臺南市大台南不動產
開發商業同業公會

台灣郵政台南誌字0038號
交寄登記證登記為雜誌交寄

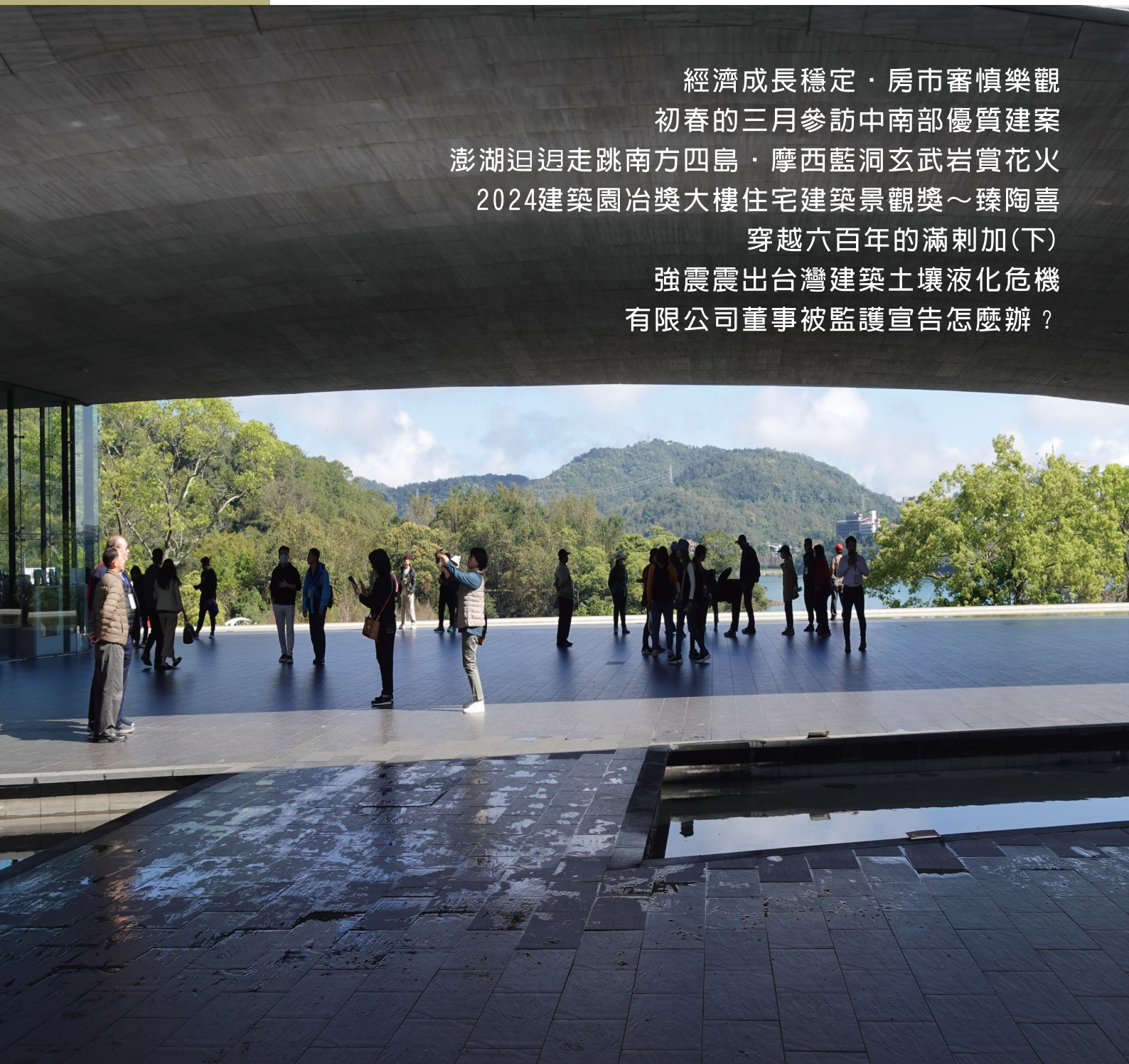
季刊 2024.06 — 夏
NO.68

建築橋

BUILDING BRIDGE

橋是用來溝通聯絡的‧建築橋的誕生更是為這份使命而來

經濟成長穩定．房市審慎樂觀
初春的三月參訪中南部優質建案
澎湖迢迢走跳南方四島．摩西藍洞玄武岩賞花火
2024建築園冶獎大樓住宅建築景觀獎～臻陶喜
穿越六百年的滿剌加(下)
強震震出台灣建築土壤液化危機
有限公司董事被監護宣告怎麼辦？



建築橋

2024 夏季號

2007.09 復刊
2024.06 出刊
季刊 NO.68

臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

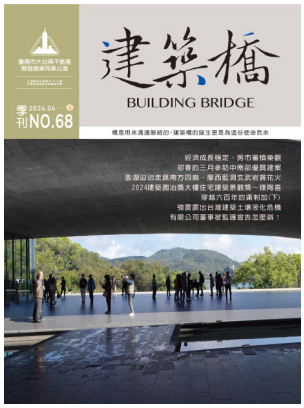
發行人｜胡炳昆
社長｜吳玉山
榮譽社長｜何福壽　洪德勝　詹雅喨
社務顧問｜洪榮章　姜達祥　胡富文
｜黃耀璋　曹顧贏　楊明勳
｜陳明寶　林慶輝　楊慶安
｜翁立維　王世勳　林聰敏
｜陳志倫　黃信誠　王彰榮
｜陳志宏　洪志豪　杜明南
｜邱俊彬　林德國　陳清乾
｜邱俊耀　洪明利　許志鋒
｜吳汭澐　黃仕哲　洪良典
｜錢坤志　詹懿聖
主編｜張捷
資料｜楊勢煌　林郁珊
廣告｜林孟蓉

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

封底	郃安企業 - PC採光罩
封底裡	台鸞鍛造有限公司 - 鋼木門
內頁	優墅科技門窗股份有限公司

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

臺南市大台南不動產開發
商業同業公會網站



封面故事

向山行政暨遊客中心位處臺21線水社隧道附近，鳥瞰建築物，猶如雙手環抱整個日月潭的湖光山色，其中兩個長度達34公尺、高8公尺的超大跨度之頂版結構；日月潭的湖光山色穿過寬闊的跨距空間，直接映入遊客眼中，創造了人與自然間發展對話的舞台，雖爲建築物，但若說它是一件藝術品也不爲過。



Contents

04 ／ 橋聲
胡炳昆
經濟成長穩定．房市審慎樂觀

06 ／ 特別企劃
張　捷
初春的三月參訪中南部優質建案

12 ／ 特別企劃
張　捷
澎湖迢迢走跳南方四島
摩西藍洞玄武岩賞花火

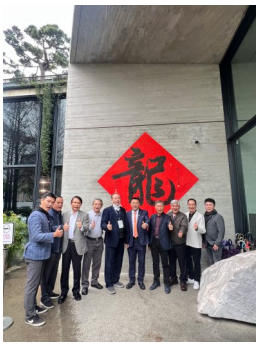
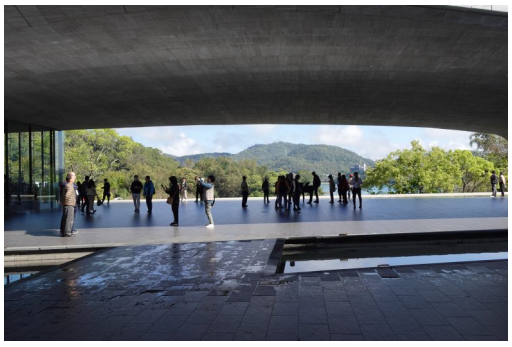
19 ／ 專題報導
張　捷
2024建築園冶獎大樓住宅建築景觀獎～臻陶喜

24 ／ 建築藝術
張　寧
馬來西亞的建築故事
穿越六百年的滿剌加(下)







