

NO.268
2023.12

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

高雄市捷運路網建設 與不動產開發的關聯

高雄市男女購屋喜好大不同
國土計畫土地使用管制解析
不僅僅是蓋房子 而是為住戶打造一個家
北台灣新建案參訪紀實



亞洲新灣區

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

唯我 享奢華之最

NEOREST NX

極，絕藝之作

品，當代造極之美

奢享此境

自見不凡

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

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



DESIGN
AWARD
2018



reddot award 2018
winner

02	建築心聲	產業支撐價量齊揚 高雄再取南霸主位	理事長 陸昭廷
06	市政建設	高雄市捷運路網建設與不動產開發的關聯	高雄市政府捷運工程局
15	港都櫥窗	高雄市男女購屋喜好大不同	高雄市政府地政局 編輯部彙整
19	聚焦高雄	高雄全區招商願景及績效	高雄市政府經濟發展局
25	法規探討	國土計畫土地使用管制解析	高雄市政府地政局
31	焦點話題	換新屋抗氣候變遷 居住安全最重要	不動產資訊平台 編輯部彙整
35	建材新知	結合居住/生活/科技 LIXIL打造環保居家新生活	萊茵黃金
39	新世代專訪	不僅僅是蓋房子 而是為住戶打造一個家 專訪 嵩豐建設副總經理 李昆洲	編輯部
43	友案參訪	北台灣新建案參訪紀實	編輯部
49	會務活動	投入風災救災 參訪得獎建案 9月-11月活動彙整	編輯部
56	編輯手記	2024高雄房市將新起飛	編輯部

廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司	30 凱撒衛浴股份有限公司	55 高豐衛浴有限公司
05 舜聯建材事業有限公司	33 台灣日立江森自控空調 設備販賣股份有限公司	封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
13 潤泰精密材料股份有限公司 頌新建材股份有限公司	34 YKK台灣華可貴建材股份有限公司	封底 德匠名廚股份有限公司
14 大亞電線電纜股份有限公司	38 HCG和豐企業股份有限公司	
18 偉盟系統股份有限公司	42 數字科技股份有限公司	
24 三洋磁磚雄洋有限公司	48 虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司	



建築心聲

產業支撐價量齊揚 高雄再取南霸主位

理事長 陸炤廷

近年來，高雄市歷經台積電設廠訊息變動的影響，買氣起起落落，現在總算是塵埃落定，台積電於2023年8月正式宣布，將原本規劃在高雄興建7奈米和28奈米兩條產線，改為建置2奈米先進製程產線，2奈米製程產線將於2025年量產，高雄產業充滿無限可能與希望。

區域發展仰賴人口增加與進駐，人口移入依賴就業，而高所得家戶的遷入，則需要高收入的產業進駐，這些鏈結彼此環環相扣，高雄市正把這樣的點線面串在一起，為高雄市的新定位扎根打基礎。

產業支撐下，高雄房市信心十足，以預售屋單價均價為例，三民區40-46萬元、鳳山36-40萬元、岡山為38萬元、橋頭35-36萬元、楠梓30-34萬元。許多人看到這樣的單價顯得難以置信，很沒底氣地認為，這樣的房價就是投資客炒出來的，未來一定會下跌。

類似的邏輯好像也是有道理，如果高雄市沒有橋頭跟楠梓等園區的產業做基礎，房價缺乏支撐力道，價格會不會下跌還真不好說；就像現在的台南房市，在投資客大量退場之後，已經逐漸出現供過於求的現象，沒有更多的產業進駐，人口沒有增加，過多的預售屋、新成屋供給量無法消化，房價風險就會提高了。

北高雄在今年上半年原本還陷於掙扎期，也不過就是1、2個月的時間，買氣便穩定上升擺脫低迷，與台南市買氣的消長形成明顯對比，有產業才能支持房價，是房地產市場不變的真理。

前一波中央銀行對房地產政策的金融限制，讓高雄市同業的經營倍感壓力，政策不但限制取得建照之後的18個月內要動工興建，餘屋貸款也是受到諸多限制，再加上成本不斷升高，損益的不可預期性提高，因此曾傳出有業者想要調整價格出



清，放慢推案保守應對景氣。

就我看來，這應該只是少數沒有持續在市場上推案的建商，對大環境及小環境的變動較沒把握、缺乏信心，才會選擇退縮；反觀持續在市場上穩定推出的中大型建商，訊息網絡廣布，對新產業的進駐信心滿滿，也不擔心銀行的金融緊縮，依照自己節奏穩定推案，將外部干擾降至最低。整體來說，調整價格出清物件的業者只是少數，在產業信心大增的前提下，對價格影響不大。

新青安房貸政策，是歷年來最為優惠的房貸政策，民衆也都看準了優惠條件，速速進場購買，除了首購族群之外，長期置產的買方也不少。竹科及中科的成功經驗是很好的範例模式，看好跟著台積電南下就業的產業人口，租屋需求高，租金報酬率期望值也很高，因此買氣條地堆疊了上來，岡山及橋頭的房價都十分穩定，顯

示新成屋的需求有增無減。

碳權交易所在今年8月已在高雄市成立，首波課徵對象應該以建材商為主，水泥及鋼筋等原料勢必漲價，未來在政策引導下，綠建築也會跟著增多，但實際上政策條文尚未訂定，成本會如何變動亦未可知，只盼政府在制訂政策之前，能與相關公會、業者充分溝通討論，未來推動時才能更加順行，降低成本轉嫁風險。

2024年1月即將進入大選期，根據過去多年來的經驗，大選過後的經濟景氣及房地產買氣，都是大幅翻升，十分令人期待。新的執政團隊帶來新的希望，台灣會更強，高雄會更好！

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 黃焯輝 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 蔡暎賢

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12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 T/07-7406858
欣恩國際開發有限公司 F/07-7905718
830高雄市鳳山區建國路一段398號

市政建設

高雄市捷運路網建設 與不動產開發的關聯

文/圖片來源 | 高雄市政府捷運工程局

2020年新冠肺炎疫情發生之後，全台的軌道經濟產業因全球國境封鎖而消失的外向型經濟發展動力而積極尋找內需的經濟型態，加上中央政府的政策的支持助攻下，透過交通建設帶動城市發展，啟動了軌道經濟榮景。

高雄市捷運里程數，現階段為營運中捷運路線合計59.8公里、69站。依據刻正執行中的高雄捷運四齊發之施工建設，2023年完工後，捷運營運路線長度達112.38公里，共計114站。高雄已經邁入捷運城市的時代，而捷運聯開的接續展開，也正是時候！

壹、高雄捷運路網建設

一、捷運紅橘線

2008年3月高雄捷運紅、橘線營運，開啓高雄捷運里程碑，構築高雄十字捷運路網，紅線長28.3公里設置24站，橘線長14.4公里設置14站。

二、環狀輕軌

輕軌成圓，捷運成網是後續高雄市政府建構捷運路網目標，總共投入逾2,546億元的輕軌、岡山路竹延伸線、捷運黃線、小港林園線等4線捷運工程，在2030年前陸續完工後，高雄捷運路線將倍增達114站、112公里，較現狀分別增加65.22%和



高雄捷運路網示意圖



高雄捷運都會線（黃線）規劃路線示意圖

88.24%，大幅提升高雄大眾運輸路網覆蓋率。

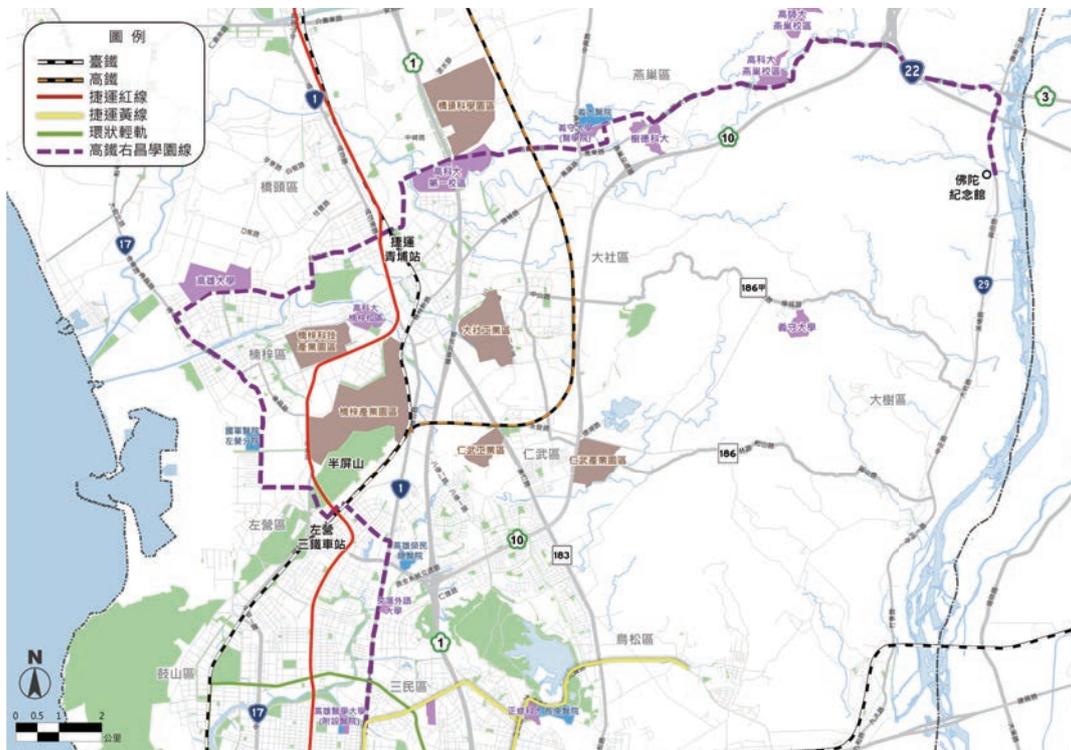
輕軌運輸系統對國內而言是新型運具，2012年由高雄率先引進，高雄輕軌路線長度22.1公里，38座車站，總工程經費逾216億元，目前營運服務範圍（C32-C1-C24）已達31站，17公里，僅大順路段（C25-C31）最後一塊拼圖，朝2023年全線通車，輕軌成圓目標大步邁進。

三、岡山路竹延伸線

岡山路竹延伸線路線長度13.08公里，8座車站，總工程經費逾375億元，第一階段工程預計2024年中完工通車，第二A階段土建、機電系統均已發包，逐漸進入施工階段高峰期，預計2027年完工通車至RK6南路竹站，第二B階段2023年4月12日行政院核定，預計2029年完工通車至RK8大湖站，屆時岡山路竹延伸線全線通車。



高雄捷運岡山路竹延伸線路線示意圖



高雄捷運紫線建議路線圖（註：長度路線及型式為初步規劃仍需後續可行性研究評估）

岡山路竹延伸線為市府配合行政院「大南方、大發展南台灣發展計畫」，積極打造S廊帶科技走廊，加速北高雄再發展，為北高雄注入新發展動能。目前北高雄在引進台積電等半導體科技大廠進駐，加上捷運路線串連楠梓科技產業園區、橋頭科學園區、岡山本洲產業園區以及南科高雄園區等4大科技園區等優勢條件下，北高雄發展已不可同日而語，預期將成為高雄都會區重要之產業廊帶，實現大高雄地區30分鐘生活圈的優質大眾運輸環境。

