

NO.263

2022.09

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

愛惜形象 低調銷售 共度難關

擘劃大高雄 開發百分百
用2年拚4年 高雄獲評比最佳施政進步城市
危老 我們準備好了嗎？
高雄榮家首創5G智慧長照系統
不斷創新挑戰的泰嘉傳奇
精雕產品回饋鄉親 每個建案都是作品



美濃湖

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

與美 自然地共生

回歸陶器的設計原點

綻放素美不矯飾的溫潤線條

絕美的 NEOREST NX

實現自然與美學的和諧共生



NEOREST NX

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

- 02 建築心聲 愛惜形象 低調銷售 共度難關 | 理事長 陸焯廷
- 07 市政建設 擘劃大高雄 開發百分百 | 高雄市政府地政局
~高雄市土地開發概況~
- 12 港都櫥窗 水噹噹的高雄美景一覽 | 編輯部
- 21 聚焦高雄 用2年拚4年 政績斐然 | 編輯部
高雄獲評比最佳施政進步城市
- 25 法規探討 危老，我們準備好了嗎？ | 百立建設總經理 邱全弘
關於都市計畫法高雄市施行細則25-1
- 31 市場行情 台積電效應 高雄房市迎史上最高峰 | 蘋果新聞網地產中心記者 葉家銘
預售屋帶頭飆漲 市區4~5字頭 郊區全面3字頭
- 39 焦點話題 高雄榮家首創5G智慧長照系統 | 編輯部
長照、養護、智能建構 全面及時的照護體系
- 43 人物專訪 不斷創新挑戰的泰嘉傳奇 | 編輯部
專訪 泰嘉開發建設董事長 呂金發
- 47 新世代專訪 精雕產品回饋鄉親 每個建案都是作品 | 編輯部
專訪 歐揚建設特助 卓昱延
- 52 會務活動 精彩講座滿堂彩 會員熱烈參與 | 編輯部
6月-8月活動彙整
- 60 編輯手記 風暴圈之外 穩健節奏建設高雄 | 編輯部

廣告索引

- | | | |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司 | 24 偉盟系統股份有限公司 | 50 虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司 |
| 06 舜聯建材事業有限公司 | 29 三洋磁磚雄洋有限公司 | 51 日商港製器股份有限公司 |
| 11 亞洲水泥股份有限公司 | 30 凱撒衛浴股份有限公司 | 59 高豐衛浴有限公司 |
| 頌新建材股份有限公司 | 37 通航國際股份有限公司 | 封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司 |
| 19 台灣日立江森自控空調 | 38 博麟水電材料有限公司 | 封底 德匠名廚股份有限公司 |
| 設備販賣股份有限公司 | 42 HCG和豐企業股份有限公司 | |
| 20 大亞電線電纜股份有限公司 | 46 YKK台灣華可貴建材股份有限公司 | |



建築心聲

愛惜形象 低調銷售 共度難關

專訪 本會理事長 陸焯廷

陳市長就任以來，城市的改變進入另一個階段，再給些時間，假以時日，高雄市產生新的城市定位，接軌國際，房地產市場也會迎來另一個新世代，十分值得期待。

對於高雄市的改變，真的是特別有感，從小在高雄土生土長，經歷高雄市的數個重大轉變，從早期的工業城市建立重工業及加工出口業的基礎，卻也帶來了難以抹滅的汙染；後來隨時代的變遷，許多高雄的企業轉戰遷廠到中國大陸，高雄市進入轉型的第一階段，朝向發展觀光產業，這個時代的變化，開始讓高雄市有了美麗的新面貌。

但是這些都只是淺層的表象，高雄市需要建立更精實的內在，重新建立城市定位，才能讓高雄市打下更紮實的經濟基

礎，吸引更多外資來投資，讓北漂的優秀高雄子弟回鄉。陳市長以科技的新定位，一步步為高雄帶來新契機，輔佐產業招募新人才，挹注路竹及橋頭科學園區，積極建設捷運及輕軌，更營造良好的經營環境與條件，讓台積電前來投資設廠，這些都按部就班在計畫實現中。

正是因為如此，一個前所未有的新高雄步步起飛，有這些條件，讓高雄市的房地產市場大舉復甦，高漲的房價充分反應民衆對於未來的信心；換句話說，近年房地產價格的上漲，並不是空穴來風的議題性炒作，而是踏踏實實地建立在城市建設及產業進駐大量就業的基礎上，陸續吸引北漂族回高雄購屋，為市場注入一股新買氣。

以近年的狀況來看，一則以喜一則以



憂。喜的是高雄房市終於甦醒了，畢竟相較於其他五都，高雄市目前房價是最低的，未來還有一大段可追趕的空間；隱憂則來自於市民的購買力，房價上漲速度遠大於薪資成長，讓許多首購族購屋壓力大增。市中心超過購買能力，就往外圍區域購屋，這種外溢效果影響下，慢慢也造成外圍區域的房價上漲，幾年下來，最後就是變成了“全部上漲”。

因此當前之務，還是要趕緊提升剛性需求的購買力，預估在未來3-5年內，台積電正式進駐後，年輕工程師的年薪，很有可能會提升到200萬-300萬，因應未來這波需求，未來規劃的產品也會有所不同。

目前正處在一個過渡時期，房價上漲到新頂點，處於高段盤整期，而買方的購屋能力在台積電的效應下也正在重新醞釀

中。剛性需求的年齡層，已經提升到35歲左右，這個年齡層逐漸成為買方市場的主力。

另外觀察到的是，北漂族回鄉購屋的比例，也是逐漸上升中，北漂族在其他縣市工作生活，比價範圍擴大，深知即便高雄市近年房價高漲，卻仍是六都中的相對低價，加上對於未來發展前景的認同，看好增值空間，因此回鄉購屋的意願大幅提升，無論是長期置產投資還是回鄉樂活養老，都愈來愈普遍。

高漲的房價讓政府頻頻出手管控，希望不要因為房價而扼殺了首購族的購屋夢想，今年下半年的管控焦點，在預售屋的轉約修法。修法對市場的衝擊無可避免，其實從修法的訊息傳開之後，影響就已經發生了，有些民衆甚至還懷抱著房價會因



為修法而下跌；然而實際上，房價變動是受到很多因素牽動的，尤其是通貨膨脹導致資產縮水的疑慮，讓全球房價都支撐在高點，再加上高雄市正進入起飛的新階段，這些都是房價的支撐因素。

這項修法主要是想斷絕預售屋的短期投機炒作風潮，近年房地合一稅的重課，非專業的短期投機客早已退出市場，市場上僅存專業的投資客。這些專業的投資客，長年專注在房地產投資，投報率的精算、產品及區位的挑選、議價的來回技巧等等，這些無處不是專業，沒有理由一紙

命令就通殺，應該維持合理的存在，一個健全的房地產市場，應該要有專業投資者的加入，才能維持正常的動能。

然而在這一波波的管控政策之下，會員公司還是要隨之因應，提出兩點建議，首先是要維持自身的品質，無論外在環境如何變化，應該都要堅守對建築品質的堅持，對公司品牌形象的維護，畢竟這是永續經營的基礎；另外一個重點就是要低調，盡量不要再出現封盤、秒殺等說法，低調行事，避免成為政府及輿論的焦點，才是自保之道。

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 楊美人 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

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 | 陳陽春 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111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

Modern elegance Matte bath furniture

浴室情
境由浴
櫃開始
改變



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

擘劃大高雄 開發百分百

～高雄市土地開發概況～

文/圖| 高雄市政府地政局局長 陳冠福

壹、前言

高雄市為全台實施市地重劃，辦理土地開發的先驅，60餘年來透過市地重劃及區段徵收的推動，為土地開發豎立成功典範。依據內政部統計截至110年底全國各縣市「已完成」之公辦市地重劃及區段徵收開發累積面積，高雄市持續蟬聯第1，有效取得公共設施用地及提供優質建築用地，為市民創造宜居安全的生活環境。

貳、高雄市土地開發特色

高雄市辦理土地開發的歷程中發展出幾項特色，包括減額使用重劃、引導都市發展、取得大學用地、消除嫌惡設施、結合防洪治水、定期標售土地等，成功闢建大型公共設施，也運用實施平均地權基金盈餘，支援開發區的建設，興關連結中都與美術館地區的願景橋，連結前鎮河的海邦橋，打通拓寬「左楠六條通」、「鳳山

攏五通」改善左楠及鳳山、五甲地區交通窘境，以促進開發區及鄰近地區的發展；也配合市府施政目標，發揮各局處之專業與力量，跨局處共同打造中都溼地公園、北屋滯洪公園等，調節城市滯洪功能。

參、高雄市土地開發概況

高雄市近期完成的公辦重劃區計有15區，執行中的公辦重劃區計有12處，執行中的區段徵收區計有4處，面積合計約850公頃。

（一）打造港灣城市新格局

為配合亞洲新灣區重大建設的推動，辦理10處重劃區，已完成第60期、65期、70期、79期、80期、83期及88期等7處，正辦理中尚有第90期、94期及95期等3處，另外還有1處為205兵工廠區段徵收區，合計面積約169公頃。隨著開發後將可以提供相關產業發展基地，引入多元產



亞洲新灣區開發區位置示意圖

業，提升高雄地區對國際商務與物流之機能需求，帶動產業、經貿、文化休閒活動發展。

(二) 活化眷村及軍事閒置土地

國防部眷村改造後留下不少低度利用之舊眷村用地，這些土地大多閒置形成環境、治安死角，為加速眷村土地開發的腳步，讓環境窳陋、長期間置的眷村土地活化新生，本局繼成功開發第89期少康營區，闢建10公頃小港森林公園成為小港區第2個大型公園綠地，及第93期鳳山工協新村、第87期岡山大鵬九村等2處海軍及空軍眷村土地開發區後，目前亦積極辦理第81期大寮眷村及第102期岡山致遠新村等重劃區，預期可打造優質新生活圈，活絡地區的發展。

(三) 愛河整治最後一哩路

愛河出海口處有亞灣區的第60期重劃區，續往中上游前進有中都重劃區、44期

美術館特區、河堤社區等，再來即106年完成重劃之第84期北屋排水整治重劃區，第100期市地重劃區將北屋排水上游段及滯洪池用地，納入市地重劃一併進行開發，可望加快整治腳步完成愛河最後一哩路，徹底解決仁武八卦寮地區淹水洪患並促進地方建設發展。

(四) 公設解編促進地利

高雄市為辦理各行政區公設解編專案通檢評估作業，本局積極配合透過公辦整



第81期重劃完工模擬圖
(圖片來源-萬鼎工程服務股份有限公司)



橋科園區未來整體發展願景模擬圖

體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，加速還地於民，近期完成位於大順一路、聯興路跨愛河兩岸的第99期（凹體二）公設解編重劃區及辦理仁武區96期公七及文小六重劃區等，有效提升都市居民生活環境品質，減輕政府取得公共設施保留地之財務負擔。

