高雄 選高雄有美好的明天

時局新挑戰不斷 保守以對降低風險

亞洲資產管理中心高雄專區啟動 預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表 領航數百億大案「安平星鑽」 泰嘉無縫接軌世代傳承 三年會務實錄 感謝一同走過







一内政部地政司

Contents

No.273 高雄建築 2025.03

02 建築心聲 時局新挑戰不斷 保守以對降低風險 理事長 陸炤廷

07 市政建設 交通建設動起來 國10&台86向東延伸 I 交通部公路局 I 高雄市政府 I 臺南市政府工務局 I 編輯部彙整

11 港都櫥窗 港灣新地標 高雄港旅運中心 I 臺灣港務公司 I 編輯部彙整

15 聚焦高雄 亞洲資產管理中心高雄專區啟動 I 高雄市政府經濟發展局

19 法規探討 澄清湖運動休閒園區都計案通過 | 高雄市政府 | 編輯部彙整

兼顧水利滯洪 驅動國際級棒球賽場升級

預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

22 市場行情 2025年高雄房市 中場休息 静待長紅 I 住商機構企劃研究室 執行總監 徐佳馨

37 建材新知 浴室情境 由浴鏡櫃開始改變 日舜聯建材事業有限公司

41 新世代專訪 領航數百億大案「安平星鑽」 泰嘉無縫接軌世代傳承 編輯部

專訪 泰嘉開發董事長特助 呂維哲

44 會務活動 三年會務實錄 感謝一同走過 編輯部

60 編輯手記 理事長交接 機會與命運緊緊相連 編輯部

廣告索引 -

29

焦點話題

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司

05 舜聯建材事業有限公司

06 大亞電線電纜股份有限公司

10 三洋磁磚雄洋有限公司

13 台灣日立江森自控空調

設備販賣股份有限公司

14 博麟水電材料有限公司

18 凱撒衛浴股份有限公司

21 591新建案

27 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司

28 YKK AP台灣華可貴建材股份有限公司

36 冠軍建材高宇旺股份有限公司

40 HCG和酆企業股份有限公司

59 高豐衛浴有限公司

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



建築心聲

時局新挑戰不斷 保守以對降低風險

理事長 陸炤廷

2025年在驚呼中來臨,一開年就有著國際大小事,衝擊著全球,不僅僅是台灣政壇罷冤風波,西半部地震頻傳及美國天災人禍不斷等等,讓人有點憂心忡忡,面對金蛇年,無論時局如何變化,都要好好站穩自己腳跟以應萬變。

雖然傳來的消息頗讓人憂心,但南台 灣還是隱約透露著好消息,其中最振奮的 便是高鐵南延屏東的「高雄方案」拍板定 案,未來將再增高雄站與六塊厝站,這對 高雄及屏東兩地都是重大建設,對帶動商 圈發展有著很深的期待。

以高雄市來說,延伸範圍廣大,不僅僅是在高雄車站附近,包括新崛江、漢神及三多等商圈,亞洲新灣2.0區、六合夜市、小港機場等地,都將受惠於連接捷運高雄站的延伸,十分值得期待。

而以六塊厝站來看,該地腹地廣大, 鄰近屏東車站,未來5-10年的發展不可限 量,而從六塊厝5分鐘車程越過高屏溪,就 是鳳山及大寮,這對近年發展迅速的鳳 山,也是一針強心劑,鳳山集人口及產業 優勢,現在又有交通建設加持,潛力大增。不過這些願景也是有些代價,高屏民衆必須忍受大約8-10年的施工黑暗期,所有的相忍絕對是值得的。

說完好消息,接下來也是必須面對 2025年的壓力,必須嚴陣以對。新青安這 項大補帖,將在2026年7月到期退場,以 目前信用管制約束下,買方幾乎是僅剩新 青安政策的首購客戶,換屋客因高額自備 款佇足觀望,投資客更是銷聲匿跡轉出戰 場,若是在明年7月前信用管制未鬆綁,交 易量肯定還是維持在低檔,7月後若是新青 安政策未再續辦,首購買方勢必再下降 安政策未再續辦,首購買方勢必再下降緊 縮貸款或調高利率,房地產業者將面對一 段艱困的日子。

這應該是最糟劇本,希望不會發生, 但是在嚴峻來臨之前,還是要做好準備末 雨綢繆,3年來我一再建議同業會員要降低 財務槓桿、保守因應,目前情勢緊俏,更 要提前測試自己本身短、中、長期的壓力 極限,避免到時候措手不及。



再者,市場策略要能及時彈性調整, 政府政策變幻莫測,無可預期,因此要適 時保留因應策略調整彈性,產品、格局、 工法、成本等等,都要做好事先規劃,計 畫A、計畫B、計畫C等等不同方案來因 應,恃吾有以待之。

第三,行銷方面要特別注意餘屋問題,銷售趨緩是可預見的事實,去化速度慢、資金回收時間拉長,金流壓力就會出現,如何銷售成為重中之重,降低庫存才是生存之道,畢竟在信用管制下,餘屋貸款已經下降為最高3成,要避免營運資金斷鏈。

最後是成本控管,包括人、事、物等各面向的支出都要更加嚴謹,開源節流、提高財務效能,才能將風險降到最低。除此之外,企業經營部分,提出下列3點建議:

1.**建立多元籌資管道**:從前幾年起,政府政 策便有意無意地緊縮土、建融資金,如 果資金來源過於單一,等同將所有雞蛋 放在同一籃中,政策一轉彎便會陷入困 局;建議可以採業界聯盟合作,增加談 判籌碼又降低風險。

- 2.專注核心業務:建設業在景氣好的時候向 外投資,是再正常不過的事,跨足飯店 業、餐飲業成功案例比比皆是;但值此 非常時期,建議還是要先回歸本業,集 中資源在品牌形象建立及客戶售後服 務,提升品牌價值及信任度,忠實的鐵 粉客戶,永遠是最佳的銷售管道。
- 3.積極尋求轉型:轉型的範圍很大,像是運用新的管理系統提升人效、採用新工法降低人力需求、或是使用新材料降低成本,以及運用新的數位行銷方法精準鎖定目標客戶等等,把握產業升級的時機。

這一任3年時間過得很快,轉眼就已屆 交接傳承,感謝各位會員同業給予個人機 會成長歷練,配合公會協助大小事項,才 能讓公會運作順利進行,祝福大家新的一 年事事如意、財源滾進。

中華民國114年03月 NO.273

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 | 臺灣港務公司

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

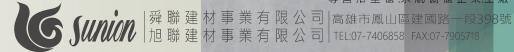
- ◆ 中華民國114年03月出刊
- ◆ 中華民國69年元月創刊
- ◆ 行政院新聞局局版台誌字第7543號
- ◆ 台灣南區郵政管理局雜誌交寄執照南台字第277號

高雄建築



professional bath furniture manufactur

專營浴室櫃.系統櫥櫃企業.工廠



這不只是國內 最高等級的電纜, 也是鏈結明日 創新發展的網路。

大亞的345kV特高壓電纜,不但是第一家得標台電工程的廠商 也是台電電線電纜工程唯一零事故的廠商

TAYA GROUP





交通建設是區域發展的運輸命脈,攸關進出車流人流的便利性,南台灣在科技產業的加持下,城市之間的交流益趨密切,新的聯絡通道陸續推動,連高雄與臺南的台86線與連接高雄屏東的國10延伸線,雙雙啟動,可望在未來5-10年間,南台灣的交通路網將更加完整,驅動提升產業交流。

台86東延台3綜合規劃 2025年環評通 過後加速啟動

為便捷南關線地方聯外交通,優化當 地民衆生活需求,交通部公路局將台86快 速道路延伸至高雄市内門區再銜接台三線 内埔段,便利臺南與高雄生活圈活絡。路 網可行性研究評估已核定,目前公路局南 區公路新建工程分局辦理綜合規劃及環 評,將於114年6月前提送環境部審查。

臺南市政府工務局表示,台86線向東延伸至台3線工程,於109年12月10日奉行政院核定,採一般省道方案,新闢路段總長約10.1公里,經費約111億元。

高雄市内門、旗山、杉林、美濃地區 係位於臺南市東側,惟其現況道路系統結 構,主要以南北向台3線、台27(甲) 線、台29線,而與臺南市的聯繫則僅依賴 市道182線為主,由於受到丘陵地形的阻 隔,以及缺乏直捷的道路系統聯繫臺南 市,故現況旗山地區與臺南市雖直線距離 並不遠,但彼此往來卻不甚便利。

另旗山地區與高雄市中心發展區,甚至是與屏東地區之往來關係,其密切程度更甚於臺南市。有鑑於現況道路系統較不利於旗山地區與臺南市之間的快捷聯繫及區域發展的互動,因此,地方相關人士屢有進一步構建較為直捷之聯繫孔道的要求,以擴大旗山地區的便利性。





