用區	特定文化休閒專用區
產品定位	複合商場、商辦國際觀光旅館	濱灣複合商場	港埠旅運大樓
基地現況	散雜貨碼頭	散雜貨碼頭	開發完成
招商目標	116-120	108-112	預計109啓用

台電特質三合作招商案

北基地

南基地

	北基地	南基地	小計
土地面積(坪)	9,387	6,675	16,062
建蔽率/容積率	60%/630%		
使用分區/權屬	特質三/台電 (開發負擔回饋後，土地共同持分 市府39.3%、台電60.7%)		
允許使用項目	零售餐飲、辦公、金融、旅館、觀光娛樂、會展、住宅(條件許可)等		

基地條件	面積權屬	5.69公頃(台銀公司5.23公頃；國產署0.46公頃)
	使用分區	第四種商業區
	建蔽率/容積率	60% / 630%
招商內容	開發方式	都市更新權利變換及設定地上權
	預計公告招商時間	109年下半年

台銀商四開發案

高雄展覽館

以服務亞太地區為最終發展目標。
可容納1500個標準攤位展覽館。

高雄市立圖書館總館

一期：全世界第一座懸吊式綠建築、擁有全球最大懸吊景觀中庭、臺灣最大圖書館。
二期：樓高27層，規劃約300間房間之MICE會館及MICE附屬研習設施、展演及映演設施。

205兵工廠遷廠，7月底正式啟動

57公頃用地遷建完成，將為亞洲新灣區注入更多的商業行為、觀光旅遊以及運輸能量，讓高雄的產業升級轉型更加落實、經濟發展更加活絡，重拾港都昔日風采。

五大發展主軸，吸引國際人才

在「高雄市亞洲新灣區產業發展策略」計劃中以體感科技、物聯網、智慧城市、新南向基地及藍色經濟五大面向，做為新灣區未來發展定位，都是高雄及台灣未來非常具有機會的領域，期盼吸引世界級人才進駐，解決南北長期失衡狀況。
該計畫總計已投入74億元經費，打造21項計劃，已逐步在落實，但這只是啟動而已，它對於高雄與台灣的長遠發展，還有很多要做的事情。



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

流音中心，明年開麥

文|編輯部 資料來源|新工處

歷經5年餘興建，工程邁入最後階段，即將在明年8月完工的「海洋文化及流行音樂中心」，完工後將成為高雄耀眼的文創音樂基地，也將亞洲新灣區建設拼圖更加完整呈現，也是高雄新魅力所在。

世界級音樂文化平台

「海洋文化及流行音樂中心」基地總面積約11.43公頃，位於愛河出海口高雄港11-15號碼頭，西臨漁人碼頭、南接新光碼頭、北邊串聯愛河沿岸設施，是擁抱愛河與高雄港海域的交會地帶，地理環境十分優越。

流音中心設計地上3層、地下1層樓，共有六座小型表演空間，建築設計採用多樣豐富的海洋意象，主題內容包含以六角型珊瑚礁形狀為屋頂的海洋文化展示中心、象徵浪花激濺飛揚的流行音樂展示區

及容納5000人以上的大型室內表演廳建築群，還有以鯨魚家族悠遊愛河灣為發想的小型室內表演廳等。

另為強化營運效能，亦納入文化創意產業專區，以伴隨輕軌蜿蜒動線配置的5隻小海豚建物為主題，展現海豚嬉戲跳躍的活潑意涵，同時也讓輕軌旅客進入，期待成為國際級之音樂表演場域，透過規劃興建展演空間音樂廳、小型展演空間培育音樂文化、相關流行音樂產業聚集空間以及社群空間與海洋展示場所等。

未來搭配水岸輕軌、高雄展覽館、圖書總館、港埠旅運中心等建設，將可帶動高雄市成為亞太流行音樂創作及表演中心暨國際海洋文化交流平台，進而活化南台灣文藝與經濟發展，提供流行音樂產業與創作家一個演出及發展的基地。



■ 異型鋼構、六角造型帷幕組裝製作困難度高。

港埠旅運中心， 將開啓郵輪新元年

文|編輯部 資料來源|港務局

興建中的港埠旅運中心，建築外型像一艘有高聳煙囪的銀白色船體，其設計理念在於強化港埠旅運中心與既有都市的結合，發展出港岸空間的商業與休閒功能，未來除提供郵輪旅客舒適的入出境空間外，還有免稅商店、商業餐飲空間及辦公室等，3樓更規劃有1,500坪的戶外海岸平台。

國際遊客，帶來觀光財

國內目前的遊輪重鎮還是以基隆港為主，高雄想要急起直追，位於高雄港19、20號碼頭後線的港埠旅運中心，在2020年啓用之後，具有現代化的通關設施和設備，才是最好的「高雄遊輪元年」。

港埠旅運中心，可停靠22.5萬噸的大型豪華遊輪，例如知名的皇家加勒比，一次就帶進超過5,000人次的觀光客，屆時，才較有機會突破10萬人次的遊輪觀光人次，對發展區域觀光、以及後勤補給、遊覽車、購物等遊輪產業鏈，將產生更大的助益。

港埠旅運中心TIPS

- 總樓地板面積：約80,774平方公尺，地上15層、地下2層。
- 上部採鋼骨結構，可同時停泊2艘22.5萬噸大型郵輪（可載5,400名旅客及2,400名船員，例如：麗星郵輪）。
- 最大旅客服務水準每小時可達到2,000人。

大港橋，串聯駁二與蓬萊

亞灣另一個興建中亮眼工程，是位於高雄港第三船渠興建的全台第一座水平旋轉之景觀橋梁-「高雄港大港橋」，未來將開放高雄港4-10號碼頭管制範圍，串聯駁二藝術





特區及蓬萊商業區，成為亞洲新灣區最重要的連結關鍵。

藉由大港橋串聯毗鄰之海洋文化及流行音樂中心、多功能經貿園區等觀光遊憩場域，打造高雄港舊港區成為觀光遊憩廊帶的發展願景。

船舶遊艇可通行，亦享親水遊憩

大港橋每次開啓及閉合均可以在3分鐘內完成水平運轉，除了維持第三船渠內航道通行，還可縮減民衆進入蓬萊商港區的路程，只要2分鐘即可從輕軌大義站下車透過大港橋直接進入蓬萊港區，將節省至少30分鐘的步行路程，預計明年可啓用，成為串聯亞洲新灣區的最後一哩，加速蓬萊

港區開發。

大港橋不僅兼顧第三船渠既有船舶及遊艇通行，同時可讓民衆享受親水遊憩的海上風情，成為高雄市民臨水岸觀景、觀光休憩及FB打卡的新景點，將大大的提升了高雄港市亞洲新灣區水岸觀光產業及周邊產業之效益，逐步實踐高雄市港百年藍圖、海空雙港發展藍圖。

大港橋TIPS

- 工程斥資約新台幣3.86億元
- 橋長110公尺，橋寬5公尺到11公尺不等
- 可供550人及自行車同時通行





HCG

Superlet III

超馬三代



HCG第三代超級馬桶

採用新沖水技術-3D潔淨沖，環面沖洗更加清潔高壓成形的開放式瓷面，無凹面設計，乾淨無死角4.8公升金級省水，節能省水，綠能環保

E化思維，帶領華友聯前進

| 毛綉琇



建築不只是建築，而是
人力、財力、經驗及用
心經營下的產物。

— 陸焯廷

「不只是賣房子，更是賣一種生活方式。」甫上任公會第十四屆副理事長的陸焯廷，身為華友聯集團的董座，堪稱全台最年輕的上市櫃營建產業企業負責人，當他提起蓋房子這件事，他心裡有著自己對建築的想法與對未來的遠大擘畫。

價錢提升到價值

26歲創立華友聯建設的陸焯廷，因家族市地重劃起家，讓他在資源及長輩人脈的助力下，比別人更幸運且順利地跨足建築業，97年華鳳特區第一批30棟透天個案，是他初試啼聲的處女作，從產品規劃、設計、定位、行銷，他全身心投入、全方位深入學習所謂「建築」。

期間所投入心力並沒有因為他有個富爸爸而比較輕鬆，相對頂著二代的光環，他更希望能以實力闖出自己一片天，歷經約12個年頭的摸索與領悟，他逐漸找到自己獨特的經營方式，每一棟叫好也叫座的建築個案，亦證明他一步步踏實的努力與付出，始終獲得消費者的青睞與肯定。

過程當然也遭受過同行的質疑，但他仍然堅持自己想法，覺得房子是人一生中最大一筆消費，且深刻影響著人的生活模式，因此銷售房屋不該只聚焦在價錢，而是要提升到價值；身為建築業者，除了提升房子硬體質感，更進一步著重軟體層面，致力於給消費者一個有溫度的家。

E化思維導入建築

以「和住戶當一輩子朋友」為出發點，陸焯廷不只開始建立品牌履歷，除了使用品牌建材、率先推出防水3年保固，並設有維修列車提供住戶終生服務承諾，歲末補漆方案、修繕等服務，讓客戶住家年年煥然一新，住的更貼心。

為了落實服務品質，並提高住戶全方位的生活需求，陸焯廷順應潮流，除了經營臉書，也很早就建立LINE@，並成立電商部門，以公司專屬APP電子化媒合住戶服務需求，不僅減少公司人力物力的管理，也大幅縮短服務時程，住戶直接在APP上點選方便上門油漆時間段，客服部門也能即時處理。

陸焯廷並將異業結盟者整合到APP，目前異業結盟對象是集團旗下的H會館、清水漾、卡羅幼兒園…等，APP上會定期推出特價活動或公佈抽獎資訊。因公司推案多集中於華鳳特區一帶，現階段已開始整合區域店家，以全面滿足住戶生活需求出發，用戶前一天晚上APP點好早餐，隔天在指定時間送餐上門，讓雙薪家庭更輕鬆面對每一天。

諸如此類，以貼近住戶、服務住戶、方便住戶出發，滿足生活方方面面，華友聯APP將在不久的將來逐一呈現，年輕新世代建築人，將E化思維，融入建築、帶進生活，落實不只是賣房子，更是賣一種生活方式的理念。



推出全齡化、首購首換產品

面對台灣少子化、老齡化議題，陸焯廷指出公司現在已開始規劃「全齡化住宅」，在部份個案導入通用化設計，即衛浴空間無障礙設施，並採座式淋浴設備，針對長輩需求，提供高齡人口更安全的居住環境。

華友聯推案政策非常鮮明，主攻首購和首換，未來3-5年推案設計更會以首換客層為主，小家庭模式、針對子女長大成家這批客戶，可能賣掉大的透天或大四房，買進同一個社區內2房與3房，長輩與子女住得近，能互相照應，又有各自獨立的隱私空間，滿足現代人同聚、不同居的生活方式。

相對在公設規劃上也提供相對應設計，考慮全齡設施，比如設計小區塊聯誼廳，可以讓兩代家庭度假時到一樓聯誼廳

叫個外賣來個HOME PARTY，不用在自己家裡弄得人仰馬翻。

規劃自修教室、鋼琴教室…，融入共享經濟概念，把客戶需求落實整合、規劃在公設裡，更用心深入了解客戶需求，和客戶更多的互動，良性的循環自然在客戶間口耳相傳，做到真正的口碑行銷。

持續向政府發聲，創造優質經營環境

對於今年剛接下副理事長重任，面對地價上漲、建築物料上漲、建築缺工…等同業共同的難題，陸焯廷希望政府能提供產業更友善經營環境，畢竟房地產是產業龍頭，房市暢旺才能帶動經濟繁榮。此外，他也希望凝聚理監事及全體會員的力量，針對需要修正的建築法規，阻礙市場發展的稅法規定等問題，一起持續向政府發聲，創造同業一個更優質合理的經營環境。



