

NO.278

2026.06

# 高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

## 資金高度集中股市 房市回歸個案表現

從海上重新認識高雄  
文化遊艇串起港灣風景

新台17線南段年底拚全線通車

股轉房保本族漸出籠  
股市資金終將回歸房市

走過半世紀 本會歡慶50週年



高雄文化遊艇

封面照片提供：高雄市政府觀光局



高雄市不動產建築開發  
商業同業公會

The Real Estate Development  
Association of Kaohsiung

TOTO

於日常 品味非比尋常

NEOREST LS

賦予衛浴獨上的靈魂

以流線外型 勾勒時尚

綴波紋飾條 三色恣選

盡享隨心所嚮 日常始得以鑑賞



NEOREST<sup>®</sup>  
LS

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，歡迎到各經銷點參觀實品

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



reddot winner 2022

- 02 建築心聲 資金高度集中股市 房市回歸個案表現 | 理事長 柯俊吉
- 08 市政建設 清大高雄校區正式啟用 | 高雄市政府經濟發展局 | 編輯部彙整  
打造半導體與產學創新新動能
- 13 港都櫥窗 從海上重新認識高雄 文化遊艇串起港灣風景 | 高雄市政府 | 編輯部彙整
- 17 聚焦高雄 橋頭科學園區加速成形  
南臺灣科技廊帶進入實質擴張期 | 高雄市政府經濟發展局、內政部國土署  
| 編輯部彙整
- 21 法規探討 公寓大廈管理條例案例分享 | 昭明法律事務所律師 何曜男
- 29 市場行情 六都交易量持續盤整 高雄房市展現支撐力 | 編輯部
- 32 焦點話題 新台17線南段年底拚全線通車 | 高雄市政府工務局 | 編輯部彙整  
串聯橋頭、楠梓、左營成科技廊帶新動脈
- 35 建材新知 2026建築能效披露元年 | 冠軍建材  
高性能再生綠建材如何成為「建案增值之鑰」
- 39 人物專訪 股轉房保本族漸出籠 股市資金終將回歸房市 | 編輯部  
專訪 龍廷建設董事長 戴嘉聖
- 43 會務活動 走過半世紀 本會歡慶50週年 | 編輯部  
115年3月－5月活動彙整
- 52 編輯手記 台積電強勢推進 高雄蛻變科技城 | 編輯部

## 廣告索引

- |                        |                  |                 |
|------------------------|------------------|-----------------|
| 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司       | 27 台灣博世舒適科技空調    | 42 大西洋鋁業有限公司    |
| 07 舜聯建材事業有限公司          | 設備販賣股份有限公司       | 51 高豐衛浴有限公司     |
| 11 大亞電線電纜股份有限公司        | 28 591新建案        | 封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司 |
| 12 三洋磁磚雄洋有限公司          | 31 台灣瑪摩股份有限公司    | 封底 德匠名廚股份有限公司   |
| 16 YKK AP台灣華可貴建材股份有限公司 | 34 冠軍建材高宇旺股份有限公司 |                 |
| 20 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司    | 38 HCG和豐企業股份有限公司 |                 |



建築心聲

## 資金高度集中股市 房市回歸個案表現

理事長 柯俊吉

自2024年9月央行實施第七波信用管制以來，明顯感受到政策與實務的差距日漸擴大，主要是在銀行貸款部分，銀行端對於政策性貸款承作意願不高，民衆貸不到款，購屋能力受限，成交件數大降，房地產景氣陷入低迷，央行透過政策抑制買氣，看似調控市場，卻也同時剝奪了民衆購屋及換屋的基本權利。

### 建議放寬第二屋貸款限制

央行的政策初衷，是希望管控民衆購買非自住自用的第2屋，因此2024年9月公布的管制內容，其限制條件圍繞在第2屋貸款成數降低至5成，切結12個月必須售出舊屋等等，提高民衆購買第2屋的門檻，藉此打壓新青安政策引發的投資買氣。

政策以打壓非自用的投資者為目標，無可厚非；但是卻連帶影響民衆自用換屋、以及非投資而擁有2筆不動產的購屋換屋權益。首先，自用換屋大多是以1屋換1屋為主，包括因子女出生或就學的因素換

屋、空巢期由大屋換小屋的需求、透天及公寓換住電梯住宅的需求等等。

在換屋過程中，只要是先買後賣，皆會發生同時擁有2屋的狀況，雖然政府提供12個月的切結時間，甚至2025年9月進一步延長至18個月，立意雖良好，但是實務上銀行卻不易配合，承作意願很低，一是因為查核困難耗費人力，二來是承貸戶若違規，銀行難以追討已貸出的款項，導致這類型換屋民衆很難取得貸款。

再加上房地產市場景氣低迷，購屋需求降低買方大減，中古屋的競爭力又遠不如新成屋或是新古屋，換屋時待售時間往往拉很長，民衆要賣掉中古舊屋，也是困難重重。

另尚有其他因素，民衆會擁有1筆以上不動產，包括因繼承而取得的不動產持份，該不動產可能是位在偏鄉，非屬主動性的投資炒作，繼承者也可能是首購，卻因此項規範而阻礙了真正的需求性購屋；



另有北漂民衆，在老家本有1筆自住不動產，因離鄉就業而另購1屋自住，也被約制只能取得5成貸款。雖然目前央行已將第二屋貸款成數放寬為6成，但效果有限，仍無法提振購屋買氣。

以上都不是央行原本要約制的非自用對象範圍，卻一併被限制在購買第2屋的框架內，等同是剝奪自住民衆的購屋權利，政府不應忽視第2屋的基本需求。建議將現行的限制主體，由第2屋上調至第3屋，重啟民衆換屋的基本權利，也就是說，個人若購置名下第3屋，再來限制貸款成數6成，售屋切結18個月，這樣才是比較符合民情。

### 新青安2.0莫蹈覆轍

新青安政策性貸款在112年8月推出，可說是前一輪房市景氣最重要的「推進器」，政策內容包括最高1,000萬貸款額度、40年期房貸、5年寬限期，再加上利息補貼，本質上就是用政策降低現金流壓

力，讓原本買不起的買方「先進場」，吸引許多非自用者搶進購屋，新青安1.0今年7月底將屆期，大家都很關注2.0版會有哪些條件修改。

新青安政策之所以會演變成一場完美風暴，主要是因為還有房地合一稅在一旁助攻。新青安在5年寬限期內不用繳納本金，而房地合一稅則規定持有5年以上出售的獲利稅率降至20%，在雙低成本效應下，自然吸引投資者積極進場。寄望新青安2.0版能更加貼近民情期待，符合各縣市區域的需求。

我認為，補貼內容應因地制宜，而不再是政策內容通體適用，畢竟各縣市的所得不同、房價落差大，相同條件衍生很多問題。比如台北市的平均房價超過2,000萬，貸款補貼1,000萬只是房價的五成；而非都的縣市平均房價都在1,000萬以下，幾乎全額都在補貼範圍內，並不公平。

建議應該調整以公式的型態，以各縣



市的所得及房價為變數，區分不同的貸款補貼金額及貸款利率，補貼的差異化將更加突顯補貼的公平性。另在補貼對象的資格認定上，建議要區分出真正的自住者，不要為了防堵相對少數的多屋投資者，而使得真正的自住者無辜受害，影響換屋基本權。

### 豪宅定義上限應提高

另外豪宅的總價定義也是備受爭議，公會已經向政府反應很多次，尚未得到回應。2015年定義的豪宅，10年後來到2025年房價已明顯上漲，豪宅標準應該要隨著房價調整。

以高雄市為例，央行在2015年定義為4,000萬元以上為豪宅，目前高雄市總價4,000萬元以上的住宅很普遍，在2015年至2025年的10年間，高雄市平均成交單價普遍上漲了1.5倍甚至達2倍，豪宅總價定義不但未調整，反而是增加了更多限制。導致現今一般住宅也被列入豪宅，被課予

高稅，賦稅高成本影響交易流通。

財政部在2025年2月19日調整認定標準，除了原有的3,000萬總價門檻之外，還新增了單價50萬以上（不含車位）的門檻，讓豪宅的課徵標準更緊縮；另將舊制的所得獲利率從原本17%提高至20%，售屋的所得將併入綜合所得稅當中；而持有稅中房屋稅的路段率，豪宅的課稅標準依固定比例加價（+120%）課徵等等。換句話說，豪宅被加價課稅的範圍擴大，課稅主體戶數卻因房價上漲而增加，大大影響了4,000萬以上住宅的交易量。建商為了避開豪宅，不得不將房屋坪數規劃縮小，房子愈蓋愈小，限縮房地產供給的多元性，對整體房市發展並不健康。

### 會員應降低借貸健全財務

豪宅其實早已退出主流市場，取而代之的是2-3房，但即便是小宅都賣得很辛苦，去年以來AI浪潮與台積電股價表現強勁，今年5月站上4萬點，4月底台灣上市企



業總市值達到約4.47兆美元，總市值超越加拿大躍升為全球第6大股市，反映出以科技股為主軸的台股正受到全球資金追捧，資金大量往股市集中。

資本全力前進股市，房市交易相對冷清，由於股市投資門檻較低，年輕人躍躍欲試，手上資金往股市集中。一來是看好股市前景，二來是看跌房市，三則是貸款不易，不少年輕人選擇先租屋，將資金投入股市，計畫著股市獲利後，等積攢足夠資金後再來購屋，這群屬於剛需型的首購年輕人，以租屋取代購屋，所以現在2房及3房也不好賣。

初步研判，必須要等到股市開始出現上下震盪，市場游資才有機會回流到房地產，年底又屆地方選舉，股市出現利空機率不大，股市風暴沒那麼快發生，因此房市復甦還要再等等。

房價上漲，建商只是被動過程中的一員，充其量也只是背鍋俠，近幾年的缺

工、缺料、原物料上漲、運輸成本上升，建商都要被迫接受；政府土地標售價格節節升高，土地取得成本大增；再加上房地產的萬萬稅，持有稅、囤房稅、豪宅稅、房地合一稅等等，直接或間接都在衝擊成本上漲，建商其實是受害者。

