

NO.276
2025.12

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

金融活水亟待釋出 產業才能續行

打詐再升級！高雄地政局攜手兆豐銀行
強化房地產預警系統、打造安全交易新防線

高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法
114年度修法介紹

深層排水系統 打造防水安心的居家環境

「態度謙和、用心真誠」賦予土地新生命
創造產品差異化



高雄市不動產建築開發
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

Contents

NO.276
高雄建築

2025.12

- | | | | |
|----|------|--|--------------------|
| 02 | 建築心聲 | 金融活水亟待釋出 產業才能續行 | 理事長 柯俊吉 |
| 07 | 市政建設 | 國道七號都計變更都委會審議過關
東高雄交通版圖重塑 加速港區與產業升級 | 高雄市政府都市發展局 編輯部彙整 |
| 11 | 港都櫥窗 | 高雄觀音湖大變身
走一趟就愛上的城市生態樂園 | 高雄市政府觀光局 編輯部彙整 |
| 15 | 聚焦高雄 | 打詐再升級！高雄地政局攜手兆豐銀行
強化房地產預警系統、打造安全交易新防線 | 高雄市政府地政局 編輯部彙整 |
| 19 | 法規探討 | 高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法 114年度修法介紹 | 高雄市政府工務局 |
| 25 | 市場行情 | 高雄房市步入調整期 買賣移轉量維持穩定節奏 | 編輯部 |
| 29 | 焦點話題 | 高雄市推動數位孿生計畫
數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台 | 高雄市政府工務局 |
| 35 | 建材新知 | 深層排水系統 打造防水安心的居家環境 | 博麟水電材料有限公司 |
| 39 | 人物專訪 | 「態度謙和、用心真誠」賦予土地新生命 創造產品差異化
專訪 匯成建設董事長 李育坤 | 編輯部 |
| 42 | 會務活動 | 友會參觀 市府活動參與 講座研討會 豐富一整季
9月－11月活動彙整 | 編輯部 |
| 52 | 編輯手記 | 整裝待發 迎接2026年每個機會與命運 | 編輯部 |

廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司	18 凱撒衛浴股份有限公司	38 HCG和酈企業股份有限公司
06 舜聯建材事業有限公司	23 591新建案	51 高豐衛浴有限公司
10 大亞電線電纜股份有限公司	24 YKK AP台灣華可貴建材股份有限公司	封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
14 三洋磁磚雄洋有限公司	27 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司	封底 德匠名廚股份有限公司
17 台灣博世舒適科技空調 設備販賣股份有限公司	28 冠軍建材高宇旺股份有限公司	
	34 博麟水電材料有限公司	



建築心聲

金融活水亟待釋出 產業才能續行

理事長 柯俊吉

今年下半年房市景氣持續低迷，高雄市更因廢土爭議頻頻登上新聞版面，對市場信心造成衝擊，期盼在2026年後，市場買氣能夠回升，並帶動整體經濟好轉。然而，房產業要恢復生機，前提是政府必須對民衆及業者適度調整，鬆綁現行的信用管制政策。

一、18個月開工規定缺乏彈性，不利景氣調節

針對政府要求建築業者在取得融資後必須於18個月內開工的規定，本會已多次向主管機關反映並不合理性。此規定原意在避免囤地，但實際上卻適得其反：

- ◎景氣上升期：業者為把握時機會迅速推案銷售，並無囤地必要。
- ◎景氣低迷期：因開工期限被迫推案，使供給在需求低檔期增加，大幅降低市場彈性，恐增加市場混亂，呼籲政府應重新檢視此項政策，避免在房市低迷期進一步扭曲供需平衡。從買地交地申請使用，包含容移、都審、危評、交評、環評等各項行政流程，有時皆超過18個月

內，故政府限制業者18個月開工極不合理。

此外，消費者取得貸款難度也相對提高，銀行審查標準趨嚴，餘屋貸款被限縮至三成，使得業者必須加高自有資金才能經營，這種狀況下猶如過去銀行抽銀根的嚴苛待遇。政府為預防建商囤地而採取的措施應當更多元，而非強制規定取得融資後18個月內必須開工，房地產景氣具有週期性變化，隨著市場的脚步做應變準備避免市場供需失衡。

二、第二戶被一律視為投資限制，不符生活現況

政府長期限制民衆取得第二戶不動產，原意在抑制投資炒作，因而施加多重限制，此政策已明顯違背社會實際情況與民衆需求，實務上第2戶不動產需求成因甚多，例如繼承、工作所需、換屋需求、資產配置、或日後老年生活收入來源規劃等等…不應將所有第2戶不動產需求一概抹滅，建議政府應將限制重點放在購置取得



第3戶不動產上，將會更符合民心與所需。

三、收支比審核大幅拉高，提高民眾申貸難度

目前銀行放款方式趨於緊縮，收支比從以往的120%～130%大幅拉高。以國營《台灣銀行》近期審核為例，其門檻大多落在180%～200%，因台銀為市場具代表性的國營銀行，其審核方向常被視為整體金融環境的指標，也使民衆實際申貸壓力顯著上升。

舉例說明：

以一對夫妻申請1,000萬元，30年房貸為例，每月本息支出約4萬元，若以每人每月生活支出最少1.6萬元來估算，兩人則3.2萬元，加上房貸夫妻每月總支出約7.2萬元，在收支比180%～200%的嚴峻標準下，夫妻總合月收入必須達到12.96萬元～14.4萬元（年收入約156萬～173萬元）才能順利獲貸，以高雄市家庭所得水平來看，此門檻很難達成，若家庭中還有未成年子女，需加每人數千元的生活支出，使得購屋難度雪上加霜。

根據高雄市勞動統計查詢網資料，113年平均家庭所得為138萬元（平均每月所得約11.5萬元），此數據低於銀行所要求的最低標準月收入12.96萬元，況且年輕族群所得通常遠低於平均值，這使一般民衆尤其是首購的年輕族群，難以順利貸到1,000萬元的購屋貸款。目前高雄市兩房含車位的新成屋平均總價約1,300萬元，若以八成貸款計算，貸款金額約為1,000萬左右，在現行收支比180%～200%的標準下，家庭年收入需達到156萬～173萬元，才能貸到千萬，以前收支比在120%～130%時，年收入僅需104萬～112萬元即可取得千萬貸款，兩者相比促使購屋民衆的年收入門檻暴增到52萬～61萬元，購屋條件艱難重重。

四、豪宅認定4,000萬門檻已與市場脫節，引發交屋糾紛風險

高雄市豪宅的定義門檻，總價為4,000萬元以上，目前也備受爭議。根據現行規定貸款成數被縮至三成，意味購屋



者需自備2,800萬元以上的現金，然而疫情過後，高雄市房價明顯上漲，導致許多原購買價在4,000萬元以下的預售屋買方，在數年後交屋時，房屋市場總價可能因行情上漲，超過達4,000萬元即被定義為豪宅，一旦意外晉級豪宅，買方就得補足原房價4到5成上達千萬以上自備款，這不僅對民衆帶來沉重壓力，也容易在交屋階段產生買賣糾紛。

五、廢土禁倒造成工期延宕，每坪成本恐增加2~3萬元

近期美濃地區非法傾倒廢棄物問題浮上檯面，導致目前營建剩餘土石方暫時無法清運，此現象衝擊到建築業、基礎工程停擺，造成鄰房及公共安全風險上升，會員面臨工期延宕無法如期完工及申請使用執照的窘境。為解決「土方之亂」營建場及廢棄物清運問題，市府緊急召集兩大建商公會與營造公會進行研議，規劃未來將朝增設【公辦公營】土資場，並加強暫存量。公會評估新增公辦土資場費用較以往

增加數倍以上，嚴重影響工程造價，與政府調控房價方向背道而馳。目前市府另規劃土方可運至南星計畫場域，一切都還在籌備中，業者僅能靜待市府規劃處理結果，整起事件已使營建工程遭受重大損失，對業者經營造成沉重壓力。

六、良好的財務管控才是永續經營之本

房市景氣與金融政策密不可分，若信用管制過度僵化，將使民衆申貸壓力攀升，也限制合理的換屋或自住需求。建議政府在不影響金融風險控管前提下，調整現行管制、提高政策彈性，並精準區分投資與非投資行為，使市場供需維持平衡，產業方能穩健發展，也讓民衆真正受惠。在業者經營方面，目前政府仍持續採取打房措施，資金、土地與營建成本依舊同步攀升，面對房市景氣低迷，業者務必妥善調控財務規劃，降低財務槓桿，要有打一場持久仗的心理準備，共同攜手渡過此一房市寒冬。

發行人 | 柯俊吉

社長 | 黃証彥

編輯委員 | 陳又齊 翁志賢 蔡曜鴻 許國慶 黃湘允 張雅婷 蔡雨欣 楊題銓 許承凱 張家豪

李昇達 方啓樟 方冠凱 吳柏辰 江肇偉 梁德興 唐承 鍾育霖 歐洲豪 陳信龍

郭俊毅 董家廷 林哲鋒 謝百剛 戴嘉聖 林峰旭 邱全弘 蔡宗叡 陳致傑 黃頌舜

柯建昌 涂麗雅 陳宜熙 盧慈香 黃亮勳 張峻嘉 陳前佐 洪振耀 任勛 劉人豪

林怡嫻 卓昱延 蔡緯翰 呂偉誠 黃添銘 陳健豪 陳俊男 許祐綾 楊明展 吳彥儒

會務顧問 | 張調 郭敏能 陳武聰 張永義 黃炯輝 陸炤廷 李昆澤 賴瑞隆 許智傑 林岱樺

邱志偉 邱議瑩 李柏毅 柯志恩 康裕成 曾俊傑 曾麗燕 陳麗娜 黃柏霖 鄭光峰

李喬如 郭建盟 陳麗珍 陳玖娟 黃香菽 蔡金晏 黃紹庭 方信淵 黃文志 黃啟川

李登木 余政憲 蔡天贊 林佩樺

建築顧問 | 羅必達 鄭純茂 林子森 張文明 李東樵 羅仲廷 麥仁華 張貴財 尤炯仁 蔡暻賢

侯政成 呂彥龍 黃國忠

財稅顧問 | 張晉誠 陳萬彬 李國銘

法律顧問 | 周章欽 江雍正 吳玉豐 何曜男 陳樹村 黃如流

水電顧問 | 蔣順田

地政顧問 | 陳安正 賴碧瑩 蔣惠州

不動產估價顧問 | 周士淵

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

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114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

SUNION

專營浴室櫃.系統櫥櫃企業工廠

- **PUSH-OPEN**
多觸點抽屜五金
- 斜框側板流線
- 消光霧面結晶
- 浴櫃工廠專營



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

浴室情境 • 由浴櫃開始改變



市政建設

國道七號都計變更 都委會審議過關

東高雄交通版圖重塑 加速港區與產業升級

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府都市發展局

臨海交流道模擬圖

高雄的城市發展再迎重要推進！內政部都市計畫委員會於114年9月9日審議通過「國道七號高雄路段新建工程」都市計畫變更案，高雄市府由副市長林欽榮率隊親自出席，展現對交通建設與產業布局同步升級的強烈企圖心。這項計畫的啟動，意味著東高雄將迎來全新的快速道路骨架，也象徵港區物流、區域運輸及產業廊帶的運動能力將全面提升。

