

NO.277  
2026.03

# 高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

## 房市長期作戰時代的 建築業因應之道

高雄市建案民生管線聯合挖掘課題  
2026高雄房地產市場深度剖析  
台版地面師1.4億元真實詐騙案  
提倡央行放鬆管制 顧及自住及換屋需求



高雄果嶺自然公園

封面照片提供：高雄市政府工務局公園處



高雄市不動產建築開發  
商業同業公會

The Real Estate Development  
Association of Kaohsiung

TOTO

極簡有序  
靜逸自享

越簡約，越經得起時間考驗  
NEOREST AS 以俐落思維  
一筆勾勒典雅輪廓  
成洗鍊格調  
享衛浴靜逸

NEOREST<sup>®</sup>  
AS

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](http://www.twtoto.com.tw)  
偉翔展示中心 | 高雄市前金區中華四路273號 | 07-2610700



- 02 建築心聲 房市長期作戰時代的建築業因應之道 | 理事長 柯俊吉
- 06 市政建設 高雄重大公共建設全盤推進 | 高雄市政府 | 編輯部彙整  
2026~2030城市發展藍圖成形
- 11 港都櫺窗 高雄果嶺自然公園 | 高雄市政府工務局公園處  
都市縫合與生態復育的永續實踐
- 16 聚焦高雄 以修代買 讓循環經濟走進城市日常 | 高雄市政府環境保護局
- 21 法規探討 高雄市建案民生管線聯合挖掘課題 | 高雄市政府工務局道路挖掘管理中心  
主任 溫日宏
- 26 市場行情 2026高雄房地產市場 | 高雄市政府房屋市場調查協會榮譽理事長 吳曜廷  
AI產業落地與政策調控後的剛性契機
- 33 焦點話題 台版地面師1.4億元真實詐騙案 | 主文節錄自“地面師詐術全破解—全民反詐實戰手冊”  
| 編輯部彙整
- 39 建材新知 專利人造石廚衛 打造日系耐候收納新標竿 | 堡立企業有限公司
- 43 人物專訪 提倡央行放鬆管制 顧及百姓自住及換屋需求 | 編輯部  
專訪 五福建設副董事長 歐洲豪
- 47 友案參訪 雙北市友案參訪 飽覽特色建案 | 編輯部
- 51 會務活動 全力投入參與剩餘土石方管理 50週年慶高爾夫球賽揭開序幕 | 編輯部  
114年12月-115年2月活動彙整
- 60 編輯手記 變革激發韌性 高雄展現新願景 | 編輯部

## 廣告索引

- |                             |                     |                 |
|-----------------------------|---------------------|-----------------|
| 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司            | 25 三洋磁磚雄洋有限公司       | 50 台灣瑪摩股份有限公司   |
| 05 舜聯建材事業有限公司               | 32 591新建案           | 59 高豐衛浴有限公司     |
| 10 大亞電線電纜股份有限公司             | 37 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司 | 封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司 |
| 15 台灣博世舒適科技空調<br>設備販賣股份有限公司 | 38 冠軍建材高宇旺股份有限公司    | 封底 德匠名廚股份有限公司   |
| 20 YKK AP台灣華可貴建材股份有限公司      | 42 HCG和豐企業股份有限公司    |                 |
|                             | 46 科定企業股份有限公司       |                 |



建築心聲

## 房市長期作戰時代的 建築業因應之道

理事長 柯俊吉

在國際政經情勢持續動盪，國內金融與產業政策同步趨嚴的背景下，台灣房地產市場正進入一段與過往明顯不同的調整階段。信用管制政策持續發酵，加上營建剩餘土石方全流向管理制度上路，從資金端到工程端同步施壓，市場結構已出現實質轉變，房市由短期衝刺，轉為必須講求耐力與紀律的長期作戰。

### 交易未停，但「銷售期拉長」成為新常態

近期市場交易並未全面停滯，惟成交節奏明顯放緩，銷售期拉長已成為普遍現象。整體而言，市場並非缺乏資金或需求，而是在貸款條件偏緊、政策方向尚未完全明朗的情況下，買方決策趨於保守，使原本存在的需求被迫遞延釋放。此一結構性變化，也意味著即使後續市場氣氛有所改善，其修復節奏仍將趨於平緩，而非快速反彈，市場已進入必須以耐心與時間因應的調整階段。

### 高成本結構未解，開發端風險同步放大

在銷售動能放緩的同時，開發端所承受的壓力卻持續累積，土地價格、原物料與勞務成本長期維持高檔，加上近年土方相關制度趨嚴，合法土資場量能不足，使清運費用與工期不確定性同步升高。土方清運已不僅是成本問題，更直接影響工程時程、利息支出與履約風險。在銷售期拉長、成本難以有效轉嫁的情況下，建築業的整體經營風險正被全面放大，推案與動工節奏更需審慎評估。

### 產業結構分化，大者求穩、小者求生

在資金與工期雙重壓力下，產業結構逐步出現分化，資金體質相對穩健的業者，得以透過調整推案節奏、分期開發與延後供給，以時間換取空間，並轉向都更、危老等政策型案件，提升融資受性以維持營運穩定。相對而言，中小型建商在資金、工期與成本三重壓力下，經營彈性明顯



受限，更需以守住現金流為首要原則，審慎控管推案規模與資金配置，避免風險過度集中，確保企業體質不因短期波動而受創。

### 經營策略調整的三大核心方向

面對市場結構轉變，建築業的經營思維必須回歸理性，並重新聚焦產業核心價值，具體而言，應掌握以下三項方向：

#### 一、減量供給，控管節奏

推案不再以速度與量體為優先，而應審慎評估市場承载力，彈性調整推案時點與規模，避免短期內供給過度集中，降低市場波動風險，並保留必要的財務彈性與營運韌性。

#### 二、精工品質，回應實住需求

在購屋決策趨於保守的環境下，產品本身將成為去化關鍵，從規劃尺度、施工品質到使用機能，皆應更貼近實際居住需求，以耐用性、安全性與長

期使用價值，取代流於表象的行銷訴求。

#### 三、深耕品牌，累積長期信任

在銷售期拉長的市場中，品牌不再只是識別符號，而是企業長期履約能力與經營態度的具體展現，穩定交屋、施工透明與一致的售後服務，將成為影響購屋者信任與最終決策的重要基礎。

### 回歸產業本質，穩健走過調整期

房地產從來不是短跑競賽，而是一場關於時間、資本與信賴的長期經營。當市場由激情轉為盤整，真正能在下一輪循環中站穩腳步的，往往不是最快擴張的業者，而是最能穩住節奏、守住體質、回歸居住本質與長期價值的企業。這一波調整期，既是挑戰，也是產業重新校準方向、強化體質、累積未來發展能量的重要時刻。

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 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 呂偉誠 黃亮勳 張峻嘉 陳前佐 洪振耀 任勛 劉人豪  
林怡妍 卓昱廷 蔡緯翰 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 陳玫娟 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 蔡暘賢  
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

封面照片提供 | 高雄市政府工務局公園處

---

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](http://www.kaoarch.org.tw)

---

製版印刷 | 德昌印刷廠股份有限公司

- ◆ 中華民國115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

浴室情境

由浴櫃開始改變



Since 1985

浴室櫃、鏡櫃  
衛浴設備、櫥具



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

市政建設

# 高雄重大公共建設全盤推進 2026~2030城市發展藍圖成形

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府

隨著城市規模擴張、產業結構轉型與人口活動型態改變，高雄市於2026年至2030年間，全面推動多項重大公共建設，涵蓋道路、國道、捷運路網、公辦都市更新與大型產業投資。從左營、北高雄到亞灣區，再延伸至小港與林園，這波建設不僅回應交通需求，更承載產業布局、城市更新與永續發展的長期目標。

## 一、介壽路拓寬工程：強化左營生活圈動線

因應左營區「崇實安居社宅」及「高雄市濱海聯外道路開闢工程（新台17線）」陸續動工，介壽路交通需求顯著提升。市府工務局於2025年3月底啟動介壽路拓寬工程，將原本僅16公尺的道路拓寬為30公尺，總經費約2.32億元，預計於2026年底完工通車。

拓寬後的介壽路，將配置雙向四車道，並設置人行道與自行車道，同時整併無障礙斜坡道、變電箱、路燈與停車格至設施帶

內，擴大行人通行空間，打造無障礙友善環境。工程施工期間採三階段交通維持，確保既有車流順暢。新工處指出，工程採人本與低碳原則，使用綠色材料循環，兼顧交通改善與2050淨零碳排目標，完工後將有效串聯崇實社區與濱海聯外道路，強化左營生活圈整體動線。

## 二、台39線延伸段：打造橋頭科學園區關鍵路廊

台39線高鐵橋下道路延伸線，為國家



台39南延橋科優先段位置示意圖



介壽路拓寬 工程位置

科學及技術委員會「橋頭科學園區聯外交通整體計畫」的重要一環。優先段工程於2025年2月19日正式動工，路線自市道186號沿高鐵橋下向南延伸至橋科1-2號道路，長度約1.4公里，總經費30.61億元，預計2027年完工通車。

本工程將闢建雙向各兩快一慢車道，道路寬度各32公尺，提供橋頭科學園區銜接岡山交流道的東側路廊，達到交通分流效果。市長陳其邁指出，台39線南延計畫不僅可緩解阿蓮、岡山、燕巢、大社及仁武地區交通壓力，更具產業戰略意義，未來將串聯高雄科學園區、橋頭科學園區與仁武產業園區，形塑「東高雄科技新走廊」。

### 三、國道7號高雄段：分擔國道1號壓力的關鍵工程

面對高雄都會區人口突破300萬，以及高雄港龐大的貨櫃運輸需求，現有南北向聯外道路已難以負荷。國道7號高雄段計畫，路線自仁武區國道10號仁武交流道起，向

南經鳥松、鳳山、大寮、小港，沿臨海工業區東側至南星路，全長約23公里，總經費約1,501.7億元。

全線以高架為主，設置7處交流道，其中包含2處系統交流道，預計2026年動工、2030年完工，完工後，將有效分擔國道1號車流，紓解鼎金與五甲系統交流道壅塞，同時改善台88線回堵問題，並疏導臨海、大發、林園工業區與小港機場間的產業車流，



高雄捷運都會線（黃線）規劃路線示意圖（本示意圖僅供參考，相關車站位置、路線可能因規劃作業微調）



國道7號路線示意圖

提升整體交通效率。

#### 四、捷運黃線：貫穿都會核心的交通骨幹

捷運黃線為高雄捷運都會線之一，路線全長22.91公里，行經烏松、新興、苓雅、前鎮、鳳山與三民等人口密集區，設置1座高架車站、22座地下車站及1座機廠。黃線串聯多條重要交通動脈，並與紅線、橘線、臺鐵及輕軌形成轉乘網絡。

2025年12月，位於澄清路的Y16車站正式進入主體結構施工，象徵黃線工程邁入重要里程碑。捷運局表示，黃線完工後，將大幅提升高雄大眾運輸服務能量，強化城市通勤效率，支撐沿線TOD導向發展。

#### 五、公辦都更與都市更新：城市空間全面翻轉

高雄市近年積極推動公辦都市更新。亞灣2.0「特貿三南基地北公辦都更案」總投資237億元，規劃商場與48層住商大樓，預計2031年底陸續完工，並結合5G、AIoT、智慧建築與綠建築標章，為亞灣區注入產業與商業動能。

高雄車站站前公辦都更案，則為站前第一環圈重要更新計畫，投資規模逾95億

元，導入三鐵共構與TOD策略，打造新世代城市核心。此外，烏松運動休閒園區公辦都更案，結合捷運黃線雙站優勢與澄清湖棒球場升級，總投資達180億元，開創運動、休閒與健康產業的新型城市發展模式。

#### 六、Y15站聯合開發案-鴻海總部：AI產業重鎮成形

捷運黃線Y15站聯合開發案，市府攜手鴻海精密工業，投資159億元打造「鴻海旗艦總部」，規劃45層與32層雙塔複合式地標，預估創造3,000個就業機會與200億元年產值。市長陳其邁指出，鴻海近三年在高



小港林園線規劃路線示意圖 (本示意圖僅供參考，相關車站位置、路線可能因規劃作業微調)



鳥松運動休閒園區現況暨範圍圖

雄投資累計已達250億元，涵蓋算力中心、研發與電動巴士等項目，將加速亞灣AI生態系成形。

### 七、捷運小港林園線：南高雄關鍵延伸

小港林園線全長11.59公里，規劃6座地下車站與1座高架車站，於2023年11月動工。因應原物料與成本變化，市府提出分兩階段施工方案，第一階段RL1至RL3站預計2030年通車，全線則延至2034年完工。該線將強化小港與林園產業園區連結，完善南高雄捷運路網。

