



建築園

第84期

中華民國八十三年三月創刊
中華民國一十一年三月出刊

目錄

KAOHSIUNG HSIEN CONSTRUCTION DEVELOPMENT ASSOCIATION

■大會活動輯要

- 02 承前啟後 虎躍新程
薪傳33週年召開第12屆第1次會員大會
- 05 打炒房 難抑房價
林詠盛籲：解決缺工、缺料、穩定物價、提高薪資所得
- 07 第12屆第1次會員大會高雄市長賀詞
- 08 第12屆第1次會員大會營建署長賀詞
- 10 表揚本會110年度「會員公司從業人員子女獎學金」
得獎優秀學子
- 15 繼往開來 締創佳績

■市政與建築

- 37 高雄市地政業務及土地開發總覽
～回顧2021 展望2022～
- 41 高雄市111年公告
土地現值平均調幅2.01% 地價平均調幅1.84%
- 43 友善投資、照護市民、更新活化
擘畫未來宜居智慧生活城
- 47 2021年的招商和推動高雄產業的成果及
對2022年的期望和計劃

■專題論壇

- 51 高雄危老重建正夯 苓雅區打掉重練最多
- 54 實踐ESG環境友善 兼顧居住安全與節能減碳
「Alfa Safe耐震系統工法」率先取得LCBA低碳工法認證

■人物專訪

- 55 上揚建設洪光佐
永續經營最懂住戶的心 CP值最高讓自住客買得起
- 58 欽勤建設呂萬卿
與環境住戶共好 超越首購期待的輕奢好宅

■市場動態

- 61 高雄市房屋市場110年回顧與展望
超越首購期待的輕奢好宅
- 67 110年1-12月份會員申報開工統計表
- 79 110年1-12月份全年度會員申報開工統計表

承前啟後 虎躍新程

薪傳33週年召開第12屆第1次會員大會

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。2021辛丑年雖有疫情干擾，但延續去年中美貿易大戰態勢，台商紛紛回流造就台灣經濟銳不可擋，而全球受COVID-19病毒噬齧所苦各國經濟衰退，但台灣防疫表現良好經濟影響不大，因此房地產市場呈現價量齊揚態勢，在各國採取寬鬆貨幣政策挽救國內經濟之餘也造就熱錢肆意，推升高房價時代來臨並吹奏萬物齊漲之通膨序曲，政府紛紛端出各種打房措施壓縮本業生存空間，但高雄在台積電落腳及多項利多政策下，房地產業趨向腳步放緩穩定中發展。

2022壬寅年，適值本會成立33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22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12屆第1次會員大會，全體理、監事、全體會員同業先進共計780人，將踴躍出席參加。





本次大會最主要重點在於選舉第12屆理監事，期能承前啟後虎躍新程。

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、全體會員同業先進的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110年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的44位優秀學子，並致贈「澤被建築」績優協力廠商暨名榮譽理事長、理監事、專業顧問等會徽紀念品，藉以略申謝忱之意。

接著進行理事會110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：建議提高容積移轉申請案件接受基地移入容積之50%以上折繳代金方式移入容積規定並放寬都市計畫容積移轉送出基地申請移轉容積時，可移轉至毗鄰主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用，以活絡土地使用並提升公共設施用地取得之效率乙案等7個重要議案。

下午5時正，大會最主要重頭戲，緊接著上場，選舉第12屆理監事，召開第12屆第1次理事會議、監事會議，分別選舉常務理事、理事長及常務監事，並由3位常務監事互推1人擔任監事會召集人。

本次大會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33週年，我們在原址舉辦「福虎生豐建築夜」，除了進行聯誼大會餐外，席間市政府將針對本會年度內捐助防疫神器及隔離衣暨「城中城火災」本會捐助賑濟款和長年認養社會局婦幼青少年活動中心中庭景觀維護等致贈感謝狀並有倪好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！

打炒房 難抑房價

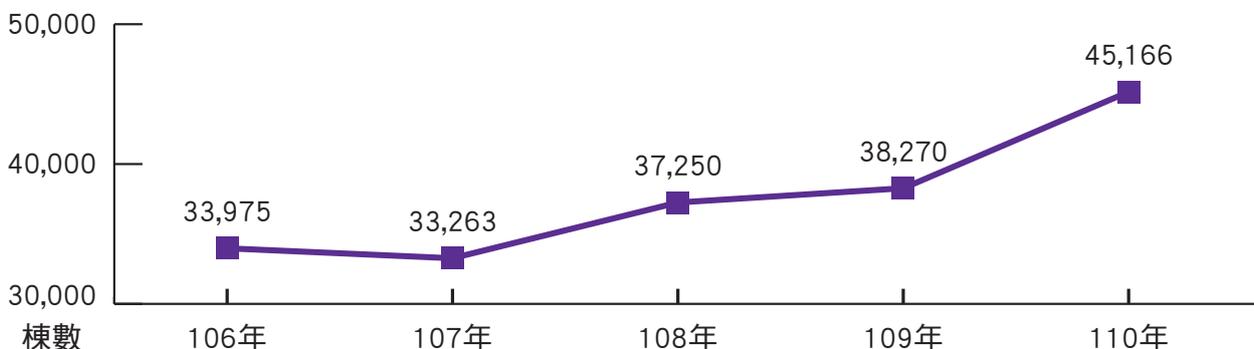
林詠盛籲：解決缺工、缺料、穩定物價、提高薪資所得

◎理事長 林詠盛

時光飛逝，轉眼一年又過去，110年雖有疫情干擾，但是受惠全球貨幣寬鬆的資金狂潮、超低利率的貨幣政策、台商產業回流等利多因素，熱錢外溢效果持續發酵，反應到房市上，整體市場呈現「價量齊揚」走勢，高雄房價因基期低，房市「南熱北溫」態勢明顯。

根據高市地政局統計110年全年高雄買賣移轉棟數成交達4萬5166棟，年增18%，創8年新高，全年成長幅度也為6都之冠，房市交易熱度之高，出現史上最大漲幅。

近5年高雄市全年買賣移轉棟數



資料來源：市政府地政局

六都會區110年全年買賣移轉棟數交易量年增率

六都會區	110年全年	109年全年	年增率
台北市	30,901	31,180	-0.9%
新北市	68,295	63,346	7.8%
桃園市	46,831	45,712	2.4%
台中市	49,806	48,623	2.4%
台南市	26,752	23,044	16.1%
高雄市	45,166	38,270	18.0%
合計	267,751	250,175	7.0%

資料來源：各市政府地政局

為了抑制全台房價上漲，政府、央行吹起打炒房號角，陸續祭出房地合一稅2.0、實價登錄2.0、調降貸款成數、建地限期18個月開工，與近期熱議的囤房稅、預售屋禁止換約等，政策性打炒房又凶又猛，對國內不動產市場產生降溫效果。

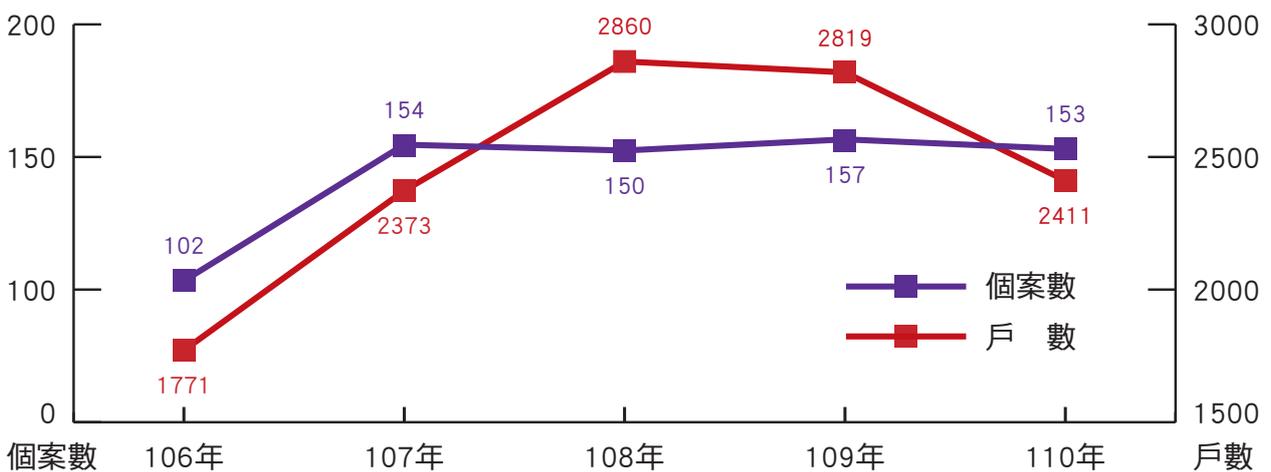
其中對建商影響最大的購地貸款從6成降為5成，1成要動工時才能動撥，如果3年前建商申請的購地貸款到現在還沒興建，到期後須向銀行申請貸款展延，成數就會從尚未管制前的7成，大幅縮減至目前的4成，對產業界衝擊甚大。

缺工缺料造成營建成本大增

營建業面臨土地價格飆漲，大環境又有缺工、缺料、以及物價通膨等問題，造成原物料抬價效應，反應營建成本攀升，房價跳漲太快，對建商來說並非好事！

分析這波房價上漲除了熱錢推波助瀾，還有暴漲的營建成本，包括鋼筋、板模、水電、泥作……等等全都上漲，營造成本整體漲幅至少3成以上，不少建商改以先建後售或成屋銷售，以便控制成本，連帶推案戶數也降低，讓建商在未來推案佈局更顯保守，預估今年整體呈量縮格局。

高雄市不動產開發公會近5年申報開工統計表



資料來源：高雄市不動產開發公會

專業技職教育接軌營建業

加上南部受科技廠大規模成長影響，科技業大興土木，加薪搶工，恐讓延續2年的缺工問題更嚴峻，目前各類工種全部都缺，台灣已邁入營造工人老齡化，台灣年輕人又覺得辛苦難以加入，若不引入外籍勞工，缺工問題將更為嚴重。

若想解決缺工推升房價問題，短期內建議政府可以開放具專業技能的外籍勞工，紓解缺工壓力；中、長期治本則透過台灣技職教育體系，培養技職專業人才，補充具備專業技能的年輕新血，從根本解決缺工問題。

打房短期觀望中長期反彈

回顧以往政府打房，短期政策造成買氣觀望，但中長期市場仍會反彈，房市受各項成本增加影響，房價愈打愈高，大多建商都不願意看到這樣狀況，但隨各項政策上路勢在必行，不動產業者只能配合，「關鍵不在於建商或購屋族」，政府應找對方向才能解決房價問題。

政府若想讓民眾買得起房，從打壓房價著手效果恐有限，關鍵在於應該提高全民薪資所得，尤其台灣近年來因為薪資凍漲，追不上房價漲幅，不如想辦法提高勞動力薪資紓解民怨，引進高薪產業，從源頭降低不斷提升的房價所得比。

這波房價漲幅反應成本上漲，高雄蛋黃、蛋白區均價雙創歷史新高，房價易漲難跌，隨高雄招商引資成果，反映高雄投資愈活絡，有助於帶動未來生產力提升，並成為未來5年房地產成長的重要動能。

產業轉型引進科技產業鏈撐房市

市長陳其邁上任後招商引資成果卓越，根據都發局統計，截至110年底，累積投資額達4568億元，包括成功吸引半導體產業鏈龍頭台積電到高雄設廠，加上鴻海也宣布將進駐橋科發展電動車，未來南部半導體產業將以楠梓為核心，往北延伸到橋科、路科及南科，往南延伸至仁武、林園及小港，形成「半導體產業S廊帶」，可望引進大量就業人口，房市有基本面支撐，剛性需求強勁，加上薪資所得提升，持續看好未來房市。

隨楠梓開出3字頭房價，橋頭也因土地標售續創新高，房價直逼3字頭，傳統的蛋黃、蛋白區房價已逐漸拉近，分界愈來愈模糊，預估這波房價上漲是反應人工、原物料、地價漲幅，隨未來產業題材陸續發酵，就業人口衍生的自住需求，預估目前尚屬於企業剛宣布投資設廠的房價初升段，一旦5-10年後產業鏈聚落進入成熟期，以往蛋白區10-20萬元、蛋黃30-40萬元價格將不復見，高雄市將全面站上3字頭，甚至挑戰5字頭房價。

有你攜手努力 高雄不斷前進

◎市長 陳其邁

國際上，在疫情肆虐下台灣並未被擊倒，而是在逆勢中成長，讓世界看見台灣的好。在蔡英文總統與蘇貞昌院長領導及全民團結合作下，不僅遏制病毒，還能在疫情中將台灣經濟成長率再上修為6.45%，拚出11年來最好的經濟成長，努力成果全民共享。

早於去年4月，中央已確立國家大南方計畫下的半導體S廊帶政策，高雄做為科技廊帶的核心樞紐，未來北高雄陸續有國際大廠如默特、英特格接連落腳高雄，南高雄則有亞洲新灣區此一創新科技、智慧、體感及5G AIOT產業的南向輸出基地，這是高雄產業的未來，也是高雄城市的願景，高雄要轉骨，政府必須走在更前面。

新的產業空間佈局，透過輕軌、捷運、台鐵、高鐵等路網的軌道建設，有效串連起路科、橋科、和發、仁武、楠梓等園區，透過TOD進行策略性開發，創設出居住、商業、遊憩等複合生活機能的都市空間。新的投資、新的產業選擇，包括半導體垂直產業體系、體感、軟體設計甚至是海洋服務產業、會展等，高雄即將邁向側重創新、知識的高端產業發展模式。市府團隊在此次角逐中，包含華麗轉身的鐵路地下化園道工程，都是難得一見的佳績。

自上任後，念茲在茲的即是，民間與政府如何走出一條嶄新道路，我要求即以「成立都更專責單位、積極佈局公辦都更、加速推動都更審議」之都更三箭齊發，全速推動都更工作，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」，讓民間建案最多節省64%審議時間，共同加入數十年難得一見的發展機運。

真的要非常感謝高雄市大高雄不動產開發商業同業公會給了我們高雄很多的幫助，不管是在輕軌、捷運、橋頭科學園區、5G AIoT園區，以及高雄的城市重大轉型的建設裡面，給高雄最大的幫忙。相信在未来的20年，高雄也會在大家共同的努力下，讓我們「閉上眼睛會想起高雄」，成為在你我人生最重要的一個城市。

最後敬祝貴會本次會員大會圓滿成功！

高雄市市長 陳其邁

111年3月謹識

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會 第12屆第1次會員大會 營建署長賀詞



欣逢貴公會創會33週年，隆重召開第12屆第1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。不動產開發產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。

落實居住正義一直是政府重點關注的課題，為了讓每一個人都能居住在安全、舒適的房子，透過政府與民間產業的持續合作，才能建構更安全、永續發展的居住環境。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。

為保障國人居住安全及居住品質，110年5月28日修正公布「都市更新條例」第57條、第65條及本部於11月17日訂定發布「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，針對海砂屋或耐震能力不足而有明顯危害公共安全建物等危險建築，定明相關認定標準及程序，作為地方政府判定危險建築的依據，並在多數所有權人已達成拆除重建共識下，簡化地方政府代為拆除程序，搭配適度提高容積獎勵上限，以協助及鼓勵民間加速危險建物重建。

此外，社會住宅是政府最堅持的重要政策之一，目前全國直接興建社會住宅第一階段目標4萬戶已於109年底如期達標，社會住宅推動第2階段已啟動，內政部已全面盤點全國適宜興辦社會住宅之土地，為穩健推動社會住宅，國家住宅及都市更新中心（住都中心）接手為第2階段社會住宅興辦主力，並由各地方政府在都市計畫及地方行政面予以協助，以更緊密的團體聯合作戰模式逐案逐戶地往目標穩定邁進，截至110年12月底止，各直轄市、縣（市）政府與國家住宅及都市更新中心提報社會住宅興辦案件合計54,554戶（其中既有戶數6,436戶、新完工13,086戶、興建中21,002戶

及已決標待開工14,030戶)；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。

為協助一定所得及財產以下之國人減輕居住之負擔，本署依據「整合住宅補貼資源實施方案」，賡續辦理租金補貼及自購住宅貸款利息補貼。對於無自有住宅之家庭，提供租金補貼，109年度補貼戶數從6萬餘戶調高至12萬戶，並將租金補貼受理申請期間從1年1次增加為1年2次；110年度起依城鄉差距、家戶人口數、是否具備經濟或社會弱勢身分等，區分為2,000元至8,000元不等補貼金額，使需要協助的家庭能獲得適宜之補貼。對於無自有住宅或2年內已購置住宅並已辦理貸款者，提供自購住宅貸款利息補貼，申請人得於公告受理期間提出申請，經直轄市、縣(市)主管機關審核符合補貼資格之家庭，將由政府補貼部分購屋貸款利息，以減輕貸款利息負擔。

包租代管部分，第三期計畫持續由16個地方政府與國家住宅及都市更新中心共同辦理，參與業者多達84家，並新增彈性方案、放寬資格條件等措施，俾利擴大民眾參與。截至110年底累計媒合30,158戶，等同創造了60個大型社區。

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，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，本署將積極完善相關法令制度，並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，以期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、欣欣向榮。

內政部營建署署長 吳欣修

111年1月謹識

賀

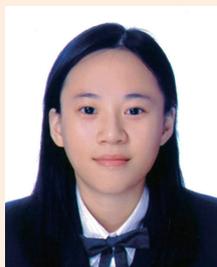
高雄市大高雄不動產開發商業同業公會第12屆
第1次會員大會請領本會110年度「會員公司
從業人員子女獎學金」得獎優秀學子

(名錄依申請收件日期先後順序排列)

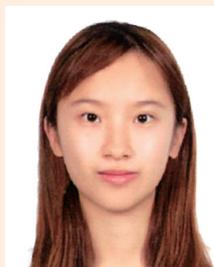
大專組



姓名／蔡岳廷
學業／87.28
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／陳靖雯
學業／88.05
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／呂舒蓉
學業／88.50
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／郭倖萍
學業／81.24
就讀學校科系／
長榮大學
社會工作學系
家長姓名／郭豐斌
服務公司／台糖公司



姓名／洪健文
學業／90.61
就讀學校科系／
高雄科技大學
化學與材料工程系
家長姓名／洪誠陽
服務公司／安騏建設



姓名／沈書卉
學業／90.85
就讀學校科系／
文藻外語大學
英文科
家長姓名／沈一攸
服務公司／國翔營造



姓名／許庭瑜
學業／86.24
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／潘奕岑
學業／86.42
就讀學校科系／
國立臺北教育大學
語創師資組
家長姓名／林珠珍
服務公司／宏森地產



姓名／王兆森
學業／87.6
就讀學校科系／
國立臺北大學
法律學系
家長姓名／林春蓉
服務公司／龍陞開發



姓名／陳品瑜
學業／85.59
就讀學校科系／
國立暨南大學
教育學系
家長姓名／李秋美
服務公司／雄宇建設



姓名／王婉琳
學業／86.80
就讀學校科系／
東吳大學
英文系
家長姓名／王嘉彬
服務公司／昌威建築



姓名／盧涵郁
學業／87.19
就讀學校科系／
輔英科技大學
護理系
家長姓名／陳小萍
服務公司／合心開發



姓名／張景涵
學業／86
就讀學校科系／
國立台灣大學
園藝暨景觀學系
家長姓名／張志宏
服務公司／昇鑫建設



姓名／王定昱
學業／91.43
就讀學校科系／
國立雲林科技大學
機械工程系
家長姓名／王銘宏
服務公司／宏名有建設



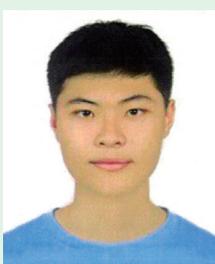
姓名／戴芯宜
學業／86.5
就讀學校科系／
國立高雄科技大學
工業工程與管理系
家長姓名／黃筱婷
服務公司／順鉅富建設



姓名／王程萱
學業／83.15
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／88.23
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

 <p>姓名／卓昱余 學業／87.3 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</p>	 <p>姓名／許沛濤 學業／86.28 就讀學校科系／ 正修科技大學 電子工程系 家長姓名／許登義 服務公司／歐美建設</p>
 <p>姓名／陳羽柔 學業／86.85 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／陳美足 服務公司／棋琴建設</p>	 <p>姓名／郭子甄 學業／85.76 就讀學校科系／ 中國文化大學 戲劇系 家長姓名／郭文仲 服務公司／上濱營造</p>
 <p>姓名／黃晴汝 學業／85.23 就讀學校科系／ 輔英科技大學 護理系 家長姓名／謝憶潔 服務公司／富豪建設</p>	 <p>姓名／曾婕淳 學業／85.90 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</p>
 <p>姓名／曾浚洋 學業／85 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</p>	 <p>姓名／陳冠吟 學業／87.1 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</p>
 <p>姓名／李殷琦 學業／86.36 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</p>	 <p>姓名／趙好倫 學業／92.65 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</p>



