

NO.271

2024.09

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

高雄房地產 啟動未來黃金10年

2024旗津風箏節 你來放風箏了嗎
113年第1季 高雄市房價所得比9.91倍
高科技美型產品 打造衛、浴、廚舒適安全環境
房地產7成中小型業者 在地的中流砥柱



旗津風箏節

封面照片提供：高雄市政府觀光局



高雄市不動產開發
商業同業公會

The Real Estate Development
Association of Kaohsiung

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



DESIGN
AWARD
2018



reddot award 2018
winner

- 02 建築心聲 高雄房地產啟動未來黃金10年 | 理事長 陸焯廷
- 06 市政建設 高雄市首創實體淨零學院 推動淨零人才培育 | 高雄市政府環境保護局
- 11 港都櫺窗 2024旗津風箏節 你來放風箏了嗎 | 高雄市政府觀光局 | 編輯部彙整
- 15 聚焦高雄 高雄置產雄蓋讚 | 高雄市政府主計處 | 編輯部彙整
- 21 法規探討 國土計畫土地使用管制方式分析與探討 | 高雄市政府地政局
- 28 市場行情 區區有建設處處房價放煙火創新高 高雄台積電效應持續延燒
新青安助攻小宅市場過熱 銀行滿水位造就限貸衝擊 | 壹蘋新聞網地產總監 葉家銘
- 34 焦點話題 113年第1季 高雄市房價所得比9.91倍 | 內政部不動產資訊平台 | 編輯部
- 37 建材新知 高科技美型產品 打造衛、浴、廚舒適安全環境 | HCG和成欣業股份有限公司
- 41 人物專訪 房地產7成中小型業者 在地的中流砥柱 | 編輯部
專訪 豐大建設執行董事 陳志吉
- 45 會務活動 取之社會用之社會 贊助體育贊助青棒隊出國經費 | 編輯部
6月-8月活動彙整
- 52 編輯手記 高雄黃金10年正式起飛 | 編輯部

廣告索引

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
| 封面裡 TOTO偉翔建材有限公司 | 19 博麟水電材料有限公司 | 44 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司 |
| 05 舜聯建材事業有限公司 | 20 YKKAP台灣華可貴建材股份有限公司 | 51 高豐衛浴有限公司 |
| 10 三洋磁磚雄洋有限公司 | 27 凱撒衛浴股份有限公司 | 封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司 |
| 13 台灣日立江森自控空調
設備販賣股份有限公司 | 33 591新建案 | 封底 德匠名廚股份有限公司 |
| 14 大亞電線電纜股份有限公司 | 36 冠軍建材高宇旺股份有限公司 | |
| | 40 HCG和豐企業股份有限公司 | |



建築心聲

高雄房地產 啟動未來黃金10年

理事長 陸焯廷

經常有人問我，高雄房價已經漲了這麼多，還會再漲嗎？同樣的問題如果你問任何一位高雄人，他們可能會有點猶豫，不大自信地回答你，應該會吧！這樣的反應算是很正常的，眼見房價已經來到新高點，擔心下跌卻又期待上漲。

依我多年的房地產經驗，供給必須走在需求的前端，才能掌握最佳先機。即便高雄房價已經全面起漲，我認為未來還有三個潛力點，將會開啟高雄市未來的黃金10年。

第一是台積電的下游供應鏈廠商，陸續進駐南下置產，第二是左營及楠梓大面積軍方土地可釋出開發，第三是衛武營地區強勢崛起，房價將直追美術館區。

翻閱過去的歷史可得知，就業是房價的最佳支撐點，有就業就會有住宅需求，台積電預計在2025年年底有三個2奈米的廠將開始量產，下游供應鏈廠商跟隨這個時間點配合生產，因此在2025年年底前，

就業高雄的居住需求會持續成長，房價持續穩定支撐。

再來就是台積電的核心：左營區及楠梓區，這兩區房價漲幅十分驚人，101年楠梓新建案平均單價在10萬左右，根據高雄實價網113年最新統計，平均單價已經來到30萬，上漲了3倍；101年左營區新建案平均單價約16萬，高雄實價網113年統計已來到38萬，也是上漲了1.4倍。雖然漲幅驚人，但是未來仍有大片軍方土地可釋出供給，有需求，也有土地供給，潛力十分看好。

再來是衛武營區，衛武營位在鳳山及苓雅之間，是東高雄最具潛力區域，不但有O9、O10開發案，大型商場Lalaport未來也會進駐，地理位置居中，車程5-8分鐘可及性範圍很大、很便利，目前實價登錄單價已經來到45萬-50萬，我預測衛武營區的單價，遲早追上美術館區。

另外，近期屋頂平台綠電的議題火熱



被討論，再生能源發展條例在去年5月通過，以建築面積1,000平方公尺（約300坪）起為門檻，每20平方公尺（約6坪）需裝設1瓩光電，相當於300坪要設50瓩容量光電。節能是世界趨勢無可厚非，但是強制推行是否合適，仍有討論空間，最好是能以獎勵輔導優先。

以高雄為例，有不少中小型會員建商，推案量體小、樓層低，易受到比鄰建築物影響，旁邊若有高樓，可能頂樓日照效果就不理想，類似這類的新建案，若強制架設光電設備，只會增加建案成本，成效一定不佳，希望未來在法令檢討時，政府能納入考量。

短期內應該是無法調整，只能依法架設，高雄市工務局都有編列補貼預算，新建案架設太陽能板都可以去申請補助。2050年淨零排碳是全球的目標，從過去的綠建築、高雄厝，到現在的屋頂架太陽能

板，都在朝向這個方面進行，業者當然有配合的義務，但在政策推動過程中，業者必須承擔成本風險，呼籲政府能對業者提供適當的容積獎勵，加速政策推動。

疫情過後的這幾年，高雄市房地產的市場結構，已經擺脫迎合投資客的小宅型態了，逐漸回歸專業領域，更能展現建築人的理念，畢竟人性3房才會是主流，好住好用的住宅，未來才會有競爭力。一棟房子動輒矗立50、60年，建築是一個永續的產業，符合人性的好產品才能有助於深耕企業、源遠流長的，與大家共勉之。

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

製版印刷 | 德昌印刷廠股份有限公司

- ◆ 中華民國113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

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



市政建設

高雄市首創實體淨零學院 推動淨零人才培育

文 / 圖 | 高雄市政府環境保護局

高雄市為台灣製造業重鎮，碳排放5.235萬噸，佔全國5分之1，來源涵蓋鋼鐵、石化、化工、電子等排碳大戶，另外螺絲、扣件以及中小企業眾多，為協助產業建構盤查、減碳能力，並了解國、內外淨零趨勢、法規，高雄市政府於2023年11月首創實體「淨零學院」，以作為培育政府、產業淨零人才的重要基地。淨零學院成立迄今，開設超過50堂課，參與人數為2,000人次以上，並已頒發660張國際證書，包含高雄市長陳其邁本人都在今年6月完成TUV ISO14067產品碳足跡培訓，且通過測驗；此外高雄市政府已超過1,100人上

課，33名局處首長取得14064-1證書、甚至有多位局處首長取得碳盤查、碳減量、碳足跡等3張證書，政府帶頭宣誓淨零決心，替淨零政策打下堅實的基礎。

高雄市環保局張瑞璋局長表示淨零學院課程以通識、證照、技術課程為三大主軸，通識課程由學院師資群授課，增加市民、局處對於淨零的基本認知，課程包含國際氣候公約、淨零概論、國內外法規、循環經濟、公正轉型等內容。證照課程部分，學院與4家環境部認可的國際查驗機構合作，包含台灣德國萊因技術監護顧問股份有限公司（TUV）、香港商英國標準協會



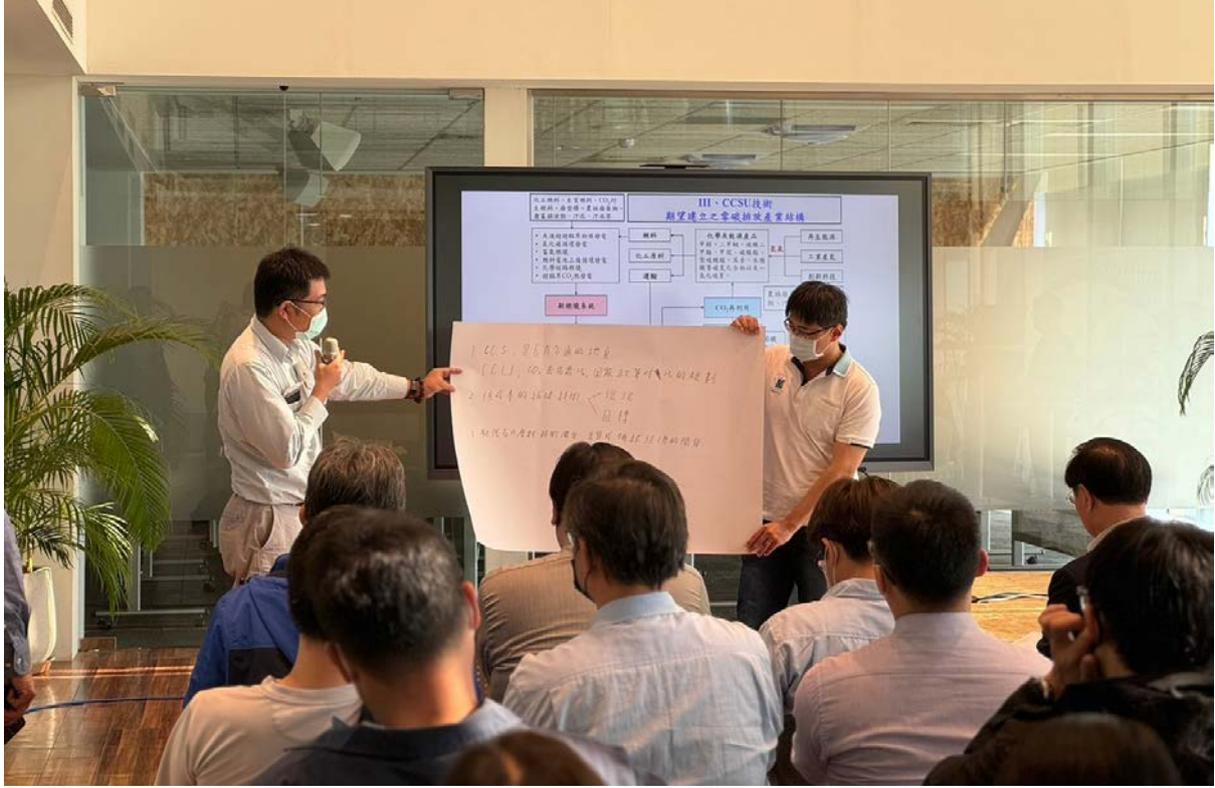
淨零學院提供優質上課環境

太平洋有限公司台灣分公司（BSI）、立恩威國際驗證股份有限公司（DNV）及艾法諾國際股份有限公司（AFNOR），由淨零學院提供前導課程，查驗機構提供碳盤查、碳足跡、碳中和等證照課程，透過3至5日由淺入深的教學，搭配實務計算及測驗，接軌國際一致標準。技術課程則根據產業需求量身訂做，聘請產業界、學界針對專門技術進行授課，目前開設包含自然碳匯開發、金屬製造業減碳、CBAM申報、國內外碳權交易等相關課程。

