



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免風波，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。新青安這項大補貼，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，屆時三大買方齊萎縮，再加上三大行庫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，還是要做好準備未雨綢繆，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。