JUSTIME



Awards we won



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



Designed in Taiwan
Made in Taiwan
欲了解更多資訊 · 請上
www.justime.com 查詢

新版預售屋買賣， 定型化契約修正重點

文 | 本會法律顧問 何曜男律師、何翊萍律師

近年房屋交易市場，預售建案交易量及成交價格均有明顯提升，隨著房市戰場逐漸轉移至預售建案，預售屋交易機制亦愈受主管機關及消費者重視。為避免交易過程引發紛爭，內政部多次針對預售屋買賣定型化契約書範本、應記載及不得記載事項進行修正，最新一次修正即為今年5月份公告、預計於今年11月1日施行之規定，（應記載事項第11點及第19點自109年5月1日生效），針對本次修正規定內容及各該規定施行後對預售屋買賣交易市場可能產生之影響，本文謹為簡要之介紹及分析。

定型化契約修正明訂，降低買賣爭議

定型化契約為企業經營者為了方便與多數消費者訂立同類契約，而預先擬定契約條款，以便利雙方簽訂合約、節省個別磋商擬定時間及麻煩的合約。

由於多由企業經營者單方面擬定，容易訂定不利於消費者的契約條款，造成締約雙方當事人地位不平等。為此，在消費者保護法之相關規範下，行政院各部會亦針對各類定型化契約（含成屋買賣契約或預售屋買賣契約）制定有定型化契約範本與應記載及不得記載事項規定，並隨時因應社會需求進行修正。本次預售屋定型化契約最新修正要點如下：

附屬建物僅限陽台可辦理登記及計價

1. 應記載事項第4點及不得記載事項第7點—附屬建物面積僅限「陽台」得辦理測繪登記，且其餘部分不得計價

房屋附屬建物一般包含陽台、雨遮及屋簷等，就附屬建物之測繪，應依地籍測量實施規則為之。而地籍測量實施規則第273條於106年1月份修正，規定「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。（第1項第3款）」、「中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。（第2項）」明文將房屋雨遮及屋簷部分排除而不列入測繪。為配合該修正，108年5月內政部修正之預售屋買賣契約書範本應記載事項第4點亦進行修正，即107年1月1日後始申請建造執照之建物，僅陽台部分得辦理測繪及登記，屋簷、雨遮則不得辦理。

該修正實施後，針對107年1月1日後申請建照之建物面積計算及計價將趨於一致，可避免有虛坪實價之結果。然而，因

106年12月31日前申請建照之建物仍可將雨遮及屋簷辦理測繪登記、甚且100年5月1日前申請者可將雨遮及屋簷部分一併計價，則針對未來成屋市場之交易價格及面積計算，即可能產生「一國兩制」（房屋面積及交易價格計算方式不一）之情形（如圖一）。

明確共有部分比例與面積計算方式

2.應記載事項第5點一增列共有部分項目，明確化共有部分分配比例及面積計算方式
建物停車空間依性質可分為法定停車位、增設停車位及獎勵停車位，然非所有停車

位均有獨立權狀而可單獨作為交易標的，例如法定停車位即屬無獨立權狀之停車空間，增設停車位及獎勵停車位亦有無獨立權狀之可能（如圖二）。

本次修正，便將不具獨立權狀之停車空間增列入建物共有部分項目，使消費者得以自買賣契約書之記載明確知悉共有部分是否包含有不具獨立權狀之停車空間。

另關於共有部分分配比例及面積，於本次修正亦要求預售屋買賣契約書應記載共有部分總面積、主建物總面積，並明列共有部分面積計算方式應以共有部分總面積乘以共有部分權利範圍而為計算。



(圖一)



(圖二)

例如：

所有權記載建物面積為60平方公尺、全棟大樓共有部分總面積為3000平方公尺、全棟大樓主建物總面積則為9000平方公尺。

則房屋共有部分權利範圍=主建物面積(60)÷全棟大樓主建物總面積(9000)=1/150；
共有部分面積=共有部分總面積(3000)×權利範圍(1/150)=20平方公尺。

同業連帶擔保，需依公司法規定**3.應記載事項第7點之1—修正履約擔保機制用語，並將公司法公司保證之規定明文列入規範**

為保障預售屋買賣契約之履行，預售屋買賣應設有履約擔保之機制，並得由契約雙方當事人自以下5種履約擔保機制中擇定其一，並載明於預售屋買賣契約書：

- (1)不動產開發信託：由建商或起造人將建築案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。
- (2)價金返還保證：由指定金融機構負責承作價金返還保證，並由賣方負擔價金返還之保證費用。如契約未能履行，則由金融機構直接返還價金予買方。
- (3)價金信託：將預售屋之價金交付信託，由指定之金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。信託受益人原則為賣方，但如賣方未依約完工或交屋則受益權歸屬買方。
- (4)同業連帶擔保：由賣方與特定之同業同級公司相互連帶擔保，賣方如未依約完

工或交屋，買方即可持契約書直接向該特定公司請求「完成建案後交屋」，該特定公司並不得請求其他報酬或費用。而依公司法第16條第1項之規定，公司除章程有規定外不得為擔保行為，故採本機制並負擔保責任之公司，依法當然應於公司章程中明定，惟為加重告知擔保公司應有章程明文規定，本次修正即修正用語，加重告知擔保公司應以公司章程已規定得對外保證之公司為限，以杜爭議。

- (5)公會辦理連帶保證協定：買賣標的加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，若賣方未依約定完工或交屋，買方可持契約書向參與協定之特定公司請求共同完成建案後交屋，該特定公司並不得請求其他報酬或費用。

於本次修正前，本款用語原為「公會連帶保證」，而易產生消費者誤認係由公會擔任連帶保證人之爭議，故本次修正用語，明載係由公會辦理連帶保證協定，而連帶保證人仍為參與該協定之建商。

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. 封裝銅鋅線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鋁線
6. 鍍鈮銅鋅線
7. 客製化各種特殊無鉛焊材、無氧、無磷銅製品
8. 風力與太陽能電廠興建與承租場地服務

大亞生產之電線電纜產品均獲得國際 ISO9001 • ISO/TS16949 品質認證
電機電子用線均獲得 IECQ QC 080000 無有害物質品質認證

大亞廠區也已取得 ISO 14001 環境、OHSAS 18001 職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)5958191

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
越南/胡志明市同奈廠 TEL : 84-61-3836361-4
越南/河內海陽廠 TEL : 84-320-3775888

明文規定建材不得使用爐渣

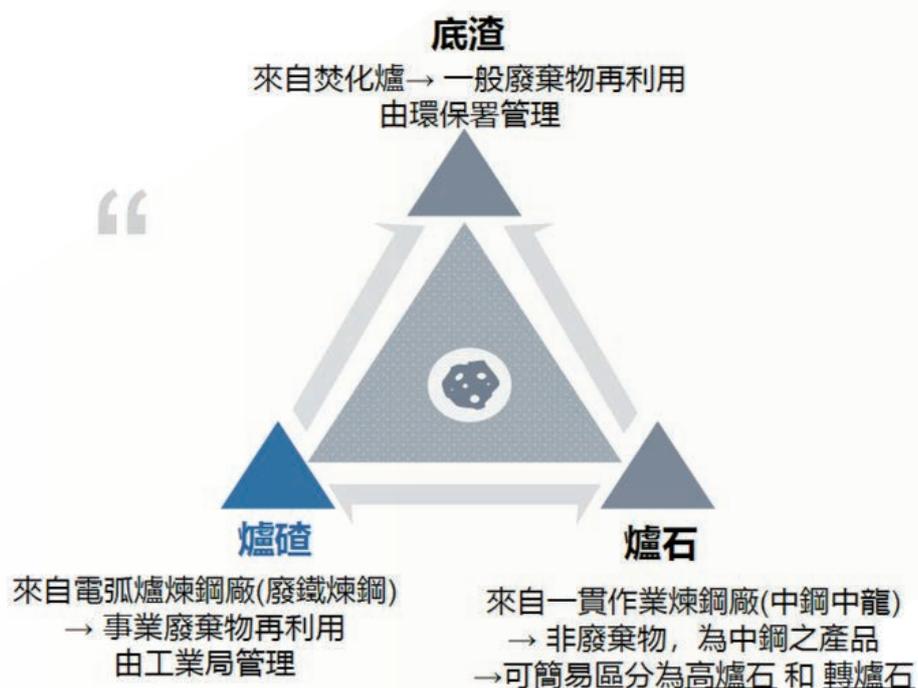
4.應記載事項第11點—建材設備及規格之限制，禁止電弧爐煉鋼爐渣石再利用

(1)為確保建物維持應有之良好安全品質，針對建物建材設備及規格之使用即應為嚴格之把關。過去預售屋買賣契約書應記載事項僅規範建物建築時不得使用「輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂或其他類似物」為建材原料。

惟因近年爐渣屋之案例層出不窮，例如：台北市知名景點松菸文創大樓，即曾遭報導使用爐渣做為建材原料致建物牆面出現大量突起如冒痘之瑕疵；而經濟部事業廢棄物再利用管理辦法亦規範電弧爐煉鋼爐渣(石)不得用於建築法所稱土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物，對電弧爐煉鋼爐渣之使用即有列入規範之必要性。

而過去因未明確規範預售屋買賣契約書內不得使用爐渣為建材原料，縱然透過解釋可認爐渣應屬本點「其他類似物」之情形，然為避免爭議並明確排除爐渣之使用，故於本次修正中，即特別新增明載建物不得使用有損結構安全之電弧爐煉鋼爐渣(石)。又若建物有違反本點使用輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂或電弧爐煉鋼爐渣石之情形，買方即得依預售屋買賣契約書應記載事項第19點之規定，通知金融機構終止撥付貸款。

(2)應注意者，係本點修正重點乃針對電弧爐煉鋼爐渣之使用，針對由中鋼公司或中龍公司旗下一貫作業煉鋼廠所出產之爐石，應非屬修正內容。蓋電弧爐煉鋼爐渣係由電弧爐煉鋼廠自廢鐵中提煉過程所生成之事業廢棄物，與爐石係屬一貫作業煉鋼廠自鋼鐵中冶煉產生之副產物，尚屬有間，併予說明之。(請參考下圖)



賣方負擔水電內外管線、基地內瓦斯配管費用

5.應記載事項第13點—關於水、電、瓦斯管線費用負擔

本次修正，針對預售屋自來水及電力管線、天然瓦斯管線之架設費用應由買方或賣方負擔，訂立明確之準則供買賣雙方依循參考。即自來水及電力之內外管線費用及天然瓦斯內管費用，均應由賣方負擔；而天然瓦斯外管費用，則應依視買賣雙方之約定決定由何人負擔，然雙方如未約定，即應由賣方負擔。

增列結構保固項目

6.應記載事項第17點—增訂並明確化結構保固項目

本次修正參考建築法第8條：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、

承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」及建築法第7條：「本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建築物興建成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」之規定，增列基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂為結構項目，並明確定義雜項工作物之範圍，以釐清界定預售屋買賣契約之結構保固範圍。而預售屋屬於結構項目之部分如有瑕疵，則賣方應付之保固責任應為房屋交付後之15年；若有瑕疵者非屬結構項目，而係其他如門窗地磚等固定建材，則賣方僅於房屋交付後1年內負保固責任。



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 連續7年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



