

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

搶租社會住宅 「凱旋青樹」 中籤率約7.2%

樂齡南移正流行 退休樂活首選高雄

如何加速預售屋定型化契約備查與
避免實價登錄申報錯誤？

高雄市平均屋齡32年 未來新屋需求大

用心規劃差異化客服 市場變異從容以對

一層最多4戶 堅持好格局

2023日本建築藝術考察心得



TOTO

NEOREST[®] RS

用柔和與潔淨 感受悠然

NEOREST RS 以圓潤筆觸描繪柔和
為衛浴空間塗上溫柔質感
將淨與美的技術更臻完美
揉合成和風淡雅之氛圍
逸居悠然 自此起始



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

TOTO台灣東陶股份有限公司 www.twtoto.com.tw

偉翔展示中心 | 高雄市前金區中華四路273號 | 07-2610700



reddot winner 2022

- 02 建築心聲 房價不下來 無可避免的趨勢 | 理事長 陸炤廷
- 07 市政建設 搶租社會住宅「凱旋青樹」中籤率約為7.2% | 高雄市政府 | 編輯部彙整
- 12 港都櫥窗 文青必去的5個高雄文創景點 | 高雄市政府觀光局 | 編輯部彙整
- 19 聚焦高雄 樂齡南移正流行 退休樂活首選高雄 | 編輯部
- 24 法規探討 如何加速預售屋定型化契約備查與
避免實價登錄申報錯誤? | 高雄市政府地政局
- 31 市場行情 高雄市平均屋齡32年 未來新屋需求大 | 編輯部
- 37 焦點話題 邁向淨零 永續共好 國內低碳水泥發展概述 | 亞洲水泥股份有限公司
- 41 人物專訪 用心規劃差異化客服 市場變異從容以對 | 編輯部
專訪 豐鉅開發總經理 林政良
- 45 新世代專訪 一層最多4戶 堅持好格局 | 編輯部
專訪 全誠建設經理 董家廷
- 48 國外參訪 2023日本建築藝術考察心得 | 本會新世代委員會主任委員 張家豪
- 55 會務活動 日本參訪 千人講座 海外高球聯誼 豐碩盈滿的一季 | 編輯部
3月-5月活動彙整
- 64 編輯手記 放慢步調持穩以對 靜待好時機 | 編輯部

廣告索引

- | | | |
|-----------------------------|---------------------|-----------------|
| 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司 | 29 偉盟系統股份有限公司 | 63 高豐衛浴有限公司 |
| 06 舜聯建材事業有限公司 | 30 三洋磁磚雄洋有限公司 | 封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司 |
| 11 亞洲水泥股份有限公司 | 35 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 | 36 博麟水電材料有限公司 | |
| 18 大亞電線電纜股份有限公司 | 40 HCG和豐企業股份有限公司 | |
| 23 台灣日立江森自控空調
設備販賣股份有限公司 | 44 YKK台灣華可貴建材股份有限公司 | |
| | 54 虹牌油漆_永記造漆工業(股)公司 | |



建築心聲

房價不下來 無可避免的趨勢

理事長 陸炤廷

綜觀目前房地產市場的問題，其實並不是房地產業者所造成的問題，但是政府居住正義政策的矛頭，似乎都是對準了打買氣及緊縮業者銀根，頻下重手；業者最感頭痛困擾的，是短期炒作的投機型投資客，以及手中握有土地資源的地主，政府唯有從這兩個對象有效管控，才能達成效果。

就預售屋及新成屋市場而言，賣方不只是建商，還包括投資客，這些投資客為數不多，以成交件數估計，大約佔8%左右，但是政府為遏止這不到一成的交易行為，卻影響了整個市場及產業。現在看來就是投資客進場亂炒，加上地主不斷抬價，這些都讓建商背了個洗不清的大黑鍋，無端被拖下水。

物價上漲是全球疫後趨勢，缺工缺料

也不獨獨只有在房地產業，政府不解決只會愈來愈嚴重，房價上漲是各種因素同時集結後的結果，不光是炒作而已，少數投資客的炒作確實存在，但那真的只佔一小部分。結果是建商被投資客拖下水，緊縮建商銀根，一些資金不足的中小型建商，已經開始出現周轉不靈，如果經營環境沒有改善，要不了多久，恐怕就要興起一波倒閉風潮了。

台積電在高雄投資建廠的計畫生變之外，連帶其他高科技產業進駐高雄感覺還是會有變數，但是推案量並未大減，尤其是前兩年景氣大好時大量推出的預售屋，近期已逐漸來到完工交屋的階段，簡單地說就是供給量並未大減，這些量體必須依賴外來需求去化；如果外來需求不如預期，業者經營的風險就大幅提升了。



尤其是一些近2-3年才成立的新公司，建案成本相對較高，包括土地、原料及工資等等，都是高成本，如今遇到景氣驟降，銷售不如預期，進帳少，一旦遇上花大錢的施工期，帳務上只出不進，財務危機就隱然若現了，政府應該要關照產業上的這個狀況。

但是已經動工的建案，真的還是得要硬著頭皮戴好鋼盔向前衝，據聞有些業者已經醞釀價格小降，以求安全過渡自保，降幅約在5%-10%。預計下半年美國方面應該會停止升息，疫情也是來到末段了，對經濟影響逐漸減少，另外俄烏戰爭應該也是過了高峰期，接下來也會逐漸和緩，無論從哪個面向來看，最壞的時機點應該是已經過去了，下半年應該是住宅跟店面逢低搶進的好時機。

預售制度是必要的，尤其在薪資緩增的狀況下，財務上預售屋的購屋門檻比起新成屋要低得多，自備款至少少了一半，年輕人剛好可以利用施工期儲蓄，分散付款，才更有機會買到房子。

建議年輕人買房子不要首選舊房子，寧可地點遠一點，要盡量購買新建的房子，新建房子的功能及防護性，都比舊房子高出許多，台灣智慧建築愈來愈成熟，從感知、控制、多媒體、長照、安全、健康到舒適，大大提升生活品質，不但可對抗極端氣候，還能達到環保省能源愛地球。

公會在4月份安排了一場十分精彩的日本建築考察，看到日本在建材科技上的新研發，未來都將會變成趨勢，像是建築本體的太陽能設施，從外牆到屋瓦屋頂，都



可以做熱能回收再利用；雙層防護的Low E玻璃；制震、高耐震的結構；降溫綠化、無障礙空間、全齡化設計等等。這些在未來10年內，都將會被導入到住宅規劃中，成本也會跟著增加，新房子提供的設備更好、房價更高，這應該是跑不掉的趨勢了。新的房子才會有上述這些設備，缺乏安全保護的舊房子逐漸會被淘汰掉，即便舊屋位在地點好的市區中，屋況不佳，未來的賣相也是相對劣勢的。

一場折騰了全球3年的疫情，終於走向落幕了。這3年來，除了無可避免的犧牲與經濟損失之外，我們得到的感悟是甚麼？外部環境變化已經愈來愈在控制之外了，渺小的我們能做的，就是好好打造躲災避禍的防護所，住在一個相對安全的房子裡，讓自己與家人的明天，都比其他人來得更好。



發行人 | 陸炤廷

社長 | 黃証彥

編輯委員 | 柯俊吉 郭俊毅 陳又齊 楊品輝 方啓樟 李昇達 蘇姿菁 張家豪 蔡曜鴻 許國慶
翁志賢 黃湘允 張雅婷 陳宜霖 黃亮勳 曾樹木 林聰麟 陳怡均 陳前佐 方冠凱
劉人豪 黃鴻億 洪振耀 徐國振 邱全弘 謝百剛 林哲鋒 林峰旭 卓昱延 鍾育霖
任 勛 呂維哲 林怡姘 吳霖懿 吳柏辰 梁德興 董家廷 江肇偉 黃頌舜 唐 承
陳信龍 林政良 林俊良 黃添銘 盧慈香 涂麗雅 吳彥儒 李沛樹 李昆洲 陳政國
顏吟光 陳勇先 鄭定凱 林建輝 楊明展

會務顧問 | 張 調 郭敏能 陳武聰 張永義 黃烱輝 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 蔡暘賢

財稅顧問 | 陳萬彬

法律顧問 | 周章欽 吳玉豐 江雍正 許清連 何曜男 陳樹村

水電顧問 | 蔣順田

地政顧問 | 陳安正 賴碧瑩 謝福來

建築美學顧問 | 林熺俊

總編輯 | 陳鴻益

執行編輯 | 網路地產王

執行秘書 | 張麗卿 鄭園蓉 葉思岑 李金鳳

美術設計 | 黃品森視覺設計

發行所 | 高雄建築會刊

封面照片提供 | 高雄市政府觀光局

地址 | 高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

電話 | 07-3385691 傳真 | 07-3385812

網址 | www.kaoarch.org.tw

製版印刷 | 德昌印刷廠股份有限公司

- ◆ 中華民國112年06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
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

搶租社會住宅「凱旋青樹」 中籤率約為7.2%

文 | 編輯部彙整

文/圖片來源 | 高雄市政府

高雄市政府為響應中央社會住宅的政策，近年開始改建、興建社會住宅，相較於新北市、台北市和台中市，高雄的社會住宅才剛開始起步，新建的社會住宅僅有「凱旋青樹」社宅，而該社宅也在2023年2月7日開放申請，並於5月10日完成抽籤。

為加速實現居住正義，高雄市政府積極推動社會住宅政策，市府首座新建型社會住宅「凱旋青樹」吸引超過3,500件申請，顯示市民對高雄首座社會住宅引頸期盼，以及民衆對社會住宅的高度需求。高市府都市發展局經過縝密審查後，符合申請資格共計3,411戶，可申請戶為245戶，中籤率約為7.2%。

「凱旋青樹」社宅位於苓雅區，北臨鐵路地下化綠園道、南臨凱旋一路，距離台鐵民族站僅300公尺，交通與生活機能十分便利，且位處都市蛋黃區核心，配合鐵

路地下化開發契機，不僅是綠園道軸線上的重要地標，亦為帶動周邊都市土地再開發利用之指標。

「凱旋青樹」緊鄰台鐵民族車站，地理區位絕佳，並設有公共托嬰中心。招租戶共245戶住宅單元，其中一房型的申請約佔67%最受歡迎，二房型約22%、三房型約11%；如以年齡層區分，40歲以下申請者約佔50%，顯見年輕族群需求最高。

為回應廣大市民對於社宅建設的期盼，高市府與國家住都中心合作推動社會住宅建設，目前已有14處動土興建中，遍布於左營、鳳山、三民、仁武、楠梓、前金、岡山、前鎮、大寮等鄰近大眾運輸場站及產業、人口密集行政區，預計於114年起陸續完工。

「凱旋青樹」社宅建築量體為地下2層，地上A棟14層及B棟13層2棟，在房型規劃上，一房型127戶、二房型99戶、三



「凱旋青樹」社宅位處鐵路綠園道旁，區位及生活機能佳

房型19戶，共245戶住宅單元，房型格局考量全齡居住需求，採用通用設計，並取得綠建築銀級及智慧建築銀級等標章，除提供245戶居住單元，並設有托嬰中心及店舖等社福與商業設施，可提供社宅住戶及周邊社區居民完善的生活及購物需求。

該社宅一房型每月租金3,900元起（含管理費），二房型每月租金11,000元起（含管理費），三房型每月租金13,800元起（含管理費），內附廚具收納空間、抽

油煙機、電陶爐及電熱水器、冷氣等設備（水電費自付；家具自理）。

租期為3年，承租人於租賃期間屆滿前30日仍符合承租資格者，得以書面申請續租。總租期合計不得超過6年。若為經濟或社會弱勢身分者（關懷戶）得延長租賃期間為12年（含續租）。由於租金十分平價，生活環境又很優質，民衆申請很踴躍，打造屬於自己的溫暖家園。

