



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
文寄登記證登記為雜誌文寄

2019.09

建築橋

季刊

NO.49

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



臺南左鎮化石園區
TAINAN CITY ZUOQIMEN FOSSIL PARK

橋聲

大台南房市蓬勃穩定 人口總數續減成隱憂



理事長 詹雅嘯

據內政部統計2016年全台房市交易量24.5萬棟，2017年26.6萬棟、2018年27.8萬棟；而2019年上半年六都買賣移轉棟數達14萬3,788棟，已創下近5年來同期新高紀錄，年增率達6.6%，六都之中表現最好的是台南市與高雄市，台南市買賣移轉棟數1.1萬棟已經超越2014年同期，成交狀況逐年持續增加，展現市場景氣愈加蓬勃穩定，反應市場已持續回溫中，增強了業界推案信心，未來市場持續復甦中，值得本業欣慰。

房產專家亦表示從全台移轉棟數表現來看，房市回溫節奏明朗，置產型買方開始布局，市場明顯活絡，即便明年大選恐影響交易狀況，但大方向在整體量增價穩趨勢下，房市已經告別低迷，若以今年上半年表現全年有望突破28萬棟，逐步回溫續走剛性需求的市場。

台南市政府地政局指稱，近期已完成安南區九份子、東區平實營區、新營區客運轉運中心、佳里區佳里國小等市地重劃區及東區南台南站副都心第一期、永康區永康砲校第一期、東區德高等區段徵收區之開發，並於108年6月26日完成今年度第一次開發區土地聯合標售，總標出金額達109億元；除為市庫增加巨額收入外亦提供更多優質土地，讓本業能持續推案興建，得以帶動本市經濟發展及繁榮，未來台南市政府將持續推動市內大型土地開發案：

- 1.永康物流及轉運專區市地重劃
- 2.麻豆工業區市地重劃
- 3.鹽行國中區段徵收區
- 4.南科FG區塊區段徵收
- 5.喜樹灣裡市地重劃
- 6.北安商業區土地重劃
- 7.安南區怡中市地重劃
- 8.北區賢豐市地重劃
- 9.永康六甲頂醫療專用市地重劃
- 10.永康崑大路市地重劃

提供了更多友善的建築環境，對於本業永續發展而言，可謂一大利多。

雖然今年上半年房市景氣稍微回溫，經本會統計本市2018年本市開工資料，透天建築物5,251戶，比2017年3,601戶，增加45.8%，大樓建築物3,448戶，比2017年3,693戶減少約6.6%，2019年1-6月透天住宅開工量2,374戶，大樓住宅開工量2,907戶較同期增加約



11.4%，透天與大樓建築均有顯著上揚趨勢，又據內政部不動產資訊平台公布107年第2季全國餘屋數量統計，本市餘屋計5,270戶，這幾年勢必有更多新成屋投入市場，加上之前餘屋，恐產生爆量情形。

崑山科技大學房地產開發與管理系季報中指稱，市場調查結果仍以小坪數低總價產品為主要訴求，顯示首購族購買能力並無提升，不過隨著台商回流挹注實體投資，經濟持續穩定成長，未來中大坪數換屋產品的能見度，應該會逐漸回升；本市2019年第1季及第2季總人口數仍持續在減少中，加上高齡化、少子化的影響及外移遷入人數有減少趨勢，對於住宅市場發展造成負面影響，恐有賣壓加劇的風險。

近年來外來建商大舉攻城掠地，憑藉大量資金集中發包降低營建成本和管銷費用來控制房價成本，投入市場興建中小坪數低總價房屋，且其興建數量又多；恐對於在地同質性產品造成衝擊，提醒會員公司在推案時應審慎以對。

綜觀以上，種種跡象顯示同質性產品競爭及人口持續減少等隱憂，須慎防有供需失衡的情況產生，呼籲會員公司多了解市場走向需求，對於未來市場供需，須審慎評估推案產品及地點，洞察先機掌握優勢，加強施工品質及售後服務，期使建築業能在友善環境中永續經營、穩定成長。



目次 Contents

2007.09 復刊 2019.09 出刊

一 橋聲

02 大台南房市蓬勃穩定 人口總數續減成隱憂／詹雅曉

一 特別企劃

05 締結安全伙伴關係成果報告／編輯室

09 2019 Q2臺南市房地產指數分析說明／柯伯煦

15 臺南市先進運輸系統優先網路說明／秦繼孔

一 南瀛采風

20 左鎮化石園區 用共構建築守護堅定的心／方憶芝

22 在地小農～吉園休閒農場

文風柚香滿吉園 梁茂隆打響窯烤麵包／張捷

一 建築專欄

26 陶喜LiHo III 看見家的需求／方憶芝

28 買房結構大解析 一次搞懂RC、SC、SRC／戴雲發

一 法律專欄

33 土地法第34條之1 優先承購之法律問題探究／洪梅芬

一 會務資訊

34 新推個案基本資料總表／編輯室

36 新推個案基本資料表／編輯室

45 大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

49 會員公司申報開工統計表／編輯室

52 會務短波／編輯室

57 會員名錄／編輯室

【封面故事】



『台南左鎮化石園區』是第一座共構建築，整合了原本的萊寮化石館、自然史教育館以及光榮國小，是全國唯一「館校合一」的化石博物館，結合科學考古、教育推廣以及觀光休憩功能。

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 | 詹雅曉

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 曹顯贏

| 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



締結安全伙伴關係成果報告

撰文 ■ 勞動部職業安全衛生署南區職業安全衛生中心
臺南市大台南不動產開發商業同業公會

臺南市大台南不動產開發商業同業公會為服務同業會員，在詹雅曉理事長及洪德勝榮譽理事長的倡議下，與勞動部職業安全衛生署（南區職業安全衛生中心）合作簽署安全伙伴關係計畫，明顯提升會員對安全衛生管理之認知，建立職業安全衛生管理制度，訂定關鍵性危害作業之安全作業標準及製作標準作業程序，並透過職業安全衛生署（南區職業安全衛生中心）的輔導，降低職業災害，達到企業永續經營的目標。

自106年4月起至108年4月，總計24個月的時間內，輔導、參訪、專業證照教育訓練、標準作業程序（工程四化：設計標準化、構件預鑄化、施工機械化、人員專業化）的引進，讓會員公司安全衛生管理能

力提升。安全伙伴合作期間，「職業安全衛生法」第37條第二項『第一款發生死亡災害』及『第二款發生災害之罹災人數在3人以上』等2款職業災害事故達到零發生的成效。

計畫籌辦至合作期間共召開7次座談會

- 106年3月16日，針對建築業事業單位之工時、工資制度，及檢查事項作重點說明，辦理「勞動基準法最新修法及檢查重點宣導說明會」。
- 106年9月14日，南部地區營造業工作環境及設施輔導改善計畫之「營造施工模組化工程安全衛生技術研討會」，該場研討會共計33位參加。
- 106年10月03日勞動部職業安全衛生署辦

理南部地區營造業工作環境及設施輔導改善計畫之「營造施工模組化工程安全衛生技術研討會」新營區場次，本會安全伙伴成員小組祐東建設等代表出席參加。

- 106年11月15日，辦理「安全伙伴公司高階主管座談會」，由勞動部職業安全衛生署鄧子廉署長蒞會主持，會中邀請安全衛生管理學會施昭宏理事長分享營建工程模組化實務經驗，並由職安署周登春副署長、洪德勝榮譽理事長擔任與談人，與各安全伙伴會員公司進行業務交流，本座談逾70位會員公司業務主管出席參加，就106年度營建工地之安全輔導作業結案報告進行討論。



▲106年4月21日，安全伙伴簽署典禮。



▲107年10月30日，辦理「安全伙伴公司高階主管座談會」。

- 107年6月28日，辦理安全伙伴計畫執行情形說明，以及最近工安事件宣導，此計畫完成目標說明會由葉秋山科長蒞會主講。
- 107年8月2日，召開伙伴會議研討輔導計畫之成效及心得分享。
- 107年10月30日，辦理「安全伙伴公司高階主管座談會」，由勞動部職業安全衛生署周登春副署長蒞會主持，會中邀請億展聯合建築事務所曾耀德經理介紹「BIM技術應用於建築工程危評檢核」、亞利預鑄工業苗勵青襄理介紹「營建業四化」建築物預鑄工法與職業安全的結合效益，並由本會安全伙伴小組成員-元闊建設洪振中副總分享「改變營造工法減少工安事故」，本次座談並邀請建築師、機電技師等專業單位與會員公司業務主管一同參與。



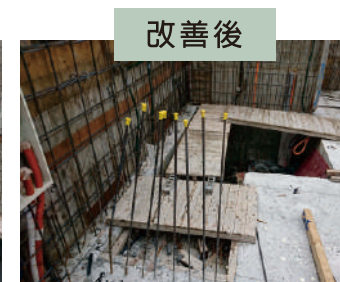
- 協同南區職業安全衛生中心，完成二十八場次工地診斷輔導會員專案工程工作場所環境、設備、員工作业等安全衛生事項，並改善作業程序，確保施工完善狀態。

分區	伙伴公司	案場名稱
歸仁區	北揚建設	夏川3期
歸仁區	城富開發	彩虹城堡
安南區	皇政建設	傑作20期
善化區	福馨開發	南科優活優SHOW
善化區	海富建設	山豐海富11
歸仁區	瀚霖建設	瀚霖ART
六甲區	祐東建設	六甲第一城
仁德區	華屋建設	有樂事
永康區	北揚建設	上邑19
永康區	穎漢建設	傑作第19期
永康區	寶登建設	上品園
永康區	三發地產	三發匯世界
新市區	地堡建設	卻欣地堡33期
新市區	宇成建築	LM藏金
東區	元濶建設	富凰33會館
仁德區	卻安開發	堡聖之星2
佳里區	一等建設	佳里文化家園
新營區	泰廣建設	英倫巴洛克第35期
新營區	群達建設	領袖NO.16
新營區	大巍建設	新東皇邸第16期
新營區	通達建設	新東皇邸第16期
麻豆區	長盈建設	翡翠長盈NO.2
歸仁區	北揚開發	夏川5期
新市區	宇成建築	LM藏金
永康區	三發地產	三發匯世界
永康區	寶鴻營造/寶登	永康保生段
東區	富凰建設	富凰自由33會館
歸仁區	城富開發	彩虹城堡

安全衛生現場診斷 缺失改善共34項



高度2公尺以上之作業場所開口應設置護欄。



暴露之鋼筋、鋼材、鐵件、鋁件及其他材料等易生職業災害者，應採取彎曲尖端、加蓋或加裝護套等防護設施。



合梯、兩梯腳間有金屬等硬質繫材扣牢，腳部有防滑絕緣腳座套，有安全之防滑梯面。



施工架上方勿堆放材料、物料，物料之堆放，不得阻礙交通或出入口。

此次安全伙伴計畫在兩年合作期間內，參與之會員公司勞工安全衛生管理觀念大幅進步；特別在此感謝本會詹雅嘓理事長、洪德勝榮譽理事長、陳煌億常務理事、北揚建設許銘記經理及會務人員之大力襄助，使得計畫案順利執行。