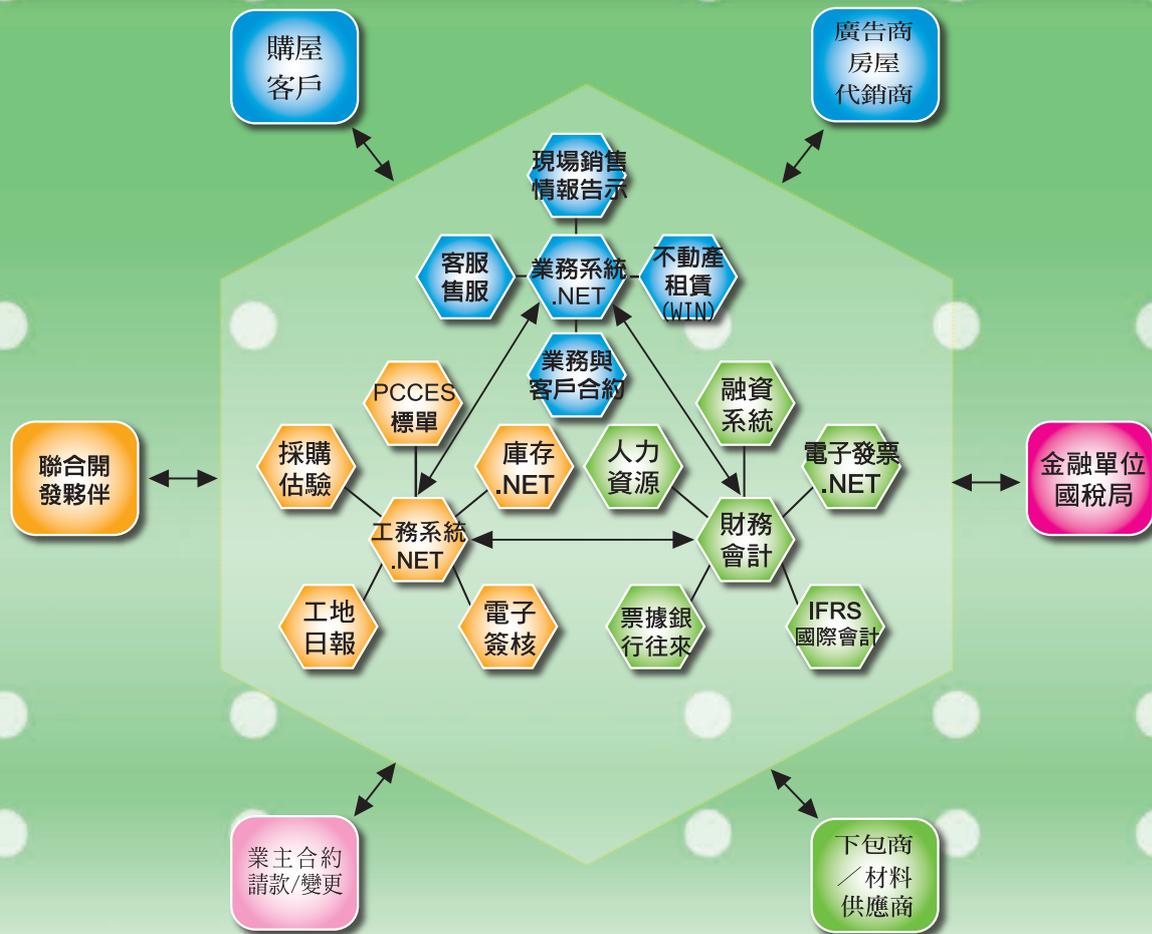
專業
日本日立
變頻技術

* 依據2012~2018年周刊商務人士理想品牌調查

台灣日立江森自控空調 總公司：(02)2508-3311
設備販賣股份有限公司 www.jci-hitachi.tw

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7262021 / 雲林5335065 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

營造建設工程業e化利器 偉盟COgo-ERP系統架構



營造建設工程業如何抓住雲端的未來?!

在Android平板電腦、智慧手機、I-Pad等也可使用的.NET web版偉盟COgo-ERP
讓工地與公司之間沒有距離，雲端的未來也觸手可及。

營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·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·鏡克營造·龍邦國際·安倉營造·太隆興業·泰舍實業·中湖國際·太平洋建設·達開青原工程·光世代建設(中華電信)·尚志資產(大同)·山發營造(正隆)·嘉泥建設(嘉新水泥)·日商日本國土...

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·遠成營造·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·高塑營造·上慶營造·寶登建設·大郡建設·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系統是您管建業系統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

除有重大瑕疵，買方不得任意停止撥付款

7.應記載事項第19點一終止貸款撥付之限制
預售屋買賣契約如就買賣價金有貸款之約定，則於產權移轉登記完竣且由金融機構設定抵押權後，若未經買方通知終止撥付，即由該特定金融機構撥付貸款予賣方。而為避免買方任意主張房屋有瑕疵而透過該種貸款撥付機制達成解除買賣契約之目的，本點特別修正規範，除買賣標的之預售屋有違反本應記載事項第11點第2、3款（即房屋屬輻射屋、石棉屋、爐渣屋或海砂屋），或房屋有經修繕而仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵情形外，買方原則不得以其他較不重大之瑕疵任意主張解除契約並通知金融機構停止撥付貸款。

108年11月1日正式實施

（一）實施日期

本次修正之預售屋買賣契約書應記載事項及不得記載事項於民國108年5月2日公告，並預計於108年11月1日正式實施。

預售屋量多，買賣合約修正實施達雙贏

本文簡要就今年公告修正之預售屋買賣契約書應記載及不得記載事項規範修正條文進行條款之介紹與法律效果之分析，而有鑒於現今不動產交易市場之趨勢，預售屋買賣交易案件未來可預期之成交量勢必將持續成長，前揭修正案之通過，無非係主管機關希望與業者透過契約條款之設計及相關配套設施之搭配，共同建立一更良善之預售屋買賣交易平台，並促使案件進行更加順利、達成業者與消費者共同獲利之雙贏局面。



簡政便民，違建增加拍照列管

—— 修訂「處理違章建築執行要點」列管標準 ——

文 | 高雄市政府工務局 局長 吳明昌



建築法規規範以控制建築物興建高度、容積和樓地板面積符合最大限度，以減少高層建築擁擠、防火避難、日照陰影等問題，並依都市計畫設定之人口密度標準予以控制，以滿足城市應提供公共設施之服務。

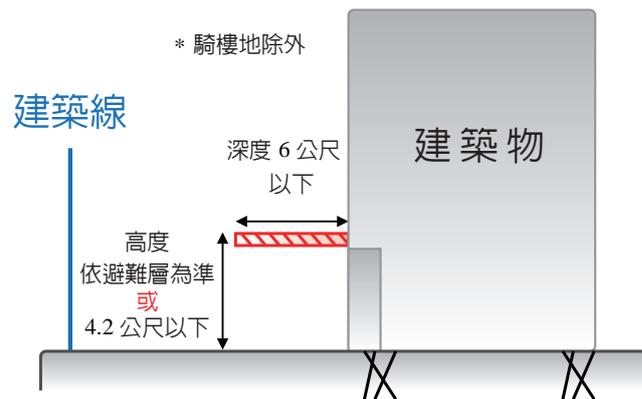
然而，當建築物已達到基地容許興建的建蔽率、容積率與高度時，存在部分建築物加蓋，或是違反土地使用分區容許的使用用途…等違規行為。不僅影響都市景觀，更可能造成公共安全潛在風險，故工務局依內政部營建署「違章建築處理辦法」第11條之1規定之情形，並考量南部地區高溫多雨的特殊氣候，於106年1月修訂「

高雄市政府取締違章建築執行要點」（以下簡稱本要點），以非永久性建材興建之違建未影響公共安全者，得予以拍照建檔列管情形。

依據內政部營建署之「營建統計月報表－違章建築案件統計」資料顯示，今(108)年1月至7月高雄市新違章建築為六都最低(僅為六都平均數的1/5)。由於各種違建態樣及建築材料日漸新穎，為順利執行違建拆除作業，並妥適順應民生需要，於今(108)年9月9日公告修訂增加本要點相關規定，在不影響公共安全兼貼近民意，俾利民眾有所遵循及配合，並降低民眾的違建行為，其相關修訂要點如下所述：

(一)修訂本要點第三點第二項、第五點第三項：

以非永久性建材設置於建築物主要出入口至建築線間之無壁體雨遮，深度在6公尺以下，且高度未超過4.2公尺。但避難層高度超過4.2公尺者，以避難層高度為準(如圖一)。

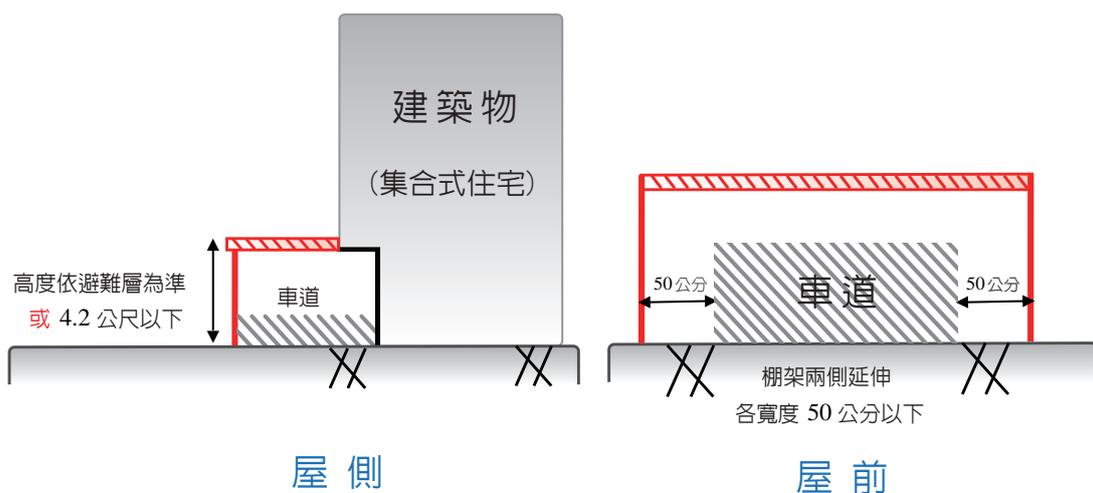


(圖一) 本要點第三點第二項、第五點第三項修訂內容示意圖

(二)修訂本要點第三點第六項、第五點第四項：

以非永久性建材設置於集合式住宅地下室停車空間坡道出入口至緩衝車道間之無壁體棚架，並符合下列規定(如圖二)：

1. 棚架寬度向車道兩側各延伸之寬度未超過50公分，且高度未超過4.2公尺。但避難層高度超過4.2公尺者，以避難層高度為準。
2. 未占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間、開放空間或防火間隔(巷)。



