建築嘉義

第10502期
嘉義市不動產開發商業同業公會
Chiayi City real estate developers Association
中華民國一〇五年 七月 NO.2
中華民國一〇五年 七月 出版

故宮南院



姚仁喜 | 大元建築工場提供 鄭錦銘攝影

大景大院。森氧無盡

盈宇

雅硯

LIFE WISDOM

獨棟電梯。崗石帝堡 14米面寬 / 55.3地坪



嘉義市東區雅竹路99號（蘭潭國小正對面）

盈宇開發建設 05 / 228-1122

聯儀建設

文華苑

公爵特區

得獎 是對建築的肯定　也是公司及住户的榮耀



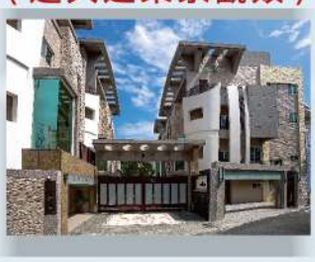
恭賀 文華苑 唯一榮獲 2016建築園冶獎



園冶獎 Yuan-Yie Award

不僅僅是一棟房子、一座社區
更是一種原創建築和生活品味

（透天建築景觀類）



地坪/42~49坪．建坪/95~101坪．東區靜巷電梯別墅．3~4車位

聯儀建設 聯威興業 接待中心/ 嘉義市彌陀路70巷40弄58號（勞工中心對面）

05-2771855



建築嘉義

ARCHITECTURE CHIAYI

半年刊



出 版 者：	嘉義市不動產開發商業同業公會
發 行 人：	呂冠衡
創 刊 人：	呂冠衡
主任委員：	呂冠衡
榮譽主任委員：	柯金龍　陳崇堅
總 編 輯：	謝泳棠
執行委員：	林照欽 李騰憲 吳仁宗 孫啓峯
委　　員：	林信裕 朱進謙 林孟存 翁國森 許錦季 葉秋雄 黃科元
秘　　書：	趙中仁
助　　理：	邱宛苓
地　　址：	嘉義市玉山路242號3F-2
電　　話：	05-2868795
傳　　眞：	05-2868775
網　　址：	http//www.cybbc.org
電子信箱：	cybbc928@yahoo.com.tw
出版日期：	中華民國105年7月出版-建築嘉義-半年刊
創意設計：	熊設計

建築嘉義 廣告價目表

	內頁	內底頁	封底裡	封底
	會員/廠商	會員/廠商	會員/廠商	會員/廠商
一期	8000/10000	10000/12000	12000/15000	15000/18000
二期	7200/9000	9000/10800	10000/13500	13000/16200

欲刊登廣告，請與本會聯繫。

目錄

CONTENTS

04.理事長的話 |

06.人物專訪 |

06.人物專訪 | 嘉義市市長 / 涂醒哲 市長

07.人物專訪 | 嘉義市議長 / 蕭淑麗 議長

08.人物專訪 | 嘉義縣縣長 / 張花冠 縣長

09.人物專訪 | 嘉義縣議長 / 張明達 議長

10.建築嘉義講座 |

10.建築嘉義講座 | 給台灣2030年備忘錄 / 李鴻源 教授

13.建築嘉義講座 | 不景氣下的消費心理與行銷思維 / 曾光華 副教授

17.來嘉打卡 | 故宮南院

24.會員交流園地 |

30.建築新知 | 五大管線申請

30.建築新知 | 嘉義市管線挖掘系統-聯合挖掘管理 / 養工科

34.不動產大小事 |

34.不動產大小事 | 淺談建築物耐震能力初步評估 / 黃敏修 土木技師

38.不動產大小事 | 國土規劃、景觀與建築 / 翁壽生 建築師

40.不動產大小事 | 嘉義市政府都市計畫容積移轉審查許可要點

46.不動產大小事 | 個人之財產交易所得 如何申報及節稅 / 林振山 會計師

45.法律停・看・聽 | 律師

45.法律停看聽 | 房屋買賣契約糾紛之預防 / 羅振宏 律師

48.稅務小叮嚀 |

48.稅務小叮嚀 | 自用住宅各稅適用要件簡明比較表 / 稅務局

51.不動產新訊 |

51.不動產新訊 | 「擬定嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)案

55.建築美學堂



藝術賞析

彈鋼琴的少女

作者:雷諾瓦

(1892)



第九屆嘉義市不動產開發公會
理事長-呂冠衡

Interview

理事長的話 |

蹲下沈潛是等待躍得更遠

文/嘉義市不動產開發商業同業公會理事長 呂冠衡

各位全體會員同業先進，市民朋友，大家好：

時間過得很快，本人自擔任理事長以來已經一年過了，承蒙受到各位同業先進的厚愛與推舉，接任第九屆理事長，本人在此要感謝本會歷屆榮譽理事長奠定良好的基礎與典範，以及省聯合會、全國聯合會、各地方公會及各同業先進的指導、共同努力付出，為不動產開發業及百姓權益在逆境中尋求契機，加上本會理、監事們無私無我一路相挺，在中央、在地方為本業及百姓權益爭取合理、適當的各項法案推動、修正，所以本人在此要藉這個機會再次感謝各位。

會員齊心力抗房市寒冬　多項建言獲政府重視

104年的房市有如急凍寒害雪上加霜，政府先是利用「奢侈稅」打房，結果效益不彰，轉而追查補稅，104年6月5日立法院三讀通過「房地合一」新稅制，並於105年1月上路，新法規定個人出售房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地課徵所得稅45%，第1年至第2年交易所得課徵35%，第2年起至10年間課徵20%，超過10年以上課徵交易所得15%；然而，我們認為從台北看全台灣是不合理的，因此我們提出中南部主張，最後承蒙大家共同努力爭取下，獲得了第十四條之四第六款的增訂：個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為20%。今年在大家的共同努力下針對中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定提出解除建言，結果中央銀行在105年3月24日發布對所有土地及個人抵押貸款信用管制措施解除，僅保留豪宅條款。另外我們針對「房地合一」課徵所得稅申報作業要點第十八條第一項第2款：「個人五年內參與興建房屋案件達二案。有關「達」兩案，爭取為「逾」兩案及「交易日」確定為「登記日」，並且『案』之認定爭取有利解釋與行政院及財政部溝通研商，最後確定「達」兩案修正為『逾』兩案，也確定依民法規定：不動產採登記主義原則。另外，在地方我們推動「嘉義市建管自治條例修正案」，並於104年6月9日經嘉義市議會三讀通過，以及圍牆式大門、容積移轉、湖子內重劃區法案的合理性等…並對今年0206台南地震提出本市建議方案給予市議會參考等等。

打房打趴經濟 低迷中站穩腳步展望未來

台經院公布2015年一月份製造業景氣燈號連10藍，主計處公布2015年經濟成長率砍至0.85%，台灣對大陸2015年出口衰退12%是金融海嘯以來最慘，房地產也被政府一連串打房打趴，不利的因素接踵而至，去年底立法院最後一天會期更三讀通過「國土法」，今年2月台南大地震後又衍生「土壤液化」公布問題、新立法院產生、新政府就任……以上種種皆對台灣不動產業產生重大影響。

展望2016年市場趨勢，政黨輪替政治變化已經確定，但本人在此建議各位會員同業先進們今年宜採審慎推案，在當前房市低迷時期，務必嚴格把關施工品質，提升公司形象，及對於價、量的控制，切勿過度擴張；蹲下沉潛是等待躍得更遠，留得青山在不怕沒柴燒，「看看欲吐百花魁，若能遇得春色到，一酒清吉脫塵埃」。再次感謝各位共同的參與，也希望各位會員同業先進以及市民朋友們繼續給予我們支持，很多攸關百姓權益的法案持續推動中，改善建築經營環境，創造更美好的台灣，也是我們不斷在努力的，最後，敬祝大家身體健康、闔家平安、鴻圖大展，謝謝！



▲ 不動產開發同業公會理監事拜會蕭淑麗議長



▲ 嘉義市太陽光電設備展，理事長應邀致詞，傳達不動產開發業者心聲



▲ 本會贊助嘉義市政府舉辦105年第17屆全國躲避球錦標賽

嘉義市不動產開發商業同業公會

理事長 呂冠衡 敬上



人物專訪 |

旅行！一起幸福遊嘉義

文/嘉義市市長 涂醒哲

做爲阿里山入口門戶的嘉義市，擁有300餘年的建城歷史，是木材王國、畫都、白酒故鄉、棒球原鄉、管樂之都，也是大家熟知的民主聖地。雖然方圓僅60平方公里，卻有許多世界唯一及全台唯一的景點，包括國定古蹟「嘉義舊監獄」、全國最多的日式建築群「檜意森活村」、百年「嘉義公園」、世界級阿里山森林鐵路起點「北門驛」、全國十大特色夜市「文化路夜市」等，在地社區爲家鄉所努力的成果，更成爲隱藏版的秘密基地，像是頂庄社區的獨角仙園區。

電動二輪車漫遊桃城

爲此，我們多管齊下，打造市區帶狀觀光旅遊路線，建置公共電動二輪車(e-bike)租賃系統，提供「瘋嘉義」APP，吸引外來觀光客在嘉義市多停留一天。期盼讓嘉義市絕對不只是阿里山旅遊動線的中途休憩站，而是「不去太可惜」、「絕不能錯過」的城市。

KANO訴說棒球原鄉精神

電影《KANO》說的是嘉義人的故事，棒球更是嘉義市重要的城市觀光符碼。去年市府首度舉辦「2015 KANO季觀光嘉年華」，設置全世界最大的棒球裝置藝術，舉辦包括棒球賽、園遊會、音樂會、棒球名人暨文物展等22項系列活動，成功吸引八萬的KANO迷來朝聖。

老屋新生命打造巷弄之美

對城市發展而言，觀光不僅創造商機與產業效益，也支持年輕人的返鄉創業夢。過去是木材之都的嘉義市，連2年辦理「舊有建築再利用補助計畫」（舊屋力），提供年輕人創業平台，目前（舊屋力）商家共11家。吸引大家遊老屋，發現嘉義市的巷弄街角之美。

廣大公園綠地在城市森林浴

走進市區的百年嘉義公園、樹木園、嘉義都會森林公園，總面積36.24公頃，隨處可見就是百年以上的老樹。全台灣找不到像嘉義市這麼方便的城市，不用太遠的距離，在市區就能享受森林浴。遊客大增旅館住用率僅次北市過去一年來，嘉義市旅遊住宿的人數逐年增加，去（104）年住宿人次達160萬，超越103年134萬人次，成長20%。自94年至今(105)年，合法旅館共增加30家，目前本市合法旅館數總計65家(含2家觀光飯店及63家一般旅館)。旅館住用率(61.18%)位居全國第二，僅次於台北市(68.37%)不只端出好成績，我們相信推動觀光不是單打獨鬥，而是資源整合與共享。把握故宮南院試營運後的契機，未來會致力連結雲嘉嘉觀光資源，串連遊程或產業，擴大爲帶狀觀光軸線，吸引更多人潮。趕快出門，來嘉義市走走吧！

城市的美好 有賴市民共同打造

文／嘉義市議會議長 蕭淑麗



各位建築業同業先進，各位市民朋友，大家好：首先，先祝福大家「猴年行大運，萬事皆如意」。很高興專屬於嘉義的第一本不動產專業雜誌「建築嘉義」在七月份出刊了第二版，裡面深度介紹了嘉義的觀光景點以及相關非常實用的專業知識，有建管部份、建築部份、法律部份、財稅部份…等等，是一本可以做爲專業知識參考的工具書，非常感謝嘉義市不動產開發公會的用心。

團結打造更美更好更棒的嘉義市

嘉義市有很多可以努力的地方，嘉義市也有很多可以更加進步的地方，這個城市是美麗的，這個城市是會更進步的，相信在嘉義市不動產開發公會及各個公會團體以及所有善意、熱情有活力的全體市民朋友共同的努力下，我們可以讓這個城市更美、更好、更棒，淑麗也會秉持各位市民朋友所託付給我的責任和期待，更加認眞努力來結合公部門的力量和民間的力量，一起共同來把我們居住的城市，打造得更美、更好、更棒。

議會傾聽民意建立市政溝通平台

去年我們市議會針對「嘉義市建管自治條例修正案」，於104年6月9日三讀通過修正以及對人民所關心的議題，如圍牆式大門、容積移轉、湖子內重劃區法案的合理性等，並對今年0206台南地震後我們市議會全體同仁也特別召開臨時會提出對嘉義市的建議方案以要求市政府要有所作爲等等。

城市的美好有賴全體市民朋友共同齊心來打造，市議會是民意的平台，淑麗在此也特別希望所有全體市民朋友們如有任何有關市政問題可以前來市議會向我們反應，這個城市是屬於每一個市民朋友的，希望大家能夠共同來打造屬於我們這個城市的美好，最後，敬祝大家身體健康、闔家平安，謝謝！







人文生態 打造獨嘉魅力

文/嘉義縣縣長 張花冠

歷史上的嘉義，要從西元1621年古笨港講起，傳說顏思齊、鄭芝龍跨海率衆來臺，屯駐於笨港溪畔（現今新港板頭村附近）拓耕墾殖，建成聚落，可稱爲開台第一村(注)；地理上的嘉義，要從北回歸線23.5度橫亙嘉義縣，從海拔0度到4000公尺的高山講起，全世界少有像嘉義縣可以在3小時以內，就一路從熱帶穿越暖帶或亞熱帶到寒帶，嘉義縣具有不同氣候帶、生物多樣性等特性，造就亞洲特有種動植物在嘉義特別多，這就是嘉義無可取代的城市魅力。

鄉鎮特色成北回歸線上最大亮點 嘉義菜帶動產業商機

嘉義縣取用北回歸線的數字235「愛上我」的諧音，創造「愛情天際線」，發展專屬於嘉義縣的觀光軸線。我們以縣治特區故宮南院爲文化產業的核心蛋黃區，往外是海邊的布袋（高跟鞋教堂）、東石（漁人碼頭N23.5°愛情意向），放大原有的信仰符號，在平原上重塑媽祖慈悲的故事（媽祖大道）、在通往山區的道路上有產業的祝福（番路鄉柿食大道），在台三線上，以文學建立步道（梅山公園），以天空走廊（竹崎公園）親近自然。過去縣府團隊打造嘉義爲宜居的「田園城市」，如今嘉義縣就像灰姑娘，靠著「文化觀光」在18鄉鎮一點一滴「微整型」，逐漸點亮北回歸線23.5度，再加上目前正在發展力推的「嘉義菜」，縱向串聯上、下游產業鏈，橫向整合各地方特色文創業者，藉此吸引遊客來嘉消費。

