



臺南市大台南不動產開發商業同業公會
臺灣郵政臺南誌字0038號
交寄登記證登記為雜誌交寄

2022.03

建築橋

季刊

NO.59

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



目次 Contents

2007.09 復刊 2022.03 出刊

— 橋聲

02 迎接春福共創商機／詹雅琨

— 特別報導

04 第十屆第三次會員大會圓滿落幕

齊聚盛宴·豐迎新氣象／張捷

— 專題報導

08 六甲生活圈 南科新貴搶進

乳牛之鄉的柳營化身浴火鳳凰／張捷

— 公共建築

14 遙想烏山頭職員宿舍

思索現代工程與生活／方憶芝

— 特色建築

18 一碗麵與兩世代

三十年四人烹碗「瑞玲外省麵」／方憶芝

22 【室內設計】世代的傳承

碰撞出創新空間思維／張璦文

— 建築專欄

25 RC、SRC、SC建築結構比一比／戴雲發

— 新聞剪輯

28 新聞放大鏡－重要新聞整理／編輯室

— 法律專欄

32 預售屋買賣契約書之法律問題／洪梅芬

— 會務資訊

34 新推個案基本資料總表／編輯室

35 新推個案基本資料表／編輯室

43 會員公司申報開工統計表／編輯室

46 大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

50 會務短波／編輯室

57 會員名錄／編輯室



【封面故事】

位在台南柳營的和風洋樓，是留法畫家劉啓祥故居，充滿異國風情的建築矗立在小農村裡，形成了充滿故事性的畫面。如今當年的豪宅洋樓成了人們可以喝咖啡休憩的鄉村風景。

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

建築橋會刊廣告價目表

版面	一般廠商	會員
封底	15.000	13.000
封面裡	13.000	11.000
封底裡	13.000	11.000
特頁	10.000	9.000
內頁	8.000	7.000
備註	連續刊登2期者，以85折優惠	



歡迎加入公會LINE@生活圈資訊平台

→ID搜尋 @iuf6131e

本會與您分享即時重要訊息

發行人 | 詹雅琨

社長 | 吳玉山

榮譽社長 | 何福壽 洪德勝

社務顧問 | 林裕盛 邱俊彬 黃耀璋 陳煌億 楊國堂 曹顧羣

| 胡子連 陳德泉 洪明利 邱俊耀 陳清乾 許志鋒

| 楊明勳 陳志倫 林德國 胡炳昆 黃信誠 陳志宏

| 鍾增榮 張博勝 施沛志 王世勳 胡富文 陳明寶

| 楊慶安 林慶輝 林聰敏 姜達祥 翁立維

主編 | 張捷

美編 | 方憶芝

資料 | 楊勢煌 林郁珊 廣告 | 林孟蓉

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

地址：臺南市永康區中華路349號16F之2

電話：(06) 3131937-8

傳真：(06) 3131939

網址：http://www.tnh.org.tw

電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net

橋聲

迎接春福共創商機

理事長

詹雅曉

金牛辭舊歲，金虎迎生豐，又是新的一年開始，去年對建築業而言可謂是豐收的一年，據內政部統計處最新公布資料顯示，2021全國的買賣移轉棟數為34.8萬棟，創下近8年以來的新高，而本市2021年房屋買賣移轉棟數計26,752棟，比起2020年房市成交量23,044棟大幅增加16%，更創下年度交易量歷年來的新高，房市交易量逐年回溫中，展現本市房地產景氣持續穩定成長中，值得同業欣喜。

惟去年由於銷售業者為提升買氣，以不正當手法高調營造房屋熱銷假象，製造買不到房的恐慌，致使內政部在去年12月初針對房市炒作提出更嚴厲政策，決議再修《平均地權條例》及《不動產經紀業管理條例》，祭出「預售屋禁止換約轉賣」、「重罰炒作行為」、「建立檢舉獎金」、「私法人限購令」及「實登解約申報」等「打炒房」五大

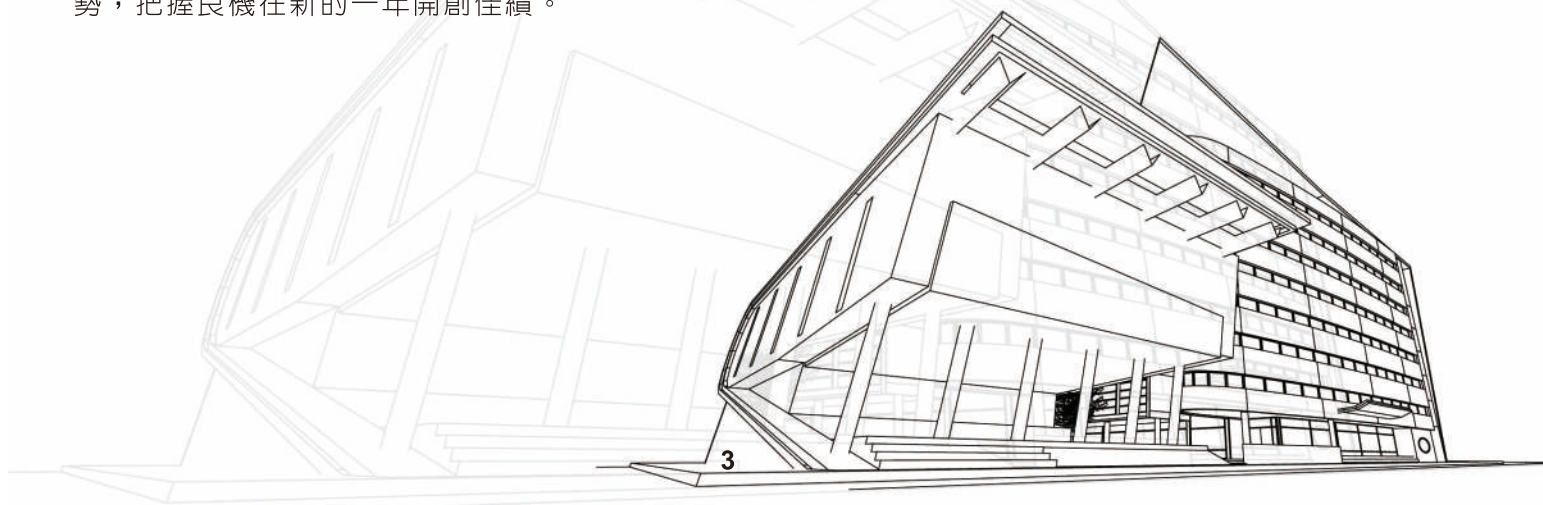
措施，其中炒作行為可處100萬元到500萬元，甚至可處3年以下有期徒刑或併科罰金100至5,000萬元。

而同時中央銀行也為防阻房價再持續飆漲，也在同年12月17日第四度出手打炒房，對於自然人購置高級住宅貸款，以及第三戶以上購屋最高貸款元5.5成降至4成，購地貸款元6成降至5成，保留1成動工款、並切結一定期間內動工興建；除已衝擊到房市買氣外，加上貸款又受多重限制下，對中小建商而言，可謂雪上加霜；本業支持中央政府打炒房，不夠也應針對不動產業經營發展研擬相關紓困措施，並應重新審視房市管制措施，鬆綁規定，協助建築業得以繼續維持營運，也在此呼籲銷售業者應自制、自律，千萬不要再踩紅線，避免政府再祭出更嚴峻的打房政策，而影響房地產業經營空間。



由於內政部於110年12月9日部務會報祭出打炒房嚴厲手段，通過平均地權條例及不動產經紀業管理，已實質影響到建築業發展空間，因此，本業全國聯合會111年02月25日邀請各地方公會召開座談會時，雅嘍建議就不合情理部分(包含禁止預售屋換約、私法人限購令、處有期徒刑三年或併科罰金100至5,000萬元等事項)等事項，向中央政府強烈主張反對修訂的心聲，以減少對本業經營發展衝擊。

雖然在政府一連串打房政策及疫情衝擊下，幸好國內總體經濟景氣穩定成長，以及大台南地區建築及投資環境仍處在相當多的紅利等優勢條件下，提醒會員公司在未來推案上，應審慎評估市場供需及消費者需求產品、推案地點，加強施工品質及售後服務，洞察先機掌握趨勢，一定能創造優勢，把握良機在新的一年開創佳績。





第十屆第三次會員大會圓滿落幕 齊聚盛宴・豐迎新氣象

文■張捷 攝影■方憶芝

本會第十屆第三次的會員大會，於十二月二十三日假台南總理大餐廳舉行。受限於新冠肺炎疫情的影響，原本應該在夏末辦理的大會，也為了符合防疫規定而延至初冬的十二月，夏天的疫情狀況也打亂了許多步調，倒是選擇的地點回到了熟悉的總理大餐廳，為了容納人數如此龐大的聚會，活動工作人員與場地人員也共同討論並調節動線內容，也才有了當天的盛宴。在此也感謝全體會員公司代表、與會的長官來賓配合防疫規定，也在會議過程全程配戴口罩，讓活動能順利的圓滿成功。

與餐敘場合不同，這次來到總理大餐廳也帶著「會員大會」的任務在身，年年因會務

相聚的工作人員們，攜著相見歡的愉快心情相聚，也很快就進入了工作狀態。大家紛紛熟悉著新的場域，也流暢地整理桌邊的工作環境，迎接即將於下午三點半準時上場的「會員報到」工作。看著工作人員們一手勾著吊牌；數著名單，也一邊聽著秘書人員的指引，將滿滿為來賓而準備的「早鳥伴手禮」布置於桌上，同時還得熟悉大會報到流程，總覺得很想為充滿默契又認真的工作人員們鼓掌。

午後的陽光悄悄位移，紅通通的一樓會場內，室內的氣球布置也完成，合作廠商也將禮品堆得像座小山，二樓會場滿滿座椅等待著開幕，一切都蓄勢待發地迎接著一場盛宴



。接近三點半，已經有許多會員代表提前到達現場，早到的人們不但有紀念小禮物拿，也有好找的停車位，而大夥也紛紛進來會場感受疫情下難得聚會的氛圍。頓時的三兩人群在不到半小時的時間，已經排好了報到的隊伍，長長人龍排進了一樓的會場，兩邊的入口也湧現了前來報到的會員代表們，在疫情期間彼此戴好口罩，守好交談距離，以友善眼神示意取代了近距離的問候。



