



2013-14年度國際扶輪主題  
參與扶輪 改變人生

## 台中南門扶輪社

社長：張國洋 秘書：陳俊清 財務：林耀清

### 理事會

張國洋、廖德炯、陳俊清、林耀清、李祐助、廖進聰、洪富金  
劉正忠、蔡育偉、莊賜濱、謝慶祥、劉銖淇、廖俊榮

- |            |            |               |
|------------|------------|---------------|
| * 社務行政：李祐助 | * 糾察：謝慶祥   | * 職業服務：陳榮鎧    |
| * 社員：廖進聰   | * 節目：莊賜濱   | * 扶輪資訊：陳向榮    |
| * 服務計劃：洪富金 | * 出席：劉銖淇   | * S T A R：廖光亮 |
| * 扶輪基金：劉正忠 | * 聯誼：廖俊榮   | * Y E P：陳文明   |
| * 公共關係：蔡育偉 | * 健康活力：江輝雄 | * 美學推廣：曾文和    |
| * 金蘭社：吳瑞隆  | * 膳食：馮賀欽   | * 職業分類：陳潤松    |
| * 姐妹社：賴文瑞  | * 扶輪家庭：林丙申 | * 社員發展：陳慶榮    |
| * 新世代：趙建中  | * 國際服務：吳為楨 | * 社刊：林振楨      |



R.I.批准：1994年10月31日 授證日期：1995年元月4日 輔導社：台中南區扶輪社 金蘭社：新店碧潭扶輪社 雙子社：大阪大東中央扶輪社



今天第1008次例會 2014民國一〇三年三月四日【第十九卷·第廿七期】

### 節目

三月份 慶生會結婚周年活動

### 2013-2014年度·主題 學習分享 關懷服務



上 週民國103年二月廿五日的第1007次例會，安排KING洪富金社友（春耕不動產經紀股份有限公司·總經理），做「房地產投資面面觀」的專題演講。

COPPER張國洋社長報告，上週六（2月22日）南門社負責主辦地區明年度的訓練會，辦得非常成功，總監當選人Jim伉儷對南門社的付出，表達了最深摯的感謝，POWER、HouseWare、MODEL、STAR、KENCHIKU、ONSEN投入服務，令人感動，請大家給他們鼓掌！

COPPER社長報告，創社長CP CONCEPT擔任講師，內容精彩，風趣的演講方式令人佩服，有機會請他傳授給我們「如何上台演講」的技巧，演講是藝術也需要技巧，值得大家學習。

COPPER社長報告今年地區年會，57位社友全部報名、夫人報名36位，摸彩大獎賓士汽車，手氣如何看運氣，有如「好運得電視，歹運得番阿火」屆時請大家要在場！

CATIA陳俊清秘書報告：撿到一片Sony記憶卡，有遺失者請出面



招領。3月4日例會舉行三月慶生會，3月11日例會職業參觀、春遊，3月15日和南區社聯合例會（因此3月18日休會），3月22-23日參加地區年會。



\* 例會時間：每星期二下午06:30-08:00  
\* Mail：rotary.club17@msa.hinet.net

在長榮桂冠酒店3F牡丹廳  
www.south-gate.org.tw

\* 社館：403台中市台中港路1段133號12樓之10  
\* 電話：04-2329-4202 \* 傳真：04-2329-4203





## 房地產投資 面面觀



天下班都要立即發工資。

「房地產」其實包含了房屋、土地、產業三個不同內容。房屋有首購、換屋、豪宅三個市場類型，首購市場大約2字頭房價，換屋市場大約是3字頭房價，豪宅市場現在從5、6字頭向上升。豪宅市場地段要好、坪數放大，不怕貴、怕不好，從設計規劃引進國際團隊。

設定首購總價要在800萬元以內，因此坪數縮小，從以前三房40坪降為30坪。換屋市場總價2500萬元，面積在50-70坪，如果在舊市區生活機能好，如果是在單元新地段，建蔽率低，環境較佳。

首購和換屋市場的銷售總價，是考慮家庭所得、一戶的人口數計算而來。首購設定800萬元，因為房價70%貸款約是年負擔35萬元房貸，以家庭年所得120萬元，是可以負擔的價格。換屋市場以一戶平均3.6人，50-70坪是適合的空間，因此房價落在2,500萬元。

遠雄建設在單元二推出坪數50-70坪的房子，單價40-45萬元，業界都在看銷售情況。我前些日子看到預售中心有排隊人群。

房屋銷售由仲介、建商、投資客結合而成，政府開始打壓「紅單效應」，以前投資客買預售屋，迅速轉手，報酬率很高。預售屋其實是錢在住，成屋才是人在住。預售屋熱、銷售比較快，成屋銷售比較