除了基本課程，淨零學院也透過辦理公共講堂、工作坊，進行各類淨零議題討

論、減碳技術交流。例如CCUS、碳匯等負碳技術議題探討，以海洋、土壤碳匯為例，由領域權威學者針對碳權監測方法、經營方式、潛力場域等進行探討，另外也針對碳權架構、種類等進行講授。負碳技術部分，讓民衆、學者、產業面對面探討各自面臨的困境、解決方法。

另外學院也結合產業淨零大聯盟資源，提供產業交流平台，辦理實廠技術交流，邀請在地大廠分享產業成功經驗，落實以大帶小。目前已辦理長春大發廠碳捕捉再利用交流、李長榮楠梓研發中心循環經濟交流、日月光中水回收廠循環經濟交



辦理淨零公共講堂，進行各類淨零議題討論

流、中鋼鋼化聯產技術交流等。學院同時推出專班課程，企業可依據其產業特性，由學院量身訂做課程內容，以提升課程深度及學習效果，例如中油、一卡通、台船、鋼鐵公會、中華電信等公司皆有依其產業特性辦理量身打造的專班課程。

於產業界之外，學院持續向下扎根，針對學校師生開辦「青年學子淨零能力建構」專班，邀請高雄17所大專院校、高中職師生參加，希望藉由課程提升青年氣候變遷能力及協助青年綠領職涯發展。未來也將透過師資媒合、課程合作、產學合作等方式，與高雄17所大專院校、成大合

作，以縮短產學落差。

淨零學院也擔負著國際淨零交流的重要橋梁，學院提供實體空間作為交流的平台，目前包含城市聯絡（CityNet）代表團、印尼雅加達市、菲律賓奎松市、地方政府永續發展理事會（ICLEI）等國際城市、團體代表，都曾在學院分享淨零政策、交流心得。

高雄市環保局長張瑞琿強調，淨零轉型為高雄市城市、產業發展最關鍵的課題，隨著國際碳邊境調整機制、氣候變遷因應法、碳交易等新規定不斷推出，淨零人才的需求應運而生，高雄市政府希望藉



淨零學院至中鋼進行鋼化聯產技術交流

由淨零學院的創設，不管在質、量、種類方面，都提供最優質、完善的課程選擇，也透過學院，作為高雄市各個產業邁向淨零的後盾。歡迎民衆至學院網站掌握報名及課程資訊，另外也歡迎產業、團體洽學院訂做專班課程。

為了協助企業培育人才，高雄市政府環保局及經發局提供證照課程優惠補助方案，以3日證照課程為例，3人以上團體報名，每人可減免3,000元課程費用，另外，若是於高雄市設立公司、商業或工廠登記且經營中之事業核派現職人員，完成課程後可以向環保局申請最高1萬元的補助（每

公司限一次），兩案合併使用，合計可省13,000元，相當於5折以上優惠。詳細課程資訊可至淨零學院網站查看（<https://reurl.cc/r9kqx1>）或洽專線服務：(07) 536-4509。

課程報名資訊



淨零學院社群



詳細課程資訊可至
淨零學院網站或加入LINE社群查看



三洋磁磚



連續多年榮獲台灣精品獎



WEBSITE

地磚場景使用星光系列 GF6601515 請依現場實物為準

星光系列

STARS SERIES

598X598mm



GF6601504



GF6601515



GF6601102



GF6601410



GF6601520



6068G



6067G

半拋奢華 X 經典傳承

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



榮獲商品安全獎章



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



港都櫺窗

2024旗津風箏節 你來放風箏了嗎

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府觀光局

Fun暑假看風箏，搭捷運、輕軌轉渡輪輕鬆又愜意。「2024旗津風箏節暨氣墊水樂園」活動在7/20周六日登場，8/11完美落幕，活動期間累計超過13.5萬名遊客造訪，今年除了各式海洋生物造型風箏，還特別邀請佛光山寺的祥龍燈參與展演，搭配火舞表演亮眼吸睛，活動大受好評。

市長陳其邁表示，暑假天氣炎熱，來旗津看風箏、玩水最消暑。旗津風箏節每年都受到民衆好評，今年規劃不同主題

「海洋派對」及「旗津玩很大」，集結鯨魚、大章魚、海龜等多元海洋生物及各式主題風箏，讓旗津天空變成夢幻水世界。看完風箏還可以到高雄燈塔、彩虹街屋、貝殼館及星空隧道等景點走走逛逛，享受旗津的慢活時光。

觀光局長高閔琳說，浪漫沙灘與海天一色的無敵海景，搭配徜徉天空的主題風箏，吸引許多民衆前來朝聖。除了主題風箏及夜間風箏展演外，今年首次將大小朋



氣墊水樂園消暑受到大小朋友歡迎



佛光山寺祥龍燈於旗津升空



各式氣墊設施小朋友開心消暑

友最愛的氣墊水樂園延長至晚上，城市滑水道、水上漂浮球、手搖船等設施，以及黃色小鴨展演期間最受歡迎的黃色球池，變身黃色戲水球池，讓大小朋友玩得不亦樂乎。

各地慕名而來的遊客均十分盡興，旗津風箏節的美景是高雄港都的特色，台灣其他地方都體驗不到的，佛光山寺的祥龍燈及夜光風箏，讓人印象深刻，趁著暑假帶小朋友家人到高雄旅遊，欣賞大鯨魚、

魷魚、章魚等海底生物風箏在天空遨遊，十分夢幻及開心，旗津老街美味海產也令人回味無窮，充分感受港都高雄多元文化及美食魅力，不少遊客表示，明年夏天一定會再來高雄旅遊。



風箏節活動期間旗津老街人潮滿滿



高雄熊與各式海洋生物在旗津天空飛翔

日立變頻冷氣

HITACHI



享受幸福溫度
呼吸最好空氣

日立冷氣品牌代言人



台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司 總公司：(02)2508-3311 營業據點：基隆 24586118 / 蘭陽9255366 / 花東8359288 / 桃園3922661 / 新竹5356388
www.jci-hitachi.tw 台中23825852 / 彰化 7262021 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

獻給每個家的指揮官！

「我們家，是母親大人說了算！」

輕鬆照顧一家大小，因應需求調配電力

黃媽媽持家的秘密來自她的「神助手」

當她對著控制器滑動幾下

就能為挑燈夜戰唸書、開馬拉松會議、深夜追劇的家人們

調配用電，節能減碳、效率大提升

大亞的能源鏈管理

正是為此而生

全天候監測家戶

產業的用電與供應狀態

適時做好能源調配、降低能源無謂的消耗

才是明日能源生活的最佳解！

大亞能為明日鏈結





聚焦高雄

高雄置產雄蓋讚

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府主計處

為深入探討交易高雄市不動產所有權人之交易建物之特性，地政局提供之實價登錄資料為後續統計分析依據。另考量109跟110年受疫情影響，相關數據與其它年度比較時資料變化較大，將其納入恐失真影響分析結果，本篇僅對108年及111年兩個年度，以自然人為分析範圍，討論所有權人交易特性，分析一般住宅交易之情形。

一、不動產買賣交易計2萬4,923件，其中所有權人為自然人2萬4,314件（占97.56%），本市市民、外縣市民眾及外國人交易分別占78.22%、21.58%及0.20%。

111年不動產買賣交易計2萬4,923件，其中所有權人為自然人計2萬4,314件（占97.56%），非自然人計609件（占2.44%）。另依自然人設籍地觀察，高雄市民交易計1萬9,019件（占自然人78.22%），外縣市民眾交易5,248件（占自然人21.58%），外國人交易計47件（占自然人0.20%）。

二、不動產買賣交易型態以大樓1萬2,068件（占48.42%）最多，透天厝7,267件（占29.16%）。

111年不動產買賣交易建物型態觀察，大樓1萬2,068件（占48.42%）最多，透天厝7,267件（占29.16%）次之，公寓3,181件（占12.76%）及華廈2,407件（占9.66%）。再細觀111年本市各行政區交易建物型態分布情形，以大樓及透天厝兩種型態為主流，這與該行政區建商興建規劃及消費者選擇有密切關聯。高雄市有11個行政區不動產買賣交易以大樓為主，其中鼓山區、左營區、前金區不動產買賣交易件數占該區總件數逾7成。（詳表1）

表1、111年高雄市各行政區不動產交易之建物型態比率

單位：%

行政區	總計	住宅大樓	透天厝	公寓	華廈
高雄市	100.00	48.42	29.16	12.76	9.66
鹽埕區	100.00	54.91	21.09	13.45	10.55
鼓山區	100.00	70.62	14.51	11.12	3.75
左營區	100.00	77.22	10.55	3.34	8.88
楠梓區	100.00	59.24	19.39	10.60	10.78
三民區	100.00	52.61	19.54	18.26	9.59
新興區	100.00	60.41	14.96	11.58	13.05
前金區	100.00	81.72	7.64	3.27	7.37
苓雅區	100.00	50.30	17.22	23.34	9.14
前鎮區	100.00	54.55	19.10	18.09	8.26
旗津區	100.00	3.45	65.52	20.69	10.34
小港區	100.00	21.62	36.06	25.61	16.71
鳳山區	100.00	43.54	27.13	19.47	9.86
林園區	100.00	2.41	71.89	10.44	15.26
大寮區	100.00	16.89	59.56	5.06	18.50
大樹區	100.00	11.18	67.06	0.59	21.18
大社區	100.00	31.76	45.49	1.96	20.78
仁武區	100.00	37.67	54.19	3.02	5.12
鳥松區	100.00	28.64	57.04	3.70	10.62
岡山區	100.00	33.75	51.62	4.51	10.11
橋頭區	100.00	63.14	34.40	-	2.46
燕巢區	100.00	-	89.63	2.96	7.41
田寮區	-	-	-	-	-
阿蓮區	100.00	-	82.81	-	17.19
路竹區	100.00	1.86	95.03	-	3.11
湖內區	100.00	12.88	75.76	3.41	7.95
茄萣區	100.00	27.38	72.62	-	-
永安區	100.00	-	100.00	-	-
彌陀區	100.00	-	100.00	-	-
梓官區	100.00	-	96.63	-	3.37
旗山區	100.00	-	81.88	1.34	16.78
美濃區	100.00	-	89.53	-	10.47
六龜區	100.00	-	100.00	-	-
甲仙區	100.00	33.33	66.67	-	-
杉林區	100.00	-	100.00	-	-
內門區	100.00	-	100.00	-	-
茂林區	-	-	-	-	-
桃源區	100.00	-	100.00	-	-
那瑪夏區	-	-	-	-	-

