

NO.272

2024.12

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

球不在手上 練就防守基本功

2年內單價成長36% 10年間面積縮小8坪

高市容積移轉許可要點修訂通過 調整代金辦理方式

高雄輕軌輕旅行

高總價、微廣告、全完銷 高雄房地產的透天傳奇



龍貓隧道

封面照片提供：高雄市政府觀光局



高雄市不動產開發
商業同業公會

The Real Estate Development
Association of Kaohsiung

TOTO

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 球不在手上 練就防守基本功 | 理事長 陸昭廷
- 06 市政建設 5座捷運聯合開發基地改寫高雄天際線！
創造TOD導向及區域再發展雙贏策略 | 高雄市政府捷運工程局
- 11 港都櫥窗 高雄輕軌輕旅行 | 高雄市政府觀光局 | 編輯部彙整
- 19 聚焦高雄 「高雄金融科技創新園區」
打造南台灣最大金融科技創新聚落 | 高雄市政府經濟發展局 | 編輯部彙整
- 22 法規探討 高市容積移轉許可要點修訂通過
調整代金辦理方式 | 高雄市政府都市發展局
- 29 市場行情 2年內單價成長36% 10年間面積縮小8坪 | 內政部實價登錄 | 編輯部彙整
- 33 焦點話題 碳費徵收引發無可避免的房價波動 | 環境部氣候變遷署 | 編輯部彙整
- 37 建材新知 牆體新應用－高壓蒸氣養護輕質氣泡混凝土（ALC） | 國宇建材股份有限公司
總經理 楊志強
- 41 人物專訪 高總價、微廣告、全完銷 高雄房地產的透天傳奇 | 編輯部
專訪 展奇建設／奇格營造董事長 李阿墩
- 45 友案參訪 台中建案參訪 案案精彩收穫滿滿 | 編輯部
- 53 會務活動 山陀兒重創高雄 理事長發起會員同業貢獻機具人力重建市容 | 編輯部
9月－11月活動彙整
- 60 編輯手記 2025年以不變的熱情 審慎以對 | 編輯部

廣告索引

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------|
| 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司 | 28 凱撒衛浴股份有限公司 | 59 高豐衛浴有限公司 |
| 05 舜聯建材事業有限公司 | 32 591新建案 | 封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司 |
| 10 大亞電線電纜股份有限公司 | 36 冠軍建材高宇旺股份有限公司 | 封底 德匠名廚股份有限公司 |
| 18 三洋磁磚雄洋有限公司 | 40 HCG和豐企業股份有限公司 | |
| 21 博麟水電材料有限公司 | 44 YKKAP台灣華可貴建材股份有限公司 | |
| 27 台灣日立江森自控空調
設備販賣股份有限公司 | 51 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司 | |
| | 52 財團法人心路社會福利基金會 | |



建築心聲

球不在手上 練就防守基本功

理事長 陸焯廷

時序進入第四季，接近歲末，準備迎接2025新的一年，但是今年肯定有個不好過的年，央行自2024年下半年以來的第六波及第七波信用管制，打亂了房地產業原來的預定計畫。對業者來說，憂喜參半，管制措施讓市場回歸冷靜理性，卻也讓衝太快的業者，增加了風險，一顆心瞬間提到了嗓子眼。

2024年9月19日公布的第七波信用管制，從政策內容來看，基本上是排除新青安及首購族適用者之外的全壘打，豪宅、換屋、投資及建商餘屋等，全部在規範範圍內，看似這些類型的房地產交易影響大；但實際上對於新青安適用的首購者，也是受到影響，顧慮貸款成數不如預期，因此也同步延緩了購屋行動，即便央行表明了不打首購的原則，但實際上首購者也是憂心忡忡。

首購者擔心，在銀行房貸放款滿水位的壓力下，原本預期的八成貸款，成數下

降至七成五或是七成，差這0.5成至一成，增加的自備款就是50萬到100萬，對首購者來說很難承受，還要擔心2025年利率上升增加成本，導致不敢在接下來的一年輕易購屋，首購客源減少。

換屋者更是苦不堪言，原本在2024年6月時，央行便已將購買第二屋的最高貸款成數下降至六成，第七波又降至五成，等於換購2,000萬要自備1,000萬，貸款是否能取得也增加很多變數，要先檢附資料讓銀行審查，換屋難度大幅提升，換屋切結時間也僅維持1年，換屋客源減少。

投資買方在這幾波操作下幾乎被魔化，原先在預售期購屋的投資買方貸款受阻，未來可能因自備款不足而無法交屋，建商入帳的風險大增，尤其是一些以低自備行銷銷售屋的預售案，買方一旦不交屋，留在手上的餘屋勢必增加，金流可能就會出現問題。以投資為目的的買方，屆時更可能以低價拋售到交易市場上，造成價格



混亂，投資買方的客源鳳毛麟角，這些都是2025年令人憂心的問題。

現在的高雄市況很險惡，來客減少一半，成交只剩10%，一周內如果能銷售1-2戶，就已經是銷況很好的建案；試想如果這個建案規劃300戶銷售，即便每周穩定出售2戶，也要150周才能完銷，將近3年的時間，售屋金額才能入帳，如果其間又有新案要推出，整體資金肯定會無法銜接被卡住，中小型業者的金流會十分緊張。

不過話說回來，這波景氣持續爆衝也是需要冷靜一下，在台南高雄工作的台積電工程師，可能都快買不起了，誰能料想到台積電附近的新建案單價，都快比美術館高了！而土地價格持續飆漲，對業者來說壓力也是很大，如果央行沒有出手抑制，房價可能會再向上攀升10%-15%，幾乎看不到天花板的；因此，如果買方的條件沒問題，此時進場是最理想的，“沒漲就是跌”，在南臺灣就是這個硬道理。

2025年高雄房市會是什光景，還很難評估，雖然現下的環境嚴苛，但是世事難料，誰也無法預估是否會出現預料之外的利多；在此之前，呼籲會員同業，還是要保守以對，整理調整中長期的產品策略，不要再推出20坪以下的小格局，接受投資客已經離開市場的事實，回歸自用、換屋市場規劃，做出市場需求的調整變化，或許審慎投入打房之外的危老都更市場，或許降低推案優先去化餘屋，畢竟未來還有ESG帶動的成本上升及原物料上漲等著房地產業者，球不在我們手上，至少要先好好練就防守的基本功。

發行人 | 陸炤廷

社長 | 黃証彥

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

會務顧問 | 張 調 郭敏能 陳武聰 張永義 黃焯輝 李昆澤 趙天麟 賴瑞隆 劉世芳 許智傑
林岱樺 邱志偉 邱議瑩 曾麗燕 康裕成 陳麗娜 吳益政 黃柏霖 曾俊傑 鄭光峰
李喬如 郭建盟 陳麗珍 陳玫娟 李柏毅 黃香菽 蔡金晏 黃紹庭 方信淵 黃文志
陳致中 黃啓川 李登木 余政憲 蔡天贊 林佩樺

建築顧問 | 陳奎宏 鄭純茂 林子森 張文明 施邦興 李東樵 羅仲廷 許堅倚 楊傑焜 麥仁華
張文智 張貴財 尤炯仁 蔡暎賢

財稅顧問 | 陳萬彬

法律顧問 | 周章欽 吳玉豐 江雍正 許清連 何曜男 陳樹村

水電顧問 | 蔣順田

地政顧問 | 陳安正 賴碧瑩 謝福來

建築美學顧問 | 林熺俊

總編輯 | 陳鴻益

執行編輯 | 網路地產王

執行秘書 | 張麗卿 鄭園蓉 葉思岑 李金鳳

美術設計 | 黃品森視覺設計

發行所 | 高雄建築會刊

封面照片提供 | 高雄市政府觀光局

地址 | 高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

電話 | 07-3385691 傳真 | 07-3385812

網址 | www.kaoarch.org.tw

製版印刷 | 德昌印刷廠股份有限公司

- ◆ 中華民國113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

浴室情境 · 由浴櫃開始改變



modern elegance
matte bath furniture

professional bath furniture manufacturer



專營浴室櫃·系統櫥櫃企業工廠
舜聯建材事業有限公司 | 高雄市鳳山區建國路一段398號
旭聯建材事業有限公司 | TEL:07-7406858 FAX:07-7905718

市政建設

5座捷運聯合開發基地 改寫高雄天際線！

創造TOD導向及區域再發展雙贏策略

文 / 圖 | 高雄市政府捷運工程局

陳市長2020年8月上任後推動捷運4線齊發，並宣示透過捷運聯合開發的推動，重塑捷運場站核心結點，補強公共空間使用性，並引導城市朝向多元核心、複合發展的都市形態。故此，配合捷運黃線、岡山路竹延伸線、小港林園線、以及輕軌成圓，提前布署捷運場站周邊聯合開發，除了將開發效益挹注捷運建設外，並規劃青年住宅、青創空間、公共托育、日照、市政服務等公用設施空間與市民共享，更重要的是透過捷運開發引入居住、就業人口，提升捷運運量，同時也是帶動地區都市發展的契機。目前高雄市已完成簽約之

捷運聯合開發案共有O4、O13、Y10、RK1西基地、R20等5案，概估民間投資金額達253.7億，市府收益約144億元可挹注捷運建設基金。

高雄聯開首案—橋線O4前金站聯開案

高雄捷運橋線O4站土地開發案，基地位在舊高雄市議會O4站2號出入口，經公開評選後，麗寶集團旗下名軒開發公司取得投資權，已於2022年3月11日動工，預計開發A級辦公產品及新創交流中心，興建地下4層、地上23層高層建物，總樓地板面積約1萬6,155坪，開發後作為優質辦公空間，同時規劃新創交流中心，採大尺度及



O13大東站開發示意圖



O4前金站開發示意圖

挑高場域設計，可作為藝文展演、大型會議、文創發表或公益活動使用，不僅在大樓的上班族通勤好便利，前來欣賞展演或參加會議的使用者同樣享受捷運聯合開發的好處。

大東藝文之心—橘線O13大東站聯開案

本案位於大東藝文中心北側，基地面積11,909平方公尺，容積率630%，國城建設及高興昌鋼鐵公司組成大東智捷股份有限公司經評選成為本案投資人，預計投入83億元，興建地上24層、地下4層的住商大樓，成為大東藝文中心旁另一處新地標，並於低樓層提供至少100坪公共托育、

121坪日間照護中心等公益設施，併同大東藝文中心，建構大東地區新的地區自明性；同時市府考量捷運O13站肩負鳳山通往旗山、仁武、大社、大樹、林園等東高雄地區重要公車轉運樞紐任務，在光遠路南北兩側，併同O13聯開案提供優質的公車停車彎及候車空間，使民衆搭乘轉運更便利。

高雄表參道鐵路地下化再生—黃線Y10民族站聯開案

黃線Y10聯開基地位於台鐵民族站與捷運黃線Y10站雙鐵共構地區，面積7,599平方公尺，容積率630%，土地使用分區為特



Y10民族站開發示意圖



RK1岡山車站西基地開發示意圖

定商業專用區，Y10基地位於鐵路地下化後之新生廊道，周邊為71期重劃區土地，是串聯高雄火車站及輕軌大順路段的重要廊帶，因此本案於招商文件要求低樓層需設置商業設施，以延續商業活動，投資人國城建設及高興昌鋼鐵公司組成之大港捷匯股份有限公司，將投入68億資金，興建地上24層、地下4層的住商大樓，提供160坪公益設施，本案在捷運出入口與建築物之間，規劃了下沉式廣場，提供多樣性的商業設施，將成為三民區表參道計畫一處新的亮點。

岡山雙子星—RK1西基地聯開案

在中央擘劃南部半導體S廊帶的政策背景下，台積電高雄P1、P2廠預定於2025年將量產，帶來2,500個就業機會，市政府也同步執行捷運延伸計畫，完善各大產業聚落的串連，捷運岡山RK1站於2024年6月通車，將岡山納入捷運生活圈，RK1西基地聯

開案，基地面積3,498平方公尺，經過公開評選後，最優申請人達麗建設將投資27.15億元，開發地下4層，地上23層的住商綜合大樓，未來開發建物，將與RK1站西出口共構，預計引入店鋪、住宅、健身中心等設施，市府分回172坪公共托嬰中心、106席車位及價金挹注捷運建設。RK1東基地聯開案也在6月28日上網公告招商，岡山將成為高雄另一個重大都會核心，歡迎投資人踴躍投標，與西基地共同打造岡山門戶雙子星。



RK1岡山車站西基地開發示意圖



R20後勁站開發示意圖

隈研吾大師作品—楠梓R20後勁站聯開案

因應南部最大半導體S廊帶持續蓬勃發展，市府擇定R20後勁站西側住宅區土地辦理聯合開發，R20站因鄰近高雄科技大學、楠梓產業園區、後勁公園，極具TOD樞紐及都會核心優勢，對於北高雄門戶再塑造與地方發展具有指標性意義，未來將結合經貿核心、生活宜居及智慧產業，並規劃前後A、B雙棟複合機能大樓。

A棟大樓2至6樓為947坪市府分回之楠梓第2行政中心，包含楠梓區公所、戶政事務所、里民活動中心、長青學苑等，且自捷運站興建一條充滿綠意的天橋銜接行政中心等公共服務區，7至16樓則配置84戶科技青年宅，可提供周邊半導體產業園區衍生員工居住使用。B棟則為24樓之集合住宅，並於低樓層引入多元商業機能，以活絡地區經濟、優化生活機能。

本案開發基地面積5,482平方公尺、容

積率420%，預估投資金額約42.87億元，投資人鑲揚國際開發有限公司及福裕事業股份有限公司特別邀請日本知名建築師隈研吾參與建築設計，並命名為R20楠梓科技之星，也是高雄首次迎來國際級建築大師的親自操刀，巧妙構思將捷運立體連通設施規劃為空中藝術綠廊道，也期待後續打造高雄新地標的同時也讓世界看見高雄。

