

NO.265

2023.03

# 高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

## 2024壽山動物園 擴內門觀光休閒園區

110年高雄市家庭收支分析  
高雄起飛 邁向公平共好新願景  
日本參訪4月中旬即將展開  
高雄捷運黃線2028年完工  
中小建商處境難 付多收少推案意願低  
自創品牌 打造「低維護」為目標的優質好宅



壽山動物園區-入口大門

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

於日常 品味非比尋常

NEOREST LS

賦予衛浴獨上的靈魂

以流線外型 勾勒時尚

綴波紋飾條 三色恣選

盡享隨心所嚮 日常始得以鑑賞



NEOREST<sup>®</sup>  
LS

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](http://www.twtoto.com.tw)  
偉翔展示中心 | 高雄市前金區中華四路273號 | 07-2610700



reddot winner 2022

- 02 建築心聲 房價外溢 + 交通建設 帶動外圍城鎮 | 理事長 陸昭廷
- 07 市政建設 高雄捷運黃線預計2028年完工 | 高雄市政府捷運工程局 | 編輯部彙整  
沿線設置23站
- 11 港都櫥窗 高雄市動物園更新擴增 | 高雄市政府觀光局 | 編輯部彙整  
2022壽山動物園REOPEN + 2024內門觀光休閒園區
- 18 聚焦高雄 高雄起飛 邁向公平城市、社會共好的願景 | 高雄市政府
- 22 法規探討 「都市計畫法高雄市施行細則」新修正條文重點說明 | 本會建築法規  
顧問 雷浩忠
- 25 市場行情 漲太兇2022年買氣「虎頭蛇尾」 | 壹蘋新聞網 地產記者 葉家銘  
2023年房市盤整重大建設撐房價
- 31 焦點話題 110年高雄市家庭收支分析 | 高雄市政府主計處 | 編輯部彙整
- 35 人物專訪 中小建商處境難 付多收少推案意願低 | 編輯部  
專訪 寬祺開發總經理 楊明展
- 39 新世代專訪 自創品牌 打造「低維護」為目標的優質好宅 | 編輯部  
專訪 祥城建設總經理 洪振耀
- 44 會務活動 稅務及糾紛案例講座出席踴躍 日本參訪4月中旬即將展開 | 編輯部  
111/12月 - 112/2月活動彙整
- 52 編輯手記 循序漸進 自有出口 | 編輯部

## 廣告索引

- |                  |                     |                 |
|------------------|---------------------|-----------------|
| 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司 | 21 偉盟系統股份有限公司       | 51 高豐衛浴有限公司     |
| 06 舜聯建材事業有限公司    | 24 三洋磁磚雄洋有限公司       | 封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司 |
| 10 亞洲水泥股份有限公司    | 30 凱撒衛浴股份有限公司       | 封底 德匠名廚股份有限公司   |
| 頌新建材股份有限公司       | 34 HCG和豐企業股份有限公司    |                 |
| 16 大亞電線電纜股份有限公司  | 38 YKK台灣華可貴建材股份有限公司 |                 |
| 17 台灣日立江森自控空調    | 42 博麟水電材料有限公司       |                 |
| 設備販賣股份有限公司       | 43 虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司 |                 |



建築心聲

## 房價外溢 + 交通建設 帶動外圍城鎮

理事長 陸焯廷

平均地權條例修正案，無意外地在今年1月立法院休會前通過了，應該會在年中正式實施，不溯及過往，算是提供了一點彈性緩衝，讓硬政策軟著陸，成效最大、傷害降低。

公會看待這項修正案，基本上是採支持態度的，市場在經過2-3年的大鳴大放之後，市場秩序本就該適度調整，從業者到買賣雙方，都能有所緩衝重新整理，用更理性客觀的心態面對多變的國內外局勢。

許多媒體對修正案的影響大肆報導，甚至列入“大魔王”之列，其實市場自有其自我應對及修復的能力，不用太過憂慮的。首先是，投資客何去何從？投資客是一群對市況很敏銳的買方，從房地合一稅政策開始，便已經著手調整投資項目及投資金額，緊接著2.0版上路，便又再次修

正，所以當平均地權條例修正案想進一步導正房地產投資時，其實這些精明的投資客早已轉變投資心態及方式，影響範圍及層面，並不會太大。

雖說實質影響有限，但是對於買方信心層面，還是有殺傷力的，2023年的市場供給量，預期將會大減，至少會減少3成，前幾年的最高點高達3萬多戶，去年大概還有2萬多戶，今年勢必會降到2萬戶以下，甚至只有1.5萬戶左右，供給減少，競價現象趨緩，在這個階段調整一下，是健康的。

即便今年不大會再出現向上競價，但是要降價也是不容易，畢竟所有成本都在上漲，土地、建材、人力的漲幅都不可控，短期要調整價格應該也不會超過10%，且屬個案表現。



消費產品價格本就有“向下僵固性”，臭豆腐一盤漲到45元，就很難回去35元了，房子也是一樣，除非有天災或是金融危機，房價下跌也只是盤整向上的過程罷了。既然房價下不來，首購型或是首換型買方，很自然就會往外圍找價格親民的房子。

從市區往市郊找，或從市郊往更外圍去尋，過去長期未受關注的城鎮，終於等來了春天。前2年，屏東開始活躍了起來，未來2年，預計屏東縣的外圍城鎮，也將被帶動起來，有些人開始批評炒作，這類心態顯然陷入故步自封。

舉例來說，高鐵將延伸到屏東線的計畫，對地方來說是一件大事，意味著建設跟進，人流金流物流都將提升，城鎮獲得新的能量，出現向上翻轉的契機，未來將

有效縮短城鄉差異，甚至城鎮有機會發展成獨具特色的產業小鎮，仁武、鳥松、大樹或是潮州、東港、恆春，都能有新的城鎮規劃及發展，如果您是當地人，應該也是寄予厚望地開心吧！

在建設發展的前提下，房價上漲是自然現象，不該將上漲都視為炒作，嚴格來說，這些發展都已經是遲來了，合理的漲幅，反應的是區域的成長與未來的期望。

市場供需原本沒有大問題，較令人擔心的是政府對於建築業界的金融管制。當土融跟建融的自有資金比例被提高到5成以上，對很多中小型建商來說，資金壓力過於沉重，大型建商財力雄厚，可以選擇推案時機；但是中小型建商往往同時期只有1-2案在進行，甚至有不得不推案的壓力，市場秩序可能會逐漸失控，自是不願見中



小型建商成為錯殺下的犧牲品。

如果政府沒有提出相應的配套措施保護中小型建商，最後建築業發展到大者恆大的結構，讓大建商掌握了絕對的價格發言權，屆時政府想要再介入重整，恐怕要付出極大的代價了。

住是基本需求，交易是自由市場，政府管控之餘，還是要跟業界深度溝通，留下適度的空間，保留自由發展的機制，不任意去更動產業結構，政府、民衆、業者，才有達成三贏的期待。



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](http://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03月出刊
- ◆ 中華民國69年元月創刊
- ◆ 行政院新聞局局版台誌字第7543號
- ◆ 台灣南區郵政管理局雜誌交寄執照南台字第277號

# SUNION

專營浴室櫃  
系統櫥櫃企業工廠

- **PUSH-OPEN**  
多觸點抽屜五金
- 斜框側板流線
- 消光霧面結晶
- 浴櫃工廠專營



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

# 高雄捷運黃線 預計2028年完工 沿線設置23站

文 | 編輯部彙整

文/圖片來源 | 高雄市政府捷運工程局

總工程經費逾1,442億元的高雄捷運黃線，已於2022年10月31日先就機廠動工，目標2028年底完工通車，將可打造大高雄地區30分鐘生活圈！

高雄捷運黃線總長約22.91公里，共設置23座車站，並連結捷運紅、橘線、輕軌、台鐵等4條運輸系統，路線行經鳥松區、三民區、苓雅區、新興區、鳳山區、前鎮區等6區、人口共約116萬人，占高雄市總人口約41.8%。

捷運黃線也經過正修科大、高雄科技大學、高雄醫學大學等3所大學，及高雄高工、高雄商職、復華中學、鳳山高中、福誠高中、前鎮高中、立志高中等7所高中職，可服務10所學校學生約5.5萬人。

2022年3月，當時的行政院長蘇貞昌宣布核定捷運黃線綜合規劃計畫，總經費1,442.37億元，中央負擔833.82億元，市府負擔608.55億元；同年7月中，高市府

提報的捷運黃線基本設計，也獲行政院工程會審議通過，隨即辦理工程招標採購作業，並配合啟動周邊土地聯開計畫。

市長陳其邁強調，捷運黃線讓高雄交通路網更加完整，路線從鳥松經過長庚醫院及澄清湖球場，未來就醫、就學、看球，均可利用捷運。

高市府指出，陳其邁市長自2020年8月上任後，積極爭取新路線計畫，2年內獲得行政院核定第二階段岡山路竹延伸線、黃線、小港林園線等3條路線，加上輕軌二階，讓捷運四線齊發。

對於6年多的施工期，黃線沿線居民擔憂進入交通黑暗期，高市捷運則強調，黃線捷運除Y1車站為高架車站外，其餘均為地下車站，主要路線段以潛盾方式施工，對交通不會造成太大影響；至於起點的Y1車站，採用明挖覆蓋工法，規劃透過半半施作方式，儘量降低對附近居民的影響。