在房市回春前，呼籲同業要面對現實並調整財務槓桿，降低借貸減少風險，擴大自有資金部位。景氣低迷時期應該還會維持一陣子，供給面預料會回歸到建案本身，以個案表現為主，回歸到建案地點、產品規劃、施工品質、售後服務及品牌形象等，以自身品質提升產品的質感及價值；需求面則要仰賴政府政策來提升買方購屋能力，譬如1.提高薪資水平讓買方更有錢。2.抑是降低供給者成本引導房價不再上漲，如果前兩者都不易達成，至少要放寬融資讓買方可以輕鬆借款，降低購買門檻，才能達到人民居者有其屋的理想。

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 黃焯輝 陸焯廷 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  
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 | 高雄市政府觀光局

---

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06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

## 清大高雄校區正式啟用 打造半導體與產學創新新動能

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府經濟發展局

「國立清華大學高雄校區」於115年2月26日正式舉行啟用儀式，象徵清華大學正式扎根南台灣，也為高雄產學合作與高階人才培育揭開新頁。校區設於左營「國家重點領域校際研教園區」，未來將聚焦半導體、人工智慧、智慧製造、永續發展與智慧機器人等重點領域，進一步強化高雄在科技產業與研發量能上的布局。

清華大學自114年下半年起，便已陸續在高雄開設人工智慧、智慧製造與數位決策、IC封裝測試，以及氣候金融與創新低碳策略等4門碩士學分班課程，不過當時是借用高雄軟體園區空間異地上課；此次高雄校區正式啟用，也代表清華在南部的教學與研究據點正式成形。

目前率先啟用的進修一館，是由原兒童之家舊建物改建而成，提供教室、教職員辦公室及研究空間使用，後續新建館舍與整體工程則預計於119年完成，逐步建構完整的教學、研究與產學合作環境。隨著

校區正式啟用，今年9月「永續管理與氣候政策研究所」首屆研究生也將正式入學，並安排專任教師長駐高雄，持續強化在地教學與研究量能，未來10年內，預計將有約1,000名學生與100名教師進駐。

啟用典禮當天，包括高雄市長陳其邁、清華大學校長高為元、教育部主任秘書林伯樵，以及多位中央民意代表與地方人士皆出席見證，現場也被視為高雄高等教育與科技產業發展的重要里程碑；隨著清大與鄰近的陽明交通大學陸續進駐，「國家重點領域校際研教園區」也逐漸形成南台灣高教雙引擎，補足高雄「半導體S廊帶」發展中最關鍵的高階研發人才拼圖。

陳其邁市長致詞時表示，城市競爭力的關鍵在於人才與創新，高雄近年積極布局半導體與高科技產業，從先進製程、封裝測試到材料與設備供應鏈逐步到位，逐漸形成南台灣重要的半導體產業聚落。隨



「國立清華大學高雄校區」啟用儀式

著產業快速發展，企業對高階研發人才需求日益增加，因此產學合作與在地人才培育更顯重要。

他指出，清華大學與陽明交通大學兩所頂尖大學進駐高雄，將有助於強化在地人才培育體系，讓南部學子能就近接受優質高等教育，並與產業緊密連結，讓研發與技術創新量能深耕高雄。陳其邁也以輕鬆口吻提到，清大與陽明交大未來在高雄也許能延續「梅竹賽」傳統，或許可以到蓮池潭划船一決勝負，展現兩校「競爭又合作」的精神，在良性互動中激盪更多創新能量。

清華大學校長高為元則表示，對於高雄近年由傳統重工業城市轉型為智慧與永續城市的發展方向深受感動，也因此更加堅定清華南下布局的決心，他認為，清華進駐高雄，不只是帶來學術與人才培育資源，更希望與在地產業共同面對地緣政治、新興科技快速演進，以及淨零轉型與

碳交易等全球性挑戰。

高為元也引用學生合唱歌曲〈夢田〉中的歌詞表示，「樹再大，一開始也只是一顆小小的種子」，他形容，今日清華將這顆承載希望與未來的種子種在高雄，期待在各界共同努力下，未來能成長為支撐城市與國家發展的重要力量。

教育部主任秘書林伯樵則指出，「國家重點領域校際研教園區」是國家推動科技創新與人才培育的重要政策之一，教育部整合國發會與國科會等資源，希望將高等教育量能帶到高雄，未來也期待清大、陽明交大與南台灣大專院校能共享教學與研究資源，進一步擴大產學合作能量。

多位中央立委與地方民意代表也在啟用典禮中表達支持，認為園區建設不只是高等教育布局，更牽動高雄未來科技產業與人才發展方向，未來將持續在政策與資源面向提供協助，作為市府與校方的重要後盾。



清華大學高雄校區首波啟用進修一館，未來將陸續興建產學研發基地，補足「半導體S廊帶」高階人才拼圖。

外界也認為，「國家重點領域校際研教園區」是陳其邁任內重要的政策突破之一，透過中央與地方合作，結合教育部、國發會與國科會資源，除了讓清華大學與陽明交通大學在高雄設立校區，也讓南台灣大專院校有機會共享教學與研究資源，進一步擴大產學合作與人才培育能量。

隨著高雄持續推動半導體、人工智慧與淨零轉型等產業發展，高階人才需求也持續增加，清華大學高雄校區正式啟用，不僅象徵高等教育資源南移，更被視為高雄未來科技產業與城市轉型的重要基礎工程之一，對高雄長遠發展所帶來的影響力，絕不亞於大型企業進駐。

大亞無鉛電線 低煙無鹵防火

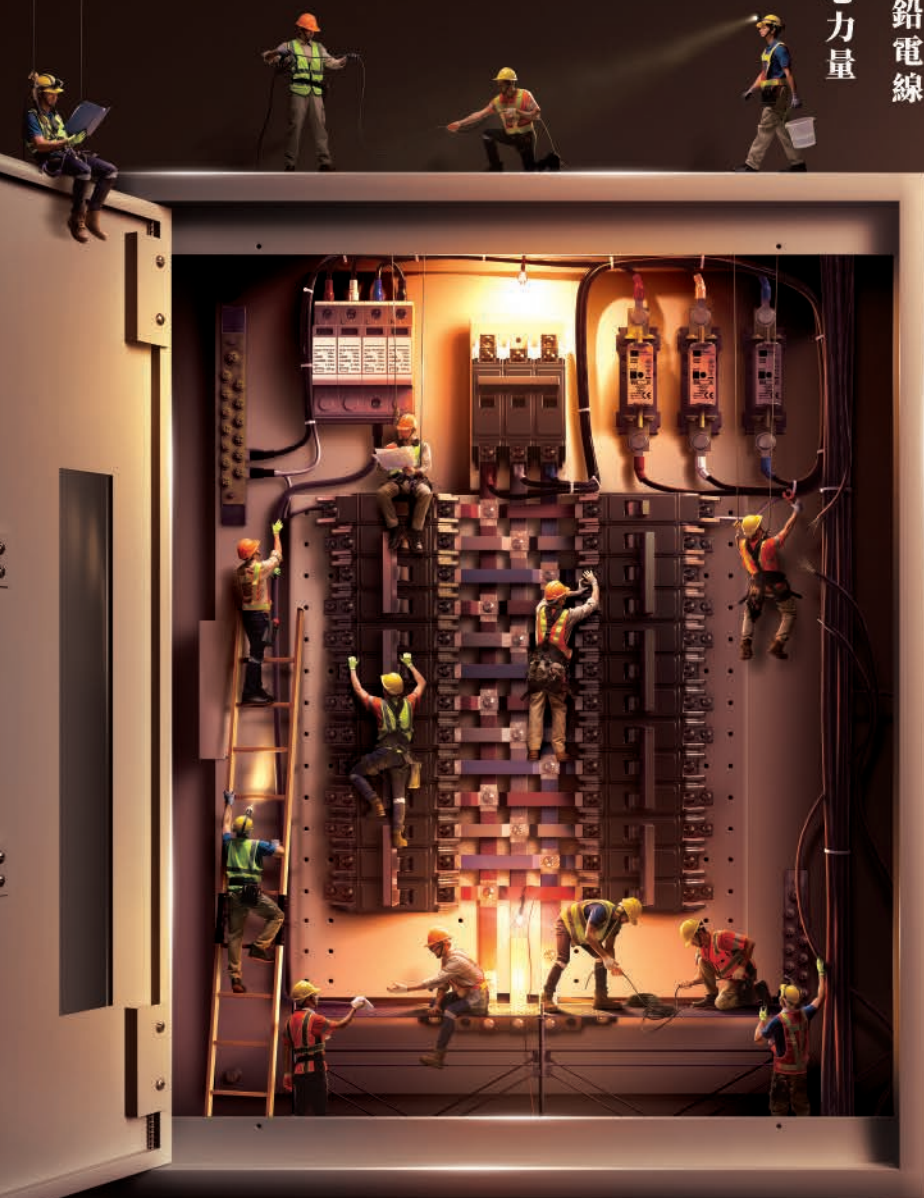
# 即使居家小細節 賦予安全高規格

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



生活的美學

源自於一切美的感受

極致工藝 三洋磁磚



連續多年榮獲台灣精品獎

台灣精品

雄洋有限公司



R3E417

榮獲商品安全標準



ISO 9001

國際品質保證



榮獲環保標準認證



榮獲CNS正字標誌



榮獲MIT標章

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

TEEX | 07-3710607 FAX | 07-3710584

Address | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號



港都櫺窗

## 從海上重新認識高雄 文化遊艇串起港灣風景

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府

高雄是一座因海而生的城市，從過去的遠洋漁業、重工業與國際商港，到如今逐漸轉型為兼具文化、觀光與水岸生活的港灣城市，海洋始終是高雄最重要的象徵。然而，對許多人而言，高雄港雖然熟悉，卻往往只停留在陸地視角，現在則可搭上「高雄文化遊艇」，體驗高雄藏在海上最迷人的風景。

