

NO.255
2020.09

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

高雄起飛聚焦 亞洲新灣區

亞洲新灣區成超豪宅一級戰區

高雄輕軌二階進度

綠建築大獎得獎名單出爐

高雄社會住宅多箭齊發



海洋文化及流行音樂中心

封面照片提供/高雄市政府工務局



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。

02	建築心聲	危機帶來轉機 公會持續協助會員轉型	理事長 黃焜輝
06	市政建設	承擔為市民服務的機會 但求無愧我心	高雄市政府秘書長 楊明州
10	封面故事	高雄起飛聚焦亞洲新灣區	張雅雲
15	封面故事	亞洲新灣區成超豪宅一級戰區	張雅雲
18	聚焦高雄	高雄輕軌二階進度：部分路段年底先通車	張雅雲
22	市場動態	第九屆高雄厝綠建築大獎得獎名單出爐	張雅雲
29	房市熱點	當前房市十大利多與影響高雄市房市走勢指標之檢視	德明科技大學教授 莊孟翰
35	建築新知	高雄社會住宅多箭齊發	張雅雲
40	焦點話題	城市建設新榮景 經濟安全齊發展	高雄市勞工局勞動檢查處營造業科技正 林敬寅
43	品牌建商	城市「星」建築 法圃建設董事長 蘇宏圍	張雅雲
47	人物專訪	頌真建設董事長黃頌舜	張雅雲
51	會務活動		張雅雲
64	編輯手記	疫情過後的斜槓策略	張雅雲

廣告索引

封面裡	TOTO偉翔建材有限公司	17	大亞電線電纜股份有限公司	46	HCG和豐企業股份有限公司
05	舜聯建材事業有限公司	21	偉盟系統股份有限公司	50	世磊實業股份有限公司
09	亞洲水泥股份有限公司	28	三洋磁磚雄洋有限公司	61	凱撒衛浴
	頌新建材股份有限公司	34	虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司	63	高豐衛浴有限公司
14	台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司	39	良展興業有限公司	封底裡	合歡鋁門窗企業有限公司
		42	YKK台灣華可貴建材股份有限公司	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
一期	封面裡	(不予折扣)	(9折)		(不予折扣)	(不予折扣)
	封底裡	15,000/期	13,500/期		10,000/期	10,000/期
二期	封底	(9折)	(8.5折)			
		13,500/期	12,750/期			



建築心聲

危機帶來轉機 公會持續協助會員轉型

理事長 黃焯輝

近年來高雄房市面臨許多變局，包括土地價格飆漲、營建成本大增、案量多缺工等，此外國際情勢也對房市造成影響，包括中美貿易戰、新冠肺炎等，現在就是開發商要開始改變的時間點，公會除了持續扮演和公部門協調的角色之外，也抓住現在消費者的需求，協助會員進行轉型。

最近幾年高雄房市熱度高，推案量也逐漸增加，甚至很多區域賣到無成屋可賣，開發商改推預售一樣賣得嚇嚇叫。但也有很多人質疑，推案量太大是否會造成房市泡沫化危機。對此，我認為現在30歲上下買房子的族群，出生當前後每年大約有25萬的出生人口，以2人結婚合組1個家庭來算，也有12.5萬戶的需求，就算扣除買中古屋、以及不結婚的人，全台新屋的需求量也在11萬戶左右，但目前全台的推案量並沒有這麼多，因此在需求大於供給的狀況下，房市並沒有泡沫化的風險。

未來3~5年大有可為

而自從107年開始的中美貿易戰，以及今年的新冠肺炎疫情，讓許多台商回流，也帶動了台灣各種發展，被迫選邊站的台商撤回原本在中國的資金，帶動了台灣工業地需求，也增加了就業人口，股市也一飛沖天，但股市是經濟的先期指標，房地產落後股市大概3~4季，因此可以預測未來台灣房市狀況仍會有一段榮景。

以高雄為例，因為中美貿易戰看可預見的未來3~5年間應該都還不會結束，即便美國總統川普連任失敗改由民主黨執政，對中國的態度也不可能180度改變，因此台灣的經濟榮景仍可期待，而台灣的外銷靠的是電子業，內需領頭羊就是營建產業，因此房市在未來的3~5年表現仍大有可為。

不過房市持續加溫的同時，開發商的各項成本也不斷提高，舉凡原物料、人工



等成本都大幅增加，土地更是漲勢驚人，但房價相對漲幅溫和，對於扮演「加工」角色的開發商來說，利潤似乎變薄了。

現在高雄房市的狀況就是銷售率高、房價變高，但是蓋房子的成本更高，建商的獲利偏低，這反而是健康的發展，「總是有人說建商賺很多，其實以長期來看，最近10~20年真正賺錢的除了地主，就是買了房子的人。」

高雄市況合理且健康

消費者是很聰明的，整體房市環境氛圍沒有提高到一定程度，建商想炒作也炒不起來，而且近幾年高雄房市是溫和上漲，並非報復性的漲價，這樣的市況是合理也健康的。

針對未來高雄市不動產開發商業同業公會扮演的角色，公會將持續擔任會員與公部門之間的橋樑，和相關的政府單位磋商、修改窒礙難行的法令，尋求解套的方

式。此外，公會更希望可以協助會員轉型，建商面臨瞬息萬變的市場狀況，也需要進行轉型因應，首先要以客戶為導向，深化服務內容，讓民衆得到更好的消費體驗，另外就是產品也要做調整。

現在高雄市中心區段的新透天別墅產品少之又少，10年後可能會在市區絕跡，但原本蓋透天的業者並非只有往外移這條出路，也可以轉型改成蓋集合式住宅。另外，過去很多民衆買透天都很重視房間數量，但在家戶人口數逐漸減少的今天，透天產品是不是一定要有4個房間有討論空間。

甚至在台灣進入高齡化社會後，電梯也變成透天別墅應該要有的配備之一，開發商都要視民衆需求做調整，重新思考產品定位。客戶在改變，提供者也要跟著改變，否則就會被市場淘汰，公會會站在協助的角度，幫助會員進行轉型，讓會員可以永續發展。

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 周玲玟 黃石龍 林瑩蓉 張豐滕 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 蔡暎賢

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 | 張雅雲

執行秘書 | 張麗卿 鄭園蓉 李明瑄 葉思岑

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 | 高雄市政府工務局

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09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



市政建設

承擔為市民服務的機會 但求無愧我心

高雄市政府秘書長 楊明州
(編按:時任代理高雄市長)

我從基層文官做起，歷練各種職務，也深知身為一個稱職的公務人員，沒有選擇戰場權利，擔任任何角色都應是全力以赴。

高雄在歷經憲政體制上第一次的市長罷免案通過後，特定群體間互相攻訐，地方撕裂嚴重，因此我認為在代理的這2個多月時間裡最重要的任務，「對內」是安定市府同仁士氣並維持整體市政穩定運作，不容許有任何空窗期、不實報導，「對外」則是優先做好防汛、防颱、防疫（新冠肺炎、登革熱及漢他病毒等），並做好市容整潔及公正完成市長補選，順利交棒給下位市長。

在我2個多月的代理期間，是看守也是對城市的承擔，市政工作是每一任市長一棒接一棒推動與完成，只要是攸關市民權益及安全的，不分大小，全數都是市政基本工，在我代理期間更會特別關注、全力做好，市府團隊也不會停歇腳步，只會超前佈署。

防汛防颱防疫超前部署

每年5~10月為防汛期，為避免汛期發生積（淹）水情事，本府提前部署各項防災措施，包括加強全市的區域排水、中小排水、雨水下水道及側溝、路旁洩水孔之巡檢及疏通、加強結構異常或毀損側溝之通報及改善、全市65處抽水截流站、136台移動式抽水機都已備妥待命、主要道路行道樹，都已完成預防性修剪及支架固定、更新本市38區、891里中英文里民防災卡及易致災地區保全名冊及弱勢族群名單、收容場所之安全性及落實物資存糧、民生水電等整備工作等。

更運用智慧科技，設置路面淹水感知器、移動式抽水機監測設備及水位站等設備，並整合既有抽水站、滯洪池及影像監視器，即時提供水情監測，以利即時處置。倘遇豪雨或颱風侵襲，立即啟動災害應變機制，調集所有資源全力防災救災，以保護市民生命財產安全。



而在防疫部分，颱風及大雨過後通傳本市38區針對轄內各重大列管點加強巡檢防治、針對衛生局權管之高流行風險區列管積水地下室，定期巡檢、排程進行孳生源檢查及預防性噴藥。本市自109年1月開設嚴重特殊傳染性肺炎第一級流行疫情指揮中心，至7月13日止已召開29次會議，協調本府各機關進行防疫工作，並落實中央的各項指導工作，至今本市並未發生本土性病例。

持續產業轉型招商引資

經濟及就業抑是市民最殷切的期盼，市府也持續在產業轉型及招商引資上做最大的努力。「橋頭科學園區」設置後將引進五大產業(半導體、智慧航太、智慧機械、智慧生醫及創新科技)，創造1萬1000個就業機會。

此外，已核准設置的「仁武產業園區」，將導入航太工業研發自製與精密製

造產業為主，預計可增加6,300個就業機會，這些產業園區完成後，一定讓高雄未來脫胎換骨，讓市民、青年朋友安心在地就業。

市民朋友一直期待高雄有完善便利的大眾運輸路網，我們聽到市民的聲音，開通捷運紅橋線、建置亞洲第一條無架空線環狀輕軌等，目前更積極推動捷運黃線及捷運紅線延伸路竹、林園等路線。另配合鐵路地下化，我們迅速拆除失去功能的大順等6座陸橋及填平左營、中華2處地下道，並已陸續啟動三大園道計畫(鳳山、左營及高雄)，縫合城市風貌，給市民朋友全新的視覺及用路體驗。

在輕軌建置進度方面，無爭議路段刻正興建中，目標於年底完工及履勘；至於中正路及大順路口往北連接九如路的路段因無分隔島及樹木，將請捷運局於取得市民共識下加快進行，以串連台鐵的科工館站；另爭議路段也將在今年9月提出完整評



估報告，提供新市長進行政策決定。

高標準的行政效率

掌握輿情動態是施政起手式，市民最關心的議題，就是市府的重要之事，針對媒體報導市政缺失，我們以最快的速度回應並以高標準的行政效率完成改善。例如近期為便利民行，橋頭區公所端午連假不休息，要求廠商完成改善頂鹽里南北路鋪設工程；大社區學府路段28處遺失溝蓋快速復原；楠梓區青埔溝雜草叢生情形接獲通報後也立即派員除草完成。

另烏松區神農路水患問題亦常受到外界高度關注，我也請水利局務必發揮專業找出問題重點，並列管追蹤「烏松區神農路（水管路西側）道路墊高工程」施工工期，期加速辦理完竣，避免民衆為水患所苦。

而提升城市防洪能力更是市民關切的議題，我們陸續已完成結合生態、遊憩及防洪功能的15座滯洪池，滯洪量達326萬噸為全國之冠並持續盤點改善易淹水地區，辦理溝渠疏通保持水路暢通，減少水

患發生機率，而高雄市每萬人享有公園綠地面積更是連續三年蟬聯六都之冠。

另為提供民衆更優質及安全的休憩環境，除由各權管機關落實公共場域之環境清潔及設施維管，更責成研考會與環保局一同推動「109年度重要觀光景點、公園及公廁環境清潔專案抽查實施計畫」，至7月底將安排稽查42處地點，而民政局則編組進行約500多處由區公所維管之1公頃以下公園綠地環境督導，要求權管機關依查核結果提出改善報告。

我常說沒有管考就沒有執行力，市容環境整潔及公廁清潔是城市形象的重要指標，市府更應做好把關的工作。

我代理市長職務心中唯一的念頭，就是帶領市府團隊全力以赴推動市政，各項作為及努力並非只是要搏市民有感，更要讓市民朋友以身為高雄的一份子而感到光榮。我相當珍惜這個不易的機會，每天當三、四天用，盡力做好各項工作，我也非常感謝市府事務官團隊，陪著我一起打拼，為高雄發展史留下紀錄！