四、捷運黃線

捷運黃線路線長度22.91公里，23座車站，總工程經費逾1,442億元，聯結捷運紅橘線、輕軌、台鐵等4條運輸系統，路線行經占高雄市總人口約41.8%的6個行政區，包括鳥松區、三民區、苓雅區、新興區、鳳山區、前鎮區等（人口共約116萬人），工程已陸續發包施作，朝2028年完工通車

目標前進。

黃線路線連接亞洲新灣區、都會核心等行政區重要旅次據點，搭配高雄港與高雄國際機場雙港優勢，高雄將是全國第一個在都會區同時擁有空港、海港、高鐵、



高雄捷運小港林園線規劃路線示意圖



高雄捷運O13站聯開案（國城建設X高興昌）

捷運跟輕軌城市，民衆在各運具間之轉乘、旅行更加便利。

五、捷運小港林園線

小港林園線路線長度11.59公里，7座車站，總工程經費逾533億元，工程已陸續發包施作，朝2030年完工通車目標前進。

小港林園線採捷運紅線同系統「一車到底」方式推動，路線行經臨海工業區、林園工業區、新材料循環經濟產業園區等3大國家級產業園區，結合台積電等南部半導體S廊帶，可串連南北產業園區與高雄國際機場。

小港林園線將配合國家住宅政策，結合大眾運輸導向（TOD），於RL4、RL5、RL6等場站開發時，納入社會住宅規劃及考量，以便在引入人口、產業進駐發展同時，以利周邊產業園區之員工可以就近居住及工作。

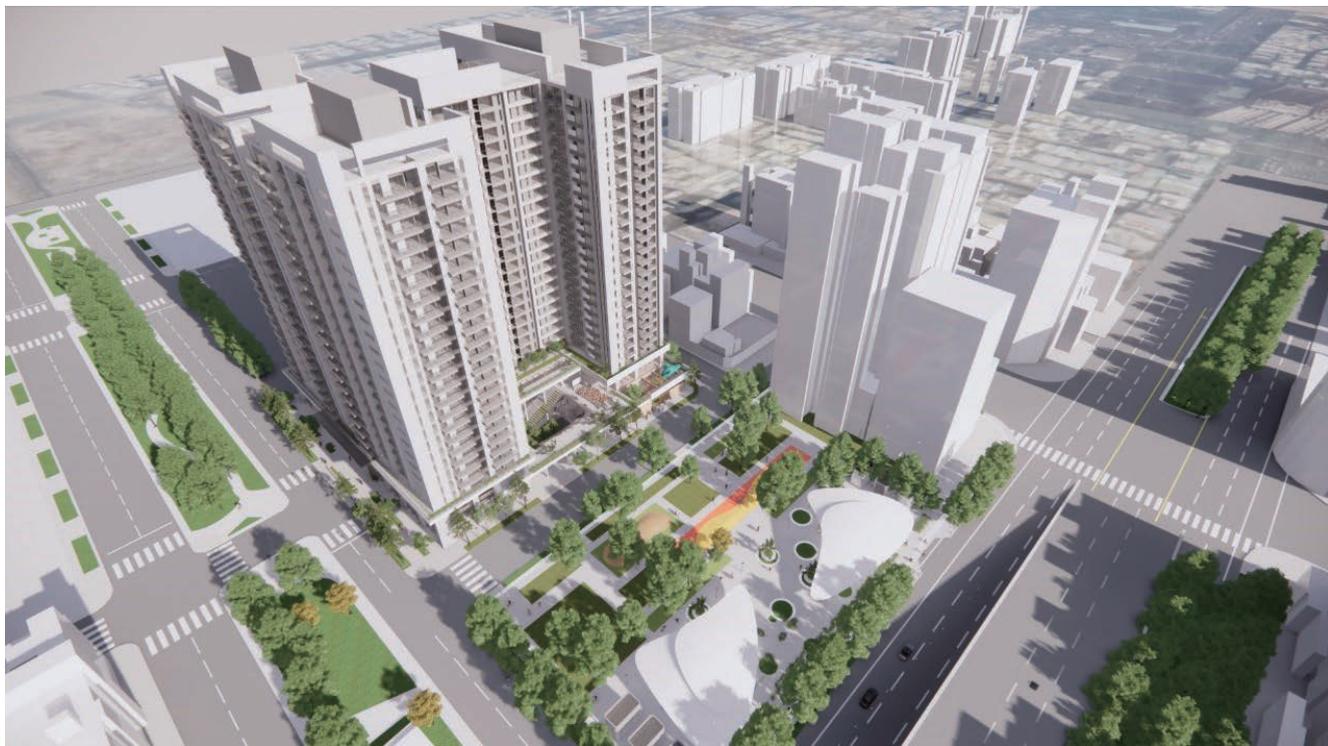
六、捷運紫線（規劃中）

市府因應台積電於後勁投資設廠、橋頭科學園區設立，左營、楠梓、橋頭地區將迎來大量就業人口下，規劃捷運紫線，以滿足「高雄學園」與「S廊帶」之高知識、高科技半導體人才於學園間、園區與會區間之往來交通需求。

紫線連接黃線、高鐵左營站/捷運紅線R16左營站及R22青埔站，路線行經高雄醫學大學、文藻外語大學、高雄大學、高雄科技大學、義守大學、高雄師範大學及樹德科大等7所大學9個校區，經過三民、左營、楠梓、橋頭、燕巢、大樹區合計6個行政區，人口數約80萬人。

貳、高雄捷運土地開發

土地開發為政府興建捷運系統除一般徵收外的另一種土地取得方式，解除對人民財產的侵害性，進而善用土地資源、促



高雄捷運Y10站聯開案（國城建設X高興昌）

進都市發展、帶動城市發展。對於參與土地開發之投資人而言，則可於投資開發案中，獲得合理之利潤。政府投入龐大捷運建設經費，透過土地開發不動產出租售、經營之收益，則可挹注捷運建設，共享「公私多贏」成效。

一、捷運場站土地開發

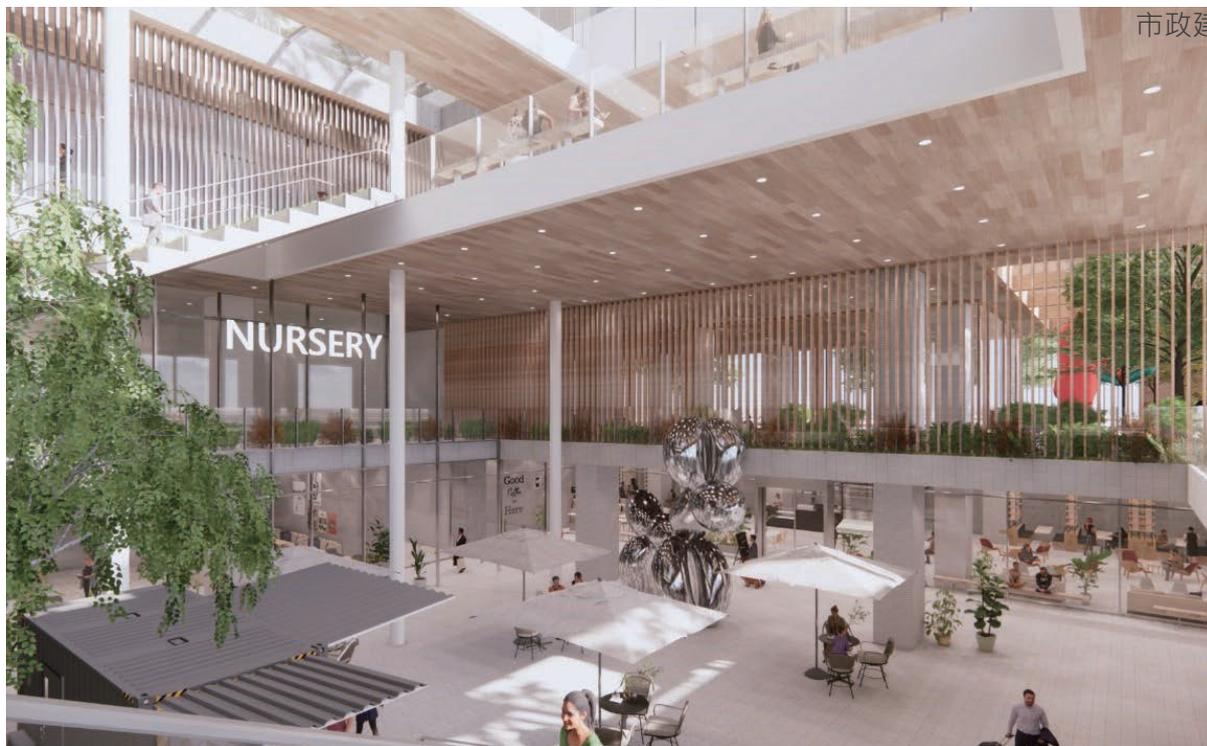
配合本市捷運軌道建設四線齊發，各路線建設所需自償性經費為後續建設推動之關鍵，包括票箱收入、附屬事業收入、場站土地開發、增額容積、租稅增額（TIF）等來源，各類經費來源以場站開發為大宗，即辦理捷運場站土地開發，兼顧車站周邊地區發展及創造土地開發收益，帶動地區活動及居住人口引入，進而培養捷運運量。

二、高雄捷運聯開概況

自108年起市府積極推動捷運站周邊土地開發，即大家耳熟能詳的捷運聯合開

發，109年高雄聯開首案順利徵得投資人，由麗寶集團旗下名軒公司擔任O4站聯開案的投資人；111年市府設立「捷運聯合開發專案辦公室」，同時宣告111年為高雄捷運聯合開發元年。捷運局全面性盤點全市捷運及輕軌路網沿線具開發潛力基地，現階段評估標的計約五十餘處潛力開發基地。

112年為高雄捷運土開招商大爆發的一年，今年迄今推出O13、Y10、Y15、RK1、R20等指標個案，5案的民間投資金額預估合計348億元。其中Y15基地座落在市府施政重點的亞洲新灣區，基地位於落於亞洲新灣區5G+AIOT創新園區內，鄰近高雄港旅運中心、高雄展覽館等重要公共建築設施，Y15基地賦予的開發定位為國際企業總部、郵輪旅運、休閒、辦公、餐飲等多元商業服務，規劃設置立體連通道，與旅運中心串聯，開發目標預期吸引5G、AI、IoT、IC產業進駐，並提供周邊餐飲、



高雄捷運Y10站下沉式廣場（立體複合 人潮匯聚）

商業等服務機能，成為帶動亞洲新灣區5G+AIOT創新園區發展的火車頭。

今年以市有地出發，為後續聯開案打造更完善的制度，並同步徵詢捷運場站周邊私地主共同合作開發的意願，為大眾運輸核心節點之土地，做最有效之利用。

三、捷運土地開發的重要意涵

於本年11月完成評選的O13、Y10聯開雙案，背後具有兩項重大意涵，其一為在地業者首次進軍高雄聯開案並取得投資權，代表高雄捷運場站開發機制已落實在地化，獲得高雄不動產投資業界重視及實質參與；其次為獲得驗證捷運聯開為高雄下一代都市發展的重要政策工具，例如Y10基地位於高雄車站站東地區，對於市府甫完成第71期重劃區的加速發展，除依法進行土地處分，還可進一步善加利用公有土地資源，藉由捷運聯開的公私合作方式扮演推升該地區發展的領頭羊；至於座落