高雄市政府文化局將原本作為紅毛港文化園區專屬接駁用途的遊艇，升級為「高雄文化遊艇船隊」，並經港務公司核准推出4條主航線，串聯「打狗英國領事館文化園區」、「棧貳庫KW2」與「紅毛港文化園區」，成為全國唯一以水岸方式串聯三大文化園區的海上文化旅遊路線。旅客不僅能透過航程欣賞港灣景觀，更能從海的角度重新理解高雄的歷史、產業與城市樣貌。

遊艇從港區出發，沿途串聯香蕉碼頭、亞洲新灣區、大港橋、軍港與商港景觀，從海上望向城市天際線，視野與陸地

截然不同。高雄流行音樂中心、高雄港旅運中心等地標，在海面映照下更顯立體；大型貨櫃輪、造船廠與海軍軍港，也讓旅客近距離感受高雄港作為國際港口的獨特氣息。

尤其當巨型貨輪緩緩駛入港區，貨櫃堆疊如積木般排列於甲板之上，那種龐大尺度所帶來的震撼感，是陸地上難以感受到的港灣體驗。許多親子旅客更將搭乘文化遊艇視為認識港口的重要機會，對孩童而言，大型船舶、港區吊臂與軍港景象，都充滿新鮮與吸引力。這樣的海上旅程，也讓高雄港從過去相對封閉的工業港區，逐漸轉變為能夠親近、體驗與感受的空間。

高雄文化遊艇的前身，原是紅毛港文化園區於2012年成立後所規劃的專屬接駁船，最初目的單純是提供民眾往返園區的交通服務。隨著高雄水岸觀光逐漸成熟，文化局進一步整合港灣景觀、歷史文化與觀光需求，將原本的接駁船升級為具備觀



光功能的文化遊艇船隊。

目前船隊共由「保庇號」、「海汕號」與「烏金號」三艘遊艇組成，三艘船體皆採用玻璃纖維強化塑膠外殼成型技術打造，並配備雙馬力引擎，在速度、續航力與適航性方面皆達到國內頂級旗艦遊艇規格；為了提升航行品質，船體在噪音與震動控制上，也導入專利引擎技術、隔音工程與排氣優化設計，讓旅客即使長時間搭乘，仍能維持舒適穩定的體驗。

艙內採上下層設計，並設置360度觀海景觀窗，大片玻璃讓港灣景色自然延伸進室內；船艙內配置歐美原裝進口空調設備，以及寬敞舒適的真皮人體工學沙發，包含家庭座、情侶座與觀海座等不同形式，每艘船共有72席座位，並設有U型飲料對坐吧台，整體空間帶有精品遊艇般的質感。

旅客可以選擇坐在船艙內，一邊吹著冷氣、一邊欣賞港景，也能走至後艙甲板，利用手機或相機記錄港灣風光；從白

天的港區作業景象，到傍晚夕陽灑落海面的金黃色澤，再到夜晚港灣燈火點亮海岸線，不同時段的高雄港，也展現截然不同的氛圍。

文化遊艇目前規劃多條主題航線，讓旅客能依照不同喜好安排海上行程。其中，「棧貳庫大港巡航」是相當受歡迎的航線之一，從海上繞行港區，沿途可欣賞亞洲新灣區與流行音樂中心等地標景色；「史溫侯探險之旅」則從打狗英國領事館文化園區出發，結合歷史導覽與港灣航程；而「紅毛港大港巡航」則以夕陽景觀與巨輪進港聞名，成為許多遊客指定體驗的熱門航班。此外，文化遊艇也推出夕陽船班、星光船班與搭配美食的航程行程，讓原本單純的搭船移動，延伸為兼具觀光、文化與休閒氛圍的海上體驗。

文化遊艇最大的特色之一，便是全程安排專業導覽人員進行解說，從高雄港發展歷程、港區設施，到沿岸地標與港灣故事，旅客能透過導覽更深入認識這座城市



與海洋之間的關係；當船隻航行於港區水道時，眼前不只是景色，更像是一條高雄城市發展的縮影。

過去，高雄港給人的印象多半偏向工業與商業用途，但隨著亞洲新灣區、水岸空間與文化場域逐漸成形，高雄也開始重新建立與海洋之間的連結；文化遊艇正好扮演其中的重要角色，透過「從海上看城市」的方式，重新連結民衆與海灣。

當遊艇緩緩駛離碼頭，海風吹拂、港景展開，原本熟悉的高雄，會在海面上呈現完全不同的樣貌，從港灣望向城市，同時看見高雄作為國際港口的產業能量，也能感受到水岸文化逐漸形成的新城市風景。文化遊艇連結海與城，引領旅客從海上展開一段體驗高雄的全新方式。

# 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



聚焦高雄

# 橋頭科學園區加速成形 南臺灣科技廊帶 進入實質擴張期

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府經濟發展局  
內政部國土署

高雄橋頭科學園區今年1月正式啟用，園區公共工程、廠商建廠與聯外交通建設陸續到位，這座被視為南臺灣半導體S廊帶關鍵節點的國家級產業園區，已從過去的規劃階段，轉入實質建設與產業進駐期。對高雄而言，橋頭科學園區不只是新增一座科學園區，更代表城市產業結構轉型高科技產業的重要里程碑。從中央政策、基礎建設到產業布局，橋科近年來的推進速度，成為南台灣科技產業發展的重要觀察指標。

內政部今115年1月2日舉辦「高雄新市鎮橋頭科學園區」啟用典禮，部長劉世芳表示，高雄新市鎮橋頭科學園區是國家推動南臺灣產業升級的重要據點，由新市鎮開發基金投入總經費372億元，其中區段徵收工程經費逾124億元，自111年7月開工迄今啟用，大幅超前原訂6年的工期。目前園區已完成階段性基礎建設，並由國家科學及技術委員會接手辦理招商與廠商進駐

作業。高雄市政府則表示，區段徵收及主要公共工程已陸續完成，道路系統正式通車，水、電與交通等關鍵基礎設施已接近完備，整體園區條件逐步到位。

橋頭科學園區總面積262公頃，可提供約164公頃設廠用地，地理位置位於南臺灣科技產業廊帶核心區域，向北串聯台南科學園區與路竹科學園區，向南連結楠梓科技產業園區及亞灣5G AIoT創新園區。園區定位則聚焦半導體、航太、智慧機械、精準健康與AI軟體服務等五大創新產業，希望藉由產業群聚效應，帶動南部科技產業升級。

事實上，橋科近年來之所以受到高度關注，與南臺灣半導體S廊帶成形有直接關聯。高雄市政府指出，橋科未來將與楠梓園區形成互補，成為支撐半導體供應鏈的重要基地，目前園區已核准27家廠商進駐，涵蓋半導體、電子零組件、智慧製造、電動車、無線通訊、智慧醫療與ICT等



橋頭科學園區啟用儀式，象徵園區正式邁入實質建設與營運準備階段

產業類型。其中，包括鴻華先進、智崴資訊、鈦昇科技、新特系統、凱舟、信紘等業者，均已進入開發建廠階段，園區於111年9月辦理區段徵收工程暨進駐廠商聯合動土後，即同步展開公共工程與企業建廠作業，形成少見的「公共建設與產業投資並行」開發模式。目前部分廠商建設進度已漸趨明朗，華騰已於今年1月13日啟用，智崴則於今年第一季啟用，園區除了公共工程逐步到位外，企業端也開始進入實際營運準備階段。

高雄市副市長李懷仁指出，橋頭科學園區是中央與地方歷經多年合作的重要成果，也是南部半導體S廊帶的重要核心節點，未來全面營運後，預估可創造約1萬1,000個就業機會，年產值可望達1,800億元，成為高雄產業升級的重要引擎。

內政部長劉世芳則表示，橋頭科學園區從規劃、都市計畫變更、土地取得到公共工程推動，是中央與地方跨部會協作的重要成

果，過去橋頭新市鎮雖早有規劃，但始終缺乏足以帶動地方發展的產業核心，直到臺灣產業逐步朝半導體、精密機械與智慧科技發展，加上中央推動南部科技產業布局，橋科定位才逐漸明確。

在開發模式上，橋科採取「東產西住」分區規劃，高速公路以東規劃為產業專區，以西則結合住宅、學校與社區設施，同步建置道路、兩污水道、公園等公共建設，並導入共同管道系統，整合電力、自來水、電信與天然氣等管線，希望讓產業與生活機能同步發展。不過，橋科的推動過程並不輕鬆，中央與地方多次提到，園區開發期間曾面臨環境影響評估、土地協調、排水、聯外交通以及泥火山等多項挑戰，尤其大型科技園區開發涉及跨部會協調與地方整合，工程推進難度相當高。

南部科學園區管理局長鄭秀絨曾表示，橋科推動過程極具挑戰，但在中央內政部、高雄市政府以及地方支持下，整體開發與招



橋頭科學園區規劃圖

商工作才能順利推進，她指出，未來橋科除了引進半導體相關產業，也希望讓材料、設計與製造等供應鏈環節在南部逐步成形，進一步強化產業聚落效應。

除了產業布局，橋科也同步導入低碳永續概念。內政部表示，園區工程採用綠建材混凝土、瀝青再利用與高效能施工機具，並規劃導入再生能源、智慧電網與循環水系統，同時結合IoT智慧監測措施，希望降低整體碳排與運輸負擔。在生態保留方面，園區保留草鴉棲地，並廣植原生林木，同時設置5座生態滯洪池，兼具防洪與景觀功能。此外，開發期間所發現的考古遺址，也採取就地安置方式，希望兼顧土地開發與文化保存。

