

NO.260
2021.12

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

跨百光年勇奪鉅金獎

台積電要來了 高雄準備好了
雙核心加持開發北高科技廊帶
有夠青！高雄市青年人口遷徙概況分析
生產新屋者不應被當作投資客
全球50%原料都用在建築 請環保地球
六龜廟宇清淨沉澱尋回自我



封面照片提供 | 高雄市政府



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 台積電要來了 高雄準備好了 | 理事長 黃炯輝
- 08 市政建設 台積電高雄設廠落定 高雄房市買氣竄升 | 編輯部
- 13 封面故事 跨百光年勇奪Muse Design Award鉅金獎 台灣軟實力國際肯定 | 高雄市政府 | 編輯部
- 16 聚焦高雄 六龜區廟宇之旅 清淨沉澱重新尋回自我 | 編輯部
- 22 法規探討 生產新屋者不應被當作投資客 | 中華民國不動產開發商業同業公會 全國聯合會秘書長 于俊明
- 26 焦點話題 有夠青！高雄市青年人口遷徙概況分析 | 高雄市政府民政局 | 編輯部
- 31 人物專訪 高雄迎來的新機會與新挑戰 | 編輯部
專訪 友友建設董事長 張永義
- 36 雙核心加持北高科技廊帶 不出5年開發成熟展現新風貌 | 編輯部
專訪 京城建設總經理 陳添進
- 41 新世代專訪 全球50%原料都用在建築 環保地球就是最好的傳承 | 編輯部
專訪 友眾建設副總經理 陳信龍
- 46 嶄新理想穿越前後世代 透天新思維 培訓新人才 永續新課程 | 編輯部
專訪 三玉居地產經理 林建輝
- 51 會務活動 拜會 研討 交流 聯誼 疫情趨緩回歸常軌 9-11月活動彙整 | 編輯部
- 60 編輯手記 台積電點醒高雄 重現日光大道 | 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	50 虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司
07 舜聯建材事業有限公司	25 三洋磁磚雄洋有限公司	52 博麟水電材料有限公司
12 潤泰精密材料股份有限公司	28 凱撒衛浴股份有限公司	56 日商港製器股份有限公司
頌新建材股份有限公司	30 HCG和豐企業股份有限公司	59 高豐衛浴有限公司
15 台灣日立江森自控空調	35 通航國際股份有限公司	封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
設備販賣股份有限公司	40 YKK台灣華可貴建材股份有限公司	封底 德匠名廚股份有限公司
18 大亞電線電纜股份有限公司	45 台灣松下銷售股份有限公司	

《高雄建築》雜誌
廣告價目表

		一般廠商		會員		一般廠商		會員
		(不予折扣)	(9折)			(不予折扣)	(不予折扣)	
一期	封面裡	15,000/期	13,500/期	內 頁		10,000/期	10,000/期	
二期	封底裡	(9折)	(8.5折)					
	封 底	13,500/期	12,750/期					



建築心聲

台積電要來了 高雄準備好了

理事長 黃烱輝

身為建商，主要工作就是開發土地蓋房子、再賣房子，基本上，沒有地域的限制，也沒有產品的框架，只要有意願，北部建商會來南部推案，南部的建商也會到北部拓展範圍；可以蓋首購宅，可以蓋豪宅、飯店、商辦等等，只要是房子，都難不倒我們。

就巴巴事業立足於高雄，推案足跡卻也能跨出高雄市，擴大到台南及台北，在南北交流互動的過程中，感觸良多，就先來說說從南部建商眼中看到的台北房地產市場。

台北市及新北市的開發時間很早、資源集中，人口密度很高，換句話說，雙北市從市區到郊區，早早就已經蓋滿了房子。根據內政部的統計，台北市屋齡超過

30年的房子，佔比超過七成，那是一個甚麼樣的概念？就是每10間房子，就有7間是30年以上的老房子，這是一個很可怕的事實，這些老房子的抗震性不佳、管線老舊、消防設施不足，違建狀況普遍，台北市民根本是居住在一個危險的環境裡，在寸土寸金的雙北市，要改變這種現況，唯一的途徑，就是都更及危老，讓老屋有機會重建翻新。

但是大家都知道，無論都更或是危老，開發時間都很長，少說都要個7年、10年，再加上雙北市房價基底高，相對增值的空間十分有限，而且公共設施分布又極為不均，以新北市為例，戶籍人口401萬高居全台第一，中南部北上移居工作者衆，但是百貨公司跟飯店卻不多，一般消費還



是要往台北市，生活機能真的算不上完整。

在高密度居住人口下，想要有個高品質的生活，唯一的希望就是重劃區，重劃區重新規劃住宅、商業、公園綠地及學校等比例，完整的街道規劃，符合需求的住商比例等等，讓近年來重劃區的住宅需求滿檔、一屋難求，舊屋換新屋的需求愈來愈高。

相對於雙北市的不足，南部的房地產市場充滿了新生機，高雄市區內公共建設陸續完成到位，流行音樂中心、世運主場館、衛武營展演中心、捷運、輕軌等等，都為高雄市民帶來新的生活品階。

人才更是隨著產業的轉型陸續進駐，科技S廊帶、橋頭科學園區、新創園區，以

及陳市長積極發展的5G AIoT智慧城市等等，硬體建設及軟體具足人才廣進，讓南臺灣在近2年來房價快速高漲，單價少說上漲5萬、8萬，來到歷史新高點，於是我們開始在周邊聽到另一個聲音：高雄房價憑甚麼漲這麼多？

相信每個高雄人聽到這種質疑，心中都是很不服氣的，以高雄市近年建構完成的環境，這個價格指不定還算是委屈，要知道即便在高雄市中心蛋黃區，都還能找到單價30萬以下的新成屋；這行情遠低於板橋、三重、新莊，甚至連三峽都比不上，這樣的落差顯然不大合理。

高雄市擁有諸多新建設與新產業，再加上土地及原物料的價格上漲，高雄房價上漲乃是情理之中。先不論土地價格近年



直直飆漲，光是營造成本，就從過去平均每坪12萬-13萬，上漲到16萬-17萬，漲幅就已經超過三成，再加上令人窒息的土地價格，房價上漲四成到五成都不為過。

11月9日台積電公布高雄設廠的訊息，更是一針強心劑，從台積電在新竹、台中及台南的效應經驗來看，勢必為高雄帶來更多的中下游廠商、相關人才、居住需求等等，讓這波高雄上漲的房價基底更加紮實、堅定穩固，要說是另一個新起點都不為過。

試想寧夏夜市的臭豆腐、吳寶春的麵包，都同樣因為原物料成本上漲而漲價，民衆都可以理解認同，但為何獨獨就是房價上漲，成為千夫所指？不少學者及名嘴都在指責房價上漲，認為政府打房不力，

攤開來看，這更是以井窺天的無稽之談。房價上漲是個結果，而且是整合全球經濟、貨幣政策、房地產政策及投資分配等等的結果，絕非是單一的政府政策所能引導影響的。

全球受到疫情影響經濟大壞，各國的因應對策，大多是採資金寬鬆政策，以助民衆渡過難關，在資金氾濫下，通貨膨脹的壓力升高，幣值效應相對降低，像房地產及貴金屬等對抗通膨的產品，就會成為新寵，民衆資產重新配置，勢必加購房地產，導致需求增加，這樣不可抵擋的新趨勢，環環相扣，並非僅以政府政策有效與否來論斷。

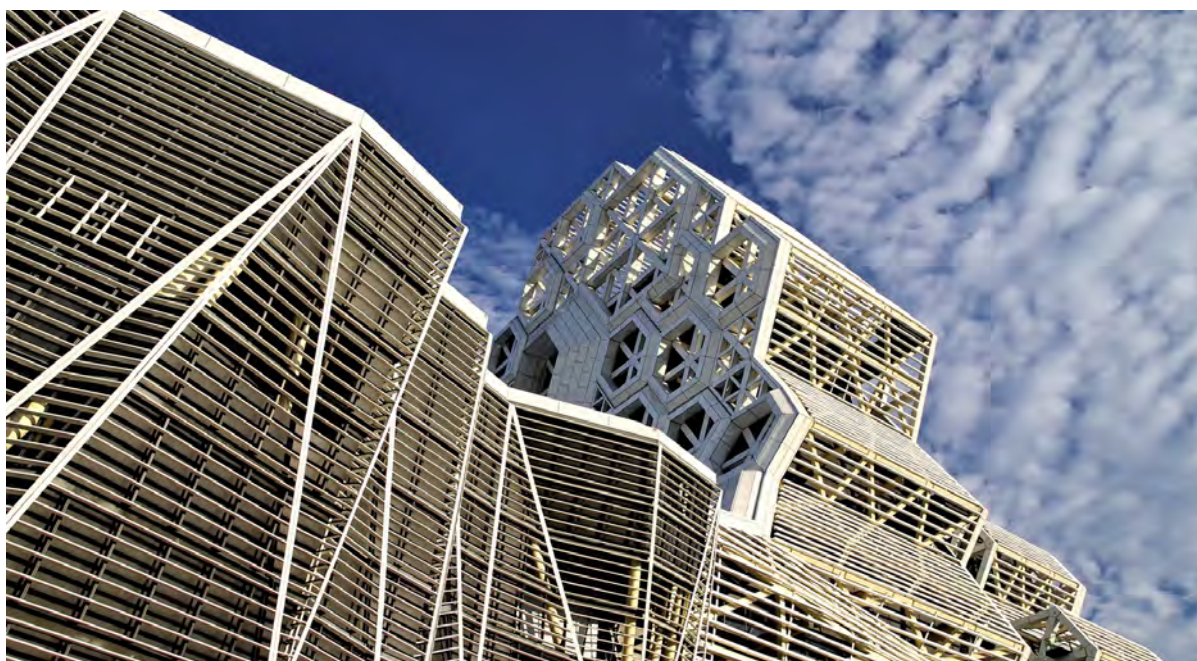
再說，如果房價大幅下降，市值大減，房地產市場崩盤，下一個馬上遭殃的



就是金融業，金融業一旦崩解，台灣經濟就解體了，學者及名嘴都將房價上漲的元凶指向炒作，要求政府祭出更嚴厲的打房政策，在這樣不可逆的大環境下，嚴峻的政策，結果反而是傷害了買房及有房的人民。

高雄市近年的成長與建設，有目共睹，沉寂數十年後，終於要再度甦醒展現

實力，房價就是一個城市認同的指標，尤其在房地合一稅2.0實施之後，已經完全杜絕短期的投資炒作，房價是在穩固的基礎下上漲的，積累數十年後的合理爆發，如果江湖上說，十年磨一劍，高雄手中應該是有數把寶劍，摩拳擦掌躍躍欲試了！



發行人 | 黃烱輝

社長 | 黃頌舜

編輯委員 | 陸炤廷 許國慶 郭俊毅 陳又齊 柯俊吉 陳添進 楊品輝 林中進 蔡崇禮 江子超
李昇達 蘇姿菁 曾土城 張雅婷 翁志賢 吳宗國 張家豪 黃証彥 徐國振 蔡政志
黃亮勳 劉勇廷 林貫敏 徐淑美 黃添銘 林俊良 邱淵郎 劉人豪 王志清 邱全弘
楊明展 朱金榮 黃湘允 楊美人 林清吉 林麗芬 林建輝 謝百剛 涂麗雅 李炆彥
洪嘉聰 任 勛 洪志正 方啓樟 陳宜霖 吳柏辰 蔡紹豪 黃鴻億 林峰旭 林哲鋒
戴育丞 陳信龍 鄭定凱 方冠凱 李沛樹 吳萬彩

