

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

正視輿論力量與影響 做好產品不卑不亢

高雄車站轉型進入關鍵期
走向南台灣新核心

高雄市民間營建餘土暫置
及零星出土申請原則

防水工程建立口碑
推估高雄合理房價坐六望七

50週年慶積極籌辦
跨國互動熱絡交流



高雄親子遊樂園輪動坡道場

封面照片提供：高雄市政府



高雄市不動產建築開發
商業同業公會
The Real Estate Development
Association of Kaohsiung

TOTO

唯我 享奢華之最

NEOREST NX

極，絕藝之作

品，當代造極之美

奢享此境

自見不凡

NEOREST.
NX



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



DESIGN
AWARD
2018



reddot award 2018
winner

- 02 建築心聲 正視輿論力量與影響 做好產品不卑不亢 | 理事長 柯俊吉
- 08 市政建設 高雄車站轉型進入關鍵期 走向南台灣新核心 | 高雄市政府都市發展局 | 編輯部彙整
- 12 港都櫥窗 高雄運動中心再添新據點 三民、楠仔坑接連啟用 | 運動部 | 編輯部彙整
- 17 聚焦高雄 高雄機廠變身親子遊樂園 老場域開啟新用途 | 高雄市政府 | 編輯部彙整
- 21 法規探討 高雄市政府工務局處理民間工程營建剩餘土石方臨時暫置及零星出土簡易申請原則 | 高雄市政府工務局
- 24 市場行情 經濟高熱、房市低溫下的政策轉折與市場重整 | 高雄市房屋市場調查協會
理事長 蔡博丞
- 29 焦點話題 六都住宅老化加速 高雄近六成房屋超過30年 直接換購新成屋更高效 | 內政部不動產資訊平台
| 編輯部彙整
- 33 建材新知 定義未來衛浴 新一代全自動智慧馬桶 重新定義「好宅」衛浴價值 | Derek 德瑞克衛浴
- 37 人物專訪 防水工程建立口碑 推估高雄合理房價坐六望七 | 編輯部
專訪 壹起飛建設執行長 蔡宗叡
- 41 友案參訪 桃竹縣市友案參訪 收穫滿溢滿載而歸 | 編輯部
- 48 會務活動 50週年慶積極籌辦 跨國互動熱絡交流 | 編輯部
115年6月－8月活動彙整
- 56 編輯手記 AI正興起 高雄不缺席 | 編輯部

廣告索引

- | | | |
|-----------------------------|------------------------|-----------------|
| 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司 | 20 YKK AP台灣華可貴建材股份有限公司 | 47 大西洋鋁業有限公司 |
| 07 舜聯建材事業有限公司 | 23 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司 | 55 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 |
| 15 台灣博世舒適科技空調
設備販賣股份有限公司 | 32 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 |
| 16 三洋磁磚雄洋有限公司 | 36 HCG和豐企業股份有限公司 | |
| | 40 台灣瑪摩股份有限公司 | |



建築心聲

正視輿論力量與影響 做好產品不卑不亢

理事長 柯俊吉

自從網路成為媒體中心，社會輿論的主體從新聞記者轉變為一般民衆，隨著自媒體的大量興起，社會議題的意見及看法更多元；但其中也暗藏有心人士刻意操作的危機，為避免受其害及降低負面影響，危機處理與應對愈來愈重要，尤其對房地產經營者而言，更是企業形象防護的必備功力。

第一線與民衆直接接觸的業別，被輿論影響往往最為直接，主要是服務業，例如餐飲業、休閒娛樂業、教育或是交通產業等等，網路負評的影響遠超乎想像。建築業更是身兼製造業與服務業，兼具生產房屋及產品銷售，甚至還擴大包括建案周圍的鄰居等等，都是必要服務的對象，對建商來說，這與過去“只要把房子蓋好”的觀念，已經完全不同，建築業者必須面對並學習接受如何處理。

輿論風險擴大 應審慎應對

網路媒體跟平面媒體大不相同，平面

媒體跟人腦類似，過去發生的事件只要不去翻找，就會慢慢被遺忘；網路卻截然不同，網路具有「不被遺忘」的特性，只要曾經在網路世界留下紀錄，不管時間過去多久，都可以透過線上搜尋被挖出來，其影響範圍遠大於過去的平面媒體，尤其現在的AI時代更容易透過AI軟體尋找過往的蛛絲馬跡，可能導致AI誤判建商之口碑，要避免爭議事件造成品牌永久標記，必須建立預防爭議事件爆發，後續收拾處理的成本，往往是始料未及的。

建商在基地上蓋房子，真實要面對的不只是建築基地，營造過程中挖地基的噪音、對臨地住宅及基地的影響、工程車頻繁出入造成揚塵及行人安全等等，所及範圍廣大；若單一事件處理不慎或心態輕忽，鄰居及網民在網路上表達不滿，一旦在網路上傳開，成為網路新聞事件，陷入危機處理，加上後續路人加入陣線一起聲討等等，事件真相往往被模糊被淹沒，留下被帶偏的不滿情緒，成為網路上難以磨



滅的不良印記，甚至可能影響後續的建案銷售。企業品牌形象建立不易，傷害卻可能在瞬間爆開，同業不可不慎。

企業跟個人一樣，都是有缺點的，不可能讓所有人都滿意，都給予正面評價；但網路也是有正義的，只要基本道德面上行得正、坐得直，態度誠懇，一些小缺失或是不盡人意的誤會，網路上仍有包容的空間，也無須一味討好。

掌握營建品質 重視售後服務

房地產市場不景氣，處於買方市場，買方選擇性多，建商的品牌及形象就更為重要。營建品質是品牌形象的基礎，房子規劃用心蓋得好，住戶口碑風評就是最高效的宣傳，或是成為長期購買的忠實粉絲；相同地，如果房子蓋不好，住戶住起來不愉快，差評向外散播的殺傷力道也是很強勁的，因此建立好口碑的首務，就是不偷工減料、紮紮實實施工，重視基礎工程，避免工地事故、避免發生鄰損事件，

把關每個細節與流程，把最基本的工作做好，才有面對評價的底氣。

另外，在網路時代中，售後服務要比之前更加重視，將客戶視作家庭的一份子，不定期舉辦活動交流、維繫好感；一旦有客訴事件，盡量在第一時間處理，反應要快，千萬不能小看客戶抱怨，理性溝通、誠意處理，才能大事化小、小事化了。

根據以往經驗，客訴主要是工務問題，技術上大都是可以克服的，客戶訴求的目的是解決問題，只要在第一時間迅速處理，客戶並不會刻意為難；往往是因為初期處理態度不佳，引發情緒上的不滿，進而擴大成為糾紛事件。現今客戶申訴的方法很多，無論是官方管道還是透過網路輿論，都是建築業者難以承受之重。

編列敦親睦鄰預算 投身公益

營建工程的鄰損區分為兩大類，一類是實質損害、另一類是預防性損害，無論



是哪一種，業者應該用新思維去看待。誠如前項所言，工程期間對鄰居造成的影響，確實存在，重者影響到鄰屋地基，出現傾斜或是牆面裂損，造成居住安全威脅；輕者則是灰塵噪音干擾類的生活不便，或是要求更換大廳地磚等等要求，建議業者編列敦親睦鄰預算，即便是政府公共工程，部分也會編列補償金，因此有必要編列敦親睦鄰費用。

社會公益是表達企業善意的一種方式，取之於社會、用之於社會，公益贊助原本便是企業最佳的社會回饋，無論是社區節慶贊助、區域活動參與、社區公園認養，或是弱勢團體長期補助、警消單位設備捐贈，甚至是社區活動帳篷免費提供等等，愛心不分大小，有心的服務與回饋，社區民衆及社會大眾一定感受的到。

面對聲浪 不卑不亢回應

最後一關則是危機處理。每個第一線的建案，都會遇到許多各類型形形色色的

民衆，難免會遇上極少數不懷好意的人，存著挑釁或是惡意心態，處處刁難且不願溝通，甚至刻意模糊爭議焦點引導媒體報導，讓建商及建案陷於進退兩難的泥沼。

過去不少同業遭遇到這類問題，大多是息事寧人低調處理，或是迎合對方要求、大事化小，認為避過風頭就會沒事了，事實上卻不然；對於真正想要解決問題的人，處理好問題就完成，對於惡意刁難的民衆，會一而再、再而三地反覆提出解決不完的大小事，更甚者引來媒體以聳動標題大肆報導。

若是運氣不佳遇到不理性的民衆滋事，建議要理性冷靜看待言論，莫要以情緒反應或回應，避免激怒對方；再者建議不要低調冷處理，蒐集完整資料，條理分明正面回覆、爭取平衡報導，進一步逐項澄清誤解，不排除訴諸法律，藉著這些自清自證的方式，表達自身堅定的立場，日後當網路搜尋到該事件時，網友能同時看到對應的報導內容，言論才不會傾向一面



倒，一味挨打不回應，只會讓網民誤認為是建商心虛躲避，反而傷害品牌形象。

水可載舟亦能覆舟，善用網路行銷建案，好景氣時可迅速傳播，事半功倍；若遇上有心人士刻意操弄，網路不明就裡的討伐聲浪，也是總銷數十億上百億的建案難以承受的。新時代的新行銷，要建立新的心態，隨時做好準備，正面迎接隱藏在網路背後的善與惡。



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 黃烱輝 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
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

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115年09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



modern elegance
matte bath furniture

professional bath furniture manufacturer



專營浴室櫃.系統櫥櫃企業工廠
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

高雄車站轉型進入關鍵期 走向南台灣新核心

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府都市發展局

高雄車站，這座陪伴高雄走過百年城市發展的交通門戶，正逐步告別過去「搭火車、轉公車」的單純功能，隨著鐵路地下化、新站體、天棚、轉運站、商業空間以及站前都市更新陸續推進，未來幾年的高雄車站，將不再只是旅客進出高雄的地方，而是成為串聯交通、商業、辦公、居住與休閒的城市新核心。

目前高雄車站周邊建設已進入多項工程與招商的階段，其中，台鐵規劃的國道客運及市區公車雙轉運站，預計將在今年底啟用；車站最後一塊大型商業空間「旅館大樓」也預計9月公告招商。另一方面，站前第一環圈公辦都市更新案，2025年由冠德建設取得最優申請人資格，總投資規模超過95億元，各項計畫依照時程推進中，高雄車站周邊的樣貌，未來幾年將出現明顯變化。

雙轉運站年底拚營運

位在車站東側的國道客運轉運站，室內商業空間約2,200餘平方公尺，西側則是

市區公車轉運站，室內商業空間約480餘平方公尺，今年4月重新調整招商內容，並將國道客運與市公車分開招商後，順利完成招標。

未來旅客從台鐵、捷運下車後，不必再穿梭車站周邊到客運站或公車站，而能在車站核心區域完成轉乘，對高雄而言，這也是鐵路地下化完成後，車站交通功能重新整合的重要一步。



高雄車站專用區四、五及商四公辦都市更新案開發模擬示意圖



車專四、商四基地間東西向立體連通模擬示意圖

「高雄綠之丘」成為車站上方的新公共空間

新車站最醒目的特色，就是覆蓋在站體上方的大型天棚，這座被稱為「高雄綠之丘」的空間，將自行車、步行、休憩等功能帶進車站，也與東、西兩側長約2公里的綠園道串聯。

過去鐵路長期占據市中心大片土地，也把高雄市區切成南北兩側，鐵路地下化之後，原本被鐵軌占據的地面空間釋出，終於有機會重新把被鐵路切開的區域整合起來。九如橋也在今年7月31日通車，未來從三民、中都一帶前往鼓山、內惟地區，交通路網將更加完整。