但透過安全伙伴計畫，我們認知到同業會員公司工地職業安全衛生管理仍有很大的改善空間；沒有正確的觀念及積極之作為仍無法避免職業災害之發生。所以透過組織進行危害告知、教育訓練建立標準作業程序及緊急應變作業程序，管理好職業安全衛生，投以金錢與人力，是盼望大家未來共同努力的部分。

另外，一例一休政策未改變情況下，人力短缺造成工期延長之現況短期無法改善，同業先進們除工法改善及工率提升外，慢工出細活使品質提升亦是產業競爭利器。長期勞動力供給不足，跟不上勞動

力老化減少速度；培養長期固定配合之工班，因長期配合所有勞工熟知工地慣有作業習慣及環境，亦是避免職業災害發生之機率。營建四化是趨勢，能導入最好，但因大部分會員公司不具市場規模，只有更精進工地職業安全衛生管理，才不至於淹沒於產業洪流中。更建議公部門加強專職教育，培養真正符合產業界所需人才；各會員公司也應自行加強工地職業安全衛生管理人才培育，進而提升規劃、訓練、監督管理之能力。

臺南市大台南不動產開發商業同業公會感謝各級長官及各同業先進在此期間之幫忙，也唯有參與過之會員公司才知其中甘苦，但大家也在此領域內獲益良多，期待下次能再與勞動部職業安全衛生署（南區職業安全衛生中心）合作，提昇會員對安全衛生管理能力及競爭力，降低職業災害，達到企業永續經營。



體感訓練中心活動，透過同業優質工地2次參訪及引進新觀念、新做法，改善現行職業安全衛生管理不足部份，讓合作伙伴公司學習新觀念及新作法。



2019 Q2 臺南市房地產指數分析說明

資料提供◎崑山科技大學房地產開發與管理系 柯伯熙 助理教授 整理◎方憶芝

2019年第2季台南市房地產市場景氣「價跌量增」，新屋成交量顯著增加，與上一季景氣「價穩量增」相比，都會核心地區價格微幅下跌，市場景氣已在前波熱絡氛圍下逐漸趨緩。整體市場指數受到價格持平、新屋成交量增加及開工量增加的影響，環比指數較上季下修5%，定基指數上揚34%，景氣仍佳且維繫了建商推案的信心，惟應注意未來市場呈現成長放緩現象。

2019年第2季透天住宅開工量較上季增加47.03%，大樓住宅開工量較上季增加76.71%。安南區為本季透天開工戶數最多的區域，也是大樓開工戶數最多的區域。新成屋市場第2季建物第一次移轉登記筆數與上季相比是持平，中古屋市場建物買賣銷售棟數較上季增加15.72%，顯示新屋成交量穩定，中古屋市場成交量回升，台南市整體市場銷售情況仍具有穩定性。

國際經濟情勢

回顧2019年的展望，當時市場指數的預估指向全球經濟成長力道將較2018年放緩，而多數經濟預測機構預估2019年全球經濟成長力道將略低於2018年。當季報進入第2季，在國際經濟方面，2019年第2季全球景氣在貿易紛擾中逐漸走緩。



美中兩國的貿易展開復談，有助於全球貿易動能回穩，全球商品出口可望恢復正成長，美國經濟受到需求轉弱而擴張幅度逐漸走緩。歐洲國家受到製造業動能與消費者信心不足，英國脫歐立場轉趨強硬，增添未來英國及歐盟的各項政策不確定性。中國大陸

在美中貿易衝突下，出口及內需減弱，製造業採購減緩。新興國家受到美中貿易緊張，有望在G20後恢復協商，以及美國外交政策趨於強硬（特別是對墨西哥），資金有回流至新興經濟體市場的跡象。展望下一季，全球經濟成長仍將走緩。



國內經濟情況

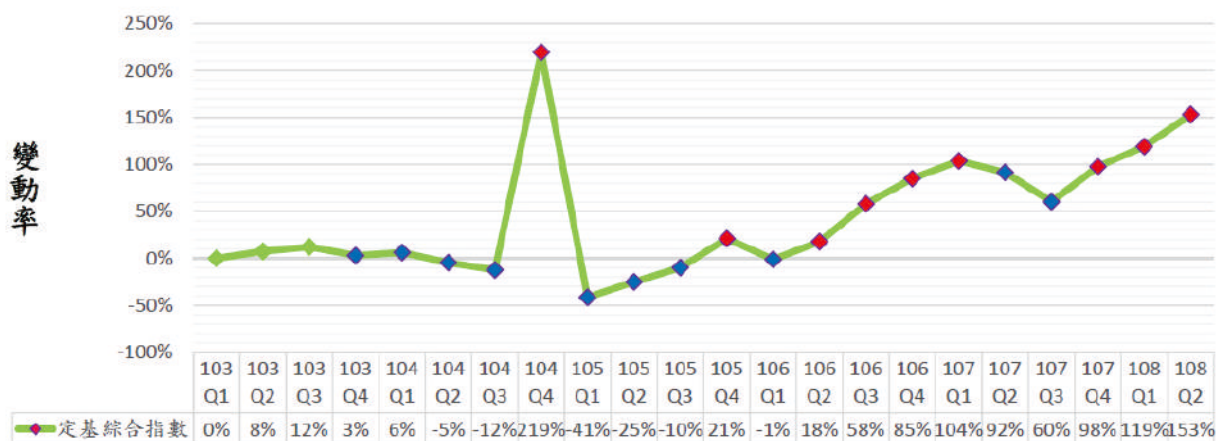
國內經濟方面，國內外機構發布台灣第二季經濟成長率介於1.9~2.5，經濟動能仍是「緩中求穩」。工業生產減少、商品出口負成長、零售業及餐飲業營業額走弱，失業率微增和薪資略升、物價漲幅平緩，景氣領先指標呈上升，同時指標仍持續下跌，2019年5月景氣對策信號續呈黃藍燈，顯示經濟景氣走緩應密切關注。

根據內政部統計資料顯示，2018年買賣移轉棟數為27.8萬棟，比2017年26.6萬棟年增約4.5%，比2016年24.5萬棟年增約13.5%；又根據六都地政局公布2018年12月買賣移轉棟數，其中以台南市1,787棟表現最佳，上月建物交易量較前年同期成長約3.9%，全年建物交易量來到1萬9,495棟，比2017年全年成長7.8%，呈現正成長，成績亮眼；低總價產品需求具備支撐力，市場交易也逐漸回溫，成交狀況逐年持續增加，價穩量增，市場景氣展現穩定復甦的格局，表現出越來越好的趨勢。

台南市房地產重要指標

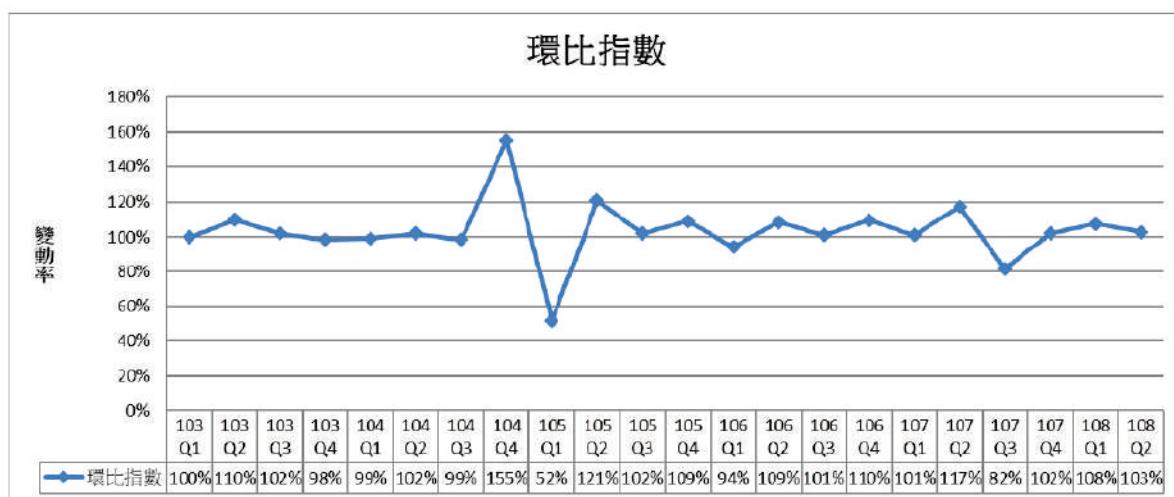
台南市2019年第2季總人口數持續減少，高齡化及少子化的影響仍在，但外移遷入之社會增加有減少趨勢，對於住宅市場發展造成負面影響。2019年第1季申請建照的宅數比上季增加3.31%，平均每戶面積46.98坪，小幅減少，小坪數住宅仍為市場的主流產品。

台南市新屋市場價量定基綜合指數



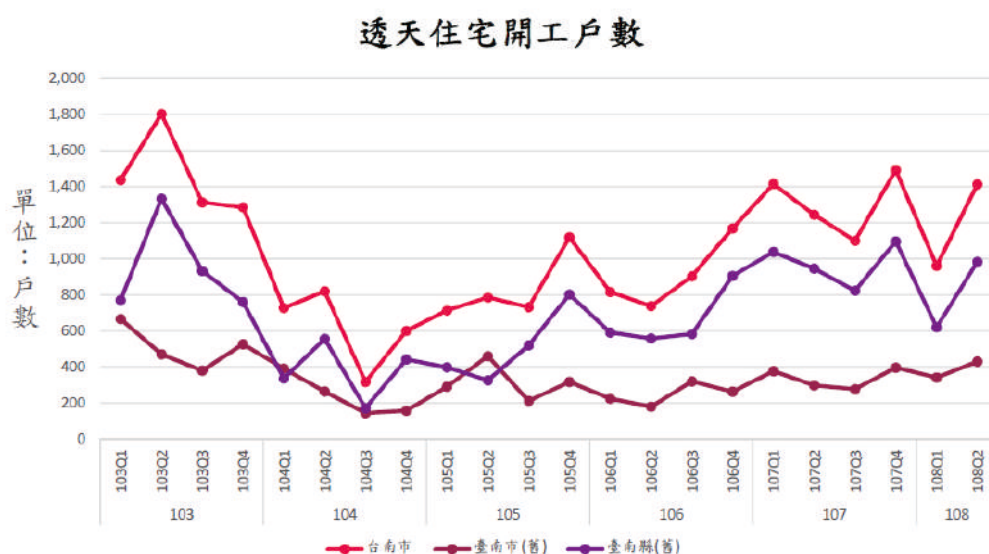
註：以103年第1季為基期，新成屋單價、建物第一次移轉數量與開工件數為指數內容。

根據各台南市房地產市場指數，整體市場指數變化，受到價格微幅上漲、新屋成交量增加以及開工大幅增加的影響，環比指數較上季減少了5%，定基指數增加34%，景氣仍佳，穩定建商推案的信心，未來市場成長放緩。



