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

建築橋 季刊

2018.06
NO.44

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



鏈結道路交通網，打造新營好生活

2018年度會員大會

唱出人生最單純的初心-張涵雅

城市裡的垂直聚落-明水森林

以玉井為題的甜蜜遷徙

「討喜」的一群螞蟻

臺南市大台南不動產開發商業同業公會．臺南市永康區中華路349號16F之3

橋聲

面對中央政策轉變 續看台南房市利多



理事長 詹雅嵩

光陰似箭，一轉眼，雅嵩就任已屆滿二年，回顧這一年的房市，由於中央政府一些重大政策推動實行，例如勞基法修正一例一休實施、軍公教年金改革及地方政府房屋稅調漲等因素，使建築業連帶遭受一定程度衝擊，幸好在各會員公司審慎因應下，在景氣低迷的環境中，得以持盈保泰，繼續突破艱難往前邁進。政府時常說不打房，不過卻常常制定或修正一些不合理的法規，使得建築業在經營上更加艱鉅，如果這樣還不算打房，那什麼叫打房呢？僅將今年政府已公告即將實施與即將制定或修正的法規，簡要說明如后：

一、預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定第二點修正規定，業經內政部於107年3月12日公告將於107年9月1日生效，提供擔保與被擔保之同業公司代表人不得具有配偶及一親等直系血親關係，對於我們中南部建築生態影響非常大，中南部建設公司規模一半以上屬於中小型居多，大多採取預售屋買賣方式興建，而對於提供擔保之同業公司約7成以上都是由配偶及一親等直系血親關係代表人來作擔保，如果按照內政部公告規定，中小型建設公司根本無法再以預售屋方式推案興建，進而影響營造、建材、設計、家電、家俱及裝潢等相關產業的發展及勞工就業機會，削弱了產業前進的能力及國家競爭力；雅嵩目前正偕同全聯會、省聯合會與全省各公會積極建議將該項規定修改為提供擔保與被擔保業者之同業公司代表人配偶及一親等直系血親關係只需揭露即可及建議施行日期延長至108年1月1日，讓同業調整因應。

二、修改地政三法(平均地權條例、不動產經紀業管理條例及地政士法)，對房屋交易實價登錄時，將完整揭露門牌及地號，並將溯及之前已登錄204萬筆房屋交易資料，除已涉及違反個資法外，恐因人民財產曝光，而造成治安問題及買賣困擾；另外預售屋在簽訂預售屋買賣契約書後三十天內就要逐案申報登錄，同樣的也造成在銷售時極大困擾；目前該法規草案已送立法院審議中；雅嵩於107年5月18日偕同全聯會、省聯合會及全國各縣市同業公會拜會立法院，向蘇嘉全院長、立法院黨團總召柯建銘、立委管碧玲、立委洪宗熠及行政院卓榮

泰秘書長陳情，因修法內容有諸多爭議及紛爭，顯欠周延，不宜貿然實施，與會立委對於成交案件門牌或地號完整揭露及預售屋申報時機提前到預售屋買賣契約書後三十天內逐案申報一節，均認為有疑慮且表示反對看法，立法院蘇嘉全院長允諾協助本業與提案團體、中央政府溝通，儘量達成共識後，下一會期再作審查。

三、另外內政部制定「不動產開發業輔導條例」草案，規定資本額在2,500萬元以下不能成立建設公司，資本額在2,500萬元以上至6,000萬元建設公司需聘任4位專業人員，資本額在6,000萬元以上聘任10位專業人員並繳交實收資本額2%做為營業保證金始能成立建設公司；對於建設公司設立資格限制越趨嚴峻，根本漠視中小型建設公司經營權力，中央在制定法規時往往都是從台北看天下，不管中南部中小型建設公司生存權利。雅嘵仍會偕同全聯會、省聯合會與全省各公會全力阻擋該項不合理法規的制定。

政府在制定或修正法令時應多方考量，多傾聽民意，而不是閉門造車，殊不知錯誤的政策比貪汙更可怕，不當的政策造成整個房地產景氣低迷甚至崩盤，建築業是帶動經濟繁榮的火車頭，房市不振的結果，將影響周邊產業鏈的發展，使得國民財富縮水，影響所及不只是房地產從業人員生計，數十個上下游關聯產業同受影響，進一步拖累經濟成長動能，因此房市景氣好壞實攸關國內經濟成長，政府應重視。

2017年全台房屋買賣移轉數由去年24.5萬棟回升至26.6萬棟，台南市第4季房地產市場為價穩量增，新建房屋第一次移轉登記筆數較上季增加26.96%，較去年同季增加27.3%，成交狀況持續增加；本季透天新屋開工較上季增加9.35%，大樓開工數量較上季減少47.83%，配合大樓餘屋去化，顯示市場景氣維持穩定復甦的格局，景氣明顯好轉許多，業界對今年房市的走向都將更為樂觀。

另外科技大廠台積電宣布將在南科預計投入6千億元資金於興建3奈米新廠，加上已動工興建晶圓18廠，合計可增加2萬4千人就業機會，大台南地區投資環境勢必大幅提升，對於我們建築業而言可說是一大利多，整體環境對於本市房地產市場可說是非常有利。

雖然目前大台南地區房市利多條件有些微增加及因價格下修情形下，景氣稍有回穩趨向，惟房地產何時可回溫，仍亟需仰賴政府在兩岸和平穩定發展上應有更睿智委婉的作法及儘量避免制定或修正一些不合理法令、政策，打壓不動產開發業，讓房地產市場回歸穩健機制，使國內產業可以加速成長進而帶動經濟繁榮，能為台灣擘劃永續成長動能，相信建築業期待的春燕很快會來臨。

鏈結道路交通網　打造新營好生活

資料來源◎台南市政府工務局

新營區是原臺南縣政府的所在地，也是溪北地區政經、教育、文化、醫療、交通等重要區域中心；然而，2010年則是讓新營人覺得最變動的一年。那年，政府執行大規模的行政區域調整，五都改制後的新營，頓時從台南縣的政經文教中心變成新營區，這項政策的改變，讓新營人不禁開始擔憂，不再是縣治中心的新營，建設是否還會受到重視？

環狀的完善道路網　廣施交通建設之惠

從當年的縣政府所在地到如今的新營區，雖然不再是過去縣治的中心，但因為人口結構穩定，也持續開展各項建設，讓既有的新營區繼續向外擴張；加上新營本身的自然與文化觀光點，例如以舊糖廠為焦點的新營鐵道文化園區，或天鵝湖環保水上公園，甚至是台灣太子廟開基祖廟的太子宮，都是許多人假日的最佳休閒去處。另外，因新營具有南北向交通樞紐特性，這一地區每日約有逾20萬人次來往，主要經由國道一號與國道三號周邊聯外道路，紓解通過市區的車流對新營人來說真是當務之急。

為架構更完整的道路網，早日實現新營生活圈的願景，2012年6月，建設總經費約11億8千3百萬元的「新營區南化環道路工程」完工啓用；這條全長2.15公里、寬30公尺的道路北接新營區長榮路，南連柳營南外環道，恰與東側台一線一左一右，





將新營及柳營環繞其中，形成區域性的環狀道路，有效解決國道一號下新營交流道的過境車流，還能快速前往省道台一線。

另外，柳營交流道也終於在2014年7月完工通車，新營地區的民眾不僅能就近上國道三號，對山區觀光景點的串連以及緊急醫療網也得以建立，讓新營的聯外交通系統更臻完善。

這幾項交通建設不論是前往烏山頭風景區、尖山埤風景區或官田工業區均相當便利，不僅有效紓解了忙亂的交通，還吸引了更多人潮來到新營，預期可有效帶動起觀光休閒產業、促進經濟活動。

未來，北部民眾開車自北南下，或搭乘高鐵到嘉義站後，只要再接續利用這些道路網，就可前往新營鐵道文化園區體驗舊糖廠的五分車之旅，或到天鵝湖環保水上公園享受鄉村之美，之後再繞到太子宮廟拜拜，希望保佑一家平安，一天之內即可輕鬆完成新營之旅，這一「行」的便利，將讓新營區在「食」、「衣」、「住」三大方面都有了大躍進，對促進區域發展助益甚大。





人潮源源不絕　帶動商機

拜交通便利之賜所帶來成功的效應，在近幾年的活動中體現得最為明顯。2012年12月為台南市帶來20億營業額的「台南購物節」，新營區的貢獻就不容小覷，不僅吸引大批人潮，許多臨時駐點的商家更在活動結束之後，看重新營的未來發展，決定在此設點；2013年的「台南百花祭」中，新營區的「南瀛綠都心」也成為諸多商場中最具代表性的觀光焦點。

一項嚴格審查區域發展的知名連鎖咖啡店星巴克與統一企業多拿滋都陸續在新營開設分店，位於民治路上的台南市第二行政中心，也因距離中山高速公路（國道1號）交流道僅5分鐘車程，以四通八達的交通形象，吸引餐廳、百貨商家進駐，並促進了就業人口的成長。

區內與區外的交通建設愈臻完備，讓新營區在短短幾年內展現出充滿活力的蛻變，新營人說：這些公路建設替新營打通了任督二脈對於新營的未來美好，他們也充滿期待。







2018年度會員大會

文◎張捷 攝影◎方憶芝

臺南市大台南不動產開發商業同業公會，第九屆第三次會員大會於五月十六日假台南市永康區桂田酒店二館二樓杜拜廳召開，落實團結同業的理念，當日到場的會員踴躍，座無虛席。也辛苦了從早開始忙碌的工作人員，以及理監事團隊組成的督導代表，大家都有相當好的默契，面對準時到來的眾多會員們，簽到與發證的手續十分順暢，讓參與的會員們都準時入場就坐。