從地面道路、綠園道到車站天棚，高雄車站逐漸形成一個可以停留、散步、消費甚至舉辦活動的公共空間。

商業機能陸續進場 車站不再只是過境地

車站地下空間的商業開發，也重新塑造新主題，以動漫、遊戲及ACG次文化為主題的「高雄駅一番街」，今年7月18日完成全區開幕，地下B1至B3樓層導入生活零

售、餐飲、動漫周邊、模型玩具及特色店鋪，讓原本以交通轉乘為主的地下空間，建立新的特色。

車站西側的商業大樓已與冠德企業完成簽約，該案租賃樓地板面積約1.6萬坪，為冠德最大旗艦型商場，未來將結合車站交通節點優勢打造複合型商業場域，預計2027年底開幕。東側旅館大樓則規劃為地下化車站共構飯店，地上11層、約188間



車專四及商四商業空間模擬示意圖



車專五基地南北向立體連通模擬示意圖

客房，台鐵預計今年9月公告招商。

站前第一環圈都更啟動 95億元投資改變天際線

高雄市政府近年把車站周邊列為都市發展的重要核心，推動「高雄車站周邊大都更計畫」，其中「高雄車站專用區四、五及商四公辦都市更新案」，去年底完成簽約，由冠德建設投入超過95億元開發。

這項計畫預計興建3棟住商辦複合式大樓，總樓地板面積約2.9萬坪，並以立體人行平台銜接車站天棚，地下則透過下沉花園串聯車站下沉廣場。

未來從車站走進周邊商辦、商場或其他建築，不再只是依靠傳統馬路與人行道，透過地下、地面及空中的立體動線，形成一個完整的步行系統。

高鐵南延納入高雄車站 下一階段將起步

高雄車站未來更大的想像，還包括高鐵南延規劃案，中央政府已選定「高雄方案」作為高鐵延伸屏東的規劃方向，未來

高鐵規劃將由左營沿台鐵路廊進入高雄市區，在高雄車站形成台鐵、捷運與高鐵三鐵共構，再往大樹、屏東方向延伸。目前高雄車站是台鐵與捷運的重要轉乘點，未來再加入高鐵，將成為南台灣重要的交通門戶。

未來的高雄車站，不再只是旅客抵達高雄後的第一站，而將成為高雄市中心新的生活中心、商業中心與交通中心。當天棚上的綠地、地下的轉乘系統、周邊的商業大樓與站前都市更新逐步成形，百年車站即將迎來另一個新時代。

大亞無鉛電線 低煙無鹵防火

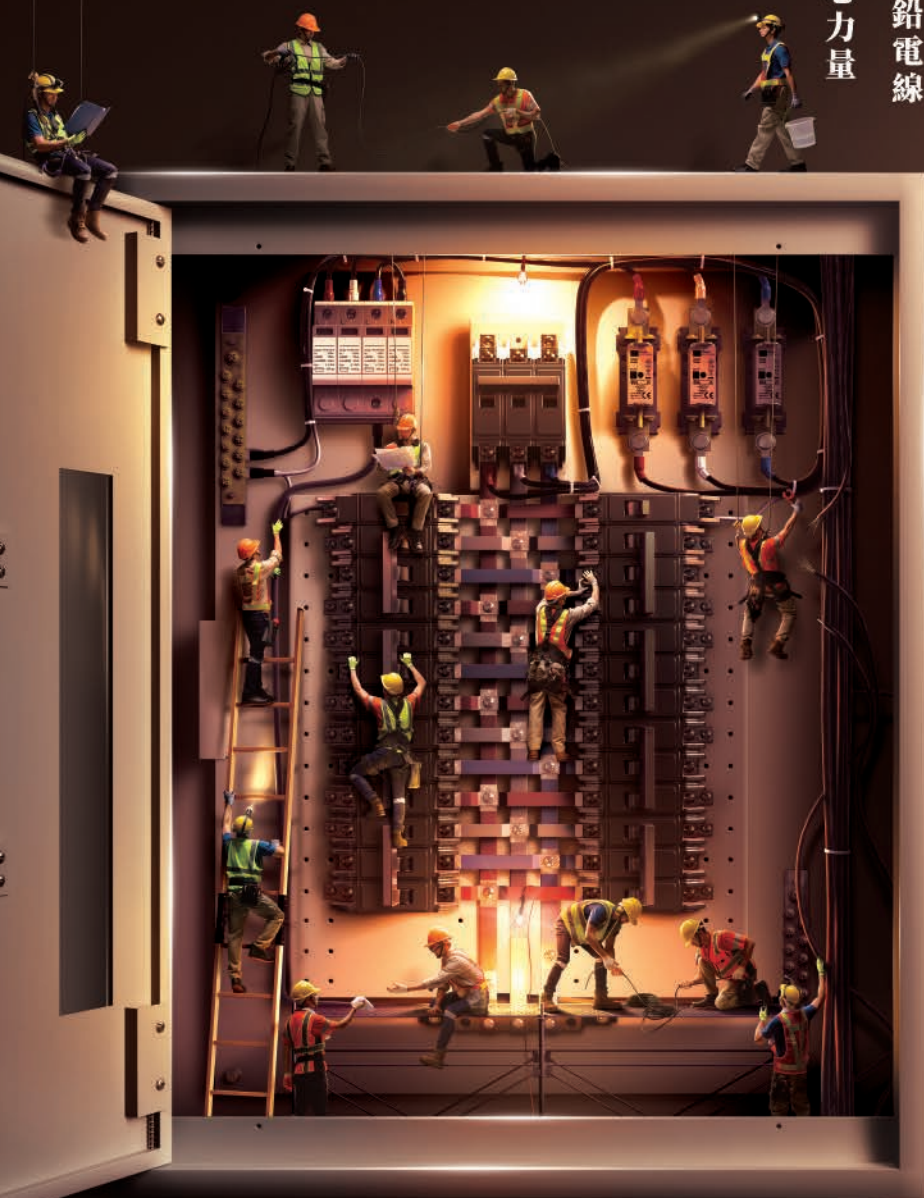
即使居家小細節 賦予安全高規格

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

高雄運動中心再添新據點 三民、楠仔坑接連啟用

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 運動部

高雄市的運動場館版圖持續擴大，繼楠仔坑運動中心於今年7月初啟用後，高雄市再迎來一座全新的運動場館，「三民運動中心」已於8月1日正式開幕。從市區到北高雄、鳳山及美濃，高雄目前已有12座運動中心，提供游泳、健身、球類、團體課程等多元選擇，讓運動更加融入市民日常生活。

運動部李洋部長與高雄市陳其邁市長8月1日共同出席「三民運動中心」開幕典禮，三民運動中心總工程經費約7.6億元，其中運動部補助2億元，於115年4月完工，8月1日正式啟用，未來將成為市民運動休閒及社區交流的重要核心場域。

運動部李洋部長表示，根據最新公布的「114年運動現況調查」，高雄市運動人口比例達86.4%，高於全國平均83.3%，反映出高雄市民對運動參與的高度熱忱。近年來，高雄市積極推動運動設施建設與

運動普及政策，打造符合不同年齡層需求的運動場域，讓運動逐漸成為市民生活的一部分。

運動部進一步指出，中央推動全民運動館興建計畫以來，共補助地方興建20座全民運動館，三民運動中心作為高雄第2座啟用的全民運動館，除展現中央與地方攜手投入運動建設的成果外，也進一步強化市區運動場館服務量能，提供高雄市民更多元且便利的運動選擇。未來將持續與地方政府攜手完善運動設施布局，擴大民衆參與運動的機會，讓更多人享受運動帶來的健康與活力，共同朝向健康臺灣願景穩健前進，落實「運動壯大臺灣」政策目標。

高雄各運動中心基本資料一次整理

除了三民及楠仔坑兩座新場館，高雄各區也有不同特色的運動中心，依高雄市政府運動發展局資料彙整如下：



運動部部長李洋、高雄市長陳其邁、立法委員賴瑞隆、李昆澤、許智傑及多位貴賓共同參與高雄市三民運動中心開幕剪綵典禮

高雄市三民運動中心

服務專線：07-398-0274

場館地址：高雄市三民區義華路168號

運動設施：溫水游泳池、綜合球場、健身中心、韻律教室、桌球室、飛輪教室、空中瑜珈／TRX教室及兒童肌耐力訓練室、屋頂槌球場、專業抱石場

高雄市楠仔坑運動中心

服務專線：07-353-6888

場館地址：高雄市楠梓區旗楠路168號

運動設施：• 室內50公尺溫水游泳池（8水道）、兒童戲水池、熱水池與常溫水池、SPA池、烤箱室、蒸氣室
• 綜合球場（8面雙打羽球場地／2面全場籃球場地）
• 體適能中心（健身房）
• 多功能教室提供TRX懸吊訓練／空中瑜珈／器械式皮拉提斯／成人基礎拳擊／有氧舞蹈／兒童感統等多元課程

高雄市鼓山運動中心

服務專線：07-581-9888 #101 #102

場館地址：高雄市鼓山區桃子園路1號

運動設施：• 體適能中心（健身房）：提供各式重訓、有氧器材及 InBody 身體組成分析設備
• 高階教室／多功能教室：提供TRX懸吊訓練／空中瑜珈／舒緩伸展／有氧舞蹈／兒童感統等多元課程
• 綜合球場：可容納6面羽球場，匹克球複合式場地配置

高雄市岡山運動中心

服務專線：07-625-0666

場館地址：高雄市岡山區中山南路169號

運動設施：• 室內溫水游泳池：25公尺8水道溫水游泳池、蒸氣室、烤箱、SPA池、兒童池
• 超過200坪健身房空間：健身中心、綜合運動教室、綜合球場、兒童綜合教室、多元團體課程
• 其他設施：會議室、交誼廳、羽球場