28 | 法律專欄 |
洪梅芬 有限公司董事被監護宣告怎麼辦？

30 | 建築工法 |
戴雲發 強震震出台灣建築土壤液化危機

33 | 市場情報 |
編輯室 會員公司申報開工

36 | 市場情報 |
編輯室 37區申報開工戶數統計表

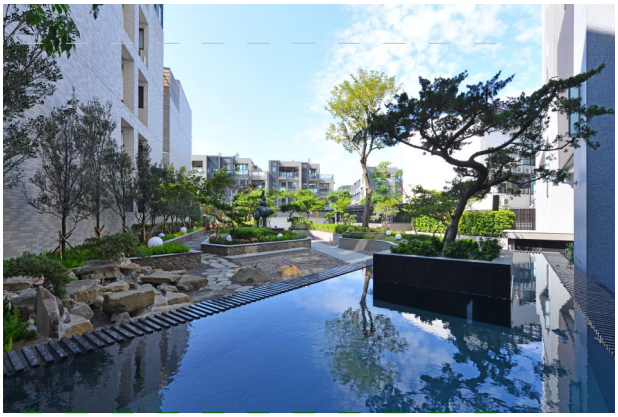
40 | 市場情報 |
編輯室 新推個案資訊表

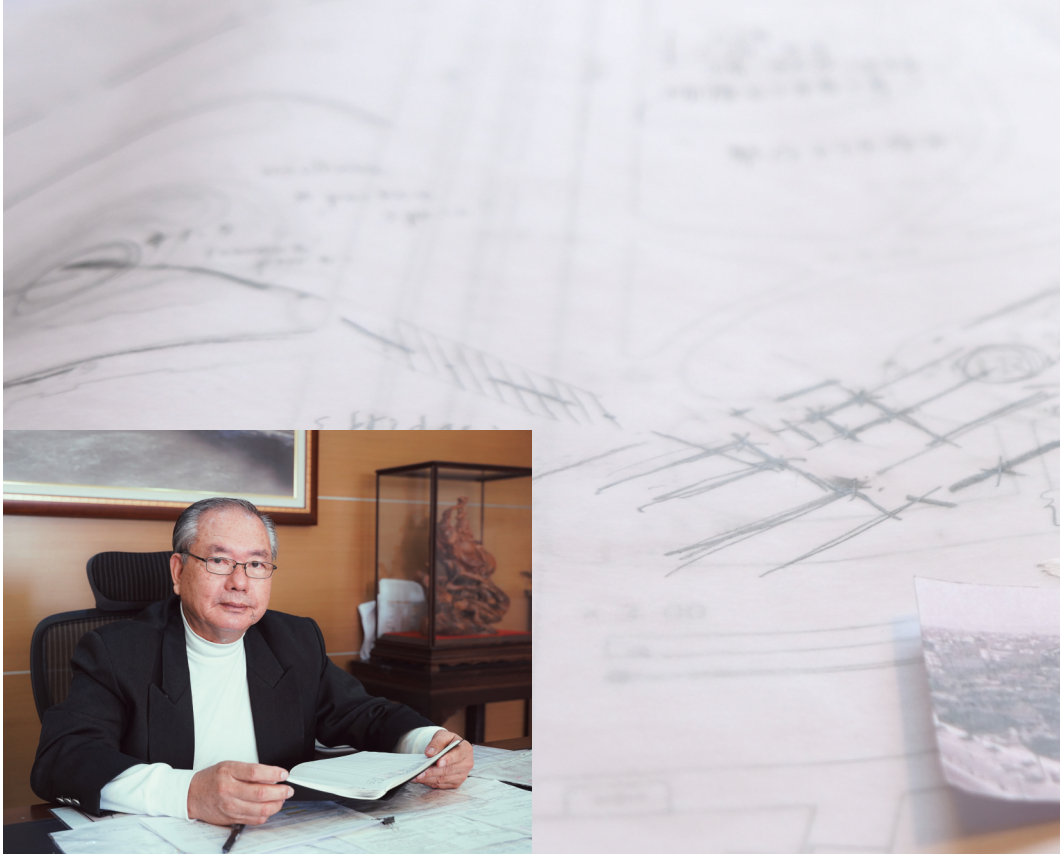
45 | 市場情報 |
編輯室 新推個案基本資料總表

46 | 市場情報 |
編輯室 新聞剪輯

48 | 會務短波 |
編輯室 會務剪輯

57 | 會務短波 |
編輯室 會員名錄

經濟成長穩定　房市審慎樂觀

■理事長　胡炳昆

520新政府上任，房市政策是否有變化，許多房市專家及機構臆測基本上是現行政策的延續，透過從住宅、房貸、租金等多元住宅政策減輕民眾居住負擔，全面照顧居住者需求，以減緩房價漲勢為主，繼續用囤房稅2.0打擊炒房、囤房，利用新青安房貸降低購屋者的買房門檻，提供剛性需求的首購族及換屋族購屋的意願及機會；期待新政府上任後，能聽到建築業界聲音，建立良好溝通管道，協助解決目前建築業發展的困境，諸如缺工未解、都更程序緩慢、選擇性信用管制、囤房稅上路、豪宅門檻及虛坪改革等政策，期許新政府能與建築業多溝通交換意見、讓房地產政策能更健全，房市回歸市場機制。

主計總處預測今年國內經濟成長率至　3.94%，經濟景氣逐步回升，近年來在政府積極打炒房政策的推動下，房價急漲狀況已不復見，反而增加自住、長期投資、置產族群進場的機會，目前房市也的確是自用、長期置產當道，回歸供需基本面。

國發會今年5月（27）日公布4月景氣燈號，續亮3顆代表穩定的「綠燈」後，已轉向亮「黃紅燈」綜合判斷分數達35分，是2022年2月以來新高，顯示國內景氣持續回溫；又根據台經院最新預測結果，台灣2024年經濟成長模式呈現內外皆溫，全年GDP走勢因基期因素呈現逐季下滑態勢，2024年國內經濟成長率為3.29%，較上次預測上修0.14個百分點。

台灣房屋集團與中央大學台灣經濟研究發展中心最新發布的「台灣房屋市場景氣燈號」及房市景氣預測顯示，2024年的第二季景氣指標分數由



第一季的紅燈(過熱)轉為黃紅燈，指標分數略降至50.9預測2024年下半年指標分數將逐漸減緩，重回代表景氣穩定的綠燈。

目前市場游資豐沛，國內經濟展望溫潤，且新青安政策持續支撐「投資降溫，自住增溫」的市場結構，因此整體發展仍保持理性穩定。

加上市府亦持續務實穩健地推動各項建設，包括啓動南科、沙崙雙引擎，將大台南打造成「產經重鎮」、「科技新都」及推動包租代管政策及興建社會住宅等，為目前普遍高漲的房價，營造更友善的居住環境，吸引更多年經人南漂在台南工作服務、置產、成家立業，大大提升建築投資環境，帶動經濟繁榮，讓大台南脫胎換骨，創造新的氣象，為房市帶來利多，值得本業欣慰。

以上各項跡證顯示，2024年國內總體經濟景氣持續穩定成長，加上大台南地區建築及投資環境仍處在相當多的紅利等優勢條件下，讓本業得以持續穩定發展，同時帶動本市經濟發展及繁榮，對於房市景氣回穩，審慎樂觀看待，期使在逆境中持盈保泰。

本會統計本市今年1-4月透天開工戶數為598戶，大樓/公寓3,068戶，與去年同期(透天1,024戶、大樓/公寓5,348戶)相比，透天減少41.6%、大樓/公寓減少42.6%，顯示會員公司謹慎減量，避免供需失衡；另今年1-4月建物買賣移轉戶數，據市府地政局資料統計3,542棟，比去年同期2,621棟增加26%，突顯買氣尚屬穩健，本市房市前景仍審慎樂觀，而目前由於工資、營建成本持續攀升，房價、土地雙漲因素，已影響產品規劃及供需，目前低總價及小宅化產品仍是市場主流。

由於最近本市常常發生建築物施工時造成嚴重損鄰及公安事件，導致市府對施工規定越趨繁瑣，呼籲會員公司興建房屋時，應確實恪遵建築法令規定並應嚴格要求施工品質，除了重視美觀、舒適外還需加強結構安全性，以保障消費者生命財產安全及避免發生公共意外帶來的損失。



2024國內觀摩活動 ■圖·文／張　捷

初春的三月參訪中&南部優質建案



今年首次國內優良建案參訪活動，訂在初春的三月；報名資訊推出後，幾乎秒殺，可見行程之吸引人。兩輛遊覽巴士，兵分兩路，浩蕩出發。預計先北上台中，再轉返到南投、嘉義；第一個案子是久違的遠雄建設的作品。

個案參訪．一【遠雄寬寓】

多年的遠雄建設，常常觀摩到他們的建案；近幾年趨於低調，可能是房市景氣太好，根本來不及跟業界交流，就已交給管委會處理；這次難得有機會再睹上市公司的產品規格，讓人充滿期待。

這個位於台中水湳經貿園區的【寬寓】，是遠雄建設聯合名建築師李祖原所設計規劃的案子



，基地面積1173坪、公設約34.5%，規劃興建2棟地上9層地下3層建築，每層規劃10戶，外型極其磅薄。

基地所在水湳經貿園區，低密度、高綠覆，鄰近中央公園及兩大知名商圈，各重大建設正動工中，涵括經貿、交通、文教、綠海、藝術及會展，舉凡國際會展中心、中台灣電影中心、綠美圖等等，生活機能佳，未來發展潛力無窮。

遠雄建設這個個案，有別於以往，推出小坪數1+1~3房，特別針對小家庭、自住客，創造出小坪數也有舒適生活感的氛圍。因基地位置限高32米，樓高為9層，但設計水準拉升。為了跳脫以往框架，搭配中央公園，建體以垂直水平、幾何線條呈現，並使用三種不同色磚做出跳色效果。此外，社區外有4米高藝術品，營造文青感十足的居住環境，實現美式Condo經典建築。

個案參訪．二【園臻邸】

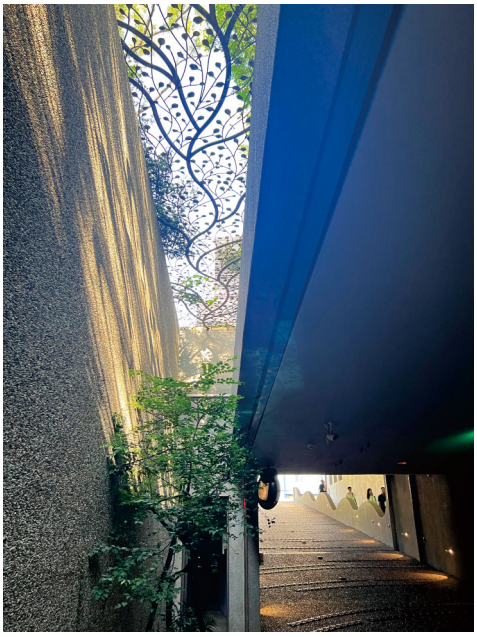
第二個案是衆所期待的重頭戲，參訪台中地區旗艦品牌龍寶建設【園臻邸】。向來高居台中優良建商NO.1的龍寶建設，作品總是叫好又叫座，也是建築人所心之嚮往的境界。

有著紮實口碑的龍寶建設，累積了卅多年來的步步經營，一直是大台中地區優質豪宅的旗艦代表，擁有一批年齡跟資產都相當高的鐵粉；這次【園臻邸】終於突破舊客戶均齡40歲，也代表著龍寶又獲得一批年輕的追隨者，真是令人佩服！









【園臻邸】位於烏日地區，是近年台中市政府積極發展的副都心，房市成長發展不是未來式，而是進行式。基地面積近1,989坪，綠覆率將近130%，與正對面的1,860坪公園互滲縫合，社區與公園幾乎就是一整片森林，綠覆率達180%，枝葉繁茂大樹成林如同坐落在森綠森林中的房子。另外，戶戶落地開窗皆為南北向及深窗設計並配置綠化，屋頂設置菜圃區及空中花園降低熱島效應，也由於連接藍綠帶更讓昆蟲鳥類有更大之棲地覓食場域，真是不可多得的雙複合自然環境。

