NO.275
2025.09

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

房地產硬仗期來臨
守護品牌形象 穩健度過難關

公益回饋接地氣受肯定　提高風險控管企業永續
楠梓產業園區、中油研發專區交通建設刻不容緩
2025年房市的機會與挑戰
關稅亂經濟 近八成購屋意願受影響
46.3%應放寬信用管制

楠梓產業園區聯絡道模擬圖　封面照片提供：高雄市政府工務局

高雄市不動產建築開發商業同業公會
The Real Estate Development Association of Kaohsiung

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

iF DESIGN AWARD 2018

reddot award 2018 winner

Contents

NO.275
高雄建築
2025.09

02 建築心聲 房地產硬仗期來臨　守護品牌形象　穩健度過難關 | 理事長 柯俊吉

06 市政建設 楠梓產業園區　中油研發專區交通建設刻不容緩 | 高雄市政府工務局
新台17、翠華路、園區南路加速趕工

09 港都櫥窗 高雄港灣新地標　星光水岸公園2026將盛大啟用 | 高雄市政府工務局公園處 | 編輯部彙整

12 聚焦高雄 高雄國際機場新航廈啟動　南台灣國際門戶再升級 | 交通部民用航空局 | 編輯部彙整

16 法規探討 從建築物機電設計施工之優化探討成本控管思維–邁向節能減碳與永續經營 | 雄菱工程股份有限公司 董事長 蔣順田

22 市場行情 2025年房市的機會與挑戰 | 高雄市不動產代銷經紀商業同業公會理事長 謝哲耀

27 焦點話題 關稅亂經濟　近八成購屋意願受影響
46.3%應放寬信用管制 | 編輯部

31 建材新知 防震新選擇　節能新趨勢 | 鴻茂工業股份有限公司

35 人物專訪 公益回饋接地氣受肯定　提高風險控管企業永續 | 編輯部
專訪 三發地產總經理 楊題銓

39 友案參訪 台中台南友案參訪　收穫滿滿 | 編輯部

45 會務活動 建案參訪、局處拜會、講座、聯誼馬不停蹄 | 編輯部
6月－8月活動彙整

52 編輯手記 彈性調整約制條件　門檻才有意義 | 編輯部

廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司
05 舜聯建材事業有限公司
08 大亞電線電纜股份有限公司
11 台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司
15 三洋磁磚雄洋有限公司
21 博麟水電材料有限公司
26 YKK AP台灣華可貴建材股份有限公司
30 凱撒衛浴股份有限公司
34 HCG和鄧企業股份有限公司
38 591新建案
43 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司
44 冠軍建材高宇旺股份有限公司
51 高豐衛浴有限公司
封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
封底 德匠名廚股份有限公司

建築心聲

房地產硬仗期來臨 守護品牌形象 穩健度過難關

理事長 柯俊吉

今年7月，根據高雄市政府資料開放平台（註1）公布之建物買賣移轉登記棟數，高雄市的年增率為-35%，六都年增率平均值為-29.0%，其中衰退幅度最大為台中市-38.7%，顯示全台買氣表現相當低迷。然而，公會會員數仍維持高檔，大家前仆後繼地投入房地產業，形成「粥少僧多」的局面。

回顧疫情後，高雄因台積電設廠等利多帶動，再加上新青安的推波助瀾，買氣一度火熱，不少中下游業者看好行情，紛紛成立建設公司進場，希望能分食市場大餅，因此促使公會會員數持續增加。然而，如今景氣急轉直下，短期內看不到明顯復甦，更令人擔憂的，是長期深耕高雄房市的中小型業者。

自去年9月央行祭出第七波信用管制以來，全台房市買氣驟降，高雄的情況尤其艱困。土地價格居高不下、土融與建融門檻不斷升高，資金壓力沉重；想轉向都市更新跑道，卻又面臨高難度挑戰。另根據內政部不動產資訊平台（註2）資料顯示，高雄屋齡超過30年的老屋比例高達52%，僅次於台北，為六都第二高，但民間都更進度始終緩慢。以經驗來看，即便最快8年內能與住戶達成協議，在現今缺工情況下，施工期至少還需4年，整體回收期動輒超過12年以上，對中小型建商而言，實屬難以負擔。

相比之下，公辦都更因土地取得相對單純，或許是較可行的方向。但政府對合作建商的資歷與財務條件審核嚴格，大多還是由大型建商把持，中小型建商難以獲得參與機會。在國內外經濟充滿不確定性的情況下，未來三年對中小型建商而言，將是一場嚴峻的生存考驗。

除了市場環境，交易糾紛風險亦須高度重視，一是建商能否如期完工交屋，二是買方能否依約付款。今年第二季開始，全台已傳出建商財務危機新聞，因此，保障完工交付的「履約保證」至關重要，建議業者採取「價金返還」的方式進行履

保，並於合約中明確載明條款，同時提供買方5天合約審閱期，如此不僅能降低疑慮與糾紛，對品牌信任感亦有加分效果。

另一方面，買方違約的風險亦不容忽視，央行在2024年9月信用管制中調降了豪宅與第二屋貸款成數，加上銀行放款程序動輒3至6個月以上，使買方購屋資金變數增加，交屋糾紛隨時可能引爆，業者必須提早防範。

再者，法規面也帶來壓力，現行規定要求建商取得融資後18個月內必須開工，否則即收回融資，這項規範忽略了市場波動與行政作業的現實狀況，等於逼業者在不利時機硬著頭皮動工，若完工時又遇到景氣低迷，極可能導致財務危機甚至倒閉。實務上，都市設計審議、工程發包、容積移轉、超高建築設計審查、水電送審，環評、危評等行政程序都需要大量時間，再加上設計修改與資料往返，18個月的限期明顯不切實際。建議至少應延長至36個月，給業者有更多彈性調整供給，維護市場健康。

豪宅總價的定義同樣迫切需要檢討，2015年為配合房地合一稅所訂標準，以高雄為例4,000萬元以上即屬豪宅，但十年過去的今天，新建案單價早已翻倍以上，如今4,000萬元的住宅在市場上比比皆是，導致一般住宅也被歸類為豪宅範疇，承擔不合理的高賦稅成本，進一步壓縮市場交易量。

至於房價走勢，從供給端看來，建商購地成本及營建成本持續攀升，房價下跌空間相當有限，再加上電價可能上漲、國際關稅造成原物料波動、缺工拉長工期等，都使建商成本增加，利潤被壓縮至極限，若再遇到買方違約或低價轉售，行情勢必更加混亂，業者更須謹慎因應。整體而言，在賴總統與美國川普總統任內，房地產業勢必面臨內外交困的「硬仗期」，至少需做好「三年抗戰」的心理準備，當以穩健經營、守護品牌形象作為首要任務。

註1：https://data.kcg.gov.tw/Resource/28f000ec-05d5-44a7-943a-c639da902ca2
註2：https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/Index

中華民國114年09月 NO.275

發 行 人｜柯俊吉
社　　長｜黃証彥
編輯委員｜陳又齊　翁志賢　蔡曜鴻　許國慶　黃湘允　張雅婷　蔡雨欣　楊題銓　許承凱　張家豪
李昇達　方啓樟　方冠凱　吳柏辰　江肇偉　梁德興　唐　承　鍾育霖　歐洲豪　陳信龍
郭俊毅　董家廷　林哲鋒　謝百剛　戴嘉聖　林峰旭　邱全弘　蔡宗叡　陳致傑　黃頌舜
柯建昌　涂麗雅　陳宜熙　盧慈香　黃亮勳　張峻嘉　陳前佐　洪振耀　任　勛　劉人豪
林怡姘　卓昱延　蔡緯翰　呂偉誠　黃添銘　陳健豪　陳俊男　許祐綾　楊明展　吳彥儒
會務顧問｜張　調　郭敏能　陳武聰　張永義　黃炯輝　陸炤廷　李昆澤　賴瑞隆　許智傑　林岱樺
邱志偉　邱議瑩　李柏毅　柯志恩　康裕成　曾俊傑　曾麗燕　陳麗娜　黃柏霖　鄭光峰
李喬如　郭建盟　陳麗珍　陳玫娟　黃香菽　蔡金晏　黃紹庭　方信淵　黃文志　黃啟川
李登木　余政憲　蔡天贊　林佩樺
建築顧問｜羅必達　鄭純茂　林子森　張文明　李東樵　羅仲廷　麥仁華　張貴財　尤炯仁　蔡暻賢
侯政成　呂彥龍　黃國忠
財稅顧問｜張晉誠　陳萬彬　李國銘
法律顧問｜周章欽　江雍正　吳玉豐　何曜男　陳樹村　黃如流
水電顧問｜蔣順田
地政顧問｜陳安正　賴碧瑩　蔣惠州
不動產估價顧問｜周士淵
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｜高雄市政府工務局

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114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

舜聯建材事業有限公司
旭聯建材事業有限公司
高雄市鳳山區建國路一段398號
TEL:07-7406858 FAX:07-7905718

浴室情境・由浴櫃開始改變

翠華路

市政建設

楠梓產業園區 中油研發專區交通建設刻不容緩

新台17、翠華路、園區南路加速趕工

文 / 圖｜高雄市政府工務局

陳其邁市長自上任以來推動高雄產業升級，建構南臺灣半導體S廊帶供應鏈，其中楠梓產業園區及中油研發專區為整體供應鏈重要樞紐位置，原中油高煉廠廠區在市府團隊與中油公司合作之下，褐地重生蛻變成低碳高科技產業園區，為便利產業園區整體聯外路網，市府團隊針對園區發展初期及中長期積極規劃多項交通建設，同時與科技部、交通部及中油公司合作爭取預算，目前多條聯外道路計畫，本文特彙整各期進度節點與工程亮點，帶您一覽台灣最大半導體基地的成形歷程。如：左營區翠華路拓寬工程、濱海聯外道路（新台17線）南段工程開闢工程及中油研發專區園區南路開闢工程已陸續於112年10月陸續開工。

高雄市楠梓產業園區正迎來台灣半導體建設的新篇章。台積電高雄廠基地占地約180公頃，規劃五期半導體生產與營運設施，涵蓋製造廠（FAB）、廠務監控中心（CUP）及辦公空間（Office）。目前一期與二期工程已陸續完成主要結構與使用

高雄市楠梓產業園區分期範圍圖
圖片來源：「原中油公司高雄煉油廠土地新建半導體廠擴建計畫環境影響說明書」

新台17、翠華路、園區南路及楠梓產業園區增設匝道及聯絡道位置圖

執照申請，三期地上施作迅速展開，四、五期也正加緊規劃與報審。配合未來楠梓產業園區台積電進駐及中油循環園區開發，預估園區營運初期（115年至120年）將引入7萬就業人口，衍生龐大交通量，因既有翠華路（世運大道至明潭路）車道數不足將成為交通瓶頸，故市府自111年同步進行都市計畫變更；112年完成左營區翠華路拓寬設計及開工，並於今年12月完成道路西側通車，全線預計於114年8月通車。同時市府同步代辦中油研發專區園區南路開闢，亦已於112年12月開工，預計114年底將優先開放寬20M供通行，可望做為園區初期聯外交通動線，紓解園區進出人潮；南科管理局亦雙管齊下，目前已啟動楠梓園區巡迴巴士接駁服務，平日上午7點至晚上7點，尖峰時間每15分鐘1班、離峰每小時1班，可從高捷油廠國小站搭乘免費接駁車至台積電楠梓園區，透過鼓勵公共運輸、減少私人運具的使用。

