高雄文建筑 攜手讓高雄有美好的明天

夏日炎炎 尋訪高雄濕地公園

高雄市產業淨零碳排輔導主軸 利多噴發!520檔期強勢回歸

陽交大+清大進駐高雄 建立在地科技發展人才庫

疫情期成立新公司 準備好就往前走











Contents

02	建築心聲	三房時代即將來臨
06	市政建設	高雄市府加速推動大林蒲遷村 高雄市政府都市發展局 編輯部彙整
11	港都櫥窗	夏日炎炎 尋訪高雄濕地公園 高雄市政府觀光局 編輯部彙整
17	聚焦高雄	高雄市產業淨零碳排輔導主軸 高雄市政府經濟發展局
23	法規探討	危老重建實務說明 高雄都市更新學會理事長/任陞建築師事務所建築師 蔡惠任
33	市場行情	利多噴發!520檔期強勢回歸 591新建案:房市北龍南鳳態勢已定
40	焦點話題	陽交大+清大進駐高雄 建立在地科技發展人才庫 高雄市政府 編輯部彙整
43	建材新知	住宅新標配 從框架到摺疊紗窗 機能與美感兼具 IYKK AP
47	人物專訪	疫情期成立新公司 準備好就往前走 專訪 安禾建設總經理 曾憲鴻
51	友案參訪	桃竹地區友案參訪 收穫滿滿
57	會務活動	113年第二季 會員大會圓滿落幕 日本高球聯誼賽收穫滿檔 編輯部 3月-5月活動彙整
64	編輯手記	氣溫高電價漲 股市房市一起熱 編輯部

廣告索引 一 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司 32 591新建案 封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司 封底 德匠名廚股份有限公司 05 舜聯建材事業有限公司 39 凱撒衛浴股份有限公司 42 YKKAP台灣華可貴建材股份有限公司 10 大亞電線電纜股份有限公司 16 三洋磁磚雄洋有限公司 46 HCG和酆企業股份有限公司 50 中華建築金石獎 21 台灣日立江森自控空調 設備販賣股份有限公司 56 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司 22 博麟水電材料有限公司 63 高豐衛浴有限公司



建築心聲

三房時代即將來臨

理事長 陸炤廷

高雄房地產經過近幾年的發展,已經 進階到一個新的層次,高雄的新建設還持 續源源不斷地開展,讓我感覺到今年又將 是另一個新階段的開始。價格雖然已經大 幅成長,但實際上也僅僅算是補漲,不過 就是還高雄人一個公道,在產品部分,逐 漸嗅到即將回歸到三房的趨勢了。

大環境的變化,高雄市同樣是身處其中,今年2月份台股的市值已經來到61兆的新高,2萬點的高點還在持續看高,電價上漲帶來的預期通膨效應,資金轉置房地產的需求樂觀看好,未來即將徵收的碳費,勢必讓房價還有新一波推力。

高雄市的區域條件更是看好,台積電 的設廠如虎添翼,廠務人員及中下游衛星 工廠等陸續進駐,加上未來陽交大及清大 在高雄設立分校,更是奠定人才匯集高雄 的趨勢、帶動提升薪資行情,住宅出租市 場租金行情看好等等,有愈來愈多的外地 人進駐高雄,購屋需求湧入、投資收租置 產的需求也是明顯增加,一個值得期待的 新未來,已經在2024年迅速展開。

過去市場上熱衷規劃2房,主要是因應 高雄在地的首購族,單價上升薪資未漲, 購屋能力受限,因此建商只能縮小坪數, 保持首購族得以負擔的總價,銷售上也比 較好處理;但是這樣的趨勢在經過幾年的 發酵之後,2房的比例預計在今年會開始下 降,規劃坪數絕對不會愈來愈小,預料最 終還是逐漸要回到3房為主力的架構。

趨勢改變的契機,主要來自於台積電。台積電南下後,外地客購屋比例上升,有自住的需求,也有投資的需求,新進的需求像是台積電的工程師,基本上年薪都在150萬-200萬元之間,這樣的薪資水平,預料不會滿足於2房,在購屋能力提升下,3房的需求應該會上升。

另一個需求則是來自於高雄本地的中



高齡長者。在台灣錢淹腳目的那段時代, 當年20餘歲年輕人在高雄市首購的民衆, 未來再經過5-10年之後,將會進入60-65歲的中高齡階段,公寓或透天的舊屋換 電梯新屋的需求預料將明顯增加。他們只 要賣掉一間透天,以目前的房價,應該可 以換到2間電梯住宅,一間自住、另一間收 租養老,換句話說,未來60-65歲的民 衆,應該成為換屋的強大需求來源。

文山重劃區的單價已經來到45-47萬元,未來在2026年第三季,LaLaport還要前來設點,衛武營未來還有雙捷運O10及Y18交會站,日後上看50萬元很有機會;如果你覺得這個房價很貴,那你應該不大熟悉台北及台中、新竹等地的房價變化,與這些都市相較,高雄市的房價,應該還處在追價的階段。

台北市及台中市的房屋,隨手一指的 單價都在50萬元以上,台北市更是幾乎都 在70萬元以上,這幾年的漲價,台北及台中的在地客都已很難下手購屋,若要買房地產抗通膨,高雄市房價反而突顯了相對低價的優勢,吸引北部買方紛紛南下購屋置產。

很多人都關心,房價不會一直往上, 擔心房價會反轉而下。如果沒有台積電設 廠、沒有清大及陽明交大來設分校、沒有 新的捷運建設,或許現在的房價會落入 " 虛漲 "的疑慮:但是現在這些新計畫都是 實實在在地在建設的路上,"實漲"的信 心不容質疑的。

世代交替已經開始,新的價值觀、新的買方結構、新的購屋需求,每一天都在進行中,每每挑戰著傳統思維,猛一回頭才發現,不過幾個月的時間,原有認知又被刷新了,必須要跟上時代的腳步,洞悉買方的需求,甚至是創造需求,才能在快速變化的形態中,穩定走出自己的路。

發 行 人 | 陸炤廷

社 長|黃証彦

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 林怡妌 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 吳彦儒 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 蔡陽賢

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

地址 | 高雄市前鎭區民權二路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113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



專營浴室櫃・系統櫥櫃企業工廠・專業生產施工一條龍







金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/ 欣恩國際開發有限公司 83

T/07-7406858 F/07-7905718 830高雄市鳳山區建國路一段398號



市政建設

高雄市府加速推動大林蒲遷村 致力落實居住權、財產權及社會權保障 文 | 編輯部彙整

資料來源|高雄市政府都發局網站

大林蒲位於高雄市西南端的郊區,隸屬於高雄市小港區,分為鳳林、鳳森、鳳興及鳳源四個里。東與高雄「臨海工業區」、中油大林煉油廠相鄰,西南聯南星計畫、臨台灣海峽,南接小港區邦坑、鳳鼻頭,北連洲際貨櫃中心、台電大林火力發電廠,完全被大小工廠包圍。

近年因南星計畫之實施。民國69年 (1980) 起,高雄市政府環保局利用建築 廢棄物,於大林蒲高雄第二港口,到鳳鼻 頭約7公里多海岸處填海,至民國76年 (1987) 已填築新生地40公頃;至民國81 年(1992),以建築廢棄物、中鋼爐石、 台電飛灰等填築2百公頃新生地,長約4公 里,寬0.5公里;遠程計畫還將填築3百公 頃新生地,是為「南星計畫」,因而增加 大林蒲沿海區域之海埔新生地面積。

大林蒲自臨海工業區成立以來,長期 被煉油廠、發電廠等工業設施包圍,居民 反映擔憂環境汙染之風險,因此高雄市政府多次向行政院提出遷村建議,並於2017年進行遷村意願普查,高達89.04%居民贊成遷村,行政院決定將遷村案納入「新材料循環產業園區設置計畫」,並於2019年底正式獲核定,當時規劃遷村經費達589.81億元。

因大林蒲遷村涉及共1萬9,400人、1萬 1,740戶,堪稱台灣近半世紀以來人數最 多、複雜程度最高的遷村案,為妥善規劃 遷村、照顧居民權益,高市府與經濟部舉 行超過50場會議,高雄市長陳其邁也親自 舉辦4次說明會,經多次調整遷村條件,終 於在2023年12月獲行政院提高遷村經費至 800億元。

市府預定自2月29日起,針對私有土地 與房屋的所有權人展開至少63場遷村方案 選擇意願調查,1對1說明遷村補償內容與 程序,調查所有權人對各種方案選擇意



社會住宅地理位置規劃。(圖片來源:高雄市政府都發局網站)

向,以利市府接續做好準備,讓未來的遷 村作業順利進行。

高雄市長陳其邁上任至今已舉辦4次說明會親自與民衆面對面溝通,他表示,近期接獲不少鄉親反映,希望趕快遷村;因此第四次說明會後,市府團隊一方面向房發給30萬元的「加速搬遷獎勵金」、「專案社會住宅」2,000戶、入住社會住宅2~3年兒租金的「無自有住宅者安置輔助津點及成立「協力造屋服」等新增措施,及成立「協力造屋服」等新增措施,及成立「協力造屋服務平台」於大林蒲活動中心3樓提供專業建屋的,也籌劃辦理遷村方案選擇意願,與民衆提早了解可領取的補償內容其遷符合自身需求之方案,以保障其遷權益,未來遷村進入法定程序後,可以更利推動。

都發局長吳文彦表示,儘管近年來建 築成本大幅上漲,但大林蒲遷村住商區土 地一坪換一坪、建築物補償費以112年評估 的全新的重建價格補償,再加計遷村當年 營建物價指數調整以及最高25%的拆遷獎 勵金等多重配套,可讓民衆遷村後蓋回原 房屋建坪與建材,不會增加負擔。如果民 衆想用更好的建材或蓋更多建坪,有資金 需求者,高雄銀行也會提供專案優惠貸款 協助:此外,也可搭配先建後遷方案,給 予最長3年續住大林蒲的興建過渡期。

