

NO.254

2020.06

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

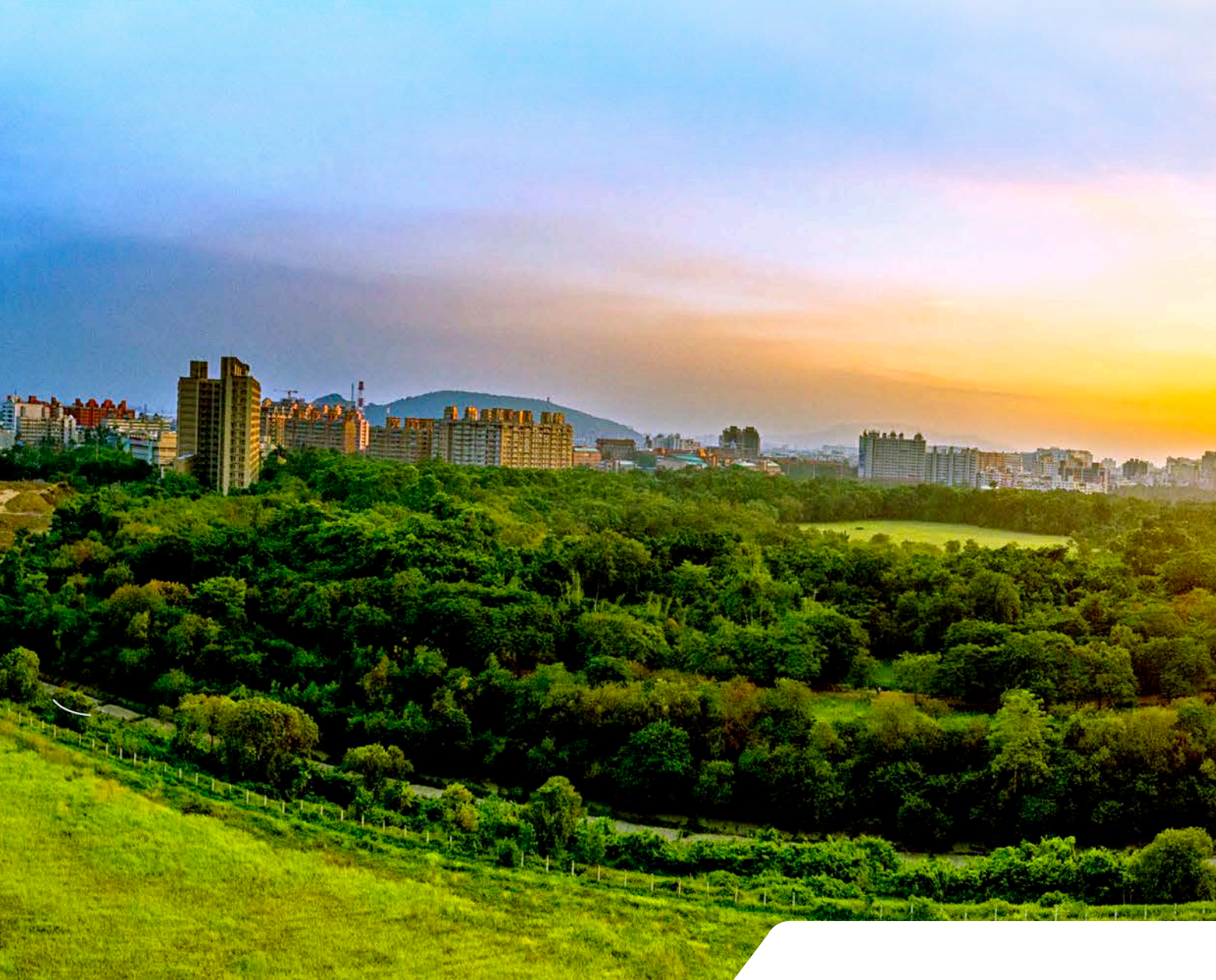
量價背離， 剛性需求成主流

美國帶領發QE振經濟，房產成資金避風港
催生中的橋頭科學園區

高層建築物免設消防中繼層要注意什麼

務實中點燃創新魂

帶領振美走出一條不同的建築路



楠梓都會公園



高雄市不動產開發
商業同業公會

The Real Estate Development
Association of Kaohsiung

TOTO

享受，日系簡約純淨

在家中最私密的一隅，也不放棄對日系簡約的追尋

DH一體形全自動馬桶，擁有全方位「潔淨美技術」

使用前以噴霧濕潤形成水膜防護，髒污不留痕跡

並以業界首創電解除菌水技術，達到99%的除菌效果

日系純淨，不放過每一個縫隙



※ 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 ※ 試驗數據來自(財)日本食品分析中心。

NO.254

高雄建築

2020.06

- 02 建築心聲 美國帶領發QE振經濟 房產成資金避風港 | 理事長 黃炯輝
- 06 橋頭園區 催生中的橋頭科學園區 | 編輯部
- 11 看好發展潛力 推案積極 | 高雄市房屋市場調查協會理事長 廖致傑
- 16 重劃特寫 重劃帶動城市發展 | 編輯部
- 21 法規現場 高層建築物消防中繼泵 非設於中間樓層 注意事項 | 雄菱工程公司董事長 蔣順田
- 31 中繼層水力優化實例分享 | 水星防火工程顧問公司消防設備師 崔朝陽
- 37 消防前線 消防用心 市民安心 | 高雄市政府消防局火災預防科股長 蔡宗翰
- 41 房市探討 量價背離 剛性需求成主流 | 米多司廣告公司協理 蔡宸佑
- 46 庚子口罩 黑天鵝 | 實心整合力行銷公司執行總監 田大全
- 50 世代接班 務實中點燃創新魂 專訪隆大營建董事 陳又齊 | 毛綉琇
- 54 帶領振美走出一條不同的建築路 專訪振美建設總經理 翁志賢 | 毛綉琇
- 58 心情防疫 安定身心 靜待新機 | 文心診所諮商心理師 陳宏儒
- 62 會務活動 積極推動「高層建築免設中繼泵」 理事長率隊拜會市府 爭取法規 | 編輯部
- 68 編輯手記 回歸初衷 重新出發 | 毛綉琇

廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司	25 大亞電線電纜股份有限公司	53 世界精品股份有限公司
05 舜聯建材事業有限公司	30 偉盟系統股份有限公司	57 世磊實業股份有限公司
10 HCG和豐企業股份有限公司	35 三洋磁磚雄洋有限公司	67 高豐衛浴有限公司
15 台灣日立江森自控空調 設備販賣股份有限公司	40 虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司	封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
20 YKK台灣華可貴建材股份有限公司	45 中華建築金石獎	封底 德匠名廚股份有限公司
	49 良展興業有限公司	

《高雄建築》雜誌
廣告價目表

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

美國帶領發QE振經濟 房產成資金避風港

| 理事長 黃焜輝

新冠肺炎疫情年初全球持續延燒，超過100多個國家傳出確診案例，世界衛生組織於3月11日宣布新型冠狀病毒肺炎全球大流行，不少國家祭出封城令，全球經濟成長出現史無前例的衰退。國內許多產業如旅遊、飯店、航空等服務業或製造業，也產生相當嚴重衝擊，接下來台灣如何振興經濟和房市未來走向備受矚目。

病毒肆虐全球的情勢下，造成國內外總體經濟暫停。根據台灣行政院主計處的統計數據，2020年台灣第一季創造1.54%的經濟成長率，和其他國家如中國首季GDP為-6.8%、美國0.3%相比，表現相對穩定，主因包括台商回台投資、中美貿易戰升溫，以及疫情產生的轉單效應等。

受貿易戰、國際市場、關稅等因素影響，為協助台商返台投資，去年1月1日行政院啟動「歡迎台商回台投資行動方案」，吸引台商積極將廠房、總部移回台灣，行政院預估今年，回台投資金額可突破1兆元，創造本地就業機會8萬多人，這股投資動能可望發揮支撐台灣經濟成長的力道。

貿易戰與疫情加速熱錢回流

今年以來，中美貿易戰擴大為貨幣戰與科技戰，加劇市場的避險情緒，房地產成了最佳的資金避風港。根據內政部統



計，2020年第一季全台買賣移轉件數達6萬9361件，較去年同期6萬4224件，成長8%；六都買賣移轉件數也有5萬3369件，較去年同期4萬9960件，大幅成長6.8%。

顯示這波疫情雖有干擾，但市場游資充沛，房地產保值效果相對於其他金融性商品穩定，有剛性自用買盤，支撐房市交易動能；加上台灣防疫成效卓越，防疫紅利逐漸顯現，不少台商留在台灣買房置產，連帶增加自住需求，也為高總價住宅市場注入一股活水。

而在美國啟動「無上限」QE全球量化

寬鬆，央行降息利率探新低後，現金存在銀行內只會越來越薄，也刺激民衆尋求更好的理財方式，以求資產保值。

不少建商也看好後市發展，總統蔡英文在5月20日邁入第二任總統任期，以往房市在520檔期均出現慶祝行情，內政部統計數據顯示，2020年第一季住宅用建築物建照核發宅數3萬4752宅，較去年同期3萬2775宅，出現6%的正成長，可看出建商提案信心轉強。

公會持續爭取政策鬆綁創三贏

面對全球經濟挑戰與貨幣寬鬆的變局，隨疫情造成的「市場恐慌」利空過後，自住剛性需求出籠，房地產業為整體國家經濟發展中的重要一環，具有內需產業火車頭特性，公會將持續扮演與地方市府溝通的橋樑，除提出產業政策建言外，也極力爭取政策鬆綁，盼能創造雙贏的產業環境。

近期公會成功爭取新修正審查《容積移轉許可要點》，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物重建，放寬危老案件容獎不受20%上限的限制，使高雄的危老建築可以透過改建達到更安全宜居的目的。

主因是市區老舊建物逐年增多，危險老舊住宅透過更新重建、汰換老舊，可深化改善地域環境與市容景觀，並提升民衆居住品質與安全，也有利於建商加快改建整合的腳步，未來公會也將持續為會員向市府爭取更多有利措施，創造市府、民衆、建商三贏的局面。

長期來看，對台灣房市仍保持樂觀看法，預計呈現穩步上揚趨勢，不論從經濟成長的GDP，還是代表交易量的買賣移轉件數來看，這波疫情雖有干擾，但買氣仍強，加上央行降息助攻，房貸利率來到歷史新低，疫情控制得宜後，房市買氣漲幅可期。



發行人 | 黃焯輝

社長 | 黃頌舜

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

會務顧問 | 張 調 郭敏能 陳武聰 張永義 陳其邁 黃昭順 管碧玲 李昆澤 趙天麟 賴瑞隆
劉世芳 許智傑 林岱樺 邱志偉 邱議瑩 許崑源 康裕成 林宛蓉 陳麗娜 吳益政
黃柏霖 曾俊傑 鄭光峰 李喬如 郭建盟 陳麗珍 陳玫娟 李柏毅 黃香菽 曾麗燕
蔡金晏 黃紹庭 蔡昌達 陳信瑜 周玲奴 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 孫太山

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 林熺俊

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 李明瑄

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 | 傳神數位影像工作室 williamhorsom

地址 | 高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

電話 | 07-3385691 傳真 | 07-3385812

網址 | www.kaoarch.org.tw

製版印刷 | 益成紙業合版印刷

- ◆ 中華民國109年06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

催生中的橋頭科學園區

文 | 編輯部

政策利多加持，橋頭科學園區議題發燒，連帶推升新市鎮話題，區域房市推案增溫，人口持續遷入，未來前景看旺。

新市鎮可容納30萬人進駐

高雄新市鎮由內政部營建署主導開發，範圍涵括橋頭、燕巢、岡山、楠梓等區，以位在橋頭區的劃定面積最多，因此又名「橋頭新市鎮」。大致位置在岡山工業區以南、高鐵以西、台19甲縣道以東、高雄都會公園以北的範圍，總面積廣達2100公頃。

(見圖一、圖二)

20多年前，有鑑於市區土地開發越來越密集，因此選定北高雄這塊廣闊的未開發土地，採分期開發模式做為新市鎮特定區開發區域，計畫面積共2,175公頃，計畫年期自81年起至106年止，為期25年，原訂開發進度：第一期發展區（即綜合示範社區）面積337.7公頃已開發完成，佔都市發展用地面積之26.3%。「第二期發展區」及「後期發展區」則依行政院核定之開發時序視第一期土地標、讓售達成程度，陸續辦理開發。



圖一、高雄新市鎮區域範圍圖

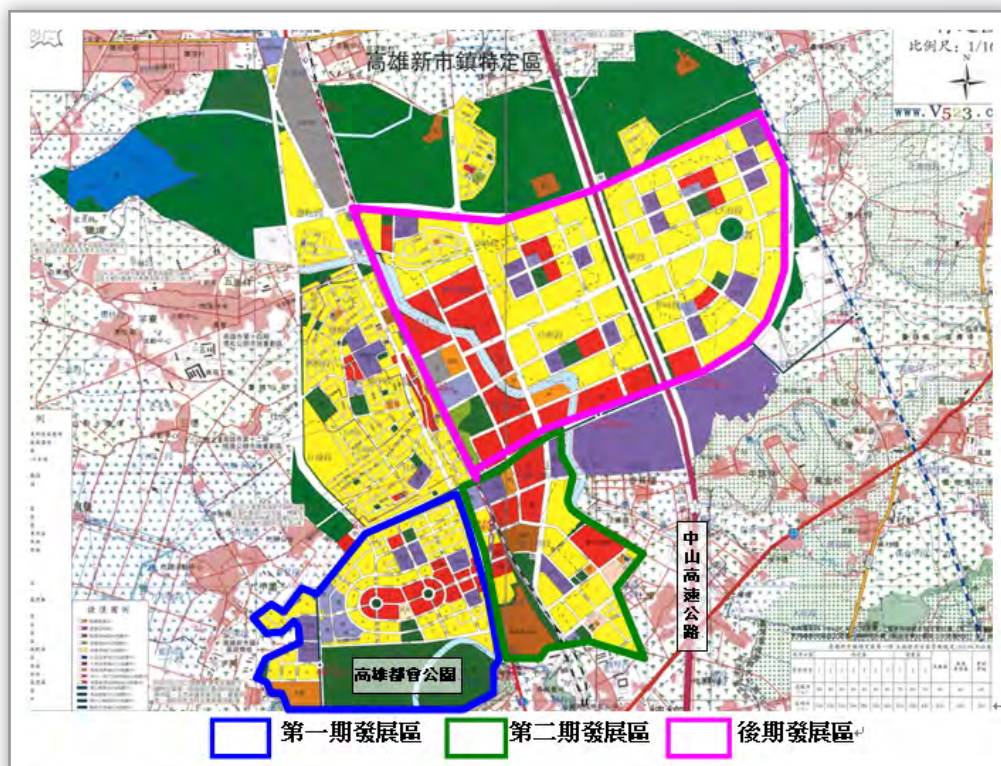
園區吸引科技人才移入

位於橋頭新市鎮首期旁，也就是新市鎮2期土地現已規劃做為橋頭科學園區使用，未來預計將有十多萬人口進駐，因新市鎮旁即有科學園區重大建設，讓建商踴躍推案，目前預售就達上千戶，吸引首購群組進入。

為有效促進台南高雄都會廊帶的產業發展，行政院於107年7月指示於橋頭新市鎮設置高雄第2科學園區，行政院院會已通過科園區設管條例修正案，將劃定面積262公

頃的第2科學園區，規劃進駐對象從原先的「科學製造工業」，擴大到「科學事業」，未來包含人工智慧(AI)、物聯網(IoT)等軟體產業、新創事業均能進駐科學園區。

並將積極引入晶圓製造、封測等半導體產業，智慧機械及5G/6G網路，以及AI軟體服務等創新產業聚落。根據科技部的推估，以後每年可以創造1800億元產值，並提供超過1萬1千個優質就業機會，將為高雄的產業注入新動力、新活水。(見圖三)