高雄捷運都會線（黃線）規劃路線示意圖（本示意圖僅供參考，相關車站位置、路線可能因規畫作業微調）。

### 路線概況

黃線起於鳥松神農路，經大埤路、澄清路、本館路、建工路、民族路、民權路迄於三多五路，另由澄清路、國泰路、南京路、五甲路迄於鎮中路前鎮高中，路線總長度為22.91公里。設置1座高架車站、22座地下車站與1座機廠。

### 基本資料（綜合規劃報告內容）

**區域：**鳥松、新興、苓雅、前鎮、鳳山、

三民

**長度：**22.91公里

**型式：**地下捷運

**場站：**1座高架車站、22座地下車站與1座機廠

### 車站位置

車站編號	月台型式	位置及轉乘規劃
Y1	高架島式	神農路/大同路口附近
Y2	地下島式	神農路/溝渠附近
Y3		神農路/溝渠附近
Y4		大埤路之長庚醫院附近
Y5		澄清路/圓山路口附近
Y6		本館路/汾陽路口附近
Y7		本館路/球場路口附近
Y8		建工路/新民路口附近
Y9		民族一路/十全一路口附近
Y10		民族一路/九如二路口附近 與臺鐵民族站轉乘
Y11		民族二路/中正三路口附近 與橘線信義國小(O6)站轉乘
Y12		民權一路/苓雅一路口附近
Y13		三多三路/復興三路口附近
Y14		三多三路/中山二路口附近 與紅線三多商圈(R8)站轉乘
Y15		海邊路北側/旅運中心對面 與綠線(環狀輕軌)旅運中心(C9)站轉乘
Y16	澄清路/褒揚東街路口附近	
Y17	澄清路之鳳山行政中心附近 與臺鐵正義澄清站轉乘	
Y18	澄清路/建軍路口附近 與橘線衛武營(O10)站轉乘	
Y19	南京路/鞏汽路口附近	
Y20	南京路/瑞隆路口附近	
Y21	地下疊式	五甲二路/鳳南路口附近
Y22	地下疊式	五甲二路/自強一路口附近
Y23	地下島式	鎮中路/樹人路口附近 與紅線前鎮高中(R5)站轉乘

註：車站名稱為暫定，未來依設計及營運等不同階段調整。



捷運黃線YM01標機廠統包工程動土典禮

捷運黃線與橘線、紅線交會的Y18衛武營站、Y14三多站，與鄰近鐵路地下化正義站的Y17站、近輕軌交會的Y8站等熱門站區，未來房價表現受到期待。

市調資料顯示，在軌道便利交通前景下，捷運黃線預定熱門站區，包括位於衛武營特區旁的Y18衛武營站區一帶，可望受惠鳳山中城計劃、三井LaLaport百億購物

中心開發，國泰自辦重劃區的房價帶將順勢站上4字頭，高樓層景觀宅有機會挑戰5字頭售價；Y14三多站區附近，輕豪宅大樓售價也紛紛站上4字頭售價。軌道交會站一帶，包括鄰近鐵路地下化正義站的Y17站、近輕軌交會的Y8站等熱門站區，新案房價帶也有朝向4字頭穩步上揚趨勢。



捷運黃線YM01標機廠統包工程動土典禮

# 潤泰來了

看見工地主任的笑容



「強效防水，拒絕掉磚」

添加高分子聚合物增加附著性及良好的防水性，  
更能替代彈泥使用於外牆，好施工，  
工地管理更輕鬆，讓主任們笑顏逐開！



港都櫥窗

## 高雄市動物園更新擴增 2022壽山動物園REOPEN+2024內門 觀光休閒園區

文 | 編輯部彙整

文/圖片來源 | 高雄市政府觀光局

如果你是在都市中長大的孩子，你一定會有一張和動物園有關的照片，神氣活潑地站在照片中央，身後背景是假山上的獅或虎，或是長頸鹿、大象，那時滿足的笑臉上，似乎已擁有了全世界，這就是成年人共同的回憶。你有多久沒去動物園，和那些給你驚喜的可愛動物們打招呼了？

國際大都市都有一個城市動物園，歸根結底的原因，是因為孩子們需要它。這

是人類和大自然和諧共處的美好交集，是孩子們了解動物、知道自己在將來要愛護地球、愛護地球生物的開始。擁有一間公益性質的城市動物園，是這個城市必須承擔起的文化教育義務。

擠身國際大都市的高雄市，在1978年距今45年前，便已建立動物園，當時設置於壽山西麓西子灣，為西子灣動物園；於1986年搬遷至壽山東南麓，改稱壽山動物



壽山動物園可愛的動物們



山形展場-引光入室，百葉讓風流動，提供動物更友善的空間

園。搬遷後的壽山動物園，面積12.89公頃，目前隸屬於高雄市政府觀光局管轄。2009年曾封園進行了大幅度整修。2021年再度封園進行大幅度整修，於2022年12月16日重新開園。

新園區增添許多改變，讓遊客與動物以更舒適溫和的方式相遇互動，像是規畫輕巧的高架長廊穿梭園區，以平緩坡道搭配無障礙電梯，漫步林蔭間感受陽光灑落神級美景，遊客可從上往下欣賞動物的棲

息行為，減少遊客直視並降低干擾動物的觀賞方式，提供給動物們更多的自由空間與玩樂設施，算是一項全新遊園體驗。

「友善動物區」以在自然中習性較為溫馴或已被馴化的野生動物做為展示，藉由這些動物易親近人的特性，讓遊客對於動物有更直接且親切的體驗認知，並藉此教育民衆如何友善地與動物相處。「兒童牧場區」則提供餵食體驗，依據動物每日所需攝食量提供遊客固定餵食份數，進而



遊客可用不同角度觀察可愛動物們



全新的「親水廣場」

增加親子旅遊樂趣與生命教育意義。

最受小朋友喜愛的「親水廣場」也一定要造訪，將過往的潛池改造成大峽谷風的旱地湧泉、動物叢林、迷霧之囿、潮汐之池等4大主題，有超好玩的噴泉、像煙囪的水霧，小朋友還可以在清涼的水池打水仗。

除了壽山動物園之外，觀光局還特別另闢擴大動物園新園區，提供動物們更加舒適寬敞的活動空間。在2022年8月，市

長陳其邁親自主持「內門觀光休閒園區」園區主體工程動土典禮，市長表示，高雄市府將投入5.4億元打造多功能的休閒場域，園區提供近距離與動物互動環境、營造動植物生態秘境，並將與內門在地合作推出探索多元之遊程體驗，達到與地方共榮之觀光效益，預計2024年完工。

觀光局說明，高雄內門觀光休閒園區位於內門紫竹寺南端，面積約11.5公頃，園區設計共有四大亮點，首先是園區計畫



水豚與遊客在觀察廊相遇（圖左）  
白犀牛在觀察廊前展現自然姿態（圖右）



內門觀光休閒園區-園區意象

引進深受喜愛的狐猴、狐獴、水豚、羊駝等可愛物種，提供遊客與動物零距離互動的遊憩體驗；其次園區擁有豐富的水域資源及自然生態景觀，將與辜嚴倬雲植物保種暨環境保護發展基金會合作，設置全台特有種原生植物花園，營造原生動植物生態秘境。園區建築及設計融合內門宋江藝陣文化精神，打造宋江「內維治安，外禦

入侵」在地特色建築；最後則搭配現地特有高低起伏地形，引入飛越叢林體驗設施，提供遊客多樣性山林體驗。

在世界各個先進國家中，動物園都是評估城市化程度的一項重要指標，期待未來內門的新動物園區，為高雄市國際化再加分，並成為東高雄最亮眼的新的地標。



內門觀光休閒園區-繽紛水樂園（意象圖）



親子休閒互動區

內門觀光休閒園區-親子互動區（意象圖）

## 🚩 旅遊資訊

### 入入 Zoo Zoo Shop

提供遊園車購票、輕食和特色商品，「入入」位於動物園入口，迎接您的到來。

### 白舍 White House

遊園車乘車處旁的白色小屋，動物園特色聯名商品全世界只有在白舍才買的到！

### 波得廚房 Bird Kitchen

鳥園旁的戶外餐飲區，可以在大自然環繞下享受美食，不過要小心獼猴喔！

### 壽山動物園

地址：高雄市鼓山區萬壽路350號  
 電話：(07)521-5187  
 營業時間：周二至周日9:00-17:00，周一休園  
 官網：<https://zoo.kcg.gov.tw/>



線上預約訂票系統

# 首家 PVC 電線電纜無鉛化

2009年領先同業 成為首家政府驗證登錄企業  
早一步做好 自然就好



穩定的力量

 大亞集團  
大亞電線電纜

# 日立變頻冷氣 19項獨家發明專利

# HITACHI

## FRESH ❄️ 凍結洗淨 2.0<sup>+</sup> 業界獨家 日本潔淨雙科技



### 最多省 \$5000

舊換新一級能效補助 \$3000/台 + 貨物稅減免 \$2000/台



連續 21 年  
最高榮譽空調類白金獎



連續 32 年  
理想品牌第一名



連續 8 年  
商務人士理想品牌第一名

# air

\*凍結洗淨技術表現示意非實際運轉畫面。  
\*19項獨家發明專利指日立江森自控空調集團所有之台灣凍結洗淨技術相關專利，適用專利依規格而異。  
\*舊換新補助詳情請參閱節能補助專屬網站。\*貨物退稅(至2023年6月14日)，詳依財政部公告為準。

