

中華民國 109 年 12 月 14 日第 38 期第 13 卷



※※※第 1944 次例會※※※

專題演講

台中東興社洪坤鐘 Family

群義房屋副總經理

~迷人的不動產~

2020-2021 年度理事~~黃英智.張志偉.
洪有益.何森德.林進重.張家欣.黃銘松.
陳錦章.黃健光.呂武霖.李龍翔.張信賢.
蔡永裕
社訓練師:林進重 RCC 主委:張家欣

社 長:黃英智
副社長:呂武霖
秘 書:張信賢
財 務:陳錦章
糾 察:洪有益

社務行政委員會主委:呂武霖
社 員 委 員 會主委:江漢泗
服務計劃委員會主委:張志偉
扶輪基金委員會主委:何森德
公共形象委員會主委:劉振銘

新世代主委:李龍翔
節 目 主 委:宋喜來
出 席 主 委:吳明樹
聯 誼 主 委:張家欣
社 刊 主 委:賴輝梧

本週例會 2020年12月14日 第1944次例會

FOOD 社長時間

Hero IPP. Sam 秘書. Bank 社當. 今天的主講人 Family 各位社友. 夫人大家晚安！

上星期四、六本社的薩克斯風學習班、書法班已陸續開課了，許久沒見到社友們在社館上課的情景，能和大家利用閒暇時間學習才藝，可減少獨自學習的無力感，更可以提昇大家的學習熱情與互助競爭的環境，很高興和大家共同創造成長的樂趣，雖然過程也許有些挫折，希望大家能夠互相鼓勵。

12/23 下星期三要在覓玥精品時尚旅館，舉辦聖誕派對及職業參訪，還沒報名的社友請盡快報名，當日 Food 有安排專業主持人，規劃團康節目及變裝選秀活動，獎金豐富。難得本社首次在 Motel 舉辦聖誕變裝派對，請大家支持出席變裝。

2002 年 SARS 爆發，房市根本冷到沒人看，屋主、建商信心崩跌「供過於求」，2020 年 COVID-19 爆發，剛開始短暫的影響，因為疫情造就了極低的利率，使得大家將資金投入房市「供不應求」，在這多頭的房市 10/7 中央銀行投入打房的震撼彈，房市會如何起伏，請今日講師 Family 來和我們分享「迷人的房地產」。

最後祝大家日日進財、買厝攞買地！

SAM 秘書報告

大里扶輪社 2020~2021 年度十二月份理事會議記錄

一、時間:109 年 12 月 7 日（星期一）下午 20：10

二、地點:好記海鮮料理

三、主席:黃英智 紀錄:張信賢

四、出席:黃英智、洪有益、林進重、張家欣、黃銘松、陳錦章、黃健光、呂武霖、李龍翔、張信賢、蔡永裕、何森德、張志偉

五、列席:林明華

六、討論提案

1. 案由:11/14-15 秋遊統一捐案。預算 120000 元

說明:

威士忌 6 瓶*1200	7200	門票. 導覽. 保險. 行政	28910
車資全含 2 台 2 天	66000	啤酒. 飲料	6840
2 天餐費 62 人	101000	合計 209950	

總計 209950/38 點=5525 一點

社長 4 點=22100 副社長. 秘書 2 點=11050 理事. 社友 1 點=5525

決議:經理事會決議通過收此筆統一捐。

2. 案由:12 月 21 日(星期一)第 1945 次例會變更時間. 地點案。

說明:12 月 19 日(星期六)本分區舉辦 11 社聯合親子大坑登山活動。

①活動時間:

上午:9:00 集合出發

(觀音亭發放餐盒)

上午:11:00 樂團演唱(餐廳)

中午:12:00 餐敘聯誼

②登山集合地點:大坑地震公園(發放礦泉水)

③用餐地點:東山棧甕缸雞(北屯區東山路一段 380 號)