魚貫上樓的人們，隨著工作人員的指引入座；領取大會手冊，本次的大會手冊也嘗試了不同以往的呈現，相應減少紙本化的工作，大會手冊有了線上版本，讓大家能簡易地在雲端閱讀。需要掃描QR code的除了手冊當然也遵照防疫規定，進行實聯制登記，本次的桌次安排也依照實名制安排，經過了這兩年的日日練習，眾人似乎也將防疫規定落實於日常並有所依循，使得報到與入席的過程都十分順暢，很快的，滿滿的人潮坐滿了水晶燈下的絨布紅椅。本次的大會總計有822位出席的會員代表，加上了各界到訪的長官、友會來賓等，共有近千位的參與者共襄盛舉，能在這樣的疫情下相聚實屬不易。





大會開幕時間一到，楊勢煌秘書長分別介紹與會來賓，感謝臺南市議會郭議長信良、臺南市政府社會局陳局長榮枝、工務局蘇局長金安、地政局陳局長淑美、都發局莊局長德樑各級長官及全國友會、台南市不動產相關產業公協會等貴賓的蒞臨指導。接著交由會議主席詹雅嘓理事長進行開幕致詞儀式，過程中誠摯地感謝所有與會嘉賓，期許在這段艱辛抗疫的期間，對房地產表現必須展現樂觀態度，同時也感謝理監事團隊一路的相挺支持，在疫情之下所有人都更需要一起同心，最後也期盼這一年的會務推展順利運行。

本次大會中也安排了捐贈儀式，於大會中捐贈臺南市政府消防局救災設備採購金二百萬

元，由消防局長李明峰代表出席受贈，李明峰局長在致詞中表示，相當感謝本會關心市民安全與回饋社會的用心，消防局也藉大會儀式回贈感謝狀，當資源匯集便能成為推動良善的更大力量。

簡單而不失隆重的儀式結束，緊接著進入大會年度工作報告事項，本會理事會工作報告由常務理事林裕盛代表發言，說明本年度第十屆的會務事宜，接著監事會監察報告則由常務監事胡富文主持，為會員代表們做了本會財務狀況的簡單報告。

會務結束華燈初上，部分的人們繼續留在原本的座位上，撤下前排的椅子；換上了一張



一張的大圓桌，切換燈光氛圍與布景，穿著閃亮的樂手與主持人接下麥克風，換上了旋律，眾所期待的110年度全體會員公司負責人歲末聯誼晚宴－「建築橋之夜」就開始了！詹雅琨理事長藉著晚宴前的一小段時間進行開場發言，背景的投影片輪播著這一年的會務點滴，時間總是在轉瞬間流失，精彩的相片也訴說著時光珍貴。本次的開幕邀請青春無敵活力四射的辣妹舞團開場，一開場的熱舞就讓活動氣氛溫度上升，熱鬧的迎賓表演光彩四射，而樂團的好手們，彷彿抓緊了疫情期間難得的機會，紛紛大顯身手，搭配著令人醉心的佳餚，眾人吃得滿意也聽得開心，把握珍貴的相聚。

熟悉的老地方，也少不了經典的橋段，酒酣耳熱之際也開了嗓，舞台等著全台各地的友會理事長們上台高歌，當然要配上不變的主題曲－「你是我的兄弟」，只是這次除了歌曲還投影了影像，讓搭肩與相擁的熱絡畫面更加立體生動，聯繫著彼此情誼也盼望在建築產業中能繼續並肩前行。這次的晚宴，也在理監事團隊上台舉杯祝福的畫面裡，畫上了完美的句點，在新春的日子中，共同期盼下一次眾人再聚的時刻，也祝福虎虎生豐的新氣象。



— 南瀛特區～間積起舞效應系列 —

六甲生活圈 南科新貴搶進 乳牛之鄉的柳營化身浴火鳳凰

撰文 ■ 張捷 攝影 ■ 張捷、台南市政府提供



前言～間積起舞

台灣正經歷一波前所未有的新興工業帶動就業機會與房產市場榮景的新紀元，在中美商戰夾縫中，卅年前出走的產業大量相繼回台，尤其是以台積電為龍頭的半導體產業更大規模投資在台灣擴廠，成為最大的狂流。

而如今台灣房市的發展幾乎是聞「積」起舞，由產業鏈帶動，從北到南迅速擴展到房地產，造成到哪裡建廠周邊區域房地產就快速狂漲，尤其房價基期較低的中南部蛋白區經歷台積電擴廠效應，房價漲幅更是驚人。這種聞「積」起舞現象，完全反映產業南移所帶動就業人口增長與促進生活圈發展的有利基本面，而因為過去基期低，房價的反彈高漲有理，並非無「基」之彈。

大台南地區以曾文溪為界分成溪南、溪北，自古以來，溪北的鄉鎮因大部分是農業為主



，商業不發達，因此發展幾乎停滯，一直保留著古樸的鄉村型態。

但近來正因為南科園區周邊房市聞「積」起舞效應，起漲了整個大台南地區的房市，而蛋白區房價的上漲不只侷限於半導體產業鏈帶動的地區，而擴展延伸至周邊房價基期更低的蛋殼區。不只新市、善化漲幅勇冠六都行政區，其擴散效應從蛋白延伸至蛋殼區；從溪北地區的新營、柳營、六甲，至溪南地區的仁德、歸仁，甚至其他周遭也驚醒浮動而起。

■體型纖細，非大腹便便的六甲

六甲位於臺南市中央偏北，屬於大曾文地區的一部分；地名則是與拓墾時期的土地面積計算有關。明鄭時期，鄭成功部將陳永華招募開墾此地，先後開闢了二甲、三甲、四甲、五甲、六甲、七甲等不同面積的土地，並以此為村名。

此區的製造業不發達；因東半部為烏山頭水庫的上游，所以地勢較為崎嶇，所以這裡依舊是蔥蔥鬱鬱一片，樣貌即使經過一、二十年，依舊維持原來的樣貌，變化不大。但西半部屬嘉南平原的一部分，地勢平坦，交通便利，目前以臨台一線的龜子港，發展最令人期待，許多建築開發商，皆以此為標的。

地形呈東西寬南北窄長條形的六甲，東西近12公里，南北有4.4公里。以六甲目前最知名的兩個景點夢之湖跟落羽松森林來說，雖然他們不是此區最東與極西，但開車的行程就需要30分鐘。除了上面兩處風景區聞名，六甲區內的多處聚落，應該就以林鳳營最著名，名氣甚至遠高於六甲區本身。此係林鳳營以鮮乳產地著稱，且縱貫鐵路設有林鳳營車站之緣故。

六甲生活圈 南科新貴搶進

六甲生活圈的發展，受惠於快速路網與綠地環境，鄰近南科園區地利之便，加上交通路網與成熟商圈優勢，刺激區域房市蓬勃成長，房價與地價行情穩定，吸引南科購屋客層持續進駐，成為平價透天住宅產品推案新重鎮。

除了有台84號東西向快速道路的便利交通，可迅速連結國道一號、國道三號、國道八號高速公路迅速連通台南市區，同時鄰近南北向的台一線省道，也可再經由中山高速公路連結86號快速公路，迅速抵達高鐵台南沙崙站區，交通條件頗具優勢。另外，六甲西側的外環道系統總長2.48公里，分三期開發；前年4月完成第一期、第二期預定於今年3月底完工、第三期預定於2023年2月底完工。完工後對於六甲區與官田區之地區整體發展的縫合，將更具加乘效果，擴大生活圈。

■六甲夢之湖



■六甲落羽松森林



■日式木造建築－林鳳營車站



■林鳳營車站旁的小景點



■南科吸引購屋客進駐，吸引六甲周邊新推案





■乳牛之鄉的柳營

柳營位於臺南市北部，南鄰六甲，屬於大新營地區的一部分。舊名查畝營，但日治時期當局認為「查畝營」地名不雅，便以此地居民姓氏大宗的劉姓，取日語音譯為「柳」，易名為「柳營」。



■八老爺牧場與乳牛的家

由於地處平原與山地交界地帶，東半部屬丘陵地形，急水溪、龜重溪流經區境北端；西半部則地勢平坦，當地以酪農業發展最為興盛，有「牛乳之鄉」的美名，是台灣相當重要的鮮乳產地。主要有兩個農場生產牛乳，一個是「八老爺牧場」，另一個則是結合糖鐵車站的「乳牛的家」。目前規模多達一萬頭左右，佔全台灣鮮奶生產量的五分之一；或許你喝過的牛乳中，就有來自於柳營的酪農。

近年柳營科技工業暨環保園區成立，有助於地方工業發展；而奇美醫院也設分院在柳

營提供醫療服務；交通方面，台一線貫穿其中，台鐵有柳營火車站、國道三在旁，也讓近年的柳營開始變身。

台南市代銷公會榮譽理事長黃慧英表示，他們在823水災的2018年，首次進駐到柳營。當時的房價大約是500-600萬元，透天首購產品大概700萬元左右；如今，土地取得不易，有電梯的透天產品已經開價1233萬元至2180萬元之間，即使沒電梯的產品開價也都在1000萬元以上。柳營因有聯外交通的便利，且跨個橋就是新營，然而，一橋的價差就是200萬元；目前尚有建地，只是較多都在淹水區；但已有建商預計推大樓華廈產品。



■柳營周邊新推建案

關於六甲區，黃慧英表示，三、四年前，價錢低，房價大約398起跳，後來498,598；近三年因土地價錢偏高，房價更是往上竄。早期有太盟建設，後有力漢陸續在此插旗；近來也有在偏六甲的官田二鎮推出700萬元至800的產品。目前建設公司推案，通常都是控制建坪、地坪來控制成本預算，以提供平價的房屋，讓年輕人達到「成家」目的。

臺南市不動產市調聯誼會會長劉建興表示，無論六甲或是柳營，兩地原都是蛋殼區；但因近2年南科的善化房市，一飛衝天，2年前500-600萬，目前都已經跳到800萬以上；柳



營因臨省道上交通方便，就業機會較多，最高是1200萬元。

六甲區目前最熱門的應該是位於台一線省道旁的龜子港，2年前的房價大約400至500萬元之間，目前已經倍翻800-900萬元。再來應是六甲市中心，但沒有外來客；最後則是臨官田的二鎮，機能較好，建商有在六甲二鎮推案。關於柳營，以前遇水必淹，生活機能差，雖然有國三經過，卻離柳營市區有點距離；房價與新營相差200至300萬之間，但受了善化屋價的推移之利，目前房價已躍上1000萬元。