圖二、橋頭新市鎮都市計畫圖

南部科技產業廊帶動經濟結構轉型

未來園區成型後，加上楠梓加工區及岡山本洲工業區成為產業發展廊帶，將能有效建構新科技產業聚落，提升國際競爭力。從橋頭串聯楠梓加工區的日月光、路竹科學園區的華邦電及台南科學園區的台積電等國際大廠，將形成南部科技產業廊帶，力拼高雄經濟結構轉型的重要基礎建設。

捷運交通路網規劃上，目前園區是唯一有捷運的市區型科學園區，未來捷運紅線延伸至路竹後，還可串連第1、2園區，

形成健全的科技廊帶，也串連小港國際機場、高鐵左營站等，擴大楠梓加工出口區、橋頭科學園區以及南科高雄園區等3大科技園區之旅運需求。

為配合橋頭科學園區交通所需，營建署去年已舉行聯外道路拓寬工程動土典禮，未來研議在中山高速公路開闢專屬匝道，供園區廠商進出使用。目前園區開發進度為已完成第2次都市計畫公開展覽，並已劃設185公頃的產業專用區供該園區使用，正配合辦理環評及區段徵收前置作業（見表一）。



圖三、高雄第2科學園區範圍圖

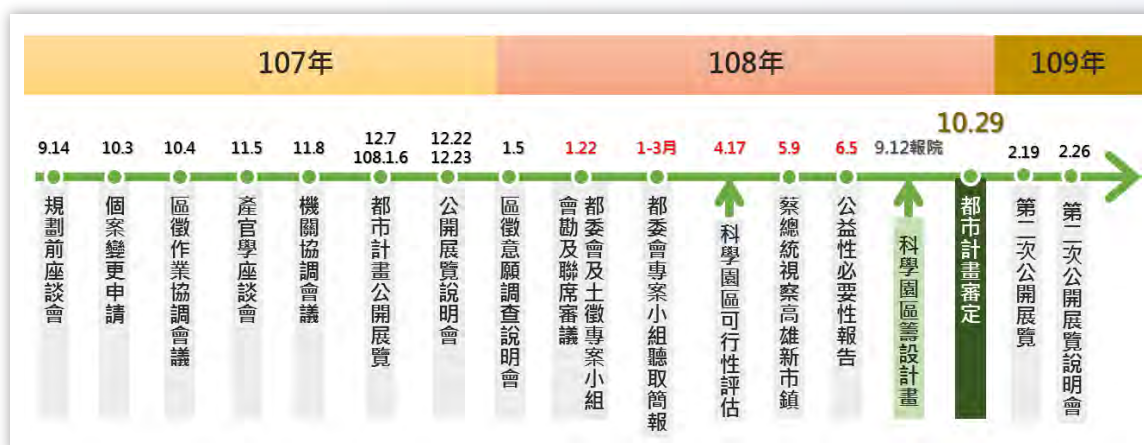


圖四、高雄第二科學園區細部計畫圖

產一、產二為園區產業用地，產三劃定安置既有工廠，目前正在進行區域道路~友情路的拓寬工程，預計109年底完工。(見圖四)預計2021年底即可讓廠商勘選用地規劃設廠，帶動地方發展。

交通路網將使拼圖更完整

橋頭新市鎮在擁有省道、高速公路以及高雄捷運紅線等3大交通動線優勢，加上推案不斷，人口持續移入勢必帶動生活機能逐步增加，未來再加上橋頭科學園區的設立與成型，將使整體發展更完整。



表一、高雄第二科學園區開發時程表



HCG



Superlet III



超馬三代



HCG第三代超級馬桶

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



看好發展潛力 推案積極

文 | 高雄市房屋市場調查協會理事長 廖致傑

高雄新市鎮特定區預計可容納近30萬人居住，南鄰都會公園，又有省道台一線穿越且近中山高速公路，交通便利，位處5所大學環聚的高雄學園帶，研發環境與人力資源充沛，全區公有地及台糖土地約占7成。雖然區位條件佳，但早期開發速度相當緩慢，近年來因為捷運通車、市中心房價高漲、鄰近工業區就業機會多等因素，建商購地推案才更為積極，加上房價比起市區相對平易近人，人口逐漸往該區移入。

園區計劃為鄰近房市加溫

蔡英文總統自107年開始就積極推動「橋頭科學園區計畫」，該園區位在高雄新市鎮中心的「後期發展區」，也就是第一科技大學北側的高速公路二側，計畫面積約占地436公頃，其中產業用地262.39公頃，若本計畫能持續快速推動並吸引科技廠商進

駐，將對高雄的經濟轉型帶來很大的契機，並提供大量的就業機會，而有了工作機會後一定就會帶來剛性的居住需求，屆時勢必能帶動橋頭區等鄰近地區的房屋市場！

高雄新市鎮特定區的住宅推案從98年雄崗建設、名發建設的透天建案開始，之後99年太子建設興建了第一棟大樓住宅，103年以後的隆大－「鳳凰時代」、達麗－「全民萬歲」、鼎宇－「森之丘」等建案也都陸續有不錯的銷售成績，近年來本區建案量明顯增加，顯示建商看好本區未來發展潛力而積極推案。

而本區的土地多數是由營建署標售，目前以鼎宇建設持有土地最多，其次為協勝發建設、隆大建設、皇裕建設、名發建設等，另外雄崗建設、崑庭建設、麗晶建設、華雄建設、吉隆建設等也都持有不少土地並持續開發中。



橋頭科學園區計劃為鄰近房市加溫

鳳凰冠



鑫市鎮



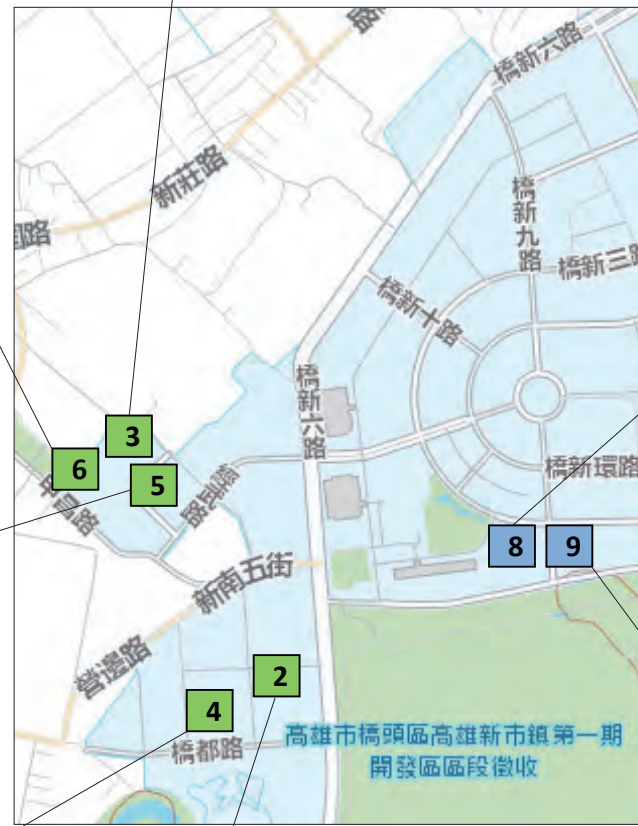
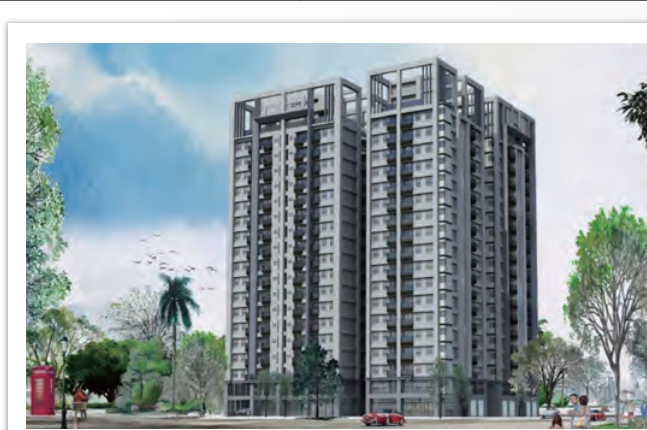
棋琴20重奏



音樂河



樂和



中欣橋頭建案



森遠



高雄新市鎮特定區建案位置圖

森風景



森林之星



房價平易近人，銷售不錯

目前區域內主要銷售中的大樓建案有京城－「森遠」、棠宇－「樂和」、隆大－「鳳凰冠」、華雄－「音樂河」、崑庭－「棋琴20重奏」、龍騰－「鑫市鎮」共六場，且其中僅一案為成屋案，產品部份則以22~50坪首購型產品為主；近年來各區房價上漲明顯，本區地段除擁有多項優勢及未來科學園開發潛力外，房屋單價也是相對較低，因此目前來人和銷售狀況都不錯，但是因為各案的基地面積和推案戶數規模都不小，所以銷售期也都會稍長一些。除了前述銷售中建案外，鼎宇建設在本區的第二場建案－「森風景」也即將完工公開銷售，三期的「森林之星」108年

也已開始動工興建，另外中鋼集團旗下中欣開發的第二場建案也接近完工，屆時都將加入此區激烈的銷售市場，更值得日後持續追蹤觀察個案銷售表現。

多項利基，極具發展潛力

高雄新市鎮特定區緊鄰面積廣大的高雄都會公園綠地空間，且南近楠梓加工出口園區、北近岡山工業區、東側日後來有橋頭科學園區工作就業機會多，再加上高雄大學、高雄科技大學二校區的師生人力資源，使得本區域佔有公園/學校/產業的完整優勢，未來極具發展潛力勢必也會提高居住需求，是建商可以持續關注投入的優質地段。

高雄新市鎮特定區建案市調表

案名	投資興建	工程狀況	基地面積	產品規劃	戶數/車位		主力坪數	開價
1 森遠	京城	地下室	2656坪	15F / B4	506戶	510位	22~42坪	17.8~18.8萬/坪
2 樂和	棠宇	預售	1726坪	18F / B3	277戶	279位	26~47坪	18~19萬/坪
3 鳳凰冠	隆大	地下室	2085坪	15F / B3	445戶	445位	21~43坪	16~19萬/坪
4 音樂河	華雄	結構體	1602坪	22F / B4	311戶	322位	27~50坪	16.5~19萬/坪
5 棋琴20重奏	崑庭	成屋	2179坪	15F / B3	456戶	456位	23~47坪	17~19萬/坪
6 鑫市鎮	龍騰	結構體	2171坪	14F / B4	569戶	569位	20~30坪	16~19萬/坪
7 森風景	鼎宇	成屋	1803坪	24F / B3	138戶	277位	77~93坪	未定
8 —	中欣	成屋	2319坪	15F / B3	342戶	304位	25~50坪	未定
9 森林之星	鼎宇	地下室	2302坪	24F / B3	188戶	322位	70~90坪	未定

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年週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

重劃帶動城市發展

文 | 編輯部

重劃一直以來都具有點石成金的魔力。舊部落經過重劃，街廓整齊了、市容改變了、土地價值提升了，新重劃區則是綠地多、公園多、馬路大，看起來舒適、住起來更舒適。在有建設、有遠景利基下，重劃讓土地有價值、房地產有增值空間。



第81期市地重劃工程動土典禮

高雄市地政局執掌市地重劃，土地在他們裁減下發揮更大功能與效益，公會一直以來也配合這群默默付出的英雄，從南到北，舉凡重劃啓用、開路通車，公會總是一馬當先，全力配合市政，和市府站在一起共同行銷高雄。

將近期重劃活動整理敘述如下，對於有建築用地或商業用地需求的會員而言，都是值得留意的訊息。

高市最大重劃區動土~將釋出近30公頃建地

109.2.24.本會副理事長陸焯廷應邀參加高雄市第81期市地重劃工程動土典禮。

該重劃區是史上最大重劃面積，鄰近高雄捷運橘線大寮捷運站，可望透過高雄捷運串接鳳山和高雄市區生活圈，成為大寮區的主要居住和商業核心區。預計三年後完工，未來將有28.78公頃的建築用地釋出。

根據高雄市地政局的規劃，第81期市地重劃區位於大寮區鳳林路四路西側，面積廣達48.78公頃，北側是鳳山區，東邊有捷運大寮站，西側則是鳳凰山，其中公園、綠地、廣場、停車場、道路等公共設施面積就達20公頃，重畫區內也將興建3座滯洪池，可望改善周邊地區的淹水問題。

第81期重劃區總面積達48.78公頃，也成為高雄市史上最大的重劃區，面積遠勝於



圖一、第81期重劃區範圍

岡山區大鵬九村87期的28.88公頃，以及仁武區仁新92期的26.60公頃。高雄市地政局長黃進雄表示，第81期重劃區的公共設施，配置著重綠資源的整合與延伸，公園將與鳳凰山共構結合，形成完整的綠色生態網絡，區內也將闢建層次分明的道路系統，搭配鳳林四路發達的商業機能，未來極具開發潛力。

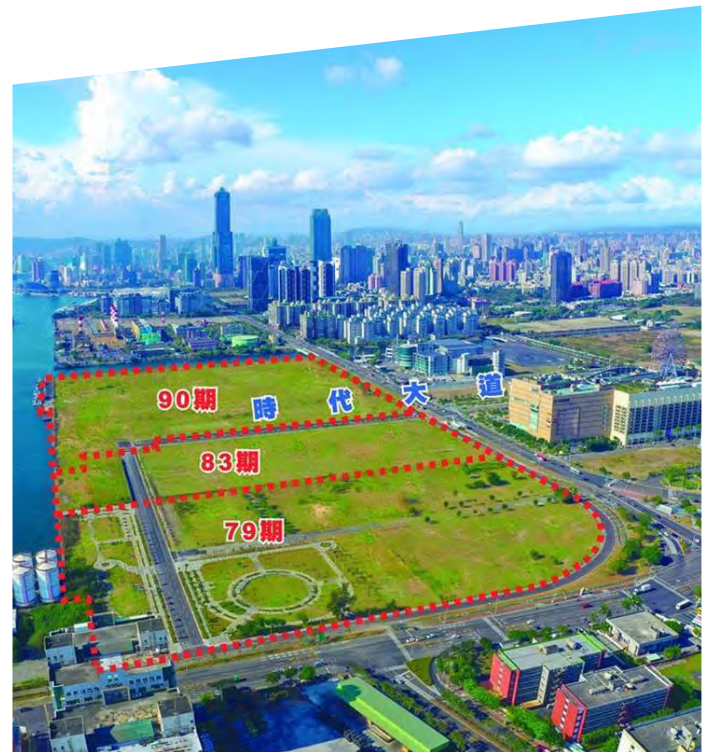


第90期重劃區通車典禮活動

地政局長黃進雄指出，為符合水土保持及環境影響評估等規定，第81期重劃工程須分3期施工，其中2座滯洪池會在第1期動工，第3座滯洪池則在第3期動工，3座滯洪池的總滯洪量將近6萬立方公尺，可改善周邊部分低窪區淹水問題，整體的重劃工程，希望最快能在3年完工。(圖一、第81期重劃區範圍)

時代大道西側通車啟用，灣區重劃路網更完善

為加速開發亞洲新灣區，高雄市政府開



圖二、第79、83及90期重劃區

闢貫穿灣區東西向的主要道路時代大道西段，並開通南側第79期及第83期重劃區外圍道路，109.3.23.舉行通車典禮，本會黃烱輝理事長應邀參加，由韓市長主持的啓用儀式，通車時代大道西段使該區重劃路網更為完善。

第79、83及90期3個重劃區位於近年高雄大力推動的亞洲新灣區內，灣區面積約590公頃，除肩負高雄港舊港區轉型重任外，也是經濟發展的重要引擎，迄今尚約236公頃低度利用的土地，期能加速地區建設，通車時代大道西段使該區重劃路網更為完善。

