

NO.259

2021.09

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

市府廣邀投資亞灣 5G AIoT創新園區

興達港新啟程 肩負風力發電海基重任
疫後時代的經濟與房市變局

高雄厝3.0作為高雄前瞻都市建築法令
建構的火車頭

高雄流行音樂中心 勇奪2021年全球卓越獎
寶來溫泉渾身是寶



興達港離岸風電



高雄市不動產開發
商業同業公會

The Real Estate Development
Association of Kaohsiung

與美 自然地共生

回歸陶器的設計原點

綻放素美不矯飾的溫潤線條

絕美的 NEOREST NX

實現自然與美學的和諧共生



NEOREST NX

商品圖僅供參考，商品外觀或規格因應台灣使用環境可能略有不同，歡迎至各經銷點參觀實品

- 02 建築心聲 前瞻透視新建築 疫情下的新變革 | 理事長 黃炯輝
- 08 市政建設 市府廉潔透明高效行政 | 高雄市政府都市發展局
廣邀公私協力投資亞灣5GAIoT創新園區
- 13 封面故事 興達港新啓程 肩負風力發電海基重任 | 編輯部
- 18 聚焦高雄 寶來溫泉渾身是寶 | 編輯部
- 21 法規探討 高雄厝3.0 | 高雄大學建築系教授/智慧城市鄉永續
作為高雄前瞻都市建築法令建構的火車頭 發展中心主任 曾梓峰
- 32 市場行情 疫後時代的經濟與房市變局 | 米多司廣告公司協理 蔡宸祐
- 40 市場行情 喘息後即將開始衝刺—解封之後的高雄房市 | 上揚國際建築團隊研展部
副理 張尹鐘
- 47 焦點話題 高雄流行音樂中心 勇奪2021年全球卓越建設獎 | 編輯部
- 51 人物專訪 志業與事業 樂享於一心 | 編輯部
專訪 福懋建設董事長 江子超
- 55 新世代專訪 承先啓後 新世代多元化更上層樓 | 編輯部
專訪 華雄建設機構董事長特助 劉人豪
- 59 會務活動 疫情之下熱情不減 公益活動線上講堂照辦 6-8月活動彙整 | 編輯部
- 64 編輯手記 積極革新 前瞻新高雄 | 編輯部

廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司	27 三洋磁磚雄洋有限公司	54 YKK台灣華可貴建材股份有限公司
07 舜聯建材事業有限公司	31 凱撒衛浴股份有限公司	58 日商港製器股份有限公司
12 潤泰精密材料股份有限公司	35 通航國際股份有限公司	63 高豐衛浴有限公司
頌新建材股份有限公司	39 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
17 台灣日立江森自控空調	43 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
設備販賣股份有限公司	46 博麟水電材料有限公司	
20 大亞電線電纜股份有限公司	50 HCG和豐企業股份有限公司	
23 偉盟系統股份有限公司		

《高雄建築》雜誌
廣告價目表

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



建築心聲

前瞻透視新建築 疫情下的新變革

理事長 黃焜輝

新冠疫情騷擾台灣，已經進入第20個月了，原本以為有機會速戰速決的一場疫情，不料卻進入持久戰，面對病毒不斷地變異，防禦性的疫苗似乎追不上變異速度，全球陷入疫苗保護力及經濟萎縮的恐慌之中。

這真的是始料未及一場難打的硬仗，數以億萬計的看不見的敵人，整個打亂了人類的常態生活。除了生活步調受到影響，人與人直接接觸的關係被改變，個人衛生觀念也是重新建立，許多資訊都在傳遞一個想法：必須長期與這個病毒相處。

這是一個很大的課題，要與這個難纏的病毒相處，眼下的食衣住行育樂都必須重新調整，尤其是“住”這一項，活動時間與空間都是最密切的，這也讓建築業者重

新去思考，未來的建築要有甚麼樣的新規劃，才能符合“健康住宅”的需求，讓民眾能住在安全、節能又公衛的新好房子。

安全，是最基本的

要有遮風擋雨、抵抗地震的功能，台灣經過多次地震襲擊及火災的慘痛教訓之後，建築法規對於建築物的基本要求提升許多，耐震及防火級數都大幅提高，更能保護居住者及使用者的安全。工法也不斷在進步，堅固、輕量化、模組化，降低人為風險；建材更是日新月異，磁磚、油漆、金屬、隔音窗、防火門等等，更耐用更好保養。整體來說，建築安全上的進步，已經是基本準配備，以台灣建築業的水準，大多數都已經達標。新建築的房子，對於居住安全的保護力，沒有疑慮。



崗山之眼 照片來源:高雄岡山區公所網站

地震左搖右晃時，不用再擔心房子會不會倒，不用煩惱會不會又有哪裡搖出裂縫會漏水。

節能，是“房子也要愛地球”的概念

先不說全世界，就單以台灣來看，根據內政部資料顯示，台灣住宅存量已經達890萬戶，預料在2022年就會衝上900萬戶了，這將近890萬戶中，屋齡超過30年的老房子高達50.5%，等於說有490萬戶是屋齡30年以上的老房子，這些舊建築的規劃跟設計，完全沒有愛地球的概念；如果這些房子都能透過都更改造，變成綠建築，想想這對節能減碳會有多大的影響。而新建築的房子，大多具有綠建築的基本要求，符合環保概念。

像是深凹窗、雨遮等，一點點小改變

就能發揮節能功能，讓民衆在家裡，雨天也可以開窗，閉上眼睛聞一聞雨的味道，小時候的畫面會浮現眼前。

公衛，新觀念崛起改變規畫

以前可能不大注意，細菌病毒就在你身邊；經過這20個月來新冠病毒的震撼教育，深刻體會到門把、電梯、按鈕、密閉空間等等日常最常接觸到的空間與物件，原來都是病毒細菌傳染的媒介，所以這些公眾會接觸的東西，經常消毒應該變成新常態，而空間門窗及空氣流通性，會更受重視。

當然最重要的，就是社區及室內空間規畫，像是中庭花園、玄關、前後陽台、廚房、通風採光、多衛浴等等，或許是因為要更安全無毒，或是因為宅在家的時間



長，過去不受重視的空間重新被重用等，這些起居使用習慣的改變，將會影響到日後新建築的規劃設計。

一個寬敞的前陽台，宅在家的時光可以搬張躺椅，加上一杯茶或咖啡，沉澱一下過往的人生；一進門有個玄關，脫下外衣及鞋襪帽子，消毒後再進門，斷絕病菌

尾隨；低建蔽率留設給中庭花園的大空間，不出門也能在自家中庭溜溜孫子，有滿園植栽、撲鼻花香，滿滿都是幸福的味道。

除了這些健康宅元素，民衆另外還愈來愈重視電動車的充電樁。電動車數量快速增加，充電樁的需求量就愈大，也不乏





一些換新屋的買方，就是因為舊公寓無法在家充電，因而換買新成屋的，相關的電表、線槽留設，都有必要。這些都是未來的居住新趨勢，設計規劃都要跟著更新，才能符合買方的需求。

時代進步的速度，本來就有點超乎預期，新冠病毒的推波助瀾，更加快變革的

腳步，一個房子蓋好至少要花2年，2年內會有甚麼新改變，還真的是很難說，前瞻性的視野，對建築業來說，應該是愈來愈重要的。



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 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

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 | 德昌印刷廠股份有限公司

- ◆ 中華民國110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

SUNION

專營浴室櫃.系統櫥櫃企業工廠

- **PUSH-OPEN**
多觸點抽屜五金
- 斜框側板流線
- 消光霧面結晶
- 浴櫃工廠專營



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

浴室情境 · 由浴櫃開始改變



市政建設

市府廉潔透明高效行政 廣邀公私協力投資亞灣 5G AIoT創新園區

文 / 圖 | 高雄市政府都市發展局

「高雄多功能經貿園區特貿三土地」都市更新事業實施者案 招商說明會暨廉政平台成立大會

亞灣旗艦特貿三高雄投資說明會（2021/04/06），陳其邁市長親自出席主持，吸引超過40組及100位潛在投資者參與，爆滿廠商擠入會場聆聽招商開發細節。

他說，在中央確定5年投入110億建設亞灣5G AIoT創新園區，以及市府宣布融資利息、租金、房屋稅及勞工薪資等優惠，同時成立廉政平台展現市府高效透明行政，竭力歡迎投資高雄，一起打造全台最好、最完整的亞灣創新園區。

陳其邁表示，市府致力建構亞灣5G AIoT智慧應用關聯產業及創新園區，去年已陸續成立國際大聯盟、智慧城平台等。今年2月爭獲中央預算5年投入110億元，市府更同步與台電密切溝通合作，端出亞灣鑽石地段特貿三都更招商，兌現產業轉

型與創造就業兩項優先。

他強調，亞灣5G AIoT創新園區現有產業需求至少1.5萬坪，預估在中央地方聯手推動下，將吸引50家國內外廠商及120家新創公司進駐，帶動民間300億投資，創造1,200億產值；同時為兼顧企業安家，也超前佈署1,600戶亞灣智慧公宅，滿足企業員工及市民就業居住需求。

林欽榮副市長說明，亞灣特貿三是打造5G AIoT創新園區首部曲，看好特貿三發揮帶頭效應，如同台北南港東區門戶都更計畫，從工業的黑鄉蛻變為科技產業創新特區。日前在台北舉辦廠商投資說明會，吸引30家以上壽險、金控、百貨、影城、地產等業者參與，會中發問非常踴躍，有不少投資人事前組團南下勘地瞭解開發潛力，市府有信心成功招商，讓特貿三成為



「高雄多功能經貿園區特質三土地」都市更新事業實施者案 招商說明會暨廉政平台成立大會

亞灣翻轉驅動力。

林欽榮表示，亞灣5G AIoT創新園區是小英總統力挺，行政院全力建設的國家級旗艦計畫，市府合力推動軟硬兼施，經發局開辦5G AIoT產業優惠軟性補助，都發局規劃亞灣智慧公宅，提供企業員工及市民使用；再加上經濟部加工區啟動高軟園區二期。所以，特質三後勢絕對看好，一定是城市新的地標建築群，相當期待各方以全

新視野看好高雄，提出創新方案參與公開評選。

林欽榮說，有鑑於整體投入規模龐大，為確保公開透明及保障投資權益，都發局已同步執行廉政平台計畫，今日特地邀請法務部廉政署鄭銘謙署長、高雄地方檢察署莊榮松檢察長等共同宣示成立平台，強化外部監督及參與機制，且評選會委員名單亦公開於政府網頁，仲量聯行也



「高雄多功能經貿園區特質三土地」都市更新事業實施者案 招商說明會暨廉政平台成立大會



特貿三開發模擬示意圖

設有全球道德檢舉專線，以昭公信。

都發局長楊欽富表示，特貿三位居亞灣5G AIoT創新園區最核心地段，南北基地合計1.6萬坪，是市府與國營事業台電公司首宗大型公辦都更招商案，採都更權利變換方式，分三案同時辦理公告招商，由投資者自行評估參與投標，整體開發規模預估超過350億，約創造4,000個就業機會。

楊欽富強調，本次與過往最大不同在於，第一、亞灣5G AIoT創新園區產業需求加值；第二、公辦都更合建分坪，營造最好投資誘因；第三、高雄都更168專案高效行政。因此，企業主現在投資高雄，絕對是最正確的選擇。

楊欽富說，特貿三都更是參考國際港灣城市產、住混合使用開發作法，並獲都委會支持都市計畫變更，增列住宅容積樓地板獎勵最高至50%。在兼顧產住有序發展及產業進駐之下，應先取得非住宅之使用執照後，方得核發住宅部分之使用執照。

整體開發後，市府與台電分回5G AIoT創新企業、青創基地或會展等產業樓地板空間，可讓5G科技應用研發等關聯產



「高雄多功能經貿園區特貿三土地」都市更新事業實施者案招商說明會



特貿三開發模擬示意圖

業鏈進駐。未來，亦可視市政需求轉換為公益社福設施（幼托日照等）、公共服務設施（城市設計展館、海洋博物館、市民學苑等），達成服務市民優先、開發地利共享。

楊欽富強調，亞灣特貿區，不是工業區也非產業園區，土地開發策略是未來世代5G AIoT新創產業，也是經貿核心生活區，住宅是因應企業安家之超前佈署。

因此，市府在特貿三旁也主動規劃市有土地規劃興建社會住宅，配合亞灣5G AIoT產業招商，提供企業員工及有租屋需求市民入住。低樓層將結合如托嬰、托

育、長照等社福設施，讓青年世代宜居高雄，無後顧之憂全心打拼事業。

都發局表示，特貿三公開評選都更事業實施者案已公告招商，至2021年8月27日截止。相關招商說明，可參閱高市府都局網站（https://urban-web.kcg.gov.tw/K-DA/web_page/KDA020100.jsp?P-K01=KDA110408&PK02=EcoTradeZone3.jsp）。



「高雄多功能經貿園區特貿三土地」都市更新事業實施者案招商說明會

亞洲水泥

潤泰精密材料
RUENTEX MATERIALS



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:+886-7-8150-968



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:07-5525889





興達海機廠房

封面故事

興達港新啓程 肩負風力發電海基重任

文 | 編輯部

圖片來源 | 總統府 / 編輯部

「興達港」對台灣多數人來說，有點熟悉又有點陌生，過去鮮少是媒體焦點，卻又是高雄的一個大港口，這個曾經在清朝時期和安平港、高雄港並列為南部三大港口，占地156公頃的港口，在政府發展離岸風電產業在地化的政策下，承擔了艱鉅重大的新任務。

政府決定全力推動的離岸風力發電產業給了興達港一個舞台，中鋼公司風電事業發展委員會表示，興達港到彰化海上風場距離約120到150公里，歐洲生產基地到風場的距離是1,500到2,000公里，近多了，因此選擇興達港做為風力發電水下基座的生產基地。