非住商區土地是以高於市價4成給予補 價,農業區地主也可選擇以優惠的條件交 換高坪特定區的住宅區土地。其餘還有十 大補貼救濟,包括依每戶人口數給予7~16 萬「人口遷移費」、1.5~4.5萬「一次性 租金貼津貼」、6~18萬「房租特別津 貼」、30萬「加速搬遷獎勵金」,合計最 高可領取44.5~68.5萬元,如果是中低收 入戶,還可再領取14~32萬「低收、中低 收入戶人口遷移救濟金」;依行業性質給



保障人民居住權,打造優良生活環境。(圖片來源:高雄市政府都發局網站)

予「農產物收入損失特別津貼」、「營業 損失補償」、「市場固定攤台查估救 濟」、「既有市場攤商營業損失補貼」 等;以及對增購畸零地與申請房屋方案者 提供專案優惠貸款及利息補貼。其配套還 有「遷村安置地容積提升配套」、「補償 金3年免計入社福資格」、「畸零地專區補 助建築設計費」、「居民就業輔導」、 「農漁保資格維持協助」等,可說是全方 位照顧遷村居民的權益。

吳文彦說明,2月底展開的遷村方案選 擇調查,是針對約4,800位私有住商區土地 所有權人、1,800位私有非住商區所有權 人、以及3,600位房屋所有權人,就其可選 擇的補償方案逐一說明並調查其選擇意 向,因人數衆多,所以分成63場次在大林 蒲中油活動中心1樓辦理,預定辦理至五月 下旬。他強調有關方案選擇調查的正確資 訊,市府從2月21日起以公文掛號個別通 知,且為避冤民衆誤解,不會以電話、簡訊等其他形式通知,如果所有權人的戶籍 地址與通訊地址不同,也會分別寄送,請 鄉親留意近期市府寄達的公文。



遷村預定地(圖片來源:大林蒲遷村計畫資訊網)

十大補貼與救濟

除土地與地上物補償外,遷村計畫尚包含



大林蒲遷村針對不同族群提供相對應補償。(圖片來源:高雄市政府網站)

吳文彦強調,本次計畫遷村經費調高 到800億元,不僅從財產權保障有房地的地 主權益,也增加對無自有住宅的大林蒲鄉 親安置輔助措施,以減輕租屋負擔,保障 其居住生活權。市府請內政部提高大林蒲專案社會住宅數量,已增加至2,000戶;本人、配偶、父母與子女皆無房地的鄉親,可選擇入住大林蒲專案社宅,享弱勢關懷戶3年冤租金,一般戶2年冤租金,或選擇領取每人10萬元津貼至他處租屋,確保大林蒲居民於遷村過程都能有溫暖住所。詳細的遷村安置計畫書,市府將自2月21日起公告於經濟部網站(https://wwww.moea.gov.tw)、大林蒲遷村計畫資訊網(https://dalinpu.kcg.gov.tw)、小港區公所、遷村六里辦公室及大林蒲活動中心2樓之遷村服務中心,歡迎民衆前往查閱。





港都櫥窗

夏日炎炎 尋訪高雄濕地公園

文 | 編輯部彙整 資料來源 | 高雄市政府觀光局

你一定聽過"濕地公園",但你可能不知道他有多重要。濕地在水資源管理中扮演著多種重要的角色以及對環境的幫助,濕地擁有天然的水質淨化功能。當水經過濕地時,其中的植物和土壤可以去除污染物質,如懸浮物、養分和有機污染物,同時減少水中的有害物質濃度,除了有助於改善水質以外,更可以將水資源供應給居民、農業和做為工業用途。

此外,濕地可以吸收和儲存大量的 水,並在需要時釋放,有助於減少洪水等 災難發生,尤其是在暴雨或河流洪峰期 間,生長在濕地的樹木和草叢,可以減緩 洪流的速度減少相對的災害。同時,在乾 旱時,濕地可以釋放儲存的水分,提供水 源以維持水流和生態系統的運作。

濕地為各種生物提供了適宜的棲息環境,除了水質和植被為魚類、兩棲動物、 鳥類等提供了棲息和繁殖的場所,濕地淺 水區域和植被也為水生生物提供了棲息、 繁殖和覓食的環境。濕地生態系統中的多 樣性植物和動物群落形成了複雜的食物 鏈。濕地中的浮游生物、藻類和植物是許 多動物的重要食物來源,它提供了豐富多 樣的食物資源,支持著各種水生和濕地特 有種的生存和繁衍。

濕地具有高度的碳儲存能力。植物和 有機物在濕地中生長和分解時吸收和儲存 大量的碳,有助於減緩氣候變化,減少大 氣中的溫室氣體含量。同時,濕地還可以 調節當地的氣溫和氣候,對降低溫度和增 加降水起到一定的調節作用。一起來看 看,高雄有哪些珍貴的濕地公園。



高雄建築



洲仔濕地公園

洲仔濕地公園

獲獎無數的洲仔路間的洲仔濕地公園 位於左營蓮池潭畔,是一座以生態工法打 造並成功復育多種鳥類及水生動植物的生 態棲息地。

中都濕地公園

中都濕地公園打造出兼具自然生態、 教育解說及民衆休憩等衆多功能,呈現愛 河沿岸多樣性的風貌,也因此有高雄都會 桃花源的美稱。

串起高雄城市生態綠廊的中都愛河濕 地公園座落於愛河南側的十全與九如路之 間,全長約2.5公里,佔地達七干餘平方公 尺。



中都濕地公園-吊橋





中都濕地公園-遊客解說中心

園區北邊有龜山、半屏山,西側有壽山,並且緊臨愛河流域,形成山水環抱的景觀,除了美術館、兒童美術館、噴泉景場及其它必要設施外,園區大多採自然工法,摒除柏油鋪面的方式、舖設透水路層,利用山丘造景、草地、湖泊等景觀,将四十多座大型藝術創作引入美術公園。園中長現藝術之美。園區東北角為重現内惟埤溼地原始生態,國方刻意減少人工設施,只有草坡、濕地、水

内惟埤文化園區

内惟埤原是高雄市最大的灌溉埤塘濕地,1990年代以市地重劃方式建構41公頃的美術園區,並參酌臺灣濕地保護聯盟與高雄鳥會的建議,保留舊有地名為「内惟埤文化園區」。



内惟埤文化園區



鳥松濕地公園 - 水域旁木棧道

渠、老樹和符合南臺灣氣候的本土林木, 另有專區復育螢火蟲。優美埤塘隨地型呈 不規則珊瑚狀,湖中有小島、沼澤及淺灘 供各類生物棲息庇護,蓮池、垂柳、枯木 與原生樹林,營造野地寧靜祥和、遠離塵 囂的自然環境,粼粼波光吸引了大批留鳥 與候鳥及各種昆蟲生物駐足棲息,為文化 園區保留了珍貴自然生物資源與如田園之 詩般的景觀。 89種鳥類、270種以上昆蟲、300種以上植物,擁有豐富多元的生態資源;該區又緊鄰廣闊的澄清湖,是自來水公司沉砂池前身的一部分,是處絕佳的戶外生態教學場所,每到周末假日都有生態解說活動,沿著木棧道,可以觀察到綠頭鴨、紅冠水雞、小白鷺等在濕地水域間悠遊。

鳥松濕地公園

鳥松濕地位於臺灣高雄市鳥松區,佔 地約3公頃,是臺灣第一座以人工濕地為主 題的教育公園,以自然生態教學為主,觀 光遊憩為輔的公園。

入園後位於右側木棧道旁有間自然中心,可提供前往民衆諮詢及索取相關活動 DM,以獲得更多園區資訊。園區內紀錄了



鳥松濕地公園-綠色隧道



林園海洋濕地公園-全台唯一的水母湖

林園海洋濕地公園

林園海洋濕地公園是一座以濕地為主 題的公園,雖然濕地佔地僅6.2公頃,為典 型的袖珍型濕地,小而美的濕地與大海相 連,不僅可一覽台灣海峽風景,還能遠眺 小琉球。

林園海洋濕地公園位在台十七線轉進 西溪、港嘴社區的海邊,後唐路與半廓路 □,交通十分便利,蘊藏著豐富的生態樂 園,在此地規劃為濕地公園之前,就有豐 富的自然生態,一片神祕豐饒的潮汐地, 字育出種類繁多的鳥類、植物、魚鰕蟹 類,生物種類多元,特別是原生種之紅樹 林、海茄苳頗多,距今已有150年歷史,除 此之外,這裡有全台難得一見的倒立水母 浮遊。

園區採「輕量」、「減量」設計理 念,分為紅樹林保育區、環境教育區、生 活休憩區、海岸活動區,是親子濕地的教 育園地,幾步之遙走到海邊,大人小孩可 踩沙玩水,海岸規畫有自行車道與人行步 道,是單車騎士的悠遊祕境。

本來少人知曉的私密景點,因倒立水 母而聲名大噪,水母最佳觀賞期為冬季, 三月為繁殖期,隨著夏天氣溫升高水母數 量銳減,想一睹倒立水母在清澈水中舞動 的身影,可選在每年9月至隔年5月之間前 來,幸運的人還可看見罕見的「藍色仙 后」水母。



林園海洋濕地公園-倒立水母





WEBSITE

生活即藝術

LIFE IS ART

晶化石 CRYSTAL FOSSIL 298 X 598 X 8 mm



HF3660601



HF3660407







HF3660908







光澤度

精細度

高硬度

低吸水率

環保節能

Glossiness

Fineness

High hardness

Low water absorption

Energy saving



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

TEX | 07-3710607

Address 高雄市仁武區鳳仁路10之4號











高雄市產業淨零碳排輔導主軸

文/圖 高雄市政府經濟發展局

高雄是以工業起家的海洋城市,製造 業比重占全國約12%,過去隨著高雄港開 港與重工業的崛起,高雄成為國内石化、 金屬等產業重要聚落,其中石化、鋼鐵等 基石產業產值占全台6成,肩負台灣經濟重 擔。