會務顧問 | 張 調 郭敏能 陳武聰 張永義 陳其邁 黃昭順 管碧玲 李昆澤 趙天麟 賴瑞隆
劉世芳 許智傑 林岱樺 邱志偉 邱議瑩 許崑源 康裕成 林宛蓉 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 曾麗燕
蔡金晏 黃紹庭 蔡昌達 陳信瑜 周玲奴 黃石龍 林瑩蓉 張豐藤 方信淵 黃啓川
李登木 侯彩鳳 余政憲 李偉山 黃英忠 黃海彬 蔡天贊 孫太山 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 楊欽富
麥仁華 張文智 張貴財 尤炯仁 蔡暲賢

財稅顧問 | 陳萬彬

法律顧問 | 吳玉豐 正邦聯合律師事務所 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 林煒俊

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

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110年12月出刊
- ◆ 中華民國69年元月創刊
- ◆ 行政院新聞局局版台誌字第7543號
- ◆ 台灣南區郵政管理局雜誌交寄執照南台字第277號

SUNION

專營浴室櫃.系統櫥櫃企業工廠

- **PUSH-OPEN**

多觸點抽屜五金

- 斜框側板流線

- 消光霧面結晶

- 浴櫃工廠專營



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



市政建設

台積電高雄設廠落定 高雄房市買氣竄升

文 | 編輯部

圖片來源 | 高雄市政府

高雄煉油廠行政區空拍

2021年11月初，高雄市傳來期待已久的好消息，台灣的護國神積，晶圓代工廠台積電，正式決議確定在高雄設立晶圓廠，規劃於中油高雄煉油廠舊址建造，預計2022年動工，2024年開始量產。

台積電指出，高雄廠將設在中油高雄煉油廠舊址。至於投資金額，董事會已核准90億3,644萬美元資本預算，約新台幣2,394億6,484萬元。高雄市長陳其邁指出，2021年年初即召集經發、都發、工務及環保等局處籌組專案團隊，全力解決設廠相關土地、水電等問題，經過多次開會、現勘，選定中油高煉廠後，市府團隊總動員整合相關資源，積極向中央溝通協調，加速台積電建廠計畫。

陳其邁說，過去在行政院擔任副院長期間，便負責大A+計畫（領航企業研發深耕計畫）等國家產業政策，在國際供應鏈

重組當下，吸引國際大廠來台投資，打造台灣成為高階製造中心；上任市長後，提出南方科技廊帶的構想，首要目標便是布局高雄產業鏈及訂定產業轉型方針，打造高雄成為最重要的半導體產業聚落。

台積電投資高雄，不僅是城市關鍵的產業布局，也是半導體S廊帶最重要的一塊拼圖。市府積極部署科技廊帶，不僅爭取中央經費興建橋頭科學園區聯外道路、推動捷運紅線往北延伸到路竹科學園區，加上全力推動雙語政策及整合周邊多所大學、雙語學校等相關科系教育資源，完整配套規劃做好築巢引鳳的準備。

高市府指出，搭配周邊封測大廠日月光、華邦電、穩懋等，讓楠梓成為科技新聚落樞紐，往北與南科、路科及橋科結合為新興半導體製造聚落，往南與仁武、大社、林園、小港等半導體材料與石化聚



高雄煉油廠行政區空拍

落，整體串聯成南部半導體S廊帶。

產業轉型優先、增加就業優先，這兩項為陳其邁就任時的2大優先政策，台積電的進駐不僅代表半導體產業聚落已在高雄成型，也象徵高雄產業正持續朝向高值化與深化產業發展，也期待在南部半導體S廊帶的帶動之下，為高雄創造更多就業機會，加速城市與產業轉型。

台積電赴高雄設廠，陳其邁預估，在北高雄部分因園區等開發，將增4到5萬戶的住宅需求。而根據高雄今年每戶平均人口2.45人，以此計算4至5萬家庭，將有12萬2,500人至9萬8,000人移入，若高雄能順利複製貼上「台積電台中經驗」，以台中10年暴增35萬600人來看，高雄吸引12萬南漂族，恐怕只是低估值。高雄市都委會超前部署，以人口成長分布區位擬定都市發展計畫，高雄是六都唯一在台積電進

駐前就設有捷運的城市，發展速度預計將會更快。

此外，中油預計投入近60億元，於114年起完成綠能所、材料國際學院及材料研發中心等建設項目，轉型為產官學創新合作、實驗及試量產研發，強化材料自主研發，培育產業所需人才，產業專區預估7,400個就業人數、商業區預估9,000個就業人數。

正因為台中效應的期待，以及中油投



高雄煉油廠都市計畫變更基本資料



高雄煉油廠行政區空拍

資加入後，增加上中下游就業人口的潛力，讓高雄市房地產市場更加蠢蠢欲動。若以地理位置較為接近的南科經驗來看，台積電南科設廠後，半導體周邊上下游產業跟著進駐，吸引大量的多金的科技人才至當地就業，帶動整體經濟快速發展，房地產市場更是驚人，疫情前後比較，台南房價漲幅高達 15.2%，奪下六都房價上漲的冠軍，地處南科周圍的新市與善化漲幅更是普遍達到3成以上。

高雄房市目前看來，新案個案數略降，但在指標案推出下，總銷不減反增，據業界市場調查顯示，北高雄在置產、投資客搶進下，左營、楠梓及仁武等區，新建案一推出即遭搶購，更傳有案場想藉「1坪漲3萬」使買氣降溫，卻仍擋不住這股買方熱情掃貨，預估台積電效應才只是一個開始，未來仍會繼續延燒。

高雄市不動產開發公會理事長黃烱輝直言，相對於雙北市土地取得不易、公共建設趨緩，南部的房地產市場充滿了新生機，高雄市區內公共建設陸續完成到位，流行音樂中心、世運主場館、衛武營展演中心、捷運、輕軌等等，都為高雄市民帶來新的生活品階。

以高雄市近年建構完成的環境，即便沒有台積電設廠，目前價格也是委屈了，要知道即便在高雄市中心蛋黃區，都還能找到單價30萬以下的新成屋；這行情遠低於板橋、三重、新莊，甚至連三峽都比不上，這樣的落差顯然不合理。

高雄市擁有諸多新建設與新產業，再加上土地及原物料的價格上漲，高雄房價上漲本來就是情理之中。先不論土地價格近年直直飆漲，光是營造成本，就從過去平均每坪12萬-13萬，上漲到16萬-17萬，



高雄煉油廠行政區空拍

再加上土地價格飆漲，房價上漲四成到五成都不為過。台積電設廠的訊息，無疑讓上漲的價格更具體、打底更紮實。

高雄煉油廠這塊黃金地點，轉型為材料創新研發專區，發揮很重要的加乘效應。舊廠區55公頃無污染行政辦公土地，除了帶動1.6萬就業人數外，整體配置融合半屏山水池、老樹文資保存、廠區場所記憶、捷運TOD發展、交通運輸聯通及材料創新研發等，是臺灣工業褐地轉型新型態，也為南部半導體材料S廊帶奠定基礎。

林欽榮副市長表示，當前全球科技產業分工及供應鏈重組不斷，行政院預先制定半導體先進製程及次世代材料研發國家戰略，市府依循國家級S廊帶產業發展佈局，建立高煉廠轉型材料創新研發核心，帶動高雄經濟起飛。同時，按部就班盤點北高雄產業聚落周邊社會住宅、企業安家

或教育等配套，共同形塑優質前瞻的產業投資環境。

高雄煉油廠轉型開發活化，能夠向北串接橋頭、路竹至南科的新興半導體製造聚落，往南與大社、仁武、大寮、林園、小港等既有石化鋼鐵產業互補，落實穩固臺灣半導體產業領先的國家戰略，也兌現陳其邁市長北城計畫政見，超前部署爭取優質科技大廠進駐北高雄科技矽谷走廊。

台積電改變了新竹、改變了台中、改變了台南，這回將直指高雄市，搭配煉油廠的整體新開發，高雄市卯足全力，將產業推升到前所未有的全新階段。有產業、有人才、有人潮、有建設、有交通，緊跟著是居住的需求，高雄房市迎來的，還只是初春而已吧！

 亞洲水泥

 潤泰精密材料
RUENTEX MATERIALS



亞洲水泥(股)公司

台北市大安區敦化南路二段207號30、31樓
TEL:+886-2-2733-8000

國內業務處 高雄營業所
高雄市前鎮區大華三路16-1號
TEL:+886-7-8150-968



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
TEL:07-5525889





2021跨百年場域空拍

封面故事

跨百光年勇奪 Muse Design Award鉑金獎 台灣軟實力國際肯定

文 | 高雄市政府 / 編輯部

圖片來源 | 高雄市政府

2021高雄跨百光年系列活動透過愛河灣的獨特地理位置，搭配令人驚豔的現代光影藝術與多樣精采節目，不但讓造訪民眾留下深刻印象，跨百光年的設計概念更讓國際Muse Design Award肯定，於展覽與活動（Exhibition & Events）類別奪得鉑金獎，是台灣第一個獲頒 Muse Design Awards鉑金獎的大型戶外展演活動，也讓台灣的藝文設計軟實力，再度被世界看見。

國際重點設計賽事 Muse Design Awards，集結全球跨領域設計思維，有「設計界的謬思」稱號。「跨百光年」，在來自57個國家共4,600多個參賽作品中脫穎而出，於 Conceptual Design（概念設計）類別中的 Exhibition & Events（展覽與活動），一舉奪得至高無上的「鉑金獎」殊榮。

跨百光年集結了台灣當代最精彩的設

計力、表演力與文化力，從空間、視覺、燈光展演、影像藝術、科技互動、音樂創作、表演藝術各個面向聚集在高雄港灣，透過大型公共展演方式，跨領域結合藝術人才共同創作，並將高雄驕傲的海事工程產業、遊艇產業融入展演策劃，展現高雄與台灣的藝文與產業能量。

高雄市政府副市長史哲表示，2020年適逢高雄更名改制一百周年，高雄市長陳其邁特別說要好好的辦理跨年活動，讓大家看見高雄、看見台灣，所以這次以「光」為引，帶領市府團隊結合民間創意團隊，穿梭高雄古今，現代手法梳理高雄從古至今的歷史文化，交融、揉合成現代光影藝術。

同時以「神秘符號」、「百年鏡球」、「祈福儀式」三個重要的展示手法進行展演呈現，串聯 Contcat 聯繫、Communication 溝通、Ceremony 儀式



港灣光雕投影

等概念，透過大型公共展演方式，結合不同形式藝術人才共同創作，並且將高雄驕傲的海事工程產業、遊艇產業都融入的展演策劃中，展現高雄與台灣的藝文與產業能量。

而在跨百光年活動期間（109/12/24～110/1/3），累積近百萬參觀人次，其中高雄市民佔68%，其他32%的參觀人潮來自高雄市以外城市。元旦假期（110/1/1）的住房率觀光旅館約

