

NO.258

2021.06

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

亞灣區5G AIoT 領航產業轉型

自來水法修法看五大管線埋設

打炒房2.0思維

101年啟動APP的超前佈署

時間不停走 人生不空過

陸海空校齊聚高雄



封面照片提供/高雄市政府都市發展局



高雄市不動產開發
商業同業公會

The Real Estate Development
Association of Kaohsiung



電解除菌水
噴嘴除菌效果

99%

TOTO WASHLET 溫水洗淨便座
〔除菌新科技〕
安心共享真潔淨



* 標稱「電解除菌水」之WASHLET機體與功能，僅適用於真潔淨。 ※ 「電解除菌水」的除菌力試驗數據來自「日本食品分析中心」試驗方式為以電解後的自來水對嗜熱志留土壤及出水器具、馬桶內部的菌類污染率進行除菌效果測試，試驗結果達99%以上。(本圖所使用之符號結果) ※ 「電解除菌水」的狀態，使用來源為自來水或可飲用之地下水。 ※ 「電解除菌水」為新發明之技術，並非使用後即不須另行消毒保養，除菌效果出現後隨時在不用器具。 ※ 圖中僅供參考示意，請以實際產品為準。

- 02 建築心聲 囤房稅侵害財產權 只會讓房租變高 | 理事長 黃炯輝
- 08 市政建設 全台最大最完整5G AIoT在高雄 5年耗資百億打造創新應用場域 | 高雄市政府經濟發展局 | 編輯部
- 13 封面故事 亞灣5G AIoT創新園區 領航高雄產業轉型 | 高雄市政府經濟發展局 | 編輯部
- 21 聚焦高雄 最堅強的堡壘 陸海空校齊聚高雄 | 編輯部
- 27 法規探討 從自來水法修法看 未徵收開闢計畫道路及既成道路 對於建築物五大管線的埋設問題 | 高雄市都市計畫技師公會理事長 張貴財
- 31 市場行情 打炒房2.0思維 | 實心整合行銷公司執行總監 田大全
- 34 焦點話題 市府都發局 鼎力完成大林蒲遷村計畫 | 編輯部
- 37 人物專訪 101年就啟動APP客服 軟硬體兼顧的超值超前服務 專訪 多城建設董事長 曾土城 | 編輯部
- 41 新世代專訪 時間不停走 人生不空過 專訪 春木建設副總經理 李沛樹 | 編輯部
- 45 友案參訪 台中建案質感驚豔 參訪汲取成功經驗 | 編輯部
- 55 會務活動 業團結一心 會員大會圓滿成功 3-5月活動彙整 | 編輯部
- 64 編輯手記 高雄急起直追 後疫情時代看好 | 編輯部

廣告索引

封面裡	TOTO偉翔建材有限公司	26	三洋磁磚雄洋有限公司	53	博麟水電材料有限公司
07	舜聯建材事業有限公司	30	凱撒衛浴股份有限公司	54	高雄市政府衛生局
12	潤泰精密材料股份有限公司	33	通航國際股份有限公司	56	日商港製器股份有限公司
	頌新建材股份有限公司	36	HCG和豐企業股份有限公司	60	財團法人心路社會福利基金會
15	台灣日立江森自控空調	40	YKK台灣華可貴建材股份有限公司	63	高豐衛浴有限公司
	設備販賣股份有限公司	44	台灣松下銷售股份有限公司	封底裡	合歡鋁門窗企業有限公司
18	大亞電線電纜股份有限公司	49	虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司	封底	德匠名廚股份有限公司
23	偉盟系統股份有限公司				

《高雄建築》雜誌
廣告價目表

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



建築心聲

囤房稅侵害財產權 只會讓房租變高

理事長 黃焯輝

古人說：苛政猛於虎！

《禮記·檀弓下》中有《苛政猛於虎》一文，記載孔子和弟子子路路過泰山時，遇到一名婦女，當地虎患嚴重，但因為其他地方的國君暴政苛刻，所以她和親人還是選擇一直住在這裡，後來有多人連同她的親人都被老虎咬死，只剩下她對著親人的墳墓哭泣，即便如此，還是沒有搬離。人民對暴政的恐懼，比會吃人的老虎更加可怕！

我一直在思考著，現在的我們，正處在一個甚麼樣環境下！雖不至於是暴政或是苛政，但是政策卻背離了民間疾苦，卻是個事實。事實是甚麼？眼睜睜默許原料價格拼了命地往上漲，卻要求成品的價格不能漲只能跌；土地漲、工資漲、材料

漲、稅賦也漲，最後卻在期待房價下跌，這類背離常理的邏輯，正在房地產業中瀰漫延。

政府對房地產業者不甚友善，也就罷了；對一般民衆卻也是”愛之適足以害之”。

時代變遷、很多觀念、價值觀、作法都會不同，這點可以理解；不解的是，愛你與害你的那條界線，愈來愈模糊。我因為愛你而不小心害了你？或者是，我害了你其實是因為我愛你？

政府近年來在居住正義光環下所執行的諸多新政，都說是為民衆謀福利，實價登錄2.0、房地合一稅2.0、現正沸沸揚揚的囤房稅等等，乍看之下都是伸張正義、糾正業者的大口號；但最終可能是導致房



愛河 高雄市政府水利局

價及租金雙雙上漲，讓更多人買不起房子，買不起之後還租不起，要花更多錢租房子，善意在無形中嚴重扭曲。

居住正義的核心有兩個中心思想，一個是要讓買不起房子的經濟弱勢，可以租到房子，另一是讓房價能回到合理價。以第一個核心宗旨來看，對租屋需求者而言，要先有出租者（供給），才有承租者（需求），若是沒有出租者，光有承租者也是沒轍；但是政府出租的市占率很低，還要倚賴一般民間租賃。

矛盾的是，囤房稅把”多屋”族列入課稅對象，第3或4戶起，房屋稅稅率要翻倍，支持課徵囤房稅的專家學者，試圖以提高稅率、增加持有負擔的方式，讓屋主”因為負擔沉重而把房子拿出來賣”，換

言之，就是在需求未變的前提下，用增加供給，達成價格下降的目的。

屏東大學楊宗憲副教授曾經做過一項案例試算。台北市大安區7樓華廈，屋齡30年，總價約2,500萬，房屋現值約50萬，住家1.2%的稅額為5,944元；囤房稅3.6%為17,892元；時代力量的版本是10%約49,700元。試想，即便以最高稅率10%為例，房東會因為每年多增加43,756元的稅額，而賣掉房子嗎？

如果答案是”不會”，那表示，學者理論中的供給增加還沒出現，反倒是成本轉嫁應該會先發生吧！

將囤房稅稅率拉到10%的機率不高，最有可能發生的是，囤房稅稅率提高到



3.6%，以上述的案子為例，每年持有成本多增加17,892元的成本。房東第一的對策，多半是轉嫁給房客，反應在房租上，用每月租金大約增加1,500元來分攤。但是這狀況不會馬上發生，因為在租約期限內，房租不會調整；但新年度的租約就會加上去了，所以在1-2年後，房租上漲、房客成本增加，居住正義點點滴滴地流失了。

實價登錄2.0版，將預售屋交易登錄納入；房地合一稅2.0版，短期交易的課稅時間延長2年及5年。這兩種做法，對於短期投資影響深遠，”打炒房”意義濃厚；但是開徵”囤房稅”，顯然就是侵犯人民財產權，脫離打炒房的範圍，直奔打房了。

有房子，是居住基本需求；但是擁有2

間房、3間房，也不能說這就有錯！囤房稅似乎是一種變相的懲罰，不准人民有多屋。在台灣，同一時間內擁有2-3間房其實很普遍，包括自住一間、鄉下老家一間、子女求學自住一間；或是自住一間、父母一間，另外因為先買後賣的換屋過渡期，同時擁有3間房子。這些都是很日常的現象，如果都被政府列入囤房，並不公平。

再者，如果未來個人或家戶不能擁有多戶，是政府的正義目標，那試問，租屋族要跟誰租房子去？政府直接興建的社會住宅，用地取得不易緩不濟急；學校宿舍往往供不應求，無法滿足需求，這些暫時買不起房子的人，要向誰去租房子？

所以，政府政策之下，一來是讓租屋族負擔更高的租金，二來更甚者，可能還



會租不到房子，這樣怎能算是照顧經濟弱勢？這就是文章開頭所說的，乍看似乎是居住正義，拆解開來看，步步都是小害累

積成大害，一個政策影響之深遠，事前應該是需要嚴謹評估的，為政者當慎之！



愛河之心 高雄市政府水利局

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 方信淵 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 | 陳奎宏 鄭純茂 林子森 張文明 施邦興 李東樵 羅仲廷 許堅倚 楊傑焜 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

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 | 高雄市政府都市發展局

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110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



專營浴室櫃. 系統廚具企業工廠



舜聯建材事業有限公司
旭聯建材事業有限公司

高雄市鳳山區建國路一段398號
TEL:07-7406858 FAX:07-7905718



市政建設

全台最大最完整5G AIoT在高雄 5年耗資百億打造創新應用場域

文 | 高雄市政府經濟發展局/編輯部

圖 | 高雄市政府經濟發展局 提供

2021年2月28日蔡英文總統、行政院蘇貞昌院長、經濟部王美花部長連袂南下宣布投入110億打造「亞灣5G AIoT創新園區」

世界各國5G AIoT正如火如荼地展開，目前主要聚焦運輸、媒體娛樂、健康促進、工業4.0及智慧城市等五大類；而台灣目前5G試驗場域僅有林口新創園區、虎頭山創新園區兩處，內容以智慧製造、自駕車、資安為主。

但5G AIoT應用潛力無窮，在中央政府與地方首長歷經多次會議後，考量南北均衡發展，擇定將「5G AIoT創新園區」落腳亞洲新灣區，將於5年內投入110億，打造全台最大、最完整的5G AIoT創新應用實證場域。

一、高雄亞洲新灣區背景

全台唯一國際海空雙港都會城市在高雄

高雄是全台唯一擁有國際級海港、空港的都會城市，人口總數達276萬人，是南部第一大城市，而高雄的產業發展更與港灣相生相隨，近10年來在中央政府及歷任市

長的努力下，從早年的石化、鋼鐵等重工業搖身蛻變，逐步朝向兼具觀光、會展、科技、數位、綠能、文創的5G智慧城市發展，帶動高雄產業升級轉型，展現大港的創新能量。

「高雄多功能經貿園區特定區」轉型「亞洲新灣區」

大家朗朗上口的「亞洲新灣區」原稱「高雄多功能經貿園區特定區」，是高雄重要的產業轉型建設之一，高雄市政府為配合亞太營運中心之發展、高雄港區轉型計畫，並整合科技產業園區（舊稱加工出口區）、高雄港區水岸及都市空間資源，在1999年12月20日劃設臨港地區土地為「高雄多功能經貿園區」，並公告「高雄多功能經貿園區特定區計畫」，將區內土地由原先工業區、加工出口區、港埠用地等，重新規劃為特定倉儲轉運專用區、特定文化休閒專用區與特定經貿核心專用區，推動舊港區及周邊地區整體轉型開



高雄亞灣區5G AIoT國際大聯盟於2020年11月30日正式成軍

發。

陳其邁首推還港於民 推動「港市建設合一」

高雄市長陳其邁自2005年擔任代理市長時，就非常有遠見地打破高雄港圍牆，積極推動「港市建設合一」，不僅「還港與民」，更就此奠定「亞洲新灣區」發展，帶領高雄踏出文化與經濟轉型的第一步。高雄市經發局長廖泰翔指出，陳市長當時就主張整合駁二、國際會展中心、郵輪母港、流行音樂中心、港區輕軌、遊艇、休憩碼頭開發等各項建設，向國際揮手招商引資，推動亞洲新灣區為世界級魅力港灣，當時的願景如今正一步步實現，高雄港成為亞太新門戶指日可待。

二、「亞洲新灣區5G AIoT創新園區」緣起

5G開台、創新園區落腳亞灣

配合國家六大核心戰略產業推動，陳其邁市長在擔任行政院副院長時積極推動

台灣5G發展，於2020年讓台灣5G頻譜商用正式開放，比原訂進度整整提早了一年，同時更以5G、AI、IoT科技發展結合創新應用，推動5G AIoT應用場域實證與商用，不僅維持台灣ICT技術領先之優勢，更以將解決方案打入國際5G產業供應鏈為目標。