然相對的高雄市碳排量大約有5,700多 萬噸,佔全國近五分之一,其中80%來自 工業部門;如何在推動產業轉型的同時, 有效達到「淨零轉型」目標,是市府一直 念茲在茲的目標,也是市長上任後積極推 動的方向。

為推動產業淨零轉型,高雄市攜手鋼鐵、石化、電子、能源及循環經濟業等產業龍頭,共同成立「產業淨零大聯盟」,期望藉由「產業龍頭以大帶小、國營事業以身作則」方式,共同分享減碳技術,並促進跨業合作、創造共贏,進一步擴及至供應鏈及其他中小企業。

此外,面對國內外淨零趨勢、CBAM 碳關稅、品牌供應鏈等淨零議題挑戰,市 府也規劃從「趨勢解碼」、「企業輔 導」、「人員教育」和「媒合資源」四大 主軸著手協助中小企業,至今至少已辦理 40場直接與間接輔導活動,觸及人次超過 干人。

(一)趨勢解碼

高雄市有數以萬計的中小企業,這些企業面對現今國內外淨零趨勢、CBAM碳關稅、供應鏈等淨零挑戰,亟需完成相關準備及協助,為廣泛觸及企業,提升輔導廣度,市府採用「趨勢解碼」策略,針對淨零趨勢及相關規範,除了辦理說明會、工作坊外,進一步設立諮詢窗口,企業可直接撥打電話進行淨零諮詢。

此外,市府在112年8月出版「高雄市 製造業碳管理作業手冊彙編」,内容集結



逾百企業響應參與「高雄市製造業碳管理作業手冊彙編說明會」,肯定市府推動碳管理之積極作為。

了企業自我風險評估、各項淨零規範的詳細介紹、手把手的碳盤查教學等,使企業能透過手冊吸收大部分的重點知能,同時,手冊中還彙整了超過50項的疫後補助資源,以及碳盤查、碳減量、碳中和的政府資源,降低企業進入碳管理的門檻,手冊電子檔並可在本府經發局的官方網站下載。

(二)實質輔導

為進一步深入了解企業需求,提高輔導深度,市府實際進場進行「實質輔導」,輔導工作包括碳盤查計算、碳足跡計算、協助歐盟CBAM碳關稅申報等。除此之外,本府委託專業顧問團隊亦於112年9月進駐本市和發、本洲產業園區,協助碳管理需求的企業就近在園區內進行諮詢,協助降低各式淨零規範或CBAM衝擊對企業的影響,提升輔導深度。

(三)人員教育

「人員教育」是培養企業自主能力的 重要工作,透過辦理碳盤查、碳足跡及高 階經理人碳管理概念班等課程,訓練企業 第一線人員或高階經理人了解碳管理相關 實務方法,建立企業推動碳管理的觀念與 能力,協助從內部改變企業文化與戰略, 讓企業能夠自主推動碳管理工作。



透過訪視企業製程,實際進入企業內部了解需求,以提供減碳相關建議、協助建立自主碳管理能力。



本市企業參與各式淨零議題說明會,了解國內外最新淨零趨勢、碳盤查方法與工具,以及我國政府提供之協處資源。

不僅如此,高雄市「淨零學院」112年 11月正式揭幕,成為全國第一個實體的淨 零教育學院,學院安排了通識概念課程、 證照與認證課程、專業技術課程,除產業 界從業人員外,市府推動淨零的同仁與各 局處首長、民意代表也共同加入學習淨零 知識,進而取得證照。學院亦聯合南臺灣 各縣市、產業界、查驗機構及大專院校, 進行跨域合作,共同打造淨零生態圈。

(四)媒合資源

建立起企業的認知與能力後,進一步依中小企業需求,協助轉介中央或地方的對應補助及輔導資源,實質降低企業碳管理成本,以提升中小企業減碳意願,加速產業進行淨零轉型。媒合資源包含經濟部能源署、產發署、標檢局、中小及新創企業署、國貿署、環境部,以及民間單位,如金屬工業中心、塑膠中心等相關資源。

產業市府齊心共推數位、淨零「雙 軸轉型」

氣候變遷已經不是趨勢,是一個既定 的事實,淨零轉型過程企業主的心態扮演 著重要關鍵,「減碳」不應視為成本的增 加,而是未來競爭力的投資與提升,企業 除了降低未來碳相關成本支出,進一步可 站穩供應鏈的關鍵地位。



市府辦理ISO 14067 碳足跡工作坊訓練課程,吸引企業 踴躍報名參與,學員經參訓完成可取得結訓證書。

市府成立淨零學院,致力培育市政府、產業淨零人才,以共同打造淨零生態圈。

高雄擁有深厚的工業基礎與豐沛的文化能量,因應國際淨零趨勢,淨零轉型是產業維持國際競爭力的必要條件,面對數位與淨零轉型的議題,市府對齊2050淨零減碳目標,鼓勵在地企業投入創新轉型、加速產業升級,強化城市整體的競爭力,同時協助企業共同面對減碳挑戰,共同推動數位轉型,實現高雄的數位、淨零的「雙軸轉型」,以期加速催化整體產業的競爭力。





ERIC雅麗家



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。





法規探討

危老重建實務說明

文/圖 | 高雄都市更新學會理事長
任陞建築師事務所建築師 蔡惠任

前言

我國位於環太平洋地震帶,是目前已 知全球最活躍也是地震威力最大的地震 帶,因此為了加速台灣老舊房屋的重建, 我們早在民國87年11月11日就公佈並開始 實施「都市更新條例」,然而從87年起到 今年113年這25年多的時間,我們歷經了民 國88年的921地震、民國105年的美濃地 震、113年的花蓮地震,我們付出了多少人 民生命財產安全的損失來證明了一件事, 就是建築物重建的速度遠遠趕不上建築物 老化且變成危險的速度,也因此我國才在 105年5月10日公佈並開始實施「都市危險 及老舊建築物加速重建條例」,試圖在土 地及建物所有權人100%同意的情況下, 趸 去了更新單元規模的限制,也省下了更新 事業計畫核定的時間,同時在100%同意下 不需要進行權利變換計畫的審查,讓建築 物的重建可以真正的加速推行,我們可以 從113年5月2日的統計資料(如下圖一),危老重建計畫的申請件數在8年間達到3,173件,遠高於都市更新在24年間僅1,564件,從這二者間的差異來看出端倪。

然而,真正吸引不動產投資開發業者 願意加入危老重建或都市更新行列的重要 推手,以筆者的角度來看則是去年112年公 告發布實施的平均地權條例中的私法人內 應經許可,都更危老的整一直接說 應經許可,都更危老的更直接說 。另外中央銀行的限貸令更直接說 。另外中央銀行的限貸令更連僅終 。另外中央銀行的限貸令更連僅終 。另外中央銀行的限貸令更連 可以貸款不受限制,在空車 量額 可以貸款八成,這二者之間的內域之 報率分別是自備二成跟自備六成之 報率分別是自備二成跟自備六成之 報率分別是自備二成跟自備六成之 報率分別是自備二成跟自備六成之 有 40%容積獎勵,在容積獎勵的方 更危老的土地相較於空地可以多重建 成的價值,另外還有都更危者重建案



圖一: 危老重建計畫統計表 (資料來源: 内政部國土管理署)

分回後第一次移轉可以減徵40%稅金的誘因之下,讓越來越多的不動產開發業者願意投入都更危老案的整合與開發,因為對於不動產開發業者而言都更危老重建案至少會有三大利多:

- 一、自有資金投報率多三倍,增加資金運用彈性。
- 二、土地取得價值多三~四成,在可建 及可售面積均攤下間接降低土地成 本。
- 三、合建分回第一次移轉可減增40%稅金,同時加快餘屋量的去化過程。

至於這三大利多如何操作,筆者就法 規及實務層面分別簡述如下:

危老房屋的資格—都市計畫範圍

依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條規定:「本條例適用範圍,為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值,且符合下列各款之一之合法建築物:

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害 防救法規通知限期拆除、逕予強制 拆除,或評估有危險之虞應限期補 強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低 等級者。
- 三、屋齡三十年以上,經結構安全性能 評估結果之建築物耐震能力未達一 定標準,且改善不具效益或未設置

-61	語線	號	000		纳税義務人統一編號		4	期	109
50	稅 義人姓	務名	股份有限公司			持分比率		1/1	
塠	凯地	址	高雄市 區	路 號	楼				
8	屋坐	落	高雄市 區	.街 號			18		_
R	次十	序	構造別	建物颜别	面積 (平方公尺)	現值(元	.)	起課年月	折舊年數
1	+	В0	木石磚造(磚石造)	1	100,40		23,500	00000	78
	+	1000			3500000				
Г	+								
	T	- 17			7				
						01			
									1111
L	1								
승·	57	1			248.50		88,500		
66 33	1 1 1	、本質 、本質 、本質	資料係由房屋稅器把餘表移列, 發明以核發日房屋稅器所裁資料 证明未知蓋填營人員職章、稅籍	宣供参考,不作産權 為導,該爰如有增、 近明専用章或全功能	及他項權利證明之用。 改建與廢資虧不將,另當何本分 報查章無效。	子局 (處) 申報・憑以	堂行被定规(L.	
承	辞人	Ņ:;	政場網				-	市税捐稽	1

圖二: 稅籍證明範例(民國31年的稅單) (資料來源:任陞建築師事務所(業主提供))

昇降設備者。 |

從上開條文可知危老適用範圍必須要 是都市計畫範圍,因此非都市土地不能適 用危老重建條例,實務上曾有整合人員花 了一年多的時間整合了橋頭區臨路透天近 20多戶準備要重建為大樓,整合完成後還 興致勃勃來到筆者的建築師事務所說已, 整合完成100%鄰近橋頭科學園區附近,重 建為大樓效益很高,請筆者先初步規劃 建為大樓效益很高,請筆者先初步規劃 間草圖及計算坪效,沒想到經筆者一 發現是非都市土地的鄉村區乙種建築的 地,不能危老重建,這期間所損失的之 力、財力及時間成本不可謂之 大,因此危老重建適用範圍首要條件為 市計畫區,各位讀者先進一定要記得。