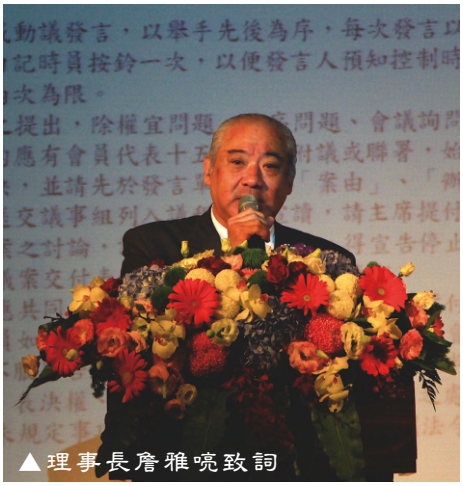








▲會員大會簽到現場


▲理事長詹雅嵩致詞







▲會員大會開場儀式

大會儀式進行，理事長詹雅嵩首先感謝來訪的友會同仁，並致詞表示，擔任理事長已屆滿兩年，期間也非常感謝洪德勝、吳玉山與何福壽三位榮譽理事長的提攜與指導，更重要的是有全體的理監事同仁相挺以及會員先進的配合。

面對中央對於建築有關法令迭有修改，詹雅嵩理事長表示，本會致力改善本業經濟環境，努力為會員先進向政府爭取，其中首要重要會議事項即是建請內政部修正預售屋買賣定型化契約，補充規定第二點－同業連帶擔保之規定，以及建議行政院全國國土計畫法不能違反當初立法理由與牴觸國土計畫法，並建議實價登錄維持現行之規定。針對房屋稅調整方案，民國90年之後完工的房子，平均漲幅67%，追溯15年調高過去的房屋標準單價，使得持有成本增加，影響所及房價恐因為持有成本增加而發生轉嫁效果，也因經歷了公告地價與公告土地現值大幅調整，使持有稅及交易稅相對提高，對於房市交易無疑是雪上加霜，這部分未來也將繼續與政府協調取得共識。

詹雅嵩理事長特別說明，雖然目前大台南地區房市利多條件有些微增加及因價格下修情形下，景氣稍有回溫，但仍應該審慎注意量能及房屋市場變化，避免供需失衡，做好產品規劃，重視施工品質與加強售後服務，提升公司形象，相信春燕很快來臨。



致贈感謝狀予優良建案會員公司

▲會員大會開會現場

緊接著大會也致贈感謝狀予提供優良個案參訪之會員公司，感謝同業先進以優良個案接待其他縣市的同業進行觀摩；分別是桔昌建設股份有限公司『心璽』、大亞電線電纜股份有限公司『大亞築綠』、南源建設股份有限公司『莊園68』、宇成建築開發有限公司『南科藏富』、品舜開發建設企業有限公司『舜之觀』、龍舜建設股份有限公司『龍舜．東方』、麗莊開發股份有限公司『明水森林』。



▲常務理事郭建志



▲常務監事林裕盛

接著進行大會年度工作報告事項，本會理事會工作報告由常務理事郭建志代表上臺，監事會監察報告由常務監事林裕盛代表上臺，為會員做簡單扼要報告，並在大會討論提案項目，請會員大會追認一〇六年度決算書案、一〇七年度預算書案以及工作計畫書案。





▲財經專家賴憲政專題演講

大會提案結束後，邀請了財經專家－賴憲政先生進行《通膨年代房地產曙光乍現》專題演講，有「股市憲哥」支撐的賴憲政，一開口即是一連串幽默風趣的談吐，把生硬的財經資訊都轉成簡單易懂還令人發笑的詞語，如同股市代言人的賴憲政說：「我常常講，勞保會倒、健保會倒，不能晚年不保。」國台語精通輪轉，也再三提醒年輕人要節儉並學會投資理財，這一場演講下來讓現場笑聲不斷，也非常熱鬧有活力。







▲建築橋之夜–音樂饗宴餐聚現場

在笑料與訊息滿滿的演講結束後，大家前往三樓用晚宴，並享受大會特別準備的建築橋之夜－音樂饗宴，這次大會請來了來自美國並活躍於電視節目上的樂團主唱－杜力和他的樂團夥伴，一口流利中文加上國台語精通，帶來許多好歌讓大家難忘。



▲新竹縣不動產開發公會理事長夫人張涵雅獻唱



▲熱情參與的理事長夫人們

音樂饗宴中的亮點是新竹縣不動產開發商業同業公會理事長夫人－張涵雅，同時在當天得知入圍了金曲獎最佳台語女歌手獎，當晚也開心受邀上台獻唱一首台語曲目和英文歌曲，美妙歌聲和大方台風，得到許多掌聲尖叫，也帶動了現場氣氛。



▲台南市副市長吳宗榮致詞



▲立法委員黃偉哲致詞

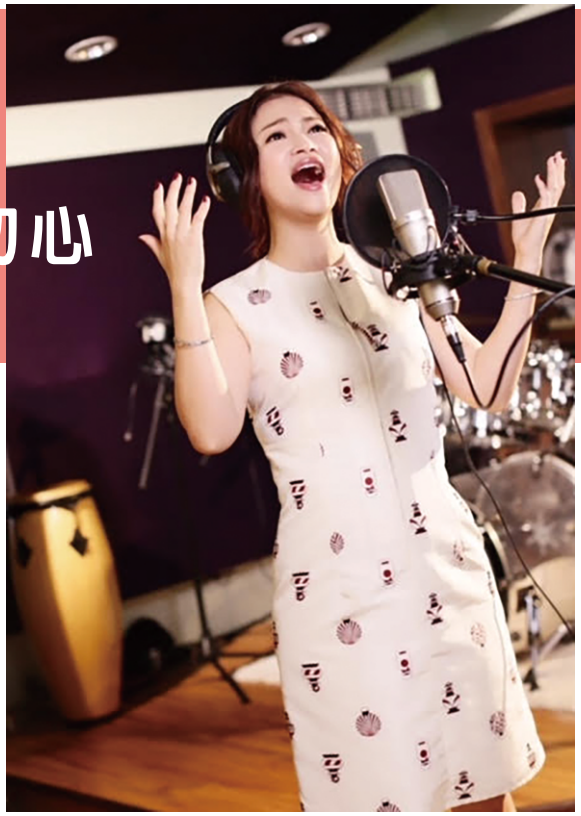


▲全國友會理事長們上台獻唱《你是我的兄弟》

這次大會也依照每年大會的傳統；邀請全國各地的同業公會理事長們共同上台獻唱《你是我的兄弟》，用歌聲牽起彼此之間的情誼，也象徵同業之間為建築業共好共榮的期許，大會最後也在詹雅嘵理事長的帶領之下，理監事團隊們共同上台向會員同業敬酒祝福，感謝各位貴賓與會員同業蒞臨指導參與，也祝福會員同業鴻圖大展，事業長紅，在一片歡樂的氣氛中大會也圓滿落幕。

張涵雅－唱出人生最單純的初心

撰文◎張捷　照片◎張涵雅提供



今年度會員大會聚餐聯誼中，除了大牌的走唱黑人歌手杜力吸引了大家的目光之外，上台插花獨唱的貴賓～新竹縣不動產開發公會理事長吳國寶夫人張涵雅，引吭高歌即聚焦了衆人驚豔的注意力。

目前居住新竹的張涵雅，其實是台南永康人，而且除了歌手的身分，其實她也是國立台中教育大學音樂教育系的高材生，而面對演藝界和教育界的差距，張涵雅覺得是「喜歡唱歌」這樣單純的初心讓她能一路走得堅持：「我始終認為人活在這個世界上是有使命的，我們都在尋找這個使命，而我知道從小我就喜歡唱歌，會念音樂系也真的是因為喜歡唱歌，從小並不是音樂班的我，在填志願時將所有關於音樂的科系都填上去，也因此生命中也有了教職的身分。」

曾參加過多場歌唱比賽的張涵雅，表現總是亮眼突出，除了在2005年奪得第二屆《東森全球新人王》，並以總冠軍之姿出道，也在2007年參加中視第一屆《超級星光大道》戰勝有星光小公主之稱的李宣榕並踢館成功，張涵雅以高亢渾厚的嗓音廣為人知，本職為國小教師的她，在課餘時間也兼駐唱工作，在駐唱時結識蕭敬騰、賴銘偉等歌手，也因此受到他們的影響與鼓勵，決定參加歌唱比賽繼續挑戰歌唱之路，2008年報名參加第四屆《超級星光大道》，由於必須兼顧教職與比賽，嗓子使用過度，加上南北舟車勞頓，最終獲得了第八名的成績，也許這成績對她而言不盡理想，但卻是在當時做到了最盡心盡力的表現



張涵雅於會員大會上獻唱

。



張涵雅與藝人朋友和歌迷們合照

張涵雅在賽後奠定發展音樂表演的信念，她暫時辭去教職，開始學習創作，並持續在各PUB駐唱磨練歌藝，出生於台南的她，選擇以台語作為出發點，2012年發行以自我成長背景為架構的台語創作專輯《湯味》，並以此張專輯入圍第24屆金曲獎最佳台語女歌手，也成為她歌唱路程上的一個重要鼓勵，張涵雅說：「當初因為喜歡唱歌誤打誤撞進入了教職界，也因為喜歡小孩讓自己在這份工作上算是得心應手的，所以當面對放棄穩定工作而闖蕩演業界時，也是經過幾番掙扎思考，後來決定留職停薪專注在音樂這一塊，是因為相信有些事情如果不趁年輕時去做，年紀越大就會越沒有勇氣去做，所以還是很開心自己在當時做了那樣的決定，才能用音樂的模樣與大家見面。」