決議:經理事會決議通過變更。

3. 案由:12 月 16 日(星期三)林仰秋社友就任內新警友站站長案。

說明:12 月 16 日林仰秋社友就任內新警友站站長,敬邀全體社友及寶眷出席就任餐會,地點在漁人料理屋,因已無例會可做變更,是否計補出席一次。

決議:經理事會決議通過補出席一次,照內規每位社友 2000 元禮金(內含做匾額)。

4. 案由:1 月 11 日(星期一)第 1948 次例會變更時間. 地點案。

說明:1 月 8 日(星期五)下午 18 點-21 點本分區十一社聯合專題演講聯合例會,將邀請財信傳媒謝金河董事長蒞臨。特將例會變更時間及地點,地點在菊園婚宴會館旗艦店,敬請踴躍出席。

決議:經理事會決議通過變更。

5. 案由:春季旅遊討論案。

說明:春季旅遊暫訂日期 3 月 13-14 日(六.日)請討論

①春遊地點:

②方式:旅行社或遊覽車規劃

決議:經理事會決議通過由旅行社承辦，旅遊地點宜蘭。

6. 案由:見習社友李素芬入社審查案。

說明:見習社友李素芬已見習過第 1940、1943 次例會及大組爐邊會。

決議:經理事會決議通過入社，宣誓安排在 1/8 聯合例會，社費從 12 月份計收。

7. 案由:十一月份財務報表審核案。

說明:總計 331101-扶輪之子 253442-高爾夫捐款-(-626)-RYE 費用 23890=54395 社務結餘

決議:經理事會決議通過。

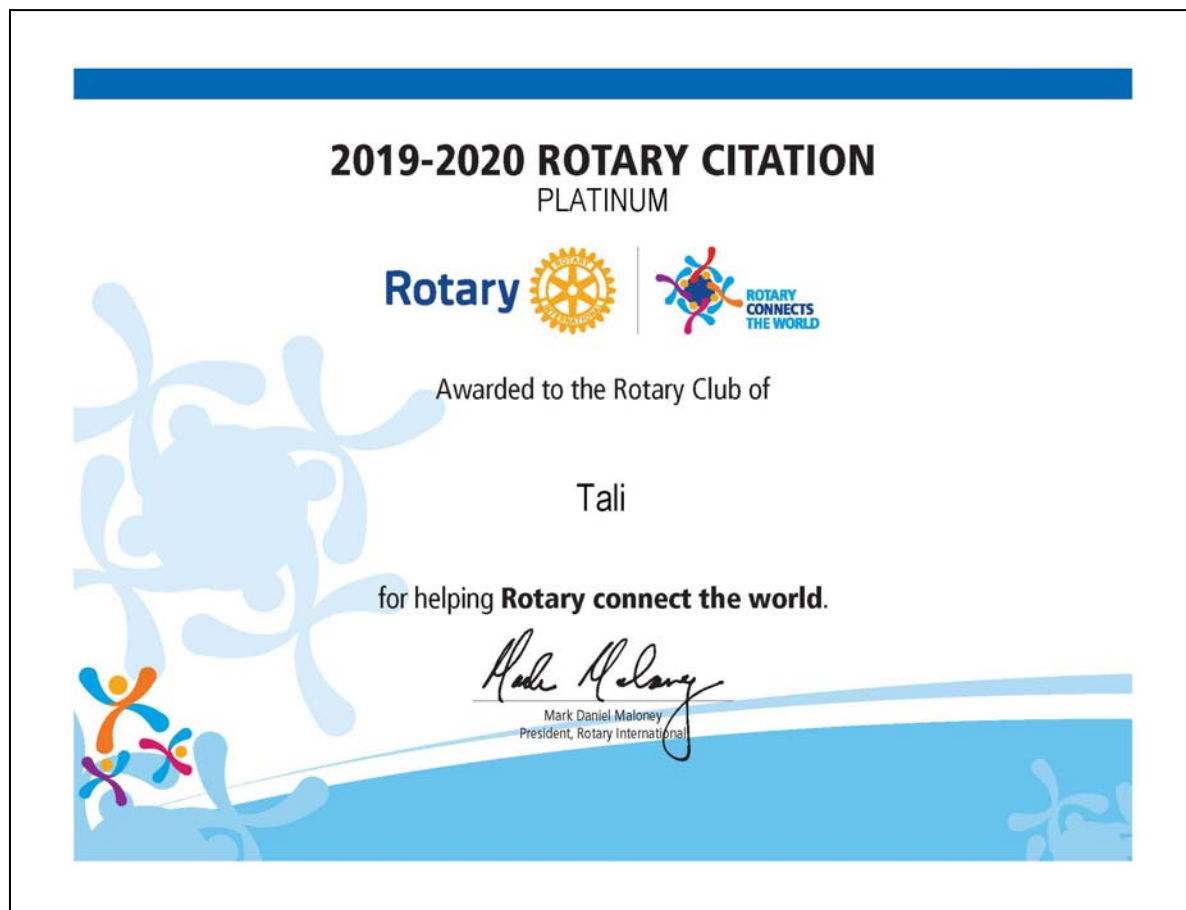
臨時動議:

黃健光:本屆地區年會工作分配案。

說明:地區年會本社擔任活動組之場內佈置組，3/20 晚上 8 點以後，須要 5-6 位社友幫忙惠蓀堂禮堂裡的座椅佈置。

決議:經理事會決議通過全社全力配合。

★恭賀本社 2019-2020 年度獲得 RI 扶輪獎



BANK 社務行政主委報告

※12月28日例會是本年度社員常年大會，請社友務必準時出席召開大會，也請將提案事先告知秘書處。

※社員大會將有三項年度重大任務：

- 一. 增修本社之內規，內規之增修係為社員大會時每位社友之職權，請各位社友踴躍提出建言以促進社務能更順利運作，更貼近真實的需求，更增進社友彼此利益，更能使社友每個人得到公平，能更促進大家的信譽和社友間的情誼，如何能對社區提供更多的服務。故請社友們有機會詳讀本社內規，並利用社員大會提出建議。
- 二. 選舉下屆理事（第39屆2021~2022年度）社員大會為扶輪程序裡最重要的社員集會，其中最重要的任務就是選舉理事。依扶輪精神當選理事是一種榮耀也是一種責任，更應以義不容辭的態度積極參與理事會之運作，切勿當選理事而拒絕接任，造成社務運作之困擾，更是破壞扶輪體制的行為。職員與各委員會主委則由社長任命產生，為順利推行四大服務而成立之六大委員會及為社務能順利運作而有秘書、財務、糾察三名職員，故擔任主委與職員其實都是一種學習與服務，基於我大里扶輪社之優良傳統，由社長任命之職員與各主委亦是一種榮耀與責任，自當不要拒絕更應全力以赴。

三. 選舉下屆共同基金委員二名：

依新修訂之內規共同基金管理辦法，當屆社長為當然委員外，每年度選任二位社友擔任共同基金之委員，由此三位委員負責保管本社之共同基金。

MANPOWER 聯誼主委報告

★恭賀 Seven 社友將在 12/16(星期三)下午 18:31 就任內新警友站站長，敬邀全體觀禮並設宴在~漁人料理屋，敬請共襄盛舉。

PRESS 節目主委報告

※今日主講人~洪坤鐘 Family

講題:迷人的不動產

個人簡介



洪坤鐘 (Family)

文化大學國貿系

86 年 3 月進入信義房屋

93 年 3 月 ~108 年 (現今)

群義房屋合夥人

群義房屋副總經理

得獎：

曾榮獲台中市不動產仲介菁英獎

榮獲第八屆中華民國不動產仲介

【金仲獎】楷模

99 年 7 月加入台中東興扶輪社

105 年 7 月 ~106 年 6 月擔任

台中東興扶輪社秘書

FAMILY

愛家的人有福了

Father And Mother I Love You



群義房屋

愛家的人有福了



關心我們最大的資產～不動產

套房

公寓

華廈大樓

豪宅

土地

店面

廠房



要成為贏家

要先了解莊家

各項指標比較

2008與2018年**全台移轉棟數比較**

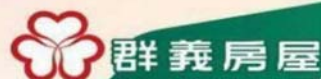
時間	2008	差距	2018
買賣	37萬9326	-27%	27萬7967
拍賣	2萬4954	-79%	5234
繼承	3萬5766	57%	5萬6315
贈	3萬1760	35%	4萬3025