姓名／楊竺寬
學業／93.94
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／趙洪漳
學業／82.63
就讀學校科系／
正修科技大學
土木與空間資訊系
家長姓名／趙海成
服務公司／信潔開發



姓名／袁心怡
學業／91.94
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
藥學系
家長姓名／李大偉
服務公司／磐京建設

高中組



姓名／鄧宜群
學業／84.3
就讀學校科系／
明誠高中
家長姓名／鄧志成
服務公司／郡都建設



姓名／陳家馨
學業／81.95
就讀學校科系／
中山高中
家長姓名／王雅惠
服務公司／都山林開發



姓名／姚忻榆
學業／85.65
就讀學校科系／
慈濟大學附屬高中
家長姓名／蔡采翎
服務公司／誠義地產



姓名／陳乙安
學業／81.35
就讀學校科系／
高雄高中
家長姓名／曾惠平
服務公司／居富開發



姓名／沈家鞍
學業／92
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／盧秋連
服務公司／名竣建設



姓名／李佩瑩
學業／80.6
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／吳佩怡
學業／84.35
就讀學校科系／
中山高工
家長姓名／蔡玉華
服務公司／鈦翔建設



姓名／邱苡庭
學業／80.7
就讀學校科系／
鳳新高中
家長姓名／邱哲夫
服務公司／采益建設



姓名／楊芷芸
學業／81
就讀學校科系／
鳳山高中
家長姓名／洪敏華
服務公司／金築建設



姓名／劉致萱
學業／86.9
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／莊雅媛
學業／84
就讀學校科系／
鳳山商工
家長姓名／洪淑鳳
服務公司／祥亞建設



姓名／李豐凱
學業／82.9
就讀學校科系／
正修科技大學
五專部土木工程科
家長姓名／黃瓊慧
服務公司／谷樹建設



姓名／林躍庭
學業／80.9
就讀學校科系／
中正高工建築科
家長姓名／林展佑
服務公司／大力發建設



姓名／趙冠喆
學業／82.8
就讀學校科系／
新興高中
家長姓名／滕卉玲
服務公司／成翊建設



姓名／鍾竣諺
學業／82.7
就讀學校科系／
屏東高中
家長姓名／謝淑滿
服務公司／春木建設

繼往開來 締創佳績

一年之計在於春，在這春暖花開的季節，正是我們虛心檢討過往不足及鎮日擘畫美好未來的最佳時機。面對政府重手打房視本業為房價居高不下的原罪氛圍下，使得本業經營環境日益艱難，唯有團結一致才能度過重重難關。去年，民國110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，在房地產各項數字表現上，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

2021辛丑牛年雖有疫情干擾，但延續去年中美貿易大戰態勢，台商紛紛回流造就台灣經濟銳不可擋，而全球受COVID-19病毒噬齧所苦各國經濟衰退，但台灣防疫表現良好經濟影響不大，因此房地產市場呈現價量齊揚態勢，在各國採取寬鬆貨幣政策挽救國內經濟之餘也造就熱錢肆意，推升高房價時代來臨並吹奏萬物齊漲之通膨序曲，政府紛紛端出各種打房措施壓縮本業生存空間，但高雄在台積電落腳及多項利多政策下，本會的會員家數亦呈現走昇趨勢。

本會在109年底原有會員公司407家，會員代表678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：彌樂杜、豪康、介統、廣潤、東莞、永挺、祐全、高大、玫瑰森林、瑞成、威豪聯合、吉峰營造、浩盛工程、高圓、穩穩等15家建設公司，會員代表26人。

然，年度內亦有釋品、蘇料、舜發、峻崴、璟瀚、英特嵐、長宸、高盈、新進隆、虹揚、宇益、盛京、裕昌、吉盛、耀籐、益全、上和、吉越、銘閣、興城、麗新、禾作、三章、璞真、御村、秉俊、立川、兆京、誠義、璟冠、華安、角象、正廷、東泰、渥吉、泰輝、景大、安佳、鼎揚、建欽、御品森、新富綠、龍銖、皇上、皇后、廷勝、統茂、興曜、宏璟、盛林、豐大、翊大、雲翔、美、凱恆、崧亨、諄鴻、村樹、久恆、怡順昌、伊喜、友慶、友論、濰崗、致榮、登捷、松俯、佳登地產、安允、鼎利、名軒、昌富、鼎紘、皇苑、興邑、新宿、大棠、上誠開發、崧泰等79家不動產開發公司，會員代表129人，前來申請入會。

截至110年12月31日止，本會現有會員公司470家，會員代表780人。

二、強化管理、監事會功能，順利推展會務

（一）去（110）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、決議、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110.2.5高市大動開盛字第110023號函建議高雄市政府工務局：「針對本市建築基地有申請危險老舊建物重建、都市更新，或依據都市計畫法高雄市施行細則第二十四條之一規定申請微型都更等，能比照新北市政府新北府工建字第1100149431號函公告，得免再依建築技術規則建築設計施工編第39條之1規定檢討冬至日有效日照」。
- 高雄市政府都市發展局於110.12.8以高市都發規字第11035748700號函邀集本會及有會代表與市府相關單位研商建議免檢討冬至日有效日照事宜，是日尚未議決目前市府仍研議中尚未回覆。
- (二) 本會於110.4.15以高市大動開盛字第110071號函建議高雄市政府工務局：「透天型態建築物單一空間僅設一停車格位，建請貴局竣工查驗時，酌予同意勿需於地面畫設停車格位」。
- 高雄市政府工務局於110.4.27以高市工建字第11033393700號函復本會：
1. 復貴公會110年4月15日高市大動開盛字第110071號函。
 2. 按建築法第70條第1項：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本……。」及高雄市建築管理自治條例第52條第1項：「建築法第七十條所稱建築物主要設備，指下列設備：……六、附設之停車空間。」之規定，停車空間係屬竣工核發使用執照應查驗之項目，仍應依前開規定辦理。
 3. 另有關室外停車空間及出入車道構造相關疑義，仍應依建築技術規則第62條第1項第1款：「一、停車空間及出入車道應有適當之鋪築。」之規定。
- (三) 本會於110.4.15以高市大動開盛字第110072號函建議高雄市政府：「有關區段徵收、市地重劃，或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，建請鈞府研訂合適退縮規定，俾符實際」。

高雄市政府都發局於110.5.20以高市都發規字第11032140500號函復本會：

1. 依據本府工務局110年5月10日高市工務建字第11034556100號函轉貴公會110年4月15日高市大動開盛字第110072號函辦理。
2. 貴公會建議「建築基地如屬角地以較寬道路退縮，寬度相同擇一退縮，惟若為都市發展特色地區，建請於土地使用分區管制或都市設計準則明訂必需退縮建築之道路，及其退縮深度」乙節，本市部分都市計畫地區現行已規定角地應以較寬道路為退縮面，寬度相同者擇一退縮，如鳳山、仁武、岡山、路竹、湖內等整體開發區；部分都市計畫地區亦以文字或圖示載明應退縮建築之道路或位置，並明定退縮建築深度，如美濃、鳥松（仁美）。
3. 貴公會如仍有執行疑義，請蒐集彙整相關案例，俾供研議或錄案納入通盤檢討參考。

(四) 本會於110年5月25日以高市大動開盛字第110098號函建議高雄市政府工務局：「有關危險及老舊建築物重建案之退縮地，為兼顧都市沿街風貌與景觀，以及人行空間連貫，建議貴局酌予同意參照本市騎樓綠化及建照預審開放空間退縮地設計方式之規定」。

高雄市政府工務局於110.6.9以高市工務建字第11035347800號函復本會：

1. 復貴公會110年5月25日高市大動開盛字第110098號函。
2. 「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條訂有建築基地退縮建築者之容積獎勵規定，另查相關函釋，該退縮建築部分採淨空設計，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，先予敘明。
3. 查本局110年4月20日高市工務建字第11033851800號建管業務座談會紀錄第1案已有決議：「有關危老基地於鄰道路側綠化，惟須依高雄市建築管理自治條例退縮騎樓地綠化相關規定辦理」。另查本局建造執照預審審議原則第10點規定：「開放空間範圍內為供公眾安全需要使用之目的，得結合綠化設置消防送水口、立式水錶等公益性設施，惟不得妨礙公眾通行及休憩。前項範圍內設置消防車輛救災活動空間者，應於建築設計時整體考量規劃。」，已規範消防送水口、立式水錶等公益性設施應結合綠化設置，且不得公眾通行。

(五) 本會於110.6.2以高市大動開盛字第110107號函建議高雄市政府工務局：「因COVID-19疫情警戒全面提升為第三級，致無法如期申報開工，在非常時期應採取例外舉措考量下，特建請貴局下恤民困除建築法第54條規定開工展期外，請酌予同意再延長申報開工期限6個月，俾符實際」。

(六) 本會復於110.6.17以高市大動開盛字第110113號函建議高雄市政府工務局：「因COVID-19疫情警戒已全面提升為第三級，不僅導致原缺工等問題益加惡化，更迫使竣工時間大幅遞延，為解決本業目前困境，建請 貴局同意109.7.31原已許可建造執照之施工期限得申請展延2年外，請再予放寬自動延長建築工程施工期限3年」。

高雄市政府工務局於110.7.16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、室內裝修業受疫情影響，酌予增加建築期限」會議，會議由建管處江處長俊昌代理主持，本會建築法規委員會召集人／郭理事騰鴻及黃總幹事代表出席參加。

議題一：「因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情及缺工衝擊，建築營造業受疫情影響，酌予增加建築期限」。

會議決議：

1. 本局因應去（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，109年7月31日函文公布建造執照之建築期限兩年。本次因疫情於今（110）年持續擴大、影響，參照本局109年7月31日函文規定，決議申請之終止日延長至111年12月31日，該期間有效之建造執照，得申請延長建造執照之建築期限兩年，並以一次為限。
2. 依上開條例申請延長工期者，仍應於建造執照有效期內提出。

議題二：「因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情衝擊，致無法如期申報開工，酌予延長申報開工期6個月」。

會議決議：

1. 中央建築法已明定建造執照開工備查及展期申請之相關規定，於法規變更前仍請依循建築法規規定及程序辦理開工及展期相關事宜。
2. 請主辦單位針對高雄市建築營建業於建造執照開工時因疫情影響所遭逢困境之訴求函文內政部營建署，轉達民間業者期望展延建造執照開工期限之建議。

(七) 本會於110.8.9以高市大動開盛字第110159及110160號函，分別建議中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會及內政部「囿於COVID-19疫情急劇升溫，CECC不得不將疫情警戒全面提升為第三級，導致缺工問題更加嚴峻，甚或影響其他政令之推動，爰針對原依危老重建計畫規定核准後（180日加180日）必須提出建造執照之申請，建請研議轉陳內政部同意再予展延一年，施行後第五年之時程獎勵6%兼請併案展延，俾紓民困」。

(八) 本會於111.1.10以高市大動開盛字第111009號函建議高雄市政府工務局：「有關鈞府決議110年12月1日實施「高雄市停車空間預留電動車輛充電裝設空間執行方式」，以及台電針對電動車充電設施用電需求擬增加配電場所面積，建請貴局同意俟台電電容量需求確定及相關施作規範訂頒後，再召會研商執行方式實施日期，俾免本業無法適從」。

(九) 本會於111.1.10以高市大動開盛字第111010號函建議高雄市政府工務局：「高雄市道路挖掘管理中心於106年3月31日成立，業已建立相關道路挖掘管理機制，並修正高雄市道路挖掘管理自治條例相關道路挖掘後修復管制規定，建請貴局研議廢除高雄市建築工

程竣工查驗臨接道路損壞修復範圍及品質管控方案，回歸上開自治條例管制，避免延宕使用執照之申請」。

- (十) 本會於111.1.10以高市大動開盛字第111011號函建議高雄市政府工務局：「有關已核准危老重建計畫，並依法申請拆除執照，且已拆除危老建物，惟鄰地老舊建物有意願加入重建計畫，建請貴局針對原已拆除之建物仍得適用危老建物，准予變更危老重建計畫，再申請建築執照，俾符實際」。

高雄市政府工務局於111.1.24以高市工建字第11130363400號函復本會：

有關已領有危老重建計畫，並取得拆除執照，如先行拆除重建基地建築物後實施辦理計畫之變更，該建物仍得適用都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條所稱之合法建築物，惟計畫變更時如增加基地面積，仍應以申請變更當時之相關法令予以重新檢討。

四、結合全國建築同業，聯袂拜會立法院游院長暨民進黨團柯總召就內政部平均地權條例修正草案，反映本業心聲並尋求解套

110.12.23在本業全國聯合會楊理事長玉全帶領下，本會洪副理事長光佐代表結合台北市不動產開發公會名譽理事長蔡竹雄、台灣省不動產開發公會聯合會黃啟倫理事長、新北市不動產開發公會廖志鴻理事長、桃園市不動產開發公會李文科理事長、台南市不動產開發公會郭建志理事長、新竹縣不動產開發公會楊勝翔理事長、南投縣不動產開發公會陳明賢理事長、苗栗縣不動產開發公會沈林傑理事長、全國聯合會常務理事郭敏能、劉炳煌、黃瑞明、理事王雅麟、朱彥龍、吳玉山、楊國志、梁石安、陳正哲監事、顧問劉世偉、呂冠衡、及秘書長于俊明等共26位，於當日上午9時30分聯袂拜會立法院游院長、民進黨團柯總召、全聯會楊理事長玉全並代表本業提出本業目前所面臨五項困境，並就內政部平均地權條例修正草案，提出本業意見，同時謹請立法院游院長協處。

五、針對高雄市推動囤房稅，拜會市議會曾議長，反映本會心聲並請鑒察與協處

媒體披露高雄市政府擬於110年底前推動囤房稅，本會林理事長詠盛即於110年12月8日上午10時30分率洪副理事長光佐等9位理監事拜會高雄市議會曾議長，席間林理事長並提出本會心聲與建議，並敦請議長鑒察與協處：

- (一) 高雄市大家長陳市長其邁11月24日明確表示「房屋是用來居住，不是用來囤積炒作的」，並宣布高雄將



推動囤房稅，最快今年底訂定相關條例送交議會審議，陳市長還強調未來將秉持3項原則，「自住房屋須不受影響」、「落實居住正義」、「不造成房東轉嫁稅率或負擔給房客並避免傷及無辜」下，推動囤房稅，以保障市民居住權益，兼顧租稅公平，本會深表認同與支持。

(二) 然，所謂「住者適其屋」居住正義，根本是遙不可及的烏托邦的理想。

(三) 推動囤房稅，無異對高雄市民的全面加稅，拿全市民的增收稅金去補貼特定族群，似乎有欠公平。

(四) 本會強烈建議：

1. 建設公司未銷售餘屋「庫存」，不是「囤房」或「囤貨」，不應被視為炒房而遭受高額囤房稅的懲罰。爰，建議請排除起造人適用課徵囤房重稅。

2. 房屋稅申報日請同意改為「建物所有權第一次移轉登記完成日」為準，而非「取得使用執照之日期」。

3. 設若要修正本市房屋稅自治條例，本會由衷希望應審慎考量各項客觀因素，至於相關稅率方面本會的建議如下：

住家用非自住（出租）（1~3戶）1.5%，住家用非自住（4~5戶）（未出租）2.4%，住家用非自住（6戶以上且未出租）3.6%。

是日陪同本會拜會曾議長的民意代表，尚有曾俊傑議員、方信淵議員、陳慧文議員、黃秋嫻議員等，曾議長並允諾一定會協助理。

六、在陳議員慧文陪同下，本會林理事長詠盛率理監事拜會市政府勞工局李局長，為加強建築工地外國人非法工作管制，尋求解套

(一) 110.2.17本會接獲高雄市政府勞工局高市勞就字第1103096900號函，略謂「有關營造工地經查獲外國人非法工作事實時，自起造人至最下層包商，如未善盡管制及查驗身分之注意義務，致未經許可工作之外國人進入工地非法工作之情事，即涉違就業服務法規定」。

(二) 就服法第44條規定：「任何人不得非法容留外國人從事工作。」，第57條第1款規定：「雇主聘僱外國人不得有下列情事：一、聘僱未經許可、許可失效或他人所申請聘僱之外國人」。第63條第1項規定：「違反第44條或第57條第1款……規定



- 者，處新臺幣15萬元以上75萬元以下罰鍰。五年內再違反者，處3年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣120萬元以下罰金」。
- (三) 該函說明四並規定：是以，於工地查獲外國人非法工作事實時，自起造人至最下層包商，如有故意或有應注意、能注意而未注意之過失，未善盡管制及查驗身分之注意義務，致未經許可工作之外國人進入工地非法工作之情事，即違反本法第44條規定。
- (四) 本會林理事長驚覺事態嚴重，並指出該函各項規定，嚴重阻礙本會會員同業先進經營發展，罪不在本業，結果還要連帶受罰，根本不合理，尤其整個問題癥結點在於營建工程的嚴重缺工，政府不正本清源解決問題，卻還要一再限縮建築經營環境，有待商榷補救之處。
- (五) 感謝陳議員慧文居間協調，110.2.24下午3時，並在陳議員陪同下本會林理事長率理監事等拜會市府勞工局李局長煥熏，為本業請命尋求解決方案。
- (六) 勞工局就業安全科楊科長建議：請本會會員同業先進務依營造安全衛生設施標準第11條規定，加強人員出入建築基地管制（並要有記錄可查），以備日後不時之需。
- (七) 本會並於110.3.5 PO在本會APP重要通知，促請各會員同業先進注意。

七、為長年沉痾「建築基地依法興建房屋領有使用執照，卻無法接通民生必需水與電」，聯合拜會林副市長欽榮，建請市政府協處

本會為協助會員同業先進解決長年沉痾，特於今（110）年10月25日聯合高雄市同業友會，共同拜會高雄市政府林副市長欽榮，希望能指定一個專責部門，甚或能比照損鄰事件處理程序，俾讓本業有所遵循，是日出席人員計有：

本會林理事長詠盛、洪副理事長光佐、吳常務理事斐琳、丁常務監事友鴻、理事郭騰鴻、李昆昌、陳信安及黃榮昌總幹事。

高雄市同業友會：黃理事長燭輝、陳常務理事添進、楊常務理事品輝、雷副主委浩忠及張代秘書長麗卿。

市府長官計有：

- (一) 林副市長辦公室：黃主任志明。
- (二) 法制室：徐主任秘書武德。
- (三) 經發局：高副局長鎮遠。
- (四) 水利局：張主任秘書世傑。
- (五) 工務局：蘇局長志勳、曾副處長品杰、溫正工程司日宏、沈課長崑章。

會中，本會提出的陳情與建議如次：

- (一) 這是一個長年沉痾，而且屢見不鮮，更不是高雄地區所獨有，建築基地依規定取得建照，並興建完成領有使用執照，然欲通過未徵收未開闢計畫道路及既成道路來接水接



電，卻受到公設保留地所有權人的百般阻撓而無法完成。另據會員反映略以「新推出大樓建案，原本規劃裝置天然氣（自來瓦斯），一來受到路平專案限制，一年內無法再次挖掘埋設天然氣管線，必須尋找替代道路，卻受到當地居民蠻橫的抗爭，在避免逾期交屋遭受鉅額罰款權衡下，改以免費提供桶裝瓦斯替代」。還有更離譜的，本會會員在重劃區興建房屋，埋設天然氣管線，欲經過已開闢之計畫道路，卻橫遭建築基地前一排住戶聯合當地里長的強烈反對，導致工期的嚴重延宕。

(二) 前項種種抗爭，政府雖有建築法第73條略以：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。……。」及自來水法第61之2條第二項略以：「自來水用戶因接用自來水所裝設之進水管所使用土地為既成計畫道路或供公眾通行具有公用地役關係之公路、道路或現有巷道，且經直轄市、縣（市）主管機關核定許可挖掘埋設者，用戶免取得所有權人同意書或設定地上權，並得為必要之維護與更新。……。」和電業法第39條略以：「發電業或輸配電業於必要時，得於公、私有土地或建築物之上空及地下設置線路，但不得妨礙其原有之使用及安全為限。除緊急狀況外，並應於施工七日前事先書面通知其所有人或占有人；如所有人或占有人提出異議，得申請直轄市或縣（市）主管機關許可先行施工，並應於施工七日前，以書面通知所有人或占有人。……。」等明文規定，但「秀才遇到兵，有理說不清」，台電、自來水等外包商，在當地居民反對抗議下，那敢繼續施工，倒霉的就祇有早已淪為魚肉之建設公司。

