



建 築 團

第83期

中華民國八十二年三月創刊
中華民國一一〇年三月出刊

目 錄

KAOHSIUNG HSIEN CONSTRUCTION DEVELOPMENT ASSOCIATION

■大會活動輯要

- 02 成立32週年 雅砌有成
召開第11屆第3次會員大會 掀起慶祝高潮
- 04 低利醞釀房市回溫 買氣激增
- 06 第11屆第3次會員大會高雄市長賀詞
- 08 第11屆第3次會員大會營建署長賀詞
- 10 表揚本會109年度「會員公司從業人員子女獎學金」得獎優秀學子
- 15 一步一腳印 凡走過必留下足跡

■市政與建築

- 38 擘劃大高雄一重劃百分百
- 46 都發局推出5項新制和規劃 為高雄房市注利多
- 49 高雄南北世紀縫合 城市風貌蛻變
建築業商機無窮
- 52 高雄市110年公告 土地現值平均調幅0.76%

■時論評述

- 53 史上最大缺工潮來襲
公會疾呼比照公共工程開放移工

■人物專訪

- 56 郭騰鴻 一招差異化殺出小宅爆量紅海
- 58 劉人豪 華雄用品質出發，低調提升住戶好感度

■法規與法令

- 60 現況交屋法律問題研析

■市場動態

- 66 2020爆買狂潮後的台灣房市
- 70 109年3-12月份會員申報開工統計表
- 80 109年1-12月份全年度會員申報開工統計表
- 81 110年1-2月份會員申報開工統計表

成立32週年 雅砌有成

召開第11屆第3次會員大會 掀起慶祝高潮

新春是新舊年份交界時刻，更是「回顧過去・檢討現在・放眼未來」的關鍵。

2020庚子年，的確是一個詭譎多變又多事之秋的一年，經歷了前所未有的美中貿易大戰，繼之又碰上了國內總統大選，不僅如此還確出了新型冠狀病毒來，更遭遇了全球經濟的衰退……等等，情況雖然如此慘烈，但幸運的是我們對疫情的控制非常得當，所以人流、金流也都回游了，正因為如此，所以國內房地產市場不僅挺過種種考驗，更呈現了意想不到的「價量齊揚」的結果。

2021辛丑年，適值本會成立32週年，回想來時路真可謂「寒冬飲冰水，點滴俱在心頭」，為掀起慶祝高潮，特別選在3月23日（星期二）下午三時正，假高雄市漢神巨蛋9樓龍鳳廳，隆重召開第11屆第3次會員大會，全體理、監事、全體會員同業先進共計656人，將踴躍出席參加。

第二次大會最主要重點在於聽取理監事會的年度工作報告、財務報告與監查報告，藉以檢討過去並規劃未來，希望能在檢討中求進步，力求服務品質做到盡善盡美。第二個重點就是聆聽高雄市政府都發局楊局長欽富的「高雄智慧都市發展」專題演講。

大會率先粉墨登場的是理事長的致歡迎詞，首先感謝各位長官、各位貴賓、本會全體理、監事、全體會員同業先進蒞臨指導與撥冗出席參加，同時並和大家分享過去這一年來本會辛勤耕耘的成果。繼之頒獎表揚本會109年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的44位優秀學子。

接著進行理事會109年度工作報告、財務報告和監事會的監查報告，然後開始討論大會提案，共計有：有關道路徵收、市場重劃，或民國88年12月15日以後重劃之建築基地，依照都市計畫土地使用管制規定，或高雄市建築管理自治條例第15條規定，需退縮建築之情形，影響透天基地規劃甚鉅，請研議建請高雄市政府訂定合適退縮規定案等6個重要議案。

下午5時30分，大會另一個重頭戲，也跟著上場，我們非常幸運的能夠敦請高雄市政府都發展楊局長欽富來專題演講「高雄智慧都市發展」。

本次本會林理事長詠盛親自主持，特別邀請高雄市大家長陳市長其邁、曾議長麗燕暨各級民意代表、各機關首長、各相關團體、金融業界、APP廣告贊助商、績優協力廠商和新聞媒體等貴賓蒞臨指導或致詞勉勵。

大會結束後，為慶祝成立32週年，我們在原址舉辦「乘風逐光建築夜」，除了進行聯誼大會餐外，席間並有樂玩創意樂團表演及摸彩大放送。

為了鼓勵會員同業先進踴躍出席參加，今年的會員大會不但有摸彩大放送，還致贈大會紀念品，並加發準時獎，同時還邀請績優協力廠商在大會會場內設攤，展示各家公司最新建築材料與資訊，歡迎參觀，並預祝本次會員大會圓滿成功！



低利醞釀房市回溫 買氣激增

◎理事長 林詠盛

光陰飛逝2020年對全體會員同業先進而言均渡過個艱辛1年，全球受到新冠肺炎疫情影响，各國防疫紛紛採封關、封城隔離政策，首當其衝便是旅遊業造成巨大衝擊，實體店面消費人潮銳減等，亦影響你我日常生活。然台灣在政府防疫得宜加上國人衛生習慣良好，所幸並未造成太大經濟損失，而受惠中美貿易戰台商資金回流逾1兆元，加上央行降息目前所處史上最低利率環境，讓營建業於疫情期間得以喘息，創造出房市銷售佳績，然而高雄新屋供給量大，加上缺地、缺工等問題導致經營成本提升，會員同業先進不可不慎，居安思危才能迎向未來挑戰。

高雄過去產業集中於石化、鋼鐵、金屬等重工業，然而近年來市府積極打造成為科技智慧城，北高雄產業發展以橋頭科學園區為發展核心，引入半導體、智慧機械、生醫、AI軟體服務、航太等高科技產業進駐，若未來園區建置完成將創造年產值1800億元與上萬名職缺；而南高雄則以亞洲新灣區為重鎮，除已建置包括環狀輕軌、市立圖書總館、高雄展覽館等建設，今年亦有高雄流行音樂中心啟用。亞洲新灣區建置包括打造倉儲轉運、經貿商城及發展觀光產業等目標，並導入5G、AIoT（人工智慧物聯網）等先進產業，隨著建設逐年完工已見成效。

高雄從北至南包括路竹科學園區、永安工業區、本洲工業區、橋頭科學園區、楠梓產業園區、仁武產業園區、和發產業園區、亞洲新灣區及高雄產業園區等串聯，南部科技廊道已成形，而園區建置產業升級，將引入更多居住人口，並創造出購屋需求，經濟循環得以產生，而這些產業園區周邊不少屬於原先高縣郊區，會員同業先進可多評估其未來房市發展，創造出更多推案商機。

房貸利率往往直接影響民眾購屋後每月須繳納貸款額，翻開過去20年房貸利率，從2000年逾6.5%逐年向下修正，而去年因新冠肺炎疫情衝擊，央行多次降息，利率僅剩1.35%堪稱史上最低，也讓原先預估疫情將對房市衝擊呈現趨緩態勢，而低利環境讓市場游資過剩，許多資金匯入房市，在全台各地帶來購屋熱潮。

2021年1月全台購置住宅貸款及建築貸款分別為8兆1057億元及2兆4978億元，雙雙創下統計以來歷史新高，可見不動產相關產業仍深深影響全台經濟走向。而高雄去年建物買賣移轉棟數達3萬8270戶，較2019年3萬7250戶呈現微幅上揚，



去年其交易量亦為2015年起近6年新高，除建物買氣提升，去年土地成交筆數來到5.9萬筆亦改寫近6年紀錄，然低利率時期也讓建物法拍物件逐年減少，去年全市僅603筆創下史上新低。數據顯示無論建物、土地買氣上揚，法拍量則為歷年新低，可看出房市交易暢旺趨勢。

低利環境讓房地產買氣呈現欣欣向榮市況，然而依市調協會統計，高雄目前待售大樓突破3萬元，若連同成屋待售戶加總推估達3.6萬戶，當推案量大幅增加，加上公部門與民間企業近年來有許多重大建設工程推動，導致目

前缺工問題嚴峻，各類工種包含水電、板模、泥作等師傅50~60歲者比比皆是，不少年齡更逾70歲！當人人可上大學，技職教育沒落，少子化讓願意從事勞動產業的人才大幅減少，缺工問題導致營建成本大幅提升，也讓過去已出現數場大樓在預售時期大賣，但建案完工之際出現成本暴增現象，其利潤也被大幅壓縮。

公會會員多屬中小型建商，在這波全台缺地、缺工及缺料潮中衝擊甚大，過去3年間地價保守估計至少漲幅3~4成，另原物料如鋼筋與混凝土，及板模、鋼筋、水電、泥作工等都呈現至少20%最多1倍成本上漲，亦直接壓縮利潤，缺工導致工程延宕且施工品質參差不齊，預售成本難以計算，都將是未來數年間會員先進會遇到的問題，然公會多次與中央反應缺工問題，目前已獲得不少正面回應，但在未合法前，公會仍一再呼籲勿用外籍移工，落實工地自主管理。

中北部大型上市櫃建商代銷，在過去幾年加碼至高雄搶地，也讓中小型建商逐漸被驅離市區，從原先蛋黃區退居蛋白甚至要到蛋殼區推案，未來如何在大型建商中夾縫求生，或許可多留意各外圍區段市場供需，或與熟識互信基礎較高同業一同購地推案，提升市場佔有率。

數位時代來臨公會近年來推動無紙化，並推出手機會務APP，包括公會公告、活動訊息、會刊等資訊均可即時瀏覽報名，大幅提升行政速度並減少公文書信寄送及人事成本支出，然重大訊息仍會以紙本傳遞達到雙軌並行確保會員權利。然數位時代，無論各大論壇或LINE群組，民眾時常可透過留言、分享、轉發資訊，了解建商品牌與建案內容，但近年來亦時有所聞錯誤訊息流通，建商同業遭詆毀事件，呼籲會員同業先進時時警覺，若網路有錯誤資訊立即更除，減少民眾不必要誤會。

現在，是高雄發展的黃金時刻

◎市長 陳其邁

我常說「投資高雄正對時」，這不只是施政的願景，也是此時此刻正在發生中的事情。國際上，疫情與美中貿易戰，讓全球經濟一度停滯，但因為蔡英文總統與蘇貞昌院長防疫有方，讓台灣不但能夠持續維持正常生活，也反應在經濟成長上。

2020年，台灣經濟成長為2.98%，是全世界已開發國家中表現最傑出。

高雄，又是全台灣中，發展前景最可期的城市。我就任以來，積極推動橋頭科學園區、仁武產業園區、亞洲新灣區的5GAIoT創新園區，打造南台灣科技走廊，去年招商已經突破千億，今年同樣上看千億；包括中華電信、日月光、國巨、穎崴、華爾卡、默克等國內外世界大廠均投資高雄。

為了迎接可觀的青年移入人口，市府也加速輕軌二階、捷運紅線延伸、捷運黃線、高鐵南延、國道七號等基礎建設，並且搭配鐵路地下化後綠廊道與高雄車站改造計畫，以及鳳山中城計畫，全面翻轉高雄意象，落實城市轉型。

機會不等人，市府自己加速腳步，也要協助民間加速腳步。我要求都發局全面檢討都市設計審議制度，在去年底推出「高雄都審興革」制度，讓「改革一次完成、修正三個都審核心法規、推出五大行動方案」，最主要的部分，是新增都審委員會簡化程序，民間建案最多可節省64%的審議時間。讓民間與市府一起「緊緊緊」，掌握機會，打造繁榮的港灣城市。

這是高雄正在發生的改變，也是高雄創造更多可能的關鍵時刻。誠摯邀請大高雄不動產開發公會各位先進，共同加入數十年難得一見的發展機運，為高雄寫下更加華麗與多彩的歷史新頁。

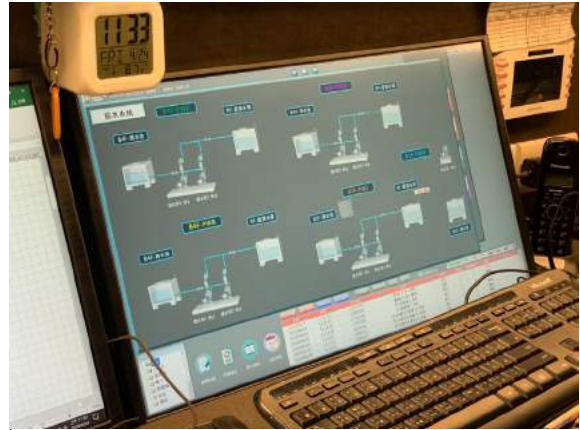
高雄市市長 陳其邁

110年3月謹識





鐵路地下化綠廊道



雨水貯集監控系統



高雄特色建築--高雄厝



高雄厝景觀陽台



屋頂綠化

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會 第11屆第3次會員大會 營建署長賀詞



欣逢貴公會創會32週年，隆重召開第11屆第3次會員大會，謹藉此機會代表本署向高雄市不動產開發業界的好朋友，表達由衷的祝福。不動產開發業是經濟繁榮重要的基礎，營造一個幸福安居的城市，也與不動產開發息息相關，唯有透過政府部門與民間產業間的持續合作，才能建構更優質、安全、永續發展的居住環境。

為國人打造「安居」環境是本署持續努力的政策目標，近年來面對臺灣人口高齡化、建築物老化及潛在地震風險，本署積極完備都市更新三法並落實推動，在中央、各地方政府攜手合作、不動產開發業者積極投入參與下，都市更新及危老重建申請及核定案件數成長顯著，109年更首度突破千件，創下歷年新高。

此外，本署透過持續檢討與精進，完備相關都市更新機制；為因應危老條例時程獎勵屆期及執行課題，於109年5月完成危老條例修法公布，就時程獎勵有條件地延長、增訂規模獎勵，並取消合併重建面積限制，以鼓勵擴大危老重建規模，擴展重建效益。有鑒於過去震災造成重大傷亡及財產損失者，多屬高樓層集合住宅耐震度不足所致，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，本署於109年9月再次啟動修正「都市更新條例」，強化危險建築物之處理，並提高容積獎勵，以加速容積管制前中高樓層建築物重建進程，並已於109年12月28日由行政院函請立法院審議，以健全都市更新發展之環境，期望讓國人住得安心又安全，達到都市更新政策的核心目的。

此外109年度可以說是住宅政策重要的里程碑，社會住宅第一階段4萬戶於109年10月提前達標；而為擴大照顧租屋族群，亦於同年加倍租金補貼計畫戶數，並設計程序簡化、放寬門檻等配套，將政府的協助能量確實傳達到國人手中。面對下一年度，內政部營建署已與國家住宅及都市更新中心已啟動一條龍作業，整體規劃推動下一階段的社宅興建；租金補貼更將納入分級補貼機制，讓社會經濟弱勢享有更

細膩的協助，期讓國人能更深刻地感受到政府服務的認真與熱誠。包租代管部分，第二期擴大由15個地方政府及國家住宅及都市更新中心共同辦理，參與業者多達70家，截至109年底累計媒合1萬3,451戶，等同創造了27個大型社區，在此，感謝業界各位先進對於租賃市場發展的努力。

政府興建之社會住宅不僅著重「量」的增加，更以打造國人肯定的好宅為目標，第一階段社會住宅大多有綠建築、智慧建築或耐震標章，地方政府及住都中心等主辦機關並規劃導入公共藝術、社群經營及社區活動等軟體搭配，用紮實的空間設計及服務品質，消除與國人對於早期國民住宅的刻板印象，進而形塑出社會住宅優質的鮮明形象。另外，為協助減輕一定所得及財產以下國人之購屋負擔，對於有購屋能力之無自有住宅者或2年內購置住宅並已辦理貸款者，本署辦理之「整合住宅補貼資源實施方案」提供自購住宅貸款利息補貼，申請人於受理期間向地方政府提出申請，經審查核定後，自行購買住宅並向金融機構貸款，由政府補貼部分貸款利息，以減輕貸款利息負擔。

為使民眾居住環境更加安全，積極持續推動建築物耐震評估與補強重建，以「都市危險及老舊建築物加速重建條例」為主軸，依據行政院核定「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（108-110年）」，具體規劃「建築物耐震安檢措施」及「加速危險老舊建築物重建措施」，全面啟動建築物結構快篩、結構安全性能評估、階段性補強、危老重建等具體措施，並成立私有建築物耐震階段性補強專案辦公室，提供民眾相關耐震階段性補強技術與行政補助申請流程等免費諮詢服務。

面對未來，本署已與國家住宅及都市更新中心啟動一條龍作業，整體規劃推動第二階段的社宅興建；租金補貼更將納入分級補貼機制，讓社會經濟弱勢享有更細膩的協助，期讓國人能更深刻地感受到政府服務的認真與熱誠，同時完善法令制度，引進民間資源方式多元興辦社會住宅，透過公私協力方式不斷推升都市整體居住品質與帶動民間產業發展，期盼貴公會及業界先進不吝指教，共同為改善這片土地居住環境及共榮發展而努力。最後，敬祝本次會員大會圓滿順利，貴公會及全體會員先進事業蓬勃發展、永續精進。

內政部營建署署長 吳欣修
110年2月謹識



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會第11屆
第3次會員大會請領本會109年度「會員公司
從業人員子女獎學金」得獎優秀學子

(名錄依申請收件日期先後順序排列)



姓名／李易寰
學業／80.89
就讀學校科系／
義守大學
工業管理學系
家長姓名／林素幸
服務公司／郡都建設



姓名／呂舒蓉
學業／87.32
就讀學校科系／
樹人醫護管理專校
應用日語系
家長姓名／呂岳哲
服務公司／東北開發



姓名／洪聖雄
學業／91.42
就讀學校科系／
國立台灣藝術大學
雕塑學系
家長姓名／洪天財
服務公司／台糖公司



姓名／陳靖雯
學業／83.6
就讀學校科系／
高雄醫學大學
醫務管理暨醫療資訊系
家長姓名／吳佩禪
服務公司／聯茂統業



姓名／許皓瑋
學業／83.35
就讀學校科系／
國立成功大學
工業設計學系
家長姓名／蘇秀貞
服務公司／春木建設



姓名／李殷琦
學業／84.43
就讀學校科系／
國立高雄師範大學
音樂學系
家長姓名／李名祐
服務公司／光順建設



姓名／蔡岳廷
學業／81.85
就讀學校科系／
國立中正大學
會計與資訊科技系
家長姓名／蔡鎮全
服務公司／匯安營造



姓名／高瑜琛
學業／88.16
就讀學校科系／
義守大學
財務金融學系
家長姓名／高太新
服務公司／圓方建設



姓名／王定澤
學業／91.1
就讀學校科系／
國立成功大學
生命科學系
家長姓名／王銘宏
服務公司／宏名有建設



姓名／翁玉馨
學業／88.34
就讀學校科系／
國立臺東大學
體育系
家長姓名／翁仁弘
服務公司／田馨建設



姓名／卓昱余
學業／88.8
就讀學校科系／
國立屏東大學
教育學系
家長姓名／卓永裕
服務公司／頂記建設



姓名／王兆詳
學業／85.4
就讀學校科系／
國立成功大學
水利及海洋工程學系
家長姓名／林春蓉
服務公司／龍陞開發



姓名／張嘉軒
學業／82.2
就讀學校科系／
國立成功大學
系統及船舶機電工程學系
家長姓名／鐘雅蘭
服務公司／得邑建設



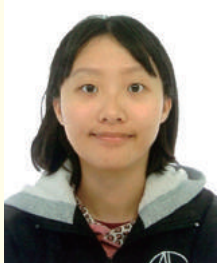
姓名／戴芯宜
學業／82.92
就讀學校科系／
國立高雄科技大學
工業工程與管理系
家長姓名／黃筱婷
服務公司／順鉅富建設



姓名／周黃正倫
學業／86.2
就讀學校科系／
國立成功大學
能源工程國際學系
家長姓名／周黃歪頭
服務公司／群弘建設



姓名／王程萱
學業／85.5
就讀學校科系／
朝陽科技大學
視覺傳達設計系
家長姓名／王億珠
服務公司／金雲騰開發

 姓名／林少薇 學業／80.83 就讀學校科系／ 國立聯合大學 土木與防災工程系 家長姓名／呂菱玉 服務公司／四季地產	 姓名／楊竺寬 學業／91.18 就讀學校科系／ 國立政治大學 日文學系 家長姓名／楊鴻文 服務公司／太子建設
 姓名／鄭高海 學業／84.1 就讀學校科系／ 國立清華大學 經濟學系 家長姓名／許黛琪 服務公司／合心開發	 姓名／許庭瑜 學業／88.57 就讀學校科系／ 國立中正大學 法律學系 家長姓名／許玉常 服務公司／安庭建設
 姓名／蔡子彥 學業／88.58 就讀學校科系／ 逢甲大學 行銷學系 家長姓名／蔡慶輝 服務公司／華雄建設	 姓名／洪子茜 學業／82.87 就讀學校科系／ 義守大學 休閒事業管理學系 家長姓名／王淑梅 服務公司／豪鎂建設
 姓名／趙好倫 學業／83.5 就讀學校科系／ 國立臺北大學 不動產與城鄉環境學系 家長姓名／滕卉羚 服務公司／成欣建設	 姓名／陳品汎 學業／88.39 就讀學校科系／ 國立台灣藝術大學 雕塑學系 家長姓名／方思涵 服務公司／祥亞建設
 姓名／曾婕淳 學業／87.30 就讀學校科系／ 朝陽科技大學 幼兒保育系 家長姓名／薛淑卿 服務公司／祥傑建設	 姓名／曾浚洋 學業／83.57 就讀學校科系／ 國立清華大學 人文社會學院 家長姓名／曾勢棠 服務公司／橘系列建設



