

NO.267

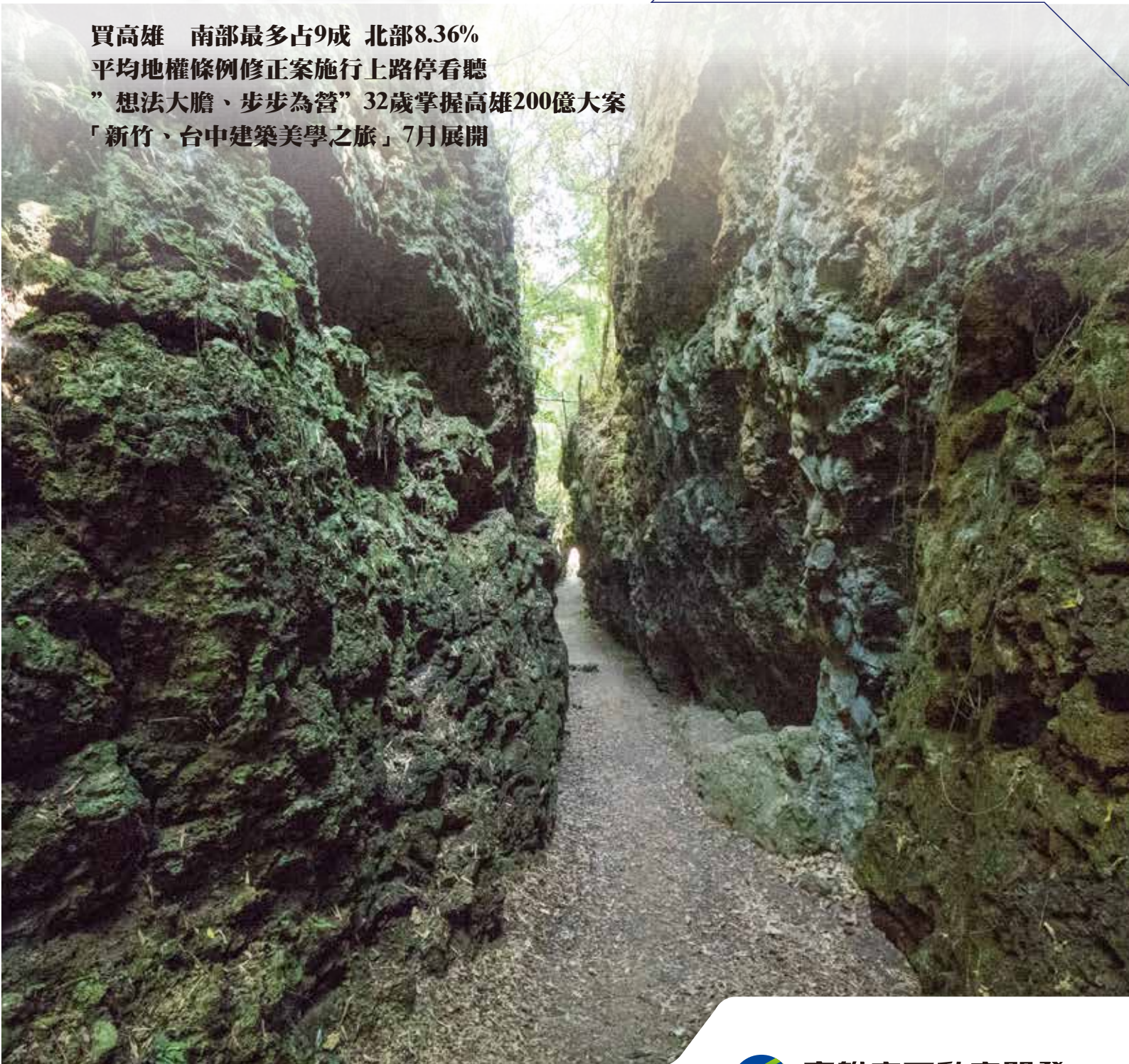
2023.09

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

**國道7預計115年動工
119年6月全線完工**

買高雄 南部最多占9成 北部8.36%
平均地權條例修正案施行上路停看聽
”想法大膽、步步為營” 32歲掌握高雄200億大案
「新竹、台中建築美學之旅」7月展開



盤龍峽谷一線天

封面照片提供：高雄市政府觀光局



**高雄市不動產開發
商業同業公會**
The Real Estate Development
Association of Kaohsiung

TOTO

極簡有序
靜逸自享

越簡約，越經得起時間考驗
NEOREST AS 以俐落思維
一筆勾勒典雅輪廓
成洗鍊格調
享衛浴靜逸

NEOREST[®]
AS

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	高雄市價平量穩 都更漸成熱門議題	理事長 陸昭廷
06	市政建設	終於等到你了！ 國道七預計115年動工 119年6月全線完工	高雄市政府 編輯部彙整
11	港都櫥窗	高雄步道你走過幾個？ 來場綠色健行紓解身心靈	高雄市政府觀光局 編輯部彙整
21	聚焦高雄	誰來買高雄？ 南部最多占9成 北部8.36% 中部3.91%	高雄房地產億年旺網站 編輯部
24	法規探討	建物設置太陽光電、地熱專章 再生能源發展條例部分條文修正草案三讀通過	經濟部能源局 編輯部彙整
27	市場行情	2024年經濟情勢與高雄房市景氣動向	前淡江大學產業經濟系副教授 莊孟翰
37	焦點話題	平均地權條例修正案施行上路停看聽	高雄市政府地政局
43	人物專訪	「誠正信實 安居樂業」 忠於客戶服務 專訪 台塑建業房地產經紀總裁 盧慈香	編輯部
47	新世代專訪	“想法大膽、步步為營” 32歲掌握高雄200億大案 專訪 郡都建設集團總經理 唐承	編輯部
50	友案參訪	「新竹、台中建築美學之旅」 7月展開 飽覽特色建築收穫滿滿	編輯部
56	會務活動	講座爆棚學習滿檔 外部交流延伸大阪府 6月－8月活動彙整	編輯部
64	編輯手記	高雄房市進入價量穩定新階段	編輯部

廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司	20 偉盟系統股份有限公司	63 高豐衛浴有限公司
05 舜聯建材事業有限公司	26 三洋磁磚雄洋有限公司	封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
09 潤泰精密材料股份有限公司	35 凱撒衛浴股份有限公司	封底 德匠名廚股份有限公司
領新建材股份有限公司	36 博麟水電材料有限公司	
10 大亞電線電纜股份有限公司	42 HCG和豐企業股份有限公司	
19 台灣日立江森自控空調	46 YKK台灣華可貴建材股份有限公司	
設備販賣股份有限公司	55 虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司	



建築心聲

高雄市價平量穩 都更漸成熱門議題

理事長 陸炤廷

今年度最熱門的議題，ESG一定是榜上有名，今年以來討論度很高，一些相關的研討會沒少過，大家都想趕進度了解內容，關心跟未來企業經營的相關處；民衆也是隱約地吸收到未來趨勢的訊息，認同這是國際化全球村必須共同面對的問題，從極端氣候下所產生的高溫與暴雨，大眾有感，大都可接受伴隨而來的影響，其實，房價又何嘗不是如此。

行政院已提出對建築業轉型藍圖，預計2050年100%新建築物及超過85%既有建築物為近零碳建築，並揭示了四大方針，包括一、新建建築：建立效能評估系統、強化建築節能法規；二、既有建築：提升公有既有建築能效、提升民間既有建築能效；三、家電設備：提升家電產品能效基準、預留充電設備停車位；四、減碳技術及減碳工法：建築物導入節能技術、低碳工法研發。

再加上今年5月公告實施的再生能源發展條例，規定新建築屋頂必須安裝太陽能板裝置，ESG對建築業的影響，已經一步步逼近，這些新的要求勢必造成規劃及營造成本上升，同為環境保護的一環，台灣整體房價上升趨勢已是昭然若揭。

今年上半年高雄市住宅類使照核發戶數為7,630戶，預估全年度仍會超過萬戶，過去10年高雄市住宅類使照核發戶數年平均為10,635戶，所以今年大概還是高於平均值，顯示高雄市新住宅的供給量仍然十分充沛，雖然台積電高雄建廠的計畫有調整，但是只要計畫大方向不變，高雄人還是對市場很有信心的，整體來說，已經進入供需的穩定成長期，進入另一個新階段了。

內政部最近公布112年第一季的全國房貸負擔能力資料，高雄市的房貸負擔約為38.83%，看似接近4成，但實際上在六都



中已經是相對較低了。台北市最高為64.50%，新北市次之為54.13%，台中市48.08%，台南市39.96%，顯示在高雄市買房子已經是相對輕鬆了。

但如果單看高雄市的房貸負擔率，平均家戶收入將近4成是用來支付房貸，也是頗為沉重了，且所得提升的速度緩慢，趕不上房價變動，使得購屋結構慢慢發生變化，一來是長輩資助比例增加，二是原本屬外圍的二、三線區域，購買需求將會增加。

長輩資助購屋比例增加很容易理解，大多是資助自備款，每月房貸就需自行支付，當然資助金愈多，貸款就愈輕鬆，因此長輩意見的重要性提升，影響到格局規劃還是不能太跳脫，地點增值潛力及基本生活機能等等，都會更加受到重視。外圍區域購屋需求崛起也是可預期的，這是很傳統的購屋外溢現象，二、三線區域只要

交通便利，都是未來很看好潛力區，對平衡城鄉發展是很正面的。

另外，都更也是無可避免的趨勢，7月台南市安平2期國宅社區與華友聯開發公司簽訂合作備忘錄辦理更新拆除重建，踏出社區重建重要的一大步，10年前就被鑑定為海砂屋，市府協助都市更新案，並找華友聯合作進行，經過長時間的溝通協調，市府協助社區委外成立專業團隊協助，並提高容積獎勵，終於打破僵局有解，也是台南市最大的自辦都更整合案。

高雄市屋齡30年以上老屋有58萬戶佔52.8%，基於居住安全及住宅品質考量，老屋更新的強烈需求，應該也是會在近年快速成長，過去較少關切的都更議題，未來10年應該會愈來愈熱門，畢竟地點好的舊市區，還是具有一定的吸引力的。

發行人 | 陸炤廷

社長 | 黃証彥

編輯委員 | 柯俊吉 郭俊毅 陳又齊 楊品輝 方啓樟 李昇達 蘇姿菁 張家豪 蔡曜鴻 許國慶
翁志賢 黃湘允 張雅婷 陳宜霖 黃亮勳 曾樹木 林聰麟 陳怡均 陳前佐 方冠凱
劉人豪 黃鴻億 洪振耀 徐國振 邱全弘 謝百剛 林哲鋒 林峰旭 卓昱延 鍾育霖
任 勛 呂維哲 林怡姘 吳霖懿 吳柏辰 梁德興 董家廷 江肇偉 黃頌舜 唐 承
陳信龍 林政良 林俊良 黃添銘 盧慈香 涂麗雅 吳彥儒 李沛樹 李昆洲 陳政國
顏吟光 陳勇先 鄭定凱 林建輝 楊明展

會務顧問 | 張 調 郭敏能 陳武聰 張永義 黃烱輝 李昆澤 趙天麟 賴瑞隆 劉世芳 許智傑
林岱樺 邱志偉 邱議瑩 曾麗燕 康裕成 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 蔡金晏 黃紹庭 方信淵 黃文志
陳致中 黃啓川 李登木 余政憲 蔡天贊 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 麥仁華
張文智 張貴財 尤炯仁 蔡暉賢

財稅顧問 | 陳萬彬

法律顧問 | 周章欽 吳玉豐 江雍正 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 | 林熺俊

總編輯 | 陳鴻益

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 | 高雄市政府觀光局

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 | 德昌印刷廠股份有限公司

- ◆ 中華民國112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

創新 卓越 誠信 永續

專營浴室櫃 · 系統櫥櫃企業工廠 · 專業生產施工一條龍



Sunion

企業標誌源自於一種築巢鳥
對於打造現代溫暖的家，始終追求完善，堅持不懈



舜聯建材事業有限公司
欣恩國際開發有限公司

T/07-7406858
F/07-7905718

830高雄市鳳山區建國路一段398號



市政建設

終於等到你了！ 國道七預計115年動工 119年6月全線完工

文 | 編輯部彙整

文/圖片來源 | 高雄市政府、交通部高速公路局

民國96年高雄都會區人口已超過300萬人，加上高雄港每年逾千萬貨櫃之吞吐量，造成高雄都會區之交通運輸型態日益複雜且壅塞，目前南北向之聯外道路僅國道1號、台1線及台17線，而台1線及台17線在進入高雄舊市區後，由於交叉路口繁多且路幅變窄，道路服務水準已降至E級以下。

