

NO.261

2022.03

# 高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

## 高雄新景點！舊城新意 「綠廊道」9.3萬坪迎客

台灣建築界最前瞻的傳承 就從高雄開始  
半導體材料大廠默克產發中心 落腳高雄  
台積熱浪下的高雄房市新局  
獨樹一格 誠信第一 建築業的終身職人  
旗津10景 帶你領略最美的海灣高雄  
三年會務實錄 齊心協力創新局



封面照片提供 | 高雄市政府新聞局



高雄市不動產開發  
商業同業公會

The Real Estate Development  
Association of Kaohsiung

TOTO

washLÉT®



電解除菌水

噴嘴除菌效果

99%



TOTO washLÉT 溫水洗淨便座

〔除菌新科技〕安心共享真潔淨

TOTO台灣東陶股份有限公司 www.twtoto.com.tw | 偉翔展示中心 | 高雄市前金區中華四路273號 | 07-2610700

※ 標榜「電解除菌水」之WASHLÉT噴嘴除菌功能，依據國際標準，以「電解除菌水」對除菌力試驗數據可自(財)日本食品分析中心，試驗方式為以電解除菌水對標準菌菌液及出水設備，每隔九秒的長時間淨化進行除菌效果試驗，試驗結果達99%以上。(非實際使用後之噴嘴結果) ※ 「電解除菌水」的生成，僅用天然為日本水或可飲用之地下水。 ※ 「電解除菌水」為抑制細菌之技術，並非使用後即不潔淨且無菌，除菌效果及使用壽命條件不同有異。 ※ 圖片僅供參考效果，請以實際產品為準。

- 02 建築心聲 台灣建築界最前瞻的傳承 就從高雄開始 | 理事長 黃焜輝
- 06 市政建設 半導體材料大廠默克產發中心 落腳高雄 房市加強供需平衡及投機查核 | 編輯部
- 10 港都櫥窗 高雄新景點！舊城新意 「綠廊道」完工開放9.3萬坪迎客 | 高雄市政府 | 編輯部
- 14 聚焦高雄 旗津10景 帶你領略最美的海灣高雄 | 編輯部
- 19 法規探討 漫談高雄市建築物停車空間 設置電動車充電設備 | 本會建築法規顧問 雷浩忠
- 24 市場行情 台積熱浪下的高雄房市新局 | 米多司廣告公司協理 蔡宸祐
- 31 焦點話題 三井LaLaport購物中心落腳鳳山 毗鄰衛武營藝文中心 創造藝文生活圈 | 高雄市政府 | 編輯部
- 35 人物專訪 獨樹一格 誠信第一 建築業的終身職人 專訪 吉隆建設董事長 方吉雄 | 編輯部
- 39 新世代專訪 中古市場仍是搶手火熱 新行銷開拓新客源 專訪 學院建設總經理 李炆彥 | 編輯部
- 43 友案參訪 建築美學之旅 盡賞嘉南別墅名宅 | 編輯部
- 48 會務活動 三年會務實錄 齊心協力創新局 | 編輯部
- 64 編輯手記 2022-2025 高雄將進入轉捩新階段 | 編輯部

## 廣告索引

封面裡	TOTO偉翔建材有限公司	23	偉盟系統股份有限公司	47	虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司
05	舜聯建材事業有限公司	27	三洋磁磚雄洋有限公司	52	博麟水電材料有限公司
09	潤泰精密材料股份有限公司	30	凱撒衛浴股份有限公司	57	日商港製器股份有限公司
	頌新建材股份有限公司	33	通航國際股份有限公司	63	高豐衛浴有限公司
13	台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司	34	HCG和豐企業股份有限公司	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	38	YKK台灣華可實建材股份有限公司	封底	德匠名廚股份有限公司
		42	東南高良資源再生股份有限公司		

《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

## 台灣建築界最前瞻的傳承 就從高雄開始

理事長 黃焯輝

時間過得很快，轉眼就是3年，記得才剛上任不久，再過個把月就要卸任交棒給下一屆，不過很開心，新世代可以順利成為接棒者，拉拔優秀人才接下這項重任，完成世代交替，這是在接任第14屆理事長之初，便暗自許下的心願。

高雄市建築業界在這3年裡，遭遇到近30年來都沒發生過的事，高雄市建商夾在中央一波波打房政策，與旱地拔起的旺盛買氣之間，相互衝撞著，外冷內熱，卻也同時考驗著經營者，要如何在這樣五味雜陳的環境中，為企業開闢一條趨吉避凶的明路。

這對公會同樣也是考驗，要掌握最新瞬息萬變的市況，傳達給會員，疫情來襲2年，第14屆理監事們認真負責更是始終如一，即便在新冠疫情肆虐期間，所有會務

工作皆維持正常運作，如期完成各項規劃，維繫產業動能。團隊面對的經營困境，更要條理分明、邏輯清晰地傳達到中央，或是整合各地方公會的力量，在夾縫中想盡辦法為產業喉舌。

就這樣日以繼夜、夜以繼日地過了1,000多個日子，這都要歸功於本屆地表最強的團隊，各理監事、委員會主委及委員們充分體諒及配合，完成許多不可能的任務，在無法實體開會的困境下，依然全力以赴完成使命，感謝他們的付出，讓會務在疫情肆虐下持續完成，衷心感謝這群不可多得的好夥伴們，完成了美好的一役。

每次召開年度會員大會，看到上千位會員齊聚一堂，團結一致，討論議案都能得到共識與支持，非常有秩序地完成程序，內心充滿感動，焯輝何德何能，讓這



麼多高雄市建築界菁英一起凝聚理念，讓高雄市的房地產業發光發亮。

相信大家都很明確地感受到，沉寂了將近30年，高雄市終於邁向大起飛的新階段，經濟環境不同了、重大建設落實了、行銷方式與工具改變了、房價倏地拔起，這些新時代的變化，都不是你我曾經熟悉的過去，而是我們必須去學習的未來，如果不能順勢調整既有結構、不思變革，舊思維能承擔高雄大器洶湧的新未來否？

這幾年，我看到許多高雄同業，已經逐漸卸下重擔，將事業交給第二代，這些年輕的新世代們都很爭氣，兢兢業業地承接父執輩的產業，有的從基層做起，有的在銷售第一線，用他們的語言與理解，與同世代的買方客戶溝通，搭起傳統產業與年輕買方之間的橋樑，傳承與創新並存。

這是很開明、很開放且很有智慧的作法，企業要永續經營，創立的精神長存，但是經營方法要因應時勢而調整，才能建立百年企業。

公會也是如此，期待成長茁壯，與其他縣市公會比肩而立，甚至要出類拔萃，就必須有新思維、有建設性的想法，跟上時代的腳步，公會必須比高雄房地產業界更早一步成長，扮演先知者，協調內外，運籌帷幄，讓全台灣、全世界，看見美麗高雄。

最後感謝會員先進3年來對焜輝的支持與相挺，讓焜輝的理念得以延伸，年輕新世代已經站上舞台，希望大家能秉持支持我的愛護之心，繼續全力支持第15屆新理事長，台灣建築界最前瞻的傳承，將從高雄開始。

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 康裕成 林宛蓉 陳麗娜 吳益政 黃柏霖  
曾俊傑 鄭光峰 李喬如 郭建盟 陳麗珍 陳玫娟 李柏毅 黃香菽 曾麗燕 蔡金晏  
黃紹庭 蔡昌達 陳信瑜 周玲奴 黃石龍 林瑩蓉 張豐滕 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

封面照片提供 | 高雄市政府

---

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 | 德昌印刷廠股份有限公司

- ◆ 中華民國111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

# 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

## 半導體材料大廠 默克產發中心落腳高雄 房市加強供需平衡及投機查核

文 | 編輯部

圖片來源 | 高雄市政府

陳其邁市長於默克集團投資高雄記者會致詞表達感謝並邀請更多企業加入投資高雄隊

進入2022年，高雄市長陳其邁補選就職已屆1年半，“產業發展”是這18個月市長十分積極投入的重大項目，包括橋頭科通過初審環評，2021年10月完成區段徵收公告，半導體產業投資續擴大，包含穩懋、國巨、日月光、華新科、穎威、台灣默克等廠商投資超過1,500億，另外包含仁武產業園區、材料創新研發專區（五輕舊址）、高軟二期等，均加快有實質進度。

### • 半導體大廠默克帶來新就業

其中最令人驚艷的，除了台積電之外，全球知名的半導體材料大廠默克，真的來了，2021年12月14日在台北召開記者會，宣布未來5年將在台投資新台幣170億元，擴張電子科技事業體新產線與研發量能。其中9成投資將在南科高雄園區打造全

球首座大型半導體材料生產暨研發中心和電子材料供應設備製造廠，是該集團在台最大規模的投資案。

而市長陳其邁也特別北上迎親，還說明默克的進駐地點是在高雄路竹科學園區，同時也強調這對建構完整的半導體生態系來說相當重要，從台南到高雄，整個南台灣科技走廊已經成形。

高雄市長陳其邁特別北上，一開始就直接表明，成功迎娶國際半導體大廠默克，進駐高雄路竹科學園區，這也是默克集團向上進擊計劃的一環，將投資新台幣170億，預期將為高雄創造約400個工作機會。近日除了英特格的進駐，再加上默克擴大投資高雄，陳其邁認為從台南到高雄，整個「南台灣科技走廊」已經成形，整個晶圓製造供應鏈齊全，而高雄也將成



陳其邁市長(右三)應邀出席參加默克集團投資高雄記者會並與台灣默克李俊隆董事長(左一)、經濟部陳正祺政次(左二)、科技部吳政忠部長(左三)、德國在臺辦事處Jörg Polster處長(右二)、德國經濟辦事處林百科處長(右一)合影

為默克最重要的全球生產基地。

高雄市長陳其邁說，「默克來了，大概所有的半導體材料，從英特格到我們的默克，到整個晶圓製造、封裝測試等等，這個完整的半導體產業聚落，從台南到高雄，全球最強的廠商都在南台灣。」

科技部長吳政忠表示，「南台灣的S半導體廊帶已經成形，默克在南科的高雄園區剛好在（廊帶）中間，也要恭喜默克，事實上選了一個非常好的地點。」

科技部長吳政忠形容這是雙贏的合作，半導體，未來還有5G等方面都會在南方起飛，他預期最快2030年就能看到成效，從橋頭科學園區到台積電投資高雄煉油廠，再到路竹科學園區等。隨著國內外大廠加碼投資，高雄要打造全球半導體產業聚落，似乎指日可待。

#### • 房地產政策多管齊下

房地產政策部分，則依循著中央的腳步，主要以推動社宅戶數及囤房稅為主，一方面增加供給量，另一方面打擊囤房投機，並加強炒作查核，多管齊下管制並導正房市亂象。

在社宅推動部分，陳其邁市長上任後以前瞻超前部署的概念配合產業招商引資，留住年輕優秀人才，為在地弱勢民衆與產業安家需求預做準備，積極與中央共同合作興建1萬戶社會住宅作為政策目標，也將持續結合中央政策多元籌辦更多的社會住宅。

截至目前為止的規劃，市府與國家住都中心預計興辦戶數合計10,529戶，中央規劃興辦15處計7,715戶、市府規劃興辦3

處計2,814戶，其中已完成4,644戶統包工程發包，並有5處動土興建中，預期3至4年可完工啓用，讓年輕民衆有安心優質的居住環境。

社會住宅為其邁市長多元住宅政策「住：全力興建社會住宅」、「租：擴大青年租金補貼」、「買：市民首購低利貸款」、「課：課徵囤房稅」之重要一環，四個管道同步推進。現由市府與國家住都中心積極合力推動社會住宅興建計畫，分進合擊，不僅選址考量鄰近產業園區、大眾運輸系統及都市開發地區，交通與生活機能完善便捷，而且均將地區性社福設施需求納入考慮，以提供市民優質安全的居住環境，落實居住正義。

上述課徵囤房稅，亦是一大重點，在2021年年底前擬訂「高雄市房屋稅徵收自治條例」，跟進其他縣市制定房屋稅差別稅率，適用稅率及戶數尚未公布。財政局表示，市府有8.4萬戶非自住房屋，要進一步精算個人持有戶數以制定差別稅率，需要精算才知道「囤房稅」要從幾戶開始課徵才合理。