中鋼投資34.21億元成立「興達海洋基礎公司」，興建離岸風電水下基礎設施廠房、重件碼頭及新建辦公大樓，在興達港生產風力發電機的水下基座，一個基座的

大小約一棟20-30層樓高的大樓，由於都是鋼材，非常的重，超過1千噸。

除了中鋼，還將興建海洋工程科學人才培訓中心、海洋科技產業創新中心、海洋科技工程材料創新及研發中心，其中單中鋼人力需求500人，其他中心合計約可創造2,000名就業機會。

興達海基是中鋼百分之百子公司，投資近70億元，專門為了發展水下基礎設立，副總統陳建仁在2019年出席「興達海基廠房竣工祈福典禮」時曾表示，為了推動落實再生能源發展，我國能源政策已經規劃包含創能、儲能、節能及系統整合四大方面的策略，以達成2025年再生能源發電量占比20%之願景。

離岸風電是能源轉型進行式，透過離岸風電產業鏈在地化的推動，臺灣未來不但能落實能源自給，同時達到能源轉型目



副總統出席「興達海基廠房竣工祈福典禮」

標，並進一步帶動產業創新，吸引國際頂尖廠商來臺投資，創造更多就業機會。

副總統提到，行政院已核定「風力發電4年推動計畫」，於離岸風電部分採取「先示範、次潛力、後區塊」三階段的推動策略。在政府積極推動下，應可以如期於2025年達成5.7GW的目標。

「興達海基」已取得「沃旭能源」的56座套筒式水下基礎訂單，未來「興達海基」將經歷實際產製過程，精進整體供應鏈廠商的製造能力，腳踏實地經過學習曲線後，達到每年最大量產50座套筒式水下基礎的目標，年營業額將可高達百億元的規模。

副總統說，「興達海基」業務帶動的供應鏈遍及屏東、高雄、臺南、嘉義等地，形塑出南部水下基礎製造產業聚落，亦是展現政府要平衡南北，使南部有更好

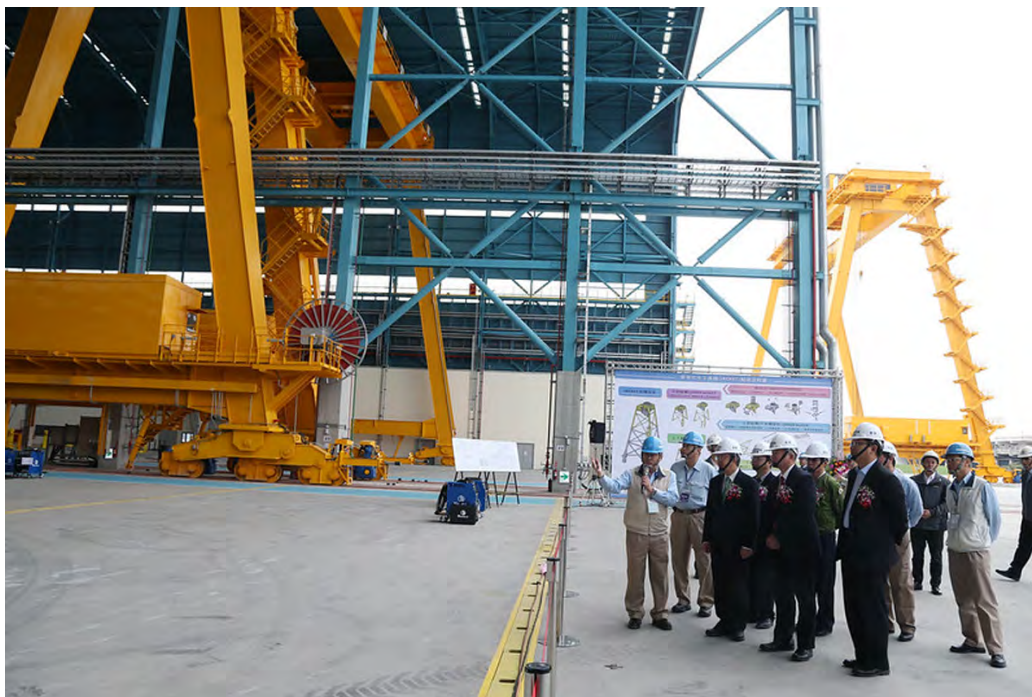
發展的一個重要開始。

台灣第一座百分百國產化的水下基礎設施管架式水下基礎構件（Jacket），在今年5月正式組裝完成，包含中鋼及協力廠在內超過千人的團隊都十分振奮，但為了這一刻，大家等了500天。

挑戰比想像中高很多！由於台灣沒有自己產出過水下基礎，技術面當然得需要靠有經驗的國外廠商，興達找來西班牙的



興達港 情人碼頭步道



副總統出席「興達海基廠房竣工祈福典禮」

Nervion，卻因為2020年爆發新冠疫情，工程人員來台意願低，技術移轉斷斷續續，耽誤了非常多的時間。

施工的艱鉅挑戰難以想像，興達海基董事長謝榮淵說，管架式水下基礎構件高度80公尺，重量超過1,200公噸，除了體積龐大外，水下基礎需在大海中承受強風、波浪、潮流，同時考慮風機葉片擺盪產生的動態，在這些嚴苛環境要屹立長達25年，品質要求勢必更為嚴苛。

這套MIT水下基礎的背後推手，除了興達海基外，還結合國內近20多家供應鏈，包括中鋼機械負責轉接段（TP）、中鋼構負責接頭（Node），中鋁有犧牲陽極（防止金屬鏽蝕的工法）等。看好2022年產能穩定後，年產達48到50套水下基礎，預估年營業額上看百億元。

離岸風電產業的在地化，是主要的目

標，興達海基公司董事長王亞洲表示，這是在南部百分之百創立自製水下基礎的產業供應鍊，未來有關「接頭」、「插樁」等產業都可群聚在此，台灣市場站穩腳步，未來進入亞太離岸供電市場，希望台灣能成為全世界水下基礎供應鍊的重要一環。

第一支Jacket在今年5月已正式組裝好，興達海基在7月底完成後續收尾工程，



興達港 情人碼頭



興達港 港灣

後續將力拼每月2座的速度產出，除了有效推進離岸風場開發進度，同時為國內創建全新的海事工程產業鏈商機，未來部署國內市場外，將積極進取亞太地區商機。興達母公司中鋼表示，發展離岸風電是國家政策，但政府不只是一定要增加綠能風電而已，還要建置自己的風電產業，紮紮實實內化成台灣的競爭力；興達海基目前初步完成水下基礎國產化目標，未來還有長路要走，但集團會一步一腳印往前邁進。

工程已是不易，又遇到疫情來攪局，著實讓興達海基捏了一把冷汗，不過最終在全體人員的努力下，順利成功地開啓的一個新起點，興達港也正式邁入另一個眾所期待的新階段。風力發電是未來台灣能源政策的新主角，而興達港的海底基礎事業，又是台灣離岸風電產業在地化的關鍵主軸，興達港的時代，將再度來臨，重現昔日光芒與風采。

空調科技再進化

FRESH ❄️ 凍結洗淨 2.0

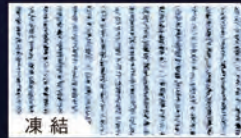
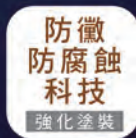


*此為技術表現示意，非實際運轉畫面

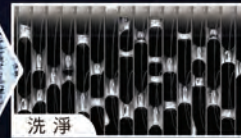
潔淨再升級 熱風乾燥 抑菌 99.9 %

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GfK2020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



聚焦高雄

寶來溫泉渾身是寶

文 | 編輯部

圖片來源 | 高雄市政府觀光局

時序進入秋冬，又到了享受溫泉的幸福季節。別以為南臺灣全年盡是逼人熱氣，旅遊焦點都在涼快的森林及浪花朵朵的海邊，其實有不少名勝就是溫泉，寶來溫泉就是最著名的一例。

寶來溫泉區位於南橫公路西段要衝且鄰近不老溫泉區，泉源源自六龜鄉寶來村東方的寶來溪谷中、海拔約為550公尺，溪谷兩側峭壁懸崖、景色壯麗；寶來溫泉區在日據時代原本皆為原始森林，種滿了檜木、樟木、櫟木等等山林樹木，因此日籍長官便稱此地為蓬萊仙境，成為今日寶來地名的由來。

該溫泉區是通往南橫的必經之地，遊樂區的開發已發展成為南台灣一個重要的旅遊風景名勝，交通便利加上寶來溫泉區剛好位在荖濃溪往南橫公路旁，四周溫泉度假山莊林立、市街發展相當繁榮，旅館中有SPA大眾池、情人湯屋、日式風呂等等

泡湯設施，讓寶來溫泉區發展成為一個泡湯休閒的好去處，為目前六龜旅遊最興盛發展的地區。

寶來溫泉區的溫泉泉質清澈透明，是藉由地熱原理所形成的溫泉區，屬硫化氫泉且水中富含礦物質，酸鹼值約在7左右，泉溫約攝氏60度，泉色透明清澈、無色無味，據說有活絡筋骨、養顏美容、維護免疫系統等功能，不僅可以泡湯還可以飲用，是可浴可飲的良質溫泉。

除了冬季的溫泉，更有夏季的泛舟與溯溪，更能親近荖濃溪之美，自寶來大橋到新發大橋約12.5公里，沿途有10多處急流險灘，被觀光局評鑑為4級泛舟路線，十分刺激，除了安排泡湯的行程外，也可以體驗泛舟的樂趣。另外，四季的農特產品如金煌芒果、黑鑽石蓮霧、梅子、愛玉、咖啡等。除了泡湯以外，更可享受四季採果之樂。



寶來花賞溫泉公園足湯遠拍



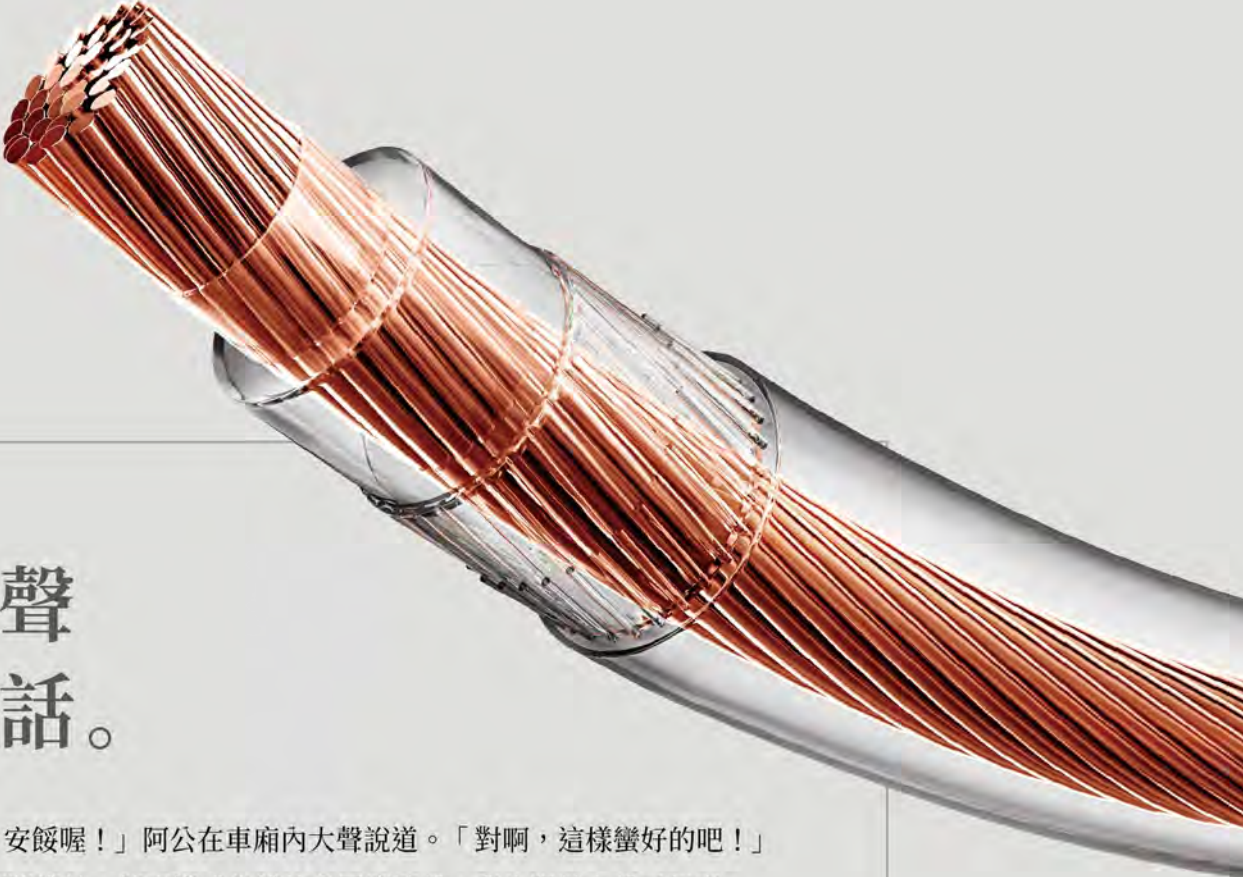
寶來溫泉屬於碳酸氫鈉泉

2009年莫拉克風災導致溫泉源頭受創，在高雄市政府積極推動下，2017年1月於寶來國中後方台地成功開鑿溫泉井，並將取得之溫泉導入寶來花賞溫泉公園內。園區佔地5.4公頃，栽種1,370株的花旗木、河津櫻、藍花楸、美人樹等開花喬木，全年都會有繽紛的花海，遊客可以在繁花盛開中體驗手、足湯的愜意風情。

疫情期間，受到許多限制，不便出國旅遊，其實，台灣有許多美麗山林，比起國外一點兒都不遜色，甚至是有過之而無不及。就在這一季，帶著家人親友，一起去造訪這個充滿文化背景的歷史溫泉吧！（因疫情影響，該場域設施或景點可能關閉或實施管制，行前請先以電話聯繫確認。）