目前高雄市政府也持續推動聯外交通工程，包括岡山區友情路拓寬與高雄新市鎮1-2號道路開闢工程，短期內已改善園區基本進出動線；中長期則將配合台39線延伸段、國道3號涵洞以及橋頭科學園區匝道等

重大工程，進一步串聯高鐵、國道與周邊產業聚落。

隨著園區逐步進入實質開發階段，橋頭科學園區的角色，也已從過去的政策藍圖，逐漸轉變為南臺灣科技產業布局的重要實體基地，從公共工程、產業招商到企業建廠，橋科目前所呈現的進度，反映的不只是單一園區的開發速度，更是高雄產業轉型進程持續向前推進的縮影。



**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)



法規探討

## 公寓大廈管理條例 案例分享

文 | 昭明法律事務所律師 何曜男

公寓大廈管理常見法律爭議及其糾紛層出不窮，區權會（區分所有權人會議）權責劃分不清與程序瑕疵該如何解決？本會特邀請法律顧問何曜男律師（昭明法律事務所）以案例分享會員避開常見地雷。

**案例一：**甲社區由已經卸任之主任委員於民國113年1月間召集區分所有權人會議（下稱A會議）選出管理委員（下稱A決議），並推選管理委員大雄為主任委員，大雄於114年1月間召集該年度區權人會議（下稱B會議），並做成追認管理委員會「調高管理費收費標準」之決議（下稱B決議），嗣經法院判決A會議因屬無召集權人所召集，致A決議無效，B會議決議是否亦為無效？

說明：

一、區分所有權人會議應由有權召集之人召集，否則其作成之決議即屬無效：

（一）何人為區分所有權人會議之召集權人？

1. 依公寓大廈管理條例第3條第七款之規定：區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。又依公寓大廈管理條例第25條第1項規定，區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。再者，區分所有權人會議除有第28條規定建築完成後，由起造人以公寓大廈之管理負責人身分召集區分所有權人召開區分所有權

人會議，制定規約、選任管理委員並成立管理委員會或推選管理負責人外，應由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1人為召集人（公寓大廈管理條例第25條第1項第3項）；由區分所有權人互推1人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效（同條例施行細則第7條）。

2. 綜上說明可知，有召集區分所有權人會議之人，最先順序為具有區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員；如無前開先順位者，則由區分所有人互推一人為召集人。

（二）已卸任之主任委員，並非為適格之區分所有權人會議之召集人。依上開（一）之說明，甲社區區分所有權人會議應由依第25條第1項第3項等規定之人負責召集，原主任委員既已卸任，而不具主任委員身分，即無權召集A會議，而因A會議召集程序不合法，其所為A決議無效，故A決議所選出之管理委員及主任委員大雄，與社區管委會並不存在委

任關係，大雄即無權召集B會議。

二、甲社區B會議係由無擔任召集人資格之大雄召集，其所作成之B決議，亦屬無效：

（一）按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，固應適用民法第56條第1項撤銷總會決議規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議，惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力（最高法院92年度台上字第2517號判決要旨參照）。又總會決議之內容違反法令者，無效，民法第56條第2項亦有明文。無召集權人召集之區分所有權人會議，非合法成立之意思機關，所為之決議，自始無效。自始無效之決議，不能因事後之追認而成為有效（最高法院108年度台上字第514號、109年度台上字第1924號民事判決意旨參照）。

（二）甲社區於113年1月間召開A會議，辦理管理委員會委員之選舉，並選任大雄為主任委員。惟

A會議係由已經卸任之主任委員而非系爭社區現任主任委員或管理負責人，亦未經系爭大樓區分所有權人2人以上書面推選並公告10日以上而擔任召集人，該無召集權人擔任召集人所召開之A會議，屬不備召集人身份所為之會議，A會議所為決議，包含選任大雄為管理委員等決議，均屬無效。A會議決議既屬無效，大雄與系爭社區管委會間之委任關係，自始於113年1月間起即不存在。大雄於A會議當選為主任委員後，於114年1月間擔任召集人召開B會議，並於該次會議中作成追認管理委員會「調高管理費收費標準」之B決議。則承前所述，系爭A決議自始無效，大雄當選主委自始即不合法，即不具管理委員之身分，與甲社區管委會之委任關係本不存在，而無權召集114年度區權人會議並做成B決議，則大雄不具備召集B會議之權利，B會議屬無召集權人所召開之會議，故B會議所為之B決議即屬無效。

(三) 綜上說明，系爭B會議既係由無召集權人大雄所召集而召開，即非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之B決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力，是B會議所為之B決議即為無效。

**案例二：甲大樓於114年1月間召開區分所有權人會議，惟該次區權人會議未達公寓大廈管理條例第31條之法定開議人數而流會，召集權人乃就同一議案（調漲管理費用案）於114年2月間依同條例第32條規定再次召開區權人會議並作成同意調漲管理費用之決議（此為俗稱假決議，下稱系爭區權會決議），然系爭區權會決議僅張貼於公佈欄，而未將會議紀錄送達全體區權人，系爭區權會決議是否有未符合同條例第32條規定之重大程序違法情形？**

說明：

一、甲大樓管委會應將會議記錄送達於各區分所有權人，否則即屬違法而不成立：

(一) 按公寓大廈管理條例第32條規定：區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區

分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第1項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

(二) 復按「區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之」公寓大廈管理條例第34條第1項亦有明文。

(三) 基此，公寓大廈管理條例第32條第2項既規定決議未達第31條規定之數額，得以假決議之方式，由較低門檻之區權人及其區分所有權比例出席，將決議依本條例第34條第1項送達並公告後，書面反對意見未超過全體區權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議即視為成立，觀諸對反對意見之處置，非但需以書面為之，且區分所有權人及區分所有權比例需合計過半數，始能否定決議視為成立之效力，自應嚴格踐行法定要件即「送達並公告」，始符合正當法律程序。

(四) 系爭區權會決議既依同條例第32條規定再次召開並作成會議紀錄，則揆諸上開規定，自應將系爭區權會決議之會議紀錄送交全體區權人並公告，7日內如無書面或反對意見，或書面反對意

見未超過全體區權人及其區分所有權比例合計半數時，系爭區權會決議始視為成立，管委會既未依規定進行公告，即與法律規定不合，系爭區權會決議自不能視為已經成立。

二、依上開說明，甲大樓管委會僅將114年2月區權人會議決議（假決議）張貼於公布欄，而未依規定送達於每一區分所有權人，自屬有違規定，其決議自屬不成立，區分所有權人有權訴請確認其決議不成立。

**案例三：某大樓頂樓住戶大明，於114年9月間發現屋內天花板壁面出現雨水滲流，即告知系爭大樓管委會總幹事，管委會均未維修，嗣後管委會於114年12月間召開區分所有權人會議，並決議通過「頂樓住戶外牆漏水屬自然因素造成，其修繕費用由頂樓住戶與管委會平均分攤」之決議，大明訴請確認決議無效，是否有理由？**

說明：

一、按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，惟區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項規定甚明。則共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟區分所有權

人會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，倘其分擔標準之設定或變更已具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難認為無效（最高法院109年度台上字第1025號判決意旨參照）。

- 二、次按公寓大廈區權人會議經由多數決作成之決議，與少數區權人之權益發生衝突時，是否係藉由多數決方式，形成對少數區權人不利之決議，而以損害少數區權人為主要目的，法院固得加以審查，惟應斟酌公寓大廈全體住戶因該決議所能取得之利益，與該少數區權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量定之，尚不能單憑該決議對少數區權人之權益有所減損，即認係藉由多數決方式，損害少數區權人為主要目的，而屬權利濫用（最高法院113年度台上字第2031號判決參照）。
- 三、查以區權人持有坪數乘以每坪單價計算管理費，為一般社區普遍採行之計費方式；且衡情區權人就共用部分之應有部分比例與其專有部分面積大小

呈正相關，又共有部分為全體社區區分共有，如未約定為專用，其管理修繕之費用支出依平等原則，本應由全體社區共同分擔。又公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區權人就共用部分之各別使用利益；而共用部分之管理維護費用，並非以各區權人對共有部分之受益程度為費用分攤之原則，自無因各特定區權人之位置關係、使用目的及利用狀況不同而有差別分攤之必要。

- 四、大明為頂樓住戶，其專有部分與社區之頂樓平台及外牆相接合，為建築結構使然，大明亦無因此取得頂樓平台及外牆之專用權利，如非可歸責大明之行為致頂樓平台及外牆漏水或毀損，本應由全體社區住戶承當，此觀諸公寓大廈管理條例第10條第2項規定甚明。又系爭大樓之公共設施除頂樓外，尚應包括1樓大廳、電梯間及頂樓外牆以外之外牆等部位，卻僅就頂樓平台及外牆之公共設施決議應由頂樓住戶負擔一半修繕費用，實已違反平等原則，亦係以損害他人為目的之權利濫用行為或違反誠信原則。
- 五、承上，大明得以系爭決議侵害其權益，及權利行為濫用及違反誠信原則而請求撤銷系爭決議。

**案例四：甲社區管理委員會，鑑於社區內飼養動物之住戶增加，且有動物咬傷住戶及動物隨意大小**

便影響環境衛生情形，為維護社區住戶安全，避免再發生動物咬人成傷事故及維護社區環境清潔衛生，乃經管理委員會會議決議，明定住戶飼養動物之準則及管理辦法，要求住戶遵守，如違反管理辦法者，依違反之事項按次處罰款500元，並應於次月繳付管理費用時一併繳付。嗣有住戶靜香因於社區內蹣狗時，未依管理辦法規定加手鏈牽狗而任由狗狗晃逛，狗狗未戴狗罩，且有隨地便溺未清除等行為，遭管理委會以違反管理辦法為由罰款1,500元，靜香不服拒繳。