節能環保
社會責任



亞洲水泥



根留台灣 拓展大陸 經營全球



亞洲水泥(股)公司

台北市大安區敦化南路二段207號30、31樓
Tel:+886-2-2733-8000

國內業務處 高雄營業所
高雄市前鎮區大華三路16-1號
Tel:+886-7-815-0968

www.acc.com.tw



頌新建材(股)公司
頌真砂石(股)公司

高雄市鼓山區中華一路479號
Tel:+886-7-552-5889

www.songshinbm.com.tw



封面故事

高雄起飛聚焦亞洲新灣區 五大建設即將邁入完工

文 張雅雲 部分圖片提供 高雄市政府

高雄市長陳其邁指出，亞洲新灣區可以說是高雄發展觀光、郵輪產業、會展產業跟整個海空雙港的聯運中心。

高雄挾地理優勢，港灣景觀得天獨厚，面對國際各大城市的競爭，近年高雄市府力求轉型，大力推動市港合一，將舊高雄港蛻變為「亞洲新灣區」，區內公共建設話題多，目前五大建設開發進度，即將邁入全面完工，可望改變台灣經濟上的戰略地位。

近年美中貿易戰、科技戰到新冠肺炎，影響全球產業的重組，亞洲新灣區是高雄這10年來重大公共建設最多的區域，除了肩負高雄港舊港區轉型重任外，也同時擔任高雄市經濟發展的重要引擎。

高雄市長陳其邁在提到建設亞灣的願景時指出，將持續推動亞洲新灣區旗艦計畫，引進會展、郵輪、文創、數位等新興產業，吸引國際大廠投資，並引進最高科技的5G、AIoT(The Artificial Intelligence of Things，人工智慧網際網路)新創園區，創造更多就業機會。

同時加速傳統產業升級，導入創新應

用並建立升級平台，帶動傳產轉型，讓企業能夠出海，未來南高可以說是高雄發展觀光、郵輪產業、會展產業跟整個海空雙港的聯運中心。

台灣最大的港灣經濟區

為了加速發展，高市地政局表示，市府積極推動各項土地開發作業，規劃總面積約170公頃的10期市地重劃區及205兵工廠區段徵收區，多功能經貿園區的10期市地重劃區中，已完工的有60期、65期、79期、80期、83期等5個重劃區，面積總計約44公頃，為南高雄房市發展注入一股活水。

一心路的70期及凱旋路北側的88期預計今年完工；90期、94期及95期正辦理工程規劃設計中，最快可於110年完工；而205兵工廠區段徵收計畫書也在107年完成公告，配合軍方生產設備遷移，預定113年啟動工程作業，未來將釋出許多可供開發



亞洲新灣區是高雄市這10年來重大公共建設最多的區域，可望改變台灣經濟上的戰略地位。

的土地，亞洲新灣區可望整合成台灣最大的港灣經濟區。

高雄市都發局指出，高雄是全台唯一有高雄港、小港機場的海空雙港結合城市，亞洲新灣區以全國首創的水岸輕軌串連高雄世貿展覽會議中心、海洋文化及流行音樂中心、高雄港港埠旅運中心、高雄市立圖書館總館等公共建設，把海岸線蛻變為完全不同的風貌。

南部國際觀光入口

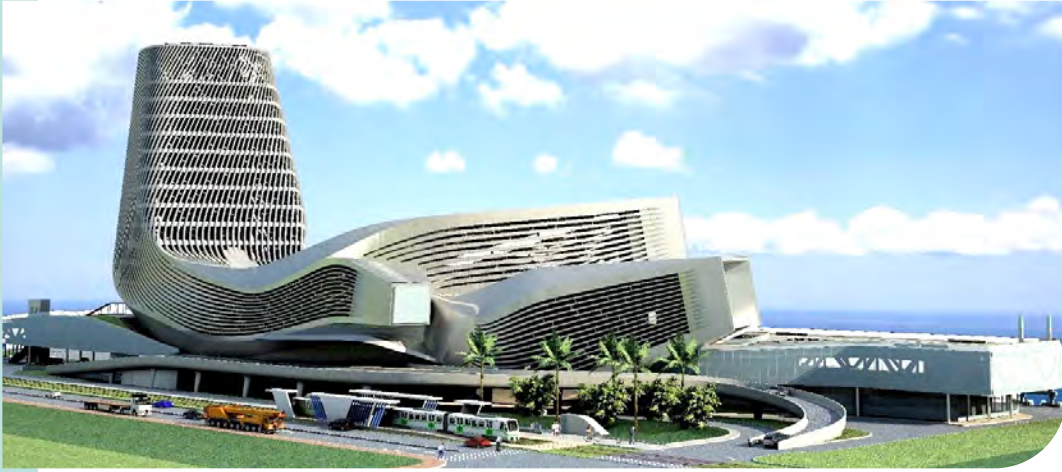
已完工的高雄展覽館、高雄市立圖書館總館、第一階段輕軌，已成為高雄重要地標。高雄市文化局副局長蔡秀玉指出，高雄市立圖書館總館2期的共構會展文創會館，為市府與台灣人壽攜手合作的BOT案，規劃地上27層建築，將有旅宿、餐飲、文創和影城等產業進駐，原定109年開始營運，因疫情因素招商進度落後致延後開幕。



流行音樂中心結合文創、音樂、文化、教育、觀光，並以開放空間貫串全場域，可望帶動高雄文創發展。



市立圖書館總館2期的共構會展文創會館，為市府與台灣人壽攜手合作的BOT案。



高雄旅運中心引入國際郵輪靠泊，促進觀光發展，帶動港市繁榮。(資料來源：港務公司網站)



亞洲新灣區未來將釋出許多可供開發的土地，可望整合成台灣最大的港灣經濟區。

預計年底前完工的海洋文化及流行音樂中心，高雄市工務局指出，流行音樂中心包含大型戶外表演空間、大型室內表演空間、流行音樂產業社群空間、小型表演空間(6棟鯨魚造型建物)、海洋文化展示中心、文創產專區(5棟海豚造型建物)等設施，可結合音樂、科技、海洋等多元文化創意產業，帶動高雄成為亞太流行音樂發展基地。

蔡秀玉指出，流行音樂中心年底前會舉辦測試演出的系列活動，測試燈光音響等硬體設備，以及人流動線等，預計明年正式開幕；被暱稱為小鯨魚的小型表演空間，目前已與KKBOX、電競館、威剛科

技、以及動畫公司簽約。

至於位於高雄港19至20號碼頭的高雄旅運中心，提供22.5萬總噸大型郵輪靠泊，規劃為結合港務辦公、旅運服務的複合式大樓，引入國際郵輪靠泊，提供旅客舒適寬敞的候船空間可望促進高雄觀光發展，預計110年12月完工，是亞灣五大重大建設中最晚完工的設施。

隨五大建設一一完工，陳其邁指出，屆時可望發展亞太郵輪觀光與遊艇休閒活動，吸引國際大型會展舉辦，並積極吸引東南亞旅遊團來台，成為「南部國際觀光入口」。

亞洲新灣區五大建設小檔案

高雄展覽館

位 置 前鎮區成功二路

完工時間 102年10月完工 103年4月正式營運

特 色

- 全台首座臨港灣大型國際展覽館。
- 訴求綠建築、永續發展與人與水的親密互動。
- 波浪狀屋頂為建築與海港的呼應。

高雄市立圖書館總館

位 置 前鎮區新光路

完工時間 103年11月完工

特 色

- 以「大樹下」為設計概念意象，為館中有樹、樹中有館的綠建築。
- 全球首創鋼索懸吊建築。
- 全球首座挑高7.5米無柱遮蔽式廣場。

輕軌第一階段

位 置 自籬仔內站至哈瑪星站

完工時間 108年9月第一階段全線啟用通車

特 色

- 第一階段共14站。
- 全長8.7公里，共14個車站。

高雄旅運中心

位 置 高雄港19~20號碼頭

完工時間 預計110年12月完工

特 色

- 引入國際郵輪靠泊，促進觀光發展，帶動港市繁榮。
- 提供旅客舒適寬敞的候船空間，可提供22.5萬總噸大型郵輪靠泊。

海洋文化及流行音樂中心

位 置 高雄港11~15號碼頭

完工時間 預計109年底完工

特 色

- 第一階段位於高雄港13~15號碼頭，打造6座小型表演廳並建置整體水岸環境景觀。
- 第二階段位於高雄港11~12號、光榮碼頭包含大型室內表演廳、戶外表演場、流行音樂展示區及產業社群空間、海洋文化展示中心及整體水岸環境景觀。
- 打造音樂產業交流平台與流行音樂重鎮。

HITACHI



王心凌
日立冷氣品牌代言人



日立變頻冷氣 Hitachi Air

享受幸福溫度 呼吸最好空氣





看好地段潛力，不少建商推出超豪宅，亞洲新灣區是南高房價最高的區域。

亞洲新灣區內有與國際接軌的公共建設、無價的山海河景觀，建商看準題材加強推案火力，在景觀及地段價值加乘下，新推案多為大坪數產品，也是許多置產客爭相卡位的黃金區段，隨周邊豪宅競爭愈來愈白熱化，刺激新案不斷進化，開始有不少超豪宅現身，成為景觀超豪宅一級戰區。

「基礎建設都已到位，接下來是進入開發期。」隨著港區建設一項項成形，民衆早已蓄勢待發，代銷業者指出，「這裡是近年高雄房價漲幅最大的區域之一，5年來新案房價已有2~3成的漲幅。」隨買方信心提升，「各類型的產品都有客戶在詢問，而且今年以來中北部、國際客、台商在看屋潮也有變多。」

看好地段潛力，不少建商推出超豪宅，挾精華地段、頂級配備、及知名團隊操刀設計等優越條件，吸引不少企業主、

亞洲新灣區 成超豪宅一級戰區

房價漲幅最大區域

文 張雅雲 部分圖片提供 高雄市政府

台商詢問，也陸續傳出成交訊息。包括「百立海洋帝寶」、「大船入港」、「定潮」、「遠雄THE ONE」、「亞灣の丘」等都屬地標型超豪宅，房價均站穩3字頭，最高開價達7字頭，是南高房價最高的區域。



亞洲新灣區引進會展、郵輪、文創、數位等新興產業，吸引國際大廠投資。



近年高雄市府力求轉型，大力推動市港合一，將舊高雄港蛻變為「亞洲新灣區」，周邊成為豪宅激戰區。

逆向推出低總價小宅

今年開始有建商逆向推出小坪數產品，訴求「市中心小坪數具多變性，自住出租兩相宜」，刺激銷售速度。都山林開發「濱海」、京城「世界心」為區內罕見小坪數、低總價產品，分別邀請郭書瑤與許維恩擔任代言人，吸引客戶目光，均有

不錯的銷售成績。

由日本大和房屋及台灣大陸建設合資成立的汎陸建設，首度進軍高雄推出超高樓「和陸寓邸」即將公開，當初購地成本每坪186萬元，規劃22~55坪，開價站上4字頭，未來銷售狀況深受市場密切矚目。

亞洲新灣區指標推案

案名	建設公司	規劃	住家戶數(戶)	主力坪數(坪)	開價(坪/萬)	位置
1 海洋帝寶	百立	26F / B3	50	120	36~68	修成街
2 亞灣の丘	本業	28F / B3	58	125/131/250	38~50	修成街/修成南街
3 遠雄THE ONE	遠雄	68F / B7	242	116/153/183	50~70	中華五路/新光路
4 定潮	國城	41F / B4	187	100~300	50~70	中華五路/復興三路
5 大船入港	高永	27F / B3	92	90/180	36~58	啓聖街/修成南街
6 濱海	都山林	15F / B5	552	18~42	28~33	三多四路/自強三路
7 世界心	京城建設	29F / B6	533	21~45	28~36	一心二路/文橫三路
8 和陸寓邸	汎陸	29F / B6	230	22~55	開價未定	中山二路/林森四路

資料來源：高雄縣市調協會



每次加班超過12點，她都會想
這份工作是否值得自己費盡一生
當苦苦思索得不到答案，滑著手機
又遍尋不著合適的訴說對象時
女生就會到小吃攤
點一碗虱目魚粥配生辣椒醬油
每一口都叫她直掉眼淚
卻也逼出她承受了一天的不順遂
明天，又是全新的一天