中央與地方共同推動區域發展·陳其邁陪同行政院卓榮泰院長出席「台27甲線新威大橋延伸至國道10號里港交流道工程(六龜至美濃)」動土祈福典禮·祝福工程動土大吉、圓滿順利、如期如質完工,以促進地方發展。

強化臺南市與內門旗山地區的連結, 台86線向東延伸案可望取代市道182線聯 絡功能,縮短兩地區的旅行時間與距離, 降低市道182線可能因災害阻斷交通的機 率,提供內門旗山地區緊急醫療搶災救災 的另一孔道,擴大國道3號高速公路系統之 服務範圍。

計畫目標如下

- 精建臺南地區-内門、旗山運輸之 快捷路廊。
- 2.強化内門旗山地區觀光遊憩路網。
- 3.加強內門旗山地區搶災、救災聯外 路網。
- 4.強化臺南與高雄生活圈間之東西向公路聯絡路網1-3計畫依據。

而工程完工後將串聯高雄內門、旗山 地區到臺南市快捷交通網,縮短行車距 離,滿足用路人道路舒適性、縮短旅行時 間,提升貨物運輸、觀光旅運效益,對觀 光、國防、緊急醫療與救災有莫大助益, 臺南市政府團隊將持續積極追蹤及協助推動建設計畫,為臺南及高雄民衆提供便捷 交通。

臺南市政府表示,此案興建完成後, 將大大方便臺南與高雄旗山地區的交通, 進而縮短緊急醫療、國防、搶災救災之行 車時間,並提高觀光遊憩的吸引力、對促 進臺南地區發展有莫大助益。

臺南市民李小姐表示,嫁到高雄内門後,平均一至二星期會回臺南娘家一次,主要行駛182線道路,經過龍崎、關廟地區路段時,路幅不寬,彎道又多,假日常有許多重機行駛,每次開車都覺得有壓力,如果能截彎取直,回臺南市區至少能少開20分鐘山路,視線廣闊了,自然也能減少行車壓力,相當期待新路能早日開通。

台86快速道路從臺南關廟延伸至高雄 內門案核定5年,原預計2029年完工,交 通局表示,延伸案進入綜合規劃作業階 段,因臺南龍崎、關廟居民對路線意見 多,交通部重新檢討路線,明年進入環評 作業,預計完工日期為2033年。



中央與地方共同推動區域發展,陳其邁陪同行政院卓榮泰院長出席「台27甲線新威大橋延伸至國道10號里港交 流道工程(六龜至美濃)」動土祈福典禮,祝福工程動土大吉、圓滿順利、如期如質完工,以促進地方發展。

台27甲線「新威大橋延伸至國道10 號里港交流道」工程動土

這條延伸線,是解決高雄東九區,不 管醫療救命、旅遊,農產品運輸,非常非 常關鍵的一條道路。新威大橋作為東九區 最重要的起點,國道十號延伸線從六龜到 美濃、里港,就可串連起東九區最主要幹 線。再加上屏北的里港、高樹、三地門 等,便利交通打造的生活圈,可以讓北、 中及其他縣市民衆來旅遊更便捷,到六 龜、寶來等包含宗教、溫泉觀光旅遊勝地 更方便。

「台27甲線新威大橋延伸至國道10號 里港交流道工程」以新威大橋為起點,向 西南延伸至國道10號里港交流道匝道東端 為終點,總長度約18公里,工程經費202.1 億元。公路局長陳文瑞解釋,延伸工程分2 個標段施工,第一標里港至美濃高美大橋 段去年動工,預計2027年9月完工,第2標 工程今天動土,車道配置採雙向4車道,並 於外側設置2慢車道,長度約8.1公里,工 程經費104.9億元,預計2030年6月完工。

蘇貞昌前院長任内核定建設計畫,到陳建 仁前院長核定修正計畫,將經費由128.64 億元提高為202.1億元。在中央全額補助 下,本項工程完工通車後,將可讓高屏生 活圈交通更便捷,六龜到美濃交通再升 級,並帶動南部半導體S廊帶,均衡台灣區 域的關鍵發展。

市長陳其邁表示,國10延伸可避開壅 塞路段,讓桃源、六龜及茂林等地就醫後 送減少10至20分鐘以上路程,就醫、觀光 或農產品運輸都很重要; 高雄將有多項重 大交通建設待執行,擔心財劃法修法會導 致計畫型補助預算減少。

「這條路是嘔心力血之作,經過10年 打拚才有今日成果」交通部長陳世凱強 調,這條道路是許多人的努力的成果,以 後從六龜經由國道10號到市區,可減少10 公里路程、25分鐘車程;高屏兩地目前有 600多億的交通建設正在執行,另2,000多 **億計畫已完成可行性研究,努力滿足民衆** 對行的需求、促進產業及城鄉均衡發展。



聖廷 新 精 品 磁 磚



WEBSITE



時光刷影

Time Brush Shadow 598X298mm

極致堅硬耐磨、無輻射、超強防汙防腐、經久靚麗不變色







MHR3662247



MHR3662546



MHR3662948



雄彈有限公司

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



建續多年榮獲台灣精品獎













港都櫥窗

港灣新地標 高雄港旅運中心

文 | 編輯部彙整 資料來源 | 臺灣港務公司

耗資45億元、興建近10年才完工的高雄港旅運中心,在2023年正式營運對外開放,成為高雄市最受矚目的新地標。高雄港加坡處高雄港19、20號碼頭,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、自動外幣兌換機及免稅商店等便利的服務;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。

高雄港旅運中心於2013年11月開工興建,由宗邁建築師事務所與美國 RUR Architecture D.P.C共同設計,設計係以海浪流體動態及形塑高雄港為海洋國門之理念,打造全台唯一全3D曲面帷幕之永續綠建築。因為採用3D曲面帷幕牆,流線外型宛如銀灰色船體,每片鋁板及玻璃的尺寸及角度都不一樣,必須單獨下單生產,困難度極

高,獨特建築造型成為高雄港最具象徵性 的嶄新地標。

旅運中心為臺灣港務公司興建,主要 分為塔樓、4座巢狀體及觀景平台,塔樓為 地上15層、地下2層建築,建築物分為辦公 大樓及旅運中心兩部分,其中較為高聳的 辦公大樓為臺灣港務公司之總部,並引進 科技新創企業進駐營運;在旅運中心部 分,1至2樓採多功能的空間設計,提供國 內外郵輪旅客舒適便捷的通關環境及友善 服務。

3樓海韻藝術廣場為開放的戶外空間, 港區美景盡收眼底,1,500坪的戶外海岸平



高雄建築



台前往觀景,成為臨水岸觀景及休憩的新 景點。沿著廣場步道,巨大樂器造型的裝 置藝術點綴其中,海景與藝術結合,共譜 優美的海洋樂章。

高雄港是臺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,這座高聳且富未來感的船型建築,迎 接乘座豪華遊輪的國際旅客,將成為南臺 灣的海洋新門戶。





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。





聚焦高雄

亞洲資產管理中心 高雄專區啟動

文/圖 高雄市政府經濟發展局

金管會力拚打造「亞洲資產管理中心」,預期2030年之後,我國財富管理規模可翻倍至60兆元,高雄專區為全台第一個試驗點。在2024年12月6日由金管會主委彭金隆親自率團,邀集國內大型商業銀行、保險、券商及投信投顧等近50家業者親赴高雄實地參訪,並且在陳其邁市長、彭金隆主委的見證之下,簽署合作意向備忘錄,並宣誓計亞洲資產管理中心高雄專區正式啟動。

專區的發展基礎與業務推動方向

金管會在2020年12月核准第一批銀行辦理高資產客戶,這四年間已經突破萬人,資產管理規模高達1.32兆,2024年相較2023年成長高達68%,顯見高資產客群的金融管理市場,是推動亞洲資產管理中心計畫中非常重要的子計畫。此次,亞洲資產管理中心高雄專區的規劃注入更多台灣特有的元素,透過中央與地方協力,由

金管會政策鬆綁結合地方政府的行政協作,除可以發揮地方特色落實南北金融市場均衡發展外,更是台灣過去未曾嘗試的金融營運模式創舉。透過實體虛擬金融聚落之形成,將融合境內分行、私人銀行、境外國際分行(OBU)、境外保險子公司(OSU)與境外分子行串聯,再整合家族辦公室業務,吸引海外資金與人才回流,達到留財引資的目的。



彭金隆主委親自率團親赴高雄踩線,包含國內大型商 業銀行、保險、券商及投信投顧等業者近50家到高 雄專區預定地亞洲新灣區參訪。





在陳其邁市長、彭金隆主委的見證下·羅副市長代表市府與16家金融證券業簽署合作意向備忘錄。

亞洲資產管理中心高雄專區將在銀行 業務突破的基礎上,進一步加入資產管理 產業、法律稅務專業機構與新創等進駐擴 大服務,促進境內外財富管理業務發展, 更進一步引導海內外資金投資台灣核心產 業,繁榮地方經濟。