考量園區營運中長期（120年後）人員通勤與物料產品運輸需求，市府與國防部達成濱海聯外道路（新台17線）南段工程開闢共識，目前南段一期工程（德民路至中海路）於112年10月開工，南段二期工程（中海路至必勝路）於今年12月開工，預計於115年底濱海聯外道路全線通車後，於園區西側提供聯外的平面快速道路。另外，於園區東側楠梓園區增設國1匝道及聯絡道計畫，總經費155億向中央爭取經費，行政院已於113年4月納入重大公共建設計畫，預計於117年通車，使楠梓產業園區兩側周邊道路系統更加完善，藉此打通左楠區交通任督二脈，同時帶動周邊沿海及北高雄產業及觀光發展。

相關交通建設內容秉持安全、人本及低碳等原則，提供優質的人本空間及自行車道，導入綠道路指標設計原則，規劃沿線路廊綠帶總以減少碳排放量，除符合園區交通需求也同時朝2050淨零碳排的目標邁進。

濱海聯外道路南段一期（圖左）、二期（圖右）模擬圖

這不只是國內最高等級的電纜，也是鏈結明日創新發展的網路。

大亞的345kV特高壓電纜，不但是第一家得標台電工程的廠商
也是台電電線電纜工程唯一零事故的廠商

TAYA GROUP
大亞集團

港都櫥窗

高雄港灣新地標 星光水岸公園2026將盛大啟用

文｜編輯部彙整
資料來源｜高雄市政府工務局公園處

盛夏的高雄，陽光總是熱情而直接，對許多市民而言，能在家門口就找到清涼的玩水去處，是再幸福不過的事，即將於2026年暑假全新亮相的「星光水岸公園」，正是這座港都獻給市民與旅人的夏日驚喜。隨著高雄市政府推動「亞灣2.0濱海景觀綠帶串聯及再造計畫」，這座位於高雄展覽館旁的親水樂園，將以全新的面貌成為全國最大免費戲水場域，結合港灣美景、豐富設施與便利交通，預料將掀起一波南台灣的消暑熱潮。

星光水岸公園原本的戲水區僅佔園區約5%的面積，但自開放以來，每年六月底至八月底的暑假期間，都吸引大批親子與年輕族群前來。高雄市副市長林欽榮指出，去年的新光公園戲水區廣受喜愛，因此市府決定擴大投資，將整座公園全面升級，打造一處更完整、更有趣的水上遊憩空間。

新計畫將戲水區延伸至整個8,000坪的公園範圍，並新增多樣化設施，包括兒童水樂園、淺水池、滑水道、水上鞦韆等，讓不同年齡層的遊客都能找到專屬的樂趣。園區四周規劃完善的男、女更衣室、廁所及戶外沖洗區，同時設有遮蔭空間，提供舒適的休憩環境，更重要的是，全區免費入園，市民與遊客皆可無負擔地享受高品質的戲水時光。

星光水岸公園的一大特色，就是能邊玩水邊欣賞高雄港的壯麗景致，全新規劃中的港景滑水道，讓遊客從高處俯衝入水

的同時，眼前展開波光粼粼的港灣與遠方船隻的剪影，將刺激與療癒完美融合。而水上鞦韆則將童趣與清涼結合，每一次的擺盪都能激起水花與笑聲，特別受到親子族群喜愛。

此外，周邊的市集廣場結合美食攤位與手作小店，讓遊客在玩水之餘，也能品嚐在地風味、購買特色商品，延長停留時間、創造更多觀光商機。

串聯亞灣2.0計畫　港都水岸煥新升級

「亞灣2.0濱海景觀綠帶串聯及再造計畫」不只是單一公園的改造，而是整體港灣景觀與城市機能的升級工程。高雄市工務局長楊欽富表示，該計畫將整合新光公園、世貿展覽館、軟體科學園區及中油公司的退縮綠帶，並與海音中心步道銜接，打造一條充滿綠意的愛河灣沿岸景觀大道。

同時，計畫也與重大交通建設緊密連結，包括高雄環狀輕軌、港灣旅運中心及未來的捷運黃線，讓遊客能夠無縫抵達，這不僅便利市民日常休閒，更有望吸引國內外旅客，帶動港灣周邊的餐飲、住宿與商業活動，形成一條活力滿滿的濱海觀光帶。

星光水岸公園的擴建工程總經費約1.69億元，目前施工進度已接近一半，市府預計於2025年9月底前完成主要工程，並在2026年暑假正式啟用，林欽榮副市長也強調，會持續督促施工單位確保品質與進度，讓市民能如期享受到全新設施。

雖然正式開放要等到2026年，但園區的交通便利性已經是它的先天優勢，搭乘高雄輕軌至C8高雄展覽館站，步行1分鐘即可抵達；周邊還有駁二藝術特區、愛河灣及多家特色餐廳，未來可望與星光水岸公園形成互補效應，成為港都觀光的新亮點。

在高雄，夏天的藍天白雲與海風，是城市的招牌；而星光水岸公園的升級，將這份屬於港都的陽光活力轉化為人人可參與的公共體驗，當陽光灑落在波光閃爍的水面，當孩子們在水花中奔跑嬉戲，當遊客坐在階梯上遠眺港灣夕陽，這座全新的親水樂園，將不只是避暑勝地，更是高雄生活的縮影。

從小朋友的笑聲，到旅人的驚嘆，星光水岸公園將成為一張代表高雄夏日的全新名片，等到2026年盛大啟用時，無論你是當地居民、外地遊客，還是國際旅人，都能在這片港灣邊，找到屬於自己的清涼與感動。

HITACHI | 日立冷氣

日立變頻多聯式空調

SET FREE | SideSmart™ 側吹系列

豪宅・商辦大樓　唯一首選

2021年度 省エネ大賞 経済産業大臣賞

8～72馬力

適用坪數 32～288坪

側吹模組馬力數業界第一

單機、模組應用更靈活，低噪音、高效率、省空間

新科技 凍結洗淨

SideSmart™側吹系列單機
限CT型/限搭配PC-ARFG2-T

PC-ARFG2-T

CT型

CT型

•RAS-AP224SSM～RAS-AP1500SSM（全24製品）取得2021年度省エネ大賞（製品・ビジネスモデル部門）「経済産業大臣賞」を受賞。
因日本與台灣之空調能效試驗方法(JIS/CNS)、適用電壓(50Hz/60Hz)不同、銷售管理後，故整機進口後需型號變更為RAM-8GSD-RAM-18GSD。

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.hitachiaircon.com/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

高雄國際機場新航廈啟動 南台灣國際門戶再升級

文｜編輯部彙整
資料來源｜交通部民用航空局

高雄國際機場，作為南台灣重要的國際空運樞紐，正迎來半世紀以來最大規模的轉型升級，交通部民用航空局推動的「高雄國際機場新航廈工程計畫」，將原有分屬國際與國內線的兩座航廈整合為一座年旅運容量可達1,650萬人次的集中式大型航廈，並內建轉運中心，全面串聯高雄捷運、計程車、停車場、公車與遊覽車等多元運具，打造智慧、綠能與國際化兼備的南部國家門戶。

從分散到集中　因應千萬人次時代

高雄國際機場位於高雄市小港區與前鎮區交界，定位明確，是「南部地區區域性國際機場」、「新南向政策發展基地」、「低成本航空發展基地」及「服務東部及離島地區的國內幹線機場」。疫情前的2019年，全年客運量達750萬人次，僅次於桃園國際機場。2024年全年客運量已回升至約586萬人次，恢復至疫前水準的78%，顯示市場需求強勁回溫。

依據行政院於2018年核定的「高雄國際機場2035年整體規劃」，在樂觀情境下，高雄機場年旅運量將突破1,000萬人次。然而，現有的兩座單元式航廈，無論容量或空間，都難以應對未來需求，加上與捷運設施的連結性不足，升級已成刻不容緩的課題。民航局因此自2018年10月啟動綜合規劃與環評作業，確立新航廈工程分兩期推動，最終完成一座集中式、智慧化、兼具國際與國內線服務的大型航廈。

新航廈總經費高達880.80億元，計畫期程自2022年至2040年，分兩期建設完成。

第一期（2022年至2032年，經費434.64億元）

1-1階段：A滑行道北移及新建東側立體停車場。

高雄機場新航廈工程完工模擬圖

1-2階段：新建新航廈東側（含轉運中心東側及地下停車場）、共同管溝管線遷移、161KV變電站新建工程、新建C登機指廊及周邊機坪工程。

第二期（2033年至2040年，經費446.16億元）

2-1階段：既有國際航廈拆除重建為新航廈西側（含轉運中心西側及地下停車場）、既有A、B登機指廊及周邊機坪改建。

2-2階段：拆除既有國內航廈、站前交通與整體景觀。

行政院已於2023年2月核定第一期計畫，並要求2032年如期如質完工。

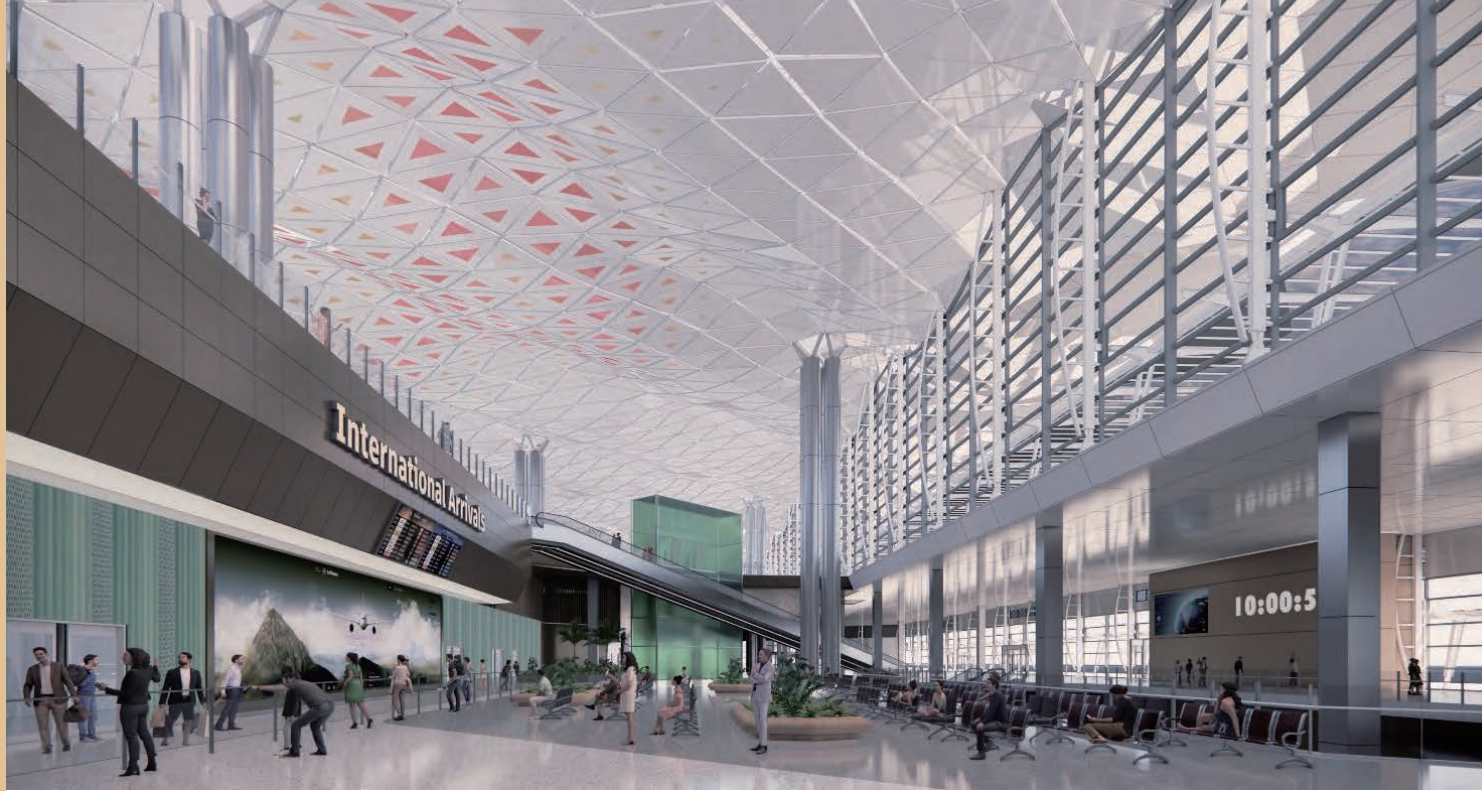
海洋之都意象　融合傳統與現代

新航廈的建築設計充分融入高雄的海洋特色與文化底蘊。室內空間採大跨距結構，靈感來自美濃油紙傘，象徵送往迎來的溫暖意象；外觀屋頂則以西子灣夕陽、海鷗與海浪為靈感，呈現波浪式曲線造型，既現代又呼應港都的自然景觀。