資料來源：高雄市政府地政局

附註：田寮、茂林及那瑪夏3區於111年無交易紀錄。

三、111年交易屋齡10年以下者，較108年減少逾5成。

綜觀屋齡分類組距，購買新成屋向來為民衆的第一選擇，111年交易建物屋齡10年以下5,713件居大宗，若與108相較，減少6,277件（-52.35%），減幅大於全市平均（-30.02%）；其次為21年至30年的中古屋，交易件數為4,630件，若與108相較，減少945件（-16.95%）；另屋齡41年以上老舊建築物交易計3,877件，若與108年相較，增加1,411（+57.22%），顯示新成屋雖受歡迎，但許多民衆也選擇30年以上的建物，除因其價格相較新成屋便宜，亦有期待投資能取得都市更新之利益的因素（詳表2）。

四、111年各行政區交易件數以三民區2,609件居冠、鳳山區2,543件次之、楠梓區1,664件再次之，前10大行政區交易件數占全市7成8。

111年前10大交易熱門行政區依序為三民區、鳳山區、楠梓區、苓雅區、左營區、前鎮區、鼓山區、仁武區、小港區、大寮區，其中三民區交易計2,609件居冠、鳳山區2,543件次之、楠梓區1,664件再次之，主係三民區、鳳山區為傳統熱區，居住機能成熟，鄰近有醫院及多所大專校院，且交通便利，為市民交易的優先選擇，另楠梓、前鎮、仁武及小港區等皆為加工出口區、工業區所在，進而帶動周邊住宅需求。與108年相較無新進異動區，各區交易量雖均有減少，但合計仍占全市交易件數7成8（108年8成）（詳表2、3）。

表2、108年及111年高雄市民不動產交易建物型態與屋齡概況

單位：件

年別	建物型態	合計	大樓	透天厝	公寓	華廈
108年	合計	27,178	14,312	7,932	2,731	2,203
	10年以下	11,990	8,915	2,687	10	378
	11至20年	2,894	1,866	858	16	154
	21至30年	5,575	2,945	1,052	179	1,399
	31至40年	4,253	566	1,342	2,136	209
	41至50年	2,022	20	1,560	380	62
	51至60年	383	-	372	10	1
	61年以上	61	-	61	-	-
111年	合計	19,019	8,655	5,989	2,520	1,855
	10年以下	5,713	4,004	1,462	8	239
	11至20年	1,909	1,179	639	4	87
	21至30年	4,630	2,627	841	68	1,094
	31至40年	2,890	676	845	1,082	287
	41至50年	3,139	169	1,537	1,289	144
	51至60年	659	-	587	68	4
	61年以上	79	-	78	1	-

資料來源：高雄市政府地政局

五、108年前10大行政區多以10年以下之建物為主，111年半數交易屋齡增加，其中三民、左營、苓雅及大寮區則轉為交易21年以上中古屋為主。

細觀市民交易熱門前10大行政區之交易建物屋齡，108年普遍為10年以下之建物，而111年僅楠梓、鳳山、前鎮、仁武及小港區以交易10年以下之建物為主，而三民、左營、苓雅及大寮區，屬本市較早發展的行政區，老屋比例多，則多轉為交易21年以上中古屋為主，另鼓山區因有美術館特區為本市豪宅聚落之一，惟面對央行升息，房貸族負擔大，111年民衆轉向交易11至20年屋齡的中古屋為主。

配合南部半導體S廊帶產業政策及捷運建設，建議對鄰近行政區，如仁武、橋頭、楠梓、大寮、小港、三民及苓雅區等，進行都市計畫的檢討與規劃，強化地區公共建設與生活機能，以符合地區發展需求。另建議路竹、岡山、大寮、鳳山、仁武及橋頭區等辦理市地重劃，對舊都市更新部分，對三民、苓雅、前金及鹽埕區等辦理區段徵收，以營造優質居住城市，期吸引外縣市人口移居本市。

表3、108年及111年高雄市民交易熱門前10大行政區及屋齡概況

單位：件

年別	行政區	合計	10年以下	11至20年	21至30年	31至40年	41至50年	51至60年	61年以上
108年	鳳山區	3,702	1,679	324	687	648	344	20	-
	三民區	3,701	1,249	335	972	793	260	87	5
	楠梓區	2,613	1,428	287	397	351	132	15	3
	左營區	2,277	937	498	627	143	51	13	8
	苓雅區	2,109	812	99	307	527	284	77	3
	前鎮區	1,958	809	199	346	301	269	32	2
	鼓山區	1,634	601	555	193	192	65	26	2
	仁武區	1,557	1,151	151	136	80	38	1	-
	小港區	1,465	734	113	264	246	108	-	-
	大寮區	909	312	58	341	136	61	1	-
111年	三民區	2,609	469	172	777	567	496	118	10
	鳳山區	2,543	799	217	539	371	530	83	4
	楠梓區	1,664	806	162	337	156	167	34	2
	苓雅區	1,625	343	68	270	379	421	139	5
	左營區	1,473	420	253	575	125	74	21	5
	前鎮區	1,354	364	135	259	204	281	110	1
	鼓山區	1,184	287	394	173	169	103	47	11
	仁武區	983	585	129	138	40	90	1	-
	小港區	915	267	75	189	176	200	7	1
	大寮區	660	133	56	244	103	120	4	-

資料來源：高雄市政府地政局

對於開發早且成熟，高齡老屋多的區域，建議透過都市更新以增加新成屋供給市地重劃：是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以規劃整理，並興闢公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有土地相關位次分配予原土地所有權人。實價登錄資訊公開性及正確性實價登錄制度施行後，相關公開資訊已成民衆不動產交易行為時重要之參考依據，整體成交資訊揭露率建議應維持九成為基本目標，積極促進交易資訊公開透明，以利購屋者參考。

108年及111年本市交易之屋齡、坪數與每坪價格中位數情形

單位：年、坪、萬元

年別	建物型態	交易件數	屋齡中位數	每坪價格中位數	坪數中位數
108年	整體	34,218	14	17.1	39.9
	公寓	3,316	38	11.4	24.9
	大樓	19,039	3	17.9	40.8
	透天厝	9,115	25	19.2	53.8
	華廈	2,748	25	12.9	32.7
111年	整體	24,267	26	21.6	36.5
	公寓	3,153	41	15.0	24.9
	大樓	11,811	13	24.0	38.6
	透天厝	6,938	31	23.4	50.0
	華廈	2,365	28	17.3	33.1
111年較108年 增減數	整體	-9,951	12	4.5	-3.4
	公寓	-163	3	3.6	-
	大樓	-7,228	10	6.1	-2.2
	透天厝	-2,177	6	4.2	-3.8
	華廈	-383	3	4.4	0.5

資料來源：高雄市政府地政局

環保宅的先行者，由我家開始

環保截油槽



榮獲2018年台灣
創新技術博覽會
金牌獎

BA-133

過濾油脂

運用油水自然分離原理，分池過濾設計，體積小好安裝。

防止阻塞

有效過濾油脂，防止皂化污水堵塞水管，輕鬆保養清理。

阻隔惡臭

水封設計可阻隔排水管惡臭及蚊蟲侵擾，保持環境衛生。



◆尺寸：40cm 長x20cm 寬x20cm 高 ◆重量：4.5kg(淨重) / 容量：6000cc

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 管制方式分析與探討

文 / 圖 | 高雄市政府地政局

《國土計畫土地使用管制規則》為114年4月國土計畫正式上路後，土地使用管制重要核心法規。內政部國土管理署依據《國土計畫法》第23條第2項授權，研訂《國土計畫土地使用管制規則》草案，自113年4月26日起至6月25日止，預告60日，廣納各界意見。本文以上開預告草案探討相關管制規定。

壹、國土計畫土地使用管制規則與都市計畫法、國家公園法之關係

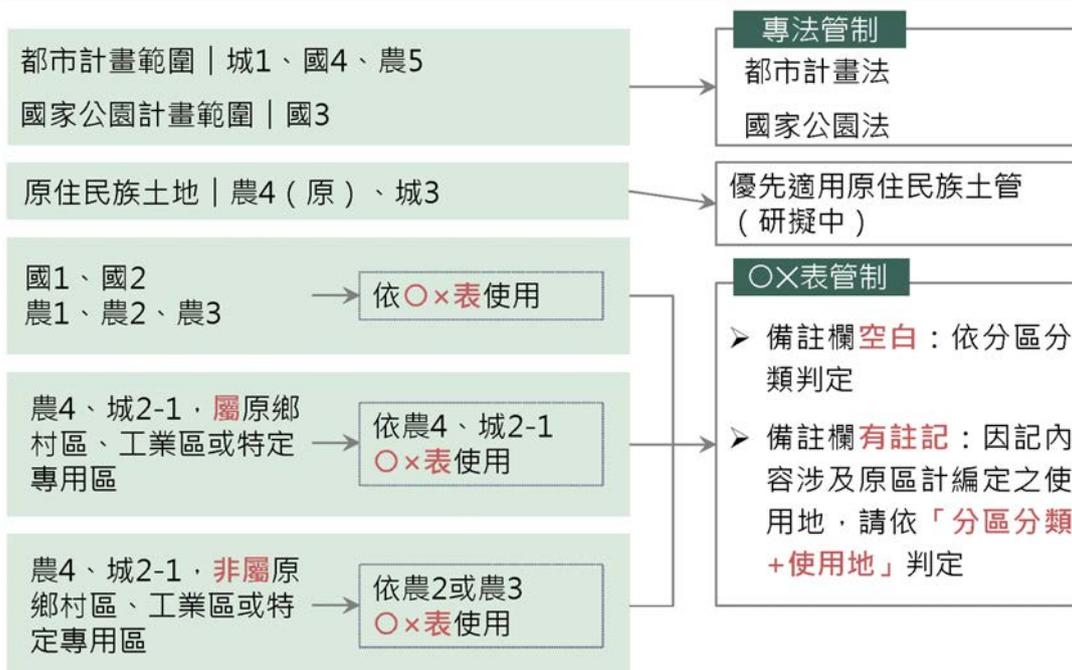
《國土計畫土地使用管制規則》草案（下稱草案）第2條規定，實施都市計畫或國家公園計畫的土地仍需依據《都市計畫法》、《國家公園法》及相關法令進行土地使用管制。這意味著，位於都市計畫範圍內的土地（如城鄉發展地區第一類、國土保育地區第四類，以及農業發展地區第五類）和國家公園計畫範圍內的土地（國土保育地區第三類）仍須遵循《都市計畫法》及《國家公園法》等相關規定。換言之，都市土地，儘管依國土計畫劃設為「城鄉發展地區」，並不代表可以任意建設和開發，仍需依據《都市計畫法》相關規定和土地使用分區進行使用與管制。

貳、依區域計畫法核准之開發計畫、變更編定之合法權益保障

根據草案第3條規定，《區域計畫法》停止適用之前，經主管機關核准之各類案件，如臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地區位許可等，應依原核准計畫或申請內容進行管制。如果原核准計畫或申請內容有變更，則需依照草案相關規定辦理。

