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

2017.09
NO.41

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。

2017年第2季台南市房地市場總覽
消費爭議調解案例探討(下)
地震倒塌建築通常具備哪些危險因子？
不一樣的二代兄弟檔　建築・食品　大滿貫
東山土窯巷　龍眼乾之烘焙煙燻
甩手控制高血壓
半路殺出程咬金　淺談優先購買權
臺南市空地空屋管理自治條例施行區域範圍

房稅連3漲 產業恐停頓

理事長 詹雅喨

大台南地區的房屋稅從今年起開始調漲，不僅連續3年調漲，並追溯15年；民國90年之後完工的房子，106年調漲54%，107年調漲65%，108年調漲81%，平均漲幅67%。近年來，政府將持有稅都調漲，提高了稅基，只是讓民眾負擔更重；市議會國民黨團痛批市府不公不義，只會拿市民血汗錢彌補市府的無能，不該一意孤行。

身為不動產業者，我們絕對認同居住正義和社會正義，但是，政府也不該過度解讀這其中的涵義。一個國家跟地區的發展，當然不要投機客，但非常需要投資客。民眾購買房子，也是投資理財的管道之一。若政府極力阻絕投資客參與其中，只會讓產業停頓，影響地方經濟與民生問題；建築業是火車頭工業，攸關數十萬人生計，房地產業若蕭條，直接影響營造、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；那又何來所謂之社會正義呢?

今年收到房屋稅單，許多民眾非常驚訝，透天的房屋稅可能從7000元/戶調整到11000元/戶。中等坪數的大樓房屋稅調整更是驚人，可能從18000元/戶調整到將近30000元/戶。台南市政府基於房屋稅的標準單價多年來未調整，以不足以反映真實的房屋造價，因此在105年的不動產評價委員會通過稅基調整，自105年7月的契稅、106年的房屋稅開始適用。崑山科技大學房地產開發與管理系陳淑美教授分析，持有稅在今年年底會重新規定107年的公告地價，屆時公告地價還會逐步上調，恐增加未來兩年的地價稅負擔，高持有成本的時代已經來臨。目前房屋稅高漲，高稅賦的緣故，已明顯影響消費者購買意願。

從崑山科技大學房地產開發與管理系2017年第2季台南市房地產市場指數季報的內容看出，2017年第2季台南房地產市場價跌量增，成交情況已出現好轉，成交以小坪數、低總價產品為主，2000-3000萬的產品比重降低。大樓成交的產品約有78%是500萬以下的產品，透天成交約有63%是1000萬以下的產品。2017年上半年，市場供給量減少、新屋完工競爭非常激烈，價跌量增是市場仍然活絡的信號，價量定基指數本季較上季略增5%，顯示市場景氣逐步復甦。

目前經濟景氣仍低迷，在高房價時代及持有稅逐漸提高情況下，建議會員公司在推案時可考量朝小坪數的透天或大樓開發，除因應目前社會少子化的趨勢，房屋坪數縮小亦可以減輕持有稅的負擔及一般受薪階級家庭較能負擔能力，改變產品使多數消費者更能接受，相信在逆境中求突破創新、進步，才能有再發展的機會。

2017年第2季台南市房地產市場總覽

崑山科技大學房地產開發與管理系／提供

台南市第2季的房地產市場景氣為價跌量增。相較於上一季景氣的價跌量增，本季以低總價為主的產品，市場成交量略增，景氣有穩步復甦的趨勢。本季透天新屋開工量較上季減少9.56%，大樓開工量較上季減少17.7%。新屋市場第2季建物第一次移轉登記面積較上季增加13.8%，中古屋建物買賣銷售面積增加15.82%，價格在少數市區略微上揚，其他地區下跌。整體而言，市場供給量減少、新屋完工競爭非常激烈，價跌量增是市場仍然活絡的信號，價量定基指數本季較上季略增5%，顯示逐步復甦。

在總體市場環境方面，2017年全球經濟溫和復甦後可望穩定成長。美國在川普推動公平貿易與放寬 金融監管，號召各國到美國投資之下，5月的失業率逐漸減少到4.3%。歐元區製造業景氣持續擴張，經濟復甦力道持續強勁。日本經濟加速擴張，日銀持續維持貨幣量化寬鬆政策，今年日本經濟受惠於出口增加。中國大陸由於擴張性信貸及公共投資等政策支持，經濟可望持平發展。展望各國，物價走跌，經濟穩定復甦，6月全球主要股市除歐洲股市外，多呈上揚局面。

2017年5月商品出口連續9個月正成長，工業生產小幅增加，但是5月景氣燈號續呈黃藍燈，景氣領先與同時指標持續下跌，顯示國內景氣復甦動能不夠強勁。5月製造業營業氣候測驗點下滑，消費者信心下滑，對照國外的穩定發展，台灣的投資面信心略顯得不足。

受惠於從外縣市移入的人口，台南市2017年第1季人口仍然穩定增加。第1季申請建照的件數和面積都比去年第4季減少26%，可望減輕市場的供給壓力。第2季透天開工戶數為738戶，較上季減少9.56%，以善化區(142戶)和安南區(93戶)的透天開工戶數較多。大樓開工戶數為516戶，較上季減少17.70%，第2季大樓開工戶數以中西區(106戶)、東區(98戶)和善化區(95戶)較多。善化地區開工戶數多，市場競爭激烈。

台南市2017年第2季建物第一次移轉登記面積為238,559平方公尺，較上季增加13.80%，較去年同季增加10.05%。以安平區、永康區、安南區和善化區移轉面積較大。中古屋建物買賣移轉登記面積面積為652,397平

方公尺，較上季增加15.82%，較去年同季增加12.10%，數量以安平區、永康區、安南區和東區居多。顯示本季新屋與中古屋交易量均有增加，市場交易狀況轉趨復甦。

從實價登錄資料觀察 2017年第2季以東區、北區、安平區、安南區、永康區、歸仁區和佳里區價格略為上揚。其餘地區價格出現下修。整體而言市場價格略有鬆動。本季成交案例以低總價產品當道，遇到新屋完工交屋潮，價格小幅下修。

從房地王網路建案刊登與搜尋情形觀察，2017年第2季較第1季來電數增加12%，個案刊登數減少8%，平均每案點擊數增加11%，顯示市場關注度較上季略增加1成。

2017年第2季台南房地產市場價跌量增，成交情況已出現好轉，成交以小坪數、低總價產品為主，但是單價卻未見大幅修正。後續市場宜觀察連續兩季的回升能否延續。

一、台南市房地市場指數

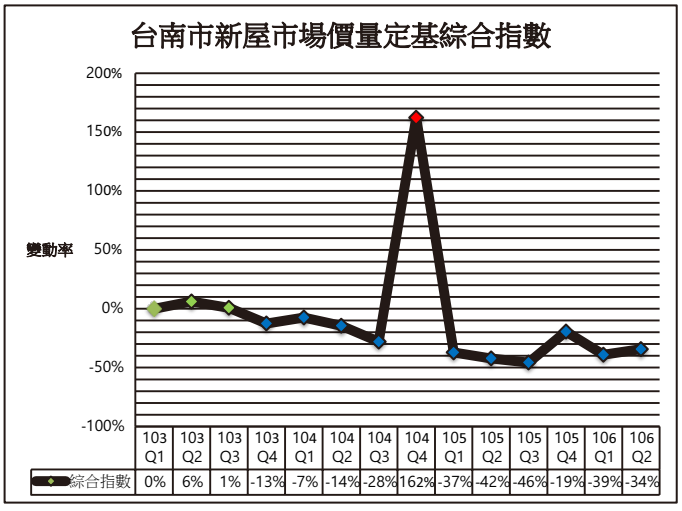


圖 1 台南市新屋市場價量定基綜合指數

二、 台南市房地產市場重要指標

台南市106年第2季透天開工戶數為738戶，較上季減少9.56%，較去年同季減少 6.11%。台南市106年第2季透天開工戶數集中於善化區(142戶)和安南區(93戶)。

台南縣(舊)106年第2季透天開工數量為558戶，較上季減少5.58%，較去年同季增加71.17%。台南市(舊)106年第2季透天開工數量為180戶，較上季減少20.00%，較去年同季減少60.87%。（參見表1及圖2）

台南市106年第2季大樓開工戶數為516戶，較上季減少17.70%，較去年同季減少11.95%。

台南市(舊)106年第2季大樓開工數量為287戶，較上季減少34.62%，較去年同季減少28.43%。台南縣(舊)106年第2季大樓開工229戶，較上季增加21.81%，較去年同季增加23.78%。

台南市106年第2季大樓開工戶數集中於台南市的中西區(106戶)、東區(98戶)和善化區(95戶）。（參見圖3及表2）

表1 2017年第2季各區所透天住宅開工戶數(單位：戶數)

地區	戶數	地區	戶數	地區	戶數
善化區	142	仁德區	34	柳營區	24
安南區	93	鹽水區	33	北區	24
永康區	49	東山區	33	新營區	22
佳里區	39	東區	33	學甲區	22
西港區	37	歸仁區	30	麻豆區	20

資料來源：本計畫依公會提供開工資料統計

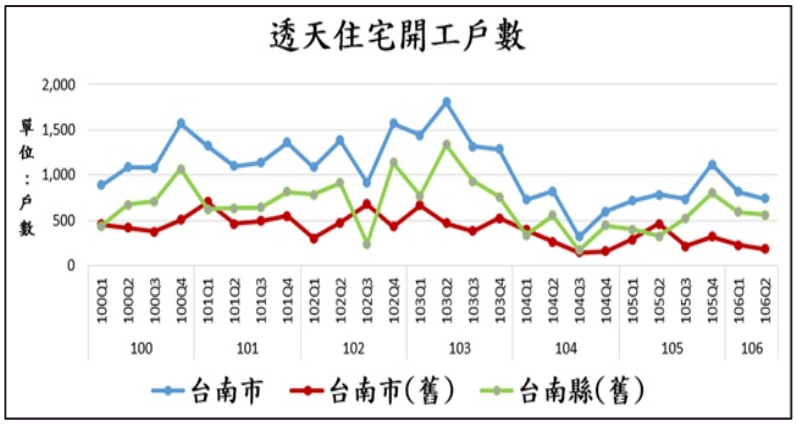


圖2 台南市透天開工戶數統計

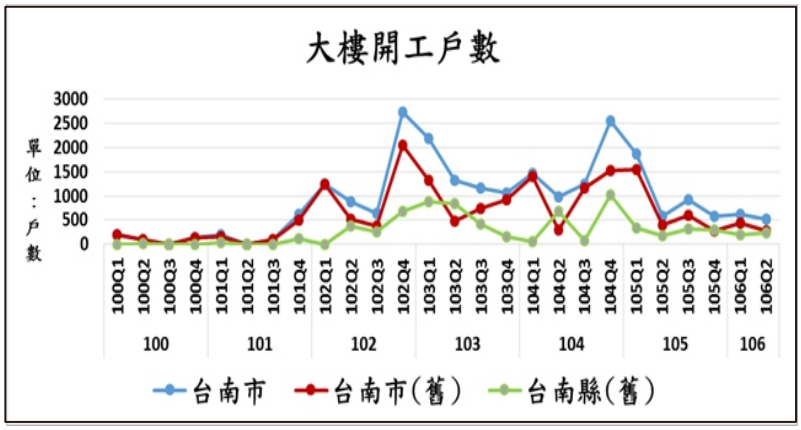


圖3 台南市大樓開工戶數統計

表2 2017年第2季各區所大樓開工戶數(單位：戶數)