(三) 過去一般建設公司為了工程進度能夠順遂、能夠如期竣工、能夠如期交工，幾乎凡事都抱持「息事寧人」、「以和為貴」為原則，甚至於在可以接受範圍內，花點小錢把問題解決就好，乍知，這一姑息作法卻適足以養癰貽患，在民權意識高漲催化下，獅子的口

卻愈張愈大。五年前本會有家會員公司在大寮區潮寮北段，價購土地從事投資開發，建地每坪成交價僅新台幣3萬元，後來因為要接水接電必須挖掘道路，卻遭到公設保留地共同持分所有權人其中一人的控告，高雄地檢署檢察官希望雙方能和解，乍知，對方一開價路地每坪竟是新台幣壹拾萬元，實在是離譜到極點。建設公司為了接水接電等需求，必須挖掘相鄰接私有道路或現有巷道，雖然有建築法、自來水法、電業法等可以呈堂證供，但仍然於事無解，僅能作為循司法途徑解決時較有利之抗辯而已。綜上，為使未來建築物在取得使用執照後，埋設五大管線（自來水、電氣、天然氣、電信、污水管線）等得以順遂，面陳 鈞長：

1. 建設公司依法申請建造執照並興建房屋，卻在竣工查驗領得使用執照並保存建物權狀後，無法接通民生必需之水與電，合法營業人在求助無門、百般無奈下，建請鈞府協處。
2. 或能指定專責單位（窗口）。
3. 或能比照「高雄市損鄰事件處理程序」，訂定一妥善配套措施，以利本會會員公司知所遵循。
4. 倘荷玉成，無任銘感。

(四) 當天並獲林副市長指示：

1. 針對相關民生管線挖掘道路路權爭議部分，請兩大公會協助提供相關案例資料，作為後續法令訂定（自治條例）參考依據。
2. 請法制室及經濟發展局協助，可參考「自來水法」、「天然氣事業法」及「電業法」等，基於民生必需性原則，制訂相關自治規則辦理。
3. 請工務局將相關民生管線挖掘道路路權爭議案例適時向內政部反映，供其邀集相關單位研議或發布解釋令，以利後續辦理依循。
4. 目前埋設民生管線挖掘道路路權遇有爭議，以個案方式專案協調處理。

八、拜會新任工務局長，建議廢除「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」

市政府工務局楊局長欽富110.11.3甫上任，本會林理事長詠盛即於12月8日下午2時率理監事前往拜會並提出4點有關實務執行面建議：

- (一) 對工務局從今年5月1日起實施使用執照委託審查機制，有效縮短使用執照申領時間，表示非常肯定與感謝。
- (二) 道路挖掘中心106.3.31業已成立，並建立相關道路挖掘管理機制，有關「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」階段性任務已經圓滿達成，應該回歸「高雄市道路挖掘管理機制自治條例」，避免延宕使用執照之申請。



(三) 停車空間預留電動車輛充電裝設空間執行方式，建議俟台電電容量需求確定及相關施作規範訂頒後，再召會研商實施日期。

(四) 透天型態建築物單一空間僅設一停車格位，請檢討能否同意勿需於地面畫設停車格。

是日一同出席理監事還有洪副理事長、吳常務理事斐琳、呂常務監事萬卿、理事郭騰鴻、李昆昌、卓昱延等。針對本會所提意見，楊局長裁示會儘快回復。

九、拜會市政府都發局吳局長文彥，建議儘速檢討原高雄縣都市計畫容積率偏低等問題

吳局長文彥110年11月22日甫一上任，本會就一直希望能在第一時間前往拜會與恭喜。結果因為市府團隊都忙於「城中城火災案」的善後處理，致使拜會活動一直往後拖延。至12月30日下午3時，本會林理事長詠盛率理監事及黃總幹事等共9位前往拜會。

林理事長並代表本會提出以下5點建議：

1. 市縣合併都已經超過10年，但有關容積率偏低問題，仍然是「一市兩制」，希望能儘速檢討，讓原高雄縣各都市計畫區的容積率能提高。
2. 建請通盤檢討原高雄縣各鄉鎮市都市計畫內之4米人行步道，兼可供車輛通行問題。
3. 有關鳳山區部分重劃區土地受居住單元使用土地面寬限制規定，影響地主申請建築權益，造成區域發展緩慢且空地多，建議能取消居住單元土地面寬限制。



4. 有關區段徵收、市地重劃，或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，角地或多側臨路基地須退縮建築之情形，影響透天基地規劃甚鉅，建議訂定合適退縮規定。
5. 有關建築基地申請都市更新、危老重建，或綜合設計開放空間，或增額容積，或容積移轉，已依照都市計畫規定自基地北向境界線退縮達3公尺以上，建請依照規定免檢討冬至日有效日照乙節，以及危老重建建物高度酌予放寬。

十、停車空間預留電動車輛充電裝設空間，其執行方式應明確，俾供本業遵循

內政部營建署109.6.3以營建管字第1091104687函示，台北市政府說明建築技術規則建築設計施工編第62條第4款規定執行方式，強調電動車輛充電系統設置空間的重要性。高雄市政府為期能及早定案實施，以滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求，遂研擬「高雄市電動車輛充電設備裝設空間執行方式」並於本（8）月5日召開研商會議，會議由建管處劉副處長中昂主持，本會由張貴財顧問及黃總幹事代表出席參加。

高雄市政府工務局於110.8.20以高市工務字第11037522100號函檢送該次會議紀錄。110.8.23本會收悉後，經與林上立建築師交換意見，認為至少尚有以下4點值得檢討與釋疑空間，敬請各位理監事指正：

- (一)「預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間」，應為留設管路等空間，非留設管線。圖面上僅需繪製管路虛線。

- (二) 電動車充電設備，有充電樁、壁掛式、天花板式等多種設備，應不用強制留設於停車空間外，僅需於圖面上標示，且可置於停車空間內。
- (三) 會議紀錄第六項有關「高雄市停車空間預留電動車輛充電裝設空間執行方式」於110年12月1日實施（依建造執照掛號時間為準），110年11月30日前辦理使用執照竣工查驗之案件，請監造建築師、承造人依據建築技術規則簽證，停車空間已設置預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。
- (四) 建議調整為有關「高雄市停車空間預留電動車輛充電裝設空間執行方式」於110年12月1日實施（依建造執照掛號時間為準），110年11月30日前已掛號申請建照者，申請辦理使用執照竣工查驗之案件，請監造建築師、承造人依據建築技術規則簽證，停車空間已設置預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。

十一、結合六都同業友會、省聯合會、全國聯合會委外製作帶狀節目，藉以導正社會對本業偏頗觀感

- (一) 110年4月8日本業全國聯合會于高雄萬豪酒店召開第8屆第9次理監事會議，針對近年來政府一再祭出打房政策，引發社會大眾對本業偏頗看法，討論通過委外製作帶狀節目以正視聽。
- (二) 110年5月13日中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會召開第一次籌備會，議決通過：
 - 1. 該節目半年製作經費確定546萬元（不含雜項支付），分由全聯會、省聯合會、台北市、新北市、桃園市、台中市、大台中、台南市、大台南、高雄市、大高雄等11個公會共同分攤（每個公會應攤50萬元）。
 - 2. 並請高雄市同業友會黃理事長烱輝擔任該專案小組召集人。
- (三) 110年7月9日召開「非凡好厝邊」第1次專案小組會議（視訊會議），出席人員計有：新北市公會廖志鴻理事長、桃園市公會李文科理事長、臺中市公會林正雄理事長、大台中公會王至亮理事長、大高雄公會林詠盛理事長、省聯合會黃榮昌秘書長。並討論通過：
 - 1. 確定8月主題：第7集至10集（播出日期8/14、8/21、8/28、9/4）分別為：(1)囤房稅、(2)地價稅&房屋稅、(3)空屋及餘屋調查、(4)邀請不動產協進會張麗莉理事長探討世界不動產發展現況及台灣房地產的演變及挑戰。搭配來賓及細項流程，請秘書處和製作團隊討論確認後，放在LINE群組周知各位。
 - 2. 另建議製作團隊也可將節目剪成2-3分鐘短片放在T-talk及其他相關APP上增加閱覽率。
 - 3. 謝謝各會員團體理事長，針對議題走向及節目中心思想，如扭轉社會形象、提升消費者信賴度，都提供寶貴意見。後續也歡迎理事長及贊助公會繼續提供意見及推薦來賓參考名單。

- (四) 110年8月16日召開第2次專案小組視訊會議，出席人員計有：黃召集人燭輝、新北市公會、臺中市公會及大高雄公會等理事長，並議決通過：
1. 確定9月主題：第11集至15集（播出日期9/11、9/18、9/25、10/2、10/9）分別為：(1)疫後台灣總經大預測、(2)重劃區進場攻略、(3)住宅未來新趨勢：健康宅、(4)商圈定位與特色建議、(5)房地合一稅2.0上路2個月檢核點。
 2. 搭配來賓及細項流程，請秘書處和製作團隊討論確認後，放在LINE群組周知各位。
 3. 謝謝各會員團體理事長，後續也邀請理事長及贊助公會繼續提供意見，推派或推薦市場、財稅、都市計畫等專業領域來賓做為參考名單。
- (五) 110年7月29日本會林理事長詠盛受邀北上接受第7集錄影，討論主題為「囤房一萬惡之首」，該節目並於8月14日（星期六）播出。

十二、召開「辦理營建業模範勞工選拔及表揚活動」專案小組第一次視訊會議，積極展開各項籌辦工作

- (一) 110年4月8日本業全國聯合會于高雄萬豪酒店召開第8屆第9次理監事會議，討論通過「辦理營建業模範勞工選拔及表揚活動」，並請本會林理事長擔任該專案小組召集人。
- (二) 本會林理事長受領任務後，即於4月23日向全國聯合會提出以下4點建議：
1. 專案小組成員擬建議由全國聯合會、省聯合會及6個直轄市之同業友會理事長等共11位來組成。
 2. 擬建議敦聘（請）高雄市區域立委許智傑擔任本專案小組顧問（已徵得許立委同意）。
 3. 經統計營建業實際執行面之勞工類別，至少有：模板、泥作、綁紮、灌漿、水電、裝潢、鷹架、連續壁、防水、嵌縫、監控、鋁窗、石材、玻璃、樓梯扶手、門片、捲門、金屬門、油漆……等19種，興建大樓可能還要增加消防設備、電機設備、電梯、機械停車、地質改良、鋼構支撐、塔吊及施工升降機等。
 4. 請盡速召開專案小組會議俾能展開各項工作之推動。
- (三) 中華民國不動產開發公會全國聯合會於110年8月6日（星期五）下午16時召開研商「辦理營建業模範勞工選拔及表揚活動」相關議題專案小組第1次視訊會議，出席與會計有：林召集人詠盛、黃燭輝理事長、郭建志理事長、林正雄理事長、王至亮理事長、廖志鴻理事長、黃啟倫理事長、大高雄公會黃榮昌秘書長、桃園市公會柯淑惠副秘書長等。非常感謝承蒙許立委智傑的列席指導。
1. 會議一開始主席（本會林理事長詠盛）即報告何以要召開今天這個會議，以及如何召開本次會議。
 2. 該次會議並議決通過以下4個議案：

第一案

案由：討論辦理「營建業模範勞工選拔及表揚活動」籌備小組成員，敬請討論案。

決議：通過籌備小組成員由楊玉全理事長、林詠盛理事長、黃烱輝理事長、郭建志理事長、詹雅嘍理事長、林正雄理事長、王至亮理事長、李文科理事長、廖志鴻理事長、黃啟倫理事長、蔡竹雄理事長、王立邦理事長等12位全聯會及會員團體理事長組成；省聯合會黃理事長建議增派2位（公關委員會召集人吳國寶理事長、法規委員會召集人陳明賢理事長），共計14位委員。並敦請許立法委員智傑擔任籌備小組顧問。

第二案

案由：辦理「營建業模範勞工選拔及表揚活動」舉辦宗旨、主辦及承辦單位，敬請討論案。

決議：1. 舉辦宗旨確認通過。

2. 主辦單位由勞動部或營建署誰來擔任，還煩請許立委來協助溝通，提請下次會議討論。

第三案

案由：辦理「營建業模範勞工選拔及表揚活動」活動經費，敬請討論案。

決議：1. 以爭取公、私協力各出一半的方式辦理較能長久。

2. 請全聯會統籌，各公會分攤比例級距請秘書處規劃，讓各公會都有參與感。

3. 原則上一年舉辦一次，同時滾動式檢討。

第四案

案由：「營建業模範勞工選拔及表揚活動」辦理方式，敬請討論案。

決議：1. 辦理方式請秘書處先研擬一份選拔要點，提下次會議討論。

2. 會議記錄完成並徵詢各理事長補充意見，未決議部分（是否邀營造公會共同合辦或是全聯會主辦邀請營造公會推薦人選），還請秘書長和營造公會聯繫，提下次會議討論。

十三、COVID-19疫情無情●人間有愛

(一) COVID-19疫情急劇升溫，迄至5月15日累計確診9389例，並造成149人死亡。中央流行疫情指揮中心雖自上（5）月19日起，將警戒標準全面提升為第三級，然家庭群聚仍然發酵，造成國人十分驚恐，社會各界暨本業各縣市友會亦紛紛解囊賑濟，莫不希望能共同將該疫情給遏住，讓國人恢復正常作息。

(二)「回饋社會·造福鄉里」是成立本會之要旨，爰自成立以還均全力推動公益活動，企盼會員同業先進能恪盡企業社會責任。5月30.31日經理事長一一電話徵詢，在獲得常務理

- 監事全數正面回應後，本會遂決定發動「抗疫賑濟」，藉以拋磚引玉，並於6月2日正式發文向理監事勸募。
- (三) 本會發動「抗疫賑濟」係以自由樂捐為原則，完全尊重各位理監事決定，惟仍暫訂各級距捐助額度之參考標準如次：
- 理事長：請捐助新台幣50萬元
名（榮）譽理事長：完全尊重名（榮）譽理事長決定
副理事長：請捐助新台幣25萬元
常務理監事（共10位）：每位請各捐助新台幣10萬元
理監事（共24位）：每位請各捐助新台幣6萬元
候補理監事（共7位）：每位請各捐助新台幣3萬元
- (四) 截至6月9日止，本會一共募得COVID-19疫情賑濟款計新台幣2,430,000元，6月10日理事長面見高雄市政府楊明州秘書長，除了說明本會願意略盡企業社會責任，並藉以拋磚引玉外，並表明本會將於日內捐助本次疫情最急需醫療設施，當日下午理事長並進一步與高雄市政府衛生局王小星主任秘書電話聯繫。
- (五) 6月11日本會決定捐贈「高流量氧氣鼻導管全配系統（HFNC）（俗稱呼吸神器）及隔離衣後，遂積極展開採購作業，6月23日終於順利購得10台高流量氧氣鼻導管全配系統（HFNC）及3500件隔離衣。
- (六) 經電話協調，本會林理事長詠盛、洪副理事長光佐於6月28日上午11時率黃總幹事將前項醫療設施，致贈予高雄市政府衛生局，由該局黃志中局長及王小星主任秘書代表接受。
- (七) 高雄市政府衛生局除致贈感謝狀、發布新聞稿外，第一時間並將本會捐贈醫療設施轉分配給長庚醫院、高雄醫學院、高雄榮總、國軍高雄總醫院、左營海軍醫院、大同醫院、小港醫院及義大醫院等8家醫院。



十四、水火無情 · 人間有愛

高雄市鹽埕區「城中城大樓」10月14日凌晨驚傳火警，釀成46死41傷，成為高雄市近26年來最嚴重死傷的火警意外。

火警的翌日，本會林理事長即以電話或當面一一徵詢，在獲得常務理監事全數認同與支持後，本會遂決定發動「火警意外賑濟捐助勸募活動」，藉以拋磚引玉為高雄市祈福消災，並盡一份高雄市民的小小心意。

十五、熱烈響應「大台中、大台南、大高雄」三兄弟會理監事（含眷屬）聯誼活動

「大台中、大台南、大高雄」三兄弟會理監事聯誼活動（含眷屬）已經進入第5年，今年又輪到大台南不動產開發公會主辦，該同業友會於110年3月8日即來函盛情邀約。

今年本會理監事報名相當熱烈，共計有37位（含眷屬）報名參加。相關交通資訊及行程概要如次：

5/6去程：07:45高雄市文化中心報到集合→08:00準時開車→沿途楠梓、岡山下匝道接人→09:00抵達台南高鐵站→換搭主辦單位遊覽車

5/7回程：14:00→永康漂亮會議廳—阿勇師→搭公會專車→返抵高雄

表訂行程概要：

日期	時間	行程內容
第一天 5/6(四)	09:00	台南高鐵相見歡（2號出口）
		大台中公會8:37抵達、大高雄公會專車抵達
	09:20-11:30	參觀：奇美博物館
	12:00-13:30	午宴：南科總理餐廳
	14:00-14:40	善化糖廠—深綠及水善糖文化園區
	15:00-16:00	玉井農會—熱情小子品嚐芒果冰
	16:30	入宿：台南趣淘漫旅飯店
	18:00-22:00	晚宴：趣淘漫旅飯店（地球廳）
	22:00	宵夜場：一樓聯誼廳
第二天 5/7(五)	07:00-09:50	晨喚享用早餐／享用飯店遊憩設施
	09:50退房／10:00出發	
	10:40-12:00	參觀：山上花園水道博物館
	12:30-14:30	午宴：永康漂亮議會廳—阿勇師
	15:00	珍重再見—台南高鐵～相約2022



十六、舉辦系列技職專業講座，協助會員加強職工訓練

(一) 本會暨高雄市同業友會、代銷公會、建築經營協會等四個建築相關公會，聯合於110年5月11日13:30~17:00假林皇宮花園酒店3樓宴會廳，共同舉辦「住宅安全推動、AMS砂石爐渣快篩檢測法暨亞東高端混凝土產品研討會」。會中邀請亞東預拌混凝土公司甘嘉璋科長、建築安全履歷協會戴雲發理事長與成功大學土木系洪崇展特聘教授一起分享混凝土最新技術之發展，與結合建築安全履歷品質保證新趨勢，希望透過交流會讓大高雄區建築同業更瞭解高端混凝土以及內政部修訂之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」的新規定，與內政部營建署於109年4月24日頒布建築樓層報驗應提供不含電弧爐渣報告書之要求。

研討會由高雄市同業友會住宅安全推動委員會主任委員郭俊毅主持，本會林理事長詠盛、高雄市同業友會黃理事長炯輝、高雄市不動產代銷公會謝理事長哲耀、高雄市建築經營協會黃常務理事寶娥等均列席指導，整個高雄地區建築同業先進共438人出席參加。