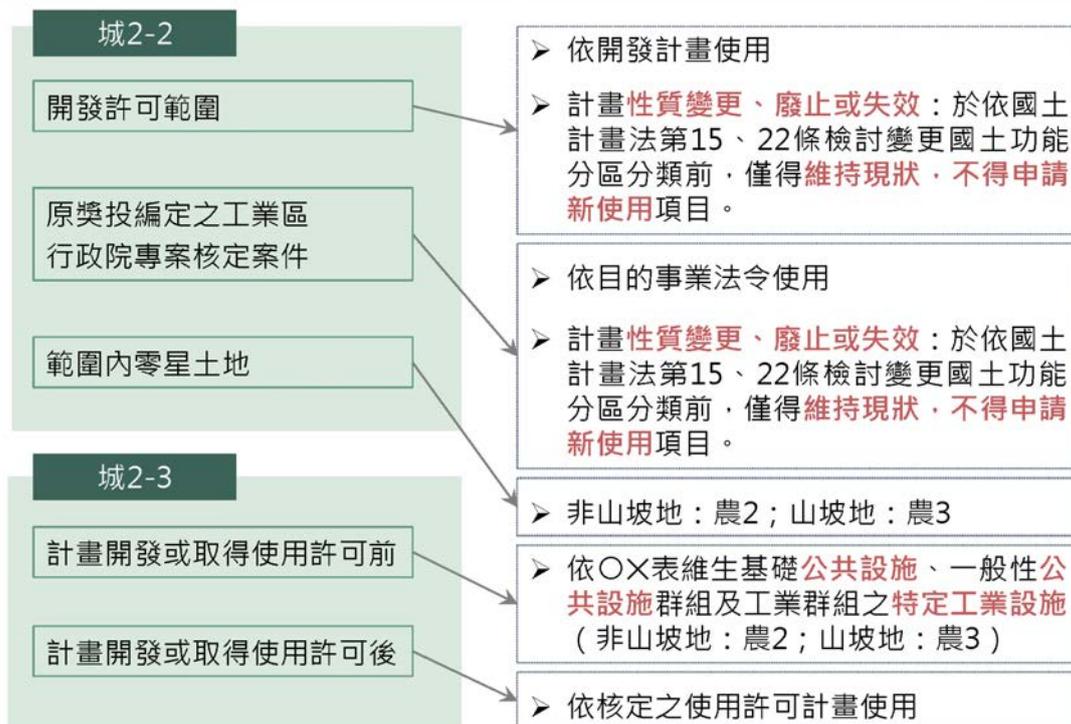
草案第3條說明欄亦載明，經主管機關核准之案件，如僅係未完成異動登記，或未將變更後使用地編定類別登載於土地登記簿者，得按其原核准編定之使用地類別，準用附表一及附表四相關規定，保障在國土計畫實施之前已取得之合法權益。

土地使用管制規定 (非屬城2-2、城2-3範圍)



依原非都市土地使用管制規則規定核准臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地區位許可之土地，**依原核准計畫或申請內容實施管制**。(國土計畫土地使用管制規則草案§3)

土地使用管制規定 (城2-2、城2-3範圍)

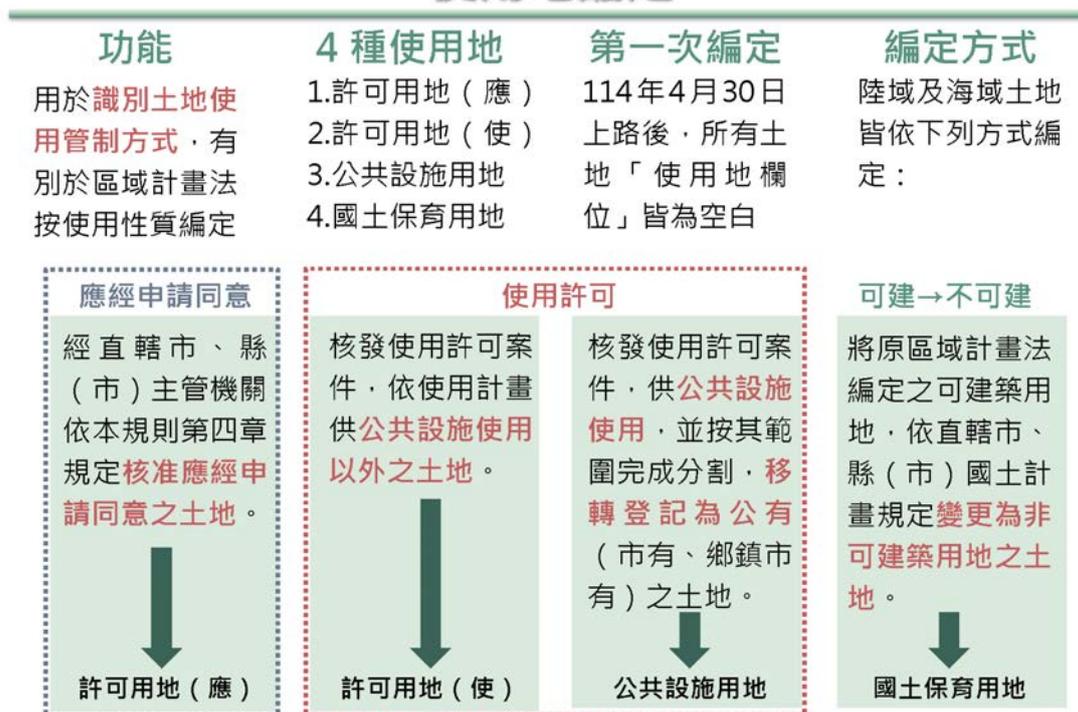


參、各國土功能分區及其分類容許使用項目

國土保育地區第一類、第二類，農業發展地區第一類、第二類、第三類、第四類以及城鄉發展地區第二類之一、第三類土地之容許使用項目及細目，規範於草案附表一。其中「●」表示「免經」國土計畫主管機關同意，「○」表示「應經」國土計畫主管機關同意，「×」表示不容許使用。標註在「●」或「○」中的數字，如「①」或「②」需參考備註欄內相關規定。

此外，城鄉發展地區第二類之二的土地，若屬於原依《區域計畫法》核發開發許可的土地，則應依許可開發計畫使用。若屬於依原《獎勵投資條例》編定的工業區或經行政院專案核定案件的地區，則依工業主管機關及目的事業主管機關之相關法令規定辦理。而城鄉發展地區第二類之三土地應按各直轄市、縣（市）政府國土計畫指定性質，依《國土計畫法》第24條規定，申請使用許可。

使用地編定



依據國土計畫土地使用管制規則，「應經申請同意使用計畫範圍」、「許可使用計畫範圍」依規定編定為適當使用地類別；依制度設計，免經申請同意的土地，不會編定使用地（維持空白）

肆、使用地編定類別及編定方式

草案第5條規定，對於都市計畫和國家公園計畫以外的土地，其使用地編定應依下列規定辦理：

一、許可用地（應）

屬依據草案第四章（應經申請同意條件、程序）相關規定申請准予同意使用之土地。例如，某甲擁有的農業發展地區第二類土地，若欲作為「農產品製儲銷設施」，

則需依據草案附表一之規定，檢具申請書及使用計畫書申請同意使用。主管機關核准時會將土地編定為「許可用地（應）」。

二、許可用地（使）與公共設施用地

依據《國土計畫法》第24條規定，於符合各國土功能分區及其分類使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具相關書圖文件申請「使用許可」。其中「一定規模以上或性質特殊」之認定可參考《一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準》相關規定。

當土地經過中央或地方主管機關核發使用許可，且其用途不涉及公共設施時，該土地將編定為「許可用地（使）」；若土地用途涉及公共設施，則需進行範圍分割和移轉登記，編定為「公共設施用地」。

三、國土保育用地

「國土保育用地」係指經直轄市、縣（市）主管機關依據國土計畫法第32條第2項規定，將原區域計畫法編定之可建築用地變更為非可建築用地之土地。本市目前並無由可建築用地變更為非可建築用地之情形。

土地使用類型與使用地編定

免經申請使用

- 土地使用管制規則（草案）第6條附表一中之「●」
- 使用地編定為：空白（概念上就是：不編定使用地）

應經申請使用

- 土地使用管制規則（草案）第6條附表一中之「○」
- 使用地編定為：許可用地（應）

使用許可

- 土地使用管制規則（草案）第6條附表一中之「○」或「●」，且符合一定規模以上或性質特殊
- 使用地編定為：許可用地（使）及公共設施用地

不允許使用

土地使用管制規則（草案）第6條附表一中之「×」

伍、各國土功能分區及其分類土地使用強度

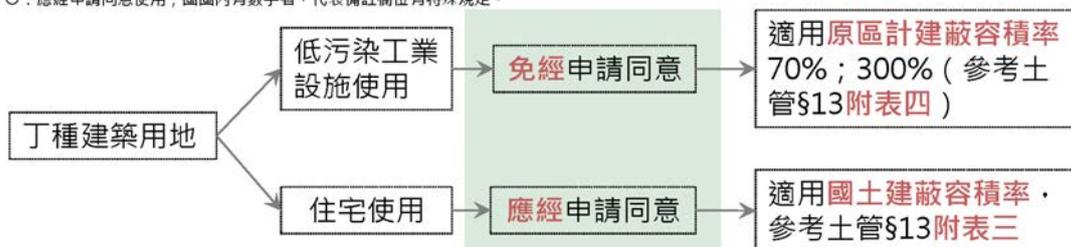
草案第13、14條對於建蔽率和容積率上限規定分述如下：

- 一、附表三：規範國土保育地區第一類、第二類，農業發展地區第一類、第二類、第三類、第四類以及城鄉發展地區第二類之一、第三類土地之建蔽率及容積率上限。

○×表及既有建蔽、容積率保障

群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註	
					國1	國2	農1	農2	農3	農4 非原 原		城2-1	城3		
2	住商	2-1	住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	① 限於依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。如有變更原核准計畫或申請內容，其使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，應申請使用許可。 ② 限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。
5	工業	5-3	工業設施	廠房或相關生產設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	① 限於原區域計畫法編定之丁種建築用地，且限於直轄市、縣(市)政府認定之低污染事業使用.....