「凱旋青樹」社宅已於2022年底完



「凱旋青樹」社宅-內部環境



「凱旋青樹」社宅-內部環境

「五甲公宅」。「大同社會住宅」前身為閒置多年的舊警察宿舍，經高雄市政府編列預算重新整建後改為社會住宅，並重新命名為「大同社會住宅」。大同社會住宅居住空間為2～5樓，總計48戶，格局皆為2房1廳1衛，室內實坪約14坪；1樓則作為公托及社福據點，是一座試辦的「青年和銀髮族共居的社宅」。

地點緊鄰前金國小、前金幼兒園，就學便利，周邊有前金第一公有市場、大同醫院及捷運市議會站，生活機能佳，是個很理想的住家首選區位。

另「五甲公宅」原為台電公司員工宿舍，是無電梯的5層樓公寓，格局均為2房2廳1衛，每戶實際使用面積約為15坪（含陽台），內部附有家具家電設備包含：廚具收納空間、抽油煙機、瓦斯爐和熱水器。

「五甲公宅」鄰近南京路與新富路，周邊有幼兒園、忠孝國小、忠孝國中、鳳西國中及鳳新高中，學區完整；社區內設有活動中心、公園、籃球場、網球場等開放空間及公共設施，休閒機能佳；且鄰近衛武營都會公園、國軍高雄總醫院、鳳山果菜市場。交通部分，附近有捷運衛武營站及鳳山西站，離南京路上的公車搭乘處也非常近，若要自行開車10分鐘車程即可達中山高速公路。

市長表示，社會住宅建設是其與市民不變的承諾，市府將持續與國家住都中心合作，戮力達成1.5萬戶的總體社宅目標，讓每一位在高雄居住的民衆都能獲得基本的居住權保障，而凱旋青樹社宅正好就是一個好的開始，讓民衆享受建設成果，落實居住正義。



洋房牌塼砌水泥

國內首創低碳水泥
溫室氣體排放↓16%

符合國家標準CNS 13512及公共工程施工綱要規範第04061章



拒絕龜裂跟雞爪紋的水泥

專用於 粗披打底、細披粉光、砌磚、土膏、洗石子等泥作用途

- ☑ 專為國內泥作師傅設計之特用產品
- ☑ 產品符合國家標準及公共工程施工綱要規範
- ☑ 減少添加膨粉品質問題
- ☑ 砂漿增量 成本節省看的見
- ☑ 低碳環保愛地球
- ☑ 可適應不同粗細砂料源



技術諮詢：03-8612101 #712
台北營業所：02-27338000 #8198
台中營業所：04-23192751 #101
高雄營業所：07-8150968 #101
花蓮營業所：03-8223166 #101





港都櫺窗

文青必去的5個 高雄文創景點

文 | 編輯部彙整

文/圖片來源 | 高雄市政府觀光局

駁二藝術特區－課桌椅裝置藝術

高雄文青都去哪？美食、輕軌、捷運、海邊等等，集好吃好玩又好美於一身的高雄，有許多意想不到的文創景點。本次整理了5個文創朝聖地，創意新、景點美，IG打卡打好打滿，來一場一起卡擦拍不停之旅！

駁二藝術特區

高雄最有人氣的文化景點，以藝文與世界接軌，3大倉庫群各有特色，是在地人熱愛的創意基地。

駁二藝術特區的前身為高雄港倉庫，建於1973年，過去儲放魚粉與砂糖，隨著產業轉型，一度遭遺忘閒置；直到2000年高雄市政府因尋找國慶煙火施放地點的機緣下，才讓這些舊倉庫起死回生、開創新生命，見證高雄港的繁華、沒落、再起與轉型。

因倉庫位於高雄港第二號接駁碼頭，藉其意涵而命名為「駁二」有傳承之意。

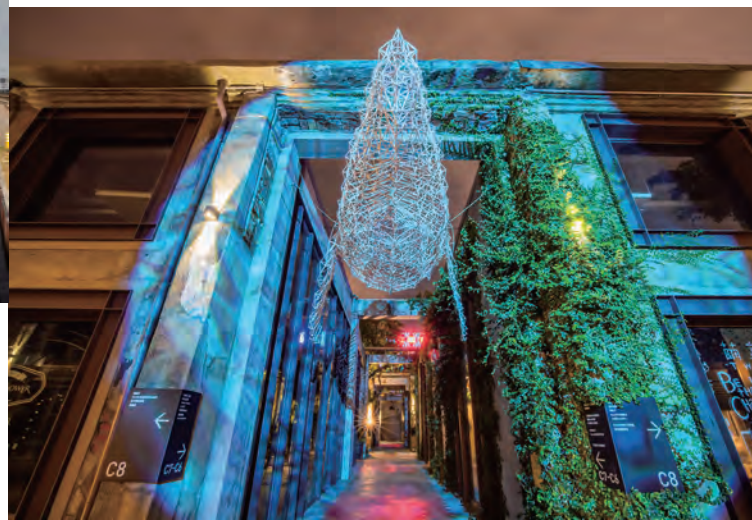
一路走來，有公部門與民間齊心努力，才得以成為現在的「駁二」，成為臺灣最成功的文創園區之一，開啓高雄一股南方藝術的新潮流，帶動高雄城市轉型。

2006年高雄市政府文化局接手至今，將駁二藝術園區定位為，當代藝術與常民美學雙軌併行，將倉庫空間轉變為文創設計、生活藝術、當代藝術、獨立音樂、公共藝術等展演場域。駁二藝術特區經過許多人、許多年的努力，規模從發展初期的2棟倉庫，到現在擁有大勇倉庫群、大義倉庫群和蓬萊倉庫群等共25棟倉庫空間。

駁二藝術特區以大勇區為中心，透過水岸輕軌串連蓬萊區與大義區，構築出獨特的海洋特性的文創氛圍，駁二塔則是登高望大港橋的最佳觀景台。大勇倉庫群共有12棟倉庫，其中C5、P2為駁二最草創時期的兩個展覽場域，這兩棟倉庫目前都仍以靜態展覽為主要用途。陸續加入營運陣容的C1、C2、C4及自行車倉庫，目前主



駁二藝術特區－市集（圖左）、大義倉庫（圖右）



要籌辦實驗性、文創類或當代藝術型態之展覽。

蓬萊倉庫群

復刻百年鐵道的歷史紋理

共有7棟倉庫，自2012年加入駁二營運陣容，以舉辦展演活動和特色餐飲為主，並結合了周邊的哈瑪星鐵道文化園區，大人小孩都喜愛的哈瑪星台灣鐵道館就位在此區。

大義倉庫群

自成一格的職人藝術街區

共有6棟倉庫，為最後納入駁二版圖的區域，主要讓個人營業型態的工作室進駐，作為文化創意產業發展基地，各式各樣的特色小店、公共藝術作品藏在巷弄角落，以及假日的文創市集，是整個藝術園區最有文青味的地方。

橋頭糖廠/十鼓橋糖文創園區

橋頭糖廠

橋頭糖廠舊稱「橋仔頭糖廠」，是台灣第一座現代化機械式製糖工廠，啓用於日治時期明治34年（1901年），曾引領臺灣邁入輝煌的糖金歲月，多年來為臺灣糖業創下多項指標紀錄，是日治初期引用鋼鐵建築技術的先驅，被列為直轄市定古蹟。



高雄橋頭糖廠－台灣第一座現代化機械式製糖工廠



十鼓橋糖文創園區



美濃文創中心

園區內製糖廠、日式木屋、防空洞、紅磚水塔等昔日古物保存完好，台糖公司於2006年現地成立臺灣糖業博物館，保留百年前第一座糖廠廠房的部分牆面，並開放製糖工場全貌，讓遊客感受將甘蔗從運輸、壓榨、清淨、蒸發、結晶、分蜜到包裝的實體流程。

園區內同時擁有日式與仿巴洛克式的熱帶殖民樣式建築，其他還包含紅磚水塔、彈藥庫及等身觀音銅像等19處古蹟，說明了臺灣經濟產業發展奮鬥的過往，豐富的公共藝術創作、文史展示空間更讓懷舊的空間，增添了新潮的文化動力。

廣大的園區內亦有豐富的自然生態資源，鳥類、蜻蜓、蝴蝶及松鼠都是常見的訪客，夏日午後散步其中，可感受到微風徐徐的涼爽，再前往販賣部吃台糖傳統冰品、坐五分車，是親友同樂的絕佳選擇。

十鼓橋糖文創園區

十鼓橋糖文創園區成立於2010年10

月，位於高雄市橋頭糖廠（北區倉庫群），由十鼓文創經營，把閒置的百年廠區空間再造，保留糖廠歷史原貌，注入鼓樂藝術新生命，其中，以水劇場最知名，聲光效果震撼人心。

美濃文創中心

2015年底落成啓用的「美濃文創中心」座落於美濃最古老的永安老街，園區中高聳的老茄苳枝葉婆娑、綠樹成蔭，建築物分成三大主題，是結合歷史老建築、再造文化新基地的創意之作。

1902年興建的「美濃警察分駐所」，是和洋融和的巴洛克歷史建物，經過多年修復現在成為多功能的旅遊服務中心，遊客可以親近自在地欣賞建築物散發的古樸之美並體驗客家文化；小巧玲瓏的「日式宿舍」成為幼兒館；新建的教育藝文館則有大量藏書提供閱聽，更特別開闢專區收藏六堆客家主題書籍供民眾閱讀研究。

連結三棟新、舊建築物的「開庄廣



美濃文創中心－目前進駐「搖籃咖啡」結合文創藝術展覽及休憩區



場」不定期舉辦各式創新藝文活動、戲劇音樂表演、客家市集，文創中心也延攬藝術家駐館，傳承並將客家文化發揚光大。美濃區自古以來鐘靈毓秀、藝文風氣鼎盛，更是客家文化重鎮，文創中心傳統與現代的融合除了見證美濃的歷史變遷，也成為體驗及認識客家文化的重要新地點。

紅毛港文化園區

園區位於高雄港二港口入口處，總面積有3.42公頃，紅毛港聚落雖然因為遷村而走入歷史，但紅毛港人的生活和精神是園區裡永恆的記憶與傳承。紅毛港文化園

區是由高雄市政府文化局和紅毛港文化協會攜手合作，在園區內規劃「高字塔旋轉餐廳」、「觀海平台」、「展示館」、「戶外展示區」、「天空步道」等區域。

高字塔旋轉餐廳

走進由「高字塔」改建而成的360度旋轉餐廳用餐，夕照與攘來熙往的貨輪在海浪上相互輝映。

觀海平台

觀海平台鄰接高雄港水域，是全台唯一最近距離觀賞壯闊「大船入港」的獨特景點，可以欣賞港內大型船舶進出港、貨



紅毛港文化園區(圖左)、高字塔旋轉餐廳(圖右)



紅毛港文化園區－觀海平台（圖左）、展示館（圖右）



櫃裝卸的作業流程等港口特殊景觀，也是園區內最受遊客喜愛的欣賞夕陽最佳地點。

展示館

館內有豐富的影音互動裝置，主題為紅毛港聚落的生活點滴，以及祖先們流傳下來的文史素材。

戶外展示區

老房子永遠留著懷念的人情味！紅毛港遷村，僅留下紅毛港文化園區一隅。我們以意象策展取代原貌重現，利用老房子的原本構件，結合仿古建築手法，呈現仿

如過去在紅毛港聚落生活時的虛擬實境。

天空步道

橫跨紅毛港文化園區的天空步道，前身是台電大林火力發電廠的運煤輸送帶。是遊客觀賞紅毛港美麗海景的絕佳地點。

棧貳庫KW2

棧貳庫建於1914年，日治時期是存放砂糖、輸運出口的倉庫，1962年重建後扮演鐵路轉海運的重要角色，是全台最大活化老倉庫。傍晚時刻漫步港邊，欣賞夕陽美景浪漫滿分！