華友聯開發董事長陸焯廷也說，「囤房稅」對首購族與換屋族影響不大，投資客當然會受影響，影響幅度要看市府制定

稅率等實質內容才知道，不過房價上漲因素多，另有缺工缺料、土地取得成本增加等問題，必須多方考量評估。

台積電赴高雄設廠，議題持續發酵，高雄房價看漲，房地產價格是否涉及到炒作，或是違反公平交易法的狀況，市長表示將會嚴格執行查核。

以近來整個高雄房市漲幅來看，新蓋大樓2020年一坪平均落在17~18萬，但2021年一坪平均已達23~25萬，更不用說蛋黃區，整體房價持續向上。據了解，高雄房價看好度節節攀高，農16及美術館有每坪45~50萬元的潛力，甚至連外圍的小港都看到每坪26~28萬元，但房價上揚，也可能導致年輕人買房更加困難。

對此，陳其邁先前受訪指出，一方面會利用平價住宅，來平準這些相關住宅的價格；另外也會根據預售新制的紅單管理，來查核房地產的價格是不是涉及到炒作或者是違反公平交易法的狀況，會嚴格來執行，針對相關實價登錄是否如實，地政局也會來查核。

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





港都櫺窗

## 高雄新景點！舊城新意 「綠廊道」完工開放 9.3萬坪迎客

文 | 編輯部

圖片來源 | 高雄市政府

大地遊戲區

經過15年等待，高雄市鐵路地下化綠園道工程在2021年8月全部完成，高市政府將鐵路地下化後空間規劃為綠園道，也象徵鐵路地下化的最後一哩路與民共享。綠園道橫跨左營至鳳山，全長15.37公里，總經費43億元，打造民衆遊憩空間，周邊的房子也透過牆面彩繪妝點成為熱門打卡景點。綠園道分為左營、高雄、鳳山等3大計畫，其中由水利局辦理的「左營綠園道」獲第21屆行政院公共工程金質獎-土木類特優獎。

台鐵縱貫線鐵路長年隔閡高雄地區發展、影響都市視覺景觀，終於正式轉換地下營運，高雄鐵路地下化完工後原騰空鐵路廊道，市府規劃為園道提供市民休憩運動環境，融入城市美學及穿越性道路，並藉由結合臺鐵新車站、周遭自行車道路網，以及捷運紅、橘兩線等，達成串聯周邊商圈、促進都市經濟發展及提升居住環

境品質之效果。

園道工程市府劃分為三個計畫區執行，左營計畫區（崇德路～明誠四路）、高雄計畫區（明誠四路～大順三路）、鳳山計畫區（大順三路～大智陸橋），在火車轉換地下行駛後，工務團隊一步一腳印地沿著舊有的鐵道軌跡進行著城市的縫合，從2019年起陸續拆除了鐵道沿線的6座陸橋及填平2處地下道，並先行於2019年底完成園道「金川街-華安街」、「平等路-婦女館西側」及「明誠四路-美術館路」3處示範路段並開放民衆使用。

左營計畫除將原左營車站地下化，並新增內惟車站，往南可銜接至美術館站及環狀輕軌；區內的自行車道，北自蓮池潭自行車天橋下開始，南則銜接高雄與鳳山計畫直至鳳山。軌道與自行車道的發展，可帶動沿線都市發展並加速商業、休閒、觀光產業成長，讓高雄市成為水與綠之宜



空拍全景圖

居城市。

市府辦理園道工程施工期間，遭逢全國提升第二、三級防疫警戒，全國營造業發生缺工、缺料等問題，市府工務團隊仍克服困難積極趕工，整體園道已於2021年8月底完成並開放民衆使用。園道完工後縫合都市紋理，消除鐵路沿線兩側地區發展阻礙，帶動鐵路沿線周邊土地整合利用，營造交通、生態與綠建築環境等諸多效益，大幅提升高雄都市景觀意象，藉由城市空間的改造，拉近了民衆與城市間的距離，讓民衆體驗園道風貌及鐵路地下化後所帶來的便利性。

高雄左營綠園道在2021年11月，獲頒第21屆行政院公共工程金質獎土木類特優獎殊榮。園道蛻變，為新舊社區共榮帶來新氣象，保留的島式月台、軌道，延續在地歷史脈絡、重現舊城古道風情，而周邊

綠蔭成林也形塑都市綠景，設計構想及創新思維，是獲青睞的原因。

舊城新意！園區內除了保留特殊樹種獼猴木森林樹群，更新植一千多株樹徑超過15公分的各式喬木，還為他們量身打造專屬的QRcode身份證，方便後續撫育管理，另外舊城站旁的島式月台及雙城廣場、還有內惟站旁的圓形廣場及景觀平台等設施，都是翻轉港都城市景觀的亮點。



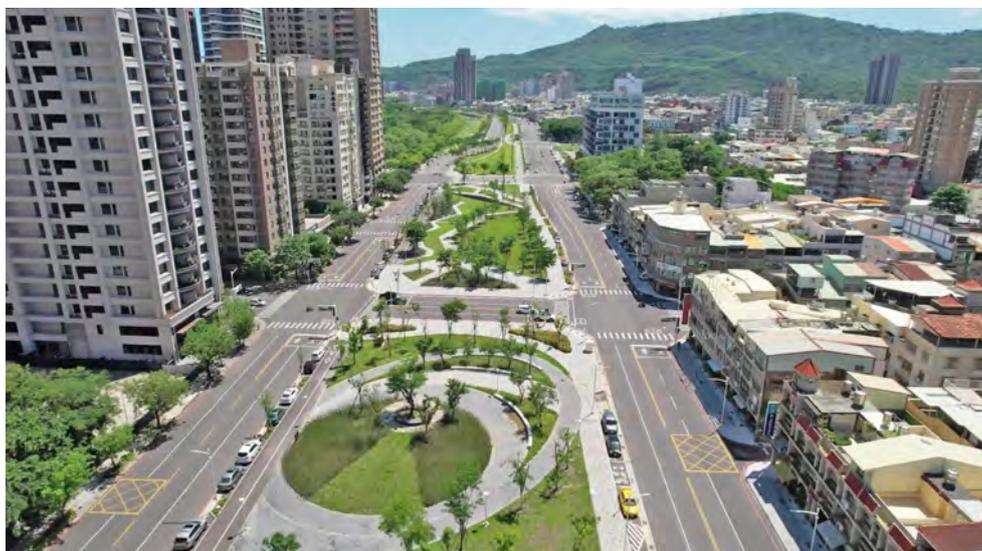


雙城廣場

此外，為保留在地歷史脈絡，也將軌道元素於園道內重現，保存島式月台及軌道等文化設施，重現舊城古道風情，提供周邊居民及學校做為寓教於樂的教材，讓鐵道記憶傳承與歷史再造，整體左營園道翻轉過去身為鐵道交通動線的印象，引入自行車道路網，打造優質人本空間，並設置多處節點廣場，結合大眾運輸及停車場所，以自然地形變化為設計主軸的社區型遊戲場，塑造不同層次之活動場域，滿足

周邊社區民眾慢活遊憩的需求。

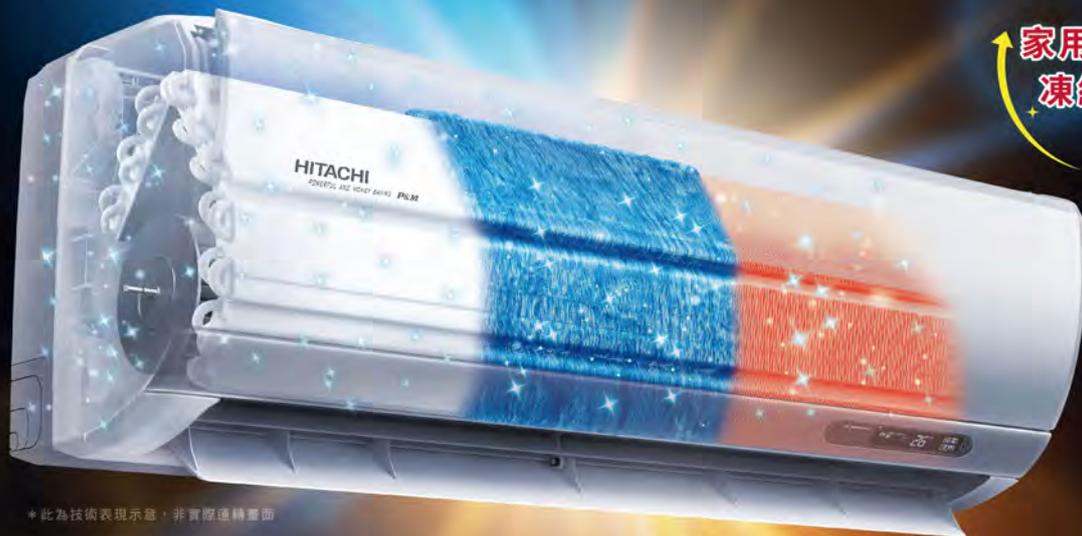
左營園道以「縫合修復」、「韌性左營」、「傳承再造」及「翻轉重生」等四大核心理念進行打造。園道開放至今，已成市民朋友休憩新選擇，另外在台鐵左營舊城站及內惟站出入口，設置了《競速》、《庶民記憶》、《內惟散步》3件公共藝術作品，供民眾欣賞。



空拍全景圖

# 日立變頻冷氣 銷售第一

# HITACHI



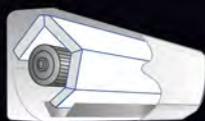
家用全系列  
凍結洗淨

\*此為技術表現示意，非實際運轉畫面

## FRESH 凍結洗淨 2.0<sup>+</sup>

日本潔淨雙科技 雙行程抑菌 99.9%

### 凍結洗淨 2.0<sup>+</sup> 運轉行程



凍結

急速冷卻熱交換器  
至零下



洗淨

利用解凍水流  
帶走污垢



熱風<sup>\*1</sup>

熱風運轉加速  
機體內部乾燥



電離抑菌<sup>\*2</sup>

充滿電離淨化離子  
讓室內機確保長效抑菌



\*1 凍結洗淨 2.0 以上機種適用。 \*2 凍結洗淨 2.0<sup>+</sup> 機種適用。  
 • 銷售第一依據 GfK 2021 年台灣家用冷氣零售銷售調查。  
 • 家用全系列凍結洗淨指家用變頻分離式機種搭載凍結洗淨 1.0、2.0 及 2.0<sup>+</sup>，更多詳情請見官網。  
 • PM0.1 濾網依據 TTRI 檢驗報告，針對懸浮微粒 PM0.1 以流量 32LPM 通過 100cm 濾網之捕集率 > 99.9%。  
 • 凍結洗淨熱交換器抑菌 99.9% 依據日本北里試驗報告 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、變頻熱熱水機之機種。  
 • 各機型功能規格詳細請查詢官網或專用型錄。



## 2022 日立冷氣大贈送

2月1日至4月30日止，凡購買日立變頻式、分離式冷氣乙組或窗型冷氣乙台，即可獲得 **世界名牌** 好禮(六選一)早買早選早享受！



伊萊克斯控溫快煮壺



伊萊克斯電烤箱



日象電鍋



卡爾果汁機



飛利浦電動刮鬍刀



百佳諾電風扇

掃描 QR Code 好禮介紹隨身看



台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司 總公司：(02)2508-3311 www.jci-hitachi.tw

e服務中心：台北29943131 / 基隆24586118 / 蘭陽9255366 / 花蓮8359288 / 台東350606 / 桃園3922661 / 新竹5356388 / 台中23825852 / 彰化7262021 / 雲林5335065 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

聚焦高雄

# 旗津10景 帶你領略最美的海灣高雄

文 | 編輯部

圖片來源 | 高雄市政府

旗津自行車道

旗津區位於台灣高雄市西方近海，與鼓山區、鹽埕區、前鎮區、小港區隔高雄港相望；位於南海上的東沙島及南沙太平島也劃歸本區管轄。本區原為近海離島，後因高屏溪攜帶大量泥沙淤積，遂於台灣本島相連，成為一沙洲半島，地理位置剛好可以為高雄港抵擋飄沙強浪，成為高雄港的最佳屏障。

