



建築心聲

高雄市價平量穩 都更漸成熱門議題

理事長 陸炤廷

今年度最熱門的議題，ESG一定是榜上有名，今年以來討論度很高，一些相關的研討會沒少過，大家都想趕進度了解內容，關心跟未來企業經營的相關處；民衆也是隱約地吸收到未來趨勢的訊息，認同這是國際化全球村必須共同面對的問題，從極端氣候下所產生的高溫與暴雨，大眾有感，大都可接受伴隨而來的影響，其實，房價又何嘗不是如此。

行政院已提出對建築業轉型藍圖，預計2050年100%新建築物及超過85%既有建築物為近零碳建築，並揭示了四大方針，包括一、新建建築：建立效能評估系統、強化建築節能法規；二、既有建築：提升公有既有建築能效、提升民間既有建築能效；三、家電設備：提升家電產品能效基準、預留充電設備停車位；四、減碳技術及減碳工法：建築物導入節能技術、低碳工法研發。

再加上今年5月公告實施的再生能源發展條例，規定新建築屋頂必須安裝太陽能板裝置，ESG對建築業的影響，已經一步步逼近，這些新的要求勢必造成規劃及營造成本上升，同為環境保護的一環，台灣整體房價上升趨勢已是昭然若揭。

今年上半年高雄市住宅類使照核發戶數為7,630戶，預估全年度仍會超過萬戶，過去10年高雄市住宅類使照核發戶數年平均為10,635戶，所以今年大概還是高於平均值，顯示高雄市新住宅的供給量仍然十分充沛，雖然台積電高雄建廠的計畫有調整，但是只要計畫大方向不變，高雄人還是對市場很有信心的，整體來說，已經進入供需的穩定成長期，進入另一個新階段了。

內政部最近公布112年第一季的全國房貸負擔能力資料，高雄市的房貸負擔約為38.83%，看似接近4成，但實際上在六都



中已經是相對較低了。台北市最高為64.50%，新北市次之為54.13%，台中市48.08%，台南市39.96%，顯示在高雄市買房子已經是相對輕鬆了。

但如果單看高雄市的房貸負擔率，平均家戶收入將近4成是用來支付房貸，也是頗為沉重了，且所得提升的速度緩慢，趕不上房價變動，使得購屋結構慢慢發生變化，一來是長輩資助比例增加，二是原本屬外圍的二、三線區域，購買需求將會增加。

長輩資助購屋比例增加很容易理解，大多是資助自備款，每月房貸就需自行支付，當然資助金愈多，貸款就愈輕鬆，因此長輩意見的重要性提升，影響到格局規劃還是不能太跳脫，地點增值潛力及基本生活機能等等，都會更加受到重視。外圍區域購屋需求崛起也是可預期的，這是很傳統的購屋外溢現象，二、三線區域只要

交通便利，都是未來很看好潛力區，對平衡城鄉發展是很正面的。

另外，都更也是無可避免的趨勢，7月台南市安平2期國宅社區與華友聯開發公司簽訂合作備忘錄辦理更新拆除重建，踏出社區重建重要的一大步，10年前就被鑑定為海砂屋，市府協助都市更新案，並找華友聯合作進行，經過長時間的溝通協調，市府協助社區委外成立專業團隊協助，並提高容積獎勵，終於打破僵局有解，也是台南市最大的自辦都更整合案。

高雄市屋齡30年以上老屋有58萬戶佔52.8%，基於居住安全及住宅品質考量，老屋更新的強烈需求，應該也是會在近年快速成長，過去較少關切的都更議題，未來10年應該會愈來愈熱門，畢竟地點好的舊市區，還是具有一定的吸引力的。