鳳山大東藝文中心的O13基地，結合鳳山車站周邊及市議會所在的國泰重劃區形成黃金三角，殷實鳳山建成地區再發展實力，加上未來的捷運黃線，讓鳳山自成大眾運輸系統完整的緊密城區。

四、高雄捷運聯開推案規劃

配合高雄捷運四線齊發，市府捷運局同步積極推動捷運聯合開發，於去（111）年成立「高雄捷運聯合開發專案辦公室」，首件聯開案O4舊市議會站已申報開工施作中，今年迄今推出O13、Y10、Y15、RK1、R20等指標個案。目前市府也持續盤點及滾動檢討全市捷運及輕軌沿線具開發潛力基地，除公告中的Y15、RK1（西基地）、R20等案件，未來陸續推出岡山RK1（東基地）、橘線O10衛武營站、及O9技擊館站等位居交通節點、具區位優勢的開發基地，相關捷運土地開發招商資訊公開放置於捷運局官網（<https://mt->



高雄捷運Y15站聯開案

bu.kcg.gov.tw/)，誠摯邀請國內外投資人評估參與高雄聯開案件，攜手推動高雄大眾運輸導向發展。

參、結論

在中央及市民大眾的支持下，高雄捷運四線齊發，市府團隊秉持緊緊緊的精神，加速計畫的核定與工程發包施作，而捷運聯合開發不僅是土地開發方式，也是引導地方再發展的政策規劃工具，更是以TOD為核心的加值工程。國內外已發展捷運或輕軌的各大都市，均大力推動場站周邊聯合開發，因為透過捷運系統興建及聯開配套，可以帶動地區活動人口進駐，同時培養捷運運量，透過引導民間投資注入經濟活水，進而帶動地區再發展，是可創造多贏局面的政策工具。

高雄捷運聯開後續指標案件尚有橘線O9中正技擊館站、橘線O10建軍站，以及

紅橘線、輕軌、黃線、岡山路竹延伸線、小港林園線等各路線皆會推動聯開案。隨著高雄捷運路網成形，除有助提升整體運量，捷運場站周遭土地開發，亦將形成新興都會核心，加速區域經濟發展，打造高雄成為TOD都市發展之典範。

為利捷運建設永續發展，市府施政重點採取產業招商引資及TOD土地開發雙軌並進，以因應國家級的南部半導體S廊帶及亞灣2.0智慧科技創新園區等計畫的就業機會及產業需求，除了透過系統化的土地開發策略，循序漸進方式推出捷運聯開案件外，高雄捷運四線齊發的建設工程，歡迎各業界踴躍參與，共榮軌道經濟龐大產值，共同推升高雄城市轉型發展。



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



首家環保電纜 超越歐盟規格

EM-IL 環保電線 | 2008 年發布
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

高雄市男女購屋 喜好大不同

文 | 編輯部彙整

資料來源：高雄市政府地政局

在「有土斯有財」的觀念下，不動產對於民衆而言，不僅可供自住，亦為理財投資標的。為瞭解本市單人持有不動產－兩性購置本市一般住宅（大樓、透天厝、公寓、華廈）之差異：

依據高雄市政府地政局提供108年與111年兩年度計6萬餘筆實價登錄資料，經整理彙整高雄市單人持有不動產之性別資料，觀察性別與不動產買賣交易行為交互情形。

一、由交易建物型態觀察，兩性均以大樓為主；惟111年女性大樓交易件數占比48.55%高出男性5.28個百分點；男性透天厝占比高出女性8.19個百分點，兩性喜好不同。

表1、108年及111年高雄市單人所有－按性別及建物型態分

年別與建物型態	女		男		
	件數	占比	件數	占比	
108年	合計	13,686	100.00%	13,254	100.00%
	大樓	7,670	56.04%	6,506	49.09%
	透天厝	3,398	24.83%	4,455	33.61%
	公寓	1,449	10.59%	1,275	9.62%
	華廈	1,169	8.54%	1,018	7.68%
111年	合計	9,229	100.00%	8,594	100.00%
	大樓	4,481	48.55%	3,719	43.27%
	透天厝	2,447	26.52%	2,983	34.71%
	公寓	1,317	14.27%	1,106	12.87%
	華廈	984	10.66%	786	9.15%

檢視性別交易傾向，無論是108年或111年兩性均以10年以下大樓、透天厝為主要購買對象。細觀性別對交易建物類型偏好之差異，結構比最大宗的大樓，女性對大樓偏好高於男性（108年兩性差異6.95個百分點，111年兩性差異5.28個百分點）；另兩性111年透天厝交易占比均較108年上升，但男性均大於女性（108年兩性差異8.78個百分點，111年兩性差異8.19個百分點），顯示男性偏好購買透天厝（詳表1）。

表2、108年及111年高雄市單人所有建物交易件數－按性別、屋齡及建物型態別分

單位：件、%

性別	屋齡	108年									
		合計		大樓		透天厝		公寓		華廈	
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
女	10年以下	5,999	43.83	4,687	34.25	1,105	8.07	6	0.04	201	1.47
	11至20年	1,452	10.61	1,008	7.37	351	2.57	9	0.07	84	0.61
	21至30年	2,896	21.16	1,643	12.01	433	3.16	85	0.62	735	5.37
	31至40年	2,170	15.86	319	2.33	600	4.38	1,143	8.35	108	0.79
	41至50年	946	6.91	13	0.10	691	5.05	201	1.47	41	0.30
	51至60年	193	1.41	-	-	188	1.37	5	0.04	-	-
	61年以上	30	0.22	-	-	30	0.22	-	-	-	-
	合計	13,686	100.00	7,670	56.04	3,398	24.83	1,449	10.59	1,169	8.54
男	10年以下	5,789	43.68	4,098	30.92	1,521	11.48	4	0.03	166	1.25
	11至20年	1,434	10.82	855	6.45	502	3.79	7	0.05	70	0.53
	21至30年	2,669	20.14	1,299	9.80	617	4.66	94	0.71	659	4.97
	31至40年	2,075	15.66	247	1.86	736	5.55	991	7.48	101	0.76
	41至50年	1,066	8.04	7	0.05	864	6.52	174	1.31	21	0.16
	51至60年	190	1.43	-	-	184	1.39	5	0.04	1	0.01
	61年以上	31	0.23	-	-	31	0.23	-	-	-	-
	合計	13,254	100.00	6,506	49.09	4,455	33.61	1,275	9.62	1,018	7.68

性別	屋齡	111年									
		合計		大樓		透天厝		公寓		華廈	
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
女	10年以下	2,757	29.87	2,037	22.07	591	6.40	5	0.05	124	1.34
	11至20年	929	10.07	609	6.60	270	2.93	-	-	50	0.54
	21至30年	2,320	25.14	1,389	15.05	313	3.39	38	0.41	580	6.29
	31至40年	1,421	15.40	363	3.93	363	3.93	557	6.04	138	1.50
	41至50年	1,472	15.95	83	0.90	615	6.66	684	7.41	90	0.98
	51至60年	289	3.13	-	-	255	2.76	32	0.35	2	0.02
	61年以上	41	0.44	-	-	40	0.43	1	0.01	-	-
	合計	9,229	100.00	4,481	48.55	2,447	26.51	1,317	14.27	984	10.66
男	10年以下	2,495	29.03	1,712	19.92	678	7.89	3	0.04	102	1.19
	11至20年	849	9.88	508	5.91	305	3.55	3	0.04	33	0.38
	21至30年	2,068	24.06	1,123	13.07	449	5.23	29	0.34	467	5.43
	31至40年	1,309	15.23	290	3.37	407	4.74	480	5.59	132	1.54
	41至50年	1,506	17.52	86	1.00	807	9.39	563	6.55	50	0.58
	51至60年	331	3.85	-	-	301	3.50	28	0.33	2	0.02
	61年以上	36	0.42	-	-	36	0.42	-	-	-	-
	合計	8,594	100.00	3,719	43.27	2,983	34.71	1,106	12.87	786	9.15

比較108年與111年兩性於屋齡、建物型態交易占比情形，10年以下大樓交易占比跌幅最大，女性減少12.18個百分點，男性則減少11.00個百分點；反觀41至50年的公寓，其交易占比逆勢成長，女性增加5.94個百分點，男性則增加5.24個百分點，與本市整體交易趨勢同（詳表2）。

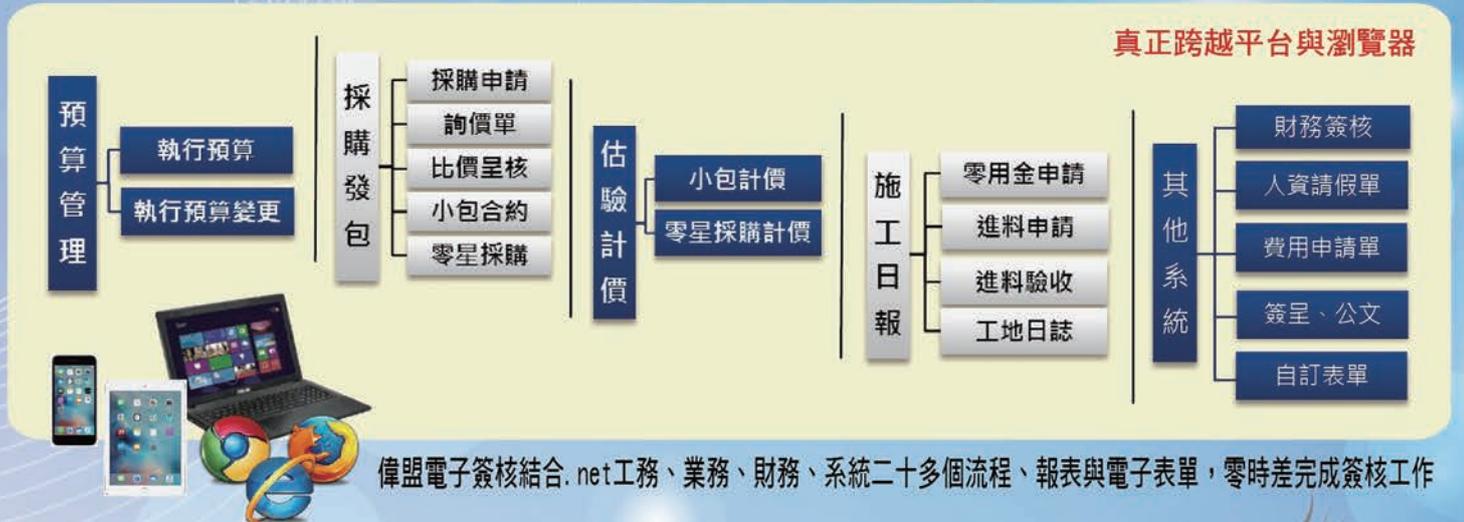
二、觀察整體交易兩性差異情形，108及111年女性建物交易件數均多於男性，111年兩性差距數相較108年增加203件（+46.99%），顯示隨著女性經濟能力提升，買房比率增加。