因此國道1號高雄都會區路段除擔負長途城際運輸之服務功能外，並肩負都會通勤及高雄海空國際運輸之服務功能，加上重車比高達35%，致使國道1號高雄路段雖已於95年拓寬完成，仍無法滿足日益成長之交通量。

交通部運輸研究所爰於95年12月20日召開「高雄都會區聯外運輸系統去瓶頸改善方案」會議，結論建議由國工局辦理自高雄港區內起新闢一符合高快速公路標準、直接經高雄都會區東側公路之可行性

研究，除可有效解決高雄都會區城際及都會交通壅塞問題外，並提高高雄港聯外運輸效率，有效提升高雄港營運績效及競爭力。

嗣後交通部96年2月8日召開「高雄港聯外高架道路計畫先期規劃報告」會議，結論請國工局統籌辦理「高雄港東側聯外高（快）速公路可行性評估」。

過程歷經長達15年的推動，環評審查程序就長達10年，市長陳其邁上任後全力打拚交通建設、改善周邊地區交通安全，要求市府團隊積極整備並與交通部共同合作，終於111年9月通過環評審查。

國道7號高雄路段建設計畫總建設經費約1,357億餘元，全長約23公里，由小港南星路出發，沿高雄東側山麓經林園、小港、大寮、鳳山、鳥松、仁武等區北行至國道10號，未來也將與高雄－屏東第二條東西向快速道路設置系統交流道，轉銜至



國道7號高雄段路線示意圖

國1：建設計畫已於112年3月23日奉行政院核定，高公局即於112年3月27日啟動設計作業，預定115年動工，119年6月全線完工通車。

市府交通局表示，國7未來除了成為高雄港洲際貨櫃中心主要聯外道路、南部半導體S廊帶產業聯外運輸走廊外，將建構更完整之交通路網，改善目前高雄市主幹路網壅塞情形；預估全線通車後，可減少國1市區壅塞路段約24%交通量，減少國10目前壅塞路段（仁武-鼎金系統）約29%交通量，台88線目前最瓶頸之路段（五甲-鳳山）也會減少約30%之交通量，等於打通了高雄市主幹路網任督二脈。

本計畫在規劃初期便設定以下三大目標：

1. 本計畫未來闢建完成後，將可有效分擔國1車流，紓解國1桶梓

以南路段之壅塞，減輕鼎金系統交流道及五甲系統交流道之交通負荷，改善台88線進出國道1號回堵現象。

2. 國7與沿線主要幹道相交處，均設置交流道連絡道以服務地區交通，可縮短旅行時間距離節省油耗，使長短程旅次分流，分散市區通過性車流，強化社區間聯繫及生活機能，促進城鄉均衡發展，滿足該區域未來整體發展需求。
3. 疏導臨海工業區、大發工業區、林園工業區等臨近工業區及小港機場間龐大產業車流，改善國道1號末端中山四路匝道附近及高雄市中山四路經常性塞車問題。



陳建仁院長視察國道7號之現場簡報

爾後行政院院長陳建仁在今年4月11日前來勘查，他補充說，除了國道7號之外，中央推動「大南方計畫」，對高雄建設是大力支持，他說高雄未來是一個高科技城市，軌道交通像岡山路竹沿線二期、捷運黃線去年動工，公路交通部分，國道1號的岡山第二交流道、橋頭科學園區闢道已陸續核定；另外，高雄機場新航廈工程建設經費880億，盼中央與地方密切合作步步到位，讓高雄變成一個海陸空交通完善方便的舒適都市。

RT·MIX

FL 980

超耐磨地坪

展覽場/商用空間首選地坪

本色

深灰

【 展場商空也是優勝美地 】



直接完成面



霧/亮面



超耐磨



耐汙



無毒



首家PVC 電線電纜無鉛化

2009年領先同業 成為首家政府驗證登錄企業
早一步做好 自然就好



穩定的力量



大亞集團
大亞電線電纜



港都櫺窗

高雄步道你走過幾個？ 來場綠色健行紓解身心靈

文 | 編輯部彙整

文/圖片來源 | 高雄市政府觀光局

田寮月世界－山之美

這波全球酷暑讓地球人大感吃不消，連格陵蘭都出現28度高溫，北極圈生態都受到影響。不過還好最熱的季節已經告一段落，夏去秋來，不時仍有30度以上高溫，來場綠色健行消消熱氣，走訪山林紓解身心靈。

以下介紹幾條高雄不可錯過的綠色步道，規劃一下秋冬走完這一輪，身心都健康。

柴山登山步道 (壽山國家自然公園)

柴山登山步道長久以來為軍事用地，因此保留許多原生植物以及天然特殊的石灰岩地形樣貌。柴山登山步道位在鼓山區，長期以來作為軍事用地，直到1989年才陸續開放，因此保存完整的原生林相與珊瑚礁石灰岩的地形樣貌，讓前來的旅人與山友，能夠聆聽著蟲鳴鳥叫，不時出現

松鼠等野生動物們在林間一閃而過，鼻尖聞著植物所散發出來的芬多精，觀賞盤根錯節的老榕樹、蓊鬱的樹林與成群列隊的台灣獼猴們，感受柴山獨特的生態體驗。

柴山登山步道共有7條路線，可依據體力及腳力選擇適合的路線健行，大部分步道皆為木棧道，部分稍具挑戰性，如盤榕道需要手腳並用，沿途有許多大小錯落的岩石，茂密的熱帶植物與壯觀的榕樹，適合平時有登山、運動習慣的人前來挑戰。



柴山登山步道－自然景觀



柴山登山步道－途中告示牌

1) 龍泉寺登山口→龍門亭

(總長：1,000公尺)

2) 南壽山登山口→觀林亭

(總長：1,080公尺)

3) 北壽山登山口→鳳凰亭

(總長：2,360公尺)

4) 南壽山登山口→七蔓站

(總長：3,140公尺)

5) 龍泉寺登山口→小坪亭 / 坪頂亭

(總長3,400公尺)

6) 龍泉寺登山口→雅座亭

(總長：4,020公尺)

7) 龍泉寺登山口→七蔓站→北壽山登山口

(總長：6,160公尺)

在7條登山步道中，雅座亭是熱門的終點休息站，海拔約350公尺，涼亭旁有顆榕樹成了良好的遮蔽乘涼處，喝茶乘涼休息，還可欣賞台灣海峽的無敵海景，並與臺灣獼猴相遇。



柴山登山步道－雅座亭

大崗山風景區

大崗山範圍橫跨岡山、燕巢、阿蓮和田寮四區，幅員遼闊廣大，海拔最高312公尺，居高臨下的地勢優勢，在過去曾為



大崗山風景區－盤龍峽谷一線天

封閉的軍事重鎮，入山還得經過申請；現在的大崗山風景區，不僅遍佈古剎名塔，亦為登山步道熱門景點，更有神秘的石灰岩地形值得一探究竟。

風景區內林蔭茂密，有著原始的生態景觀，地質屬珊瑚礁石灰岩，加上其特殊的階梯斷層構造，形成多樣且迷人的自然景觀，在清代就以「崗山樹色」名列「鳳山八景」。

■盤龍峽谷一線天景致

園區面積廣大，大致區分為前山的如意公園、宗教區及自然生態區，三區之間有各式步道供民衆健行休憩。前山遍佈古剎名塔，香客絡繹不絕，後山則有珍貴稀有的石灰岩地質奇景，像是盤龍峽谷一線天、石母乳與一線天等自然奇景，吸引不少民衆一探究竟。

■大崗山自然生態區

生態園區面積八十公頃，園區中有多

條曲折通幽的林蔭步道連結，以造形各異的美麗涼亭、平台提供遊客休憩賞景。挺拔的綠竹、相思樹林、羊蹄甲、櫻花道、黃金風鈴木等，在步道旁依四季時序開放，沿途觀賞大崗山生態之美，荷花點點的生態池則是觀察鳥類及水中生物最佳的地點。夜間遠眺山下如繁星點點的燈火，又有另一番風情。

■如意公園

緊鄰阿蓮區的入口，設有大型兒童遊戲區及草坪綠地供親子同樂，百年四代古榕及樹屋共生是最讓人駐足的奇景，園中的廣場適合大型活動，每年在此舉辦的「大崗山龍眼蜂蜜文化節」最受市民歡迎。

■宗教園區

由於山景清逸脫俗，使得大崗山的清修寺庵遍佈山區，並得「臺灣佛山」之美稱，歷史超過200年的超峰寺名列高雄市八



大崗山風景區－天靈洞

景中的「超峰晚鐘」最負盛名。走訪幽靜寺院或古剎名塔，在暮鼓晨鐘的莊嚴氛圍中享受山林清芬，會是一趟身心都受洗滌的宗教之旅。

■天靈洞

天靈洞為海底冒出的天然石灰岩地形，相傳清朝時一名顏姓總兵，為躲避追兵而藏身於此，因此原名為「顏總洞」，民國76年台北松山靈天宮奉旨選為開基之地，將它改為「天靈洞」。此洞由石灰岩自然形成葫蘆型，東西各一出入口，內祀福德正神、關聖帝君、濟公等，岩洞僅容一人進入，洞穴從小至大，長度不長、很快就能到達另一端，另一端別有洞天，出口處設有涼亭可居高望遠，俯瞰岡山地區。

■大崗山三角點（三角公園旁）

大崗山也稱做大岡山，海拔312公尺，名列台灣小百岳之一（No.74），也是舊

高雄縣10大名山，地處二仁溪與阿公店溪的分水嶺上，立有三等三角點499號，但基石位於軍營中，一般人無法進入。改以「崗山營山」的「省府圖根補點」取代大崗山的正式三角點，基石旁另有一根水泥柱。



大崗山風景區－三角點（三角公園旁）

■石母乳與一線天

石母乳與一線天位於大崗山後山，可由田寮區的朝元寺方向進入，後山少了大



觀音山風景區－步道

批的遊客、多了原始天然的綠意。大崗山屬於珊瑚礁石灰岩地型，步道沿途可見不少山洞溝槽，為原始山林增添不少神秘氣息。山區的石灰岩壁千百年來經過岩融過程，碧水洞後的石灰岩沈積物經過漫長歲月形成鐘乳石，終年滴水不斷被當地人稱之為石母乳。走過石母乳旁的山中棧道，高達二至三公尺的峽谷聳立眼前，相傳在明朝年間大崗山忽然發出「山鳴」，山脊自南向北龜裂，形成這道長約百米的山溝，由於入內仰望可見天空自成一線，故名「一線天」。

半屏山自然公園

半屏山位於高雄左營與楠梓區之間，呈東北-西南走向，從清朝便已相當具有名氣，與蓮池潭並稱高雄著名景點，山的高度約220公尺，為一含有大量海濱生物遺骸的珊瑚礁石灰岩地質，有關半屏山的外觀

及名稱傳說不斷，但其實是因為水泥公司採礦過度而造成的。

半屏山西南側是蓮池潭、孔廟、左營舊城等著名景點，登山入口就位於此方向的翠華路上；而西北側則是中油煉油廠。此地生態資源豐富，光是植物就有300餘



半屏山自然公園

種、鳥類50餘種、昆蟲類100餘種等，登山步道坡度不大，很適合全家出遊。

從翠華路登山口上山，沿著木棧道拾級而上分為兩條步道，一條沿著山腰穿越



觀音山風景區－三角點

綠樹林蔭，是一條適合生態導覽及解說的路線；另一條沿著山頂稜線而建，視野良好，登上高處可遠望蓮池潭、洲仔濕地、左營車站及左楠地區。從86年停止採礦後，政府藉著復育大量綠色植物讓半屏山恢復原本面貌，更成立了半屏山自然公園、鋪設登山木棧道等，希望讓生態與人文休憩結合，藉以成為一處郊外踏青的好地方。

觀音山風景區

位於仁武及大社交界處的觀音山，舊名「翠屏岩」，高度僅有177M，是高雄地區十大名山之一，名列小百岳編號075，因主峰形似觀音端坐、諸峰拱峙而得名，每逢假日遊客如織。

觀音山步道眾多，如果第一次來觀音山登山，建議規劃大眾化的步道路線，可以將車停在第七公有停車場，從停車場後方的「鳳儀宮」登山口開始登主峰。

爬到觀音山最高點，會看到日治時代挖掘的戰備隧道－「天洞」，即觀音八景中的「天洞朝墩」，走上觀景平台與「三角點」拍照留念，眼前即見觀音山北峰、中峰，此路線是觀音山最快的登頂路線。

順著下坡抵達「環保公園」，繼續往下有一些攤商，可以坐下來品嚐天然愛玉，「大覺寺」的假日市集可採購一番，此路線是觀音山最短的登山路線，全長約2.5公里，大約1小時就能走完。