紅毛港文化園區－戶外展示區（圖左）
天空步道（圖右）



棧貳庫



該處前身為日人於大正3年（1914年）所建造，用來存放砂糖、輸運出口的倉庫，迄今已有百年歷史，倉庫內並未架設任何支座，規模壯觀之大跨距空間，具有建築史及技術史上之意義，是全台最大活化老倉庫。

二次世界大戰期間遭受美軍轟炸，1962年國民政府以鋼筋混凝土柱、力霸鋼筋屋架及磚牆重建，現況地景與老倉庫建築仍能看出其原扮演之鐵路轉海運的樞紐角色，見證台灣經濟蓬勃起飛的榮景，高雄市政府於2003年公告為歷史建築。

棧貳庫修復過程中，特別保留老倉庫的歷史建築元素，例如老牆、老窗，藉以展現老建築簡約質樸的樣貌；許多遊客拍照取景的「棧前屋廣場」，即是透過桁架結構意象，用來標示原始倉庫消逝24米長的昔日身影。

「棧」代表著集結、出發、成就的精神。超過3,000平方公尺的挑高空間中，匯集全台職人、臺灣代表品牌，在這個新舊並陳的歷史場域裡，共同創作與圓夢，打造高雄港區親水購物、休憩新體驗。



棧貳庫－棧前屋（圖左）、白色旋轉木馬（圖右）

首家環保電纜 超越歐盟規格

EM-IL 環保電線 | 2008 年發布

早一步做好 自然就好



穩定的力量



大亞集團
大亞電線電纜



聚焦高雄

樂齡南移正流行 退休樂活首選高雄

文 | 編輯部

忙碌辛苦了一輩子，退休後要住在哪裡？

應該有不少適齡族經常會思考這個問題，或是40歲以上的上班族，在受盡龐大的壓力下，開始用退休當作擺脫壓力的出口，做起樂活的夢想。最常聽到的，就是遠離喧囂快節奏的城市，到鄉間種菜養雞慢活，青山綠水常伴回歸大自然，享受田園樂。

但是這樣的生活型態，會面臨甚麼樣的問題，似應該先好好盤點一下，讓夢想更接近現實，可行性才會更高一些。鄉間山邊好山好水，生活費比都市便宜，確實是許多都市人嚮往的長住地點；缺點是附近可能沒有完善醫療機構，急重病無法立刻獲得治療，若公共交通不便，出門的成本高，幾經盤算之後，不見得比較優。

移居鄉下至少要先做好五件事

- ① 蒐集資訊，列出幾個候選地方及各自優缺點。
- ② 實際前往觀察，地方政府官網、社群宣傳僅供參考。
- ③ 從租房開始，試住評估住起來舒服與否。
- ④ 老人福利亦可列入考慮。
- ⑤ 確保充裕的養老資金。

怎麼挑候選的移居地點，建議可以想像「不開車過日子」，就是不騎摩托車、不開車的狀況下，何處是比較適合的地點。



要知道人生進入60歲以後的中老年期，除了財務自由之外，不可預知的健康狀況，往往便是最大的風險，如若選在一處偏僻交通不便、皆要開車才可完成日常生活所需處，倘若有一天病痛來襲，自己或是配偶失去自主移動能力，健康生變需要照顧，這偏靜地點恐怕會對生活帶來諸多不便。

首先考量的是該地人口，人口太少的地方，行政支援相對少；交通，除公共運輸，有沒有社區巡迴巴士、計程車補助；醫療，有無科別多的地方型醫院；長照設施，附近有無日間照顧中心、安養院，為健康惡化準備；治安，高齡夫妻、獨居者往往是壞人下手的目標，可上警察單位官網查詢犯罪率。

對都市人來說，移居鄉間是個夢想，但進入實際生活是否能如想像，不可得知，因此還是建議先以渡假方式尋求體

驗，以擬真的方式帶入夢想中，再來決定是否真要毅然決斷移居鄉間。

其實想要讓退休生活擺脫壓力，倒也不一定非要往鄉間去，或許換個不同步調的城市，也可以是一種選擇。舉例來說，如果是北部民衆，可以考慮往中、南部城市移居。

高雄市就是不錯的選項，高雄市具備氣候溫暖、房價不高、生活費低、交通便利、醫療齊全、綠地最多、日照普及、人民友善、觀光資源充沛及休閒設施完善等，優於台北的十大優勢，頗為適合黃金退休族南向移居。

以下列舉幾個優選區，基本上都是以醫院商圈為主。

高雄美術館園區擁綠地、交通與醫療資源

美術館園區緊鄰愛河中游河段，河岸二旁已規劃成為河岸綠帶，綠地空間充足



且綠帶環境優美，提供附近居民良好的休憩與賞景機能，園區坐落市立聯合醫院，讓居民就醫相當方便。

高醫商圈生活機能佳 醫療消費交通全方位

高醫商圈坐擁商圈與寬闊綠地，加上迅速連結捷運紅線後驛站且捷運黃線預計設站，適合退休養老，預計2028年完工的黃線計劃，區域交通建設前景頗具機會。同時連結義享天地與好市多購物商圈僅約3~5分鐘車程，退休銀髮族購屋置產，除了方便就醫，周圍百貨商圈集中發展，便利消費機能，頗受銀髮客層重視。

榮總商圈擁快速路網 平價宅推案房市夯

北高雄榮總商圈旁的仁武84期重劃區，具備緊鄰北屋滯洪公園、愛河上游賞景優勢，成為醫院概念宅推案新熱區。該商圈位居鬧區，生活機能充裕，目前中山高速公路鼎金系統交流道的設置，可連結

國道10號高速公路、國道3號高速公路。距北高雄美術館園區、農16與漢神巨蛋百貨商圈，約僅10分至15分鐘的車程。

優質文山鳳青吸引文教醫生客層

高雄長庚醫院連結鳳山園藝試驗所萬坪綠地，周圍景觀大樓成為醫護人員與換屋客鎖定目標。文山特區與鳳青生活圈，整合鳳山區青年商圈、文衡商圈與三民區陽明商圈、鳥松區本館商圈等，生活機能相當充裕，對外交通也頗為便利，區域內的商業氣息濃厚且連外交通系統發達，不少長庚醫師與護士購屋客層進場動作也頗積極，顯示多金買家對生活圈的發展認同度高，這種強勁購屋需求，也帶動該區鳳山園藝試驗所周圍景觀大樓市場迅速成長。

中央公園退休養生休閒氛圍

南高雄中央公園連結市立聯合醫院大



同院區，提供充沛養生、賞景與就醫資源，也是退休銀髮族置產優選區。亞洲新灣區重大建設計畫，透過捷運紅線，可連結至統一夢時代百貨商圈與大遠百購物中心、大立精品百貨商圈，讓生活圈的辦公與住家機能，與百貨商圈的消費機能連成一氣。除了商業辦公與消費的機能十足之外，也因中央公園綠地寬闊且對外交通便利，加上市立聯合醫院大同院區設置，優質養生綠地環境特色，吸引退休族持續進駐，養生退休宅大樓市場蓬勃成長中。

最後再回歸到心理層面，移居別擔心社交圈。移居外地會顧慮放不下家人親友、離不開醫療設施、擔心生活不便、害怕不能適應，認為年紀漸長一動不如一靜等等。

進入人生下半場，重點是要讓包括家人親友在內的他人願意親近自己，如果願意，即使住到天涯海角人家都會自動找上

門來，但如果意願不高，不見得會有較多的互動。試想同學朋友經常利用其中有人從國外回台時聚會，形成的結果是住得越遠碰面次數越多，住在同城一年見不到一次反倒是常事，說明重點不是地理距離，是心理距離。

再加上社群軟體的使用愈來愈普及，和親友之間的聯繫不一定非得要碰面，有傳送文字、照片、影片，或是視訊的方式流通交流，這些科技工具都已經逐漸改變了距離的定義。

高雄市政府近年花費許多心力大力提升銀髮族居住及生活品質，積極佈建照顧關懷據點，目前已佈建500多處，未來仍繼續爭取興建或規劃社會住宅部分戶數設置銀髮家園，提供更多長輩租住。無論是移居還是社會福利，高雄市皆有很好的優勢的。

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、三管式冷暖同時型、SideSmart™系列室外機 / 主機

4~96HP Max.1對64

*RAS-AP224SSM~RAS-AP1500SSM (全24製品) 榮獲2021年度省エネ大賞(製品・ビジネスモデル部門)「経済産業大臣賞」を受賞。
因日本與台灣之空調能效試驗方法(JIS/CNS)、適用電壓(50Hz/60Hz)不同,銷售管理後,故整機開口後兩型號更為RAM-RGSD-RAM-1BGSD。



室外機最多可連結16台
室內機最多可連結80台*
(H-LINK II)



適溫適所DX管理系統
可控多達2560台室內機

智慧空調

*可在WebAPP中設定,並聯多房間區域,以獨立區域控制。



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

感謝臺中國家歌劇院採用



法規探討

如何加速預售屋定型化契約備查 與避免實價登錄申報錯誤？

文／圖片來源 | 高雄市政府地政局

2/22講習會局長致詞

內政部為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，預售屋新制依平均地權條例第47條之3規定自110年7月1日公布施行，銷售預售屋者應在取得建造執照後，於銷售前須先進行預售屋資訊及定型化契約備查，且於簽訂買賣契約之日起30日內申報實價登錄資訊。

鑒於市府常接獲業者或公會反映對預售屋契約備查與實價登錄內容相關問題，及為避免業者因不諳法令違規受罰，本局積極舉辦相關教育訓練，近期於今年2月22日邀請行政院消費者保護處陳諮議世元授課，就本市不動產開發業者與不動產代銷業者辦理「預售屋交易法治與實務講習會」；5月4日本局受貴公會邀請講授「預售屋備查實務與實價登錄常見問題研析」，合計200餘人參加，藉此讓業者了解預售屋新制以及執行業務應注意事項並落實執行。對於業者最常提問的議題提出說明如下：

一、預售屋備查實務

（一）預售屋定型化契約合格標準

契約內容須符合內政部訂頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中漏列應記載事項或修改應記載事項內容致有不利消費者之情形都可能因此被列為不合格；另因業者所送契約文字多元，如有與上開規定不符之疑慮，承辦同仁均會依照內政部與行政院消保處函示規定滾動式檢討，與上開申請業者保持密切聯繫，對有疑慮的契約條文加以討論，輔導業者修正契約符合規定。

（二）常見錯誤樣態為何

內政部111年9月製作預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表，匡列各項常見錯誤樣態，與應記載事項對應契約條文從契約



2/22講習會現場照片

審閱期至違約之處罰等計18項次，另行政院消費者保護處111年11月彙整有預售屋買賣定型化契約查核主要違規樣態分析表，針對查核項目從契約審閱期至不得記載事項等計15項次，將主要違規樣態逐一列表供業者參考，詳情請參見本局網站 (<https://landp.kcg.gov.tw/news.php?nid=1194>)，故契約內容如與常見錯誤樣態相同情形均會被判斷為違反規定；除此之外，上開「預售屋交易法治與實務講習會」講義內亦已詳細臚列各條文違規樣態種類，經講師同意置於本局網站 (https://landp.kcg.gov.tw/news_detail.php?nid=873&catid=5236)，請業者製作定型化契約前，務必詳閱上開文件，