危老房屋的資格—合法建物的認定

其次是合法建物的認定,依高雄市合法建物證明申請書内容所示,如果我們建築物是在都市計畫公佈前已興建完成者,則提供下列八項文件:

- 1.稅籍證明。
- 2.水電裝裱日期。
- 3.戶口門牌第一次設籍。
- 4.建物謄本。
- 5.建築管理前完工證明書。
- 6.建築執照。
- 7. 載明建築物資料之土地使用清冊。
- 8. 航照圖或測繪圖。

上開文件其中之一,只要能證明建築物是在都市計畫禁建前建築完成,就可認

台湾電力公司 高雄區營業處 函

中華民國 111 年 月 日 高雄費核 證字第 111 號

受文者:

- 一、復貴戶 111 年 月 日申請書敬悉。
- 二、經查費戶原始用電憑證已逾保存年限,業經銷燬,無法發給用電證明,惟為便利貴戶需要,茲依據本公司現存用電查詢檔之記載資料,提供下列用電資料,謹供參考。

貴戶用電電號: 根據本公司現存用電查詢檔所登載用電地址 為:高雄市 區 路 號平房 ,係於民國 ()21 年 09 月 01 日 裝表供電,復請查照。



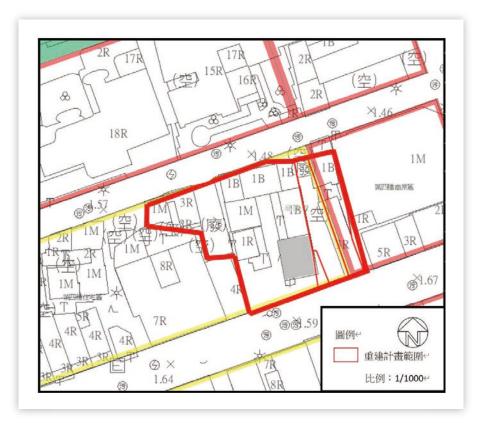
圖三:電表裝裱證明(民國21年裝設電錶) (資料來源:任陞建築師事務所(業主提供))

定為合法建物。另外如果是都市計畫後才 建築完成者,則須要有使用執照,實務上 各位讀者一定要記得,有建物謄本的建築 物不見得是合法建物,因為建物謄本上的 完成日期不一定是在都市計畫前。

例如:原高雄市轄區第一次都市計畫為 44年5月19日,筆者就曾碰過一危老重 建案,其建物謄本上的完成日期是44 年9月17日,僅差三個多月可以取得合 法建物資格,所幸該建物座落在第五種 商業區容積840%,法定容積夠高不需 要額外的容積獎勵。

重建計畫的範圍—合法建物座落土地面積

承上,八項認定文件中,筆者最喜歡的順序第一名為稅籍證明文件(如上圖二),第二名為水電裝裱日期(如上圖三),第三名為門牌第一次設籍,最後才是建物謄本,而最不喜歡的則是領有使用執照的土地,因為都市計畫前已建築完成的建築物,如果沒有謄本也就表示沒有座落地號的受限,就有機會主張建築物座落基地範圍越大越好,因為容積獎勵範圍跟稅範圍也可以變大,例如筆者就曾協助建設公司以14坪的合法建物座落在1,195坪的建築基地上(如下圖四),及用30坪的建築基地上(如下圖四),及用30坪的合法建物座落在300坪的建築基地上(如下圖五),分別協助建設公司多創造了近100倍及近10倍的價值。



圖五:30坪合法建物(灰色)座落在300坪的土地 (資料來源:任陞建築師事務所)



圖四:14坪合法建物(灰色)座落在1,195坪的土地 (資料來源:任陞建築師事務所)





圖六:新興區仁愛一街危老重建案(一照四戶合併空地) (資料來源:任陞建築師事務所)

的金額賣給了建設公司,也成就了筆者的 新興區仁愛一街危老重建案(如下圖 六)。而另外一案在苓雅區三多路上,同 一基地範圍內從民國57年到65年之前重複 核准了多達6張的使用執照,共19戶透天, 其中7戶已整合完成100%準備危老重建, 所幸在去年112年3月31日修正完成「高雄 市政府工務局領有使用執照建築基地範圍 内部分土地申請建築處理原則」的解套之 下,順利完成三多路危老重建案(如下 七),而這二案也因此登上了今年113年初 的新春特別節目高雄都更危老特輯的電視 節目中。

然而筆者也曾碰過第一時間誤判的案件,因為案件看起來單純,完整的一筆地號、一筆建號及完整的一張使用執照,孰不知該完整地號有經過合併與原使用執照基地面積不相符,另外完整的一張使用執

照地下室與隔壁戶是一起開挖,地下室中間的共同壁竟然有開口不是實牆,變成基地範圍內拆除後要保留地下室的共同壁影地下室外牆上有開切。 要封閉須辦理變更使用的問題,基地的實質, 要封閉須辦理變更使用的問題, 對,及地籍謄本面積不符造成坪效上下室共同壁變成隔壁戶地的 對,及地下室共同壁變成隔壁戶地的題 辦開口要封牆須辦理變更使用的問題, 論開口要封牆須辦理變更使用的問題未 管體,因為受限的地方越多。

危老房屋的資格—耐震能力不足最重要,不一定要30年

最後要提醒各位讀者先進注意的地方 是重建條例第3條所規定的是各款之一,也 就是只要滿足其中一項就可以了,而實際 上最容易滿足也是最容易碰到的案例就是



圖七: 苓雅區三多路危老重建案(六照十九戶,其中七戶重建) (資料來源:任陞建築師事務所)

第二款的耐震能力不足,只要耐震初評通 過SR>45分,就可以進行危老重建,而耐 震初評的費用最低一戶大約28,000~ 32,000元左右,時間大概三周,且取得耐 震能力不足的證明後建設公司也可以用法 人名義買賣不受平均地權條例影響,因此 第二款的耐震能力不足最為重要,實務上 也最常見,大概八到九成的案件都是第二 款。而第一款的危險建築常常是因為天災 人禍造成,如:全國危老動土的首案在高 雄青年路跟自強路附近,就是因為鄰地地 下室連續壁施工造成房屋倒塌,被判定為 危險建築物才進行危老重建,因此發生的 機率很低大約一成左右。至於第三款除了 要滿30年外還要未設置電梯或改善不具效 益,詳評費用也較高約30~40萬之間,此 外一般而言初評不過,詳評要通過也很 難,故發生的機會也很低同樣大概一成左

右。實務上筆者曾碰過鋼結構建築物滿20 年以上不須要30年,結構初評因為鋼構螺 栓鏽蝕耐震能力不足,所以符合危老重建 資格。如:我們高雄市民族路跟大順路交 叉口的鋼結構商場同樣約21年的屋齡,也 是結構初評後耐震能力不足進行危老動,也 是結構初評後耐震能力不足進行危老動 建。當然也有碰過業主因為誤以為建築物 一定要滿30年才可以危老,因此將超過20 年的一層樓鋼構鐵皮屋拆除當成空地買 賣,錯過容積獎勵、稅金減免還有貸款八 成,實在很可惜,還望各位讀者引以為 戒。

後續—相關案例分享

危老重建相關法條中央跟地方還有解 釋函令,如:中央的「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「都市危險及老舊 建築物建築容積獎勵辦法」、「都市危險 及老舊建築物加速重建條例施行細則」、



圖八:異地重建案,地主換透天,建設公司原址重建華廈 (資料來源:任陞建築師事務所)

另外危老重建中的異地重建概念,筆 者曾因此獲得國家工程品質金質獎規劃設 計類危老項目的全國首獎並獲總統召見 (如上圖八),是因為協助建設公司與 邊蓋一棟四層樓的電梯透天,基基地則 意一棟四層樓的電梯透天。 主原地主的老屋基地,而老屋基地則 是京地主的老屋基地,向也就是原建 設公司取得興建做華廈,也就是原 地主搬到其他地方的新成屋去,然後,用式 原址讓建設公司重建為大樓或華廈,方民區 京城屋或預售屋交換危老重建基地的 京城屋或預售屋交換危老重建基地的 京城屋或預售屋交換危老重建基地的 京城區 京、東正打算用較新的四戶透天換重建計 範圍中的關鍵三戶舊透天來達到整合完成



圖九:單棟大地坪別墅重建為11戶電梯別墅 (資料來源:任陞建築師事務所)

100%的目標。此外危老重建不一定要做大樓或華廈,如原縣轄區有許多低容積的住宅區範圍,原本是三合院四合院或單棟別墅佔地面積比較大的,經容積獎勵後作為車庫電梯別墅4~5樓,以目前透天電梯別墅推案較少的情況下,一樣有機會造成熟銷及創價(如上圖九),最後僅以二個獲獎案例分享未來危老重建的可能趨勢,並祝福各位讀者展閱愉快,整合如意。



新建案 名單廣告

精準獲客需求首選

站內精準客群

均為潛在找房需求準客

準客轉化

高留資轉化

站內實測數據: 20%到場率

客戶3大特徵

覆蓋廣泛

黏著度高

精準潛客







名單3大特點

高轉化

高來人

高成交

Y









市場行情

利多噴發! 520檔期強勢回歸

591新建案:房市北龍南鳳熊勢已定

文/圖 | 591新建案

金龍抬頭!全台房市一掃去年底總統大選政經因素利空,建商先蹲再跳,推案量能一口氣在今年度爆發,七都光第一季新進場建案數近4百個,不管是季、年增都有逾一成的漲幅,再來近期520檔期也上演慶祝熱潮,七都推案量「漫」了出來,南部房市熱度因台積電議題持續攀升,房價也節節攀高,頗有追上北部的態勢,但在賴政府上任後,新官上任三把火,房市政策是否能維持賞罰分明,左打短期投資客,右捧自住買盤,關乎到房市持續樂觀的主要因素。