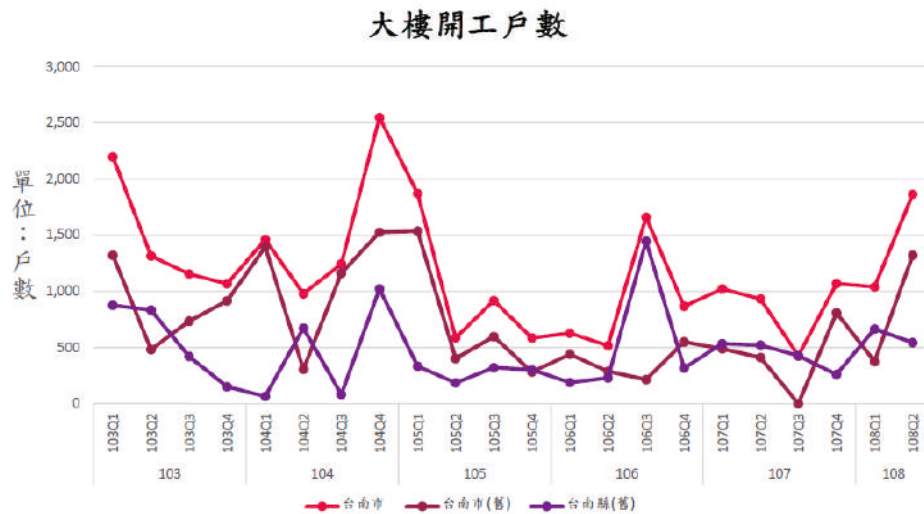
台南市2019年第2季新成屋市場，建物第一次移轉登記筆數合計為2,173筆，大約與上季持平，較去年同季增加17.41%。以永康區最多(409筆)，其次為善化區(281筆)，第三為東區(220筆)，顯示本季新屋去化情形仍呈現良好情況。本季中古屋市場，建物買賣移轉登記棟數為6,191棟，較上季增加15.72%，較去年同季增加26.81%。建物買賣移轉登記以永康區最多(1162棟)，其次為東區(793棟)，第三為安南區(499棟)，顯示本季中古屋交易量明顯增加。

- 臺南市108年第2季透天開工戶數1,413戶，較上季增加47.03%



資料來源：本計畫分析、台南市不動產開發公會、臺南市大台南不動產開發公會

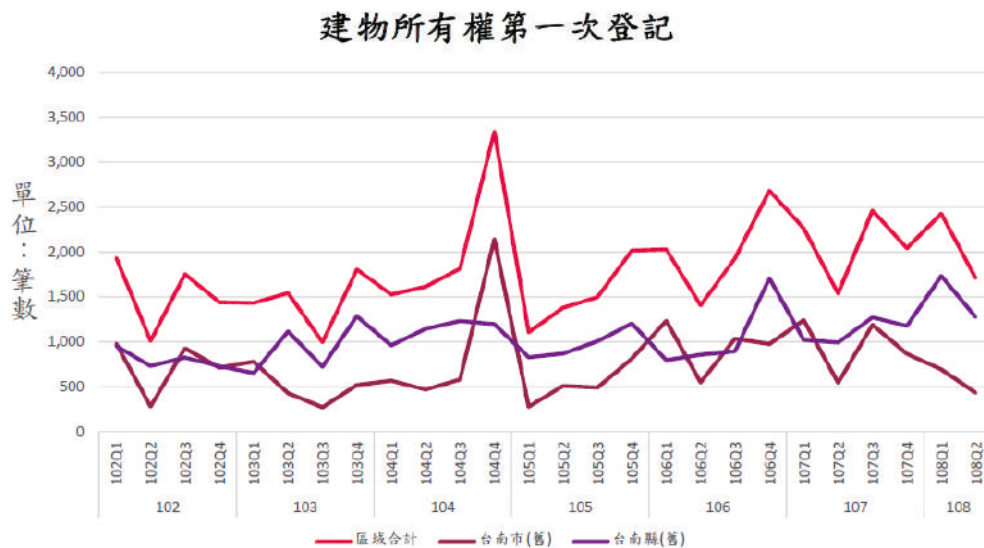
- 台南市108年第2季大樓開工戶數1,836戶，較上季增加76.71%



資料來源：本計畫分析、台南市不動產開發公會、臺南市大台南不動產開發公會

整理2019年第二季開工戶數較多的地區，透天型的住宅分別為安南區260戶，六甲區144戶，新營區111戶。而大樓型的住宅則是安南區642戶，北區537戶以及永康區346戶。

- 108年第2季建物所有權第一次登記筆數為1,709筆，較上季減少29.53%



資料來源：本計畫分析、台南市政府地政局

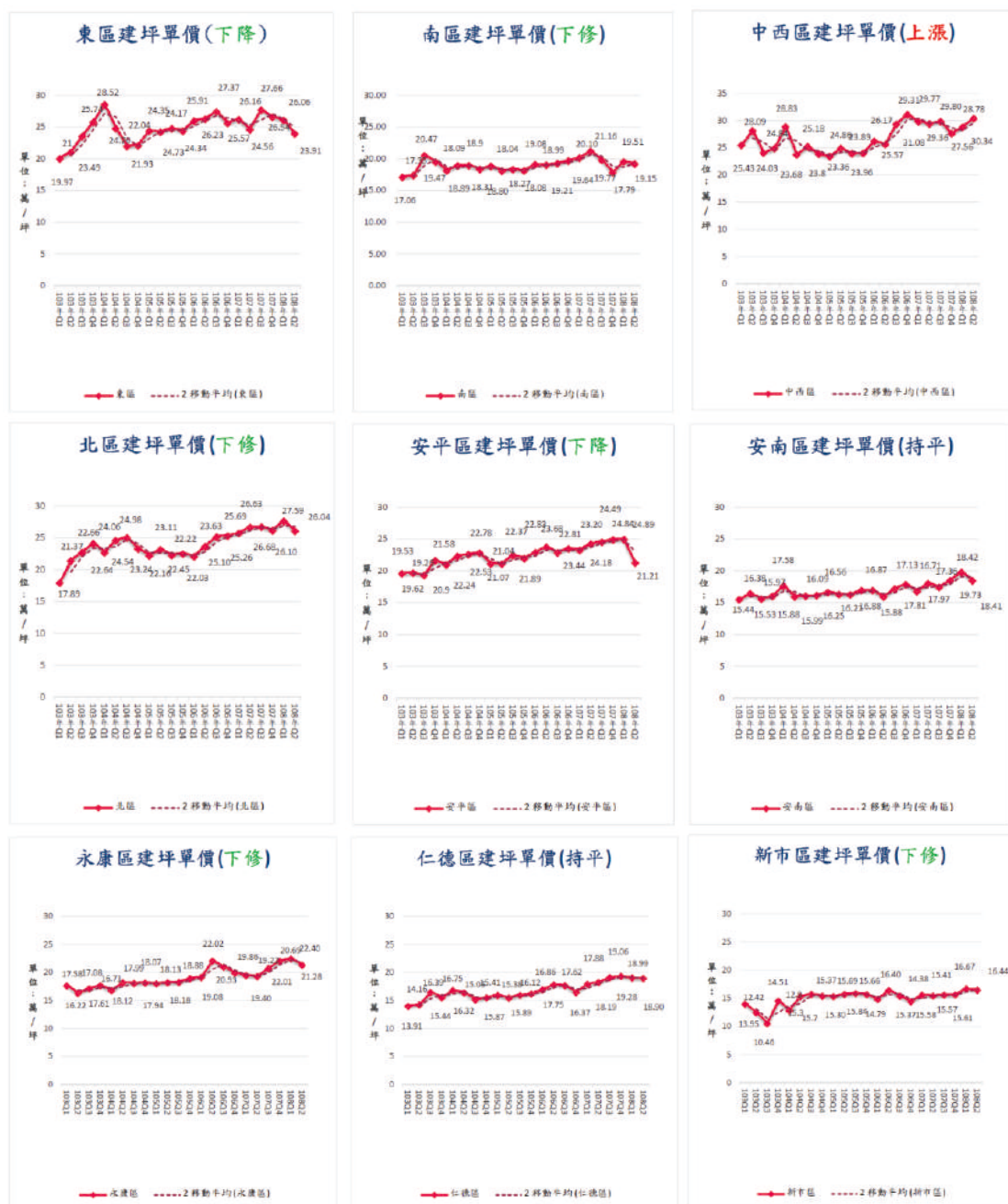
另外統整108年第2季建物第一次移轉登記筆數為2,173筆，相較於上季並沒有顯著的增加，其中最大量的地區為永康區(409筆)，其次為善化區(281筆)。

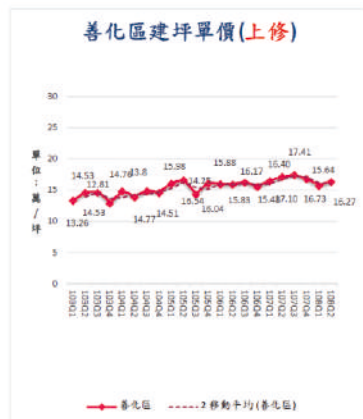
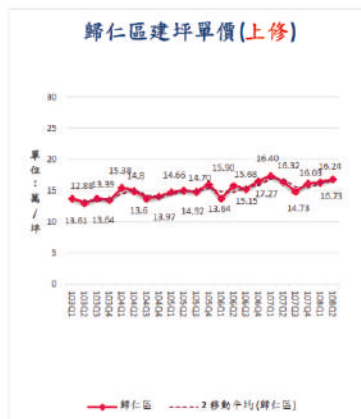
實價登錄價格變化趨勢與成交案例

從實價登錄資料觀察，2019年第2季在中西區、善化區、歸仁區及佳里區等四區，價格呈現上漲，東區、南區、北區、安平區、安南區、永康區、仁德區、新市區、新營區及麻豆區等十區，價格呈現下跌。整體而言，台南市房地產市場呈現微幅價跌又穩定量增的氛圍，建商的開工量在保守中又具有一定信心基礎。展望未來，總體經濟環境仍有衰退疑慮，台南市人口數持續地減少，保持188萬人口規模仍需努力因應。基於這一波台商回流潮，台南市政府持續積極的都市土地開發及建構宜居環境。

原台南市屋齡1年的透天厝建坪單價估計

展望





觀望目前房地產景氣，總體的經濟環境仍有衰退的疑慮，尤其面臨了2020總統大選的影響，讓市場呈現諸多不確定因素，也影響著經濟市場的穩定性。而面臨台灣步入高齡化社會之後，緊接著將在2026年進入「超高齡」社會，同時因為台灣人口及屋齡雙雙「超高齡」，現在不僅出現