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

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

Cooling & Heating



聚焦高雄

## 高雄起飛 邁向公平城市、 社會共好的願景

文/圖片來源 | 高雄市政府

高雄市長 陳其邁

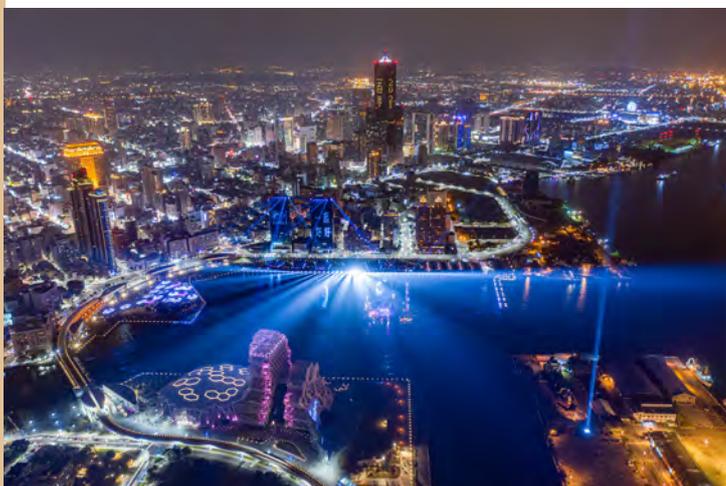
滿載頂尖建築的高雄，在2022年底，迎來了世界不動產聯盟「第41屆全球領袖高峰會」，在中華民國不動產協進會與高雄市不動產開發公會的共同號召下，來自全球27個國家、500多位國內外不動產界菁英齊聚高雄，依循聯合國2030永續發展目標SDGs，以淨零碳排為目標，「綠色復甦·打造更美好的生活」為主題，將時下最共感的建築語彙體現在高雄，透過城市發展的革新、迸發的創造力，讓高雄在此次國際不動產界的盛會中揚名世界、驚豔全球，更獲得建築不斷推陳出新、環境友善且智慧、宜居的美名！

回首過去，上任後市府團隊以兩年拚四年的魄力與決心，緊緊推動市政建設，為改善高雄體質打下基礎。推動高雄產業轉型部分，打造高科技S廊帶，串聯橋頭科學園區，楠梓高煉廠褐地重生迎來台積電進駐，以及亞灣5G AIoT創新園區，產業領航帶動大南方崛起。

城市的建設上，中博高架橋拆除、高雄驛回歸定錨、鐵路地下化後綠廊道營造。軌道建設更是四線齊發、輕軌成圓，同時公共建設多點布建，加速共融公園、國民運動中心、社會住宅設置。此外，高雄母親之河—愛河畔的流行音樂中心啟用，加上即將落成的高雄港埠旅運中心，串聯高雄展覽館、高雄市立圖書館總館，向東延伸至衛武營等國際建築，高雄舉辦跨百光年、台灣燈會，更迎來文博會、台灣設



第41屆世界不動產聯盟全球領袖高峰會，透過時下最共感的建築語彙，創造城市價值。



2020年「高雄」二字首次出現歷史舞台，在跨年之際，以光為題，高雄市政府策劃結合歷史、地景、科技、藝術、創意的時空展演，匯集高雄愛河灣，讓文創軟實力揚名國際。



台積電進駐，楠梓產業園區動土，南部高科技S廊帶成形，宣告高雄產業轉型。

計展的到來，這個城市從經濟中島蛻變成為設計中島，展現文創實力，將創意輸出國際。

下一個四年，市府團隊將透過具體的行動內涵，讓世界看見科技的高雄、宜居的高雄、幸福的高雄、魅力的高雄，以「邁向公平城市、與社會共好」為目標。

未來，高雄將繼續擴大高科技S廊帶及亞灣2.0創新動能，開發亞灣水岸腹地，鼓勵金融創新服務，吸引國際企業進駐，力促產業數位與淨零雙軸轉型，協助金屬與石化產業高值化，強化智慧與數位服務城市，持續招商引資，創造更多就業機會。

面對全球氣候變遷及2050淨零排放議題，及早為下一代整備，落實永續淨零，我們攜手產業從源頭改善空氣品質，打造低碳產業鏈；並在「高雄市綠建築自治條例」及「高雄厝計畫」固碳與降低碳排豐碩成果之上，推動「高雄市淨零城市管理自治條例」，建構高雄碳交易平台，並滾

動修正建管光電法令，推動綠能光電6年1.25GW計畫。同時規劃海綿城市，持續增設滯洪池、多元開發備用水源，韌性高雄再升級。

交通領航高雄產業與都市繁榮，我們打造綠色低碳大眾運輸，完整捷運、輕軌路網，積極推動城市多核心再結構TOD發展，擴大捷運聯合開發，並強化城鄉交通運輸，建構各產業園區完整的聯外路網，健全東高雄生活圈的東西向聯絡網絡，整合高屏南跨



今年春節期間，蔡英文總統與陳其邁市長前往大樹攔河堰，慰問過年留守水利同仁。因應氣候變遷，高市府多管齊下完成各項水源整備，未來每日可再增加達51萬噸水資源，穩定供應高雄用水。



由荷蘭麥肯諾 (Mecanoo) 建築師事務所設計的「凱旋青樹」，是高雄市首座新建型社會住宅，獲得2022年國家卓越建設獎最佳社會住宅特別獎、最佳規劃設計金質獎，將於今年2月公告受理申請社會住宅。

域生活圈交通服務，讓交通轉型、便民好行。

實踐居住正義，市府團隊將擴大租金補貼，並以多元方式興辦社會住宅，減輕青年、育兒家庭及弱勢族群的居住負擔。守護高雄、幸福高雄，從育兒父母需求出發，提供懷孕、生產、托幼、求學各階段無微不至、全方位的服務，打造願生樂養、少負擔的育兒環境。我們也會持續佈建綿密長照服務據點網絡，預防及延緩長輩失能，讓老有所終、壯有所用、幼有所長，市民樂居高雄。

奠定在高雄百年城市發展脈絡及深厚的人文底蘊之上，發揚高雄山海河港優勢，推動國際觀光，發展海空雙港智慧化，加速打造亞灣區為國際級休憩港灣，向世界展現高雄新魅力。

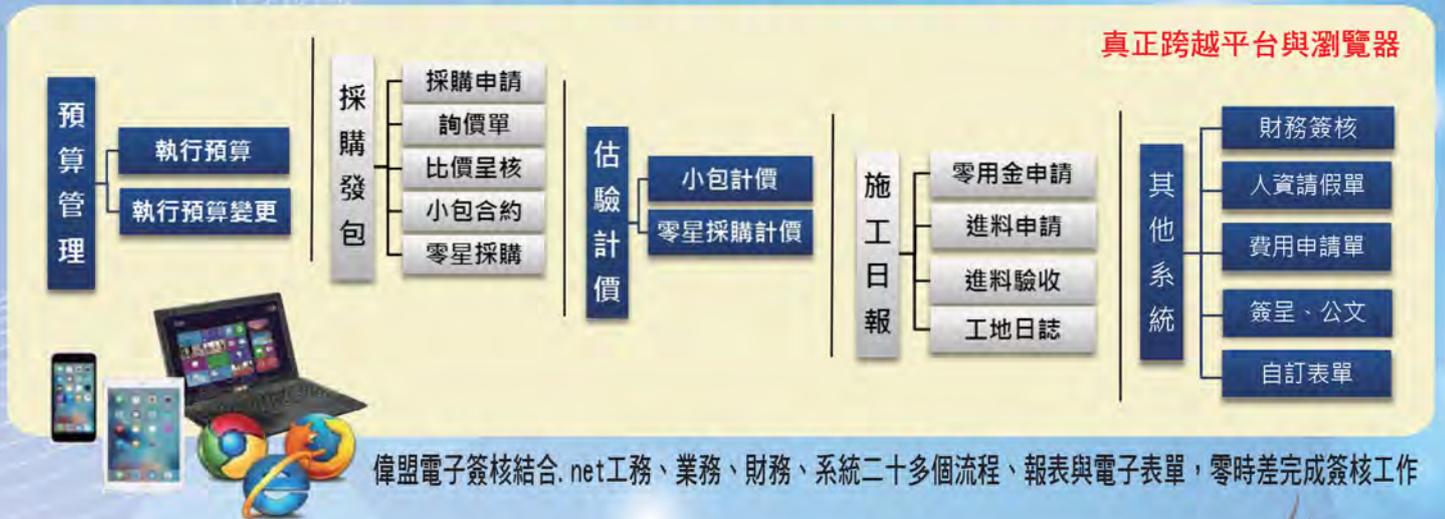
此刻，回顧過往、展望前景，是大家共同的努力，讓高雄的改變不斷積累、成

長而璀璨。在疫情逐漸解封，迎來經濟復甦新的一年，真正的挑戰才要開始，感謝高雄市不動產開發公會與讀者們的支持與鞭策，讓我們繼續為下一代書寫未竟故事，在這塊我們熱愛的土地上繼續打拼，讓正在衝刺的高雄，成為起飛的高雄，邁向全世界。