#### 重大建設齊發 勾勒高雄下一階段城市藍圖

綜觀2026年至2030年間高雄市所推動的重大公共建設，從介壽路拓寬、台39線延伸到國道7號的規劃興建，皆著眼於紓解長期交通壓力與支撐產業運輸需求；而捷運黃線與小港林園線的推進，則進一步補齊都會核心與南高雄的軌道網絡，提升大眾運輸服務能量。這些交通建設不僅改善通勤效率，也成為串聯生活圈、產業園區與城市節點的重要基礎，為高雄整體發展奠定清晰且穩固的交通骨架。

在此基礎之上，公辦都市更新與重大投

資同步展開，亞灣2.0特貿三、高雄車站站前更新及鳥松運動休閒園區等計畫，結合TOD導向、智慧科技與綠建築理念，推動城市空間重組；鴻海旗艦總部進駐捷運聯開，更突顯高雄在AI與智慧城市布局上的關鍵角色。交通、產業與都市更新相互牽引，使公共建設不再只是單一工程，而是形塑城市結構與生活型態的整體策略。隨著各項工程逐步完成，高雄正站在轉型門檻上，邁向兼具產業動能、交通效率與宜居品質的新世代城市。



高雄車站都更開發模擬示意圖

大亞無鉛電線 低煙無鹵防火

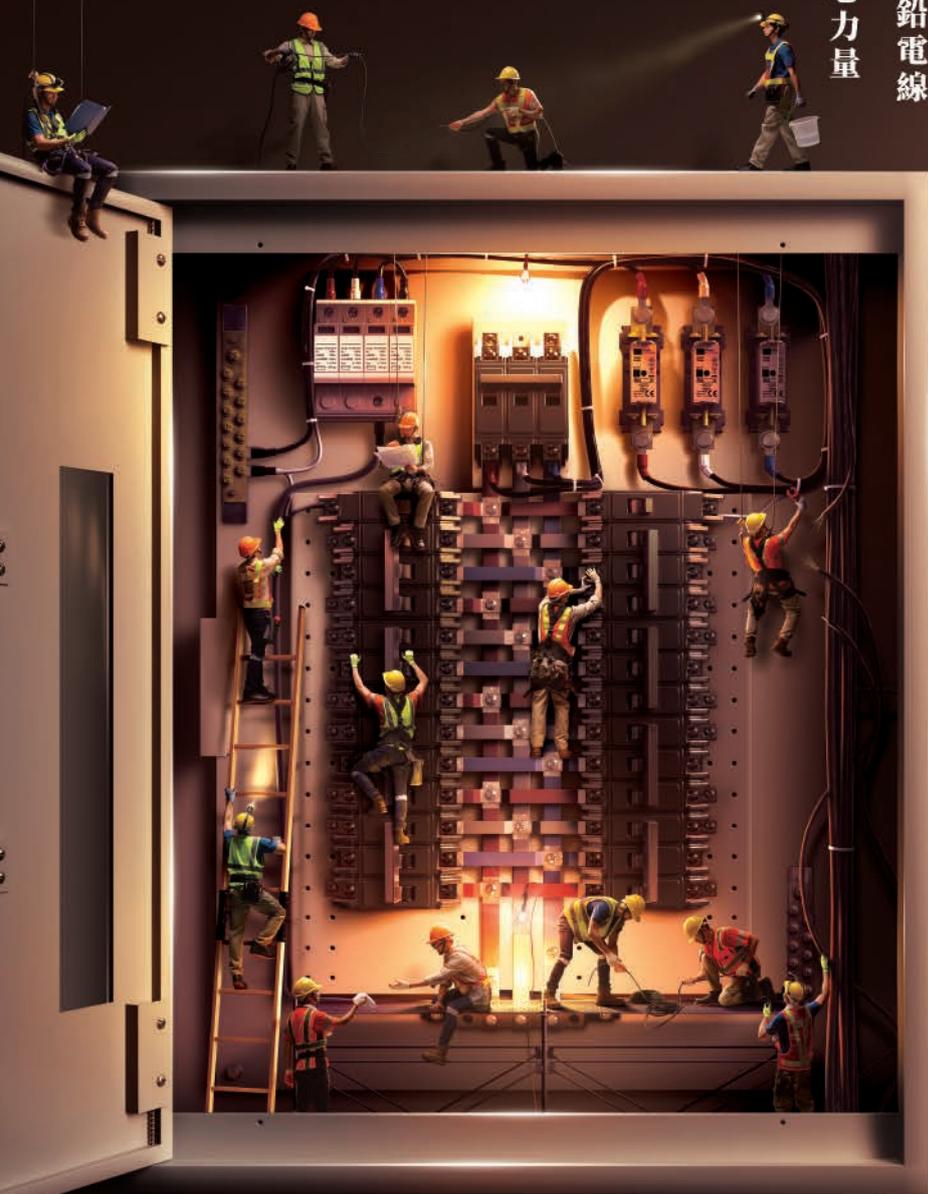
# 即使居家小細節 賦予安全高規格

首家全面無鉛化公司

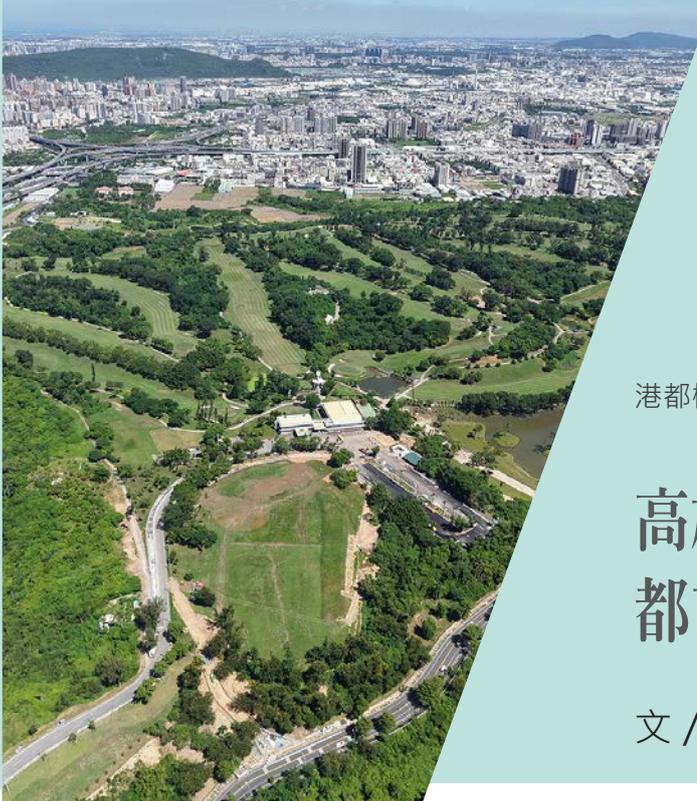
採無重金屬 PVC 降低污染及危害

領先國際的無鉛電線

為家賦予安心力量



- 首家無鉛化公司
- 不含鉛 鎘 汞
- 採環保PVC材質
- 低環境危害
- 獲綠色工廠標章



港都櫺窗

# 高雄果嶺自然公園 都市縫合與生態復育的永續實踐

文 / 圖 | 高雄市政府工務局公園處

## 摘要

在氣候變遷與生物多樣性快速流失的全球脈絡下，城市如何透過既有土地轉型，回應永續發展與公共治理挑戰，已成為重要課題。

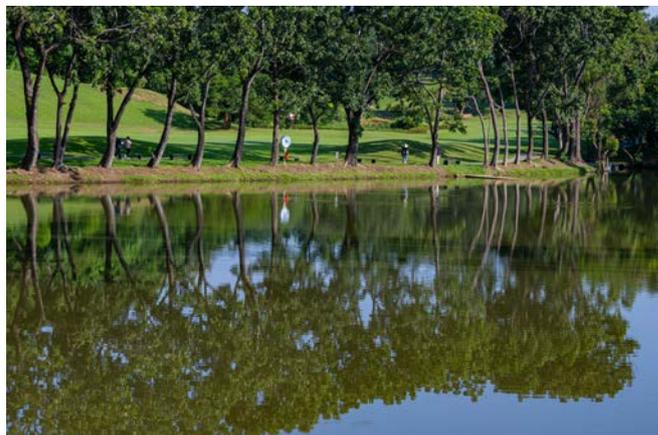
高雄果嶺自然公園位於高雄市鳥松區，原為長期封閉使用之高爾夫球場。本案透過整體景觀再造與生態修復策略，將過去專屬少數族群使用的私人遊憩空間，轉化為對公眾開放的生態型公共公園，不僅回應都市綠地不足與生態斷裂問題，更以低干擾開發、棲地復育與環境教育為核心，逐步重塑人與自然之間的互動關係，成為高雄市推動「韌性城市」與「生物多樣性保育」的重要示範案例。

## 一、城市轉型背景：從專屬綠地到公共自然資產

基地座落於高雄市鳥松、仁武及三民區交界，面積約70公頃，原為高雄高爾夫球場主要使用範圍，其綠覆率雖高，卻屬

高管理強度、低公共可及性的使用型態。該區地理位置特殊，銜接澄清湖風景區、雙湖公園及周邊低密度住宅聚落，兼具自然資源潛力與都市發展壓力。隨著高雄都市化程度持續提高，該區逐漸成為串聯市區與郊區的重要過渡地帶，公共開放空間、生態廊道與滯洪調節機能之需求日益迫切。

高雄市政府基於公共利益、環境永續與都市整體發展考量，重新檢視該場域的





土地使用模式，收回長期由財團法人租賃的空間，旨在打造一個兼具生態保育、休閒遊憩與環境教育功能的都市綠肺。此一轉變不僅象徵土地治理思維的轉向，也反映城市在發展過程中，逐步重視環境正義與公共資源共享的趨勢。果嶺自然公園的定位，正是作為都市中的「綠色縫合帶」，串聯周邊生態節點，補強城市生態網絡的完整性。

## 二、以自然為本的規劃策略

本案以「最小干預、最大復育」為核心原則，避免大規模地形重塑或高強度設施開發，尊重既有地形、植被與水文條件，透過策略性介入進行空間轉化與生態重建。

**1. 生態軸帶的修復與強化：**園區植被以多樣喬木構成，包括吉貝木棉、桃花心木、芒果、雀榕等，並保留部分自然演替形成的陽性樹種，使整體林相呈現出兼具人為栽植與自然更新的樣貌。多層次的

植栽結構不僅豐富景觀變化，也為野生動物提供良好的棲息環境。園區內常見鳥類包括白頭翁、斯氏繡眼與五色鳥等，隨著棲地條件逐漸穩定，生物多樣性亦持續累積，展現都市綠地作為生態節點的重要價值。原有球場水池經調整後，轉化為兼具滯洪與生態環保功能的水域空間，結合複層植栽與多孔隙材料，提供鳥類、兩棲類及昆蟲棲息與移動的廊道，逐步恢復區域生態連續性。





**2.水資源與土壤的永續管理：**園區全面導入透水鋪面、草溝及雨水花園等海綿城市手法，促進雨水滲透土壤、蓄留與調節能力，以減緩豪雨期間的都市逕流壓力。同時，透過有機質改良與本土植栽復育，並減少化學干預，逐步重建健康且具自我調節能力的土壤生態系統。

**3.歷史記憶的轉譯與空間再詮釋：**果嶺公園並未完全抹除高爾夫球場的歷史痕跡，而是將原高爾夫球場的「果嶺」、「發球台」、「沙坑」等特色地景元素重新詮釋，轉化公共草坪、觀景節點與親子活動空間，使場域歷史成為空間故事的一部分，讓民衆在使用公園的同時，也能感知土地過去與現在之間的轉變，創造兼具記憶與創新的場所體驗。

**4.人本導向與低碳服務設施：**園區內7.2公里以上的步道系統，以PC鋪面及碎石路徑串聯各主要空間，降低大面積硬鋪面的使用，讓土地保有更多呼吸與滲透的

可能，也減少對自然環境的干擾。為展現循環利用的理念，休憩設施多採用再生原木及簡約構造，融入地景之中，避免過度造景帶來的視覺負擔。同時，設置生態解說與導覽系統等，讓日常散步與停留的過程，成為親近自然、理解環境的學習體驗。

### 三、硬體設施與景觀融合的規劃

公園內以貨櫃屋等輕量化形式為主，降低施工過程對基地的擾動，讓硬體設施





成為順應地景的存在。園區步道沿用原有球車行駛路徑加以整理轉化，使人們行走其間，仍能感受土地原本的高低起伏與空間節奏，延續場域記憶。休憩設施選用再生材料製作，並搭配自然色系與低彩度的景觀構造物，避免過度造景所造成的視覺負擔，讓建築、設施與周邊綠意彼此襯托，形塑出一處可親近、可停留，也能與自然環境和諧共存的公共空間。

#### 四、社會與環境效益

果嶺自然公園開放後，為高雄市民提供一處難得的大尺度公共綠地、可親近性高且兼顧生態價值的開放空間，滿足休閒、運動與親近自然的多元需求，預期每年可吸引數十萬人次造訪，對於提升市民生活品質與身心健康具有正面效益。在生態層面上，透過持續性的生物調查與監測，紀錄鳥類及其他物種數量的增減，以證實園區逐步發揮都市生態跳島與生物多樣性支持系統的功能，為周邊區域提供重