地區	戶數	地區	戶數	地區	戶數
中西區	106	安南區	39	新市區	18
東區	98	歸仁區	35	安平區	13
善化區	95	永康區	20	北區	11
仁德區	61	南區	20		

資料來源：本計畫依公會提供開工資料統計

台南市106年第1季建物所有權第一次登記面積為459,196平方公尺，較上季增加3.79%，較去年同季減少30.29%。（參見圖4）

台南市106年第1季各區建物所有權第一次登記以永康區最多，高達107,866平方公尺的建物完工，辦理保存登記。其次為安平區 70,285平方公尺。

台南市 106 年第 1 季建物第一次移轉登記面積為 209,638 平方公尺，較上季減少 10.36%，較去年同季增加 29.17%。(參見圖5) 106 年第 1 季建物所有權第一次移轉登記以永康區最多(42,216 平方公尺)，其次為安南區(19,500 平方公尺)，安平區緊追在後(19,255 平方公尺)。

台南市 106 年第 1 季建物第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積之差額為249,548平方公尺，較上季增加 19.63%，較去年同季增加 31.24%。顯示台南市本季完工半理保存登記的建物並未順利銷售移轉，未來宜注意餘屋增加對市場的影響。

第2季東區推案熱絡，新屋成交個案單價持續穩定上揚，價格微幅攀升到25.36萬/坪。

北區價格在前兩年一路攀升，雖然成大城新成屋較易量頗大，但是價格維持穩定，第2季價格小幅緩升到22.65萬/坪。

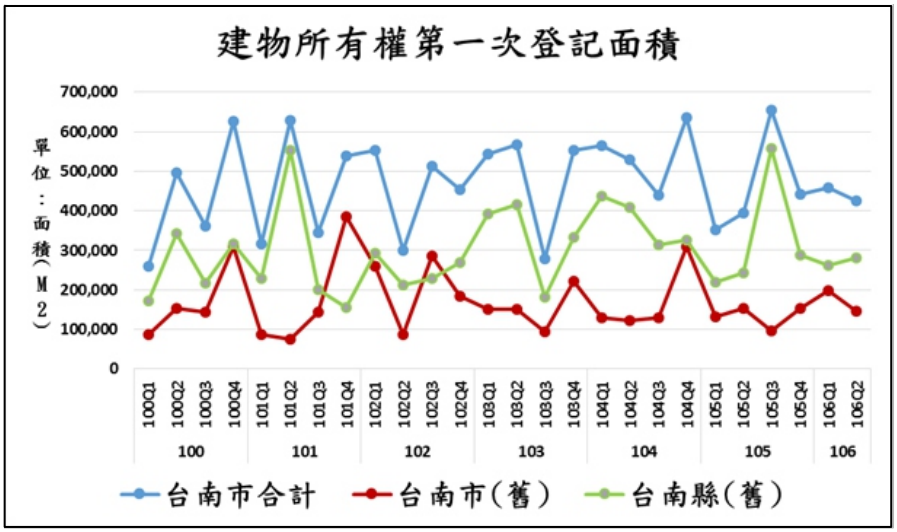


圖 4 台南市建物所有權第一次登記面積統計圖

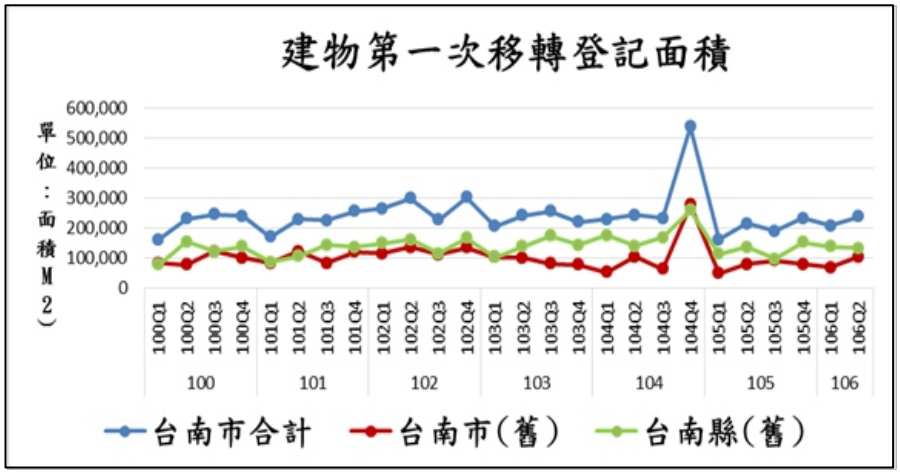


圖 5 台南市建物第一次移轉登記統計圖

三、各區實價登錄建坪單價估計

原台南市屋齡1年的透天厝建坪單價估計，以東區、北區、安平區和安南區在106第2季價格有小幅度的上漲。

安平區最近因為推案較多，競爭激烈，價格上下震盪，但是106年第2季的單價穩定回升到22.69萬/坪。

安南區房屋供給量相當大，人口增加速度頗快，價格緩步上漲，106年第2季安南區價格攀升到16.99萬/坪。

中西區土地供給有限，新屋個案較少，都市更新推動不易，106年第2季價格下跌至21.75萬/坪。

南區近年推案數量頗大，且漸漸往外圍擴散，因新屋區位較遠離市中心，106年第2季成交價格調整到18.48萬/坪。

整體而言，台南市的六個區106年第2季價格維持穩定格局。

原台南縣屋齡1年的透天厝建坪單價估計，106年第2季價格在都市近郊地區的永康區、歸仁區及佳里區房價小幅上揚，其他地區價格皆有下修。

永康地區近年來因為砲校區段徵收區、平實營區、大灣交流道通車等建設一一落實，價格一再上探，近年來許多新的大樓出現完工交屋潮，供給量大增，價格上漲趨緩，106年第2季價格上漲到19.73萬/坪。

歸仁地區最近新推個案不多，新的透天同樣走中低總價路線，106年第2季價格上探14.52萬/坪。

佳里區近年來房價在12萬/坪-13萬/坪之間震盪，750萬左右的透天在當地市場頗有接受度，106年第2季價格再度上探在12.52萬/坪。

仁德區近3年來價格一再上探，106年第2季有許多中低總價透天成交案例，推案量頗大，平均單價下修到16.54萬/坪。

新營地區近年推案量漸漸熱絡，新屋價格穩定，106年第2季價格微幅修正到13.87萬/坪。

麻豆區106年第2季有許多透天新成屋交易案件，新成屋價格調整到11.23萬/坪。

新市地區106年第2季有低總價公寓完工交屋，價格下修到13.96萬/坪。

善化區106年第2季有850-1000萬左右的透天新成屋交易案例，價格小幅下修到15.18萬/坪。

綜言之，本季成交案例以低總價產品當道，遇到新屋完工交屋潮，價格小幅下修。

四、房地王網站重點指數

從圖6得知，106年第2季較106年第1季來電數增加12%，個案刊登數減少了8%，點擊數增加1%，平均每案點擊數增加11%，受到景氣影響，市場個案刊登數有明顯的降溫。

以地區別分析，106年第2季較106第1季各區建案點擊率的變動率高低差異甚大，南

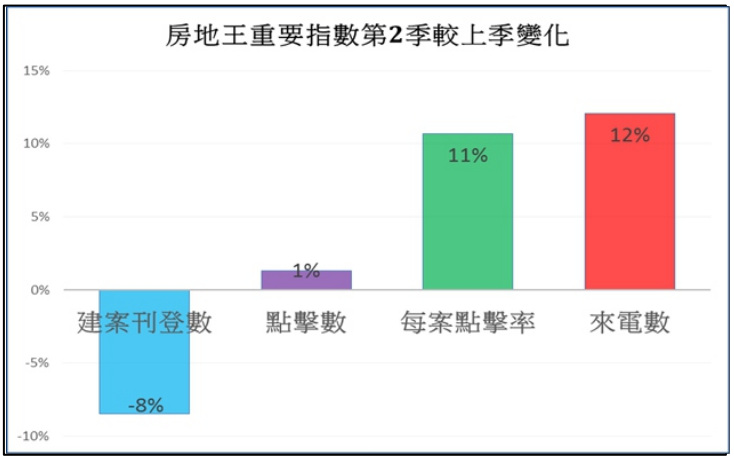


圖6　2017年第2季房地王重點指數較上季成長率
資料來源：本計畫依台南房地王提供資料統計

區、關廟區和新市區的關注度成長率最高，分別成長97%、78%、45%；其餘很多地區為負成長，其中麻豆區關注度成長率衰退32%，為負成長地區中衰退最多。

從圖8得知，106年第2季較106第1季來電數變動量以新化區、南區、安平區、北區呈現大幅成長，而歸仁區、善化區、新營區、安南區有小幅度的衰退。

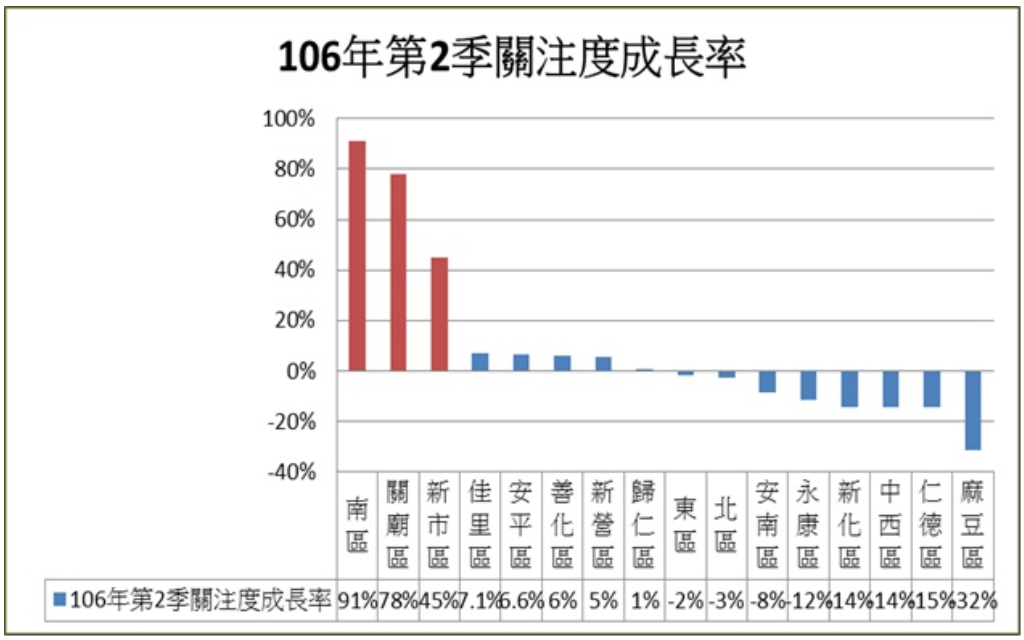


圖7　2017年第1季關注度成長率

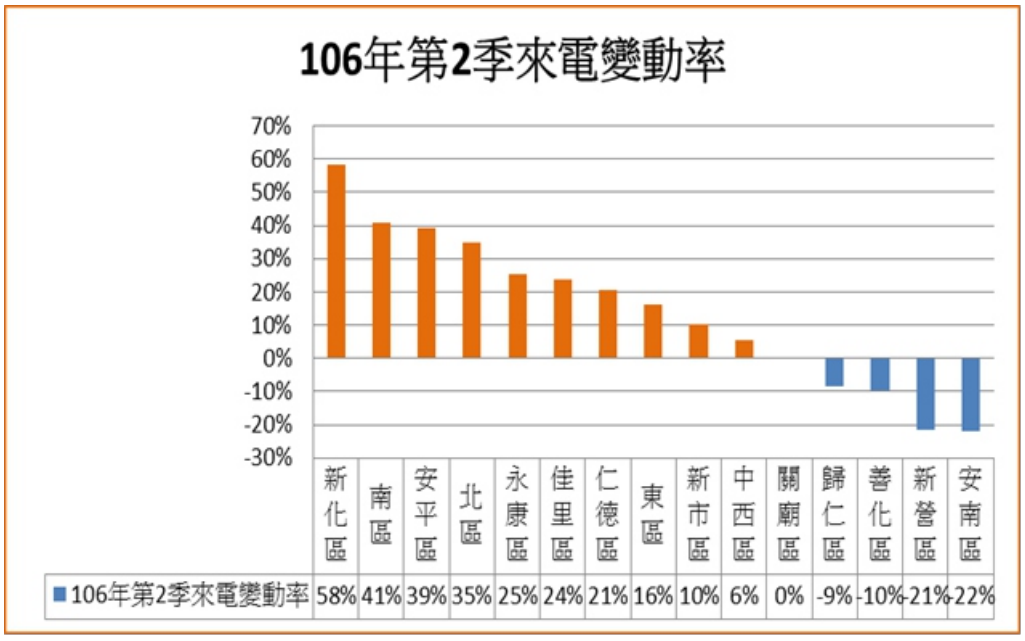


圖8　2017年第1季來電數較上季變動量

資料來源：本計畫依台南房地王提供資料統

消費爭議調解案例探討(下)