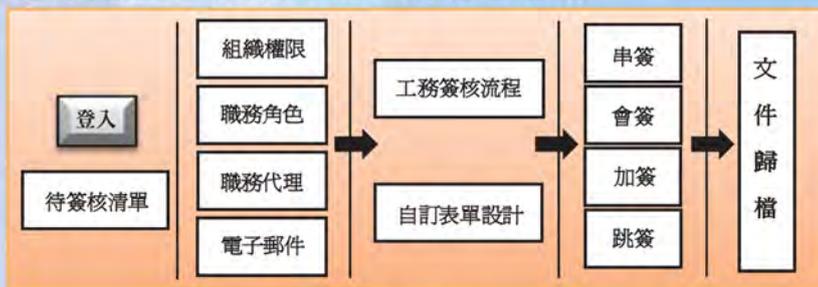


岡山路竹延伸線第一階段，在2024年即將完工通車。岡山路竹2A階段將通車到南路竹，預計在2027年如期完工。建構大高雄綠色運具低碳城市，推動輕軌成圓，形塑地區生活多核心節點。

# 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](mailto:cogo@wellan.com.tw)



法規探討

## 「都市計畫法高雄市施行細則」 新修正條文重點說明

文 | 本會建築法規顧問 雷浩忠

「都市計畫法高雄市施行細則」部分條文及附表修正，已於111.12.26.公告實施，其中第二十四條之五，新增特定區域提升容積率的適用規定；及第二十五條之一，符合特殊條件的申請案件，其建築物高度之檢討方式，除依建築技術規則外，得以另一規定檢討建築物高度，詳述於後：

一、第二十四條之五，以大眾捷運場站、鐵路地下化車站為中心，半徑五百公尺範圍內地區，經循都市計畫程序劃定者，其容積率得酌予提高。

說明：（一）適用範圍界定方式，與已發布實施之增額容積實施地區相同，而異於容積移轉實施地區的分兩層認定；且其「酌予」提高之用詞，明示審議時存在折減最高基準容積之百分之三十增加容積的

可能，同業宜細察、認知。

（二）「經循都市計畫程序劃定者」，顯示本案縱使發布實施，尚須待相關都市計畫書、圖完成公告實施，同業們方得據以提出申請。另已公告黃線捷運與紅線三多、前鎮高中兩站接合，其適用範圍以何方式認定，涉及增加容積之計算，得否自選兩者有利方式為之，尚需進一步釐清。

（三）於本修正案公告實施前，本條第一項但書所指適用範圍之已公告實施者，從其都市計畫書規定。法規適用之安定性，得以確保無虞。

（四）本條各種容積合計之上限，不得超過原基準容積二倍。

相較似頗為寬厚，實則仍待探尋其可及之內容，以爭取同業之最大利益。

- 二、第二十五條之一，依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、大眾捷運系統土地開發辦法及移入容積為基準容積百分之十五以上之增額容積或容積移轉申請案，其建築物高度檢討方式，除依建築技術規則外，參考北市規定，增列做為選項之一。

說明：（一）本案預告修正作業期間，筆者曾於本刊262期，論述比較北市建築物高度檢討與建築技術規則兩者之最大允建高度。可知，建築物各部份至建築線之距離，未達0.7857倍的面前道路寬度以上，則其可規劃之最大允建高度，尚不及建築技術規則核算之容許值。換言之，面前道路愈寬，基地縱深不夠，其前院退縮深度不足者，對爭取較高的允建高度是不利的；所幸都發局從善如流，取消草案公告時之配套退縮規定，讓參考北市的這款檢討方式，仍有其列為選項之運用空間，而可增加建築物高度的配置彈性。

- （二）引用前述參考北市建築物高度的檢討方式，其面前道路須為八公尺以上。

## 結語

城市的發展建設總有其重點方向，都市更新、危老建築物重建及大眾捷運系統周邊土地開發既為其明確標的，可運用民間資源、企業營運、擘劃以加速成果顯現。然而容積獎勵機制及建築物高度檢討方式放寬，雖為促進民間參與建設開發誘因，但另項相當程度影響開發強度的北向日照限制規定，公會爭取逾年仍徘徊於都發局與工務局引用修法依據的議論中，盼為顧及城市間的競爭實力，市府應積極參考其他直轄市已採行之機制，形塑建築開發相關之有利環境，對於本市戮力規畫、精心布局的建設目標，方為適症佳策哉。





# 三洋磁磚



WEBSITE

## 生活即藝術

LIFE IS ART



光澤度

Glossiness

精細度

Fineness

高硬度

High hardness

低吸水性

Low water absorption



台灣精品

連續多年榮獲台灣精品獎

### 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



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

市場行情

## 漲太兇2022年買氣「虎頭蛇尾」 2023年房市盤整重大建設撐房價

文 | 壹蘋新聞網地產記者 葉家銘

「台積電效應」讓高雄房價出現史無前例暴漲，若以2021年上下半年做分界，設廠訊息曝光前後，高雄新屋房價出現單坪大漲6-10萬元，甚至部分區域如楠梓高雄大學特區還出現同區段，緊鄰2場大樓在預售與成屋不同時期銷售，不到2年時間單坪落差15萬元特殊現象！然而隨著房價基期拉高，中央針對打房政策一波接一波，去年央行4度升息與《平均地權條例》草案通過等，從2022年下半年起，全台房市買氣極凍，高雄也難以倖免，而該現象在今年可能持續延續，房市短期將面臨盤整態勢。

高漲後房價購屋族不埋單，導致高雄房市在去年下半年起陷入僵局，市場呈現「虎頭蛇尾」，也就是上半年熱絡，下半年冷清，而新屋買氣也難倖免。依據高市地政局揭露「建物第一次登記後第一次所有權移轉棟數」也就是新成屋過戶數，高雄從2021年1萬3,913戶，去年大幅衰退僅剩1萬64戶量縮27.6%。而2022年建物買賣移轉棟數3萬7,117戶，也較2021年4萬4,987戶衰退量縮17.3%。然而經統計從2015年起，高雄新舊屋交易量長期維持3比7，中古屋房價漲跌往往更能反應整體市況。

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	37,117
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	10,064
新成屋佔比(%)	20%	25%	23%	25%	27%	31%	29%	29%	30%	27%	31%	27.1%
中古屋佔比(%)	80%	75%	77%	75%	73%	69%	71%	71%	70%	73%	69%	72.9%

資料來源：高市地政局，《壹蘋》彙整

2021年下半年起高雄因台積電效應導致中北部投資客進場搶房，然而客層多屬買預售屋，對成屋市場交易影響有限。依地政局揭露，高雄去年登記屬「中北部」購屋客群成交僅1,738戶，當中北客1,241戶；中部客497戶，佔全市全年成交4.7%，換言之每百戶不到5戶，而總量僅1,738戶更創下2013年起，近10年新低，數據顯示「南屋北賣」就實務上成交比重不高。

高雄市歷年中北部購屋客層置產戶數

單位：戶

年份(年)	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	1,241
中部	394	1,086	1,089	885	848	835	871	890	822	1,082	497
合計	1,734	4,689	4,088	3,406	2,848	2,734	2,827	2,894	2,593	3,267	1,738
中北客購屋佔比	4.4%	10.7%	10.5%	9.7%	9.1%	8.0%	8.5%	7.8%	6.8%	7.3%	4.7%

資料來源：高市地政局，《壹蘋》彙整

依實登揭露，過去2年高雄市區分建物不分屋齡房價均出現大幅上揚，當中屋齡0-2年新成屋，每坪成交均價從2021年24.72萬元，提升到去年29.79萬元，房價增幅2成，而無論屋齡2-5或5-10年新古屋，房價均價落在28.65-29.50萬元，與屋齡2年內新成屋落差有限，該現象主因是新成屋供給有限，讓不少購屋族轉向屋齡新穎新古屋住宅，較為明顯案例就是屋齡3年位於大順百貨商圈大樓「享京城」，出現多戶成交4字頭轉售戶，單坪甚至成交高達52.25萬元。

近2年高雄區分建物各類屋齡平均成交單價

單位：每坪／萬元

屋齡(年)	0-2	2-5	5-10	10-20	20以上
2021年	24.72	26.11	24.32	22.02	15.05
2022年	29.79	28.65	29.50	25.08	16.90
漲幅	+20.5%	+9.7%	+21.3%	+13.9%	+12.3%

資料來源：高市地政局，《壹蘋》彙整

新成屋供給量少，導致無論市區或市郊全面預售化，依「龍悅廣告」長期數據統計，高雄目前待售屋新成屋與預售屋比，長年維持在15與85%，而預售屋房價高低也直接影響整個高雄新屋房市脈動，然而台積電效應讓各區預售屋出現今日區域天花板成交價，成為明日代銷承接新案地板價，各區房價不斷墊高，導致目前已出現郊區全面挑戰3字頭；市區則為4-5字頭行情。當中農16特區「遠雄PARK16」、美術館特區「美術1号院」、漢神巨

蛋商圈「宏圍巨星」及鹽埕商圈「港灣1號院」，均已出現5字頭小宅成交，建商透過控制坪數，壓低總價帶，讓購屋族買得起住宅。

筆者依實登揭露統計18個近年來大樓、華廈與電梯公寓供給較多行政區，高雄2022年預售屋每坪成交單價31萬元，較2021年24.8萬元，呈現漲幅25%，當中各行政區房價漲幅最大落在鹽埕，去年每坪成交單價均價45.68萬元，相對2021年27.74萬元，漲幅64.7%，主因是興富發總裁鄭欽天個人推案「港灣1號院」出現近400戶實登，該案每坪均價單坪逼近48萬元，最高達56.5萬元；另岡山近2年房價漲幅55.7%，主因是達麗建設推出預售案「達麗雙子星」，實登最高單價成交突破39萬元，另橋頭、楠梓、仁武、鳳山與大社則出現預售屋房價有3成漲幅。