觀音八景更是不容錯過。

■翠屏夕照

觀音山的山腳下，有一巨岩，三面環山，相傳清康熙皇帝見此地山明水秀，乃賜名「翠屏岩」，古鳳山八景之一的「翠屏夕照」，就是指這個風景點。

■金鐘靈台

在學府路起點，從路邊循階可躋古



觀音山風景區－觀音凌霄

亭，上有一幅古佚名聯「名山造帳陳鐘鼓，臺閣點兵列翠屏」，實為敘述翠屏岩寺建寺之傳奇故事。

■石鼓撼嶽

在大覺寺南側牆外，現在做成人工瀑布，據傳古時因環境未開發，寺內課誦鳴鐘擊鼓時，該石鼓小應之回音鳴鳴作響，撼動山嶽。

■古木仙跡

古木榕樹原長在石鼓上，覆蓋面積甚大可容數十人歇息，民國六十年代石鼓不在汨泉時，該榕樹便漸枯萎，又因病蟲害在民國八十年代即已枯朽。

■石筆初開

在環山步道北段路邊甘泉古井旁盆地中兀起，狀如石筍，高約三十公尺末端大榕似筆毛，月明時，筆桿映月，筆尖黝黑，一枝獨秀。

■觀音凌霄

觀音山三大高峰（洲仔坑尾，猴山，雞罩尾）中的洲仔坑尾，係觀音山主峰，狀如觀音趺坐，視野可及安平到鳳鼻頭。該處遠望坐底山為其案山，大小崗山及半屏山、柴山為其左右護衛，左右則為大陂及客仔陂，山水有情實屬絕配。

■蓮池夜月

在觀音凌霄前，北為客仔埤，可灌田四十三甲，今已縮小；南為大陂，已被切割成三四個小陂塘，並為舊三奶壇的大水塘。以此二處最近觀音山故名。

■天洞朝暾

二次世界大戰末期，日本人在洲仔坑尾上挖了一條約一百公尺的戰備隧道，西進東出，地勢漸下，在此山稜線上東望重巒疊翠十四層，盡在朝暾中。



田寮月世界－空拍照

田寮月世界

田寮「月世界」特殊景觀在地理學上稱為「惡地」，是由於地殼的「回春作用」，經年累月的經由雨水與河水強烈侵蝕，將泥沙堆積在泥岩上，地層變動後，泥沙更與泥岩混合再經由風化、沉積作用，形成今日地貌。

從田寮到旗山台28線沿路除了月世界景觀，還有大小不等的二十多個泥火山，常呈現間歇性的噴發現象，噴發後的泥流

堆積地區，經降雨沖蝕，產生一些特殊的小地形，其中大滾水與小滾水是觀察泥火山最方便的地點。

高雄市觀光局110年10月於愛河及田寮月世界辦理熱氣球活動，受到各界熱烈迴響，吸引許多各地的遊客，讓民衆一解渴望升空的偽出國癮、享受高雄之美，月世界特殊泥岩地形媲美土耳其卡帕多奇亞，當地首次舉辦熱氣球繫留體驗，令人屏息的美照引爆網路高度詢問。



田寮月世界－熱氣球空拍

自由組合 | 頂級空調

頂級
空調

日立變頻多聯式空調

SET FREE

分區控制

智慧節能



變頻多聯式ROYAL、ROYAL IVX、IVX、三管式冷暖同時型、SideSmart™系列室外機/主機

4~96HP Max.1對64



室外機最多可連結16台
室內機最多可連結80台*
(H-LINK II)



適溫適所DX管理系統
可控多達2560台室內機

智慧空調

4. 研究目的：探討台灣地區，在數位化與學習科技，以探討學習成效。

輕量

小型化
室外機

多樣

多種 室內機型式
自控 省電機能

節能

自
控
省
電
機
能

換氣

淨化箱
全熱交換器

智慧

中央管理
網路系統

專業

日本日立
變頻技術



感謝臺中國家歌劇院採用

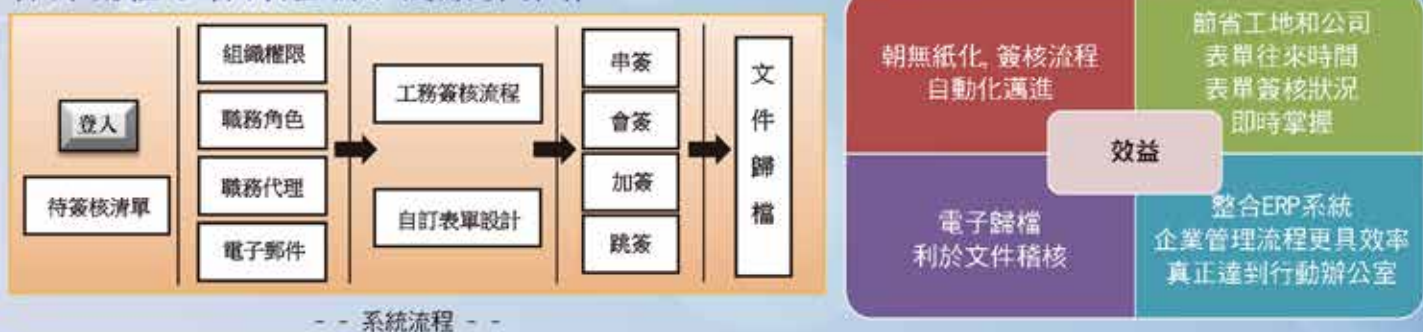
台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司
總公司：(02)2508-3311
www.jci-hitachi.tw

e服務中心：台北29943131 / 基隆24586118 / 蘭陽9255368 / 花蓮8359288 / 台東350606 / 桃園3922661 / 新竹3356388
台中23825852 / 彰化7262021 / 雲林5335069 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

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



自訂流程！自訂組織！淺顯易操作



營建工程業代表客戶

北部客戶：

互助營造、欣陸(大陸工程/建設)、宏普建設、宏環建設、太平洋建設、工信工程、龍邦國際、厚生實業、三圓建設、擎邦國際、士林開發(仰德集團)、怡華實業(元邦建設)、元景營造(元大)、尚志資產(大同集團)、山發營造(正隆集團)、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)、桃園捷運GC03統包工程(互助/大林組/大陸工程)、文生開發(裕隆集團)、海華建設、群祥開發、長昇建設、同豐營造、世國營造、觀淑營造、水美工程、大增建設、亞鉅營造、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、鏡克營造、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、權龍建設、太平洋房屋、邱永漢公司、達閣青原工程、日商日本國土、鋒橋建設、及福建設、日商奧村組、旭泰開發、吉田建築、大目頭集團、安盛建設、君臨建設、登山營造、成華建設等...

中南部客戶：

聯上實業、京城建設、隆大營建、城揚建設、欣巴巴事業、華友聯建設、鑫龍騰建設、永信建設、國城建設、鼎宇建設、名發建設、泰嘉建設、慶旺建設、歐美建設、郡都建設、本業建設、三嘉開發、泰郡建設、榮欣建設、多城建設、四季地產、仰德建設、崑庭建設、友友建設、麗晶建設、全誠建設、興總建設、德旺建設、興連城建設、高堅建設、春木建設、利富建設、高永建設、瀚光泰建設、泰緯建設、恆聚建設、潮陽建設、大郡建設、玉鎮建設、寶登建設、皇龍建設、宗大建設、和通建設、宏昇營造、達茂營造、晉欣營造、一功營造、杉鴻營造、尚鼎營造、慈龍營造、新宏興營造、高榮營造、利宇營造、億達工程、穗昌企業、寶大水電、唐億營造、鈴興營造、義達營造、華洲營造、鄉林建設、大城地產、竹風建設、坤山建設、悅陽建設、德鼎建設、寶睿地產、碧根建設、奕富建設、智宇建設、沅成建設、權毅營造、麗明營造、建堤營造、義力營造、協誠營造、榮利營造、上慶營造、鏡克營造、國隆營造、冠燦營造、伍興營造、昱毅營造...

偉盟系統股份有限公司
Wellan System Co., Ltd.

偉盟COGo-ERP系統是您營建業系統E化的最佳信任夥伴

台北總公司：(115)台北市南港區三重路19-11號13樓(南港軟體園) 電話：(02)2655-1055 傳真：(02)2655-1040 營建E化分機8787-1080
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



聚焦高雄

誰來買高雄？ 南部最多占9成 北部8.36% 中部3.91%

文 | 編輯部

資料來源 | 高雄房地產億年旺網站

房價攀高，除了雙北「小宅化」，連高雄人買房也越趨轉小，其中又以25坪以下的小宅最受到歡迎。根據內政部不動產平台資料顯示，高雄市今年第一季平均買賣面積為32.56坪，其中，區內有多家科技廠的前鎮區，今年第一季共計有45%的交易落在25坪以下。

而高雄市人口第二大區的三民區，今年第一季共計有59%的交易落在25坪以下，另外人口密度最高的新興區，今年第一季也有34.88%的交易落在15坪以下，至於隔壁的前金區，今年第一季則有44.44%的交易落在15坪以下，顯示小坪數的套房產品在人口密集區相當受歡迎。

高雄近幾年隨著科學園區、台積電設廠、捷運輕軌建設等話題，雖然帶動產業進駐與就業人口，但同時也把整體房價往上推，大坪數產品價格更高，為了減輕購屋壓力，民衆轉而購買小坪數低總價的產品。

高雄建商也看準此趨勢，近幾年像是預售、新成屋建案，清一色以小宅產品為主，像是新興區與前金區，區內大部份屋齡新的建案，都來自土地整合或危老改建，由於這些新建案的基地面積不大，自然會以低總價民衆好入手的小宅為主。

此外，近幾年高雄積極推動地方創業，吸引北漂年輕人回流，進而帶動當地房產需求，這些返鄉工作的年輕人為了工作方便以及希望保有個人空間，大多會選擇購買小宅自住。

從億年旺網站資料可得知，全國各地到高雄購屋的比例，還有很大的發展空間。以全類型總計來看，高雄購屋的地點偏好，南部地區約占89.22%，北部約占6.75%，中部最低僅占3.2%。

若以電梯大樓看，比例稍有變動，南部地區約占86.66%，北部約占8.36%，中部最低僅占3.91%。顯示無論是本地客還是外地客，首選都是電梯大樓，且外地客

購買電梯大樓的占比較高，可能是因為大樓有管理，如果外地人來高雄市購屋是屬長期置產，有管裡的大樓顯然會較受偏愛。

以購屋地點來看，以三民區、楠梓區、左營區、鳳山區及苓雅區這5區包辦前5名，只是後三名的順序有變動；較為特別

的是，北部地區前來高雄市購屋者，鼓山區取代了鳳山區。

北漂的高雄人為數不少，在北部地區房價高漲下，北漂高雄人回鄉購屋的比例預料將會逐步增加，這也是算一種房價外溢效果吧！

2022年7月至2023年7月全國地區到高雄購屋偏好統計表

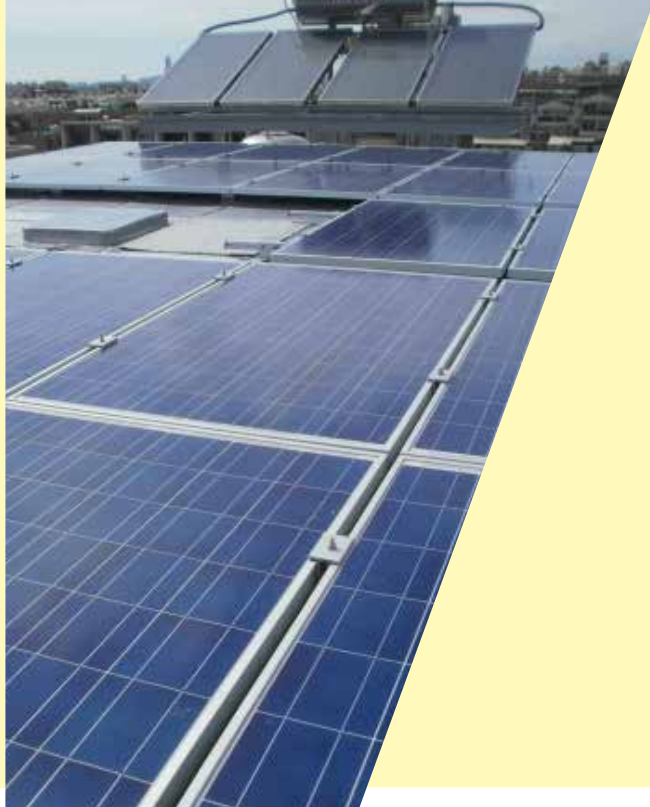
全 國		
建物類型	棟 數	交易建物棟數最多的前5個行政區
總計	29,304	三民區(3,919)、鳳山區(3,427)、楠梓區(2,714)、苓雅區(2,687)、左營區(2,298)
住宅大樓	16,030	三民區(2,485)、楠梓區(1,904)、左營區(1,889)、鳳山區(1,856)、苓雅區(1,708)
透天厝	7,171	鳳山區(785)、仁武區(730)、三民區(586)、大寮區(478)、小港區(411)
華廈	3,294	大寮區(515)、三民區(328)、鳳山區(254)、楠梓區(195)、苓雅區(190)
公寓	2,809	鳳山區(532)、三民區(520)、苓雅區(451)、前鎮區(298)、小港區(276)