理所當然的日常，看似微不足道
卻讓人擁有面對不確定的力量



輕軌計畫路線全長22.1公里，設置37座候車站，截至109年6月底，運量總計已達1119.7萬人次。

軌道經濟沿線房市交易熱度高，進度也深受購屋族矚目。高雄市民最關心的高雄輕軌第二階段進度，目前正分段進行，進度最快的東臨港線C32(凱旋公園站)~C37(前鎮輕軌機廠站)預計109年底可全數完工，美術館路與大順路預定路段則因爭議暫時停工，預計今年9月提出技術幕僚專業報告以供高市府決策參考。

高雄市捷運現有紅線和橘線2條路線，為擴展捷運搭乘區域，規劃環狀輕軌提升運量，輕軌相對減少空氣污染與碳排放，加上安全性高且時間容易掌握，是相當環保的綠色交通工具。

高雄市政府捷運工程局指出，輕軌計畫路線全長22.1公里，設置37座候車站，1座機廠，以平面式軌道為主，截至109年6月底，運量總計已達1119.7萬人次。

其中C3(前鎮之星站)、C14(哈瑪星站)、C24站分別與紅線R6(凱旋站)、橘線

聚焦高雄

高雄輕軌二階進度： 部分路段年底先通車

美術館爭議路段9月提出專業報告

文 張雅雲 部分圖片提供 高雄市政府

O1(西子灣站)、紅線R13(凹子底站)互為轉乘。C18、C20、C30車站分別與鐵路地下化鼓山站、美術館站、科工館站互為轉乘，用以強化大眾運輸系統整體路網運輸及接駁轉運功能。

同時，為了配合高雄市區鐵路地下化工程施作，輕軌分兩階段辦理。第一階段為C1~C14(籬仔內站~哈瑪星站)先行施工，已於106年9月26日完工通車，主要是將夢時代購物中心、高軟園區、高雄展覽館、駁二藝術特區等商場、產業聚落串連，讓交通利多強力發揮投資與觀光效益，也是全國綠色運輸新指標。其餘路段列為第二階段C14站~C37站辦理。

通車大南環路線強化運量

捷運工程局表示，目前輕軌二階工程施作自105年10月啟動至109年7月進度已達7成，目前東臨港線C32站(凱旋公園站)



東臨港線C32站(凱旋公園站)~C37站(前鎮輕軌機廠站)，預計109年底可全數完工。



輕軌原定路線圖
資料來源:高雄市政府交通局

~C37站(前鎮輕軌機廠站)，已完成的車站及鋪軌工程，持續進行機電系統施工，預計109年底可全數完工。

西臨港線C14(哈瑪星站)~C17(鼓山區公所站)路段也如火如荼的進行系統相關測試，力拼今年底之前，分別將東、西臨港路線向北延伸，與高雄捷運形成一個「大南環路線」，先行通車強化運量與效益。

導入居民參與人本環境造街

第二階段關注度最高的美術館路與大順路預定路段，周遭均為房市蛋黃區，居住人口多，當地民衆對於輕軌興建正反意見兼具，支持方認為輕軌較友善，服務高齡人口、可紓解沿線商場人潮及交通、串連捷運紅橘線，增加便利性；反對方意見則表示，輕軌運量低、速度慢，嚴重影響交通、取消路邊停車格衝擊民衆停車習慣、建議以地下化或高架化捷運取代輕軌



東臨港線C32站(凱旋公園站)~C37站(前鎮輕軌機廠站)，預計109年底可全數完工。



第二階段關注度最高的美術館路與大順路預定路段，該路段施工目前暫停。

等。

該路段施工目前暫停，捷運工程局表示，目前共辦理5場公聽說明會蒐集民衆意見，並組成專家學者委員會，提出3項建議執行策略。1、大南環調整先行完成；2、導入居民參與、建構人本環境造街來解決民衆疑慮，訴求擴大公民參與並減少抗爭；3、提出美術館站往北延伸到高鐵左營

站，把輕軌成為全國軌道運輸一部分。

至於對當地居民的交通衝擊，委員會也預計今年9月提出技術幕僚專業報告，以供市府決策參考，獲居民共識後，配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫，在期程內完成。

全台首條輕軌小檔案

期 程 |

第一階段(C1~C14)與鐵路地下化工程無介面問題，先行施工，已於106年9月26日完工通車。第二階段(C14~C37)配合市區鐵路地下化完工時程進行施作。

總建設經費 | 165.37 億元

中央補助 | 63.63 億元

市府負擔 | 101.74 億元(含用地徵收及拆遷補償費用 30.22 億元)

▷ 路線全長 | 22.1 公里

▷ 候車站數 | 37 座

▷ 機 廠 | 台鐵前鎮調車場

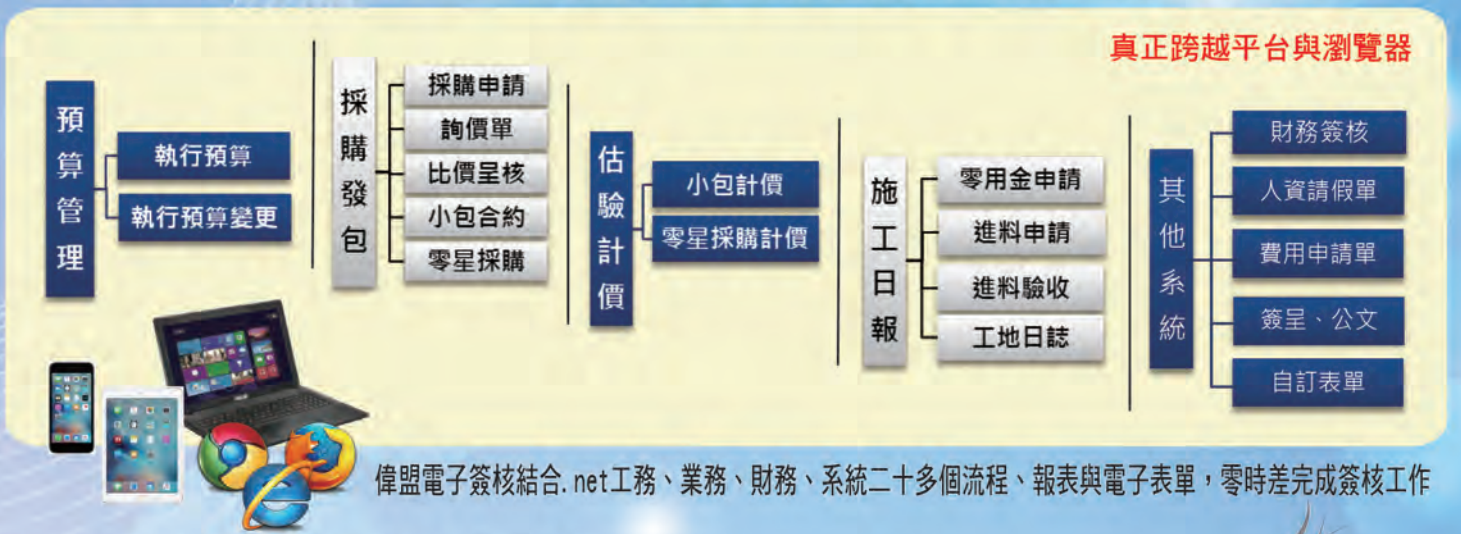
▷ 路 權 | 採平面 B 型路權，軌道與車道隔離

▷ 車 輛 | 車寬 2.65 公尺，100% 低底盤

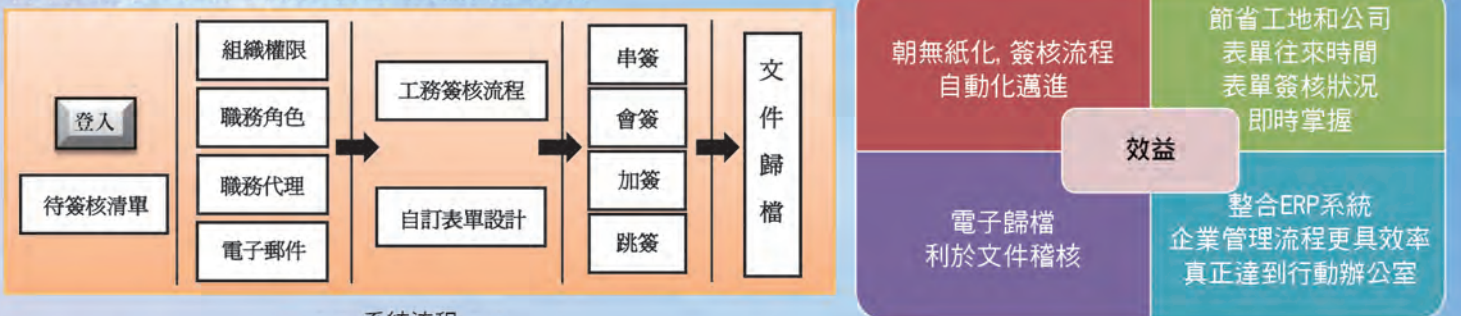
▷ 轉 運 站 | 捷運紅線凱旋站(R6)、凹子底站(R13)、捷運橘線西子灣站(O1)及台鐵科工館站、鼓山站、美術館站等 6 站相互轉乘

資料來源：高雄捷運局

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



自訂流程！自訂組織！淺顯易操作



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(元太)、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、澗陽建設、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

第九屆高雄厝綠建築大獎得獎名單出爐

氣候變遷下的綠思維

文 張雅雲 圖片提供 高雄市工務局

面對近年的極端氣候，強調節能減碳的綠建築，是未來全球建築業發展趨勢，也是建築業面對友善環境的重要課題。其實，高雄市早在103年就積極宣導高雄厝，更領先全台舉辦「高雄厝綠建築優良作品徵選活動」，今年邁入第9屆，共有22件得獎作品，均打造符合「環境永續」、「居住健康」的特色綠建築，引進生活中的好「風」、「光」。

高雄市工務局從101年開始舉辦高雄厝綠建築優良作品徵選活動，就是為了落實高雄厝的「環境永續」、「反映在地自明性」及「居住健康」3大核心理念。

透過鼓勵高雄厝綠建築開放空間綠化、雨水回收再利用、深遮陽等綠建築設計手法及建築物內部無障礙動線安排、室內通用化廁所設計，提升環境綠美化、環境友善與對社會照顧關懷，並希望藉由優良建築作品甄選活動，以表揚優良高雄厝綠建築設計建築師、設計師及起造人。

自然系特色陽台綠生活

今年共有公有建築組、商辦建築組、透天住宅組及集合住宅組等4大組別共27件建案參賽，競爭激烈的透天住宅組及集合住宅組共有20件參賽，而住宅組進入現勘決選共有18件，市府工務局也邀請產官學界委員擔任評審委員，並由工務局副局長吳榮慶率隊於7月13、15、17、20日等4日分別走訪決選建案。

本次集合住宅組得獎作品各有不同的特色及主題，例如讓評審印象深刻的「大船入港」從twin tower不對稱雙塔造型，表達兩座風帆的建築意象，立面以躍動的懸臂式陽台，種上景觀植栽，從空中俯瞰就像向垂直伸展的矗立森林。

「集泰雅馥」採綠樹灌木將建築包圍的景觀設計策略，並有景觀陽台營造立面的垂直綠意；「福懋心湛」採用陽台做整體規畫，組構出垂直線條的簡潔造型；「國泰O2」在基座到13樓設置3米深大景



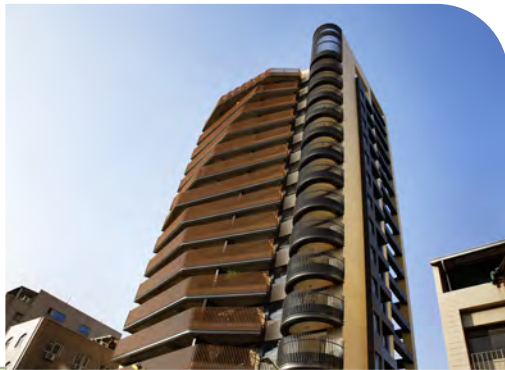
國泰O2



敘上景



園芯



福懋心湛



大謙
特別獎



集泰雅馥



耘晷



御廳苑



新驛城



沐の文華no5

觀陽台；「敘上景」則是在陽台與屋頂層設置小花園增加綠化面積外也阻隔熱能傳遞，均強調建構生態跳島，營造社區自然生態網絡，對城市的空氣污染達到抑制及淨化的效果，大受評選委員好評。