▲King洪富金 社友演講：房地產投資 面面觀

上 週民國103年二月廿五日的第1007次例會，安排KING洪富金社友做「房地產投資面面觀」的專題演講。

POLYLON介紹演講人洪富金KING社友，彰化漢寶人，很早投入職場，17歲就開始寄錢回家給父母親，現代年輕人17歲多還在家中受父母教養照顧。他現在擔任春耕不動產經紀股份有限公司總經理，對於房地產的過去、現在、將來，有非常透徹的了解，屬於「大師級」的專家，南門社傑出的社友，我們可以很容易聆聽他的演講，將來肯定能成為「大亨級」，屆時一定會很忙碌而不容易聽他演講！

KING洪富金社友說，很早就

要安排我演講，其實我們南門社有很多房地產前輩。我除了仲介業務83年就開始投入土地開發，現在還深入都市更新，這部份我更擅長。

有道是「千金難買早知道」，台中市房地產從91年谷底翻身，已經連漲12年，其中除SARS和金融風暴的短暫震盪，大台中地價平均漲了3-10倍，房價漲了2-3倍。每年都有人預言房地產價格要跌了，卻又事與願違。

83年時「今天的最低價，明天的最高價」，現在則是「今天的最高價，明天的最低價」。90年時市政路一坪21萬元的地價，沒有人願意買，現在則要在21萬元後面加個0。七期房價帶頭衝，從2字頭到6字頭，外圍地區更是屢創高價。

我們仲介業者最看重成交量，尤其在多空拉鋸時，成交量更能出現，現在往前看，其實每年都是高點。要佈局卡位、投資，現在是輪漲局面。首購市場單價屢創新高，因為反應成本，房屋興建目前面臨「缺工」嚴重的情況，土木工人每







慢。

豪宅的坪數大，大約140坪起跳，以每坪70萬元計算，一戶要1.5億元，天空樹剛開始賣時，代銷公司認為開價已經有台北的水準，但還是賣得很好，因為台中的客戶有品味，看得出價值在哪裏。

台中市土地市場的近況，舊市區（包含1-12期重劃區），因為開發已經超過80%，大面積土地不容易取得，土地私有使整合困難，舊市區的容積率比較高，易漲難跌，因為有法令的限縮，成本墊高，財團或企業主養地，先進後出，雖然成交量低但屢創新高價。

新興的單元1-14，總面積有1,748公頃，因為低容積、政府有大面積開發獎勵，因此加快開發速度，現貨、量大、建商最愛，因為地價漲勢凶（單元二、三，60%買賣過），因此別墅變大樓。加上水滴經貿園區、高鐵台中車站門戶地區（以前的鎮南休閒區）、捷運文心北屯機廠及車站、自立段、建功自辦市地重劃，合計總面積2339.4公頃。

單元土地1、2、3、8、14已經完成交地，其他預計在三年內（106年）完成，這還不包括中科特



定區、公共設施保留地、原台中縣的重劃案。

總面積2339.4公頃如果規劃興建土地40坪的別墅，可以蓋10萬6,000戶，目前台中市40坪的別墅每年供給不到600戶，因此可蓋123年。如果不蓋別墅蓋大樓，可供應30萬戶住宅、100萬人居住。

KING說，實際不會如此悲觀，因為大台中包括了中彰投的消費人口。豪宅有地段和稀有性，購買者「不買沒錢人買不起，有錢人看不起的房子」，因為豪宅具備自用、投資、置產、節稅、社交的功能，不會沒人買。

KING還介紹店面趨勢，連7-11店面也越來越大，以前15坪現在也要30坪。商業區優於住宅區，土地是原料亦漲難跌，加上政府重大投資，水滴經貿園區開發完成後，一定會再創新高價，可能從150萬起跳。



### 張長信講鹿兒島打球

\* BEN報告5月13日鹿兒島高爾夫國外賽，截至目前報名不理想，隊友反應活動多、日本常常去，隊長KAEPA認為請隊友自行決定，不勉強，非常歡迎能參加觀光行程的社友和夫人參加。