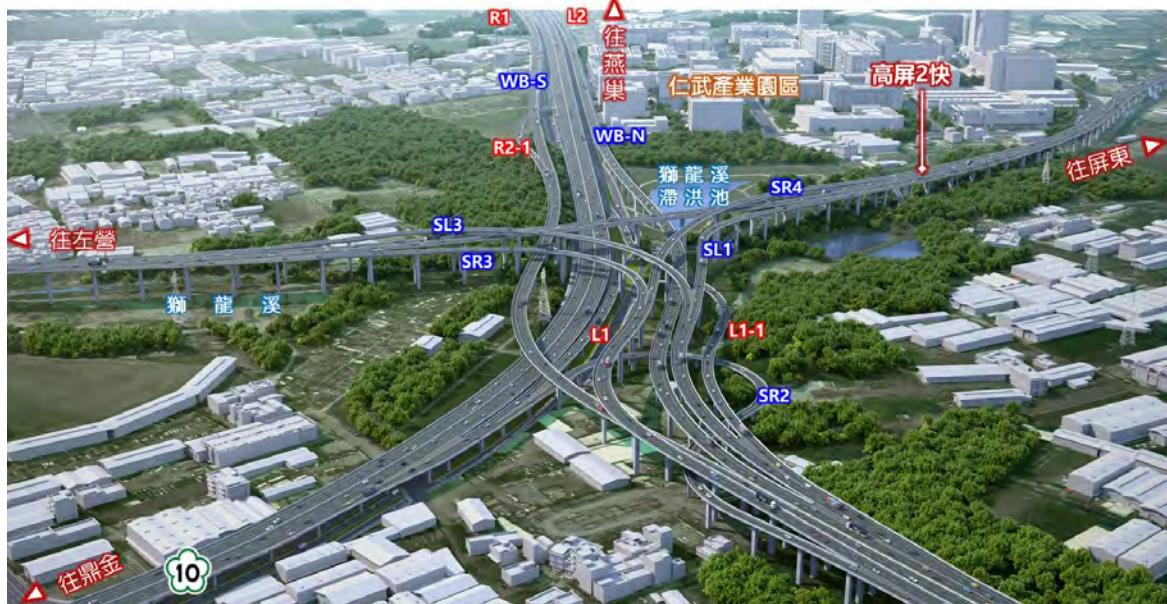
近年高雄都會區快速成長，加上高雄港年吞吐量突破千萬貨櫃量，貨運車流與市區

通勤需求同時擴大，使國道1號與主要聯外道路的負荷逐漸飽和。林欽榮指出，交通壅塞不只是民生問題，更是影響城市競爭力的結構性挑戰；而國道七號就是解決此瓶頸的關鍵工程。

行政院在112年3月核定全案，並明確規劃起點接國道10號，自大社、仁武、鳥松、大寮、鳳山、小港一路向南至林園，在臨海工業區東側接上洲際貨櫃聯外道路南星路，全長23公里、總經費約1,357.9億元，預計119年底完工通車。



國道七號路線規劃示意圖



仁武系統交流道模擬圖

與多數跨區域工程相同，國道七號牽涉大範圍的都市計畫調整，本次變更案涵蓋八處計畫區，包括大社、仁武、澄清湖特定區、鳥松仁美地區、大寮、大坪頂以東、大坪頂特定區與原高雄市，調整面積約133公頃，涉及農業區、工業區、公園、河川及道路用地的重新配置。市府以「優先使用公有地」作為主原則，並搭配地上權與彈性土地運用方式，以降低拆遷及爭議，讓施工與用地取得更具可行性，也保障沿線居民的生活影響降到最低。

國道七號的重要性，不僅在於新增一條道路，而是讓高雄的交通結構從十字型升級為井字型；未來國道七號將與國道1號、國道10號、台88線及規劃中的高屏第二快速公路共同構成東高雄環狀快速路網。交通研

究顯示，這套新路網可望分流國道1號約14%至24%的車流、台88線五甲至鳳山段約30%、國道10號仁武至鼎金段約29%，大幅減輕目前尖峰時段的壅塞壓力。

對市民而言，最直接的改變是行車效率提升；但對產業與城市運作來說，則帶來更深層的結構性效益。國道七號完工後將成為洲際貨櫃中心的主要聯外幹道，使大量大貨車得以避開市區道路，減少大小車混流所造成的風險，提升交通安全。貨櫃流動若能更穩定、更快速，不僅縮短運輸時間，也能強化全球航運節點城市應具備的運輸韌性。

都市發展局進一步指出，國道七號的南北軸線本身就是一條完整的產業走廊。從林園、大發、和發園區至小港貨櫃港，再往北串接高雄科學園區與仁武產業園區，其涵蓋



小港交流道模擬圖



大坪頂交流道模擬圖



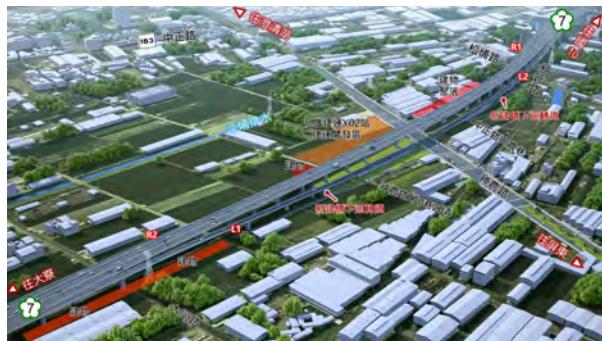
大寮系統交流道模擬圖

範圍橫跨高雄半導體S廊帶與傳統工業區，是支撐南部供應鏈流動的重要路徑。未來道路完工後，具備速度與穩定度的交通動線將促進區域製造基地、生產線與港口之間的連結，強化高雄的產業升級能量。

對高雄而言，道路建設一直是城市轉型的重要推手，港區升級、產業投資擴大、人口移動變化，都與交通效率緊密相連。國道七號不僅為解決壅塞，更是為了支撐高雄作為國家南方產業門戶的長期角色，使城市具備承接大型投資、科技產業布局與全球貿易需求的能力。

隨著都計變更案審議通過，國道七號的時程推進更加明確，也意味著東高雄的交通結構將進入全面重整期；未來從港區貨櫃車，到南北往返的通勤族，再到科學園區與

工業區之間的產業輸運，都將因這條道路的建置而受惠。高雄正在打造的不僅是一條更快的道路，而是一個能支撐下個十年城市競爭力的全新發展框架。



鳥松交流道模擬圖



鳳寮交流道模擬圖

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





港都櫺窗

高雄觀音湖大變身 走一趟就愛上的城市生態樂園

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府觀光局

走過高雄仁武、大社一帶，一定會被一處熟悉又煥然一新的風景吸引目光，那就是經過全面升級後的觀音湖，高雄市府投入9,000萬經費，讓這片原本就充滿自然底蘊的湖區，進一步蛻變為兼具生態、休閒與美景的城市綠洲。一踏入湖區，迎面而來的微風、綠意與開闊視野，讓人瞬間把城市的節奏放慢半拍。

環湖步道升級：更順暢、更涼爽，更好走

觀音湖位於觀音山南側，湖面平靜如鏡，四周環繞著層層山林，向來是附近居民散步放鬆的好去處，然而過去的步道系統較為單一，加上植被叢生，使得環湖動線並不完整。

這次改造是湖區的一次全方位升級，原有的湖岸步道延伸到堤頂步道，串聯出一條約2公里的環湖散步路線；沿途重新種植喬木，加強綠蔭效果，即使在夏天走起來也不怕艷陽曝曬。新植的花旗木、翠蘆莉和長穗木讓步道更有層次，風吹過枝葉搖曳，搭配湖面倒影，走到哪都像在拍風

景照。

水花園濕地：走在湖面上的奇幻感

在所有新亮點中，「水花園濕地」絕對是觀音湖最吸睛的新舞台，市府運用湖岸淺水區打造濕地植栽空間，栽種蘆葦、甜根子草等水生植物，並以生態工法維持濕地的淺水環境。

沿著規劃完善的濕地步道漫步，兩側的綠植、腳下輕透的水光、前方被風吹皺





的湖面，都讓這段路成為最適合放慢腳步的生態伸展台。

湖畔設置的紅蜻蜓、藍蜻蜓水位標尺，忍不住停下來多看兩眼，不僅可愛，也象徵觀音湖生態的豐富與活力。

夏夜最浪漫：螢火蟲點亮都市邊緣

觀音湖的最大亮點，便是螢火蟲，根據市府委託中山大學在2024年的調查，臺灣窗螢的數量呈現上升趨勢，尤其是7~10月，更是最容易在湖區看到點點螢光的時期。

能在都市近郊看到螢火蟲，本身就是一件十分難得的事，觀光局也因此特別劃設生態棲地潛力區，減少人為修剪與過度干擾，讓螢火蟲能在保有原生環境的草地中安心棲息，濕氣、草葉、微光與湖岸景色融合起來，夏夜的觀音湖有著安靜而浪漫的魅力。

全新服務設施：細節到位、貼心加倍

以往到觀音湖的旅客，常覺得停車與

公廁設施稍嫌不足；這次改造同步補上了關鍵服務，整體體驗更完整。

位於南入口的全新公廁採挑高與玻璃磚設計，引入自然光線，也確保通風效果佳，內部空間提供親子、無障礙、性別友善及穆斯林友善設施，所有空間都加裝扶手，長輩或行動不便者都能自在使用。

新的停車場則讓開車族不再為車位煩惱，自停車場步行進入湖區，動線簡潔清楚安全，整個湖畔更加寧靜舒適。





旅行不只觀音湖：周邊動線一次串起

觀音湖的地理位置非常適合規劃半日或一日遊，周邊景點距離短、風格多元，形成一條非常彈性的旅遊動線。

觀音山登山步道：從北入口開車約6分鐘即可抵達，順遊「觀音八景」剛剛好。

義大世界：開車約10分鐘即可到達，親子家庭或朋友聚會都能玩得盡興。

大社與仁武美食：運動完可以順便填飽肚子，散步配美食最剛好。

不論是喜歡戶外、喜歡拍照，或想帶孩子接觸自然，都能在觀音湖找到自己的節奏。

高雄觀光全面進化：魅力城市的實力展現

觀音湖的升級不只是單一景點的改善，更是高雄觀光品質全面提升的一環，

高雄日前被Klook選為全球十大新興旅遊地，是台灣唯一上榜的城市，市府以景點優化、體驗升級的方式不斷強化旅遊吸引力。從觀音湖、觀音山、美濃湖，到蓮池潭、崙山之眼，再到旗津的「灣區大港旗津領航」計畫，各地景點都持續以更完善、更友善的方式迎接旅客。



三洋磁磚



WEBSITE

生活的美學
源自於一切美的感受

極致工藝 三洋磁磚



台灣精品

連續多年榮獲台灣精品獎



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



聚焦高雄

打詐再升級！ 高雄地政局攜手兆豐銀行 強化房地產預警系統、打造安全交易新防線

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府地政局

在房地產詐騙手法不斷翻新的當下，不動產安全議題備受關注，高雄市地政局與兆豐銀行於今年8月14日共同宣布，正式合作推動「地籍異動即時通」服務，將此預警機制納入兆豐銀行房貸對保流程，讓民衆在申辦抵押權設定時即可同步啟用，形成不動產交易流程中更完整的防詐防護網。