藉此加強法治觀念製作符合規定之契約書；另依備查後契約版本與消費者簽約填列相關契約文字、數字內容時，常因疏漏未填載或填載不符合規定亦有多種違規樣態發生之可能（並非使用經市府備查版本之契約書簽約即無違規之虞），提醒業者需特別注意。

（三）如何縮短審查時間

依平均地權條例第47條之3第1項規定，銷售預售屋者應於銷售前將...及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣(市)主管機關備查，現行實務作法業者於送案件後即可進行銷售，爰為加速契約備查所需時間，請業者逕以內政部公告預售屋買賣契約書範本為案件定型化契約送件，最為



5/4公會舉辦講座

快速；其次，以該契約書範本為底稿，再針對各建案不同需求於範本各條文項尾加列該建案所需契約文字，惟相關加列條文需特別注意符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，及避免有上開違規樣態之情形，實務上即可加速契約備查所需時間；另本局近期推出「預售屋買賣契約預檢服務」，也有助於加速正式備查所需時間，詳情請參見本局網站。

(<https://landp.kcg.gov.tw/inside.php?nid=991>)

綜上，業者為保障自身權益，擬於契約條款加註實務曾與消費者發生糾紛，認以解決紛爭之契約文字，依消費者保護法第17條第1項規定：「中央主管機關為預

防消費糾紛，保障消費者權益，得選擇特定行業，擬定其定型化契約應記載或不得記載之事項，…」其目的係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益；依同法17條第4項規定：「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。…」，且可依平均地權條例處以罰鍰；以上對落實預售屋契約須注意事項簡要說明，如有疑問都歡迎與我們聯絡，電話07-3368333轉2540。



5/4公會講座現場照片

二、實價登錄申報常見問題

(一) 確認申報期限

依平均地權條例規定，於簽訂契約當日就已經起算，到第30日為申報期限末日，實務常有誤解次日起算或以一個月計算致逾期申報遭受裁處情形。另外有些人會誤以為越晚申報越晚揭露於查詢網站上，其實內政部是以交易日期為基準決定揭露期程，因此在期限內不論何日申報，揭露時間都是一樣的！

(二) 確認申報類型

預售屋買賣案件實價登錄申報可以使用工商憑證至內政部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網辦理「憑證登錄，線上申報」(B1)，亦可以不使用憑證「線上登錄，紙本送件」(B2)，但是B2案件必須於用印後至地政事務所送件才算完成申報。有時申報人以憑證登入申報，但因操作或系統問題被自動登出，申報後未發現取得之申報書序號為B2開頭，致未到地政事務所完成送件情形，因此請務必於申報後再次確認申報書序號種類。

(三) 共有部分面積應計入車位面積

依內政部實價登錄填載說明，「車位設置於共有部分，且不具獨立權狀者，應納入共有部分面積」，無論預售屋買賣契約簽訂內容如何填載，為使揭露資

訊中單價計算一致、正確，申報資訊中「23.建物標的清冊-共有部分面積」欄位，如有前述情形，務必加計車位面積，否則即屬交易面積申報錯誤。

(四) 土地標的清冊權利範圍確實填載

「22.土地標的清冊」內「權利範圍」於填載時應先選擇「分別共有」、「全部」或「共同共有」再填載持分，一般透天厝土地整筆買賣應選擇「全部」，一般區分建物買賣則選擇「分別共有」。

自110年7月1日起，如果您是銷售預售屋者：

應於銷售前報請備查

備查項目	申報方式
- 預售屋坐落基地、建案名稱 - 建照執照資訊 - 銷售地點、期間、戶(棟)數 - 預售屋買賣定型化契約	- 憑證登入、線上申報 - 線上登錄、紙本送件  申報網站 (https://vlir.land.moi.gov.tw/)

報請備查前不可有銷售行為

銷售行為
- 刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告 - 收受定金或類似名目之金額 - 簽訂書面契據 - 簽訂買賣契約

違者裁處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其限期改正！

高雄市政府地政局 關心您

廣告

新制備查注意事項

(五) 建物座落應依填寫說明填載

「5.建物坐落」依內政部填寫說明應「依建照之實際興建位置填載(市、區、路街、巷、弄)」填載。

(六) 交易日期應依契約訂日期填載

「17.交易日期」未依契約日期填載或誤填寫上一年度，將導致案件逾期或民衆上網查詢時無法依日期條件查詢。

(七) 土地、建物、車位交易總價應依契約內容登錄

「6.價格資訊」除「不動產交易總價」外，尚有「土地交易總價」、「建物交易總價」及「車位交易總價」欄位，應依契約實際簽訂內容填載，且其中土地、建物及車位交易總價加總後應要等於不動產交易總價。



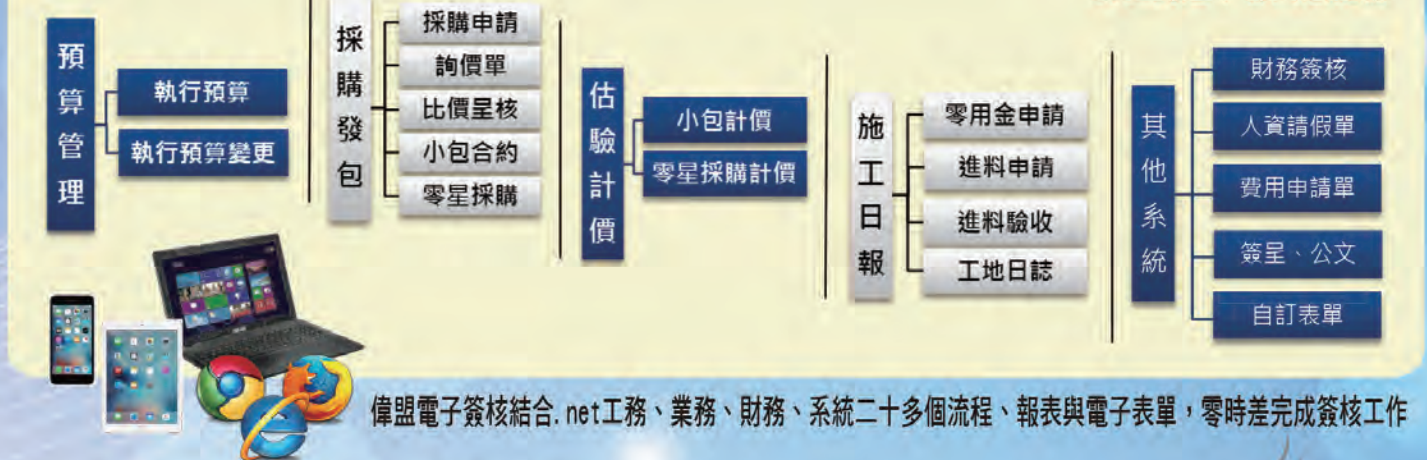
預售屋新制宣導

預售屋買賣案件實價登錄申報新制實施以來，因對於申報欄位誤解或疏失，申報登錄逾期或內容錯誤遭受裁處案件不在少數，但本局一直秉持預防優先於處罰，持續加強對業者輔導，近期錯誤案件已大幅減少，但因面積或價格資訊如申報錯誤仍屬依法應逕為裁處項目，因此仍請務必於申報時詳加注意，申報後再次比對，如遇有任何問題，歡迎來電與本局實價登錄聯絡窗口07-3368333轉2616討論。

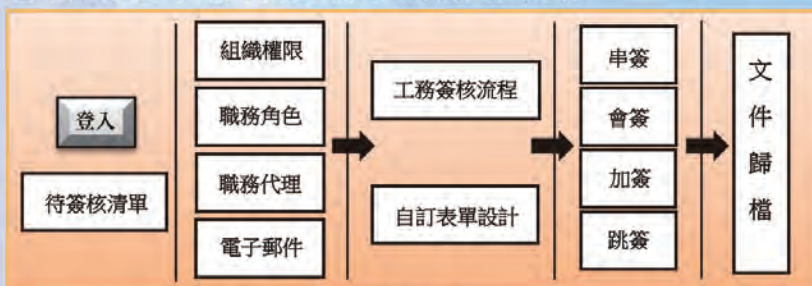


走到哪，辦公室就在哪！企業E化，不僅是網頁 Web ERP！ 全新感受，營建業唯一真正結合工務系統等電子簽核之雲端作業

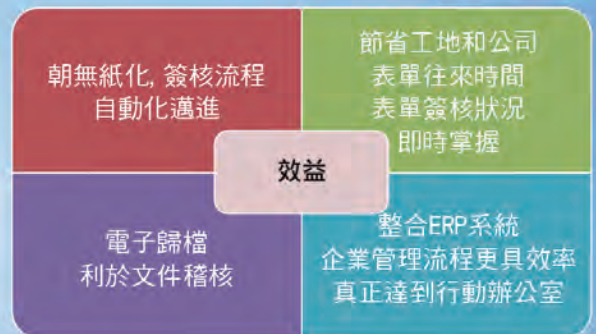
真正跨越平台與瀏覽器



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、欣陸(大陸工程/建設)、宏普建設、宏環建設、太平洋建設、工信工程、龍邦國際、厚生實業、三圓建設、擎邦國際、士林開發(仰德集團)、怡華實業(元邦建設)、元景營造(元大)、尚志資產(大同集團)、山發營造(正隆集團)、凱森建設(新麗企業)、光世代建設(中華電信)、嘉泥建設(嘉新水泥)、桃園捷運GC03統包工程(互助/大林組/大陸工程)、文生開發(裕隆集團)、海華建設、群祥開發、長昇建設、同豐營造、世國營造、觀淑營造、水美工程、大增建設、亞鉅營造、珍寶事業、德春營造、湯臣開發、有富國際、永德國際、光禹國際、國記營造、榮利營造、鉅克營造、安倉營造、太隆興業、泰舍實業、中湖國際、技佳建設、久舜營造、三輝建設、三發地產、樺龍建設、太平洋房屋、邱永漢公司、達閣青原工程、日商日本國土、鋒橋建設、及福建設、日商奧村組、旭泰開發、吉田建築、大日頭集團、安盛建設、君臨建設、登山營造、成華建設等...

中南部客戶：

聯上實業、京城建設、隆大營建、城揚建設、欣巴巴事業、華友聯建設、鑫龍騰建設、永信建設、國城建設、鼎宇建設、名發建設、泰嘉建設、慶旺建設、歐美建設、郡都建設、本業建設、三嘉開發、泰郡建設、榮欣建設、多城建設、四季地產、仰德建設、崑庭建設、友友建設、麗晶建設、全誠建設、興總建設、德旺建設、興連城建設、高堅建設、春木建設、利富建設、高永建設、瀚光泰建設、泰緯建設、恆聚建設、澍陽建設、大郡建設、玉鎮建設、寶登建設、皇龍建設、宗大建設、和通建設、宏昇營造、達茂營造、晉欣營造、一功營造、杉鴻營造、尚鼎營造、慈龍營造、新宏興營造、高塋營造、利宇營造、億達工程、穗昌企業、寶大水電、唐億營造、銓興營造、義達營造、華洲營造、鄉林建設、大城地產、竹風建設、坤山建設、悅陽建設、德鼎建設、寶睿地產、碧根建設、奕富建設、智宇建設、沅成建設、瓏毅營造、麗明營造、建埕營造、義力營造、協誠營造、榮利營造、上慶營造、鉅克營造、國隆營造、冠燦營造、伍興營造、昱毅營造...