廖局長表示，世界各國5G AIoT產業發展，主要聚焦運輸、媒體娛樂、健康促進、工業4.0及智慧城市等五大類；而台灣目前5G場域僅有林口新創園區、虎頭山創新園區兩處，但5G AIoT應用潛力無窮，因此中央政府在考量南北均衡發展後，擇定將「5G AIoT創新園區」落腳亞洲新灣區。

三、「亞洲新灣區5G AIoT創新園區」方案內容

六項重點打造四大特色場館

蔡英文總統與行政院蘇貞昌院長年初



「亞洲新灣區5G AIoT創新園區」提供完整產業發展空間

特別南下，正式宣布將「亞洲新灣區5G AIoT創新園區」作為國家級計畫，將由中央各部會（經濟部、國發會、通傳會、交通部）於5年內投入110億元，進行「園區開發」、「產業群聚」、「新創基地」、「人才培育」、「智慧設施」及「場域應用」等6項重點工作，包含建置5G的專網環境、打造產業群聚場域、新創基地、人才培育基地與4大特色場館等，讓高雄亞灣成為全台最大5G AIoT創新開放試驗場域。

其中，4大國際級的特色場館將透過將5G技術結合AI、AR、VR等智慧科技，發展科技展演、智慧娛樂、智慧港灣等創新應用，茲簡介如下：

1. **高雄流行音樂中心**：結合8K高畫質影音串流技術，作為5G影音串流實驗場域。
2. **高雄電競館**：結合遠距無人載具即時操控，作為5G無人載具實驗場域。
3. **高雄港埠旅運中心**：結合智慧人流、物

流，作為5G國門示範場域。

4. **高雄展覽館**：結合異地展演、線上會展技術，作為5G會展示範場域。

全台首個公營5G專頻專網 串聯產業生態系

高雄市政府為吸引產業群聚、串聯5G AIoT生態系，積極向NCC申請建置專網專頻，近日已獲核准，成為全台首處政府申請的專頻專網實驗區域，並媒合中央補助資源，助攻業者打造專屬的5G試驗場域。市府也密切和經濟部、中油、台電合作，加速高軟二期基地開發與特貿三土地招商。

經發局表示，高雄軟體園區二期基地面積2.45公頃，預計提供廠商進駐空間約4.7萬坪，將延續高軟一期及5G AIoT應用，包括數位內容、資訊軟體、電子電信之研發、設計、測試為主要引進產業類型；而特貿三土地已於3月30日公告招商，預估市府可分回樓地板面積約2.5萬坪，作為5G



AIoT關聯產業空間(例如企業總部、青創基地或會展等)、公益社福、公共服務等使用。另外，市府也規劃興建約1,600戶智慧公宅，提供企業員工、創新團隊與青創世代等進駐。

廖局長強調，市府將與中央、國營企業密切合作，提供最完善的產業發展腹地，並提供進駐企業租金、薪資、融資利息等優惠補貼，全力助攻加速企業投資落地。

高市府聯手大廠創建「5G AIoT國際大聯盟」

陳其邁市長上任後積極推動高雄5G AIoT發展，指示市府著手於去年11月成立「5G AIoT國際大聯盟」，力邀中華電信、遠傳等國內龍頭電信業者，以及微軟、AWS等國際雲端平台服務大廠、系統整合商、創新開發商及應用服務商共114家廠商加入，整合企業需求與共識，藉由政府政策工具引進平台營運、系統整合、創新開

發與應用服務等廠商落地高雄，並讓國內外加速器、孵化器，甚至整個新創平台都能進駐到亞灣5G AIoT創新園區內。

廖局長表示，未來將藉由「5G AIoT國際大聯盟」凝聚企業共識，打造5G高雄隊，藉由「以大帶小」激發新創業者研發能量，將創新技術與應用服務推向國際，加速亞灣5G AIoT產業生態系成形，讓亞洲新灣區成為全台最重要的5G產業創新基地。



潤泰精密材料
RUENTEX MATERIALS

看見泥作師傅的笑容 潤泰來了

深耕南部，打造屏東新廠，
續密配比，堅持高品質全系列泥作產品



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



封面故事

亞灣5G AIoT創新園區 領航高雄產業轉型

文 | 高雄市政府經濟發展局/編輯部

圖 | 高雄市政府經濟發展局 提供

2021年4月陳市長出席HTC「5G獨立組網專網暨邊緣雲VR場域」啓用記者會

從2G世界走來，經歷了3G與4G，今年起，我們跟5G更接近了，甚至可以說是：5G時代已經來臨！

走進通訊行，櫃台上所展示的大多是最新的5G手機，5G已經逐漸走進你我的生活之中了，究竟5G是甚麼？

所謂5G通訊，是指第5代行動通訊網路（5th Generation Mobile Networks），它是在4G通訊技術成熟後，我們對下一代通訊網路的統稱，不外乎就是追求更快的速度以及更低的延遲。

也就是說，其實5G網路結合了既有的4G LTE頻段，是一種異質性網路（HetNet）。其透過主打速度的毫米波（mmWave）寬頻技術，及主打低功耗、覆蓋能力廣的sub 6GHz窄頻技術，在不同的環境下提供最適的無線網路，以同時滿足短距離及長距離的通訊要求。

未來我們將生活在這個新時代強大功能的環繞之下，展開新的生活，產業已經開始進擊，那我們的政府已經準備好了嗎？

以下就是高雄市經發局為未來高雄擘劃的5G智慧新城市：

一、5G技術引領產業新革命

5G開台吸引大廠投入布建5G企業專網應用場域

隨著去年台灣5G頻譜正式開台商用，包含中華電信、日月光、宏達電（HTC）等多家大廠紛紛投入布建自有的5G企業專網垂直應用場域，盼結合自身領域優勢引領產業轉型，打造專屬產業的最佳驗證環境，催生更多創新應用服務研發。

經發局指出，高雄在地半導體封測大廠日月光在2020年12月，就與中華電信、



2020年12月陳市長出席日月光「5G mmWave企業專網智慧工廠」啓用記者會

高通聯手在高雄打造的全球首座「5G mmWave企業專網智慧工廠」，搶先導入「AI+AGV智慧無人搬運車」、「AR遠端維護協作」以及「綠科技教育館AR體驗環境」三大應用，大幅加速智慧製造進程。

另外，中華電信子公司中華系整也在今年4月與佐臻、金屬中心、資策會、智慧眼鏡協會合作，在成功大樓成立「5G AR智慧應用合作暨XR智慧空間共創基地生態系」，為亞灣5G AIoT應用服務競賽敲響戰鼓。而HTC緊接在後，同樣於4月攜手20多家業界夥伴，在大魯閣草街道建置全台首座「5G獨立組網專網暨邊緣雲VR場域」，以大帶小扶植新創業者，提供從觀念到服務模式、商業模式的完整驗證環境，搶進5G創新應用服務新藍海。

市府串聯國營企業帶頭建立5G智慧應用服務

「國營事業帶頭衝，加速帶動業界建立5G智慧應用服務。」廖泰翔指出，包含

中油、中鋼、台電、港務公司等國營事業企業總部或生產基地都在高雄，讓高雄在上、中、下游產業鏈垂直整合上具備先天優勢，因此市府積極走訪，並於今年1月份舉辦「亞灣5G AIoT創新園區場域應用座談會」，邀請台灣微軟、AWS、中華系統整合、遠傳電信及新創團隊等26家業者參與，盼由國營企業出題、業界解題，加速導入5G技術提供製程、廠區巡檢、資安、員工教育等各方面解決方案，樹立產業5G智慧應用標竿，帶動中、下游業者迎頭趕上。

經發局廖泰翔局長表示，目前各國營企業均表達高度意願，將於近期各自舉辦技術論壇，釋出包含無人機巡檢、工安智慧監測、AR/VR工安與教育訓練等智慧化議題，市府也將針對議題媒合廠商開發解決方案，盼透過在地的龍頭企業帶頭往前衝，進一步帶動石化、金屬等產業升級轉

空調科技再進化

FRESH ❄️ 凍結洗淨 2.0



*此為技術表現示意，非實際運轉畫面

潔淨再升級 熱風乾燥 抑菌 99.9 %

新一代凍結洗淨科技，除了將空調機內的熱交換器進行凍結、解凍達到洗淨效果，藉此清除熱交換器的灰塵、黴菌和油污，定期執行可保持冷、暖氣效能，並於熱風乾燥行程中同時加熱熱交換器，使機體內部加速乾燥、抑菌。

*此為技術表現示意，非實際運轉畫面



急速冷卻熱交換器至零下凍結附著的黴菌髒污



積聚的霜瞬間被融解利用解凍水流帶走污垢



熱風運轉同時加熱熱交換器加速機體內部乾燥

*銷售第一依據GfK 2020年台灣家用冷氣零售銷量調查。
*PM0.1濾網依據TTRI檢驗報告，針對細懸浮微粒PM0.1以流量32LPM通過100cm²濾網之捕集率>99.9%。
*凍結洗淨熱交換器抑菌99.9%依據日本北里測試報告2020_0386號。
*壓縮機日本製造指家用變頻尊榮、頂級、旗艦、窗型冷暖NV(1)系列、變頻三合一空調、變頻熱泵熱水器之機種。



了解凍結洗淨



了解防腐蝕科技



了解體感舒適



了解防霉風扇



2020年12月陳市長出席日月光「5G mmWave企業專網智慧工廠」啓用記者會

型，讓高雄持續朝向亞洲高階製造中心的核心目標邁進。

二、「亞灣5G AIoT創新園區」帶動高雄產業轉型

陳市長「四大優先」政策帶動高雄產業轉骨

高雄是以石化、鋼鐵等重工業起家的海洋城市，製造業比重占全國約12.4%，然而過去打造的工業聚落雖然撐起台灣經濟半邊天，也為高雄留下工業城市的刻板印象。因此陳其邁市長就職時就宣誓「產業轉型」、「增加就業」、「重大交通建設」以及「解決空污」等四大優先政策，力促產業轉骨升級，打造高雄成為宜居智慧城市。

經發局表示，近年來市府積極推動產業高值化發展，例如高雄的金屬產業家數為2,424家，在全台排名第二，論家數僅台中的一半不到，卻創造了全台最高的3,326

億元產值，足足比台中多了844億元，並逐步跨足航太、醫材等精密產業。

廖局長指出，未來將推動金屬業者在製程上導入5G AIoT應用服務方案，進一步提升產品良率及製程效率，持續扮演全台最重要的產業領頭羊。同時，市府也將持續推動傳統產業、服務業智慧轉型，落實陳市長的優先政策。

「亞灣5G AIoT創新園區」扮演產業轉型之鑰

去年的新冠肺炎疫情、美中貿易戰帶動全球產業供應鏈重組，陳其邁市長上任後就因應局勢積極為高雄招商引資，短短三個月吸引大廠投資破千億，同時更加速仁武產業園區、橋頭科學園區、亞灣5G AIoT創新園區開發，更首創比照中央成立「投資高雄事務所」，提供投資業者單一窗口、一條龍的快速服務，全程陪伴企業從建廠到投產。

為落實陳市長「產業轉型」優先政



2021年4月中華電信率31家5G AIoT垂直應用領域大廠及學研單位進駐

策，市府將以「協助傳統產業轉型高階製造中心」及「引進新產業」兩大政策雙管齊下。其中「亞灣5G AIoT創新園區」將扮演高雄產業轉型之鑰，市府將協助業者導入5G垂直應用服務，帶動在地產業朝高值化、智慧化升級轉型。

三、雙引擎帶動高雄加速邁向5G智慧城市

陳市長籌組「高雄智慧城市推動委員會」接軌「亞灣5G AIoT創新園區」落地

緊接在2020年11月「5G AIoT國際大聯盟」成軍後，陳其邁市長為加速高雄邁向5G智慧城市、對接未來「亞灣5G AIoT創新園區」落地，在同年12月再集結產、官、學、研各界菁英，成立「高雄智慧城市推動委員會」，包含宏碁創辦人施振榮、行政院政委唐鳳、AI大師杜奕瑾等多位專家均為成員之一。

