

NO.269

2024.03

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

白埔產業園區 設置計畫

六龜繁花盛開 藤枝森林綠意盎然

高雄市觀光工廠之旅

取於民 利於業 新政府房市政策高度期待

財務低槓桿 掌握節奏

重視員工福利 邁向永續經營

六龜-花旗木花開盛況

封面照片提供：高雄市政府新聞局



高雄市不動產開發
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®
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

- 02 建築心聲 科學園區就學就業支撐買氣 高雄房市繼續爆棚 | 理事長 陸昭廷
- 07 市政建設 白埔產業園區設置計畫 | 高雄市政府經濟發展局
- 11 港都櫺窗 六龜繁花盛開 藤枝森林綠意盎然 | 高雄市政府新聞局 觀光局
| 茂林國家風景區 | 編輯部彙整
- 15 聚焦高雄 高雄市觀光工廠之旅 | 各觀光工廠官網 | 高雄市政府觀光局 | 編輯部彙整
- 21 法規探討 國土計畫土地使用管制規則（草案）簡介 | 本會建築法規顧問 雷浩忠
- 28 市場行情 2023年高雄頻創價 2024造鎮商辦進場買氣不比去年差 | 壹蘋新聞網地產總監 葉家銘
- 35 焦點話題 取於民 利於業 新政府房市政策高度期待 | 編輯部
- 39 建材新知 日本百年品牌衛浴美學新品上市 | 台灣東陶股份有限公司 (TOTO)
- 43 人物專訪 財務低槓桿 掌握節奏 重視員工福利 邁向永續經營 | 編輯部
專訪 協勝發建設董事長 黃煌璋
- 46 會務活動 113年海外活動動起來 東南亞建築考察 日本高球聯誼賽 | 編輯部
112/12月-113/2月活動彙整
- 52 編輯手記 2024正能量滿溢高雄 | 編輯部

廣告索引

- | | | |
|------------------|-----------------------|-----------------|
| 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司 | 14 偉盟系統股份有限公司 | 51 高豐衛浴有限公司 |
| 05 舜聯建材事業有限公司 | 19 三洋磁磚雄洋有限公司 | 封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司 |
| 06 台灣水泥股份有限公司 | 20 YKKAP台灣華可貴建材股份有限公司 | 封底 德匠名廚股份有限公司 |
| 頌新建材股份有限公司 | 27 凱撒衛浴股份有限公司 | |
| 09 台灣日立江森自控空調 | 34 591新建案 | |
| 設備販賣股份有限公司 | 38 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司 | |
| 10 大亞電線電纜股份有限公司 | 42 HCG和豐企業股份有限公司 | |



建築心聲

科學園區就學就業支撐買氣 高雄房市繼續爆棚

理事長 陸炤廷

高雄市的產業積極轉型，近幾年有目共睹，主要是以北高雄的半導體材料S廊帶的國家計畫，除施工中的橋頭科學園區，台積電落腳的楠梓科學園區，及依傍南科的路竹科學園區外，高雄將迎來第四個園區。

位於南岡山捷運站生活圈的「白埔科學園區」正在報編中，2023年12月底辦理可行性規劃報告公聽會、都計變更前座談會等，並預定2024年底完成園區設置，目前以「產業」園區進行報編，高市府也積極向中央爭取，將白埔納編為「科學」園區。

這就是高雄房市源源不斷的最佳底氣！台積電高雄廠運作已經緊鑼密鼓展開，未來將導入最先進的二奈米製程，預計2025年量產，主要供應AI人工智慧和5G市場的強勁需求。除台積電本廠外，還包括相關的下游廠商進駐，大量就業衍生的

住宅自用及長期投資需求，都十分看好。

前幾年台積電議題延燒，觸動投資需求，引起投資熱潮，也帶動房價上漲，確實讓台南及高雄的房價翻了個大翻身，直追中北部，雖然房價上漲，銷售也很順利，但是對業者來說，卻是潛藏著危機。

主要是因為，跟隨台積電議題而來的買方，大多以中北部的投資客為主，一出手就是買好幾戶，政策開始打炒房後，這些客戶或縮手或轉賣，市場氛圍深陷買方市場，外來短投客幾乎徹底退出市場，轉售供給大增、需求大減、房價鬆動，甚至有在地經驗較不足的中小型建商不看好後市，將新建案降價5%—8%不等換現金。

原本已經涼涼的前半年市況，在去年8月新青安房貸政策推出後出現大復活，尤其是看好未來10—20年科學園區的未來發展，買方都希望能複製竹科效應，因此鄰近預售屋及新成屋的買氣大增。科學園區



內的進駐、建廠、動工、量產等新進度，都會造成買氣激勵效應，也會陸續帶動人口成長。

台積電對南台灣的效應不僅只於此，非常積極建設高雄產業的陳市長，在2024年1月初與陽明交大簽約，未來將藉由蓮潭會館在高雄招收新生，最快在2025年就可以開始招生；清大也規劃在高雄設立分校，專招碩士、博士生。這個教育延伸計畫對高雄市意義非凡，有計畫性地長期深耕培育科技業高端人才，讓南台灣子弟可以在地就學就業，留住人才不外留，甚至是吸引各方人才進駐高雄，充滿希望與朝氣。

現在的房價結構較之過往很健康，短期投資客已經退出市場，新的產業需求不斷增加，人口也增加，住宅需求穩定上升，現在進場的買方都是自用者及長期投資者，截至2023年10月底止，台灣的定儲

總額已經達到17.3兆元，目前資金充沛，股市長紅、房市回溫，大選又剛剛結束，疫情也已消散，社會及經濟均趨穩定，對2024年景氣很有信心。

至於2024年將針對水泥及鋼鐵開徵的碳費，勢必增加營建成本，是否會影響獲利及銷售？其實並不擔心，未來因應ESG政策的成本增加、物價上漲，是共同經濟的問題，對營建業及建設業的影響，應該遠低於對物價變動的衝擊。

發行人 | 陸炤廷

社長 | 黃証彥

編輯委員 | 柯俊吉 郭俊毅 陳又齊 楊品輝 方啓樟 李昇達 蘇姿菁 張家豪 蔡曜鴻 許國慶
翁志賢 黃湘允 張雅婷 陳宜霖 黃亮勳 曾樹木 林聰麟 陳怡均 陳前佐 方冠凱
劉人豪 黃鴻億 洪振耀 徐國振 邱全弘 謝百剛 林哲鋒 林峰旭 卓昱延 鍾育霖
任 勛 呂維哲 林怡姘 吳霖懿 吳柏辰 梁德興 董家廷 江肇偉 黃頌舜 唐 承
陳信龍 林政良 林俊良 黃添銘 盧慈香 涂麗雅 吳彥儒 李沛樹 李昆洲 陳政國
顏吟光 陳勇先 鄭定凱 林建輝 楊明展

會務顧問 | 張 調 郭敏能 陳武聰 張永義 黃焯輝 李昆澤 趙天麟 賴瑞隆 劉世芳 許智傑
林岱樺 邱志偉 邱議瑩 曾麗燕 康裕成 陳麗娜 吳益政 黃柏霖 曾俊傑 鄭光峰
李喬如 郭建盟 陳麗珍 陳玫娟 李柏毅 黃香菽 蔡金晏 黃紹庭 方信淵 黃文志
陳致中 黃啓川 李登木 余政憲 蔡天贊 林佩樺

建築顧問 | 陳奎宏 鄭純茂 林子森 張文明 施邦興 李東樵 羅仲廷 許堅倚 楊傑焜 麥仁華
張文智 張貴財 尤炯仁 蔡暎賢

財稅顧問 | 陳萬彬

法律顧問 | 周章欽 吳玉豐 江雍正 許清連 何曜男 陳樹村

水電顧問 | 蔣順田

地政顧問 | 陳安正 賴碧瑩 謝福來

建築美學顧問 | 林熺俊

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 | 高雄市政府新聞局

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

製版印刷 | 德昌印刷廠股份有限公司

- ◆ 中華民國113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

SUNION

專營浴室櫃·
系統櫥櫃企業工廠

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



創新 卓越 誠信 永續

專營浴室櫃 · 系統櫥櫃企業工廠 · 專業生產施工一條龍



Sunion

企業標誌源自於一種築巢鳥
對於打造現代溫暖的家，始終追求完善，堅持不懈

舜聯建材事業有限公司 T/07-7406858
欣恩國際開發有限公司 F/07-7905718
830高雄市鳳山區建國路一段398號

全球碳有價時代來臨

2024 台灣開徵碳費
碳排將成企業營運成本
減碳將是企業競爭力

Total
Climate
Concrete

使用台泥 TOTAL CLIMATE 系列低碳建材

強化你的ESG競爭力



減碳 不減強度

全台最低碳水泥 | 台泥石灰石水泥
全台最低碳混凝土 | 台泥石灰石水泥混凝土



了解台泥
Total Climate
系列低碳建材

業務洽談

台泥新水泥事業發展中心 洪崇智 總監
(02) 2531-7099 #20736

台泥業務部 陳恪弘 資深副理
(02) 2531-7099 #20509

台泥台北製品廠
(02) 8691-9518

台泥台中製品廠
(04) 2568-1691

台泥高雄製品廠
(07) 372-0396

市政建設

白埔產業園區設置計畫

文/圖片 | 高雄市政府經濟發展局

一、白埔產業園區推動緣起與目的：

本府為推動南部半導體S廊帶、厚植南部半導體產業發展量能，積極評估優良產業儲備用地，以滿足半導體產業之需求並促進地區經濟發展。目前依據「產業創新條例」選定高雄市岡山區及橋頭區之白埔農場作為「白埔產業園區」基地範圍。

二、白埔產業園區規劃說明：

白埔產業園區規劃範圍以台糖白埔農場土地為主，園區東側以台1線為界、南側以林仔頭社區及岡山橋頭污水處理場為界、西側以典寶溪滯洪池及私有土地為界、北側以大寮排水為界，園區面積約88.63公頃。園區基地周圍聯絡道路及大眾運輸系統包括台1線、捷運、台鐵，周邊有高醫大岡山醫院、樂購廣場等生活機能，並鄰近橋頭科學園區及楠梓產業園區，以延續半導體產業發展量能。



圖一、白埔產業園區位置圖



圖二、白埔產業園區土地使用規劃



圖三、白埔產業園區藍綠帶構想

園區規劃大坵塊符合半導體產業需求及其廠房規模，並配置自來水設施、電力事業、環保設施、道路、公園綠地及滯洪池。聯外交通上，區內道路規劃以60米、30米主要道路銜接台1線，完善園區之聯外交通規劃，並規劃服務性道路維持區內既有道路之通行機能。

