

NO.253

2020.03

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

2020高雄房市大未來

世代接班，年輕BOSS崛起
「高雄之心」型塑高雄新核心
這些法規鬆綁了
來去台北看看優の個案



高雄新火車站大廳



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



NEOREST NX

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

- 02 建築心聲 ●—— 秉持服務初心，產業共好共榮 | 理事長 黃炯輝
- 06 市政未來 ●—— 導入創新政策工具，加速高雄經濟脈動 | 高雄市長 韓國瑜
- 10 高雄之心 ●—— 城市商業 新核心新契機 —71期高雄車站重劃計畫 | 高市府地政局局長 黃進雄
- 15 「高雄之心」型塑高雄新核心 | 高市市調協會理事長 廖致傑
- 19 建築新制 ●—— 做好工地巡檢，降低工安事故 | 本會法規會副主委 雷浩忠
建築工地深開挖巡檢作業
- 21 行政技術分立，加速建照核發 | 本會法規會副主委 雷浩忠
高雄市政府委託辦理建築管理業務作業原則
- 22 法規探討 ●—— 都市計畫臨路退縮供通行與 | 台灣法學基金會整理
財產權保障研討會發言摘要
- 30 這些法規鬆綁了 | 編輯部
- 32 世代接班 ●—— 充滿想像力的奮鬥之路 專訪吉隆建設副總經理 方啟樟 | 毛綉琇
- 36 老品牌加入新觀念，改變ING 專訪光洲建設董事長 柯俊吉 | 毛綉琇
- 40 房市探討 ●—— 2019年第四季房市成交拉尾速 | 高雄市不動產代銷經紀公會常務監事 謝哲耀
- 46 2020高雄房市大未來 | 實心整合力行銷有限公司執行總監 田大全
- 50 參訪活動 ●—— 來去台北看優の個案 | 毛綉琇
- 58 會務活動 | 編輯部
- 64 編輯手記 ●—— 2020新舊融合，翻轉高雄 | 毛綉琇

廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司	14 YKK台灣華可貴股份有限公司	39 台松電器販賣股份有限公司
05 舜聯建材事業有限公司	18 偉盟系統股份有限公司	45 台灣精品股份有限公司
08 HCG和豐企業股份有限公司	20 三洋磁磚雄洋有限公司	49 世磊實業
09 台灣日立江森自控空調 設備販賣股份有限公司	27 虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司	63 高豐衛浴有限公司
13 大亞電線電纜股份有限公司	28 中華建築金石獎	封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
	35 良展興業有限公司	封底 德匠名廚股份有限公司

《高雄建築》雜誌
廣告價目表

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

秉持服務初心，產業共好共榮

| 理事長 黃烱輝

接下公會理事長重任屆滿1年，回顧這1年來奔走於高雄市政府與中央相關部會，針對會員提案及所面臨的問題，盡全力和相關單位溝通協調，爭取會員最大權益。對於部分短期間無法立竿見影的議題，則



以舉辦研討會方式，集結專家學者的意見來共同發聲，先跨出第一步、播下種子，因為有努力才會有成果，有播種就會有發芽的一天。

珍惜會員信任與托付

期間雖然辛苦，但看到結果是朝著對會員有利的方向前進，內心是滿足而喜悅的。1是個開始，也是個美好的開端，是新事物的開創，也是以堅強意志力朝著既定的目標

前進，我的座右銘是只要是對的事、是正確的方向就放手去做，秉持為大家服務的初心，珍惜會員對我的信任與托付，將事情做好做圓。

例如，從去年初以來，公會持續向交通局建議交通影響評估流程簡化及放寬交評門檻，經年來會議討論，在去年底親赴交通部召開「建築物交通影響評估送審門檻調整方案」經由與各單位討論後，皆認同以準則授權地方主管機關得視當地特性公告調整送審標準，亦即前述送審標準係為參考門檻，各縣市得考量地區交通特性採取更高或更低之標準。此法案調整，使法令執行更因地制宜，更具彈性。

有關「建築物依據都市計畫法高雄市施行細則規定設置之景觀陽台，得免計入建築物高度，應免檢討」在公會行文後，去年11月親赴工務局，經會議研商結論，工務局行文請示內政部營建署後，終於定案景觀陽台得比照高層建築物落物曲線的退縮規定，其自外圍起算2公尺範圍不計入高度限制，讓會員在個案規劃設計更具彈性，發揮空間更大。

產業共好共榮，正向積極發展

另外，捷運局也修正「高雄市審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點」，放寬環狀輕軌增額容積實施地區公告前後均

可申請增額容積規定，解決之前已申請但未取得容積移轉許可證明之基地，不得再申請增額容積之規定，解決會員申請環狀輕軌增額容積案件審核之不合理現象。

期間，亦陸續召開「建築技術法規委員會」，消防局蒞會提出「中繼幫浦可不設於中間樓層之分析」，提供業界多種選擇；舉辦「高雄市小港區山坡地劃入範圍狀況及後續應配合法令辦理事項」說明會，水利局同意將研擬對會員有利的方案，藉以逐步放寬山坡地劃入範圍。用行動表達我們對會員提出問題的重視。

去年，我們也到台北參訪優質個案，感謝台北同業不藏私分享的精神，以及全聯

會暨台北市不動產公會盛情招待，讓我們充分感受台北個案的用心規劃及友會的熱情，大家彼此學習優點，良好的互動讓產業共好共榮，往正面積極的方向成長進步。

2020年初，選舉已經落幕、社會回復穩定、房市將再度啓航，去年略為疑慮的買房需求可望陸續歸隊，預期今年房市可穩定向上發展。再者，今年也將是所有重大建設完整度邁向高峰的一年，包含台鐵地下化、南北高雄融合、「高雄之心」強勢登場，亞灣區的流行音樂中心及港埠旅運中心…等的完工。我相信在官方與同業的攜手努力下，高雄的天際線將呈現它獨特的國際海港風情，高雄的建築業亦將持續興榮。



發行人 | 黃炯輝

社長 | 黃頌舜

編輯委員 | 陸炤廷 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 周玲奴 黃石龍 林瑩蓉 張豐藤 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 蔡際賢

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 林煒俊

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

封面照片提供 | 鐵道局南工處，不得轉為其他商業使用。

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 | 卡登實業(股)公司

- ◆ 中華民國109年03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

導入創新政策工具，加速高雄經濟脈動

| 高雄市長 韓國瑜

2018年九合一選舉後，貴會給予市府莫大的支持，拋磚引玉贊助1,000萬元，歷年對於政府宣導政令、文創活動、關懷社會及弱勢團體、建築學術等貢獻良多，尤其在都市發展及工務政策上給予諸多寶貴意見，與市府齊心努力，打造良善的投資環境，加速高雄經濟脈動。



(由高雄市政府新聞局提供高嘉澤拍攝)

縮短行政流程，加速城市開發

建築是都市環境中最重要的構成元素，高雄市政府站在人民和企業的角度，換位思考及解決問題，以簡政便民、友善投資環境、安全樂活城市、務實建設、首富經濟為目標，市府工務局有感現今高溫空汙環境、

高齡化、營建市場、公共安全、缺工缺料及行政效率等問題，在今年一氣呵成完成多項新政革新，交出今年度漂亮的成績單。接下來是高雄市最重要的轉型時期，奠定深厚的基礎建設及擘劃發展願景，我們期待與市民共享榮耀，這是全體高雄人共同努力的成果。

新的市政團隊上來，因應環境趨勢並呼應市府政策，今年建築管理朝「法規調節、行政革新」、「創新專案」、「創能經濟」、「既有房屋改善」、「營建管理維護」5大方向進行，並以17項實際行動作為友善投資環境及打造安全樂活城市的第一步。在建築的生命週期中，執照的申請僅算是建築的出生證明，慢1個月發照幾乎等於損失1間房子，因此如何縮短行政流程，加快申辦作業加速城市開發，是公部門責無旁貸的義務，今年工務局創新突破，推動建築執照簡化作業流程，包含取消建造執照預審的初審制度，開工流程簡化等，讓執照的申請可比以往時程縮短100天，有助於帶動地方建設。同時今年也開始推動無紙化審照，除了可以節省人力、時間與紙張，流程也即時公開零時差，達到行政的效率與透明化。



防汛緊急安全推播通知



· 高雄厝3.0進化版正式上路

多項新政，營建投資市場回溫

有感營建業缺工、缺料、缺水、缺電的問題，造成許多建案無法順利施工，因此也於今年修正「高雄市建築管理自治條例」，施工期限可以延長2年，並且取消全部工期不得延長超過5年之限制，緩衝營建四缺的現況，讓投資開發不被間斷。今年建造執照的申請戶數和樓地板面積是近5年最高，高雄厝的申請案也達到604件22,000多戶，在建管處去年多項新政下，不動產業績增長4成，為近7年新高，這是營建投資市場回溫的好現象。

另外，工務局訂定「建築工地深開挖巡檢作業」，全國首創「地下層開挖工程委託第三人巡檢制度」，於建築工程地下開挖過程，由專業技師公會協助巡檢，可藉由提供承造商專業的建議及諮詢，強化工地安全管理，落實加強建築工地深開挖階段施工安全，提出具體解決方案，達到減災防災及減少鄰損的發生。

一直以來「宜居城市」是高雄市政府最重要的施政目標，我們秉持城市美學，近年

來，高雄市轉變的成果十分亮眼，不僅在於努力改變大家對於高雄市的刻板印象外，也在於市府所推動的重大建設，均以友善環境及健康建築為基礎核心價值。

高雄厝由高齡化進階到全齡化

高雄厝即將推動至3.0版，其著重於人性設計，包含樂齡設施、智慧生活科技、精進立體綠化等，也藉由實驗性建築探討現行手法，發展更多因地制宜的新建築概念。未來，「高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」會不斷演進，從高齡化到全齡化的通用化設計手法，並因應全球智慧化建築的趨勢，如何在不同區域條件的設計手法與技術應用。我們將會努力的持續進步，改變高雄的建築。希望藉由國際、法制、社會參與、產業、技術研究、獎勵補助等方式推廣宣導「高雄厝」建築環境改造計畫，讓高雄轉變成為健康綠色城市。

特別感謝 貴公會長年持續對市府努力奉獻，本人萬分感佩，讓高雄這座城市越變越好，祝福 貴會44週年慶一切圓滿！業績長紅！讓高雄發大財！



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

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設備販賣股份有限公司 總公司：(02)2508-3311
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

城市商業 新核心新契機

— 71期高雄車站重劃計畫 —

文 | 高市府地政局局長 黃進雄

台鐵縱貫線與高雄捷運二條鐵道交會共構之高雄新火車站，為高雄都會區與南台灣首要的交通轉運樞紐，近千億元建設經費的鐵路地下化計畫對於高雄的未來發展、景觀再造、交通運輸等，可說是非常關鍵。

台鐵是71期重劃區最大地主

自2018年完工通車後，10個新車站就像是10顆大珍珠，用鐵路串聯在一起。而我們高雄新火車站是其中最大、最明亮的一顆，發展定位為「高雄之心」。以高雄新火車站為核心的71期市地重劃區，位於高雄市三民區（原高雄火車站及站體兩側鐵道延伸範圍），南以建國二路、北至九如二路、東起民族一路西至哈爾濱街為界，總面積約25公頃。預估完工後將可活化在地商業機能，增加許多就業機會，帶動城市中心商業振興的新契機。（見圖一）