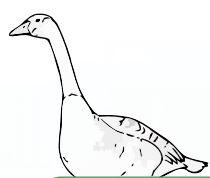
劉建興表示，土地高漲將房地市場推移到偏遠的郊區；疫情興起，則讓人們重新思考

居住的環境品質；這些因素都是助長房市蛋白、蛋殼區，一直增溫的因素。

交通與就業機會推動帶動區域房市成長

台南科學園區設立後，六甲與柳營因緊鄰南科的地利之便，陸續吸引南科工程師客戶定居，逐漸改變當地的生活型態，商業行為增加，商圈發展規模逐漸擴大，逐漸朝都市繁榮景觀邁進，也逐漸興起一股社區營造風氣，不少南科人與首購族，也對透天住宅造鎮社區相當偏愛。

近二年來，由於台南科學園區大型科技大廠升級進駐，刺激鄰近生活圈房市迅速成長，使得近年的善化、新市一帶的地價上揚，連帶拉高房價帶，房價低於善化同質產品約二、三成的六甲、柳營生活圈，吸引南科工程師、作業員客層的魅力十足；連在地的中小企業主、傳統產業、電子設備業等自營商客層，也對坐擁地利之便的生活圈，趨之若鶩；讓原本蛋殼區的市鎮，逐漸化身浴火鳳凰，有著不同往日的風采與身價，而且還在行進中……。



後記

本來打算也把下營拉進來聊聊，然而從GOOGLE上搜尋，只見鵝鵝鵝一片；不是燻茶鵝、就是鵝肉名店；好像除了鵝肉，再無其他。到了當地買伴手禮的燻茶鵝後，就輕輕揮手跟她道別囉！



【柳營番外篇】

柳營不僅是牛乳之鄉，也是許多台灣已故名人的出生地。像是出生民初的台灣作曲家，也是旅日歌手的吳晉淮、還有影響台灣畫壇深遠的留法畫家劉啓祥；現在他們的故居都成立紀念館，用音樂、用美術讓柳營的濃醇香多了文化的氣息。



一、屹立百年時光的劉啓祥故居



台灣知名畫家的劉啓祥，擅長油畫，受野獸派、印象派畫風影響，是早期畫壇中非常著名的畫家；同時也是台灣畫家中最早到法國學習繪畫、留法也留日的台灣人。劉啓祥的許多作品在日治時期，曾入選極具代表性的台灣美術展覽會，更榮獲文化部頒發資深藝術家殊榮，在台灣美術史上有著重量級的地位。

二次世界大戰後，劉啓祥從日本返台定居，住在由父親所建造的和風洋樓裡。這棟兩層樓的洋樓，以磚造、木構、泥牆搭建而起，黃色的拱門與拱窗對應、白色牆面，日式與西洋風格交織融合，整體風格優雅柔美，更充滿異國風情。外型與附

近的建築樣式截然不同，相當引人注目。也讓人難想像在那個年代裡，在柳營這樣偏僻的農村中，竟然有這樣一棟豪宅，想來地位相當非凡。

紅色的磚牆映著日光、閩式傳統建築的圖紋、舉人杆、護龍山牆、文武匾額都充滿了歷史的痕跡。除了感受劉家百餘年來的風采，那1890年所建造的四合院建築的格局保留相當完整，據說建材與工匠師傅全由大陸運送來台，完工在當時可說是非常轟動且氣派，更彰顯劉家的豪氣。

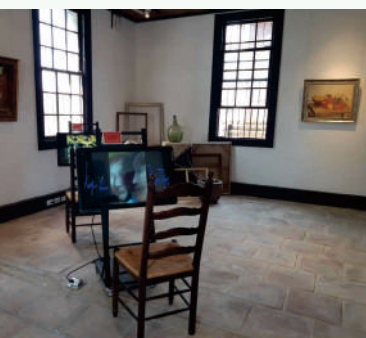
現在，這棟洋樓轉型為劉啓祥美術紀念館，主要以展覽文物為主；裡頭有劉啓祥的畫作、過往生活的用品等等，也有視聽空間，介紹劉啓祥的生平故事。庭院前的小屋曾是劉啓祥的畫室，現在則改造成咖啡廳，可以點份簡單餐點，坐在園區中，靜靜欣賞、慢慢感受洋樓的美。



二、吳晉淮音樂紀念館：傳奇歌手的懷舊故居



年輕一代的人可能不太認識吳晉淮，但是許多資深歌手，像是黃乙玲、江蕙、洪榮宏等知名歌手都唱過吳晉淮創作的歌，他可是在四、五十年代紅透半邊天的旅日歌手，一生中創作多達二百多首歌曲，從臺語、日語各半都有。著名的有《關仔嶺之戀》、《暗淡的月》、《可愛的花蕊》、《月娘半屏圓》等等。是爸爸、媽媽、阿公、阿嬤們年輕的回憶。為了紀念出生在柳營的吳晉淮，特別保留「歌王故居」成立吳晉淮音樂紀念館。



這棟藏身在農村中的三合院建築，為傳統農家三合院形式，磚木混合構造，正身屋脊嵌段以鏤空壽字花磚，兩側飾以花鳥剪黏，屋瓦為薄紅瓦，簷柱則為石子飾面圓柱；門前已退盡鉛華，但仍華麗悅目的「垂蓮柱」，因半懸式木柱（與立柱相對）底部有花型雕刻而得名，是古代傳統木建築構建之一。左右伸手面寬各為三間，牆面有編竹夾泥，木雕與彩繪為建築之最精美之處。

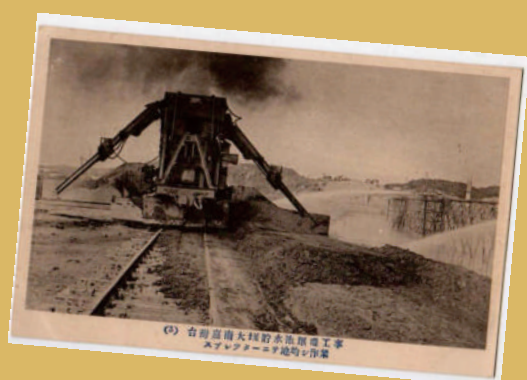


■柳營道路旁的轉角公共藝術，也以吳晉淮為主題當作設計。





八田與一技師工作照(臺南市政府文資處 提供)



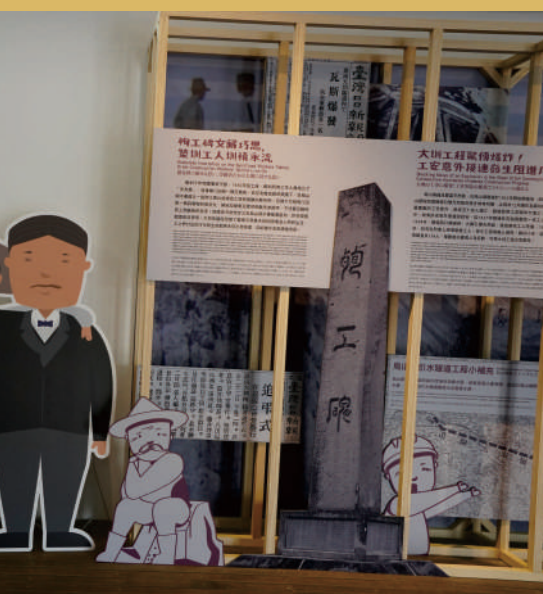
遙想烏山頭職員宿舍 思索現代工程與生活

撰文・攝影■方憶芝

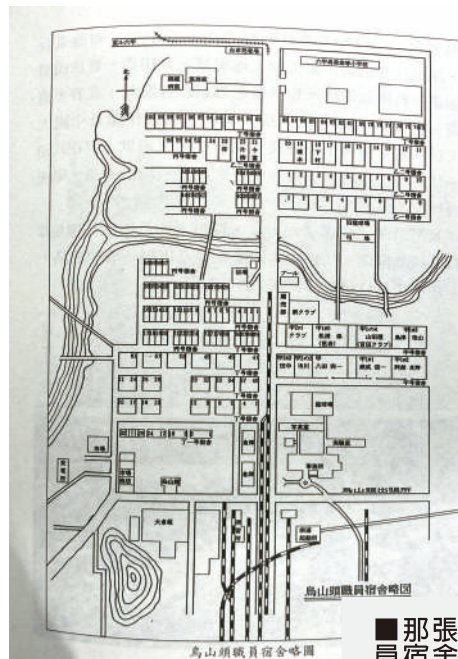
再度拜訪烏山頭水庫園區，初訪2020年重新整頓的『技師紀念室』，在這春日漸雨的日子裡，小屋中沒有其他遊客，倒是有滿滿的老照片和前人留下的生活物品，尤其那支錶帶分離的腕錶更顯此地滄桑。想起了曾經爬梳的故事，正當感傷要從肺腑開始醞釀，熱情的解說志工蔡騰進一個箭步，撐開了一把滿滿話題的傘，擋住了感傷情緒的淒淒風雨也打開了更多好奇話題。

「你知道嘉南大圳也曾經被叫做咬人（kā-lâng）大圳嗎？」與以往課本所見的故事大不相同，他談的八田與一；除了是那高大堅毅的模樣，也有著年輕技師的狂人形象，故事中的農民們；除了感謝水圳讓他們不至成為「看天田」，也有持相反意見謔稱管理大圳的水利組合為「水害（tsuí-hāi）組合」的聲音。一段接著一段的故事，讓人聽得入迷，也打破了對歷史的單一幻想，解構新塑了立體的眼光，更讓這塊土地曾經存在過的聲音更加真實。





■志工蔡騰進介紹著當年嘉南大圳工程的大小故事，八田與一紀念園區中也設有常設展，讓人一探工程歷史。



■那張令人好奇的烏山頭職員宿舍略圖，遙想著當年人們在此地的生活。

想像著那樣的事件，遙想當年嘉南平原居民們，有農人當然是歡欣期待田地有無窮水源，但原本就有井水的人們也開始不明白，為何水源即將被索費？以及家園將被水庫淹沒的民居，種種的疑問與支持，兩端聲浪撞擊著，產生了又是什麼呢？而回到當今人們面對未知的政策或是建設時，雖然現代的人們也已習慣了大型機具與日常共存，但面對自家相關權益將被犧牲，也必然會存在著激情與恐懼相會的集合體吧！所以更加好奇，當年那個農村社會中，是什麼使人願意與這如此大規模的工程同在呢？就當這樣冒起了問號時，蔡騰進志工的手指停在「烏山頭職員宿舍」的建築略圖上，開始介紹著這個曾被大家忘卻的日常，一字一句彷彿從他的手指長出了故事的枝桠，那段茂盛的綠是這樣說道……。