市府將持續盤點現有適合土地，搭配以高雄捷運科技S廊帶做為城市創新的引擎，除挹注捷運建設外，更可創造TOD導向及區域再發展雙贏策略。



R20後勁站開發示意圖

獻給每個家的指揮官！

「我們家，是母親大人說了算！」

輕鬆照顧一家大小，因應需求調配電力

黃媽媽持家的秘密來自她的「神助手」

當她對著控制器滑動幾下

就能為挑燈夜戰唸書、開馬拉松會議、深夜追劇的家人們

調配用電，節能減碳、效率大提升

大亞的能源鏈管理

正是為此而生

全天候監測家戶

產業的用電與供應狀態

適時做好能源調配、降低能源無謂的消耗

才是明日能源生活的最佳解！

大亞能為明日鏈結





龍貓隧道

港都櫺窗

高雄輕軌輕旅行

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府觀光局

高雄輕軌歷經十年浩大工程，於112年底正式完成環狀路線，並於113年開始營運。輕軌沿線有許多高雄知名老味美食，50年以上老味美食店家，以及經典景點；除可暢遊亞洲新灣區景點外，還能輕鬆漫遊市區精華景點，免塞車、免找車位，省時、省事、又省錢，來一趟全國獨一無二的環狀輕軌，享受低碳旅遊樂趣。

高雄觀光局表示，輕軌除串聯亞洲新灣區熱門景點，也可輕鬆透過輕軌轉乘捷運，抵達其他景點或美食店家。民衆享受低碳運輸帶來的便利，搭乘輕軌一圈約90分鐘，適合輕鬆、慢慢旅遊高雄。輕軌沿線知名景點，體驗行程滿滿，如i-Ride飛行劇院、高雄流行音樂中心、駁二藝術特區、大港橋、棧貳庫、哈瑪星鐵道文化園區及壽山動物園等備受歡迎喜愛的熱門景點。

輕軌沿線也有為數不少50年以上的老

味美食，不論是70年以上茶行、各式火鍋、中式餐廳、小吃麵店或伴手禮店，輕軌站下車步行10分鐘內就能輕鬆抵達。高雄輕旅行搭乘環狀輕軌、逛景點、吃美食及拍美照，絕對是假期最永續、最環保、最便利的旅遊新玩法。

觀光局表示，輕軌沿線38站鄰近景點有「夢時代購物中心」（C5夢時代站）、「i-Ride KAOHSIUNG」（C7軟體園區站）、「高雄港旅運中心」（C9旅運中心站）、「高雄流行音樂中心」、「駁二藝術特區」、「大港橋」、「棧庫群」、「哈瑪星鐵道文化園區」（C12駁二大義站-C14哈瑪星站）、「金馬賓館當代美術館」（C15壽山公園站）、「內惟藝術中心」（C21A內惟藝術中心站）、「高雄市立美術館」、「龍貓隧道」（C21美術館站）、科工館（C30科工館站）、及大順路上美麗綠巨人綠色隧道等，海內外旅客



- R** 紅線(南岡山-小港)
- O** 橘線(西子灣-大寮)
- C** 輕軌
- R/O** 路線交會站



南岡山
大新羊肉
堂伯豬肝卷
德昌羊肉
舊市羊肉

前往旗山
常美冰店
朝林鮮果汁
旗山枝仔冰城
宜芳魷魚意麵小吃

前往美濃
東門冰菓室
泰涼美濃清冰

前往甲仙
仙香飲食店



R23 橋頭火車站
橋頭太成肉包

橋頭糖廠
橋頭頭黃家肉燥飯
橋頭七十年老担仔



香園牛肉麵
世運



R16 左營
蘇家鹽水鴨
老正興菜館(左營店)
弘記肉燥飯舖(柏弘二代店)
六合林家檸檬愛玉(立文店)



巨蛋

R14 新上國小 灣仔內
汕頭陽春麵(陳家麵館)
香園牛肉麵(金山店)
鼎山街站

內惟藝術中心
美術館
聯合醫院 龍華國小
臺鐵美術館 馬卡道

好口味豬血湯
吳家豬血湯·魚羹

鼓山

北港蔡筒仔米糕
鼓山區公所

鴨肉本
冬粉王
阿英排骨飯
阿財雞絲麵
味味香廣東汕頭
汕頭天天沙茶火鍋
鹽理吳家金桔豆花
大巧又胖碳烤三明治

文武聖殿

香茗茶行
黑乾餛飩大王
阿忠虱目魚米粉

壽山公園

三民街老麵攤
老牌周燒肉飯
新國際西餐廳
小園日本料理
新百齡排骨大王
前金古早味紅茶
滿食屋汕頭陽春麵

市議會(舊址)
鴨肉和
興隆居
阿萬意麵
鄭家粉圓
百樂冰淇淋
七賢鴨肉飯
老周冷熱飲

美麗島
三代春捲
阿蘭古早味
三泉冰淇淋
老江紅茶牛奶
博義師燒肉飯
鄭老牌木瓜牛奶
55年老店豬血湯
汕頭泉成沙茶火鍋
六合林家檸檬愛玉

中央公園
鐘家綠豆湯
新堀江麵攤
老店柏弘肉燥
米糕城(漢神店)

三多商圈
正牌白糖糕

凱旋
港園牛肉麵
曾家古早味剉冰

凱旋中華

凱旋瑞田

凱旋中華

夢時代

凱旋公園
大溝頂虱目魚
50年杏仁茶
阿進切仔麵
鄭家切仔麵
李家圓仔冰
東美鹽埕總店
小西門燻肉飯
米糕城(總店)
山壹旗魚食製所
大溝頂虱目魚米粉湯
廣東汕頭勝味牛肉店

衛生局
有福記麻糬

五權國小

凱旋武昌

凱旋二聖
可利亞石頭火鍋

輕軌機廠

籬仔內
老正興菜館(總店)

小港

大港老味
飄香半世紀
主辦單位 | 高雄市政府觀光局
TOURISM BUREAU
KAOHSIUNG



前往鳥松



鳳山西站
(高雄市議會)
老牌雄米糕

大寮
備伯羊肉
尤家赤山標
鳳山鹹米苔目



前往旗津

旗津
排骨二代香腸
薛家不一樣赤肉焿

光榮碼頭
菜粽李
老牌白糖糕
苓雅油煎肉圓
成男生碗裡肉粽

旅運中心
高雄展覽館

軟體園區
經貿園區

旗津

高雄建築

喜愛的景點，都非常值得探訪。

此外，輕軌沿線步行10分鐘距離內，50年以上老味美食店家有「老正興菜館」（C1籬仔內站）、「曾家古早味剉冰」（C11真愛碼頭站）、「河邊餐廳」（C13駁二蓬萊站）、「香茗茶行」（C15壽山公園站）、「大ㄅ又胖炭烤三明治」、「阿財雞絲麵」、「汕頭天天沙茶火鍋」（C16文武聖殿站）、「可利亞奶油烤肉火鍋」（C36凱旋二聖）及武廟知名小吃（C31聖功醫院站）等知名老味都不能錯過，歡迎旅客搭乘輕軌轉搭捷運，發掘更多高雄巷弄美食。以下便簡介幾個最知名的景點。

駁二藝術特區

C9旅運中心站

高雄最人氣的文化景點，以藝文與世界接軌，3大倉庫群各有特色，是在地人也熱愛的創意基地。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，帶動高雄城市轉型契機。

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，是高雄重要的城市記憶。

龍貓隧道

含輕軌C20美術館站

輕軌列車穿梭於由小葉欖仁構成的綠色隧道之中，宛若日本動畫電影《龍貓》裡的經典場景。位於環狀輕軌C21A內惟藝術中心站、C21美術館站之輕軌列車穿梭於由小葉欖仁構成的綠色隧道之中，宛若日本動畫電影《龍貓》裡的經典場景。



位於環狀輕軌C21A內惟藝術中心站、C21美術館站之間，近500公尺長的輕軌路段，童話般的景色被賦予「龍貓隧道」的可愛暱稱。

龍貓隧道位於高雄美術館園區的南邊，「以站就樹」的軌道設計，巧妙地讓輕軌行駛於小葉欖仁的林道間，小葉欖仁綿延至天空的枝葉搭上綠色的草地，構成一條清新的綠色隧道。輕軌內惟藝術中心站、美術館站皆採側式月台，並以「白色漣漪」作為站體意象，呼應高雄美術館的地景－內惟埤水流漣漪，讓高雄美術館園區再添藝術新造景。

C21美術館站立有蜜柑號站牌，復古的綠色圓形站牌下方標有列車時刻表，與通過龍貓隧道的蜜柑號彩繪列車一同入鏡，是最熱門的拍照地點。

高雄港旅運中心

C9旅運中心站

高雄港是台灣港務與海運的核心，近年來亞太地區的郵輪旅遊產業日益興盛，



作為台灣第一大港的高雄，在港市合作、水岸開發的方針下，打造高雄港旅運中心，可同時停泊2艘排水量達22.5萬噸的豪華郵輪，是南台灣最重要的海上門戶，亦是高雄「亞洲新灣區」都市計畫中最後一塊拼圖，以輕軌系統串連駁二藝術中心、

高雄流行音樂中心、高雄港旅運中心、高雄展覽館、高雄市立圖書總館等大型建設，共築高雄水岸的新天際線。

高雄港旅運中心位處高雄港19、20號碼頭，以3D曲面帷幕設計出如鯨魚般的流線外型，主塔樓高達15層樓，宛若一艘銀白色的巨輪，是一座兼具美學與功能性的永續建築，旅運中心的1、2樓是供國際旅客出入境的大廳，設有22座人工通關櫃台、4座雙向人臉辨識系統、自動退稅機台、AI即時翻譯機、自動外幣兌換機等便利的服務，另規劃免稅商店區、美食街等；3樓設有「海韻藝術廣場」，可一覽高雄港與高雄市區的都會風情、迎著海風欣賞日落餘暉。

金馬賓館當代美術館

C15壽山公園站



全台碩果僅存冷戰時期軍事建築金馬賓館自1967年建成，隨著1998年軍方撤離走入歷史。2016年，高雄市都發局重新公開招標，由ALIEN Art永添藝術團隊出面保留，歷時兩年規整，重新於2018年11月28

日以ALIEN Art Centre 永添藝術·金馬賓館美術館對外面世。

原本規矩的軍事格局轉化為與自然融合的綠色建築，在其方圓內豐富著幾何元素，交織著來自過去與現代的故事，經過改造的賓館保留著古典的力量，同時交融優雅與當代。

永添藝術·金馬賓館當代美術館聚焦在呈現文化、藝術、時尚與生活方式的新精神生活，以國際化的視野與標準，去重新發現、策畫當期展演活動，特展規劃依循美術館三個樓層展出日程更迭，此外尚有常設展覽。美術館二樓設有美術館商店、ALIEN All-Day Lounge咖啡廳，訪客可選購藝術精品與圖書，亦是觀展後會面與敘舊的絕佳場所，頂樓露天平台，可舉辦音樂與表演活動。

內惟藝術中心

C21A內惟藝術中心站

內惟藝術中心座落於高雄美術館西側的園區，高低起伏的純白外觀，以矩形組成的街廓式單層輕量建築群，融合周邊的自然景觀與公園綠意，由知名建築師劉培



森設計的內惟藝術中心，以高雄柴山作為設計概念，不規則的高低起伏建築群，十分搶眼吸睛，而內部空間的轉角都精心設計採光、栽種植栽，無論晨昏黑夜，可見光線灑落於牆上形成有趣的光影，讓每一個角落都與周遭環境完美融合，每一次的轉角皆有不同驚喜，因而吸引無數新人選擇來此拍攝婚紗照，更是遊客爭相拍照打卡的新地標。

內惟藝術中心串聯了周邊輕軌龍貓隧道、高雄美術館、兒童美術館、秀拉公園及內惟菜市場，館內的展廳、戲院，以內惟的歷史文化脈絡為設計理念，開幕首展《解惟、解圍》，更以「藝術與空間對話」、「社區參與式創作」、「融入設計思維」作為核心，透過多樣性的藝術觀賞與結合在地生活圈，讓每個參訪者能夠更貼近內惟的生活樣貌，讓藝術美學不再有距離。



高雄流行音樂中心

愛河灣

愛河與高雄港海域的交會地帶－愛河灣，高雄流行音樂中心就坐落於此，分為高低塔、珊瑚礁群、鯨魚堤岸、海豚步道、LIVE WAREHOUSE區域，其中，高低



塔區域又包含高塔、低塔、海風廣場與海音館，高低塔以海浪高低起伏前衛特殊設計作為主場館的外觀設計，並連結高雄「海港」城市印象；海音館可容納4,000-6,000人室內表演空間，補足台灣中型場域不足缺口，海風廣場可容納8,000-10,000人。

珊瑚礁群為複合型商業空間，以珊瑚礁造型為意象，為獨立2層樓設計，可提供體驗、展示及複合型商業空間。鯨魚堤岸以鯨魚群為建築意象設計，6棟獨立式展演

空間，其中電競聯盟及KKBOX已進駐3號及5號鯨魚館。面海第一排，搭配綠化景觀台，可觀賞落日夕陽美景，緊鄰水岸線光榮碼頭輕軌站，另也設有汽車停車位，交通便利、適合平假日午後到此悠閒漫步。

海豚步道為獨立型商業空間，以全長735公尺的天空步道串連高低塔、珊瑚礁群、鯨魚堤岸等所有園區。設計概念為躍出海面的海豚為意象，室內挑高5公尺，前後設置透明落地窗，享有無敵海景。