說明：

一、管理委員會為社區住戶之生活安寧、安全、衛生之維護管理，可以訂立違反規範處罰款之規定？

(一) 按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。五、財務運作之監督規定。

六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。

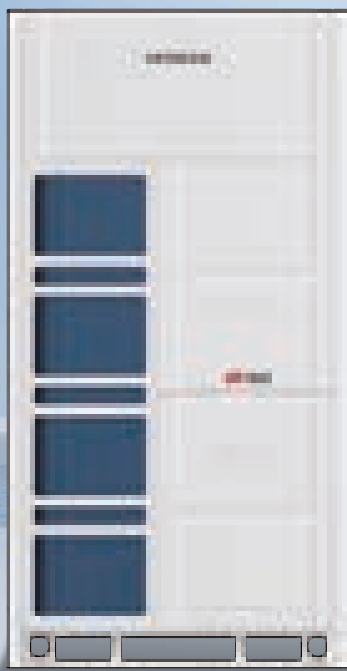
七、糾紛之協調程序。公寓大廈管理條例第23條定有明文。

二、基上說明可知：有關公寓大廈、基地、附屬設施之管理使用及基地住戶間相互關係，如涉「禁止住戶飼養動物之特別約定」或「違反義務之處理方式」之事項，非經載明於規約不生效力。而所謂規約，依公寓大廈管理條例第3條第12款規定，乃指：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。規約既須經由區分所有權人會議決議（即最高意思機關所為決議），則甲社區管理委員會，雖係為維護社區之安寧、安全及衛生而制定管理規範對違反者處罰款，惟該違反義務之處罰方式，既未經載明於規約，依前開公寓大廈管理條例第23條之規定，應認不生效力。靜香拒繳罰款為有理由。



# 超越極限 領先業界

New



## 日立變頻多聯式空調

### SET FREE | SKY上吹系列 |

—— 一台室外機，最多可連接64台室內機 ——

#### 新科技 | 噴氣增焓技術、低溫供暖



- -30°C的酷寒到強風豪雨的考驗，依然保持最高效能。
- -15°C環境下暖氣能力大幅提升25%以上。
- 全系列一級能效、待機省電。

#### 新設計 | 智慧靜音科技、降噪抗震

- 機身一體式高強度鈹金與IP55氣密電氣盒，抗震防颶且無懼風沙。
- 搭配Φ750mm仿生鴉翼風扇與微通道散熱技術，熱阻降低20%，在提供強勁冷暖氣的同時，帶來極致安靜品質。
- 縮減佔坪、安裝便利，可滿足各種現地需求。

Cooling & Heating

591廣告·就是比較準!

## 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

591客服前置聯絡確認

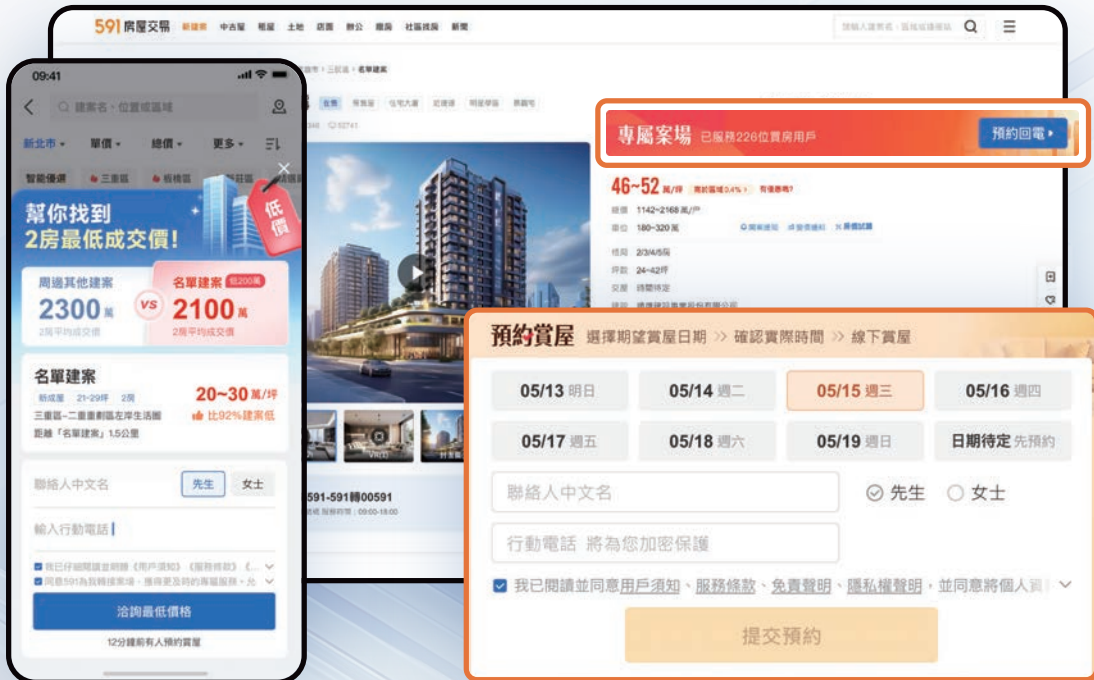
### 客戶3大特徵

覆蓋廣泛 黏著度高 精準潛客



### 名單3重過濾

真人名單 真實買房意向 電話可接通



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

市場行情

## 六都交易量持續盤整 高雄房市展現支撐力

文 | 編輯部

根據六都地政局統計，115年4月六都合計買賣移轉棟數為15,685棟，較3月減少14.2%，年減7.1%；累計115年前四月移轉量為62,687棟，也較去年同期減少3.4%，顯示房市買氣仍處整理階段。

從單月表現觀察，六都4月交易量全面較3月下滑，其中以新北市月減20.7%最為明顯，台北市月減17.9%，桃園市月減15.3%，台南市與高雄市分別月減13.7%、14.1%。僅台中市月減幅度相對收斂，約減少1.7%。

表一：六都建物買賣移轉棟數統計

六都	115年3月	115年4月	114年4月	月增率	年增率
台北市	2,414	1,981	2,123	-17.9%	-6.7%
新北市	4,418	3,504	3,803	-20.7%	-7.9%
桃園市	3,417	2,894	3,472	-15.3%	-16.6%
台中市	3,195	3,142	3,206	-1.7%	-2.0%
台南市	1,837	1,585	1,768	-13.7%	-10.4%
高雄市	3,002	2,579	2,504	-14.1%	3.0%
合計	18,283	15,685	16,876	-14.2%	-7.1%

資料來源：六都地政局

進一步對照去年同期，六都大多呈現年減走勢，其中桃園年減16.6%、新北年減7.9%，市場觀望氣氛仍濃。不過，高雄則成為此次統計中的少數亮點，高雄4月買賣移轉棟數達2,579棟，較去年同期逆勢成長3%，為六都唯一呈現年增的城市。

市場普遍認為，目前房市仍受到多重因素干擾，包括股市資金排擠效應、價格認知差距，以及新案交屋量縮減等，都壓抑了整體交易動能。今年3、4月台股強勢攻上高點，市

場資金明顯偏向股市，也讓部分購屋族選擇延後進場時機，使過往傳統旺季的3、4月，出現「旺季不旺」現象。

不過，隨著央行第一季理監事會議對第二戶房貸條件進行微幅鬆綁，市場氛圍也逐步出現變化，房仲業者指出，3月下旬開始，自住型遞延買盤已有回流跡象，民衆對市場的不安情緒逐漸鈍化，雖然整體景氣仍處築底階段，但交易量已有緩步回溫趨勢。

若拉長時間觀察，今年1至4月六都累計交易量仍呈現分化；其中，台南市累計年增9.6%，為六都增幅最高，新北市年增3.1%，而台中市年減14.8%，修正幅度最大。至於高雄，累計前四月移轉量為10,121棟，較去年同期減少3.6%，雖仍呈年減，但跌幅相對有限。

進一步分析高雄市近四年1至4月累計的買賣移轉棟數，112年約10,656棟，113年一度衝高至14,637棟，114年回落至10,504棟，今年則為10,121棟，在歷經113年的大量噴出後，高雄市場近兩年已逐步回歸正常交易水位。

表二：六都會區115年1-4月  
建物買賣移轉棟數變化

六都	114年1-4月	115年1-4月	年增減率
台北市	7,979	8,070	1.1%
新北市	13,986	14,424	3.1%
桃園市	12,737	11,822	-7.2%
台中市	13,749	11,721	-14.8%
台南市	5,956	6,529	9.6%
高雄市	10,504	10,121	-3.6%
合計	64,911	62,687	-3.4%

資料來源：內政部統計月報、六都地政局

表三、高雄市1-4月買賣移轉棟數變化

年度	買賣移轉棟數
112年1-4月	10,656
113年1-4月	14,637
114年1-4月	10,504
115年1-4月	10,121

資料來源：內政部統計月報、高雄市地政局

業界分析，高雄此次能在六都中維持單月年增，與大型建設題材持續發酵有關，包括科技園區、半導體供應鏈南移、軌道建設以及重劃區開發等，仍為區域房市提供支撐力。尤其近年「南台灣科技S廊帶」議題持續延伸，也讓市場對高雄中長期發展維持一定期待。

此外，今年部分區域也出現新屋交屋潮，帶動移轉量表現，尤其高雄部分行政區在去年基期較低情況下，今年交屋量增加，進一步推升單月數據，使高雄成為六都中唯一年增的都會區。不過，市場也普遍認為，目前房市尚未真正脫離盤整，雖然央行政策微鬆綁後，有助改善市場信心，但買賣雙方對價格認知仍有落差，部分屋主惜售心態仍在，導致成交磨合期拉長；再加上股市仍具吸金效應，部分資金是否回流房市，仍需持續觀察。

整體而言，今年房市仍以自住需求為主軸，投資買盤相對保守，六都交易量雖持續低檔整理，但從3月底到4月的變化來看，市場已逐漸出現止穩跡象，尤其高雄在整體修正環境中，仍展現相對抗跌表現，也反映南部科技與建設題材，仍對區域房市形成一定支撐。