根據591新建案統計六都、新竹推案統計第一季新進建案資料,以供給面來說,推案個數為374件,較上季或去年同期均成長逾1成,推案戶數2.5萬戶,季增3%、年增11%。這邊也可以觀察到季增部分,有明顯成長,歸因於去年第四季因為恰逢總統大選,也因此建商選擇暫避風頭,推案量能也在第一季大爆發,因此供給量才會有所佳績。

Q1推案量能略減 撇政經因素整裝再出發

再來看到總銷部分,今年首季總銷金額為4,665.81億元,較上季減少6%,與去年同期相比縮水超過1,200億,年減高達21%,創近一年來次低,總銷下滑但戶數跟個案數反倒上升,主因是推案區塊的推移,第一季統計資料建案地點中多為蛋白、蛋殼區塊,所以在總銷金額略有下滑。也因為推案區塊的改變,新案的平均開價跟成交價也有大幅度的下修,開價及成交價每坪為49.9、46萬元,整體季減15%、年減2%,創2021年第4季以來新低。

細看到六都總銷變化,今年第一季桃園市不管是推案戶數跟總銷都是七都之冠,其中

個案、總銷及戶數等指標仍繳出季、年雙位數成長的佳績,最主要除了過往基期較低, A7、中路、經國及小檜溪等重劃區指標案進場也是一大助力。像龜山區A7重劃區這次就在 「富宇富御」等指標案帶動下,即便開價已直逼5字頭,賞屋人潮仍是絡繹不絕,除了每周 來客量可達50至60組,部分個案更有高達80組來人,十分驚人。

再來南部第一季也是表現亮眼,台南市受去年第4季及今年329檔期推案遞延,加上外圍蛋白區擁有不少中小型的透天、電梯個案公開,本季進場個數82件創下歷年之最。此外,在台積電等題材持續發燒下,台南新案價位似乎踩不住煞車,目前開價及成交價已雙雙攀至歷史新高,隨著今年市況明朗,估計將持續向高點挺進。高雄同樣受惠科技題材,在外來置產客湧進下,北高雄等地價量急遽升高,案場平均來人也回穩至每周18組高點,動能看旺。

2024年Q1六都、新竹縣市新進場建案狀況

區域	個案數	總銷(億元)	戶數	新案平均開價 (坪/萬元)	新案平均成交價 (坪/萬元)	來人數
台北市	17 (-47%)	543.80 (-41%) (-77%)	1,165 (-55%) (+6%)	114.1 (-17%) (-19%)	106.7 (-17%) (-17%)	20
新北市	37 ^(-8%) (+19%)	817.45 (-45%) (+101%)	4,081 (-24%) (+48%)	64.3 (+16%) (+4%)	60.2 (+16%) (+5%)	25
桃園市	66 ^(+8%) _(+14%)	936.33 (+43%) (+67%)	6,423 (+34%) (+66%)	37.8 ^(+6%) _(+6%)	35.2 (+8%) (+5%)	19
新竹縣市	44 (+38%) (+29%)	454.70 (+72%) (+11%)	1,960 (+49%) (+14%)	48.8 (+8%) (+4%)	46.2 (+8%) (+5%)	18
台中市	72 ^(+1%) _(+9%)	809.01 (-33%) (+9%)	4,325 (-39%) (+11%)	45.5 (+3%) (+2%)	42.8 (+3%) (+1%)	13
台南市	82 ^(+52%) _(+26%)	553.53 (+287%) (-26%)	3,773 (+247%) (-21%)	36.5 ^(+13%) _(+11%)	33.4 (+13%) (+9%)	11
高雄市	56 ^(+27%) _(+4%)	550.99 ^(+75%) _(-14%)	3,362 (+68%) (-25%)	35.8 ^(+5%) _(+1%)	32.4 (+6%) (+1%)	18
全 台	374 ^(+12%) _(+15%)	4,665.81 (-6%) (-21%)	25,089 (+3%) (+11%)	49.3 (-15%) (-2%)	46 (-15%) (-2%)	16

資料來源:各案場、591新建案 註:藍色數字為季增減、紅字為年增減

520檔期「大師兄」回來了 七都逾半數破千億

第一季、329檔期過後,各地屢有熱銷案狀況傳出,也讓建商補足信心,根據統計今年 520檔期除因不可抗力因素影響第一季的延推案量以外,抓準熱度進場新建案案量佔6成以 上,總銷量體突破6千億接棒329檔期熱度,主要是目前大環境樂觀基調不變,細看各都的 發展,雙北市、桃園市及台中市均有千億的案量,台中市以1,670億元居冠,稱霸全台。

今年520檔期新建案推案數據

縣 市	總銷(億元)		
台北市	1,120.8		
新北市	1,603.3		
桃 園 市	1,076.38		
新竹縣市	197.27		
台中市	1,670.2		
台南市	162		
高雄市	574.1		
全 台	6,404.05		

註:新成屋指屋齡2年内住宅

資料來源:實價登錄,《壹蘋新聞網》統計彙整

天龍國台北市在今年520檔期中交出亮眼成績,其中讓人矚目的是位於南港區將有百億大案進場,近年來南港在東區門戶計畫的推動下,發展可說是逐步超越内湖,再加上台鐵、捷運、高鐵三鐵交通樞紐的地理位置,也讓許多機能越趨到位,磁吸南港經貿園區、内湖科技園區等買盤,區域發展往上跳,因此房價也在預售新案的加持,持續攀高,像是近期百億新案為國賓建設推出的「國賓大南港路案」位於南港路三段,591新建案預估此地段加上區域發展的前瞻性,每坪單價有望達150萬元,正式超車内湖新案水準。

重劃區屢見熱銷案身影 區域高價不是新聞

新北市外移人口多,過往就深受北市客群歡迎,但近年來發展趨勢追平北市,房市表現也不遑多讓,以新北市房市發展來看,最可貴的就是完整的重劃區推案量能,不只讓建商有地可推、民衆有房可買,更是讓房價有空間可漲,不管是板橋江翠北側、新莊副都心、三重二重疏洪道、林口新市鎮等區塊,推案熱度以及來人狀況都很熱絡,才在成交單價上陸續驚見創高價的情形。



桃園客運園區推案量能後來居上,成為新興推案熱區。

房價高漲雙北以外的區域,受到外溢效應影響,受到首購買盤青睞,以桃園市來看,觀察重點同樣在重劃區案量,520檔期也突破干億總銷量體,北北桃共榮圈,有接棒新北熱度的態勢,在地建商璟都建設持續加碼深耕,包括客運園區、中路重劃區都其身影。新竹部分,竹北高鐵精華區7字頭已是常態,但精華區地段推一塊少一塊,因此去年開始新竹市區也吹起都更危老風潮,希望透過都更能推進市區稀缺地段新案量能,520檔期寶佳機構就在台鐵新竹站、巨城周邊推出新案「心築湛」逾兩百戶的量體,總銷達60億元。

台中520檔期推案則呈現M型化趨勢,西屯區揮軍重返戰場,商辦力道加強以外,另外營建雙虎,華固、興富發分別在水湳及七期接連推出百億水準大案,在地品牌建商寶輝建設也持續加碼重壓七期,佔據過去老粉的心,除了傳統市區外,海線也是整裝待發區,捷運藍線、中科議題都是未來能夠讓房價飆升的利多議題。

護國神山顯神威 外地投盤南下買單

南部近幾年發展關鍵字就是「護國神山」台積電,台南部分南科概念區像是善化、新市,過去幾年受惠於台積電設廠,交易量大,自住買盤熱度頗高;另外交易熱區還有歸仁,原因無他,歸仁房價僅3~4字頭,為最便宜的七都高鐵特區,未來還有台南三井開幕後人潮聚集,二期計畫也箭在弦上,待完工後將為該區注入更多房市活水。

高雄今年520檔期大量體則聚焦南高雄,都是全國性建商插旗,其中前金區則有兩場百億大案插旗,分別是興富發與豐邑機構,皆瞄準愛河沿線精華地段,隨著環狀輕軌成圓,周邊的商圈也成功串連,建商看好南市心百貨生活圈機能及愛河港都風情相伴,目前區域均價已站上5字頭,期盼能打造水岸景觀宅,持續活絡南高市場。



今年520檔期高雄有百億建案「巴黎河左岸」進場。

七都520檔期指標建案一覽

縣市	區域	案 名	建商	總 銷(億元)
台北市	南港	國賓大南港路案	國賓建設	100(預估)
	中正	全坤衡陽路案	全坤建設	70
	中山	森仰	璞全建設	60
	北投	達麗河蘊	達麗建設	60
新北市	土城	新濠岳	新濠建設	100
	三重	公園66/公園yoyo	茂德機構	80
	板橋	立信雙星	立信機構	60
桃園市	大園	璟都客運段54地號	璟都建設	96
	桃園	璟都機構中路案	嘉駿建設(璟都機構)	80
	龜山	鴻築建設善捷段案	鴻築建設	80
新竹縣市	東區	心築湛	益展建設	48
	寶山鄉	富宇天湖	富宇地產	35
台中市		華固頂滙	華固建設	100
	西屯區	興富發蘿曼蘿蘭	興富發集團	91
		寶輝101 theater south	寶輝建設	70
台南市	歸仁區	晶悦森宇宙	晶悦國際飯店股份有限公司	60
	安南區	泰嘉開發科工案	承逸開發建設	60
= ## =	前金區	巴黎河左岸	興富發集團	100
高雄市	前金區	豐邑七賢案	豐邑機構	101

