

NO.257

2021.03

# 高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

## 亞洲首座水平旋轉橋 高雄港大港橋

全力邁向智慧城市 工務局掌任危老業務

2021資金狂潮下的房市大局

參訪桃竹建案汲取成功經驗

高雄左營孔廟 全台之最



大港橋

封面照片提供/臺灣港務股份有限公司 高雄港務分公司



高雄市不動產開發  
商業同業公會

The Real Estate Development  
Association of Kaohsiung



TOTO

交集，成了完美。

科技與人性，從未融合得如此完美

以全自動感應，展現人性體貼

最新電解除菌水技術、雙水流環保科技

除菌、潔淨卻保有對環境的熱愛

龍捲噴射式洗淨，用新型迴旋沖水

為你省了力，多了享受時刻

以科技，回應人性，讓你，坐享其中

| NEOREST XH |



- 02 建築心聲 賣貴了 無良/賣便宜了 炒作/先建後售 囤房 不動產業無所適從 | 理事長 黃炯輝
- 08 市政建設 全力邁向智慧城市 掌任危老重建業務 | 編輯部  
專訪 高雄市政府工務局局長 蘇志勳
- 12 封面故事 亞洲首座水平旋轉橋-高雄港大港橋 | 編輯部
- 14 聚焦高雄 高雄左營孔廟 全台之最 | 編輯部
- 20 法規探討 透視房地產的打房政策 | 國立屏東大學不動產經營學系教授 賴碧瑩
- 26 市場行情 2021資金狂潮下的房市大局 | 米多司廣告公司協理 蔡宸祐
- 32 焦點話題 高樓增 交易多 市容美 迎接新高雄 | 編輯部
- 37 人物專訪 28年推案王的專注堅持 如日中天的光芒四射 | 編輯部  
專訪 城揚建設集團董事長 楊振宗
- 41 新世代專訪 堅持精雕的品質 融入藝術的建築 | 編輯部  
專訪 弘力建設總經理 涂麗雅
- 44 堅持藝術建築初衷 一磚一瓦雋永的用心 | 編輯部  
專訪 百立建設機構總經理 邱全弘
- 48 友案參觀 桃竹建案類型多元大賣 參訪汲取成功經驗 | 編輯部
- 56 會務活動 締結兄弟會 建案參觀互訪 109/12-110/2月活動彙整 | 編輯部
- 64 編輯手記 城市行銷加把力 高雄之美秀全台 | 編輯部

## 廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司	19 大亞電線電纜股份有限公司	45 通航國際股份有限公司
07 舜聯建材事業有限公司	23 偉盟系統股份有限公司	55 台灣松下銷售股份有限公司
11 潤泰精密材料股份有限公司	27 三洋磁磚雄洋有限公司	63 高豐衛浴有限公司
頌新建材股份有限公司	33 凱撒衛浴股份有限公司	封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
17 台灣日立江森自控空調	36 HCG和豐企業股份有限公司	封底 德匠名廚股份有限公司
設備販賣股份有限公司	40 YKK台灣華可貴建材股份有限公司	

《高雄建築》雜誌  
廣告價目表

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



建築心聲

## 賣貴了無良/賣便宜了炒作/ 先建後售囤房 不動產業無所適從

理事長 黃焜輝

自古以來，「食、衣、住、行」就是民生基本的四大需求，其中的“住”是很耐人尋味的一項，與其他需求比較起來，總價高、使用期長、又攸關生命財產，再加上產業鏈龐大，牽一髮動全身，政府及民衆都高規格嚴謹地檢視不動產業，從土地買賣、推案供給、產品價格、建材配備、售後服務等等，屢屢成為輿論熱烈討論的議題。

討論不成問題，會員們用心打造的每一棟房子，本就可接受社會公評，許多提升營建品質的工法及選用設備，更應該透過各種管道，讓買方了解這些用心的升級；但是現在的社會焦點，似乎都只集中在單價的這個數字上，更甚者，用“絕對”的概念做比較，為合理與否妄下結論，產生誤導社會大眾的偏差觀念。

舉例來說，“住”既然是基本需求，政府就應該要有效管控成本，避免行情大

幅波動，讓地價、造價都要在可控的範圍內；但實際上，各縣市政府每回釋出的土地標售案，規則上都是訂定“價高者得”，對土地有需求的不動產同業，就必須用競標的方式取得土地，造成土地成本飆高，甚至影響到區域內其他私有土地的價格。土地是不動產業最基本的原料，土地原料價格大漲被默許，蓋成成品的房屋價格上漲卻飽受批評，這點對不動產業者來說，顯失公允其一。

上漲的還不只是土地價格，包括工資、鋼筋，甚至是營建廢棄物處理，近年來價格幾乎都是翻倍在上漲，卻無人聞問價格上漲的合理性，到頭來反倒是苛責房價上漲；打個比方以麵包為例，麵粉、工資、加班費、沙拉油、店租等等，在麵包做成成品之前，所有成本的上漲都被視為合理，但是最後放在架上等待賣出的麵包，卻不准許漲價，這樣合理嗎？這讓業者情何以堪！顯失公允其二。





新建案的房價只要一上漲，輿論壓力便排山倒海而來。重點是，風向都搞錯了，房價上漲，最終究竟是誰在獲利？大多數的人，應該都是想都沒想，第一個反應就：當然是建商獲利！然而，事實的真相真的是這樣嗎？

高鐵左營站附近的新建案，2年前預售時每坪單價22、23萬，現在完工後的新成屋單價已經漲到每坪28萬，一坪增值5萬-6萬，2房每戶25坪-30坪，轉手獲利都是上百萬；但是建商賣屋所收取的單價，依舊是2年前買賣合約上的22-23萬，已售出的房價並未同步跟進，換句話說，買方賺的比建商還要多，但是建商卻成為眾矢之的，說來真得很委屈。

在房地產景氣向上的波段，建商往往是“賣便宜”了，時間差之中有利差，才會有投資客不斷換約，讓買方或是投資客賺走了增值；但是，建商賣便宜、投資客

頻換約，最終的結論卻是建商炒作。站在建商的立場，賣便宜＝建商炒作，這是無法接受的邏輯。

預售屋興建到完工之前，如果買方要換約，於法，頂多只能收千分之一的手續費，或是事先約定換約者的資格條件，基本上，建設公司是不能拒絕換約的；所以說，頻換約的是買方而非建設公司，這筆帳都歸在建商身上，顯失公允其三。

實價登錄2.0已經在2020年底三讀通過，其中最大的修正，就是預售屋全面納管，三讀通過的《平均地權條例》規定，成交案件申報資訊除個人資料外，都「得提供查詢」，完整揭露門牌、地號，並溯及已揭露案件。此外並賦予主管機關查核權，受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

另外，修法也首度建立預售屋的紅單管理機制。《平均地權條例》增訂47條之3規定，銷售預售屋者，應將建案名稱、銷



售地點等相關資訊及定型化契約書面，申報主管機關備查；買賣契約簽訂30日內，就要向地方主管機關申報資訊。銷售預售屋或代銷業者收取「小訂」後，就應以書面契據確立買賣標的物及價金，不得轉售第三人。

罰則部分，現行《平均地權條例》明定，買賣房屋未依期限申報或申報不實，可處3萬元以上、15萬元以下罰鍰，未改正者並得按次處罰，三讀條文提升罰則，經處罰二次仍未改正者，處30萬元以上100萬元以下罰鍰；且修法也一改現行「以案件數」處罰方式，改按建物戶（棟）數處罰。

而若有銷售預售屋，契約不符公告的預售屋買賣定型化契約者，三讀條文增訂，按建築戶（棟）處6萬元以上、30萬元以下罰鍰；預售屋買受人若私自轉售紅單給第三人、銷售預售屋者，自行銷售或委

託代銷進行紅單炒作，可處15萬元以上100萬元以下罰鍰。

罰則都寫得很清楚，配套措施卻很模糊。預售屋實價登錄既已通過修法，業者就必須遵循，日後待出現實務上的缺失後，有機會再行調整；不過，仍是要讓大家知道，其他國家有關預售屋實價登錄的真實完整內容，執行背景條件，和台灣是大不相同的。

許多學者都曾大篇幅評論，中國大陸預售屋在10幾年就已經開始實施實價登錄，為何他們能做到，而台灣卻窒礙難行？

這種質疑看似有理，但實際上都有斷章取義之嫌。中國大陸購買預售屋，必須簽訂一式四份的合約，一份給買方、一份給賣方，一份給房地局，另一份給銀行，其中是“銀行”很重要的關鍵。

預售屋買賣簽約完成後，買賣合約必





須送至法院公證，公證後辦理完相關程序，大約在一個月後，銀行便會撥款給建商，買方便要開始繳交貸款；所以當買方反悔不買想退戶解約時，不僅僅是買賣雙方的合議問題，還必須徵得銀行同意，銀行既已撥款給建商，要解約談何容易，因此很少有退戶的問題。

一般人不甚了解中國大陸的整個制度、不清楚真正的遊戲規則，才会有“大陸能·為何台灣不能”的疑慮。就我來看，台灣無法解決可能發生的預售屋退戶

問題，才是預售屋實價登錄的風險所在，如何杜絕假登錄？如何公示退戶？這些應該都要有完整配套措施，買方及業者才不會無所適從。

政府決策無論如何，我們業者就是要守法，謹守法律，但是也希望政府能傾聽業者的心聲。賣貴了，無良；賣便宜了，炒作；遵從政府建議先建後售，卻被指稱囤房，要課稅！如此壓縮業者的營運空間，產業又怎會發達呢？

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 林佩樺

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 蔡暲賢

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

執行編輯 | 網路地產王

執行秘書 | 張麗卿 鄭園蓉 李明瑄 葉思岑 李金鳳

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 | 網路地產王

---

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](http://www.kaoarch.org.tw)

---

製版印刷 | 益成紙業合版印刷

- ◆ 中華民國110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



Since 1985

浴室櫃、鏡櫃  
衛浴設備、廚具

monotono 豪華薄屨



舜聯建材事業有限公司 高雄市鳳山區建國路一段398號  
旭聯建材事業有限公司 TEL:07-7406858 FAX:07-7905718



市政建設

## 全力邁向智慧城市 掌任危老重建業務

專訪 高雄市政府工務局 局長 蘇志勳

「智慧城市」是高雄市政府在未來幾年的關鍵發展重點，延伸高雄市政府對智慧城市的規劃，工務局的任務以落實實質功能為主，主要的方向為智慧防洪及智慧節能。

蘇局長表示，智慧防洪的實務面，主要是補助各大樓增設雨水滯洪設施觀測系統，平時可將雨水貯集量資訊即時呈現，當氣象局發佈大雨特報時，新設的觀測系統就會啟動，提醒建物管理人先將筏基內的池水抽走，預留雨水防洪空間，便可有效降低淹水的風險，預防因暴雨帶來的災害。

智慧城市的另一個重點則是「智慧電錶」，智慧電錶的運用分兩大區塊，一是公用電錶，智慧電錶具有統計及分析的功能，提供給用戶參考，用戶就可以透過報表，了解用電的尖峰時間及高用電項目，管委會可以藉此調整設備及用電習慣，達

到節能的目的。

除了上述功能面的成效，智慧電錶在公共用電部分，還可以發揮控管的功效。局長說，台電為了控制供電量，會跟一般商用的大樓簽訂用電的契約容量，如果用電度數超過契約容量，超額度數的電費很高；未來若使用智慧電錶，便可精準地控制用電量，避免超過容量多付費用，達到有效節能目的。

智慧電錶運用普遍之後，下個階段便會提供各別住戶用電統計分析，讓住戶一樣可以了解用電的離峰尖峰狀況、設備的用電狀況等等，一樣可以讓住戶改變用電習慣，節能全民一起來。

另外，局長表示，長照2.0是內政部積極推動的政策方向，以高雄市政府而言，配合中央政策，將一些規範及獎勵納入「高雄厝」的內容中，像是深陽台、預留輔具空間等通用設計，政府皆會以設計容





高雄曆109年綠建築大獎的得獎作品

積的方式來獎勵，目前具體辦法正緊鑼密鼓地進行中，在政府與民間的搭配執行下，這些友善長者的設計，將會深入到未來的新建築中，應該很快就會實施，讓民眾對於政府政策更有感。

局長表示，「高雄厝」是高雄市特色住宅的表徵，提供的居住內涵、通用化設計，都將深入各個住宅，並隨著時代需求的不同而彈性調整，讓建築更符合使用需求，更具有內涵。

另外，因應高雄市建築老舊的問題，都市更新及危老重建也是如火如荼地進行，目前業務內容有稍作調整，都市更新屬於都發局業務，危老由工務局接任主管機關。

市場面部分，局長表示，今年臺灣疫情控制優於全球表現，經濟成長率和消費者信心指數均創下高值，同時因為利率寬鬆、台商資金回流刺激內需，年度不動產

買賣移轉棟數明顯成長。

以109年高雄建造執照核發數量、戶數及總樓地板面積來看，與前2年相比微幅下降；但在營建業缺工缺料影響下，使用執照核發數量、戶數及總樓地板面積與前2年相比卻是大幅成長，尤其是16樓以上使照戶數，更是去年7倍之多。

然而央行109年12月7日宣布四限貸，可能會造成不動產市場動盪，因此高雄業者應該思考怎麼提高建築物的品質，例如



智慧展場





高雄特有的高雄厝、綠建築、還有智慧建築和通用化設計，這些都是未來趨勢。

另外，既有建築的重建也必須加強推廣，亦是政府鼓勵的重點，整合住戶進行重建，解決建物安全問題、稅捐減免、增加進而活絡營建市場，這些都是多方獲利的政策，危老重建因為涉及結構安全的問題，110年起這項業務將由工務局執行，工務局未來將朝向縮短期程，讓建商在推動危老重建更加快速順暢。