要的生態緩衝與復育據點。

#### 五、結語：一座還在成長中的公園

高雄果嶺自然公園不僅是一座公共公園，更是一個持續演化的都市生態系統與公共資產。它展現了景觀、生態與都市治理跨域整合的可能性，成功將原本功能單一、可及性低的土地，轉化為全民共享、兼具生態與社會價值的永續地景。

本案回應當代都市發展對氣候調適、生態網絡及社會包容性的多重需求，為高雄的城市景觀與環境治理提供具體且可複製的實踐經驗，亦值得作為建築、景觀與都市規劃領域持續關注與深入探討的重要案例。



最 乾 淨 的  
空 氣 科 技

風扇自動清



凍結洗淨 3.0<sup>+</sup>

真 正 省 電 霸 主\*

張鈺菁  
日立冷氣品牌代言人

Cooling & Heating

air

\*真正省電霸王係指2025.1.31止，家用變頻機種RAC-22NE3之CSPF12.50與他社同等級機種於經濟部能源署網站登錄之數值比較。



聚焦高雄

## 以修代買 讓循環經濟走進城市日常

文 / 圖 | 高雄市政府環境保護局

### 高雄市環保局維修志工隊的制度化實踐

在永續發展與循環經濟逐漸成為城市治理核心議題的今日，如何讓政策理念真正走進市民生活，是各城市共同面對的課題。高雄市政府環境保護局近年來，除持續推動資源回收與減量政策外，更進一步從「延長物品使用年限」出發，透過制度化的維修服務與志工培育，建構一套結合公共參與、環境教育與實務行動的「循環維修模式」，讓循環經濟不再停留於口號，而是成為城市日常的一部分。

### 從政策理念到具體行動：循環維修的城市實驗

高雄市環保局觀察到，許多被丟棄的物品並非無法使用，而是缺乏適當的維修資源與技術支援。基於此，環保局將「維修再生」納入資源循環推動策略，規劃巡迴及定點式維修服務，透過實際修繕行動，減少可避免的廢棄物產生，並同步傳遞正確的消費與使用觀念。

在制度設計上，維修活動並非零星辦理，而是依計畫目標定期推動，涵蓋小家

電及玩具等日常用品，並結合現場解說與操作示範，讓民衆在參與維修的過程中，理解物品結構與保養方式，進而改變「壞了就換」的消費習慣。

### 穩定量能的維修服務，讓循環經濟看得見

透過有系統的規劃與執行，高雄市環保局已逐步建立穩定的循環維修服務量能。維修活動不僅走入社區活動中心、校園及清潔隊，也進駐夜市、百貨商場等高人流場域，將環保行動帶進市民最熟悉的生活空間。

在實際成果上，維修服務已累積辦理數十場次，檢修項目涵蓋各類小家電與玩具，整體修復率維持在相當水準，確保資源價值不被浪費。這樣的執行模式，不僅減少廢棄物產生，也讓市民在親身體驗中，感受到循環經濟的實際效益。

### 維修志工隊的成立：打造城市的長期修繕能量

循環維修能夠穩定推動，關鍵在於「人」。為此，高雄市環保局於近年正式成立維修志工隊，將原本零散的志工支

援，轉化為具制度化管理與專業培訓的服務團隊。志工隊成員來自不同年齡層與背景，涵蓋青年、中壯年及高齡志工，形成跨世代、跨專長的維修夥伴關係。

志工隊不僅有明確的分工架構，也透過志願服務制度建立完整的管理機制，確保服務品質與志工權益。每一場維修活動，均配置具備相應技術的志工人力，讓維修服務能兼顧安全性與專業性。

### 系統化培訓，讓志工從熱心走向專業

為強化志工服務能量，高雄市環保局規劃一系列循序漸進的增能培訓課程，內容涵蓋用電安全、工具操作、零件辨識及實務維修演練。透過長時數、多梯次的培訓設計，協助志工累積實務經驗，也讓技術得以在不同世代間傳承。

這樣的培訓制度，使維修志工隊逐步發展出「教學型維修」特色，志工在提供服務的同時，也扮演環境教育推廣者的角色，引導民衆理解維修背後的資源循環意義，進一步擴大政策影響力。

### 從活動到網絡：循環維修的下一步

在累積實務經驗與服務成果後，高雄市環保局已著手規劃將循環維修從活動型態，逐步發展為區域型、常態化的服務網絡。未來，透過結合既有清潔隊及展示場域，設置固定維修據點，並持續培育志工人力，讓市民在日常生活中就能接觸維修資源，形塑「修繕優先、汰換其次」的城市文化。

### 讓修繕成為城市的永續語言

高雄市環保局以維修志工隊為推動核心，所建構的並非單一環保活動或短期政策宣導，而是一套結合制度設計、專業人

力培育與公共參與機制的循環經濟實踐模式。透過有系統的維修服務規劃、志工組織建置與教育訓練，高雄逐步將「修繕再生」從活動型行動，轉化為可長期運作的城市治理工具，讓資源循環不再停留於理念層次，而是落實於市民日常生活中。

在此過程中，循環維修不僅有效減少可避免的廢棄物產生，更透過實際操作與現場互動，引導市民重新理解物品價值與使用行為。當民衆親眼見證物品經由修繕得以延續生命週期，「珍惜資源、延長使用」不再只是環保口號，而是能被實際感受與學習的生活態度。這樣的行為改變，正是循環經濟能在城市中深耕的重要基礎。

同時，維修志工隊的制度化運作，也為城市累積了穩定且可持續的修繕能量。透過跨世代志工參與與專業培訓機制，維修行動成為知識與經驗傳承的平台，連結不同年齡層與社群，強化社區凝聚力，並拓展公共參與的深度與廣度。這樣的治理模式，展現出循環經濟不僅是環境政策，更是一種促進社會連結與公共價值的城市實踐。

展望未來，高雄市環保局將持續精進循環維修推動策略，結合既有公共場域與在地資源，逐步建構常態化的維修服務網絡，讓修繕行動成為城市生活中自然存在的一環。透過不斷累積實務經驗與制度成果，高雄正為永續城市治理提供一個可複製、可延伸的實踐典範，並以實際行動，讓「修繕」成為城市對永續發展最具體、也最溫暖的語言。

## 高雄維修志工隊活動成果照片

### 維修志工專業增能培訓，打造城市修繕能量

高雄維修志工隊透過系統化的專業培訓課程，強化志工在電表操作、烙鐵使用、零件辨識及小家電維修等實務能力，逐步培養具備安全意識與專業技術的維修服務人力，為城市循環維修奠定長期運作基礎。（114年6月18日）



### 結合宣導活動，將循環經濟理念帶入市民生活

高雄維修志工隊透過多元宣導活動，將環保理念融入互動體驗，引導民衆在日常生活中理解資源循環與減廢的重要性，讓循環經濟成為可被感受與實踐的生活行動。（114年6月28日）

### 志工化身環境教育推廣者，深化環保學習成效

維修志工隊成員同時擔任環境教育講師，透過互動式教學方式與孩童交流，將環保知識轉化為易於理解的學習內容，落實環境教育向下扎根的推動目標。（114年5月20日）



### 走入校園，以親子互動推動循環教育

高雄維修志工隊進入校園，運用遊戲與互動活動拉近親子距離，在輕鬆氛圍中宣導資源循環與惜物再生觀念，讓環保教育融入家庭與校園日常。（114年5月24日）

### 透過媒體宣導，擴大「以修代棄」的社會影響力

藉由媒體宣導活動，高雄維修志工隊提升民衆對小家電維修再利用的認知，引導消費行為從「壞了就丟」轉向「修好再用」，以實際行動減輕環境負擔。（114年7月12日）



### 累積實務經驗，建立志工自主維修能力

透過持續自學與專業訓練，高雄維修志工隊逐步累積維修與環境教育實務經驗，已具備獨立完成小家電檢修的能力，展現制度化培訓的具體成果。（114年6月14日）

### 現場維修結合宣導，落實延長物品使用年限

志工於活動現場進行小家電檢修服務，並同步向民衆說明正確使用與保養方式，透過實際示範，引導市民延長物品使用壽命，實踐循環經濟精神。（114年6月7日）



### 志工協作與經驗交流，提升整體維修效率

高雄維修志工隊於活動現場進行技術交流與協作維修，透過彼此經驗分享與分工合作，提升修繕效率與服務品質，展現團隊化運作的專業能量。（114年6月14日）

# YKK ap<sup>®</sup>

連續21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。

日本頂級水密窗

日本專業安裝技術

永續服務



法規探討

# 高雄市建案民生管線 聯合挖掘課題

文 / 圖 | 高雄市政府工務局道路挖掘管理中心  
主任 溫日宏

## 前言

高雄市「建案民生管線聯合挖掘」制度規範於「高雄市道路挖掘管理自治條例」（下稱挖管條例，108/08），該條例第10條：新建房屋之臨時性水、電管線，或永久性管線之道路挖掘申請，應由管線單位召開聯合挖掘協調整合會議，並作成書面紀錄後，再向主管機關共同提出申請，必要時並得向主管機關請求協助。

高雄市政府工務局道路挖掘管理中心（下稱挖管中心）在106年3月成立，負責道路挖掘之申請受理、許可與施工、維護管理及裁罰等業務。

本文即就挖管中心歷年受理建案民生管線聯合挖掘申請案件以及常面臨課題彙整說明，以利業者遂行業務。

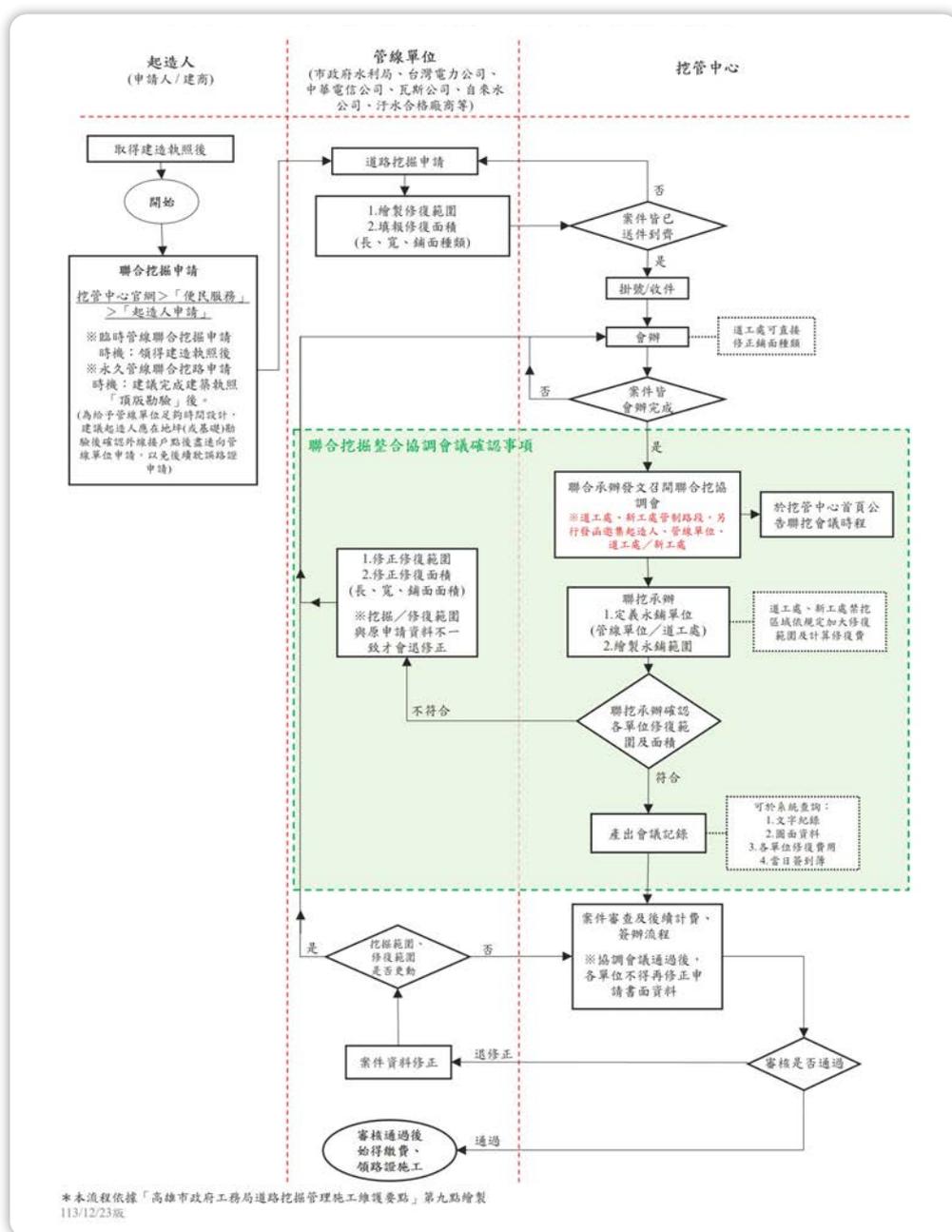
## 歷年建案整合挖掘

挖管中心統計近5年（110~114年）整合高雄市建案民生管線聯合挖掘案件與節省道路重複刨鋪面積如下表1所示。每年整合建案達上千餘件，經由整合電力、自來水、電信、瓦斯與汙水等管線聯合挖掘，後續可避免重複刨鋪面積達10餘萬平方公尺，對於城市減碳與維護路平均有一定助益。