景觀規劃亦融入綠建築概念，植栽選用適合南台灣季風氣候的在地物種，延伸城市綠帶，與周邊社區共享生態與休憩價值。未來新航廈將申請「黃金級智慧建築」與「黃金級綠建築」標章，成為永續機場的示範。

東側立體停車場　率先動工

作為第一期的指標性工程，總經費21.93億元的東側立體停車場，前置工程已於去年6月動工，今年5月進行主體工程動工，並舉行主體工程動工儀式，交通部長陳世凱在致詞時指出，高雄國際機場新航



高雄機場新航廈工程完工模擬圖

廈計畫是「南北雙空港大計畫」與「新南向政策」的重要一環，不僅是交通建設，更是促進區域經濟與觀光發展的關鍵動力。

停車場完工後，不僅能在新航廈施工期間提供替代停車空間，未來也將滿足大幅增長的營運需求。結合智慧綠能的停車場，將成為南部機場設施的新標竿。

疫後復甦　帶動觀光與物流雙引擎

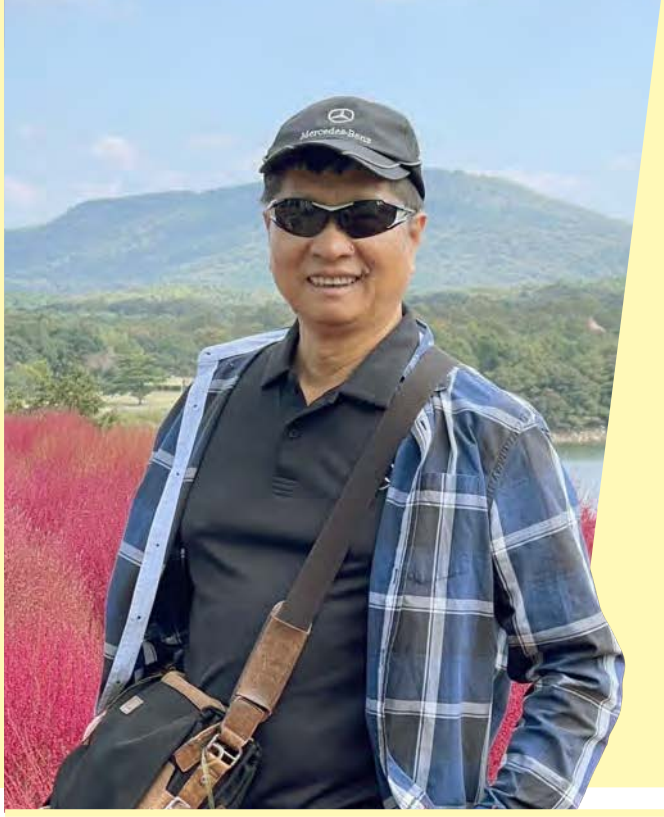
疫情過後，全球航空市場快速復甦，高雄國際機場的國際航班與客運量均呈穩步回升，新航廈啟用後，將大幅提升服務品質，吸引更多國際旅客與航空公司進駐，同時強化貨運功能，帶動南部港口、自由貿易港區與製造業的出口動能。

民航局表示，在建設期間將確保現有航廈持續營運，並以安全、便捷與高效為原則，讓高雄機場在升級過程中不斷維持南部對外交流的核心角色。

從港灣到跑道，從城市綠帶到國際航廈，這場投資近九百億元的工程，不僅是一座機場的改建，更是南台灣國際形象的再定義。當新航廈全面啟用後，高雄國際機場將以全新的面貌，迎接千萬人次旅客的到來，成為串聯世界與南台灣的現代化國家門戶。

高雄機場新航廈工程完工模擬圖

三洋磁磚
STG
WEBSITE
生活的美學
源自於一切美的感受
極致工藝 三洋磁磚
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
榮獲產品安全標章
ISO 9001
BSMI
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



法規探討

從建築物機電設計施工之優化探討成本控管思維-邁向節能減碳與永續經營

文 / 圖｜雄菱工程股份有限公司
董事長 蔣順田

在當前物料波動頻繁與缺工常態化的營建環境下，控制建築成本已成為業界迫切面對的重要課題。影響建築成本的因素，除了土地價格的飆升、物料波動、工料成本與工期延長管理成本增加，推高了整體營造預算與管理費用。因此，如何透過占工程成本相當高比率的機電項目，透過優化設計與適宜的施工方法，達到有效節省成本、縮短工期並兼顧節能永續成為建商認真思考的重要議題。

本人在此提供一些可行的看法，列舉一些項目來和大家共同探討。

一、適宜機電設備空間配置

建築案件進行建築設計階段即為控制成本與能效的關鍵起點。機電系統之管線路徑與設備佈置若能在規劃初期即納入整體建築量體與空間邏輯中，不僅可有效縮短管線距離，亦可減少日後維修困難、降低營運成本。以機電設備空間為例，若能妥善安排其垂直與水平傳輸路徑，不僅有利於能源輸送效率，也可預留充足的檢修空間，提升長期維運的便利性與安全性，所以在建築設計階段機電設計人員應參與規劃機電設備空間討論，除考量符合法令需求設備安裝及日後維修之必要空間外，更要考量管線傳輸路徑與距離，各機電設備空間配置適宜可以有效減少管線配置降低成本，建築空間可以有較佳化的安排。例如台電配電場所設置位置與各梯間電氣低壓用戶之相對距離拉很長的話，電力幹管線就會增加成本也會佔用較大的建築空間來配設管線造成機電與建築介面整合的困難度。同樣的各棟給水揚水泵機房距離垂直管道間至屋頂水塔太遠，不銹鋼揚水管長度增加工料成本就增加。發電機房與台電配電場所和自備配電室之相對位置能愈集中則電氣動力管線就愈精減愈節省成本。

所以檢視配置適宜的機電設備空間，

對降低成本是會有助益的，這也是一種減量設計的手法，可以減少因機電管線配置而影響建築空間的使用，對建築與機電介面整合更妥善處理，更符合建築能效，節能減碳。

二、室內停車空間消防泡沫滅火系統更改為採用自動撒水設備系統

內政部113年4月24日修正「各類場所消防安全設備設置標準」順應國際規範趨勢，原室內停車空間都採用消防泡沫滅火系統，同意室內停車空間設置自動撒水設備，得有效降低是類場所火災擴大延燒風險，且因應電動車火災須大量水降溫以侷限火勢，爰將自動撒水設備納入室內停車空間得選設使用之滅火設備。建商採用自動撒水系統，更節省工料、縮短工期，有效降低成本，同時可壓縮配管高度。對地下室停車空間高程提供較合理的安排。

地下室停車空間消防泡沫滅火系統更改採用自動撒水系統，可以1.免設泡沫泵浦及泡沫原液槽泡沫泵浦之用電管線等設備。2.消防機房空間也可以酌量減小面積。3.緊急供電發電機容量也有機會可以降低。4.免設泡沫系統配管（含一齊開放閥組），採用自動撒水系統更簡潔施工、更節省工料。5.更有利停車空間高程及各系統管線之安排。6.自動撒水系統較泡沫系統在平常故障或是外力破壞或是火災救災後不會因泡沫造成車損。

所以室內停車空間原採用泡沫滅火系統變更採用自動撒水系統對營建成本和工期都會有很好的助益，室內停車空間面積愈大節省工程經費愈大，但如果室內停車空間設有大量的機械式停車就應個案檢討。

三、適宜的給水系統—給水壓力不足樓層採共管加壓，各戶分水錶集中設置各樓層水錶間

建築大樓給水系統經常採用間接供水方式，也就是在地下室樓層設置蓄水池，再裝置給水揚水泵將自來水輸送至屋頂水塔，再由屋頂水塔設置給水管輸送至各樓層使用，因接近屋頂水塔樓層水壓不足（低於1.5kg／m^2）住戶使用不方便，所以要設置給水加壓泵，加壓至1.5kg／m^2以上方便住戶使用（一般約2－3個樓層）。

目前許多建案都採用1戶1台恆壓變頻加壓泵設置於屋頂層，再由各戶室內配電箱配設電源至各戶加壓泵使用，這種工法解決因加壓泵運轉噪音問題，但同時造成許多加壓泵集中設置於屋頂及屋頂配至各戶許多給水管路，除佔用很大的管道空間，管路重疊施工（如圖1、2） 日後漏水維修不易且成本造價高等諸多缺點，尤其目前推案都以小坪數為主，戶數更多，加壓泵及管線更多，衍生的問題更嚴重，建議可採用共管加壓系統（如圖3、4），可有效降低建置成本，減少配管數量及空間，日後維修更方便，各住戶亦可獲得更穩定給水系統。

圖1

圖2

圖3

圖4

註：（1）圖1、2採各戶加壓方式：加壓泵每戶1台集中設置於屋頂，管路多且重疊配設，佔用空間大，日後維修困難。

（2）圖3、4採用共管加壓方式：佔用空間小設備與管線簡潔，供水品質穩定、節能好維修。

茲將共管加壓方式及各戶獨立加壓之優缺點比較表供參考。

給水水壓不足樓層，採共管加壓與各戶單獨加壓比較表

	共管加壓方式	各戶加壓方式
加壓泵設置方式	於各棟屋頂設置一組（兩臺）較大馬力且較大流量之恆壓變頻加壓泵浦機組，同時供應給所有需加壓之樓層使用。（採用2HPx2台1組供全部壓力不足樓層使用。）	於各棟屋頂設置小馬力小流量之加壓泵浦，供給水壓不足之樓層，1台加壓泵浦僅供給1戶使用。（每戶0.5～1HP）
配管方式	於屋頂對幹管統一進行加壓，再由各樓層水表室配管至各戶。共管加壓之管徑大且數量少，可提供較大容量分配各戶使用，供水品質較為穩定。	於屋頂將幹管拆分為小管徑之各戶用水管，並於屋頂進行加壓後再配管至各戶。各戶單獨加壓給水管數量多，日後故障維修不易，且管徑又小又長，供水品質較不穩定。
所需建築空間	使用建築空間較小 加壓泵浦機組僅需約2m²之空間。（給水共用1支幹管），管線簡潔更節能。	使用建築空間較大 為容納數量多的加壓泵及各戶單獨配管佔用建築空間較大，浪費能源。
維護管理	恆壓變頻機組可單機順序運轉，亦可兩臺交替並列運轉，即使一臺故障，另一臺仍可確保提供住戶穩定的供水壓力及流量，設計理念與揚水泵機組相同，維管設備數量少，且故障機率較小。	單台泵浦對單一住戶進行加壓，若故障則立即無水可使用。後續維管設備數量甚多，且單台持續運轉之故障機率較高，維修頻率亦較高。
建置成本及電費支出	1.共用2台1組加壓泵共用給水幹管施工簡易成本較低。 2.泵浦機組運轉效率高，可節省每月電費支出及減少後續維護費用。	1.每戶1台加壓泵數量多各戶管線獨立管路多工程成本高加壓泵及管線施工期較長。 2.各戶加壓方式採用每戶1台加壓泵浦，設置設備數量多，整體運轉電費高，且維護費用高。