撰文：吳玉山
曾任：台南縣建築開發商業同業公會理事長
台南市建築經營協會理事長・建築爭議調解委員
台南縣一都市計劃委員・都市設計審議委員
消費爭議調解委員・地價評議委員
現任：臺南市大台南不動產開發商業同業公會榮譽理事長
台南市建築經營協會榮譽理事長
臺南市消費爭議調解委員
中華民國不動產開發商業同業公會聯合會理事
臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會常務監事
台灣建築產業發展協會常務理事

二、大樓住宅

【案例一】

(一)消費者申訴內容

1.代書費用$12,000收費與業界相比似乎過高，社區共○○○戶，為何無任何優惠（○○建設$8,000），是否能找指定代書調整其費用。

2.瓦斯管路費細項為何，外管範圍定義是那裡？費用如何計算？

(二)建設公司回覆

1.代書費用與代書討論後回覆

2.相關細節與瓦斯公司討論後回覆

內政部中部辦公室針對自來水、電力、天然瓦斯配管之補充規定（附件一）

附件一

發文單位：內政部
發文字號：內授中辦地字第1036651638號
發文日期：中華民國103年8月5日
資料來源：行政院公報第20卷146期 29085頁
高雄市政府公報103年秋字第14期
相關法條：預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第1條(103.04.28)
要　　旨：預售屋賣方通知買方驗收時，自來水、電力均應達接通狀態，且賣方不得向買方收取為接通自來水、電力之內、外管線費用，如預售屋位於有天然瓦斯地區，除有特別約定外，賣方應於房地出售範圍內達成瓦斯配管支可　　接通狀態，不得另收管線費用。

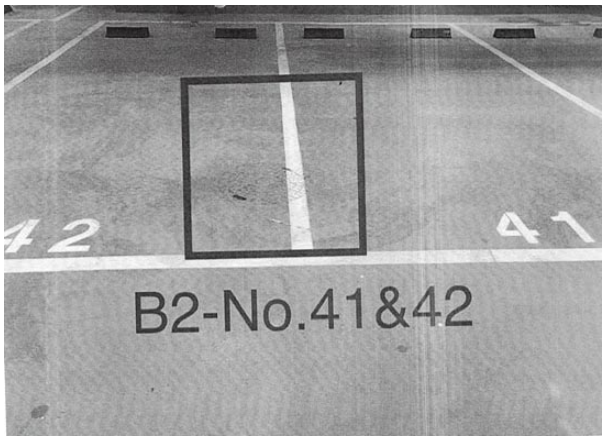
全文內容：預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第13點（驗收）有關「接通自來水、電力」及「達成天然瓦斯配管可接通狀態」之管線費用，補充規定如下：

一、賣方（不動產開發業）通知買方驗收時，自來水、電力均應達接通狀態，賣方不得向買方另收自來水、電力之內、外管線費用。但預售屋買賣契約訂約日在一百零三年五月二日內授中辦地字第一　０三六００二二五一號函示（未含當日）前有約定費用支付者，從其約定；未有約定者，賣方不得向買方收取該項費用。上開日期以後（含當日）悉依本補充規定辦理。

二、有天然瓦斯地區之預售屋買賣，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標示不予配設天然瓦斯配管外，賣方均應於房地出售範圍內，達成瓦斯配管（內線管設施）之可接通狀態，不得向買方另收內線瓦斯管線費。但預售屋買賣契約訂約日在一百零三年二月二十七日內授中辦地字第一０三六０三一五五三號函示（未含當日）前有約定費用支付者，從其約定；未有約定者，賣方不得向買方收取該內線管費用。上開日期以後（含當日）悉依本補充規定辦理。至銜接公用事業外線管（房地出售範圍外）之瓦斯管線費，因非屬預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第十三點規定範疇，宜由買賣雙方本契約自由原則議定之。

【案例二】

(一)消費者申訴內容：購買時，建設公司未告知車位有人孔蓋（圖六、圖七），由於人孔蓋會影響車位使用（大樓若要抽廢水時須配合移車），而且人孔蓋下方污水槽會透過人孔蓋空隙散發有害氣體，傷害人體跟車體，而且會影響往後交易價格，若要出租也不易出租，當初購買時和其它車位是相同價格非常不合理。



（圖六）車位人孔蓋位置

(二)消費者請求內容：要求更換車位，提出位置要消費者滿意位置，而不是建設公司決定的位置，要是無法完成更換車位，則要求退還並賠償損失。

（圖七）車位人孔蓋位置

(三)法院判決案例參考（簡述重點）

1.污水池人孔蓋之存在，對於係爭車位之通常效用造成減損至為顯然，再按係社會常情通常效用之減損必然伴隨價值之減損。

2.民法第356條、357條（註一）分別定有明文，所謂出賣人故意不告知瑕疵，乃因出賣人故意背於交易之誠實及信用，而不告知物之瑕疵時，買受人應受保護，其價金減少請求權不受通知六個月期間之限制（民法第365條）（註一）

註一：

①、民法第356條：

受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。

買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。

不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。

②、民法第357條：

前條規定，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用之。

③、民法第365條：

買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。

前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。

3.係爭車位有物之瑕疵存在，經其行使價金減少請求權，並依不當得利法律關係，請求返還所受領之價金為有理由應予准許。

(四)建議：銷售時應加以文書註記並告知買方同意並簽名，達到告知義務。

車位有物之瑕疵存在可減少價金請求。

【案例三】

(一)消費者申訴內容

1.逾期交屋：合約上寫使用執照2015年12月○日取得，逾期有違約金；但2016年6月○日才取得使用執照，未通知客戶。詢問時推託天氣因素延宕，下雨天算天災（合約第11條第1、2款）不算違約。

2.未達交屋標準就催促住戶要交屋，通知交屋日起不管交不交屋就要開始付房貸利息（大樓公設尚未完成），未交屋住戶每月仍需持續負擔租房子的費用。

3.有瑕疵及問題部份經反映遲遲不修繕。

(二)消費者請求內容

1.誠實支付使用執照逾期違約金

2.房貸利息由建設公司支付，應該支付到完成簽名交屋，而非通知交屋日起，賠償工期遲延租房子之費用。

3.確認公設完工日期及應付延滯金及水電費用。

4.應積極面對客戶，處理有問題的部份。

【案例四】

(一)消費者申訴內容

房屋未安裝熱水器所需之瓦斯管及冷熱水管，交屋後進行裝潢時，建設公司預留位置並無冷熱水管，向建設公司反應後，說原本提供熱水器位置並不正確，並提供另一位置，但此位置並無瓦斯管線。

(二)建設公司提出之解決方法

從樓梯間拉明管（瓦斯），並在我方牆面打洞讓瓦斯管線進來；我方無法接受明管作法。

(三)消費者請求內容

建設公司應按圖施工，所有管線應配置於政府驗收合格規範內，並負責施工期間所有衍伸費用，包含我方已做之裝潢。

【案例五】

(一)消費者申訴內容

1.預售時廣告表示公設比為28%，實際成屋32.06%

2.成屋坪數與預售合約面積誤差大於3%，實際成屋多了6.26%，預售合約面積

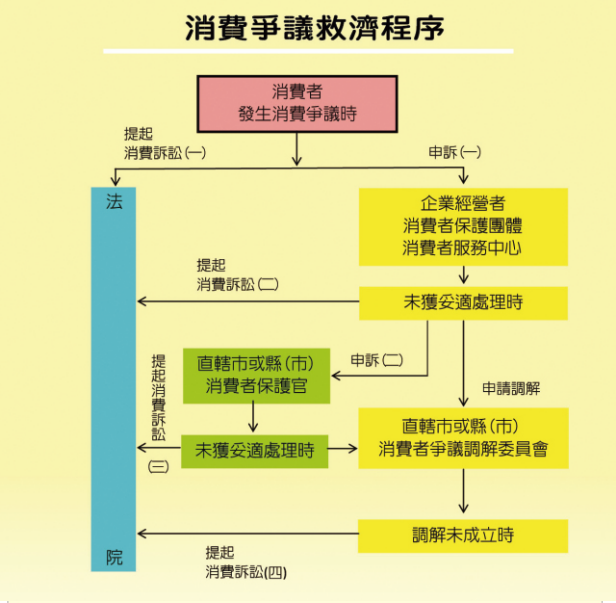
128.59㎡，實際成屋權狀136.60㎡，公設部分增加19.22%

3.弱電（網路、第四台、電話線）尚未完成就通知交屋，有瑕疵尚未修繕完畢

4.要與建設公司負責人直接協調，但建設公司業務小姐回覆無法讓我與負責人協調，因此無管道協調。

(二)消費者請求內容

建設公司未完全完成房屋，而要求收費非常不合理，請消保官了解並處理。



圖片來源/行政院消費者保護會

肆、建議

在調解過程中，一般消費者大都以受害者自居語氣難免夾雜情緒性之發言，如業者代表也情緒性發言反應，雙方恐無法進行調解，因此提出下列建議供同業參考。

(一)人員之選派

1.公司負責人不適合出席，選派公司部門主管參加，增加談判彈性空間。

2.選派之人員不得有情緒性發言，針對公司立場做合理有利之論述。

(二)授權公司代表人員金額權限範圍，以利談判之進行。

公司針對爭議物項先估價其金額，授權代表人員談判金額權限，做為調解時能否接受之依據。

(三)雙方和解時，以現金支付消費者，由消費者自行修護，同業勿負責修護，避免修護結果與消費者預期結果不同而另生糾紛。

(四)調解時如當場無法和解成立，也應和氣以對，預留後續調解空間。

伍、結論

直轄市及縣(市)政府比照現有鄉鎮市調解委員會之精神，對於消費紛爭有非其成員之專長而設立消費爭議調解委員會，聘請具相關專長之委員進行調解，兩種制度並行不致產生衝突。如爭議雙方能經調解和解收場，不僅可減少訟源減輕司法單位負擔而解決紛爭增加社會和諧為其最大目的。但也只有爭議雙方能理性就事論事，勿堅守各自立場，經調解而取得共識而和解，方能圓滿收場。