82.53%、一般旅館約83.74%，較疫情發生前的去（109）年同期增加超過3成。

史哲強調，秉持陳市長疫情之下更要振興經濟的信念，市府團隊持續認真規劃大型活動，睽違20年重返高雄國慶焰火登場，緊接著年底跨年活動、2022台灣燈會以及台灣設計展等一連串國家級慶典及策展，期待透過大型活動舉辦復甦經濟，為高雄觀光等產業注入強心針。



跨百光年海上舞台

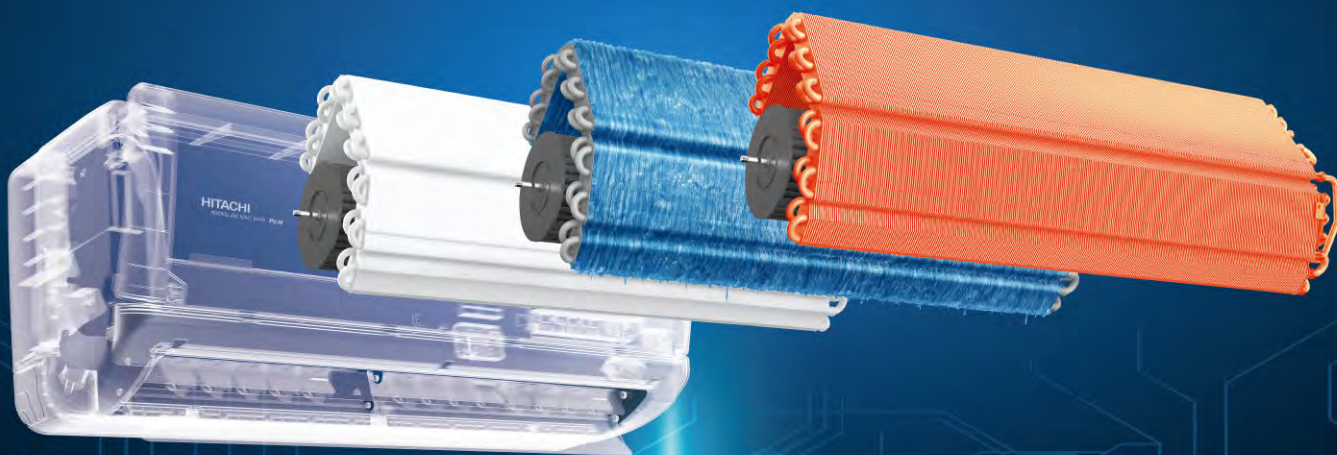
日立變頻冷氣 銷售第一

HITACHI

空調科技再進化

FRESH ❄️ 凍結洗淨 2.0

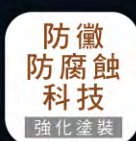
家用全系列
凍結洗淨



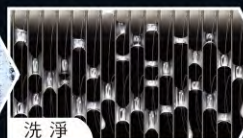
* 此為技術表現示意，非實際運轉畫面

潔淨再升級 熱風乾燥 抑菌 99.9 %

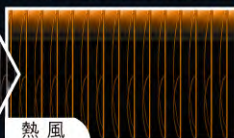
新一代凍結洗淨科技，除了將空調機內的熱交換器進行凍結、解凍達到洗淨效果，藉此清除熱交換器的灰塵、黴菌和油污，定期執行可保持冷、暖氣效能，並於熱風乾燥行程中同時加熱熱交換器，使機體內部加速乾燥、抑菌。



急速冷卻熱交換器至零下
凍結附著的黴菌髒污



積聚的霜瞬間被融解
利用解凍水流帶走污垢



熱風運轉同時加熱熱交換器
加速機體內部乾燥

* 銷售第一依據GfK2020年台灣家用冷氣零售銷量調查。
* 家用全系列凍結洗淨指家用變頻分離式機種搭載凍結洗淨1.0及2.0，更多詳情請見官網。
* PM0.1濾網依據TTRI檢驗報告，針對細懸浮微粒PM0.1以流量32LPM通過100cm²濾網之捕集率>99.9%。
* 凍結洗淨熱交換器抑菌99.9%依據日本北里測試報告2020_0386號。
* 壓縮機日本製造指家用變頻尊榮、頂級、旗艦、窗型冷暖NV(i)系列、變頻三合一空調、變頻熱泵熱水機之機種。



了解
凍結洗淨



了解
防腐蝕科技



了解
體感舒適



了解
防霉風扇

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



聚焦高雄

六龜區廟宇之旅 清淨沉澱重新尋回自我

文 | 編輯部

圖片來源 | 茂林國家風景區管理處

廟宇向來是區域信仰的中心，虔誠的信徒，帶著心中的敬仰與尊崇，向神社祈求能應驗心中的祈願，朝聖信眾絡繹不絕，香火鼎盛，顯示宗教力量為精神支柱之最，祈求人生喜怒哀樂，皆能有所指引。

高雄六龜區有不少知名廟宇，皆有其不同特色及建築風格，無論是否有該宗教信仰，廟宇都是清淨人心、沉澱自我的好景點與好去處，假日休閒不妨去走走，或許會有意外的心靈收穫。

■神威天台山

- 地址：高雄市六龜區新寮里三民路81-6號
- 主祀神祇：明明上帝
- 聯絡電話：07-6872100
- 開放時間：每日 6:00-17:00

神威天台山位於台28線上，佔地約310公頃，主要建築由白陽聖殿、祖師聖殿、皇母聖殿等三大殿組成，幅員遼闊環境靜謐，為一貫道精神堡壘，也是全亞洲一貫道規模最大的道場。

道場除承辦國內各項法會，也提供各宗教團體舉辦活動，兼具修行淨土與教化功能，民國104年為積極傳承教育，在道場內設立全臺灣第一所教育部核准成立的一貫道大學「一貫道天皇學院」，培養一貫道的道學研究與推廣人才。

天台道場另有一大特色，即是繁華茂盛的「陣雨樹」，又稱花旗木，它的花期比櫻花長，花朵也比櫻花大、也更厚實，不易被風吹落，因此更具觀賞價值；粉色花朵盛開時，遠看就像粉櫻般，常被誤認為是新品種櫻花，俗稱泰國櫻花。每到花期，六龜台27甲、寶來溫泉花賞公園及天台山道場皆可欣賞，也歡迎各界來到六龜飽覽美景，品味陣雨樹之美。



神威天台山心安門



神威天台山內部全景

建築特色

整體構思是新古典宮殿風格建造，內部有鋼骨結構支撐，厚實混凝土並以粗大鋼筋搭築而成，四面環繞粗獷石柱，屋頂為古典式鍍金琉璃瓦結構，外觀為花崗岩大理石壁，並譜以金黃與靄白兩色互相搭配，是一座兼具古典藝術價值與現代化建築風格的白陽聖殿。

■ 妙崇寺

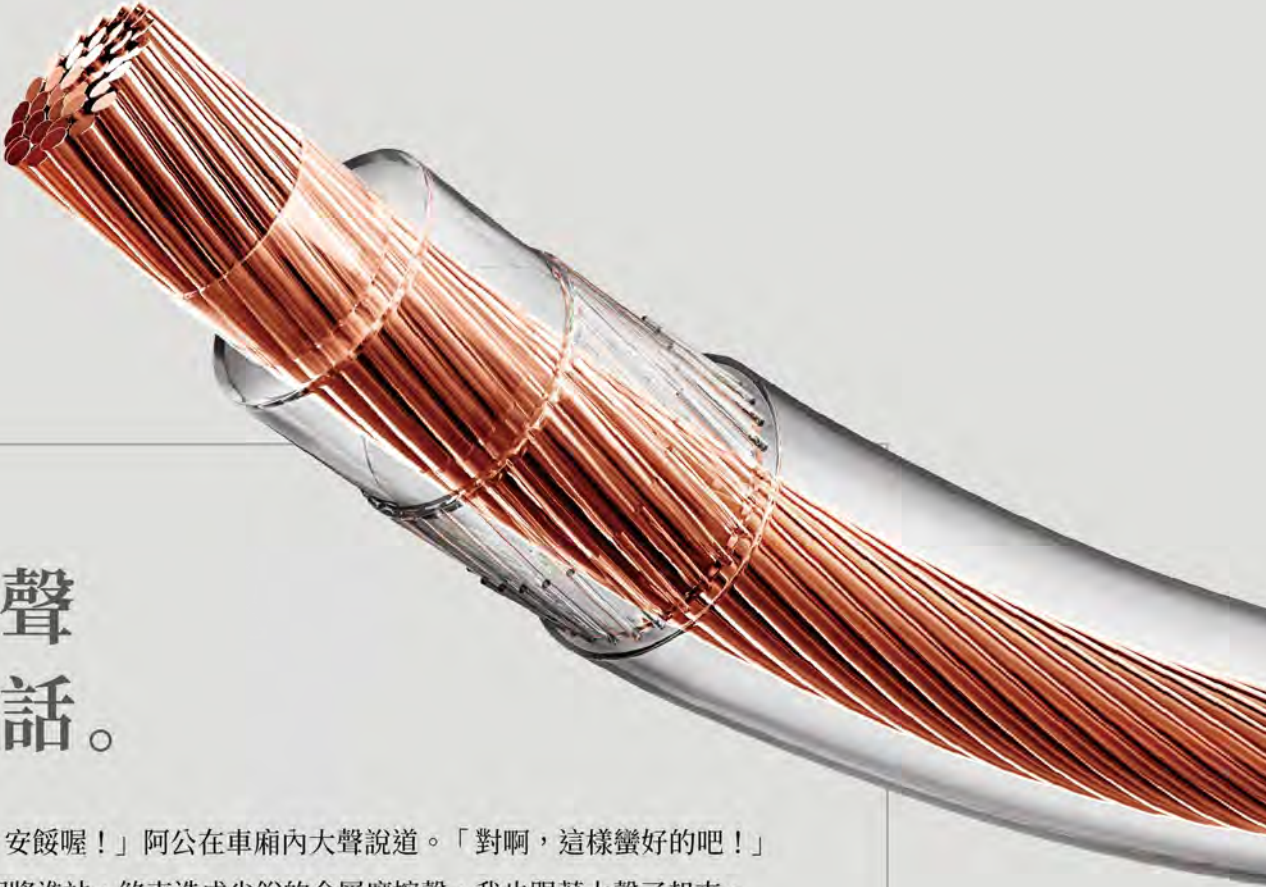
- 地址：高雄市六龜區興龍里舊潭三之三號
- 主祀神祇：釋迦牟尼佛
- 聯絡電話：07-6892259
- 開放時間：每日 08:00-16:00（颱風天不開放）

清涼山護國妙崇寺位在六龜區台27線7K處，環境幽雅，是眺望荖濃溪山水美景的極佳地點。該寺由宏安法師率弟子創建，供奉主尊為文殊菩薩。舊址於民國53年建於高雄市前鎮區，後因政府拓寬道