運動部部長李洋及高雄市長陳其邁親自體驗雪橇訓練

高雄市左營運動中心

服務專線：07-585-6855

場館地址：高雄市左營區世運大道100號

運動設施：健身房、親水池（不開放單次入場）、樂齡教室、環狀教室、寒暑假營隊等

高雄市前金運動中心

服務專線：07-281-8566

場館地址：高雄市前金區大同二路61號

運動設施：1F：游泳池

3F：綜合球場（籃／羽／桌／匹克球場）、韻律教室、健身房

高雄市苓雅運動中心

服務專線：07-722-1177

場館地址：高雄市苓雅區中正一路96號

運動設施：室外游泳池、2F八卦庭、綜合場地2館、4F室內羽球場8面、5F視聽中心、韻律教室

高雄市前鎮運動中心

服務專線：0910-572-055

場館地址：高雄市前鎮區班超路63號

運動設施：游泳池、體適能中心、綜合球場（籃／羽球場）、韻律教室、健身房

高雄市鹽埕運動中心

服務專線：07-521-5520

場館地址：高雄市鹽埕區新樂街46號

運動設施：桌球教室、游泳池、體適能教室、電競自行車、韻律教室、綜合球場

高雄市美濃運動中心

服務專線：07-681-0661

場館地址：高雄市美濃區合和里中正路一段191號

運動設施：健身房、綜合球場（籃／羽球）

高雄市鳳山運動園區

服務專線：07-790-2288

場館地址：高雄市鳳山區光華路68號

運動設施：開放式公園綠地、運動中心、游泳池、羽球館、體育館、溜冰場、網球場、田徑場及射箭場

高雄市大寮運動中心

服務專線：07-781-1151#2288

場館地址：高雄市大寮區永芳里進學路151號

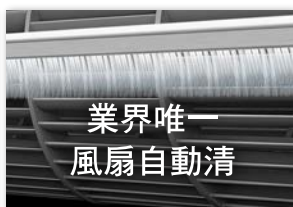
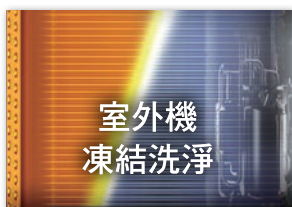
運動設施：健身房、游泳池、籃球場、排球場、羽球場、桌球場、技擊場、撞球場、飛鏢教室



真正省電霸王[👑]

連續17年銷售第一

業界最強 智慧潔淨科技



連續25年
空調類最高榮譽白金獎



國際機構調查
冷氣零售銷量第一



連續8年
商務人士理想品牌第一名

Cooling & Heating

●技術表現示意非實際運作畫面。●連續17年銷售第一依據GfK2009~2025年台灣家用冷氣零售市場銷量調查。
●真正省電霸王係指2026.1.12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。●連續25年信譽品牌最高榮譽白金獎依據2002~2025年讀者文摘、2026年起臺灣信譽品牌協會主辦之信譽品牌大調查。



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

TEEX | 07-3710607 FAX | 07-3710584

Address | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號



聚焦高雄

高雄機廠變身親子遊樂園 老場域開啟新用途

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府

原臺鐵高雄機廠曾是臺鐵重要的列車維修基地，並未對一般民衆開放，隨著高雄市政府城市空間活化計畫推動，原機廠部分空間轉型為「高雄親子遊樂園區」，於8月8日正式啟用。園區保留原有鐵道工業建築特色，並規劃多元親子遊憩設施，讓這座承載高雄鐵道產業記憶的場域，逐步成為市民休閒遊憩的新選擇。

陳其邁表示，高雄機廠園區面積達28公頃，目前率先開放的親子遊樂園區建築面積即達1.5公頃，感謝交通部及臺鐵公司大力支持，讓封閉多年的機廠空間逐步向市民開放。他說，這裡不只是親子同樂的場所，更是一座充滿故事的人文博物館，未來將結合臺鐵退休員工、志工及鐵道文化工作者的導覽分享，透過口述歷史讓更多人了解高雄機廠過去數十年來維修列車、守護鐵路運輸的歷史與榮耀。

園區以原有貨車工廠建築為基礎，保留挑高鋼構、軌道及相關鐵道設施，並將

室內空間重新規劃為親子遊憩場域，園區共設置超過30項分齡、分區遊憩設施，包括結合既有天車結構與繩網裝置的「天車雲朵網遊藝設施」、雲朵彈跳床、抱石攀岩區、跑酷練習場、Pump Track輪動坡道場、小小足球場、泡棉球池及創意積木場等。

主要遊樂設施位於半室內空間，即使遇到天候不佳，仍能提供相對穩定的遊憩環境，讓園區除了提供兒童遊戲空間外，





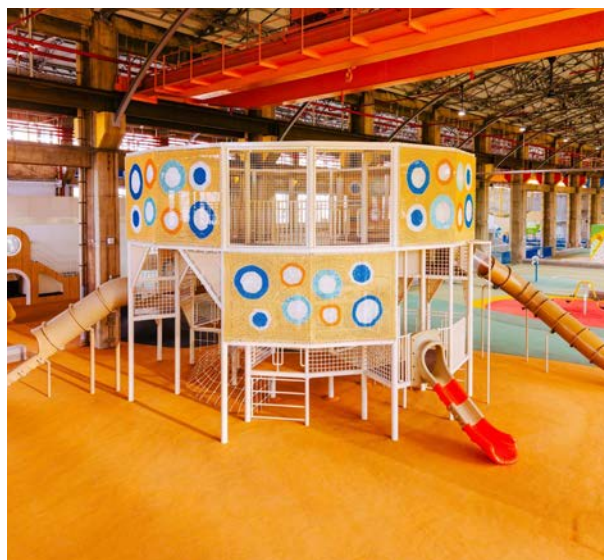
同時具備保存原有工業建築特色的功能。

對高雄市民而言，高雄機廠過去最具代表性的功能，就是列車維修，由於機廠長期處於封閉狀態，許多市民過去只能從圍牆外想像機廠內部的運作情形。此次園區開放後，除了親子遊樂設施，也保留貨車工場、移車台及軌道等歷史設施，讓遊客在遊憩之餘，也能認識高雄機廠的發展歷史。

為增加鐵道文化內容，高雄市立歷史博物館與舊打狗驛故事館推出「鐵道機廠探秘現地展」，並於8月份安排週末探秘巡禮，

由退休臺鐵職人及鐵道文化工作者帶領民衆參觀，介紹過去機廠維修列車的工作內容，以及被稱為「火車醫院」的歷史背景。活動也透過珍貴影像、歷史資料與口述分享，呈現高雄機廠從成立、營運到轉型的發展過程。

交通部政務次長陳彥伯感謝臺鐵公司與高雄市政府共同推動活化計畫，並表示城市發展並非抹去過去，而是在保留歷史文化脈絡的基礎上創造新的城市記憶，透過中央與地方攜手合作，讓承載城市發展歷史的舊場





域獲得全新生命。

除了常態性遊樂設施，園區開幕期間也配合暑假推出系列活動，包含戶外氣墊水樂園、6公尺城市滑水道、旋轉木馬、氣墊迷宮、親子舞台表演及特色市集等多樣化活動，另有兒童明星家族見面會、卡通明星互動及人氣角色打卡區，提供親子家庭不同的遊憩選擇。

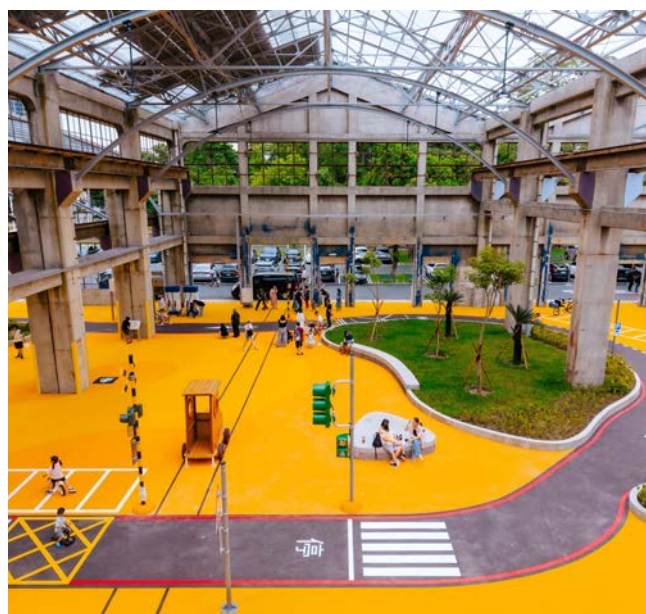
從列車維修、守護鐵路運輸，到如今成為親子遊憩場域，高雄機廠在保留原有歷史設施與建築特色的同時，也增加新的公共使用功能，讓市民能走進這座曾經熟悉卻又陌生的場域，在遊樂之餘認識高雄的鐵道歷史。

開放週期

高雄親子遊樂園區開放時間為每日9時至19時，一般期間每週三至週日開放，寒暑假期間則為每週二至週日開放。

交通資訊

交通方面，園區鄰近高雄輕軌凱旋武昌站，步行約1分鐘即可抵達；搭乘100路公車則可於「鐵路機廠」站下車。8月份另提供文化中心站至凱旋武昌站的免費接駁服務。



YKK
ap[®]

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。

永續服務

日本專業安裝技術

日本頂級水密窗





法規探討

高雄市政府工務局處理民間工程營建剩餘土石方臨時暫置及零星出土簡易申請原則

文 | 高雄市政府工務局

行政規則名稱：高雄市政府工務局處理民間工程營建剩餘土石方臨時暫置及零星出土簡易申請原則

一、為處理本市民間工程營建剩餘土石方臨時暫置及零星出土之申請事宜，特訂定本原則。

二、名詞定義：

- (一) 營建剩餘土石方（以下簡稱營建餘土）：指工程施工過程中所產出之剩餘泥（含營建泥漿）、土、砂、石、磚、瓦、混凝土塊等物質。
- (二) 民間建築工程：指領有本局核發建造執照或雜項執照之民間工程。
- (三) 零星出土：指營建餘土產出量小於五百立方公尺。

三、民間建築工程承造人因施工回填需求或因辦理連續壁工程施工，確有臨時暫置營建餘土必要者，得於施工計畫中敘明臨時暫置需求，並擬具民間建築工程營建餘土處理計畫及檢附臨時暫置地點之土地所有權人同意書向本

局提出申請，經核定並領取二段式營建餘土運送證明文件後，始得據以辦理。

前項暫置之申請，應符合下列規定：

- (一) 同一地號土地於同一期間，以受理單一建築執照之臨時暫置申請為限；其前案未經本局核准結案或終止臨時暫置者，不得再提出申請。
- (二) 臨時暫置地點應位於本市轄區內，符合國土計畫法、都市計畫法、區域計畫法及相關土地使用管制規定，並依規定取得核准或許可。
- (三) 臨時暫置地點應設置明顯標示或告示牌，載明民間工程基本資訊（含工程名稱、建造執照、起造人、監造人、承造人、施工期間、工地主任或工地負責人及其連絡電話、通報專線等），並於周邊設置空氣污染防制措施及隔離設施，且應符合營建工程空氣污染防制設施管理辦法第七條規定，並維持邊坡穩定。

(四) 臨時暫置期限及載運車輛管理，應分別依高雄市營建工程剩餘土石方管理自治條例第二十二條第一項及第二十四條規定辦理。但未適用同條例第二十二條第一項勘驗程序者，應自連續壁工程最後一個單元結束後三個月內完成清運及回復原狀。

四、前點民間建築工程營建餘土處理計畫，應載內容如下：

- (一) 民間建築工程基本資料表(B)。
- (二) 單一工程自設場所基本資料表(F)。
- (三) 工地位置及營建餘土運送路線圖(含文字說明及圖片)。
- (四) 建造執照或雜項執照。
- (五) 供土同意書。
- (六) 合法收容處理場所出具之收受土石方同意書。