陸、參考資料

(一)消費爭議調解辦法

(二)災害防救法

(三)內政部中部辦公室對自來水、電力、天然瓦斯配管補充規定

(四)民法第356條、357條、365條

(五)法院判決案例（地下室車位、人孔蓋訴訟判決結果）

(六)台南市消費爭議調解資料

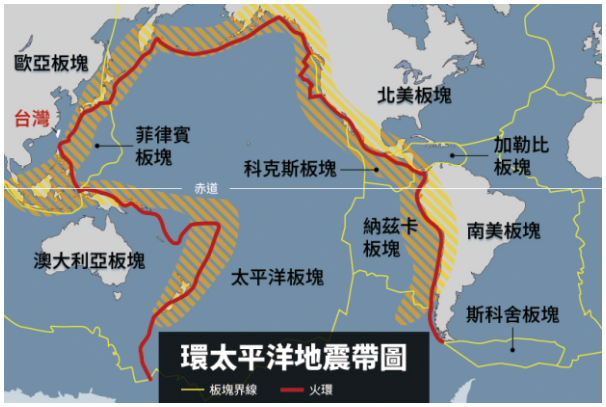
地震倒塌建築

通常具備哪些危險因子？

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

我們身處的台灣其地理位置位處環太平洋地震帶上，大小地震不斷，活動斷層遍布台灣各地，從發生頻率、活動斷層數量，以及週期等幾項因素綜合而言，幾乎每30至50年左右就有可能發生一次造成重大傷亡的大地震。也許有人會說，地震是不可預期且無法抗拒的天災。



但大家是否可曾想過，當大地震發生時，為什麼同樣一個地方，有的房屋會倒塌，有的卻不會？其實答案就在－－「房屋的結構安全！」

前內政部長李鴻源曾說過，大台北地區住宅密集，許多老舊建築防震係數不足，一旦發生規模6.3級的淺層地震，估算會有4、5千棟房屋倒塌，傷亡人數與經濟損失恐難以估計！

若新建大樓設計或施工不良，地震來襲時一樣會有安全疑慮。

台灣老屋為患，每回地震議題總免不了談論到都更，為的就是趕在下次地震來襲前，能將老舊及不安全建築拆除重建。每回大地震造成建築倒塌受損，都再再告訴我們建築內部鋼筋及混凝土結構及施工品質，才是影響房屋是否安全的最重要關鍵。而政府推動的安家固園計畫或防災型

都更的目的就是為了趕在下次地震來襲前，能將老舊及不安全建築補強到安全或拆除重建，所以我們在建造一棟新建築時，務必有好的設計及施工，才能確保新建築夠安全且經得起地震考驗。

民眾常會有「老屋才不耐震新建築應該就安全了」的迷失，但您可曾想過？新建建築就一定能保證安全嗎？台南206地震倒塌的台南維冠大樓，屋齡也才21年不算太久，倒塌原因歸咎於「設計」與「施工」不良，因此，若新建建築在設計施工上沒有嚴格把關，地震來時也可能岌岌可危。

依Alfa Safe團隊過去研究921地震倒塌受損建築的結果，發現建築於設計或施工時，若具備下列危險因子，將大大提升

921 地震倒塌建築研究 vs. 206 地震維冠大樓初步勘驗結果：

921 地震倒塌建築結構設計六大問題	206 地震維冠大樓初步勘驗結果
1. 結構平面不規則	中
2. 結構立面不規則	
3. 柱子太少	中
4. 軟弱層問題	中
5. 短柱效應	
6. 短梁效應	

921 地震倒塌建築結構施工八大問題	206 地震維冠大樓初步勘驗結果
1. 柱箍筋綁紮不良	中
2. 柱鋼筋搭接在同一斷面	中
3. 梁柱接頭未綁扎鋼筋或不確實	中
4. 箍筋間距過大且未做 135 度彎鉤	中
5. 梁筋在梁柱接頭之錨定長度不足	中
6. 梁柱主筋塔接長度不足	中
7. 梁柱鋼筋設計過密間距太小	
8. 混凝土強度不足	中

921 地震破壞四個典型案例	206 地震維冠大樓初步勘驗結果
1. 不規則平面案例	中
2. 不規則平面之轉角店鋪軟層案例	中
3. 社區內規則平面與不規則平面差異案例	中
4. 牆體及柱跨不均案例	中

說明：206 地震之維冠大樓除了結構立面沒有不規則外，其柱及鋼筋設計過少，所以沒有上表會造成短柱、短梁及梁柱鋼筋設計過密的問題。但在設計、施工上，原來就應用專業避免的危險因子，不幸它都命中了，和 921 地震倒塌建築相較可知，206 維冠大樓真的可說是重蹈覆轍了！

建築界新世代

不一樣的二代兄弟檔
建築・食品　大滿貫

文◎周筱筑　圖◎皆城建設／張捷

林朝成與兩個兒子，林正弘（左）、林正忠（右）父子一門三傑。

建築界新世代紛紛冒出頭，這些在一般人眼中的「富二代」，他們沒有時間開名車到處揮霍炫富，而是每天揮汗穿梭在工地與接待中心間，為了接續父祖輩的產業努力打拼，曬得黧黑的皮膚代表辛苦與成就，皆城建設的林正弘、林正忠兄弟就是其中之一。

談到林氏兄弟，就要先介紹他們的父親林朝成，他的本業是泥作，很早就成立統緯工程，在台南地區頗負盛名。林朝成的投資眼光精準，除了102年成立皆城建設，早在92年就開設億達食品公司，生產的食品中最有名的是土鳳梨酥，另外，他還投資其他的建設公司、診所…等。

林朝成的兩個兒子，目前分別負責食品公司與建設公司，產業雖不同，卻各都交出漂亮的成績單。

林家的食品公司與建設公司，各都交出漂亮的成績單。

蜜悅1期在3、4個月內即完銷。

蜜悅案場在安南醫院附近。

去年底，皆城建設在安南醫院附近推出32戶5樓公寓華廈「蜜悅」，在3、4個月內完銷，立即又推出「蜜悅」2期8戶，竟然3個星期內就銷售一空，在網路上引起熱切討論，許多人向隅，紛紛打電話來詢問是否還有新建案要推？

「蜜悅」就是出自林正忠之手，克紹其裘的他，就讀銘傳建築系時就到事務所實習，畢業後到營造廠工作吸取經驗，「蜜悅」是皆城建設的第一個推案，由他負責規劃，從「蜜悅」兩字以及LOGO圖樣的輕快柔和，就讓人有種年輕、清新的感覺，這是林正忠和年輕的企劃共同研討的成果，果然吸引了許多年輕人的目光，甚至在網路上揪團購買。

人生的第一發就成功，林正忠歸功於父親林朝成，他說，學校學習比較偏理論與理想，不必顧慮市場，比較放得開，但實作就不同，面對消費群就必須回歸現實面，他常常畫了一天的圖，自己感覺很好，但是到了父親手中就被打槍，父子倆常

蜜悅建案打著溫馨的標語，吸引著首購的年輕人。

蜜悅1期在3、4個月內即完銷。

蜜悅案場在安南醫院附近。

去年底，皆城建設在安南醫院附近推出32戶5樓公寓華廈「蜜悅」，在3、4個月內完銷，立即又推出「蜜悅」2期8戶，竟然3個星期內就銷售一空，在網路上引起熱切討論，許多人向隅，紛紛打電話來詢問是否還有新建案要推？

「蜜悅」就是出自林正忠之手，克紹其裘的他，就讀銘傳建築系時就到事務所實習，畢業後到營造廠工作吸取經驗，「蜜悅」是皆城建設的第一個推案，由他負責規劃，從「蜜悅」兩字以及LOGO圖樣的輕快柔和，就讓人有種年輕、清新的感覺，這是林正忠和年輕的企劃共同研討的成果，果然吸引了許多年輕人的目光，甚至在網路上揪團購買。

人生的第一發就成功，林正忠歸功於父親林朝成，他說，學校學習比較偏理論與理想，不必顧慮市場，比較放得開，但實作就不同，面對消費群就必須回歸現實面，他常常畫了一天的圖，自己感覺很好，但是到了父親手中就被打槍，父子倆常

蜜悅建案打著溫馨的標語，吸引著首購的年輕人。

在地古老產業

東山土窯巷
龍眼乾之烘焙煙燻

文／圖◎周筱筑

龍眼乾好吃，用龍眼木烘焙煙燻的龍眼乾果肉更好吃，要吃好吃的龍眼乾不必他求，咱們東山區全區就有四百多座傳統土窯在烘焙，大家一起作業時，淡淡的煙霧繚繞在山區，形成另一種景觀，今天就帶大家來看看龍眼乾是怎麼烘出來的……

龍眼又名桂圓，這大家都知道，東山區是中、南部栽培的重要產地，品種大概有十種之多，最好的樹種是果形大、水分少、糖分高、肉厚而脆；每年大概八月中旬盛產，各區土窯也在這時候紛紛動了起來，進入烘焙旺季，走在山區裡看到哪裡有淡淡的煙霧冒出，循著走去就可以看到正在進行中的烘焙實景。

東山區的土窯，大都分布在南勢、高原、青山、東原、南溪、水雲、林安等里，南溪社區保留了92座烘焙寮，烘龍眼土窯密集度是台灣數一數二的高，其中在龍山寺旁的一條小路上，沿著蜿蜒山路就有20幾座土窯，前台南縣政府在這裡辦過龍眼節的活動，也為這條小路取名「土窯巷」。

要看土窯長什麼樣子，要看土窯怎麼烘龍眼，只要到土窯巷就一覽無遺。如果從台南市區出發，走國道三到東山下交流

道，進入東山市區沿165往南，看到江南度假村的指示牌照著走；如果輕鬆一些，可以走台一線到官田，循著165往東山的方向，沿途欣賞鄉野風光，穿過國道三涵洞後右轉南107，經過江南度假村後繼續前行，過永南宮來到有棵榕樹的叉路口，循著龍山寺的指標右轉，到了龍山寺的橋，不要過橋，繼續往小土路前行，就可以找到第一座窯，也就是土窯巷的入口。

這就是土窯巷的入口。

這個導引講得落落長，但是鄉下的路就是如此，一閃神沒看到路標，就好像進入了另一個空間，再回頭就已不知身在何處了。

來到土窯巷，看到一座座土窯，就像一個個大灶，依山坡地形而建，分三個主

土窯就像一個大灶，依山坡地形而建。

土窯與窯前註明身分的牌子。

結構，最下層是窯口，用來燒材火，窯口旁堆置著乾燥的木材（最好是使用龍眼樹的枝幹為材火，可使龍眼乾有特殊的香甜煙燻味）；中間是煙道，漏斗形，上寬下窄，讓煙往上四角落平均分布；最上是竹篾床，以竹子剖片按照土窯大小長寬編織而成，形狀像是一丈左右的正方形或長方形的大床。

土窯巷的每個窯前都有一塊牌子，寫著第幾號窯以及窯主的名字，就像門牌一樣，煞是有趣。這裡的第十號窯，窯主是南溪社區發展協會前理事長李清祥，他的

土窯烘焙的製作流程。

窯最氣派，倒不是窯很大，而是窯前面有一大片空地，規劃有很大的涼亭木椅供人休息，另外還有公廁，窯口上則有大幅說明書，介紹烘焙製作流程，很適合做為親子參觀教學的場所。