旗津的觀光資源豐富、古蹟眾多，近年來在市政府的建設下，逐漸形成觀光導向的名勝地區：

## 一、旗津海水浴場

旗津海水浴場與西子灣齊名，每年四月至十月開放期間，總能吸引大量遊客爭相報到。除了玩水，更有觀海景觀步道、自然生態區及越野區等不同的休憩場域。黃昏時刻，夕陽斜照，晚霞燦爛，漫步在海岸線，海風輕拂，這就是夏天該有的浪漫模樣！

旗津海水浴場海岸進入旗津海水浴場不用門票，且有完善的救生設備及沖水設備與洗手間等公共設施，綿延數公里的弧形海岸線，細軟沙質、海水清澈，每年4月



至10月開放期間，總能吸引大量戲水人潮，此處聚集不少衝浪、玩拖曳傘玩家，體驗海邊才有的刺激感。



## 二、旗津貝殼館

旗津貝殼館位於高雄市旗津區旗津三路887號2樓，為國內規模最大的公立貝殼展示館，展示約有2,000多種貝類的標本，館藏由黃葛亮先生及沈淑惠小姐提供。鎮館之寶是巨大的「二枚貝」，其他珍奇貝類如鸚鵡螺、黑星寶螺、龍宮貝等，也是美不勝收的珍藏。



## 四、旗津黃金海韻－海珍珠

位於旗津海岸公園的黃金海韻－海珍珠，鄰近旗津貝殼館，是由臺灣知名藝術家林舜龍與法國聲音藝術家葉澎生（Yan-nick Dauby）攜手打造，斥資千億元、共



## 三、旗津星空隧道

開鑿於日治時期，穿透旗後山的旗津隧道原為軍事戰備隧道，於2005年整建，開闢成星光隧道供遊客及自行車族遊憩。隧道內鋪設木棧道，內壁飾以十二星座的夜光彩繪及漂流木、蓄光石等素材，洞口吹來的清涼海風，頗有置身點點星空下的浪漫之感。星空隧道串連旗後燈塔、旗後砲台、珊瑚礁地形等獨有美景，是全國唯一的海景自行車道，無論步行或騎車，皆能給予遊客身心視野的驚豔感受。

花費6年打造而成，高10公尺、寬16公尺、深達9公尺，外純白、內金黃的海貝殼為造型，不僅是旗津公園的地標之一，更是亞洲最大的貝殼裝置藝術。

這個由高雄港務分公司與高雄市政府聯手打造的旗津新地標，同一系列的6座貝殼造型的藝術品「聆聽」，是海珍珠的採集音器，高高低低的分佈在海岸林間，同樣有著金黃色，像耳朵又像眼睛的造型，是指引旅客尋找海珍珠，以及聆聽大海濤聲的最佳嚮導。



## 五、旗后燈塔

民國前29年（西元1883年）設置的高雄燈塔，俗稱「旗后燈塔」，位於高雄市旗津區旗后山頂，其塔身則為台灣地區唯一的白色八角形磚造燈塔，頂部呈現圓筒形，可由燈塔陽台眺望高雄市全景。已有一百多年歷史的高雄燈塔，不僅見證了高雄港筆路藍縷的開發過程，於二次大戰時雖曾遭受機槍掃射，惟並無損害，始終發光不輟。



## 六、旗津風車公園

旗津風車公園它銜接旗津漁港的觀光步道，扮演過港隧道進入旗津門面的第一個海岸印象景點，旗津擁有豐沛的風力資源，七座造型獨特的三葉式風車面對遼闊的海面不停轉動，園區內有觀海看台及表演廣場，造型獨特又可愛的海洋生物拼貼創作，既生動又有趣，堪稱旗津最療癒的景點。



## 七、廟前路旗津老街

美味海鮮是旗津的標誌，旗津渡輪站前的廟前街俗稱旗津老街，是島上最熱鬧的地帶，街道兩側攤販小吃、海產餐廳雲集，狹長的旗津島被大海環繞，搭乘渡輪是最優哉的旅行方式，這座小島上除了海鮮必吃，觀光三輪車也值得一提，早年因道路狹窄與巷道多，人力三輪車是島上當時主要交通工具，如今轉型為觀光三輪車，傳承在地歷史記憶，是全臺灣碩果僅存的行業。



## 八、旗后砲台

旗津地區開發甚早，軍事地位十分重要，清康熙年間乃在旗后山頂興建砲台，主要負責鎮守高雄港。這座砲台營區建築多以紅磚建造，深具傳統中國風格，來到八字門八字牆，還能看到門楣上「威震天南」四個大字，氣勢非凡。牆上磚砌相對的囍字，角落搭配蝙蝠刻紋，壁面、階梯面的許多傳統建築花樣，皆是中國風格的象徵，值得令人細細品味。



### 九、旗津天后宮

位於高雄市旗津鬧區，奉祀海神媽祖已經有三百多年歷史，也是高雄最古老的廟宇之一。據文獻記載，西元1673年，福建漁戶徐阿華遇颶風漂流至旗津落戶，隨後招徠六戶同鄉並奉迎湄洲媽祖分靈抵台，為臺灣第一座媽祖廟，也是高雄最古老的廟宇。其後媽祖廟經過數次修葺，現今的天后宮是以1926年重建的廟體為基礎。

天后宮的建築屬於華南式廟宇建築，格局為兩殿五門兩護室，廟頂為燕尾脊的造型，以雙龍拱仙翁做為裝飾，遍處是木雕、石刻、彩塑、剪黏等琳瑯滿目，具有古拙的鄉土味；而廟中重要的彩繪諸如：門神、通樑、壁畫、浮雕以及平面畫等等，都是出自彩繪大師陳玉峰之手，種種精巧的工藝均為師父工匠們的智慧結晶，整棟廟宇如同藝術瑰寶。

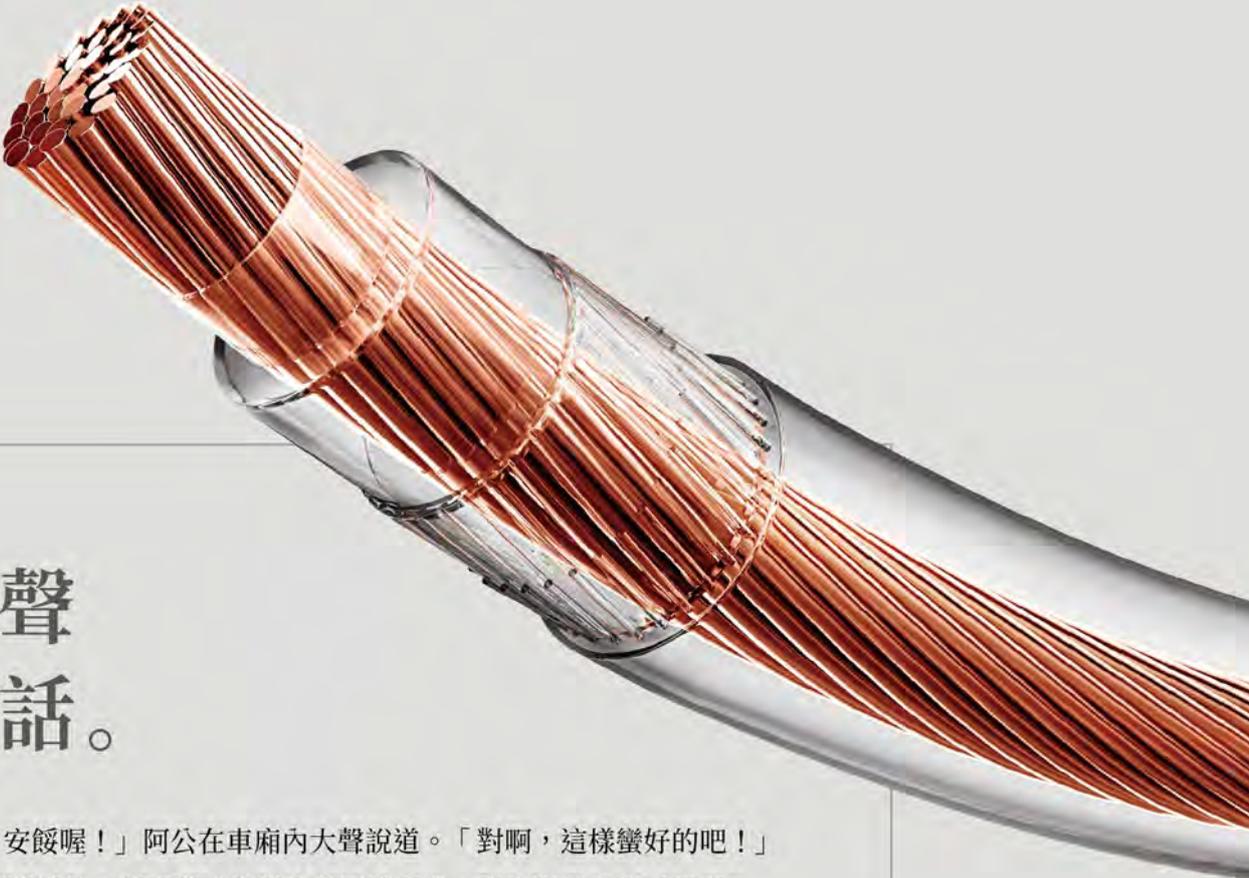
天后宮不僅是高雄地方的信仰集會中心，更是先民渡海來台開荒闢土三百多年的歷史軌跡，裊裊香煙中不變的是媽祖對蒼生的守護與民間傳統藝術的維護傳承，永世流傳。



### 十、旗津彩虹教堂

象徵雨過天晴的彩虹，因為旗津美麗的海岸線而停留，更讓高雄這座以愛聞名的城市，增添海洋浪漫氣息。彩虹教堂（Rainbow Arch）以幾何的建築形態為主要設計元素，搭配不同時間光影變化產生立體的空間感，彩虹色系則代表幸福意涵，為新人帶來好運祝福。

另外彩虹教堂特別選在旗津沙灘場域，配合真實的海景，形成天然地景為概念，水池透過拍攝角度呈現無邊境視覺效果，讓建築體像是飄浮在海中央，塑造婚紗美境，讓旗津遊客拍出浪漫的異國風情！不只成為高雄旗津熱門及打卡亮點，更榮獲2015雅虎10全台大爆紅景點第二名。



# 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

## 漫談高雄市建築物停車空間 設置電動車充電設備

文 | 本會建築法規顧問 雷浩忠

### 前言

內政部修正建築技術規則設計施工編第62條，於108.07.01生效實施，增訂「停車空間應依用戶用電設備裝置規則，預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。」之規定，條文內容顯有僅定性而未定量之盲點，業界執行該條文，除非相關審查另有要求，皆視個案需求自行留設若干電動車充電車位，建照申請亦順利核發。

然因去年北市都發局行文內政部，詢問北市相關電動車位設置規定與技術規則之適用問題，獲得「應『預留』滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的」的答覆，連帶表明前述技術規則未明訂充電設備數量之立法意旨，故而促使本市建管處於110.08.20召開相關作業執行方式之研商會議，經各單位與會人員極力陳述，驟然實施全部停車位須滿足充電需

求，具有甚多實務與技術層面之困境，爭取到自110.12.01申請之建照個案始適用，110.11.31之前的個案，於申請使用執照時，應檢附「建築物（建築基地）停車空間預留電動車輛充電裝設空間竣工證明書」，由起造人、監造人、承造人共同簽署具結，即符合該項目之驗收規定；只是個案規劃設計是否可滿足住戶實際設置電動車位之充電需求，仍宜謹慎籌謀因應對策，畢竟立法院已於今年五月，一讀通過公寓大廈管理條例第十一條修正案，內政部亦已著手進行修法作業之研擬，目前修正內容朝向未來區分所有權人會議無正當理由，不得拒絕住戶申請設置電動車充電設備。

### 現今執行狀況與所遭遇問題

前述建管處研商會議後發布之執行方式，依建造執照及建物竣工兩階段，分別

條列作業項目，包括規劃圖說、平面圖說、電機技師簽證、建照加註，及竣工圖說、竣工照片，並增列監造建築師、承造人、專任工程人員簽證查核項目。然而，自發布施行決議內容後，業界及建築師們針對相關作業，諸多實務操作疑義，雖經洽商主管機關，仍難有明確之妥善解決方案，所幸建築師建照申請，目前尚無明顯影響建照核准進度情形。