●：免經申請同意使用（免經國土計畫主管機關的同意，並非免經其他目的事業主管機關的同意）
 ○：應經申請同意使用；圖內有數字者，代表備註欄位有特殊規定。



參考資料：國土計畫土地使用管制規則草案第13條第1項建蔽率、容積率相關規定。

- 二、附表四：限於原依《區域計畫法》編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地，並且限於從事附表一中「免經」申請同意的使用項目，其建蔽率和容積率上限適用此附表。
- 三、特殊使用：若申請從事「特定工業設施」使用，其建蔽率上限為70%、容積率上限為180%。
- 四、農業發展地區第四類、城鄉發展地區第二類之一及第三類：若非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、工業或特定專用區者：
 - (一)屬依原《區域計畫法》編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地，其建蔽率及容積率上限適用附表四規定。
 - (二)其餘土地，如位山坡地範圍者，適用附表三農業發展地區第三類之上限規定；非屬山坡地者，適用附表三農業發展地區第二類之上限規定。
- 五、城鄉發展地區第二類之二（屬原區域計畫擬定機關核發開發許可案件之土地、行政院專案核定案件）：依原定計畫之使用強度；未有規定者，適用附表四。
- 六、城鄉發展地區第二類之二（屬依原《獎勵投資條例》編定之工業區）：依原興辦事業計畫之建蔽率及容積率；未有規定者，適用附表四屬依原《區域計畫法》編定之丁種建築用地建蔽率及容積率上限規定。

七、其他：依據草案第13條規定，在建蔽率及容積率方面，如各該法令有強度規定者，應依其規定辦理。

陸、土地使用管制與其他目的事業法令之關係

依《非都市土地使用管制規則》第31條與《產業創新條例》第65條相關規定，興辦工業人有「設置污染防治設備」或「低污染事業有擴展工業需要」，得於一定限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。

國土計畫土地使用規劃方向以計畫引導使用為原則，而非零星擴張。考量附表一中，原依《區域計畫法》編定之丁種建築用地仍允許工業使用，為兼顧國土計畫原則、現行目的事業法令規定，以及降低環境影響，明確指出「設置污染防治設備」可適度延續前開擴廠機制。而有擴展工業需求者，應由直轄市、縣（市）政府辦理國土計畫通盤檢討或適時檢討變更時，指認適當工業發展區位，以利產業適地適性發展。

柒、應經申請同意制度

一、申請範圍

附表一中「○」之各項容許使用項目表示「應經」國土計畫主管機關同意，亦即應依草案第四章（應經申請同意條件、程序）相關規定申請准予同意使用。

二、申請程序

(一)檢具申請書及使用計畫申請同意使用

申請人需檢具申請書及使用計畫書申請同意使用；上開申請書及使用計畫書相關內容如草案附件一、二（國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區）及附件三、四（海洋資源地區）。

(二)審查與通知

主管機關審查申請書及使用計畫書，檢查是否符合規範，審查期限原則為30天，但屬應會同其他直轄市、縣（市）政府主管機關審查，或需組成專案小組審查者，應於受理後90天內審查完竣。

(三)補正要求

上開申請書件經審查需補正時，主管機關應通知申請人於30天內補正完成。申請人可申請展期，但展期次數不超過兩次。逾期末補正者，申請將被駁回。

(四)決定與公告

經審查通過後，主管機關應以書面通知申請人，並將同意之使用地及註記資訊登載於相關作業系統中。

內政部國土管理署網站建置「國土計畫土地使用管制專區」，有關《國土計畫土地使用管制規則》及土地使用管制相關規定，得參考該專區內相關資訊。



caesar

E.FANCY

智慧馬桶 CA1384S



抗菌便座



BSMI安全認證



金級省水

SUS316

不鏽鋼噴頭



智慧節電



多重安全保護

IPX4

遙控 / 本體防潑水

凱撒衛浴股份有限公司

建設開發部 | 專線 07-3597758



凱撒官網

股票代號
1817

市場行情

區區有建設 處處房價放煙火創新高 高雄台積電效應持續延燒

新青安助攻小宅市場過熱 銀行滿水位造就限貸衝擊

文 / 圖 | 壹蘋新聞網地產總監 葉家銘

從2021年傳出台積電設廠高雄訊息至今已4年，高雄城市轉型在中央與地方積極合作，在今年迎來收割期，區區有建設，處處有商機，也讓高雄城市有了嶄新面貌，然而在台積電效應前，郊區1字頭、市區2-3字頭，僅精華區具4字頭以上行情；到目前郊區全面坐穩3-4字頭，市區則為4-5字頭，精華區創價6字頭行情，高雄房市不僅是在地客群買盤，而是吸引全台包括中北客前來置產投資，進一步帶動整體房市買氣熱絡。

財政部日前公布今年上半年民間參與公共建設簽約56件，投資額711億元，6都招商成績單以高雄302.8億元居招商王，高雄市長陳其邁上任至今，招商引資績效卓越，透過實質建設讓高雄有著嶄新願景，在交通建設，包括捷運紅線向北延伸岡山路竹，向南延伸小港林園，環狀輕軌成圓、捷運黃線動工，北高雄以楠梓為產業發展軸心，廣設楠梓產業園區、橋頭科學園區、仁武產業園區，南高雄建置「亞洲新灣區5G AIoT創新園區」，並讓推動許久特貿3都更案，引資917億元，東高雄房市發展核心鳳山，則在市府積極促成，造就三井LaLaport百億投資，衛武營周邊將成為東高雄未來數十年核心，當願景無所不在，也讓高雄房市迎來蓬勃發展。

統計今年1-7月6都建物買賣移轉棟數16萬3,055戶，與2023年同期相比年增28.5%創2014年來新高，當中北市年增23.1%，新北年增21.7%，桃園年增31.6%，台中年增25.2%，南2都增加更為驚人，南市高達38.3%，港都則為38.2%！而在高雄建物買賣移轉棟數2萬8,223戶中，前7月新成屋過戶數達9,615戶，佔整體交易市場34%，而相對66%屬中古屋交易，新成屋過戶比創史上新高紀錄，可見整體房市交易動能，新屋市場更顯受到購屋族青睞，而可視為房市賣壓指標法拍戶數，高雄前7月為323戶，若以月均計算，雖較去年微幅提升，但與歷年高峰相比，法拍量低，市場未出現賣壓。

高雄市歷年建物買賣移轉棟數與新成屋交易佔比

單位：戶

年份(年)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	28,223
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	9,615
新成屋佔比(%)	20%	25%	23%	25%	27%	31%	29%	29%	30%	27%	31%	27.1%	27.6%	34.0%
中古屋佔比(%)	80%	75%	77%	75%	73%	69%	71%	71%	70%	73%	69%	72.9%	72.4%	66.0%
法拍量	2,668	1,778	1,394	1,093	777	629	746	900	828	603	497	559	492	323

註：2024年統計1-7月

資料來源：高市地政局，《壹蘋新聞網》統計彙整

統計高雄市今年1-6月預售屋價量與坪數，全市預售屋上半年均價來到37.62萬元，相對去年全年平均33.58萬元，房價增幅12%，而過去市場認為因台積電效應導致房價出現大漲，市場可能進入盤整期，結果僅在2022-2023年出現微幅向上盤整，今年則開始各區全面持續走揚，當中包括美術館與高鐵特區均出現非豪宅產品，創價銷售6字頭，帶動整體北高雄蛋黃區房市買氣。然而值得關注的是預售屋21-40坪，目前均價來到37.17萬元，相對去年32.71萬元，房價增幅13.6%，在各類坪數中漲幅最多，而該坪數正是市場銷售主力，20坪內住宅，則因今年出現在蛋殼區推案，導致整體價格出現下修。

近年高雄市預售屋各類坪數單價走勢

單位：每坪/萬元

年份(年)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
不分坪數	21.47	21.73	26.39	32.35	33.58	37.62
0-20坪	29.04	29.43	29.93	38.59	39.17	34.31
21-40坪	21.27	21.72	25.59	30.15	32.71	37.17
41-60坪	19.89	20.55	26.77	33.53	33.97	37.82
61-80坪	22.20	25.58	29.49	39.58	42.39	45.60
81坪以上	X	32.23	38.37	42.46	47.56	48.97

註：2024年統計1-6月

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高雄預售屋今年上半年房價漲幅高達12%，成交量能更出現爆發，統計1-6月全市預售屋實登揭露，已來到1萬166戶，半年揭露量比去年全年還多，今年預售屋交易量勢必改寫新高，然而就市場交易主力仍集中在21-40坪住宅，佔比達60.3%，其次是41-60坪住宅，佔比則為27.7%，81坪以上豪宅與20坪內極端小宅，就預售屋而言仍屬極低量，對於市場影響有限，整體交易核心多在2-3房，呈現剛性買盤撐盤現象。

近年高雄市預售屋各類坪數成交戶數

單位：戶

年份（年）	2019	2020	2021	2022	2023	2024
不分坪數	3,894	9,047	10,397	5,882	9,530	10,166
0-20坪	121	234	319	410	352	190
21-40坪	2,250	5,182	6,311	3,384	5,874	6,140
41-60坪	1,114	2,910	2,801	1,478	2,437	2,822
61-80坪	42	175	256	132	193	324
81坪以上	50	59	156	134	69	111

註：2024年統計1-6月

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

台積電效應讓高雄房市買盤不在僅侷限區域客，而是將整個市場向中北部延伸，市場「南屋北賣」相對過去而言比重增加，依據高市地政局統計，今年前7月中北客購屋戶數為1,131戶，佔整體交易量為12%，該比重已改寫統計至今歷年新高，然而部分案場，尤其是投資氛圍較重的台積電效應熱區，如岡山、橋頭、楠梓、左營與鼓山，代銷團隊統計很高比重屬中北客購入，但就全市而言，中北部購屋量仍有限，推估可能是購屋族在中北部任職，但戶籍仍設在高雄，具備地緣性購屋是市場交易核心！

高雄市歷年中北部購屋客層置產戶數

年份（年）	2020	2021	2022	2023	2024
北部	2,169	2,974	2,610	1,656	751
中部	1,036	1,422	1,156	855	380
合計	3,205	4,396	3,766	2,511	1,131
中北客購屋佔比	9.17%	10.50%	10.69%	9.85%	12.01%

註：2024年統計1-7月

資料來源：高市地政局，《壹蘋新聞網》彙整

高雄各區預售屋房價持續走揚，可從數據統計看出端倪，上半年高雄出現鼓山均價坐穩5字頭，來到單坪50.6萬元，5字頭均價在過去而言前所未見，主因是美術館生活圈包括「仰德美術館」、興連城「里山美術」及農16特區京城商辦案「京城IFC」等個案，不斷衝擊5字頭，甚至最高6字頭行情，而前金與鹽埕區均價分別為49.8萬元與48.5萬元，則為興富發愛河風景區畔「巴黎河左岸」與華王大飯店改建案「港灣1號院」拉抬，造就區域預售單價拉升！而整體市場在去年郊區挑戰3字頭，今年則呈現全面坐穩3字頭，仁武、燕巢與小港出現首站均價3字頭，而去年已站上3字頭均價橋頭、鳳山與楠梓，則往單坪35萬元均價靠攏，房價版塊持續拉高！而全市預售屋均價1字頭僅剩下美濃區，為單一電梯公寓個案所造成。

近年高雄市預售屋單價均價比較

單位：萬元

行政區	2021年	2022年	2023年	2024年
鼓山區	35.84	44.61	44.70	50.63
前金區	34.76	39.94	41.03	49.82
鹽埕區	27.74	46.50	47.79	48.50
左營區	30.19	35.45	37.47	42.34
三民區	28.23	36.48	40.08	41.91
苓雅區	26.13	33.34	38.34	41.11
新興區	32.87	33.73	36.38	37.50
橋頭區	17.81	24.20	31.83	34.18
前鎮區	29.75	31.24	34.32	34.03
鳥松區	22.64	26.62	33.62	33.71
鳳山區	22.29	28.47	30.78	33.68
岡山區	20.39	31.74	33.11	33.07
楠梓區	21.22	28.42	30.01	33.06
仁武區	20.68	28.42	29.62	32.33
燕巢區	21.69	24.86	27.57	30.31
小港區	19.93	25.05	27.80	30.01
大社區	18.66	23.71	26.54	28.24
大寮區	19.28	23.63	24.02	24.56
梓官區	18.14	20.31	21.43	24.19
大樹區	X	20.79	23.60	23.27
湖內區	17.39	22.17	22.28	23.22
林園區	15.25	19.29	20.06	21.66
美濃區	16.24	17.20	17.81	17.68
高市平均	24.8	31.2	33.58	37.62