廖局長指出，市府將以「產業5G化、

5G產業化」策略，串聯產業能量打造5G國家隊，不僅為既有傳統產業提供智慧化解決方案，帶動產業數位轉型，更將應用於城市治理、民生應用等各方面，加速高雄邁向5G智慧城市願景。

局長並表示，高雄智慧城市推動委員會將從「智慧治理」、「數位產業」兩大面向為主軸，其中智慧治理方面，將擴大公共服務應用範圍，包括醫療、交通、環保或是其他生活領域等市民有感的服務切入，由智慧城市推動辦公室協助機關找出城市問題，並媒合企業提供解決方案，提高公共服務效率與品質。而在數位產業方面，則藉由智慧應用服務產業化，在高雄建立完整生態系，「先在高雄實證，後輸出國際。」

雙引擎從出題到實證要讓市民有感

市府將透過「高雄智慧城市推動委員會」與「亞灣5G AIoT創新園區」雙引擎運



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



2021年3月26日「2021智慧城市展暨論壇」開幕典禮，高雄市長陳其邁、副市長林欽榮參觀經發局新創業者展出體感應用成果

作，未來「高雄智慧城市推動委員會」將以公部門、醫療、交通等城市治理與民生問題出發，而「亞灣5G AIoT創新園區」則以促進國營、民營企業產業轉型發展為目標，並引進雲端平台、系統整合、應用服務及創新開發商，將5G技術應用導入到產業與公共設施，包括高雄港區、產業園區及新創基地等公共服務領域。

- 以「智慧醫療」為例，首要解決的就是偏鄉資源缺乏問題，未來不僅將透過導入數位五官鏡設備、整合性通訊軟體平台，讓醫師能運用5G技術，無縫視訊指導在地醫療人員為患者進行診療，大幅提升偏鄉醫療品質。

- 「智慧交通」也有實證案例，即市府嘗試運用AI科技提升交通安全，已於民族、十全路口導入多目標追蹤雷達裝置、CMS警示看板與深度學習運算平

台，搭配具人工智慧事件判斷系統等智慧科技，未來將具備主動式超速與違規警示、快慢車道車流分析等預警提醒功能。

- 國營企業部分，市府積極邀請中油、中鋼、台電、港務公司等國營企業帶頭，釋出推動園區、廠區與製程智慧化議題，開放廠商透過共同研發、驗證，以及數據創新的加值應用，進而帶動相關產業及供應鏈數位轉型。

- 當然，在產業端部分，不論是中華電信、日月光、宏達電（HTC）等多家大廠都已投入布建自有的5G智慧工廠及企業專網垂直應用場域，盼結合自身領域優勢引領產業轉型，打造專屬產業的最佳驗證環境，催生更多創新應用服務研發。



5G AIoT國際大聯盟成軍

廖局長強調，市府從「亞灣5G AIoT創新園區」出發，將透過完善5G基礎設施環境、開闢產業發展空間、建置新創基地及人才培育基地、研發補助及場域應用計畫等多元面向，吸引業者將技術研發落地高雄，並運用亞洲新灣區內的場域導入5G智

慧科技應用服務；同時藉由「高雄智慧城市推動委員會」，透過智慧科技提供便利交通、改善空污、社區醫療等市民服務，讓智慧科技深入民衆生活，提升民衆參與度與認同感，打造高雄成為「以人為本、科技為體」的先進智慧港都。



聚焦高雄

最堅強的堡壘 陸海空校齊聚高雄

文 | 編輯部

圖片來源 | 國防部

為何海軍、空軍和陸軍官校都是設立高雄？

高雄是唯一擁有陸海空三軍基地與軍校

空軍在岡山、陸軍在鳳山、海軍在左營。國軍的訓練中心也有一部份都在高雄。這背後有什麼歷史背景，使得高雄成為另類的軍事重鎮呢？

早年國民黨播遷來台，一開始軍事設施大多是沿用日本人蓋好的。三軍官校需要很多的現成設施，又需要比較大的土地；這類型的軍事設施剛好都在高雄，所以三軍官校就順理成章都放在高雄了。

陸軍的搖籃 鳳山

中正預校跟陸軍官校都在鳳山，預校與陸軍步兵訓練指揮部、陸軍官校相鄰，面積70餘公頃，概分為行政區、教學區、學生生活區及體能運動區等，各區建築規劃整齊、設施完善、視野遼闊，道路寬廣

筆直，群樹成蔭，碧草如茵，是一所環境優美的軍事學府。

官校歷史悠久，民國肇建之初，為建立國家基本武力、培養優秀革命幹部，國父孫中山先生於民國13年，在廣州市長洲島創立黃埔軍官學校，任命先總統蔣中正先生為首任校長，從此即肩負起保國衛民之神聖使命。成立後的黃埔軍校，歷經東征、北伐、抗日、剿共等重大戰役，轉進來台，近一世紀來，不僅是國家培育軍事幹部搖籃，更為國家的安定與建設作出極大貢獻。

因應時局三度遷校，於民國39年復校於高雄鳳山地區，並自民國43年起採行四年大學教育，民國55年開辦專修學生班、民國67年轉辦專科班，民國83年招收第一期女學生，民國86年增設大學儲備軍官訓練團，迄今已為國軍培育文武兼備幹部達30萬餘人。



海軍的核心 左營

民國35年海軍軍官學校創立於上海，民國38年播遷左營現址，經歷任校長精心擘劃課程設計，現為國內唯一同時具有四年制大學教育與二年制專科教育之軍事院校，藉由此多元性的學程設計，可供有志青年選擇加入海軍或陸戰隊軍、士官的行列。

現在國軍左營軍區裡面的很多建築物和營區內道路的格局，大都是沿用當時日本人的設計的。海軍左營軍區為中華民國海軍艦艇與陸地單位之主要駐地，也曾是駐台美軍的海軍基地，位於中華民國高雄市左營區，為中華民國第一大海軍基地，以左營港為主體，分為多個營區。

海軍左營基地大致以軍校路、右昌街、實踐路、介壽路、左營大路、左楠路等道路為界，鄰近港都客運左營南站、國家運動訓練中心、國家體育場、高雄捷運

世運站等。海軍左營基地面對軍校路的崗哨稱為「中海門哨」，簡稱「中海哨」，因中海路（現為世運大道，但海軍左營基地內的路段仍稱為中海路）貫穿哨口而得名；面對介壽路的崗哨稱為「中正門哨」，簡稱「中正哨」，因中正路貫穿哨口而得名；在四海公園及海軍四海一家旁的崗哨稱為「四海門哨」，簡稱「四海哨」。

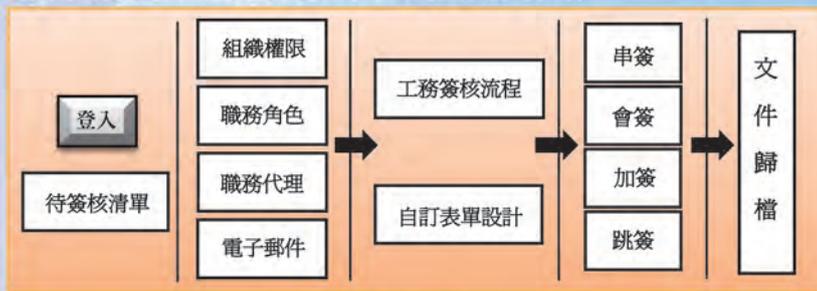
2015年8月14日，海軍左營基地文康哨旁桅杆「中正桅杆」落成啓用，由海軍左營後勤支援指揮部與海軍保修指揮部共同設計建造，以已除役的海軍中正軍艦（LSD-191）桅杆為基礎，別具特色。



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)、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、高莖營造、德鼎建設、國隆營造、寶睿地產、郡都建設、慈龍營造、澍陽建設、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



空軍的天空 岡山

日治時期的岡山飛行場是海軍的飛航基地，也是日本海軍在南台灣的兩大飛行基地之一（另一個是今天的台南機場）。今天的空軍技校，則是當時的飛機製造廠，也是日本戰前零式艦戰的重要生產基地。

空軍官校在「航空救國」之號召下，於民國18年在南京創立航空班，民國21年改名為中央航空學校，設校址於杭州笕橋，抗戰軍興，航校輾轉遷至雲南昆明，於民國27年正式定名為「空軍軍官學校」。

抗戰勝利後復校笕橋，後又於民國38年遷校至岡山現址，民國49年改為四年制大學教育。空軍官校是培育航太科技人才之搖籃，將「航太理論」與「飛行術科」結合唯一，是全國唯一訓練飛行員的航空專業學府，校區劃分為行政、教學、生

活、運動及機場等五大區域，擁有優良傳統歷史、現代化教學設備、健全師資及最佳教學與生活環境，使學生們可以安心學習成長，實現人生理想與抱負。

空軍航空技術學院則是配合國家發展「航太工業」之政策，培養航空科技理論與實務兼具之技術人才，朝向「教學實務化」發展，使學生能學以致用。

高雄軍事觀光資源豐富，景點橫跨陸、海、空三軍，高雄市政府觀光局推出軍事觀光遊程，涵蓋鼓山、鳳山、左營、岡山等地，其中鼓山一帶擁有迷人的風景、悠久的歷史，特別適合旅人親自走一遭，探索在地故事。

由於地理位置之便，鼓山一帶自古至今，與軍事的關係密切。像是柴山，在明鄭時期就被納為軍事重地，清領時期也因防禦所需，在柴山南端的雄鎮北門上興建砲台，到了日治時期，建置了許多碉堡、



防空洞等軍事設施，而國民政府來台後，柴山更長期被列為軍事管制區，直到1989年後，才開始部分開放。

2019年開放的鼓山洞，就是一處可探索柴山軍事、歷史與自然的絕佳景點。鼓山洞為日治時期建造的防空洞之一，總長約200公尺，有兩條主坑道、兩條橫坑道及一條64階的逃生階梯，由於塵封已久，加上當地的石灰岩地形，階梯早已鐘乳石

化，天然產生的紋理有如大自然的原創藝術，令人嘆為觀止。

隨著歷史的演進與變遷，當初曾經賦予重任的軍校，都已逐漸卸下軍系的色彩，拉近與民衆的距離。軍校仍有其特殊任務，跟其他大專院校不同，無法隨意進出，參觀還是要透過申請及核准；不過，柴山的鼓山洞已經開放囉！民衆還是可以去體會一下，當年雄壯威武的氣氛。





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





法規探討

從自來水法修法看 未徵收開闢計畫道路及既成道路 對於建築物五大管線的埋設問題

文 | 高雄市都市計畫技師公會理事長 張貴財

一、前言：

自來水法修正第61條之1條文於109年12月30日經立法院三讀通過，本次修法係為放寬許可埋設自來水管線道路用地條件，並考量實務上現存道路範疇除既成計畫道路，亦包含供公眾通行私設道路，爰予放寬道路埋設管線限制；另針對民法第786條雖已有規定，管線非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置但須費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最好之處所及方法為之，並應支付償金，惟為使規定更加明確，明定自來水用戶加壓設備之定義。

考量自來水為民生必需品，本次修法對於自來水設備於施作上若涉及私權紛爭，必需有妥善配套，並考量不同設備使用土地強度不同妥予設計，應可有效提升自來水普及率。

由於自來水法修法，看見未來建築物取得使用執照後埋設五大管線的曙光，因為不僅是自來水，尚有電氣、瓦斯、電信、污水管線等埋設管線的問題，若是能建立妥善處理的配套，則可將建築物埋設管線問題畢其功於一役。

二、財產權的保護

1. 大法官釋字第440號

(1) 解釋爭點

「北市道路規則對使用道路地下部分不補償之規定違憲？」

(2) 解釋文中略以：「人民之財產權應予保障，憲法第十五條設有明文。國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。主管機關對於既成道路或都市計畫道路用地，在依法徵收

或價購以前埋設地下設施物妨礙土地權利人對其權利之行使，致生損失，形成其個人特別之犧牲，自應享有受相當補償之權利。…」

- (3) 理由書略以：「…對既成道路或都市計畫用地，主管機關在依據法律辦理徵購前，固得依法加以使用，如埋設電力、自來水管線及下水道等地下設施物，惟應依比例原則擇其損失最少之處所及方法為之；對土地權利人因此所受損失，並應給與相當之補償，以保護其財產上之利益…」