表1 高雄市建案管線申挖道路與刨鋪情形表

年度	110	111	112	113	114
整合建案數	1,586	1,524	1,755	1,542	1,257
節省刨鋪面積(M <sup>2</sup> )	137,822	140,144	158,351	106,524	91,746
未依規定辦理聯合挖掘裁罰件數	15件	32件	23件	21件	10件
未依規定辦理聯合挖掘裁罰件數/ 建案整合數	0.95%	2.09%	1.31%	1.36%	0.79%

挖管條例原規定「建案民生管線聯合挖掘會議」係由管線單位召開，但實際運作並無法順利執行，是故挖管中心在112年8月修正「高雄市政府工務局道路挖掘管理施工維護要點」（下稱施工維護要點）第9點，改由主管機關（工務局）召開聯挖協調整合會議（承造人得參加）並律定每周二、四上午固定開會，以服務業者與減少管線單位作業負擔。其標準作業程序詳如圖A所示。



圖A 高雄市政府工務局新建房屋聯合挖掘協調整合SOP

一般業者在取得建造執照後即可向五大管線單位掛號申請，挖管中心會待管線單位完成送件後，收件會辦相關路權與目的事業主管機關，之後排定聯挖會議，並依施工維護要點協調整合如下事項：（1）再次確認起造人或承造人申請管線埋設需求。（2）就各管線

單位挖掘復舊範圍協調整合。復舊範圍應以方正區塊復舊為原則。(3) 挖掘重疊區塊協調施工順序臨鋪及律定最後永鋪復舊之管線單位。

為管理建案聯合挖掘，挖管中心在高雄市道路挖掘管理系統建構**聯挖管制模組**可隨時掌控進度（詳圖B）。



圖B 高雄市道路挖掘管理系統聯挖管制模組

備註：管線單位可由生命週期>施工通報欄位的"聯合挖掘臨鋪/永鋪狀態回報"按鈕查看聯挖的案件資料

## 申挖受理單位

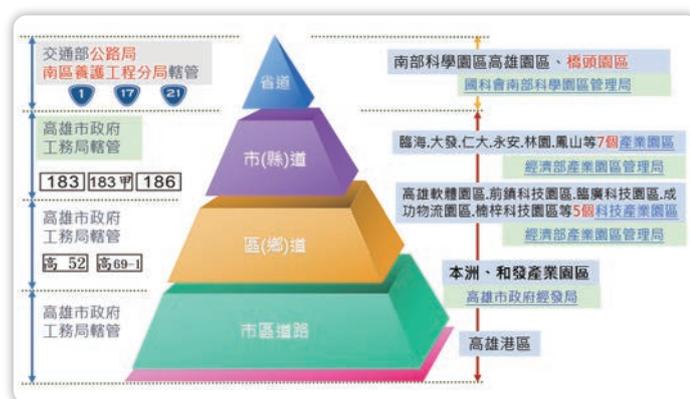
建築基地區位不同[如面前道路可能為公路、市區道路或未開闢都市計畫道路；區位可能位於國科會科學園區、經濟部產業園區或本府經發局開發產業園區等]而受有不同申挖法令之規範，且其範圍內道路養護權責分工單位也不同，高雄市一般可區分如圖C所示。

如在公路申挖，要由公路局南區養護工程分局受理並依「交通部公路局受理挖掘公路作業程序手冊作業程序」辦理；如在科學園區範圍內道路申挖，要由國科會南管局受理並依「南部科學園區挖掘道路埋設管線管理要點」辦理...

## 聯挖課題

高雄市建造執照加註事項之一：  
申報開工後應將民生管線整合圖說送本局道路挖掘管理中心彙整，以利申挖。以下整理建築施工到領取使用執照過程中與管線及申挖道路有關之課題如下：

- 未確定五大管線需求，致已復舊道路後再提出新的管線埋設需求而受挖掘管制
- 未於聯挖會議階段一併提出妨礙建築施工之桿件遷移、拆除（參照高雄市建築管理自治條例第51條），致道路復舊後再提出遷桿而受挖掘管制



圖C 高雄市道路養護權責單位分工圖

- 建案急於申請使照先行復舊面前道路（參照高雄市政府建築物申領使用執照竣工查驗注意事項第2點），導致管線單位因新鋪路面未進場施工
- 台電管路施作完畢並完成路面永鋪，但之後穿線遇管障又需再變更管路而受挖掘管制，致無法送電影響交屋
- 工程單位未主動邀集施工路段施工中建築物起造人、管線單位召開挖掘協調整合會議（參照高雄市道路挖掘管理自治條例第29條），承造人也可能未注意道路翻修改善資訊，導致路面被刨鋪後而受挖掘管制
- 一定規模建案要復舊建築工地基地地界起20公尺內所臨道路（參照高雄市建築工程竣工查驗臨接道路損壞修護範圍及品質管控方案）未與管線單位協調施工，導致路面被重複刨鋪
- 建案基地未面臨已開闢都市計劃道路，或處於裡地，導致埋設管線需使用私人土地（參照高雄市道路挖掘管理自治條例第16條及大法官釋字第 440 號）而影響送水送電

對於上開課題，起承造人務必要再確認管線埋設需求，最好在地坪勘驗前提出，此時接埠點確認有利於管線單位變更設計管路；另承造人要隨時注意道路翻修資訊（工務局道工處<https://pwbrmo.kcg.gov.tw/News.aspx?n=ED93BF87BDF2C76F&sms=93D8750AC71998D3>），如有施工重複路段要及時回報挖管中心進行整合，避免受申挖管制或重複刨鋪，對於使用他人土地埋設管線部份，挖管中心審核路證並不要求檢附協議書，但起承造人可參照民法第786條請求管線安設權已讓管線單位進場…。

## 結論

為確保公共安全與衛生，依建築法73條非經領得使用執照不准接水，接電與使用。工務局考量道路挖掘埋設管線需求與領得使用執照要將面前道路復舊平整要求，推動「建案民生管線聯合挖掘」，減少道路重複挖掘。

## 參考文獻

- [1] 義守大學, 114年度「高雄市道路挖掘管理中心業務執行專案」成果報告書, 2025年12月  
 [2] 風傳媒, 高市挖管中心韌性發展有成八年十大成果回顧, 2025年12月16日  
<https://www.storm.mg/article/11088463>





WEBSITE



新品上市

# 奧倫賽

Orense

1200X600mm

防滑性佳，地壁兩用，極致耐磨，室內外空間首選



CR61203560



TES6120027H



TES6120028H



TES6120029HH

## 雄洋有限公司

E-mail | [sanyo.kas@msa.hinet.net](mailto: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

市場行情

# 2026高雄房地產市場 AI產業落地與政策調控後 的剛性契機

文 | 高雄市房屋市場調查協會  
榮譽理事長 吳曜廷

## 一、高雄市房地產的重大產業升級利多

歷經了近年來的快速成長，2026年的高雄房地產市場已從「話題驅動」轉向「實質建設落地」的階段。高雄不僅穩坐台灣南部半導體重鎮，更在AI人工智慧浪潮下，成功爭取國際算力中心進駐，為城市價值帶來第二波結構性的提升。以下列舉幾項左右未來房市的關鍵實質利多：

### 鴻海與輝達 (NVIDIA) 算力中心進駐亞灣

繼亞灣2.0計畫啟動後，高雄成功爭取到鴻海與輝達 (NVIDIA) 合作，在高雄軟體園區建置先進算力中心。這標誌著高雄從「製造中心」升級為「AI研發運算樞紐」。隨著超級電腦與AI人才的進駐，亞灣區的商辦需求與周邊高階住宅租賃市場將獲得強勁支撐。

### 台積電2奈米廠量產與擴建

楠梓產業園區的台積電設廠計畫已進入實質收割期。第一座2奈米廠 (P1) 預計

於2025年開始量產，後續P2、P3廠亦在積極推進中。不同於早期的設廠傳聞，如今是「工程師實質進駐」與「產能開出」的階段，這為楠梓、橋頭帶來了穩定且高薪的剛性購屋人口，房市支撐力道從投資轉為實質居住需求。

### 捷運黃線進入主體工程階段

作為串聯高雄核心區的關鍵路網，捷運黃線已揮別規劃階段，正式進入主體工程施工期。這條路線串聯了亞灣區、衛武營、澄清湖等精華地帶，預計將大幅改善原本大眾運輸較弱的東高雄（如三民、鳳山）交通機能，沿線站點的房地產價值將隨著工程進度而具備抗跌保值的特性。

## 二、高雄市政府的產業轉型成績單

高雄市政府近年來堅持「半導體S廊帶」與「數位轉型」雙軸發展，2024至2025年間招商動能依舊強勁，重點領域包括：

## AI與半導體雙引擎

除台積電外，超微（AMD）等國際大廠亦將研發中心設於高雄，加上原有的月光封測聚落，高雄已形成完整的「晶片製造+AI運算」生態系。這不僅提升了產業薪資水平，也讓高雄在全台科技版圖的地位更加穩固。

## 三、南部半導體S廊帶的深化發展

原本的S廊帶概念已進一步深化為「AI科技走廊」。從北端的路竹、橋頭科學園區（硬體製造），一路延伸至南端的亞灣區（軟體研發與算力）。這條廊帶串聯了居住、就業與休閒，預計未來五年內，將持續吸引中北部科技人才南漂，成為高雄人口紅利的主要來源。

## 四、軌道經濟效益外溢

隨著環狀輕軌成圓營運以及捷運黃線動工，高雄的城鄉發展界線進一步模糊。過去被視為蛋白區的鳳山中崙、仁武、小港等地，因交通便利性大幅提升，加上市中心房價外溢效應，成為首購族與自住客群的熱門選擇。

## 五、中央銀行信用管制後的市場質變

2024下半年至2025年，中央銀行祭出的「第七波選擇性信用管制」對市場造成顯著影響，房市熱度從沸騰回歸理性。

### 投資客退場，剛需當道

在貸款成數縮減與寬限期取消的雙重壓力下，短線投資客幾乎全面退場。2025年的交易量雖較前兩年萎縮，但這反而讓

市場籌碼更加乾淨。留下來的買盤多為具備實質居住需求的自住客與長期置產族。

### 價格趨穩，個案表現分歧

在資金緊縮下，房價不再像過去齊頭式大漲，而是呈現「量縮價穩」格局。地段佳、建商品牌優良的個案仍具創價能力，但部分機能未到位的蛋白區則面臨盤整壓力。這是一個「選股不選市」的階段。

## 六、國際經濟與利率環境的影響

### 通膨趨緩與降息預期

隨著全球通膨壓力逐漸緩解，市場關注美國聯準會（Fed）的降息步伐。若2026年進入降息循環，將有助於減輕購屋族的房貸負擔，並可能釋放部分被壓抑的遞延買盤。

## 七、建案產品規劃趨勢：回歸適居性

### 三房與舒適兩房重回主流

過去因應高總價而極致壓縮的「奈米宅」產品，在投資客退場後接受度降低。自住客更重視居住空間的合理性，因此標準三房或坪數較為充裕的兩房產品，將成為2026年的市場主流。建商推案策略也開始調整，從「拼低總價」轉向「拼產品力」。

站在2026年初的轉捩點回望，高雄房地產市場剛剛經歷了一場前所未有的「三溫暖」。

過去三年間，我們見證了台積電設廠傳聞帶動的瘋狂，看見了房價在短短兩年

內跳漲30%甚至50%的奇蹟；然而，剛過去的2025年，我們也親身體驗了市場在瞬間急凍的肅殺。根據最新統計，2025年高雄市全年的買賣移轉棟數僅剩31,196棟，創下了近15年來的歷史新低，與高峰期相比，年減幅高達三成。這是一個極為強烈的訊號。它告訴我們：「閉著眼睛買都會賺」的時代已經徹底終結。

2026年的高雄房市，將不再是齊頭式上漲的單行道，而是一場殘酷的「K型分化」。一邊是半導體與AI產業落地帶來的實質剛需（火），另一邊則是央行信用管制與超漲區面臨的賣壓風暴（冰）。身為市場參與者，我們不能只看見台積電的2奈米光環，更必須直視那些正在退潮裸泳的風險地帶。