LIVE WAREHOUSE南方音樂基地，為高雄首座千人規格專業演唱會場域，全台唯一臨港倉庫音樂空間，演出類型豐富多元，且積極培育流行音樂人才，創造出結合在地特色的獨特聲景。位於駁二大義區C10的小庫（230人）、大庫（1,400人），這裡周周live演出，吸引樂迷爭相朝聖，迅速累積南方流行音樂能量！

哈瑪星鐵道文化園區

哈瑪星鐵道文化園區就是原日治時期的打狗驛，是高雄第一個火車站，曾是全臺規模最大的貨運車站，為高雄帶來現代化發展。園區裡的舊打狗驛故事館為原車站體，因位居海陸交通要衝，二戰時受空襲摧毀，現存站體為1947年重建，成為之後的台鐵高雄港站，2003年被登錄為高雄市歷史建築。

鐵道古蹟保存狀況十分完整，高雄市政府規劃為鐵道文化園區，在舊打狗驛故

事館外的廣大綠地，面積達到12座足球場，草地上仍看得到昔日鐵軌，園區內也放置了經典懷舊的百年老火車廂、古董蒸汽火車頭、鋼鐵裝置藝術等。

廣闊場域適合教學、休閒的遊憩場所，草地上大型的旅行箱、留聲機等鐵雕藝術品，以及充滿歷史氣息的老火車，吸引民衆駐足拍照，從駁二藝術特區延伸至此，哈瑪星鐵道文化園區也成為在地居民與各地遊客的最愛。





三洋磁磚



連續多年榮獲台灣精品獎

台灣精品



WEBSITE

自然之美，完美呈現，色彩與質感的完美結合

當空間設計的風潮由極簡轉向自然風，構成空間主要元素的牆、地，也朝向藝術、精緻、質感的方向演繹空間的表情，讓每一面牆、地，都能成為設計師自由揮灑的創意畫布，不用畫框，即能入畫於空間中，完美地融入生活。

三洋磁磚，讓每一個角落都散發自然的魅力。無論是現代還是傳統風格，找到最適合您的選擇！



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



榮獲精品安全證書



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



聚焦高雄

「高雄金融科技創新園區」 打造南台灣最大金融科技創新聚落

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府經濟發展局

高市府與中央合作推動「亞灣2.0」計畫，規劃於已成形的智慧科技產業基礎上，選訂「智慧金融」為旗艦產業之一，建構南部金融科技創新能量，在中央金管會的支持下，高市府於亞灣設置「高雄金融科技創新園區」。經濟發展局規劃將園區設置於高雄新創大樓2樓，並加碼提供「一免、兩減半」租金優惠，即首年免租金，第二年租金減半優惠。

金管會表示，高雄金融科技創新園區是中央與地方推動「亞灣2.0」計畫中的重要一環，也是金管會致力於南北金融科技均衡發展與鼓勵綠色金融科技應用的核心計畫之一。高雄園區的設計充分體現了國際發展趨勢和在地產業需求的融合，相信能夠吸引更多新創企業與產業合作夥伴，共同創造一個具未來感的金融科技生態系統。

金管會將持續提供法規及發展上的支持，確保高雄園區的策略與措施能夠適應

市場變化；也期許高雄園區不斷關注市場需求，及時配合產業及新創團隊的需求，為所有參與者提供一個友善、有利成長的環境。

高雄不僅是海洋宜居城市，更擁有智慧製造與國際物流樞紐的產業優勢，近年市府積極推出優惠措施，推動數位及淨零轉型，擁有豐富條件發展國際金融科技，且隨著AI應用的發展，包含AMD、輝達等



高雄金融科技創新園區於中國信託金融園區舉辦推廣交流說明會合影



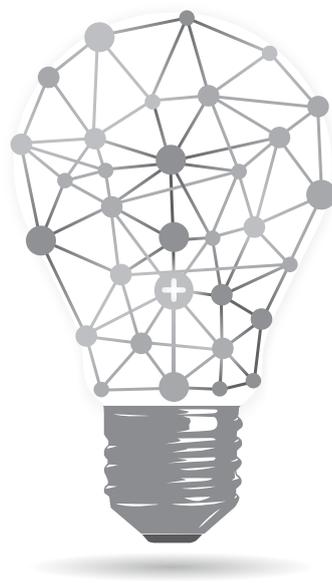
高雄金融科技創新園區於中國信託金融園區舉辦推廣交流說明會合影

大廠相繼投資高雄。金管會看好高雄，與市府合作成立台灣南部第一座的「高雄金融科技創新園區」，園區與清華大學、中國信託、工研院、台北市電腦公會及安侯建業會計師事務所共同合作，結合「金融創新」及「科技新創」，推動在地產業創新實證，也將提供綠色金融科技課程及國內外活動等服務，促進金融科技領域的創新合作與發展，打造連結國際的創新生態系。

高雄市經發局局長廖泰翔表示，在全球面臨氣候變遷及環境挑戰的當下，綠色金融已成為未來經濟發展的關鍵動力，期待未來有更多創新力量加入高雄，共同推動高雄市及全臺灣金融科技的發展，實現綠色金融的在地化應用。

高雄市經發局進一步說明，園區設置於高軟園區，緊鄰臺灣碳權交易所、高雄淨零學院及IBM高雄軟體科技整合服務中

心，形成金融科技與智慧科技的產業聚落。進駐企業將享有「一免兩減半」的租金優惠，並有機會參與國際金融科技展及媒合在地業者進行創新實證合作，歡迎符合產業領域的企業踴躍申請。



環保宅的先行者，由我家開始

環保截油槽



榮獲2018年台灣
創新技術博覽會

金牌獎

BA-133

過濾油脂

運用油水自然分離原理，分池過濾設計，體積小好安裝。

防止阻塞

有效過濾油脂，防止皂化污水堵塞水管，輕鬆保養清理。

阻隔惡臭

水封設計可阻隔排水管惡臭及蚊蟲侵擾，保持環境衛生。



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



法規探討

高市容積移轉許可要點 修訂通過 調整代金辦理方式

文 / 圖 | 高雄市政府都市發展局

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點（下稱本要點）自113年10月7修正，並自即日生效。除第八點因涉及調整接受基地門檻及可移入容積上限，為給予市場緩衝期，爰訂自本要點修正發布後一年施行（114年10月7起）。本次變更理由及修正重點說明如下：

壹、變更理由

本次修正係為依「都市計畫容積移轉實施辦法」（下稱本辦法）第九條之一規定，調整本市容積移轉折繳代金辦理方式，並為配合推動淨零城市理念，一併調整接受基地條件，變更理由說明如下：

- 一、本市容積移轉折繳代金計算標準原參考本辦法第九條，以公告現值為計算基礎，為符本辦法第九條之一「接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定」之規定，爰修正本要點第十點，並訂定市價查估執行機制相關規定，俾據以執行。
- 二、為避免容積移轉結果對於接受基地造成過量之交通負荷、消防救災及基礎設施承載等環境衝擊，並基於永續發

展與本市淨零城市發展自治條例揭示之精神，爰針對接受基地之提送都市設計審議門檻、臨接道路條件、地下室開挖率及綠覆率等規定，參考其他五都相關規定，一併修正。

- 三、為兼顧地主權益並加速公共設施保留地取得，增列排水道用地、溝渠用地及河道用地為容積移轉送出基地。

貳、修正重點

- 一、接受基地累計容積超過百分之九百者，增列應提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（下稱都設會）審議。（修正規定第三點）
立法說明：經檢視，目前住宅建案多為小坪數，而為滿足停車需求，停車位實設多大於法定停車位。經統計，

倘於基地累計容積超過百分之九百時，其建築形式多為開挖地下七層或開挖地下六層設置機械停車之深開挖。考量累計容積超過百分之九百申請案件會對都市環境造成影響。

二、增列排水道用地、溝渠用地及河道用地為容積移轉送出基地。

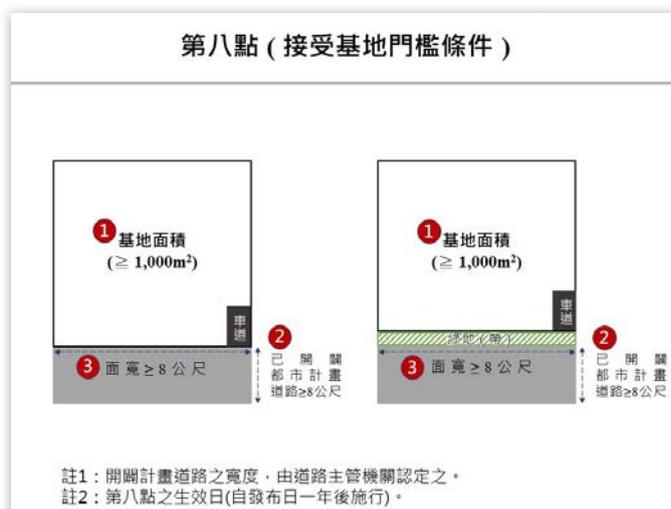
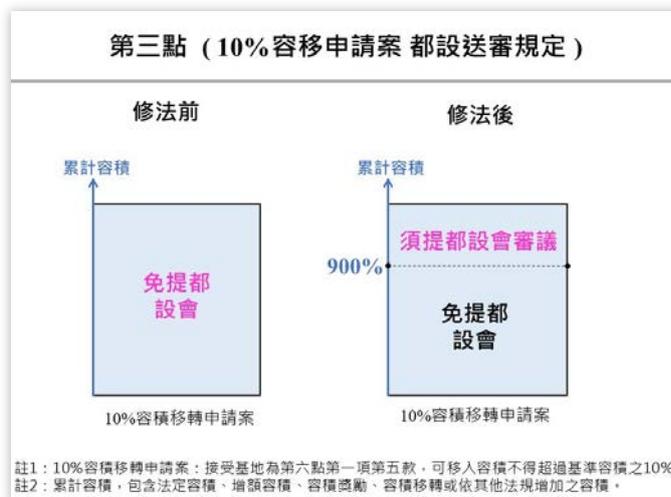
(修正規定第四點)

立法說明：因應極端氣候排水防洪之需求，排水道用地、溝渠用地及河道用地等，因具有都市防災、都市維生等功能，有加速取得之必要。

三、考量防救災空間留設及交通衝擊，檢討接受基地臨接計畫道路條件 (修正規定第八點)：為給予市場緩衝期，第八點自本要點修正發布後一年施行。(修正規定第二十點)

立法說明：

(一) 考量道路用地未實際開闢寬度達八公尺者，恐影響地方消防救災動線佈設，具安全疑慮，且道路承載力不足，亦造成地方交通服務水準不足，故參考其他縣市執行案例，修訂接受基地面前應臨接「已開闢」達八公尺以上計畫道路，且臨接道路「面寬應達八公尺以上」。



(二) 考量地區消防救災安全和交通服務水準影響，以已開闢計畫道路寬度為認定標準，增訂申請基地臨接八公尺以上、十二公尺以上、十五公尺以上已開闢計畫道路可移入容積量限制。

四、修正容積移轉代金計算公式回歸本辦法第九條之一，採三家專業估價者查估，並訂定計算公式及市價查估相關執行機制。(修正規定第十點)

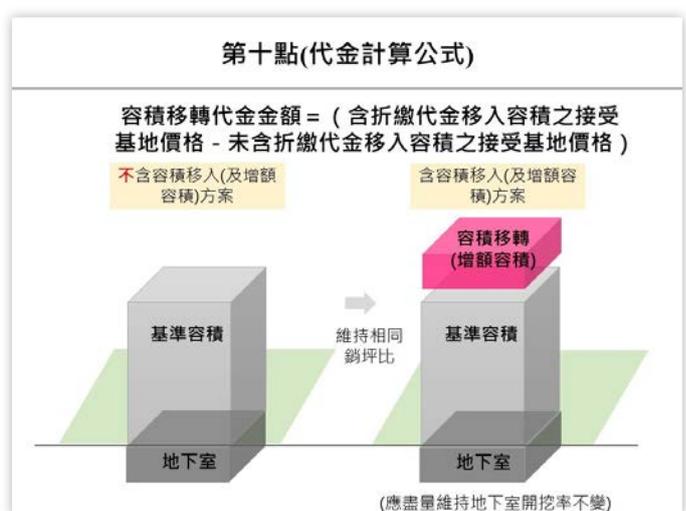
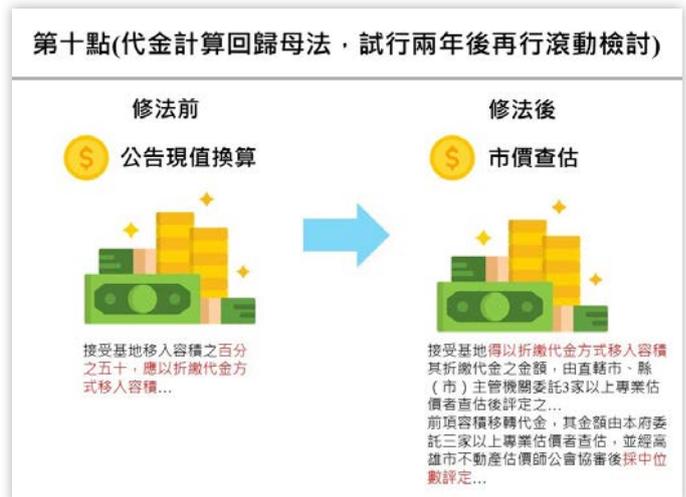
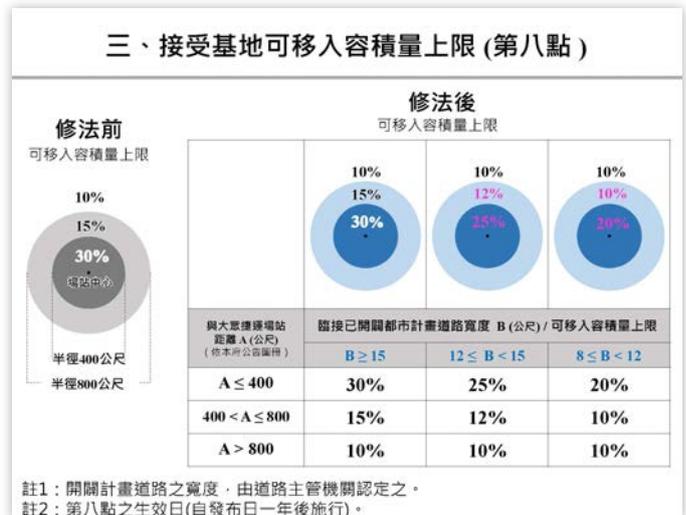
立法說明：