三、白埔產業園區推動及預計進度：

目前白埔產業園區刻正辦理報編作業中，於完成核定設置後將啟動招商作業及公共工程施作，並配合廠商進駐情形進行同步建廠，招商方面園區預計引進包括電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、其他半導體相關產業及支援產業使用相關產業等，預估提供約4,500個就業機會並增加年產值約3,000億元。

自由組合 | 頂級空調

頂級
空調

日立變頻多聯式空調

SET FREE

分區控制

智慧節能



變頻多聯式ROYAL、ROYAL IVX、IVX、三管式冷暖同時型、SideSmart™系列室外機 / 主機

4~96HP Max.1對64

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



室外機最多可連結16台
室內機最多可連結80台*
(H-LINK II)



適溫適所DX管理系統
可控多達2560台室內機

智慧空調

*可在Web或APP中設定，並聯多台開關器，以擴充接續台數。

輕量

小型化
室外機

多樣

多種
室內機型式

節能

自控
省電機能

換氣

淨化箱
全熱交換器

智慧

中央管理
網路系統

專業

日本日立
變頻技術



感謝臺中國家歌劇院採用

大亞能為明日鏈結

如果更好的明日是憧憬

我們做的是，踏實地負重前行，鞏固本業、勇於創新、堅守家園

用心打造共好的能源新風景

如果明日充斥不確定

我們更要為明日能源提早佈局

從產生、傳輸、轉換、儲存到管理，多面向提出能源解決方案

致力為能源產業領航，也努力守護穩定的日常

如果明日是下一代的盼望

我們就必須早一步準備好下一步

一步步讓能源作為家戶、產業升級的根基，更成為每個希望的應許之地

我們堅信

唯有完整才能穩定

並持續成為鏈結明日的力量

董事長 沈尚弘

港都櫺窗

六龜繁花盛開 藤枝森林綠意盎然

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府新聞局、觀光局
茂林國家風景區

上春時節，六龜花開，新威森林公園的南洋櫻綻放，浪漫櫻吹雪，美景心曠神怡；藤枝國家森林不遑多讓，區內步道林相豐富綠意盎然，行走其中芬多精清雅馨芳，十分適合健行賞鳥。

六龜新威森林公園

從國道10號接上台28線進入六龜，沿著台27甲一直到十八羅漢山一帶，沿途伴隨羊蹄甲淡紫色花海，滿樹繽紛繁花盛開，帶來了春天的信息。

春暖花開賞花好時節，全台掀起粉紅追櫻潮，六龜新威森林公園南區後方的南洋櫻淺粉紅色花，和各地花海互別苗頭。伴隨微風吹來，南洋櫻花朵不時飄下幾蕊花瓣，宛如日本櫻吹雪夢幻場景。南洋櫻因花開形似櫻花而得名，柔雅的花色清麗脫俗。

新威森林公園位於六龜區省道台28線45K的荖濃溪西岸台地上，海拔約200公

尺，可眺望中央山脈及荖濃溪，早期是全台最大的苗圃之一，佔地約30甲，以培育熱帶林苗木為主，育苗種類多達200餘種，其中以桃花心木、竹子、杉木最多。全區春夏綠意盎然，園區內還有一條約2公里的桃花心木大道，冬末春初之時，桃花心木的綠葉會呈現紅黃色，成排的林木延伸成的天然長廊，有著異國風情，常吸引許多情侶前來散步，是相當熱門的婚紗拍攝人氣景點。



圖片來源：高雄市政府新聞局

六龜一花旗木2021花開盛況



圖片來源:高雄市政府觀光局

新威森林公園

園區內樹林成蔭，春夏綠意盎然，有觀音棕竹、南洋杉等植物。最著名的桃花心木步道，兩旁共栽植了1,100棵桃花心木，綿延一公里長，樹齡有50歲之多，每年3~6月桃花心木綠葉轉紅黃色時，落葉鋪滿小徑，行走其中沙沙做響，筆直的樹木往前延伸，形成天然的長廊，宛若歐洲，充滿著詩情畫意，是攝影愛好者、新人婚紗的取景之地。另有木棧步道串連觀景平台，視野遼闊，遠眺有如紫蝶飛舞的「新威大橋」，以及田野風光盡收眼底。

茂林國家風景區管理處建議，新威森林公園最著名的桃花心木步道正值季節轉換時節，樹葉由綠轉紅最明顯，不只是攝影愛好者著迷不已，亦是踏青好去處。每年三月底或四月初，這條網美森林步道都會上演一場桃花心木的落葉秀，此時桃花心木會將全身葉片落盡，好讓有翅的種子能被風飄送到更遠更適合生長的地方，彷彿一期一會，當下的相遇只有這麼一次。

藤枝國家森林遊樂區

藤枝國家森林區有「小溪頭」之稱，大片整齊造林地又有「森濤」美名的藤枝國家森林遊樂區，是享受森林浴、玩賞生態最好的去處。

藤枝國家森林遊樂區位在桃源區寶山里，面積770公頃，海拔高度介於1,500公尺至1,804公尺之間，擁有非常豐富的高山林相，區內種植了楓、杉、櫻、梅、二葉松等植物，隨著季節的變化有著不同的風貌，多變的美景令人流連忘返，是全台灣天然闊葉林保存最好的地方之一。年平均溫度約為攝氏17度，溫差小，氣候涼爽，是極佳的避暑勝地素有「南台灣小溪頭」之稱。



圖片來源:高雄市政府觀光局

藤枝國家森林遊樂區
一整修後重新開園



圖片來源：高雄市政府觀光局

藤枝國家森林遊樂區—可登高望遠

除了參天林木之外，也種植了許多不同的花卉，隨著四季展現不同風情；區內規劃多條步道可供遊客依體力選擇，可遠眺玉山、大小關山、北大武山、卑南主山的瞭望台更是區內最熱門的必訪景點。藤枝不但是森林浴、登山健行、觀景賞花、觀察蟲鳥等活動的最佳場所，同時也是自然生態教育的最佳場所。特色景觀如下：

瞭望台

藤枝原為日本京都大學的演習林，林務局於民國55年設置茗濃工作站於藤枝，當時為林火通報、防範盜伐等目的，轄內設有六座瞭望台。民國72年藤枝國家森林遊樂區設立後，瞭望台之作用由林火通報轉為觀光用途。