公會接獲同業反應配合執行之疑惑，歸納為以下幾點：

- 一、滿足全部停車位的充電需求，須留設的充電設備空間有那些？
- 二、各類機械式停車空間如何設置安全無慮的充電設備？
- 三、電動車充電設備使用量負荷如何評估，影響建築物申請用電的契約容量？
- 四、台電配電場所申請面積因電動車充電需求，所需擴增機件設備、維護空間的適切標準為何？
- 五、個案規劃住戶使用電動車充電設備，涉及公寓大廈管理條例與社區公設空間使用的連結關係為何？

## 個人見解及相關訊息供同業參酌

政府衡諸電動車發展趨勢及環保減碳議題，增訂電動車相關需求法規本屬立意良善，奈何各單位配合作業並未確實審視應顧及之實務課題，導致基層執行作業窒礙難行，紛議甚多；乃至引爆此次本市決意依法執行建築技術規則的作業。事實上，經濟部110.03.17修正「用戶用電設備裝置規則」多條條文，已針對屋內場所之各類型建築物設置電動車供電設備規定（第396-18條），載明位置、高度及通風相關規定，111.03.17生效實施。另外，台電業務處110.10.29發函各地營業處，針對現行集合式住宅建築物附設停車場用電，同意各層電動車充電座可按層另設一戶供電；若有其他供特定對象或狀況實，可依電力用電供應為原則，另有放寬設戶標準，以解決現行之個別使用需求。

針對前述業界之執行疑惑，簡抒見解綜合說明如下：

- 一、留設供全部車位所需的充電設備空間，事涉採用何種系統之型式，目前地下層空間管線配置多有槽架處理，充電樁若採落地型，則有影響停車空間實際使用尺寸之虞，或另採壁掛式設備，但看選擇配合廠商之專業考量

了，建議建照申請前即設定採用型式。

二、機械式停車空間之充電設備，依坊間廠商反應，除為簡易式上下移動車位外，三度空間位移之機械式車位，充電設備配線裝置具操作誤失等不確定損壞因素之顧慮，幾無廠商願意承受風險施作。更遑論倉儲式循環位移之停車塔設計，如何去滿足全部停車位充電需求，並便利行動不便者使用，仍有待主管機關進一步之釋疑。（公會發文建管處，並獲覆函回應已轉內政部請示。）

三、電動車充電設備近年來的研發已有長足進展，目前設定一般充電功率7瓩，似有改善空間可予精進，加上運用智慧充電設備的管理型態，若能顧及實際使用數量與頻率，方可妥善個案契約容量的規劃。

四、台電配電場所的虛置空間過大，本即受業界詬病，若因增加電動車充電需求而須加大面積，尤具更多討論爭議，全聯會已收集各公會提供實質建議方案，爭取台電修訂配電場所增設面積之參考。公會蔣顧問亦依實務之專業經驗，提供基本使用數量以下免增加面積，及考量住戶實際同時使用

頻率，建議合理的超額分段增加機件、維護空間面積，以避免過度影響地下室空間的綜效運用。

五、未受限本次須滿足全部停車位設置充電設備之個案，其電動車充電設備設置狀況，除公寓大廈管理條例修法確認外，仍須依區權會之決議而定；至於適用新近決行之作業，雖建管處已發布為續商釐清執行作業之相關必要事宜而暫緩實施，同業開發個案仍應依立法原意，建議預設系統廠商，妥擬滿足電動車充電需求之設備空間計畫，以避免發生無法滿足社區住戶需求之爭議。

## 結語

汽車排放廢氣之環保議題，已有解決之全球性共識，朝禁售燃油汽車的年代邁進，只是依公路總局與中華電信資訊推估，台灣可能到2040年才全面禁售燃油汽車，加上原有車輛使用的遞延時間，預估台灣2050年才有可能實現全面使用非燃油車的境界，姑且不論三十年內是否有電動車以外的非燃油汽車上市，現在就要求滿足全部停車空間預留充電設備裝設空間，實在「超前部署」得太厲害了，希望主管機關務實考量電動車使用數量中位數，善

訂適當的配套措施，免使良政再生枝節。

## 後記

台電於111.1.22召開「集合住宅電動車充電設施設置方式討論會議」，其會議記錄決議事項略述於下：

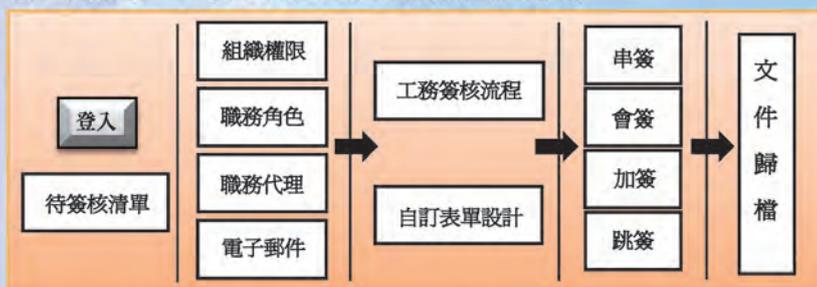
- (一) 現行集合住宅附設停車場用電，依台電業務處110.10.29業字第1108107503號函，採「專設一戶」方式供電。並將規劃電動車專用時間電價公告後一年內實施為原則。(獨立設置非於公共使用空間者，不適用專設一戶方式供電。)
- (二) 配合推動集合住宅內充電設施採專設一戶方式供電，新設集合住宅僅同意採專設一戶方式供電，且專戶訂定之契約容量達100瓩以上，需配合設置電能管理系統，進行管理及調控。(本項措施要求自111.3.1公告，已陳訴理由，請全聯會反映涉及諸多疑義與爭論，不宜貿然實施。)
- (三) 原申請配電場所應配合電動車充電設施增加面積，本會及其他公會皆已提供建議請全聯會整合後，爭取台電參考辦理。



# 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



市場行情

## 台積熱浪下的高雄房市新局

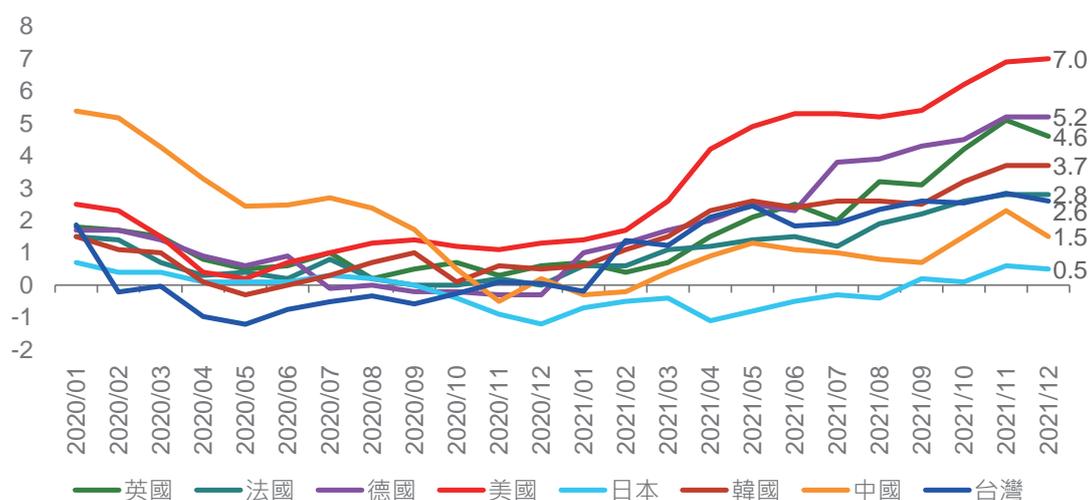
文 / 圖 | 米多司廣告公司協理 蔡宸祐

在經過2020年新冠肺炎肆虐之下，以美國聯準會為首的各國央行，進行一輪又一輪QE 量化寬鬆貨幣政策的瘋狂大撒錢，救市的結果導致股市、房市飆漲，當前嚴重的通膨問題，也成了印鈔下的必然產物。聯準會評估美國於QE大量印鈔下，導致通膨物價高漲而做出提早進入升息循環的因應動作。另外，根據美銀美林證券1月份美銀美林經理人共374位經理人管理1.2兆美元資產參與調查，以及329位經理人管理1.1兆美元資產回覆問題所調查前三大最大尾端風險分別如下：

風險	比重
央行積極升息	44%
通膨風險	21%
資產泡沫	9%

在上述3項的尾端風險項目，其實就是全球大印鈔所導致的不良後遺症，我們看到世界主要國家不論是（如圖表一）CPI（消費者物價指數）還是PPI（生產者物價指數）指數，都呈現出了大幅度的同比增長。

圖表一、主要國家CPI指數

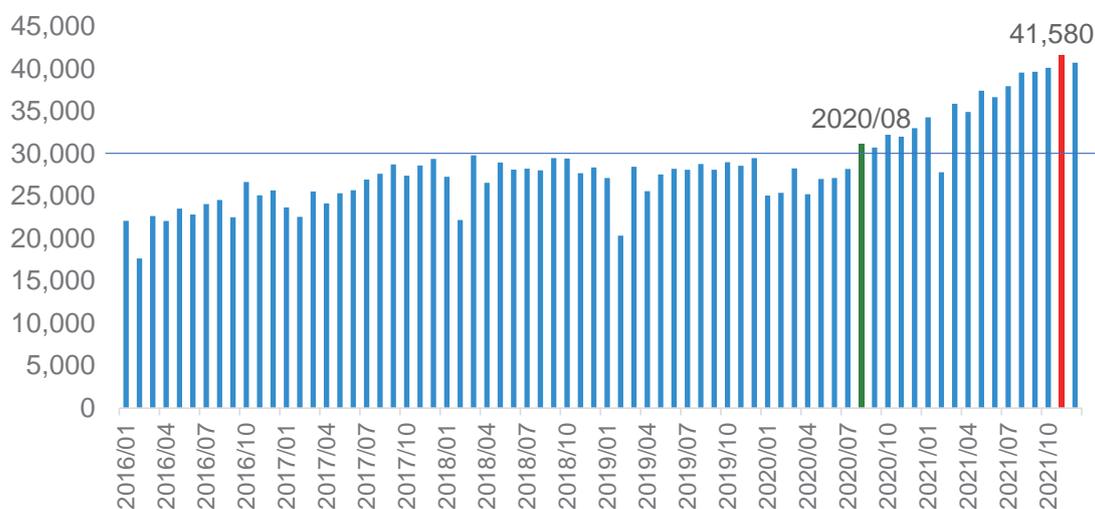


## 經濟表現優於全球，台灣長線看多

2021年的台灣經濟，由半導體業的帶頭下，各企業的出口迎來了一波大幅度跳躍式的經營成長數據。主計總處日前發布今年經濟預測，上修2021年台灣經濟成長率至6.28%，創近11年最高紀錄，且在高基期下，明年經濟成長率預測值也有4.15%。另外，最近兩年台灣出口暢旺，便是因為過去幾年廠商持續回台投資，產能擴大所致；去年不只投資動能延續，可以看到台灣出口金額也持續成長，單月更已突破400億美元。

財政部統計表示，2021年下半年月出口金額不斷刷新紀錄，可說是超乎預期、大放異彩，歸納起來有4個重要因素。第一是全球疫情反覆，形成新的供貨、出貨模式。第二新興科技還有數位轉型商機，也持續催化，讓出口值再創高。第三科技、傳產的物料國際價格上漲，也帶動台灣出口的漲價效應。第四則是先前遞延的出貨，還有年終消費需求的拉抬。

圖表二、台灣近年出口月金額統計



漂亮的經濟表現，連帶也帶動了不動產業，從相關的房價指數統計顯示，六都平均房價均已創下了歷史新高，房市成了投資市場的當紅炸子雞，各路資金湧進房地產這個大池子。眼見熱錢推升房價，中央政府及央行自2020年底的禁止預售紅單轉讓開始，接著實價登陸2.0、房地合一2.0、限縮貸款政策，再到近期準備在立院推動禁止預售轉約等，一連串的措施企圖讓房市及房價降溫。

打炒房的政策央行扮演了關鍵角色，以房價漲勢仍舊向上來看，央行手段必然會持續也將更為緊縮。總裁楊金龍就表示，全球資金仍然充沛，近期國內房價上漲是全國性的，且不動產貸款餘額年增率仍居高，未來央行選擇性信用管制實施期間將更長，且仍有精進調整的空間，強調將持續滾動檢討調整選擇性信用管制措施，以促進金融穩定。暗示會有第五波選擇性信用管制。