龍寶建設的地下室停車場一向都是貼心細膩，這次植栽貫穿的呼吸場域，再次獲得衆人的驚豔。挑高4.4米採光通風佳、充電架線路預留、每車置物櫃專有、汽機車分流之外，還有令人心情舒爽的藝術家彩繪壁畫。以普羅旺斯紙漿為基底，再將樹葉拓印其上，經過乾燥成型，最後上色才大功告成。其中有些區塊，更是公司員工一起聯手完成的，這種參與感想必很讓參與的每一份子超級難忘吧！

共生、共食、共學、共享家生活分享，是人與人之間最美的互動。【園臻邸】整合社區部分空間功能，可單獨或組合存在可以為會議室、廚藝教室、娛樂室，供不同種類活動使用的空間，連結社區廚房，更可化身為各種餐會現場。

這次我們依舊收到龍寶代表性的三項祝福：蘋果、茶葉蛋、芋粿。代表平平安安、圓圓滿滿之意，真是貼心的永恆祝福。這次很可惜張麗莉董事長身在國外開會，否則以她熱誠開放的真性情，鐵定又是親自出馬為大家一一解說，傳遞出她對建築的執著與認真。

米其林餐盤推薦的与玥樓粵菜餐廳

中午在2020年得過米其林指南餐盤推薦的「与玥樓頂級玥菜餐廳」歡聚；位於南屯公益路上的底點，外觀氣派又漂亮，聽說晚上的与玥樓堪稱一絕，那只能期待下次的造訪。



與大台中不動產業公會的相見歡。



餐廳一樓寬敞遼闊，裝潢以金色和黑色為主，氣派典雅。我們上了二樓的大型宴會場地，享用了著名招牌菜～果木窯烤片皮鴨，齒頰留香，真是名不虛傳；感謝大台中不動產開發商業同業公會的熱情招待。

個案參訪．三【帝和三期】

餐後，轉往南投方向奔去，參訪南投公會榮譽理事長戴聰和，位於草屯的個案～詠基建設【帝和三期～雍和區、謙和區、泰和區】。

戴理事長表示：「豪華別墅，從每一個建造的細節開始奢華。」因此，「詠基帝和 3」超越法規標準的施工品質，加強基礎結構、角隅補強、各戶樓板，並在內外牆加雙層鋼筋，不計高成本以RC　耐震剪力牆著稱。為了再進一步加強結構安全，在最源頭的結構安全設計上，更將安全係數再加重，每一次鋼筋綁紮完成灌漿之前，由結構師現場逐層逐戶堪驗，如發現疏失，則工程一定先停止下來，鋼筋必須重新綁紮，確實更正並驗收後，才可進行灌漿工程，層層把關，透明化施工流程、設計規劃、施工拍照存證；以創新突破的精神，處處顯示對自我要求的嚴苛，真是令人欽佩！

目前做為接待中的建案二、三樓，別出心裁地成為詠基藝術創作聯展空間；讓我們在草屯的繁華市區中，享受重劃區的悠然寧靜，真是融合了人文藝術與自然休閒匯聚啊！



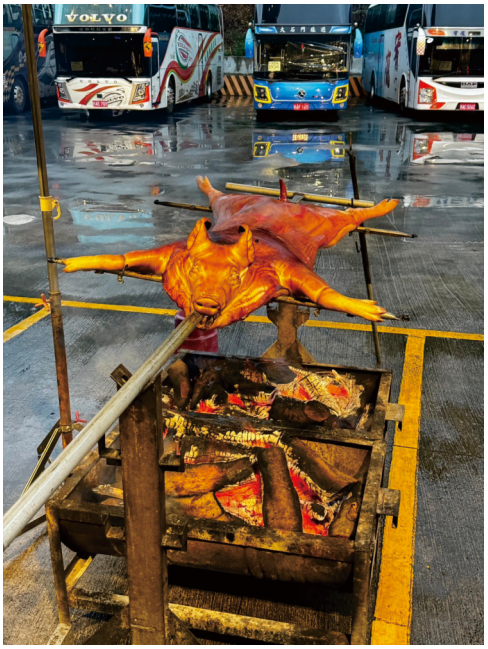


烤山豬的派對與清晨的向山中心

在霪雨中，我們抵達了今晚即將入住的日月潭經典飯店，晚宴也在這兒舉行。謝謝南投縣不動產開發商業同業公會的招待，聽聞餐後還有烤山豬，大家又驚又喜；喜的是，可以一睹烤山豬的豪氣；驚的是，到底有誰的胃口竟然這麼深不可測？

第二天的3月12日是植樹節（呵呵，應該也沒多少人會想起植樹節；那就罷了），早上九點從飯店的魚池鄉出發，十幾分鐘後就抵達了【向山遊客中心】。日月潭依舊美麗，許多人沿著湖邊騎自行車或是慢跑運動，非常心曠神怡！團員們竟然就放鬆到開始運動了起來，也是風景中的一絕！

看著美麗的潭面，不知為何腦袋瓜子卻默默的想著～到底湖裡有多少魚虎啊！昨晚，我們可是餐餐有魚虎的蹤跡呢！算是也幫了地方除害功德一件吧！（不過，我們應該很久很久都不會想再吃魚虎了吧！它們真的未免也太多了！）



豐盛的烤全豬。







離開向山遊客中心，繼續開往嘉義市，因路途有點距離，行車中有些阻塞，時間耽擱了一些；對在現場等待的人員，充滿了歉意。

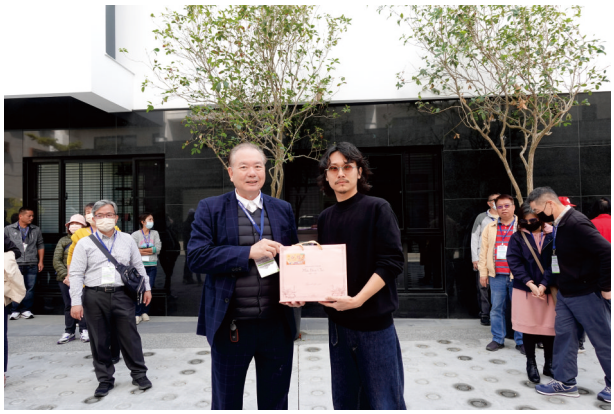
個案參訪．四【市埕】

售價超過一億五千萬元的豪宅在嘉義市出現，心中真的是充滿好奇與疑問？究竟市場規劃從何而來？這個疑問一直擺著，等著今日一探究竟。

「市埕」位於嘉義市西區興業西路，為嘉義市市中心，由安築建設投資興建，







蘇杰鳴建築師設計。基地面積580坪，規劃地上5層，一樓停車型透天住店，規劃14棟的14戶住家，另外還有一幢地上五層的店鋪；原來細節就是這棟店鋪。這棟建坪近290坪的店面，算是規格訂製的長照機構，難怪要價達一億五千多萬，終於解惑了。

就這樣抵達四維路的午餐地點「川野風華」，已是下午一點多。感謝《嘉義市不動產公會》的熱情招待；等到酒過三巡，飯足飽餐之後，再驅車前往【國立故宮博物院南部院區】巡禮一番，真是非常充實啊！

結束這最後的活動，遊覽車司機配合著大家歸心似箭的心情，儘快地帶著團員回到台南的家；圓滿達成兩天的觀摩行程，那麼下次活動再見了！





澎湖迢迢走跳南方四島
摩西藍洞玄武岩賞花火

■圖．文／張　捷

澎湖的雙心石滬。





5月12日星期天母親節，在清晨6點前抵達台南機場。我可不是第一個報到的，一群人已經或躺或站的開始群聊，即使是這麼早起，但每個人卻都精神奕奕；因為這是公會舉辦的國內自強活動，我們要去久違的澎湖七逃。

第1天　2024/05/12

承辦的佳皇旅行社貼心地準備餐盒給大家當早餐，還來不及享用，就這樣人手各拎一份去搭機；然後咻一下，20分鐘就抵達了馬公機場，還來不及打盹，就又立刻起身下機。

登上接送巴士，立刻前往南海觀光碼頭，搭船到遺世獨立南方四島的首站～東吉嶼。領隊表示，可以自由選擇步行或騎車；結果，一半的人選擇騎車環島，一半的人則是跟我一樣選擇步行運動。



登頂東吉燈塔六人勇士！

這燠熱的五月天，即使防曬裝備全上身，但缺乏大型樹木的孤島，太陽四面八方直接攻擊，完全沒在客氣。拖著蹣跚的步履，都覺得自己快陣亡了，就想著剛剛太逞強了，為何不選騎車呢！但，這世界就是沒有後悔藥啊！初始的一旁民宅，有些裝置藝術頗為可愛有趣，然而離開它們之後，就是挑戰的開始。我們走著走著，就散了；步行組的人數，逐漸的流失，最後登頂最高處的東吉燈塔只有六人行，真是勇士啊！





離開東吉島，我們搭船往西吉嶼藍洞巡航；原本企盼一睹當地人稱為「灶籠」也就是目前最熱門景點藍洞美景。這個天然玄武岩海蝕洞，在接近中午的時段，陽光從上方洞口灑落光線，映照清澈海水呈現絕美碧藍色，宛如遺落仙境，是個世界級天然景觀。藍洞因海流複雜危險，現已禁止進入。很可惜因天候關係，我們在船上只能遠望無光的「黑洞」，想要一睹美麗的藍洞，那就下次找機會再來挑戰運氣。

行至七美鄉的大獅風景區，我們居高臨下看到靠水一方的小台灣、母獅岩、雙心石滬，真的是美得各有千秋；尤其雙心石滬更是難得的一絕。它是先民的智慧結晶所變化出來的精采。

這個七美嶼唯一的石滬，鄰近頂隙漁港故又稱為頂隙滬；因其兩個滬房設計上形狀似兩個心形而聞名。2006年，澎湖縣政府正式將其登錄為文化景觀。








福朋喜來登酒店

石滬是在潮間帶區域堆砌弧形石牆，利用海水漲潮時會淹覆石牆頂部並且帶來魚群，退潮時海水流走而魚群便會困在石牆內的一種捕魚陷阱，澎湖的石滬極可能是全世界密度最高、數量最多的地方，是珊瑚礁棚漁業文化的特色。