無論是108或111年，女性交易件數均大於男性，111年雖整體交易件數減少，但交易件數兩性差距呈現擴大情形，111年女性較男性多635件，兩性差距數相較108年增加203件（46.99%）。隨著女性經濟能力與受教育程度提升，許多女性認為擁有房子更具安全感及保障，因此買房比率增加。另由前10大熱門交易行政區觀察，兩性別對地點的選擇幾無差異，顯示不動產建物交易之行政區喜好無明顯性別差異（詳表3）。

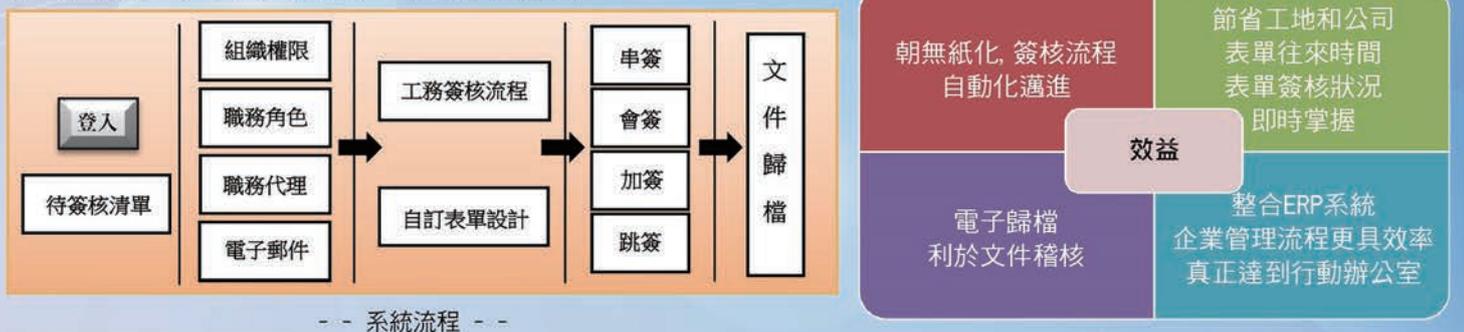
表3、108年及111年高雄市單人所有建物交易件數－按性別、前10大行政區別分

108年				111年			
行政區	男	行政區	女	行政區	男	行政區	女
鳳山區	1,805	三民區	1,945	三民區	1,160	三民區	1,332
三民區	1,733	鳳山區	1,866	鳳山區	1,136	鳳山區	1,240
楠梓區	1,248	楠梓區	1,339	楠梓區	754	苓雅區	826
左營區	1,044	左營區	1,220	苓雅區	717	楠梓區	795
前鎮區	981	苓雅區	1,146	左營區	623	左營區	773
苓雅區	951	前鎮區	974	前鎮區	617	前鎮區	642
小港區	789	鼓山區	893	鼓山區	495	鼓山區	622
仁武區	770	仁武區	745	小港區	477	仁武區	440
鼓山區	739	小港區	658	仁武區	458	小港區	383
大寮區	499	大寮區	402	大寮區	293	大寮區	319

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、宏璟建設、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、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、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、大日頭集團、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、澍陽建設、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、高堃營造、利宇營造、億達工程、穗昌企業、寶大水電、唐億營造、銓興營造、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、瓏毅營造、麗明營造、建埕營造、義力營造、協誠營造、上慶營造、鍍克營造、國隆營造、冠燴營造、伍興營造、昱毅營造...



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8787-1080
 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

高雄全區招商願景及績效

文/圖 | 高雄市政府經濟發展局

市長陳其邁連任後，主打「淨零X科技高雄、宜居高雄、幸福高雄、魅力高雄」新市政願景，淨零近幾年已成為國際間超夯話題，如：蘋果供應鏈要求2030碳中和，企業加入RE100，承諾100%使用再生能源，為因應歐盟碳邊境管制、碳定價時代的來臨，發展綠色能源、減碳技術的研發已成為重要趨勢，112年8月7日臺灣碳權交易所總公司於高雄正式啓用，藉由交易平台之建置，有效媒合供需，創造企業減碳誘因，促進低碳生產技術及相關創新產業發展。

高雄是以工業起家的海洋城市，製造業比重占全國約12%，從輕加工、出口加工到重工業，肩負台灣經濟重擔，隨著高雄港開港與重工業的崛起，高雄成為國內石化、金屬等產業主要聚落，其中石化、鋼鐵等基石產業產值占全台6成。打造高科技城市，市府目標「產業轉型、增加就

業」優先，配合中央相關政策，積極佈局南部科技廊道的完整產業聚落。

此外，高雄市政府善用既有重工業基礎，力促產業「淨零、數位」雙軸轉型，推動半導體與高值化材料產業、醫材與金屬關聯性產業、航太產業、離岸風電產業，以及5G AIoT產業與電動車產業等新興產業的發展，並搭配淨零相關政策推動，提供最完整、最有系統的淨零治理人才培育所，進一步媒合產學領域，讓人才、科技研發皆能與產業順利接軌，以「永續、智慧、高值」三大核心推動產業再升級，追求與環境共好的幸福循環生活。

（一）半導體產業

為打造高雄成為最重要的半導體產業聚落，高雄市政府結合在地既有材料與石化產業聚落優勢，以楠梓產業園區做為半導體材料研發核心及科技新聚落樞紐，往北與南科、路科及橋科結合為新興半導體

楠梓產業園區 正式啓動



南部S廊帶關鍵拼圖楠梓產業園區動土，吸引半導體產業鏈廠商紛紛進駐或擴廠投資高雄。

製造聚落，往南接大社、仁武、大寮、林園、小港（大林蒲）的半導體材料、石化聚落，引進指標大廠，半導體 S廊帶建構成形。

除了招募全球最具指標性大廠台積電在高雄設廠外，德商默克集團、美商英特格等國外廠商宣佈擴大投資進駐，結合國內半導體材料大廠新應材、光洋集團與鑫科材料等，共同打造高雄成為全台最大半導體製程中心，提供周邊的台積電、日月光、恩智浦、華邦電、穩懋等半導體大廠充分的製程材料支援，半導體產業競爭除土地水電之外，最重要的還是人才的培育，包括高階研發與設計人才等需求，為此高雄市政府團隊與中央爭取到國家與企業重點資源，與相繼開設半導體相關學院的成功大學與中山大學合作，包括開設分院作為教學研發基地並提供晶片設計、半導體製程、半導體封測、關鍵材料及智能

與永續製造等專業領域相關課程，展現產官學共同培育半導體關鍵人才的決心。

隨著AI浪潮以及智慧化的生活應用逐漸普及，搭配中央相關政策，南部地區半導體聚落持續從南科延伸到高雄地區，從晶圓代工製造、材料、零組件、設備等層面，逐步壯大高雄半導體產業聚落生態鏈的建立，並憑藉高雄優異的地理位置與交通網絡，可望於整體台灣先進半導體發展或向亞太新南向發展，有著舉足輕重的地位。

（二）電動車產業

配合中央2050淨零排放政策，市府積極推動淨零轉型，積極布局高雄電動車產業發展，高雄擁有金屬材料及精密加工等產業基礎，已為在地電動車產業鏈整體發展，提供龐大能量，而看好高雄電動車發展優勢，除了鴻海之外，還有穩懋、三元能源科技、輝創電子等多家指標性廠商擴



高市府攜手在地電動車業者參加泰國「臺灣形象展Taiwan EXPO」並建置高雄館，與當地政府及國外廠商交流分享，開拓新的合作機會。

大投資高雄，對於投資高雄的廠商，除了投資高雄事務所的專業經理人提供協助外，今年促產投資補助修法，半導體、電動車正式入列策略性產業並公告為重點發展產業，不但申請門檻較寬鬆，額度亦更優渥，歡迎更多電動車相關產業廠商來高雄投資，完整在地電動車產業鏈。

（三）5G AIoT產業

因應全球先進國家紛紛投入5G、AIoT產業，110年總統蔡英文宣布「亞洲新灣區5G AIoT創新園區」為國家級計畫，5年內中央各部會預計投入百億元推動園區開發、建置新創園及辦理研發補助計畫，在亞灣形成產業群聚，打造完善新創服務體系。高雄市政府推出「006688」方案，進駐指定大樓的企業將可享6年租金補助，盼吸引更多電信營運、雲端平台、系統整合及5G AIoT等相關新創企業進駐，建構完善產業生態系，搶佔全球5G供應鏈關鍵地

位，從高雄試點出發，帶領台灣智慧運輸等產業走向國際市場，共同打造智慧城市。

（四）推動「亞灣2.0」計畫

112年6月正式啟動「亞灣2.0智慧科技創新園區」計畫，中央對亞灣區發展經費的挹注從原本預計的5年投入106.64億元擴增為7年170.39億元，整體計畫預估將吸引550億元投資及創造4,200個就業機會。112年8月舉行「亞灣2.0智慧科技創新園區」聯合招商說明會，除釋出亞灣區內13.19公頃的精華區土地，行政院副院長鄭文燦也同時宣布，國科會已經提擬「晶創計畫」，配合南方半導體S廊帶的發展，編列至少120億元預算，打造台灣成為全球IC設計創新基地，未來高雄也將成為IC設計中心，成為我國發展半導體產業鏈的重鎮。

智慧城市簽署儀式



高市府與鴻海科技合作，共同攜手打造在地智慧城市生態系。

以高雄海空雙港及對外交通便捷的優勢，量身打造亞灣成為企業集團旗艦中心聚落，邀請國際大廠進駐設置總部或研發基地，發展國際研訓及應用技術管理人才中心，讓高雄成為5G創新應用輸出國際的重要基地，帶動整體城市、產業智慧轉型與發展，此外，不僅是產業進駐，亦規劃參酌了國外水岸城市發展空間布局，像是倫敦的Canary Wharf、德國Hafen City等，考量整體高雄港灣景緻，形塑兼具休閒觀光與金融經濟的開放水岸廊帶，打造國際性的港灣城市，有助成為企業邁向國際的重要門戶。

改善勞工生活及薪資是市長上任後注重的議題，在高雄市政府一步一腳印招商引資，讓失業率從3.9%下降至3.4%，為六都最低，今（112）年高雄更是在天下永續幸福城市調查中勇奪六都縣市競爭力冠軍，此外，高雄碳排放結構工業占比高達8

成，與台北住商占75%為主有所不同，目前減碳成果已較2005基準年減碳13.3%，約877萬噸，展現高雄成為淨零永續城市的決心。

城市轉型不僅帶來人流，也帶動在地商圈發展，高雄市政府主動出擊，邀請許多國內外廠商參訪高雄，包括三井集團斥資百億進駐鳳山打造全台第三間LaLaport購物中心、年輕人去日本最愛逛的唐吉訶德今年將進駐大立百貨設立全台千坪旗艦店、日本藏壽司海外最大首家「全球旗艦店」的營運據點5月於高雄正式開幕、日本大型連鎖生活家用品牌MUJI無印良品於高雄大立百貨建立全台最大700坪旗艦店。