資料來源:各案場、591新建案

左打投資右捧自住 稀缺產品受矚目

2024年上半年七都房市在329、520檔期陸續交出亮眼成績單下,可見建商對市場熱絡的信心度,下半年儘管新政府上任,但目前房市最大利多新青安房貸目前可申請時程直到2026年7月底,就算是央行年初不甩美國聯準會利率按兵不動的方向,走自己的路,突擊式升息,但依舊壓不住房市熱度,因此日前突然出手遏制私法人炒房,内政部預告修正《私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法》,未來私法人以「宿舍」名義購屋時,僅以成屋為限,預售屋需例外準購,且還設下兩大關卡,包括私法人禁購高價住宅,私法人公司身分成立至少1年、員工5人以上,就是要徹底防堵,未來豪宅市場交易量會是觀察重點。

「抓投資,捧自住」已成台灣當局政府對於房地產核心基調,以新青安房貸上線後,深受自住買盤青睞,也帶起一波買氣,在新政府上任後,若能維持前朝種種,預估2024年下半年熱度依舊,整體發展會呈現「量微增,價緩漲」的態勢,甚至部分特殊地段,會持續吸引建商購地,擴充土地存量,再者稀缺類型產品,也有創高價的機會。





E.FANCY

智慧馬桶CA1384S











SUS316













遙控 / 本體防潑水

凱撒衛浴股份有限公司 建設開發部 | 專線 07-3597758



股票代號 181





焦點話題

陽交大+清大進駐高雄 建立在地科技發展人才庫

文丨編輯部彙整 資料來源丨高雄市政府網站

清華大學、陽明交通大學擬在蓮池潭 畔舊左營國中校地及蓮池會館設立分校, 開辦半導體及AI相關碩博士班,最快114 學年招生。這項招生計畫對高雄市來說意 義非凡。

市長陳其邁在今年初表示,過往學子 求學往往須北漂,因此人才也多數不會留 在高雄,對此感到非常惋惜,因此為高雄 育才、留才、攬才成為首要任務,加上近 年產業發展快速,人才的競爭尤其激烈, 他非常期待陽明交大及清大的進駐,為高 雄挹注高科技產業的人才庫,使高雄成為 台灣AI、半導體產業人才培育的樞紐重要 助力,與高雄在地產業連結,加速高雄成 為科技創新的引領者。

陽明交大校長表示,雖然位於北台 灣,但高雄分部配合現有台南校區,證明 人才培育沒有地理限制,只要台灣有需 要,陽明交大責無旁貸培育最優秀的人 才。為強化與產業共創價值,陽明交大高 雄分部將新設產學共育人才學院及產學聯 合研發中心,培養AI、半導體產業以及 ESG高階人才,積極促進產學合作。未來 除成立具有招生及教學功能的單位外,也 將結合校友與企業資源, 盼能複製竹科經 驗,讓科技產擧研發能在南台灣落地深 耕。

清大也在今年1月初,由校長高為元與 高雄市長陳其邁共同簽立籌設高雄分部合 作意向書,使南臺灣高階研發、產業創新 人才培育發展再度向前推進,強強聯手又 一校,共同培育高等人才。

陳其邁表示,許多團隊成員都是清大 學生,肯定清華大學是頂尖一流學府,在 人才培育、前端基礎科學、科技研究,在 國内外來說都是首屈一指的學校,期盼清





陳其邁市長(中)、林奇宏校長(左)、施振榮董事長(右)、陽明交大校方與校友代表及在地產業 代表共同見證陽明交通大學高雄分部籌設計畫啓動並合影

華大學在高雄設立分部後,能有更多在地 子弟選擇來此念書升學,也歡迎全球優秀 人才考慮至高雄分部進修研究或攻讀博 士,使高雄城市轉型和台灣產業未來發 展,能有更厚實的基礎。

經發局指出,隨著高雄持續推動展業轉型,自2020年起,積極引進電動車、半導體等趨勢產業,科技產業陸續擴張或新增投資,據報導觀察南部半導體徵才需求逐漸超越中部,顯示南臺灣對於科技人才需求不斷提高,清華大學設立高雄分部,可挹注頂尖科技技術人才與環境永續人才,將使高雄成為AI、半導體產業人才培

育的重要樞紐。

清華大學、陽明交通大學擬在蓮池潭 畔舊左營國中校地及蓮池會館設立分校, 開辦半導體及AI相關碩博士班,最快114 學年招生,當地里長及民間社團皆表態十 分歡迎。清華大學有望落腳舊左營國中校 地,將串連舊城聚落、高鐵站、產業園區 及蓮池潭,希望藉此帶動地方發展,成為 城市轉型契機。陽明交大高雄分部擬設在 蓮潭會館,校址面積2公項,總樓地板面積 34,094平方公尺,且離高鐵站僅1.7公 里,車程4分鐘、離台積電僅3公里,分部 鄰近楠梓產業園區具有產學優勢。



籌設清華大學高雄分部簽約典禮



永 續 服 務

H 本 頂 級 水 密

H

本

專業安裝

技 術 窗

你起



建材新知

住宅新標配 從框架到摺疊紗窗 機能與美感兼具

文/圖|YKK AP

隨著建築設計的不斷演進及科技的日益進步,窗戶已經不再只是室内的一個功能性元素,它已成為建築中極為重要的一部分,乘載著多重功能和美學設計。它們不僅為居室注入自然光,更是室内外界面的連接點,將室内生活與外部環境融合在一起。而今,我們引領窗戶設計的新時代,自豪地推出R's NEO系列,將窗戶的美學及品質提升至全新高度。

擴展視野 融入環境

R's代表著「Residence」,NEO代表著「New Economical Originative」,這一系列產品以嶄新的經濟實用與創新設計為基礎,打造了住宅的新標準,超廣角視野將自然美景一覽無遺,猶如置身於大自然之中。R's NEO不僅是一個窗戶,更是一扇與大自然對話的窗口。

美學思考 雅致框架

窗戶的外觀與比例是影響整個建築美感的重要因素。為了打造絕美比例,精心設計了60mm的橫框和70mm的縱框,賦予窗戶優雅的外觀。活動窗扇的隱框設計更是為內部空間增添了舒適感,讓您盡情享受寬闊的視野。在室內觀景時,將窗框細緻化同時將您的視野最大化,追求的是每一個細節都能給用戶帶來極致的享受。





融合建築 藝術取向

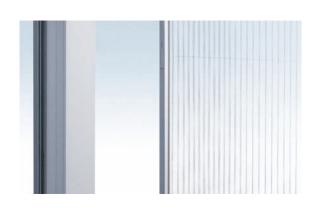
窗戶不僅是建築物的組成部分,更是 建築風格的體現。為了實現建築的整體美 感,採用了外側平整的玻璃面素材,使窗 戶與建築外牆完美接軌,提升了整體建築 的視覺美感。這種設計風格不僅讓住宅環 境變得更加舒適,更是讓建築外觀更具藝 術性和風格感。

實用機能 內藏摺疊紗窗

R's NEO系列採用内藏式摺疊紗窗,輕 鬆拉開即可使用。收合時紗窗完美融入窗 框,外觀整潔俐落。這種設計有效防止蚊 蟲也兼具美感。並注重窗戶的外觀美感及 功能性。採用連動把手的設計,符合人體 工學更貼近使用者的直覺,讓操作變得更 加順暢。

R's NEO系列 住宅的新標配

品質與功能並存,R's NEO系列窗戶為居所帶來全新的生活體驗。性能上也是依照台灣多雨多颱風的氣候環境所設計,窗型上也能夠製作推開窗、推射窗、固定窗,針對客戶的不同需求量身訂做。R's NEO系列不僅是窗戶,無論是在家中靜享片刻寧靜,還是與家人共同享受美好時光,R's NEO系列窗戶將是最佳選擇。





SPECIFICATION

商品規格

性能 窗型	玻璃溝槽	框深	耐風壓性	氣密性	水密性	隔音效果
推開窗	36 mm	110 mm	3600Pa*1	2 等級	1500Pa*2	T-2 (30dB) T-3 (35dB)*3
推射窗						
固定窗						

*1:需確認窗戶尺寸。

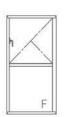
*2:確保水密性能超過JIS及CNS基準最高等級之1500Pa。

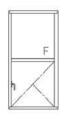
*3:本目錄所示之鋁門窗組隔音效果,為使用JIS及CNS規定之方法,於實驗室測定之數值。 於實際建築物的現場測定時,因為與實驗室之音場*不同,兩者之測定值將有差異。(*音場:音波存在的空間)

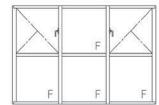
窗型總覽

推開窗



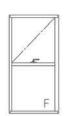


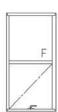


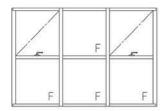


推射窗



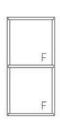


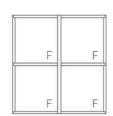




固定窓









上して 和 成 和酆企業(股)公司 高雄市前鎮區一心二路21號14樓 (07) 330-1601 高雄旗艦店 高雄市前鎮區中華五路758號 (07) 330-8961



人物專訪

疫情期成立新公司 準備好就往前走

專訪 安禾建設總經理 曾憲鴻

每個人都有著願望與夢想,那不僅僅 是單純地"做自己",而是一個自己設定 的仰望目標與信仰,實現的路沒有捷徑, 也沒有人會為你鋪墊好,一步步都要自己 走過、留下足跡。安禾建設總經理曾憲鴻 的夢想,跟大多數的建築人一樣,蓋自己 想要的房子;不同的是,他透過自學,親 手畫出了夢想之屋,從一筆一畫到一牆一 瓦,實踐自己的夢想。

曾總的房地產生涯,從第一線工地主 任做起,在現場經驗累積中,深知土地取 得及營建成本掌握是重要關鍵,因此在安 禾建設成立後不久,曾總便取得甲級營造 牌,一來有效控制成本,二來也可以更精 準地掌握施工品質,更重要的是,本身就 是營造公司的負責人,每個營造細節都是 他要扛起的責任。

精算利潤的理性之餘,曾總最感性之處,就是自學建築繪畫畫出理想中的建築外觀,這原本是建築師的工作,但是曾總有自己的想法,不想假借他人之手來完成,於是就有「安禾」晨曦」問世。