滿臉笑容的張涵雅個兒雖然嬌小，肺活量卻極佳，個性也十分外向活潑，若沒有特別注意，一般人很難想像原來張涵雅是個活在「單聲道」的歌手，她曾向外界表明，她的世界不曾有立體聲，張涵雅說：「從我有印象以來我的右邊耳朵就聽不見，但我一直以為每個人都這樣，直到有一天我無意間問我媽媽：『媽媽妳是哪一邊的耳朵聽不到呢？』媽媽回答：「我兩邊都聽得到啊！」我才意識到原來不是全世界都是單聲道的！」還好單聲道的世界並沒有因此讓張涵雅斷了歌唱的路，反而在這樣限制中發揮了無限的可能，「也許因為習慣了！所以我也不會覺得我特別不一樣，在有限的聽力中，我也學會找到最好的演唱方式。」





小時候張涵雅就喜歡唱歌

出道十年的張涵雅，於2017年推出了第二張專輯《望》，這張專輯像是紀錄的張涵雅這幾年的人生路途，從為人師、為人妻到為人母，這幾年不僅成為了母親，也成為了先生吳國寶的助手，得常出席不動產業的相關活動，對於「母親」與「理事長夫人」等新的身分以及生活上的分配，張涵雅有著別於一般傳統思維的堅持；她這麼說道：「關於生活的分配，我覺得雖然我有家庭與孩子，但我不會



張涵雅與吳國寶一家人


與先生吳國寶一同上台唱歌

將我所有的精神都擺在他們身上，雖然生命好像一瞬間讓你為人師為人母，甚至是要開始與先生的事業一起奮鬥，坦白說一開始真的會不習慣，但是我也覺得順其自然，也能從中學著與生活相處應對，加上我覺得因為我是個外向也喜歡交朋友的人，所以漸漸能在其中找到平衡與樂趣。」

先生的支持也是張涵雅對於歌唱得一大鼓舞，比起寫歌創作張涵雅還是更寄情於唱歌，但在靜下心時，張涵雅也寫過不少溫柔優美的歌詞，其中新專輯裡的《滿滿》也是邀請先生一同創作，共同寫下了一首獻給彼此與孩子的歌。在張涵雅的台語歌曲中，看的到美麗的詞彙與對生活真摯的情感，她將台語歌唱得精緻美好，更富有個人的特質，問起她對於歌唱生涯的規畫，她說：「我最大的夢想指標人物是歌手彭佳慧，她同時是三個孩子的母親，也是有個人特色與歌唱地位的歌手，她同時兼顧了歌唱的夢想與身為母親的職責，對我而言她真的是我的指標，希望未來不僅能成為一位好母親也能在自己對於音樂的使命上有所發揮。」

今年張涵雅也以第二張專輯再度入圍金曲獎，她的入圍感言中除了感謝評審的肯定，也感謝一起為台灣音樂努力的人們，更是開心自己能繼續唱歌，言詞中充滿了感謝以及那份「喜歡唱歌」的發光初心，「還好這次的專輯有入圍金曲獎，我先生也對我更有信心，希望我能成為多方嘗試的歌者，雖然教職的這一塊必須暫時停下來，但只要有機會，我就不會停止當一個歌者，也不會辜負我目前所有的角色，還是很謝謝那個「喜歡唱歌」的自己。」在張涵雅遼闊渾厚的歌聲中，期盼她能用新世代女性的姿態，唱出不一樣多元的台灣味。



城市裡的垂直聚落

明水森林

撰文◎方憶芝　照片◎麗莊建設提供

直線條的明爽設計，配合水泥與木材質的異材質，讓冷調與溫熱共和成一處嶄新的溫醇聚落，隨著綠化攀上了牆，映照在入口水池處的樓梯線條，戶外兩側的植栽聳立，就直入宛若一座垂直向上的森林。這裡是位在台南大橋特區的『明水森林』案場，在東橋七路與十二街口，後方緊鄰1800坪的綠地公園，還可以遠眺五萬坪中央公園，未來不久也將成為台南總圖書館的鄰居，可以開闊眼界欣賞四季美景。人們總說一處好的住宅，最難能可貴的除了優秀設計與良心工程，綠地與好地段更是無可取代的禮物，而這些優點都一併落款於『明水森林』一案之中。

麗莊建設近年來努力耕耘台南，從2007年的府前大學士到2011年公英常瀞，麗莊建設雖然沒有大量的推案，但都將每個案場顧及人心和品質，而今年度再以『明水森林』一案，不但入圍2018　TRAA　第六屆台灣住宅建築獎，同時也獲選了有南部建築奧斯卡之稱的建築園冶獎，讓麗莊建設的好品質又再度得到了肯定。



麗莊建設董事長陳金章



明水森林前的流線意象

『明水森林』邀請國家傑出建築師張景堯全盤操刀，從走訪基地到設計圖的繪製以及各個細節的安排，張景堯都展現大師風範處理，麗莊建設董事長陳金章說：「這次的案子能找到張景堯建築師，對所有麗莊的夥伴而言都非常欣喜安心，也因為這樣的信任，我們將案子的規畫都交給大師安排，除了主建物之外，連景觀、園藝與植栽我們都盡全力的配合設計，也才能獲得這樣的成果。」

建築師張景堯曾多次走訪『明水森林』位在大橋的這一塊基地，對於自己的建築信念，張景堯曾對外表示：「神創造了風景，加上人，會形成『風土』。」他所堅信的建築設計一定要緊扣風土，否則無法結合當地，他的設計鐵律就是一定親自走訪基地，觀察與週遭鄰里的關係。

張景堯表示：「在麗莊明水森林一案，我們構思了垂直聚落的概念，將自然村落水平展開，並體現在垂直的結構上。同時將「戶外」的安全樓梯真正落實在「戶外與室外」，將其從原本傳統封閉的規畫中解放，讓樓梯成為一個可以散步的垂直村道。」而這一舉確實讓許多專家驚豔，原先安全的樓梯就應該被擺於室外，才能精準達到「安全」的機能，而一開始將樓梯搬移室內是為了不讓樓梯破壞了大樓的美感，但張景堯卻給了樓梯新的概念，加入了人性化的考量，每



以垂直森林為概念，種下綠意



明水森林簡約線條搭上綠意



設計在戶外的安全梯



植栽也經由建築師的指定

四層樓就做了一個地板的視覺格柵，讓人們不至於覺得處於高處的恐懼，也將視線內的圍牆加高，不會一踏出樓梯就可以看見一片高樓，而這樣的設計也讓人從低處往高處看時，樓梯能被巧妙地遮蔽，也被綠蔭給擁抱，反而是舒服整齊的呈現，也真的成了一處可以散步的垂直廊道。

設計風格偏向極簡的明水森林，對於建材的選定也是別有一番思索，捨棄了不易保養的大理石，以水泥色的簡約與木材顏色和自然的鐵鏽色增加了經典感受，梯廳也只用一塊石材做設計，簡約32%低公設，作為一樓的多功能室，緊鄰著周邊的綠地公園，與中庭涼風，讓此處也成了風景。

長條型的土地配置不容易，但張景堯建築師也順著基地的性格，沿著間面配置常向的景觀水池，讓風可以自由於一樓中庭穿梭，三棟的建築物也彼此保有適當距離和隱私，將綠意攀上高樓，也將人與人帶入生活之中，對於明水森林，陳金章有個期許：「希望能將大自然的愜意帶入日常，讓人們能繼續與周邊的綠意和諧共處，並將這樣的感動帶回家中。」步出明水森林，從中廊到門口明水上的小橋；再到了街廓，如同走出了這座位在森林中的村落，也帶著風光徐徐的恬適。


噍吧哖紀念園區日式建築

以玉井為題的甜蜜遷徙

圖／文◎方憶芝

那個下午，工作室的電腦罷工，於是我們驅車往山裡躲避毒辣太陽，卻也意外地一腳一腳地循著歷史，發現了令人感動的足跡，而這些大自然為你安排的偶然，就默默踏進了之後的生活裡。玉井是個盆地小山村，沒有玉石也沒有有名的井口，人們連結記憶的方式是黃澄澄的芒果，但殊不知芒果卻是玉井最年輕的歷史。玉井的名稱來自她的古名；也是廣為人知的歷史事件「噍吧哖社」，是台灣的原鄉平埔族大武壠族（又稱大滿族）過去的居住地，1920年日治時期的地名大變革，順勢將語音艱澀的「噍吧哖」（Tapani）改為近日語發音的「玉井」（Tamai）。

在理髮部裡的芒果冰店

在臺灣玉井似乎成了芒果的代名詞，而來到玉井先吃芒果冰彷彿是一個重要儀式。在日治時期玉井以製糖產業興盛，1960年日本政府更開始推廣芒果改良種，造就了今日芒果的故鄉，而吸引我們來訪的原因，是因為某位老朋友每每來到玉井就固定在同一間店打卡，不禁讓我們好奇，而親自到訪的這天，才逐步破解了這個謎團，原來芒果冰店的老闆也是這位朋友的多年老友，而更奇妙的是，老闆並非在地人；開芒果冰店也只是當年好朋友之間的一個玩笑豪語，如今卻一語成讖，續著他與玉井的緣分…