安藤忠雄山之教堂落腳嘉義 與愛情天際線浪漫連線

八八風災之後，美麗的阿里山受創嚴重，觀光受到極大衝擊，在基督長老教會林劍萍牧師等人的牽線下，幸運地得到世界知名建築大師安藤忠雄首肯，著手在台灣阿里山與嘉義縣政府興建跨國合作「山之教堂」建案。安藤忠雄的教堂系列建築，舉世享有盛名，被喻爲全球最浪漫教堂，目前已有「風之教堂」、「水之教堂」、「光之教堂」，都在日本境內。安藤忠雄表示，他很高興能認識鄒族人，知道日本人曾經掠奪台灣珍貴的檜木，運到日本建立重要的神社，他希望透過教堂展現「愛」，化解過去的仇恨，這也與花冠提出的「愛情天際線」概念相合，山之教堂落腳嘉義，意義格外重大。

逆轉劣勢拼出觀光實力 讓遊客來嘉人才回嘉

嘉義縣資源匱乏，對於觀光推展，嘉義縣利用拼圖法的概念，規劃故宮南院周邊，包括太保縣政特區、嘉義縣微型文創園區、六腳蒜頭糖廠、倉庫群文創園區，以群聚的概念，把嘉義縣的藝文特區一片片拼出來。嘉義縣，正從文化觀光的角度改變經濟發展的型態，提升整體產值，以全球在地化的軟實力及巧實力推動，相信會有更多國內外遊客願意造訪與駐留嘉義縣，嘉義縣文化美感精緻的新境界正陸續綻放，嘉義正在脫胎換骨，歡迎更多年輕人「回嘉」！

人物專訪 |

農地政策鬆綁 嘉縣觀光起飛

文／嘉義縣議會議長 張明達



嘉義縣要發展觀光，當務之急就是先將農地的相關法令進行鬆綁，讓土地得到有效利用，讓農業與觀光可以互相拉抬，達到雙贏的目的。

休閒農業是觀光大利多　農地政策掣肘成緊箍咒

嘉義縣不只有阿里山、故宮南院等國際級觀光景點，從山區、平原串連到海區的好山好水更是嘉義縣推動觀光的最大本錢，山海不同的景觀特色，不同季節的體驗活動，才能眞正把遊客留下來並持續的回流，讓觀光發揮經濟的效益，改善農漁民的生活。利用天然田園景觀朝精緻休閒農業發展原是一大利多，推展休閒農業更是中央政府爲台灣農業轉型制定的一個重要政策，但是身爲農業大縣的嘉義縣卻受限於土地法令的限制綁手綁腳。

農地限制多管人又管地　農業新思維有志難伸

過去的農地管理法規是管地，後來變成管人，現在是既管地也管人，美其名是防弊、保護農地的政策，但是嚴苛的法令，卻使得年紀大無力再務農、而且年輕一代也不願接手農務的老農民無法有效處理手中的土地，有創意有想法要經營農場或發展休閒農業的人，則可能礙於不具農民資格而望地興嘆，農地因而閒置，形成一種惡性的循環，連帶影響地方的整體發展，更遑論要透過休閒農業來提昇嘉義縣觀光的價值。

農地政策因地制宜 農業觀光活力再現

防止有心人士炒作農地固然重要，但是爲了防弊阻礙了農村的發展影響農民的權益這是本末倒置的做法。我認爲農地政策的訂定不應該從台北看地方，應該要因地制宜，依地方實際的狀況去通盤檢討現行的土地法規，讓鄉村型區域的土地運用可以更活絡更有彈性，才能爲農村的經濟注入一股活水，帶動地方的繁榮，嘉義縣的田園觀光才能呈現整體性具規模與特色的效果。







建築嘉義講座 |

給台灣2030年備忘錄

主講人/國立台灣大學土木系教授 李鴻源

一、全球變遷挑戰無可迴避，氣候變遷、地球暖化-台灣必須面對的真相

1.地震與颱風

從過去一百年台灣曾發生五級以上地震的點來看，我們腳底下沒有一個點是安全的，從台灣過去二十年的颱風路徑來看，一年要面對幾個颱風只有天曉得。中央山脈的地形效應，颱風離開後捲上來的西南氣流，每滴水都會下在這片土地上，一年九百億噸的水下在這個島上，像這幾天，一小時下80毫米，這不是能用工程手法來解決的。但因爲山高難儲水，台灣是多雨的缺水國。水利署統計，嚴重水災的頻率從19年降到2年，嚴重旱災的頻率從17年降到9年，全世界不是在鬧水災就是在鬧旱災。

2.水庫淤積缺水問題

台灣大小水庫將近50座，每年蓄80億噸的水，現在淤了三分之一，到了2030年會淤一半，一年缺40億噸的水，水利單位清淤挖一立方米泥沙放上砂石車載走，成本要一千元，霧社萬大水庫一億立方米的泥沙要一千億，沒有地方蓋水庫，也不可能大規模清淤，一年要缺14億噸的水，你說怎麼辦？

3.地層下陷

我們長期超抽地下水，台灣十分之一西部平原一千八百平方公里的面積陷到海平面底下，屏東長期超抽地下水，土壤全面鹽化，只能種耐鹽作物黑珍珠。高鐵經過的地方彰化的溪洲、雲林的土庫，一年下陷八公分，我們開了四次會，這個問題就解決了，首先我請水利處老同事追造成下陷到底是哪些水井，找到元兇一千口的深水井，第二次會議把各部會找來請他們訂出風險計劃，根據我們的行動方案，再過一年，彰化的地盤下陷會小於3公分，五年內，雲林地盤下陷會控制在3公分以內，所以高鐵的行車安全確保了，大家可以放心坐到高雄。

4.台灣必須面對的真相-因應極端氣候

梨山到谷關的路，每一次天災斷掉重建，從90年到現在，重建經費花了五千億，再看信義鄉神木村隆華國小，賀伯颱風、921地震、莫拉克颱風，幾次災難毀了再蓋回來，賀伯颱風，阿里山二天一千八百毫米的降雨，南台灣一年的降雨量是一千五百毫米，一年的降雨在阿里山二天就下完了，每一千年才發生一次，莫拉克三天三千毫米的降雨，每二千年才會發生一次，七點三級地震每一百年才會發生一次，在這麼短時間發生的機率是二億分之一，比中樂透還難，這學校全遇到了，事實上這所學校是台灣的縮影。台灣任何地方都會碰到這二千年才會發生一次的降雨，台灣任何地方都會發生一個七點三級地震，我們無法祈禱災害不發生，但我們要在災害發生的時候做好萬全的準備，當極端氣候已經變成常態的時候，我們不能自以爲用過去的方式可以在地球活下來。

二、治水不在工程技術，而在國土規劃

1.台北八百萬人口的安全隱憂

1945年時，台北人口一百萬人，現在大台北人口有八百萬人，我們爲什麼要把所有的鷄蛋放在同一個籃子裡？台北有一個隱憂，就是三百年來沒發生過大地震，地震中心曾告訴內政部，台北要是發生一個六點二級的地震，估計要倒掉四千棟房子，萬一是七點三級，則是三萬五千棟，今天我們要思考的是，萬一發生一個中級地震毀了台北，我們要花多少代價才有辦法把台北救回來？

2.「工程思維」的大台北防洪計劃-淡水河洪水預報系統

這個工程是我在水利處時完工的大台北防洪，把台北用二道高高的防洪牆，一百多個抽水站及幾百個水門保護住，還有一個全世界最好的洪水預報系統，台北會不會淹水？會的！莫拉克下在台北不但淹水，還會淹得很慘，因爲水門全關了抽水站全被淹掉了，整個台北跟臉盆一樣，台北的淹水叫內澇，都市排水不良，台北沒有外澇問題，但離開台北，外澇加內澇。三四十年前全世界的工程界相信「人定勝天」，三十年前我們作夢也不會想到會有一場颱風的降雨超過二千毫米，話說回來，如果三十年前我是內政部長，要解決台北市的防洪，我會用都市設計的手段來解決淹水問題而不是工程手段。

3.國土規劃的理論和實踐

政治需要很強的專業支撐，在國外有智庫在計算土地容受力，這是要跨好幾個部會來做的事情，我在內政部時，同仁已完成台灣易淹水地區風險地圖、坡地災害風險地圖、土石流風險地圖與土壤液化潛勢圖，這些調查結果不是要讓台灣人憂慮，而是政府在公佈時配套措施應該講清楚。根據土壤液化潛勢圖，台灣土壤液化最嚴重的三個城市是台北、新北與台南，面對有傾倒之虞的房子，政府最大難題是財政。

4.推動防災型都市更新未獲認可

都市開發愈來愈厲害，留在路面上的水愈來愈多，我認爲要用都市設計的概念來解決都市排水的問題，滯洪、生態、凹下去的公園、透水的操場、透水的停車場，水先進到小系統再到中系統再到大系統，這講起來很簡單，但跨很多部會及專業。

5.打造海綿城市-如何設計一個可以透水的城市

我提出防災型都市更新計劃，由政府親自操作，大部份獲利都在政府手上，國家才有能力逐步將老舊又集中的老舊房屋，改造成耐震又低密度的建築物，並且可以有效平抑房價、美化都市，可惜沒有得到行政院支持。

三、水資源-開源、節流

台灣污水處理場每天放掉285萬噸的水，我找管理的相關單位內政部營建署與經濟部水利署協商，在全台設八個污水回收示範場，一天可回收三十萬噸的水，我認爲這應該是優先要做的事，把生活污水回收再利用，積極開發節水產業。

水資源開源節流做法：人工溼地污水處理場～

江翠礫間水岸公園～以礫石、曝氣管爲主構造，天然淨化成本低又創造都市水岸親水空間。

新北市中港大排～截流防污、抽水防洪、清水供給、環境營造，不只實質環境改造，更啓動社區與市民投入城市總體改造。

中壢市老街溪地區都市更新推動方案～城市翻轉

四、防災

災害管理，消防署完成全國7,835幅防災地圖，建置完整村里防災資訊，在天災來臨能快速應變，並發揮科技力量、結合防災科技與資訊技術，強化救災能力，減少傷亡。

五、結論

DATA有效累積，建立決策支援系統輔助國土規劃，建立完善法規，從國土計劃、都市計劃、區域計劃各層級全面落實低衝擊開發，政府運作方式需要改變，跨部會跨領域建立更強的coordination！改變舊思維，創造新的夥伴關係：公衆一個人一公民，一個永續發展的氣候變遷策略，不僅需要好的科學研究與良好的溝通，還需要：值得信任的科學、明確的政策、有創意的商機。









建築嘉義講座 |

不景氣下的消費心理與行銷思維

主講人/國立中正大學行銷管理研究所副教授　曾光華



一、為何談消費心理?

1.TWG tea-世界上最好的茶來自哪裡?

來自沒有出產茶葉的新加坡，爲什麼？因爲政府花了二十億成立亞洲消費者研究中心，研究消費者心理行爲。

2.南韓的崛起-為什麼?

一般認爲：政府很有魄力，民族性很團結、財團有錢，但這並不是關鍵，眞正原因：1990年，韓國男生擠破頭去美國唸社會、心理、行銷學等台灣覺得沒前途的博士學位。原來，30年前，韓國的政府就把資源與目光投向人，對人的理解，對消費者的理解。韓劇1999年開始大賣。來自星星的你等韓劇，從服裝、化妝品等等各方面創造龐大商機。

3.啟發：行銷的基本功 - 了解人！要強化服務、提升行銷、刺激創意，絕對要觀察、理解與掌握人。

* 台灣企業常因短期知名度忘記對長期的內涵、長期消費心理行爲的理解，反而是種傷害。消費者的黑箱常看不清楚，台灣老闆常忽略，要在黑箱裡。

二、不景氣下的選擇

消費者分三大類:

●經濟強勢-景氣影響不大

●經濟普通-景氣影響大（大部份是這一類）

●經濟弱勢-景氣影響不大

1.不景氣年代，哪些產品反而逆勢成長、大賣?

2.不景氣年代，哪些保養／化妝品大賣?

從1930年經濟蕭條、1970年石油危機、2008金融海嘯，不管哪個年代的不景氣，反而大賣的是口紅，而且是紅色口紅。

三、口紅效應

1.轉移標的，維持原有慾望

就算不景氣，原有的慾望也沒有改變，除了原有慾望，還尋求慰藉-從產品得到安慰，掩飾難勘、聚焦亮點-紅色口紅，讓大家注意嘴唇，忽略其他地方的不好。

2.每個行業都有那一支口紅

●餐飲業來說，早午餐下午茶反而大賣。

●娛樂業來說，電影業是那支口紅。

●旅行社案例，第二方案受歡迎

機票＋住宿＋市區導覽＋劇場表演 22,000

機票＋住宿＋市區導覽＋豪華午餐 20,500

機票＋住宿＋市區導覽 20,100

3.房地產的口紅?