由於今日早起趕搭航班，一落地後，無論何時的舟車行進當中，大家都閉目昏沉。幸而下午活動安排結束的早，大家回到住宿的福朋喜來登酒店，離晚餐還有足夠的時間好好休息補眠；晚上時刻，騎腳踏車遊街、洗桑拿、做運動的，各自歡喜，結束美好的第一天！

第2天　2024/05/13

早上很期待化身「出埃及記」的摩西，模仿祂劈開紅海的神蹟，可惜壯志未酬，一切都得天公伯說了算。一抵奎壁山目的地，就看到惹目的紅旗在入口處賣力飛揚，海風強勁，有種欲將人拉下海氣勢；這種危險的警告，當然只能服輸，拍拍照以示到此一遊就好，大自然神奇的魔法，就留給下一次。

拐個彎就到了「南寮社區」，這個村落至今仍保存著澎湖最原始的傳統聚落風情，曾獲選農村深度旅遊黃金鍊外，也雀屏中選「2017　全球百大綠色旅遊地」。古石建築的紅瓦三合院古厝群、玄武　古石牆、傳統農耕菜宅澆水、魚灶、老牛車、牛犁田、牛屎窟、菜宅花生等等，充滿地方特色。





很當我們踩街到2010年被澎湖縣文資會登錄歷史建築的許返古宅時，巧的是一位探頭而出的紅衣大嬸，竟是許家的後輩；更巧的是，她是從台南嫁來澎湖的媳婦。或許是因這份土親，她熱情引我們進古厝，並充任解說員，講起屬於她公公那一輩的故事。







在這個古厝，我們欣賞到工藝藝術和建築技術的演變。從門柱聯、樑柱、門額門眉、墀頭、花磚、石獅、鰲魚、泥作等元素，以及精美的書法，都展示了當時人們的智慧和藝術品味，也更深入了解古代人的生活脈絡；真是珍貴的文化資產。

妙的是，澎湖海風強勁，為了保護神明，有些廟宇的防護措施也很到位；不同於台灣本島的開放式大門，而是密密實實的裝上一層堅固的鋁門窗，也算奇景了。

再往南一點點，我們來到「菓葉灰窯」文化資產遺址，這是由玄武岩所砌成的城堡建築，有著傳統又帶點異國的風情，非常獨特。我們很認真的從旁邊拍，還有走到灰窯上面拍，試著以不同角度，仿效網美拍照，玩得不亦樂乎！總之，我們都玩出自己的特色美。

午後，前往市區古蹟巡禮的首站～開台首府天后宮，然後四處走逛到、四眼井、萬軍井、中央古街，體驗彎曲狹小的古街風情後；再漫步至全台最早的眷村～篤行十村文化園區。







篤行十村在清朝時期為砲兵部隊操練場所，日軍占領後在此設立官舍群篤行十村，跨越了清朝、日據、民國等時代風格，是日式典型建築或混和洋式風格。篤行十村除了這些特色建築外，園區最大的賣點應該就是，張雨生故事館與潘安邦紀







念館，遊客通常都會進去看看大明星的童年，究竟是怎樣度過的。

為了迎接今晚兩大重頭戲，大家也是早早班師回朝，好整以暇等待傍晚在酒店星光港灣登場的豐盛BBQ，這可是夏季限定的呢！還有就是萬眾矚目的 2024 澎湖國際海上花火節，我們要包船出海去欣賞煙火秀。

還是那句老話，能否順利一償夙願，全憑天公伯說了算；當日的航班因天候關係全被取消，許多人被迫再滯留一宿。幸好，煙火秀照常舉行，我們在顛簸的小船上，感受著搖晃的趣味，欣賞著美麗的海上花火饗宴，但因風大，無人機展演不得不取消，算是一小小的遺憾。

第3天 2024/05/14

最後一天是環島景點攬勝，第一站到天和養殖場參觀生態箱網，不過也因種種關係，我們沒有乘船出海與魚共舞、親自餵食，只有聽取簡報，然後被餵食鮮魚湯；說實在，味道極其鮮美，於是大家都掏出荷包，開始團購，消費力很強！









澎湖不大，轉個彎就到了著名的「二崁古厝聚落」；這是一座融合閩南風情的「兩落八櫸頭」大厝，完整保留了傳統聚落風貌，村落早期的經濟來源從事中藥居多，是屬於富裕的華麗建築。十年前來過，頗為驚豔；再次來到，走在二崁聚落古厝的巷弄之間，還是覺得不錯。只是天氣依然惡毒的熱烈，衣服乾了又濕，濕了又乾，有點像在做天然的桑拿浴。

午餐的海鮮大餐挺豐盛，但這一路吃吃喝喝，真是頂到胃了，只想再出去消耗一些熱量。

「大菓葉柱狀玄武岩」前方是濱海公路的盡頭，蔚藍的海岸線遇上壯麗的柱狀玄武岩，呈現出如畫般的美麗景色，讓人震懾。

大菓葉柱狀玄武岩因保持完整，每當下雨過後前方低窪凹地會積水，而高聳的柱狀玄武岩壁會倒映在水面上，形成壯麗的美景，讓人目不轉睛，也更是讚嘆大自然的鬼斧神工。這些玄武岩是熔岩流冷卻凝固而成，六角狀的柱狀節理十分發達，是申請世界遺產最具代表性的地標。

「跨海大橋」是連接白沙島、西嶼島的主要幹道，跨越波濤洶湧的危險海域「吼門水道」，許多人來到澎湖必定會前往的到此一遊景點。

最後的景點是「通樑古榕」；傳說是清朝康熙年間，有一商船發生船難，僅存一棵樹苗漂流至此，村民將其撿回栽種，就這樣活到了現在。以植物學家推算應該有300歲的樹齡；而它的氣根還一直不斷的延伸，到目前為止已經有近百條氣根，可說是一大奇觀，與後方的通梁保安宮成為白沙鄉重要景點。

三天兩夜，短暫也永恆。澎湖有著非常獨特的自然景觀與在地文化，非常適合一遊；但旅伴也是超級重要，大台南公會的團員認真走踏，即使被曬得昏花，依舊不屈不撓的玩耍，實在是非常優秀的夥伴；歡迎下次積極參與公會所舉辦的每一場活動喔！



大家在「通樑古榕」的庇蔭下品嘗冰淇淋。







2024建築園冶獎

大樓住宅建築景觀獎～臻陶喜

撰文／張捷．圖片／陶喜建設提供

「見微知著，睹始知終。」陶喜建設獲獎項無數，代表著公司精益求精，永不鬆懈的態度。此次以大樓住宅建築景觀拿到建築園冶獎，備受肯定。

話說～建築園冶獎

由高雄建築經營協會創辦的「建築園冶獎」，被視為「建築業的奧斯卡」，創設於1995年，今年將邁入第30年，已由單一縣市評選活動進階為全國性建築獎項，主辦單位表示，希望將全台各地建築人和都市景觀「結圓」在一起，並實踐綠色低碳，促建築淨零轉型。



建築園冶獎由高雄建築業界自發性籌辦，以帶動建築美學、人文思考為核心價值，一路走來歷經921地震、金融海嘯、新冠疫情，仍堅持每年舉辦，不曾中斷。至去年全台已有17縣市的公私部門納入園冶獎評選範圍，參賽獎項也精確分為大樓住宅建築景觀、透天住宅建築景觀、公共建築、公園綠地景觀、舊建築再生及社區景觀營造6大類。其中校園景觀評選將納入公共建築類，另增加公園綠地景觀類。

「淨零碳排也是未來浪潮」，主辦單位指出，建築業在ESG的浪潮中，如何具體實踐綠色低碳，將是決勝競爭力的關鍵。氣候變遷加劇，「永續」成為建築業關鍵字，建築園冶獎近幾年更陸續倡議「人本綠建築．環境永共生」等理念，表達建築人對環境、對生態永續、對淨零碳排的急切感。建築園冶獎具有領頭示範的責任，將以高雄、台南、台中及中華民國4大建築經營協會為支點，與各縣市不動產開發公會合作，建構淨零建築路徑藍圖。

陶喜建設的堅持

獲獎無數的陶喜建設，此次以大樓住宅建築景觀拿到建築園冶獎，更是備受肯定。位於台南市安南區安中路的大樓住宅建案「臻陶喜」，是陶喜建設2023年完工的力作，運動家出身的董事長胡富文言簡意賅的表示：「我們把每一棟建築當作自己要住的理念來蓋！」

陶喜建設堅持在地深耕，了解每個區域的特性和需求後，以此作為建案整體規劃基礎。胡富文表示，只有尊重和了解土地，才能建設出真正適合居民需求的房屋；因此陶喜建設對每個建案都投入極大的熱情和創意，充分展現出對這塊土地的尊重與熱愛。

總經理胡家銘表示，「以自然生生不息為住戶打造家風景」，因為建築是冰冷的，所以如何讓建築感覺起來是舒適、有溫度的，必須與周邊環境呼應、創造不同於硬梆梆線條的方塊建築，故當初在規劃，就已把植栽、花樹視為重







點，除了提供住戶有安全舒適的居住空間，更能有餘力感受自然、回家亦能愜意生活。

經過四年多的疫情衝擊，陶喜建設更全面提升品質訴求一朝「健康奢適宅」來發展，也為建案增添新意，像免觸式智能電梯、活氧新風系統、BWT全棟淨水設備、安心居SPC頂級石塑地板等，無論是空氣、水、衛浴、廚具、甚至牆面的塗料、地板材質等，都精心選擇最先進健康安心的裝修材料和設計；只為了提供給住戶一個安心健康的居所，誠如是打造給自己安心立命的理想家。



大樓住宅建築景觀～臻陶喜

獲得建築園冶獎大樓住宅建築景觀獎的「臻陶喜」，外部條件極佳，附近鄰三個公園，跨出家門口即能在綠地樹海漫步，感受自然洗禮，這種難得的健康環境，是生活在城市的奢華享受。