高雄具備的優勢與要件

高雄近3年來持續向行政院積極爭取 「境外資產管理中心聚落」,隨著台灣經 濟的發展與金融深化,國内銀行、壽險公 司等資產管理規模早已達到百兆元以上, 現在正是台灣發展境外金融商品的最佳時 機。高雄擁有海空雙港、絶佳的交通優 勢,同時也是台灣的製造業重心,近期包 含半導體先進製程、電動車、AI智慧科技 以及高階軟體服務,陸續投資高雄注入全 新的產業量能,更在演場會疏散上等發揮 卓越的智慧城市。

高雄擁有發展專區的所有關鍵要件,

2024年高雄入選經濟學人雜誌的全球宜居 城市排名,也獲得天下雜誌年度卓越城市 及六都冠軍、財訊智慧城市評比六都唯一 大滿貫等肯定,高雄生活環境與工作條件 獨特且便捷,能滿足進駐人口及各項也 需求,將打造由高雄至亞洲主要城市的 上地方政府相關資源、金融人才培育 全。除此之外,高雄與中央緊密合作,級 強之外,高雄與中央緊密合作, 定讓企業體會高雄在各項行政與服效 室,歡迎業者準備好與高雄組成最強的金 融國家隊,來挑戰亞洲以及世界強權,打 造台灣成為亞洲資產管理中心。

打造優質投資環境提升行政便捷

高雄近年致力於打造友善的投資經營環境,依據財政部的資料顯示,2024年上半年,高雄市民間參與公共建設全台第一,金額達303億。高雄市營利銷售事業



高雄市經發局廖泰翔局長向百位業者簡報說明亞灣優勢與投資環境,積極針對資產管理業者進行招商,作為企業投資最堅強後盾。

總額也頻創歷史新高,連續3年突破5.5 兆,2024年預估將突破6兆,在智慧城 市、經濟力等方面獲獎連連。為配合「亞 洲資產管理中心」政策,高雄作為先行示 範城市,也將參考香港及新加坡等國際金 融中心,規劃成立英文客製化投資服務的 單一窗口,協助統籌中央及地方各項執照 申請及行政便捷管理,並比照「亞灣2.0」 計畫,提供企業006688租金補助,即第 1、2年冤租金,3、4年打6折,5、6年8 折。「亞洲資產管理中心」作為高雄市重 要的策略性服務產業,高雄將持續與中央 緊密合作與協調,面向國際資產管理市 場,積極針對資產管理業者進行招商,作 為企業投資最堅強後盾。





Caesar 凱撒衛浴股份有限公司 建設開發部 www.caesar.com.tw

07-359-7758 高雄市左營區民族一路1188號 股票代號 1817





法規探討

澄清湖運動休閒園區都計 案通過兼顧水利滯洪 驅動國際級棒球賽場升級

文 | 編輯部彙整 資料來源 | 高雄市政府

澄清湖運動休閒園區都市計畫變更 案,2024年12月17日獲内政部都委會審議 修正通過。林欽榮副市長親自率領運動發 展局、捷運工程局、水利局、工務局公園 處及都市發展局等相關局處團隊與會,澄 清湖棒球場提升健全機能、邁向國際。

林欽榮副市長於會中說明,澄清湖棒球場是南部唯一一個A級、可舉辦國際賽事、並容納2萬人觀賽的棒球場。該場域自民國88年啟用迄今已超過25年,一直缺乏捷運大衆運輸通達,周邊也缺乏健全的商業服務機能,迫切需要活化與再發展。高雄捷運黃線Y型路線規劃,將在大鳥松地區設置Y3、Y4兩個車站,為澄清湖棒球場帶來重大發展契機。

水利局也針對民衆團體提出的集水、 排水與滯洪問題逐一釐清及詳細說明,再 次澄清,計畫範圍現況就是農田,原本就 無滯洪功能,也沒有所謂的小貝湖滯洪池 公園存在。反而是開發後蓄洪容量可提升 至6萬噸。另澄清湖的水源取水自高屏溪,並非透過集水區集水。豪雨前市府會與自來水公司協調停抽,並將水位從EL.17.8m降為17.2m,約可增加65萬噸蓄洪量。此舉不僅確保防洪安全,更體現了高雄市在氣候調適上的前瞻性規劃。

都市發展局指出,本計畫已陸續調整 及修正,包括減少使用私有地、加大捷運 開發區間距以增加排水機能及湖岸通視 性。以變更捷運聯合開發區以國有及市有 土地為主,其中私有地主(均為自然人持



澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線Y3站建設計畫圖



澄清湖棒球場是南部唯一可舉辦國際賽事並容納2萬人觀賽的棒球場

有)計有5筆約僅715.7坪,佔捷運聯開區 約23.6%,且已同意納入聯合開發,此次 都市計畫變更充分體現政府尊重私有財產 權,並與地主攜手協力開發共創雙贏。

運動發展局表示,目前澄清湖棒球場 為南部重要運動場域,但周邊缺乏現代化 設施,此次都市計畫變更將有效改善場域 功能,擴增商業服務及運動休閒機能,為 高雄體育事業注入新的活力。本計畫將結 合捷運場站聯合開發,擴大運動休閒效 益,不僅可提升澄清湖棒球場的國際競爭 力,更將促進周邊城市運動產業發展。

捷運工程局強調,因應捷運黃線建設帶來地方發展契機,Y3、Y4車站的設置將有利於澄清湖整體運動園區朝向TOD發展,未來便捷的交通可提供快速轉乘,大幅提升觀衆進出的便利性,打造具有高雄特色的運動交通廊道,同時帶動周邊商業發展;市府亦重視民衆團體維持湖岸通透性之意見,適當縮減捷運開發區規模。

高雄市政府將持續秉持公共利益最大 化的原則,與社會各界保持溝通,攜手打 造兼具水岸生態、休憩綠帶、交通便利與 運動產業發展的國際級運動休閒園區。本 計畫不僅是城市基礎建設的重大突破破。 ,實質的國際化、現代化的重要里程 一個。此案透過捷運黃線推動提供周遭居民 便利交通,方便市民至長庚醫院就醫探 病,棒球場旁開闢休閒產業設施,可滿足 周遭居民生活娛樂需求,達到公共利益最 大化。



澄清湖運動休閒園區都計變更審議通過 可最大化公 共利益

新建案智能優選

只提供比FB更精準的線索

591

用戶受眾

曝光群體

留線索方式

線索唯一性

房產平台 使用者為潛在購房需求準客

渠道多元觸及全站客戶 引流至詳情頁轉化線索

> 手機號+驗證碼 保證線索真實性

> 系統自動排重 保證線索唯一性

facebook

難以精準觸達購房核心群體

用戶誤觸機率高

僅提供手機號 無法保證線索真實性

無法有效排重



歡迎與我們聯絡



EMAIL info@digitm.com.tw





市場行情

2025年高雄房市 中場休息 靜待長紅

文/圖|住商機構企劃研究室執行總監徐佳馨

經歷過2024年的震撼教育,對於處在房市的業者與消費者而言,雖然全台買賣移轉站上35萬大關,央行也再三表示短期內第八波打房不會上路,但2025年就算經濟發展持續,可是受制於限貸令與第七波選擇性信用管制,加上川普上任後全球政經不確定性大幅提升,都為市場增加更多不確定性。

回顧2024,高雄好精彩

回顧2024年,高雄房市受惠於台積電話題,呈現價量俱揚,除寫下買賣移轉棟數突破4.5萬棟的佳績外,還創下近14年新高;在各區表現上,楠梓區全年以近6千棟穩居冠軍寶座,交易量刷新14年最高峰;前金區年增107.7%勇奪成長王,高雄的活力不容小覷。在房價表現上,近五年中古房價漲幅達65.9%,足見雖然房價已在高檔,但仍有買家願意接盤。

六都2024年度買賣移轉棟數統計

單位:棟

區域	2024年	2023年	年變率
台北	29,930	26,735	12.0%
新北	64,169	60,009	6.9%
桃園	49,189	40,706	20.8%
台中	54,996	47,693	15.3%
台 南	27,783	24,948	11.4%
高雄	45,242	36,266	24.8%
六都合計	271,309	236,357	14.8%

資料來源: 六都地政局、住商機構統計

另外,在新案表現上也有斬獲,2024年的大樓推案總開工數為145案,共14,782戶, 其中2房產品6,112戶、3房產品6,697戶,2~3房產品占比高達86.65%,顯見小宅依舊能 扛起在地房市半邊天。

而在土地表現上也很有斬獲,高雄市土地交易前十大中,有六成都為品牌建商取得,總價超過百億,其中楠梓區惠民段16地號一案,不僅換算土地單價約每坪75萬元,創下楠梓區有實價登錄以來,總價最高土地交易,更是2024年土地價格總冠軍。