- (二) 高雄市政府工務局聯合高雄市政府勞工局勞動檢查處，謹訂於110年4月22日下午13:30~17:00，假高雄長庚紀念醫院高層眷舍一樓星光廳（高雄市鳥松區大埤路123號），舉辦110年度高雄市建築工地勞工安全宣導第一場講習會，受課名額僅限200人，本會在第一時間即透過手機會務APP和傳真，提醒會員公司儘速報名參加。
- (三) 建築工地違反勞檢相關規定，祇要被建管單位裁處「勒令停工」，依「高雄市政府加強建築工地公共安全實施方案」第九、十條規定，處以罰鍰外，工地負責人並應參加勞工安全講習會，取得講習證明，才得以申請復工。非常感謝高雄市政府工務局建管處應本會及高雄市同業友會陳情，分別於110年7月12日及8月3日先後舉辦「建築工地勞工安全宣導線上講習會」，每次受課名額均為100人，每次報名均達秒殺程度。
- (四) 本會原預訂於7月下旬，聯合高雄市不動產開發公會、高雄市不動產代銷公會、高雄市都市發展文教基金會等，共同舉辦「110年度上半年房屋市場回顧與展望」研討會，無奈國內疫情三級警戒期間，一延再延，被迫實體講習會非取消不可，經簽奉核示改為線上分析，遂力邀米多司廣告蔡宸祐協理及上揚國際公司張尹鐘副理，分別錄製「2021年後疫情時代的房市契機」與「逆境過後的高雄房市」房市報告，並PO在本會手機會務APP，俾供本會會員同業先進進場投資之參攷。
- (五) 立法院110年4月9日三讀通過所得稅法部分條文修正草案（房地合一稅2.0），並自今（110）年7月1日起施行，本會特與高雄市不動產開發公會聯合邀請該公會財稅顧問陳萬彬針對「房地合一稅2.0」修正重點及對本業究竟有那些影響，在線上為會員同業先進作詳細解析，俾利各會員公司財（稅）務規劃。
- (六) 內政部於110.4.15.核定「高雄市國土計畫」，110.4.27.高雄市政府並公告自民國114年4月30日起實施。本會與高雄市不動產開發公會特別邀請高雄市政府都發局及地政局荐派講師針對「國土計畫法」之相關議題專題演講，俾使會員同業先進知所遵行，110年12月27日（一）下午1時50分，假寒軒國際飯店／B2國際廳（高雄市四維三路33號），力邀高雄市政府都發局區域發展及審議科薛科長淵仁主講「國土計畫制度與高雄市國土計畫重點」；暨市政府地政局地用科洪股長斐倫主講「功能分區圖劃設及使用管制概述」。
- 專題講座由高雄市不動產開發公會建築技術法規委員會／陳主任委員添進主持，市政府都發局吳局長及本會和高雄市同業友會理事長等，均蒞臨致詞，各會員公司負責人及業務主管共計129人出席參加。



十七、移師新竹喜來登大飯店召開第11屆第13次理監事聯席會議，兼舉辦第11屆理監事畢業旅遊

依本會110年度工作計畫及第11屆第12次理監事聯席會議決議案辦理。

110年12月2日（星期四）上午07:30於台灣高鐵左營站候車大廳集合報到，包括理事長賢伉儷在內一共有49人出席參加，搭乘高鐵北上第108車次，左營07:55開車，08:37抵達台中站，換搭本會雇請遊覽車，08:50台中高鐵站準時開車。09:30~11:30走訪霧峰林家花園及光復新村，12:00~14:00接受彰化縣不動產開發公會午宴招待（鵝媽媽活海鮮），16:00抵達竹北喜來登大飯店並辦理入住手續。16:15~18:00假該飯店西館4樓真理廳，準時召開第11屆第13次理監事聯席會議（特別感謝卓名譽理事長賢伉儷及陳理事麗如趕來會合），18:30假該飯店東館3樓大宴會廳，與全省同業友會理監事（含眷屬）聯誼大會師，21:00晚安曲（夜宿該飯店）。

110年12月3日（星期五）上午08:00晨喚，08:50辦理CHECK OUT並攜帶行李上車，09:00準時出發，10:30~12:00暢遊宜蘭中興文化創意園區，12:15~13:30午餐：甲富哥活海產（非常感謝林理事長宴請），14:00~16:00走訪冬山河生態綠舟園區，16:30入住長榮鳳凰酒店，18:00晚餐：感謝宜蘭縣不動產開發公會宴請，21:00晚安曲。

110年12月4日（星期六）上午08:00晨喚，09:30辦理CHECK OUT並攜帶行李上車，09:45準時出發，10:00~12:00健行靜謐環狀步道（林美石磬步道），12:30~13:50午餐：幸福36號海鮮餐廳二館，14:00~15:20走訪頭城老街，16:20抵達南港火車站／搭乘高鐵站搭乘南下241車次／南港16:40發車／抵達高雄左營18:30。



本次活動非常感謝張理事明人精心規劃的美好行程，感謝林理事長詠盛非常豐盛的午宴招待，還有王監事獻聰的朋友致送的宜蘭餅伴手禮，更感謝彰化縣、宜蘭縣等同業友會第一天的午宴和第二天的晚宴和盛情接待。



十八、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) 110年3月30日（星期二）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。
- (二) 110年4月13日（星期二）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，會議由洪副理事長光佐主持，審核通過正岳國際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) 110年8月4日（星期二）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，會議由丁副召集人友鴻主持，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) 110年8月17日（星期三）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，會議由洪副理事長光佐主持，審核通過上福建設事業有限公司及棋琴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。
- (五) 110年9月28日（星期二）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，審核通過橘系列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。
- (六) 110年10月21日（星期四）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，會議由副召集人／丁常務監事友鴻主持，審核通過祥亞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。
- (七) 110年12月17日中午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，審核通過盛欣園建設股份有限公司、春木建設有限公司、祿陽建設有限公司所申辦案件（計3案次），會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- (八) 110年12月29日中午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。

十九、接待友會，促進橫向聯誼

- (一) 台灣建築美學文化經濟協會劉理事長培森等一行21人，於110年10月26日南下高雄召開「第4屆第4次理監事聯席會議暨參訪」，並邀請高雄大學副校長曾梓峰教授就「高雄未來百年建築美學從水案第一排開始」作專題演講，本會林理事長詠盛、理事曾鐘永、李昆昌、陳信安、李監事惠珍及黃總幹事、洪韻淑秘書等，均出席協助招待。本會並致贈人手一份伴手禮（吳寶春的桂圓酒釀麵包）。

(二) 110年12月5日金門縣不動產開發公會王理事長立邦率理監事等共12人蒞高雄參訪，本會于高雄市漢來大飯店設午宴招待，非常感謝林理事長、卓名譽理事長、洪副理事長、常務理事曹釗舜、施財明及李監事惠珍等均撥冗出席參加並協助招待。111年1月11日南投縣不動產開發公會陳理事長明賢一行69人暨嘉義市不動產開發公會陳理事長資雲一行80人，聯袂南下高雄參訪知名建案，本會不僅協助安排建案俾供參訪外，中午並與高雄市同業友會於漢來大飯店設午宴招待，非常感謝林理事長詠盛賢伉儷、劉榮譽理事長文城賢伉儷、卓名譽理事長永富賢伉儷、洪副理事長光佐、吳常務理事斐琳、黃監事會召集人文雄、理事張明人、曾鐘永、侯博元及張監事世昌等，均撥冗出席參加並協助招待。

二十、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27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，110學年度得獎秀學子共44位，頒發獎學金計新台幣208,000元。
- (三) 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。
- (四) 贊助社團法人高雄市建築經營協會110舉辦「2020建築園冶獎頒獎典禮」活動經費，計新台幣50,000元。
- (五) 贊助高雄市政府社會局所舉辦「111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。

廿一、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，到如今卻仍不變。

民國110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。

高雄市地政業務及土地開發總覽 ~回顧2021 展望2022~

◎高雄市政府地政局長 陳冠福

壹、前言

陳其邁市長2020年8月24日就職宣言表示，將用「二年拚四年」全力為高雄市民服務，讓高雄市政大步邁進，地政局及其所屬團隊將士用命，銜令向前衝，2021年內政部地政業務考核評比本市「地政資訊」業務為「特優」，該項更已連續15年評核為全國第一，地籍、地價、測量及土地開發業務之市地重劃、區段徵收評核成績均為「優等」。另市地重劃工程繼公辦第85期重劃榮獲2020年城市工程品質金質獎後，2021年公辦第81期及第88期重劃區亦獲同獎殊榮，回顧過去一年的成果，高雄市地政及土地開發業務可謂成績亮麗！



■ 2021年內政部地政業務考核頒獎現場



■ 2021年城市工程品質金質獎頒獎現場

貳、2021年地政業務亮點回顧

高雄市有38個行政區，土地總面積為2951.85平方公里，地形變化大，人口分佈懸殊，均居六都之首，地政局所轄地政事務所達12所，亦屬全國之冠。

回顧2021年雖有疫情影響，本局團隊秉持為民服務初衷，除持續推動各項地政便民服務，為加強維護不動產交易安全，更精進編製「高雄安心宅手冊」、「買預售屋不可不知的大小事」實用手冊、「防偽冒教戰系列二部曲-偽冒案件處理流程、各式證件辨識技巧及案例研析」手冊及建置「預售屋新制2.0專區」、「預售資訊及定型化契約備查60秒上手教學」懶人包等替民眾不動產交易安全有效把關；地政 e 化則除持續推動促進地理圖資整合、加值應用作業，及

精進地政、土地開發資訊相關應用系統外，並且與屏東大學合作規劃建置「高雄市實價登錄智慧及自動檢核系統」，達到官學協作、智慧檢視及效益共享。

另本局亦透過多項業務主題及專案活動進行多元宣傳行銷，如配合3月高市府「2021年智慧城市論壇暨展覽」於台北南港展覽館參展宣傳「高雄市多目標三維地籍建物應用平台發展」；7月配合內政部實施之「實價登錄新制」，本局除同步於「高雄實價共享專區」提供一站式服務，推廣新制內容，更透過簡易圖卡臉書行銷、自製短片上傳影音平台及街道家具直覺互動等多元宣傳等。

參、2021年土地開發概況

一、市地重劃

高雄市自民國47年開辦市地重劃，全國最早，依據內政部統計截至109年底全國各縣市「已完成」之公辦開發累積面積，高雄市持續蟬聯第1。縣市合併後的大高雄地區也有八分之一都市發展用地是透過公辦市地重劃



■ 三維地籍建物產權模型

方式開發，足見市地重劃奠定高雄市都市發展基礎。2021年高雄市執行中的公辦重劃區計有23處，面積合計約287公頃，主要有配合高雄百年大計-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-多功能經貿園區內的第90期、94期及95期等市地重劃區，讓原先重工業聚落轉型成經貿核心專用區；配合國防部營眷改用地活化政策開發第81期大寮眷村及第102期岡山致遠新村等重劃區；及愛河整治最後一哩路之第100期重劃區等。

(一) 配合國家重大交通建設—鐵路地下化沿線開發

因應高雄、鳳山鐵路下地工程，推動第71期及第85期市地重劃建設。其中第71期重劃區位於高雄車站及車站以東地區，開發完成後，鐵路下地加上自由路及復興路的連通，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，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。

(二) 打造港灣城市新格局

為配合亞洲新灣區重大建設的推動，在多功能經貿園區內共有10處重劃區，已完成第60期、65期、70期、79期、80期、83期及88期等7處，正辦理中尚有第90期、94期



■ 多功能經貿園區開發區位置示意圖

及95期等3處，另外還有1處為區段徵收區，合計面積約169公頃。新灣區內的指標性建設繼高雄市立圖書館總館、高雄世界貿易展覽會議中心完工啟用，及沿線捷運輕軌通車營運後，高雄港埠旅運中心、海洋文化及流行音樂中心亦已完工加入為高雄港灣增添亮點。隨著重劃開發後將可以提供相關產業發展基地，與三多商圈、中鋼企業總部、高雄世界貿易會議展覽中心、高雄軟體科學園區緊密結合，活化區內商業、辦公及金融服務機能，提高土地利用效益。

(三) 活化眷村及軍事閒置土地

國防部眷村改造後留下不少低度利用之舊眷村用地，這些土地大多閒置形成環境、治安死角，為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，本局繼成功開發第89期少康營區，闢建10公頃小港森林公園成為小港區第2個大型公園綠地，及第93期鳳山工協新村、第87期岡山大鵬九村等2處海軍及空軍眷村土地開發區後，目前亦積極辦理第81期大寮眷村及第102期岡山致遠新村等重劃區，預期可打造優質新生活圈，活絡地區的發展。

(四) 愛河整治最後一哩路

愛河出海口處有亞灣區的第60期重劃區，續往中上游前進有中都重劃區、44期美術館特區、河堤社區等，再來即106年完成重劃之第84期北屋排水整治重劃區，第100期市地重劃區將北屋排水上游段及滯洪池用地，納入市地重劃一併進行開發，可望加快整治腳步完成愛河最後一哩路，徹底解決仁武八卦寮地區淹水洪患並促進地方建設發展。



■ 第100期重劃完工模擬圖

二、區段徵收

高雄市自民國78年開辦區段徵收，依據內政部統計截至109年底全國各縣市「已完成」之區段徵收累積面積，高雄市持續蟬聯第1。2021年高雄市執行中的區段徵收區計有2處，面積合計約411公頃，一為坐落多功能經貿園區內之第205兵工廠區段徵收，一為內政部營建署委託代辦之高雄新市鎮第二期區段徵收（即橋科區徵區）。

（一）第205兵工廠區段徵收

本區原為國防部第205兵工廠，結合亞洲新灣區整體規劃，搬遷後及原址再發展，第一期預定111年9月遷廠，未來開發後可做經貿、商業、住宅、運籌發展使用，預期引入多元產業後可增加就業機會，提升高雄地區對國際商務與物流之機能需求。

（二）高雄新市鎮第二期區段徵收（即橋科區徵區）

本區需用土地人為內政部營建署，委託高市府辦理區段徵收行政作業，總面積約352.44公頃，其中規劃約186公頃產業專用區，以因應中美貿易戰台商回台投資，及科技部推動發展產業之需求，藉此引進半導體、航太、智慧機械、創新科技、智慧生醫等五大產業，盼能達到在地就學、在地就業及在地就養之在地生活目的，以均衡都市健全發展。110年10月4日公告區段徵收，正式啟動實質開發作業。



打造南部科技走廊發展軸

- 提供設廠之產業用地164公頃，引入航太、半導體、智慧生醫、創新產業、智慧機械等五大產業。
- 預計今年底選地招商，可提供1萬1千人的就業機會。

橋科預期引進產業分布示意圖

肆、2022年未來展望

展望本局2022年未來施政重點，除持續擴大申辦跨域登記服務、提升簡政便民及宣導不動產交易安全，維護消費者權益，積極辦理地政基礎之地籍圖重測、圖籍整合及三圖合一等，及配合內政部強力推行實價登錄2.0新制等傳統地政業務外，並將賡續發揮地政資訊業務連續15年內政部評核全國第一之優勢長項，戮力精進發展地政及土地開發資訊系統及擴展地政電子商務服務等地政e化服務。

土地開發業務則除持續推動目前辦理中之市地重劃及區段徵收區外，並將配合高雄捷運延伸線開發（如捷運黃線、岡山路竹延伸線及小港林園延伸線等）及北高雄科技S廊帶發展策略等重大市政建設，全力評估推動市地重劃及區段徵收等開發工作，具體實現都市計畫規劃藍圖，促進城市發展，兼之靈活運用平均地權基金，支援市政建設，達到「開發地利、全民共享」。

高雄市111年公告 土地現值平均調幅2.01% 地價平均調幅1.84%



高雄市111年公告土地現值暨重新規定地價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110年12月20日評議通過。111年公告土地現值全市平均調幅為2.01%，占一般正常交易價格比為90.56%；公告地價平均調幅則為1.84%，占一般正常交易價格比為23.57%。

綜觀本年度房地產市場發展，上半年受新冠肺炎疫情影響，整體交易呈現暫緩趨勢；下半年由於疫情受到控制，且利率維持低點、市場資金亦仍屬充沛，房地產交易轉為熱絡。另本市今年受惠於多項重大建設陸續完工，如台鐵捷運化沿線綠園道全線完工開放、亞洲新灣區周邊多個重劃區亦開發完成，且市府也積極辦理各項招商引資，以完善投資環境，並提供優質居住環境，整體不動產交易呈現量增價穩趨勢。在資料蒐集期間（109年9月2日至110年9月1日）本市買賣移轉件數為50,690件，較上期增加8,943件約21.42%，故111年公告土地現值為微幅上漲。

而111年公告地價調整情形，除參考當年公告土地現值、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力外，也考量各地價區段間之均衡性，以促進各所有權人賦稅公平。近兩年因疫情改變民眾消費習慣，傳統市場及商圈經營皆受影響，為減輕上開地區地價稅負擔，今年公告地價予以微幅調降或持平；另為反映不動產變動情形及平衡地價現值比以促進賦稅公平，交易熱絡地區、重大建設完工、開發完成地區及地價現值比偏低區段予以反映；此外非都市土地開發許可完成變更編定地區，依其變更後之使用地類別予以調整。整體而言，111年公告地價微幅上漲。

統計全市111年地價區段數共有11,146個，公告土地現值上漲區段數有4,642個，占總區段數41.65%，各行政區漲幅前五名分別為楠梓區4.08%、前鎮區3.28%、橋頭區3.10%、仁武區3.04%及岡山區2.55%；公告地價上漲區段數有2,677個，占總區段數24.02%，各行政區漲幅前五名分別為仁武區4.58%、橋頭區4.47%、楠梓區4.20%、岡山區3.68%及前鎮區3.00%。其各區上漲原因主要是由於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建設及開發成果等。另於評議前也邀集毗鄰市縣政府，共同檢視接界地價區段之使用現況、分區及地價差異情形，力求縣市間地價均衡合理。

111年本市最高地價區段仍為位於南高雄中山二路與三多四路口的大遠百貨公司，今年第9年蟬聯，公告土地現值為每平方公尺57萬5千元，較110年上漲5千元，公告地價為每平方公尺9萬6千元，較109年上漲3千元。因近年亞洲新灣區各項重大建設陸續完工，吸引多家知名廠商投資進駐，市府招商效益逐步顯現；大遠百貨公司位屬交通節點，鄰近商業活動蓬勃發展地區，基地完整且具大規模開發效益等優勢，地價略為上漲。最低地價區段仍為與台東縣、花蓮縣交界山區之桃源區國有林班地，公告土地現值維持為每平方公尺41元，公告地價為每平方公尺13元。

高雄市政府地政局陳冠福局長表示，111年公告土地現值調整暨重新規定地價作業，主要在於合理反應地價並提升全市地價均衡性及公平性，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，調整結果將於111年1月1日公告，民眾可於本府地政局網站(<http://landp.kcg.gov.tw>)查詢或逕赴本市各地政事務所查閱。

依本市稅捐稽徵處110年開徵地價稅統計資料，本市繳納地價稅約99萬戶數中，有50.34%為自用住宅用地戶數及47.49%為一般土地第1級稅率戶數(總計約97.83%)，以公告地價平均漲幅1.84%計算，自用住宅及一般土地第1級稅率平均每戶每年將分別增加地價稅25元及79元，本市111年公告地價調整情形，對大部分民眾地價稅負擔影響應屬微幅。

最後陳局長也提醒，111年為申報地價年度，自111年1月2日起至111年2月7日止，民眾得以公告地價增減20%以內申報地價，作為課徵地價稅依據。申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價；申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。另政府為簡政便民，對於未申報地價者，將按公告地價80%為其申報地價，故擬按公告地價80%申報地價者，可免申報。

高雄111年公告土地現值調幅前5個行政區		
排序	行政區	調幅
1	楠梓區	4.08%
2	前鎮區	3.28%
3	橋頭區	3.10%
4	仁武區	3.04%
5	岡山區	2.55%

高雄111年公告地價調幅前5個行政區		
排序	行政區	調幅
1	仁武區	4.58%
2	橋頭區	4.47%
3	楠梓區	4.20%
4	岡山區	3.68%
5	前鎮區	3.00%

友善投資、照護市民、更新活化 擘畫未來宜居智慧生活城

◎高雄市政府都發局長 吳文彥

110年是令人難忘的一年！美中貿易大戰，台商回流，半導體產業進駐高雄，揭開高雄城市轉型序幕。台灣經歷新冠疫情三級警戒，經濟、生活與人際互動都受到重大衝擊，也讓我們思考未來的空間規劃如何更韌性、安全及智慧。

城市規劃的成果不是一蹴可及，需要政府、土地權利關係人及不動產開發業者各方參與投入，共同努力，才能看見城市的改變。

2021年，都發局在創造友善投資環境、堅守居住正義、加速城市更新活化以及發展特色城鄉等方面，都有豐碩的成果，分別說明如下：



■高雄城市轉型主計畫

發展「北城、內城、中城」三核心，帶動產業轉型

中央推動南部半導體材料產業S廊帶，定位高煉廠為材料創新研發與半導體材料研發核心，以中油高煉廠為核心的「北城」，已啟動高煉廠行政區55公頃「材料創新研發專區」及29.8公頃台積電設廠用地「楠梓產業園區」的都市計畫變更，確保關鍵材料自主及帶動北高雄轉型科研新聚落。兩案均已完成市都委會審議，續報內政部核定。

「內城」：亞洲新灣區，是高雄城市轉型的主引擎，市府長久以來促進國營事業地主共同參與，終獲得重大成果！5.3公頃「特貿三」土地是市府與台電首宗大型都更招商開發，已成功招商，將透過公辦都更促使民間投資具創新性綜合開發，提供青創世代、5G AIoT創新產業鏈進駐亞灣，吸引專業人才移居高雄。