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8787-1080
台中分公司：(404)台中市北區臺灣大道二段340號6樓之一 電話：(04)2325-7700 傳真：(04)2322-3771 營建e化分機8067
高雄分公司：(807)高雄市三民區博愛一路391號5樓 電話：(07)311-8555 傳真：(07)311-9668 營建e化分機1040
偉盟系統網址：http://www.wellan.com.tw 偉盟營建e-mail信箱：cogo@wellan.com.tw



WEBSITE



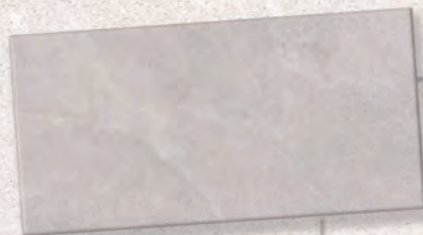
GF4901908



GF4901552

星河系列

Galaxy Series



CR4901500



CR4901902

時光經典

Time Classic



CR4901502



CF4901190



CF4901528

90 X 44.9 cm

晶化石

Crystal Fossil



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正字標記



榮獲MIT標章

市場行情

高雄市平均屋齡32年 未來新屋需求大

文 | 編輯部

從官方統計資料顯示，全台灣屋齡30年以上的老屋比例高達51%，高雄市該比例為52.4%，在六都中比起台北市的71.8%，表面上看起來還算是沒那麼嚴重，但也是妥妥的第二高，台南市51.6%緊追在後。

高雄市每2戶有1戶屋齡30年以上

在高雄市稅籍住宅約110萬戶中，約有將近58萬戶住宅的屋齡已經超過30年，住宅平均屋齡高達32.48年，32年是甚麼樣的概念？

目前市面上的公寓建材大多是加強磚造，根據政府公告的固定資產耐用年數表，加強磚造的耐用年數是35年，金融機構放款時，會參考建物耐用年數估算殘值，換句話說，台北市平均的房屋殘值已經成為負值，高雄市平均的房屋殘值僅為3年，看來也是相去不遠。

表一 2022年12月六都屋齡30年以上住宅比例統計表

縣市	房屋稅籍住宅類數量(戶)	住宅平均屋齡(年)	30年以上戶數	30年以上比例
全國	9,069,989	32	4,625,173	51.0%
新北市	1,680,583	30.58	797,913	47.5%
台北市	902,767	36.97	648,432	71.8%
桃園市	893,840	27.07	313,891	35.1%
台中市	1,094,267	29.12	453,192	41.4%
台南市	723,085	33.64	372,999	51.6%
高雄市	1,106,585	32.48	579,788	52.4%

資料來源：內政部



高雄市更新進度太慢

台北市公寓的平均屋齡雖已超過加強磚造耐用年限，但是房地產真正的價值在於土地，因此即便已經“不耐用”了，但是銀行還是可以給出很高的估值，不會影響貸款額度。

高雄市就大不相同了，雖然近幾年房地產大幅增值，但是公告現值、公告地價的調幅還是相對緩慢，所以土地價值的認可度尚有不足；也就是說，房屋的耐用年限問題其受重視的比例，相對較高，如果房屋屋齡偏高，銀行貸款可能會受到影響。即便現在年輕人可以相對低總價購得，但是後續的貸款額度，以及未來轉售時買方能否再取得貸款等等，都會影響到購屋能力。

再且看看六都的都更執行進度表，今年3月最新資料顯示，都更最急迫的台北市，報核中的有234件，已完成的有287件，施工中162件、尚未動工152件，在111年核定40件，112年已核定9件，這已經是六都中進度最快的。

反觀高雄市，報核中的有6件，已完成的有5件，施工中4件、尚未動工5件，在111年核定2件，112年已核定0件。這個進度大大落後台北市，台南市也是遠遠不及。

表二 六都都市更新進度表

縣市別	整合中	報核中	已審定	進度			總計	今年(112)	今年(112)
	(概要已核准)			已完成	施工中	未動工		核定	核定
臺北市	8	234	27	287	162	152	870	9	40
新北市	0	147	12	68	53	72	352	8	20
桃園市	0	5	0	3	3	7	18	1	3
臺中市	0	30	3	72	25	11	141	1	5
臺南市	0	4	1	82	3	2	92	0	2
高雄市	3	6	0	5	4	5	23	0	2
合計	15	460	44	547	261	263	1,590	19	77

資料來源：都市更新中心



高雄市危老核准數量為台北市1/3

都市更新的程序過程複雜，平均執行一案至少花上7~10年，那來看看門檻較低的危老重建案實際執行進度。

根據都市更新中心統計，截至今年3月底止，台北市的危老重建計畫核准數為805件，高雄市僅有242件，僅達台北市的3成。顯示無論是都更還是危老進度，高雄市都處在進度的末段班，這就是南比北更急的原因。

表三 六都危老重建件數統計表

縣市別	重建計畫受理數	重建計畫核准數	核准平均面積（平方公尺）
臺北市	940	805	617.1
新北市	606	488	705.9
桃園市	148	134	550.8
臺中市	733	518	926.2
臺南市	304	276	469.5
高雄市	306	242	994.4
小計	3,516	2,880	715.4

資料來源：都市更新中心

仁武區屋齡最年輕

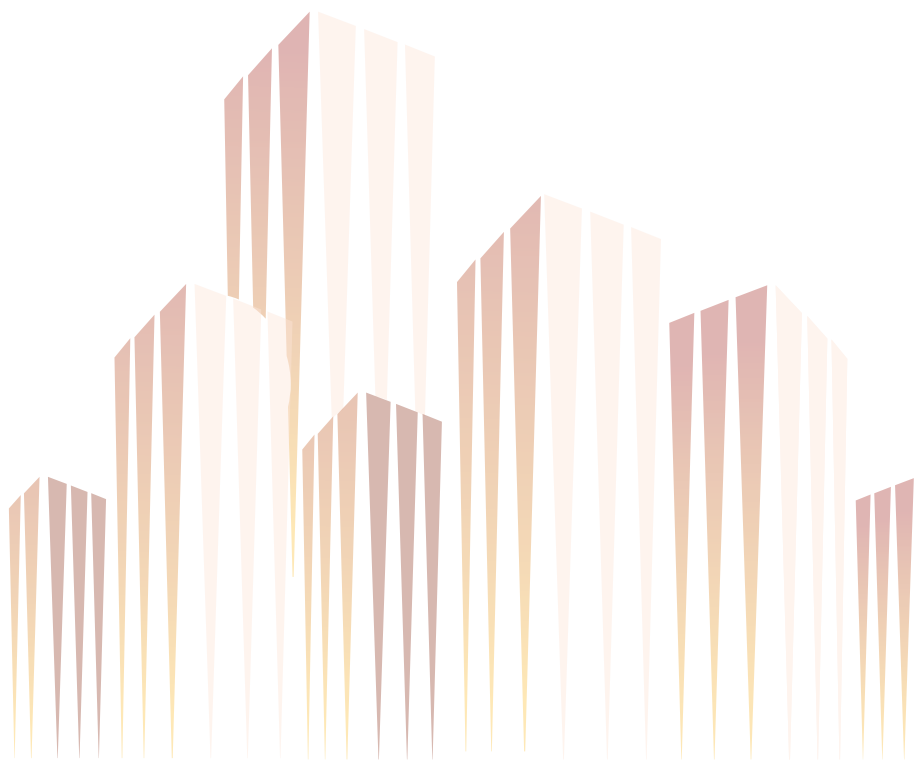
高雄市住宅平均屋齡已超過32年，各行政區中以仁武區的屋齡最年輕，田寮區的屋齡最老。根據內政部統計，至去年第4季截止，高雄市房屋稅籍住宅的平均年齡達32.48年，38個行政區中以仁武區的住宅平均年齡最輕僅22年，屋齡最老的是田寮區達52年，兩者屋齡相差達30年。



其餘屋齡較年輕的行政區包括左營區26年、楠梓區26年、鼓山區28年、橋頭區29年。平均屋齡超過40年的行政區則包括旗津區、鹽埕區、阿蓮區、茄萣區、永安區、彌陀區、旗山區、美濃區、甲仙區、內門區等。若以住宅平均面積區分，面積最大的是美濃區達61.49坪，其次是鳥松區51.35坪，最小的是旗津區僅31.6坪。

高雄市都更進度慢，其實情有可原，車行在高雄市區，放眼望去，隨處可見目前尚未開發的空地，更遑論期數眾多的重劃區土地，在素地供給無虞的前提下，應該不會有開發者想要去整合執行都市更新或是危老重建，再加上都市發展的重心北移，哪裡才是市中心，都變得不好說了，老舊建築的更新，就是這樣被耽擱了下來。

更新或是危老的進度都快不了，整合慢、審核慢、施工慢，時間對於住在公寓裡的老住戶，是極其昂貴的成本，難以等待加上居住安全的風險，最快最簡單的選擇，就是換購一間全新的房子，舊房子的問題，就留給擁有時間本錢的年輕人吧！



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



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。





焦點話題

邁向淨零 永續共好 國內低碳水泥發展概述

文 | 亞洲水泥股份有限公司

陳志賢首席副廠長/曾昱中副研究員

程芳子專員/邱子杰工務員

圖片來源 | 亞洲水泥股份有限公司

國內低碳水泥發展源起

為因應氣候變遷，全球開始關注淨零排放議題，水泥為混凝土中重要的組成材料，雖僅佔混凝土重量的10%，但溫室氣體排放卻佔了90%。我國水泥製造而產生的溫室氣體排放，達台灣排放總量的3.5%。

水泥由熟料、石膏及礦物摻料所構成。其中熟料生產，需耗用大量石灰石及煤炭，排放量約佔水泥的95%。由於近年來國內水泥業勵行循環經濟及製程改善之結果，各廠熟料單位排放量已逐年降低，漸顯減碳成效。但透過全球水泥及混凝土協會（GCCA）的數據，我們發現，我國因主要以「卜特蘭水泥」為使用大宗，水泥中熟料比例高達92%；而全球水泥的平均熟料比例僅為80%。這也意味著，我國每生產一噸水泥需耗用更高比例的熟料，對於減碳十分不利。

故如何減少熟料使用，因地制宜生產及使用不同種類的水泥，已成為我國水泥產業鏈必要執行的減碳措施。

產製低碳水泥以減緩氣候變遷衝擊

卜特蘭水泥屬通用用途，為了將高碳排熟料依不同使用情境與用途有效利用，國內水泥製造廠商目前已成功研發生產低碳排水泥，包括針對袋裝（泥作用途）市場推出「壩砌水泥」、散裝（混凝土、結構）市場推出「卜特蘭石灰石水泥」，兩者水泥與卜特蘭水泥之排放比較，如表1所示。下游業者可針對不同用途，選擇特用的低碳水泥，以完全取代卜特蘭水泥使用。以下針對兩類型低碳水泥的減排效益及品質特性進行介紹：



亞洲水泥花蓮製造廠

1. 塼砌水泥：

塼砌水泥在組成上允許添加天然塑性材料，除可取代部分高碳排放熟料，相較卜特蘭水泥降低**16%**排碳量外，泥作施工性佳無須額外添加輸氣藥劑，可降低牆面龜裂風險，為市場上逐漸發展之泥作專用水泥。CNS 13512 塼砌水泥國家標準對於空氣含量及保水性能有嚴格要求，如表2所示。其中空氣含量應在**8~19%**範圍，空氣含量要求至少應有**8%**，以確保塼砌水泥具足夠之工作性，為不影響砂漿黏結面積，亦限制不得超過**19%**，以降低牆面發生膨鼓機率。另保水性為水泥保持水分能力之指標，較高之保水性有助於在炎熱、強風或泥作砂品質不佳等惡劣施工環境，砂漿也不易造成龜裂，進而增加施工的容錯率，讓泥作師傅及業者不用再為了泥作品質而煩惱，如圖1所示，塼砌水泥保水性應**≥60%**，遠較一般卜特蘭水泥之保水性優越。