房貸流程可同步申辦 預警系統提升安全性

「地籍異動即時通」由內政部自105年起推動，民衆在完成申請後，只要名下土地或建物發生買賣、抵押設定、書狀補給、查封、假扣押等異動，系統便會在案件「收件」與「異動完成」兩階段，以簡訊或電子郵件方式通知，使所有權人得以即時掌握不動產權利變動情形，是目前最實用的不動產反詐工具之一。

本次高雄地政局與兆豐銀行的合作，是將政府便民服務系統與金融機構的操作流程整合，兆豐銀行各分行窗口於辦理房貸對保時，將主動協助客戶申請此服務，

讓民衆不必再額外跑地政事務所，提升服務普及率，也強化整體不動產交易安全。

高雄市地政局局長陳冠福指出，詐騙手法日新月異，僅靠警政機關已難以全面防堵；結合銀行第一線窗口的敏感度與地政跨域聯防機制，才能形成真正的「全民反詐防護網」。他強調，提升交易透明度與預警速度，是目前不動產防詐的核心目標。

兆豐銀行：已成功協助攔阻多起異常案件

兆豐銀行表示，地籍異動即時通自上



地政局陳冠福局長(右)與兆豐銀行南區營運長
馬孝親協理(左)宣佈攜手合作阻詐



高雄市地政局與兆豐銀行合作推動「地籍異動即時通」強化不動產安全全面提升防詐

線以來，已多次協助民衆攔阻不動產異常異動案件，對防止冒名移轉或偽造交易具關鍵作用，兆豐銀行副總經理陳建中指出，銀行長期推動普惠金融與授信防詐機制，這次更結合房貸申辦流程，主動協助客戶申辦即時通服務，為客戶資產安全提供加值保障，展現企業落實社會責任的積極態度。

為肯定兆豐銀行在推廣便民服務上的協助，高雄市地政局亦在合作啟動時頒贈感謝狀，象徵公私協力在房地產安全治理上的新里程碑。

不動產詐騙手法多樣 即時預警成為必要防線

房地產詐騙案件近年持續攀升，從冒用身分、偽造印鑑，到偽造買賣契約進行不動產詐貸皆屢見不鮮，更成為影視作品題材，例如日劇《地面師》即描述高額房產遭不法集團利用偽造文件進行移轉的劇情，反映社會對不動產詐騙的高度憂慮。

在台灣，類似案件亦不時見諸報端，一旦地籍資料遭異動、偽冒申請抵押貸款，往往等民衆察覺時已造成實質財損。

因此，能「即時」提醒異動訊息的機制，被視為最有效的預防手段。

四大推廣策略 公私協力擴大使用率

兆豐銀行強調，為提升民衆對此服務的認識與使用率，銀行端將透過四大策略推動，包括：數位平台推廣、帳單提醒服務、流程整合導入、實體講座宣導。該服務完全免費，民衆可攜帶身分證件至任一地政事務所申請，也能透過自然人憑證或工商憑證於線上數位櫃台申請，操作簡便，適合所有不動產持有者使用。

不動產交易更安心 強化市場透明度

高雄市地政局與兆豐銀行共同呼籲，只要名下持有不動產，都應立即申請「地籍異動即時通」，以降低遭詐騙集團盯上或冒用的風險，為自身財產多加一層防護。隨著此次合作啟動，地政與金融領域的資訊串接將更緊密，有助強化民衆資產安全意識，也讓不動產市場朝向更透明、更可信賴的方向發展。

兩單位共同強調：「守護財產安全，就從申請地籍異動即時通開始。」

HITACHI | 日立冷氣

日立變頻多聯式空調

SET FREE | SideSmart™ 側吹系列

豪宅・商辦大樓 唯一首選



8~72馬力

適用坪數 32~288坪

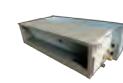
側吹模組馬力數業界第一

單機、模組應用更靈活，低噪音、高效率、省空間

Cooling & Heating

新科技
凍結洗淨

SideSmart™側吹系列單機
限CT型/限搭配PC-ARGF2-T

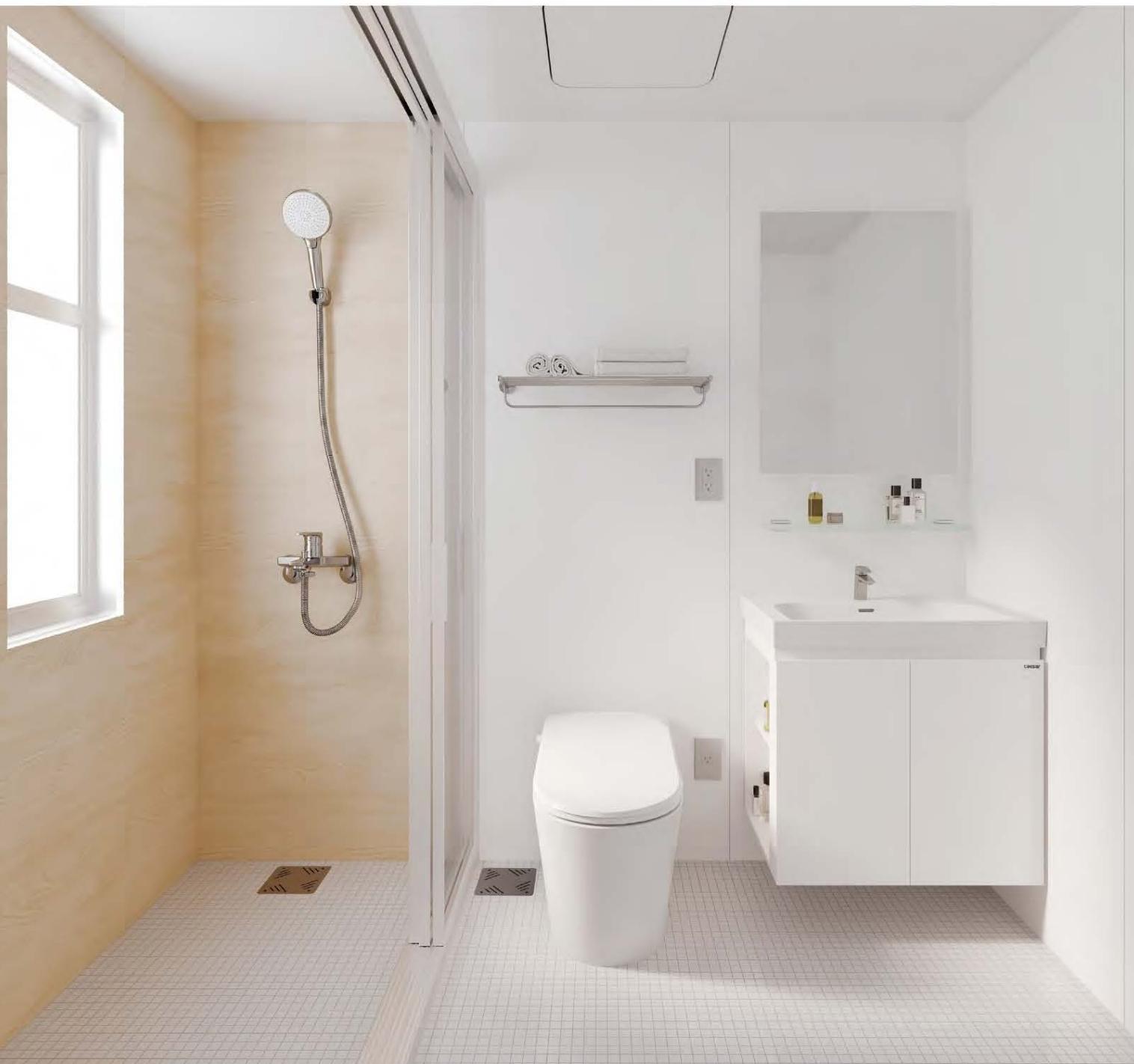


•RAS-AP224SSM~RAS-AP1500SSM（全24製品）取得2021年度省エネ大賞（製品・ビジネスモデル部門）「経済産業大臣賞」を受賞。
因日本與台灣之空調能效試驗方法(JIS/CNS)、適用電壓(50Hz/60Hz)不同、銷售管理後，故整機進口後需型號變更為RAM-8GSD-RAM-18GSD。

caesar

UNIT BATHROOM

浴室.衛生間.淋浴間

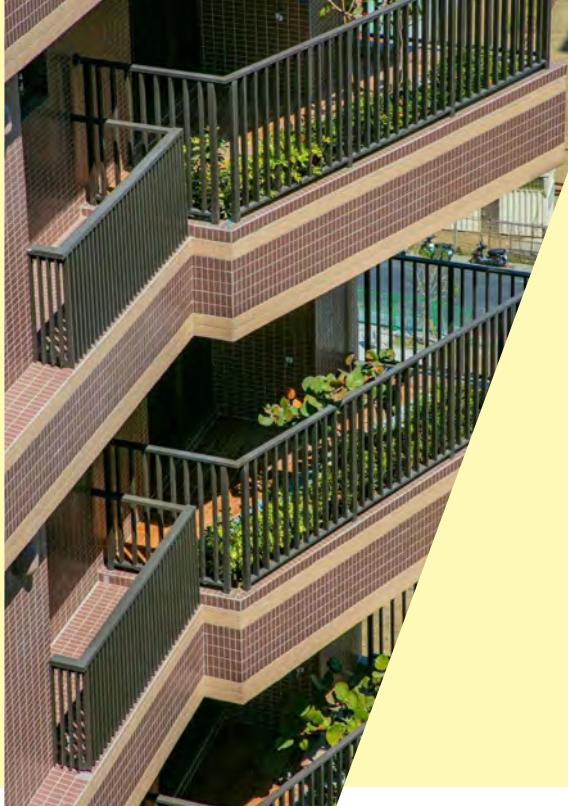


邁向未來的生活提案 整體浴室

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





法規探討

高雄市高雄厝設計及 鼓勵回饋辦法 114年度修法介紹

文 / 圖 | 高雄市政府工務局

第14屆高雄厝綠建築大獎得獎作品

高雄厝計畫概述與發展歷程

高雄市於103年9月4日正式公布實施「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，該計畫主要目的是鼓勵新建建築物設置景觀陽台、綠能設施或通用化設計，同時也為部份既有違建建築物提供改造機會，可透過設置綠化或太陽光電設施來轉型合法。

高雄厝計畫至今已走過了12年的時間。最初的推動重點在於基本的住宅安全，強調適地適建，融入地方氣候與文化特色。隨著政策不段的發展與演進，高雄市逐步將綠建築指標、耐震設計與節能措施納入標準之中，且隨著科技的發展，進一步導入智慧科技，如能源管理系統、感測照明與水資源循環等，使其為具備「低碳、智慧、韌性」核心理念的住宅模型。

高雄厝計畫的核心理念與設計準則

高雄厝計畫從人本與環境角度出發，透過「環境永續」、「在地自明性」及「居住健康」三大理念，形塑具地方特色

且兼具永續意識的住宅環境。依據高雄的在地環境特色、氣候條件與文化脈絡，訂定包含透水基盤、深遮陽、綠能屋頂、在地材料、人性化空間等十大設計準則，並輔以雨水貯集、立體綠化、太陽光電、省水與節能設備、綠能設施、通用化設計等綠建築設計手法，旨在改善都市景觀，提升市民居住舒適度與生活環境品質。