註：2024年統計1-6月

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

北高雄因具備人口紅利，在這波台積電效應下受益最大，從岡山車站周邊與87期重劃區，預售屋房價包括「達麗雙子星」與隆大「鳳凰信義」均出現最高突破4字頭，最快下半年將進場天玉集團87期個案，單價也將挑戰坐穩4字頭，另楠梓高雄大學在大樓預售案茂德「高大之森」帶動，該案均價從去年12月底至今年6月，實登已達313戶，均價35.1萬元，最高單價46.1萬元，雙雙改寫紀錄，也讓高雄大學生活圈房價持續走揚。另左營高鐵迎來史上首場出現6字頭單價案，天玉集團「鑫天際」創價銷售均價逾56萬元，最高63.4萬元，在「鑫天際」帶動下，也讓區段房市能見度，開始與農16與美術館靠攏，成為高雄蛋黃區中的蛋黃區。

北高雄指標預售屋熱區單價均價走勢

年份／年	2021	2022	2023	2024
高雄新市鎮	17.27	25.96	32.45	35.36
高雄大學	20.41	29.52	29.67	33.71
左營高鐵	33.16	34.37	39.09	44.29
美術館生活圈	37.82	42.74	43.32	51.46
中都重劃區	36.29	38.67	53.20	43.17

註：2024年統計1－6月

資料來源：高市地政局，《壹蘋新聞網》彙整

下半年房市發展核心，包括興富發建設中央公園案是否持續維持著興富發過去到哪推案，房價勢必改寫區域新高？另近年來大舉購地郡都集團，從第4季起將進行包括鼓山明倫昌盛案、楠梓德惠加仁案、鹽埕中正飯店案、前金漢神本館案與左營瑞豐夜市首排案，5案聯銷200億元，當中市區4案宅房價多屬5－6字頭，楠梓案則挑戰4字頭單價。另高雄史上最規模建案，由清景麟建築團隊與三地集團開發，位於前鎮區205兵工廠區段徵收旁金銀島舊址，推出首期社區1,108戶，單案總銷200億元「AI慕光城」，坪數20－38坪2－3房，將挑戰均價坐穩5字頭，而該案也揭開205兵工廠周邊7大建商6大案序曲，市場是否活絡，關係到未來整個南高雄亞洲新灣區房市走勢。另隨著銀行因新青安房貸爆量，出現史上最嚴限貸令，撥款排隊現象可能衝擊房市，讓購屋族置產意願下滑，《銀行法》72-2條規定，銀行在辦理住宅建築及企業建築等不動產放款，總金額不得超過銀行手中資金（含存款總餘額及金融債券30%），該問題何時可落幕，可能成為建商須謹慎評估問題。

205兵工廠區段徵收周邊推案進度表

建案	位置與面積	預計規劃內容與進度
AI慕光城	凱旋四路、瑞田路口，5,097坪（2期）	地上24樓、地下5樓，1,108戶，SCDA公設景觀與建築立面設計（1期內容）
隆大案	一心一路、一心一路203巷，2,124坪	地上24樓、地下3樓，322戶住家與7戶店面，2房29－31坪、3房38－45坪
華友聯案	一心一路、和平三路口，2,632坪	地上24樓、地下3樓，2－4房，社區約380戶，2025年底或2026年動工
慶旺案	和平三路、籬仔內路口，2,744坪	地上21樓、地下3樓，50－60坪，社區328戶，預計2025年取得建照
京城案	和平三路底，2,436坪	地上15樓、地下3樓，社區450戶，20－40坪，已取得建照興建中
宏圍案	凱旋四路、凱得街，約2,000坪	超高住宅正對205兵工廠園區，預計2025年下半年開發

資料來源：各建商、《壹蘋新聞網》彙整

新建案 名單廣告

精準獲客 需求首選

站內精準客群

均為潛在找房需求準客

準客 轉化

高留資轉化

站內實測數據: 20%到場率

客戶3大特徵

覆蓋廣泛



黏著度高



精準潛客



名單3大特點

高轉化



高來人



高成交




The screenshot displays the 591 real estate website interface. At the top, there are navigation tabs for various real estate services. The main content area features a property listing for a new development. Key details include:

- 專案名稱:** 46-52 號/坪
- 專屬案場:** 已服務226位買房用戶
- 價位:** 1142-2168 萬/戶
- 單位:** 180-320 萬
- 樓層:** 2/3/4/5 樓
- 坪數:** 24-42 坪
- 交屋:** 請開待定

 Below the listing, there is a reservation form titled "預約賞屋". It includes a calendar to select a date (e.g., 05/13 周日, 05/14 週二, 05/15 週三, 05/16 週四, 05/17 週五, 05/18 週六, 05/19 週日, 日期待定 先預約). The form also asks for the contact person's name (先生/女士), a mobile phone number, and a checkbox for terms and conditions. A "提交預約" (Submit Reservation) button is at the bottom.

歡迎與我們聯絡

TEL **02-8511-3266**

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

掃QR碼查看更多 ▶



焦點話題

113年第1季 高雄市房價所得比9.91倍

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 內政部不動產資訊平台

根據內政部不動產資訊平台資料統計，113年第1季全國房貸負擔率為44.30%，房價負擔能力維持為偏低等級，房貸負擔率較上（112年4季）季上升1.64個百分點，較112年同季上升3.11個百分點。若以房價所得比來看，113年第1季為10.35倍，較上季增加0.38倍，較去年同期增加0.63倍。

房價負擔能力指標分級意涵說明

房貸負擔率

以二十年期本利均等攤還方式，貸款成數為七成，計算每月應償還本利。再以應繳本利除以中位數月家戶可支配所得求算。

房貸負擔率=中位數住宅價格貸款月攤還額/中位數月家戶可支配所得。代表中位數住宅價格之每月應償還本利和占中位數月家戶可支配所得的比例狀況，比例越大則房價負擔能力越低。

表一 民國113年第1季房價負擔能力指標

縣市	房貸負擔率(%)	房貸負擔率(百分點)		房價所得比(倍)	房價所得比(倍)	
		季變動值	年變動值		季變動值	年變動值
全國	44.30	1.64	3.11	10.35	0.38	0.63
新北市	57.18	1.17	3.05	13.36	0.27	0.59
臺北市	68.82	1.60	4.32	16.08	0.37	0.86
桃園市	38.11	2.70	4.23	8.90	0.63	0.91
臺中市	52.76	2.52	4.68	12.33	0.59	0.99
臺南市	41.76	1.29	1.80	9.76	0.30	0.33
高雄市	42.43	2.57	3.60	9.91	0.60	0.75
宜蘭縣	39.21	0.42	1.21	9.16	0.10	0.19
新竹縣	44.24	2.64	5.96	10.33	0.61	1.30
苗栗縣	36.08	1.25	3.04	8.43	0.29	0.63
彰化縣	39.96	0.43	1.48	9.33	0.09	0.25
南投縣	42.17	0.31	2.47	9.85	0.07	0.48
雲林縣	32.73	0.80	1.77	7.64	0.18	0.34
嘉義縣	30.66	2.06	4.54	7.16	0.48	1.00
屏東縣	32.76	1.92	3.76	7.65	0.44	0.81
臺東縣	34.60	0.44	2.31	8.08	0.10	0.46
花蓮縣	39.14	1.12	1.46	9.14	0.26	0.25
澎湖縣*	38.25	1.12	3.83	8.94	0.26	0.82
基隆市	27.88	0.75	2.50	6.51	0.17	0.52
新竹市	39.70	2.27	6.00	9.27	0.52	1.32
嘉義市	33.83	1.72	4.95	7.90	0.40	1.09
金門縣*	38.42	2.29	2.97	8.97	0.53	0.61

備註：

- 1.房貸負擔率以50%（含）以上表示房價負擔能力過低，40%（含）~50%（不含）表示房價負擔能力偏低，30%（含）~40%（不含）表示房價負擔能力略低、30%（不含）以下表示可合理負擔。
- 2.季變動值是相較於上季之變動值，年變動值是相較於去年同季之變動值。
- 3.*代表不動產實價登錄資料樣本數少於100筆。

房貸負擔率 $<30\%$ 表示可合理負擔
 $30\% \leq$ 房貸負擔率 $<40\%$ 表示房價負擔能力略低
 $40\% \leq$ 房貸負擔率 $<50\%$ 表示房價負擔能力偏低
房貸負擔率 $\geq 50\%$ 表示房價負擔能力過低

■ 房價所得比

房價所得比=中位數住宅價格/中位數家戶可支配所得。代表一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值。

從表1之六都數據觀察，分述如下：

1. 新北市房價負擔能力為過低等級，113年第1季房貸負擔率為57.18%，較112年第4季上升1.17個百分點，較112年同季上升3.05個百分點，而房價所得比本季為13.36倍。
2. 臺北市房價負擔能力為過低等級，113年第1季房貸負擔率為68.82%，較112年第4季上升1.60個百分點，較112年同季上升4.32個百分點，而房價所得比本季為16.08倍。
3. 桃園市房價負擔能力為略低等級，113年第1季房貸負擔率為38.11%，較112年第4季上升2.70個百分點，較112年同季上升4.23個百分點，而房價所得比本季為8.90倍。
4. 臺中市房價負擔能力為過低等級，113年第1季房貸負擔率為52.76%，較112年第4季上升2.52個百分點，較112年同季上升4.68個百分點，而房價所得比本季為12.33倍。
5. 臺南市房價負擔能力為偏低等級，113年第1季房貸負擔率為41.76%，較112年

第4季上升1.29個百分點，較112年同季上升1.80個百分點，而房價所得比本季為9.76倍。

6. 高雄市房價負擔能力為偏低等級，113年第1季房貸負擔率為42.43%，較112年第4季上升2.57個百分點，較112年同季上升3.60個百分點，而房價所得比本季為9.91倍。

7. 綜觀六都，新北市、臺北市、臺中市為房價負擔能力為過低等級，臺南市、高雄市為房價負擔能力為偏低等級，桃園市為房價負擔能力為略低等級。高雄市房價負擔能力由上季略低等級變化到房價負擔能力偏低等級，其餘五個都會區的房價負擔能力等級均維持不變。

8. 其他15個縣市的房貸負擔率方面，本季新竹縣及南投縣為房價負擔能力偏低等級，宜蘭縣、苗栗縣、彰化縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣、新竹市、嘉義市、金門縣等12縣市介於30%至40%間，房價負擔能力為略低等級，基隆市的房貸負擔率低於30%，房價負擔能力為可合理負擔等級。相較前一季，嘉義縣本季房價負擔能力由可合理負擔等級變化至略低等級，其他各縣市的房價負擔能力等級則均維持不變。