銀髮產業商機，連不動產業景氣也將有新機會，因為人口老化之後的「換屋需求」將加快餘屋去化速度，都會區已普遍面臨人口高齡化、建築物老化、抗震能力不足、災害風險高等問題，因此預期高齡人口倘若經濟條件許可，將更重視住宅需求的安全性、舒適度及生活機能的便利性，從而增加對無障礙建築物的依賴，這也是未來建築新趨勢；提供會員在未來產品推出型態上，考量居住便利性需求，以提升消費者購買意願。

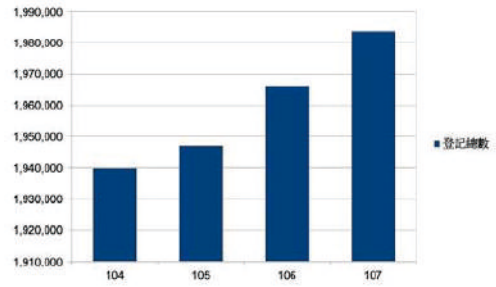
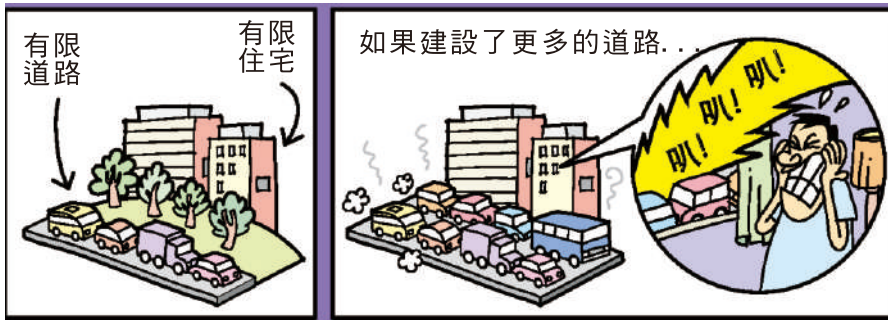
在中美貿易戰的影響下，也讓許多台商資金回流，根據統計目前有111家的公司回流，其中不乏許多大型公司看中台南的廠區，加上台南市政府重大開發案的效益，展現了積極性實施政策，持續進行都市土地開發與交通策略，考量各區宜居性與房價趨勢，讓台南的房市與剛性需求穩定上揚。租稅政策與社會福利的影響也不容小覷，其中凍漲的房地稅政策、青年租屋買屋的補助以及多元的社會福利政策；如非營利性質的幼兒園與學區的完整性，都持續塑造良好的都市與房市氛圍。近期小坪數的產品仍是主流，也顯示在公寓大廈社區的增加，而建商應著重的便是社區的經營與管理維護。



2. 台南為何需要捷運？

• 改善交通－減少私人運具

台南市私人運具每年增加，道路小，無法拓寬，只會越來越塞，軌道運輸能改善道路壅塞等環境負荷問題。



▲台南市車輛登記總數，平均每年增加約1.1萬輛

• 改善交通－減少空污將低pm2.5

交通空汙致兒童氣喘，台灣位居全球第四高。

• 資源分享（教育、醫療）

台南的醫療與教育資源豐富龐大，為了讓民衆可以共享資源，捷運也可以輕鬆通往該地點。



• 促進觀光、友善環境

• 公車運輸單一系統無法符合台南需求

－公車運輸搭乘條件，不如軌道運輸友善，軌道運輸準點、快速、便捷，更利行動不便民衆搭乘。

－軌道運輸不是取代公車運輸，兩者相輔相成。

－台南發展軌道運輸，將結合台鐵、高鐵、航空、公車及T-Bike，以利結合完整運輸網路，才能徹底解決交通問題。



• 軌道發展具相當潛力，並能使交通路網更完善

－報載交通部最新調查報告，104年至106年轉乘人數，軌道運輸轉乘平均年增率5.4%，高於汽車客運的3.5%。

－台南市軌道電子票證轉乘人數成長率66.9%，軌道發展具相當潛力。

－台南市公車運量108年1至4月近750萬人次，較去年同期運量成長高達14%，成長率為六都第一。

上下班更準時



下雨外出不淋雨



去景點不用騎車



空氣更乾淨



3. 台南發展捷運歷程

捷運化公共運輸系統最後一塊拼圖

- －台南市102年起進行公車改革，迄今已有階段性成果
- －規劃引進安全、便捷、環保、優質、智慧的公共運輸服務
- －滿足都市核心區交通需求，提昇民衆搭乘公共運輸意願
- －串接觀光、文化、購物、醫療、教育及交通重要據點，繁榮台南市發展

4. 交通網路的重要性

表格為各縣市正在規劃興建中的捷運路線

地區	路線	總經費(億元)	長度(公里)	備考
台北	環狀一階	699.73	15.4	已營運路線長 112 公里
	環狀二階(北環南環)108年底動工	1378	20.66	
	環狀線 東環	950	25.35	
	萬大一期	741.78	9.5	
	萬大二期	558.81	22.1	
	三鶯線	502	14.29	
桃園	小計	4,830.32	107.3	已通車 機場捷運路線 長 53.09 公里
	綠線	982.64	27.8	
	棕線	195.58	11.5	
台中	小計	1,178.22	39.3	綠線快完工， 預計2020通車
	綠線(烏日文心北屯線)	593.37	16.71	
	藍線	981.49	26.2	
高雄	小計	1,574.86	42.91	已營運路線 紅、橘線 長 42.7 公里
	岡山路竹二階	272.69	11.63	
	黃線	1440.79	22.7	
	小港林園線 (韓市長政見)	455	12	
基隆	小計	2,168.48	46.33	
基隆	輕軌	103	19	
新竹	輕軌	300	14.5	

目前市府也釋出幾條捷運路線的規劃，但目前確切路線尚未決定。以府城、南科、新營三大核心為基礎，界定本市重要路廊，路網規劃之初步成果，刻正履約中。由府城都心延伸至關廟捷運站，並利用紅線（台一線）以及虛橘線（台39線）串連府城都心及南科都心，而虛淺藍線（台19甲）則負責串聯南科都心及新營都心。

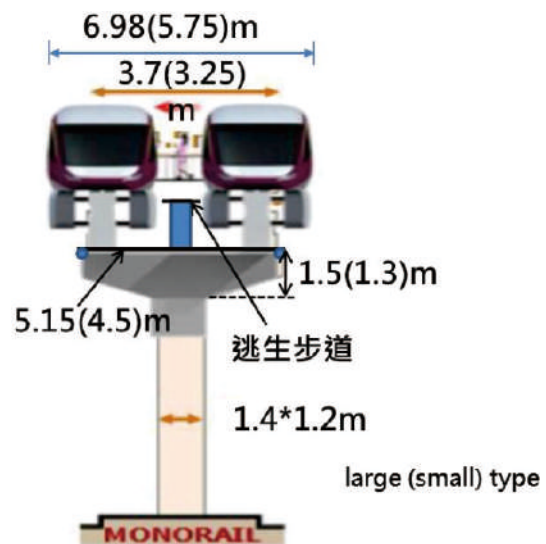
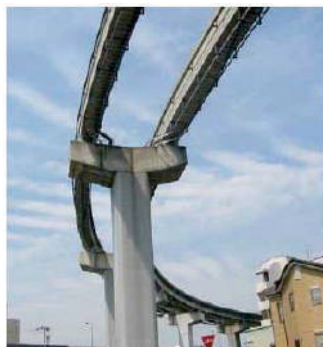


5.單軌捷運優點

單軌系統量體小，橋墩所需空間與分隔島共用，捷運沿線不會徵收土地，沒有強制都更也不會限建，單軌橋墩所需空間幾乎與分隔島綠化帶共用，若無分隔島可共用，單軌所需立柱空間小，可調整路肩，不會縮減車道。

- 單軌系統採用最經濟防制噪音措施

- 一單軌車廂採全包覆設計（隔音牆），膠輪、電纜皆包含在內，隔絕噪音效果佳。量體輕巧及膠輪吸震力比鋼輪加，震動少。
- 一單軌採用低電壓750v或1500v設計，電磁波不會對環境造成影響。
- 一高架化單軌系統，因不需要雙軌道的大型設計，因應了台南市中心土地有限，同時也可以有效解決用路人視覺上的壓迫感與日照權，而車窗自動霧化系統，會在行經住宅區時窗戶自動霧化，解決隱私權的疑慮。
- 





5. 台南捷運的效益評估

- 第一期藍線每年營運收入大於支出，不需補貼費用。（收入＝本業營運＋土地＋稅收，支出＝營運成本＋維修成本）
- 台南市捷運出資最省。
- 台南第一期藍線總經費197億元，台南市出資84億元（42%），低於其他縣市。
- 台南捷運經濟效益最高
- 台南捷運第一期藍線經費197億（市府出資84億）營運30年後，盈餘是115億。
- 桃園棕線投資報酬率與台南藍線相當
- 高雄黃線經費是台南藍線7倍，獲益只是3倍
- 岡山路竹（二階）經費是台南藍線1.38倍，獲益只是0.85倍。

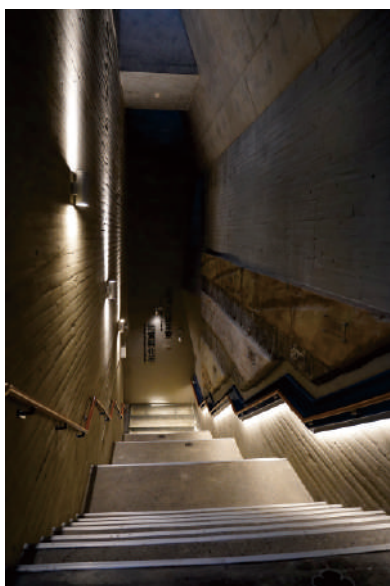
臺南市先進運輸系統綠線可行性研究，106年4月行政院核定納入「前瞻基礎建設計畫」軌道建設計畫，107年7月交通部同意補助第二期特別預算費用共1.16億元，辦理優先路網藍、綠、紅線規劃作業（其中綠線綜合規劃費用0.5億元）。而綠線捷運在路線的研擬過程，市府承諾納入在地居民與公民團體的意見，不論是社群網站還是實體的說明活動，不會放棄任何一個與民衆達成共識的機會。

目前通過議會審議的第一期藍線綜合規劃、第一期藍線延伸線及紅線可行性研究等三案，也交由交通局積極辦理規劃與招標，並持續向市民公布進度，讓市民持續思考與想像，先進運輸系統對城市發展的重要性。市政府陸陸續續舉辦多次說明會，其中得到大部分參與民衆的支持，面對相對的疑慮和陳抗，捷運工程處與政府也將釋出最大誠意與民衆討論台南的捷運系統，目前藍線第一期已完成可行性評估，進入綜合規畫招標程序，預計從執行到核定為2年，基本設計1年，發包施工預估6年，過程若順利最快2028年可通車。