名聞遐邇的烏山頭水庫工程，於1920年興建，是座離槽式的水庫，意即水源本身並不在水庫內，而是引曾文溪上流之水，利用區域內的低窪谷地當作集水區，引水的隧道穿越了烏山嶺長達三千多公尺，特殊的自然溢流陡槽溢洪道，不同於其他水庫的「洩洪」，沒有閘門的烏山頭水庫紓解水量的方式則是「溢洪」，嘉南大圳也得以入選為台灣世界遺產潛力點名單。許多人歌頌著這樣宏大的工程



，但這個工程當時遇到了許多挑戰，包含工期長，就在工業不普及的時代，還引用了少見的大型機具，相關的學習更成為一大問題。

推測是何以穩定各種不安，我想其中一個原因是伴隨這個工程在側的重要推手，那個曾經以人為本而建的聚落。以現代眼光而視，一個大型工程提供員工宿舍是個再平常不過的事了！但將時光回推到1920年，那時六甲仍是一處瘴疾四伏的「未開化之地」，當國家工程之需得讓一位堂堂青年，離開妻小與家人遠赴他鄉是多麼讓人愁感與畏懼？所以名為「烏山頭職員宿舍」又稱「嘉南大圳職工聚落」就這樣

誕生了，如其名這是一處為了創建大壩工程而生的員工宿舍，但不僅僅是一張床的棲所，而是思考著何為人真實所需的探討。

不辜負狂人形象，八田與一在那個土木工程即使規模再大，也是無法攜家帶眷同行的年代，為這個工程下了決定－「有能讓人安心工作的環境，才能做好工作」，靠著他所秉持的信念，這處能容下2000多名員工的社區誕生了！為了讓所有人能安心工作，這座聚落就像幾年前探詢的玉井台糖聚落一般，興建兩百戶家庭式住宅與職工宿舍，其中也包含醫院、學校和大澡堂，那所小學至今就仍在紀念園區北側不遠之處，勾勒著聚落的痕跡。

■1930年施工中的送水工作站(臺南市政府文資處提供)





■珊瑚路上的國小前身，就是當時的「六甲尋常高等小學校」，是聚落中參與烏山頭水庫工程之工程人員子女所就讀的學校。



除了基本住宅，同時也興建了網球場、射箭場、俱樂部等娛樂場所，也不定期地邀請日本劇團演出或是放映電影的活動，將員工視為家人的基本需求，用來對應造街思考。除了人的住所，連當年協助採土的牛隻也不例外，可見當時生活在此的多元樣貌。而當工程聚集了人，聚落成形，周遭因人類生活而出現的市集也興盛了起來。談到這裡，不免覺得這樣的話題有點熟悉，想到短短幾十載光陰，曾被視為台南邊陲的新市、善化，也因為南科這個大工程開始聚集了週邊的機能與居所，在時光之河中，竟然也找尋到了相應時事的生活軌跡，歷史真的不愧是人們生活的記憶圖書館。

來到了重整後的八田與一紀念園區，依循史料的内容，八田將所有殉工的人，不分台日籍——刻上，也為工程概念尚未普及的時代興辦測量學校，照顧著生而為人的所需，打造了有生活感與向心力的社區，若是將此比喻成一個經營管理的觀念也不為過。如今的紀念園區中，過去一大部份的生活痕跡已經被日式庭院與僅存的幾棟宿舍給簡化，唯能藉著過往的舊照片與前人遺物所遙想，一個偉大工程必然存在著雙面刃，探討著立場的同時，也不妨從最基礎的生活與家的想像去思考起，經過了故事，每每走訪一處歷史地點都讓人更有不同的感觸。





撰文■方憶芝 攝影■方憶芝、鄭景騰提供

一碗麵與兩世代 三十年四人烹碗 「瑞玲外省麵」

美食在人與人之間彷彿是個不墜的話題，但光是討論美味，也已經不足以形容人與食物的關係了，在這之中包含了食物來源、品牌價值、顧客關係與用餐體驗甚至是話題性……等等原因相互交織，最終而成為了眾家討論的美食顯學。

幾個月前，位在永康的「瑞玲」，也同樣掀起了討論話題。那棟氣派而極簡的純白建築矗立，一旁的日式真柏禪庭院牽動著低調的清水模灰牆，由近年流行的六角花磚延伸入室內，在以透亮明晰的落地窗散出暖光。未演先轟動地，在施工階段就受到周邊居民的討論，人人暗自猜測是誰人家的私人豪墅？哪間貴婦級的下午茶甜點，還是高級的醫美診所？直到掛上了「瑞玲外省仔麵」的

招牌，才讓更多人驚呼！

瑞玲外省麵從高雄大社起家，老闆鄭清瑞在近而立之年從志願軍退伍，回到了內門老家，在普遍貧窮的鄉村，企盼找個能生存下去的方法。經過父親的建議，認為「民以食為天」，做吃的比較不會被淘汰，於是鄭清瑞的胞弟先去向來自江西的盧老師傅學功夫，也將好手藝傳給兄長。兩個非外省人，從完全不熟悉煮食到學會製麵、煮麵，也各自在不同地方打響了名號。

對鄭清瑞而言雖然在近三十歲，一切從頭調整，但也在這幾年，與妻子劉麗玲攜手打拚經營，就在孩子出生的那一年，兩人各取了名字中的一字，創立了「瑞玲外省仔麵」



■組成瑞玲的一家人，兩個世代
端著傳承也捧著家的珍惜。

」，帶著名字和孩子，一邊煮麵
一邊生活，終於在大社緩緩耕耘
出了一番成績。

場景從高雄來到了台南，「
永康旗艦店，可以說是爸爸一直
以來的夢想，他希望能開一間能
讓人舒服用餐的店，不用在夏天流滿身汗，可以在好的環境
下吃我們的麵，也可以讓人有款待客人的地方，所以創立時
的風格，就希望能在極簡與傳統之間取得平衡。」店長鄭景
騰這樣說道，84年次的他幾乎和大社創始店同年出生。老闆
娘劉麗玲形容店長兒子是個有自己美感的人，簡明的紅商標
和一行清麗氣質的字句，是瑞玲的商標也是他的創作。青澀
的面孔將大學主修的美術長才發揮在自家店面，注重細節的
他，連員工服裝、飲料杯膜和外帶的塑膠袋也不放過，一切
不至於有距離過了頭，反而更讓整間店由裡到外，都展現了
一致且專業的風格。



午餐時間坐在被稱為豪宅的麵店裡，看著絡繹不絕的客
人，還有忙碌的員工來來去去，卻意外地不會感到擁擠擾攘
。被細心設計規劃的桌距，還有挑高的空間都給了協助，同
時也體貼員工推著餐車的路徑，劉麗玲說：「從前的路走得



■位在永康的瑞玲旗艦店，氣派場域讓麵店有了全新詮釋。

辛苦，真的是白手起家，而且堅持著店內的食物都要自己做，所以不誇張，一天就是做十六個小時，包含備料、製麵和煮麵，但也是為了給家人更好也更穩定的生活。」

打拚了近三十年後，終於有了自己的店面，還長遠地規劃準備了包廂場地，也擁有自家的專業製麵室！「很大一部分都是融入了兒子的想法，我們在八年前開始籌備的時候，就讓他們一起參與規劃，我也希望他們有參與感和責任感，雖然我也常告訴他們麵店和餐廳是不一樣的！成本概念一定要有，基礎也一定要做好才行。」劉麗玲這時撇下老闆娘的身分，用母親為孩子煩惱的天性來說話。



■位在永康旗艦店內的小型製麵室。



■自行設計包裝與提袋，朝網路市場邁進。



■傳承的麵店，有著父親期待的舒適環境，還有孩子們各自堅持的美感與整潔。



傳承之路若是沒有碰撞，似乎也無法稱得上是傳承。鄭景騰順著父母親的打理，從美術跨了一大步，分別考取了丙級和乙級的中餐證照，也前往高雄餐旅學院進修，這彷彿是一種讚美天分的鼓舞。

然而他不諱言，自己並不是百分百地依順，那些屬於自己堅持的地方，他用靦腆溫柔的態度革命著：「我知道麵店和餐廳是不同的，但我有給自己期望，希望能做到好餐廳的水準，也希望在疫情期間為更長遠的網路市場做好基礎。」說話的同時，他一邊細心用紙巾擦去了白盤周圍的醬汁，並將盤內的佳肴擺放成適合拍照的整齊隊伍。

鄭景騰細數滿桌菜餚，除去本家製麵和餛飩不說，自炒的丁香豆干、永康店限定的鴨賞、自己煉豬油清炒日本枸杞葉和山茼蒿，一盤豐盛滷味除了粉腸其他都來自我們身後忙碌廚房的辛勤產出，望著遠方那滿滿一櫃豐盛的滷味，還有這些每日既定工作，讓人不禁倒抽一口氣。說話時鄭景騰的眼神總不時瞧往廚房的方向：「我們的飲料也都自己煮，剛剛我也還在煮白冬瓜和檸檬，像弟弟明天就要入伍了，我也要趕緊把他原本負責的那一部分接手下來做！」帶著眼鏡的鄭宇淵，臉型和媽媽相同，但少話的氣質更像父親鄭清瑞，採訪日隔天就要入伍的他，仍在負責的廚房默默打理著，細心又更注意整潔的個性，總被媽媽劉麗玲用驕傲的眼神說太過龜毛，但看著由他打理的廚房環境也著實讓人更加安心。

面對著傳承，三十這個數字彷彿是種神諭似的釀製，父親在近三十歲時重新規劃職業，鄭瑞清和劉麗玲也在三十年後，打造了有一家人堅持的舒適店面，孩子們也在近三十歲時承接了初心，這碗麵有著兩個世代的對話，四位家人以各自的堅持和獨特模樣，成為了繼續烹煮一碗好麵的動力。