路，遷移至本區清涼山。施工期間歷經千辛萬苦，開山宗長宏安法師有感於闢路如修行、成就道業之艱辛，故道路闢成後，立碑命名「成佛大道」。

民國98年八月莫拉克颱風襲台，重創南台灣，而藤枝林道的走山崩塌，重創了妙崇寺，致開山祖殿文殊寶殿遭受毀損，一夕之間，昔日風光，逝鴻片羽。歷經三年九個月災後的清理重建，於民國102年5月19日舉辦文殊殿重建落成暨聖寶佛塔啓用大典。

開山至今，妙崇寺秉持弘揚佛法、續佛慧命、淨化社會人心為矢志大業，並致力於造福地方、推廣佛教藝術文化、救濟孤貧、敬老崇賢，並落實人間淨土為目標之清修道場，希冀藉由種種善巧方便，讓衆生能應機結緣，有機會體現佛法之博大精深，讓佛教的信仰及佛法的智慧，落實於現代人生活當中，以達淨化人心，建設人間淨土為要旨。



大聲說話。

「蛤？安餒喔！」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





妙崇寺大殿側面



妙崇寺內壁畫雕刻

建築特色

該寺是以中國城堡式四合院宮殿寺宇為建築架構，其建築為檐殿式房頂，上下兩層，印度紅寶石柱、飛檐翹角、柚木按金之斗拱、花崗石壁、欄杆是世紀之奇特。值得一提的是，毘盧殿內四周壁上均是以手工景泰藍打造而成的平面五方佛，左右分為善財童子五十三參及佛陀八相成道。佛像之基座是以浮雕景泰瑯材質燒製而成的金剛寶座，寺院建築與藝術美學作結合，更將華藏世界一真法界的真理，莊嚴圓滿呈現。

■ 妙通寺

- 地址：高雄市六龜區寶來里寶建路62號
- 主祀神祇：阿彌陀佛
- 聯絡電話：07-6881478
- 開放時間：須事前電話預約

妙通寺就位於台20線左側路旁，臨近寶來溫泉區，是六龜區最著名的佛寺之一，香火相當鼎盛，每到假日，經常吸引許多信眾前來參拜。

創寺者廣欽老和尚是佛教界高僧，生於清光緒18年（1892），民國70年派遣弟子南下六龜設立承天禪寺分院。該寺四面群山環繞，荖濃溪蜿蜒於縱谷間；寺內景觀規劃莊嚴，蓮池、樓閣，花木扶疏，井然有序，宛如一幅「極樂勝境」。那橘色的屋頂與白色的廟身，在蒼翠青山的映襯下，遠望即可見。也由於位置較高，是眺望荖濃溪的最佳地點。

建築特色

佔地寬廣的寺院面水背山，大雄寶殿、五觀堂、念佛堂、女眾寮房等設施一應俱全。寺廟建築純樸優雅，充滿莊嚴與寧靜。



妙通寺入口



妙通寺大雄寶殿



諦願寺內廳

諦願寺位於彩蝶谷附近，是圓照寺的分院，主殿安奉釋迦牟尼佛和地藏菩薩，信徒眾多，平日香火鼎盛。在群山的環繞下，背山面水的諦願寺顯得幽靜沉潛，悠然超塵。

而廟外這些青斗石精心雕刻的五百尊羅漢，每尊羅漢都有不同的神情與面貌。傳說會有一尊神情貌似自己的羅漢藏身於其中，別忘了找找看，哪一尊羅漢與你特別投緣哦！

建築特色

其建築為中國北式宮殿建築融合了傳統與創新，建築主體採宮殿式，看起來莊嚴而宏偉，而屋簷梁柱則施以彩繪，開創出獨特的藝術風格。

■ 諦願寺

- 地址：高雄市六龜區紅水坑19-1號
- 主祀神祇：釋迦牟尼佛及地藏菩薩
- 聯絡電話：07-6891688
- 開放時間：每日 04:00-20:30



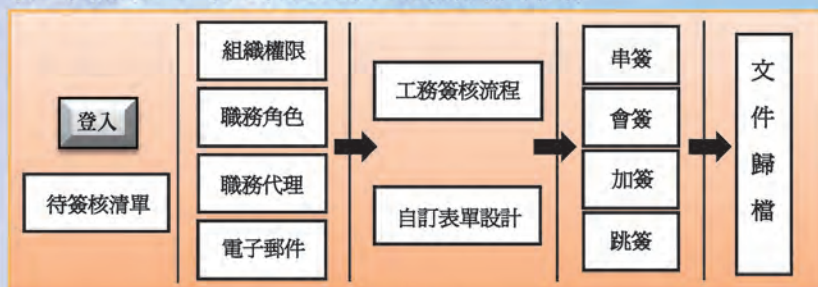
諦願寺雕樑畫棟

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

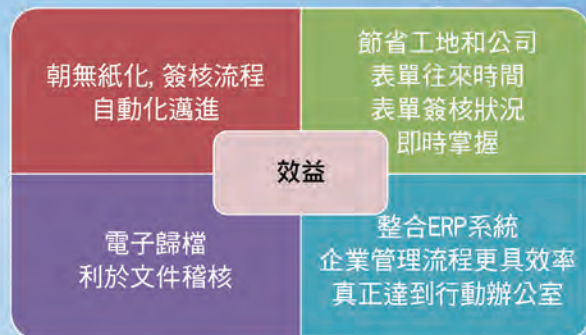
真正跨越平台與瀏覽器



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、承業營造、蓮園建設、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、鏡克營造、安倉營造、太隆興業、泰舍實業、中湖國際、技佳建設、久舜營造、三輝建設、三發地產、樺龍建設、鋒橋建設、及福建設、擎邦國際、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、仰德建設、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、鄉林建設、瓏毅營造、三嘉開發、樺棋營造、榮利營造、上慶營造、鏡克營造、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、亞銳士、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、1094
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

生產新屋者不應被當作投資客 起造人生產的房屋是「存貨」不是「囤貨」 不應課徵囤房稅

文 | 中華民國不動產開發商業同業公會
全國聯合會秘書長 于俊明

建商或起造人興建的房子，是第一手的新屋供應、是生產出來的待售商品，竟列為等同投資客購屋囤積居奇囤房稅課徵對象，筆者認為存在甚不合理情形：

- (一) **起造人不是投資客**：起造人興建房屋，可以增加房屋供給，並增進經濟效能與就業機會。不應該將生產房屋之起造人與購買房屋囤積之投資客在租稅上受同樣的重稅懲罰。
- (二) **存貨不是囤貨**：起造人興建房屋，屬於供給者提供之商品存貨，並非囤房。就租稅理論言，租稅課徵之態樣包括「收入」、「所有」、及「支出」，其中「所有」之情形，以不動產之「房屋」、及動產之「汽車」，最屬典型。就「汽車生產」言，立法者之法律評價，對於「供給者」之待售汽車，因屬商品存貨性質，並未課徵「使用牌照

稅」。至於起造人生產之待售房屋，與製造者生產之汽車，同屬商品存貨性質，卻須課徵「房屋稅」，已屬不宜。倘退一步言，若仍須課稅，也不應被課徵法定最高3.6%「囤房稅率」。

- (三) **限期賣不掉不代表在囤房**：起造人興建房屋，主要目的在於銷售，可增加房產市場之房屋供給、平抑房價，且興建完成後之待售期間，不應認定即屬囤房性質。如果將待售期間限定為一定年限，將迫使市場儘量捨「先建後售」而採「預售」方式進行銷售。即使採預售方式，起造人一直須等至過戶、分戶貸款後，才能取得七成左右所餘之房屋款額；於此之前，需要面對融資利息、管理支出、市場與建物保存登記風險以及房屋折舊等壓力與財務負擔，起造人何苦故意去「囤房」？



且取得使用執照逾一定年限未能移轉過戶，即毫無例外的一刀切認為都是囤房，此種非黑即白的劃分，並不具有課稅（還是重稅）的正當性。而且如果確實賣不出去，在稅法評價上就叫做囤房，就要課徵重稅，實在讓房屋生產者情何以堪。即使課徵房地合一實價課稅，對於發生虧損者可以不用繳稅，但是就算虧損也賣不掉的房子仍然要課、還要課到最高稅率的囤房稅，這簡直是「毀房稅」了！

起造人生產房屋，係屬勞力、資本之投入，可帶來就業機會、活絡相關產業，並配合政府政策，提供民衆符合耐震標準、防火構造之安全住宅。是以，起造人生產房屋與投資客購置囤積、轉售圖利，性質迥然不同。然投資客或可假借人頭規避囤房稅，起造房屋之生產者卻只能對其存

貨負擔住家用最高稅率，不公之甚，自不待言。

另者，目前主要採核發使用執照之日作為房屋稅申報之界定時點，即使現行課徵起造人囤房稅，其待售期間之始日，亦建議改依「建物所有權第一次登記完成之日」。姑且不論因買受人事由（例如遲未付款、貸款未能核撥、破產宣告等）致不能移轉登記，至少該建物應處於可移轉狀態。此際，應先完成建物所有權第一次登記，方得作為可移轉登記的前提。而核發使用執照僅屬建築管理之使用許可，於申辦建物所有權第一次登記公告時，如因權利關係人依土地法第58條提出異議，直轄市或縣（市）主管機關需依土地法第59條進行調處甚或爾後所致訴訟，將造成建物未能完成建物所有權第一次登記。又，例如都市更新權利變換案，於核發使用執照



囑託登記機關辦理建物第一次測量時，因地籍釐正需配合辦理權利變換計畫之變更，亦會延宕建物所有權第一次登記時程。諸如此類情形，逕仍認定起造人於核發使用執照後「囤房」，實有不宜。

綜上，筆者建議：

(一) 囤房稅單以「戶數」作為課徵要件，而不論城鄉房價差異、非因購置而增加房屋戶數（例如繼承、遺贈、參與都更或危老及相關合建分回、起造人生產興建取得等），逕認屬於囤房，並不合理，即使要課囤房稅，亦應就購買而增加房屋戶數者。

(二) 特別是起造人興建房屋，可以增加房屋供給，並增進經濟效能與就業機會更應排除囤房稅之適用。

(三) 於排除起造人適用前，現行課徵起造人囤房稅如有待售期間者，建議採「建物所有權第一次登記完成之日」作為始日。



極致堅硬耐磨、無輻射、超強防汙防腐、經久靚麗不變色，適用各種高檔工程項目

CR3606157

CR3606507

CR3606558

598X298mm

CR3606918



雪山岩

飄渺的薄煙輕拂

宛若絲縷般蔓延波盪

刻畫著自然之美。



雄洋有限公司 E-mail | sanyo.kas@msa.hinet.net

TEX | 07-3710607 FAX | 07-3710584

Address | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號



聖瑪莉諾
精品磁磚

清韻淡雅

繁花圖騰層次賦予

經典品味樸實的雅尚風情。



台灣精品
TAIWAN EXCELLENCE

千葉岩

2020年台灣精品獎



WEBSITE



598X298mm



MCR3603523A



MCR3603520



MCR3603512



MCR3603526



MCR3603522

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！



焦點話題

有夠青！高雄市青年人口遷徙概況分析

文 | 高雄市政府民政局 / 編輯部

圖片來源 | 高雄市政府民政局

城市人口的遷入遷出，顯示都市現況為成長或是衰退，一來意味著都市正在擴張或是縮小，二來也傳出本市人口遷往何處，或是從何處來的訊息，三來從年齡層分布，也可了解本市人口結構，是趨於活力年輕族，或是成熟衰老期，這些資訊對於政府政策制定、產業行銷方向、就業市場結構規模等等，都有舉足輕重的影響。