左鎮化石園區 用共構建築守護堅定的心

撰文／圖■方憶芝



今年五月正式開幕的臺南左鎮化石園區，全佔地3000坪，整合了原本的菜寮化石館、自然史教育館與光榮國小，是全國唯一的化石主題園區；超過4,600件館藏，也將是全國本土化石館藏最多的博物館，共構式的園區建築，總共分為三期，目前完工的化石博物館為第一期，往後將遊客中心延伸到博物館做整體的串連。

左鎮化石園區共有五大展館，順著入口處，大廳即為野性氣派，天花板上垂降奔馳的梅花鹿鹿群，指引著民衆往地下走去，彷彿進入了時光與地層的隧道，圍繞式的路徑讓民衆依序體驗各個場館，從結合菜寮溪歷史的「自然史教育館」開始，藉由互動裝置體驗化石挖掘的過程，「故事館」

則展示珍貴的新港文書，讓

民衆藉由翻閱電子書解讀古契約的秘密；來到「生命演化館」打造「演化的天空」，各式各樣多彩的動物模型垂掛在建築天井，藉著建築的光線邀請民衆走入壯觀的演化歷史中，步入尾聲的「化石館」設置了擴增實境（AR）互動沙盤，能從中窺見菜寮溪流域化石的來源；「探索館」則讓民衆一起發揮想像力與體驗，尤其針對親子家庭更是可以舒展孩子創意的地方。

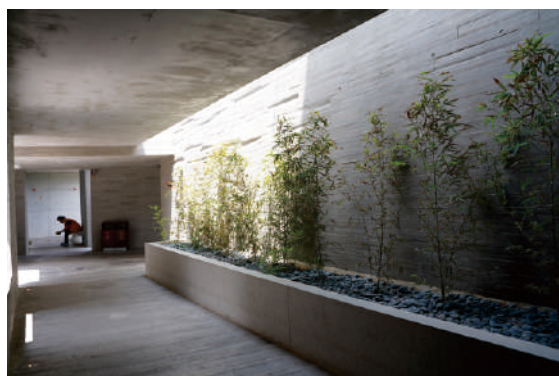


左鎮化石園區的建築與動線，宛如串聯而起的優美詩篇，而打造這座建築的建築師廖偉立，曾經這樣介紹自己的設計，他說：「左鎮化石館的設計，是以社區的概念將建築量體打破，分散為五個場館，設計了固定的順序，而五個場館也代表著五個散落於地層中的化石。」

建築師廖偉立使用了許多建築的對比語言，室外室內的交錯動線，往上往下，或是不斷進出的設計，呈現了宛如開啓不同世界與心境的概念，透過空間中敞開的窗光，引進了自然光線，也透過開窗讓不同場館的遊客看見彼此，也心生期待，特別的是在不同場館接續的「轉場」空間中，也看得出廖偉立的用心，無論是交叉路口的綠化造景，或是簾空的格柵營造了時光交錯的氛圍，亦或是長長的隧道能看見中庭的大樹與原萊寮化石館的建築，種種安排都拉長了參觀者停留的時間，也透過建築連結了原生土地與舊建築的歷史。

其中值得一提的是化石園區的「故事館」，從新化丘陵的地貌介紹開始，述說萊寮化石館館史及從無到有的建造紀錄，最初的萊寮化石館為了妥善收藏陳春木老先生為化石的付出以及完整出土的「早坂中國犀牛亞種」化石，特別請戰後台灣第一代的女建築師－王秀蓮女士設計，化石館的外觀造型發想來自西拉雅族的傳統公廨。新完工後的左鎮化石館保留了建築設計，並將其賦予「故事館」的責任，讓一段前人努力的歷史經由保留的器具、文書等生活痕跡，甚至是一片尊重在地心意的建築，都將他們溫柔守護著。

一座會說故事的建築物，不但能吸引人們走訪，重要的是它呈現的尊重與謙卑，這座設計不虛張聲勢，保留了綠地與大樹，也設計規畫民衆可以實際走踏的區塊，讓來訪的人親身與土地互動。當準備離開化石館，幾位光榮國小的學童，開心地從園區的出入口奔跑出來，接著熟捻地轉身到柵欄後方再進入光榮國小，彷彿就是一個與在地、學習與人文環環相扣的瞬間。





在地小農～吉園休閒農場 文風柚香滿吉園 梁茂隆打響窯烤麵包

撰文 ■ 張捷

照片 ■ 方憶芝、梁茂隆提供



八月，盛夏的雨水澆灌著大地，水滴狀的豐盛果實綴滿了麻豆總爺文化園區旁的小農場，繼三月的柚花飄香後，再一波熙熙攘攘的人群摘採著文旦，這些一櫟一櫟生長在麻豆的綠色果實，彷彿準時的鐘擺，藉著在風中搖擺的水滴形狀，提醒著人們即將進入中秋豐收的倒數。



■梁茂隆與黃美珠夫婦(上圖)共同在吉園休閒農場中努力，除了販售窯烤麵包，還有帶遊客摘採柚子的體驗，彼此的退休生涯彷彿又成了另一段旅程的開始。

位在麻豆區總爺藝文中心旁的吉園休閒農場，是台南早期一批合法成立的休閒農場，創立吉園休閒農場的主人梁茂隆，本來是台南縣一家高職的國文老師，聽他談起一段小小的歷史，笑說也是一個誤打誤撞之下的美好。

1996年，梁茂隆意識到麻豆地區美好的人文歷史，進而投入了麻豆地方的文史工作，當初為了保存總爺糖廠，進而創立了總爺文史工作室。談話節奏溫吞的梁老師，內心燃著一把保護當地記憶的熊熊烈



■由劉國滄建築師所打造的高腳屋農舍設計，讓農業建築中不只是放置農具的場所，二樓的斜屋頂空間也成為了社區的多功能教室，拉近了社區與民眾的距離。

火；2003年從教職退休後，他將全心全力放在麻豆的文史保存工作上。當時他報名了社區大學的休閒農業課程，卻意外成為了進階班的學員，跟著同學們實際完成了休閒農場的申請書，也還真的通過了申請，他笑說當時只是想，若是在總爺糖廠旁邊有著一個休閒農場，吸引了人群應該就能順勢也更穩當的保留總爺糖廠和周邊的風貌吧。

從投遞申請書後經過了五年，梁茂隆心中小小的發願也終讓吉園休閒農場成真。雖然一路上瑣碎繁雜的大小事情，也讓梁茂隆直呼經營休閒農場的不容易，首先他感謝始終支持他的太太黃美珠，總是無怨無悔地在旁協助大小事情，甚至是許多帶領民眾採果的活動，也都是由熱情的黃美珠協助。獲得家人的支持後，再來就

是要想辦法通過政府單位各種繁雜的申請手續，同時也要學習和各個單位合作，讓各方取得資源與運作，其中有許多半途就失敗的例子，當然也有意外的驚喜。

其中與文化部合作的社區總體營造計畫，意外地認識了在麻豆蹲點的建築師劉國滄；當時劉國滄的作品不多，但也因為梁茂隆對地方的熱情，讓兩人得以共同為麻豆的建築做了更深入的田野調查。雙方溝通討論後，劉國滄讓一座特殊的高腳屋建物呈現在吉園農場中，不同於一般的農舍或器材室，梁茂隆說：「這個建築是有文史涵意的；麻豆是個平埔聚落，平埔高腳屋建築在歷史中很常見，但我們卻意外發現它非常適合果園的環境，除了可以在高處觀察整個果園，也避開了地面的潮濕，同時也成為了可以當作教室運用的社

區學堂空間。種種原因也讓我們非常歡喜也更有力量，讓我們有願景要將這個農場繼續經營下去。」

經過了這一次的建築經驗，後來面對到附近的國小面臨少子化，要將原本的校舍拆除的情形，梁茂隆與建築師偕同著在地的文史工作者們，趕緊搶救了原本日式建築中的檜木建材以及美麗的窗戶。進而再將這些建材運用到吉園的另一處建物上，讓這個建築成為了目前吉園主要的活動環境，也意外讓吉園成為了一處地方建築的活歷史教材。

然而要運作一個休閒農場，除了硬體結構設施之外，屬於內在的軟性活動更是重要。吉園休閒農場屬於體驗行的休閒農場，一開始他們提供了常見的摘採作物體驗，並搭配製作柚子醋、柚子酒等相關的體驗，同時也在三、四月辦起柚花飄香的音樂會饗宴，讓活動更顯人文風情。然而面臨不同單位計畫下的異動，柚子酒的文化推廣也停了下來，正在煩惱該如何推出常態型體驗的梁茂隆，在朋友的熱情分享下加入了「食物」的元素進到了吉園中。



■保留了社區國小校舍的檜木窗戶，在下雨的午後，木質的窗戶與窗外的柚園風景，彷彿重現了梁茂隆老師的詩句。



上 / 在中秋節前夕，新鮮飽滿的柚子果實。
下 / 梁茂隆的兒子梁維新是農場中的麵包烘焙師。



■農場中的咖啡是買麵包的招待品，只送不賣，但香氣與口感都讓人驚豔，而這座手工沖咖啡的器具也是梁茂隆的老師友人贈與的作品。

這位朋友同時也是首府大學的老師——林正昌，他研發了一套無油無添加的歐式麵包做法，原本只是自己在家做，但得知梁茂隆的煩惱，他大方地將技術傳給梁茂隆的兒子梁維新，同時也讓年輕的一代有回鄉的理由。兩位老師研究起了在地食材、製作特殊的腔體窯，烘烤了搶手健康的窯烤麵包，同時搭配上另一位老師朋友提供的手工咖啡器具，頓時吉園農場成了各方老師們發展日常興趣的舞台，從此吉園農場除了季節型的作物體驗，也加入了融入日常與在地的食物體驗。

目前的吉園休閒農場，囊括了地方的景物、作物與文學故事。在下著微雨的這天，坐在彷彿小教室的空間裡，搭配了檜木窗與窗外的柚子綠杳風景；梁茂隆為麻豆書寫的詩句，也完美地形容了眼前的風景～「麻豆



宅園好景觀，瓦厝靚佇柚仔園，青翠枝桠探窗前，柚花芳味滿厝間。」

如果，你錯過了「柚花芳味」的三月天，那麼也別太捶胸頓足；因為這裡不僅隨時充滿著「淡淡的麵包香」，而梁老闆總也是執壺帶笑的端著濃醇的咖啡，逐桌散播他的熱情與豪氣。喜歡喝咖啡的朋友，可以走一趟總爺藝文中心，再拐個彎到旁邊吉園休閒農場品嚐Q彈的窯烤麵包，再喝杯免費咖啡（還可以續杯喔！）那絕對是值回票價的小旅行喔！

陶喜LiHo III 看見家的需求

撰文 ■ 方憶芝 照片 ■ 陶喜建設提供



在建築的這條路上，有人往生命理想的追求而行；有人以藝術性的表現前進，當然也有人以打造合宜的家為目的，當建築的意義依然回到「人與居住」，追求安身立命的家仍然是這個世代的所需。其中，陶喜建設便以平價而扎實的建築，豎立了品牌的大方向，近期因應市場的需求，陶喜建設的第二個大樓案「陶喜LiHo III」，打著便捷連接國道的交通優勢，以及注重安全的戴雲發耐震系統，希望繼續在安定區生根發芽。