（五）全力促成國家建設

內政部營建署委託代辦之高雄新市鎮第二期區段徵收（即橋科區段徵收區），總面積約352.44公頃，其中規劃約186公頃產業專用區，以因應中美貿易戰台商回台投資，及科技部推動發展產業之需求，藉此引進半導體、航太、智慧機械、創新科技、智慧生醫等五大產業，盼能達到在地就學、在地就業及在地就養之在地生活目的，以均衡都市健全發展，本區於110年10月辦理區段徵收計畫公告，預計111年9月辦理區段徵收抵價地分配作業，期與在

地居民共享科學園區開發後之整體利益。

（六）重大陳疴地方創生

本市鹽埕區城中城大樓釀災，在市長陳其邁的指示下，市府依法公告強制拆除已被鑑定為危樓的城中城大樓，各機關整合分工策劃，本處迅速辦理「城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收」，將城中城街廓改建為公園，視為鹽埕舊城區新生的起點；另以七賢國中舊校址東側約1.2公頃土



第100期重劃完工模擬圖



城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收位置示意圖

地，做為區段徵收抵價地及社宅基地，保障原住戶及所有權人之居住權及財產權，於111年7月15日起公告區段徵收，全案正式啓動，希望能在最短時間內為舊都市地區公共安全作一系列的整合，協力讓社區能夠蛻變重生，提供市民新生、安居、優質的生活環境。

肆、未來開發方向及結語

土地是城市的基本要素之一，因應城市發展，在生態環境變遷及社會大眾期待

下，以專業智能及高度熱忱，認真執行土地開發業務，除持續推動目前辦理中之市地重劃及區段徵收區外，並將配合高雄捷運延伸線開發（如捷運黃線、岡山路竹延伸線及小港林園延伸線等）及北高雄科技S廊帶發展策略等重大市政建設，以全方位、國際觀、智慧化面對當下諸多挑戰，並創新土地開發價值，展現大高雄新風貌。

適用於粗披打底、細披粉光、砌磚、土膏、洗石子等泥作用途

- 符合CNS 13512及公共工程規範 -



洋房牌壩砌水泥

拒絕龜裂跟雞爪紋的水泥

低碳建材—溫室氣體排放減少15%

各大建案

公共建設

好評推薦

頌新建材(股)公司
頌真砂石(股)公司

高雄市鼓山區中華一路479號

07-5525889

亞洲水泥(股)公司
花蓮製造廠

壩砌水泥諮詢專線

03-8612101 #712

亞洲水泥(股)公司
高雄營業所

高雄市前鎮區大華三路16-1號

07-8150968





港都櫺窗

水噹噹的高雄美景一覽

文 | 編輯部整理

景點資料/圖片來源 | 高雄市政府觀光局網站

阿公店水庫

時序入秋，南台灣的高雄還是像一團火球一樣炎熱，四季如夏，就像高雄人的熱情，為這個城市帶來滿滿的能量。

嚴格來說，對於這般炎熱高溫，高雄人早已習以為常，而且早已有一套消暑良方，高雄市境內的幾個頗具歷史的親水景點，自古以來就是最天然的降溫環境，以下就介紹這些富有盛名的熱門景點。

阿公店水庫

阿公店水庫位於高雄市燕巢、田寮二區阿公店溪的上游，日治時代即開始興建，為臺灣施工時間最久、最早完成的多目標水庫。其天然的湖光山色、清幽的環境，使功能取向的水庫擁有迷人的觀光魅力。

阿公店自行車道

2010年成立全臺第一條環湖自行車

道，平整完善的車道沿線種植臺灣原生種及開花喬灌木，有如林蔭大道，有多座觀景台及租借自行車站，更串連了水庫區煙波虹橋、水漾釣月、龍口吞泉...等等十大勝景，騎車暢遊愜意無比。尤其是全長2.38公里的長堤車道筆直寬闊，不但可以欣賞落日餘輝，也是玩家練習直線衝刺的場地。



阿公店自行車步道



龍虎塔

阿公店森林公園

在阿公店水庫壩堤下方洩洪口旁，有一座佔地約9.3公頃的阿公店森林公園，規劃有森林步道、生態池、停車場及兒童遊樂設施，還利用攔水堰引水至雨豆樹下的生態池，引水渠道兩岸種滿菖蒲、野薑花等親水植物，成功地營造完整的野溪生態鏈，吸引蛙類、蜻蜓及水鳥等生物到此棲息。同時利用鐵刀木林下空間種植馬櫻丹等蜜源植物塑造出蝴蝶花園景象，並利用生態重建方法進行螢火蟲復育。到森林公園遊憩，可以很放鬆的享受大自然的芬多精，更能深刻感受生物多樣性的豐富自然生態，這是都會區的公園所無法體驗到的。

蓮池潭風景區

位於左營區的蓮池潭，南鄰龜山、北倚半屏山，清朝時期因潭中遍植荷花，每

逢夏季清香四溢，素有「泮水荷香」美譽，成為清代的鳳山八景之一，潭畔旁的「龍虎塔」鎮守在此，是高雄市最具傳統宗教色彩的風景區之一。

蓮池潭畔廟宇眾多達20多座，以龍虎塔、春秋閣、北極玄天上帝、孔廟等最知名，其中，龍虎塔最受國際旅客喜愛，是來高雄必訪的熱門景點，CNN曾於2014年刊登「愛上高雄十大理由(10 reasons to love Kaohsiung)」中，特別推薦消災解厄的「蓮池潭龍虎塔」。

龍虎塔（內部整修中）

龍虎塔建於1976年，高7層的塔可由龍口進、虎口出，龍塔內壁畫有勸世故事的交趾陶作品，出自名家之手，塔身與九曲橋相銜、相映湖面成美景。據說參觀龍虎塔有規矩，要從龍口進入、虎口出來，意即「入龍喉出虎口」，就能趨吉避凶。



孔子廟

春秋閣

春秋閣建於民國42年（西元1953年）為兩座宮殿式樓閣，為春閣及秋閣之合稱，各為四層八角、綠瓦黃牆，宛如寶塔，並與九曲橋相互連結，為紀念武聖關公而建，古色古香的塔影倒映水中，造型為當時全臺灣塔中之翹楚，又稱「春秋御閣」。

位在春秋閣的前端有一尊騎龍觀音，關於此一騎龍觀音的由來有一傳說：觀音菩薩曾騎龍在雲端現身，指示信徒要依其現身之形態建造聖像在春閣與秋閣之間，於是有現今的騎龍觀音聖像。

孔廟

左營蓮池潭旁的孔廟規模為全臺最大，仿中國北方宮殿式建築，並參考山東曲阜孔廟形態，建築外觀宏偉堂皇，包括大成殿、大成門、東西廡、崇聖祠、

櫺星門、禮門與義路坊、明倫堂與泮宮坊、萬仞宮牆、泮池與拱橋等，建置完備。

早在西元1684年，即由知縣楊芳聲建有聖廟，後來因風雨損壞，於乾隆及光緒年間皆有修建，才形成現今完整規模。每年9月28日教師節有祭孔大典。



滑水場不定期舉辦國際邀請賽



澄清湖空拍

蓮潭滑水主題樂園

全台首座國際標準的纜繩滑水場-「蓮潭滑水主題樂園」，自民國103年開幕以來，吸引超過破百萬人次的觀光人潮，搭配不定期舉辦國際邀請賽，吸引來自不同國家的遊客前來，讓更多人認識不一樣的高雄。

澄清湖風景區

位在鳥松區的澄清湖占地遼闊，原為曹公圳的灌溉埤塘，是高雄市的第一大湖，以三橋、六勝、八景為著名景點，園區設有7公里的環湖步道、青年活動中心，提供旅人體驗野營、從事各種戶外運動遊戲的絕佳場所。

九曲橋

全長230公尺的九曲橋，以曲折有緻的九彎橋身為澄清湖畫上美麗豐富的層次。當旅人漫步橋上欣賞湖光山色時，潔白玲

瓏的橋身倒映於碧綠湖水上，成為澄清湖最迷人的風景，尤其月明時刻，皎潔月影倒映粼粼湖水，因而贏得八景之一「曲橋釣月」的美名。

中興塔

順著步道而行，不時可見醒目的中式高塔，中興塔是澄清湖中最高的建築，潔



中興塔



美濃湖

白的塔身、紅色的拱頂，7層樓高的八角型中式寶塔，屹立於澄清湖的樹海之中亮麗而醒目。中興塔塔內有雙層迴旋式石梯各169級，登高望遠不僅將湖區美景盡收眼底，隱約可見高雄港船隻的海港風光。

澄清湖生態迷宮花園

電影《魔戒》為發想的哈比屋，夢幻童話場景不用出國即可體驗；還有以下水道巨型涵管組成的五彩繽紛涵管迷宮，達120公分高，孩子彷彿變身電玩裡的超級瑪利歐，可在涵管中自由探索。在涵管的周



迷宮花園

遭，則是以廣闊綠地的空間設計，讓休憩用餐之際又可接近大自然。

美濃湖

美濃湖原名瀾濃湖、中圳湖、中正湖，興建於西元1748年，湖面積達21公頃，是僅次於澄清湖的高雄市第二大人工湖。西北背山、三面環田，湖光山色、景色秀麗，美濃湖全區沿著湖畔設有環湖步道及自行車道，遊客喜歡來此輕騎、散步或垂釣，中正湖旅遊服務中心提供出租單車。

中正湖賞鳥區

日據時期原為當地居民日常生活及農作灌溉所依靠的唯一水源，後泥沙淤積，雖然降低灌溉功能，但因此形成一些洲地、水生植物叢生，加上少人干擾，成為孕育鳥類的最佳生態環境，鳥類多達60幾種，是南部賞鳥的好去處。

除了常見的紅冠水雞、水雉與夜鷺等，



中正亭

也有小秧雞、紫鷺、池鷺、黑頭翡翠、巴鴨、紅隼、魚鷹及水雉等稀有罕見鳥種。每年10月至隔年3月，也會有大批過冬候鳥來此停歇，吸引許多愛鳥人士來此賞鳥或捕捉鳥類身影。

中正亭

如詩如畫的美濃湖風景照，常常入鏡的「中正亭」，位於中正湖中央，是民國45年先總統蔣公兩度蒞臨後而興建的，並將中圳埤改名為中正湖，在亭中可飽覽湖光美景，民國85年由鄉民發起正名，欲將之更名為「美濃湖」。

美濃客家文物館

位於中正湖東北方，2001年成立的美濃客家文物館，肩負著客家文化歷史的保存與傳承的重要使命，以社區博物館的理念來規劃經營，落實文化主體性、地域文化開展性之目標，展現美濃的歷史與文化上的多面

性，和社區結合，增進地方族群間的瞭解與互動。



美濃客家文物館

永安老街

美濃舊稱「瀾濃」，清朝年間，原居屏東里港的客家人渡過荖濃溪，來到美濃月光山建立了「瀾濃庄」。開庄時十六姓先民在此建造了24座夥房，並以永安街命名祈求「永久安居」之意，至今已有200年的歷史，是當年開發最早最繁華的街道。