2. 由上述解釋文及理由書可以得知若是埋設地下管線對於土地權利人因此所受損失，並應給與相當之補償，以保護其財產上之利益，才符合憲法保障人民財產權的真諦。

三、相當補償的權利價值探討

1. 土地所有權的價值

一般土地所有權尚可設定的相容的他項權利如：地上權、典權、不動產役權、等用益物權，而地下管線的同意埋設僅是不動產役權中的一部分，而其地主仍保有土地所有權，因此以權利集束的概念來看，埋設管線的權利價值占所有權的比重應該不會太高。

2. 道路用地的價值探討

(1) 徵收：道路徵收一般以公告現值徵收或是再加上一些加成徵收。

(2) 容積移轉價值：目前本市的市場行情落在公告現值多少百分比由市場機制決定。

(3) 設不動產役權：由當事人自行協議。

(4) 出具埋設管線同意書：當事人自行協議。

3. 設管最適當補償價值初探

在既成道路或是未徵收的道路用地埋設五大管線係屬設定不動產役權之一種，若是以容積移轉買賣介於多少百分比，則該補償價值似可以道路用地的公告現值多少百分比為補償基準。

上述尚有使用他人所有權土地面積的確定問題，以及核定補償金額後如何在土地登記謄本上的註記等問題。

四、直轄市主管機關的確定

1. 自來水法第53條

前條使用公、私有土地，應擇其損害最少之處所及方法為之，如有損害，應按損害之程度予以補償。

前項處所、方法選擇及補償如有爭議時，自來水事業、土地所有權人或使用人得報請直轄市、縣（市）主管機關核定之。

前項爭議補償之裁量基準，由中央主管機關定之。

第二項補償核定且償金發放或提存完成後，土地所有權人或使用人不得拒絕自來水事業或直轄市、縣（市）政府之使用。自來水事業並得請求直轄市、縣（市）政府協助使用之。

2. 首先要先確定直轄市主管機關要由那一個機關擔任？建築物的五大管線是否統一由某個機關來擔任主管機關？
3. 目前高雄市政府工務局轄下有設管線挖掘中心負責核發道路挖掘許可書，但是若有未開闢計畫道路土地私權糾紛則亦不敢冒然核發挖掘許可，因此為了獲得同意管線挖掘，建商仍然只有各憑本事取得該地主同意書，其中的酸甜苦辣只有當事人最清楚，因此亟需要有一個公務機關擔任單一窗口，負責研擬爭議補償之裁量基準、調處機制及提存的機制，甚至於研擬有關的自治條例以利遵循。

五、調處及提存的機制初擬

依據爭議補償之裁量基準，經由調處委員會核定補償金額後，經受領或是提存後即可令設管線單位挖管理設五大管線。

六、建議

建議由公會召集有關機關及公會加上相關學者專家召開數次研討會取得下列共識：

1. 相當補償的裁量基準。
2. 五大管線調處委員會如何成立。
3. 確定高雄市政府五大管線的主管機關。

七、結語

以上是本人對於該課題提出粗淺的想法及作法，思慮尚欠周詳仍有待不斷的多方論證方可取得解決之道，若是相關配套及法規周全後，相信可以解決多年來建築基地取得使用執照後臨接未闢計畫道路及既成道路五大管線埋設的難題。



caesar

股票代號
1817



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



台北內湖 瓷藝光廊
02-2795-1802
台北市內湖區民善街85號

苗栗造橋 瓷藝光廊
037-540655
苗栗縣造橋鄉13鄰東興36號

台中南屯 瓷藝光廊
04-2472-5252
台中市南屯區文心路一段138號

高雄左營 瓷藝光廊
07-359-5378
高雄市左營區民族一路1188號



市場行情

打炒房2.0思維

文 | 實心整合力行銷公司執行總監 田大全

記憶猶新，去（2020）年春天，當擠在人群裡憂慮地排隊買著口罩的當下，何曾想過，今年春天，政府正雷厲風行地執行著史上最強的打房政策？冷靜想想，這兩個畫面，究竟是怎麼連結起來的？

如果，沒有這場全球疫情，就不會有因為挽救經濟而產生的「全球降息」，也就不會使台灣出現「史上最低利率」，也就不會產生2020下半年的購屋熱潮，也就不會造成房價在短期內大幅上漲的現象～

所以，這場「打炒房」，究竟是「因然」？還是「必然」？答案很清楚！但是，如果用「因然」，去合理化「居住正義」的目標，這樣的作法，難道沒有值得商榷之處？

既然要標榜正義，就要先找出「壞人」！故事的情節才能往下發展～而根據政府統計的數據顯示，所謂「囤房法人」，就是這場「打炒房」大戲中，禍國殃民的頭號戰犯！

話說，用法人名義購屋，難道不是在現行法令的基礎下，經過國家考試認證的會計師，所提出的「合法節稅」建議？為何先前「與法無不合」的規定，現在卻變成了十惡不赦的壞人？依法行政的尺度，究竟是「法律」？「道德」？還是「民粹」？

民怨的產生，往往來自於「資訊不對稱」，事實的真相，卻極易因為情緒化的引導而被忽略！

每當談到「房市供需」，最常被提起的，就是「全台空屋近九十萬戶」與「全台餘屋近八萬戶」這兩個數字，進而衍生出「房市供過於求」與「建商炒作」這樣的觀點。

先談空屋率的調查，以高雄市為例，在38個行政區中，空屋率最高的前三名，分別是「那瑪夏區」（30.76%）、「六龜區」（21.32%）與「甲仙區」（21.26%），相信對所有高雄在地民衆而言，套句網路

流行語，應該是「秒懂」這三區空屋率為什麼這麼高的原因，問題是，在地的媒體不會報這種「不是新聞的新聞」，而痛恨房地產的酸民們，只要抓著「空屋率過高」的標題，就可以快樂地當著鍵盤高手，持續地批判著房地產！

如果用「空屋率高，房市供需失衡」的角度來看這三區，這樣的解釋，就不知得從何講起了～

而營建署對於空屋率調查的基準，是以「每年十一、十二月的用電量低於平均用電度六十度」的住宅為基準，如果在年底賣房子、租房子，只要跨過這兩個月，不論未來是否順利出售或出租，一律被視為「年度空屋」！這樣的調查與論述，難道也沒有問題嗎？

至於餘屋量的統計，根據營建署所作的調查，是以「屋齡五年內，維持第一次登記，且有銷售可能」的三個基準為原則，先不論這三個基準的「定義」是否有疑慮，單從數據統計的結論來看，就會產生極大的謬誤。

以高雄市為例，包括三民區（11,669戶）、鳳山區（9,213戶）、苓雅區（8,575戶）這三個區域，加起來的「餘屋量」將近三萬戶，也是整個高雄市餘屋量最多的三個行政區，單就數字表面的意義，就會解讀為「供過於求」與「嚴重滯銷」的區域，事實上，這三區的人口數、區域發展成熟度...等等，都不是簡單用三個數字就能說的清楚的。

同樣地，不論這些房子未來是否銷售出去，反正所謂的「年度餘屋」就是那麼多！就算減少了，也是「以後再說」的事～

反過來說，高雄市空屋率最高的那瑪夏、六龜與甲仙，這三區一間「餘屋」都沒有！難道可以被解釋為「餘屋量低，房市最健康」嗎？

因為「量化」思維所造成「質化」誤解，長期以來卻引導著國家整體住宅政策研擬的方向，這難道不該被檢討嗎？

挾著民怨而起的一連串「打炒房」政策方興未艾，試問，政府總體居住政策的「終極目標」究竟是什麼？是房價跌三成？交易量少三成？建商倒三成？...是否能先說個清楚？

剛出爐的今年第一季的不動產移轉棟數，較去年大幅增長，馬上就解讀為「打房無效」！央行也隨即表態，「不排除向自然人第二戶以上限縮貸款」，問題一，央行主管是的「匯率」與「利率」，什麼時候也變成「打房部」了？再者，如果以央行先前「打炒房」的出發點來看，難道今年第一季的交易量，全都是該死的投資客「炒」出來的？

而正常換屋過程中「先買後賣」這種作法，是否也被一律視同為「炒房」？如果是，也請說個清楚！同時，也請明白說清楚，台灣是個可以為了所謂的「居住正義」，可以全面擺脫所有「自由市場經濟」規範的政府。

疫情時刻

您最佳 防護選擇



七吋AI臉部測溫門禁機

人臉辨識、口罩偵測、智慧體溫監控
監測距離可達1.8公尺
準確率達99%

七吋人臉辨識互動主機

- ✓ 人臉測溫辨識認證
- +
- ✓ Mifare刷卡認證
- +
- ✓ 數字密碼鎖認證

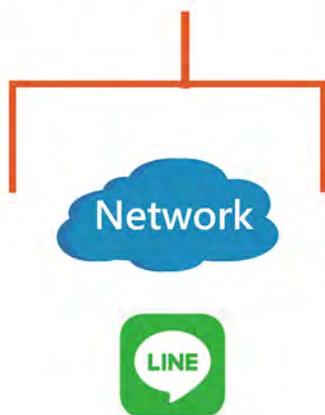


TONNET管理中心主機

人臉辨識後的最佳管理平台

TONNET智慧管理中心主機擁有龐大的資料庫空間，透過AI智慧精準分析，可在萬筆資料中輕易搜尋每一筆紀錄

1. 人臉資料新增、刪除、編輯、同步等
2. 考勤資料輸出工號、匯出時間、辨識時間等
3. 溫度設定管理、口罩檢測





焦點話題

市府都發局 鼎力完成大林蒲遷村計畫

文 | 編輯部

圖 | 高雄市政府都市發展局 提供

大林蒲遷村計畫書說明會現況

高雄市小港區的西邊沿岸有四區，是舊時人稱的「沿海十一里」，包括紅毛港、大林蒲、邦坑及鳳鼻頭。紅毛港為捕漁人居多，後三者為商業和農漁業村落，往來十分密切。1933年（昭和8年）時，大林蒲人口就已經有2,454人。

二次大戰結束後，國民政府於高雄港展開第二港口開港計劃，1967年7月29日，時任經濟部長李國鼎、臺灣省主席黃杰、高雄港務局長李連墀皆出席高雄港第二港口開工典禮，此後開始在當地發出“禁建命令”，並允諾遷村計畫。

大林蒲、枋坑、鳳鼻頭沿海各里地區位於高雄西南隅，面積約124公頃，主要有大林蒲和鳳鼻頭兩大聚落，拓殖始於明鄭時期，現有居民約1萬9千多人，自民國61年臨海工業區設立後，逐漸被煉油廠、發電廠、煉鋼廠與貨櫃中心等重工業包圍成「居住孤島」，居民飽受廠區噪音、空氣污染及工安事故頻傳之害，環境不適宜人

居，地方因而有強烈的遷村民意反映。

1975年7月16日，高雄港第二港口開通舉行通航典禮，港務局提出「大林商港區預定地遷村計畫」，1985年1月17日行政院核定紅毛港遷村計畫，2005年開始實際動工，最終在2007年完成遷村點交。

在紅毛港完成遷村後，仍在中油大林煉油廠、台電大林發電廠、中鋼大業南廠區、以及台船的廠區中的大林蒲，高雄市政府在2011年開始啟動意見調查，當時就有7成民衆表達贊成遷村。

2014年發生高雄氣爆，在充滿工業管線密集區的大林蒲更是十分緊張，鳳林里里長許再生，在2014年8月17日就說出了當地居民的心聲：市區1條丙烷管線就被炸成這樣，「大林蒲地下有百支管線」，民衆的驚恐難以言喻，2017年再度電話訪調已高達9成民衆贊成遷村，達成遷村的高度共識。



遷村安置地



位置示意圖

大林蒲遷村計畫書說明會安置地模型

行政院核定「新材料循環產業園區申請設置計畫」，總經費為新台幣1,054億元，其中589億元用於大林蒲遷村，110年2月更提出大林蒲遷村安置計畫書草案，原地居民將被安置在高雄國際機場北側、交通部航港局及台灣糖業公司經管之52.4公頃土地，住商土地一坪換一坪不變，目前遷村戶數是1萬1,753戶，超過2萬人。