近2年高雄市預售屋區分建物平均成交單價

單位：每坪／萬元

行政區	2021年	2022年	漲幅
鹽埕區	27.74	45.68	+64.7%
岡山區	20.39	31.75	+55.7%
橋頭區	17.81	23.96	+34.5%
楠梓區	21.22	28.43	+34.0%
仁武區	20.68	27.66	+33.8%
鳳山區	22.29	29.29	+31.4%
大社區	18.66	24.33	+30.4%
三民區	28.23	35.57	+26.0%
大寮區	19.28	23.66	+22.7%
小港區	19.93	24.06	+20.7%
鳥松區	22.64	27.32	+20.7%
苓雅區	26.13	31.52	+20.6%
鼓山區	35.84	42.97	+19.9%
左營區	30.19	35.12	+16.3%
梓官區	18.14	20.96	+15.5%
前金區	34.76	39.81	+14.5%
前鎮區	29.75	32.70	+9.9%
新興區	32.87	33.30	+1.3%
高市平均	24.8	31.0	+25%

資料來源：高市地政局，《壹蘋》彙整

台積電效應讓高雄房價基期大幅上揚，也讓建商積極佈局未來房市，即便去年下半年起，全台房市出現買氣停滯，但對建商而言因產業建設密集，加上房價墊高，因此更具信心申報開工看好未來（部分小型建商則是因央行限期開工壓力）。統計高雄市與大高雄兩大建商公會，去年申報開工全市高達3,063.4億元，當中大樓突破2,634.6億元，透天則有428.8億元，創下史上最高申報開工總銷額。2022年會員申報開工大樓為2萬1,145戶，相對2021年1萬7,017戶，增加超過4,100戶，增幅24.2%；而透天去年申報開工2,616戶，相對2021年2,390戶則增幅9.45%。

### 2021-2022年高雄總申報開工數

類型	大樓(戶)	大樓總銷(億元)	透天(戶)	透天總銷(億元)
2021年	17,017	1,633.8	2,390	432.8
2022年	21,145	2,634.6	2,616	428.8
增減數	+4,128	+1,000.7	+226	-3.9
增減幅	+24.25%	+61.24%	+9.45%	-0.91%

資料來源：高雄市與大高雄市不動產開發商業同業公會，《壹蘋》彙整

高雄申報開工首次突破3,000億元來到3,063億元，在大樓總計2萬1,145戶中有2萬661戶屬住宅，占比97.7%，辦公室與店舖開工僅總量2.3%。而大樓住宅申報開工房型，1-3房占比93.8%，4房與4房以上格局僅6.2%，全市未來推案呈現小宅化，2022年高雄大樓「住宅」申報開工2萬661戶，相對2021年1萬6,749戶，出現量增近4,000戶，增幅23.35%；當中1房申報開工略為減少，2-4房均出現提升，尤其是2房從2021年6,297戶提升到去年8,816戶，年增逾4成，另3房與4房則年增18.39%與22.36%。

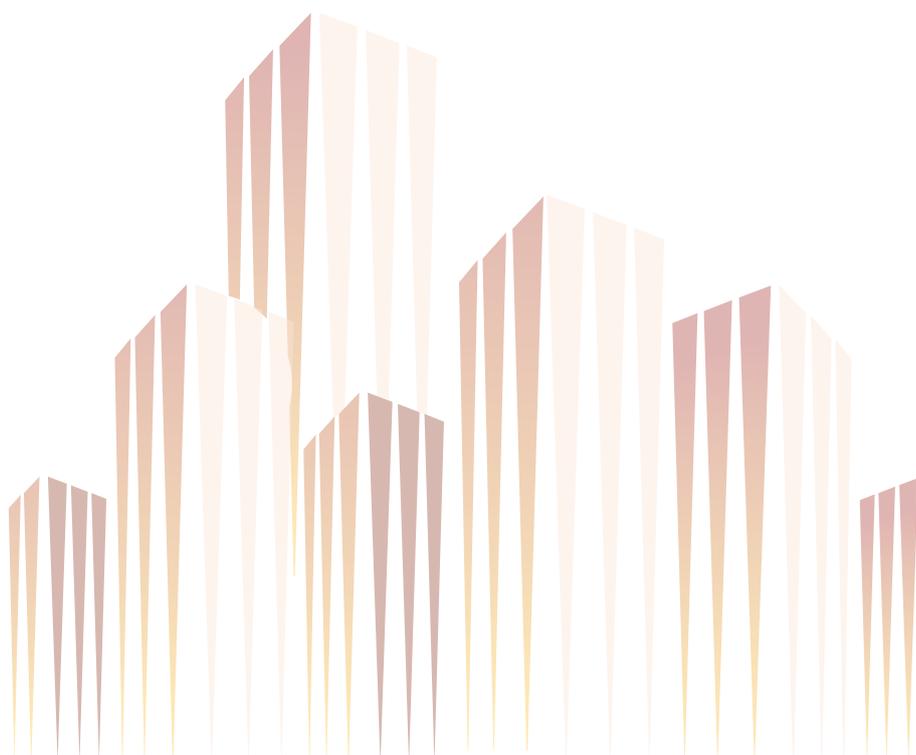
### 2021-2022年高雄市總申報開工住宅戶型

年份(年)	1房	2房	3房	4房(含以上)	總計
2021年	1,614	6,297	7,805	1,033	16,749
2022年	1,340	8,816	9,241	1,264	20,661
增減數	-274	+2,519	+1,436	+231	+3,912
增減幅	-16.97%	+40.00%	+18.39%	+22.36%	+23.35%

資料來源：高雄市與大高雄市不動產開發商業同業公會，《壹蘋》彙整

2022年高雄房市虎頭蛇尾，但今年至今尚未看見買氣曙光，台經院報告指出，「不動產業大環境利空頻傳使得房市信心面受到干擾，造成投資客持續退場，自住客購置房產評估時間亦有所拉長，顯然房市景氣仍保守以對，至於未來半年，有鑑於國內GDP持續趨緩、房貸利率已逼近2%、平均地權條例修正案三讀通過、房市新增供給遞增等不利因素，導致短期房市前景尚顯混沌不明。」另《平均地權條例》3讀通過未來限制換約轉售，讓整體市場出現觀望期拉長，但中央基於「信賴保護」原則，以及保障財產權法理，「預售屋或新建成屋買賣契約」換約將不溯及既往，該條件將讓投資客不急於拋售，市場出現已售出預售屋與目前販售預售屋競價。

即便當前房市買氣不如預期，2024年又有大選因素干擾，推估市場將出現短則1年，長則2-3年盤整，但地價與營建成本雙高，導致成本提升，短期要見房價大幅下修有限，多家房仲業者評估，房價頂多5-8%修正，然而高雄重大建設利多不斷，北從橋頭科學園區、仁武產業園區、楠梓產業園區，南高雄則有亞洲新灣區及5G AIoT創新園區等，「大南方計畫」高雄成為南台灣半導體S廊道核心，房價整體具備支撐，另高市府力推BOT開發案，短期即便招商不順，但中長期勢必會有財團投資，包括捷運紅線向北與向南延伸，環狀輕軌成圓及捷運黃線動土，4線齊發交通建設利多，導致各區議題不斷，也讓整體市場具備支撐。



# caesar

股票代碼  
1817

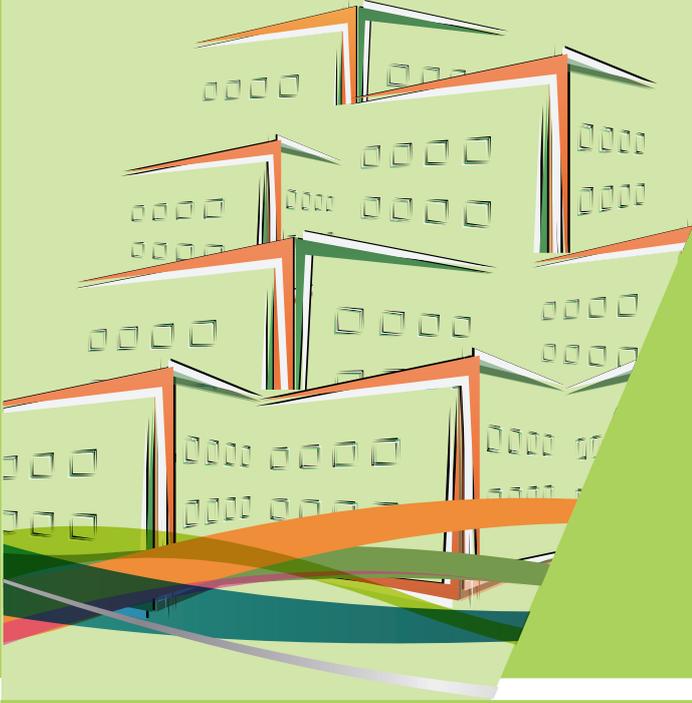


台北內湖 瓷藝光廊  
02-2795-1802  
台北市內湖區民善街85號

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



焦點話題

## 110年高雄市家庭收支分析

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府主計處

110年高雄市家庭平均每戶所得收入及可支配所得皆創歷年新高，惟受COVID-19疫情影響，民衆減少相關休閒花費，消費支出連續2年呈下降趨勢，儲蓄則創近年新高；另政府為降低疫情對各家庭之衝擊，開辦工作所得補助及發放振興券等措施，致110年所得差距倍數為6.46倍，為近年減幅最大，顯示高雄市貧富差距狀況有所改善。高雄市110年家庭收支調查結果重點如下：