姓名／李珮妤
學業／88.88
就讀學校科系／
國立聯合大學
資訊管理系
家長姓名／黃秀靜
服務公司／國城建設



姓名／洪子晴
學業／82.67
就讀學校科系／
台南應用科技大學
美術系
家長姓名／吳云珠
服務公司／寶象建設



姓名／陳泓瑞
學業／85.22
就讀學校科系／
逢甲大學
電機工程學系
家長姓名／何素梅
服務公司／盈舜營造



姓名／吳哲宇
學業／87.92
就讀學校科系／
輔英科技大學
醫技科
家長姓名／林雅惠
服務公司／祥城建設



姓名／袁心怡
學業／92.05
就讀學校科系／
亞洲大學
社會工作學系
家長姓名／袁學文
服務公司／富御建設



姓名／李昀瑄
學業／87.6
就讀學校科系／
國立成功大學
醫學系
家長姓名／李大偉
服務公司／磐京建設



姓名／呂丞涵
學業／82.75
就讀學校科系／
國立台北大學
法律系
家長姓名／呂勵忠
服務公司／晨瑞建設



姓名／林孟萱
學業／88.62
就讀學校科系／
東吳大學
會計學系
家長姓名／林祥青
服務公司／仁發建築



姓名／蔡佳芳
學業／87
就讀學校科系／
台南應用科技大學
旅館管理系
家長姓名／楊碧華
服務公司／谷樹建設



姓名／陳冠吟
學業／86.7
就讀學校科系／
國立雲林科技大學
建築與室內設計系
家長姓名／陳淑眉
服務公司／祿陽建設

	姓名／施懿潔 學業／91.39 就讀學校科系／ 樹人醫護管理專校 物理治療科 家長姓名／施景隴 服務公司／多城建設		姓名／張珈瑄 學業／81.5 就讀學校科系／ 高雄醫學大學 運動醫學系 家長姓名／黃淑娟 服務公司／三發地產
---	--	--	---

高中組

	姓名／沈家鞍 學業／93.2 就讀學校科系／ 育英醫護管理專校 老人服務事業管理科 家長姓名／沈文展 服務公司／名竣建設		姓名／王婉琳 學業／80.8 就讀學校科系／ 新莊高中 家長姓名／王嘉彬 服務公司／昌威建築
	姓名／李佩瑩 學業／84.15 就讀學校科系／ 育英醫護管理專校 老人服務事業管理科 家長姓名／王小青 服務公司／中鍊建設		姓名／趙冠喆 學業／83.1 就讀學校科系／ 新興高中 家長姓名／滕卉羚 服務公司／成翊建設
	姓名／劉致萱 學業／85 就讀學校科系／ 中山高工高中部 家長姓名／謝雯晶 服務公司／吉隆建設		姓名／林弘逸 學業／86.1 就讀學校科系／ 中正高工資訊科 家長姓名／馬玉珍 服務公司／名頂營造

一步一腳印

凡走過必留下足跡

新年伊始，不僅一年之計在於春，更是檢討聲音四起之時間點，誠如史學家所強調的「歷史的功能就是要吸取過往的經驗與教訓，避免再重蹈覆轍」，簡而言之，這就是所謂的「鑑往知來」。去年，民國109年，本會在林理事長詠盛的積極領導下，不論是地方與中央法案的爭取與修正，乃至攸關建築經營環境的改善，甚或與媒體互動訴求等等，均親力親為，在大家團結一心，戮力與共下，的確締造了令人欣慰的成果，現謹臚列于后，願與全體會員同業先進分享與共勉之。

一、加強服務功能，擴大會員組織發展

2020庚子年，的確是一個詭譎多變又多事之秋的一年，經歷了前所未有的美中貿易大戰，繼之又碰上了國內總統大選，不僅如此還確出了新型冠狀病毒來，更遭遇了全球經濟的衰退…等等，情況雖然如此慘烈，但幸運的是我們對疫情的控制非常得當，所以人流、金流也都回游了，正因為如此，所以我們的房地市場不僅挺過種種考驗，更呈現了意想不到的「價量齊揚的結果，但也由於過程起伏相當大，致使本會的會員家數出現了盤整現象。

本會在108年底原有會員公司373家，會員代表641人，一年來原會員因公司已核准歇（停）業、註銷解散、或他遷失去聯繫，經本會依章程規定核予註銷會籍者計有：佃祥、宇泰、利融、中英、美僑、華友聯、華友全、鴻鋌、光盛、國景、興居、大乘、瓏裕、長富、上仕、東南吉、欣駿、鉅成、良琦、福揚、義鼎泰、福華國際、允全、豐大、聯邦國際、金穎物業、太歲、高大地產、竑麟、裕恆、皇都、大博鋼鐵、億達、家旺、益達、穩發、大義、唐林、豐程、安益德、友銘、吉利町、燕邦、春元營造、光力開發、京晏、垠昱、宜旺、隆寶、田成營造、宏益、昱亨、翊騰、吉盛、建欽、日盛升、鴻誠、伯利恒營造、統上、介統、科成、基石、佳澄、祥盟、鑫海、得暘、皇鉅等67家建設公司，會員代表104人。

然，年度內亦有銘謙、富旺、吉峰、元堡、御棠、昱大、曜宇、興兆元、鴻鏞、富豪、秀豐、國翔、都山林、全紘、大鑫、統潔、遠程、城安、元盛興、遠東、吉泰、冠皇、太歲、美華、王城、和揚、諄濱、筌邑、友發、沽盛、岩秀、世暘、高圓、郡成、鼎山、富裕佳、阜昌堂、盛豐禾、富餘、穩穩、岳銘、百佑、里洋、日盛、奕富、騫園、聯禎、日奕盛、虹大、皇福、帝佑、展固、寶盟、和樂、承庭、淞立、皇金、金再興、友宏、合昱、福緣、金東禾、竑盛、明尚等64家不動產開發公司，會員代表98人，前來申請入會，同時原會員公司還增派會員代表21人。

截至109年12月31日止，本會現有會員公司370家，會員代表656人。

二、強化管理、監事會功能，順利推展會務

(一) 去(109)年受了「新冠肺炎」疫情影響，打亂了諸多工作步調，本會仍堅持「正常就是績效」理念，理監事會仍每3個月定期召開會議1次，均採聯席會議方式，各項會務工作、財務收支，均提理監事會報告、討論、決論、決議而貫徹執行；年度內召開定期理監事聯席會議4次、常務理、監事聯席會議1次，共計討論通過重要議案39案次，決議案執行情形均在各次理、監事會議中提出檢討報告，藉以追蹤執行成效。由於全體理監事熱心參與，每次會議出席率均高達80%以上，充分發揮理監事會之功能。



(二) 本會為強化分工研究功能，理事會下設「評議」、「建築法規」、「營建技術」、「房屋市場研發」、「財稅」、「糾紛處理」、「公益事業暨公關」、「會刊編輯」、「新世代」等9個委員會，各委員會成員除以理監事為基幹外，並廣徵會員代表共同參與。年度內各委員會均舉辦2~3次活動或召開月例會、研討會，有效協助推展會務。

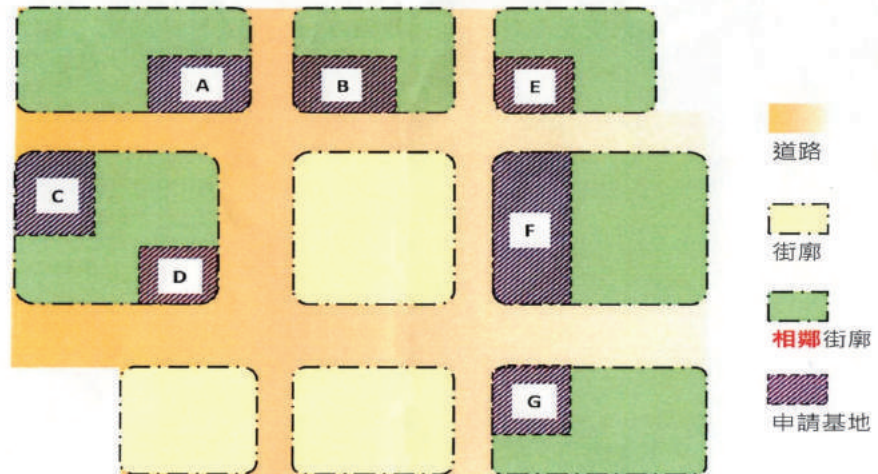
三、採取具體行動，戮力改善建築經營環境

(一) 本會於109.1.6以高市大動開盛字第109004號函建議高雄市政府工務局「有關相鄰街廓建築基地申請建築執照，若屬同一行政區及同地段，以及同一起造人，建請貴局得以同一卷宗申請，以減少檢附相關文件，並簡化行政流程，敬請卓裁惠復。」

高雄市政府工務局於109.2.14以高市工務建字第10931168700號函復本會：

依建築技術規則建築設計施工編第59-1條規定：「停車空間之設計，依左列規定：1.停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建造者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。2.為簡政便民並俾利建築管理，參酌上開建築技術規則規定精神，如建築基為地同一街廓，或因道路規劃分開而為相鄰街廓之建築基地，於申請建築執照，得以同一卷宗連照申請，隨文檢送圖例供參。」

1. 基地A、B
得以同一案卷連照申請
2. 基地C、D
得以同一案卷連照申請
3. 基地E、F、G
得以同一案卷連照申請



(二) 本會於109.1.6以高市大動開盛字第109006號函建議高雄市政府都發局「有關原高雄縣住宅區容積率偏低，甚或有部分鄉鎮僅僅120%~150%，例如彌陀、路竹、湖內、阿蓮、大寮、大坪頂特定區（台灣省）等區域，導致民眾居住空間不足，建請研議通盤檢討全面提升原高雄縣住宅區容積率，並請卓裁惠復。」

高雄市政府都發局於109.11.7以高市都發規字第10930148500號函復本會：

1. 原高雄縣住宅區容積率偏低地區如阿蓮、湖內、路竹、梓官等都市計畫區，部分住宅區容積率為120%~150%，業已透過都市計畫通盤檢討，鼓勵設置雨水儲集設備、建築屋頂綠化或設置太陽能光電設施之建築物，可提升容積率至180%。
2. 貴公會旨揭建議，本局將納供後續各地區都市計畫通盤檢討規劃參考。
3. 針對都發局答覆，本會並不能接受，近期內將重新再建議。

(三) 108.11.12本會前以高市大動開盛字第108261號函透過台灣省不動產開發公會聯合會黃理事長啟倫協助，請內政部營建署釋示有關「非公眾使用集合住宅，直通樓梯於1樓避難層開口，直接面向建築線或基地內通，得否以通道穿越頂蓋型開放式停車空間通達建築線或基地內通」。直至109.3.20內政部營建署仍未正式函復本會。

109.3.25建管處和高雄市建築師公會針對本案等再次召開座談會，會議由建管處曾副處長品杰和建築師公會鄭理事長純茂共同主持，針對本案討論結果，其決議（草案）如次：

1. 各棟新加坡式集合住宅，直通樓梯於1樓避難層開口，得以通道穿越室內空間（包含停車空間），面向建築線或基地內通路。若有2棟以上新加坡式集合住宅，僅有1座免面向建築線或基地內通路。
2. 各棟新加坡式集合住宅若需設置2座直通樓梯或安全梯，視為1組樓梯，僅其中1座需面向建築線或基地內通路，另外1座不用。

簡言之，「針對新加坡華廈1F樓梯有決議，同意樓梯出口可經由停車空間，面向道路或基地內通路。」

(四) 本會於109.4.7以高市大動開盛字第109056號函建議高雄市政府「有關依都市危險及老舊建築物加速重建條例，申請重建計畫獎勵樓地板面積，且同時申請高雄市容積移轉或輕軌增額容積，其獎勵面積上限，依照特別法優於普通法，及下位法令牴觸上位法令無效之原則，應不受限制之疑義，敬請卓裁惠復。」

高雄市政府於109.4.17直接將本案提第82次都市計畫委員會修正高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第九點及第十五點規定：

（第九點）

接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之百分之八十後，始得申請容積獎勵。前項容積獎勵累計不得超過基準容積之百分之二十。前二項規定，已依都市更新條例或於中華民國一百一十六年五月三十一日前依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不適用之。

（第十五點）

申請容積移轉，應檢具本辦法第十六條所定文件及第五點許可證明文件向本府都市發展局提出申請。但屬第六點第一項第一款至第四款之接受基地者，並應檢具接受基地鄰近地區公共設施服務品質與交通影響之分析資料。

前項規定，已依本辦法第十一條規定再次申請者，亦適用之。

並於109.5.7以高市都發規字第10932126100號令發布，另外有關增額容積修正部分，需俟捷運局提出個案變更計畫書後，都發局才能循都市計畫變更程序來修正。

(五) 本會於109.5.13以高市大動開盛字第109088號函建議高雄市政府「有關原高雄縣住宅區容積率偏低，有部分鄉鎮容積率僅僅120%至150%，例如彌陀、路竹、湖內、阿蓮、大寮、大坪頂特定區（台灣省）等區域，導致土地利用不彰、民眾居住空間不足，再次建請鈞府研議通盤檢討全面提升原高雄縣住宅區容積率，俾符實際，並請卓裁惠覆」。

高雄市政府都發局於109.6.2以高市都發規字第10932714800號函復本會：

1. 復貴公會109.5.13高市大動開盛字第109088號函。
2. 容積率檢討需考量計畫區人口規模、人口成長趨勢、密度、分布及公共設施容受力等各種因素妥以規劃評估，並輔以大眾運輸導向等策略工具，引導都市有序發展，如原縣轄區火車站周邊同屬大眾運輸導向發展土地，可朝擴大容積移轉使用方向評估，以提高原縣轄區之容積，鼓勵地主及開發者加速投入，促進沿線土地朝高密度使用與發展。
3. 旨揭貴公會建議全面提升原高雄縣住宅區容積率，本局將納供後續都市計畫通盤檢討規劃之參考。

綜觀本案，今年度以來本會已經兩度向市政府建議，獲得答覆本會均不能接受，本會當然瞭解容積率的檢討有其必要的考量與條件，但市縣合併都快滿十年了，針對容積率的問題難道就要一直維持一市兩制嗎？

- (六) 本會於109.6.24由理事長率理監事拜會高雄市政府楊代市長明州，會中理事長特別面報楊代市長「有關原高雄住宅容積率偏低議題，今年度本會已經兩度建議貴府都發局，希望能夠酌予提升，結果均獲得制式答覆，實令本會、本業相當失望」，當場獲得楊代市長允諾「會交待都發局研議如何突破僵化的法令規定」。
- (七) 本會於109.8.11以高市大動開盛字第109133號函建議高雄市政府都發局「有關都市計畫公告後公共設施已確定，且道路中心樁位已公告，而能確定建築線者，建請貴局能提供計畫道路中心樁及航測地形圖等電子圖資，以利民眾申請建築使用案」：
高雄市政府都發局於109.8.19以高市都發開字第10934040300號函復本會：
1. 查本局地形圖提供係依據「高雄市都市計畫資訊流通供應辦法」規定辦理，惠請貴公會依該辦法第11條提出申購。
2. 另有樁位圖一節，本局局網首頁--公告專區--樁位公告可供下載，惠請善加利用。
- (八) 本會於109.8.13以高市大動開盛字第109134號函建議高雄市政府工務局有關「高雄市政府工務局領有使用執照建築基地部分土地申請建築原則，部分拆除重建且合併鄰地之建築基地，經檢討上開原則第三點有執行上困難之處，建請 貴局酌予修正，俾符實際」。
高雄市政府工務局於109.9.4以高市工務建字第10938789200號函復本會：
有關貴會上開函文說明四建議刪除旨揭原則第三點第一項第（二）及（四）款規定，以利老屋重建及舊市區更新等意見，將納入該原則後續修法研議。
- (九) 本會於109.8.18以高市大動開盛字第109135號函建議高雄市政府工務局「有關現行防火門檢驗標準為CNS11227（91年版下稱「舊版」）及CNS11227-1（105年版下稱「新版」）並行，惟CNS11227（舊版）自111年1月1日起停止適用，之後需採用CNS11227-1（新版）檢驗，為維持法規適用一致性，建議貴局同意於111年1月1日之前已掛號申請建造執照案，且在處理程序終結前，防火門皆可依照CNS11227或CNS11227-1標準送驗，即符合使用執照申請時之材料證明」。
高雄市政府工務局於109.8.27以高市工務建字第10937977200號函復本會：
1. 旨揭檢驗標準適用版本之有效期限認定一案，依標準檢驗局108年3月18日經標三字第10800018950號函說明三略以：「……縱該商品驗證登錄證書之有效期間逾期運出廠場或輸入後屆滿，仍不影響該建築用防火門商品於運出廠場或輸入時，已依當時相關檢驗標準規定完成檢驗程序之事實。」有關防火門驗標準之適用期限，仍應依標準檢驗局所出具文件之時間認定，如有疑義得向該局提出個案申請，本局將依相關函釋說明查核。
2. 另有關內政部建築新技術、新工法、新設備及材料認可通知書適用期限，依內政部營建署109年4月24日營署建管字第1090023579號函說明二：「……建築物申請建造執照、雜項執照、申報開工、施工勘驗、竣工勘驗或申請變更設計時，檢附尚在有效

期限內之上開認可通知書者，後續申請建築物使用執照，如該認可通知書已逾有效期限，基於信賴保護原則，仍得作為申請該使用執照，所需檢附文件之一。」之規定辦理。

- (十) 本會前於109.6.4以高市大動開盛字第109101號函建議中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會：有關「核釋國有財產法第53條規定非公用財產類之空屋、空地面積計算方式」對於經地方主管建築機關指定在案之現有巷道及既成道路計算顯有不合理之處，建請貴會研議轉陳主管官署修正相關法令。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會於109.8.24以（109）不動產開發全聯字第10949號函轉財政部國有財產署答覆函：

1. 依財政部交下貴聯合會109年8月6日（109）不動產開發全聯字第12907號函及附件辦理。
2. 本案前經高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年1月20日函提建議，本署業於109年2月3日以台財產署管字第10440005400號令釋，有關國產法第53條規定之不與鄰接國有土地併面積之空地情形，及國產法第53條後段規定，旨在保留大面積國有土地以利後續可作整體開發運用之立法意旨，故歉難採納其建議國產法第53條規定非公用財產類之空地併計鄰接國有土地面積應排除現有巷道後及既成道路在案。

本會在收到全國聯合會之轉文，隨即轉知本會會員公司--尊邑建設，但本會對國有財產署的制式答覆並不認同，會後將儘快請教該會員公司後再度行文陳情。

- (十一) 本會於109.10.19以高市大動開盛字第109167號函建議高雄市政府工務局：「有關高雄市畸零地使用自治條例第4條規定建築基地最小寬深度認定檢討方式，常因基地臨接道路角度不足60度或超過120度，導致基地面積雖夠大，但檢討後仍屬畸零地，建請大局酌予修正上開自治條例規定，以維民眾申請建築之權益」。

高雄市政府工務局於109.11.16以高市工務建字第10940139700號函復本會：

1. 依據建築法第1條：「為實施建築管理，以維護公共安全、公交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定。」、第44條：「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小之建築基地最小之寬度及深度；建築基地畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」
2. 另依台灣省政府62年7月12日府建四字第67271號令公布之台灣省畸零地使用規則第4條規定：「建築基地有下列情形之一者，不論其面積已否達到第三條所規定之標準，均稱為地界曲折基地：(1)基地界線曲折不齊成為畸形，而使該曲折畸形部分無法規則配置建築用地者。(2)基地界線與建築線斜交之角度不滿60度或超過120度以上者。(3)基地成為三角形者。」及高雄市袋形基地認定辦法第2條之規定。

3. 關於107年8月1日高市府工務建字第10736108100號令修正現行之高雄市畸零地使用自治條例，其第4條第1項第5款規定：「最小寬度：指基地二側境界線間與道境界線交角度達十度以上至一百二十度平行距離之最小值。但道境界線為曲線者，以該曲線與基地二側境界線交點之連線為道境界線。」，係沿用民國62年省政府發布台灣省畸零地使用規則第4條規定；另依第7條訂有畸零地得以建築之例外規定，以及本市108年2月25日以高市府工務建字第10831273000號令訂定高雄市袋形基地認定辦法在案。
4. 是以，以前開相關規定檢討，基地仍無法建築使用，請貴會蒐集相關案例，俾供後續修法之參考。

(十二) 本會於109.11.12以高市大動開盛字第109181號函建議高雄市政府：「有關配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積，其增額容積價金偏高導致申請意願低，建請鈞府酌予同意比照容積移轉規定，一半捐贈公共設施用地，一半支付價金，或原應繳交價金調降為六折計算，俾達成都市發展多贏目標」。