採用共管加壓方式除可有效降低工程成本，又能獲得更穩定的供水品質，運轉效率高更符合建築能效且其中1台加壓泵故障，另一台仍可啓動繼續供水使用，就如同揚水泵機組對比各戶單1台加壓泵使用共管加壓共用加壓泵方式會更有保障。

- 住宅大樓給水系統，理應公平合理提供各樓層住戶，符合自來水法規規定之水源使用，所以無論高樓層水壓不足需加壓，或低樓層水壓偏高需減壓，都是屬於公共部分。經由各戶分水錶之用水才屬於住戶使用者付費。
- 考量用電安全與管理之專業性，各戶電錶後之電力供應係專為其獨立之專有空間使用。依台灣電力股份有限公司營業規章第二章「申請用電」第五節「設戶標準」第十三條規定：「同一層樓內如用電場所之屋內配線分開，得分別設戶。」此明確規範電力供應應以同一樓層之獨立用電空間為單位。將不同樓層各戶之電源跨樓層銜接至屋頂公共空間，實與上述法規精神相悖。可能造成管理上的混淆與潛在的用電安全疑慮。

四、強化檢討，避免過量設計

機電系統設計時因安全係數考量過高，繪圖人員專業度認知落差，或對機電系統施工及實際使用需求不是很了解，造成設計漏列不足或是設計超量，建商機電工務人員又沒有用心檢討設計圖說或是專業能力不足，沒把工程實務問題和設計理念契合檢討，造成日後工程預算追加或是設計過量，工程造價增加墊高整體成本，這種現象常態性存在，例如：揚水泵馬力設計過大，水電設備管線設計過大...等等，造成成本增加，倘若能加強檢視，用心檢討對成本控管會有貢獻。

結語

機電工程系統在建築物具有重要且不可分割的一部份，由於住戶使用者對日常使用之機電設備品質要求愈來愈高，政府相關法令愈趨嚴謹，對於提升建築物能源使用效率及更完善的工程品質等各項措施陸續推展，例如建築物採用同層排水系統、建築物能效評估、智慧建築和綠建築評估、停車空間增設電動車充電系統配管線等對營建成本會愈來愈高，所以建築投資興建業者要認真思考如何滿足住戶和各項法令需求，亦能有效控制成本，邁向永續經營之路。

ERIC 雅麗家

防疫除臭系列產品

自然循環共享，由我家開始

環保截油槽

環保宅

YouTube
掃描QR Code 條碼
觀看產品介紹影片

BA-133

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

博麟水電材料有限公司 地址：台中市南屯區大隆路77號 電話：04-23258210 www.bolin.com.tw

市場行情

2025年房市的機會與挑戰

文｜高雄市不動產代銷經紀商業同業公會
理事長 謝哲耀

2025上半年房市挑戰—限貸令、國際經濟雙重風暴席捲房市

延續去年919金龍限貸風暴的延燒，今年度的上半年算是一個艱難的開局，緊接而來是川普當選美國總統的關稅戰預告，台積電在3月初宣布在美國追加1,000億美金的設廠計畫，消息一出對於楠梓的設廠計畫就有風聲可能受到影響，讓高雄房市的氛圍從原本的慢慢復甦再次進入不確定的動盪之中。

雖然台積電已經釋出善意加碼在美國設廠，但並沒有讓川普對於全球的關稅無差別突襲中對台灣手下留情，3月底美國對全球關稅稅率表一出，台灣股市創下史上最大跌幅，4／2－4／3股災讓原本計畫買房的中產階級瞬間縮手，川普在當周宣布所有國家都暫緩關稅，統一徵收10%，看似給製造業剛喘口氣，隨之而來的是匯率暴升，讓台灣製造業陷入大單接越多賠越多的窘境，但最差的情況並沒有結束，接下來要面臨的是前幾年的預售交屋潮，在經濟下行且貸款受限的情況下，購屋族群面臨到的是多重打擊，市場上已經開始出現預售賠售的聲音，這些現況直接衝擊著線上的所有新屋個案。

供給量體數據的呈現，受到18個月限期開工追回貸款政策影響，2025上半年開工量持續增加到9,290戶，比較去年還成長了38%，雖然高雄市政府已經針對缺工缺料讓建商可展延建造執照2年，但建築貸款等不及，還是得先辦理開工，也為高雄將來的房市，埋下了更多不確定因素。

從銷售數據上來看與去年比較，成屋個案2024上半年約銷售4,934戶，2025目前統計到6／20實登不到1,000戶，線上的成屋個案大多是換屋型產品，主要客戶群

是中產階級，受到限貸關稅雙風暴影響最大，按照過往成屋年度平均值來看只剩下30%。（10年來成屋平均銷售量約6,000戶）

預售個案的銷售量從巔峰的2024上半年賣10,421戶，2025統計到6／20降下來到2,000戶左右，雖然不用馬上面臨房貸的壓力，但市場信心度不足的情況下，與過往的預售年度平均值比較也只剩下50%的銷售量。（10年來預售平均銷售量約8,000戶）

中古屋雖有衰退但比較起新屋市場剛性需求還有所支撐，比較2024上半年8,032戶，2025年統計到6／20約為3,000戶，較去年衰退約60%，第一季經過台灣房屋統計，成交總價500萬以下佔幅約37%，看的出來首購族群該買還是得買，不過會直接轉往高CP值的中古屋選購。

而2025上半年的買賣移轉棟數創8年新低，高雄市只剩下15,705戶，與去年比較衰退的幅度約為50%，沒有上面的數據難看主要是因為前兩年預售屋在今年上半年交屋，維持住一定的戶數，成交類型也從去年以預售為主力到今年轉換成中古屋為主力。

再從一年來預售、成屋、中古屋的價格上去觀察，預售的價格沒有馬上受到貸款問題影響持續得以支撐，但成屋明顯與預售出現落差約3－4萬，中古屋的中古屋前期取得成本較低　在信心度不足的情況下跌幅較大，今年5月的平均單價約25.8萬與去年比較起來平均單價下降3萬。

全台人口都面臨到生不如死，自然人口的減少是每個城市都無法避免的，但因為產業的移入，可以發現高雄橋頭、楠梓、仁武等有產業發展的區域，遷徙人口是不斷增加的，不同於其他區域的慢慢老化，這些區域遷入的都是有購買力的中階年齡族群，直接帶動當地的消費及房地產需求。

每次談到人口就會有人提出人口紅利下降，那為何房價還是居高不下呢？

從家戶人口比以及全台35年以上屋齡佔據50%戶數，或許能找出更正確的答案，社會型態在改變，家庭結構從過往的三代同堂到現在多以小家庭為主，2009年前家戶人口每戶還有3人，但到了今年高雄只剩下2.3人，即使人口數不再增加甚至下降，但目前換屋及首購的需求持續支撐著房價。

在這個較為冷淡的房市時期也出現了一個特別的現象，限貸令真正影響到的是年收入0－120萬的首購跟換屋族群，對照去年核貸戶數下降1,639戶，但不貸款的比例反而從26.63%上升到33.77%，這就代表了打房真正打擊到的是有實質貸款需求的換屋族群，反而手上有現金的高資產族群趁著這一波房市波動逢低進場。

2025高雄房市的機會點—利空出盡，買盤已經沉寂一年

央行有機會在下半年鬆綁利率跟房貸管制嗎？

答案是肯定的，台灣的通膨率2025年6月已經降低到1.5%以下，景氣燈號也維持2個月在綠燈，實質上處於景氣下行階段，央行總裁楊金龍直言維持這樣的CPI有機會降息，另外針對不動產放款集中度比例檢討，他也直言現在的比例對於過往不合時宜，企業放貸受到關稅及匯差影響，總量體不斷減少，即使不動產的放款有所下降，但分母縮減也會導致不動產放款集中度反而上升，同時間台經院也建議央行應該適度放寬台灣的房貸限制，目前看起來多項指標都已經指向要放寬的狀態，接下來就看9月份央行會議如何討論了。

另外美國關稅議題，8／1定調20%，但美國財長貝森特明確指出還是可以繼續洽談，也導致了市場對於關稅議題逐漸疲乏，在股市上表現相對明顯，台灣的傳統產業衝擊已經無法避免。不過高雄也因為產業轉型，半導體科技大廠相繼進駐，政府推行交通重大建設也持續進行，對於南高雄還設置了金融專區，提供金融業及國際級企業更優惠的經商補助，城市的發展並沒有受到關稅大棒的影響多少，反而搭上AI的順風車讓高雄持續發展。

業務銷售的應變策略

房地產度小月銷售現場屬於海嘯第一排最有感，由於現場來客數的銳減，銷售現場的編制人員開始縮減，對於廣告支出也可以從戶外看板感受到減少許多，各案場在這個時機點都已經開賣了，總是要做點什麼，部分個案直接在外縣市搭建接待中心或者舉辦說明會吸引外地客群，也有個案場轉向小型活動及園遊會提升集客能力，或者是異業結盟、自媒體開發都是每個個案現階段不斷嘗試突破困境的方法。

面對貸款問題及價格落差，第一線銷售人員與建設公司溝通協調提出配套方案，讓換屋客戶舊屋賣掉在補足款項或者是直接降價最有感，預售個案拉長銷售期再包含裝潢家電進總價銷售也有達到不錯的成效，從各區域的個案表現明顯可以觀察到，確實先讓利就先成交。

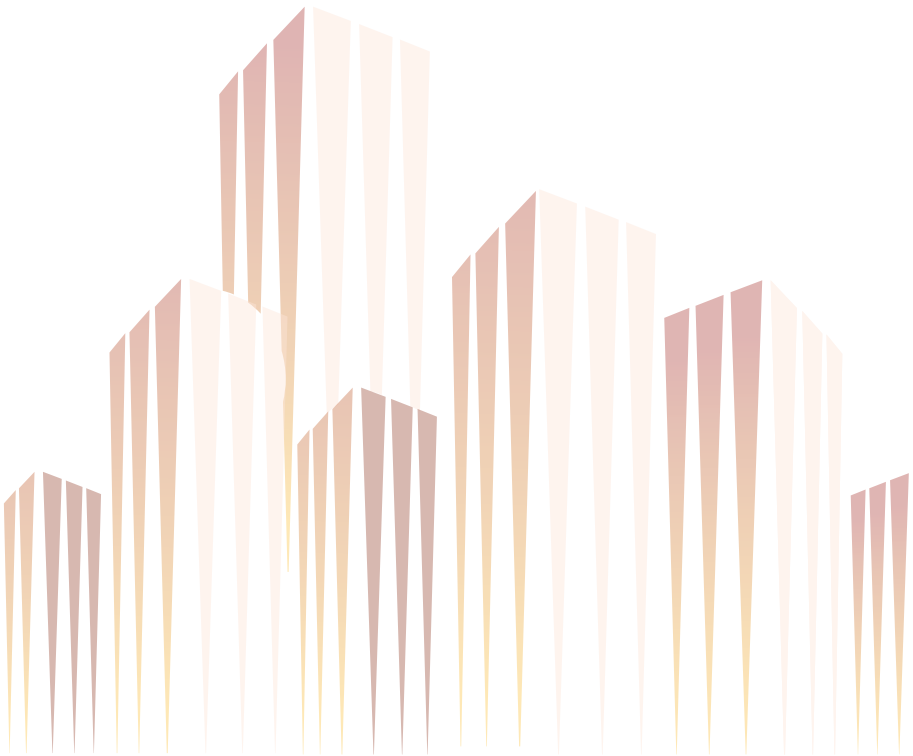
建築業開發的模式與改變

部分大型建設公司也推出全面性的降價策略或是成屋預售化策略來應對市場，建商土建融限縮的條件下，購地選擇也多往有危老都更性質的方向評估，各縣市多有提出展延建照的申請規範，緩解目前的開工量體，像高雄市府就提供了可展延建照時限2年以趨緩供給壓力，建設公司也多將推案排程往後推延，尋找正好的時機點再行推案。