蘇局長最後表示，2021年是高雄市穩定成長的新起點，未來幾年，高雄市的交通建設將開始東西南北串聯，環狀線、黃線結合既有的捷運線，北上路竹、南下林園，甚至屏東，便利的交通會吸引更多產業進駐投資，牛年牛市起，將會是充滿希望的每一天。







# 潤泰來了

## 里港廠全新落成

打底粉光、黏著填縫、隔音隔熱，潤泰堅持以縝密配比與生產技術提供用心的產品  
里港廠：905004屏東縣里港鄉三廊村中南1之7號 頌新建材：07-552-5889



潤泰精密材料  
RUENTEX MATERIALS



封面故事

# 亞洲最長跨港旋轉橋 高雄港大港橋

文 | 編輯部

封面照片 大港橋

高雄港大港橋座落於鹽埕區大義路底，位在高雄港第三船渠，也是亞洲最長跨港旋轉橋，可在3分鐘內完成水平運轉，由臺灣港務公司獨立設計與建造，並進行周邊護岸設施、碼頭鞏固及景觀工程。

台灣港務公司斥資新台幣3.2億元興建的高雄大港橋，橋長110公尺，橋寬5到11公尺不等，可供550人及自行車同時通行，以貝殼和海豚等作為設計概念，看起來很像一隻鯨魚。

大港橋緊臨高雄輕軌駁二大義站，為亞洲新灣區北端重要水岸拼圖，是串聯亞洲新灣區的最後一哩關鍵工程，藉由高雄輕軌連結高雄港大港橋，將把整個新灣區的重要公共建設、高港棧庫群、駁二藝術特區串接在一起，形成一個龐大的觀光廊道。

高雄大港橋每日下午3點及每週五、六、日晚上7時都會旋轉開啓及閉合，是高

雄最新的IG打卡熱門景點。大港橋不僅兼顧高雄港第三船渠既有船舶及遊艇通行，同時設有離橋面高3公尺的鯨豚流線型觀景平台，以36階的螺旋式階梯環繞主塔逐步升高，可讓民衆眺望高雄港市重要建設的海上風情。

台灣交通部長林佳龍表示，大港橋不只是新地標，而且設計具備世界級美學，盼大港橋啓用後能讓高雄觀光大爆發。另外，他說，建設中的高雄港埠旅運中心同樣具備世界級的設計突破，希望今年底能完工，讓整個高雄港成為亞洲港灣城市，吸引人潮聚集。

大港橋啓用後，旁邊的「海洋文化及流行音樂中心」也預計將在今年4月開幕。專業攝影師宋永泰很興奮地表示「看到高雄港海岸沿線，讓你覺得真的眼睛都為之一亮，周遭的景點真的很漂亮，尤其大港橋完工開放以後，就覺得整個港灣都亮





起來」。

攝影師宋永泰說，他們去拍「海洋文化及流行音樂中心」是在沒有開燈的狀況下，保留原本的光線而已，就已經覺得很漂亮；要是燈光都打開，那種震懾感就更棒。「海洋文化及流行音樂中心」的燈光設計，源自海浪、珊瑚、海豚等概念，夜間照明呼應這些海洋元素，以粉紅色系變化對應珊瑚與海底生物意象，藍色系燈光象徵海洋生物，夜間交織呈現。

高雄自從愛河整治成功後，近二十幾年來城市進步很大，大港橋及未來「海洋文化及流行音樂中心」和高雄港埠旅運中

心等建築物都開放後，會讓高雄變得很亮麗璀璨。「尤其在傍晚或夜間時，你去澎湖回來要經此到小港機場，坐在飛機上往下看高雄真的很美。」

高雄市政府工務局表示，針對周邊指標性建築物，如85大樓、漢來飯店、國碓、台灣領袖大樓、台灣領航、世紀帝國等，將協調利用建築物本身的照明系統來做變化，配合「海洋文化及流行音樂中心」的照明，形成高雄港區夜間地景新亮點。

大港橋啓用典禮-開通儀式(左七港務公司董事長李賢義,左八交通部林佳龍部長)





聚焦高雄

## 高雄左營孔廟全台之最

文 | 編輯部

有多久沒有去孔廟了？一般人，大多是家中有子女要參加大考，像是升高中的會考或是升大學的學測，亦或是公職人員考試，或是專業證照考試等等，往往都是為了取得好成績，在考前前往孔廟祭祀，祈求“孔子公”保佑拿高分。其實，除了祭祀求福之外，孔廟建築十分具有特色，傳承中國古代建築之美，建築之旅肯定不錯過。

孔廟是中國古代儒家文化的象徵，宋朝之後，凡官府統治之地都以興建孔廟來代表中原文化所及，明鄭永曆19年（1665）鄭經於台南設立全台首座孔廟，從此台灣文教事業由盲昧走向文明，數百年來，台灣各地已建有大小孔廟40餘座，儘管科舉制度廢除，孔廟、書院似乎與現代教育漸行漸遠，但其對台灣教育史上的貢獻及所蘊涵的文化意義，不因時空移易而失去價值。

孔廟是在東周末年由孔子在山東曲阜的故居改建產生，到唐代以後，由於全國的官學，從中央的國子監到地方的州縣學，都以「廟學」作為學制的主要型態，各地的重要城鎮均見孔廟的蹤影，成為漢人城鎮中一種重要的建築。加上文化的傳播，連鄰近的韓國、日本及越南也是如此。廟學合一的傳統學制，隨著孔廟的傳播而遍及東亞各國，是東亞文化圈共通的傳統要素之一。

台灣的孔廟多在日治時期設置，也有由地方人士捐資修建，在戰後都已改建。這些改建或私設的孔廟在管理制度、建築形式、規模、祭祀系統等皆與官方孔廟略有不同，許多都有與文昌帝君、魁星或道教神祇合祀的狀況，有些也缺少東西廡、崇聖祠等官方孔子廟的常見的基本空間。孔廟每一棟建築都有其特殊的功能與意義，亦有許多珍貴的文物，是台灣一項重要且豐富的文化資產與教育資源。





左營的新孔廟位於左營蓮池潭北岸，是一棟仿宋式的北方宮殿式建築，比鄰半屏山，照山東曲阜孔廟配置，與民國七十年代之後宮殿式廟宇建築和民間廟宇建築形成之潮流相近，建築宏偉堂皇，面積之大則為全國之冠。左營孔廟雖為新式仿宋宮殿建築，和台中孔廟、桃園孔廟一樣皆是水泥素材構成的建築，雖然雄偉，但總令人覺得少了那麼一點古氣息。

欣賞孔廟建築之美，請由禮門或持敬門，進入孔廟後就可循序展開一趟知性的建築巡禮。最特別的建築特色中，大成殿前有刻龍形的陛石。櫺星門是孔廟第一道大門，有三種說法，一為天鎮星，取得士之意，二為靈星，為後稷祠，三為古代祭天先要祭祀靈星之意。

孔廟的建築格局十分強調教化功能，如孔廟的高牆「萬仞宮牆」，即是讚美孔子學問道德的高深；禮門、義路表示追求

孔子之道，就要「循禮蹈義」。大成殿為祭祀孔子的中心場所，為“孔子之謂集大成”，重簷九脊，黃瓦飛甍，雕樑畫棟，氣勢雄偉。中為大成殿，東西廡；前為大成門，又前為櫺星門，兩旁為義路、禮門坊；殿後為崇聖祠。

廟前有蓮潭天然洋池。鳳山對峙，屏山左拱，龜山、鼓山右輔形象稱為人文勝地，崇聖祠為孔廟最深處的祭祀空間，享堂的屋架是用「三通五瓜」，即三條通樑，五個瓜柱。通樑之間，以打樁的方式，用瓜柱將通樑聯結起來，其功用是支撐沉重的屋頂，分散來自屋頂的壓力，其優點是儘量減少室內的落柱，使室內的空間更具開闊性。

每年教師節都會舉辦祭孔大典，並有大批民衆前往參觀。以下介紹主要建築物及其功能：



一、**大成殿**：最主要的祭祀空間，也是孔廟建築群的中心。整個建築體即由紅瓦、朱牆與白色地面組成。簡單、崇高、肅穆，華麗與規模或有不足，但藝術性似乎更勝一籌。大成殿內主祀孔子的神位，當扇門全部打開時，光線徐徐透入，光影律動中，牌位莊嚴，古匾歷歷，溶於一片儒家的溫厚、愛智與尊嚴氣度，身處其中令人心胸坦然、思慮無邪。氣氛特別的朗亮恢弘，大概就是孔廟殿堂與一般宗教性廟宇最不同之處了。大成殿是仿北京故宮太和殿之建置，垂脊上成列的仙人走獸從四面八方來聽道，象徵孔子有教無類，德化及物。殿內主祀孔子，旁祀亞聖孟子、述聖子思、曾子、顏回等四配與十二哲。

東廡、西廡：位於大成殿左右兩列廂房旁，內部浴著牆壁供奉著歷代先賢先儒牌位。各有十六間，供奉歷代先賢先儒的牌位，東廡先賢40位、先儒38位，西廡先賢39位、先儒38位。



二、**大成門**：位於大成殿前的三川門，大成門有三門，平時只開側門，有重大儀典或國內、外元首蒞臨時才開啓中門，門扇有門釘，多為九的倍數，以表示對孔子的尊崇，不畫門神且沒有塑像，因為孔子不主張怪力亂神。

三、**櫺星門**：位於大成門與泮池之間，櫺星據說是文星，意指保佑得士。跟大成門一樣，平時只開啓側門，有重大儀典或國內、外元首蒞臨時才開啓中門，以示隆重。櫺星門的門檻甚高，一說是禮制上須與大成殿齊高，因此將門檻加高以示其意。

四、**禮門、義路**：位於大成門與櫺星門之間。平時，大成門和櫺星門並不開啓，進入時，須由位於大成門和櫺星門的



HITACHI

  
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



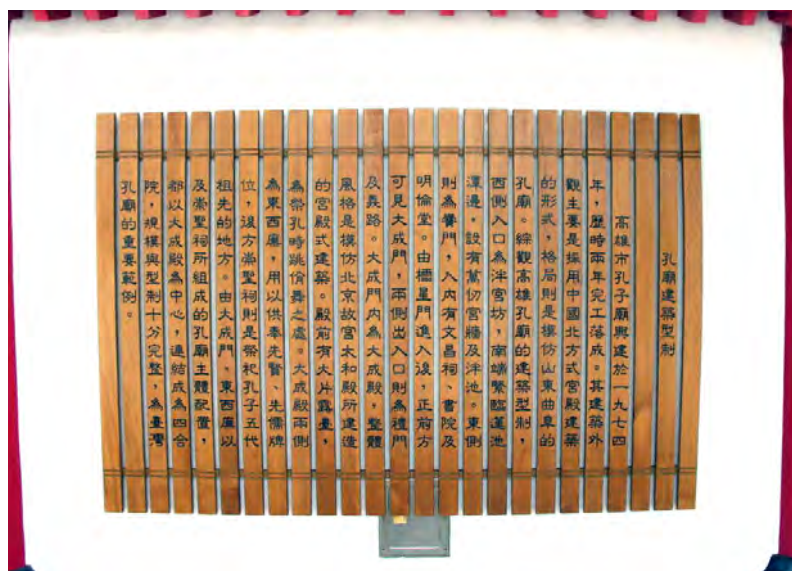
禮門、義路進出。進禮門、出義路，表示做人要循禮蹈義，暗示為學須通五經，孔子之道，並無捷徑，有勉勵後人要自立自強之意。