高雄厝計畫的修法內容

自2014年實施以來，高雄厝計畫歷經



第14屆高雄厝綠建築大獎得獎作品



第14屆高雄厝綠建築大獎得獎作品

了多次的修訂，第五次修法已於今年8月1日公告，主要修法內容內容涵蓋景觀陽台、通用化浴廁及回饋金繳納等三個面向。

一、第四條「景觀陽臺」修訂

為了推動淨零建築及立體綠化，考量冬至日日照未達一小時的範圍亦可種植耐蔭植物，如樹蘭、羅漢松、竹柏及春不老等，且建築技術規則必未對此類範圍的綠化規定有效面積限制，因此刪除原條文「景觀陽臺設置於建築物在冬至日日照達一小時以上之範圍內」的規定。並為增加可設置景觀陽台之範圍，參酌綠能設施及建築技術規則挑空的規定，新增五層樓以下的建築物若面臨永久性空地，亦可設置景觀陽台。

此外，為兼顧景觀陽臺的綠化與休憩功能，避免景觀陽臺深度不足而失去創造優質景觀休憩空間之美意，根據以往相關會議的提案及結論，修法新增景觀陽臺側牆及落柱深度規範：側牆及落柱深度合計

不得逾該側景觀陽臺深度的一半，側面連接建築物之深度不得超過45公分，並規範植栽種植數量及高度，同時，每處景觀陽臺最小深度應達1公尺且平均深度應達2公尺之規定，以確保景觀陽臺休憩空間的舒適性與綠化效果。

二、第六條「通用化浴廁」修訂

為進一步達成淨零建築之目標，新增規定建築物於一樓樓板勘驗前需取得候選建築能效證書，且建築能效等級應標示為



第14屆高雄厝綠建築大獎得獎作品



第14屆高雄厝綠建築大獎得獎作品

第1+級，才能設置通用化設計浴廁。

考量室內通風對防疫及健康建築設計的重要性，且減少使用電力符合淨零建築之精神，修法規定通用化設計浴廁須具備自然通風設計，並依照建築技術規則設計施工編第四十三條第一項第一款規定進行設置，即浴廁之窗戶或開口之有效通風面積，不得小於該室樓地板面積5%，以確保室內空氣品質及使用健康性。

三、第十三條「回饋金繳納的規定」修訂

為配合國家政策，並參照都市危及老舊建築物加速重建條例提出的容積獎勵精神，修法規定，參與大林蒲遷村配地申請高雄厝並設置綠能設施者，自經濟部移轉配地所有權之日起五年內以該配地申請建造執照之案件，其綠能設施則可免繳納回饋金。

四、維持不變的條文

除了上述修法的條文以外，其餘條文仍維持原規範，包括第七至第九條「交誼室與昇降設備」，設置通用化設計之交誼

室內應有一處通用化設計之浴廁，且其樓地板面積應達 100m^2 以上，並仍應注意第六條通用化設計浴廁與第七條交誼室合計樓地板面積不得超過該建築物基準容積的2%。

第十條「綠能設施」亦維持原規範，綠能設施可提供五樓以下新建及既有違章建築能夠於屋前或屋後申請設置，基本要件包括綠能設施應設於地面層，並於屋頂、屋突物或露臺設置綠化設施達建築面



第14屆高雄厝綠建築大獎得獎作品



第14屆高雄厝綠建築大獎得獎作品

積30%以上或光電設施達3峰瓦等規定；滿足基本條件後，另須符合屋前及屋後的相關細項規定。

而第十一條「公有建築物設置太陽光電設施」及第十二「過梁處設置導風板」也是維持原規範不變。

高雄厝計畫的成效

截至114年8月，高雄厝計畫已設置超過35萬kW的太陽光電，範圍相當於約260個標準足球場的面積。此外，已設置超過48萬平方公尺的屋頂綠化、69萬平方公尺的景觀陽臺，範圍相當於9個中央公園面積及13萬平方公尺的通用化浴廁等。這些設施皆有效回應了淨零碳排的目標，也展現了高雄市在城市住宅綠建築推動上的具體成果。

未來展望

高雄市作為全國首個將綠建築納入法制的地方政府，推動「高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，為全台少數兼顧環境、社會與經濟永續的住宅政策範例。未來將持續

推動高雄厝計畫，進一步優化設計準則和政策，致力於打造更加永續、智慧和韌性的城市。

591廣告 · 就是比較準！

新建案 智能優選

只提供比FB更精準的線索

	591	facebook
用戶受眾	房產平台 使用者為潛在購房需求準客	難以精準觸達購房核心群體
曝光群體	渠道多元觸及全站客戶 引流至詳情頁轉化線索	用戶誤觸機率高
留線索方式	手機號+驗證碼 保證線索真實性	僅提供手機號 無法保證線索真實性
線索唯一性	系統自動排重 保證線索唯一性	無法有效排重



歡迎與我們聯絡

TEL **02-8511-3266**

EMAIL **info@digitm.com.tw**

掃QR碼查看更多 ▶





連續 20 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



台灣華可貴建材股份有限公司

台北總公司 TEL:(02)2511-5156

台中營業所 TEL:(04)2310-1750

高雄營業所 TEL:(07)335-1867

楊梅工廠 TEL:(03)478-6140



市場行情

高雄房市步入調整期 買賣移轉量維持穩定節奏

文 | 編輯部

根據高雄市政府地政局公布的建物買賣移轉棟數統計，高雄房市在113年出現明顯的「先熱後冷」走勢，尤其在113年9月政府啓動第七波信用管制後，市場交易量在後續季度快速下滑，114年更連續三季跌破8,000棟，呈現近年少見的低量表現。

從數據統計，高雄市在111年與112年的房市交易大致維持在相對穩定的水準，111年的四個季度分別為10,323棟、10,395棟、8,367棟與8,032棟，雖有季節性起伏，但整體仍介於八千至一萬棟之間。112年的走勢也與前一年類似，第一季為8,025棟，第二季增至9,258棟，第三季略回落至8,974棟，第四季再上升到10,009棟。整體而言，111至112年的高雄房市屬於溫和波動期，市場並未出現明顯過熱或劇烈縮量的情形。

真正的轉折出現在113年，113年第一季移轉量為10,435棟，延續前一季的溫和成長，但第二季市場突然爆量至13,444

棟，創下四年以來最高紀錄。這波亮眼成績反映當時市場買氣旺盛，第三季也維持在11,834棟的高檔水準，顯示買方意願在上半年相當強勁。然而，這波熱度在113年第四季明顯降溫，移轉量僅剩9,529棟，較第三季大幅回落，而這個時間點正好與政府實施第七波信用管制的時程重疊。

第七波信用管制自113年9月正式上路，針對多戶購屋貸款、自用住宅以外的貸款成數採取更嚴格的限制，也讓銀行在審核貸款時更為緊縮，政策影響立即反映在市場交易量上，短期買盤明顯轉趨保守，部分原本採取槓桿購屋的買家，也因貸款條件變嚴而延後進場，使得第四季的交易量出現明顯下降。

到了114年，房市量縮的情況更加明顯，114年第一季的移轉棟數僅剩8,000棟，第二季再降至7,705棟，第三季則小幅度降至7,669棟，連續三季跌破8,000棟，若以113年第二季的高峰對比114年第三

季，交易量甚至幾乎砍半，反映市場經過政策調整後明顯進入冷靜期。

從四年數據整體來看，高雄房市在111年至112年之間維持穩定，113年上半年快速升溫，下半年開始轉弱，而114年的三季數據顯示市場仍在調整階段。這樣的起伏軌跡與第七波信用管制政策的施行時程高度一致，顯示政策確實對買盤產生壓力，加上利息成本較高以及整體經濟環境的不確定性，使得市場在短期內難以回到113年上半年的熱絡水準。

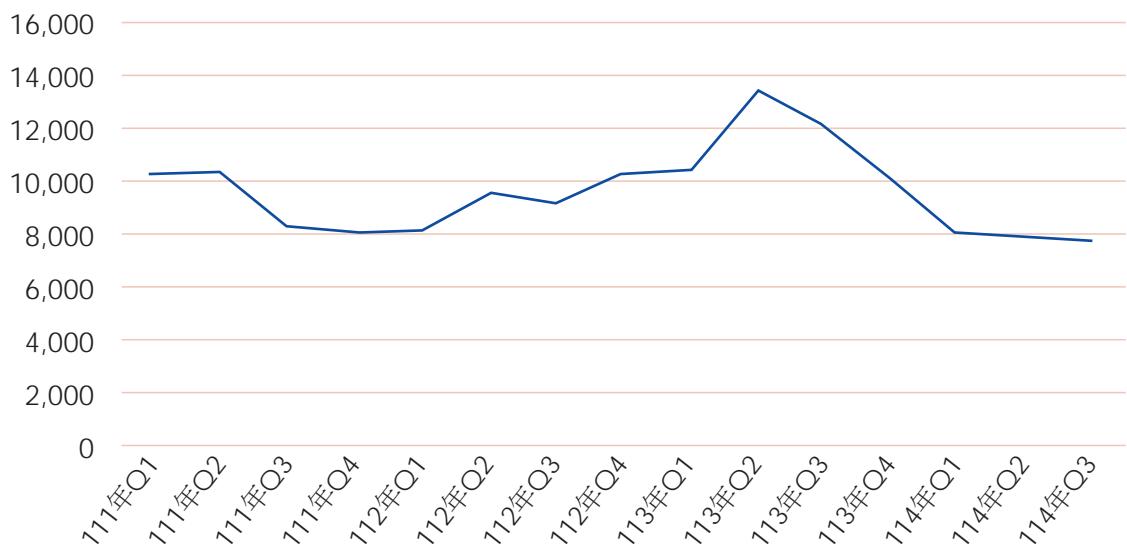
整體來說，113年是高雄房市的高峰年，而114年則成為政策與市場調整的修正期，隨著信用管制效應持續發酵，移轉量呈現明顯收縮，未來高雄買賣移轉量是否能在政策底部找到支撐，將是市場接下來持續關注的重點。

高雄市建物買賣移轉登記棟數統計

季別	買賣移轉棟數
111年Q1	10,323
111年Q2	10,395
111年Q3	8,367
111年Q4	8,032
112年Q1	8,025
112年Q2	9,258
112年Q3	8,974
112年Q4	10,009
113年Q1	10,435
113年Q2	13,444
113年Q3	11,834
113年Q4	9,529
114年Q1	8,000
114年Q2	7,705
114年Q3	7,669