表1 目前國內低碳水泥組成比例與碳排降幅

標準	水泥型別	石灰石	無機製程添加物	最低熟料	碳排降幅
CNS 13512	塼砌水泥		無限制	無限制	-16%
CNS 15286	卜特蘭石灰石水泥	5-15%		80%	-9%

註*：碳排降幅以市售熟料比例**92%**卜特蘭水泥與新研發之低碳排水泥比較計算

表2 塼砌水泥與卜特蘭水泥泥作性質規範比較

泥作性質 規範項目	國家標準規範	
	塼砌水泥CNS 13512	卜特蘭水泥 CNS 61
空氣含量(%)	8 ~19	≤12
保水值(%)	≥60	-

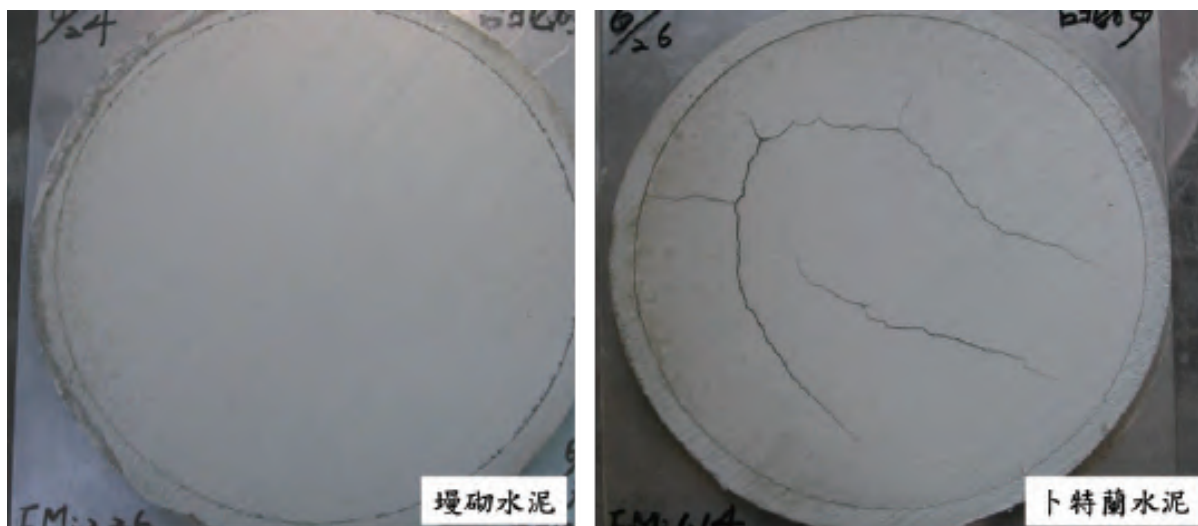


圖1 墾砌水泥抗裂性能明顯優於卜特蘭水泥

2. 卜特蘭石灰石水泥：

針對適用需要強度發展等結構用途，國內已有水泥業者參考國外研究，開發符合CNS 15286國家標準之卜特蘭石灰石水泥。卜特蘭石灰石水泥以5-15%石灰石取代高碳排熟料，有效降低溫室氣體排放達9%。添加石灰石不但不會降低強度，反而可在水泥水化產生更多的成核點位，產生額外矽酸鈣水合物結晶，使卜特蘭石灰石水泥強度不因熟料的取代而使強度下降。卜特蘭石灰石水泥強度、工作性能與卜特蘭水泥相近，且相較於卜特蘭水泥具有較低的孔隙率和較優之抗滲透性，使其耐久性較卜特蘭水泥更佳。綜合上述優異性能，卜特蘭石灰石水泥已漸成為結構用水泥的最佳材料選擇，目前美國各州也均大量使用卜特蘭石灰石水泥替代一般卜特蘭水泥。

低碳水泥的使用與展望

近年低碳水泥用量因節能減碳及環境永續的觀念逐漸抬頭，建築品質要求不斷提高，在生產業者的積極推廣下，低碳水泥生產量已每年持續成長，顯示低碳水泥已逐漸為國內市場所接受。在水泥淨零排放策略中，生產排碳量較低水泥將是國內水泥製造業者的重點。未來預期低碳水泥將逐漸取代卜特蘭水泥於袋裝、散裝水泥的領導地位。營建及建築業在面對未來嚴峻的減碳壓力下，可選擇使用低碳水泥以降低不必要的溫室氣體排放，為下一代打造美好的永續家園。

雙重
抗菌

HCG

品味心的生活美學

全方位潔淨水洗時代

智慧和成 潔淨生活



電解除菌技術
噴嘴自動清潔



全球唯一微循環
生物能座墊



瞬間加熱出水
節能節電

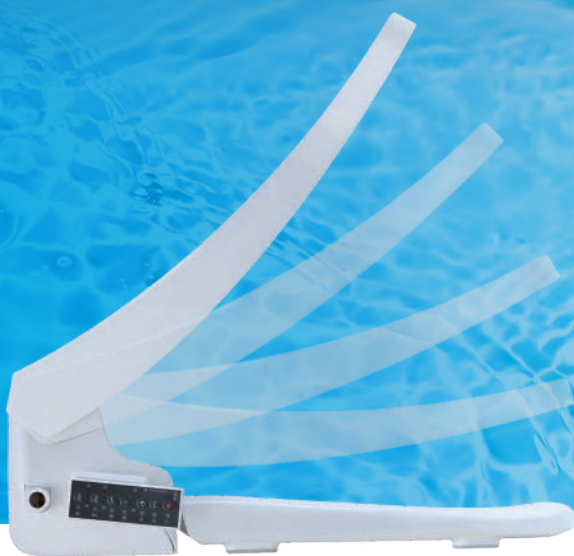


品質維修
保障完善
唯一台灣在地
生產製造

第1名

連續35年獲得
消費者理想品牌第一名

CLEARFRESH



全球唯一生物能免治馬桶座

AF1949 | 瞬熱式 |



防潮濕



防過熱



防腐蝕



防漏電



人物專訪

用心規劃差異化客服 市場變異從容以對

專訪 豐鉅開發總經理 林政良

高雄市房地產市場在近年的起落變動，對業者來說憂喜參半。喜的是，品牌老公司守了數十載，終於等來對等房價的翻升；憂的是，資歷較淺新設立的新公司，正面臨著大挑戰，畢竟長年養地、快速銷售的獲利可能尚未賺到，這波景氣緊縮風暴倏地降臨，正巨大的考驗著生存。

豐鉅開發正巧是後者，雖然成立時間僅僅4年，但在白手起家的林政良總經理領導下，在一開始便選擇了一條不同的路，讓這家新公司可以從容地面對景氣驟變，繞過風暴的核心區，走在堅定平穩的路上。

在設立豐鉅開發之前，林總經理長期以來都以從事土地開發業務為主，而站在原料的角度觀察產品，讓他的思路更為清晰，感受到缺工缺料的環境對大樓產品的風險與威脅，體會到預售產品工期長、回收時間長不利於新公司；於是毅然決定將

推案策略，避開市中心預售屋的一級戰區，而將戰線拉到二線外圍區域的成屋透天產品，加上極具差異化的客戶服務及建材，避免工期長成本不易掌握的狀況，讓豐鉅開發在創業初期便奠定了好基礎，第一個案子就建立好口碑順利完銷，並持續購入透天土地以成屋銷售為目標，鎖定剛性需求的客層，避免政經局勢、景氣、法令及稅制政策動盪變化的不確定影響。



森活－外觀



豐鉅二三—外觀3D示意圖

林總經理說，豐鉅開發的透天產品，每案盡力以使用者的角度思考規劃方向，硬體部分，他特別重視管線管路，規劃良好的管線管路，讓房子對環境有更高的耐受力，降低日後的維修管理成本延長建築物的使用壽命，以用水為例，豐鉅開發使用透天案較少規劃的軟水設備，採用全戶除氯軟水設備搭配砂濾過濾器，住戶不用額外再花錢處理水質的問題；弱電部分加強智能規劃，像是監視器及對講機具備智能功能，用手機或平板即可操控觀看；交屋時並贈送每戶比一般泡沫式滅火器更易使用的強化液滅火器、採用連動型的偵煙設備等等，全面提升客戶居家安全等級。

在客服部分，林總表示也是很花心思去規劃，例如室內地坪採用SPC石塑地坪並讓客戶搭配室內裝潢自行選色，贈送住戶符合IH爐使用的鍋具組減少客戶使用新建材的不適應及增加花費，每年客戶生日

時贈送蛋糕兌換券、年度補漆活動等等，從硬體到軟體，在融入生活的前提下，提供好用但是客戶不會自己花錢去買的設備，例如前述的砂濾式軟水處理器，自行購買安裝的費用，大約要10-20萬；IH爐的鍋具組也是深獲好評，客戶往往也是先用舊的就好，不大會花錢去採購新鍋具，這些用心的細節，提升客戶的生活品質。除了服務客戶以外，林總表示夏日施工天氣炎熱，所以公司於工地設置冷藏櫃並提供



豐鉅二三-客廳



豐鉅二三－內部環境

無酒精飲品免費供施工人員飲用。在這個缺工缺料的時機點，一個好的工作環境，照顧及體恤現場工程人員，有助提升工作效率與工程品質創造雙贏，這都是林總經理身為建商想做的事。

建築出身的背景，讓林總想給客戶的不只是一個居住與活動的空間，還懷抱著建築人學習建築最初的理想，提升生活便利性、提升生活品質，在使用這些精心挑選的設備時，能享有更好的生活體驗，也得到來訪親友的認同與讚嘆，點滴堆砌的優越感，讓客戶感受豐鉅給的東西比其他建商更好，擁有物超所值的滿足感，這才是林總想給客戶的。

市場在變業者就要應變，林總表示，或許大眾不易接受仁武單價來到28-32萬的事實，但是環境真的不同了，觀念必須要跟著調整，現在的仁武，新定位就像是10年前的左營；現在的橋頭，新定位就像是

10年前的楠梓。資源與建設陸續到位，新的城市在快速崛起中，業者要比民衆看到更長遠的未來，才能提供更好的服務。

林總最後表示，下一個20年將會十分關鍵，不婚晚婚少子化的問題在各產業間都會產生質變與量變的影響，相對也牽動未來房地產及客戶的需求變化，掌握趨勢變化將會是下一個階段的關鍵，人口遷移變化也會因應就業的需求加速往都市化程度高的都會集中，長此以往，未來20年，台灣的房地產會是一個如何的走向，充滿無限的想像。

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



新世代專訪

一層最多4戶 堅持好格局

專訪 全誠建設經理 董家廷

跟多數的高雄市不動產開發業一樣，經營了34年的老字號全誠建設，也進入了新世代接班的轉型期，兄妹陸續進入公司核心，逐漸接觸掌管業務及土開與行銷等等，帶領全誠建設與時俱進，順利接軌到不動產開發業的新時代。

高雄房地產市場在近幾年轉變很大，不僅僅是價格大幅上漲，產品面也是從過去長期60-70坪為主流市場，改變為以30坪左右的空間為趨勢，買方客層年齡也跟著大幅下降，在這個大轉變時代，全誠建設剛好由年輕的新世代逐漸交班接手，時間點真是再恰當不過了。

全誠建設早期也是從營造起家的，重視營造品質是第一代的特色，早期的第一代企業家的性格都比較內斂，不好意思對外說自己的產品哪裡好，十分含蓄地想著用產品說話，把事情做好、把房子蓋好，