高雄市政府於110.1.8以高市府捷開字第11030033600號函復本會：

1. 案經本府都發、工務、地政、法制、財政、主計、捷運等機關會商研議，獲致共識如下：
 - (1) 查容積移轉係為取得都市計畫之公共設施用保留地，與環狀輕軌增額容積為挹注環狀輕軌捷運建設經費，提高公共建設之財務自償率之政策目的不同，不宜等同比較；且如增額容積採捐贈公共設施用地之方式，將不符合原行政院核定環狀輕軌捷運建設之財務計畫及都市計畫變更之目的。
 - (2) 次查全國目前執行增額容積之縣市尚有台北市、新北市、桃園市等，該等縣市皆全額以應繳納價金方式執行；輕軌增額容積以公告現值計算價金，係於變更都市計畫書載明價金計算方式，相較於其他縣市規定，並無過高情事。
2. 綜上，考量增額容積政策執行之一貫性及公平性，仍應維持以公告現值計算價金為宜。

四、結合全國建築同業，聯袂面謁總統府蘇秘書長嘉全，為「分戶樓板衝擊音隔音構造」、「商業區北向日照」及「延長貸款年限」等問題尋求解套

109.6.1在本業全國聯合會楊理事長玉全帶領下，本會林理事長結合吳國策顧問寶田、台灣省不動產開發公會聯合會黃理事長啟倫、全聯會榮譽理事長王光祥、台北市不動產開發公會蔡理事長竹雄、陳榮譽理事長春銅、郭監事會召集人淑珍、葉董事長曉甄、李董事長明昌、朱總經理彥龍及新北市不動產開發公會劉理事長炳煌、高雄市不動產開發公會黃理事長烱輝、大台南不動產開發公會詹理事長雅曉等，於當日18:30面謁總統府蘇秘書長嘉全，並共進聯誼餐

敘，席間本會全國聯合會楊理事長玉全並代表本會提出「分戶樓板衝擊音隔音構造規定」、「商業區109.7.1實施北向日照規定」、「建議延長貸款年限」等問題，謹請蘇秘書長協處。

五、為因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情暨嚴重缺工衝擊，市政府應本會陳情決定再次展延建築期限兩年

本會於109.7.18以高市大動開盛字第109125號函建議高雄市政府工務局「為因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情暨嚴重缺工衝擊，建請貴局再次展延建築期限兩年，俾抒本會困境」。

高雄市政府工務局於109.7.29假該局第一會議室，召開研商「因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情衝擊，建築營造業受疫情影響，酌予增加建築期限」會議。會議由吳副局長瑞川主持，本會洪副理事長率黃總幹事出席參加，幾經折衝之後，市政府作出最貼近民意決議：

- (一) 因今(109)年1月起嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情衝擊國內營建業，供應鏈斷鏈、減產以及實務上持續缺工等問題，並參酌部分直轄市施工期限延長兩年作法，因應本次疫情影響，建造執照於實施日起至110年12月31日期間屬有效者，得申請建造執照延長施工期限兩年。
- (二) 未逾期建築期限之建造執照建築工程，得依「高雄市建築管理自治條例」第38條檢具「建築工程竣工展期申報書」提出建築期限展期申請，惟總延長期限仍不得逾越「建築管理自治條例」規定之限制。
- (三) 本案紀錄依程序奉核後辦理公告實施。

六、為攸關本會會員同業先進經營發展議題，尋求支持與協助，本會理監事特拜會高雄市議會曾議長麗燕

市縣合併升格改制即將屆滿10年，然，原高雄縣諸多都市計畫區之容積率仍然原地踏步，依然過於偏低；還有小港區大坪頂及高坪特定區，108.6.3又經市府水利局公告劃入山坡地範圍，以上兩個嚴重議題均在影響本會會員同業先進的經營發展。經協調本會洪副理事長光佐代表理事長率理監事等共13人，於109.8.27正式拜會高雄市議會曾議長麗燕，由衷希望議長能從旁協助與監督。

七、拜會高雄市政府工務局蘇局長志勳暨地政局陳局長冠福，為「雨污水驗收和竣工驗收同步進行」及「核發使用執照前道路永鋪」等問題請命

109.9.10上午10時30分本會洪副理事長光佐代表理事長率理監事等共12人，分別拜會工務局蘇局長志勳暨地政局陳局長冠福。

(一) 首先以「高材碩望」恭喜兩位局長的榮任。

(二) 其次於拜會工務局蘇局長時，洪副理事長並代表本會面陳蘇局長兩個重要議題

1. 雨污水驗收能和竣工驗收同時進行，無需先取得雨污水勘驗證明後，再掛件建築竣工驗收，如此將能有效解省時間，僅需於核發使用執照時把關即可。
2. 目前核發使用執照前起照人應負責道路永鋪之責任，建議由開挖之事業單位負責，由挖管中心協調監督，不應將該責任歸於建管單位，再以核發使用執照箝制起造人。造成權責不分、浪費資源、拖延時效。

針對前項第1議題，9月15日接獲工務局建管處江處長來電表示，經與同仁研議後，皆認為雨污水和竣工勘驗皆可同時進行，以縮短取得使用執照時間。

八、為道路挖掘後修復管制規定，本會理監事拜會高雄市政府工務局建管處江處長尋求徹底解決辦法

邇來紛紛接獲會員同業先進反映「為了高雄市建築工程竣工查驗臨接道路損壞修復範圍及品質管控方案，導致使用執照的請領曠日廢時，希望公會能協助處理」。

本會洪副理事長光佐遂於109.10.14率理事郭騰鴻、陳信安及林顧問上立和黃總幹事等前往高雄市政府拜會建管處江處長，建議能取消「高雄市建築工程竣工查驗臨接道路損壞修復範圍及品質管控方案」，在獲得建管處江處長認同與表示支持之後，本會隨將該陳情文呈交工務局，並希望近期內能再面陳蘇局長。

九、為市政府將興建社會住宅8000餘戶，恐影響本業經營發展，本會理監事特拜會高雄市政府都發局楊局長欽富

媒體披露高雄市政府將在轄區內投資興建社會住宅逾8000餘戶，引發部分會員同業先進反映「是否會壓迫到本業的經營發展空間」。109.11.4本會洪副理事長光佐率理監事等8位拜會都發局楊局長，席間洪副理事長並針對原高雄縣轄區諸多鄉鎮容積率偏低等問題就教楊局長並希望能加以改進。

十、為提高會務互動效率，特規劃手機會務APP，在歷經10個月研討，7次要會議審核，109年3月29日終於建構完成

(一) 本會為提高會務互動行政效率，遂從108年5月28日起即責交本會第11屆評議委員會，開始著手規劃「如何建構手機會務APP」，藉以使得本會會員同業先進能隨時於手機APP查看最新法規公告，瀏覽「建築園」會刊、報名參加重要活動、推撥相關重要資訊…等。

(二) 為期該項系統更臻完善與週延，在提經評議，會刊編輯各1次委員會議，2次常務理監事

聯席會議，審慎研議後，於去（109）年2月24日終於拍板定案，並於3月29日建構完成上架。

- (三) 3月31日經理監事聯席會議討論通過，本會手機會務APP首頁橫幅暫區分「公會公告」、「活動報名」、「公會會刊」、「活動花絮」、「贊助商」、「本會官網」等六大主題。
- (四) 本會並於109.4.22以高市大動開盛字第109075號函週知各會員同業先進，為提高會務活動零時差兼恪盡環保議題責任，本會自109年6月1日起，將逐漸減少紙張列印。另爾後公會與會員公司間聯絡，亦將以手機會務APP為主要窗口，包括活動及專題講座線上報名和手機及時訊息推播…等等；爰，敬請各會員公司多多鼓勵公司員工註冊安裝（惟每家公司至多以6人為限），俟本會審核後，註冊帳號即可開通，兼可上本會官網查看會員申報開工詳細資料及會員名錄。因受疫情影響，雙軌作業可能要延至110年6月1日才能完全上軌道，並執行前項環保議題。
- (五) 本會同時於109.4.22以高市大動開盛字第109076號函邀約本會理監事（兼協助開發）暨協力廠商於本會會務手機APP刊登廣告。
- (六) 成立本會會務APP廣告贊助商審查小組，成員計有：林理事長詠盛、洪副理事長光佐、黃監事會召集人文雄、郭召集人騰鴻、施常務理事財明、呂常務監事萬卿、邱監事淑珍等7位，並於109.5.20召開第一次會議：
 - 1. 同意22種建築材料中的衛浴、磁磚、廚具、鋁門窗等四種行業各可以刊登5篇為原則，其他18種類別仍維持每一種類別僅3篇。
 - 2. 當天並審核通過有22篇可以刊登會務APP廣告。
- (七) 非常感謝各位理監事的協助開發與努力，截至109.6.17止，同意刊登會APP刊登告計有：陳理事信安公司乙篇，選擇刊登A方案贊助商有7家，選擇刊B方案贊助商有33家，另有理監事推荐上在協調中的有6家，截至109年8月底止已順利上架的有43篇。
- (八) 109.12.31止，經統計已登入並完成註冊會員公司共583人。

十一、營建工程嚴重缺工問題已獲得政府高層重視

國內營建工程缺工之嚴重程度幾達「沉疴」之地步，爰，包括本會在內各同業公會均紛紛反映與陳情，109.4.10本業全國聯合會召開第8屆第5次理監事聯席會議討論通過「成立專案小組深入探討」並通過「請桃園市不動產開發公會李理事長文科擔任該專案小組召集人」。

109.4.17該專案小組召開研商「建請勞動部檢討鬆綁相關法規，開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」第一次會議，會議由李召集人文科親自主持，其他包括謝哲勝、劉世偉、秦作君、林宗良、柯淑惠、王靖元、賴孟祺、郭美玉、陳文富、吳明昌等共10位出席參加，經討論後獲得以下三個方案並決議向勞動部提出建議：

方案一：刪除「外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準」第17條雇主條件限制規定，全面開放營造業引進外勞。

方案二：目前「外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準」第17條雇主條件僅限重大公共工程，順利推動一般民間工程亦屬社會經濟發展所需要，建議應予一併納入雇主條件規範。

方案三：至少就國內嚴重缺工之專業工項（包含：模板工、鋼筋工、泥作工、水電工、木作工……等），依「外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準」第4條第6款規定予以指定為開放民間工程引進外勞工項。

109.4.18本會透過立法委員劉世芳居間安排，會見勞動部許部長銘春，本會林理事長詠盛並提出一份書面建言，當場並獲得許部長說明：該部等政府機關首長對營建業缺工嚴重程度不但非常瞭解也相當重視，本部亦曾召開過跨部會會議，決議由貴產業之目的事業主管機關（即營建署）提出需求與解決方案，本部一定全力來配合。

十二、小港區大坪頂及高坪特定區被劃入山坡地範圍嚴重影響公私部門權益甚鉅，本會持續全力爭取中

本市小港區大坪頂及高坪特定區自68年訂定都市計劃，迄今開發已逾40年，未曾劃定為山坡地範圍，且已開發建築使用。然而前（108）年6月3日突然公告為山坡地範圍，涉及坪北段（部分）、坪南段（部分）、太平段、坪頂段、坪段、朝興段、大坪頂段、二橋段、水段等土地，造成地主開發權益遭受極大影響。

108年9月下旬本會接獲會員反映後，于108.10.15由本會洪副理事長光佐代表率隊面謁市府李副市長四川，建請市府能下恤民憫，取消小港區大坪頂及高坪特定區劃入山坡地範圍，或免除水保審查及繳交回饋金，避免公私部門及本會會員同業先進蒙受重大損失。

非常感謝李副市長四川協助，高雄市政府水利局隨即於108.10.23邀集本會等召開說明會。

108.10.30本會召開第11屆建築法規委員會第3次會議並討論通過「建議高雄市府取消山坡地或免除水保審查及繳交回饋金」。

108.11.14本會正式以高市大開盛字第108263號函建議高雄市政府水利局劃出小港區大坪頂及高坪特定區（共84.16公頃）山坡地範圍。後來本會又建議將小港區坪鳳段394.394-1至394-17地號等18筆土地一併劃出。

高雄市政府水利局分別於108.11.21及108.12.2以高市水保字第108385660號及10838659300號函復本會，「原貴會旨揭建議將依（高雄市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業點）第8點規定，研議辦理劃出事宜」，「本會追加建議地號、地段，雖與前述得辦理劃出作業規定條件尚不相符，惟基於保障利害關係人權益，仍將納入109年度高雄市小港區大坪頂及高坪特定區劃出計劃範圍檢討」。

為確保會員同業先進權益，本會不錯過任何爭取管道，108.12.5立法委員林岱樺前來拜會時，本會林理事長特別針對前述問題，建請林立委態夠大力協助與發聲。109.1.8本會接獲行政院農委會林務局林造字第1081639484號函復：

- (一) 基於台灣70%以上之土地均列為山坡地範圍土地，為維護國土及山坡地安全，期以提高開發成本，以價制量方式，同時達成抑制山坡地開發速度之制約功能，行政院農業委員會（以下簡稱農委會）依森林法第48條之1第2項授權規定，報奉行政院核定，復於89年11月30日發布「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」（以下簡稱本辦法）並實施迄今。明定地方政府應向山坡地開發利用者收取山坡地開發利用回饋金（以下簡稱回饋金），並專款用於獎勵私人之山坡地造林事務，以減緩山坡地開發之影響，進而保護國人生命財產安全。
- (二) 按農委會106年12月12日修正發布本辦法第2條及第4條規定，明定於水土保持法第3條第3款所定山坡地範圍，向目的事業主管機關申請從事本辦法第3條各款山坡地開發利用行為（如採礦、土石採取、興闢道路、農舍、農業設施、休閒農場、公園、高爾夫球場及其他山坡地建築），該行為人即為回饋金繳交之義務人。質言之，凡於法定山坡地申請從事本辦法第3條各款行為之人，即負有回饋金繳交義務，此部分回饋金繳交務與其是否負有水土保持計畫擬具之義務，係屬二事。

攸關本案，本會始終持續爭取中，皇天終於不負苦心人，109.8.12高雄市政府以高市水保字第10937129800號函建議行政院劃出小港高坪特定區山坡地範圍達211.10公頃。

十三、有關法定停車位土地持分登記之疑義最新發展情形

- (一) 高雄市政府地政局於109.3.18函轉內政部109.2.27台內地字第1090260938號函，其中說明二特別指出：是以就區分所有建築物共有部分停車空間，因未額外取得區分所有建築物之專有部分，尚無從依民法第799條第四項規定，分配基地權利範圍。
- (二) 本會自109.3.12起即結合省聯合會、全國聯合會採取系列陳情活動。
- (三) 109.5.23本業全國聯合會彙整各市縣公會之意見後專函建議內政部。
 - 1. 公寓大廈管理條例第58條第2項係將「法定停車空間」界定為共用部分；至於「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用分，包含…法定停車空間…，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權」係指不得將前揭項目讓售或設定專用使用權予「未取得專有部分者」。（參諸內政部85.7.2台內營字第8572920號函、85.7.18台內地字第8587174號函、93.9.8內授營建管字第0930086315號函、內政部營建署103.4.25營屬建管字第01030025871號函、104.3.31營署建管字第01040018865號函）是故，共有部分附表登載車位編號性質屬「專用權」，但其權源自區分所有建築物之所有關係。

- (1)未取得專有部分者，並不能共有該共同部分（法定停車空間）。該「共有」結果，即具物權關係。
- (2)是以，取得法定停車位專用權之基礎，必定為區分所有建築物之所有權。其共有該共同部分之主體，必定為取得專有部分的區分所有人。亦即，法定停車位的所有權人，一定是擁有專有部分的區分所有人；專用權是共有分管的結果。
2. 法定停車位得否「分配基地權利範圍」。可以分為三個階段：
- (1)第一，於建物所有權第一次登記階段：
- 根據法務部103.1.22法律字第10303500270號函「結論性意見」三：「民法第799條之2規定之建築物既為同一人所有，則其共有部分或基地之應有部分如何分配，與他人無任何關連，本於私法自治，應得自由為之」。是以，建築物為同一人（起造人）所有時，就各專有部分如配屬法定停車位（包括各個數量）者，若據此增配基地權利應有部分，依照上開結論，自屬適法。
- (2)第二，於起造人移轉各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時：
- 內政部參據法務部前開結論，以內政部104.4.22內授中辦地字第1041302978號令「為兼顧民法規定與登記實務作業情形，並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊，以保障各專有部分受讓人之權益，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當欄切結」。是以，起造人於移轉各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，基於內政部應「源自同一配置基礎」之切結內容要求，就承受法定停車位者，自得隨之配基地權利應有部分。
- (3)第三，於受讓人移轉於次受讓人時：基於前揭「源自同一配置基礎」，就承受法定停車位者，自得隨之配之基地權利應有部分。
3. 是以，具交易客體標的之法定停車位於移轉時，賦予「源自同一配置基礎」之基地權利之應有部分，自無影響其他區分所有人權益，並使稅捐負擔公平，與嗣後重建時減少爭議。

【建議】

讓與法定停車空間時，經讓與人，受讓人間約定（而非受讓人一方主張），於「源自同一配置基礎」之基地權利之應有部分謹請准予登記，以建立其公示性，增進交易資訊透明，並維持用益關係之穩定。

- (四) 109年6月19日行政院消費者保護處召開「預售屋買賣契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項（修正草案）」審查會，涉及「刪除共有部分停車位得分配土地權利範圍（修正規定第四點）」、「修正地下層停車位面積之計算方式（修正規定第十點）」，會議結論略以：

1. 因法務部未變更現行見解，修正契約文字係為與登記實務一致。

2. 尊重內政部之政策，惟現行機制已實行多年且無爭議，請內政部加強草案說明欄對於消費者權益維護之說理。

3. 購買車位無法分配土地持分與國民情感不符，似可透過修法加強民法第799條或是公寓大廈管理條例第57、58條之一致性與整體配套。

(五) 側面瞭解攸關本案之提陳並不順遂。

(六) 有關辦理建物測量登記事宜，9月14日本會洽詢高雄市政府地政局測量科黃科長，答覆略謂「有關地政單位辦理建物第一次測量，係依據建築主管機關（工務局建管處）核發之使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖；至於停車位之測繪登記，僅測繪位於室內空間之停車位，建物測量成果圖須按竣工平面圖所劃設之停車位及編號予以轉繪，並加註停車位數量，至於位於室外空間之停車位，則不予測繪登記」。

十四、舉辦建築學習之旅，藉以提昇建物設計品質，同業相互觀摩、相互學習，一直是本會最熱門活動之一，每次舉辦、每次報名、均會造成不少遺珠之憾

109年度內，我們一共舉辦了3場次，各次情形如次：

(一) 為開廣建築人景觀視野，促進同業建築理念之交流，本會謹訂於109年9月29日（星期二）舉辦「台南建築學習之旅」，實地觀摩「成大・林森」、「湖美帝寶」、「HOI」、「文華一品」、「龍騰領袖特區」、「台江悠」等6個優質建案以資借鏡學習。

本次建築學習之旅報名極為踴躍，然考量接受本會參觀之建案基地空間並不是很寬敞。兼受交通工具限制，本次活動僅接受83人報名參加。特別感謝台南市、大台南等兩個同業友會精心安排參觀優質建案並協助導覽，還熱情招待豐盛午、晚餐。





- (二) 高雄市建築經營協會每年舉辦建築園冶獎選拔，不僅對南台灣的建築景觀和城鄉風貌帶來相當正面的影響，也深獲建築業界和政府的肯定與認同，爰，以往祇要當年度園冶獎得獎作品一評定出來，本會隨即舉辦「大高雄建築學習之旅」，讓本會會員同業先進能夠分享得獎作品獨到之建築規劃，進而提昇建築物設計之品質，豈料天有不測風雲，今年年初蹦出個「新冠肺炎」疫情來，導致所有較大型活動均得停擺。鑑於國內疫情管控良好，因而各項防疫禁制規定，均自109.6.7起即逐次解封，適逢社

團法人高雄市建築經營協會謹訂於109年10月15、16日舉辦「2020建築園冶獎頒獎典禮暨考察活動」，經協調並簽奉核示更徵得該協會同意，本會配合該項活動特舉辦「大高雄建築學習之旅」。除參訪今年度建築園冶獎得獎作品「M+」、「美術皇居」外，還安排「御廳苑」、「樹禾苑」等優質建案暨「Jol 2b佐研院」、「高雄流行音樂中心」、「高雄港大港橋」等公共建設。

非常可惜或許時間較為緊迫，本次建築學習之旅會員同業先進僅有60人報名參加。

- (三) 為協助會員充分瞭解北、中台灣建築新觀，並增進建築理念新知之交流，本會謹訂於109年10月27~28日（星期二、三）舉辦2天1夜「北、中部建築學習之旅」，實地參訪新竹、台中等地區優良建築個案【寶君－有謙家園】、【豐邑－高峰匯】、【昌益科技產發園區】、【拾光】、【幸福城邦造鎮】、【華相上謙】、【元心璽苑】、【懋榮NEXT 1】、【龍寶仁美臻邸】、【大毅讚幸福】等。