多功能經貿園區的建設首重交通系統，市府規畫一條向東連接籬仔內路、一

心路，向西至高雄港邊，橫貫園區的東西向40米寬綠園道，就是今天完工開放通車的時代大道西段。

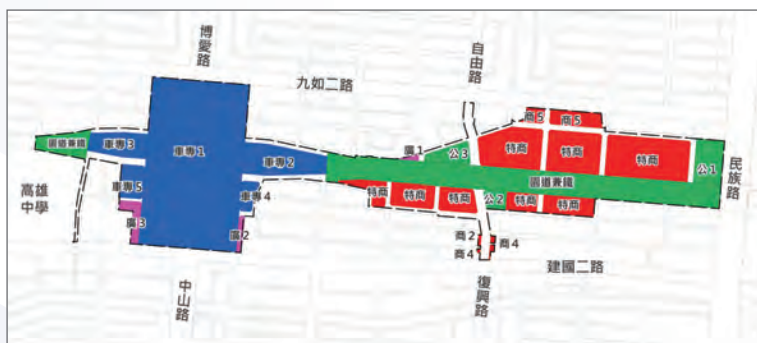
高雄市地政局說，原本這條道路係屬尚在規畫設計階段，尚未施工的第90期重劃區範圍內，但是屢屢聽到業界反應亟需將時代大道向西延伸，以健全地區交通系統，特別請地政局優先開闢這條道路，如此一來，南邊的第79、83期重劃區道路也可以一併通車，有利於招商引資。

同時，都發局同步檢討本區都市計畫，聚焦產業需求、商住綜合發展以及獎勵開發機制等主軸，對此區域未來發展深具信心。

高雄市地政局長黃進雄說，市政府基礎設施已建構完成，接下來棒子就交給區內地主，繼續努力，公私合力一起衝經濟。(圖二、第79、83及90期重劃區)

第71期市地重劃完工，釋出近16公頃商業用地

109.4.30.第71期市地重劃完工，自由路-復興路通車啓用典禮。本會黃焯輝理



圖三、第71期重劃區

事長與同在地民意代表、產業團體及地方居民的見證下，由市長韓國瑜親自主持通車典禮，重新縫合鐵路南北分割紋理，整合車站及鐵道沿線周邊土地，釋出近16公頃商業用地，有效活化土地使用。



第71期復興路自由路開通

第71期重劃區，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)，範圍四至南以建國二路、北至九如二路為界，東側以民族一路、西側至哈爾濱街，重劃區最大地主是台灣鐵路管理局(台鐵局)，另有不到3%為私人土地。

依據變更高雄市都市計畫主要計畫及細部計畫【配合交通部「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫案(第二階段：站區及

站東)】以重劃方式進行整體開發，現有車站、站場及路廊地下化後土地騰空部分，由市府工務局新建工程處接續開闢為50米園道，提供市民更多公共設施及開放空間。

鐵路地下化及自由路-復興路開通，將可消弭鐵路兩側數十年來的阻隔與不連貫之都市發展現象，重新縫合鐵路南北分割紋理，配合重劃工程消除土地畸零或不整現象，整合車站及鐵道沿線周邊土地，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。

第71期重劃區內的中央50米寬園道及3處公園的闢建工程，是由工務局辦理，工務局透過植生綠化、微滯洪功能等透水、保水的低衝擊設計，將有效降低都市熱島效應，落實海綿城市精神！（圖三、第71期重劃區）

第70期重劃區面積8.01公頃

109.5.11第70期重劃區由高雄市長韓國瑜主持完工通車儀式，本會監事會召集人方啓樟代表參加。第70期重劃區面積約8.01公頃，其中，道路、公園、綠地、兒童遊樂場等公共設施用地約2.81公頃，道路工程已由高雄地政局施作完成，將籬仔內路拓寬為40米，北接和平路，未來205

兵工廠區段徵收開發完成後，可往南接通時代大道。其中有5.2公頃經貿核心專用區土地，作為未來發展金融、展覽中心、辦公大樓、觀光旅館等產業腹地，有助於住宅及商業活動的成長，並帶動鄰近已發展成熟的鄰里社區轉型。第70期重劃區透過都市計畫變更，將原先中石化廠區調整為



圖四、第70期重劃區

「特定經貿核心專用區」，不僅肩負了社區及多功能經貿園區結合的任務，更縫合了住宅區與工業區都市發展歷史間的隔閡，扭轉地方與工廠相鄰的命運。區內主要地主中石化公司，配合高市府重建政策，開放廠區土地，闢建休憩廣場，並在都市計畫變更完成後，由高雄地政局接手辦理第70期重劃區工程。（圖四、第70期重劃區）



第70期重劃區通車典禮



YKK®

換窗
煥新

台北總公司 台北市民權東路二段40號
TEL: (02)2511-5156 / FAX: (02)2571-2213

楊梅工廠 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 台中市西屯區台灣大道二段633號4樓之5
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

 台灣華可貴建材股份有限公司

高層建築物消防中繼泵 非設於中間樓層 注意事項

文 | 雄菱工程公司董事長 蔣順田

高層建築設置中繼機房、泵浦對銷售造成的問題，一直是業者長久以來的困擾。目前其他縣市已有許多設計及完工之案例，並取得當地消防主管機關核可證明，高雄市消防局也已同意消防中繼泵非設於中間樓層之性能設計申請案件。因此，本文將對「中繼泵非設於中間層」之設計、施工注意事項簡要說明，提供業者在符合消防法令原則下可以更多元選擇。



泵浦機房進行各項檢察

消防中繼泵設置有兩種樣態

目前高雄地區高層建築物設置消防中繼泵有下列二種樣態：

1. 設置中間樓層消防機房，機房面積約50m²供連結送水、室內消防栓、自動撒水等系統共計三台中繼泵及水箱使用，其優缺點如下：



優點

1. 管內壓力低系統穩定安全性高。
2. 系統幾乎不用設置減壓閥類或是少量設置，節省成本和裝置空間，亦可確保系統功能。

缺點

1. 中繼層佔用面積較大(約50m²)。
2. 三台中繼泵進出水管配置不易控制施工品質。
3. 三台中繼泵會增加成本及發電機容量。
4. 造成房屋銷售困難。
5. 自動撒水、室內消防栓會因系統失壓，補水泵啟動運轉產生噪音。

2. 設置中間樓層消防機房面積約 20m^2 供連結送水中繼泵及水箱使用，僅設置1台，其系統優缺點如下：

優點	缺點
<ul style="list-style-type: none">1. 中繼泵機房面積減少。$(50\text{m}^2 \rightarrow 20\text{m}^2)$2. 中繼泵進出水配管減少$2/3$。3. 節省成本(免設2台中繼泵，發電機容量降低、配管線減少)。4. 系統更簡潔、維護成本更低、施工更方便。	<ul style="list-style-type: none">1. 消防水系統管壓力較高些。2. 低樓層須增設減壓閥組。

「中繼泵非設於中間層」設計階段注意事項

中繼泵採用性能設計時，其所需之消防機房位置、設備空間大小、管道間尺寸及配管方式是採單獨使用或是和其他機電設備共用，有其一定的需求，所以負責規劃設計的消防設備師要在建築規劃設計階段參與，和建築師、結構技師、電氣技師共同研討設備空間留設與其他設備介面整合等事項，有效掌控供系統設置設備及配管之空間。

設計原則

消防中繼層優化設計的機房位置，因考量法規及消防泵浦的性能限制，其設定位置需滿足下列兩點原則：

- 1. 設置兩台泵浦串聯運轉時，兩台泵浦之間的時間建議不超過 120m 。

依據各類場所消防安全設備設置標準第183條規定，泵浦串聯運轉時全閉揚程須小於 170m ，因此需考量兩台泵浦之間的配管磨擦損失、落差及所需的押入揚程，依據目前消防安全中心認可核可的消防泵浦規格，可得知高低層兩泵浦之間的落差需控制在 120m 以下，較不會有壓力超過之疑慮。

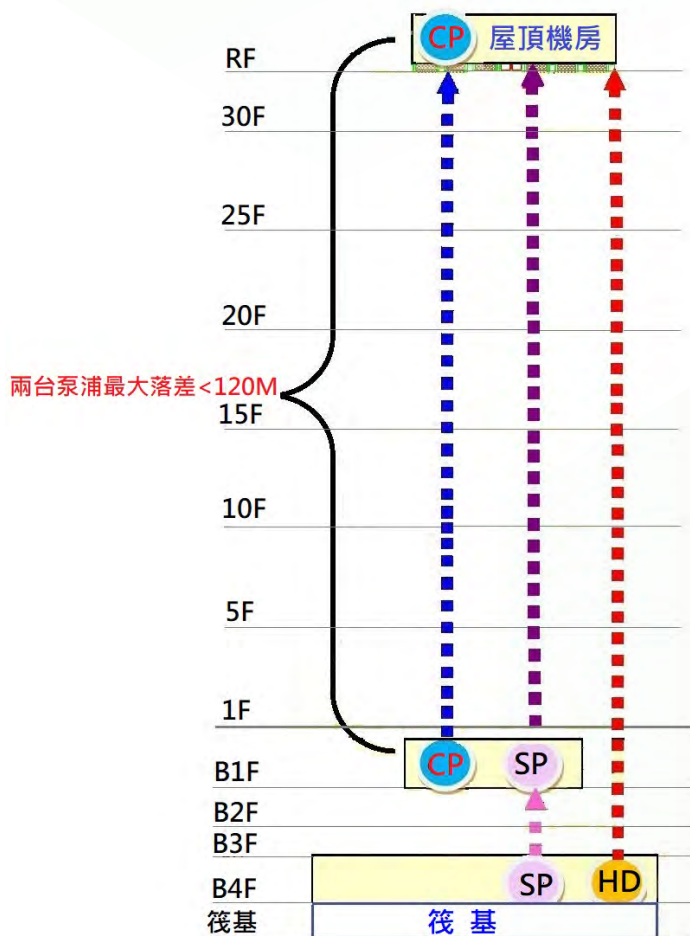
高層泵浦設置高度-低層泵浦設置高度 < 120m ，參圖(一)

- 2. 設置一台泵浦時，全閉揚程不得超過 170m 。

需符合各類場所消防安全設備設置標準第183條規定，但因只設置一台泵浦，故無需計算押入揚程，僅計算配管磨擦損

失、水帶磨損(撒水無需考量)、落差及放射壓力，選用適當的消防泵浦，該泵浦之全閉揚程應小於170m。

水帶磨損+配管磨擦損失+落差+放射壓力<170m



圖(一)、中繼泵非設於中繼層示意圖

水力計算

連結送水管之規劃設計，需依連結送水管之規定設計，採用「消防泵浦加壓送水裝置等及配管磨擦損失計算基準」及「水力模擬軟體」進行交叉驗證，以確認管內壓力，壓入、出水揚程皆在規定範圍內；最後進行計算書驗算，確認替代方案的可行性以及模擬之結果及計算書結果相符合。

建議可採用電腦模擬的方式來進行驗算在證時，其所計算出來的數據作為與配管磨擦損失計算基準比對用，因此水力計算軟體必須具備第三方公證單位的認證(如FM、NFPA、AWWA、Hazen-Williams.....等)。

說明:

1. 取消中間樓層消防機房
2. B1F、RF增設消防機房
3. CP 連結送水泵
4. SP 自動撒水泵
5. HD 室內消防栓泵

防震措施

設計須依據建築技術規則施工篇第245條規定：高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一。

失誤措施

連結送水管為消防隊賴以進行消防滅火活動之重要設備，送水口設置於1F。使用時，將消防車之水帶接於送水口，消防車泵浦將水送至中繼泵浦或目標樓層，中繼泵浦規劃設置於地下層，該泵浦將消防車之送水送至目標樓層，維持供應2 1/2"消防水帶超過6公斤出水壓力。

考量中繼泵浦有可能因為故障或其他原因造成無法使用，在搶救高樓層時需要有備案來因應各種可能發生的狀況。所以依各案評估開始設置的樓層(上層泵和下層泵配管交會之樓層)，並每隔5層樓(落差需小於20m以下)設置一處失誤措施，其組成包含：送水口一組、出水口一組、通話裝置(需可多方通話)一組。



消檢測試時，由消防車送水至中繼泵浦

穩定的力量， 持續傳輸到每一個角落



- ✓ 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！
- ✓ 2004年全國第一家通過TAF電性領域CNS679、689、3301及IEC60227-2測試實驗室認證，並於2017年級2019年陸續通過低煙無鹵、耐熱耐燃及CNS2655等認證。



■ 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. 太陽能電廠興建與承租場地服務(EPC&ESCO)、儲能系統(ESS)

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IECQC 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

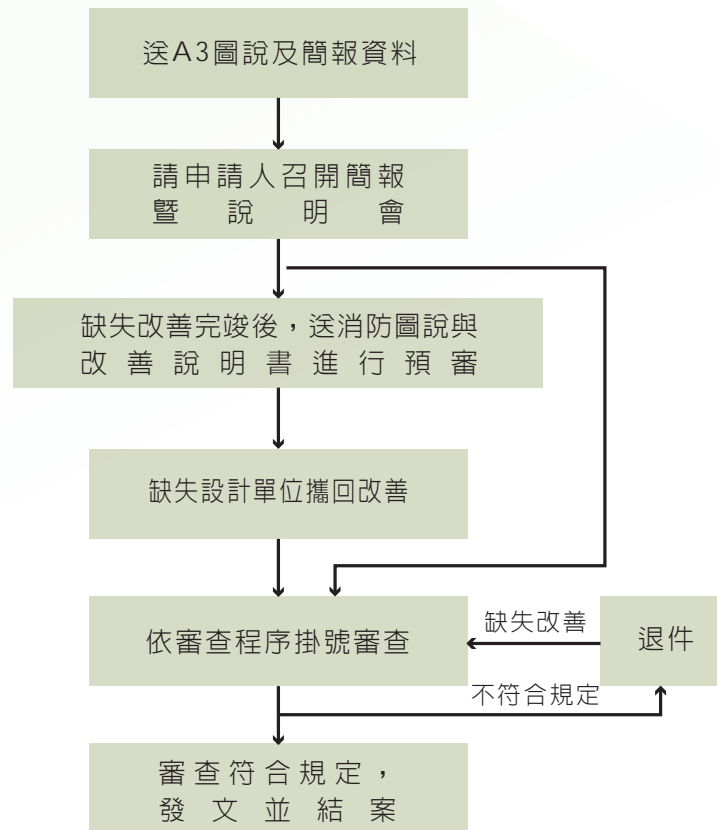
總公司
台南市71847關廟區中山路二段249號
TEL : (06)595-3131
FAX : (06)595-8190

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

審查流程

中繼泵非設於中繼層之設計的審查流程，應依高雄市消防局“大規模工程消防安全設備圖說審查作業流程”之規定，於圖說掛號審查前先辦理預審簡報進行說明，所需準備的文件為A3圖說及簡報資料，經召開審查完成後再進行圖說掛件審查，流程如圖(二)。



(二)、圖審流程圖

設計注意事項

中繼層性能優化設計時，從建築初步規劃設計至建築圖面定案和機電設備檢討確認時，需特別注意下列事項：

項次	注意事項
1	中繼層的位置選度，需符合泵浦的全閉+押入揚程<170M 內。
2	機房空間的大小、中繼水箱、管道空間、屋頂水箱容量是否足夠。
3	配管、閥件耐壓等級的設定。
4	中繼送出水口的操作位置及間隔。
5	各層減壓閥的檢討設置。
6	送水壓力不應太高，避免消防車輛因性能所限，而無法達到設計需求。
7	釋氣閥的設計位置確保能有效排氣。
8	消防水系管路應保持管內滿水並不能有積壓空氣現象。
9	連結送水管高、低層泵浦吸入端要加設調壓閥，避免送水口送水壓力太高損壞泵浦，造成故障。