(七) 合法收容處理場所之營運許可文件。

(八) 土地所有權人同意書。

(九) 暫置地點現況照片(含工地告示牌、隔離措施、空氣污染防治措施)。

(十) 土方數量計算表。

(十一) 綜合營造業登記證書或土木包工業登記證書。

(十二) 土質鑽探報告。

(十三) 營建餘土運送證明文件。

(十四) 其他經本局認定之必要文件。

五、民間工程之營建餘土為零星出土者，其營建餘土處理計畫得以民間工程零星營建餘土簡易申請表辦理(如附件)。

六、本原則未盡事宜，依相關法令及規定辦理。

民間工程零星營建餘土簡易申請表

附件

一、基本資料

工程名稱	
工程地點	
申請人	
聯絡電話	
工程流向編號	
收容處理場所	
土質類別	☐ B1 ☐ B2___ ☐ B3 ☐ B4 ☐ B5 ☐ B6
出土量(立方公尺)及每車次運載土方數量	
預計作業期程及時間	

二、檢附資料(請勾選已備齊項目)

1	民間建築/民間非建築工程基本資料表(出土量<500立方公尺)	是 ☐ 否 ☐
2	工地位置及運送路線圖(文字及圖片)	是 ☐ 否 ☐
3	收容處理場所收受同意書	是 ☐ 否 ☐
4	符合「土壤污染管制標準」之重金屬土壤檢測報告	是 ☐ 否 ☐

三、申請聲明

本申請單位保證所檢附文件內容真實無誤，如有虛偽不實，願依相關法令負責。

申請單位/負責人簽章

年

月

日



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



市場行情

經濟高熱、房市低溫下的政策轉折與市場重整

文 | 高雄市房屋市場調查協會理事長 蔡博丞

前言：站在時代的轉折點上

台灣房地產市場在過去幾年經歷了一場史無前例的狂飆與震盪，我們正站在一個極具歷史意義的轉折點。從2020年至2024年，我們見證了全球無限量化寬鬆、熱錢湧入與股市狂飆帶動的房市盛宴；然而，隨著時間推進至2024年至2026年，通膨黏性揮之不去、央行緊縮政策步步進逼，加上第七波信用管制的重擊，市場已從「全面普漲」、「閉眼買都會賺」的非理性狂歡，迅速轉入「量縮價穩、強弱分化」的冷靜盤整期。

本專題報告旨在透過總體經濟視角，深入剖析資金面與政策面的交錯影響，並拉回第一線代銷視角，深度探討高雄等指標市場在AI產業落地與政策調控後的真實市況。我們將探討未來如何鎖定剛需買盤、回歸產品本質，並擬定具備實戰價值的銷售突圍戰略。這並非一份單純看空或看多市場的報告，而是一份在退潮期中，

協助開發商與購屋者重新定錨的戰略藍圖。唯有看懂資金流向、讀懂政策弦外之音，並理解開發成本的現實，才能在2026年及其後的房市新局中立於不敗之地。

一、總體經濟與資金浪潮：台股、0050與房市的共振效應與歷史借鑑

房地產市場是總體經濟、貨幣政策與資金流動的最終蓄水池。要精準預測2026年的房市走向，必須先拆解過去幾年主導市場脈動的「資金共振效應」。回顧2020年至2024年，這是一段由全球無限量化寬鬆（QE）與超低利率環境共同締造的資產價格暴漲期。在全球科技產業爆發的推波助瀾下，美國NASDAQ指數屢創新高，與之高度連動的台股也迎來史無前例的狂飆主升段。作為台灣經濟縮影的「元大台灣50（0050）」，在這段期間展現驚人爆發力，科技新貴與股民在資本市場獲取龐大資本利得。

這種巨大的「財富效應」迅速外溢至房地產市場。當股市資金尋求避風港，加上當時極低房貸利率，房地產成為最佳的抗通膨槓桿工具。這段時間的買盤結構極度傾斜，大量建立在投資邏輯上，造就了全台房價無差別暴漲。然而進入2024年後，全球面臨頑固通膨壓力，各國央行啟動暴力升息循環。雖然台灣央行升息相對溫和，但持續的資金緊縮已對市場造成實質抽離壓力。台股0050與NASDAQ指數雖維持高檔震盪，但過去單邊上漲的爆發力已然消失，轉為劇烈波動。

當資本市場「財富溢出效應」大幅減弱，房市首當其衝。2025年至2026年，市場進入極為明顯的「熄火停滯至微跌」狀態。資金成本上升與貸款成數嚴格受限，讓高度依賴財務槓桿的短期投資客迅速退場，市場交易量急凍。目前的狀態與2014年房市反轉、至2015及2016年房地合一稅1.0上路前後的「冰河期」有著高度相似性。當時市場同樣在經歷資金派對後，面臨政策與經濟放緩雙重打擊，2016年全台買賣移轉棟數慘跌至約24.5萬棟新低，部分超漲區出現10%至15%實質回檔。

然而，歷史也告訴我們，房市具備極強自我修復能力。當市場經過2至3年沉澱，徹底清洗掉浮躁籌碼與過度投機的買盤後，最終會在剛需支撐下重新築底反彈。今日的2026年正處於「沉澱與築底」的關鍵時刻，與2016年不同的是，這次我們擁有更強大的半導體與AI實體產業鏈作為後盾，這使得房市全面崩盤機率微乎其微，取而代之的是漫長而殘酷的個案表現

分化期。

二、政策博弈與選票考量：從打房鐵拳到信用管制的演變

在台灣，房地產是高度敏感的政治問題。從2020年至2026年，政府政策調控軌跡宛如一場精密博弈，核心在「壓制投機」與「防範系統性金融風險」間走鋼索。稅制改革最為深遠，從「房地合一稅1.0」升級至「2.0」版本，大幅延長重稅閉鎖期（5年內轉售課35%至45%），並將預售屋納入規範。此舉雖打擊短期投機，卻造成二手市場「供給鎖死」，反而成為推升成屋價格的隱形推手。此外，過去置產客利用「重購退稅」作為免稅後門，近年國稅局對自用住宅認定標準祭出嚴格審查，大幅增加換屋族交易摩擦成本。

2023年下半年推出的「新青安政策2.0」，本意是協助青年成家，卻因5年寬限期與40年房貸，大幅降低初期月付金。在預期房價上漲心理下，意外成為點燃房市最後瘋狂的引信，引發大量「墊腳尖購屋」的盲目買盤。為壓制失控的房貸餘額，央行在2024年下半年祭出最嚴厲的「第七波選擇性信用管制」，強制去槓桿。全面緊縮銀行房貸水位，並將全國第二戶房貸成數無寬限期且限縮至5成。這記鐵拳瞬間阻斷資金鏈，引發預售屋交屋潮的貸款缺口與違約風險，市場瞬間急凍。

然而，政策很快在近期出現微妙轉向，央行將第二戶貸款成數從5成微幅放寬至6成，並停止進一步加碼打房。這背後隱

藏著深刻的政治經濟考量，2026年底台灣即將迎來關鍵的「九合一地方選舉」。執政黨面臨極端矛盾的選票壓力：一方面必須展現「落實居住正義」以鞏固青年選票，另一方面若打房力道過猛導致建商倒閉潮、引發銀行呆帳與系統性風險，將對整體經濟與中產階級造成毀滅性打擊。目前的「第二戶改6成、停止加碼打房」，正是政府在「防範泡沫」與「保全經濟」間找到的平衡點，旨在實現精準的「軟著陸」。未來至大選前，針對換屋剛需可能給予配套放寬，但投資客貸款絕無鬆綁可能。

三、開發成本的殘酷現實：營建、土方與高地價交織的價格僵固性

在資金退潮與政策嚴打雙重利空下，全台房價並未出現暴跌，必須從開發商最無法妥協的「開發成本」來深度剖析。近年台灣營造業缺工成為長期常態，半導體科技廠大興土木產生磁吸效應，導致工資成本居高不下。隨著2025年碳費徵收啟動，高碳排綠色建材生產成本跳漲。這種「綠色通膨」增加的硬性成本最終必然轉嫁至終端房屋售價上，新建案讓利空間已被壓縮至極限。

所有營建成本中，最常被忽略卻極為致命的是「土方清運」。隨著環保法規嚴苛，合法土資場瀕臨滿載，土方清運價格幾年內翻倍上漲。市中心開發案深挖地下室的連續壁工程與海量土方清運費，讓地下室開發成本直線飆升，成為墊高房價

的巨大隱形黑洞。儘管買氣顯著降溫，核心區塊土地價格並未鬆動。地主心態強勢，建商在土地與營建雙雙高漲、融資成本上升的情況下，寧願選擇「延緩推案、減量經營」，絕對不可能賠本降價傾銷，進一步鞏固了房價底部支撐。

綜合成本因素與政策環境，房地產市場呈現出標準的「板塊斷裂」與「K型分化」狀態。一方面，過去純靠題材炒作、缺乏實質生活機能與剛需人口支撐的外圍重劃區（蛋殼區），在交屋潮與貸款受限的雙重資金壓力下，已開始出現10%至15%不等的讓利求售潮、平轉潮。另一方面，市區與精華地段，因土地稀缺、新推案重置成本極端高昂，加上高資產族群口袋極深，價格展現出極強的向下僵固性，市場呈現出「有價無量、價格僵持微調」的窒息性盤整格局。

四、代銷前線視角：市場板塊挪移與銷售突圍戰略

作為站在市場最前線的代銷業者，以波動最劇烈的高雄市場為例，我們完整見證了這個市場從羽化蛻變到陣痛重生的全過程。2020年台積電設廠消息宛如震撼彈，引爆北高雄房市狂潮。新青安政策2.0上路更將熱度推向沸騰。然而，第七波信用管制讓狂歡戛然而止，投資客與投機資金全面撤離。未來的銷售戰場，將徹底回歸到最真實、最挑剔的「剛性買盤」手中，唯有符合自住需求、具備機能與產業支撐的產品才能存活。

儘管交易量大幅萎縮，高雄產業基本面卻處於史上最強韌狀態。產業聚落板塊挪移指明了兩大方向：首先是「北高雄的半導體S廊帶」（涵蓋楠梓、橋頭、岡山）。隨著台積電楠梓廠2奈米先進製程（P1廠）進入實質量產階段，這裡的房市已從「本夢比」正式進入檢驗實質購買力的「本益比」階段。成千上萬名高薪科技工程師的真實居住需求，成為最強剛需。銷售目標必須精準鎖定這群重視通勤效率、學區且偏好高坪效格局的科技家庭。

其次是「南高雄的亞洲新灣區2.0」。高雄市政府成功爭取輝達（NVIDIA）、鴻海等國際巨頭進駐，建置先進AI算力中心。亞灣區正式從傳統重工業港區轉身為「AI研發與運算樞紐」。軟體園區與高端商辦陸續成形，匯聚大量跨國主管與AI研發工程師。這群高品味科技新貴看重海景視野、隱私保護與智慧建築科技，將為南高雄高端住宅市場注入強勁撐盤動能。