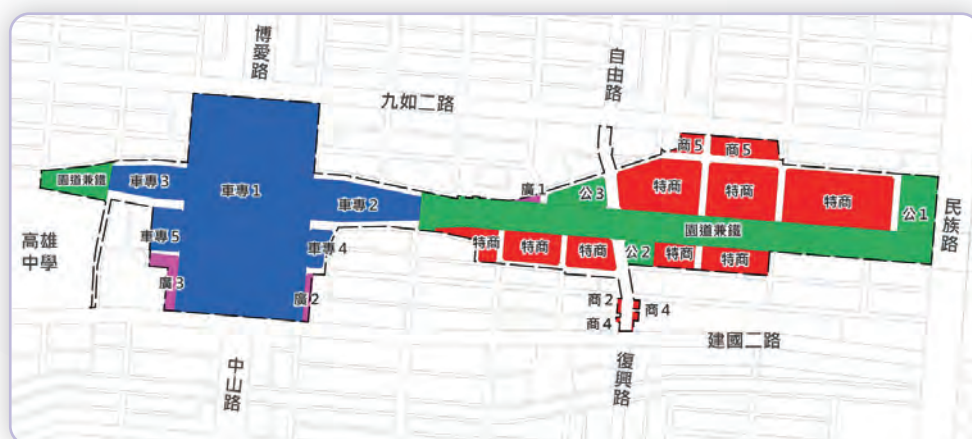
71期市地重劃區內最大的地主是台灣鐵路管理局，但都市計畫基於整體規劃之

考量，必需將50幾棟私有房屋劃入重劃區內，重劃後不得不將房屋全部或部分拆除，地主起初擔心土地面積變少、分配區位不佳。

甚至部分私有地主因基地太小，無法分配到土地，只分得現金補償，抗爭不願配合。案經市府持續跟地主溝通協調說明，並透過專業合理分配土地，依法維護相關地主之應有權益外，同時提供整合平台，協助小面積地主倆倆合併分配，共享重劃開發結果，提高參與重劃之意願，在重劃開發與地主需求之間找到最大公約數，成功化解抗爭。也因71期市地重劃計畫的推動，加速消弭鐵路兩側阻隔不連貫之都市發展現象，縫合鐵路南北都市紋理，可望改善區域交通動線，促進車站前、後站發展與更新，吸引人口回流。

重劃後，區域商業價值大幅提升

71期市地重劃區市府挹注超過20億元的開發經費，重劃後可提供包括9.8公頃車



圖一：71期市地重劃



· 自由路復興路打通工程(復興路段)

站專用區、6.2公頃商業區等可建築用地，取得約9公頃的園道、公園、道路等公共設施用地。其中「蛋黃」精華區的車站專用區，除提供高雄新火車站建築基地外，將結合鐵路、客運轉運站與捷運等系統，建構完善的大眾運輸系統，並設置市民廣場、商業大樓與旅館等，提升周邊地區都市生活環境品質，讓高雄新火車站成為新亮點，也是交通轉運及商業中心。另外因應中博高架橋拆除，透過重劃繞道工程，一次開闢15條道路，包括打通自由路及復興路任督二脈，開闢站東、站區通路及延伸山東街及青島街，健全南北高雄的交通路網，活絡舊市區商圈都市發展。同時藉由重劃土地交換分合消除土地畸零或不整現象，整合車站及鐵道沿線周邊的「蛋白」區，提供未來商業發展的腹地，有效活化土地使用，提昇土地利用價值，達到地盡其利之目的。

鐵道化身綠園道，落實海綿城市精神

鐵路地下化後地面所騰空之廊帶，市府透過都市計畫變更劃設為綠園道，為市民保留難得的休憩空間，綠園道工程分為左營、高雄、鳳山三個計畫區，鳳山計畫區已於108年11月29日啟動，左營計畫區在今年1月6日也進行開工動土儀式，預計栽種3000株喬木，預定110年4月完工。園道內大面積綠地，提供雨水最佳滲透機會，配合生態淨化與微滯洪功能的低衝擊設施，如透水鋪面、草溝、滲透溝、植生滯留槽等LID保水透水設計，達到水資源最佳利用以及降低都市熱島效應，落實海綿城市的精神，讓高雄成為一個更進步更現代更宜居的都市。從左營到鳳山的景觀廊道屆時將串聯71期市地重劃區，必能迅速地帶動高雄新火車站周邊交通轉運與商業活動，可提高每單位土地的經濟產值及所附加提供的就業機會。

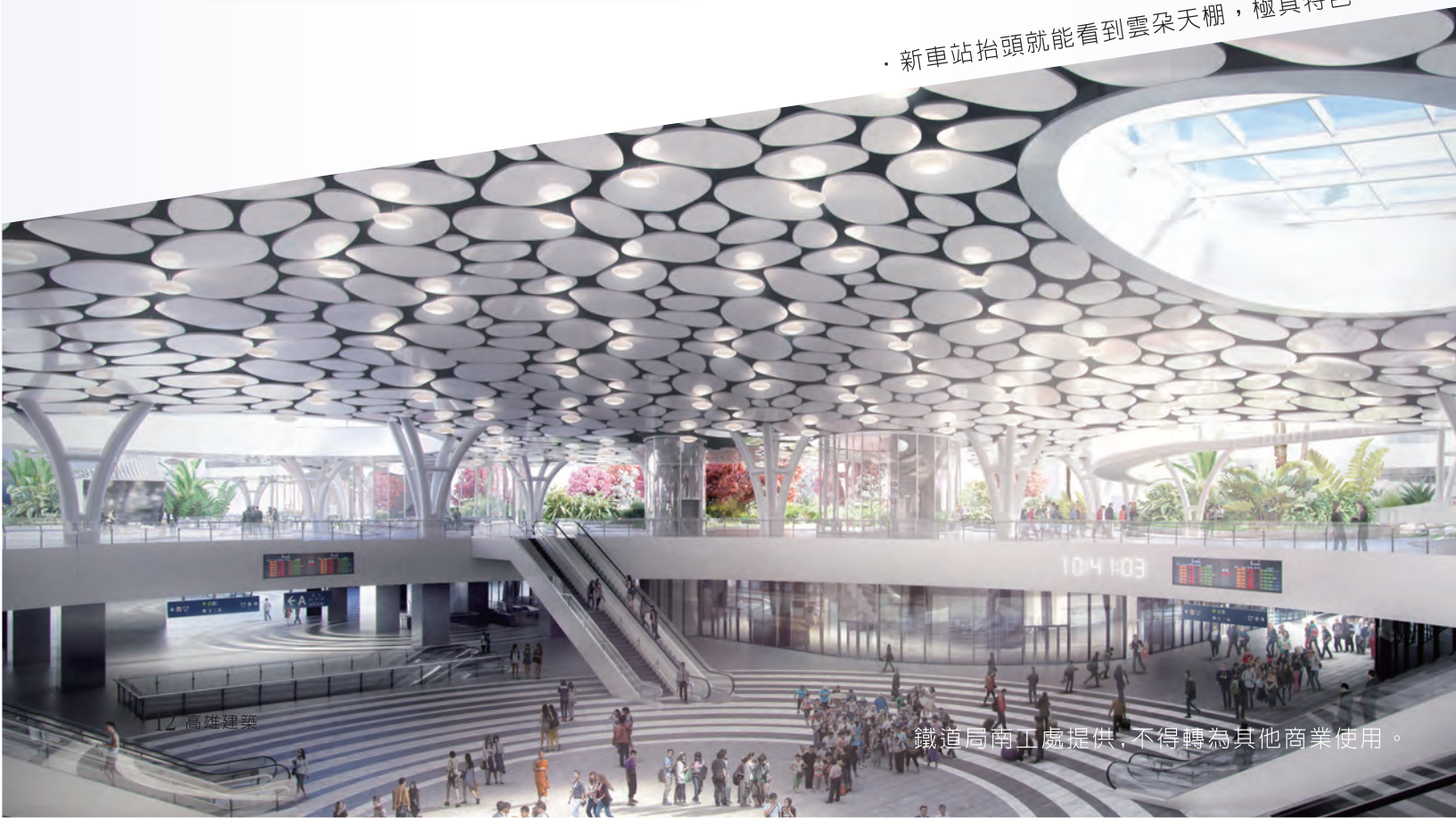
未來高雄新火車站完工後必定是高雄的新地標，對於第71期市地重劃區的開發，將有莫大的助益！兩者之間具有「魚幫水、水幫魚」相輔相成、各蒙其利的效果。相信在地主、政府的合作下，更能增進重劃開發的效益，達到地主、政府及城市發展三贏的局面！



車站新舊融合，成新核心地標

未來在綠廊道開闢、高雄新火車站新建、重劃開發等公共建設完成後，興建於1941年、已有79年歷史，在2002年配合鐵路地下化工程向東南移82.6公尺的原高雄車站「帝冠式」歷史建築，也將重新移回新高雄車站的中軸線上，為高雄鐵路地下化計畫劃下圓滿的句點，可期待市區景觀將會大大的翻轉，再造高雄車站地區昔日繁榮與風華，高雄市也將向國際都市更往前邁進一大步！

· 新車站抬頭就能看到雲朵天棚，極具特色。



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

大亞生產之電線電纜產品均獲得國際ISO9001・ISO/TS16949品質認證
電機電子用線均獲得IECQ QC 080000無有害物質品質認證
大亞廠區也已取得ISO 14001環境、OHSAS 18001職安衛管理系統認證



大亞電線電纜股份有限公司

www.taya.com.tw
業務專線:(06)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/胡志明市同泰廠 TEL：84-61-3836361-4
越南/河內海陽廠 TEL：84-320-3775888



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

「高雄之心」型塑高雄新核心

文 | 高雄市房屋市場調查協會理事長 廖致傑

歷經10年的鐵路地下化工程，第一階段工程在去年10月完工，高雄市長期以來被鐵路分割成北高（後驛）和南高的隔閡將漸漸退去。而第二階段工程則預計在2023年完成，高雄車站站體未來發展更被定位為「高雄之心」(CENTRAL HUB)，顯見市政府和台灣鐵路局規劃之初即希望將新的高雄車站型塑為交通及商業核心，並透過此區域的開發來帶動周圍發展的強烈企圖心！

大型都更案，積極帶動區域發展

隨著第一階段鐵路地下化工程及增設的各捷運化車站陸續完成，以往被詬病嫌惡的舊有鐵路沿線土地，因為有市中心區位、交通便利、公園綠帶等利多，日後發展可期、開發價值反轉，故各建商們也都已紛紛進駐購地卡位推案，希望能贏得這波開發商機。其中以緊鄰71期重劃區近期

開標的「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」最受矚目，該案土地面積約2.77公頃，約8392.5坪，屬第二種特定商業區（建蔽率50%、容機率300%）（見圖一），由上市建商日勝生其子公司泰誠發展拿下最優申請人資格，日勝生指出未來將規劃包含一棟商場及數棟住宅結合的複合開發案，期望以掌握鐵路地下化都市縫合之發展契機，帶動雙軌雙站綠園道沿線發展為開發目標。相信在該集團的積極投入下日後定能帶動本區的發展。

除了大型都更開發案外，鄰近71期重劃區附近的新興區和三民區目前也有多場建案銷售中，其中唯一的成屋案是榮欣建設「高雄站前」，該案位在建國路、自立路口，將近200戶的小坪數產品，主打高雄車站、高雄中學、71期重劃區；另接近完工的福懋建設「心湛」則位在八德路、仁愛街口，主打3~4房的換屋型產品；預售的



圖一：都更區域範圍示意圖（資料來源：內政部營建署）

建案則有民族路上長谷大樓後方的隆大營建和城揚建設合作的「愛上城」，及光洲建設「光之居」，二案都是約24~48坪的中小坪數大型社區。

另八德路近南台路的宏園建設「星時代」則是16~25坪的預售案（見圖二）。綜觀上述個案，也可看出近期高雄市房屋市場的供需狀況，（一）目前產品都是約25~45坪的小坪數為主（二）多以預售案為主，成屋建案的比例較低（三）因土地及營建成本變高，故房屋售價也跟著提高。由於高雄市民的購屋能力尚未明顯提升，因此購屋預算總價會受限，且在單價不斷上升的狀況下，坪數只能下修來控制總價，且去化速度也會較平緩，各建案的銷售狀

況則視個案條件有所差異。

持續產業轉型，帶動房市穩健成長

高雄市近十年來各項重大市政建設都已相繼完成，相較過去重工業城市已有明顯轉型，待71期重劃區內全新的高雄車站專用區開發完成後，一定能連結帶動三民區、新興區的再次蓬勃發展。唯近二年高雄市的建照量都不小，且本區日後還有鄰近的大規模台鐵都更案開發供給，勢必將對房屋市場會有所影響；因此唯有持續的進行產業轉型、吸引高科技及特殊產業進駐高雄市，才能真正增加居住的需求並提高購屋能力，讓高雄房地產業持續穩健成長。