## 房價上升似乎見不到頂，今年要保持冷靜

高雄房市於2021年更因為台積電讓房價直接跳升了一大階，許多老房地產同業先進都說這輩子幾乎沒看到高雄房市漲成這樣。台積電像一顆原子彈引爆了區域市場，房價短期漲幅直接跳升2成以上，在北客南下及投“積”客拉抬下，高雄彷彿進入了超級牛市週期。特別再加上近幾年土地成本及缺工所引發的營建成本大漲，搶地搶案搶房成了當前房市的瘋狂面貌，不論建商代銷民衆都陷入買不到貨、接不到案子的極度焦慮中，市場陷入一種景氣很好卻沒有貨的尷尬氛圍裡。

從去年的上升趨勢來看今年，價格似乎仍有高度的成長空間，兩大原料的土地及營建成本也還在極度的賣方市場中，彷彿看不高點位於何處。只是我們都知道房價斷不可能一

極致堅硬耐磨、無輻射、超強防汙防腐、經久靚麗不變色、適用各種高檔工程項目

CR3606157

CR3606507

598X298mm

CR3606918

CR3606558



雪山岩

飄渺的薄煙輕拂

宛若絲縷般蔓延波盪

刻畫著自然之美。



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



聖瑪莉諾  
精品磁磚

清韻淡雅

繁花圖騰層次賦予

經典品味樸實的雅尚風情。



千葉岩

台灣精品  
TAIWAN EXCELLENCE

2020年台灣精品獎



WEBSITE



MCR3603520



MCR3603512



598X298mm

MCR3603523A



MCR3603526

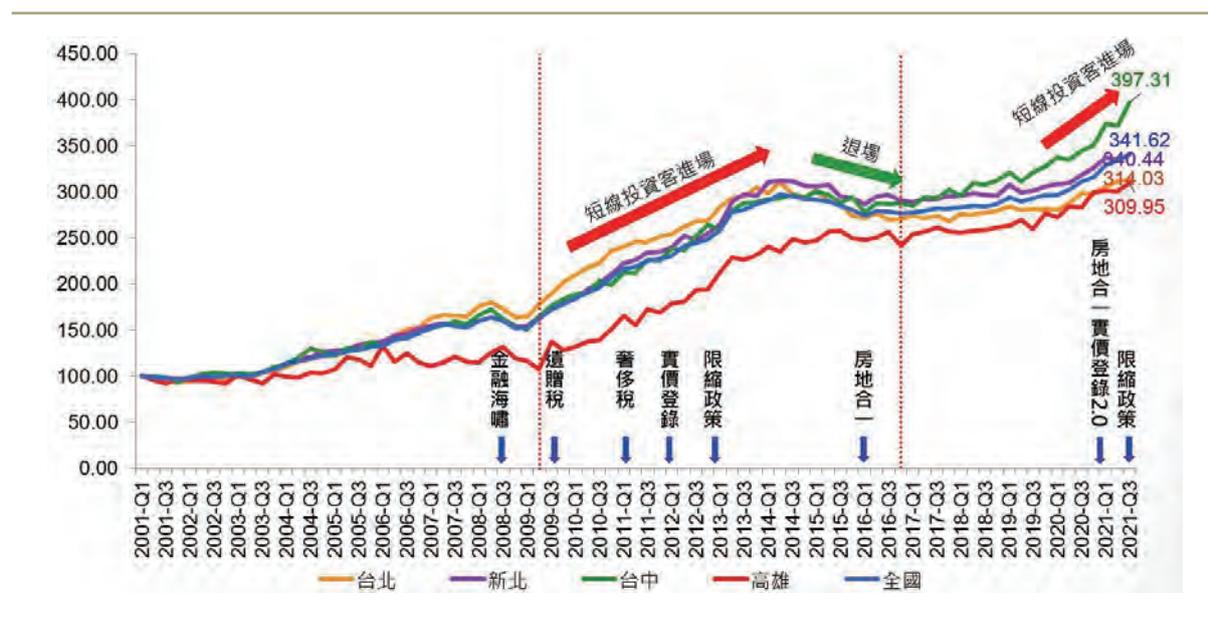


MCR3603522

最新研發的止滑釉料，以特殊液體滴墨代替人工造粒，保持止滑安全性，表面更細膩！

路飛向天際而不休息，觀察過去20年的房價走勢圖（如圖表三），前一波2009年金融海嘯後的房價上升期，大量短線客進場拉抬炒房，讓平均房價漲了一倍有餘，但在各項打房政策持續加壓下，房市於2015年到達高峰期後，短線投資客大量退場，房市便進入區間盤整，此時交易量量縮、房價微幅回檔，2016-2019年市場回歸冷靜期。

圖表三、房價走勢、政策打房及投資客走勢圖



由此可知，造成房價短線大幅上漲其中最大的因子絕對跟大量短線投資客進場炒作有絕對的關連性。大量短線客為何進入房市？想當然耳是受到全球性央行QE量化寬鬆下，流動性氾濫，貨幣自然而然投入股市、房市等大熱門的投資標的，以求對抗低利率低報酬的風險。只是股市大漲不論企業、股民和政府皆大歡喜，但房市大漲對無房階級或首購族群那可是民怨高昇，政府必然得積極打擊短線氣焰。如今一連串打炒房政策將於今年開始發酵，短線客退出房市的意願將越來越高，這是不是代表著今年以後的房價，也將像過去經驗值一樣將進入一段時間的冷靜期呢？

房價冷靜並不代表一定會大幅度回檔，很簡單有兩個主因：其一是土地營建兩成本仍在上漲；其二是建商近幾年獲利頗豐、氣很足，不會輕易用降價來對應房市降溫，甚至多數建商同業都不願意預售了。

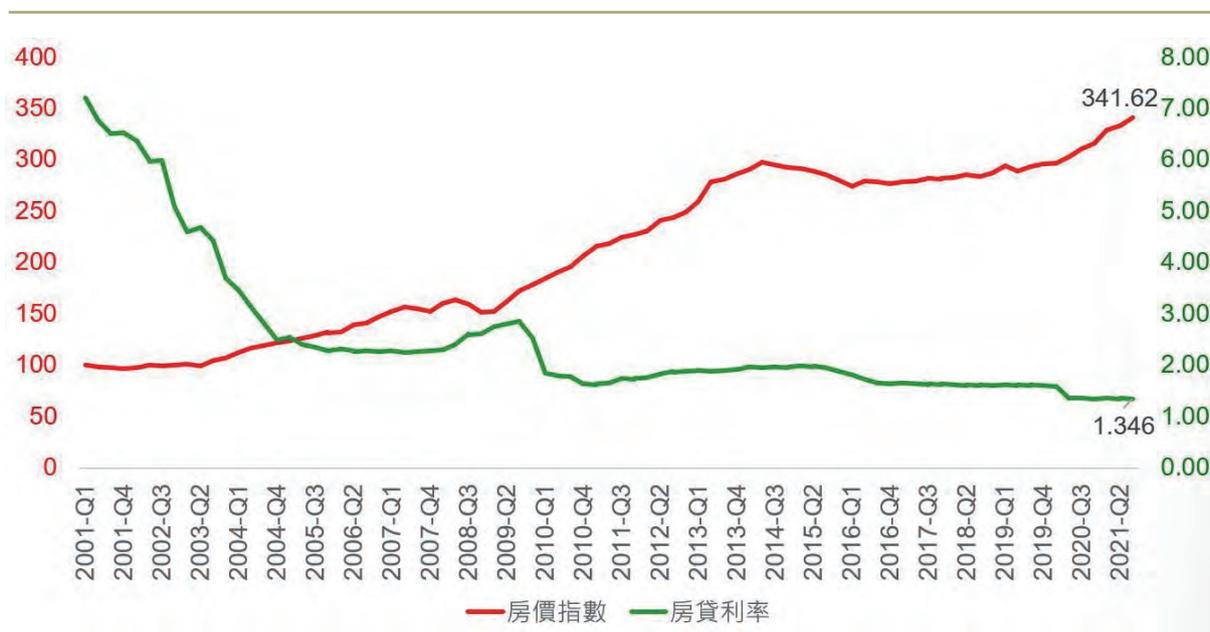
## 公開銷售大幅減量，成屋市場銷售回歸

公開銷售量縮會是當前房市的常態，建商同業受到了過去2-3年預售完銷個案，若以當前售價來換算那可是妥妥少賺幾個億，於是越慢賣售價越高成了業界共識，緩推案才能賺更

多也是必然操作手段。

其實高雄建商長久以來的習慣也是成屋後再賣，現在也只是回歸慣性，多數建商也沒有資金壓力，低利率更是蓋好再賣的最大支撐力，對購屋者來說，低利率也成買房的最強靠山。觀察近20年的房貸利率與房價走勢（如圖表四）呈現明顯的反比狀態。台灣房貸利率於2001年之後進入到了快速下跌區段，此時房價呈現溫和穩定的上漲，到了2009金融海嘯後利率再度修正到2個百分點以下，此時房價即進入的高速成長期，2015年後雖受到一連串打房政策，但房價並未出現大幅回檔，低利率再被調低的威力在此特別凸顯，回顧2015-2018年的交易量均在長線低檔區，房價卻沒有因為打房而出現大幅回檔，在在證明了超低利率才是房價易漲難跌的最大功臣。

圖表四、房價V.S利率關係走勢



展望2022年，打房政策確實為未來房市埋下了變數，短線投資客將難以繼續殺進殺出房市；而美國預計於3月以後進入所謂的升息循環（預計至2024年升息8次），除了台灣可能跟著升息外，亦會讓全球資金回流美國，新興國家的股匯市難免大受資金撤出的影響而走入熊市。可以想見，今年的台灣經濟必然會受全球局勢的變動而出現難以預料的潛在威脅與挑戰。至於房市的部份，則端看後續房價是否持續大幅上揚，若是則打房力度將越來越重，對房市將產生不利影響；若否則價格回到穩健，其實對未來的房市才是最有利的長久之計。

# caesar

股票代碼  
1817



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  
037-540-655 (預約參觀)  
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



三井lalaport(示意圖)

焦點話題

## 三井LaLaport購物中心落腳鳳山 毗鄰衛武營藝文中心 創造藝文生活圈

文 | 高雄市政府民政局 / 編輯部

圖片來源 | 高雄市政府經濟發展局

台糖鳳山國泰重劃區地上權土地招標結果，在2021年12月14日出爐，三井集團確定通過評選標得4.3公頃土地，將投資100億在衛武營東側打造4萬坪結合購物、餐飲、娛樂一站式體驗的「LaLaport購物中心」，配合鳳山中城計畫，帶動東高雄休閒娛樂與觀光發展。將為鳳山注入新的活力，展現一個與時俱進的新鳳山。

為讓東高雄有較具規模百貨商場，高市府可說用盡心思配合台糖招商，當中在2021年8月都市計畫委員會審議，將台糖位於國泰重劃區土地建蔽率從50%，提升到70%，最終三井不動產順利取得承租資格得標。未來三井不動產將開設結合購物、餐飲、娛樂一站式體驗「LaLaport購物中心」，成為東高雄藝文觀光休閒娛樂新據點。

地主台糖公司說明，台糖為活化資產積極招商，本案攜手高市府成功引進國際

知名外商投資，招標基地位於國泰重劃區，以台灣最大的國際級藝術表演中心衛武營為核心，結合鄰近建軍站藝術村、彩繪藝術，打造創新藝文中心、博物館、藝術市集等複合都市機能，並藉由捷運橘線、黃線發展TOD導向地方生活圈，為東高雄帶來商機與就業機會，進一步帶動週邊休閒生活機能及商旅觀光發展。

三井「LaLaport購物中心」坐落在鳳山區衛武營都會公園旁，區段有捷運黃線重大建設，而目前該區地價已飆破每坪162萬元，當中區段最大地主華友聯集團未來亦有商場開發推動。華友聯集團董事長陸炤廷指出，過去東高雄商業發展核心除鳳山舊市區，不然就是位於三民與鳳山交界文山特區，然而隨著文山特區土地開發近飽和，區段新屋房價已站上3字頭，就基地條件國泰重劃區比文山特區更具發展願景，當百貨建設完工，屆時區段房價坐穩3