東門樓

東門樓

東門樓位在永安路末端，於貫穿庄頭庄尾的主軸線上，見證美濃庄開庄的歷史，東門樓是美濃最知名的地標，造型十分特殊，具體創建年代已經難以考察，相傳最早興建於西元1755年，是瀾濃庄民於將村落既有的東柵門改建而成。

昭和12年（西元1937）間由在地仕紳耆老發起重建，為樓高三層、鋼骨水泥的現在形式。門樓上題了「大啓文明」四個大字，為模擬再現出身瀾濃庄的黃驥雲於道光9年（西元1829）高中進士而在門樓的題字，於民國89年（西元2000年）獲指定為古蹟。

曾文忠美術館

曾文忠老師出生於高雄美濃，以藝術教職為終身志業，是著名的油畫與水彩畫家，作品以美濃鄉土景緻為主，畫風樸實自然；

退休後致力投身於藝術創作，闡揚客家文化與美濃風土人情。

高雄的美，是很全方位的，放眼台灣六都，有海有湖有山有港有河的城市，唯有高雄市，其中的水景點更是歷史悠久、堪稱一絕，值得細細品味。



曾文忠美術館

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、SideSmart™系列室外機 / 主機

4~96HP Max. 1對64

*RAS-AP224SSM~RAS-AP1500SSM (全24製品) 取得2021年度省工本大賞 (製品・ビジネスモデル部門)「經濟産業大臣賞」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，故整機進口後機型號變更為RAM-8GSD・RAM-18GSD。



輕量
小型化
室外機



多樣
多種
室內機型式



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

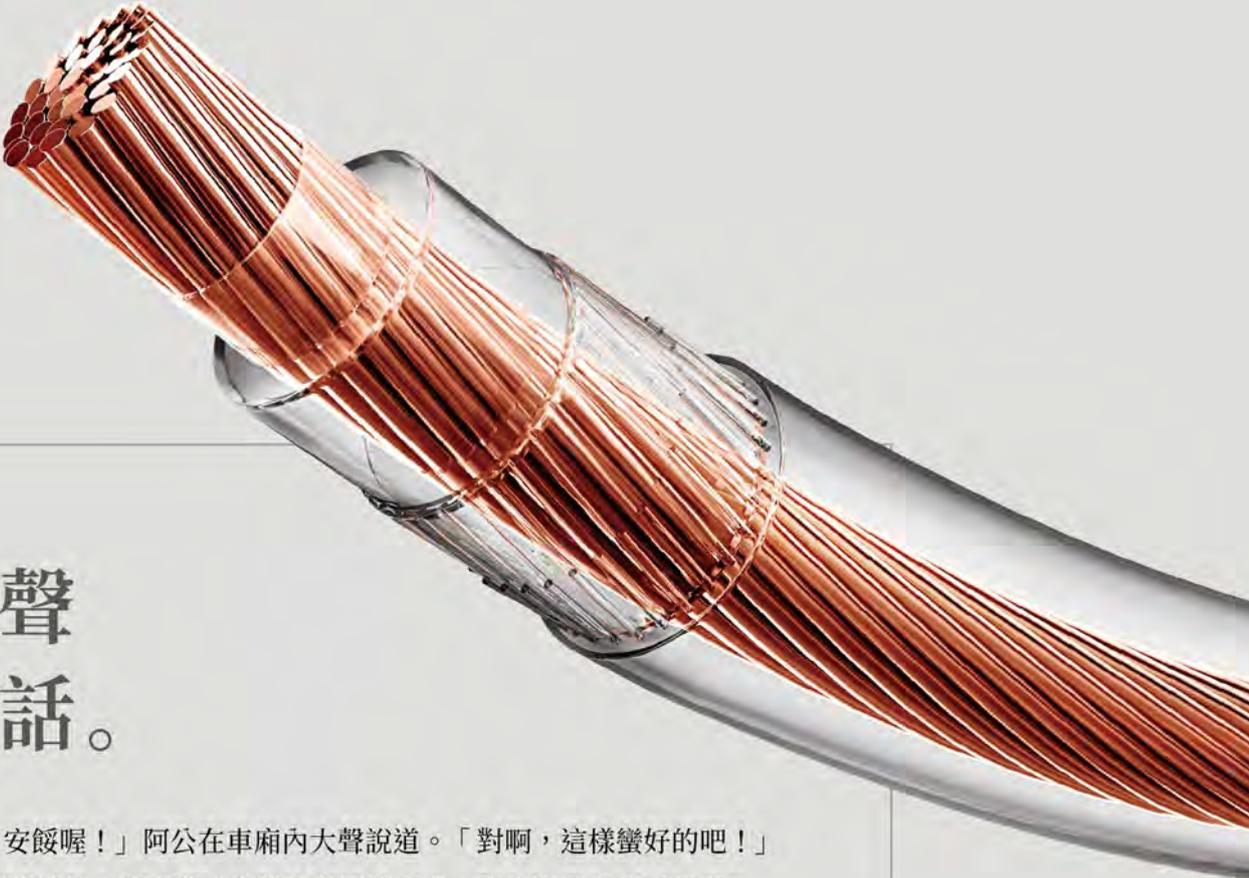


智慧空調

適溫適所DX管理系統
可控多達**2560**台室內機



感謝臺中國家歌劇院採用



大聲說話。

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

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

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

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

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

中壓電纜，不只是捷運裡的一條運輸線
推動車廂也推進彼此的關係，連結每個日常

穩定的力量





聚焦高雄

用2年拚4年 政績斐然 高雄獲評比最佳施政進步城市

文 | 編輯部整理

圖片來源 | 高雄市政府

遠見雜誌5月底公佈2022縣市長施政滿意度調查，高雄獲得「最佳施政進步」城市，高雄在八大施政滿意度全面顯著提升，「施政分數進步」幅度高居全國之冠，代表市民對陳市長兩年拚四年的執政表現，給予正面評價。

陳市長上任提出加速產業轉型、增加就業、交通建設及改善空污等四大優先政策，以產業轉型作為城市轉型的驅動器，讓高雄從重工業城市轉型為科技智慧城市，並成功引進全球半導體代工龍頭台積電到高雄設廠，加上橋頭科學園區如期選地招商、路科及仁武產業園區廠商擴大投資等，創造至少4.5萬個就業機會，累計招商引資近5,000億元，成功讓市民有感。

在疫情籠罩下的施政調查，高雄不僅在防疫醫療面向獲得市民肯定，市政建設也是

不停歇。綜合調查八個面向，在「經濟與就業」成效顯著讓市民最有感，以行政效率引進關鍵產業半導體翻轉高雄產業結構，半導體S廊帶在護國神山台積電宣布設廠後完成重要拼圖，國際大廠默克、英特格等紛紛加碼投資，橋頭科學園區加緊腳步選地招商吸引包括日月光、國巨及鴻海等20家大廠搶進插旗，五大科學園區創造至少4.5萬個就業機會；而新創產業則透過5G AIoT創新園區來實踐，預計增加產值1,200億元，光2021年總投資近5,000億。

「道路與交通」方面，市府在軌道建設上四箭齊發，輕軌將於112年全線通車，岡山路竹延伸線預計116年通車，捷運黃線於117年底通車，小港林園線則於119年完工通車，「輕軌成圓、捷運成環」指日可待。

而「環保」面向，推動能源轉型五大原則（減煤、增氣、綠電、反核、區域均衡）及用氣電、綠電換燃煤電，並在公有校舍設



置太陽光電系統，設置數達全國第一。

在「教育」方面，推動「校校有雙語、班班有冷氣」，今年編列雙語經費達1億6,760萬元，較109年增加1億631萬元；更與中央攜手投入30億裝設冷氣，已於今年3月完工運轉，此外，因南部夏季期間較長，市長也體恤讓學童需要更舒適的學習環境，在教育部補助夏季電價4個月外，市府額外再加碼補助1個月。

而面對嚴峻的疫情，市長帶領市府團隊的防疫成效反映在「醫療衛生」上，嚴格執行疫情防堵，落實「邊境管理」，強化港口及機場檢疫，採實名制辦理高雄進港篩檢方案等三大策略；「社區防疫」則早於1月23日起與1,111間基層診所協力防疫，以監測社區傳播趨勢，並設立23個社區篩檢站方便供民眾篩檢；「醫療整備」更攜手12家醫院整備負壓及專責病床數共1,978間，守





護市民健康。另外市府媒合高雄四大醫學中心，籌組「高雄聯合學習智慧醫療聯盟」進駐5G AIoT園區。

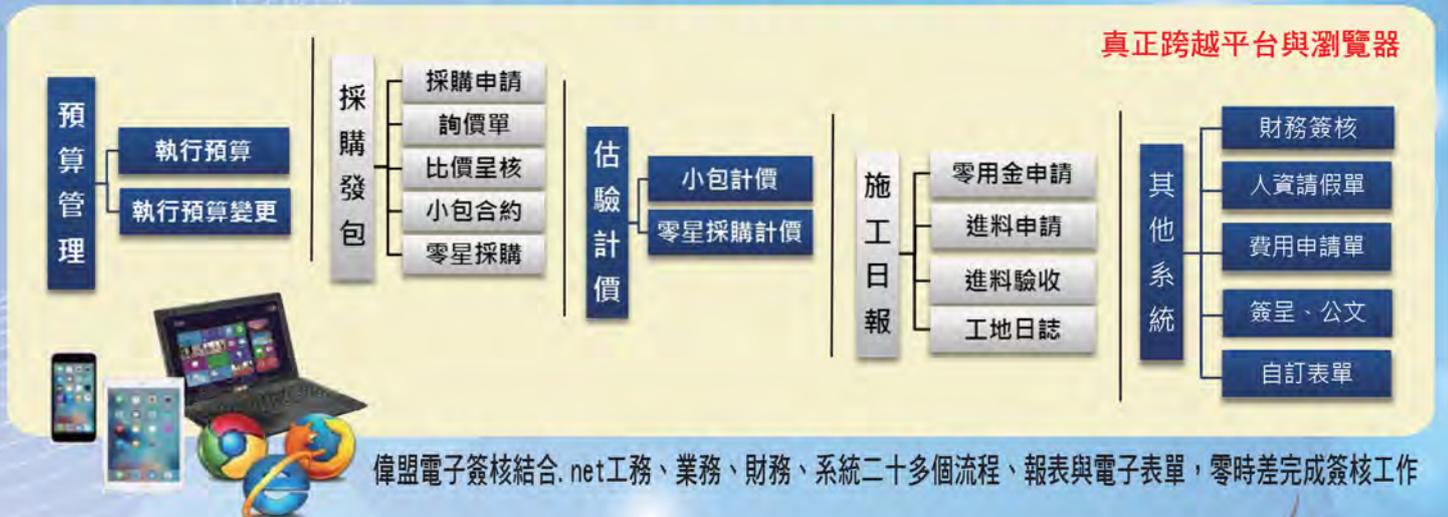
「觀光休閒」上，市府推出「高雄開就賺」振興受疫情影響商家，高雄券共創造逾232.8億元效益，受振興觀光旅館業業績成長274.93%、振興消費乘數效應逾7倍，更協助去年高雄市營利事業銷售總額首度突破5.5兆元，成長率六都第一；另譽為史上最強燈會，破千萬參觀人次，更是讓高雄市民感到光榮的「2022台灣燈會在高雄」，累積榮獲2022美國MUSE設計大獎等8項國際獎項入手。