北 部		
建物類型	棟 數	交易建物棟數最多的前5個行政區
總計	1,953	三民區(323)、左營區(208)、苓雅區(207)、楠梓區(194)、鳳山區(154)
住宅大樓	1,340	三民區(238)、左營區(183)、苓雅區(153)、楠梓區(141)、鼓山區(117)
透天厝	241	三民區(28)、仁武區(19)、鳳山區(16)、前鎮區(13)、岡山區(13)
華廈	189	楠梓區(28)、三民區(25)、大寮區(17)、前鎮區(16)、苓雅區(13)
公寓	183	鳳山區(35)、三民區(32)、苓雅區(29)、前鎮區(17)、鼓山區(17)

2022年7月至2023年7月全國地區到高雄購屋偏好統計表

中 部		
建物類型	棟 數	交易建物棟數最多的前5個行政區
總計	925	三民區(157)、楠梓區(133)、鳳山區(79)、苓雅區(74)、左營區(73)
住宅大樓	626	三民區(125)、楠梓區(101)、左營區(63)、苓雅區(60)、鳳山區(45)
透天厝	139	鳳山區(15)、楠梓區(15)、仁武區(14)、三民區(14)、大寮區(12)
華廈	89	大寮區(13)、楠梓區(8)、林園區(8)、鳳山區(6)、新興區(6)
公寓	71	鳳山區(13)、三民區(12)、楠梓區(9)、小港區(9)、苓雅區(7)

南 部		
建物類型	棟 數	交易建物棟數最多的前5個行政區
總計	26,143	三民區(3,397)、鳳山區(3,162)、苓雅區(2,372)、楠梓區(2,356)、左營區(1,990)
住宅大樓	13,891	三民區(2,098)、鳳山區(1,699)、楠梓區(1,640)、左營區(1,623)、苓雅區(1,477)
透天厝	6,748	鳳山區(747)、仁武區(691)、三民區(537)、大寮區(452)、小港區(397)
華廈	2,980	大寮區(483)、三民區(293)、鳳山區(235)、苓雅區(170)、林園區(159)
公寓	2,524	鳳山區(481)、三民區(469)、苓雅區(406)、前鎮區(273)、小港區(255)



法規探討

建物設置太陽光電、地熱專章 再生能源發展條例部分條文 修正草案三讀通過

文 | 編輯部彙整

文/圖片來源 | 經濟部能源局

高雄市政府都市發展局

屋頂設置太陽能板

在立法院與行政機關及各界共同合作下，「再生能源發展條例部分條文修正草案」於5月29日三讀通過，本次條例修正係為因應國際發展趨勢及積極回應社會大眾對再生能源發展期待，修正重點在於增訂「建物設置太陽光電」及「地熱專章」等規範，為我國未來再生能源多元發展建立友善環境。

經濟部說明，除上述修正重點外，針對離岸風電、小水力發電及生質能發電等項目，以排除場域限制方式發揮多元效益，另為使公有建築物設置再生能源具領頭示範效力，以及擴大廢棄物於再生能源熱利用之獎勵效果等多項主軸，進行修正。修正案核心內容簡述如下：

一、增訂「建物設置太陽光電」及「地熱專章」

（一）建物設置太陽光電：

呼應國際發展趨勢，規範新建、增建或改建之建築物應設置一定裝置容量以上之太陽光電發

電設備，使其設置兼具屋頂隔熱，增加綠電供給等多重效益，並可結合建築設計，避免二次施工，提升建築美觀。

（二）地熱專章：明確地熱開發行政程序

1. 申設程序部分，以專章方式制定完整規範，由中央會同地方等相關部會建立聯審機制，加速行政程序。
2. 水權年限從原先2—3年增加至20年，使水權與電廠營運年限匹配，降低開發不確定性。
3. 永續共榮部分，除要求發電後進行尾水回注達90%，以確保當地自然資源永續使用外，亦兼顧維護在地溫泉產業及原民權益，要求必須提出溫泉產業影響分析報告及落實原住民族諮商程序。透過前述多元面向，加速並確保地熱發電之開發。



屋頂設置太陽能板

二、其他修正內容

（一）離岸風電免限制於領海範圍內：

回歸技術性定義本質，並因應國際離岸風力發電之技術發展趨勢，放寬不限於領海範圍內，以促進未來技術發展。

（二）放寬小水力發電設置形式：

鼓勵利用既有水利設施及旁通水路進行引水發電，並納入水力用水以外水利建造物得附屬結合發電規劃，增進場址多元利用。

（三）公有建築物領頭示範：

於新建、增建、改建公共工程或公有建築物時，工程條件得設置再生能源發電設備者，由現行「應優先」裝置，修訂為「應」裝置，強化設置效果。

（四）考量廢棄物熱利用效益：

新增中央主管機關得考量「一般廢棄物或事業廢棄物經處

理後製造為燃料者」之熱利用效益，訂定熱利用獎勵。

（五）生質能發電就近處理、減少集運：

在符合區域發展及用地目的前提下，放寬燃燒型生質能設置區位限制，使生質能發電可就近處理農業設施、工廠等設施餘料，有助於產業餘料循環利用、並減少料源集運的碳排放。

經濟部表示，「再生能源發展條例」修法提供再生能源潛能之場域釋出，並整合相關行政程序，朝一致、簡易及排除限制方向推動，以強化2050淨零排放路徑氣候法制基礎，後續實際執行細節仍將透過相關子法與配套機制予以規範，研擬過程中，將邀請利害關係人及相關民間團體共同參與，集眾人之力，為了下一代的健康，創造潔淨的電力及乾淨的空氣，達成我國能源、產業與環境永續的能源轉型願景。



WEBSITE



GF4901908



GF4901552

星河系列

Galaxy Series



CR4901500



CR4901902

時光經典

Time Classic



CR4901502

90 X 44.9 cm



CF4901190



CF4901528

晶化石

Crystal Fossil



連續多年榮獲台灣精品獎

台灣精品

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



R3E417



ISO 9001



環境保護標章



榮獲CHS金牌獎



榮獲MIT標章

市場行情

2024年經濟情勢與 高雄房市景氣動向

文 | 前淡江大學產業經濟系副教授 莊孟翰

在通膨持續走緩情勢下，美國聯準會於2023年7月27日公布升息1碼，按美國自2022年初以來，一共宣布升息11次，累積升息21碼，來到5.25%~5.50%區間，是2007年8月以來最高的利率區間；連帶台灣五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款利率亦隨之調高至2.098%。

值得關注的是，行政院主計總處已下修台灣經濟成長率到1.61%，另外，對於消費者物價年增率的預測則是1.88%，至於今年1-7月的其他重要經濟指標，例如工業生產年增率、製造業生產年增率、海關進口年增率、海關出口年增率與外銷訂單年增率則都出現兩位數負成長（詳請參閱表一）；因此，央行在兼顧經濟成長與避免銀行信用資源過度流向不動產市場情況下，遂以政策利率不變與推出第五次選擇性信用管制措施因應，可謂兼顧經濟與房市景氣之務實作法。

表一、依行政院主計總處公布重要經社指標速報主要數據（112年8月31日）如下：

指 標	數 據
2023年經濟成長率	1.61%
GDP（億美元）	7,504美元（新台幣233,558億元）
每人GDP（美元）	32,105美元
消費者物價年增率	1.88%（7月）、2.26%（1-7月）
工業生產年增率	-15.2%（7月）、-17.3%（1-7月）
製造業生產年增率	-15.7%（7月）、-18.0%（1-7月）
投資（含固定投資及存貨變動）成長率	-5.19%
海關進口總值（億美元）年增率	-20.9%（7月）、-20.2%（1-7月）
海關出口總值（億美元）年增率	-10.4%（7月）、-16.9%（1-7月）
外銷訂單年增率（按美元計價）	-12.0%（7月）、-19.6%（1-7月）

資料來源：彙整自行政院主計總處

一、交屋高峰期屆臨 房價面臨考驗

房市景氣在2022年下半年出現轉折，各地交易量大都呈現萎縮，惟價格漲跌不明顯且不一致，如就國泰房價指數加以觀察，不僅2017至2022年六都都明顯超漲，甚至2023Q2與2022Q4相較，也都呈現漲多跌少情況（詳請參閱附表二），惟此一情況將會隨著交屋數量之增加而呈現反轉趨勢。

由附表107Q4～112Q2國泰房價漲幅對照表資料顯示，107Q4至111Q4期間，全國房價漲幅高達74.56%、台北市34.20%、新北市48.29%，其他桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市分別為44.96%、100%、81.75%、68.10%、53.27%，其中又以新竹縣市100%漲幅最高，至於台中市、台南市與高雄市之漲幅均遠高於北部各縣市；其次，111Q4～112Q2期間，全國房價漲跌幅為4.19%、台北市5.17%、新北市3.17%，其他桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市分別為8.31%、3.45%、5.28%、-1.63%、0%，其中又以桃園市8.31%漲幅最大，至於台南市則是-1.63%，由此顯見除台南市與高雄市之外，其他五都只是漲幅趨緩而已，惟這並不表示房價不會下跌，在當前超額供給逐漸增加情況下，除部分土地供給較少、利多較多區域之外，尤其是部分中南部房價超漲蛋白區域，必然會面臨大幅下修的挑戰！

表二、107Q4～112Q2國泰房價漲跌幅對照表

年／季	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
107Q4	26.81	81.15	37.19	24.89	-	23.01	19.94	20.50
108Q4	27.94	79.80	39.78	24.00	23.16	24.98	21.77	23.83
109Q4	30.20	86.85	40.03	26.72	24.90	25.71	23.53	23.96
110Q4	34.58	96.82	45.50	27.07	30.91	29.35	26.71	28.48
111Q4	47.55	113.01	54.25	34.65	46.32	45.04	35.04	32.08
112Q2	49.54	118.85	55.97	37.53	47.92	47.42	34.47	32.08
111Q4/107Q4	74.56%	34.20%	48.29%	44.96%	100% 111Q4/108Q4	81.75%	68.10%	53.27%
112Q2/111Q4	4.19%	5.17%	3.17%	8.31%	3.45%	5.28%	-1.63%	0

資料來源：彙整自國泰房價指數

二、壓抑措施 一波緊接一波

房價居高不下，政府持續加碼打炒房；2020年以來內政部結合行政院消保處、縣市政府地政、建管與消保官的聯合稽查未曾停歇，加以行政院消費者保護處與公平交易委員會也都積極依據消費者保護法、公平交易法、不動產經紀業條例以及公寓大廈管理條例嚴格執法，因此，只要主管機關持續嚴格執法，整體房市交易必然面臨愈來愈嚴苛的考驗！

表三、109-112年抑制房市投機炒作重要政策一覽表

政策內容	施行日期
中央與地方聯合大稽查	109年10月31日
不動產交易專案查核	109年11月30日起
實價登錄2.0	自110年7月1日起施行
房地合一稅2.0	自110年7月1日起施行
第五次選擇性信用管制措施	自112年6月16日起施行
平均地權條例修法	自112年7月1日起施行
囤房稅2.0	擬自113年7月1日起實施

資料來源：彙整自各主管機關

「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」修正重點對照表		
資料來源：中央銀行		
*包括臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。		
貸款項目	貸款條件	
	修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款	4成，無寬限期	維持不變
自然人購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	維持不變
特定地區 *第2戶購屋貸款	無寬限期	7成，無寬限期
第3戶以上購屋貸款	4成，無寬限期	維持不變
購地貸款	*5成，保留1成動工款 *檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	維持不變
餘屋貸款	4成	維持不變
工業區閒置土地抵押貸款	4成，合於以下條件之一者除外： *抵押土地已動工興建開發 *借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發	維持不變

近年主管機關對於打炒房的持續大動作首推中央與地方政府的聯合大稽查，除此之外，不動產交易專案查核、實價登錄2.0、房地合一稅2.0、第五次選擇性信用管制措施、平均地權條例修法陸續施行，最近再度推出囤房稅2.0，並將囤房房屋稅稅率大幅提高至4.8%（詳請參閱附圖），後續影響不容小覷！