鳳山「中城」以衛武營及台鐵高雄機廠為雙核心，發展表演藝術及設計文創產業，除已活化衛武營公園三連棟建築，作為藝文聚落的先期進駐基地，也協助台糖提升建蔽率，以利招商，帶動國泰重劃區開發，也與台鐵協調高雄機廠都計檢討，引導土地適性發展，取得市政儲備土地。



■特貿三招商成功

堅守居住正義，多元住宅政策照護市民住的需求

為留住年輕優秀人才，並為在地弱勢民眾與產業安家需求，預做準備，都發局積極與中央共同合作興建10,529戶社會住宅。中央15處7,715戶、市府3處（岡山、大寮及亞灣）計2,814戶，已完成4,644戶統包工程發包，並有5處動土興建中，預期3至4年可完工啟用。

社宅選址不僅考量鄰近產業園區、大眾運輸系統及都市開發地區，也要求交通與生活機能完善便捷，並將公共服務、社福設施融入設計，以提供市民優質安全的居住環境，落實居住正義。

為了照護弱勢家庭居住需求，都發局歷年均開辦住宅租金補貼，提供每月最高3,200元的租金補助。去年提供13651戶名額，同時因應新冠疫情，主動提出租金補貼加碼紓困，以租金補貼原有補貼金額額外再加碼1個月30%（一次發放），幫助租屋族渡過疫情難關。

堅守居住正義 全力推動社會住宅！

高雄市全力推動 社會住宅

興建目標 **10500** 戶

開發機關	案名	行政區	面積 (公頃)	戶數	發售年度
中央	清雲安居	楠梓區	2.31	1,590	110
	仁武安居	仁武區	0.62	340	
	福山安居	左鎮區	0.31	220	
	美寶安居	左鎮區	0.97	859	
	美華安居	三民區	0.43	325	
	明仁野宴	三民區	0.19	139	
	鳳城安居	鳳山區	0.46	320	
	鳳松安居	鳳山區	0.6	411	
	鳳祥安居	鳳山區	0.71	440	
	七賢安居	苓寮區	0.61	600	
	前鎮-1A	前鎮區	2.71	1,660	
	前鎮-2	前鎮區	0.19	102	
	小港-2&3	小港區	0.8	509	
	新興-1	新興區	0.82	200	
	中央興建戶數小計				
市府	岡山社宅	岡山區	1.3	764	110
	大寮社宅	大寮區	1.5	450	111
	亞灣社宅(自建)	前鎮區	0.9	600	111
	亞灣社宅(都更)	前鎮區	1.42	1,600	112
本府興建戶數小計				2,814	
興建戶數合計				10,529	

中央興建7715戶
市府興建2814戶

■全力推動社會住宅

公私協力，分進合擊，加速城市更新活化

為加速推動都市更新，都發局去年6月成立都市更新科，作為專責審議機構，專案列管以提升審議效率，同時推出「都更168專案」及「588都更輔導專案」，縮短行政程序，協助民間意願整合，加速都更腳步。

都更成功的關鍵，在於所有權人意見的整合，都發局的588都更輔導專案，社區只要50%所有權人同意，即可成立自己的更新會，80%署名可向中央申請更新事業補助，最後，80%所有權人同意，即可報市府大會審議。

鼓勵有意辦理都更的社區，協助凝聚重建共識，加速推動老舊社區自主更新。

此外，也在三民區民族社區管委會、三塊厝聯合里活動中心、鼓山區河濱里活動中心三地設立都市更新工作站，定期提供周邊社區居民都市更新法令專業諮詢。

在公地活化方面，都發局積極盤點閒置資產中較具都更潛力標的，如左營機20及岡山行政中心，辦理公辦都更招商，加速推動公有活化。藉由公部門公辦都更招商及協助民間自主更新，公私協力，分進合擊，帶動城市更新活化。



■ 公私協力加速都更

凝聚在地力量，發展特色城鄉

城市風貌的形塑，需要在地居民共同參與及共識凝聚，都發局除強化都會核心帶區空間規劃外，也相當重視市郊與山城東九區的建設，並長期投入社區營造，創造地方魅力特色。

鐵路地下化後，地面騰空廊已開闢為綠園道，為提升周邊景觀環境品質，都發局協同區公所，展開園道兩側建物醫美工程，以「策展」概念出發，聯合在地藝術家及園道沿線建物屋主，自從愛河西岸鼓山區河邊街到鳳山車站，完成26幅創意彩繪作品，讓原本後巷建物以嶄新「門面」，成為都市景觀的新亮點。



都發局推動旗山糖廠轉型為農創園區，做為山城東九區門戶及地方創生基地。為改善旗山溪左岸地景風貌，接續整理糖廠與周邊社區及河堤界面環境，串接公共開放空間及水綠環境資源，減少極端氣候造成的乾旱或大雨積水漫流，以提升城鎮風貌及生活空間品質。

「六龜之心再造計畫」已成功打造池田屋、洪稊源、蝶園、彩蝶谷等景點及改善舊部落社區街道。去年也完成老街區徒步空間改善，並再增添蝴蝶故事館、福龜觀景平台等景點，為老街增添生態、綠環境及人文觀光題材。

展望2022

延續2021年成果，都發局未來除了依循陳其邁市長產業優先政策，積極推展三城核心計畫、多元住宅與企業安家方案，虹吸5G AIoT人才來高雄打拚外，施政重點也將強化市民參與規劃、建立空間規劃資訊倉儲及因應大眾運輸發展檢討都市計畫。



為解決城中城災後問題，市府提出「公益性跨區區段徵收」方案，將城中城原址興建鄰里公園、七賢國中舊址做為公益性跨區區段徵收的抵價地配地，與國家住都中心合作興建600戶社宅基地。

都市計畫說明會過程中，七賢國中舊址周邊住戶對政策與未來發展不甚瞭解，因而產生阻抗，都發局為此特別舉辦未來願景工作坊，做為公民參與與理念溝通的平台，逐漸產生效果。

一般都市計畫公展草案就是平面的變更都市計畫書圖，缺乏願景描述及問題解決策略說明。這是一個契機，未來都市計畫除了嚴守法定程序外，還需要多些市民共同參與規劃的介面，協助各方相互理解及溝通說明，才有助於政策推動。

5G AIoT創新產業及智慧城市，是陳其邁市長上任以來最重要的政策目標。隨著資通訊科技發展及各種政府開放資料平台，日趨成熟，城市規劃已經從平面進化到3D，甚至未來的元宇宙紀元。

過去使用的圖資與規劃工具，也逐步數位化及資料庫化。為了因應日益龐雜多元的智慧城市，大數據資料需求，都發局未來亟需建立空間規劃資料庫倉儲建置與應用，除可提升行政效率外，更能快速協助決策分析。同時如果是政府公開資訊，還能提供規劃業界與學界取用，分享知識，簡政便民。

高雄捷運紅線岡山路竹延伸線、小港林園延伸線及捷運黃線，將引領高雄邁向大眾運輸發展新紀元，改變都會空間結構與生活型態。每個捷運場站都是區域化的經濟、生活與活動節點與核心，因此，場站及周邊腹地的空間發展，也必須預為檢討因應，都發局也會針對都市計畫妥予檢討規劃，檢討適當的土地使用與強度，以邁向複合使用結合大眾運輸導向的城市發展。

2021年的招商和推動高雄產業的成果及對2022年的期望和計劃

◎高雄市政府經濟發展局長 廖泰翔

高雄市長陳其邁109年8月上任喊出「兩年拚四年」，積極推動產業轉型、增加就業等優先政策目標，發揮「緊緊緊」效率，引領經發局招商引資，截至110年底，累積投資額達4,568億元，成功吸引半導體產業鏈包括穩懋、默克、台積電及日月光等關鍵大廠落地設廠，加上鴻海也宣布將進駐橋科發展電動車、全聯及三井等商業服務業，也各有百億元規模的投資，顯見高雄投資環境健全，過去一年各產業經濟發展愈趨活絡。



■陳其邁積極推動產業轉型、增加就業等優先政策目標，發揮「緊緊緊」效率，截至110年底，累積投資額達4,568億元。



■德國半導體材料大廠默克（MERCK）宣布未來5年將在台投資新台幣170億元，擴張電子科技事業體新產線與研發量能。

高雄市府推動招商，經發局在109年11月設立「投資高雄事務所」做為市府招商的單一窗口，協助用地媒合、商機介接、陪同拜訪建管、環保、消防等申設單位，各局處設有招商引資窗口與投資高雄事務所專案經理銜接，大幅增進效率，遇重大議題，經發局長直接與各局處長溝通聯繫，不需耗時跨局處跑公文，加速廠商評估投資時程，更訂有多項投資獎勵措施，成功吸引高薪、高值及低污染產業落地高雄。

經發局統計，市長陳其邁在行政院副院長任內以及就任市長後，累計引進高雄重要投資額達4,568億元，其中以半導體產業相關居冠，包括日月光進駐橋科以高階封裝技術為核心，打造智慧工廠，穩懋半導體進駐南科高雄園區擴建新廠、穎崴科技則在楠梓園區興建半導體高階製造中心，加上台塑德山精密化學、台灣華爾卡國際、英特格、默克及指標大廠台積電，也宣布要投資高雄設立7奈米及28奈米製程晶圓廠，產業鏈聚落逐漸成形。



■陳其邁表示，投資高雄是絕佳選擇，台積電等9科技廠搶先人才布局。

分析半導體大廠投資內容，有世界級半導體材料商英特格，預計在南科高雄園區投資2億美元，打造在台最大製造中心，為5奈米、3奈米先進半導體生產材料；穩懋半導體將投資850億元，設立新廠開發5G及光通訊相關技術。而密封元件工程先鋒、日商華爾卡集團，更在高雄拓展集團首個海外生產據點，供應半導體先進製程所需高純度化學藥液內襯儲槽。

在去年度所有投資案中，高市府爭取到全球半導體晶圓代工龍頭大廠台積電落腳高雄，最為關鍵，台積電規劃在原中油高雄煉油廠整治後的廠址興建7奈米及28奈米晶圓廠，未來南部半導體產業將以楠梓為核心，往北延伸到橋科、路科及南科，往南延伸至仁武、林園及小港，形成「半導體產業S廊帶」，讓高雄半導體產業從材料、IC設計、晶圓製造到封裝測試形成完整供應鏈，高雄將成為新興半導體之都。

除了半導體產業的完整布局，未來5年的年複合成長率超過50%的電動車產業，也將在高雄成形。這是因全球電動車的車用功率放大器代工龍頭穩懋、台泥旗下三元能源，相繼在去年投資高雄設廠後，鴻海、鴻華及順益、成大電機等電動車大廠，也在去年底橋科選地招商時，宣布投資高雄，將為高雄電動車產業發展，注入龐大動能，完成最關鍵的一塊拼圖。

值得介紹的是，在電動車產業中，穩懋不僅是砷化鎵大廠，更是全球第三代半導體代工龍頭，第三代半導體正是電動車與5G、綠能產業發展的關鍵，未來需求大增；而台泥三元能源在超級電池擁有先進研發與技術能力，產品已獲Dyson及千萬等級超跑大廠採用；至於鴻海MIH電動車聯盟進駐高雄，最快今年，智能電動大巴Model T就有機會在高雄上路，代表高雄電動車產業發展前景可期。

另外，市長陳其邁著眼全球5G AIoT市場規模快速成長，為創造未來產業成長動能，上任後爭取中央資源合力推動「亞灣5G AIoT創新園區」，吸引資訊軟體、智慧應用、電子電信研發等業者進駐。其中，研發專網已在去年經核定通過，高雄展覽館成為「5G虛實互動會議示範場域」，另外，仁寶電腦與Cisco在台壽大樓建置實驗專網，打造「5G XR 垂直應用示範場域」；高軟園區鴻海大樓也有HTC等廠商籌備建置專網，供新創團隊及進駐廠商使用，相關系統整合及創新開發商，陸續進駐，逐步形成5G AIoT產業群聚，更期待帶動產業智慧化升級。



■亞灣5G AIoT創新園區逐步形成5G AIoT產業群聚，更期待帶動產業智慧化升級。



■亞灣5G AIoT創新園區吸引資訊軟體、智慧應用、電子電信研發等業者進駐。

分析高雄近年投資案，以半導體、電動車等高科技產業占比最高，不過，其他的商業服務業相關投資案，也有約1,000億元，包括三井集團在鳳山投資百億元興建購物中心、特貿三的三處基地也順利招商，預計吸引750億元，集結商、辦、住、零售及產業與公共服務等綜合使用機能建設，可望完備亞灣區商業機能。此外，全聯實業也在本洲產業園區投資近百億元，興建智慧化冷鏈物流中心，將帶動高雄商業活動發展，顯見高雄招商引資讓大家都很有感！

展望111年，因應高雄投資起飛、工業用地需求大增，經發局將在過去招商引資基礎上，持續推動包括橋頭科學園區、仁武產業園區及亞灣5G AIoT創新園區的加速開發，解決企業擴建廠需求。目前橋科選地招商已獲20家半導體、電動車等大廠，爭相插旗進駐，仁武產業園區也吸引許多廠商遞件申請入駐，去年已先完成三區域、共9個坵塊地入區審查，包括航太供應鏈駐龍精密，及全球汽車電子大廠元山科技等廠商入選，今年持續辦理兩區共10個坵塊審查，今年將陸續交地建廠、3年內完工投入生產，投資額可望持續增加。



■仁武產業園區的加速開發，解決企業擴建廠需求。

除此之外，高市府將善用既有重工業基礎、南部科技廊道產業聚落優勢，配合中央「推動高雄半導體材料專區」政策規劃，積極向半導體材料關鍵廠商招商，期望以台積電、日月光、華邦電、穩懋等半導體廠為核心，南北串聯建立南部半導體材料S廊帶，帶動5G、AI、電動車、智慧機械發展，半導體高雄隊將成為全球重要的供應鏈之一。

109年美中貿易戰造成全球產業鏈重組，促使臺商回臺投資，為高雄帶來難得的機遇，也因應高科技產業用地迫切需求，加速橋科、仁武產業園區、新材料循環產業園區及亞灣5G AIoT創新園區等新園區開發，儲備產業轉型升級能量，期能吸引更多大廠投資高雄，帶動在地產業升級轉型、創造更多優質就業機會，讓全世界看見台灣高雄的韌性與堅強實力。

■仁武產業園區等新園區開發，儲備產業轉型升級能量，期能吸引更多大廠投資高雄。



高雄危老重建正夯 苓雅區打掉重練最多

◎張雅雲

房屋老化易生居住隱憂，高雄城中城大火後，燒出老屋安全問題，適逢政策優惠推波助瀾，加上房價飆漲，高雄危老改建案不斷增加。自110年起高雄危老168興革制度正式上路，根據統計，至今申請量計91件，已核准59件，其中以苓雅區共計12案最多，專家表示，精華區、捷運站周邊素地稀缺，土地價值高，未來危老重建案將持續增加，為舊市區發展注入新動能。

高雄都更與危老話題發燒，根據高雄市稅捐稽徵處統計稅捐機關所建立的稅籍最新資料戶數，高雄市的住宅存量統計，屋齡31~40年有22萬5808戶，40年以上則有39萬38戶，換算下來，31年以上老屋占全市住宅存量的比例高達52%，老屋比例相當驚人，易生居住安全、品質的問題。

危老容積獎勵辦法釋利多

高雄市工務局指出，自110年起高雄危老168興革制度正式上路，包含工務局1條龍服務、爭取中央6項補助經費、8項行動方案加速轉型。從危險及老舊建築物認定、受理審核重建計畫、申請建使照等業務均由工務局提供一條龍服務，受理窗口簡化加速行政效率。

根據工務局統計，110年以來，危老重建案申請量計91件，已核准59件，其中申請建照36件，計3903戶。其中以苓雅區申請件數12件最多，其次是前鎮、鳳山區均為10件，預估未來完工案件會大幅成長。



■高雄危老重建案不斷增加，其中以苓雅區共計12案最多。

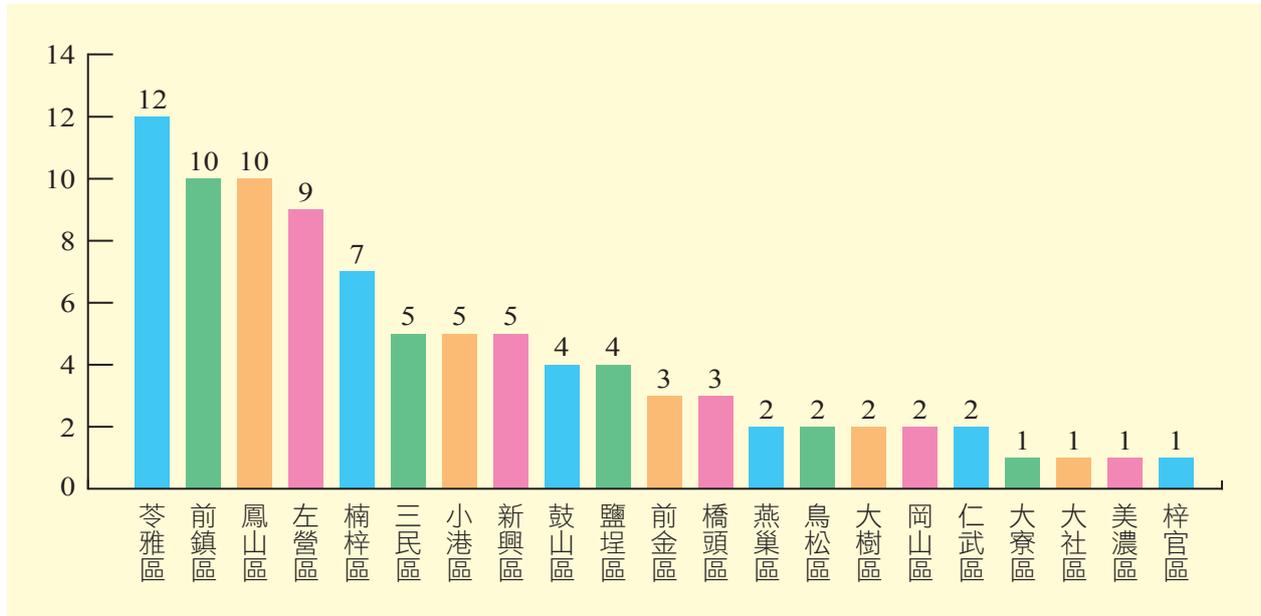
危老案件申請數量

年度	申請件數	核准件數	申請建照 (件)	申請建照 (戶)
110	82	56	36	3,903
111	9	3	0	0
總計	91	59	36	3,903

統計時間：110年~111年2月底

資料來源：高雄市工務局

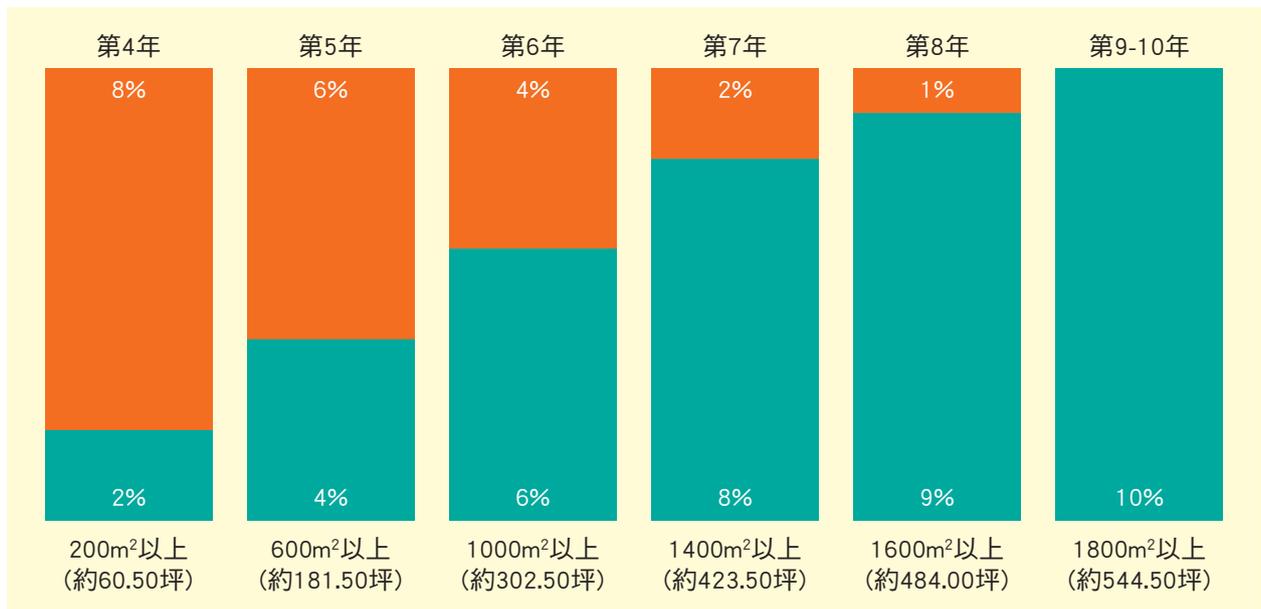
危老案件申請數量



資料來源：高雄市工務局

此外，因危老條例修正，自2020年5月12日起，原有10%的危老重建時程獎勵降為8%，並逐年遞減，同時有新的規模獎勵上路，只要是200平方公尺以上基地（約60.5坪），即可享有2%規模獎勵，加計仍有的8%時程獎勵，總計時程及規模獎勵上限基準容積仍可享有10%，還可依據危老容積獎勵辦法，申請最多達30%的重建獎勵。