「消防與公共安全」上，持續強化老舊大樓消防安全，今年已完成全市20年以上舊大樓公安稽查，住警器安裝率從上任時的59.2%，提升至86.47%，市府更編列1.2億，輔導全市老舊大樓改善公安設備。

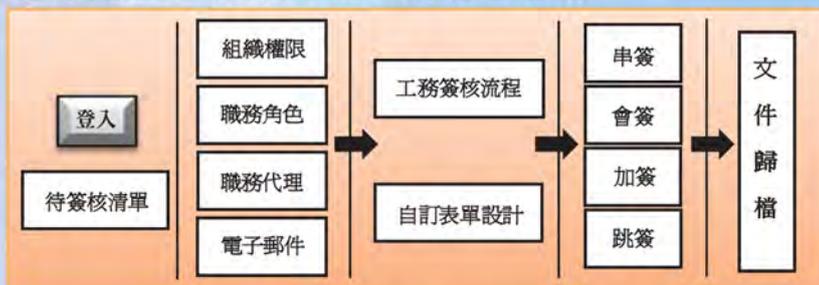
「警政治安」上，110年較109年，槍擊案件減少54%，暴力犯罪減少34%，案件數為六都第二低。

今年高雄在八大施政的評比顯著提升，高雄市投入大量資源的建設，深受市民的認同，積極回應高雄市民的需求，執政成效十分受到肯定。

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



自訂流程！自訂組織！淺顯易操作



-- 系統流程 --



營建工程業代表客戶

北部客戶：

互助營造、宏普建設、宏璟建設、工信工程、龍邦國際、厚生實業、怡華實業、三圓建設、海華建設、華旺營造、同豐營造、元邦建設、世國營造、觀淑營造、水美工程、廣鎮建設、大增建設、名喬建設、亞鉅營造、介壽集團、珍寶事業、德春營造、湯臣開發、有富國際、永德國際、光禹國際、國記營造、榮利營造、鍍克營造、安倉營造、太隆興業、泰舍實業、中湖國際、技佳建設、久舜營造、三輝建設、三發地產、樺龍建設、鋒橋建設、及福建設、擎邦國際、旭泰開發、吉田建築、太平洋建設、太平洋房屋、邱永漢公司、富都新開發、大板根育樂、達閣青原工程、日商日本國土、元景營造(元大)、欣陸(大陸工程/建設)、士林開發(仰德集團)、尚志資產(大同集團)、山發營造(正隆集團)、寶豐資產(廣豐實業)、凱森建設(新麗企業)、光世代建設(中華電信)、嘉泥建設(嘉新水泥)、群祥開發(豐林營造)、長昇建設(又廣營造)、桃園捷運GC03統包工程(互助/大林組/大陸工程)、日商奧村組...

中南部客戶：

聯上實業、京城建設、隆大營建、城揚建設、歐美建設、興總建設、泰郡建設、泰緯建設、榮欣建設、利富建設、名發建設、慶旺建設、鼎宇建設、尚鼎營造、春木建設、麗明營造、杉鴻營造、晉欣營造、崑庭建設、高永建設、友友建設、國城建設、達茂營造、玉鎮建設、竹風建設、大城建設、坤山建設、竹冠建設、泰嘉建設、義力營造、一功營造、高堅建設、威京建設、全誠建設、皇龍建設、協誠營造、悅陽建設、德旺建設、宗大建設、麗晶建設、龍騰建設、本業建設、碧根建設、瓏毅營造、三嘉開發、樺棋營造、榮利營造、上慶營造、鍍克營造、大郡建設、高堃營造、德鼎建設、國隆營造、寶睿地產、郡都建設、慈龍營造、澍陽建設、和通建設、寶登建設、億達工程、園泰營造、利宇營造、建埕營造、奕富建設、仰德建設、鄉林建設、宏昇營造、大城地產、欣巴巴事業、華友聯建設、鑫龍騰建設、瀚光泰建設、新宏興營造、興連城建設...

偉盟系統股份有限公司
Wellan System Co., Ltd

偉盟COGo-ERP系統是您營建業系統E化的最佳信任夥伴

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



法規探討

危老，我們準備好了嗎？ 關於都市計畫法高雄市施行細則25-1

文 | 百立建設總經理 邱全弘

建築和人一樣，都有衰老的一天。在人口密度世界第二的台灣，土地的供給十分有限，城市的汰舊換新便刻不容緩。

市區商圈裡，過往繁華的街邊店燈光隨著人流漸暗，取而代之的是一整排巨大的電話號碼。村上春樹說人不是慢慢變老的，而是一瞬間變老。建築也是。縱使數字背後支撐著另一個媲美便利商店般廣布的產業體系，一旦電話號碼取代了燈光，建築就老了。

從情感上來看，只覺得夜市的東西不好吃了，附近的服飾店不潮了，說不上哪裡有問題，實際上背後隱藏著環環相扣的原因。舊市區的住商混合問題、雨汙水混排、車位供給不足...等，合力將街邊店的電話號碼給串了起來。

老舊建築另一個問題是危險，尤其是消防安全。早期市區承襲日治時期的長屋

規劃，量體多為南北向並列、尾尾串聯，防火間距考量不夠週延。另3C電子設備暴增的今天，供電迴路不足也成為消防上的隱憂。

於是有了都更（都市更新條例）。都更的立意良善，但執行困難。原因有二：

- 一、面積門檻高（除特殊類型或指定街區外，同一街廓滿足相關條件，仍需1000M²以上）
- 二、審核程序複雜（需各種公聽會、聽證會、審議、核定公告）

因為面積大、持分的人多，意見易分歧，且冗長的審核程序，更間接提高了時間成本，甚至讓申請單位白忙一場。

此時危老（都市危險及老舊建築物加速重建條例）就登場了。

克服了都更種種問題，危老既沒有面積限制，審核程序也相對單純，只要建築



物夠危夠老就好。相對於都更這種大軍壓境的全區整併，危老發展成捉對單打皆宜的巷弄戰，成為低門檻高靈活，十分有效率的微型都更，也是今日土地活化的顯學。

然而，今年初，高雄市政府提出新的都市計畫施行細則草案，其中第二十五條之一，針對都更、危老、聯開等申請案件，建築物高度有新的規範：

「建築物各部分高度不得超過自該部分起至面前道路中心線垂直水平距離之五倍。」

簡易公式：建築物的高度 ≤ (面前道路路寬/2 + 建築線退縮距離) * 5

此外，另一建築物高度限制規定，可選用建築技術規則建築設計施工編第164條，以下節錄該條文內容：

「建築物高度」依下列規定：

- 一、建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$A_s \leq \frac{L \times Sw}{2}$$

且 $H \leq 3.6 (Sw + D)$

其中

A_s ：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。

L ：基地臨接面前道路之長度。

Sw ：面前道路寬度（依本編第十四條



第一項各款之規定)。

H：建築物各部分高度。

D：建築物各部分至建築線之水平距離。

二、前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

簡易公式：建築物的高度 \leq (面前道路寬+建築線退縮距離) $\times 3.6$

對照兩者會發現，除了係數以外，兩者最大差異在作為基數的路寬。一個是計入一半路寬，另一個是路寬全計入。

這在面對不同條件的基地會有截然不同的結果。以下列舉A、B基地二例：

A 基地面前道路12m，建築線退縮10m，套用技術規則，建築物高度可到79m；套用施行細則25-1可到80m

B 基地面前道路20m，建築線退縮5m

，套用技術規則，建築物高度可到90m；套用施行細則25-1只能到75m

從上例中發現，淨退縮愈多，25-1的方案才會相對划算。然而有這麼寬裕的退縮條件，多半是住三以下、低使用強度且大面積的土地，對危老常見的高容積小基地非但沒有幫助，還會拉高申請門檻。這和本修正草案中修正理由所載：「為推動本市都市更新、危老建築物改建、捷運聯合開發及增額容積案件，放寬其建築高度」有所矛盾。

那到底建築物高度多少才算合理？我們如何定義建築物「太高」呢？50m、120m、各有都審、環評兩道關卡，基於市容和飛航安全等限制去審核；另又有北向日照和落物曲線等法令約束建築物高度，進而保障日照權和行人安全。為什麼年初所頒布的施行細則25-1草案我們會特別關



注，是因為施行細則的位階大於建築技術規則，25-1一旦實施，便會有覆蓋建築技術規則164條的狀況發生。然而兩條法規對於建築物高度的限制基準，公式相似，立意卻不相同。我們不知道25-1所訂的含1/2路寬及淨退縮的五倍作為建築高度上限的依據為何？是考慮到馬路的日照權嗎？還是建物外飾材剝落的垂直位移距離？條文公式的訂定是科學計算的結果，還是主觀認定的感受，我們不知道。且新法覆蓋舊法，新法在特定情況還可能限制得更嚴苛，對於未來都更危老的推動，無疑蒙上一層陰霾。所幸這段時間，透過高雄市與大高雄兩公會密切與公部門協商，得到了兩條法規可擇一採用的折衷解法。雖然與期待仍有落差，至少我們邁開了步伐，朝向對的方向。

隨著國際通膨及政府的房市政策，營建業相比過去降溫不少。然而地狹人稠的

台灣，房子總是不夠人住，要落實居住正義，齊頭式的打房是不精準的，必須讓供給面有效率的釋出，才能長遠的平穩房價。如今高雄市政府帶頭推動大型公辦都更及聯開案，與零和遊戲的打房策略不同，是真正意義的實現居住正義，同時帶動都市發展。不過相關法令如果沒有鬆綁，還增添限制的話，勢必會影響都市更新的腳步。我們會繼續追蹤本條例，持續和市府對話，也望市府相關部會鑒察，不只帶動產業更新，同時關心都市更新，提供效率而彈性的配套措施，期許在這快速更迭的時代裡，恆常展現城市的生命力。





WEBSITE

-  乾/溼靜摩擦係數 0.5以上
ASTM sCoF > 0.5
-  滑倒風險低(P4)/非常低(P5)
P4/P5 The risk of slipping when wet (AS4585-2013)
-  耐污染性達4級以上
CLASS 4+
ASTM C1378-20
-  耐磨性3-5級
CLASS 3-5
ISO 10545-7:1998
-  耐酸鹼
Chemical Resistance
-  溼而不粗，細而不滑
Hard but not rough,
delicate but not slippery