全新高雄車站工後，勢必帶動三民區、新興區再次蓬勃發展。（照片提供：鐵道局南工處，不得轉為其他商業使用。）



高雄站前



光之居



圖二

愛上城



星時代



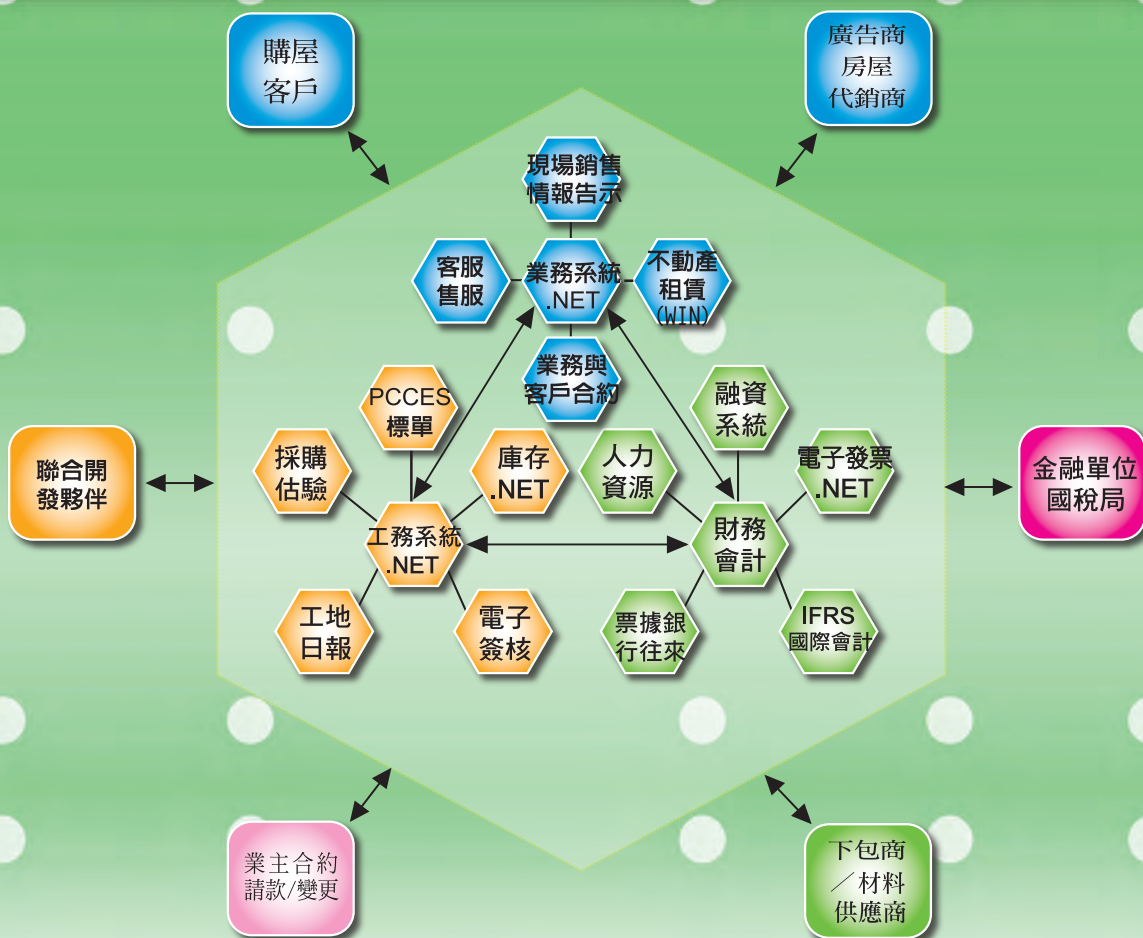
心湛



高雄之心型塑高雄新核心原檔市調表

案名	投資興建	工程裝況	基地面積	產品規劃	戶數/車位		主力坪數	開價
1 高雄站前	榮欣	成屋	365.11坪	15F/B4	197戶	80位	18~27坪	26~29萬/坪
2 心湛	福懋	結構體	187.55坪	15F/B4	42戶	42位	42~65坪	24~26萬/坪
3 愛上城	隆大/城揚	預售	1107.75坪	15F/B3	247戶	230位	24~48坪	26~28萬/坪
4 光之居	光洲	預售	1068.12坪	18F/B4	209戶	225位	24~45坪	26~30萬/坪
5 星時代	宏園	預售	178.47坪	14F/B2	85戶	30位	16~26坪	26~28萬/坪

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・宏環建設・怡華實業・百潤營造・國記營造・光禹國際・榮利營造・鍍克營造・龍邦國際・安倉營造・太隆興業・泰舍實業・中湖國際・太平洋建設・達閣青原工程・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・達茂營造・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・高華營造・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系統是您營建業系統E化的最佳信任夥伴

台北總公司：(115)台北市南港區三重路19-11號13樓(南港軟體園區) 電話：(02)2655-1055 傳真：(02)2655-1040 營建e化分機8787
台中分公司：(404)台中市北區臺灣大道二段340號6樓之一 電話：(04)2325-7700 傳真：(04)2322-3771 營建e化分機8067
高雄分公司：(807)高雄市三民區博愛一路391號5樓 電話：(07)311-8555 傳真：(07)311-9668 營建e化分機1040
偉盟系統網址：http://www.wellan.com.tw 偉盟營建e-mail信箱：cogo@wellan.com.tw

做好工地巡檢，降低工安事故

— 建築工地深開挖巡檢作業 —

文 | 本會法規會副主委 雷浩忠

高雄市近年來營建產業蓬勃發展，建築工地遍佈各地，地下層施工影響鄰近公共設施與鄰房安全，為避免發生工安事故、道路崩塌，損及民衆財產與安全，工務局訂定「建築工地深開挖巡檢作業」，已自2019年12月15日實施，委任專業技師公會派員前往巡檢，以提高建築工地深開挖之施工安全。

建築開挖地下二層(含)以下，均列為巡檢對象

「建築工地深開挖巡檢作業」實施對象，為開挖深度達地下二層(含)以下的建築物，於申報開工時，經承造人通報後，工務局於二日內委託專業公會派員前往巡檢，針對落實加強建築工地深開挖階段的施工安全，提供具體解決意見，以達到減災防災及減少鄰損的發生；另因應地質敏感區建物施工風險，提供深開挖避免災害發生的處理經驗，一併納入委託第三人巡檢制度，亦是分擔風險、降低工地災害之務實措施。

實際檢查、回報及結案作業簡述如下：

一、連續壁工程最後單元完成及地下

開挖底部以上第二(或第三)階段支撐完成時，以各類方式通知確認工務局委託專業技師二日內至建築工地，與現場相關人員隨同進行工地巡檢，並做成紀錄。

二、建築工地完成結構體大底，應檢附巡查記錄表併同申報樓層勘驗。

三、建築工地應於連續壁及安全支撐完成時，填寫建築工地深開挖自主檢查表及依各次巡查記錄表所載意見，完成各項修正內容及記錄照片。未完成巡檢相關程序，承、監造人針對地下開挖之結構安全應委託專業技師公會出具工地安全報告書，於該結構體地坪勘驗時一併檢附，報工務局備查。

詢訪工務局承辦人員相關作業細節，其明確強調此項措施為協助建築業做好工地安全管理，並不會影響工程進度，請同業依工程進度配合進行相關作業，避免須出具工地安全報告書，即不會影響工程進度，並可藉由專業技師公會提供的建議與諮詢，提早預防工地災害的發生。



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

行政技術分立，加速建照核發

— 高雄市政府委託辦理建築管理業務作業原則 —

文 | 本會法規會副主委 雷浩忠

高雄市政府依建築法第34條規定及內政部106年5月17日函，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理地位，以明確劃分權責，達到行政與技術分立精神。

有時效需求，可採專案審驗

工務局建管處召開三次「委託辦理建築管理業務作業原則(草案)」研商會議，完成該草案實質條文，待行政程序通過，即可發布實施。

茲就該作業原則之相關內容擇要說明如下：

一、工務局委託辦理建築管理業務項目(申請人得選擇向工務局或受託單位申請之)

(一)申請建築許可案件

- 1.建築物建造執照之審查
- 2.建築物使用執照之審查及查驗

(二)施工勘驗

二、建築許可案件之審查僅限委託建築師公會。施工勘驗則以委託建築師公會、土木技師公會或結構技師公會

為限。工務局辦理委託評選，得依其專業能力、審驗品質、檔案管理方式及其他事項，評選決定受委託單位，並簽訂委託契約。

三、建造執照申請人因時效上之需求，於繳交一定之審查費用後，得直接予以專案審驗，免依一般掛號後審查機制處理；受託單位應於收到申請書件起五日內審查完竣。但供公眾使用或構造複雜者，得延長至二十日內審查完竣。(另已建請明訂施工勘驗案件完成勘驗期限)

四、受託單位應將符合規定之審驗案件，於審驗完成次日起二日內併同檔案送工務局發給執照或其他文件及應將指定樓層勘驗案件於勘驗完成次日送工務局備查。

儘早落實，縮短流程

期待工務局加快核定委託辦理之計費方式進度，儘早完成最後的草案內容，公告實施「高雄市政府委託辦理建築管理業務作業原則」，進一步落實精簡建管業務，以縮短建照申請時間提升建照核發效率，增進建築業開發作業時效。

都市計畫臨路退縮供通行 與財產權保障研討會發言摘要

文字整理 | 台灣法學基金會

發言摘要

場次一

■ 高仁川教授

臺北大學法律學系
助理教授

關於臨路退縮的合法性基礎、財產權保障，在過去行政法上把這種臨路退縮供通行的議題可以從行政處分附款，（編按：所謂行政處分附款是指行政機關給予某種特定處分時，如：核發建照，可以要求申請人做一定的行為），而臨路退縮的問題更與建築及都市計畫法規更加相關，此種「臨路退縮供通行（以下簡稱此情形）」其實對土地權利人的財產權已經產生限制與干預，因此必須先討論此種情形是否要保障，如何保障？

不否認臨路退縮有必要性存在，但這是傳統的設計思維，對比現代都市生活，應有更加細緻的規定，不應該只是事後訴訟救濟來請求金錢補償而已。

因此應該把財產權的保障範圍擴大，此思維下認為人民應該可以主動行使權利因此應該認為都市計畫臨路退縮供通行的這種狀況是可以適用徵收補償的法理，作為金錢補償的替代。

無論是行政處分的附款或是都市計畫的劃定，只要有損及權利，都可以提起行政訴訟來救濟，不應該反而利用行政救濟的形式來限制人民請求救濟。



都市計畫法制是有缺陷的，有法令體系混亂的情形，也必須系統性的盤點與釐清，進行規範體系的重整，然而一味以「獎勵容積」也可能造成都市計畫最基礎的總量管制，但就憲法的規定或損害補償的法理都不該只限於金錢補償而已，而應該有管制彈性的需求，但建築法或都市計畫法授權地方政府自行因地制宜也不一定能夠充分細膩考量每個案事實。

因此以「行政處分的附款」來作為更加細緻的調控工具，透過運用此種工具，可以針對個案實體利益進行協商、調整、溝通，也可在程序上細緻化調控，就可以減少紛爭，也因行政處分有它的個案正義與法律保留，也就是必須合法地做出行政處分，因此在實務上或許可以有更創新的做法。

■ 陳立夫教授

政治大學地政學系
教授

現行實務判決皆認為都市計畫道路所有權人並不得請求徵收土地，因此衍生至第二個問題此種情形很顯然就是一種「公共設施保留地」，如已被劃入都市計畫道路而且已超過25年的話，又不徵收成為公有者，應該認為已經是屬於土地所有權人的財產受到侵害，是一種特別犧牲，而應該依司法院大法官解釋第400號第四段以及第747號解釋，類推適用土地徵收條例的相關規定，來提起訴訟被告報請主管機關核准徵收的方式實現人民的權利，因此須從個案認定是否有構成對於財產的特別犧牲，而適用憲法第15條規定的保障。

■ 陳明燦教授

臺北大學不動產城鄉
發展學系教授

社會義務跟私權保障的應有界線，如果是建築法第48條就會有人民的財產權的特別犧牲，就是私權的保障，都市計畫地區也可以從未開闢的道路觀點，適用建築法第48條或第49條？

已開闢有建築法第48條的適用，可能就會有損害人民財產權，如果是財源不足的情況下，可能可以用容積移轉的方式補

償，如果是未開闢的都市計畫道路可能也會有建築線退讓，對於人民財產權有更大的衝擊，應贊成徵收，財務困難是另外一回事。

土地所有權人與主管機關之間的關係應如何調處，應以市地重劃的方式，透過整體開發的方式，可以透過市地重劃實施辦法調和，重新檢視應該是適用建築法第48條或第49條的情形，視是否開闢後有所不同。