我們來看看龍眼乾是怎麼烘出來的：

（一）採收：從樹上採收龍眼果枝，送到土窯集中處理。

（二）生火：生鮮龍眼堆入竹篾床後，開始以成堆乾材生火；火生之後須持續 5 至 6 天不中斷慢火烘焙，火候的控制尤為重要，全憑經驗控制適中的火候，以免龍眼燒焦或火候不足，影響龍眼乾的品質及保存期限。

（三）脫粒：以熱煙慢燻一日夜後，帶果的枝條被燻乾，以龍眼樹枝特製的手耙脫粒在竹篾床。

（四）翻焙：將竹篾床上的龍眼定時翻

竹篾床

脫粒

生火

翻焙

翻焙

完成

動，上下互調，以利火候均勻。

（五）去殼：將烘妥的帶殼龍眼乾剝去外殼。

（六）剝肉：傳統作法會生起一盆炭火，上覆竹篾，將去殼龍眼乾放上以加溫，利用熱煙燻蒸軟化龍眼乾肉，以利剝取。現代化作法則以桌上面放置一塊釘有小孔隙的鐵皮，下方設置插電加熱器，把去殼的龍眼干放在鐵皮上微溫加熱，再以手工將龍眼肉與龍眼子剝離，即可得龍眼乾肉。

去殼

剝肉

哇！這麼繁複的工作，真是粒粒皆辛苦啊！而在開火前，許多窯主還會先準備三牲、燒金紙，朝著灶口祭拜火公，祈求烘焙過程一切順利。

農民都必須靠天吃飯，這樣辛苦的結果，不見得就有好的回報，往年天氣好的時候，龍眼大出，曾經一斤龍眼只有20元，三斤龍眼才能烘成一斤龍眼乾，果農的淚只好往肚裡吞，這兩年颱風肆虐，收成只有往年的一半甚或三分之一，今年的龍眼乾價格就漲很多，分大中小三種，最大的有達到一斤220元，一般的大概150至180元。

台灣農村普遍的有老化的現象，東山區的龍眼果農也面臨這種困境，全境大約有70%的果農都已經60歲以上，無法爬樹摘龍眼，必須依賴專業的採收工，一天的工資一人最少2千元，無形中就墊高了成本。在烘焙的過程中，脫粒、翻焙、顧火都必須自己來，今年高齡75歲的李清祥就已稍顯吃力，還好他的孫子即將大學畢業，可以繼承他的工作。

果農盧旺村過去是警察，退休後也回家幫忙老父照顧龍眼樹，他沒有雇請採收工，一切自己來，每天衣服濕了又乾，乾了又濕，他說，那種辛苦不是外人能體會的。還好他的龍眼及龍眼乾品質一直維護得很好，價格也實在，每年親戚朋友顧客群非常穩定。

當許多地方都以機械式烘乾機來加工生產龍眼乾時，東山區的果農仍然揮汗生火，以土法窯烘的方式生產龍眼乾，非常難得，明年當龍眼季節來到時，不妨安排一趟東山親子之旅，摘龍眼、嚐龍眼乾，參觀土窯烘焙過程，買些伴手禮，為這些辛苦的果農鄉親打打氣。

甩手控制高血壓

兩腳與肩同寬，雙膝微彎，目視前方，舌頭頂住上顎，
兩手向前擺動45度，向後用力甩約60至75度，重覆操作
15至20分鐘。

文◎陳俊銘(作者為台南市中醫診所負責人、嘉南藥理科技大學講師)

「阿公，你為什麼一直甩手啊？」調皮的女兒好奇的問著父親，只見父親徐徐回答：「乖孫，阿公的血壓不聽話，阿公正在修理它。」「什麼是血壓啊？它為什麼不乖……」瞪大眼睛的女兒，鍥而不捨的問著……。這些年來，父親的高血壓，在甩手運動後，一直保持得很好，原先須靠藥物控制，透過飲食、生活規律、適度運動，再配合每天甩手，目前已不需吃藥了。

血壓就是血液作用於血管壁上的壓力，血壓在心臟收縮打出血液時，就上升到約110毫米汞柱高度，叫做收縮壓；當心臟舒張接受回流血液時，動脈血壓就下降到約70毫米汞柱高度，叫做舒張壓。根據世界衛生組織（ＷＨＯ）的定義，凡是收縮壓在160毫米汞柱以上或舒張壓在95毫米汞柱以上的，都是高血壓。而收縮壓在140至160毫米汞柱之間，及收縮壓在90至95毫米汞柱之間者，稱為邊際性高血壓。而收縮壓在140毫米汞柱及舒張壓在90毫米汞柱以下者為正常。

高血壓可透過適度運動，再配合每天甩手，可不需吃藥。(圖中的小朋友過度演出，敬請見諒)

高血壓可分成本態性和續發性，後者約佔10%左右，其成因與腎臟腎上腺之異常、人工避孕藥和血管狹窄有關。本態性高血壓大都和遺傳有關，飲食環境也會引起，其常見症狀如下：1.腦神經症狀：頭重感、頭痛、視力障礙、頭暈、肩部痠痛感。2.心臟症狀：心悸亢進、呼吸短促、前胸部壓迫感，但初期不會出現。3.腎臟症狀：蛋白尿、夜尿、水腫，大都進行到後期才出現。另外像視網膜病變、心臟擴大衰竭、冠狀動脈疾病、腦血管疾病等，都是長期高血壓控制不良所引起的併發症。

續發性高血壓是指別的器官或組織先有毛病而引起高血壓者；例如發高燒時，血壓會暫時升高；又如腦中長瘤、甲狀腺機能亢進，心臟主動脈瓣閉鎖不全、動靜脈分流、腎上腺腫瘤、欽銘細胞瘤、庫辛氏症候群、動脈硬化、腎動脈狹窄、腎臟

癌症等都會導致高血壓這種續發性高血壓部分是可以治療的

高血壓屬傳統醫學「頭痛」「暈眩」「肝陽」「肝風」「中風」範疇，《內經》對於本病引起的眩暈有「諸風掉眩，皆屬於肝」及「頭痛癲症，下虛上實」「過在於足少陰巨陽，甚側入腎」等記載，認為本病和肝、腎有關。其主要病因、病機如下：1.情志內傷。2.飲食失節。3.勞倦虛衰。導致人體臟腑經脈陰陽失調，氣血逆亂，風火內生，痰瘀交阻，而使其正常生理功能受到影響，其病位主要在肝腎，其次心、脾和衝任二脈；本病早期以實症或本虛標實為主，晚期以虛症為主。

臨床常見症致如下：

一、肝火上炎型：多由情志擾鬱惱怒，肝氣不舒，氣鬱化所致。常見頭暈脹痛，面紅目赤，耳鳴如潮，口苦口乾，急躁易怒，溲茵便秘，舌紅苔黃，脈弦數，治以清肝瀉火，方以龍膽瀉肝湯加減珍珠母、釣歷、石膏、知母等。

二、陰虛陽亢型：多油肝火日久，耗傷肝陰，或房事過度，耗傷腎陰，而致肝腎陰虛，肝陽上亢。常見頭暈脹痛，失眠健忘，口燥咽乾，腰膝痠軟，手足心熱，顴紅盜汗，舌紅少苔，脈細數或弦細，治以育陰潛陽，方以天麻掉藤飲合知柏地黃丸加減龜板、別甲、酸棗仁等。

三、肝風內動型：由陰虛陽亢發展而來，常見眩暈欲仆，頭痛如劈，腦響耳鳴，頸項強硬，煩躁不安，台紅苔黃，脈弦數，治宜涼，肝熄風，方以羚羊釣藤湯加減。

四、氣陰兩虛型：多由肝腎陰虛，日久不愈，進而損氣而至，臨床除肝腎陰虛表現外，尚有神疲乏力、氣短懶言、脈細無力，舌質淡胖齒痕，治以益氣養陰，方以六時地黃丸合一貫煎，生脈散加減菊花、釣藤、牡蠣。

五、陰陽兩虛型：氣陰兩虛，日久不已，氣損及陽，而致陰陽兩虛，常見頭暈眼花，夜間多尿，肢清足冷，陽痿遺精，舌質淡，脈沉細無力，治以滋陰助陽，方以右歸丸加減石決明、桑寄生、杜仲等。

平時如何防治高血壓：

1. 控制體重。2.食鹽攝取量每天七公克以下。3.每天做適量運動。4.避免情緒起伏和壓力過大。5.戒煙。

平常可準備黃耆八錢、杜仲四錢、菊花三錢、水2000cc，煮沸15分，溫溫喝，有助血壓穩定。

甩手運動有助血壓控制，其操作如下：**兩腳打開，與兩肩同寬，雙膝微微彎曲，目視水平前方，舌頭頂住上顎，兩手向前擺動45度，然後向後用力甩約60至75度，重覆操作15至20分鐘**，每天約一至二次，持之以恆，血壓必定逐漸穩定！

法律專欄

半路殺出程咬金
淺談優先購買權

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

「優先購買權」是指買賣雙方以外，第三人依法可優先以相同買賣條件購買該不動產之權利。例如，甲約定將A地以1000萬元之價格賣給乙，如丙依法享有優先購買權，丙就可以用相同條件即1000萬元之價格向甲買下A地。為避免不動產買賣被突然殺出的優先購買權人（程咬金）攔截，以下就來針對優先購買權進行簡介。

一、「優先購買權」的效力有二種，一種是「物權性質」的優先購買權，另一種是「債權性質」的優先購買權。

(一)所謂「物權性質」之優先購買權，是指出賣人若未通知優先購買權人就辦理所有權之移轉登記，優先購買權人可以主張該移轉登記行為無效。而具「物權性質」之優先購買權，法條會記載「不得對抗」之文字。

例如：

1.民法第426-2條關於建築基地之承租人於地主出賣土地時，有優先購買權之規定：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，〝不得對抗〞優先承買權人。」

2.土地法第104條關於基地出賣時，承租人、地上權等人有優先購買權之規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到

出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約〝不得對抗〞優先購買權人。」

(二)至於「債權性質」之優先購買權，是指出賣人若未通知優先購買權人就辦理所有權之移轉登記，該移轉行為仍然有效，優先購買權人只能向出賣人請求損害賠償。例如：土地法第34條之1第4、5項，分別共有人或公同共有人出賣其應有部分（即持分）時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

二、債權性質之優先購買權與物權性質之優先購買權的差異點，除了(1)債權性質之優先購買權人不能主張移轉行為無效，物權性質優先購買權人可以主張移轉登記無效外；(2)若同一筆不動產有數人主張優先購買權時，物權性質之優先購買權人比債權性質之優先購買權人更為優先。(3)依土地登記規則第97條，債權性質與物權性質優先購買權於土地登記處理上有所不同：債權性質優先購買權人放棄優先購買權者，只要出賣人自行切結優先購買權人已放棄優先購買權即可；物權性質之優先購買權人放棄或逾期視為放棄其優先購買權時，不可由出賣人自行切結，必須依規定檢附優先購買權人已放棄優先購買權之證明文件，或出賣人已依法通知優先購買權人之證據及優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買之切結，才可辦理買賣登記。