小坪數是口紅嗎?或原本的格局裡找出口紅去影響消費者感官。

口紅的樣態應該是針對地區特色及目標市場與專長各方面思考，除了價格競爭之外，根據消費者在不景氣下的心態去創造那個「口紅」。

4.啟發：除了降價，還要思考口紅效應！

四、深入消費者內心

放空的觀念：世界上把行銷觀念做得最淋漓盡致的人才，經常有一個放空的歷程，放空就是把原來的想法、專業認知掏空、歸零，針對我服務的這群人走入他們的內心。

換位思考（同理心）- 行銷／品牌經營，深入他人內心，放進他人想望，首先要了解E+4C：

Environment（甚麼環／情境）

Consumer（他們的想法感覺或行為 → 他們出現什麼需求）

Competitors（對手的特色／定位／資源）

Company（我們的特色／定位／資源）

Communication（行銷／溝通方案）





用**安全**架構幸福
用**安心**創造價值





正新建設股份有限公司
臻圓建設股份有限公司

正新嘉義工程材料試驗室
電話:05-2334698
傳真:05-2334702

台灣省土木技師公會嘉義辦事處
電話:05-2810281
傳真:05-2319459
嘉義市西區友信街33號

CITY BUILDING

博愛特區

臻圓建設

市中心　獨棟雙併　完工臻藏

友忠路&興達路口 291-0443


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
TOTO 祥森興業有限公司 | 嘉義縣嘉義市林森東路86號 | 05-2782166
*電解除菌水技術用於噴嘴清潔



姚仁喜｜大元建築工場提供 蔡岳倫攝影

故宮南院開館 嘉義發展新契機

圖／資料提供/姚仁喜｜大元建築工場、嘉義縣文化觀光局

姚仁喜｜大元建築工場提供 鄭錦銘攝影

定位為「亞洲藝術文化博物館」的國立故宮博物院南部院區，歷經十多年籌備興建，終於開館試營運了！成功串連嘉義山海優質遊程，短短半年多時間，就吸引近百萬人次遊客參訪，成了嘉義縣繼阿里山之後的第二大觀光亮點。大量人潮湧入，在原有高鐵嘉義站、高鐵大道等完善交通基礎上，營造出極具潛力的就業和藝術文化環境，為嘉義縣商業和觀光業注入發展活水，亦吸引企業集團參與南院促參規畫共同經營開發，進而拉抬周邊不動產和房市。

南院周邊地產房市吸睛

從嘉南平原一片蔗田綠意中聳立而起的故宮南院，被認為是南台灣最具特色的文化休憩園區，位置緊鄰嘉義縣治特區、前方即是嘉義長庚醫院，附近還有多所大專院校，周邊生活機能佳，距高鐵站不到五分鐘車程，又有東西向快速道路BRT公車行經，交通便捷，連文教機能也陸續到位。

南故宮開館 馬稠後工業區招商 週遭房價應聲漲

太保市縣治特區的房仲業者指出，故宮南院為高鐵嘉義站腹地的延伸，自從南院正式動工後，藝術題材帶動房地產商機，其所在的太保市周邊房地產「漲聲」迅速響起，區域不動產市況熱絡。如今南院正式開館試營運，又吸引不少業者投資旅館或民宿，加上縣治南側的佔地四百多公頃的馬稠後工業區開始招商，創造許多就業機會，增加可觀購屋需求，房地產後市看好。以去年底台糖位於嘉義縣太保市太頂珠段的六百五十坪土地合建案招標為例，就以近八千萬元，溢價率39%的高價標出。



知名集團卡位 打造高檔五星飯店

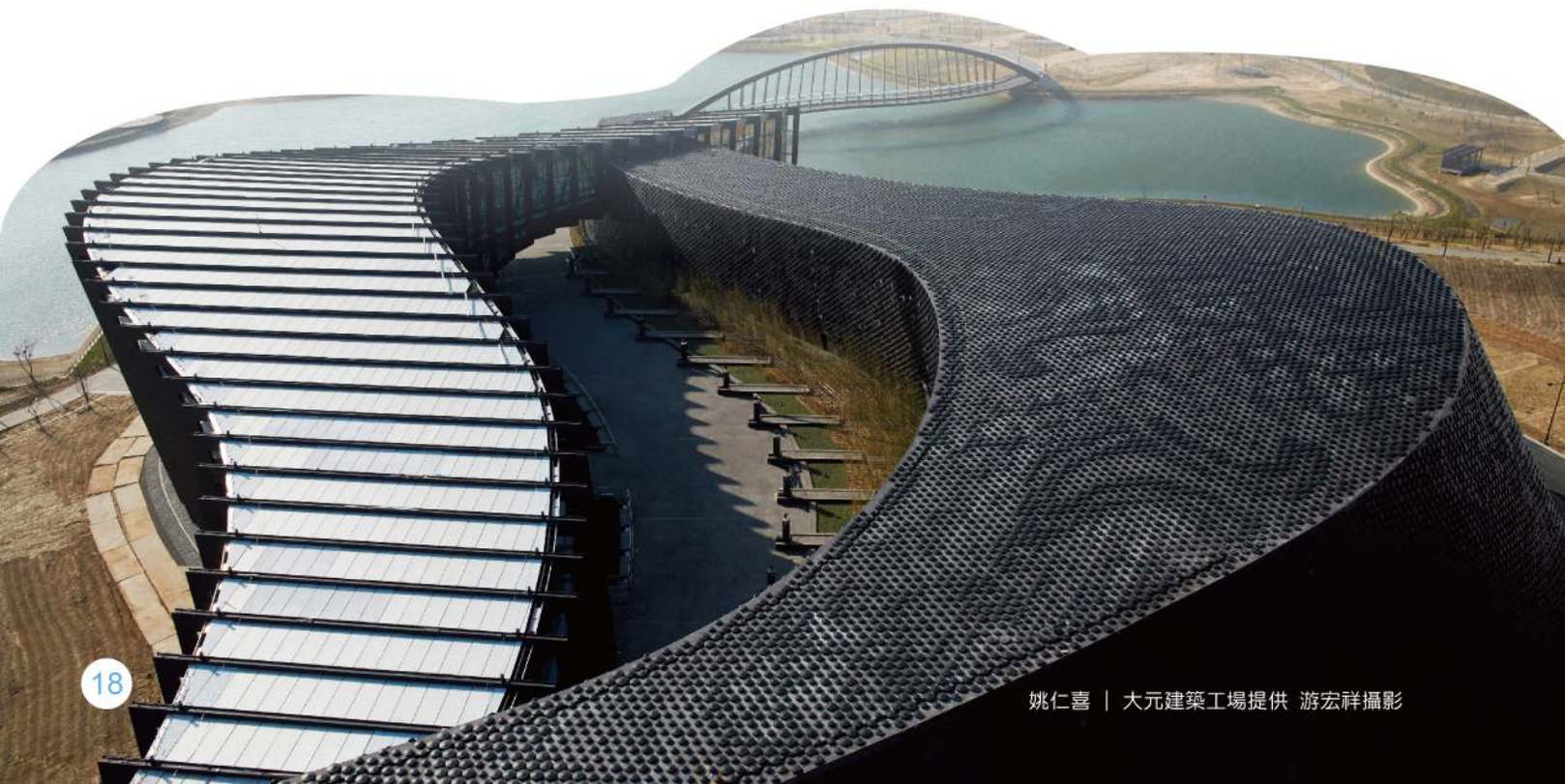
看準國家級建設故宮南院引進的觀光住宿商機，包括長榮集團、華福等多家旅館業者早就提前插旗卡位，總投資金額超過百億元，南院周邊已經成爲飯店旅館業者的一級戰區。最大一筆投資是標下南院園區BOT案的華福集團，預計投資五十億元，興建房間數高達一千零八十間的五星級飯店，以及湖畔餐廳、藝文劇場、戶外表演場、遊客中心等設施，全部工程預計2020年完工。而在此之前，華福集團已先與台糖合作，在園區外改建台糖宿舍成爲「嘉義華舍商旅」，有248間房，七月率先開幕。

故宮南院前方正在積極興建中的「長榮文苑」，爲長榮集團與佳茂集團文宛公司合作投資，有近三百間房。這座星級觀光酒店，投資金額約有二十億元，預計最快明年底可開始營運。同樣也有二百多間房間的崧園陽光大酒店，目前已經完工，八月開始營業。後續還有三到五家觀光酒店計劃投資，預計三到五年內可以陸續開幕。新設旅館飯店林立，再再展現故宮南院超凡的吸金魅力。

南故宮觀光前景發酵　帶動房地交易熱絡

至於故宮南院周邊一般房屋建案，以地坪五十坪以上大坪數透天店面和別墅爲主力的新推案最多，平均售價較前幾年價格上漲二到三成，地段佳者開價至少都在一千二百萬元以上；受這股南院話題效應帶動，這二年來，附近屋齡在十年以上的中小坪數透天和公寓產品、縣治特區內售價千萬元的透天店面，甚至是農地買賣，成交數也增加許多。

特別一提的是在南院周邊一片透天別墅群中，遠雄集團「遠雄國寶」大樓住宅推案顯的極爲突出，開出全台高鐵宅最低價，每坪僅十四到十八萬元的誘因，三百多戶、總額二十億多元的大案竟全部完銷，不少客群還是外地客，顯見南院周邊地段在「量、價、質」均具優勢下，房市被看好有一定的支撐。



姚仁喜 | 大元建築工場提供 游宏祥攝影



故宮南院建築古典時尚功能兼具

被視爲嘉義縣發展新契機的故宮南院，園區佔地廣達七十公頃，兼具時尚感與古典美的主體建築博物館被人工湖環繞，連同進出博物館的主要動線景觀橋「至美橋」插天而起的一排拱肋，數公里外即清晰可見，已成嘉義文化新地標，更獲網路選爲「城市裡的十大超療癒建築」第一名。

中國書墨概念設計 動線功能美感兼具

故宮南院博物館出自「姚仁喜I大元建築工場提供」姚仁喜建築師之手，運用現代工法，融入傳統中國書法「濃墨、飛白、渲染」三種經典筆法，整合展覽空間和機能需求，讓參觀者漫步館內外迂迴動線之間，即使從平面角度來欣賞，也能感受納入中國書法線條呈現建築之美的諸多設計巧思，發散深邃文化底蘊，深深吸引觸動心靈。

姚仁喜 ｜ 大元建築工場提供 鄭錦銘攝影

文化建築結合科技輔助 從展品到外觀詮釋美的內涵

朝迎日出、夕慕晚霞、雅映水色，故宮南院博物館是「文化建築」，更是「黃金級智慧建築」、「防災建築」和「鑽石級綠建築」。從文化和智慧建築觀點視之，西側「實量體」外牆有擷取自古青銅器的龍紋及雲紋意象，底色爲黑色馬賽克，共掛有大小不一、總數多達三萬六千多片的鑄鋁圓盤，透過光影移動視覺效果，形塑書法中「濃墨」筆法。也因外牆密實，實量體可嚴格管控光線，室內並設有恆溫、恆濕環境控制系統，輔以完善的安全設施和消防系統，空間主要做爲典藏國寶、展覽之用。

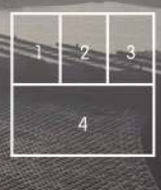
東側「虛量體」則是呈現「飛白」意象，由鋼柱與玻璃打造，充份採光通透，形塑輕活靈動氛圍。透過最高二十七公尺的玻璃帷幕，輕易將建築外的美麗園區景觀拉進室內，活絡遊客愉悅心情，讓設於量體內的兒童博物館、迎賓大廳與辦公室，意欲發揮的行政教育推廣功能得以有效展現。而在「濃墨」與「飛白」間貫穿而出的則是以「渲染」爲意向的中間量體，與長140公尺的至美橋連成一氣。藉由寬暢中庭，串聯禮品店、咖啡廳等公共空間，凝聚參觀者視線焦點，感受故宮南院致力傳播延續中華、波斯、印度三股亞洲文化獨特生命力的用心。

頂級防震結構與防洪設計 海內外珍寶典藏有保障

故宮南院典藏衆多珍貴國寶，試營運期間推出的十大特展，更有許多國外借展珍品，爲確保典藏展品安全，南院博物館建築結構防災防震設計亦極爲先進。基地全經地質改良，增加地層承載及抗剪強度、減少壓縮性。西側實量體以鋼筋混凝土建構，曲面流線造型採用「金屬網彎曲模板」塑造，完全免拆模板，強化建物強度。

而爲提升建物耐震能力，採用「磨擦單擺隔震系統（FPS）」，以2500年地迴歸週期爲耐震設計基準，把南院博物館建築在210顆base isolation隔震器上，大大緩衝地震來襲時的破壞。年初台南大地震，故宮南院震度達到五級，所有展品全數毫髮無傷，耐震設計輕鬆通過考驗。園區內人工湖具景觀、滯洪、防旱功能，另爲防範水患，南院博物館亦設有防水閘門，並抬高建築高程。





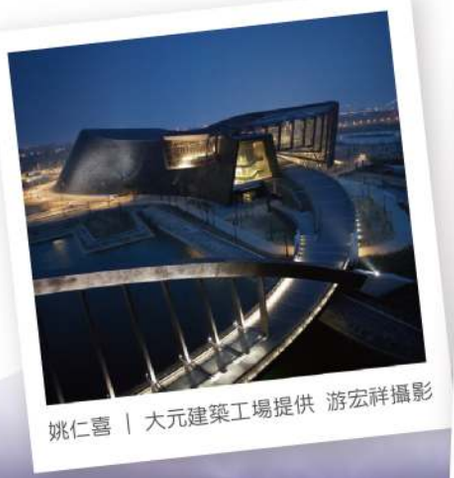
1. 姚仁喜 | 大元建築工場提供 游宏祥攝影
2. 姚仁喜 | 大元建築工場提供 鄭錦銘攝影
3. 姚仁喜 | 大元建築工場提供 鄭錦銘攝影
4. 姚仁喜 | 大元建築工場提供 游宏祥攝影

綠建築落實節能減碳 溼地帶來豐富生態

故宮南院博物館採用綠色工法、綠色材料、綠色設計、綠色能源，爲讚石級綠建築。因應南台灣日照強烈特性，虛量體玻璃幃幕全數使用淺灰色複層低幅射玻璃，避免嘉南平原烈日曝曬與湖面陽光反射，增加室內冷氣電量消耗，又能適度引進自然光線，減少照明電力使用，落實節能減碳。建築西側實量體可阻隔西曬，東側則以鋼構出簷遮陽，南北側還設計有開口進行室內通風。另外，園區內綠地面積約有60%，與園外週邊綠地相連結，加入貫穿其中的湖畔濕地、雜林，營造完整生態綠網，豐富平衡了在地多樣生態環境

期盼南故宮帶來產業、觀光與文化新契機

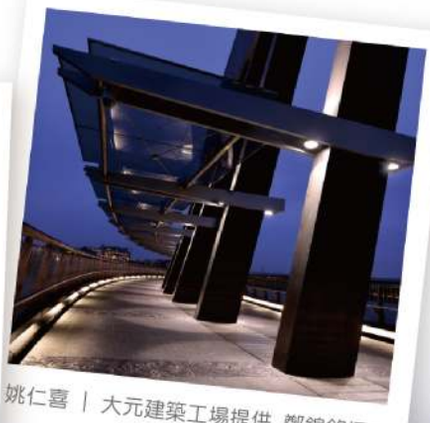
故宮南院開館營運，從文化角度著眼，終於實現台灣南北文化均富的初步目標，在台灣厚實文化軟實力與亞洲和世界文化相連結的道路上邁出一大步；而從經濟面向來看，亦發揮促進在地不動產、觀光、文創產業發展新契機。然而如同歷史絕對不會只有單一面貌，當文化界人士滿心期盼故宮南院能完全跳脫「翠玉白菜」傳統窠臼，眞正訴說精彩亞洲文化藝術故事之際，不動產業者也應審慎因應南院一枝獨秀的房市利多，以全方位服務和設施，結合文創藝術元素，以複合式經營方式，多方開發客源，促進供給量，才能發揮相輔相乘、可長可久的磁吸效應。



姚仁喜 | 大元建築工場提供 游宏祥攝影



姚仁喜 | 大元建築工場提供 鄭錦銘攝影



姚仁喜 | 大元建築工場提供 鄭錦銘攝影



晉仕企業

05-2351934 /TEL
05-2352903 /FAX
嘉義縣水上鄉寬士村崎仔頭路701-82號 (近世賢路與重慶路口)





德國原裝廚具
德國衛浴國寶
瑞士陶瓷衛浴
精品磁磚規劃

（義大利、西班牙、東南亞、印度與國產磁磚）







千江月

The Villa...
to have an impressive appearance.