危老重建之時程及規模獎勵容積組合上限圖



資料來源：高雄市工務局

建商瞄準精華區捷運站周邊

房市夯，素地一地難求，開發商轉購置或整合老屋改建開始盛行，據了解，不少建商以「全現金」收購老屋，實力可見一斑，多半瞄準機能好的精華區、交通條件好的捷運站周邊，進行整合。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會副理事長洪光佐表示，以往建商不願意耗時整合，不過近期因地價飆漲，愈來愈多建商思考透過危老重建，加上市府給予更好的容積獎勵，促使老屋重建案愈來愈多。

洪光佐指出，危老重建能促進城市新陳代謝，翻轉市容景觀，隨著政府大力推動都更危老政策，且銀行融資條件逐步到位，近期房市買氣整體向上，民眾對老屋更新的接受度逐步提高，預估將有更多重建案出現。

此外，針對屋主，危老重建還有多項稅賦優惠，如重建期間免徵地價稅、重建後2年地價稅、房屋稅減半徵收，若是重建後未移轉房屋所有權，房屋稅減半徵收最長還可延長為12年，吸引民眾參加。



■ 高雄危老 168 制度正式上路，受理窗口簡化加速行政效率，危老重建案愈來愈多。

都市更新與危老區別

類 型	危 老 條 例	都 更 條 例
基地條件	無限制	須符合更新單元劃定基準規定
容積獎勵	上限1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積	上限1.5倍法定容積或0.3倍法定容積 + 原建築容積
申請期限	116年5月31日止	無時效限制
同意比例	全體土地及建物所有權人同意	採多數決，同意門檻請參考都更條例
申請程序	經評定符合危險及老舊建築物後，提具重建計畫報高市府工務局，於60日內審查完竣。	公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等
分配機制	協議合建	權利變換、協議合建
稅賦優惠	有	有

資料來源：高雄市工務局

實踐ESG環境友善 兼顧居住安全與節能減碳

「Alfa Safe耐震系統工法」率先取得LCBA低碳工法認證

◎戴雲發

世界各地推動ESG（Environment, Social, and Governance）發展，使建築產業業者對於環境永續議題帶來挑戰。建築產業一直以來都是高度污染的產業，根據全球建築聯盟發布《2021年全球建築和建造狀況報告》，目前能源消耗與碳排放量數據顯示，建築產業遠高於工業以及運輸相關的碳排放總量，在達成淨零排放（Net Zero）的目標上，建築產業該如何應對？

近年來世界各國高樓建築如雨後春筍般不斷發展，多數人講求生活品質，買房子不再只是基本遮風避雨的滿足，還要加上整體設計美感以及視覺的享受，例如有景觀宅能在家中就可遠眺景觀更是上上之選，超高樓建築也已經是民眾置產時熱門選項之一，也因此現在的房子愈蓋愈高。

當樓層愈蓋愈高的同時，也排放了許多的營建廢棄物，產生大量二氧化碳，要如何兼顧建築結構安全及綠色環境保護，將是現今刻不容緩的議題。

如今實踐建築物淨零能耗和零碳排放的議題已經來臨，營建產業從材料生產、施工營建、日常使用、拆除到回收利用，這之間深深地影響著地球環境。

我國現今的「綠建築九大評估指標系統（EEWH）」中「二氧化碳減量指標」的主要目的，即是減少建材在生產及運輸階段的二氧化碳排放量。而「Alfa Safe耐震系統工法」係碳排低於傳統工法柱牆的替選施作方案，全棟採用「Alfa Safe耐震系統工法」更可達到50%的減碳比，減少碳排放效益優良，獲得2021低碳建築聯盟（LCBA）低碳工法認證。

「Alfa Safe耐震系統工法」（<http://www.dyf.com.tw/>）將一體式的彎折加工應用到柱、牆與梁鋼筋，使施工品質提升並強化耐震韌性，工法包括：系統柱、系統牆、柱中柱及梁穿孔補強配件等，運用「鋼筋系統化的設計規劃」及「自動化加工技術」解決鋼筋的加工綁紮與組裝問題，同時減少傳統鋼筋系統中鋼筋搭接部分之鋼筋用量以及鋼筋耗損率，使鋼筋加工配件化、綁紮標準化與防呆化，以達成最佳的鋼筋施工品質，並有效提升房屋結構整體耐震力。

一棟好建築應該是內外兼具，在地球環境及氣候嚴重惡化之際，不論是消費者購買房屋或進行危老都更重建的建築，業者建造房屋之際應兼顧人民的居住安全及對環境友善保護，正因為這些看不見的地方更為重要，選擇對地球環境友善的低碳建材、工法、設備系統，一同為地球環境永續盡一份節能減碳的責任，進而實踐淨零排放的目標。



■「Alfa Safe耐震系統工法」獲得2021低碳建築聯盟（LCBA）低碳工法認證，為地球環境盡一份節能減碳的責任。

上揚建設洪光佐 永續經營最懂住戶的心 CP值最高讓自住客買得起

◎張雅雲

【人物小檔案】

現 職：上揚建設機構董事長
(上揚建設、上誠開發、鼎立興營造)
年 齡：58歲(民國53年次)
出生地：澎湖
經營理念：真誠實在、永續創新
資料來源：上揚建設

【上揚建設小檔案】

成立時間：民國80年
推案類型：透天、大樓
推案地區：高雄
品牌標語：頂真職人精神，專注經營本業
近期推案：上揚湛等
官 網：<https://www.e-sunyang.com.tw>
資料來源：上揚建設

→上揚建設董事長洪光佐經營策略就是要讓民眾「買得起」，繼續邁向永續經營的下一個30年。



經營品牌不容易，尤其是要建構永續經營的品牌精神。深耕高雄30年的品牌建商上揚建設，堅持建築職人精神，強調永續經營，董事長洪光佐經營策略就是要讓民眾「買得起」，用好設計、好規劃為自住客蓋好宅，每個新案都不斷思索如何跳脫傳統設計，成功創造自住客口碑，繼續邁向永續經營的下一個30年。

「一個澎湖人到高雄白手起家，要立足根要扎的夠深。」洪光佐80年在高雄成立上揚建設，歷經90年代房市慘淡，當時不少中大型建商因為房市景氣反轉，槓桿操作太大出現倒閉潮，甚至不少同業出走高雄，洪光佐採取穩健保守策略，避免財務槓桿過大。

洪光佐坦言，「那波倒閉潮，讓我學會不做超出自身能力的事」，一步步穩健經營，慢慢累積品牌深度，30年來成功練出一身功夫。

貼心規劃中古屋更保值

上揚建設以「真誠實在、永續創新」為初衷，頂真職人精神，專注經營本業為經營理念，至今推出的每件作品，皆以居住者為出發點，不斷在短時間內創下銷售佳績。

洪光佐成立品牌30年來，歷經房市景氣上下波段變化，根據內政部最新統計，高雄110年第3季房價所得比，不減反增達到7.81，較上季上升0.21，顯示政策打炒房效果有限，民眾平均要不吃不喝超過7年才能買房，洪光佐透過靈活的市場策略來讓購屋族「買得起」，自住客好感度大增。

像是105年推出的「M1精品」位於左營區，坪數規劃32~37坪、3房格局，當初廣告戶總價585萬元起，1個月來人逾300組。

洪光佐分析，品牌要實現永續經營，推案必須建立在客戶可以接受的價格，品質又不能打折扣，為了降低總價，目前推案區域鎖定鳳山、大寮、楠梓等外圍區域，把透天住家的主力價格，設定為總價1250~1350萬元，讓當地雙薪小家庭可負擔，如「上揚城」位於鳳山，規劃造鎮透天，75戶短短幾個月就銷售一空，連在地人都出乎意料。



■「M1精品」1個月來人逾300組，透過靈活的市場策略來讓購屋族「買得起」。



■「上揚城」位於鳳山，規劃造鎮透天，75戶短短幾個月就銷售一空。

同時，規劃設計必須符合現代人的生活型態，上揚建設過去都在高雄推案，在地深耕是個優勢，早期以透天產品起家，大受民眾好評的「空間概念」系列，上揚就在規劃上下足功夫，不但主打大面寬，更以「複層式」的概念，在透天產品規畫合法樓中樓，1樓為挑高客廳，夾層為餐廳、廚房，讓家人可以同時在一個空間，藉此凝聚情感，但又不容易互相干擾。

已完銷的「上揚城」、「澄湖麗緻」則在透天產品導入大樓的管理概念，設置管理室，未來社區可提供24小時保全管理、代收包裹等服務，並規劃垃圾處理中心，省去等垃圾車時間，一次滿足住透天的隱密性以及大樓便利性，成功擷獲住戶的心。

在地代銷業者分析，這類產品因為成本較高，在市場上相當特殊少見，稀有性強，讓人耳目一新，中古市場的保值性也高。

落實企業社會責任回饋社會

洪光佐坦言，透天產品隨營建成本高漲、土地取得困難，放到現在的環境，同樣的價格已經無法興建。隨地價飆漲，鎖定以危老改建的方式取得位於捷運橘線OT1站周邊的1600坪土地，整合多達50多位地主，規劃2~3房為主力的大樓，吸引首購族群。上揚建設執行長蔡紹豪分析，目前市場仍有強烈在地需求，只要鄰近機能、學區及交通節點，購屋需求性強。

蔡紹豪認為，建築以人為本，要能符合未來生活趨勢，因此新推案將導入Smart Key設計，只要住戶靠近感應區，不需拿出鑰匙就能打開社區大門、信箱、解除梯廳門禁、自家大門等，並透過手機連結APP，在家就能看到社區監控系統，不斷提升居住便利性。

品牌追求永續經營，進一步則要落實企業社會責任，洪光佐表示，上揚建設多年來持續贊助衛武營音樂會，以回饋社會，近幾年也和慈善機構配合，陸續捐助急難救助金，每年至少數百萬，並持續推廣馬拉松等體育運動，獲得許多民眾響應，也提供全運會馬拉松冠軍獎勵金，希望發揮拋磚引玉效益，讓國內體育運動更為蓬勃發展。



■「空間概念」系列1樓為挑高客廳，夾層為餐廳、廚房，讓家人可以同時在一個空間，藉此凝聚情感，但又不容易互相干擾。



■「澄湖麗緻」設置管理室，未來社區可提供24小時保全管理、代收包裹等服務，並規劃垃圾處理中心。

欽勤建設呂萬卿 與環境住戶共好 超越首購期待的輕奢好宅

◎張雅雲

【人物小檔案】

現職：欽勤建設負責人
年齡：54歲（民國 57 年次）
出生地：高雄市
經營理念：誠信、專業、客戶寬心
資料來源：欽勤建設

【欽勤建設小檔案】

成立時間：102年
推案類型：透天、華廈、大樓
推案地區：仁武、鳳山
品牌標語：專業堅持、創新求變、安心住居
近期推案：澄清湖特定區案
資料來源：欽勤建設

→呂萬卿102年成立欽勤建設，建築從人性化的角度出發，「以人為本」的需求始終為首要考量。



高堅建設為高雄老字號的豪宅品牌建商，知名代表作如「德勒斯登」、「高堅聖裔」等，多年來維持一貫的低調作風，一步一腳印、按部就班蓋好房，為了拓展新市場及區隔產品，二代呂萬卿102年成立欽勤建設，主推首購產品，建築從人性化的角度出發，力求建築的每個細節不斷精益求精，超越首購客期待，承襲高堅的經驗品質，同樣吸引大批粉絲指名。

「建築，始終與人、環境共生」，呂萬卿強調，欽勤建設在規劃時，「以人為本」的需求始終為首要考量，從不量化生產，堅守高品質、注重建築施工品質。從土地開發、規劃設計、營建施工到客服採取一條龍經營模式，在每一細節嚴格把關。

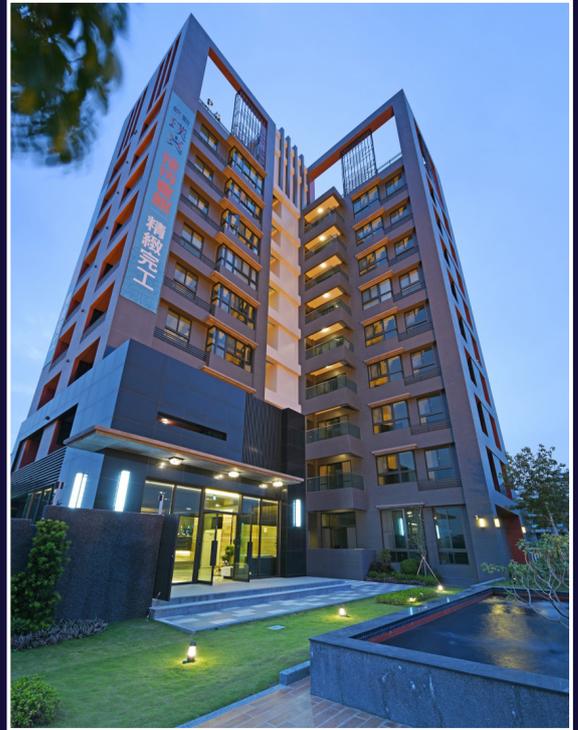
呂萬卿原先學的是電機，在進入建築業後，時常跑工地監工，將理論與實務充分結合，在工地事必躬親的態度，連鋼筋綁扎都可以順手完成，有了工地歷練，讓他迅速累積一身實務經驗，也打下建築技術的紮實基礎。

建築導入陽光、空氣、水

欽勤建設成立後，推案量不求多，而是專注在建築品質，呂萬卿認為，建築最重要的就是在設計規劃時，導入「陽光、空氣、水」，提升居住舒適度，為了在室內創造良好的採光、通風條件，不惜用較高的成本採用大面落地窗，戶戶衛浴均開窗，搭配室內空氣循環系統。

同時特別注重防水工程，容易漏水的浴室、窗框特別加強防水，除了選用適當的防水材料外，包括材質交接面都要塗上防水材，呂萬卿說，看不到的小細節也是施工最重要的一環，正確的施工法就是關鍵。

例如之前推案「欽勤璞真」位於高雄市鳳山區，規劃2~3房，單層僅3戶，戶戶2~3面採光，搭配水景中庭、空中花園的微氣候調整，精品宅規格、首購宅價格，1字頭單價大受自住客好評。



■ 欽勤建設成立後，推案量不求多，而是專注在建築品質。



■ 設計規劃時，導入「陽光、空氣、水」，提升居住舒適度。

而在這波房市大多頭時期，房價波段起伏大，全台上市建商積極獵地，不斷向上追價，欽勤採「短、平、快」經營策略，縮短推案速度、推平價剛性住宅、增快周轉率，與高堅品牌的高總價帶區隔市場。

例如已完銷的「登發旺」位於仁武區，規劃10戶透天別墅，地坪19~28坪、建坪51~78坪，外觀跳脫傳統透天風格，充滿現代時尚感，室內採光通風佳，成交均價1500~1600萬元，短短不到1年就快速完銷。



■「登發旺」位於仁武區，規劃10戶透天別墅，短短不到1年就快速完銷。

售服零距離自住客更安心

欽勤的主力推案區域集中在鳳山、仁武、鳥松等區域，不斷檢視消費者的居住需求，並鎖定年輕菁英族群，規劃輕奢好宅，降低購屋門檻，建立與高堅建設不同的產品線與客層成功圈粉。

為了提升競爭力，好人緣的呂萬卿也積極結合區域型建商積極覓地，在選地時，以生活機能佳、進出方便的素地為首選，並以共好為概念，除了與志同道合的建商強強聯合，也與環境、住戶共好，用建築發揮共好新價值。

同時，除了拼價格、產品規劃之外，承襲高堅老牌建商完善的售後服務，彰顯建商軟實力的品牌價值。包括購屋後的修繕、保固、防水等服務，即使已經超過保固期間，一旦社區有問題，公司派員勘查，並提供報價完成修繕，解決住戶大小問題，贏得購屋族肯定。

未來欽勤品牌將持續深耕在地，今年預計在澄清湖特定區推案，地段兼具生活、醫療、休閒機能，為地上5樓新加坡式電梯公寓，規劃20~30坪，降低購屋門檻，搶攻首購、銀髮族群。