高雄市人口結構又為何？經過這麼多年的輪轉即變化，現況是如何？根據110年8月高雄市政府市政統計通報資料顯示，高雄其實是個年輕又活力十足的年輕城市！

重點資料摘要如下：

一、105至109年本市18至未滿5歲青年遷入人數計8.6萬人（平均每年約1.7萬人），出人數計9.7萬人（平均每年約1.9萬人），皆以女性占多數，並以直轄市間遷徙為主。

105至109年自本市以外地區遷入本市之18至未滿45歲青年計8萬6,274人，其中女性4萬8,886人（占56.58%，較男性3萬7,458人（43.42%）多1萬1,358人，遷入來源地區以其他直轄市占45.60%最多。

105至109年本市青年遷出至本市以外地區者計9萬7,167人，亦以女性5萬3,995人（占55.57%）居多，較男性4萬3,172人（占44.43%）多1萬823人，遷出目的地區亦以其他直轄占52.77%最多，顯示本市青年遷出遷入人口皆以女性占多數，並以直轄市間之遷徙為主。（詳圖1）

二、105至109年遷入本市女性青年以30至34歲計1萬2,356人最多，遷入本市男性青年以35至39歲計8,604人最多。

105至109年本市青年遷入及遷出人數依年齡別觀察，均以30至34歲居多，35至

39歲次之，兩者占比合計均近半（逾4成6）。若再依性別觀察，遷入女性青年以30至34歲計1萬2,356人最多，遷入男性青

年以35至39歲計8,604人最多，遷出人數兩性則皆以30至34歲居多，分別為女性1萬3,967人及男性1萬569人。（詳圖2）

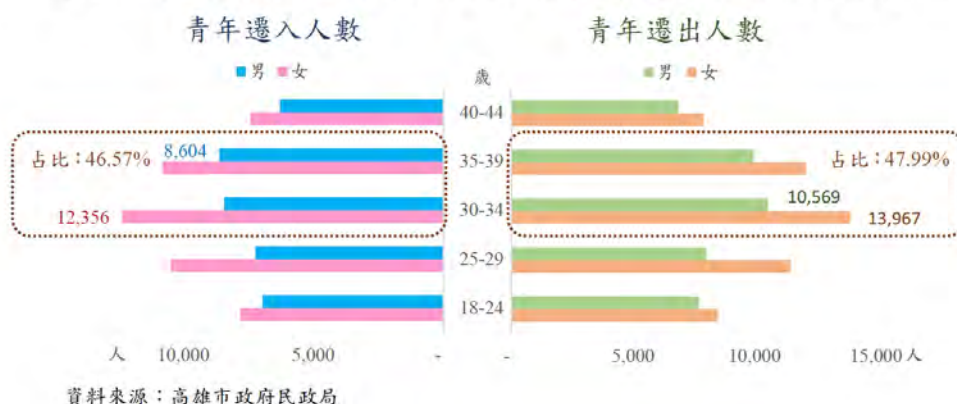
圖表一、人口遷徙

圖 1、105 至 109 年高雄市青年遷入及遷出人數
-按遷入來源及遷出目的地區分



圖表二、人口遷徙

圖 2、105 至 109 年高雄市青年遷入及遷出人數-依年齡別及性別分



caesar

股票代碼
1817

E.FANCY

智慧馬桶座系列



突破傳統馬桶限制，沒有水箱，不須維修水箱零件
無需等待水箱儲水，以高壓龍捲噴射水流迅速洗淨



自動沖水



溫水洗淨



溫暖便座



溫風烘乾

台北內湖 瓷藝光廊
02-2795-1802
台北市內湖區民善街85號

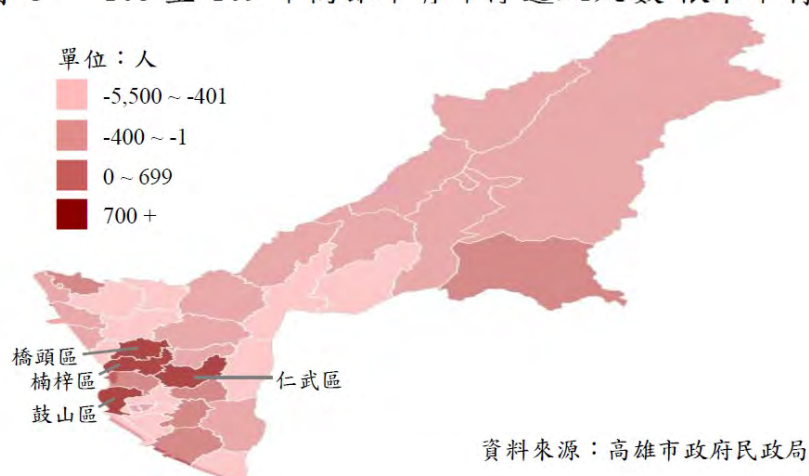
苗栗造橋 瓷藝光廊
037-540655
苗栗縣造橋鄉13鄰東興36號

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

圖表三、人口遷徙

圖 3、105 至 109 年高雄市青年淨遷入人數-依本市行政區別分



三、105至109年本市各行政之青年淨遷入人數以楠梓區及仁武區均增逾4千人較多。

105至109年本市各行政區之青年淨遷入人數呈現增減互見之情形，增加較多之行政區以楠梓區增加4,939人最多，仁武區增加4,104人居次，鼓山區增加1,990人再次之。（詳圖3）

區域顯然與新推案有關，北高雄近年新案大增，遷入人口多並不意外；移動年

齡層以30-34歲為主，35-39歲次之，或許與結婚年齡層相仿，新婚購屋需求為主力有關。不過令人最為意外的是，女性整體的移動性高出男性大約有三成，其中尤以29-39歲的移動力最強。

2021年11月高雄大消息，台積電將在中油煉油廠原址設廠，預計未來會帶來十幾萬的新人口，以科技業就業人口為主，輔以衍生出來的服務業，青壯人口一定會持續增加，讓高雄繼續維持著滿滿的活力。



HCG

GORFIN[®]

高 芬 系 列

義 式 設 計 風 格 · 台 灣 工 藝 精 品



人物專訪

高雄迎來的新機會與新挑戰

專訪 友友事業董事長 張永義

高雄曾經經歷過好幾波嚴峻的市場考驗，又以1996年的那波衝擊最為慘烈，之後高雄的房地產業全面洗牌，大概只有10家建設公司挺過那場浩劫，友友建設就是其中一家，經歷過這些風浪，何時該衝、何時要守，分寸拿捏友友了然於心。

這幾年南台灣的全面啟動，鼓舞了產業及人心，張董事長說，高雄已經沉寂太久，經過20多年的醞釀，區域優勢終於開始發揮動力，科技產業進來了，相關人才也迅速跟進，土地標售價格屢創新高，似乎想要將沉睡20多年的不足，一次到位，一口氣全給補上來。

張董事長曾在2013年至2019年間擔任過高雄市不動產開發公會理事長，對房地產市場的觀察自有其不同的高度及看法，他認為，「住」是人類的基本需求，需求不會消失，差別只是需求大與需求小的問題，無論市場景氣如何變化，只要堅守「專

精”與”專注”，在任何景氣下，必有其生存之道。

橋頭科學園區雖是近期矚目的焦點，高雄大學附近的房價一飛衝天，單價從過去平均約12萬至15萬，從10月初台糖土地標售的行情評估，預估未來這塊地的單價有坐2望3的實力。在一片中驚歎中，張董事長穿越歡呼聲，思索著下一步的機會與風險。



百達名人集 | 名人、名校、名宅，文化中心絕響之作



百達卓悅 | 無垠眼界、無盡城藝，樹海河共寫而成

他表示，房價快速飛升與投資者積極搶進有關，投資型買方對價格帶動效用很大，但投資者畢竟是相對少數，真正衝擊到的是自住買方的購買能力，價格上漲太快，對自住使用的民衆帶來很大的壓力，市場要成熟發展，還是要靠自住買方的認可，如果房價與自住買方購買能力的落差擴大，中間的斷層又該要如何填補？

是的，斷層，斷層是張董事長極為憂慮的問題，技職教育的空缺，讓建築業執行面的人才出現大斷層。他十分建議政府跟公會應該密切配合，培育人才，這也是他當理事長6年來積極推動建教合作的原因。建築產業的基層作業十分專業，泥做、箍筋、水電、板模等等，都必須從學徒做起，學程時間長、過程辛苦，長期以來年輕人不感興趣，原本從業者又年齡漸

長，斷層愈來愈擴大；另一方面外勞引進不易，再加上營建追求速度之下，可能有損品質等問題，張董都十分憂心，未來的10年的接續問題。所以透過建教合作，培育人才，加強宣導及教育，才能使未來營



高雄小港·青島段 | 一座國際南方之心，與世界精彩交會



百達富埕 | 將鹽埕百年鑲入其中，輝映鉅獻港都第一名宅

造業人才不會斷層，並在未來學成後都有機會轉換為承包商，建築工事才能繼續有好品質、民衆才能真正住的安全又安心。

張董事長說，友友建設能發展到今日，並沒有甚麼撇步，就是秉持著「從專注、到專精，勤懇不懈的敬業態度」。所有認識友友的同業或供應商都知道，友友建設專注細節的態度，少有人能出其右，也因此吸引了志同道合的事業夥伴一路相伴——最嚴格的公營銀行、最嚴謹的營造與施工團隊、最嚴以律己的公司同仁，也因此從內到外，整合出一套專屬於友友的企業文化。

當大家都將眼光放在北高雄、放在橋科、甚至是最熱門的台積電設廠，張董事長30年的老經驗有著過人的敏銳，十分看好南高雄的潛力，甚至認為，南高雄的發

展隱隱有超越北高雄的趨勢，未來亞灣區仍有相當多開發計劃，包括高軟2期、特貿三、205兵工廠等，仍舊是高市府發展的主力區段，熱度與北高的橋頭科學園區分庭抗禮，未來也可望帶進更多高科技就業人



百達君品·藝級新好邸 | 在亞灣，品味友友的最好



美術帝國·大廳 | 當藝術與心產生共鳴，您我即為知音

才、創造高薪人口，對於南高雄各區的房市有正面助益，證明亞灣區對房市的強勢帶動力，未來南高雄儼然成為高雄發展重鎮。

張董其實本來不是本業，1977年從事珠寶鑽石業，1986年轉入建築業，回憶這段人生的際遇，相對於珠寶、鑽石帶給人

們的滿足感，建築所能造福的人更多、也更加珍貴，他說：「珠寶、建築，世界上最美的兩個事業我都做過了，土地是蓋一塊就少一塊的珍貴資產，所以要用最好的建築來回報。」，執著於美好的價值，就是友友事業的真諦吧！