在剛性買盤絕對主導的2026年，代銷與建商銷售策略必須徹底轉型。第一，鎖定政策紅利，全力擁抱TOD與都更聯開案。隨著高雄捷運黃線進入主體工程施工期，政府推動的聯開案與都更案享有最高資產保值性與抗跌能力。銷售論述必須從虛無縹緲的重劃區大夢，轉向眼見為憑的「軌道經濟與成熟機能」。第二，揮別極端的奈米宅，全面回歸「產品力」本質。過去迎合投資客、室內僅十坪出頭的「奈米宅」，在自住市場將面臨極大抗性。未來推案必須深刻理解居住者痛點，回歸實

用舒適的標準兩房與三房格局。建商必須在通風採光、智慧綠建築與完善售後保固上痛下功夫，用扎實產品力消化高昂單價，透過分眾精準打擊取代大水漫灌。

五、綜合結論：未來房地產的動向與期望

綜觀總體經濟資金流向、政策博弈、營建成本現實與第一線代銷觀察，2026年及其後的台灣房市將進入漫長且考驗耐心的「U型長期盤整期」。在央行信用管制未全面解除、開發成本構築堅固下檔支撐的多空交戰下，市場將維持「交易量萎縮、價格微幅震盪」的格局。更為關鍵的是，「K型分化」將成為最殘酷淘汰賽。具備產業實質落地與軌道交通加持的優質個案展現抗跌韌性，缺乏基本面支撐的重劃區邊陲地帶將面臨持續修正與流動性枯竭。這是一場痛苦但必要的排毒過程。

面對高度分化的市場新常態，必須徹底摒棄「快速完銷、價量齊揚」的不切實際迷思。建商應採取「減量經營、強化品牌價值」的穩健策略，順應都更聯開政策，用具備「適居性」的優質住宅打動挑剔的剛需客群。對購屋者而言，這是一個「耐心勝過一切」的時代，應避開過度槓桿，聚焦具實質產業支撐的優質地段。台灣在全球半導體與AI產業的戰略地位，賦予了我們撐過市場陣痛期的強大底氣。退潮之後，能在洗牌中存活的將是具備堅強實力的優質開發商，共同迎向健康、理性、永續的房市新秩序。2026年，將是屬於理性務實者的大好年份。

智能優選

全新三重過濾，讓轉化更簡單

第一重



真人過濾

確保為真人名單
且本人留資

第二重



意向過濾

篩選出有【真實買房意向】
的精準人羣

第三重



專人核實

客服前置聯繫確認
大幅提升後續聯繫效率

價值承諾

✓ 接聽率提升

✓ 到場率提升

✓ 成效周期縮短



【591智能優選】簡訊內容

貴賓姓名：劉先生

行動電話：0912345678

提交時間：2026-03-29

提交來源：獲取建案資訊

居 住 地：台北市中正區

客戶檔案：職業經理，39歲，居住台北市中正區，偏好1500-2000萬、2房

聯絡時間：皆可 09:00 - 20:00

建案名稱：世界之心

意向驗證：591已提前與客戶取得聯繫，客戶明確表示有買房意向，請顧問及時聯繫

聯絡時間：3/29-3/30 上午 9:00 - 12:00

請盡快與劉先生聯絡，謝謝



焦點話題

六都住宅老化加速 高雄近六成房屋超過30年 直接換購新成屋更高效

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 內政部不動產資訊平台

住宅市場的需求，除了人口、房價與交通建設，房屋「年齡」也是觀察城市居住環境的重要指標。隨著台灣住宅屋齡持續攀升，六都面臨住宅老化問題，30年以上老屋占比逐年提高，也讓新成屋的需求開始從單純的「買新房」概念，延伸至居住品質、機能、安全與生活環境的重新選擇。

根據內政部不動產資訊平台統計，2026年第一季全國房屋稅籍住宅類數量約950.7萬宅，平均屋齡達33.63歲，其中屋齡30年以上住宅約553.9萬宅，占比高達58.26%。與2021年第一季相比，全國平均屋齡從31歲增加至33.63歲，30年以上住宅占比也從49.04%提高至58.26%，5年間增加9.22個百分點，增幅十分迅速，

表一：2026年第一季六都屋齡統計

縣市／地區	房屋稅籍住宅類數量（宅）	住宅平均屋齡（歲）	屋齡30年以上數量（宅）	屋齡30年以上佔比
台北市	919,621	38.76	672,540	73.13%
新北市	1,747,755	32.28	948,239	54.25%
桃園市	966,113	27.79	423,425	43.83%
台中市	1,170,875	29.95	617,308	52.72%
台南市	766,022	34.42	462,007	60.31%
高雄市	1,164,425	33.64	693,313	59.54%
全國	9,507,091	33.63	5,539,468	58.26%

資料來源：內政部不動產資訊平台

表二：2021年第一季六都屋齡統計

縣市／地區	房屋稅籍住宅類數量（宅）	住宅平均屋齡（歲）	屋齡30年以上數量（宅）	屋齡30年以上佔比
台北市	902,284	35.33	634,130	70.27%
新北市	1,650,105	29.17	755,977	45.81%
桃園市	865,818	25.96	291,815	33.70%
台中市	1,061,380	28.08	407,437	38.39%
台南市	706,326	32.67	348,537	49.35%
高雄市	1,084,556	31.2	546,527	50.39%
全國	8,893,159	31	4,361,446	49.04%

資料來源：內政部不動產資訊平台

同時也意味著，未來將持續加速擴大老宅比例。

換句話說，現在全台住宅約每10宅，就有接近6宅屋齡超過30年，住宅老化已經從個別區域現象，逐漸成為整體城市發展必須面對的課題。

六都住宅全面變老 台北近四分之三是30年老屋

從六都數據觀察，各城市住宅老化程度雖有差異，但2021年至2026年間，平均屋齡與30年以上住宅占比皆呈現上升。

台北市是六都中住宅屋齡最高的城市，2026年第一季平均屋齡達38.76歲，30年以上住宅約67.3萬宅，占全市住宅73.13%；新北市2026年第一季平均屋齡32.28歲，30年以上住宅占比54.25%，較2021年的45.81%增加8.44個百分點。

台中市則是六都老屋占比增加最明顯的，2021年30年以上住宅占比38.39%，

到了2026年第一季已升至52.72%，增加14.33個百分點，平均屋齡也從28.08歲增加至29.95歲；台南市2026年平均屋齡34.42歲，30年以上住宅占比60.31%，已突破六成；高雄市則緊追在後，平均屋齡33.64歲，30年以上住宅占比達59.54%。

相較之下，桃園仍是六都住宅最年輕的城市，2026年第一季平均屋齡27.79歲，30年以上住宅占比43.83%，皆為六都最低。不過，桃園30年以上住宅占比也從2021年的33.70%增加至43.83%，5年間增加10.13個百分點，顯示即使是住宅相對年輕的城市，也正在進入住宅世代更替階段。

高雄住宅老化嚴重 近六成住宅已超過30年

2026年第一季高雄市房屋稅籍住宅類數量約116.4萬宅，平均屋齡33.64歲，其中屋齡30年以上住宅約69.3萬宅，占比

59.54%。換算來看，高雄每10間住宅中，接近6間屋齡已超過30年。

如果回到2021年，高雄當時住宅平均屋齡為31.2歲，30年以上住宅約54.7萬宅，占比50.39%。短短5年間，平均屋齡增加2.44歲，30年以上住宅占比增加9.15個百分點，30年以上住宅數量從54.7萬宅增加至69.3萬宅，增加約14.7萬宅，這不僅代表「房子變老」，也意味著高雄住宅市場正逐漸面臨一波更明顯的居住需求轉換。

過去買房，許多人在意的是「有沒有房子」；當住宅大量進入30年、40年甚至更高屋齡後，購屋者開始思考的問題也會有所不同：房屋結構與設備是否老舊？格局能否符合現代家庭需求？停車空間是否充足？社區公共設施是否完善？電梯、管線與無障礙環境是否符合現在的生活方式？這些因素，都可能讓家庭從「有得住」轉向要「住得更好」。

高雄進入住宅換代期 新成屋需求不只來自首購族

高雄有大量早期開發的住宅區，從市中心到傳統生活圈，住宅已經使用數十年，這批房屋進入高屋齡階段，數十年來歷經地震及暴雨侵襲，屋況大都已經不佳，居住品質下降，因此新成屋的換屋需求近年明顯升高，而不限於第一次買房的首購族。

另一方面，現代住宅對於採光、通風、衛浴數量、收納、工作空間以及電動

車停車需求等等，購屋選擇條件與數十年前大不相同。住宅老化帶來的市場需求，同時包含首購、換屋與改善型需求。

都更危老牛步化 高雄新成屋需求將大增

2026年高雄已有近六成住宅屋齡超過30年，但是老宅更新緩慢是一大障礙，以今年7月危老建築執照申請件數為例，六都中台北市879件、台中市800件，高雄市卻僅有343件，顯示高雄市的住宅更新意願相對低落，民衆大多想直接換購新成屋，快速升級居住品質，遠比進行老宅危老都更有效率。

老宅是全台灣的大問題，非六都縣市的現況恐是更嚴重，在政府尚未拿出更有效的解決方案之前，直接換屋換住新成屋，改善居住品質、保障生命財產安全，將是最高效的唯一選擇。

冠軍·馬可貝里外牆磁磚零負評

會脫落的，不是冠軍



冠軍磁磚



馬可貝里磁磚
ITALY

好磁磚 穩如泰山

重要

內斜背溝設計

外牆磚全面採用內斜背溝凹槽設計
強大抓附力，故數百則外牆掉落相關報導
沒有冠軍與馬可貝里案例

MIT品質保證

國產第一品牌，53年在地生產
品質全面優於CNS國家標準
329項「再生環保綠建材」全國第一

超低吸水率

Ia類外牆磚吸水率 $<0.5\%$
Ib類外牆磚吸水率平均 1.5% ，優於國家標準 3%
可降低磁磚因膨脹破裂或與黏著層剝離風險

優質售後服務

銷售網遍布全國
快速服務，專業領先

※須使用符合標準之黏著層與正確的施工法施工



建材新知

定義未來衛浴 新一代全自動智慧馬桶 重新定義「好宅」衛浴價值

文 / 圖 | I Derek | 德瑞克衛浴

在住宅市場持續朝向高品質發展的今天，衛浴空間已從單純的生活機能，進化為展現居住品質的重要指標。對建商而言，它彰顯建案配備等級；對設計師而言，它完美融和空間美學，升級使用者的感官體驗；對居住者而言，更是每天最直接感受生活品質的親密場域。