《遇見果香的一館》位在憲政街上，芒果冰裝點繽紛，玉井的芒果好吃自然不用多贅述，連老闆盧聖文都說：「我們台灣的芒果真的是寶！」而我們發現芒果冰上留下了一些讓人好奇的線索，黃澄澄的芒果旁，綴上了不同色彩的芒果青和帶有脆度的洛神花果乾，奇怪的是，老闆也不想坐下來多聊，反而說：「冰會融化，等你們吃完，請漫步穿過噍吧哖紀念園區到二館來找我！那邊有很多故事喔！」只能說用故事吊人胃口真的是高招呀。

吃完豐盛的芒果冰，踏上了憲政街旁的樹糖街，一個小拐彎的斜坡往下，竟別有洞天，從熱鬧的圓環馬路轉而來到寧靜綠木成蔭的小道，破損的糖廠辦公大樓與整修後的噍吧哖紀念園區，兩者形成了時光交織的對比風景，再往前走一些就能看見《遇見果香二館》。



▲豐盛的芒果冰

盧聖文口中的二館，是一棟一層樓的長型白色建築，他說：「這裡是以前台糖員工的理髮部，旁邊就是以前的澡堂，熱水是糖廠機器蒸氣冷卻後的熱水，過去的台糖員工下班後，一家人就會來這裡排隊盥洗，當年糖廠員工很多，在這邊排隊也是很有趣的光景，而以前這一條路是無尾巷，許多台糖員工的孩子都在這條街上玩耍。」盧聖文一邊說著這些記憶的同時，幾位老客人魚貫進入店內，並對我們這些陌生臉孔露出了友善的微笑，盧聖文說：「過去在台糖工作的人總是備受人們尊敬，而如今玉井人口老化，還留在當地的居民，幾乎都是與這塊土地保持連結的人們，像剛剛那幾位的父執輩也都曾是台糖的員工，他們常來這裡回憶兒時的場景…」



▲過去曾為玉井糖廠理髮部的建築



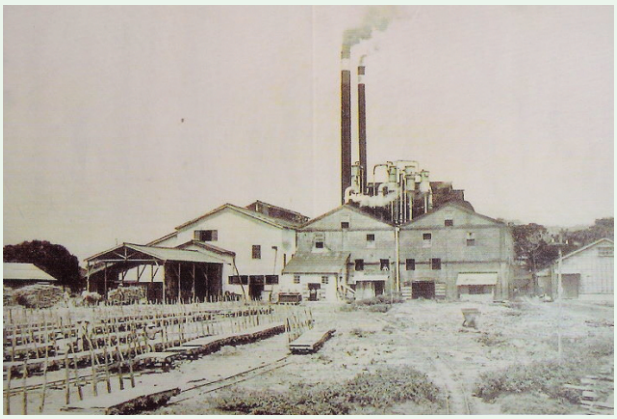
▲保留理髮部小角落

玉井糖廠曾風光一時，擁有全台前十大的日式大煙囪，但製糖景氣不再，玉井糖廠於1992年關廠並與善化糖廠合併，雖然政府將曾經運輸甘蔗的火車頭，運到原地展示，但依舊換不回當年的風景。遇見果香二館除了芒果冰，也販售許多關於芒果的再製品，各種口味的情人果是老闆不斷研發的產品，而二館空間內保留著當時理髮店的一張理髮椅，以及許多客人熱心提供的早期美髮器具，讓二館的角落充滿著回憶的種子。

玉井的下午陽光很美，人們的笑容很友善，這位異鄉的老闆，過去因為工作的關係短暫來到了玉井，而如今卻因為緣分以及玉井人們的單純友善而繼續在玉井創業。在太陽即將下山之際，盧聖文突然指著另一個方向說：「如果不急著走的話，可以借你們的兩分鐘嗎？可以走到前方的大草地去看看，那一片草地是孕育1969年打威廉波特少棒盃幾位在地選手的場地。」而這一走，也讓我們再次踏進了另一個時光隧道裡…



▲球場旁的廢棄老屋



▲玉井糖廠老照片(台灣糖業文化協會提供)

野球場旁的散步

隨著盧聖文所指的方向，伴著黃昏的夕陽，我們往前走到了這個曾孕育威廉波特少棒盃選手的草地，偌大的草皮，沒有昔日熱鬧的人潮，如今被幾棵高聳的樹木所圍繞，似乎將這裡僅存的回憶點滴給包圍住，周遭用簡單的鐵絲網區隔了道路與球場，過去被無數選手奔跑踩過的本壘包處，現在仍是一塊凹陷的小荒地，一陣微風下，可以靜靜地欣賞著這樣的風景。

不一會兒我們的眼光被球場旁的石階給吸引，用水泥與石頭堆建起來的石階，往上似乎是通往他處，但今日已被荒煙蔓草所掩蓋，石階中間有一小段因為年久失修而嚴重塌陷，石階與球場隔了一段柏油馬路，不禁讓人問起：「這裡以前就是一條路嗎？」

「是喔！這裡以前就是一條路了！」回答我們的聲音來自一對散步的夫妻，他們聽著手機裡播放的音樂，悠閒地走著午後既定的散步路線。一問之下原來兩人是住在附近的玉井在地人，過去范先生的父親也是在台糖工作的管理人員，玉井的人們真的很友善，也很樂於分享故事，范先生說：「以前這個球場原本是台糖的菜圃，但是因為當時棒球隊需要場地，於是台糖就將這塊土地整理給他們使用，然後你們看到的這些石階就是當時可以看棒球比賽的看台，年久失修才塌陷了，如果下次有機會再往上走上去，就會看到玉井有名的氣象站。」這一回答解惑了很多，也將玉井故事的時間軸硬是再往前轉了一段，更讓人驚艷玉井人們信手捻來的歷史。

玉井最初的甜蜜是蔗糖的甘甜，但回到1992的那一年，隨著製糖業的沒落，玉井糖廠決定閉廠，並與善化糖廠合併，昔日熱鬧的糖廠一瞬間變得杳無人煙，當人們面臨著快速消逝的產業；一時之間卻沒有辦法將之轉為文化，因此也無力將所有歷史留下…

短短十分鐘的交談，夫妻倆道出了玉井在地人的友善，在他們的眼神中，透露著希望著將故事繼續傳承下去的真摯情感，道別之後，看著眼睛僅存的景色，糖廊旁的建築，如今只剩下其木造的結構，有些甚至只剩下圍牆；攀上了野藤更添加了一層神祕的色彩，棒球場與廢棄的網球場在對角相望，可以想像這裡曾經熙熙攘攘的人潮，過去的人們又是如何度過像這樣一個陽光暖和的下午呢？殘破的光景留下了一絲遺憾，卻也形成了另一種令人駐足的氛圍，玉井過去的歷史也如同芒果不同時節的酸甜一樣令人回味。

縫一段歷史在心頭

返回的路上，太陽已逐漸西下，噍吧哖事件紀念園區依然點著亮晃晃的燈光，雖說是接近了閉園的時間，但聽聞來此地走訪的旅客似乎不多，可能大家聽到了「噍吧哖事件」都不由自主地嚴肅了起來吧！但當真正走進了這日式的房舍，細看其中的規劃；這棟曾經是糖廠招待所的俱樂部，如今也將許多建築細節保留，更是值得一探究竟。



▲噍吧哖事件紀念館入口

這一幢精緻的房舍建於1912年，日式木造帶著一絲優雅，外牆上漆著白漆，早期具有俱樂部的功能，裡頭設備也非常講究，內有寢室、會客室、餐廳、浴室與小庭院格局，也是玉井糖廠員工平時用餐的餐廳，讓早期自成一區的糖廠生活圈更為完整。

2015年適逢噍吧哖事件一百週年，人們也開始更關注這段歷史，台南市府文化局將此建築規劃為「噍吧哖事件紀念園區」，其中也藉著此處追悼在事件中犧牲的先民，紀念那個連革命都沒有語言的年代，保留了日式建築的屋頂和青色的配色，裡頭的規劃也非常用心，將過去在北極殿作為臨時監獄的木樁意象搬進了園區中，並展示當年事件的始末與手稿照片。


▲噍吧哖事件紀念館保留木製結構


▲公共藝術牆

紀念園區的工作人員特別與我們介紹了紀念園區外側的公共藝術牆－「靜默之聲」，長約100公尺、最高處約3公尺的鏽蝕鋼構雕塑，並在鋼牆上鑲嵌著2833塊清水紅磚，象徵著過去2833位史料上可考的受難者，特別留下了許多空間，待將來發現更多可考的名字再將其放入，在此處以靜默的地景表達無言的陳述。

走進被榕樹包圍的日式和院中，有小橋池塘和石子道路，因為地勢比來時的道路要再高一些，可以看見的風景也更為廣闊，紅色的華美磁磚是保留當時招待所的室內一景，日式的廊道也被保留在庭院旁，可以在廊道上吹風看展，噍吧哖紀念公園整體而言是素雅清麗的，對於意象也處理的很完善，適合在午後有涼風陪伴走訪。



▲南芳窯廠內滿滿的紅磚

失落的手藝－六甲磚瓦窯

文◎張捷 攝影◎方憶芝

如火焰般的夏日到來，六甲的冬天剛結束了一段熱門的落羽松慶典，此時人們走避著豔陽，戶外的活動頓時停滯了不少，但六甲的人們卻沒有因此停歇，來到了六甲的南芳窯磚窯廠，火紅的磚瓦如夏天般的色彩映入眼簾。

從前的老建築不可缺少的磚瓦，一直是台灣傳統的重要建材，如今多已被鋼筋水泥取代，不少人好奇磚窯廠如今的定位走向，南芳窯的第三代經營者陳韋霖回答說：「磚瓦如今的主流不再是過去砌磚的功能，反而往裝飾性的建材以及修復性的功能為主，紅磚也從砌磚轉變成磁磚的趨勢，除了現代工業風的設計經常使用裸磚當材料，許多歷史建築也還是需要靠傳統磚瓦來進行修復。」