2023年下半年整體市場已逐漸進入交屋高峰期，惟買賣移轉數量並未隨之大幅增加，其因在於缺工缺料導致完工交屋延宕所致；而此際所有業所關心的莫過於第五次選擇性信用管制措施之後座力有多強！

平均地權條例修法於112年2月8日公布，修法主要目的在於落實居住正義，兼以遏抑投機炒作。

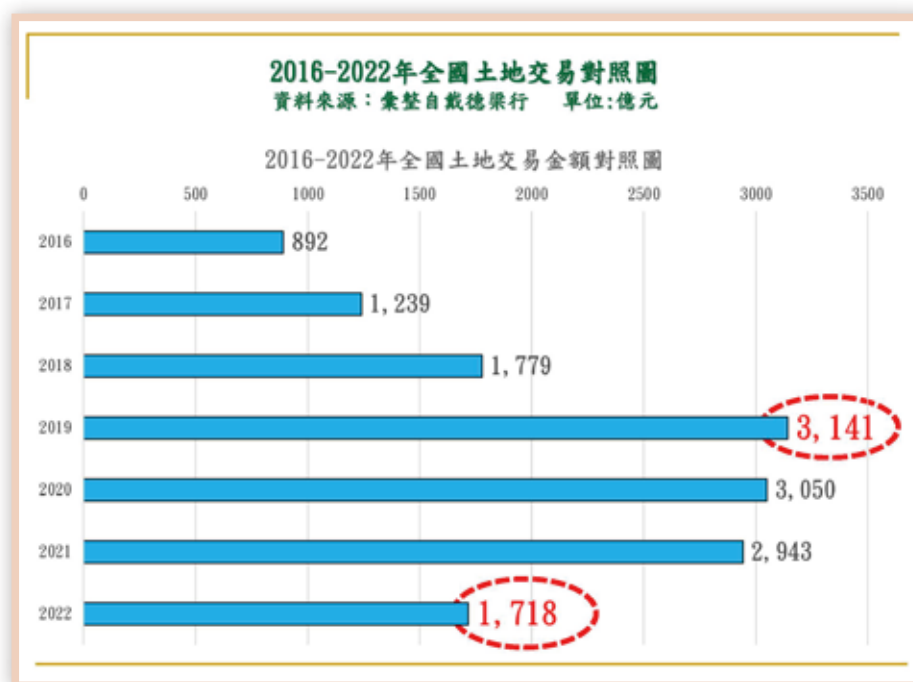
至於平均地權條例修法之五大重點與相關條文，分別列述如下：（詳請參閱附圖）

	「平均地權條例」修法重點 資料來源：內政部地政司
修正重點	
1. 限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售	
2. 重罰不動產炒作行為	
3. 建立檢舉獎金制度	
4. 私法人取得住宅用房屋許可制	
5. 預售屋解約要申報登錄	

1. 限制預售屋、新建成屋換約轉售：平均地權條例第47-4條、第81-3條
2. 重罰不動產炒作行為：平均地權條例第47-5條、第79-1條、第81-3條
3. 建立檢舉獎金制度：平均地權條例第81-4條
4. 私法人取得住宅用房屋許可制：平均地權條例第79-1條
5. 預售屋解約要申報登錄：平均地權條例第47-3、第81-2條

當前大家對於景氣是否確實朝下行趨勢發展都備極關心，尤其業者更應密切追蹤以下四大重要影響因素，俾免遭受政府政策與超額供給之嚴重衝擊！

- （一）土地交易是否再創新高？
- （二）推案量是否大幅縮減？
- （三）買賣移轉數量是否呈下降趨勢？
- （四）2017-2022年建照與使照差距高達29.48萬棟對整體市場之影響為何？



三、囤房稅改採全國總歸戶 稅率2%至4.8%（詳請參閱附圖）

有關囤房稅稅率4.8%問題，雖然有人認為政策效果不佳，主要原因為房價仍持續飆漲，有關這一點可以從最近幾年房價大幅飆漲的源頭開始追蹤，按政府一連串的打炒房措施，主要是針對投機性炒作而來，並非壓抑正常的投資或自用住宅需求，如果再回溯自2018年以來房地價格大幅暴漲的主要原因，可以了解到係源自土地價格暴漲，再加上營建成本大幅提高，其間最主要的影響是房價大幅暴漲情況下，推案量也隨之大幅增加，惟銷售率除2021年高達六成之外，其餘各年度都低於50%，由此可知未來的餘屋數量必然會愈來愈多，此可就建造執照與使用執照的差距加以檢視；2017年這兩個指標呈現交叉點，2018年以後開始逐漸擴大差距而呈現建造執照大幅增加情況，截至2023年4月，建造執照

與使用執照差距高達294,784棟，可以想見的是，未來完工交屋對整體市場的影響，亦即從今年下半年開始慢慢進入交屋高峰期之後的長遠影響！

這一波的房價飆漲在2022年年中達到高峰，亦即2022年年中之後開始出現轉折，因此在今年下半年交屋高峰期之後三至四年期間，可以很明顯的看出未來建案餘屋、地主戶以及投資客釋出的數量必然會越來越多，筆者在今年年初一篇標題為「2023年房市四大皆空」文章，即是從經濟面、政策面、利率面與供需面逐一檢視房市進入交屋高峰期之後，整體房市走勢為何？

附圖：

 **房屋稅差別稅率2.0方案**
資料來源：財政部賦稅署

修正重點

非自住住家用房屋

項目	現行	修正後
歸戶方式	縣市	全國
法定稅率	1.5% - 3.6%	除特定房屋外 2% - 4.8%
地方政府訂定差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定

 **房屋稅差別稅率2.0方案**
資料來源：財政部賦稅署

修正重點

特定住家用房屋適用較輕稅率

項目	現行	修正後
自住 全國單一自住房屋 在一定金額以下	1.2%	1%
非自住 出租且申報所得達 租金標準	1.5% - 3.6%	1.5% - 2.4%
繼承取得共有房屋	1.5% - 3.6%	1.5% - 2.4%
建商餘屋2年以內	1.5% - 3.6%	2% - 3.6%

四、「實價登錄」與「三倍乘數效應」備受關注

當前雖然營建成本依舊居高不下，惟景氣已明顯趨緩，根據最新公布的今年第二季國泰房價指數，依舊出現漲多跌少情況，揆其原因，固然與營建成本居高不下息息相關，然當前「實價登錄」資料是否真實呈現實際交易價格亦是一大癥結問題；再則當前預售房價漲跌之不確定性，主要係緣於「三倍乘數效應」導致預售房價出現「僵固性」，一般建案不敢率先貿然降價，而呈現景氣下行房價卻依舊高懸之異常現象，終致部分地區房價該跌不跌，此一情況又以這一波房價漲幅最高的中南部地區最受關切；至於中古屋則是在沒有營建成本顧慮下，一向都是跟著預售屋漲跌趨勢變動，當前唯一最受關注的是建案新成屋價格走勢為何？然此一問題可能又得等待一至兩年，俟2018年之後大量推案並且銷售率已下降至五成以下，其間未銷售餘屋，再加上地主戶與投資客釋出之數量必然不少，尤其是現階段景氣漸趨下行，「實價登錄」與「三倍乘數效應」就可能出現短暫的國泰房價指數漲跌不同步情況！

就三倍乘數效應而言，如依現階段一般建案之營建成本與四、五年前相較，鋼筋混凝土造每坪已由17~18萬元調漲至20~22萬元，鋼骨鋼筋混凝土造每坪亦由24~25萬元調漲至30~32萬元，在成本普遍上漲三至四成情況下，如係合建或都更、危老建案，必然飽受三倍乘數效應之衝擊，而這也正是當前中南部不少建案不斷延長交屋時間之主要原因。

五、當前最受矚目議題—逾期交屋、爛尾樓

當前一般所擔憂的是在建案銷售欠佳情況下，部分體質不良、財務不健全的建商是否可能出現偷工減料而影響施工品質、建材等級或逾期違約甚至淪為爛尾樓等情事！

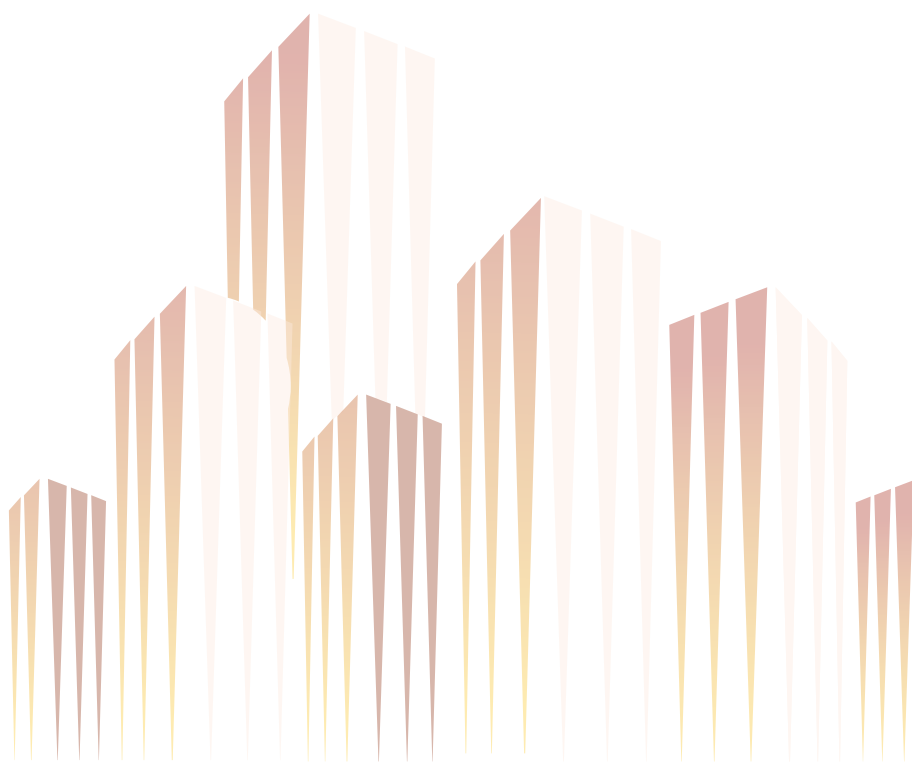
以下再就2017~2023年7月高雄市前15個行政區買賣移轉棟數分別加以彙整，以供參考。

表四 2017~2023年7月高雄市前15個行政區買賣移轉棟數統計表

排序	行政區	買賣移轉棟數	排序	行政區	買賣移轉棟數
1	三民區	32,854	9	小港區	11,525
2	鳳山區	31,299	10	大寮區	7,534
3	楠梓區	26,370	11	橋頭區	6,701
4	左營區	22,228	12	前金區	6,195
5	苓雅區	19,419	13	岡山區	5,697
6	鼓山區	17,142	14	新興區	5,591
7	前鎮區	15,698	15	鳥松區	4,292
8	仁武區	12,494		合計	225,039

註：台商自2018年開始大量回流
資料來源：彙整自高雄市地政局

當前打炒房措施一波緊接一波，房市價量變化備受關注，業者除應密切注意政府政策與區域空屋、餘屋之外，更應注意自身財務控管以及央行對於購置土地、餘屋貸款限制之相關規定，俾免無端遭受波及而影響正常營運！而更重要的是，還可根據以上前15大行政區買賣移轉棟數統計數據，再審視房價漲幅與都更、危老供給數量，據以擬定未來營運計畫之參考！



caesar

股票代碼 1817



RELAX IN YOUR CAESAR



凱撒衛浴股份有限公司高雄營業所 工地專線：07-3597758

www.caesar.com.tw

環保宅的先行者，由我家開始

環保截油槽



榮獲2018年台灣
創新技術博覽會

金牌獎

BA-133

過濾油脂

運用油水自然分離原理，分池過濾設計，體積小好安裝。

防止阻塞

有效過濾油脂，防止皂化污水堵塞水管，輕鬆保養清理。

阻隔惡臭

水封設計可阻隔排水管惡臭及蚊蟲侵擾，保持環境衛生。



焦點話題

平均地權條例修正案 施行上路停看聽

文／圖 | 高雄市政府地政局

內政部為防止投機炒作、促進不動產交易資訊透明，健全房屋市場發展，修正平均地權條例並已於112年7月1日上路，五大重點為預售屋及新建成屋限制換約轉讓、私法人買受住宅許可制、重罰不動產炒作行為、檢舉獎金制度及預售屋解約申報登錄，以下就各項目施行內容簡要說明。