高雄市長陳其邁在4月更親臨大林蒲，為「大林蒲遷村服務中心」揭牌啓用，陳其邁則強調，將召開3場到無限場次的說明會，之後才會定案，一定要大家都「歡喜搬新厝」。高雄市都發局為服務大林蒲居民在遷村過程中，碰到疑難雜症，特別在大林蒲活動中心2樓，成立「大林蒲遷村服務中心」，配置10名諮詢員服務鄉親。

陳其邁揭牌後表示，大林蒲遷村將召開3場到無限場次的說明會，之後才會定案，一定要大家都「歡喜搬新厝」，一場說明會沒有共識，就繼續開下去，市長都會親自主持，一一回應鄉親需求。陳其邁承諾，會保障居民「居住生活權」、「財產權」與「社會權」，務必讓居民在搬遷

中，受到政府最好照顧。未來搬遷的地方在鳳山、小港交界，不僅交通便利，生活品質會更好，公共與社會服務更改善，一體到位。

高雄市都發局指出，大林蒲遷村總補償，包含私有住商土地、私有非住商土地、地上物補償、法定補償及津貼，以及專案救濟及補貼5大項補償項目，以「住商土地1坪換1坪」方式「專案協議價購」等面積不計較差額交換，非住商土地則以「查估市價加4成」（即市價1.4倍）補償，條件相當好。

兼任大林蒲遷村專案辦公室執行秘書的都發局長楊欽富表示，服務中心提供的服務包括（一）解說遷村安置計畫書（草案）有關各項查估標準、補償與救濟內容。（二）依據個人條件與需求，提供補償救濟金之試算服務。（三）傾聽鄉親意見供計畫書修改參考，另針對行動不便或有個別需求者亦可請諮詢專員到府解說，竭盡全力將遷村事宜完成妥貼。

HCG

GORFIN[®]

義式設計風格 · 台灣工藝精品



aesthetics of
bathroom



人物專訪

101年就啓動APP客服 軟硬體兼顧的超值超前服務

專訪 多城建設有限公司董事長 曾土城

人對空間的情感，是一種奇妙的連結，無法很理性地清楚分說緣由，但他就是自然而然地存在著。這份情感延續到土地、到房屋，甚至延伸到生產房屋的建商，一心只在這個空間上，將理想中的美好以行動付諸實現，給信任建商的買方住戶，超越價格的生活空間。

1996年創立的多城建設，是高雄在地的知名建商，25年來已經推出30多案，總計約有1,600戶，長期以來精耕在高雄市的郊區，主要在仁武、鳳山等地，這些區域不少工業區，產業林立帶來基本住宅需求，而多城建設的推案產品，大多是以滿足首購需求為主。

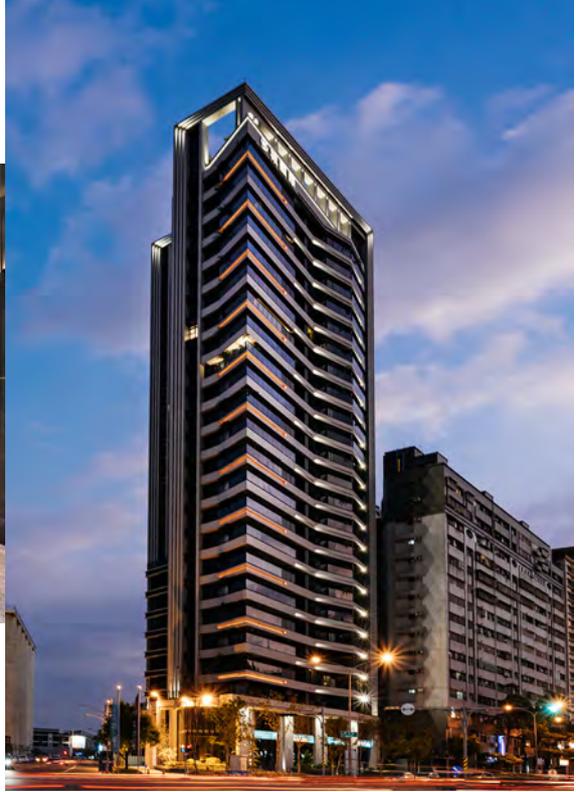
首購產品的特色相對低總價、低單價，在這個前提下，一般首購建案的產品品質，大多是在“先求有、再求好”的概念下規劃，建材及規劃較為大眾化；但是多城建設卻跳脫一般的做法，即便是首購的建案，也是提供換屋型產品等級品質的軟

硬體服務，像是專責的交屋客服系統編制、高磅數的混凝土、一般換屋產品或是中高總價產品才有的大金冷氣等等。其中最特別的是，101年就開始超前配備的社區APP及售服APP以及領先業界在101年起在大樓建置專用的AED等。

社區APP極具特色，多城建設早在十幾年前，就已經意識到年輕人行為模式的改變，在人手一機之後，信箱的使用度及重要性大大降低，大多只是放一些不大重要的平信或是廣告文件。因此多城建設便積極開發社區專屬的APP及售服APP，免費贈送給客戶，社區訊息傳遞及溝通，都以APP為主，將APP升級為即時客服系統，像是設備報修、驗屋成果回報、交屋內容下載等等，在施工前及入住前的階段，將工務與客服連結在一起，甚至也可做為評估包商的依據，有效提升交屋的效率及品質，獲得許多客戶的好評。



「MM」迎賓大廳



M+

董事長曾土城表示，APP的高度運用，對建案社區來說，是個突破性的工具，APP兼具了布告欄及客服的功能，即便是內部管理也很好用，所有的管理事務都能透明化，管理反而變得輕鬆有效。

曾董事長說，多城建案社區的客戶，必須遵守多城的居住道德規範，從銷售過程至買賣合約書，都將住戶規約納入；換句話說，入住多城建案的買方，必須遵守共同規約，像是梯廳不能擺放鞋櫃、八卦鏡、不能貼春聯等等，看似嚴格的規定，卻因為有效管理，讓社區房價長久以來維持著“易漲難跌”，這也是間接幫住戶篩選高品質的鄰居，能接受規範的鄰居，才能共同維持社區空間良好環境品質，曾董事長對這點十分滿意。

曾董事長本身曾是泥作包商，因此對於工地作業的細則十分了解，他制定了一套標準作業模式的SOP給執行廠商使用，

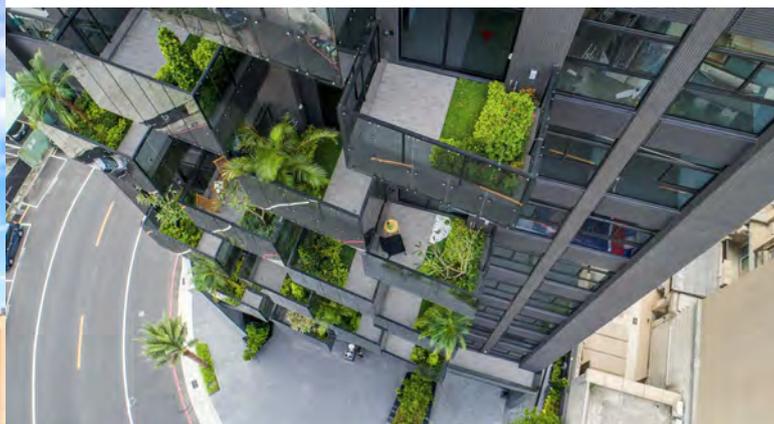
執行廠商很清楚地瞭解這些標準規範，誤失率大大降低，對營造的品質更能掌握，從放樣到磁磚貼法都有明確的要求，曾董事長說，每一個細節都把關好，整體就不會出現大問題，對硬體的房屋品質精確掌握。在這樣的品質要求下，品牌形象良好，住戶的認同度普遍很高，很多多城建案的買方都是老客戶，已購客往往會多買一戶給小孩，這些對建商的肯定，讓多城建設更有信心持續推動更高品質的建案。

對於多城建設的營造品質及住宅規劃，都已經上軌道且追求精工，客戶的服務也都很到位，這些都不成問題；真正讓曾董事長憂心的，是台灣整體的建築業結構問題。董事長說，少子化已經是一個不可逆的直線趨勢，一直這樣下去，一定會造成人力斷層，也就是說，以後會沒有人要從事基層人力的工作。

他表示，政府與其把力氣花在打房



H&M



H&M

上，不如將資源用在如何解決人力不足的問題！只要用打房1/2的心思，至少現階段人力不足問題就可以得到紓解。人力成本佔建案整體成本的比例愈來愈高，以前可能只佔到12%，現在看來，要說上升到40%也不為過，早就是倍數成本，人力問題不解，成本愈墊愈高，房價下不來，在打房也是於事無補，只是累積更多民怨而已。

曾董事長的擔心其來有自，現在的工地人力主力，大多是50歲以上的老師傅，不用多久，只要再過10年，這些主力將會逐漸從職場上退休，第一線的人力會愈來愈少。如果人力沒有在這10年間計畫性地補上來，等火燒眉頭再來處理，代價就會很大了。

關於少子化，坊間不少言論都認為，未來的居住需求會減少，會有供過於求的危機；殊不知，購屋的需求只會有增無減，包括子女成年成家立業離開父母的增

購、股市獲利的資產移轉、夫妻晚年養老收租需求等等，都會讓購屋需求源源不斷。曾董最後表示，無論房地產政策如何調整，都只是讓短期需求轉換為長期持有，加上政府不斷投入各項公共建設，讓居住環境的便利性及機能性更加完整，未來的房市景氣，絕對是值得期待的。



M+



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 台北市復興東路二段40號 | 楊梅工廠 桃園市楊梅區楊新路三段3號 | 台中營業所 台中市南屯區台灣大道二段633號4樓之5 | 高雄營業所 高雄市前鎮區四維三路6號25樓
TEL : (02)2511-5156 / FAX : (02)2571-2213 | TEL : (03)478-6140 / FAX : (03)475-1031 | TEL : (04)2310-1750 / FAX : (04)2310-1733 | TEL : (07)335-1867 / FAX : (07)335-9022



新世代專訪

時間不停走 人生不空過

專訪 春木建設有限公司副總經理 李沛樹

建設業的新世代，肩上揹負最沉重的擔子，就是要如何做到承先啓後、繼往開來，嚴守長輩傳承下來的家業與家風，又要注入現代元素將其發揚光大。春木建設副總李沛樹說，古人說：10年磨一劍，經過10年來的洗鍊與去蕪存菁，他已經將春木的精神鎔鑄在寶劍上，期待著接下來的發光與發亮。

春木建設是高雄的老字號，阿公早年從事營造建材起家，後來還做過茶葉生意，為了生計，不辭勞苦地從高雄遠赴嘉義、東港、台東等地，在台灣早期交通不發達的年代，這種距離的往返是很辛苦的；阿公傳承下來就是親上火線的精神_親力親為，親自站上第一線感受水溫，才知真正的冷與熱。

承襲這個家風，春木建設的楊董，是跟著父親揹水泥長大的，將父親的精神實踐在點滴細節中。春木建設在澄清湖蓋的透天住宅，坪數硬是擴大到別人的2-3倍，用料也是要最好的，堅持要把最好的回饋給信任他的客戶；即便現在坪數規劃的主軸調整為華廈集合住宅，

買方也從外商、日商轉變為首購，楊董還是堅持建材用料的水準、工法細膩的營造，認真面對每一吋珍貴的土地，讓土地上的空間，可以完美地矗立50年以上。

李副總說，楊董來自於藍領的家庭，十分了解基層者隊擁有自己房子的渴望；尤其在加入慈濟之後，隨著慈善團體一起經歷了民國88年921大地震的苦難，更讓他發心要將更多的資源投入公益，將阿公原本務實的家風，添上了公益的資糧。

楊董對公益投入全副的熱心與熱情，幾乎已經到達無我的境界，公司的旅遊不是一般到日本、韓國、帛琉之類的純旅遊，而是到國外偏鄉做公益，「邊玩邊救人」！無論是泰北邊境、斯里蘭卡建大愛村，或是太平洋遙遠的布吉納法索，都有楊董的身影，在慈善的路上，公益本無國界，哪裡有苦難，楊董就帶領全公司往哪裡去，難行能行的堅持與毅力，更凝聚公司上下一心，真實體驗付出，共享付出後的快樂！李副總全程參與，燃燒熱情、熱心助人