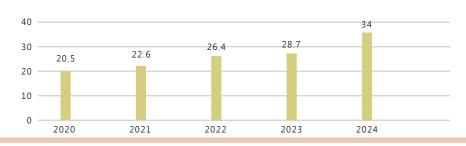
高雄各行政區買賣移轉

單位:棟

							十 位
行政區	2024年	2023年	年增率	行政區	2024年	2023年	年增率
鹽埕區	342	439	-22.10%	橋頭區	1,329	1,519	-12.51%
鼓山區	3,101	2,571	20.61%	燕巢區	377	259	45.56%
左營區	4,127	2,566	60.83%	田寮區	0	0	-
楠梓區	5,999	3,916	53.19%	阿蓮區	122	88	38.64%
三民區	4,897	5,300	-7.60%	路竹區	206	193	6.74%
新興區	1,161	693	67.53%	湖内區	364	293	24.23%
前金區	1,244	599	107.68%	茄萣區	73	96	-23.96%
苓雅區	3,911	3,094	26.41%	永安區	31	33	-6.06%
前鎭區	3,025	1,861	62.55%	彌陀區	63	23	173.91%
旗津區	27	33	-18.18%	梓官區	492	289	70.24%
小港區	1,821	2,048	-11.08%	旗山區	194	159	22.01%
鳳山區	4,905	3,802	29.01%	美濃區	208	183	13.66%
林園區	792	645	22.79%	六龜區	27	14	92.86%
大寮區	1,427	1,355	5.31%	甲仙區	14	19	-26.32%
大樹區	462	254	81.89%	杉林區	5	29	-82.76%
大社區	586	366	60.11%	内門區	8	22	-63.64%
仁武區	2,224	2,215	0.41%	茂林區	1	2	-
鳥松區	550	481	14.35%	桃源區	1	1	-
岡山區	1,126	806	39.70%	總計	45,242	36,266	24.75%

高雄近五年房價表現

單位:萬/坪



資料來源:實價登錄、住商企研室

							_
	開放空間	套房	1房	2房	3房	4房以上	
<14坪	9	53	918	31	19	5	共 1,035 戶
14-16坪	2	10	254	63	14	_	共 343 戶
17-20坪	8	114	246	1,090	49	4	共 1,511 戶
21-24坪	217		551	4,129	231	10	共 5,138 戶
25-28坪	176		682		976	15	共 5,624 戶
29-32坪	59		223	1,823	1,713	25	共 3,843 戶
33-36坪	63		58	935	3,020	75	共 4,151 戶
37-40坪	51		28	733	2,921	206	共 3,939 戶
41-44坪	77		10	268	1,904	389	共 2,648 戶
45-48坪	57		12	118	632	374	共 1,193 戶
49-52坪	38		24	44	365	348	共819戶
53-56坪	52		7	17	288	291	共 655 戶
57-60坪	37		2	11	143	129	共 322 戶
61-69坪	60		12	7	238	289	共 606 戶
70-79坪	49		4	3	137	131	共 324 戶
80-89坪	47			3	99	64	共 213 戶
90-99坪	29			4	39	38	共 110 戶
>=100坪	188			4	39	190	共 421 戶

共1,219戶 共177戶 共3,031戶 共13,058戶 共12,827戶 共2,583戶

資料來源:實價登錄、住商企研室

經濟內外皆溫,通膨山雨欲來

受惠人工智慧(AI)、高效能運算等新興商機,台灣2024年經濟成長寫下不錯成績。 面對2025年,國内主要經濟研調機構多認為,由於民間投資動能豐沛,加上台灣在晶片產 業優勢等,整體呈現穩步復甦格局,若無意外,經濟成長率應能保3。

值得注意的是國內主要經濟預測機構對於2025年消費者物價指數(CPI)年增率預測,多在通膨警戒線2%上下擺盪,除氣候變遷、缺工問題是最大變數,此外,兩次電價上漲反映在物價調整,加上最低工資上調、軍公教加薪帶動整體薪資調升,消費者對物價上漲預期幅度不低,預計今年通膨壓力仍大。

打房政策持續,房市結構性轉變

整體經濟基本面穩健,政策上就沒有那麼平靜,由於過去房價漲得太快,讓獲利不少的建商們不大容易如2016年這般願意痛快讓價,寧可透過贈品或是調整付款方式,讓價格持穩甚至出現小漲格局,這也意味著消費者和業者之間對價格的認知仍在拉鋸,成交量窒息的情況恐怕還會堅持一陣子。

國內機構對臺灣2025年經濟預測

預測機構及時點		GDP成長率				民間消費 政府消費	固定資本		商品及服務	商品及服務	CPI		
預測院	浅	全年	第1季	第2季	第3季	第4季	成長率	成長率	形成	民間投資	輸出成長率	輸入成長率	上升率
	2024年7月	2.98	2.19	3.03	3.03	3.63	3.07	3.03	4.28	3.91	4.58	5.76	2.06
中經院	2024年10月	3.03	1.22	2.55	3.70	4.50	2.39	2.16	4.98	4.86	4.84	5.07	1.96
	2025年1月	3.22	1.91	3.31	3.54	4.02	2.00	2.97	5.17	4.71	5.56	5.36	1.93
臺 經 院	2024年11月	3.15	1.57	2.25	3.87	4.75	2.26	2.17	4.93	4.80	4.68	5.27	1.87
中央銀行	2024年12月	3.13	1.91	2.81	3.54	4.16	1.97	-	-	5.38	6.36	-	1.89
主計總處	2024年8月	3.26	1.89	2.88	3.61	4.53	2.34	2.16	5.11	5.13	4.95	5.02	1.91
土可秘処	2024年11月	3.29	1.86	2.72	3.85	4.57	2.09	2.97	5.88	5.57	6.48	6.96	1.93
臺綜院	2024年12月	3.16	2.68	3.28	3.63	3.04	1.97	2.92	5.32	4.95	5.95	6.62	1.99
中研院	2024年12月	3.10	2.08	2.50	3.60	4.11	2.02	2.97	5.62	5.46	6.53	7.17	2.02

資料來源:中經院

相較之下,成屋市場應是購屋者較有機會撿到便宜之所在,無論是即將交屋的預售, 抑或是二線區域要賣一線價格的個案等,都會出現個別買家無法負擔房貸選擇抛售,出現 價格下修或讓利的空間。不過縱然如此,民衆對價格下修有期待,自然不會快速出手,致 使成交量不僅不容易超越2024年,甚至還可能寫下近年新低。

市場氛圍如此,又逢短期內政策不大容易放鬆。推案取向成為生存重要關鍵,業者在未來幾年間因應政策調整產品規劃成為重點,在考慮民衆需求與購買力的同時,還兼顧選擇性信用管制的總價限制,確實是一大挑戰。為求順銷,業者依舊會把總價區間放在800萬元至2,000萬的大兩房或小三房,持續在房市扮演要角。值得一提的是,面對金龍風暴,高雄2024下半年申報開工的推案總銷金額下滑,全年推案總銷只達2,670億元,未能超越2022年的3,063億元歷史高點,在業者自我要求下,2025年將持續減量基調,願意韜光養晦,先蹲後跳的策略能有效避免於產業間陷入多殺多的泥淖。

近期話題火熱的商用不動產是否能成為接手住宅的下一個續航亮點?

以高雄近年發展軌跡來看,土地、廠房會是較能吸引買家的標的,辦公室是否能吸引資金追逐?有鑑於過往投資高雄商用不動產的經驗不佳,要讓一般投資人盡掃過往陰霾並不容易,加上大業者多數選擇與大業者合作,商用不動產就算夯,成為另一個拉抬的引擎亦不容易。一般民衆最喜歡的店面標的,除了個別具優勢商圈的個案有表現外,整體想要回歸過往光榮,並不容易。

在目前政經結構下,房地產業者將出現規模競合與多角化發展,由於央行緊縮房地貸款,部份建商轉進不受銀行法72-2限制的都更危老或聯開案件,以減輕財務負擔。除此之外,業者攜手推案也是「度時機」的方式,不僅是資金壓力獲得舒緩,品牌間強強聯手,消費者買單意願增加,不失為市場佳話。

高雄建築

基本面好,後勢免煩惱

雖說政治會為地方帶來意料之外的變數,但高雄仍有許多建設讓人期待。首先是重大建設(如捷運黃線、紫線)、橋頭科學園區、楠梓科技園區等逐步到位,加上台積電也確定落腳港都,並且於今年開始正式運作,帶來的就業人口皆有水準以上的消費實力,頗值得地方留意。

其次,姑且不論高雄幅員遼闊,開發需要時間,在全球化的浪潮下,AI作為目前各國皆看好也認為將帶來破壞性革命的商品,台灣以此為驅動引擎,又受惠於中美貿易戰,走在趨勢上更容易享受到時代的紅利。