### 一、平均每戶所得收入及可支配所得皆創歷年新高。

110年高雄市家庭平均每戶所得收入及可支配所得分別為123萬1,562元及102萬2,366元，皆創歷年新高。檢視高雄市平均每戶所得收入來源，仍以受僱人員報酬67萬4,243元為最高，占比逾5成，為家庭所得主要來源。

### 二、平均每戶可支配所得中位數為85萬4,223元，自107年起呈逐年增加趨勢。

110年高雄市平均每戶可支配所得中位數為85萬4,223元，自107年起呈逐年增加趨勢。若剔除戶量因素，高雄市110年家庭收支平均每人可支配所得中位數為29萬8,368元，則為歷年新高。

### 三、家庭戶數五等分位所得差距倍數為6.46倍，較上年之6.56倍減少0.10倍，為近年減幅最大，貧富差距狀況有所改善。

將家庭依可支配所得大小按戶數分成五等分，110年高雄市最高20%家庭平均每戶可支配所得210萬2,460元，而最低20%家庭則為32萬5,344元，致所得差距倍數由上年之6.56倍減少為110年之6.46倍，為近年減幅最大。

### 四、受COVID疫情影響，平均每戶消費支出79萬9,016元，連續2年呈下降趨勢，儲蓄率21.85%則創近5年新高。

受COVID-19 疫情影響，民衆減少相關休閒花費，110年高雄市家庭平均每戶消費支出79萬9,016元，連續2年呈下降趨



勢，惟平均每戶儲蓄22萬3,351元，較上年21萬1,850元增加5.43%，儲蓄率由上年之20.81%上升為21.85%，增加1.04個百分點，皆創近5年新高。

五、隨著平均壽命延長，民衆對衛生保健觀念增強，110年高雄市醫療保健費用占消費支出比重續創近年新高約近2成。

綜觀110年高雄市家庭消費支出結構，居家服務支出占24.55%最高，其餘主要依序為醫療保健占19.64%、餐廳及旅館占15.67%、食品飲料及菸酒占15.60%。另受疫情影響，且隨著平均壽命延長，民衆對衛生保健觀念增強，110年高雄市醫療保健費用占家庭消費支出比重續創近年新高約近2成。

六、E世代科技家用設備日趨普及化，使用電腦及其他設備上網比率為93.95%，續創歷年新高。

綜觀 110 年高雄市家庭主要設備普及

率，電腦、網路等資訊設備日漸大眾化，家用電腦普及率為60.30%，使用電腦及其他設備上網比率為93.95%，較上年增加0.57個百分點，續創歷年新高。另行動電話普及率為96.46%，持續超越電話機普及率，且較上年增加0.40個百分點，為高雄市市民最主要的通訊工具。

七、住宅自有率逾8成5創歷年新高，平均每戶居住建坪約50坪。

110年高雄市家庭住宅自有率為85.40%，較上年增加1.36個百分點，為歷年新高。家庭平均每戶居住建坪（含車位、走廊、陽台等）49.63坪，較上年之47.81坪增加1.82坪。



高雄市家庭收支調查歷年重要指標

項目別	106年	107年	108年	109年	110年
平均每戶人數(人)	3.07	3.05	3.06	2.90	2.87
一、所得收入總計(元)	1,186,204	1,219,246	1,224,668	1,224,100	1,231,562
1.受僱人員報酬	662,221	685,186	689,196	676,082	674,243
2.產業主所得	165,246	178,634	169,931	166,628	167,250
3.財產所得收入	50,688	50,135	46,819	49,365	41,653
4.自用住宅設算租金收入	49,891	52,373	56,117	55,402	56,964
5.經常移轉收入	258,069	252,838	262,479	276,524	291,362
6.雜項收入	89	79	126	100	90
二、消費支出(元)	795,624	793,253	842,428	805,946	799,016
食品及非酒精飲料占比(%)	14.49	14.59	13.86	14.40	14.49
居家服務支出占比(%)	23.25	23.55	23.97	24.62	24.55
醫療保健支出占比(%)	17.76	17.17	17.24	17.95	19.64
餐廳及旅館支出占比(%)	15.00	15.09	15.27	15.44	15.66
平均可支配所得(元)	985,517	1,003,178	1,014,869	1,017,796	1,022,366
可支配所得中位數(元)	854,811	825,018	853,024	854,025	854,223
儲蓄(元)	189,892	209,926	172,441	211,850	223,351
家用電腦普及率(%)	65.99	62.09	63.46	60.55	60.30
行動電話普及率(%)	95.19	95.79	95.71	96.06	96.46
連網(使用電腦及其他設備)普及率(%)	87.54	90.87	90.84	93.38	93.95
住宅自有率(%)	84.16	84.44	84.63	84.04	85.40
平均每戶建坪(坪)	49.43	49.21	50.08	47.81	49.63

# HCG

品味心的生活美學

和成衛浴 GORFIN 頂級智慧系列

## 體驗極淨舒適優雅



3D CLEAN FLUSH  
3D 潔淨沖



PRE-CLEANED  
智慧預洗



MICROWAVE  
INDUCTION / BLUETOOTH  
微波感應·藍芽遙控



ADJUSTABLE PIPE  
可調式水路管



WATER  
CONSERATION  
金級省水

台灣精品2022  
TAIWAN EXCELLENCE



連續35年獲得  
消費者理想品牌第一名



頂級智能設計  
座擁極淨舒適享受



唯一台灣製造  
品質維修保障完善



HCG 和成 和豐企業(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

AFC6699



人物專訪

## 中小建商處境難 付多收少推案意願低

專訪 寬祺開發總經理 楊明展

台灣經濟的產業結構，以中小企業為主，正是這群務實的中間者，撐起了台灣經濟奇蹟。台灣房地產業也是如此，當新聞媒體將光環都聚焦在大建商、豪宅、創新高價等議題時，實際上在地方上長期付出的，往往是一群鮮少發聲默默低調耕耘的中小型在地建商。

他們是最接地氣的第一線，與區域買方維持著友好、良好的關係，客戶往往就是朋友，以賺取合理利潤為目標，房子一定要蓋的好，因為攸關著長期積攢的在地名聲，不想介入太多政策與政治的紛擾，像是秋日暖陽下的寧靜小鎮，所求不多，就是穩定與富足，一種簡單的平靜與安生。

寬祺開發正是這類建商的代表之一，集中在北高雄楠梓區及仁武區推案，推案量體不算大，大多在50戶以內，維持著一定的建築水平，慣於先建後售，不去運用

高度財務槓桿，不玩金錢遊戲，不為賺取更高利潤增加風險，嚴格來說看似平平無奇，但是這類中小建商，才是真正穩定台灣建築業的中流砥柱。

寬祺開發總經理楊明展表示，他是土生土長的高雄人，多數高雄人都很單純務實，1996年後市場景氣平靜了20多年，近2年忽然大漲了起來，他認為大多是北部及中部的投資客帶著滿把資金前來大量投資的，這些投資客購屋出手十分闊綽，看準



寬祺堅持採用高成本、高安全係數的筏式基礎工程。



寬祺馥御 | 高坪效三面採光通風設計，深受購屋者喜愛。

產品一買就是3戶、5戶，這種豪邁的買法，讓不少高雄業者嘖嘖稱奇。

這些外地客一波波的買進賣出之後，留下了炒作的後遺症，經過這麼個一折騰，一來是房價愈發地高不可攀，首購方購屋門檻愈來愈高；二來是政府為斬斷短期炒作祭出政策重手，再加上金融貸款管控，轉瞬間在地中小型建築業者變成無辜受害者。

楊總經理舉例說到，仁武區預售屋的單價行情，從每坪17-18萬元，上漲至30萬初頭，原本總價900萬的尋常透天，忽然開價1,800萬出售，這些有點不正常的價格跳動，連他自己都覺得窒息。

對中小建商來說，由於手上可銷售的建案有限，即便順利完銷，也只是賺取合理利潤，並無法趁著時機再推新案獲取超

額利潤，顛覆了建商“賺很多”的誤解，沒有賺很多，結果卻受害很大，這就是中小建商目前艱困的處境。

楊總經理說，最大的影響不是銷售，而是資金，也就是銀行貸款。他表示，過去的土融及建融貸款可以到八成，現今卻降到五成，且先撥四成，剩餘一成待正式動工後才撥付；建融五成貸款核准後依實際工程進度按比例撥付，加上土融建融的



寬祺馥御 | 彈性多功能設計，讓空間使用機能性更強。



寬祺馥御 I 戶戶規劃雙衛，衛浴開窗、自然通風採光。



寬祺馥御 I 主臥落地窗大面採光明亮，並有專屬陽台設計。

銀行鑑價核價又遠低於市場成交價及實際建築成本，等於土地購置款及建築費用一半以上都要自行籌措。

這對中小型建商來說，等於是間接表達不要推案了。不推案對中小建商影響不大，楊總說，不少同業為了不想過著看銀行臉色的日子，選擇提早退休，早早去過閒雲野鶴的悠哉生活了；影響最大的其實是區域民衆，中小建商離場不推新案，這些蛋白蛋殼區，又難以得到大建商青睞，慢慢就會出現新成屋斷層，沒有新房子可買可住，受害的最後還是這些鄉親父老。

他認為，政府這些管制措施下來，會讓區域房地產生態，從百家爭鳴退回到寡占獨占，失去中小建商對大建商的牽制力，大建商對定價將會更加獨斷，產業一旦失衡，必須付出很長的時間與很大的代