■從麵條、餛飩、小菜到冷飲，幾乎都是瑞玲自家製作。





撰文■詠絮室內設計藝術總監 張璦文
攝影■詠絮室內設計提供



早在多年前，瑞玲外省仔麵位於高雄大社的創始店，即是出自詠絮之手，而今日永康旗艦店更是從建築仍在毛胚時期就與業主、建設公司進行多次的三方討論，從隔間規劃、門窗開口與形式、廚具的規劃、天花板高度與造型等，每個環節都需要事前縝密規劃，後續能夠省下不少時間，工程如何銜接與合作，是一大學問。

世代的傳承 碰撞出創新空間思維

工欲善其事，必先利其器

首次來到這上百坪的工地現場，與業主初步討論對於空間的規劃，印象中那位寡言樸實的老闆，侃侃而談，敘說著他的展店藍圖，心底的那一份感動油然而生，想發揮我的所長，透過空間設計，一同參與創造屬於麵店的那一份獨特價值。

毛胚屋的可塑性較高，我們能夠發展的彈性較大，細微至管線、迴路配置、地

壁面瓷磚的挑選，以符合我們的裝修整體色系和諧度，大至動線與隔間定位，依照各個空間機能去規劃配置。

以一樓動線、客席區規劃來說，就費不少心思在其中，有著動線以及座位數、成本上等綜合考量，與業主在圖紙上一來一往修改，始終無法定案，最後還是回歸到我最熟悉的方式，到現場感受空間，不論在圖上畫了多少次，都比不上現場捲尺

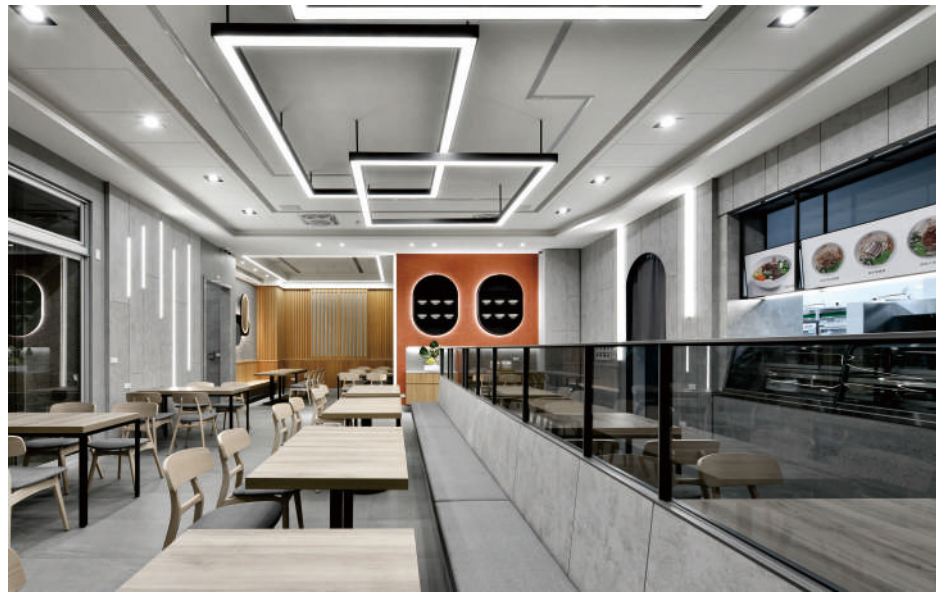


一拉，業主更有真實感，而不是憑空想像。最後以可容納約莫60到70人，而走道因會有備餐車、顧客同時走動，像是主要通道也預留了170公分的寬度，為得是讓顧客能有個寬闊、舒適的用餐空間。

新舊世代，兼容並蓄

瑞玲麵店品牌核心以紅色作為表現勤奮而熱情的心，擷取於品牌形象識別，以磚紅色特殊漆與橢圓幾何圖形，轉化成展示櫃及造型主牆，擺設了專屬於瑞玲特製的碗，成為了空間中的視覺焦點，不論是從裡或外，都能清楚得被看見，希望鮮明的形象深植顧客心中。

接待櫃台處也很精彩，多樣的材質疊加融合，入口處地坪鋪設復古的六角磚、向上延伸鋪貼至櫃檯再到面貼細緻的大理石



材，視線接續往上有著俐落的鐵件框架以及印有品牌形象識別的現代塗料，多樣紋路肌理一同展現於櫃檯玄關處，想對顧客訴說，從過往到現今，依舊保有了同一份用心，繼承著二十年來蘊涵的力量再添入了下一代的創新心意。

一樓客席區運用了多種仿清水模素材，仿清水壁板的略為粗糙顆粒，後製清水模的



混凝土細膩質感，紋理的跳脫，不同色度的灰，堆疊了空間的層次，淺色原木質感的桌椅與隔柵造型牆，挹注了點溫潤感，象徵著瑞玲麵店一家人藉由一碗熱騰騰的湯麵傳遞溫暖給顧客。

在燈光的设计上，多選擇白光，訴求提供一個清爽明亮的用餐空間，壁面分割線條，嵌入線燈條裝飾，一路延伸至天花上不規則輪廓勾勒出科技現代感。

二樓區域則規劃為兩個包廂，可一次容納數十人，跳脫一般高翻桌率，方便快速的用餐型態，採用圓桌，符合傳統大家庭圍坐的飲食習慣，塑造不一樣的用餐情境，氛圍其樂融融，隔間以嵌入灰玻透明隔間，增添通透感，放大空間感，也各選搭了磚紅色與灰藍色特殊漆，利用大面積色彩注入能量，搭襯木質紋理，原先較沉穩的空間頓時鮮活了起來。



與時俱進，再創新價值

在現代社會是如此講求文化與美學設計，顧客對餐廳的評價，不再僅限於味蕾的享受，取而代之將是來到餐廳用餐的一連串過程，早從外觀就開始了，整體配置、空間氛圍、燈光照明、動線的流暢與否，再到色系軟裝選配，顧客從中細細品味與體驗，我們空間設計師，創造出空間中不同層面的使用價值，希望來到瑞玲吃完麵的顧客，除了得到口腹之慾上的滿足，也在空間設計規劃中有著深刻的美感體驗，而在離去之前在此有了瑞玲麵食、顧客、地點三者的連結。

RC、SRC、SC建築結構比一比

文 / 圖◆戴雲發 (結構技師)

Alfa Safe 建築系統創辦人

社團法人建築安全履歷協會創會 理事長

戴雲發結構技師事務所主持結構技師

中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人

國家卓越建設獎最佳施工品質類評審委員



綜觀我國歷史時空背景，地震是台灣的宿命，如何真正挑選或建造一棟安全耐震的優質好宅？簡單的來說，在整體大樓房屋結構設計中，建物的平面及立體架構設置是相當重要的。若建物的平面規劃規則且對稱，即使地震來襲，因其結構物平衡穩固，較不會產生額外的扭力，也就較不會引起裂縫及其所衍生的保固維修與安全問題。

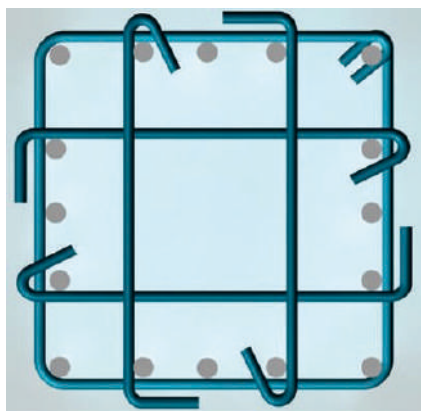
除了平立面規劃規則且對稱外，採用的建築結構形式不同，當地震來襲時建築物的變位大小，也會影響著建築物外牆防裂防漏水的效能。以下針對各建築結構及外牆防裂

防漏水性能分享。

RC、SRC、SC三者結構差別：

1、Rc（鋼筋混凝土）結構：

RC建造的房子是用「鋼筋混凝土」興建，柱體會以很多的箍筋緊密圍束住柱的每一根大號主筋，且大梁每一根大號主筋也會有梁箍筋緊密連結確保安全。RC屬較剛硬的結構，在地震來時搖晃度小，舒適性、防水性、隔音性也較佳，台灣九成房子都是用RC興建，是最傳統也是業界技術最純熟、CP值最高的建築工法。



■ RC柱斷面平面示意圖。

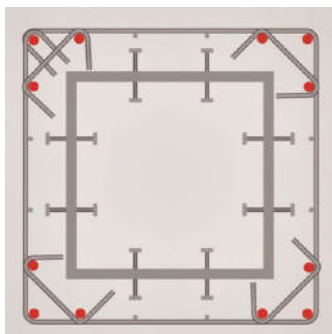


■ RC柱。

2、SRC（鋼骨鋼筋混凝土）結構：

SRC結構則是結合「鋼筋混凝土」和「鋼骨」的結構方式，梁柱中間以鋼骨支撐，外圍再用15至20公分的混凝土包覆，混凝土中亦會有大號主鋼筋及箍筋，由鋼筋及鋼骨共同作用，讓建築有較強的韌性以及抗拉能力。

SRC比RC多了內部鋼骨的配置，有較強的韌性與抗拉能力，在樓層較高的建案中，與RC設計相較，可略為縮小柱的斷面尺寸，故在高層建築中會以SRC結構設計為主，主要是為減少柱所佔的空間面積。



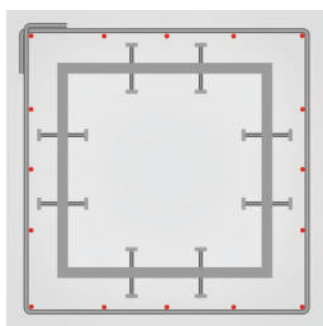
■ SRC柱斷面平面示意圖。



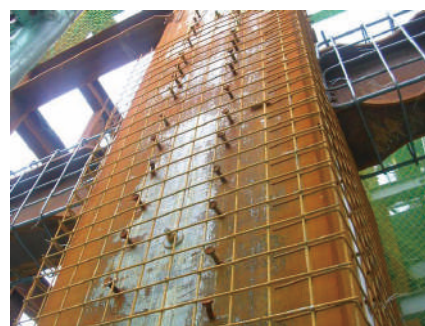
■ SRC柱。

3、SC（純鋼骨）結構：

SC結構主體以「鋼骨梁柱」為主，梁柱外面包覆混凝土做防火披覆，結構組成較軟、韌性較強，高樓層建築大多採用，但相對高樓層也較容易因風吹或地震產生較大搖晃，建築設計人員通常會在梁柱外觀以混凝土包覆增加結構剛性，以降低變形搖晃，及作為防火及防水等用途。