美術帝國 | 居臨秀水明山，友友事業驚世傳頌



掌握住宅社區大小事 化繁為簡·便捷您的生活！

具基本的影視對講外，結合物業管理系統、雲端技術，
住戶能夠在各地輕鬆操作，創造更安全、便利的居住環境。

- ☞ 支援手機物管APP
- ☞ 訪客呼叫自動啟動錄影
- ☞ 遠端偵測、對講開門、訊息推播
- ☞ 採標準TCP/IP，雙網孔設計支援PoE
- ☞ 具BSMI認證，產品品質有保證





京城建設董事長蔡天贊(圖右) & 總經理陳添進(圖左)

人物專訪

雙核心加持北高科技廊帶 不出5年開發成熟 展現新風貌

專訪 京城建設總經理 陳添進

「不管明天的挑戰是甚麼，今天先紮根下去再說！」這是京城集團蔡天贊董事長的銘言，也因著這股務實的氣勢，京城集團上上下下鬥志高昂，不怕險不怕難，勇於面對現況挑戰活在當下，一次又一次寫下高雄房地產市場的新歷史。

京城建設總經理陳添進表示，京城集團最關鍵的人物就是董事長蔡天贊，所有的運籌帷幄、產業前瞻，都在蔡董的掌握中，一步步將理想化為現實。京城是個團結的大家庭，許多員工一待就是20年、30年，跟著公司一起成長進步，一個企業員工的向心力，從資深員工的比例就可以看出端倪，員工集結的向心力愈強，企業版圖就會愈大，京城的成功就是從最基本的紮根做起。

京城建設71年草創成立，迄今已40餘年，其間89年併購「緯城建設」同時上市，104年設立子公司「水京棧國際酒店股

份有限公司」，組織型態上「京城集團」下設立「京成建設」、「金城建設」、「南京建設」等3家建設公司，「建誌」、「百鉅」2家營造公司，建構完整建設公司的規模。

40餘年獲獎無數，歷年來曾推出10大豪宅，獲得高雄市民的肯定與讚賞，如園冶獎、金石首獎：「京城凱悅」、「京城、京城」、「美術皇居」、「綠翡翠」，其中「京城、京城」榮獲內政部「耐震標章」、「綠建築標章」，近期將推出2個精典代表作：

(一)「京梧桐」榮獲國際The Architecture Community(TAC)建築平台 Architect of The Year Awards 2020年度建築師大獎住宅類亞軍，成為高雄愛河水岸榮獲國際獎項的建築，有國際大獎加持認證，突顯建築獨特與尊貴。



京梧桐

(二)「國際金融中心IFC」：農16緊扼北高主幹道博愛路，北連漢神巨蛋，南連輕軌，西接高鐵左營站，東接捷運R13凹子底站，是北高雄當前最具發展潛力的重點生活圈，將是農十六第一、唯一，同時也可能是絕版的豪辦產品。從過去以住宅為主體的模式，逐漸延伸到廠辦，以及都市更新。

高雄市苓雅區七賢路、和平一路、河南路交叉口，三角形基地的「逸文苑」於2019年6月取得使用執照，歷經11年的努力，事業計畫及權利變換計畫，終於完工、銷售。都市更新在高雄的案例不多，但是京城卻很認同都市更新所帶來的實質意義，這個地區原本荒蕪一片，經過開發之後，整體環境美化，周圍的氣氛都變得不一樣了，更進一步提供友善空間，與附近居民一同享受這個新環境，這樣的影響

力，已經不是著眼於單純的獲利，而是希望給市民美好的生活，這樣的理想，從建築本體擴大到外部環境，延續舊換新的傳承。

都更之外，京城的領域更是跨越到園區開發_「仁德智慧科技園區」。仁德科技



京城IFC



仁德智慧科技園區開發計畫案

園區開發案位於國道1號仁德交流道旁，交通相當便利，到高鐵台南站及台南科技園區都不到20分鐘車程，對於有廠辦需求之廠商相當合適。預期可以連接南科、路竹科到高雄橋科成為科技廊道，成為南台灣新主力科技產業聚落。這是京城建設與三地開發未來十年內非常重要的合作案，也是跨入廠辦領域新的里程碑。

這個區域內，高雄的中油油煉油廠是一大核心，另一核心是仁德科學園區，在雙引擎的帶動下，S科技廊帶將完整串連起來，其中從路竹科、橋科、楠梓、煉油廠，一路到仁武，這已經不是一個園區的規模，而是一個完整的產業生態。尤其在台積電已公布將在煉油廠核心區設廠，這個強大的資注，更將廠區發展推向無限想像。

陳添進總經理說，這就是蔡董無可取代的前瞻性，當初跨入廠辦領域時，並未

知台積電將會進駐設廠，只是認為科技業勢必成為高雄轉型的新產業，看好大台南科技廠之廠辦需求，將開發智慧科技園區，所以投入資本合作開發，陸續在仁德取得的1萬6千多坪乙種工業土地。園區開發在中北部已有多處成功個案，是南台灣



世界心



京城KP

尚鮮有這類個案推出，現在卻定台積電進駐，這將會是一個很令人期待的火車頭，期望未來可以複製內湖、新竹及台中的經驗，成功打造高雄的科技新產業。

高雄的產業發展，從早期路竹科學園區、軟體科技園區到橋頭科學園區，大部分高產值的企業都在北高雄居多，未來高雄的產業發展版圖如果再加進來世界級的半導體產業，那高雄可以說更是如虎添翼，高雄的產業轉型可以宣告完成。

高雄市房地產市場的發展，從這農十六到美術館的崛起可以看得出來，高雄市往北發展的態勢是相當明顯的，加上高科技科學園區大都是在北高雄，更加深了房地產市場往北發展的一個態勢，近期市場價格就已經反映出市場未來的走向。

北高雄這個這三個月的漲幅明顯是大於南高雄的，房地產市場的重心勢必明顯北移。從橋頭科學園區、往北連接到路竹

科學園區、仁德以及台南科技園區，未來這一科技廊道極有其可能成為南台灣主要的經濟貢獻來源，北高雄也將因為這產業發展趨勢發燙。陳總經理最後指出，在諸多有利條件的佳持下，他相信在未來不出5年，科學園區就會發展起來，為高雄帶來一番前所未有的新風貌。



美術皇居

YKK
aP®

一生一起

日本頂級水密窗 + 日本專業安裝技術 + 永續服務

守護你。

窓の思考：時間

累積、傳承、精進、守護，
即是永恆
窗是如此，人也是如此



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

全球50%原料都用在建築 環保地球就是最好的傳承

專訪 友眾建設副總經理 陳信龍

建設業的新世代要承接第一代父執輩傳下來的事業體，十分不容易；要面對工程細節的要求、對新建材的質疑、對產品規劃的堅持，以及景氣變化看法觀念溝通等等，都是新世代必須跨越的鴻溝。2002年成立的高雄友眾建設，第二代陳信龍副總已經著手承接友眾事業，任重道遠的重擔無怨地上身，一肩挑起延續的志業。

每家建設公司的起源不同，有一種從基層步步穩健攀升的，最是令人信任與感動。陳副總說，父親老家在雲林，國中畢

業後就到工地從泥作學徒開始學習，後來與兄長一起到高雄打拼，累積經驗與財富，逐步開設工程行，從局部的外牆粉光貼磁磚，到承攬整個建設業務，後續又開建設公司蓋房子，一步一腳印地踏入了建設業。

陳信龍表示，父親從小就是摸著水泥鋼筋長大，對建築擁有一份熱情與執著，在民國80幾年遭逢房地產景氣不佳，父親與叔伯股東協議分開後，仍堅持繼續留在建設業，對建築作品很堅持，十分享受規



賦砥挑高客廳與餐廚結合



賦砥河岸第一排首景

劃、興建及售出三階段，每個階段各有各的成就感，最感欣慰的是，打造每位客戶一個堅固而溫暖的家。

陳信龍原本念的是企管，父親對他的教育採開放態度，想念甚麼就念甚麼，完全自由發揮；但從他高中起，每年寒暑假便揪同學朋友在工地做粗工賺零用金，這種從基層的接觸，讓他對建築業產生興趣，也更加深入了解建築業實務面的真正細節，對他日後承接公司有很大的助益。

時代在進步，工法及材料也是跟以往大不相同，但是這些變化要讓堅持傳統的父親接受，需要時間溝通，這也是陳信龍希望帶給公司的改變。在同輩交流活動中，吸收到許多新知；或是藉由同業建案參訪，也汲取到寶貴的新觀念，一點一滴地累積，父親也逐漸接受，父子團隊將友眾的作品融入現代的新觀念，細細雕琢，將招牌擦得更加明亮。

這波景氣的變化在南台灣波動很大，陳信龍說，連父親都很難相信，高雄的房價會漲這麼多，不是價格令人驚訝，連缺工、缺料也是從未發生過的事。全台建設正夯，公部門及民間都需工、需料，缺工缺料確實讓許多工地很困擾；不過因為父親從基層做起，結識眾多基層好友，因此在這波變動中，受害較輕，還是有辦法找到好師傅及好材料。



賦砥客廳主吊燈設計



賦砥前鎮河畔

這點也是讓陳信龍感觸很深，台灣的建築技職基礎教育銜接有問題，建築業雖然相對高薪，但是工作日日又苦又累，年輕人大多不願意從事這行，教育的延續不夠廣也不夠深，老師傅年紀愈來愈大會陸續退休，年輕人又接不上，人才出現斷層，這將會是未來營造上的一大隱憂。

其實建築業早在10幾年前便開始引進一新工法，降低對人力的倚賴，像是預鑄結構，在工廠完成成品，現場焊接，可節省許多人力及時間；一些新的材料也會愈來愈普遍，像是用塗料取代外牆磁磚，減

重後鋼筋結構就可以同步減省，或是建材可以在拆解後重複使用，這些都是環保的未來趨勢，在這塊，友眾緊緊跟著趨勢的腳步。

房地合一稅2.0影響最大的在預售屋市場，政策的變動對市場是有波段不同影響，間接影響到房地產業者對土地取得及產品定位的決策，陳信龍認為，政策變動短期對市場一定有影響，然而真正令房地產業者焦心的關鍵，還是在於營建人員不足、原物料大漲的影響，畢竟建築業是生產者，如果連生產都出狀況，就遑論銷售



觀砥自然採光天井與客廳設計



賦砥挑高客廳設計

了，因此他認為真正的焦點，還是要解決缺工缺料的問題。

缺工及缺料，物稀為貴，工資及材料雙雙上漲，房價就只能反應成本上升而步步升高，陳信龍說，這已經不是建商利潤的問題，眼下看著建材價格3成、5成的上漲，連基本的管銷都抓不上了，定價都成問題。

因應這些變化，友眾的因應策略，就是更用心在產品規劃本身，一來因為透天產品的總價高，更可以細細雕琢；二來因為施工期較短，對人工及材料的需求比較

可控，因此在困境下，還是能夠維持友眾施工細膩用心，創意極致追求，設計實用獨到一貫對高品質的要求。

陳信龍最後表示，全世界有50%的原料及36%的能源，都拿來蓋房子，如果在工法及建材上突破創新，這對於地球環保就能發揮很大的效用。第一代打下基礎建立樸實踏實的經營理念；新世代再添上新工法及新建材，用產品將品牌發揚光大，再繼續傳承給下一代，這就是代代相傳的使命。