三、最後，優先購買權只適用於買賣，若是贈與、交換、共有物分割等契約，就沒有優先購買權。另外，若是土地共有人間互相買賣共有土地之持分，亦無優先承買權。

法規政令

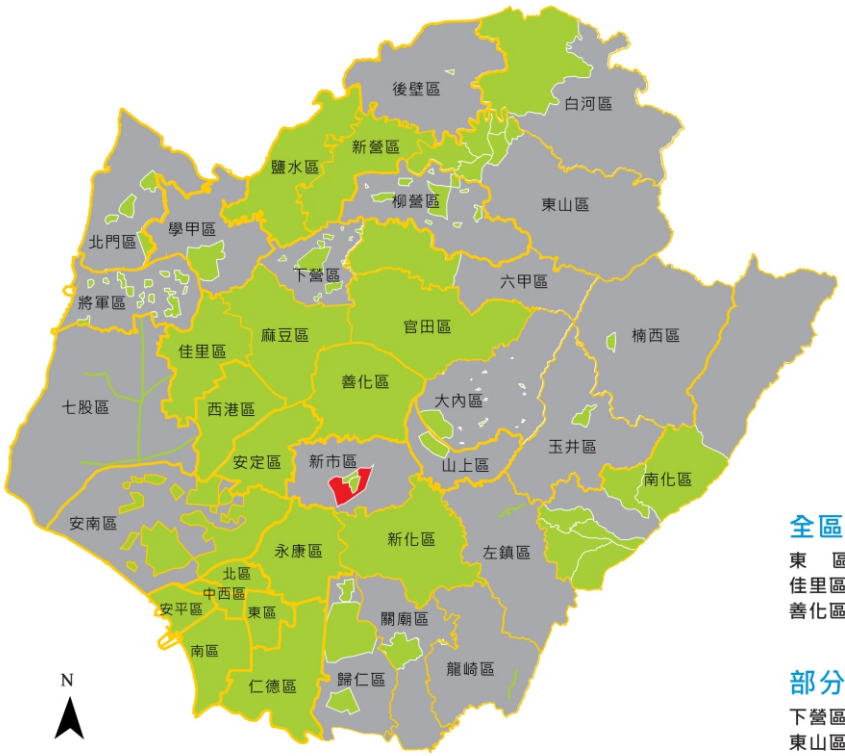
臺南市空地空屋管理自治條例

施行區域範圍

根據「臺南市空地空屋管理自治條例」第11條規定，公告擴大新市區施行區域範圍，由106年9月14日零時生效。

臺南市政府公告公布擴大新市區之「臺南市空地空屋管理自治條例」施行區域範圍，為新市排水及大營里59-3號至59-21號以南、中山路以西及以北、新港社大道以東圍城之區域。市政府表示，若針對「臺南市空地空屋管理自治條例」有疑義，由當地區公所依圖資逕為認定。

臺南市空地空屋管理自治條例施行區域範圍示意圖



106年9月更新

圖例

臺南市現已施行範圍

新市區本次擴大為新市排水及大營里59-3號至59-21號以南、中山路以西及以北、新港社大道以東圍成區域

各行政區域範圍

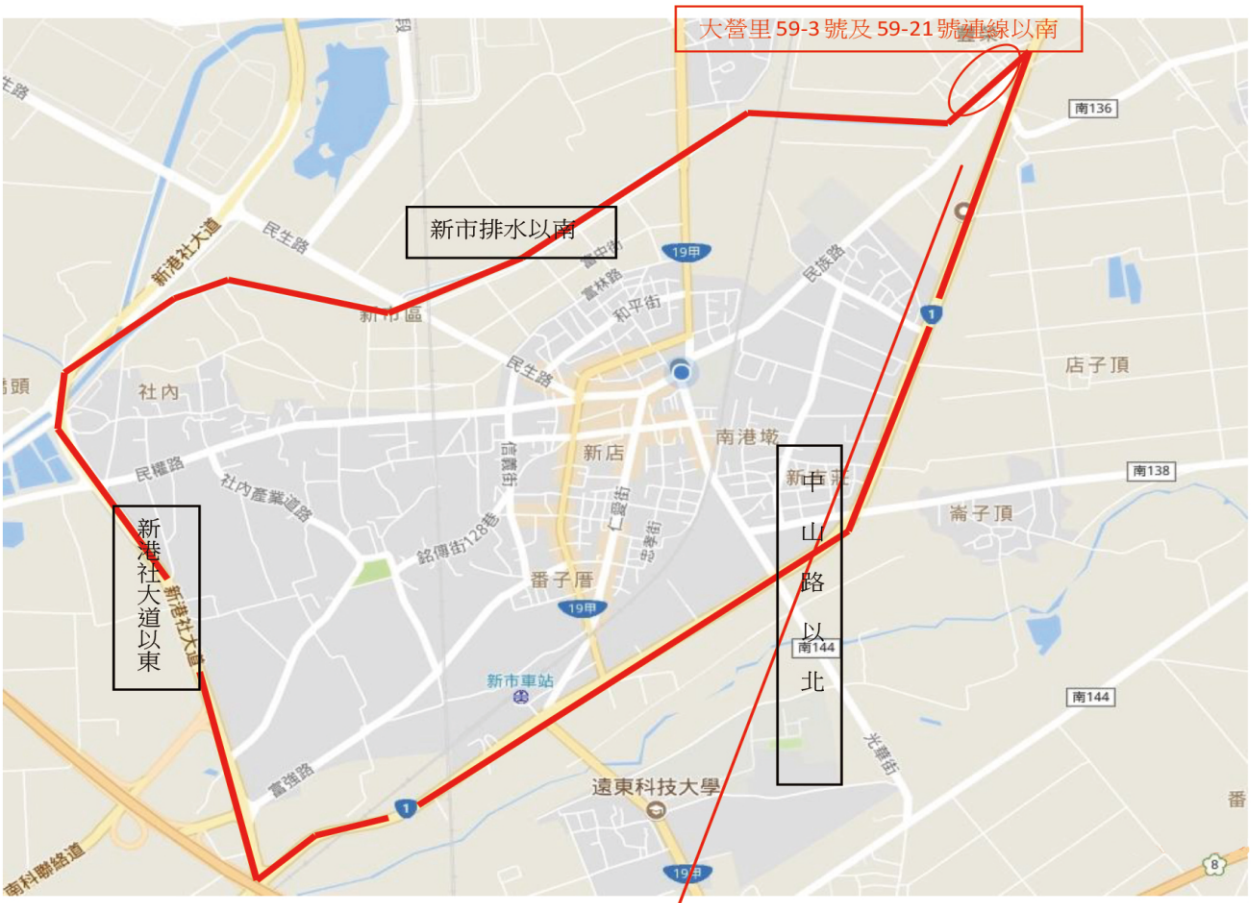
全區範圍施行之行政區：(共16區)

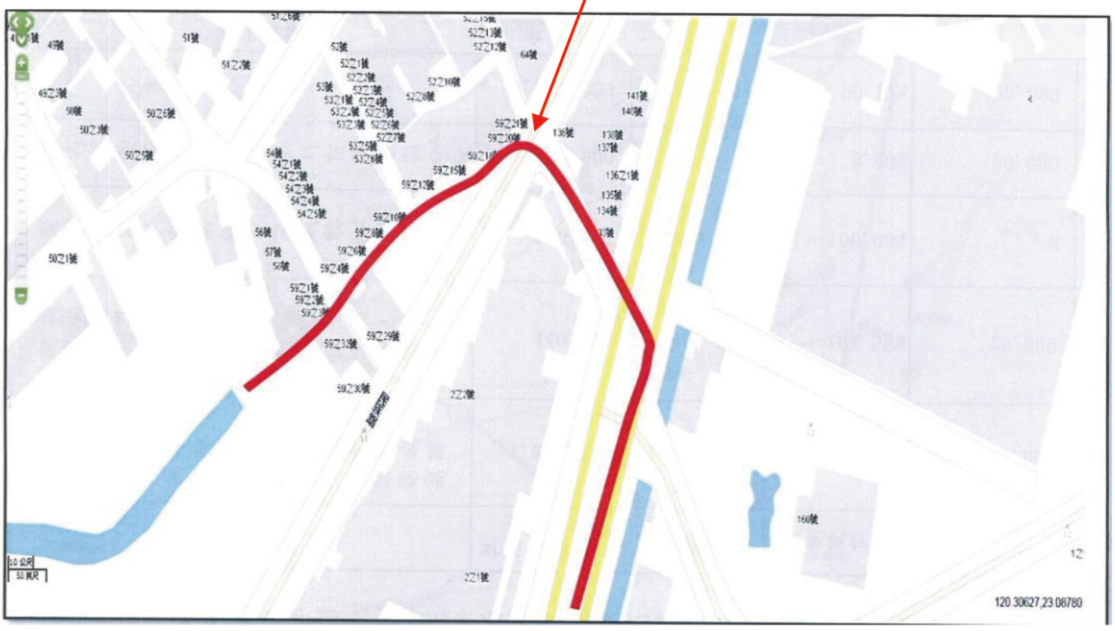
東　區、中西區、北　區、安平區、南　區、仁德區、佳里區、安定區、永康區、鹽水區、西港區、麻豆區、善化區、官田區、新營區、新化區。

部分範圍施行之行政區：(共21區)

下營區、大內區、山上區、六甲區、七股區、白河區、東山區、南化區、將軍區、玉井區、新市區、北門區、楠西區、龍崎區、關廟區、歸仁區、柳營區、安南區、後壁區、學甲區、左鎮區。