位在六甲的南芳窯目前保有三座傳統龜仔窯，有兩座已經高齡97歲，是阿祖級的百年『龜仔窯』，而另一座則與陳韋霖年紀相仿，約莫只有三十歲的新窯，「新的這座窯年紀很輕，是我出生時期新蓋的窯，但它卻比兩座阿祖級的窯壽命還短，目前已經不勘使用，不得不佩服祖先們蓋窯的做工扎實以及他們的細膩度，與現代



▲第四代陳韋霖認真講解





▲陳振崑仍在思考如何將磚瓦文化延續

的功夫還是有差別，其中一座因為前幾年颱風後方因此坍方了一小塊，另一座則是還是可以運作使用。」陳韋霖說道。

陳家幾代的瓦窯記憶從陳韋霖的曾祖父時代開始執業，約莫是1926年的日治時期。但追朔至六甲最早的製磚記憶，則是從明鄭時期開始，至今已有300多年的悠久歷史，當時來台的先民發現六甲的土壤與福建的土壤質地相似，燒起來的磚塊色澤飽滿，蓋起來的房子更像先民在福建的家，於是六甲開始了火焰色的傳承，根據《臺灣通史》記錄，明鄭時期陳永華將軍於今六甲鄰近地區開墾時，教兵將們如何取土燒瓦，到了日治時代中期，六甲當地也出現了官方瓦窯文獻的紀錄，而在民國60年代更是磚瓦的全盛時期，當時六甲與官田附近共有近百座的磚窯廠，六甲也因此有「瓦窯之鄉」的美譽。

「當時有個傳聞就是六甲只能有99座磚窯，老一輩的人們也很相信這件事情，說也奇怪，每當有第100座窯廠蓋好的同時，過沒多久就會有一座窯因為不明原因而坍方或是無法使用，所以這個地方軼事也算是六甲人們心中相守的約定。」陳韋霖一邊介紹製磚的場域一邊這麼說道。然而六甲的磚瓦盛況如今也只剩下包含南芳窯之外的兩三間，而目前許多製磚的工作也移往東南亞執行，陳韋霖的父親陳厚志



▲阿祖級的龜仔窯





▲高齡的龜仔窯內部

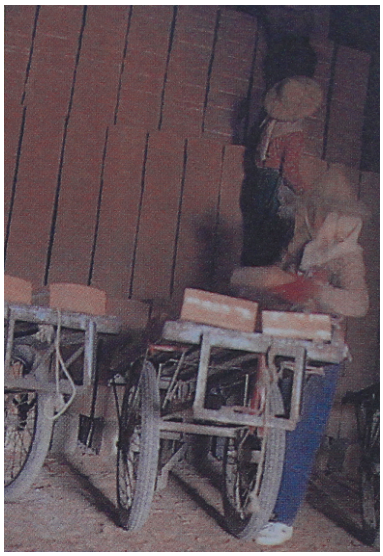
就是將製窯廠移往越南的台商之一，陳韋霖說：「當年父親把整個技術帶往越南發展，除了因為台灣本地的土壤開發開始有限制之外，也因為越南當地的土壤富含鐵質，製成的磚顏色非常的鮮豔。」走過過去所挖製的土坑，想像著當年人們辛勤的模樣，製作磚瓦是一門分常需要人力的工作，在炙熱的溫度下燒製磚頭，再用人力將磚頭堆疊運送，是一項非常耗費體力與心力的工作，卻也是六甲過去的主要產業，陳韋霖描述幾乎六甲老一輩的居民都有與製作磚瓦相關的回憶，而且人們可以一邊製磚，再趁著磚窯燒磚或是休息的時間繼續去務農，當時六甲人的血液裡似乎也流著這樣不停歇的熱血基因。

為了就近供應當地建築所需，瓦窯大都會設在都市的外圍，傳統燒製磚瓦的窯場稱為瓦窯，圓拱形的單窯設計在臺灣又稱為「包仔窯」或「龜仔窯」。在瓦窯燒製的產品種類繁多，包括覆蓋「紅瓦厝」屋頂的方形薄瓦；方形與六角形的地磚；牆壁的壁磚，還有砌築柱子的條磚，這些建材也構成了臺灣早期民房的主要特色。

來到了南芳窯的老龜仔窯前，幾隻小貓穿梭在陳韋霖的祖父陳振崑腳邊，甚至趁著酷暑跑進了磚窯內部玩耍，高齡八十幾歲的陳振崑平常的生活範圍就是在磚窯前乘涼，他熱情邀請我們看看這座老磚窯



▲疊放磚瓦也是一項專門的技巧



▲燒磚的過程紀錄
圖片來源：《磚瓦之美》

，頂著三十幾度的熱烈走進磚窯，裡頭卻意外地帶著靜謐的涼意，踏入近百歲的窯內，好像進到一位長者的記憶中，看著磚窯內部的斑駁，想像當年製磚的師傅們忙進忙出，緊盯著近900度的高溫，汗水浸濕了背脊和睫毛，這一切努力都是等待著一批批的紅磚經冷卻後出窯的成就，問起陳振崑當年如何知道燒磚的溫度控制，陳振崑笑著抬起手說：「有經驗的老師傅用眼睛就可以目測。」陳韋霖說爺爺大半輩子都與燒磚不可分割，對燒磚帶著感情，而且高齡的他如今依然動著腦筋思考如何讓燒磚的文化以半自動的方式進行下去。





▲燒磚的過程紀錄／圖片來源：《磚瓦之美》

雖然如今磚瓦已不再是建築最核心的材料，卻依舊在許多角落默默撐起了時代的記憶，並在片片磚瓦中乘載著那個年代的風景，當炙熱的太陽依舊直射在六甲這片屬於火焰色的土地之上，也仍有著流著火焰色血液的人們默默地續著與磚瓦的緣分。





「討喜」的一群螞蟻

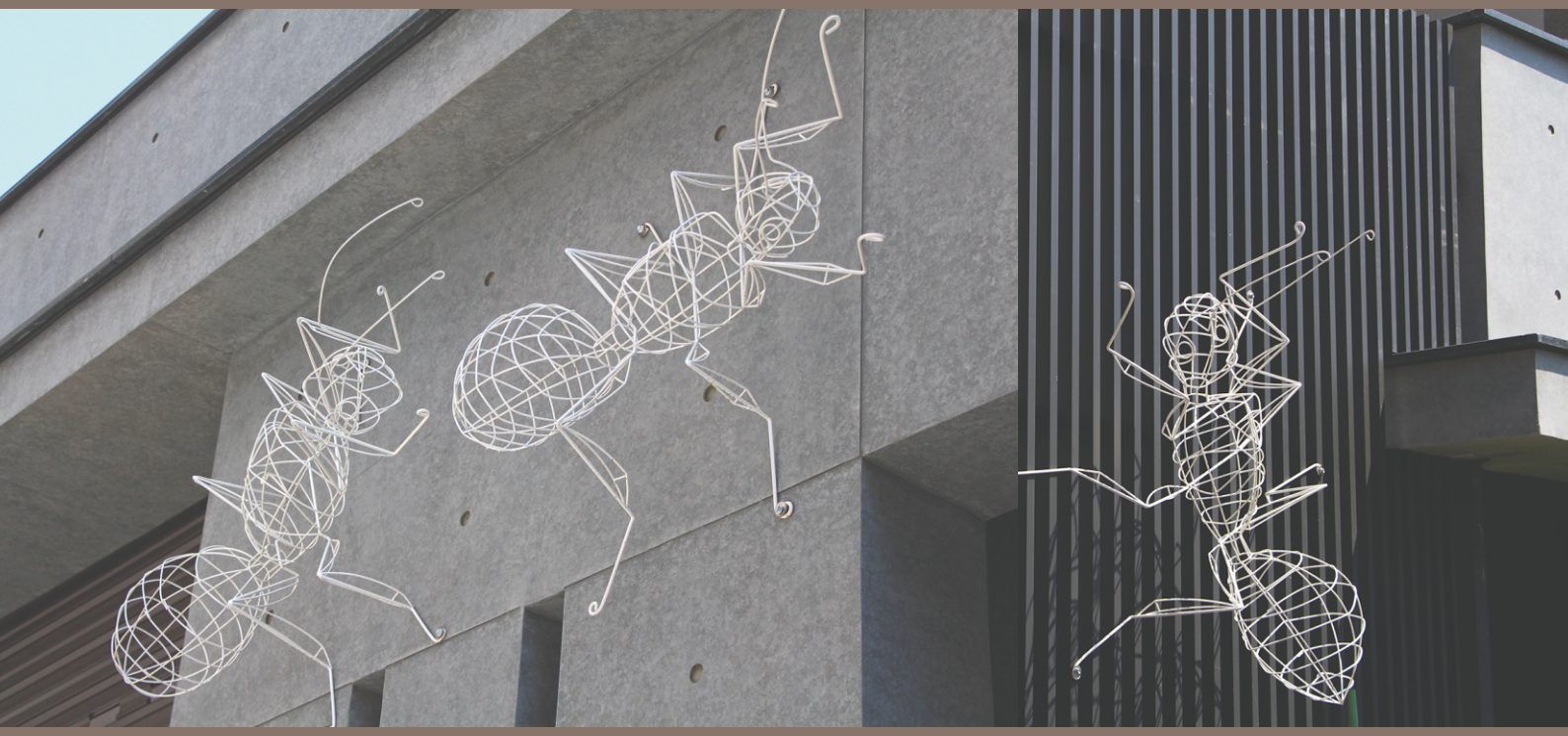
文◎張捷 攝影◎方憶芝

炎炎夏日，一群白色的螞蟻攀上了陶喜建設的陶喜南台會館以及今年甫喬遷的公司位置旁，他們沿著欄杆、沿著廊道與牆面，默默地傳遞著關於居住與建築的美好，陶喜建設的董事長胡富文說：「這一群螞蟻是送給公司同仁們的禮物，是大家一起共同努力，為理想奔波的寫照，希望在未來大家也不忘這樣的精神。」