(一) 依據內政部國土管理署一百一十二年八月八日及一百一十三年一月四日函文，修正本市容積移轉代金計算公式回歸本辦法第九條之一，採三家專業估價者查估，並訂定市價查估相關執行機制。

(二) 因代金折繳機制部分事項委由高雄市不動產估價師公會協助辦理，故新增相關辦理事項，以利後續作為執行依據。

(三) 本折繳代金機制試行二年後再行滾動檢討。

五、考量深開挖對建築結構影響，檢討地下室開挖率及但書規定。(修正規定第十一點)；考量基地保水綠化，檢討綠覆率規定。(修正規定第十二點)



立法說明：

(一) 地下室開挖率及但書規定

1. 為配合高雄市淨零城市發展自治條例公布施行，訂定容積移轉案件應配合提高環境友善及韌性設計，並針對地下室開挖率達百分之七十五以上者，規範加強檢討淨零社區減緩與調適措施。
2. 有關興辦公益住宅及捐贈公益設施依照「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」列舉之項目辦理。
3. 有關提出淨零社區調適方案，如容積減量、增加綠色碳匯、認養公園綠地、綠色交通、植栽、減碳調適捐贈者（依都市設計審議原則規定辦理）。

(二) 綠覆率規定

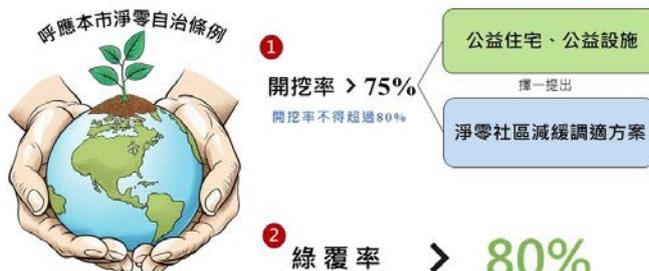
為避免地面一層設置大量硬鋪面，配置大量汽、機車停車位及車道，導致綠化面積不足，爰增訂綠覆率不得小於百分之八十。

第十點(委託高雄市不動產估價師公會)

社團法人高雄市不動產估價師公會 高雄市都市計畫容積移轉折繳代金 申請案件估價案收費(含協審)		
基本估價服務費	新臺幣25萬元/每家	使用用途 (1F店舖、2F以上住宅或辦公室)
加計服務費	新臺幣5萬元/每家	每增加一種用途加計5萬元。

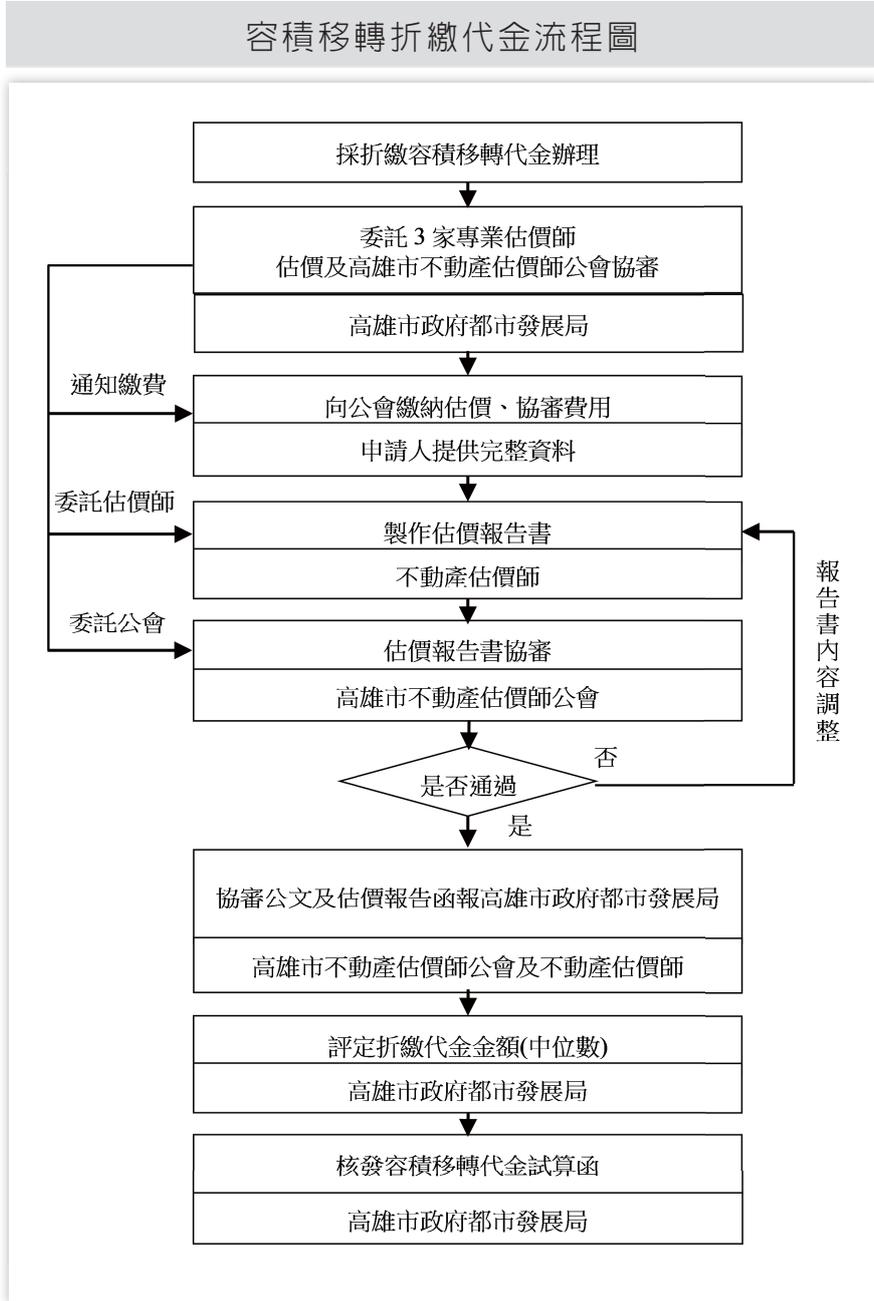
1. 以上服務費含公會協審費用。
2. 二樓以上有二種以上產品或標的為特殊產品，每案審查費加計伍萬元(特殊標的產品係指非住宅、辦公或廠辦產品，如：百貨商場、商務住宅、旅館、會議中心、多功能展示中心...等)。

第十一點、第十二點
(呼應本市淨零自治條例，訂定開挖率及綠覆率規範)



註：綠覆率以綠覆面積佔法定空地之百分比計算之。

六、配合市價查估折繳代金，新增流程圖



日立變頻冷氣

享受幸福溫度，呼吸最好空氣

油污去除 ✨ 凍結洗淨 2.0⁺




日立冷氣品牌代言人

60 深耕台灣・永續幸福

air

caesar

E.FANCY

智慧馬桶 CA1384S



抗菌便座



BSMI安全認證



金級省水

SUS316

不鏽鋼噴頭



智慧節電



多重安全保護

IPX4

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



凱撒官網

股票代號
1817



市場行情

2年內單價成長36% 10年間面積縮小8坪

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 內政部實價登錄

高雄房市在2018年開始起漲，隨著全台趨勢走勢，經過3年左右時間，房價上漲了大約4成，當多數人認為高雄房價已經來到新高點後，2021年起受到台積電建廠效應的帶動，再度往上創造新高；這波熱潮在2023年第3季高點盤旋後，各界同樣認為高雄房價應該已經來到頂點，殊不知在2024年，才真正創下了的高點。

對多數老高雄人來說，恐怕很難想像現今高雄市的房價，過去曾經被認為瘋狂的、不可能的價格，一再往上頂升，一再創造歷史數據，在諸多利多因素的堆疊下，高雄房市創下奇蹟，連帶飆升的土地價格，讓建商業者都大感吃不消，甚至希望能出現一段喘息暫歇期，讓供需市場恢復理性；怎料2024年在股市大盤推升下，猶如浪潮再度將房價往上拱升，來到歷史新高點。

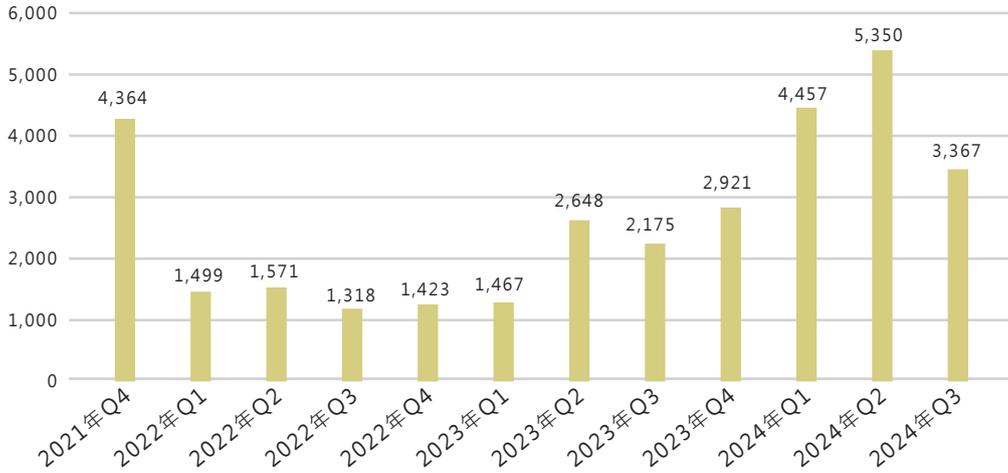
預售屋交易量創新高

嚴格說來，這波房市大漲，帶有延遲效應的味道，將3-4年疫情期間延宕的買氣，在疫情過後爆發開來。疫後的通貨膨脹是全球各國必須面對的課題，貨幣貶值導致保值商品價格大漲，房地產及黃金便是最佳例子。

統計內政部實價登錄高雄市預售屋資料，2021年第4季創下4,364件高點，而自2022年第1季開始，交易件數下降至約1,500件，僅僅維持大約1年時間，進入2023年後，交易件數開始迅速攀升。

2023年第2季開始，交易件數穩定維持高檔，每季約莫在2,200件至3,000之間，而自2023年8月起的新青安優惠房貸政策，將交易量又往上推升一個檔次，2024年前3季的每季平均交易件數高達4,391件，第2季甚至創下5,350件的新高紀錄。

高雄市預售屋交易件數



資料來源：內政部實價登錄

資料統計：網路地產王

註：交易之建物型態為公寓、大樓、華廈，並排除一樓及地下室交易

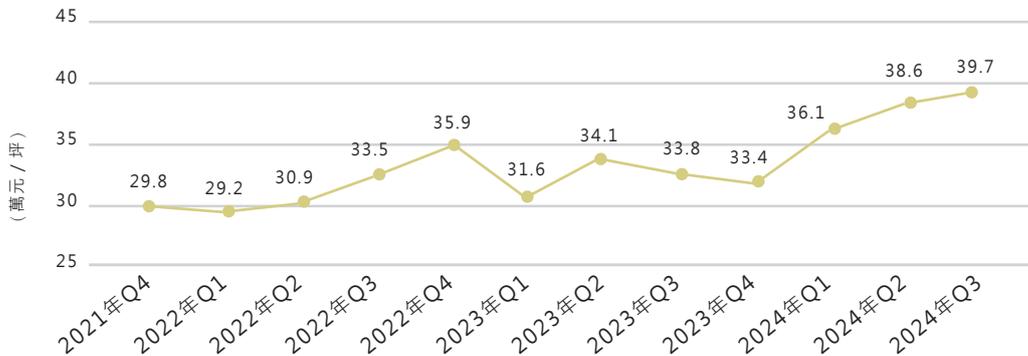
預售屋單價倍數成長

統計2021年至今的預售屋平均單價，更是讓人瞠目結舌。早在2018年至2021年之間，高雄市平均房價便已經上漲了4成，而自2021年起，房價又再度坐上跑車，一路狂飆。

2021年第4季高雄預售屋平均單價約在29.8萬，2022年第2季起由30.9萬開始攀升，至2022年第4季已經快速上升到35.9萬。2023年之後進入高價盤整期，單價維持在33萬至34萬之間。

2024年受到買氣大升催動，從2023年第4季起再度攀升，2024年第3季已經來到39.7萬的新高點。2年內單價上漲約36%，若從2018年起算，預售屋單價幾近上漲了1倍。