五、**明倫堂**：清代府、縣學的講學場所，因教諭授者皆為倫常之理，故稱明倫堂。

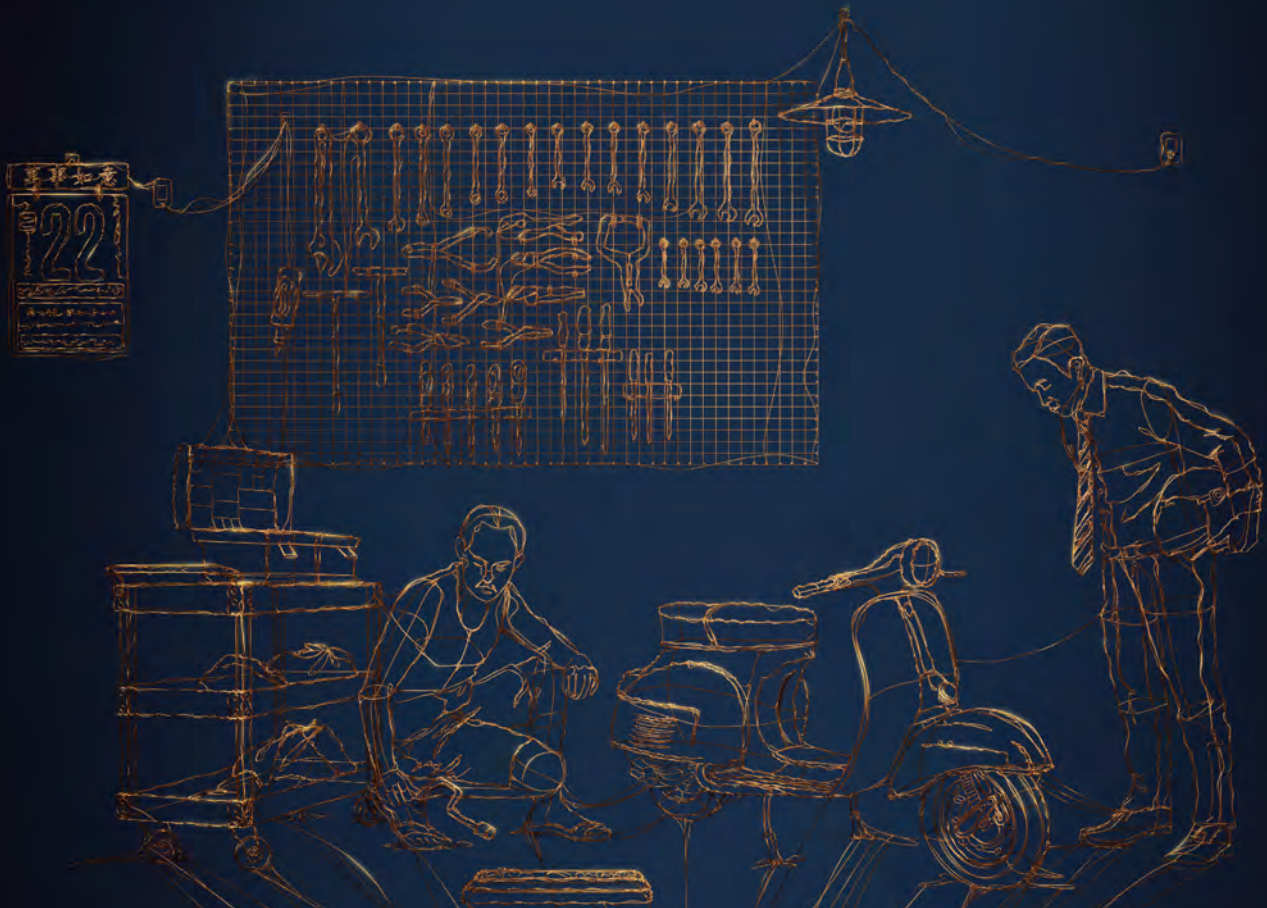
六、**萬仞宮牆**：為孔子廟正前方的照壁，牆上刻有孔子行教的浮雕。

七、**泮池**：為泮宮之池，指位於櫺星門正前方的半月形水池，考取秀才之人，才可走泮橋，稱為入泮或遊泮。

不過，別以為孔廟就很古板，你相信在孔廟裡面可以喝咖啡嗎？高雄孔廟內，就有一間佈置裝潢以中國風為主，還能夠COSPLAY穿明清古裝的咖啡廳，感受一下復古懷舊風情，孔廟內吃吃喝喝看風景，可是一大旅遊樂趣呢！







不論運程阻滯、心緒不寧、犯小人  
凡遭遇流年不利，他只有一個地方要去  
不是到哪間廟求神拜佛  
他的信仰，就是這間機車行  
夜再深，車行的鐵捲門都會為他而開  
「又攔是你！啊今天是什麼問題？」  
通常還來不及回答  
老闆就已經牽過他的機車開始仔細檢查  
不管輪胎或機油，他相信只要換點什麼  
事情就會好轉起來

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



法規探討

## 透視房地產的打房政策

文 | 國立屏東大學不動產經營學系教授 賴碧瑩

### 一、從央行到財政部的打房政策

由於新冠肺炎疫情致全球經濟衰退，致使各國實施超寬鬆貨幣政策，影響所及，一方面，海外熱錢湧入台灣，新台幣2020年12月31日以28.508元封關，新台幣對美元一年升值1.598元、升幅5.61%，創近三年來最大升幅度；另一方面，台灣央行因應此一全球發展，台灣金融體系也採取寬鬆貨幣政策，造成市場資金動能充沛，結果是台灣在2020年上半年房價聞風不動，下半年則是一路長紅。

根據金融統計月報的數據顯示，銀行消費者購置住宅貸款及建築貸款成長持續走高，10月銀行不動產貸款占總貸款比重為35.9%，接近歷史高點37.9%。根據中央銀行發布五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做購屋貸款金額達到6,294億元，創2016年至今的新高，自然人多筆購屋貸款及公司法人購屋貸款續增，部分貸款案件出現貸款成數偏高、貸

款利率偏低，以及寬限期過長等現象，且購地貸款部分借款人利用銀行資金進行養地、囤房，餘屋貸款亦有授信條件過於寬鬆等現象。種種原因，使得中央銀行在12月7日祭出信用管制措施(俗稱打房)。回顧過去10年間，中央銀行的信用管制措施，總計有三次：2010年、2012年、2020年，參閱表1。但是過去這十年中央銀行的信用管制措施，卻不敵寬鬆的貨幣政策與低利率的衝擊。相對地，從表2財政部的打房政策對於房地產市場出現明顯地交易緊縮影響，不論是奢侈稅或是房地合一稅都對房地產市場產生明顯地衝擊，尤其是2016年的房地合一稅在制定之初到真正的執行開始都讓房地產的投資客、投機客有所忌憚，連帶地房地產市場在2015到2016年間創下10年來最低成交量24.5萬戶。嚴格來說，財政部的打房政策確實收到抑制交易量的效果，但是房價呢？



表1、中央銀行房地產信用管制措施

時間	打房措施	實施緣起	打房效果
2010年 12月	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 特定地區購屋管制：台北市及新北市10個「特定地區」<sup>1</sup>，第2戶以上房貸成數最高7成，且無寬限期；12月再新增3區納入管制，第2戶以上房貸成數降至6成，不得有寬限期</li> <li>2. 土地抵押貸款管制：管制全國都市計畫內住宅區與商業區土地，貸款6.5成</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2008金融海嘯後全球低利率</li> <li>2. 台灣游資氾濫</li> <li>3. 兩岸互動頻繁</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 減緩部分地區房價上漲</li> <li>2. 台灣房地產市場房價整體仍上揚</li> </ol>
2012年	<p>高價住宅貸款限制：在2012年6月提高認定標準，購置高價住宅八千萬(5千萬)，貸款6成，不得有寬限期</p>	<p>2010年房價飆漲，豪宅大量興建期間</p>	<p>2015年北市、新北市房價開始下降，2016年3月央行解除2010年的購屋貸款住宅選擇性信用管制，豪宅依然管制。</p>
2020年	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司法人購置住宅：第1戶貸款最高貸款6成，第2戶以上貸款上限5成，均無寬限期</li> <li>2. 自然人第3戶以上購置住宅：最高貸款6成，無寬限期</li> <li>3. 土地貸款：最高貸款6成5，並保留其中1動工興建後始得撥貸</li> <li>4. 餘屋貸款最高5成</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 兩岸關係冰凍、台商回流</li> <li>2. 全球疫情嚴峻、台灣疫情控制穩定</li> <li>3. 2020上半年房市交易停滯、下半年交易熱絡</li> <li>4. 利率調降</li> <li>5. 利率、新台幣升值熱錢流入台灣</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台中、台南、高雄房價創新高</li> <li>2. 新竹、台中預售屋房價飆漲</li> </ol>

<sup>1</sup>特定地區包括：板橋、三重、中和、永和、新莊、新店、土城蘆洲、樹林及汐止，新增三區：林口、三峽、淡水。

表2、財政部信用房地產管制政策

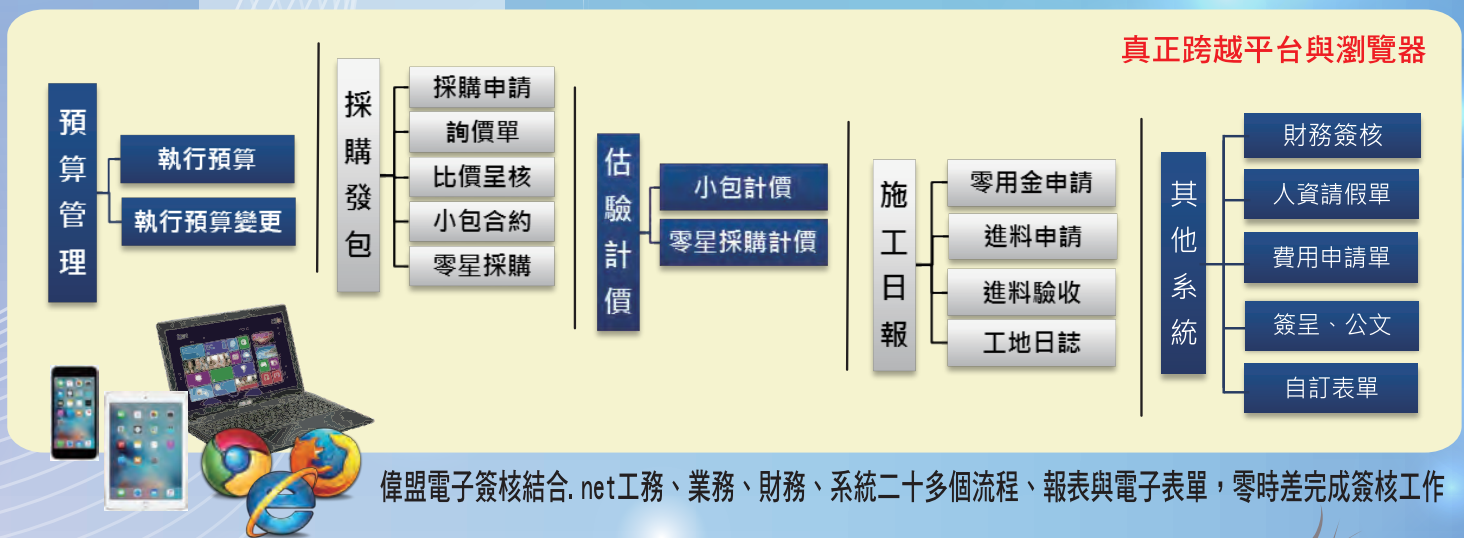
年代	打房措施	實施緣起	打房效果
2011年	奢侈稅：6月實行，持有房地產期間在1年以內課徵實際總價的15%，持有1至2年稅率10%	央行信用管制、財政部稅制管制	交易量開始減少，房價無大幅修正。 台北市中正區2004年一坪40萬，2011年一坪80萬。
2014年	房屋稅：非自用住宅房屋稅稅率由現行的1.2~2%提高至1.5~3.6%	房價居高不下 囤房稅、提高房地產持有稅高度討論	稅收效果有限
2016年	房地合一稅：個人持有房屋、土地1年以內出售課徵資本利得45%稅率；持有期間超過1年，未逾2年35%；持有期間超過2年，未逾10年，稅率20%	房地合一稅在2015年制定完成，2016年開始實施	1.2015年下半年房價往下修正 2.2016年台灣買賣移動棟數為24.5萬棟，創史上新低 3.房地合一稅政策宣示效果出現

## 二、各國打房政策大PK

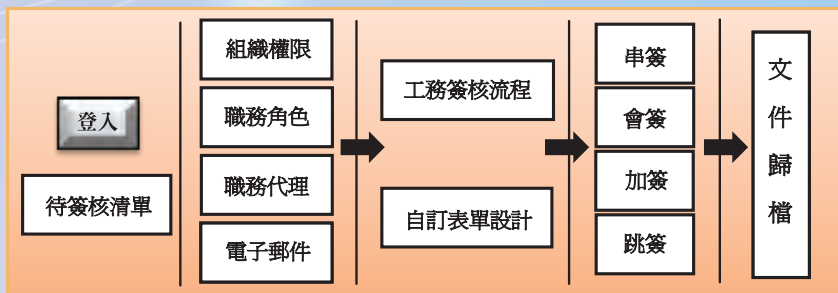
為了進一步了解其他國家對於房地產市場採取的信用管制措施，我們整理表3各國相關的打房政策，大體上幾乎如初一轍，主要以房地產貸款為主要的手段，再搭配各國主要的投資炒作來源分別祭出相關的管制措施。從表3可以明顯地看出，亞洲國家的打房政策主要以金融手段、稅賦政策為主。其他非國家則著墨在外資的市場進入限制。



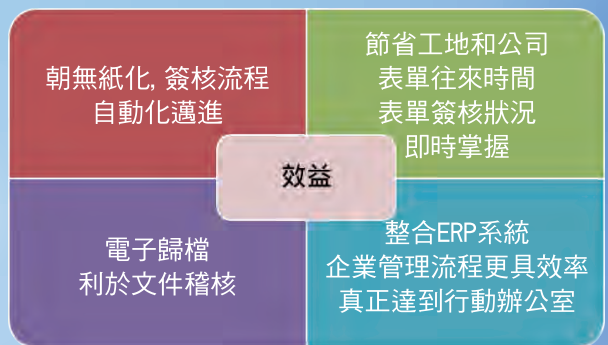
# 走到哪，辦公室就在哪！企業E化，不僅是網頁 Web ERP！ 全新感受，營建業唯一真正結合工務系統等電子簽核之雲端作業



## 自訂流程！自訂組織！淺顯易操作



-- 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、鋒橋建設、及福建設、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、日商奧村組、達闊青原工程、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)、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、澎陽建設、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、仰德建設、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、興連城建設.....。

**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](mailto:cogo@wellan.com.tw)

表3、各國打房政策說明

國家	台灣	中國大陸	香港	新加坡	韓國	印度	馬來西亞	泰國	澳洲	加拿大	瑞典
主要打房政策											
調降房地產貸款成數	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
加強房地產貸款審查	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	
加重房地產稅負	✓	✓	✓	✓							
擴建公共住宅(社宅)	✓	✓	✓	✓			✓				
限制外國人投資		✓	✓				✓		✓	✓	
限制房地產購買類別	✓	✓	✓	✓					✓		