「中繼泵非設於中間層」施工階段 注意事項

召開施工前說明會

邀請設計單位對施工人員說明本設計案主架構及施工應注意事項，其重點為：

- 1.系統架構介紹、2.配管、各式閥件耐壓需求說明、3.管路配置及變更原則、4.施工應注意事項、5.過往案例經驗分享。

變更處理原則

現場於施工時，難免受到建築隔局變更、結構高層或是其他機電設備系統配管等界面影響，使得實際施作配管時無法依據原設計圖面的路徑進行施工，假使配管的路徑變更涉及到水力磨損的變動，則需

將施工圖面回饋給設計單位來重新核算確認變動的可行性，如建築消防圖說與原設計不同，避免工地自行變動造成磨損增加，有可能會影響泵浦的性能，使得原設計的出壓水力不足，影響系統運作功能，導致消檢無法通過。

完工會勘消檢

於消檢前竣工須先進行自主檢查，從配管本身的耐壓測試、系統的單機性能、一直到整體運轉都作測試需要重複的調整，整個測試的過程都需要拍照記錄，填寫測試報告書來記錄，最主要的目的是找出系統運作時的不利因素，並且進行排除。



消檢前竣工測試

在連結系統完工後，需先行進行配管耐壓試驗，試驗的壓力須參照各類場所消防安全設備設置標準的規定：「試驗壓力不得小於加壓送水裝置全閉揚程一點五倍以上之水壓。」待配管耐壓試驗完成均無漏水、閥件損壞的情況下，方可進行更進一步的測試，相關所需測試項目如下：

項次	測試項目
1	低層部泵浦三點測試
2	高層部泵浦三點測試
3	低層部全閉+押入揚程測試
4	高層部全閉+押入揚程測試
5	低層部放水測試
6	高層部放水測試
7	失誤措施測試

製作測試報告書

於現場測試時，因有諸多情境(如靜態運轉、動態串聯運轉等)需進行驗證，需填寫測試報告書來記錄相關數據，用以比對所得數據是否都能夠符合法規規定，也可做為日後檢修時的測試對照，用以判斷系統的性能是否有故障的情形發生。

消防會勘

配合高雄市消防局會勘作業程序完成應辦事項。



消防局人員至現場檢查消防設備

移交管委會，讓業主了解特性

中繼性能優化的設計在動作流程、操作順序、故障排除及失誤措施機制，都是傳統式設計所不會遇到的，因此日後管理委員會與業主方交接時，必須要能夠了解該案系統的特性，於日後維護保養、或是配合搶救時才能夠協助消防搶救人員的執行。

為了避免憾事的發生，在完工後移交管委會時，應針對相關成員進行系統架構、操作流程、相關注意事項的教育訓練。並在辦理公設移交時，將本系統之操作及維護手冊，詳實說明如何操作使用、

維護保養、故障排除及原施工廠商等相關資料一併移交給管委會。

對銷售有助益，相對提高成本

高層建築物免設中繼層機房，對建築空間配置及房屋銷售都有正面的助益，也給興建業主在消防系統上更多元的選擇，然而在採用中繼泵性能設計時，也應考量：1.成本效益：其系統之設計及施工費用都會增加。2.完工使用及維護成本也可能增加，所以建議有想採用此系統時應作詳實的評估再作決策。

參考資料來源

- 1.水星防火工程顧問有限公司提供資料
- 2.巨成工程顧問公司提供資料
- 3.雄菱工程股份有限公司提供資料

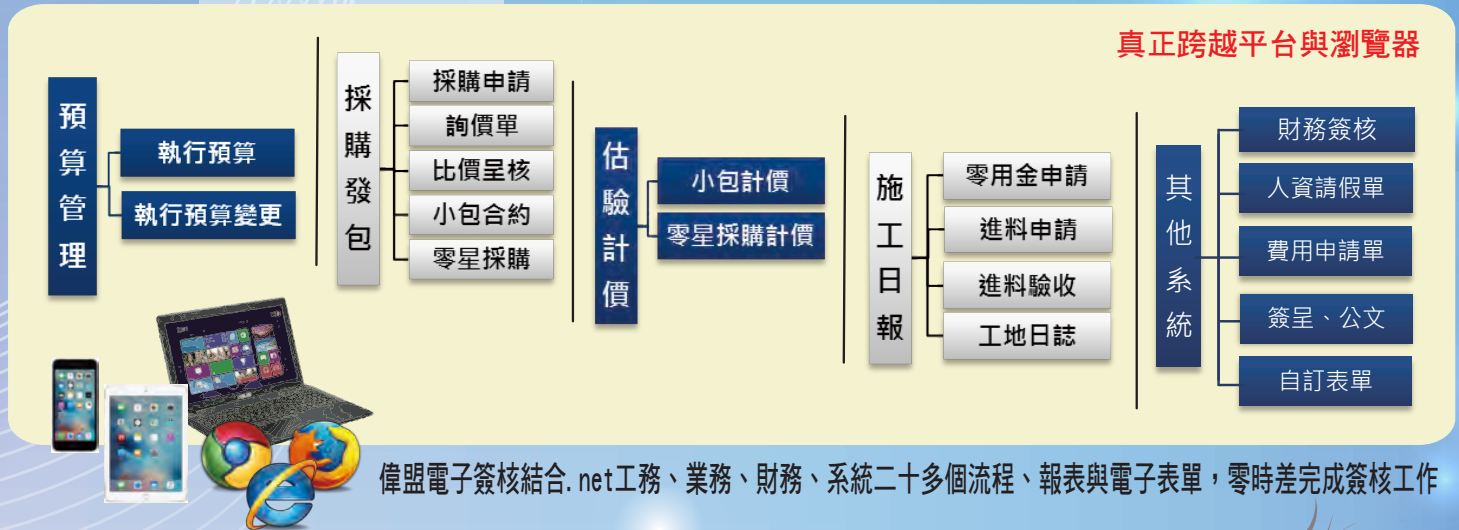
備註：

消防法規「各類場所消防安全設備設置標準」第183條規定，建築物高度超過60公尺連結送水應採用溼式設置中繼泵，所以高層建築物消防水系統在傳統設計上一般每隔一定樓層高度，即需設置一中繼層放置消防水箱及消防泵浦。

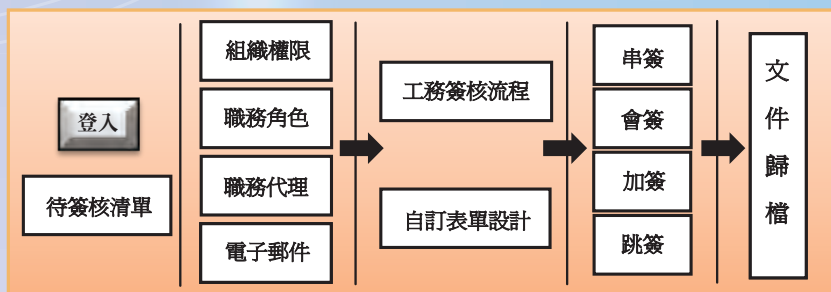


走到哪，辦公室就在哪！企業E化，不僅是網頁 Web ERP！ 全新感受，營建業唯一真正結合工務系統等電子簽核之雲端作業

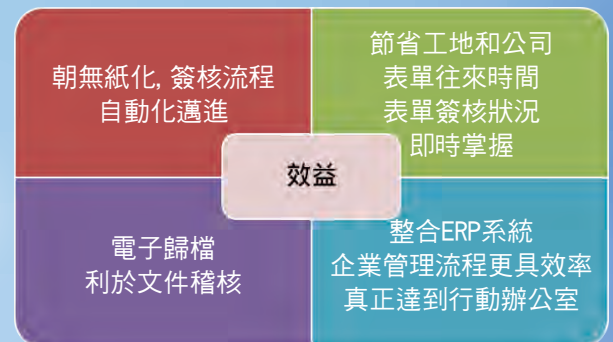
真正跨越平台與瀏覽器



自訂流程！自訂組織！淺顯易操作



-- 系統流程 --



營建工程業代表客戶

北部客戶：

互助營造、宏普建設、宏璟建設、工信工程、龍邦國際、厚生實業、怡華實業、三圓建設、海華建設、華旺營造、同豐營造、承業營造、明誠建設、蓮園建設、元邦建設、志榮建設、世國營造、觀淑營造、水美工程、天瀚建設、廣鎮建設、大增建設、名喬建設、亞鉅營造、介壽集團、珍寶事業、德春營造、湯臣開發、有富國際、永德國際、光禹國際、國記營造、榮利營造、鍍克營造、安倉營造、太隆興業、泰舍實業、中湖國際、技佳建設、久舜營造、三輝建設、三發地產、樺龍建設、太平洋建設、太平洋房屋、邱永漢公司、富都新開發、大板根育樂、達閣青原工程、日商日本國土、元景營造(元大)、欣陸(大陸工程/建設)、士林開發(仰德集團)、尚志資產(大同集團)、山發營造(正隆集團)、寶豐資產(廣豐實業)、南榮開發(南港輪胎)、凱森建設(新麗企業)、光世代建設(中華電信)、嘉泥建設(嘉新水泥)、群祥開發(豐林營造)、長昇建設(又廣營造)、桃園捷運GC03統包工程(互助/大林組/大陸工程).....。

中南部客戶：

聯上實業、京城建設、隆大營建、城揚建設、歐美建設、興總建設、泰郡建設、泰緯建設、榮欣建設、利富建設、名發建設、慶旺建設、鼎宇建設、尚鼎營造、春木建設、麗明營造、杉鴻營造、晉欣營造、崑庭建設、高永建設、友友建設、國城建設、達茂營造、玉鎮建設、竹風建設、大城建設、坤山建設、竹冠建設、泰嘉建設、義力營造、一功營造、高堅建設、威京建設、全誠建設、皇龍建設、協誠營造、悅陽建設、德旺建設、宗大建設、麗晶建設、龍騰建設、本業建設、碧根建設、瓏毅營造、三嘉開發、樺棋營造、榮利營造、上慶營造、鍍克營造、大郡建設、高堃營造、德鼎建設、國隆營造、寶睿地產、郡都建設、慈龍營造、瀏陽建設、和通建設、寶登建設、億達工程、園泰營造、利宇營造、建埕營造、奕富建設、亞銳士、欣巴巴事業、華友聯建設、鑫龍騰建設、瀚光泰建設、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、1094
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

中繼層水力優化實例分享

文 | 水星防火工程顧問公司消防設備師 崔朝陽

中繼層的設置目的，主要是避免高層建築物中的消防泵浦因為送水落差過高，使得消防泵浦的馬力需加大，間接造成消防配管的壓力增加，故於各類場所消防安全設備設置標準第183條規定已明確規定，消防泵浦的出水壓力不能超過 17kgf/cm^2 ，為了滿足上述的要求，一般高度超過60公尺之高層建築物則需檢討設置中繼層，但因傳統中繼層大都設於建築物中間樓層，時常造成該樓層或上下樓層購屋民衆購買意願較低之情形。有鑑於此，爰參考其他國家案例，使用水力電腦模擬軟體計算進行分析，達到將中繼層移設至其他樓層之優化方案。

從設計到施工，環環相扣

本公司於民國97年起陸續配合全省許多縣市政府消防局推動本項設計方案，針對中繼層優化設計進行送審，將原本設置於中間樓層的中繼層，移設至地下層及屋突層，其所設計的原則仍需符合全閉揚程+押入揚程小於170公尺的規定內，從初期的設計討論，至最後竣工測試通過，各執行縣市消防局及設計與施工單位多年來已累積了許多寶貴經驗，全省預計已有數百棟建築物完成審查程序，其中本公司也已完成二百餘棟審核勘查案例，以下茲就本公司多年來執行經驗與大家分享，希望對大高雄地區之高層建築物提供另一選擇。



高度超過60M之高層建築需檢討設置中繼層

中繼層水力優化的方案，除了初期細部設計時的眾多細節需納入考量，最重要的是於施工中的過程對於施工人員的教育訓練、施工過程中的變更確認、延伸的配套措施、閥件性能要求等，都需要面面俱到，一旦有一環節脫鉤，嚴重時會造成本套系統的功能無法達到預期，後面將以本公司多年來經驗，針對設計及施工階段之重要注意事項與大家分享，如需了解更多相關資訊，可參考本公司協助高雄市不動產開發商業同業公會研撰寫之「消防中繼層性能設注意事項」一文。

實務案例設計階段

中繼泵浦設置

某一案例，建築規劃設計為地下四層、地上二十八層建築物層樓98.7m，中繼機房設置於地下4層及屋突二層，兩組泵浦之間總落差為115.25m，地下四層中繼水箱需求2.5T併設於筏基水池內檢討，屋

突二層設置中繼水箱連同屋頂水箱共設3.5T。

失誤措施設置位置

失誤措施乃為避免消防泵浦失效時，藉由中繼送出水口將水源持續送至高層供給消防搶救人員使用，規劃方式為每隔5層樓(或每20公尺)設置一組，本案規劃於11F、16F、21F、26F。

水力模擬工具說明

採用國際公認的電腦水力計算軟體PIPE，來模擬送水時的「穩流模型」及「水槌效應」，用來模擬射水過程中隨時可能發生中斷送水、變更為2線中繼送水以及3線中繼送水等壓力變換狀況，並將該系統生成之計算報告，為美國NFPA 13規範之報告格式，並附上每次模擬的相關報表，同時生成的泵浦操作曲線以及各點壓力流量表，有助於設計者以及督導單位確認設計的安全性。(圖一)

系統名稱	驗證目的	驗證工具
連結送水管	末端出水口之壓力水量符合規定	KYPIPE
	測試出水口應量測的壓力水量	KYPIPE
	瞬間停止泵浦運轉產生的水槌現象檢討	SURGE
	於不利點安裝水槌吸收器後效果比較	SURGE

(圖一)

計算變數項	輸入參數
CNS 4626 SCH40 6"管	外徑 165.2 mm、厚度7.1 mm
CNS 4626 SCH40 2-1/2"管	外徑 76.3 mm、厚度5.2 mm
設計送水壓力VP-1	12 Kgf/cm ²
中繼泵浦性能	全閉揚程：142.0 M 額定流量：2400 L/MIN 額定揚程：140.0 M
管內流速	依照流速表，查表得4200 Ft/sec該表為KY PIPE內建資料
模擬時間	30sec
停泵狀況	0~10秒時向高層送水正常運作11秒時泵瞬間停止運作
比較狀況	於中繼泵浦之二次側安裝水槌吸收器

(水槌分析)

水槌分析

模擬水槌發生時(泵浦故障)立管、驗證(立管、泵浦內、泵浦一次側(入水端)的壓力調整閥)之最大壓力，假設泵浦於第30秒時忽然停止運作，產生的水槌是否超過閥件及管件的耐壓上限(逆止閥最高工作壓力20kgf/cm²)，模擬情境共分為停泵水槌以及閉水水槌兩種，並分析兩種情境最不利點之最大壓力值是否超過閥件及管件的耐壓上限。

施工階段

消防中繼層性能設計與傳統式的最大差異在於泵浦之間的垂直間距拉大，使得泵浦需求增大，管內壓力也提高，本案在施工前辦理施工前說明會，主要訓練對象

為實際的施工人員、工班主管進行教育訓練，主要目的是讓施工人員了解系統架構與傳統式設計的區別，以及設計上為了安全性、穩定性而提高設計的性能基準及原則，如此可避免施工人員用過往施作經驗來施工，並且也可透過本次會議將過往實際所發生的錯誤案例進行經驗分享。



中繼送出水口設置圖

另在施工中將採不定期至工地現場進行查核，協助施工單位在施工中的疑義，及因其他系統管線造成的障礙而需變動路徑，進行現場會勘及確認，主要目的在控管施工過程的品質，避免施工瑕疵造成系統不穩定或不符合設計需求。

測試階段

配管耐壓試驗

當系統完工時，至現場進行系統的調校及測試，試驗的壓力須參照各類場所消防安全設備設置標準的規定：「試驗壓力不得小於加壓送水裝置全閉揚程一點五倍以上之水壓，本案全閉揚程為 15.3kgf/cm^2 應測試壓力為 22.95kgf/cm^2 ，本案實際測試壓力為 23kgf/cm^2 。