天山居



天山居

的火苗愈趨旺盛！

李副總自身就充滿傳奇色彩，從學生時代就很積極參與社團及公益活動，從組樂團、進劇場、到花蓮念休閒遊憩系、從藝術領域轉換到運動醫學等等，都在他豐富的涉獵範圍內，公益與付出，原本就是他的日常，也是因為公益，與楊董二女兒產生交集，進而跨進房地產的領域。

李副總跟隨了楊董10年，深受影響，初心未變，而且更加深化對自我的鞭策，“時間不停走、人生不空過”，在這樣的信念下，一步步將自己想做的事，化為具體行動，走在實踐夢想的路。

首先是咖啡烘焙事業，運用春木國際的年度盈餘，展開咖啡烘焙，其實前身是土壤改良，李副總認為，有好的土，才能種出好的植物，一切必須從源頭開始。春木的咖啡很特別，黑咖啡顏色適中，不深不淺，甚至有些清透感，“回甘味”很清甜，而且是冷了更好喝，

風味更醇厚，其中必有自行開發的獨門秘方。

接下來是另一個新的建設事業體_馨揚建設，2021年1月才成立，預計下半年在花蓮縣吉安鄉牛刀小試，推出6樓35戶低單價低總價的電梯集合住宅，地點雖在鄉間，但是位置很好，距離吉安車站6分鐘車程，距離花蓮市也只要7分鐘車程。南北座向，左看山、右看海，總價大約在400萬左右，無論是休閒自用或是長期投資都很適用。

李副總說，雖然這案不大，只是個小的開始，但是他們投入很多心血，背後隱含著特別的意義，是一個很重要的橋樑角色。他說，花蓮案實際上是以“全齡宅”的規格來做，內部規劃許多無障礙設施，一步步接近打造養生村的理想。他坦言，以花蓮123%的扶養比來看，未來老年照護的需求一定會很高，勢必從“食衣住行”轉變為“食醫住行”，市場需求十分看好。

所以吉安鄉這個案子，是李副總另一階段夢想的起點，他也不諱言指出，長輩對他的夢



天山居

想難免有所質疑，但他從不氣餒，勇於面對挑戰，反倒認為“被打槍的梦想，才是最有價值的”，只有真正親力親為去做，從經理人變成領導人，才能更加體會箇中點滴，在經歷了考驗的聲浪之後，淬煉出的成果才是更加甜美的。

李副總最後表示，春木機構早期將硬體、硬實力的底子打得很好，可以讓他無後顧之憂地去發展軟實力，而發展軟實力的關鍵，在於“心”，從一個念想、落實在規劃設計，再執行完成，當硬體不再是問題時，軟體規畫的初心、起心動念，就是最重要的了！



天山居



永富町

日本製

室內門



用心把控每個細節。
提供日本最高品質標準，



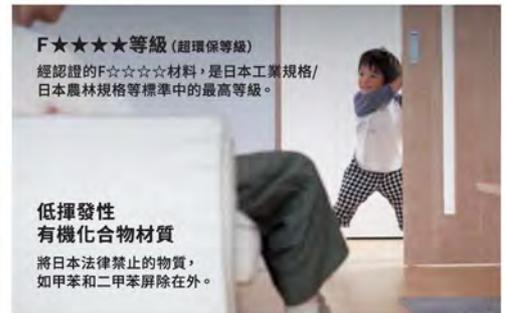
耐污性、耐傷性



耐久性



安全性





友案參訪

台中建案質感驚豔 參訪汲取成功經驗

文 | 編輯部

全台各縣市的建案參訪，是本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新的經驗，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年第二季，本會特別安排參訪台中市特色建案，台中建案向來以特色聞名，兩天行程內參觀4個建案，以及台中知名的公共建設，讓人大開眼界。

2021/4/14 台中市 天氣 晴

09:20 — 10:20 AM

豐邑大境豐藝

投資興建：豐邑建設(股)公司
基地位置：台中市西屯區永春東七路739號
產 品 別：住宅大樓
基地面積：1,238坪
規 劃：地上24層/地下3層
戶 數：總戶數96戶
坪數規劃：43-55坪
開 價：42萬/坪

本案位在低密度、綠街廓，南屯區五權西路、向上路上，單元三核心富藏文中、文小、公園視野具有27,000 坪，媲美

七期規格。超低建蔽、超高綠覆率，堪稱是建築典範。

交通便利也是本案特色，國道1號、74號線、特三號串起生活軸心線，接軌高速鐵路烏日站一日生活圈，匯聚向上、公益、黎明、南屯商圈熱市集，恰到好處的生活節拍，入則寧靜、出則繁華。

規劃4戶店面，挑高7米4的飯店式門廳及車道出入口，均位在20米的永春東路、1樓有戶外游泳池、健身房及多功能交誼廳，頂樓有空中花園、陽光曬被區、烤肉區及Loungebar等，車道上方採天然綠覆，十分美觀天然，透店屋頂無屋突也無水塔，設計精心，還有單元三少見的新古典長廊建築，這些都甚受換屋群族青睞。



10:40 — 11:50 AM

中信銀行市政分行 (麗格/寶格大廈)

投資興建：大陸工程
基地位置：台中市西屯區惠中路一段88號
產品別：商辦大樓
規 劃：地上28層/地下6層
設計團隊：EMBT國際設計團隊、邵棟綱建築師事務所

本案是中信銀行最大旗艦型分行「市政分行」，該分行三大亮點：「旗艦、數位、尊榮」，所有最創新的科技都一站到位，包括人臉辨識、全台第一台智能ATM、外幣兌換機、零錢存取兌換機、多功能視訊櫃檯ATM等都在這個分行服務，另外還有一般分行沒有的六星級保險箱。

中信銀台中市政分行總樓高28樓，一樓、二樓是分行，三到六樓則是個金、法金營業部、7樓為call center客服中心、8到14樓中信證券、台壽、台壽保產險進駐，提供客戶一站購足的服務，15樓以上則出租給企業作商辦。

市政分行的數位亮點相當多。一樓「數位體驗區」設置「人臉辨識迎賓」與「預處理」服務，提供業界首創「飛瀑電視」，可提供4人同時點選互動式影片，搭配「數位體驗桌」，可讓民衆認識各項數位金融服務，營造線上線下整合式金融體驗場景。為了讓人行磚打造“松”的印象，付出不少代價，讓人印象深刻！

寶格及麗格大廈也是很有特色，寶格傳承米蘭，呈現精典菱格紋、利用分割讓菱格紋飛舞；麗格則傳承維洛那及蜂巢意象、寶石切割手法，光影呈現時光的變化，十分令人驚艷。

14:10 — 15:10 PM

台中綠空廊道 (公共工程)

施工單位：文元營造有限公司
設計團隊：上典景觀實業有限公司

綠空鐵道軸線計畫介紹

台中市政府全力推動舊城區再生，綠空鐵道軸線計畫北段(國光路到進德路)，



與中央合力投入4億6,720萬元，由內政部補助50%，預計年底完工，不僅提供更多休閒綠地，也改善2.9公里人行徒步空間，搭配大智路打通及周邊環境整治，將讓舊城區風華再現。

綠空鐵道軸線計畫南段投入1億9,200萬元，文化部補助7,200萬元，工程保留駁坎、鐵軌、跨路鐵橋及部分鐵道號誌設施，進行綠化及鐵道環境氛圍塑造，保留之駁坎配合鐵道高架化後前後站空間之縫合與連結，提供市民於鐵軌駁坎上俯瞰城市之特殊體驗，其人行及自行車動線串連至南段鐵道綠廊及演武場刑務所及日式典獄長宿舍群，改善社區居民生活環境品質。

針對綠空鐵道軸線計畫北段人行道工程，「雙十路與南京路人行道改善工程」，契約金額約1億900萬元，增設照明、人行等空間，人行道規劃採用管式混凝土結構，讓水與空氣穿過透水鋪面，藉由大氣中涵養的水分調節溫度，減緩熱島效應，形成會呼吸的人行道綠空。鐵道軸線保留

鐵道文史遺產，並以此為舊城區發展軸線，連起鐵道文化園區、歷史古蹟及車站商圈等，透過建築景觀改善工程，營造親水、近水、綠色、文化的多元化城市樣貌。

15:40 — 16:50 PM

豐穀璞真

投資興建：豐穀建設開發(股)公司
 基地位置：台中市北屯區同榮路132號
 產品別：住宅大樓
 基地面積：541坪
 規劃：地上12層/地下2層
 戶數：總戶數50戶
 主力規劃：59.66坪
 開價：33萬/坪

情牽今昔豐穀在開發土地時，追求人和土地共好的心意，特別重視當地的風土紋理與鄰里關係，善的循環源源不絕，悉心的牽起新與舊、現在與過去，將人與土地的情感連結。

社區周邊長達123米的綠廊，樺木為主樹成雙排樹陣，將車行喧囂隔絕於之外，



白天陽光灑落、涼蔭微風；夜晚星光月夜，自然寂靜，也是新興國小學童最安全的通學路，溫暖悉心守護、陪孩子們走過一段童年時光。

「豐穀璞真」基地原為「莒光二村」，是以高階將領為發配對象的眷村，有將軍村的美譽。特別保留基地上原生的老荔枝樹，栽種在社區入口的公園廣場，表達「前人種樹、後人乘涼」的感謝之意。

軍宅改造十分成功，將舊有的眷村活化，改造鄰里卻不改變生活，這應該是社區重建的最高境界了。

17:00 — 18:10 AM

仁美臻邸

投資興建：龍寶建設(股)公司
 基地位置：台中市北屯區豐樂路28之6號
 產品別：住宅大樓
 建蔽率：33.8%
 基地面積：6,180 m² (1,869坪)
 公設比：32%

規 劃：地上15層/地下2層
 戶 數：共115戶
 坪數規劃：住宅42~69坪、店鋪72~98坪

基地原是老眷村，最先感受到的，便是環境四周的寧靜與純樸，像是往昔歲月的積累，自然發著自在安穩的氣息，更帶有地緣人情的溫暖敦厚。也因基地東臨14期重劃區，扮演門戶、動、優質、人文、聚落之新舊連結之首要，故規劃之初便以乘載著既有紋理及創新思維之使命。

「退縮」為龍寶蓋房子最基本的規劃，首要以退縮的步道、充滿綠意的花園，讓開放的空間成為友善鄰里的好關係開始，面對社區南向豐樂路之前庭退縮了21.5m。

而三面臨路之總長度為近200M，且外庭景觀區開放共約800坪，與鄰里之間利用多層次的綠化景觀期能相遇、調和、交集以綠建築的概念，引進風的流動與光的照射，讓自然存在於環境中。



虹牌油漆 讓家更健康，讓生活更美好



一種顏色 一種感動 虹牌油漆

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！


 全台 彩虹屋、 RAINBOW 虹牌油漆 經銷通路均有販售



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



而連接前後二棟的廊道，也以多個可開啓的透氣口，利用廊道開窗冷空氣進入，將熱空氣排出，以達到被動式低耗能的節約能源的設計。規劃將甲、乙棟距拉大至40m，且在每樓層四併的規劃中，達到每戶三面採光通風、節能減碳，加上陽台的綠美化，讓住戶除了可以享受綠意外，更可降低熱導達到舒適的生活品質。

品認證體系最完整之廠商之一，並且是台灣紡織業第一家通過碳足跡認證 (ISO14064) 之先進廠商。

公司斥資新台幣4,000萬設立工程教育園區，參觀實體尺寸之各類型地工材料興建之綠色地工結構，包括回包式、鋼格柵式、3R場鑄面版、預鑄面版式加勁擋土牆；道路加勁路基、地工砂腸袋護岸、織物模板護岸等。

2021/4/15 台中市 天氣 晴

09:20 — 10:30 AM

盟鑫工業(股)公司

盟鑫工業股份有限公司成立於1996年3月，為亞洲規模最大之地工合材料廠商，長期從事永續綠色工程之相關實務整合及材料研發工作，主要服務項目為綠色地工合材料之研究與生產，包含加勁格網、地工織布、各式植生網類、景觀、水利相關資材。為了推動綠色工程之相關整合應用服務。

盟鑫除了成立TAF證試驗室，為全球產

10:50 — 11:50 AM

遠雄之星6

投資興建：遠雄建設事業(股)公司
 基地位置：台中市清水區港都路151號
 產 品 別：住宅大樓
 基地面積：3,219坪
 建材使用：RC結構
 規 劃：地上15層/地下3層
 總 戶 數：614戶住家，28店面
 坪數範圍：一房(22坪)、二房(32坪)
 三房(38~45坪)、四房(50坪)