(圖二) 本要點第三點第六項、第五點第四項修訂內容示意圖



三洋磁磚

百年磚家 用心裝點您的家



電話 | 07-371-0607

傳真 | 07-371-0584

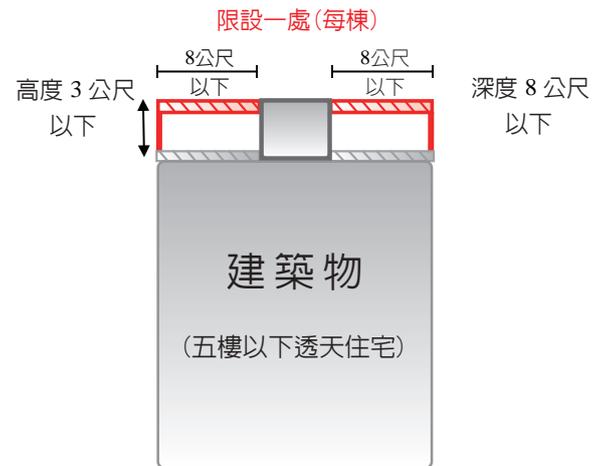
住址 | 81459 高雄市仁武區鳳仁路10-4號

WWW.STG.COM.TW

(三)修訂本要點第三點第七項、第五點第五項：

以非永久性建材設置於五樓以下透天住宅屋頂平台具頂蓋之無壁體曬被(衣)架，並符合下列規定(如圖三)：

1. 高度未超過3公尺，且深度未超過八公尺。
2. 頂蓋之寬、深度未突出女兒牆。
3. 限作晾曬衣物或床、被單使用。
4. 每棟以設置一處為限。

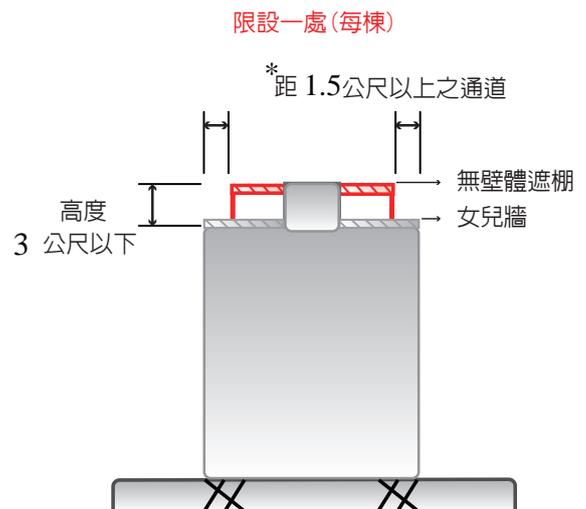


(圖三) 本要點第三點第七項、第五點第五項修訂內容示意圖

(四)修訂本要點第三點第八項、第五點第六項：

以非永久性建材設置於集合式住宅屋頂平台具頂蓋之無壁體曬被(衣)架，並符合下列規定(如圖四)：

1. 高度未超過3公尺。
2. 有留設距女兒牆1.5公尺以上之通道
3. 限作晾曬衣物或床、被單使用。
4. 每棟以設置一處為限，且面積在30平方公尺以下。



(圖四) 本要點第三點第八項、第五點第六項修訂內容示意圖

違章建築處理要點的修訂，大幅放寬既存違建與新違建管理，包括透天厝頂樓的鐵棚、車道進出口的頂棚等，只要未經其它目的事業主管機關認定有妨礙消防安全或公共交通，只需要拍照建檔列管，真的是大幅度地簡政便民。

都設審議授權規定放寬，大幅便民

文、照片 | 高雄市政府都市發展局 都市設計科科长 羅蔡元

為簡政便民，今年起都市設計科已檢討「高雄市都市設計審議授權範圍規定」、「高雄市都市設計審議原則」及「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」等三項法規。

放寬授權規定

本文針對與建案開發時程息息相關之「高雄市都市設計審議授權範圍規定」修正內容(108.03.28實施)，進行重點說明，包含以下五大面向：

一、調整「非都設地區」容積移轉申請案件授權層級

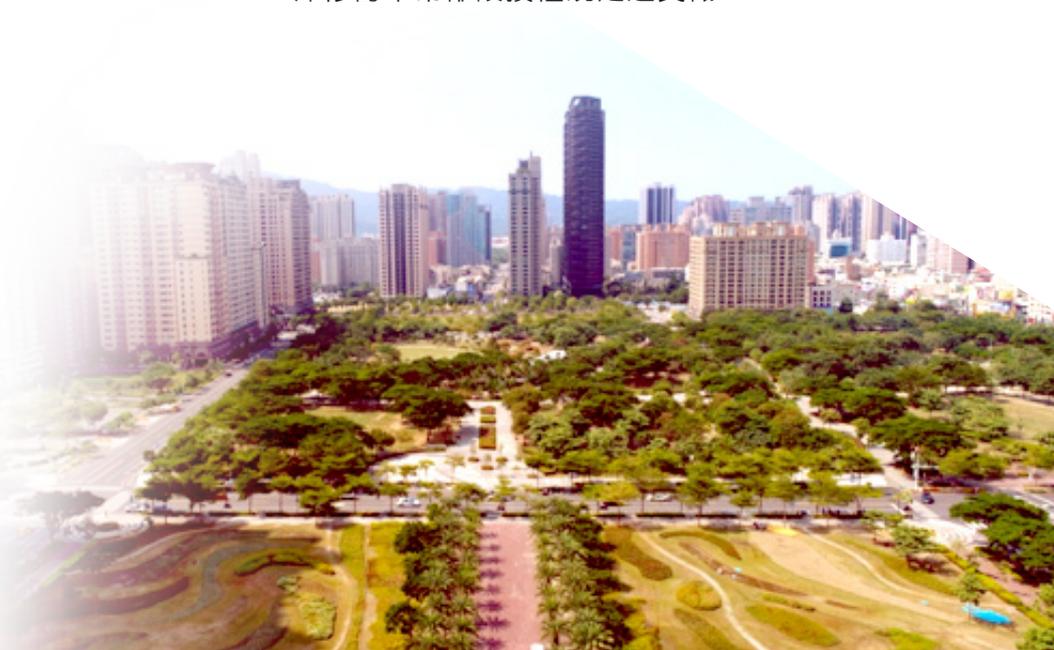
高雄市的建案需要提送都市設計審議，其法源來自以下三大類：

- (一) 基地位於都市計畫說明書規定之都市設計審議地區
- (二) 建案申請容積移轉15%以上
- (三) 建築基地(商四、商五)申請捷運輕軌增額容積15%以上

以上第(一)項地區，係規定於都計書內，若要調整則須透過都市計畫通盤檢討之方式。爰於日後各地區都市計畫通盤檢討時，都發局另檢視其都市設計範圍劃設之合理性。

以上第(二)項，即為基地雖位於「非都設地區」，但只要申請容積移轉，且屬於可移入容積15%或30%範圍內，即須依本市容移要點第三點規定，提送都設會審議；另再依舊版之都設授權範圍規定第三點第(三)項檢討，須提送都設「委員會」審議。

而以上第(三)項，係近年發布實施之捷運輕軌增額容積都市計畫通盤檢討案其中之土管要點，規定基地位於商四、商五(基準容積630%以上)，且申請增額容積達15%以上案件，須提送至都設「委員會」審議。換言之，僅有開發量體大，且對都市景觀有顯著影響之建案，始須提請委員會審查，因此，也出現了本次得以大刀闊斧修訂本市都設授權規定之契機。



故此次都設授權範圍規定之修正，即比照輕軌增額容積土管，放寬「非都設地區」容移案件，只要非屬商四、商五的基地，或申請容積移入未達15%以上，即免送都設委員會審議，改授權「幹事會」審查。

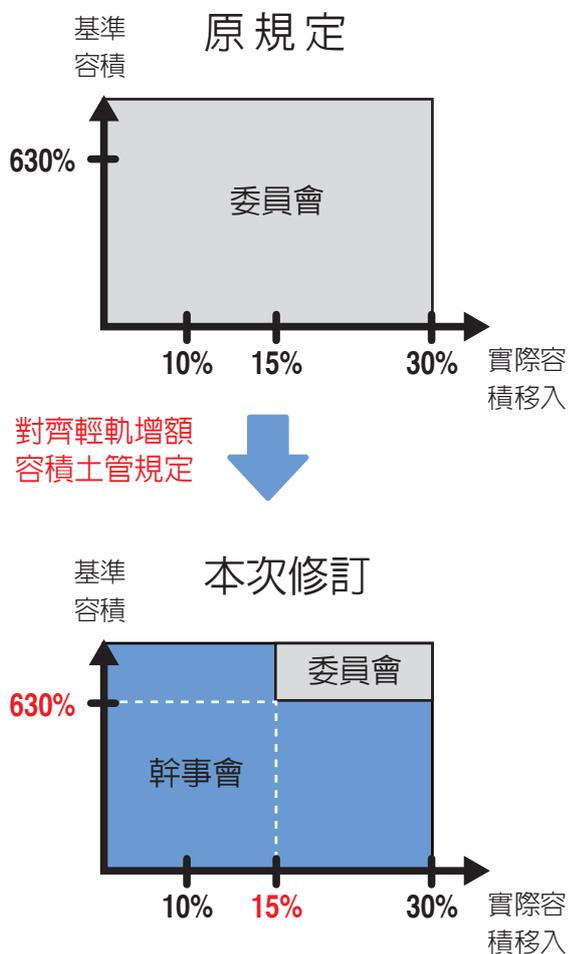


圖 「非都設地區」容積移轉申請案件授權層級修正對照

新增授權審議項目

二、新增委員會授權幹事會審議項目

本次修正都設授權規定，新增之授權幹事會審議內容，包括以下三項：

- (一) 本市容積移轉及容積獎勵案件中，涉及建築物設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物，就其突出退縮距離範圍部分。
- (二) 依規定必須附設自行車停車位，其動線經由升降機出入者，就自行車停車空間設置於地下一層以下樓層部分。
- (三) 多功能經貿園區加工出口區申請案件，已提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，得否排除多功能經貿園區特定區細部計畫停車空間土管規定。

近年都設會審議，只要是合理規劃，委員會針對以上(一)、(二)項目均表同意；爰已於104年3月26日第77次委員會，透過附帶決議授權該二項目由幹事會審議。故本次修法，將其納入授權幹事會審議之條文內容，補正程序。

而上開第(三)項，係因「多功能經貿園區特定區細部計畫」，考量區內大多開發商業建築類型，衍生較多停車需求，故規定每一百平方公尺樓地板面積，設置一部汽車位。

惟區內之加工出口區內(俗稱中島)，廠房生產線已多為半自動化，不需要太多人力與車位，以往已多有提案，向都設委員會申請減設車位案例，而委員會也予以同意。爰此類停車位減設案，併入授權幹事會審議範疇。

多功能經貿園區特定區細部計畫土管有關停車位附設規定

變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案土管第12條-2.停車空間:

- (1) 停車位數留設標準，原則為總樓地板面積每100平方公尺設置一部停車空間...
- (2) 申請都市設計審議時，應依土地使用性質與其樓地板面積，計算所應提供之停車位數。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，都設會審議同意後，得排除前點規定。

三、整併全市授權範圍規定

都計區域內若劃有都設地區者，即在其細部計畫之「土地使用管制與都市設計

基準」之章節內，訂定其區內都設案件之授權標準。

但每一部都市計畫說明書之都設授權規定各自為政的結果，往往造成開發單位困擾，也增加誤判建案都設授權層級的可能性，通案性之「高雄市都市設計審議授權範圍規定」於焉誕生。基於簡政便民的原則，近年都發局於都計通盤檢討時，盡可能將其個案性之都設授權規定刪除，並取代註記其都設相關作業程序(含授權規定)依本市通案性規定辦理。

新增「逕依建築管理程序辦理」層級

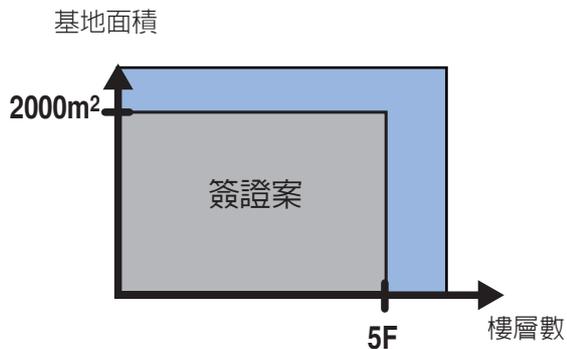
四、新增授權建管程序辦理之層級

本次修法另一個重大的變革，就是自委員會、幹事會、建築師簽證等三個層級，再新增了「逕依建築管理程序辦理」為四個層級。

過去，基地面積2000平方公尺以下，且樓層數5層以下之都設申請案件，雖免送都設審議程序，但仍須由申請人委託建築師製作報告書並簽證，送都發局核備。

考量小規模的透天開發案，對都市景觀與環境品質之影響有限，故本次修法在原本須提送建築師簽證案的開發規模內(基地面積2000平方公尺以下，且樓層數5層以下)，再切分出「逕依建築管理程序辦