柳杉林相

柳杉平台為最大的休憩活動區，曾為遊客最常造訪的休憩區之一。



建議停留時間約3小時，園區禁行甲乙類大客車，入園須先至其官網申請

孟宗竹林

孟宗竹喜歡較冷涼的氣候，冬天不會完全停止生長，仍少量發筍，稱之為「冬筍」。孟宗竹的筍主要在春季發出，春筍可長成筆直粗大的竹桿，大片竹林景色迷人！

藤枝雲海

藤枝每到冬季雲霧重，登高可觀群山雲海，吸引大批遊客前來觀賞雲海美景。

瞭望台棧道

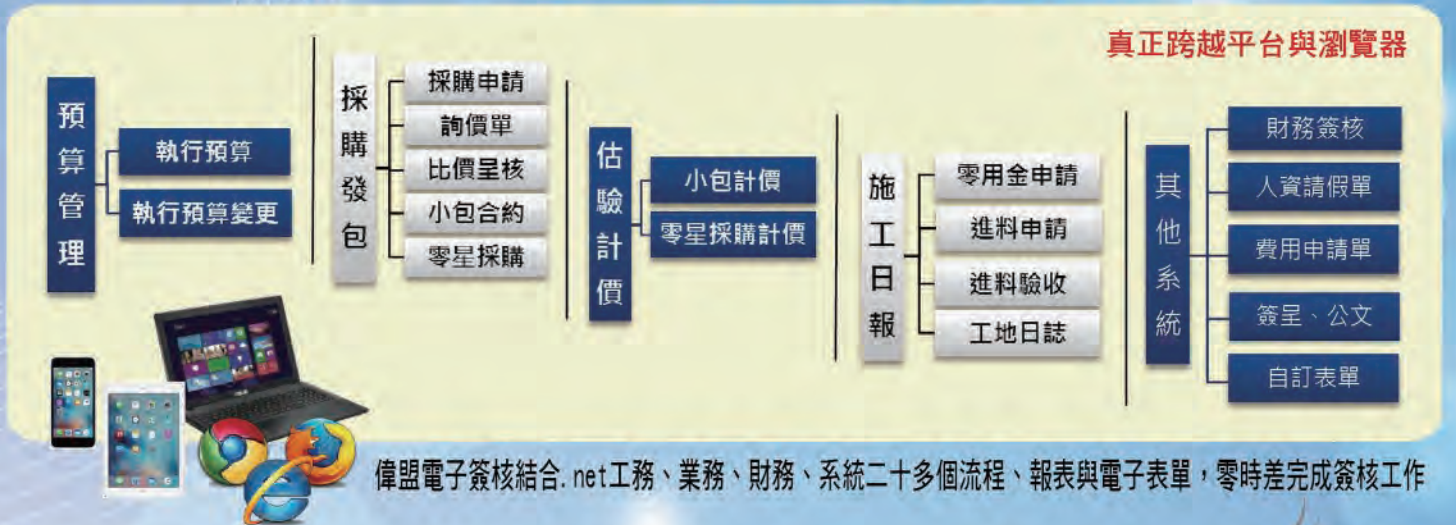
雲杉步道的終點連接著瞭望台，每當2-3月櫻花盛開為最佳的賞花景點。



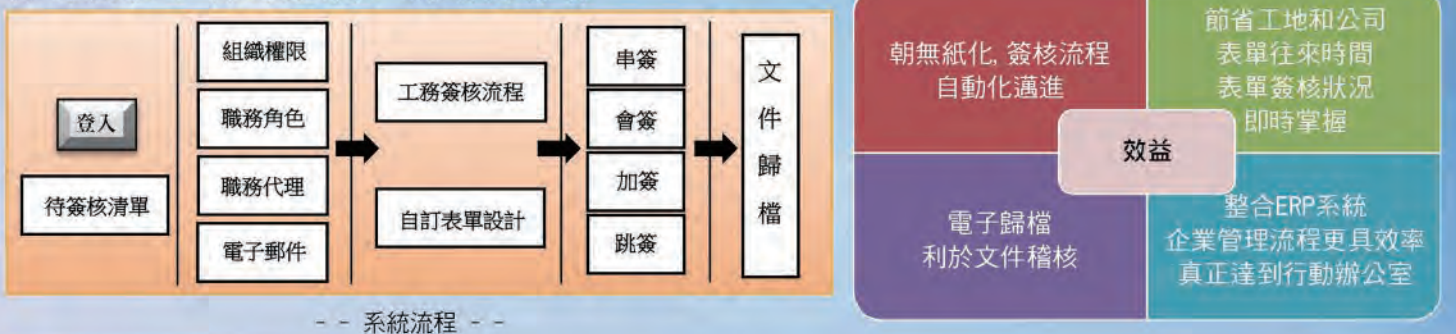
圖片來源：高雄市政府觀光局

藤枝國家森林遊樂區—林木蒼翠茂盛

走到哪，辦公室就在哪！企業E化，不僅是網頁 Web ERP！ 全新感受，營建業唯一真正結合工務系統等電子簽核之雲端作業



自訂流程！自訂組織！淺顯易操作



營建工程業代表客戶

北部客戶：

互助營造、欣陸(大陸工程/建設)、宏普建設、宏璟建設、太平洋建設、工信工程、龍邦國際、厚生實業、三圓建設、擎邦國際、士林開發(仰德集團)、怡華實業(元邦建設)、元景營造(元大)、尚志資產(大同集團)、山發營造(正隆集團)、凱森建設(新麗企業)、光世代建設(中華電信)、嘉泥建設(嘉新水泥)、桃園捷運GC03統包工程(互助/大林組/大陸工程)、文生開發(裕隆集團)、海華建設、群祥開發、長昇建設、同豐營造、世國營造、觀淑營造、水美工程、大增建設、亞鉅營造、珍寶事業、德春營造、湯臣開發、有富國際、永德國際、光禹國際、國記營造、榮利營造、鍍克營造、安倉營造、太隆興業、泰舍實業、中湖國際、技佳建設、久舜營造、三輝建設、三發地產、樺龍建設、太平洋房屋、邱永漢公司、達闓青原工程、日商日本國土、鋒橋建設、及福建設、日商奧村組、旭泰開發、吉田建築、大日頭集團、安盛建設、君臨建設、登山營造、成華建設等...

中南部客戶：

聯上實業、京城建設、隆大營建、城揚建設、欣巴巴事業、華友聯建設、鑫龍騰建設、永信建設、國城建設、鼎宇建設、名發建設、泰嘉建設、慶旺建設、歐美建設、郡都建設、本業建設、三嘉開發、泰郡建設、榮欣建設、多城建設、四季地產、仰德建設、崑庭建設、友友建設、麗晶建設、全誠建設、興總建設、德旺建設、興連城建設、高堅建設、春木建設、利富建設、高永建設、瀚光泰建設、泰緯建設、恆聚建設、澍陽建設、大郡建設、玉鎮建設、寶登建設、皇龍建設、宗大建設、和通建設、宏昇營造、達茂營造、晉欣營造、一功營造、杉鴻營造、尚鼎營造、慈龍營造、新宏興營造、高堃營造、利宇營造、億達工程、穗昌企業、寶大水電、唐億營造、銓興營造、義達營造、華洲營造、鄉林建設、大城地產、竹風建設、坤山建設、悅陽建設、德鼎建設、寶睿地產、碧根建設、奕富建設、智宇建設、沅成建設、瓏毅營造、麗明營造、建埕營造、義力營造、協誠營造、上慶營造、鍍克營造、國隆營造、冠煒營造、伍興營造、昱毅營造...

偉盟系統股份有限公司
Wellan System Co., Ltd

偉盟COGo-ERP系統是您營建業系統E化的最佳信任夥伴

台北總公司：(115)台北市南港區三重路19-11號13樓(南港軟體園區) 電話：(02)2655-1055 傳真：(02)2655-1040 營建e化分機8787-1080
 台中分公司：(404)台中市北區臺灣大道二段340號6樓之一 電話：(04)2325-7700 傳真：(04)2322-3771 營建e化分機8067
 高雄分公司：(807)高雄市三民區博愛一路391號5樓 電話：(07)311-8555 傳真：(07)311-9668 營建e化分機1040
 偉盟系統網址：http://www.wellan.com.tw 偉盟營建e-mail信箱：cogo@wellan.com.tw



聚焦高雄

高雄市觀光工廠之旅

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 各觀光工廠官網、高雄市政府觀光局

你有沒有想過，我們日常生活食衣住行接觸到的物品，背後都存在著一段鮮為人知的故事，夜市買的滷味、大賣場知名的花枝丸、小時候不離手的橡皮擦，以及桌宴大菜烏魚子，他們是怎麼做出來的？品牌又是如何一步一腳印打出知名度的，這些問題，你都可以在台灣蓬勃發展的觀光工廠中找到解答。

以下介紹高雄4間極具盛名的觀光工廠：

宏裕行花枝丸館

宏裕行食品有限公司創立於1994年，老闆林錫宏夫婦是道地澎湖人，對海鮮有獨特的見解和堅持，為了保有澎湖傳統美味堅持不添加化學香料，並發揚澎湖新鮮道地美食。為了消費者的權益宏裕行不斷在品質和管理上做出高標準的要求。

於是在民國95年開始計畫成立合格食品工廠，以消費者的立場出發，計畫以有系統的工廠管理，製作出符合食品衛生和安全的高優質產品，讓消費者聽到「宏裕行」就是安心、用心和放心做為長遠的目標。

由於產品美味用料實在且不斷專注於提高食品安全及衛生標準，使得宏裕行的產品廣受消費者喜愛，銷售量大幅增加，



宏裕行花枝丸館



珍芳烏魚子見學工廠—商品區

工廠逐漸達到生產飽和，因此宏裕行於民國102年提出計畫建造新式高規格廠房並設計結合海洋教育之觀光工廠，並於民國108年落成正式啟用，廠區全面通過ISO22000、HACCP國際認證。

宏裕行花枝丸館為全台第一間以花枝丸為主題的觀光工廠，位於高雄市前鎮區前鎮漁港，館內結合花枝專業知識、海洋教育、澎湖料理小吃、手作花枝丸DIY、自動花枝丸生產線及海鮮超市，為台灣最豐富且專業的花枝世界，提供給消費者購物、用餐、參觀、體驗的最佳場所。



高雄市前鎮區新生路240號

珍芳烏魚子見學工廠

珍芳烏魚子是一家擁有五十年專業經驗的烏魚子工廠，第一代經營者最初的銷

售店面，是在鹽埕市場裡的一間2坪小店，因製作技術及品質深受顧客信賴，建立出良好口碑及穩固客源。第二代經營者接手後，不僅遵循古法製程並導入現代化專業程序，是第一家取得ISO22000與HACCP食品安全雙認證的烏魚子工廠。

為了讓更多民衆了解珍芳烏魚子，創立「珍芳烏魚子見學工廠」把烏魚子這個產業帶到另一個文化的層面，結合食品與文創觀光，讓遊客來這裡能體驗五感，



珍芳烏魚子見學工廠—知識文化區



台灣滷味博物館

「看的到、聽的到、摸的到、吃的到、聞的到烏魚子」，在休閒旅遊體驗時，也能兼具食－遊－玩－學，走進烏魚的時光隧道，一同探索烏金歷史，了解高雄獨特的烏魚子文化產業。

廠區內含了製程區、知識文化區、商品區、簡報室、互動區、DIY教室以及日光玻璃屋晒場。以寓教於樂的方式，介紹烏魚子的專業知識。



高雄市前鎮區新衙路296巷81弄13號

台灣滷味博物館

高雄市是台灣的工業心臟，滷味博物館是全台第一家滷味觀光工廠，結合現代科技、食品安全、與台灣夜市用餐的鄉愁，提供全方面的滷味答客問，並販售安全衛生的滷味產品。

香氣撲鼻、豐富多變的滷味，是台灣庶民美食的代表，一口Q彈一口香，平凡雋永的家鄉味，滿足了味蕾、撫慰了思鄉之情。滷味博物館多年獲選為經濟部工業局之「特色觀光工廠」的「國際亮點觀光工廠」，也與周邊的航空博物館等場館有聯票體驗優惠。

滷味博物館的精心規劃與情境設計和趣味手作，為科技化工廠注入人文氣息，秉持「吃的安心，吃的健康」的經營理念，打造行銷國際的滷味王國，讓台灣的經典火紅世界。



高雄市岡山區本工一路25號



富樂夢橡皮擦觀光工廠

富樂夢橡皮擦觀光工廠

臺灣，曾經是富樂夢股份有限公司生產文具用品外銷世界各國的主要據點，在1990年代，廠房設備及倉庫規模除湖內廠，另包括湖內二廠和台南一廠，三處廠房佔地共達6仟餘坪，衛星工廠50多家，員工約400餘人。但由於製造成本不斷提升，2000年富樂夢股份有限公司見證台灣傳統製造業從代工王國到產業外移的興衰史，閒置的廠房與設備有點可惜。

直到2012年，總經理沈青榮小姐，受到台灣多處農會改造廢棄舊倉庫，以創意賦予空間新生命的啟發，興起將部分廠區轉型為觀光工廠的念頭，除了開始接受免費戶外教學參觀，亦申請參加經濟部工業局主辦的2012年度「地方型群聚產業發展計畫」觀光工廠輔導遴選，並於4月中入選為工研院輔導廠商。經過近二年的輔導、

籌劃、興建，終於在2014年以自創品牌「FLOMO」為名，成立南台灣第一家文具觀光工廠，讓遊客可以了解無毒橡皮擦的製程，也可以體驗自己動手做文具的樂趣。

2016年FLOMO富樂夢觀光工廠通過經濟部觀光工廠評鑑獲頒觀光工廠標章，成為高雄第4家觀光工廠。2018年FLOMO富樂夢觀光工廠通過經濟部「優良標竿觀光工廠」評鑑。每月約有超過6千人次到廠參觀，更成為高雄、台南地區幼稚園與中小學指定的校外教學場所。



高雄市湖內區中山路二段42號



三洋磁磚



WEBSITE

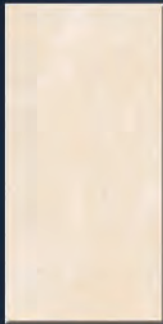
生活即藝術

LIFE IS ART

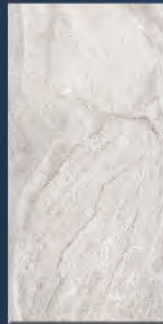
晶化石 *CRYSTAL FOSSIL* 298 X 598 X 8mm



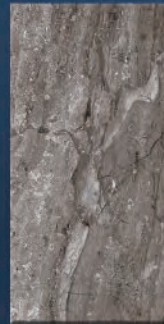
HF3660601



HF3660407



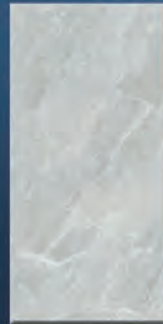
HF3660602



HF3660909



HF3660908



HF3660552



HF3660600



HF3660100

光澤度

精細度

高硬度

低吸水性

環保節能

Glossiness

Fineness

High hardness

Low water absorption

Energy saving



連續多年榮獲台灣精品獎

台灣精品

雄洋有限公司

E-mail | sanyo.kas@msa.hinet.net

TEX | 07-3710607

FAX | 07-3710584

Address | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號



R3E417
榮獲商品安全標章



ISO 9001
國際品質保證



榮獲環保標章認證



榮獲CNS正字標記



榮獲MIT標章

YKK ap[®]