寧近 NO.3

全新完工

堅持最好的房子，一定要座落在最美的地方

千江月～寧近系列，不僅是豪宅，更是好宅

千景建設將人文與藝術融入建築理念；從「閒情逸墅」到「寧近NO.5」，樹立了絕佳的建築典範，市場反應熱烈，好評不斷。「千江月」座落在出則繁華，近享寧靜的東區首選完美地段。規劃大格局豪宅，以【客制化】的服務，從「建築內在」的角度開始，尋求由內而外的建築靈魂，千江月不僅是一棟豪宅，更是家人感情互動的有機體，是品質與品味的再升級。

嘉工街・日新街 禮賓專線：05- ***2765211***



MEMBER

會員交流園地

104.12.22 中部建案參訪活動









1	2
3	4

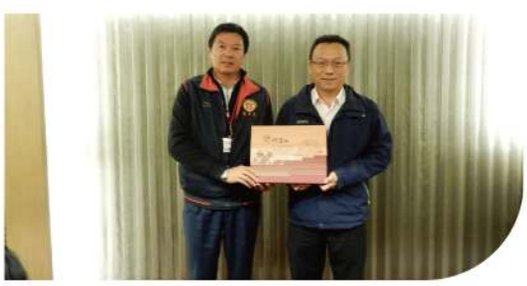
1. 參觀台中市磐興建設開發建案【寬域八、九期】
2. 參觀台中市富宇建設開發建案【富宇東方之冠】呂理事長代表本會贈送紀念品
3. 參觀台中市烏日區龍寶建設開發建案【愉臻邸】+【悅臻邸】呂理事長代表本會贈送紀念品
4. 參觀台中市烏日區龍寶建設開發建案【愉臻邸】+【悅臻邸】呂理事長代表本會贈送方塊酥

105.03.24-25 國內自強活動新竹知性之旅 暨苗栗縣公會與新竹市公會聯誼餐敘









1	2
3	4

1. 呂理事長代表本會贈送苗栗縣公會伴手禮，與苗栗縣公會理事長鄭聚然合影。
2. 呂理事長代表本會贈送苗栗縣公會伴手禮，與苗栗縣公會榮譽理事長黃文忠及本會首席顧問鄭俊亨合影。
3. 嘉義市公會與新竹市公會聯誼餐敘。
4. 呂理事長代表本會贈送新竹市公會伴手禮，與新竹市公會理事長郭嘉昌合影。

MEMBER

會員交流園地

105.05.06 第九屆第二次會員大會活動













MEMBER

會員交流園地

105.05.06 第九屆第二次會員大會活動

















MEMBER

會員交流園地

105.05.06 第九屆第二次會員大會活動











柏拉圖
Placido
柏拉圖美學瓷磚



為美而生

Born for Beauty

人是空間的主角。

空間中，你是主角
柏拉圖瓷磚是美麗的配角

為你而友善的存在
陪你在空間裡自在
為美而生的空間藝術家
柏拉圖美學瓷磚

嘉昌建材有限公司
嘉義市高鐵大道455號
電話:(05)237-3801

Derek

Turning Hi-Tech Into Nature

TAICHUNG 台中旗艦
FLAGSHIP STORE



德瑞克衛浴 · 隆昌關係企業 0800-063366

台北展示中心 · 新竹展示中心 · 台中旗艦店 · 台南旗艦店 · 高雄展示中心

02-2670-3360 03-550-9480 04-2375-0808 06-297-9606 07-552-8566

嘉義市管線挖掘系統-聯合挖掘管理

文／養工科

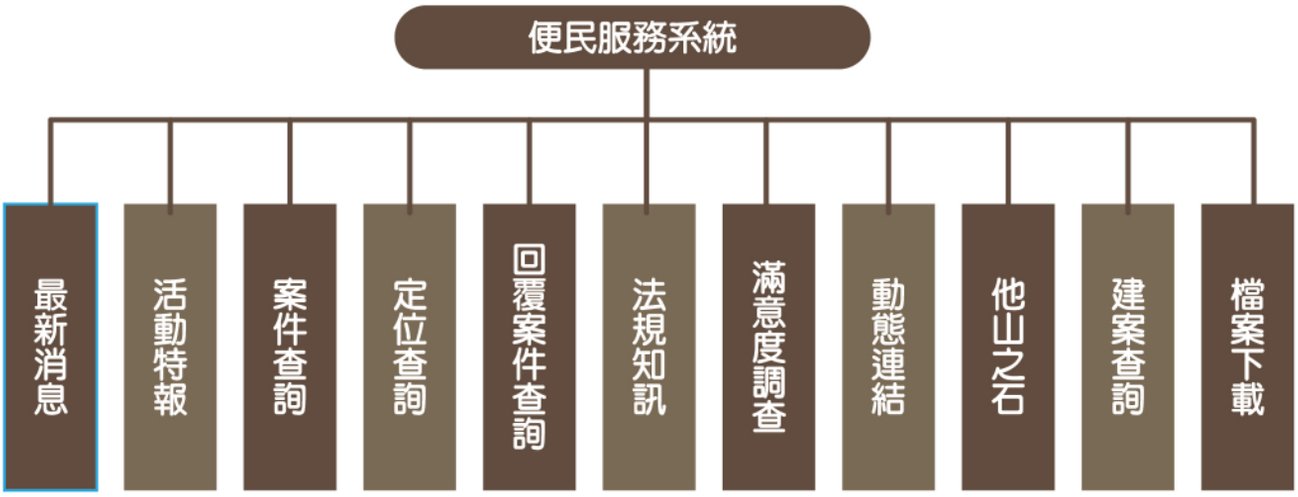
一、系統建置概述

嘉義市之公共設施管線資料庫管理供應系統，在運作上已進入穩定期，而各項中央之考評指標亦名列前茅，並於103年度獲得內政部營建署公共設施管線資料庫分組縣市Ⅰ型類之全國第一名，其成績甚至較部份直轄市型尤佳，獲得各考評委員之肯定及嘉許，並於2015年接受頒獎表揚並於技術研討會上分享推動成果，除此之外承辦同仁亦獲得年度績優人員之肯定及公開表揚，故整體推動之成果相當突出，亦彰顯市府整體行政資訊作為之具體效益。



法規制度配套		主要關鍵流程設計		系統設計	
上位遵循	管制辦法	養護工程科	管線單位	系統輔助	系統管控
市區道路管理自治條例	共同管道法及施行細則	計劃管理排程	年度計畫提報	▶案件管理 ▶GIS禁挖管理	E-MAIL通知
			挖掘(變更)申請	▶申請表製作(含變更) ▶GIS管線查詢、剖面查詢 ▶施工範圍繪製	E-MAIL通知
		收件分案		▶收件記錄確認	統一挖補控管
	市區道路使用費收費標準	計價審核	退件	▶計價登錄 ▶GIS分析 ▶協調事項 ▶審核處理	警示 E-MAIL通知
		路證核發		▶路證核定、通知 ▶臨時路證	警示 E-MAIL通知
道路挖掘埋設管線管理自治條例	管線施工作業及圖資更新維護作業辦法	施工管制	施工作業	▶開工、停工、復工程序 ▶註銷、撤銷 ▶監控查核、罰款	警示 E-MAIL通知
			完工程序	▶完工申報 ▶GIS圖資修正	警示 E-MAIL通知
		結案審核	退件	▶案件歷史查詢 ▶會勘接管 ▶結案確認	警示 E-MAIL通知
		完成案件		▶案件查詢	

透過電腦化的服務，民眾可經由網際網路以簡易操作介面取得即時資訊，包括管線挖掘工程核可狀況及施工位置、工程施工狀況、政令宣導、最新消息、法規相關知訊及民眾申訴處理服務等。本系統之特色爲採用Google Map爲系統底圖，以提供民眾親和、簡單、易讀的道路挖掘公告資訊。



二、統一挖補源頭管制

爲加強道路管線工程統一挖補作業，減少道路挖掘，提昇道路及管線工程品質，市府已建立統一挖補之作業SOP流程，管線單位新增案件時若屬於新建建築工程時，必先於系統填寫該工程辦理之道路挖掘統一挖補類別並填寫建造號碼，提供路權單位審查案件之參考，系統並自動列管該案件，並通報其他管線單位於限期內提出申挖，截至今年度3月爲止，其減少挖掘案件整合率已達41.5%，效果卓越。

申請說明	管線聯合挖掘申請流程	備註
1.管線單位接受新建用戶申請案後至道挖系統進行民生建案之案件申請作業	管線單位至道挖系統進行民生建案之案件申請作業	管線單位
2.其他管線單位接獲E-mail通知後進行現場勘查、審核計價等作業	系統自動以E-mail通知其它管線單位	管線單位
3.現場勘查後於系統提出管線挖掘申請或向路權單位提出免挖掘切結	聯繫業主確認管線挖掘需求並進行橫向聯繫	管線單位
4.召集各管線單位駐府人員進行管線聯合挖掘會議並將結果上傳系統控管	召開管線聯合挖掘會議	管線單位及路權單位
5.審核送審資料並核發路證	審查並核發路證	路權單位





三、管線挖掘業務推動方向

市府現行建立之道路挖掘管理相關系統，已穩定運行多年，其系統效益如下所示：

(1)完成全市管線設施測量作業，建立完整之嘉義市現有管線資料庫，提供市府相關單位應用。

(2)完成之資料提供道路挖掘管理系統及道路挖掘現地查報使用，可發揮管線資料庫最大效益。

(3)透過網際網路，本府相關道路申請挖掘業務管理能提供給管線單位使用，有效減少行政作業時程，大幅提高行政效率。

(4)透過系統管制，能有效、快速、正確統計道路使用狀況。

(5)透過統一挖補之作業流程，推動管線聯合挖掘申請作業，以減少道路挖掘，提昇道路及管線工程品質。而未來將持續以強化嘉義市之既有管線圖資更新效率爲出發點，其主要將提供各管線單位於系統上進行自主補正更新功能，並可記錄其帳號權限之更新數量。於每月、每季、每半年及每年追蹤管線單位自主圖資更新補正作業成果與進度。

嘉義市不動產開發商業同業公會

MEMBER

第九屆理監事暨榮譽顧問名冊

職稱	姓名	公司名稱
理事長	呂冠衡	聯儀建設(股)公司
副理事長	李騰憲	直璞開發建設有限公司
副理事長	吳仁宗	尚瀛建設有限公司
常務理事	孫啓峯	祥輔建設有限公司
常務理事	曾國護	佳原建設(股)公司
理事	江景川	千景建設事業有限公司
理事	林信裕	成富建設有限公司
理事	林孟存	弘源建設有限公司
理事	朱進謙	仰喆建設(股)公司
理事	許錦季	韋福建設有限公司
理事	蔡宗宜	金宇泰建設有限公司
理事	吳政哲	寶紳建設有限公司
理事	陳清棟	詠茂建設(股)公司
理事	葉秋雄	美麗信建設(股)公司
理事	張勝智	旌堡建設開發有限公司
候補理事	孫貫志	大上海不動產開發(股)公司
候補理事	甘偉全	松恆建設開發有限公司
候補理事	李宗哲	冠成建設有限公司
候補理事	李清俊	科美開發建設有限公司
候補理事	戴俊郎	承億開發建設(股)公司
候補理事	林正超	大騰開發建設有限公司

職稱	姓名	公司名稱
常務監事	林照欽	兆盈建設開發(股)公司
監事	葉政宗	合懋建設開發(股)公司
監事	翁國森	泛國建設開發(股)公司
監事	陳明風	欽圖建設有限公司
監事	蔡承達	歐瑋建設(股)公司
候補監事	黃科元	合巨建設有限公司
候補監事	蔡沛嘉	全景建設有限公司
榮譽理事長	柯金龍	金石建設(股)公司
榮譽理事長	陳崇堅	權威建設(股)公司
榮譽理事	林福財	成富建設有限公司
榮譽理事	許瑞景	韋福建設有限公司
榮譽監事	李進安	全貿建設有限公司
首席顧問	鄭俊亨	前市議會議員
首席榮譽顧問	蕭淑麗	市議會議長
首席榮譽顧問	蔡貴絲	前市議會議長
榮譽顧問	吳上明	市議會議員
榮譽顧問	張榮藏	市議會議員
榮譽顧問	蔡榮豐	市議會議員
榮譽顧問	鄭光宏	市議會議員
榮譽顧問	廖天隆	市議會議員
榮譽顧問	張秀華	市議會議員



淺談建築物耐震能力初步評估

文／土木技師公會嘉義辦事處 黃敏修 處長

根據「鋼筋混凝土建築物耐震能力評估法及推廣」中提出之鋼筋混凝土建築物耐震能力初步評估表(如附表一)，係針對影響耐震能力最重要的因素研擬而成，表列共有18個項目，並依各項目之重要性有不同的配分，配分之總和爲100分。各項目根據評估內容，就可決定權數，將權數乘以配分可得到該項目的危險度評分。評估某一棟建築物，可能某些項次並不適用，此些項目當然不必評估，但在計算危險度評分總計時，應將評估項目的配分總計調整爲100分。危險度評分若大於60分，則表示該建築物的耐震能力確有疑慮，若介於30分至60分之間，則表示其耐震能力有疑慮，若低於30分，則表示目前的耐震能力尚無疑慮。以下針對相關項目之評估標準及本案特性逐一說明。

● 設計年度

建築物之耐震設計必須遵照耐震設計規範，早期的耐震設計規範較不完備，因此耐震安全會受到影響。國內的建築技術規則係民國63年2月才頒佈的，在此之前的耐震設計等於沒有規定。民國71年6月，建築技術規則有關地震力及鋼筋混凝土結構物的韌性設計，做了大幅度的修正。民國78年5月根據民國75年11月15日地震的發現，對台北盆地區域的震力係數做了修正。民國86年5月就地震力的規定做了根本性的改變，使地震力的計算更趨精準。