高雄市預售屋單價



資料來源：內政部實價登錄

資料統計：網路地產王

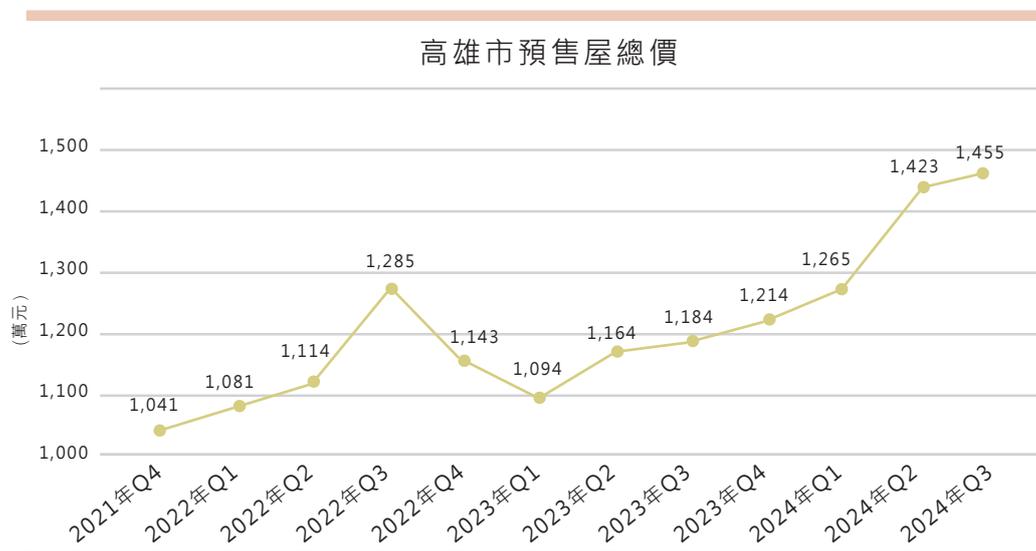
註：交易之建物型態為公寓、大樓、華廈，並排除一樓及地下室交易

3年間總價上升4成

隨著預售屋單價上升，成交總價也開始快速增加。2021年第4季預售屋平均成交總價約在1千萬左右，2023年第4季上升至1,285萬；同樣在2023年進入盤整期。

2023年8月之後，受到新青安方案激勵，市場買氣大振，2024年起成交總價便再度上升，2024年第1季成交總價約為1,245萬，經過2季時間至第3季，成交總價便來到1,455萬，與1季相較，整整上升了200萬，半年內成交總價增幅13.75%。

上漲後的成交總價約維持在1,455萬，後續因購屋能力追不上房價，因此建商紛紛將規劃坪數縮小，相對較親民的總價以利銷售，過對於首購族來說，預售屋總價已經來到高水平。



資料來源：內政部實價登錄

資料統計：網路地產王

註：交易之建物型態為公寓、大樓、華廈，並排除一樓及地下室交易

小坪數中低總價規劃，幾乎成為高雄房市近年規劃主流，小宅化的趨勢，一來是因為購屋能力上升緩慢，首購族購屋財務有門檻，二則是為吸引外地中長期投資買方購買。

但根據內政部公布2024年第1季的平均住宅坪數來看，高雄市在10年的平均住宅坪數為40.73坪，2024年已經下降到32.63坪，10年間高雄市平均住宅面積縮小了8.1坪，對居民來說衝擊不小。

陸理事長呼籲，市場變動難以預測，業者應該還是回歸自住型房型規劃，畢竟3房空間才是最符合人性居住需求的。房價部分，理事長亦希望在經過數波信用管制調整後，供給市場回到理性的軌道上，才是長遠之計。

591站內高轉化

線上一站式行銷服務

新建案 列表頁排序曝光方案

40+ 萬
每日準買家造訪人數

10+ 種
廣告形式豐富

400%
每日準買家造訪人數

1500+ 通
每日預約賞屋電話量

8000+ 通
透過591累計完銷建案數

VIP建案

優先排序建案

一般建案

列表頁優先排序
實時更新至列表首頁

用戶轉化高

1500+通 電話/天

40萬 點閱/天

15萬 進站人次/天

產品管道多

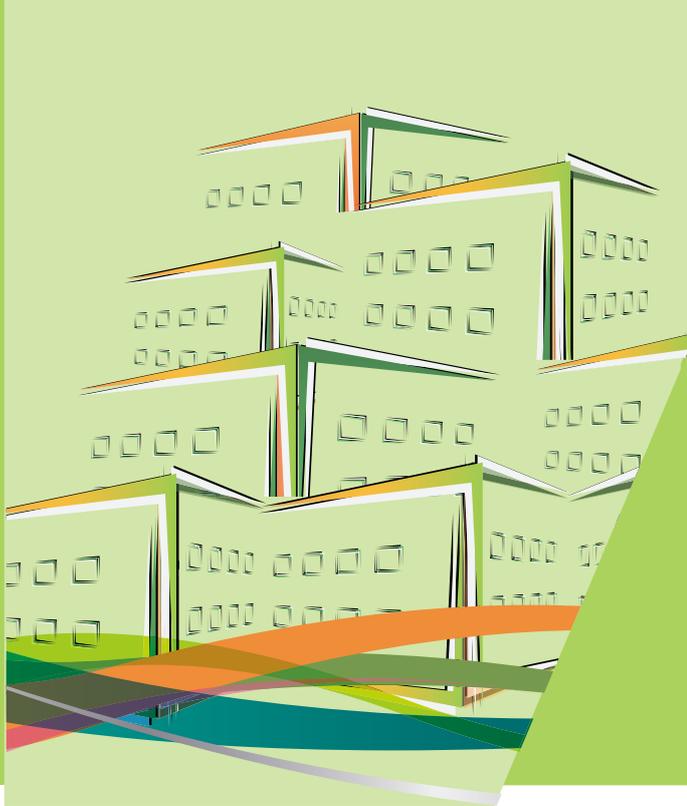
四端曝光，移動端佔比近75%

41.9%
觸控屏幕

10.7%
Android

26.5%
PC

20.9%
iOS



焦點話題

碳費徵收引發 無可避免的房價波動

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 環境部氣候變遷署

2050淨零排放是國際趨勢，也是我國重要政策，內政部近年來積極推動低碳建築相關政策，部分營建產業業者關切淨零政策對於營建成本的影響，內政部長劉世芳特別指示建築研究所，與民間業者進行溝通及交流，聆聽產業意見與基層聲音，並請環境部向各界說明碳費尚未徵收，適時提供相關正確資訊。

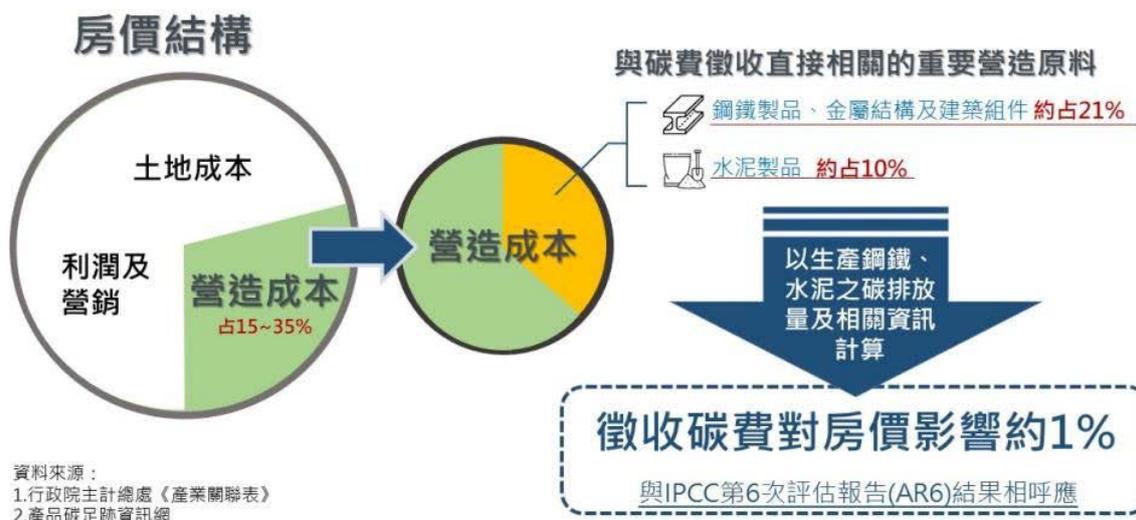
內政部說明，依氣候變遷因應法第28條規定，為達成國家溫室氣體長期減量目標及各期階段管制目標，得分階段對排放溫室氣體的直接排放源及間接排放源徵收碳費。環境部於113年4月29日已預告「碳費收費辦法」草案，目前環境部規劃碳費徵收對象為年排放量達2.5萬公噸二氧化碳當量之電力業及製造業，其中，與建築成本較為相關的製造業為鋼鐵業及水泥業。

環境部表示，房價結構主要由土地成

本、營造原料及銷售利潤等組成，營造原料成本約占房價的15%~35%，其中與碳費徵收有關的部分，主要為營造原料成本中所使用的鋼鐵、水泥等費用，依據行政院主計總處公布《產業關聯表》分析，鋼鐵製品、金屬結構及建築組件等占營造成本約21%、水泥及其製品占約10%；碳費是經濟工具，對生產鋼鐵、水泥等溫室氣體排放量達2.5萬噸以上之製造業徵收，碳費費率將包含一般費率及優惠費率，碳費徵收對象如果採行具體溫室氣體減量措施並達成指定目標，可提出自主減量計畫申請適用優惠費率。經該部評估，徵收碳費對於房價的影響約1%。

環境部進一步說明，聯合國氣候變遷政府間專家委員會（IPCC）去年發布的第六次評估報告（AR6）也指出，為達成長期淨零目標而進行必要減量投資的情境

房價結構與碳費之關聯



下，即使透過原物料生產成本的轉嫁，對於房價的影響也少於1%，與該部前述評估結果相呼應。

環境部指出，碳費費率審議會在訂定碳費費率時，會綜合考量包含國際碳定價實施情形及我國產業競爭力，也會進行相關影響評估，並妥善規劃其配套措施，以利相關轉型工作的推動。各界如對碳費徵收等相關議題有相關疑問，歡迎洽詢減碳專線（02）2322-2050及電子信箱netzero@moenv.gov.tw，由專人為各界解答。

碳費對房地產的直接影響

針對課徵碳費房價上漲的議題，環境部製作了許多文宣與新聞稿來做出回應，就房價的結構來看，土地成本大約占30~40%、利潤及營銷成本約占30~35%，營造成本約占15~35%（以上數字為概略估算並非實際支出），而營造成本裡最重要

的支出就是建造原料，鋼鐵、金屬等建築組件約占了21%，水泥製品約占了10%，整體而言對建造房屋的總成本來說並不多，且碳費課徵對鋼鐵、金屬等建築組件約增加2.8%的成本，對水泥製品約增加3.2%的成本，故我們可以推估碳稅實際影響總成本的比例為 $21\% * 2.8\% + 10\% * 3.2\% = 0.9\%$ ，符合日前環境部估算。

現階段的房地產狀況，只期望碳費讓房地產漲1%尚有討論空間，這些只是現階段我們所能夠推估的情況下，雖然碳稅的推行本次並未包含到營建業、不動產業，只針對的企業多為上游生產商，如鋼鐵、水泥、石化、半導體等製造業，但碳費的成本可能會傳導至其他供應鏈環節，間接影響物價。依照環境部過去委外報告建議每噸300元的碳費估算，排碳大戶每年恐增加百萬元到十億元不等的碳費支出，所以後續的售價依舊會充分反映成本。

碳費對房地產的間接影響亦不可忽

視，碳費極可能會引發「綠色通膨」，即企業為應對碳費增加成本而提高產品售價，最終推動整體物價水平上升。房地產市場也將受到這種間接影響，特別是在原材料價格上升的情況下，房價可能會被推高。然而，這類上漲不是直接由碳費引起的，而是由於整體市場成本的上升所致，但不徵收碳費也是不行的。

碳費的引入可能會影響整體經濟環境，進而影響消費者的購買力和市場需求，依環境部召開的第4次碳費費率審議會，已經有針對不同的碳費費率進行模擬評估，分析結果顯示，在每噸100元到1,000元的費率情境下，對國內生產毛額（GDP）影響為0.02~0.18%，對消費者物價指數（CPI）的影響則是0.01~0.12%。雖然一開始實施對整體經濟及物價影響不會造成顯著影響，但隨著碳費的擴展及門檻的降低，中小企業的經營壓力將逐步加大，對未來房市的間接影響值得關注。

徵收碳費基本上是為了維持出口競爭力，因為國內若不收碳費來降低碳排就將商品出口，那就是要把錢繳給其他進口國家做徵收，如此一來還不如把碳費繳給本國政府，像歐盟政府喊出的「碳邊境調整機制」，出口商品就必須取得CBAM憑證（CBAM certificates）後，產品才能進入歐盟。

一旦生產地碳定價（碳稅、碳費）低於歐盟碳價規定，進口到歐盟關稅區，就要購買CBAM憑證，可稱為是「碳關稅」。尤其台灣以外銷市場為主，出口占GDP（國內生產毛額）達7成，因此國內徵

收碳費，將是不可避免的方向，藉此與國際市場接軌。

「碳費」對於房地產，應該是無法避免造成價格上漲的，若新成屋、預售屋都會因此而上漲，接下來的連帶效應也會反應在中古屋市場，無論如何，房地產的自身條件才是最能體現價值的最終因素吧！



“科技綠建築 好宅首選”

科技節能石 x 兩大綠色創新系統 —— 打造低碳建築神器 ——

科技節能石

- ◆ 環境永續 - 再生綠建材標章
- ◆ 抗折强度高
- ◆ 低吸水率、易於保養

搭配創新系統

- ◆ 冠軍節能外牆乾掛系統：透氣通風，室內降溫可達4°C，冷氣用電減少24%~36%，顯著降低建築能耗。
- ◆ 冠軍屋頂隔熱節能系統：架高15公分，有效降低頂層樓板15°C，高效隔熱、施工快速、排水迅速、維護方便。
- ◆ 符合綠建築必備高性能綠建材，打造智慧低碳綠色建築認證。