資料來源：整理自各國新聞媒體報導

### 三、台灣房地產市場的底氣夠嗎？

過去10年來房價只有在2015年那一年有出現房價下修的現象，換言之，一連串的打房政策對於房價似乎毫無影響，之所以如此關鍵在於房地產市場的資金動能與住宅需求。不論是業者或是消費者對於房地產都是一樣，如果真有需求，中央銀行或是財政部提出任何打房政策，也無法壓制房價上揚，特別是各國從2010年開始不斷地印製鈔票，利率更是一路下滑到現在1.359%。再加上物價、薪資上漲、營建成本拉高因素影響下，房價要下修的可能性不高。

根據591新建案統計，2020年第4季全國推案戶數2.95萬戶，季減18%，台北市季減4%最少，其次是桃園市季減6%，新北市則季減25%，而受到預售屋炒紅單大稽查的影響下，新竹縣市第4季推案戶數急縮40%，台中市也季減37%，台南市量縮最多達到45%。不過，高雄市第4季有不少建

案推出，成為逆勢季增75%的縣市。顯然2020年的打房政策對於房地產市場推案數量影響有限。

2020年全年全台交易量32.6萬棟，創下近7年以來新高，之所以目前無法看出中央銀行的政策效果，主要是中古屋從簽約到過戶需要1個月左右時間，預售屋則是還在興建無法從買賣移轉件數看出變化，會有時間遞延的現象，因此，2020年12月央行政策對房地產市場影響須等到1月買賣移轉棟數以及過完農曆年後2月才會看出端倪。

### 四、結論

雖然打房政策對於房地產推案市場影響幅度不大，不過從前面的統計資料可以發現，去年11月各大媒體在報導的搶紅單、板凳買房、搶房畫面消失了。一些代銷業者對於房地產的誇張銷售模式也稍微收斂，整體而言，此次打房政策對於緩和房地產市場交易量具有宣示效果。但是去年






有一項法案的通過，還真的要感謝這一群媒體炒作者，那就是：「實價登錄2.0」。本人記得2019年7月立法院臨時會針對「平均地權條例部分條文修正草案」，僅有修改免除地政士責任，及實價登錄義務人由地政士與賣方改為買賣雙方，原先期待的門牌揭露、預售屋登錄皆未在列。當時媒體都把那次的修改稱作實價登錄0.5，對於「預售屋即時登錄」及「門牌全揭露」兩項爭議都予以暫緩修訂。不論當時是基於何種理由沒有修正通過，時至今日，前面這兩項的修改，卻因為一些代銷公司或是投機客的大肆炒房，讓內政部有機會將這兩項予以修正通過，讓台灣的房地產交

易正式邁入全面公開資訊的年代。

台灣的打房政策從中央銀行、財政部到內政部，每一道措施都是代表時代的產物，也是當時房地產市場的交易痕跡，只是10年我們僅有看到交易量的起起伏伏，房價如果要說有修正也只是微調而已，長期來說幾乎都在反映市場營建成本、物價的上漲。有趣的是台灣人口下滑已經開始出現，少子化的發展更是未來房地產市場必須要面對的問題，現在年輕人找工作多數在大都會、科學園區，導致人口往都市移動力道更大，在思考打房政策的同時，更需要業者與消費者思考未來房地產市場的發展軸線。



市場行情

# 2021資金狂潮下的房市大局

文 | 米多司廣告公司協理 蔡宸祐

2020年是充滿悲傷但又極度激情的一年，肺炎疫情在全世界掀起了一場心驚膽戰的傳播之旅，直至2021年1月底全球確診數已然超過一億人，死亡人數更接近220萬人，致死率推估約高達2.9%。新冠肺炎的大流行完全改變了人們習以為常的生活習慣，小至口罩不離身，以及減少公開活動和人與人間的密切互動或聚會；大到無法自由自在的出國觀光旅或商務旅行，以及各國因應疫情所進行的封城鎖國。

## 資金氾濫經濟成長向上

站在2021年初，回看過去一年，會發現一個奇怪的現象—疫情打擊下，數以千萬計的人失去工作，與此同時全球股票市場卻迎來強勢沸騰的狂飆上漲。而疫情最早爆發的中國，第二季度經濟已經開始復甦，歐美國家卻得經歷一而再地疫情和封鎖，經濟顛頗前行。可想而知新的一年，經濟將繼續出現更大的不平衡—各國等待疫苗的上市與全面接種、經濟呈現所謂的Y行走勢（部份產業繼續受市場追捧、部份依舊看不到陽光）及全球央行繼續印鈔、資金行情輪番拉抬股市。

主計總處今年1月底公布，概估去年經濟成長率為2.98%（預估值），上修0.44個百分點，是近三年最高，也是台灣自1991年，近30年來經濟成長率首度超越中國大陸的2.3%，在已開發國家中最高。展望2021年世界各國經濟成長將因去年的低基期而讓今年的數據變得好看，但實質上仍會受到各國後續疫情的控制情況而出現變動。





聖瑪莉諾  
精品磁磚

千葉岩

榮獲2021年

台灣精品獎殊榮

高雄旗艦店 雄洋有限公司

add | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號

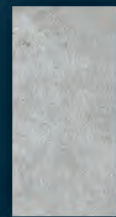
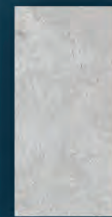
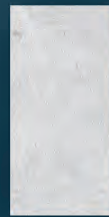
tel | 07-371-0607

fax | 07-371-0584

web | www.stg.com.tw



MCR3603512 MCR3603523A



MCR3603520 MCR3603522 MCR3603526



榮獲環保標章認證



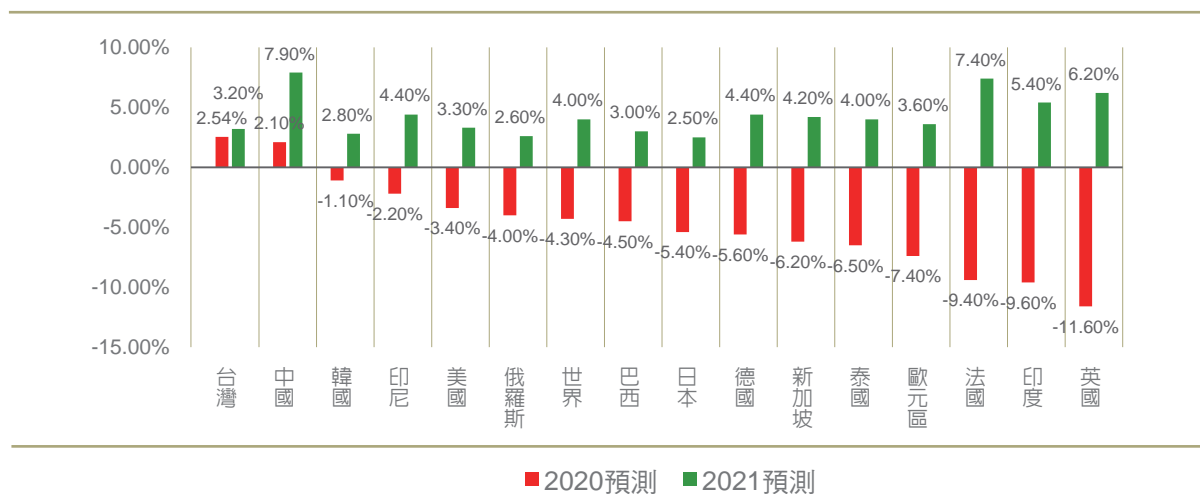
榮獲CNS正字標誌



ISO 9001 國際品質保證



圖表一、主要國家經濟成長率預測



根據國際金融協會（IIF）預測，COVID-19疫情爆發後各國為因應疫情紛採行財政刺激政策，導致全球掀起「債務海嘯」（debt tsunami）。2020年前3季全球政府與企業債務合計遽增15兆美元，預估2020年底，全球債務將創下277兆美元（占GDP365%）新高，非金融部門達到210兆美元（占GDP210%）。而摩根士丹利首席利率策略師Matthew Hornbach近期報告預測，G10央行明年將透過購買政府債券，為市場再注入2.8兆美元的流動性。如果全球經濟表現超出預期，那麼充裕的流動性環境將支持風險較高的投資，代表全球牛市仍將持續。

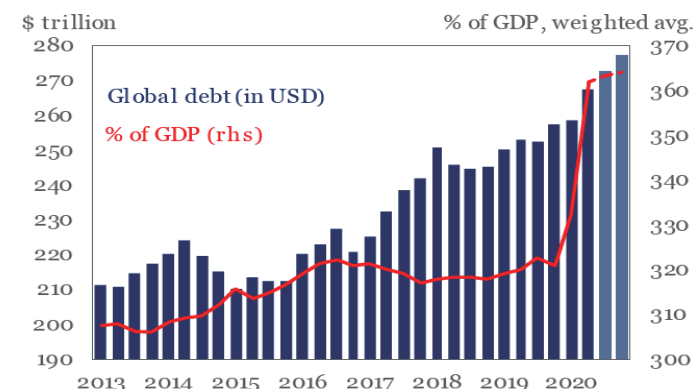
圖表二、全球債務總額及佔GDP統計

## 出口創高後市續強

財政部公布2020年12月進出口統計，表現再度令人驚艷，進出口值雙創單月新高，亮麗封關；出口連5個月越過300億美元大關、攀升至330億美元，年增12%。財政部分析，有5大動能帶動去年12月出口表現，包括新興

科技運用及遠距商機火紅、蘋果新手機銷售優於預期、各國生產活動回溫、傳產貨品需求回升及年底旺季拉貨效應等。隨出口逐季漸入佳境，累計2020年出口值達3,452.8億美元，改寫歷史新高，年增4.9%，重回正成長軌道，並優於主計總處預估的3.8%。

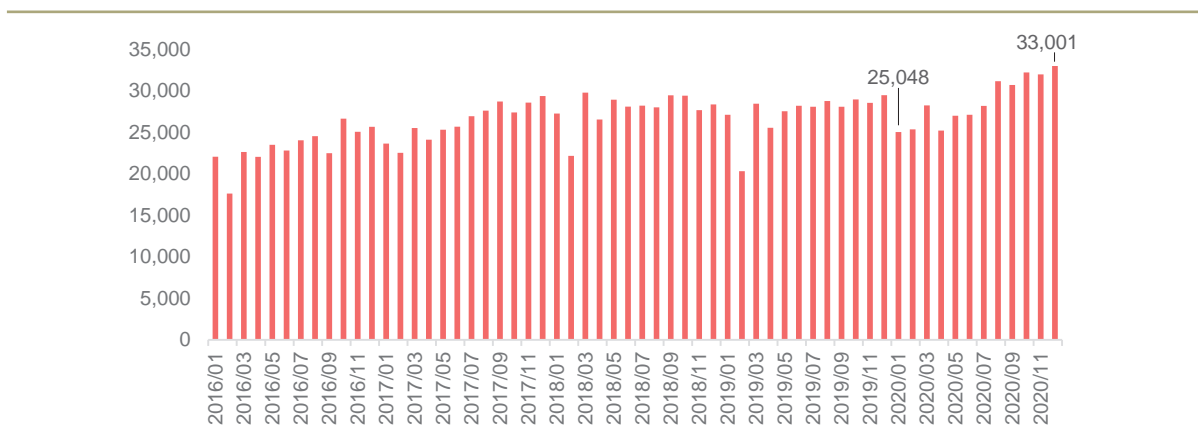
Chart 1: Global debt topped \$272 trillion in Q3 2020



Source: IIF, BIS, IMF, National sources



圖表三、台灣近年出口月金額統計

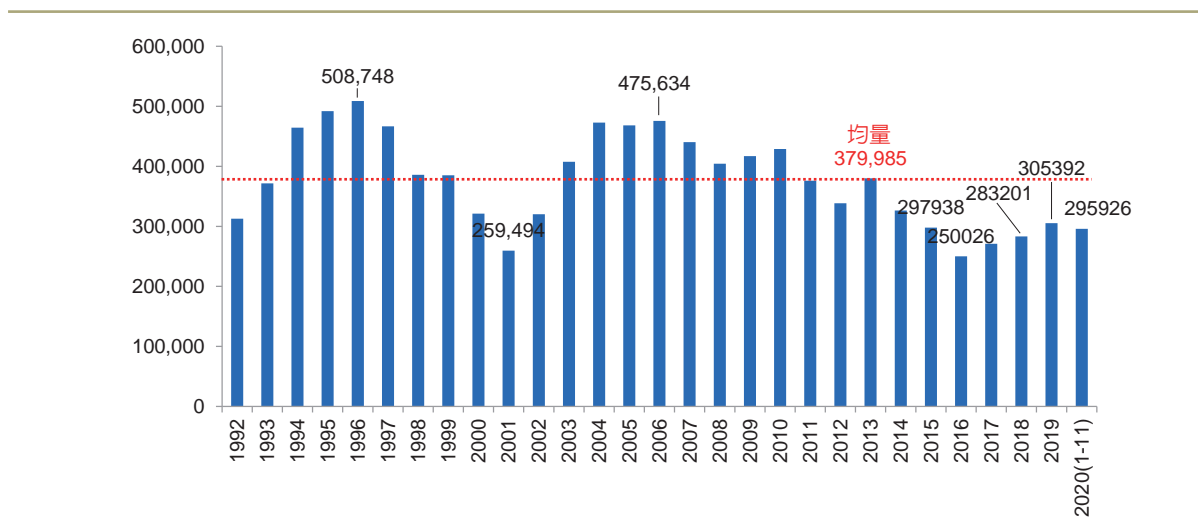


綜觀台灣經濟2020年的表現確實是不惶多讓，展望2021年經濟將持續樂觀，經濟面的持續向上以及股票市場的大漲是基於資金外溢效果，房市自然而然受到一定程度的推波助瀾。不過去年底行政院打炒房政策，央行針對房市提出4大限貸令；後續再加上實價登錄2.0、地政三法的三讀通過，確實壓抑了短線的房市投機行為。