消防分隊移動式泵浦

系統測試

◆各式泵浦三點測試

以某個案B4F泵浦為例，設置規格：馬力150HP；流量 2400l/min ；揚程146m經確認額定揚程為150M，滿足設計所需求的146M。

◆全閉揚程+押入揚程測試

透過撒水二次測配管與連結送水口配管連接，以撒水泵浦來模擬消防水車送水，於各層出水口全閉之情形下，量測中繼幫浦一次側壓力調整閥之壓力及二次側出水壓力，經測試本案全閉揚程+押入揚程為 16.5kgf/cm^2 符合第183條所規定。

◆高層部放水測試

透過地下層及頂層泵浦串聯運轉，並於R1F、28F各出2線，合計4線放水，本案4線放水壓力為 $7\sim 8.5\text{kgf/cm}^2$ 符合規定 6.0kgf/cm^2 以上。

◆低層部放水測試

透過地下層及頂層泵浦串聯運轉，並於9F及10F各出1線，合計2線放水，2線放水壓力為 7.5kgf/cm^2 及 8.5kgf/cm^2 符合規定 6.0kgf/cm^2 以上。

◆測試報告書製作

根據各項情境的測試結果，將各項測試數據登載於測試報告書中作為紀錄。



GET IT ON
Google Play



Download on the
App Store



WEBSITE

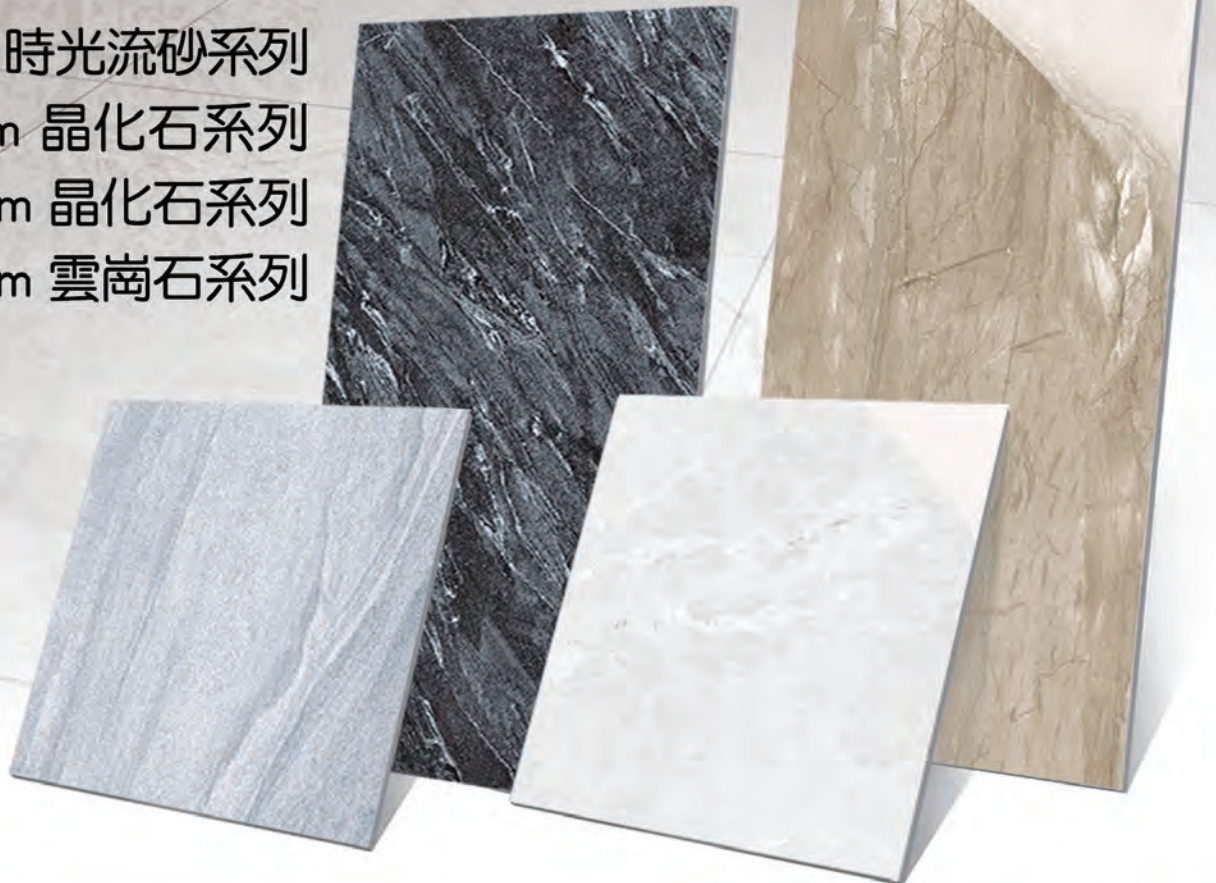
榮獲  台灣精品 2020 肯定
TAIWAN EXCELLENCE

台灣製造 種類花色齊全
MIT磁磚領導者

通過多項
國家標準認證

品質保證

- 898x898mm 時光流砂系列
- 898x898mm 晶化石系列
- 1198x598mm 晶化石系列
- 1198x598mm 雲崗石系列



雄洋有限公司

TEL | (07) 3710607 FAX | (07) 3710584
Address | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號
E-mail | sanyo-kas@msa.hinet.net

消防竣工會勘階段

消防竣工主要分為兩個作業流程，先行至消防局進行竣工簡報，待相關的測試流程確認無誤後，再掛件排定消防會勘的時程。

◆竣工前簡報

至消防局進行竣工簡報，說明案件的架構、各泵浦規格、設置位置、並提供竣工自主測試的相關報表情形，讓消防局的承辦人員能夠更快速的瞭解案件特性，並商討於消檢時的測試步驟、流程，可先行確認會勘人員的人數，預先進行任務分配及編組，提供消檢測試用的報表，使得後續現場消檢時的作業流程較為順遂。

◆現場消檢作業

待至消防局竣工簡報完成後，即進行消防會勘，於消防會勘時間設計單位應全程陪同協助，對於消防局所提出之疑問答覆、現場測試時的突發狀況排除方

式，以及測試時的流程指揮調度，協助業主完成消檢作業，縮減消檢的時間，也避免檢查人員因不瞭解系統而提出非相關的缺失，或因測試方式錯誤產生的數據不符規定，所造成的誤解。

高市中繼層優化設計預審已開跑

雖本套設計方案所延伸出的配管壓力增加、水槌效應等，但可透過更科學的設計方式來進行模擬設計，研擬相對應的配套措施，再加上嚴謹工地管理，中繼層的優化設計推行至今已十餘年，這期間於各縣市經竣工會勘通過的案例已達數百件，有了更多的實務案例，提供了現行設計時的參考依據，目前高雄市消防局也開始推行中繼層優化設計的預審，並且提供許多寶貴的建議事項，可供設計單位納入設計考量，加上多年來的案例經驗分析，更能使得本套設計方式更加完善，於日後在高雄市可形成一個主流設計方式。



預計中繼層優化設計將在高雄市形成一個主流設計方式

消防用心 市民安心

文 | 高雄市政府消防局火災預防科股長 蔡宗翰

確保市民的生命財產安全，一向是消防工作的主要目標，市民朋友也非常肯定消防人員的辛勞，更好奇消防人員工作的細節與內涵；近年來，消防局無論在救災救護、充實裝備、資訊科技均有相當豐碩的工作成果：

強化消防救災效能

一、搶救圖資雲端化

鑒於107年桃園敬鵬大火失去6名消防人員的悲劇，已建置完成全市365家公共危險物品工廠的完整圖層，救災人員可直接藉由平板電腦，於第一時間掌握廠區各種有害化學物品存放及使用情形，確保救災人員安全。

二、汰換老舊車輛

消防車輛是第一線消防人員救災時的武器，使用頻繁，消防車輛設備損壞老舊的情況在所難免，針對老舊的車輛成功地向中央爭取到預算來汰換增補，分3年逐步完成。109年優先編列1億元汰換4輛30公尺以上的雲梯車，提升高樓層建築物消防救災能量。

三、健全義消組織

義消人員除了日常的救災救護及宣導協勤外，為因應不同類型的救災勤務，建置了「營建救援」、「水域救生」及「山難搜救」等3支機能型義消分隊，協助火災現場建築物破壞、水域人命救援及山難搜



蔡宗翰分享關鍵保命絕招，破解火場迷思

救等勤務，藉由義消人員的各項專長，增進救援效能；108年增補709位義消，達到4533人，提升整體救災能量。

優化緊急救護品質

一、提升急救成功率

近年來培訓了128名可實施進階救命術的「高級救護技術員」，除了有高階的救護處置技術外，更身兼救護技能訓練教官，定期追蹤救護處置上的品質管理；在多方努力下，成功地將高雄市無生命徵象患者(OHCA)的急救成功率，從10年前的15至16%，提昇到現在的26%以上。

二、搶救心肌梗塞黃金時間

為提升心肌梗塞患者的存活率，目前全市51個消防分(小)隊，已全數配置12導程心電圖機，可在現場即時監測，提前確診心肌梗塞，將心電圖同步傳往醫院，除提醒醫

院提前準備外，更可在送醫途中，以醫生的預立醫囑給予抗凝血藥物，縮短患者等候手術的時間，實施至今，已成功搶救213人，此項成果不僅在台灣，甚至放眼至全亞洲，都是十分傲人的成績。

三、救護資訊化

因應數位時代來臨，建置救護資料資訊化系統，串聯完整網絡，將救護紀錄表行動化，整合現場報案資訊、醫院急診量能，救護人員可即時獲得各種資訊，做出最合適的處置，同時完善數據資料庫，做為推動優化救護政策的分析基礎。

簡化消防安全設備審勘作業

推廣簡化相關證照的審查程序以利招商及便民，消防局在消防安全設備審勘作業流程也做出了流程簡化，包括：

一、落實消防專技人員制度

不再填寫「消防安全設備審查表」，除環保減紙外，亦減少申辦人員工作時數。

二、縮短公文流程

除增補消防圖說審查人員外，原公文核批層級由四層(原為承辦人→股長→技正→科長)簡化為兩層，加速核批速度。

三、簡化消防勘驗文件審核

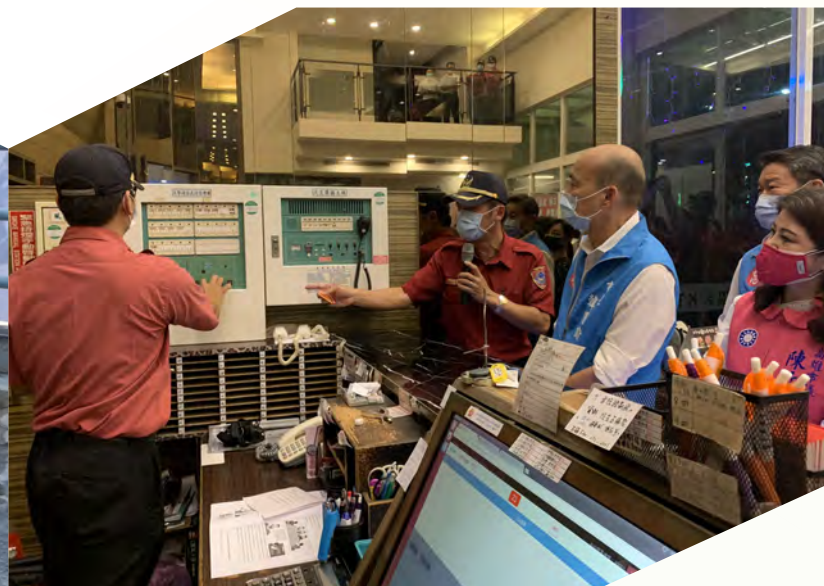
已具有消防安全設備認可標示者，於現場消防安全設備查驗完畢後，原則上不再查核相關證明文件。

四、消防圖說電子化歸檔

消防安全圖說審(勘)查完成後，掃描成電子檔並上傳雲端硬碟，以利圖說歸檔與日後調閱印製。



優化救護品質，做到秒秒必爭



加強場所防火管理措施，嚴格把關公共安全

嚴格把關公共安全

鑑於109年4月26日台北市錢櫃KTV大火造成多人死亡，高雄市政府消防局也積極因應，全面進行本市密閉式娛樂公共場所消防安全檢查，並要求業者落實各項防火管理措施，包括：

一、全面進行消防安全檢查

要求專責檢查人員於一個月內完成轄內所有密閉式娛樂公共場所消防安全檢查工作，確保消防安全設備功能完善。

二、加強場所防火管理措施

要求場所防火管理人應落實日常「可燃物控制」、「點火源管理」等防火管理工作，同時宣導業者應隨時注意用火用電安全，避免火災發生。

三、落實自衛消防編組演練

加強員工自衛消防編組演練，強化場所火災初期應變能力，熟悉火災編組任務與消防安全設備的使用方法，考詢滅火設備使用方法與位置，快速疏散顧客的路徑與方式。

四、施工中消防安全防護

嚴格要求一定規模以上場所，於增建、改建、修建、室內裝修施工，應依法

於施工3天前提報「施工中消防防護計畫」，落實施工中火源管理及施工人員防火安全訓練與災害應變要領，並列為後續申請消防勘驗之必備審核文件。

五、加強市民宣導教育

拍攝宣導短片，並要求KTV業者在每一包廂有客人進入消費，正式啓用唱歌螢幕前播放逃生宣傳短片，提醒消費者逃生的重要性。

從工作流程中挑毛病，找尋進步空間，充實更新救災設備，優化整體救護品質，做到救災秒秒必爭，讓提升救災救護效能最大化，讓市民更安心，可說是近幾年來消防局一直在努力的目標。



KTV安全刻不容緩！
消防局強力製播火場應變影片

全面進行消防安全檢查，
有效預防災害發生。





美國UL GREENGUARD環保認證
全球最嚴苛、全面的室內空氣品質標準之一

美國政府採購參考 ▶ GREENGUARD金牌認證



堅持高標準 安全沒煩惱！

全台 彩虹屋、RAINBOW 虹牌油漆 經銷通路及 特力屋 賣場均有販售

TEFLON® is a registered trademark of E. I. du Pont de Nemours and Company and is used under license by Yung Chi Paint & Varnish MFG. Co., LTD, 永記造漆工業股份有限公司



永記造漆工業股份有限公司
<http://www.rainbowpaint.com.tw>

台灣·高雄市小港區沿海三路26號
TEL:886-7-8713181 FAX:886-7-8715443

量價背離 剛性需求成主流

文 | 米多司廣告公司協理 蔡宸佑

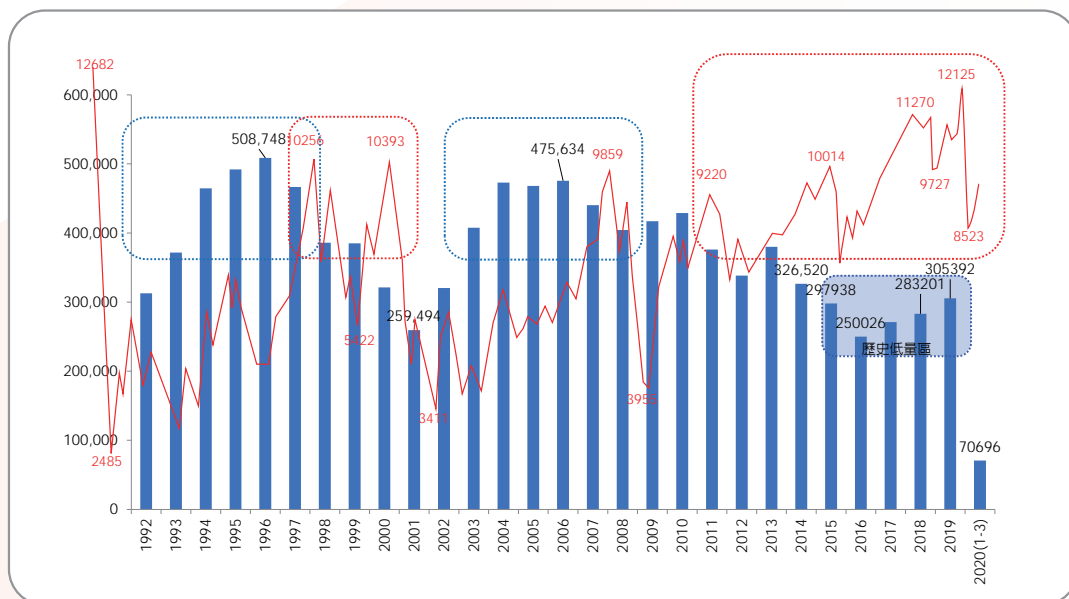
世界在經歷過肺炎的一波蹂躪之後，疫情也慢慢進入到高峰期，後續全球的經濟到底要往哪裡去？各國政府將面臨極其艱鉅的重大考驗。受肺炎影響最大的航空業以及旅遊業，在全面崩潰的市場情境裡，除了必須面對現在的生存壓力，未來產業的調整與轉型似乎無法避免，但亦可藉此觀察到這2大行業若能出現落底反彈、回溫回升之時，便代表這世界回復常態了。