對的選擇

防滑專家

三洋止滑磚

讓你踏穩人生夢想的每一步

細緻 | 防滑 | 易潔 | 耐磨 | 耐酸鹼

598X298mm 全新系列

新威尼斯

NEW VENICE



CR3608503



CR3608504



CR3608905

城市自然

URBAN NATURE



CR3609513



CR3609514



CR3609915

山水石

GREY LANDSCAPE STONE



CR3610240



CR3610512



CR3610589



CR3610980

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



caesar

股票代碼
1817



台北內湖 瓷藝光廊
02-2795-1802
台北市內湖區民善街85號

苗栗造橋 瓷藝光廊
037-540-655 (預約參觀)
苗栗縣造橋鄉13鄰東興36號

台中南屯 瓷藝光廊
04-2472-5252
台中市南屯區文心路一段138號

高雄左營 瓷藝光廊
07-359-5378
高雄市左營區民族一路1188號

市場行情

台積電效應 高雄房市 迎史上最高峰

預售屋帶頭飆漲 市區4~5字頭 郊區全面3字頭

文 / 圖 | 蘋果新聞網地產中心記者 葉家銘

高雄市長陳其邁上任後，招商引資績效卓越，光引入產業投資已逾5,000億元，而從去年下半年起高雄房市圍繞在台積電設廠，所產生大量投資置產需求，導致房價出現史上最大漲幅，無論是市區市郊，整座城市房價出現翻天覆地改變！過去市郊1字頭、市區2~3字頭成交行情，如今在台積電設廠訊息曝光後，郊區全面3字頭、市區則朝向4~5字頭房價，該現象即便今年第2季起房市買氣出現降溫，但整體成交價並未出現下滑，市場出現盤整態勢，買賣方對價格認知尚待時間磋商，然而高漲房價已改變港都不動產市況，也勢必影響未來數年房市走勢。

高雄市長陳其邁上任後各季房價走勢

單位：每坪／萬元

時間點	2020年(Q4)	2021年(Q1)	2021年(Q2)	2021年(Q3)	2021年(Q4)	2022年(Q1)	房價成長
新屋	22.63	24.34	23.47	25.66	27.21	28.23	+24.7%
中古屋	19.49	20.39	19.81	21.20	22.60	22.06	+13.1%

註：新屋為屋齡0~2年、中古屋為屋齡2年以上。房價統計為地上11樓大樓住宅。

資料來源：高雄市政府地政局、《蘋果》統計彙整

台積電於全台許多行政區均有設廠，然而以地段最近高雄且所產生效應相近的台南房市做為比較基礎，方可看出整體房市趨勢。近年來台南房市圍繞在南科效應所產生的龐大置產需求，然而有別於高雄當台積電尚未宣佈動工設廠前，房價已出現飆漲，台南房市在2017年9月底台積電宣佈3奈米製程晶圓廠落腳南科，2~3年後也就是2020年起房價才開始大幅上揚，而

統計至2022年上半年，包括南市東區、中西區、北區、安平區、永康區、安南區、南區、善化等交易熱區，預售屋房價均創历史新高，當中北區均價更首創台南首次4字頭行政區成交行情，主因是大樓預售案「藏美表參道」大幅拉高。

台積電效應南市預售屋熱區房價走勢

單位：每坪／萬元

時間點	2018H1	2018H2	2019H1	2019H2	2020H1	2020H2	2021H1	2021H2	2022H1
東區	X	X	X	X	20.02	26.02	29.84	35.44	37.50
中西區	X	X	X	23.18	24.19	25.07	X	32.57	34.53
北區	22.21	22.96	22.22	27.73	28.16	26.30	29.90	31.94	41.44
安平區	17.24	18.74	22.86	20.71	20.21	22.15	25.17	27.70	28.56
永康區	15.57	16.17	16.03	19.31	19.25	21.22	21.51	25.60	28.47
安南區	17.00	16.84	15.78	16.14	17.35	18.01	20.46	22.59	27.70
南區	14.40	14.94	15.01	17.93	18.24	18.17	18.64	20.71	21.12
善化區	X	X	16.50	16.64	18.49	19.34	19.96	27.35	29.68
仁德區	X	X	X	X	19.11	20.42	19.83	24.33	24.32

註：台積電2017年9月底宣布3奈米製程晶圓廠落腳南科、2018年1月5奈米晶圓18廠動土
資料來源：實價登錄、《蘋果》統計彙整

南市東區平實營區大樓預售案「世界·巨星」實登最高每坪55萬元、北區預售大樓「藏美表參道」實登最高已達49.9萬元、南科核心區善化大樓預售案「桂田盤古2期」，實登最高突破4字頭，另受惠南科效應安南區九份子重劃區，新屋房價大樓預售案「上曜湖映白」，已達單坪44萬元，南科效應發酵多年後的台南房市，今年仍處處挑戰新高且購屋族埋單。

若以南科為借鏡，高雄房市受惠台積電效應則屬廠區尚未動土，但房價已站历史新高！如鼓山區今年首季預售屋每坪成交單價41.67萬元，前金區預售屋每坪均價40.64萬元，左營區每坪成交則達35.78萬元，另三民區因大樓預售案「遠雄琢蘊」大幅拉抬，造成區域今年每坪成交均價達33.78萬元；而台積電所處楠梓區，今年預售屋單價全面挑戰3字頭，當中國城建設楠梓車站商圈大樓預售案「友樂市」，結至8月成交已突破百戶，每坪成交單價最高33.37萬元，區段新屋有朝向全面3字頭成交行情趨勢。

高雄預售屋交易熱區房價走勢

單位：每坪／萬元

行政區	2020年	2021年	2022年	近2年漲幅
鼓山區	25.51	35.85	41.67	+16.2%
前金區	29.53	34.77	40.64	+16.8%
左營區	20.37	30.64	35.78	+16.7%
三民區	23.95	28.22	33.78	+19.7%
前鎮區	33.13	29.77	33.39	+12.1%
新興區	25.67	32.80	33.24	+1.3%
鹽埕區	X	27.74	32.28	+16.3%
苓雅區	25.09	26.37	30.49	+15.6%
鳥松區	18.15	22.50	28.19	+25.2%
楠梓區	16.17	21.44	27.64	+28.9%
鳳山區	19.62	21.91	26.95	+23.0%
橋頭區	15.71	17.54	24.92	+42.0%
仁武區	17.06	20.76	24.35	+17.2%
小港區	16.26	19.93	23.13	+16.0%
全市平均	22.01	26.44	31.17	+17.8%

註：2022年統計1~4月實價登錄

資料來源：實價登錄、《蘋果》統計彙整

2021年上半年以前，高雄市郊新屋均屬1字頭行情，市區則多為2~3字頭成交價，2021年初在美術館特區還有機會以每坪25~28萬元購置新屋，如今美術館中古屋屋齡15年「BINGO家築」站上3字頭成交，即將進場銷售如城揚建設美術東6街案，每坪將挑戰5字頭成交，而鄰近台積電楠梓廠區如左營果貿生活圈，預售新屋則已出現成交逼近4字頭行情！下半年即將進場個案如左營高鐵特區恆鵬建設「世紀莊園」、宏圍建設漢神巨蛋商圈「宏圍巨星」、三地集團高雄車站商圈「艾美國際城」、本業建設巨蛋及農16商圈「十六本木」，均有挑戰區段新高房價企圖，房價朝向坐四望五態勢。

無論市區或市郊就目前房市氛圍，均不斷挑戰房價新高，該現象也導致中古屋房價跟著暴漲，許多重劃區過去幾年推出預售案，當近期完工交屋，轉售每坪可大賺6~8萬元價

差，無論建商、屋主都出現發大財現象。筆者統計高市各屋齡層房價走勢發現，不僅新屋房價不斷上揚，目前屋齡0~2、2~5與5~10年房屋，單坪房價落差有限，而屋齡10~20年中古屋近2年成交均價均突破2字頭，當各屋齡層房價均上揚，中古屋也呈現房價暴漲時，也讓新屋房價具備支撐性。

高雄市歷年大樓房價走勢

單位：每坪／萬元

年份(年)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
不分屋齡	14.01	15.44	16.34	17.09	17.55	17.90	17.69	18.67	19.03	20.64	21.34
0~2	18.49	20.35	19.92	21.15	20.92	21.38	20.14	21.34	22.26	24.66	28.30
2~5	20.13	17.80	16.36	20.24	21.91	22.03	21.94	23.18	24.17	25.92	28.35
5~10	15.17	17.51	19.01	19.33	18.28	18.97	19.95	21.14	21.55	23.90	27.56
10~20	9.78	11.22	12.88	14.22	14.73	16.05	16.78	18.21	19.56	21.60	23.33
20~30	8.39	9.37	10.58	10.99	11.01	11.25	11.73	12.57	13.15	14.86	16.42
30~50	7.77	8.59	10.04	10.37	10.12	10.70	10.85	11.64	12.06	13.09	14.68

註：2022年統計1~4月

資料來源：實價登錄，《蘋果》採訪彙整

高雄有兩大建商公會，包括主力推案位於原高雄市的「高雄市不動產開發商業同業公會」；及推案主力落在原高雄縣的「高雄市大高雄不動產開發商業同業公會」，此次筆者統整2大公會歷年申報開工量發現，從2018年起已連續4年大樓申報開工突破1.3萬戶，總銷落在1,244~1,617億元，而今年僅統計上半年光大樓申報開工已突破1萬戶，大樓總銷1,254億元，若加總大樓與透天申報開工，2020年總銷已達2,092億元、2021年總銷突破2,116億元，而今年光上半年總銷已達1,483.6億元，推估全年因台積電設廠效應，高雄申報開工將創史上最高。

高雄市歷年申報開工統計

單位：每坪／萬元

年份	大樓戶數（戶）	大樓總銷（億元）	透天戶數（戶）	透天總銷（億元）
2016	7,406	749.38	1,677	258.00
2017	8,682	729.74	1,943	289.16
2018	13,544	1,244.66	3,179	489.06
2019	15,124	1,472.54	3,244	461.97
2020	17,824	1,617.24	3,167	475.07
2021	16,554	1,610.56	2,818	506.23
2022	10,591	1,254.19	1,552	229.47

註：2022年統計1~6月

資料來源：高雄市與大高雄不動產開發商業同業公會、《蘋果》採訪彙整

依高市地政局揭露數據，從縣市合併後中北部民衆在高雄購屋量，在2013年到達顛峰達4,689戶，但從2016年起中北部民衆在高雄購屋量多落在2,700~3,300戶，而今年前4月亦僅有803戶！數據顯示高雄房超過9成屬在地購屋客層置產，「南屋北賣」或因台積電將來高雄設廠產生中北部客層南下購屋比重不高，然而當高雄申報開工屢創新高，但購屋需求仍以在地剛性需求為主，目前房價已全面上揚，而央行持續升息機率極高且房市政策重打炒房投資客，未來高雄房價能否支撐仍待商榷。

高雄市歷年中北部購屋客層置產戶數

單位：戶

類型	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
北部	1,340	3,603	2,999	2,521	2,000	1,899	1,956	2,004	1,771	2,187	561
中部	394	1,086	1,089	885	848	835	871	890	822	1,080	242
合計	1,734	4,689	4,088	3,406	2,848	2,734	2,827	2,894	2,593	3,267	803