市長上任至今已吸引投資金額超過6,400億元，創造3萬多個就業機會，111年高雄營利事業銷售額突破新台幣5.87兆元，較110年的5.58兆成長5.32%，較109年的4.52兆元成長近30%，成長率排



亞灣2.0智慧科技創新園區正式啓動，打造企業旗艦中心聚落。

在六都前面。高雄市政府團隊在市長以「緊緊緊」的態度帶領下，期待未來引進更多低污染、高產值、就業機會多等產業進駐高雄，加速產業轉型，拉抬高雄整體薪資水準，縮短南北薪資差距，並帶動商業、服務業等三級產業發展。



HEAVENLY CRAFT

0.8mm

天工石



HR3660552



HR3660908



HR3660650



HR3660655

CRYSTAL FOSSIL

0.8mm

晶化石



HF3660100



HF3660600



HF3660522



HF3660908



三洋磁磚

百年專業 三洋窯業

0.8mm

薄磚系列



- # 飄逸之選
- # 輕薄魅力
- # 薄瓦精粹

298 X 598mm

融合高品質工藝
和創新設計
結合實用性和美觀性
獨具新穎，適用室內外
現代建築的理想之選
環保材料，可持續的選擇
為空間帶來創新精緻之美

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



連續多年榮獲台灣精品獎

台灣精品



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



WEBSITE



法規探討

國土計畫土地使用管制解析

文/圖片來源 | 高雄市政府地政局

國土計畫法與區域計畫法

國土計畫法自105年1月6日公布，同年5月1日施行後，正式揭開序幕。「國土計畫法」既已公布施行，為何非都市土地使用與管制，仍然依循「區域計畫法」相關規定呢？依據國土計畫法第45條規定，中央主管機關應於施行後2年內，公告實施全國國土計畫；直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後3年內公告實施直轄市、縣（市）國土計畫，並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後4年內，公告國土功能分區圖；而自公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

國土計畫法第45條各階段結合105年5月1日施行這個時間點之後，簡單來說，內政部應於107年4月30日前公告實施全國國土計畫，各直轄市、縣（市）政府應於110

年4月30日前公告實施直轄市、縣（市）國土計畫，且於114年4月30日前公告國土功能分區圖，屆時，國土計畫法將正式取代區域計畫法，作為土地使用管制之依據。

國土計畫法與國家公園法、都市計畫法

依據國土計畫法第23條第2項但書規定，屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制；意即，各直轄市、縣（市）政府於114年4月30日公告國土功能分區圖，國土計畫法正式取代區域計畫法後，實施都市計畫區域，仍依都市計畫法管理，換言之，已公布都市計畫地區，雖有劃設相關國土功能分區及其分類（城鄉發展地區第一類、國土保育地區第四類或農業發展地區第五類），但土地使用管制仍回歸都市計畫內容進行管制。國家公園計畫範圍亦是如此。

表1 國土保育地區劃設條件及參考指標

國土功能分區及其分類	劃設條件及參考指標
國土保育地區第一類	位屬山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸河口濕地等，如： 1. 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離 2. 河川區域 3. 國有林事業區內之自然保護區、國土保安區、保安林 4. 水庫蓄水範圍 5. 野生動物保護區、野生動物重要棲息環境 6. 國際級、國家級重要濕地
國土保育地區第二類	鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸河口濕地等，如： 1. 國有林事業區內林木經營區、森林育樂區；實(試)驗林 2. 山崩與地滑地質敏感區 3. 土石流潛勢溪流影響範圍 4. 自來水水質水量保護區
國土保育地區第三類	國家公園區域
國土保育地區第四類	都市計畫內之保護或保育相關分區或用地，具有下列條件： 1. 水源(水庫)特定區、風景特定區，符合國土保育地區第一類條件 2. 符合國土保育性質，屬水資源開發、治理水系或公告水道範圍

表2 海洋資源地區劃設條件及參考指標

國土功能分區及其分類	劃設條件及參考指標
海洋資源地區第一類之一	海域範圍各類保護(育、留)區，如： 1. 水產動植物繁殖保育區、人工魚礁區及保護礁區 2. 水下文化資產保護區 3. 國際級、國家級及地方級重要濕地
海洋資源地區第一類之二	使用性質具排他性之地區，於核准使用之特定海域範圍設置人為設施，管制人員、船舶或其他行為進入或通過之使用，如： 1. 定置漁業權範圍、區劃漁業權範圍 2. 發電設施設施範圍 3. 港區範圍、海上觀測設施及儀器設置範圍
海洋資源地區第一類之三	經行政院核定之重大建設計畫，如離岸風電場
海洋資源地區第二類	使用性質具相容性之地區，於核准使用之特定海域範圍，未設置人為設施，或該設置能維持其相容使用者，如 1. 專用漁業權範圍 2. 水域遊憩活動範圍 3. 原住民族傳統海域使用範圍
海洋資源地區第三類	其他尚未規劃或使用之海域

表3 農業發展地區劃設條件及參考指標

國土功能分區及其分類	劃設條件及參考指標
農業發展地區第一類	1. 曾投資重大農業改良設施地區 2. 特定專用區仍須供農業使用 3. 農業經營專區、農產專業區、集團產區 4. 養殖漁業生產區 非山坡地範圍，符合上開劃設條件，且農業使用比例80%以上，面積25公頃以上之地區
農業發展地區第二類	非山坡地範圍內下列地區： 1. 符合農業發展地區第一類劃設條件，惟農業使用比例未達80%以上或面積未達25公頃之地區 2. 不符合農業發展地區第一類劃設條件者
農業發展地區第三類	山坡地範圍內，具有糧食生產功能之農業生產用地或林產業用地
農業發展地區第四類	1. 非原住民族土地：原依區域計畫法編定的鄉村區(農村聚落) 2. 原住民族土地：部落範圍內之聚落
農業發展地區第五類	都市計畫內農業區，符合農業發展地區第一類劃設條件，或面積達10公頃且農業使用比例80%以上之地區

表4 城鄉發展地區劃設條件及參考指標

國土功能分區及其分類	劃設條件及參考指標
城1	非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類之都市計畫土地
城2-1	原依區域計畫法劃定之： 1. 鄉村區或工業區 2. 2公頃以上具城鄉發展性質之 特定專用區
城2-2	1. 核發開發許可地區 2. 依原獎勵投資條例同意案件 3. 經行政院核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件，且具城鄉發展性質者
城2-3	下列具體計畫且具財務可行性者： 1. 經行政院核定重大建設計畫 2. 符合本市國土計畫成長管理計畫
城3	原住民族土地，依原區域計畫法劃定之鄉村區

國土功能分區及其分類之劃設條件

《全國國土計畫》依據國土計畫法第20條規定，將四大國土功能分區細分為19種分類，並明訂各國土功能分區及其分類之劃設條件。各直轄市、縣（市）國土計畫遵循《全國國土計畫》之指導，並依據相關作業手冊載明之各國土功能分區及其分類劃設參考資料（如表1～表4）繪製「國土功能分區示意圖」，並納入各該直轄市、縣（市）國土計畫內一併公告實施。而上開「國土功能分區示意圖」，於套繪地籍圖及界線調整修正後，經過公開展覽、公聽會程序、各直轄市、縣（市）國土計畫審議會及內政部國土計畫審議會審議通過後，於114年4月30日前公告。惟未來國土功能分區及其分類不再登載於土地登記簿，內政部國土管理署規劃將另行建置國土功能分區查詢平台，供民眾查詢國土功能分區及其分類或申請核發分區證明。

國土功能分區及其分類與土地使用管制

繪製國土功能分區圖對於土地使用管制實質意義在於，每宗土地之容許使用項目及管制內容係依據「國土功能分區及其分類」來判斷，這與區域計畫法是由「使用地」類別來判定土地使用項目有很大的不同。舉例來說，大家口中常說的，建地可以蓋房子，農地只能做農業使用，其實是依據「使用地」類別來判斷土地使用方式，也就是說，如果想知道一筆非都市土地得從事哪些使用方式時，必需先知道這筆土地的「使用地」類別，然後查詢非都市土地使用管制規則第6條附表一。

國土計畫土地使用管制規則（草案）第6條規定，都市計畫及國家公園計畫以外之土地經劃設為國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區各分類，應依附表一規範之免經申請同意、應經申請同意或禁止之使用項目及其細目使用。依據上開條

文規定，國土計畫法體制下，一筆土地容許做哪些使用，其判斷依據是該筆土地的「國土功能分區及其分類」，而非「使用地類別」。

因土地使用項目、細目眾多，為方便查詢，內政部國土管理署將土地使用項目分成10個群組，分別是「農業」、「住商」、「觀光」、「礦業」、「工業」、「維生基礎公共設施」、「一般性公共設施」、「能源」、「特殊」及「其他」。這資訊量龐大的「容許使用情形表」該如何使用呢？

在進入個案分析前，我們首先了解一下，容許使用情形表（如表5）包含哪些元素，這些元素該如何解讀。

1. ●：代表「免經申請同意使用」（免經國土計畫主管機關同意）。
2. ○：代表「應經申請同意使用」（應經國土計畫主管機關同意）。
3. ×：代表「不允許使用」。
4. ●或○中包含數字者：代表符合備註欄位該數字條件者，才同意使用。

接下來，我們就以「住商」群組下，使用項目2-1「住宅」項下的「住宅」細目為例，來說明如何使用「容許使用情形表」。假設目前有一筆現有的非都市土地，想知道在國土計畫法體系下，是否能夠蓋房子做住宅使用，該如何判斷呢？

情境一：這筆土地目前編定是「特定農業區甲種建築用地」，而國土功能分區及其分類是「農業發展地區第一類」

依據表5，「農業發展地區第一類」與「住宅」對應結果是「①和②」。這代表，如果符合備註欄數字1的內容，就可以對應●的土地使用管制規則，意即，「原區域計畫法編定的甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地」就可以「免經申請同意使用」做「住宅」使用。簡單來說，情境一的答案是：「可以」，而且是「免經申請同意使用」。

情境二：這筆土地目前編定是「一般農業區農牧用地」，而國土功能分區及其分類是「農業發展地區第一類」

表5 容許使用情形表
（摘錄自國土計畫土地使用管制規則（草案）第6條附表一）

群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註	
					圖1	圖2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3		
											非原	原			
2	住商	2-1	住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	<p>① 限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。</p> <p>② 限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。</p>

依據表5，「農業發展地區第一類」與「住宅」對應結果是「❶和❷」。而「農牧用地」不符合備註欄數字1與2的內容，因此情境二的答案是：「不允許」。

情境三：這筆土地目前編定是「特定農業區甲種建築用地」，而國土功能分區及其分類是「農業發展地區第四類」

依據表5，「農業發展地區第四類」與「住宅」對應結果是「❶和○」。這邊我們要先留意的是，沒有數字對應的這個「○」，這表示「農業發展地區第四類」的土地都可以經過申請同意後，做住宅使用。而「❶」的意思是，如果符合備註欄數字1的內容，就可以「免經申請同意使用」，因此，情境三的答案是：「可以」，而且是「免經申請同意使用」。