上半年的經濟下修已無法改變，主要國家在第一季經濟成長率都進行了劇烈的調整，像是中國的-6.8%、美國的-4.8%、歐元區-3.8%、日本-7.1%(2019Q4)等，都面臨非常大的經濟挑戰。看看台灣在疫情控制上優於全球，經濟的表現上也不遑多讓，第一季居然還能維持在1.54%的正成長，經濟成長表現仍優於南韓、新加坡等鄰近國家。

股市表現強，緣自經濟弱

從歷史經驗顯示(如圖表一)，股市在萬點或近萬點時房市似乎都處在熊市(空頭)的市場趨勢，對照目前股市萬點成常態，房市交易量要轉低為高的挑戰相對不容易。3月份股市受新冠肺炎影響，由1萬2千點快速重挫至8千5百多點，急速下殺讓全球嚇出一身冷汗，但股市似乎不懼此一黑天鵝等級的重大利空，見低後V型式的大反彈卻隨後出現。對於此一現象，諾貝爾經濟學獎得主克魯曼(Paul Krugman)在紐約時報專欄指出，當前美國股市與實質經濟脫節，有更深層的原因：投資人之所以買股票，一部分是因為沒有別的更好投資去處。事實上，就某種意義而言，股市表現強，正是因為整體經濟很弱。

當然近幾年全球經濟詭譎多變，拜網路時代所賜，總經局勢已非1-20年前的經濟模式可推論。



圖表一、台灣股房雙市統計

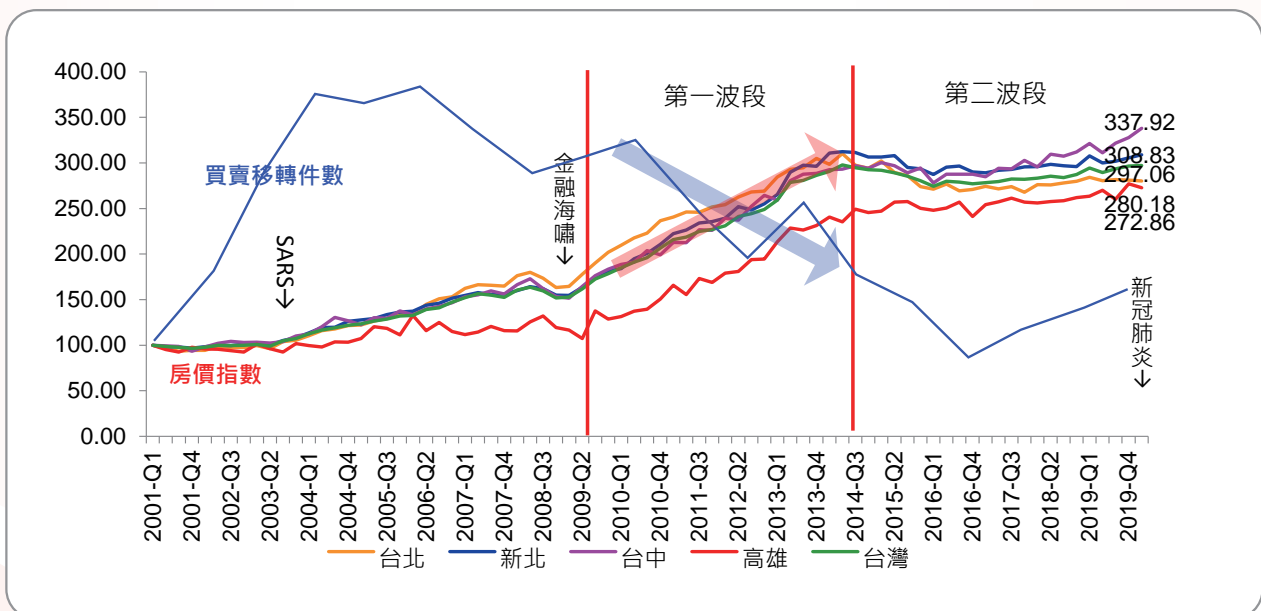
房價而言，圖表一可看出近5年（2015-2019年）交易量位階均處於28年來的歷史低量區（年移轉量不超過30萬戶，2019勉強越過）。就一般專家學者的論點是認為少子化及高齡化影響，不過台灣總人口數仍在微幅上升，尚未見到高點，少子化影響房市的時間點尚未真正來臨。倒是前幾年（2010-2015年）房價大漲一波，房屋單總價拉升，在整體薪資上漲有限下，買房所需具備的自備款及月負擔條件都跟著水漲船高，勢必讓有能力購屋的人的總量順勢壓低。

量價呈背離，剛性需求成主流

對比金融海嘯後的房市量價圖形（圖表二），第一階段在2010年至2014年交易量

受各項打房政策逐步量縮，但房價卻大漲約1倍；而第二波段2015至2019年交易量進入到歷史低量區，房價也進行短暫修整之後出現緩步加溫。此波整體房價回檔不深，隨即受到土地、營建成本的明顯攀升而出現走高現象。

由此觀之，房市近10年出現了非常特殊的交叉走勢（如圖表二），交易量明顯走低量縮，但房價卻先大漲後震盪走高，近一年更續創新高價（如台中、高雄）。為何會有量價背離的現象呢？第一波段靠的是投資客的推波助瀾作用，當時遺贈稅降低，台商資金回流台灣，在實體經濟不振、各行各業還在掙扎求存的氛圍下，房市自然成為大量資金的最佳出海口，因此雖然量縮但價格卻被投資客強力推動。



圖表二、主要都會區房價指數與買賣移轉件數統計

第二波段初期受打房政策的加大力道，房地合一稅讓投資客狼狽退場，價格只能進行修正，並於2016年順勢見歷史新低交易量。低交易量也讓價格止跌，隔一年剛性買盤市場逐漸進場，自住需求成為第一男主角，建商趁勢找到推案的突破口，殊不知需求因此被點燃，直至現在小坪數成了市場主流中的主流，房價更隨著地價營建成本上漲而緩步增溫。

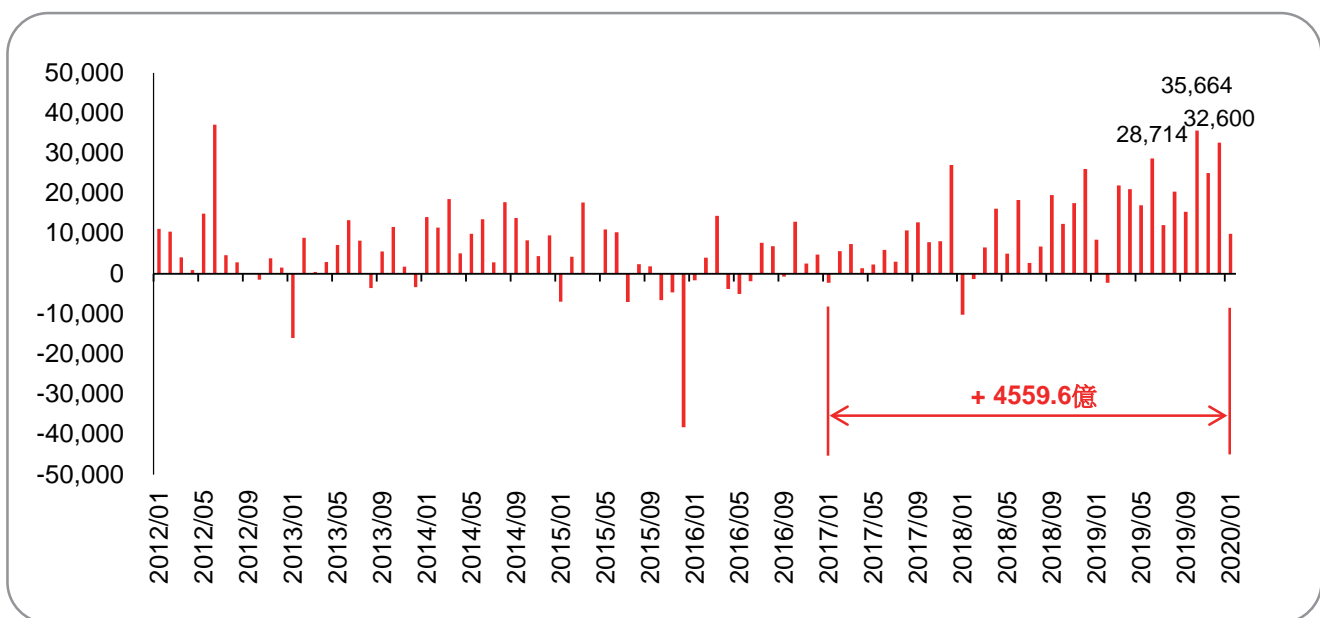
第一波段的投資客是房價上漲的主要作用者，投資客買盤力度一退場，推升房價的動力便消失，首當其衝即是以預售市場為主的中北部房市，還有高單價、高總價的產品類型。由此延伸，從現在開始到未來幾年，市場中的大坪數、高總價產品勢必持續的緩跌或盤整，銷售期也會拉的

很長。整體市場的主流銷售重點將放在低單價、低總價、低自備、首購等面向上，也就是所謂的剛性需求買盤，這些條件正是自住客所必備的最核心本質。

可以預測到的，建商不論現在還是後續產品的規劃上，首購考量及坪數控制還是最優先的取決標準，如何在越小的坪數基礎滿足2房或3房的配置，成為一項極為重要的課題。舉凡取消室內的隔間牆、各單元空間尺寸的再精簡、小空間裝潢設計的再進化等技法，皆是建商、代銷同業必修功課。

黑天鵝當前，經濟何時能復甦

新冠肺炎何時能緩解是每個人都在期待的，觀察點有幾個：口罩何時不用戴、



圖表三、建築貸款月增金額統計

想出國就出國、油價大反彈以及電視不見順時中等等。肺炎可說是標準的黑天鵝事件，一個武漢地區海鮮市場的肺炎事件，因為不重視最終演變成全球性大災難，這隻黑天鵝給了全世界一擊重拳，死亡率及經濟均產生了無法彌補的大過。

經濟降溫反應到房市的短期影響卻有限，但肺炎若不能在6月前得到緩解，那下半年的房市就十分堪慮。不過，建築同業買地態度仍相當積極，而這最能反應建商對市場的信心度，一方面代表現有個案去化順銷，另一方面從追價的意願上來表達建商對既有的土地庫存不足的小小緊張。

從2017至今年一月，中央銀行所統計的建築貸款餘額，總共增加了4559億元（如圖表三），這麼高的餘額增加顯示的便是建商對後市的樂觀態度。

統計市場至今年4月底現推的成屋未售戶大約還剩下5000-5500戶，已推預售案未售戶約在12500-13000戶，換言之兩者相加相除之後得出成屋戶量比預售戶量約在3：7。預售量暴增是高雄房市近2年最主要的市場特徵，建商積極推預售或多或少有搶客意味，希望透過預售方式先搶下一定成數的去化量。

另一方面預售案亦能提供消費者較為輕鬆的自備款給付，讓購屋客能無痛購屋。事實上，從市場面來看，因為前2年的開工量不足，造成目前成屋供給量亦不夠

應付民衆的需求，預售案成為滿足市場供需平衡的必然藥方。

短線去化放緩，買地推案亦可放緩

高雄房市短線仍受制肺炎疫情的空方壓制，市場表面雖空但實質買氣仍在，建商同業買地推案仍積極，只是考量肺炎的後續發展不明，適時放緩購地及推案的速度有其必要。今年不論全球或台灣經濟數字低迷，從過去經驗值推論明年應會出現強勁反彈（當然肺炎得出現疫苗）。台灣若能率先吸納台商及外資更多回流，則明年的經濟強彈，對未來的房市必將出現共伴效應。屆時企業積極回流台灣、投資台灣，整體民衆的薪資所得跟上且順勢調升，台灣房地產市場的春天將會真正來臨。

買房三部曲

1. 選好房
看金石



2. 選建商
有金石



3. 選品質
賞金石



第28屆中華建築金石獎甄選活動

亮麗登場

金石獎報名開始了



金石獎活動官網 中華建築金石獎 中華建築金石獎



中華建築金石獎活動委員會

聯絡地址：台北市信義路四段307號10樓 電話：〈02〉27054399 傳真：〈02〉27059263

www.gstong.com.tw 手機觀看直播網址：http://gstong.fly10000.com

庚子口罩・黑天鵝

文 | 實心整合行銷公司執行總監 田大全

黑天鵝？當牠是隻烏骨雞！燉了也能補補身子…

有人把這次新冠病毒所造成的全球疫情，視為「2020年的黑天鵝」，因為它符合了「發生機率極低、無法預測、影響衝擊大」的三項指標，相較於一百年前的鐵達尼號沈船、2001年美國的911事件、2009年的歐債危機、2011年的日本311地震…，同樣造成了全球性的影響。

利率，危機處理特效藥

從歷史裡回顧每一個「當下」，每一段猶如在黑暗隧道裡摸索的過程中，儘管可以聽見樂觀派「反彈論」與悲觀者「蕭條論」的吵鬧聲，但是大家對於「出口的光」，依然呈現著極度的焦躁與不安。

當然，每一個故事的結局也告訴了我們，一旦過去了，管它是「黑天鵝」還是「烏骨雞」，大家就先燉鍋湯，暖暖身子、壓壓驚再說！但是這一次的故事有一點點的不同，咱們台灣除了防疫作到全球第一名之外，還多了個「加零」、「又零」與「身份證有零」，這些「玲、苓、鈴、零…」，還有免費飲料可以喝，也算是台灣特有的小確幸！

值得思考的是，這場全球大疫情，教會了我們什麼事？

全球性的經濟衝擊，一口氣把股、債、油、金四大市場搞的七葷八素，所有傳統經濟學上的「避險工具」全部失靈！



四大洋、五大洲全都中獎，能往哪裡避？

解決問題的方法似乎很多，但是看了半天，好像大部份還是「老梗」！突然覺得，這些全球的精英領袖的能耐，好像也不過如此爾爾！當然，也得把川普的「消毒水注射論」當成個笑話來看，否則，也不知道怎麼解釋，幾百個老美聽了總統一席話，真的就跑去注射後送醫了，老美？世界第一強國？Errr…

偏偏大家的經濟學好像是同一個老師教的，穩定經濟的工具就那麼幾樣，「利率」就常常被認為是緊急處理的「特效藥」！於是，FED的百億、千億「撒幣計畫」正式啟動後，利率就在一個月內降到幾近於2008年金融海嘯時的零利率狀態！