首先，在限制換約轉讓部分，自112年7月1日起簽訂預售屋及新建成屋買賣契約的買受人，依照「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」規定除：

- (一) 買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。
- (二) 買受人於簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更。
- (三) 法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，依法承受或概括承受。

(四) 法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬。

上述等4種情形無須申請，可直接向業者換約外，規範買受人如簽約後有內政部公告「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」規定重大事故才可以例外申請核准換約。

換約無須申請情形





上開重大事故包含：

- (一) 買受人因非自願離職，且逾6個月未就業。
- (二) 買受人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症，且須6個月以上全日照顧。
- (三) 買受人或其家庭成員之房屋，因災害毀損而須另行租屋。
- (四) 買受人或其家庭成員因重大意外事故，致他人死亡，或其重大傷害經認定須6個月以上全日照顧。
- (五) 原買受人死亡，其繼承人無意保留。
- (六) 共同買受人間轉讓。

等6種情形，並向直轄市、縣（市）政府申請核准才可換約或刊登廣告，且受到全國兩年一戶之限制，若買受人有上開情形欲申請換約時，請協助告知先依上開規定申請核准後再予受理。

特別提醒，內政部表示，依據法律及法理預售屋換約限制不溯及既往，故若屬新制施行前已簽訂之契約，在施行後得免

受修法換約轉售限制，但其於112年7月1日後接手的新買受人，則仍必須受到限制。受新法限制換約之契約除有平均地權條例第47條之4但書規定外，買受人不得讓與或轉讓及刊登廣告，銷售預售屋或新建成屋者亦不得協助讓與或轉售及登刊廣告，違者將依平均地權條例第81條之3規定按戶（棟）處新台幣50至300萬元罰鍰，請業者若有換約情形務必注意是否符合規定避免違法受罰。

配合上開政策，內政部同時修訂「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」與「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分條文，爰新制施行後所簽訂之契約必須符合上開規定，至原已報市府准予備查之預售屋買賣定型化契約則請業者依「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第7條第4項規定於變更之日起15日內報請變更備查，提醒業者其與消費者所簽契約是否符合規定已列入預售屋稽查重點項目，違者

私法人公告免經許可情形



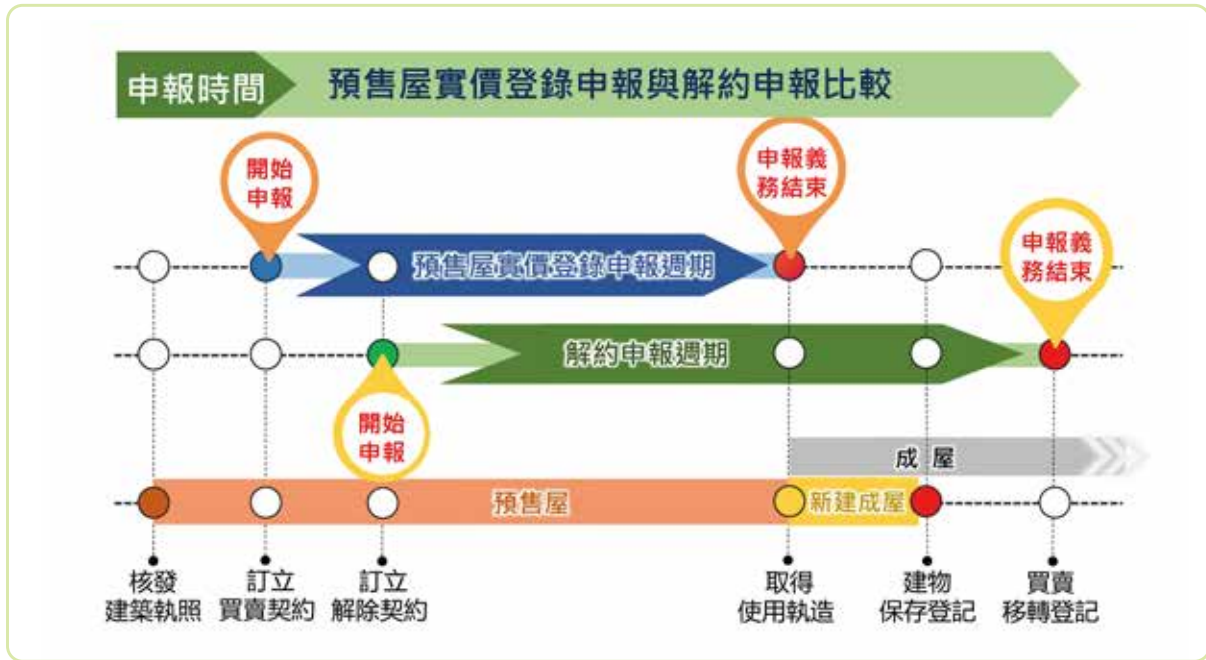
將按戶（棟）處以罰鍰，應特別注意。

其次，在私法人買受住宅許可制部分，私法人原則上無「居住」需求，修法前對私法人購置住宅無相關限制，易成為投資炒作標的，影響國人居住權益，故加以限制，考量其執行業務需要分為「免經許可」及「需經許可」2類。其中私法人買受住宅有公益性、必要性，且具共識者列為「免經許可」項目，依「內政部依平均地權條例第79條之1第1項公告私法人免經許可之情形」，有受政府捐助之財團法人

或公（國）營事業，買受供住宅使用之房屋等9種情形，得直接檢具公告免經許可文件向登記機關申請移轉登記；但若為「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」規定買受住宅作為宿舍、具規模出租經營等6種情形使用則屬「需經許可」項目，需向內政部申請許可後才可取得，並受到登記完畢後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記等限制，提醒業者未來在規劃購買住宅時需注意相關限制規定。

私法人取得住宅需經許可情形





前項供住宅使用之房屋係指成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照或預售屋之建造執照記載建物用途為住或住宅字樣；依上開辦法第2條第2項規定主要用途為「住商用」、「住工用」或住宅混合使用、無主要用途或用途空白者（無法確定用途者）等情形，其取得則不在本次修法限制範圍。

舉例來說，如私法人於112年7月1日以前已簽訂住宅用預售屋買賣契約，現欲轉售予自然人，因屬新制施行前已簽訂之契約，在施行後得免受修法換約轉售限制，故本案例可直接向業者申請換約無須申請許可。

第三、有關重罰不動產炒作行為部分，依平均地權條例第47條之5規定，任何人不得有下列各款行為：

- 一、以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。

- 二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。

- 三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

違反上開規定將依同條例第81條之3第2項規定處新台幣100萬元以上5,000萬元以下罰鍰，另依同條第3項規定：法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。提醒業者及相關從業人員從事銷售行為務必謹慎避免違法遭到重罰。

第四、有關檢舉獎金制度部分，依據「不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法」規定如果民眾發現有逾期或不實申報實價登錄、違法將書面契據（即紅單）轉售第三人、違反



換約轉售規定及不動產炒作行為等情形，可檢附違規案件的人、事、時、地、物等具體事證資料向主管機關提出檢舉，經查證屬實並裁處罰鍰確定且完成收繳者，將依規定發給檢舉獎金。但民眾須以實名提出檢舉，如發現有冒名或提供偽變造不實事證，將移送檢察機關處理。另依同辦法第5條規定：依據網路、電視、廣播、報章雜誌或其他一般民眾皆可取得之公開資訊提出檢舉則屬不發給檢舉獎金情形。

最後，有關預售屋解約申報登錄部分，自112年7月1日起銷售者如有解除預售屋買賣契約情形，應於解約之日起30日內辦理申報登錄。提醒業者解約申報義務人為銷售預售屋者（如建商）而非代銷業者，請務必依限按實申報，如有逾期申報或申報不實情形，將按照戶（棟）處罰新台幣3萬元到15萬元。

以上對平均地權條例新制各項目簡要說明，為讓各界更瞭解修法內容，高雄市

政府地政局網站已建置「平均地權條例修法專區」，提供相關法規、子法規定、申請書表等資料予業者及民眾下載參考使用。

雙重
抗菌

HCG

品味心的生活美學

全方位潔淨水洗時代

智慧和成 潔淨生活



電解除菌技術
噴嘴自動清潔



全球唯一微循環
生物能座墊



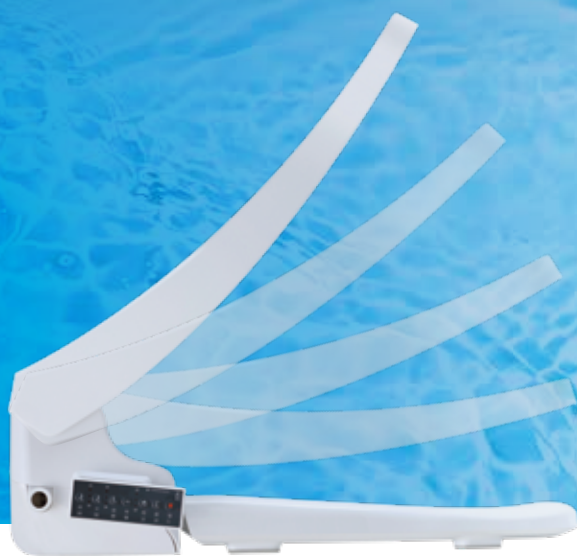
瞬間加熱出水
節能節電



品質維修
保障完善
唯一台灣在地
生產製造

第1名

連續35年獲得
消費者理想品牌第一名



全球唯一生物能免治馬桶座

AF1949 | 瞬熱式 |

CLEANTECH



防潮濕



防過熱



防腐蝕



防漏電



人物專訪

「誠正信實 安居樂業」 忠於客戶服務

專訪 台塑建業房地產經紀總裁 盧慈香

每位地產人進入房地產業的路徑都不同，相較於一般房地產業者的過程，盧總裁的經驗顯得十分與眾不同。出生中醫世家的盧總裁，早期也是承襲醫藥家族的傳統，成為一位懸壺濟世的中醫師；但在因緣際會之下，進入房地產業，成為高雄房地產業界的傳奇女性。

醫生背景的盧總裁，對房地產業有著不一般的見解及看法，初入房地產業，就是由接觸到美濃的法拍案開啓序幕。她說原本也沒有想過要轉行，而是在一次偶然的機遇中，抱持著協助朋友的心態下開始接觸到法拍屋。

一開始家人是很不諒解她去從事法拍屋的，父親認為這些人付不出房貸，房子被拍賣已經很可憐了，怎還能以此為業；但是法官叔叔跟父親說，法拍屋交易是幫財務不佳的人解決債務問題，也算是好事，這才讓父親放下一顆不安的心，終於

不再反對。

早期開始接觸法拍屋，大多只是玩票性質，並沒有投入太多的時間與心力；最後讓盧總裁毅然決定轉行的原因，是因為父母的離世，她身為日夜忙錄的中醫師，沒有太多時間照顧陪伴父母，救得了他人卻救不到自己的父母，這讓她內心十分感慨，遂萌生了堅定的轉行念頭。

盧總裁說，或許因為從小在醫藥世家中成長，耳濡目染之下，她的DNA就是救





人助人，因此從業30餘年來，只要有朋友找她幫忙，她幾乎都是熱心相挺相助；但是卻也曾經過於信任而受到傷害。經歷過幾次慘痛的經驗之後，她發現在這個產業中，由於利益為數龐大，來找她尋求幫助的朋友，有些都是以個人利益為目的，兜兜轉轉找她相助，只是為了擴大自身的獲利多賺錢；甚至到後來，她都曾懷疑自己對朋友的信任被利用，也因此，她在創業後，更加重視人與人之間的誠正與信實，更以此為台塑建業的企業文化精神，告誡同仁，客戶服務過程中，一定要信守誠正信實，獲得客戶的信任，企業才能永續經營。

成長於衣食無虞的醫生世家，對她來說，從小長輩給予的教育，就是服務，讓她一直認為「手心向下就是幸福的」，能給予就多給予，沒有太多自私與爭利的念頭；即便過去有些不好的經驗，而她仍舊

堅持用自己的專業，去幫助應該幫助的人。即便是由醫生轉行房地產，她還是很認真地考取地政士及經紀人執照，目前台塑建業的業務服務範圍，涵蓋建築、仲介及法拍，運用自身的專業幫客戶蓋好房子、買到好房子，她的客戶都能因為與她的連結，更加幸福、健康、安居樂業，長期房價還能穩定增值。

面對這一波高雄房市的變動，她樂觀地認為，就是「回不了頭」了。





盧總裁說，實價登錄在2012年實施之後，為房價透明化建立了保證價格參考，再加上利率上漲及平均地權條例修正案，讓預售屋銷售價格更加走入正軌，這種定錨效應產生的價格僵固性，已經讓市價不容易出現回跌。