連續18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

國土計畫土地使用管制規則 (草案)簡介

文 | 本會建築法規顧問 雷浩忠

前言

繼內政部107年4月30日公告實施全國國土計畫，高雄市政府已於110年4月30日公告實施高雄市國土計畫，並將於114年4月30日前公告國土功能分區圖。從此，台灣邁入實施國土計畫法（以下簡稱本法）時代，區域計畫法也將正式走入歷史。另本法規定，國土功能分區及其各類土地之使用管制規則，由中央主管機關定之，但原實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規管制。因此，內政部依國土計畫法授權，著手訂定「國土計畫土地使用管制規則」（草案），計二十四條。簡述如下：

第一章 總則

第一條 本規則依國土計畫法（以下簡稱本法）規定訂定之。

第二條 區域計畫法停止適用前，已依原非

都市土地使用管制規則規定，完成容許使用、使用地變更編定者，或取得海域用地區位許可等案件，依原核准之興辦事業計畫或申請內容實施管制，如有變更原核准計畫或申請內容者，應依本規則規定辦理。

第三條 依本法第二十三條第三、四項規定，另訂管制規則並經內政部核定者，優先適用各該管制規則，前開管制規則未規定事項，適用本規則規定。中央主管機關仍留有地方因地制宜的空間。

第四條 **都市計畫及國家公園計畫以外之土地，依本法及本規則之土地使用管制方式編定下列使用地：**

一、**許可用地（應）**：經國土計畫主管機關同意之應經申請同意使用計畫使用範圍。

二、**許可用地（使）**：經國土計

畫主管機關許可之使用計畫，且非屬計畫內之公共設施使用範圍。

三、**公共設施用地**：經國土計畫主管機關許可之使用計畫，且屬計畫內之公共設施使用範圍。

四、**國土保育用地**：經直轄市、縣（市）國土計畫主管機關評估供國土保育使用範圍。

五、**其他使用地**：經直轄市、縣（市）國土計畫指定供當地特殊教育或發展使用範圍。

第五條 前條使用地類別之編定方式如下：

一、經直轄市、縣（市）主管機關依本規則第四章規定同意案件，應將其申請土地範圍編定為許可用地（應）。

二、經主管機關依本法第二十七條規定核發使用許可案件，編定使用地規定如下：

（一）依使用許可計畫規定供公共設施使用之土地，按其範圍完成分割並移轉為各地方政府，編定為公共設施用地。

（二）依使用許可計畫規定供公共設施使用以外之土地，編定為許可用地（使）。

三、經直轄市、縣（市）主管機關依本法第三十二條第二項規定，將原區域計畫法編定之可建築用地，依直轄市、

縣（市）國土計畫規定變更為非可建築用地者，應編定為國土保育用地。

四、除前條第一款至第四款規定使用地編定類別外，於直轄市、縣（市）國土計畫訂定其他使用地編定類別等規定者，依該計畫規定辦理。

第二章 免經、應經申請同意及或限制使用項目

第六條 **都市計畫及國家公園計畫以外之土地經劃設為國土保育區、農業發展地區及城鄉發展地區各分類，應依附表一規範之免經申請同意、應經申請同意或禁止之使用項目及其細目使用。**

劃設為海洋資源地區各分類者，應依附表二規定之免經申請同意、應經申請同意或禁止之使用項目及其細目使用。

劃設為城鄉發展地區第二類之二範圍之土地，其使用項目及其細目依下列規定辦理：

一、屬原區域計畫擬定機關核發開發許可案件之地區：

（一）依許可開發計畫使用。

（二）變更開發計畫，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業性質者，其新增使用項目應符合目的事業主管機關法令規定。經目的事業主管機關認定變更原核

准興辦事業性質或原計畫失其效力、廢止者，適用附表一城鄉發展地區第二類之一規定。

二、屬依原獎勵投資條例編定之工業區及前經行政院專案核定之案件地區：

- (一) 依工業主管機關及目的事業主管機關相關法令辦理。
- (二) 涉及變更原目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，限依附表一城鄉發展地區第二類之一使用項目規定，重新申請使用許可。

三、非屬第一款及前款地區之零星土地，位屬山坡地範圍者適用附表一農業發展地區第三類規定，其餘土地適用附表一農業發展地區第二類規定。

劃設為城鄉發展地區第二類之三範圍之土地，其使用項目及其細目依下列規定辦理：

- 一、於新訂或擴大都市計畫發布實施前，或依本法第二十四條取得使用許可前，位屬山坡地範圍者適用附表一農業發展地區第三類規定，其餘土地適用附表一農業發展地區第二類規定，並限以免經申請同意或應經申請同意使用。
- 二、依本法第二十四條申請使用許可時，除應符合其指定之計劃

性質外，其使用項目及細目應符合目的事業主管機關法令規定。

劃設為海洋資源地區第一類之三之土地，以供原規劃之重大建設計畫申請使用為限，並應依計畫規定之容許使用項目及其細目使用。

附表一及附表二規定之使用項目，符合本法第二十四條第一項授權訂定一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請許可。

第七條 符合產業創新條例第六十五條規定須設置污染防治設備者，得於農業發展地區第二類、第三類或城鄉發展地區各分類範圍，申請從事工業設施使用。

第八條 中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，……
……（略）

第九條 第六條附表一屬國防、安全、戶外公共遊憩設施之使用項目及其細目，以及維生基礎公共設施群組、能源群組項下之使用細目，其使用面積小於六百六十平方公尺者，得依該表規定，免經直轄市、縣（市）主管機關同意使用。

第十條 依第五條編定為國土保育用地者，於國土保育地區僅得從事造林、苗圃、綠地、隔離綠帶、保育水土資源所採之水土保持設施等，或從事目的事業主管機關為國土保安需要設置之必要性設施。於農業發展地區僅得從事農作、造林、苗圃、綠

地、隔離綠帶、保育水土資源所採之水土保持設施等使用項目及細目。

第十一條 同一筆土地如從事二種以上之土地使用，各土地使用項目均應符合第六條附表一及附表二之規定。

第三章 可建築用地及其強度

第十二條 各國土功能分區及其分類範圍內之建築物或設施，其建蔽率、容積率上限規定如附表三。

各國土功能分區及其分類範圍內，屬原區域計畫法編定之甲、乙、丙、丁種建築用地、窯業、鹽業、礦業用地、交通、遊憩、殯葬用地及特定目的事業用地，且依第六條附表一從事免經申請同意使用項目者，依附表四規定之建蔽率、容積率上限進行使用。

城鄉發展地區第二類之二範圍之土地，其使用強度依下列規定辦理：

- 一、屬原區域計畫擬定機關核發開發許可案件之地區，依許可計畫之容積率及建蔽率管制。變更原計畫使用強度時，依附表三規定之城鄉發展地區第二類之一之容積率及建蔽率上限進行使用。
- 二、屬行政院專案核定案件之地

區，依原核定興辦事業計畫規定之使用強度辦理，未規定使用強度者，依附表四規定之容積率、建蔽率辦理。

三、屬依原獎勵投資條例編定之工業區，依原核定興辦事業計畫使用強度或準用附表四規定之原區域計畫法丁種建築用地建蔽率及容積率辦理。

四、非屬第一款至前款地區之零星土地，位屬山坡地範圍者適用農業發展地區第三類容積率及建蔽率，其餘土地適用農業發展地區第二類容積率及建蔽率。

五、第一款至第三款地區涉及變更原目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質、原計畫失其效力或廢止，且依第六條第三項使用者，適用城鄉發展地區第二類之一之建蔽率及容積率。

城鄉發展地區第二類之三範圍之土地，其使用強度依下列規定辦理：

一、於新訂或擴大都市計畫發布實施前，或依本法第二十四條取得使用許可前，位屬山坡地範圍者，適用附表三農業發展地區第三類之建蔽率及容積率，其餘土地適用附表三農業發展地區第二類之建蔽率及容積率。

二、依本法第二十四條申請使用許可時，依附表三城鄉發展地區第二類之一之建蔽率及容積率。

依第六條附表一規定申請從事特定工業設施者，其建蔽率上限為百分

之七十，容積率上限為百分之一百八十。

第六條附表一規定使用項目，其目的事業主管機關或直轄市、縣（市）主管機關於各該法令訂有建蔽率、容積率、設施面積或高度及其他等使用強度規定者，並應符合其規定。

第四章 應經申請同意條件、程序

第十三條～第二十二條

為各種須經申請同意案件之應檢附文件、審查事項說明與流程，涉及跨區審查之受理、繳納規費、補正期限及申請展期等相關行政作業細節，草案階段為求審慎務實並礙於篇幅，謹予略去，另待公告確定內容。

第五章 附則

第二十三條 國土功能分區圖公告後，由直轄市、縣（市）主管機關管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反本規則規定者，應即報請直轄市、縣（市）主管機關處理。

於中央主管機關建置檢舉系統提出之檢舉案件，或於土地利用監測變異點通報系統通報之變異點，如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關應依本法規定處理。

直轄市、縣（市）主管機關為處理前二項違反土地

使用管制之案件，應會同有關機關成立聯合取締小組，並應至少每六個月依本法規定進行查處。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理土地使用違規查處作業需要，得委託民間團體或辦理查處作業。

第二十四條 本規則施行日期，由中央主管機關定之。

近幾年因地價飛漲，同業積極往市郊原縣區範圍覓地，區域計畫法停止適用後，將改依國土計畫法相關規定辦理，故簡述「國土計畫土地使用管制規則」（112.09第二次研商會議草案）內容，供擬於原都市計畫外地區進行開發的同業，預知原非都市土地經國土功能分區劃分及編定分類後，其容許使用項目或需經申請同意使用之條件為何；另已依原區域計畫法申請作業而未完成核准程序者，其適用處理依據與延續作業方式，皆有原則性之規定可予依循。至於大家最關心的可建築用地的容積率、建蔽率上限，除依規定免經申請許可使用項目者維持原訂定之標準（第十二條附表四）；其餘應經申請同意使用之各功能分區之分類用地（第十二