註1：北部指「北北基桃竹宜」、中部指「中苗彰投雲」等行政區

註2：2022年更新至1~4月

資料來源：高市地政局、《蘋果》採訪彙整

縣市合併後高雄市建物買賣移轉棟數在2013及2021年達到歷年次高與新高峰，當中去年受惠於台積電效應出現將近4.5萬戶交易量，當中新成屋過戶數更達1萬3,913戶，新成屋與中古屋佔比約31%比69%，然而今年上半年建物買賣移轉棟數仍有2萬718戶，若以相同成交速度今年預估將有4萬戶建物買賣移轉量，然而值得注意的是受到新成屋供給大幅減少影響，今年新成屋佔比下滑僅剩26.6%，中古屋佔比則提升到73.4%，是否受到新屋房價大幅飆漲，導致購屋族開始轉向選購中古屋？該現象值得未來持續關注，然而從第2季起受到房市政策打炒房，未來朝向預售屋禁止轉售修法，加上為抗通膨各國持續升息，都將影響下半年房市走向。

高雄市歷年建物買賣移轉棟數與新成屋交易佔比

單位：戶

年份（年）	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
建物買賣移轉數	37,469	39,625	43,755	38,815	34,845	31,279	33,975	33,275	37,250	38,270	44,987	20,718
新成屋過戶數	7,443	9,788	9,868	9,716	9,435	9,580	9,771	9,796	11,211	10,351	13,913	5,521
新成屋佔比（%）	20%	25%	23%	25%	27%	31%	29%	29%	30%	27%	31%	26.6%
中古屋佔比（%）	80%	75%	77%	75%	73%	69%	71%	71%	70%	73%	69%	73.4%

註：2022年統計上半年

資料來源：高雄市政府地政局，《蘋果》採訪彙整

生活管家

在家安心·外出放心

已有數萬家庭使用 日常安全呵護備感安心



旗艦影音對講室內機
8879 / 8819



影音對講室內機
7979 / 7919

智慧建築雲端管理系統 4大效益

- 1. 操作簡易：降低初期規劃成本
- 2. 建築價值：提昇建物增值效益
- 3. 系統優化：跳脫傳統建築框架
- 4. 快速服務：滿足客戶即時需求



類比大門口機
3748



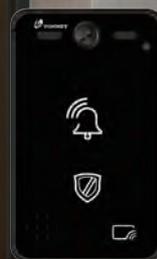
4.3吋大門口機
3848



人臉辨識機
8778



3748



多功能門禁機
63717



多功能門禁機
63716



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



官網



FB



LINE



環保宅的先行者，由我家開始

防臭截油槽



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

高雄榮家首創 5G智慧長照系統

長照、養護、智能建構 全面及時的照護體系

文 | 編輯部整理

圖片來源 | 高雄市政府

國發會聯手高市府推動5G智慧長照，在110年10月由中華電信子公司中華系統整合於高雄榮民之家運用5G AIoT與AR擴增實境技術，打造全台首座示範場域。歷經8個月試驗，於111年6月宣布系統上線啓用並於現場展示各項應用服務，預期將大幅提升照護效率，未來更將擴大推廣至全台共16處榮家據點，嘉惠更多需求長輩。

高雄人口有273萬，65歲以上高齡、失能、無法自理長輩超過10萬人，居家、社區、住宿型長照機構達1,011所，可服務約4萬5,800多人，供需仍有落差，除了硬體建設要加緊建設，更重要的是醫療跟長照量能提升，智慧科技的導入與應用就非常關鍵。

5G高雄榮家智慧長照研發包括緊急送醫、虛擬病房、智慧巡房、生理病徵掌握等多元應用，從診斷、醫療、照護到送醫預判等歷程都導入智慧化，讓醫護人員騰

出雙手、增加工作效率，同時使病患、家屬與醫護有更緊密的互動並增加信賴，這都是非常大的突破。高雄副市長羅達生表示，「未來市府將持續推動5G AIoT應用發展，從智慧醫療、長照到交通、教育、展演、港口與製造等，展開更多面向，打造高雄成為5G AIoT實證與應用之都。」

護理人員示範智慧長照，透過遠端跟醫生視訊，就能知道病人的狀況，以感測設備，智慧眼鏡AR擴增實境等技術，搭配5G專網，與高雄榮總醫師線上看診，家屬視訊第一視角了解患者狀況，解說人員表

高雄市政府副市長羅達生、退輔會主委馮世寬離開前巧遇榮民長輩，特別停下腳步親切互動，慰問身體狀況





「高雄聯合學習智慧醫療聯盟」今由市長陳其邁與台灣人工智慧實驗室創辦人杜奕瑾、高醫大附設中和紀念醫院院長鍾飲文、高雄榮總院長林曜祥、高雄長庚副院長林志哲、義大醫院策略長蔡易廷等人共同見證與揭牌

示：「讓他在照顧作業一目了然，他知道他今天所要處理的事項。」

另外還有智慧化巡房，AI自動翻身床，可以自動偵測壓力重量，調整到最舒適的位置，而智能護理尿布，可以自動偵測大小便，讓長照變得更加方便，技術合作的科技公司董事長說：「我現在看到你本身，又看的到你的訊息。」智慧眼鏡，只要動動手撥一撥，在鏡片上就能出現病人的資料，未來感十足。

至於「智能長照與健康社區」運用「建構現代化全人照護傷口照護中心」技術，可針對慢性病人持續追蹤傷口的變化，並由人工智慧提供有關傷口的相關資訊與就醫建議；透過「智慧透析病人的個人化低血壓預測」，可降低洗腎病人在透析時發生低血壓導致身體不適之機率、心血管事件、慶管阻塞率及死亡率，同時改善透析患者之生活品質。

除此之外，由高雄市政府輔導籌組的「高雄聯合學習智慧醫療聯盟」，也已正式進駐高雄亞灣5G AIoT創新園區，高雄醫學大學附設中和紀念醫院主導6項AI主題，同時配合其他三家醫院的18項AI主題，進行聯邦式學習驗證與遷移學習，使其可整合至作業流程內，並在醫療場域中實際應用。

高醫以智慧門診整合流程、智慧急診緊急救護、智慧住院全人照護、智能急重症連續照護、疾病預測早期示警、智能長照與健康社區等六大方向進行人工智慧導入，讓原本需要花大量人力處理的流程進行再造，同時整合物聯網，透過收集的病患生理數據，預後病患可能會發生的疾病風險或用藥改善。

其中，「智慧門診整合流程」將人工智慧結合至牙科診間，利用牙科X光開發人工智能模型識別人牙根植體系統，可協



國發會聯手高市府推動5G智慧長照，今（10）於高雄榮民之家宣布系統上線啟用，未來將擴大推廣至全台16處榮家據點，嘉惠更多需求長輩

助病患找出當初製造牙根植體的廠商，以做出最合適的診療判斷；「智慧急診緊急救護」則透過人工智慧的協助，來減輕救護員於救護現場須即時登打病人數據之負擔，並適時提供語音提示。

「智慧住院全人照護」是建置個人化健康照護輔助系統，可提供住院病人查詢用藥、檢查、檢驗結果，並串聯每日排程提醒與衛教，護理人員可導入「臨床護理照護工作智慧輔助系統」，讓系統猶如小秘書在護理人員身邊及時提醒，同步增加跨部門溝通協調，更有效提升護理工作效率，進而提升病人安全。

「智能急重症連續照護」則運用大數據與人工智慧的分析，可找出更多病患病情變化的蛛絲馬跡，運用系統分別對腦中風病人的前、中、後期做不同的預測與分析，讓人工智慧提供臨床醫師更多資訊，以達到精準醫療的判斷。

「疾病預測早期示警」導入3D全體積自動乳房掃描自動標記、學習和診斷系統、以人工智慧分析糖尿病人眼底攝影影像預測腎病變的發生等，讓民眾在罹病初期就能馬上獲得治療，提升疾病治癒的可能性。

AI導入醫療，已經是一個未來趨勢，而亟需人力服務的長照，在導入科技服務後，應可緩解人力需求，讓長者得到更好的照護，高雄市率先導入，可說是市民之福。



右起退輔會主委馮世寬、高雄市副市長羅達生、中華電信董事長謝繼茂、中華系整董事長吳明德參觀高雄榮家5G智慧長照系統成果。（護理人員將第一視角畫面傳送給遠端視訊探訪的家屬並同步解說復原情形）



HCG



和成 GORFIN 系列頂級智慧

沿自義大利Nilo Gioacchini設計師極致工匠藝術



人物專訪

不斷創新挑戰的泰嘉傳奇

專訪 泰嘉開發建設董事長 呂金發

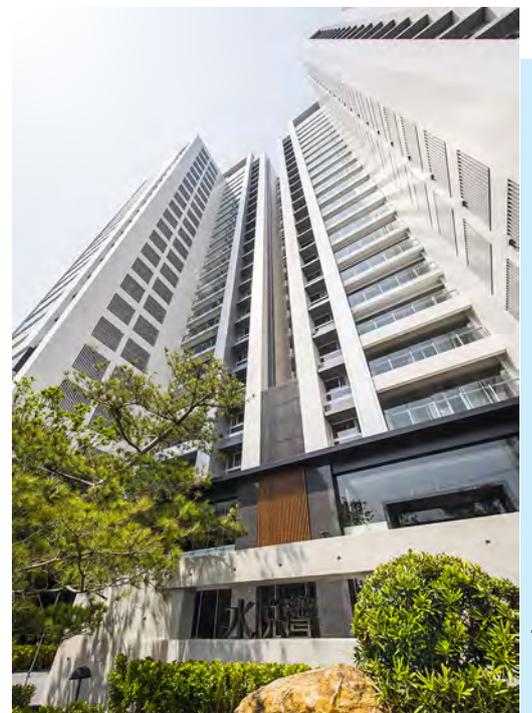
近年高雄市房地產市場買氣噴發，早地拔蔥一般的竄起，說起竄升最快的建設公司，泰嘉建設肯定名列前茅，推案量大增、推案範圍擴大、加上產品創新多元、策略聯盟壯大事業等等，整個發展過程就是高雄房市的縮影，在積攢了多年的能量後迅速擴大，成為最受矚目的大黑馬。

呂金發董事長在不到30歲便自行創業開設代銷公司，之後更往上游拓展成為建商，泰嘉創業初期，大都鎖定高雄楠梓的高雄大學生活圈，以及鳳山等蛋白區，呂董看準這些區域購屋需求大，銷售穩定，接連推案都獲得很好的成績，像是「水系列」首購宅和首換宅等；後來因為看好台南房市後市發展，2010年揮軍北上跨足台南房市，分別在大橋重劃區及國平重劃區，推出「水舞紀」和「水悅灣」。