自然就會有人來買；但是現在時代不同了，資訊處處爆炸，產品的特色點要能突顯出來，廣為人知，真誠行銷、擴大宣傳，品牌才能永續經營。

身為新世代的董經理當然理解這個邏輯，但是要透過溝通讓長官也能接受，就需要時間慢慢循序漸進。董經理說，像他們現在推出新案的行銷，也會使用一些社群媒體；董事長一開始會認為不需要多做這些。董經理為了降低抗性，一開始只用小額預算執行社群行銷，他相信未來逐漸



全誠建設公司總部



遠見春豐－外觀

有成效時，再用實際績效來溝通新的行銷觀念，就會更加容易。

董經理表示，全誠建設的特色，除了營造品質之外，最大的特點便是格局規劃及建材，尤其重視格局規劃。全誠蓋的房子十分講究衛浴開窗及每戶2-3面的採光面，別小看這特點乍聽平平無奇；實際上衛浴要開窗，或是要多一個採光面，對建築成本而言，那就是燒錢，上百戶都這麼做時，所增加的成本很可觀，董經理笑稱，錢就是都花在這裡！

這個概念便是源於董事長早年創立品牌時的概念，董事長的理念是，一定要把格局做到住起來最舒適，原因無他，因為格局無法輕易更動，建材舊了壞了可以更新，格局不佳要改，那可是大工程，因此一定要將格局規劃好，一層最多4戶，以客戶住的舒適為最高指導原則。

建材也是另一項堅持，董經理說，雖然目前全誠推案的產品多為坪數較小的2-3房，但是在建材上一點都不馬虎，小宅的建材跟換屋型產品並無太大差別，仍保有耐用性、便利性，這些都是對信任全誠的客戶，最基本的承諾。

董經理表示，這一波高雄房價至少上漲了4成，除了景氣之外，土地、工資及原物料價格在近3年大漲，才是造成房價居高



遠見春豐－門廳



遠見星誠－門廳(圖左)、遠見心悅－門廳(圖右)



不下的主因；今年内外部的環境不佳，高雄市新案開工量暫時趨於保守，但整體來看需求並不悲觀，首先是小家庭化愈趨明顯，分戶購屋的需求有增無減，再者是舊換新的需求也是愈來愈殷切，高雄市平均屋齡達32年，先不論外來客，光是這些在地客的需求，就已經源源不斷了。

年輕的一代逐漸躍上領導的位階，逐漸從長官接下品牌重擔，接下來的任務便是將招牌擦得更新更亮，向國際知名品牌看齊，把品牌的歷史、源起、特色，系列化地陳述，讓更多人認識全誠建設。董經理最後表示，全誠建設品牌形象打底十分紮實，細節上的用心，獲得無數中壯年回購客的肯定與支持；現在新世代要做的，除了延續好建築之外，便是將這份好口碑傳達給同一世代的年輕人，延續品牌生命力。



雙城匯－外觀



國外參訪

2023日本建築藝術考察心得

文 | 本會新世代委員會主任委員 張家豪

本年度高雄市不動產開發商業同業公會第一次國外考察，訂在2023年4月15日到20日，以日本瀨戶內海建築藝術、Cleanup工廠參觀為主題，考察的亮點有：瀨戶內海直島與豐島的美術館與藝術、安藤忠雄的兵庫縣立美術館、日商Cleanup岡山的廚具工廠與展間、日本建商積水房屋的Tomorrow's Life Museum 建築概念博物館與實品屋。

感謝公會本期會刊邀稿，讓我以參與者的角度分享參訪的重點個案與出訪心得。

★ 行程感想的部分

首先感謝理事長慷慨解囊，第一天晚上燒烤晚宴，在燈光美、氣氛佳的氛圍之下，當晚團員們的酒水就支出了50多萬日幣，共消費了生啤與梅酒、清酒300多杯，也就是平均一人10杯的可觀數量。一路上，在安可旅行社的服務之下，夜間居酒屋、KTV等都配合安排，服務周到，讓團員可以互相聯誼。第四天與Cleanup在大阪的晚宴，更是十分開心。晚宴辦在曾舉辦2021年G20峰會晚宴的料亭「天王殿」，且用的包廂也是當年各國外相所坐的同一



Cleanup 梅田展示中心



包廂，所提供的餐食非常好，**Cleanup**更是熱情展現地主之誼，氣氛極佳，酒酣耳熱，大家都學會與日本人喝酒不能喊「乾杯」而是要喊「一氣」，頗有趣味。也特別感謝德匠廚具的育容、家榮及團隊，除了積極協助與**Cleanup**原廠溝通安排，讓積水房屋的參訪變成可能，也特別贊助了第五天中午自助餐的餐食費用。

本行有一個插曲，就是原本安排第三天去瀨戶內海的直島與豐島，但由於天候關係，改成第二天就趕到岡山區域搭船。安可旅行社二話不說立刻加訂新幹線，並在當地多訂一台遊覽車，減少第二天拉車的時間，原車只利用來拉送行李，讓參訪的重點有足夠時間完成。特別感謝安可旅行社的總經理兼本次行程領隊，張簡燦宇先生。

特別印象深刻的，是本行採用非常豐富的交通工具。除了遊覽車，還採用了新幹線、渡船、自行車等。在豐島上，騎行

電動輔助自行車，體能上雖有些挑戰，卻可以享受一路上非常美麗的風景，眺望瀨戶內海的風光。當天氣候十分舒適。

本次行程由新世代委員會與安可旅行社共同籌辦，活動中有一些反省與新的經驗。由於原行程緊湊與二三日行程對調的關係，原規劃的姬路城改為較近的岡山城，並取消了環太平洋大學的參訪。在採購與自由行部分未能妥善規劃，讓部分團員想自由採買而時間不足，也有些團員覺得最後一天晚上未安排團體活動而顯美中不足。僅代表新世代委員會，對安排不足之處，再請各位海涵。



★ 建築參訪的部分

以安藤忠雄位於直島的地中美術館最讓我感動。日文裡「地中」，是地下的意思，整個美術館是興建於土坡的土壤之中，除了一些天井採光與邊坡的開口外，從外觀可以看到大部分美術館還是隱藏於自然土坡之中，與天然草坡相融合，保留小島的自然地貌。建築素材是混凝土、鐵、玻璃、木材，並以極簡、簡約設計空間。此案讓人體會到清水模建築的設計整合度是非常高的，建築、結構與室設融合為單純的建築設計而不再有所分野。我最感動的部分是透過設計，讓清水模的冰冷與工業感，轉變為柔軟感與舒適感。首先是透過打破剛硬的90度直角，讓空間帶有活潑的感受，像是到美術館主館前的過廊，兩側的牆面一面前傾一面後傾，三角形的天井與非直角的空間陰角。

再者，透過安排個別空間的次序與質地，考量身處建築之中的人的心境與情緒，而帶來的舒適感。例如館內莫內畫的展示間，之前的菱形轉圓空間，以一個入口擋牆安排動線，讓人感受上進到一個開闊但較暗的空間，心境轉為沉澱，而接下



來一略轉視角就看到莫內展間在房間另一面等待。在空間的引導下人也已經將原本的雜念拋開，能以空白的心境去品味畫作。此房間用許多磨圓的小方石做密貼地坪的鋪設，讓人同時體會到整體與細節之美。

豐島美術館也是一個非常重要的參訪行程。「豐島美術館」建在可以俯瞰瀨戶內海的豐島唐櫃的一座小山丘上，由藝術家內藤禮和建築師西澤立衛共同設計。在廣闊場地的一角建立了一座水滴狀的建築，讓曾經是休耕地的梯田與當地居民一起得到再生。在面積約40×60m、最高高度4.3m的混凝土殼結構空間中沒有1根柱樑。從天花板上的2個開口處直接吸收周圍的風、聲音和光，是自然與建築相呼應的有機空間。在其內部空間內，「泉」經過一整天而誕生。隨著季節的變化和時間的流逝，其風景傳達出無限表情。





豐島橫尾館

豐島橫尾館"豐島橫尾館"由藝術家橫尾忠則和建築家永山祐子創建，將面向豐島門戶港口的家浦地區的舊民宅進行翻修而成。展示空間充分利用現有建築的布局，由"主屋"、"倉庫"和"穀倉"組成，展出有11件平面作品。此外，石庭和池塘、圓筒形塔均設計有裝置藝術，使得作品空間在場地內呈現出象徵性擴展。

而此行另一個安藤的案子，「兵庫縣立美術館」，也是十分精采。以下為其建築的特點：

1. **樸素自然的外觀：**兵庫縣立美術館外觀採用了淺色的混凝土牆，營造出一種樸素、自然的氛圍。建築周圍種植了大量的樹木，更加强了這種自然感。
2. **創新的屋頂設計：**兵庫縣立美術館的屋頂由一系列傾斜的混凝土平面組成，形成了一個複雜而美麗的形態。屋頂還被開放成一個公共空間，遊客可以在上面漫步，欣賞美麗的景色。



兵庫縣立美術館



3. **簡潔的室內設計：**兵庫縣立美術館的室內設計極簡，以白色和淺色木材為主調，營造出一種純淨、安靜的氛圍，讓人感到舒適自在。
4. **自然採光和通風：**安藤忠雄的建築作品總是注重自然光線和通風的利用，兵庫縣立美術館也不例外。建築充分利用了天然光線和通風，使室內環境更加健康舒適。



兵庫縣立美術館



Cleanup工廠的參觀，是一大亮點。工廠本身的清潔度與動線安排的有條不紊，讓人印象深刻。藉由參觀工廠，才能看到Cleanup不鏽鋼桶身的內部與板材接合的部分，了解到Cleanup的廚具品質確實十分精良。



積水房屋 實品屋

積水房屋的Tomorrow Museum與實品屋也非常充實，不只了解到日商積水房屋如何落實節能減碳理念，與其公司對建築風格、建材與結構安全的研究精神，也了解到積水房屋如何透過展館來行銷與服務客戶。除了有若干的獨棟實品屋可以實際參觀設計風格、建材與格局規劃，在展館內更設有電動化高度位置可自由調整的廚具與家具設備的體驗館，客戶可以預先體會客變量身打造的設備位置與高度，以符合每個客戶家庭成員與身材的需要，非常細心與周到。





參訪隈研吾打造大阪皇家經典飯店 (Hotel Royal Classic Osaka)，雖只有簡短參觀外觀與基座一二樓，但可以體會到大師設計的精神，也就是古今融合的主題。昭和33年開幕的新歌舞伎座為「唐破風」設計，華麗外觀十分受到歡迎。2019年完工的新飯店在低樓層部分保留了原始外觀設計，並在其上高樓層以鋁製素材疊出現代建築設計。



隈研吾大阪皇家經典飯店



日本三大名園之一 | 岡山後樂園



另外的行程還有參訪大原美術館、參訪岡山城，也有拍下一些精彩的照片，與大家分享。



倉敷美觀地區 | 大原美術館

Shades of Gray

RAINBOW
虹牌油漆



可酷力

灰泥漆

簡約水泥
質感塗料

Concrete
wall paint



會務活動

日本參訪 千人講座 海外高球聯誼 豐碩盈滿的一季 3月-5月活動彙整

文 | 編輯部

疫情逐漸趨緩，會務活動已恢復過去的活絡熱鬧，會員大會、局處拜會、各項專業講座、日本建築參訪、財稅研討會及日本高爾夫聯誼賽等等，將活動陣線延伸至海外，整整一季活力熱力十足，能量滿滿。

今年會員大會於3月17日舉行，會員代表如往年一般踴躍出席，高雄市林欽榮副市長蒞臨與會指導，市場專家顏炳立演講房市機會點，精采絕倫！2月7日市府工務局建管處由處長劉中昂率隊來訪，未來將定期舉辦各項講習課程，法令宣導，並督導落實加強工地安全，十分重要。