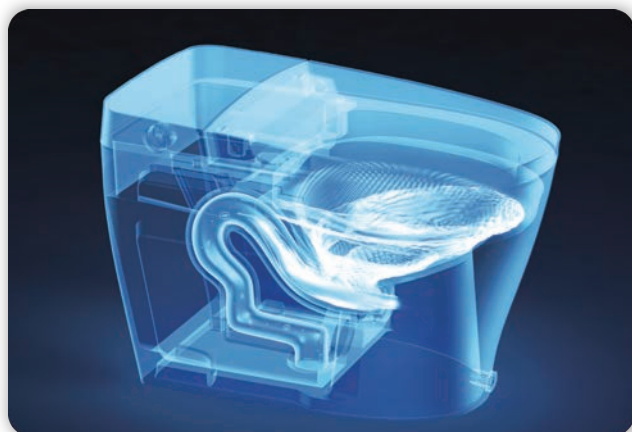
因此，一套兼具智慧科技、衛生管理、節能效能與工程穩定性的智慧衛浴設備，已不僅是建材配備，更是能提升建案競爭力的重要關鍵。

新一代全自動智慧馬桶，以Clean+極淨科技、Smart+智慧系統及穩定的產品性能，打造兼顧健康、舒適與永續的全新衛浴體驗。

Clean+極淨科技 | 樹立頂級住宅的衛生新標竿

潔淨，是智慧衛浴不容妥協的核心價值。在後疫情時代，自動化與「零接觸」已成為高端住宅的標準配備。

雙漩洗沖水系統：以兩道強力水流設計，第一道漩渦洗淨，第二道強力噴射水流，





輕鬆實現360°全方位強勁沖洗，大幅提升清潔效率，讓每次沖洗都徹底淨化。

前濕潤技術：入座感應後，先濕潤洗淨面，於陶瓷表面形成保護水膜，使髒污不易沾黏，不僅減少清潔負擔，更降低化學清潔劑的使用，落實環保，同時延長陶瓷表面潔淨效果。

全方位深層除菌：整合抗菌座圈、噴嘴自潔，並導入280nmUV紫外線殺菌功能。每次使用後自動完成深層除菌，維持噴嘴絕對潔淨，打造最安心的健康防線。

在後疫情時代，自動化與零接觸已逐漸成為高品質住宅的重要配備，也展現建案對健康生活的重視。

Smart+智慧系統 | 讓科技完美隱形，貼近生活

真正的智慧，不是功能的堆疊，而是讓每一次使用都自然流暢、體貼入微。

個人化記憶模式：可精準記憶不同家庭成員的偏好（包含水溫、座溫、暖風、噴嘴位置

及水量），一鍵切換專屬模式，讓每位家人皆享有一致的尊榮體驗。

第二代微波感應：相較傳統紅外線更精準穩定，不受室內光線或衣物顏色干擾。能以厘米級距識別人體動作，當使用者靠近，自動完成開蓋、關蓋及沖水流程，流暢無感，節能更智慧。

全齡友善腳觸設計：體貼長者與孕婦，免去彎腰操作的不便，用細節實踐全齡住宅的人性化關懷。





穩定的產品性能 | 打破建築限制，驅動永續節能

除了頂級體驗，具備穩定可靠的性能，才是建案與設計師最堅實的後盾。

獨立水壓系統與直流變頻馬達：無論是高樓層住宅、老屋翻新或低水壓環境，皆能維持強勁穩定的沖洗效果。大幅釋放設計規劃的彈性，降低施工限制。

國家金級省水認證：大號沖水僅需3.8L、小號2.9L，在維持高效沖洗的同時極致省水，完美對接綠建築規劃與減碳趨勢。

高規格安全防護：具備IPX4防護等級與靜音阻尼設計，兼顧潮濕環境的安全性、耐用度與極致靜謐，滿足高端住宅對建材品質的嚴苛要求。

為建築賦能，創造三贏的空間價值

優秀的建材，不僅只是滿足當下功能，更能為建築創造長遠的溢價效能。

對建商而言，智慧衛浴可強化建案配備等級，建立市場差異化，提高產品競爭

力；對建築師與室內設計師而言，完善的功能整合與穩定的性能，有助於打造兼具美學與實用性的整體空間；對居住者而言，則帶來更健康、更舒適、更便利的生活體驗。

從極淨科技、智慧控制到綠能工程，新一代全自動智慧馬桶不再只是一項衛浴設備，而是建築價值的重要象徵。它更代表現代住宅對品質生活的承諾。邁向高品質、高健康、高智慧發展不可或缺的核心建材。

官方網站



HCG

羽耀登場 智領未來

Feather Bright, Future Insight.

精湛型單體馬桶
AFC1626CGR

智慧型超級馬桶
AFC6526FTGR



和成全智能馬桶新登場
NEW SMART TOILET



陳冠霖董事長(右)、蔡宗叡執行長(左)

人物專訪

防水工程建立口碑 推估高雄合理房價坐六望七

專訪 壹起飛建設執行長 蔡宗叡

看到這個很有創意的建設公司名稱，第一聯想就是「這是一家年輕正起飛的公司」，接下來聯想「有別於其他建商的服務」，最後聯想「具備特別優勢」。想要在競爭激烈的高雄市闖出一片天，新品牌需要有市場區隔，才能讓消費者對新公司建立認同與好口碑，壹起飛從公司名稱開始，就已經給大眾一個生動的畫面了。

專注防水打出客戶口碑

壹起飛建設由兩位年輕人於2021年新冠疫情末期一起創立，一位是餐飲及房地產買賣的創業投資者，一位是從學生時代就接觸房地產業的年輕老將，兩人在機緣下結識，觀念特質相近一拍即合。首案就選定在陳冠霖董事長老家茄萣，一方面給父老鄉親提供好房子新房子，另一方面也象徵開啓另一個事業起點，意義非凡。

從第一案開始，就建立壹起飛客戶家族的概念，把售後服務的重要性往前推進，與已購客保持常態連結，像是颱風來臨或地震發生的主動關懷，大樓或華廈災

損保固服務等等，一點一滴建立客戶認同與信任。

台灣氣候多雨溼氣重，防水是重中之重，包括公共區域的大樓頂樓、外牆，個別戶內的陽台、浴室等，都特別加強滲漏水的防護，並推出10年防水保固服務。蔡執行長表示，以大樓頂樓為例，一開始他們便對頂樓防水投入雙倍預算，1次施作編列2次防水預算，提供高標防護；細節上也是極為用心，像是曬衣架連接地面的水泥墩座，特別要求銜接處加強處理，避免成



壹起飛



巨蛋壹起飛 - 內部環境示意圖

為頂樓漏水破口；另在外牆採用新材料的防水漆，既可不用擔心日後外牆磁磚掉落，又可提高防水效果，日後也更好維護。

室內防水很多都是壹起飛基本標準，窗框嚴密防水是基本功、浴室防水層之外，整間加貼磁磚等等，蔡宗叡深信，品牌形象就是從這些細節累積來的。

高雄消費型態內斂 精準低調是主流

壹起飛跟高雄其他建商最大的不同點，就是集團內擁有餐飲服務業，餐飲業站在服務業的第一線，對於景氣好壞及民生消費變化的敏銳度很高，可即刻精準掌握客群的變化，也讓他們在行銷可以很快因應現況調整。

蔡執行長表示，高雄人個性海派豪爽，內心卻是低調又勤儉，有錢或是賺大錢大都不顯張揚。這波股市大盤指數在近年從1萬2千點翻數倍成長到4萬5千點，高雄市有不少投資人獲利豐厚，但是整體消費經濟卻沒有明顯反應。

以餐飲消費為例，當股市持續在高點盤旋，台北市餐飲業跟著蓬勃起飛，餐廳咖啡廳高朋滿座，多數客戶都在交換投資選股心得，獲利的民衆也比較捨得花錢，休閒娛樂業十分活絡；但這樣的景象卻沒有複製出現在高雄，一樣是假日才有消費人潮，一樣是要到晚上才出門休閒娛樂，股市大漲對高雄民衆的生活似乎沒有太大影響。

高雄市已是如此，市郊的原高雄縣區更加低調，了解這款低調的特性，行銷上就必須迎合務實路線，提升產品的精緻度，諸如規劃賓士等級的地下室車道，一樓挑高4.2米、標準層3.6米等等，這些細節與用心，客戶默默記在心裡，建立「凡事多一點、好一點」的品牌形象。

精算高雄合理房價

與雙北市的房價相比較，其餘四都會覺得房價偏低，還有上漲空間；但究竟房價要多少才合理，似乎很少人精算過。蔡執行長推估高雄市的合理單價應該有機



巨蛋壹起飛 - 大廳

會坐六望七。

他表示，高雄市平均家戶，以雙薪家庭為例，每月所得約在8萬元左右，以青安3.0版的優惠利率計算，貸款1,200萬，30年期每月本息約繳交3－4萬元，因此他推算高雄市中產階級購屋總價極限約1,500萬－2,000萬。

1,500萬購置首購2房產品約23坪，每坪單價大約是65萬元；若是三房格局則約在70萬以內，這應該比較接近合理房價。目前高雄市區約40萬、左營約50－55萬，農十六約65萬上下，都還有一些空間，比如左營區單價應該在坐七望八，農十六上看百萬也是可期待的。

壹起飛未來的發展方向為何？執行長表示，近年已經扎下根基建立基礎，未來推案會選擇往市區，雖然人潮不一定等於錢潮，但必須先有人才有市場，預估未來高雄市人口還是會往市區集中，但高雄市區市郊的房價差異不大，房價外溢效果並不明顯，購屋主力還是會以市區為首

選，台積電設廠帶來的外來人口激發楠梓房地產的需求，但還需要一些時間發酵，在地高雄人大多還是會選擇在市區購屋置產。

執行長最後表示，高雄市的30年、50年以上的老屋為數不少，勢必會陸續淘汰，畢竟買老屋要整修裝潢、換水管換電線，整修費用少說也要30萬－100萬，工程時間又長又花錢，換算買新成屋，都可以多買2－3坪。他堅定地說，10年後的高雄房市，將會是新成屋的天下了。



巨蛋壹起飛 - 外觀3D示意圖(日)



ABK SLABS

全空間美學的開始

從地面到牆面, 從檯面到桌面
面面俱到 全域打造

總代理 台灣瑪摩 | MARMO
TAIWAN

台北店 (02)8501-2869

新北店 (02)8521-6969

台中店 (04)2452-6699

北屯店 (04)2421-4489

高雄店 (07)702-6789





友案參訪

桃竹縣市友案參訪 收穫滿溢滿載而歸

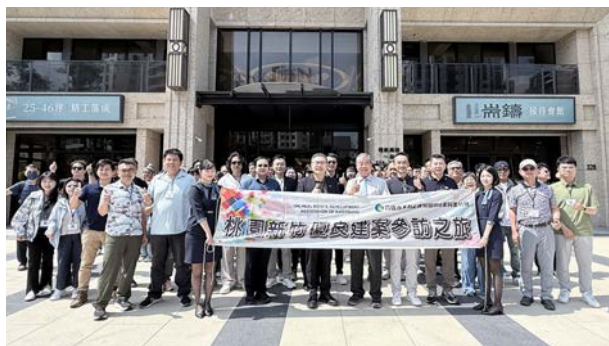
文 | 編輯部

期待已久的友案參訪終於展開，兩天一夜行程安排相當充實，由本會理事長柯俊吉及副理事長陳又齊共同率隊，參合理監事及會員共83人，總計參訪8個極具代表性的特色建案，讓我們充分感受到桃園、新竹個案的用心規劃，同行會員皆感獲益良多。期間感受到在地的盛情，桃園市、新竹市、新竹縣不動產友會熱情招待，兩天行程收穫滿滿，滿載而歸。