高雄市房價所得比9.91倍，在六都中次於桃園市及台南市，接近南投市而低於新竹縣，屬於相對中等；不過房貸負擔率超過4成，顯示民衆購屋壓力沉重，且季變動及年變動同時快速增加，顯示房價仍在上升中，購屋能力隱憂逐漸浮現。

“科技綠建築 好宅首選”

科技節能石 x 兩大綠色創新系統 —— 打造低碳建築神器 ——

科技節能石

- ◆ 環境永續 - 再生綠建材標章
- ◆ 抗折强度高
- ◆ 低吸水性、易於保養

搭配創新系統

- ◆ 冠軍節能外牆乾掛系統：透氣通風，室內降溫可達4°C，冷氣用電減少24%~36%，顯著降低建築能耗。
- ◆ 冠軍屋頂隔熱節能系統：架高15公分，有效降低頂層樓板15°C，高效隔熱、施工快速、排水迅速、維護方便。
- ◆ 符合綠建築必備高性能綠建材，打造智慧低碳綠色建築認證。

共創淨零建築永續趨勢

- ◆ 磁磚業第一家推出ESG永續報告書及完成組織型碳盤查。
- ◆ 運用3R綠色戰略，優先考慮生態環境綠色發展策略。
- ◆ 推動建築產業邁向綠色低碳轉型發展。



科技節能石型錄



冠軍磁磚型錄



馬可貝里磁磚型錄



冠軍建材

高宇旺股份有限公司

電話：07-3535293 傳真：07-3520200



建材新知

高科技美型產品 打造衛、浴、廚 舒適安全環境

文 / 圖 | HCG和成欣業股份有限公司

近年來，隨著臺灣消費習慣的轉變和科技的進步，為了迎合現代人對高品質生活的追求，我們推出了一系列兼具高科技和設計感的衛浴產品。

GORFIN系列「注重細節，才能孕育更完美的產品」

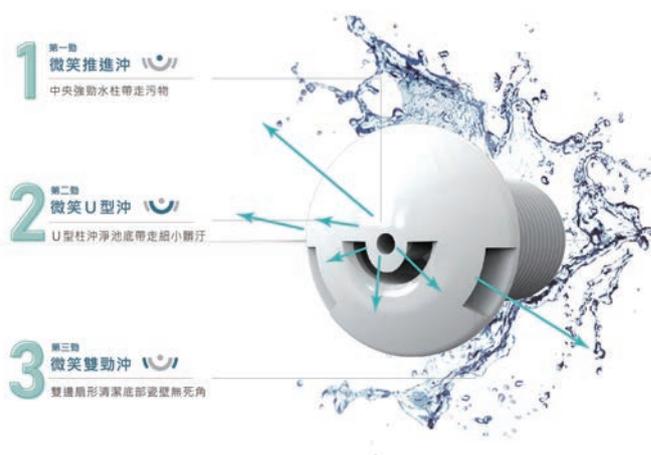
高芬系列的推出，背後伴隨品質的堅持初衷，只為使消費者可以擁有更舒適便利的衛浴空間。從研發、生產再到上市，歷經多次修改與調整，提供消費者美好的衛浴體驗及優美的衛浴環境。

高芬系列以「薄型」為主要看點，藉此與過往的超級馬桶系列做出區別。超級馬桶皆以紅外線感應，但是方向會受到阻礙；高芬系列修正障礙，使用「微波」為感應，遙控器部分，則以藍芽感應，改善方向限制，外觀低調時尚感十足，並以銀色為主色調，增添高貴的氣息。

微笑3勁沖「技術升級，乾淨清潔」

「三向噴頭」為高芬系列重要看點，以中央噴射孔、微笑型錐狀出水孔以及兩側出水，共4道三向噴射水流帶走污物，提升清洗最大極限，瓷面採用無唇口沖洗方式，增加清洗潔淨度。

高芬系列，採用無水箱瞬間加熱機能，及噴射沖洗功能，無需等候，即可馬上為下一位使用者提供便利，私人衛浴空間及高級商用場所皆適用。





全方位潔淨時代來臨

起初免治沖洗馬桶座（以下簡稱“免治”）是從日本進口到台灣，當時市面上能見到的皆為進口品。為打造適合臺灣衛浴環境使用的產品，經不斷的研發、測試、生產，成為第一家將免治MIT的本土企業，讓免治成為親民的产品。

抗菌坐墊、健康免治

衛生觀念愈見進步，為使民眾可以安心使用免治，對於免治坐墊抗菌皆採高標，產品皆符合SGS認證，免治馬桶座更是採用雙桿設計，降低細菌感染的風險，使如廁更為安心、放鬆舒適。

安全、安心、防爆淋浴門

另淋浴門則以乾爽、舒適、美觀、安全為前提，秉持乾濕分離。

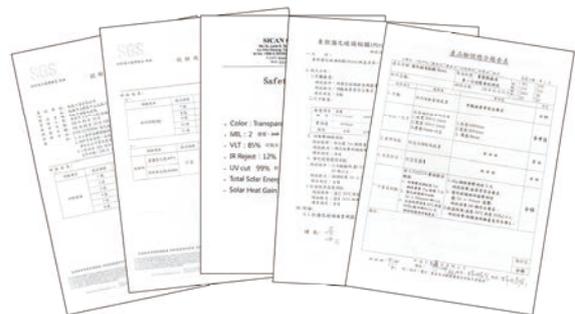
產品測試階段，因玻璃有爆裂的危險性，不小心就會造成人員受傷，因此特別委託廠商生產強化玻璃，降低玻璃破裂的

機率；但為了堅持做到零風險，更再添加一層安全膜，加強使用安全性，並聘請測試單位進行強度測試，拉門品質保證，鉸鍊荷重在35KG時，通過SGS十萬次作動之耐用測試。





至今，淋浴拉門可選用高品質防爆且安全的強化玻璃，有效減少玻璃破裂時發生的風險，讓大眾在使用上能獲得舒適及安心感。



淋浴拉門測試報告

(對比：優)

防爆安全玻璃

高強度 耐熱性
安全性高

可有效防止玻璃破裂時，發生彈飛的可能，以降低受傷的風險。



(對比：缺)

強化清玻璃

無貼防爆膜玻璃破裂後，因表面硬化層應力釋放，可能導致玻璃瞬間彈射，有受傷的風險。



為致力於提供安全、舒適、省水、健康的衛、浴、廚等住宅設備，瓷器也積極使用環保材料，提升耗材的重複使用率，降低製程過程中排放出的汙染及高溫工作現場，打造友善員工的環境，以愛護地球、保護環境為根本，堅守取之社會，用之社會的經營理念，善盡社會責任並永續經營。

查看更多系列產品



HCG

品味心的生活美學

和成 無鉛不銹鋼龍頭

PURE YOUR WATER LIFE

給您安心潔淨用水

堅固
從頭到尾
耐用
無鉛無掛

第1名

連續35年獲得
消費者理想品牌第一名

304
SUS

全不銹鋼
堅固材質

LF

飲用無鉛認證

無鉛無掛
才安心

100

百萬次

冷熱出水
環境測試

48

小時

醋酸鹽水
環境測試



人物專訪

房地產7成中小型業者 在地的中流砥柱

專訪 豐大建設執行董事 陳志吉

根據統計，全台灣約有7成左右屬中小型建商，以建案規模來區分，大致上小型建商每年推案約1-2案，中型建商每年約推4-5案，營運規模不大，抗衡能力相對較弱，就像汪洋大海中的小船，當景氣變動或法規調整的風浪來襲時，只能不斷自我變通順應求生存；就像台灣多數的中小企業一樣，房地產業的中小型建商，雖算不上是中流砥柱，卻是服務鄉親最真實的存在。

陳董表示，中小型建商的生存之道很單純，關鍵在於土地取得跟資金供給，只要完成這兩項任務，就可以算是Bingo了，因為案量小戶數不多，銷售問題不大，其他都是執行面瑣碎的事務。但是土地取得愈來愈困難，金融環境也是說變就變，這些變異都增加了推案的難度。

經過這幾年的市場洗禮，高雄市區土地愈來愈難取得，不但供給減少，地主售

價更是高漲，再加上營建及人力成本翻倍，中小型建商在市區內推案的空間愈來愈小，只能往都市外圍地區開發。

向外發展也是順應時勢的新選擇。中小型在地業者原本在市區內的競爭力薄弱，在市區土地價格上漲後機會更低，於是便往更外圍區域尋求土地。像是這兩年備受關注的屏東縣，價量也是逐漸來到新高點，大多是高雄建商南向發展帶動的，高雄200坪土地的總價，可以在屏東買到



高雄建築

—
41



「豐富樂」

500坪土地，這些外環地區只要有交通建設，市場接受度還是很高的，這也是中小型建商的最佳生存之道。

陳董表示，這樣的小美好對他們來說很滿足，安安穩穩地實踐自己的建築理念與理想，算不上特別賺大錢，卻已能維持中上的生活水平。中小型在地建商由於長年在區內推案，施工中的一磚一瓦、灌漿拆模細節等等，鄉親們每日在工地附近穿梭，就好像是在監工，業者更是加倍努力，因此在地建商的建築品質與品牌形象，都有一定的水準，甚至許多新建案都會冠上建設公司的名字，展現對產品的負責態度。

在地建商規模不大，但因為長期在地深耕，還是很具有優勢的，許多都會外圍區域的新建案，大多是在地建商建造供給的，這些區域的供給與需求都很穩定，有老舊的中古屋要換新屋，有透天或公寓要

換電梯大樓，以其”自然換屋率”就能消化供給量，數十年來皆是如此，保持小而美的無爭靜謐，直到外地大軍南下，改變了平衡。

由於中小建案經濟規模不大，一不小心就會被政策攪亂，一下子政府實施新的再生能源條例要配合，成本增加；一下子外地大建商前來買地推大案，動輒單價創新高打破區域行情，推案總銷20億、30億地釋出；區域行銷廣告更是大手筆鋪天蓋



「豐富樂」



「豐大青山」

地而來，這些非一線區域的能見度提高，前來購買的外地客增多，就像是雙面刃，有好也有壞。受到關注增加地方建設，是好事；但是整體價格抬高，在地鄉親的購屋能力相對下降，也是隱憂。

成本波動人力難尋，也是一大問題。這兩年原物料漲很兇，中小建商進料量小，相對單價都比大建商高出許多，類似批發跟零售的概念，零售的價格一定比較高；另一大問題是人力，尤其是中階主管的人力，好不容易培養了好幾年，一旦有大建商來挖角，即便開出的薪資比較低，人員都願意轉換到大公司，理由很單純，大公司分工細，相對責任較輕，小公司1人要分飾多角，負擔責任重，因此特別留不住人，陳董表示，這也是辛酸之一。