資料來源：高雄市政府地政局

高雄市建物買賣移轉登記棟數走勢圖



資料來源：高雄市政府地政局

全彩崗岩漆

水性牆面裝飾塗料 / 室內外牆通用



RAINBOW PAINT

全彩崗岩系列



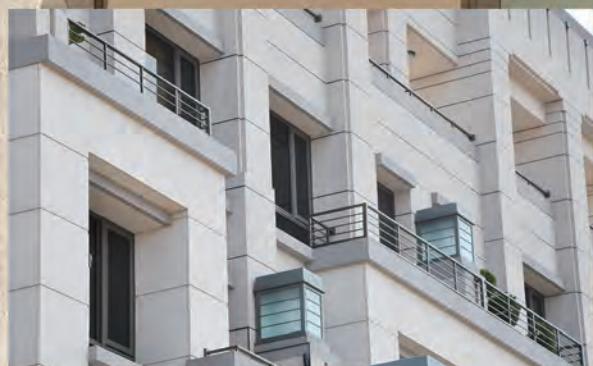
水性環保
安心健康



多種顏色選擇
靈活設計搭配



多家建設公司
使用外牆裝飾



虹牌油漆多年來不斷精進產品研發，致力應用於塗料解決建築需求，因此虹牌油漆提供多面向的塗料產品服務。例如外牆磁磚的損壞、甚至剝落而砸傷用路人；塗料為輕質材料，並有模仿各式材質的能力，可以將花崗岩，甚至多種石材質感模仿的微妙微俏，塗料不但可降低建材費用，並可照顧用路人的安全，經過大樓下再也不必提心吊膽！



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(15線) 消費者服務專線:0800070100 www.rainbowpaint.com.tw



為台灣 做得更好



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 二氣化碳減量、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°C
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



施工完成示意

綠色工法構件



焦點話題

高雄市推動數位孿生計畫 數位孿生5D智慧城市工務管理暨 決策輔助平台

文 / 圖 | 高雄市政府工務局

智慧城市與數位孿生是近年來計畫發展的寵兒，一個城市的發展願景沒有納入智慧城市似乎已經落伍，沒有納入數位孿生的城市計畫似乎無法擠進潮流，但你是否想過一個城市要推動智慧城市與數位孿生，其中關鍵因素究竟為何？一個城市要發展，最重要的便是基礎設施要好，道路橋梁要好才有順暢的交通、建物安全管控得宜人民才住得安心、地下管線與施工動態資料公開透明才能減少意外發生的可能、路燈資訊智慧化民衆在夜路上才有保障，而以上所有關鍵要素，都掌握在工務局手中。

高雄市政府工務局自2023年推動「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」計畫，首次導入由國家地震工程研究中心所獨創開發之5D數位孿生平台技術，將工務局原先分散於各處室各自管理的重要業務如：建物結構安全監測、地下管線資訊、道路挖掘路證與即時施工影像、智慧路燈、建物碳與水足跡計算與監測、建物建造資料、重大工程資料、民族路共同

管道、防救災重要道路地震阻斷風險分析、邊坡橋梁監測的IoT資訊，在保留原業務單位子系統功能的同時，建置出將資料整合於單一系統「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」內，以打造出可完成且即時查看高雄市工務資料的城市數位孿生平台（Digital Twin Platform）為目標。

所謂的5D數位孿生平台技術是指由3D實景模型為基礎，加入4D時間軸資料的概念，賦予3D模型時間尺度，創造真正的孿生世界。而在此之上加入演算法，讓數位孿生平台在收集IoT數據的時候，不僅只是反映真實世界的樣貌，更可透過背後的演算法來模擬、分析，建置數據告警值，讓工務局依靠即時數據，推估未來可能發生的災害。

「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」第一期初登場，以左營區1.5平方公里為示範場域，試圖將真實世界中，這1.5平方公里所發生的大小事，數位孿生至平台內，讓工務局同仁即便不前往

5D數位城市概念 – 數位城市萬物均存在數位分身，如人類、能思考學習



圖1-5D數位城市概念

現場，仍可以靠此平台內所整合呈現的空拍實景模型、建物結構安全監測、地下管線資訊、道路挖掘路證與即時施工影像、智慧路燈、建物碳與水足跡計算與監測、建物建造資料、重大工程資料、民族路共同管道、防救災重要道路地震阻斷風險分析、邊坡橋梁監測等資訊，第一時間掌握該區域所發生的工務大小事，更有效率地執行城市治理。

「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」第一次公開亮相是在2024年智慧城市展，前來觀展的民衆無一不被平

台中虛實難辨的空拍模型震撼，民衆更訝異一個系統內可以完成看到工務局所管理的各類資料，而且這些資料不再只是傳統的2D地理資訊（GIS）網站上跳動的數據，更可以搭配空拍3D模型，透過在當下看到的即時監測數據，以沉浸式模擬周遭環境如何發生變化及推估對環境的影響。最終2024年智慧城市展獲得1,000人以上關注與駐足，這份成功讓工務局知道自己走在對的道路，更積極邁進腳步，執行第二期計畫。

「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決



圖2-3D實景模型



圖3-智能路燈

策輔助平台」第二期計畫內容包含數位孿生範圍擴大——畢竟獲得好評的系統，不該只有1.5平方公里的格局——預計將範圍擴張到楠梓、左營、鼓山、旗津、小港、三民、苓雅、新興、前金、鹽埕、前鎮、鳳山等12個行政區，當然不只是空拍實景模型的導入，第一期所納入的各項工務業務亦需隨之呈現。除了既有的項目之外，工務局也記著山陀兒颱風過境，讓高雄行道樹倒成一片的慘狀，故致力推動在第二期計畫中加入城市風場模擬、行道樹傾斜監測功能，讓「數位孿生5D智慧城市工務

管理暨決策輔助平台」中的數位孿生對象不單是硬體設備，城市內的行道樹亦同需納入工務局的掌控中。此外雖然城市發展的基礎建設是工務局主導，但高雄要發展得好終究並非只有工務局的業務要好，因此在第二期計畫中另一個主力項目為跨局處資料的收集與呈現，例如城市水文資料、交通即時路況資料、城市即時空氣品質資料等，與民衆生活息息相關的重要資料，都需置入於平台內，這樣才能說得上可以用此數位孿生平台一手掌握高雄市所發生的任何大小事。



圖4-地下3D管線

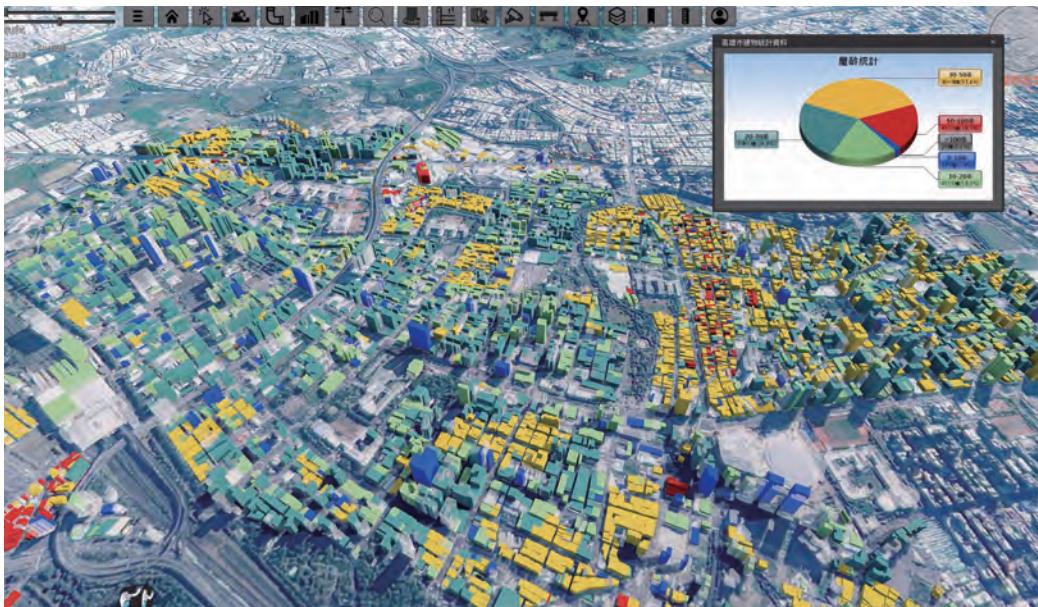


圖5-屋齡統計分布

第二期計畫推動的過程中，「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」再次於2025年智慧城市展中登場，並且一舉奪得今（2025）年度智慧城市創新應用獎的榮譽，同時也被財訊雜誌評選為2025智慧城市AI應用卓越獎－環境監測和緊急救護類，讓平台受到更多關注目光，工務局知道這是股必須乘上的時機浪潮，是時候將推展到世界的面前，因此，「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」接連參加2025智慧城市國際競賽，並榮獲：2025亞太資訊科技（ASOCIO）應

用獎－卓越數位轉型組織獎（Outstanding Digital Transformation Organization Award）以及IDC未來企業大獎（台灣區）：智慧城市特別獎－最佳智慧連結城市（IDC Future Enterprise Awards－Taiwan Winner : Special Award for Smart Cities - Best in Connected City），可見「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」無論是技術層面抑或是政策發展上，皆為傑出之作。這些獎項妝點著工務局推動「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」拓展應用範疇的道路，讓工務局

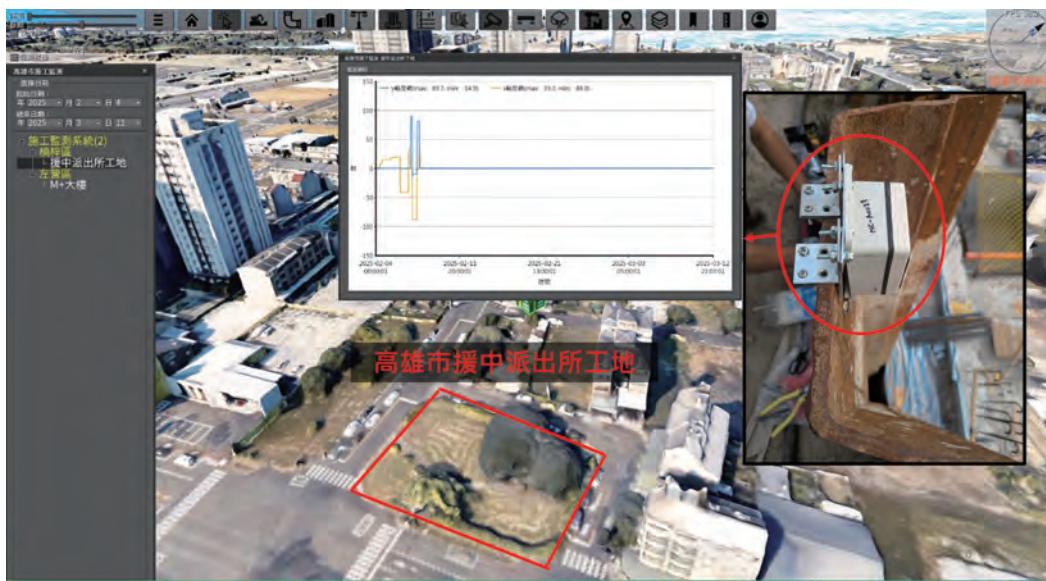


圖6-工地安全監控



圖7-行道樹傾倒風險監測預警

獲得更多支持計畫推動的力量。

儘管「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」第二期計畫尚在持續執行中，工務局認為高雄市必須被接收至平台呈現的資料還遠遠不足，高雄市內的即時數據還有許多值得被數位孿生技術所使用，推動數位孿生平台計畫的腳步還不到停滯的時候。實際上目前平台具備的眾多功能中，有好幾項都值得額外拉出來細細探討其中的價值，但沒有人知道智慧城市與數位孿生的浪潮可以持續到什麼時候，工務局希望持續走在浪尖上，把握住讓數