單位：棟
資料來源：信義房
屋不動產企研室

不動產買賣移轉登記件數



房地合一



愛家的人有福了

【適用對象】符合下列2點之1者

105年1月1日後“取得”者。〈以謄本上“登記日”為準〉

103/1/2~104/12/31之間取得，持有未滿2年，於105/1/1 以後出售者。

【稅基】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{稅基} & = & \text{賣價} & - & \text{買價} & - & \text{因取得或移轉} \\ \text{(應稅所得)} & & \text{(成交價格)} & & \text{(取得成本)} & & \text{支出成本} \\ & & & & & & \text{土地漲價} \\ & & & & & & \text{總數額} \end{array}$$



自住及特殊情況	
自住免稅	額度：400萬條件：1.連續設籍滿6年 2.無出租無營業
特殊情況	1.非自願售屋持有2年內出售：20% (調職、離婚) 2.合建分屋2年內出售：20% 3.非境內居住者：持有1年內出售：45% 持有滿1年出售：35%

<資料來源：財政部>

房屋買賣的成本

持有成本：房屋稅、地價稅、水電管理費、利息、修繕

交易成本：契稅、土地增值稅、代書費、仲介服務費

投資置產的心法

利空 VS 利多

賣房 VS 買房

張金鶚 VS 顏炳立
(學者、官員) (業者)

投資置產的心法

- 利大於弊就買
弊大於利就賣
- 衡量自我本身狀況
自用合適、能力夠就買
有資金需求、用不到就賣
- 賣掉破銅爛鐵
買進金銀翡翠

投資置產的心法

➤ 十個買房2個虧：

1. 口袋不夠深
2. 買錯地點、產品不對
3. 對的地方(蛋黃區) → 長期看漲
4. 兩極化-有錢的買來置產；有能力買的至少買自住
5. 房地產是有錢人的遊戲……

自用夠便宜就買，有些錢買店面收租，口袋夠深買土地，避開量大的地區與非需求量少的產品

總結

- 1. 最壞的狀況已經過去
- 2. 自住最有利，現在可以進場做比較再決定
- 3. 置產 → 區域（地點）、產品別

感謝聆聽
歡迎指教



國際扶輪 3462 地區台中市第 1-4 分區
2020 年 12 月-21 年 2 月份大里扶輪社例會節目表

社長：黃英智
秘書：張信賢
節目：宋喜來

例會/日旗			節目內容	起迄時間	擔當司儀	附記
1945	12/19	六	1-4 分區 11 社親子登山活動~大坑步道	集合時間:上午 9:00 大坑地震公園 餐敘地點:東山棧甕缸雞(北屯區東山路 1 段 380 號) 上午:11:00 樂團演唱(餐廳) 中午:12:00 餐敘聯誼	張信賢	
1947	12/23	三	聖誕派對變裝秀聯誼活動	時間:下午 18:30 用餐 地點:覓玥精品時尚旅館(太平區環中東路 4 段 629 號)	宋喜來 張家欣 李龍翔	
1946	12/28	一	社員常年大會	時間:下午 18:30~19:00 用餐 19:00~20:00 例會 地點:社館「國光樓六樓」	陳通敏	
1948	1/8	五	1-4 分區 11 社聯合專題演講~謝金河董事長	時間:下午 18:00~18:50 用餐 下午 19:00 例會 地點:菊園旗艦店	張信賢	
1949	1/18	一	下屆第一次理事籌備會暨一月份理事會	時間:下午 17:31~18:40 開會 地點:漁人料理屋(大里區東榮路一段 69 號)	張信賢	
1950	1/25	一	下半年度第一次內輪餐敘暨慶生會. 策略會議	時間:下午 18:30~19:00 用餐 19:00~20:00 例會 地點:社館「國光樓六樓」	李彥錫	
1951	2/1	一	新社友職業報告	時間:下午 18:30~19:00 用餐 19:00~20:00 例會 地點:社館「國光樓六樓」	張辛庚	會後召開理事會
1952	2/8	一	近農曆春節休會			
1953	2/15	一	農曆大年初四休會			
1954	2/21	日	新春團拜暨家庭扶輪日活動	時間地點另行通知	張家欣	