寶來溫泉區空拍圖



大聲說話。

「蛤？安妥喔！」阿公在車廂內大聲說道。「對啊，這樣蠻好的吧！」捷運即將進站，煞車造成尖銳的金屬摩擦聲，我也跟著大聲了起來。

因為重聽，阿公變得不喜歡出門。或許是原為老師的自尊心，他最怕的，就是麻煩到別人。無法控制音量的說話，也讓他收起了自己的想法，變得安靜。

「有時候不想滑手機，就會看看這些捷運詩篇。」我介紹道。「嘿啊。那個手機可以少看點，像這個就寫得很好。」從阿公的語氣聽得出來，這個話題點燃了他久違的教師魂。

在接下來的路程裡，阿公的嘴沒有停下，從如何成為嚴師到出了自己的書都聊，年輕時怎麼追女生的方法也教。

在噪音嘈雜的捷運車廂裡，阿公大聲地做他自己。這場久違了的對話，也讓我與自我封閉的他更靠近。

中壓電纜，不只是捷運裡的一條運輸線
推動車廂也推進彼此的關係，連結每個日常

穩定的力量





法規探討

高雄厝3.0 作為高雄前瞻都市建築法令 建構的火車頭

文 | 高雄大學建築系教授

智慧城鄉永續發展中心主任 曾梓峰

建築與都市法規之檢討，特別是回應都市與建築發展新趨勢的探索，在2021年有其特殊的意義與價值。不僅是因為整個文明世界的發展，在都市、社會、技術等上面，有了與過去完全不同的進步性，更重要是因為高雄市長陳其邁，在2020年就任市長的第一天，公開宣佈了高雄邁向未來百年建設的雄心企圖，並且預計以高雄未來生活博覽會的型態，來具體呈現高雄人對未來都市的想像與期待。這意味著高雄未來城市的發展，將進入一種前瞻佈局的行動中。

2021年起，高雄各項都市的建設，必須開始對準未來百年生活與社會發展的基準線對齊。新的趨勢：在眼睛能夠看見，在透過目前知識能夠眺望的未來，都市各項公共基礎建設，以及建築形式與內涵的轉變，將面對高齡化、智慧化、低碳化、

生態化、福祉化的社會發展衝擊。這些不僅僅是無法逆轉的趨勢，更是這個城市能夠發展出創新經濟與生活競爭力的基礎。每一種新的趨勢，每一種都市發展創新的行動，都有賴於新法令的引導、支持，以及面對衝突的調節。都市與建築法令不斷的更新，因此非常重要。法令往往被認為是已經訂死的規範，台灣中央集權解釋權的法令系統，讓都市建築法令經常有落伍跟不上時代的問題。然而，我們不可能當前拿落伍過時的法令來面對這些最新社會發展的趨勢與需求。我們因此期待一種引導高雄發展之「前瞻都市建築法令系統」的建構。

高雄在都市與建築法令上的創新，有著特別的歷史機緣與成就。「園冶獎」以及「高雄厝」的推動是起點。透過高雄市議會自行通過「綠建築自治條例」的頒



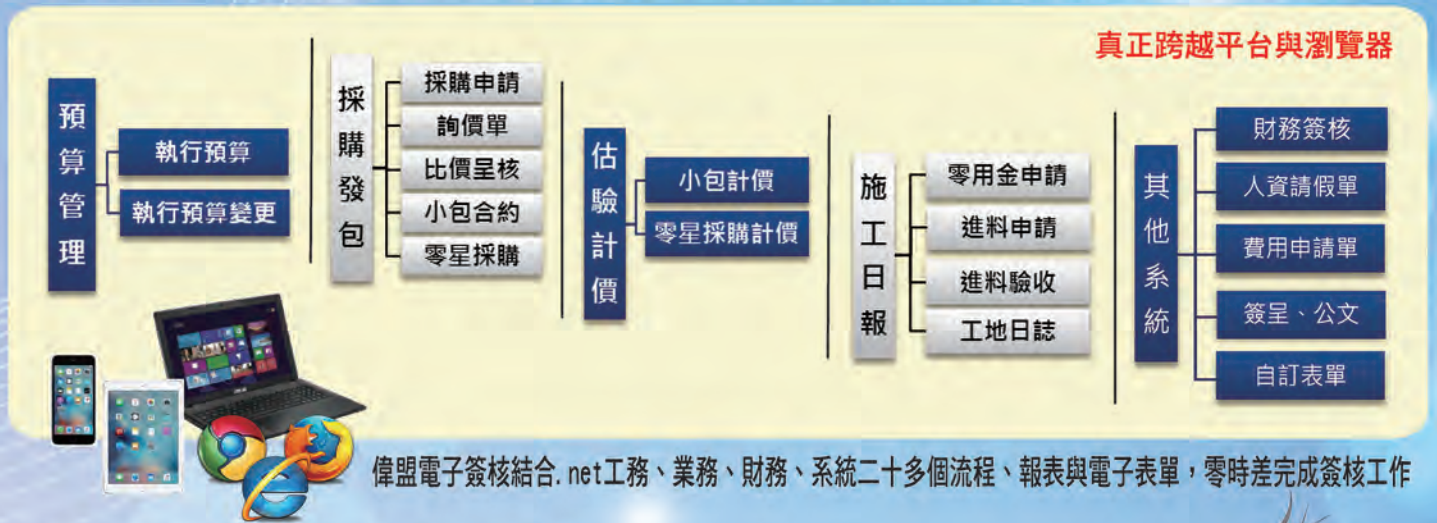
H&M

布，在都市建築的法令創新發展上，雖然與中央的法令規範產生了糾結，然而在地方自治的基礎上，產生了卓越的成果。建築與都市法規，是一個城市建設與空間表現的基礎。現代法規的基礎在於凸顯城市的公共利益，並針對各個公私部門的利益進行相關的規範。然而，法令不是死僵的，而是必須因應著社會的改變而有所創新。在台灣建築法令發展系統與歷史上，「園冶獎」與「高雄厝」的行動，突破了非常多我們過去所認為無法突破的建築法令，以高雄自行依法頒布的「綠建築自治條例」為基礎，高雄厝突破了屋頂建築、立面、陽台的表現，突破台灣中央集權式法令解釋系統限制，在地方自己的需求上，展現了地方在都市與建築表現上的自主權，也同時實踐了法理上過去極度被忽略，卻又在城市景觀與文化地景上最珍貴

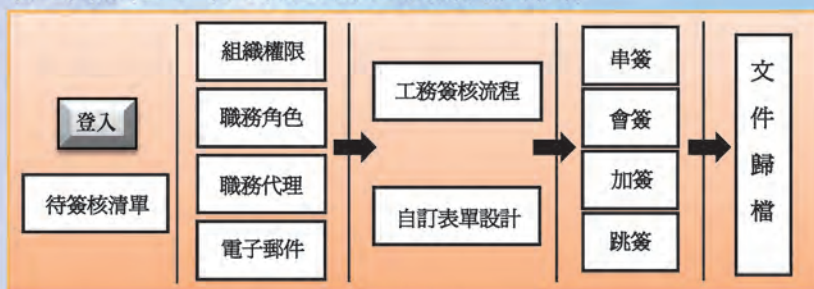
的「地域造型權」這個主張。這個行動的延續，是高雄市長承諾高雄城市邁向未來百年發展的基礎。

「園冶獎」與「高雄厝」是從追求永續發展，打造城市更好生活，落實綠建築減碳精神而啟動的。為了有效整合建蔽率管制的開放空間、為了推動建築太陽能系統的裝設，為了進一步落實綠建築節能效率而提出的深陽台，為了主張回應高雄在地文化氣候條件而進行的建築立面改善，讓這個城市在新的法令依據下，有了全新面貌的展現。然而，這個成果只是起步，高雄長期以來經濟轉型帶來的衰退與人口流失的發展危機、新的社會發展趨勢與各種問題的挑戰，更深刻的挑戰著高雄城市發展的轉型能力。這種轉型的需求，更進一步的挑戰了我們對於「都市政策與法令」在引導都市發展上的功能與角色：除

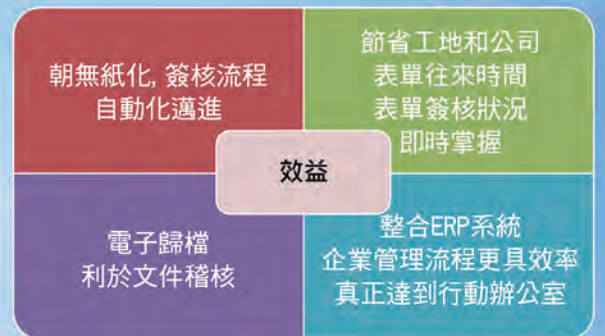
走到哪，辦公室就在哪！企業E化，不僅是網頁 Web ERP！ 全新感受，營建業唯一真正結合工務系統等電子簽核之雲端作業



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、蓮園建設、元邦建設、世國營造、觀淑營造、水美工程、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、擎邦國際、太平洋建設、太平洋房屋、邱永漢公司、富都新開發、大板根育樂、達閣青原工程、日商日本國土、元景營造(元大)、欣陸(大陸工程/建設)、士林開發(仰德集團)、尚志資產(大同集團)、山發營造(正隆集團)、寶豐資產(廣豐實業)、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)、日商奧村組...

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、仰德建設、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、鄉林建設、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、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、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



照片來源：焦點時報

了引導都市的願景外，更涵蓋了深刻新智慧經濟、多元就業創造、宜居環境與社會文化競爭力品牌打造的課題。我們因此對於影響深遠的都市建築法令系統，應該要有更進一步前瞻的戰略主張與行動。

新的契機已經在我們的眼前。聯合國所揭櫫「SDGs 2030」永續發展目標的17項主張，已經深化成為一個國家、社會與城市必須因應的發展內涵。最近這段時間，極端氣候劇烈變動的衝擊，讓「減碳議題」再度成為一個國家發展最關鍵的課題。先進國家對於徵收「碳稅」的看法，已經不是一種主張，而是變成一種世界財貨交易與經濟控制的行動。各個國家對於這種行動的回應，也必須回歸更嚴苛都市建築與生活法令規範型的建構。高雄厝所依賴的綠建築主張，顯然也必須超越初始形式主義的窠臼，跳脫建築形式、構造與

材料的侷限，以改變生活方式為依歸，以更進步的減碳規範為指引，進入更為大膽和創新的都市建築新內涵的創造。並且把「減碳與碳稅認證」作為新產業帶動的火車頭，拉動都市與建築關聯產業的創新。作為這個巨大推動力的回應，我們需要新的都市建築法令系統。

整個社會邁向高齡化的議題，同樣在顛覆我們都市與建築的行業。高齡友善的無障礙環境、回歸社區生活支撐的「在宅安養」趨勢（不再是將老人送到照護機關的「機構安養」）、高齡友善之世代共融的生活系統等等，成為一個都市追求幸福宜居品牌故事的核心內容。然而這些主張的出現，是無法允許我們以命名法（老人公寓等等）來敷衍回應，單單一個「社區為中心的在宅安養系統」，在內容上就已經衝撞了我們傳統的都市計畫土地分區管



照片來源：高雄市工務局

制與土地使用管制的各種規範，要求了完全不同的都市公共設施基礎建設，以及社區為中心的社會支撐系統。這些運動在國外先進國家都已經給都市帶來的滔天覆地的革命性改變。打造高雄作為一個宜居幸福城市的主張，我們顯然也需要有更為先進前瞻的都市建築法令系統。

2020年市長陳其邁上任所揭示的新城市發展主張中，提出了打造「亞熱帶 World Class 智慧城市」的主張。在這個主張背後有其帶領高雄邁向智慧經濟時代的積極意圖，涵蓋了新高科技與智慧產業「築巢引鳳」，引領「智慧生活品牌」，帶動青年宜居與就業，以及打造高雄成為國際經貿城市節點的綜合性構想。對於城市與建築發展而言，顯然智慧城市不會只是 AIoT、雲端、智慧系統的安裝，而會是一種涵蓋都市「居住、交通、生活、休

閒、生態、環保」的綜合表現主張，對於都市與建築而言，智慧城市因此是一種智慧化全新空間與建築系統的打造，將全面顛覆我們傳統都市與建築的想像與行動。針對這種巨大的趨勢與機會，我們需要一種能夠回應與引導這種發展的都市建築法令系統。

「高雄厝 3.0」是我們對於高雄未來城市與建築創新發展的期待，而這個行動應該成為建構高雄前瞻都市與建築法令系統的火車頭。當然，作為 3.0 版本的主張，我們不只應該超越過去的成就，更應該在共同構築高雄未來百年的城市發展方向上，建構更為前瞻的創新系統，來支持高雄城市邁向下世代生活的結構性轉型。「高雄厝 3.0」應該以更深化的減碳行動、更人性化的福祉行動、更系統化的智慧行動為本，不只是帶動城市風貌的轉變，而是整



28行館

體都市下世代經濟與生活的打造。這個行動應該要有前瞻都市建築法令系統的支持。高雄應該透過地方自治的精神，再度打造合宜的「智慧城市發展自治條例」來支持這樣的發展火車頭。

對於「高雄厝 3.0」帶領都市走向高雄下世代都市與建築「減碳化、福祉化與智慧化」的行動，進而建構前瞻都市建築法令系統，我們有下列具體的主張：

一、建立「高雄厝 3.0」的表現原則

以地方自主自治的精神，打造這個運動成為「地方經驗與條件為基礎，地方啟動」的 Local Agenda 21 行動。在全然不同的「氣候參數」、「文化參數」以及「社會參數」上，建立獨特的品牌競爭力。鼓勵高雄市民從「地方政治、社會、經濟與生活條件」為基礎上，建立「聰明參與」、「智慧回應」以及「適宜表

現」。「高雄厝 3.0」訴求的政策或社會行動，都應該要回歸這個原則被檢視。

二、「高雄厝 3.0」應該是一種翻轉性的生活方式

減碳化、福祉化與智慧化的主張，應該透過「指標足跡的揭露」，引導改變當前社會生活模式與行為習慣。都市與建築上推動足跡的揭露，是對整個「建築生產、使用以及管理的生命週期系統」進行關鍵成果的揭露，進而達成目標，而不是只關切單棟建築的能源效能表現。