這一趟建築學習之旅，我們收穫滿囊，要感謝的更是很多，不僅獲得新竹縣、新竹市、台中市、大台中等同業友會理事長的熱情接待，尤其接受本會參訪的優良建案之負責人幾乎都是親自出席接待與導覽，更令人感動的是參加參訪的會員同業先進，每個人都行李滿滿，新竹縣、新竹市、台中市、大台中等同業友會及德瑞克都贈送人手一份的伴手禮。本次建築學習之旅由洪副理事長率隊，會員公司負責人等計有83人報名參加。



十五、舉辦系列技職專業講座，協助會員加強職工訓練

- (一) 建築法規不僅條目眾多且變動頻繁，為讓埋首於工作的建築師及投資興建會員同業先進能精確掌握建築技術規則常見缺失情形，藉以提升案件申請效率。爰，本會謹訂於109年9月24日下午1時30分～5時許，假高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心1樓視聽教室（原演藝廳）（高雄市鳳山區光復路二段120號）聯合高雄市建築師公會共同舉辦「建造執照抽查及綠建築設計常見缺失」專題講座，邀請許堅倚、王敏州建築師分別講授「建築技術規則抽查常見設計錯誤樣態」。

專題講座由高雄市建築師公會法規會許主委主持，本會洪副理事長並蒞臨致詞，各會員公司負責人及業務主管共計152人出席參加。

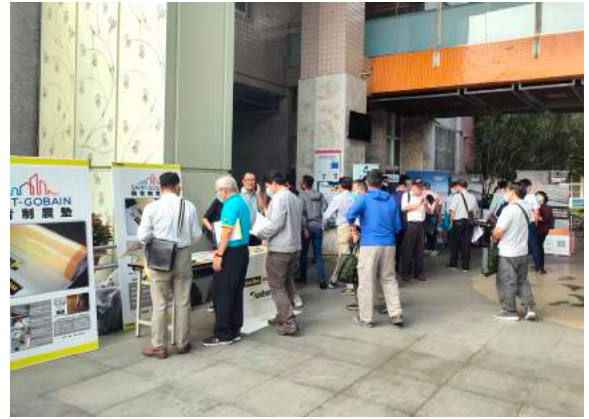
- (二) 民國106年3月，高雄市政府為避免台電、台水、瓦斯、電信、污水等五大民生管線，重覆挖掘刨鋪，進而影響道路品質及市容觀瞻，遂推動實施所謂的「聯合挖掘」，並成立「高雄市道路挖掘管理中心」，實施伊始，搏得不少掌聲。乍知，曾幾何時在民權意識高張下，阻礙重重，「不是遭遇當地住民的有企圖極力阻止」、「就是面臨路平專案禁止再次開挖」。嚴重影響會員同業使照請領。

在紛紛接獲會員同業先進強烈反映後，本會遂於109.9.30假本會會館召開「五大管線聯合問題研討會」，會議由洪副理事長親自主持，是日出席計有本會建築法規委員會郭召集人騰鴻、理事李昆昌、陳信安及建築顧問林上立建築師等，大家針對五大管線聯合之問題，研議如何向工務局提出有效解決方案。

- (三) 分戶樓板隔音構造法令規定，將在110年1月1日正式實施，然，仍有諸多問題尚待釐清，例如：109年12月31日前掛號申請建照，次（110）年1月1日之後取得建照，預計民國112年才能取得使用執照，試問次（110）年1月1日～民國112年之間辦理變更設計，是否會被要求檢討

「分戶樓板衝擊音法規」，還有「究竟如何驗收」、「是否將會影響施工順序」、「保固責任如何歸屬」等等，本會為協助會員同業先進解謎，謹訂於109年11月25日（星期三）下午1時30分～5時，假高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心1樓視聽教室





（原演藝廳）（高雄市鳳山區光復路二段120號）聯合高雄市、屏東縣等同業友會，共同舉辦「建築法規--寧靜宅設計」專題講座，力邀高雄市政府建管處曾副處長品杰深入解析「建築技術規則住宅樓板衝擊音規定」。

當天並邀請內政部核可之緩衝材料商于會場週邊設置10個展示攤位（泉碩科技、旺帝企業、英宏德企業、博宇德工程、華新工程、普漢登、環協工程、靜心科技、城市綠材科技、鉅霖國際企業），每家設攤的廠商，都有專人為會員同業先進介紹及指導施工之工序。本次專題講座由本會建築法規委員會召集人／郭理事騰鴻主持，本會丁常務監事友鴻及高雄市同業友會黃理事長炯輝等均蒞臨指導，會員公司負責人暨重要幹部共計304人出席參加。

（四）「房地合一所得稅」的實施，最令本業有感的就是「稅負的確太重了」，爰，主張廢除亦或稅率減半之建議聲四起，但究竟有無建議空間？如何建議？爰，本會謹訂於109年12月18日（星期五）下午1時30分～5時，假高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心1樓視聽教室（原演藝廳）（高雄市鳳山區光復路二段120號），舉辦「房地合一所得稅的影響與修法建議」專題講座，力邀台灣法學基金會謝董事長哲勝兼程南下解析「房地合一所得稅對不動產市場造成的影響」。



本次專題講座由本會財稅委員會召集人／張理事明人主持，會員公司負責人、業務主管共計有132人報名參加。

十六、移師新竹喜來登大飯店召開第11屆第9次理監事聯席會議



依本會109年度工作計畫及第11屆第8次理監事聯席會議決議案辦理。

109年11月6日（星期五）上午7時30分於台灣高鐵左營站候車大廳報到集合，包括理事長賢伉儷在內一共有46人出席參加，搭乘高鐵北上第108車次，08:37抵達台中站，換搭本會雇請遊覽車，08:50準時開車，09:50~11:30走訪位于苗栗縣通霄鎮的飛牛牧場，12:00~14:00接受苗栗縣不動產開發公會午宴招待（范家宴客家餐廳）。16:00抵達竹北喜來登大飯店，辦理入住手續。16:30先於該飯店／東館3樓梅花廳，召開第11屆第8次評議委員會，17:00於同址召開第11屆第9次理監事聯席會議。18:30全省不動產開發公會理監事（含眷屬）聯誼大會餐（該飯店東館3樓宴會廳）。第2天：11月7日（星期六）行程概要。

07:30 晨喚

08:50 辦理CHECK OUT並攜帶行李上車

09:00 準時出發

09:50~10:10 舊百吉隧道
（步行體驗隧道）

10:20~11:30 參觀大溪老茶廠

12:00~14:00 名人堂花園大飯店
（午餐並參觀該飯店各項設施）

14:20~15:50 走訪大溪老街

16:30~返回新竹高鐵站

17:22 新竹高鐵站搭乘南下663車次
17:22發車--18:45返抵高雄。





十七、機動辦理預售屋納入履保機制「同業連帶擔保」資格審查，加強服務會員

- (一) 109年1月14日（星期二）中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保資格審查會，會議由召集人／洪副理事長光佐主持，審核通過澍陽建設股份有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- (二) 109年1月20日（星期一）中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保資格審查會，會議由召集人／洪副理事長光佐主持，審核通過開遠建設有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- (三) 109年3月17日（星期二）中午12時，本會假公會會館召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保資格審查會，會議由洪副理事長光佐主持，審核通過安騏建設有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- (四) 109年4月15日（星期三）中午12時，本會假公會會館召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保資格審查會，會議由洪副理事長光佐主持，審核通過容誠開發企業有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- (五) 109年5月13日（星期三）中午12時，本會假公會會館召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保資格審查會，會議由洪副理事長光佐主持，審核通過麗新建設有限公司及創森建設有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- (六) 109年7月6日（星期一）中午12時，本會假公會會館，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保資格審查會，會議由副召集人丁常務監事友鴻主持，審核通過開鼎營造有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。

- (七) 109年11月10日（星期一）中午12時，假本會會館召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」資格審查會，會議由召集人／洪副理事長光佐主持，審核通過多城建設有限公司所申辦案件（計2案），會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。

十八、接待友會，促進橫向聯誼

- (一) 109年2月20日（星期四）新竹市不動產開發公會郭理事長嘉昌率隊一行102人蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案外，是日中午並於林皇宮花園酒店2樓柏悅廳設宴招待。非常感謝林理事長、卓名譽理事長、榮譽理事長洪平森、劉文城、洪副理事長光佐、黃監事會召集人文雄、曹常務理事釗舜、呂常務監事萬卿及理事張明人、蔡德昌、曾鐘永、陳信安等均撥冗出席參加並協助接待。
- (二) 109年8月25日（星期二）台南市不動產開發公會郭理事長建志率隊一行84人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案，中午並於寒軒大飯店和平店3樓華軒樓設宴招待，非常感謝洪副理事長光佐、卓名譽理事長永富、黃監事會召集人文雄、常務理事吳斐琳、曹釗舜、施財明、理事鄭福成、蔡德昌、張明人等均撥冗出席參加，並協助接待。
- (三) 109年10月7日（星期三）苗栗縣不動產開發公會、南投縣不動產開發公會、彰化縣不動產開發公會等共計219人聯袂蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案，晚上更聯合高雄市不動產開發公會於寒軒大飯店和平店5樓寶軒樓共同設宴招待，非常感謝洪副理事長光佐、卓名譽理事長永富、黃監事會召集人文雄、常務理事吳斐琳、曹釗舜、理事鄭福成、張明人、陳信安、曾鐘永、陳麗如及監事邱淑珍、李惠珍等均撥冗出席參加等，並協助接待。
- (四) 109年10月20日（星期二）大台南不動產開發公會詹理事長雅曉率隊一行74人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案，中午並於寒軒大飯店和平店3樓華軒樓設宴招待，非常感謝洪副理事長光佐、劉榮譽理事長文城、卓名





譽理事長永富、吳常務理事斐琳、呂常務監事萬卿、理事李昆昌、鍾增榮、陳信安及監事邱淑珍、李惠珍等均撥冗出席參加，並協助接待。

(五) 109年12月4日（星期五）台中市不動產開發公會林理事長正雄率隊一行76人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案外，是日中午並於老新台菜中都店，聯合高雄市不動產開發公會共同設宴招待，非常感謝林理事長賢伉儷、劉榮譽理事長文城、卓名譽理事長永富、洪副理事長光佐、黃監事召集人文雄、吳常務理事斐琳、呂常務監事萬卿、理事蔡德昌、李昆昌、曾鐘永及李監事惠珍等撥冗出席參加並協助招待。



(六) 109年12月9日（星期三）新竹縣不動產開發公會吳理事長國寶率隊一行90人，蒞高參訪知名建案，本會不僅協助安排參觀個案及隨車導覽外，是日晚上並於漢來飯店設宴招待，非常感謝林理事長、劉榮譽理事長、卓名譽理事長、吳常務理事斐琳、鄭福成、張明人、蔡德昌、曾鐘永等賢伉儷及張監事世昌等撥冗出席參加並協助招待。



十九、推動公益活動 · 恪盡企業社會責任

「飲水當思源，吃菓子拜樹頭」意即籲請大家不僅不能忘本，更要懂得知福、惜福、造福。鑑此「回饋社會，造福鄉梓」一直是本會成立以來戮力之目標。

- (一) 排除萬難賡續編列預算新台幣30萬元，繼續認養高雄市政府社會局婦幼青少年活動中心中庭景觀工程之維護，堂堂邁入第26年。
- (二) 設置會員公司從業人員子女獎學金，鼓勵青年學子努力向學，109學年度得獎秀學子共44位，頒發獎學金計新台幣208,000元。
- (三) 響應高雄市政工務局號召，捐贈日本大阪市政府防護衣一批，計新台幣10萬元。
- (四) 贊助台灣建築學會「第32屆建築研究成果發表會」活動經費新台幣1萬元。
- (五) 贊助社團法人高雄市建築師公會「109年度城市美學系列講座」活動經費新台幣5萬元。
- (六) 贊助社團法人高雄市建築經營協會109.10.15舉辦「2020建築園冶獎頒獎典禮」活動經費，計新台幣127,923元。
- (七) 贊助高雄市政府社會局所舉辦「110度溫馨禮盒宅急便,獨居長輩好過年」活動經費，計新台幣5萬元。

二十、結語

隨著功利主義的抬頭，過去老祖宗所教導我們「待人接物」的為人處事的大道理，有些已經質變不再是亙古不變了，但一步一腳印，凡走過必留下足跡，到如今卻仍然屹立不搖。

民國109年，在過去的300多個日子裡，我們沒有一天不盡心盡力，絞盡腦汁為會員服務，回顧過去，我們的努力總算沒有白費，但，我們不敢奢望您的喝采與讚美，我由衷希望得到您的指正與鞭策。

擘劃大高雄—重劃百分百

◎高雄市政府地政局長 陳冠福

壹、高雄一百風華絕代

高雄古稱「打狗」，荷治時期主要是做漁港，清初，因腹地廣闊、物產豐富，「當時台米販運清國，北路米由笨港販運，南路米由打狗販運¹」，具區域商港功能。清代中葉以後，由於安平港淤淺，以致於「海泊往來遂不赴鹿耳，而趨打狗²」，遂使打狗的商業活動漸居重要性。1860年北京條約開放打狗為通商口岸，1864開港設立海關，打狗正式由漁港轉變成為商港。

日治初期，日本人有計畫地將打狗建設成小具規模的港口都市，自1908年起，更大力整建打狗港成為現代化港口，築港工程全面施工，用濬港泥沙填平鹽田變為新生地，鹽埕地區人口激增，工商急速繁榮，為了推動現代化的都市計畫，即有辦理零星的市地重劃，日本人稱之為「土地區劃整理」，1920年行政區調整，改制設州，並將台語發音（ta-kao）的「打狗」，譯為日語發音同為（taka-o）的「高雄」，「高雄」一詞首次正式出現在行政區名上。

1949年國民政府來台後，為因應都市快速擴張，市地重劃再登都市發展舞台。1957年高雄市政府率先訂定「高雄市都市土地重劃施行規程」，是台灣實施市地重劃第一部真正最具體之法令，為現行市地重劃制度之濫觴；1958年更領先各縣市試辦了光復後全台灣第一期的市地重劃，造就高雄後驛地區的繁榮風華，除順利回收開發成本且有盈餘，更受到民眾支持和肯定，也為高雄奠定了重劃城市的基礎；1970年代透過市地重劃陸續開闢中山二路、四維三路、中正三路、民族二路等高雄市主要幹道，帶動新興、苓雅、前金及三民地區的發展。

1979年7月1日高雄市升格為直轄市，工商蓬勃發展、人口快速增長，1980年代藉由市地重劃致力均衡連結早期縱貫鐵路南北側及高速公路東西側的發展；1990年代，重劃開發腳步南進至前鎮、小港地區，並往北擴大至鼓山、左營及楠梓地區，延伸打造南、北高雄商圈，其中美術館特區更是目前高雄知名豪宅聚集地；2000年間則致力於翻轉中



高雄市第一期市地重劃工程竣工典禮

¹ 黃叔璥，台灣使槎錄，赤崁筆談（卷一），康熙六十一年（1722年）。

² 丁紹儀，東瀛識略，海防（卷五），1873年。

都地區，將閒置的工業區土地打造為優質住宅區，其中獲獎無數的中都濕地公園及中都願景橋，已然成為高雄著名的打卡地標；2010年12月25日高雄市與高雄縣合併成為大高雄都，轄域延展擴張18倍有餘，成為全台面積最大的直轄市，為實現「高高平」施政理念，地政局積極開發鳳山、仁武、岡山及大寮等地區，合併後大高雄地區有八分之一的都市發展用地，是透過公辦市地重劃方式開發取得，足見市地重劃係引導高雄城市發展的重要指標之一。

2020年適逢高雄自打狗更名100周年，本市第100期市地重劃區也正式公告開辦，高雄的百年大計--鐵路地下化建設即將完工，市地重劃在高雄、鳳山雙車站的開發亦未缺席。回顧高雄百年歷史軌跡，市地重劃開發史儼然也是一部高雄都市發展進化史，如果把高雄比喻為一位天生麗質的少女，市地重劃便是化妝師，在市地重劃的巧手打造之下，高雄更將展現其風華絕代的容貌。



日治時期高雄市市徽由「高」字的片假名「タ力」變體成上下兩菱組成，象徵寶錘。



高雄100主視覺
呼應百年城市發展

貳、重劃一百獨領風騷

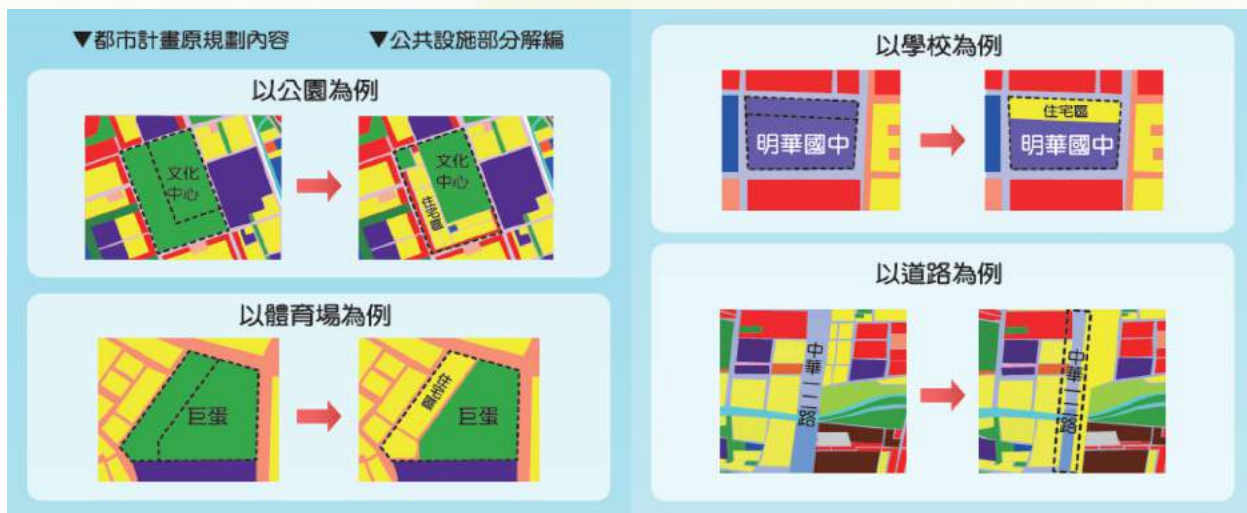
高雄是台灣首辦市地重劃之城市，1957年訂定的「高雄市都市土地重劃施行規程」，奠立台灣市地重劃制度的雛型，自1958年開辦第1期市地重劃至今已逾一甲子。六十多年來，配合都市發展建設，開闢計畫道路、公園、滯洪池等公共設施，實現都市計畫規劃之藍圖，合計辦理130處公辦市地重劃區，面積計3,642公頃，其中取得公共設施用地面積約1,347公頃，提供可建築用地面積約2,295公頃，高雄辦理市地重劃不僅歷史最悠久，期數最多，重劃面積亦居全國之冠，除提供優質的生活環境與居住品質，提升土地利用之效益與價值，更以開發盈餘款支援其他市政建設，落實開發成果全民共享。

高雄辦理市地重劃執全台之牛耳，成果豐碩，且有許多獨具特色之處值得介紹：

一、首創減額使用、重劃創造三贏

1977年高雄市首創減額使用重劃模式，配合高雄文化中心及國民住宅興建計畫，透過都市計畫檢討，將原應辦理徵收的30公頃公園預定地，保留17公頃開闢為文化中心及道路，其餘13公頃變更為住宅區，並徵得全體土地所有權人同意以市地重劃方式開發，此為全台首例減額使用市地重劃區，該文化中心生活圈更是高雄市升格直轄市初期知名之高級住宅區。

迄今為止，高雄市計辦理5處公園、7處學校用地、1處體育場用地及1處道路用地等合計14處，土地面積約188公頃之減額使用市地重劃區，包括文化中心、科學工藝博物館、明華國中、中華路兩側，以及目前北高雄人潮、錢潮最為聚集之巨蛋商圈，重劃完成後，地主分回住宅區土地、市民享有優質建設、政府在財源有限的情況下無償取得公共設施用地，並標售抵費地償還開發費用，可謂創造三贏局面。



二、跨局處合作、重劃效益最大化

市地重劃是實現都市規劃藍圖的工具之一，上依都市計畫指導，公共設施的興闢則有賴工務部門的配合及建管單位的協助，政策及預算上更仰賴議會的支持，方可創造市地重劃的最大效益，因此，與其他局處業務的配合及協調甚為重要。以中都地區第42、68及69期市地重劃區為例，重劃過程中需要遷移工廠及廟宇、安置弱勢居民、更涉及歷史建築與古蹟之保存，地政局協調經發、社會、民政及文化等權責單位共同處理，不僅完整保存國定古蹟中都磚窯廠，同時工務局養工處亦配合重劃期程闢建「中都濕地公園」，創造多樣化的生態景觀，地政局更主動撥提平均地權基金支援新工處興建「中都願景橋」，連結愛河北側美術館特區，延續第44期重劃區發展，成功形塑河岸都市景觀，將重劃開發成果效益最大化。