考量台南烈陽高溫氣候，「臻陶喜」建築立面採用深窗、遮陽板等元素，平面規劃上注重採光、通風與視野，並於屋頂做屋頂綠化增加整體景觀綠化，創造優質舒適的居住環境。

規劃時預留大面積的綠化，將牆面退縮，降低基地建蔽面積；綠地配置雕塑、座椅等景觀元素，規劃成開放空

間，創造出宜人的都市休憩場域；讓家是溫暖、溫柔的心之所向，也成為周邊鄰里共享的美麗優質社區。

基地前後的開放空間串聯建築整體外圍的動線，形成良好的社區遊憩帶。在臨安中一街側退縮30米以上的空間，並沿街規劃了滿滿的植栽區與廣場；外側也設有植栽區作為車流與基地兼之緩衝區隔，植栽帶內側則規劃人行步道，提供舒適的公園道之徒步環境並兼顧都市景觀，非常人性化。

建築後方的庭園是社區的後花園，整體規劃以複層式植栽、透水磚人行步道、藝術品等元素創造優美且富藝文氣息的入口意象與都市街景，提昇開放空間的價值。植栽樹種豐富，以光臘樹、紫薇、象牙木、針柏、肉桂與草皮營造出多重景致，讓四季更具魅力風情，感受自然一體的和諧語彙。

不僅是外在，「臻陶喜」將外部綠世界延伸到室內，留白空間讓日常得以呼吸、伸展成健康生活的存在。除花園的藝術雕塑，讓住居環境更具人文風采，地下室停車場區域由台南高商學生們展現所學，請他們發揮創意在壁面上



揮灑畫作，為此空間注入活潑的生命力，也讓「臻陶喜」富含高質感的視覺饗宴。

耐震專利系統施工

施工品質方面，於規劃設計階段建立3D建築資訊模型BIM，進行整合建築、結構、水電及空調系統等界面管理，提高施工時的精確度。並採用國家專利認證—戴雲發「Alfa Safe耐震專利系統工法」，地下一層採用其系統牆、系統柱，地上一層至軟弱層(含一樓夾層)。

這個工法之系統牆、柱中柱，具備最佳鋼筋工程品質，有效提升房屋結構耐震力，更施作「連續壁」，除了永久擋土措施也使地下樓層防水性更佳，不僅是打造永恆安心的家，同時也保護工









地周圍建物基礎的安全，保障全社區與鄰里裡的身家財產。

除了日常的宅居樣貌，「臻陶喜」將住戶的宅居生活延伸至精心規劃的公設，讓人得以鄰里交誼、圖書閱覽、兒童遊樂、有氧健身、多媒體視聽，充溢著悠閒、健康、靜謐、娛樂的美好氛圍，不只讓住宅生活更顯多元，也創造家人與鄰里的交流的機會。

見微知著　睹始知終

陶喜建設透過建築作品，融入了自然元素與建築美學，不僅精進營建技術，建築外型的設計思維、居住空間的人性格局、通風採光的周全考量、公共場域的合宜規劃，更重要的是為這城市創造美好的景觀元素，人與建築、環境和諧共融，為住戶打造最珍貴專屬的家風景。

「見微知著，睹始知終。」陶喜建設一直以來默默耕耘，除了本次的建築園冶獎外，已經連續十年獲得台灣誠信建商殊榮、國家建築金獎、施工品質金獅獎首獎和國家建築金質獎等肯定，在去年的旺旺中時房產金牌獎拿到品牌人氣精湛獎，累積獎項無數，都代表著公司精益求精，永不鬆懈的態度。

面對綠碳淨零的新趨勢，陶喜建設團隊表示，公司核心價值不會改變，因為「人本綠建築、環境永共生」是亙古的追求，而善用新世代思維創造更好的居住環境，讓客戶能從「信賴」到「築夢」，最後到「安家」，感受美好的生活風景，無論得不得獎，陶喜建設都已經在往這個目標前進，未來更不會改變。



馬來西亞建築故事

穿越六百年的滿剌加（下）

圖・文■張　寧



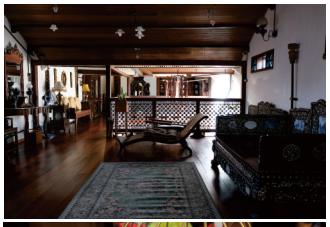
荷仁博物館五號飯店 5 Heeren

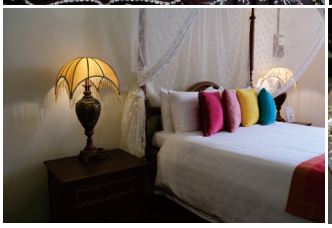
荷仁街上有一間大門低調的三星級旅店，全棟僅有十間房間，每間都是主題不同的博物館間。翻修期間歷時七年於2016年完工，5 Heeren 在今年初被評選為一百八十八間馬六甲飯店中的第一名，從建築體、地磚、傢俱、木作至燈具等等，飯店內的設計與裝飾皆是珍貴的文物，復刻著峇峇娘惹的富麗宅邸。

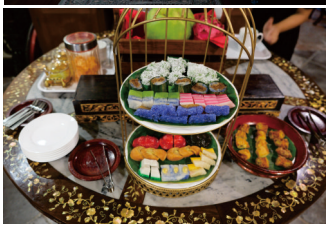












想深度體驗峇峇娘惹文化除了參訪博物館以外，入住荷仁博物館五號飯店是個不一樣的選擇。不同於博物館的參觀體驗，飯店內的傢俱皆可以乘坐、休憩，早餐更是提供完整的傳統娘惹餐點，縮小的份量讓住客盡可能的品嘗到所有種類的食物；遊客住在宅邸之中享用餐點，更能貼近當時的生活、認識文化。





聖保羅堂與荷蘭墓園

St. Paul's Church and Dutch Graveyard

聖保羅堂建造於1521年，是馬六甲最古老的基督教堂之一，位於馬六甲聖保羅山的山頂上。最初的小教堂是由葡萄牙貴族建造，是為供奉聖母，感激聖母保佑他平安逃脫海上風暴。五百年間的歷史，曾作為聖方濟．沙勿略設立學校、傳教的基地，在荷蘭統治馬六甲期間作為防禦工事、墓地，甚至在英國佔領馬六甲時作為軍火庫的用途。至今聖方濟．沙勿略的空墓仍存在於此，1952年於教堂遺跡旁豎立了聖方濟．沙勿略的雕像紀念他抵達馬六甲四百年。





荷蘭墓園位於聖保羅山腳下，與馬來蘇丹博物館相鄰，墓園終年開放，長眠著五位荷蘭人和三十三位英國人。與遊客普遍的路線不同，我從荷蘭墓園散步至後方的小徑，在許多老樹的庇蔭下途經許多散落的墓地，沿著山徑上聖保羅山。不同於聖保羅山的另一面，靜謐而祥和的保存著馬六甲漫長的歲月。

The Orangutan House

“I believe that drawing is thinking and painting is feeling. Therefore, I draw what I think and paint what I feel. “

The Orangutan House是一間引人注目的屋子，外牆漆了鮮明的黃色畫有代表角色的排屋，是藝術家Charles CHAM的工作室。Charles CHAM的藝術哲學基於「陰陽」的概





念，關於生命的兩面性與其之間的張力；他相信一切事物都有其另一面，不論是否可見。

位於巷子轉角的工作室，長長的排屋兩面都開有大門，我們討論著馬來西亞的建築如何透過天井和終日敞開的門窗使空氣流通，藝術家打趣地說：「有時人們就只是想抄近路走進來，有時甚至端著兩碗麵這樣地路過。」與台灣的習慣不同，馬來西亞的店家若是為了開空調將門窗關上，途經的人會視為店家沒有營業。

門戶洞開的街坊讓馬六甲的活力自由地流竄，路人會自然地進出店家，而店家的坐席、物品與活動也會蔓延至街上。當我們和藝術家說：馬來西亞的人與城市環境都充滿著生命力時，他笑了一聲說：「那是因為我們吃太多糖了。」



有限公司董事被監護宣告，怎麼辦？

文◎洪梅芬 律師 (本會法律顧問/洪恩法律事務所)

關於有限公司，公司法第108條第1項前段明定：「公司應至少置董事一人執行業務並代表公司」，故董事為有限公司執行業務及對外代表公司之人，為有限公司之必要機關。

另依公司法第108條第1項後段，董事應就有「行為能力」之股東選任之。故只有具備股東身分，且有「行為能力」即未受監護宣告或輔助宣告之股東才有資格擔任董事。

在此要特別說明的是，所謂「監護宣告」，是指滿18歲後，因精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果之人，並受法院監護宣告者而言。所謂「行為能力」是指法律行為之能力，即能獨立依自己行為或意思而使其發生法律上一定效力之能力。因此，年滿18歲、心智正常、未受監護宣告的股東才有「行為能力」，具備選舉公司董事及被選任為董事之資格。

有某一有限公司僅設董事一人，該董事經股東選任並同意就任後，如因精神障礙或其他心智缺陷，受到法院監護宣告後，該董事依公司法第108條第4項準用同法第30條第6款之規定，發生當然解任之效力，喪失董事資格。此時公司群龍無首，無人執行業務並對外代表公司，嚴重影響該有限公司之營運。如該董事未在喪失行為能力以前指定一名股東代理

董事職務，則可類推適用公司法第108條第2項「董事請假或因故不能行使職權時…未指定代理人者，由股東間互推一人代理之。」之規定，從股東之間就有行為能力之股東中互推一人擔任董事。

至於股東之間如何互推一人代理董事職務？公司法未明文規定。因有限公司之股東會，相當於民法社團法人之總會，但有限公司之股東表決權行使，無須透過股東會為之，股東得以書面行使權利，依民法第52條之規定，同意之門檻為股東表決權過半數，也就是由經過半數表決權同意之股東代理董事職務（臺灣高等法院108年度抗字第1296號民事裁定參照）。