綠建築與環境的深連結

也有得獎作品以自然與時尚的巧妙結合，設計出與當地環態融合的綠建築，「星湖Life」在1樓設置開放空間作適當退縮，並留設人行徒步空間，藉此達成都市鄰里互動與外部環境對話，「耘翠」把傳統的騎樓開放為沿街退縮人行步道，並於沿街面種植大樹，增加建築物與都市道路的行人空間；「大謙」則是在建築線禮讓行人、並讓出寬闊庭院空間，社區植栽種類多達40多種、4000株以上植物，強調建築與環境的連結，均獲得評審青睞。

尤其近年熱島效應浮現，不少新案認為生活、與生態息息相關。包括「御廳

苑」超大內部中庭部分，空地集中留設豐富植栽綠化配置，並於2層樓會館後方設置景觀水池搭配木平台，將戶外水景引入為內景，創造舒適的居住空間；「28行館II」探討自然與居住的關係，重新思考外部環境與內部的中介空間，建築能得到最大採光；「園芯」在細節上採用住宅生活結合綠建築的概念，周圍創造綠色生態廊道空間，均建立新世代的住居新型態。

「新驛城」則是除了綠化景觀植栽，並在花園、中庭、街景各處設置了藝術展品，增添社區人文藝術氣息。

透天住宅組也有3件作品獲獎，「沐の文華no5」、「名發總裁大院」、「永堂首席」都突顯建築本身獨特風格，創造視覺層次豐富的立體綠色住宅。

網路人氣獎出爐

同時，本屆設有人氣獎，網路票選為期1個月，開放讓民衆每天以臉書帳號，對



M+
特別獎

大船入港
特別獎



名發
總裁大苑



喜歡的個案進行投票按讚，選出心中最佳高雄厝綠建築作品，最後分別由該組按讚數最高的建案拿下網路人氣獎。

至於網路評選部分，最多建案入圍的集合住宅店鋪組，由多城國際「M+」以23,910個讚獲得該組的最佳人氣獎；透天住宅組則由「沐の文華no5」，以6,890個讚拔得頭籌，成為今年的網路人氣贏家。



永堂首席



岡山橋頭
汙水處理廠



高齡長照中心



杉林區第四公墓
暨納骨塔



鳳山汙水廠



三侯國小



海洋流行音樂中心

第9屆高雄厝綠建築人氣獎得獎名單

組別	案名	參選單位	設計人
公共建築組	杉林區第四公墓暨納骨塔	高雄市政府新建工程處	億展聯合建築師事務所
	高雄市湖內區三侯國民小學	高雄市政府新建工程處	黃冠中建築師事務所
	高雄市岡山橋頭汙水處理廠	高雄市政府水利局 中宇環保工程股份有限公司	華興聯合建築師事務所
	高齡整合長期照護中心	高雄市政府新建工程處	張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所
	高雄市鳳山溪汙水廠再生水展示館	高雄市政府水利局	黃孟偉建築師事務所
	海洋流行音樂中心 (高雄港11~12號碼頭及光榮碼頭區域)	高雄市政府新建工程處	翁祖模建築師事務所

組別	案名	參選單位	設計人
集合住宅組	福懋心湛	福懋建設	林子森林伯諭聯合建築師事務所
	大謙(特別獎)	寶家建設	弘憲聯合建築師事務所
	新驛城	城揚建設	梁慶源建築師事務所
	M+(特別獎)	多城國際	張文明建築師事務所
	28 行館 II	閔堡建設	林子森林伯諭聯合建築師事務所
	星湖Life	宏圍建設	原東聯合建築師事務所
	御廳苑	城揚建設	梁慶源建築師事務所
	耘翠	光洲建設	石昭永建築師事務所 陳鵬宇建築師事務所
	國泰O2	國泰建設	張文明建築師事務所 林怡君建築師事務所
	大船入港(特別獎)	高永建設	戴育澤建築師事務所
	集泰雅韻	慶旺建設	弘憲聯合建築師事務所
	園芯	永信建設	鄭純茂邱士韋聯合建築師事務所
敘上景	永信建設	鄭純茂邱士韋聯合建築師事務所	

組別	案名	參選單位	設計人
透天住宅組	沐の文華no5	容誠開發	原東聯合建築師事務所
	名發總裁大苑	名發建設	許乃元建築師事務所
	永堂首席	永堂建設	弘憲聯合建築師事務所

資料來源：高雄市工務局 註：得獎順序無按案名筆劃及得獎名次區分

40 × 80mm

全釉拋石英磚 晶化石 | 晶亮石系列

1b類內裝地壁磚



尊貴時尚。素雅精緻。奢華經典



MCF4801255 CFM40806 CFM40805 CFM40804 CF4802212 CF4802192 CF4802157



高雄旗艦店 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

當前房市十大利多與影響 高雄市房市走勢指標之檢視

- ◎ 「有土斯有財」+「財產三分法」推升房市景氣
- ◎ 長期趨勢：錢多贏家的投資格局
- ◎ 購地或推案之前應詳加評估景氣趨勢

文 德明科技大學教授 莊孟翰



壹、當前房市十大利多指標之檢視

趨勢趕不上浪潮，更擋不住龐大資金大舉投入房地產，台灣現階段的房價正是投資帶有濃濃投機的炒作結果！

最近南港某建案開價一坪一百五十萬元，大家都在質疑超高房價的真實性，尤其是在缺乏實價登錄遵循情況下，怎能用現在的「行情」來促銷未來十年後的價格，雖然現在房價沒那麼高，但眼看著台商超過1兆元的資金回流，只要是主觀認定好地段好品質的房產，就有可能被塑造為投資增值標的。

錢太多資金沒有出路，最容易被引導進入房產投資，往昔，國人一向根深蒂固的觀念除「有土斯有財」之外，「財產三分法」（現金、股票、房地產）總是被奉為投資理財圭臬，尤其根據以往經驗，房地產的大趨勢總是漲多跌少，因此，雖然有不少人一再重複提醒風險意識，但就荷包滿滿的投資者而言，未必領情。

自1960年代以來，買房幾乎都是穩賺不賠的高獲利投資，尤其是在「收益+增值」情況下，即使不做任何分析，也不必關心起漲點或轉折點，雖然一般投資分析都會講到這些關鍵點，儘管事後驗證也是如此，不過想要準確預測長期時間點，實在是難上加難，就以最近景氣轉折而言，在2015年房價漸趨下跌過程，卻忽然出現2018年台商回流以及2019年港人來台購屋插隊攪局，導致房價再次反轉向上，雖然大家都知道超額供給的市場結構，不過眼看著代銷與房仲業者不斷釋放價量齊揚訊息，並且媒體也跟著不斷報導利多資訊，究竟未來房市是否持續呈現價量遽增趨勢，仍有待後續繼續追蹤觀察！

雖然房價短期漲跌很難掌握，不過就長期趨勢加以觀察，卻總是呈現漲多跌少趨勢，因此，只要是資金沒有問題，不論是置產或投資，幾乎都是穩賺不賠。

就最近這一波房價走勢而言，2013年台北市預售房價每坪39.1萬元，及至2014

年最高點每坪92.4萬元，2019年下跌至84.4萬元，今年第二季則又再度攀升至87萬元，此一發展趨勢雖是始料未及，不過如就歷年大漲小回過程，將歷次最高點加以連結，很明顯的大趨勢就是呈現錢多贏家的投資或投機格局。

因此，很多人認為投資股票可能從一萬兩千多點慘跌到兩千多點而傾家蕩產，不過如能秉持股市賺的錢部分轉購房地產，長期而言還是最穩當的不二投資法則，因此，長期以來深植人心的觀念就是有多餘的錢就購買房地產。

以下僅就當前房地產十大利多分別彙整相關數據如附表，以供參考。

一、錢多：

長久以來一直存在資金沒出路問題，儼然又回到台灣錢淹腳目的年代，如附表彙整自央行之數據，今年6月底全體貨幣機構存款合計46.50兆元，全體貨幣機構放款與投資合計36.86兆元，其間差距高達8.64兆元，其次，2019年的超額儲蓄亦高達2.24兆元，如再加上台商回流投資台灣的資金超過一兆元，並且預期還有為數不少的香港人會陸續來台購屋，由此所引伸的房地產需求，想像空間實在不小。

二、利率低：

在當前一個月期存款牌告利率0.35%，一年期存款牌告利率0.77%，十年期中央政府公債次級市場利率0.46%情勢下，一般咸認房地收益必然大於利息負擔而加碼購置。

三、股市再創新高峰：

除股價指數再創新高之外，7月28日更創下13,031點之歷史新高，並且截至8月

10日股價市值更高達39兆2057億元，此一數據相當於2019年GDP18.88兆元之2.07倍，另外，2014-2019年連續六年上市櫃公司發放股利都超過一兆元，由此不難了解其對推升房價之影響力道。

四、存款、放款同步增加：

截至2019年底，全體貨幣機構存款合計46.50兆元，全體貨幣機構放款與投資合計36.86兆元，超額儲蓄2.24兆元，由此不難了解為何會有源源不絕的資金爭相挹注於房地產。

五、超額儲蓄連續六年超過2兆：

根據央行所公布數據，截至2019年底，超額儲蓄高達二點二四兆元，超額儲蓄率亦高達11.59%，影響所及，「以錢養房」的概念也逐漸構成房價壓力。

六、房貸金額驟增：

截至2020年6月，購置住宅貸款金額高達7.61兆元，再創歷史新高，其間所顯現乃資金寬鬆所導致。

七、建築貸款驟增：

建築貸款由2018年12月的1.86兆元逐漸攀升至2020年6月的2.24兆元，增幅高達20%，而更重要的是，五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款利率更低至1.359%，其對房價影響如何，不言可喻。

八、台商回流：

根據經濟部公布資訊，截至7月31日，總計投資臺灣3大方案已帶動投資約1兆679億元，此一龐大資金必然是房地產添加材火的最佳炒作題材。

九、建商搶購土地：

2018年以來，建商一再加碼買進之

外，一般企業與投資人士也爭相加入競爭行列，尤其是連壽險業與金控公司都大舉購置商用不動產，而導致好地段的土地頓時呈現缺貨窘境。

十、地上權標案屢創高價：

最近台北市一地難求，導致地上權標案也都高價搶進，其中最受矚目者例如：

1. 2018年9月4日，元大銀行以82.01億元、溢價率223%，每坪單價720萬元，標得台北市仁愛路三段空軍官兵活動中心地上權標案，創下地上權「地王」紀錄。
2. 2019年11月20日，南山人壽以159.81億元，超出底價近60億元，溢價率6成，標得「信義行政中心」50年期地上權標案。
3. 2020年3月30日，南山人壽再以312.76億元，高價標得世貿三館70年地上權案，溢價率17.4%，折算每坪標脫單價約644萬元。

由於地上權標案屢創新高，其最大副作用便是一再推升原已高不可攀的房價。

由以上之分析可知，就長期趨勢而言，當前整體房市係呈錢多贏家的投資與投機格局，因此，政府當務之急應是謹防金錢遊戲再現！

貳、當前影響高雄市房市走勢指檢視

最近幾年全國房地產市場由「南溫北冷」逐漸轉為「南熱北溫」，高雄市今年開價雖仍居高，惟漸呈量增價微跌跡象，此一情況亦可由第二季國泰房地產指數

「30天銷售率」由4月之18.52%下降至6月之10.51%，並且「議價率」由4月之17.34%微升至6月之18.43%見其一斑。至於其他相關指標則略述如下，以供參考。

1. 人口變動：高雄市總人口由2011年2,774,470人緩降至2020年7月底2,770,654人，約減少3,816，未來在總人口逐漸減少情勢下，對房地產之需求亦必隨之逐年降低，此亦可由近年各行政區買賣移轉變動趨勢見其端倪。

另外，高雄市0-14歲人口由2011年393,170人(14.17%)下降至2020年7月之325,308人(11.74%)，15-64歲由2011年2,089,848人(75.32%)降至2020年7月1,994,347人(71.98%)，65歲以上由2011年291,452人(10.50%)大幅增加至2020年7月450,999人(16.28%)，其間變化趨勢對房地產需求之影響，頗值得後續追蹤觀察。