「一群螞蟻」的主角們，由純白色的鐵絲打造而成，螞蟻的形體和觸鬚的收編都不馬虎，活靈活現地將微小的螞蟻以線條組成一個物件的大小，也將剛直的線性彎曲成具有生機的曲線，一群螞蟻們或大或小、或聚或散地錯落在建築風貌中，單隻螞蟻的雛型看得出要花費不少功夫，但如同作品名稱是「一群螞蟻」同時出現，更是聚成了令人駐足的景象。

「一群螞蟻」是來自藝術家莫嘉賓的系列創作作品，最早以「一群幸福的螞蟻」的姿態，呈現在「2017台灣設計展之幸福台南」、爾後又以「一群悠閒的螞蟻」攀上第一屆漁光藝術節，並以各種正向的態度形容這群螞蟻；「認真」、「辛勤」、「美感」的螞蟻，也曾在許多大專院校的校園中展出，螞蟻的生命力非常正面也，團隊合作的精神也容易理解，也因此一群大型白色螞蟻的出現，總是引來許多群聚的眼光。

莫嘉賓說：「螞蟻是高度社會化的昆蟲，是團隊也是個人，他們重視分工、溝通



以及解決能力，總是不分你我地擔任生存中的角色，而螞蟻總帶著微小身軀，告訴我們這麼龐大的愛與包容，我也希望能將這樣的龐大直接地表明在作品的呈現上。」

而這樣的精神在一個巧妙的機會安排之下，藝術與企業合作成功；「一群螞蟻」的創作理念與製作呈現打動了陶喜建設的胡富文，他認同著螞蟻如同都市中辛勤忙碌的人們，並直接想到共同打拚的同仁，總在各自的領域以及負責的工作中活出生命的精采，螞蟻如此微小卻迷人的聚集，才得以共同創造更美好的畫面。

除了鼓勵辛勤的同仁，也特別將螞蟻精神帶到了新完工的陶喜南台會館，緊鄰著南台科大，希望將螞蟻的精神傳遞給更多年輕人，當大家都討論這是個競爭激烈的時代時，團隊合作的力量才是達到共好的重要條件。

今年夏日，一群可愛也討喜的螞蟻爬上了陶喜建設的案場，也把最簡單樸實的精神重新帶入了南台生活圈的周圍，為每位經過的居民帶來鼓勵，也為陶喜注入了一份更幸福的力量。



倒塌建築原因之研究
以206花蓮大地震爲例

文／圖◎戴雲發(結構技師)

※Alfa Safe 建築系統創辦人
※台灣建築安全履歷協會理事長
※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
※『國家卓越建設獎』評審委員會施工品質類之評審委員



兩年前206台南維冠大樓倒塌，造成115人死亡，沒想到兩年後的同一天又發生花蓮大地震，也造成多棟大樓倒塌及人員的傷亡。這一切好像都是地震天災所造成，但以我們研究的921大地震設計、施工倒塌的危險基因中，似乎發現不論是台南維冠大樓或是這些因花蓮大地震而倒塌破壞的大樓，都有似曾相似的感覺。也就表示因這兩次大地震所倒塌受損嚴重的大樓，都和我們研究出來的921大地震設計、施工十大危險基因皆是相符的。故大地震來襲時，它們倒塌或受損的危險相對就較一般建築來的更高。

這次花蓮大地震後，我們「建築安全履歷協會」也到現場勘災及調查，從花蓮遠東百貨一路走到統帥大飯店、雲門翠堤大樓、吾居吾宿大樓、白金雙星大樓，除了檢視這幾棟倒塌受損嚴重的大樓之外，也特別檢視倒塌大樓四週的其他建築，及沿地震斷層錯動帶對道路及相關建築的影響。 這次花蓮大地震勘察後的心得和兩年前台南大地震相似，我們去勘災的感受是彷彿歷史再度重演，也就是說倒塌大樓四週的建築幾乎看不到有任何地震遺留下來的裂損破壞。故我們深深覺得「與其說地震造成人員傷亡，倒不如說建築物的結構不安全，才是造成人員傷亡最主要的原因。」



■花蓮遠東百貨現況外觀(內排騎樓柱均已嚴重受損)。



■柱爆開繫筋很少，甚至有爆開無繫筋的狀況。



■統帥大飯店結構平面程V字型，平面系統不佳。統帥大飯店立面明顯較不規則，雖經過結構補強，可見補強強度仍不足。



■統帥大飯店軟弱層會有低樓層軟腳效應。



■雲門翠堤大樓樓層接縫施工品質不良問題。



■雲門翠堤大樓RC外牆為單排筋，地震來時易破碎，較沒辦法分擔地震力量。



■白金雙星大樓1F直接壓碎少了一層。



■白金雙星大樓破壞柱中繫筋過少。

從上述大樓的倒塌損壞現況可知，和我們研究出來的921大地震設計、施工十大危險基因均大致相同。惟比較特別的是「吾居吾宿」及「白金雙星大樓」，那一區的街廓似乎全區馬路四週均有土層的錯動，所以其周邊的住宅住戶亦全數撤離，以確保人員安全



■白金雙星大樓大樑主筋從現場看起來似乎彎鉤沒有施作，直接用直筋。



■惟比較特別的是「吾居吾宿」及「白金雙星大樓」，那一區的街廓似乎全區馬路四週均有土層的錯動。

以下是我們團隊十多年前研究出來的921大地震大樓倒塌受損的十大危險基因：

□921地震大樓倒塌受損的十大危險基因：

1．結構平面及立面不規則

2．一戶四根柱˜單跨建築、柱子太少

3．軟腳建築˜軟弱層問題

4．短柱、短梁效應與搭梁及轉角街屋圓弧梁等不佳設計

5．柱主筋與箍筋等之搭接、綁紮不良

6．梁柱接頭未綁紮確實及梁筋在梁柱接頭之錨定長度不足

7．箍筋間距過大且未做135度彎鉤

8．梁柱主筋搭接長度不足

9．梁柱鋼筋設計過密間距太小

10．　混凝土品質不良任意於混凝土中額外加水，導致混凝土品質不一、混凝土強度不足

建議政府應儘速全面強制針對921大地震之前的舊有建築做全面性的房屋健檢，以找出危險建築予以拆除重建或結構補強，以確保下次大震來襲時，建築物的安全是有保障的，讓全國百姓能夠住的安心又放心。

法律專欄

未經驗收結算的工程保留款可以強制執行嗎？



文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

債務人B對債權人A欠款，債權人A對債務人B核發支付命令，B未於20日內對支付命令異議。於支付命令確定後，債權人A發現債務人B承攬業主C之工程，債務人B對業主C有一筆工程保留款100萬元因尚未完成驗收而未領取，債權人A可否對該100萬元之工程保留款強制執行？分述如下：

一、所謂工程保留款，是指業主從應給付承包商之款項中，保留一定數額以供擔保。

二、至於債權人A可否對前述100萬元工程保留款強制執行？有正反兩說。

(一)肯定說認為，業主對承包商扣留未給付之保留款，只是「延後付款」；也就是說，承包商對業主之工程款債權本已存在，只是清償期延後屆至而已，所以可以強制執行。

(二)否認說認為，工程保留款須等到全部工程完工驗收，且扣除承攬人應負擔之費用及所生債務（如債務不履行損害賠償，或瑕疵擔保責任而生之給付義務）後，如有餘額才將餘額給付承包商。因此，工程保留款必須在完工驗收結算之停止條件成就後，才能對工程保留款強制執行。

三、因清償期未屆至是指債權已經發生且清償期確定會到來，只是付款延後。

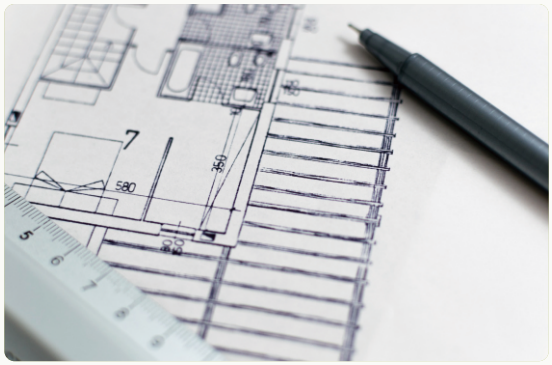


但業主保留該筆工程保留款，目的是為了要擔保業主對承包商因履行工程契約而對業主所生債務。因此，業主扣留該筆工程保留款不給付給承包商，並非單純延後付款，而是把它當作履約保證金，拿來與承包商承攬工程所生債務抵銷。所以，工程未完成驗收前，業主對承包商之擔保目的仍在，停止條件尚未成就，承包商對業主並無債權可以主張，故應以否定說較為合理。

四、故依否定說之見解，只有在工程保留款經驗收抵銷後仍有餘額時，承包商才能就餘額請求業主發還保。所以，在聲請強制執行時：

(一)債權人A應只能對「債務人即承包商B將來工程驗收且擔保目的消滅後可能取得之工程保留款餘額返還請求權」請求法院扣押。

(二)至於收取命令部分，執行法院或可透過附條件之方式，允許債權人A在工程驗收後，擔保期間經過且擔保目的消滅後，才可以就債務人即承包商B工程保留款之餘款為收取命令。