其三,資金浪潮將支撐不動產市場的一定熱度,根據主計總處最新預測,今年超額儲蓄可望衝破4兆元大關,廠商投資動能強勁,這幾年台股也隨之一掃陰霾。主計總處上修2025年超額儲蓄最新預測,上衝4.29兆元,將再寫歷史新高,且超額儲蓄將連三年攀升,意味著市場資金動能極強,只要一有機會,其表現不容小覷。

結構上問題不大,但可以預期的是,困擾購屋人的貸款問題,在銀行法不變的狀況下,2025年下半年開始應會持續發酵,無論是業者端或是打算購屋的民衆恐怕得先預做因應,避免因為無法交屋造成後續的麻煩。

選擇比努力重要: 靜待高雄的大時代

整體來說,在政策調控下,全台房市價量都不容易放大,縱然是集萬千寵愛於一身的高雄,恐怕也不能倖冤。不過,縱然短期市場看空,可是高雄越來越好的基本面讓人期待。根據市府統計,亞灣1.0及2.0計畫共吸引逾175家企業,挹注230億元投資金額,累計創造5,483個就業機會,同時與民間合作興建企業總部、人才研訓中心等,帶動亞灣結合周邊捷運輕軌場站、商圈及水岸活動發展。

行政院核定升級亞灣2.0智慧科技創新園區推動方案,計畫期程延長執行至2027年,預計投入170億元,將5G AIOT技術應用擴展至半導體IC設計、智慧港灣、智慧影視產業等高雄特色產業,根據計畫,會有四大開發案陸續推動,首先是南高雄規模最大開發案特貿三,近期已進入環評階段;其次是捷運Y15聯合開發案確定由鴻海精密工業股份有限公司獲選為最優申請人,並預估總投資額達159億元,且預計規劃兩棟分別樓層為45、32層且地下5層設計之辦公、餐廳、商場、企業安家宅,並與捷運Y15站其1個出入口共構。此外,21號碼頭後線與中油公司多筆土地,將會陸續公告招商,不僅能為高雄帶來新風貌,更是未來房價的定海針。

整體而言,打房政策一波波,台灣房市必然盤整,但盤整多久?幅度多大?沒有人能講得準。但我們相信,擁有建設基本面與資金追逐的高雄,即使短時間回檔與震盪,有著重大建設與利多話題支持,不至於寂寞太久。



單液PU防水材大躍進

超耐水POLYOL樹脂▶超強緻密性阻絕水氣▶600%↑伸長率

No.789 單液 PU 防水材



永記造漆工業股份有限公司 YUNG CHI PAINT & VARNISH MEG COLLTD

台灣.高雄市小港區沿海三路26號 TEL:886-7-8713181 FAX:886-7-8715443 http://www.rainbowpaint.com.tw One component polyurethane waterproofing material



永 續 服 務

H 本 頂 級 水 密

H 本

專業安裝

技

術

窗



114年1月更新第6版

應記載事項點次	常見錯誤樣態
一、契約審閱期	 1.未載明攜回審閱期日、攜回審閱日數。 2.未載明攜回審閱期日,直接以定型化契約條款載明本契約已經由買方攜回審閱5日以上。 3.記載放棄或縮短審閱期間。 4.未記載審閱期間相關規定。 5.攜回審閱期日與簽約日或簽約金繳付期日間不足5日。(含計算方式錯誤,例如:113年3月20日攜回審閱,113年3月25日簽約或繳付簽約金) 6.記載攜回審閱之日數不足5日。
二、賣方對廣告之 義務	 1.約定銷售現場展示之樣品屋,僅供買方參考。 2.約定廣告內容僅供參考,不屬契約範圍。例如:約定廣告宣傳品之房屋平面圖、模型及公共設施照片,僅供參考。 3.約定賣方於銷售現場展示空間之建材及設備,除本契約及「建材設備說明書」載明屬賣方應交付內容外,買方不得主張將其併為本契約一部分。 4.約定「若各式海報、說明書與契約相左時,以本契約為準」。 5.約定「銷售現場樣品屋之建材為設計師示意表現,實際以建材表為主」。 6.約定賣方保有公共設施或公共空間修改、規劃增(改)建權利。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
三、房地標示及停車位規格	 未填建照號碼或使用分區,亦未附建照暨核准之房屋平面圖影本為證。 未標示停車位之「性質」、「面積」。 未標示停車位之「性質」、「位置」、「型式」。 未標示停車位「高度」。 以停車場車道入口高度取代應記載之停車位高度,例如:記載本停車場車道入口限高2.1米以下車輛通行。 未記載停車位「有無獨立權狀」。 停車位面積未記載「另含車道及其他必要空間面積」。 停車空間位於共有部分且無獨立權狀,未記載「停車空間面積計算方式」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。 停車位長、寬、高計算方式錯誤(例如:約定停車位長、寬、高尺寸均係自結構體壁心起算)。
四、房地出售面積及認定標準	 1.面積僅標示「坪」,未標示「平方公尺」。 2.未記載土地應有權利範圍及其計算方式。 3.107年1月1日後始申請建照,卻記載「屋簷」、「雨遮」面積(非都市更新案件)。 4.「主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_%」,變成「共有部分面積占本房屋得登記總面積比例約為_%」。 5.未記載「專有部分面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「主建物面積占本房屋登記總面積比例」。 6.未記載出售土地持分面積。
五、共有部分項 目、總面積及 面積分配比例 計算	1.未記載「共有部分總面積」、「專有部分總面積」。 2.共有部分項目未勾選。
六、房地面積誤差 及其價款找補	 1.「土地」面積誤差未全部找補或無找補條款。 2.直接記載「停車位面積誤差」不找補。 3.僅約定面積「不足」或「短少」部分超過3%,買方得解除契約,與應記載事項面積「誤差」3%規定不符。 4.土地面積誤差超過3%,買方無法解約。 5.主建物或房屋登記總面積誤差超過3%,買方無法解約。 6.記載「買賣加總面積如無誤差時,雙方互不找補」。 7.未記載「房地面積誤差及其價款找補」規定,或無「房屋登記總面積誤差」找補規定。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
六、房地面積誤差 及其價款找補	8.約定土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過3%,「不能達契約預定之目的」,買方得解除契約(增加買方解除契約之限制)。9.約定車格面積長、寬、高誤差容許值。
七、契約總價	1.土地、房屋專有部分(主建物、附屬建物)、共有部分等價款未分列。2.約定若日後因政府或會計師評定須調整房屋及土地售價比例,買方同意無條件配合。3.契約載有購買之停車位資訊,卻未記載車位價款(區分所有建物案件)。
七之一、履約擔保 機制	 1.未列明履約擔保機制。 2.採同業連帶擔保,但未經公會審核擔保資格。 3.無提供履約擔保證明文件。 4.契約未載明履約擔保種類,僅載明由某銀行提供履約擔保。 5.採用應記載事項所列5種履約擔保機制以外之擔保方式。
八、付款條件	1.付款期程未依已完成之工程進度約定。 2.付款明細表為「按月繳款」,非按已完成之工程進度繳款。
十一、建材設備及 其廠牌、規 格	 契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「因市場供應失調」、「視市場供需情形」、「建物細部設計情況」、「廠商哄抬價格」或「規格不良」,賣方得採用同級品產品代替。 漏列應記載事項「賣方如有違反前三款之情形,雙方同意依違約之處罰規定處理」之規定。 「不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物」之記載不完全。 「前款材料之檢測,應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範,如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者,仍應依法負責。」文字記載不正確。 建材設備表末載明建材設備之規格或廠牌。 未記載輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料造成買方「財產」損害,應依法負責之規定。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
十二、開工及取得使用執照期限	 本預售屋之建築工程應在某日期之前「開工」變成「申請開工」。 未記載開工及取得使用執照期日。 完工項目僅列「主建物、附屬建物」,缺「使用執照所定必要設施」及「取得使用執照」。 賣方逾期限「未開工或未取得使用執照」應計算遲延利息予買方,變成「未開工或未取得使用執照」,視同賣方違約,變成「逾期6個月未取得使用執照」。 賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」。 任意增加順延期間之事由,例如:政府機關查察、人禍、鄰房糾紛、鄰損、陳情抗爭、罷工、變更設計、政府審照時間、主管機關無正當理由拖延未核發使用執照、原物料漲價、嚴重特殊傳染性肺炎疫情等。(非可歸責於賣方之事由,宜於個案爭執時,由賣方負舉證責任,不宜逕以定型化契約條款列明) 遲延利息計算基礎錯誤(例如:已繳「房地」價款萬分之五,變成已繳「房屋」價款萬分之五)。 記載「並以向建築主管機關掛件申請使用執照日為完工日」,與應記載事項「取得使用執照」規定不符。 本預售屋之建築工程應在某日期之前「取得使用執照」,及賣方逾期限未「取得使用執照」,應計算遲延利息予買方,均變成「申請使用執照」。
十三、驗收	 1.交屋保留款「房地總價5%」變成「房屋總價5%」或「5萬」。 2.未列交屋保留款。 3.交屋保留款低於房地總價5%(包含尾數無條件捨去致不足5%)。 4.契約交屋保留款為房地總價5%,惟附件之付款明細表訂明低於房地總價5%。 5.約定「重大瑕疵」才能拒絶驗收。 6.分期付款明細沒有交屋保留款。 7.未列明自來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。 8.瓦斯管內管與外管費用負擔,以預售屋「基地範圍」區分,變成「建築物範圍」。 9.未經買賣雙方協議,以定型化契約條款直接規定瓦斯「外管」費用由買方負擔。 10.約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。 11.買方有權於「自備款」部分保留房地總價5%作為交屋保留款,