2. 家庭戶數：2011年1,035,012戶，2020年7月底1,114,937戶，大幅增加79,925戶，主要因為年輕人結婚後不與父母同住，影響所及，小坪數案量亦隨之增加，惟最近則又呈現中等坪數逐漸增加趨勢。
3. 戶量：2011年每戶2.68人，2020年7月底降至2.49人，呈逐年下降趨勢，主要原因係近年生育率大幅降低所導致。
4. 住宅存量：2011年1,006,725戶，2019年1,096,419戶。

按住宅存量之計算係以本年底之住宅存量=上年底之住宅存量+(本年底使用執照中之住宅第二類宅數)-(本年底之住



宅拆除執照核發宅數)，因此，住宅存量大幅增加應與近年大量推案息息相關。

5. 推案金額：2011年1,083.06億元，2019年1,152.03億元，其中2016年606.46億元，2017年527.69億元，其餘各年均超過1,000億元，由此顯見近年累積推案數量必然直接影響市場去化。
6. 推案戶數：2011年8,020戶，其間最低為2017年5,254戶，2019年則大幅增加至10,364戶，可以預見的是，未來勢必會有更多競價求售產品應市。
7. 買賣移轉數量：2011-2019年之間，2013年最高點43,755戶，2016年最低點31,279戶之外，2019年則又攀升至37,250戶，其間投資性需求勢必直接衝擊未來預售市場。
8. 建造執照申請數量：2011-2019年合計111390戶，並且再度由2016年之5,452戶逐漸上升至2017年之7,046戶，2018年再攀升至15,107戶，2019年更高達21,487戶。
9. 使用執照申請數量：2011-2019年合計82,088戶，並且再度由2015年之10,025戶降至2016年之8,449戶，再下降至2017年之6,871戶，2018年上升至11,836戶，2019年則又降至7,517戶。

值得關注的是，2011-2019年建造執照與使用執照累計差距高達29,302戶，其對後市影響頗值得追蹤觀察。

10. 土地交易：近年由於預售銷售較為順暢，導致建商頻頻高價搶購土地，以今年6月高雄市地政局12筆土地標售為例，竟然收到88封標單競標，並且脫標率高達91.7%，而更值得關注的是，連台灣金聯資產管理公司也專程南下搶標。由此顯見當前房市景氣過熱現象，各建商購地或推案之前均應詳加評估，俾免陷入價跌量縮之銷售困境！
11. 預售房價：依國泰房地產指數季報資訊，2011年每坪房價14.56萬元，2020年第一季已大幅攀升至23.35萬元，漲幅高達60.37%。
12. 房價所得比：依內政部不動產資訊平台資料，2011年6.33倍，2016年最高點為8.44倍，2018年下降至6.98倍，2020第一季再回升至7.28倍。

由以上之分析可知，最近幾年高雄市房地產市場由溫轉熱之發展趨勢，惟就當前之各種相關指標加以分析，其間仍潛藏不少房價與銷售風險，因此，推案之前務必詳加評估，俾免陷入價跌量縮之經營困境！

2011-2019年高雄市人口、家庭戶數、住宅存量與買賣移轉、建照、使照數量統計

年 度	總人口	家庭戶數	住宅存量	買賣移轉 (宅)	建造執照 申請量(宅)	使用執照 申請量(宅)
2011	2,774,470	1,035,012	1,006,725	37,469	13,392	7,526
2012	2,778,659	1,046,588	1,020,029	39,625	12,040	9,920
2013	2,779,877	1,056,421	1,028,990	43,755	12,450	8,315
2014	2,778,992	1,064,667	1,039,185	38,815	14,613	11,629
2015	2,778,918	1,072,939	1,051,290	34,845	9,803	10,025
2016	2,779,371	1,083,002	1,063,449	31,279	5,452	8,449
2017	2,776,912	1,092,219	1,071,660	33,975	7,046	6,871
2018	2,773,533	1,099,955	1,087,217	33,275	15,107	11,836
2019	2,773,198	1,110,051	1,096,419	37,250	21,487	7,517

資料來源：彙整自內政部統計處

2011-2020年高雄市推案與房價變動統計

年 度	個案數	推案金額(億元)	推出戶數	房價(萬元/坪)	房價所得比
2011	234	1,083.46	8,020	14.56	6.33
2012	209	1,464.46	8,872	16.06	6.84
2013	233	1,407.78	9,989	18.38	7.34
2014	150	1,147.56	6,929	20.57	7.72
2015	127	1,208.72	8,568	18.12	7.87
2016	71	606.46	5,409	19.15	8.44
2017	88	527.69	5,254	20.51	8.22
2018	103	1,023.26	9,294	20.50	6.98
2019	104	1,152.03	10,364	23.83	7.11
2020Q1	52	656.13	6,670	23.35	7.28

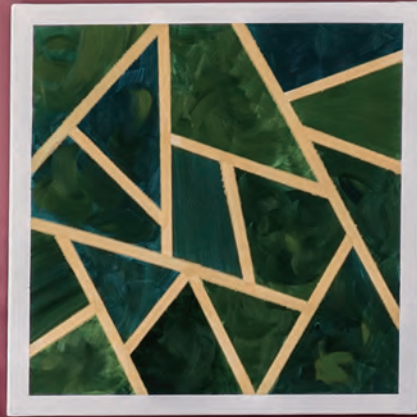
註：個案數、推案金額與推出戶數截止日期為7月31日。房價與房價所得比數據為2020年第一季。

93-108年高雄市前12個行政區買賣移轉棟數統計表

行政區	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	100-108 年合計	100-108 年平均	109年 1-7月
鳳山區	4,320	5,138	5,947	6,485	4,739	4,420	5,453	4,457	4,670	45,629	5,070	2,615
三民區	5,770	5,538	6,170	5,383	4,520	4,230	4,138	4,106	4,620	44,475	4,942	2,844
楠梓區	2,848	3,400	4,476	3,713	4,420	3,787	4,018	3,930	3,985	34,577	3,842	1,820
左營區	4,370	5,744	4,202	3,939	3,489	2,652	2,750	2,879	3,597	33,622	3,736	1,911
鼓山區	3,410	3,862	4,551	3,093	2,611	2,734	2,831	2,359	2,690	28,141	3,127	1,427
苓雅區	3,079	3,071	3,724	2,912	2,283	1,689	2,132	2,642	2,979	24,511	2,723	1,758
前鎮區	2,766	2,261	2,677	2,271	2,138	1,713	2,171	2,231	2,827	21,055	2,339	1,232
小港區	1,421	1,322	1,704	1,729	1,751	2,049	1,846	1,754	1,947	15,523	1,725	870
仁武區	1,395	1,337	1,484	1,203	1,584	1,414	1,581	1,553	1,520	13,071	1,452	1,306
大寮區	1,075	1,101	1,191	1,279	1,026	928	962	980	1,047	9,589	1,065	582
新興區	1,114	1,161	1,410	1,017	806	703	892	774	829	8,706	967	427
岡山區	866	1,025	966	826	798	720	708	799	866	7,574	842	495

資料來源：彙整自內政部統計

V170-6
生活美學



V170-8
生活美學



安心再添一金！
美國UL GREENGUARD
國際健康金獎認證

虹牌油漆 讓家更健康，讓生活更美好

To build a healthy environment and bright life -- RAINBOW PAINT



吳念真
吳念真 真情推薦

虹牌陪伴台灣六十多年來，虹牌油漆立基於台灣，也對這片土地充滿感謝，抱持著這一份獨特情感與使命感，開發出許多意想不到的功能性塗料，也讓虹牌油漆更成為了一個生活化的品牌，讓我們從美好的生活與人文價值去創造良性循環的正面力量，照顧好台灣這個家，為台灣刷出更高價值與精彩，讓更多人看到顏色的美好！

RAINBOW is shining in Taiwan for over 60 years. We born here, we love here. With a unique emotion and responsibility, we develop a lot of unexpected functional coatings to let RAINBOW PAINT to be a friendly brand to Taiwan family.



www.rainbowpaint.com.tw

高雄社會住宅多箭齊發

不只提供居住空間 也是情感連結的據點

文 張雅雲 圖片提供 高雄市都發局

房價、居住問題一直是民衆最關心的議題，為了照顧有住屋需求的族群，高雄市府力推多元社會住宅方案，打造「樂活+共居」新社會住宅模式，讓社會住宅不只是提供居住空間，更能融入社區，成為連結地方情感據點，實踐共享、互助的精神，也讓更多民衆能受惠。

社會住宅是政府重要的安居樂業政策，高雄市府目前除新建社會住宅外，也有只租不售的共合住宅、包租代管、租金補貼等多種供給方案。高雄市都發局住宅發展處處長翁浩建強調，社會住宅不僅提供居住空間，還兼具多元照護、社會服務及社區融合等功能。

高雄市目前共有2棟新建社會住宅，興建中的「凱旋青樹」位於苓雅區凱旋一路與綠園道路口，預計111年完工，共有245戶，屆時3成提供給弱勢、需急難救助的市民，7成讓大學生和年輕上班族透過提供社區服務、長輩照顧等方式爭取承租，符合

社會住宅精神。

另一棟「中都社宅」位於三民區中都重劃區內的德興街與遼北街口，為地上11層、地下2層大樓，共114戶，兼具交通便利優勢與愛河景觀特色，目前將1樓規劃為店面與社會局托育中心，能滿足年輕家庭托育需求及基本生活機能，結合共合社宅精神，鼓勵青銀共居。

同時市府持續找尋合適基地興辦社宅，同時祭出包租代管等政策，要減少青年、弱勢族群的居住負擔。

活化閒置公有房舍成社宅

除了新建社會住宅，為了加快速度，高雄市政府也與相關單位合作，修繕整建既有的閒置公有房舍，提供更多只租不售的社會住宅，透過活化公有資產及現有房屋，協助沒有能力購屋的弱勢住戶及剛出社會的年輕人，能用低於市價的租金獲得更好的居住品質。



社會住宅共享大量的公共空間，結合共合精神，鼓勵青銀共居。

像是「鳳山共和宅」，邀請青年提出創意住居計畫，經公開評比獲選入住資格者可用市價的8折，最低每月8,600元租金，一卡皮箱輕鬆入住家具、家電一應俱全的鳳山共和宅。

前金警察宿舍今年5月底也改建成社會住宅，共規劃48戶14坪住宅，格局為2房1廳1衛，均附家具、家電，1樓規劃設置社區照顧關懷據點，以及C級巷弄長照站等社福設施空間，提供社宅住戶及鄰近居民公共服務。由於月租金7,500元較周邊平均行情便宜，吸引超過300戶民衆申請相當踴躍，中籤率約1/10。



興建中的「凱旋青樹」位於苓雅區凱旋一路與綠園道路口，預計111年完工，共有245戶。



一卡皮箱可輕鬆入住家具、家電一應俱全的大同社會宅。



大同社會住宅

前金警察宿舍今年5月底改建成社會住宅，共規劃48戶，格局為2房1廳1衛。

包租代管已成功媒合800件

除了新建、整修社會住宅，在興建期間，高雄市都發局說，市府將另以「租金補貼」及「社會住宅包租代管」等計畫，儘量滿足弱勢住戶需求。包租代管也就是透過租稅減免等誘因，鼓勵房東將空餘屋釋出作為社會住宅，弱勢族群也可透過政府協助解決租屋不易的問題。

對房東來說，加入享有稅賦優惠、修繕補助及專業租屋糾紛排解等多項好處。至於租客，只要設籍高雄市或在高雄就學、就業者，符合相關資格都可申請租屋，租金享有市場價格5~9折優惠，還有最高6,000元租金補助，大幅減輕租屋負擔。