本文將從多空雙向的角度，為您剖析2026年高雄房市的真實全貌。

## 一、空頭警訊：市場面臨的五大結構性逆風

雖然產業利多確實存在，但我們必須先誠實地面對市場正在惡化的基本面。目前的市場修正並非短期波動，而是針對過去幾年「過度槓桿」與「過度預期」的總清算。

### 1. 交易量窒息：橋頭與新興重劃區的「腰斬」警訊

「量先價行」是不動產市場的鐵律。當交易量出現崩跌式萎縮時，價格的鬆動只是時間問題。

2025年的數據顯示，高雄房市的降溫並非均勻分布，而是呈現「蛋白區崩跌、蛋黃區盤整」的態勢。最令人觸目驚心的

案例發生在橋頭區。這個曾經因為「橋頭科學園區」與「台積電外溢效應」而被投資客瘋搶的區域，2025全年買賣移轉棟數竟然量縮超過60%，跌幅比腰斬還慘烈。

為什麼？因為這裡過去三年的漲幅完全是建立在「對未來的想像」而非「現有的機能」。當央行抽走資金銀根，投資客退場，橋頭新市鎮面臨的是龐大的預售屋交屋潮，以及極度匱乏的生活機能。沒有足夠的自住客接手，這裡正從「投資天堂」轉變為「多殺多」的重災區。前金、鼓山等區域的交易量也出現了50%以上的衰退，顯示高總價產品在資金緊縮下同樣面臨流動性枯竭的危機。

### 2. 政策鐵拳：第七波信用管制後的流動性危機

2024下半年至2025年，中央銀行祭出的第七波選擇性信用管制，堪稱是壓垮駱駝的最後一根稻草。

這次政策的核心在於「去槓桿」。銀行房貸水位的緊縮，導致貸款成數下降、寬限期取消，甚至出現排隊等撥款的現象。這對於高度依賴財務槓桿的投資客來說是致命的。過去「買房抗通膨」的邏輯，在貸款利率上升與成數受限的雙重夾擊下，變成了「買房即套牢」。

市場上出現了大量的「平盤轉讓」甚至「賠售換現」的案例。特別是在預售屋市場，許多在2023-2024年高點進場的投資客，面臨交屋前的貸款不足問題，被迫選擇違約退戶或降價求售。這種流動性危機正在侵蝕市場的信心，買方深知「現金為王」，議價心態轉強，賣方市場正式轉為買方市場。

### 3.房價所得比的天花板：在地購買力的極限

儘管房價漲幅趨緩，但高雄的房價所得比（Price-to-Income Ratio）仍處於歷史高位。根據內政部數據，高雄市的房貸負擔率已超過41%，這意味著一個家庭超過四成的收入必須用來繳房貸，這還是在利率尚未進一步大幅攀升的前提下。

我們必須承認一個殘酷的事實：高雄在地的薪資結構，跟不上房價飆漲的速度。

雖然半導體工程師薪資高，但他們畢竟是少數。絕大多數的高雄在地受薪階級，面對動輒35萬、40萬甚至50萬一坪的房價，已經喪失了追價能力。當在地剛需被價格排擠出局，而外來投資客又因政策退場，房價在高檔懸空，缺乏實質支撐，這就是典型的「有價無市」。

### 4.供給過剩與「點燈率」的考驗

走訪北高雄的楠梓、橋頭、仁武等重劃區，你會發現一個弔詭的現象：建案一棟棟落成，外觀宏偉，但入夜後「點燈率」卻極低。

過去幾年建商為了搶搭台積電熱潮，瘋狂推案。這些在2021－2023年間銷售出的預售屋，將在2025－2027年間集中完工交屋。據估計，未來兩年高雄將迎來龐大的新成屋供給潮。在人口並未顯著暴增的情況下（高雄市整體人口仍呈流失狀態，僅特定區域微增），這些空屋誰來住？租賃市場能否消化？

若租金投報率無法覆蓋房貸利息（目前的租金投報率許多已低於2%），持屋成本將迫使多屋族拋售，進一步加劇價格下行壓力。

### 5.全球經濟的不確定性：2026年的外部變數

我們不能忽視國際局勢對高雄房市的間接影響。2026年，全球經濟面臨「高利率滯後效應」的考驗。若美國經濟陷入衰退，或川普上台後的貿易保護主義重啓，將衝擊台灣的出口導向經濟。高雄作為工業與港口城市，對於全球景氣波動極為敏感。一旦科技業接單下滑，無薪假或裁員風險增加，目前支撐房市的「科技紅利」將瞬間轉為利空。專家普遍預測，這波房市空頭修正可能延續至2026年底。

## 二、多頭底氣：支撐房價不崩盤的「三根支柱」

儘管上述風險險峻，但我並不認為高雄房市會出現類似2000年或1997年式的崩盤。為什麼？因為這次的基本面與過去截然不同。市場雖冷，但有三根強力的支柱在下方托底。

### 1.台積電2奈米量產：從「本夢比」轉為「本益比」

這不是幾年前的PPT簡報，而是現在進行式。台積電楠梓廠的P1廠已於2025年第四季正式導入2奈米製程量產，P2、P3廠工程亦在如火如荼進行中。

這意味著數千名高薪工程師已實質進駐高雄。這群人的購買力是真實的，他們的居住需求（租或買）也是真實的。這股力量雖然無法支撐全高雄的房價，但足以支撐楠梓核心區（如高大特區部分地段）與捷運沿線的優質產品。房市從靠題材炒作的「本夢比」階段，進入了靠實質租金與自住需求支撐的「本益比」階段。

## 2.AI算力中心的戰略地位

除了晶片製造，高雄在2025—2026年成功爭取到輝達（NVIDIA）與鴻海合作的AI算力中心進駐亞灣。這標誌著高雄產業結構的「軟硬整合」。AI產業帶來的不僅是硬體工程師，還有軟體研發人才、數據分析師等白領階級。這群人對於居住品質的要求更高，偏好市中心、有景觀、有管理的精緻住宅，這為亞灣區與南高雄的房市提供了另一股支撐力道。

## 3.營建成本的不可逆性

這是建商最不願降價的底層邏輯。雖然土地價格漲勢暫歇，但營建成本（工資、原物料、碳稅）依然居高不下。2025年開徵的碳費，更進一步墊高了鋼筋水泥的成本。在成本卡死的情況下，新推案的價格具有僵固性。建商寧可「縮量保價」、延後推案，也不願賠本殺出。這形成了一種「價格上有鍋蓋（買氣弱），下有鐵板（成本高）」的盤整格局。

## 三、2026年市場展望：K型分化的劇本

綜合上述多空因素，2026年的高雄房市將上演一齣「強者恆強，弱者補跌」的劇本。

### 1.贏家圈：成熟機能區的「避風港效應」

在市場動盪時，資金會回流到最安全的地方。三民區、左營區（巨蛋商圈）、鳳山精華區將是2026年的贏家。

數據已經證明了這一點：在2025年全高雄交易量一片慘綠時，三民區是唯一逆勢抗跌、甚至量能突出的區域，被稱為「一個人的武林」。為什麼？因為這裡有

成熟的商圈、便利的交通、明星學區。自住客不願意去住荒涼的重劃區，他們寧願回流市中心買中古屋或優質新案。這裡的房價或許不會暴漲，但抗跌性極強。

### 2.輸家圈：炒作過頭的「鬼城風險」

相對的，那些距離市中心遙遠、機能尚未成形、純粹靠題材炒作起來的區域，將面臨嚴峻的修正壓力。橋頭新市鎮外圍、楠梓邊陲地帶、小港部分區域，若缺乏實質人口移入，房價可能面臨10%甚至15%的回檔。

這裡的「多殺多」將最為劇烈。早期的低成本投資客尚有獲利空間，可能會率先殺出；而晚期進場的投資客若撐不住貸款壓力，將成為法拍市場的潛在來源。

### 3.產品趨勢：回歸適居性

過去幾年為了壓低總價而極致壓縮的「奈米宅」（如15坪兩房），在2026年將被市場唾棄。隨著自住客成為主力，他們重視的是「能住人」的空間。標準三房、大兩房（室內實坪18坪以上）將重回主流。此外，隨著AI時代來臨，具備智慧建築標章、充電樁配置完善、物業管理優良的社區，將享有更高的溢價空間。

## 四、關鍵策略建議

面對這樣一個多空交戰、充滿不確定性的2026年，不同角色的市場參與者應當如何自處？

### 給購屋者（自住客）：耐心是最大的美德

- 不急著出手：目前市場是買方市場，時間站在你這邊。賣方（尤其是投資客）的壓力會隨著時間推移而增加。

- 大膽議價：對於掛售已久的物件，特別是新成屋，不妨大膽砍價。從實價登錄的85折開始談起並非不可能。
- 避開地雷區：盡量避開推案量過大、點燈率低的重劃區。選擇三民、左營、鳳山等成熟區域，雖然單價看似較高，但保值性與生活品質遠勝前者。
- 給置產族（長期投資）：現金為王，擇優佈局
- 汰弱留強：檢視手中的資產組合。若有位於炒作區、租金投報率低的物件，應趁早獲利了結或停損出場。
- 關注軌道經濟：捷運黃線正在施工中，其沿線的成熟站點（如建工路商圈、五甲商圈）目前房價相對低估，長線來看具有補漲空間。
- 準備好現金：2026年下半年可能會出現一些因為資金斷鏈而急售的優質資產（Distressed Assets），那是進場撿便宜的最佳時機。

### 給建商：減量經營，品牌決勝

- 不衝量，求質：控制推案節奏，避免在供給過剩區域倒貨。
- 產品力升級：在價格難漲的情況下，必須透過建材升級、售後服務、軟體加值來爭取客戶。

### 結論：理性回歸，見證高雄的結構性轉變

2026年的高雄房市已進入「產業落地」與「政策調控」並行的新常態。這不再是「風口上的豬都能飛」的盲目擴張時代，而是一場痛苦但必要的排毒過程—市場正在排除過度的投機泡沫與不切實際的價格幻想。

雖然短期交易量受信用管制而萎縮，但台積電2奈米投產與AI算力中心的實質進駐，為高雄奠定了強韌的經濟底氣。這種價格修正對城市長遠發展反而是件好事，它讓房市回歸理性，讓真正想安身立命的人才看見契機。

展望2026年，我「看空虛胖的泡沫，但看多城市長遠的骨架」。對於自住與長期置產者而言，在市場回歸理性、波動趨穩的當下，正是審慎挑選優質資產的最佳時機。這一年，是屬於理性主義者的年份。



## 新建案 名單廣告

# 精準獲客 需求首選

### 站內精準客群

均為潛在找房需求準客

### 準客 轉化

### 高留資轉化

站內實測數據: 20%到場率

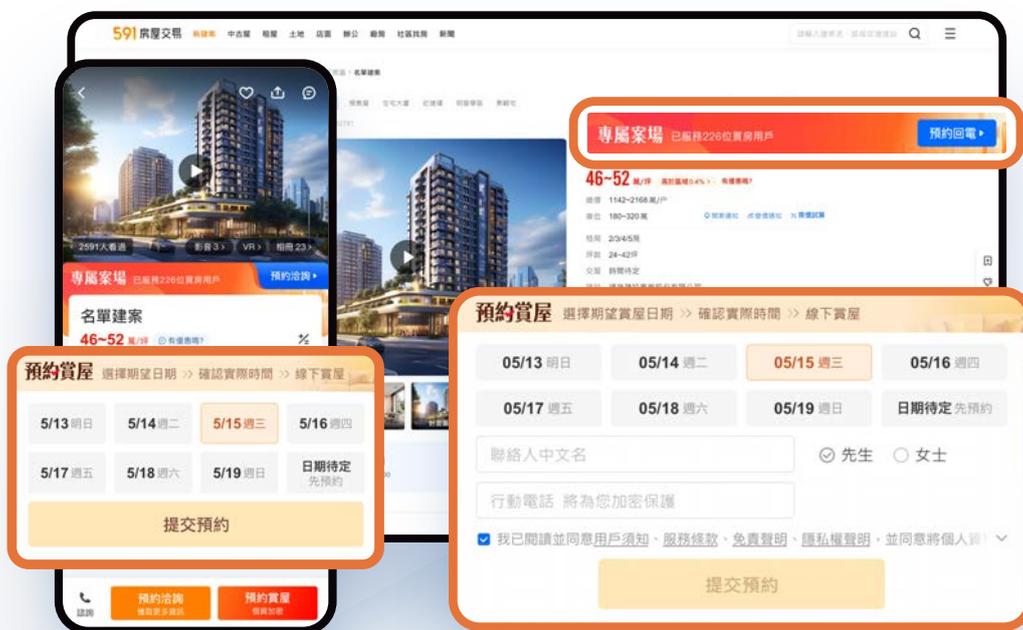
### 客戶3大特徵

覆蓋廣泛 黏著度高 精準潛客



### 名單3大特點

高轉化 高來人 高成交



歡迎與我們聯絡

TEL 02-8511-3266

EMAIL [info@digitm.com.tw](mailto:info@digitm.com.tw)



掃QR碼查看更多



焦點話題

## 台版地面師 1.4億元真實詐騙案

主文節錄自 " 地面師詐術全破解 - 全民反詐實戰手冊 " ( 張欣民 著 )