三、「高雄厝 3.0」應該是一種都市經濟系統

這個行動引導社會條件與成本的共同承載，轉化成為都市經濟發展的行動。強化這個行動在整體高雄都市與



榮獲商品安全標章



ISO 9001 國際品質保證



榮獲環保標章認證



榮獲CNS正字標誌



榮獲MIT標章



ANNIVERSARY

50 years

在地五十年

形塑平價奢華空間的好磚家



三洋磁磚

雄洋有限公司

E-mail | sanyo.kas@msa.hinet.net

TEX | 07-3710607

FAX | 07-3710584

Address | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號



WEBSITE



照片來源:智慧社區服導推動網

社會系統性的關切與配套設計。讓「高雄厝 3.0」所帶來的各項創新的建設行動，成為帶動城市經濟產業鏈的火車頭。

四、「高雄厝 3.0」的政策設計需要創新

- 「政府先行，不是民間先死」（政府應該揭示要投資多少錢，達成對台灣新世代都市與建築目標指標的追求）
- 引導建立「高雄厝目標指標足跡揭露行動」建立都市建築關聯生產體系的升級行動
- 建立與世界接軌只開放性詮釋「足跡認證制度」，與國際共構、等價
- 引導國際上高雄厝「亞熱帶智慧城市資料庫」的建立（台灣未來可以出口的不是認證制度，而是資料

庫）

- 「高雄厝目標指標足跡認證」是 Business，應該由財經單位來推動
- 「政策上的鼓勵」與「程序上的支持」，而不是直接用「行政命令」要求。
- 讓「高雄厝建築目標指標足跡揭露行動」作為亞熱帶智慧型建築產業發展的火車頭

五、高雄厝必須建立配套的社會計畫

- 結合城市生活博覽會的參與機制，建立社會的逐步適應性
- 社會的參與與對話（過程與形式的必要性、與公會的對話、與學校的對話）
- 改變社會生活方式與習慣是目標與重點（消費能源的習慣）



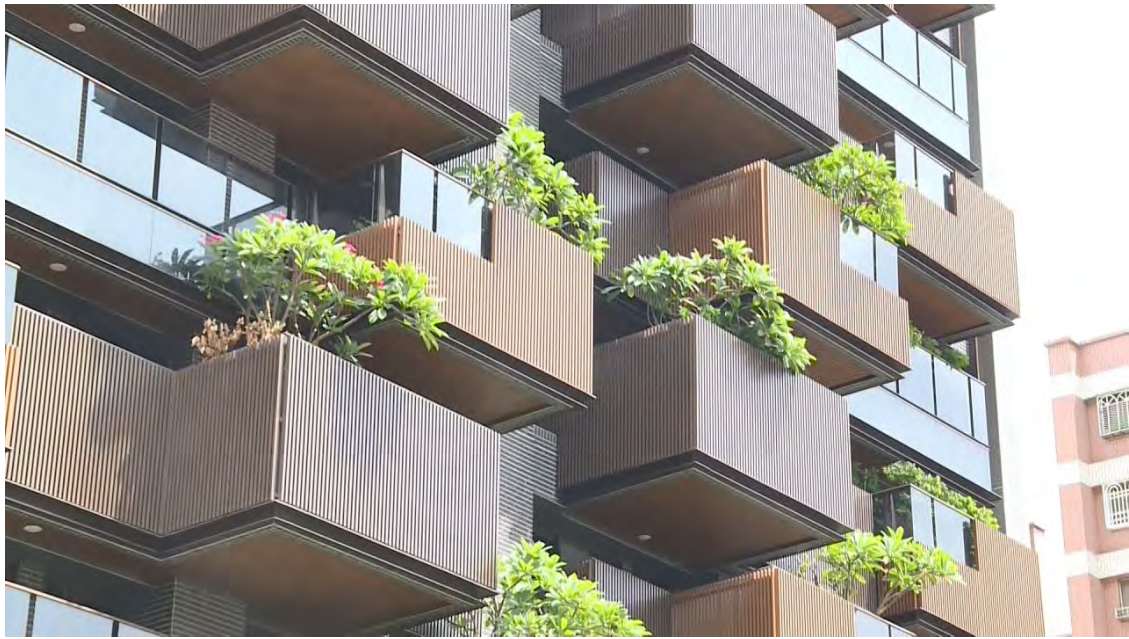
照片來源: 智慧社區服導推動網

- 拒絕菁英的專斷，不可以成為少數人壟斷的資源
- 「高雄厝目標指標足跡揭露」不是簡單公式，而是社會擾動、改變與啓蒙的過程
- 「高雄厝目標指標足跡揭露」先進行社會成本的揭露，建立社會成本的合理分擔
- 讓「高雄厝目標指標足跡揭露」的行動回歸高雄未來生活模式變遷的最佳化引導
- 性表現、開放性DIN（政府規範）
- 「高雄厝」設計變成建築師展現品牌（經濟獲利）的機會
- 「高雄厝」應該獎勵一體化整體設計
- 執行與控制的社會成本揭露
- 結合「國家設計政策」（國家設計院）推動獎章認證
- 讓「高雄厝目標指標足跡揭露行動」成為台灣建築師展現創意與競爭力的舞台

六、「高雄厝 3.0」的建築專業性

- 「高雄厝」必須是開放設計的詮釋（各種創意巧思、類型的支持、被動式設計）
- 「高雄厝」應該是性能主張、開放





植見築

七、「高雄盾 3.0」在法令技術與程序上的設計

- 讓「高雄盾足跡揭露行動」回歸建築技術規則的性能控制與創造性的品質協議
- 建立「高雄盾」足跡認證整體社會的效益足跡與光譜（環境生態品質、營建程序品質、建築營建經濟品質、技術品質、基地品質、社會文化與機能品質）
- 為建築行業執行「足跡揭露」建立「建築經營效益」的引導系統



植見築

股票代號
1817

caesar

CONTEMPORARY BATHROOM



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

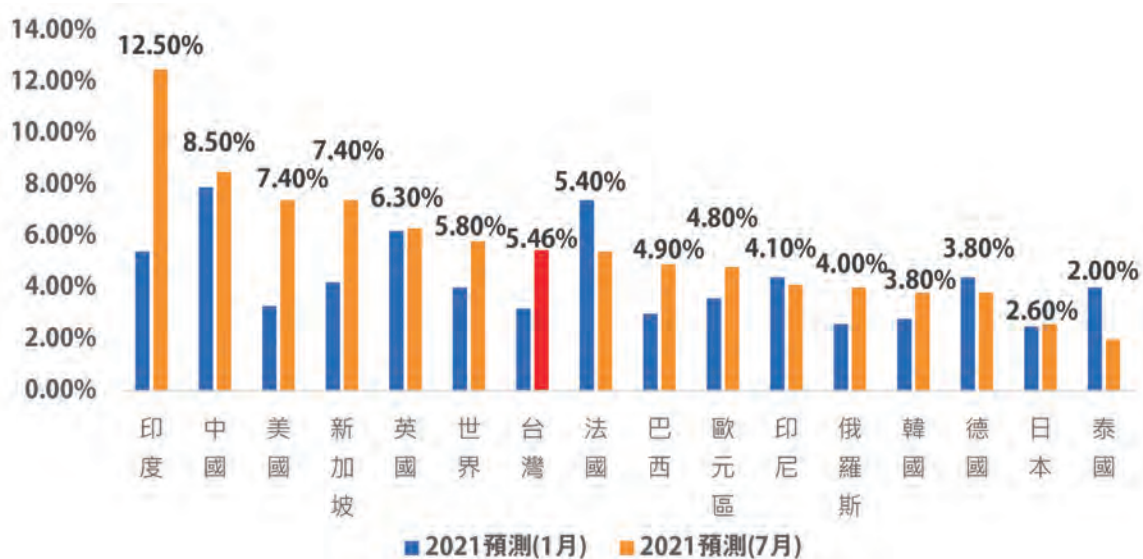
市場行情

疫後時代的經濟與房市變局

文 / 圖 | 米多司廣告公司協理 蔡宸祐

百年一遇的疫情，觸發了人類歷史上前所未有的大停頓。儘管疫情仍在許多國家肆虐，但對全球總體經濟衝擊的最壞時刻應該已經過去。觀察美、中兩大強國的經濟活動正逐步往正常的道路上前進，經濟復甦也已成爲當前各國最重要的議題，各國政府與經濟學家普遍對今年和明年的經濟增長勢頭保持相當樂觀的態度，這可從主要國家年初及年中經濟成長率預測大多向上調整看出（如圖表一）。

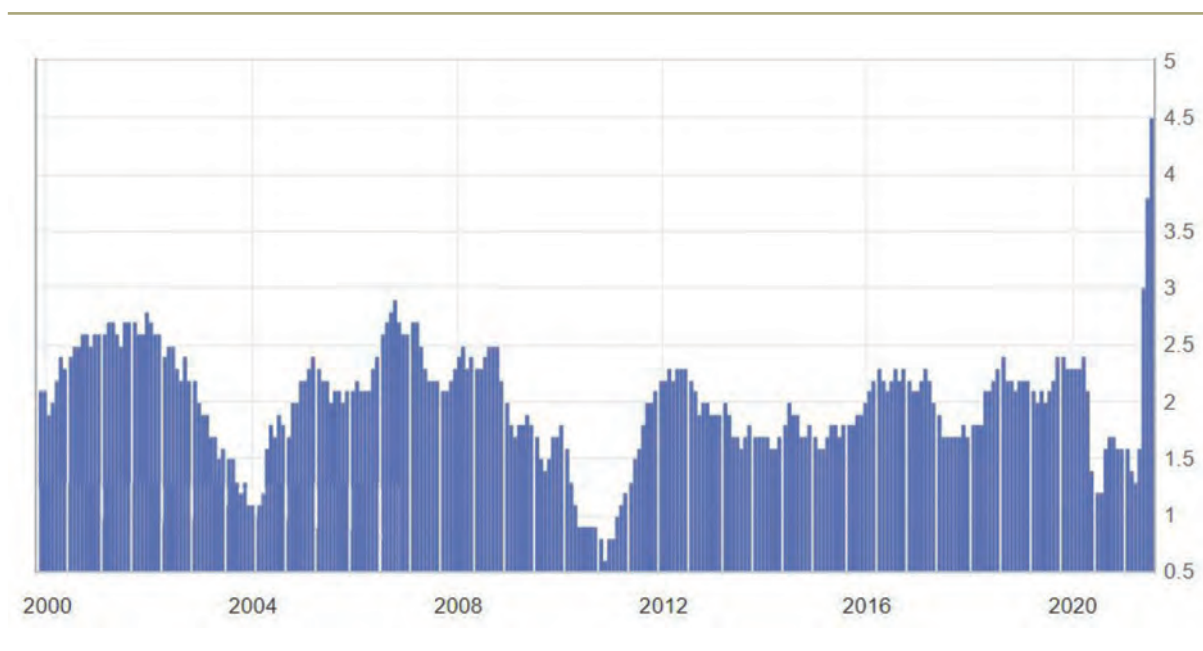
圖表一、各國年初及年中預測2021年經濟成長率統計



通貨膨脹成為黑天鵝？

7月份美銀美林經理人調查，針對管理7,420億美元的239名基金經理人展開，其中通貨膨脹風險則仍為本次調查的最大尾端風險（類似黑天鵝效應事件），其次是美聯儲縮減購債、資產泡沫、中國經濟降溫和新冠疫情（僅排在第五位）。最近幾個月，美國消費者物價指數（CPI）漲幅創13年來新高（核心CPI上29年新高（如圖表二））、歐洲物價創近兩年半新高，台灣消費者物價漲幅也創8年來最高，遠遠高於經濟學家的預期。

圖表二、美國核心CPI走勢統計



通膨問題在聯準會的認知中也覺得「通膨可能比聯準會預期得更高、更久！」，但另一方面聯準會也認為美國「非常、非常不可能」重演1970年代的超高通膨。鮑爾坦承部分通膨壓力比他原先的預期還強、也更長久，但把近來通膨大升歸因於與經濟重啟相關的因素，這些因素將在「未來幾個月」後「自行消除」。

眾所周知，大家關心通膨問題最大的原因在於美國聯準會有沒有可能在通脹率超過2%後，就會開始縮減購債、甚至進一步則是調升利率（怕股市回檔或大跌），也就是進入到所

謂的升息循環中。不過，聯準會在今年6月已經暗示，預計在2023年底前祭出兩次升息（並沒有那麼迫切），畢竟對於美國而言，經濟重啓才是為當前最重要的施政主軸。

回到台灣身上，5月以來的疫情再度爆發，全體人民一夜又重新回到解封前（再度封城），疫苗取得及注射疫苗成了大家關注的焦點，更讓經濟則出現了天堂地獄的兩極化現象。一方面內需市場陷入了完全的停滯，服務業、觀光旅遊業、餐飲業、補教幼保業、百貨業、夜市...等等各行各業直接進入寒冬，居家辦公也成了後疫情時代的大趨勢；另一方面出口產業成了天選之子，電子科技業、航運業、鋼鐵業、全球產業鏈一環的主流產業等等，除了公司營運業績大好，再加上上市櫃公司股票水漲船高，這一大群產業的人財富倍增，更讓台灣今年經濟成長極可能突破5%以上，GDP將創下歷史新高位置。

財富倍增人，將成房市新貴

行業強弱兩樣情，未來自然會反應到後續總體的消費市場上。可能有些人會認為下半年內需市場可能還是會很慘，實際上慘的機率應不會太高，推估甚至部份內需行業的商品或服務的銷售業績在解封後，會出現否極泰來的時光。以今年主計處

預測經濟成長將高達5.46%，這告訴我們雖有很多人的收入大受影響，但也有另一批人財富增加非常驚人（可能是公司賺錢也可能是股票賺大錢），這些人必然反映到消費市場，那些放無薪假或無收入所產生的低消費缺口，將由這些賺大錢的人來擴大消費而補足，甚至有可能超額消費。所以合理推測，車市、精品、房市等高單價產業下半年會因此受惠。