■今年預計在澄清湖特定區推案，為地上5樓新加坡式電梯公寓，搶攻首購、銀髮族群。

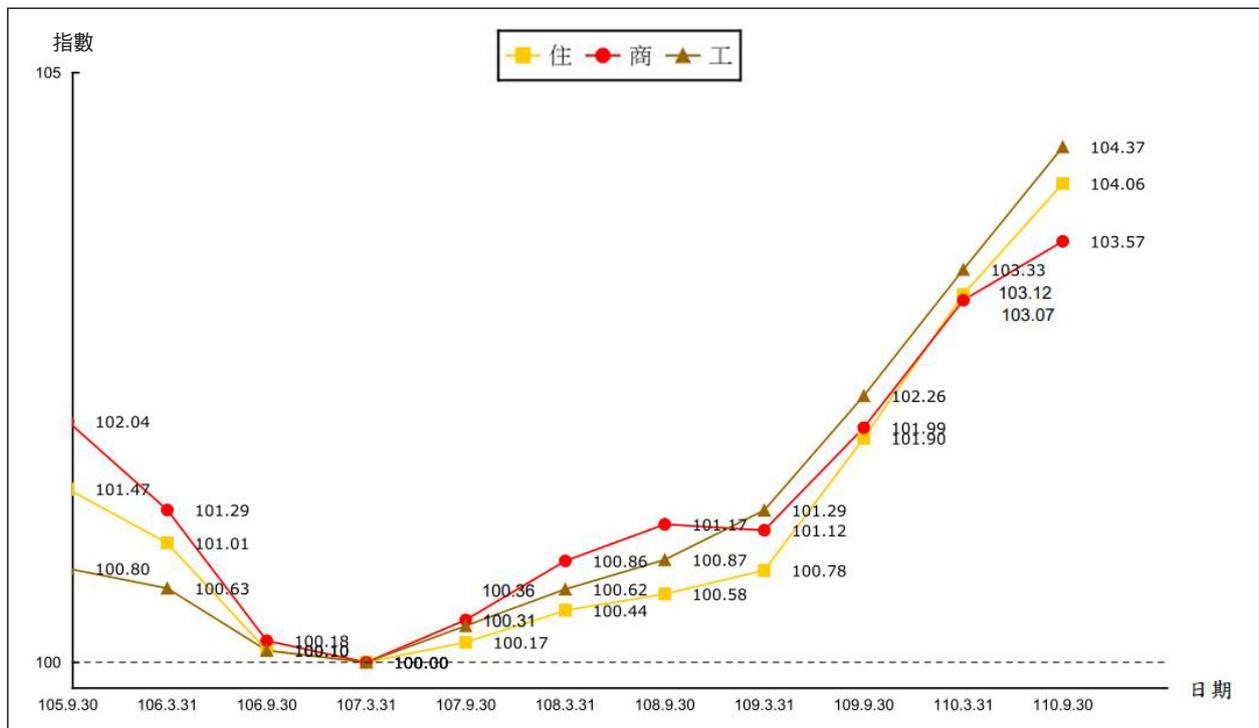
高雄市房屋市場110年回顧與展望

◎高雄市房屋市場調查協會榮譽理事長 廖致傑

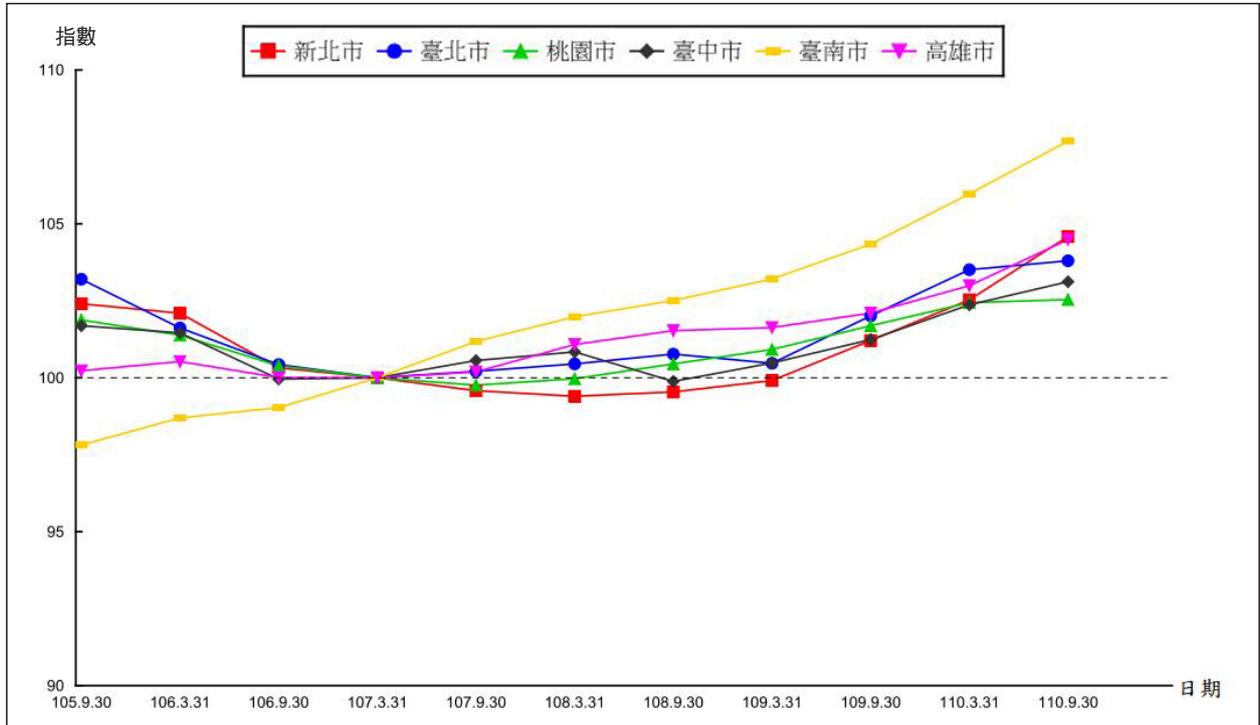
110年市場回顧

高雄市房屋市場在全球中美貿易戰爭持續、武漢肺炎疫情肆虐、物價高通膨、中國台商大舉返台投資、高雄市政府積極產業招商建設的影響下，有著相當不錯的表現。

「漲」這個字應該是大家對於110年最有感的代表字，由於各國寬鬆貨幣政策加上疫情影響全球供應鏈，全世界的物價指數都持續創近年來的新高，因此也影響了房地產業，其中土地和營建的成本更是影響最大的因素。高雄市的土地買賣在110年相當熱絡，除了數比民間大型飯店土地成交外，市政府的土地標售也出現高價競標的盛況，而且捷運O4聯開案及特貿三開發案都順利成功招商，在在顯示全台灣的建商看好高雄未來發展因此大力進駐投資。此外中國的台商大舉返台建廠投資，亦帶動了土地需求而使地價上漲，建商當然也看好這次產業發展所帶來的居住需求，積極購入土地開發【圖1、2】。

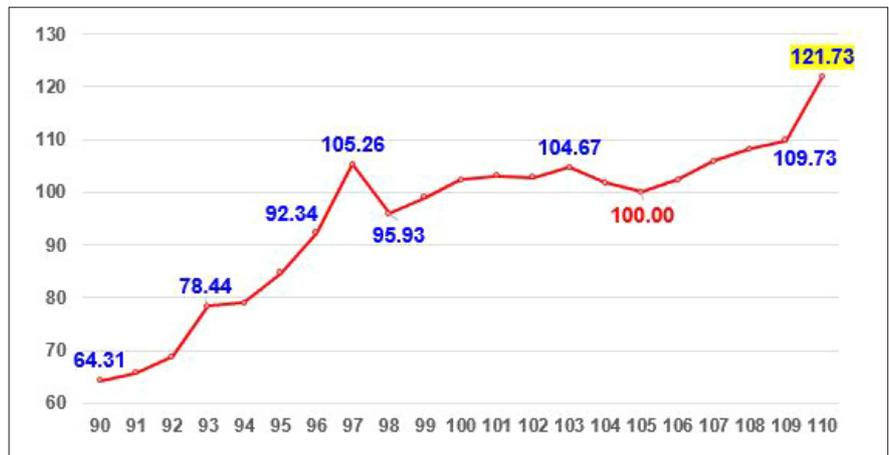


【圖1】全國都市地價指數（內政部地政司111/1/15公佈）



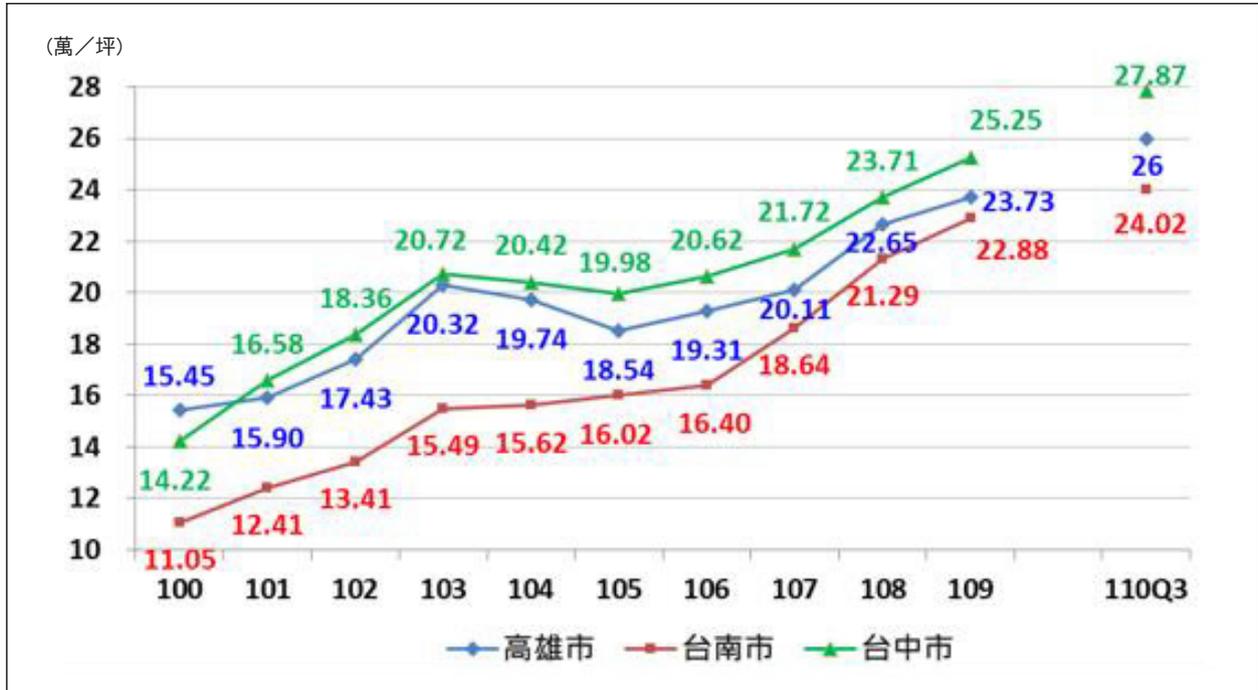
【圖2】六都地價指數 (內政部地政司111/1/15公佈)

然而在營建建材方面受到全球物價高漲的影響，各種原物料商品價格大漲不但墊高了營建成本，全國的影建工程物價指數也較109年增長了10.94%【圖3】，部份建材短缺、缺工問題等也延誤了工程進度，對建設公司的房價訂定及完工交屋也都造成影響。



【圖3】營造工程物價指數 (中華民國統計資訊網)

綜上所述，在土地價格及營建成本雙漲的情況下，房價當然也直接受到影響而明顯上漲，各地區的房價都持續的創下新高【圖4】。而且這樣的狀況不只在台灣的主要都市出現，全世界各國也都有房價大漲的現象，居住問題也成了各國的重要政治議題！【圖5】



【圖4】可能成交價（國泰房地產指數）

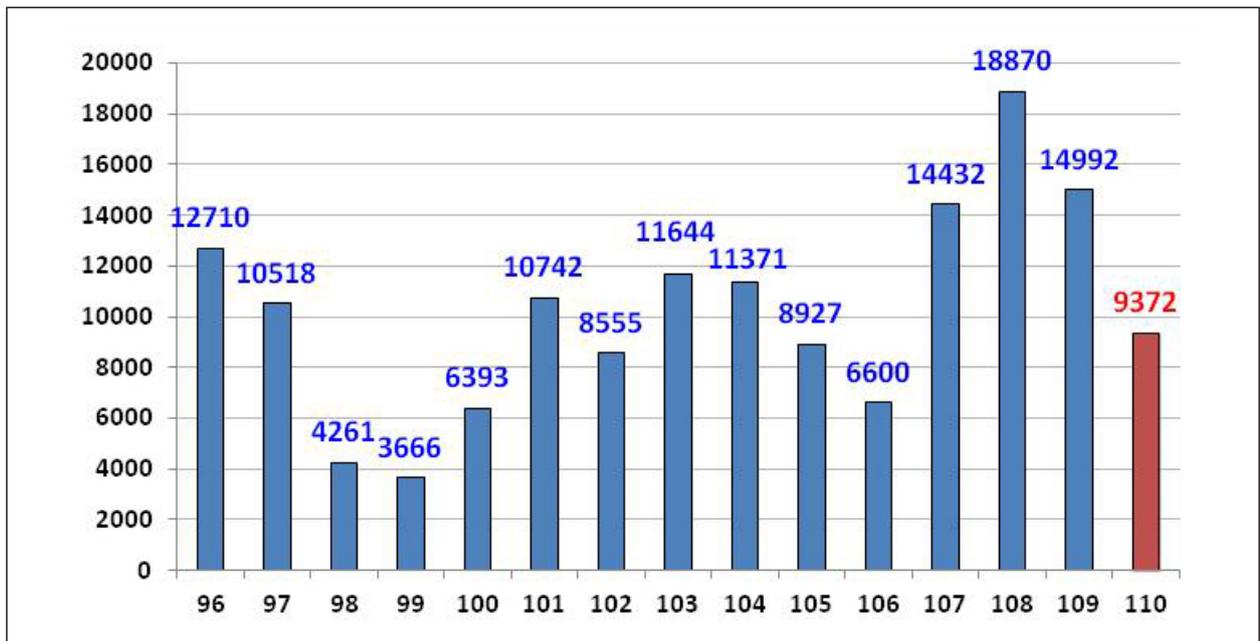
全球住宅房價指數-含通膨年增率(2021Q3 vs 2020Q3)

名次	國家/區域	年增幅	名次	國家/區域	年增幅	名次	國家/區域	年增幅
1	土耳其	35.5%	13	捷克	14.6%	45	馬爾他	3.7%
2	南韓	26.4%	14	俄羅斯	14.6%	46	哥倫比亞	3.4%
3	紐西蘭	21.9%	15	盧森堡	13.7%	47	中國	3.2%
4	瑞典	10.3%	16	祕魯	13.4%	48	南非	3.2%
5	澳洲	18.9%	17	丹麥	13.3%	49	羅馬尼亞	3.1%
6	美國	18.7%	18	德國	12.5%	50	西班牙	2.6%
7	澤西	18.4%	30	台灣	9.3%	51	印尼	1.4%
8	荷蘭	18.4%	40	克羅埃西亞	6.5%	52	義大利	0.4%
9	斯洛伐克	18.4%	41	瑞士	6.2%	53	賽普勒斯	0.2%
10	加拿大	17.3%	42	芬蘭	5.5%	54	印度	0.1%
11	愛沙尼亞	16.1%	43	巴西	5.2%	55	馬來西亞	-0.7%
12	冰島	14.7%	44	香港	3.8%	56	摩洛哥	-2.3%

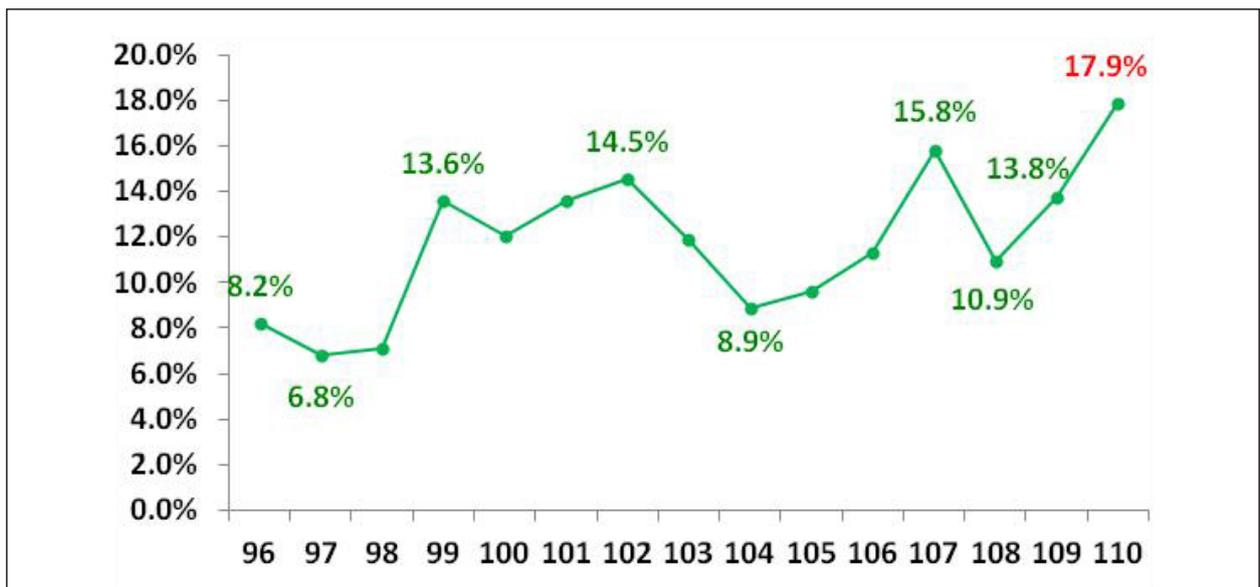
資料來源：Knight Frank Research

【圖5】全球住宅房價指數（Knight Frank/聯合新聞網）

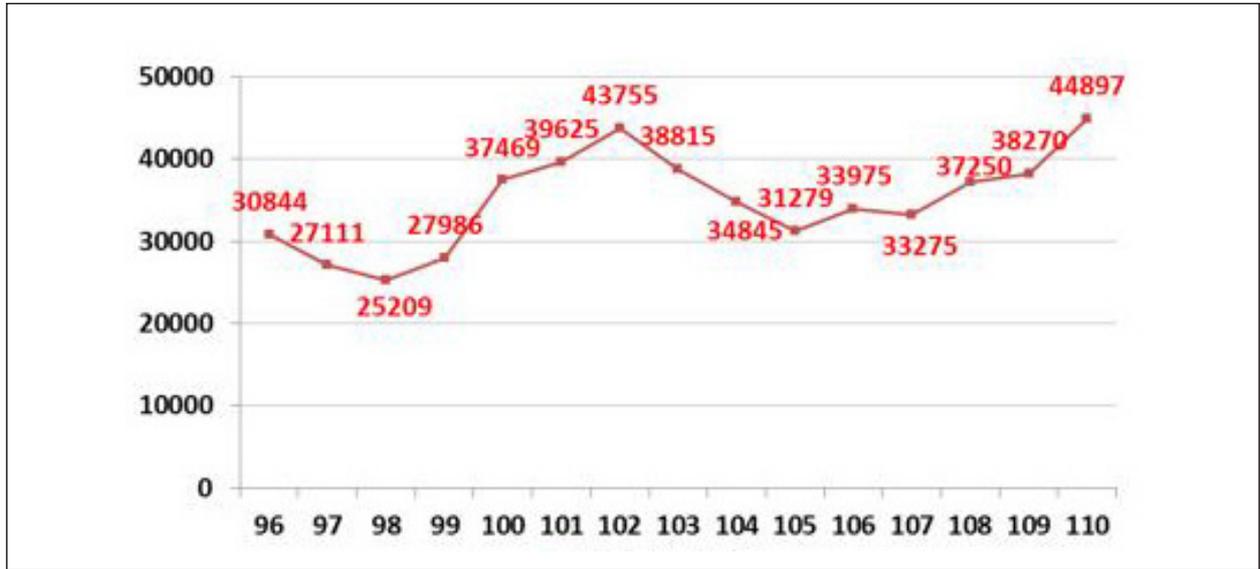
所幸在高雄市政府的積極大力招商引資下，加上貨幣寬鬆資金動能充沛，且營建成本高漲建商推案延後供給量縮小至新推案9372戶(較109年減少37%)【圖6】，故整體房屋交易在110年仍有相當不錯的表現，其中新推房屋的30天銷售率來到17.9%，買賣移轉棟數44897戶，雙雙創下近15年的新高【圖7、圖8】。



【圖6】 高雄市110年推案戶數



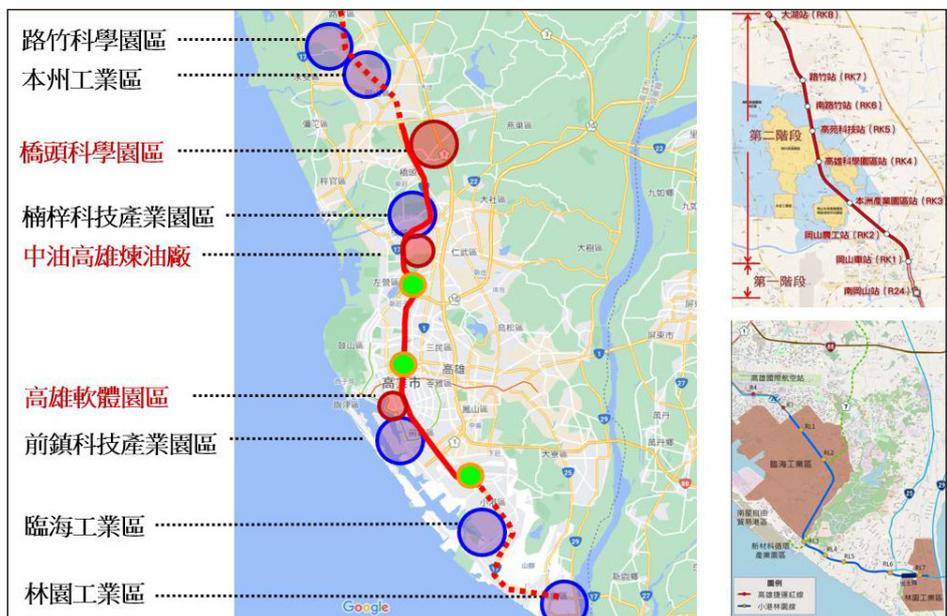
【圖7】 30天銷售率（國泰房地產指數）



【圖8】高雄市買賣移轉棟數（高雄房地產億年旺網站）

111年房市展望

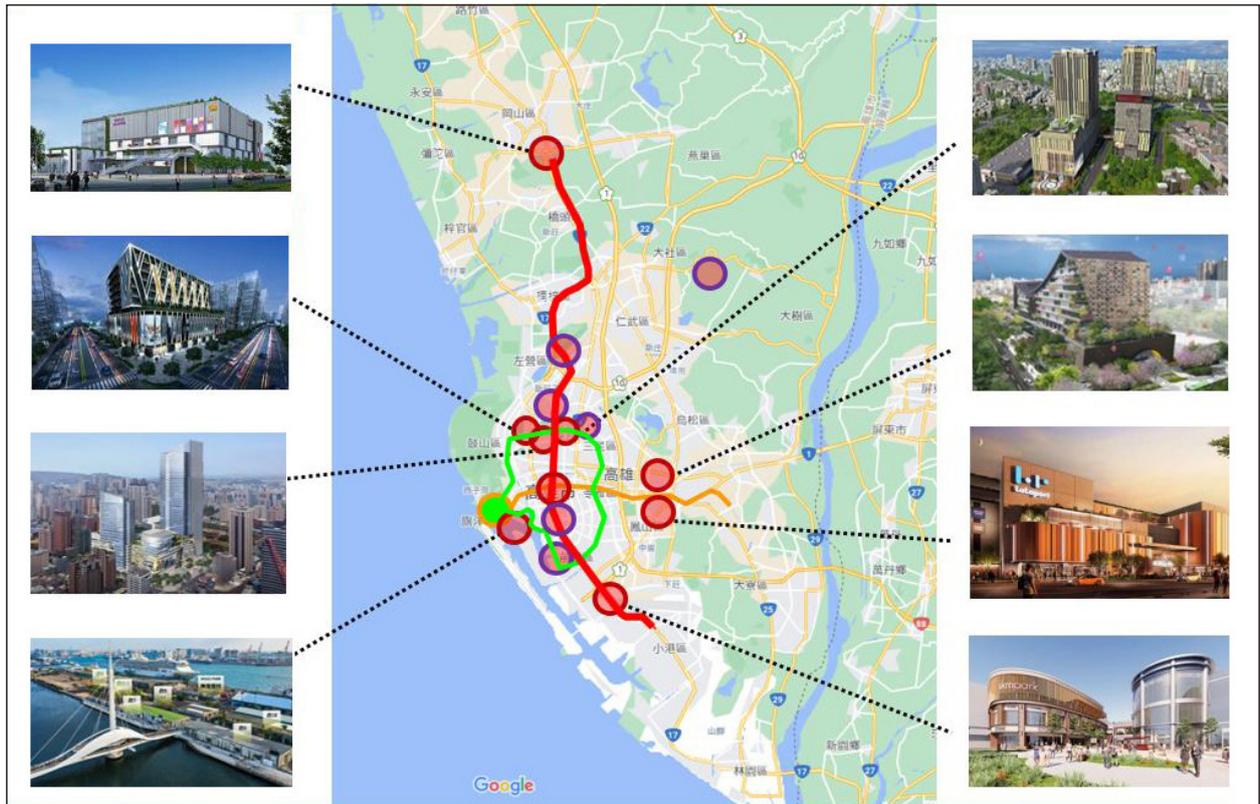
高雄市的產業過去長期沒有新的發展，導致工作機會和薪資都無明顯增加，也進而影響到居住人口和購屋能力！但是在高雄市政府團隊努力招商建設下，在110年確認台積電將在楠梓原中油廠區設廠後，有望開始吸引高科技產業的陸續進駐，加上橋頭科學