三、配合招商、提早交地

地政局透過市地重劃引導高雄的城市發展，也樂見民間企業投資高雄，在辦理重劃的過程中，配合市府招商政策及地主開發需求，提早將分配結果確定的土地交接給地主使用。以第94期重劃區為例，土地分配結果於2019年4月公告確定，為配合亞洲新灣區整體開發時程，第90、94、95期重劃區重劃工程將一併於2021年3月開工動土，雖然目前重劃作業尚在進行中，但時代大道北側部分，地主中石化公司已經



中都地區重劃前舊廠房與儲木水道閒置，嚴重影響都市景觀。



中都地區重劃後匯集了人文、藝術、自然、生態等幸福宜居元素，形成環境舒適的高級住宅區。

洽妥招商計畫，需提早使用土地，地政局亦配合於2020年將土地交付予地主開發利用，地政局展現高行政效率，配合地主需求把土地先分配好，交給廠商去開發建設，可以說是政府與民間合力拚經濟的最佳示範。



四、「333」定期標售、調節市場供需

高雄市重劃區開發完成後，抵費地並非一次全部推出標售，早期是考量當時房地產市場景氣等因素，不定期分批分次標售，2003年開始每年固定按季標售，2006年則確立標售「333」制度，1年4次，固定每三個月（3、6、9、12月）的第三個星期三公開辦理土地標售開、決標作業，該固定機制養成投資人定期查詢本市標售資訊及提早籌措資金、準備相關資料的習慣，更可視地方發展與土地供需情形、結合鄰近開發區以推動整體發展，適時酌量推出抵費地標售，安定房地市場、調節供需。標售333口號近年已打響名號並深植高雄市民心中。

五、支援市政建設、地利全民共享

公辦市地重劃開發後如有盈餘，半數撥供重劃區內或周邊地區之公共建設，半數撥充平均地權基金運用，該基金秉持取之於民，用之於民，多係運用於支援地方建設，促進開發區周邊發展，達到「開發地利、全民共享」及「漲價歸公」的目標。基金支援市政建設，主要是以重劃區延伸連結的概念，達到重劃區內及周邊地區共同受益的雙贏效果，投入的建設包括疏通交通網絡，開闢公園綠地、綠美化環境、改善排水系統等，例如2008年間完成的「左楠六條通」，開通緊鄰高鐵左營站第29期重劃區周邊6條道路，改善部分重劃區外聯外道路無法連貫或道路寬度不一等情況及因而衍生之交通不



便、行車安全及治安不佳等問題，2014年間陸續完工通車的「鳳山攏五通」，則開闢及拓寬鳳山及五甲地區周邊巷道，打通鳳山及五甲地區交通網絡，讓高雄市民真正感受「高雄行得通」。其他例如連結中都地區及美術館園區的中都願景橋、中都濕地公園、新光碼頭、前鎮及五甲地區的五甲公園、鳳山區水映公園、市立圖書館小港分館等都是運用基金盈餘投入的公共建設，也是促進高雄宜居的推手。

參、山河海港城--重劃向前行

高雄擁有得天獨厚的山河海港天然優勢，百年來已然成為台灣最璀璨的海港城市，市地重劃在這都市發展的過程中扮演了重要的角色。高雄市現階段正在規劃設計或施工中的重劃工程計有11處，面積合計約174公頃，工程進度均持續推展。近年完工或工程進行中的重劃區，包括配合高雄百年大計--鐵路地下化沿線開發的高雄、鳳山雙車站市地重劃；市府產經政策主推之亞洲新灣區內10處市地重劃區；配合國防部用地活化政策開發第87期（空軍岡山大鵬九村）、第93期（海軍原明德訓練班旁海光四村）、第81期（陸軍大寮眷村）及第89期小港原少康營區等重劃區；以及整治愛河最後一哩路的第100期重劃區，為城市發展打下良好基礎。

一、活化眷村土地、岡山鳳山大躍進

國防部眷村改造後留下不少舊眷村用地，這些土地大多低度利用，用地閒置形成環境、治安死角，因此配合國防部用地活化政策，規劃利用市地重劃方式，加速眷村土地開發的腳步，讓環境窳陋、長期閒置的眷村土地活化新生。

第93期重劃區緊鄰國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」及高雄市最大的零售市場「鳳山共同市場」，本身就相當具有獨特歷史意義，地政局導入永續生態及海綿城市的概念，採共同管道設計、透水鋪面設計等工法，持續兼顧地方發展及生態環境的前提下，推動土地開發業務，重劃完成後，古蹟園區與本重劃區融合，呈現「雙圓」地貌之都市紋理，延續了文化資產價值與都市發展脈絡，透過市地重劃的方式為荒廢的軍事區域注入新的生命，堪稱現代都市治理之典範。



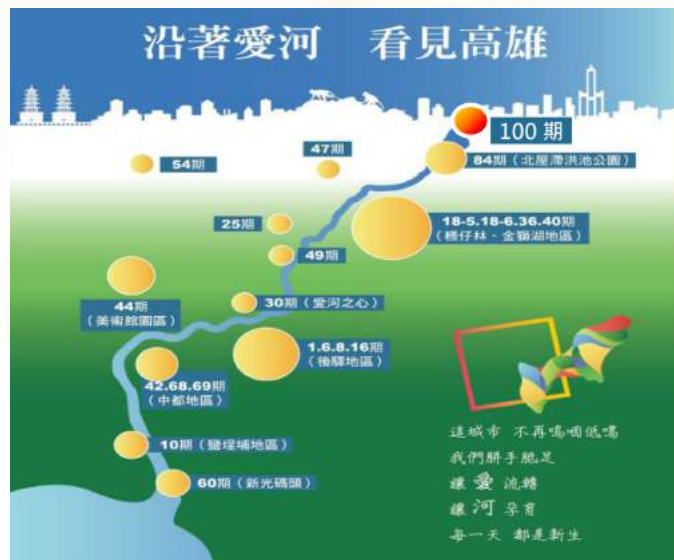
93期重劃區與古蹟園區融合，呈現「雙圓」地貌之都市紋理。

第87期重劃區位在岡山區，面積達到28.8公頃，原本是國防部大鵬九村等眷舍用地。眷村遷移之後閒置許久，地政局以市地重劃的方式辦理開發，是高雄市縣合併後，岡山區的第一個公辦市地重劃區，廣達4.58公頃的公園用地，佔重劃區總面積15%以上，加上該區北眺阿公店溪、河堤公園，南望典寶溪滯洪池及劉厝公園，且鄰近的捷運南岡山站，陸續有護理之家、宴會廳、醫院、以及大型複合式商場進駐，地政局2020年第3季標售本區抵費地，更以每坪51.8萬元、溢價率56.78%標脫，有多達16位投資人搶標，可說是北高雄最有發展潛力的地點之一。

第93期及87期重劃工程雙雙榮獲2019年度城市工程品質獎金質獎，這是對地政局建設成果的肯定。

二、沿著愛河看見重劃

愛河在日治初期稱為打狗川，1920年和高雄市一起改名為高雄川，可見這條河川對整個城市具有象徵性的意義，因為高雄川河畔有一家「愛河遊船所」，一直到1950年代才逐漸被市民稱之為愛河。對於這條孕育高雄的母親之河，地政局透過市地重劃的方式，與都發局、水利局、工務局等單位合作，一同打造親水宜居的生活環境，從出海口處亞灣區的第60期重劃區，續往中上游前進有中都重劃區、第44期美術館特區、河堤社區等，2017年第84期重劃區完成北屋排水整治，2020年第100期重劃區更追溯至愛河源頭，進行排水整治的最後一哩路。



第100期市地重劃區位於仁武區愛河西岸以東、八德一路以南、八德東路以北、曹公新圳以西，總開發面積約20.85公頃。為因應近年極端氣候強降雨情況、維護仁武地區人民生命財產安全，爰依經濟部水利署核定之北屋排水治理計畫，保留草潭埤現有2處面積約4.6公頃之埤塘，以維護原有之生態棲息環境，並可減少因開發所造成之地表逕流增加，減緩鄰近地勢較低地區之淹水情形。市府團隊延續第84期重劃區成功合作模式，再一次展現團隊分工合作絕佳默契，即都發局變更都市計畫，地政局公辦第100期市地重劃，水利局則配合進行重劃區內北屋排水改善拓寬及護岸整治，預期重劃完成後，可釋出約10.40公頃住宅區土地，取得開闢10條道路、4處綠地、1座公園及1座滯洪池等近10.45公頃之公共設施用地，除可結合水岸綠地空間，美化周邊住宅視覺景觀及提升區域整體生活居住環境品質，最重要的是--區域排水一次到位，提高地方防洪保護標準，徹底解決仁武八卦寮地區淹水洪患，完成愛河整治最後一哩路。

三、亞洲新灣區、打造港都新格局

地政局為配合亞洲新灣區重大建設的推動，在多功能經貿園區內（包含前鎮區、苓雅區）共有10處重劃區，另外還有1處為205兵工廠區段徵收區，合計面積約169公頃，現階段已完成第60期、65期、79期、80期、83期等5處，第90、94、95期將於2021年3月動工，第88期將於2021年5月完工，新灣區內的指標性建設高雄市立圖書館總館、高雄世界貿易展覽會議中心相繼完成啟用，沿線捷運輕軌已通車營運，興建中的高雄港埠旅運中心、海洋文化及流行音樂中心均為高雄市增添亮點，將城市藝文活動、文創新興產業帶向港濱，讓高雄得天獨厚的海、港景致融入城市，展現獨樹一幟的城市樣貌。



這個區域過去涵蓋了許多重工業工廠，市政府透過都市計畫變更將原本重工業區規劃為特定經貿核心專用區、特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區等用地，消弭了住宅區與工業區間都市發展的隔閡，扭轉社區與工廠相鄰的命運，帶動鄰近已發展成熟的鄰里社區轉型。地政局則利用市地重劃與區段徵收的方式，將原本工業區雜亂無章的閒置土地，重新區劃為地形方整、大面積大街廓的產業用地，適合企業與廠商進駐開發，同時無償取得公共設施用地，興闢多項大型設施，打造亞洲新灣區成為南部經貿中心，未來更將引進金融、展覽中心、辦公大樓、觀光旅館等產業，扮演高雄拚經濟的火車頭。

四、鐵路地下化、重劃縫合城市紋理

鐵路地下化工程是高雄舊市區浴火重生的重大交通建設，政府投入近千億元建設經費，對於高雄的未來發展、景觀再造、交通運輸等，可說是非常關鍵。自2009年動工，已陸續完工通車，未來10個新車站就像是10顆大珍珠，用鐵路串聯在一起。而高雄車站及鳳山車站更是其中最大、最璀璨的二顆明珠。



第71期重劃區位於高雄車站及車站以東地區，都市計畫配合鐵路地下化沿線開發需求規劃市地重劃整體開發區。開發完成後，鐵路下地加上自由路及復興路的連通，地面綠色廊道的建設，高雄車站前後站商業活動將可連結聚集，建構整合強化車站周邊地區之商業發展機能，促進舊市區再發展，重塑市中心門戶意象。

第85期重劃區位於鳳山車站及車站以北地區，鳳山火車站是鳳山地區的交通運轉中心，但火車平面鐵道阻隔車站南北兩側的交通及商業活動，周邊道路難以紓解高負載的交通流量，周邊腹地的商業活動亦因而無法更蓬勃興盛。為解決鳳山車站區域交通及都市發展困境，配合鐵路地下化計畫，建構大鳳山整體路網系統，透過變更都市計畫整體規劃，以市地重劃方式整體開發原鳳山車站及周邊地區。重劃區南側接合已整治完竣的曹公圳綠帶，營造親水環境，開發完成後，連通周邊道路系統，創造商業振興、舊市區再發展的新契機。

肆、肇劃大高雄--重劃百分百

回顧百年來的城市發展，高雄是一座歷經戰爭、重工業化到今日逐漸轉型為創新宜居的城市，在華麗轉身的過程中，市地重劃扮演了功不可沒的關鍵推手，透過市地重劃，我們縫合了鐵路切割的都市紋理、解決地區發展的瓶頸，賦予閒置土地新的生命，帶動土地價值和投資效應，同時整治排水、導入生態工法、興闢公共設施，開創優質、樂活的宜居環境，將高雄打造成為生產、生活、生態三生一體的永續城市，在城市發展的過程中，市地重劃就像火車頭一般帶領著高雄勇敢前行，換言之，高雄就是一座重劃的城市。

就在高雄跨越一世紀的歷史時刻，地政局也特地舉辦「土地開發暨地政服務成果展」活動，開幕典禮於2020年12月15日上午10點在高雄市政府四維行政中心一樓府前廣場熱鬧登場，林欽榮副市長及高雄市不動產相關公會代表等多位貴賓均蒞臨會場，讓成果展活動倍增光彩。未來，地政局將繼往開來，秉持高雄百年的光榮歷史與重劃百期的豐碩成果，貫徹市地重劃的核心目標與價值--開發地利，市民共享，並繼續提供優質的地政服務，讓全體市民感受到土地開發帶來的城市進步與美好生活。



都發局推出5項新制和規劃 為高雄房市注利多

◎薛時齊

高雄市長陳其邁上任以來，在副市長林欽榮領軍之下，高雄市政府都市發展局推出「都審135」、「都更168」、「鳳山中城雙核心」、「亞灣通盤檢討和特貿三招商」、以及「捷運紅線岡山路竹延伸線」等5項新制和規劃，將增加企業投資高雄的誘因，有利高雄房地市場的蓬勃發展。

高雄都發局長楊欽富表示，為了落實陳其邁市長「產業轉型優先」的施政理念，打造高雄成為有效率及競爭力的城市，都發局檢討都市設計審議制度「1次改革完成、修正3個都審核心法規、推出5大行動方案」，新增委員會簡化程序，民間建案最多可省時64%。

他說，未來都設會的審議量能，將會放在公領域，由委員會的主任委員督軍，為公共工程的品質把關，至於民間開發案，則委由專案或簡化委員會，採分級、分流的方式辦理，增加開會頻率，案件隨到隨審，加速行政審查流程，減少不必要的行政與時間成本。

力推高雄都更168專案

楊欽富指出，為了配合民間都市更新效率，林欽榮副市長提出「高雄都更168專案」，並



都發局檢討都市設計審議制度「1次改革完成、修正3個都審核心法規、推出5大行動方案」。

予以法制化，藉由專案審議加速都更案件。「高雄都更168專案」，是指更新單元內土地及合法建物所有權人100%同意實施都市更新，且全無爭議者，都發局將在都市更新事業及權利變換計畫報核送件後6個月（180個工作天）內，完成相關行政作業程序，並於更新事業計畫核定後2個月內，完成建照審查，核發建照。

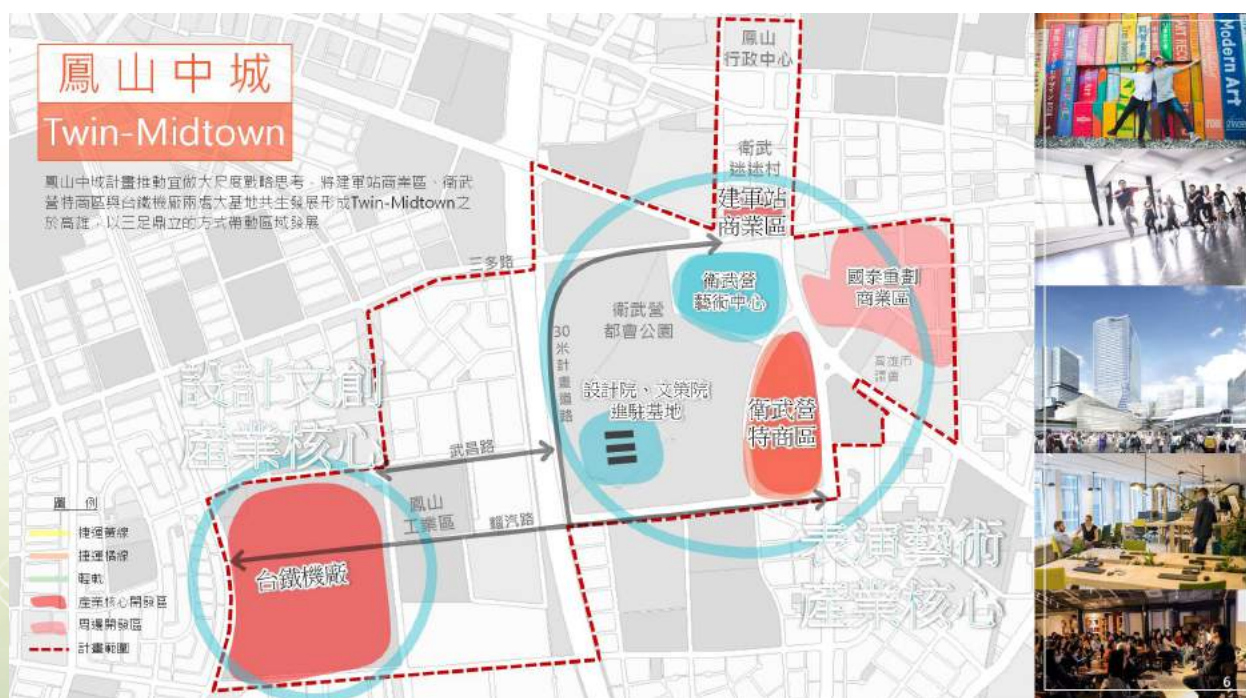
「高雄都更168專案」是全國都市更新案審議程序最為快速的，藉著明確精進都更案件的審議時程，提高所有權人們更新整合誘因，降低都更審議時間成本，也增加民間業者的整合意願。

楊欽富表示，在林欽榮副市長的指導之下，台鐵高雄機廠已啟動辦理工業區變更，重新賦予新定位與機能，都市計畫變更回饋市府用地，短期可以作為設計產業孵化基地，引入各種產業製程以及設計等產學共創產業，以接合及促進鳳山工業區的產業茁壯成長，與衛武營的表演藝術產業雙輝映，中長期則可透過公辦都市更新帶動該區及周邊住宅與商業區發展，並融入低碳及生態概念，另外，也提出應優先打通高雄機廠和衛武營間的交通串聯，促進高雄機廠--鳳山工業區--衛武營間緊密發展。

因為，林欽榮認為，台鐵機廠不僅是台鐵的重要資產，更肩負著來自鳳山、前鎮及苓雅居民關於地區發展轉型、環境品質提升的殷切期盼，將攜手台鐵局與市民同心，共同促成鳳山中城計畫的落實，創造三贏局面。



高雄都市更新168專案



中城（衛武營及台鐵機廠）發展構想示意圖

5G+AIoT智慧城市示範區

此外，為了呼應陳市長建構亞洲新灣區為5G+AIoT智慧城市示範區，高市府已於今年啟動都市計畫通盤檢討，楊欽富說，針對「特倉三」及205兵工廠等，市府將有整體規劃，包含產住綜合開發、調整新興產業土地使用、研訂開發獎勵機制，力推5G+AIoT等新創產業招商引資，促使高雄產業升級、創造就業。

「特貿三」是高雄亞洲新灣區內，首件由台電與市府合作的招商案，前2次招商因採一次開發，面積達1.6萬坪，而且以設定地上權為主要方式，因無人投標而流標。陳市長就任後，市府考量市場的胃納量及廠商投資風險等，重新劃分合理招商規模，並增加權利變換比重及住宅使用比例，以提高投資誘因。

他說，「特貿三」開發案採公辦都更，具有政府主導、示範開發及產業政策等綜效，市府透過此項開發，可分回樓地板面積，作為5G+AIOT創新企業、青創基地，帶動相關產業鏈的發展，並達到開發地利共享的市政目標。

岡山路竹延伸線將動工

楊欽富指出，除了亞灣通盤檢討、「特貿三」招商之外，國發會已審定岡山路竹延伸線（第二A階段）綜合規劃案，預期近期將可獲中央核定路線，起點銜接岡山車站到市區南端的南路竹站，預計將服務岡山、路竹及湖內地區35萬民眾及創造當地7.5萬個就業機會。

他說，林欽榮副市長已經指示捷運局加緊作業，希望明年底能動工，並評估啟動沿線的聯合開發招商，未來，市府也將持續爭取路線往北延伸至大湖站，以提供路竹湖內地區便捷的交通建設。

他表示，林榮欽副市長認為，未來路竹、湖內地區，無論是捷運線的延伸、沿線聯合開發案的招商引資，甚至是產業園區腹地擴增及優質生活環境的整體策略性規劃，也要求都發局啟動都市計畫與非都市計畫土地再發展策略規劃作業，透過綜合規劃型塑新生活及產業空間，促使高雄整體發展。



亞灣全景--為了呼應市長陳其邁建構亞洲新灣區為5G+AIoT智慧城市示範區，高市府已於今年啟動都市計畫通盤檢討。

高雄南北世紀縫合 城市風貌蛻變 建築業商機無窮

◎薛時齊

今年2月27日，農曆年後，改變高雄城市風貌的最大動作之一，就是啟動橫隔南北高雄長達27年的中博高架橋拆除作業，如果再加上高雄鐵路地下化之後，陸續拆除的自立陸橋、填平的中華地下道、以及大順路橋、澄清路橋等完成拆除，高雄這座城市已經完整結合在一起，這些橋樑或地下道的縫合，佐以鐵路地下化變身的綠園道，都將成為高雄營建、都更的全新動能。