條附表三)，概屬低強度使用，其建蔽率、容積率皆受限於60%、120%以內的限制，對多數同業而言，應無大礙。

本市國土計畫功能分區圖及使用地分類（草案）編定，已於去年二月完成預覽公告，並由都發局至今召開

多次小組會議及一次的大會審議，預計最遲於今年三、四月間完成送中央審議程序，如期達成全國114.4.30公告實施國土計畫的目標。

附註：第六條附表一、附表二因款項種類繁冗，限於篇幅及恐差異可能性較大，予以略去，僅附上第十二條附表三、附表四供同業參酌。

第十二條附表三

國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之建蔽率及容積率上限表

國土功能分區及其分類		建蔽率 (%)	容積率 (%)	
國土保育地區	第1類	10	30	
	第2類	20	60	
農業發展地區	第1類	30	90	
	第2類	50	120	
	第3類	40	120	
	第4類	平地	60	120
		山坡地	40	120
城鄉發展地區	第2-1類	平地	60	120
		山坡地	40	120
	第3類	平地	60	120
		山坡地	40	120

第十二條附表四

依原區域計畫法編定之可建築用地建蔽率及容積率上限表

原區域計畫法編定之使用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
甲種建築用地	60	240	
乙種建築用地	60	240	
丙種建築用地	40	120	
丁種建築用地	70	300	
窯業用地	60	120	
鹽業用地	60	80	
礦業用地	60	120	
交通用地	40	120	
遊憩用地	40	120	
殯葬用地	40	120	
特定目的事業用地	60	180	
	70	180	依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者適用。

caesar

股票代碼 1817



RELAX IN YOUR CAESAR

凱撒衛浴股份有限公司 建設開發部
專線：07-3597758



www.caesar.com.tw

市場行情

2023年高雄頻創價 2024造鎮商辦進場買氣 不比去年差

文 | 壹蘋新聞網地產總監 葉家銘

詭譎多變2023年房市呈現上半年冷，但下半年受新青安貸款拉抬，交易量逆勢上揚。高雄房市跟全台走勢相近，市場呈現「上冷下溫」，而這股房市交易量能，當總統大選結束，執政團隊沒政黨輪替，未來中央推動南台成半導體S廊帶核心不變，加上台積電設廠楠梓設置先進製程2奈米廠，橋科、仁武產業園區、亞洲新灣區推動、捷運紅線向北向南延伸、黃線動工、高雄車站與鳳山車站均將完工，種種建設利多，讓2024年整體房市朝向樂觀，市場評估「至少不會比2023年差」。

2023年房市買氣平淡導致土地買氣相對低迷，當中可從公有單位土地標售溢價率看出端倪，富住通商用不動產針對歷年公有單位標售高雄市地統計，去年包括國產署、高市地政局、高市財政局與台糖公司，總計賣出高雄土地74.01億元，創下2020年以來近4年新低，當中國產署標售3.98億元，台糖公司4.95億元，高市財政局7.03億元，最多仍為高市地政局58.04億元，而去年平均溢價率僅9.62%更創7年新低。

高雄市歷年公有單位標售額與溢價率

年度(年)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
標售額(億元)	48.01	85.60	150.29	178.51	65.56	110.41	82.69	116.82	74.01
溢價率	13.80%	9.04%	11.00%	23.57%	18.94%	26.81%	35.95%	17.42%	9.62%

註：公有單位包括國產署、高市地政局、高市財政局與台糖公司
資料來源：實價登錄，富住通商用不動產統計彙整

然而即便整體購地量能不及前幾年，但仍有不少建商積極購地，如郡都集團以5億元買

下鹽埕區正對228和平紀念公園，屋齡已44年「中正商務觀光大飯店」。歐美建設以總價5.1億元，換算每坪95萬元購入三多商圈文橫三路與崑明街，佔地面積537.84坪特商2用地。興連城集團在2023年7月以總價4億118萬元，購入目前承租給「家樂福超市崇德店」店面，而興連城購入家樂福不僅1家，另漢神巨蛋商圈南屏與新榮街，目前承租給「家樂福超市左營南屏店」店面，則成交8.5億元，合計2店總成交額達12.5億元。從上述案例可發現，建商雖至公家單位購地量降低，但轉向民間購地仍積極，而土地成交金額仍屬高檔，未來將反應在售價。

去年高雄房市交易如同倒吃甘蔗，第4季建物買賣移轉棟數1萬又9戶，月增11.5%，年增24.6%，為2023年表現最佳1季，而全年買賣移轉總棟數為3萬6,266戶，較2022年略少851戶，買氣創近5年新低！然而統計發現，去年3萬6,266戶中仍有高達1萬25戶屬新成屋過戶，新屋與中古屋佔比分別為27.6%與72.4%，整體市場仍維持新屋佔3成，中古屋7成，即便房價走揚，會買新屋客群仍穩定，而全年高雄法拍量僅492戶，創統計歷史新低，該現象主因是當中古屋主若有資金壓力，只要將待售物件稍微讓利，市場就會出現承接，而法拍極少代表著房價崩跌機率近乎於零。

高雄市歷年建物買賣移轉棟數與新成屋交易佔比

單位：戶

年度（年）	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
建物買賣移轉數	37,469	39,625	43,755	38,815	34,845	31,279	33,975	33,275	37,250	38,270	44,987	37,117	36,266
新成屋過戶數	7,443	9,788	9,868	9,716	9,435	9,580	9,771	9,796	11,211	10,351	13,913	10,064	10,025
新成屋佔比(%)	20%	25%	23%	25%	27%	31%	29%	29%	30%	27%	31%	27.1%	27.6%
中古屋佔比(%)	80%	75%	77%	75%	73%	69%	71%	71%	70%	73%	69%	72.9%	72.4%
法拍量	2,668	1,778	1,394	1,093	777	629	746	900	828	603	497	559	492

資料來源：高市地政局，《壹蘋新聞網》統計彙整

統計高雄市與大高雄不動產開發商業同業公會申報開工，2023年開工大樓總計1萬4,409戶，相對2022年2萬1,145戶衰退31.86%，推估總銷額從2022年2,634.6億元，衰退僅剩1,873.7億元，衰退28.88%！而2023年市場申報開工主力52.59%屬1-2房，3房39.74%，4與5房僅6.53%，大樓總樓地板面積約53.24萬坪，較2022年78.55萬坪減少32.22%。2023年全年高雄透天總開工數為170案1,757戶，與2022年248案2,616戶相比，減少32.84%，2023年透天推估總銷327億552萬元，較2022年428億8,886萬元減少23.74%。

回顧2023年高雄房市屬創價年，不僅極端小宅屢創新高，指標豪宅也改寫高雄房價天際線，實登揭露全年預售屋各類坪數成交單價發現，20坪內極端小宅與61坪以上中大坪數住宅，成為拉高全市房價主因。去年高雄全年預售屋均價每坪33.63萬元，相對2022年每

坪32.35萬元，仍微幅上揚，當中坪數20坪內極端小宅，每坪單價39.42萬元，主因是鹽埕區「港灣1號院」出現大量5字頭實登拉抬，而坪數61－80坪與81坪以上住宅，分別成交42.38與47.56萬元，雙雙站穩4字頭行情，然而對於多數購屋族選購21－60坪也就是傳統2－4房，均價落在32.75與34.01萬元，跟全市均價落差不大。統計近幾年來預售屋各類坪數交易，21－40坪為市場主流，其次是41－60坪，以2023年為例，分別占比61.54%與25.71%，其他坪數戶數僅在數十戶到最多346戶。

近年高雄市預售屋各類坪數單價走勢 單位：每坪／萬元

年度（年）	2019	2020	2021	2022	2023
不分坪數	21.47	21.73	26.39	32.35	33.63
0－20坪	29.04	29.43	29.93	38.59	39.42
21－40坪	21.27	21.72	25.59	30.15	32.75
41－60坪	19.89	20.55	26.77	33.53	34.01
61－80坪	22.20	25.58	29.49	39.58	42.38
81坪以上	X	32.23	38.37	42.46	47.56

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

近年高雄市預售屋各類坪數成交戶數 單位：戶

年度（年）	2019	2020	2021	2022	2023
不分坪數	3,894	9,047	10,397	5,882	9,366
0－20坪	121	234	319	410	346
21－40坪	2,250	5,182	6,311	3,384	5,764
41－60坪	1,114	2,910	2,801	1,478	2,408
61－80坪	42	175	256	132	192
81坪以上	50	59	156	134	69

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

2023年即便整體市況不佳，但各區房價不斷挑戰歷史新高卻成常態，當中橋頭區房價漲幅驚人！橋頭區高雄新市鎮去年迎來史上最大供給，包括「達麗未來市」、泰郡「悅讀時代」與郡都建設集團「橋科大極」3大造鎮，目前3案實登揭露累計成交超過1,000戶，也帶動整體橋頭區出現「量價齊揚」現象，當中「達麗未來市」實登揭露單坪最高38.85萬元，另2案則最高單坪34萬元行情。

不僅橋頭創價銷售，高雄在去年最後1周實登，竟出現小港、鳳山與仁武，預售屋均出現創價銷售，小港森林公園旁大樓預售案「清景麟國家公園」，在12月30日出現6樓，單坪成交33.8萬元，改寫同建案過去33.5萬元紀錄，而鳳山車站旁大樓預售案「泰緯皇居」則在12月25日出現18樓70.04坪成交2,680萬元，換算每坪43.4萬元，同樣改寫同案過去

所創下鳳山單坪42.9萬元紀錄。天玉集團仁武八德南路商圈「龍騰鑫世紀」，頂樓15樓成交35.5萬元，改寫過去泓圍建設「希望之星」所創下單坪34萬元紀錄，從橋頭、小港、鳳山與仁武4區預售屋頻創價，可看出即便去年大環境買氣不佳，但高漲後房價，購屋族仍埋單。

2012年國揚亞洲新灣區超級豪宅「國硯」，出現單坪68.7萬元成交紀錄，榮登高雄第一豪宅長達11年，然而該紀錄在2023年被打破！美術館特區皇苑建設預售案「御皇苑」，32樓120.91坪，在去年11月成交總價7,688萬元，換算單坪成交73萬元，改寫高市實登最高價，而同在去年9月屋齡8年，農16特區京城建設豪宅案「京城天贊」，36樓頂樓261.45坪，成交1億8,830元，換算單坪72萬元，改寫高市成屋豪宅新高。

依2023年實登成交屋齡統計，高雄有17.4%購屋置產會以屋齡1年內新屋為首選，另屋齡1-5年則有11.4%成交，屋齡5-10年成交佔比落在9.5%，另選購10-20年住宅佔比11.8%，20-30年則有23.2%，30-40年則有12.9%，屋齡40年以上則為13.8%。數據顯示將近4成選購屋齡10年內住宅，其次是20-30年宅，而即便是屋齡40年以上老屋仍有13.8%交易量能。然而若針對各屋齡層其行政區交易量統計，無論1年內、1-5年或5-10年成交量，楠梓均為所有行政區之首，可見這波台積電效應，不僅帶動購屋族卡位新屋，連帶中古屋市場也跟著受惠。