2025年下半年及2026年的高雄房市預判

關稅底定後的房市走向回歸基本面，

人民賺得到錢房市才有得支撐，這幾年的產業回流大家都有看見，從疫情後高雄街道的面貌跟五年前已經有明顯轉變，車流變多，人潮變多，這些變化大家有目共睹，前兩年的房市暴衝確實讓市場上多出了約20%的投資型物件影響後續新屋銷售，但剛性需求沒有消失，今年已經開始消化前兩年投資客手上的房子，預計今年下半年會跟上半年一樣量縮價緩跌，到達明年度供需平衡後就需要等待政策的改變，央行只要沒有變動，建築行業受到成本的影響讓價空間有限，量縮價平應該是明年最糟的情況，若央行適度降息或寬鬆貸款政策，高雄房市才有機會緩步回升。



YKK ap®

連續20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。

日本頂級水密窗

日本專業安裝技術

永續服務

台灣華可貴建材股份有限公司 台北總公司 TEL:(02)2511-5156 台中營業所 TEL:(04)2310-1750 高雄營業所 TEL:(07)335-1867 楊梅工廠 TEL:(03)478-6140

焦點話題

關稅亂經濟 近八成購屋意願受影響 46.3%應放寬信用管制

文｜編輯部

4月初關稅之亂重創全球經濟，民心動盪，影響所及於各產業，房地產業更是一片慘澹，調查結果顯示，77.6%民眾購屋意願受影響，46.3%民眾認為政府應部分放寬第七波信用管制。

針對「2025年房地產走勢及政策調整」進行網路民調，回收問卷調查結果顯示：

1.77.6%民眾認為近期關稅事件對購屋意願有影響，其中31－40歲中32.1%認為購屋意願有明顯影響。

2.2025年房價變動部分，37.4%認為房價會再上升5%以上；28.5%認為房價持平；29.7%認為房價將下降5%以上。

3.46.3%民眾認為應部份調整放寬或解除信用管制（如限貸令、寬限期）；23.6%認為應維持不變。

4.40.7%認為今年下半年物價將上漲1%－3%；29.4%認為物價將上漲3%以上。

5.統計2024／7－2025／5，民眾購屋意願跌至新低，不確定是否購屋升高近2成。

關稅影響將從訊息面轉為實質面，調查結果顯示有77.6%購屋轉為觀望，其中31－40歲的購屋主力，更有高達三成認為影響明顯，駐足觀望，可預見房地產市場交易量將大幅萎縮，對房地產從業人員的生計產生重大影響。

但市場上自住型首購及換屋的剛性需求仍然存在，有46.3%民眾認為應放寬部分限制，緩解管制、降低貸款的購屋門檻。多數民意認為應因應時勢變化，將政策做彈性調

整。經濟風暴即將來襲，房地產這項內需型產業，更應該在此時強化抗衡能力，才能降低關稅及股匯變化等經濟衝擊。

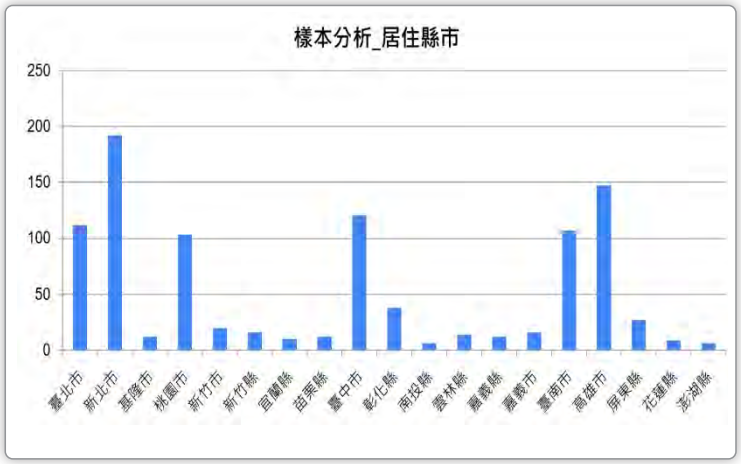
除了股匯風險大增之外，物價也是蠢蠢欲動，經濟部本就原擬在今年調漲電價；而今關稅壁壘擴大，未來物價變動引起通貨膨脹的隱憂大增。房地產及黃金向來是抗通膨最佳避險利器，政府應放寬信用管制，引導長期資金進入房地產，守護民眾資產。

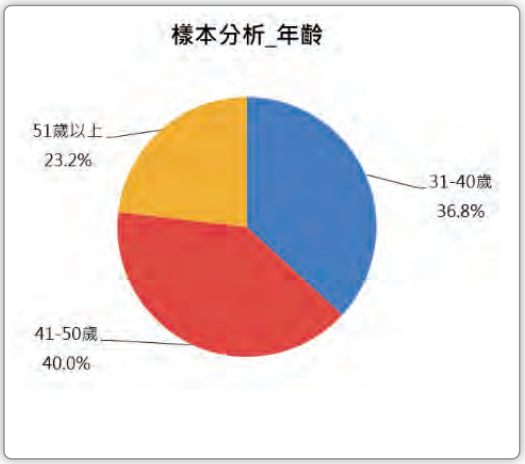
內外環境的驟變始料未及，若是短暫現象，同業可以短期苦撐；憂心這是長期結構變化，一旦房屋買賣交易量大幅萎縮，進入探底期，房地產相關產業，恐怕將難以生存。建議政府考量社會安定，放寬信用管制的限貸令及寬限期，發揮房地產火車頭產業穩定內需的功能。