後疫情時代來臨，封城讓短期房市的買盤縮手，隨著疫苗逐漸普及城市逐步解封，看屋人潮也必漸漸回復常態。建商上半年多少受疫情影響，把原本要推的案子延後到第三季，再加上部份個案乾脆放慢預售的腳步，等待結構體完成後建築發包成本較為確定時再來銷售，想想說不定價格還可以賣更高，由此可知今年高雄房市，整體的新公開個案數量應會明顯減少。

推案少，絕不表示建商看壞後市，我們從央行的建築貸款餘額發現，建商土建融金額不斷堆高，光從2017年起算至今，貸款總金額已增加了9千7百多億元（如圖表三）。

通航 8A 智能整合平台

智慧建築加分利器

CA智慧影像監控

BA智慧監控

EPA公眾廣播

PA停車管理

HA全網型智慧對講

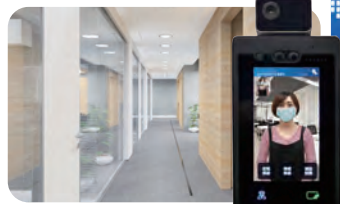
TA智慧建築管理

SA智慧安防門禁系統

MA物業管理系統



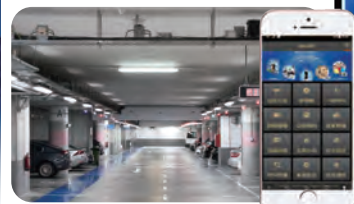
智慧雲端對講
結合智慧手機app運用
社區資訊一手可得



提升智慧建築管理
從激活你的設備開始



讓建築的安全防護無死角
預防犯罪緊急應變有一套



解決你整合的問題
促進物管與社區的
緊密結合

10吋觸控螢幕安卓室內機

7吋人臉測溫辨識機

螢幕影像求救對講機(15鍵)

eCommunity APP

協助取得智慧建築標章



精實的研發團隊



整合性規劃能力



完善客戶服務網



嚴謹品質控管



多面向運用整合



更聚焦智慧空間

幸福與安全的零距離空間~來自於通航



TEL:02-2999-3377 FAX:02-2999-7251
新北市三重區重新路五段609巷6號10樓
業務蘇宏成0915-835569、賴建澄0966-318168



官方網站



F B



LINE

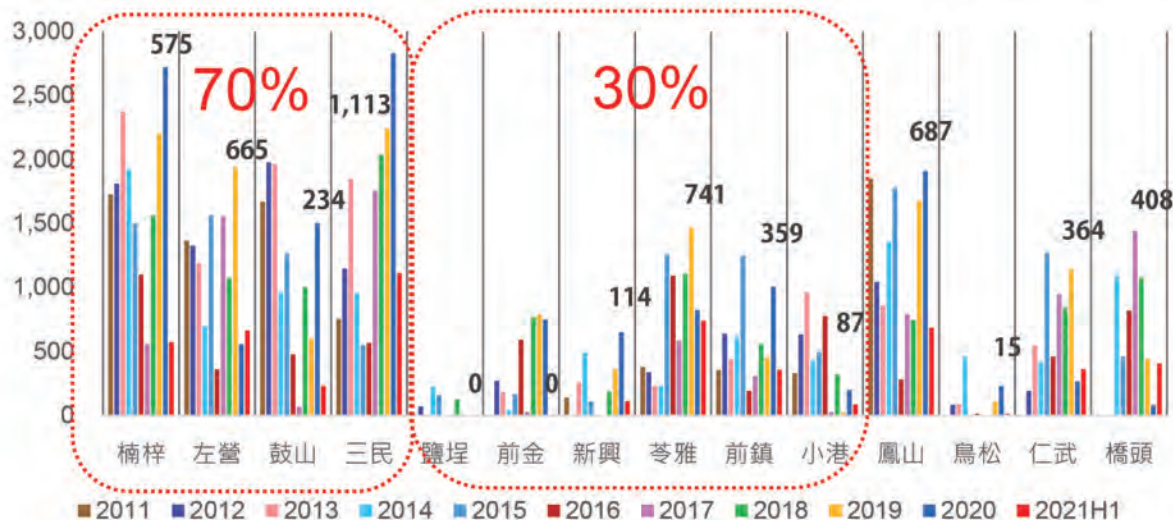
圖表三、央行建築貸款統計



土建融金額創新高，建商對後市的態度不言可喻，找地、找地再找地幾乎建商同業的重要工作日常，特別是當前通貨膨脹持續走高，現金為王都變成了現金為亡，擁有土地可說是建商對抗通膨的必勝工具。

最近幾年高雄的發展愈來愈往北，從新建案的推案區域以及中古屋的交易量就能看出端倪，如圖表四，歷年開工戶合計總量估計平均比值約為北：南 = 7：3，北高行政區的量體明顯較南高多出甚多，從買賣移轉件數的統計上來看也有相同的狀況。高雄向北移動當然跟北高擁有較多且較新的重劃區，土地供給充足，加上大型百貨陸續進駐、新商圈不斷成型、建物屋齡普遍較新，年輕人或銀髮族都適合，人口自然大量往北高移動。

圖表四、大高雄主要行政區大樓歷年申報開工戶數統計



向北移動已是板上釘釘的事，除了左營、鼓山、三民這三個成型市區外，北高外圍區更擁有極多的新重劃區（從楠梓、仁武、橋頭到岡山都有），自然吸引建商前仆後繼地往北走，地價房價更持續走高。觀察建商喜歡往新重劃區買地蓋房，可歸納幾個主要原因：

- 一、土地供給多，且多數產權相對單純，土地取得較為容易。
- 二、空地多相對房屋少，鄰房問題出現機率也降低。
- 三、推案者多借力使力，眾志成城廣告行銷相對輕鬆。
- 四、新重劃區雖然生活機能弱，但街道整齊視覺清爽，個案環境容易塑造，

新政施行，建商以慢應對

新法令實價登錄2.0及房地合一2.0已實施，短期來看會有一段磨合期，這包含了政府單位（國稅局、地政局、地政事務所）、建商、代銷業以及民衆都需要時間來熟悉及微調整個作業流程。當然，建商考量的是兩項法令對這產業的影響程度會到哪裡？約可歸納下列幾點：

- 一、查驗惱人且容易違規，使預售案量相對減少。
- 二、供給減少若需求不變，反而讓市場呈現供需平衡的穩定狀態。

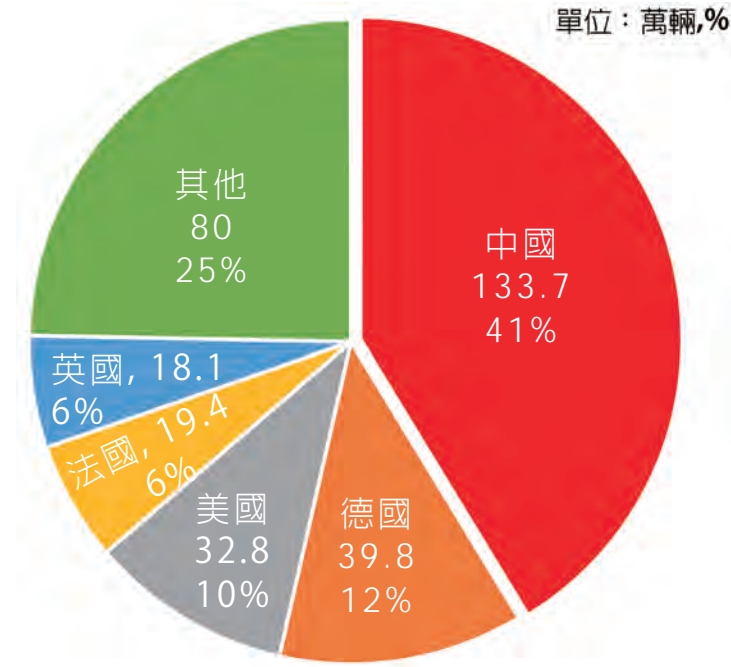
三、實價登錄早已施行，只是進階到2.0，以前不影響現在新制也不會影響到房價。

四、預售屋與成屋同等對待，因此預售屋“後台”可操作空間變少。

五、房地合一2.0課徵期拉長，降低短線炒房誘因，但中長線影響有限。

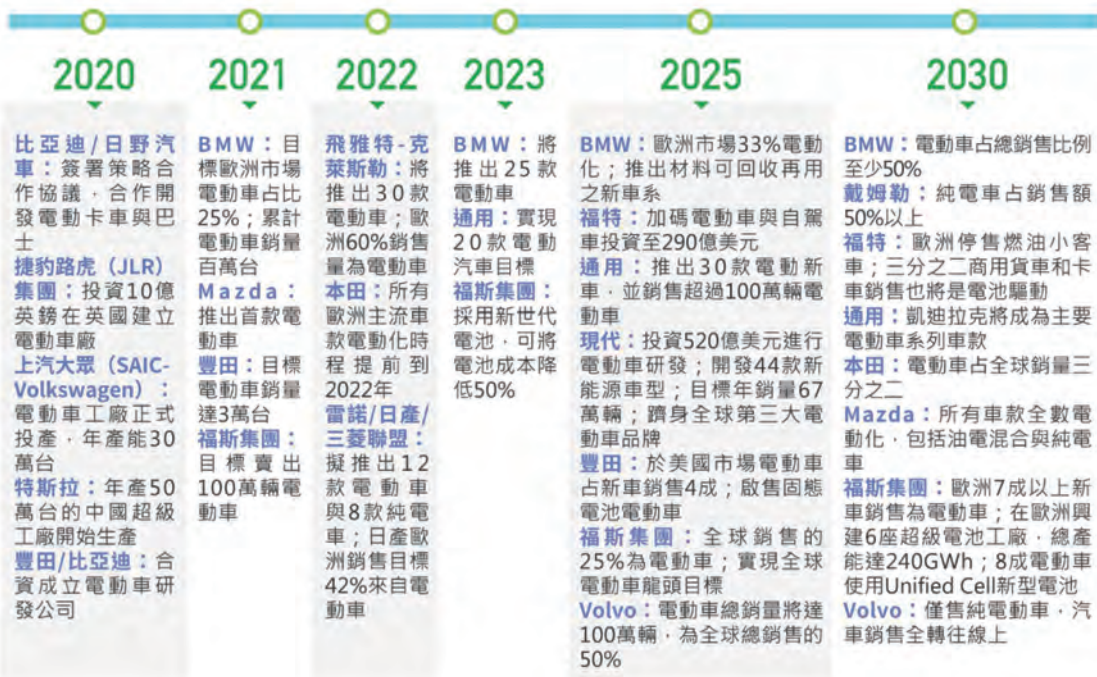
由此可知，新制確實抑制了許多短線客的進入，但長期剛性自住需求影響幾乎微乎其微，大多數同業與其思考怎麼因應新規定，反而應回歸市場需求的本質，回到原點想想我們蓋的房子是否是市場要的，或是我可否創造需求，滿足消費者更新、更好、更有利的好宅才是最重要的工作。就好比當代電動車正準備替代燃油車，這是大勢所趨。歐盟立法要求、中國政府也早就要求，我們看中國今年的電動車銷量直線上升，最新的數字顯示，中國賣出去的純電動車數量已經占到全世界電動車銷售的一半。相比之下台灣在電動車的推展並不積極，但世界趨勢已不可逆，許多建商同業也已開始思考於新建大樓內預先留設電動車相關受電設備及供電管線，所以配備充電樁或是預留充電樁管道管線與電力，這是新大樓比舊大樓無可取代的競爭力，依此類推，如智慧住宅等相關設施設備的預先規劃，與管線預留都將對新建物提供更多的加分優勢，這確實值得建商同業好好思維及跟進設置。

圖表五、全球電動車主要市場銷量



世界各大車廠的電動車策略與目標

資料來源：Deloitte Analysis、各大新聞媒體



Panasonic
Homes & Living

輝

投光型照明器具

Dynaselfer LED 獨立式 全彩燈




台灣松下銷售股份有限公司
Panasonic Sales Taiwan Co., Ltd

📍 台北市中山區中山北路二段44號15樓
🌐 <https://www.panasonic.com/tw/>

☎ (02)2581-6020
☎ (02)2581-6354





市場行情

喘息後即將開始衝刺— 解封之後的高雄房市

文 / 圖 | 上揚國際建築團隊研展部副理 張尹鐘

前言

相信對很多人來說，2021上半年恐怕是有生以來最漫長的半年了，歷數上半年發生事件，每一個都足以榮登年度新聞話題。

1. 從去年年底延續到今年初紛紛擾擾的打炒房政策，到了四月又再次射出一箭。
2. 五月本土疫情爆發後，三級封鎖造成的經濟停擺、房地產交易急凍，加上媒體營造出房價可能下跌的假象，再次打擊民衆對於房地產信心。
3. 六月股市熱潮引爆、航海王讓多位少年股神上船後又翻船，全民無心工作、奮力炒股。

以上各點無一不在攪亂房地市場的安定性。但好加在，台灣人就是韌性特別堅強，在疫苗嚴重短缺的情況下，靠著自律與每個人的努力防疫，在短短兩個月內將三級警戒降回二級。隨著經濟活動的復甦，休息兩個月的高雄房市，又會如何發展呢？

打房政策澆不熄通膨導致的房價上漲

平心而論，本次的房價上漲，最重要的因素還是要歸於因肺炎疫情引起的資產縮水。因美國聯準會的無限寬鬆貨幣與零利率政策，造成的熱錢流竄於市場，人們手上的錢越來越薄。當現金能換到的物品越來越少，大多數的人就會將戶頭裡的存款兌換成商品來對抗通貨膨脹。是不變的道理，因此與其說是房價上漲了，不如說是各位口袋裡面的錢在不知不覺中變少了。在這個情況下，人們購買股票、房地產、期貨商品、將現金轉成保值的資產，是很自然的情形，但在價格劇烈波動的時代，短期的炒作買賣自然會擾亂市場機制。因此政府才會在短時間內連推好幾波的打房政策，為的就是要遏止這些靠不當炒房獲利的投機客們。