■ 張貴財理事長

高雄市都市計畫技
師公會理事長

原先農業用地規劃變成高價值的商業用地、工業用地，這種情形還不算特別犧牲，但如果是已經開闢完成，透過都市計畫的方式通盤檢討的方式，事後才加諸於人民要退讓的話，這時候就侵害人民的權利，只要有限制人民的權利都可以透過行政訴訟來救濟，無論是通盤檢討限制人民權利或是侵害權利，指定退讓以後應該要有補償，至少要可以增加建蔽率。

主持人謝哲勝教授：

依據釋字第747號，通過地下都可以請求徵收補償，因此應該可以請求徵收補償。



發言摘要

場次二

■ 楊智傑教授

雲林科技大學科技法律研究所教授

釋字第400號提出公用地役權或既有巷道理論上應該逐年徵收補償，但事實不但沒有減少既成巷道，反而是增加了更多既成巷道，除了台北市以外，對於現有巷道的認定是須有不特定公眾通行所必要的人通行，法院實務上認為甚至認為只有兩戶、三戶通行也算是公用地役關係，但不合理，應該回到大法官所提出原型，應該回歸不特定多數公眾通行使用。

在公用地役關係巷道與建築線退讓，可能透過鋪設瀝青、施作排水溝渠等方式來拓寬公用地役關係的巷道，但不應該透過拓寬公用地役關係的方式來拓寬既成巷道來增加通行量，因為地方政府是透過行使公權力來使建築線退讓，因為此種透過公權力來使建築線退讓，拓寬馬路，涉及到指定建築線退讓的問題，就會形成對人民財產權的侵害，而且是二次侵害，這樣的情況就會形成很多問題，第一次的侵害是公用地役關係，雖然政府沒有介入，但理論上應該要逐年徵收補償，但政府一直沒有補償；第二次侵害就是拓寬現有道路建

築線的退讓，此時政府已經有公權力的介入，理論上應該是要立刻補償，但沒有徵收補償，就不該這麼做，但是釋字第400號是在指公用地役關係可以走，但沒有說可以繼續走，甚至拓寬既成巷道，對人民的財產權造成二次侵害，或許是沒有財源，但不能繼續的使用甚至拓寬。

然而釋字第400號與釋字第747號的差別，應該在於有無「政府公權力」的介入，因為第一次侵害政府公權力並未介入，所以沒關係政府慢慢指財源補償；但第二次侵害是政府主動介入侵害的，所以應該主動補償，因此如果沒有補償，理論上就不可以要求拓寬原有公用地役關係巷道寬度而侵害人民權利。

■ 紀振清教授

高雄大學法律學系
副教授兼系主任

行政計畫要怎麼做，應該要先做風險評估，而地方上政府該怎麼做？開公聽會針對公眾通行的概念去釐清，針對這個問題不只有修法，還要做詳細的評估，針對都市計畫的公告現在是不行請求訴願的，但是根據信賴保護原則，應該是可以請求救濟才對。



都市計畫臨路退縮供通行的相關規定，對部分透天案開發影響甚鉅。

■ 張永明教授

高雄大學財經
法律學系教授

既成道路是被鄰居走出來，然後又因為要蓋房子又被要求拓寬巷道，在被要求退讓建築線，國家透過認定現有巷道再去拓寬現有巷道，這時候政府不在意所有權人的財產，而是在意有沒有路走，地方政府應該是要認定到底有沒有需要這條路。

現在不動產的制度，可以做出多種登錄應該先檢視過去的巷道在現在時空背景是不是還有通行的必要，讓地方政府檢視是否有通行的必要，而評估先徵收的必要，假使既成道路已經無供通行的必要，有沒



有廢止的可能，應該要全面檢視，而在這些所有權人的訴訟上，可以集團訴訟的方式來，大家一起請求賠償。

■ 張文郁教授

台北大學法律學系
教授

此情形都市計畫法沒有規定，而放任地方自治團體用細則去訂定，是否有違反法律保留的問題，關於公用地役關係是否有創設其他法律關係，應該屬於法律上的哪種關係？對於公用地役關係應該從嚴解釋，不能放寬，單就公用性不夠，還要考慮所有權人的財產權保障，對於拓寬巷道的部分，先有公用地役關係才会有拓寬的部分，但拓寬部分不一定有公用地役關係，主管機關不能任意地拓寬，我認為這

是違法的，退讓到原有地主的土地，造成財產權侵害，要不要賠償，這是值得討論的。

■ 蔡志方教授

成功大學法律學系
教授

公用地役關係不應該時效取得，應該要補償，此種情形不能一退再退，一讓再讓，不否認此情形有安全性的考量，但這不是人民該承擔的義務，已經超過人民承擔的責任，應該要補償，補充說明：公用地役關係可以成立也可以消滅。

發言摘要

場次三

■ 蘇俊傑副局長

高雄市政府都發局
副局長

跟大家報告一個好消息，建蔽率將有所提升，關於建築線退讓，工務局的態度回應是願意回去檢討，看是補償或是取消建

築線退讓。

目前的規定，因為中央法規的規定，我們照著執行，未來我們願意努力改善這個問題。





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>



金石 28

時間淬鍊 歷久彌新



光彩與榮耀 總統接見第27屆金石獎得獎企業

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



■ 黃烱輝理事長 | 本會理事長

最大的問題點，已經都市重劃或重劃完成，地主已取回的土地大約是45%，因為建築法規的關係導致前面與後方的土地可能都要退讓，這樣非常沒有道理，至少要退縮一米半，沒有任何一部法律會去逼大部分人民都來蓋違建，這部法律有問題，供公眾通行卻又衍生另一個問題，在人行道上受傷要算誰的，因此在都市計畫要全盤考量是否可以有籬笆，政府應該要全盤考量這些問題。

■ 鄭純茂理事長 | 高雄市建築師公會理事長

法律人與建築人的思考不一樣，希望都市計畫能夠回歸都市計畫的規劃原則，讓土地能夠妥善規劃，道路應回歸到政府去規劃而不是人民。

■ 李喬如議員

政府不應該都市重劃後再被要求退讓一定米數，造成雙重侵害，不合理，讓我們共同努力爭取這個問題。



■ 主持人謝哲勝教授

| 台灣法學基金會董事長/中正大學法律學系教授

美國不可能有這種強制人民供通行不給予補償，針對公用設施保留地的財源問題根本不是問題，應該先對不需要保留的部分解編，其他需要付的分期給，也可以透過容積移轉解決，都市計畫不應該有固定的建蔽率，也沒有破壞都市計畫的問題。

■ 蘇嘉宏教授 | 輔英科技大學

釋字第779號我是釋憲聲請人，針對土地稅法第39條須要修正，因為政府立法怠惰，導致被課土地增值稅20萬元，這是真實的情形，須要被檢討的。

這些法規鬆綁了！

文字整理 | 編輯部

黃烱輝理事長接任公會大家長滿一年了，這一年來在他努力下，率領理監事及法規委員親臨會議現場，和中央及市府相關局處討論、爭取、協商，這一年來通過了哪些法規？鬆綁了哪些規定？大家一起來看看…

一、高雄市政府於108年12月18日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制，五樓（含）以下建築物住一～住四建蔽率，一律放寬到60%（原高雄市轄區），且

二、建請高雄市政府建造執照延長工期二年，同時，刪除本市建築管理自治條例第38條但書規定：建造執照最長不得超過五年之不合理規定。解決實務上缺工、缺料、專業施工廠商不足等問題。

三、修正通過：高雄市環狀輕軌增額容積申請案件許可要點，該要點公告前已申請容積移轉，在公告後始取得容

移許可證明之接受基地可申請增額容積解決會員申請環狀輕軌增額容積案件審核之不合理現象。

四、高層建築物中繼幫浦免設於中間樓層，經本會多次努力反映：消防局原則同意免設，但須提高配管材料、施工品質及施工人員再教育，讓高建築設計更具彈性。

五、建築物依「都市計畫法高雄市施行細則」規定設置之景觀陽台，得比照高層建築物落物曲線的退縮規定，不計入道路中心線10公尺範圍內的高度限制，其自外圍起算2公尺範圍不計入高度限制」。

六、高雄市政府「審查容積移轉申請案件許可要點」第13點退縮建築設計，修訂通過地下室車道入口，車道加蓋，免檢討退縮規定，以維持市容觀瞻及行車安全、淹水等問題。同時，在退縮地設置必要設施，免提送都設會。

七、爭取通過「都市設計審議」流程簡

化，放寬至基準容積630%以上的土地且申請容移15%以上高容積才送都設會審查，較小規模大樓依都審原則檢討送幹事會即可，節省69天，同時都市設計與容積移轉二項作業，脫鉤雙軌併行。

八、向工務局建議檢討簡化建照及開工程序（包含水利局、消防局審查）均可提前建照掛號及同步審查，建案申辦流程可減少100天，提升行政效能。

九、向交通局建議交通影響評估簡化及放寬交評門檻，交通局釋善意變更案已放寬，唯交評門檻放寬需送交通部修改「建築物交通影響評估準則」，經多次研商會議，交通部同意：修正準則第二條增加但書「授權地方主管機關依當地特性因地制宜調整可行方

式」。該準則交通部已於109.1.17草案預告中，預估今年6月將完成法定程序。（本案感謝會顧問林岱樺委員大力幫忙）

十、強烈反映水利局在未召開公聽會之下，於108.6.4.公告將「小港區大坪頂劃入山坡地範圍」，大坪頂特區已經重劃，政府也分回抵費地，如今劃入山坡地範圍，需坡審及繳回饋金12%，似同一條牛剝了好幾層皮，非常不合理。水利局預計109年4月提出對會員有利的方案。

十一、本會配合中華民國不動產開發公會全聯會共同向內政部爭取通過，建築分戶樓板衝擊音隔音構造法令規定：延後一年於109年7月1日實施。



高雄房地產業界年輕BOSS已悄悄崛起，多數也正面臨傳承接班問題，面對要接掌父執輩一手打下來的建築王國，要充份獲得他們的授權與放手，自然不容易。因為兩代間的觀念差距，舊有成功模式如何打破，年輕新思維如何完美融入企業，在在考驗著兩代人的智慧。



充滿想像力的奮鬥之路

打造具備「科技、智慧、自然、人文」
元素，滿足全齡層的家

—— 專訪吉隆建設副總經理 方啟樟 ——

文 | 毛綉琇

吉隆建設—這家有37年歷史的建築老園丁，以「好品質、好服務」的企業理念，推出無數受消費者歡迎且熱銷的建築作品。在創辦人方吉雄的引領下，已在高雄人心目中建立起優質建商的形象。

不斷地理念衝撞

如今第二代接班人方啟樟，在美國學成歸國後，加入公司經營團隊，以跟在長輩身邊的自學方式，從基層開始做起，像塊海綿般不斷地汲取建築相關知識。不管是市場動向、建築法規、企業經營理念…等，他都以「謙卑、謙卑、再謙卑」的態度，放下身段、虛心學習。

在台灣談接班特別辛苦，因為兩代間的觀念差距很大，尤其建築傳統產業更是如此。由於第一代全心投入的用心經營，會讓他們格外珍惜以血汗建立起來的建築事業。對二代所提出的創新理念，第一代還是容易秉持固有保守觀念，依循舊有成功模式，也因此二代必須在不斷地與一代理念衝撞下，找尋出最合適的執行方案。

吉隆老掌門人方吉雄先生，年輕時踏入建築業從泥作、工頭到承包工程，後來成立公司，由早期推出十戶住宅別墅個案，一路上亦步亦趨，一步一腳印地把工務專業落實在建築品質上，逐步地建立起與購屋者之間的信任，並建立良好信譽。

因此，如今對於要放手給二代，相對也走得穩健與保守。

傳承創新與勇於突破因子

對於傳承，傳的是品牌理念，也是創辦人的核心觀念，方啓樟指出自己內在那份蠢蠢欲動的變革因子一直都在，潛意識裡他的創新想法並不亞於當年父執輩的勇於突破。他依稀記得，公司位於七賢路的代表作「亨利王」，在20年前就大膽引用T1專線，這在當時還是MODEM上網的時代，就已經是超前的做法，加上現場3D看屋銷售模式，話題性十足。