# 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



焦點話題

## 新台17線南段 年底拚全線通車

串聯橋頭、楠梓、左營成科技廊帶新動脈

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府工務局

隨著台積電楠梓廠區Fab22廠開始量產2奈米先進製程晶圓，北高雄科技廊帶交通建設也同步加速推進，其中，備受關注的新台17線南段工程近期已有明顯進展，部分路段柏油鋪設完成、標線與中央燈桿陸續到位，寬敞的六線道新路樣貌逐漸成形，引起沿線居民與用路人關注。

高雄市工務局則表示，目前工程仍依既定進度推進，目標仍是115年底讓南段一至三期全線一併通車，屆時將與2022年6月通車的北段串聯，完整形成北自橋頭區典昌路、南至左營區南門圓環的交通幹道，成為高雄半導體S廊帶的重要路網支撐。

新台17線全長約7.3公里，以德民路為界分為南、北兩段。其中北段典昌路至德民路約2.1公里已率先通車；南段則自德民路一路延伸至左營南門圓環，採分期施作方式推進。目前南段工程共分三期，包括德民路至中海路的第一期、中海路至必勝路的第二期，以及必勝路至南門圓環的第三期。

根據工務局最新工程進度，截至4月

底，南段一期進度已達72%；第二期分為兩標施作，其中一標進度43%，二標5月上網招標，待軍方代拆代建工程完成後進場；第三期工程目前進度約12%。

近期最受到關注的，是位於介壽路與必勝路間約700公尺的新路段，該段道路已完成柏油鋪設、標線繪製與中央燈桿設置，六線道規模完整呈現，讓不少經過民眾印象深刻。由於周邊住宅社區密集，也讓地方居民期待能否提前開放通行，紓解目前左營、楠梓區域日益增加的車流壓力。

工務局說明，目前仍將以年底全線同步通車為主要目標，待南段一、二、三期完整串接後，再與既有北段形成完整道路系統，才能真正發揮新台17線的分流效益。其中，南段第二期被視為整體工程最關鍵的一段，該路段從中海路延伸至必勝路，長約2.8公里，位於海軍軍區範圍內，也是新台17線各分段中最長的一段。工程規劃為30公尺寬平面道路，採雙向六車道配置，未來將成為左營、楠梓之間的重要交通動脈。



新台17線南段工程進度

目前左營海軍營區外的中正路段，已完成柏油鋪設與中央分隔島設置，整體道路輪廓逐漸清晰。至於第三期工程，也已展開左營大路沿線的人行道改善與水溝開挖作業，後續還將配合南門圓環改建為十字路口型道路，進一步串聯鼓山三路、逢甲路與美術館園區。

除了地方交通便利性，新台17線更被視為因應台積電高雄廠區進駐的重要基礎建設，隨著Fab22廠區啟動2奈米製程量產，未來楠梓產業園區將陸續完成5座2奈米新廠設置，勢必帶來大量就業人口與車流需求，如何改善北高雄交通壓力，也成為市府近年推動重大建設的重要方向。

新台17線完工後，預期可縮短橋頭至左營約2.6公里車行距離，減少約15分鐘、約30%的行車時間，同時分流原台17線30%至50%的交通量，對於楠梓產業園區人流與物流運輸效率都將有顯著幫助。

尤其目前左營、楠梓因台積電設廠效應，近年車流與人口快速增加，既有道路系統已逐漸面臨負荷壓力，新台17線未來通車後，可望成為連接橋頭科學園區、楠

梓產業園區、高大特區、左營大路商圈與美術館園區的重要交通骨幹。

值得注意的是，由於南段二期二標配合軍方設施重整，市府也規劃在年底通車時，先以替代道路方式串聯南北路段，待軍方工程完成後，再施作最後的小段道路工程，以維持整體通車目標不受影響。

從目前施工進度來看，新台17線已逐步進入道路成形階段，象徵北高雄在科技產業帶動下，都市發展與交通建設同步升級；隨著年底全線通車目標逼近，這條串聯橋頭、楠梓與左營的重要新動脈，也將正式成為高雄科技產業路網的重要一環。



新台17線區域交通路網示意圖



為台灣 做得更好



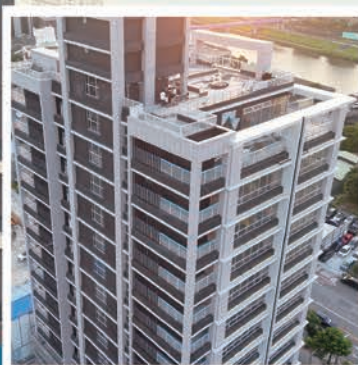
節省 **24~36** % 空調耗能



興富發建設\_環球經貿



冠軍建材\_台中品牌形象館



麗寶建設\_南港商辦

## ESG的領先者 冠軍建材 節能減碳 建商首選

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

建築效能(BERS)

符合建築外殼節能效率-EEV

節能減碳

有效降低室溫4°C、冷氣耗能用電可減少 24%~36%

綠色工法

科技節能石結合節能外牆乾掛系統

安全可靠

抗折强度高、吸水率低、維護成本低、適用新建物外牆、老屋拉皮



建材新知

## 2026建築能效披露元年 高性能再生綠建材如何成爲 「建案增值之鑰」

文 / 圖 | 冠軍建材

隨著全球對永續發展的重視與「2050淨零排放」目標確立，建築產業正進入品質轉型期。過去，建築價值多取決於地段與外觀；但從2026年第一季起，政府將「建築能效標示」正式納入實價登錄。這代表房屋的「省電、隔熱」性能將從隱形指標轉為公開透明的資訊，直接影響建案的保值性與銷售力。

### 政策與補助雙重誘因 邁向淨零城市的推力

目前各地正積極響應淨零政策，如高雄市府推出的「社區低碳措施補助」即針對建築外殼隔熱改造提供實質資助。對營建業者而言，透過高性能綠建材結合「被動式節能設計」，是爭取容積獎勵、低碳補助並提升建築能效評分（BERS）至1級或1+級的最佳路徑。



再生綠建材  
Recycling



高性能綠建材  
High-performance

### 「科技節能石」

#### 榮獲全國首件【節能類高性能綠建材】標章

作為打造淨零碳建築的最佳解方，「科技節能石」厚度僅2cm，可完美取代天然石材，並同時榮獲【再生綠建材】與【節能類高性能綠建材】雙標章認證，能有效爭取綠建築能效積分：

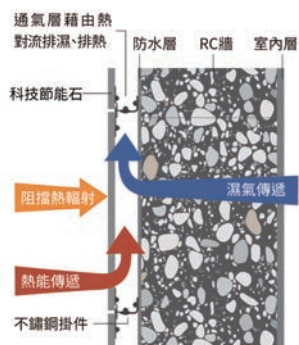
#### • 結構輕量化淨零綠建材：

載重強度超過18,000N，強度達石材3倍以上，重量卻僅其1/3，大幅減輕結構負荷。100%可回收再利用，是接軌ESG與減碳趨勢的首選。

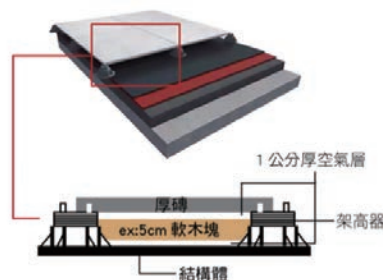
#### • 超低吸水率不卡髒：

具備0.5%以下超低吸水率，對應潮濕氣候能保持結構穩定；科技釉面工藝不卡髒、不變色。

以科技節能石所打造的建築，在透過「外牆乾掛系統」與「屋頂架高工法」的雙重應用，可有效阻隔熱輻射、增加空氣對流，解決傳統建築結構因熱能蓄積導致的空調負荷。



外牆乾掛工法及系統示意圖



屋頂架高工法及系統示意圖

## 外牆乾掛系統

產品輕量化以降低生產過程碳排，安裝工法增加空氣對流，可降低建築使用能耗。此系統搭配科技節能石可提供建築外牆節能效率EEV解決方案，此外：

### • 節能認證與節能費用評估：

熱傳透率（U值）僅 $1.69W/m^2K$ ，符合高性能節能綠建材基準（U值小於 $1.8W/m^2K$ ）。採用本系統熱傳透率評估；以室內可降溫四度，則據經濟部能源署研究報告冷氣每調高一度節省冷氣用電 $6\% \sim 9\%$ ，降四度，冷氣耗電理論可減少 $24\% \sim 36\%$ 。

### • 可靠結構與效益差異：

依CNS13972（正負風壓結構性試驗）及CNS3094（耐衝擊性測試）標準施測。可承受蒲氏17級以上風雨與50KG多次耐衝擊測試。對比傳統丁掛可縮短工期。以 $5,000m^2$ 外牆估算，雖然乾掛施工費用較傳統丁掛高。但可使建物售價提升10%。

## 屋頂架高工法

此工法熱傳透率（U值）僅 $0.71W/m^2K$ ，能有效阻絕90%的熱傳導，架高15公分樓板降溫可達 $15^\circ C$ ，符合高性能綠建材標章（節能類）－屋頂隔熱系統，適用於露臺、屋頂、游泳池畔等戶外空間。另外還具備：

### • 排水迅速維修方便：

搭配架高基座具備優異排水性。且輕易拆卸，能有效降低維護成本。

### • 科技節能石鋪面：

具備透水性佳之特性，可直接平鋪於礫石層上，符合基地保水規範。可直接拆卸施工，有效降低維修成本。

### • 濕式黏著：

安裝於混凝土地上，抗壓能力強。防滑係數最高可達0.75（C.S.R）。

根據「內政部2023綠建築評估手冊」標準，採用高性能節能綠建材是建案直取核心配分的關鍵對策。透過有效配置，能獲取外殼節能效率EEV與建築能效得分



台北大巨蛋 - 人行步道 (圖1)、新北裕隆城 - 戶外廣場 (圖2)  
 新竹清大成功湖 - 戶外廣場 (圖3)、高雄內惟藝術中心 - 戶外廣場 (圖4)