戴德梁行今發布去年第四季商用不動產季報，2020年全年土地交易總額為3,049億元，雖然略低於2019年約3,140億元，但卻是連續兩年突破3千億元大關，不過，受到央行土融信用管制影響，預期今年中、小型建商在土地交易上會稍微縮手，全年可能減少至2,800億元。

顏炳立認為政府此次打房算是超前部署，趁民怨高漲之前，先抑制炒作行為，而且手段屬於溫和，並不如外界所說的原子彈的衝擊，但目前仍處於資金多、利率低的地板階段，整體房市還是樂觀看待，尤其是自住需求，以及產業進駐的區域，預期今年整體房市交易量會呈現溫和成長，全年全國買賣移轉棟數可望達到33萬棟，至於，房價部分則處於「上不去、下不來」的格局。

圖表四、全國歷年買賣移轉件數（含拍賣）統計



從上表全國歷年的買賣移轉件數來看，全國近幾年（2015年以後）的買賣移轉件數大多被壓制在30萬戶以內，直到2019及2020年的交易量才勉強拉升到30萬戶出頭。這樣的量體在過去29年當中可說是處在相對的低檔區，若以2013年的37萬9千多戶的歷史平均值來計算，15年到19年大概是平均值再打66折至8折的交易量。很多人（包含政府）一直有種迷思，總覺得房市過熱，有很多投資客或投機客在炒作房市，只是當我們看看實際的交易量數據，一個處在歷史低檔區的交易量到底是熱在哪裡？

## 成本大漲導致房價上漲

當然，實際上讓人覺得熱的原因是房價被炒得很高，讓許許多多的民衆買不起房或買不下房。買不起房主要的思考點在於房價與薪資所得比，以圖表五中的六都房價負擔能力來看除台北市、新北市的房價讓一般民衆很難買得起房外，其他都會區都還在可承受範圍內，甚至台南、高雄的房貸負擔率僅在30%還算在合理的負擔內。

圖表五、六都及全國房價負擔能力指標

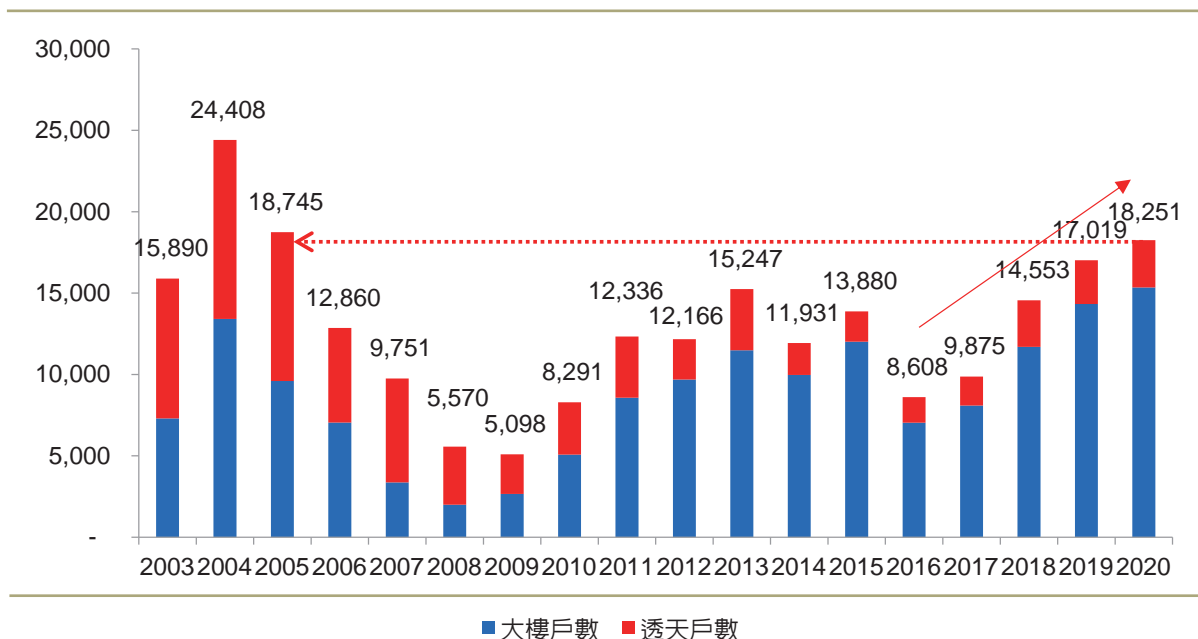
縣市	房貸負擔率	房價所得比
全國	36.76	9.19
新北市	48.63	12.16
臺北市	61.14	15.29
桃園市	31.72	7.93
臺中市	39.91	9.98
臺南市	30.15	7.54
高雄市	30.58	7.65

備註：房貸負擔率以50% (含) 以上表示房價負擔能力過低，40% (含) ~ 50% (不含) 表示房價負擔能力偏低，30% (含) ~ 40% (不含) 表示房價負擔能力略低、30% (不含) 以下表示可合理負擔。

至於買不下房的癥結點則在於房價上得太快，這一波房價上漲的原因是甚麼？我們都非常清楚那就是土地及營建成本的大漲。土地上漲主要當然是得益於房市大好造成建商追價，但另一方面政府定期不定期的土地標售也產生公告周知的效果，直接助漲了整體地價上揚。實際上土地的漲跌是眾多市場因素組成，民主社會要管控地價不要大幅飆升有其難度，因為牽涉到各方的利益解決難度頗高。而營建成本的上漲，分析原因不外乎推案量增以及缺工問題。推案量增是市場看多而自然形成，缺工則在於營建工程作業辛苦，年青族群投入意願不高，況且台灣正面臨少子化的影響，更讓缺工問題越來越無解，看樣子似乎只有開放外勞才得以緩解此一症狀，但中央政府敢開放嗎？



圖表六、高雄市(大樓/透天)歷年開工戶數統計



高雄房市供給從2016年的低點反彈至今（如圖表六），2020年供給已較之前2016年增加近1萬戶了，這樣的量增配上需求起來讓近2年預售案量大增，建商因趕不及蓋好再賣，加上預售提供自備輕鬆付的特色，只好轉成屋為預售。但近期因缺工造成的工資大漲，讓成本無法管控，也因此去年第四季開始陸續有建案出現封盤、或本來要預售的個案延後推案的現象出現。另外，今年正式實施的隔音墊法規，建商於去年底一波的搶照後，可以推測今年在建照的供給上會出現相當的減量，這對後續房市算是相對健康的減壓。

## 持盈保泰擁地為王

展望2021年房市，資金面上，因資金狂潮、股市大漲加上台商回流，讓可能進入房市的資金顯得十分充裕；利率面上，基於全世界為了救市，各國央行勢必繼續維持低利率政策來救市，房市利率短中期大幅向上的機率微乎其微；供給面上，如前所述建照量於今年會下降，缺工會讓個案興建速度放慢，以及營建成本管控不易，建商推案放緩將有益於後續房市的供需健康度；需求面上，打炒房政策持續實施，讓部份短線客退場，但自住首購為主的剛性買盤仍為市場主力，並未有退場跡象。

如同陶冬所說：站在100萬億市值面前好好想想，如果你的實質財富無法增值，換言之，你的財富跟不上金融通貨膨脹的股價、房價，你就是輸家。如今的世界在低利率甚至零利率的作用下，擁有現金是無法為王的，怎麼讓個人或企業的資產持續的增長，是每個人或企業必須持續去思考以及作為的。那建商呢？如何在原有的財富與資產繼續持盈保泰呢？對的，沒錯！繼續好好的開發土地吧！



焦點話題

## 高樓增 交易多 市容美 迎接新高雄

文 | 編輯部

2020年的高雄頗為熱鬧，高雄港灣的公共建設陸續完工啓用，把高雄妝點的更加繽紛；北高雄更因為台積電南下設廠的連鎖效應，讓橋頭重劃區終於出人頭地獨霸一方；2020年全年房地產市場交易量更是創下2015年來新高。2021年到來，高雄市正邁向一個新起點。

相對其他五都，南台灣的房地產市場，起步算是較慢；不過也正因為如此，新興建築興建、房價增值空間、長期投資進場等等，更值得讓人期待。2020年全年的建物買賣移轉登記棟數來到38,270棟，雖然只較2019年小增2.78%，但是已經創下2015年以來的新高點，氣勢旺盛中穩定成長。

除此之外，未來的市容景觀也會大不相同，根據高雄市地政局新建房屋開工申報資料統計，近三年規畫25樓以上的超高層大樓，從2018年4棟，2020年達13棟，大增三倍，三年累計已達29棟，未來高雄

摩天樓林立，城市天際線愈來愈高，愈見有國際都市的規格。

資料顯示，高雄規劃興建中29棟超高大樓，其中2棟將做為商辦大樓，其餘則規劃為住宅大樓，總戶數達8,062戶。

最高樓層為統一集團旗下統正開發，未來將於夢時代旁興建的地上46樓、地下5樓的摩天住宅，摩天樓建案則以三民區最多，將推出6棟超高大樓，其次為鼓山區、前金區，各有5棟，前鎮與苓雅區也各有4棟。

從消費市場角度來看，超高樓建案享有景觀優勢，一來能滿足高端客層對住居環境的要求，二來也具抗跌保值，第三，目前市場資金充裕，超高住宅也能提供資金停泊，也因此帶動高層大樓走向增多的趨勢。

高雄超高層大樓多能俯瞰愛河、眺望高雄港或柴山美景，對高資產者很具吸引力，近年房價一路上揚，樓層越高價格也





EM0120A  
三門鏡櫃  
LF5388A  
浴櫃組

## 升級你的專屬衛浴空間

HYACINTHS面盆浴櫃組，FFC超大檯面瓷盆搭配全新Push-open多點按壓浴室櫃，衛浴收納空間倍增讓你的浴室簡約又時尚





越高，最高已逼近7字頭。目前高雄最高的摩天大樓，包括作為複合商辦的85大樓及50層長谷世貿大樓，位於亞灣區高達68樓的「THE ONE」，則是高雄也是全台最高的豪宅大樓，最高每坪53萬元，名列高雄十大豪宅。

另一方面，位在自由路、青年路一段及國泰路二段這一大塊扇形空地，閒置近廿年的國泰重劃區，該區的地主華友聯集團宣布終於要開發了。

總面積達17.11公頃、約5萬1千多坪的國泰重劃區，台糖占有重劃區比例約91.43%，重劃後，台糖分回使用分區屬於「商二」或「商三」的8.68公頃土地，當初的實施者華友聯市地重劃公司，則分回5千坪左右的抵費地。

國泰重劃區另有業者積極開發，農曆年前舉行企業總部落成入厝典禮，近5千坪土地將會啟動商業及住宅的開發。商業的開發計劃，現正與日本伊藤忠公司、洲際

酒店以及萬豪酒店洽談，將投資逾40億元，興建五星級飯店、複合式商場，提供購物、影城、健身房、美食街、青創、文創等食、衣、住、行、育、樂的mall，成為高雄市新的商場焦點。

除此之外，住宅用地亦會一同開發，計畫將會規劃50坪到80坪左右的首換宅，和市場主流的小宅有所區隔，屆時推案的售價，由於鄰捷運站，走路就到衛武營，生活機能完整，保守預估，推出單價應該不會低於3字頭。

高雄的改變還不只如此，原本阻礙交通的鐵路平交道，也將陸續走入地下，台鐵預計在112年，增設7處台鐵捷運化地下通勤車站(內惟站、美術館站、鼓山站、三塊厝站、民族站、科工館站、正義站)，及將原有之左營、高雄及鳳山車站地下化。整體鐵路地下化完工後，消除計畫沿線共7處平交道及16處公路立體交叉，讓高雄市容及交通都更加美觀與順暢。





城市就跟人的成長一樣，過程曲線都會高高低低地盤整，不同時間會有不同的發展重點，以及該重點之下產生的新樣貌，2021年高雄正位在這個新的起點上，過去幾年的沉潛與準備，今年即將大展身手，高度期待高雄市光芒四射的登場大秀。



# HCG 90週年

連續34年  
獲得消費者理想品牌  
第一名



**品質保證，服務加乘**

和成愛用者免付費服務專線：0800-087-089





人物專訪

## 28年推案王的專注堅持 如日中天的光芒四射

專訪 城揚建設集團董事長 楊振宗

高雄在地品牌建商實在不易，高雄房市長期溫和沉靜、買方又偏愛成屋；因此建商大多採先建後售，推案售屋也無價格暴漲的利潤可圖；這樣的條件下，建設公司要不間斷地經營近30年、推案上百棟、售出近2萬戶、每年推案總銷上百億，城揚建設集團在董事長楊振宗的帶領下，持續寫下傳奇。