大高雄不動產開發公會理事長林詠盛，對高雄「世紀縫合」的工程，給予滿滿的掌聲，他認為，一座城市因為天橋、地下道的阻隔，都會發展，絕對有礙，也會讓人有「被分開」的不好感受。

將近30年來，高雄人被分隔南北兩地的命運，終於隨著政府編列998.69億元的預算，啟動、完成高雄左營到鳳山、大約15.37公里的工程而結束，更重要的是，除了左營、高雄和鳳山等3個既有車站地下化之外，沿途新增7處台鐵捷運化地下通勤車站，包括內惟站、美術館站、鼓山站、三塊厝站、民族站、科工館站、以及正義站，完善公共交通運輸網路，原軌道部份，更成為舉國罕見的綠園道，提供高雄人更好的休憩空間，提升城市景觀與美觀。

感受完全不同

林詠盛說，隨著各項相關工程的陸續完工，高雄南北距離、區域隔閡的版圖，將不再具有障礙，高雄人「感受完全不同」，這樣的結果，對高雄這座城市的長遠發展，具有重大里程碑的時代意義，當城市美學、建築美學大幅提升之後，對於房地產市場的發展，「加分非常多」。

他舉例表示，不只已有房地產同業在台鐵捷運化地下通勤車站生活圈，推出叫好又叫座的建築個案，早在鐵路地下化工程進行之際，就已有許多洞燭先機的同業，默默插旗、收購綠園道兩旁、週遭的老舊房子，以便未來進行都更、或危老重建工程。

我相信，一旦有機會取得這些區域的土地，一定有許多建商樂意在綠園道、或是台鐵捷運化地下通勤車站生活圈，推出受到買家歡迎的建案。

如同日本大阪梅田車站

此一願景，正逐步落實，因為，縫合南北高雄的工程，在108年的農曆年後，高雄市政府為了配合鐵路地下化，就已陸續啟動青海陸橋、青年鋼便橋、自立陸橋、大順陸橋、自強陸橋、維新陸橋、以及中華地下道拆除作業。

接著，最具歷史意義的是，今年2月27日，連結北高雄和南高雄的中博高架橋，也正式啟動拆除工程，並規劃在2023年完成站東區域車站結構物興建工程、站東路開闢工程，屆時，除了將具有更便捷的轉乘服務，站區商業大樓及旅館啟用之後，高雄車站生活圈將如同日本大阪梅田車站，形成大面積複合式商業區域。

如同高雄市的大家長陳其邁以及高雄交通局所說的，未來的高雄火車站生活圈，將如同大阪梅田車站一樣，形成大面積複合式商業區域，帶來新的城市樣貌，成為未來區域發展的新引擎，同時，以「車站城市」（Station City）的面貌，迎接訪問高雄的國際旅人，並進一步推升高雄在國際上的形象。

中博地下道、高架橋大事記

日期	內容
1987年	中博地下道完工啟用
2002年	因路鐵路地下化工程的站體空間需求，停用中博地下道
2003年5月	中博高架橋竣工並通車啟用
2009年10月	考量地下化施工因素，建議取消中博地下道改採平面道路
2012年	專案小組協調會正式會議確認取消施作「中博地下道」
2018年	鐵道局提送中博臨時高架橋拆除交通維持計畫
2020年11月	決議「站西道路」改採雙向6線道方案施作
2021年2月	站西路2月8日開闢完成
2021年2月	2月27日開始中博高架橋拆除工程，9天拆除高架橋南北引道
2021年3月	3月8日開通站西路，後續以2個月時間進行橋體拆除工程
2022年	遷回高雄車站帝冠建築，同年9月站東路通車
資料來源：高雄市政府	



今年2月27日，連結北高雄和南高雄的中博高架橋，正式啟動拆除工程。



隨著各項相關工程的陸續完工，高雄南北距離、區域隔閡的版圖，將不再具有障礙。

高雄市110年公告 土地現值平均調幅0.76%



高雄市110年公告土地現值經地價及標準地價評議委員會衡量各項影響因素與市場動向後，於109年12月21日評議通過，110年公告土地現值全市平均調幅為0.76%。

綜觀本市房地產市場發展，統計今（109）年截至11月底買賣件數為40,180件，較去年同期40,545件微幅減少365件約0.9%。由於年初受新冠肺炎疫情影響，整體社會及經濟發展呈現暫緩趨勢，惟第3季因疫情趨緩，政府政策積極擴張內需市場，並推動台商回台投資方案，吸引海外資金回流，致本市不動產交易量呈現增加趨勢，統計109年第3季買賣件數為12,210件，較去年同期10,044件增加2,166件約21.57%。

高雄市政府地政局陳冠福局長表示，公告土地現值是反映房地產市場動態與建設成果，今年房地產市場因受低利環境及市場資金充沛影響，加上本市自住剛性需求仍在，建商推案量逐漸去化等因素，不動產交易價格略有上漲，所以110年公告土地現值平均調幅是微幅上漲，主要調整重點著重於重大建設完工地區，如台鐵捷運化沿線、高架橋拆除、地下道填平、綠廊道完工地區，及重劃區新開發完成地區；此外非都市土地開發許可用地變更地區因受土地使用管制強度影響，公告土地現值也予以反映；另外，交易熱絡地區也是此次調整重點。

110年公告土地現值評議結果，全市平均調幅為0.76%，各行政區漲幅前5名分別為前鎮區1.57%、鳳山區1.21%、岡山區1.16%、路竹區0.94%及鼓山區0.93%，除路竹區主要漲幅是因轄區內有多達41公頃土地因非都市土地開發許可用地變更而現值調漲外，其餘行政區則多因交易熱絡反映市場行情，或受惠於重大建設完工及重劃區新開發完成反映開發成果等因素而調整。

110年本市最高地價區段仍由位於南高雄中山二路與三多四路口的大遠百貨公司第8度蟬聯，公告土地現值維持每平方公尺57萬元，換算每坪約為188萬元。北高雄最高地價區段亦仍為漢神巨蛋附近博愛二路一帶，公告土地現值維持每平方公尺為44萬元，換算每坪約為145萬元。最低地價區段則為與台東縣、花蓮縣、南投縣接界的國有林班地，每平方公尺公告土地現值為41元。

「公告土地現值」係為土地移轉及設定典權時，審核土地增值稅之依據，亦在合理反應土地價值並達成全市地價之均衡性及公平性，調整作業均經過各地政事務所地價人員實際訪查、蒐集交易案例，結合實價登錄資訊彙整估計而成，調整結果已於110年1月1日公告，本會會員同業先進可上高雄市政府地政局網站(<http://landp.kcg.gov.tw>)查詢或逕赴高雄市各地政事務所查閱。

史上最大缺工潮來襲 公會疾呼比照公共工程開放移工

◎張雅雲

去年以來台灣遭遇有史以來最大缺工浪潮，加上人口高齡化、少子化，技術工後繼無人，營建業面臨缺工的規模之大、人員補足期之長、工資上漲之幅度，各項指標均超越往年，狀況日益惡化，全台建商叫苦連天。

缺工背後反映出的是，受限人力缺口造成營建業不惜加價搶人，施工工期延長、延遲交屋等糾紛增加，大高雄不動產開發商業同業公會提出開放外籍移工訴求，呼籲政府釋出相關配套措施，提供彈性人力因應。

市場上到底有多缺工？根據行政院主計總處最新公布的2020年8月的職缺統計，營建工程業職缺1.5萬個，職缺率為2.97%，不只較上年同月增加0.35個百分點，更創下2009年以來最高紀錄；不動產業職缺率達5.07%，也是2011年以來最高。

科技業加價搶工惡性循環

業界觀察，2020年受疫情影響，不少台商回流建廠，又有南科的台積電等高科技廠房開高價搶工，全台灣大量建案與公共工程都呈現缺工嚴重的狀況。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會副理事長洪光佐透露，「缺工的事實，去一趟工地就可以明顯感受到」，現在走進施工中的工地，每個工人最少都50、60歲以上，甚至連70歲的工人都在抹土水。而且，幾乎看不到年輕人。

缺工的結果，就是建商不論是模板工、水電工、鋼筋工、泥水工都要加價搶，以往模板工日薪2500元，目前開到日薪約2800元，換算下來月薪高達7萬，轉眼另一個工地日薪增加100元，又吸引工班跳槽。洪光佐坦言，甚至有接台積電的工班說，台積電祭出「做5天領6天」的薪水，就是希望他們可以待到完工。



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會副理事長洪光佐指出，隨各地缺工的排擠效應逐漸顯現，全台灣大量建案與公共工程都呈現缺工嚴重的狀況。

公共工程移工20年來最大鬆綁

洪光佐指出，年輕新血不願到工地，即使提供高薪也沒人來，出現技術斷層；且本國勞工逐年老化，政府又禁用外籍移工。隨各地缺工的排擠效應逐漸顯現，如何紓解缺工壓力，各家解法不同，有包商提高薪水誘因、公共工程則是向外求援。

為了推動公共工程振興經濟，日前勞動部再度大幅放寬。繼放寬政府公共工程聘僱移工門檻由100億大幅調降為10億元後，最近再進一步放寬到1億元以上、工期1年以上公共工程都可以聘僱移工，是近20年營造業移工政策最大鬆綁，預估至少可增加2000名營造移工，解決部分緊繃的人力缺口。

至今遲遲未鬆綁的民間工程，台灣省不動產開發商業同業公會聯合會理事長黃啟倫直指，政府想透過打房降低房價，應該也要想辦法解決營建成本節節高昇的問題。否則當麵包的原物料麵粉，以及製作麵包的人工都很貴的時候，怎麼可能買到便宜的麵包？



台灣省不動產開發商業同業公會聯合會理事長黃啟倫認為，政府不只應該開放技術移工，甚至應該要提供「技術移民」。



缺工的結果，就是建商不論是模板工、水電工、鋼筋工、泥水工都要加價搶。

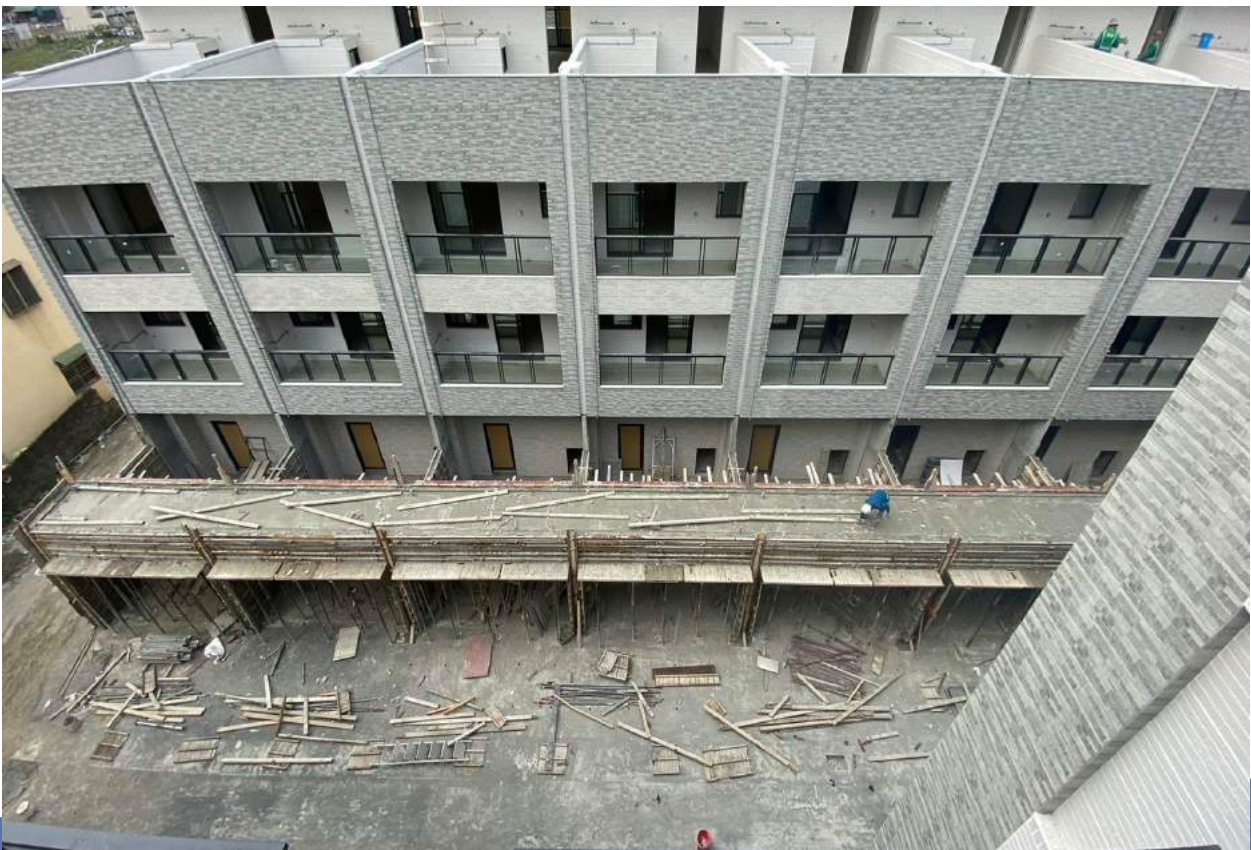
缺工白熱化！提供技術移民機會

缺工造成的蝴蝶效應，不只是建商延長工期，無法如期交屋造成已購客糾紛，甚至會因成本高漲墊高建安成本，建商不得不反應在房價上，造成新的居住正義社會問題，若不及早因應，未來恐更惡化。

黃啟倫說，營建業缺工到甚至有仲介加價挖角看護，這些非法外籍移工，成了業界不能說的秘密。勞力缺口太大，黃啟倫認為，民間工程若能比照公共工程開放外籍移工，能有效降低缺工困境。

例如杜拜引進大量從事較基層、低薪的勞務或服務業的外來移工，提高國家整體生產力。而且政府不只應該開放技術移工，甚至應該提供「技術移民」的機會，鼓勵具有專業技術的外籍移工在簽證到期後，申請入籍並取得台灣身份證和護照，以補充台灣人口負成長與勞動人才的不足。

同時，民間開放外籍移工，不用遍地開花到各個小工地，可由具一定規模的工地申請外籍移工，好處是可以集中管理，達到規模經濟，同時可以釋放部分本國勞動力至小規模工地，降低建商高價搶工的壓力，也減輕房價居高不下的民怨。



缺工造成的蝴蝶效應導致成本高漲，建商不得不反應在房價上，造成新的居住正義社會問題。

【郭騰鴻小檔案】

現職：容誠開發總經理
大高雄不動產開發公會建築法規委員會召集人
年齡：54歲（民國56年次）
出生地：台南市
學歷：成功大學都市計劃學系研究所碩士
經營理念：誠信・敬業・創新・關懷
近期推案紀錄：「園の文華」、「學の文華」、「森の文華」
「圓方文華」、「沐の文華」等
資料來源：郭騰鴻

郭騰鴻

一招差異化殺出小宅爆量紅海

◎張雅雲



2009年金融海嘯浪潮重創全球經濟，面對如此嚴峻環境，容誠開發總經理郭騰鴻眼光快狠準，在2009年危機入市，成立容誠開發；如今，面臨地價、營建成本不斷上漲、小宅推案爆量的衝擊，郭騰鴻以透天逆勢突圍，提出以自住客為主以及透天別墅的價值主張，在大型建商環伺下，塑造差異化的策略定位，成為品牌永續經營的關鍵。

郭騰鴻一路做好磨練技術的基本功，2008年金融海嘯來襲，在營建業景氣低迷時，2009年看準時機，趁地價回檔逢低布局，成立容誠開發，靠著深厚的營造經驗、經營品牌的能力，加上對建築的熱情，快速在競爭激烈的房地產市場立足。

◀容誠開發總經理郭騰鴻表示，推案最重視「產權清楚、結構安全、歷久彌新」。

贏得顧客高度認同

不只是賺時機財，郭騰鴻闖出景氣重圍，從透天推案起家，在所選的每個區域深耕，依照自己步調推案，打造的是一個「品牌」，不以推案數量取勝。經營理念最重視「產權清楚、結構安全、歷久彌新」，至今推案皆以透天產品為主，目前銷售中的新案包括位於鳳山「沐の文華NO.5」、仁武「丰禾文華一期」等，在潛銷期就有鎖定透天的品牌支持者早早卡位購屋。

房地產同業觀察，這波資金行情帶動房市飛漲，加上近年地價、營建成本不斷上漲，競爭對手紛紛湧入南台灣搶地且發展迅猛，要站穩腳步並不容易，透天產品在高雄愈來愈稀少，建商大多轉推大樓，全面推案小宅化並以2~3房為主力，郭騰鴻反倒堅持興建透天，與市場主流有很大的不同。

相較其他建商，郭騰鴻認為，透天產品在目前已飽和的2~3房市場，目標客層清楚，加上基地坪數不需要太大，可伺機尋找市場推案縫隙，締造藍海「差異化」與「適客化」圈粉。

專屬APP導入資訊行動化

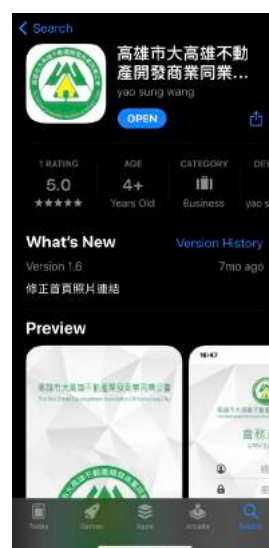
同時每個建案皆依據所在的地段條件，採因地制宜的設計，例如「沐の文華NO.5」就是打造市中心難得的大面寬水岸公園別墅，搭配日式湯屋，大受民眾好評；「丰禾文華一期」更依據客戶不同需求，增加電梯設計，展現超乎期待的適客化，同時提供最完善且即時的售後服務。且這些作品都有貫穿其中的共同堅持，「誠信 · 敬業 · 創新 · 關懷」的經營理念，就是容誠開發最鮮明的識別。

而在高雄市大高雄不動產開發商業同業公會中，郭騰鴻同時擔任建築法規委員會召集人，同步引進創新的概念，2020年推動公會打造「高雄市大高雄不動產開發商業同業公會」手機會務APP，結合行動裝置在IOS、Android上架，要做會員社交生態圈，導入資訊行動化。

公會網站全面轉型升級

最大優勢是運用手機APP隨時隨地就能查詢公會訊息，甚至會員可以立即在APP報名參加教育訓練、會員參訪等公會活動，提供更直接、即時的會員服務，過往的會刊也能直接在手機上下載閱讀，開啟數位轉型。

同時也推動公會網站啟動改版2.0計畫，2006年設立的公會網站，提供新案推薦的功能，不過如今網站平台多元，讓購屋族有更多選擇，公會網站改版後，更聚焦在服務會員的功能，主要提供包括房地產最新的招標訊息、相關法令實施等，當作產業共構的平台，透過各會員間進行最新技術交流，發展跨域整合全面升級。



2020年推動公會打造「高雄市大高雄不動產開發商業同業公會」APP，導入資訊行動化。



「沐の文華NO.5」規劃市中心難得的大面寬水岸公園別墅，創造差異化。



容誠開發推案皆以透天產品為主，在潛銷期就有鎖定透天的品牌支持者早早卡位購屋。

【劉人豪小檔案】

現職：華雄建設董事長特助
大高雄不動產開發公會新世代委員會會長

年齡：30歲

出生地：高雄

學歷：成功大學建築研究所碩士

經營理念：華雄建設董事長特助、大高雄新世代委員會會長

近期推案紀錄：「楠梓瀚」、「交響樂」
「音樂河」、「華雄天地」等

資料來源：劉人豪

劉人豪

華雄用品質出發，低調提升住戶好感度 ◎張雅雲



消費者在購屋前，一定有使用網路搜尋建商口碑的習慣。1991年成立的華雄建設機構，董事長劉文城30年來低調穩健經營，在網路上創造零負評的好口碑，甚至案名比公司更出名，二代劉人豪5年前進入管理階層後，開始加強注重品牌形象，如何提升一般民眾對華雄品牌的好感度，考驗二代的功力。

劉文城是建築本科出身，曾擔任高雄市政府建管課公務員，當年身兼數職一手包辦審圖、驗收、調解鄰房糾紛等，這些處理的經驗都化為創業的養分，1991年創業後，讓劉文城堅定以「自住」的精神蓋屋，「誠信、踏實、永續、創新」則是一貫堅持的經營理念。

◀劉人豪開始加強注重品牌形象，提升一般民眾對華雄品牌的好感度。

30年來，多鎖定高雄重劃區陸續推出上千戶透天造鎮型產品，低調穩健的經營風格，受到已購客的大幅認同，最初以案名「花町墅」系列打響名號，「花町墅」3個字，在高雄房地產界幾乎無人不知，無人不曉，但華雄的名氣卻比案名還低。