● 地盤種類

從各類地盤的正規化加速度反應譜來看，地盤越軟弱，引致的地震力越大。以往之設計地震力對軟弱地盤而言有低估的可能，因此會影響耐震安全。依目前耐震設計規範，地盤分爲第一類地盤(堅實地盤)、第二類地盤(普通地盤)、第三類地盤(軟弱地盤)及台北盆地區域四種，可根據工址土層鑽探資料計算地層週期TG決定之。

地盤種類	$\overline{V}_s$ (m/sec)	$\overline{N}$ 或 $\overline{N}_{CH}$	$\overline{S}_u$ (kgf/cm^2)
第一類地盤(堅實地盤)	$\overline{V}_s$ > 360	$\overline{N}$>50	$\overline{S}_u$ >1.02
第二類地盤(普通地盤)	180≤ $\overline{V}_s$ ≤360	15≤ $\overline{V}_s$ ≤50	0.51≤ $\overline{S}_u$ ≤1.02
第三類地盤(軟弱地盤)	$\overline{V}_s$ <180	$\overline{N}$<15	$\overline{S}_u$ <0.51

【表5-2-1】地盤分類表(建築物耐震設計規範)

● 工址震區加速度係數

根據建築物耐震設計規範，台灣地區震區劃分爲地震一甲區、地震一乙區、地震第二區及地震第三區，其對應之震區水平加速度係數(Z)分別爲0.33、0.28、0.23及0.18。各震區包括之鄉、鎮、市如規範所列。震區水平加速度係數高的區域，發生地震的頻率高，發生大地震的機會大，因此建築物的耐震安全受到的威脅也較大。根據評估內容中提供的公式計算，地震一甲區Z值爲0.33，因此權數爲1.0；對地震第三區而言，Z值爲0.18，因此權數爲0。

● 地下室面積比，ra

建築物的地下室如果較大，地震時土壤所受壓力較小，結構體也比較不會發生差異沉陷的破壞。建築面積係地面以上建築物的水平投影面積，由評估內容提供的公式計算，當地下室面積爲建築面積的1.5 倍或以上時，權數爲0；當地下室面積等於零時，權數爲1.0。

● 基礎型式

基礎若爲基腳，且基腳間無繫梁時，基腳較易在地震中發生土壤支承力不足之破壞或基腳結構體之破壞。基腳間若有繫梁相接，或採用筏基或樁基時，則因連爲一體，係高度靜不定結構，基礎傳遞的力量可透過繫梁或地梁加以分配，結構安全性較高。

● 基地土壤承載力

基礎下的土壤承載力不佳時，地震時比較容易產生土壤承載力不足之破壞，以及結構體因差異沉陷過大產生之破壞。基礎下土壤的承載性是否良好，可從建築物的重量、地下室開挖的深度以及基礎下土壤的承載力綜合評估之。

● 梁之跨深比，b

梁之跨深比爲梁之淨跨與有效梁深的比值，此值越大，發生彎矩降伏的機會較大，結構體較具韌性。比值b越小，發生剪力破壞的可能性增加，結構物因較不具韌性，耐震能力較差。根據相關研究，具韌性梁之淨跨距不得少於四倍有效梁深。依評估內容提供的公式來計算，當b值大於等於10.0時，其權數爲0；當b值小於或等於2.0時，權數爲1.0。

● 柱之高深比，a

柱之高深比爲柱之淨高與沿地震剪力方向之柱深的比值，此值越大，發生彎矩降伏的機會較大，結構體較具韌性。比值a越小，發生剪力破壞的可能性增加，結構物因較不具韌性，耐震能力較差。依評估內容提供的公式來計算，當a值大於等於6.0時，其權數爲0；當a值小於或等於2.0時，權數爲1.0。

● 牆量指標

一棟建築物若不僅僅只以梁柱構架來抵抗地震，如尚具有剪力牆，則可承擔一部份地震力，則構架發生的一些不良破壞模式對耐震能力的影響就沒有那麼大。構架間若填滿非結構RC牆或磚牆，也有類似剪力牆的效應。建築物若不具上述任何種類的牆，權數應取1.0，若此種牆的量很多，則權數可取0。

● 窗台、氣窗造成短柱嚴重性

窗台若緊貼柱邊，會造成短柱。除會吸收較大的地震力外，其破壞模式也可能由彎矩破壞轉變爲韌性較差的剪力破壞，使得耐震能力降低。RC牆兩側有柱，若上邊開氣窗，會產生短柱，容易產生剪力破壞，也會降低耐震安全。評估時要看此種短柱現象是否很普遍，或僅有少數幾個地方，來決定其嚴重性。

● 磚牆造成短梁嚴重性

有時為了留走道，致使隔間磚牆並未填滿構架的兩柱之間，而留有短梁的現象。短梁在地震時會引致高的剪力，但彎矩不大，因此會發生較不具韌性的剪力破壞，降低了建築物的耐震能力。評估時要看此種短梁現象是否很普遍，或僅有少數幾個地方，來決定其嚴重性。

● 軟弱層顯著性

建築物的一樓常因開放空間或做為商業用途使用，二樓以上的非結構RC牆或磚牆沒有下到一樓，致使一樓之極限層剪力強度較低。地震來襲時，一樓會先產生塑鉸，俟其韌性用盡後，建築物就發生軟弱層破壞，其對應的耐震能力低。軟弱層也不一定發生在一樓，因此若有某層之極限剪力強度低於其他各層時，就要根據其低多少的嚴重性來進行評估。

● 平面對稱性

結構物抵抗地震力之構材如左右、前後對稱，則勁度中心與質量中心通常不致有太大的偏心。如此些構材配置不對稱，勁度中心與質心可能具有大的偏心量，地震時易產生大的扭轉振動，增加損壞的可能性。評估時可根據估計的偏心量與平面寬度比值的大小給予適當的權數。

● 立面對稱性

結構物抵抗地震力的構材如果在立面上連續，勁度沒有太大的變化，則其地震時的動態反應較易掌握。結構物若有顯著的退縮，或譬如剪力牆到一半高度中止，則易造成結構立面上勁度過大的變化，地震時將產生不易掌握的特異動力反應，影響結構物的耐震安全。評估時可依勁度在立面上變異的程度，給予適當的權數。

● 裂縫銹蝕滲水等程度

鋼筋混凝土構材若具有裂縫，代表混凝土品質不良或強度不足。裂縫產生後，裡面的鋼筋較易產生銹蝕，而鋼筋銹蝕也會降低構材的強度。構材若有滲水現象，則鋼筋的銹蝕與混凝土的老化必會加速進行，此些因素都會影響結構物的耐震安全，評估時係以此些現象的嚴重性來決定權數。

● 屋齡，yr（年）

屋齡較大的建築物，其構材老化的程度較嚴重，耐震能力因此也較低。由評估內容提供的計算式來看，屋齡超過或等於50年者，權數為1.0，小於50年者，則線性遞減。

● 屋頂加建程度

此處所指的屋頂加建物，係指原設計不包含的一些加建物。由於加建物具有重量，且又位於最高的屋頂，地震時產生的地震力比設於其他樓層更大，對結構物的耐震安全具有相當之影響。評估時係以加建物的多少程度來決定權數。

● 評估結果

依上述評估後權數與配分相乘後累計之分數總計，以進行建築物耐震能力之判定。

附表一　　**鋼筋混凝土造建築物耐震能力初步評估表**　　編號：_____

建築物名稱：　　評估日期：　年　月　日

項次	項目	配分	評估內容	權數	危險度評分
1	建築物設計年度	4	□63年2月以前(1.0) □ 63年2月～71年6月(0.75) □ 71年6月～78年5月(0.5) □78年5月～86年5月(0.25) □86年5月以後(0)		
2	基地地盤種類	5	□台北盆地(1.0) □第三類(0.8) □第二類(0.4) □第一類(0)		
3	工址震區加速度係數	5	基腳　(Z-0.23)/0.1；其中Z：震區加速度係數		
4	地下室面積比，r_a	4	$0 \leqq (1.5- r_a)/1.5 \leqq 1.0$；$r_a$：地下室面積與建築面積之比		
5	基礎型式	4	□基腳(無繫梁)(1.0) □基腳(有繫梁)(0.5) □樁基或筏基(0)		
6	基地土壤承載力	4	□極差(1.0) □不良(0.67) □ 尚可(0.33) □良好(0)		
7	梁之跨深比，b	6	$0 \leqq (10-b)/8 \leqq 1.0$		
8	柱之高深比，a	6	$0 \leqq (6-a)/4 \leqq 1.0$		
9	牆量指標	8	□極差(1.0) □不良(0.67) □尚可(0.33) □良好(0)		
10	短柱嚴重性	8	□高(1.0) □中(0.67) □低(0.33) □無(0)		
11	短梁嚴重性	6	□高(1.0) □中(0.67) □低(0.33) □無(0)		
12	軟弱層顯著性	8	□高(1.0) □中(0.67) □低(0.33) □無(0)		
13	平面對稱性	5	□差(1.0) □尚可(0.5) □良(0)		
14	立面對稱性	4	□差(1.0) □尚可(0.5) □良(0)		
15	建築物之高寬或長寬比，d	4	□d≧4(1.0) □4＞d≧2(0.5) □d＜2(0)		
16	現況檢視、裂縫銹蝕滲水等程度	8	□大(1.0) □中(0.67) □小(0.33) □無(0)		
17	構造變更程度	3	□大(1.0) □中(0.67) □小(0.33) □無(0)		
18	垂直增建程度	5	□大(1.0) □中(0.67) □小(0.33) □無(0)		
19	屋齡，y_r	3	$y_r/50 \leqq 1.0$		
分數總計		100	D：危險度評分總計		
評估結果			□確有疑慮(D＞60) □應有疑慮(30＜D≦60) □尚無疑慮(D≦30)		
其他評估項目：(此部份為外加評分項目、加減最高配分為10分)					
額外增分	1.液化潛能				
	2.近活斷層距離				
	3.分期興建或工程品質有疑慮				
	4.曾經受災害者，如水災、火災、震災、人為破壞等				
	5.使用用途由低強度改為高強度使用者				
額外減分	1.經適當補強者				
	2.使用用途由高強度改為低強度使用者				
小計					
綜合建議事項：(非鋼筋混凝土造建築物，評估人員依現況勘查及專業研判提綜合建議)					
總評估分數：危險度評分(D)+ 其他評估項目=					
評估人員：建築師/土木技師/結構技師：　　簽章					



國土規劃、景觀與建築

文/嘉義市建築師公會理事長　翁壽生 建築師

在建築學中有一門學科，稱作爲敷地計畫（Site Planning），是指如何在土地上配置人造物，並使其能夠形成空間樣式的一種藝術，它必須結合動植物學、土木水利工程學、園藝建築學與都市計畫學等等的一門學科，甚至是一種複雜的技術組合，包括環境背景、庭園、植栽、排水、動線、微氣候或調查，針對空間與時間來設置標地物與活動，並且寓意以美學爲目標：製造增添平日生活品質的場所，釋放其居民、給予他們居住其間的美好感受。

台灣是雨量充沛卻缺水的地區，單位面積年降雨量幾乎是世界平均值的2.6倍！因爲台灣地勢陡峭，除了部分降在山區的雨水被水庫蓄積外，多數雨水則成爲地表逕流，成爲水澇之險。再者，極端氣候的情況越來越日常化，數小時之內降下一整年份的豪大雨量，成爲全球氣候變遷趨勢，迫此一趨勢必然逼都市落入淹水之苦。政府若要大量投入經費建設都市滯洪設施，將又是一大筆公帑支出，基於經濟發展與國家安全考量，敷地計畫目前著重運用於水資源利用方面，近年來政府致力於推廣雨水利用、中水利用，以及海水淡化等方法，希望解決水資源利用的問題。但是，台灣的水費便宜，達到全世界第四低價，因此難以改變民衆及相關業者使用再生水及回收水。目前，以道德勸說的方式，使得節水龍頭及省水器具的普及率已逐年增加，但卻不是全面強制性地要求安裝。另外，雨水回收利用系統也沒有強制規定留設，以至於讓天降甘霖白白流失，珍貴的水資源總是沒能得到妥善的對待，非常扼腕。

接下來以嘉義市垂楊路的文化公園爲例子具體說明。該公園設計理念上從生態價值出發，以自然爲本，建構符合現代生活方式的綠地公園，並以嘉義人的歷史回憶爲主軸，融入歷史人文涵養。結合周邊文化路夜市商圈；各公私立團體經常於公園內辦理各項活動，公園的整體規劃及設施能有效符合市民的需求，具備休閒、健康，綠美化等功能，提供足夠休閒空間，舒緩民衆生活壓力，並且帶動周邊觀光與商圈發展。

其中位於公園內中央位置微微凹陷的陽光草坪，平時是親子放風箏、欣賞音樂演奏…等等的好所在；完工之後，每年每當颱風豪雨來襲時，該區域立即成爲蓄接大約3000公頓雨水的大型滯洪池，不但緩和了周邊垂楊大排等都市排水設施的負擔，儲滿雨水的公園有時候更會吸引來一些白鷺鷥…等等的候鳥來停留或覓食；夜間湖水反映出商圈內燦爛的燈光夜景，也頓時呈現出另一股繁華的風貌，在市民的日常生活中帶來一份驚喜（詳照片），進一步增進城市美學及活絡商業。

文化公園一案幾乎已經完成本文上述大部分的任務，唯獨3000頓的雨水最後仍然只是緩緩排放掉而無法加以利用！這一個在上個世紀末所完成的計劃案如何在本世紀繼續發展，仍然是一大挑戰。期望業界友會共同腦力激盪，攜手同心，讓我們的嘉義市未來更永續、更美麗！

嘉義市文化公園
水資源利用與景觀結合成效









1. 開發前狀況照片。
2. 完工後狀況照片。
3. 蓄水中現況照片。
4. 商圈燈光倒影。

嘉義市政府都市計畫容積移轉審查許可要點

▶ 經嘉義市都市計畫委員會第102次會議審議通過
▶ 中華民國103年5月14日府都計字第1032605511號函頒
▶ 修正要點經嘉義市都市計畫委員會第106次會議審議通過
▶ 中華民國 104 年 5 月 1 日府都計字第 1042605459 號函頒

一、嘉義市政府（以下簡稱本府）為審查都市計畫容積移轉許可案件，特訂定本要點。

二、容積移轉申請案件之許可條件，除都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)、都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。