新建案參觀

崙鑄

投資興建	樂成投資有限公司（宜雄建築）
案場地址	桃園市中壢區領航南路一段328號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	907.46坪
車位規劃	共137個
樓層規劃	地上24層／地下3層
房型規劃	2房（25坪）、3房（37坪）、 2+1房（30坪）、3+1房（45坪）



個案特色

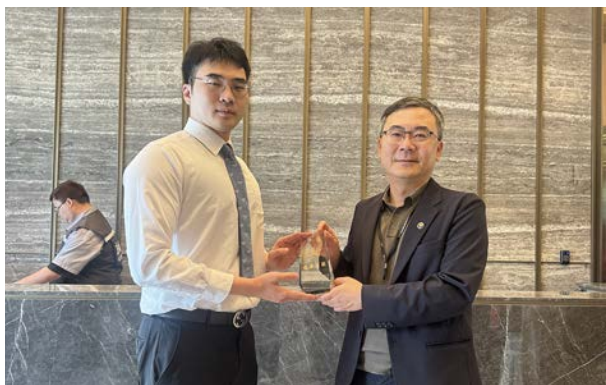
「崙鑄」建築外觀採用經典Art Deco設計，社區公共空間展示多件珍貴的原木雕刻作品，如整棵柚木雕刻的「十全十美」，每件原木藝術品皆為量身訂製。戶外庭園特邀藝術家-郭國相設計「舞漾碧光」裝置藝術，以金屬打造，結合地下室透光設計，在挑高中空水景中，突破新思維。規劃設計上積極採用綠建築，如環寶石膏板輕隔間、降噪SPC石塑地板、Low-E節能玻璃、車道水瀑設計，提升建築的環保性能。

尊勝白金濤苑

投資興建	尊勝建設開發股份有限公司
案場地址	桃園市桃園區水岸二街2號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	約704.74坪
車位規劃	平面式99位
樓層規劃	地上14層／地下3層
棟戶規劃	1幢／2棟／78戶住家／9戶店面
格局規劃	3房（39.9～44.99坪） 4房（51.22坪）

個案特色

「尊勝白金濤苑」地處經國重劃區，南崁溪水岸第一排，享永久棟距。建築採L型對稱設計，格局方正、明廳明房，挑空天井每戶擁有二至三面採光，衛浴皆開窗，冷氣室外機也規劃獨立擺放位置。該案特規劃當層排水設計，有效提升居住品質和住戶隱私性。安裝新風機和暖風機並配置瑞典DURGO吸氣閥等高規格標配。交通便利，3分鐘輕鬆串連國道一號；捷運綠線G12站，預計2026年底完工，全線最快2032年通車，具增值潛力。



京澄為和

投資興建	澄果建設有限公司
案場地址	桃園區經國二路77號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	約895坪
車位規劃	平面式153位
樓層規劃	地上15、21層、地下4層
棟戶規劃	3幢3棟／128戶住家／8戶店面
格局規劃	3房（40坪）、3+1房（44坪）

個案特色

「京澄為和」享南崁雙商圈機能，具備水岸景觀優勢，鄰近捷運綠線G12站與經國轉運站，未來交通生活便利無虞。全案規劃四併雙電梯邊間格局，主力產品44坪設雙陽台、雙衛浴開窗，並採用TOTO、CLEANUP、BOSCH等國際品牌建材。社區規劃獨立會館，挑高7.8米大廳、健身房、多功能教室完善公設，營造藝文宅氛圍。未來經國特區區域發展利多持續，包括捷運綠線預計2027完工、房價具增值潛力。



定泰臻翫

投資興建	定泰建設股份有限公司
案場地址	桃園區春日路320號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	約1,089坪
車位規劃	平面式213位
樓層規劃	地上17層／地下4層
棟戶規劃	1幢／2棟／127戶住家／13戶店面
格局規劃	3房（41～43坪） 4房（48～57坪）

個案特色

「定泰臻翫」採用NASA維修中心的萬向定位隔震器，能夠隔離90%地震力，可抗7級強震。建築採用定泰建設八項專利施工，並提供10年防水保固、20年結構保固。各戶皆為邊間，可享2面採光，衛浴皆開窗，室內梁柱外推，使用坪效高，冷氣室外機供有專屬擺放空間，不占陽台。全案規劃引進智能系統，包含智慧面板操控家電，遠端監控瓦斯、操作門禁，以AI人臉辨識系統進出社區，除提升便利性外更保障居家安全。

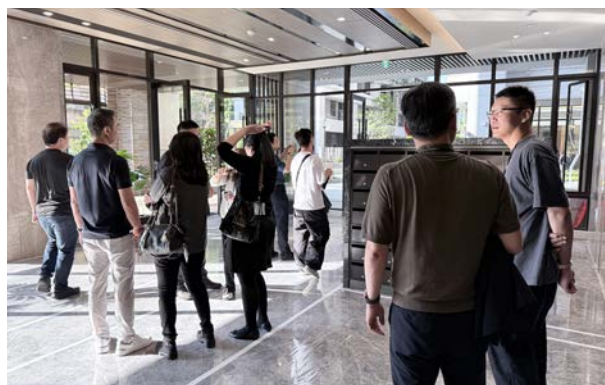


合雄大境

投資興建	合雄建設股份有限公司
案場地址	桃園市八德區永豐路520號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	約2,767.33坪
車位規劃	平面式汽車526位
樓層規劃	地上15層、地下4層
棟戶規劃	4幢／6棟／504戶住家／18戶店面
格局規劃	2房（23～28坪）、3房（36～38坪）、4房（44～46坪）

個案特色

「合雄大境」為2,767坪大基地造鎮案，6棟建築搭配1樓環景步道，650坪壯闊中庭花園，將一座公園的尺度，藏進家中。建材選用SPC地板降噪，搭配客餐廳、臥室22.5公分中空樓板，可減緩50分貝以下衝擊噪音，這「雙重抗噪工法」將構築更舒適的居家品質。周遭優質學區環繞，從容就學，舒心生活。基地近桃園鐵路地下化，桃園醫院車站預定地，地下化預計2033年完工，串聯桃園中壢，未來將規劃16公里綠化路廊，增添綠意與生活風景。



昌益馥璽

投資興建	里樂資產管理股份有限公司
案場地址	新竹縣竹北市六家一路二段26號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	約376.37坪
車位規劃	平面式35位
樓層規劃	地上10層／地下2層
棟戶規劃	1幢／1棟／27戶住家／4戶店面
格局規劃	3房（41～42坪）



個案特色

「昌益馥璽」坐落於頂級教育特區。不僅緊鄰康乃爾美國學校、康乃爾雙語中小學，為孩子奠定國際化視野；更兼具東興國中小雙明星學區優勢，完美滿足對優質教育環境的極致追求。鄰近台大醫院竹北院區，醫療需求可即時滿足。周邊生活機能便利，日常便利採買無虞。交通部分，近高鐵新竹站及台鐵六家車站，同時還可快速串聯國道一號與國道二號，銜接大台北與桃竹苗區域，便利往返全台。

昌益建築館

投 資 興 建	昌益建設股份有限公司
接待中心地址	新竹市埔頂路125號旁

「昌益建築館」是昌益事業群在新竹市東區打造的大型美學接待中心，內部空間設計如同藝術館般華麗。館內有極限挑高空間與巨型大樹書牆，搭配紀伊國屋書店的選冊。並設有類似teamLab風格的未來共創光影空間，視覺效果震撼。



家兜里

投資興建	圓家華建設股份有限公司
案場地址	新竹市北區士林西路與士林二街
產 品 別	透天
基地面積	約1,436坪
樓層規劃	地上4層
棟戶規劃	61戶住家
格局規劃	地坪（22~29坪）、建坪（63~77坪）

個案特色

「家兜里」為半透天別墅型社區，每戶除擁有獨立前庭小院外，社區特設置警衛管理室、垃圾儲藏室，讓透天住戶亦享有大樓的安全與便利性。外觀設計上採「雙正面建築」，創造更多居住的可能性；各戶開窗面採錯層設計，保有住戶隱私性。建材特引進義大利STOSA廚具，搭配三口爐，打造實用機能兼具質感的居住生活；衛浴則選用美國百年品牌KOHLER，款式各具特色。其中一間更重現80年代好萊塢經典的「攝政東風格」，展現獨特品味。



大景首席

投資興建	元方建設股份有限公司
案場地址	新竹市北區東大路二段622號
產 品 別	住宅大樓
基地面積	約2,017.97坪
車位規劃	平面式244位
樓層規劃	地上14層／地下2層
棟戶規劃	4幢／4棟／214戶住家
格局規劃	2房（29坪）、3房（38~39坪、3+1房（43~44坪）

個案特色

「大景首席」緊鄰萬坪樹林頭公園，擁抱寬闊綠海與豐富親子遊憩設施，用綠海打開孩子的視界。擁有便利學區，距載熙國小僅約400公尺，享6年免接送的輕鬆上學時光。享有5大商圈願景，匯集士林市場+樹林頭觀光夜市、金雅生活圈、813國軍醫院生活圈、大魯閣滙雅廣場+大潤發商圈、巨城遠百商圈，生活機能極佳。本案規劃全齡公設及渡假級設施，滿足各年齡層休閒需求。



感謝心得

此次參訪特別感謝各參觀案場的導覽與接待，以及友會的協助安排，並感謝桃園市、新竹市、新竹縣不動產友會招待豐盛宴席，以及優墅科技門窗公司總經理許清昭盛情出席餐會並致贈伴手禮，會員們交流熱絡、相談甚歡，彼此情誼在歡樂溫馨的氛圍中更加昇華。



關上門窗

一切歸於 平靜

九州隔音氣密窗 防水閘門專業施工



水密壓力中心值 1000Pa X 3小時

經TAF認證實驗室檢測,報告編號: W100039、W100040

》隔音效果35等級以上

內政部建築研究所性能實驗中心

TAF認證實驗室檢測,報告編號: A-11-00026、A-12-00028

》產品專利認證

專利認證: M410100、M371162、M371169、472826、368043



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

50週年慶積極籌辦 跨國互動熱絡交流 115年6月－8月活動彙整

文 | 編輯部

本會50週年慶籌辦活動熱烈進行中，其中紀念音樂會訂於10月29日舉行，邀請高雄市交響樂團70人陣容盛大演出，這場極具文化深度的音樂饗宴，十分期待。

外部交流是本期一大亮點，中華民國不動產建築開發公會全國聯合會南下召開「第9屆理事會務研習與聯誼餐會」，本會與大高雄友會共同致贈伴手禮以示歡迎。十分難得的國際交流，更是在本期大放異彩，7月31日馬來西亞第一學府馬來亞大學貴賓蒞臨本會拜訪，公會向貴賓們簡報本會成立宗旨與會務發展成果及願景，現場互動十分熱烈！