先成立華雄官網

劉人豪5年前進入公司時，發現連官網都沒有成立，第一步先成立官網，開始加強與消費者溝通、強調永續經營的品牌形象、售後服務，善用忠實粉絲的力量和影響力，增加客戶對華雄的信任感和好感度。

而他在接觸土地開發後，更加認同父親當初「賣房，也賣好環境」的理念，對民眾來說，買屋，最關鍵的始終是地段，土地是建築的根本，也是最重要的原物料，建築只是加工業，地段就是建案成敗的關鍵。

重視居住舒適度

因此華雄的選地原則大多挑選位於楠梓、鳳山、仁武等重劃區或市區外圍的區域，基地面積要500坪以上、盡量有景觀的土地，同時周邊沒有嫌惡設施。優點是基地夠大，在空間規劃上，重視室內的採光、通風、一定採平面車位的設計，且周邊較少老舊鄰房，降低施工糾紛。

「把房子蓋到自己想住就對了！」劉人豪說，華雄重視的是居住的舒適度而不是銷售速度，十分重視事前的規劃和施工品質。雖然房子由手工打造，小瑕疵在所難免，強調售後服務對建商絕對有加分，但必須先有優良的施工品質才有意義。

否則即使建商願意延長保固、負責維修，次數一多還是難免煩人，因此在「看不見的細節」方面，華雄也非常挑剔，包括在浴室門檻利用工法，阻斷毛細現象，降低漏水機率，過保固期仍提供諮詢修繕服務等。

進軍租賃穩定現金流

以自住為出發點的理念，讓華雄即使是推出2房產品，坪數最少也是26坪起跳，能具備小宅的完整機能。例如位於楠梓「交響樂」、「音樂河」，規劃2~4房，中高樓層具後勁溪等景觀，「交響樂」早早在預售階段就完銷；「華雄天地」位於仁武，正對高雄高爾夫球場，具綠地景觀，景觀加規劃成功吸引大批自住客埋單。

接下來的推案，位於高雄大學特定區的援中路新案，同樣位於後勁溪河景第一排；未來在楠梓82期重劃區，也將推出捷運景觀宅，對中產階級來說，「是房價C/P值很高的選擇。」

面對地價、營建成本不斷上漲，不少建商開始斜槓跨界多角化經營，劉人豪認為，建築是加工業，利潤愈來愈薄，華雄未來除了考慮保留精華地段的自有大樓店面、透天店面外，也開始評估投入租賃市場，在醫院、學校、科園園區等周邊有穩定租屋市場的區域，興建宿舍大樓，採只租不售方式，保障未來現金流可以穩定進帳，在既有營建優勢的基礎上，發展第二成長曲線。



「華雄天地」正對高雄高爾夫球場，具綠地景觀，景觀加規劃成功吸引大批自住客埋單。



華雄以自住為出發點，挑選基地面積要500坪以上、盡量有景觀的土地，同時周邊沒有嫌惡設施。

現況交屋法律問題研析

◎洪恩法律事務所 洪梅芬律師

一、法律問題

就中古屋買賣，買賣雙方於契約中約定按現況交屋，是否將出賣人關於房子瑕疵擔保義務，限制在擔保「房屋交付時，具有中古屋通常之效用」？出賣人對於買受人是否應負民法第354條物之瑕疵擔保責任？

二、上開疑義，依臺灣高等法院臺南分院97年度上易字第68號判決意旨，認為買賣雙方既約定按現況交屋，即係有以特約限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務之意，限制在擔保「房屋交付時，具有中古屋通常之效用」範圍內，採取有利出賣人之見解。該判決理由擇要如下：【…四、再按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第三百五十四條第一項前段定有明文。惟除出賣人故意不告知其瑕疵者外，買賣雙方得以特約免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務，此觀同法第三百六十六條規定亦明…（五）綜參上開各情：

(1)兩造間既約定按現況交屋，即係有以特約限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務之意；參照兩造上開特約：「交屋前屋況由賣方負責，交屋後由買方負責」者，堪認兩造特約就出賣人關於本件物之瑕疵擔保義務，限制在擔保「房屋交付時，具有中古屋通常之效用」範圍內者，應堪肯認。

(2)其次，系爭房屋固然存在如原審法院及臺灣省建築師公會初勘報告所載之上開各項缺失，惟其缺失無非係牆壁滲水，油漆脫落、天花板龜裂、窗戶下半部滲水等等，核係一般中古屋普遍常見現象，惟其整體建築物結構現況尚屬安全。是系爭房屋雖存在上開瑕疵而減少其通常效用，然不影響整體建築物結構之安全，即非屬房屋之重大瑕疵。

(3)再者，房屋自興建後，於使用期間內難免經歷風吹、日曬、大雨、地震等大自然力量的破壞；尤其台灣地區屬於海島型氣候，每年梅雨季節期間，長達數十日連續不間斷大雨傾洩而下；加上處於地震頻仍地帶，每年大小地震不斷等等，對於房屋都造成一定程度之損害。是以不論房屋原所有人如何盡力維護，亦無法擔保使用年限久遠之房屋絕對不

漏水或不滲水；按諸一般常情，中古屋之屋況難與新屋相比擬，核係買賣中古屋市場中廣為週知之一般常識。…綜上，系爭房屋於交付時僅存在無損於建物結構安全，且為中古屋普遍常見之滲水瑕疵，雖有損於通常效用，惟兩造間就買賣標的物房屋既約定按現況交屋，即係以特約就出賣人關於本件物之瑕疵擔保義務，限制在擔保「房屋交付時，具有中古屋通常之效用」範圍】

三、綜上，依臺灣高等法院臺南分院97年度上易字第68號判決意旨，買賣雙方得以特約免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務，則若買賣雙方於契約中約定按現況交屋，即係限制在擔保「房屋交付時，具有中古屋通常之效用」，買受人不得再主張民法第354條物之瑕疵擔保責任。

■ 有關本市推動建案聯合挖掘案協調整合事宜

依據：高市工務道字第10942076300號函

說明：

- 一、依據本局109年11月6日高市工務道字第10941039200號函賡續辦理。
- 二、為促進道路挖掘整合，減少重複刨鋪，起（承）造人自110年1月1日起申請通過之聯合挖掘整合案件，由本局協助以固定於每星期二、四召開建案聯合挖掘協調整合會議為原則。
- 三、另建案聯合挖掘協調整合會議日程表，將於每星期一於本局道路挖掘管理中心--最新消息（<https://pipegis.kcg.gov.tw/Homepage/index.aspx>）公告次一週協調整合案件，不再行函文通知開會，故請各單位協助轉知所屬機構、會員，以利建案聯合挖掘協調整合會議進行。

■修正「高雄市政府工務局建築物工程造價及調整原則」第三點及第二點附表，並自110年1月1日生效。

依據：高市工務建字第10941878100號函

說明：檢送本局修正「高雄市政府工務局建築物工程造價及調整原則」第三點及第二點附表。

高雄市政府工務局建築物工程造價及調整原則

中華民國102年2月21日高市府工建字第10230927600號令訂定

中華民國104年1月12日高市府工建字第10340396300號令修正

中華民國105年10月17日高市府工建字第10537619900號令修正

中華民國109年11月26日高市府工建字第10941261700號令修正

- 一、本原則依高雄市建築管理自治條例第三十條規定訂定之。
- 二、建築法第二十九條及第八十六條所稱建築物造價，依下列規定為之：
 - (一) 建築物工程造價，依附表一之工程造價標準表計算之。
 - (二) 依據高雄市綠建築自治條例，應設置綠建築設備或設施之建築物，未依規定設置者，其設備或設施造價依附表二之申請綠建築設備及設施經費繳納代金計算公式表計算之。
- 三、前點附表應依下列規定檢討調整：
 - (一) 至少每二年依高雄市營造工程物價指數銜接表檢討一次。
 - (二) 前款之檢討，於指數年增率增減幅度累計逾百分之二時，應予調整。
 前項指數年增率檢討基準年，以上次調整年為依據。
 建築物工程造價調整時，其單價計至十位數，餘數採四捨五入方式計算。

附表一：建築物工程造價標準表

構 造 類 別		單價（新臺幣：元／平方公尺或公尺）		備 註
構 造	建築物樓層數	一百一十年一月一日起	一百一十一年一月一日起	依本市營造工程物價指數銜接表所載，因一百零八年營造工程物價指數年增率已達百分之六點七七，爰依本原則第三點檢討修正本標準表，檢討結果為建築物工程造價調整增加百分之七。為避免造價物價波動過劇，本次採分二年調足之方式，於一百一十年一月一日起調整百分之三點五，再於一百一十一年一月一日起調整百分之三點五。
鋼筋混凝土結構造、鋼骨鋼筋混凝土結構造、鋼骨結構造	一至五層建築物	五千九百二十	六千一百二十	
	六至九層建築物	七千五百一十	七千七百七十	
	十至十二層建築物	九千一百九十	九千五百	
鋼筋混凝土結構造	十三至十六層建築物	九千五百四十	九千八百七十	
	十七層以上建築物	一萬零一百四十	一萬零四百九十	
鋼骨鋼筋混凝土結構造	十三至十六層建築物	九千六百七十	九千九百九十	
	十七層至三十層建築物	一萬零二百七十	一萬零六百一十	
	三十一層以上建築物	一萬二千四百二十	一萬二千八百四十	
鋼骨結構造	十三至十六層建築物	一萬零七百四十	一萬一千一百一十	
	十七層至三十層建築物	一萬二千零六十	一萬二千四百七十	
	三十一層以上建築物	一萬四千四百九十	一萬四千九百八十	
鋼筋混凝土加強磚造		四千五百三十	四千六百九十	
磚造、木造、石造		三千二百二十	三千三百三十	
鋼鐵造		四千五百三十	四千八百五十	
圍牆		一千六百七十	一千七百二十	
太陽能光電發電設施		二千五百九十	二千六百八十	
附註：一、本工程造價標準係作為本府工務局收取建照規費及罰款之核算依據，其內容不包括水電及建築設備。				
二、本表未列之工程項目，以實際施工所需之工程費用為準。				

附表二：申請綠建築設備及設施經費繳納代金計算公式表

綠建築設備及設施	金額計算方式	備註
高耗能燈具	使用高耗能燈具數量 $\times W \times 8\text{hr}/1000 \times 30\% \times$ 經濟部核定公告各類用電電價（元/度） $\times 365\text{天} \times 5\text{年} \times 50\%$ 。	1 度電 = $1000W \times 1\text{hr}$
太陽光電發電設施	(1)工廠類建築物：（應設置太陽光電發電設施面積－實際設置太陽光電發電設施面積）（ m^2 ） $\times 1/10 \times$ 經濟部能源局最近一期公告躉購費率（元/度） $\times 3.5\text{度} \times 365\text{天} \times 10\text{年} \times 50\%$ 。 (2)其他類建築物：未達應設置峰瓦數 $\times$ 經濟部能源局最近一期公告躉購費率（元/度） $\times 3.5\text{度} \times 365\text{天} \times 10\text{年}$ 。	
屋頂綠化設施	（應設置綠化設施面積－實際設置綠化設施面積）（ m^2 ） $\times 5,000$ （元/ m^2 ）。	
屋頂隔熱層	屋頂層面積 $/15$ （ m^2 ） $\times 6\% \times$ 經濟部核定公告各類用電電價（元/度） $\times 8\text{hr} \times 365\text{天} \times 10\text{年}$ 。	
垃圾處理設施及垃圾存放空間	（規定垃圾存放空間之設置規模－實際垃圾存放空間之設置規模）（ m^3 ） $\times$ 建築物法定工程造價（元/ m^3 ）。	
省水便器及洗手設備	（規定省水設備數量－實際省水設備數量） $\times$ 流量（噸/hr） $\times$ 經濟部核定公告各類別用水價格（元/度） $\times 20\% \times 1/2\text{hr} \times 365\text{天} \times 10\text{年}$ 。	1 度水 = 1公噸
雨水貯集設施	(1)貯集容積（ m^3 ）（噸） = 建築物開挖面積（ m^2 ） $\times 0.132$ （m）。 (2)繳納金額 = 貯集容積（噸） $\times 5,000$ （元/噸）。	
雨水回收再利用設施	（1-實際雨水回收量/法定雨水回收量） $\times$ 貯集容積（噸） $\times 5,000$ （元/噸）。	
生活雜排水回收再利用設施	（1-實際生活雜排水回收量/法定生活雜排水回收量） $\times$ 建築物用水量（噸/日） $\times 2,000$ （元/噸）。	
親和性圍籬	（建築物可設置親和性圍籬長度－實際親和性圍籬設置長度）（m） $\times$ 附表一圍牆造價	
自行車停車空間及其淋浴設施	(1)自行車停車空間經費總額 = 自行車停車數量 $\times 2\text{ m}^2 \times$ 建築物法定工程造價（元/ m^2 ）。 (2)淋浴設施空間經費總額 = 淋浴設施空間面積（ m^2 ） $\times$ 建築物法定工程造價（元/ m^2 ）。	
升降機（可同時搭載人員及自行車）	（12 人-實設升降機承載人數） $\times$ 樓層數 $\times 3,000$ 元。	
附註：一、經濟部核定公告各類用電電價（元/度）：表燈電價-非時間電價-非夏月-非營業用-一百二十度以下部分。目前採二點一元/度計算。 二、經濟部核定公告各類別用水價格（元/度）：水價及水費速算表-第一段每度單價。目前採七點三五元/度計算。		

■修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，並廢止108年5月2日台內地字第1080262183號公告修正之第11點規定，自110年1月1日生效。

依據：消費者保護法第17條第12項規定及行政院109年12月10日院臺消保字第1090200194號函。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正

壹、應記載事項

四、房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

買方購買「____」____戶，其土地持分面積____平方公尺（____坪），應有權利範圍為____，計算方式係以專有部分面積____平方公尺（____坪）占區分所有全部專有部分總面積____平方公尺（____坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二) 房屋面積：

本房屋面積共計____平方公尺（____坪），包含：

(1) 專有部分，面積計____平方公尺（____坪）。

① 主建物面積計____平方公尺（____坪）。

② 附屬建物面積計____平方公尺（____坪）。包括：

☐ 陽臺____平方公尺（____坪）。

☐ 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷____平方公尺（____坪）及雨遮____平方公尺（____坪）。

(2) 共有部分，面積計____平方公尺（____坪）。

(3) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。

(三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一) 本房屋共有部分項目包含☐不具獨立權狀之停車空間、☐門廳、☐走道、☐樓梯間、☐電梯間、☐電梯機房、☐電氣室、☐機械室、☐管理室、☐受電室、☐幫浦室、☐配電室、☐水箱、☐蓄水池、☐儲藏室、☐防空避難室（未兼作停車使用）、☐屋頂突出物、☐健身房、☐交誼室、☐管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（____）。

- (二) 本「____」共有部分總面積計____平方公尺（____坪）；專有部分總面積計____平方公尺（____坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「____」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

(一) 地下層停車位

本契約地下層共____層，總面積____平方公尺（____坪），扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積____平方公尺（____坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二) 法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(三) 屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

- (四) 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

十一、建材設備及其廠牌、規格

- (一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- (二) 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

- (三) 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

- (四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

2020爆買狂潮後的台灣房市

◎上揚國際建築團隊研展部副理 張尹鐘

綜觀歷年房市與股市變化，2020年的房股雙市可以說是創下「前無古人，後無來者」的戲劇性紀錄。年初爆發於武漢的新冠肺炎，迅速感染全球，直至2021年，新型冠狀病毒仍於世界各地肆虐當中；而全球經濟則呈現於雲霄飛車式的峰迴路轉，從一開始的各地封城、交易停擺、股市急凍（美股創下10天內四次的鎔斷紀錄），到美國聯準會宣布降息、0利率政策，再加上無限量化寬鬆貨幣等政策，將原本眼看墜入谷底的經濟急速拉升，甚至大幅反彈，進而引發2020年股市與房市雙雙爆衝的奇特現象。

新冠肺炎引發的資金狂潮

聯準會所推行的0利率與無限量化寬鬆貨幣政策不只影響美國本土的，連帶影響了全世界的經濟活動，由下表可以很清楚的看到，除了中國以外，世界各國的人民可動資金（M1b）都得到大幅度的飆升，這也代表了扣除了人民的固定資產後，民眾手中的可活用的現金也跟著變多了，當閒置資金變多，現金放在銀行內又無法創造收益的情況下，不論是企業或個人都會將多出來的現金作更有效益的投資，而短期內能看到最高受益的自然是股市。所以我們看到了台股不斷往上飆升，以及一而再再而三的突破最高紀錄的現象。

除了股市以外，秉持著「有土斯有財」的傳統觀念民眾，又因疫情無法出國消費，島內悶燒著8000多億的國旅基金無處可去；加上這波新冠肺炎與美國的關稅制裁，大量台商撤出中國大陸，眼見台灣島內疫情控制得宜，紛紛打道回府、回台設廠，所挾帶的資金大量湧入島內，多數都投入購地與設廠。也因此，多管齊下的效應發酵，台灣的房地產瞬間成為各路資金的爭相投入的不敗之地，這波不論自住客、投資客、置產客、以及各大企業全數出籠，也造成2020年房市先冷後過熱的奇特現象。

表一：各國人民可用資金變化

(M1b)	2019年				2020年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
台灣	6.55	7.65	7.33	6.99	7.48	10.74	11.79	13.44
美國	2.49	3.24	4.93	5.49	6.46	27.45	38.15	42.24
中國	0.48	3.53	2.97	3.76	-0.02	6.05	7.51	9.98
歐盟	7.63	7.79	8.6	8.76	7.9	11.9	13.5	13.8

資料來源：行政院主計總處、Stock ai、Investing.com

台灣房市的五高一低新紀錄

有鑑於上述提及之原因，2020年全台房市甚至出現「五高一低」的歷史紀錄，何謂五高？買賣轉移戶數破32萬戶、前3季房貸總額達7.8兆元歷史新高、商用不動產加土地交易超過4,000億元創歷史新高、預售案戶數達近11.5萬戶、總銷超過1.65兆元，雙雙創下近10年新高。最後一低則是房貸利率僅1.32%，創下歷史新低。全國商總理事長、鄉林集團董事長賴正鎰分析道：「2020年完全超乎預期，推案戶數增加2成，是價量齊揚的局面。」

政府三申五令打炒房之影響

而如此過熱的房市也引起政府機關的注意，各項「打炒房」措施應聲而起，2020/12/7央行總裁楊金龍宣布四大打炒房措施。第一是針對全國公司法人購置住宅貸款限制，第1戶最高貸款成數就只有6成，第2戶（含）以上貸款，最高貸款成數則為5成，均無寬限期；第二是針對自然人，第3戶（含）以上購置住宅貸款限制：最高貸款成數為6成，無寬限期。第三則是如果建商想購買都市計畫劃定的住宅區及商業區土地，應檢附具體興建計畫，最高貸款成數為6.5成，其中1成要等實際動工興建後才可以撥貸；第四是央行首次實施的餘屋貸款限制，最高貸款成數為5成。又緊接著在12/22日提出了「紅單禁轉」等禁令，顯示政府打擊不肖投資客的決心。而2021年台灣的房市真的會因為各項禁令，轉熱為冷，邁入房市冰河期嗎？

由各項指標判斷2021年房市變化

整體而言，房市漲跌由單一變因操控的可能性是極低的，「打炒房政策」，不過是政策面的一個環節罷了，其他如原物料成本、資金流向，以及客戶心態，都是影響房地產景氣的各項指標，唯有綜合各項數據進行分析後，才能得到比較貼近事實的判斷。以下則分為成本因素、資金因素、以及買賣雙方心裡因素來探討2021年的房市走向。

不斷飆升的建築成本

商品的售價雖是由市場所決定的，但成本的高低也是價格考量的重要因素，近幾年不論是土地成本或建築成本都有相當大量的漲幅，上揚國際建築團隊統計了近年來指標土地標售金額，發現不論市區土地或郊區土地均有超過30%以上的漲幅。再反觀建築成本，近幾年的飆升速度完全不輸土地成本，尤其在模板工程、鷹架搭建的部分，需要大量人力完成的項目，因為各家建商搶建、搶工的情況下，工資不斷上漲，因此漲幅也是相當可觀（如：表二）。整體而言，土地成本的漲幅超過30%、建築成本漲幅約25%；反推回房價，理當也有20-30%的成本必須反映於售價之上，所以由成本來判斷房價的話，目前應無任何下跌可能性。

表二：近年建築成本漲幅

	2016年	2020年	漲幅（%）
模板工程	6800元／坪	9000元／坪	32%
鋼筋組立	3800元／坪	4550元／坪	20%
搗築工程	165元／M3	180元／M3	9%
鷹架搭建	128元／M2	210元／M2	64%

■上揚國際建築團隊整理統計

仍會持續的低利時代

前段提及，2020年的房市飆升，主因為大量資金流竄於市場與過低的利息，既然資金已充斥於市場，短時間要消化完恐有其難度，所以我們在判斷房市的另一個重要指標便是低利率了。亦即利率一旦調升，將是房市交易量下滑的一個先行指標，而究竟利率何時會上升呢？「美國聯邦準備理事會（Fed）官員今天維持基準利率逼近於零，並承諾在就業復甦前會繼續維持低利率。聯準會並表示，美國經濟的命運端視疫情走向和疫苗接種進度。」（中央社華盛頓2021年1月27日綜合外電報導）