位在屏東潮州3戶透天「安禾·晨曦」的 外觀,便是由曾總親手繪出,雖不是建築 科班出身,沒有受過傳統專業訓練,但是 憑藉對建築的熱情以及對住宅的信念,畫



「安禾・晨曦」

48



「安禾•泛月」

出了他理想中的住宅,建築外觀獲得台灣 及歐美十餘項建築類設計大獎,打響安禾 建設的國内外知名度。

安禾建設成立於3年前,當時正值新冠疫情最嚴峻時期,房地產市場很低迷,多數業者都選擇保守低調因應,但是曾總還是做足準備將子彈上膛,成立了安禾建設,他認為時機不可測,與其等待時機不可測,與其等待時機不可跟著自己既定的節奏,準備好了就出發;也正是勇於在低迷期進場,得以用更好的條件取得土地,從市郊小戶數規劃行銷,取得績效後再慢慢擴大面積及戶數、推案地點漸漸往市區移動,一步步奠定紮實的基礎。

曾總對近期的市場的觀察表示,電梯 跟透天住戶的需求有互換現象,年輕人選 擇市郊的比例也在增加中,居住產品及買 方年齡結構的變動的移動,他預料在未來 幾年可能會更加明顯。舉例來說,電梯住 戶因為子女長大成人,需要更大的空間, 可能會從電梯換住透天;年輕人可能因為市區電梯住宅房價高,而選擇市郊的透天住宅,當然也會有透天住宅長輩換住電梯住宅等等,總價約在1,500萬-2,000萬之間的換屋比例應該是最高的。

曾總表示,相較之下,其實市郊的居住 環境比較符合人性需求,他也很喜歡在市郊 推案,市郊居住密度低,受到環境的限制 小,可發揮的空間比較大;但是政府的金融 政策對中小型建商不大友善,緊縮政策之





「沐安居」

下,非都會區市中心土地融資取得難度增 加,營造成本又不斷推升擠壓利潤,往市區 推案是個不得不的策略,長期來看,政策結 果會導致不利非都會區的發展,偏鄉的公共 建設本就有限,再加上限貸政策,未來非都 會區的推案一定會更少,加速偏鄉地區的老 化。

市場因素加上政策使然,曾總未來幾年 將會把推案的重心放在市區,除了上述因素 讓安禾建設轉往市區外,安禾建設也已經進 階到下一個階段,不同階段要有不同策略因 應,也是很合理的。曾總說,其實他的夢想 已經實現了,接下來要考驗自己的,就是市 場的挑戰了,無論是土地還是資金,未來都 是硬仗,只要有機會,危老案也不排除。疫 情後景氣好轉讓他打下了好基礎,充實了繼 續往前的本錢,這是運氣好嗎?曾總說,是 準備好。





永續共生·宜居共享

2019年,高雄市的智慧城市施政滿意度是六都最後一名;去年,我們的成績上升到六都第一。這顯示了民衆對智慧城市的生活有感。我們也把這些解決方案推進到國際智慧城市;最驕傲的是,高雄市政府獲得2020年智慧運輸世界大會名人堂的地方政府成就獎。智慧城市核心價值是以"人"為本。在生活層面,每個市民都是智慧城市的一部分,技術和智慧化僅是手段而非目的。時任副總統賴清德先生在金石獎頒獎典禮上也提到,2050淨零轉型,是參與總統推動的國家目標。



高雄人的驕傲一永續智慧城市 台灣優質品牌建築金石獎歡迎您的參與

第三十二屆中華建築金石獎為國內歷史最悠久的建築獎項;長期鼓勵建築同業,以永續經營的思維,秉持綠色理念,推廣樂活家園為宗旨,共同推動房地產業建立品質化、品牌化、品味化為發展目標,打造一個優質人性化的居住環境。



中華建築金石獎活動委員會

- (02)2705-4399
- **(**02)2705-9263











友案參訪

桃竹地區友案參訪 收穫滿滿

文丨編輯部

第二季兩天一夜的友案參訪行程安排相當充實,理事長陸炤廷率隊,參加理監事及會 員共83人。參訪桃竹地區知名建案,同業間亦可藉此互相交流。

新建案參觀

投資興建 | 名軒開發股份有限公司

案場地址 | 桃園市桃園區春日路390~400號

產 品 別 RC鋼筋混凝土結構住宅

基地面積 530.63坪

樓層規劃 | 地上12層/地下4層

棟戶規劃 77戶住家、3戶店面

坪數規劃 三房(35坪)、四房(58坪)、

1+1房(22坪)

成交均價 48~52萬/坪



「國家之森」為麗寶集團旗下名軒開 發以精品旗艦等級之建築規格,地點選定



桃園市正核心,50米春日大道上綠蔭首邸與時爭輝,青溪特區唯一下樓左擁麥當勞、右報 星巴克,兩大國際連鎖集團看好前景。享受綠地、水岸、商圈和便利交通,感受無與倫比 的生活;建築外觀從外觀、結構、景觀規劃,精湛演繹市心層峰大宅。秉持頂尖集團的高 品質構築健康、安心、舒適的生活,從優勢地段到宏偉建築彰顯世代可傳家價值。

投資興建|當捷建設股份有限公司

案場地址

桃園市桃園區正光路370號

產品別

RC鋼筋混凝土

2,438坪

基地面積

劃

規.

地上23層/地下3層

戶 數 172戶住家、8戶店面

坪數規劃

2房74/81/83/89/91坪

開

價 50~53萬坪

個案特色

「京懋頤和」位居台灣六都之中,平 均年齡最年輕的城市,其中「中路特區北 台灣最美的花園城市」也是桃園展現國際





化生活趨勢及最具特色的生活領域;公設規劃以百年之前1920年代,全球美學最瑰麗盛大 的航海文藝為設計靈感啓始點;建築規劃上採P&T建築深凹窗外觀設計,「室内減柱」的方 正格局,並以開放式的空間規劃,讓78坪的生活感受完全不亞於百坪;京懋建設執行長以 10年的時間,廣納各界追求之國際建築美學,轉化成為京懋建築獨一無二的美學履行。

潤隆國家大院 •• ••

投資興建 | 潤隆建設股份有限公司

案場地址

桃園市中壢區青峰路一段71號

產品別

RC鋼筋混凝土

基地面積

2,699坪

規 劃 地上15~17層/地下5層

戶 數 住家802戶、店面24戶

坪數規劃

2房(22、26坪)、3房(35坪)

價 | 46~48萬/坪

個案特色

「潤隆國家大院」三大生活機能一應 俱全,地處全台最大高鐵站特地重劃區, 位在高鐵站前第一排,交通極具便利;生





活機能豐富,步行約10~15分鐘即可到達華泰名品城、全台最大水族館 X Park、 新光影 城;戶外休憩部分,步行7分鐘即可到達全台首座以書法藝術為主題,佔地近3萬坪美術館 公園:公設規劃上,重金聘請國際級英國 G.A Group 公設團隊規劃公設空間,使住戶享有 入住國際五星級飯店感受。

宜雄大名鑄

投資興建 | 宜雄建設有限公司

案場地址

桃園市中壢區文智路52號

產品別

SRC鋼筋混凝土

基地面積

1659.85坪

規 劃 地上22、23層/地下3層

戶

數 | 住家126戶、店面8戶

坪數規劃 3房(50坪)、4房(70坪)

開

價 65~70萬/坪

個案特色

「宜雄大名鑄」交通方面,步行5-7 分鐘可抵達捷運A19站,加上機場捷運通 車後,形構地表最強交通網絡,機場、高





鐵、機捷三鐵串聯,成為「機場城市」第一指標;工法與建材全面升級「RC+部份 SRC」,大幅提升大樓抗震係數;公設Acer、GIA抗PM2.5空氣清淨設備(APP雲端操 控)、高效能制音中空樓板採用22.5CM、節能Low-e膠合玻璃;規劃上一層一戶尊榮專 屬梯廳,中空制音樓板新靜界,打造頂級舒適安全,兼具健康、節能、永續的全新境界。

回建築

投資興建|瑞軒建設開發股份有限公司

案場地址

新竹市東區公園路316號

產品別

RC鋼筋混凝土

基地面積

836.41坪

規 劃 地上26層/地下3層

戶 數

住家48戶

坪數規劃

開放格局107~216坪

價

4,500~4,800萬

個案特色

「回建築」為台灣首作回型結構隔震 建築,位處新竹市區、面對新竹最大公園 - 麗池公園、鄰十八尖山,全新竹市視野





盡收眼底;制震系統採用日本首席OILES隔震器,以隔震消能系統來延長結構週期及增加阻 尼,使作用於上部結構之地震力明顯降低;另此案特採用雙屏帷幕的Double Skin,除了可 讓建築外牆減低對風力與雨水的侵蝕,更能利用日照熱能的溫差,讓室内自然產生對流通 風,充分具備節能的效果。在隱私上,具備阻隔功能,居住者也可以維持隱私和安全性。

星都滙

投資興建丨昇益開發股份有限公司 案場地址|新竹縣竹東鎭旭光二路

產品別

RC鋼筋混凝土

基地面積

4,103坪

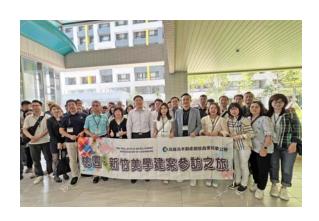
戶 數 辦公室562戶、16戶店面

坪數規劃

23.79~45.14坪

總價

850~1,400萬



個案特色

「星都匯」為昌益機構竹東二重埔造鎭計畫中第四期,共規劃六期;大型造鎭未來商 機無限,知名品牌7-11、全家、美聯社搶先插旗進駐,嶄新城市機能圏逐漸成形,就近採 買,輕鬆便利;交通方面,東科路一線快速串連竹科園區、公園、好市多商圏就近享有, 匯聚所有美好。