這一季的講座很豐富，包括「都更危老講座」、「積情過後高雄房市發展」，與高雄仲介公會及大高雄不動產開發公會合辦的「千人公益講座」，以及「銷售溝通技巧」等等，場場爆滿，參與人數從數百人至上千人，獲得許多好評。

新世代委員會規劃的日本參訪行程，在4月15日至20日成行，由理事長陸炤廷率團、副理事長柯俊吉、監事會召集人翁志賢、新世代委員會主任委員張家豪、理監事、會員及副秘書長共計37人至日本關西展開為期六天五夜的建築考察，行程以參觀豐島、直島美術館、安藤忠雄建築、建築大師隈研吾飯店巨作及日本Cleanup工廠等地點，是一次成功、知性、歡樂又溫馨的參訪活動。

會員聯誼球敘也是精采，除2月、3月在南一球場的球敘之外，4月21日至4月25日至日本富士山舉行五天四夜高爾夫球敘，參加會員及眷屬共26人，行程由球隊會長楊政民率團前往日本球敘，充滿歡樂健康。

會員代表大會

本會於112.3.17.下午3時，假漢來大飯店龍鳳廳舉行第十五屆第二次會員大會，會員代表出席非常踴躍，政府首長、民意代表、各界貴賓、媒體記者均蒞臨指導，場面熱烈。

本次大會由理事長陸炤廷主持，會中除介紹貴賓及感謝各界致贈花籃增添大會殊榮，高雄市政府副市長林欽榮蒞臨會場並於大會中致詞，會中並通過111年度決算及112年度預算等多項議案，各項議案除屬主管機關高雄市政府社會局部分已呈報社會局核備外，其餘各案均已函報相關單位處理。

當天並邀請戴德梁行不動產投資顧問公司董事總經理顏炳立蒞會演講「2023狡兔追市，黯淡的月，房市的機會點!」，針對南部房地產走勢詳細分析與投資建議。大會晚宴中，高雄市政府市長陳其邁亦蒞臨會場，在賓主盡歡中劃下圓滿句點。



理監事會

112.4.27.假漢神巨蛋會館金龍廳召開「第十五屆第六次理監事聯席會議」，會議由理事長陸炤廷主持，出席理監事43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捷運工程局吳義隆局長蒞會專題演講「高雄捷運TOD土地開發推動策略地圖」並舉行聯誼餐會。



局處拜會

建管長官拜訪 良性溝通 串起政府與會員連結

112.2.7.高雄市政府工務局建築管理處處長劉中昂、副處長曾品杰(現為捷運局主任秘書)、謝志昌及正工程司沈崑章專程蒞會拜訪，本會理事長陸炤廷、副理事長柯俊吉、監事會召集人翁志賢、常務理事陳又齊、方啓樟、理事張雅婷、方冠凱、邱全弘、監事江肇偉、黃頌舜、秘書長陳鴻益及副秘書長張麗卿共同接待與交流商議。

本會陸理事長期盼能以良性溝通，讓會員在申辦建管業務時更加便捷，同時也向處長建議，希望建管單位能定期與本會舉辦各類講習課程，並列舉常遇問題及注意事項，為會員宣導法令政策與督促確實落實規定，尤其避免工地安全問題發生與違規受罰。



各項會議

公共關係委員會

分別於112.2.13.、2.21.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，監事會召集人翁志賢列席指導，副主任委員洪振耀、吳柏辰，委員梁德興、黃瀚增等共同出席，會中討論「第15屆理監事西式外套」款式，穿著出席活動，以整體形象展現團結向心力。會中邀請花劇服裝設計公司、SANTINI公司提供款式、花色、材質並蒞會說明。經委員們討論後分別選出樣式，決議再由理事長與監事會召集人作最後定奪。



會刊編輯委員會

112.2.22.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」，會議由主任委員黃証彥主持，副主任委員黃頌舜、委員洪振耀、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿及幹事鄭園蓉出席討論，為第265期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第266期內容編排之方向與大綱等。

外部交流

「高雄-大阪 高雄厝4.0/零碳建築(ZEB)技術交流促進備忘錄」

112.2.24.高雄市政府工務局與大阪府建築士事務所簽署「高雄-大阪 高雄厝4.0/零碳建築(ZEB)技術交流促進備忘錄」：本會常務理事陳又齊代表出席簽署。



會員服務

「都更危老講座」

112.2.8.本會與高雄市不動產代銷公會、大高雄不動產開發公會共同舉辦「都更危老@機大解密」講座，邀請國家住宅及都市更新中心綜合業務部副主任林啓賢主講，本會監事會召集人翁志賢、秘書長陳鴻益及會員皆共同出席，會中講師解析如何藉由相關政策與民間事業連結，帶動區域發展並注入更多產業商機，出席會員皆受益良多。



「房屋市場講座」

(一)112.2.9.本會與大高雄不動產開發公會共同舉辦「2023上半年房屋市場研討會」，會議由本會「房屋市場委員會」主任委員陳又齊主持，邀請壹蘋新聞網地產記者葉家銘主講「積情過後高雄房市發展」、海悅廣告經理朱志杰主講「機會高雄」，出席會員及媒體記者逾260人，會員對高雄房市走向有進一步的瞭解。

(二)本會與高雄市不動產仲介公會、大高雄不動產開發公會於112.4.6.共同舉辦「千人公益講座」，邀請壹蘋新聞網地產記者葉家銘蒞會主講「高雄房市脈動與商機潛力」，會議由本會理事長陸炤廷、大高雄公會理事長洪光佐、高雄市仲介公會理事長簡志坤共同主持，講師除分享多年深入觀察及資料統計，讓會員對高雄房市現況更加瞭解外，會中將當日入場報名費全數捐助高雄市政府社會局為善款運用，社會局謝琍琍局長亦親自代表受贈，三公會會員出席1,450人，盛況空前，場面溫馨。



「銷售溝通技巧講座」

112.2.24.本會假科工館南館S105教室舉辦「銷售溝通技巧講座」，邀請正邦聯合律師事務所陶德斌、蕭乙萱兩位律師主講，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，會中講師引述不動產買賣常見消費糾紛，於銷售房屋時，如何以法律角度運用溝通技巧，讓會員在面對消費者時，以正確的行銷方法預防交易糾紛產生，出席會員近150人，出席會員皆受益良多。



「日本阪神岡建築藝術參訪」

112.4.15.~4.20.「日本阪神岡建築藝術參訪」，由理事長陸炤廷率團、副理事長柯俊吉、監事會召集人翁志賢、新世代委員會主任委員張家豪、理監事、會員及副秘書長共計37人至日本關西展開為期六天五夜的建築考察，行程安排參觀建案及景點：【兵庫縣立美術館】安藤忠雄的視覺饗宴、【倉敷美觀】大原洋式建築、【岡山後樂園】古建築參訪、【豐島美術館】水滴狀建築物、【豐島橫尾館】普普大師庭園、【地中美術館】、日本Cleanup岡山工廠及大阪梅田展示中心、建築大師隈研吾飯店巨作【Hotel Royal Classic Osaka】，最後特別安排：參訪【積水房屋&納得工房】。本次活動全程由新世代委員會精心策劃，使此趟行程收穫豐碩滿載而歸。



「財稅研討會」

本會與大高雄不動產開發公會於112.4.7.假科工館南館演講廳共同舉辦「財稅研討會」，會議由本會「財稅研究委員會」主任委員翁志賢、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「建設業及個人房地合一稅2.0介紹及規劃」，出席會員逾280人，會員皆受益良多。



辦理「履約保證審查」

本會於112.2.16.、3.28.、4.14.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，審核通過豐嶸、永琳、清景麟開發、四季地產、瀚光泰、襄揚等6家建設公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之6個建築個案。



會員聯誼

高爾夫聯誼賽

112.2.17.、3.24.假信誼、南一球場球敘，會長楊政民、副會長張志豪、總幹事李進皇及會員多人參加，球賽後於球場餐廳頒獎與餐敘。



本會高爾夫聯誼會112.4.21.~4.25.至日本富士山舉行五天四夜高爾夫球敘，參加會員及眷屬共26人，本會特於112.3.24.假南一球場餐廳召開行前說明會，會議由會長楊政民主持，安可旅行社承辦人張簡燦宇負責解說全部行程之規定與注意事項，出席會友對行程安排均有相當程度之瞭解。行程由球隊會長楊政民率團前往日本球敘，本會榮譽理事長陳武聰、黃烱輝、副會長張志豪亦一同參加，幹事葉思岑隨團服務。

特別感謝理事長陸昭廷贊助參加日本高爾夫團員高爾夫球、榮譽理事長陳武聰招待日本和牛晚宴、榮譽理事長黃烱輝招待第三天晚宴及提供7名獎項、前會長黃頌舜提供4名特別獎，賦予這趟旅行增添無窮樂趣，行程中增進會員情感及球技交流，是一次歡樂溫馨的高爾夫之旅。





Smartly you

智 享 由 你

In-Wash® Inspira

英佩拉一體式智能馬桶

Roca



www.roca.tw

始於1917 源自巴塞隆納

全球最大衛浴集團

高 豐 KAOFENG
S I N C E 1 9 8 7

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

放慢步調持穩以對 靜待好時機

文 | 陳韻如

「積情過後」的高雄房地產市場，究竟要如何去看待？

台積電建廠訊息的變動，給高雄房市帶來不小衝擊，似乎一下子從利多轉為利空，方寸驟亂；但冷靜下來看，似乎也沒有那麼嚴重，只是因為先吃了糖，就覺得水果不甜了，其實，他還是甜的。

高雄市在歷任市長的努力下，近20年的產業轉型，頗見成效，已經不再是過去的重工業城市，逐漸轉變為觀光城市，舊有空間及建築的活化，高雄市出現了一個又一個的文創景點，成為拍照打卡的熱門景區。

生活環境也大為改善，商圈機能完整，房價相較於北部十分親民，醫療資源豐富，氣候乾燥，這些條件已經成為樂齡南移的選項。再加上高鐵的便利性及普及性，勢必將帶起南向購屋的熱潮。

專訪依舊是本期的重點，陸理事長明確指出，這波買氣緊縮過程中，中小型業者及近年才創立的新公司，可能遭受的風險及壓力最大，因為規模較小，前幾年的售屋獲利可能較為有限，新公司進場時間較晚，土地及原料、工資等成本均已大增，要度過這波過渡期，誠屬不易。

但我們看到理事長憂心的對象之一——

成立才4年的豐鉅開發，卻能從容地面對挑戰，在林總的帶領下，正確地研判推案區位及選擇產品，降低財務風險，在景氣大好時保守因應以對，穩穩地掌握成本及獲利，著實不易。

高雄建設業的新世代很拔尖，已能從方方面面與第一代溝通新觀念，既能維持良好的傳承，又能循序漸進地帶入新觀念，全誠建設董經理是一個絕佳的範例。

這兩位的共通點就是「不躁進、不搶快」，在年輕世代中這種特質其實是很難得，眼光放長遠、按部就班不急躁，看似簡單卻不容易。這兩案例給我們一個很好的啓示，氣要調勻，路才能走的長遠。

最後是這一季散發著濃濃的東洋味，從日本建築考察參訪、常務理事代表簽署高雄-大阪高雄厝4.0零碳建築技術交流，到高爾夫球隊富士山聯誼，顯示日本還是大家的最愛，也是台灣建築業最佳的學習對象。

下一季將開始進入選舉期了，下半年景氣不由得讓人繃緊了神經，選前的市況難以樂觀，歷年都是如此；選後陽光乍現，將迎來下一個好時機，歷年也都是這樣。不著急，放慢步調持穩以對，雨過天青的空氣是更清新的。



合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum



CNS正字標記認證工場
ISO 9001認證工場



CONTIO≡12

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