在公司個案品質受肯定，帶入新穎思維滿足高端購屋者需求，再加上以貼近消費者方式行銷，使該案成為當時區域代表性個案；而另一代表作「第一官邸」則在門禁系統採用電子觸控面板，在傳統對講

機時代，吸引電腦工程師及電子迷購買，並進一步奠定吉隆建設在消費者心中求好求新求變的正面形象。

From house to home

方啓樟除了延續「好品質、好服務」的企業理念，他認為現在的建築應該是「From house to home」，以前是蓋好房子，現在則是要營造能滿足消費者心中對家的渴望感受。在軟硬體規劃中融入更多「科技、智慧、自然、人文」元素，透過科技化、智慧化產品落實在居家規劃，導入綠化、藝術人文氛圍，讓住宅能更節能、更舒適、更宜居，更貼近人們對家的需求，在家能得到充分的休息，型塑適合家人相聚時光、流連徜徉的空間氛圍。

面對高齡化社會來臨，有著暖男形象的方啓樟希望藉由全齡化住宅設計，全方

吉隆璞硯

璞光植能別墅 吉隆建設



位滿足老中青三代的居住需求，讓想和年輕人住在一起，或住附近的老年人能住的更舒適。比如在社區公共設施規劃部分，除了硬體規劃基本配置無障礙設施的通用化設備，軟體上如果能設置基本救護設施及醫護人員，將能更進一步守護社區中老年人的安全。



「科技、智慧、自然、人文」是吉隆規劃個案的基本要素。
(天森)

/ 公司代表性個案 /

「泛美財經廣場」、「亨利王」、「第一官邸」
「文山雅墅」、「吉隆華城」、「大橘鎮」、「吉隆天森」



吉隆品牌



無限想像、不斷前進的英雄之旅

對家的定義有著獨特的理想與執著，方啓樟在傳承接班過程中，不斷地與父親理念撞擊、磨合、協調，不斷修正、成長、前進，承襲父親對建築的熱情，延續企業對品質與服務的堅持，加入自己對建築的無限想像。這趟企業傳承接班的奮鬥之路，也是他探索自己內在英雄之旅。雖然辛苦，但在家人支持下，企業賦予的資源與力量，都是他不斷前進的養分與動力。回首過往，此刻的他離心目中的建築烏托邦又更近了一步。

源自德國

以科技為您佈下綠網

讓呼吸不再奢侈

GREENWEB防霾網



歐盟危害物質檢測認證



歐盟抗過敏認證

台灣第一品牌，豪宅首選



Onwell curtain & screen Co., Ltd.

良展興業有限公司



<http://www.onwellcurtain.com.tw> Tel: 04-2296-6588

老品牌加入新觀念，改變ING

—— 專訪光洲建設董事長柯俊吉 ——

文 | 毛綉琇

光洲建設，這家今年要過45歲生日的公司，董事長柯俊吉笑著說：「公會有一支柱子是公司捐贈的。」笑談公司是比公會早幾個月成立，且是公會第四家註冊公司，因為前三家都註銷了，目前是第一家，繳交的會費是最多的。所以…「叫我第一名」。

改變永遠是進行式

談到接班，柯俊吉指出是循序漸進、很自然而然的事。從他研究所畢業出社會做了幾份工作後，父親就要他進入公司從最基層開始學起，從土地開發、土地管理、規劃設計、工務、採購、銷售…等建築大大小小所有事務，他都放下身段、從頭學起。

像一開始進工地現場，他也是和工班一起喝維士比，和大家打成一片，進而聽到最真實的聲音與問題，之後才能對症下藥，這一路的過程，他很慶幸自己沒有走捷徑，而是一步步很札實地學習、充實全方位的實務技能，讓他得以在今日全面接下經營權的同時，而能游刃有餘。

回顧接班之路，也是在經過10多年的打底學習後，父親便很信任地開始逐步退居幕後，將公司主導權交棒給他。他也開始進行公司體質調整，重新定位。因為，隨著人口結構、消費結構、市場的變化，勢必要對產品有不同定位，加上近幾年媒



體行銷方式的改變，都讓他意識到，改變是進行式，是進步的動力。

調整體質才能永續發光

因此，如何讓光洲建設這塊老招牌能歷久彌新，在市場上永續發光，成為他接班的使命，這也是家族賦予他的重責大任。首先，他停止原先的經營主力之一~公共工程，而將重心完全聚焦在興建住宅。

接著，他進行公司體質調整，也就是內部人員的調整，因為人是公司最重要的資產，也是構成發展走向的主要因子，所以員工要能跟上公司的調整步伐，不能故

步自封。調整期間，他藉由運用團體的力量，在全員會議時佈達、將觀念傳導給老員工，若經過一段時間還是沒辦法改變心態，則人員汰換是必然之路。

「光洲建設這個MARK是公司資產、是有歷史的老品牌，但運作與結構卻是新公司。」柯俊吉指出，唯有順應市場潮流、對應市場需求，才能立於不敗之地，

進而建立起「把顧客放心上、房子品質至上」的企業文化。

所以，個案規劃上秉持「以人為本」，以人為主體，創造擁有「陽光、空氣、水」的宜居住宅，是公司主要理念。因此，公司個案一定戶戶採光、通風良好，甚至衛浴空間都會開窗，寧願犧牲利潤，拉大建築棟距，為了開窗、減少規劃



否則只能等著被淘汰。公司不想被市場淘汰，只能淘汰那些不能跟上公司改革腳步的人。

顧客放心上、房子品質至上

父親柯景森因為受日本教育影響，擁有日本職人精神，秉持一輩子把蓋房子這件事做到精、最到細的信念，也深深影響柯俊吉。因此，他傳承父親骨子裡「勇於承擔、注重誠信、永不放棄」的人格特

一間房間…等。

建築是良心事業，不能完全只考量商業利潤，而忽略居住舒適度。柯俊吉表示，像目前市場上為了迎合年輕族群，而壓低總價，市場上規劃20坪以內的2房有逐年上升趨勢，但這樣的規劃，可能交屋後會面臨消費者日後住起來卡卡的問題。

進公司20多年，歷經10年磨劍，如今完全接掌公司營運，對於企業版圖擘劃，他表示除了住宅推案將觸角延伸到台南，



未來也會因應台商回流，而有佈局商用地產的規劃。他表示，順勢而為、掌握市場敏銳度、跟隨市場脈動，才能立足於目前變換多端的房市。

同業團體互動，催化加速專業累積

關於接班這條路，柯俊吉指出，除了個人努力、累積了足夠的專業，在長時間

和父親一起工作下，兩代間觀念充分溝通與協調，最終取得父親信任，才能獨撐大局。此外，他建議中生代及年輕世代接班可以多參與建築聯誼會、建築CEO…等團體，和同業之間的互動、資訊的交流，可以催化加速專業知識的累積，對接掌經營權絕對有幫助。有時同業一句話的提醒，或一個經驗分享，可以減少走很多彎路。

/ 公司代表性個案 /

光盛、沐之森、沐謙樺、白玉岸、雲品苑、寬庭、光見築、仁義御品

把顧客放心上、房子品質至上。(光洲建設三民大港段)



Panasonic



— IH 調理 爐 —
日本銷售 NO.1 *

廣獲使用者肯定

日本製

Made in JAPAN

IH 調理 爐 KY-A227E

多重安全裝置 防空燒 使用更安心

3200W 大 功率 炒出中華料理的美味

全平面爐面設計 美型清潔不費力

光 火 力 感 應 精準控溫 輕鬆烹調



* 依據2019年4月至2019年11月間，日本電機工業會日本民生用電器銷售調查為基準，其中日本Panasonic統計自社全系列IH調理爐佔日本國內銷售數量半數以上。

Panasonic
Cooking

健康美味 輕鬆做

台松電器販賣股份有限公司 榮譽進口/銷售
顧客商談中心專線：0800-098800
Panasonic官方網站<http://panasonic.com.tw>

f Panasonic Taiwan (家電) 粉絲團按讚 掌握最新商品訊息及優惠！

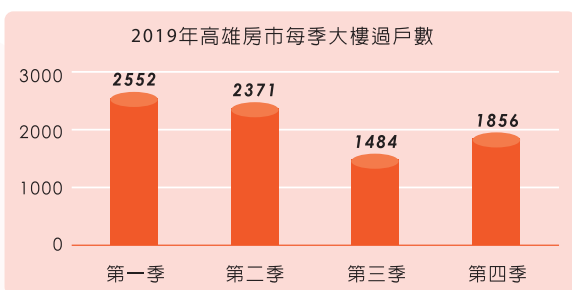
CLUB Panasonic 會員俱樂部
免費加入會員 享專屬好康及免費體驗課程



2019年第四季房市成交拉尾速

文 / 高雄市不動產代銷經紀公會 常務監事 謝哲耀

108年度第四季的高雄大樓過戶數量共1856戶，對照第一及第二季的過戶數量還是有些許下滑，主要是受到選戰開打導致部分民衆觀望，但可以看到對照起第三季來說，第四季的過戶數量還是有”拉尾速”的情形，證明了高雄的自住剛性需求逐漸加溫，從國際情勢、供需變化、成本增加及重大建設即將到位等等重點都影響著2019年第四季的房市加溫的變化。



小宅成主流，房價回不去了

中美貿易戰以來，台商回流影響著整個台灣的房地產發展，尤其是工業土地的成交情況，在今年度到10月份高雄工業用地已經成交129億，比起去年的54.24億成長2倍以上，產業鏈的進駐將是提升房價的最大支撐，畢竟人民的薪水增加，商業活動提升，在地的房地產價值才會跟著水漲船高。

觀察今年度的開工情形，據高雄市不動產開發公會統計，108年度開工戶數來到10,364戶，沒意外今年度將會成為縣市合併後開工量創新高的年度，其中9成又全都是小

坪數的2~3房，供給往往是為了迎合需求，政府統計出108年度高雄每戶平均人口為2.5個人，也說明小宅目前已成為市場主流。

反觀這兩三年的高雄土地成本跟營造成本都不斷在提升，土地成本提升最主要的原因還是在於政府單位的土地釋出縮減，土地量體減少的情形當然就墊高了私人地主的土地價格，而營造成本因為科技園區正在建廠，搶工搶料的情形明顯，不論是建材還是工人價碼都上漲20%，都直接說明著高雄房市價格已經沒有機會回頭。



重大建設完工，加速房市升溫

再來說到高雄市的重大建設已經建設了好多年，2020年將是所有重大建設完成度更高的一個新里程碑，包含台鐵地下化南北道路平面計畫，亞洲新灣區的流行音樂中心及港埠旅運中心即將完工，輕軌二期動工，三民十全滯洪池、岡山區典寶溪D區滯洪池也將在2020年完工，再加上三民區的義享天地百貨也將在2020年第一季試營運，加上前面所說的產業鏈提升，以及需求供給、還有成本不斷提昇都影響著房市正面發展。

延續著前面幾個話題，高雄的房市近年

可以看的出來由北而南的確實被這些重大發展及產業變化影響著，這邊針對各區域簡單說明個案表現及發展情形。

橋頭新市鎮推案表現不俗

岡山&橋頭：這兩個區域受到橋頭科技園區的發展，可以看到推案量明顯提升，尤其是岡山，在106年前根本沒有建商願意在那邊蓋大樓，但近期的推案量不斷湧現，而橋頭新市鎮的推案更是不用說，繼達麗「全民萬歲」、鼎宇「森之丘」之後，隆大「鳳凰冠」、華雄「交響樂」、龍騰「新市

鎮」、京城「森遠」等等大型預售個案都在橋頭推出預售，也都有不錯的成績。

美術館特區：這個地方一直是高雄住宅精華的指標地點，過去近十年推出的產品都是以中大坪數為主，導致現階段在美術館的中階坪數產品也越來越少，不論是正臨明誠路的龍騰，還是擁有豪華公設的京城美術世界銷售成績也相當不錯，另外在今年度可以看到兩個首購個案搶進美術館，分別是興富發美樹香榭及北部建商白天鵝來高雄的第一個作品美術館1號，也替美術館開啓了另一種新的住宅風格。