觀砥紅酒櫃結合餐廳中島設計

Panasonic
Homes & Living

輝

投光型照明器具
Dynaselfer LED 獨立式 全彩燈



台灣松下銷售股份有限公司
Panasonic Sales Taiwan Co., Ltd

📍 台北市中山區中山北路二段44號15樓
🌐 <https://www.panasonic.com/tw/>

☎ (02)2581-6020
☎ (02)2581-6354





新世代專訪

嶄新理想穿越前後世代 透天新思維 培訓新人才 永續新課程

專訪 三玉居地產經理 林建輝

在高雄的建設業中，三玉居地產的背景頗為特別，以金融投資與土地整合的為主體，進入到開發領域。最為不同的是換位的角色，建設業通常要跟地主買土地，而三玉居一開始，本身就是土地的賣方，也可以是買方，看待問題的思考邏輯不同於一般。

土地整合是一項苦差事，一般建商通常不想要花費時間及精力介入整合，大多想買一塊乾淨的素地，因為土地整合需要專業及耐心，面對的民衆屬性很複雜，很多都是家族成員共有，必須花時間一一去溝通，過程中碰壁受挫習以為常，因此每塊整合完成的土地，取得過程都十分艱辛，更加深三玉居對土地使用的熱情與企圖心。

土地是不動產的原料，掌握原料就已經是取得先機了！依循著這個原則，三玉居早期大多都是在楠梓、橋頭、旗山等地

推透天建案，雖然本身不是從建築業基層起家，但是因為建案規模不大，又多是以區域客為主要客源，鄰居客戶都能時常觀察營建過程，對建案品質有信心，即便不是檯面上大品牌大建商，多年來推案銷售也都能獲得客戶的認同。

林經理表示，過去因為長期以土地投資為主，因此對土地的使用會有更深入的看法，對於創造土地的附加價值，也更加積極。尤其是需要重建的老舊住宅，也引起三玉居的關注，一般房子在經過30年以上的使用之後，建物本體隨年現折舊，最後通常就只剩下土地價值，所以都更重建有絕對的必要性。

但是都更進行不易，住戶協調溝通要花很長時間，再加上新舊屋的房價差距要很明顯，才會創造價格誘因，舊住戶才有興趣參與都更，因此都市更新在高雄的進度很緩慢；希望未來相關法令會更務實，



三玉居一期

加快都更進行，才能永續發展，以符合住戶及建商之期待。

林經理表示，與其他建設業的新世代相較，他算是發揮空間比較大的，父親很願意放手讓他去嘗試，即便不一定是正確的，但是過程中學習到的經驗，卻是最珍貴的。舉例來說，過程中或許成本比較抓不準，或許會被建材商誑價，但是慢慢就會了解其中的眉角。另外，與其他新世代一樣，也會遇到長輩對新建材或是新設備的質疑與認知不同，這些都需要時間與耐心溝通，父親開明的態度，讓他有更大的容錯空間，成長的路更開闊、也更穩固。

年輕的林經理對房地產是很有理念的！基本上，他還是比較認同透天住宅的居住形式，比較有未來的價值性，只是現在高雄都市中的透天住宅都很貴，三玉居希望提供比較平價的透天住宅，讓年輕人

也可以負擔透天住宅，享受這種低密度的生活品質。

售價想要達到這個總價，土地地價是固定的，只能從營建型式去調整，最實際



三玉居一期



現銷-旗山東平段

的做法，就是犧牲部份容積，從可以蓋4樓或5樓的透天，縮減為只蓋2樓或3樓。一般建商都會將容積使用的淋漓盡致、蓋滿蓋好，甚至還會向外購買容積，爭取更多的樓地板面積；但是，林經理卻希望能用減少容積的方式，降低營造成本，最後得以降低總價，讓年輕人也買得起，畢竟在少子化趨勢下，空間需求大減不如以往，樓地板面積減少應該會成為趨勢。

不過，這類創新的想法，想讓父親接受，是需要時間溝通協調的，傳統觀念中，總是要讓將容積用滿，這種為悖道而行的做法，十分挑戰傳統，這就是第一代與新世代之間的落差。差異無關對錯，只是隨著時間的不同，市場趨勢會改變，業者是供給方，必須緊盯趨勢調整而已吧！

林經理對於房地產目前面臨的困境，也有另類的想法，他說，近期大家都將焦點放在解決缺工缺料的問題，或是展延建

照工期、或是討論開放外籍移工等，這些都是枝微末節的下游問題了；如果往源頭找出癥結，就會有新的解決方式，他表



三玉居一期



現銷-旗山東平段

示，如果公會能扮演另一個角色，培養資助建築業所需人力，安排教育訓練課程，提供住宿或薪資等條件，給願意投入勞力市場的年輕人一個新門路，讓有意願的年輕人多一個明確的選擇，相信過幾年之後，人力不足的缺工問題，必能獲得紓解。

現在在高雄工地上督導與執行的工地主任、泥做與箍筋、板模等師傅，年紀都不小了，未來一定會出現人才斷層；更何況，這些建築基礎作業，繁瑣又專業，入行門檻不低，只要能長期栽培，學得一技之長，未來都是市場上炙手可熱的專業技術人員，對爾後建設業才能永續發展。



現銷-旗山東平段

RAINBOW 虹牌油漆



獨家環保 DETEXMO 單體去味科技
分解甲醛 自然健康



安心再添一金！
美國UL GREENGUARD
國際健康金獎認證

為何室內空氣品質很重要？

無論是在家庭裡、學校、公司或醫院，人們都期望他們的室內環境能夠更加健康安全。不幸的是，室內空間往往充滿著各種潛在有害的污染物，被稱為揮發性有機化合物(VOC)。VOC是一種從日常用品排放到空氣中的化學物質，如建材、傢俱、地板和清潔劑。一旦釋放到空氣中，居住者每次呼吸都會吸入VOC，從而引起一系列潛在健康問題。

GREENGUARD 認證是什麼？

帶有GREENGUARD認證標誌的產品可以向市場表明產品具有低排放的特性。帶有GREENGUARD認證標誌的產品代表性樣品經過獨立測試和認證，表明其符合UL綠色環保認證最嚴格的第三方GREENGUARD認證標準。GREENGUARD認證標準是根據加州、美國環保署(EPA)和其它知名公共健康機構建立的排放標準所制定。

會務活動

拜會 研討 交流 聯誼 疫情趨緩回歸常軌

9月-11月活動彙整

文 | 編輯部

時序進入2021年下半年，在疫情控制得宜、逐漸趨緩的前提下，各項交流活動陸續恢復舉辦，會員又再度互動忙碌了起來，公會活力再次展現，回歸常軌是本季最令人開心的事。

局處拜會十分熱鬧，包括拜訪市議會議長溝通法規問題；與新任建管處處長交流建言；拜會林副市長，表達實務上遇到的一些困難及問題等等；再加上運動發展局局長的蒞會來訪，推動全齡運動風氣，會員同業平日都很辛勞，培養運動習慣維持強健體魄，是很重要的。

新世代委員會在本季十分活躍，基於疫情趨緩活動復辦，一些旅遊及參觀行程也陸續在規劃中，十分令人期待。而對於實價登錄2.0在7月1日實施後，會員所遇到的問題、疑慮與因應，也都能有充分的溝通及解答。

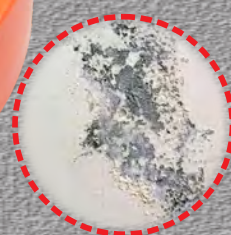
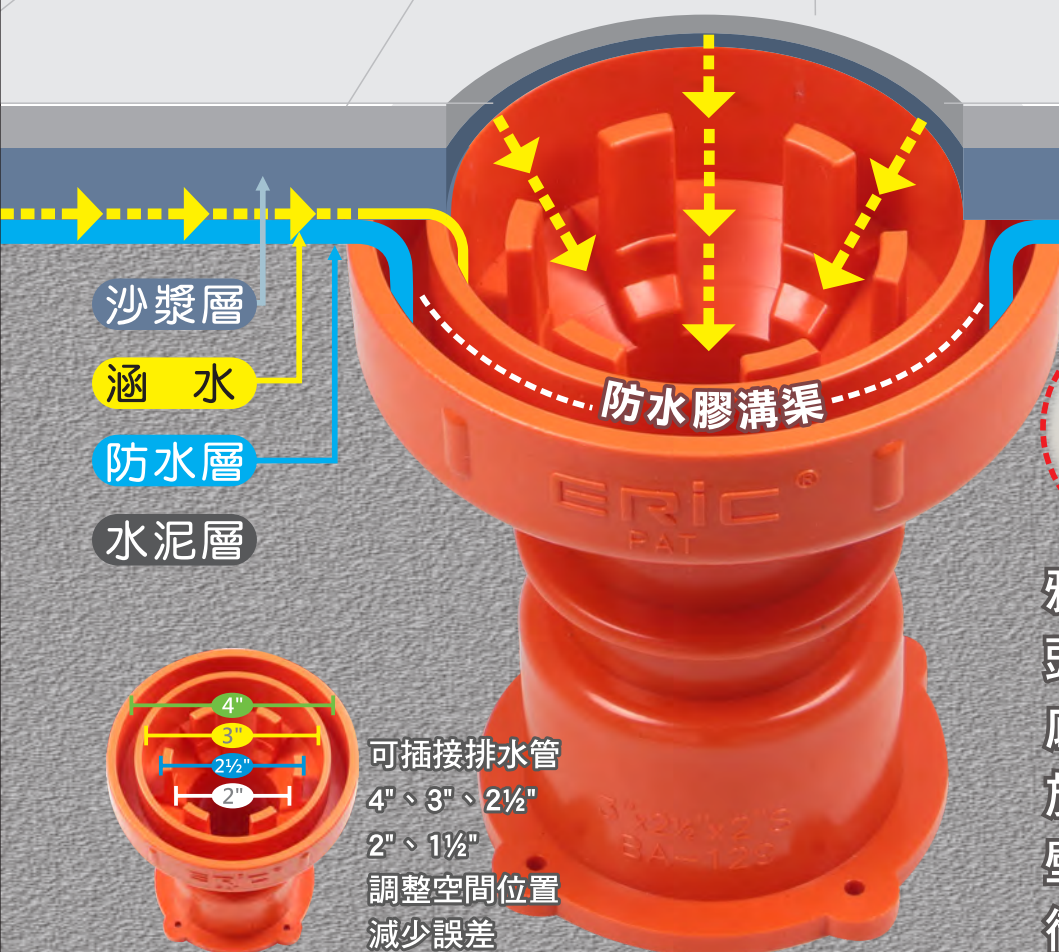
外部交流更是回復到以往的精采豐富，包括黃理事長參與見證歷史的「高雄車站帝冠式歷史建築」挪移典禮；10月下旬的台灣建築美學文化交流，匯集北、中、南建築同業三大會聯誼互動，熱情交流；10月底「2021建築園冶獎」頒獎典禮，更是高雄建築業界的年度盛事。