溫馨體貼的 Food 社長

敝者入社已近 2 年矣，其實「照相」是我的習慣與興趣，起初只是想幫我老婆拍的美美的，漸漸的因為有朋友也在側，故「順便」幫忙拍了幾張，再加上我偶爾會收集與觀閱他人攝影的經驗，可以把自己攝影的技巧，再更上一層樓，進而在下載影片的編輯 APP，讓原本的相片，可以再生動活潑的展現。

而今年特別受到本年度的 Food 社長，委任為「攝影主委」，讓我的責任略變重大，但也為我社內，留下了許多的歡樂回憶與紀錄。在上一次我們扶輪社，至花蓮的交接旅遊時，Food 社長在大家用餐時，又特別「頒佈」一個特令，就是每次我們餐敘時，要特別幫我「留雞腿」給我吃，讓劣者我真的受寵若驚。

雖然每次的餐敘中，並不是都會有「雞腿」，但是我們社裡的前輩們，如 Man Power 哥哥，都會特意的幫我留下雞腿，或其他的美食給我裹腹，甚至於上週的內輪餐敘，我們開始用餐時，Food 社長就跟我剛好站在一起，他更貼心的夾了一隻雞腿給我，雖然只是一個小小的動作，但卻讓我暖暖在心裡。

說真的，其實有時候因為餐敘時，我要幫社長、幹部、爐邊主委拍照時，確實會影響我的「用餐進度」，如果當下有跟我坐在一起的社友與夫人們，應該可以看到，我的餐碗裡，應該都是滿滿的菜，甚至於連餐盤裡都是，這些除了時我漂亮老婆，特意幫我盛裝的之外，當然也有社友幫我留的，但也因為要常常跑來跑去的拍照，結果大家用餐完畢了，且已經準備離開前，我不是要趕快「趕進度」的吃飯外，

就是再帶著老婆去吃「好料的」，要不然就是回家吃個簡食（泡麵）。

我這般的表達，好像有點在討拍拍的感覺，但是劣者我一樣甘之如飴，只是有時候在幫大家拍照時，我有習慣會在臉書上分享，如果有「不方便曝光」，以及「不喜歡拍照」的社友與寶眷們，請「務必」事先告知我一下，我好避開大家不必要的困擾。

由於劣者我下一屆要接任秘書，可能會比較忙於社務，攝影方面怕會略有疏失，但我有空一樣會繼續拍照。最後透露一個小秘密，昔日我聽聞我們社友 Monica，她有意願來為我們服務攝影一職，帮大家繼續拍美美照，和留下紀錄與回憶，更希望下一屆的社長 Back 能重用熱心的她，我們社友寶眷們，要更支持她未來無私的付出。

筆者：Lin Sir 林明華

MATSU 運動保建主委報告

※2020 第十屆晨曦麥香『魅力飛馳』馬拉松

活動日期:2020-12-27（星期日）

地點:臺中市大雅區大雅國小操場

21K~06:20 起跑

12.5K~06:40 起跑

7.6K~07:00 起跑

敬請參加社友寶眷注意時間喔!!