這兩案的成功銷售，更讓他對自家產品更有信心，畢竟當時的主流產品為透天，大樓產品供給量很少，幾乎沒有甚麼

競爭者，大樓又恰是泰嘉的強項，以此奠定在台南推出大樓案的良好基礎。

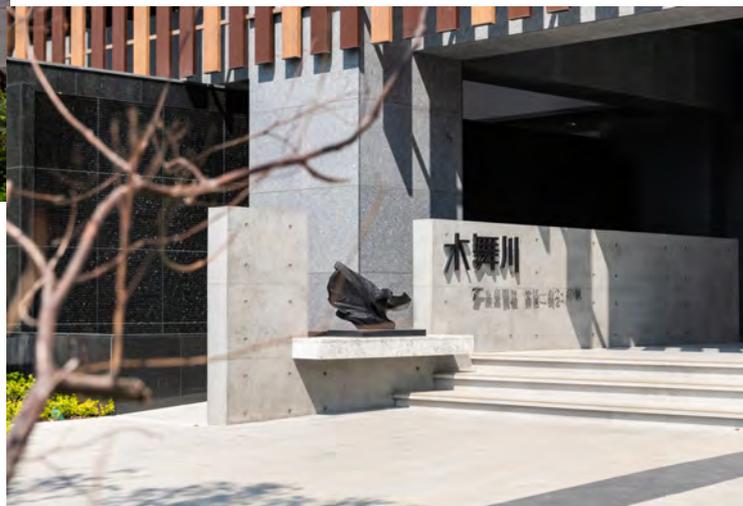
泰嘉建設發展過程中，九份子重劃區可說是極具關鍵性的策略，在大橋重劃區的成功經驗後，呂董開始研究台南房市及人口結構，當時台南的豪宅區集中在中西區及北區，而安南區九份子毗鄰北區，他看好未來九份子將是北區的延伸區域，以都市計畫的架構而言，更有可能取代北



台南經典建案-水悅灣



台南-泰嘉九份子築城系列-1期-水舞川



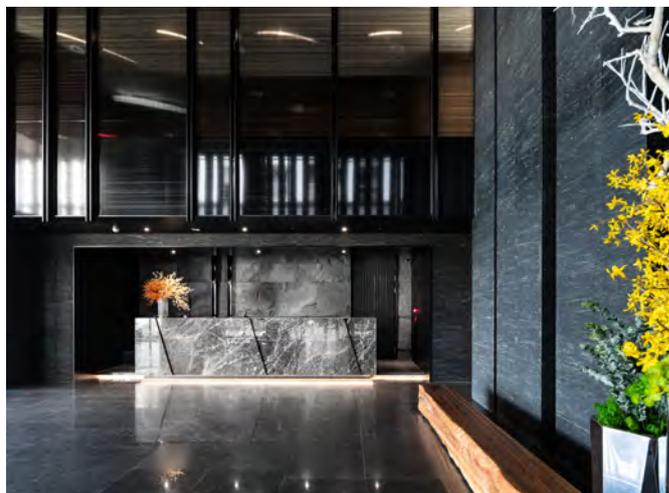
區，該區有南科帶來外地就業人口，更有南科必經的8號國道道路交通，以及科工區加北外環道路的開闢，購屋外溢效果很有潛力，在他眼中這就是明日的珍珠，於是在2015年當時乏人問津的九份子重劃前後一口氣買下了10,900坪土地，重劃之後更加積極買地，全力發展九份子。

泰嘉在九份子重劃區在過去3年推出五期建案總計1,200戶，2022年再推第6案140戶，重金邀請日本丹下建築師事務所規劃，打造泰嘉的國際級建築。在這個基礎下，2018年總銷售額突破30億，2021年更超過50億，2022年雖受疫情及國內外政經因素影響，上半年亦達30億銷售額，並在經營上朝向策略聯盟發展。

泰嘉開發攜手清景麟、泰郡建設買進漁光橋第一排土地、與清景麟共推高鐵嘉義站生活圈建案「高鐵國際城」、聯手清景麟入主太普高，一步步往策略聯盟佈局。其中高鐵國際城銷售開出紅盤，600戶

近30萬的開價，在一年內就賣出九成，計畫明年初推出下一期；台南漁光橋對面的新案，邀請羅耕甫和新加坡Aedas凱達環球合作，推案檔次更是提升不少。這些合作都讓泰嘉開發走出創新格局，搭載著建商之外的另一層成就感。

泰嘉開發的售後服務在高雄業界深具口碑，同業都十分好奇，這不易維護的關係，泰嘉開發客戶服務的秘訣是甚麼？呂



台南-泰嘉九份子 築城系列-1期-水舞川



台南-泰嘉九份子築城系列-2期-水雲川



董說，其實售後服務沒有絕招，說穿了就是人的經營，人與人本就是見面三分熟，平常互有往來，有狀況隨時都可以溝通，你不能等到有問題才去經營或是建立關係，應該在平時就要傾注關心，建立良好的溝通管道，自己主動關懷使用狀況，一起參與社區活動等等，這個基本的原則掌握好，客戶關係維護大概就不會形成對立了。

一路從代銷業走來，他深知買方消費者在購屋時的喜好與疑慮，以及建商面對買方的問題，因此在他自己成為建商之後，從裡到外、從客觀到主觀，一步步去蕪存菁，達成買賣雙方之間的平衡，售後再投入感性的關懷，凝聚老客戶的認同與向心力，呂董十分看重老客戶口碑效應。

同一塊土地或是同一個建案，代銷業跟建設業的思考角度是完全不同，而可以互補的。代銷偏向從感性著手，建商以硬體角度為主較理性，而同時兼顧這兩個行

業，就更加全面、更能從買方的邏輯看待產品，這也是泰嘉開發的特色之一。

呂董最後提到一個很有想像畫面的一句話：「你買的不是一個房子，而是你的未來，你的故事將在這個空間成形。」是的，你未來十幾年的故事，就是從這裡開端。用溫暖的心去創新，不斷給自己找新的挑戰，個人成就感這座山，隨著年紀愈來愈高，呂董繼續寫著傳奇。



台南-泰嘉九份子築城系列-3期-水岸青

YKK aP®

一生一起

守護你。



台灣華可貴建材股份有限公司

台北總公司 台北市中山區民權東路二段40號

TEL:(02)2511-5156 / FAX:(02)2571-2213

台中營業所 台中市西屯區台灣大道二段633號4樓之5

TEL:(04)2310-1750 / FAX:(04)2310-1733

楊梅工廠 桃園市楊梅區楊新路三段3號

TEL:(03)478-6140 / FAX:(03)475-1031

高雄營業所 高雄市苓雅區四維三路6號25樓

TEL:(07)335-1867 / FAX:(07)335-9022



新世代專訪

精雕產品回饋鄉親 每個建案都是作品

專訪 歐揚建設特助 卓昱延

對區域型建商來說，腳踏實地在自家熟悉的範圍內，殷實地經營熟悉的產品，以穩健的節奏推案，精雕每一個建築作品，是再穩定不過的策略；但是隨著時代腳步的進程，再傳統的產業，也必須有所改變與時俱進，卓特助在歐揚建設中，一起參與公司這一波改變，對新世代來說，意義頗為重大。

歐美建設機構成立於1999年，創辦人卓永富董事長並於2002年再成立次品牌歐揚建設。卓董本身畢業於成大建築系，具建築師資格，擁有最標準的科班學歷，設計為主要專長，卻選擇接地氣進入工地第一線，結合理論與實務，實現他對建築的理想與夢想，也因此奠定歐揚建設結合設計及施工的特色。

早期歐揚建設推案的區域，選擇以高雄市外圍區域為主，包括仁武、鳳山、林園、大寮及屏東市等地，推案產品以透天

產品為主，目標客戶鎖定在購屋大宗的首購族，以穩健經營的策略，打下基礎。在公司總部於2005年喬遷至文山特區後，推案也開始深耕於周遭赤山、圓山一帶，尤以圓山歐洲別墅系列，慢慢於區域建立口碑。





文森青－外觀



文森青－公設

卓董有一個特別的信念，他認為，高品質建築並非是高總價產品的專利，即便是首購族群購買的產品，一樣可以享有高檔的建築規畫及品質。因此歐揚建設推出的產品，對於設計的要求十分嚴格，外觀設計、公設規劃、每層的格局安排、每戶的採光通風等，在卓董的要求下，超乎一般首購產品的品質，建立客戶的信任及好口碑。

其大公子卓特助原本在英國求學時念數學系，與建築完全不相干；在6年前回國後，接觸到家中的事業，逐漸對建築產生興趣，於是步步跟隨父親的腳步學習建築，近年更是將領域擴大到土地開發、設計規劃、業務銷售及售後客服，全方位進入歐揚企業事業體。

卓特助表示，歐揚建設在穩定的基礎下，近年也是逐漸跟著市場變化在調整。經過20年的開發，好土地的取得愈來愈困

難，因此公司內部亟思如何放大珍貴土地的坪效，於是逐漸將產品線由透天擴大到大樓、華廈，推案地點也從高雄市外圍向市中心挺進。經過多年的運籌帷幄，明後年將在科工館、陽明國中附近，推出新案，產品規劃25坪～55坪，以三房為主，目標客戶也是以授薪的中產階級為主，這個客層需求量大，適中的坪數規劃符合購買力，也足以因應景氣風險，畢竟市場多變，穩建銷售及經營才是王道。

而最近在市府強力招商下，科技S廊帶及亞洲新灣區的開發，使高雄的前景更加被看好。在這新的大利多下，原蛋白區變成一個個新的蛋黃，公司也很幸運的在楠梓、岡山、前鎮取得土地，追隨政府重大建設區域。年輕的卓特助一起參與，融入新世代的新觀點，了解年輕首購族及換屋族的想法，從產品設計規畫、行銷訴求、現場銷售到售後服務等等，都更加貼近購屋族群。



朵朵森－外觀

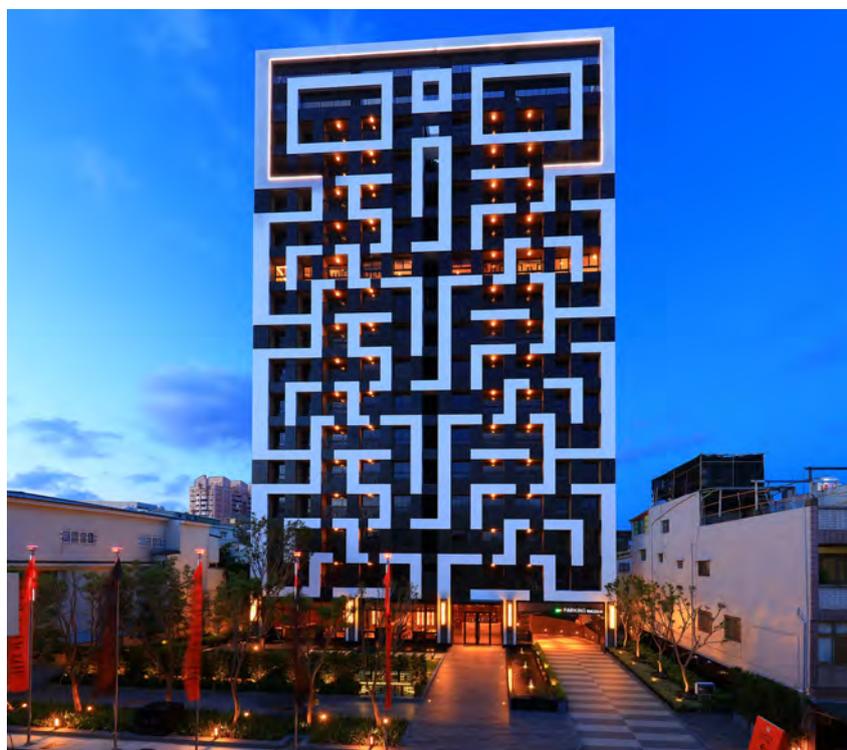


朵朵森－大廳

近年高雄市的房地產市場十分火熱，以口碑見長的區域建商，除了區域客戶的長期支持之外，在口碑行銷的效應下，也吸引一些北漂高雄子弟回高雄購屋，無論是長期投資或是置產，都是可開發的新客源。

區域型建商是高雄市不動產開發業很重要的主流，以歐揚建設為例，推案規模

雖然不算大，但是完成的每一棟建築都是作品，重視建材用料與規劃細節，即便是首購產品，一點也不馬虎，沒有世俗的階級差異，用心雕琢，耐用實用，樸實而踏實，小心翼翼地維護自身的聲譽、信譽，畢竟這些買方都是鄉親父老，留個好口碑，遠比多賺錢更重要，這就是高雄人最珍貴的特質！



Coco Home－外觀

無味 抗菌 兒童 漆。

Odour-less and antibacterial
KIDS PAINT.