【附註】

一、樣本條件：全台灣30歲以上民眾，總計回收有效問卷1,080份，在95%的信心水準下，抽樣誤差約±3個百分點。

二、調查分布：





三、調查區域：

依據行政院國發會「都市及區域發展統計彙編」

北部區域：包括臺北市、新北市、基隆市、新竹市、桃園市、新竹縣及宜蘭縣。

中部區域：包括臺中市、苗栗縣、彰化縣、南投縣及雲林縣。

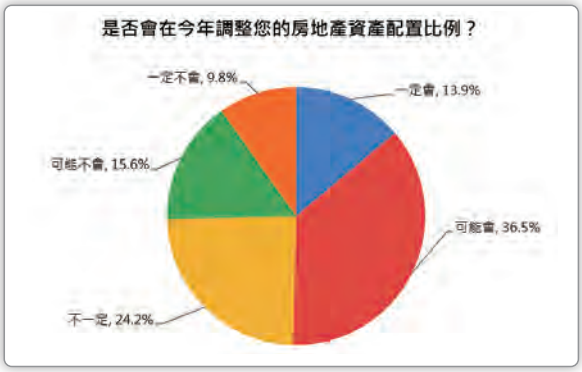
南部區域：包括高雄市、臺南市、嘉義市、嘉義縣、屏東縣及澎湖縣。

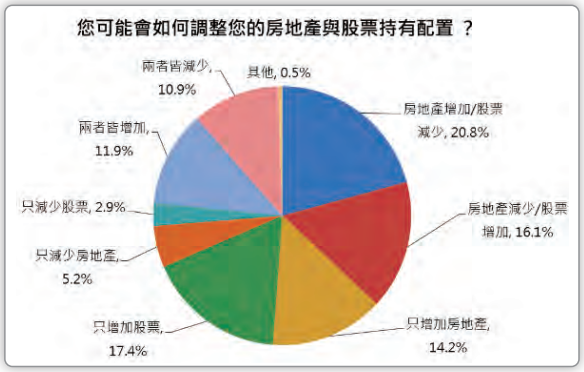
東部區域：包括花蓮縣及臺東縣。

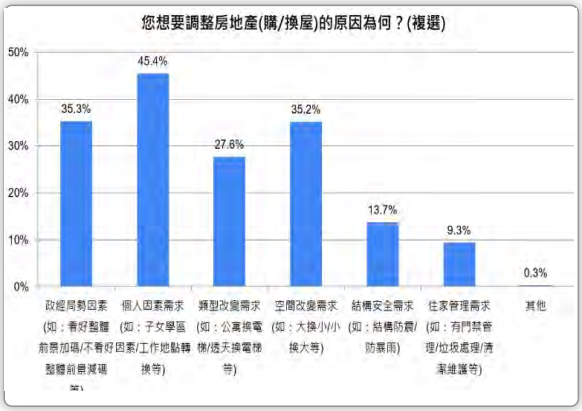
福　建　省：包括金門縣與連江縣。

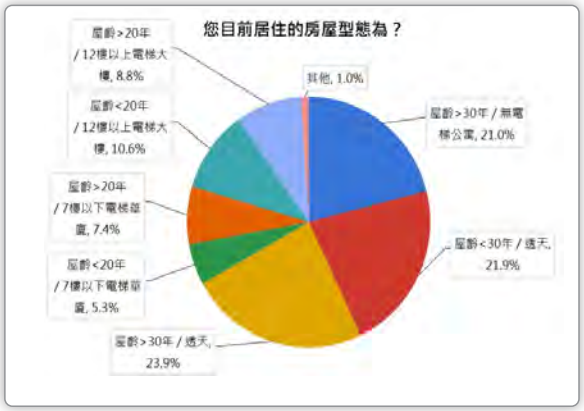
委託單位：房仲全聯會

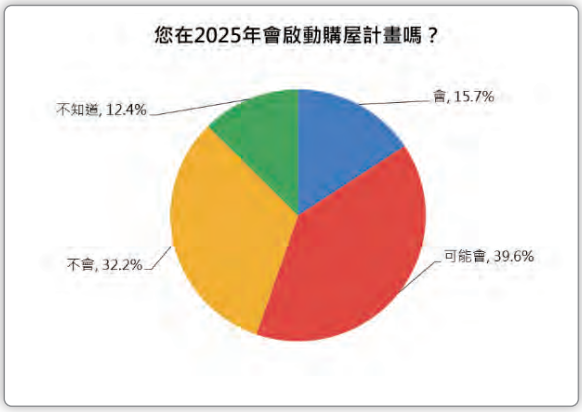
調查單位：網路地產王

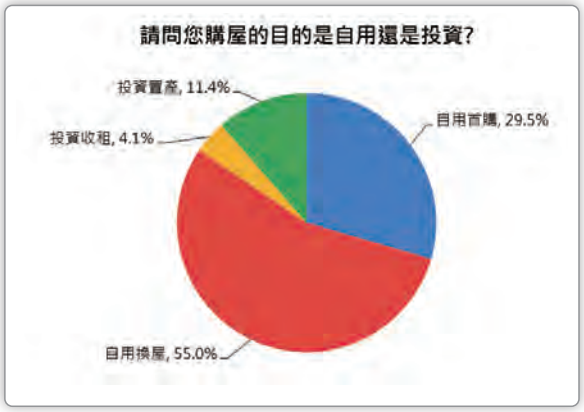

是否會在今年調整您的房地產資產配置比例？
一定不會, 9.8%
一定會, 13.9%
可能不會, 15.6%
可能會, 36.5%
不一定, 24.2%

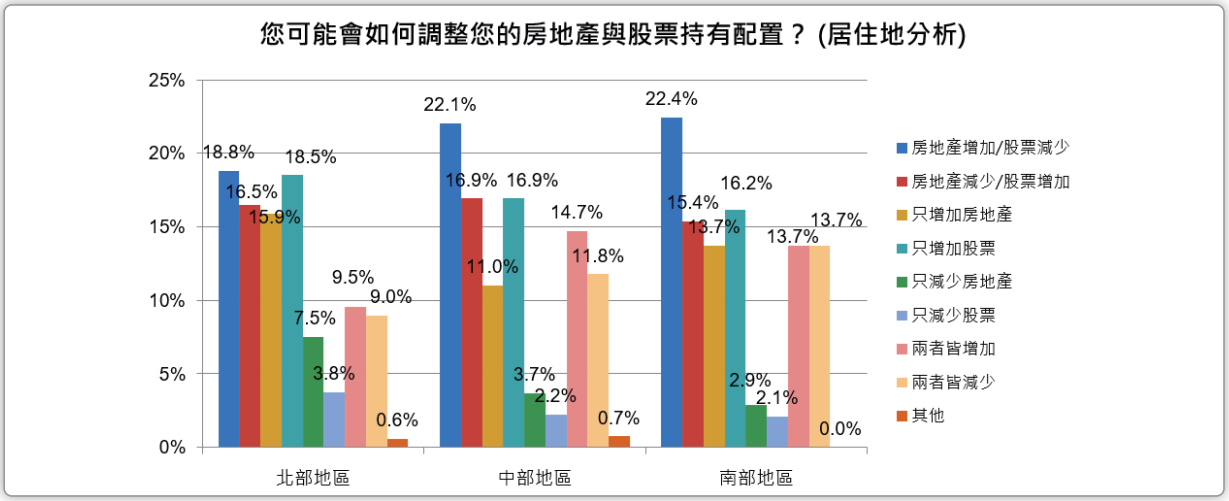

您可能會如何調整您的房地產與股票持有配置 ？
兩者皆減少, 10.9%
其他, 0.5%
房地產增加/股票減少, 20.8%
兩者皆增加, 11.9%
只減少股票, 2.9%
房地產減少/股票增加, 16.1%
只減少房地產, 5.2%
只增加股票, 17.4%
只增加房地產, 14.2%


您想要調整房地產(購/換屋)的原因為何？(複選)
50%
40%
30%
20%
10%
0%
35.3%
45.4%
27.6%
35.2%
13.7%
9.3%
0.3%
政經局勢因素 (如：看好整體前景加碼/不看好整體前景減碼等)
個人因素需求 (如：子女學區換等)
類型改變需求 (如：公寓換電梯/透天換電梯等)
空間改變需求 (如：大換小/小換大等)
結構安全需求 (如：結構防震/防漏雨)
住家管理需求 (如：有門禁管理/垃圾處理/清潔維護等)
其他


您目前居住的房屋型態為？
屋齡>20年 / 12樓以上電梯大樓, 8.8%
其他, 1.0%
屋齡>30年 / 無電梯公寓, 21.0%
屋齡<20年 / 12樓以上電梯大樓, 10.6%
屋齡>20年 / 7樓以下電梯華廈, 7.4%
屋齡<30年 / 透天, 21.9%
屋齡<20年 / 7樓以下電梯華廈, 5.3%
屋齡>30年 / 透天, 23.9%


您在2025年會啟動購屋計畫嗎？
不知道, 12.4%
會, 15.7%
不會, 32.2%
可能會, 39.6%


請問您購屋的目的是自用還是投資?
投資置產, 11.4%
自用首購, 29.5%
投資收租, 4.1%
自用換屋, 55.0%


您可能會如何調整您的房地產與股票持有配置？ (居住地分析)
25%
20%
15%
10%
5%
0%
18.8%
16.5%
15.9%
18.5%
7.5%
3.8%
9.5%
9.0%
0.6%
22.1%
16.9%
11.0%
16.9%
3.7%
2.2%
14.7%
11.8%
0.7%
22.4%
15.4%
13.7%
16.2%
2.9%
2.1%
13.7%
13.7%
0.0%
北部地區
中部地區
南部地區
房地產增加/股票減少
房地產減少/股票增加
只增加房地產
只增加股票
只減少房地產
只減少股票
兩者皆增加
兩者皆減少
其他

caesar 凱撒衛浴股份有限公司 建設開發部
www.caesar.com.tw
07-359-7758
高雄市左營區民族一路1188號

股票代號
1817

凱撒官網

建材新知

防震新選擇　節能新趨勢

文 / 圖｜鴻茂工業股份有限公司

隨著現代建築對安全、節能與永續發展的要求日益提升，選用具備耐震、節能、高效、環保的設備已成為新建築與舊屋改造的新趨勢。本文將介紹兩項建築設備領域的革新技術—方形不鏽鋼水塔與熱泵熱水器，分別為防震結構與節能供熱提供完善的解決方案。

一、防震新選擇：方形不鏽鋼水塔

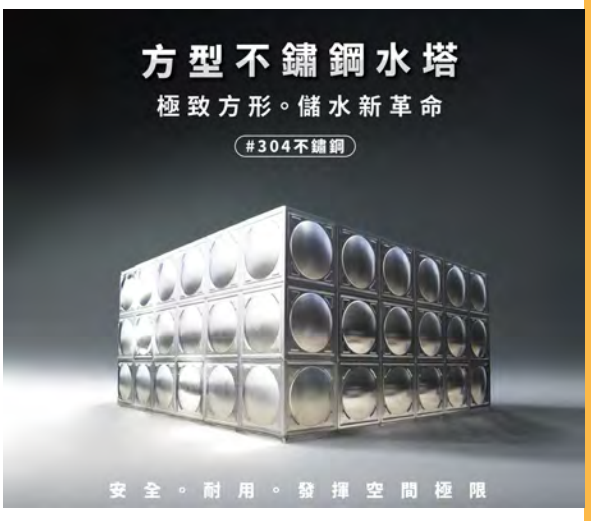
(一)材質與結構特性

方形不鏽鋼水塔採用SUS304或SUS316食品級不鏽鋼，依據實際水質條件與安裝環境進行搭配選用。水塔板材透過高效液壓模具壓製成型，標準尺寸為1,000×1,000mm或1,000×2,000mm。水塔在現場以氬氣保護焊接方式組裝，確保接縫不易生鏽，大幅提升結構耐久性與防鏽效果。

此外，水塔使用高強度壓模成型工藝，在確保結構強度的同時，有效降低材料用量，相較於傳統RC結構水塔，不僅對建築樓層負重影響小，適用於現代高樓層建築及耐震需求高的區域。

(二)方形不鏽鋼水塔的應用優勢

1. **原料檢驗嚴格**：不鏽鋼板材經由原料分析儀檢測，確保材質品質穩定。
2. **全焊接結構**：全焊接設計，防滲性能佳、抗震結構強。
3. **水壓與焊點測試**：每座水塔皆進行內箱與夾層的水壓測試，確保焊縫無滲漏。
4. **安裝靈活**：結構模組化，適合狹小空間或牆角位置安裝。



方形水塔實績

5. **滴水不漏**：無螺栓、無膠條設計，杜絕滲漏風險。
6. **價格合理**：高效壓模工藝與設計降低材料用量。
7. **抑菌衛生**：密封結構防止藻類滋生與水源二次污染。
8. **耐鏽耐用**：採高等級SUS不鏽鋼板，抗紫外線，長期保持水質潔淨。
9. **高強度輕量化**：單模成型，精度高，抗震抗衝擊性能佳。
10. **耐高溫、阻燃性佳**：比SMC或FRP水塔具更佳的高溫耐受力。
11. **結構科學、美觀流線**：結合球面與平面結構設計，提升力學穩定性與視覺美感。
12. **環保材質**：相較SMC或FRP水塔，採用不鏽鋼材質可回收再利用，不會造成環境汙染。

方型水塔大樓

方形不鏽鋼水塔製作過程須具備多台液壓成型設備、焊接檢測儀器與專業品保流程，並能依據客戶需求進行產品客製化設計與系統整合建議，是用戶在高標準建築儲水領域的最佳選擇。

二、節能新趨勢：熱泵熱水器

(一)熱泵熱水器的運作原理

熱泵熱水器，又稱空氣能熱水器，屬於高效率節能應用設備，相較於傳統電熱水器省電達75%。其運作原理透過冷媒將空氣中的熱能轉換對水加熱：

1. **蒸發器**：吸收外部空氣熱能，使冷媒蒸發。
2. **壓縮機**：壓縮低溫低壓的冷媒為高溫高壓氣體。
3. **熱交換器**：將冷媒熱能釋放至水中。
4. **膨脹閥**：降低冷媒壓力，使其再次進入蒸發器吸熱。

整體而言，熱泵熱水器使用的電力主要為驅動壓縮機，而熱源則來自免費的空氣熱能，因此效率極高，是傳統電熱水器的三至四倍。

(二)熱泵熱水器的優點

1. **節能省電**：相較傳統電熱水器，熱泵

熱泵一體機

耗能更低，長期使用可大幅降低電費支出。

2.**安全性高**：採用間接加熱設計，無需燃氣燃燒，避免瓦斯外洩或一氧化碳中毒等風險。

3.**水溫穩定**：能穩定供應設定溫度的熱水，避免忽冷忽熱，提升用水體驗。

4.**環保減碳**：利用提取空氣熱能，減少碳排與空氣污染。

5.**保養簡便**：設備水垢生成較少，維護成本低，使用壽命較傳統熱水器更長。

6.**安裝彈性**：可安裝於陽台、室內、戶外、透天獨棟、公寓大樓等場所，安裝簡易不佔空間。

7.**綠建築節能設備**：為住宿類綠建築導入建築能效評比之高得分節能設備。

(三)熱泵熱水器適用場域與用途

1.**教育與住宿**：學校、學生宿舍、員工宿舍，人數眾多、用水需求頻繁，需供應大量熱水等場所。

2.**餐飲與旅宿**：餐廳、飯店、旅館、民宿、中央廚房，對熱水供應的穩定性與溫度控制有高度要求等場所。

3.**服務產業**：美容院、美髮沙龍、幼兒園、月子中心，強調水溫穩定、水質潔淨與衛生安全等場所。

4.**家庭住宅**：透天厝、公寓大樓、別墅，有淋浴、廚房清潔、SPA、按摩浴缸等日常熱水需求之居家空間。

熱泵熱水器高效能與低耗能的特性，平均約三至五年可回本。在歐洲、澳洲、北美等先進國家已普遍使用，是推動「建築電氣化」與「家庭節能」的關鍵設備之一。

三、提升建築韌性與能源效率

方形不鏽鋼水塔與熱泵熱水器的導入，代表現代建築在防震與節能上的重大進展。一方面提升建築結構安全與用水衛生，另一方面帶動住家與商業空間邁向綠能與永續目標。

從建築設備選擇著手，不僅提升生活品質，更是在為下一代打造一個更安全、更潔淨、更舒適的居住環境。

鴻茂官網

全台超過百位
以上技師服務

擁有最多
合格證照

零件尺寸齊全
不怕求助無門

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

HCG和成 和鄧企業(股)公司 高雄市前鎮區一心二路21號14樓 (07)330-1601 高雄旗艦店 高雄市前鎮區中華五路758號 (07)330-8961

人物專訪

公益回饋接地氣受肯定 提高風險控管企業永續

專訪 三發地產總經理 楊題銓

相較於社會大眾一般對建築業理性生硬又有點冰冷的刻板印象，三發地產算是極為特殊的建築業者。2008年入主金革唱片，後續曾贊助雲門舞集、支持體育活動、規劃行動書車、用藝術活化接待中心等等，這些多元化的創舉，讓三發地產的品牌形象，多了一份與衆不同與接地氣的溫度。