應記載事項點次	常見錯誤樣態
十三、驗收	變成於「貸款」部分約定交屋保留款。 12.以個別磋商條款降低交屋保留款數額。 13.未記載「第1項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔。」。 14.付款明細表內「交屋款」或「交屋保留款」欄位變成「取得使用執照」。 15.約定驗收時,如有瑕疵或其他未盡事宜,買方應「一次」詳細載明於驗收單。 16.約定買方於通知驗屋期限內不配合驗屋,視為驗屋完成且無瑕疵。 17.分區施工,約定買方不得以其他區域未完工拒絕交屋(與應記載事項規定賣方應完成契約、廣告圖說所示之設施後,通知買方進行驗收,及交屋前完成瑕疵或未盡事宜修繕等規定之概念不符)。 18.將賣方通知進行驗收手續時,應依約「接通自來水、電力」,變成「自來水、電力達成可接通狀態」。
十四、房地所有權 移轉登記期 限	 1.未記載「使用執照核發後4個月」辦理房地所有權移轉相關規定。 2.不當延長房地所有權移轉登記期限(例如:將使用執照核發後4個月,延長為9個月)。 3.完成驗屋修繕前要求開立「交屋保留款本票」或「未付款金額本票」。 4.買方違反協力義務未記載已繳房地價款萬分之二遲延利息之規定,卻記載依違約處罰規定處理,增加消費者負擔。 5.土地、房屋出賣人不同,分別訂約,遲延利息未分別以「已繳土地總價萬分之二」及「已繳房屋總價萬分之二」計算。 6.不當擴大因買方之延誤或不協辦應負損害賠償之範圍。 7.約定買方怠於履行協力義務,依違約之處罰規定辦理(擴大賣方解除契約及沒收違約金之事由)。
十五、通知交屋期 限	 1.賣方應於領得使用執照「6個月內」通知買方進行交屋,未記載該「6個月內」之期限。 2.約定除「因結構之重大瑕疵達無法使用程度」或「房屋有重大明顯瑕疵不能居住使用」情形外,買方不得拒絕接受、遲延接受或履行付款交屋義務。 3.買方同意於「通知之交屋日起30日後」,不論已否遷入,應負本戶水電費、瓦斯基本費,變成「通知交屋日起30日後」、「通知

應記載事項點次

常見錯誤樣態

之交屋日起」或「交屋日起」。

- 4. 賣方之遲延利息每日「萬分之五」降低為「萬分之二」;計算基礎「已繳房地價款」變成「已繳房屋價款」
- 5.增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。
- 6.賣方應於「領得使用執照6個月內」通知買方進行交屋,變成「取得買方貸款後30日內」。
- 7.不當延長通知交屋期限(例如:將領得使用執照6個月,延長為9 個月)。
- 8.未記載遲延利息之規定。
- 9. 買方應於收到交屋通知日起_日内配合辦理交屋手續,逕予增列 「逾期視為交屋完成」或「逾期視同自動交屋完成」,或漏列「但 可歸責於賣方時,不在此限。」文字。
- 10. 實方應交付之文件記載不完全(即第2款所列文件,例如:土地 及建物所有權狀、房屋保固服務卡、使用維護手冊等)。
- 11.約定賣方未如期通知買方交屋,經依規定計算遲延利息予買方後,買方不得再對賣方主張任何權利。

12.約定「買方如有未繳清之款項(含滯納金或延遲利息),賣方不 受應於領得使照6個月內通知交屋之限制」(將交屋時買方應履行 繳清款項之義務,提前至通知交屋前,不當免除賣方通知交屋期限 之義務)。

- 13.約定買方不得以變更部分未完成而拒絕交屋或提出其他延遲交付 賠償要求。
- 14.增列例外條款, 冤除賣方依限通知交屋之義務(例如:增列可歸 責於買方時, 自完成產權移轉一定期日內通知買方進行交屋)。
- 15.未記載「買方應於收到交屋通知日起__日内配合辦理交屋手續」中之期限。
- 16.遺漏記載交屋時賣方應履行之義務(例如:交屋時賣方應履行之 義務漏未記載「賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買 方」)。
- 17.未於交屋前完成修繕,要求買方接收有瑕疵之房屋(例如:約定 驗收單上所列舉之應改善事項如改善結果未達標準,不得作為拒絕 交屋之理由)。

十五、通知交屋期 限

十七、保固期限及 範圍

- 1.保固期限起算點為「買方完成交屋日起」,變成「通知交屋日 起」或「使用執照核准日起」。
- 2.「主要結構」與應記載事項「結構」規定不符,且有減少例示項目情形,例如:約定主要結構(主要柱、樑、樓板結構)負責保 同15年。

註:本表所列常見錯誤樣態,僅供參考,契約是否違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項,仍應視具體個案實際 約定情形認定。





ESG的領先者 冠軍建材集團

- 磁磚界第一家榮獲「再生綠建材」標章
- 磁磚界第一家榮獲「高性能綠建材」標章
- 磁磚界第一家完成ESG報告書
- 磁磚界第一家完成組織型碳盤查
- 磁磚業第一家完成建築資訊模型 BIM元件建置公用平台
- 第一家與大型建設公司合作現場廢磚回收 (搖籃到搖籃計畫)

全國首推科技節能石再生綠建材 搭配工法有效降低建築物室內溫度

建築效能(BERS) 符合建築外殼節能效率-EEV

符合綠建築指標 二氧化碳減量、廢棄物減量 日常節能指標-(EEV)、室內環境指標

綠色工法 科技節能石結合節能外牆乾掛系統

節能減碳 有效降低室溫4℃ 冷氣耗能用電可減少 24%~36%

安全可靠 抗折強度高、吸水率低、維護成本低 適用新建物外牆、老屋拉皮





成示意 綠色工法構作



建材新知

浴室情境 由浴鏡櫃開始改變

文/圖|舜聯建材事業有限公司

近年來,建築風尚美型及小宅化的演變,進而在空間收納需求日亦趨增,而浴櫃就是為在浴室水氣的環境能增加更多收納瓶瓶罐罐而誕生,更在浴室整體風格設計扮演著畫龍點晴的角色,量身規劃一系列設計結合面盆、石材、多功能收納的浴櫃產品,打造對溫暖的家的堅持。

浴櫃美學展現風格設計

浴櫃是面盆最好的朋友,完美包覆每一個面盆一枱上盆、半崁盆、下崁盆、一體成型盆等共同展現美的力學。再配搭石材變化一天然石、人造石等展現大氣風格,提昇浴室格局。

浴櫃色系可選擇木紋色或純色,以結 晶面或烤漆多元呈現更與磁地磚融合,以 層次去呼應結合設計時尚。

浴櫃功能與製作

浴櫃為克服在浴室潮濕環境,所以在 板材及五金上一再嚴選及產製,把關每個 環節。 桶身採18mm高密度實心發泡板,化學成分是聚氯乙烯(Polyvinyl chloride),所以也稱為泡沫聚氯乙稀板一防水、防蟲、防蛀,改善傳統密底板會膨脹變形的困擾,進而大大減少桶身變形後結構的破壞及安全問題,而發泡板源於原油膠粒製





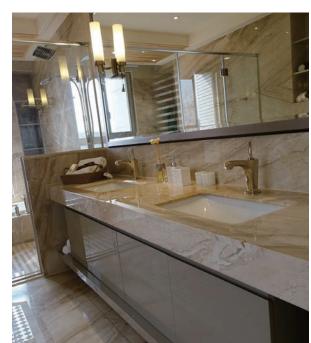
成,杜絕白蟻、蛀蟲侵蝕的問題,大幅增 加浴室使用時的安全性。

門片為台灣少數能獨立自製門片的工廠,總在追求浴櫃極致的道路上,引進結晶及ABS斜把手工法電腦封邊機,打造斜把面一體成型穩定品質的完美收邊,希望給您溫潤觸感不刮手的門片體驗。