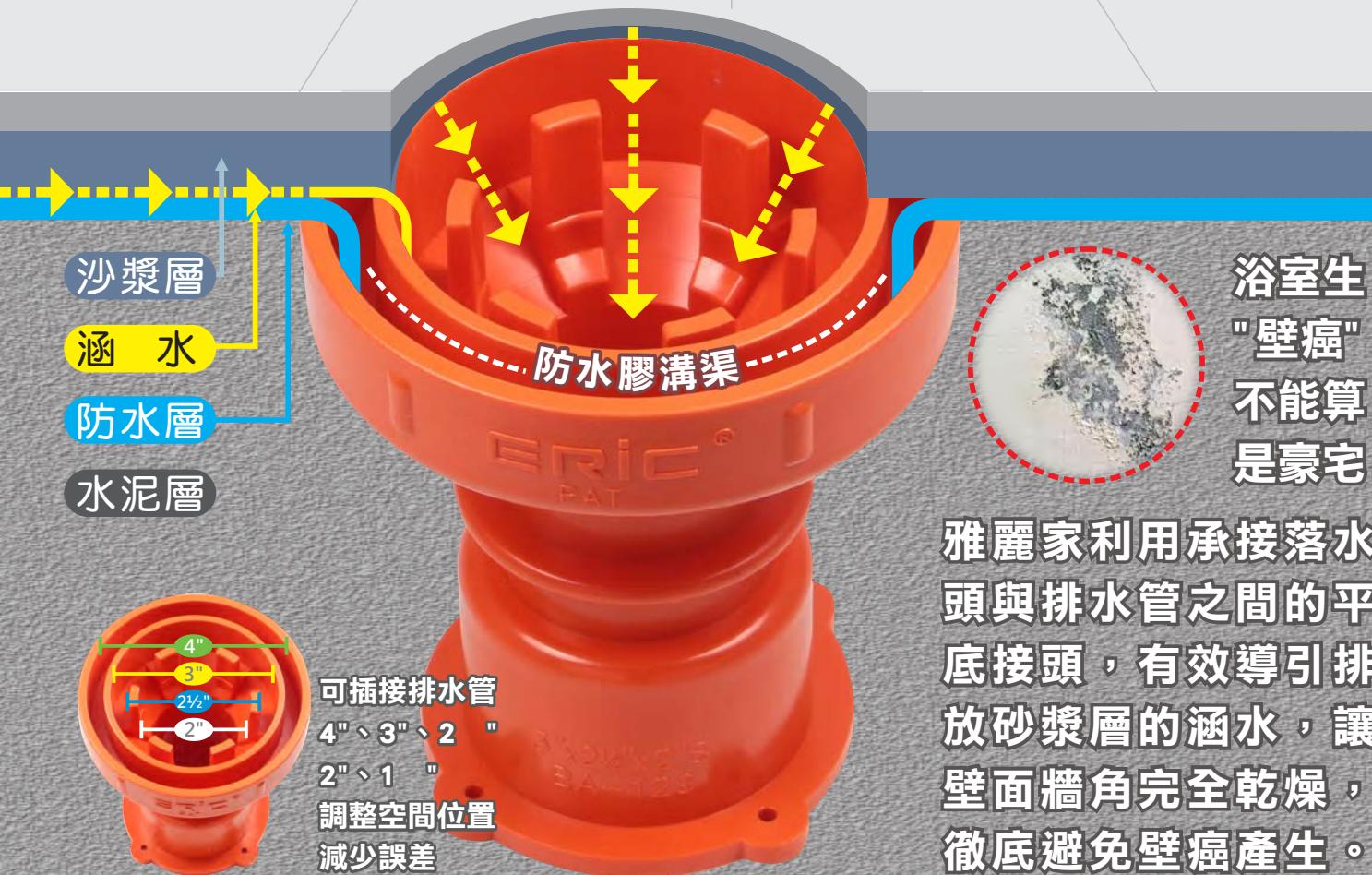
位孿生技術帶動城市發展的機會，將「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」建構出完善的運作機制，讓各個業務單位對該平台系統產生依賴，如此一來即使數位孿生不再是主流話題，但人們談起數位孿生計畫成果時，「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」將會是人們首個提起的代表作，並且依然在持續執行它的使命。



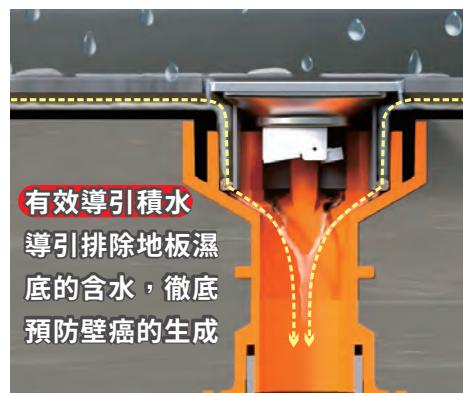
圖8-榮獲智慧城市獎項

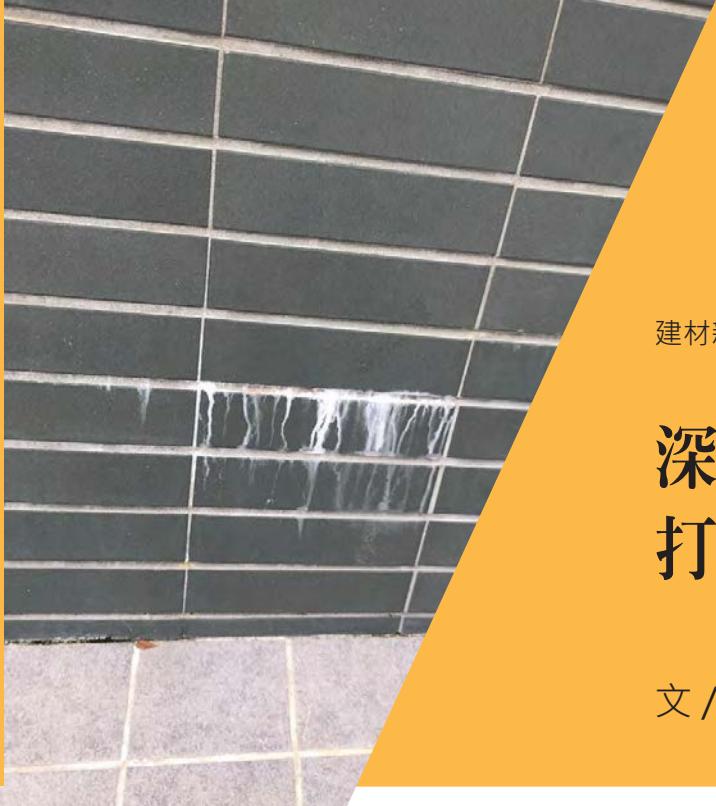
壁癌
剋星

創新研發一勞永逸的壁癌防治工法 暗排水平頂接頭



雅麗家利用承接落水頭與排水管之間的平底接頭，有效導引排放砂漿層的涵水，讓壁面牆角完全乾燥，徹底避免壁癌產生。





建材新知

深層排水系統 打造防水安心的居家環境

文 / 圖 | 博麟水電材料有限公司

在台灣房屋的市場當中，最常見的問題就是漏水與壁癌，也是買賣雙方最常有爭議的地方。這些問題看似表面現象，實際上源頭往往來自建築結構內部的積水與濕氣。尤其在潮濕環境、高濕氣或長期接水的空間裡，白色粉狀結晶體「白華」更是常見。若不加以控制，白華不只影響美觀，更可能誘發壁癌、腐蝕結構、縮短建築壽命。如今要有效對抗這種隱形危機，一套優質的**深層排水系統**，是每一個建築、每一個家庭都應該重視的基礎設施。

特點一：避免白華，維護結構美觀

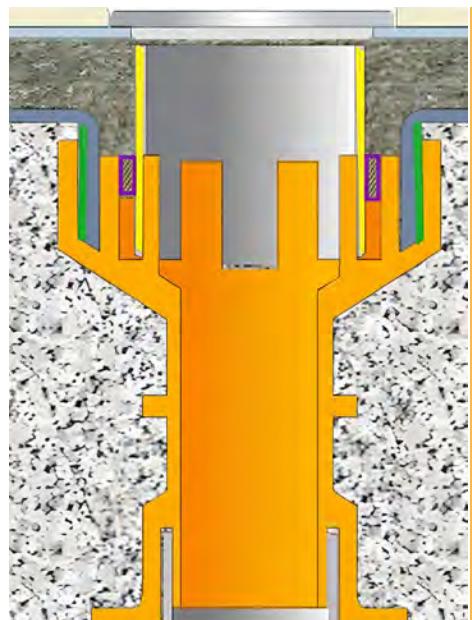
白華形成的根源，是砂漿層和防水層之間的濕氣與鹽分，當水分蒸發後，鈣鹽結晶便會附著在牆面或地磚表面，形成白色斑點。這不僅影響居家或商業空間的美觀，更可能是壁癌的前兆。

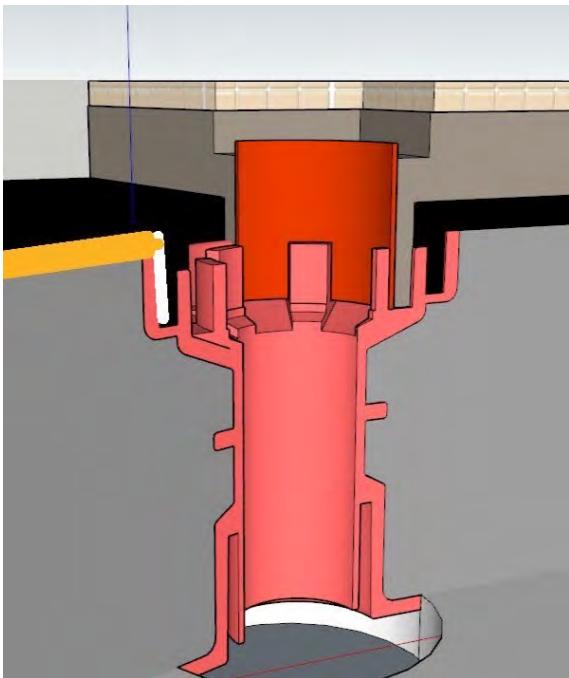
深層排水的設計，能在砂漿與防水層之間創造一條導流空間，讓多餘的水分順利排出，減少水氣停留。將含水引導至排水管路內，而不讓水分長時間停留於建築結構中。當水份被排出、濕氣被降低，

避免白華的條件自然形成。這樣不但維護建築的外觀品質，也提升石材與磁磚的壽命。這就是深層排水系統的核心價值：預防、而非事後補救。

特點二：防止漏水，延長防水層年限

除了白華之外，漏水更是住戶頭痛的問題。除了施工過程中，防水膠在配管的貼合面容易出現破口，讓水分穿過防水層而滲入結構層，造成樓下天花板形成鐘乳石甚至損害鋼筋。而另一方面防水層上方