文 | 編輯部彙整

據警政署165打詐儀錶板統計，2025年台灣整體詐騙財損金額達893.26億元，受理件數高達16.2萬件，打詐及防詐成為政府強力宣導及防治重點。而在各種詐騙類型中，平均又以房地產詐騙案件的財損金額最高，台版地面師橫行，民衆與業者都必須提高警覺。

這起台版地面師詐騙案發生於2020年至2024年，地點包含雙北市，犯罪集團透過偽造「代筆遺囑」與「認證聲明書」，鎖定「未辦理繼承的不動產」，藉由律師、警察、地政士、書記官、里長等專業人士合謀，成功詐取價值超過新臺幣1.4億元的不動產與現金。

這種犯罪手法與2017年日本「積水房屋詐欺案」中的假冒地主、偽造產權文件、買通公職人員有異曲同工之妙，然而，台灣地面師案件的獨特性在於，利用孤獨死與無繼承人不動產之漏洞，透過偽造遺囑合法化產權轉移，這在日本的地面

師案件中較少見。

### 詐欺過程：如何騙取不動產？

這個詐欺集團是鎖定「未繼承不動產」，主要有以下特點：孤獨死者遺產，獨居長者去世後，因無近親繼承或繼承人長期在國外，成為犯罪目標。未辦繼承登記的財產：依照《土地法》第73-1條，這些不動產在超過15年仍未繼承時，可能就會由國有財產署進行標售，犯罪集團則趁機「先發制人」。

### 真實過程

2020年間，新北市永和區前安和里長鄧長安，知悉里內一名獨居陳姓婦人往生後，留下一間不動產與上千萬元存款，於是心生歹念，找友人蔡尚岳討論謀取遺產，蔡尚岳再找上律師蔡鴻榮諮詢，蔡鴻榮則提議可以偽造「假遺贈」文件，製造陳婦生前要把遺產贈與他人的假象，再由

蔡鴻燊出面公證，藉法律漏洞，順利轉移陳婦名下不動產，帳戶款項也被全領走。

蔡尚岳便食髓知味，還找來友人王煜堤加入共謀策畫，成立全絨公司，根據台北市地政局未辦理繼承專區的列管名冊，實地勘察不動產後，篩選出「可以詐騙」的被害人。

在檢警調閱的大量戶政、地政、國稅、金融等相關資料中，發現有6件**代筆遺囑**，均由律師蔡鴻燊認證，陸續追查才發現背後的龐大犯罪組織。不只有里長、律師、還有員警和書記官。

### 詐騙犯案手法

他們的犯案手法，是利用員警以及戶政人員查詢個資後，再派人前往勘查被繼承人的不動產，如發現無法聯繫繼承人，不動產即成為犯案標的，再偽造租賃契約，請鎖匠開門，找尋被繼承人筆跡及相關戶籍、土地權狀資料，偽造代筆遺囑。檢警調查發現，台北市有1名老婦人過世後，松山區、大安區2處共6千萬元的房產，即被他們偽造遺囑過戶，另有被害人價值2,500萬元房產也被過戶，這犯罪手法就宛如日劇《地面師》的翻版。

最後檢方總共扣押房屋7間、土地14筆，初估市價約6,000萬元，檢警清查該集團申辦不動產過戶共有11件，包含6件已經過戶，另5件尚未過戶，不法所得達1.4億元。包含律師蔡鴻燊等44人，2024年11月被台北地檢署檢察官依貪汙治罪條例、偽造文書，公務員收賄、詐欺取財等10多項罪起訴。

### 情報來源

詐團會蒐集各地政事務所公告的「**未辦理繼承的不動產**」名單，利用這些資訊當成「狩獵名單」，從中挑選合適的目標。此外，也透過「內線公職人員」查詢往生者戶籍資料、繼承人狀況、出入境紀錄，確認是否有繼承人會出面阻止交易，這些內線人員包括鄰里長、戶政人員、警察、書記官等。

### 詐騙手法解析

#### 1. 鎖定目標

利用戶政與地政系統，查詢「未辦理繼承」的不動產清單。勘查現場，確認無人管理、不易發現的標的物。

#### 2. 偽造合法佔有證明

先偽造「租賃契約」，再找鎖匠開門進入房屋。在進一步搜尋及竊取屋內的被繼承人筆跡、戶籍資料、土地權狀。

#### 3. 製作假遺囑，變造產權

依據掌握的筆跡，偽造遺囑，內容聲稱房屋遺贈給特定對象。由律師公證人公證遺囑，使其看起來具有合法性。

#### 4. 透過公職人員包庇，迅速完成過戶

員警、書記官、戶政人員等政府部門的這些內應人員，協助調閱個資並且隱瞞異常交易。之後就迅速辦理房產過戶，讓財產轉移至詐騙集團成員名下。

#### 5. 變現房產，不法獲利

得手後就低價拋售房屋，將房產變現。透過多層轉手，規避監管，迅速套現1.4億元，整個過程充滿了戲劇性。

詐騙流程



地面師詐騙案主要涉案成員與角色

角色	身份	主要職責
蔡尚岳	土地掮客（主謀）	負責組織詐欺集團，策劃標的選擇、資金運作、聯絡內線
蔡鴻榮	律師（軍師）	以「認證聲明書」確保偽造遺囑能通過地政機關審查
駱勁達	中山分局警員	負責查詢死者是否有繼承人、監控親屬出入境記錄
游立綸	新北地院書記官	內部提供繼承案件資料，確保遺囑不會被質疑
許政鎧、鄧長安	永和地區里長	透過關懷獨居老人，收集房產資訊，確認可行詐欺標的
葉姓、王姓戶政人員	戶政事務所內線	提供完整戶籍資料，協助確定無繼承人
全絨有限公司	假房仲公司	偽造房屋租約、詐騙鎖匠開鎖，確保房屋內部資訊

共40多名嫌犯涉及本案，2024年7月陸續遭台北地檢署起訴。

如何防範這類詐騙手法

1. 地政機關應強化「繼承列管」透明度與查驗

- 應加強未辦理繼承名冊的保密性，避免被有心人士濫用
- 建議提供警示功能，讓繼承人能及早悉產權異動

2. 強化公證人員與律師的稽查制度

- 對於經常辦理「代筆遺囑」或「疑似高風險案件」的律師，應設專案稽核
- 建立「公證案件紅燈警示」系統，避免一人包辦多起疑似遺產過戶案

3. 推動「繼承提醒」及「地籍異動即時通報」

- 產權異動時，地政機關應強制通知已知繼承人
- 透過簡訊、LINE等系統，主動告知產權即將異動資訊

#### 4. 獨居老人與弱勢族群的社會安全網

- 推動社區巡守、鄰里互助，避免獨居者無人問問
- 增加對獨居長者遺產、財產的法律保障與信託機制

#### 5. 嚴懲內鬼與資訊洩漏

- 強化戶政、警政系統的查詢紀錄控管
- 違規查詢個資者，應重罰或移送法辦，遏止內鬼作亂

面師詐騙案件，很多人可能會拿來跟日本史上最大的地面師積水房屋詐騙案做比較，可以發現這兩個案子的相同處，皆涉及產權變更詐欺，並使用偽造文件與買通公職人員的方式行騙。這些地面師們組織嚴密、分工明確，皆包含律師、內線人員、偽造專家等專業人士。

但台版地面師案件有其獨特性，那就是利用高齡化社會孤獨死者，透過偽造遺囑詐騙，而非假冒地主。利用法規漏洞，透過假遺囑及「認證聲明書」來讓地政機關誤信遺囑合法性。

### 總結

這是一起台灣史上第一件類似日本有組織的地面師詐騙案，也是最大的一件地

台版地面師案vs.日本積水房屋地面師案

對比項目	台版地面師案（2020-2024年）	日本（2017年積水房屋案）
主要目標	未辦理繼承的不動產（鎖定孤獨死者或無繼承人）	產權複雜、長期間置的土地
犯罪手法	偽造代筆遺囑、認證聲明書，合法變更產權	假冒地主，偽造土地權狀與公證文件
涉案成員	律師、警察、里長、公務員、戶政人員	假地主、公證人、銀行人員
偽造文件	代筆遺囑、繼承文件、房屋租約	土地所有權狀、銀行印鑑證明、公證書
變現方式	將房屋抵押貸款、快速轉售房產	騙取企業定金或全款後捲款逃逸
詐騙金額	1.4億元新臺幣	70億日圓（約19億新臺幣）

資料來源：作者整理



**RAINBOW**  
虹牌油漆



# 全彩崗岩漆

rainbow pro stone paint

| 水性牆面裝飾塗料 | 極致仿石質感效果 | 如天然石材的美感 |



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](http://www.rainbowpaint.com.tw)

MAKIBELLI



馬可貝里  
ITALY



地\_卡拉卡斯 DA18P002

90X180聖羅米蘭系列

**空間有限 美感無邊**  
義式美學紋理 盡在馬可貝里



馬可貝里官網

| 冠軍磁磚高雄品牌形象館

地址: 高雄市仁武區澄觀路2段476號  
TEL: 07-3535293



建材新知

## 專利人造石廚衛 打造日系耐候收納新標竿

文 / 圖 | 堡立企業有限公司

日本核心工藝「ものづくり（造物精神）」強調從無到有、兢兢業業的職人底蘊。產品規劃由內而外深植此項精神，其設計範疇不僅侷限於廚具硬體，更導入行為研究，嚴謹推敲每一項可能的作業流程。透過對空間效能與收納邏輯的精確計算，研發團隊在產品問世前，便已針對使用者在操作過程中可能面臨的痛點進行預判與優化，展現出極致周全的日系細膩思維。專利素材技術從1976年開始製造人造大理石浴缸的技術，延伸至廚房的水槽及檯面，數十年不斷的精進，開發素材材質、實驗、改良，打造出專有的人造石材質及特性。獨有的人造大理石可抗污、承受高溫、耐撞擊、耐磨，水槽與檯面無接縫拼接，不論在清潔、使用上，能給您長時間使用的安心感。

### 石粉烤漆多功能面盆

洗臉盆和浴室櫃檯的表面非常光滑和緻密，因此水垢和油漬很難附著，容易清潔。由於洗臉盆和浴室櫃檯之間沒有縫隙或台階讓污垢進入，因此可以防止水垢和黴菌等污

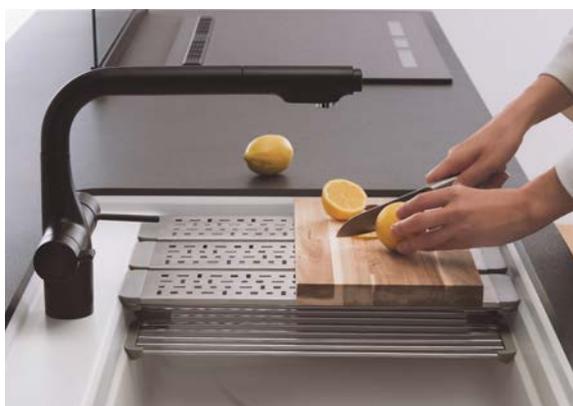
垢粘附。

面盆和櫃檯堅固均勻，即使使用多年後表面變暗，也可以通過拋光輕鬆恢復。與陶瓷面盆相比，更耐跌落衝擊，經久耐用，可長期使用。

### 人造石水槽

材質、製作方法、造型均為原創。這就是為什麼它總是美麗的。一體成形且非常順滑，櫃檯背面與水槽的連接處或排水管都沒有縫隙，因此不會積聚污垢。





處理各種物品（例如食物、火鍋和重型炊具）的廚房櫃檯和水槽需要廚房的獨特特性。這就是為什麼我們使用人造大理石進行內部開發和成型，這是原材料。

在我們悠久的歷史中，我們通過反映客戶反饋並繼續從材料開始進行改進來提高質量。將人造石的特性發揮到最大化：耐磨

（硬）、耐高溫又不怕撞擊（厚），更擁有能透光的獨家技術。

#### 耐高溫、抗撞擊、廚房清潔超輕鬆

任何頑垢髒汙只需輕輕一抹，立即回復原本的樣貌！這樣兼具實用且保持美觀的體驗，正是TOCLAS堅持做到的力與美完美結合。

#### 日系收納

結合使用方式及操作習慣，不但提高廚具本身的收納量，多出較一般歐系廚具的30~50%，更因其結合操作方式，摒除單一化設計，使一般日系具備之收納功能條件再進化！

#### 烤漆門板

每一扇門都經過精心雕琢





對木材無所不知的熟練職人技師用“眼睛”和“雙手”成就最高品質。

這是因為沒有兩塊木頭是相同的，為了了解木頭的紋理、含水量、形狀和顏色的差異，需要有機器無法做到的人的感覺和細膩的調整。

除了對品質充滿信心和責任外，我們還通過檢查機器的耐熱性和紫外線性來繼續保持最高品質。

#### 溫度和濕度都急遽變化的廚房環境

烤漆門板即使在這些惡劣條件下也能保持其美觀和性能。沒有縫隙讓灰塵進入，耐久性極佳，讓您喜愛的空間長久保持美麗。

#### 釋放壓力舒緩疲憊的衛浴空間

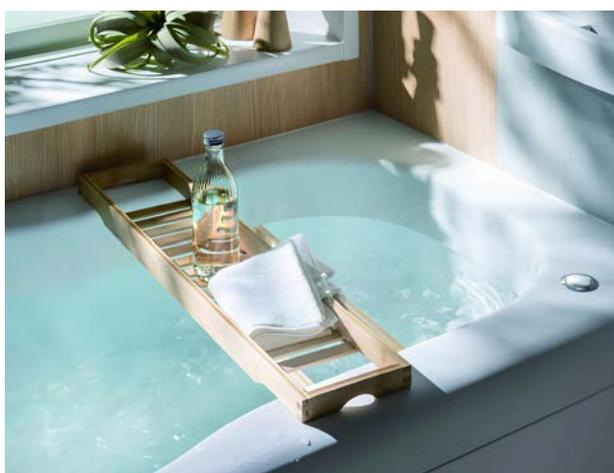
釋放日常生活的疲憊，讓身心煥然一

新。在寬敞的空間中放鬆身心。舒適的材質裝點著這裡。伴著泡泡和輕柔的聲響，感受徹底的放鬆。

持續引進的日系工藝，不僅是將「ものづくり」的職人精神具象化，更成功透過專利素材技術與空間精算科學，解決了現代居家環境中清潔、收納與耐用性的多重痛點；在追求實用機能與感官美學的平衡點上，不僅為業界樹立了新標竿，也為追求高品質生活的消費者，提供了最全方位的空間解決方案。



官方網站



# HCG

## 羽耀登場 智領未來

Feather Bright, Future Insight.