表面飾板可以用多樣式的貼皮去展示 多元設計風格,木紋系列可選擇防刮系數 高的耐火美耐板,或PVC木皮兼具風格及 成本控制; 純色風格以結晶為主, 在繁忙 的生活腳步中, 新增了奶茶色系消光霧面 結晶, 侘寂風的展現為沉靜留下一隅的優 雅。

PUSHOPEN多觸點抽屜五金

浴櫃功能規劃上不同於一般系統收納櫃,所以抽屜的規劃要依現場水路走向規劃方能有效的發揮最大的收納空間使用,品質與功能並存,PUSHOPEN抽屜五金系列按壓彈出為浴櫃設計注入活力,帶來新







的生活。

側開放櫃及衛生紙孔架

浴櫃始終來自於人性,在浴櫃變化上延伸出側開放功能櫃,取代傳統衛生紙盒配件,更多出了置放手機及書籍的空間;或衛生紙孔架,在側板開孔配搭獨家開發不鏽鋼收邊飾蓋,簡單低調美學。

鏡櫃—美麗新浴室亮點

在浴室,洗手台一體涵蓋了鏡面,從 華麗的藝術畫框鏡到極簡現代的鋁框鏡, 鏡子的變化更加的豐富,到了鏡櫃收納,讓小小的保養品也有了個家,配搭光源及 觸控開關更可營造出層次的溫暖的色調。

建材推陳出新,浴櫃也一直在演變著,只為更貼近每一個使用者的需求,但無論再美麗的外表,結構的安全性最為重要,順應台灣海島型氣候條件、施工方式、提升整體服務,皆為打造舒適安全的浴室空間。

官方網站 🖭





HCG

和放免治沖洗馬桶座

簡單純淨打造自然療癒力



新世代專訪

領航數百億大案「安平星鑽」 泰嘉無縫接軌世代傳承

專訪 泰嘉開發董事長特助 呂維哲

2024年9月19日之後的台灣房地產市 場,陷入無奈的停滯期,看屋組數大減, 來人量令業者窒息;然而就在一片慘澹 中,泰嘉開發新案仍開出紅盤,台南新案 一開賣銷量便突破百戶,低調地寫下2024 房地產年終傳奇。

逆風之下令同業稱羨的績效,對泰嘉 開發來說,不算甚麼新鮮事,泰嘉開發董 事長呂金發本身就是走在開創前端的黑 馬,早在2010年當南台灣房市還在沉睡之 際,他便從高雄揮軍北上跨足台南房市, 分別在當時乏人問津的大橋重劃區及國平 重劃區推出新案,出身代銷的呂董以另類 的行銷模式成功完銷,在台南房市奠下基 礎。

2015年更是看好九份子鄰近北區及國 道8號的發展潛力,重劃前便買下10,900坪 土地,重劃後繼續加碼,全力發展九份子 重劃區,至今已推出數千戶住宅;後續更 聯手清景麟及太普高,在高鐵嘉義站推出

「高鐵國際城」,短短半年間600戶便賣出 八成, 為打造團隊策略聯盟的布局紮下根 基。

這些年泰嘉打下的版圖尚在擴大中, 然而求新求變的呂董,在2021年將大公子 呂維哲召回台灣,為泰嘉注入新能量。呂 維哲畢業於美國紐約普瑞特藝術學院 (Pratt Institute New York) 建築系, 藉由國際化的視野、技術與經營方法,引 進新觀念的規劃設計與社區經營,科班背 景將嘉泰開發的產品及形象提升至另一個



水律川(2024完工)



世界之心(2024)

層次;呂維哲表示:「泰嘉在九份子重劃 區有十二個開發案,從導入國際建築師設 計到自留店面來主導引進在地所需的商業 機能,我們做的不僅是社區、造鎭,而是 以"築城"的概念在經營」,讓在地居民 買房子不只是買建築物,而是買下生活, 所以他們要提供的是住宅之外生活的便利 性。這樣的想法確實很創新,這就是二代 跟一代最大的差異,勇於跳脫傳統,將新 的觀念帶入規劃與設計。

呂維哲近兩年也全身心投入父親給予 最大發揮空間的新案「安平星鑽」,主導1 -5期的開發計畫:「安平星鑽」為團隊向 臺灣港務公司承租5.2萬坪港埠用地與水 域,全區規劃5期,第一期為港灣生態性商 場、第二、三期為公寓式酒店、第四期為 國際商辦大樓、第五期為高端公寓式酒店 及飯店,在台南安平港的陸地和水域,規 劃興建港灣綜合渡假城,預計將於2031年 底全區完工。 呂維哲表示,結合商場、商辦、公寓 式酒店、五星級酒店、遊艇的濱海綜合開 發在台灣算是首創,目標客戶涵蓋全齡 層,園區內可滿足各種需求,其中公寓式 酒店更是目標創造全新的高科技渡假休閒 模式,呂金發很篤定的表示:「公寓式 模式,呂金發很篤定的表示:「公寓式 店買到賺到,因為全台不會再有這樣的 店買到賺到,因為全台不會再有這樣地 。」是的,這要有人才、資金、土地 團隊,以及最重要的主導者,參與協調溝 通,熱誠熱情與信心,缺一不可,全台很 難有機會再出現相同條件的園區。



璞日(2022)



安平星鑽(unbuild)

呂維哲認為,台灣建築業對設計的重 視剛開始起步,建築美感還有很大的發揮 空間,因此他特地引薦新加坡、美國、日 本等地的優秀建築師參與泰嘉旗下推案與 安平星鑽的設計與規劃,這也是泰嘉開發 走向國際化的新契機。他表示,台南以南 科為新起點,再加上整合北高雄S科技廊 帶,科技業的區塊輪廓已經很鮮明,國際 化的水平愈來愈高,由此角度來看,台南 缺乏A級辦公大樓是極其不合理的。看準商 用市場需求,「安平星鑽」第四期規劃符 合美國LEED黃金級綠建築標準的A級商 辦,初估地上樓地板面積有1.3萬坪,未來 將提供全球通用的綠能憑證,證明減碳績 效,台灣必須跟上全球ESG的潮流。除此 之外,未來也計畫擴大成立物管公司及包 租代管公司,包辦使用及管理一步到位。

「安平星鑽」的核心團隊,包含了投 資三方的第二代,是強強聯手,也是降低 風險,更是世代交替的最佳典範。也恰是 呂董第一代追求創新的特質,才能放權將 數百億的開發案交到下一代的手中,期待 跳脫主流與傳統後迸出的新火花。

呂董曾經說過:「你買的不是一個房子,而是你的未來,你的未來將在這個空間成形。」是的,未來十幾年的故事,都將從這裡開始。包括泰嘉開發的未來,甚至是台灣新房地產的未來,都已經啟動,不到30歲的呂維哲,年輕正盛,正以超齡的穩重與自信,閃閃發光領航航向未來。



一字寬(2023)



會務活動

三年會務實錄 感謝一同走過

文 | 編輯部

凡走過必留下痕跡,彙整3年來的點點滴滴,第15屆公會會務畫下完美句點,在理事長的帶領下,由理監事、各委員會主委、委員與行政團隊共同完成,感謝參與第15屆本屆活動舉辦的所有同仁。

會員大會

自111年3月18日起,共舉辦3次年度會員大會,搭配專家學者講座,高雄市長及政府首長、民意代表、各縣市友會,皆有派員共與盛會。三次會員大會分別邀請到勤業衆信聯合會計師事務所所長郭麗園、戴德梁行不動產投資顧問公司董事總經理顏炳立及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。



第15屆第1次會員大會





第15屆第2次會員大會



第15屆第3次會員大會

理監事會

3年共舉辦14次理監事會議,理監事出席十分踴躍,通過多項決議案。會後聯席餐會歡聚一堂,包括副市長、各局處首長、業界代表等多位貴賓代表均蒞會指導;其中第12次理監事會併同「第十五屆理監事日本東京畢業旅行」,移師至國外召開。



第15屆第2次理監事會議暨就職授證典禮



第15屆第4次理監事會議



第15屆第6次理監事會議暨捷運局長演講



第15屆第10次理監事會議

「第十五屆理監事日本之旅」

本會於113.10.23.~10.27.舉辦五天四夜「第十五屆理監事日本東京畢業旅行」活動,併同第十五屆第十二次理監事會移師至國外召開。







此次活動由理事長陸炤廷率領理監事及眷屬、會務人員共42位參加,除第一天晚上在本栖飯店召開理監事會議及聯誼餐會,並遊覽新倉富士淺間神社、西湖里根場、久保田一竹美術館、箱根登山斜面電車、空中纜車、大涌谷、御殿場OUTLET、銀座、麻布台之丘等景點,其間夜宿富士本栖溫泉飯店及箱根Hakone Retreat Villa、東京御台場希爾頓酒店,欣賞富士山本栖湖湖泊之景、眺望箱根美景,渡過五天四夜舒心漫活的旅程,特別感謝陸理事長招待三日晚宴及酒水款待、以及常務理事陳又齊、理事吳霖懿贊助清酒、威士忌,活動圓滿成功。