三、容積移轉申請案件以本府為受理機關，並應提送嘉義市(以下簡稱本市)都市設計審議委員會審議。容積移轉申請案件審查作業流程如附圖。

四、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之私有土地，係指下列各款之一：

（一）都市計畫表明應予保存者，係指劃定為保存區、古蹟保存區之土地。

（二）經目的事業主管機關指定之古蹟、登錄為歷史建築、文化景觀或聚落定著之私有土地。

依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定，不得同時適用本辦法。

五、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地如下：

（一）鄰里性公共設施用地，其項目包括：

1.都市計畫道路須與已開闢都市計畫道路相連通。

2.人行廣場用地須與已開闢都市計畫道路相連通。

3.公園道用地須與已開闢都市計畫道路相連通。

4.公園用地、公園兼兒童遊樂場用地。

5.中小學用地。

6.兒童遊樂場用地。

7.綠地。

8.停車場用地。

9.體育場用地。

10.市場用地。

（二）都市計畫書已有規定或配合本府政策經公告指定得為送出基地者。

六、除下列各款土地外，均得為本市容積之接受基地：

（一）位於農業區、保護區、河川區、風景區或其他非都市發展用地。

（二）位於本要點第四點土地毗鄰之基地，但經本市都市設計審議委員會審查通過者不在此限。

（三）位於山坡地範圍之土地。

（四）位於臨接都市計畫道路寬度未達八公尺者。

（五）既有建築物所坐落之土地。

（六）位於舊市區基地面積未達三百平方公尺。(詳圖示)

（七）位於其他地區基地面積未達五百平方公尺。

（八）經由本府公告禁止容積移轉地區或其他相關法令規定列爲禁限建區域、禁止容積移轉及獎勵地區之土地。

七、接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額=接受基地市場價值 X (接受基地移入容積/接受基地基準容積)。前述市場價值則由本府委託三家以上專業估價師　查估評定之，其評定標準則由本府另定之。其所需費用，由接受基地所有權人負擔。

八、接受基地或送出基地在二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地各筆土地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上且位於不同土地使用分區者，其容積率按各筆土地以面積加權平均計算之。

九、申請容積移轉所需之稅捐、規費及其他必要費用，由申請人負擔。

十、經本府審查合格所核發之容積移轉確認函，其有效期限爲自發文日起一年內。申請人應於該有效期限內辦畢本辦法第十七條規定之各款事項或繳納代金完竣，並檢附相關資料向本府申請核發容積移轉許可函。容積移轉確認函之有效期限爲一年，必要時得申請延長一次，延長時間不得超過六個月。逾期之容積移轉確認函本府得予撤銷。

十一、容積移轉申請案件，應檢附下列文件一式二份向本府提出申請：

（一）嘉義市政府都市計畫容積移轉許可審查申請書。

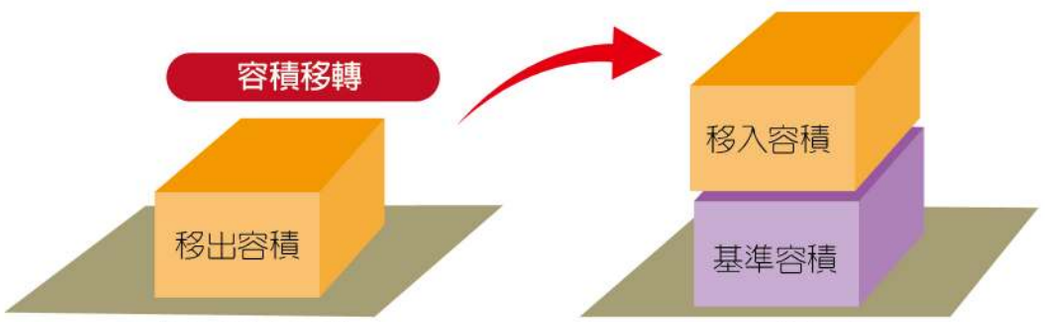
（二）申請人之身分證明文件影本；其爲法人者，其法人登記證明文件影本。申請人非接受基地所有權人者須另檢附委託書。

（三）接受基地之地籍圖謄本、土地登記簿謄本及所有權狀影本。

（四）提供周邊一百公尺內土地利用現況實測圖(比例尺不得小於1/500)，並就移入容積及可申請其他容積獎勵之容積總量對附近土地使用、公共設施、交通系統、景觀等項目提出環境影響分析。

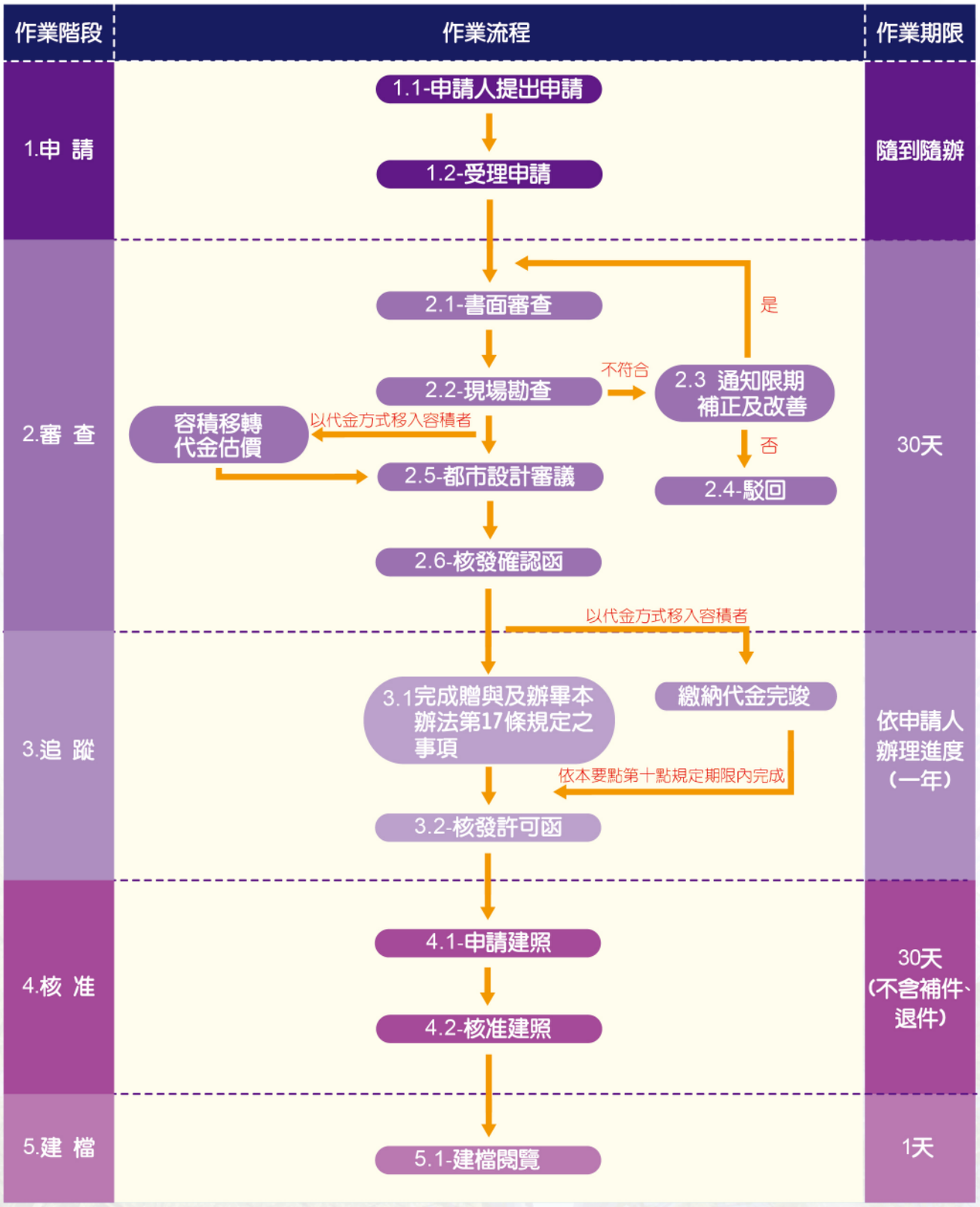
（五）送出基地土地所有權人及權利關係人同意書(須經法院公證或認證)、地籍圖謄本、土地登記簿謄本及所有權狀影本。

（六）送出基地爲本辦法第六條第一項第一款者需古蹟、歷史建物主管機關同意文件。前項各書表文件之格式內容，本府得依實際作業需求，修改或調整。接受基地所有權人依本要點第七點以折繳代金方式移入容積者，免附（五）及（六） 之文件。



▲ 公共設施保留地　　▲ 建築基地

嘉義市政府都市計畫容積移轉申請標準作業流程圖



HMK 鴻茂

免費客服專線
0800-070-858

全方位熱水器供應專家

綠能環保好生活



太陽能熱水器



儲水式電能熱水器



方型不鏽鋼水塔



翡翠防震水塔



熱泵熱水器

綠能首選

附加環保綠能形象　提升建案價值

太陽能熱水系統



實際應用案例

- **超高效能集熱效果**
  專利設計，集熱效果NO.1
- **智慧型省電控制系統**
  可遠端分離控制溫度、時間
- **豪宅節能節水運用**
  可結合熱泵/電能熱水器
  達到前端節能，末端節水

市中心一地難求，國際店面戰勝通膨強勢增值，搶救財富大作戰

攻佔2016最賺錢投資地段!

房價成長遠超過物價上漲幅度，選對北港路 麥當勞 肯德基 星巴克成熟商圈，
店面金雞母，搶佔天時地利人潮，穩定收租獲利、抗通膨保值，增值大未來，長線賺最多!

全新完工·即刻交屋



3D外觀示意圖

林園鑫世代

權威建設 · 歐瑋建設

北港路電梯金店(市議會正對面)

大面寬 · 34大地坪 · 90大建坪 · 全新完工

投資興建/ 權威建設 · 歐瑋建設

接待會館/ 世賢路.興安街248號

貴賓專線/ 05-2161818 · 0920-690679

房屋買賣契約糾紛之預防

文/律師公會　羅振宏 律師



一、 消費者契約審閱權

（一）企業經營者須提供合理的契約審閱期，使消費者有足夠時間考慮是否訂定契約。本此，消費者保護法第11條之1明定「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」。另依目前內政部公告之「成屋買賣契約書範本」及「預售屋買賣契約書範本」，契約之審閱期間至少5日。如企業經營者未依法給予消費者契約審閱期時，消費者得主張契約條款不構成契約內容。

（二）又消費者自願放棄審閱期之約定，是否有效？消費者保護法第11條之1明定「企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。」因此，如於定型化契約條款載明消費者拋棄契約審閱權，將屬無效之條款，消費者仍可主張其權利，惟如消費者係以特約調款拋棄契約審閱權，或簽約後未於相當時間內就契約審閱權爲爭執，而無顯失公平之情形，則有認拋棄契約審閱權有效。

二、契約應載明事項-交易資訊之揭露義務

按民法規定賣方應擔保其所出賣之物沒有瑕疵，亦不得刻意隱瞞買賣標的之品質或效用上瑕疵。除非買方於簽訂契約時，賣方已清楚告知物有瑕疵，買方才須自行承擔責任。下列事項，應屬契約應載明事項，賣方應負有揭露之義務:

（一）房屋有無滲漏水

1. 按內政部訂頒之「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第2點成屋（一）建築改良物（以下簡稱建物）第6點建物瑕疵情形：「建物瑕疵情形是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。」，明文將不動產是否滲水增列爲不動產說明書應記載事項，可知不動產是否爲有漏滲水，應載明於契約。

2.違反之法律效果：買受人得視情況選擇解約、減少價金或請求賠償。

（二）房屋是否爲凶宅

1.法律規定：按內政部訂頒之「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第2點成屋（四）他重要事項第5點已明文將其增列爲不動產說明書的應記載事項「本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明」可知不動產是否爲凶宅，應載明於契約。

2.違反之法律效果：實務上認爲「凶宅」對於房屋本體而言雖無物理上的損害，但考量經驗法則及社會之交易通念，仍會影響一般人購買意願，並使房屋交易市價低於一般交易行情而減少其價值，因此「凶宅」應構成民法上的物之瑕疵，出賣人應負擔物之瑕疵擔保責任，且此義務係「無過失責任」，買受人得視情況選擇解約、減少價金或請求賠償。

（三）其他有關房屋品質及效用之重要事項，出買人均負有揭露義務，應於契約中明確載明，以免發生糾紛。

三、綜上，依法給予消費者契約審閱並揭露房屋必要資訊，乃避免房屋買賣糾紛之不二法則。



個人之財產交易所得如何申報及節稅

文/南台聯合會計師事務所　林振山 會計師

一、前言：

時序已進入105年6月，104年度之綜合所得稅業已於105年5月31日申報截止，衆所皆知，自105年元月1日起，有關個人之財產交易所得之計算，所得稅法對此已有修正，換言之，個人如果在105年元月1日起買入房地產，而於105年元月1日以後出售予他人，就必須依照修正後的所得稅法相關規定，核計房地產之交易所得，反之，原則上如果取得日期是在104年12月31日以前，而出售日期在105年元月1日以後，則仍適用修正前之方式，計算房地產交易所得(註)這個觀念已經爲徵納雙方所共識、理念上並無可爭執。可是在實務上，由於實價登錄之規定，使得稽徵機關在實務上，對於房地產之交易所得之計算，已有偷樑換柱的情形在，絕非一般人所以爲的沿用舊制之計算，本文　首先探討104年度個人出售房屋之財產交易所得之計算規定，使納稅義務人有一正確之瞭解，按實際上稽徵機關核算財產交易所得，有下列各種方式：

●第一種方式：按實際售價及實際成本核算。

依財政部實際之稽徵實務，此種方式應列爲第一順位，亦即期待有財產交易所得之納稅義務人，應誠實提供當初實際買入價格，以及實際賣出價格，然後以實際賣出價格減去當初買入價格，爲納稅義務人之眞正財產交易所得(土地部分不包括在內)，此種計算方式，對徵納雙方而言，應較無爭議存在，可是是否對納稅義務人有利，應視個案而定。

●第二種方式：有實際成交金額，無實際成本者。

所謂有實際成交金額，是指出售時點，由於實價登錄之關係，所以房地之出售，可以查出實際成交金額，而相對的無實際成本，是指納稅義務人不願意提供當初買入之成交資料，或者由於買入時點，離現在已有相當的歷史，相關資料早已遺失而無法提供 等情形，其計算方式如下：

$$\text{A.實際成交之房地總金額} \times \frac{\text{房屋評定價值}}{\text{公告土地現值} + \text{房屋評定價值}} = \text{出售房屋之收入}$$