首先讓我們先看看這次打房政策的內容：

央行信用管制—目的在於降低投資客利用銀行資金來獲利的比率。

行資金來獲利的比率。

預售屋納規範—禁止紅單移轉，為的是解決預售紅單滿天轉的亂象。

實價登錄2.0—將房地產價格資訊完全透明公開，讓客戶了解到真實房價

房地合一2.0—將預售屋納入房地合一稅的規範中，並且延長閉鎖期。

這些措施，但雖然對短期炒作起了不小的威嚇作用，但對於因為通膨而不斷上

漲的房價卻沒有實質上的幫助，理由如下：

成本難以控制才是本次房價上漲的主因

這幾年因為預售大量開工，原本就面臨的缺工、缺料問題，又因為疫情造成外移企業回流台灣，大興廠房、再加上通膨與國際運費暴漲，建築成本的控制變得更加嚴峻。預售有交屋時間的問題，而企業訂單也有其交貨壓力，各項壓力之下，缺料缺工變成了搶料搶工，甚至加錢也搶不到的亂象，以下為各項成本漲幅一覽表

水泥+2.77%	磚瓦+0.08%	塑膠+11.18%	機電設備+8.37%
砂石-1.44%	金屬+23.91%	油漆+0.19%	設備租金+4.43%
瀝青-2.36%	木材+5.06%	雜項0.56%	工資+5.87%
連續壁施工+87%	鋼筋逆打+37%	鋼筋組立+14%	清潔費+50%
預拌混凝土+57%	土方開挖+60%		
			整體成本+33%

(資料來源：上揚國際建築團隊、華固建設)

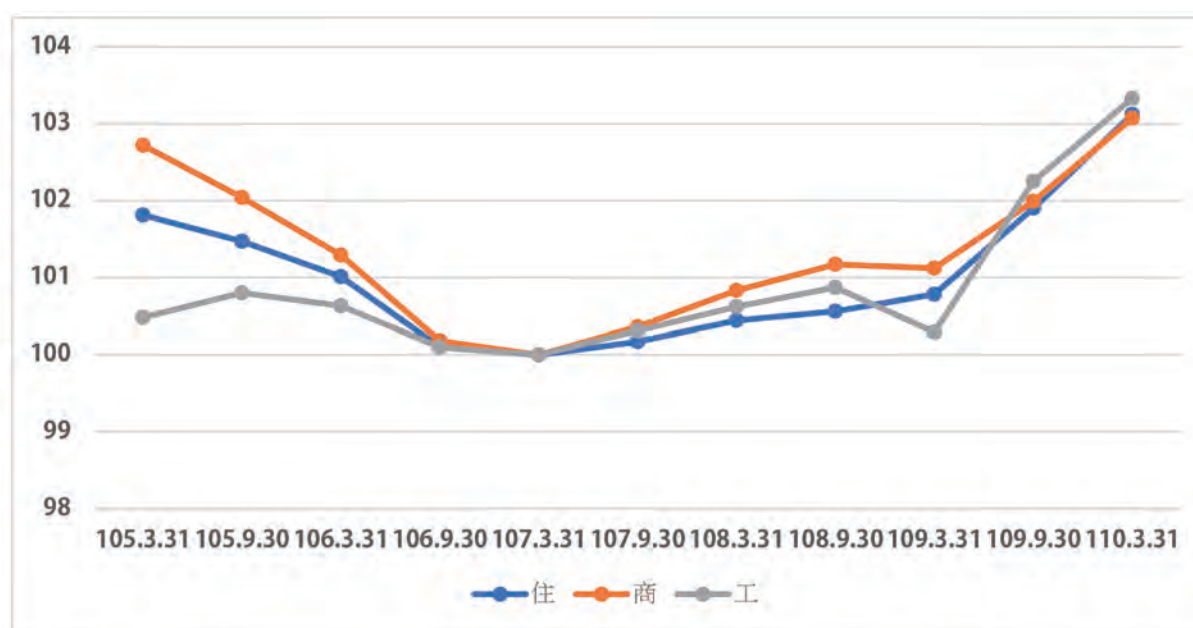
民間廠商瘋搶地 地價指數創5年新高

據經濟日報2021.7.16的報導指出：『台灣科技業與製造業近期在出口貿易上皆斬獲亮眼表現，隨著生產量能的提高，相關業者近兩年的擴廠需求激增，且在建

商積極獵地之下，土地成交價格屢創新高。據自由時報報導，根據內政部公布的最新統計，最新一期全國都市地價總指數攀高到103.13，不僅是近5年的新高紀錄，更是連續第六期呈現上揚。』

附表如下：

(一) 全國住宅區、商業區、工業區都市地價指數趨勢



基期=民國107年3月31號=100

RAINBOW 虹牌油漆



可分解
99.9%

室內游離甲醛



獨家環保 DETEXMO 單體去味科技
分解甲醛 自然健康



安心再添一金！
美國UL GREENGUARD
國際健康金獎認證

為何室內空氣品質很重要？

無論是在家庭裡、學校、公司或醫院，人們都期望他們的室內環境能夠更加健康安全。不幸的是，室內空間往往充滿著各種潛在有害的污染物，被稱為揮發性有機化合物(VOC)。VOC是一種從日常用品排放到空氣中的化學物質，如建材、傢俱、地板和清潔劑。一旦釋放到空氣中，居住者每次呼吸都會吸入VOC，從而引起一系列潛在健康問題。

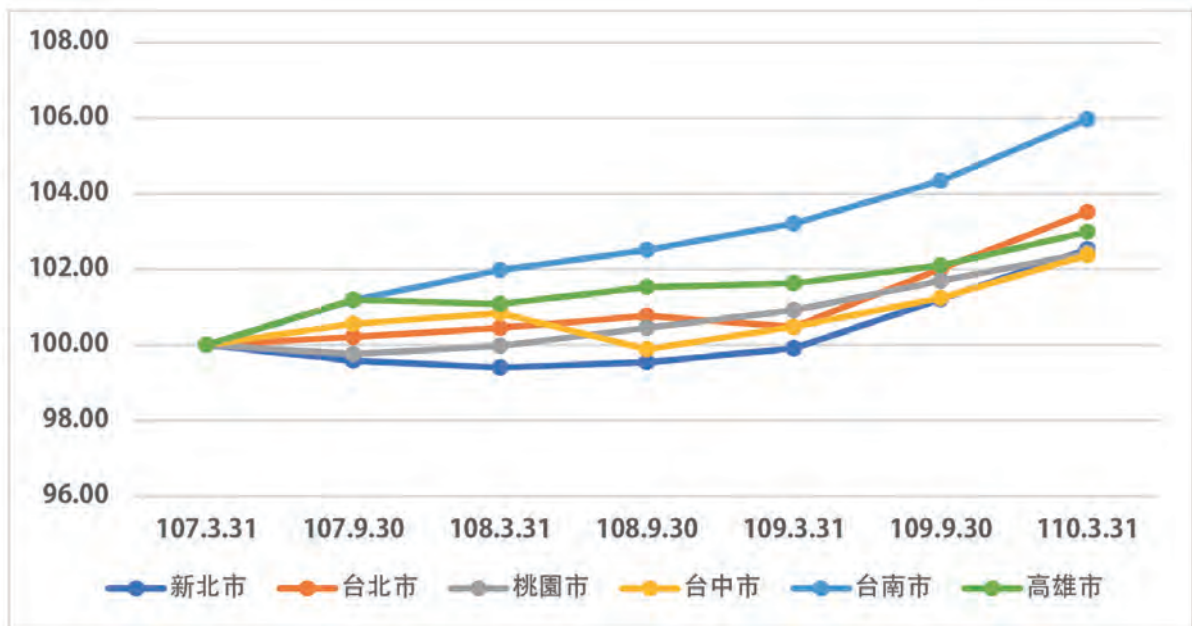
GREENGUARD 認證是什麼？

帶有GREENGUARD認證標誌的產品可以向市場表明產品具有低排放的特性。帶有GREENGUARD認證標誌的產品代表性樣品經過獨立測試和認證，表明其符合UL綠色環保認證最嚴格的第三方GREENGUARD認證標準。GREENGUARD認證標準是根據加州、美國環保署(EPA)和其它知名公共健康機構建立的排放標準所制定。

(二) 近三年六都地價指數總表

基期	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
107.3.31	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
107.9.30	99.58	100.21	99.76	100.56	101.18	101.19
108.3.31	99.40	100.45	99.97	100.84	101.98	101.08
108.9.30	99.54	100.77	100.45	99.88	102.51	101.53
109.3.31	99.91	100.47	100.92	100.48	103.21	101.63
109.3.30	101.21	102.01	101.69	101.24	104.34	102.10
110.3.31	102.53	103.51	102.44	102.37	105.97	102.99

近三年六都地價指數圖表



基期=民國107年3月31號=100 (資料來源：110上半年內政部都市地價指數報告)

由內部公布的數據顯示，全國六都地價指數、不論工業區、商業區、或是住宅區都不斷地上漲。而當土地成本上漲，建築成本也不斷飆漲，各項成本的漲幅自然也會反映在房屋價格上面，因此短期之內想看到房屋價格盤整恐怕相當困難。

疫情打房影響不了房市，高雄新屋價繼續走高

引自蘋果日報(2021.6.20)

『新冠肺炎大爆發，讓全台房市出現買氣嚴重下滑，但即便個案因來人減少，房價似乎沒出現下跌！僑建經統計高雄近3年新屋，以及及屋齡2年以上中古屋房價發現，今年新屋房價均價每坪23.47萬元，改寫歷史新高紀錄，而中古屋每坪18.3萬元也是歷年次高。專家分析，房價難下修主因是低利提供這波房市買氣穩定力量，市場熱錢過多，疫情僅造成短期買氣下滑，呈現量縮價穩現象。』

5/19後的三級警戒封鎖，一陣風聲鶴唳之下讓客戶不敢出門賞屋，相信也讓不少等著買房的自住客喜出望外，希望這波疫情可以讓建商降價，趁機撿便宜的心態，恐怕要失望了。房價沒跌，只是休息，而休息是為了走更長遠的路。

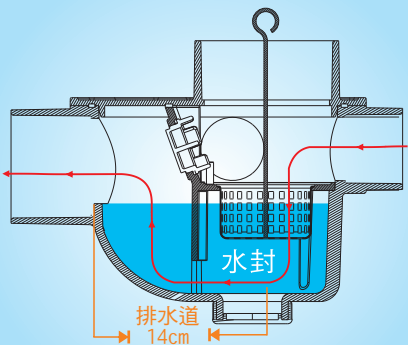
結語

在前面提到的，通膨造成的資產縮水，現金越來越不值錢、加上建築、與土地成本雙雙上漲，未來的房價如果沒有重大意外，恐怕是再也回不去了。各位試著想想，疫情期間多少人在觀望等著出手而沒出手，想著房價應該要跌而沒跌，這恐怕解封之後就看誰開第一槍，接下來就是等著搶購潮引爆了。至於近期以來航運股大起大落經驗，恐怕無法適用於這波的房地產，首先，股票是非常易於入手的短期炒作商品，但房地產不同；房地產價格高，入門門檻極高，加上各項打炒房政策鉗制，要出現短期震盪實屬不易。而過去造成房價崩盤主因的高利率，在這波疫情也變成超低利率，只要市場還撐得住利息的支出，房地產應不會有拋售潮的出現。

疫情過後的高雄房市，絕不能說是先蹲後跳，因為價格完全沒有因為下降的趨勢，短暫結凍的成交量也在解封之前陸續回溫了，等到疫苗施打率普及後，成交量也將「矯正回歸」一波，屆時爆發的成交量給予市場足夠信心，將房價反應於成本之上。下半年的高雄房市，在短暫的喘息後，即將開始衝刺。

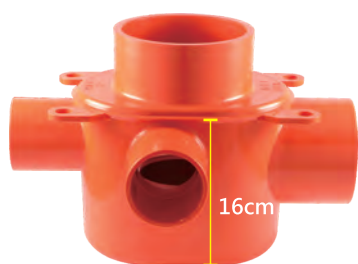
阻隔細菌病毒擴散入屋的防疫裝置

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

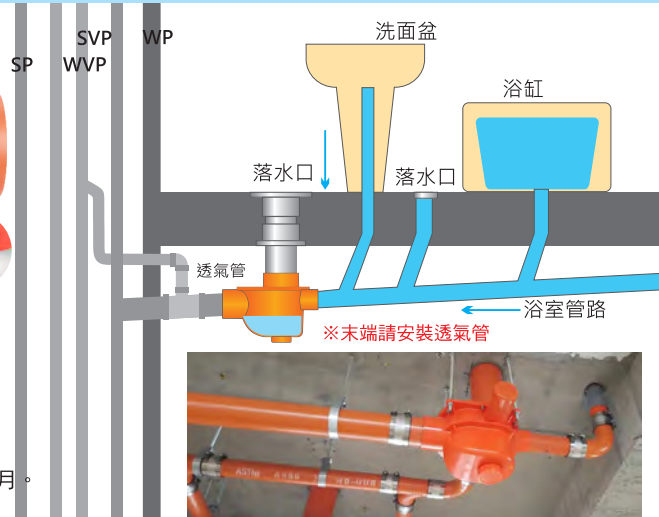
- * 集合排水管路，水封持久、隔絕臭味、過濾異物、排水量大、檢修方便。
- * 盒體高度16cm、總存水量1250cc，有效水封量625cc、防臭時效2個月。
- * 排水量每秒750cc