若長期積水，也會造成防水材料的水解，讓防水功能逐漸失效。比如屋頂水泥層若無法及時排水，就可能縮短防水層的使用年限。

在這方面，深層排水提供了完整解決方案：

- 防水膠溝槽設計，確保防水層完整，避免施工過程中，異材質界面出現縫隙，讓防水層出現破口。
- 施工時透過加大排水口徑、導流縫隙與中空結構，能夠快速將積水排走，避免長期滯留。
- 當積水消除、防水層壓力降低，建築壽命自然延長，住戶也能真正享有乾爽、安心的生活空間。

核心技術與施工要點

這套深層排水系統，不僅適用於屋頂，還能廣泛應用於陽台、浴室、地下室與天然石材地坪等容易積水的場所。同時具備以下特色與施工方式：

1. 加大排水口徑與導流空隙設計

為了確保積水能順利流走，設計上會

採用較大的口徑與導流縫隙，讓砂漿層或黏著層中的水分能被引導至排水管道。

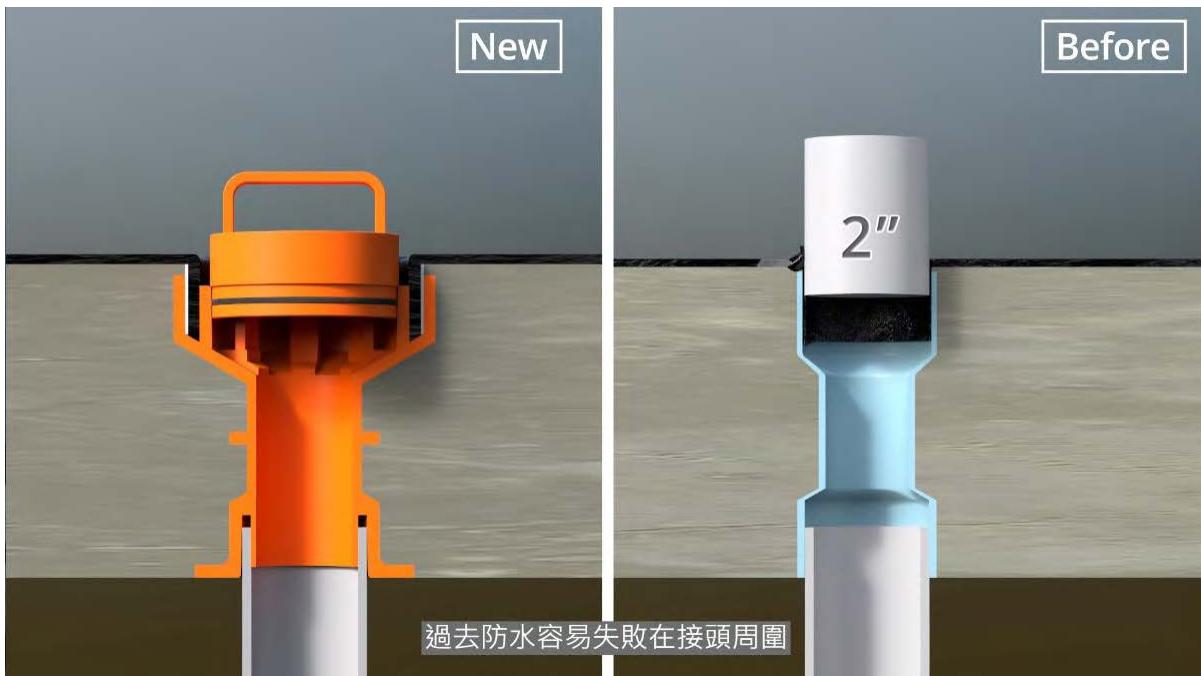
2. 內外套管或平底導流結構

在結構設計中，會內設導流孔或中空空間，使水分能自混凝土、黏著層向下、向外流動，而非滯留於層間。

3. 防水膠溝槽設計

在關鍵界面設置溝槽讓防水膠可以滾入，避免在施工過程中產生堵塞或破





口，維持連續的排水通道。同時，防水膠溝槽設計能確保防水層的完整，避免異材質界面出現縫隙，讓水分滲入結構層，有效提升建築耐久性與安全性。

4. 施工流程控制

在不同階段（如砂漿層、黏貼層、防水層、滿水測試、正式排水管插接）都需要慎重操作，以確保深層排水通道始終暢通無阻。

使用深層排水能帶來什麼好處？

- 積水減少→減少白華與壁癌問題
- 建築壽命提升→結構濕氣問題降低
- 美觀維護→石材與磁磚能保持乾淨、無不良白色沉澱
- 防水層穩定→減少施工破口與堵塞風險

規劃前建議與注意事項

在導入或設計深層排水系統前，建議可注意以下事項：

- 在建築規劃階段就納入設計。
- 排水管路配置要注意洩水坡度、無積水死角。
- 與防水、結構、磁磚黏著各工項須配合施作，確保不同層間的銜接無縫。



官方網站





和成 做您最堅強的後盾
擁有百位國家證照技師專業服務



加入好友

首次服務費享8折優惠
0800-087-089

✓好叫 ✓好修 ✓好安心



全台超過百位
以上技師服務



擁有最多
合格證照



零件尺寸齊全
不怕求助無門



唯一台灣在地
生產製造



第1名

連續35年獲得
消費者理想品牌第一名



人物專訪

「態度謙和、用心真誠」 賦予土地新生命 創造產品差異化

專訪 匯成建設董事長 李育坤

台灣房地產圈中，以不動產背景投入建設業的創辦人並不多，以地政背景進入建設業的更是稀少，而師出地政系在南台灣發光發熱又能穩定經營超過30年的，應該僅此1家。匯成建設董事長李育坤，1984年畢業於政大地政系，1988年地研所畢業，秉持地政系師長的諄諄教誨，以專業、嚴謹，以及對產業的崇敬、對土地的熱愛，兢兢業業地完成一幢又一幢的佳作，並將理念與精神傳承給下一代，延續地政人堅守的信念，默默地譜寫著傳奇。

李董來自純樸農家，冥冥中註定這輩子要與土地結緣。匯成建設成立於1993年，由一群具有地政、建築、行銷及工程背景的股東所組成，32年來在股東們的齊心鼎力支持下，成員均未變動，十分難得！在李董帶領下，匯成團隊歷經90年代房地產泡沫化、2003年SARS、2008年金融海嘯、2021年新冠疫情及近年第五、六、七波信用管制與升息打房等，李育坤董事長認為，能夠撐過30多年的景氣變動

循環，最重要的關鍵就是三大原則：不貪快、深耕地方與穩健財務。

李董表示，匯成不會在市場最熱的時候搶地、搶價，而是冷靜評估土地價值及開發坪效，透過專業不動產知識尋找合乎公司經營的標的物；再者，長期深耕高雄在地市場，了解在地人真正的居住需求，設計規劃適合市場的產品；最後是財務要穩，保守長遠經營，不靠高槓桿，即便市場買氣驟降，公司依然穩定運作。

產品也是匯成建設的心血與特色，李董說，匯成十分重視營建品質，從一開始「選地」就非常謹慎。出於地政人對土地



匯埕案



95年高雄理想國

的敏銳度，基地大多挑選在生活機能成熟、交通便利、或優質學區的地段，有時也會選在臨近大馬路、但又保有寧靜氛圍的市區靜巷宅，目前公司建案及庫存土地大多屬市區危老重建案件。

與其他建商積極搶進近年很熱門的北高雄不同，匯成的開發重心主要放在南高雄，他認為，這一帶的剛性住宅需求一直很穩定，他以提供「實實在在、住得久」的好房子為目標；「規劃設計」方面，以中小坪數住宅為主，特別講求空間的使用坪效跟動線的合理性，將每一坪都能用得剛好、用得舒服，住得自在。

「施工工法」更是極為嚴格，鋼筋一定是按圖綁紮，絕不偷工減料。除了廠商自檢和工地主任每天盯工地之外，公司裡還有專責稽核人員，會在每一個施工節點鋼筋綁完後逐層檢查，確保品質，更以此2025年拿下了「城市工程品質金質獎」跟「生產履歷金優獎」，對團隊來說是很大的鼓勵。

「售後服務」更值得一提，匯成第一線的客服，由最熟悉該案的工地主任或副主任專責挑起，每個案場都會交屋到最後一戶才會退場，從交屋一直到保固期內，甚至過了保固期，都會持續追蹤和關心。李董說，房子不是交屋就結束，而是要讓住戶真正住得安心、放心，這一直是匯成32年來的堅持。

面對一年多來景氣嚴峻的市場，以李董30年以上的老經驗，有何建議與看法？他表示，近幾年的起伏變化，可說是他從業以來罕見的驚心動魄期，惟現階段已進入「價穩量縮」階段，升息、ESG等成本





94年天皇別墅

確實造成壓力，但南部像亞洲新灣區、科學園區及台積電設廠等重大建設，仍帶來穩定的剛性需求，長期趨勢樂觀看好，只是節奏要放慢一點。同時也給同業建議：回歸產品本質，賣房子固然重要，更要去思考如何穿越景氣循環，蓋出讓民衆真正喜歡住，住起來舒服的房子。

最後，李董以地政系大學長的身份，很溫暖地給地政系小學弟妹建議，若未來有意願進入建築業，應審視以下幾點：

- 1. 審視個性及興趣是否合適：**業務土地開發需要活潑開朗且用心專注的特質。
- 2. 充實建築專業知識：**加強工務、建材採購、財務、法務等全方位知識，就學期間多修習上述課程，未來學以致用。
- 3. 態度決定人生的高度：**工作協調比個人能力的表現更重要，「態度謙和、用心真誠」是馳騁職場最有效的利器。
- 4. 人生有夢，築夢踏實：**一生中真實的生活寫照，自助人助加上專精的本職學能，將工作與興趣結合一起。

理念不是口號，而是執行的目標。李董從農家起步，到成為地政人、用專業蓋出理想房子，珍惜與土地的緣分，將夢想付諸行動，景氣動盪中維持初心不變，新世代接手傳承，每一步都在向上奠定更堅實的基礎，匯成正以穩健的腳步，朝向百年前進。



鼓中二期案



會務活動

友會參觀 市府活動參與 講座研討會 豐富一整季 9月–11月活動彙整

文 | 編輯部

本季營建餘土問題成為全台焦點。9月17日立法委員林岱樺召開研討「建築廢棄物」及「農地廢棄物」處理事宜，本會代表出席表達會員公司的困境；同月29日柯理事長邀請顧問邱議瑩立委與榮譽理事長陸炤廷等各代表與會討論，期盼市府能儘速解決土方去化問題。

高雄市政府的部會活動亦馬不停蹄參與，包括「2025高雄厝論壇暨第14屆高雄厝綠建築大獎頒獎典禮」揭牌典禮、「高雄捷運橘線招商說明會」、「高雄市前金區土地都市更新事業說明會」及交通局舉辦的「苓雅區土地都市更新事業」等。

友會交流為桃園市公會及臺南市公會，該公會理事長分別率員77人及82人南下參訪，分別參觀「華雄天地」、「祥城·祥城」及「尊邑璞臻」、「仰德美術館」建案，相互交流專業與情誼。