■ SC柱斷面平面示意圖。



■ SC柱。

SC結構的房屋建造價格較高，若不是特別高樓層的建築，有需要降低大樓重量及有效減少梁柱尺寸的話，不需以此工法規劃設計。

其實只要能把建築結構系統規劃設計做好、平面配置能四平八穩、設計時能考慮施工性、施工工人能按圖施作、每個細節的施工品質都做到精準確實，安全就會有保障。所以，「無論是何種結構工法其實都可以達到一定水準的安全抗震，RC、SRC、SC其實只是材料上應用的不同，關鍵是如何依個案設計適當的工法，並精準確實施工，這樣才能發揮安全效益，也才是最值得大家去關心重視的地方。

RC、SRC、SC三種結構在外牆防裂防漏水性能上，何者較需加強？

地狹人稠的市區，不少建案與天爭地，一棟棟高樓大廈如雨後春筍般建造，因此可看到採用SC結構的建築越來越多，當地震來襲時，建築物受地震力搖晃產生變位，而SC結構主體以鋼骨為主，梁柱外面包覆混凝土做防火披覆，結構組成較軟、韌性較強，使用在高樓層也較容易因風吹或地震產生較大搖晃，當時日一久，建築物的外牆較容易因為相對變形大而產生龜裂，因此外牆的「防裂防漏水性能」與「施工品質」就相對重要。

牆在建築物視為安全耐震的第二道防線，任何一種建築結構在抗裂防漏水性能上當然不可馬虎，尤其在房屋交易糾紛中，「房屋漏水問題」也相當常見，採用良好的工法施作及精準確實施工品質應納入高樓層建築建造考量。

目前市面上建案的防水年限保固大多為一～三年，除了重視建築物內部結構安全外，也應注重建築物的防水工程與施作品質，牆雖屬次結構，但也是建築抗震上不可缺少的一部分，牆體鋼筋間距、厚度需定位綁紮，才能發揮牆體的抗剪力效果，建議建築物的防水年限應以十年以上保固為目標，為居住者的生活做好把關。

	鋼筋混凝土結構 (RC)	鋼骨鋼筋混凝土結構 (SRC)	純鋼骨結構 (SC)
結構組成	硬	硬	軟
居住舒適度	搖晃小	搖晃小	搖晃大
地震造成變位幅度	小	小	大
外牆裂漏水程度	一般	一般	大

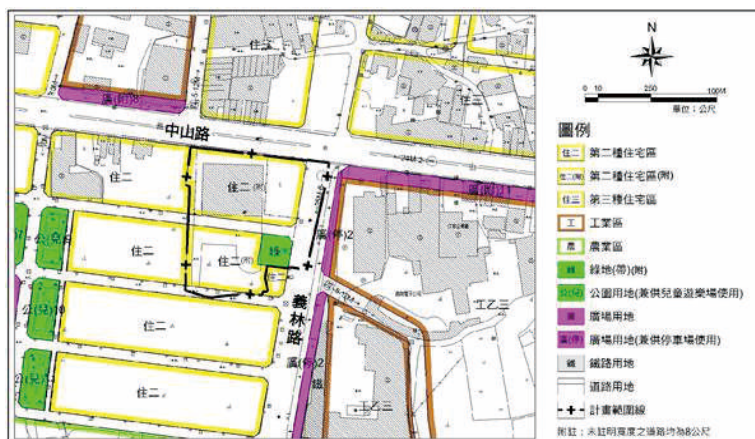
有鑑於上述之經驗，牆體端部與轉角處的規劃設計與施工應做確實，使牆筋綁紮更加堅固、鋼筋間距整齊一致、保護層厚度足夠，確保牆體達到防裂、防漏水且抗剪力更佳之能力，考量到台灣位處於地震帶，應注重建築本身結構規劃與施工品質，總體提升房屋結構安全、抗震力與耐久性。





凱旋路將拓寬 串連成大與平實營區

東區凱旋路連接林森路，但因後甲國中校園與都市計畫道路用地部分重疊，道路後段束縮僅可供機踏車通行，造成交通瓶頸。經溝通協調達成共識，將進行道路拓寬工程，預計2022年底完工，建構起後甲國中與成功大學特區周邊主要道路最後一塊拼圖，串連南紡購物中心與平實營區重劃區，可望整合朝向大商圈發展。



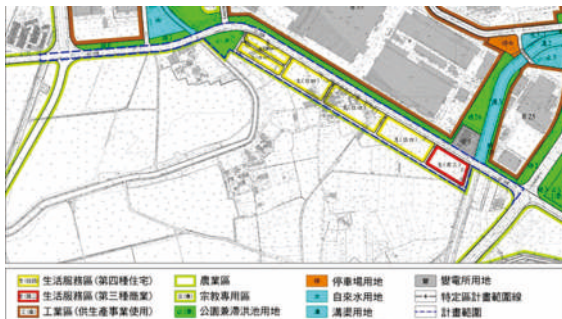
仁德公辦市地重劃工程 年底完工

位於仁德中山路南側與義林路西側的市地重劃，將闢建完成義林七街及綠地，開發面積約1公頃，提供可建築用地面積約0.72公頃，公共設施面積約 0.28公頃，完成後將成為義林路交通門戶及都會生活地標。110年已完成市地重劃公告及查估作業。重劃工程將於111年第2季工程施工，整體重劃作業期程預計於111年底前完成。

安南區工業地產交易 唯一全台破200億

根據2020~2021年工業土地與廠房實價登錄資訊統計，全台共有9個行政區交易金額破百億；其中，台南市雖只有上榜安南區，但交易金額卻以236億元奪冠。排名第一的安南區，近兩年交易較熱絡集中在台南科技工業區，吸引包含國精化、巨鎰精密、迎輝等企業，主要因為政府積極規劃釋出新產業用地，並開發相關連通交通建設，提升企業進駐的機能便利性。因此成全台唯一超過200億的熱區，而且遙遙領先第二名60億元。

臺86西端交流道兩側 及周邊地區通檢實施



臺南市南區都市計畫細部計畫之臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地，及周邊地區專案通盤檢討配合變更主要計畫案，自111年2月9日零時起發布實施生效公告。

史博館周邊蓄勢待發 等候北外環道就位

安南區內的史博館以及州南重劃區近年來推案減少，可售建案寥寥可數。然而因附近的重大建設如北外環道三期、和順轉運站，2023年即可完工；因此，許多建商都密切觀察市場變化，醞釀明年推案，加上如果明年疫情控制穩定的話，屆時推案值得期待。北外環道路全長13.6公里，分4期動工；串連南科與安南區的第三期工程，路長4.8公里，目前預定明年3月可如期完工，屆時能縮短往返兩地的距離。加上今年和順轉運站也動工了，預計明年底完工，後年可營運，到時候可望帶動史博館以及周邊房市。



「都市計畫容積移轉」新規定上路

為加速取得公共設施保留地並提升都市容積移轉的實施效益，台南市政府都發局修正「台南市都市計畫容積移轉審查許可要點」，並經市都委會審議通過，新規定於1月22日上路。本次修法增訂許多法條，另為減輕接受基地因容積移入增加建築量造成都市環境衝擊，修正接受基地面臨平均深度10公尺以上且面積0.25公頃以上之永久性空地，始得申請酌予增加移入容積；並參酌其他縣市規定，增訂移入容積之折繳代金之計算方式、評定方式及費用負擔。

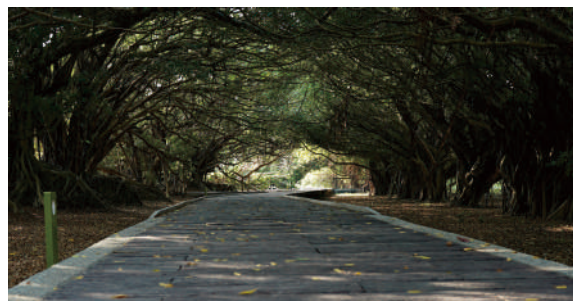
高鐵台南車站特定區 第一次通檢內政部審議通過



為配合中央沙崙智慧綠能科學城計畫，提升產業發展需求，高速鐵路台南車站特定區計畫第一次通盤檢討，已於內政部都市計畫委員會審議通過。本次通檢重點包含擬定機關調整、公共設施依現況調整、配合沙崙智慧綠能科學城進行公用事業用地變更及土地使用管制要點檢討等議題。都發局表示，本次檢討配合將部分住宅區內公有既成道路調整為道路用地，使其計畫與現況相符；就土管規定部分亦配合綠能發展方向調整，增訂公園用地允許部分智慧基盤使用、綠色運具最低停車空間數量等，使其管制更為彈性，以鼓勵綠能相關基礎設施設置。

漁光島新生地都計 內政部都委會審定通過

安平商港內漁光島西側約45公頃的人工養灘地及填築新生地土地，經臺灣港務公司提出擴大都市計畫變更案，將其納入都市計畫範圍，全案已於1月18日經內政部都市計畫委員會審議通過。未來與安平五期重劃區遊艇碼頭及漁光島南側商港範圍土地進行整合規劃，將突顯地方發展特色並塑造優質的水岸環境。且為兼顧觀光遊憩推動及灘岸景觀風貌，訂定土地及景觀管制等規定；未來都市計畫程序完成後，安平水岸遊憩新風貌指日可待。



台南市政府極力爭取營建署111至116年生活圈建設計畫經費，並投入逾60億元積極推動大新營建設發展，提升整體道路交通功能與公園綠地建設效應與交通改善，帶動新重劃區輕豪宅大樓鵲起。除了172沿線推動道路改善及拓寬工程，也爭取拓寬新營交流道至鹽水區及白河交流道往關子嶺等兩段道路；另長勝營區的開發是目前大新營地區的一大重點，整體開發保留了區內既有生態及綠色隧道形成生態廊道友善環境，獲得國內多項建設大獎的肯定，更獲得2021年全球卓越建設獎環境類銀獎的殊榮。

