



建築心聲

高雄房地產 啟動未來黃金10年

理事長 陸焯廷

經常有人問我，高雄房價已經漲了這麼多，還會再漲嗎？同樣的問題如果你問任何一位高雄人，他們可能會有點猶豫，不大自信地回答你，應該會吧！這樣的反應算是很正常的，眼見房價已經來到新高點，擔心下跌卻又期待上漲。

依我多年的房地產經驗，供給必須走在需求的前端，才能掌握最佳先機。即便高雄房價已經全面起漲，我認為未來還有三個潛力點，將會開啟高雄市未來的黃金10年。

第一是台積電的下游供應鏈廠商，陸續進駐南下置產，第二是左營及楠梓大面積軍方土地可釋出開發，第三是衛武營地區強勢崛起，房價將直追美術館區。

翻閱過去的歷史可得知，就業是房價的最佳支撐點，有就業就會有住宅需求，台積電預計在2025年年底有三個2奈米的廠將開始量產，下游供應鏈廠商跟隨這個時間點配合生產，因此在2025年年底前，

就業高雄的居住需求會持續成長，房價持續穩定支撐。

再來就是台積電的核心：左營區及楠梓區，這兩區房價漲幅十分驚人，101年楠梓新建案平均單價在10萬左右，根據高雄實價網113年最新統計，平均單價已經來到30萬，上漲了3倍；101年左營區新建案平均單價約16萬，高雄實價網113年統計已來到38萬，也是上漲了1.4倍。雖然漲幅驚人，但是未來仍有大片軍方土地可釋出供給，有需求，也有土地供給，潛力十分看好。

再來是衛武營區，衛武營位在鳳山及苓雅之間，是東高雄最具潛力區域，不但有O9、O10開發案，大型商場Lalaport未來也會進駐，地理位置居中，車程5-8分鐘可及性範圍很大、很便利，目前實價登錄單價已經來到45萬-50萬，我預測衛武營區的單價，遲早追上美術館區。

另外，近期屋頂平台綠電的議題火熱



被討論，再生能源發展條例在去年5月通過，以建築面積1,000平方公尺（約300坪）起為門檻，每20平方公尺（約6坪）需裝設1瓩光電，相當於300坪要設50瓩容量光電。節能是世界趨勢無可厚非，但是強制推行是否合適，仍有討論空間，最好是能以獎勵輔導優先。

以高雄為例，有不少中小型會員建商，推案量體小、樓層低，易受到比鄰建築物影響，旁邊若有高樓，可能頂樓日照效果就不理想，類似這類的新建案，若強制架設光電設備，只會增加建案成本，成效一定不佳，希望未來在法令檢討時，政府能納入考量。

短期內應該是無法調整，只能依法架設，高雄市工務局都有編列補貼預算，新建案架設太陽能板都可以去申請補助。2050年淨零排碳是全球的目標，從過去的綠建築、高雄厝，到現在的屋頂架太陽能

板，都在朝向這個方面進行，業者當然有配合的義務，但在政策推動過程中，業者必須承擔成本風險，呼籲政府能對業者提供適當的容積獎勵，加速政策推動。

疫情過後的這幾年，高雄市房地產的市場結構，已經擺脫迎合投資客的小宅型態了，逐漸回歸專業領域，更能展現建築人的理念，畢竟人性3房才會是主流，好住好用的住宅，未來才會有競爭力。一棟房子動輒矗立50、60年，建築是一個永續的產業，符合人性的好產品才能有助於深耕企業、源遠流長的，與大家共勉之。