原規定



本次修訂

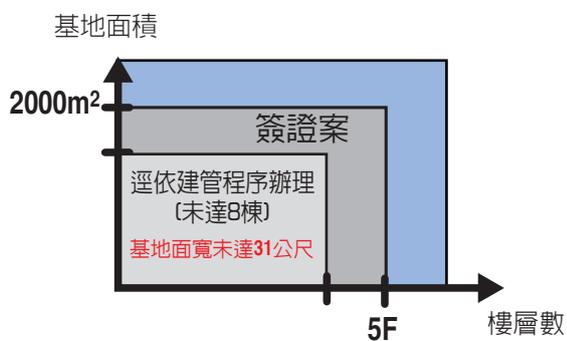


圖 本次新增「逕依建管程序辦理」層級

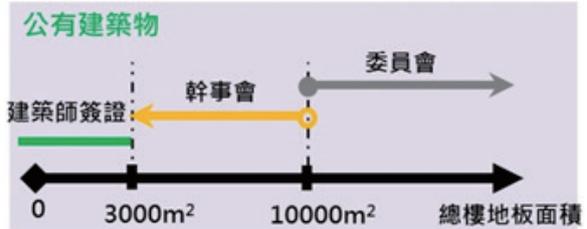
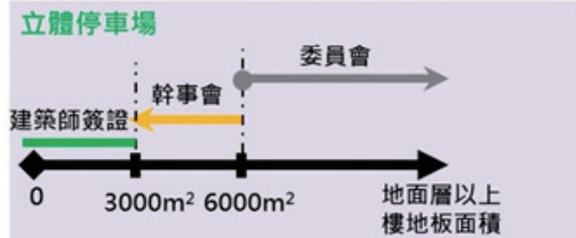
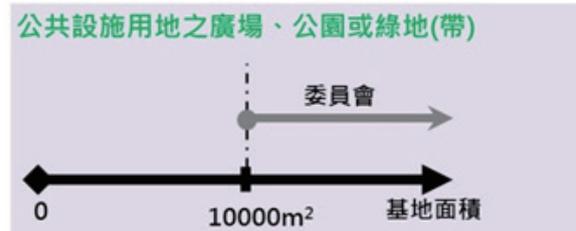
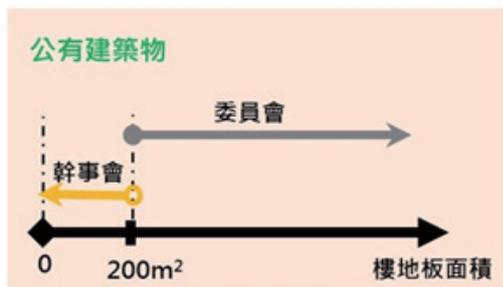
理」層級；即基地臨接道路之面寬未達31公尺且未達8棟者，僅需於建照書圖內，檢討都計書內之土管及都設基準規定即可，免再委由建築師送都設報告書予都發局核備。

五、放寬公共工程送審規模

公共工程經費來自於民脂民膏，應有良好的品質。而舊版的都設審議授權規定，可說是嚴以律己，只要公有建築物申請建築樓地板面積達二百平方公尺以上，或不分面積大小之公共設施(道路、公園)開闢案件，即須提送都設「委員會」審議。這樣的嚴格要求，對於大規模開發之公共工程品質提升，自有一定的幫助，但對於小型工程(如校園增建一棟教室)，品質提升效果有限。

因此，本次修法參採其他縣市之作法，調整本市公共工程案件之授權規定，符合下列情形者，始須提送委員會：

- (一) 廣場、公園或綠地(帶)等公共設施用地，其基地面積達10000平方公尺以上。
- (二) 立體停車場之地面層以上樓地板面積達6000平方公尺以上。但屬建築物附屬停車場，不在此限。
- (三) 公有建築之總樓地板面積達10000平方公尺以上。



持續檢討不合時宜行政規則

都發局今後將持續檢討不合時宜的行政規則，推出各項「簡政便民」服務措施，以「換位思考」站在民間的角度，協

助解決各項開發遭遇問題。

期盼建築業先進與都發局攜手，推動建築開發火車頭產業，引領高雄經濟發展的動能，共創都市發展的榮景。

單液PU防水材大躍進

超耐水POLYOL樹脂 ▶ 超強緻密性阻絕水氣 ▶ 600% ↑ 伸長率

No.789 單液 PU 防水材

One component
polyurethane
waterproofing
material



永記造漆工業股份有限公司
YUNG CHI PAINT & VARNISH MFG. CO., LTD

台灣·高雄市小港區沿海三路26號

TEL:886-7-8713181 FAX:886-7-8715443

<http://www.rainbowpaint.com.tw>

自住買盤未減，避開紅海競爭

文 | 曜群廣告 研展部襄理 廖健志

2019年是房市動盪的一年，自去年九合一大選結束後帶動一波高雄房市熱潮，整體呈現北冷南熱的現象，許多中北部建商也被這波熱潮帶旺，南下推案。但受到近期中美及日韓貿易戰影響、2020總統大選等不確定因素影響，加上此波推案熱潮，據統計目前銷售中大樓個案約260案，推案量體統計108年1-8月，已達13000餘戶，且多為預售個案，使消費者逐漸由年初衝動購屋，逐漸轉為理性甚至觀望態度，進而拉長銷售期程。

過戶連月下降，民眾購屋趨理性

108年1-8月底，大樓過戶量體達5932

戶，相較去年同期4608戶成長約29%。尤其以3-4月成長幅度相較去年同期成長近80%，如圖1-1所示，其中包含前兩年預售成屋過戶之量體，而線上待售成屋之庫存，也下降至4800餘戶。

其中，橋頭區過戶961戶最多，其次為楠梓區819戶及前鎮區725戶，如表1-1所示，主要仍為外圍區域過戶量體為大宗。市中心個案則為具備相對總價、單價或產品之優勢。但值得注意自中美貿易戰如火如荼展開後，五月至八月，呈現連續四個月下降之趨勢。除顯示預售個案較多，能選擇之成屋較少外，也顯示消費者逐漸由選後信心高漲轉趨理性並觀望的心態。



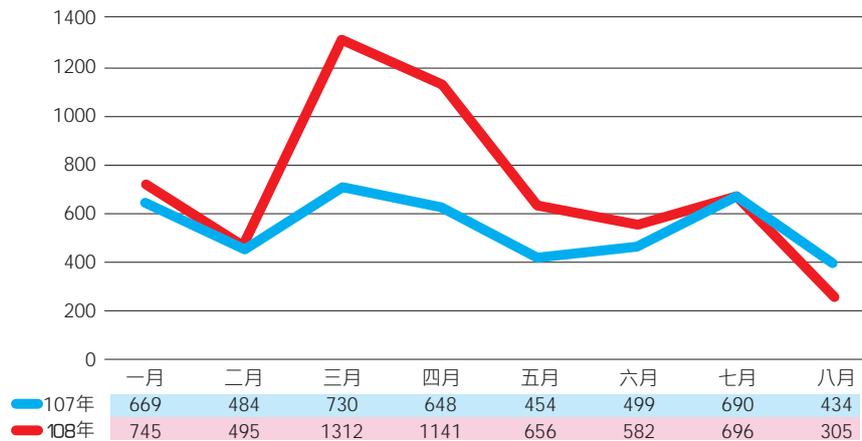


圖1-1 107-108年月過戶量統計

表1-1 各區域108年1-8月過戶量體

區域	楠梓	左營	鼓山	三民	新興	苓雅	前金	鹽埕	前鎮	小港	鳳山	鳥松	橋頭
戶數	819	621	342	362	81	491	57	96	725	408	371	375	961

近兩年預售爆量

據曜群廣告統計，高雄市自民國100年開始推案量體持續上升，近年最高峰為103年，全年度大樓推案量體達10785戶，因102-104年開始政府打房政策導致去化趨緩，量體持續下降，105-106年則維持約7000餘戶。

隨著推案量體減少加上觀望氛圍趨緩，自住客開始入場，致使107年開始庫存量體

明顯不足，尤其以成屋量體更為稀少，加上107年底選後相關政治因素之變數降低，自住客開始大膽進場。

建商也看好此波市場，大舉推案，107年推案量體達9062戶，108年統計1-8月，推案量體已達13531戶，如圖2-1所示，且主要銷售模式近90%均為預售個案。



首購小宅推案爆量

從近九年產品供給曲線顯示，100-104過戶量體持續上升兩年後，推案戶數將會跟進，而過戶量體接著下修兩年，但自104年後，近3年平均過戶數量已達7500餘戶，遂自105年開始，推案量持續上升，預估108年全年之推案戶數及過戶量體，將突破歷年新高。

但值得注意的是，推案量體的爆量，主要是建商多鎖定首購客層，控制總價帶與維持單價，讓市場上小坪數供給失衡的狀態逐漸明顯，請各位同業先進需保守看待，控制量體供給。

消費型態改變影響購屋模式

產品規劃與消費者的居住模式、生活型態、經濟情況息息相關，在民國80年代以前經濟起飛的年代，購屋的概念採「務實主義」，先求有再求好，買房只是人生規劃的一部分。

民國80-90年則處於盤整震盪的年代，房價大幅下跌，人人對房地產都看空，當時購屋的心態則是「害怕購屋」。至民國91-102年，經過相關金融風暴、SARS之外，也受到了相關政策的影響，當時購屋的心態很講求「高檔奢華」，更講求個人的品味與格調，由圖3-1所示。

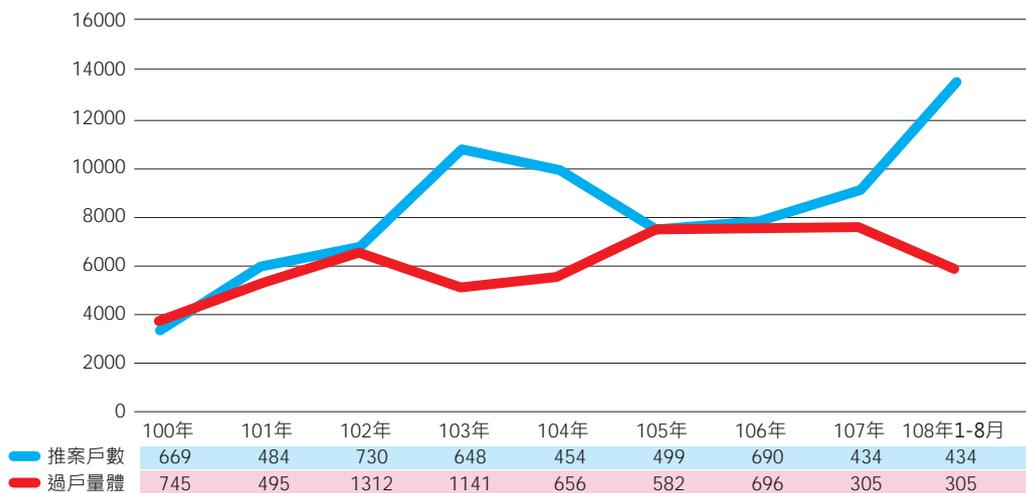


圖2-1 歷年大樓推案量體與過戶量體比較圖

100-102年四房供給占比持續升高，最高於101年市場近50%均為四房供給，而三房則持續維持於35%上下，占比例年均維持約1/3。103-107年隨著土地、營建成本持續升高，且經濟大環境並無明顯好轉的狀況下，購屋民衆購屋心態漸漸偏向「夠用就好」，只要符合居住的基本需求，於是市場上之小坪數產品開始增加。此現象由104年後兩房、三房的占比持續升高，大坪數四房產品則持續下降，市場回歸首購剛性買盤作為支撐即可看出。

降級消費，蝸居產品出籠

而108年後的購屋心態將比「夠用就

好」更降一級，稱為「降級消費」，簡言之，消費者現在購屋，只要總價相對較低，便能夠吸引消費者目光，由圖3-1所示。2房推案於108年1-8月供給超過50%，4房占比僅個位數，多數個案目前均推出一層多拼之2-3房首購型產品，大幅拉高其占比。