「安定區比起台南許多地方來說，真的算是鄉下，但不是因為在鄉下就沒有居住的需求，應該是如何看見他們的需求並且落實。經過幾個案子下來的客戶分析，我們發現客群主要分為在地客群以及因南科工作的外來客群，於是我們針對他們的需求做了更進一步的調整。」陶喜建設董事長胡富文這麼說。

客戶群體的模型加上了陶喜建設多年的經驗累積，他們決定將這塊位在南133線道上，鄰近國道交流道的基地，打造成2-3房的地上9樓，地下1樓的住宅大樓，以低總價，三戶一梯總戶數48戶規劃為住宅大樓，其中更特別針對小家庭、首購族為主要的配備設計對象。

整戶的光纖宅規劃，讓家庭智慧系統成為大樓的標準備配，出入方便安全的電子鎖與智慧保全系統等，讓單身或有孩子的家庭都能更放心，針對小家庭打造的三房用戶選用了可以上鎖的安全電陶爐廚具，杜絕明火與瓦斯一氧



化碳的隱藏危機。「陶喜LiHo III」的專案經理邱明興表示：「三房的房型是特別針對小家庭設計的，尤其是廚房隱藏的危機希望藉著這樣感應式的電陶爐，保障自己和周邊人的安全，其中當然也碰過很多人說覺得一般傳統的瓦斯比較好料理，但為了避免那樣的萬一，我們也算是很堅持這樣做的。」



關於安全這點，對於剛開始推出大樓案的陶喜建設來說，他們自己形容是做得膽戰心驚，深怕一點點的疏失都怕壞了整體的口碑，算是陶喜第二個大樓案的「陶喜LiHo III」，以小坪數低總價進行推案，只做了九層樓，希望做到小而美的品質，特別選用了結構技師戴雲發的專利系統工法，以系統標準化的規格去興建大樓，將安全做到最實在的品質，胡富文說：「除了建築的安全，我們同時也注重生活的舒適，除了三房戶型的三面採光、兩房戶型的工作、賞景雙陽台，室內的天花板高度也都做到了三米四的高度。」

在地價房價不斷攀升的世代，人們對於居住的需求依然存在，住宅有各自的需求，就像陶喜建設董事長胡富文說的：「很多人都說南科帶來了大量的就業人潮，勢必帶來大量的居住需求，但每個人對家的需求不同，也要看他們的家庭和背景組成，無論客群的模樣，我想所有的建築都必須做到安全實在，並且再我們能力所及的地方全力地去努力。」



買房結構大解析

一次搞懂RC、SC、SRC

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



民衆對於建築專業知識的匱乏及資訊不對等的情况下，常因廣告媒體渲染產生錯誤認知，尤其在經過大地震一番侵襲後，民衆因害怕更易誤信銷售話術及非專業性的說法，影響判斷一棟建築是否具備安全性的能力。以下針對消費大眾常見的幾項迷失進行解析，讓您一次搞懂什麼才是影響建築安全真正的關鍵，如何才能買到真正安全耐震的好房子。

目前台灣最常用於建築的三種結構分別為—RC（鋼筋混凝土）、SC（鋼骨梁柱外面包覆混凝土做防火披覆使用）以及SRC（鋼骨鋼筋混凝土）。常有消費者有疑問RC、SC、SRC哪一種結構比較好？RC是不是比較不好？SRC是不是比較耐震？

依結構專業上來說，上述三種結構都具有一定的耐震能力，只是材料上應用的不同而已。如依居住的舒適度比較，RC與SRC採用較大且較厚重的混凝土柱、樑，所以地震、颱風來襲時，建築之振動位移小及隔音效果往往比SC好。而為了改善SC舒適度的問題，建案通常會採用斜撐或制震設置，或鋼骨外包覆混凝土來改善上述困擾。若是依建造成本來比較，總體結構建造成本會與其建築結構內部所含的鋼材數量成正比，一般而言RC造價較低，CP值最高；SRC次之，SC造價最高。

行銷話術常會誤導消費者材料造價愈高愈安全，其實各種工法、價位沒有絕對的好與壞，應是由結構安全專業者去評估判斷每棟建築適用的工法，選擇最適當合理又能兼顧工地施工品質的構造工法，才是正確的。

921地震發生後，我們「Alfa Safe 建築系統」團隊探究921地震建築倒塌原因，發現在南投災區，建築多是傳統RC工法所建造，幾乎沒有看到SRC建造的大樓建築，因此921大地震後有人傳言「921地震倒得都是RC建築，所以SRC比較安全」，其實這個是不專業也不正確



的說法！災區有一些一、二樓鐵皮搭建的工廠沒有倒，是因為它們很輕，所以比較怕被颱風吹倒，比較沒有地震倒塌問題，但不代表SR、SC建築就比較安全耐震，因為只要是設計建造成大樓，不管是RC、SC、SRC皆一樣有地震力的問題要去克服解決，所以要面對解決的問題都是一樣的。

建築物若如台南206地震倒塌的台南維冠大樓及年初的花蓮統帥飯店大樓一樣，沒有把基本的結構系統設計好時，不管它是RC、

SC、SRC，當地震來襲時均要面對相同的扭轉及應力集中問題。不論是RC、SC、SRC建築的每根鋼筋的長度、彎鉤、綁紮品質都對建築安全影響很大，相對的每根鋼骨的每處焊接鎖固點，也都是建築安全品質的重要關鍵點。每根鋼筋放的位置對嗎？下雨天仍在高空焊接施工？這些才是安全品質最須要關心的地方。

目前大樓若樓高超過30層以上時，因考慮RC工法重量過重、梁柱尺寸較大不易施工又佔用空間面積，目前台灣特別高的高樓層建築多以梁柱尺寸相對可以較小的SC、SRC為主，但是台灣若能和日本一樣採用「New RC」的高強度鋼筋及高強度混凝土做大樓之規劃設計的話，RC構造其實也可以蓋到五、六十層樓高，一樣可以安全又耐震。

再以兩個例子為例：

■一棟耐震六級設計施工的RC建築，與一棟耐震五級設計施工的SRC建築，何者比較耐震？答案當然是「耐震六級的RC建築」！

■一棟鋼筋及混凝土施工品質良好的RC建築和一棟焊接品質不佳的SRC建築，何者比較耐震？答案當然仍是「施工品質好的RC建築」！

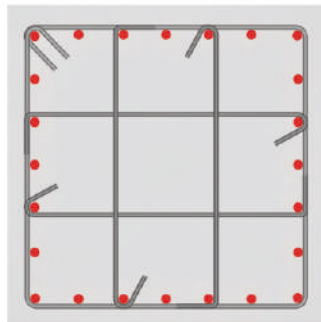
所以可知，RC、SRC、SC其實只是材料上應用的不同，須依每個建築不同的條件選擇適合的工法及把施工品質做好，當然也就沒有哪一種是絕對的安全或不安全的問題了。其實只要能把建築結構系統規劃設計做好、平面配置能四平八穩、設計時能考慮施工性、施工工人能按圖施做、每個細節的施工品質都做到精準確實，安全就會有保障。所以，無論是何種結構工法其實都可以達到一定水準的安全抗震，關鍵是如何依個案設計適當的工法，

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。

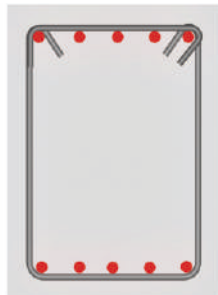
「只要好好設計、好好施工，哪種工法都一樣能達到安全耐震的效果。」以下就為大家介紹這三種結構工法的差異性：

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。



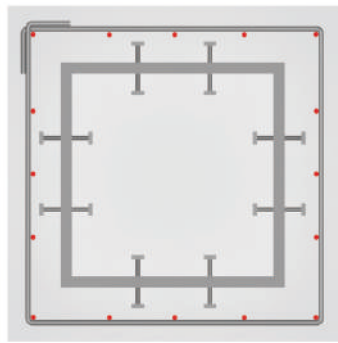
RC 柱



RC 樑

2、SC（鋼骨梁柱外面包覆混凝土做防火披覆使用）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，但高樓層也較容易因風吹或地震產生較大搖晃。為避免搖晃問題，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。



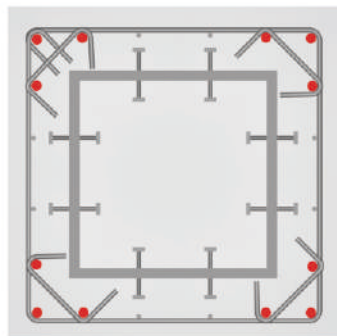
SC 柱



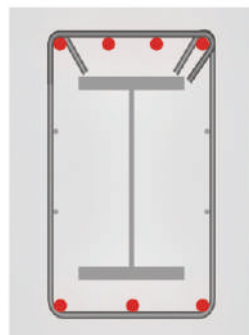
SC 樑

3、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 柱



SRC 樑



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。

921大地震後，許多高級建案主打SRC結構工法更耐震做為銷售宣傳但是事實上目前日本50樓60樓仍是以RC工法為主，世界摩天大樓也只剩9%純鋼骨施做，可見RC工法是目前世界的風潮。故不需有迷思一定要做SRC才安全的，反而是SRC要同時兼顧鋼筋混凝土的施工品管及鋼骨焊接的施工品管，品質管控度更困難，建議若要採用SRC的工法施工時，更應建議做到我們「建築安全履歷協會」的安全品質透明化標準，建築安全才會更有保障。

近期部分建商也意識到不一定要選擇SRC結構工法來蓋高層大樓才安全，近來就有基隆的29樓集合式住宅建商及桃園24樓集合式住宅建商在評估過後捨棄SRC結構工法而採用「Alfa Safe 耐震系統」RC建築工法。其實不管RC建造或SRC建造，在相同的結構耐震法規設計下，只要好好設計並做到符合「建築安全履歷協會」及「AlfaSafe 建築系統」所提倡的「優良的結構規劃設計」與「精準確實的施工品質」，都一樣可以符合結構安全耐震。

土地法第34條之1 優先承購之法律問題探究

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）



一、法律問題：

按土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」及土地法第34條之1執行要點第10點規定：「部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。」可知，共有人出賣其土地應有部分時，他共有人得以出賣之「同一條件」優先承購。有疑義者在於，實務上會發生欲出賣共有土地之共有人連同周圍鄰地一起出賣第三人之情形，則他共有人可否主張僅就共有土地優先承買，非共有之鄰地不予購買？土地法第34條之1「出賣之同一條件」如何解釋？