這波高雄房價雖然漲勢幅度頗大，但相較於其他直轄市的房價，充其量也不過是補漲罷了，未來台積電建廠完成開始量產後，無論是幾奈米的廠，都會帶來相應的就業需求及購買力，在目前的基礎上，未來房價穩定成長不是問題，她最後樂觀的表示。



YKK
ap[®]

連續18年
日本理想品牌第1名

不用隨時被看見，
但要一直默默守護。

一生一起
守護你。

永續服務

日本專業安裝技術

日本頂級水密窗





新世代專訪

”想法大膽、步步為營” 32歲掌握高雄200億大案

專訪 郡都建設集團總經理 唐承

如果在大街上與唐承總經理擦身而過，從他年輕的外表下，你可能不會聯想，他是手握總計200多億大案的高雄地產界新星。或許他的崛起對多數業者而言，是另眼相看的驚嘆；但是對他來說，這就是早已準備許久的水到渠成。

郡都建設2011年由唐總所創立，當年當兵回來創業時，他不過只有20歲，當一般年輕人才剛開始忙著要上大學，體驗多元有趣的大學生活時，唐總已經以最嚴謹的創業態度步入社會最前線。對他來說，只有前進，只能成功，沒有退路，不能失敗，沒有最好的時機，只有做好準備的自己。

父母是房地產中小型業者，早期規模小經營不易，父母的辛苦他全看在眼裡，像是建材廠嫌棄建案小購買量少，冷漠拒絕不賣；同業冷眼不看好，頻傳公司要倒閉等等。小小年紀便已體驗到不少人情冷

暖，讓他更加渴望成功，將內心不平的情緒轉化為成長的力量，這股力量是他人生最好的推進器，直到20餘年後，還在繼續推動著他向前，邁向不同階段的成功。

近年郡都建設的崛起，十分受同業矚目，「郡都當代」、「濱海」、「橋科大極」這3案，各個都是總銷70億的大案，每案少說都在500-600戶，必須有效快速行銷，時間對他而言就更加重要。他總說時間過得太快，要趕緊追上，每案的開發時



苓雅區案 _總銷70e_濱海_601戶



三民區案 總銷70e 郡都當代 646戶

間最快至少要2.5年至3.5年，而人生實在太短，必須將1天當作2、3天在用，他從不請假，工作之外還是工作，今年他才32歲。

唐總說，他喜歡工作，享受獲利，基本的理念就是「想法大膽、步步為營」，要有勇氣跟別人不一樣，才能在短時間內擴大經營規模，在市場上立足，因此「跳脫現況」就是不二的選擇。他表示，要成功就不能守舊，樹立市場區隔有風險，但是不做就無法跳脫，一旦做了就要承擔風險，他往往選擇後者。

他的跳脫市場邏輯，也非一蹴可幾，而是從前期的建案累積吸取經驗，做好準備，做足做滿。例如8年前推出的小坪數案，他便設計巴洛克樣式的大樓外觀，使用豪宅手法興建，獲得許多小資族好評；當區域建商狂推35-45坪時，他便規劃25、28坪，搶到不少2房客；當多數同業

不打算進市區推都更案，集中在重劃區推案時，他積極進往市區，用背水一戰、破釜沉舟的決心，推出70億大案。三民區6千戶的待售戶中，郡都建設便佔了約800戶，焦點集中在品牌建案上，成功跳脫出來。

這幾年政府打房政策下來，建商也逐漸走向M型化，小建商生存愈發艱困，大建商才能繼續存活，也恰是這幾年郡都建設跨向大案的操作，無疑已進階到M型右端位階，讓他更有底氣往茁壯郡都的下一步規劃。



三民區案 總銷70e 郡都當代 646戶



橋頭案_總銷80e_郡都橋科大極_518戶

累積這十餘年的經驗，他更加肯定房地產的投資效益，台灣沒甚麼好投資的，基金都是別人在操作，無法掌握。他看到這20年至30年間的有錢人，其實都是靠房地產累積財富的，沒有比房地產更穩定、更能創造財富的；即便短期內因其他因素，導致交易價量低迷，但以長期觀察，房地產就是妥妥的一個向上盤整產業。

回頭看早期所受到的挫折，唐總早已釋懷，他笑稱，成功是要帶點悲恨的，他會變成督促你的力量，讓你更加努力，隨時準備好，等待機會來臨時，把握時機來個驚豔眾人的華麗大躍進。郡都的下一步，將是要成為上市公司，有計畫性地募集資金，跨向更大的領域。

對今年下半年及明年高雄市況的看法，唐總有感而發地寫下了這首七言詩句：

前方來路看不明
唯有減量穩經營
全台量縮價持平
穩固品質獲好評



橋頭案_總銷80e_郡都橋科大極_518戶



友案參訪

「新竹、台中建築美學之旅」 7月展開飽覽特色建築收穫滿滿

文 | 編輯部

受疫情影響耽誤了將近2年的國內建築美學之旅，終於在今年恢復舉辦，會員皆十分期待。本次兩天一夜的行程，特地安排參觀新竹及台中兩地的建案，包括住宅及辦公大樓，一次體驗不同區域的建築規劃理念；又加上參觀TOTO衛浴及冠軍建材工廠，行程豐富滿檔，下面就這些建案特色逐一介紹。

新建案參觀

坤山安境

投資興建	坤山建設股份有限公司
案場地址	新竹縣竹北市六家一路二段61號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	約997坪
規 劃	地上20層／地下2層
戶 數	總戶數58戶
坪數規劃	3房～4房（58～78坪）
開 價	已完銷

個案特色

「坤山安境」全室採25公分中空樓地板；基地三面臨路，近鄰高鐵站、火車站、竹北經濟旗艦園區、生物醫學科技園區，權掌城市重大發展，亦擁有萬坪綠蔭；地處文教學區，學區內有雙語中小學，12年一貫雙語課程，從小培育國際競爭力。



順天謙華

投資興建	順天建設股份有限公司
案場地址	台中市北區北屯路1號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	約2,589.7坪
規 劃	地上18層／地下4層
戶 數	總戶數403戶
坪數規劃	2房（25坪）、3房（33、39坪）
開 價	已於2019預售當年完銷

個案特色

「順天謙華」打造前所未見的多元公設，1,700坪森林廣場展演胡棟民與林建榮兩位藝術家雕塑作品、前棟規劃450坪人文書院、後棟規劃450坪運動場館專業重力訓練設施、頂樓規劃900坪空中花園休憩、烤肉、曬被區等，一次滿足動靜皆宜的需求，繁華的不是城市，還有綠蔭盎然的私家森林、公設會館，本社區將為社區生活帶來重大的改變。



丰二三

投資興建	晨禎營造、麗晨建設股份有限公司
案場地址	台中市西區梅川西路一段23號
產 品 別	辦公大樓（企業總部）
基地面積	約1,034m ²
規 劃	地上9層／地下3層

個案特色

「丰二三」獲LEEDv4白金級專業國際標章認證，以清水模為建築主體，外觀主題則採兼具遮陽、通風、採光功能之蜂巢造型為設計概念，揚棄一般辦公大樓墨守成規的密閉式玻璃帷幕設計，融合「風、光、水、綠」四大設計元素的想像和設計語彙；一樓至二樓打造媲美台中國家歌劇院的晨露廳、3樓圖書室廣蒐建築類與藝術類2,000餘本書籍及期刊納入典藏，在這棟有溫度的建築內成為智慧建築與綠建築的典範。



園臻邸

投資興建	龍寶建設股份有限公司
案場地址	台中市北區三榮二路25號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	約1,989坪
規 劃	地上15層／地下2層
戶 數	總戶數142戶
坪數規劃	2房（37坪）、3房（45坪）、4房（50／60坪）
開 價	2019年開價30萬起／坪

個案特色

「園臻邸」所在的烏日副都心正位於三鐵（高鐵、台鐵及捷運綠線）及國道一號三號、74號公路的共構系統，往內聯絡市區各地、中程串接台中鄰近鄉鎮市，讓此區交通便捷居台中之冠；正對面1,860坪公園坐擁最佳視野，全區綠覆率超過基地面積130%，80公尺長的樹林綿延至窗前，被複層綠帶森林的環抱保護中，使「園臻邸」就像坐落在森林中的房子。



建材廠參觀

「TOTO衛浴」工廠

1987年TOTO在台灣成立子公司「台灣東陶」，並於苗栗設廠，之後更名為東陶機器株式會社（TOTO），也因此「TOTO」成了馬桶的代名詞，致力於清潔技術的創新，並以高標準美學與創新技術研發出智慧型馬桶，以「美觀」、「舒適」廣受歡迎。主要產品為馬桶、臉盆、龍頭、浴缸、無障礙設施、小便斗及配件等產品。



參觀當天總經理山村 徹親自歡迎接待並安排簡報、導覽，以及參觀馬桶製造流程、新品鑑賞等。智能馬桶的生產過程，其工序從陶胚燒制、磨洗、到烘乾上釉均機器完成，但還是需要人工監督、檢測及修整才能完成為成品。有好的陶土才能燒制出堅固耐用的馬桶，穩定性也比較強，現場體驗了敲打完成品模型，從聲音辨別成品的優劣，參訪中增添了趣味，參觀不到一個小時，大家汗流浹背，可想而知，工作人員在製造過程中忍耐高溫是必然的。從參觀動線、安全維護到點，在在看出日本企業「制度」讓人有安全感、秩序感和參與感。

「冠軍磁磚」工廠



冠軍建材集團是台灣老字號建材廠，成立逾50年，創辦人林田村先生自創「冠軍磁磚」品牌，堅持生產高品質磁磚，行銷國內外市場，1990年林榮德先生接任董事長，積極擴大企業版圖，秉持以「客戶」為服務核心為客戶設想，將科技轉化為實用、友善的全方位建材行銷。

本次參觀冠軍磁磚造橋工廠，由工廠張慶富協理與研發林仁雄協理，帶隊導覽磁磚製造流程，透過綠色技術、綠色製程、還參觀90*180公分瓷藝中板，參訪中會員對冠軍專注予產品高品質的要求，給予最高評價，對於細節的堅持與用心，讓會員選的放心，消費者用的安心。



感謝心得

兩天一夜行程安排相當充實，此次由本會監事會召集人翁志賢率隊，參加工監事及會員共61人。特別感謝參觀案場的導覽與熱情接待，以及冠軍建材林榮德董事長招待豐盛晚宴，除讓我們充分感受到新竹、台中個案的用心規劃，同時也感受到在地的盛情，兩天行程收穫滿滿。




RAINBOW
 虹牌油漆



全彩崗岩漆

rainbow pro stone paint

| 水性牆面裝飾塗料 | 極致仿石質感效果 | 如天然石材的美感 |



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

地址：台灣高雄中小企業路三號25號 TEL: 886-7-8713181 (15線) 免費專線 0800070100 www.rainbowpaint.com.tw

會務活動

講座爆棚學習滿檔 外部交流延伸大阪府 6月-8月活動彙整

文 | 編輯部

這一季迎來滿滿的正能量，走過疫情，公會已經完全恢復活力，理監事會、外部拜會、各委員會活動、講座及高爾夫球會員聯誼等等，精采忙碌十分充實。

8月3日召開「第十五屆第七次理監事聯席會議」，理監事如常踴躍出席，高雄市交通局張淑娟局長蒞會專題演講。新世代委員會及會刊編輯委員會，積極會議規劃下一季更精采的內容及服務。外部交流也很多采，理事長應邀出席高雄市政府舉辦的「高雄永續城市高峰論壇」；另高雄市政府亦邀請本會共同組團赴日考察，並參與「大阪府建築事務所協會・高雄市政府交流會」，藉此增進國際交流。

這一季的講座大爆發，包括「實價登錄暨預售屋備查說明講座」、「2023年總體經濟情勢及平均地權條例對高雄房市影響講座」、「重要法令修正及勞工安全宣導」說明、112.7.18.高雄市政府工務局建管處舉辦「112年7月份建築工地勞工安全宣導」講習會，以及「建築產業的淨零之路與ESG講座」與「履約保證審查」。這些講座有的是由政府舉辦，有的是由公會自辦，對於提升會員的專業知識與新知吸收，大有助益。

會員聯誼球敘也是很熱絡，分別在5月19日、6月30日及7月21日，舉辦高爾夫球聯誼賽，下屆的新任正副會長也已遴選，場面十分熱鬧。並已開始討論10月份新竹苗栗外地賽，會友多所期待，屆時必將是上而揖下而飲的歡樂聯誼。

理監事會

112.8.3.假晶綺盛宴黃金廳召開「第十五屆第七次理監事聯席會議」，會議由理事長陸炤廷主持，出席理監事37人，會中聽取會務報告及研議通過多項決議案，會後邀請高雄市政府交通局張淑娟局長蒞會專題演講「邁向永續的未來-實現淨零(Net Zero)與零死亡(Vision Zero)願景的交通」並舉行聯誼餐會。