各項會議

各委員會各司其職,積極籌辦各項活動,技術法規委員會、公共關係委員會、新世代委員會、會刊編輯委員會、履約保證機制審核委員會等,皆召開數次專案會議,維持會務正常運作。



建築技術法規專案會議



技術法規委員會



二代專班



新世代委員會



公共關係委員會



公共關係委員會



會刊編輯委員會



履約保證機制審核委員會

「會務APP」上線中

為加速會務訊息傳遞,於111年4月召開「會務APP」建置會議,針對其功能實用性、版面配置流暢性及連結便利性等進行討論,經過多番測試後,於111.10.25.正式上線供會員下載使用,提供資訊快報、活動報名、活動花絮、問題回饋、贊助商、開工訊息、會員專區、連結官網、會刊閱覽...等多樣化功能。

下載方式:請掃描下方對應系統之QR code進行下載。









IOS系統



Android系統

研討會/專業講座

總計舉辦38場研討會及講座,内容多元豐富,包含有財稅類、房地產專業類、市場類、法 規類等,房地產市場研討會共11場,財稅類講座共6場,專業法規講座共21場,邀請各界專家 蒞臨演講,會員出席踴躍,並獲得熱烈回響。



公寓大廈管理專業講座



電動車機械停車充電設備講座



不動產買賣糾紛案例分享講座



房屋市場研討會



干人公益講座



財稅研討會



南台灣不動產展望與趨勢講座



建築空間設計講座



使照審查及竣工查驗實務講座



建物所有權測量及登記實務講座

支持及宣導政府政令

3年總計參與25場市府相關活動,從市地重劃開工動土竣工、城市產業論壇、土地開發招商說明會,到危老政策宣導及國小屋領綠化工程啓用典禮,並獲高雄市政府邀請組團至日本大阪考察,與各局處維持良好互動。



高雄市第97期市地重劃區工程動土典禮



2022投資高雄城市產業論壇

「陽光緑電、創能永續」頒證活動



高雄-大阪 高雄厝4.0零碳建築(ZEB)技術交流促進備忘錄



高雄捷運紅線R20暨RK1站土地開發案招商說明會



大阪府建築士事務所協會與高雄市政府交流會



高雄市第107期重劃區龍德東路通車典禮



危老成果展示暨政策宣導會



「陽光緑電、創能永續」112年度累計目標值達標暨光電 智慧建築標章頒證活動



高雄捷運橘線O9站(A基地)土地開發招商說明會

市府官員雙向溝通

理監事及技術法規委員會成員,3年共計11次政府拜會活動,包括市長、副市長、各局處等,勤跑聯繫傳達產業現況,並提出具體建言等等,為會員與市府之間建立良好互信基礎,争取更好的經營環境。

其中針對容移折繳代金、高雄厝回饋辦法、降低公設比等,本會多次召開會議研商因應對 策並偕同友會建議相關部門,又於113年5月高雄市政府召開檢討「高雄市政府審查容積移轉申 請案件許可要點及高雄市都市審議收費機制研商會議」,本會理事長陸炤廷率同技術法規委員 會主任委員邱全弘及秘書長陳鴻益出席與會,為會員爭取合理權益。



時任社會局局長謝琍琍蒞會拜訪



拜會副市長林欽榮 陳情與建議



理監事新團隊 拜會工務局局長楊欽富 進行意見交流



理監事新團隊 拜會地政局局長陳冠福 進行意見交流



建管長官拜訪 府會意見交流



拜會時任工務局管挖中心主任林建良、正工程司溫日宏 交流互動

外部交流

為增進友會會誼,促進雙方交流,共同為建築業貢獻一份心力,總計籌劃22次的友會互訪、接待及建案參訪;另於112年12月中華民國不動產開發公會全國聯合會由楊玉全理事長南下召開「第9屆第3次理事會」;114年1月日本大阪府建築士事務所協會為今年大阪萬國博覽會拜訪高雄市政府,本會亦出席進行交流,並設宴歡迎,成效卓著。



2022建築園冶獎頒獎典禮



「城市再生 安居高雄」 高峰論壇會暨特展



山華民國不動產聯盟總會敦聘木會理事長為第一屆副理事



「FIABCI 世界不動產聯盟全球領袖高峰會」宣傳記者會



理監事、會員參與低碳建材產品發表會



新竹市不動產開發公會理監事授証典禮



全聯會蒞臨高雄召開理監事會 本會設宴款待



臺南市不動產開發公會蒞臨高雄參訪 本會設宴接待



日本大阪府建築士事務所協會到訪高雄 本會設宴歡迎

國內外參訪

總計舉辦7次國内外參訪,其中112年舉辦「日本阪神岡建築藝術參訪」,並舉辦有4次兩天一夜的外地建築參訪之旅,及2次的建築園治獎參訪,内容充實豐富,會員參與踴躍,並深獲好評。



日本阪神岡建築藝術參訪



北台灣建築參訪



北台灣建築參訪



桃園新竹建築參訪



台中建築參訪



新竹台中建築參訪



2023建築園冶獎參訪





台中建築參訪之旅



台中建築參訪之旅

高爾夫球聯誼會

會員們向來重視身心健康,訴求以球會友,高爾夫球尤為重心,3年總計參與35場高球賽,其中112年4月及113年4月,分別至日本富士山及京都、大阪舉辦國外賽;南來北往、大大小小球賽聯誼,會員交流熱絡,增進情誼。



高爾夫第30、31屆會長交接



高爾夫第32、33屆會長交接



高爾夫聯誼賽頒發全勤獎



台灣建築大聯盟第七屆高爾夫球聯誼賽



高爾夫花蓮外地賽



高爾夫日本富士山國外賽



高爾夫日本京都、大阪國外賽



高爾夫新竹外地賽

贊助公益 回饋社會

回饋社會市公會的一大宗旨,3年來包括致贈獨居長輩年節禮盒、贊助社會局之兒福經費,以及颱風風災後第一時間號召理監事調派工班、機具、人力協助恢復市容,並大力支持國球運動,贊助高苑工商青棒隊出國比賽經費。



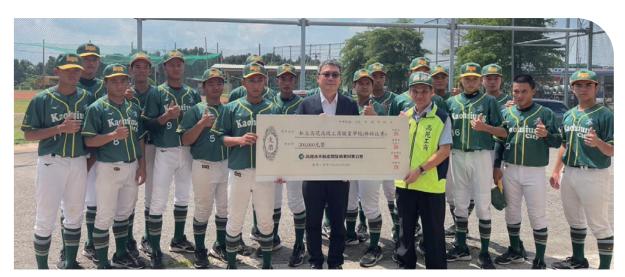
愛心不落人後 贊助獨居長輩年節禮盒



海葵、山陀兒颱風救災



支持社福推動 兒福童樂號啓用



「大力支持國球運動」





In-Wash® Ona 歐那一體式智能馬桶



理事長交接 機會與命運緊緊相連

文 | 陳韻如

2024年9月央行第七波信用管制下達 後,原本火熱的房市瞬間降了溫,從門庭 若市轉眼門可羅雀,對沙場老將來說沒有 太驚訝,市場就是人生的縮影,有起有落 是常態,重點是在波峰期及波谷期,分別 要做甚麼及不做甚麼。

理事長三年來一直勸導會員同業,要 保守應對市場景氣,降低財務槓桿、成本 控管、保持策略彈性…等等,而不能因為 景氣好就放飛,謹小慎微路才走得遠。果 然在卸任前央行降下黑暗期,緊箍咒看來 沒有鬆動跡象,同業的好日子顯然已經不 再,若是前幾年有聽勸的同業,現在應該 比較寬心。

景氣進入波谷期,一走低好幾年跑不 掉,期間最重要的事就是準備,備妥新架 構、新建設,盤點流程、去蕪存菁、精簡 人事等等,讓企業體質重新調息修整,也 是好事,對縣市區域來說更是要把握緩衝 期,組建公共建設,規劃特殊專區,等待 好景氣來臨,屆時才能銜接上,高雄正進 入積極調整期。

包括金融專區推動、澄清湖運動休閒 園區建設計畫、旅運中心運用及國道10號 及台86縣向東延伸等等,可以感受到未來 10年的高雄願景,在這些公共建設的參與下,必定更加便捷美好。

泰嘉開發呂維哲特助,應該是高雄建築開發業數一數二的新二代,年輕有活力,專業又有視野,讓築城式的新案很讓人期待,新觀念新工法及新設計規劃等等,也是在為台灣房地產業寫新歷史。

三年匆匆,新舊理事長在3月交接,新理事長承先啟後的新時代展開來,未來局勢多變,或有國際新情勢、或有兩岸新契機,也許會有會員消長,以及不可測的交易量,機會與命運正緊緊相連著。











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