期待已久的高爾夫球聯誼賽，終於在9月及10月分別登場，包括本會高爾夫球例行球敘，以及「中台灣高爾夫外地賽」，總計近40人參加二天一夜的行程，會員參與度高昂。

壁癌
剋星

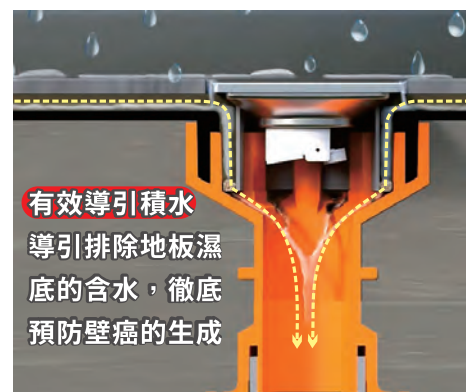
創新研發一勞永逸的壁癌防治工法

暗排水平頂接頭



浴室生壁癌
也算是豪宅！

雅麗家利用承接落水頭與排水管之間的平底接頭，有效導引排放砂漿層的涵水，讓壁面牆角完全乾燥，徹底避免壁癌產生。



理監事會

本會於110.10.28.假萬豪大酒店召開「第十四屆第十二次理監事聯席會議」，會議由理事長黃炯輝主持，出席理監事41人，共同研討會務發展，會中研議通過多項決議案。會後邀請高雄港區土地開發公司吳文彥總經理（新任都發局局長）蒞會說明「高雄港區招商開發」，與理監事近距離交流，並舉行聯誼餐會。



局處拜會

拜會市議會議長 陳情與建議

110.8.30.本會理事長黃炯輝、副理事長陸炤廷、理事林俊良、法規會副主委雷浩忠、副秘書長張麗卿偕同大高雄不動產開發公會理事長林詠盛、副理事長洪光佐、常務理事洪嘉聰、理事郭騰鴻、秘書長黃榮昌等共同拜會高雄市議會曾麗燕議長，並邀請方信淵議員陪同出席，兩會共同針對於「高雄市建築管理自治條例」增訂適用「危老條例」放寬合法建築物認定標準及「高雄市廣告物管理自治條例」中細項規範再度向曾議長陳情，會中議長亦邀請時任建管處江俊昌處長蒞會共同討論修法方向與程序。



建管處處長蒞會拜訪 意見交流

110.9.13.高雄市政府工務局建管處新任處長陳海通，偕同副處長劉中昂及曾品杰一同蒞會拜訪，本會理事長黃炯輝、副理事長陸炤廷、常務理事陳又齊、柯俊吉、楊品輝、常務監事黃頌舜及副秘書長張麗卿共同接待，會中互相交流並提出建言，為同業發聲。

運動發展局局長蒞會拜訪

110.10.13.高雄市政府運動發展局局長侯尊堯蒞會拜訪，本會理事長黃烱輝、監事會召集人方啟樟、理事張家豪、法規會副主委雷浩忠、福懋建設副理江肇偉及副秘書長張麗卿等共同接待，會中彼此交流，並針對高雄市全民運動賽事之推展及建議整合既有軟硬體優勢等議題討論，以期創造全齡運動風氣。



拜會高雄市政府林副市長 捍衛會員權益

110.10.25.本會由理事長黃烱輝親率常務理事陳添進（法規會主委）、楊品輝、法規會副主委雷浩忠、副秘書長張麗卿偕同大高雄不動產開發公會理事長林詠盛、副理事長洪光佐、常務理事吳斐琳、丁友鴻、理事陳信安、李昆昌、法規會召集人郭騰鴻、秘書長黃榮昌等共同拜會高雄市政府林欽榮副市長，兩會共同提出五大管線開挖所遇不合理之情事，對此，林副市長亦邀集各相關部會主管人員與會討論，期藉此陳情會議，為會員解決沉痾問題。

委員會

公共關係委員會

110.8.24.假本會會議廳召開「公共關係委員會」，討論第14屆理監事畢業旅行，會議由主任委員陳宜霖主持，理事長黃烱輝列席指導，委員林貫敏、朱金榮、楊美人及涂麗雅出席參加，為豐富行程及提升旅遊質量，各委員均提出寶貴意見。



新世代委員會

110.10.12.假本會會議廳召開「新世代委員會」，由主任委員陳又齊主持，理事長黃烱輝、副理事長陸炤廷列席指導、副主任委員翁志賢、涂麗雅、委員蔡政志、劉人豪、邱全弘、黃湘允、洪嘉聰、方冠凱、黃大正、林妤真、張泓欽、涂維真及監事蔡紹豪等出席參加，會中討論嘉南行程、個案、住宿飯店及報名費用等活動細節。



110.10.22.假本會會議廳召開「新世代委員會」，會議由理事長黃烱輝、主任委員陳又齊共同主持，監事會召集人方啟樟列席指導、副主任委員吳柏辰、委員張家豪、劉人豪、邱全弘、黃湘允、方冠凱、陳韋廷、歐洲豪、陳孝

銘、張峻祐、張峻誠、任勛、張皓婷及李昆昌等出席會議，針對實價登錄2.0新制施行（110年7月1日）後，會員對預售屋換約、轉紅單的疑慮、合理性及如何因應，委員紛紛提出看法，會中討論熱烈，理事長亦呼籲會員公司在預售屋尚未取得建造執照前，切勿有銷售行為，以免觸法。

會刊編輯委員會

110.9.14.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」，由理事長黃烱輝、主任委員黃頌舜及副秘書長張麗卿、幹事鄭園蓉共同討論，會中為第259期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第260期內容編排之方向與大綱等。



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!!!



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

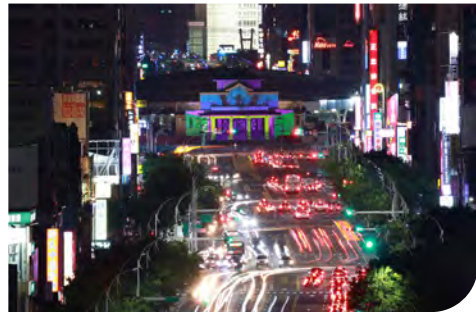


外部交流

歷史見證

「高雄車站帝冠式歷史建物」挪移慶典

110.9.25.「高雄車站帝冠式歷史建物遷移工程」挪移慶典，本會理事長黃烱輝親自出席。



三會聯誼互動 增進情感交流

110.10.26.台灣建築美學文化經濟協會於南下假駁二啤酒餐廳召開「第四屆第四次理監事聯席會議暨參訪與講座」，會中邀請高雄大學副校長曾梓峰教授專題演講「高雄都會建築新趨勢」，該會理事長劉培森、榮譽理事長張麗莉（台中市不動產開發公會榮譽理事長）及副理事長黃烱輝（本會理事長）熱情邀請本會及大高雄公會理監事多人與會聆聽並搭船遊河，三會聯誼互動，情感交流。



「2021建築園冶獎」頒獎典禮

110.10.29.高雄市建築經營協會舉辦「2021建築園冶獎頒獎典禮」活動，本會理事長黃烱輝親自出席頒獎。

會員服務



辦理「履約保證審查」

本會於110.9.22、10.6.、11.10.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保審核委員會」分別由主任委員許國慶、副主任委員楊品輝主持，審核通過清景麟與泰嘉、德尚、興連城、祐陞等5家建設公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保」之4個預售屋建築個案。

會員聯誼

高爾夫聯誼賽

本會高爾夫聯誼會於110.9.17.假南一高爾夫球場球敘，會長林英俊、副會長楊政民及會員多人參加，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘，會員互動聯絡感情。

110.10.14.~15.本聯誼會舉辦「中台灣高爾夫外地賽」，赴嘉義棕櫚湖及苗栗

全國花園高爾夫球場舉行聯誼賽，夜宿台中日月千禧酒店，理事長黃烱輝、榮譽理事長陳武聰、會長林英俊、前任會長吳順明、總幹事黃麟竣、會員及來賓共39人參加，二天一夜行程充實愉快。



高豐衛浴 SINCE 1987



生活美學+

In-Wash® MERIDIAN
紐瑞一體式智能馬桶

可靠，堅固
GENUINE, RELIABLE
X
一體化設計
SEAMLESS INTEGRATION
X
抗菌座圈
ANTIBACTERIAL SEAT
X
混氣水流技術
AERATER WATER TECHNOLOGY
X
生活美學+ 可選APP操控
OPTIONAL CONTROL VIA APP

高豐衛浴

813高雄市左營區明華一路231號

Tel: 07-557-0066
Fax: 07-557-0607

www.kkaofeng.com
kf@kkaofeng.com

台積電點醒高雄 重現日光大道

文 | 陳韻如

記得我在第259期的編輯手記提到：「高雄就像羽球女單的世界第一戴資穎－努力、自律、低調、默默在強大，等你回過神來，將會發現，已經追不上他了。」言猶在耳，短短3個月便已應驗。在台積電正式公布設廠之後，高雄的強大不是未來式，而是進行式了。

這應該會是未來3-5年內，高雄市最聚焦的議題，畢竟從過去新竹、台中及台南的經驗來看，台積電效應非同小可，影響所及，產業、就業、人口進駐、居住需求等等，成長跨距十分令人期待，尤其發生在起點相對低檔的高雄市。整個高雄歡騰在「美夢終於成真」的喜悅中。

但是，在額手稱慶之餘，帶領友友建設挺過低潮期的前PP（Past President）張永義理事長，憑藉30餘年的老經驗，在外部一片掌聲中，別於常人地看到了更遠處，語重心長地道出心中的疑慮，如果自住型買方的購買力沒有跟上來，房價上漲與購屋能力的落差愈來愈大，不見得是件好事。洞見時事的能力與胸襟，令人折服！

另一個老字號建商京城建設，住宅案獲獎無數，社會肯定不在話下，歷經十餘年的都更案，終於撥雲見日，更進一步涉獵到商辦與園區開發，跨出住宅的範圍，

領軍高雄市房地產業的氣勢十足。

對於未來，制度面還是存在著隱憂，囤房稅實施的壓力與日俱增，透過全聯會秘書長邏輯十分清楚的文字說明，更加了解囤房稅的不合理處，有機會應該也是要反宣導，讓政府廣納諫言、知曉民間疾苦。

新世代讓人充滿期待，友眾建設陳信龍從小摸著鋼筋水泥長大，從小就種下熱愛建築的種子，年輕世代環保意識高，希望留給後世更健康、少負擔的新工法，一顆真心值得尊敬；三玉居新世代林經理同一般二代一樣很低調，但談起話來就點燃了熱情，侃侃而談心中對不動產業的理想，想法都很務實，有其可行性，接棒的新世代，有能力、有熱情，前瞻未來，又有大環境提供養份，未來一定比現在更好。

疫情趨緩後，原本的活動也逐漸恢復了，拜會、聯誼、研討等交流又讓大家忙碌了起來；建案參觀也在12月初恢復了，會員們踴躍參加，新知互動學習成長，是每一季眾所期待不可或缺的重頭戲。

高雄這頭雄獅終於甦醒了，不過衷心希望，未來之路穩步向前，接下來每一波段的景氣翻升，都是不容質疑的堅定，邁向它應該的位置。



合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum



CNS正字標記認證工場
ISO 9001認證工場

LEICHT® × 德匠名廚



BOSSA-E | BOSSA | KERA-E | MADERO

The cladding of the handle-less kitchen run and units with the BOSSA programme in walnut makes storage solutions disappear uniformly behind the genuine wood front.

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