因現在疫苗接種進度仍然緩慢，世界各國變種病毒肆虐，經濟的復甦仍需一段不短的時間。「在2020年的聯準會決策會議結束後，債券交易員認為，美國聯準會（Fed）未來三年都可能把利率維持在接近零的水準，短期內不太可能升息，部分人士甚至為Fed可能降息至負利率進行避險。」簡而言之，在未來三年以內利率調升的可能性微乎其微，同時也代表著，若無意外，房市在3年內不應會出現大幅盤整的情形。而除了政策面之外，最後一個變因則剩下買賣雙方對於價格的認知了。

建商惜售 vs 買家搶購

經過了2020年房價的「有感提升」，而客戶仍然瘋搶的這波浪潮後，相信消費者在自己心中多少對於價格也有一定的概念。買方如果心裡已經有底，那接下來的關注焦點應該轉移至賣方身上了；在2021年開始，消費型態應會出現一個比較大的轉變。也就是近幾年高雄流行的預售型態，會再次回歸到成屋銷售。道理非常簡單，因為建築成本的漲幅速度已經讓建商無法掌控利潤與售價；且在未來房價仍會上揚的情況下，過早用低廉的價格，在預售階段就把手中的房子賣掉，無疑是一場虧本生意。與其如此，不如等到完全成屋，所有成本已蓋棺論定之時，再來依照市場價格決定售價。

但如此一來，市場上面所供應的產品將會急速減少，在需求不斷增加，供給卻大幅縮減的情形之下，僧多粥少、價格自然水漲船高。2021的房地產市場，將會從過去貨比三家的買方市場，變成孤門獨市的賣方市場，如果有購屋意願的民眾，不如及早下定決心，未來很可能不是買不起房子，而是買不到房子。

2021金牛年房市預判

綜上所述，2021年的房市，除非市場出現不可預期的意外，例如：台灣防疫出現缺口等不可抗力等因素等，整體市場仍然會在穩定中不斷成長，唯需注意者僅剩政策性紛擾，如果房價不斷的上漲上去，政府會不會祭出更激烈的打房措施？這都是非常值得探討的課題，但由歷年的經驗來看，以往政府會出手打房的時間點，大多代表著房市的下一個起漲點。也因此，真正結構性的問題在於「土地價格與建築成本的過度上揚」，以及「人民薪水漲幅跟不上房價上升的速度」，而非房價因市場機制的自然調整。一味打房只不過是累積更多的未爆彈，如何讓人民可以買得起房，適度控管各項成本與提高民眾的負擔能力，才是目前政府最需要解決的兩大課題。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年3月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						合計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
鳥松區	寶象建設	林內段	74	14313	131970377	142100	此部份數據將與下列「鳥松區透天」合併計算				
鳳山區	易惠建設	華鳳段	16	1466	8390783	10500	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	2		90	15779	140361160	152600	2	90	15779	140361160	152600
類別 行政區	透 天						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	容誠建設	豐禾段	5	1019	5990738	9000	4	55	9778	57153409	73000
	容誠開發	豐禾段	6	1120	6550259	8200					
	得邑建設	金鼎段	20	3501	20631961	27800					
	成翊建設	新庄南段	24	4138	23980451	28000					
大樹區	統潔開發	曹公段	7	1235	7067403	10500	3	16	2979	18153073	19200
	興全盛投資	興山段	7	1426	9254000	7000					
	重勝建設	新興段	2	318	1831670	1700					
岡山區	誠璽建設	協榮段	2	286	1694161	3000	1	2	286	1694161	3000
旗山區	良堅建設	東平段	7	1298	7722045	7000	1	7	1298	7722045	7000
湖內區	銘陸建設	明宗段	8	2149	12592346	9600	1	8	2149	12592346	9600
路竹區	八大建設	大仁段	1	742	4246013	6000	3	16	3778	22036193	28500
	永營建設	聖母段	11	2236	13068590	16500					
	翊宏建設	竹南段	4	800	4721590	6000					
鳳山區	上揚建設	過埤段	75	14985	86306170	108000	4	99	18136	104464024	131500
	家禾建設	五甲段	5	926	5422273	6000					
	統潔開發	牛潮埔段	3	759	4344798	7000					
合 計	16		187	36938	215424468	261300	18	277	52717	355785628	413900

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年4月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程 造價(元)	預估總銷售 金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板 面積(m ²)	總工程 造價(元)	預估總銷售 金額(萬元)
鳳山區	聯捷建設	五甲段	285	26901	248829833	150000	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	1		285	26901	248829833	150000	1	285	26901	248829833	150000
類別 行政區	透 天						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程 造價(元)	預估總銷售 金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板 面積(m ²)	總工程 造價(元)	預估總銷售 金額(萬元)
仁武區	鼎豪建設	仁雄段	8	2165	12676398	18000	1	8	2165	12676398	18000
大寮區	吉隆建設	後庄段	38	6355	37191868	46000	2	52	8477	49659046	60465
	吉隆建設	後庄段	14	2122	12467178	14465					
岡山區	鉅登建設	大紅段	13	2500	14587596	15600	1	13	2500	14587596	15600
橋頭區	誠佑建設	仕豐段	17	3228	18619090	21000	2	29	5488	31597403	39000
	頂程建設	德松段	12	2260	12978313	18000					
鳥松區	吉泰開發	青雲段	4	1097	6308775	4720	1	4	1097	6308775	4720
合 計	7		106	19727	114829218	137785	8	391	46628	363659051	287785

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年5月份會員申報開工統計表

類別	透 天						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
仁武區	大運統建設	新後港西段	8	1577	9041364	18000	2	12	2642	15198292	30000
	諄濱企業	八卦段	4	1065	6156928	12000					
大樹區	安駢建設	永豐段	38	4528	29552891	27000	1	38	4528	29552891	27000
岡山區	藥品建設	下竹園段	3	670	3939334	5000	1	3	670	3939334	5000
林園區	安庭建設	王公廟段	12	1871	10892785	12700	2	43	7513	41159558	39700
	宏恩建設	王公廟段	31	5642	30266773	27000					
鳳山區	元嘉建設	牛潮埔段	3	1004	5745111	10000	2	5	1488	8576497	13000
	冠皇建設	保成段	2	484	2831386	3000					
合 計	8		101	16841	98426572	114700	8	101	16841	98426572	114700

註：5月份會員公司沒有申報「大樓」開工

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年6月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
大寮區	祥傑建設	翁公園段二小段	110	11736	85460505	61000	此部份數據將與下列「大寮區透天」合併計算				
鳳山區	友發建設	七老爺段一甲小段	80	9033	83587488	67000	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
	歐美建設	牛潮埔段	167	22293	205757004	155500					
合 計	3		357	43062	374804997	283500	3	357	43062	374804997	283500
類別 行政區	透 天						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	富濠建設	澄合段	2	625	3606089	5600	4	20	6135	36340753	66680
	禾鼎建設	仁雄段	4	809	5499899	7000					
	金富陞建設	新後港西段	10	3710	21351827	46080					
	鑫瑞寶建設	金鼎段	4	991	5882938	8000					
岡山區	全環建設	友情段	2	421	2481602	4000	3	11	1410	14169667	14500
	維福建設	嘉興段	7	504	8845922	7500					
	頂程建設	友情段	2	485	2842143	3000					
鳥松區	博新建設	大華段	4	1365	7848842	10000	1	4	1365	7848842	10000
合 計	8		35	8910	58359262	91180	11	392	51972	433164259	374680

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年7月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大 樓						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
美濃區	久樂建設	中圳段	30	2622	19148722	14680	此部份數據將與下列「美濃區透天」合併計算				
合 計	1		30	2622	19148722	14680	1	30	2622	19148722	14680
類別 行政區	透 天						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	吉郡建設	澄清段	14	2826	16288807	21000	1	14	2826	16288807	21000
大寮區	東高建設	翁公園段二小段	16	2830	16379456	16000	1	16	2830	16379456	16000
大樹區	重勝建設	維新段	2	424	2462079	2200	1	2	424	2462079	2200
大社區	圻豐建設	興工段	7	1363	7978598	12000	2	11	2166	12621781	17000
	宇舜建設	大安段	4	803	4643183	5000					
彌陀區	富達康建設	四村段	4	473	2741330	3000	2	5	843	4900081	4000
	鼎山建設	彌港段	1	370	2158751	1000					
林園區	東峰建設	林子邊段	50	9792	59542913	50000	1	50	9792	59542913	50000
甲仙區	興旺發建設	甲仙段	2	410	2411250	2000	1	2	410	2411250	2000
路竹區	鉅鴻建設	立德段	6	1096	7182623	6000	1	6	1096	7182623	6000
合 計	10		106	20387	121788990	118200	11	136	23009	140937712	132880

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年8月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	東馳建設	八德段	25	3181	18218824	18640	此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算				
大寮區	安庭建設	翁公園段二小段	32	2763	15889584	17500	此部份數據將與下列「大寮區透天」合併計算				
湖內鄉	欣宏達建設	長壽段	40	3595	26331692	23000	此部份數據將與下列「湖內區透天」合併計算				
合 計	3		97	9539	60440100	59140	3	97	9539	60440100	59140
類別 行政區	透 天						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	東馳建設	八德段	2	255	1479774	1960	3	29	4284	24581620	20600
	秀豐建設	澄清段	2	848	4883022						
大寮區	崧揚建設	溪寮段	6	949	5600811	10800	3	45	4736	27486354	40900
	崧揚建設	義勇段	7	1024	5995959	12600					
大社區	富裕佳建設	保安段	5	1307	7617031	10000	2	13	3150	18286928	22500
	翔宇建設	興工段	8	1843	10669897	12500					
岡山區	圓方建設	大公段	2	286	1638151	2160	2	5	1134	6654878	9660
	駿永建設	大智段	3	848	5016727	7500					
林園區	安庭建設	龔林段	26	4159	26515444	20000	1	26	4159	26515444	20000
梓官區	阜昌堂建設	梓中段	3	647	3782477	3000	2	9	1560	11860740	11542
	高展開發	梓和段	6	913	8078263	8542					
湖內區	冠營建設	湖內段	18	3930	22869251	32400	3	75	11148	70252315	86000
	冠營建設	正義段	17	3623	21051372	30600					
鳥松區	招賢建設	大同段	3	229	4634911	4500	1	3	229	4634911	4500
鳳山區	玉城建設	鳳翔段	13	3683	21323732	28000	2	17	5202	30056237	41000
	龍立建設	南華段	4	1519	8732505	13000					
合 計	16		125	26063	159889327	197562	19	222	35602	220329427	256702

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年9月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大 樓						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
岡山區	誠佑建設	鹽埔段	37	3272	18986476	20000	此部份數據將與下列「岡山區透天」合併計算				
合 計	1		37	3272	18986476	20000	1	37	3272	18986476	20000
類別 行政區	透 天						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	盛豐禾建設	澄合段	23	4482	26362958	43200	2	26	5284	30980323	50700
	鑫瑞寶建設	豐禾段	3	802	4617365	7500					
大寮區	重勝建設	翁公園段	10	1666	9594081	15000	1	10	1666	9594081	15000
大社區	御品軒建設	清福段	2	722	4256524	5500	2	4	1025	6041637	8300
	御品軒建設	興農段	2	303	1785113	2800					
橋頭區	名竣建設	仕豐段	2	410	2700318	3200	1	2	410	2700318	3200
阿蓮區	鑫呈建設	青蓮段	4	988	5654850	4000	1	4	988	5654850	4000
鳥松區	旭大建設	育仁段	5	1256	7304200	1200	1	5	1256	7304200	1200
鳳山區	康成建設	鳳青段	10	1900	11021803	16200	1	10	1900	11021803	16200
合 計	9		61	12529	73297212	98600	10	98	15801	92283688	118600

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年10月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大 樓						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程 造價(元)	預估總銷售 金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板 面積(m ²)	總工程 造價(元)	預估總銷售 金額(萬元)
大樹區	皇福建設	埔尾段	36	3362	24576408	14200	此部份數據將與下列「大樹區透天」合併計算				
合 計	1		36	3362	24576408	14200	1	36	3362	24576408	14200
類別 行政區	透 天						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程 造價(元)	預估總銷售 金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板 面積(m ²)	總工程 造價(元)	預估總銷售 金額(萬元)
仁武區	健暉建設	金鼎段	8	1953	11183647	14234	3	32	6424	37179774	60786
	居富建設	豐禾段	23	4160	24149723	43052					
	筠勝建設	新赤山段	1	311	1846404	3500					
大寮區	春木建設	翁公園段二小段	30	2518	14744100	15000	1	30	2518	14744100	15000
梓官區	得邑建設	頂蚵子寮段	56	8727	50478983	54000	1	56	8727	50478983	54000
湖內區	八大建設	海埔段	2	327	1871470	6000	3	9	1584	9264239	18000
	日奕盛企業	福安段	4	656	3753406	9000					
	日盛企業	圍子內段二小段	3	601	3639363	3000					
燕巢區	虹大建設	海城段	8	1466	8465388	15000	1	8	1466	8465388	15000
阿蓮區	隆基建設	青安段	5	913	5385120	6000	1	5	913	5385120	6000
鳥松區	璟田建設	美德段	4	582	3391447	5000	1	4	582	3391447	5000
合 計	11		144	22214	128909051	173786	12	180	25576	153485459	187986

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年11月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						合計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
大樹區	皇金建設	水寮段	42	4110	30003199	15000	此部份數據將與下列「大樹區透天」合併計算				
鳳山區	承庭建設	鳳青段	6	1072	7782720	9000	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合 計	2		48	5182	37785919	24000	2	48	5182	37785919	24000
類別 行政區	透 天						合 計				
	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	坤宸建設	永仁段	16	2570	14781242	21000	2	20	3444	19895949	31000
	舜銖建設	仁雄段	4	874	5114707	10000					
岡山區	展固建設	大德段	2	562	3236891	7000	1	2	562	3236891	7000
林園區	宏恩建設	溪州段二小段	22	4159	24284207	18000	1	22	4159	24284207	18000
梓官區	冠序建設	梓中段	16	1228	7091928	7000	1	16	1228	7091928	7000
茄萣區	淞立開發	崎漏段	1	135	773230	888	1	1	135	773230	888
路竹區	崧宏建設	竹南段	5	1189	6877977	9000	1	5	1189	6877977	9000
阿蓮區	筌邑建設	和蓮段	4	1030	5940808	7000	1	4	1030	5940808	7000
合 計	8		70	11747	68100990	79888	10	118	16929	105886909	103888

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年12月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	祿陽建設	新後港西段	114	14557	134440899	100000	此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算				
大寮區	聯庄建設	昭明段	28	2295	13275160	12200	此部份數據將與下列「大寮區透天」合併計算				
林園區	龍銀建設	港子埔段	37	3059	17565666	16000	此部份數據將與下列「林園區透天」合併計算				
合 計	3		179	19911	165281725	128200	3	179	19911	165281725	128200
類別 行政區	透 天						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	曜宇建設	新庄南段	2	375	2203027	3000	2	116	14932	136643926	103000
大寮區	威尼斯建設	磚子窯段	1	1986	1136164	1500	4	76	10314	49533447	57100
	安駢建設	中庄北段	38	4172	24014245	29600					
	金東禾建設	六合段	9	1861	11107878	13800					
大社區	佐伯建設	萬金段	38	2763	37008236	50000	2	45	4174	45280586	62000
	全展建設	保安段	7	1411	8272350	12000					
岡山區	岳銘建設	忠誠段	2	656	3781937	6000	1	2	656	3781937	6000
彌陀區	富達康建設	彌海段	4	720	4132291	6000	1	4	720	4132291	6000
林園區	龍銀建設	港子埔段	2	348	2080996	1600	2	39	3407	19646662	17600
梓官區	明尚建設	梓和段	5	904	5338300	4600	1	5	904	5338300	4600
湖內區	三盈建設	慈濟段	21	3733	22894095	21000	2	23	4110	25105123	23600
	鴻雅建設	清水段	2	377	2211028	2600					
美濃區	大力發建設	吉東段	6	925	5579006	5400	1	6	925	5579006	5400
鳳山區	興全盛投資	竹子腳段	1	299	1929958	2000	2	3	697	4211266	6200
	金築建設	道爺部段下菜園小段	2	398	2281308	4200					
合 計	15		140	20928	133970819	163300	18	319	40839	299252544	291500

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會109年1-12月份全年度會員申報開工統計表

類別 月份	大樓					合計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
2月	3	361	41403	374621283	172500	此部份數據將與下列「透天」2月合併計算				
3月	2	90	15779	140361160	152600	此部份數據將與下列「透天」3月合併計算				
4月	1	285	26901	248829833	150000	此部份數據將與下列「透天」4月合併計算				
6月	3	357	43062	374804997	283500	此部份數據將與下列「透天」6月合併計算				
7月	1	30	2622	19148722	14680	此部份數據將與下列「透天」7月合併計算				
8月	3	97	9539	60440100	59140	此部份數據將與下列「透天」8月合併計算				
9月	1	37	3272	18986476	20000	此部份數據將與下列「透天」9月合併計算				
10月	1	36	3362	24576408	14200	此部份數據將與下列「透天」10月合併計算				
11月	2	48	5182	37785919	24000	此部份數據將與下列「透天」11月合併計算				
12月	3	179	19911	165281725	128200	此部份數據將與下列「透天」12月合併計算				
合計	20	1520	171033	1464836623	1018820	此部份數據將與下列「透天」合計合併計算				
類別 月份	透天					合計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
1月	11	89	15775	98984662	120550	11	89	15775	98984662	120550
2月	18	135	24446	142659883	155804	21	496	65849	517281166	328304
3月	16	187	36938	215424468	261300	18	277	52717	355785628	413900
4月	7	106	19727	114829218	137785	8	391	46628	363659051	287785
5月	8	101	16841	98426572	114700	8	101	16841	98426572	114700
6月	8	35	8910	58359262	91180	11	392	51972	433164259	374680
7月	10	106	20387	121788990	118200	11	136	23009	140937712	132880
8月	16	125	26063	159889327	197562	19	222	35602	220329427	256702
9月	9	61	12529	73297212	98600	10	98	15801	92283688	118600
10月	11	144	22214	128909051	173786	12	180	25576	153485459	187986
11月	8	70	11747	68100990	79888	10	118	16929	105886909	103888
12月	15	140	20928	133970819	163300	18	319	40839	299252544	291500
合計	137	1299	236505	1414640454	1712655	157	2819	407538	2879477077	2731475

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年1月份會員申報開工統計表

類別 行政區	大樓						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
林園區	基茂建設	龔林段	85	8675	80235367	37600	此部份數據將與下列「林園區透天」合併計算				
阿蓮區	緯品建設	和蓮段	11	1808	11381561	4000	此部份數據將與下列「阿蓮區透天」合併計算				
鳥松區	英特嵐建設	山水段	15	1539	11310953	10000	此部份數據將與下列「鳥松區透天」合併計算				
合 計	3		111	12022	102927881	51600	3	111	12022	102927881	51600
類別 行政區	透 天						合計				
	提案公司	地 段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	健暉建設	大昌段	8	1715	9824896	16480	1	8	1715	9824896	16480
大寮區	豪氣建設	開封段	24	4547	26344313	3600	1	24	4547	26344313	3600
岡山區	正岳國際	大紅段	2	427	2507227	4138	2	5	1119	6553338	8938
	長竈建設	長榮段	3	692	4046111	4800					
杉林區	泰洋建設	上平段	14	1790	10261094	9800	1	14	1790	10261094	9800
林園區	好順建設	王公廟段 苦苓腳小段	10	1539	8977397	8000	2	95	10214	89212764	45600
梓官區	璟瀚建設	新興段	2	400	2370518	1800	1	2	400	2370518	1800
橋頭區	頂程建設	樹林段	2	340	1972479	3000	1	2	340	1972479	3000
合 計	8		65	11450	66304035	51618	11	176	23472	169231916	103218

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年2月份會員申報開工統計表

類別	透 天						合 計				
行政區	推案公司	地 段	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積 (m ²)	總工程造價 (元)	預估總銷售金額 (萬元)
大寮區	上福建設	赤崁段潮州寮小段	18	3393	18359033	21600	2	20	4006	21890504	23600
	宅地美地產	過溪段	2	613	3531471	2000					
梓官區	郡成建設	梓中段	16	2725	15898314	23000	1	16	2725	15898314	23000
路竹區	崧宏建設	文北段	4	777	4532411	4200	3	20	4255	24872727	20900
	永營建設	聖母段	9	2099	12293354	9000					
	鉅登建設	忠孝段	7	1379	8046962	7700					
鳥松區	健暉建設	圓山段	5	1603	9263018	12638	1	5	1603	9263018	12638
鳳山區	永昌建設	頂新段	11	2920	17261180	22000	1	11	2920	17261180	22000
合 計	8		72	15509	89185743	102138	8	72	15509	89185743	102138

註：2月份會員公司沒有申報「大樓」開工