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	聯絡電話
白河	[白禾方] 第二方	薪鼎建設	民安路與十全街口	透天店住	26-38	53-55	8	新成屋	(05)228-7722
仁德	家 賀	聯友國際	民安路二段 166 巷	透天住宅	25-31	53-65	15	興建中	(06)270-6275
永康	雙禧園 18 期	雙禧園建設	永華路 558 號對面(近探索公園)	透天店住	28-38	70-86	7	興建中	(06)204-3936
永康	森富小學	森富建設	大灣路 279 巷	透天住宅	23.3-25.2	43.89-49.18	2	興建中	0921-515995
永康	大灣森富	森富建設	大灣三街 57 巷 38 號；40 號	透天住宅	31.8-32.3	31.8-32.3	2	新成屋	0921-515995
安定	綠光系列 11-全家樂	皇丞建設	港口里	透天住宅	26	45	22	興建中	(06)593-9088
安定	陶喜 LiHo	陶喜建設	港口 1-170 號	透天住宅	23-33	58-70	21	興建中	(06)253-6115
官田	隆田站前	柳屋建設	文化街(接待中心 隆田陸橋旁)	透天店住	24.33-28.3	60.98-67.02	6	興建中	(06)579-1188
官田	旺家園	嘉陞建設	中華路	透天店住	19-40	46-57	55	新成屋	(06)699-3977
隆田	站前巴洛克	新太盟建設• 泰廣建設	隆田國小對面	透天住宅	26-41		38	預售	(06)579-0099
新營	三代居 NO.9	東錡建設	民生路與金華路口	透天店住	29.5-44.7	63.1-84.7	3	新成屋	(05)231-5999
新營	新東皇邸 NO.17	通達建設	復興路與富強街 5 巷三角窗	透天住宅	27-70	60-88	12	預售	(06)632-5990
新營	英倫巴洛克.2	新太盟建設• 泰廣建設	金華路.民生路口	透天店住	28-50		18	預售	(06)657-0011
麻豆	院無圍	嘉陞建設	南勢里	透天住宅	34-85	60-127	21	新成屋	(06)571-5830
麻豆	新天地	嘉進建設	民權路	透天店住	27-50	57-104	20	新成屋	(06)571-1868
新市	日東昇- 華美	日東昇- 日日欣開發	光華街 61 巷	透天住宅	23.3-30.8	54.5-61.6	30	興建中	(06)599-8008
善化	善化.印象巴洛克 6	泰盟不動產機構• 泰廣建設	善化茄拔 282 之 10 號(善化農會冰品中心對面)	透天住宅	26-41	41-51	22	新成屋	(06)583-7535
善化	山豐海富 11 期	海富建設	善新大道 (LM 特區)	透天住宅	25-45	56-65	20	新成屋	(06)585-1099
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路(歸仁里活動中心前)	透天店住	27	57	8	預售	(06)230-2078
北區	日東昇- 知音	日東昇- 日不落建設	中華北路二段 53 巷 39 弄 12 號	透天住宅	22.65-34.05	50.29-58.09	13	新成屋	(06)250-0777
北區	心 璽	桔昌建設	海安路三段135 巷	透天住宅	50-74		12	新成屋	(06)281-0077
安南	金生麗水-3	仁寶旺開發	長和路史博館旁	透天店住			3	預售	
安南	築夢家園 8	豪鎮建設	淵西路	透天住宅	27-58	48-52	51	預售	(06)247-6955
安南	戀家 16 期	力漢建設	海佃路二段483 巷	透天住宅	23-38	35-73	30	興建中	(06)259-0111
安南	太子花博館五期	太子建設	館安路/館安二路	透天住宅	32-90	72-130	146	新成屋	(06)396-0828
安南	莊園 68	南源建設	館安一路 52 號	透天住宅	72-92	122-150	14	新成屋	(05)232-3198

新推個案基本資料總表

產品區別：大樓/公寓

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
仁德	家賀	聯友國際	民安路二段166巷	大樓住宅	25-33	20	興建中	(06)270-6275
永康	心滿逸築 3 期	原泰建設	大灣路.大同街	大樓住宅	23-32	32	預售	(06)511-5260
永康	鼎 大	鼎大建設	南灣街	大樓住宅	24.8-34.6	36	興建中	(06)205-5601
永康	龍舜東越	龍舜建設	勝華街	大樓住宅	33.68-43.95	51	預售	(06)313-3588
安定	陶喜 LiHo	陶喜建設	港口 1-170 號	大樓住宅	23-25	40	興建中	(06)253-6115
新市	陞發 A 平方	洛泰建設	復興路	大樓住宅	22-31	154	預售	(06)589-8333
新市	日東昇- 華美	日東昇-日	光華街 61 巷	大樓住宅	21.6-32.2	16	興建中	(06)599-8008
新營	心享家	柳屋建設	延平路 111 號旁	大樓住宅	18-29	36	興建中	(06)632-1212
善化	太子 WIN2-	太子建設	建國路/文化路	大樓住宅	29-59	80	興建中	(06)585-8889
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路 (歸仁里活動中心前)	大樓住宅	22-31.5	35	興建中	(06)230-2078
北區	太子君峰會	太子建設	海安路三段/民德路181巷口	大樓住宅	51-72	69	新成屋	(06)259-7789
東區	郃欣地堡 39 期	堡城建設	德昌路與德昌路 196 巷路口	大樓住宅	24-36	18	興建中	(06)288-3333
安南	安中臻陶喜	陶喜建設	安中路	大樓住宅	25-35	96	預售	(06)253-6115

新聞眼

台南市政府為因應「台南科學工業園區特定區」發展所帶來的交通壅塞問題，極力向中央爭取經費開闢周邊聯絡道路，其中最重要的「台南都會區北外環道路」，全線完工通車後，將成為台南市第4條東西向快速主幹道，可導引台南市區車流由此路廊進出南部科學工業園區，從安平至南科只需15分鐘。

台南都會區北外環道路全長19公里計畫分4期開闢，第1期工程（西起南科聯絡道，東至高鐵橋下道路）經費10.63億元，路線長約1.822公里，已開闢完成。第2期工程（西起台19線鹽水溪溪頂寮大橋，東至安南區2-7號道路銜接第3期西段標工程）經費42.82億元，路線長3.9公里，目前由該署辦理規劃設計中，第4期工程（西起安平區四草大橋，東至台19線鹽水溪溪頂寮大橋銜接第2期工程）經費78.6億元，路線長8.6公里。

營建署表示，工程完工後將成為南科、永康工業區、創意園區、台南市區、科技工業區的新運輸走廊，可有效分散台1線永康路段、國道8號南科特定區路段及安南區之交通車流，提升南科特定區與台南都會區核心區的交通便利性，進一步促進大台南地區整體的發展。

新推個案資料表

NEW



個案名稱	金生麗水3		
公司名稱	仁寶旺開發建設(股)公司		
基地位置	安南區長和路史博館旁		
個案介紹	大面寬7米7 深22米 精華地段的鑽石比例 日式斜瓦雕塑 8人座電梯 和順國中小學 7-11&全家 和順商圈 住商學術3相宜，臨國8、國1交通便利		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	3戶	地坪/建坪	
車位數	6	聯絡電話	

NEW



個案名稱	太子WIN2-FUTURE		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	善化區建國路／文化路		
個案介紹	型格跨界輕奢宅，1層3戶2房雙衛戶戶邊間 全室採光，善化市中心擁商圈抱公園雙翼 建築2-3房。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	80戶	地坪/建坪	建29-59
車位數	84	聯絡電話	06-5858889

NEW



個案名稱	太子君峰會		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	北區海安路三段/民德路181巷口		
個案介紹	峰層尊寵無私環景 ｜ 海安路綠海51-72坪，建築金獎榮耀肯定，大棟距大視野，海景奢華LOUNGE，錯層創新陽台，帝冠式貴族語彙，69席0店面。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	69戶	地坪/建坪	建51-72
車位數	76	聯絡電話	06-2597789

NEW



個案名稱	心享家		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	新營區延平路111號旁		
個案介紹	基地位置位於新營市與柳營交接處，本案規劃5F電梯華廈，產品規劃為1+1房、2房、3房，付款輕鬆，工程0付款，銀貸80%，低總價首購族、投資者輕鬆擁有小豪宅享增值。對外交通10分鐘到新營交流道，6分鐘到新營火車站，到市中心5分鐘，生活便利，本案與柳營只有一橋之隔，吸引奇美醫院工作人員、敏惠護校家長、新營年輕人。		
產品類型	電梯華廈	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	18-29
車位數	平面3機械27	聯絡電話	06-6321212

新推個案資料表

NEW



個案名稱	京東		
公司名稱	白京建設		
基地位置	東區德昌路		
個案介紹	本建案位於東區德高重劃區內，西臨14米德昌路上，近2,600坪翠綠公園，日式建築低公設2-3房，樓高3.35米電梯華廈。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	30戶	地坪/建坪	建21-28
車位數	32	聯絡電話	06-2700799

NEW



個案名稱	隆田站前		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區文化街上/接待中心隆田陸橋旁		
個案介紹	透天金鑽店面，基地位置隆田市中心正文化街VS勝利路緊臨中山路精華三角蛋黃區，站前生活圈，地段CP值超高，出隆田火車站，軍工教每日千人進出，文武百市自營出租等您賺！置產、保值、增值，站前就是夯，身價就是漲！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	6戶	地坪/建坪	地24.33-28.30 建60.98-67.02
車位數	2	聯絡電話	06-5791188