**大新營區公共建設帶動
建商紛紛搶進長勝營區**

缺使建照推預售屋 查核不合格最多

房市交易熱絡，消費糾紛頻傳；行政院消保處於去年聯合各相關部會及地方政府，於去年11月中至12月中旬，辦理六都加上新竹市及新竹縣8地區的預售屋專案查核。結果顯示，24件查核建案中，以「銷售中心及樣品屋查核」不合格11件最多；其次則是「預約單（紅單）查核」不合格有8件；再來是「不動產經紀業（代銷）」不合格4件；「消防安全查核」不合格4件，及「定型化契約查核」不合格3件。消保處表示，這次不合格件數最多的「預售中心和樣品屋」，其中10件是因沒有使用執照、8件連建築執照都沒有，就推出樣品屋跟招待中心對外攬客。

中南部房市 未來5年大有可為

美中貿易戰之下，加上這兩年疫情席捲全球；台灣不論在台廠回流、資金、人才、水電等都占盡優勢；尤其很多廠辦都移往中南部，甚至Google、微軟等外資企業也往中南部去。一位產業大老認為：中南部房市現在絕對是起漲點，未來5年中南部發展將大有可為。從地價變化看未來房市發展，像永康、麻豆區土地往年相當便宜，但現在區域內工業土地一坪跳上15、20萬元。對照台北市一年人口移出5萬人，看得出北部、中南部的各自角色正在轉變。



港濱歷史特色遊戲場 預計今年五月啟用

台南市政府打造港濱歷史特色遊戲場，興建工程於2021年8月17日開工，目前已超前進度達33.54%，預計2022年5月可完成啟用。這個遊戲場是由一群家長陪著孩子一起參與工作坊勾勒遊戲方向，並與專家學者探討後凝聚共識，經票選以「深海歷險趣」為主題的特色遊戲場。目前相關主要遊具已進場基礎施工，正在安裝遊具包括滑索、繩索闖關、高塔複合遊具、盪鞦韆、綠藻山洞...等，此外2座親子及無障礙廁所管線已施作完成，後續待遊具地上物安裝完成即可地表鋪面裝設，整個工程預計5月完成。

南區喜樹灣裡觀特區簽約接續都更

台南市政府2022年1月17日上午舉辦「台南市南區喜樹灣裡市地重劃案觀光發展特定區合作開發」MOU簽約儀式，期待南區迎接觀光發展的新篇章。南區黃金海岸鄰近台86線快速道路，同時串連台17線、國道1號與3號交通動線，顯示南區極具觀光發展潛力。市政府為提升南區觀光服務品質，並活化在地發展，於2020年選定喜樹灣裡作為市地重劃基地，將著手開始進行市地重劃作業，預計於2026年完工，後續將接續完成都市更新。



預售屋買賣契約書之法律問題

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

法律問題

要求購屋者預繳訂金才能將預售屋買賣契約書帶回審閱，小心重罰！

實務見解

建設公司A委託B代銷公司於案場進行預售屋買賣，A建設公司為避免同業藉審閱預售屋買賣契約之名義前來查探契約內容，或保障建築師對於平面圖設計之著作權，或避免房屋格局外洩，妨害已購屋者之隱私，遂指示B公司於購屋者預繳訂金後才能將契約攜回審閱，但購屋者如未成交，則無條件全數退還訂金。

但此舉經公平交易委員會以A、B公司均違反公平交易法第25條：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」及公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則第4點第1項第1款：「不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為：(一)要求購屋人須給付訂金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。」之規定，而依同法第42條：「主管機關對於違反第21條、第23條至第25條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣5萬元以上2500萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣10萬元以上5000萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。」之規定對A建設公司裁罰170萬元。



公平交易委員會認為：由於預售屋尚未具體成形且未辦理產權登記，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊有限，建商無疑為資訊優勢之一方。又買賣契約書為建商事先單方擬定，其內容最足以充分揭露標的物真相及雙方之權利義務，故於預售屋交易過程中，若不動產開發業者或不動產經紀業者要求購屋人先支付訂金或為保留優先承購權而支付諸如訂金、預約金、保留金、預約保留金等不同名目之費用時，則前述款項之收取將陷購屋人於弱勢之不利地位而顯失公平，致影響購屋人作成交易之決定；同時對其他依法令規定提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業形成不公平競爭。

至於訂金返還與否，則不影響A、B公司違反公平交易法第25條之認定；因支付訂金後才能攜回審閱契約，縱可退還，購屋人仍面臨預售屋業者為挽回交易進行協商、溝通之時間成本，不如完全未支付訂金情狀下之轉換自由。其次，公平交易委員會審酌本案已銷售戶數甚多且交易金額龐大，A、B公司要求購屋人須給付訂金才提供買賣契約書攜回審閱，已足以影響交易秩序。

最後公平交易委員會審酌本案違法行為之持續期間、A公司近年之營業額、已銷售戶數及已銷售金額、配合調查態度、A公司已來函承諾將加強督導銷售人員等因素，依公平交易法第42條裁罰170萬元。

因此，建設公司及代銷公司切不可要求購屋者預繳訂金後才能將預售屋買賣契約書帶回審閱，以免遭受重罰，不可不慎。

新推個案基本資料總表

產品區別：透天

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	現況	電話
永康	向日葵 9 期	郡豐建設	龍昌街 (臨龍潭國小)	透天住宅	26-33	62-72	40	新成屋	(06)202-7000
官田	官田奇蹟二期	柳屋建設	八田路旁	透天店住		39-80	18	預售	(06)690-2020
新營	林森薈	正鈺建設	開元路 103 巷	透天住宅	22-39	50-94	9	興建中	(06)659-5999
新營	隋唐金華 3	新太盟建設・ 泰廣建設	隋唐街、復興路 (全聯後面)	透天住宅	22-36	51-75	42	興建中	(06)656-5869
新營	新東皇邸 NO.23 期	通達建設	近新泰國小	透天住宅	25-63	59-105	22	興建中	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.22 期	大巍建設	近新民國小	透天住宅	30-48	60-100	19	興建中	(06)632-5990
柳營	愛上巴洛克	泰廣建設・ 新太盟建設	中興南街、 公園街	透天住宅	31-50	42-56	63	興建中	(06)622-3011
麻豆	悠朵	陶喜建設	新生南路	透天住宅	23-33	49-57	36	興建中	(06)256-6697
麻豆	傳家帝標	嘉進建設	民權路 新生南路路口	透天店住	27-50	57-104	20	新成屋	(06)571-1868
鹽水	水立方	薪鼎建設	月津路 18 巷 90 號對面	透天住宅	25-41	55-76	6	興建中	(05)260-2711
北區	大鰐田・森富 3	森富建設	小東路 307 巷 8 弄	透天住宅	21.95	52.65	4	興建中	0927-831831
安平	卓悅 NO.6	原泰建設	安北路 12 號	透天住宅	24-30	51-67	24	預售	(06)511-5260
安南	樂活墅	陶喜建設	安吉路二段	透天店住	27-35	45-57	6	興建中	(06)256-6697
安南	長和墅	陶喜建設	公學路二段	透天店住	23-35	46-55	33	興建中	(06)256-6697
安南	安吉墅	陶喜建設	安吉路二段	透天店住	22-49	48-85	19	興建中	(06)256-6697
北區	雙禧園 23	統陽建設 (晶陽房地產)	府安路三段	透天住宅	24.5-55	77	20	預售	(06)259-9066

產品區別：大樓 / 公寓 / 華廈

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	建坪	戶數	現況	聯絡電話
永康	未來靚	龍舜建設	永華路 522 號旁	大樓住宅	571	84	預售	(06)233-7666
永康	龍舜東華	龍舜建設	中華路 58 巷	大樓住宅	35.96-47.79	39	興建中	(06)233-7666
安定	港口五期	陶喜建設	港口	大樓住宅	26-30	138	預售	(06)256-6697
東山	心享家二期	柳屋建設	東興段	大樓住宅	21-31	40	興建中	(06)680-0006
麻豆	人文私坊 11	柳屋建設	中華街	大樓店住	16-63	29	興建中	(06)572-5886
新化	金玉滿堂	金玉建設	竹林路	公寓	24-36	16	興建中	(06)590-5988
新營	林森薈	正鈺建設	開元路 103 巷	大樓住宅	29-48	8	興建中	(06)659-5999
新營	太子峰雲	太子建設	隋唐街/民治路	大樓店住	43-63	196	新成屋	(06)656-8888
鹽水	水立方	薪鼎建設	月津路 18 巷 90 號對面	大樓住宅	26-32	16	興建中	(05)260-2711
中西區	湖美帝環	上曜建設 (台產建設)	和緯路五段	大樓住宅	98/156/186/230	71	興建中	(06)250-7288
北區	帝凡內	上曜建設 (台產建設)	中華北路一段 78 巷 vs 武聖路	大樓住宅	50-58	82	新成屋	(06)250-7288
安平	梅菲爾公園 1 號	上曜建設 (台產建設)	國平路 vs 平通路	大樓住宅	53-56	73	興建中	(06)293-8788
安南	山豐海富 E+	山豐土地 開發	樂活二十二街與 二十六街口	大樓住宅	27-47	74	預售	(06)358-8638

新推個案資料表

NEW



個案名稱	向日葵9期		
公司名稱	郡豐建設開發有限公司		
基地位置	永康區龍昌街(臨龍潭國小)		
個案介紹	郡豐建設堅持別墅給予居住者最好的生活。1分鐘龍潭國小，5分鐘永康火車站，10分鐘永康交流道。傳統格局3代墅，0持分、南北向，郡豐品質從不打折！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	40	地坪/建坪	26-33/62-72
車位數	1-2	聯絡電話	06-202-7000

NEW



個案名稱	官田奇蹟二期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區八田路旁		
個案介紹	美妙的透天型態，3~4房彈性空間及寬闊雙車庫設計，基地鄰近國家西拉雅風景管理中心，座擁最美清淨環境。		
產品類型	透天店住	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	39-80
車位數	1~3	聯絡電話	06-690-2020

NEW



個案名稱	水立方		
公司名稱	新鼎建設有限公司		
基地位置	鹽水區月津路18巷90號對面		
個案介紹	鹽水難得一見的絕版美地，便利的環境全市無可比擬，緊鄰美麗校園，生活中伴隨著郎朗讀書聲，樂活每一天！近月津港親水公園、橋南老街、全聯、鹽水夜市...等，鹽水正中心蛋黃區，食衣住行生活便利性絕佳。區域內鹽水國小、鹽水國中等，優質學區環繞。3分鐘上省道5分鐘中山高南北馳騁，優質別墅就在這裡！		
產品類型	透天佳宅 大樓住宅	現況	興建中
總戶數	透天6/大樓16	地坪/建坪	透天25-41/55-76 大樓26-32
車位數	透天1-2/大樓0-1	聯絡電話	05-260-2711