城揚建設創立於1993年，至今已經進入第28年，企業宗旨很明確：城市美學、極致飛揚、順勢而為、以客為尊、專注本業、始終如一、穩健經營。這些看似口號的經營理念，在城揚都一一被實現，正因為很忠實地將理念化為行動，城揚實至名歸地列入南霸天之一。

「城市美學」是個形容詞，城揚將它落實在建築外觀上，在文山特區陸續推出的多案，堪稱造鎮的型態，著實改變了該區的景觀風貌；多年來積極深度考察歐美

日建築，汲取美學精華融入在新案的設計中。

「順勢而為」更是維持長期營運的一大重點，以市場景氣榮枯來調整推案量，楊董說，這麼多年的經營，累積了深厚的底蘊，有了根基，就有餘裕可對抗景氣變動，景氣好的時候多推案、景氣不好的時候少推案，順勢而為就能長長久久。另一個順勢而為的做法，就是敏銳地觀察需求市場，規劃符合當時買方需求的產品，像現在主推首購自住的剛性需求，有首購也有首換，坪數規劃3房及4房最適合，“御廳院”的熱銷就是一例，不二價賣出近300戶，精準掌握需求可見一般。

「以客為尊」這點其實是“知易行難”，每個案子都想好好服務買方客戶，但客戶就是百百款，要獲得認同並不易。城揚建設為此成立一個24小時服務中心，專責10人進行客戶服務，要將客服真正做到步步到位。



御廳苑

客戶滿意度的另一個觀察指標，就是網路上討論區的評價，城揚賣過將近2萬戶的房子，接觸過的買方少說也有數十萬人，網路口碑最真實，很能忠實反應建商及建案的形象，酸民評論是很直接不留情的；但就城揚品牌來說，網路上的聲量很平穩，雖不易有正面評價，但至少沒有明顯的負評，已屬不易。

「專注本業」始終如一不動心，對房地產業者來說是一項挑戰，並不是說發展其他多元產業不好，而是其他產業多有門檻，獲利不易，不少房地產業者涉足其他產業之後，若成果不如預期可能會侵蝕到建築本業，更甚者還會影響到本業營運，房地產有不少前車之鑑。楊董這28年來很明確地堅守不動產開發本業，不為所動不做他業想，一生認真做好一份事業。不過也正因如此，成功維持28年來的穩健經營。

不過近年來城揚建設開始做出一些不同的新嘗試，2020年底標下鳳山福誠段及



新驛城





大綠光

覺民路各約2,000坪土地，為期70年的地上權案，視市場狀況採預售方式推出。楊董表示，主要是因為地點很好，位在五甲的蛋黃區，如果是一般所有權土地，土地價格不斐，最後的售價可能讓年輕人難以負擔；如果是地上權型態出售，大約僅有市價的7折，30坪可能就相差大約250萬，對年輕人來說非同小可，他只是想讓年輕人也有機會住進蛋黃區，享受好品質與生活的便利性。

最後令人眼睛一亮的，是城揚的FB粉絲專頁，有個造型很動漫的“揚揚獅”為代言人，化身小編居中去宣導或是回覆FB上的問題，很親切也很人性化，讓建設公司的形象不再剛硬冰冷，成功拉近與網友之間的距離。

桌上的熱咖啡浮現城揚LOGO的拉花，全公司員工上下很投入在這個標誌下，LOGO跟城揚集團的氣場很般配，熱情、照耀而單純。




J AR-1



YKK  
ap<sup>®</sup>

讓世界走進來

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



新世代專訪

## 堅持精雕的品質 融入藝術的建築

專訪 弘力建設股份有限公司總經理 涂麗雅



高雄不少在地品牌建商，將建案當作是作品細細地雕琢，案量不大，推案也不算多，但是全公司上下，同一時間內都很專注在一個建案上，很努力地把建案特色展現出來，讓理想凌駕在獲利之上，弘力建設就是其中十分具有代表性的建設公司。

「建築業其實是個很辛苦的行業，從土地選地到設計規劃，甚至到建材選配，到營造施工，每個階段的細節多不勝數，要面面俱到不遺漏，必須投入全副精神，過程中還要不斷反覆反思：哪裡沒做好、哪裡可以做更好，多次重覆來回省思，連作夢都會夢到哪裡要怎麼改！」弘力建設總經理涂麗雅說。

涂總來自於一個溫暖的建築家庭，父親兼顧著家庭與事業，愛工作也愛家，她說，打從她小時後，不管父親的工作有多忙碌，每週六日就一定是留給家人的家庭日，帶著全家出遊，工作再忙都不耽誤；



再者，很難相信，父親將對家人的愛，延伸到事業中，每個建案的案名，都有一個字，是家人的名字，光是這點就很令人感動，溫暖、貼心與用心，全都表露在建築的軟硬體中。



弘力得月

弘力接班規劃啟動的很早，12年前涂總便已經進入公司，從基層開始接觸，包括工地現場、採發、設計、銷售等單位都歷練過，從原料、成本、建材、施工等一一累積經驗，至今可以無懸念地獨挑大樑。

建設公司的女性總經理，想法做法與一般陽剛味很重的建設公司，真的是大不相同，涂總擺脫過去傳統模式，重心除了建材上的琢磨之外，更加重視的是建築內部的實質內涵。她認為，建材部分，以弘力的選材標準，那些都是很基本的；她更重視的，是建案所塑造的社區文化質感，藉此和其他建案區隔出差異化，積極與日本書商及畫廊合作。

2009年她就和日商紀伊國屋合作，買斷3千多本書，在社區一樓大廳內打造一座7米高的書牆，那是一個真正有借書還書管理功能的圖書館，而不是大廳上用來擺設裝飾用的書牆，社區調性充滿書香，更加

活化溫馨，住戶也很開心，大人小孩都可以來借書閱讀，大廳不再只是冰冷的路過，而是具有溫度的駐足，也只有愛書的女性總經理，才有這番巧妙的心思。

另一項創舉則是和畫廊合作共同策展，不定期在社區大廳內展示畫作，利用藝術品的展示，將分散的空間串連起來，讓藝術的能量在社區內深耕茁壯。她說，初期本來是計畫要買下這些藝術品放在大廳，後來因為所費不貲，又擔心未來管委會不易維護，她靈機一動，和畫廊長期合作共同策展，以外部策展的概念取代直接購買藝術品。一來可以根據當季設定主題更換藝術品；二來也將藝術帶入生活，增加住戶與藝術家的互動，一個雙贏的好策略，讓弘力的建案與眾不同。

對弘力建設來說，精雕的心無所不在。以「弘力真諦」為例，這個建案是涂總和父親齊力打造的代表作之一，父女倆將多年累積的想法融入在建築及環境中：





弘力真諦

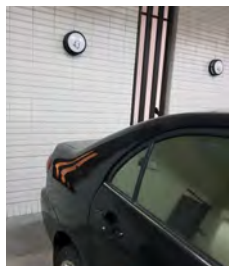
大樓騎樓下裝設感應警示燈，貼心提醒路人小心車輛進出；社區大廳是精心規劃的山與樹與河的自然元素組合意象，回家一進門就好像回到大自然的擁抱中；大廳等候區不是制式的沙發，而是長達兩米延伸到門外騎樓下的實木椅板；地下停車場有個搭配燈光設計的旋轉車盤，讓住戶使用時，也能像欣賞精品般的欣賞愛車；一樓每個平面車位後方都有一盞燈，燈語告訴你，家人在等你回來；媲美電影院音效規格的視聽室，座位不是像電影院的制式排列，僅有10個環抱的座位，因為是要讓一家人一起欣賞影片……。

太多類似這樣的小細節，驚喜不斷，

不勝數，在參觀「弘力真諦」的過程中，在2樓還看到一隻街貓輕巧快速的奔跑而過，只有真正友善環境的設計，才會讓小動物不請自來，前來駐足的。

涂總介紹這個建案，應該是三天三夜也講不完，從她對每個細節的了解深度、前因後果的陳述，以及巨細靡遺的營造過程等等，弘力建案中有些什麼細節或設計已經不那麼重要了，因為她已經說服你，她比你想要的還多很多，她知道你想要甚麼，你需要的都在裡面了。

一個資深品牌建商，由一位出色用心的年輕女總經理帶領著，激盪出的火花，在精緻、優雅中，展現著絢爛。



樓每個平面車位後方都有一盞燈



媲美電影院音效規格的視聽室



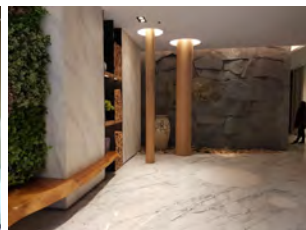
大樓騎樓下裝設感應警示燈




旋轉車盤



實木椅板



社區大廳是精心規劃的山與樹與河的自然元素組合意象

A portrait of Qiu Quanzhong, a man with glasses and a beard, wearing a grey suit and white shirt, standing in front of a background with pink cherry blossoms.

新世代專訪

## 堅持藝術建築初衷 一磚一瓦雋永的用心

專訪 百立建設機構總經理 邱全弘

在傳統觀念裡，很多人都認為“二代”是含著金銀湯匙出生的，一墜地就不愁吃穿；殊不知，物質上有多豐富，精神上就有多大的壓力，尤其是要如何與經營成功的第一代父執輩溝通、堅守白手起家的家業，甚至要兼容並蓄的引導企業走上時代軌道趨勢，其挑戰程度，不亞於第一代的草創立業。

“百立建設”是享譽高雄市的知名歷史建商，中華民國護照內頁上高雄港那一頁，就很清楚地看到「百立海洋帝國」，矗立在高雄港邊，其企業歷史與指標建築具有的代表性，已經說明了百立建設在高雄業界的地位。

目前任職於百立建設總經理邱全弘，是百立建設邱董的獨子，畢業於成大建築系，一畢業就進入百立建設從基層做起。父親毫不鬆手的磨練，讓他從實務面點滴累積經驗，從頭學起。邱總說，土地是建築的原料，剛開始學看地時頗為氣餒，他

看上的土地總是被父親邱董打槍，邱董對土地的要求很堅持，基本上，要看過100塊地，才會選中1塊地，這種1%的機率，常常讓他在看土地時沒有自信，總覺得他現在正在看的這塊地，應該就是那不被看上的99/100；直到自己坐上總經理的位置，才瞭解父親看土地擇善固執的堅持，“土地選對了，建案就成功一半”的道理。

兩代之間的溝通協調，也出現在這對父子身上。邱總說，跟邱董在專業上的溝通，真的是一大挑戰。父親在求學時代是





# 通航8A

## 幫您的智慧建築加分



**MA物業管理系統**  
解決你整合的問題  
促進物管與社區的緊密結合



**BA智慧監控系統**  
讓建築的每個角落  
隨時在你的掌握之中



**TA智慧建築管理**  
提升智慧建築管理  
從激活你的設備開始



**HA全網型智慧對講**  
智慧雲端對講  
結合智慧手機app運用  
社區資訊一手可得

## 我們能為你的建築帶來~



全面系統功能的運管



提供設備完整售後服務



支援技術方面的整合



協助取得智慧建築標章



完善的工程顧問規劃



更聚焦智慧化住宅空間

通航創造您智慧建築的『幸福與安全的零距離空間』



百立海洋帝寶



學電影的，全身滿滿的浪漫藝術細胞，偏愛古典美學，毫不在意市場流行的主流，只做自己想做的建築，一磚一瓦都在實現著他的理想；而邱總所接受的現代建築教育，是充滿理性的“行隨機能”，現代主義講究的是功能，實用為上，這二者觀念上的衝突，他和父親經過了許多年的溝通，才慢慢達到共識，最後妥協成為“古典的外觀下，內部有著現代的靈魂”，古典與現代終於可以同時兼備。

邱總笑著說，現在回想起來，一路走來，真的很感謝父親的包容。過去他有10個提案，3案被打槍，他總是揪心被打槍的那3案，但是卻忽略了父親妥協的那7案；過去他是“事多責任少”，當他坐上統管事務的角色之後，終於理解當初父親肩上揹負的重任下所要承擔的風險，現在才知道，要妥協那7案，要有多大的妥協與寬

容，父親已經默默地給他很多的機會了。

邱董雖然是學習藝術的底蘊，但是卻十分崇尚自然，他曾說過：人是自然跟建築之間的橋樑，在父親的理念中，就是要將自然元素融入在建築設計，讓住戶就像生活的大自然中，因此百立的建案，「景觀」是一大特色，也是父親很重視的堅持。一棵樹就是樹，要尊重他原來的樣子，所以不會刻意修剪成冰淇淋形狀；房子就是要有表情，不能蓋得像個大手機站在土地上。

邱董的建築理念，深深影響著他。理念的成形，往往與原生家庭的背景息息相關。父親來自於屏東的醫生世家，從小對於生活品味、微觀細節，自有一套邏輯，





百立仁美



那種「游刃有餘」的氣度，完全展現在父親的建築細節中。浴室鏡的後方，不會是挖空的粗糙面，而是與牆面一樣滿滿的石材；門的鉸鏈只要80公斤就可以承重，邱董就要將承重做足到120公斤，讓這扇門可以沒有懸念地背負30年、40年。外人看來，也許是沒必要的，在邱董看來，他就是要做自己想做的事，即便是一個不被住戶知曉的細節，他就是很堅持要這麼做，邱總說，百立的住戶，回購率很高，建築規畫的細節，往往讓住戶驚豔加分，住進來就像有上百個未知的彩蛋，打開無限個驚喜，光是這個理念，就讓他十分折服。