台中港「三井OUTLET PARK」是近幾



年中彰投地區最受矚目的開發案。佔地達54,000坪，結合觀光、購物、娛樂的海港型購物中心，2018年底開始運營。

本案有三個主打特色：

特點一：重劃區核心位置

重劃區內主要的機關、學校、綠地（公園）、車站規劃，距離本案僅一路之隔，未來將陸續完成。

特點二：公設豐富

3,200坪的大基地，讓本案具有大尺度規劃的條件，全區公設高達16項、占地700坪，還有大尺度空間的規劃。

特點三：保固條件優

提供防水5年、地壁磚5年、結構25年的三大保固。

14:30 — 15:45 PM

經濟部-臺中軟體園區

投資興建：佑順開發建設公司、大買家公司
地址：台中市大里區科技路1號

臺中軟體園區位於大臺中都會生活圈

核心，地理區位優越，生活機能與交通相當便利，經濟部加工出口區管理處秉持生產、生活、生態之「三生一體」規劃精神，園區不僅配置綠園道及公園綠地等多元完善公共設施，也保留木造屋、老樹等人文元素，並導入「智慧綠建築」設計理念來興建商辦大樓建物，即結合「智慧建築」與「綠建築」概念，將智慧化主動感知控制之資通訊技術（ICT）系統，融入生態環保、永續發展之建築設計中，營造兼具文美學、綠能低碳、科技便利、舒適宜人的園區環境。

16:00 — 17:30 PM

合勤健康共生宅(烏日館)

投資興建：合勤健康事業
基地位置：台中市烏日區大同九街73號

2017年成立，全力以『合勤健康共生宅』為開發主軸，結合康、養需求，共學、共創、共遊、共好、共食等模式，目前在台灣台中烏日、新北新莊、苗栗、桃園...等地



區，陸續展開以養老生活規劃的共生住宅。

台灣樂齡建築發展需要帶有溫度的服務，引入專業團隊將硬實力、軟實力、巧實力展現出來，藉此模式行成可以滿足社會照護需求的新商業模式，整個規劃就以彈性為原則，因此在套房出租採登記旅館方式進行營運，可以日租也可長租。

規劃均符合「在地社區化」需求的共生住宅產品為訴求，所以在產品共生模式組合上，土地產權可以來自公有、也可以是私有地；而土地持有除了租賃，也可採取合建方式。

第一棟共生宅2019年12月落成、2020年6月正式開幕，引領各界進入高齡者的真實生活與照護領域，推動適合高齡者需求的新型態住宅。

後記

不論個案的類型，都有其特色！參訪過程中，黃理事長不斷的提醒：「我們不需要比較，我們要看的是建築設計的“初心”才能反饋自身」。

兩天的行程緊湊，用心體會皆有所獲；住宅強調住戶及鄰里的和諧發展，公共空間提供時代串聯，綠色工藝為環境付出努力，共生宅讓房子呈現不一樣的面孔；房產開發講究價值、土地活化重視人文，什麼是價

值？什麼是人文？台中有不一樣的答案；友善住戶、友善鄰里、友善社會；串聯過去、串聯現在、串聯未來，人文是一種生活、是一種態度，是不改變你的生活、強化你對生活的態度，這是人文；價值是創造、價值是認同，價值不是比較、不是我認為而是有故事；所以，價值由我創造，價值由你認同！

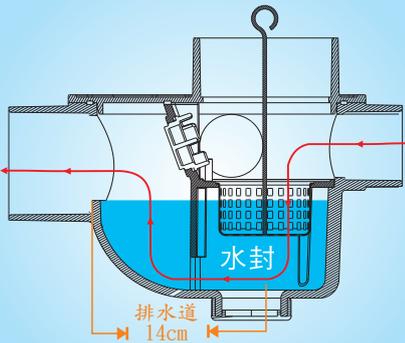
我們提倡友善設計，友善的對象是人，是住戶、是行人也是鄰里的居民；這就是人文的強化、價值的提昇；這兩天的行程“友善設計”不斷的衝擊我們的“初心”。

還記得在參訪路上時，理事長說：「其他人以為我們是出來玩的，沒錯、我們就是出來玩的」，一句直白的話語，完美的詮釋「讀萬卷書不如行萬里路」；也更清楚政府政策、公共工程加持可造就一座國際級城市，在這國際級城市中添加人文、添加品味、添加創新及創造，就需要市民一同參與，而我們就是那重要的推手。

每次出訪，總能感受地方同業的濃情盛誼，感謝台中市及大台中不動產開發公會午宴款待；另感謝台中市都發局與地政局長官，為我們詳盡地解說市政內容，創意與獨到之處令人印象深刻。「台中美學建築參訪之旅」暫告段落，收穫豐碩，期待下一季的參訪之旅！

阻隔細菌病毒擴散入屋的防疫裝置

防臭總存水匯流盒 系列



〔重點提示〕

- * 整體結構，採U型流水設計，符合流體力學，具有自清功能，不卡汙泥、排水順暢。
- * 集合衛浴排水管路，水封持久、檢修方便、隔絕病毒和異味、過濾異物、排水量大、無噪音。



BA-113 (降版區用)

埋入式系列

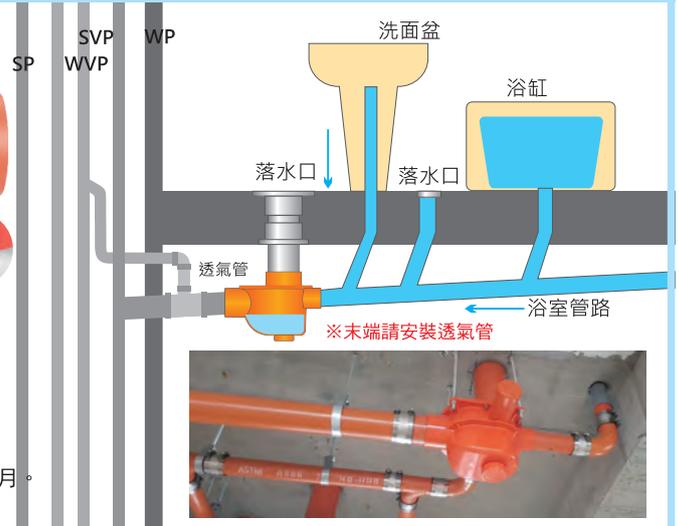
- * 集合排水管路，水封持久、隔絕臭味、過濾異物、排水量大、檢修方便。
- * 盒體高度16cm、總存水量1250cc，有效水封量625cc、防臭時效2個月。
- * 排水量每秒750cc



BA-123

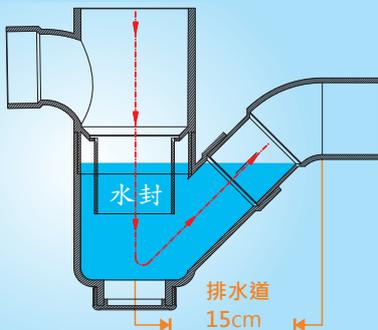
吊管式系列

- * 底部設計有汙水清潔口，可疏導廢水或雜物不阻塞管路排水。
- * 盒體高度18cm、總存水量2000cc，有效水封量1000cc、防臭時效2個半月。
- * 排水量每秒750cc



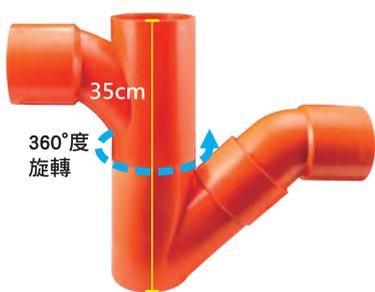
阻隔細菌病毒擴散入屋的防疫裝置

防臭總存水彎 系列



〔重點提示〕

- * 整體結構，採Y型流水設計，符合流體力學，具有自清功能，不卡汙泥、排水順暢。
- * 水封深度6cm，隔絕細菌和異味時間約2~3個月。
- * 出、入水口可以360°度旋轉，隨意配管、無死角。



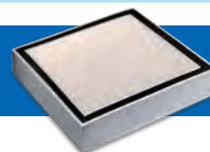
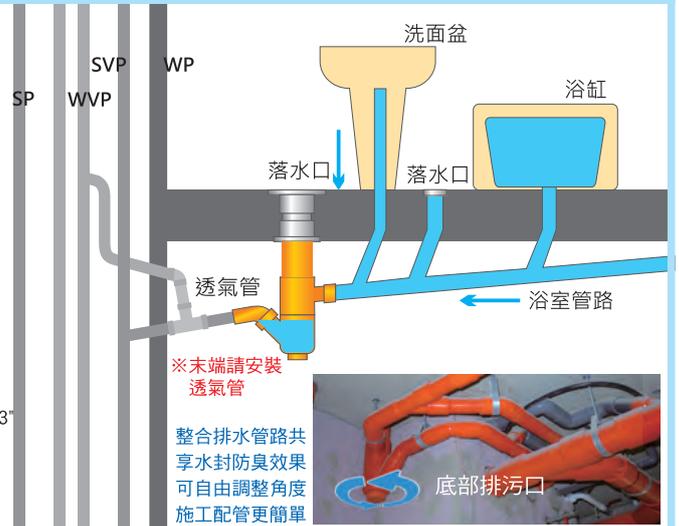
BA116 埋入式 (透天專用)

- * 規格：進水口3" 出水口3" 落水口3"
- * 盒體高度35cm、總存水量1500cc，有效水封量900cc，防臭時間約3個月
- * 排水量每秒750cc



BA112 吊管式(大樓專用)

- * 規格：進水口2"x2"、出水口2"、落水口3"
- * 盒體高度26cm、總存水量1000cc，有效水封量600cc，防臭時間約2個月
- * 排水量每秒700cc



嚴重特殊傳染性肺炎 健康防護要領

1. 自我防護

平日勤洗手、落實手部衛生及呼吸道咳嗽禮節，若有呼吸道症狀應確實佩戴口罩就醫，避免出入人潮擁擠公共場所。

3. 就醫確實告知活動史

就醫時請確實告知旅遊史、職業別、接觸史及是否群聚。

2. 簡易環境消毒方法

平日居家環境每日至少消毒1次，針對常接觸物體表面(如：門把、桌面、開關、電梯按鈕及馬桶等)以1000ppm漂白水擦拭。

✓ 正確泡製 1000ppm 含氯漂白水

漂白水泡製方式

以漂白水：清水 = 1：50 的比例，加入清水稀釋。

*使用含氯漂白水（濃度至少需達 5%）



相關問題可撥打本市防疫專線 723-0250 或疾病管制署防疫專線 1922。



高雄市政府衛生局
全球資訊網

《嚴重特殊傳染性肺炎專區》

廣告

高雄市政府衛生局關心您

會務活動

產業團結一心 會員大會圓滿成功

3月-5月活動彙整

文 | 編輯部

進入第二季的旺季，隨著氣溫的升高，活動也愈趨頻繁緊密。本季最重要的活動-會員大會，在3月18日盛大舉辦圓滿落幕，會員向心力甚佳，充分展現對公會的支持，各界代表也都踴躍出席。其中最特別的是，市府工務局及勞工局參與盛會，分別為工安與職安宣導，意義非凡。

各委員會在本屆十分活躍，包括推動4月份的台中建案參訪，法規委員會探討法令議題；新世代、創新美學藝術委員會預計在5月23日舉辦的海洋淨灘活動，邀請大高雄公會、代銷公會及建築經營協會一同參加。

友會來訪在本季也是熱鬧舉行，繼上一季新竹參訪後，本季新竹市不動產開發公會率眾來訪，互有往來互動良好。4月初的不動產開發公會全國聯合會在高雄舉辦「第八屆第九次理監事會」，會中討論政府相關政策的現況及因應對策。

會員服務有靜態也有動態，澄清湖健行活動有150人參加，有益身心健康；住宅安全推動研討會，現場更有250餘人參與，座無虛席，研討會十分成功。

5月起疫情再起，而且這波來勢洶洶，雙北市疫情慘重，高雄市嚴陣以待，不敢掉以輕心，很多活動都相繼延後舉辦，全民共同抗疫，待疫情受控之後，恢復正常生活，產業必能順利活絡起來。

鋼構連結調整器 ATOMU 無鋼索工法



確保品質 降低成本 縮短工期 提高安全
各大鋼構廠採用中!!!