個案名稱	龍舜東華		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區中華路58巷內		
個案介紹	中華路旁，未來核心區；輕軌捷運宅精品3房，均質稀有39席，0店面，精品輕豪宅		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	39	地坪/建坪	35.96-47.79
車位數	44	聯絡電話	06-233-7666

新推個案資料表



個案名稱	林森薈		
公司名稱	正鈺建設有限公司		
基地位置	新營區開元路103巷		
個案介紹	新東國中永久棟距 5~7 米的雙車庫、日常更便利的電梯配置 隱私性超高的間間套房和視覺通透的客餐設計 讓家人的美好生活就從林森薈開始萌芽綻放！		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	9	地坪/建坪	22-39/50-94
車位數	併排雙車	聯絡電話	06-659-5999



個案名稱	林森薈		
公司名稱	正鈺建設有限公司		
基地位置	新營區開元路103巷		
個案介紹	永久棟距・新東國中 每層2戶戶數少增添適當距離的美感 戶戶角間採光良好陽光灑落屋內帶著朝氣蓬 勃的生氣 良好的通風 使得人們神清氣爽		
產品類型	公寓	現況	興建中
總戶數	8	地坪/建坪	95.26/29-48
車位數	8	聯絡電話	06-659-5999



個案名稱	隋唐金華3		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	新營區隋唐街、復興路(全聯後面)		
個案介紹	秉持「天地之間，再造天地」的企業精神，新太盟深耕大台南，用30多年的建築專業，精選新營市中心絕版美地，透過對稱比例雕刻、貴族陽台深窗、經典歐洲元素，成就升級版雙車獨院，選名牌住名宅，一墅完美。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	42	地坪/建坪	22-36/51-75
車位數	2	聯絡電話	06-656-5869



個案名稱	新東皇邸 NO.23期		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區:近新泰國小		
個案介紹	新營-新東重劃區精華地段正18米東學路/1-併排雙車庫/新泰國小正前、後面/地25-45坪、建55-88坪/ 5-6大房/新巴洛Villa.庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站/為一新營極佳文教之居住環境:生活機能佳、市中心路。新營-公園路首排/新民國小/正11米路/正綠川廊道/新巴洛Villa/地26-64坪、建60-95坪/1-2車庫/獨門獨院/精華地段、生活機能佳/新民國小、南新國中、新營高中頂尖學區/近復興、新進商區。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	30-48/60-100
車位數	1-3併排雙車庫位	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	新東皇邸 NO.22期		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區近新民國小		
個案介紹	新營-民治實雅商園正後面精華地段/戶戶併排雙車庫/大面寬6.0米以上、地30-48坪、建62-100坪/高級六人電梯(部分)/5-6大房/新巴洛Villa,高級別墅/生活機能佳、市中心路/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區。新營-新東重劃區精華地段/1-併排雙車庫/新泰國小正後面/地29-44坪、建62-88坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛Villa,庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	30-48/60-100
車位數	1-2併排雙車庫位	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	愛上巴洛克		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	柳營區中興南街、公園街		
個案介紹	「愛上巴洛克」讓您愛上公園、愛上家。柳營市心，新太盟建設再次用巴洛克古典美學，締造獨院名牌、公園名宅，有天有地有綠意的生活新美學，給最愛一個最好的家。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	63	地坪/建坪	31-50/42-56
車位數	1-2位	聯絡電話	06-622-3011



個案名稱	悠朵		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	麻豆區新生南路		
個案介紹	併排雙車，緊鄰麻豆市中心，3分鐘上高速		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	23-33/49-57
車位數	雙車位	聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	傳家帝標		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路、新生南路路口		
個案介紹	歐式百米名店大街，黃金店面5.1米大面寬，完整街廓規劃，鄰近南科工業區，三甲田不如金店面，商辦/開店/自住皆宜。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	20	地坪/建坪	27-50/57-104
車位數		聯絡電話	06-571-9688

新推個案資料表



個案名稱	大囍田·森富3		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	北區小東路307巷8弄		
個案介紹	五樓精緻宅，雙車位、五房二廳、四衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，中央集塵設備。統一裝設監視攝影機與主機硬碟。基地位於平實商圈內黃金地段，生活機能強。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	4	地坪/建坪	21.95/52.65
車位數	每戶2車	聯絡電話	0927-831-831



個案名稱	卓悅N0.6		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	安平區安北路12號		
個案介紹	座落安平區鰲尾家冰淇淋對面，洲安一街海景街廓，獨擁大臺南市政灣區生活展望連接永華路跨港大橋增值願景，古蹟、觀光、娛樂、休閒全方位。大樓一半價，年輕人買得起的透天別墅，並排雙車、6米面寬、間間套房，原泰建設品質保證。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	24-30/51-67
車位數	雙車位	聯絡電話	06-511-5260



個案名稱	樂活墅		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區安吉路二段		
個案介紹	海佃生活圈，近九分子，西濱快速，縮短安南至南科交通距離，雙車市心別墅		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	6	地坪/建坪	27-35/45-57
車位數	雙車	聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	長和墅		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	公學路二段		
個案介紹	併排雙車，鬧中取靜，生活機能佳		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	33	地坪/建坪	23-35/46-55
車位數	2-3	聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	安吉墅		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區安吉路二段		
個案介紹	近台江文化中心，安中路商圈，臨安吉路直上國道八號，稀有雙效店墅，最強南勢力，成家超給利！		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	22-49/48-85
車位數	雙車位	聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	雙禧園23		
公司名稱	晶陽房地產開發有限公司		
基地位置	安南區府安路三段		
個案介紹	掌握三區黃金交匯，稀有透天錯過不再！【雙禧園23】基地位處府安路三段，北區、安南、永康三區交匯◆安和商區、奇美商區、小北商區，三大黃金鬧區，生活最便利！◆走出巷子，過條馬路就是河岸步道、日常休閒散步最佳去處！◆5米5-5米8大面寬、併排雙車，間間套房規劃，品味卓然！台南，才正開始，透天，越發稀少。實在決勝點，睿智的您，就懂！25-37地坪 / 併排雙車 / 三區核心		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	20	地坪/建坪	24.5-55/77
車位數	2	聯絡電話	06-259-9066



個案名稱	未來馥		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區永華路522號旁		
個案介紹	凌空好宅，馥郁未來，永康新興都會型重鎮。地上23層，地下四層，一層四戶。均質綠帶環繞，共好宜居好舒心。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	84	地坪/建坪	571
車位數	133	聯絡電話	06-233-7666



個案名稱	帝凡內		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	北區中華北路一段78巷vs武聖路		
個案介紹	※全完工新古典藝術精品宅※採用101大樓等級鋼骨結構+雙制震※好市多富人區、商20商業區燙金地※全車位可升級充電設備※北外環道路計劃提升地段價值※KTV視聽室、空中咖啡廳、VIP鐵板燒、健身房、多功能娛樂室、複合式宴會廳※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	82	地坪/建坪	建50-58
車位數		聯絡電話	06-250-7288

新推個案資料表



個案名稱	港口五期		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口		
個案介紹	台南人的矚目，近國道8號，安南市中心只要5分鐘		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	138	地坪/建坪	26-30
車位數		聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	心享家二期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	東山區東興段526地號		
個案介紹	五樓電梯精緻華廈，坐擁東山最熱鬧區段旁，完美的空間設計，絕美123房格局，讓你自住出租兩相宜。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	40	地坪/建坪	建21-31
車位數	37	聯絡電話	06-680-0006



個案名稱	人文私坊11		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	麻豆區新興里中華街		
個案介紹	坐擁麻豆最繁華中山商圈地段七樓電梯華廈，無論是店面或住家完美的空間設計擁有一至三房，自住出租兩相宜！		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	興建中
總戶數	29	地坪/建坪	建16-63
車位數	20	聯絡電話	06-572-5886



個案名稱	金玉滿堂		
公司名稱	金玉建設有限公司		
基地位置	新化區竹林路		
個案介紹	買房子是一輩子的事，您在意的，我們比您更在意，本建築座落新化區，竹林路上，3房、2房兼備任君挑選，意者，公開前留聯絡資料，將優先邀請。		
產品類型	華廈	現況	興建中
總戶數	16	地坪/建坪	24-36
車位數	11	聯絡電話	06-590-5988



個案名稱	太子峰雲		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	新營區隋唐街/民治路		
個案介紹	「太子峰雲」擁第一，享唯一。新營市中心民治路、隋唐街地王角窗，5星會館飯店俱樂部最高禮遇，一層四戶、三面採光，超越全城、非凡規格。		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	196	地坪/建坪	建43-63
車位數	215	聯絡電話	06-656-8888



個案名稱	梅菲爾公園1號		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	安平區國平路vs平通路		
個案介紹	※鉅資打造台南唯一英倫宮頂建築※採新日鐵制震與東京新都廳同級※面3600坪華平公園第一排※全車位可升級充電設備※引進pm2.5空濾系統、活水系統※健身房、兒童遊戲室、棋牌室、KTV、圖書會議室※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、Yale電子密碼鎖		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	73	地坪/建坪	建53-56
車位數		聯絡電話	06-293-8788



個案名稱	山豐海富E+		
公司名稱	山豐土地開發有限公司		
基地位置	安南區樂活二十二街與二十六街口		
個案介紹	樂活低碳社區，會呼吸的建築，單純的戶別，這就是家的感覺。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	74	地坪/建坪	27-47
車位數	88位	聯絡電話	06-358-8638



個案名稱	湖美帝璟		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	中西區和緯路五段		
個案介紹	※本案榮獲2019國家建築卓越獎(設計規劃類)※全棟SRC鋼骨結構+新日鐵雙制震系統※全崗石城堡萬順磐石打造巴洛克外觀※頂級專屬總統套房x3 供社區住戶專用※全車位標準配備充電系統※凌空百米無邊際泳池、SPA三溫暖、空中健身房※鐵板燒宴會廳(30人)、社區電影院、室內籃球場※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	71	地坪/建坪	98/156/186/230
車位數		聯絡電話	06-250-7288