價，才能再找到新的平衡點了。

楊總經理最後表示，其實真正的關鍵不是房價，而是薪資，薪資水平拉不上來，房價永遠被框架在待罪之身，但是成本高漲又是迫在眉睫，對建商來說，只有漲價跟不推案兩種選擇，房價要有約束力避免無限上綱，另一方面，薪資要有提升空間，才能因應萬物上漲的趨勢。



寬祺馥御 II 外觀簡約時尚，俐落有型。

**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** 高雄市前金區民生二路90號  
TEL:(07)335-1867 / FAX:(07)335-9022

4戶住家，1戶店面

2戶店面



新世代專訪

## 自創品牌 打造「低維護」為目標 的優質好宅

專訪 祥城建設總經理 洪振耀

台灣多數的建設公司新世代，大多是承接第一代長輩一手建立的建設業家業，並在公司資深幹部主管的共同協力下，熟悉產業專業及公司經營與行政管理運作，再逐步完成接班。這樣一個流程下來，少則5年，大多數都要超過10年，新世代才能獨當一面掌權接班；祥城建設則有一個截然不同的過程經歷。

成立於2010年的祥城建設，今年已邁入第13個年頭，由80後年輕的總經理洪振耀所創建，在此之前，洪總本在國外研習企管商學，但自小在高雄建築業資深前輩父親身邊的耳濡目染，讓他對建築業產生很大興趣，因此一回國後，便前往方吉雄董事長與父親洪維鴻創立的吉隆建設建築工地，從底層磨練第一線的實務經驗。

洪總回憶起那一段工地的日子，充滿

感恩，吉隆建設是一家高雄在地資深品牌，洪總從最基層的施工開始接觸，讓他細細了解施工工法的細節、工法的環節與相關性，以及一些微妙的產業生態現象，滿滿地領悟到“萬丈高樓平地起”！

在4-5年上千個日子的歷練下，意識到一磚一瓦踏實紮實的重要性，培養出不躁進、按步就班的務實作風，即便走在高雄房市數十年一遇的大好時機，仍把持著自己設定的節奏，不急不徐，從容地面對2022年下半年景氣緊縮。



祥城-外觀



祥城祥城-接待中心Alfa safe柱中柱實體樣品展示

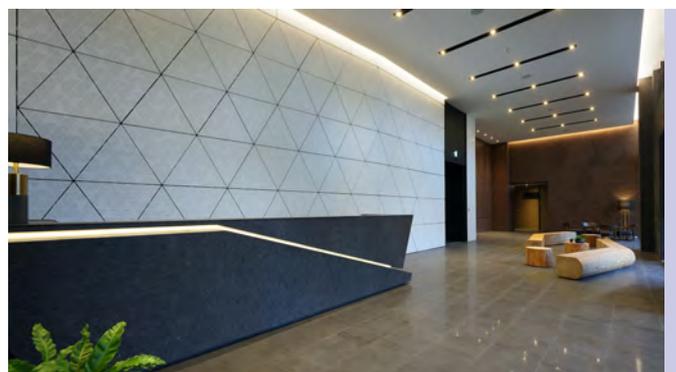
翻開祥城建設這12年來的產品，早期是以透天為主，2014年的透天案「森白色」，甚至還獲得園冶獎；經過2個透天案後，開始推出15樓的電梯大樓，目前最新的建案，是位在高雄新車站旁31層超高大樓「祥城·祥城」。

高雄房市沉寂了將近30年，艱困環境下存活下來的建商都是資深老品牌，像祥城建設這樣成立12年的公司，在高雄市建設業中算是很年輕的公司，一家年輕的建設公司，在短短12年間挑戰了3種不同的產品，施工及銷售難度不斷提高，需要很大的勇氣及信心。

洪總笑笑的說，其實也不是有意要給自己出難題，只是剛好買到的土地就適合這種產品，於是就著手規劃、營造、銷售，他謙虛的說自己的運氣很好，大樓案在短時間內銷售一空，讓他更有信心往超高樓層的產品線邁去。

這個信心的底氣，究竟來自於哪裡？

洪總表示，他自己是從施工第一線摸索上來的，很清楚自己的房子蓋的好不好，往往從自己要住的角度，去規劃及建造，這個出發點對了，再加上建材很敢用好料不手軟，讓他對自家的產品充滿信心。為了結構安全，高抗震產品柱中柱，再貴都要用；住要舒適，每間衛浴規劃一定要開窗，施工的品質自己監督，最後打



祥城-大廳



森白色



造一間低維修、好維護的安全好房子，而這是在當初規劃及施工時就已經立下的原則方向，每案都明確精準地執行。

相較於其他的建築新世代，他認為他是很幸運地，父親在建築界30年以上的老經驗，是他千金不換最珍貴的導師，扮演引領的角色卻不加以干涉，讓他可以放手做自己、做自己想做的事，實現自我的理想與夢想，這是許多新世代夢寐以求的環境；不過，既是一肩挑起自己開公司，成敗也需由他自行承擔，裡裡外外，許多雙眼緊盯著他的成敗，把壓力化為期待與關心的動力，鞭策著他向上提升。

面對2022年及2023年高雄房市的景氣驟變，洪總並不擔心，反而激起更大的信心，他說，品牌的重要性，在景氣低迷期就更能突顯出來，過去12年用心經營的口碑，此時正是最好的收割期。穩健的財務運作、突破與創新的精神、客戶至上的理

念，讓祥城建設在新舊交替的高雄建設業中，獨樹一格。2年後，將在高雄精華區新車站矗立「祥城·祥城」的新地標，這也將宣告祥城建設進入下個階段的新里程碑。

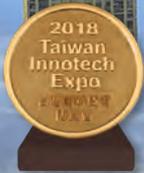


祥祥城-大廳



環保宅的先行者，由我家開始

## 環保截油槽



榮獲2018年台灣  
創新技術博覽會  
**金牌獎**

**BA-133**

### 過濾油脂

運用油水自然分離原理，分池過濾設計，體積小好安裝。

### 防止阻塞

有效過濾油脂，防止皂化污水堵塞水管，輕鬆保養清理。

### 阻隔惡臭

水封設計可阻隔排水管惡臭及蚊蟲侵擾，保持環境衛生。



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

# KIDS PAINT.

Odour-less and antibacterial



美國 UL GREENGUARD  
國際健康金獎認證

虹牌油漆好友熱情募集中!  
FB × Instagram



FACEBOOK  
請搜尋 虹牌油漆



instagram  
rainbowpainttw

會務活動

# 稅務及糾紛案例講座出席踴躍 日本參訪4月中旬即將展開

## 111/12月－112/2月活動彙整

文 | 編輯部

這一期的會務活動充滿知性，例行召開的各委員會內容十分豐富，雖多為靜態講座，但是專題議題都是有助於提升會員新知及專業常識，獲得不少好評。

像是最為例行的理監事會，會後都還安排市府財政局陳勇勝局長蒞會專題演講指導，讓會員更加了解高雄市的財政現況及規劃，受益匪淺。另在2022年12月舉辦兩場講座，分別是「後房地合一2.0時代，移轉股權暨建屋出售之相關稅負解析」，以及「不動產買賣糾紛案例分享講座」，現場出席十分踴躍，均約有250-300人參加。

由於去年第四季逼近選舉，部會的活動大多提前或延後舉辦，因此主要以會員的高爾夫球聯誼賽為主，另參加高雄市政府工務局舉辦「陽光綠電、創能永續」活動，111年度累計目標值（450MW）達標暨光電智慧建築標章頒證活動，綠電勢必將成為趨勢主流。

最令人期待的，莫過於新世代委員會規劃的日本參訪行程，經過多次會議討論，目前抵定參訪日期112年4月15日至20日為期6天，人數約32-35人，行程以參觀豐島、直島、MIHO美術館、安藤忠雄建築、建築大師隈研吾飯店巨作、貝聿銘MIHO美術館及德匠廚具工廠等地點。

市場多變，公會將繼續提供更即時有效的資訊，讓會員公司更能掌握市況與政策訊息，為產業及企業經營提前畫策，因應時局之變。

## 理監事會

112.1.12.假林皇宮匯悅廳召開「第十五屆第五次理監事聯席會議」，會議由理事長陸炤廷主持，出席理監事41人，會中聽取會務報告及研議通過多項決議案，會後邀請高雄市政府財政局陳勇勝局長蒞會專題演講「高雄市財政及產業共好」並舉行聯誼餐會。



## 各式會議

### 研討「營利事業房地合一稅是否適用所得稅法第83條」會議

111.11.29.中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會就「營利事業房地合一稅是否適用所得稅法第83條」進行討論會議：本會理事長陸炤廷、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿及全省各公會多位理事長、秘書長皆出席會議。



### 新世代委員會

- (一) 111.11.21.假本會會議廳召開「新世代委員會」，會議由主任委員張家豪主持，委員方啓樟、呂維哲、涂維真、黃瀚增出席會議，討論日本參訪行程方向。
- (二) 112.1.4.再次召開「新世代委員會」討論日本參訪行程，會議由主任委員張家豪主持，理事長陸炤廷列席指導，委員呂維哲、涂維真、黃瀚增出席會議，參訪行程委由安可旅行社規劃，經討論，預定參訪日期112年4月15~20日為期6天，人數32~35人，行程以參觀豐島、直島、MIHO美術館、安藤忠雄建築、建築大師隈研吾飯店巨作、貝聿銘MIHO美術館及德匠廚具工廠等地點。