共創淨零建築永續趨勢

- ◆ 磁磚業第一家推出ESG永續報告書及完成組織型碳盤查。
- ◆ 運用3R綠色戰略，優先考慮生態環境綠色發展策略。
- ◆ 推動建築產業邁向綠色低碳轉型發展。



科技節能石型錄



冠軍磁磚型錄



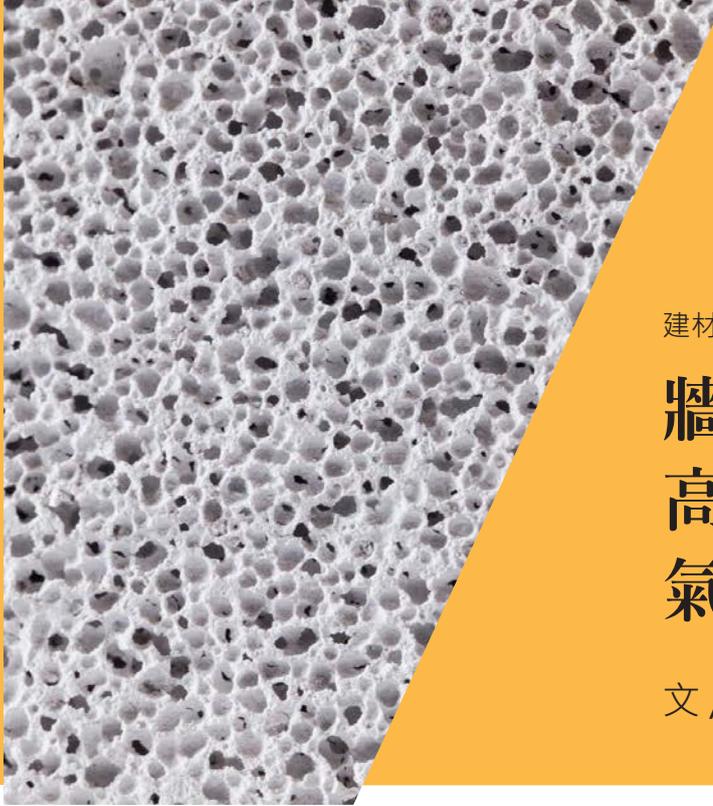
馬可貝里磁磚型錄



冠軍建材

高宇旺股份有限公司

電話：07-3535293 傳真：07-3520200



建材新知

牆體新應用— 高壓蒸氣養護輕質 氣泡混凝土（ALC）

文 / 圖 | 國宇建材股份有限公司總經理 楊志強

圖一 高壓蒸氣養護輕質氣泡混凝土ALC剖面

高壓蒸氣養護輕質氣泡混凝土（ALC）

高壓蒸氣養護輕質氣泡混凝土“Auto-claved Lightweight Concrete, ALC”是一種輕質、多孔的新型建築材料，具有質量輕、保溫好、可加工和不燃燒等優點。可以製成不同規格的砌塊、板材，廣泛應用於建築的承重結構或隔間牆體，成為許多國家大力推廣和發展的一種建築材料。

ALC是以矽質材料及鈣質材料為主要原料，摻加發氣材料（鋁粉），經加水攪拌，由化學反應形成孔隙，之後經澆注製模成型、預養切割、蒸氣高壓養護（190°C、1.3MPa）等過程所製成的多孔隙混凝土製品（如圖一所示）。

ALC發展歷史

ALC在1929年於瑞典開始工業化生產，1931年後在德國開始發展，1934年後中國、日本以及世界各地開始引進生產技術。日本在引進發展ALC時，其建築體制內的戰略方針是單一密度規格，便於集中開展研究和應用，因此特意用了「輕質

Lightweight」表示，爾後日本稱呼「高壓蒸氣養護輕質氣泡混凝土」即以“Auto-claved Lightweight Concrete（縮寫ALC）”做為代表，目前台灣多延用日本系統，以ALC作為「高壓蒸氣養護輕質氣泡混凝土」代名詞。

至今無論是在嚴寒地區，還是赤道附近的炎熱地帶，ALC的生產和應用遍及全球；而亞洲地區最早使用的國家為日本，已有50年以上的經驗；與日本同處亞洲地震帶的台灣，從1987年引進ALC，直到921地震（1999年）發生，建築物隔間輕量化的觀念強化後才開始逐漸應用。

早期台灣大量從中國、越南進口ALC砌塊，因ALC外表為白色，有別於傳統紅磚的顏色，所以坊間開始稱之為「白磚」，其以低價在市場傾銷，因當時中國、越南生產技術未臻成熟，產品品質不佳，再加上施作工班對此新材料陌生，因錯誤的施工方法與材料應用，導致當時ALC在台灣建築業界負面評價不斷。



圖二 ALC Block常用尺寸為60cm x 40cm x 10cm

導正「白磚」正確認知 國內已有業者建立生產線

目前在台灣的建築體系內，若講ALC，知道其定義的人可能不多，而一說到「白磚」，大家則多少都有耳聞，但因為先前使用的失敗經驗記憶猶存，老一輩的建築工程先進漸把「白磚」視為劣質品代名詞，當「白磚」被貼上標籤污名化後，要再導正大家的認知，並不容易，因此台灣業界開始即以CNS 13480『高壓蒸氣養護輕質氣泡混凝土磚』（簡稱ALC輕質磚）、CNS 8646『高壓蒸氣養護輕質氣泡混凝土嵌板』（簡稱ALC輕質嵌板）重新正名，將不合時宜的稱呼修正為切合實際情況且不帶貶抑的名詞，希冀改善建築工程先進們對ALC的使用態度。

鑒於市場缺口，且ALC是目前「輕隔間系統」中，質感最接近傳統紅磚或是RC隔間，施工程序簡單、經濟、乾淨、快



圖三 ALC產線（上圖為倉庫一隅、下圖為蒸壓釜蒸養過程）

速，防火、隔熱、隔音、吊掛、耐震等性質優於目前市場輕隔間系統建材，因此已有業者鉅額斥資，在台灣建立生產線，打造在地生產MIT的ALC產品，提供建築工程的使用需求。

ALC材料特性 適用於輕隔間系統

重量輕

ALC的乾體積密度一般為 $400 \sim 700 \text{kg/m}^3$ ，相當於紅磚的 $1/5$ （圖四），採用ALC作牆體材料可以大大減輕建築物自重，進而減小建築物的基礎及梁、柱等結構件的尺寸，可以節約建築材料和工程費用，還可提高建築物的抗震能力，適用於輕隔間系統，表一為目前市售砌塊系統的物性測試比較。

保溫性能好

ALC內部具有大量的微孔，因而有良好的保溫隔熱性能。ALC的導熱係數為 $0.09 \sim 0.22 \text{ (W/m.k)}$ ，僅為紅磚的 $1/4 \sim 1/5$ ，通常20cm厚的ALC牆保溫隔熱效果，相當於49cm厚的紅磚牆，不僅可節約冷氣能源，而且可大大提高建築物的平面利用空間。

可加工性

ALC不使用粗粒料，具有良好的可加工性，可鋸、刨、鑽、釘，並可用適當的黏結材料黏結，施工方便迅速，也大大節省後續衍生的加工費用。



圖四 ALC與紅磚的重量對比

表一 市售砌塊系統的物性測試比較

來源	CNS 13480 ALC等級	平均烘乾容積比重		平均抗壓強度 (kgf/cm ²)		平均劈裂強度 (kgf/cm ²)
		實測值	CNS規範值	實測值	CNS規範值	實測值
Made in Taiwan ALC	G2	0.477	0.41~0.50	45.4	≥26	5.41
	G4	0.584	0.51~0.60	66.6	≥51	6.57
	G6	0.703	0.61~0.80	94.9	≥77	8.06
越南ALC	—	0.488		32.3		3.82
石膏磚	無規範	0.822		40.0		—

生產效率高、生產能耗低

自動化程度高的ALC製程，年人均勞動效率可達900 m³~1000 m³，比紅磚（180 m³）高；而且生產耗能低，其單位製品的生產能耗僅為同體積紅磚能耗的50%，根據內政部建築研究所委託研究（財團法人成大研究發展基金會）報告『綠建築標章碳足跡標示制度規劃研究』，比較各式隔間牆構造（表二），ALC是最低碳排，與『紅磚牆』（基準值）相比，減碳率77.6%。

ALC在台灣的發展應用

中國自1965年建設第一條ALC生產線起，經歷短短的50年，ALC產量已占牆材總量的30%~40%，2026年中國規劃目標ALC占全國牆體材料總量的60%~80%，顯見ALC的應用確實優於其它隔間牆體，

且是低碳循環建材，有利環境發展。

對比台灣目前「輕隔間系統」市場中，ALC使用占比僅約5%，而目前與ALC相關的國家規範，僅有CNS 8646及CNS 13480，兩者規範的公布日期均為民國84年1月26日，迄今未有修訂。既然工程市場確有使用需求，相關法令規定的更新，實須配合社會脈動及國際最新趨勢進行逐步檢討修訂、與時俱進。

當全世界都在大力發展與推廣「低能耗」、「環保節能」的綠色建材時，台灣政府與國內業者們應該一同積極思考，該如何將新材料應用於建築需求，並順應本土氣候條件、施工方式，充分發揮新型隔間建材優勢，以提升國人優質的居住環境品質。



官方網站

表二 『內隔間牆』工程資材碳排比較

構造	材料厚度/材料規格/碳排數量	單位碳排量 kgCO ₂ e/m ²	
RC隔間牆 12cm	3000psi混凝土12cm=41.52、單排鋼筋#3@10cm（垂直向）、#3@15cm（水平向）=12.1、水泥砂漿打底粉光2cm（雙面）=21.23、油漆（雙面）=2.0	76.85	
實心牆	輕質灌漿牆 9cm	纖維水泥板6mm（雙面）=6.72、槽鐵75x40mm（上下）=5.52、輕質混凝土75mm=18.45、C型立柱70x40x1.6mm@300mm=5.01、批土（雙面）=0.92、油漆（雙面）=2.0	38.62
	1 / 2B磚牆 10cm	紅磚76塊=44.08、水泥20kg=19.23、砂礫0.06m ³ =3.55	66.86
	ALC磚牆 10cm	ALC輕質磚60x40x10cm=7.86 益膠泥=4.18、批土（雙面）=0.92、油漆（雙面）=2.0	14.95
空心牆	石膏板牆 10cm	石膏板12mm（雙面）=6.98、槽鐵 75x40mm（上下）=5.52、玻璃棉50mm=2.59、C型立柱70x40x1.6mm@600mm=4.55、批土15點=0.92、油漆（雙面）=2.0	22.56
	矽酸鈣板牆 9cm	矽酸鈣板9mm（雙面）=4.62、槽鐵65x40mm（上下）=5.34、玻璃棉50mm=2.59、C型立柱60x30x1.6mm@600mm=3.12、批土（雙面）=0.92、油漆（雙面）=2.0	18.58

資料來源：內政部建築研究所委託研究（財團法人成大研究發展基金會）報告『綠建築標章碳足跡標示制度規劃研究』

HCG

品味心的生活美學

和成 無鉛不銹鋼龍頭

PURE YOUR WATER LIFE

給您安心潔淨用水



堅固
從頭到尾
耐用
無鉛無掛

第1名

連續35年獲得
消費者理想品牌第一名

304
SUS

全不銹鋼
堅固材質

LF

飲用無鉛認證

無鉛無掛
才安心

100

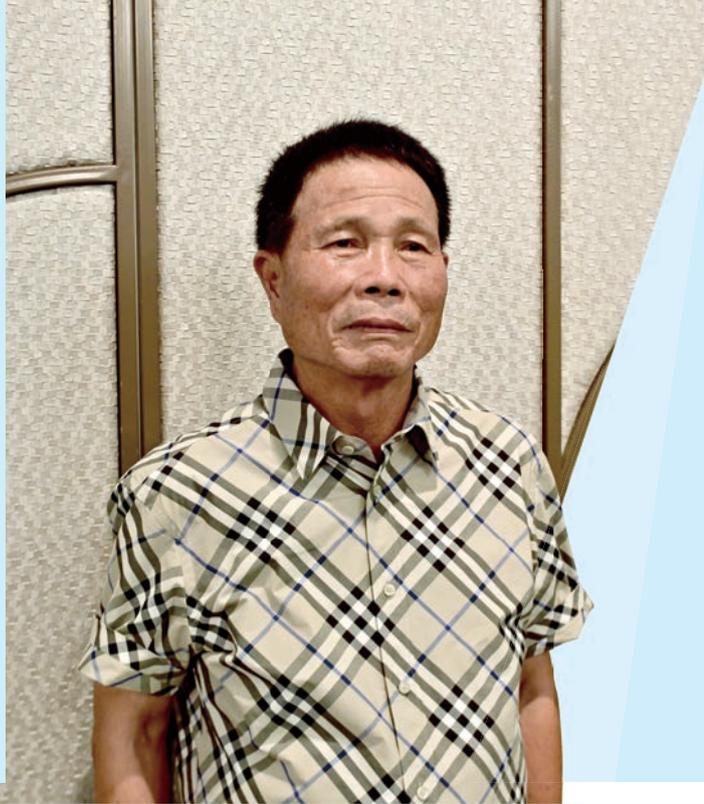
百萬次

冷熱出水
環境測試

48

小時

醋酸鹽水
環境測試



人物專訪

高總價、微廣告、全完銷 高雄房地產的透天傳奇

專訪 展奇建設 / 奇格營造董事長 李阿墩

當你身在戶外，視覺被無所不在的房地產建案廣告看板佔據；或是在翻閱網路新聞時，不時被置入的房地產廣告干擾，很難想像，一個白手起家成立25年的建設公司，鮮少投放廣告銷售，便能案案完銷，平均以每年約2.5案的進度推案，以同一案名連續推案已至57期，堪稱高雄最傳奇的房地產業者－展奇建設。