遂綜合以上觀點，目前消費降級的世代，消費者選擇產品，因單總價均過高，已跳脫區域的限制，只要總價或月負擔能夠接受即可。加上相關成本提高，建商以蝸居型的規劃及較為輕鬆的付款方式，試圖挖掘更低階層的客源，將未來的客源提前消化。

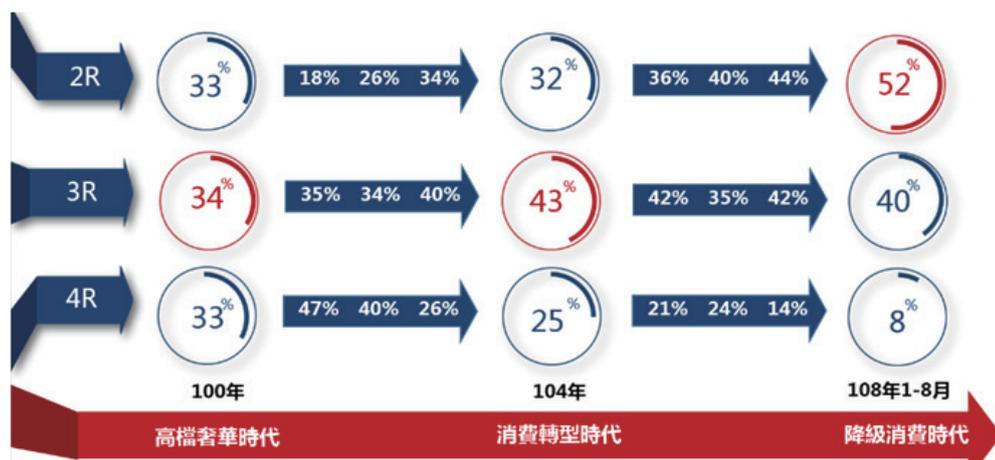


圖3-1 歷年房數及消費型態變化

控制總價帶，車房配比建議1:1

近年兩房主力坪數仍集中於21-25坪為主，占比均超過50%以上，但坪數供給詳細拆分後，107年以前，多以24-25坪為主，107年以後坪數多集中於21-22坪為主的兩房。

且0-20坪區間在108年占比較前幾年上升，幅度較100年上升200%、較104年上升375%，以總量概念計算，108年上半年度13531戶，兩房占比52%，粗估兩房目前供給超過7000餘戶，其中20坪上下之兩房粗估供給就近千戶，如圖4-1所示。為控制總價帶，兩房規劃逐漸變小，此類型產品，通常單層多拼且車位配比多不足。

目前兩房主要消費族群仍以年輕首購為主，時下年輕人愛車勝過愛房，建議可盡量將車位配比達到九成以上甚至一比一，較符合年輕人之需求，二來可降低感受單價，提高客戶對於高單價時代的接受度。

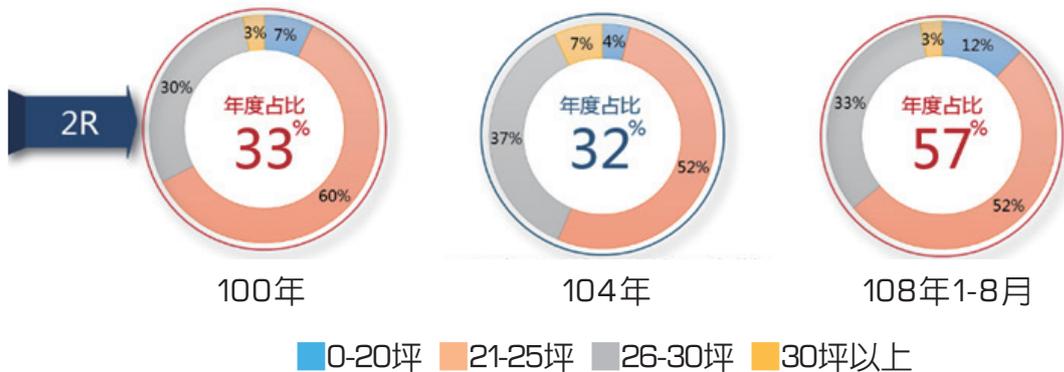


圖4-1 歷年兩房坪數變化

3房變小，規劃更精簡

三房為近年供給的主要產品之一，占比均維持約1/3。在100-106年三房主要供給區間為35-39坪，僅104年較為特殊，107-108年則是34坪以下三房崛起，占比拉升至31%如圖4-2所示。雖主要供給區間仍集中於35-39坪區間之三房為主，近年因單價持續上升，目前坪數34坪以下三房占比逐漸提高，使空間更為精簡或者取消餐廳的規劃，以總價來吸引消費者目光。

四房占比自100年持續下降，108年8月底統計，占比僅占當年度總推案數8%，且坪數變化由100年前主要集中於81坪以

上豪宅型產品，轉變為50坪以下四房為主，占比超過一半，而小坪數四房當道，近期換屋型四房也持續上升，占比也達到25%。

相關成本提高，價格持續上揚

依主要成交價格區間作為計算，南、北市心除左營於107年果貿段大型首購個案外，近年主要成交單價區間集中於22.1-25萬元為主，而南市心則為於108年上看至25.1-30萬元之區間。南北外圍主要集中於15.1-16萬元之區間，預計近年推出之新個案，成交單價整體將上升一至兩

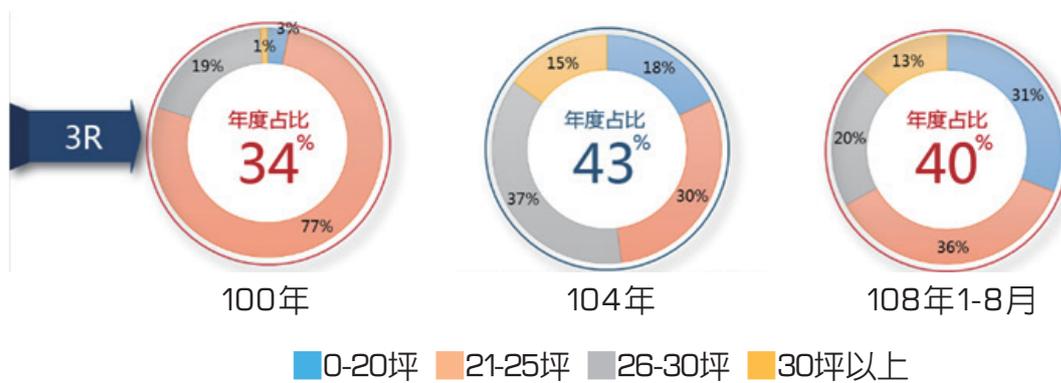


圖4-2 歷年三房坪數變化

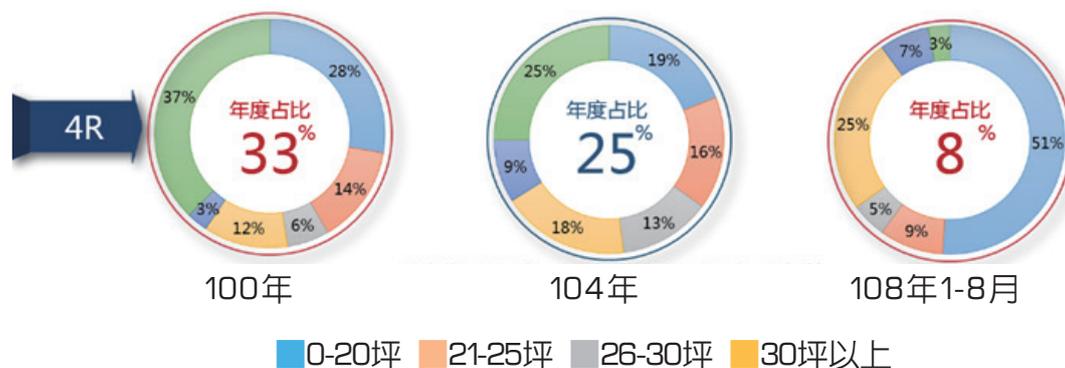


圖4-3 歷年四房坪數變化

成，主要受到地價及相關營建成本之影響，如表4-1所示。

但目前因應相關成本持續成長，價格持續上漲一至兩成，市中心平均將突破25萬元/坪，南北外圍則將突破20萬元/坪，市中心個案總價上會較為辛苦，客群逐漸縮小，而外圍區域因市中心的推擠效應而受惠。

但因價格持續上揚及推案量大增，都將面臨與客戶拉鋸的情況，而拉長銷售期程。

減少兩房規劃，避開房市紅海

小宅持續熱銷屢傳捷報，但隨著售價

逐漸提高、推案爆量等因素，已將近年預計購屋者搶先進場消化，未來將進入與客戶長期拉鋸的時代，建議控制總推案量體。產品面則建議調整房數配比，減少兩房供給，另空間規劃回歸合理尺度。

美中貿易戰及總統大選使房市買氣受到影響，預計在農曆年後整體市場才會更為明朗，預計市場呈現「量平價穩」之趨勢。相關成本已無法回檔，加上目前低利率與市場資金充沛，且自住買盤及投資角度進駐高雄，需求仍在，故價格穩定，但觀望氣息濃厚，還是保守穩健為上！

表4-1 各區域成交單價區間

區域	年度	單價區間				
		20萬以下	20.1-22萬	22.1-25萬	25.1-30萬	30萬以上
北 市 心	106	8%	19%	56%	2%	15%
	107	36%	27%	34%	2%	1%
	108	13%	31%	37%	19%	0%
南 市 心	106	7%	3%	83%	1%	6%
	107	4%	19%	51%	23%	3%
	108	5%	7%	16%	65%	7%

區域	年度	單價區間				
		15萬以下	15.1-16萬	16.1-18萬	18.1-20萬	20萬以上
北 外 圍	106	39%	51%	10%	0%	0%
	107	26%	53%	15%	6%	0%
	108	11%	68%	21%	0%	0%
南 外 圍	106	24%	27%	37%	6%	6%
	107	9%	29%	25%	27%	8%
	108	0%	30%	23%	0%	47%



CRS啓動，高資產者如何避稅？

文 | 安侯建業聯合會計師事務所 執業會計師 陳國宗

基於國際互惠原則，各國政府開始推動稅務用途金融帳戶資訊自動交換，即CRS（共同申報及盡職審查準則），藉以防杜納稅義務人將所得或財產隱匿在外國金融機構，而規避稅負。台灣自109年9月亦開始自動交換，高資產者藏在海外的資產將無所遁形，一併納入課稅。台灣高資產者該如何應對此準則，合法避免繳納高額稅賦，本文將有進一步解析。

CRS，將曝光海外資產

財政部參考經濟合作暨發展組織（OECD）於108年1月31日核釋申報金融機構依據「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」應進行審查及申報之金融帳戶範圍。由各國（含我國）金融機構審查並辨識應申報帳戶後，依規定期限向其稅捐稽徵機關申報帳戶資訊，由各國（含我國）稅捐稽徵機關依租稅協定及主管機關協定交換金融帳戶資訊。

舉例說明，我國與A國均實施CRS，並

簽有互惠協議；我國國民甲君在海外A國開立金融帳戶，A國金融機構進行客戶身分盡職審查發現甲君具有我國稅務居住者身分，將依規定向A國稅捐主管機關申報甲君的金融帳戶資訊，A國再透過兩國間的雙邊協議，將甲君的金融帳戶資訊主動交換至我國國稅局。甲君的海外所得資料，因而攤在陽光下，我國國稅局將作為選案查核參考，如查獲逃漏稅情事者，得依法核課甲君之海外所得，補稅並處罰。

全面了解CRS

了解我國CRS的相關規定，有助於高資產個人及台商企業避免因為害怕被查稅而過度恐慌，也能讓負責客戶盡職調查與申報的相關金融機構及其從業人員預作準備，謹就我國CRS盡職審查作業辦法之規定，摘要說明如下：