三民區：今年度的最大受益者，隨著台鐵地下化，輕軌二期動工，黃線捷運核准，十全滯洪池公園的即將啓用，以及最新的百貨公司聚落，著實的帶領著三民區的房價直接站穩2字頭，不論是新重劃的中都特區，還是發展成熟的高醫商圈，所有的個案表現都非常亮眼，地上權案”河堤世界”也是預演就轟動，買購戶+第一波預約就超過250戶。

亞灣已成豪宅聚落

南高市中心：新興、前金、苓雅這些區域原本就被紅線及橘線捷運貫穿，原有的三多百貨商圈、漢神本館商圈、大立精品商圈、文化中心及幾個優良學區，在高雄房市中本來就不會有太大的波動，加上產品設定對位，百貨圈旁的小宅正夯，像是預售個案聯上鉅麗，崑庭文立苑都在短期內幾乎完銷，成屋的部分城揚、太普、隆大三大建商聯手



高雄最大人口區 ~ 鳳山是房市銷售熱區。(華友聯森之道)



橋頭新市鎮大型推案，都有不錯銷售成績。(隆大鳳凰冠)

的「新都廳」以及「永信」建設君峰也都創造了不錯的佳績。

亞洲新灣區：在這個地方幾乎聚集了一個港灣城市最精華的重大建設於一身，住宅的規劃與其他地方截然不同，這幾年的建設發展讓所有建商都鎖定這裡規劃自己的最高級產品，包含遠雄建設「THE ONE」也在這裡打造全亞洲最高62層的住宅大樓，無非就是看準新灣區國際級的建設，將引進金字塔頂端的客群。

鳳山區：作為高雄最大人口的區域，硬體建設的發展不是其他區域可以比擬的，大東藝文中心以及衛武營兩廳院目前的展演幾乎場場爆滿，更可以從重劃區的數量就能觀察出鳳山需求的強勁程度，各個重劃區的新案

表現也都相當亮眼，文山特區的「聯上WE」開案半年222戶就幾乎完銷，華鳳特區的華友聯「森之道」開案四個月144戶也即將賣完，新五甲特區的「銳揚新世代」及泰郡「悅讀DNA」開案4個月也都銷售過半，算是整個區域都是熱區的特殊狀況。

地價營建成本齊漲，勢必再墊高房價

經過前幾年的稅改及房市政策影響，從2013~2018年許多自住族群因政策的變動相對觀望，而2019年是所有政策明朗化的一年，累積了五年的購屋需求將在這個時間點陸續發酵，所以全台各地的建設公司都願意進來高雄購地發展，而從開工資訊可以看的出來，建商推案的規劃應再審慎評估，因為

地上權案「河堤世界」預演就轟動。



地價、營建成本上漲，將會持續墊高房價。
(永信君峰)



在去年推出的近10000戶量體其中小坪數就佔了9成，雖然總價降低才能更容易被民衆接受，但不可忽略房產市場上的主力產品還是應該是中階坪數為主，這麼多的小坪數量體如果持續的在明年度繼續推出，是否會出現供過於求的情況還須謹慎觀察。

而民衆在高雄買房子目前應該要注意的



百貨商圈小宅定位正確，一樣賣得好。(崑庭文立苑)

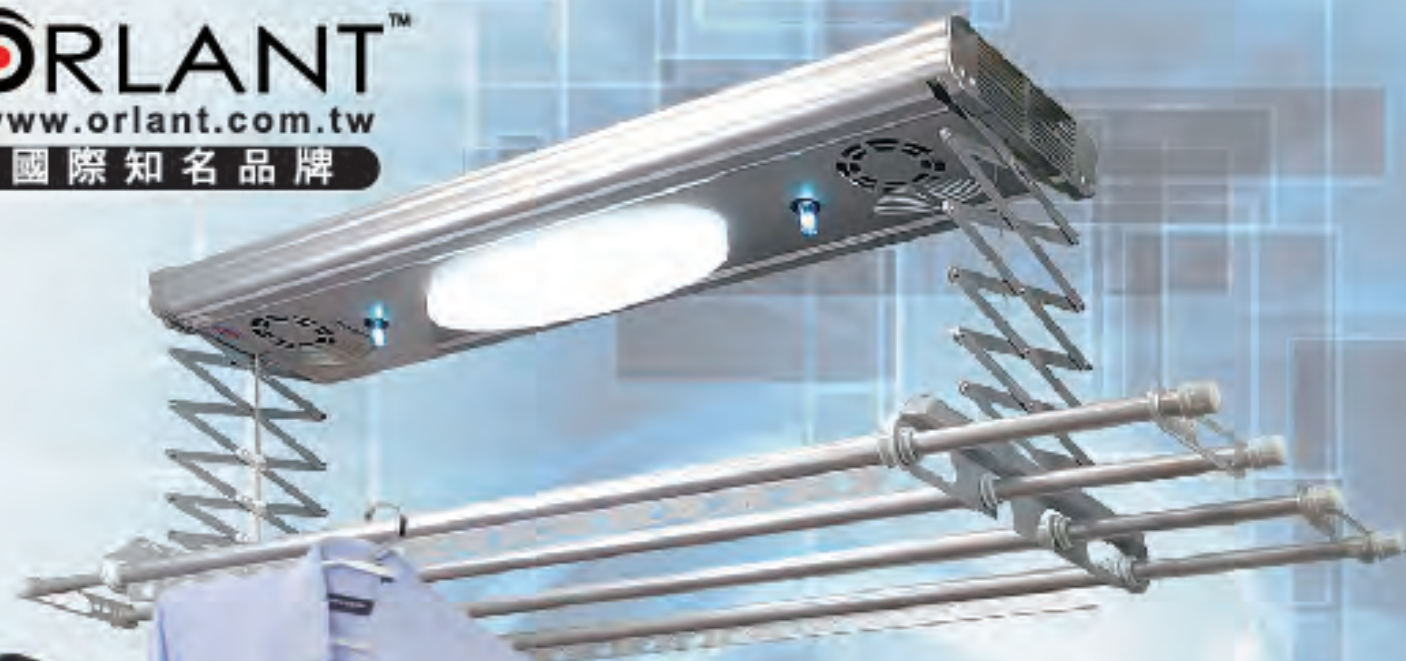
應該是對於預售屋的相關規定，因為線上個案近8成都是預售案，不管是建材配備還是公設內容都會是合約內應該重視的重要項目，至於有能力購買就千萬不要再等，畢竟建設發展都即將完成，房市的漲幅才正要開始，從建商積極買地就可以知道，即使營建成本提高，所有的企業主目前都還是看好高雄房市的。



預售案鎖定年輕小家庭推sp活動，來人反應熱烈。
(華雄交響樂)



北部建商陸續來高雄插旗。(美術館1號)



電動曬衣機

ORLANT Remote Cloth-airing Machine



智能
遙控控制



負離子
健康風



紫外線
光洗殺菌



LED
燈光照明



過熱
保護裝置



ES 電子
安全系統

陽台家電的領導者 建案最佳配備

通過ES電子安全保障技術、NCC認證、IECC認證、歐盟CE認證、
疾控中心殺菌檢驗、台灣SGS檢驗、國家質檢總局質量合格證書、
及多項專利認證，是您信賴的好夥伴！

桃園工廠

歐蘭特國際股份有限公司
MIT台灣精品股份有限公司

地址：桃園市桃園區裕和街17巷66號
電話：03-3603558

兩區營運服務 / 展示中心

世界精品股份有限公司

地址：台南市東區裕農路 985 號
電話：06-2366 269 / 0915-379 101

本公司 ORLANT & MIT 電動曬衣機 品牌近期南部實績：

遠雄建設 The one
富立建設 遠奏曲
富立建設 耘非凡
上曜建設 湖美帝堡
國泰建設 02馥建築

府都建設 HO. I
府都建設 ZONE1
富立建設 和築 真邦
和興建設 文華一品
協陽建設

2020高雄房市大未來

文 | 實心整合行銷有限公司執行總監 田大全

一句「高雄發大財」！讓2019年的高雄房市活蹦亂跳了起來，全台灣的建築業都跑來高雄搶地、全國的消費者也來高雄搶房子！使得高雄不動產買賣移轉棟數，相較去年同期增加了12%！房價指數也一路攀高，創下了內政部自統計以來的歷史最高點！一片榮景，好不熱鬧！

大格局城市規劃，房價委屈

這樣的榮景，會不會因為大選的結果而出現變化？有人擔心，萬一變了天，這些剛冒出來的投資契機，是否會因此而消失了！但是也有人覺得不至於，反正場面已經打開了，換誰當家，也不至於再關起來…

反正政治都是「大人」的事！不論是歡天喜地或昏天暗地，小老百姓的日子總得過下去，試問，某人當選，會歡喜的「加價買房」嗎？或是因為誰當了家，會失望地「降價賣屋」？如果都不會，又有啥好擔心呢？

在這段變化的過程之中，全台灣的民衆也開始重新認識高雄！以往因為媒體報導嚴重的「重北輕南」，使得大家印象中的高雄房市，一直停留在「重工業」與「貨櫃港」的畫面。事實上，等到大家真正來到高雄之後才發現，大尺度的國際級建築，大格局的城市規劃建設，高雄其實美的不得了，大山大海的氣勢，就像個體格



健壯、球藝精湛的NBA中鋒，只是因為過去少了一些上場發揮的機會，似乎有點被委屈了…

論人口密度，大家以往都認為因為台北市面積小、人口擁擠，寸土寸金，才使得房價一路狂飆！而高雄市則是因為地廣人稀，才使得房價表現始終拉不起來~

事實上，全國人口密度最高的台北市，每平方公里的人口密度是9,735人，而原本十一個行政區的高雄市，人口密度竟也高達9,484人，相較台北市並沒有差多少，甚

至比「原台中市」的7,157人/平方公里還高，由此可見，「人口密度」似乎也不全是判斷北、高房市差異的關鍵！

或許，外流人口嚴重，確實是個大問題！但是相較於台北市，高雄市的人口外流狀況還算客氣！據內政部統計，2019年一月至十一月底止，台北市不到一年，就外流了23,279人，高雄市也才減少了473人，要說人口外流會導致房價下跌，那麼，台北市好像早就應該崩盤了！事實卻好像也不是如此。

高雄市家庭收支，六都排名第五

如果不是人口問題，難道是「收入」嗎？據2018年「家庭收支」統計，高雄市在六都中雖然排名第五，但是從實際的數字上看來，高雄市平均家庭年收入約121.9萬，相較排名第四的新北市129.2萬，也不過只差了七萬多，又是什麼理由，讓新北市的豪宅動輒80~90萬/坪，全高雄市最貴的頂級豪宅卻才50~60萬/坪出頭？其間一坪三十萬的差距，又該如何解釋？

媒體上總說高雄捷運沒人搭，幾百億預算砸下去，只養出了一群蚊子！這個比較基準好像也不盡公平！高雄捷運目前通車的只有紅線與橘線，再加一小段的輕軌系統，其實，就大眾運輸的學理研究基礎來看，在未形成多線交叉的「路網」之前，檢討「轉運」的功能與效益，單從現有的

數字上看來，是沒有太大意義的！

反觀民國八十五年台北捷運木柵線剛通車，再加上隔年淡水線全線通車時，當時兩條線全部加起來，一整個月也不過三百萬人次搭乘捷運，又怎麼和現在一天兩百萬人次相比？

重點是，這種公共建設的規劃與長期發展，無論中央或地方政府，絕對不能存著「先有雞、先有蛋」的思維！該做的，就是要馬上做、趕快做，做好了，城市自然就會發展起來！畢竟，一座城市的成功與否，不該只是政黨的顏色，而是萬家燈火的繁榮！

土地交易熱絡，蓄積高能量

回顧2019年的高雄房市，幾乎每個月都會冒出一些「驚嘆號」！從一月份日資砸下近29億，買下亞灣區的商五土地，準備再投資六十億興建國際觀光飯店之後，全國性建商也來了，左一個愛買、右一個華王，當然，在地建商也十分捧場，動輒一、兩百萬的土地成交價格也創新高，光從「原料」市場來看，這些蓄積的能量，就為未來的高雄房市打下了厚實的基礎。