先前成立的奇格營造，是展奇建設的起源，也是李董踏入建築界的第一支牌，而且是甲級營造，早期以興建廠辦為主，南臺灣許多大廠房都是李董一手打造。李董以奇格營造為起點，後續在1999年發展出展奇建設，南部傳奇透天品牌就此誕生，以兒子的名字為名，表達傳承永續的企業理念。

走進位在鳳山的「優秀賞56期」，尚在興建中的工地環境很整潔，沒有堆放雜物，一進門便感受到經營者與眾不同的鮮明性格。對於我們的造訪，李董親自協同二代李展奇經理及公司重要幹部相迎，親

切熱情。李董身形瘦小卻神采奕奕，眼神堅定而溫和，樸實無華，近三小時的訪談，不見一絲疲憊，精氣神十足，專注地散發著專業與熱情。

李董娓娓道來，幼時家境不好，他13歲便獨自一人從台南學甲老家往高雄市賺錢養家，從最基礎的小工做起，一路走來，他勤勤懇懇認真地對待每一項交付的工作，一步步掌握機會，直到創立奇格營造及展奇建設，以自律、追求完美的特質，贏得展奇客戶高度認同。



「展奇優秀賞55」

25年來通常在拿到使照前就幾乎完銷，他以「體驗」做行銷，李董笑著說，把廣告的費用省下來，蓋更好的房子回饋給客戶，他把1樓挑高4.1米，2樓以上挑高3.6米，這樣的規格同業望塵莫及，客戶滿意，他也開心。

另一個很特別的是，展奇建設的推案都只用一個案名「優秀賞」！從第1期至今已經推出57期，甚至5年後將推到第63期都已經規劃好，同一案名推出超過50期以上，這絕對是台灣房地產業的數一數二！

李董表示，同案名，表示建築品質具有一致的水準，「優秀賞」已申請專利，成為展奇建設建築品質的代名詞，台灣極少數的早期建商，對自家產品極具信心，才會用同案名推案。李董說，展奇建設25年來度過數個景氣波段，能在高雄房地產業屹立不搖，主要秉持著服務親切、建築品質及推案地點三項。

服務親切 是把客戶當家人，每棟房子都以自住的前提去蓋，從規劃設計到施工，全員兢兢業業蓋好每戶房子；即便已經交屋十幾年，客戶如有修繕需求，就算已經不在保固期內，一樣會協助處理，也因為如此，才會贏得口耳相傳的好口碑。

建築品質 更是毫不妥協，即便近年建築業飽受原物料及工資上漲、人力短缺的壓力，展奇建設因為有自家營造公司，上下游整合讓他們更能掌握成本，得以維持高品質。

推案地點 也是一大重點，包括之前在仁武、鳳山，以及未來巨蛋附近的推案，都是選擇交通便利、生活機能良好及未來潛力區等地，客戶十分認同青睞！

展奇建設創造的傳奇，在於「高總價、微廣告、全完銷」，李董早年便已開始建立市場區隔，當年一般的透天案總價平均大多在1,000萬左右，當時展奇「優秀賞」總價便已經高達3,000萬－4,000萬。

近年「優秀賞」平均每戶總價更高達6,000萬以上，優質地段甚至8,000萬到1億以上，客層極為小眾，對同業來說是極難觸及的客層，李董說，很多都是多年的老客戶，他們十分信任展奇的品質，用料好、工法佳、買賣無糾紛，驗屋對展奇來說，已經被信任簡化為交付鑰匙就完成了。

這樣的建築品質究竟是如何做到的？李董每天早上6點就到工地，數十年如一日，為了維護品質，將營建的包商拆成10幾個小包，自行管理，才能確保精準的施工細節。

施工是展奇建設的最大特點，早年奇格營造專門建造鋼構大型廠房，轉型展奇建設業後，李董對於結構安全有更高的要求，建築圖一般是標準規格，李董卻每每要求要超規格，無論是鋼筋數量，鋼筋的強韌係數等，都要高於標準，鋼筋每一個交錯點確實綁紮固定，所有工序都要達到



「展奇優秀賞16」

高規格，打造更強的結構強度，把結構安全視為第一。

即便已屆古稀之年，每一次混凝土灌漿，李董從早上6點就到現場全程坐鎮，從灌漿前的模板內清潔，澆灌過程、混凝土比例、預拌廠出料、預拌車作業、澆置順序，要求灌模一次灌到樑底，所有環節都必須達到要求，務必讓結構強度更堅固。

業界大多使用重複模板，李董只堅持用新模板，因為不良的模板或過舊的模板都會造成泥漿流失，使內外壁不平整，影響結構安全，李董寧願施工的時候多花心力，他才能和住戶一樣安心，一切工序在他日日嚴格監督下精準作業。

另在電線相關配管，也是極具用心，材料不用雜牌管或PC軟管，李董堅持使用南亞高級厚管，他表示，配管都包藏在牆內，強度必須足夠，才能承受灌漿強度及施工震動，若管線強度不足，便有破損風險，展奇對建材及施工品質的要求，一定會在標準之上，讓住戶住的安心。

為何如此堅持工序與用料？李董自有哲理，他說：我是要起厝，不是要販厝，用販厝的心態來蓋，就會“犯錯”。

「優秀賞」的每案都是由自家營造公司興建，確保品質，堅持每一處細節，李董因應趨勢的改變，未來可能也會推出大樓集合住宅，畢竟時代不同了，也是要有調整。

李董很珍惜與他共同打拼的員工，他從小由第一線的小工做起，深知其重要

性，建築品質就是靠他們一點一滴打磨完成的，因此他對工作夥伴十分尊重，每年公司尾牙都在大飯店舉辦，邀請員工家人一起來，共同分享公司的成長，表達感謝。

你很難想像，60年前，一個13歲的孩子離開家，獨自一人隻身去大城市工作，只為幫家庭減輕經濟負擔，一路以來，沒有父母家人在身邊照顧，小小年紀要面對多少成人世界不公平的待遇，喜怒哀樂獨自默默承受，從小經歷這麼多考驗，到75歲還能保有這麼飽滿的正能量，依舊在他周圍散發著；經過60年的努力，發展到展奇建設現今的規模，沒有華服、無須精品，他做了一回最真實無悔的自己。

誠如展奇建設的宗旨：人生最重要的不是賺了多少錢，而是留下了令人稱讚的好口碑，每一件事都要對得起自己的良心，堅持始終如一的誠實信譽，人生實實在在安心。

樸實的字句卻如此發人深省，李董，很高興認識了您！



YKK ap[®]

連續19年
日本理想品牌第1名

不用隨時被看見，
但要一直默默守護。



一生一起
守護你。

永續服務

日本專業安裝技術

日本頂級水密窗



友案參訪

台中建案參訪 案案精彩收穫滿滿

文 | 編輯部

每年會員最為期待的交流活動，就是北上參觀同業的新建案，藉此機會不但可以跟北部及中部的房地產業者進行聯誼，還能參訪許多新建案，學習交流建築規劃、了解新建材及新工法，交換市況心得等等，友好互訪是公會每年重要的重頭戲活動。

本次9月26、27日兩天一夜的參訪，總計參觀8個新案，產品多元豐富，包括住宅大樓、電梯別墅、商辦大樓及華廈等，特色十分鮮明，公會全員收穫滿滿，注入了新能量，來年推出的新案勢必更加精彩。

新建案參觀

時代溫莎大廈

投資興建	英倫開發建設股份有限公司
案場地址	台中市南屯區三和街215號
產品別	住宅大樓
基地面積	592.60坪
樓層規劃	地上15層／地下4層
戶數	總戶數92戶
平均單價	50+萬／坪

個案特色

「時代溫莎大廈」位於台中市南屯區三厝街與三和街的交匯處，擁有七期華麗百貨的時尚生活圈的便捷，並延展至黎明及公益商圈的核心地帶，鄰近大墩國中、小學明星學區。進入社區，首先映入眼簾的是溫莎公爵夫人的公共藝術，象徵對住戶的熱情迎接；步入大門，映入眼簾的是伊頓大書房，隨後拾階而上的女王廳吧檯，瀰漫著咖啡的芳香，此大廈將現代與古典奢華巧妙融合，仿若重現溫莎城堡的優雅風華，完美詮釋了「溫莎」所承載的優雅與高貴。



雅敦市政序2

投資興建	雅敦建設開發有限公司
案場地址	台中市南屯區龍德路一段158號
產品別	電梯別墅
基地面積	723坪
樓層規劃	地上4層
棟戶規劃	3幢：18戶（棟）住家
坪數規劃	地坪35~50坪
成交均價	4,455萬/戶

個案特色

「市政序2」位於台中市南屯區龍德路一段、正單元二重劃區富人聚落內，由台中十大豪宅建築師永續建築師事務所建築

設計。住宅規劃為地上4層城堡式Villa，僅有18戶純質住家：建築結構上，採用RC鋼筋混凝土，以帝隱崗石規格、永久視野棟距，打造凝鍊詩意的山水電梯建築。建材部分，引進2020台灣精品SUNON雙流新風機、德國BWT手動反洗雜質過濾器、德國BWT除氯過濾器、隔音、降噪精品YKK氣密窗，打造結合活水科技新風的健康綠能家園。



舜元知茵

投資興建	舜元建設股份有限公司
案場地址	台中市北屯區同榮路303號
產品別	住宅大樓
基地面積	367坪
樓層規劃	地上14層/地下3層
戶數規劃	總戶數51戶（含店鋪1戶）
平均單價	30萬/坪（109年預售價格）

個案特色

「舜元知茵」為危老及智慧建築住宅大樓，由賴俊呈建築師規劃設計，外觀採基座石材，搭配造型包版陽台、玻璃欄杆、格柵，屋突造型框架延伸9M，藉以拉

高立面比例效果；公設景觀由莊哲湧設計師規劃設計，公共空間設有蕭明瑜老師銅雕藝術且沿街面亦規劃豐富人行道及街角綠化。基地緊鄰14期重劃區、台中巨蛋，往南連通中清路及水滸經貿園區，有中央公園、綠美圖、台中國際會展中心、中台灣電影中心等大型公共建築，生活機能極佳。



鉅虹深CASA

投資興建	虹建設股份有限公司
案場地址	台中市北屯區敦富三街128號
產品別	集合住宅大樓
基地面積	844坪
車位規劃	156個（汽車）、140個（機車）位
樓層規劃	地上15層／地下3層
戶數規劃	總戶數140戶
平均單價	46~50萬／坪

個案特色

「鉅虹深CASA」運用基地所遺留的重劃前邊界，恰巧讓建築擺脫規矩的幾何鋪排，產生錯動機會，增強各戶採光視野，與沿街面的層次效果。基地兩面臨路，除北側與東側外，皆留設沿街步道式公共開放空間供住戶及鄰里步行休憩，本案車道設置遠離主要交叉動線上，由南側8M敦富三街進出，並自人行道共退縮6米，提供住戶車輛等待進入的緩衝空間。兩棟四併及六併造型平面，配合宜居建築建置，每一樓層每一戶景觀陽台，使各住戶都能擁有絕佳的視野及採光。



遠雄藝舍

投資興建	遠雄建設事業股份有限公司
案場地址	台中市西屯區福興北路90-3號
產品別	華廈
基地面積	817坪
樓層規劃	地上9層／地下2層
戶數規劃	共87戶（79戶住家、8戶店面）
格局規劃	二房（29、35坪）、三房（45坪）
平均單價	63~72萬／坪

個案特色

「遠雄藝舍」位於被譽為台中下一個七期的「水滴經貿園區」，地處中央公園西側創研廣明段中，面積僅2.6公頃，是整個水滴最精華、僅佔1%的珍稀住宅用地，三校環伺，生活機能完善。以雙角地擘劃，型塑特色風格街區，對位水滴國際藝文氛圍，以風、光、水、綠自然元素入藝，經典白色美型外觀，結合ESG永續共生理念，取得「智慧建築」及「低碳建築候選BCFd認證」，精雕時代新建築。



新高鐵

投資興建	達麗建設、敦富開發、海悅國際子公司
接待中心	台中市烏日區高鐵三路200號
產品別	住宅大樓
基地面積	4,584坪
樓層規劃	地上28層／地下4層
戶數規劃	1,224戶住家、5戶店面
格局規劃	二房（22~26坪）、三房（33~35坪）、4房（45~46坪）
平均單價	44萬／坪

個案特色

「新高鐵」位於台中高鐵特區內，距台中高鐵僅550公尺，享有台中捷運、台鐵、高鐵等三鐵共構等機能；此案是高铁特區中目前最高的建案之一，且鄰近全台最大高铁娛樂購物城，未來將帶來大量經濟動能。建築規劃由澳洲百年建築團隊PTW及吳六合建築團隊攜手合作；景觀設計部分，邀請十邑設計王勝正操刀設計，預計規劃約1,700坪中庭花園，且擁有豐富多元公設，適合全齡使用。



商辦大樓

鼎盛BHW

投資興建	興富發建設股份有限公司
案場地址	台中市西屯區市政北二路230號
產品別	住宅、商辦大樓
結構種類	SRC（鋼骨鋼筋混凝土構造）
基地面積	約1,641坪
車位規劃	729位
樓層規劃	地上36層／地下7層
戶數規劃	共243戶