(SCORE<sub>EE</sub>) 的高權重分值，並同步強化 CO<sub>2</sub>減量、廢棄物減量與室內環境等多項指標表現。此數據化配置助益爭取更高的容積獎勵。

同時，科技節能石已廣泛運用於眾多公共區域，如台北大巨蛋、新北裕隆城、清華大學成功湖步道到高雄內惟藝術中心等，皆是使用防滑係數0.75 (C.S.R) 以上的科技節能石。

在2050淨零碳排、地球永續的目標下，科技節能石能有效對接政策趨勢，提升審查通過率及價值創造，同時降低維護頻率及成本，延長建築生命週期，成為建築案增值的重要關鍵。



官方網站

高性能節能綠建材 (雙層牆外牆乾掛) 及磁磚類再生綠建材可計算的範疇

四大範疇	九大指標		配分		範疇配分	
			指標配分上限b			
生態	一、生物多樣性指標 二、綠化量指標 三、基地保水指標		各9分		27分	
節能	四、日常節能指標	分項評估法	住宅分類	透天住宅	非透天集合住宅	33分
			外殼節能效率EEV	10分	5分	
			空調節能指標EAC	5分	4分	
			照明節能指標EL	6分	4分	
			熱水設備	6分	6分	
			爐台設備	6分	6分	
			地下停車場送排風機	---	4分	
電梯	---					
	建築能效評估法	建築效能得分SCORE <sub>EE</sub>		33分		
減廢	五、CO <sub>2</sub> 減量指標		8分		15分	
	六、廢棄物減量指標		7分			
健康	七、室內環境指標		12分		25分	
	八、水資源指標		8分			
	九、汙水垃圾改善指標		5分			

資料來源：內政部2023綠建築評估手冊—住宿類

# 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

## 股轉房保本族漸出籠 股市資金終將回歸房市

專訪 龍廷建設董事長 戴嘉聖

去年下半年以來，股市一路向上飆升，這波大盤指數上升，高度集中在半導體及AI相關類股，再加上ETF熱銷及零股開放買賣，降低入市門檻，更多人搶進股市夢想著賺快錢，連帶影響經濟市場資金配置，房市進出形成兩極化，股房走勢關聯性更加撲朔迷離。

### 保本買方首換族出籠

龍廷建設董事長戴嘉聖表示，過去經驗中先股後房的走勢，在這波熱潮中已經被改變，主要因為股市看好而房市看壞，首購族原本計畫的購屋基金，不少被挪用投資股市，小資族想要波段操作獲利後，再進場購屋；再加上證交所開放零股交易，以及ETF熱銷，吸引更多後進的小額資金進入股市，甚至是融資買股，導致首購族購屋比例出現波動。

大盤指數雖然已經衝上4萬點，但是整體結構充滿未知風險，台股權值中有40%—45%超高集中在台積電，約近80%的各類股並未同步受惠上揚，因此台積電一旦

出現風吹草動，風險性將大增。一些認為股市危機感大於看好度的民衆，便會考慮資產重新配置，將部分獲利轉向房地產。

以高雄為例，這類買方大多為首換族，購屋標的主要鎖定在40坪至60坪、總價約2千萬的不動產，以他們的經驗來看，房市買氣疲弱已經持續2年多，今年以來所剩不多的首購資金，又被股市搶了去，研判最壞狀況不過如此，房價歷經盤整2年也已趨穩定，因此進場購屋，形成這波首購觀望首換進場的特殊狀況。



「河美術」外觀3D模擬示意圖



「龍廷大學58」正面外觀

### 台積電效應看好大社推案

戴董表示，台積電在北高雄設廠，將高雄從工業城、觀光都市翻轉成科技重鎮，總計規劃開設6個廠，以每個廠3,000人的規模推算，加上上下游廠商，初估將帶來2-3萬就業需求及居住人口，鄰近廠區的楠梓及大社地區住宅需求大增，長期看好。

在這個看好度的吸引下，前幾年很多短期賺價差的投資客前仆後繼來搶買，短期內讓楠梓一帶的房價飆高不少，因此前一陣子的房價回檔，也只是之前北高捧的房價回歸到基本盤，嚴格來說並不是降價，幾經沉澱後買方回到自用及長期投資目的，房價回到穩健緩漲的合理線。

他表示，台積電效應的長期投資是很有前景的，台積電被分發到南台灣的年輕工程師，初期還不確定會待多久，通常會先租屋，等到確定穩定之後，才會進場買房子，因此未來在各廠陸續完工後，新任的年輕工程師，大多先租屋，租屋需求大，買來當房東不缺房客，十分適合長期投資。

當然部分工程師也會選擇投資兼自用，畢竟南部的資訊人才尚在起步階段，在地不好找，初期還是要靠北部工程師南下，被指派到南部廠上班都領有職務加給，因此部分也會直接購屋。無論是自用或是投資出租當房東，看好6個廠的需求，從楠梓到大社，都具有區位優勢。

### 股市資金最終會回到房市

戴董憂心忡忡說，台股每日成交金額動輒破兆，與過去平均約2,000-4,000億的規模不可同日而語，國內外游資幾近瘋狂地湧向台股，科技類股股價翻漲數十倍的比比皆是，過去個股都是上下震盪盤



「龍廷誠家」外觀3D模擬示意圖



「龍廷大學森」外觀

整，現在的股價則是頭也不回地往前衝，資金十分氾濫。

反觀房市受到政策約制，從建商到買方皆受到金融嚴控，原本正常流動的資金在房地產被封住，只能往股市去，再加上一些不常進場的散客、以及其他的市場游資，幾乎通通被趕進股市。

每個波段都看回不回，讓整體風險不斷升高，不少超高股價的上市櫃公司，本益比已經變成本夢比，與經營實績脫節；但預估這股熱潮終究會有消停的時候，他預估，只要每日成交金額下降到7,000—8,000億，屆時政府政策若能稍微鬆綁，資金便會逐漸回到房地產，房市前景其實也沒那麼悲觀，更何況，高雄已經發展到轉型期。

高雄的成長背景與台南截然不同，台南早期是台灣最大的商港，本是富裕之都，土生土長的台南人，輕輕鬆鬆便可拿出300萬自備款買房子；高雄為工業城，外來人口多，早期以藍領階級為主，自備款可能只有30萬，大多以租屋居多，因此房市買氣長期遲滯低迷，20多年來房價偏低。

而今正是高雄蛻變的成長期，擺脫租屋轉向購屋，無論股市或房市，漲價必需要實績支撐打底，價格才是穩健實在的。戴董說，現階段，從高雄看到了當年新竹的影子，現在的橋頭科學園區，無疑就是30年前的新竹科學園區，可預見未來高雄轉型完成後，勢必會出現單價破百的新建案，無庸置疑。

無論外界局勢如何變化，高雄正堅定地走向多元化發展，產業前景看好，從第一線到中階、高階，將陸續進駐，人才湧入薪資上升，休閒娛樂水準升級，巨蛋經濟興起，南臺灣重鎮將脫胎換骨重新閃亮。



「龍廷大學森」實品屋

關上門窗

一切歸於 平靜

九州隔音氣密窗



大西洋鋁業有限公司  
宏逸鋼鋁有限公司

南部地區總經銷  
08-7364226



會務活動

## 走過半世紀 本會歡慶50週年 115年3月－5月活動彙整

文 | 編輯部

50週年慶是本會一大盛事！本會創會於民國65年3月18日，至今已屆50週年，半世紀以來歷經多位理事長無私奉獻付出，讓本會得以成長茁壯，在3月18日舉行會員大會及慶祝儀式，並邀請田大全總監蒞會演講。

中華民國不動產建築開發公會全聯會對本會諸多支持與指導，勞動部職安署「工程安全設計及統管理辦法草案」，對同業影響甚鉅，4月24日全聯會秘書長于俊民蒞會討論徵詢意見；另柯理事長在4月10日偕同于秘書長，一起向央行陳情同業困境，表達建築業訴求，爭取良好競爭環境。

高捷Y10站土地開發案動土，以及R17世運站案A5街廓都市更新事業公開評選簽約儀式，這2案的新建築分別達24層及21層，未來帶動沿線商業發展及都市升級，十分令人期待。

為協助會員掌握最新趨勢，本期舉辦3場講座，分別是「最新成屋買賣定型化契約修正條例」、「稅務法令變動與不動產出租及處分後之資金運用」以及國際級建築大師羅耕甫分享設計哲學的「名人講座」，現場與會人員交流熱烈，收穫滿滿。

本會高爾夫聯誼會於5月18日至22日赴日本輕井澤舉行五天四夜高爾夫聯誼賽，參加會友及眷屬共28人，增進會員情感及球技交流。

## 會員代表大會

本會訂於115.3.18.下午3時假漢來大飯店龍鳳廳舉行「第十六屆第二次會員大會暨創會50週年慶」，會員代表出席非常踴躍，政府首長、民意代表、各屆貴賓、媒體記者均蒞臨指導，場面熱烈。大會由理事長柯俊吉主持，會中介紹貴賓及感謝各界致贈花籃增添大會殊榮，並通過114年度決算及115年度預算等多項議案，各項議案除屬主管機關高雄市政府社會局部分已呈報核備外，其餘各案均已函報相關單位處理。當天會後亦邀請實心整合行銷公司執行總監田大全蒞會演講「2026房市趨勢初探」。

本會於民國65年3月18日創會，至今已屆50週年，由衷感謝歷屆榮譽理事長不辭辛勞的付出及會員公司的長年支持，這半世紀一路走來不易，為歡慶這榮耀時刻，特邀請本會榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰、張永義、黃焯輝、陸昭廷等6位大家長共同見證並舉行切蛋糕儀式，期許未來持續攜手並進，邁向下一個50週年！