智慧型超級馬桶  
AFC6526FTGR

精湛型單體馬桶  
AFC1626CGR



和成全智能馬桶新登場  
NEW SMART TOILET



人物專訪

## 提倡央行放鬆管制 顧及百姓自住及換屋需求

專訪 五福建設副董事長 歐洲豪

對建築業者來說，2025年及2026年絕對是壓力爆肝的一年，尤其是手上現金流不足的建商，今年恐怕不好過。若是銷售不如預期，現金流短缺又遇上貸款障礙，財務槓桿壓力過高，將導致斷頭風險；再者，若是土地庫存不夠無法繼續推案，不推案等同斷炊，公司旋即陷入存亡之戰，現今正是20幾年來房地產業最嚴峻的時刻。

加上央行第七波選擇性信用管制措施的餘屋貸款限制，「試算一個新建案，土地及建物成本向銀行融資5成，完工後尚未售出的待售戶，在第七波信用管制下銀行餘屋融資僅能貸款市價的3成，所以取得使照後如果要再跟銀行借款，就必須要再準備自有資金去償還不足的餘屋貸款額度，這筆金額一旦漏算，公司就可能會出現財務吃緊及周轉問題了。」，所以從事房地產還是建議推案的自有資金要調高，才不會面臨成屋後反被銀貸限縮的困境。

更令人憂心的，114年僅在高雄鬧得沸揚揚的土方問題，不僅對南臺灣的建築業者影響很大，更在115年擴及全台，政府雖積極處理土方清運問題，但每個月的利息錢與人事管銷完全石沉大海；更讓人膽戰心驚的是，倘若在這段土方停擺期間造成鄰損或民衆受傷，後續問題只會更加複雜，建築同業每天提心吊膽”挫咧等”。就算政府解決了土方問題，可預見的是未



「鄉庭瀧環」



「鄉庭瀧環」外觀(日)

來清運成本仍會大幅度的增加，在房市不景氣的情況下，卻要不斷的墊高營建成本，對所有建商來說簡直是雪上加霜。

實價登錄自2012年實施以來，看似提升成交價透明化，事實上卻造成不動產被“標價化”，價格定錨效果讓房價愈墊愈高，賣方依據實價登錄為起價，最終成交價只會高於實價登錄的價格；疫情過後這波房價上漲，不僅是人工及原物料上漲，更是房價、地價飆升所致，中央及地方政府釋出的土地招標，在競標下不斷的墊高

地價，連帶帶動了鄰近的不動產價格上漲，十餘年來不斷推升，默默地將房價、地價推升到至高點。

進入第一線房市已20多年，在實價登入實施之前，房地產除非遇到國際重大情事才會暴跌，鮮少像這幾年這樣的大起大落，其實房地產需要的是長期穩健的發展，實價登錄如此公開透明，讓房地產被標價化，間接使得房地產變相成為炒作商品，業者對實價登入如此透明公開的政策也很是無奈。



「鄉庭瀧環」客廳(左)、主臥(右)



「鄉庭瀧環」外觀(夜)

時序已經走進2026年，不少業內人士仰首期盼今年下半年會有政策紅利釋出，提振市場買氣；雖然年底縣市長選舉在即，房市經營環境勢必會較為友善，但是房市真正的水龍頭開關，還是掌握在央行手裡，近幾年來央行的政策採步步緊縮，土融成數一路從8成慢慢調降至4+1成，餘屋貸款現也緊縮至市價的3成，七波的選擇性信用管制措施，導致連自住換屋需求的民衆也難以換屋，長期以軟著陸方式，嚴控房地產市場泡沫化。對於央行穩定房市

金融的目的，雖予以支持無可厚非；但在安定金融市場之餘，也期許央行不要忽略了民衆的自住需求與換屋的權利。

台灣已是全球矚目的科技島，發展AI產業鏈為重中之重；但同時也希望政府不要忽視房地產這個傳統內需的火車頭產業，政策必須讓業者得以生存，讓民衆得以換屋，產業有流動有活水，穩固實質的內需經濟，台灣才能維持生生不息的能量。



「鄉庭瀧環」銅雕藝術社區

# 裝潢建材 · 一站到位

飾面板材、地板、房間門、系統櫃，全方位建材選擇就在「科定」



塗裝木皮板



環保批批板



環保美耐板



科定塑合板



星光擬真板



木地板

手刮/寬幅

超耐磨木地板

批批木地板

SPC地板



浴櫃



廚具



系統櫃



房間門



強化木芯板



強力膠



了解更多KD



線上預約平台



KD業務



線上型錄

專人服務，期待您的來電

科定諮詢專線 0800-053-053





友案參訪

## 雙北市友案參訪 飽覽特色建案

文 | 編輯部

友案參訪行程安排相當充實，由理事長率隊，理監事及會員熱情參加。此次參觀的4案皆具特色，包括有基地面積超過3千坪大案、有信義區住商混合大樓、也有松山區單價220萬豪宅，亦有淡水區建築大師規劃的景觀住宅，一次看好看滿。

### 新建案參觀

#### 漢皇River Sky

投資興建	漢皇開發股份有限公司
案場地址	新北市永和區永和路一段88號
產品別	住宅大樓
基地面積	3,167坪
車位規劃	平面式910個
樓層規劃	地上36層／地下6層
棟戶規劃	4棟／1,264戶／18店面

### 個案特色

「漢皇River Sky」為永和最大、最複雜公辦都更案（回饋37戶社宅以及約300多坪活動中心），高樓層俯瞰360米北市繁華天際。中正橋直通台北車站，雙北通勤快速便利。下樓相遇綠寶石河濱公園，24公頃綠意鋪展眼前，寵物公園、球場、散步道多元齊備亦鄰近仁愛公園、四號公園。比漾廣場、樂華夜市享多機能一站式購物體驗。中正路、永和路雙商圈，承襲捷運頂溪站人流匯聚。鄰近優質學區，擁有完整教育資源，培育國際視野。



## 昇陽國際 ONE 360

投資興建	昇陽建設企業股份有限公司
案場地址	台北市信義區基隆路一段360號
產品別	住宅商辦大樓
基地面積	約725.4坪
車位規劃	汽車283位／機車178位
樓層規劃	地上31層／地下7層
棟戶規劃	3戶一般零售業／170戶商辦事務所
格局規劃	1~2房（約26~40坪） 毛胚房（約75~89坪）

### 個案特色

「昇陽國際 ONE 360」建築結構採SRC+UBB制震結構設計，地下七層採逆打工法施工。採用SI工法，建築結構體與內部裝修完全分開，可以隨需求放心改裝，而不影響到主結構體的壽命，引進UB整體衛浴工法。以英國GA Group團隊，延續打造W Hotel的世界經驗，以18米全景玻璃包廂，讓整座城市的框景在腳下活躍；挑高6.8米私人接待會所，收納奢華至上享樂主義。



## 璞永敦仰

投資興建	璞永建設股份有限公司&豐泰地產
案場地址	台北市松山區敦化北路56號
產品別	集合住宅
基地面積	約626坪
車位規劃	平面式181個
樓層規劃	地上23層／地下6層
棟戶規劃	1棟／60戶住家／2戶店面
格局規劃	毛胚，86、120、240坪

### 個案特色

「璞永敦仰」為敦化北路建築地標，產品定位為86-120坪精品宅邸，規劃為單層3戶，高樓層更可遠眺陽明山，建築立面以大量透明帷幕構成，居住空間「由內而外」的透明視界，全國獨一無二。基地聳立於敦北樹海之上，並與台北小巨蛋形成永久棟距，在高樓林立的北市屬於難得的景觀之一。基地緊臨南京微風商圈與南京金融商圈，是北市正核心精華地段，擁有敦化國中國小雙重明星學區，發展成熟的生活圈為本區一大特色。



## 麗寶鐸藝

投資興建	麗寶集團-福茂開發股份有限公司
案場地址	新北市淡水區中正路一段138號
產品別	住宅大樓
基地面積	662.55坪
車位規劃	平面式99個
樓層規劃	地上14層／地下3層
棟戶規劃	80戶住家／2戶店面／40戶事務所
格局規劃	一房（13~16坪） 二房（18~27坪） 三房（30~40坪） 辦公室（19~43坪）

### 個案特色

「麗寶鐸藝」擁無邊際景觀，位於淡江大橋第一排景觀條件，淡海灣區宜人居住條件，搭配四季園藝植栽，楓香、緬梔、大葉欖仁等等，住在鐸藝像是住在風景裡。全棟精緻稀有格柵外觀，獨棟清水模泳池會所，有如美術館的公設空間；室內無走道空間設計，格局方正，無坪效浪費。交通便捷，淡江大橋即將通車，30分鐘直達國門機場、雙北核心區；輕軌藍海線二期發包，延伸黃金捷運紅線，到站即到家。

### 感謝心得

本次參訪特安排兩階段行程，分別為建案參訪及建材展參觀，由本會理事長率隊，參加理監事、會員及會務人員共83人。首先第一天安排台北優質建案參訪，非常感謝各案場的熱情接待，從開始的簡報、路線規劃並分組帶看到後續細節解說，真的感受到滿滿的用心。第二天則安排來到一年一度的台北國際建材展現場，會場內展示最新的建築建材技術、永續設計及市場趨勢，相信會員們應該有滿滿的收穫。

最後特別感謝台北市、新北市不動產友會的協助安排，並招待豐盛宴席，席間歡樂溫馨、交流熱絡，增進彼此情誼，此趟參訪行程會員受益良多。



# 台灣 瑪摩 雙橡園家居

高雄展示中心 | 義式生活美學，值得您親自品味

全球首創精品磁磚與  
國際家居逾600坪沉浸式展場

全台唯一符合  
VERSACE總公司時尚標準

VERSACE



【預約參觀】將由專人與您聯繫服務



會務活動

## 全力投入參與剩餘土石方管理 50週年慶高爾夫球賽揭開序幕 114年12月－115年2月活動彙整

文 | 編輯部

本季營建餘土問題仍為產業焦點，本會積極參與政府主管單位的溝通協調，提供業界第一線的意見與建議。在柯理事長的帶領下，本會從內部的「技術法規委員會」提出相關法案修正建議，再擴大邀請議員及市府建管長官蒞會列席，到參與公聽會由理事長代表發言為會員生存權益據理力爭，及參加管理條例修正案座談會提出具體建議，最後召開說明會，將最新處理收受土石方作業方案提供給會員。

外部交流主要是參與「高雄車站土地公辦都更」、「五權段公辦都更案」及「高捷O9站A基地土開案」等簽約典禮，公辦都更及開發案在高雄熱烈展開。講座及研討會馬不停蹄地進行，舉辦「不動產買賣糾紛案例分享」、「五大管線聯合挖掘」等講座，及舉辦「2026年上半年房屋市場研討會」，邀請高雄市房屋市場調查協會理事長蔡博丞及原東聯合建築師事務所許毓哲建築師分別針對「2025年房市檢討&2026年房市展望」、「華廈的規劃及法規運用」進行說明及實務分享，內容精彩豐富。

115年3月18日為本會創會50週年紀念日，各項慶祝活動已陸續展開。由本會高爾夫球隊率先於1月23日假信誼球場盛大舉行「50週年紀念暨理事長盃高爾夫聯誼賽」，並邀請大高雄不動產建築開發公會、高雄市建築經營協會－高爾夫球隊共同協辦。現場總計近160人共同參與盛事，場面盛大非凡。