美國 UL GREENGUARD
國際健康金獎認證

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

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

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

鋼構連結調整器 ATOMU 無鋼索工法



確保品質 降低成本 縮短工期 提高安全
各大鋼構廠採用中!!!

ATOMU-901新產品現場
操作影片及簡介說明

<https://www.minatoseiki.com.tw/>



董事長 岡室昇志

提升產品檢驗品質，吊裝快速便捷安全，致力於改善整體鋼構產業，是為我們的目標。



日商 港製器股份有限公司
港製器工業株式會社台灣事務所

10053 台北市中正區忠孝東路2段130號11樓之4
(捷運忠孝新生站2號出口)

E-mail : info@minatoseiki.com.tw

TEL : 02-2393-0718 FAX : 02-2393-0521

聯絡人：劉敏德經理 0935-235-248



會務活動

精彩講座滿堂彩 會員熱烈參與 6月-8月活動彙整

文 | 編輯部

今年夏季迎來全球熱浪下的酷暑，公會的活動也是火熱進行中。疫情雖然未歇，但是看來已經進入另一個共存的階段，對台灣社會的影響持續下降，逐漸恢復正常生活與工作節奏。像是本季的會議大多恢復實體討論，僅5月底的「建築技術法規委員會」採線上會議，其他會議均已正常舉行。

本季公會安排許多講座活動，讓會員公司多所涉獵各領域的專業知識，包括7月7日假科工館南館演講廳舉辦「公寓大廈管理專業講座」，出席會員約250人，十分熱烈；7月20日與大高雄不動產開發公會、高雄市不動產代銷公會、高雄都會發展文教基金會共同舉辦「2022房屋市場研討會」，邀請蘋果新聞網地產中心記者葉家銘主講：「高雄台積電效應地房價走勢分析」及躍群廣告總經理邵泓主講：「上半年高雄房市分析」，出席會員及媒體記者達250餘人，皆受益良多；8月12日與大高雄不動產開發公會假漢神巨蛋會館舉辦「111年度財稅研討會」，邀請眾嘉聯合會計師事務所張晉誠會計師蒞會講析「建築業主要租稅法令及規劃策略」，出席會員近300人。

會員聯誼的重點在高爾夫球聯誼會，不僅舉辦了三場聯誼賽，其中更有第30屆、31屆會長交接，10月份亦規劃將舉辦花蓮外地賽，十分令人期待。第四季將進入繁忙的季節，外有國際局勢的變動及國內選舉，內有房地產新法規進入立法院審議，與高雄房市進入銷售旺季，審慎樂觀迎接新季度來臨。

理監事會

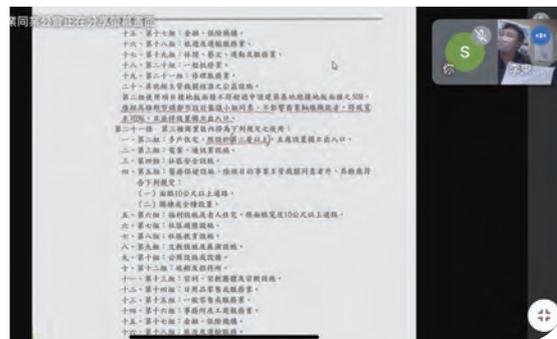
111.7.28.假國賓大飯店國際廳召開「第十五屆第三次理監事聯席會議」，會議由理事長陸焯廷主持，出席理監事51人，會中除了聽取會務報告及研議通過多項決議案，另舉行第十五屆全體理、監事團體合影作為紀念，會後邀請高雄市政府地政局陳冠福局長蒞會專題演講「市地重劃」並舉行聯誼餐會。



各式會議

建築技術法規委員會

111.5.26.本會召開「建築技術法規委員會」線上會議，會議由主任委員邱全弘主持，副主任委員雷浩忠、委員蘇姿菁、張雅婷、陳怡均、劉人豪、任勛、呂維哲、梁德興、楊美人、徐淑美、莊進忠、林迦豪、謝羸賢、林世明、潘昌暉、葉雪芬、曾郁峰、張皓婷、李威銓、陳顓中、福懋建設研展部襄理蘇怡誠、達麗建設由李東樵、許毓哲兩位建築師代表及副秘書長張麗卿等25人出席視訊會議，會中各委員均提出寶貴意見。



會刊編輯委員會

111.6.15.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」，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、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262期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第263期內容編排之方向與大綱等。



外部交流

「2022投資高雄城市產業論壇」

111.8.10.高雄市政府舉辦「2022投資高雄城市產業論壇」，本會理事長陸焯廷受邀擔任產業代表，會員多人、秘書長及副秘書長皆與會聆聽，會中理事長更針對近期本業面臨困境，建議政府適度開放外籍勞工與調降進口關稅，以緩和缺工、缺料嚴重問題。



會員服務

「公寓大廈管理專業講座」

111.7.7.本會假科工館南館演講廳舉辦「公寓大廈管理專業講座」，邀請本會法律顧問何曜男律師主講，會議由本會「權益維護與糾紛處理委員會」主任委員李昇達主持，理事長陸焯廷列席指導，何律師以公寓大廈常見爭議問題分析，深入淺出，講演精彩頗受好評，出席會員近250人，均受益匪淺，會後公會舉辦有獎徵答，藉由問答與會員互動。



辦理「履約保證審查」

本會於111.6.22.、7.13.、8.4.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，新聘任委員會負責審核，審核通過了居富、泰緯、銳揚、和築、福熙等共5家公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之五個預售屋建築個案。



「2022房屋市場研討會」

111.7.20.本會與大高雄不動產開發公會、高雄市不動產代銷公會、高雄都會發展文教基金會共同舉辦「2022房屋市場研討會」，會議由本會房屋市場委員會主任委員陳又齊、大高雄公會房市委員會召集人蔡紹豪主持，理事長陸焯廷、大高雄公會理事長洪光佐、代銷公會理事長謝哲耀列席指導，會中邀請蘋果新聞網地產中心記者葉家銘主講：「高雄台積電效應地房價走勢分析」及曜群廣告總經理邵泓主講：「上半年高雄房市分析」，出席會員及媒體記者達250餘人，皆受益良多。



「財稅研討會」

111.8.12.本會與大高雄不動產開發公會假漢神巨蛋會館舉辦「111年度財稅研討會」。會議由本會財稅研究委員會副主任委員蘇姿菁、大高雄公會財稅委員會召集人黃寶娥共同主持，並邀請眾嘉聯合會計師事務所張晉誠會計師蒞會講析「建築業主要租稅法令及規劃策略」，本會理事長陸焯廷、大高雄公會理事長洪光佐列席指導，出席會員近300人。活動Q&A，會員們紛紛提出各項疑問，經過講師鉅細靡遺的回覆皆得到詳盡的解答！



會員聯誼

高爾夫聯誼賽

- (一) 本會高爾夫聯誼會於111.5.20.分別假信誼球場球敘，會長林英俊、副會長楊政民、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，場面歡樂融融。



- (二) 本會高爾夫聯誼會於111.6.17.假信誼球場球敘，會長林英俊、副會長楊政民、總幹事黃麟竣及會員出席踴躍，並選出第31屆會長楊政民、總幹事李進皇，在陸理事長的監交下完成第30屆、31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。



(三) 本會「第31屆高爾夫聯誼會」首次聯誼賽，於111.7.15.假澄清湖球場舉行，新任會長楊政民、總幹事李進皇及會員多人參加，球賽後在球場餐廳頒獎與餐敘，並推選志馨建設張志豪先生為第31屆副會長，餐敘中並討論10月份花蓮外地賽，會友反映熱烈，場面歡樂融融。



Roca



編輯手記

風暴圈之外 穩健節奏建設高雄

文 | 陳韻如

2022年下半年的台灣，異常忙碌，話題不斷，外有中國軍演及新變種病毒，內有年底大選引發的千奇百怪議題；唯有房地產業低調地進行中，暫時退出音量圈。而高雄市看來也是安穩地處在各種風暴圈之外，倒也不是吃瓜看戲地閒著，而是默默地推動大大小小的市政建設往前走。

理事長深知選前的房地產業要隱形，無論市況如何都要保持沉默，以免引來意外之災，選後政局明朗化，期望疫情也能走到末段期，不再折磨經濟與生活，2023年又是充滿希望的一年。

高雄市的改變是有目共睹的，從過去以觀光導向的歡慶活動，逐漸提升到觀光建設與建築，高雄轉變為觀光城市；而陳市長上任後，更進一步深化高雄，提升到產業轉型，引進台積電建廠，增加就業人口，發展5G AIoT科技建設等，這是從根底去重塑高雄，需要時間，但是卻很紮實，為高雄打下新的基礎，高雄的成長更穩固。

5G智慧長照十分令人期待，將醫療管

理導入科技，更加精準也更精確，管理的範圍更大，照顧的人更多，未來這個新系統若先從高雄首創，相信未來會吸引更多的中老年北漂族回鄉，形成新的購屋主力。

這期的兩位業界受訪者都很有特色，都是從中產階級分布較廣的區域及產品起家，也都能得到區域買方很好的迴響，打下發展的基礎。泰嘉建設的多元化很精彩，建設業要敢創新很不容易；歐揚建設從建築師科班立基，結合理論與實務很可貴。

很多人會質疑，高雄的房價會不會漲太多了？這個問題，每個人心中的答案都不同，這只是價值與價格之戰，端看你站在哪一方，對我來說，各項要素的排名就是安全、便利、空間、總價，沒有正確答案也沒有對與錯，不同年齡重視的條件都不同，“擁有”的定義，人人各異，高雄的成長，就是為了民衆更好的生活，不是嗎？



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



BOSSA | CLASSIC-FS

An exceptional ambience is created by our taller unit with its elegant, dark look. By matching the colours of the interior, LEICHT ensures a harmonious colour aesthetic.

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