CRS申請金融機構有哪些：應申報之金融機構，包括我國金融機構及外國金融機構於我國境內設立之分支機構，惟不包括我國金融機構在境外設立之分支機構。

免申報之金融機構，有①政府實體、國際組織或中央銀行；②合規之退休基金；③免申報信用卡發卡機構；④免申報集合投資工具；⑤已由受託人申報之信託；⑥其他經財政部公告之低風險規避稅負實體。

CRS金融帳戶包括內容

存款帳戶，包括金融機構以銀行業或類似行業之通常營業方式管理之帳戶，有商業帳戶、支票帳戶、儲蓄帳戶、定期帳戶或儲備帳戶；存款憑證、儲備憑證、投資憑證、債務憑證或類似工具；及保險公司依據保證投資契約或類似契約持有用以支付或記入利息者。

保管帳戶，指為他人利益持有金融資產之帳戶。但不包括保險契約及年金保險契約。

權益或債權，係於投資實體持有之權益或債權，且由該實體管理之帳戶。

具現金價值保險契約及年金保險契約，指保險人在有關死亡、罹病、意外、責任或財產風險之特定事故發生時，給付約定金額之契約；及保險人參照個人預期壽命約定於特定期間內為多次給付之契約。但不包括發行與個人且由被排除帳戶提兌退休金或失能給付之非投資型不可轉讓即期年金保險契約。

CRS哪些金融帳戶會被排除：①合規之退休金或養老金帳戶；②合規之非退休金帳戶；③合規之人壽保險契約；④遺產帳戶；⑤合規之託管帳戶；⑥合規之溢繳信用卡存款帳戶；⑦久未往來之帳戶；及⑧其他經財政部公告低風險規避稅負帳戶。

CRS應申報帳戶範圍：應申報帳戶，指由應申報國居住者或具控制權之人為應申報國居住者之消極非金融機構實體持有或共同持有，且為應申報金融帳戶者。



CRS盡職審查程序及時程：

帳戶類別		內容	盡職審查程序	完成審查程序之日	
個人	新帳戶	108.01.01以後開立	自我證明文件及合理性審查	108.01.01開始	
	既有帳戶	高資產	107.12.31帳戶總餘額或價值>100萬美元	搜尋電子紀錄與紙本紀錄及經理客戶關係之人知悉	108.12.31完成
		低資產	107.12.31帳戶總餘額或價值<100萬美元	審查居住地址或搜尋電子紀錄	109.12.31完成
		低資產帳戶成為高資產帳戶		搜尋電子紀錄與紙本紀錄及經理客戶關係之人知悉	成為高資產帳戶年度之次年內

帳戶類別		內容	盡職審查程序	完成審查程序之日	
實體	新帳戶	108.01.01以後開立	自我證明文件及合理性審查	108.01.01開始	
	既有帳戶	高資產	107.12.31帳戶總餘額或價值>25萬美元	審查保存資訊及其他資訊	109.12.31完成
		小額	107.12.31帳戶總餘額或價值<25萬美元	無須審查	NA
		小額帳戶成為高資產帳戶		審查保存資訊及其他資訊	成為高資產帳戶年度之次年內

CRS應申報資訊：

- (一) 帳戶持有人之姓名或名稱、地址、居住國家或地區及稅籍編號。如屬個人，應包括出生日期及出生之國家或地區及城市；如屬消極非金融機構實體，應包括對其具控制權之人為應申報國居住者之姓名、地址、居住國家或地區、稅籍編號、出生日期及出生之國家或地區及城市。
- (二) 帳號或具類似功能資訊。
- (三) 申報金融機構名稱及統一編號。
- (四) 帳戶餘額或價值，如帳戶於年度中終止，應予註明。
- (五) 保管帳戶應包括①於該曆年度支付或記入該帳戶或與該帳戶有關之利息總額、股利總額及其他由該等帳戶持有之資產產生之收入總額。②申報金融機構屬該帳戶持有人之保管人、經紀商、被指定人或代理人者，該曆年度支付或記入該帳戶之出售或贖回金融資產收入總額。

- (六) 於該曆年度支付或記入存款帳戶之利息總額。
- (七) 非屬前二款規定帳戶，其義務人或債務人為申報金融機構者，該申報金融機構於該曆年度支付或記入該帳戶持有人之金額。
- (八) 申報資訊所載金額之計價幣別。

CRS申報期限：金融機構應自109年起於每年六月一日至六月三十日，向稅捐稽徵機關申報上一曆年度應申報帳戶資訊及無資訊帳戶，經審查無前述帳戶者，應予註明。

綜上，CRS盡職審查的對象係指「稅務居住者」，與國籍無關。其次，各國雖均遵循OECD所訂標準，但各國之CRS盡

職審查作業規範仍不盡相同，申報金融機構之審查程序及文件略有差異。

善用投資區域及物件規避CRS

此外，CRS盡職審查申報的範圍僅限於「金融帳戶資訊」，不動產、珠寶、黃金等實體商品，非屬金融帳戶資產，尚未被列入申報及稅務資訊交換範圍，這部分也是高資產人士可以調整全球資產配置的思考方向。

最後則提醒，高資產人士及台商最常投資置產的中國大陸、香港及澳門，由於目前所商訂之稅務資訊交換非屬稅捐稽徵法第5條之1的授權範圍，因此不適用CRS盡職審查申報及稅務資訊交換的規定。



濕地，打造水與綠宜居城市

圖、文 | 森合環境設計顧問有限公司 景觀建築師 張簡隆欽

近年來全球氣候變遷劇變，暴雨及淹水形成常態，讓環境規劃工作者產生強烈危機感，2016年10月底，全球景觀建築師聯盟亞太景觀建築師全球公會 International Federation of Landscape Architects (IFLA) Asia-Pacific Region.，在澳洲首都坎培拉舉辦。論壇主題為：景觀末世論，提到全球氣候變遷，呼籲全球所有城市環境工作者應提出相關對應策略。

氣候變遷，濕地綠化可降溫

2019年7月19日，台灣西南部灌進西南氣流，高雄市苓雅區最大時雨量達到126毫米，遠遠超出高雄市側排溝60毫米的設計強度，在719水災之後中南部受到幾乎兩周一颶的侵擾，已造成老百姓及所有生活安排上的不便，除了專業環境工作者須在建設方案上提出對策外，城市執政者也需引用正確專業的人事管理及施政策略因應此一全球變遷帶來的生活改變。

全球城市化的過程中，陸陸續續將濕地、埤塘，不可開發的海岸、河川浮覆地等等自然土地紛紛填平蓋樓，土地容受力遭受結構性的破壞引起大自然的強烈反撲，不僅僅是淹水問題，全球垃圾問題無法有效減量循環再利用，造成海洋及鳥類也在吞食大量不可分解食物以及廢氣排放造成空氣品質不良，髒空氣已經直接影響老百姓居家生活及健康問題。

因應全球環境議題，我國近年來也開始重視綠建築，高雄市政府甚至透過高雄厝政策實際鼓勵立體綠化及節能與通用化使用，主要政策乃採取增加綠覆率因應南台灣的氣候條件，節能建築，再生綠能或智慧城市等等手法試圖為都市降溫；然而就我們觀察，在都市中不透水的柏油或水泥硬體鋪面，溫度動則高達五十度，而城市中水體濕地，溫度卻僅有二十多度，採用濕地綠化降溫更具效果且更能因應環境變遷形成海綿城市的基底！



全球大推國家級濕地公園

有鑑於都市環境的改變，各國政府在近十年來不斷建設以濕地保育或遊憩為標的的國際級濕地公園，就連地狹人稠的香港與新加坡都能在十幾年前就分別闢建香港濕地公園(61公頃)、雙溪布洛自然公園(濕地保護區87公頃)，並於2009年2月2日(溼地日)締結為夥伴濕地。

中國大陸近幾年飽受工業開發之苦，近年也陸續闢建國家級及國際級重要濕地示範景區如杭州之腎西溪國家濕地公園，總面積約11.5平方公里，目前開放區域3.46平方公里，依開發先後與性質分作東、西二區，前者有國家濕地公園、「西溪天堂」五星酒店群、創意產業園區三大部分，後者則有著人造仿古景點為主的洪園與各種文化體驗村。

2018年完工的天津溼地候鳥機場Wetland "Bird Airport" for northern China，候鳥機場計劃旨在支持超過50種鳥類，在三個不同的水棲息地的需求，包括一個島嶼湖、淺灘蘆葦區和泥灘，與鳥類學家研究公司密切合作，將開發基地土壤、飼料來源，濕地植被和水管理整合到整體設計中，也為天津居民提供一處大面積都市綠肺。

香港濕地公園濕地棧道(收費入場提供維管經費)

台灣在這十幾年其實也開始濕地公園的闢建，從一開始的臭水塘養蚊子的汙名，慢慢被老百姓接受。2004年，高雄市政府在台灣濕地保護聯盟遊說下，高雄市長謝長廷簽署濕地保護宣言，並表達支持「西高雄濕地廊道」之建構。

賦予濕地休憩、生態、景觀更多功能

早期高雄市政府工務局定義的「西高雄濕地生態廊道」，包括洲仔濕地、本和里滯洪池、美術館內惟埤、半屏湖沈砂池、援中港濕地、中都濕地等六處，隨著高雄縣市合併，範圍也擴及到不僅限於都會地區。

近年來筆者協助各級政府闢建滯洪生態公園、棲地型濕地及整合型濕地，深黯濕地的建置更宜採用因地制宜的觀念，除了仰賴人民觀念的改變，政府主導的工程更應具備環境教育及誘導環境行為的關鍵功效，如剛完成的十全滯洪池，除了下雨時提供一定的滯洪量外，更強調的是更多未淹水時期的居民使用，散步運動及四季香氛的引入，甚至草坵的設計也能適度提供防災避難的功效，更重視整體景觀的美感，單純滯洪的都市綠地在寸土寸金的都市裡已不能滿足需求。

杭州西溪溼地結合影視成為熱門遊憩景點

大東濕地早期完工時水位低還能看到水階景象



早期背負著黑龍江罵名的鳳山溪，因為流經鳳山市中心人口稠密區，加上上游工廠汙染情形非常嚴重，在高雄縣政府時期開始了鳳山溪整治計畫，其中鳳山溪大東濕地公園早期被期待採以單純人工溼地的方式改善去除汙染源的任務，然而體認到都市區的公園不能僅僅以水質淨化為主，純粹濾心式的淨化水池絕對不是都市公園的想像，更應全面思考到老百姓生活、遊憩、生態及景觀等多樣性考量。

因此，在整合型濕地公園的設計框架下，除了在水質淨化所需的池體體積計算外，在闢建當初更堅持不砍一棵樹的初衷，加入了有氧邊坡及林澤溢流等重要富含淨化、生態及景觀機制的生態設計手法，除了保存所有大樹，更提供居民絕佳散步、運動及賞景的最佳去處，形成水生風、風拂樹、樹宜人的絕佳休憩景點，近年來更被網友炒作形成都市忘憂森林秘境。



水渠及周邊植栽景緻十多年來並無太大變異

大東濕地平面配圖



木樁內植栽根系為適應水體發展另一種平衡生長方式、水渠及周邊植栽景緻十多年來並無太大變異。

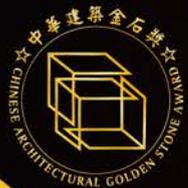
林澤溢流區除了提供厚達40CM的表面及伏流礫間工法淨化水質，表面水約達30CM提供近距離親近魚蝦的機會；利用木樁工法兼顧保護既有陸域植栽，也避免過分框束植物根系



產官民合作，打造宜居綠色城市

兼顧都市防災與生態景觀市容發展的綠地條件已是現代城市發展趨勢，景觀規劃師在未來環境變遷的過程中應扮演更重要的治理角色，實在應在政策及法令上鼓勵景觀環境專業的形成，如透過高雄市景觀單行法的擬定影響中央景觀法的催生，強化都市景觀、生態、都市林、防災等議題與專責機構，再加上都市內富含各種不同環境條件的生態景觀，對於景觀環境深層的應變容許能力應予強化，實在不能再以城市化妝的角度思考都市景觀專業。

期許政府應該透過景觀專法等政策鼓勵、申請流程簡化、執行單位專門窗口等，因應環境變遷議題建構屬於高雄市的景觀綠美化規範，簡化民衆或機構申請綠美化流程，如開放空間增加防災型綠美化設施或防災型公園綠地相關設施免雜、建照等簡便流程；在大型建案地下室自設蓄洪設施或立體植生得獎勵容積（高雄厝）等等，並擴大鼓勵廣大透天厝民宅利用自家院落建構小型雨水花園，強化都市海綿吸附能力，定能大大增加高雄市水與綠建設的效益，產官民一起合作，真正打造宜居綠色城市。



金石

27

時間淬鍊 歷久彌新



金石獎榮耀來自評審團專業謹慎的肯定與推薦...