高雄市成屋各屋齡成交佔比

屋齡	1年內	1~5年	5~10年	10~20年	20~30年	30~40年	40年以上
交易佔比%	17.4%	11.4%	9.5%	11.8%	23.2%	12.9%	13.8%

註：統計2023年數據

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高雄各屋齡前3大熱門行政區

行政區	1	2	3
1年以下	楠梓區20.1%	苓雅區12.1%	鳳山區11.7%
1~5年	楠梓區14.6%	左營區14.4%	橋頭區12.6%
5~10年	楠梓區23.6%	鳳山區16.8%	左營區11.8%
10~20年	鼓山區27.8%	左營區16.5%	三民區11.5%
20~30年	三民區19.6%	左營區16%	鳳山區12.5%
30~40年	三民區18.3%	苓雅區16.8%	鳳山區13%
40年以上	苓雅區19.1%	三民區17.4%	鳳山區15.7%

註：統計2023年數據

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

在台積電效應前，高雄過去新屋房價長期郊區1字頭，市區2字頭，僅精華區有3字頭行情，如今低基期房價區大幅減少，依統計2023年1字頭內與單價10－20萬元新屋成交佔比，無論預售或新成屋僅剩1－3%，當中不乏屬特殊交易，整體市場預售屋成交2字頭佔34.74%，新成屋則有47.43%，另房價落在3字頭，預售屋45.15%，新成屋則為36.24%，4字頭房價則分別為14.92與8.94%，5字頭以上房價則仍為極少數。然而若從購屋總價帶分析，隨著購屋單價不斷提高，無論預售屋或新成屋，總價500萬元內住宅，在去年近乎絕跡，目前市場上成交主力落在500－1,500萬元，而總價2,000萬元以上住宅成交量，預售屋僅佔5%，新成屋也僅10%，在整體市場比重不高。

2023年高雄預售屋與新成屋大樓成交單價分布

成交單價(萬元)	預售屋交易占比(%)	新成屋交易占比(%)
10以下	0.02%	3.90%
10(含)－20	1.21%	2.12%
20(含)－30	34.74%	47.43%
30(含)－40	45.15%	36.24%
40(含)－50	14.92%	8.94%
50(含)－60	3.77%	1.17%
60(含)－70	0.13%	0.15%
70(含)－80	0.06%	0.05%

註：新成屋指屋齡2年內住宅
資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

2023年高雄新成屋大樓成交總價分布

成交總價(萬元)	預售屋交易量占比(%)	新成屋交易量占比(%)
500以下	2.00%	3.59%
500(含)－1,000	39.35%	33.46%
1,000(含)－1,500	40.04%	38.91%
1,500(含)－2,000	12.82%	13.00%
2,000(含)－2,500	3.23%	5.02%
2,500(含)－3,000	1.34%	2.32%
3,000(含)－4,000	0.96%	3.34%
4,000(含)－5,000	0.10%	0.25%
5,000(含)－6,000	0.05%	0.05%
6,000(含)－7,000	0.04%	0.03%
7,000(含)－8,000	0.05%	0.03%
8,000以上	0.02%	0.00%

註：新成屋指屋齡2年內住宅
資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

回顧去年高雄預售屋與新成屋交易Top10行政區，預售屋除前所述高雄新市鎮造鎮，為橋頭帶來充沛買氣，另傳統房市熱區如三民、左營、楠梓，3區佔比均超過10%，當中楠梓每坪均價29.6萬元，已近乎3字頭，該數據今年在台積電效應持續發酵，房價坐穩3字頭機率極高，而鹽埕區預售屋均價達47.7萬元，主因為華王大飯店改建案「港灣1號院」出現大量實登，該案累計成交超過900戶，每坪最高61.5萬元，改寫愛河沿線小宅新高。

2023年高雄預售屋交易熱區Top10

行政區	交易佔比(%)	成交單價(坪/萬元)
橋頭區	15.5%	31.5
三民區	13.1%	40.7
左營區	10.5%	37.6
楠梓區	10.1%	29.6
仁武區	9.5%	29.5
鳳山區	8.2%	30.9
小港區	6.8%	27.6
鹽埕區	5.8%	47.7
大寮區	4.0%	23.7
岡山區	4.0%	32.8

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

2023年高雄新成屋交易熱區Top10

行政區	交易佔比(%)	成交單價(坪/萬元)
楠梓區	19.7%	26.9
三民區	11.7%	33.5
苓雅區	11.1%	34.6
鳳山區	10.8%	29.4
橋頭區	9.1%	27.1
仁武區	7.6%	27.9
左營區	6.3%	30.3
前鎮區	4.9%	28.2
鼓山區	4.8%	34.4
小港區	3.2%	24.8

註：新成屋指屋齡2年內住宅

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

2024年整體而言在政經穩定，沒選舉因素，央行升息機率不高，有不少個案陸續公開，當中三地集團與清景麟建築團隊，在北高與南高均有指標案動土，北高雄位於民族路機20公辦都更案（尚無進場時程），南高雄為亞洲新灣區原「金銀島購物中心」，2案總銷推估達450億元，總戶數可能落在2,800戶！另興富發在去年底以3天時間，將大順商圈造鎮案「孟學苑」，9百餘戶近完銷，優惠付款推出，將延續到今年愛河畔河左岸2期「巴黎河左岸」，能否出現相同順銷量能？推估5字頭房價能否持續熱銷，頗受市場重視。

過去20年來高雄商辦推案屈指可數，較具代表包括京城中華路「京城CBD」、城揚建設「市政總裁」與「總裁時代廣場」、興富發建設推「高雄CBD」。然而隨著高雄城市轉型，包括興富發、京城、三發、富邦、新光人壽、麗寶等均有商辦開發案，加上特貿3市府可分回一半樓地板面積做為商辦使用，高雄將迎來史上最大量商辦供給潮。當中農16龍勝路與至聖路口「京城IFC」，將在上半年進場銷售，坪數44-87坪，最大合併戶684坪，該案是高雄過去史無前例凹子底公園首排A辦，房價勢必也會改寫商辦新高。

591站內高效轉化

線上一站式行銷服務

新建案 列表頁排序曝光方案

40+ 萬
每日準買家造訪人數

10+ 種
廣告形式豐富

400%
建案瀏覽量提升幅度

1500+ 通
每日預約賞屋電話量

8000+ 筆
透過591累計完銷建案數




用戶轉化高

-  1500+通 電話/天
-  40萬 點閱/天
-  15萬 進站人次/天

產品管道多

四端曝光，移動端佔比近75%

-  41.9% 觸控螢幕
-  26.5% PC
-  20.9% iOS
-  10.7% Android

數據來源：591新建案



焦點話題

取於民 利於業 新政府房市政策高度期待

文 | 編輯部

圖 | 高雄市政府觀光局

擾攘數個月的總統大選終於塵埃落定，民進黨賴清德先生由副轉正繼續執政，接下來民衆除了關心兩岸及經濟議題之外，高房價仍是首購族最大痛點。

新總統賴清德即將走馬上任，人民對新政府新政仍有不少期待，除了關注經濟的成長表現，兩岸關係的安定與安全之外，這次選戰當中被政治攻防及相關弊案掩蓋的房市居住正義及高房價課題，還是市井小民及諸多年輕人關切的重點。

高房價為民怨之首，賴清德上任總統後，應該會落實「住宅三箭」政見，除了八年要打造百萬戶社宅外，也將擴大租金補貼及放寬新青安房貸條件，囤房稅也會如期在今年7月上路。至於虛坪改革等選前擱置的重大政策，可能也會有進一步推動，為健全房市打下新政績。

2023年以來，蔡政府就已陸續推出多項新政，與賴總統政見有所呼應，除了照

顧租屋族，也加碼放寬「新青安」貸款優惠，補貼購屋民衆，並三讀通過「囤房稅2.0」避免炒房。

在社宅興建上，賴清德目標明確，2032年要達成「八年百萬社宅」的大目標，要在現有基礎上，讓直接興建的社宅達到25萬戶、包租代管社宅25萬戶，再加上50萬戶的租金補貼，實現滿足百萬租屋家戶的居住需求。

2023年下半年如期上路的「囤房稅2.0」，也將改為「全國總歸戶」計算基礎，透過「差額累進」的方式課稅，擁有愈多間置非自住房屋者，最高將被課以4.8%的稅率。

在「新青安房貸」部分，包括額度達1,000萬元、並加碼至少1碼利息補貼，寬限期最長5年、貸款年限最長40年期、年滿18歲自住民衆即可申請，沒有年齡上限等措施有機會延續。



選前新青安立了大功，為艱難的年輕人及房地產市場注入新活水，選後是否會調整新青安的政策定位，並改以其他方案推出，目前尚不知。雖然新青安房貸政策在2023年下半年為房地產市場注入新資源，催出市場購屋剛性需求，但仍少不了「選舉因素」的質疑，是否會延續也是未知；不過在民間要求該政策為常態政策的呼聲下，政策延續的可能性不低。

社宅政策方面，賴總統選前提出在八年後要打造百萬戶社宅，蔡總統在八年任內，20萬戶目標的達成率已經極為吃緊，在八年之後要打造百萬戶社宅，為原先的5倍之多，執行單位應該壓力很大。

尤其是直接興建部分，8年25萬戶的目標應該是最難達成的，以過去8年的經驗來看，土地取得不易，營建工程成本難控、進度落後，再加上未來各縣市管理維護的人力及成本，都是層疊式加重，各縣市政

府要能承接的上，實屬不易。包租代管25萬戶及租金補貼50萬戶，應該是相對容易達標的。

過去8年政府想要將空餘屋導向出租社宅的效果並不好，不少空屋的屋主根本不想出租，等待房價上漲的機會值更高；因此其他必須要倚賴各縣市包租代管公會推動執行，才有可能達標；但問題是，房東的意願可能需要更多誘因引導，才能有效擴大出租方，承租方需求目前不是問題，但還是必須要有出租方釋出空屋，社宅才能成案。

租金補貼經過2年多來的執行，租屋族大多已經知曉這項補貼，今年及明年尚各有300億的預算持續進行，有機會達到50萬戶目標；但是仍要看整個租屋市場的供需，如果沒有更大的誘因，房東仍不願釋出成為社宅，50萬戶的政策目標也是很有壓力的。