百立建設的宗旨，首要就是安全，建築結構攸關住戶的居住安全，是完全不容妥協的，這部分被視為是必要，因此從來不曾在結構安全上對住戶多著墨或是行銷；再者是與自然元素的連結，除了雕琢景觀之外，也酷愛石材，一塊粉紅色系的“彩雲飛”，據說已經用了20多年，幾乎是案

案皆用，目前已經是用罄封礦了，百立建設的堅持可見一斑。

父親用自己理想中的建築語彙，打造了一棟棟的建築藝術作品，不屈就於流行主流，追求雋永的元素，將會一直流傳下去。邱總最後說，承襲父親的基業，是壓力也是鼓勵，對他來說，已經建立好心態，積極發揮所長、不斷學習、追求卓越，焦點在於“現在的自己是否比過去的自己更好”，紮紮實實地傳承百立的初衷，繼往開來，讓彩蛋的精神，一直延續下去。



友案參訪

# 桃竹建案類型多元大賣 參訪汲取成功經驗

文 | 編輯部

全台各縣市的建案參訪，是公會每年每季的例行活動，藉由參訪活動，既可與他縣市同業建立互動關係，又可以交流學習一些規劃的經驗，還能增進會員之間的情誼，因此每次參訪都獲得會員熱烈迴響。

2021年開春第一季，公會特別安排桃園及新竹縣市，這兩縣市在近年推案量很大，產品類型豐富，十分具有特色，兩天內參觀7個建案，以及新竹市州廳，行程內容十分豐富。

## 2021/1/6 桃園市 天氣 晴

10 : 20-11 : 30 AM

### 麗晶花園廣場

投資興建：福容開發(股)有限公司  
基地位置：桃園市桃園區藝文一街60號  
產品別：住宅大樓  
基地面積：1,875.33坪  
規 劃：地上27層/地下4層  
戶 數：總戶數173戶  
(160戶住家，13戶店面)  
坪數規劃：56-68坪  
開 價：45-55萬/坪

桃園市藝文特區內的新建案十分罕見，由於區內面積僅5.6公頃，大面積土地稀少，而近期堪稱是區內最後一塊大基地建案「麗晶花園廣場」於2020年第2季全新完工，光是這一點，就已經是絕對亮點。桃園市藝文特區以展演中心為核心，開發超過10個年頭，環境機能相當成熟，立地條件可說是桃園市的鑽石區。

該案基地三面臨路，位於新埔六街、同德五街及藝文一街圍起之角地，由麗寶集團旗下的福容開發興建，是近期少見1,875坪大基地開發。建築設計及工法是一





大特點，採SRC鋼骨鋼筋混凝土結構，打造ACCEUP無鋼索吊裝工法進行鋼柱對接，與傳統工法相較之下，各鋼柱偏差調整更為精確。

規劃地上26、27層A、B、C三棟建築，立面由郭旭原操刀，採圓弧形外觀，並使用GMRC高強度大理石水泥裝飾陽台、單層4拼，戶戶皆有採光。社區公設豐富，1樓大廳挑高7米，3樓則打造近900坪休閒會館，十大公設包含：瑜珈教室、健身房、兒童遊戲室、閱覽室、室內溫水游泳池、棋藝室、高爾夫球模擬室，咖啡廳也以圓弧形打造吧台，有3間KTV室。

本案每坪開價45~55萬元，3房含車位總價2,500~3,500萬元，主力客群為自營商，其餘不乏航空業從業人員、醫生，多為自住及替二代置產，不少客戶是由泛藝文特區轉進，主要看準建案坪數規劃適中、入手門檻較低。

1 : 50-3 : 00 PM

## 京澄無為-上善若水

投資興建：澄果建設有限公司  
 基地位置：桃園市桃園區慈文路865號  
 產品別：住宅大樓  
 基地面積：551.06坪  
 規劃：地上24層/地下3層  
 戶數：總戶數47戶  
 (46戶住家，1戶店面)  
 坪數規劃：62坪  
 開價：37萬/坪

京澄建築對於空間規劃向來很講究，十分重視生活起居的適居性，諸如以低檯度大面積開窗，增加室內空間感；引進自然光為生活打光，室內光采明亮等等，本案基地就位在中路重劃區風禾公園第一排。

戶戶都面著公園，納入270°朗闊視野，以雙側大面窗景創造客廳視野最大自



由度，從客廳落地窗到衛浴對外窗，開窗對流順暢，室內環境跟戶外一樣舒適，堪稱是“會呼吸的建築”。

外觀跳脫京澄建設先前作品的巴洛克風格，改以現代風格折板建築切入，透過鮮明且強烈線條勾勒，而銳角大膽採用圓弧收邊，打造更為和潤的視覺感觸，立面則以白橘跳色的倒映手法，排列出曲線中軸造型，創新又時尚。

住宅樓高3米3、權狀統一為62坪，戶戶三面採光、前後陽台、衛浴開窗；A1戶別實品屋，3+1房單位，扣除入口玄關，其它採零走道格局，因而室內坪效表現良好，公區空間獨立劃分，客廳具備約4米8的大面寬尺度，並享有兩處對外窗（含前陽台），加上+1房的對外窗，享有極佳的採光條件，充分利用公園第一排的特點，設計十分用心。

3 : 10-4 : 30 PM

### 京懋一號

投資興建：京懋建設(股)有限公司  
 基地位置：桃園區正光路300號  
 產品別：住宅大樓  
 基地面積：1,775坪  
 規 劃：地上23層/地下3層  
 戶 數：總戶數176戶  
 (168戶住家，8戶店面)  
 坪數規劃：58-68坪  
 開 價：58-63萬/坪

擅長以品味與美學定義理想居住品質的京懋建設，在桃園市中路特區推出「京懋一號」，迎賓大廳挑高7.8米、深30米，面積160坪，水景中庭約350坪，門面氣派做足做滿。強調飯店式公設、專人提供輕食服務的百位座咖啡廳，健身區有超過20項心肺、重量、地板訓練等設備。建築格局採用減房哲學，58~68坪僅設計2~





3+1房，主要目標客戶為半退休、頂客族等換屋族群。

建築規劃與亞洲建築事務所P&T Group合作，「京懋一號」為與P&T Group合作的第4座作品，算是中路首座P&T建築，頗具特色。除了建築團隊，該案也強調地段條件，基地位置在中路特區正光路豪宅聚落，緊鄰6,500坪向陽公園。

“減房哲學”是本案的規劃訴求，設計寬敞的居住使用空間，B2、B3戶為58坪3+1房，B1、B5戶65坪3+1房，A2、A3戶規劃68坪雙套房。整體來說，就是大坪數縮減房數，讓換屋族住起來空間更舒適，感覺是個新趨勢。



## 2021/1/7 新竹市 天氣 多雲

9:20-10:30 AM

### 幸福城邦NO2

基地位置：新竹市東光路262號

投資興建：理銘開發

產品別：住宅大樓

基地面積：4,077坪

規劃：地上15層/地上3層

戶數：674戶（4戶店面）

坪數規劃：34-49坪

開價：待定

本案基地面積高達4千坪，總戶數近700戶，是新竹市區內少見的大型建案，社區塑造具有一定的規模，公設是一大特色。

竹科X計畫園區是本案一大特色，36公頃的「竹科X」計畫，預計該計畫將創造400億產值及一萬個工作機會，對竹科來說，就是一個全新的產業園區，規劃有藝



文特區、國際展演中心、兒童探索館、新竹文創館等。

市長林智堅曾表示：要讓竹科X計畫成為科學園區的軟體延伸園區及人工智慧、物聯網、大數據及雲端科技的產業園區，成為竹市發展新動能。

這個建案的區位就是最大的優勢，未來這1萬個就業者衍生的1萬個住宅需求，都是強而有力的潛在需求。

2 : 20-3 : 20 PM

## 有謙家園

投資興建：寶君建設有限公司  
 基地位置：新竹縣寶山鄉有謙路6號  
 產品別：獨棟、雙拼透天別墅  
 基地面積：46,274坪  
 規 劃：地上3層半/地上4層半  
 戶 數：427戶  
 坪數規劃：建坪57-114坪  
 地坪38-336坪  
 開 價：990萬-3,500萬/戶

「有謙家園」是個大基地開發很特別的案子，基地位寶山鄉，佔地逾4萬6千坪，跟以往透天社區開發不太一樣，不採連棟設計，而是以雙併、獨棟規劃，隱私性更佳。社區規劃很有國外住宅區的氛圍，清幽、單純，與商業區有明顯分別，住戶更能感受到回家的感覺。

過去這類型大規模的開發案，戶數又超過400戶，往往銷售時間會拉很長；但是本案能創下短期銷售佳績，除了產品規劃本身的特色之外，關鍵點在於地點很好，距離竹科僅約2分鐘車程，免去竹科人上下班大塞車的煩惱，省下許多時間，在加上合理的總價，從千萬以下到3,500萬從高階主管到一般工程師都有適合的價位，一炮而紅其來有自。

建案本身規畫也是很用心，包括綠覆率逾60%、零公設比、戶戶雙車位，最小面寬5米3、全社區房屋3年防水保固、保全系統全面數位化等條件，這些設計規劃獲得竹科人青睞搶買。





3 : 45-4 : 45 PM

### 高峰匯

投資興建：豐邑機構-浩瀚開發建設公司

基地位置：新竹縣竹北市勝利11路

產品別：住宅大樓

基地面積：1,172坪

規劃：地上 29層/地下5層

戶數：總戶數267戶

(260戶住家，7戶店面)

坪數規劃：42-54坪

開價：38-40萬/坪

豐邑建設在新竹深耕多年，建案極具特色，基地條件跟建築規劃都有一定的標準，像是基地要有千坪面積及三面臨路，大棟距、三面採光、浴室開窗以及導入創新工法與飯店式物管服務等等，在新竹累積不少忠實粉絲。

“地段”是本案很大的優勢，立於30米寬的莊敬北路，面對文中第一排，預計

111學年度開始招生，過馬路即可上學，父母免接送；遠百生活圈步行6分鐘即可到達全聯、遠百，步行10分鐘可達喜來登商圈、縣府特區；往中正東路就有婆媽最愛的傳統市場，機能豐富；再加上3分鐘直達竹北交流道，10分鐘接軌高鐵，無論竹科通勤或台北出差都很方便；運動中心和新竹縣立體育館更是近在咫尺，地點堪稱無懈可擊。

已購客群以竹科園區從業人員為大宗，以及不少醫療人員及高階主管。會看中「高峰匯」除了地段、規劃佳，公設項目也很豐富：包含游泳池、健身房、親子遊戲區等12大公設，未來將交由專業物業以飯店式管理。





## 後記

參觀完桃竹這些具有代表性的建案，發現有幾個共通點：第一是大面積基地，超過千坪的基地較能塑造社區質感，這項優勢掌握得很好；第二是地點絕佳，不是鄰近竹科園區，就是大型綠地公園的第一排，通風採光更符合舒適居住的條件；第三是建材設備都很頂級，一個建築物矗立在地上，一站就是50年以上，好地段都能蓋出好房子，才能沒有遺憾。

此次參觀行程安排很用心，還特別規劃國定古蹟新竹州廳的參訪，1925年日治時期的建築主體、紅磚、迴廊、拱門的設計，精緻的像一個藝術品，近百年前的建築工藝，讓人心生敬佩。

兩天的參訪行程，體會到濃濃的同業情誼，桃園市不動產開發公會、新竹市不動產開發公會、新竹縣不動產開發公會設宴熱情款待；更難得的是，新竹市長林志



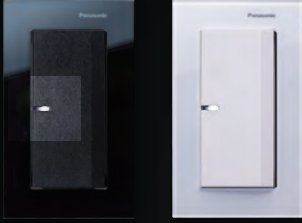
堅親臨新竹市公會的午宴，與我們分享新竹經驗，還帶來豐盛的伴手禮，盛情令人動容。

「桃園、新竹美學建築參訪之旅」劃下完美句點，收穫豐碩，期待下一季的參訪之旅！



## 電材

GLATIMA SERIES



RISNA SERIES



省空間綜合提案



15A/20A  
廚房專用插座



## 照明

AIR PANEL LED



LED可調光·調色餐吊燈



LED景觀柱燈



投光型照明器具



## 建築設備

BUILDING EQUIPMENTS

## 住建

系統廚具



室內房門



## 空調

大型空調



變頻分離式空調



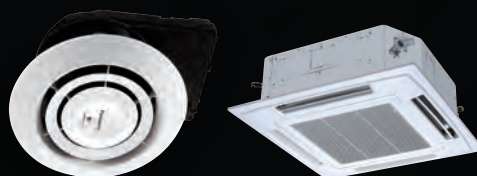
IH調理爐



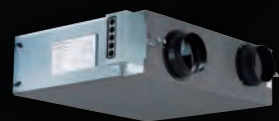
浴室換氣暖風機



奈米水離子發生器 VRF變頻多聯式空調



全熱交換器



會務活動

# 締結兄弟會 建案參觀互訪

## 109/12月-110/2月活動彙整

文 | 編輯部

新的一年到來，揮別109年、喜迎110年，去蕪存菁，110年我們會更好！

這一季除了理監事會及各委員會的例行活動之外，外部交流成果十分豐碩，為過去一年劃下完美句點，也為新的一年啟動另人期待的開端。本季局處拜會依舊頻繁，定期向相關機關傳達會員建議及心聲，拜會單位包括工務局、都發局及交通局，相關的陳情與建言有效向上傳達。

除此之外，亦積極參與市府舉辦的「高雄都審興革制度」成果發表會、地政局舉辦的「預售屋查核作業」說明會與「擘劃高雄 開發百分百」成果展、工務局舉辦的「創能光電 邁向卓越」簽約暨頒證儀式等等，增進公會與府局之間的關係。