都發局統計，包租代管計畫第1期開辦後已成功媒合約600件，今年繼續實施第2期，目前已有約200件媒合成功，大力挹注民衆對租屋市場的需求。



部分衛浴貼心規劃無障礙空間，方便使用。



「中都社宅」位於三民區中都重劃區，為地上11層、地下2層大樓，共114戶。

新建整修社會住宅

方式	名稱	位置	戶數	特色
新建	凱旋青樹	位於苓雅區凱旋一路與綠園道路口	245戶	<ul style="list-style-type: none"> · 預計111年完工。 · 荷蘭麥肯諾建築師事務所規劃設計。 · 提供社福、社區教室使用的大量共享空間。
	中都社宅	位於三民區德興街與遼北街口	114戶	<ul style="list-style-type: none"> · 預計112年完工。 · 規劃設計建築師姜樂靜。 · 1樓設有店面與社會局托育中心。
整修	鳳山	位於鳳山區建國路二段125號	16戶	<ul style="list-style-type: none"> · 融合社會住宅、青年創意與社區服務理念。 · 租期最長為3年，期滿時若符合承租資格時可提出續約1次，總租期最長可達6年。
	大同社會住宅	位於大同二路	48戶	<ul style="list-style-type: none"> · 設置「社區照顧關懷據點」及「C級巷弄長照站」，提供年長者供餐服務、健康促進活動服務，也將開辦3戶居家式托育服務，讓入住的青年家庭安心就業。 · 租期最長為3年，期滿時若符合承租資格時可提出續約1次，總租期最長可達6年。

資料來源：高雄市都發局

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



高雄市勞工局勞動檢查處營造業科技正林敬寅

焦點話題

城市建設新榮景 經濟安全齊發展

文 高雄市勞工局勞動檢查處營造業科
技正 林敬寅

目前本市進行施工建築大樓建案約有500件，建築工地如火如荼展開，營建榮景熱絡空前。在都市經濟蓬勃發展當下，勞工局勞檢處守護勞工和市民安全與健康，肩負都市迅速健全發展、人民生活安康之責，積極推動輔導、宣導，配合監督檢查，協助承商完成建設。

危險性工作場所法規鬆綁加速審查時程

過去依施工建物高度、開挖深度及大面積挑高樓層，指定丁類危險性工作場所，施工前需經審查者有：

- (一) 建築物高度在50公尺以上之建築工程。
- (二) 開挖深度達15公尺以上或地下室為4層樓以上，且開挖面積達五百平方公尺之工程。
- (三) 工程中模板支撐高度7公尺以上、面積達100平方公尺以上且佔該層模板支撐面積百分之60以上者。

隨社會環境變遷、工法成熟進步，茲將上開限制放寬為：

- (一) 建築物高度在80公尺以上之建築工程。
- (二) 開挖深度達18公尺以上，且開挖面積達5百平方公尺以上之工程。
- (三) 工程中模板支撐高度7公尺以上，且面積達330平方公尺以上者。

審查的目地在於營造公司承攬工程後，針對各分項工程施工作業過程可能引起倒塌、崩塌、落磐、異常出水、可燃性及毒性氣體災害、異常氣壓災害及機械災害等主要危害，是否已實施辨識評估及分析可能危害，依法令規定規劃設置符合安全衛生標準的設施及採取職業安全衛生管理等，以確保所有作業勞工的安全。

如近期已通過審查遠雄建設事業股份有限公司之「遠雄H902住宅大樓新建工程」、永信建設開發股份有限公司之「大昌案新建工程」及潤隆建設股份有限公司之「高雄新都段323-325地號新建工程」等。



勞工局勞檢處守護勞工和市民安全與健康，肩負都市迅速健全發展、人民生活安康之責。

依危險性工作場所審查及檢查辦法規定，送審丁類危險性工作場所茲檢附文件如下：

申請書(含相關類別施工圖說及計算書)。

施工計畫書。

施工安全評估報告書。

案經掛件排入審查程序，一週內排定審查並召開會議，會後得兩週內修正完成審查意見，勞檢處即判定合格同意施工。倘施工過程中變更主要分項工程施工方法，應就變更部分重新評估，就評估之危害，採取必要之預防措施，更新施工計畫書及施工安全評估報告書，並記錄之，勿須再向勞檢處報備、審查。勞檢處伴演意見諮詢、審查、討論，提供解決方案及速審速決角色。

推動「建築工地施工作業安全自主管理認證」計畫

施工進度尚未達20%之建築工地業主或營造公司，得向勞檢處提出申請。經初審符合參與本計畫之建築工地，勞檢處得視工地規模、施工期程，或依事業單位申請，提供1~3場次的現場輔導協助。

同建築結構體完成、外牆施工架全數

拆除或建築物使用執照核發日之前，事業單位再檢附推動「建築工地施工作業安全自主管理認證」初(複)審申請表及相關文件，函送勞檢處複審。

經審核符合標準者，勞檢處發函授予認證，登錄「優良自主管理建築工地」認證，並於網站上公告工程名稱、業主、監造單位、營造公司及相關人員等資料，發布新聞公布認證名冊。

此舉除鼓勵事業單位所屬工地參與並取得認證，保障工作者、民衆對優良工地「知」的權利外，亦藉此提升事業單位之商譽，有效刺激建案銷售商機。

此外，基於安全本是一家人精神，用對待家人般關懷，協助事業單位改善工作環境，檢查處目前積極推動「1+1防災好利器」專案，提升職場安全衛生防災宣導輔導。

營造工程工地得向勞檢處提出申請，本處提供跨科室、完整且全面的輔導協助，藉以提昇事業單位自主管理能力及全民安全衛生水準，減少政府強力檢查及處分介入，祈能達到勞工、市民安心上路工作、平安健康和樂，經濟繁榮全民共享。

YKK
ap[®]



和世界一起完成一幅風景

窗戶的品質·決定住宅的價值

 台灣華可貴建材股份有限公司

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



宏圍建設董事長蘇宏圍落實以人為本、以客為師的態度。

品牌建商

城市「星」建築

宏圍致力打造危老都更第一品牌

文 張雅雲

「蓋房子是良心事業，多數民衆一生可能只買1棟房屋。建商從購地到規劃施工，至完工交屋與售後服務，每個環節都不能馬虎，因為客戶與員工信賴才有今天的我。」宏圍建設董事長蘇宏圍以堅定眼神，輕鬆口吻說著經營理念，尊重每位員工與包商，落實以人為本、以客為師的態度，未來的他將帶領公司朝向發展危老都更指標品牌，用「星」打造一棟棟都市好宅。

集思廣益、以客為師

近年來推案大幅提升的宏圍建設，從市區「皇帝標」、「星潮STYLE」到市郊「星湖LIFE」與「星捷座」，場場出現預售速銷，公司近無成屋餘屋庫存。2012年於瑞豐夜市商圈推出大樓「吾雙」至後來高鐵商圈、高雄車站、愛河風景區等都有推案足跡，區段擁便捷生活環境，如近區域商圈、輕軌捷運或百貨商場，購地特色



建案以「星」字做為發想，住戶回家時如同走在星光大道，在家享有最安心的生活品質。

就是以自住需求為核心，避開嫌惡設施環境，原因在於蘇宏圍在乎每位顧客感受，要讓住戶買宏圍房子，走路有風，無論5年、10年、20年還是歡喜滿意。



近年來推案都朝向周邊要有學校，如「皇帝標」正對三民國小。



宏圃著力在危老都更市場多年，期盼透過都市再造方式，改變城市風貌。

有別於多數建設公司都是董事長說得算，宏圃注重每位員工感受，人人平等不僅是句口號，而是落實在公司行政庶務中核心價值。蘇宏圃指出，每位員工在職稱上或許不同，但在公司地位或是我眼裡都相同，員工用時間、用精力、用心地把所學能力奉獻給公司，照顧他們是公司責任也是義務，我深信廣納員工意見，集思廣益下的決策，往往更貼近住戶需求，所以大至買地、小至1張節慶祝賀圖文，各部門員工都在其負責崗位上有投票權，公司沒有誰說得算的問題。

蘇宏圃指出，廠包商跟宏圃在做生意很簡單，就是踏踏實實把施工做到最好，自己看了不滿意的作品，勉強要賣給客戶，這種昧著良心做事我辦不到。傾聽客戶需求，長期與管委會互動，當客戶買了宏圃房子，我就對他們有了責任感，而居住上若有不完善地方，也會請工務部同仁

去了解需求，若為公司施工問題，一定負責到底，而他們反應的意見，都成為宏圃未來推案助力。

3心2意力求完美文教「星」建築

「三心二意」是宏圃經營態度，所謂三心包含專心、細心與不怕麻煩的心，二意則指誠意與創意。蘇宏圃認為，購地時就該考量未來住戶各項生活機能需求，請建築師規劃戶型格局時就該考量居家通風採光，施工就應該以打造自己要住的家為初衷，售後服務用意是以同理心為住戶爭取權利，這些原則都涵蓋在3心2意裡面，不嫌麻煩用心打造建築，展現公司賣好宅的誠心，並時時刻刻展現突破現狀，以人



市區「皇帝標」、「星潮STYLE」到市郊「星湖LIFE」與「星捷座」，場場出現預售速銷。



蘇宏圍最疼愛的女兒蘇姿菁

為本落實設計創意。

公司建案以「星」字做為發想，星星給人暗夜裡一股明亮溫暖，也意味著選購宏圍房子，建築本體像星星般耀眼，住戶回家時如同走在星光大道，在家享有最安心的生活品質。而公司近年來推案都朝向周邊要有學校，如「吾雙」步行1分鐘到勝利國小，「星河匯」至前金國小僅160公尺，「皇帝標」正對三民國小，「星湖LIFE」與「星捷座」分別為大灣國中與高雄科技大學校園首排景觀宅。在當中推手即為宏圍建設總經理，同時也是蘇宏圍最疼愛的女兒蘇姿菁。

未來總銷額突破百億元

蘇姿菁表示，原先自己工作在日本教日文，因緣際會下回到公司幫忙，會規劃建案周邊有學校，其原因是希望住戶可與書香和健康為鄰，校園內有學生讀書與嬉戲歡樂的笑聲，也有操場可供長輩們運動，因此公司近年來規劃都朝向休閒設施

宏圍建設小檔案

成立時間 | 2007年
 總推案量 | 約1500戶
 經營理念 | 用良心蓋好建築
 經營目標 | 打造南台灣危老都更第一品牌
 指標建案 | 吾雙、星天地、星真愛、皇帝標
 星潮STYLE、星湖LIFE等



有別於多數建設公司都是董事長說得算，宏圍注重每位員工感受。

必須要有閱覽室與健身房，並於公空間導入更多英日文童書。

宏圍建設目前在漢神巨蛋、漢神大立商圈、高雄車站、三多商圈與亞洲新灣區等均有多場都更或危老建築在評估規劃中，部分已購地完成，未來總銷額突破百億元。

蘇姿菁指出，高雄有超過53萬戶屬於屋齡超過30年老屋，40年以上高達近28萬戶，當都會區內屋齡越來越舊，購屋族礙於新重劃區多位於市郊，因此越住越遠離市區，那勢必要花上更多時間在通勤，因此公司已著力在危老都更市場多年，期盼透過都市再造方式，改變城市風貌，在市區推出合宜坪數，首購、首換與銀髮族買得起，住得舒適的市心宅。

HCG



智慧生活 全面潔淨沖





人物專訪

頌真建設董事長黃頌舜

零負評背後的利他哲學

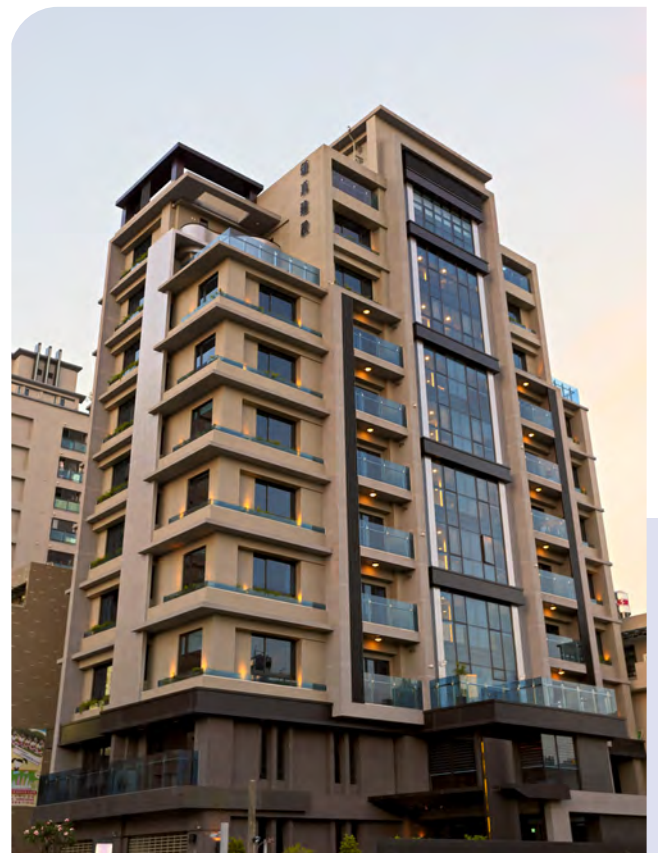
文 張雅雲

出身南部在地望族，頌真建設董事長黃頌舜有個名符其實的富爸爸。但他刻意走出新的人生曲線，從砂石、水泥，再切入建材業，2010年開始整合上下游的產業鏈，跨足營建業成立頌真建設，網路上完全找不到任何負面評價，背後的秘訣就是從「利他」的角度出發，成功創造「共好」，客戶自然源源不絕。