再須提醒的是，經監護宣告之董事不但不能再被選為董事，也因同意他人代理董事職務亦屬法律行為，該名經監護宣告之董事既然喪失行為能力，也無法行使股東權來同意其他股東擔任董事。此時該名經監護宣告之董事，其所有之股東權應由其監護人以法定代理人之身分代行，由其監護人來同意其他有行為能利之股東擔任有限公司之董事（法務部113.03.13法律字第11303503370號函參照）。



強震震出台灣建築土壤液化危機



文 / 圖◆戴雲發（結構技師）
Alfa Safe 建築系統創辦人
社團法人建築安全履歷協會創會 理事長
戴雲發結構技師事務所主持結構技師
中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人
國家卓越建設獎最佳施工品質類評審委員

4月3日花蓮發生芮氏規模7.2地震後，嘉南一帶在當天也發生芮氏規模4.8地震，近日地震後震出台灣斷層與土壤液化隱憂。土壤液化是地震會造成的災害之一，當土壤液化潛勢地區發生一定級數的地震並持續一段時間，引起土壤中孔隙水壓力增高，使有效應力喪失，而產生連續性之變形的狀態，則會造成土壤液化。簡言之，「砂質土壤」結合「高地下水位」遇到一定強度的地震搖晃，使砂質土壤失去承載建築物重量的力量，即造成建築物下陷或傾斜，嚴重時將造成房屋倒塌。

■小知識：土壤液化是什麼？

所謂土壤液化，是指地表下20公尺內之土壤，土層為砂土且水位甚高時，在受到較大地震震動後，引起土壤中孔隙水壓力增高，使有效應力喪失，而產生連續性之變形的狀態。簡言之，「砂質土壤」結合「高地下水位」，遇到一定強度的地震搖晃，使砂質土壤失去承載建築物重量的力量，導致沙土結構崩塌，暫時呈現像流沙的狀態，則會造成建築物下陷或傾斜，嚴重時將造成房屋倒塌。



▌土壤液化模擬試驗及影片。

根據營建署指出，具有下列 5 個情形的住宅民眾較可不用擔心土壤液化問題：

(一)於民國88年修訂「建築物耐震設計規範與解說」後所建建築，基本上皆屬於安心範

圍，因為當時建築結構法規提高標準，已有液化潛勢評估，並且納入耐震設計。

(二)具有地下三層以上的地下室。

(三)建築物採用樁式基礎之建築。

(四)建築物基礎為筏式或版式基礎、且樓高未超過三層之建築。

(五)建物基礎位於非液化地層，如岩盤、卵　礫石層及黏土層。

前四項皆為人為工程技術可改變及克服的，唯有最後一項「地理環境」可說是一棟耐震建築最珍貴的先天基因，及先天的地利條件。

921大地震之後所設計之新建築，因法規已明定規範，皆已有考量土壤液化問題，故民眾無需過度恐慌，一棟新建建築地下室開挖超20公尺就不會有液化問題；或如於輕、中度液化地區，把連續壁加深設計施作，可圍束住基礎下方之砂土，也有機會可以達到改善土壤液化問題之效果；而在較嚴重之土壤液化區域，除了加深連續壁設計施作之外，亦可在基礎下方施作土壤改良或基樁，以確保建物安全。其實土壤液化潛勢區及等級是表示發生土壤液化機率的高低，若是高液化潛勢區的成屋可透過地基及房屋健檢，更能進一步了解建築之抗液化能力及安全性。



▌土壤液化嚴重地區之建築，經較大地震震棟後，將產生連續性變形狀態，應盡快進行房屋健檢及改建。

每當大地震過後，過去鮮少被提及的土壤液化問題就會浮出檯面，民眾常人心惶惶，經濟部中央地質調查所已於「土壤液化潛勢查詢系統」與「地質資料整合查詢系統」等公開最新圖資，民眾可上網查詢自家是否位於高潛勢區。

建議民眾應針對地基及建築物做全面健檢，評估房子的安全性，房屋健檢結果有三種：

(1)安全無虞，即可不用擔心；(2)需結構補強，可請結構技師會勘採取補救措施；(3)安全確實有問題，則可採取危老方案或防災型都更拆除重建。尤其2、30年以上的老舊建築，其結構設計並沒有考量土壤液化問題做地盤改良，如果又位於高潛勢區，經結構技師評估過後房屋安全確實有問題，則建議以危老或都更的方式拆除重建。



台南市土壤液化區域潛勢範圍（圖片來源：台南市土壤液化資訊網）。

除了嚴重土壤液化地區的建築安全需特別注意之外，921、331地震之紅單及黃單建築，以及921大地震之前設計之建築大樓且配置系統類似維冠大樓等危險建築，則建議政府應該加速輔導進行危老都更重建，以確保大地震來時建築物之安全。

另外，如果是在地震中已造成房子傾斜，則建議應儘快請專業結構技師單位進行評估，評估後若建築結構結果仍安全，則可用灌漿的方式扶正；值得注意的是，嚴重土壤液化區的老舊低矮建築，因大多數是沒有地下室的，當大地震來襲時，最容易因土壤液化問題造成建築傾斜倒塌，對其結構安全也影響最大，這部份則會建議往重建方向考慮。

台灣位於地震帶上，面對地震，是台灣人無法逃避的宿命，建築物的結構安全是最不容忽視的，目前全台老屋數量比例相當高，位處於土壤液化高潛勢區的建築物應當特別當心。民眾想要有安全的居住環境，則必須做好防災的準備，包括老舊房屋在內，積極進行房屋重建才能讓居住安全真正有保障。

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

大台南市(37區)113年度申報開工戶數-彙整統計

產品區分：透天

資料來源：大台南不動產開發公會/臺南市不動產開發公會

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113年合計		112年	111年	110年
鹽水地政	新營區	店面	1	0	2	0	0								3	76	80	151	130	257
		住宅	0	3	5	45	16								69					
		其他	0	0	0	4	0								4					
	鹽水區	店面	0	0	4	0	0								4	4		45	109	43
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	柳營區	店面	0	0	0	0	0								0	0		53	23	104
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
白河地政	東山區	店面	0	0	0	0	0								0	0	18	16	7	45
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	白河區	店面	0	0	0	10	0								10	10		20	34	117
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	後壁區	店面	0	0	0	0	0								0	8		14	15	36
		住宅	0	0	0	8	0								8					
		其他	0	0	0	0	0								0					
新化地政	新化區	店面	0	0	0	0	0								0	0	106	10	0	95
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	善化區	店面	7	0	0	0	0								7	41		41	98	255
		住宅	6	21	0	0	7								34					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	新市區	店面	0	0	0	0	0								0	2		38	128	64
		住宅	0	0	0	0	2								2					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	安定區	店面	0	0	0	0	0								0	41		7	42	57
		住宅	8	0	8	21	4								41					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	左鎮區	店面	0	0	0	0	0								0	0		11	0	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	山上區	店面	0	0	0	0	0								0	22		21	8	8
		住宅	0	22	0	0	0								22					
		其他	0	0	0	0	0								0					
玉井地政	玉井區	店面	0	0	0	0	0								0	20	38	45	36	116
		住宅	0	0	0	0	20								20					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	楠西區	店面	0	0	0	0	0								0	18		19	8	4
		住宅	0	0	10	0	8								18					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	南化區	店面	0	0	0	0	0								0	0		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	麻豆區	店面	0	0	0	0	0								0	12		152	151	201
		住宅	0	12	0	0	0								12					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	官田區	店面	0	1	0	0	0								1	56		121	116	165
		住宅	0	55	0	0	0								55					
		其他	0	0	0	0	0								0					

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

大台南市(37區)113年度申報開工戶數-彙整統計

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113年合計		112年	111年	110年
麻豆地政	下營區	店面	0	0	0	0	0								0	50	141	0	74	12
		住宅	0	32	18	0	0								50					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	六甲區	店面	0	0	0	0	0								0	6		67	78	146
		住宅	6	0	0	0	0								6					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	大內區	店面	0	0	0	0	0								0	17		19	15	43
		住宅	0	0	0	0	17								17					
		其他	0	0	0	0	0								0					
歸仁地政	仁德區	店面	0	0	0	0	0								0	30	59	27	113	77
		住宅	0	16	14	0	0								30					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	歸仁區	店面	0	0	0	0	0								0	4		38	159	65
		住宅	4	0	0	0	0								4					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	關廟區	店面	0	0	0	0	0								0	25		22	202	106
		住宅	10	10	4	0	1								25					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	龍崎區	店面	0	0	0	0	0								0	0		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
永康	永康區	店面	6	0	2	0	0								8	36	36	131	175	376
		住宅	4	1	0	0	23								28					
		其他	0	0	0	0	0								0					
佳里地政	佳里區	店面	0	0	0	10	0								10	73	183	233	221	233
		住宅	0	0	14	40	9								63					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	將軍區	店面	0	0	0	0	0								0	0		93	21	33
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	西港區	店面	0	0	0	0	0								0	45		179	88	178
		住宅	0	0	25	7	13								45					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	學甲區	店面	0	0	0	0	0								0	44		73	112	126
		住宅	0	0	0	6	38								44					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	七股區	店面	0	0	0	0	0								0	21		47	16	90
		住宅	0	15	0	6	0								21					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	北門區	店面	0	0	0	0	0								0	0		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
東南地政	東區	店面	0	0	0	0	0								0	3	17	20	38	60
		住宅	3	0	0	0	0								3					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	南區	店面	0	0	0	0	0								0	14		41	58	219
		住宅	1	11	0	0	2								14					
		其他	0	0	0	0	0								0					
台南地政	北區	店面	0	0	0	0	0								0	2	19	33	6	50
		住宅	0	0	2	0	0								2					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	中西區	店面	0	0	0	0	0								0	0		11	10	6
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

大台南市(37區)113年度申報開工戶數-彙整統計

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113年合計		112年	111年	110年
	安平區	店面	0	0	0	0	0								0	17		34	39	78
		住宅	0	13	3	1	0								17					
		其他	0	0	0	0	0								0					
安南	安南區	店面	0	0	0	0	0								0	61	61	494	620	844
		住宅	25	11	11	14	0								61					
		其他	0	0	0	0	0								0					
透天 合計			81	223	122	172	160	0	0	0	0	0	0	0	758	758	758	2326	2950	4309