三發地產總經理楊題銓表示，三發完成的每一棟建築，除了顧及民衆需求之外，同時也展現了企業領導人的性格，熱愛音樂、重視體育、支持藝術等等，將個人愛好融入建築產品規劃，與住戶一同分享。並在2012年成立三發教育基金會，以教育是改變未來基石的信念，推動多元教育活動，啓發孩童閱讀興趣，培養創意思維與豐富的想像力，以及創設在科工館及案場附近社區的行動書車，推廣職涯探索計畫等等。三發地產融入社會的深度與廣度，絕對是建築業界中佼佼者。

對三發來說，建築業不僅僅是買土地蓋房子賣房子，而是緊密地與社會脈動廣泛連結，走入群衆，經營獲利取之社會亦用之社會，低調地默默回饋於社會公益，這是最為實際而正向的回饋。

而將SGS列為新建案常規之第三方檢驗，也是業界首創，楊總表示，導入SGS檢驗會讓原本就很龐大的建築工程，變得更加繁複，任何一個環節都會影響施工進度，必需精準把握施工品質與工程單位高度的應變能力。通過SGS檢驗就是三發提供給客戶最高品質保證，即使增加工程成本，也要讓客戶從每一份完整第三方建築

「三發橋」建築本體

「三發滙世界」建築外觀

生產履歷中，感受到三發的用心。

對於永續建築的理念，三發也是實打實地貫徹至施工中。為減少外牆磚貼飾所產生之營建廢棄物與磁磚損耗，他們嘗試引進具有自潔功能的進口塗料，取代外牆磁磚，這也是一項很新穎的技術，過去僅用於局部使用，這次以台南「三發橋」為例，全棟使用日本塗料工法取代傳統磁磚，減少外牆丁掛使用數量高達737,372塊，工法相對單純，未來交給住戶也好保養，又能避免日後外牆磁磚掉落的安全風險，有效降低對環境的影響，友善環境。

三發地產與金革音樂的結合，更是體現在社區中，從被金革音樂的黑膠唱片聆賞空間，到建案大廳的鋼琴與公播音樂，讓居住者的日常被音樂溫柔圍繞著。不僅如此，三發更在公設中加入家庭教室與音樂教室，提供兒童接觸音樂的機會，啟發創意與感受藝術之美。

楊總表示，三發的另外一大特點，就是售後客戶服務，大約有3-4成的老客戶，都會回購新建案產品；三發也很盡力，特別成立了永續服務部，提供即時報修的服務，住戶不用擔心日後找不到維修材料或找不到服務人員。

如果是一般的簡易維修，三發還提供線上版”居家維修保養教學手冊”，教導住戶正確的方式先行處理，內容以最常發生小問題的廚房及浴廁為主，包括廚房櫃體門板快拆，抽油煙機濾網更新、更換馬桶沖洗器水管、馬桶水箱止水墊片更換，以及其他像是窗戶安全鎖使用教學等等，推廣簡易故障自我排除的自學自修，一來有效管控到家服務人力，二來也可讓住戶自學維修，對日後保養維護更有概念。

楊總說，三發地產今年已經邁入第30年，經歷過好幾波房市大波動，2003年SARS疫情、2008年金融海嘯，到這波新冠疫情。過去經驗顯示，在低潮波段過後，

「三發夢世代」外觀

「三發易采」建築外觀

房價都會出現上揚，甚至是暴衝式上漲，此時反而要提高風險控管意識，房價漲太快，可能導致民眾的購買力跟不上，銷售速度變慢，資金流動風險升高。

因此在前兩年景氣大好的時候，三發地產便意識到買氣會有變化，將購屋自備款的門檻維持在25%-30%，招攬具有資金實力的買方，降低後續風險，穩健公司財務。楊總感嘆說，央行無預警的限貸令，建商及買方民眾同時受制於資金，這是有史以來第一次，同步約制買方跟賣方的貸款資金，這種操作下，資金缺口產生。

建商土建融貸款額度低，資金周轉困難，還規定在取得貸款後的18個月內要動工，景氣不好賣得慢、資金回收期長，而營建進度都必須支付現款，長期入不敷出，建商遲早出現財務危機；民眾第2屋貸款自備款提高到5成，換屋買氣驟減，即便是首購，銀行也是放慢核貸撥款程序，現在普遍延長至3-6個月，不可控的不安，同時在買賣雙方漫延著。

楊總最後表示，若目前實施的金融緊縮政策沒有鬆綁，建商購地動工營造跟買方交屋，都將持續受到很大的財務壓力，影響供需方完成正常交易。市況不樂觀，建商財務危機風暴岌岌可危，若政府政策不調整，他初估這個惡夢期，應該會持續很久的時間，房地產是火車頭工業，這樣更會導致百業蕭條，政府不得不謹慎。

三發地產早就感受到風向可能會變，因此經營業務分散到新莊副都心的商用不動產，目前也開始動工，避免將雞蛋放在同一個籃子裡，同時減少開案數量。至於大家關心的降價問題，楊總苦笑地說，政府不鬆綁，資金程序不可控，降價也是沒用的。先回歸正常放款時間及程序，多留一些調整空間，讓房市能維持一點活水，如果建商無法支撐紛紛倒地，糾紛四起，社會付出代價將會是更大的。

「首席大院」北向中庭

591廣告·就是比較準!

新建案 智能優選

只提供比FB更精準的線索

	591	facebook
用戶受眾	房產平台 使用者為潛在購房需求準客	難以精準觸達購房核心群體
曝光群體	渠道多元觸及全站客戶 引流至詳情頁轉化線索	用戶誤觸機率高
留線索方式	手機號+驗證碼 保證線索真實性	僅提供手機號 無法保證線索真實性
線索唯一性	系統自動排重 保證線索唯一性	無法有效排重

歡迎與我們聯絡

TEL **02-8511-3266** EMAIL **info@digitm.com.tw** 掃QR碼查看更多

友案參訪

台中台南友案參訪 收穫滿滿

文｜編輯部

新建案參觀

森安邦

投資興建	華森建業股份有限公司
案場地址	台南市南區中華西路一段48號
產 品 別	集合住宅大樓
基地面積	462.83坪
車位規劃	66個（汽車車位）
樓層規劃	地上15層／地下3層
戶數規劃	總戶數54戶
主力坪數	三房

個案特色

「森安邦」訴求”由需求規劃設施，讓享受生活從回家開始”，妥善運用公設各個空間，戶外的綠意走廊及植栽樹籬則是遠離都市塵囂的最佳去處，即便待在家也能過上充實的一天。更值得一提的是，本案規劃之初，便已預先設想未來電動車的充電需求，並為每戶規劃獨立的充電設備安裝空間，未來住戶可依自身需求安裝。社區為純住宅規劃，住戶出入較單純，配置上4戶搭配2部電梯（梯戶比1：2）；公設比34.54%。房型規劃：3房2廳2衛2陽台，全案戶戶邊間、雙面採光，室內亦為明廳，間間開窗的設計。

ONE+

投資興建	府都建設股份有限公司
案場地址	台南市安平區建平八街68號
產品別	集合住宅大樓
基地面積	878坪
車位規劃	124個平面車位
樓層規劃	地上15層／地下2層
戶數規劃	住家58戶、店鋪2戶

個案特色

「ONE＋」基地位置三面臨路，特聘永峻工程專業結構顧問團隊（台北101結構設計團隊）針對本住宅設計，規劃跨度均勻且方整對稱，韌性極佳的特殊抗彎矩構架結構系統，並提高建築物耐震設計強度25%，與一般政府機關、圖書館、美術館、博物館、車站、航空站等供公衆使用之建築物同等級。本住宅已通過台灣省結構工程技師公會之特殊結構審查，無論承重、防颱、抗震、防火、防水等均符合國家安全標準。

曜精銳

投資興建	悅騰建設股份有限公司
案場地址	台中市北屯區安順東二街48號
產品別	集合住宅大樓
車位規劃	2,323.2坪
樓層規劃	415個（汽車車位）
戶數規劃	地上14、23層／地下3層
主力坪數	總戶數318戶
	二房（24～33坪）、三房（34～41坪）

個案特色

「曜精銳」距離大慶火車站和捷運站僅約5分鐘車程，10分鐘內即可連接74快速道路與國道一號，交通非常便利。周遭商圈林立，提供完善的生活機能。該案特別規劃開闊的中庭花園，讓綠意延展至社區每一處，營造舒適宜人的生活環境，並設有可容納75席的輕食咖啡廳、多間家教教室、瑜珈教室、兒童遊戲室、KTV、撞球間、電影院、健身房等豐富的公設空間，讓住戶在社區中就能滿足休閒、運動、親子互動等全方位需求。

大毅人人幸福

投資興建	大毅建設股份有限公司
案場地址	台中市北屯區太原路三段與景和街6號
產 品 別	集合住宅大樓
基地面積	1,139.4坪
車位規劃	325個（汽車車位）
樓層規劃	地上24層／地下5層
戶數規劃	住家266戶、8戶店面
主力坪數	三房（28～38坪）、四房（48坪）

個案特色

「大毅人人幸福」為座落40米大道首排之超高大樓，以太原路為據點，三面臨路，高樓層可享絕佳視野，且戶戶朝南，通風採光佳，冬暖夏涼。鄰近明星學區東山完全中學，擔設籍置產。交通方面，近74號線太原匝道，車程3分鐘，南來北往便利。產品規劃上全戶空調、天花板、燈光到位，超高坪效裝修規劃，主打精裝宅規劃，管理上結合APP系統，方便實用。

聯悅臻

投資興建	聯悅建設股份有限公司
案場地址	台中市梧棲區臨港路四段586號
產 品 別	集合住宅大樓
基地面積	3,347坪
車位規劃	927個（汽車車位）
樓層規劃	地上24層／地下4層
戶數規劃	住家872戶、店鋪11戶
主力坪數	二房30坪、三房40／43坪、四房52坪

個案特色

【聯悅臻】為聯悅建設於台中港區推出的第三號代表作，坐落於「台中港市鎮重劃區」核心位置，擁有完整的商業機能、國際觀光資源與交通建設優勢。緊鄰捷運藍線首站預定地，周邊擁有三井OUTLET、全聯與即將開幕的全台最大蔦屋書店，地段發展潛力強大。建案規劃格局方正、面海景，注重採光與高坪效。此案以「質感、實用、價值」為核心理念，打造區域內最舒適、最具未來性的住宅產品。交通方面有國道三號及64快速道路可利用，輕鬆往來各縣市。

建材廠參觀

鴻茂創立於1986年，位處純樸的雲林縣，已在台默默耕耘30餘年。鴻茂起初以不銹鋼工廠起家，如今已走入全台數十萬家庭，成為家的標誌。服務項目從儲水水塔、熱水器、廚藝器具，到淨水設備、廚衛系統，致力積極拓展完備的「居家生活體驗」。

參觀當天董事長王茂昌親自歡迎接待並分別安排簡報及現場導覽，當日於展間中透過各式產品詳細解說，足見鴻茂工業是認真且具誠信之專業團隊。

感謝心得

友案參訪行程安排相當充實，由理事長率隊，理監事及會員80人熱情參加。特別感謝參觀案場的導覽與熱情接待，以及大台中、臺南市不動產建築開發公會招待豐盛餐宴，除讓我們充分感受到台中、臺南個案的用心規劃，並感受到在地的盛情，兩天行程收穫滿滿。