個案特色

「鼎盛BHW」位於河南路和市政北二路角地，規劃地下7層、地上36層地標型建築物，11米壯闊門廳、頂樓空中健身房規劃，還有半開放的Sky lounge及24小時光學閘門門禁管制，目前已購客戶以企業主自用為主。外觀透過石材和玻璃帷幕營造出時尚的頂級商辦大樓。建築師郭旭原、劉昇禮規劃出臨路大退縮森林綠帶，且垂直綠化的綠建築產品，完全符合環保、節能、減碳的愛地球潮流，更引領建築潮流，成一座擎天立地的垂直綠園道。



NTC國家商貿中心

投資興建	潤隆建設股份有限公司
案場地址	台中市西屯區朝富路與市政北二路口
產品別	商辦大樓
建築結構	SRC（鋼骨鋼筋混凝土構造）
基地面積	約1,382坪
樓層規劃	地上33層／地下8層
戶數規劃	戶數規劃

個案特色

「NTC國家商貿中心」由世界最大的建築事務所之一Aedas所設計，正是七期的101，以象徵「欣欣向榮，雨後春筍」的仿生手法，塑造地標。外觀打破傳統四方盒的模式，以「筍」的意象為主軸，營造繁茂萌芽與節節高升的東方思維，結合西方的數位科技，專鑄全球獨家的新時代國際級商辦。臨朝富路退縮11M、市政北二

路退縮8M，形成舒適的開放空間並以花台圍繞，從線性延伸到水平展開，創造出層層向上的綠色森林意象，落實人、建築與生態共生的綠色建築理想。



建材廠參觀

「優墅科技門窗」台中展場

優墅公司成立於1985年（民國74年），初期以經營鋁門窗材料為主，於民國87年從材料經營轉為相關產品的研發，過程中多次遠赴國外進行考察與學習，並將新穎技術改良成為適合台灣環境的特性產品，以因地制宜的創新滿足使用者需要。

參觀當天總經理許清昭親自歡迎接待並分別安排簡報及現場導覽，透過展間推窗、門品、玻璃樣式、電動百頁等產品詳細解說，足見優墅公司是從研發、生產到施工都是為客戶全力以赴的專業團隊。



感謝心得

此次參訪兩天一夜行程安排相當充實，由本會理事長陸焯廷及副理事長柯俊吉共同率隊，參加工監事及會員共83人。非常感謝各案場派員協助細心導覽及貼心接待，以及台中市、大台中不動產友會及優墅公司熱情設宴款待，友會理事長、理監事皆出席餐會互相交流，增進彼此情誼，此趟行程參加會員受益良多，滿載而歸。



Shades of Gray

RAINBOW
虹牌油漆



可酷力

灰泥漆

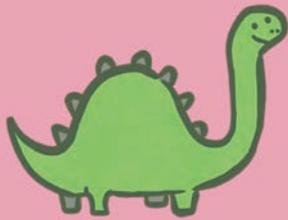
簡約水泥
質感塗料

Concrete
wall paint



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

地址:台灣高雄市小港區沿海三路26號 TEL:886-7-8713181 消費者服務專線:0800070100 www.rainbowpaint.com.tw



愛 股東

每月加點愛 感謝有你在

心路每年服務6千位智能障礙大、小朋友，即使面臨全球環境不可預期的變動，但服務的推動不能停歇。邀請您申請「專屬捐款帳號」或加入「愛心股東」，成為心路VIP，一起幫助障礙朋友們，持續擁有專業的服務及照顧！

\ 心路的服務成果 /



陪伴 **2630**位
兒童與家庭走未知的路



陪伴 **2193**位
智能障礙青年
生活自立



支持 **250**位
智能障礙家人一起
樂活、慢慢變老



支持 **1800**位
障礙青年職前準備、工
作訓練等直至順利就業



支持心路的方式

▲ 每天存10元，每月捐300元，歡迎您來一同擔任守護遲緩兒的愛心股東！

立即支持



心路基金會電洽：(07) 3219911#432
捐款劃撥帳號：11825916
戶名：財團法人心路社會福利基金會
募款文號：衛部救字第1121363977號





會務活動

山陀兒重創高雄 理事長發起會員同業 貢獻機具人力重建市容 9月－11月活動彙整

文 | 編輯部

本會在10月23日假日本富士Motosu Phoenix Hotel東館二樓召開「第十五屆第十二次理監事聯席會議」，會中聽取會務報告及研議通過多項決議案，會後舉行聯誼餐會。

本季會務重點集中在專業領域，包括113年8月本會與大高雄不動產開發公會共同舉辦「2024下半年房屋市場研討會」；9月舉辦「消防安全暨建築物同層排水」講座、「容移代金審議機制」講座；10月舉辦「2024下半年財稅研討會」，講析「建設公司財稅問題解析」；113年10月參與國產建材實業公司舉辦「國產建材實業低碳建材循環經濟產品發表會」；以及11月「都更危老說明」講座與辦理履約保證審查等等，專業季大家收穫滿滿。

友會交流在本季也有一場，新竹市不動產開發公會由常務理事楊昀淇及榮譽理事長郭嘉昌共同率領理監事與秘書長、會員一行約78人參觀高雄優良建案，彼此經驗交流。

113年10月山陀兒颱風重創高雄市，理事長號召各理監事調派工班、機具、人力等，籲請共同協助恢復市容。特別感謝理監事、會員在第一時間協助市府加速恢復市容，義舉深獲各界好評。

本季聯誼則以高爾夫球聯誼賽為主，除了大崗山、信誼球場之外，特舉辦”新竹高爾夫球外地賽”，總計將近50人參加，十分熱絡熱鬧。

理監事會

113.10.23.假日本富士Motosu Phoenix Hotel東館二樓召開「第十五屆第十二次理監事聯席會議」，會議由理事長陸焯廷主持，出席理監事29人，會中聽取會務報告及研議通過多項決議案，會後舉行聯誼餐會。



各項會議



會刊編輯委員會

113.9.13.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、委員梁德興、網路地產王總經理陳韻如、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿及幹事鄭園蓉出席討論，為第271期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第272期內容編排之方向與大綱等。

外部交流

「國產低碳建材產品發表會」

113.10.14.國產建材實業公司舉辦「國產建材實業70：低碳建材循環經濟產品發表會」，本會理事長陸焯廷受邀出席致詞、理監事及會員、秘書長陳鴻益皆出席活動。



友會互動與交流

113.11.14.新竹市不動產開發公會由常務理事楊邴淇及榮譽理事長郭嘉昌共同率領理監事與秘書長、會員一行約78人南下參觀優良建案，本會理事長陸焯廷、副理事長柯俊吉、常務理事楊品輝、方啓樟、張家豪、理事陳怡均、陳前佐、林峰旭、呂維哲、監事吳柏辰、黃頌舜、陳信龍、秘書長陳鴻益等假老新台菜設宴招待歡迎，賓主盡歡。



會員公益



113.10.4.山陀兒颱風來勢洶洶，風力之大，除影響交通頗鉅，亦使高雄市容面目全非，為協助市府單位投入傾倒路樹排除作業，理事長號召各理監事調派工班、機具、人力等，籲請共同協助恢復市容。本會特別感謝華友聯開發、光洲建設、隆大營建、城揚建設、仰德建設、宏圍建設、友友開發、崑庭建設、清景麟開發、華雄建設、一功營造、三地開發、鵬程建設（麗寶集團）、振美建設、德旺建設、福懋建設、郡都建設、興富發建設、聯上實業、龍騰建設、上揚建設、合心開發、匯成建設、尊邑建設等公司在第一時間協助市府加速恢復市容之義舉。

會員服務

「2024下半年房屋市場研討會」

113.8.21.本會與大高雄不動產開發公會共同舉辦「2024下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，會中邀請高雄市房屋市場調查協會理事長吳曜廷主講「高雄房市回顧與展望」、壹蘋新聞網地產總監葉家銘主講「2024年高雄房市價量分析」，出席理監事、會員及媒體記者近200人，除對高雄房市的現況與未來開發有更深入瞭解，並對整體銷售市場有新的認知。





「消防安全暨建築物同層排水」講座

113.9.4.本會舉辦「消防安全暨建築物同層排水」講座，邀請高雄市政府消防局第四救災救護大隊大隊長薛裕霖及國立高雄科技大學營建工程系副教授廖婉茹蒞會講析，理監事及會員約90人出席聆聽，會中講師分別講授建築物地下層火災延緩措施暨機電設備工程概述及同層排水法規與工法指引說明，以提升會員消防法規知識及深入解析同層排水系統。

「容移代金審議機制」講座

113.9.12.本會舉辦「容移代金審議機制」講座，邀請高雄市不動產估價師公會理事長周士淵主講，會議由本會「技術法規委員會」主任委員邱全弘主持，理監事及會員約90人出席聆聽，會中講師先分享六都容移代金審議流程與其估價方法，後再帶入案件進行說明，出席會員皆受益良多。



「2024下半年財稅研討會」

113.10.9.本會假高雄市立美術館演講廳舉辦「2024下半年財稅研討會」，特邀請信永中和聯合會計師事務所陳良銘會計師蒞會講析「建設公司財稅問題解析」，會議由本會「財稅研究委員會」主任委員翁志賢主持，理事方冠凱、監事陳信龍、候補監事鄭定凱及會員出席逾170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。



「淨零建築 能效評估」系列講座



113.11.8.本會舉辦「淨零排放-建築能效」講座（第一場），邀請台灣建築中心工程師柯文立主講，會議由本會「技術法規委員會」主任委員邱全弘主持，理監事及會員約30餘人出席聆聽，會中講師從綠建築標章制度到建築能效如何進行評估與實務分享，出席會員踴躍發問並受益良多。

「都更危老說明」講座

113.11.12.本會舉辦「都更危老說明」講座，邀請高雄市建築學會理事長朱文明及執行長廖慧萍共同主講，會議由本會「技術法規委員會」主任委員邱全弘主持，理監事及會員近40人出席聆聽，會中講師分別就都市更新與危老重建之差異解析及集合住宅案例分享，會員受益良多。



辦理「履約保證審查」

本會於113.8.29.、9.19.、10.8.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，審核通過欣巴巴、清景麟地產與三地建築、居富、襄揚、郡都、龍騰、晟揚、頂誠等9家建設公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保」之8個建築個案。



會員聯誼

高爾夫聯誼賽

本會第33屆高爾夫聯誼會於112.8.16.、9.20.假大崗山、信誼球場球敘，會長吳柏辰、副會長郭致宏、總幹事黃麟竣及會員多人參加，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘，場面歡樂融融。



本會高爾夫聯誼會於113.10.17.~18.二天舉辦「新竹高爾夫外地賽」，赴新竹旭陽及寶山高爾夫球場舉行聯誼賽，夜宿豐邑喜來登飯店，會長吳柏辰、前任會長張志豪、副會長郭致宏、總幹事黃麟竣、會員及來賓共48人參加，二天一夜行程充實愉快。





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
SINCE 1987

高豐衛浴有限公司 | 813 高雄市左營區明華一路231號
Tel: 07-557-0066 | Fax: 07-557-0607 | www.kkaofeng.com

2025年以不變的熱情 審慎以對

文 | 陳韻如

新的一年即將來臨，2024年房市大好了3/4，缺了最後的1/4，帶著遺憾與忐忑走進2025年。理事長從2024年年初便不斷勸戒，景氣雖好但要保守以對，財務槓桿要適可而止，掌握好自我的金流，步步走穩，當初有聽勸的業者，現在應該是安心不慮的。

審視從2021年第4季至今高雄市預售屋實價登錄資料，不難發現目前的價格與3年前相較增長許多，無論是單價還是總價，平均都有4成左右的漲幅，高雄市幅員廣大、城鄉仍存有落差，市區的價格漲幅肯定更高，央行出手管控，才讓市場恢復一些理性，畢竟一路狂飆，失速後果的代價恐怕更大，理事長對管制措施的肯定是有道理的。

2025年即將開徵的碳稅，業者誠惶誠恐惴惴不安，感覺上還沒有準備好就要上路，對無可預測的未來感到茫然，諸多揣測的說法滿天飛。內政部出面澄清，評估碳稅開徵對房價的影響僅約1%，似乎也是過於樂觀，畢竟房價是綜合結果，不能用單一因素去評估，許多直接間接的成本加在一起，應該都會大於1%的。

本期人物專訪展奇建設李董，年過七旬仍然全身心投入到房地產業，傾其一生

在他最愛的事業中，感受到他對生命及房地產的熱愛、孜孜不倦、嚴格自律他律的態度精神，令人十分欽佩，李董的故事精采而勵志。

春暖花開，高雄市的美從輕軌開始，這是對外地遊客最友善的歡迎方式，本地民衆更可以體驗不一樣的高雄，輕軌沿線景點走一回，應該會重新愛上高雄，不再是那個重工業貨櫃車滿街的打狗市，而是充滿活力、文創氣息濃厚的年輕新城市。

高雄不斷在蛻變，金融科技園區釋出“一免兩減半”的優惠措施，第一年租金全免，第二年租金減半，如此優惠的條件，勢必吸引更多的廠商進駐高雄，滋養新高雄。

台中建案向來是全台最優秀，歷經921地震之後的工法更加紮實，北上台中參觀建案，會員收穫滿滿，更體會到台中人的熱情；而公會對山陀兒風災的即時救援，也是令人動容的，理事長號召會員提供人力與機具，在最短時間內幫助高雄市政府恢復市容，會員們響應理事長號召，當仁不讓挺身而出，人饑己饑的同理心，伸出援手救災，再度展現了高雄人的熱心熱情，堪稱全台表率。





合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum



台正字第 8199 號



Quality Management
QC001

CNS正字標記認證工場
ISO 9001認證工場



ORLANDO | ROCCA | ALURO

Beige is more than just a simple color – it is a world full of nuances and facets. It also brings calm and elegance to every room.

德匠名廚

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

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

www.techiang.com.tw