三井lalaport(示意圖)

字頭挑戰4字頭機率高。

百貨商場設置帶來區段地房價出現暴漲的案例在南台灣比比皆是，如過去人口成長緩慢的台南歸仁高鐵特區，因同為三井Outlet進駐，區段預售屋房價從早期17~19萬元，提升到目前最高已達25萬元；另達麗建設於高市捷運南岡山站旁有「樂購站前廣場」，該百貨結合秀泰影城開發，最快今年上半年首季影城完工，而隨著達麗卡位岡山開設百貨，也將百貨旁87期土地價格炒高，包括隆大及皇苑等建商已購地卡位多時，地價更已逼近6字頭。

高雄房屋市場調查協會榮譽理事長蔡紹豪分析，百貨開設對於區段房價將有決定性影響，而房價高低可從區段土地標售看出端倪，未來岡山房價每坪至少25萬元起，鳳山國泰重劃區勢必是3字頭以上房價，然而這些百貨公司均設在新重劃區，未來卡位時若及早進場可賺取一筆重劃區

開發增值，但生活機能尚未成熟是共通缺點。

經發局表示，為促成開發投資，高雄市政府協助向三井說明土地管制分期分區開發、分割、規模及期限等規定，促使開發更具彈性，亦透過都市計畫個案變更調整建蔽率與周邊商業區相近，增加廠商投資誘因，吸引廠商投資帶動高雄經濟發展，並與周邊衛武營國家藝術文化中心園區結合，互補其商業空間不足，將藝文產業與觀光休閒結合，成為東高雄藝文觀光休閒娛樂新據點。

# 協助取得智慧建築標章



精實的研發團隊



嚴謹性品質控管



整合性規劃能力



完善客戶服務網



多面向運用整合



更聚焦智慧空間



## TA智慧建築管理-提升智慧建築管理平台

### HA全網型智慧對講

雲端對講結合手機APP  
影音對講安全資訊一手掌握

### SA智慧安防門禁系統

建築的安全防護無死角  
預防犯罪緊急應變防護

### BA智慧中央監控

即時多作業，模組化設計  
功能擴充及維護容易

### MA物業管理系統

獨家視訊對講整合  
包裹、投票、報修等  
多元實用功能

### EPA公眾廣播

IP廣播圖控系統  
語音廣播無國界  
即時語音千里傳

### EA廣播緊急求救

一鍵按鈕即刻呼叫  
立即進行救護聯繫  
把握黃金救援時間

### PA停車管理系統

軟硬體設備整合  
依需求提供方案

### CA智慧影像監視

監視無死角  
多種類型提供任何需求

### IPABX網路交換機

有效節省企業通訊效率  
一機呼叫多機振鈴  
電話商機完全不漏接





HCG

GORFIN<sup>®</sup>

高芬系列

義式設計風格 · 台灣工藝精品



人物專訪

## 獨樹一格 誠信第一 建築業的終身職人

專訪 吉隆建設董事長 方吉雄

對高雄人來說，吉隆建設是個熟悉的品牌，40餘年來的新推建案，案名都會掛上”吉隆”，舉凡吉隆天森、吉隆華城、吉隆天藝、吉隆新合院、吉隆橘品、吉隆御品等，能將建設公司掛名案名上，肯定是對自身的營造品質及建築外觀深具信心，董事長方吉雄表示，40多年來，堅持”品質、信譽、服務”的理念，完成自己的理想，也給客戶最好的房子。

吉隆建設的建築外觀，最為人津津樂道，揚棄時尚潮流的路線，而以自身獨特的審美觀，打造不褪流行的外觀設計，當你走在高雄街道上，發現一個建築觀走在非主流，卻又能吸引你的目光，十之八九就是吉隆建設的產品。方董說，建築外觀就是建築物的表情，他反應著建築業主的格調，他想要給買方一個具有特色的房子，而不是追隨時代的流行，流行終究會褪流行，做自己，就是吉隆建設想要給買方最真實的自己。

除了外觀之外，陽台也是吉隆建設的一大特色，2-3米的大陽台，豐富了建築表情，深受網友推崇，陽台在風水上視為”明堂”，象徵男主人的事業前途，十分重要，因此即便會增加建築成本，方董仍堅持要規劃大深陽台，塑造吉隆建築的特色。

吉隆建設的房子，另一個特色就是”貴”，但是方董對於這點很有信心，他認為，他蓋的房子很用心，絕對值得這個



吉隆天森



吉隆天森



價，住過吉隆建設的老客戶，一定很能感同身受，價格所反應的價值，讓這些老住戶成為中實戶。方董說，客戶的一句話，遠勝過銷售的100句，所以贏得老客戶的認同，遠比花大錢去行銷，還來得有效有意義，因此他十分堅持高成本把房子蓋好。

吉隆建設的與眾不同，也十足反應在“驗屋”上。

驗屋公司在近幾年十分盛行，很多方客戶在驗收時，都會找驗屋公司來協助驗屋。許多建設公司將驗屋公司視為畏途，認為他們就是來找碴的；吉隆建設卻反其道而行，不但不會排斥，反而十分歡迎驗屋公司，藉由驗屋公司的認同，成為建築品質的第三方認可。

方董說，無論是否是驗屋公司來驗屋，其實公司內部都會自行驗收，而且過程十分嚴格，完成的驗屋清單，有哪些缺失都會如實記載，會提供給驗屋的公司做參考。舉例來說，吉隆自行驗屋會先驗廚

房及衛浴，放水試水的時間甚至長達一年，必須沒有漏水或其他異狀，才算合格，所以方董很有信心地說，驗屋公司最喜歡檢驗吉隆建設的房子，嚴謹紮實的營造、高度透明化的檢驗報告，絕對禁得起



吉隆醇品



吉隆醇品

驗屋公司考驗。

方董表示，吉隆建設成立40多年，深知人才才是公司最重要的資產，公司要賺錢，全都要靠這些員工，因此在員工福利方面，也是做好做滿，非常用心，首先是開放讓員工投資新建案，一來是彰顯對自家產品品質及銷售的信心，二來是將獲利與員工分享，一家人的概念十分鮮明。

除此之外，還規劃各種獎金制度，鼓勵員工爭取利潤，甚至一年還會提撥保存一個月的離職金，員工可在離職時領取，這比勞保局規定的每月6%、每年72%還高，此舉深獲員工認同，最資深的員工甚至已經服務35年，等於是跟公司一起成長。

方董從10幾歲便開始從工地的土木基礎做起，每個細節該怎麼做，任何小細節都逃不過他的法眼，即便方董今年已經82歲高齡，還是會經常去工地巡視，以確保建築品質達標，這類以終身職人自許的經

營者，面對他的每棟建築，每個房子都是作品，重視聲譽，不能打壞名聲，不能有瑕疵，如此嚴謹的態度，如此長期的堅持，讓吉隆建設歷經40餘年而屹立不搖，多次獲得國家建築金獎，曾經多次獲得台灣誠信建商，誠信擺在第一，光看這種精神，就已經不是價格能加以度量的了！



吉隆馥商

YKK  
ap®

一  
生  
一  
起

日本頂級水密窗 + 日本專業安裝技術 + 永續服務

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



守護你。

 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

## 中古市場仍是搶手火熱 新行銷開拓新客源

專訪 學院建設總經理 李炆彥

高雄市的在地建商很特別，往往內斂而低調，推案規模也許不是很大，但是卻能穩妥地進行著自己的節奏，蓋自己想要的房子，對外縣市買方來說，或許有點陌生，但是卻是建築品質最佳的保證。許多中小建商的产品，即便在中古屋市場，仍深受肯定，學院建設就是其中足具代表性的一例。

如果想要了解一個建商的評價，你一定會上Google用關鍵字搜尋，第一個出現的非廣告連結，往往就是最殘酷寫實的討論區，這也是網友最愛看的評論，學院建設在這裡的網友反應令人出奇，對於售後服務好評不斷，頗為罕見。

關於這點，總經理李炆彥表示，學院一向很注重售服，用心能受到肯定，很感謝客戶對於學院的支持，他說，即便是已經交屋24年的學院社區，依舊不定期提供外牆清洗、外牆磁磚巡視及社區維修，售

後服務誠意十足，為社區管委會省下不少經費，難怪學院建設的房子在中古屋市場如此搶手。

李總表示，父親的理念很單純，他認為蓋房子就像是養小孩，營造興建是最基本的，最重要的是要做好後續的維護工作，所以才會付出這麼多心力在建築維護上。李總說，父親是個兼顧家庭與事業的



學院至善園

流行是一時的  
經典是永恆的

「學院建設」以經典復古為標，打造外觀世人的紅磚建築，不論在繁華的繁華與一時的流行，以新古典美學思維，在現代城市建築中，雖有獨特一觀，與眾不同的美感，建築不用即流行，也就不會過時流行，讓與眾人看過一回，再再三回味，一觀轉念的建築，才是經典，而經典，永遠流行……



學院天際線

好爸爸，從小到大，他的第一次上學、畢業典禮，父親再忙都會抽空參加，讓他在滿滿的幸福及安全感中成長。父親在二者之間找到平衡，他說，錢再賺就有，但是小孩每個階段的畢業典禮都只有一次，不能缺席！就是這樣的態度，用對待家人的情感，對待每一棟學院完成的建築，這般的用心，低調卻很實在。

對子女、對建築產品，一樣的關愛，對員工也是視同家人一般，李總說，學院建設打造的是幸福企業與快樂員工。由於父親十分重視健康，因此之前就很鼓勵員工多運動，保持身心健康，每周提供員工3小時的有薪運動時間，父親堅信，上班不用很忙，只要有身體健康、心情愉快好員工，事情就能做好，上上下下不用太操煩，就能很有效率地把每件事完成，這才

是最重要的。

面對父親打下的良好基業，李總如同一般的新世代，都想更加發揚光大、發光發亮；但畢竟時代不同，環境也不一樣了，行銷不能守舊一成不變，如果按照老一輩的傳統做法，是無法與年輕客戶互動的，脫離了現實趨勢，這類的做法必須要調整。

即便新推建案不多，還是要積極用新行銷觀念，讓更多人認識學院建設，不能只靠老客戶口碑賣房子，行銷就是要包裝，包裝不是掩飾或是誇大，而是將自身的優點，用現代的語言，將正確的訊息傳遞給民衆，接地氣發共鳴，這些觀念，都要一再跟長輩溝通，取得共識。

類似這樣的觀念落差，也會發生在建



學院海龍之星



學院之星



學院皇家之星

築造型、工法及材料的選用上，比如說，現代的審美觀跟過去不同，過於堅持反而突顯老舊，工法及材料上也是日新月異，許多可替代的新作法愈來愈普遍，這些都是新世代必須面對的溝通課題。

對於房價飛快上漲的高雄房市，李總憂心忡忡，他認為，科技產業帶進高薪族群，再加上北部建商挾帶大量資源進軍高雄房市，讓高雄房價一飛衝天，不僅是房價高漲，上游的土地價格，就已經讓老高雄業者們瞠目結舌、難以置信，大軍南下一來，規模與價格一下子就超越10年。

李總形容的很貼切，當過去的天花板價格，幾乎在一夕之間變成地板價格，對他們這些土地存量不算多的中小型建商來

說，壓力之大可想而知，基於對市場細水長流的期待，原則是支持政府打房政策的，一再創高價的土地得標價格，讓中小型企業愈來愈難生存，也擔心快速飆漲的房價，來得快去得快，扼殺市場的穩定成長發展。李總說，他寧可見到市場像5-6年前那樣穩定的成長，建商有充足的時間開發土地、規劃產品，合理房價創造合理利潤，對大家都好。

最後李總說，或許這也是這個時代的特性，就是不給你助跑時間的暴衝，說來就來的火與冰，唯一不變的就是不斷改變，因此隨時都要做好準備，以應變突來的瞬息萬變，這就是他們這個世代必須要面對的考驗吧！



端莊、典雅、勻稱、秀美  
紅磚美學構築的學院經典，迷人風韻

古典對稱的分體，三段式立面分類變化，黑地分牆紅磚，揉合復古與現代風格，一氣瀟灑典雅，樸實卻教人著迷，部分運用義大利復古磚、西班牙陶磚，與台灣特有磁石子的牆面，客製化酒廊欄杆，型塑出學院式的獨特建築語彙，十里洋場中西合璧洋樓的萬千風情在此展現。