全彩崗岩漆

水性牆面裝飾塗料｜室內外牆通用

RAINBOW
虹牌油漆

RAINBOW PAINT

全彩崗岩系列

水性環保
安心健康

多種顏色選擇
靈活設計搭配

多家建設公司
使用外牆裝飾

虹牌油漆多年來不斷精進產品研發，致力應用於塗料解決建築需求，因此虹牌油漆提供多面向的塗料產品服務。例如外牆磁磚的損壞、甚至剝落而砸傷用路人；塗料為輕質材料，並有模仿各式材質的能力，可以將花崗岩，甚至多種石材質感模仿的微妙微俏，塗料不但可降低建材費用，並可照顧用路人的安全，經過大樓下再也不必提心吊膽！

永記造漆工業股份有限公司 YUNG CHI PAINT & VARNISH MFG.CO., LTD.
地址：台灣高雄市小港區沿海三路26號 TEL：886-7-8713181（15線） 消費者服務專線：0800070100 www.rainbowpaint.com.tw

冠軍建材

為台灣 做得更好

ESG的領先者 冠軍建材集團

- 磁磚界第一家榮獲「再生綠建材」標章
- 磁磚界第一家榮獲「高性能綠建材」標章
- 磁磚界第一家完成ESG報告書
- 磁磚界第一家完成組織型碳盤查
- 磁磚業第一家完成建築資訊模型BIM元件建置公用平台
- 第一家與大型建設公司合作現場廢磚回收(搖籃到搖籃計畫)

全國首推科技節能石再生綠建材 搭配工法有效降低建築物室內溫度

建築效能(BERS) 符合建築外殼節能效率-EEV

符合綠建築指標 二氧化碳減量、廢棄物減量 日常節能指標-(EEV)、室內環境指標

綠色工法 科技節能石結合節能外牆乾掛系統

節能減碳 有效降低室溫4℃ 冷氣耗能用電可減少 24%~36%

安全可靠 抗折強度高、吸水率低、維護成本低 適用新建物外牆、老屋拉皮

施工完成示意

綠色工法構件

高宇旺股份有限公司 地址:高雄市仁武區澄觀路二段476號 TEL:07-3535293 FAX:07-3520200

會務活動

建案參訪、局處拜會 講座、聯誼馬不停蹄

6月－8月活動彙整

文 | 編輯部

柯理事長上任後，帶領新團隊馬不停蹄地進行市府長官拜會，亦拜會高雄市政府消防局王志平局長及邱榮振副局長，會中相互交流增進情誼並為消防政策目標交換意見。外部交流以友會來訪為主，5月19日大台中不動產建築開發公會由理事長王至亮率團79人來高雄參觀建案，本會亦設宴歡迎接待，賓主盡歡。7月22日本會舉辦「2025建築園冶獎得獎個案參訪」活動，由柯理事長帶隊，參加理監事及會員共80人，共參觀6個建案，獲益頗豐。

都更作業在高雄市如火如荼展開，6月17日理事長偕同秘書長參加「高雄市前鎮區亞灣智慧公宅都市更新事業案」簽約典禮；以及8月1日參加高雄市政府舉辦「高雄市住宅及都市更新中心」揭牌典禮，近年來，高市府廣建社會住宅，關注基本居住權，並擴展都市更新業務，預期未來會員參與公辦都更的積極度將會明顯提升。

講座及研討會亦是本季亮點，5月29日本會假高雄科工館南館S105教室舉辦「不動產建築開發相關法規實務分享講座」，邀請本會法律顧問陳樹村律師主講，會議由權益維護與糾紛處理委員會主任委員李昇達主持，會中講師解析土地開發建築法律糾紛與實際案例深入淺出，出席會員近150人均受益匪淺。另7月2日舉辦「消防安全講座」，邀請高雄市政府消防局火災預防科及高雄市消防設備師公會，分別針對「現行消防安全設備實施新規定」及「消防監造計畫」予以說明，會員逾60人出席聆聽，獲益匪淺。

研討會更是本季活動重中之重，本會與大高雄友會共同舉辦「2025下半年房屋市場研討會」，會中邀請高雄市不動產代銷公會理事長謝哲耀主講「2025年房市的機會與挑戰」、高雄市房屋市場調查協會理事長吳曜廷「高雄房市回顧與展望」，會員對整體銷售市場有新的認知。

本季聯誼則以高爾夫球聯誼賽為主，除了5月份的信誼球場球敘之外，6月份假山湖觀球場完成第33屆、34屆會長交接。7月18日舉辦首次聯誼賽，並討論10月份的中部外地賽，維繫情感及球技交流。

理監事會

114.7.24.假本會會議廳召開「第十六屆第三次理監事聯席會議」，會議由理事長柯俊吉主持，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。

局處拜會

114.7.28.本會理事長柯俊吉親率副理事長陳又齊、常務理事黃証彥、黃湘允、張雅婷、蔡雨欣、楊題銓、監事會召集人張家豪、常務監事李昇達、方啓樟、理事江肇偉、邱全弘、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿等拜會高雄市政府消防局王志平局長、邱榮振副局長，會中除相互交流增進情誼並為消防政策目標交換意見。

各項會議

會刊編輯委員會

114.6.16.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」，由副主任委員黃頌舜主持，委員梁德興、網路地產王總經理陳韻如、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿及幹事鄭園蓉出席參加，會中為第274期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第275期內容編排之方向與大綱等。

外部交流

友會來訪　設宴款待

114.5.19.大台中不動產建築開發公會由理事長王至亮率領理監事與會員一行約79人南下高雄參觀「華雄天地」建案，本會理事長柯俊吉、副理事長陳又齊、常務理事翁志賢、黃湘允、張雅婷、監事會召集人張家豪、常務監事李昇達、監事劉人豪、張峻嘉、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿等假漢來巨蛋會館設宴歡迎接待，賓主盡歡。

簽約　揭牌典禮

114.6.17.高雄市政府舉辦「高雄市前鎮區亞灣智慧公宅都市更新事業案」簽約典禮，該案以「5GAIoT智慧住宅」為設計概念，將開發建設658戶社會／集合住宅，預計將於120年完工，本會理事長柯俊吉、秘書長陳鴻益共同出席，共襄盛舉。

114.8.1.高雄市政府舉辦「高雄市住宅及都市更新中心」揭牌典禮，近年來，高市府廣建社會住宅，關注基本居住權，並擴展都市更新業務，本會副理事長陳又齊、秘書長陳鴻益共同出席表示祝賀。

會員服務

「不動產建築開發相關法規實務分享講座」

114.5.29.本會假高雄科工館南館S105教室舉辦「不動產建築開發相關法規實務分享講座」，邀請本會法律顧問陳樹村律師主講，會議由權益維護與糾紛處理委員會主任委員李昇達主持，會中講師解析土地開發建築法律糾紛與實際案例，以土地開發問題分析，深入淺出，講演精彩頗受好評，出席會員近150人均受益匪淺。

「消防安全講座」

114.7.2.本會假本會會議廳舉辦「消防安全講座」，邀請高雄市政府消防局火災預防科何信育股長及高雄市消防設備師公會陳力纓理事長，分別針對「現行消防安全設備實施新規定」及「消防監造計畫」予以說明，會議由技術法規委員會主任委員江肇偉主持、理事長柯俊吉、水電顧問蔣順田列席指導，會員逾60人出席聆聽，受益良多。

「2025建築園冶獎得獎個案參訪」

114.7.22.本會舉辦「2025建築園冶獎得獎個案參訪」活動，由柯理事長帶隊，參加理監事及會員共80人，分乘兩輛遊覽車，共參觀6個建案。當天參訪行程安排大樓有：泰緯建設「泰緯皇居」、城揚建設「陽明第一廳」、寶象建設「寶象住圓山」、華雄建設「華雄天地」、侑城建設「多城市II」；透天有：上誠開發「上揚誠」，建案作品均精心設計規劃，深獲好評。

2025下半年「房屋市場研討會」

114.8.7.本會與大高雄不動產建築開發公會共同舉辦「2025下半年房屋市場研討會」，會議由本會「房屋市場委員會」主任委員翁志賢及大高雄公會市場資訊委員會副召集人林政良共同主持，會中邀請高雄市不動產代銷公會理事長謝哲耀主講「2025年房市的機會與挑戰」、高雄市房屋市場調查協會理事長吳曜廷「高雄房市回顧與展望」，出席理監事、會員眾多，除對高雄房市的現況與未來開發有更深入瞭解，並對整體銷售市場有新的認知。

辦理「履約保證審查」

本會於114.6.3.、6.26.、7.31.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」，會議由主任委員許國慶主持，審核通過了皇郡、象田、明尚等3家公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保」之3個建築個案。

會員聯誼

高爾夫聯誼賽

本會高爾夫聯誼會於114.5.16.假信誼球場球敘，會長吳柏辰、副會長郭致宏、總幹事黃麟竣及會員多人參加，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘。

本會高爾夫聯誼會於114.6.27.假山湖觀球場球敘，會長吳柏辰、副會長郭致宏、總幹事黃麟竣及會員出席踴躍，並選出第34屆會長郭致宏（嘉隆建設副總經理）、副會長李昆洲（嵩豐建設副總經理）及推派林泓安（琮璽建設主任）為總幹事，在本會秘書長陳鴻益的監交下完成第33屆、34屆會長交接，現場氣氛熱絡，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘。

本會第34屆高爾夫聯誼會首次聯誼賽，於114.7.18.大崗山球場舉行，新任會長郭致宏、副會長李昆洲、總幹事林泓安及會員多人參加，球賽後在球場餐廳頒獎與餐敘，餐敘中並討論10月份中部外地賽，會友反映熱烈，場面歡樂融融。

In-Wash® Ona
歐那一體式智能馬桶

tw.roca.com

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 | www.kkaofeng.com

彈性調整約制條件　門檻才有意義

文 | 陳韻如

不安的氣氛從今年上半年延續到下半年，慶幸的是，政府聽到人民的心聲並予以調整，央行信用管制針對換屋族群的購屋貸款限制已稍有舒緩，讓業界及買方看見一絲曙光。

從央行信用管制限貸令的問卷結果來看，民眾普遍認為應該要適度微調，畢竟買氣受到抑制，房價並未下降，這樣下去只會使得買賣方持續僵持不下，交易量降低對相關其他產業的傷害是很大的。根據內政部統計資料顯示，今年上半年的買賣移轉登記棟數，較去年同期減少了5成，另有報導指出，約有37%的房仲業者都想要轉業了，若未改善，接下來可能就失業率升高的社會問題了。

高雄代銷公會謝理事長要我們再等等央行的理監事會決議，美國關稅也還未到最後定案，也許都還有些許機會；再加上楠梓園區周邊道路聯絡工程進度穩定進行，積極等待明年台積電正式量產後；高雄機場亦進入全新航廈的時代，還是有不少好消息鼓舞著民心士氣。

中南部的建築參訪交流著同業情誼，即便房市景氣無法如預期，好的作品還是令人心曠神怡、值得學習。理事長的見解發人深省，法規限制應該要跟著滾動調整，約制才有意義，18個月強制動工期限是市場承平時期的算法而來的，現在面對非常時期，應該要調整；豪宅也是一樣，定義金額應該要跟著土地公告現值或是房屋評定現值的變動，規劃新的彈性變動公式，而不是固守房價上漲前的上限，否則將淪為為限制而限制的刻板了。

HF

合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum

台正字第 8199 號

Quality Management
QC001

CNS正字標記認証工場

ISO 9001認証工場

德匠名廚 × LEICHT

TERMA | ROCCA | PEARL

CONCEPT Q combines the handle and door into an aesthetic unit.
The handle is not attached as a separate element on the front but
blends seamlessly into the wave-like recess of the respective door.

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