二、上開疑義，依最高法院98年度台上字第1285號民事判決意旨，倘他共有人僅就共有土地主張優先承買，就非共有之鄰地不予購買，他共有人之優先承買並非合法。該判決認為土地法第34條之1之「同一條件」，係指欲優先承買之他共有人，不得僅就共有土地單獨主張優先承買，應就出賣之共有人與第三人間成立之「原買賣條件」合併購買非共有之土地，優先承買始為合法。該判決理由擇要如下：【足徵上訴人對於被上訴人與第三人間契約所訂之一切條件並非均表接受，亦非按被上訴人與第三人所訂契約之同樣條件，請求與被上訴人訂立買賣契約，揆諸上開說明，即難認上訴人已合法行使土地法第三十四條之一第四項之優先承購權。（略）況本件三筆土地一起買賣，乃原買賣雙方成交之「買賣條件」，亦即任何一土地之共有人均可主張優先承購，並不生優先承購權被侵害之問題（只是條件要與原買賣契約之條件相同而已）。任何一筆土地之共有人欲就三筆中之任何一筆地號主張優先承購權，則另外二筆要附帶「合併購買」，並非就另外二筆共有土地行使優先承購權，而是因其就其中一筆主張優先承購而「必須依原買賣條件一起附帶購買另外二筆土地」，絕非就非共有土地行使優先承購。】

三、綜上，欲主張優先承買之他共有人，不得僅就共有土地主張優先承買，仍須就非共有之鄰地一併購買，才符合上述土地法第34條之1第4項、土地法第34條之1第4項規定之「同一條件」要求，優先承買始為合法。

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
下營	美夢成真第 7 期	鈺寶營造	仁南街	透天住宅	24.6-31.3	52-58.6	8	預售	0912-530666
六甲	旺家園 NO.3	嘉進建設	中華路 252 號	透天住宅	29-49	46-67	28	興建中	(06)699-3977
六甲	六甲奇蹟 5	柳屋建設	珊瑚路	透天店住		45-48	5	新成屋	(06)698-2770
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
仁德	有樂事 5 期	華屋·華府開發	民安路二段 182 巷	透天住宅	25-30	50-55	15	預售	(06)279-6622
永康	向日葵 8 期	郡豐建設機構 富裕開發建設	龍中街 (臨龍中公園)	透天住宅	24-32	61-82	39	興建中	(06)279-6622
永康	大桔郡 9 期	郡豐建設機構 富裕開發建設	八德街 230 巷 86 弄 8 號	透天店住	25-35	55-70	22	新成屋	(06)202-7000
永康	郡豐·帝寶	郡豐建設機構 富裕開發建設	永興街 (臨南大附中)	透天住宅	47-60	121-137	8	興建中	(06)202-7000
永康	大囍田·森富	森富建設	大灣路 279 巷 11 號、12 號	透天住宅	23.3-25.2	43.89-49.18	2	新成屋	0927-831831
新營	笑傲江湖	瑩吉建設	中正路 500 巷 88 號	透天住宅	40	95	7	新成屋	0919-899-887
新營	新東皇邸 NO.21	通達建設	富昌街與富強街 5 巷三角窗	透天住宅	28-41	60-88	10	預售	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.19	大巍建設	新營路二段與公園路三角窗、新 東營區東興路與新營國小正對面、 東興五街、府西路與 137 巷三角 窗、三興街與綠川路三角窗	透天店住	28-55	62-120	18	預售	(06)632-5990
新營	英倫巴洛克.2	新太盟建設	金華路、民生路口	透天住宅	28-50		18	新成屋	(06)657-0011
麻豆	人文私坊 9	柳屋建設	南勢里	透天店住		45-48	18	興建中	(06)572-5886
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
善化	善化·印象巴洛克 7	泰盟不動產機構 ·新太盟建設	善化茄拔派出所斜對面	透天住宅	27-41		32	新成屋	(06)583-7535
善化	南科好風采	東錡建設	興農路	透天店住	23.32-34.57	73.14	4	預售	0966-898395
柳營	公園巴洛克.9	新太盟建設	柳營路二段 57 號	透天住宅	26-41		30	新成屋	(06)622-3011
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路 232 號 (歸仁里活動中心前)	透天店住	24-38	88-117	8	新成屋	(06)230-2078
鹽水	水一方	薪鼎建設	月津路上 (月津國小後方)	透天店住	38-41	55-72	4	預售	(05)260-2722
鹽水	春暖名門	晨和建設	朝琴路	透天店住	28-49	46-51	55	興建中	(06)652-7808
北區	力弘原宿	力弘建設	育成路 61 號文 成三路 66 號	透天住宅	54	158	2	興建中	0918-477677
北區	雙禧園 22	統陽建設	中華北路一段 203 巷	透天住宅	23	30	21	預售	(06)259-9066
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	晴墅 NO.2	睿豐開發	海中街 130 巷 19 號、 海中街 138 巷 26 號	透天住宅	45	100.5	2	新成屋	0905-508513
安南	戀家 18 期	力漢建設	府安路五段 98 巷 56 弄	透天店住	23-33	50-66	16	興建中	(06)281-0011
安南	金生麗水-3	仁寶旺開發	長和路 (安南醫院後面)	透天店住	153	426	3	興建中	0932-987915
安南	太子花博館五期	太子建設	館安路 51 號	透天住宅	32-90	72-130	146	新成屋	(06)396-0828

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
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	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	興建中	(06)233-7666
安定	LiHo 2	陶喜建設	港口 1-170 號	公寓	23-25	40	新成屋	(06)253-6115
安定	LiHo 3 期	陶喜建設	港口 1-170 號	公寓	25-30	48	興建中	(06)253-6115
善化	山豐海富 LM	海富建設	龍目井路	大樓住宅	23.32~28.82	80	預售	(06)585-1099
善化	南科好風采	東錡建設	興農路	大樓住宅	17.19-30.15	36	預售	0966-898395
善化	太子 WIN2	太子建設	建國路/文化路	大樓住宅	29-59	80	新成屋	(06)585-8889
北區	太子君峰會	太子建設	海安路三段 183 號	大樓住宅	51-72	69	新成屋	(06)259-7789
安南	臻陶喜	陶喜建設	北安路與 慈安路路口	大樓住宅	25-35	96	興建中	(06)253-6115

房市氣象站

台南市2019年第2季不動產交易統計出爐，本季土地移轉14,192筆與前一季(2019年1至3月)相較，土地筆數增加2,205筆，增加18.39%；建物買賣移轉棟數6,191棟，增加841棟，增幅15.72%。本季適逢傳統新屋銷售旺季，且與上季有農曆年及228連假相較，交易天數明顯增加，導致本季土地及建物成交量同步增長。六都房市均呈現穩定成長。

地政局表示，本季房屋交易量分布仍集中於原台南市市區及南科地區。尤其以永康區、東區、安南區、南區、安平區及善化區為交易熱區，其中永康區本季建物移轉達1,162棟，仍繼續維持全市最高，與上季911棟相較，增加27.55%，係因永康區位處南科園區及台南市區之間，串聯南科的就業機會與市區的商業活動，且受到低於鄰近東區房價水準之影響，自縣市合併以來，一直是不動產交易熱區，加上近期永康砲校一期、鹽行國中區段徵收、永康物流專區市地重劃區等即將完成，台南先進運輸系統捷運第一期藍線審議通過，不動產交易持續熱絡。

近期已完成安南區九份子、東區平實營區、新營區客運轉運中心、佳里區佳里國小等市地重劃區及東區南台南站副都心第一期、永康區永康砲校第一期、東區德高等區段徵收區之開發，並於2019年6月26日完成2019年度第一次開發區土地聯合標售，總標出金額達109億元，未來從國道1號大灣交流道下來台南，可看到平實營區重劃區的中央公園；南台南副都心將來也會建置科學教育體驗未來館；永康砲校一期區段徵收區內，市立總圖正在興建。除此之外台南市將持續推動市內大型土地開發案，建構台南市未來發展的基礎。

新推個案資料表

NEW



個案名稱	力弘原宿		
公司名稱	力弘建設開發有限公司		
基地位置	北區育成路61號、文成三路66號		
個案介紹	北區精華地段6房2廳8衛1電梯，間間套房設計、特殊對流天井		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	2	地坪/建坪	54/158
車位數		聯絡電話	0918-477-677

NEW



個案名稱	新東皇邸NO.21		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區富昌街與富強街5巷三角窗		
個案介紹	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28-41坪、建60-88坪/1-3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	預售
總戶數	高級別墅10	地坪/建坪	28-41/60-88
車位數	1-2	聯絡電話	06-632-5990

NEW



個案名稱	晴墅 NO.2		
公司名稱	睿豐開發建設有限公司		
基地位置	安南區海中街130巷19號&海中街138巷26號		
個案介紹	與台江文化圖書館、旅遊、科技、人文集於一身，獨棟透天電梯別墅，面寬9米2，雙車庫，贈送中興保全一年		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2	地坪/建坪	45/100.5
車位數	2	聯絡電話	0905-508-513

NEW



個案名稱	笑傲江湖		
公司名稱	瑩吉建設有限公司		
基地位置	新營區中正路500巷88號		
個案介紹	五樓電梯豪墅，面向天鵝湖公園，臨嘉南大圳綠川，近家樂福、體育場及南部國家書院，生活機能便利。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	7	地坪/建坪	40/95
車位數	7	聯絡電話	0919-899-887

新推個案資料表

NEW



NEW



個案名稱	雙禧園22		
公司名稱	統陽建設開發有限公司		
基地位置	北區中華北路一段203巷		
個案介紹	精品實地空間演繹上善起居6米寬廣面寬、併排雙車庫、[雙禧園]詮釋非凡格調，讓陽光、風、為您心靈舒展，整層大主臥空間，獨特的建材鋪排，展現現代空間大格局、典雅奢華氛圍，為生活增添優雅效率，貼身設計廚房空間，導入高級廚具，吹享使用雙機能，讓貴賓空間成為家人相聚分享歡樂的首選場域，呈現居家亮麗美觀溫馨的一角，衛浴空間開窗設計的佈局中，注入光景的自然舒緩視覺，舒適的衛浴配備，帶給身心悠閒的時刻愉快的享受，讓您過去一天的疲憊，[雙禧園]的用心能讓您看見，在每一個空間設計上，均帶給您最愉快貼心的生活享受。臨近雙北國小、和緯黃昏市場、繁華的文賢商圈等，讓您生活上食、衣、住、行、育、樂，一切沒問題。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	21	地坪/建坪	23/30
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2599-066

個案名稱	向日葵8期		
公司名稱	郡豐建設機構·富裕開發建設		
基地位置	永康區龍中街(臨龍中公園)		
個案介紹	永康好、有溫暖的日常；永康人善良、每個人都認真，郡豐再一次帶給認真的永康人一座愛的傳統獨院—龍中公園旁，1樓孝親房、珍希戶型擁有天光後院，層層大面開窗，兼顧居住者的視線與光線，從人本角度提高建築舒適度，讓建築與天寬地闊談一場愛戀。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	39	地坪/建坪	24-32/61-82
車位數		聯絡電話	06-202-7000