臺南市空地空屋管理自治條例-新市區擴大施行範圍　540.03公頃





「臺南市空地空屋管理自治條例」施行範圍（截至106年9月）		
施行區域	施行範圍（實際範圍依區公所說明為準）	
全區範圍施行（16區）	東區、中西區、北區、安平區、南區、仁德區、佳里區、安定區、永康區、鹽水區、西港區、麻豆區、善化區、官田區、新營區、新化區。	
部分範圍施行（21區）	下營區	都市計畫區內除農業區、溝渠用地之外區域及非都市土地鄉村區範圍內土地（面積約4,007,123平方公尺）。
	大內區	都市計畫區內除農業區、河川區之外區域及非都市土地鄉村區範圍內土地（全區範圍約923,006平方公尺）。
	山上區	都市計畫區內除保護區、河川區之外區域（面積約2,156,900平方公尺）。
	六甲區	除王爺里、大丘里外，包括六甲里、甲東里、甲南里、龍湖里、七甲里、二甲里、水林里、中社里、龜港里、菁埔里等10里全部為施行範圍。
	七股區	台17 線、縣道176 線、縣道173 線道路雙側30公尺 範圍內之甲、乙及丁種建築用地。
	白河區	本區白河、永安、外角、庄內、秀祐、河東、玉豐、詔安、大竹、廣安、蓮潭、竹門、昇安、草店、汴頭、甘宅、內角等17里（約51.87km^2）。
	東山區	本區東山、東中、東正、三榮、聖賢、東河等6里。
	南化區	本區南化、東和、中坑、西埔、北寮、玉山等6里（面積約73.44平方公里）。
	將軍區	1. 將軍庄部落(將富里、將貴里)，施行區域西以台17 線為界，北以水利溝為界，其餘以村莊周邊道路為界，施行面積30.3公頃。 2. 將軍北埔部落(北埔里)，施行區域西以北埔中排為界，東以社子中排為界，其餘以村莊周邊道路為界，施行面積25公頃。 3. 將軍苓子寮部落(苓和里、仁和里)，施行區域主要以村莊周邊道路為界，施行面積73.3公頃。 4. 將軍區保源里，施行區域以源頭排水及村莊周邊道路為界，施行面積10.8公頃。 5. 將軍區嘉昌里，施行區域以部落排水及村莊周邊道路為界，施行面積35.3公頃。 6. 將軍區漚汪部落(忠興里、長榮里、西華里、西和里)，施行區域主要以村莊周邊道路為界，施行面積116.3公頃。 7. 將軍區三吉里及角帶圍，施行區域主要以村莊周邊道路為界，施行面積46.2公頃。 8. 將軍區玉山里，施行區域主要以村莊周邊道路為界，施行面積48.7公頃。 9. 將軍區廣山里，施行區域主要以村莊周邊道路及排水為界，施行面積35.3公頃。 10. 將軍區長沙皇、平沙里，施行區域主要以村莊周邊道路、海堤及排水為界，施行面積35.9公頃。 11. 將軍青鯤鯓(鯤鯓里、鯤溟里)，施行區域主要以村莊周邊道路、海堤為界，施行面積36公頃。 12. 將軍區西和里西湖，施行區域主要以村莊周邊道路及排水為界，施行面積15.3公頃。
	玉井區	施行範圍為都市計畫區內之商業區及住宅區。
	新市區	1. 第1次提報範圍：富林路、復興路、復興路62巷、台灣鐵路沿線、中正路、銘傳街、信義街等圍成區域（約833349㎡）。 2. 第2次提報範圍：富林路、復興路、新市排水防汛道路、富安一街、民權路等圍成區域（約411083㎡）。 3.第3次提報範圍：新市排水及大營里59-3號至59-21號以南、中山路以西及以北、新港社大道以東圍成區域。（約5400300㎡）。
	北門區	本區空地空屋自治條例實施範圍係以主要幹道(61西濱快速道路、台17線)、里界做為劃分，而實施範圍面積約4.95平方公里。施作範圍如下： 1.北門、永隆、仁里里全區。 2.永華里(台61線以西)井子腳地區範圍。 3.東壁里、保吉里、鯤江里(以南鯤鯓特定計畫區)。
	楠西區	東界自東勢里水庫里開始延伸至楠西里民族路，南界自楠西加油站開始向北延伸至中興路為北界（約756.329㎡）。
	龍崎區	1.崎頂里舊182縣道，自與目前182線市道西端交叉路口至東端交叉路口間全部路段二側緊鄰道路土地 2.崎頂里162線區道，自崎頂老人文康活動中心門口至龍崎國中校門口間全部路段二側緊鄰道路土地 3.通往牛埔農塘主要道路（167線區道，自182線市道交叉路口至行政院退輔會龍崎工廠大門口間全部路段二側緊臨道路土地）。
	關廟區	關廟都市計畫區內範圍。
	歸仁區	1.第一次擴大施行範圍(高速鐵路台南車站特定區)，面積為298.93公頃。東起大路高發三路路口至歸仁一路路口；西起大武二路及光明路路口至86東西向快速道路交流道口；南起大武路一、二段；北起歸仁一路及歸仁二路。 2.第二次擴大施行範圍(西埔里)，面積為199.8公頃。東與媽廟里保大路一段交界；西與大廟里大廟五街交界；南與媽廟里和順路一段交界；北與新化區崙頂里交界。 3.第三次擴大施行範圍(以歸仁區都市計畫區向外延伸)，面積為805.012公頃。東至許縣溪及86快速道路；西至台39線道；北至和順路一段、和順路二段及保順路二段；南至凱旋路一段、凱旋路二段及六甲路。
	柳營區	都市計畫區內除農業區、水溝用地及河川區外之區域；非都市土地鄉村區範圍內土地及柳營科技工業區暨環保園區。
	安南區	1.都市化程度較高之住宅區及商業區土地範圍內。 2.已開發完成之工業區土地範圍內。 3.重劃區已完成公共設施土地範圍內。 4.舊聚落住宅區土地範圍內。 （施行範圍約略面積為4016.312公頃）
	後壁區	西以後壁火車站為起點，沿172甲線至南81-1線路口，左轉沿南81-1線至後壁大排，左轉沿後壁侯伯聯合活動中心前道路至後壁區公所後方道路與台一線路口，以本區都市計畫內範圍為主。
	學甲區	東至編定工業區東側邊界與台糖鐵路以東約120公尺處之水浚，南至台十九號省道與一之一號道路交叉口向南約200公尺之水浚，西至將軍溪，北至台糖鐵路以北約150公尺處之水浚，包括秀昌里（部分）、新達里（部分）、慈福里、明宜里、仁得里、新榮里等六里（面積約586.39公頃）。
	左鎮區	舊台20線湖底橋至左鎮消防分隊及舊台20線與舊台20乙線叉路至清潔隊，道路兩側30公尺以內。
註1：有關空地空屋施行範圍若有疑義，需由各區公所來做認定		

新推個案資料表

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	臺南市 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	預售
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	那藏		
公司名稱	長磯建設開發有限公司		
基地位置	臺南市永康區民族路481巷26號		
個案介紹	簡約黑白色系的方塊，以俐落堆疊大器；靜巷陽光刻劃出錯落有致的光影空間。點亮溫暖家燈，讓每一寸用心嚴選好建材，迎接回家的放鬆安心，真心鉅獻，就藏在這繁華靜巷裡。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	10戶	地坪/建坪	30-43/65-87
車位數	3~2	聯絡電話	06-2727879

個案名稱	第二方住宅新建工程		
公司名稱	薪鼎建設有限公司		
基地位置	臺南市白河區民安路與十全街口		
個案介紹	居白河區市中心地段,民安路與十全街口,近中山商圈、市場、全聯賣場、金玉堂、二高白河交流道、交通生活機能便利。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	8戶	地坪/建坪	26-38／53-55坪
車位數	1	聯絡電話	05-2287722

個案名稱	陶喜LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	台南市安定區港口1-170號		
個案介紹	電梯公寓-興建中		
產品類型	電梯公寓	現況	興建中
總戶數	40	地坪/建坪	23-25坪
車位數	16	聯絡電話	06-2228115

更多詳盡資料請上本會網站查詢http://www.tnh.org.tw

新推個案資料表

個案名稱	陶喜LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	台南市安定區港口1-170號		
個案介紹	透天住宅-興建中		
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	06-2228115

個案名稱	郃欣地堡33期		
公司名稱	地堡建設股份有限公司		
基地位置	臺南市新市區富林路		
個案介紹	南科3分鐘，新和重劃區2-3房電梯宅。2房雙套房，3房雙衛浴。增值首席：坐臥重劃區金板塊，房產價值漲聲響起，增值輕鬆賺。投資首選：出入新市市區便利繁華，擁抱南科新貴租住需求，好租又好住。生活首善：嚴選建材，嚴謹規畫，居商圈、鄰校園，採買、就學、運動全到位。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	92戶	地坪/建坪	25.96-32.58
車位數	64	聯絡電話	06-5999777

個案名稱	聯友福居15-喜願樹		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	台南市南區喜樹路151段20巷		
個案介紹	緊臨喜樹圖書館、喜樹國小、喜樹派出所、萬皇宮，學校、公園、市場，文教，食衣住行育樂樣樣具備生活休閒最便利。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	15	地坪/建坪	25-27/53-56
車位數	15	聯絡電話	06-2627226

個案名稱	堡聖之星NO.1		
公司名稱	郃安建設-堡聖建設		
基地位置	臺南市東區裕信三街		
個案介紹	【堡聖之星】輕鬆入主正東區虎尾寮，雙車別墅　絕版超值總價1188萬起；戶數不多，強力倒數中。真的只要車程三分鐘，【堡聖之星】國道一高速公路，仁德、大灣交流道隨意上，裕文圖書館、裕文國小、復興國小、復興國中在家旁。而有台南中央公園之稱的「平實營區開發計畫」及輕軌捷運車站已經啓航，勢將成為台南最耀眼的鑽石地標，購屋達低搶進正是時候，戶數不多，強力倒數中。敬請馬上前來。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	25戶	地坪/建坪	20-32/51.8-69
車位數		聯絡電話	06-3316887

新推個案資料表

個案名稱	英倫巴洛克		
公司名稱	泰廣建設．新太盟建設		
基地位置	台南市新營區金華路.民生路口		
個案介紹	泰廣建設新營第6號作品榮耀登場！精選新營市中心鬧中取靜的絕版地段，2分鐘家樂福、民治商圈，4分鐘南瀛綠都心、中山高速公路；再以巴洛克經典風格刻畫建築細節，搭配筏式基礎結構、3年信譽防水保固的工藝技術，演繹出21世紀的全新巴洛克美學，市心最美的經典，最是值得珍藏。		
產品類型	3樓.3樓半店住透天	現況	即將完工
總戶數	38戶	地坪/建坪	26-52/45-61
車位數	1-2車位	聯絡電話	06-6570011

個案名稱	天悅		
公司名稱	金鴻運建設有限公司		
基地位置	臺南市仁德區德南路		
個案介紹	位於德南路上，三面臨路的基地環境，土地價值性高，三面臨路也利於未來逃生與救援。純住宅大樓的居住環境，採智慧型住宅設計與光纖到府規劃，採光良好，格局方正。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	61戶	地坪/建坪	建22.6-34.0
車位數		聯絡電話	(06)290-5197

個案名稱	雙禧園17期		
公司名稱	雙禧園建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區崑山街203巷31號		
個案介紹	10米大面寬、併排雙車、電梯透天別墅，三面採光通風的空間設計，能讓你看見每個角落的窗景，高級廚具附中島桌貼心料理設備、五星級衛浴雙層大主臥房，戶戶套房設計，滿足便利家中每一個人。臨近崑山國小與繁華的崑山商圈與大灣交流道,讓生活便利。		
產品類型	電梯透天別墅住宅	現況	新成屋
總戶數	8戶	地坪/建坪	36/91
車位數	併排雙車	聯絡電話	06-2054917

個案名稱	莊園68		
公司名稱	南源建設股份有限公司		
基地位置	安南區館安一路52號		
個案介紹	【莊園68】以獨具一格的現代日系極簡風格，型塑建築與自然與生活的品味美學；外在低調內斂，以自然質樸抿石子打底，襯托灰與黑穩重石材，展現品味深度與壯闊氣勢。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	14戶	地坪/建坪	72-92/122-150
車位數	33	聯絡電話	05-2323198

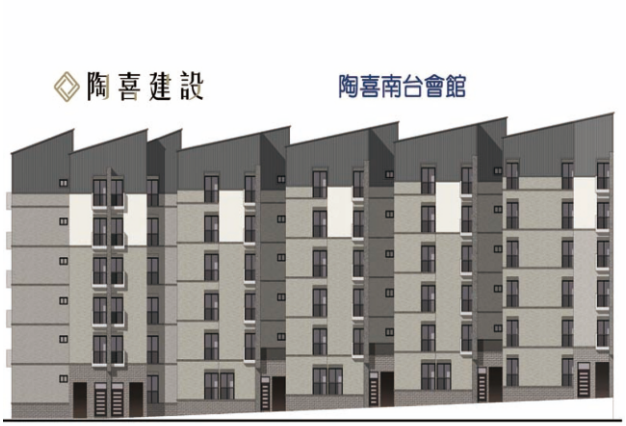
更多詳盡資料請上本會網站查詢http://www.tnh.org.tw

新推個案資料表

個案名稱	公園巴洛克7		
公司名稱	泰盟不動產機構.新太盟建設		
基地位置	台南市柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	好房子不寂寞，買房子看口碑最重要！繼5期6期完銷後，公園巴洛克7期熱銷倒數完工中。3分鐘市場、區公所；10分鐘奇美醫院，一路直達柳科。新太盟長期用心深耕，打造柳營市中心最美的巴洛克別墅社區，傳統獨門獨院1樓客餐廳格局、4~5房多元空間，就是要讓你住得有面子更有裡子。		
產品類型	3樓透天住家	現況	新成屋
總戶數	24戶	地坪/建坪	31-48/45-55
車位數	1-2車位	聯絡電話	06-6223011