【圖9】高雄主要工業產業園區位置圖

園區完成廠商選地、仁武產業園區廠商進駐建廠、亞灣5GAiOT軟體園區持續推動，再串連原有的路竹科學圈、本州工業區、楠梓科技產業園區、前鎮科技產業園區、臨海工業區、林園工業區等，由北至南將形成完整的產業鏈【圖9】，有了產業就有工作機會、才會有居住需求，因此未來這些區域附近都會是適合建商開發的潛力區。

此外，若配合捷運紅線北、南延伸路段，環狀輕軌捷運的第二階段通車，及捷運黃線的規劃興建，藉由軌道運輸串連各大科技園區、工業區、商場開發、文化展演中心等【圖10】，都會讓高雄市更具競爭力和便利性，也一定能帶動人口增加並提升居住需求。



【圖10】新商場開發案位置圖

高雄市陸、海、空、港俱全且建設完善，是極具發展潛力的宜居城市，在未來幾年產業革新後勢必更佳發光發亮！但是110年半年來的房價漲幅實在驚人，在市府大力招商有成吸引不少民間房產投資的情況下也帶來了隱憂，畢竟並非人人在科技業工作，過渡快速膨脹的房價已讓在地的購屋消費者吃不消，加上營建成本增加不少建商多改成屋推案銷售，因此預期111年的高雄房屋市場可能會出現供給量減少、銷售率下降、房價維持高檔的狀況。希望在全體建商共同控制房價和案量之下持續成長，並讓高雄市的房屋市場能走的更好更遠。

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	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)
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	繹品建設	和蓮段	11	1808	11381561	4000	1	11	1808	11381561	4000
鳥松區	英特嵐建設	山水段	15	1539	11310953	10000	1	15	1539	11310953	10000
合 計	3		111	12022	102927881	51600	3	111	12022	102927881	51600
類別	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	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
	長竝建設	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111年2月份會員申報開工統計表

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)
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

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年3月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	欣宏達建設	澄潭段	134	15090	139414726	10000	1	134	15090	139414726	10000
大寮區	誠佑實業	琉球段	48	3634	20992463	25000	此部份數據將與下列「大寮區透天」合併計算				
林園區	裕昌建設	潭頭段	32	3159	18282030	15632	1	32	3159	18282030	15632
路竹區	頌真建設	保安段	29	3349	21927396	13322	1	29	3349	21927396	13322
合計	4		243	25232	200616615	63954	4	243	25232	200616615	63954
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
大寮區	巧思家建設	潮寮北段	4	636	3752698	4000	2	52	4270	24745161	29000
杉林區	詠立建設	上平段	8	1109	6569186	6000	1	8	1109	6569186	6000
橋頭區	壯暉建設	興樹段	4	702	4115816	5600	1	4	702	4115816	5600
湖內區	修煌建設	普濟段	14	2599	15365948	18200	1	14	2599	15365948	18200
燕巢區	上和土地開發	瓊興段	2	376	2176748	3000	1	2	376	2176748	3000
美濃區	永榮建設	雙峰段	6	822	4921579	6000	1	6	822	4921579	6000
茄萣區	弈富建設	保萣段	27	5638	32393399	74488	1	27	5638	32393399	74488
阿蓮區	舜發土地開發	埤仔尾段	5	876	5124947	5000	1	5	876	5124947	5000
鳥松區	御村建設	育英段	2	504	2891935	5000	1	2	504	2891935	5000
鳳山區	盛京建設	過埤段	5	1179	6883826	10000	1	5	1179	6883826	10000
合計	10		77	14441	84196082	137288	14	320	39673	284812697	201242

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年4月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	橋系列建設	大昌段	84	13784	127588246	92000	此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算				
林園區	成欣建設	溪州段	58	4456	25555518	25000	1	58	4456	25555518	25000
燕巢區	信誠建設	鳳龍段	50	4009	29360507	25000	此部份數據將與下列「燕巢區透天」合併計算				
	蕎維建設	燕中段	24	1968	11473900	9600					
合計	4		216	24217	193978171	151600	4	216	24217	193978171	151600
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	得邑建設	北屋段	11	2355	14075970	11000	4	108	18970	158686453	128100
	得邑建設	仁勇段	5	1492	8929115	13100					
	麗新開發	文武段	8	1339	8093122	12000					
大寮區	里洋開發	仁德段	48	4330	24840000	30200	1	48	4330	24840000	30200
岡山區	一品開發	文化段	4	905	5260841	10000	2	9	2613	15461496	20000
	立川建設	大德段	5	1708	10200655	10000					
湖內區	宏名有建設	海山段	6	1195	7025876	6000	2	20	4376	25610568	34000
	永冠營建設	明宗段	14	3181	18584692	28000					
燕巢區	三松堂建設	燕北段	4	1103	6548426	8000	5	99	12096	76789542	61600
	全璟建設	燕新段	8	1515	9144253	16000					
	昌廣科技	燕新段	13	3501	20262456	3000					
路竹區	維福建設	順安段	2	388	2375937	900	1	2	388	2375937	900
鳥松區	吉郡建設	同心段	14	3267	19497628	28000	1	14	3267	19497628	28000
鳳山區	禾作建設	保成段	2	680	4054707	7200	1	2	680	4054707	7200
合計	14		144	26959	158893678	183400	18	360	51176	352871849	335000

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年5月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
大寮區	北京建設	仁德段	16	1070	6167987	9000	此部份數據將與下列「大寮區透天」合併計算				
合計	1		16	1070	6167987	9000	1	16	1070	6167987	9000
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	德豐生公司	北屋段	6	2402	13902437	22000	3	57	12971	75922298	115000
	松益發建設	善德段	33	5506	31867686	43000					
	立有建築	後港東段	18	5063	30152175	50000					
大寮區	高民旺建設	中庄北段	3	943	5950868	5700	2	19	2013	12118855	14700
大樹區	霖宏建築	保安段	15	2207	13516181	15000	1	15	2207	13516181	15000
岡山區	堃鼎建設	竹圍段	2	384	2092015	2000	1	2	384	2092015	2000
林園區	龍銀建設	溪州段二小段	15	2216	13410970	12000	2	30	4434	26947413	25500
	龍銀建設	溪州段二小段	15	2218	13536443	13500					
梓官區	璟冠建設	赤崁新段	17	2718	16092866	14450	1	17	2718	16092866	14450
美濃區	大力發建設	吉東段	8	1285	7519840	8000	1	8	1285	7519840	8000
合計	10		132	24942	148041481	185650	11	148	26012	154209468	194650

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年6月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	璟田建築	澄清段	16	998	5773305	8500	此部份數據將與下列「仁武區透天」合併計算				
梓官區	華城建設	赤崁新段	20	1550	11335708	10000	1	20	1550	11335708	10000
鳳山區	易惠建設	埤頂段	28	2350	13646557	16000	此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合計	3		64	4898	30755570	34500	3	64	4898	30755570	34500
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	創森建設	新庄南段	9	1496	8924436	13000	2	25	2494	14697741	21500
林園區	益萬嘉建設	廣應段	3	614	3702062	4500	1	3	614	3702062	4500
湖內區	良堅建設	海埔段	12	2070	12525348	12000	1	12	2070	12525348	12000
燕巢區	富市欣建設	燕中段	2	350	2179341		1	2	350	2179341	0
美濃區	久樂建設	雙峰段	8	1605	9417264	8300	1	8	1605	9417264	8300
鳥松區	華尚建設	青雲段	16	4068	24311502	60000	1	16	4068	24311502	60000
鳳山區	敘陞建設	文山段	3	350	2035167	4500	2	31	2700	15681724	20500
合計	7		53	10553	63095120	102300	10	117	15451	93850690	136800

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年7月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
大寮區	祥亞建設	後壁寮段	84	9149	66641166	60000	此部份數據將與下列「大寮區透天」合併計算				
合計	1		84	9149	66641166	60000	1	84	9149	66641166	60000
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	詠瀚建設	仁雄段	4	1055	6372584	10400	1	4	1055	6372584	10400
大寮區	鼎豪建設	保生段	5	1167	7051245	7500	2	89	10316	73692411	67500
杉林區	泰洋建設	上平段	2	329	1953244	2000	1	2	329	1953244	2000
合計	3		11	2551	15377073	19900	4	95	11700	82018239	79900

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年8月份會員申報開工統計表

類別	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	誠佑實業	鹽埔段	32	2129	12307288	20000	1	32	2129	12307288	20000
橋頭區	安佳開發	新莊段	25	1440	10525084	11000	2	85	6319	45965319	41000
	潯陽建設	橋北段	60	4879	35440235	30000					
合 計	3		117	8448	58272607	61000	3	117	8448	58272607	61000
類別	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	御品森建設	赤南段	2	582	3798273	6000	1	2	582	3798273	6000
林園區	宏恩建設	新測段	2	358	2222498	2400	3	24	4451	27422983	28400
	宏恩建設	王公廟段苦苓腳小段	6	1216	7844023	7000					
	宏恩建設	王公廟段苦苓腳小段	16	2877	17356462	19000					
梓官區	富達康建設	中崙段	1	217	1368360	1800	1	1	217	1368360	1800
燕巢區	基茂建設	安東段	10	1989	12065972	16000	1	10	1989	12065972	16000
美濃區	久樂建設	雙峰段	1	275	1728923	1400	1	1	275	1728923	1400
茄萣區	壹起飛建設	崎漏段	4	756	4627032	4000	1	4	756	4627032	4000
鳳山區	百春陽建設	保成段	8	2556	15469190	25000	1	8	2556	15469190	25000
合 計	9		50	10826	66480733	82600	12	167	19274	124753340	143600

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年9月份會員申報開工統計表

類別	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	皇上建設	土角厝段	41	3638	26736541	20500	2	63	5384	39415115	30840
	皇后建設	土角厝段	22	1746	12678574	10340					
岡山區	永太興建設	大仁段	13	766	4431731	4550	1	13	766	4431731	4550
合 計	3		76	6150	43846846	35390	3	76	6150	43846846	35390
類別	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	壯興建設	豐禾段	12	2494	23958566	26750	5	41	8590	60501239	86175
	壯興建設	豐禾段	8	1665	9999230	13925					
	宏森地產	仁雄段	12	2169	13044154	18000					
	振勝建設	澄觀段	4	858	4988836	12000					
	磐京建設	澄合段	5	1404	8510453	15500					
大社區	御山建設	清福段	13	1488	8946075	12000	1	13	1488	8946075	12000
梓官區	龍駮建築	大舍段	8	824	4748830	6250	1	8	824	4748830	6250
橋頭區	赫斯興業	德松段	14	2721	16237758	21000	1	14	2721	16237758	21000
湖內區	新富綠企業	福安段	4	663	3796078	5500	1	4	663	3796078	5500
路竹區	益用租賃	復興段	8	1416	8100206	18000	2	16	2344	15867076	27600
	盛林建設	大仁段	8	928	7766870	9600					
合 計	11		96	16630	110097056	158525	14	172	22780	153943902	193915

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年10月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
大樹區	峻葳建設	土角厝段	29	2745	19931386	16450	1	29	2745	19931386	16450
大社區	安騏建設	保安段	44	3855	28363424	24420	此部份數據將與下列「大社區透天」合併計算				
橋頭區	翊太開發	建樹段	22	2182	13035800	13200	此部份數據將與下列「橋頭區透天」合併計算				
合計	3		95	8782	61330610	54070	3	95	8782	61330610	54070
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	展揚建設	澄合段	10	2920	17406387	20000	1	10	2920	17406387	20000
大寮區	國鎮建設	磚子礮段	3	1202	7120753	0	3	30	5724	34844664	33000
	德尚建設	赤崁段潮州寮小段	24	4001	24393883	28000					
	景大建設	山子頂段二小段	3	521	3330028	5000					
大社區	圻豐建設	興工段	4	790	4789423	6400	2	48	4645	33152847	30820
岡山區	凱恆國際	台富段	1	674	4062259	6000	4	14	3864	23314609	40920
	圓鵬建設	嘉興段	4	820	4966608	5600					
	泰驛建設	台富段	1	225	1339513	2980					
	駿丞建設	下竹圍段	8	2145	12946229	26340					
橋頭區	頂程建設	橋北段	2	631	3739131	4000	2	24	2813	16774931	17200
湖內區	崧宏建設	大湖段	21	3705	22460518	23100	1	21	3705	22460518	23100
燕巢區	錫美建設	安招段	3	443	2695138	3600	2	11	2117	12296057	11600
	鼎山建設	安招段	8	1674	9600919	8000					
美濃區	吉泰國際	瀾濃段	16	3759	21889846	22887	2	18	4219	24523284	25787
	吉泰國際	瀾濃段	2	460	2633438	2900					
鳥松區	坤宸建設	仁愛段	20	3284	20012156	31000	1	20	3284	20012156	31000
合計	16		130	27254	163386229	195807	19	225	36036	224716839	249877

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年11月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
鳥松區	欽勤建設	育英段	52	4260	24654439	29000	此部份數據將與下列「鳥松區透天」合併計算				
鳳山區	正廷建設	過埤段	32	3860	22335397	22000	2	112	16237	136760543	122000
	金築建設	牛潮埔段	80	12377	114425146	100000					
合計	3		164	20497	161414982	151000	3	164	20497	161414982	151000
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	得邑建設	仁雄段	20	4491	27158096	35000	4	42	10123	61426070	92760
	漢神建設	八卦段	1	378	2173704	4000					
	磐京建設	澄潭段	11	2465	14942419	27760					
	鑫瑞寶建設	後港東段	10	2789	17151851	26000					
岡山區	久恆建設	大公段	3	1295	7725342	6000	2	5	1793	10678416	7600
	濰崗建設	文化段	2	498	2953074	1600					
旗山區	登捷建設	東平段	2	389	2375002	2000	1	2	389	2375002	2000
湖內區	村樹建設	明宗段	6	1710	7725342	15000	4	32	7308	41803697	42000
	鉅登建設	福安段	6	1618	9818989	6000					
	鉅鴻建設	福安段	16	3142	19160563	16000					
	鴻雅建設	武功段	4	838	5098803	5000					
美濃區	致榮開發	中圳段	8	2465	14894781	13421	2	18	4916	29754502	26877
	致榮開發	中圳段	10	2451	14859721	13456					
阿蓮區	崧亨建設	和蓮段	12	2838	17316903	15000	2	14	3300	20156144	17000
	崧亨建設	和蓮段	2	462	2839241	2000					
鳥松區	廷勝建設	林內段	11	2632	15709752	28000	4	67	7989	50251775	68200
	松侑建設	美德段	1	226	1348978	1800					
	雲翔建設	育仁段	3	871	8538606	9400					
合計	18		128	31558	191791167	227437	21	292	52055	353206149	378437

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110年12月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
大寮區	上揚建設	山子頂段	99	12150	112027241	78000	1	99	12150	112027241	78000
合計	1		99	12150	112027241	78000	1	99	12150	112027241	78000
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m ²)	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	永昌建設	永和段	36	6532	39935867	52920	3	51	9044	60385411	84920
	祥綸建設	澄合段	10	2210	13165762	20000					
	隆豐建設	仁春段	5	302	7283782	12000					
大樹區	寶盟建設	新吉段	7	1302	7803724	9350	1	7	1302	7803724	9350
岡山區	澍陽建設	下竹圍段	15	3157	18865038	30000	1	15	3157	18865038	30000
林園區	高盈建設	港子埔段	20	3465	21041725		1	20	3465	21041725	0
湖內區	崧宏建設	大湖段	53	10512	63646474	68000	2	65	13146	78877597	80000
	詠欣建設	明宗段	12	2634	15231123	12000					
茄萣區	興全盛投資	崎漏段	4	1532	5745111	8000	1	4	1532	5745111	8000
鳳山區	麗築建設	鳳青段	6	2330	14225829	28000	1	6	2330	14225829	28000
合計	10		168	33976	206944435	240270	11	267	46126	318971676	318270

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會110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)
1月	3	111	12022	102927881	51600	此部份數據將與下列「透天」1月合併計算				
2月	2月份沒有申報「大樓」開工									
3月	4	243	25232	200616615	63954	此部份數據將與下列「透天」3月合併計算				
4月	4	216	24217	193978171	151600	此部份數據將與下列「透天」4月合併計算				
5月	1	16	1070	6167987	9000	此部份數據將與下列「透天」5月合併計算				
6月	3	64	4898	30755570	34500	此部份數據將與下列「透天」6月合併計算				
7月	1	84	9149	66641166	60000	此部份數據將與下列「透天」7月合併計算				
8月	3	117	8448	58272607	61000	此部份數據將與下列「透天」8月合併計算				
9月	3	76	6150	43846846	35390	此部份數據將與下列「透天」9月合併計算				
10月	3	95	8782	61330610	54070	此部份數據將與下列「透天」10月合併計算				
11月	3	164	20497	161414982	151000	此部份數據將與下列「透天」11月合併計算				
12月	1	99	12150	112027241	78000	此部份數據將與下列「透天」12月合併計算				
合計	29	1285	132615	1037979676	750114	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	8	65	11450	66304035	51618	11	176	23472	169231916	103218
2月	8	72	15509	89185743	102138	8	72	15509	89185743	102138
3月	10	77	14441	84196082	137288	14	320	39673	284812697	201242
4月	14	144	26959	158893678	183400	18	360	51176	352871849	335000
5月	10	132	24942	148041481	185650	11	148	26012	154209468	194650
6月	7	53	10553	63095120	102300	10	117	15451	93850690	136800
7月	3	11	2551	15377073	19900	4	95	11700	82018239	79900
8月	9	50	10826	66480733	82600	12	167	19274	124753340	143600
9月	11	96	16630	110097056	158525	14	172	22780	153943902	193915
10月	16	130	27254	163386229	195807	19	225	36036	224716839	249877
11月	18	128	31558	191791167	227437	21	292	52055	353206149	378437
12月	10	168	33976	206944435	240270	11	267	46126	318971676	318270
合計	124	1126	226649	1363792832	1686933	153	2411	359264	2401772508	2437047