從產品市場來看，除了從高端市場傳出了一些天價成交的消息之外，全新的商辦市場，也是一片蓬勃！

值得注意的是，這種商辦市場重新站回了「男一」的現象，並不能單純只從房

地產市場的交易層面來解讀，因為商辦市場的榮枯，直接反映著對於總體景氣信心的指標！

試想，一個企業要投入一大筆的資金，購置或租用辦公空間，扣除裝潢或設備等前期投資成本之外，對於企業經營策略與發展前景的規劃，都是件大事！而這些成本的投資，是否能創造出更高的獲利，對於創造就業機會，乃至於增加政府稅收，都具有更大的擴散效應，撇開租金或售價的高低，這個屬於「經濟基本面」的動向與變化，更是值得後續觀察的重要指標！

當然，關鍵還是資金！當台商過去帶到大陸打天下的1,850億美金的「本錢」，一旦回流1%、回流10%...，這池塘裡的水馬上就滿了，要回來幹啥呢？買豪宅？這麼多年來，該買都買了！再買幾間，好像也不能怎麼樣，況且政府似乎對於「豪宅」始終不太友善…

那就買個「場面」吧！偏偏，在過去這些年，稍微好一點的商辦大樓，不是壽險集團的資產，根本買不到！要不就是「精緻」到五個、十個員工擠在一起的「創業型」辦公室，稍微稱頭一點的企業，硬買下去也不合用，於是乎就出現了龐大市場需求！

從各項指標與數據顯示，房市在經歷多年盤整之後，大致上算是「打底」完成，至於反彈的力道有多強、幅度多大，則尚待階段性與區域性的市場氣氛而定。

低利率支撐房市，都更危老改建是契機

總體而言，所謂「利率不升，房市不死」，在央行利率政策連十四凍的背景，寬鬆的資金，追逐有限的投資標的，應該仍是支撐房市最核心的基礎。

再者，「老人+老屋」的新商機，也正逐漸明朗化，資深國民的安養照顧，過去在房市發酵多年，卻依然鳳毛麟角，近期確實已有大幅進展，再加上都更與危老改建計畫，持續進入成熟收割期，成果如何，預期2020年將是非常關鍵的一年！

至於「Welcome to TAIWAN」的概念，在美、中貿易戰與亞太經濟局勢的牽動下，預期在新的一年亦將持續激盪，台商與外資對於台灣房市的關注程度，不論是在觀光、商務與服務等產業上，仍將扮演著重要的角色！

告別土豬，鼠來寶！展望新局的心情總是充滿著期待，過新年的感覺，總是該有些不一樣！敬祝新年大快樂～

QUALITY
MADE IN
GERMANY

德國品牌
德國製造

grünbeck
格溫拜克

社區淨水系統

GENO MXA 3"

社區用全自動反沖洗雜質過濾器

社區軟水系統

Delta-P 2"

全電腦三罐循環軟水機



每個人都有使用純淨水的權利
在德國，每10戶就有5戶使用格溫拜克

grünbeck希望將全面改善家中水質問題的觀念和技術介紹給追求健康、舒適生活的你，雜質過濾、智能軟水、防漏安全裝置等適合臺灣使用者的水處理設備，全面為您的用水把關！



來去台北看看優の個案

文|毛綉琇

108年11月28日，黃烱輝理事長帶領理監事及會員一行人，前往台北參觀優質個案，一天走訪5場個案，行程緊湊且收穫很多。

AM 9:40

欣世代 — 雙制震 建築進化幸福宅

本案是欣巴巴事業位於三重區的預售案，夾著地段的優勢，再加上無可比擬的產品力，創下區域最高開價，這也是本會理事長一直引以為傲的。當會員來到銷售現場，黃烱輝理事長就手癢地當起銷售人

員，為會員們解說欣巴巴事業建築的九大獨特工法，恨不得讓會員們能在短時間內理解他對建築的熱愛，公司蓋房子對建築工法的講究與細膩之處。

建築工法以「九宮格」、「雙十字」建築結構，衛浴隔間牆採RC結構，提高防水功能，汙水管道不轉管、直通地下室，可避免傳統2樓轉管處淤塞問題等工法為集團的施工特色，深獲消費者肯定。此外，本案更加碼引進日本原裝住友制震壁，並與致力打造「安全履歷認證好宅」的戴雲發結構團隊合作，在一樓及一樓夾層地震力最大的樓層，採用Alfa Safe柱中柱工法，大幅強化建築耐震系統，保障建築的安全與耐震性。

產 品 別	住宅大樓
基地面積	660坪
規 劃	地上14層，地下4層
戶 數	總戶數125戶(119戶住家，6戶店面)
坪數規劃	二房(23坪)、三房(36坪) 2+1房(30坪)、3+1房(38坪)坪
開 價	50 萬/坪
總 價	1050~2000萬/戶

大2房也規劃雙衛浴，很好住、住很久。



本案位於仁義重劃區，步行5分鐘即能欣賞淡水河岸綠帶，又有學校商圈，是市中心難得一見純住宅高級重劃區，「欣世代」提供消費者理想的居住品質，不管是大2房、3房、3房+1等房型，都規劃雙衛浴，每間房都能容下實用的雙人床，讓交



黃炯輝理事長對建築工法有其獨特的堅持。

屋之後的空間實用，可以住得久，讓家人的共同回憶，就在這裡溫暖完成。



參觀完每個會員還拿到理事長精心挑選的冠軍米當伴手禮，揪貼心…



AM 10:50

遠雄95 — 雙北最高崗石地標

車子來到遠雄95，天空開始飄起毛毛細雨，大家仍是緊抓住時間以仰角留下這棟地上42層，目前是雙北最高的崗石建築地標。加上本案的公設會館規劃可說是一大吸睛賣點，在雙北同級建案中相當稀有。

看看這交誼大廳挑高15米的氣勢，搭配沙發皮質手感，真的醉了…

不僅有挑高15米氣派的接待大廳、地下第二門廳等規劃，更特地將40樓以上空間留作會館，等於讓所有入主的買家，擁有超越五星酒店的私密享樂空間，高空會館包含：景觀私宴廳、天幕威士忌酒吧、紅酒交誼廳、空中四季花園、Sky Lounge、高空健身房、瑜珈室、SPA芳療室、星空露營區…等。

更特別的是「九五」在150米高空打造無邊際泳池，從日出到日落，擁有不同的景色，讓使用者能徹底放空，白天彷彿飄

浮城市之上，夜晚則是被天上的繁星和底下萬家燈火環繞，提供住戶與天際線連成一氣的夢幻體驗。

參觀實品屋時，不管是景觀、建材…等設計，都讓會員發出連連讚嘆聲，低樓層可見願景湖綠意，中高樓層戶別更可遠眺雙北山林的無限棟距和環景視野，包括東邊環視大屯山脈山景，每個樓層每個角度，讓住戶都能收藏最無價的大自然畫作，讓會員們在步出本案時臉上都掛著滿意的微笑。

夜晚在這裡仰泳，還有星辰為伴



產品別	住宅大樓
基地面積	2,236坪
規劃	地上42層/地下5層
戶數	總戶數120戶 (30戶住家，90戶事務所)
坪數規劃	126~198坪
開價	70~110萬/坪
總價	8820~21780萬/戶



看完個案忍不住要比個讚。

感謝不動產公會全聯會暨台北市不動產公會於福容飯店芙蓉廳宴請本會參訪團，名譽理事長吳寶田、王光祥，理事長蔡竹雄偕多位理事盛情招待，會中並互贈伴手禮，讓本會參訪的理監事及會員充分感受友會的熱情。



中午12:00

PM 14:00



萬坪基地、低密度開發的自然社區是離塵不離城的最佳選擇。

微山丘 ~ 萬坪基地 空中綠宅院

當車子順著山路一路向上，豐裕盎然綠意在眼前浮現。本案也豎立眼前，這是台北市住宅產品中的稀有品種~「空中綠宅院」，不到20分鐘直達台北101信義商圈，連結大安敦南，是宜居的信義後花園。

歷經20年的開發時程，相當於78座籃球場的萬坪基地，使這片低密度開發、自成一格的自然社區更顯得彌足珍貴。整體開發模式，社區管理、單純寧靜，無須迢迢千里就能享受綠意氧森，是離塵不離城的最佳選擇。



產 品 別	住宅大樓
基地面積	10.308坪
規 劃	地上5層/地下4層
戶 數	總戶數177戶
開 價	80 萬/坪

萬坪基地、低密度開發的自然社區是離塵不離城的最佳選擇。

各區戶戶景觀地貌得天獨厚，戶戶擁有不同的好視野，社區更花費巨資請來日本大師高松昇打造專屬會館，獨享遠見圖書館、輕食供餐區、媽媽教室、健身房、兒童遊戲室、瑜珈室、視聽室、KTV室、棋藝室、泳池（含烤箱、蒸氣室）、SKY BAR、屋頂烤肉區…等完善公共設施。

產品規劃上有許多巧思，如在室內多處加裝負壓排氣，只要打開窗戶，室外的空氣就會往室內跑、自由流通，空氣對流又涼爽！重疊別墅可以選擇1-2樓或3-5樓，上下樓備有專用室內梯做聯繫，梯間戶外光線也可以透入室內。低樓層可以有獨立的私人庭院，高樓層則有自己的空中花園，無論是選天或是選地都能有專屬造景。「冠德微山丘」天生條件加上後天規劃，打造了天然紓壓好空氣的居家環境，在離開個案前，大家都再深深地呼吸了幾口新鮮的空氣，還真羨慕住在這裡的住戶能幸福地天天深呼吸。



日本大師高松昇打造專屬會館，其內斂細膩氛圍盡在其中。



本案開發了20年，真不是每家建設公司都能堅持下來的。

PM 15:00

產 品 別 住宅大樓
基 地 面 積 1,058坪
規 劃 地上31層/地下4層
戶 數 總戶數43戶
坪數規劃 140~260 萬/坪

琢白用心細緻鋪排的規劃設計，讓每一個賣點都能打中富豪的心。

TIMELESS琢白--散發董座強勢氣場

這是一幢一出場就震撼人的建築，除了它位居的地段，還有它以最純粹的白，無雜質的面貌出場，讓整棟建築在熱鬧喧嘩的信義計畫區，顯得安靜卻有力量，頓時讓其他五花八門的建築，化身為背景。

這股震撼從外到內，從一樓到頂樓，從對細部設計、線條對齊線條的執著，從為了挑選一塊有感覺的石材，採購人員多次往返義大利，高成本鑿開原石的選材過程，這一切都是為了實現經營者回歸初心的完美呈現。

因為，一切在一顆種子埋下的時候就註定了它的命運。在近距台北101的選址，再加上經營者熟稔金字塔超級頂端客層的需求，在有心規劃下，它所呈現出來的氣勢自然吸引到與它相對應磁場的董級住戶。當然，所有參訪會員們也是默默地拜倒在它的強大氣場下，尤其來到頂樓泳正面