7月28日高雄市政府工務局赴日本大阪，與大阪府建築士事務所協會及高雄市五大建築相關公協會（包含本會、大高雄不動產建築開發公會、高雄市建築師公會、高雄市建築經營協會、高雄市景觀工程公會），共同簽署「高雄厝淨零碳排建築（ZEB）技術交流促進備忘錄」，見證臺日建築交流。

另參與「高雄市前金區後金段公辦都更案簽約儀式」及「高雄市大眾捷運系統環狀輕軌C34站土地開發案廉政平臺成立大會暨招商說明會」，未來將迎來產業人口的進駐，進而活絡周邊的生活消費需求。

本期舉辦3場講座場場精彩，會員參與十分熱絡，包括馨傳不動產智庫何世昌執行長主講「從產業與政策談高雄房市展望」；高雄市房屋市場調查協會理事長蔡博丞、榮譽理事長吳曜廷分別主講「從風口起飛到逆風破局」、「AI對房地產代銷產業的實際影響與應用」；以及住商機構企劃研究室執行總監暨發言人徐佳馨主講「當房地產強碰AI狂潮」，提供會員吸收新知掌握趨勢潮流。2026年建築園冶獎得獎個案參訪亦在7月24日展開，參訪大樓、透天共7建案，各建案設計深獲好評，受益良多。

高爾夫聯誼必不可少，7月3日信誼球場球敘、第35屆高爾夫聯誼會首次聯誼賽，均熱烈舉行，第34、35屆會長交接及賽事頒獎，在本會柯俊吉理事長監交下完成，現場氣氛熱絡，歡樂融融。

理監事會

115.7.23.假本會會議廳召開「第十六屆第七次理監事聯席會議」，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



本會50週年籌辦會議

115.8.5.假本會會議廳召開「50週年慶第六次討論會議」，針對上次議題續行討論，會議由涂麗雅理事先行說明「音樂會」、「澄清湖健行」規則情形做為引言，理事長柯俊吉、監事會召集人張家豪、常務理事黃証彥、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿、幹事鄭園蓉、葉思岑、李金鳳皆出席會

議參與討論。其中「50週年紀念音樂會」訂於115.10.29.舉行，邀請高雄市交響樂團70人大編制陣容演出，為會員呈現一場極具文化深度的音樂饗宴，敬請期待。

公共關係委員會

115.8.10.假本會會議廳召開「公共關係委員會」，由主任委員林峰旭主持，副主任委員翁志賢、委員歐洲豪、張峻嘉、陳前佐、陳健豪、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿、幹事李金鳳皆出席討論，會議決議第十六屆第三次會員代表大會紀念品，採「kolin歌林PLUS純鈦寬電壓旅行摺疊鍋」，發送與會會員代表每位一只；出席貴賓致贈「VOLTRX可拆底座電動攪拌杯」一只。



會刊編輯委員會

115.6.11.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278期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第279期內容編排之方向與大綱等。



外部交流

友會互動 共襄盛舉

115.6.28.中華民國不動產建築開發公會全國聯合會南下召開「第9屆理監事會務研習與聯誼餐會」，本會理事長柯俊吉、榮譽理事長郭敏能、張永義、黃烱輝、監事會召集人張家豪、副秘書長張麗卿共同出席。為盡地主之誼，本會與大高雄友會共同致贈伴手禮以示歡迎。



馬來亞大學師生蒞會交流

115.7.31.來自馬來西亞第一學府馬來亞大學貴賓蒞臨本會拜訪，本會監事會召集人張家豪、理事江肇偉、監事卓昱延特別出席接待，雙方齊聚一堂，展開一場國際產學交流。會中特別安排了公會簡報，向貴賓們展示本會成立宗旨與會務發展成果及願景。聽完精彩的介紹後，隨即展開熱絡的意見交流，現場氣氛融洽，互動十分熱烈！



後金段公辦都更簽約儀式

115.5.29.高雄市政府舉辦「高雄市前金區後金段公辦都更案簽約儀式」，該基地位於前金區公所後方、捷運橘線O4前金站西南側，屬「亞洲資產管理中心」高雄專區範圍內，開發目標將興建結合金融商辦與住宅的複合式雙塔地標大樓，並納入里民活動中心等公共服務空間以回饋在地，本會監事任勛、副秘書長張麗卿共同出席觀禮。



輕軌C34站土開案招商說明會

115.6.30.高雄市政府舉辦「高雄市大眾捷運系統環狀輕軌C34站土地開發案廉政平臺成立大會暨招商說明會」，該案坐落凱旋二路與三多二路角地（原國際商工校地，都計變更為捷運開發區），預計規劃3幢6棟建築物，未來將迎來產業人口的進駐，進而活絡周邊的生活消費需求，本會副理事長陳又齊、秘書長陳鴻益代表出席。



高雄大阪簽訂ZEB備忘錄

115.7.28.高雄市政府工務局赴日本大阪，與大阪府建築士事務所協會及高雄市五大建築相關公協會（包含本會、大高雄不動產建築開發公會、高雄市建築師公會、高雄市建築經營協會、高雄市景觀工程公會），共同簽署「高雄厝淨零碳排建築（ZEB）技術交流促進備忘錄」。本次簽署儀式由本會理事長柯俊吉率理監事多人共同出席，並代表本會親自上台簽署，見證臺日建築交流的重要時刻。



會員服務

公寓大廈案例分享講座

115.6.10.本會假高雄市立美術館演講廳舉辦「公寓大廈法律實務與常見糾紛解析講座」，特邀請本會法律顧問何曜男律師蒞會演講，會議由「權益維護與糾紛處理委員會」主任委員李昇達主持，理監事及會員出席近170人，會中講師針對區分所有權人會議決議及假決議之效力、頂樓住戶分攤共有部分修繕費用數額比例、管委會可否自行訂定違規處罰及延遲交屋之違約責任等爭議進行案例分享。



房屋市場講座

115.6.17.本會與大高雄不動產建築開發公會、高雄市不動產代銷公會共同舉辦「從產業與政策談高雄房市展望」，會中邀請馨傳不動產智庫何世昌執行長主講，本會理事長柯俊吉、會員皆踴躍出席，會中講師以產業轉型與不動產新契機及打房措施如何改寫房市DNA來分析高雄房市走勢。



115.7.9.本會與大高雄不動產建築開發公會共同舉辦「2026下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、榮譽理事長吳曜廷分別主講「從風口起飛到逆風破局」、「AI對房地產代銷產業的實際影響與應用」，本會房屋市場委員會主任委員翁志賢、副主任方冠凱、理事歐洲豪、監事劉人豪、會員皆踴躍出席，會中講師從數據、政策、產業面至品牌力分析市場看法，並分享如何透過生成式AI的運用，大幅降低成本及提升工作效率。



115.7.23.本會與大高雄不動產建築開發公會、高雄市不動產代銷公會共同舉辦「當房地產強碰AI狂潮」講座，會中邀請住商機構企劃研究室執行總監暨發言人徐佳馨主講，本會理事長柯俊吉、會員皆踴躍出席，會中講師分享從全台暨高雄房市觀察台灣房市的轉骨之路心路歷程。

2026建築園冶獎參訪

115.7.24.本會舉辦「2026建築園冶獎得獎個案參訪」活動，由柯理事長帶隊，理監事及會員共83人分乘兩輛遊覽車，參訪大樓、透天共7個建案：

大樓類：城揚建設「綠廳院」、廣上建設「廣上研序」、鼎宇建設「鼎宇森花園」、協勝發建設「琢萃」、日大建設「璞境」、聯茂統業「聯茂知裏」；透天類：百春陽建設「覲林」，各建案設計深獲好評，參與會員實地參訪收穫豐富、受益良多。



危老建築重建講座

115.8.7.假本會會議廳舉辦「危老建築重建法規與實務」講座，邀請高雄市政府工務局建築管理處正工程司黃鈺純主講，會議由「技術法規委員會」副主任委員邱全弘主持，理監事及會員出席50餘人，會中講師針對老舊建築物的安全隱憂、中央危老重建法令速解、高雄市執行經驗與實務及高雄市推動成果與案例等進行分享。



履約保證審查會議

本會於115.6.2.、8.13.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，並審核通過友眾、京成（二案）、金城、鄉庭等4家建設公司申請「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保」之5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115.7.3.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出席踴躍，賽後於球場餐廳頒獎與餐敘，同時選出第35屆會長李昆洲（嵩豐建設副總經理）及由林泓安（琮璽建設主任）續任總幹事，場面歡欣熱鬧。

本會第35屆高爾夫聯誼會首次聯誼賽於115.7.17.假信誼球場舉行，新任會長李昆洲、總幹事林泓安及會員多人參加，球賽後在球場餐廳舉行聯誼餐敘，並在本會柯俊吉理事長及陳武聰榮譽理事長監交下完成第34、35屆會長交接及賽事頒獎，現場氣氛熱絡，歡樂融融。



Roca

全球領導衛浴品牌



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

AI正興起 高雄不缺席

文 | 陳韻如

高雄市持續在成長中！無論是重大公共建設工程，還是區域性的服務性設備，都維持在計畫完成招商、動工、完工、啟用等階段，充滿新生機與活力，讓民衆對城市未來有期待、有希望，相信會愈來愈好，持續凝聚這股正面的力量，成為朝氣蓬勃的最大底氣。

從高雄車站本體及周邊的規劃及招商，到高雄市各區運動中心的陸續完工啟用，到機場舊廠房改建為親子樂園，一股舊換新的熱潮，正在全市蔓延著。面對全高雄市六成以上為屋齡30年老宅的現況，新成屋成為改善居住品質、保障生命財產安全的唯一最速解方，畢竟都更老舊進度相對緩慢，高雄市尚有不少空地，老宅更新雖有其急迫性，但是長期溝通的成本太高，建商的意願不高，民衆等不了都更，捷徑就是買新成屋，且預料這樣的趨勢會愈來愈明顯，房子愈老、新成屋的潛在購屋需求就會愈大。

房市景氣好不好？之後會怎麼走？早已不是業者所能左右，柯理事長早已跳出這個窠臼，正面思考著如何降低輿論成本，甚至引導輿論理解真相。建商是最容易被汙名化的產業，如何不卑不亢建立正確心態，直面各種角度的輿論挑戰，呼籲會員同業做好心理準備，務實精神令人敬佩。

壹起飛建設蔡執行長是同業中年輕有為的佼佼者，精準推算出高雄市的合理房價，

後進品牌以紮實的防水工程建立客戶口碑與信任，”把不好的變成好的”、”凡事多一點、好一點”，這些看似簡單的理念，在他手上一一付諸實現，他深信10年後，新成屋將成為高雄市的住宅主流。

本期建案參訪是一大重點，從園冶獎得獎作品到桃竹地區特色建案參觀，同業交流能激發更多好的靈感，讓未來新推的建案品質更好、規劃更優，更能受到市場青睞。

台積電正帶動著台股，也帶動著高雄，AI正興起，算力成為關鍵主角，台積電繼續向上攀山頂，高雄一起登山，將成為最得力的左右手。





合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum



CNS正字標記認證工場
ISO 9001認證工場



WAKUU | WAKUU-FS

WAKUU combines delicate frame design with fine materials – for modern kitchens full of character.