好吧，你降，我也跟，從七大工業國開始，一路到歐洲、亞洲、日本、南韓…，居然也降到台灣來了！

這可把向來以「堅守利率」為天職的咱們央行，頓時也逼出一頭汗，「紓困陳時中」的一聲令下，居然就把房貸利率下調到有史以來的最低利率，影響之大，前所未見！

「健康宅」成房市顯學

因為政策管的緊，再加上低利率環境，台灣的金融機構，這些年來，除了賣些基金、保單…，賺點「小打小鬧」的小收益之外，確實已經沒有什麼「利頭」了，這會兒再降息，連房貸這塊「金雞母」都快榨不出油了，但是沒辦法，當下也沒人敢作「逆時中」的事，既然老大說要降，大家就一起降吧！

這一降下來，對房地產市場的影響可大了！許多原本屬於金字塔「地下層」的購屋族，因為房貸的負擔減輕，一不小心就浮到了金字塔「地面層」，成為了標準的首購族！儘管臉上還戴著口罩，手上也噴著酒精，但是，積極看屋的那股「刚需」，從近期的房地產市場各個角落裡紛紛湧了出來。

這群原本口袋就不深的「小刚需」，因為沒有購屋經驗，也不太懂得品牌信譽、產品規劃與中長期投資價值的年輕人，所有的資訊，大多來自於網路世界裡

幾萬條的「群組分享」與「即時資訊」，可想而知的是，一場殘酷的「價格戰」在所難免，先賣先贏或先「降」先贏，也是對應的建築業界勢必要面對的一場戰役，畢竟，後天的雞湯，補不了今天的身體，如果覺得最近身體有點虛，趁著雞湯剛燉好，就先喝兩口吧！

當然，在市場的另一端，也因為這次的疫情衝擊，有著更多的新故事，正在改變著傳統購屋人或換屋族的價值觀！

不論新冠病毒或類似傳染病的傳播途徑為何，一般民衆對於「健康宅」的認知與需求，肯定會改變著未來房地產的規劃設計觀念，說穿了，就是「陽光、空氣、水」這些基本元素，而這些面向的思維，已不能單靠「設備」來滿足，必須在規劃初期，就納入設計的考量。

以「當層排氣」的設計而言，從疫情發展以來，就已經成為現階段房市的「顯學」之一，其間所牽涉到的「室內負壓」環境，以及「新風系統」的流通設計，都已經成為一般老百姓在這段疫情期間所學習到的「公共衛生常識」，建築業如何走在民衆的前面，提供更先進的產品規劃手法，自是眼下的新課題。

再以此次疫情所影響的銀髮族照護為例，如何讓家中的長輩們能有個更健康的居住環境，或是能在適度結合相關醫療後勤資源的「銀髮村」，就不再只是個售屋宣傳用的「廣告詞」，而必須要深化社區

規劃的內涵，具體落實「經營社區」的策略與技術，畢竟，高齡社會的時代已經來臨，優質的養老環境與健康事業的發展，確實已經到了傳統建築業必須要正視的時刻。

店商規劃營運，將會有變化？

此外，受疫情影響，大家不敢「趴趴走」，頓時「紅」了網購外送，卻也「黑」了經典老店！許多餐飲服務業不支倒地，紛紛熄燈，在感嘆之餘，也得重新思考一下，難道這些「老味道」就此失傳？還是會再開回來？或是會以什麼樣的型式重

新開業？連帶所影響到未來的店面與商場規劃與營運型態，又會產生什麼樣的變化？

當然，疫情過後，所謂的「社交距離」，應該是會「縮」回來！但是消費的型態，一旦從「量變」，進而「質變」，又是怎麼樣的變化？

再過十年，未來會怎記錄這段「庚子口罩」的歷史？除了廣場上的紀念碑與連續劇的題材之外，人類文明究竟會怎麼記下這一筆？建築業，在這個過程中所扮演的角色又是什麼？值得深思！



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

高雄房地產業界年輕一代多已進入公司，跟著父執輩或主管邊做邊學。在處於接班進行式中，如何和上一代溝通磨合，取得充分信任成功接班，在企業佈局上，思考未來定位、或擴張版圖、或打開經營視野、或帶領企業轉型升級，是新一代接班人需要思考的課題。

務實中點燃創新魂

—— 專訪隆大營建董事 陳又齊 ——

掌握節奏地傳承公司願景、核心文化與人脈

文 | 毛綉琇

一貫的白襯衫、深色西裝褲，一貫的輕鬆姿態、不疾不徐的表達方式是他的個人風格，充份展現他掌握適度節奏的行事作風，他是隆大營建董事，也是本會新世代委員會主委陳又齊。

無形資產讓公司穩健成長

從大學時期唸建築系時，寒暑假就固定到公司打工，看出父親對他的計畫性培養是很早就開始佈局了。退伍後便直接進公司從土地開發開始，由副總帶領實務磨練，漸漸培養出對土地的敏銳度，在看到土地時腦海中便已開始有產品的雛形，與大致銷售價位。什麼地區推什麼案，正確的定位與規劃決定個案的去化銷售時程。

土開是房產價值鏈的最前端，了解公司的發展目標，並了解客戶的需求，因應內外環境變化，才能做出正確的購地決策。「這10年土地一直漲，當年買覺得

貴，但現在回頭看都覺得便宜。」陳又齊指出，因為隨著地價翻漲，市區地塊礙於總價限制，規劃設計現將以2-3房中小坪數為主。公司購地後也不會放太久，目前為止已備有未來5年推案的土地存量。

正確的定位加上堅持品質的施工，造就完美的建築成品。陳又齊指出，這也是



隆大企業文化「品質、創新、安全、服務」把品質放在首位的原因。每一個人、每一個流程都是關鍵，在最細膩的地方把品質做出來，這是隆大營建從上到下的信念，也是父親一手打造與想要傳承的最重要信念。

而這個信念的堅持，正是奠基於每位員工已經把事情做到最好的信念內化，並集結為強大的正能量，實在、規範的走每一步，逐步建立起隆大營建的信譽，與在消費者心目中優質建商的正面形象。

將父親領導處事風格內化

從小父親採取軍事化嚴格責罰教育，長大後的他更感受到父親有種敢說真話、強勢的強人特質，這也是他能帶領公司、員工往前的重要因素。在父親的身上他學到的是一個領導者的風範、廣結善緣以及做事的眉角。

尤其父親做事的認真態度與要求完美，從年輕時做鋁門窗就備受肯定，後來一腳踏進建築業，也是越做越好。這一路走來，秉持「有錢大家賺、利潤一起共享」的信念，除了建案的建築工程，也參與公共工程，並在1999年股票上櫃，成為南部的大型營造商。

而他自己在父親言教與身教影響下，默默地把他的價值觀與經營哲學內化。他認為隆大營建已經是一家穩健經營、成熟運作的上櫃公司，父親陳武聰近40年來建

立的企業文化與資深員工長期和公司建立起來的認同感，以及對公司的向心力，都是公司無價的無形資產。也是這股無形的力量帶著隆大一直持續成長與前進。

也因著各部門員工各司其職、各有其專業的成熟基礎下，流程運作相當順利，因為員工都很優秀，也很盡責的為公司把關，因此相對的他也會很尊重員工提出的想法與建議。

欲建立e化售服，提高細膩度

「務實的想法、紮實的工法」是隆大營建累積信譽的基本要素，然而務實中也要新求變，他想為公司加進更多數位元素與細膩服務，他希望藉由數位平台提升售後服務功能，不再侷限於傳統人力的售服方式，尤其年輕世代已習慣藉由網路平台發聲，未來數位化售服系統絕對是趨勢。

除了未來要落實數位化售服，對於售服形象的營造，陳又齊也認為要建立更細





膩的對外服務形象，統一的售服人員制服、服務口號，與一致的SOP流程，讓消費者感受到更細膩貼心的服務，為公司形象建立再加分。

形象的建立須要長時間的經營，父親建立起優質建築品質形象，他希望未來能以更多面相呈現公司的良善文化。比如，在武漢疫情期間，公司仁武案就推出第一線防疫人員買房即贈20萬元家電方案，用實質的方式傳達對醫護、警察及衛生局人員、海關…等，第一線的防疫人員的感謝之意。

/ 公司代表性個案 /

鳳凰會、都廳苑、鳳凰菩提、鳳凰灣、愛上城、新都廳、隆大鳳凰、鳳凰真愛

公司朝多角化經營

對於本業經營，隆大營建樂觀以待，推案上還是會穩健前進。考慮到股東的獲利，未來公司亦會朝多角化佈局經營，多年前已經將經營觸角延伸到日本，轉投資日本富士山附近的「本栖View Hotel」森林溫泉飯店，對隆大營收挹注助益很大，今年雖受到武漢疫情影響，目前飯店和員工則是共體時艱一起度過難關。

未來老年住宅及市區精華地塊地上權開發是隆大營建關注的方向，因為父親近幾年常常說他想退休交棒了，陳又齊指出將會延續公司願景以及核心文化，並希望自己在能力成熟下，未來3-5年間能獨當一面，接下公司經營權的重責大任。



ORLANT™

www.orlant.com.tw

國際知名品牌



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

南區營運服務 / 展示中心

世界精品股份有限公司

地址：台南市東區東門路三段302號
電話：06-2366 269 / 0915-379 101
免付：0800-555-269



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
富立建設 和築 真邦
國泰建設 02馥建築

府都建設 HO. I
府都建設 ZONE1
上曜建設 湖美帝堡
和興建設 文華一品
協揚建設 森之苑

帶領振美走出一條不同的建築路

—— 專訪振美建設總經理 翁志賢 ——

過程中你自己永遠不知道什麼是對的，只能堅持走下去

文 | 毛綉琇

走進振美建設位於美術館路「漫光蒙梭」建案10樓接待中心，翁志賢緩緩談著他的建築之路。進公司至今，他的付出不亞於任何人的努力；而接班後，他把領導者勇於挑戰、面對目標積極思考的態度，發揮地淋漓盡致。他27歲進公司，花了10幾年一步一步從基層學起，20年後的今天全面主導公司經營權。「唯有深蹲，才能跳得更高」他娓娓道來接班的心路歷程。

願意投入就會被肯定

企業二代進入公司似乎是順理成章的過程，但翁志賢進父親的公司其實原本並不在原本的人生規劃中成大企管研究所畢業後，原本要再出國深造後從事教職工作，在一連串的意外與巧合下，陰錯陽差的進公司幫忙，沒想到一待就是20年。剛進公司是從業務開始做起，每天跟著業務同仁一起上下班，從銷售到簽約，熟悉一個個案完整的銷售流程後，再進入工務部學習。

工務是建築的根本，因此他也著墨甚深，花時間浸在工地裡，整天黏著工班、跟在旁邊看，不懂就問，「只要有心學，人家就會願意教」。別人一天工作8小時，他願意白天上班晚上上課，每天花12小時學，他知道要花更多時間，才能更快掌握



情況。

因為不怕被磨，也願意花時間投入，所以大家都很願意教他。心態很謙卑，身段很柔軟，他以一個建築新鮮人進公司，向海綿一樣大量吸收、學習，經過20年的歷練，他已獨當一面、全面接班。

對於接班他認為最難克服的就是取得父親的肯定與信任，公司的資深員工及配合多年的廠商，會因為翁志賢的肯學肯問肯花時間而認同肯定他，但父親反而容易因為觀念想法的差異，面對事情的處理態度不同而有衝突，談到後來當董事長的身份轉變為以父親的角色對兒子說教，就很難再繼續溝通下去。



换位思考，一步步掌握主導權

所以在掌握主導權的過程中，他有耐心、有技巧、逐步地和父親溝通磨合。他自問「如果一間公司自己成功經營了三十年，有兩個接班人都非常優秀，一個是觀念想法、對公司經營理念及處理事情的方式跟自己極為相似，另一位則剛好都跟自己相反，你會選哪一個？」

所以他改變自己的方式，不再急著跟父親爭辯自己不同的想法，而是换位思考：「這件事父親會怎麼處理？他為什麼會這麼處理？」

實務上他告訴廠商開會前先找他討論，他先提出自己的想法，會議上他聽取父親的意見，盡量不在會議上與父親爭鋒相對，並思考與理解兩人想法差異處。

就這樣透過三方長期討論與觀念撞擊，他漸漸貼近父親的想法，他開始站在

父親的角度思考問題，再進而將自己的想法導入。以改進觀念取代改變觀念的方式，在以父親觀念為主的基礎下，適時加入自己的意見，隨著時間推移，結合兩人觀念昇華出新的觀念，獲得父親的認同與肯定，逐步掌握主導權。

堅持自己的建築路

父親從事建築30多年，秉持誠信的原則，也培養出忠實粉絲群。然而，走舊路，就到不了新地方。他開始思索該突破嗎？該改變嗎？經過思考、沉澱後，他體認到變，是不變的永恆。從克里翁開始，他決定要改變，帶領振美走一條不同於以往的建築路。

他希望賦予建築更多元素，為個案打造獨特靈魂，他希望每個住進來的客戶都



能擁有最適合他的居住規劃，不僅環境的提升轉變，心境也跟著全新改變。他希望客戶一進來看房，腦海立即浮現「這就是我要的」。因為你知道客戶要什麼，甚至給他更多他未曾想到的。

因此，從推出克里翁開始，每個建案在土地取得後，他都帶著員工及相關的團隊成員親赴法國巴黎取經，前後10餘年走遍了巴黎的飯店與博物館，其中如克里翁飯店、莫里斯飯店和蒙梭飯店，更是與飯店經營團隊深入溝通以了解其品牌精神、服務理念、歷史底蘊、文化背景與演變等，才打造出如克里翁、貝拉莫里、漫光蒙梭等不同於市場及公司以往的作品。

翁志賢傾注所有精神時間與熱情，打造他心目中的理想居所，希望每一座建築都是獨一無二的。從天馬行空的創作發想、歐洲取經、建築規劃、興建、建材選



/ 公司代表性個案 /

福振豪門、臻美、克里翁、貝拉·莫里、漫光蒙梭

購，全心投注、堅持一次只做一個案子，只為找到與他品味相契的知音。而這些知音也成為他不斷往前的動力，讓他持續在建築路上發光發熱。

他指出，年輕二代進公司做事，喜歡做什麼事並不重要。而是應該思考公司需要你做什麼，或是別人不願意做，但你可以做、且做的更好，才能最大化發揮自己的價值。其次，必須認清自己事務處理上是擁有建議權或是決定權，比如在設計規劃會議上，你能整合廠商意見，給出明確方向，讓大家臣服於你，還是你的意見廠商只是聽聽，最後還是要董事長拍板定案，自己必須很清楚接班不同階段的不同定位，而這個過程自己願意花多少時間與努力去跨越。

和員工搏感情，穩健向前行

採訪結束前，翁志賢說晚點還要換裝、帶員工去跑步。每週二下午跑步與每月公司讀書會，不僅讓公司所有人身心都正面向上提升，也是他和員工經營感情的方式，因為大家就像家人一樣，他希望在未來能繼續帶領大家，依循每塊土地最適合的樣貌，照著公司的節奏，穩健地持續打造他心目中的理想居所。



QUALITY
MADE IN
GERMANY

德國品牌
德國製造

社區淨水系統

GENO MXA 3"

社區用全自動反沖洗雜質過濾器

grünbeck
格溫拜克

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！



安定身心 靜待新機

不要讓疫情影響心情

文 | 文心診所諮商心理師 陳宏儒

2020黑天鵝 - 新冠肺炎

對於投資者或事業經營者來說，穩定可預期的政經環境最適宜投資，然而每隔一段時間，「黑天鵝事件」就會發生，黑天鵝事件的特性是：「難預測、罕見、高衝擊。」這次的新冠肺炎就是很好的例子，對於投資者來說新冠肺炎帶來的困擾不只是出現的難以預期，還包括了後續效應的難以預估，我們並不清楚何時解藥能研發，也不清楚疫苗是否能成功，若新冠肺炎沒有順利地消失，那麼死灰復燃也有可能。疫情帶來的不確定性，讓投資者採取相對保守且觀望的態度。