情境四：這筆土地目前編定是「一般農業區農牧用地」，而國土功能分區及其分類是「農業發展地區第四類」

依據表5，「農業發展地區第四類」與「住宅」對應結果是「❶和○」。在情境三的解析中我們提到，「農業發展地區第四類」的土地都可以經過申請同意後，做住宅使用。而「農牧用地」因為不符合備註欄數字1的內容，因此，無法適用「●」的規定，因此，情境四的答案是：「可以」，但必須經過申請同意才能使用。

因為土地使用項目龐雜，加上國土功能分區及其分類眾多，導致「容許使用情形表」給人一種難以親近、難以理解的感覺。不過，我們需要的不是記下整張容許使用情形表，而是遇到需查詢的案例時，順利經由「使用項目」、「細目」與「國土功能分區及其分類」，找出對應的容許使用情形，是●或○，有沒有備註欄位的特殊規定之類的，一步步找出該筆土地的容許使用情形。目前內政部國土管理署正訂定國土計畫土地使用管制規則（草案），相關資料及更新可至國土計畫土地使用管制專區（<https://reurl.cc/nLRyel>）查詢。



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

焦點話題

換新屋抗氣候變遷 居住安全最重要

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 不動產資訊平台

根據不動產資訊平台資料顯示，今年第一季全台住宅平均屋齡已達32年，其中就有101萬戶屋齡在50年以上，高達462萬戶的屋齡在30年以上，比例達到51%，平均每2間就有1間屋齡30年以上，顯見國人住在老房子狀況普遍，台北市30年以上的房子占比更高達72%。至於全台屋齡10年內的住宅比例僅有12.1%，僅有少數的家庭有機會住在10年內的房屋。

北市的屋齡老舊，加上缺乏大型重劃區供給，新房子供給量相對較少，加上房價水準也是六都之冠，一般受薪階層難以購屋自用，即使是有間老公寓的住戶；換到周邊的新大樓也面臨房價問題，同樣的室內面積加上公設，坪數放大，加上單價又比公寓更高，拚了一輩子的屋主也可能不想再背負過多房貸，因此常見的就是沿著捷運往外找新房子，不然就是住在本來的老宅內，等看看是否有更新的機會。

統計顯示，今年第一季全台住宅平均屋齡32年，房屋稅籍住宅類共910萬戶，高雄市平均屋齡為32.35年，差不多在平均值範圍，六都僅台中市與桃園市的住宅屋齡平均不到30年，北市有72%住宅屋齡都在30年以上，最年輕的是桃園市，僅有約35%房屋屋齡在30年以上；至於全台屋齡10年內，六都比例最高的是桃園市的17.7%，台中市的15.2%，台北市佔比僅有6%，高雄市為11.5%。



2023Q1全國住宅屋齡分布

縣市	房屋稅籍住宅類數量	住宅平均屋齡	10年內比例	30年以上比例	50年以上比例
台北市	904,912	36.87	6.1%	71.6%	13.7%
新北市	1,685,165	30.5	11.7%	47.3%	6.1%
桃園市	896,805	26.97	17.7%	35.0%	4.5%
台中市	1,098,480	29	15.2%	41.2%	7.4%
台南市	725,925	33.49	12.6%	51.4%	13.1%
高雄市	1,110,807	32.35	11.5%	52.2%	11.0%
全國	9,097,989	32	12.1%	50.8%	11.1%

有鑑於早年興建的住宅逐漸老化，能抗震、防災等條件較差，政府積極推動都更與危老改建，不過改建還是在高房價區相對較容易推動，高雄市近年房價雖然高漲，但基本上還無法達成改建的誘因，惟居住安全的問題早已經浮現。

今年9月海葵颱風侵襲高雄市，狂風豪雨帶來巨大災害，尤其是鳳山、前鎮等行政區，大雨瞬間降下，超越了市區排水系統的負荷能力，造成高雄共84處道路積淹水、路樹倒塌事件達227起，2.4萬戶遭受停電之苦。

僅僅是中颱便在瞬間造成重大災情，很難想像如果是強颱入侵，該會是何等的強力破壞！即便是在都市中，土石流的風險較小，但是地震伴隨的土壤液化，亦可能在於位在潛勢區內的建築，造成基地下沉倒塌，進而威脅到民衆的生命財產安全。

因此換購安全係數高的新成屋，有其必要性。過往談及老屋居住安全，多會聚焦建物結構老化，遇強震有坍塌風險，可

隨著極端氣候事件如強降雨發生頻率增加，我們必須更為重視並解決部分老式建築基礎型態簡易、防災設計不符時宜、警報設備缺少維護、違建堵住消防通道等問題，避免災害發生時，民衆因受困老屋，錯過最佳逃生時機。

曾有外國友人調侃的表示，他有時真的不大理解台灣人的邏輯，對於食安問題如此重視，要求很高；但是對於隨時可能影響生命財產安全的居住安全，卻好像不大在意，大多缺乏預防的概念。

因此，為自身安全著想，住在老屋中的民衆，應該搶在重大天災發生前，換住到結構安全較佳的新成屋中，耐震度更高、防災性能更好的居所，絕對是不二選擇。

日立變頻冷氣

HITACHI



享受幸福溫度
呼吸最好空氣

日立冷氣品牌代言人



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

營業據點：基隆 24586118 / 蘭陽9255366 / 花東8359288 / 桃園3922661 / 新竹5356388
台中23825852 / 彰化 7262021 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

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



建材新知

結合居住／生活／科技 LIXIL打造環保居家新生活

文 | 萊茵黃金 圖 | 台灣驪住

LIXIL的品牌名來自於Living（住）與Life（生活）兩字的結合，並以傳遞「Living Technology」創新理念深耕經營，增進生活福祉，在氣候變遷領域獲得了CDP的「A-」評級，獲頒2023年WCD遠見獎之上市公司領導力與治理遠見獎，並已被納入國際企業責任和永續發展指數，包括道瓊永續發展世界指數、FTSE4Good指數系列、FTSE Blossom日本指數、MSCI日本賦權女性指數和S&P/JPX碳效率指數。

驪住總裁兼執行長瀨戶欣哉表示，ESG往往被視為企業生存和連續性的必要成本，但驪住相反，而是將其視為創造價值的機會。驪住集團工廠根據環境目標進行水風險評估，在高風險設施中，採取措施進行限制，包括節水策略以及安裝回收和廢水管理系統。其透過解決並為環境問題做出貢獻、創造價值，並製定了「2050年環境願景」，致力於「透過氣候變遷對策減緩和適應」、「追求水的可持續性」、「促進資源循環利用」三大環境問

題，減少公司內部和整個供應鏈的二氧化碳排放量。

根據聯合國環境規劃署UNEP的估計，全球的建築產業消耗了地球能源的40%、水資源的20%、原材料的30%、固體廢棄物的38%，建築業面對全球各地企業陸續推動永續目標「2050年淨零排放」浪潮，建築師在規劃設計中除了須從設計的角度設想居住者的需求，讓使用者感受到滿意之外，也必須考量「建築」與「環境共生」能夠彼此呼應，透過導入新的建材設計與節能技術，揉入永續的建築設計概念與精神，鼓勵社會大眾關注ESG議題，擴大企業社會責任的影響力，攜手創造更美好的未來，才是幸福宜居好建築的關鍵。

ESG理念將是企業未來能否生存的重要關鍵，若要提升市場競爭力，勢必要推動轉型，與ESG永續發展雙軌並行。

根據日本調查統計，雙薪家庭在35年間增加約1.8倍，影響層面更遍及到料理的準備工作，針對從事廚房工作進行問卷調



事實上，在廚房中約有35%的工作都與水有關。

查，過去流理臺上常堆滿物品，會干擾料理的準備，若在料理時各種工作可同時進行，應可有效提升廚房的作業效率。

當洗碗機逐漸普及後，中型尺寸的水槽成為市場主流，然而我們發現「想要寬敞的水槽」這件事，在廚房用水設備的需求調查裡卻位居第一，故亦能推斷，寬敞的流理台也是被市場所需要的。

後疫情新生活世代的工作方式與居住方式的需求分析

1. 室內設計及裝潢趨勢的變化

- LIXIL Kitchen的RICHELLE SI系列，其深色陶瓷檯面的構成比例約占2/3。
- 海外市場流行趨勢，從「粗糙的外觀形象」轉為「輕工業風」。

2. 隨著因應遠端辦公，LDK（客廳、餐廳、廚房）在使用定位上的變化。

- 關於40歲以下民衆居家上班時使用的場域，據調查結果，男性約有5成，女性

約有8成回答其會在LDK的場域中工作

3. 由於在家時間變長，人們對室內設計的興趣隨之提高。

- 疫情爆發以來，大家會開始關注居家環境的氛圍及周邊家具配置。
- 通常會注重自家家具的使用者，未來也會繼續保持相同的取向。

根據以忙碌的職業婦女為水槽使用對象的調查結果，約有44.4%的人一週會有3~5天是在水槽裡還留有待洗碗盤（如早餐時間用過的碗盤、小孩的便當盒、家人用過的餐具等）的狀態下開始準備晚餐，高達95%的職業婦女則是一週至少會有1~2天，這代表她們一般返家後都非常忙碌，即使水槽裡還留有待洗餐具，仍得馬上開始準備晚餐。

為滿足顧客「水槽與流理台都希望足夠寬敞」的心聲，LIXIL將水槽多方面活用，推出支援雙重作業的W水槽！無論是「料理」或「整理」都能有效率地輕鬆進行！



1. 兩段式立體空間

- 分散作業空間，透過流理臺延伸，使操作空間變寬敞，無論事前準備、料理中或後續整理都更有效率。
- 透過高低差設計結構，在上段切菜，中段就可以接住，有效率又有空間。
- 中段隔板設計高度符合人體工學可減輕施力，也能避免水花由下濺起，避免食物接觸水槽底部，並且容易清潔。
- 流理臺延伸，操作空間變寬敞，無論事前準備、料理中或後續整理都更有效率。



2. 大型口袋收納架

- 有效利用清潔空間，有了瀝水架及收納的

幫助，即可避免整個水槽都是鍋碗瓢盆。

- 有效區隔不同類的菜瓜布，並且能夠放置廚餘盒。
- 即使有大罐子，收納也不成問題。
- 藉由這些配件的延伸，使得水槽空間更寬敞，有效利用及收納更便利。



3. 尼加拉瓜瀑布排水方式

- 水槽的底部排水口的地方，有一個不同以往的階梯式設計，LIXIL研發團隊注重水的流動方式配合這個段差，所以特別取名為「尼加拉瓜瀑布型排水方式」。
- 此排水方式，較容易將垃圾沿著水流至階梯集中於此，迅速且不易回流。
- 更容易維持水槽的清潔度。

HCG

只想賴在家

品味心的生活美學

和成 免治沖洗馬桶座

如廁前後 舒適左右





新世代專訪

不僅僅是蓋房子 而是為住戶打造一個家

專訪 嵩豐建設副總經理 李昆洲

營造廠與建設公司同屬一企業體系裡，建造品質是否會比較好？對多數企業來說，應該都是肯定的；但是你可能沒想過，這樣的組合，對較真的業者來說，可能比營造外包還要付出雙倍以上更多的心力，更加斟酌在細節上，堅持著無法被妥協的挑剔。