產品區分：大樓/公寓

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113年合計		112年	111年	110年
鹽水地政	新營區	店面	0	0	6	0	0								6	208	208	200	485	300
		住宅	0	0	202	0	0								202					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	鹽水區	店面	0	0	0	0	0								0	0		0	16	216
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	柳營區	店面	0	0	0	0	0								0	0		48	20	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
白河地政	東山區	店面	0	0	0	0	0								0	0	0	0	0	40
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	白河區	店面	0	0	0	0	0								0	0		10	0	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
新化地政	新化區	店面	0	0	0	0	0								0	267	1558	203	287	80
		住宅	42	129	16	18	62								267					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	善化區	店面	0	0	0	0	6								6	872		1768	1068	273
		住宅	139	174	36	272	245								866					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	新市區	店面	0	0	0	0	0								0	228		819	496	506
		住宅	0	10	0	72	146								228					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	安定區	店面	0	0	0	0	0								0	191		547	467	719
		住宅	0	75	100	8	8								191					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	山上區	店面	0	0	0	0	0								0	0		30	0	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
玉井	玉井區	店面	3	0	0	0	0								3	5	5	0	38	42
		住宅	2	0	0	0	0								2					
		其他	0	0	0	0	0								0					
麻豆地政	麻豆區	店面	0	0	0	0	0								0	0	20	64	266	368
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	官田區	店面	0	0	0	0	0								0	0		50	370	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	下營區	店面	0	0	0	0	0								0	20		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	20								20					
		其他	0	0	0	0	0								0					

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

大台南市(37區)113年度申報開工戶數-彙整統計

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113年合計		112年	111年	110年
	六甲區	店面	0	0	0	0	0								0	0		79	60	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
歸仁地政	仁德區	店面	0	0	0	0	0								0	238	744	982	1346	611
		住宅	121	101	0	16	0								238					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	歸仁區	店面	0	0	0	0	0								0	353		415	1700	264
		住宅	300	0	35	18	0								353					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	關廟區	店面	2	0	0	0	0								2	153		406	333	18
		住宅	123	10	18	0	0								151					
		其他	0	0	0	0	0								0					
永康	永康區	店面	0	0	0	6	0								6	380	380	3567	2386	870
		住宅	0	16	12	210	136								374					
		其他	0	0	0	0	0								0					
佳里地政	佳里區	店面	0	0	0	0	0								0	77	77	151	327	251
		住宅	0	41	36	0	0								77					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	西港區	店面	0	0	0	0	0								0	0		64	194	56
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	學甲區	店面	0	0	0	0	0								0	0		52	68	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	七股區	店面	0	0	0	0	0								0	0		20	0	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
東南地政	東區	店面	0	0	0	0	0								0	0	31	877	1456	1440
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	南區	店面	0	0	0	0	0								0	31		97	81	408
		住宅	31	0	0	0	0								31					
		其他	0	0	0	0	0								0					
台南地政	北區	店面	0	0	0	25	0								25	545	689	98	799	526
		住宅	0	0	0	484	36								520					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	中西區	店面	0	0	0	0	0								0	0		238	267	0
		住宅	0	0	0	0	0								0					
		其他	0	0	0	0	0								0					
	安平區	店面	0	0	0	0	0								0	144		641	359	735
		住宅	0	0	0	0	144								144					
		其他	0	0	0	0	0								0					
安南	安南區	店面	0	0	0	0	0								0	159	159	2652	3125	1290
		住宅	50	44	18	47	0								159					
		其他	0	0	0	0	0								0					
大樓/公寓合計			813	600	479	1176	803	0	0	0	0	0	0	0	3871	3871	3871	14078	16014	9013



個案名稱	新東皇邸NO.25期		
公司名稱	通達建設開發有限公司、大巍建設開發有限公司		
基地位置	臺南市新營區，近新東國中		
個案介紹	新營-精華地段正11米同濟路/2-3房/建23-39坪/近新東國國中/興國中學頂尖學區近火車站/為一新營極佳文教之居住環境；生活機能佳、市中心路。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售中
總戶數	20戶	地坪/建坪	2-3房，華廈20-39坪
車位數	11位	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	金玉滿堂2		
公司名稱	金玉建設有限公司		
基地位置	臺南市新化區山腳里		
個案介紹	基地面積181坪，公設比17.3%~28.3%。樓層規劃地上5層樓共18戶，格局規劃有2房、3房。週遭環境2分鐘抵達老街、新化國小、新化國中。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	18戶	地坪/建坪	建25-38坪
車位數	9位	聯絡電話	06-5905988



個案名稱	新東皇邸NO.25期		
公司名稱	通達建設開發有限公司、大巍建設開發有限公司		
基地位置	臺南市新營區，近新東國中		
個案介紹	新營-精華地段正11米同濟路/2-3房/建23-39坪/近新東國國中/興國中學頂尖學區近火車站/為一新營極佳文教之居住環境；生活機能佳、市中心路。		
產品類型	透天住宅	現況	預售中
總戶數	8戶	地坪/建坪	25-32/48-60
車位數	1-2位	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	桔緣6		
公司名稱	桔昌建設股份有限公司		
基地位置	臺南市安南區海佃路一段158巷		
個案介紹	安南區海佃商圈稀有傳統獨門獨院，東接溪東重劃區，南進北區文賢商圈，門前正臨13米及10米道路，雙車寬深規劃棟距開闊。店面、整層主臥及四套房三種戶型，滿足您成家置產的夢想。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	22	地坪/建坪	24-30/45-49
車位數		聯絡電話	06-622-3011

新推個案資訊表



個案名稱	未來馥		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區永華路522號旁		
個案介紹	凌空好宅，馥郁未來，永康新興都會型重鎮。地上23層，地下四層，一層四戶。均質綠帶環繞，共好宜居好舒心。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	84戶	地坪/建坪	571
車位數	133位	聯絡電話	06-231-6168



個案名稱	陶喜琢悅		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	永康區永康區中華路307號		
個案介紹	家，是夢根的起跑線，是勇氣的方向。 享受南紡生活圈的繽紛與活力，每一個細節，都經過精心打磨，只為讓您擁有最好的居住體驗。尊榮感滿分，買到好幸福		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	152戶	地坪/建坪	34、36、40
車位數	165位	聯絡電話	06-311-1788



個案名稱	LiH05		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口		
個案介紹	台南人的矽谷，近國道8號，安南市中心只要5分鐘		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	138	地坪/建坪	建26-30
車位數	119	聯絡電話	06-5937979



個案名稱	華屋有樂事8		
公司名稱	華屋建設有限公司		
基地位置	信義北路46號旁		
個案介紹	一樣價，我家就是比你大 圓環2-3房/ 訂簽49萬 超低公設23%		
產品類型	公寓住宅	現況	預售
總戶數	24戶	地坪/建坪	24.93/32.53
車位數	21位	聯絡電話	06-230-9990



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



個案名稱	舜之璽		
公司名稱	品舜開發建設企業有限公司		
基地位置	東區裕文路62號對面(復興國中正對面)		
個案介紹	久違了虎尾寮 品舜心作將現身 超凡出塵丨東區虎尾寮，富人門牌身段盡顯 知的領域丨對坐復興國中，世代菁英富貴傳 綠馥之芯丨公園綠蔭環伺20000坪綠相為鄰 核心翹楚丨國一中山高瞬連，南來北往速達		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	33戶+1戶店面	地坪/建坪	543/60-65
車位數	82位	聯絡電話	06-231-6168



個案名稱	築夢家園 11		
公司名稱	迦賀建設有限公司		
基地位置	西港區後營派出所斜對面		
個案介紹	限量超值金店面，傳統雙車墅。 歡迎來電洽詢：06-2476955		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	建坪46-64
車位數	1-2位	聯絡電話	06-2476955



個案名稱	築夢家園 12		
公司名稱	迦賀建設有限公司		
基地位置	西港區後營派出所斜對面		
個案介紹	輕鬆成家，高坪數2-3房。 歡迎來電洽詢：06-2476955		
產品類型	電梯華廈	現況	興建中
總戶數	70戶	地坪/建坪	建坪22-29
車位數	50位	聯絡電話	06-247-6955

新推個案資訊表



個案名稱	海富・深見		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	安南區國安段1768-2地號		
個案介紹	「海富・深見」想得深，看得遠。 三面臨路，永久棟距，永續創新。地上20樓、一層四戶、樓高3米6、三面採光，低碳社區創造出舒適宜居的環境。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	72戶	地坪/建坪	641/46-61
車位數	121位	聯絡電話	06-275-7088



個案名稱	樂樂南科		
公司名稱	泰廣建設		
基地位置	善化區嘉北里茄拔32號旁		
個案介紹	就近南科園區、樂善化站前生活圈。一座新古典藝術社區、一棟菁英獨會館、一2-3房單純鄰里,泰廣&新太盟建設以金獎肯定的建築品質,打造壓樂居幸福日常。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	158戶	地坪/建坪	建21.98-35.64
車位數	153位	聯絡電話	06-5830156



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



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

新推個案資訊表



個案名稱	愛上巴洛克2		
公司名稱	泰廣建設．新太盟建設		
基地位置	柳營區十美街		
個案介紹	省道轉個彎、柳營市中心,難得鬧中取靜美好生活!泰廣、新太盟建設多年深耕在地,全新巴洛克建築,陽台深窗、工藝雕刻、對稱比例,一眼愛上的獨樹一格,濃家由外而內進化完美。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	33戶	地坪/建坪	25.8-31.5-43.5-52.5
車位數	1-2位	聯絡電話	06-6223011



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,鄰近台南科學園區,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	06-5719688



個案名稱	淳仰律3		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區北安路二段與慈安路口		
個案介紹	宜居樂活　首席質墅 城市捷境　水舞律動　調和式雙峰幽靜		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	24戶	地坪/建坪	27-51/55-87
車位數		聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	淳仰律2		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區北安路二段與慈安路口		
個案介紹	科技菁英新世界，理想生活、全齡實踐。 One House For ALL—樂活千坪基地，都會中最奢華的舒放。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	36戶	地坪/建坪	22-44/51-91
車位數		聯絡電話	06-256-6697