※PAT.P



董事長 岡室昇志

提升產品檢驗品質，吊裝快速便捷安全，致力於改善整體鋼構產業，是為我們的目標。



日商 港製器股份有限公司
港製器工業株式會社台灣事務所

10053 台北市中正區忠孝東路2段130號11樓之4
(捷運忠孝新生站2號出口)

E-mail : info@minatoseiki.com.tw

TEL : 02-2393-0718 FAX : 02-2393-0521

聯絡人：劉敏德經理 0935-235-248



會員代表大會

本會於110.3.18.假漢來大飯店龍鳳廳舉行「第十四屆第三次會員大會」，當日大會開始前由高雄市政府工務局建管處及勞工局勞動檢查處蒞會分別宣導「加強工地公安自律與市府稽查機制」與「職業安全衛生」，會員代表出席非常踴躍，政府首長、民意代表、各界貴賓、媒體記者均蒞臨指導，場面熱烈。



本次大會由理事長黃焜輝主持，會中除介紹貴賓及感謝各界致贈花籃增添大會殊榮，高雄市政府秘書長楊明州蒞臨會場並於大會中致詞，會中並通過109年度決算及110年度預算等多項議案，各項議案除屬主管機關高雄市政府社會局部分已呈報社會局核備外，其餘各案均已函報相關單位處理中。



當天邀請實心整合力行銷公司執行總監田大全舉行專題演講「迎接2021大榮景時代」，道出房地產未來發展。大會晚宴在賓主盡歡中，劃下圓滿句點。

理監事會

本會於110.4.22.假萬豪大酒店召開「第十四屆第十次理監事聯席會議」，會議由理事長黃焜輝主持，出席理監事



42人，共同研討會務發展，會中研議通過多項決議案，會後本會與高雄市大高雄不動產開發公會、高雄市建經協會、高雄市不動產代銷公會共同舉辦「與首長有約」，邀請林欽榮副市長蒞會演講與理監事、會員近距離交流，並舉行聯誼餐會。



委員會

建築技術法規委員會 探討多項法規議題

本會於110.5.6.召開「建築法規研討會」，會議由本會法規會主任委員陳添進主持，副理事長陸韶廷及建築顧問張貴財(都市計畫技師公會理事長)、蔡暎賢先生及賴育成建築師列席指導、法規會副主委徐淑美、邱全弘、雷浩忠及多位委員與會員共70餘人出席與會，會中討論「近期法規探討」、「建築工程施工損鄰事件爭議調處」經驗分享」。

召開多次委員會議 討論各項活動籌辦

本會於110.2.23.及
3.24.由「創新美學藝



術」、「新世代」、「房屋市場」、「商用不動產推動」等四個委員會共同召開「台中參訪行程」，會議由副理事長陸炤廷（房屋市場主委）、創新美學藝術主委柯俊吉、新世代主委陳又齊共同主持，理事長黃焜輝、監事召集人方啓樟列席指導、各委員會副主委翁志賢、陳信龍、楊明展、李沛樹、任勛、委員黃頌舜、黃添銘、邱淵郎、楊美人、曾樹木、黃瀚增及張皓婷等多人出席，會中除討論建案、行程、住宿飯店、餐廳及報名費用等等，也為此次參訪行程細節提出了寶貴意見。

本會於110.3.30.、4.12.分別召開「自強活動」會議，會議由理事長黃焜輝及「新世代」、「創新美學藝術」委員會兩位副主委涂麗雅、李沛樹共同討論，為喚起更多人重視海洋垃圾的嚴重性，會中決議訂於110.5.23.下午4~6時舉辦「海洋淨灘活動」，並邀請大高雄不動產開發公會、高雄市不動產代銷公會、高雄市建築經營協會一同為公益盡心力。最後決議於林園區鳳芸宮沙灘舉辦淨灘活動，透過共同的力量，凝聚對地球環保意識。

會刊編輯委員會

本會於110.3.2.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」，由主任委員黃頌舜主持，理事長黃焜輝、監事召集人方啓樟列席指導、網路地產王總經理陳韻如等共同出席，會中為第257期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第258期內容編排之方向與大綱等。



外部交流

「鳳山區合法房屋認定及
危老重建都更推動」
記者會

110.2.3.高雄市政府工務局舉辦「高雄市鳳山區合法房屋認定及危老重建都更推動記者會」：本會理事長黃焜輝親自出席。



市地重劃 動土典禮

110.3.5.高雄市政府地政局舉辦「高雄市第90.94.95期市地重劃區工程動土典禮」活動，本會理事長黃焯輝應邀出席見證高雄亞灣建設再邁進。

參與政府工安實施方案支持政策推動

為降低工安意外，工務局加強稽查機制，邀集營造業相關公會代表座談，要求從開發商到裝修業層層落實自主管理，強化安全措施，並於110.3.16.舉辦



「高雄市政府加強建築工地公共安全實施方案」會議，本會黃焯輝理事長親自出席。110.3.29.工務局再次召開第二次會議，由本會常務監事黃頌舜代表出席，並共同簽署宣示工地安全。

友會來訪 設宴款待

110.3.19.新竹市不動產開發公會由郭嘉昌理事長率領理監事與秘書長一行約10人南下參觀「遠雄THE ONE建築」，本會黃焯輝理事長、監事會召集人方啓樟、常務理事楊品輝、蔡崇禮、常務監事黃頌舜等，假海天下海鮮餐廳設宴招待歡迎。



110.4.8.中華民國不動產開發公會全國聯合會由楊玉全理事長率領理監事與秘書長一行約85人南下召開「第8屆第九次理事會」，本會於4.9.由黃焯輝理事長、監事會召集人方啓樟、理事李昇達、張雅婷、林貫敏、黃湘允、楊美人、林麗芬、林建輝、監事吳柏辰、法規會副主委雷浩忠等，假蟬之屋海鮮餐廳設宴招待歡迎，賓主盡歡。



愛 股東

每月加點愛 感謝有你在



愛心股東募集中

心路每年服務6000位智能障礙大、小朋友，
即使面臨經濟環境困窘，但服務不能停歇。

邀請您成為定期捐款人，幫助障礙者得到專業照顧及協助
陪伴早療兒童進步成長，成人障礙者學習生活自理及自立。

郵政劃撥：11825916 (請註明：愛心股東)

戶名：財團法人心路社會福利基金會

瞭解服務及其他捐款方式

請上網搜尋  心路基金會，或電洽07-3219911#432

立即加入



支持市政 展現公會公益

110.4.1.高雄市政府社會局舉辦「高雄100暖心關懷－110年度致贈獨居長輩年節禮盒活動」，本會理事長黃烱輝及常務監事陳宜霖應邀出席並獲頒感謝狀。



「中正國小綠遊仙境」啟用典禮

110.4.30.高雄市政府工務局舉辦「110年推動建築物立體綠化及綠屋頂計畫示範案-中正國小綠遊仙境啟用典禮」，本會理事長黃烱輝親自出席與林欽榮副市長、工務局蘇局長等人，共同揭牌啟用儀式。



會員服務

辦理「履約保證審查」 服務會員公司

本會分別於110.2.3.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」，會議分別由主任委員許國慶主持，審查通過清景麟、時興等2家建設公司申請「履約保證—同業連帶擔保」之建築個案。



澄清湖健行活動 踏出健康步伐

本會訂於110.3.7.舉辦「澄清湖環湖健行活動」，我們用輕鬆走的方式接近大自然，一邊欣賞湖光山色、一邊休閒運動健身，全程約4公里。

當日規劃一個輕鬆、愉悅的互動及親子同樂空間，亦備有參加獎、完賽獎、有獎徵答及摸彩獎品

等節目，理監事、會員及其眷屬逾150人一同參加，本會黃焯輝理事長親自帶隊齊步走，帶領會員們踏出一步步健康的步伐，真是活力充沛的一天。



舉辦「住宅安全推動」研討會

110.5.11.本會與大高雄不動產開發公會、高雄市不動產代銷公會、高雄市建築經營協會，假高雄林皇宮共同舉辦「住宅安全推動研討會」，會議由本會住宅安全推動委員會主任委員郭俊毅主持，並邀請建築安全履歷協會理事長戴雲發、亞東預拌混凝土科長甘嘉璋及國立成功大學土木系特聘教授洪崇展蒞會主講住宅安全及混凝土材料相關議題，本會理事長黃焯輝、大高雄公會理事長林詠盛、代銷公會理事長謝哲耀、建築經營協會常務理事黃寶娥、內政部營建署專門委員陳威成、亞東預拌混凝土總經理金崇仁、頌新建材董事長黃頌舜及亞洲水泥經理鍾振和列席指導，現場近400人皆出席聆聽，均獲益良多。



會員聯誼 高爾夫聯誼賽

110.2.26.本會高爾夫聯誼會主辦「2021南高高屏建築聯盟第二屆高爾夫球賽」於信誼球場舉行，台南市與大台南、大高雄、屏東縣不動產公會亦共同參與，為共襄盛舉，本聯誼會二月份高爾夫例賽，訂於同日合併舉行，本會理事長黃焯輝、聯誼會會長吳順明、榮譽理事長陳武聰、張永義、前會長張明得、黃頌舜、副會長林英俊、總幹事黃麟竣及會員等共計168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三屆球賽主辦權交接給大高雄公會高爾夫球隊，各公會聯誼熱鬧盡情，是一次非常成功的建築業聯誼聚會。



本會高爾夫聯誼會於110.3.19.、4.16.假信誼、大崗山球場球敘，會長吳順明、副會長林英俊、總幹事黃麟竣及會員多人參加，互相切磋球技，增進情誼，賽後於球場餐廳頒獎並餐敘，和樂融融。

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

高雄急起直追 後疫情時代看好

文 | 陳韻如

突來的疫情在短短幾週內就重創了台灣，打亂了生活步調節奏，凍結的人潮，讓經濟陷入恐慌，不安的氣氛瀰漫在大街小巷中。但是卻因為這起意外事件，讓原本被窮追猛打的房地產業，稍稍有個喘息的空間，好好靜下心來思考，如何因應政策劇變下的未來。

無論局勢如何變化，對高雄來說相對影響應該是比較小的，即便成交價量在過去一年都有成長，但是仍是在追趕台中、新北及台北的路上，短期內要追上不易，但是長期來看高雄潛力十足。

在陳市長的帶領下，高雄市要發展智慧城市的目標很明確，方向很一致，各局處都集中火力積極建設中，亞灣區打造的5G AI智慧城市，輪廓愈來愈明顯，在六都中，”後起之秀”的意味濃厚。未來5G城市有了、產業轉型了、交通路網完整了，港都的光芒勢必再度閃耀。

未來，持續在期待中；過去與現在，更需要被擦亮、被看見。陸、海、空三軍齊聚，唯高雄獨有，過去的歷史背景不容抹滅，軍校或許有重新定義的空間；大林蒲遷村乙案延宕多年，為了居民的安全，

再難也得行，過程紛爭難免，在市長的誠意下，開啓更多溝通的管道，期待遷村能順利進行。

每季的建案參訪都很令人期待，本季開拔到台中市，台中的建築設計思維令人驚艷讚嘆，市政首長的熱情也讓人很感動，將台中最核心的創新概念毫不藏私地傾囊相授，誠意十足。

本期兩位會員的人物專訪，內容都很精彩。一位是在地的資深建商，一步一腳印地深耕品牌，踏實樸實；一位是年輕有為的新世代，在長輩建立的基礎下，想要有所突破創新，期待用手中的作品，證實新世代的實力，樂觀地看待碰撞的過程，社會回饋的執行力更是讓人欽佩。

除了圓滿落幕的會員大會之外，本期會務看似沒有太特別的活動；但是就我所知，公會正傾全力備戰，準備迎戰下一波房地產政策，為減少衝擊而積極努力中。很多時候，已經無法去爭執或爭取合理或不合理了，只能想著如何將傷害降到最低，就像在疫情波瀾之下，沒有一個國家可倖免，只希望我們能準備的更好，縮短傷害期，減少損失，就已經是萬幸了！



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.