中華建築金石獎活動委員會

(02)2705-4399 (02)2705-9263 gstone4399@gmail.com 金石獎活動官網 中華建築金石獎 中華建築金石獎





買好房也要裝好窗

GREENWEB防霾紗窗

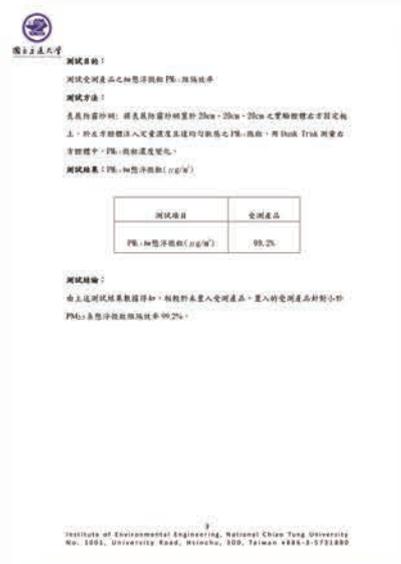
有效阻隔 PM2.5



▲ 歐洲過敏研究基金會(ECARF)



▲ 歐盟環保(REACH)檢測



▲ 交通大學懸浮微粒測試

★ 通過歐洲及台灣多項認證 ★



良展興業有限公司
onwellcurtain.com.tw
TEL / 04-22966588



◀ 查看更多良展興業
GREENWEB防霾紗窗資訊



理監事聯席會，討論會務議題

本會108.10.24於H2O水京棧國際酒店2樓宴會廳召開「第十四屆第四次理、監事聯席會議」，由理事長黃炯輝主持，共48位理監事出席，研討會務發展，並通過決議案。

會後聯席餐會，代理市長葉匡時、副市長李四川，及多位民意代表、友會多位貴賓代表蒞會指導。



專題講座，專家解題

108.07.18本會與新世代研習營假科工館南館演講廳共同舉辦「財稅研討會」，會議請由財稅委員會方主委啓樟主持，黃理事長列席指導，邀請安侯建業聯合會計師事務所陳國宗會計師為會員講析「房地合一稅及台灣CRS」。



本會108.07.30與新世代研習營共同舉辦「預售屋買賣定型化契約相關法令新訊」講座，會議請由權益維護糾紛處理委員會徐國振主委主持，邀請法律顧問何曜男律師，解析新版預售屋買賣契約新規定。

辦理「履約保證審查」，服務會員公司

本會分別於108.08.2、08.26、10.02、10.21召開「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保公司審核委員會」，由主任委員許國慶主持，審核通過了一甲子、大港、瀚光泰、滄泰、全泉、廣上、欣巴巴、瀚光泰、友駿、京城等共10家公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之十個預售屋建築個案。



法規研討會會前會，定調方向

本會108.08.14召開「都市計畫臨路退縮供公眾通行與財產保障可行性之探討」研討會之會前會，與「台灣法學基金會」共同討論研擬定調內容及舉辦時間地點。



改版會議，響應式新網站即將呈現

(一) 108.08.12召開網站改版會議，由新世代委員會主委陳又齊主持，投票表決選出製作廠商。

(二) 108.08.21由監事會召集人方啓樟主持會議，挑選3款不同網頁設計風格討論網站架構與節點，頁面重點呈現

水岸摩天輪招商說明會

108.08.30本會理事長黃焜輝出席「水岸摩天輪暨複合商業開發招商說明會」，市長韓國瑜帶領大家俯瞰開發基地，說明全力推動愛情產業鏈、打造高雄成為愛情浪漫之都。





會刊改版會議，新風格新氣象

108.09.09會刊編輯委員會主委黃頌舜主持改版會議，決議封面設計將以高雄市重大建設，如亞灣區、衛武營國家藝術中心、凹仔底、美術館…等為主題，一起行銷高雄。



新世代研習營，理性感性兼具

(一) 108.08.20舉辦「攝影美學講座」，由新世代委員劉人豪主持，邀請攝影專家賴建作先生分享攝影心得與技巧，教導委員們運用快門捕捉生命每個最美的瞬間。

(二) 西藏有句諺語～「身是最高的山。」你攀登過這座山，了解自己的身體嗎？108.10.15由新世代委員李沛樹主持的「中醫養生」主題，邀請知名中醫師～郭哲彰院長前來分享養生理念，帶領委員們攀登高峰。



高雄國際建材大展開幕， 高雄盾得獎個案頒獎

108.09.06「高雄國際建材大展」在高雄展覽館隆重開幕，本會黃炯輝理事長應邀前往剪綵；現場並由市長韓國瑜頒發高雄盾得獎



個案，計有合心開發~若璞，京城建設~時尚京城、美術皇居、閩河堤，吉隆建設~吉隆天森...等多個個案。

共同舉辦專題講座，專業智能UP UP

108.09.18本會和大高雄不動產公會、高雄市建築師公會聯合舉辦「高雄市管線聯挖制度的精進」；108.09.25和大高雄不動產公會聯合舉辦「如何創造台灣不動產交易新的一章」專題講座。



「高雄市發展願景與契機」專題講座

108.10.01於本會會議室舉辦「高雄市發展願景與契機」專題講座，會議由本會法規會主委陳添進主持，本會理事長黃炯輝蒞會致

詞，會中都發局局長林裕益率領3位科長針對都審及容移流程簡化、建蔽率的檢討與建議及多功能經貿園區的開發計畫等作專題演講，會員表達對透天建蔽率規定修改的深切期盼。





青年局局長來訪，會晤本會理事長

今年3月本會捐贈1000萬給高雄市政府青年局協助青年創業，108.09.30青年局林鼎超局長特前來公會，邀請黃炯輝理事長前往參加「青年局成立暨揭牌典禮」。



衛武營國家藝術文化中心滿週歲

108.10.13衛武營國家藝術文化中心一歲生日，本會黃炯輝理事長應邀和韓市長一起見證台灣藝術發展新里程碑。



高雄盾3.0啟動，升級版綠建築

108.10.17高雄市政府工務局召開「高雄盾3.0」記者會，高雄市副市長李四川宣示八項幸福建築內涵，本會監事會召集人方啓樟應邀共同啟動升級版綠建築、綠生活。



「空中鳳城」開跑... 發現美麗新鳳山

108.10.18高雄市政府地政局配合第85期市地重劃區開發，優先打通曹公路銜接文衡路道路工程，區域將結合鳳山車站形塑「空中鳳城」新意象，李四川副市長前往視察，本會陸焯廷副理事長應邀共同見證。





高爾夫球聯誼會，拼事業麻動一動

(一) 本會高爾夫聯誼會分別於108.08.23、09.20、10.18在澄清湖、大崗山、信誼球場球敘，會長張明得、副會長吳順明、總幹事郭敏貞及會員多人參加，球賽後在球場餐廳頒獎、餐敘，拼事業之餘麻要動一動。



(二) 108.10.14由桃園市不動產開發公會舉辦「2019台灣建築大聯盟第四屆高爾夫球賽」，本會理事長黃炯輝、理事黃添銘、高爾夫聯誼會會長張明得、副會長吳順明、總幹事郭敏貞…等代表參賽；桃園市不動產開發公會李文科理事長邀本會黃炯輝理事長一起開球。



高豐衛浴 SINCE 1987



生活美學+

In-Wash® MERIDIAN
紐瑞一體式智能馬桶

可靠，堅固
GENUINE, RELIABLE
X
一體化設計
SEAMLESS INTEGRATION
X
抗菌座圈
ANTIBACTERIAL SEAT
X
混氣水流技術
AERATER WATER TECHNOLOGY
X
生活美學+ 可選APP操控
OPTIONAL CONTROL VIA APP

高豐衛浴

813高雄市左營區明華一路231號

Tel:07-557-0066
Fax:07-557-0607

www.kkaofeng.com
kf@kkaofeng.com

從小改變到大改變

| 毛綉琇

本期「建築會刊」雜誌在黃理事長新政指示下展開執行，期間感謝編輯委員會黃頌舜主委帶領編輯委員們熱心參與改版事宜，讓會刊能以嶄新樣貌呈現於會員面前。

編輯委員們以「行銷高雄」為主題，未來會刊將以高雄重大建設為基底，一起和高雄市政府行銷高雄，因為唯有高雄好起來，產業經濟才會同榮，這是一個善循環，大家不要忽視以微小的力量，一點一滴共同改變高雄，改變下一代的未來。

因此，本期以最受注目的亞洲新灣區作為引子，喚起大家對新灣區的開發記憶。是的，新灣區受到土地所屬不同管轄單位的開發阻礙，使得新灣區開發讓那些一心想著高雄變好、變國際化的人，心裡著實著急。

一位老僧入定的會員講得很好，畢竟它還是有一直在推動，現在公部門重大建設也大致成形了，這值得鼓勵。

且不問過去，青澀少女從青春年華聽到多功能經貿園區開發計畫至今已成資深少女，心裡著實希望在變成榮譽資深前能看到亞洲新灣區真的把高雄推上世界舞台，讓台灣再度耀眼國際，讓孩子在故鄉

就能找到工作。

會員說，活在當下吧！自己能掌握，握在手裡的最實在。了解市場動向、推出消費者願意買單的房子才重要，所以我們決定還是回歸本位，藉由解讀房市推案量與產品規劃，讓會員能掌握良好推案節奏，避免多殺多惡性競爭。

預售屋推案量增加，預售買賣合約新規為何，相信是大家關心的話題；札實的稅務知識，讓高資產會員能合法避開CRS扣稅，最後也藉由濕地生態，讓大家知道高雄確實是個宜室宜家，過日子的好地方，再度展現我們愛高雄，行銷高雄的心。

為了更好，我們有心從小地方著手改變了，在理事長帶領公會極力爭取下，也看到都發局放寬都設授權規定、工務局簡化違建處理的改變，我們更希望在不久的未來，新灣區的大改變，能真正國際化地展現在全世界面前，國際遊客由港埠旅運中心直接通關，進入市區旅遊，進而愛上高雄；藉由國際級科技產業與企業的落地生根，人才的移入，帶動房市的發展與活絡，我們將因亞洲新灣區的耀眼而驕傲。





合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum



CNS正字標記認證工場
ISO 9001認證工場

LEICHT®

STEEL | CLASSIC-FS | TOPOS .
Steel surfaces are fascinating: in architecture and urban planning they have a puristic, authentic air. When refined for use indoors, the original quality – best summed up as „rough industrial“ – is embellished with another characteristic: elegance and sophistication. A kitchen like this is no longer recognisable as such as it is completely merged with the homely environment.



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