另一個重點是，透過補貼政策，政府已取得將近50萬戶的房客及社宅的資料，保障個人隱私以及未來要怎運用，都有不小的想像空間，個資的保護及管理尤為重要。

其他候選人的住宅政見內容，其實大同小異，並無太大區別，也可說是沒有新意，但是若能取其優整合一下，應該也是可納入參考的。像是侯友宜提出的555方案，貸款額度最高1,500萬元，可全額貸免頭期款，利息優惠5年，由政府及金融機構利息補貼0.5%；5年後利息由公股銀行減半碼（0.125%）計算。符合五大條件者可申請：年齡40歲以下且信用無重大瑕疵、排富（無自有住房與設所得限制）、限首購、轉售限制（閉鎖期最高十年）、一生一次。

柯文哲在少子女化政策「十全補湯」，提出「居住福利」構想，包含提供

首次購屋的育兒家庭8至9成低利房屋貸款，政府協助前三年利息、每月提供每戶6,000至11,200元租金補貼、並享有優先入住社會住宅的權利，鼓勵年輕人生育。以此等等，只要是有利於協助年輕人購屋，應該都可以列入考慮，只要真正對民衆有利，又具有可行性，應該是要跨越黨派一起收納評估執行。



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



NEOREST.
LS

建材新知

日本百年品牌 衛浴美學新品上市

文 / 圖 | 台灣東陶股份有限公司 (TOTO)

日本百年衛浴品牌洞悉台灣消費者的需求，推出了一系列NEOREST一體形除菌全自動馬桶新品，結合頂尖機能與工藝美學，與各式空間風格皆能完美融合，創造每個人的理想衛浴。

智慧科技與美學品味的極致揉合

繼2018年日本百年品牌於台灣發表NEOREST COLLECTIONS系列，以精緻工藝的一體形除菌全自動馬桶驚艷市場、好評不斷，2023年再推出「NEOREST NX」、「NEOREST LS」、「NEOREST AS」、「NEOREST RS」四款新品，機能更加淨階，外型更加多元，以滿足不同消費者喜好。

• **NEOREST NX**：NEOREST系列新品中，除匯集工藝大成的NEOREST NX，外形設計上展現日本職人精神的極致工藝，還原陶器最原始的溫潤曲線，整顆馬桶如同一件精緻的藝術品，也奪得iF及紅點設計獎的青睞。

• **NEOREST LS**：外型獨特的份量感，搭配金屬色飾條，沉穩的氣勢中帶入一些奢華的品味。飾條除了基本的銀色外，也可以選擇更豪奢的鍍色、或彰顯個性的黑色，搭配同款配色遙控器，讓空間更有一致的奢華感。





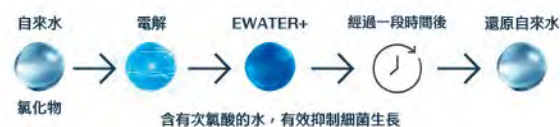
• **NEOREST AS**：外型用很簡約分割線，削弱凹凸等干擾視覺的元素，整體俐落的就像是一筆能畫出來的輪廓，創造出一種寧靜安逸的感受。



• **NEOREST RS**：優雅曲線因應想營造自然氛圍的衛浴空間而生，能帶來溫暖柔和的印象。多元的設計美學，滿足消費者不同的喜好及對空間的想像。

NEOREST系列不只美觀，更注重潔淨，採用業界首創電解水除菌技術，擁有99%除菌效果，有效分解污物，使污垢難

以殘留，常保馬桶內壁、噴嘴的潔淨，除此之外，更將電解除菌水技術擴大運用於時常被忽略卻容易藏污納垢的「便座底部前緣」，以電解除菌水均勻噴灑，抑制髒污累積，帶來更全面的潔淨。



享受舒適智慧生活完美衛浴

科技始終來自於人性，在追求極致舒適的生活上，衛浴空間是最值得重視的，而NEOREST系列便是追求舒適生活品質的第一步。擁有非接觸式的感應功能，不須碰觸馬桶便蓋，接近或離開馬桶時便蓋自動開關，更無須碰觸沖水按鈕，如廁後便會進行自動洗淨，為生活帶來更舒適、輕鬆的享受。更搭配了自動除臭功能，在就



座後、如廁後自動啓動，不留一絲異味，維持空氣清新，使衛浴空間更加完美，帶來更美好的生活。

不只潔淨舒適更友善永續

日本百年衛浴品牌始終堅持提供兼顧「潔淨舒適」與「環境」的商品，希望能實現永續地球環境，創造安全可信賴的產品及服務給世界各地的顧客，並致力實現「以衛浴空間為中心，創造豐富、舒適的生活文化」的企業理念。

NEOREST系列也將永續環保概念融入產品設計，智慧節約水電資源，並擁有金級省水標章。包括AIR-IN WONDER WAVE溫水洗淨技術，將空氣注入水中，讓水珠體積更加飽滿，提供最佳的沖洗量感，卻更環保節水。以及360°無死角的水龍捲洗淨沖洗馬桶內壁，強勁的水流持續迴旋數回，使用較少的水量就能達到更好的洗淨效果，更同時達到了省水、靜音的要求。

NEOREST系列新品，將各種風格的衛浴場域打造成每個人心中理想的休憩空間。



看更多NEOREST系列

HCG

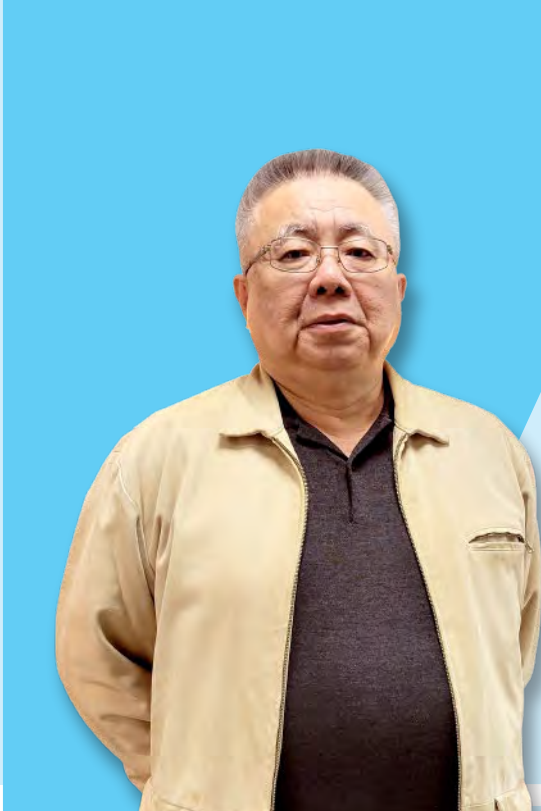
只想賴在家

品味心的生活美學

和成 免治沖洗馬桶座

如廁前後 舒適左右





人物專訪

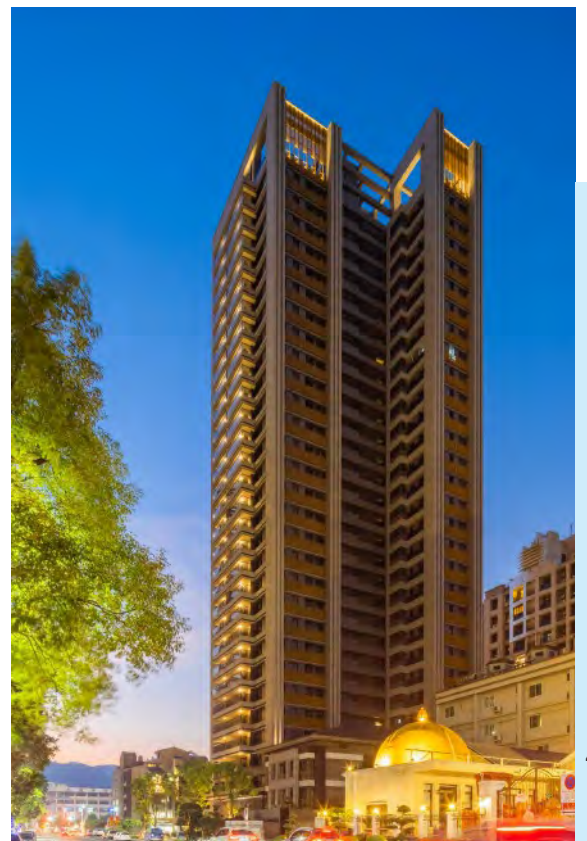
財務低槓桿 掌握節奏 重視員工福利 邁向永續經營

專訪 協勝發建設董事長 黃煌璋

從拆船業起家的協勝發建設，在高雄房地產業中，是一個很特別的存在，家族歷經三代從拆船廠、鋼鐵廠到建設業，跟隨著時代的演變而進化，事業體逐步擴大，黃董事長說，延續著家族創業的理念，財務低槓桿、掌握節奏、重視員工福利，就是協勝發企業版圖得以持續擴大的精隨。

黃董事長表示，這三項守則是協勝發企業的传统，子孫恪守並傳承下去，才成就了現今協勝發的規模。協勝發早期在當年的時空背景下，爺爺那一輩是做拆船業起家的，後來拆船來源有限，告一階段之後，民國55年成立了鋼鐵廠，需要更大的土地，於是在小港臨海工業區買下5甲的土地經營鋼鐵廠，從融廢鐵演進到精煉鋼，不斷升級產品，從提供原料升級到輸出成品。

民國98年便已經開始量產鋼筋，開啓了另一個新階段，堅持成品自產自銷、不代工，黃董說，原因很簡單，賣自己的品牌才會更認真做；到112年時，協勝發鋼筋的年產量，已經達到每年78萬公噸，堪稱台中以南建築鋼筋的最大供應商，產能及市占率均達到半個台灣的第一。





美術謙翠案大廳

黃董說，鋼筋是蓋房子的骨幹，營銷規模很大，屬於寡占市場，公司在達到一定的經濟規模後，相對的利潤率也會提高，協勝發的作法，便是將利潤回饋給員工，用來提升員工福利。協勝發雖然不是第一線直接面對一般消費者的行業，但是黃家在早期便深知員工向心力對企業十分重要，員工薪資高、福利好，留住好人才，人員流動率低，企業內部內耗低，企業營運就會更有效率，生產出來的產品品質也會更好。

財務結構是企業生存的命脈，黃董從小深受父親的影響，堅守不採用高槓桿的保穩策略，他說，父親時常告誡他，身上有10元，才能做8元的生意，也就是說，資產永遠要遠大於營銷，公司財務才會安定無虞；黃董一直堅持著協勝發的企業文化，從未跟銀行借貸，在房地產業、甚至是所有產業中，目前每月高達15億的營業