BA-123

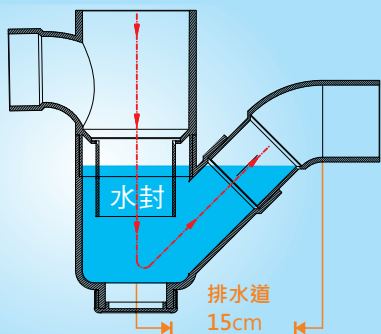
吊管式系列

- * 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



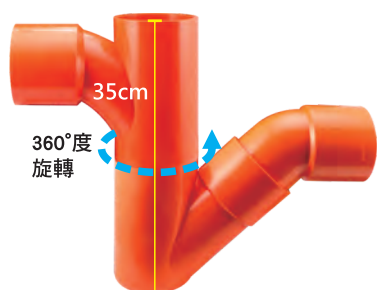
阻隔細菌病毒擴散入屋的防疫裝置

防臭總存水彎 系列



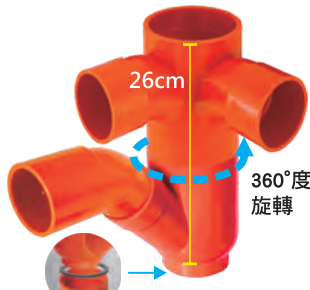
〔重點提示〕

- * 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。



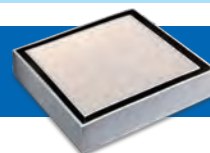
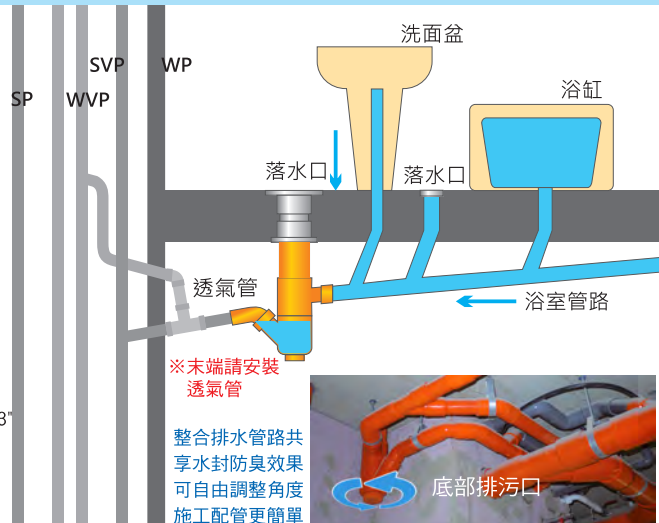
BA116 埋入式 (透天專用)

- * 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





焦點話題

高雄流行音樂中心 勇奪2021年全球卓越建設獎

文 | 編輯部

圖片來源 | 高雄市政府

高雄流行音樂中心在2011年由西班牙建築團隊Manuel Alvarez Monteserin Lahoz拿下設計競圖首獎，而後這棟以發展海洋文化與流行音樂中心為主軸的新地標，在2015年開始動工，並於2020年完工落成。許多人都對於高雄「2021跨百光年」線上直播的光雕秀印象深刻，而高雄流行音樂中心在此時盛大亮相，呈現在全台民衆面前。

嚴格來說，「高雄流行音樂中心」是一個範圍，而不是單只一個場館，基地位在高雄港11-15號碼頭（光榮碼頭與真愛碼頭，含苓雅寮車場），占地約11.89公頃，主體包括可容納8,000至10,000名觀眾的戶外廣場、4,000至6,000席的室內大型表演場館，及容納200至1,000席不等的6間小型展演空間、流行音樂展示館、海洋文化展覽中心、渡輪碼頭、親水步道、腳踏車道和文創市集，設有人行天橋直通高雄輕軌真愛碼頭站，亦能連接其他園區。

「高雄流行音樂中心」歷時12年籌劃及興建，全區於2020年8月完工，運用海浪、珊瑚、海豚、鯨魚等海洋元素勾勒建築外觀，形塑特殊、活潑且深具海洋特色的建築群，創造出國際級地標建築物，建構海洋門戶新氣象。建築群包含6棟小型室內表演空間的「鯨魚堤岸」、流行音樂產業社群空間的「高低塔」、約5,000席大型表演廳的「海音館」、海洋文化展示中心的「珊瑚礁群」及5棟文創產業專區的「海豚」。

外部空間主要為可容納1萬人的「海風廣場」，以及串連高低塔、珊瑚礁群、鯨魚堤岸的「天空步道」；完工後首先在同年10月時辦理燈光壓力測試，藉由豐富多元的照明變化，點亮整個愛河灣；接續又在同年底舉辦「2021跨百光年」系列活動，現場透過多角度的燈光投射，搭配氣勢磅礴的音樂，讓前來觀看的市民為之驚艷，已成為民衆到高雄必遊的打卡新熱點。



海音全區空拍

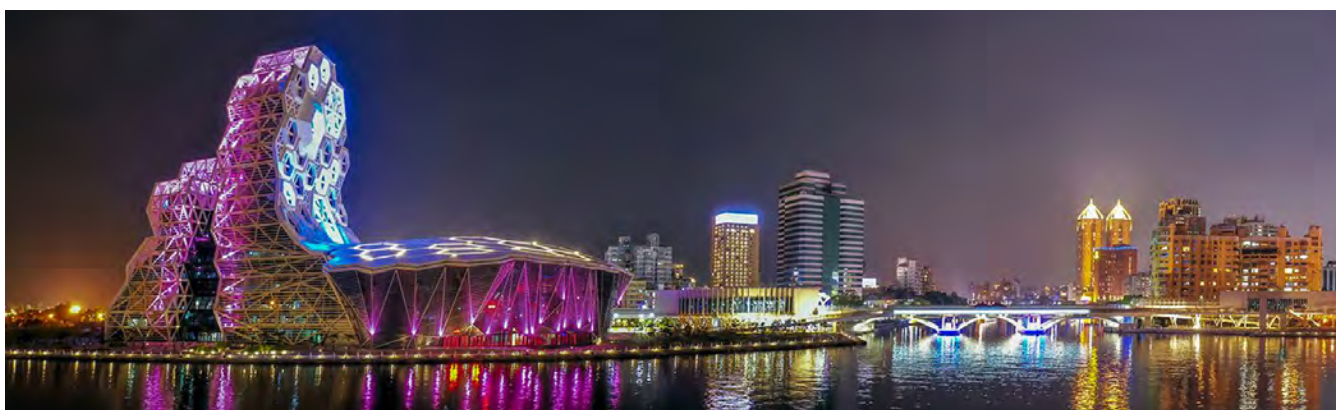
今年6月初，高雄流行音樂中心更在有著建築界奧斯卡獎的「2021全球卓越建設獎」(FIABCI World Prix d'Excellence Awards)中，在全球超過70個國家及100多個組織的激烈競爭之下，奪得公部門基礎建設類金獎殊榮，讓台灣獨特的海洋、音樂文化樣貌再次被世界看見。

全球卓越建設獎(FIABCI World Prix d'Excellence Awards)由世界不動產聯盟(FIABCI)舉辦，自1992年舉辦至今，已邁入第30屆，得獎作品遍及全球並享有卓越聲譽，該獎項被譽為全球建築界的奧斯卡獎，向來深獲各界肯定，能獲此殊榮實

屬不易。

今年已是高雄市第二度拿下這個獎項！高雄市曾於2016年以「高雄市立圖書館總館新建工程」獲得公部門基礎建設類全球卓越建設獎金獎，本次再以「高雄流行音樂中心」榮獲「2021全球卓越建設獎—金獎」，足見市府團隊的實力、格局與願景，已臻國際水準，更在國際舞台上佔有一席之地。

「高雄流行音樂中心的落成，對整個高雄港區發展具有重大意義，高流中心的地址正好為真愛路1號，充滿著美好的祝福和意義。」陳其邁市長表示，市府也將戰





高低塔及戶外表演場地

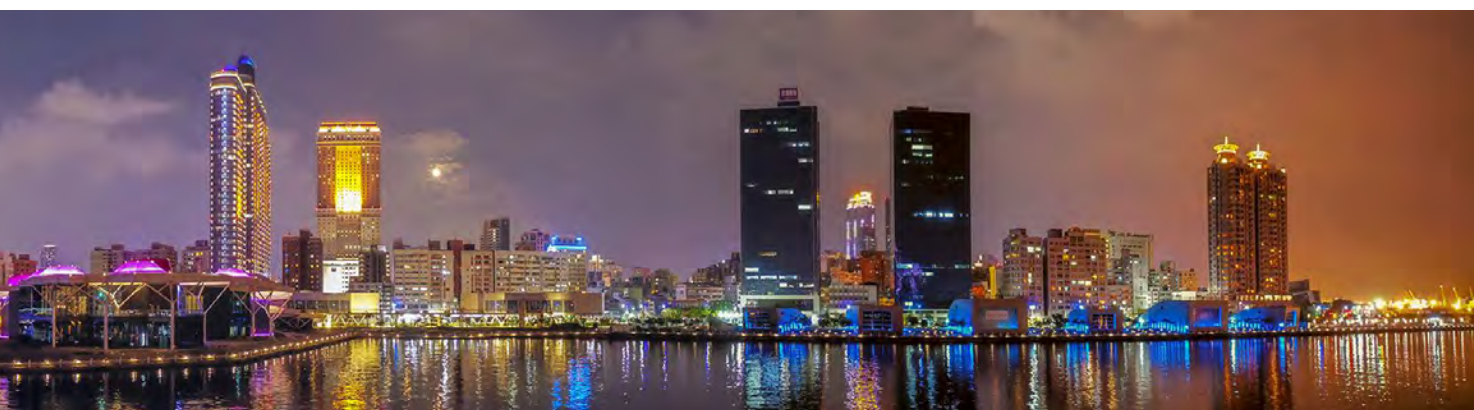
略目標拉大，未來高雄流行音樂中心將會是5G試驗場域中重要一環，讓高流中心不僅是音樂基地，更將成為5G AIoT的新創產業實驗場域。

市長陳其邁5月中在臉書宣布：「2021國慶煙火，確定在高雄舉辦！」這也是睽違20年後，煙火再度於高雄施放，屆時高雄港邊的駁二藝術特區、高雄海洋流行音樂中心、大港橋、圖書總館、高雄展覽館、高雄港埠旅運中心，搭配從百年西臨港線化身的高雄輕軌，串接起閃亮迷人的高雄港灣，都將化身2021年國慶煙火秀的主角，展現迷人的風采。

一點一滴地累積，高雄市之美，不僅在台灣綻放，甚至已經驚豔全世界，讓世界看見台灣，就從高雄開始！



Gold Winner




HCG

GORFIN[®]

義式設計風格 · 台灣工藝精品



aesthetics of
bathroom



人物專訪

志業與事業 樂享於一心

專訪 福懋建設董事長 江子超

董事長是土木工程背景出身的建設公司，會蓋出甚麼樣不同的房子？

福懋建設董事長江子超，大學畢業後，即服務高雄縣政府建設局土木課技士，負責大寮、大樹及林園等地區的各项新建工程；服務期間他深刻感受到，一些不必要的人為因素介入，對工程品質造成的影響。秉持一份對工程的熱愛，他認為工程其實是可以做得更好的，懷抱著充滿熱情的初衷，毅然決然地放棄鐵飯碗投入建築業，開始了福懋建設不平凡的旅程。

福懋建設是高雄在地的傳奇建商，成立37年來，已經售出大約1.2萬戶，也就是說，有1.2萬個家庭住在福懋建設的房子裡，這對江董事長來說，是何其榮耀也是責任重大的事，背負著上萬家庭的居住安全與生活品質，「把房屋蓋好是基本盤，不是高標準」江董事長任重道遠地說。以同業的高標為起點，他帶領著全公司上下，往更高的境界邁去！

科班出身最重視工法 堅固不漏水

工程背景出身的江董事長，科班訓練就他一絲不苟的個性，對於施工品質的要求，都是數字化管理，有著一個最標準的理工腦。

例如某一個建案每層有32根柱子，大大小小總計規定了約1,200個檢查點，品管要求得很嚴格，鋼筋及混凝土的缺失率都很低，用獎勵的方式，鼓勵員工降低缺失率，這個方法行之有年，成效很好，使工安品質能穩定地維持在嚴格要求的標準內。

窗戶測漏採 $6\text{kg}/\text{cm}^2$ （等於13級風壓）的水壓測試；浴室蓄水24小時並放置黃色小鴨以證明有蓄水；排水管管底也需要通過每層68公斤的水壓測試，各細項都有嚴格的數字標準，這些檢驗都會成為被紀錄下來的產品履歷，將最紮實地檢驗效能，忠實地交到客戶手中，這就是福懋建設對每位住戶的承諾。

投身921重建 給客戶安全好房子

對建設公司來說，驗屋是一個期末考，之前所有的努力都在這個時刻呈現。一般驗屋時間大約為一小時左右，但是福懋建設大概要花上兩小時，細項逐一確認無誤，貼上封條，自始至終堅持的初衷，要把房子蓋得堅固，保護住戶的居住安全。

江董事長說，1999年的921大地震，他率領營建工班深赴災區，投入慈濟「希望工程」66天完成集集組合屋中協助重建，用660天完成希望工程51所學校中所負責的18所學校，且一半時間皆住在山上，災區滿目瘡痍斷垣殘壁怵目驚心，一幕幕的慘狀讓他下定決心，一定要給客戶堅固不會倒的房子。

甚麼是不會倒的房子？你如果看過福懋建設柱子裡面的箍筋，可能會產生「密集恐懼症」，箍筋大約是每間隔10-15公分便箍一圈，用這種綁筋方式，強化柱子對抗地震時的水平剪力，降低房屋倒塌的風險。



翠三案(在建工程一)

江董事長說，建築是攸關性命的百年基業，而不是以利潤追求為優先，細心精工的蓋出好房子，比他賺大錢更重要。

知足常樂豐衣足食

江董說，數十年來他買過100多塊地，對他來說，提前10-20年的佈局，是福懋建設永續經營的必要條件，以每年同時維持5個在建建案的速度來看，他手上握有的土地，大概可供應15年左右的推案，完成這樣的安排，日後他才能安心地退休，交棒給下一代。

1998年高雄遇到房地產大衰退，房價驟跌二分之一，在大蕭條時期，許多高雄的建設公司倒閉，一場大洗牌下來，大約僅剩7%公司倖存，福懋建設便是那幸運通



中都案(在建工程二)