# 東南水泥集團 來了

東南高良預拌混凝土廠 全面啟動

聯繫我們 TEL: 07-359-6767 FAX: 07-359-5757 高楠公路 95-1 號



友案參訪

# 建築美學之旅 盡賞嘉南別墅名宅

文 | 編輯部

受疫情影響，期待已久的建築美學之旅，終於排除萬難在2021年12月展開，防疫工作全程做好做滿，在影響最小的前提下，完成既定行程。

由於此次參觀活動正值疫情非常時期，特別安排參觀嘉義市及台南市低密度透天別墅為主，藉由參訪活動，與這兩市同業聯誼並學習，交流一些新的經驗，增進會員之間的情誼。

## 2021/12/9 嘉義市(縣) 天氣 晴

09:15 - 10:15 AM

### 高鐵國際城

投資興建：清景麟資產公司  
                  泰嘉開發建設(股)有限公司  
接待會館：嘉義縣太保市寶鐵五路  
產 品 別：住宅大樓(預售)  
基地面積：4,963坪  
規 劃：地上11層/地下2層  
戶 數：總戶數689戶  
坪數規劃：23-51坪  
開 價：26萬/坪

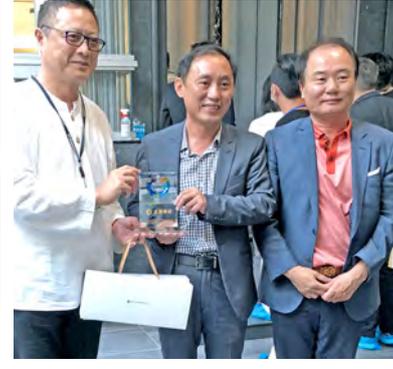
由豪宅規劃團隊精心打造，外觀由知名建築師王東奎設計，採現代化藝術創造

建築立面的整體美學，公設打造嘉義罕見稀有獨立會館，特別延請旅美知名室內空間大師蘇點忠操刀設計，打造前所未有住宅新體驗。

10:45 - 11:30 AM

### 至善

投資興建：聯儀建設(股)有限公司  
基地位置：嘉義市西區漢口路175號  
產 品 別：透天別墅  
規 劃：地上4.5層  
戶 數：總戶數8戶  
坪數規劃：82-89坪  
開 價：2,300-2,788萬/戶



本案將裡面規劃做四棟「獨棟」電梯住宅。建築外觀特色，店面部份：「雙併」產品規劃的建築立面以「編織造型」的弧線呈現出建築自身的獨特性。別墅部份：「獨棟」別墅的建築立面「錯層式陽台」的弧形交錯概念規劃設計。

家電控制系統，打造數位家庭夢想，房間規劃5房，珍稀電梯豪墅僅4戶。

1 : 45 - 2 : 30 PM

### 伴山里

投資興建：華御建設(股)有限公司  
 基地位置：嘉義市東區日新街275號  
 產品別：透天別墅  
 規 劃：地上6層  
 戶 數：總戶數4戶  
 坪數規劃：155坪  
 開 價：4,500-4,680萬/戶

建案規劃新成屋透天別墅，全棟採用德國V&B國寶衛浴並採用德國精品廚具LEICHT，更有Smart-home物聯網情境

3 : 40 - 4 : 20 PM

### 莊園8 - 八富

投資興建：南源建設開發(股)有限公司  
 基地位置：台南市安南區館前街73巷1號  
 產品別：透天別墅  
 基地面積：681坪  
 規 劃：地上4層  
 戶 數：總戶數8戶  
 坪數規劃：146坪  
 開 價：5,588萬/戶

坐落史博館特區，57萬坪台南最大都市綠心，直取雙市區，機能優越；規劃80地坪無雙尺度，珍貴穩重石材展現10米面寬，3車庫的低調壯闊，多層次植栽綠蔭規劃，設計鋪陳一波又一波的視覺饗宴。



3 : 40 - 4 : 20 PM

### 海灣VILLA CEO會館2

投資興建：寶隆建設(股)有限公司  
 基地位置：台南市安南區本田路2段225號  
 產品別：休閒別墅  
 基地面積：191.72坪  
 坪數規劃：223.53坪  
 規 劃：地上3層  
 戶 數：總戶數10戶  
 開 價：1,588-11,600萬/戶

立地於60米本田路林蔭大道，南向面對445公頃台江國家公園，在建築計劃上，借景與呼應台江國家公園。本案設計規劃20米超大面寬獨棟量體主要開窗面朝南，左、右兩側各以實體、虛牆做韻律上的配置，在外觀上製造了現代水平與垂直量體、牆體的變化，搭配大地質感石片。南向更設置退縮陽台、露台，除了達到水平面深度遮陽，也希望透過較深的陽台來面

對可以觸及的台江風景。

2021/12/10 台南市 天氣 晴

09 : 10 - 09 : 55 AM

### 藏風2 - 艾及芙麗

投資興建：藏風建設(股)有限公司  
 基地位置：台南市安平區永華四街18號  
 產品別：透天  
 基地面積：453.14坪  
 坪數規劃：74-85坪  
 規 劃：地上4層  
 戶 數：總戶數16戶  
 開 價：3,188-4,350萬/戶

基地位於台南市安平區永華四街，規劃16戶地上4層樓的透天住家，地坪26~31坪、建坪74~85坪、面寬4.7~5.5米，房數規劃4-6房；建材部分包含廚具：日本原裝進口國際牌、衛浴：日本原裝進口國際牌、免治馬桶；TOTO衛浴等。



10 : 05 - 11 : 50 AM

## 壹邦 - 樹屋

投資興建：壹邦建設(股)有限公司  
基地位置：台南市安平區古堡街上  
(安平樹屋旁)

產品別：透天別墅  
基地面積：631坪  
總戶數：16戶  
樓層規劃：地上4.5層  
坪數範圍：98-123坪  
開價：2,960萬/戶

大面寬、中庭雙車庫、還有方便的電梯，是臺邦建設集團2020安平代表作。安平古堡轉個彎，西門國小前就是「臺邦樹屋」的基地，矗立在美景處處，觀光勝地的古堡街靜巷內。

2 : 30 - 3 : 40 PM

## 水舞川

投資興建：泰嘉建設(股)有限公司  
北基國際(股)有限公司  
基地位置：台南市安南區樂活路&樂活一街口

產品別：住宅大樓  
基地面積：1,257.27坪  
總戶數：268戶  
樓層規劃：地上18、19層，地下4層  
主力坪數：40坪  
開價：15萬/坪

座落於安南區九份子重劃區，全區採低密度住宅開發，是台南唯一低碳示範區。建材選用世界知名品牌Villeroy & Boch、GROHE衛浴設備，全棟BWT淨水及軟水設備、住友制震壁、AICA抗菌壁板、三星電子鎖、冠軍磁磚、櫻花廚具。

「嘉南美學建築之旅」在參觀水舞川之後暫時告一段落，兩天來深深感受到嘉義市、台南市、大台南不動產開發公會的滿滿熱情之外，友會亦招待午宴、晚宴；嘉義市公會名譽理事長與現任理事長皆於午宴中出席，熱情招待，名譽理事長甚至特至「至善」案場，親自為我們詳細解說建案細節，誠摯情誼銘感於心！這趟行程收穫豐碩，滿心期待新年度下一季的參訪之旅！

# 無味 抗菌 兒童 漆。

Odour-less and antibacterial  
KIDS PAINT.



美國 UL GREENGUARD  
國際健康金獎認證

永記造漆工業股份有限公司  
YUNG CHI PAINT & VARNISH MFG. CO., LTD.

臺灣高雄市小港區沿海三路26號  
26, YEN HAI 3 RD ROAD, KAOHSIUNG, TAIWAN.

TEL: 07-871-3181 / FAX: 07-871-5443

會務活動

# 三年會務實錄 齊心協力創新局

文 | 編輯部

彙整3年來的點點滴滴，在悄悄的時光飛逝中，原來第14屆的團隊夥伴們，一起經歷了這麼多的事！一件件馬不停蹄地規劃、聯繫、安排、執行，再記錄存檔等等。

在理事長的帶動下，由理監事、各委員會主委、委員與行政團隊共同完成，每吋細節，都要保有天使心，聚足耐心與細心，才能一步步達成。感謝參與第14屆本屆活動舉辦的所有同仁，完成了這美好的一役，我們一起在人生履歷上，寫下了值得驕傲的一頁。

## 會員大會

自108年3月15日起，共舉辦3次年度會員大會，搭配專家學者講座，高雄市政府及各縣市公會，皆有派員共與盛會。因受疫情影響，以簡約隆重為主，各方道賀不斷，情誼未減。



會員大會（一）



會員大會（二）



會員大會 (三)



會員大會 (四)

## 理監事會

3年共舉辦14次理監事會議，防疫規定許可下，出席理監事皆在40位以上，十分踴躍，通過多項決議案。會後聯席餐會歡聚一堂，包括副市長、各局處首長，高雄市議員，建築師公會、不動產代銷公會等多位貴賓代表均前來蒞會指導。



第14屆理監事合影



理監事會 (一)



理監事會 (二)

## 各項委員會

各委員會各司其職，即便在疫情影響期間，仍積極籌辦各項活動，建築技術法規委員會、會務發展委員會、新世代委員會、公共關係委員會、會刊編輯委員會等等，透過線上交流及實體會議，努力維持會務正常運作。



建築技術法規委員會



新世代委員會



公共關係委員會



會務發展委員會



會刊編輯委員會(一)



會刊編輯委員會(二)



履約保證機制審核委員會

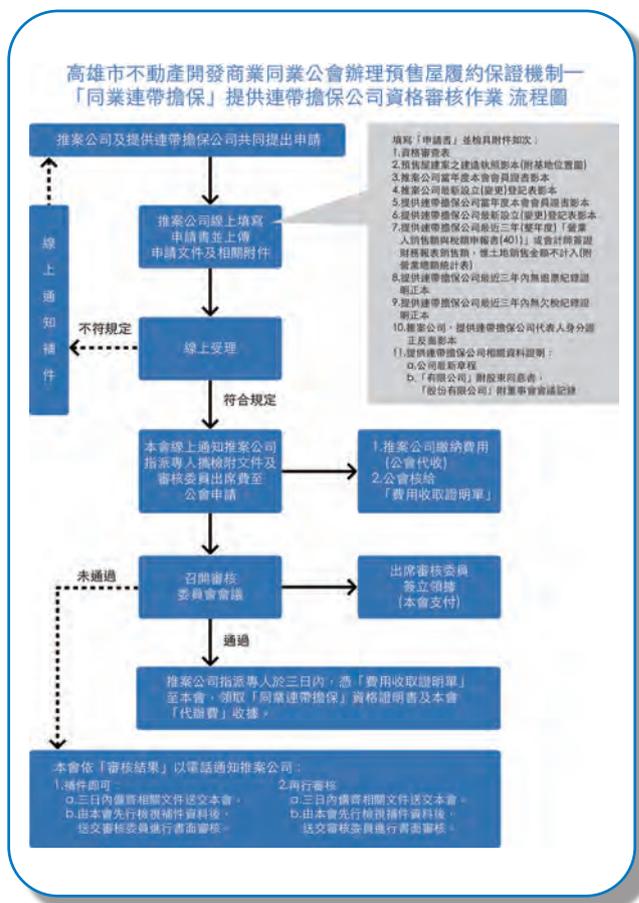
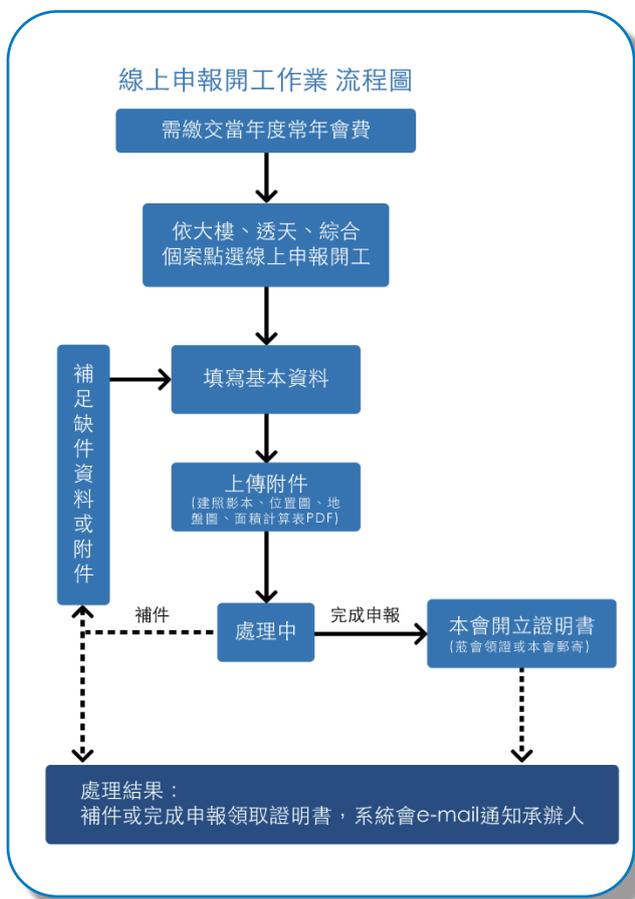
## 全面e化啓動