B.出售房屋之收入如爲7,000萬以上(台北市)6,000萬以上(新北市)或4,000萬元以上(台北及新北以外地區)：以15%爲房屋之交易所得，亦即出售房屋之收入達到各該區之標準者X15%=房屋之財產交易所得。

●第三種方式：

以出售年度之房屋評定現值，按財政部頒布之財產交易所得標準核定(財政部105年1月29日台財稅第10504502510號令)

◎參考網址：http://law-out.mof.gov.tw/NewsContent.aspx?id=3333

●結論：

此三種方式，乃是有適用之優先順序，而不是由納稅義務人有選擇之自由，吾人通常所謂的舊制，是指第三種方式，可是此種方式，由於各地縣市政府，目前已大力的在調整房屋評定現值，以相對而言，

日後如有房地產之交易，其房屋交易所得必隨水漲而船高，已可預見。而且其順位是排在最後，稽徵機關是否採用此種方式並非確定，與一般人之想法尚有出入。

二、新制的計算方式：

所謂的新制，原則上是適用於105年元月1日起以後買入，並於105年元月1日以後賣出的房屋、土地及地上權等標的，其房屋交易所得之計算公式如下：

房地收入-成本-費用-依土地稅法計算之土地漲價總數額=出售房地所得

公式內有關房地收入、成本、費用等各項目，依據房地合一課徵所得稅申報作業要點，均已有詳細之規定，不再能由納稅義務人任意推諉，換言之，由於實價登錄已全面化，則收入、成本、費用三者，徵納雙方已無任何爭執之餘地，所謂節稅云云，亦已無任何空間可言。

三、有關土地增值稅之課徵：

土地增值稅由於牽涉到憲法之層次，原則上財政部並不想引起政治上之風暴，因此在房地交易所得變更之際，對此並無變動，簡單的說，財政部是繞過此一部份，仍然維持舊貫，因而土地增值稅不論實體或程序均無變動，因而如果說勉強尚有一絲絲的節稅空間，也只能在房地比例方面稍作調整，以求房屋交易所得之減輕而已。

四、申報方式：

按舊制，財產交易所得係併入個人之綜合所得稅結算申報，申言之，亦即列作個人綜合所得之一項，併計個人之其他類別所得綜合計算，再減除各項寬減額、免稅額、扣除額等，求出個人之所得淨額，再依各該年度之綜合所得稅稅率計算，計算其應納稅款，但是依新制則程序部分，依房地合一課徵所得稅申報作業要點第七條規定「個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定，於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。」申言之，在時間上必須在交易日起三十日內，自行填具申報書，檢附各項有關文件向該主管稽徵機關申報，如有應納稅額者，尚應一併檢附繳納收據，如有申報錯誤之情事，那當然還要納稅義務人自行負擔其後果，亦即如有短漏報情事，依所得稅法第110條處罰，如有滯納，依所得稅法第112條加徵滯納金。

●結論：

個人以為新制房屋交易所得，由於實價登錄之全面實施，以及財政部訂頒之房地合一課徵所得稅申報作業要點，已經巨細靡遺的規定收入、成本及費用之認定方式，因而大幅的縮小節稅的空間，而且所謂節稅云云，常被認定為避稅或逃稅，因而個人亦不贊成旁門左道的各種節稅方式，本文只是詳實的敘述稽徵機關的課徵方式，提供予讀者參考了解，如有任何疑問，歡迎來電指教(註)依房地合一課徵所得稅申報 作業要點第 2 項第一款：一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內之房屋，仍適用新制課稅，乃是配合接軌奢侈稅，為時間上之例外。

自用住宅各稅適用要件簡明比較表

文/稅務局

	房屋稅	地價稅	土地增值稅		
			一生一次	一生一屋	重購退稅
持有房屋數量	所有權人與其配偶及未成年子女全國合計3戶以內(自行選擇)	不限	不限	土地所有權人與其配偶及未成年子女僅限持有一屋	2年內完成買新屋及賣舊屋的產權移轉登記
無出租無營業期間	供住家使用	持續自用住宅使用	出售前一年	出售前五年	舊屋出售前一年及新屋購買五年
土地房屋持有年限	不限	不限	不限	持有六年以上	不限
申請次數	不限	不限	一生一次	不限	不限
面積限制	無	都市土地3公畝(約90坪) 非都市土地7公畝(約211坪)	都市土地3公畝(約90坪) 非都市土地7公畝(約211坪)	都市土地1.5公畝(約45坪) 非都市土地3.5公畝(約105坪)	出售地 不限 新購地 都市土地3公畝、非都市土地7公畝
戶籍設立要件	不限；只要供所有權人或其配偶、直系親屬實際居住使用	土地所有權人或其配偶、直系親屬，至少1人設籍。	土地所有權人或其配偶、直系親屬，至少1人設籍。	土地所有權人或其配偶、未成年子女，至少1人連續或與另1人接續設籍滿6年	土地所有權人或其配偶、直系親屬，至少1人設籍
貼心叮嚀	「出租」、「空置」不適用	1.當年9月22日前提出申請，當年適用。 2.土地所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬以申請一處為限。	每人一生只有一次使用權利。	6年戶籍不能中斷	1.出售地與新購地的所有權人必須相同。 2.新購地價額必須超過原出售地價扣除土地增值稅後的餘額。 3.新購地5年內不能移轉也不能出租或營業及遷出戶籍，否則追繳原退稅款。
相關法規	房屋稅條例第5條、第7條住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準	土地稅法 第9、17、41條 土地稅法施行細則 第4、8、9條	土地稅法 第9條、34條第1項~第4項 土地稅法施行細則第4、44條	土地稅法 第9條、34條第5項 土地稅法施行細則 第4條	土地稅法 第35、36、37條

★ 申辦地方稅務案件，全面免附地籍、戶籍謄本。
落實居住正義，房地合一所得稅制 讚啦!

臻於完工

LUXURIOUS
PLEASURE

值得等待の美好。



傾聽，蜂與蝶的輕舞，
林子與星辰的低語：：
凡塵紛擾，越顯澄心價值。

66·90·128·320地坪
2–4車庫
維安莊園・獨棟泳池

仰喆建設・五洋營造

嘉義市・大雅路
2713288

Terroir
泰勒瓦莊園

HCG

氯進入身體的途徑



為什麼要除氯?

水消毒後所剩下的氯，會對人體造成傷害，並提高罹癌的機率

◆氯會直接破壞人體蛋白質

◆形成的三鹵甲烷有致癌風險

為什麼會有氯?

自來水添加氯，以去除水中的病毒及細菌

和成除氯無鉛龍頭

安全性

1. 以電化學方式進行氧化還原除氯，無化學添加物，不會產生有害副產物，健康安全有保障。
2. 採用電化學的方式與水中的餘氯進行還原反應，因此沒有餘氯再溶出的問題。

操作成本低

1. 以電化學方式進行氧化還原除氯，透過低電能(3.5W)來達到除氯的效能。
2. 沒有濾心、沒有化學藥劑，因此不需更換耗材，品質有保障。

可靠度、品質最穩定

1. 冷、熱水均能使用，流量大(LF、KF、BF均適用)。
2. 除氯效能持久不衰退。



臉盆除氯無鉛龍頭
LF5134
(需搭配除氯模組)

廚房除氯無鉛龍頭
KF5135
(需搭配除氯模組)

廚房除氯無鉛龍頭
KF5136
(需搭配除氯模組)

除氯模組

市面上除氯方式比較

方　法	原　理	效　果
煮沸	物理揮發	最簡單的方式，但在揮發過程會形成三鹵甲烷致癌物
活性碳原理	物理過濾、吸附	冷水適用，凡是吸附都有飽和問題，加熱很可能會釋出原本吸附的物質
全戶式淨水器	物理過濾、吸附	冷水適用，但提早把氯拿掉，如果水在管中停留過久，會有細菌孳生危險
亞硫酸鈣原理	化學反應	製程難度高，品質不穩，難以辨認是否是良好製程產品，除氯過程會產生白色混濁物以及臭味
KDF原理	電化學(氧化還原反應)	雖然同是氧化還原反應，但因無外來能量，會有化學飽和問題，同時會造成鋅的析出過量
和成除氯裝置	電化學(氧化還原反應)	效能持續，安全且無化學添加物、操作成本低。冷、熱水都適用，流量比一般過濾式的大且穩定

沐浴除氯無鉛龍頭
BF5138

本公司保留一切有關停產、修改或改進產品的材料、品質、規格以及顏色等權利。

HCG 和成欣業股份有限公司　營業專線：03-3756414　**服務安檢中心：0800-087-089**　http://www.hcg.com.tw

HCG和成官網　HCG綜合型錄

「擬定嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵收）（細部計畫）案」（依土地使用分區管制要點）（98.9）簡列說明

八、本計畫區內建築基地之開發強度依下列規定辦理：

	項目			建蔽率	基準容積率	備註
土地使用分區	住宅區			60%	180%	住一、住二及住三
	商業區			70%	280%	商一及商二
	休閒專用區			70%	280%	休專一、休專二及休專三
	乙種工業區			70%	210%	
公共設施用地	學校用地			50%	150%	
	公園用地			15%	30%	
	兒童遊樂場用地			15%	30%	
	廣場兼停車場用地	建議以廣場使用為主		10%	20%	廣(停)2、湖廣(停)1、11、13及14
		建議以停車場使用為主	平面使用	10%	20%	廣(停)1、3、湖廣(停)2~10、及12
			立體使用	60%	320%	
	機關用地			50%	250%	
	垃圾場處理用地	供垃圾焚化廠使用		50%	250%	垃1
		供灰渣掩埋場使用		10%	20%	垃2
	汙水處理場用地			40%	120%	
	抽水站用地			40%	120%	

十一、本計畫區商業區及休閒專用區內之建築基地，開發規模達3,000平方公尺或1/2街廓面積以上者，應先經本市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照。

十二、本計畫區內建築基地應依下列規定退縮建築：

(一)乙種工業區應自都市計畫道路境界線退縮六公尺建築；其他土地使用分區及公共設施用地應自都市計畫道路境界線退縮五公尺建築。

(二)建築基地面臨多條道路者，各面皆須退縮。

(三)退縮建築空間內應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

十三、本計畫區內住宅區之建築物應設置後院，其深度不得小於二公尺。

十七、本計畫區內建築基地應依下列規定附設停車空間，且停車空間不得移作他種用途 或被佔用。

(一)商業區：

1.應依「建築技術規則」規定標準之1.5倍設置小汽車停車空間。

2.應設置與小汽車相同數量之機車停車位。

3.建築基地情形特殊經嘉義市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

(二)住宅區：

1. 建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

2.應設置與小汽車相同數量之機車停車位。

3.建築基地情形特殊經嘉義市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

(三)休閒專用區：

1.應依「建築技術規則」規定標準之2倍設置小汽車停車空間。

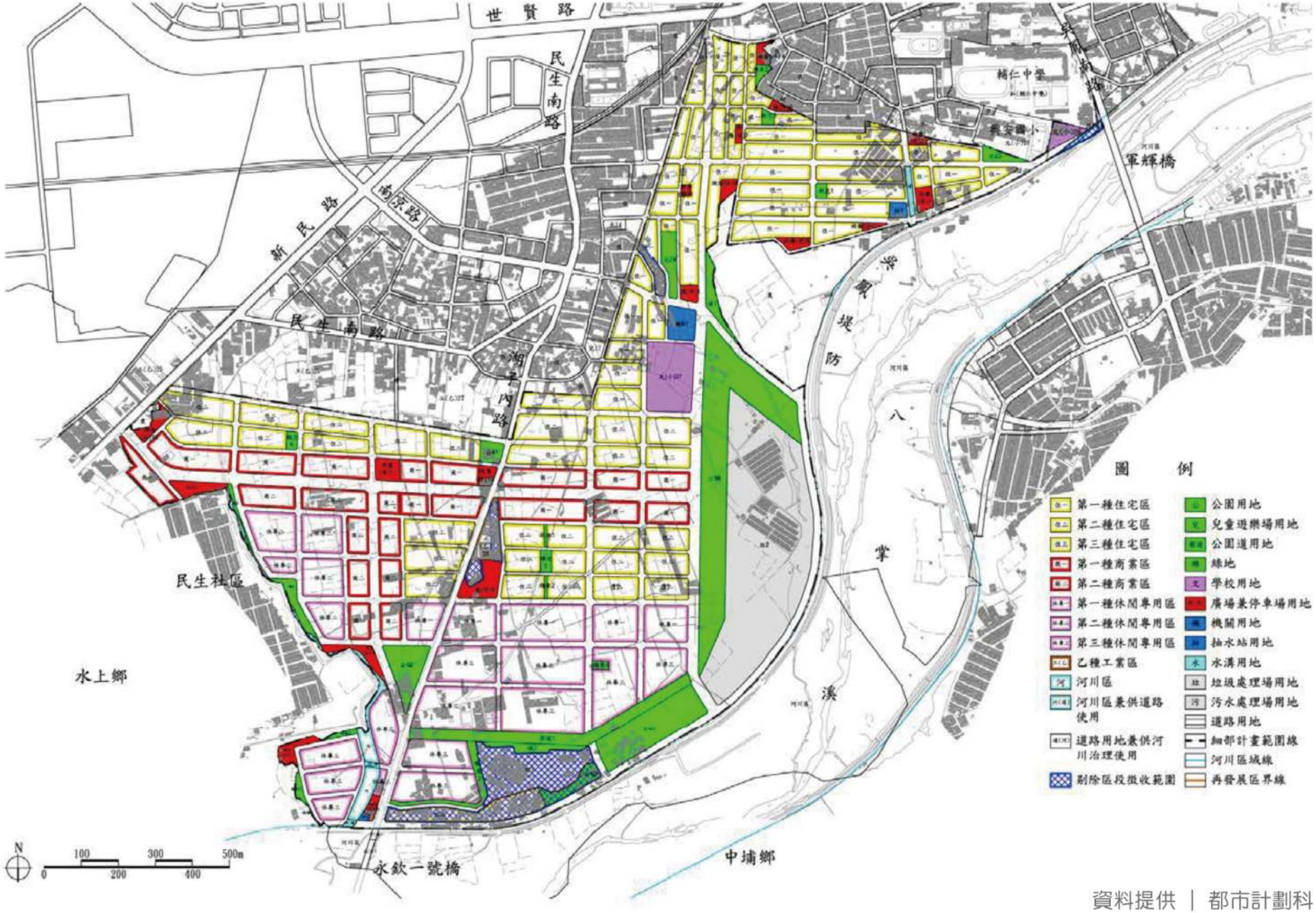
2.應設置與小汽車相同數量之機車停車位。

3.建築基地情形特殊經嘉義市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

(四)室外平面停車空間應採透水鋪面設計。

(五)每一機車停車位之寬度不得低於1公尺，長度不得低於2公尺。




世賢路
民生南路
新民路
南京路
民生南路
湖子內路
精仁中學
興安國小
軍輝橋
堤防
八
掌
溪
民生社區
水上鄉
中埔鄉
永欽一號橋
N
0
100
200
300
400
500m
圖例
第一種住宅區
第二種住宅區
第三種住宅區
第一種商業區
第二種商業區
第一種休閒專用區
第二種休閒專用區
第三種休閒專用區
乙種工業區
河川區
河川區兼供道路使用
道路用地兼供河川治理使用
剔除區段徵收範圍
公園用地
兒童遊樂場用地
公園道用地
綠地
學校用地
廣場兼停車場用地
機關用地
抽水站用地
水溝用地
垃圾處理場用地
污水處理場用地
道路用地
細部計畫範圍線
河川區域線
再發展區界線