豐邑TECH PARK •• •• ••

投資興建|豐邑建設股份有限公司

案場地址

新竹縣竹北市光明六路東二段385號

產品別

RC鋼筋混凝土

基地面積

2,567坪

規 劃 地上24層/地下3層

戶 數

住家264戶、店面22戶

坪數規劃 3房(34~41坪)、4房(51坪)

總

價 37萬/坪

個案特色

「豐邑TECH PARK」位於高鐵特區, 擁2,567坪壯闊基地,三面臨路珍稀角地, 新現代極美24層雙塔地標;竹北最大世興 公園首席,獨享超過300米棟距,19,000





坪綠意,創造富氧生態。另水圳森林公園,僅約250公尺之距,珍稀絶的雙公園,給家人天 然冤疫力;規劃上;戶戶三面採光、格局方正,浴廁皆開窗。特別配備抗pm2.5全熱交換 機,讓您居住有品質,健康舒適又安心。本案以國家級工法「鋼柱模」與「鋼承板」,打 造抗震好宅。

建材廠參觀

「Masada永佳捷智能電梯」展示中心

Masada永佳捷科技股份有限公司, 成立於2021年8月,資本額新台幣8.3億, 為國内知名大型開發商集團所投資,該集 團每年建案名列前茅。

『Masada永佳捷』結合了AI科技、智能、遠端管理自動系統,不僅僅監控電梯的運行狀況,偵測並事先排查故障訊息。隨著智慧城市建設的推進,加諸科技應用於更多高樓大廈之中,為住戶提供更加智能、安全和高效的乘梯體驗。





感謝心得











會務活動

113年第二季 會員大會圓滿落幕 日本高球聯誼賽收穫滿檔 3月-5月活動彙整

文 | 編輯部

本會於3月18日假漢來大飯店龍鳳廳舉行第十五屆第三次會員大會,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。當天並邀請第一金證券投資顧問股份有限公司董事長陳奕光蒞會演講「2024年總體經濟與投資展望」,針對2024年總經情勢與台股展望進行投資分析報告。

本季各委員會亦十分積極進行各項活動,除了例行的會刊編輯委員會及履約保證審查之外,技術法規委員會針對近期修正之法令,容移折繳代金方式、高雄厝設計及鼓勵回饋辦法、 降低公設比等議題進行探討。

另專業講座也獲得熱烈迴響,包括分別與大高雄不動產開發公會、高雄市不動產代銷公會 共同舉辦的「2024上半年房屋市場研討會」、「高雄房地產講座」等,會員皆踴躍出席。財稅 研討會也是一大焦點,特邀請益誠聯合會計師事務所謝宗翰會計師蒞會講析「你必須知道的房 地與傳承課題」,講師精闢分析,受益良多。

最後是高爾夫球聯誼會,除當季例行球敘外,4月初參與大台中不動產開發公會所主辦第七屆台灣建築大聯盟球賽活動進行球敘,同業交流聯誼,另於4月14日至4月18日赴日本大阪(琵琶湖)朝日、滋賀、瀨田高爾夫球場舉行聯誼賽暨旅遊行程,一行31人收穫滿滿。

會員代表大會

本會於113.3.18.下午3時,假漢來大飯店龍鳳廳舉行第十五屆第三次會員大會,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,會中介紹貴賓及感謝各界致贈花籃增添大會殊榮,並通過 112年度決算及113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 核備外,其餘各案均已函報相關單位處理。當天並邀請第一金證券投資顧問股份有限公司董事 長陳奕光蒞會演講「2024年總體經濟與投資展望」,針對2024年總經情勢與台股展望進行投資 分析報告。大會晚宴在賓主盡歡中劃下圓滿句點。







理監事會

113.4.25.假本會會議廳召開「第十五屆 第十次理監事聯席會議」,會議由理事長陸 炤廷主持,出席理監事33人,會中聽取會務 報告及研議通過多項決議案。



各項會議

技術法規委員會

(依第十五屆第十次理監事聯席會議決議通過 原「建築技術法規委員會」名稱修正為「技 術法規委員會」)

113.3.21.假本會會議廳召開「技術法規委員會」,針對近期修正之法令,容移折繳代金方式、高雄厝設計及鼓勵回饋辦法、降低公設比等議題進行探討,理事長陸炤廷、法規會主委邱全弘、副主委蔡曜鴻、雷浩



忠、委員張雅婷、陳怡均、江肇偉、黃頌舜、蔡政志、莊進忠、游光煒、孫培鈞、李威鋅、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿皆出席會議,並邀請本會建築顧問鄭純茂、林子森、李東樵、羅仲廷、許堅倚等建築師及蔡暻賢先生共同討論因應對策。



會刊編輯委員會

113.2.22.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」,會議由主任委員黃証彦主持,副主任委員黃頌舜、網路地產王總經理陳韻如、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿及幹事鄭園蓉出席討論,為第269期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第270期內容編排之方向與大綱等。

外部交流

「大寮區忠義段(共兩案)土地都市更新事業公開評選實施者案之招商說明會」

113.2.22.高雄市政府都發局舉辦「大寮區忠義段51地號、61地號(北基地)土地都市更新事業公開評選實施者案(共兩案)招商說明會」:本會理事長陸炤廷、秘書長陳鴻益共同出席。



會員服務

房屋市場研討會/講座

113.3.1.本會與大高雄不動產開發公會共同舉辦「2024上半年房屋市場研討會」,會議由本會「房屋市場委員會」主任委員陳又齊及大高雄房市召集人蔡紹豪共同主持,會中邀請壹蘋新聞網地產總監



葉家銘主講「高雄房市回顧與展望」、甲桂林廣告總經理陳衍豪主講「建築代銷產業的定位與願景」,兩會理監事、會員及媒體記者出席近200人,除對高雄房市的現況與未來有更深入瞭解,並對建築代銷業亦有新的認知。



113.4.17.本會與大高雄不動產開發公會、高雄市不動產代銷經紀公會、高雄市房屋市場調查協會聯合舉辦「2023年高雄房地產年度市場分析及2024年高雄房地產趨勢展望」講座,邀請高雄市房屋市場調查協會理事長吳曜廷及不動產代銷公會理事長謝哲耀分別主講,本會副理事長柯俊

吉、理事方冠凱、劉人豪、卓昱延及會員皆踴躍出席,會中講師精闢解析市場脈絡,出席 會員皆受益良多。

財稅研討會

113.4.19.本會假高雄市立美術館演講廳舉辦「2024財稅研討會」,特邀請益誠聯合會計師事務所謝宗翰會計師蒞會講析「你必須知道的房地與傳承課題」,會議由秘書長陳鴻益引言,出席有理事任勛、監事陳信龍、候補監事鄭定凱及會員逾210人,會中講師以豐富經驗做最精闢的解析,出席會員皆受益良多。





辦理「履約保證審查」

本會於113.3.6.、3.26.、4.23.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」,由主任委員許國慶主持,審核通過慶紘、利品、大峰、友友開發等4家建設公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保」之4個建築個案。

會員聯誼

高爾夫聯誼賽

本會第32屆高爾夫聯誼會於 113.2.23.、3.22.假信誼、大崗山球場球 敘,會長張志豪、副會長吳柏辰、總幹事 林舜中及會員多人參加,球賽後並在球場 餐廳頒獎與餐敘,場面歡樂融融。





本會高爾夫聯誼會於113.4.14.~ 4.18.至日本京都、大阪舉行五天四夜高爾 夫球敘,並於113.3.22.假大崗山球場餐廳 召開行前說明會,由會長張志豪主持,安 可旅行社派員負責解說全部行程之規定與 注意事項,會友對行程安排均有相當程度 之瞭解。會友及眷屬一行31人由球隊會長 張志豪率團前往日本球敘,本會榮譽理事長黃烱輝、副會長吳柏辰、總幹事林舜中亦一同 參加,幹事葉思岑隨團服務,增進會員情感及球技交流。













始於1917 源自巴塞隆納 全球最大衛浴集團



www.roca.tw

氣溫高電價漲 股市房市一起熱

文 | 陳韻如

有人開始質疑,高雄房價漲這麼多了,是不是要開始反轉了?這論調應該是來自於對高雄沒信心的群族。高雄還在持續成長著!

淨零轉型隨著中央的腳步進行著,身 為南台灣之首,必定全力配合中央政策, 做為一個最標準的模範生:都更危老也沒 有放棄,即便目前的案件不多,但是隨著 老屋持續增加,也是一條都市成長的必經 之路。

再看看高雄本身的建設,就很令人充滿期待,理事長說,這是一個值得期待的未來。產業轉型過程中,陽明交大及清大都即將在高雄設立分校,校址也都規劃好了,里民及社團都很歡迎,留住人才是最最重要的基礎。

大林蒲遷村勢在必行,市政府將總預算大幅提高,加速與民衆的溝通協調,民衆將得到更好的安置,遷村指日可待,未來留置的土地將可做為與環境相應的運用,產業區塊更加完整,未來的3、5年内,會有更多的驚喜與期待。

友案參訪火熱進行中,景氣大好之際,南北交流更顯得重要,建材及工法日新月異,氣候不同、規模不同,人力資源及成本不同,都會影響規劃及施工,尤其是觀念也是要交換意見,做為新案的參考。近年社區意識高漲,建案參觀安排都很不容易,主辦協辦單位都是煞費苦心,真的是要好好珍惜。

高爾夫球隊又到日本出國比賽去了, 同業之間在商場上是對手,在私底下仍是 好友,「揖讓而升、下而飲」的精神,在 經爭激烈的房地產市場上更為重要。

夏天來了、電價漲了、股市漲了,一 樣都是熱,下一季,房地產的溫度肯定也 不會低的。











CNS正字標記認証工場 ISO 9001認証工場



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

KYOTO

德匠名廚×LEICHI。

Kyoto programme features a clear structure and creates the fusion of sophisticated-elegant minimalism and casual-modern cosiness, titled "Japandi" in the furnishing industry.