## 理監事會

115.4.23.假漢來巨蛋金鶴廳召開「第十六屆第六次理監事聯席會議」，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都市發展局吳文彥局長蒞會演講「社區重建型都更整合－真誠磋商的機制」，會後舉行聯誼餐會藉此加深與市府局處長官及友會的交流與情誼。



## 各項會議



### 本會50週年籌辦會議

115.3.4.假本會會議廳召開「50週年慶第五次討論會議」，會議由理事長柯俊吉主持，監事會召集人張家豪、理事吳柏辰、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，為使「澄清湖健走」活動更加周延，會中針對各項籌備細節進一步探討。

### 「工程安全設計及統合管理辦法草案」會議

勞動部職安署「工程安全設計及統合管理辦法草案」對同業影響甚鉅，中華民國不動產建築開發公會全聯會秘書長于俊明為廣納多方意見，特於115.4.24.蒞會進行探討，本會監事會召集人張家豪、常務理事蔡雨欣、常務監事方啓樟、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿、大高雄不動產建築開發公會副理事長陳信安、秘書長傅昭睿、隆大營建副總經理謝羸賢及居采公司總經理特助邱浩然皆出席會議，瞭解草案對本業之影響並提出意見。



## 會刊編輯委員會

115.3.4.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，委員梁德興、網路地產王總經理陳韻如、副秘書長張麗卿及幹事鄭園蓉出席討論，會中為第277期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第278期內容編排之方向與大綱等。



## 外部交流

### 陳情同業困境 爭取良性經營環境

當前不動產行業面臨各種挑戰，特別是政策層面帶來的影響更是重中之重。對此，本會理事長柯俊吉特於115.4.10.偕同中華民國不動產建築開發公會秘書長于俊明及本會秘書長陳鴻益北上立法院委員研究大樓與中央銀行副總裁嚴宗大、業務局局長謝鳳瑛、財政部政務次長阮清華、經濟部政務次長何晉滄等陳情建築業困境。本會理事長柯俊吉訴求總結：

- 一、貸款政策應更具彈性，特別是第二戶貸款和高價住宅認定標準，需根據地方實際情況（如高雄）進行調整，並照顧首購民衆。
- 二、囤房稅應對建商採取更細緻的區分，避免因市場大環境造成滯銷而被誤懲。「不可抗力」的定義應擴大，以應對政策變動和市場環境導致的建商困境。

### 國際友會來訪 設宴歡迎交流

115.2.9.日本大阪府建築士事務所協會會長樋上雅博一行3人特為該協會今年50週年紀念大會拜訪高雄市政府，邀請市府及各公會共襄盛會。為盡地主之誼，本會特設宴接待，深化雙方情誼，理事長柯俊吉、副理事長陳又齊、監事會召集人張家豪及副秘書長張麗卿皆出席，竭誠歡迎。





### 高捷Y10站土地開發案動土典禮

115.2.6.高雄市政府舉辦「捷運黃線Y10站土地開發案動土典禮」，該案位於臺鐵民族站與捷運黃線Y10站交會點，由高興昌鋼鐵與國城建設合組成立之大港捷匯股份有限公司規劃興建一幢四棟、地上24層、地下5層之住商複合大樓，預計未來將帶動民族路沿線商業發展與都市環境整體升級，本會理事卓昱延、秘書長陳鴻益代表出席。



### 高捷R17站A5街廓都更案簽約儀式

115.4.29.高雄市政府舉辦「高雄捷運世運站R17周邊A5街廓都市更新事業公開評選實施者案」簽約儀式，此案鄰近台積電高雄廠，配合TOD立體連通R17世運站，預計規劃21層建築，提供產業進駐、滿足員工住宿需求，是配合半導體產業發展的配套開發案，本會理事陳信龍、秘書長陳鴻益共同出席。



## 會員服務

### 最新成屋買賣契約修正條例講座

「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」新規定於115年4月1日全面施行，對此，本會於115.4.1.假本會會議廳舉辦「最新成屋買賣定型化契約修正條例」講座，特邀請高雄市政府地政局地權科股長黃雍智主講，理監事及會員逾70人出席聆聽，會中講師強調太陽能設備揭露及建物現況確認，並對預售屋定型化契約之規範及常見錯誤樣態予以提醒。



### 財稅研討會

115.4.22.本會假高雄市立美術館演講廳舉辦「2026上半年財稅研討會」，特邀請益誠聯合會計師事務所謝宗翰會計師蒞會演說「稅務法令變動與不動產出租及處分後之資金運用」，會議由財稅研究委員會主任委員卓昱延主持，理監事及會員出席逾220人，會中講師針對營所稅申報法令變動、包租公稅務規劃、資金節稅規劃與風險考量，以豐富實務經驗進行精闢解析。

### 台灣之光 名人講座

為提升會員建築設計宏觀視野，本會特於115.5.13.舉辦「名人講座」，邀請國際級建築大師羅耕甫蒞臨分享設計哲學。本次特別安排在由羅建築師團隊設計的「德瑞克衛浴高雄旗艦店」舉辦，讓與會者能身歷其境，體會空間設計之美。會中羅建築師以「『就』建築」為題，分享其設計思想之精髓，現場與會人員交流熱烈，獲益良多。



## 履約保證審查會議

本會於115.4.14.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及過半數委員出席，並審核通過居采與振美建設等2家公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之1個預售屋建築個案。



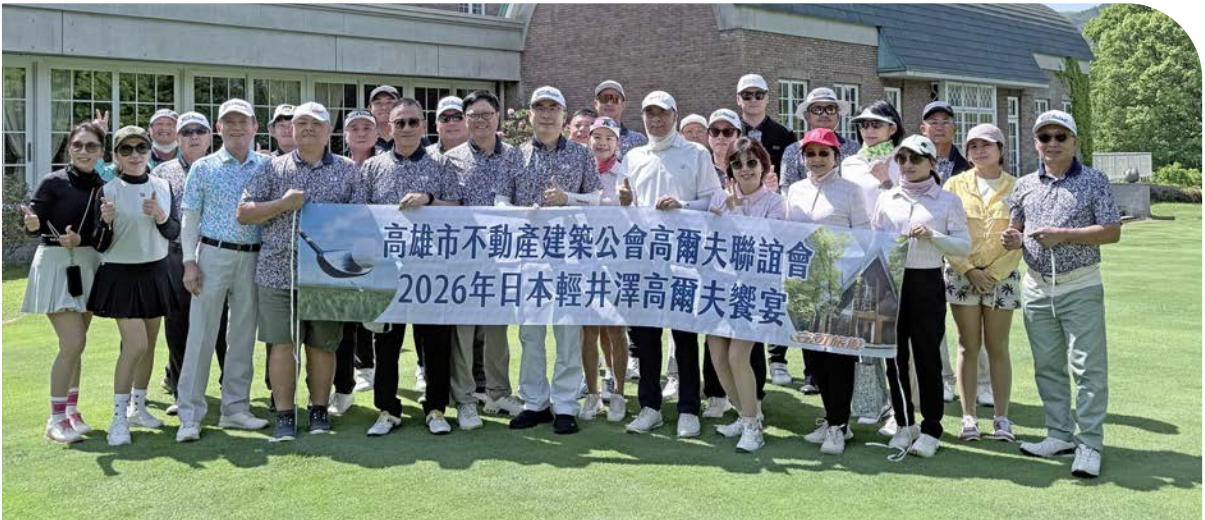
## 會員聯誼

### 高爾夫聯誼賽

本會高爾夫聯誼會於115.2.13.、3.27.、4.17.假南一、山湖觀、大崗山球場球敘，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。



本會高爾夫聯誼會於115.5.18.~5.22.至日本輕井澤舉行五天四夜高爾夫聯誼賽，參加會友及眷屬共28人。行程由球隊會長郭致宏率團前往日本球敘，本會理事長柯俊吉、榮譽理事長陳武聰、黃焯輝、副會長李昆州、總幹事林泓安亦一同參加，幹事葉思岑隨團服務，增進會員情感及球技交流。



# Roca

全球領導衛浴品牌



## 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

# 台積電強勢推進 高雄蛻變科技城

文 | 陳韻如

股市熱潮正以強大之姿，席捲台灣資金市場，即便大盤指數已經攀升4萬點之上，半導體及AI相關產業仍持續被看好，產業力道強勁，成為台股最強後盾。憑藉著台積電6個廠將在高雄市陸續完成及量產，高雄市正一步步走向綻放鑽石光芒的王座。

橋科自111年7月開工迄今，大幅超前原訂6年的工期進度，在今年1月完工啓用，園區定位聚焦半導體、航太、智慧機械、精準健康與AI軟體服務等五大創新產業，產業群聚效應將帶動南部科技產業起飛升級。

「國立清華大學高雄校區」於115年2月26日正式舉行啟用儀式，象徵清華大學正式扎根南台灣，也為高雄產學合作與高階人才培育揭開新頁，未來將聚焦半導體、人工智慧、智慧製造、永續發展與智慧機器人等重點領域，進一步強化高雄在科技產業與研發量能上的布局。

交通也是同時推進，備受關注的新台17線南段工程近期已有明顯進展，目標115年底讓南段一至三期全線一併通車，屆時將與2022年6月通車的北段串聯，成為高雄半導體S廊帶的重要路網支撐，根據工務局最新工程進度，截至4月底，南段一期進度已達72%。

產業、人才與交通已陸續就位，股市就是最好的領先指標，預告著由台積電引領的新高雄，即將破繭而出，進入快速成長的新階段。龍廷建設戴董評估，股市每日交易量回穩到7,000—8,000億，資金就有機會回流到房市，這是非常關鍵的預測。

恭賀高雄市不動產建築開發公會走過半世紀，在科技產業支撐的前提下，預估就業與住宅需求將雙雙成長，期待今年下半年，利多持續釋出、換屋限制解禁、高雄將是第一個看到日出的城市。





# 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.