壓力容易導致錯誤決策

趨樂避苦是動物的天性，人類也不例外，從心理學的觀點來看，這種天性其實就反映在我們的腦部構造當中，隨著腦科學研究的進展，科學家發現人類的情緒是受到腦部器官的控制，人腦當中有一如杏仁核的部位，名如其形，也叫杏仁核（Amygdala），主掌焦慮、害怕等負面的情緒，它的功用就像警報器，偵測到危險時就狂呼猛叫，讓身體各部位動員起來備戰，或戰或逃，以處理危機。

杏仁核的功能對於遠古時代與獸謀食的人類十分適當，因為危險是立即的，然而對於當代人類來說，它卻可能帶來麻

煩，杏仁核活化的同時，負責理性思考的大腦皮質運作也會緩慢下來，股市中的恐慌拋售（Panic selling）行為，就是杏仁核激發下的結果，為了避免損失，而失去理性，「不計成本地」拋售股票，對於需要理性評估的投資者、經營者來說，讓自己維持安定，才能做出睿智的商業決斷。

杏仁核除了關閉理性思考的大腦皮質這個缺點，另一個缺點在於不適應當代生活中長期慢性壓力。當代人少了會威脅生命的立即危機，但卻多了許多需要長期因應的壓力，像是賺錢營生、考試、與人際關係衝突，新冠肺炎的不確定性，也是一種慢性的壓力。

然而當我們長期處在壓力狀態，杏仁核下轄的自律神經系統也會失衡，自律神經系統為一拮抗的兩組神經系統，包括交感神經與副交感神經，前者主導興奮緊張，後者主導放鬆，然而當我們長期處在焦慮、不確定、有壓力的狀況當中，副交感神經調節身體放鬆的能力會下降，自然地失眠、焦躁、易怒等反應就會出現，不僅影響個人主觀上的不適，對於工作表現、決策能力、人際關係也會帶來負面的影響。

更有甚者，我們可能因為自己負向的精神狀態，為自己帶來更多的難題，例如因為情緒不佳就對員工或顧客失了耐心，

因為擔憂害怕，做出了不好的商業判斷，這些負面精神狀態帶來的問題，可能回過頭來製造更多壓力，形成負向的循環。

身心平衡，強化防疫機能

對於新冠肺炎帶來的經濟社會衝擊，我們難有掌控的空間，但作為自己身心之主，我們仍然能保有好的習慣，讓自己維持身心平衡，以能面對疫情衝擊。以下提供一些個人可以嘗試的減壓活動或思維方式：

一、腹式呼吸，改善自律神經失調

許多人身上找不出原因的不適，常常是來自於自律神經失調，這也是長期壓力下的產物，常見的症狀有：失眠、免疫力

下降、腸胃道症狀、莫名疼痛、提不起勁。腹式呼吸會刺激副交感神經，進而啟動放鬆歷程。腹式呼吸最大的特點是呼吸時肚子起伏，胸口不動。

讀者也可以先讓自己放鬆坐著或躺著，試著先暗示自己讓全身放鬆，接著吐氣並讓肚子內縮，吸氣時肚子自然漲起，在心裡面可以慢數123，讓吸氣與呼氣的時間比為一比二，並漸進拉長呼吸時間長度，維持五到十分鐘。若您能成功地進行腹式呼吸，將可感受到肌肉的放鬆與心跳變慢。（詳細腹式呼吸方式，可搜尋YouTube影片）。

二、暫停思慮，讓腦袋放空喘息

思慮與交感神經，兩者有相互啟動的



效果，交感神經越活化，人也會有越多的思慮，越多的思慮，也會反過來活化交感神經，如果能從事讓思慮暫停的活動，就能暫停這個交互啟動的循環，像是各種需要將注意力放到感官或肢體上的活動，如：畫畫、手工藝、插花、煮飯、球類運動、攀岩、看電影、按摩。每天至少抽出一段時間，讓自己的思慮得以從工作當中中斷，讓自己的身心得以喘口氣，是面對長期壓力很重要的工作。

三、設想最壞情況，擬定應變方案

焦慮的蔓延常來自於事態演變的不確定性，當不確定性能夠降低，內心的惶惶不安也能降低。限縮不確定性的方法就是設想最壞的狀況，擬定多種應變方案，可試問自己「最壞的結果是什麼？」「當最壞的結果發生時我還能怎麼做？」很多時候我們內在有一些信念，而不讓自己去思考最壞的狀況，例如「我的投資從未失敗」、「我是個傑出的經營者」，這些信念幫助我們有動能去應付各種問題，但在危機發生時反而會阻礙我們去想最壞的打算，新冠肺炎也是一個幫助我們轉化的機會，透過危機，它讓我們看見心中那些放不下的堅持是什麼。

四、尋求協助，一親二友三專業

面對壓力，如果有個不批判、能展現同理心的人在旁傾聽，在對話的過程當中，自己的狀況也會越來越穩定，也能減

少孤單面對問題的感受。然而身為一個投資者或經營管理者，時常要對外展現出精明幹練的一面，也許即便在家人或朋友面前，也未必能傾訴自己的困境，如果沒有辦法在身邊找到能給予支持或討論的對象，此時也可以考慮尋求諮商心理師的協助，透過專業的對話，讓自己的內在更為穩定清明。

另外當某些症狀出現，更要警覺自己的身心已經失衡，例如嚴重的失眠、焦慮緊繃、容易生氣、情緒低落、無法專心等，當這些症狀持續出現兩週以上，會建議及早尋求專業處理。



強化壓力緩衝盾

生命的豐盛是我們要做各種事情能有各種資源可以支應，金錢是最具體的代表，當財富面臨危機之時，就是考驗我們

生命的其他面向是否充足的時候，心理學家認為有五種事物能幫助我們緩衝壓力，如同盾牌一般，包括了：

- 一、人際支援網絡：親人、同儕、朋友、師長、專業人士等，讓自己有求助與商討壓力的對象。
- 二、身體照料習慣：如健康飲食、正常作息、固定運動，幫助自己的身心有健康的基礎。
- 三、壓力因應行為技巧：如前述的腹式呼吸與轉移注意力之嗜好。
- 四、正面的生命態度或信念：自宗教、哲學而來的正面信念，例如相信神明的安排，或是能透過自己的善行改變命運，或是單純地相信各種生命安排皆有意義。



- 五、生命經驗：若在我們自己的生命中有面對問題的經驗，成功解決也會成為下次面對問題的內在資源。

存在主義哲學家尼采曾說：「凡殺不死我的，必使我更強大。」新冠肺炎固然帶來企業挑戰，但歷經淬鍊後，企業也更邁向基業長青。



積極推動「高層建築免設中繼泵」

理事長率理監事拜會消防局，
向局長極力爭取

109.2.11.黃焯輝理事長、陸
焯廷副理事長、常務理事陳又齊、
柯俊吉、楊品輝、監事會召集人方
啓樟、常務監事黃頌舜及秘書長林
佩樺、秘書毛綉琇共同拜會消防局



黃江祥局長，對此案以嚴謹慎重的態度提出說明與爭取，局長原則上同意。公會爭取在近期提出相關審查及施工設計注意事項(參考範本)，加速消防局作業時間。

舉辦審查與設計施工注意事項研議會

109.3.17.本會舉辦「高層建築免設置中間層中繼泵浦」審查與設計施工研議會議。會議由法規會主委陳添進主持、理事長黃焯輝蒞會指導，水電顧問蔣順田、建築顧問張貴財、蔡暎賢及許毓哲建築師共同參與，並邀請消防局火災預防科科長高文宗及技正蘇裕銘與會。

會中理事長、主委及多位顧問都對注意事項內容，提出審查流程及設計等相關建議與修正，希望此注意事項的出爐能作為高雄建築同業一個良好的施工參考範本，讓高雄建案真正進入「高層建築免設置中繼水箱」的時代。



109.5.12.本會理事長黃焯輝、常務理事柯俊吉、福懋建設江肇偉副理、秘書長林佩樺，前往面見高雄市消防局黃江祥局長，致送「辦理消防中繼層性能設計注意事項」(參考範本)給業界多種選擇。

理事長率隊積極拜會市府，爭取法規



拜會都發局林裕益局長、捷運局范揚材局長

109.4.1.為因應危老重建條例時程獎勵期限將於今年五月到期，本會黃焜輝理事長特率領常務理事陳又齊、柯俊吉、陳添進、理事蘇姿菁、監事會召集人方啓樟、常務監事黃頌舜、法規會副主委雷浩忠、建築顧問鄭純茂(建築師公會理事長)、李東樵、張貴財、蔡暎賢、聯上實業董事長特助呂信杰、秘書長林佩樺、秘書毛綉琇共同拜會都發局林裕益局長及捷運局范揚材局長，建請修正相關法令，讓目前送件申請的業者能順利進行。

拜會李四川副市長，加速爭取進程

109.4.14.為加速上項建議案高雄市政府行政作業程序，黃焜輝理事長再度率領副理事長陸焜廷、常務理事楊品輝、陳添進、監事會召集人方啓樟、理事蘇姿菁，法規會副主委雷浩忠、建築顧問鄭純茂(建築師公會理事長)、李東樵、張貴財、蔡暎賢、聯上實業董事長特助呂信杰、秘書長林佩樺、秘書毛綉琇共同拜會李四川副市長，針對本建議案再度向李副市長陳情，懇請市府能以最快行政速度為目前已申請增額容積等案的會員解套。李副市長裁示：本週五都委會會議中將以臨時動議方式提出研議，以加速完成修法程序。



召開「建築法規技術委員會」，討論多項議案

109.2.21.本會於召開「建築技術法規委員會」，會議由法規會陳添進主委主持、黃焜輝理事長列席指導，會中邀請台糖公司洪經理天財蒞會，會員20餘人出席參加，討論多項提案



如次：台糖公司回應本會建議修改合建契約中收取「土地增值回饋金」相關規定條文；高雄市環狀輕軌捷運計畫實施增額容積獎勵，價金核算得以捐贈部分公設土地代替案；「申請危老條例案件與容積移轉或增額容積合併申請時，其允建容積上限疑義」…等多個議案。

「會務發展委員會」討論簡化申報開工申請表

109.2.19.下午假本會會議廳召開「會務發展委員會」，會議由蔡主任委員崇禮主持，出席委員有黃頌舜、蘇姿菁、徐國振、楊明展、陳信龍、張峻誠及赫斯興業公司負責人周宗潔參加，研議討論有關本會於市府設置臨時櫃檯辦理「會員申辦開工」收件業務及簡化檢附相關資料事宜。



友會來訪，增進聯誼交流

109.2.21.新竹市不動產開發公會理事長郭嘉昌率會員百餘人南下高雄參訪巴巴事業集團投資興建的「中央花園」個案及其他公共建設。本會特於MLD晶綺盛宴宴請友會貴賓，黃焜輝理事長與多位理事翁志賢、徐國振、林貫敏、監事蔡紹豪、陳信龍、候補理事黃湘允、任勛、候補監事吳萬彩共同赴宴與同業交流聯誼。



辦理「履約保證審查」，服務會員公司

本會分別於109.1.20.、2.19.、3.12.、3.30.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，審核通過了晉邑、名陞、京成、冠傑、九峯、春福、金城等共7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。



捐款消防局，集結力量散播溫暖與愛

109.3.31.高雄市政府消防局假鳳山行政中心舉辦感恩活動，本會捐款50萬元幫助消防局「鳳祥分隊車禍事故案」殉職及重傷人員，黃焯輝理事長應邀代表獲頒感謝狀。本會會員欣巴巴事業－巴森營造捐款及江鎮廣告各捐款50萬元，皇苑建設捐款100萬元。公會及會員捐贈善款，集結力量散播溫暖與愛。

持續贊助園冶獎，共同致力於傳承與發展

109.2.11.高雄市建築經營協會理事長李正聰率建築園冶獎執行團隊主委洪光佐、副主委蔡紹豪、執行長黃寶娥、副執行長張斯茵、召集人王唐威拜會本會黃焯輝理事長。本會援例贊助活動經費參拾萬元及頒獎典禮晚宴經費，提升與維持高雄建築個案園冶設計品質，俾使建築園冶獎得以傳承並持續發揚光大。





高爾夫球聯誼會，增進會員情誼

(一) 109.2.24.本會高爾夫聯誼會例賽配合屏東縣不動產開發公會舉辦「2020南高高屏建築聯盟第一屆高爾夫球賽」於信誼球場舉行，計有台南市、大高雄、屏東縣不動產開發公會與本會共同參與，本會理事長黃焯輝、聯誼會會長張明得、榮譽理事長張永義、副會長吳順明及會員共計160人參加。



會後在球場餐廳舉行聯誼餐會暨頒獎典禮，同時將南高高屏建築聯盟第二屆球賽主辦權交接給本聯誼會，各公會聯誼熱鬧盡情，是一次非常成功的建築業聯誼聚會。

(二) 本會高爾夫聯誼會分別於109.3.20.、4.17.假南一、信誼高爾夫球場球敘，理事長黃



焯輝、會長張明得、副會長吳順明及會員多人參加，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘，會員互動聯絡感情。



高豐衛浴 SINCE 1987



生活美學+

In-Wash® MERIDIAN
紐瑞一體式智能馬桶

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

高豐衛浴

813高雄市左營區明華一路231號

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

www.kkaofeng.com
kf@kkaofeng.com

回歸初衷 重新出發

文 | 毛綉琇

一場疫情讓世界經濟亂了套，從全球性企業到地方口袋美食都受影響，讓企業不得不重新思考布局。而市政府一紙大型集會停辦的公文，讓公會日常節奏一起跟著調整；例行的房市講座、理監事會議、甚至會員大會都跟著停辦、延期。

一場原本只要人為夠謹慎就可以被控制的疫情，卻因為不被重視而引起全世界軒然大波，企業被迫停工、停業，人們減少社交外出，逼迫多數人必須把生活按下了慢速鍵或暫停鍵。

然而，在被迫得慢下腳步的當下，也正是讓生活適度留白，讓自己放空、思考自我與企業的絕佳時機，現在走的路是正確的嗎？方向需要調整嗎？理出清晰的方向與目標後，接著就是全力以赴的努力了。

誠如振美建設總經理翁志賢，在進公司長達10年的接班訓練過程中，決定要走自己獨特的建築路。因為長時間泡在工地，在現場和客戶互動，和自己深度對話後，他找到了自己對建築熱愛的初衷，體認到要賦予建築的元素，並摸索到想和客戶建立的關係。

隆大營建董事陳又齊，則體會到數位化售服系統是趨勢，進而想為公司加進更多數位元素與細膩服務，而不再侷限於傳

統人力的售服方式。在和自己對話、思考的過程中，他們找到了對自己、對公司以及對客戶而言，能賦予的價值與意義。

而在這段會務活動按下慢速鍵的時期，所有會務人員在理事長與秘書長帶領下，也藉此空檔重新思考、重新定位、重新找尋個人能給公會創造什麼新價值？而公會又能帶給會員什麼耳目一新的新服務？

期間理事長多次召開法規會請專家研擬出「高層建築消防中繼泵浦免設於中間樓層」注意事項，並多次帶領理監事團隊拜會消防局長，積極爭取加速審核流程，未來在符合消防法令原則下，會員將可自由選擇中繼層水箱的設計規劃位置，降低銷售抗性。

「這是對會員有意義的服務，直接做就對了。」至於想做的、可以做的、覺得做不到的，都把他整理出來吧！經過團隊的討論定調後，未來的方向與目標將更明確。就像公會的計劃清單上已經羅列出，疫情緩解後，下半年各委員會將陸續啟動，更多的個案參訪活動、路跑活動以及其他還在腦力激盪中的有趣活動…，光討論就讓人感到興奮。一場疫情讓我們學會放慢腳步來思考，也讓我們回歸初衷、調整心態再重新出發。





合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum



台正字第 8199 號



Quality Management
QC001

CNS正字標記認證工場
ISO 9001認證工場

LEICHT® × 德匠名廚



CLASSIC-FS-C | TOPOS

Open room plan, clear architectural axes: this kitchen embodies the fusion of kitchen and living to form a holistically planned living space. The handle-less island block and the seating area in dark wood flow into one another.

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

德匠名廚