BEN分享朋友傳來的簡訊「花若盛開，蝴蝶自來；人若精彩，天自安排」。



### 洪富金報告社區服務

\* KING社區服務主委報告，3月份戒治所關懷活動、集集國小演講，請儘量安排參加。

3月4日戒治所邀請7位表演者、3月18日集集國小演講會請YEP學生前往做國際民俗風情分享，請社友和夫人踴躍安排參加。



### 劉銖淇出席報告

\* DOCTOR出席主委報告，有社友請假，出席率未達抽電影票的門檻。

### 謝慶祥糾察報告

\* DANIEL糾察報告，上週每位出席社友都歡喜一筆。







扶輪青少年交換學生

## 林和勳 12月報告

接待國家：墨西哥

接待扶輪社：Celaya Nat Tha Hi RC

接待地區：D4160

目前由第二接待家庭接待。

請敘述參加扶輪社例會活動情形：

因為聖誕節的關係，扶輪社也辦了一場派對，我扮成約瑟，也就是聖母瑪利亞的丈夫，另一位德國交換生扮成瑪利亞，發給每個人一根蠟燭，把燈關了，大家就開放圍著我們唱歌，我們也自己製作皮納塔，那是一個墨西哥特有，用陶土或紙板做成，裡面裝著餅乾和糖果的節慶裝飾，完成後就把它吊在繩子上，有人操控著繩子，我們每個人輪流蒙上眼睛，拿著棒子，開始打皮納塔，當有人打破，大家就會蜂擁而上的衝去搶餅乾糖果來吃，因為在打的時候看不到所以只能聽旁人的指示，操控繩子的人也不會輕易讓你打到，就像被整一樣，但真的非常有趣。

扶輪社在這個月也有計畫幫助一些窮困的人，連續好幾天我們都到扶輪社幫忙，分裝罐頭、水果、毛毯等等，最後一天也去幫忙發放，一大早到扶輪社就看到超多人在門口排隊，寒冷的天氣只穿著單薄破舊的衣服，我在門口負責發放餅乾和牛奶，看見他們接過餅乾滿足的笑容，真的覺得這幾天的辛苦是值得的，也覺得我們真的很幸福。



請描述你現今的日常生活(學校、接待家庭、私人活動...等等)：

現在在新的轟家他們人都很好，也幫我辦了俱樂部的會員，裡面有健身房、游泳池、高爾夫球場、足球場、網球場什麼都有，也剛好現在學校放寒假，所以我每天早上都會跟轟爸一起上健身房，和轟妹一起打網球，還有另外兩位交換生也在同一個俱樂部裡，有時候我們也會一起去上高爾夫球課，一起打高爾夫球。

因為轟妹和我都很喜歡看電影，也因為全城最大的百貨公司就在轟家隔壁，當然裡面也有一間大電影院，所以每天晚上我們不是一起去電影院就是在家裡自己放電影，自己微波爆米花來吃，順便學學西班牙文。

每個星期日轟家都會固定先到轟媽的爸媽家吃早餐，再去教堂做禮拜，做完禮拜後再到轟爸的媽媽家吃午餐，在那裡我們幾乎每次都一直聊天聊到很晚才回家，轟家也時常邀請親朋好友來家裡作客，所以我們每天的生活都很精彩。

上星期轟哥有場網球比賽在莫雷利亞，一個在附近大城市，從這裡開車大約兩個小時，我們全家也



到那裡住了三天，也剛好遇到墨西哥的聖母節，當我們去到市中心時，看見許多人從主教堂前面的街頭開始跪著走進教堂，感覺還蠻辛苦的，但也看出他們對宗教的虔誠。

那天晚上剛好遇到一整團大概三十幾台的哈雷機車一字排開停在我們的飯店門口，在轟爸的請託下，他們答應載我們去兜風，整團哈雷機車佔滿整條馬路和超大的引擎聲，超級壯觀，就這樣我們又到了市中心繞了一圈。

這個月地區的所有交換生也一起到墨西哥城三天，第一天我們去了一個遊樂園，裡面的遊樂設施都超刺激，隔天一早我們先去了一間歷史博物館，再去參觀一座古老的城堡，聽主委說每當有外賓來到墨西哥，墨西哥的總統都會在這座古堡接見他們，在下午我們一起坐一台觀光巴士去繞墨西哥城的市中心和一些著名的地標。

在第三天我們走訪了特奧蒂瓦坎，是一個在墨西哥城郊區，和馬雅文明同期的古印地安文明，遺址裡頭有好幾座金字塔，爬上去俯瞰整個遺址真的非常壯觀，也很佩服他們能夠在當時建造出這麼高大的金字塔，在那幾天我們也玩得非常盡興。

結論：

這年在墨西哥真的學習到非常多東西，也親身體會到許多不同的文化、環境、食物，這會是我這輩子非常實用的經驗。

目前遇到的疑難雜症 / 給委員會的建議：

目前無遇到任何問題。

本月與輔導顧問見面的次數：3次

下週例會



2013-2014年度  
學習分享 關懷服務

日期：103年3月11日(星期二) 職業參觀 / 春季旅遊 / 內輪會