E化早就已經是趨勢，公會迅速跟進，包括公文佈達電子化、響應環保 e 起來的電子化申報開工、履保業務，線上申辦超便利；以及網站改版，接上E化軌道，以全新的響應式新網站呈現。



網站改版討論會議

### ■ 線上申報作業



# 環保防臭 截油槽

愛護河川



榮獲2018年台灣  
創新技術博覽會  
金牌獎

BA-133

廚房油污廢水是  
水質污染的源頭  
留股清澈乾淨的  
河川給子孫！

尺寸：40cm長x20cm寬x20cm高  
重量：4.5kg(淨重) / 容量：6000cc



## 各項座談會及活動

總計舉辦21場講座，講座內容多元豐富，從理性的財稅類、房地產專業類、市場類、法規類、政策宣導等，延伸到感性的藝術類、高雄市願景類等，邀請頂尖專家與會員交流分享。



財稅研討會



「都市計畫臨路退縮供通行與財產權保障」研討會



「高雄藝術博覽會」活動



「高雄市發展願景與契機」專題講座



房屋市場研討會



「國土計畫法」專題演講



「澄清湖健行」活動



建築法令動態說明會



「營建暨地政」研習會



住宅安全推動研討會

## 支持及宣導政府政令

3年總計參與26場市府相關活動，從市地重劃開工動土竣工、市政建設成果發表、社會住宅動工，到國小綠屋頂示範成果展、危老重建揭牌等等，與各局處維持良好互動。



「高雄都審興革制度」成果發表會



「中正國小綠遊仙境」啓用典禮



推動高雄厝3.0 跨國異地簽署MOU協議



「高雄市第93期市地重劃區工程」竣工暨通車典禮



「創能光電 邁向卓越」簽約暨頒證儀式



「中興社會都更工作站揭牌儀式」



與會「高雄市政府加強建築工地公共安全實施方案」會議



「高雄厝3.0」國際論壇



「鳳山危老重建服務據點揭牌」 啓用記者會

## 市府官員雙向溝通

偕各委員會與房地產相關公會，每年將近5次政府拜會活動，包括市長、副市長、各局處、市議會等，勤跑聯繫傳達產業現況，並提出具體建言等等，為會員與市府之間建立良好互信基礎，爭取更好的經營環境。



拜會議長曾麗燕



向副市長林欽榮提出「五大管線開挖」不合理之情事



拜會時任消防局長黃江祥



稅捐稽徵處處長黃惠玲蒞會拜訪



針對「建築物交通影響評估」審查作業簡化程序再度向交通局長張淑娟陳情



建管處處長陳海通蒞會拜訪

# 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!!!**

ATOMU-901新產品現場  
操作影片及簡介說明  
<https://pse.is/3yff69>



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](mailto:info@minatoseiki.com.tw)  
TEL : 02-2393-0718 FAX : 02-2393-0521  
聯絡人：劉敏德經理 0935-235-248



## 友會交流與參訪

為增進友會會誼，促進雙方交流，共同為建築業貢獻一份心力，總計籌劃17次的友會互訪、接待及建案參訪；另於110年1月與新竹市不動產開發公會締結兄弟會；110年10月偕台灣建築美學文化經濟協會與大高雄公會，共同參與參訪與講座，成效卓著。



兩會締結兄弟會 建立金蘭情誼



新竹市不動產開發公會來訪



理監事花蓮之旅(一)



理監事花蓮之旅(二)



「高雄園冶獎」參訪



「雙北建案」參訪



「桃竹建案」參訪



「台中建案」參訪



「嘉南建案」參訪

## 相關業務單位互動(金質獎、園冶獎)



「園冶獎募款感恩表揚」餐會



「建築園冶獎」頒獎典禮



「城市工程品質金質獎」記者會



國際建材大展理事長應邀剪綵

## 高爾夫球聯誼會

會員們向來重視身心健康，訴求以球會友，高爾夫球尤為重心，3年總計參與21場高球賽，南來北往、大大小小球賽聯誼，增進情誼。疫情期間配合防疫政策暫停數月，解封後參與者眾，會員交流熱絡。



高爾夫聯誼賽頒獎



高爾夫會長交接 (一)



高爾夫會長交接 (二)



高爾夫外地賽 (一)



高爾夫外地賽 (二)



南高屏建築聯盟第二屆高爾夫聯誼賽 (本會主辦)

## 贊助公益 回饋社會

回饋社會市公會的一大宗旨，3年來包括「2019 LOVE高雄耶誕城」贊助50萬元活動經費；「高雄市獨居長輩圍爐活動」亦贊助活動經費；捐款50萬元幫助消防局「鳳祥分隊車禍事故案」殉職及重傷人員；響應「防疫外交、人道救援」活動，捐贈1,000件雨衣和500件醫用防護服給予日本大阪政府；為提升高雄市防疫量能，理監事慷慨解囊，共捐助525.8萬元防疫專款。



捐助高雄市政府「防疫專款」 理監事合力捐助525.8萬元



支持高雄亮起來 贊助「2019 LOVE高雄耶誕城」



捐款消防局「鳳祥分隊車禍事故案」  
集結力量散播溫暖與愛



愛心不落人後 贊助「高雄市獨居長輩圍爐活動」



台日友好：台灣高雄市四大公會愛心聯合捐贈防護

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

## 2022—2025 高雄將進入轉捩新階段

文 | 陳韻如

2021年第4季冒出來的新冠變種病毒，給高雄市帶來極大的考驗，在人心有點浮動的狀況下，給房市帶來暫時喘息的空间，畢竟近年來一路全力疾馳，現在有機會稍歇，反而可以期待跑得更遠。

陳市長就職一年半以來，全力衝刺建設科技廊道，可以看出想要打造新高雄的旺盛企圖心，房地產政策雖不見新意，卻也算是中規中矩的好學生。左營綠廊道在歷經幾位市長的接力努力下，終於在2021年完成，市民很幸福地享有這個新空間。

三井Lalaport購物中心落腳在鳳山，是件值得慶賀的事，知名商場進駐，與衛武營藝文中心連成一氣，點連成線之後，最後就會變成面，發展潛力十分雄厚，商圈特性能文能武、指日可待。

這次專訪的兩位人物，都很讓人欽佩。吉隆建設方董以82歲高齡，仍時常穿梭在建築工地中，採訪過程中邏輯清晰、表達精準，很難相信電話那端的受訪對象，竟是這般高齡，他的活力、專注，以及對建築的堅持，令人敬佩折服。

學院建設的李總，也是很亮眼的新世代，雖然不是案量很大的建商，但是務實踏實的作風，散發很標準的高雄在地建商氣質，繼往開來的重任，磨練出精淬的前瞻性，並非一味地期待房價續漲，反而是憂心上下鏈的價格牽引中，中小型業者未來將面臨的困境，對市場趨勢自有一套精闢的看法。

最末，第14屆理監事團隊即將卸任，彙整這三年來的會務點滴，也是很簡單，即便在疫情期間，未見稍有懈怠，反而積極變通運作，維持會務正常作業，團隊高效能力印象深刻。

第15屆順利接棒，將接續承先啓後的重任，在前14屆建立的基礎下，未來三年將與高雄房市一起跨過轉捩點、一起成長，令人期待。凡走過必留下痕跡，不求完美無瑕，只要真心努力每一步，最終將留下圓滿的謝幕身影！



# 合歡鋁門窗

*Ho Huan Aluminum*



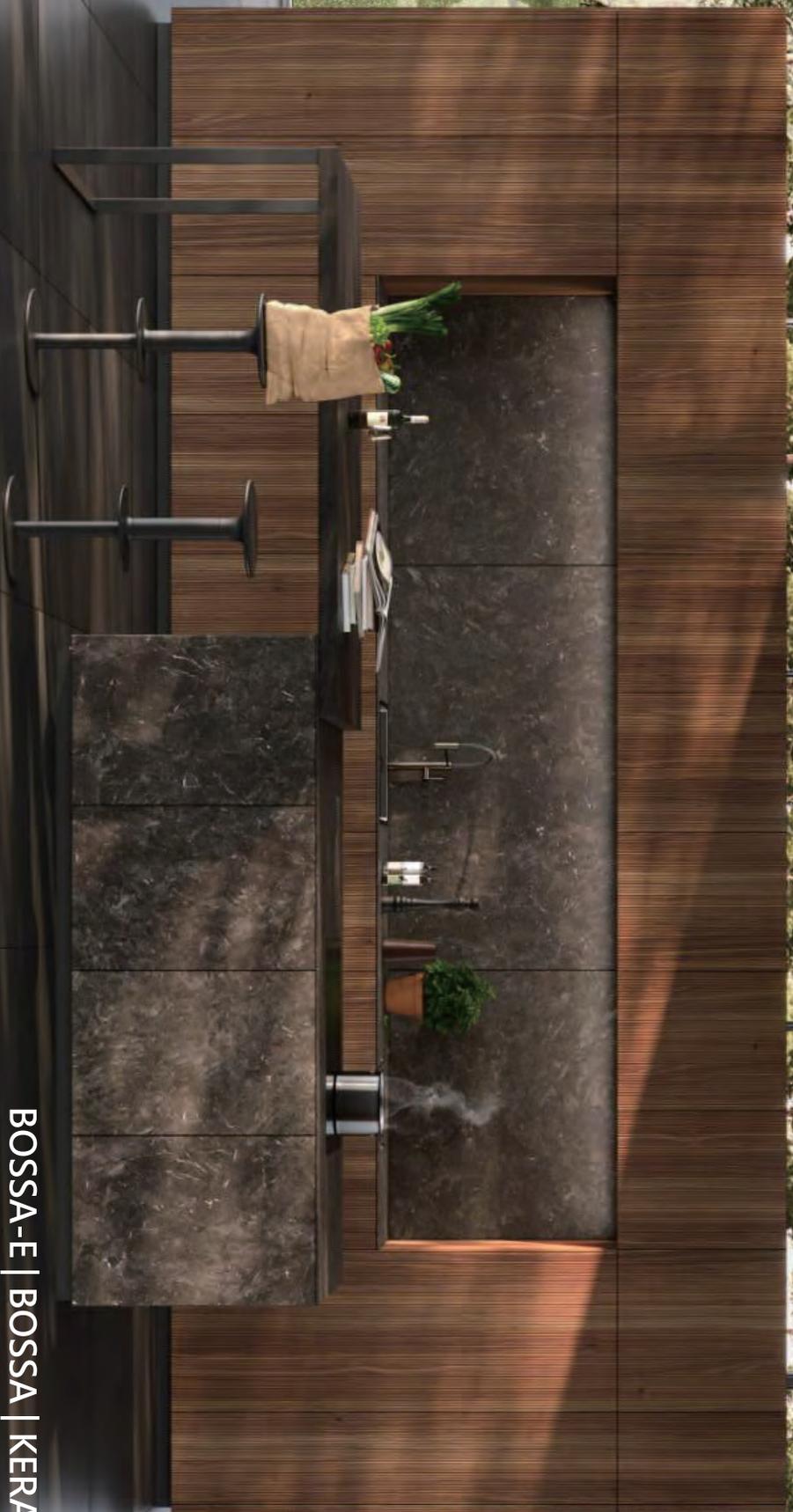
台正字第 8199 號



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