這是嵩豐建設副總李昆洲最有感的心得，在父親嚴格的要求與教導下，他在服完兵役之後回家的第二天，便開始進公司上班，完全沒有喘息緩衝休假日。歷練期間深入第一線了解建案營建過程及細節，包括工務部、業務部等，前後大約有5-6年時間，這對日後掌握工程進度及軟硬體規劃，都有很大的助益，父親要求，必須要從第一線細細打磨，才能建立起最紮實的工程底子。

李副總強調，進入營造建設這一行，養成教育的過程最為關鍵，承接家中產業

的新世代，如果一開始便以業務領域為主，日後關注的焦點，重點會以市場營銷為主；如若早期入行時是以現場工務為主，日後重視的環節，往往就會著重在工程細節上。二者沒有好壞之分，只是經營的重心會有所不同，而嵩豐建設的養成教育方向，便傾向以後者為主。



2022年完工「樂嵩豐」



「樂嵩豐」外觀、閱讀室、頂樓休憩室、大廳（由左至右.由上至下）

結構、建材及施工，都是嵩豐建設的核心，而且都是走在最前端，例如很久之前嵩豐便開始使用的免治馬桶，講求便利及衛生，直到近幾年才逐漸成為其他建案主臥室的標配之一；降噪地板政府在110年開始規範，但是嵩豐早就開始使用，提供住戶安寧舒適的居住品質；並學習豪宅常用的鋼構等等，這些選材用料及施工規劃的初始目的，無非就是要讓長輩住得安心、睡得安穩。

為了免除住戶對地震的恐懼，確保最基本的居住安全，所以使用鋼構加強建築結構強度；希望長輩及住戶降低上下樓間地板傳來的干擾，即便早睡也能睡得安靜安穩，所以使用降噪地板；為了讓長輩更加容易清潔，維持健康，所以選用免治馬桶。

除此之外，還提供住戶兩套冬夏可替換的荷蘭進口防沙塵紗窗，保持室內清新

的空氣品質及兼顧空氣流通；主臥及次臥內的浴室規劃對外窗，或是三合一提供空氣清淨機，保持浴室乾燥舒適；另外尚有政府在110年始推動的同層排水，同層排水可將日後維修單純化，不用再涉及上下樓住戶。排水設備系統的生命週期，往往比建築構造使用來得短，大約平均壽命約15年，需要經常更新及維護才能保持排水順暢，因此維修的便利性十分重要。

這些作為的動機，都是從使用者的角度來規劃，想讓長輩及住戶住得更舒適，有更好的生活品質。李副總說，這些看似不起眼的瑣項，規劃時便要一再的討論確認需求及實用性、選材時要挑選新穎好用的創新建材、施工時更要細心處理安裝等等；更遑論這些細項所累積增加的成本，必須要有理念、信念以及對建築的熱情，才能堅持，點滴都是不易。

李副總說，房子是他們蓋的，就要負起



「耀嵩豐」茶藝室、大廳、廚藝室、高爾夫模擬訓練室（由左至右·由上至下）

責任，即便是已經完工交屋許久年的房子，他們還是會協助維修服務，保持建築物最好的狀況，不會讓建案變成乏人照顧的孤兒產品。這些硬體設施及軟體服務，逐漸成為嵩豐品牌的特色及優點，累積更多的老客戶，一再回購或是推薦親友購買，這些住戶及老客戶，都是嵩豐最珍貴的資源。

現階段景氣渾沌，市場似乎又回到買方市場，政策不斷對建築業生產者施壓，業者備感困擾。李副總說，居住正義或是不正義，都不是由建商主導衍生的問題，而是多方因素作用下，最終呈現的結果。成本上漲、通貨膨脹、人心不安、戰事引發的物價上漲等等，最終導致房屋單價上升，一味地將矛頭指向建商是不合理的。

李副總最後表示，房地產市場瞬息萬變，政策影響無所不在，但是他深信，務實合理的價格，加上對營建細節的用心與堅持，客戶的口碑與認同等，就是嵩豐建設永

續經營之道，畢竟他們蓋的不是冰冷的水泥建築，而是充滿溫暖溫馨、積累生活點滴、營造美好回憶的家。



2020年完工「耀嵩豐」

591站內高效轉化

線上一站式行銷服務

新建案 列表頁排序曝光方案

40+ 萬
每日準買家造訪人數

10+ 種
廣告形式豐富

400%
建案瀏覽量提升幅度

1500+ 通
每日預約賞屋電話量

8000+ 筆
透過591累計完銷建案數



用戶轉化高

1500+通 電話/天

40萬 點閱/天

15萬 進站人次/天

產品管道多

四端曝光，移動端佔比近75%

41.9%
觸控螢幕

20.9%
iOS

數據來源：591新建案

26.5%
PC

10.7%
Android



友案參訪

北台灣新建案參訪紀實

文 | 編輯部

會員期待許久的北台灣建案參觀，終於在12月7日正式成行，此趟兩天一夜行程建案安排相當優質及充實，由理事長陸焯廷率隊，參加理監事及會員共43人，參訪北台灣知名建案，相互交流學習。以下簡介此次參訪的7個建案基本資料及特點特色：

新建案參觀

世界明珠

投資興建	南榮開發建築股份有限公司
案場地址	台北市南港區南港路二段45-49號
產品別	SC鋼骨結構
基地面積	9,453.75坪
樓層規劃	地上26層(前棟)、27層(中棟)、30層(主棟)／地下4層
棟戶規劃	8棟，250戶住家、86戶商辦、15戶商場空間
成交均價	約131萬／坪

個案特色

「世界明珠」為南港四鐵共構，北台灣最大交通樞紐，高鐵、台鐵、捷運、客運四大陸網匯聚，坐擁高鐵第一站，集交通與複合商務服務；是一座符合綠建築、核電廠防震等級，建築量體最大、工程難度最高、安全係數最強，絕對是台灣難以被超越的第一指標住宅建築。



首泰信義

投資興建	首泰建設股份有限公司
案場地址	台北市大安區信義路四段255號
產品別	SC+CFT雙制震住商大樓
基地面積	653.4坪
規 劃	地上34層／地下6層
戶 數	總戶數90戶
坪數規劃	住宅(87~180坪)、一般事務所 (60~124坪)
開 價	250萬／坪



個案特色

「首泰信義」樓高34層雙制震頂級結構，位居大安區與信義區接合處，10樓以上幾可將整個台北市視野盡收眼底外，就連國際地標101也不會太近有壓迫感，呈現出唯一具備「超級景觀」的超級豪宅氣勢；工法上採用古典建築美學「富裕工法」，不計成本以現代原石異形切割工法，讓古典圓柱一體成行，展現天然渾厚之美，突破豪宅美學的天際線。



富邦禮仁

投資興建	富邦建設股份有限公司
案場地址	台北市中正區金山南路一段57、59號
產品別	SC鋼骨造住宅大樓
基地面積	371.77坪
規 劃	地上19層／地下5層
戶 數	總戶數36戶
坪數規劃	80~160坪(3房)
開 價	160~190萬／坪

個案特色

「富邦禮仁」設計風格大量的玻璃帷幕，巨大的量體卻能以獨特的分割方式，將大尺度的空間轉化成柔軟的細緻風格；採用SC構造，品質及抗壓耐震力的提供可遠超過一般RC構造，且於中央服務核配置高勁度之剪力牆，更加强高層建築之耐震二元結構系統；建築外觀在設計理念上，以京都和服的形象為靈感，尤其是和服的腰帶，象徵著時代的線、時代的新科技。



力麒天沐

投資興建	力麒建設股份有限公司
案場地址	台北市北投區天母西路116、118號
產品別	SC鋼骨造住商大樓
基地面積	735坪
規 劃	地上22層／地下3層
戶 數	總戶數42戶
坪數規劃	93~99坪(一層雙併)
開 價	145萬／坪

個案特色

「力麒天沐」前身為別墅族群是巨賈、仕紳、望族世居之地，耗費十數年整合成功，特別聘請國家金獎建築大師李天鐸共同攜手，成功塑造地標級藝術作品；位於天母核心生活圈內，是近年來天母尖端市場中極為稀有的大基地景觀住宅案；採SC鋼骨制震結構，設計融入當代最時尚的生活觀點，並整合力麗宜蘭威斯汀度假酒店的休閒思考，見證力麗集團創立近半世紀的企業實力。



永雄卓閱

投資興建	榮泰開發建設股份有限公司
案場地址	新北市板橋區實踐路67號
產品別	SRC結構住宅大樓
基地面積	1,303.17坪
規劃	地上29層／地下6層
戶數	總戶數274戶
坪數規劃	2房~4房(28~65坪)
開價	78~88萬／坪

個案特色

「永雄卓閱」為大新板地區29層雙塔地標，耗費17年整和大面積角地，擁有稀有千坪基地，密度更低、棟距更大，可說是擁擠都會區裡難得的空曠秘境；結構上採用SRC結構搭配國際知名耐震材－住友制震；在規劃設計方面，以「跟著綠。找文藝。遊府中。」為規劃主軸，透過建置YouBike站點，打通府中路騎樓及府中既有開放空間之改造，針對周邊商圈發展及各項交通動線上，都將逐漸展現明顯改善。



俤藏決

投資興建	元啟建設股份有限公司
案場地址	桃園市桃園區溫州一路、正光路路口
產品別	RC結構
基地面積	831.93坪
規劃	地上24層／地下3層
戶數	總戶數91戶
坪數規劃	2+1／3+1房(52~60坪)
開價	50~53萬／坪

個案特色

「俤藏決」地點屬中路重劃區的核心區段，基地雙面臨路，既為主幹道又享永



久棟距；公設空間以水、木為主題，其中迎賓大廳以水中島的罕見規劃，配合大量檜木建材營造溫潤質感；「客製宅」是本案銷售的主軸項目，格局規劃權由住戶完全掌握，室內採半毛胚空間，可以根據自己的喜好和需求，規劃出獨一無二的專屬個人空間。

樸澍藏

投資興建	元啟建設股份有限公司
案場地址	桃園市平鎮區延平路一段38號
產品別	SRC/RC結構
基地面積	585.74坪
規劃	地上24層/地下4層
戶數	總戶數97戶
坪數規劃	3~4房(50~61坪)
開價	53~55萬/坪

個案特色

「樸澍藏」位於平鎮區核心地段的24層地標性建築，擁有優越的地理位置和豐富的生活機能，周邊商圈林立，享有便捷交通與優質學區；公設方面，設有藝廊空間結合信箱區，營造不同藝術氛圍空間，增添生活情趣；此案亦同「樸藏決」為「客製宅」產品，規劃設計皆可隨心所欲。



感謝心得

首先感謝台北、新北及桃園個案公司協助參訪的規劃與導覽以及三友會的協助，讓我們有機會一睹北台灣指標案及時下新建案的特色。二日豐盛午宴招待，更充分感受到台北市及桃園市不動產開發公會的在地盛情，此次參訪交流真是一趟滿載而歸的見學之旅。