講座及研討會行程滿滿，9月4日舉辦「消費爭議案例分享」講座，11月13日舉辦「建築法規動態」講座，邀請全聯會秘書長于俊明蒞會演講，講師針對預售屋買賣定型化契約、虛坪改革、出流管制、囤房稅、都更私契、建築物設置太陽光電及容獎提供社宅等議題說明。

本季研討會亦十分精采，9月19日高雄市政府工務局協同公會舉辦「高雄市推動數位**共生**計畫及建管法規說明會」；另10月15日舉辦「2025下半年財稅研討會」，「不動產稅務議題暨節稅規劃」，講師以豐富經驗做精闢解析，出席會員皆大有收穫。

聯誼則以高爾夫球聯誼賽為主，8月15日及9月19日假信誼球場球敘，10月16日至10月17日兩天舉辦「中部高爾夫球外地賽」赴彰化台豐及南峰高爾夫球場舉行聯誼賽。

115年3月18日為本會創會50週年紀念日，理事長號召成立專案小組，並分別於114年9月5日、9月30日、10月14日研商活動籌辦方向並決議將於115年舉辦「理事長盃高爾夫邀請賽」、「建築之夜」、「公益藝文活動」、「公益健走活動」等精采盛事，十分期待。

理監事會

114.10.23.假萬豪酒店皇喜A廳召開「第十六屆第四次理監事聯席會議」，會議由理事長柯俊吉主持，出席理監事40人，會中聽取會務報告及研議通過多項決議案，會後邀請高雄市政府地政局陳冠福局長蒞會專題演講「高雄市地政業務現況與未來工作重點」並舉行聯誼餐會。



各項會議

「營建餘土處理」研商會議

114.9.17.立法委員林岱樺國會辦公室召開研討「建築廢棄物」及「農地廢棄物」掩埋處理等亂象事宜，本會副理事長陳又齊、理事江肇偉、秘書長陳鴻益代表出席表達會員公司的困境；同月29日本會柯理事長邀請本會會務顧問邱議瑩委員與榮譽理事長陸炤廷、副理事長陳又齊、監事會召集人張家豪、常務理事黃証彥、蔡曜鴻、黃湘允、張雅婷、蔡雨欣、理事江肇偉、邱全弘、龍騰建設總經理王孟達、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿等討論會員建案餘土處理問題，委請邱委員協助溝通市府並儘快找出解決方案。



本會50週年籌辦會議

115.3.18.為本會創會50週年紀念日，為擴大舉行慶祝活動，理事長號召副理事長陳又齊、監事會召集人張家豪、常務理事黃証彥、張雅婷、常務監事李昇達、理事吳柏辰、江肇偉、涂麗雅等成立專案小組，並分別於114.9.5.、9.30.、10.14.共同研商活動籌辦方向並決議將於115年舉辦「理事長盃高爾夫邀請賽」、「建築之夜」、「公益藝文活動」、「公益健走活動」等精采盛事。



會刊編輯委員會

114.9.15.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、副秘書長張麗卿及幹事鄭圓蓉出席討論，會中為第275期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第276期內容編排之方向與大綱等。

外部交流

友會來訪 設宴款待

114.9.17～9.18.桃園市不動產開發公會由理事長周鑫世率領理監事與會員一行約77人南下高雄參訪，本會除協助安排參觀「華雄天地」、「祥城・祥城」建案，理事長柯俊吉特率常務理事翁志賢、黃証彥、許承凱、常務監事方啓樟、理事歐洲豪、監事張峻嘉、劉人豪、秘書長陳鴻益、副秘書長張



麗卿、幹事鄭園蓉等假漢來飯店設宴接待，賓主盡歡。

114.10.9.臺南市不動產建築開發公會由理事長宋育豪率領理監事與會員一行約82人南下高雄參觀「尊邑璞臻」、「仰德美術館」建案，本會理事長柯俊吉、副理事長陳又齊、監事會召集人張家豪、常務理事翁志賢、張雅婷、常務監事李昇達、理事方冠凱、蔡宗叡、陳宜熙、監事卓昱延、尊邑建設董事長曹釗舜、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿、幹事葉思岑等假漢來巨蛋會館盛情接待。



高雄厝綠建築大獎頒獎典禮

114.8.14.高雄市政府舉辦「2025高雄厝論壇暨第14屆高雄厝綠建築大獎頒獎典禮」，高雄市政府自101年起辦理「高雄厝綠建築優良作品徵選」，鼓勵投入低碳宜居建築，展現高雄特色的建築設計，本會副理事長陳又齊、秘書長陳鴻益代表出席，共襄盛舉。



今年「福懋美森園」榮獲評審團大獎，另有12件「優選」作品。13件獲獎作品中有11件為公會會員公司產品。恭喜福懋建設、太璞建設、多城國際、永信建設、京城建設、晟揚建設、城揚建設、隆大營建、歐揚建設、聯茂統業得獎。



高雄捷運橘線O9站土地開發案

114.8.25. 高雄市政府舉辦「高雄捷運橘線O9苓雅運動園區站土地開發案BC基地招商說明會」，該案為全台首件運動園區結合TOD捷運開發案，生活機能完善，本會副理事長陳又齊、秘書長陳鴻益共同出席。

後金段都更招商說明會

114.9.2. 高雄市政府舉辦「高雄市前金區後金段44地號等8筆土地都市更新事業公開評選實施者案招商說明會」，該案基地位於經貿都會核心，周邊交通便捷且多建設計畫，本會監事會召集人張家豪、理事陳致傑、副秘書長張麗卿共同出席。



林德官段都更招商說明會

114.10.20. 高雄市政府交通局召開「苓雅區林德官段一小段1904地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」招商說明會，該案擁雙線捷運環繞及豐富生活機能等優勢，本會常務監事方啓樟、秘書長陳鴻益代表出席。



會員服務

「消費爭議案例分享講座」

114.9.4.本會舉辦「消費爭議案例分享」講座，邀請高雄市政府消費者保護室殷茂乾主任蒞會主講，會議由「權益維護與糾紛處理委員會」主任委員李昇達主持，理監事及會員逾百人出席聆聽，會中講師從消費者保護法與公平交易法談不動產交易爭議之預防與處理暨實例研析，以提升會員對法規認知及爭議處理能力。



「高雄市推動數位孿生計畫及建管法規說明會」

114.9.19.高雄市政府工務局協同公會舉辦「高雄市推動數位孿生計畫及建管法規說明會」，由本會與大高雄友會共同承辦，由本會柯理事長擔任引言人，工務局楊欽富局長及建管處副工程司吳薇儀、邱炤維課長分別主講「數位孿生5D智慧城市工務管理暨決策輔助平台」、「高雄厝修法說明與實務操作令」與「使用執照新增規定說明」，會員逾百人聆聽，受益良多。



「高雄車站」參觀活動

114.9.26.本會副理事長陳又齊與榮譽理事長陸炤廷共同率領理監事一行18人參觀高雄車站「商業大樓」、「旅館大樓」，請由台灣鐵路公司南區營運處高雄運務段及營業分處派員針對招商重點進行說明並安排實地參觀場地，希望藉由此次參觀，共同創造更多就業機會和商業價值。



2025下半年「財稅研討會」

114.10.15.本會假高雄市立美術館演講廳舉辦「2025下半年財稅研討會」，特邀請國富浩華聯合會計師事務所李國銘會計師蒞會講析「不動產稅務議題暨節稅規劃」，會議由「財稅研究委員會」主任委員卓昱延主持，理事長列席指導，理事方冠凱、監事劉人豪及會員出席逾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。



「建築法規動態講座」

114.11.13.本會舉辦「建築法規動態」講座，邀請中華民國不動產建築開發公會全聯會秘書長于俊明蒞會演講，會議由本會「技術法規委員會」主任委員江肇偉主持，理監事及會員逾140人出席聆聽，會中講師針對預售屋買賣定型化契約應注意事項重點、虛坪改革、出流管制、囤房稅、都更私契是否入法、建築物設置太陽光電及容獎提供社宅等議題說明。



辦理「履約保證審查」

本會於114.9.16.、10.14.召開「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保公司審核委員會」，會議由主任委員許國慶主持，審核通過和逸與兆恩、銳揚、慶旺、芳崗等5家建設公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之4個建築個案。



會員聯誼

高爾夫聯誼賽

本會第34屆高爾夫聯誼會於114.8.15.、9.19.假信誼球場球敘，會長郭致宏、副會長李昆洲、總幹事林泓安及會員多人參加，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114.10.16.～17.二天舉辦「中部高爾夫外地賽」，赴彰化台豐及南峰高爾夫球場舉行聯誼賽，夜宿台中大毅老爺行旅，會長郭致宏、副會長李昆洲、總幹事林泓安、會員及來賓共46人參加，二天一夜行程充實愉快。



Roca

全球領導衛浴品牌



Smartly Attainable

智淨之享 一座到位

In-Wash® Ona 歐那一體式智能馬桶



tw.roca.com

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 | www.kkaofeng.com

整裝待發 迎接2026年每個機會與命運

文 | 陳韻如

這一季的台灣顯然不平靜，天災人禍接踵而至，全台灣忙著善後、忙著預防，還要忙著改進，避免重蹈覆轍。高雄尤其是重中之重，美濃大峽谷在媒體群嘲戲謔之餘，高雄市政府要解決弊端及建立新規範，與業者攜手面對，也許誰都沒想到，該事件未來將間接影響房價。

在信用管制尚未大鬆手的困境下，買氣依舊低迷；但是房價成本的壓力卻日漸升高，除了原有已墊高的人工與建材物料的升高成本之外，明年將有碳稅開徵、虛坪改革等已知的房價上漲壓力，而今再加上營建廢棄物的處理成本暴增，真是雪上加霜，需求遲滯但供給的成本上升，一旦轉嫁，可能買氣更微弱，這也是理事長及匯成建設李育坤董事長憂心忡忡的原因。

從111年Q1至114年Q3的建物買賣移轉登記棟數統計可知，114年第三季已是近15季以來的新低點，較113年第二季的最高點，減少43%，已正式步入盤整期，但房價卻欲小不易，李董說已進入“價穩量縮”階段，這也是買氣冰封的主因之一。

但是高雄市的建設仍未歇息，內政部通過國道七號都計變更案，高雄環快路網成形，將有助於產業與交通發展；另在休閒部分，觀音湖環湖步道新登場，新的生態樂園，豐富了高雄市的遊憩景點。

打詐更是內政部近1年來力推的政策，地面師之亂從未停止，為降低民眾資產被欺詐受害，高雄市地政局攜手兆豐銀行，公私部門共同協力阻詐，多加宣導必能發揮功效。

本期專訪匯成建設董事長李育坤，以其地政系所專業及30年以上的市場經歷，告知我們穩健駛得萬年船，李董還給地政系小學弟妹很務實的建議，進入這個深不見底的產業職場，態度要謙和、用心且真誠、並帶著崇敬與熱情，面對每一塊土地，不變的初心與對後進的諄諄教誨，溫暖了這一季的秋冬。

9–11月的會務活動十分精彩，講座、研討會、市府活動及友會來訪、高爾夫球聯誼等等，積極參與活力滿滿。新的一年來臨，房地產業沒有悲觀的權利，迎接2026年每個機會與命運。





合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum



台正字第 8199 號



Quality Management
QC001

CNS正字標記認証工場
ISO 9001認証工場

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.