最開心的是，去年底台中市與新竹縣不動產開發公會分別來高雄參訪建案，相互交流，並設宴款待，延續同業友好情誼。今年初更與新竹市不動產開發公會締結兄弟會，共同為建築業貢獻心力。

會員服務內容也很充實，辦理「履約保證審查」、安排參觀「高雄藝術博覽會」、舉辦「分戶樓板衝擊音」講座，以及與大高雄不動產開發公會、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的「2021房屋市場研討會」等等，服務會員吸取資訊。

會員聯誼以高爾夫球為主，去年底參與台南市及大台南不動產開發公會舉辦「2020台灣建築大聯盟第五屆高爾夫聯誼賽」，同業情誼又往前更進一步。

110年的到來十分令人期待，畢竟去年市場噴發大大鼓舞了同業，讓大家更加積極地投入產業發展，期望今年房市景氣更上一層樓，牛年牛市來！會員各個績效長紅！





## 理監事會

本會於110.1.21.假寒軒大飯店召開「第十四屆第九次理監事聯席會議」，會議由理事長黃焯輝主持，出席理監事43人，共同研討會務發展，會中研議通過多項決議案，會後並邀請貴賓於飯店共同餐敘。



## 委員會

### 建築技術法規委員會

本會於109.11.17.召開「建築技術法規委員會」，會議由本會法規會主任委員陳添進主持，理事長黃焯輝、建築

顧問張貴財（都市計畫技師公會理事長）、麥仁華建築師、蔡暎賢先生及沈鈺峰建築師列席指導、法規會副主委徐淑美、雷浩忠及委員朱金榮、楊美人、潘昌暉、何金鳳、宏圍建設林佑達共同出席，會中討論「簡化版『建築物交通影響評估報告內容檢核表』是否尚有調整簡化空間案」、「有關『環狀輕軌站周邊基地開發申請增額容積繳納代金過高案例分析』不如預期案」，為會員爭取權益。

## 創新美學藝術委員會

創新美學藝術委員會分別於109.11.24.、109.12.1.召開2次會議，由主任委員柯俊吉主持，理事長黃焯輝及監事會召集人方啓樟列席指導，副主任委員李沛樹及委員黃頌舜、涂麗雅、黃湘允、曾樹木、黃瀚增等9人出席，會中討論110年1月舉辦為期2天的「桃竹美學建案參訪」行程細節，盡心籌辦為會員服務。



## 會刊編輯委員會

109.12.15.召開「會刊編輯委員會」，由主任委員黃頌舜主持，理事長黃烱輝、監事召集人方啓樟列席指導、委員邱全弘、網路地產王黃苡安等共同出席，會中除了討論第257期高雄建築會刊編輯內容以外；另為因應時事，反應建築產業現況，更是即時修正第256期會刊內容，道出炒房源頭，呼籲政府需釐清禍源，為建築產業喊話，盼房市回歸常軌。



## 公共關係委員會

本會於110.1.5.召開「公共關係委員會」，會議由主任委員陳宜霖主持，理事長黃烱輝及監事會召集人方啓樟列席指導、副主任委員曾土城、黃亮勳、委員林貫敏、朱金榮、吳柏辰、楊美人皆出席會議，討論「第十四屆第三次會員大會」紀念品，會中決議仍維持採用家樂福禮物卡，每位會員代表面額1,800元及討論發放規則，並向理監事會報告在案。

本會於110.1.5.召開「公共關係委員會」，會議由主任委員陳宜霖主持，理事長黃烱輝及監事會召集人方啓樟列席指導、副主任委員曾土城、黃亮勳、委員林貫敏、朱金榮、吳柏辰、楊美人皆出席會議，討論「第十四屆第三次會員大會」紀念品，會中決議仍維持採用家樂福禮物卡，每位會員代表面額1,800元及討論發放規則，並向理監事會報告在案。

## 局處拜會

### 拜會工務局蘇志勳局長、都發局楊欽富局長

109.11.30.本會理事長黃烱輝親率新世代委員會主任委員陳又齊、副主任委員吳柏辰、委員張家豪、陳信龍、黃湘允、歐洲豪、張峻祐、任勛、張皓婷及副秘書長張麗卿等，分別拜會工務局蘇志勳局長、都發局楊欽富局長，互相交流並提出建言為同業發聲。







## 拜會交通局張淑娟局長

110.1.21.本會理事長黃焯輝偕同高雄市建築師公會理事長鄭純茂及本會監事會召集人方啓樟、常務監事陳添進、建築顧問蔡暎賢、法規會副主委雷浩忠、委員楊

昌盛、與建築師沈鈺峰、林上立等共同拜會交通局張淑娟局長，針對「建築物交通影響評估」審查作業簡化程序再度向張局長陳情，以加速審查行政作業程序。

## 外部交流

### 「高雄都審興革制度」成果發表會 簡政便民

為落實市長「產業轉型優先」施政理念、打造高雄成為有效率及競爭力的城市，高雄市政府於109.11.18.由林欽榮副市長責成都發局辦理「高雄都審興革制度」，修訂「高雄市都市設計審議授權範圍規定」等三項都審制度核心法規，推動多項都審簡政便民措施，大幅縮短民間開發時程，同時提升行政效率及確保都市環境品質，本會理事長黃焯輝、榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰、張永義共同出席。



### 「創能光電 邁向卓越」 簽約暨頒證儀式

109.12.3.高雄市政府工務局舉辦「創能光電 邁向卓越」綠電小組簽約儀式暨光電智慧建築標章頒證儀式，本會理事李昇達、張雅婷代表出席。





## 「壁劃高雄 開發百分百」成果展

109.12.15.高雄市政府地政局舉辦「壁劃高雄-開發百分百」土地開發暨地政服務成果展開幕典禮，本會理事長黃焜輝應邀與林副市長共同見證土地開發的歷程與效益。

## 「預售屋查核作業說明會」活動

為配合內政部預售屋買賣定型化契約查核計畫，輔導建商及不動產經紀業者明確知悉相關規定，高雄市政府地政局分別於110.1.21.及1.28.舉辦「預售屋查核作業說明會」，本會理事長黃焜輝親自出席，兩梯次會員皆出席踴躍。



## 兩會締結兄弟 建立金蘭情誼

為增進兩會會誼，促進雙方交流，共同為建築業貢獻一份心力，本會與新竹市不動產開發公會於110.1.11.締結兄弟會，由本會理事長黃焜輝與新竹市公會理事長郭嘉昌為雙方代表並簽約締盟，新竹市公會理監事及秘書長一行共11人，本會副理事長陸焜廷、監事召集人方啓樟、常務理事柯俊吉、楊品輝、蔡崇禮、常務監事黃頌舜、理事張家豪、邱全弘、監事吳柏辰共10人代表出席，締盟簽署儀式簡單隆重，並互致贈紀念金牌。會後舉行聯誼餐敘並邀請高雄市政府林欽榮副市長、高雄市議會曾麗燕議長及工務局蘇志勳局長見證兩會締結兄弟，過程圓滿順利。





## 友會來訪 設宴款待

109.12.3.~12.4.台中市不動產開發公會由林正雄理事長賢伉儷率隊，與秘書長、會員一行約72人南下參觀優良建案，本會理事長黃焜輝、常務理事陳又齊、常務監事黃頌舜、理事李昇達、張雅婷、翁志賢、張家豪、黃証彥、劉人豪、邱全弘、監事蔡紹豪、陳信龍等與大高雄不動產開發公會理監事，假老新台菜設宴共同接待，賓主盡歡。



109.12.8.~12.10.新竹縣不動產開發公會由理事長吳國寶率隊，與秘書長、會員一行約90人南下參觀優良建案，本會黃理事長賢伉儷、常務監事召集人方啓樟、常務理事柯俊吉、楊品輝、常務監事黃頌舜、監事蔡紹豪、後補理事涂麗雅、後補監事李沛樹等假福華飯店設宴共同接待歡迎，賓主盡歡。



## 會員服務

### 辦理「履約保證審查」

本會分別於109.12.16.、12.30.、110.1.14.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主持，審核通過了襄揚、京城、大郡、龍騰等4家建設公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之4個預售屋建築個案。



### 「高雄藝術博覽會」 認識藝術多元風貌

建築與美學密不可分，為使會員提昇對藝術的體驗，本會於109.11.19.安排欣賞國內外重量級畫廊與新銳藝術美學作品，由創新美學藝術委員會主任委員柯俊吉帶領委員及會員30多人，共襄盛會，並由大會總監張學孔先生導覽城市商旅真愛館與駁二藝術特區自行車倉庫雙展場，讓會員欣賞一場美好的藝術饗宴。

## 舉辦「分戶樓板衝擊音」講座

本會與大高雄、屏東縣不動產開發公會於109.11.25.假高雄市政府婦幼青少年活動中心舉辦「建築法規-寧靜宅設計」講座，會議由本會法規會副主任委員徐淑美及大高雄公會法規會主任委員郭騰鴻共同主持，並邀請



高雄市政府工務局建管處副處長曾品杰蒞會講析「建築技術規則住宅樓板衝擊音規定」，本會理事長黃焜輝及大高雄公會常務監事丁友鴻列席指導，理監事及會員逾300人皆出席聆聽，均獲益良多。

## 舉辦「2021房屋市場研討會」 分析市場行情



110.1.25.本會與大高雄不動產開發公會、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「2021上半年房屋市場研討會」，由本會副理事長暨房屋市場委員會主委陸炤廷、大高雄公會副理事長洪光佐、代銷公會理事長謝哲耀共同主持，本會理事長黃焜輝、大高雄公會理事長林詠盛列席指導，會中邀請米多司廣告

公司協理蔡宸祐主講：「2021資金狂潮的房市大局」、上揚國際副理張尹鐘主講：「總體市場年度分析」，出席會員及媒體記者近160人，均受益無窮。

## 會員聯誼 高爾夫聯誼賽

本會高爾夫聯誼會分別於109.12.18.、110.1.15.假大崗山、澄清湖高爾夫球場球敘，會長吳順明、副會長林英俊及會員多人參加，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘，會員互動聯絡感情。

另聯誼會會友李進皇於110.1.15.假澄清湖球場第12洞一桿進洞，搏得滿堂彩。



109.11.20.臺南市及大台南不動產開發公會舉辦「2020台灣建築大聯盟第五屆高爾夫聯誼賽」：本會高爾夫聯誼會會長吳順明、副會長林英俊、前會長張明得、黃頌舜、梁德興、梁敏鴻、總幹事黃麟竣、監事吳柏辰、水電顧問蔣順田、會員林志雄、吳宗勳、陳清喜、林穎德、張福森、謝明仁、施政宏代表出席，凝聚了全國建築同業。



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

# 城市行銷加把力 高雄之美夯全台

文 陳韻如

近20年的高雄改變很大，產業轉型力道十足，工業大城轉化成觀光城市，有目共睹，而且還在繼續大加分中。不僅硬體到位，高雄亞灣區的大型建設陸續完工啟用，軟體也逐漸跟上，一步步接近智慧城市的目標！

但是，相對於這些如火如荼進行的建設，高雄市的城市行銷，顯然可以做得更多，高雄市在行銷上太過於沉靜，新聞焦點都只是在愛河煙火、曾經的世大運、摩天輪等等；對於高雄改變的真正內容與內涵，卻鮮少為人知，可惜了這些美好的在地。

比如說，耗費鉅資、創造新景觀、創新打造的大港橋；高雄孔廟是全台灣最完整、最有代表性的孔廟建築；還有許多高雄在地歷史悠久的資深品牌建商等等，類似這樣的資訊，應該傳播到全台灣，讓高雄市建立一些細膩的新印記，擺脫貨櫃車、黑煙囪、高捷人稀少的舊有印象。

轉型過程中，要如何完整保留舊有資產，或是融合舊文化到新產業，或是開創全新的硬體建設等等，一點一滴都是不易。現階段已經逐漸接近完工收成，應該要將城市行銷力道展現出來，讓全台更多焦點注視高雄，看到改變後的美麗新高雄。

在地資深建商不易，在過去長久的時間裡，房價大大被低估，但是這些品牌仍然堅守在房地產崗位，專注在選地及產品上，即便獲利不如其他中北部都市，但是還是下重本蓋出很好的房子，給高雄鄉親住，那種回饋鄉里的璞直本心，讓人由衷敬佩。

新二代接手資深企業，更是戰戰兢兢地銜接過去與未來，要將企業帶向恆永永續，肩上的擔子不比上一代要輕；但我們看到經由二代，將新的養分注入企業，或許更加豐富了內涵，或許扭轉了一部分新觀念，出現各取其精的新融合，更加符合使用與觀感。

友案參觀是一大重點，這次參訪桃竹地區，萬中選一的區位、大面積基地、上好建材、精準行銷，集其優為建案創造銷售佳績，令人大開眼界也耳目一新。桃竹地區同業招呼的熱情更是令人感念在心，台灣最美的景觀真的是人情無誤。

工務局蘇局長說，2021年是高雄市穩定成長的新起點，未來幾年，高雄市的交通建設將開始東西南北串聯，環狀線、黃線結合既有的捷運線，加上智慧城市的目標將逐漸融入市民生活，高雄將蛻變成內外兼具的國際大都市。





# 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



## BOSSA | F 45-C

BOSSA in light oak is used for surfaces here from the entrance through the hall to the kitchen area. This wooden front offers the possibility of styling walls and elegantly hiding cupboards.