各項會議

新世代委員會

112.7.17.假本會會議廳召開「新世代委員會」，會議由主任委員張家豪主持，委員方啓樟、呂維哲、陳顥中、黃瀚增皆出席參加，會中研議舉辦房屋市場及建築美學藝術相關講座，藉此分享新的事物及理念，以強化會員新知及增進聯誼。



會刊編輯委員會

112.6.14.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」，會議由主任委員黃証彥主持，副主任委員黃頌舜、委員洪振耀、網路地產王總經理陳韻如、副秘書長張麗卿及幹事鄭園蓉出席討論，為第266期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第267期內容編排之方向與大綱等。

外部交流

「大阪府建築事務所協會・高雄市政府交流會」

高雄市政府邀請本會共同組團出國考察，由理事長陸炤廷、副理事長柯俊吉、監事會召集人翁志賢、常務理事陳又齊、李昇達、張家豪、常務監事黃湘允、理事張雅婷、洪振耀代表出席，並參加112.7.24.~25.「大阪府建築事務所協會・高雄市政府交流會」，藉此增進國際交流。



「高雄永續城市高峰論壇」

112.8.4.高雄市政府舉辦「高雄永續城市高峰論壇」，由環保局執行，期透過本次論壇，邀請產學研先進與政府代表分享交流，聚焦「永續淨零城市、綠色經濟、石化產業減碳、淨零綠生活」四大議題，提供產業與民衆前瞻經驗與見解，協助共創臺灣永續淨零之實踐，本會理事長應邀出席與會共襄盛舉。

會員服務

「實價登錄暨預售屋備查說明講座」

112.5.4.本會舉辦「實價登錄暨預售屋備查說明」講座，邀請高雄市政府地政局地價科及地權科兩位股長胡年響、黃雍智主講，會議由本會「房屋市場委員會」副主任委員江肇偉主持，理事卓昱延、候



補監事鄭定凱、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿及出席會員約150人，會中講師分別解析預售屋實價登錄常見錯誤態樣及預售屋契約備查應注意事項、平均地權修法說明，出席會員皆受益良多。

「2023年總體經濟情勢及平均地權條例對高雄房市影響講座」

112.5.10.本會與高雄市不動產代銷公會、大高雄不動產開發公會共同舉辦「2023年總體經濟情勢及平均地權條例對高雄房市影響」講座，邀請前淡江大學產業經濟系副教授莊孟翰先生主講，本會理事長陸炤廷、常務理事蘇姿菁、理事方冠凱、卓昱廷、呂維哲、監事黃頌舜、董家廷、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿及會員出席共約170人，會中講師解析國內外經濟情勢，2023房地產20大發展趨勢分析，出席會員皆受益良多。



「重要法令修正及勞工安全宣導」說明

112.5.25.、7.14.由高雄市政府工務局（建築管理處）主辦、本會與大高雄不動產開發公會協辦，並由高雄市建築師公會執行，舉辦二次「近期重要法令修正暨宣導」說明會，由工務局建管處第一課課長黃鈺純、第二課幫工程司陳依承、第三課課長林崇斌、第四課課長邱炤維、第五課副工程司陳耀南、六課課長黃政衛、七課課長呂奇穎以及正工程司謝秋分分別針



對「危老重建、建築物拆除、施工法令、使用執照新增規定」、「建築物公共安全、公寓大廈管理條例、建築線申請流程實務操作說明、建築物無障礙設施」等各項相關法令進行重點說明、案例分享及公安宣導，讓會員辦理相關業務得以加速且順利執行，三公會出席會員非常踴躍。



112.7.18.高雄市政府工務局（建築管理處）舉辦「112年7月份建築工地勞工安全宣導」講習會，由本會及大高雄不動產開發公會協辦，高雄市土木技師公會為執行單位，並由高雄市政府衛生局專員、勞動部職業安全衛生署南區職安衛生中心簡任技正陳明財分別針對「建築工地登革熱防治與施工架組配作業安全」進行講習，會員出席踴躍獲益良多。

「建築產業的淨零之路與ESG講座」

全球氣候變遷對地球造成負面影響日益嚴峻，然而2050淨零排放已是全球共識，本會為協助會員掌握淨零趨勢脈動及提升企業競爭力，於112.6.30.邀請澄毓設計顧問有限公司總經理陳重仁主講「建築產業的淨零之路與ESG」講座，會議由監事會召集人翁志賢主持，會中針對建築物的碳排放、淨零碳排相關法令發展及如何實現淨零建築等概要，進行學術面及實務面導入說明，出席會員近50人，獲熱烈回響。



辦理「履約保證審查」

本會於112.5.5、5.16、5.30、6.13.召開「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保公司審核委員會」，由主任委員許國慶主持，審核通過德尚、京成、正德、皇苑、鈦宇、高京、興華城等7家建設公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之7個建築個案。



會員聯誼

高爾夫聯誼賽

本會第31屆高爾夫聯誼會於112.5.19.假信誼球場球敘，會長楊政民、總幹事李進皇及會員多人參加，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘，場面歡樂融融。



本會高爾夫聯誼會於112.6.30.假大崗山球場舉行第31屆會長盃球敘，會長楊政民、副會長張志豪、總幹事李進皇及會員多人出席踴躍，賽後於球場餐廳頒獎及餐敘，並選出本聯誼會第32屆會長張志豪、副會長吳柏辰、總幹事林舜中，完成第31、32屆會長交接，現場氣氛熱絡，場面熱鬧非凡。





本會第32屆高爾夫聯誼會首次聯誼賽，於112.7.21.假澄清湖球場舉行，新任會長張志豪、總幹事林舜中及會員多人參加，賽後在球場餐廳頒獎與餐敘，並討論10月份新竹苗栗外地賽，會友反映熱烈，場面歡樂融融。





Smartly you

智 享 由 你

In-Wash® Inspira

英佩拉一體式智能馬桶

Roca



www.roca.tw

始於1917 源自巴塞隆納

全球最大衛浴集團

高 豐 KAOFENG
S I N C E 1 9 8 7

高豐衛浴有限公司 | 813 高雄市左營區明華一路231號
Tel: 07-557-0066 | Fax: 07-557-0607 | www.kkaofeng.com

高雄房市進入價量穩定新階段

文 | 陳韻如

全球在2023年經歷了一個可怕的酷暑，連北極圈格陵蘭都出現將近30度的高溫，融冰狀況令人擔憂，加速了世人對於氣候變遷的關注度，或許在這些威脅下，人們對於居住選擇的觀念會有所不同。

台灣也開始加入因應變遷的陣容，再生能源條例在今年5月公告，未來新建築的屋頂都必須設置太陽能板，對建商而言，建築成本勢必又會再增加，房價向上反應的機率又提高了一些。

經過這幾年的洗禮，高雄市房地產的價量，已經來到一個新平衡點，理事長揭櫫價量皆平的狀況，為穩定緩步成長或為些許微調。從億年旺網站公開資料可得知，九成以上的高雄市房地產，都是由在地人所購買，但是也不要忽視外地購買的實力，或為長期投資、或為長期置產，北部人購買高雄市房地產的比例接近一成，中部地區反而比較少，未來開發北部客源，應是提升產品胃納量的有效方案。

平均地權條修正案自7月1日開始實施，預售屋的移轉受到最大的限制，私人購屋除特定用途外，調整為許可制，這些對業者的衝擊都很大，甚至可能會改變業者多年來大小建商的平衡結構，後續影響不容小覷。

本期專訪兩位高雄市房地產業很特別的人物，一是棄醫從地產的盧總裁，以助人為出發點的心態，在房地產業闢出一番特別的天地；新世代是一位全身心投入在工作的地產新星，堅持的毅力、開創的勇氣、承擔的韌性，都讓人難以相信這是位32歲年輕人的事業集團，令人佩服。

新竹及台中的參訪收穫滿滿，同業交流是公會活動的重心之一，交換彼此的心得與意見，互相擷取優點，去短補長，產品將會更為成熟。礙於許多因素，現在要辦建案參訪活動都十分不易，這次能一次參訪新竹市及台中市建案，相當珍貴實屬不易。

疫情過後公會各委員會都動了起來，比以前更加積極，似乎想要加速補上疫情期間的空檔，聯誼、參訪、演講等等的行程滿檔，會員參與度都很高。

進入第四季，明年的選戰也進入白熱化，混戰中誰會是贏家，過程中必有一番激烈的廝殺，希望對房地產業不要影響太大為好。



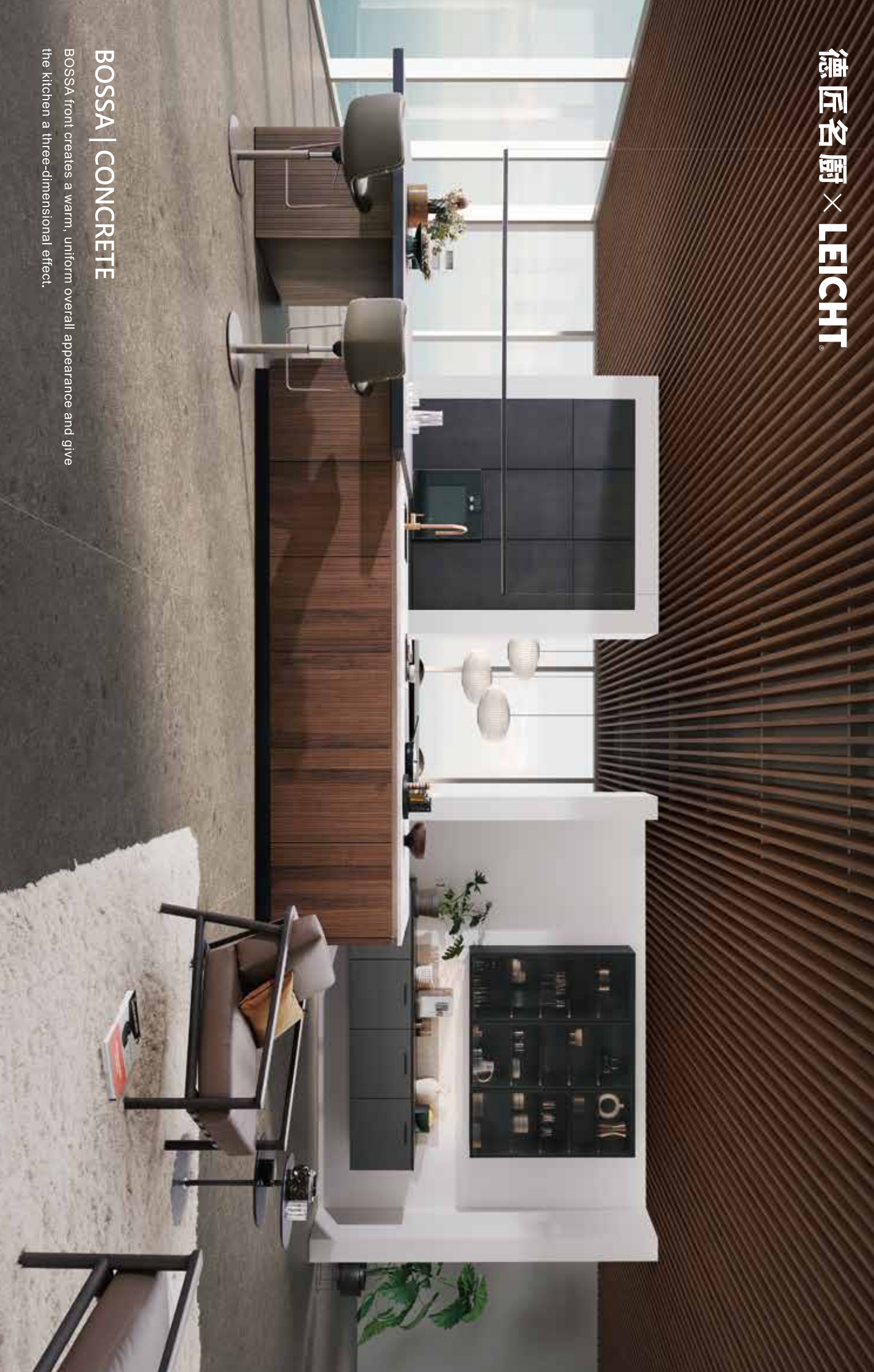
合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum



CNS正字標記認證工場
ISO 9001認證工場

德匠名廚 × LEICHT®



BOSSA | CONCRETE

BOSSA front creates a warm, uniform overall appearance and give the kitchen a three-dimensional effect.

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

www.techiang.com.tw