NEW



個案名稱	綠光系列11-全家樂		
公司名稱	皇丞建設		
基地位置	安定區港口里		
個案介紹	放眼南科生活圈，同等交通距離與房價這裡最優惠。戶戶孝親房、6米3併排雙車、統一出入的單純社區，透過優雅的建築表情接連了家人的情感，也樂活了您的心。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	22戶	地坪/建坪	26／45
車位數		聯絡電話	06-5939088

NEW



個案名稱	安中臻陶喜		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區安中路		
個案介紹	預售大樓		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	96	地坪/建坪	25-35
車位數		聯絡電話	06-2536115

新推個案資料表

NEW



個案名稱	英倫巴洛克.2		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	新營區金華路、民生路口		
個案介紹	感謝新營！感謝在地熱情相挺！接續《英倫巴洛克》一期熱銷好評，跟著新太盟建設的腳步，用巴洛克風格獨具的華麗線條，勾勒城市的嶄新面貌，構築緻美的風景，用更好的位置擁有家樂福商圈的便利，用更近的距離置身國家圖書館的未來前景！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	18戶	地坪/建坪	地28-50
車位數	1-2	聯絡電話	06-657-0011



個案名稱	站前巴洛克		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	隆田區隆田國小對面		
個案介紹	多年來的耕耘，新太盟深知隆田這片土地的美、站前軸心無可取代的珍稀，這次用更好的建築傳承無數好評佳績，以經典巴洛克風格點綴傳統格局的溫馨規劃，為您獻上真心不變的施工品質，帶上震撼眾人的598萬起超值價格強勢回歸，成就再一次不朽的榮耀傳奇！		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	38	地坪/建坪	地26-41
車位數	1-2	聯絡電話	06-579-0099



個案名稱	築夢家園8		
公司名稱	豪鎮建設股份有限公司		
基地位置	安南區淵西路		
個案介紹	本案場位於淵西路重劃區內，有興趣者歡迎至接待中心詢問。地址於台南市安南區海佃路2段及安吉路交叉口。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	51	地坪/建坪	27-58/48-52
車位數		聯絡電話	06-2476955



個案名稱	雙禧園18期		
公司名稱	雙禧園建設開發有限公司		
基地位置	永康區永華路558號對面(近探索公園)		
個案介紹	面臨15米永華路上,探索公園旁,大面寬併排雙車,店住合一，坐擁現成的商圈與高度繁榮的生活指標最好的地段,匹配最好的房子，雙禧園18期- 從選擇的居所,看見一生的富有。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	7戶	地坪/建坪	28-38/70-86
車位數	2位	聯絡電話	06-204-3936

新推個案資料表



個案名稱	善化・印象巴洛克6		
公司名稱	泰盟不動產機構・泰廣建設		
基地位置	善化區茄拔282之10號（善化農會冰品中心對面）		
個案介紹	國家建築金獎系列・巴洛克傳統獨院別墅4大房，Derek德瑞克精品衛浴、櫻花豪華廚俱、3年防水保固，每戶監視錄影主機1台，監視鏡頭1支。		
產品類型	透天住宅	現況	全新完工
總戶數	22	地坪/建坪	26-41/41-51
車位數	1-2	聯絡電話	06-5837535



個案名稱	太子花博館五期		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區館安路/館安二路		
個案介紹	全新完工-史博館鎮館之堡。大樓價超值升等，史博館堡值大墅，住得更大更綠。安南醫院醫學中心及生活圈快易通。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	146戶	地坪/建坪	32-90/72-130
車位數		聯絡電話	06-3960828



個案名稱	日東昇 華美		
公司名稱	日東昇-日日欣開發		
基地位置	新市區光華街61巷		
個案介紹	有薪就有房，買房送車位，３８８萬起雙面採光，衛浴戶戶開窗健康宅，菁英限量倒數席次。風・光・美墅 『華美』生活-新市國小旁，併排雙車墅、輕盈擁抱幸福美墅。８８８萬起，天天甜蜜在一起，市心生活，微距南科，浪漫久久久。接待中心位於台南市新市區光華街・南港街。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	透天30戶，華廈16戶	地坪/建坪	23.3-30.8/透天 54.5－61.6 華廈 21.6－32.2
車位數	透天平面雙車 華廈平面+機械上下層	聯絡電話	06-5998008



個案名稱	日東昇-知音		
公司名稱	日不落建設開發有限公司		
基地位置	北區中華北路二段53巷39弄12號		
個案介紹	鄭子寮,文元校墅,5房,雙車位,輕快入門,傳統獨院,併排雙車,稀有13席。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	13戶	地坪/建坪	地22.65-34.05 建50.29-58.09
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-2500777

新推個案資料表



個案名稱	鼎大		
公司名稱	鼎大建設		
基地位置	永康區南灣街		
個案介紹	永大商圈.5樓電梯華廈.FTTH光纖科技智慧宅,大3房.一樓平面車位。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	建24.8-34.6
車位數	27	聯絡電話	06-205-5601



個案名稱	郃欣地堡NO.39		
公司名稱	堡城建設		
基地位置	東區德昌路與德昌路196巷路口		
個案介紹	三好一公道，地段好(東區重劃區正三角窗，採三面採光，地點無可挑剔)，規劃好(一層三戶同豪宅規劃)，建材好(MIT一線品牌)，高CP值，價格最公道。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	18	地坪/建坪	建24-36
車位數	12	聯絡電話	06-2883333



個案名稱	陶喜LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	微豪宅新居學-在繁美街上漫步，在自然墅院安適從容，光纖到府住宅，城市生活的幸福空間賦予你一方甜蜜舒適，靜詠人生。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	23-33/58-70
車位數		聯絡電話	06-2536115



個案名稱	陶喜LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	灰白中性色調打造和風禪境，現代簡約建築的形貌是科技菁英熱愛的時尚品味，成就恆久美感，讓家園的溫暖軌跡為建築更展歲月美意。		
產品類型	電梯公寓	現況	興建中
總戶數	40	地坪/建坪	建23-25
車位數	16	聯絡電話	06-2536115

新推個案資料表



個案名稱	森富小學		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣路297巷		
個案介紹	四樓精緻宅，雙車位、四房二廳、五衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	2	地坪/建坪	23.3-25.2/43.89-49.18
車位數	2	聯絡電話	0921-515995



個案名稱	大灣森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣三街57巷38號；40號		
個案介紹	五樓電梯精緻豪宅，雙車位、六房二廳、七衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	31.8-32.3
車位數	雙車位	聯絡電話	0921-515995



個案名稱	院無圍		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區南勢里		
個案介紹	大戶獨棟，有田有閒， 結盧人境，車馬無喧。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	21戶	地坪/建坪	34-85 /60-127
車位數	1-2	聯絡電話	06-5715830



個案名稱	新天地		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路		
個案介紹	純歐式外觀，完整街廓規劃，歐式百米名店大街。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	27-50/57-104
車位數		聯絡電話	06-5711868

新推個案資料表



個案名稱	山豐海富11期		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	善化區LM特區善新大道上		
個案介紹	工作繁忙之餘，唯有家才是最好的避風港。緊臨南科LM區學校預定地旁，不用擔心咱的心肝寶貝學區的問題。再加上便利的交通，無形中造就生活上及工作上最優勢的距離。		
產品類型	透天別墅	現況	新成屋
總戶數	20	地坪/建坪	25-45/56-65
車位數	雙車位	聯絡電話	06-5851099



個案名稱	三代居NO.9		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	新營區民生路與金華路口		
個案介紹	20年建築專業，三代居東錡事業用心精鑄建築作品。採用耐震度．安全性超越一般傳統透天之筏式基礎施工，打造磐基永固耐震建築。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	3	地坪/建坪	29.5-44.7/63.1-84.7
車位數	2	聯絡電話	05-2315999



個案名稱	旺家園		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	官田區中華路		
個案介紹	南北向．歐風莊園別墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	55	地坪/建坪	19-40/46-57
車位數	1-2	聯絡電話	06-6993977



個案名稱	龍舜東越		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區勝華街		
個案介紹	近中華路，在未來核心區，3站輕軌、3商圈、3公園、精品3房、稀有51席、0店，退縮26米中庭花園		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	51	地坪/建坪	建33.68-43.95
車位數	70	聯絡電話	06-313-3588

新推個案資料表



個案名稱	心滿逸築 3期		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	永康區大灣生活圈(大灣路.大同街)		
個案介紹	原泰建設2018最新建築推案「心滿逸築NO.3」永康2-3房青年寓所，座落大灣市場及國中小高中生活圈，全平面車位,TOTO衛浴，櫻花廚具,室內挑高3米4，崇友電梯直達6樓露台觀星，歡迎鑑賞!		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	32戶	地坪/建坪	23/32
車位數	21位	聯絡電話	06-5115260



個案名稱	戀家16期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區海佃路二段483巷		
個案介紹	戀家16期純真幸福宅，同安商圈、傳統獨院4-5房		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	30戶	地坪/建坪	23-38/35-73
車位數	1~2位/戶	聯絡電話	06-2590111



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設		
基地位置	歸仁區忠孝北路		
個案介紹	近歸仁國小、國中、圖書館、活動中心、郵局、市場、文化中心、銀行、超市、書局100~500公尺內,生活機能佳。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	35戶	地坪/建坪	22/31.5
車位數	18	聯絡電話	06-2302078~9



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設有限公司		
基地位置	歸仁區忠孝北路		
個案介紹	近市場、國中、國小、圖書館、活動中心、派出所、孔廟、文化中心約100~350公尺。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	27/57
車位數		聯絡電話	06-2302078