### 理監事會

115.1.22.假本會會議廳召開「第十六屆第五次理監事聯席會議」，會議由理事長柯俊吉主持，出席理監事35人，會中聽取會務報告及研議通過多項決議案。



## 各項會議



### 技術法規委員會

114.11.19.假本會會議廳召開「技術法規委員會」，針對近期本業在經營上所遭遇法規與相關執行面的問題予以說明，會議由主任委員江肇偉主持，理事長柯俊吉列席指導，副主任委員蔡曜鴻、許承凱、邱全弘、委員張家豪、陳致傑、黃添銘、蔡政志、鄭定凱、游光煒、謝羸賢、陳勇良及秘書長陳

鴻益、副秘書長張麗卿皆出席會議，會中委員針對「高雄市營建工程剩餘土石方管理自治條例修正草案第二十三條」提出建議，為能更深入反映會員意見，會議決議另行邀請高雄市議會工務委員會召集人陳玫娟、曾麗燕及高雄市政府建築管理處處長沈崑草蒞會討論。

### 「營建餘土處理」研商會議

營建剩餘土石方之運送問題，已嚴重影響本會會員工地施工進度，除有隱藏性的工安危機，亦造成工地幾近全面停工，為此公會於114年9月起陸續積極參與及召開多場相關會議，期為會員爭取合法權益。延續114.11.19.「技術法規委員會」決議，本會於114.12.2.召開研商「高雄市營建剩餘土石方管理自治條例」會議，會議由理事長柯俊吉主持，技術法規委員會主任委員江肇偉、



副主任委員許承凱、邱全弘、委員吳柏辰、黃添銘、蔡政志、會員禾筴建設董事長劉必武、副總經理吳國崙及秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿皆出席會議，會中除邀請陳玫娟、曾麗燕兩位議員及高雄市政府建管處正工程司趙慶昇、承辦人古子恩與會，並提出會員對「高雄市營建工程剩餘土石方管理自治條例」修正案不合理之意見，期所提方案能獲共識。

同月22日高雄市議會召開「高雄市營建剩餘土石方去化處理廠設立及運作機制探討」公聽會，產官學代表皆出席研討，本會理事長柯俊吉、常務理事蔡曜鴻、許承凱、理事吳柏辰、江肇偉、邱全弘、候補理事黃添銘、副秘書長張麗卿及會員多人參加，會中柯理事長代表發言為本業生存權益據理力爭。



同月23日高雄市政府辦理「高雄市營建工程剩餘土石方管理自治條例修正草案」送議會第四屆第六次定期會二、三讀前座談會，會議由市府副秘書長王啓川、工務局局長楊欽富、建管處處長沈崑章共同主持，本會柯理事長、理監事、會員、市議員、土資場業者皆出席會議，理事長提出希望港區收受土石方能比照公共工程由A到C、簡化土資場申請流程、建議放寬透天回填土暫置基地

同一街廓相鄰之土地之限制、台電管挖土方之認定同公共工程等議題。惟市府長官只認同回填土暫置同一街廓擴大範圍之建議，且前提需訂定相關管理規定。



## 本會50週年籌辦會議

115.1.6.假本會會議廳召開「50週年慶第四次討論會議」，會議由理事長柯俊吉主持，副理事長陳又齊、常務理事黃証彥、張雅婷、理事吳柏辰、涂麗雅、高爾夫聯誼會第34屆會長郭致宏、總幹事林泓安、第32屆會長張志豪、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿、幹事鄭園蓉、葉思岑皆出席會議，會中除進行「理事長盃高爾夫邀請賽」籌備收支報告案外，亦決議「公益音樂會」及「澄清湖健走」活動日程及地點，相關籌備細節將於115.3.4.續行討論。





## 會刊編輯委員會

114.12.16.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」，由主任委員黃証彥主持，網路地產王總經理陳韻如、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿及幹事鄭園蓉出席討論，會中為第276期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第277期內容編排之方向與大綱等。

## 外部交流

### 高雄車站土地公辦都更簽約典禮

114.12.17.高雄市政府舉辦「高雄車站專用區四、五及商四土地公辦都更簽約典禮」，冠德建設將與日本森大廈都市企劃株式會社合作，借鏡「虎之門之丘」複合式開發經驗，並建置立體連通天橋串聯至高雄車站天棚，打造隨時有人生活、有人造訪的城市空間，本會監事卓昱延、秘書長陳鴻益共同出席，共襄盛舉。



### 五權段公辦都更案簽約典禮

114.12.23.高雄市政府舉辦「高雄市苓雅區五權段公辦都更案簽約典禮」，該基地原為苓雅清潔隊舊址，全案將依規劃取得銀級綠建築標章與耐震標章，並導入雨水回收、透水鋪面與多層次綠化設計，本會副理事長陳又齊代表出席。

## 高捷O9站A基地土開案簽約典禮

115.1.22.高雄市政府舉辦「高雄捷運O9苓雅運動園區站A基地土地開發案」簽約典禮，該基地緊鄰苓雅運動園區，規劃運動相關商業設施、智慧節能住宅，本會監事卓昱廷、秘書長陳鴻益共同出席。



## 支持市政 展現公會公益

115.1.29.高雄市政府社會局舉辦「115年度高雄市『雄愛逗陣迎春暖·獨老樂活賀新年』致贈獨居老人年節禮盒暨感恩儀式」，本會理事長應邀出席並獲頒感謝狀，望藉此活動讓獨居長輩提前感受年節溫暖氣氛。

## 會員服務

### 營建剩餘土石方處理情形說明會

114.12.10.假高雄科工館南館S105教室召開「營建剩餘土石方處理情形說明會」，邀請高雄市政府工務局派員針對高雄港區整地收受土石方進場前之執行方式及監測標準予以說明，會中並邀請邱議瑩立法委員及高雄市政府環境保護局、高雄市營建剩餘土石方資源處理商業同業公會理事長林瑞益、總幹事黃凱章列席協助說明，出席人員逾180人出席，對港區收受土石方作業皆有進一步瞭解。





## 不動產買賣糾紛案例分享講座

114.12.18.本會假高雄市立美術館演講廳舉辦「不動產買賣糾紛案例分享講座」，特邀請法律顧問黃如流律師主講，理監事及會員逾140人出席聆聽，會中講師解析不動產之法定優購權及其效力、廣告內容不符是否主張買賣瑕疵予以解約退屋、土地使用權之法律效力等相關疑義，為會員建立不動產買賣之正確觀念。

## 五大管線聯合挖掘講座

115.1.8.本會假本會會議廳舉辦「五大管線聯合挖掘講座」，會中邀請高雄市政府工務局道路挖掘管理中心主任溫日宏主講，本會技術法規委員會主任委員江肇偉及理監事、會員近70人出席聆聽，會中講師除針對聯挖法令及程序說明以外，並補充許多在實務上應注意事項。



## 房屋市場研討會

115.1.14.本會與大高雄不動產建築開發公會聯合舉辦2026上半年「房屋市場研討會」，會中邀請高雄市房屋市場調查協會理事長蔡博丞及原東聯合建築師事務所許毓哲建築師分別主講「2025年房市檢討&2026年房市展望」、「華廈的規劃及法規運用」，並進行說明及實務分享，內容精彩豐富，兩會理事長列席指導，本會房屋市場委員會副主任委員江肇偉及理監事、會員皆踴躍出席。





## 營建剩餘土石方去化新制說明會

為協助會員第一時間了解土石方去化新制流程，本會於115.1.30.假高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心視聽教室召開「營建剩餘土石方去化新制說明會」，特邀請高雄市政府工務局建管處第三課林崇斌課長蒞會說明，會議由本會柯理事長主持，會中會員針對新制之疑慮逐一提問，出席會員近200人均瞭解制度與執行重點。

## 履約保證審查會議

本會於114.12.4.、12.16.、115.1.15.召開「預售屋履約保證機制—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及過半數委員出席，並審核通過永信、慶旺建設、宏苑建設等3家公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保」之3個預售屋建築個案。

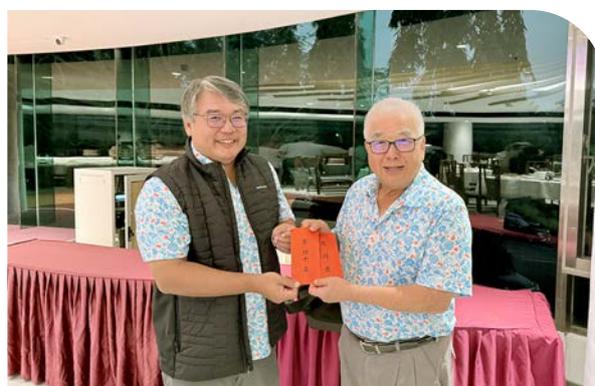


## 會員聯誼

### 高爾夫聯誼賽

本會高爾夫聯誼會於114.11.21.、12.19.假大崗山、觀音山球場球敘，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。

為慶祝本會創會50週年，由本會高爾夫聯誼會籌辦，特訂於115.1.23.假信誼球場盛大舉行「50週年紀念暨理事長盃高爾夫聯誼賽」，並邀請大高雄不動產建築開發公會、高雄市建築經營協會—高爾夫球隊共同協辦。



首先開球儀式邀請到本會理事長柯俊吉、榮譽理事長張調、張永義、陳武聰、黃焯輝、陸焯廷、大高雄公會理事長李正聰、榮譽理事長劉文城、台灣省不動產建築開發公會聯合會榮譽理事長黃啓倫、高雄市建築經營協會榮譽理事長江子超等10位建築業大家長共同開球，現場參賽者近160人齊聚一堂，場面熱鬧非凡。賽後移至漢來飯店金鳳廳舉行頒獎典禮、趣味抽獎活動及聯誼餐敘，整場盛會在歡樂中畫下完美句點。



特別感謝贊助單位：

光洲建設/隆大營建/華友聯開發/合心開發/欣巴巴事業/鼎宇建設/華雄建設/中洲建設/福懋建設/友友建設/上揚建設/宏碁建設/居興建設/永富達工程/舊振南食品/高雄保時捷中心/虹牌油漆永記造漆/日商三菱重工/HCG和成/和易洋行

# Roca

全球領導衛浴品牌



Smartly Attainable

智淨之享 一座到位

## In-Wash<sup>®</sup> 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

# 變革激發韌性 高雄展現新願景

文 | 陳韻如

在市政府的積極建設下，高雄正經歷一場結構性演進，隨著鴻海與輝達（NVIDIA）算力中心進駐亞灣，高雄正式從「製造中心」轉身為「AI研發樞紐」；楠梓產業園區台積電2奈米製程正式量產，更將房市支撐力從投資話題轉化為穩定的剛性居住需求。同時，捷運黃線Y16站動工與國道7號計畫的推進，正逐步建構支撐都會區300萬人口的交通骨幹，高雄新願景正一步步走在實踐的路上。

台灣房地產市場正處於空前嚴峻的時刻，央行第七波選擇性信用管制對中小建商造成巨大財務壓力，對高雄市更是雪上加霜，營建工程剩餘土石方管理的問題，從去年延伸到今年，高雄市首當其衝幾近全面停工，理事長帶領團隊積極溝通協調，為會員業者據理力爭。

產業艱困鎖喉，中小企業最有感，五福建設副董事長歐洲豪直言，現金流與土地庫存不足的業者，在餘屋融資限縮至三成的環境下，已陷入存亡之戰；高雄市房屋市場調查協會榮譽理事長吳曜廷更表示，2026年的高雄房市預計將呈現「K型分化」，成熟機能區展現「避風港效應」，而缺乏機能、純靠題材炒作的區域預料將面臨修正壓力。

市場動盪之際，不法份子亦伺機而動。本期收錄的「台版地面師」詐騙案，揭露犯

罪集團如何鎖定孤獨死者房產，利用專業人士合謀偽造遺囑詐取1.4億元。這提醒了產業界，在追求資產增值的同時，更需強化法律防護意識。

在綠色建設方面，高雄果嶺自然公園的設立，將過去封閉的高爾夫球場轉化為公眾共享的生態資產，這不僅是都市綠地的擴增，更透過低干擾開發與棲地復育，落實了「韌性城市」與「生物多樣性」的永續性，兼顧經濟發展與生態修復的思維。

這種修復後再運用的概念，絕對是未來的新觀念，像是本期介紹環保局推動的「維修志工隊」計畫理念，引導市民從「壞了就換」轉向「修繕再生」，落實循環經濟，實踐物盡其用，推動惜物愛地球。

時局艱困、外部環境不友善、營運結構改變、會員戮力求生、公會團結對外等等，這些過程未來都將寫進歷史，這些事件在時光長河中將只是個頓點，未來正繼續往前走下去，相信改變後的重生，一定會比過去更好。





# 合歡鋁門窗

*Ho Huan Aluminum*



台正字第 8199 號



Quality Management  
QC001

CNS正字標記認證工場  
ISO 9001認證工場



## ORLANDO | ROCCA | CLASSIC-FS

IDEA combines the aesthetics of glass with the advantages of a high-quality glass acrylic. The matt surface reveals a special depth effect — an interplay of transparency, gloss and opacity.