黃頌舜1992年成立頌進企業，新品牌從零開始，專營水泥、爐石粉、砂石等原物料，採一步一腳印的多角化經營策略，陸續成立頌新建材、頌真砂石、台苑貨運、集真照明等相關事業群。經營模式也從原料端逐漸擴展向營建端，2010年成立頌真建設，事業版圖從最小的砂石原料、建材供應到整棟建築，架構開始完整。

靠服務殺出價格紅海

同時把理念變做生意經，以「正派穩健」的經營方式博得客戶好評。代銷業觀



頌真建設率先在屏東引進潤泰的隔熱、隔音等綠建材以及獨家工法，銷售速度佳。



頌真建設蓋房子照起工、落實養護，打造安心建築。



因應未來極端氣候的趨勢，頌真引進創新工法提升居住舒適度。

察，頌真蓋房子賣得快成功關鍵就是「利他」，客戶覺得超值生意才能作得長久。黃頌舜笑說秘訣就是：「材料用好一點，利潤抓少一點。」

1994年開始經營建材，切入競爭激烈的紅海戰場，客戶可能因為別人便宜就轉單，但他仍堅持只代理知名品牌，因為品質有保證，加上提供的服務大於成本價值，還有優化客戶服務的戰略。黃頌舜分析，「最重要是掌握趨勢！」因此，對消費者的喜好掌握，比末端建築業更快，一路上便靠著服務與品質，長久留住客戶。

而一般的商業行為，都以獲利為最大目標。2010年成立建設公司後，黃頌舜認為，一棟建築物鋼筋、水電、混凝土攸關結構安全最重要，重視住戶居住安全性。

好比當初在左營推出的首案「臻居」，16戶就蓋了3年，除了符合法規規範、建築物一定要達到規定的安全係數外，結構安全還要再升級，像是水泥用量

一定要比規定的高一級，儘管造價較高，但施工還是要照起工走、落實養護，打造安心建築。

捨得用新建材建案賣得快

也因掌握最新的趨勢、建材捨得花，位於屏東預售案「頌真富」同時規劃華廈及透天2種產品，其中華廈坪數16~25坪，



黃頌舜(中)因緣際會下擔任化龍宮主任委員，舉行興建工程上梁儀式時，邀請高雄市議長許崑源(左一)等重量級人士出席，氣氛莊嚴肅穆。

【黃頌舜小檔案】

年齡 | 55歲（民國54年生）

學歷 | 日本大學企業管理系

經歷 | •1992年成立頌進企業
•1994年成立頌新建材
•2006年成立頌真砂石
•2008年整合台苑貨運
•2010年成立頌真建設
•2013年成立集真照明

品牌理念 | 正派、穩健

推案紀錄 | 高雄「臻居」、「頌真SMART」、屏東「頌真富」

資料來源：黃頌舜



黃頌舜以「正派穩健」的經營方式博得客戶好評，同時也傳承給下一代相同的理念。

公開3個月就火速完銷，還有屏東網友坦言「賣得比他想像的好。」

黃頌舜考慮，屏東日照長、加上未來氣候極端高溫的趨勢，率先在屏東引進潤泰的隔熱、隔音等綠建材以及獨家工法。

不惜增加成本，使用潤泰獨家研發的消能複合材隔音地坪，可以解決未來可能地磚隆起、膨拱的疑慮，並有大幅降低衝擊音的效果。

建案外牆也添加隔熱砂漿，可以有效降低熱傳導，讓室內溫度降溫達4度，因此造價大幅提高3成，但能一舉提升居住舒適度。黃頌舜笑說：「這案使用最新的建材，加上最近缺工、營建成本又提高，預售賣太快，住戶買到賺到。」

一家三代熱血蓋三廟

也是抱持這種「利他」精神的經營方向，黃頌舜102年到美術館運動，恰巧經過龍水化龍宮，竟然連續3年以擲茭方式成為

爐主，機率相當低，在因緣際會下擔任化龍宮主任委員，純粹是服務性質，不論建廟、修繕都鼎力相助。

化龍宮已有400多年歷史，被列為3級古蹟。在廟方長時間奔走籌款後決定重建，當中困難重重，為了配合新廟興建，整棟舊廟需要水平向外平移，新廟完工後舊廟再移回原地，完工後將呈現罕見的「廟中廟」。

廟中大小木作、石雕、交趾陶、彩繪皆出自於名匠之手，黃頌舜說要把化龍宮當成藝術品興建，「匯集宗教科儀、文化創意，成為信仰中心，並躋身觀光景點。」

黃頌舜留學日本，唸的是企業管理，父親傳承給他的不只是含著金湯匙出身，還有「正派穩健」的老派家訓。阿公、父親都曾蓋廟，如今，黃家三代代代都蓋出一間廟，連地方人士也嘖嘖稱奇直呼「神明自有安排」。

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！



第十四屆第二次會員大會活動花絮



2019年房市銷售量、推案量都取得很好成績，今年受惠中美貿易大戰讓台商回流，加上選後政治安定催化，預計可望延續去年多頭市場。

會中也提到公會將更積極主動服務會員同業，舉辦

會員大會各界共襄盛舉近千人與會

今年是本會創會44周年慶，大會原訂於今年3.18.創會成立日召開，因疫情關係延至109.7.29.日下午三點在漢來飯店成功館舉行，由理事長黃焜輝主持，高雄代理市長楊明州偕同市府單位局處首長前來祝賀、以及台灣省不動產開發公會理事長黃啓倫、國內各縣市不動產開發公會、以及本會榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰、張永義等近千人與會，現場冠蓋雲集，也充分展現各會員的團結向心力。

楊明州表示，感謝公會支持各項市政建設，對於公會提出的建議，市府將會以最大的善意回應，黃焜輝在致詞時指出，



各類活動及對不合時宜法令的修改，為同業爭取最合理營運空間。

當天並邀請前淡江大學經濟學系、德明科技大學教授莊孟翰舉行專題演講「2020年房地產市場與都更、危老發展趨勢」，為今年房地產提出20大發展方向。大會晚宴席開80餘桌，現場在一片歡愉氛圍，樂團演出助興，賓主盡歡中，劃下圓滿句點。



本會各委員會積極運作全面啓動

理事長黃焯輝指出，鑒於國內疫情穩定趨緩，中央流行疫情指揮中心鬆綁防疫禁令、逐步解封，公會設立的各委員會開始積極運作。



會刊編輯委員會 軟硬議題兼具

109.6.8.率先召開會刊編輯委員會，由主任委員黃頌舜主持，理事長黃焯輝列席指導，副主任委員李炆彥、委員涂麗雅、洪志正共5人出席，會中討論第255期高雄建築會刊內容，委員並建議由於二代陸續接班，第256期單元除品牌建商與人物專訪外，亦可增加藝文內容。

召開新世代委員會 舉辦活動多元豐富

新世代委員會分別在109.6.9.、109.6.24.、109.7.8.共計召開3次委員會，由主任委員陳又齊主持，理事長黃焯輝、副理事長陸焯廷、及監事會召集人方啓樟列席指導，副主任委員李昇達、翁志賢、吳柏辰、涂麗雅及多位委員共計20人出席，討論後將委員會分為參訪組、公關組，組長分別為洪嘉聰、翁志賢，參訪組著重為參觀建案與美學培養，公關組則將舉辦異業參訪、市府單位或與其他單位的對外交流。

8月舉辦為期2天的台北建案及美學之旅，9月聚舉辦市府相關局處聯誼活動，10月參觀樓地板衝擊因相關建材工廠與了解相關課程，11月與鋼鐵業二代聯誼交流，活動多元豐富，吸引不少會員踴躍報名參加。



建築技術法規委員會 升級2.0版本擴大運作

109.6.15.舉辦建築技術法規委員會，由主任委員陳添進主持，理事長黃焯輝列席指導、副主任委員徐淑美、黃添銘、邱全弘及多位委員共計17



人出席，討論後建築法規委員會將升級為2.0版，擴大運作範圍與領域，並納入學有專長的同業先進，共同參與委會運作，扭轉外界對公會是利益團體的批評。

此外，會議若是涉及其他相關人民團體，將邀請一同參與討論，建立產業聯盟。建議也與政府公部門溝通，提升討論議案的可行性。會中並依理事長指示，將大樓、透天分組，為會員服務也加深業界凝聚力。

財稅研究委員會 產官學共同研討

109.6.16.舉行財稅研究委員會，由主任委員方啓樟主持，理事長黃焯輝列席指導、副主任委員翁志賢、委員蘇姿菁、王志清、楊美人、何金鳳等多位委員共計13人出席，會中討論一年將舉辦多場大小型座談會或專題演講，透



過產官學的方式共同研討，並邀請中央或地方審查委員、學者、民意代表參加論壇。至於會員反應有關房地合一稅不合理重複課稅的問題，提案向全聯會建議。



住宅安全推動委員會 安全宣導規定探討並行

109.6.22.召開住宅安全推動委員會，由主任委員郭俊毅主持、理事長黃焯輝及監事會召集人方啓樟列席指導、副主任委員張家豪、劉人豪、邱淵郎及

多位委員共計10人出席，討論住宅安全推動的相關宣導、活動事宜。

會中討論希望以季或半年為單位，邀請專家、技師或學者舉辦講座，對內主要為同業住宅安全的宣導，對外則進行相關規定的探討，若有需要也可與全聯會共同舉辦。



創新美學藝術委員會 分為觀摩實作講座組

109.6.23.召開創新美學藝術委員會，由主任委員柯俊吉主持、理事長黃焜輝與監事會召集人方啓樟列席指導、副主任委員方冠凱、李沛樹、任勛及多位

委員共計17人出席，討論後將委員會分為3組，分別為觀摩組、實作組、講座組，組長分別為洪嘉聰、李沛樹、張峻誠，來為會員服務。

商用不動產推動委員會 盼與公部門合作研討

109.6.29.召開商用不動產推動委員會，由主任委員許國慶主持，理事長黃焜輝及監事會召集人方啓樟列席指導，副主任委員陳信龍及多位委員共計7人出席，討論後決議以季或半年為單位，邀請產官學界舉辦講座，盼未來也能與政府合作舉辦研討會。



公共關係委員會 討論會員代表紀念品發放

109.7.3.召開公共關係委員會，由主任委員陳宜霖主持，理事長黃焜輝及監事會召集人方啓樟列席指導，副主任委員及多位委員共計9人出席，會中討論109年度會員大會紀念品禮券，會員代表紀念品為面額1,600元禮券乙份，採用家樂福官方禮物卡，並向理監事報告在案。



權益維護與糾紛處理委員會 為會員解惑

109.7.6.召開權益維護與糾紛處理委員會，由副主任委員楊品輝主持、理事長黃焯輝、監事會召集人方啓樟列席指導、委員吳柏辰、楊昌盛、廖宏彬、盧慈香共計7人出席，會中研討常見買賣糾紛處理及合約書如何簽定，並建議於市長補選後，邀請相關單位蒞會演講。