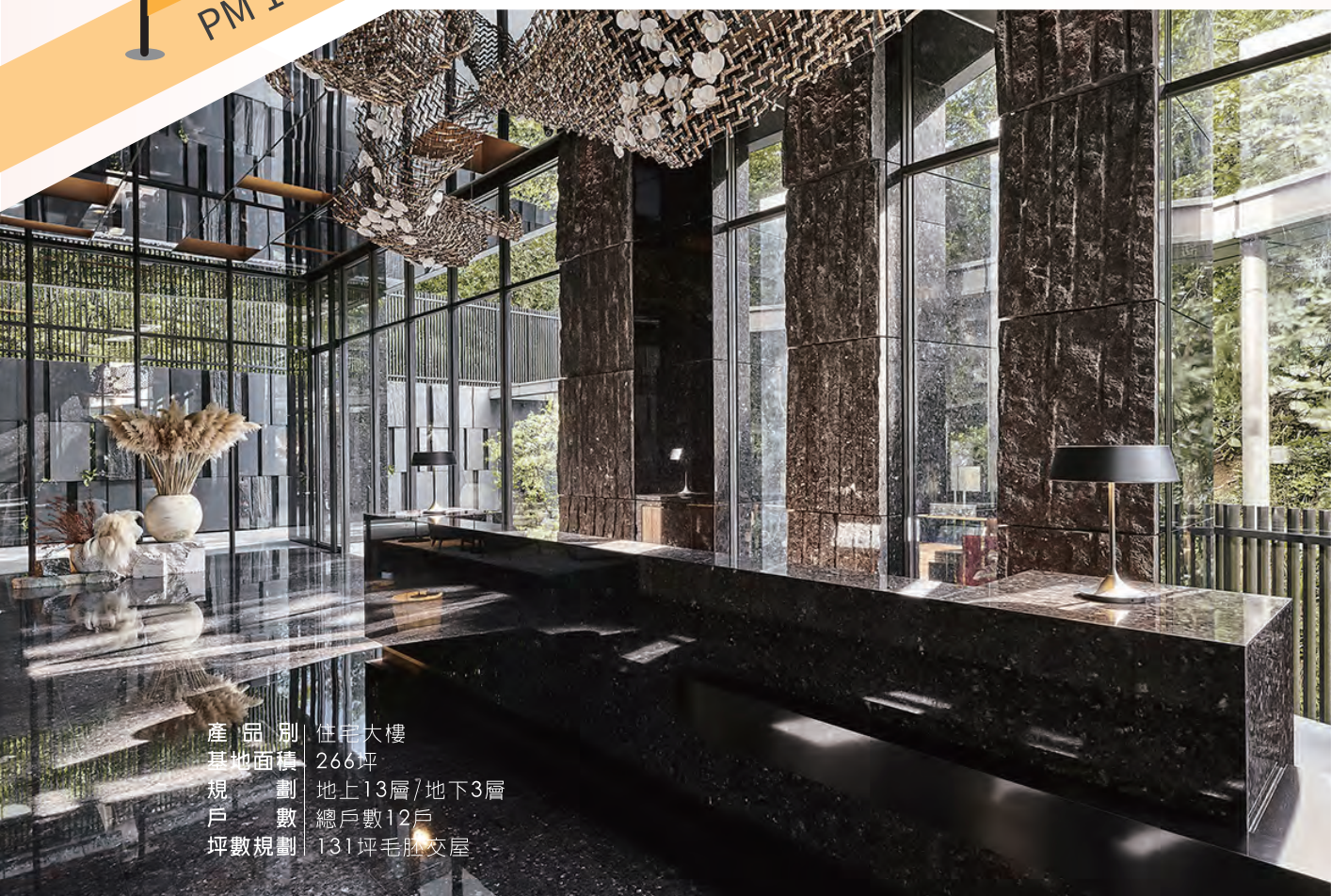
全棟玻璃採珠寶展示櫃採用的等級的白化玻璃，透明度更高。

，與台北101面對面；走到北面、還可以默默地欣賞旋轉式的陶朱隱園，往遠處眺望是話題性十足的大巨蛋，驚嘆之餘，趕緊拿出手機快拍幾張，因為這動輒上億的產品，此刻不拍，更待何時呢？



家裡有這麼一座泳池，即使不下水游也讓你的心悠遊陶醉起來了吧 …

PM 16:00



產品別	住宅大樓
基地面積	266坪
規劃	地上13層/地下3層
戶數	總戶數12戶
坪數規劃	131坪毛胚交屋

迎賓大廳放送六星級飯店使用的香氛系統。



圓弧形建築外觀，不僅是擁有藝術美感，也是考量風向導出。

新美齊JADE 12—12個各具特色的珠寶盒

本案大廳設計地很有FU，1樓迎賓大廳放送六星級飯店使用的香氛系統，加上我們黃昏抵達，很像LOUNGE BAR的燈光氛圍，相信年輕人一走進來都會愛上。採飯店式管理，交誼大廳凝聚窗外樹海，還有一處地火區可與好友們在此品酒聊天，相當放鬆。

由於時間緊湊，大家絲毫不浪費時間地往上移動，首先來到頂樓泳池，面對山嵐翠綠自然美景，專案經理黃程裕表示，圓弧形建築外觀，不僅是擁有藝術美感，也是考量風向導出，讓住戶即便身在頂樓，

也不會有狂風亂吹的問題，細節之處都相當考究。

全案外觀及公設由李天鐸建築師操刀，建築採SC鋼骨結構，單層單戶享有獨立梯廳，戶戶270度景觀陽台面山而居，建築正面包覆保有隱密性。

本案緊鄰象山旁，距離信義計劃區僅5分鐘，以JADE為名，象徵吉祥如意的玉，建築師親自挑選花蓮的石材，為稀有12戶住宅呈現不同的建築表情，迎車車道則以珠寶盒為概念，夜間擁有無與倫比的光影演繹。



頂樓面對山嵐翠綠的無邊際凌空泳池。

本次參訪行程一天往返、安排相當緊湊充實，由於部分個案已有住戶入住，使本次觀摩參訪人數更限縮了，對於無法參與本次活動的會員，深表抱歉。也感謝台北同業的熱情接待及全聯會暨台北市不動產開發公會盛情招待，讓我們充分感受台北個案的用心規劃及友會的熱情，真是收穫滿滿的一天。



第十四屆第五次理、監事聯席會

本會於109.1.16.於晶綺盛宴黃金廳召開「第十四屆第五次理、監事聯席會議」，由理事長黃烱輝主持，共44位理監事出席，研討會務發展，並通過決議案。

會後聯席餐會，副市長李四川、工務局局長吳明昌、地政局局長黃進雄、法制局局長吳秋麗、本會顧問立委、市議員等多人共同與會，建築師公會、不動產代銷公會等多位貴賓代表均蒞會指導。



「都市計畫臨路退縮」專題講座

108.11.22.本會與臺灣法學基金會及高雄市建築師公會，共同主辦「都市計畫臨路退縮供通行與財產權保障研討會」，邀集產官學以「臨路退縮的合法性與界限」及「私人土地供公眾通行的合法性」為基礎，探討臨路退縮與財產權保障關係，以修正現行不合理的規定。總計有近200人蒞臨參與，現場討論熱烈。





建築法規委員會

(一)舉辦小港區山坡地劃入說明會

108.12.2.建築技術法規委員會舉辦「高雄市小港區山坡地劃入範圍狀況及後續應配合法令辦理事項」說明會，會議由法規會陳添進主委主持，黃烱輝理事長列席指導，水利局張世傑主秘及廖股長蒞會並研擬對會員有利的方案，藉以逐步放寬山坡地劃入範圍。

(二)探討「高層建築同意得免設置中繼層」案

會議於108.12.18.召開，由法規會陳添進主委主持，黃烱輝理事長列席指導，消防局高文宗科長、黃仲憲股長蒞會，說明「高層建築同意得免設置中繼層」案，法規會陳添進主委建議完成制定相關審查及施工規範，以利協助主管機關認同業界追求更高環境品質、提升工程技術的作法。



新世代委員會討論海外參訪觀摩行程，本會網站改版測試驗收

108.12.10.、108.12.24.、109.1.8.召開「新世代委員會」，會議由主任委員陳又齊主持，黃理事長列席指導，討論日本參訪觀摩行程、響應式新網站前台功能與設計驗收及新世代研習營更名定位。



「新世代研習營」HAPPY ENDING & HAPPY NEW FUTURE

108.12.13.新世代研習營在「Beer Talk Café & Bar-駁二天台」，舉辦歲末年終HAPPY ENDING。由新世代委員會副主委翁志賢熱情主持，年輕活力委員們熱情相挺，慶祝研習營一路上同儕的互勉，讓彼此提升的更快。



「2019 LOVE高雄耶誕城」高雄亮起來

108.12.6.高雄市政府經濟發展局舉辦「2019 LOVE高雄耶誕城」活動，營造港灣城市不同耶誕風貌，活絡商圈帶動周邊產業，創造觀光效益。本會贊助50萬元活動經費，活動當天葉匡時副市長、經發局伏和中局長及本會常務理事柯俊吉參與點燈儀式。

召開公共關係委員會，送禮券鼓勵出席大會

108.12.16.召開「公共關係委員會」，會議由主任委員陳宜霖主持，黃烱輝理事長列席指導，討論會員大會紀念品及發送方式，會中決議第十四屆第二次會員大會



紀念品價購面額1,600元之禮券贈送會員代表，以「鼓勵」會員代表於大會當天出席。

名嘴田大全開講「2020高雄房市大未來」

108.12.20.下午2:30本會特與高雄市不動產代銷公會、高雄都會發展文教基金會共同舉辦專題講座，邀請實心整合力行銷有限公司執行總監田大全蒞會演講「2020高雄房市大未來」。

由本會副理事長陸炤廷及代銷公會常務監事謝哲耀共同主持，會員報名踴躍，近200人至寒軒大飯店聽田大師現場開講。



雄工夫 — 感恩惜福記者會

108.12.24.工務局舉辦「感謝有你-108年度工務建設成果發表會」，本會黃烱輝理事長應邀與會，提出工務局一年來的許多簡政便民，不論是路平、道路挖掘管理、路燈民間融資計畫(PFI)、建管審照無紙化及流程簡化、違章建築執行要點修法等等，都讓高雄的進步加快。



市地重劃工程 竣工典禮

108.12.24.市府與國防部合作開發的「高雄市第87期市地重劃工程」舉辦重劃區公園啓用及重劃工程竣工典禮。本會黃烱輝理事長應邀前往和李四川副市長共同見證縣市合併後岡山區第一個公辦市地重劃區的開發成果

熱心公益，關懷長輩

109.1.15.高雄市政府社會局舉辦「高雄市獨居長輩圍爐活動」，本會秉持關懷弱勢精神，除贊助活動經費10萬元，本會監事會召集人方啓樟代表參加，並接受社會局頒贈感謝狀。



辦理「履約保證審查」，服務會員公司

本會分別於108.11.21.、12.4.、12.19.、109.1.20.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」，會議由主任委員許國慶、副主任委員楊品輝主持，審核通過了欣巴巴、儷晶、宏碁、明磊、鉅富及豐滙、晉邑、名陞等共8家公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之7個預售屋建築個案。



高爾夫球聯誼會，聯絡感情

本會高爾夫球聯誼會分別於108.11.15.、12.20.、109.1.17.在信誼高爾夫球場及山湖觀球場球敘，會長張明得、副會長



吳順明、總幹事郭敏貞及會員多人參加，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘，會員互動聯絡感情。



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

2020新舊融合，翻轉高雄

文 | 毛綉琇

高雄鐵路地下化工程始於2009年，花了10年時間已陸續完工通車。去年底，新車站的建築物外觀與站內裝潢呈現在市民面前。新站設計請來荷蘭建築團隊Mecanoo操刀，內部以灰白色調、現代化設計打造，抬頭就能看到雲朵天棚，夜間點燈之後更是極具特色，成為繼捷運美麗島之後的拍照熱點。

耗資近千億元的高雄鐵路地下化工程完工後，對於城市發展將產生巨大影響與改變。

火車站旁邊的房子，在鐵道拆除後，如同房市名嘴田大全所言，原本房子的屁股變門面，價錢不同了，吸引一堆台北大媽來買房。71期重劃區的開發，形象商圈再造，世界級新車站特定區的成型，南北地貌融合、城市景觀的蛻變，提升了價值，這是舊換新，改造的力量。

而年近80的原高雄火車站，這座具歷史價值，陪伴高雄人成長、承載著市民無限美好回憶的「帝冠式」建築，在改造創新的過程中，被保留下來，將再移回廣場正前方，新、舊車站建築融合將成為高雄新地標。

這是新舊元素的完美揉合，舊事物歷經漫長歲月所刻畫出的歷史深度，讓它歷經時間洪流，在人們心中留下不可抹滅的珍貴記憶。然而，新元素的加入，讓舊事物添了新意、加了活力、城市景觀改變了、區域價值提升了，城市發展朝更好的方向前進，這何嘗不是好事。

2020送舊迎新，新的一年開始，總統大選落幕，選後高雄房市更充滿一路春暖花開的新氣象。本期二代接班專題報導，同樣探討新舊世代交棒、新舊觀念的溝通、衝擊與交融，這個過程需要時間、需要兩代間的深度對談、需要不斷妥協與調整，過程或許是痛苦的，時程或許是漫長的，結果卻是值得期待的。

建築新制中，工務局工地巡檢制度新規定，將增加工地作業流程，但相對加強建築工地深開挖階段的施工安全，建造預審制度讓行政技術分立，加速建照核發時程，提高效率。同樣新制的產生，歷經耗時費神的討論過程，執行期間相信也意見紛陳。但如果新制度的制定，可以提高工安、提升行政效率，就是對的方向，Just do it！您說對嗎？





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