個案名稱	公園巴洛克.9		
公司名稱	新太盟建設		
基地位置	柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	感謝在地熱購、全民瘋搶，《公園巴洛克.9》再創柳營熱銷口碑好評！把握最好時機搶進十美街，住進柳營最核心，同享新營的便利與繁華，還有更優惠的房價，更不用擔心害怕淹水的可能，省道、國道通通能直達南科上班輕鬆打卡，繁華市中心、黃昏市場離得好近採買隨時都便利，還有優質的學區當好鄰居，孩子的未來通通免擔心！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	30	地坪/建坪	26-41/
車位數	1-2	聯絡電話	06-622-3011

個案名稱	美夢成真 第7期		
公司名稱	鈺寶營造有限公司		
基地位置	下營區仁南街		
個案介紹	本案件位於下營市中心區，附近市場、學校、行政單位，文教休閒等公設齊全，其中有下營國小、武承恩公園、社區彩繪村、農會、農會診所及活動休閒中心，居住環境最佳，復以基地附近道路均已開闢，鄰市區主幹道，並近84快速道路可連接國道1號及國道3號，交通便捷，生活機能健全，如此完善交通系統、便利的交通環境，這樣的產品定能吸引講究生活機能與生活品質並重的購買者，符合各客層生活品質需求，入主者為各階級購屋族。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	24.6/52.26.7/52.31.3/58.6
車位數	8	聯絡電話	0912-530-666

新推個案資料表



個案名稱	六甲奇蹟5		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	六甲區珊瑚路		
個案介紹	無論是店面或住家，完美的空間設計擁有四至五房及寬闊的車庫。基地鄰近六甲商圈加上便利的交通，造就了最佳傳統店、住宅。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	5	地坪/建坪	建45-48
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-6982770



個案名稱	家賀		
公司名稱	聯友國際		
基地位置	仁德區民安路二段166巷		
個案介紹	熟成便捷的生活機能，出門轉個彎中正路商圈，銀行郵局、傳統市場、7-11全家、賣場、各式小吃林立，4分鐘德南國小、仁德國小、仁德國中，5分鐘86快速道路，10分鐘保安工業區、台南高鐵路、奇美博物館，南來北往四通八達，可靜可動的掌控權，操之於己，如此便利的生活圈，工作、學業、交通、休閒，又能享有寧靜的品質，讓您一次全滿足！		
產品類型	透天/大樓住宅	現況	興建中
總戶數	透天15/公寓20	地坪/建坪	透天25-31/53-65 公寓25-33
車位數	31	聯絡電話	06-270-6275



個案名稱	旺家園NO.3		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	六甲區中華路252號斜對面		
個案介紹	鄰近南科善化六甲市區，傳統獨院 18米超大棟距，地30坪 大面寬社區規劃，全區電纜地下化，整天社區美觀。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	28	地坪/建坪	29-49/46-67
車位數	1-2	聯絡電話	06-699-3977



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戶	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	大桔郡9期		
公司名稱	郡豐建設機構—富郡建設		
基地位置	永康區八德街230巷86弄8號		
個案介紹	【大桔郡】來了，永康笑了！郡豐建設最經典別墅系列，八德街大樹靜巷，臨公園預定地，速接交流道，期期連結自成天地私有的均質社區，9期即將公開，敬請期待！		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	新成屋
總戶數	22	地坪/建坪	25-35/55-70
車位數	1-4	聯絡電話	06-2027000



個案名稱	郡豐·帝寶		
公司名稱	郡豐建設機構—富裕開發建設		
基地位置	永康區永興街(臨南大附中)		
個案介紹	為層峰而生，迎著永興路大樹街廓、南大附中人文學風，永康市心絕版基地上再起一座榮耀會館社區，以天光樹景、獨到建築美學禮遇8位主人。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	8	地坪/建坪	47-60/121-137
車位數	4	聯絡電話	06-2027000



個案名稱	大囍田·森富2		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣路297巷11號、12號		
個案介紹	四樓精緻宅，雙車位、四套房二廳、五衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房。融入大灣國小校園，入校園僅需一分鐘，無須過馬路，校園即是我家的概念。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2	地坪/建坪	23.3-25.2/43.89-49.18
車位數	2	聯絡電話	0927-831-831 06-2714261



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	永康區大民街151、153號		
個案介紹	原泰建設2018最新建築提案「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	新成屋
總戶數	32戶	地坪/建坪	23/32
車位數	21位	聯絡電話	06-511-5268

新推個案資料表



個案名稱	人文私坊 9		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	麻豆區南勢里		
個案介紹	無論是店面或住家，完美的空間設計擁有四至五房及寬闊的車庫。基地鄰近麻豆商圈加上便利的交通，造就了最佳傳統店、住宅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	18	地坪/建坪	建45-48
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-5725886



個案名稱	新東皇邸 NO.19		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新進路二段與公園路三角窗旁、新東重劃區東學路新泰國小正對面、東泰五街、府西路與137巷三角窗、三興街與綠川路三角窗		
個案介紹	新營-新進路二段正15米與公園路三角窗商舖正發財地段/生活機能佳、市中心路/新巴洛V111a全進口石材高級店面/地29坪-55、建80-115坪/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/近新營新進路商區、新營-新東重劃區精華地段/1-11排雙車庫/正15米路及正8米路/地33-55坪、建62-120坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛V111a庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站。新營區忠政路府西路正15米路，地處台南市政府新營民治行政中心旁，臨新進國小、市府公園，接臨新進國小、新營高工，為一新營極佳文教之居住環境。		
產品類型	透天店面	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	28-55/60-120
車位數	1-11排雙車庫	聯絡電話	06-6325990



個案名稱	善化·印象巴洛克7		
公司名稱	泰盟不動產機構·新太盟建設		
基地位置	善化區善化茄拔·派出所斜對面		
個案介紹	國家建築金獎系列·巴洛克傳統透天別墅 南北向Derek德瑞克精品衛浴 櫻花豪華廚具 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	新成屋
總戶數	32	地坪/建坪	27-41
車位數	1-2	聯絡電話	06-583-7535



個案名稱	英倫巴洛克.2		
公司名稱	新太盟建設		
基地位置	新營區金華路、民生路口		
個案介紹	《英倫巴洛克.2》最後2席淳美書香別墅熟銷倒數！想要搶進國家圖書館110年即將啓用的美好先機，記得把握最後機會！住進新營最核心，擁有家樂福商區的繁華便利，享受體育館的樂活悠閒，品味巴洛克建築的古典風雅、傳統格局的團聚溫馨，再不搶真的就要來不及！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	18戶	地坪/建坪	地28-50
車位數	1-2	聯絡電話	06-657-0011

新推個案資料表



個案名稱	春暖名門		
公司名稱	晨和建設開發有限公司		
基地位置	鹽水區朝琴路		
個案介紹	醫生世家名門風水吉地，鄰近南榮大學及朝琴路商圈，完美空間設計擁有五大房及寬廣的車庫，是您值得擁有的優質傳家寶墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	55	地坪/建坪	28-49/46-51
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-652-7808



個案名稱	心璽		
公司名稱	桔昌建設股份有限公司		
基地位置	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	06-281-0077



個案名稱	南科好風采		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	善化區興農路		
個案介紹	透天金店座落25米藏金大道上，近南科、賺人潮，掌握80,000南科菁英商機，加上台積電已開始在南科設3奈米廠，將進一步帶動相關產業，整體投資規模有機會達到1兆6500億元以上水準，效益倍增，帶動台南下一個黃金十年，現在入手透天金店開店置產皆雙贏。		
產品類型	大樓住宅/透天店面	現況	預售
總戶數	透天4/公寓36	地坪/建坪	透天/地25.32-34.57建73.14 公寓/地5.40-9.77建17.19-30.15
車位數	透天4/公寓23	聯絡電話	0966-898-395



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232號		
個案介紹	臨15米路、地坪24~38可停雙車金店面，歐式巴洛克/獨院金店/電梯宅，歸仁國小、新豐高中、活動中心、圖書館100公尺，國中、市場約300公尺。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	8	地坪/建坪	24-38/88-117
車位數	2	聯絡電話	06-230-2078

新推個案資料表



個案名稱	戀家18期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區府安路五段98巷56弄		
個案介紹	海佃國中小走路三分鐘，省九年交通費。23-33地坪，朝北店面，整層主臥		
產品類型	透天店面	現況	興建中
總戶數	16	地坪/建坪	23-33/50-66
車位數		聯絡電話	06-281-0011



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	安南區長和路安南醫院後面		
個案介紹	7米寬金店面 8人座豪華電梯 鄰新闢20米路直達國8 永康交流道 史博館 國際棒球中心 和順商圈&轉運站 鹽行商圈		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	3戶	地坪/建坪	153/426
車位數	6	聯絡電話	0932-987-915



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51號		
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	06-396-0828



個案名稱	華屋建設(有樂事5期)		
公司名稱	華屋建設-華府開發建設有限公司		
基地位置	仁德區後壁段(民安路二段182巷)		
個案介紹	面臨8米民安路上,仁德市心最熟悉的濃情靜巷有樂事5期只屬於你的成家樂事，專屬頭家的傳富別墅，專屬貴婦的傳統透天，專屬暖男的雙車獨院。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	15	地坪/建坪	25-30/50-55
車位數	15	聯絡電話	06-279-6622

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	山豐海富LM		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	善化區龍目井路		
個案介紹	海富建設2018最新力作『山豐海富LM』，搭載台南最強建材，2-3房尊榮再加碼，將智慧科技帶入生活。		
產品類型	7樓華廈	現況	預售
總戶數	80	地坪/建坪	23.32-28.82
車位數	71	聯絡電話	06-585-1099



個案名稱	太子WIN2		
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	新成屋
總戶數	80戶	地坪/建坪	建29-59
車位數	84	聯絡電話	06-585-8889



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	中華路旁，未來核心區，3站輕軌、3商圈、3公園，精品3房、稀有51席、0店面，退縮26米中庭花園。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	51	地坪/建坪	建33.68-43.95
車位數	70	聯絡電話	06-233-7666

新推個案資料表



個案名稱	臻陶喜		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區北安路與慈安路路口		
個案介紹	環抱3公園，面20米安中路寬廣大道，採用「Alfa Safe耐震專利系統工法」，提昇大樓建築耐震力。住得好、付得起，擁有自己的家從2-3房開始！		
產品類型	大樓店面	現況	興建中
總戶數	96	地坪/建坪	25-35
車位數	74	聯絡電話	06-253-6115



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183號		
個案介紹	峰層尊寵·無私環景 海安路綠海51-72坪，大棟距大視野，海景奢華LOUNGE，錯層創新陽台，帝冠式貴族語彙。		
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	06-259-7789



個案名稱	LiHo 3 公寓		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	預售電梯公寓。		
產品類型	電梯公寓	現況	興建中
總戶數	48	地坪/建坪	25-30
車位數	38	聯絡電話	06-2536115



個案名稱	LiHo 2		
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	新成屋
總戶數	40	地坪/建坪	建23-25
車位數	16	聯絡電話	06-2536115