## 公共關係委員會

111.11.17.假本會會議廳召開「公共關係委員會」，由主任委員許國慶主持，副理事長柯俊吉列席指導，出席有副主任委員吳柏辰、洪振耀、委員陳怡均、梁德興、盧慈香、黃瀚增等人，會議討論第十五屆第二次會員大會紀念品，會中決議採

『全聯禮券』或『家樂福禮物卡』，每位會員代表面額2,000元及討論發放規則，並向理監事會報告在案。

## 會刊編輯委員會

111.12.13.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，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264期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第265期內容編排之方向與大綱等。



## 外部交流

### 「陽光綠電、創能永續」 頒證活動

111.11.11.高雄市政府工務局舉辦「陽光綠電、創能永續」111年度累計目標值（450MW）達標暨光電智慧建築標章頒證活動：本會副理事長柯俊吉、秘書長陳鴻益代表出席。



## 會員服務

### 「財稅研討會」

111.12.9.本會假科工館南館演講廳舉辦「財稅研討會」，特邀請國富浩華聯合會計師事務所謝仁耀會計師蒞會講析「後房地合一2.0時代，移轉股權暨建屋出售之相關稅負解析」，會議由本會「財稅研究委員會」主任委員翁志賢、副主任委員蘇姿菁主持，出席會員逾300人，會中講師以豐富經驗做最精闢的解析，會員皆受益良多。



## 「不動產買賣糾紛案例分享講座」

111.12.22.本會假科工館南館演講廳舉辦「不動產買賣糾紛案例分享講座」，邀請本會法律顧問何曜男律師主講，針對常見不動產買賣糾紛、紛爭解決機制及實務案例等深入解析，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，副理事長柯俊吉列席指導，出席理監事及會員逾260人，會後並進行有獎徵答，精彩的雙向溝通，讓會員對於不動產買賣可能衍生之法律問題及如何預防有更深入了解。



## 辦理「履約保證審查」

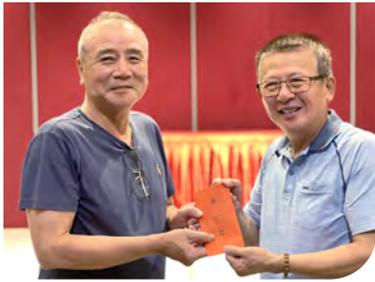
本會分別於111.11.11.、12.6.、12.23.召開「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保公司審核委員會」，由主任委員許國慶主持，審核通過了清景甯、江城、冠傑、象田、福懋等共5家公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之五個預售屋建築個案。



## 會員聯誼

### 高爾夫聯誼賽

本會高爾夫聯誼會分別於111.11.18.、12.16.、112.1.13.在信誼高爾夫球場及山湖觀球場球敘，會長楊政民、副會長張志豪、總幹事李進皇及會員多人參加，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘，會員互動聯絡感情。



Roca



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

編輯手記

## 循序漸進 自有出口

文 | 陳韻如

全球及台灣普遍不看好2023年的經濟發展，疫情干擾下的經濟變動，必須要好些年來調整，才能恢復生機，像是高漲的物價、通膨後的利率狂飆、以及天災帶來的經濟傷害等等，2023年顯然就是進入過渡期。

可在這樣的氛圍下，高雄市也沒閒著，公共建設的進度依著節奏持續進行，眾所期待的捷運黃線，讓高雄交通路網更加完整，路線從鳥松經過長庚醫院及澄清湖球場，未來就醫、就學、看球，均可利用捷運，雖然預計在2028年才能完成，但是心中的希望之火，此刻便已燃起。

在陳市長的帶領下，市政很有秩序地上軌道，已完成的建設不待贅述，你我都是見證者；下一個四年，市府團隊承諾，將透過具體的行動內涵，讓世界看見科技的高雄、宜居的高雄、幸福的高雄、魅力的高雄，以「邁向公平城市、與社會共好」為目標。雖然不是很清楚具體內容是甚麼，但是這樣的政策方向，便已足夠讓人熱血沸騰、充滿期待。

較令人遺憾的是，高雄市的家戶所得，成長速度有點慢，家戶年收入約123萬，可支配所得約為85萬，雖然已經創下新高，但是如果以民間常用的方式試算，可購得的房屋總價，大約還不到600萬，相對於高雄市目前房價，所得部分還有大的努力空間。

本期兩則專訪都令人十分動容，一是寬祺建設屬中小型建商代表，娓娓道出最真誠的心聲，只盼政府能聽見並有所回應；二是自行創業的勵志企業，懷抱著年輕人對建築的熱情，挑戰難度產品，蓋出低維護的好房子，安全不只是外在的保護，而是完成內心渴望的信任與安定。

計畫趕不上變化，房地產業最能體會，現在市況看著天晴，等蓋好時可能就飄雪了。所以真的也別多想甚麼，心想，就讓它事成，只要有用心在付出，結果都不會偏差太多的，自有出口。飯該吃就吃、覺該睡就睡、房子該蓋就蓋、想買就買，想多了的以後，往往是另一個意外的風景的。



# 合歡鋁門窗

*Ho Huan Aluminum*



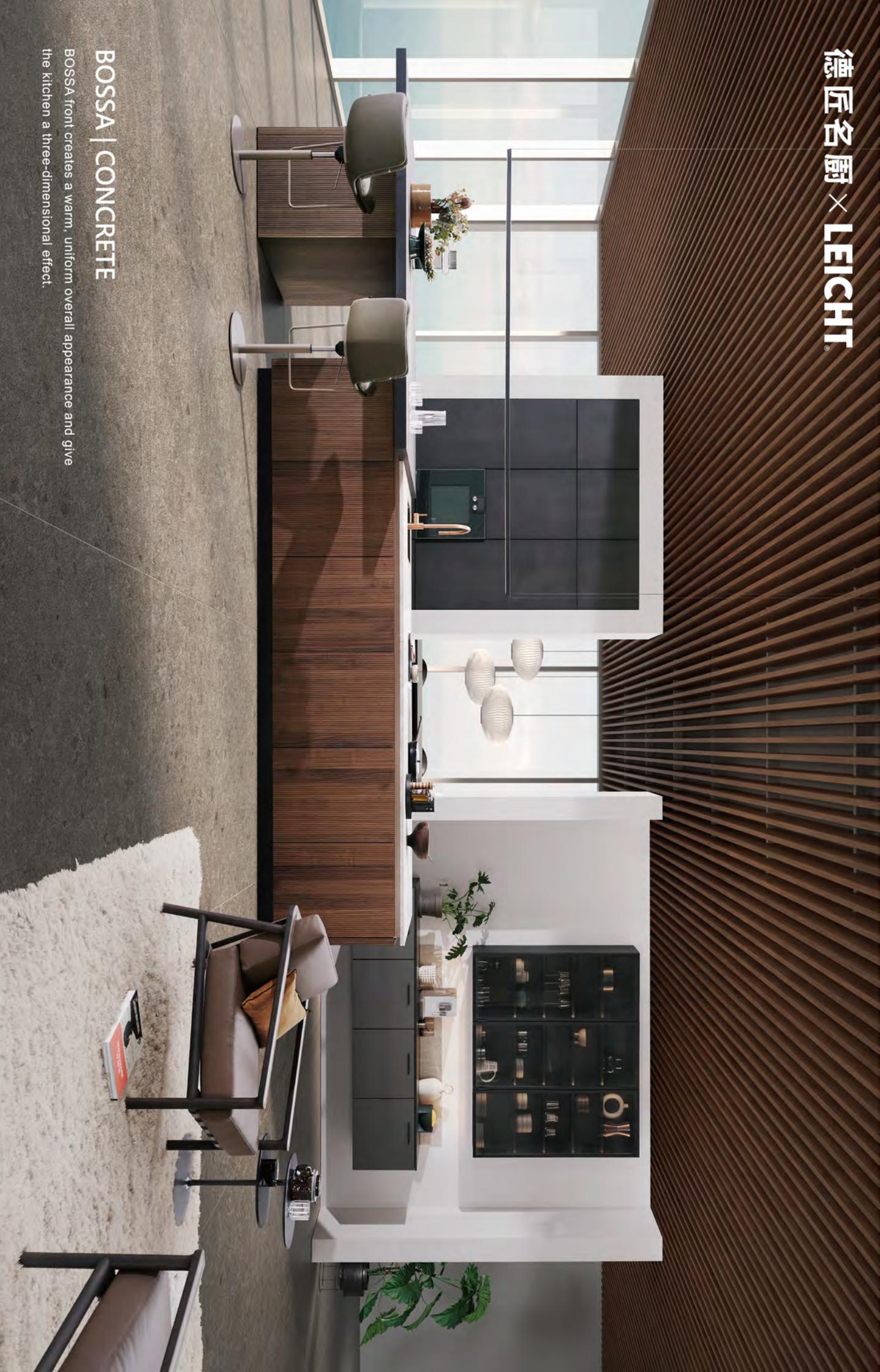
台正字第 8199 號



Quality Management  
QC001

CNS正字標記認證工場  
ISO 9001認證工場

德匠名廚 × LEICHT



## BOSSA | CONCRETE

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

德匠名廚

高雄展示中心 | 高雄市鼓山區明誠四路218號  
TEL : 07-522-6888 FAX : 07-586-6622

台南展示中心 | 台南市安平區永華路二段768號  
TEL : 06-297-6262 FAX : 06-297-1686

[www.techiang.com.tw](http://www.techiang.com.tw)