陳董最後表示，房地產是完全區域性的產業，中小型建商業者看似不顯眼，其實才是真正在地深耕的中流砥柱。房市政

策或金融縮放銀根，基本上對大型業者影響不大，建案多案量大都好調整；但中小型業者不同，一個金融緊縮命令，可能就令業者窒息了。希望政府在制定房地產政策前，能傾聽中小業者心聲，高達7成業者的民意，更應該受到重視的，不是嗎？



「豐大青山」

獨創新型態塗抹式隔音材，打造「真·寧靜」

無接縫
一體成型

塗抹式 隔音材

Noise Insulation Coating

隔音 阻斷噪音 降低震動噪音  有效隔音 $\geq 18\text{dB}$



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

會務活動

取之社會用之社會 贊助體育贊助青棒隊出國經費 6月－8月活動彙整

文 | 編輯部

本會於8月8日假萬豪酒店皇喜C廳舉行第十五屆第十一次理監事聯席會，會中邀請高雄市政府都發局針對「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」修正規定草案進行內容說明。該法令對會員影響頗鉅，會後在8月14日，隨即召開「技術法規委員會」共同討論因應對策。

高雄市政府的公共建設推動十分積極，本會協助支持不遺餘力，包括「高雄市第107期重劃區龍德東路通車典禮」，以及「高雄捷運O9苓雅運動園區站土地開發案廉政平臺成立大會暨A基地招商說明會」，本會都有派員參加。

講座在本季也是熱烈展開，包括「591新建案獨家數據分享」講座、「預售屋廣告行為之法制與實務－以不實廣告為中心」講座，講師精闢分析，提供市場及法令專業分享，會員皆積極參與，受益良多。

園冶獎向來是高雄建築業大事，「2024年建築園冶獎」活動，已評選完畢並公佈得獎建築個案，為使會員深入瞭解得獎個案之產品設計規劃，本會於6月舉辦「2024年建築園冶獎得獎個案參訪」活動，建案作品均精心設計規劃，深獲好評。

棒球為台灣國球，公益捐款贊助高苑工商青棒隊出國比賽經費。4年一次的奧運盛會在8月剛結束，台灣健兒成績斐然，未來有機會為台灣體育活動盡一份心力。

最後是高爾夫球聯誼會，本屆適逢第32屆及第33屆會長交接，5月至7月每月都有球敘活動，熱鬧非凡，並討論規劃10月份新竹外地賽，與同業進行球敘聯誼，會員皆十分期待。

理監事會

113.8.8.假萬豪酒店皇喜C廳召開「第十五屆第十一次理監事聯席會議」，會議由理事長陸炤廷主持，出席理監事34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陳明軒總工程司率同都市設計科科長胡怡鴛及都市規劃科正工程司李薇蒞會，針對113.8.5.預告「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」修正規定草案進行內容說明，及舉行聯誼餐會。



各項會議

技術法規委員會

113.8.14.假本會會議廳召開「技術法規委員會」，針對「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」修正草案進行探討，法規會主委邱全弘、副主委蔡曜鴻、雷浩忠、委員張雅婷、陳怡均、江肇偉、黃頌舜、蔡政志、游光煒、謝羸賢、孫培鈞、葉雪芬、李威銓、秘書長陳鴻益、副秘書長張麗卿皆出席會議，共同討論因應對策。



會刊編輯委員會

113.6.12.假本會會議廳召開「會刊編輯委員會」，會議出席有委員梁德興、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共同討論，為第270期「高雄建築」會刊內容定稿及討論第271期內容編排之方向與大綱等。

感謝各位讀者的支持，更多本會「高雄建築」會刊資訊，歡迎至本會官網或APP點閱下載！（<https://www.kaoarch.org.tw//a04.php>）

外部交流

「高雄市第107期重劃區龍德東路通車典禮」

113.7.4.高雄市政府舉辦「高雄市第107期重劃區龍德東路通車典禮」，本會副理事長柯俊吉、秘書長陳鴻益代表出席，共同剪綵見證市府建設高雄的用心。



「高雄捷運橘線O9站 (A基地) 土地開發招商說明會」

113.8.8.高雄市政府捷運工程局舉辦「高雄捷運O9荅雅運動園區站土地開發案廉政平臺成立大會暨A基地招商說明會」，本會理事長陸焯廷、秘書長陳鴻益代表出席。



友會互動與交流

113.8.15.本會陸理事長率同理監事及秘書長一行參加兄弟會新竹市不動產開發商業同業公會假新竹國賓大飯店舉行的理監事授證典禮與聯誼餐會。

公益捐款

「大力支持國球運動」

棒球為台灣的國球運動，此次高苑工商青棒隊勇奪113年「王貞治盃全國青棒錦標賽」冠軍，並代表台灣榮獲「2024年美國小馬聯盟帕馬級世界青棒錦標賽」亞軍。本會秉持著「取之社會、用之社會」之心，贊助高苑工商青棒隊出國比賽經費，並於113.7.5.由本會副理事長柯俊古代表頒發。



會員服務

「591新建案獨家數據分享」講座

113.5.30.本會舉辦「591新建案獨家數據分享」講座，邀請591總編輯李忠哲、編輯主任李威志及廣告企劃部副理陳宗翰主講，會議由本會「房屋市場委員會」副主任委員董家廷主持，常務理事蔡曜鴻、候補理事盧慈香、李昆洲、副秘書長張麗卿及出席會員約77人，會中講師就全台今年總體經濟脈絡分析、獨家數據分析與房地產趨勢展望、以及AI驅動世代趨勢為會員開講，出席會員皆獲益良多。



「2024年建築園冶獎」

「2024年建築園冶獎」活動，已評選完畢並公佈得獎建築個案，為使會員深入瞭解得獎個案之產品設計規劃，本會於113.6.24.舉辦「2024年建築園冶獎得獎個案參訪」活動，本會理監事及會員等一行82人，分乘兩輛遊覽車，共參觀五個建築案。當天參訪行程安排：華雄建設「華雄愛樂」、居興建設「好好學」、城揚建設「美廳苑」、京城建設「馥の森」、福懋建設「沐氧森」，建築作品均精心設計規劃，深獲好評。

「預售屋廣告行為之法制與實務 - 以不實廣告為中心」講座

113.7.17.本會與高雄市代銷公會及大高雄不動產開發公會假高雄市立美術館演講廳共同舉辦「預售屋廣告行為之法制與實務-以不實廣告為中心」講座，邀請行政院消費者保護處諮議陳世元主講，本會理事陳前佐、劉人豪、監事黃頌舜、候補監事鄭定凱及會員等約230人出席，會中講師就消保法及公平法對於廣告之基本概念及預售屋買賣定型化約之不實廣告行為的影響與裁處分析，出席會員皆受益良多。



「使照審查及竣工查驗實務」講座

113.7.31.本會舉辦「使照審查及竣工查驗實務」講座，邀請高雄市政府工務局建築管理處第四課課長邱炤維、副工程司謝介偉主講，會議由本會「技術法規委員會」主任委員邱全弘主持，理監事及會員約70人出席聆聽，會中講師分別就會員請領使用執照審查時應檢附之文件與注意事項及現場竣工查驗項目與標準說明，以協助會員盡速通過審核領得使用執照，出席會員受益匪淺。

辦理「履約保證審查」

本會於5.29、6.18.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」，分別由主任委員許國慶、副主任委員楊品輝主持，審核通過明程、豐漆、禹順、崧沃、名陞等5家建設公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保」之5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113.5.17.假澄清湖球場球敘，會長張志豪、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。

113.6.21.假信誼球場舉行第32屆會長盃球敘，會長張志豪、副會長吳柏辰、總幹事林舜中及會員多人出席踴躍，賽後於球場餐廳舉行頒獎及餐敘，並選出本聯誼會第33屆會長吳柏辰、副會長郭致宏、總幹事黃麟竣，會中邀請柯副理事長監交，完成第32、33屆會長交接，現場氣氛熱絡，場面熱鬧非凡。

本會「第33屆高爾夫聯誼會」首次聯誼賽，於113.7.19.假大崗山球場舉行，新任會長吳柏辰、副會長郭致宏、總幹事黃麟竣及會員多人參加，賽後在球場餐廳頒獎與餐敘，餐敘中並討論10月份新竹外地賽，會友反映熱烈，場面歡樂融融。





Smartly you

智享由你

In-Wash® Inspira

英佩拉一體式智能馬桶

始於1917 源自巴塞隆納

全球最大衛浴集團



www.roca.tw

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

高雄黃金10年正式起飛

文 | 陳韻如

台灣是個福氣滿滿的寶島，超級強颶來了，有中央山脈直挺挺地守護著，雙眼颶即將撲台，過兩天又北轉朝日本去了；疫情過後全球經濟跌宕起伏，有起有落，放眼全世界，好像只有台灣還在股房雙漲，對比香港的股房雙跌，我們真的要慶幸，還好台灣有個台積電。

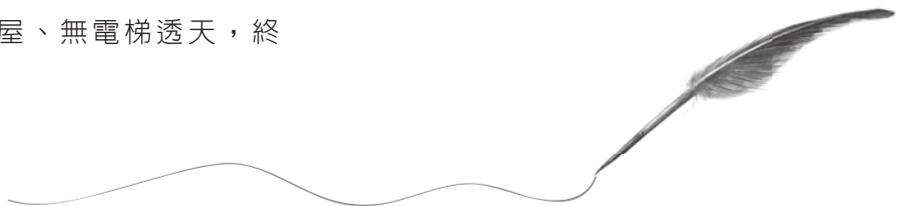
台積電的效應不是只有發揮在台南及高雄，全台灣都是受惠者。因為在台積電的帶領下，台灣的股市在疫情之後屢創新高，股市獲利後的資金再轉戰到房地產，換屋族很積極換屋，投資族很熱衷長期投資，再加上台積電落腳高雄建廠，帶來中下游周邊廠商，支撐高雄房市的價與量，理事長說的黃金10年，就是這個明確的起點。

即便已經來到歷史新高價，高雄市的房貸負擔率在六都之中仍然屬於後段班，可見在房價齊漲的舞台上，高雄房市仍是還有潛力的；而從高雄市政府主計處公布的資料可了解，高雄房市的交易輪廓，移往大樓、輕屋齡，老屋、無電梯透天，終

將會被時間所淘汰。

淨零學院、國土計畫，都是未來的趨勢與主軸，持續保持關心，時時刻刻掌握最新動態，才能趕得上時代。豐大建設陳董在專訪中，訴盡中小型業者的美麗與哀愁，台灣最具韌性、最有生命力的表徵，就是這一群令人敬佩的中堅者，峰迴路轉、見招拆招，隨著風浪起伏卻永不沉沒，他們才是站在挑戰最前線的第一勇者。

高雄的天很藍，你有多久沒有抬頭望望這片如海水湛藍的天空，旗津風箏節在7月熱鬧展開，隨風而上的風箏，伴隨孩童的歡聲笑語，高雄的未來，就如同這個溫馨的畫面，在未來主人翁的笑聲中，仰望著無窮的希望。





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 : 07-586-6622

台南展示中心 | 台南市安平區永華路二段766號
TEL : 06-297-6262 FAX : 06-297-1686

www.techliang.com.tw