額，歷經60餘年的景氣起伏變動，卻從未向銀行借貸資金周轉，堪稱台灣的傳奇企業。

正是因為財務結構愈趨穩定，市場景氣變動對協勝發的影響微乎其微，無論是緊縮企業融資、限制餘屋貸款等等，協勝發都是老神在在，一來是因為沒有向銀行借款，緊縮融資沒影響，餘屋對協勝發來說也不是壓力，成屋都很快就賣完，沒有餘屋，無須拿餘屋去貸款，踩著自己既定的節奏，穩穩地往前走。



楠都案



田中案

黃董對協勝發的產品很有信心，他說他們蓋的都是挑高3.2米的3－4房，採光要明亮、通風要良好，住起來才會健康；另外，在規劃上也有獨道見解，不會規劃時下流行的2房，黃董說小宅不符合人性使用，有些小房子的空間，甚至小到要將洗衣機放在床頭旁邊才放的下，租房或是買房，都不應該住的這麼憋屈。

黃董從小跟著父親及爺爺在拆船廠、鋼鐵廠學習，對第一線的辛勞最有感，他說，鋼鐵業是實打實的傳統產業，每分錢都是辛勤的員工用汗水及努力積攢下來的，他回憶父親總是說，飯要一口一口吃，而不是囫圇吞棗大口吃，急著吃很容易噎著，一口氣順不上來，危機就出現了。黃董謹記著教誨，依照自己規劃的節奏，經營鋼鐵廠、買地、蓋房子等等，按部就班不躁進，打好基礎穩步經營。

最後黃董說，高雄的前景很看好，台積

電已確定在橋頭新設5個2奈米廠，未來將帶來相關下游廠商、帶來就業、也帶來新的居住需求，陽明交大及清大也將陸續在高雄設立分校，長期培養優秀科技人才，橋頭新市鎮將為高雄市注入新契機，看好的不只是房市，還有整個欣欣向榮的高雄產業。

會務活動

113年海外活動動起來

東南亞建築考察 日本高球聯誼賽

112/12月－113/2月活動彙整

文 | 編輯部

即將進入新的年度，112年第四季至113年年初之計，公會活動頻繁，已開始為新的年度活動做準備。

在112年年末，中華民國不動產開發公會全國聯合會由楊玉全理事長率領理監事與秘書長一行約83人南下召開「第9屆第3次理事會」，本會與大高雄不動產開發公會共同設宴款待，本會理事長陸炤廷、多位榮譽理事長、常務理事、理事、監事、秘書長、副秘書長等接待歡迎，共襄盛會。另有新北市不動產開發公會作東，邀請本會與台北市不動產開發公會常務理監事共同聯誼餐敘，增進情誼。

各委員會亦十分積極進行各項活動與規劃，除了例行的編輯委員會及履約保證審查之外，公共關係委員會為會員大會禮品規劃實惠實用的「家樂福禮物卡」；新世代委員會規劃113年東南亞建築考察，可能為泰國或新加坡，耳目一新。

講座也獲得熱烈迴響，包括「建築空間設計」講座，以及高雄市政府運動發展局侯尊堯局長蒞會專題演講「高雄 愛運動」等，互動十分熱絡。年初臺南市不動產開發公會由郭建志理事長率領理監事與秘書長一行約80人南下參觀協勝發建設「謙翠」及光洲建設「耘朗」建案，賓主盡歡。

最後是高爾夫球聯誼會，於112年年底球敘後，假球場餐廳討論並決議113年4月14日至4月18日，將舉辦國外聯誼賽，赴日本大阪（琵琶湖）朝日、滋賀、瀨田高爾夫球場舉行聯誼賽暨旅遊行程，值得期待。

理監事會

113.1.25.假高雄洲際酒店芳苑宴會廳召開「第十五屆第九次理監事聯席會議」，會議由理事長陸焯廷主持，出席理監事38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運動發展局侯尊堯局長蒞會專題演講「高雄 愛運動」並舉行聯誼餐會。



各項會議

公共關係委員會

112.11.17.假本會會議廳召開「公共關係委員會」，由主任委員許國慶主持，出席委員有副主任委員洪振耀、吳柏辰、委員梁德興、盧慈香等人，會議討論第十五屆第三次會員大會紀念品，會中決議採『家樂福禮物卡』，每位會員代表面額2,000元及討論發放規則，並向理監事會報告在案。



會刊編輯委員會

112.12.15.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」，會議由主任委員黃証彥主持，委員洪振耀、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，為第268期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第269期內容編排之方向與大綱等。

新世代委員會

112.11.24.假本會會議廳召開「新世代委員會」，會議由主任委員張家豪主持，委員方啓樟、秘書長陳鴻益及副秘書長張麗卿皆出席會議，會中延續112.11.10.討論理監事國外考察學習之旅事宜，暫定113.3.21.~3.25.規劃為期五天東南亞泰國或新加坡行程，及建議安排參觀有特色之建築物。



外部交流

友會互動 設宴款待

112.12.20.歲末年終之際，為增進友會互動，由新北市不動產開發公會作東，邀請本會與台北市不動產開發公會常務理監事共同聯誼餐敘，本會理事長陸焯廷、副理事長柯俊吉、監事會召集人翁志賢、常務理事陳又齊、李昇達、張家豪、常務監事黃証彥、黃湘允、理事洪振耀、秘書長陳鴻益等一行10人出席餐敘，藉增情誼。



俊吉、監事會召集人翁志賢、常務理事楊品輝、張家豪、理事洪振耀、林峰旭、吳霖懿、監事唐承、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿等皆出席萬豪酒店接待歡迎，共襄盛會。

112.12.25.中華民國不動產開發公會全國聯合會由楊玉全理事長率領理監事與秘書長一行約83人南下召開「第9屆第3次理事會」，本會與大高雄不動產開發公會共同設宴款待，本會理事長陸焯廷、榮譽理事長張調、郭敏能、張永義、黃焯輝、副理事長柯



113.1.8.臺南市不動產開發公會由郭建志理事長率領理監事與秘書長一行約80人南下參觀協勝發建設「謙翠」及光洲建設「耘朗」建案，本會理事長陸焯廷、理事卓昱延、呂維哲、監事江肇偉、協勝發建設董事長黃煌璋、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿、幹事鄭園蓉等假福客來中餐廳設宴接待歡迎，酒酣耳熱，賓主盡歡。



會員服務

「建築空間設計」講座

112.12.13.假承億酒店萊特薇庭露娜廳舉辦「建築空間設計」講座，邀請林彥穎建築師蒞會分享「設計的公共性介入，後疫情時代的設計改變」，會議由本會「新世代委員會」主任委員張家豪主持，副主任委員涂麗雅、常務理事李昇達、蔡曜鴻、理事張雅婷、陳怡均、劉人豪、卓昱延、林怡妍、監事黃頌舜，及邀請大高雄公會新世代委員共同出席約81人，會中講師以建築設計經驗與實務案例分享，獲熱烈回響。



辦理「履約保證審查」

本會於112.11.22.、12.5.、113.1.24.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」，由主任委員許國慶主持，審核通過友友開發、福裕事業、明尚、瀚光泰、京成、華友聯開發、銳揚建設、豐鴻建設、雍圓建築等9家建設公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保」之9個建築個案。



會員聯誼

高爾夫聯誼賽

本會第32屆高爾夫聯誼會於112.11.17、12.15、113.1.19.假山湖觀、澄清湖、大崗山球場球敘，會長張志豪、副會長吳柏辰、總幹事林舜中及會員多人參加，球賽後並在球場餐廳頒獎與餐敘，場面歡樂融融。

聯誼會於112.12.15.球敘後假球場餐廳討論並決議113.4.14~4.18.舉辦國外聯誼賽，赴日本大阪（琵琶湖）朝日、滋賀、瀨田高爾夫球場舉行聯誼賽暨旅遊行程。





Smartly you

智享由你

In-Wash® Inspira

英佩拉一體式智能馬桶

Roca



www.roca.tw

始於1917 源自巴塞隆納

全球最大衛浴集團

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 | Fax: 07-557-0607 | www.kkaofeng.com

2024正能量滿溢高雄

文 | 陳韻如

紛紛擾擾的大選終於在1月落幕，結局還不錯，不再有一手遮天的獨大，立法院可以發揮監督作用，小黨也爭取到生存空間，接下來就看全體諸公的表現了。

2024年的房地產市場應該是審慎樂觀的，新青安政策發揮功效支撐了原本氣息微弱的市場買氣，算是一個雙贏的政策，民衆對政府的期待不再是引導房價下降，而是推出減壓房貸政策。

高雄自2023年下半年扭轉劣勢之後，似乎是劫後重生的大躍進，市場買氣熱絡、房價穩步上升，市政建設持續推動，正能量不斷累積，最是焦點的北高雄科技廊帶，又將增添白埔產業園區，擴大科學園區的範圍，將有更多的就業機會及居住需求。

理事長十分看好在高雄落地發展的科技產業，陽明交大及清大，這兩所全台最知名的理工大學，將在高雄設立分校，培養在地的科技業人才，這個消息的重要性，主要是傳達了科技業將在高雄長期深耕的訊息，高雄優秀子弟將不在北漂，深耕家鄉新產業。

本期專訪的協勝發建設董事長，堪稱是台灣產業的傳奇，從拆船業、鋼鐵業至

建築業，都能恪守傳承家訓，即便營業額已達十餘億都未曾向銀行融資，不受緊縮政策跟利率變動的影響，是一個可以完全“做自己”的企業，放眼全世界的大企業，應該沒幾家企業能夠像協勝發這麼有底氣的。

春天的高雄是溫柔的，六龜櫻吹雪美景，藤枝森林區生氣盎然的綠意，植物最單純的報春，簡單的美好都是上天賜與的禮物，都要好好珍惜。大自然正在提醒著你，生活要有所分配，工作、休閒、家人、親友、自己、社團等等，有時有度，得到平衡才是最好的。

最後的會務活動，感受到公會的熱情與積極，會員也都很捧場、熱烈參與，講座、研討會等坐無虛席，與友會交流熱情招呼接待，維繫好情誼；國外參訪更是火熱，東南亞特色建築、高球聯誼都往海外移動，增進新知也嘗試挑戰海外球場。

一年又過，新的一年又將開啓，所有在去年來不及完成的，在新年重新規劃的，都將豐富衆所期待的龍年。



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

德匠名廚 × LEICHT®



BAHIA

The latest innovation, BAHIA visually merge individual cabinets into one piece of furniture by keeping the visible vertical cut-outs dark and in the width of the classic vertical joint.

德匠名廚

高雄展示中心 | 高雄市鼓山區明誠四路218號
TEL : 07-522-6888 FAX : 07-566-6622

台南展示中心 | 台南市安平區永華路二段768號
TEL : 06-297-6262 FAX : 06-297-1686

www.techiang.com.tw