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	龍舜・東方		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	台南市永康區永華路558號		
個案介紹	「龍舜東方」均質二代菁英宅，在永康市中心探索三公園的廣闊綠意環抱中，成就出樹海之間、巔峰之上的無比居住感動。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	52戶	地坪/建坪	46-57
車位數	101	聯絡電話	06-2010868



個案名稱	陶喜南台會館		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	台南市永康區南台街68號		
個案介紹	透天住宅-興建中		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	12	地坪/建坪	50-80/110-180
車位數		聯絡電話	06-2228115

更多詳盡資料請上本會網站查詢http://www.tnh.org.tw

新推個案資料表

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	台南市麻豆區南勢里		
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	旺家園		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	台南市官田區中華路		
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	新天地		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	台南市麻豆區民權路		
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

個案名稱	麻豆都會特區NO.3		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	台南市麻豆區興民街		
個案介紹	麻豆麥當勞商圈，歐式花園電梯豪宅， 五大房三代宅,富御居所。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	9戶	地坪/建坪	51-81/94-121
車位數	2-4	聯絡電話	06-5728768

更多詳盡資料請上本會網站查詢http://www.tnh.org.tw

新推個案資料表

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 2戶		
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	地31.8~32.3 建31.8~32.3坪
車位數	雙車位	聯絡電話	0921-515995

個案名稱	香格里拉		
公司名稱	晨和建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區三民街		
個案介紹	無論是店面或住家，完美空間設計擁有四至五大房兩大廳及寬廣的車庫。鄰近大學商圈及三村國小、永康交流道，方便您在生活上一切所需。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	15戶	地坪/建坪	23.6-36/51.6-66.8
車位數	1-2	聯絡電話	06-3361177

個案名稱	大囍田・森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市永康區大橋三街51號		
個案介紹	四樓電梯透天豪宅、五房六衛、四車位，面寬8.2米，3C智慧型設備，裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備，神燈系統。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	62.3/151
車位數	4	聯絡電話	0921-515995

個案名稱	森富小學		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市永康區大灣路297巷2戶		
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

更多詳盡資料請上本會網站查詢http://www.tnh.org.tw

新推個案資料表

個案名稱	心璽		
公司名稱	桔昌建設股份有限公司		
基地位置	台南市北區海安路三段135巷		
個案介紹	本案基地位距文賢國中旁，一戶一庭院規劃，並於台南市北區商圈中心，出則繁華、入則寧靜，純住宅最佳環境。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	12	地坪/建坪	地坪/50-74
車位數		聯絡電話	06-2810077

個案名稱	郃欣地堡35期		
公司名稱	地堡建設(股)公司		
基地位置	臺南市新市區社內里社內175號		
個案介紹	郃欣地堡35，位於新市區社內接民權路的透天店面與透天住宅。透天店面：1F店面、2F客餐廳、3F及4F臥房。透天住宅：1F孝親房、整層主臥、併排雙車庫、僅868萬起。自住的最佳選擇!		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	11戶	地坪/建坪	23.8-30.4/51.5-77.6
車位數	2	聯絡電話	06-5999777

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	台南市北區中華北路二段53巷39弄		
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

個案名稱	日東昇－恆美2		
公司名稱	日東昇建設興業有限公司		
基地位置	台南市南省躬三街165巷 5弄1號		
個案介紹	1樓客餐廳/5房獨院雙車庫,美麗完工 人美.情美.日東昇恆美2		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	30	地坪/建坪	24.81-33.28/49.94-55.69
車位數	平面雙車位	聯絡電話	06-2628966

更多詳盡資料請上本會網站查詢http://www.tnh.org.tw

新推個案資料表

個案名稱	至善南科		
公司名稱	萬仲建設股份有限公司		
基地位置	台南市善化區益民寮18-1號		
個案介紹	本案近亞洲蔬菜研究發展中心，位於台南科學園區與善化市區之中心點，工作機會多，交通便利性高。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	64戶	地坪/建坪	地538.15/建2247.75
車位數	47位	聯絡電話	06-5854413

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	台南市北區海安路三段/民德路181巷口		
個案介紹	觀海空中LOUNGE，錯層陽台帝冠式造型，臨40米公園道，規劃零店面、純69席三併豪宅高規之新層峰建築。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	69戶	地坪/建坪	建50-72
車位數	76	聯絡電話	06-2597789

個案名稱	山豐海富11		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	台南市善化區善新大道(LM特區)		
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	結構中
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	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	台南市安南區館安路/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

更多詳盡資料請上本會網站查詢http://www.tnh.org.tw

新推個案資料表

個案名稱	向日葵六期		
公司名稱	郡豐建設事業-富郡建設有限公司		
基地位置	台南市永康區聖龍街286號		
個案介紹	位於永康區聖龍街與，uniqlo為鄰，傳統住家或店面，投資自用皆可。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	19	地坪/建坪	23-37/62-86
車位數	1-2	聯絡電話	06-2027000

個案名稱	永康天母二期		
公司名稱	郡豐事業－富裕開發建設		
基地位置	台南市永康區聖龍街106號		
個案介紹	位於永康區聖龍街與埔園街三角窗，uniqlo為鄰，一、二樓可做住家或店面辦公室使用，三、四樓有八間套房可供出租，附電梯獨立門戶出入。創造利益一級棒，投資自用皆可。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	地50/建123
車位數	1-4	聯絡電話	06-2027000

個案名稱	大學城		
公司名稱	雄總建設		
基地位置	台南市仁德區中正西路		
個案介紹	錢進嘉藥大學，仁德中正西路20M路上，美店，別墅，大面寬，併排2車庫，彈性7~10套房。		
產品類型	透天店住	現況	新成屋
總戶數	17	地坪/建坪	24-35/60-70
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2665217

個案名稱	心滿逸築2期		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	台南市仁德區德洋二街		
個案介紹	中華科大旁，朝南0持分，傳統獨院，5大房，筏式基礎，孝親房：近市場及國中國小，生活便利，上1高2高交通便利。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	11戶	地坪/建坪	地24-36
車位數	1-2	聯絡電話	06-5115260

更多詳盡資料請上本會網站查詢http://www.tnh.org.tw

新推個案資料表

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	透天店面	現況	興建中
總戶數	6戶	地坪/建坪	24.33~28.30/60.98~67.02
車位數	2	聯絡電話	06-5791188

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	隆田市中心文化街、中山路、勝利路黃金三角生活圈，出隆田火車站就到家的交通便利，挑戰臺南2房產品（雙套房）最便宜，無論是兩人甜蜜窩，還是小資女投資當房東，自住出租兩相宜！		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	28戶	地坪/建坪	23.69~24.19坪
車位數	平面車位	聯絡電話	06-5791188

個案名稱	上品硯3		
公司名稱	廣龍開發建設有限公司		
基地位置	台南市佳里區安南路7-11南龍門市正對面		
個案介紹	名宅,一磚一瓦細細疊,一出手就是經典。4樓電梯豪墅,併排雙車位,整層大主臥,五大房。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	4戶	地坪/建坪	32-34/72-74
車位數	2	聯絡電話	06-7238879

個案名稱	福川良野		
公司名稱	福英順建設(股)公司		
基地位置	台南市麻豆區新生北路		
個案介紹	簡約、素雅、洗鍊、雋永有味，幾乎成了福川銘建築作品的美學印象。福川銘日系建築美學系列作品已成為在地建築美學與精工品質的品牌代表。併排雙車大面寬，符合在地起居喜好的一樓客餐廳傳統格局，「福川良野」精彩空間規劃再升等，加上細膩旅日建築思維，讓家看起來美麗，住起來舒服。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	28.5-38 建57.8-72
車位數	2	聯絡電話	06-5725555

新推個案資料表

個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設		
基地位置	忠孝北路(歸仁里活動中心前)		
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	興建中
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	台南市歸仁區忠孝北路(歸仁里活動中心前)		
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	透天店住	現況	興建中
總戶數	8	地坪/建坪	27/57
車位數		聯絡電話	06-2302078

個案名稱	山川北歐		
公司名稱	上品苑建設		
基地位置	台南市仁德區德崙路370巷		
個案介紹	簡單生活，輕鬆掌握；擁有最樸實的成家幸福。十分鐘內東區生活圈、中正路商圈，節省採買距離；就近國小/國中學區，孩子獨立上下學　父母安心賺錢；東西向86快速道路接南北向一號中山高速公路、台南高鐵站　一　路科/南科人、旅行人，四通八達；66公頃台南都會公園+奇美博物館，自然生態　森呼吸，釋放一整天的壓力；山川北歐，生活簡單是一種享受。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	46戶	地坪/建坪	24-48/50-71
車位數		聯絡電話	06-2678078

個案名稱	新東皇邸NO.16		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區民治路225巷三角窗、育德一街三角窗、東興十街與東明街三角窗		
個案介紹	新營-民權商圈精華地段/生活機能佳、市中心靜巷/正8米路與正8米三角窗/新巴洛V11a/大面寬6.0米、地37坪、建90.50坪/併排雙車庫/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/ 近新營民權商區。新營-新東重劃區精華地段/戶戶併排雙車庫/正12米路與正8米三角窗/大面寬6.0米、地43坪、建97坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛V11a.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	高級別墅12戶	地坪/建坪	25-43/53-97
車位數	1-併排雙車庫	聯絡電話	06-6325990

更多詳盡資料請上本會網站查詢http://www.tnh.org.tw

新推個案資料表

個案名稱	幸福御守２		
公司名稱	台灣柏騰建設有限公司		
基地位置	台南市安南區安中一街160號		
個案介紹	本個案為傳統零持分・臨三公園・廿米路・鬧中取靜・一樓孝親房・六大房・養生御所；近學區・獨門獨院。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	14	地坪/建坪	25-59/56-77
車位數		聯絡電話	06-3562435

個案名稱	新東城		
公司名稱	富邑達建設有限公司		
基地位置	台南市新營區長榮路一段、東泰路旁路		
個案介紹	1.市區繁華軸心,首善綠樹人文地段。 2.完整的明星學區。 3.家樂福,黃昏市場滿足生活所需。 4.筏式基礎+噴射水泥樁=抗震及防止土壤液化。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	5戶	地坪/建坪	33-51/60-99
車位數	1-2車	聯絡電話	06-6333868

個案名稱	堡聖之星NO.2		
公司名稱	郃安開發建設有限公司		
基地位置	仁德區長興路87巷		
個案介紹	五分鐘到夢時代南紡購物中心，東區生活第一鄰，並排雙車庫，現代新古典傳統獨院。超值驚喜價 798萬起。接待中心　台南市東區裕義路596號。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	14戶	地坪/建坪	22-32/49-56
車位數		聯絡電話	06-3316887

個案名稱	正光美樂地		
公司名稱	城洲建設有限公司		
基地位置	歸仁區民生12街		
個案介紹	正光美樂地　易購宅　。青年讓利、高鐵御鄰。掌八方之利、知城之味。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	14戶	地坪/建坪	27-32/60-68.8
車位數	1-2	聯絡電話	06-3388746