房屋市場委員會 協助會員尋求市場定位

109.7.7.召開房屋市場委員會，由主任委員、陸焯廷本會副理事長主持、理事長黃焯輝、監事會召集人方啓樟列席指導、委員邱淵郎、黃湘允、楊美人、黃麟竣、陳靜儀、楊家榮共計10人出席，會中期待委員會可以幫助會員更了解市場趨勢，從產業、人口

結構等變化因素，找出市場缺口，以及從各議題來探討未來房市變化，並持續邀請專家、學者蒞會演講。

會務發展委員會 探討如何推展會務

109.7.13.召開會務發展委員會，討論有關會務發展與推動之議題，會議由主任委員蔡崇禮主持，理事長黃焯輝、監事會召集人方啓樟列席指導，出席委員有黃頌舜、楊明展、黃湘允、張峻誠等，藉由會務發展委員會探討如何推展會務、簡化作業流程，為會員尋求更有效率解決方案。



會務工作與交流活動

見證「高雄市第70期市地重劃區工程竣工暨通車典禮」活動



109.5.11.高雄市政府地政局舉辦「高雄市第70期市地重劃區工程竣工暨通車典禮」，由本會監事會召集人方啓樟、秘書長林佩樺代表出席。

高雄大同社會住宅 竣工典禮活動

109.5.29.高雄市政府都市發展局舉辦「前金區舊警舍整建社會住宅工程竣工典禮」，由本會監事會召集人方啓樟及秘書長林佩樺代表出席。



公益活動「台日友好：台灣高雄市四大公會愛心聯合捐贈防護衣」

新冠肺炎疫情在全球持續燃燒，台灣也是最前線共同作戰不可或缺的夥伴。發起捐贈防疫物資，高雄市政府帶頭，由高雄市不動產開發商業公會、高雄市大高雄不動產開發商業公會、高雄市建築公會、高雄市景觀工程商業同業公會，四大不動產相關公會聯合發起「防疫外交、人道救援」活動，表達對日本疫情的關懷與慰問，共同捐贈1000件雨衣和500件醫用防護服給日本大阪政府，幫忙對抗這次新冠肺炎。

109.6.2.由大阪府建築士事務所協會特到來高雄假高雄市政府特定頒發感謝狀，本會由常務理事許國慶及秘書長林佩樺代表出席致贈表揚活動。





第十四屆第六次理監事聯席會

本會於109.6.5.假會議室召開「第14屆第六次理監事聯席會議」，由理事長黃焜輝主持，共35位理監事出席，研討會務發展，並通過決議案。因新冠肺炎疫情影響，取消聯誼餐會。

第十四屆第七次理監事聯席會

本會於109.7.9.假晶綺盛宴黃金廳召開「第十四屆第七次理監事聯席會議」，由理事長黃焜輝主持，共40位理監事出席，研討會務發展，並通過多項決議案。代理市長楊明州蒞臨指導會議，會後理監聯誼餐會。



台灣產業發展協會 邀請理事長開講、精闢演說



109.6.19.台灣產業發展協會舉辦「第63次會員聯誼活動」，邀請理事長黃焜輝蒞會並進行專題演講，主題為：

「台灣建築展業未來發展」，共100多人聽講，是一場成功精闢演講，當天由本會常務理事蔡崇禮、理事蘇姿菁、黃亮勳、邱淵郎、楊明展、朱金榮、監事陳信龍、後補理事楊美人、秘書長林佩樺共同出席。

中華民國仲裁協會拜訪本會

109.6.8.中華民國仲裁協會主任羅雪如、專員黃博宣等4人共同拜會本會，理事長黃焜輝站在會員立場，提出不動產買賣爭議該如何判定？羅雪如指出，企業若發生契約糾紛而無法解決時，一般都會直接想



上法院打官司。但訴訟耗時費日，又所費不貲，透過專業仲裁人組成仲裁庭的「仲裁」。凡是可透過和解解決的私權法律爭議，都可循仲裁解決，除非有「仲裁法」的禁止事項，比較節省訴訟時間。

本會爭取「研商本市交通影響評估送審門檻調整方案」法規研討會會前會



109.7.10.召開「研商本市交通影響評估送審門檻調整方案」會前會議，本會理事長黃焜輝、高雄市建築師公會理事長鄭純茂、建築法規委員會主委陳添進、副主任雷浩忠、建築顧問張貴財、林子森、羅仲廷、尤炯仁、蔡暎賢、李東樵、秘書長林佩樺，參與研討會議。

地政局未來趨勢講座 理事長受邀主講



109.8.3.高雄市政府地政局為提升同仁職場之專業性，擴展土地開發新知，邀請本會理事長黃焜輝擔任教育訓練專題講師，並以「高雄市不動產未來趨勢」為題，提出三大主軸，分別為：(一)住宅市場的六大迷思，(二)都會擴張下的建築產業新思維，(三)參考日本營建缺工的解方，以深入淺出生動活潑方式教學，內容精闢，叫好又叫座。

「建築法規法令動態說明會」 充實會員對新法規了解

109.8.7.本會假寒軒國際飯店B2國際廳，舉辦「重大法令」說明會，由法規委員會主委陳添進主持，理事長黃焜輝列席指導，會中邀請中華民國不動產開發公會全國聯合會秘書長于俊明蒞臨專題講，以「近期相關建築法規法令動態」演說，吸引近200人參與，現場座無虛席。



舉辦「2020房屋市場研討會」分析市場行情



109.8.31.本會與高雄市不動產代銷公會及高雄都會發展文教基金會共同舉辦「2020下半年房屋市場研討會」，會議由本會房屋市場委員會主委陸炤廷、高雄市不動產代銷公會理事長謝哲耀、高雄都會發展文教基金會董事長陳建甫共同主持、本會理事長黃焜輝列席指導，曜群廣告公司總經理邵泓主講：「2020高雄房地市場報告」、龍悅廣告公司吳季濃董事長主講：「高雄樓市用數據測未來」，出席會員及媒體記者達百餘人，座無虛席。

辦理「履約保證審查」服務會員



本會分別於109.4.23.、7.20.、8.19.召開「預售屋履約保證機制-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，審核通過了華尚、茂騰、瀚光泰、頂誠等共4家公司申請「預售屋履約保證機制-同業連帶保證」之5個預售屋建築個案。

「台北、新北市美學建案參訪之旅」活動 學習與觀摩

為促進南北建築理念交流，提升建築美學品質，於109.8.26.~27.舉辦兩天一夜「台北、新北市美學建案參訪之旅」，進而深入瞭解個案之產品設計規劃。當天參訪行程安排：永陞建設「永陞林語堂」、永大建材參觀、宏普建設、新北建設「宏普中央公園」、宏璟建設「土城日月光」、誠品企業內部導覽、新亞建設「松山健康公共住宅」、達麗建設「陽明大苑」。

行程兩天一夜、安排相當緊湊充實。副理事長陸焯廷、常務理事陳又齊、柯俊吉、常務監事黃頌舜、理事黃添銘、邱淵郎、朱金榮、監事吳柏辰、鄭定凱、後補



理事黃湘允、楊美人、林麗芬、涂麗雅、洪嘉聰、任勛、後補監事李沛樹及會員共69位參加，本會黃焯輝理事長親自帶隊參觀並隨車為會員分析台北及全國房市現況，獲益良多。當天，特別感謝台北、新北優質個案公司及海悅廣告的熱情接待、全聯會、台北市不動產開發公會及永大建材盛情招待，讓我們充分感受北部個案的用心規劃及友會的熱情，真是收穫滿滿的兩天。





KAOHSIUNG
SHOWROOM

2020.11
預定開幕

高雄店



caesar 凱撒衛浴

歡迎蒞臨 瓷藝光廊-旗艦展示中心

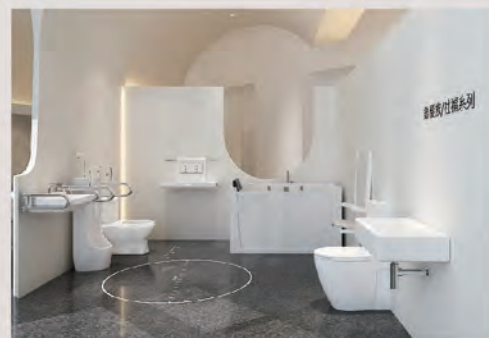
凱撒衛浴擁有舒適的產品展示空間與多元風格的浴室設計。
來到這裡，悠閒地喝杯咖啡，自在地挑選您喜愛的衛浴吧！



大器優雅 | 菲雅辛斯空間



豐富多元 | 全衛浴產品供挑選



貼心樂齡 | 創造安全舒適空間

caesar
凱撒衛浴

ADD 813高雄市左營區民族一路1188號

OPEN Mon-Sun 10:00-19:00

高爾夫聯誼會會長交接

本會高爾夫聯誼會於109.5.15.假大崗山高爾夫球場球敘，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。

109.6.19.舉行「第29屆會長盃聯誼賽」，理事長黃焜輝、會長張明得、副會長吳順明、總幹事郭敏貞及會員多人參加。

球賽後在球場餐廳餐敘，張明得會長首先感謝擔任會長期間，受到各會員的鼎力相助，讓球敘得以順利完成，並選出第29屆會長吳順明、副會長林英俊、總幹事黃麟竣，同時在理事長黃焜輝監交下，進行第28、29屆會長交接。

隨後吳順明會長除感謝前會長的經營，並強調未來將持續聯絡會員情誼、促進團結互助，凝聚向心力，緊接著進行會員頒獎活動，現場氣氛熱鬧非凡，球敘在歡樂笑聲中結束。



109.7.17.、8.21.假高雄、信誼球場舉行7、8月份球賽活動，會員積極參與球賽活動，彼此有共同話題、資訊相互流通增進感情。



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

疫情過後的斜槓策略

文 張雅雲

上半年歷經新冠肺炎的衝擊，連帶衝擊台灣各產業，首當其衝的電子業、製造業、零售業、高科技業面臨供應鏈斷鏈的危機及壓力，尤其疫情讓需求不明，不少人開始思考是否應該要停止原本的計劃、或者大膽加碼搶進？

好在疫情雖然改變全球經濟的遊戲規則，但在台灣政府的積極控制下，已經從防止疫情擴散，轉變為防控境外輸入，這是重要的階段性成果。

隨內需增溫、人潮出籠，下半年報復性需求反彈明顯，這期的會刊也能看出，高雄的重大公共建設在上半年仍然按照預定計畫持續興建，並將陸續完工，設施範圍涵蓋商業設施、公共交通等多項重大公共建設，甚至擴大到弱勢族群的社會住宅服務，高雄正持續吸引國際人才和資金，創造更大的產業成長空間。

高雄的公共建設、產業轉型並沒有因為疫情慢下腳步，反倒是疫情為全球的數位化按下快轉鍵，帶來消費市場新格局，加速一般人的斜槓生活速度，越來越多年輕人不再滿足於專一職業的生活方式，人生也不是只有一種全薪工作的活法。

反應在房市，建商也加速搶地卡位，南台灣土地行情屢創新高，為了儲備推案原材料，買地凶猛，交易量衝高，甚至勇於用未來價加價，肺炎也擋不住建商搶地

的決心。

加上受今年3月下旬美國聯準會史無前例啓動「無上限量化寬鬆政策」影響，各國央行陸續跟進，無限印鈔錢變薄怎麼辦？顯示QE就是無限資金追逐有限資產，熱錢發揮助攻效應，房市呈現價量齊揚的狀況。

這波資金浪潮下，愈來愈多建商看準機會點，開始斜槓思維，紛紛「Slash」一下，從不動產相關產業為出發點，挾本業優勢集團資源切入，以更多元化的經營方式，獲取穩定收益。

例如跨足百貨商場、月子中心、飯店商旅、餐飲等多元產業，每月有穩定現金流入帳，同時也能藉由多角化投資，降低經營的風險。像是本期介紹的頌真建設董事長黃頌舜，也是早早就從砂石、水泥，切入建材業，再斜槓營建業成立頌真建設，沒想到口碑一再發酵，每案都能迅速完銷。

同時在多角產業下，通路越多越有助於加速推廣品牌口碑，與本業相乘，創造更多價值，成為一個完善的價值迴圈。當然，儘管高雄房市買氣、公共建設看起來一片欣欣向榮，仍要提醒，住宅房市可能很好、也可能很壞，全操之在疫苗研究以及疫情結束的快慢。



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