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
西港	築夢家園 11	迦賀建設	後營派出所斜對面	透天店住		46-64	20	新成屋	(06)247-6955
柳營	愛上巴洛克 2	泰廣建設•新太盟建設	十美街	透天住宅	25.8-31.5	43.5-52.2	33	預售	(06)622-3011
麻豆	陶喜悠朵	陶喜建設	新生南路	透天住宅	23-33	49-57	36	興建中	(06)256-6697
麻豆	傳家帝標	嘉進建設	民權路.新生南路路口	透天店住	27-50	57-104	20	新成屋	(06)571-1868
新營	新東皇邸 NO.25 期	通達建設 大巍建設	近新東國中	透天住宅	25-32	48-60	8	興建中	(06)632-5990
安南	桔緣 6	桔昌建設	海佃路—段 158 巷	透天住宅	24-30	45-49	22	新成屋	(06)622-3011
安南	淳仰律 2	陶喜建設	北安路二段與慈安路口	透天住宅	22-44	51-91	36	興建中	(06)256-6697
安南	淳仰律 3	陶喜建設	北安路二段與慈安路口	透天住宅	27-51	55-87	24	興建中	(06)256-6697

產品區別：大樓 / 公寓 / 華廈

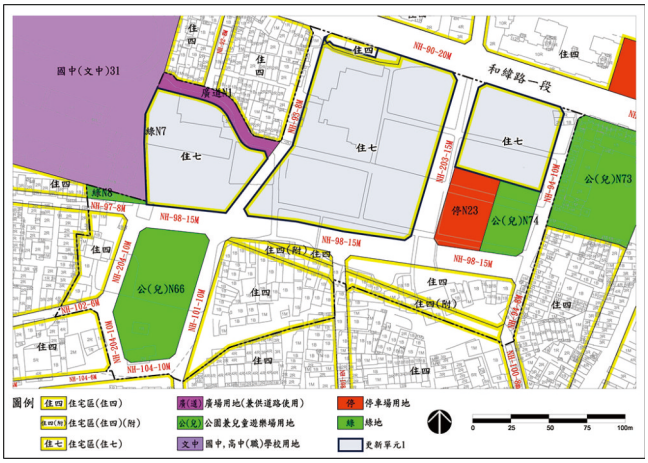
區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	建 坪	戶數	現況	聯絡電話
西港	築夢家園 12	迦賀建設	後營派出所斜對面	華　　廈	22-29	70	興建中	(06)247-6955
永康	陶喜琢悅	陶喜建設	中華路 307 號	大樓住宅	34、36、40	152	預售	(06)311-1788
永康	未來馥	龍舜建設	永華路 522 號旁	大樓住宅	571	84	預售	(06)231-6168
安定	LIHO 5	陶喜建設	港口	大樓住宅	26-30	138	預售	(06)593-7979
東山	心享家二期	柳屋建設	東興段	大樓住宅	21-31	40	新成屋	(06)680-0006
善化	樂樂南科	泰廣建設	茄拔 32 號旁	大樓住宅	21.98-35.64	158	預售	(06)583-0156
新化	金玉滿堂 2	金玉建設	山腳里	華　　廈	25-38	18	興建中	(06)590-5988
新營	新東皇邸 NO.25 期	通達建設 大巍建設	近新東國中	華　　廈	20-39	20	預售	(06)632-5990
歸仁	華屋-有樂事 8	華屋建設	信義北路 46 號旁	公　　寓	32.53	24	預售	(06)230-9990
東區	品舜建設 -舜之璽	品舜開發 (龍舜建設)	裕文路 62 號對面 (復興國中正對面)	大樓住宅	65	34	預售	(06)331-6818
安南	海富·深見	海富建設	國安段 1768-2 地號	大樓住宅	46-61	72	興建中	(06)275-7088
安南	山豐海富 E+	山豐土地開發	樂活二十二街與二十六街口	大樓住宅	27-47	74	興建中	(06)358-8638

新 / 聞 / 剪 / 輯

每戶人口量持續減少　小宅化仍在發展當中

根據內政部統計，全國每戶人口數量仍持續減少當中，2024年4月底平均每戶僅剩下2.52人，寫下歷史新低數字。全台只有台中、台南跟桃園超過全國平均值。專家表示，平均每戶人口減少成為趨勢，統計發現包括三代的比例減少、核心家庭的比例減少，單親的比例略增，變化最顯著的就是單人戶的數量大幅增加。從人口結構的變化來看，小宅的需求仍會持續存在。2024年寫下新低的平均每戶2.52人，主要都會區以北市的平均約2.35人最少，其次是高雄市的2.37人，人口結構較年輕的台中市平均一戶2.67人，台南市與桃園市則同違2.55人。專家表示，小宅興起背景一方面當然是因為房價高漲，建商因能因單價上揚而壓縮空間坪數，控制總價來吸引消費者；另一方面也是因為每戶的人口數量減少，降低大家對於空間的需求。若從未來趨勢來看，2房產品仍是現在賣最快的產品，小宅化的趨勢仍在發展當中。

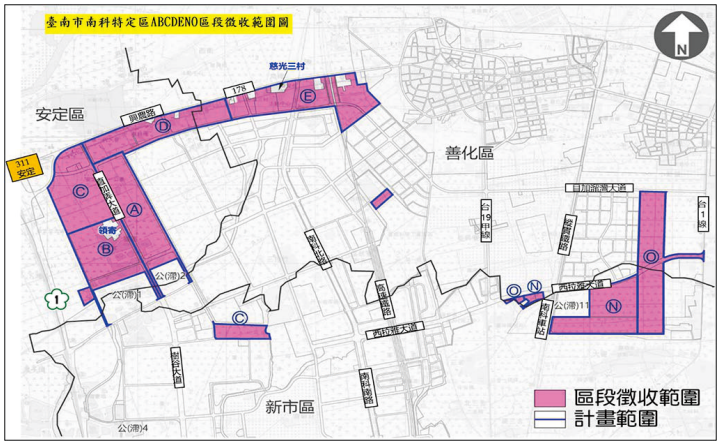
北區九六新村公辦更案公告招商



臺南市政府為協助並配合中央近年積極推動國有土地資產活化，雙方合作辦理北區九六新村公辦都市更新，第2次公告招商徵求都市更新事業實施者，公告至113年8月12日為止。都發局指出，九六新村都更招商案本次調整內容再次公告招商，除提高公宅獎勵係數為1.2，延長開發期限至5年，並依營建市場波動情形調整共同負擔比率。

此外，九六新村透過都更容積獎勵方式，市府可取得約250戶公營住宅，以滿足住宅政策目標。另本案透過捐贈都更基金取得周邊公共設施用地開闢經費，創造地區發展，達到公部門與投資者等多方共贏之效益。

南科A、B、C、D、E、N及O區區段徵收啟動



臺南市南科特定區A、B、C、D、E、N及O區區段徵收案傳新進展，都市計畫於112年12月審定完竣，先行區段徵收開發範圍及抵價地比例於113年2月報請內政部核定，預計自5月6日起將陸續以公文通知辦理地上物查估作業。本案預估於113年第三季完成地上物查估作業，第四季辦理協議價購程序，114年第一季報核區段徵收計畫，陸續於114年及115年分別辦理A、B區產專區交地，並預計於118年進行抵價地配地作業；工程部分預計114年開始施工、118年完工。

「臺南市運動藝文休閒園區民間自提BOT案」公聽會

「臺南市運動藝文休閒園區民間自提BOT案」基地位於東區南臺南站副都心第一期區段徵收之新興發展區，該案依促參法規定辦理，期許透過民間自提BOT方式，引入民間資源、創意及效率，加速公共建設興建及營運，提供全市型、複合式公共建設，包含運動設施、文教及影視音設施及商業設施等三類別設施項目，以滿足市民多元公共建設需求。同時，期望增加就業機會、吸引觀光人潮，提升市民運動風氣、活絡藝文及商業活動，進而帶動整體區域發展，可望成為本市重大亮點建設。本案投資金額將由民間申請人自行評估並提出可行性評估報告後，進行審核。



台南豪宅5年漲26.2%　平均總價漲14.2%

根據統計，從2019年開始至2023年五年間的七大都會區豪宅交易變化，其中台南市與新竹縣市5年漲幅都突破兩成。前三名為台南市26.2%、新竹縣市20.1%、桃園市19.5%；其中台南市漲幅最為凌厲。五年間的七大都會區豪宅平均總價，也是以台南漲幅14.2%最高，桃園市11.2%居次，新竹縣市9.8%第三。台南市豪宅成交主要集中在東區、北區等核心城區，除了有平實重劃區開發、台南捷運等建設利多因素，相比其他五都和新竹縣市，其豪宅單價基期較低，因此漲勢相對明顯。

Q1外國人來台買房購地2年新高

根據彙整內政部數據顯示，外國人2024年第1季在台取得290棟建物，是2022年以來同期新高，土地、建物取得面積也較去年大增不少。其中，外國人今年第1季取得建物總面積約1.16萬坪，其中高雄市就達6,040坪，等於外國人取得建物面積超過一半；台南則是349坪最少。另外，有別於交易量各有增減，外國人置產的面積卻成長不少，其中土地與建物面積分別達5萬5,708坪、1萬1,687坪，與去年同期相比，漲幅高達80.8%、114.3%。土地取得部分以桃園市29,614坪，拔得頭籌；新北市19,186坪次之，台北市1078坪居第三，台中市777坪、台南市568坪、高雄市367坪。

仁德區勝利路高架道路都計變更通過

仁德區因受到國道1號及三爺溪阻隔，東西向聯繫多以中山路（市182線）為主，惟該路段因車流龐大，且又穿越國道1號仁德交流道，上下匝道之車流常與機慢車車流交織，易於交通尖峰時段形成交通瓶頸，且交流道周邊大型賣場設置後，交通壅塞情形更顯嚴重。為改善整體路網系統，勝利路變更2案已於113年3月26日經內政部都委會審議通過；此項重大交通建設將進一步改善地區交通效能，帶來區域發展新動能。