LAND 財務報告大里扶輪社第三十八屆應收社費明細表

	社友姓名	常年社費 收入(7-12) @3300	R.I 會費 全年	地區基金 全年	中華扶輪 教育金	入社費	共同基金	婚喪喜慶 代收款	交接 統一捐	扶輪之子 認捐	父親節 統一捐	台北年會 應收費用	公式訪問 統一捐	社區服務 統一捐	保羅 哈里斯	秋遊 統一捐	歡喜 收入	總計 應收	已收	未收
1	洪有益	19,800	2,100	800	600				5838		894	7382	1212	1687		5525		45,838	37,438	8,400
2	劉振銘	19,800	2,100	800	600				3892	12000	894	7382	1212	1687		5525	1000	56,892	53,927	2,965
3	宋喜來	19,800	2,100	800	600				3892		894		1212	1687		5525		36,510	31,017	5,493
4	何森德	19,800	2,100	800	600				5838	12000	894	16762	1212	1687		5525	1500	68,718	60,593	8,125
5	賴輝梧	19,800	2,100	800	600				3892		894		1212	1687		5525	1000	37,510	36,200	1,310
6	江漢泗	19,800	2,100	800	600				3892	12000	894	16762	1212	1687		5525		65,272	66,031	-759
7	林進重	19,800	2,100	800	600				5838		894		1212	1687		5525	1000	39,456	32,244	7,212
8	張家欣	19,800	2,100	800	600				5838	12000	894	7382	1212	1687		5525		57,838	57,838	0
9	陳增松	19,800	2,100	800	600				3892		894	7382	1212	1687		5525		43,892	43,892	0
10	黃銘松	19,800	2,100	800	600				5838	24000	894	16762	1212	1687		5525		79,218	70,857	8,361
11	陳通敏	19,800	2,100	800	600				3892		894		1212	1687		5525		36,510	26,521	9,989
12	李彥錫	19,800	2,100	800	600				3892	12000	894	16762	1212	1687		5525	500	65,772	52,317	13,455
13	張辛庚	19,800	2,100	800	600				3892		894		1212	1687		5525		36,510	4,000	32,510
14	陳錦章	19,800	2,100	800	600				5838		894		1212	1687		5525		38,456	29,817	8,639
15	廖至軍	19,800	2,100	800	600				3892		894	16762	1212	1687		5525		53,272	54,050	-778
16	朱田源	19,800	2,100	800	600				3892	10000	894		1212	1687		5525		46,510	83,495	-36,985
17	黃健光	19,800	2,100	800	600				5838	12000	894	16762	1212	1687		5525		67,218	62,573	4,645
18	呂武霖	19,800	2,100	800	600				19460	12000	1788	7382	2424	3374		11050		80,778	69,317	11,461
19	黃英智	19,800	2,100	800	600		50000		38920	12000	3576	16763	4848	6748	14581	22100		192,836	220,200	-27,364
20	張志偉	19,800	2,100	800	600				5838	12000	894	16762	1212	1687		5525		67,218	85,580	-18,362
21	曾杉源	19,800	2,100	800	600				3892		894	7382	1212	1687		5525		43,892	36,684	7,208
22	李龍翔	19,800	2,100	800	600				5838	12000	894	7382	1212	1687		5525	1000	58,838	69,605	-10,767
23	林鴻達	19,800	2,100	800	600				3892		894		1212	1687		5525	1500	38,010	8,500	29,510
24	張信賢	19,800	2,100	800	600		20000		19460	12000	1788	7382	2424	3374		11050	1000	101,778	115,740	-13,962
25	林明華	19,800	2,100	800	600				3892		894	16762	1212	1687		5525	1000	54,272	51,110	3,162
26	蔡永裕	19,800	2,100	800	600				5838	12000	894	7382	1212	1687		5525	1000	58,838	71,167	-12,329
27	邱寶弘	3,300	1,000						3892									8,192	8,192	0
28	朱一飛	19,800	2,100	800	600				3892		894		1212	1687		5525		36,510	30,000	6,510
29	吳明樹	19,800	2,100	800	600				3892		894	7382	1212	1687		5525		43,892	37,200	6,692
30	陳淑娟	19,800	2,100	800	600				3892	12000	894	7382	1212	1687		5525		55,892	49,192	6,700
31	林敬涵	19,800	2,100	800	600	10000	20000	4071	3892		894		1212	1687		5525		70,581	77,371	-6,790
32	徐榮森	19,800	2,100	800	600	10000	20000	4071	3892	12000	894		1212	1687		5525		82,581	80,000	2,581
33	林志彥	19,800	2,100	800	600	10000	20000	4071	3892	12000	894	16762	1212	1687		5525		99,343	99,343	0
34	林仰秋	19,800	2,100	800	600	10000	20000	4071	3892		894		1212	1687		5525		70,581	62,157	8,424
35	李素芬	3,300	1,050			10000	20000	2972										37,322		37,322
	總計	660,000	71,350	26,400	19,800	50,000	170,000	19,256	217,952	214,000	33,972	248,823	46,056	64,106	14,581	209,950	10,500	2,076,746	1,974,168	102,578

P.S 社費繳費明細如上。請社友們準時繳交,以便社務運作順利請匯款至土地銀行大里分行 戶名:臺中市大里扶輪社 帳號:150001001479



大家努力在摸蛤中只有 Tree...



餘興節目~~¹⁶吞劍表演