RAINBOW 虹牌油漆



可分解
99.9%

分解
游離甲醛



分解
甲醛
自然
健康

獨家環保 DETEXMO 單體去味科技

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。



GREENGUARD

PRODUCT CERTIFIED FOR
LOW CHEMICAL EMISSIONS
.COM/GG
2818

GOLD

安心再添一金！

美國UL GREENGUARD
國際健康金獎認證

會務活動

投入風災救災 參訪得獎建案 9月－11月活動彙整

文 | 編輯部

疫情已經成為過去，公會迅速恢復過往的熱情與活動力，理監事會、外部交流、市府活動參與、各委員會活動、講座及高爾夫球會員聯誼等等，與會員共度精采豐富又充實的一季。

「第十五屆第八次理監事聯席會議」在10月26日舉行，理監事如常踴躍出席，除了專業講座之外，特在議程中頒發感謝狀給協助海葵颱風救災的會員公司，不動產開發業支持政府愛鄉土，完全展現在行動上。

公會對於市政活動都十分支持，本季市府招商活動頻繁，包括「亞灣2.0智慧科技創新園區」、「高雄捷運黃線-土地開發案廉政平臺成立大會暨招商座談會」、「高雄捷運紅線R20暨RK1站土地開發案招商說明會」等活動，以及「危老成果展示暨政策宣導會」等，皆派員積極參與。

這一季的講座及研討會都很有看頭，包括「台灣整體經濟與高雄房市未來展望」、「建築研究與實務落實」、「2023下半年財稅研討會」、「南台灣不動產展望與趨勢」等，以更高的視野與宏觀的角度，提供更多訊息給會員參考，十分有意義。

2023年建築園冶獎得獎建案參訪，更是本季的重頭戲，10月6日總計有80位理監事及會員，一同參訪5個得獎建案，收穫滿滿。公益活動則是聚焦在9月4日海葵颱風的災後環境復原協助上，高雄市各大品牌建商第一時間站出來出錢出力，協助市府迅速恢復市容，獲得市民不少掌聲。

會員聯誼球敘也是很熱絡，分別在8月25日、9月15日及10月19日至20日，舉辦高爾夫球聯誼賽，場面十分熱鬧，還有兩天一夜的新竹、苗栗外地賽，吸引31位會員參加，這已成為會員舒壓聯誼的必要行程了。

理監事會

112.10.26.假本會會議廳召開「第十五屆第八次理監事聯席會議」，會議由理事長陸炳廷主持，出席理監事36人。今年九月初因受海葵颱風侵襲造成本市嚴重災情，本會為感謝協助市府投入救災行動之會員公司，特頒發感謝狀以表謝忱；另會中聽取會務報告及研議通過多項決議案，會後邀請翰電科技公司張乃千董事長蒞會分享「漏電保護裝置」展示及功能說明。



各項會議

會刊編輯委員會

112.9.13.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、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267期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第268期內容編排之方向與大綱等。



新世代委員會

112.11.10.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，理事長視訊指導、委員方啓樟、秘書長陳鴻益出席參加，會中討論理監事國外考察學習之旅相關事宜。

外部交流

「亞灣2.0智慧科技創新園區」 聯合招商說明會

112.8.14.高雄市政府舉辦「亞灣2.0智慧科技創新園區聯合招商說明會」，本會副理事長柯俊吉代表出席。





「高雄捷運黃線-土地開發案廉政平臺成立大會暨招商座談會」

112.9.18.高雄市政府捷運局舉辦「高雄捷運黃線-土地開發案廉政平臺成立大會暨招商座談會」，本會副理事長柯俊吉、秘書長陳鴻益代表出席。

「高雄捷運紅線R20暨RK1站土地開發案招商說明會」

112.10.13.高雄市政府舉行「高雄捷運紅線R20暨RK1站土地開發案招商說明會」，本會理事長陸焯廷、秘書長陳鴻益共同出席。



「陽光綠電、創能永續」頒證活動

112.10.24.高雄市政府舉辦「陽光綠電、創能永續」112年度累計目標值達標暨光電智慧建築標章頒證活動，本會監事會召集人翁志賢、秘書長陳鴻益代表出席。

「危老成果展示暨政策宣導會」

112.11.15.高雄市政府工務局在危老重建案完工現場舉辦「危老重建，點亮高雄－危老成果展示暨政策宣導會」，該案「晴森」由樺陽碩建設興建、朱文明建築師設計，是鳳山第一棟大樓型危老重建案，高雄市政府推動危老重建，給予補助、容積獎勵、賦稅減免等優惠，並希望更多老屋能有重建機會，本會理事長陸焯廷受邀出席會場。



會員公益



112.9.4.海葵颱風肆虐南台灣，對高雄市造成街道、交通影響頗鉅，為協助市府單位投入傾倒路樹排除作業，理事長於理監事群組號召各理監事調派工班、機具、人力等，籲請大家動起來共同協助恢復市容。本會特別感謝華友聯開發、光洲建設、隆大營建、仰德建設、友友建設、清景麟地產、一功營造、振美建設、居富開發、銳揚建設等在第一時間站出來，無畏風雨協助市府投入救災行動的義舉。

會員服務

「台灣整體經濟與高雄房市未來展望」講座

112.8.9.本會假科工館南館-階梯教室舉辦「台灣整體經濟與高雄房市未來展望」講座，邀請前淡江大學產業經濟系副教授莊孟翰主講，常務理事陳又齊、監事黃頌舜、候補監事鄭定凱及會員出席約110人，會中講師解析國內經濟情勢及房地產發展趨勢分析，出席會員皆受益良多。



「建築研究與實務落實」講座

112.9.21.假本會會議廳舉辦「建築研究與實務落實」講座，邀請師承隈研吾派的林伯諭建築師蒞會講析有關「建築外觀、都市開放空間及校園建築」，會議由本會「新世代委員會」主任委員張家豪主持，會員出席約50人，會中講師以建築設計經驗與實務案例分享，獲出席會員熱烈回響。

「2023建築園冶獎得獎個案參訪」

112.10.6.舉辦「2023建築園冶獎得獎個案參訪」活動，本會理監事及會員等一行約80人，分乘兩輛遊覽車，共參觀五個建案。當天參訪行程安排：晟揚建設「珈柏麗」、學院建設「學院美術之星」、冠億建設「本植」、多城建設「多城市I」、銘埔開發「銘埔富

居新建工程」，建案作品均精心設計規劃，深獲好評；感謝案場特別安排解說人員詳細介紹，雖然當日時有陣雨，但我們依然感受到現場人員盛情的接待，真是收穫滿滿的一天。



「2023下半年財稅研討會」

112.10.13.本會假高雄市立美術館演講廳舉辦「2023下半年財稅研討會」，特邀請益誠聯合會計師事務所謝宗翰會計師蒞會講析「接班傳承的稅務議題」，會議由本會「財稅研究委員會」主任委員翁志賢主持，理監事及會員出席逾220人，會中講師條理清晰，並以豐富經驗做最精闢的解析，出席會員皆受益良多。

「南台灣不動產展望與趨勢」講座

112.11.2.本會假市立美術館演講廳舉辦「南台灣不動產展望與趨勢」講座，邀請CBRE世邦魏理仕團隊講演「產業帶動城市發展、商用及工業不動產投資價值案例分析、以及從消費者觀點分析未來房地產趨勢」等議題，會議由本會「新世代委員會」主任委員張家豪主持，除特別邀請高雄市政府經濟發展局廖泰翔局長開場致詞，本會理事長陸韶廷、副理事長柯俊吉均列席指導，理監事及會員逾百人出席，會中CBRE以大數據剖析產業成長帶動城市發展，並分析未來高雄房地產發展趨勢，與會會員受益良多。





辦理「履約保證審查」

本會於112.8.23.、9.12.、10.25.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，審核通過洋基、清景麟資產及泰嘉、景岑及豐鉅地產、明磊、友眾、玉鎮、時興、瀚光泰等10家建設公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之8個建築個案。

會員聯誼

高爾夫聯誼賽

本會第32屆高爾夫聯誼會於112.8.25.、9.15.假大崗山、澄清湖球場球敘，會長張志豪、副會長吳柏辰、總幹事林舜中及會員多人參加，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112.10.19.~20.舉辦「新竹、苗栗高爾夫外地賽」，赴新竹新豐及苗栗全國花園高爾夫球場舉行聯誼賽，夜宿全國花園鄉村俱樂部，會長張志豪、前任會長楊政民、副會長吳柏辰、總幹事林舜中、會員及來賓共31人參加，二天一夜行程充實愉快。





Smartly you

智享由你

In-Wash® Inspira

英佩拉一體式智能馬桶



始於1917 源自巴塞隆納

全球最大衛浴集團



www.roca.tw

高豐 KAOFENG
SINCE 1987

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

2024高雄房市將新起飛

文 | 陳韻如

匆匆一年又過，轉眼到了2023年歲末，回顧這一年，憂喜參半中夾雜著許多不確定因素及不安；但是無論為2023年的房地產市場如何下結論，2024年預料將是由模糊邁向清晰的一年，市況也是比2023年更為樂觀。

雖說2023年算不上是喜事連連，但至少困擾全球長達3年的疫情，已經逐漸消散，人民生活逐漸回到常軌，經濟活動又開始活絡起來，從公會會務紀實中，一季高達16項的活動，演講、座談、拜會及聯誼等等，豐富忙碌而帶勁。

高雄市政府也是活力全開，招商活動頻仍，帶入新產業及新就業，提升經濟及住宅需求；高雄捷運已達114站、112.38公里。2029年岡山路竹延伸線完工，結合輕軌，整個高雄的軌道路網將進入新階段，十分令人期待。

國土計畫法也將在114年上路，取代區域計畫法，重新編制的四大類別，非都地區的管制規將有大幅變動，目前正進入緊鑼密鼓宣導期。公會居於政府與會員之間的橋梁角色，任重道遠。

未來必須要加強宣導的項目，還包括氣候變遷法，因應氣候的劇變，居住安全的風險提升，台灣屋齡30年以上的老屋已

經超過一半，大都已屆建築年限，在都市更新進度緩慢的現況下，直接換購新成屋，應該是條捷徑，民衆應該要好好把握。

男女購屋則是有趣的乙項，台灣的女性比男性還熱衷於購屋買房，真的是挺新鮮的話題。本期專訪人物為嵩豐建設李副總，兼具營造的經營，讓成本及規劃更能掌握，缺工缺料建材上漲，對嵩豐建設來說，都能迎刃而解，不斷琢磨於規劃及施工的細節上，迎來客戶的好口碑，也成功延續傳承上一代交代的企業文化，老爸退居二線成為背後監督者，李副總每一個決策更加戰戰兢兢，就是要打磨一個有溫度的家。

最令人期待的北台灣建築參訪，很不簡單地參訪了總銷金額上百億的指標大案，經驗交流分享學習，又能兼顧會員之間以及與友會的聯誼，真的是收穫滿滿的一季。

2024年的房市令人引頸期盼，國際戰事及國內選舉的紛擾，都將逐漸平息下來，之前被分了神的經濟，2024年可能一次給要了回來。



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



CONTIO=12

Contino=12 presents a new handleless kitchen front in a thickness of 12 mm and the finest manufacturing quality.