過嚴苛的市場考驗存活下來的公司，也驗證了品牌的實力。

也是因為經過那一段低潮期，讓江董事長更加珍惜現有的一切。他很珍惜老客戶、老員工，甚至是長期合作的協力廠商，這層信任延續到第二代，客戶的二代，員工的二代及廠商的二代，都依然是關係良好的好夥伴。

江董最後很感性地說，人跟動物的相同，在於都是為了爭食而亡；而人跟動物的不同，則是在於人類有理想。他很慶幸他有4個很優秀的子女，各有其志，無須為三餐奔波，也避免讓子孫們陷入資產紛爭，而能夠專注心力去完成理想，事先皆有完整的規劃並納入法律規範。江董很感

謝老天對他的厚愛，可以完成理想，結合事業與志業，擁有優秀的子女，心中又有堅定的信仰，身邊的一切都在該有的位子上，多麼令人稱羨的知足！



加昌案 (在建工程三)

YKK
ap®

窓の思考：時間

累積、傳承、精進、守護，
即是永恆
窗是如此，人也是如此

日本頂級水密窗 + 日本專業安裝技術 + 永續服務

守護你。

一生一起




台灣華可貴建材股份有限公司

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

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

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

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

承先啓後 新世代多元化更上層樓

專訪 華雄建設機構董事長特助 劉人豪

走訪了幾家高雄的建商，發現高雄資深的在地建商，有個共通的特色，低調、務實、單純、內斂，毋須說太多，”做”永遠多於”說”，所以在房地產行銷榜上相對陌生，外地人或外客對在地建商的品牌形象，往往印象較模糊。

這個現象在第二代或是新世代開始有些轉變，務實踏實的本質不變，只是現代的資訊環境與工具，跟過去已經大不相同，無法只靠著定點POP便能賣房子，做法、工法、形象等等，一些過去因內斂保守而隱藏的優點，現在都要一一搬上檯面。華雄建設機構新世代劉人豪特助說，這是因應時代變遷必要的改變，好的念想跟做法，必須讓更多人知道，這才是企業永續經營的基礎。

華雄建設第一代成立於30年前，從鳳山透天厝起家，「花町墅」可說是傳奇代表，13年間一連推出了22期，都是用同樣的案名，只是期數不同，劉特助說，在鳳山人及高雄人心

中，「花町墅」的名氣應該還大過華雄建設，一般人大多聽過花町墅，卻大多不知那是華雄建設的作品。

另一個隱藏版的事件，就是社會公益，其實華雄建設在社會回饋這塊做了不少，但是父親都很低調，都認為做好事是一個心意，不用刻意讓人家知道，為善不欲人知！傳統社會大多是這樣的想法，而劉特助認為，公益形象是品牌很重要的一環，甚至可以發揮帶動的效果，啓發更多人投入公益事業，要跟上時代趨勢腳步、展現跟過去不同的做法，已經在劉特助引領下開始改變。

劉特助算是高雄不動產業中，少數擁有完整科班學歷的第二代，從大學到研究所，都是在土木及建築領域，從理論到實務，可以相互驗證，學以致用，十分難得。有別於其他同業的二代從第一線銷售入行，劉特助被父親安排從採購部門入手。



楠梓瀚空拍



楠梓瀚大門

劉特助說，採購的瑣碎細節很多，跟建案相關的採購項目鉅細靡遺，經過這幾年在採購中的磨練，讓他對於各項成本及品質更加了解，未來站上管理職，對於帳務內容、成本就更能掌握，他十分理解父親的用心。

30年來，真的改變很多，過去華雄建設的主力是蓋透天，主要是因為土地取得容易，房屋總價也都規劃在鄉親的購買能力之內；但是現在的環境已經不同，土地價格高漲，取得困難，有錢也不一定買的到，如果一樣要蓋透天，總價很可能會上升到2千萬至3千萬，這並不是他們想要的結果。因此順應著時勢，改推中小坪數的大樓，維持每年穩定推案，劉特助說，必須跟著大趨勢調整，才能永續經營。

除了產品由透天調整為大樓之外，展望未來，劉特助希望在業務端能有更大的成長蛻變，增加跟客戶的互動，提升好感度及口碑，

積極服務售後維修等等，更貼近已購客戶的需求，讓客戶推薦更多的客戶來認同華雄建設。

另外，租賃更是他未來中長期對經營方式的一個新構想。從小時候看到現在，他深刻了解建設業的經營，難度愈來愈高，已經不像過去容易。如果每個建案平均以15%~20%的獲利率來看，4年下來一年的獲利大約是4%~5%，其實並不高，再加上土地取得不易，讓他不得不往多角化經營去思考。

大學時期在台南念書，房東的理財做法讓



楠梓瀚大廳



楠梓瀚外觀

他印象深刻，房東本身是建設公司老闆，興建大約上千間的學生套房出租，收入很固定，成為公司穩定收入的重要來源，因而特助認為，或許租賃也是一條可行之路，無論是商用、自用或是學生套房，出租獲利穩定，又能兼具擁有不動產的增值空間，希望未來中長期能有一部分拿來做租賃，擴大穩定經營的項目。

劉特助最後說，在目前以網路為主流行銷的時代，一切的努力，最後的成果都會化為網路上的口碑，好與不好都要接受民衆更嚴格的

檢驗，他希望能夠讓更多人可以分享華雄的好品質，要把品牌做出來，因此逐漸在建案名稱上，冠上”華雄”，這種連結也是對買方的一種承諾。過去年代得過無數個國家品質獎、國家優良建商、建築金象獎、金獅獎、優良建築獎等等，未來他最想要的，是客戶介紹客戶的認同獎。

時代在變，但是精神不會移轉，誠信、踏實、永續、創新，頂著這八字箴言，擦亮華雄的品牌，是他肩上海最具使命感的負擔。



楠梓瀚交誼廳

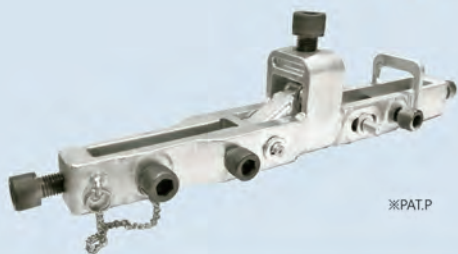


楠梓瀚中庭

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!!!



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



會務活動

疫情之下熱情不減 公益活動線上講堂照辦

6月-8月活動彙整

文 | 編輯部

計畫趕不上變化，今年5月中，台灣在新冠疫情的強襲下，確診病例數及死亡人數大幅攀升，人民及政府都承受極大的壓力。為避免疫情擴散，許多室內及戶外的活動，都暫時告歇或是取消，影響極大。

即便在此變故下，公會還是很積極努力地維持正常運作，包括拜會高雄市副市長、公益募款防疫專款、審查會員履約保證一同業擔保的建築個案以及線上報告「2021年下半年房屋市場」、線上說明「房地合一稅2.0」。

這些活動較之以往，頻率降低許多，但是為了配合防疫，不得已地讓具有急迫性的事件優先辦理，並透過不同的形式辦理，這個經驗也是一種很好的嘗試，讓訊息更無遠弗屆的傳達給更多人。

而在8月中旬起，疫情受到良好控制、疫苗施打率亦達標，因此在8月20日，便迫不及待地舉辦了高爾夫聯誼賽，大家都很珍惜，原來相聚本是不易。期待進入第四季之後，疫情能更加趨緩，延後或取消的活動，能回到常軌正常舉辦。

理監事會

本會於110.8.5.假本會會議廳召開「第十四屆第十一次理監事聯席會議」，會議由理事長黃炯輝主持，出席理監事36人，會中除聽取本會會務工作報告外，並研議通過多項決議案。



局處拜會

拜會局處首長 爭取會員權益

110.6.11.本會理事長黃焜輝偕同高雄市建築師公會前理事長鄭純茂、本會常務理事陳添進、理事林俊良、法規會副主委雷浩忠、龍邑建設董事婁家怡、恆宇建設董事長孫培鈞及副秘書長張麗卿等拜會高雄市政府林欽榮副市長（由都發局楊欽富局長代表主持），建議放寬「合法建築物

認定標準」、「危老重建之建築物高度」、「建築基地北向日照之適用範圍」、「縮短建築物交通影響評估送審行政效率」、「依個案狀況彈性選擇環狀輕軌增額容積價金回饋方式」、「延長建築期限五年因應疫情衝擊」、「釐清損鄰『列管』案件之成立依據及其條件」、「危老增加基地及可先行拆除舊建物」等多項法令，積極提出建言為同業發聲，爭取權益。

委員會

會刊編輯委員會

原訂110.6.11.召開「會刊編輯委員會」，因受疫情影響改以線上討論，先與

主任委員黃頌舜及編輯陳韻如討論第258期「高雄建築」會刊定稿內容、第259期編排方向與大綱，再將其修訂內容彙整於規劃單送呈理事長核示，並上傳至「會刊編輯委員會」Line群組公告委員週知。

外部交流

市地重劃 竣工通車典禮

高雄市政府地政局於110.5.12.舉辦「高雄市第88期市地重劃區工程竣工通車典禮」，活動由林欽榮副市長主持，本會常務理事柯俊吉代表出席與產業團體、民意代表共同見證。



危老重建 服務據點揭牌

高雄市政府工務局於110.8.3.舉辦「鳳山危老重建服務據點揭牌」啓用儀式記者會，本會理事長黃焜輝應邀出席。

公益募款

防疫捐款 合力守護高雄

本會秉持「取之於社會，回饋於社會」的理念，亦為提升高雄市防疫量能，



在理事長黃焜輝及副理事長陸焜廷積極號召下，理監事慷慨解囊，共捐助525.8萬元防疫專款，以實際行動力支持前線對抗疫情的防疫工作。



會員服務

辦理「履約保證審查」

本會於110.8.4.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」，會議由副主任委員楊品輝主持，審查通過瀚豐泰建設公司申請「履約保證—同業連帶擔保」之建築個案。

「2021下半年房屋市場」線上報告

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年度下半年房屋市場線上報告」，並邀請米多司廣告公司協理蔡宸祐與上揚國際公司副理張尹鐘分別主講：「2021年後疫情時代的房市契機」及「逆境過後的高雄房市」，供會員線上聆聽。



房地合一稅2.0修正規定

主辦單位：高雄市不動產開發商業同業公會
高雄市大高雄不動產開發商業同業公會
報告人：陳萬彬
日期：2021年8月3日

「房地合一稅2.0」線上說明

立法院於110年4月9日三讀通過「房地合一稅2.0」，並自110年7月1日起施行，本會與大高雄不動產開發公會針對「房地合一稅2.0」的修正重點及影響，特邀請本會財稅顧問陳萬彬為會員同業線上說明，俾利各會員公司財（稅）務規劃。

會員聯誼

高爾夫聯誼會會長交接

為配合疫情警戒規範，本會第30屆「高爾夫聯誼會」首次聯誼賽，改訂於110.8.20.假澄清湖球場舉行，賽後於球場餐廳餐敘、頒發獎項及舉行新舊任會長交接，新任會長林英俊、副會長楊政民、總

幹事黃麟竣與會員多人參加，代表了永續與傳承。

另本會理事長為感謝前會長吳順明一年來的辛勤奉獻，於本次餐會中致贈琉璃獎盃，以資感謝，雖受限於疫情，現場氣氛依然熱鬧非凡。



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

積極革新 前瞻新高雄

文 | 陳韻如

新冠病毒真像是本世紀看不見的大怪獸，全球科學家卯起來打怪，卻打不下來；即便在8月下旬疫情已稍趨緩，但是變種病毒尚在全球肆虐中，即便台灣新增的確診數很低，還是維持二級警戒，各場館管制雖稍有放寬，但人潮還不算回流。

為了避免群聚，過往的一些拜會活動及會議、建案參訪等等都先暫停，或是用視訊會議進行，或是減少拜會頻率及人數等等，配合政府政策嚴加控管。不過一些市政建設的活動在疫情爆發前便積極進行，不受影響，像是亞灣區AIoT招商活動在4月初舉行，吸引上百人前來參與，可見民衆商家對於新市政是很關心的。

興達港起身了！輾轉歷經幾十年的變化，興達港重新站上矚目的舞台，雖然只是離岸風電的海基建設，卻已經完成自給自足的革新，樹立了新標竿，將再現港口的榮耀與繁榮。

市場行情部分，兩位專家帶領我們從世界看到台灣再聚焦高雄，即便購屋需求有趨緩，但是在通膨的高壓下，將現金轉投資房地產的需求又再興起，再加上股轉房的效應，高雄房價不跌反升。法規探討更是一窺學者對「高雄厝3.0」的實質建議

及期望，未來這些規範可能成為六都典範。

高雄流行音樂中心已經啓用，雖然因為遇到疫情，場館場區舉辦活動不多，但遮掩不了勇奪「2021年全球卓越建設獎」的光環，成為港灣最顯眼的新地標。高雄一點一滴在改變，由內而外，從視覺景觀到內蘊文化，甚至是房價，都在傳遞一個訊息，高雄的現在與未來，與過去的大不同。

本期兩位會員的人物專訪，一位是在地的資深建商，積極投身公益結合事業與志業，留下最佳典範給下一代；一位是科班新世代，在長輩建立的基礎下，從透天厝轉身為電梯大樓，運用網路行銷的深度與廣度，解鎖長輩內斂務實的行銷禁錮，迎接海闊天空。

東京奧運已經在8月初落幕了，相信一定難忘羽球競賽帶給我們的喜悅，女單戴資穎獲得史上第一面的銀牌！她就是道道地地的高雄女孩，他的性格好似是高雄市的縮影，努力、自律、低調、默默在強大，然後不負眾望站上世界排名第一，奪下奧運銀牌；高雄市也是如此，等你回過神來，將會發現，已經追不上他了。



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

LEICHT × 德匠名廚



BOSSA-E | BOSSA | KERA-E | MADERO

The cladding of the handle-less kitchen run and units with the BOSSA programme in walnut makes storage solutions disappear uniformly behind the genuine wood front.

德匠名廚

高雄展示中心 | 高雄市鼓山區明誠四路218號
TEL : 07-522-6888 FAX : 07-586-6622

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