資料提供 ｜ 都市計劃科

手機掃描即時線上報名

中華民國105年 第十七屆

國家建築金獎

暨「台灣誠信建商」認證 邀請您

建築台灣



永續關懷



賀 東唐建設 104~105年度 連續2年榮獲台灣誠信建商
成富建設 103~104年度 連續2年榮獲台灣誠信建商

感謝嘉義市不動產開發公會的支持暨會員的參與！

台灣誠信建商認證及參選諮詢專線：(02)2951-7387
國家建築金獎全球資訊網：http://www.formosa21.com.tw

建築美學堂



個案名稱	文華苑－公爵特區		
投資興建	聯儀建設・聯葳興業		
基地位置	嘉義市彌陀路70巷40弄46號～58號		
訴求重點	獨棟・雙併・六戶大宅院落・ 座隱東區靜巷・百坪電梯別墅		
產品類型	獨棟・雙併電梯別墅	現　況	全新完工
總戶數	6 戶	地坪/建坪	42~49坪/97~105坪
車　位	3~4 位	連絡電話	05-2771855
網址/信箱	lien.yi01@msa.hinet.net		



個案名稱	聯儀－萬寶隆		
投資興建	聯儀建設・聯葳興業		
基地位置	嘉義市重慶路、車店路口		
訴求重點	興嘉重劃區最棒的45米重慶路上，戶戶大面寬5米5電梯黃金店面，1樓2樓開店賺錢、3樓以上套房出租作房東。		
產品類型	電梯店面+套房	現　況	建照申請中
總戶數	5 戶	地坪/建坪	27~44坪/85~90坪
車　位	5 位	連絡電話	05-2771855
網址/信箱	lien.yi01@msa.hinet.net		



個案名稱	至冠 原墅		
投資興建	至冠開發有限公司		
基地位置	泰瑞一街		
訴求重點	超大面寬・戶戶雙車位		
產品類型	別墅	現　況	興建中
總戶數	10 戶	地坪/建坪	30~40坪/60~88坪
車　位	2~3 位	連絡電話	05-2336111
網址/信箱			



個案名稱	大僎		
投資興建	至冠開發有限公司		
基地位置	林森西路		
訴求重點	火車站前・黃金地段・店租辦住・四效合一		
產品類型	店面	現　況	興建中
總戶數	2 戶	地坪/建坪	37~40坪/103~111坪
車　位		連絡電話	05-2336111
網址/信箱			

建築美學堂



個案名稱	夏木漱石		
投資興建	合巨建設有限公司		
基地位置	金龍街100號(植物園旁)		
訴求重點	德國原裝衛浴，基地接連植物園、嘉義公園、都會森林公園，二十萬坪市心綠景，市心唯一私人農場，珍貴最後兩席。		
產品類型	七米五樓電梯	現　況	全新完工
總戶數	15戶	地坪/建坪	60~100坪
車　位	2~4 位	連絡電話	05-2710088
網址/信箱	http://www.h-giant.com.tw		



個案名稱	大豐墅12期		
投資興建	長特建設股份有限公司		
基地位置	大溪路390號		
訴求重點	近世賢路、50米高鐵聯絡道 • 大面寬、雙車位		
產品類型	三樓透天別墅	現　況	施工中
總戶數	22 戶	地坪/建坪	39~161坪 / 52~148坪
車　位	2-4 位	連絡電話	05-2383995
網址/信箱			



個案名稱	常玉7		
投資興建	旺宏億建設		
基地位置	水上鄉柳子林		
訴求重點	市區5分鐘，超值成家，節能別墅，雙車雙套房，整層主臥		
產品類型	透天住宅	現　況	預售中
總戶數	18 戶	地坪/建坪	24~47坪/44~55坪
車　位	1~2 位	連絡電話	05-2689393
網址/信箱	ch70057@yahoo.com.tw		



個案名稱	榮耀尊爵		
投資興建	佑任開發建設有限公司		
基地位置	正獅陀路面(勞工育樂中心對面)		
訴求重點	投資兼增值(七星計畫商圈)		
產品類型	金店面、豪墅	現　況	興建中
總戶數	12 戶	地坪/建坪	27~54 坪/64~127坪
車　位	住家2 位	連絡電話	05-2773337
網址/信箱			

建築美學堂



個案名稱	天玥		
投資興建	大璟建設 全案企劃：泛國建設		
基地位置	南京路與青年街角		
訴求重點	人車分道 ．透天社區花園		
產品類型	現代建築風格	現　況	近期完工
總戶數	19 戶	地坪/建坪	42/135坪~52/150坪
車　位	2~5 位	連絡電話	05-2351888
網址/信箱	tianyue103@gmail.com		



個案名稱	日月		
投資興建	全景建築		
基地位置	嘉義市東區義教西路３７號		
訴求重點	6米面寬、崗石雙併		
產品類型	電梯店墅	現　況	全新成屋
總戶數	2 戶	地坪/建坪	
車　位	雙車庫	連絡電話	05-2366000
網址/信箱			



個案名稱	泰勒瓦莊園		
投資興建	仰喆建設股份有限公司		
基地位置	嘉義市大雅路		
訴求重點	法式莊園、英式管家、手感建築		
產品類型	透天及平面式別墅	現　況	臻於完工
總戶數	49 戶	地坪/建坪	66~320坪/86~175坪
車　位	2~4 位	連絡電話	05-2713288
網址/信箱	www.youngood.com.tw		



個案名稱	流星雨．獅子座		
投資興建	福御建設開發有限公司		
基地位置	友竹街、雙竹街口		
訴求重點	店鋪、住宅大樓		
產品類型	樓中樓、店面二~四房	現　況	
總戶數	49 戶	地坪/建坪	53坪/20~50坪
車　位	41 位	連絡電話	05-2772588
網址/信箱	archi.a8241@msa.hinet.net		

建築美學堂



個案名稱	宏乙・樸石		
投資興建	宏乙建設有限公司		
基地位置	嘉義市新民路475巷口 鐵馬道旁		
訴求重點	朗境三樓半、戶戶前院雙車位、4.9-7.8米大面寬、9.8-15.5米大縱深、全套房規劃、一戶一建照稀有獨立產權，徹底實現別墅應有的舒適踏實。		
產品類型	透天別墅	現　況	興建中
總戶數	10 戶	地坪/建坪	31~56坪 / 63~109坪
車　位	雙車位，四車位	連絡電話	05-2360355
網址/信箱	mick.sc@msa.hinet.net		



個案名稱	鑫世代		
投資興建	歐瑋建設、權威建設		
基地位置	興安街248號		
訴求重點	電梯店住		
產品類型		現　況	
總戶數	最後1席	地坪/建坪	38/90坪
車　位	2 位	連絡電話	05-2323199
網址/信箱			



個案名稱	中山官邸		
投資興建	兆盈建設・兆紘建設		
基地位置	成仁街231號		
訴求重點	水瀑流泉，豪宅配備，精選規劃，極緻建材，電梯珍品御所		
產品類型	透天豪宅	現　況	成屋
總戶數	2 戶	地坪/建坪	80坪/208坪
車　位	4 位	連絡電話	05-2271333
網址/信箱	zhaoying888@hotmail.com		



個案名稱	慕光		
投資興建	商鼎建設有限公司		
基地位置	嘉義市世賢路四段430之2號		
訴求重點	慕光六戶獨門獨院，層層皆有陽、露台規劃，穿過光、探出窗、映著景!		
產品類型	電梯店墅	現　況	全新完工
總戶數	6 戶	地坪/建坪	34~40坪/60~105坪
車　位	平面式	連絡電話	05-2850505
網址/信箱	xiang.da@msa.hinet.net		

建築美學堂



個案名稱	崧園La Vita 2期		
投資興建	富貴園建設有限公司		
基地位置	縣政特區祥和二路東段V,S太保五路口		
訴求重點	挑高6米8大廳、星級飯店式管理、三面臨路壯闊基地、層退空中花園露臺、2房3房		
產品類型	電梯大樓	現　況	預售興建中
總戶數	70 戶	地坪/建坪	693坪/3270坪
車　位	平面 92 位	連絡電話	05-3622456
網址/信箱	lv.sowin@gmail.com		崧園La Vita 2期



個案名稱	直璞 風格		
投資興建	直璞開發建設有限公司		
基地位置	博愛路二段908號		
訴求重點	正博愛路，78大地坪，掌握嘉義門戶；樹海大露臺坐擁層巒疊翠四重山景，層峰之顛。		
產品類型	透天別墅	現　況	成屋
總戶數	2 戶	地坪/建坪	78坪/160坪
車　位	4 位	連絡電話	05-2830055
網址/信箱	zenkyo168@yahoo.com.tw		



個案名稱	狀元15期		
投資興建	漢子建設有限公司		
基地位置	嘉義市友忠路		
訴求重點	精雕書香建築		
產品類型	黃金店面・車庫別墅	現　況	結構體完成
總戶數	12 戶	地坪/建坪	27~44坪/51~63坪
車　位	2 位	連絡電話	05-2331577
網址/信箱	chiayihouse@yahoo.com.tw		



個案名稱	狀元2期		
投資興建	億城開發建設有限公司		
基地位置	嘉義縣朴子市		
訴求重點	日式簡約・繁華與寧靜相鄰		
產品類型	車庫別墅	現　況	結構體完成
總戶數	9 戶	地坪/建坪	26~33坪/57~70坪
車　位	1-2 位	連絡電話	05-3799267
網址/信箱	hundredmillioncity@yahoo.com.tw		

中山

GALLERY MANSION

錄

全新落成

每個城市必有一條「中山路」匯聚繁華。以一巷靜邸珍藏嘉義百年風華，
鼎居於外觀顛覆傳統，於規劃傳承經典，為您獻上頂峰氣度的生活饗宴。

「鼎」極建築，「居」住饗宴

鼎居建設 | 第6號作品 | 45地坪5車·電梯會館 | 05／2255-200 嘉義市北榮街153號·近民生北路

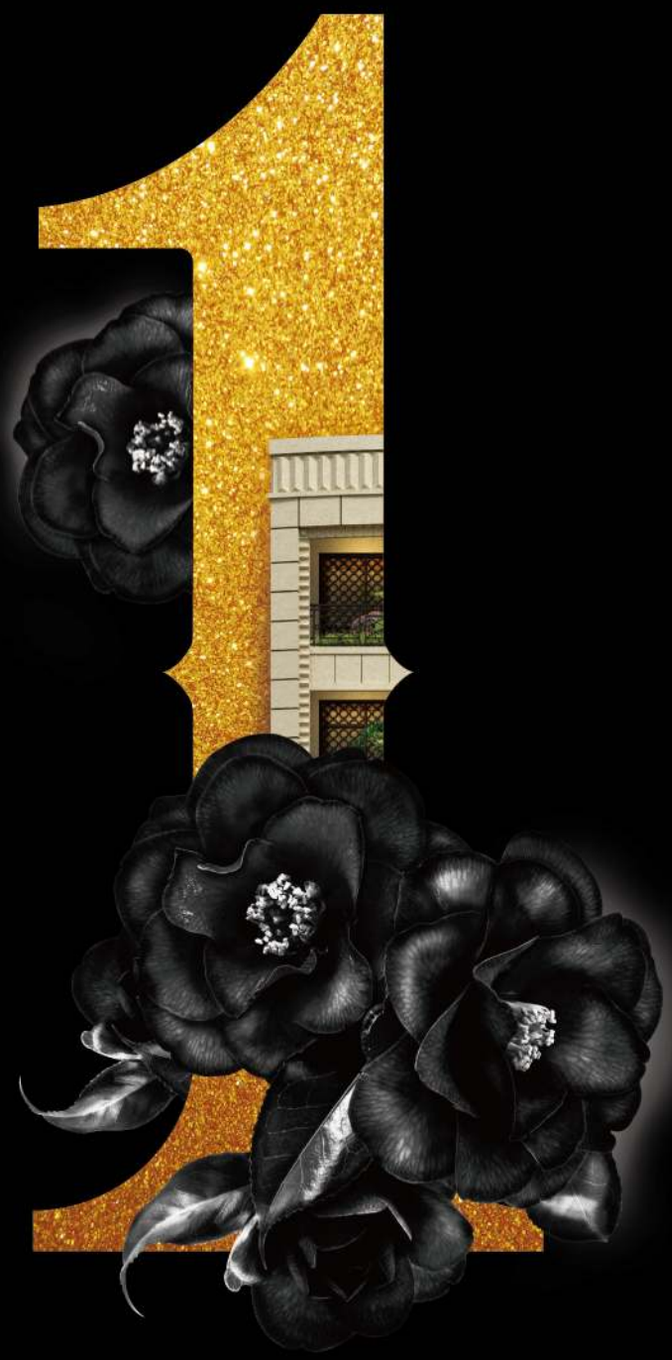


SAKURA　TOTO　BWT　Krono Original　冠軍磁磚 CHAMPION　WAFERLOCK

福御建設
福翌開發
FB粉絲專頁

六大領導建材再加碼，超值令人更愛現！　福御建設・福翌開發／陳資雲建築師事務所｜義教街755號對面 05-277-2588

BRIGHT
CHIAYI TAIWAN 1999



1心1意追逐建築藝術美學，用1輩子創造1個家的生活感動

成富建築

獨1無二 · 垂楊商圈 · 巴黎精品店墅 · 7米面寬 · 52-30地坪 | 嘉義市高鐵大道78號 05.281-5579

Insist on discovering a perfect architecture, and devote ourselves to become the first choice in residence.