臺南市大台南不動產
建築開發商業同業公會

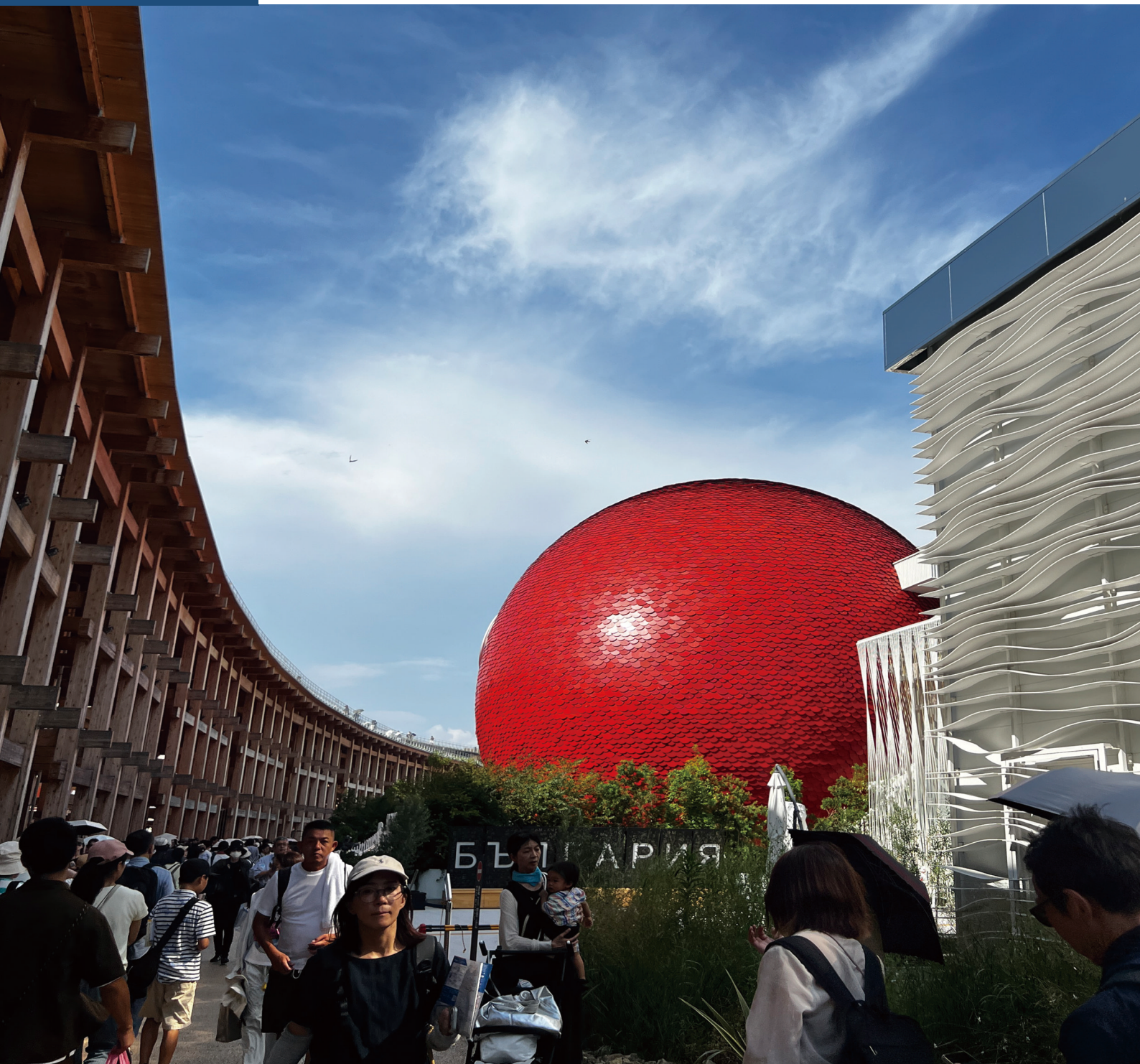
台灣郵政台南誌字0038號
交寄登記證登記為雜誌交寄

季刊 2025.09 — 秋
NO.73

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



建築橋

2025 秋季號

2007.09 復刊
2025.09 出刊 | 季刊 NO.73

臺南市大臺南不動產
建築開發商業同業公會

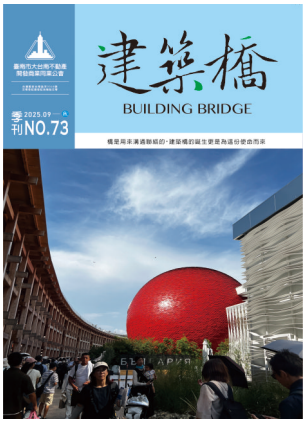
發行人｜胡富文
社長｜吳玉山
榮譽社長｜何福壽　洪德勝　詹雅喨
｜胡炳昆
社務顧問｜姜達祥　林德國　陳志宏
｜楊明勳　林慶輝　洪志豪
｜黃耀璋　陳明寶　陳清乾
｜邱俊耀　劉士榮　洪榮章
｜許志鋒　楊國堂　陳榮霖
｜詹懿聖　黃仕哲　黃信誠
｜吳汭澐　吳孔文　陳仁昌
｜楊慶安　翁立維　王世勳
｜林聰敏　洪明利　王錫傳
｜許志豪　劉書豪　林育聖
｜陳智揚　洪良典　陳守仁
｜陳欣鈺　胡家銘　林士堯
主編｜張捷
資料｜楊勢煌　林郁珊
廣告｜林孟蓉

臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會
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

內頁廣告	國家建築金獎

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建築
開發商業同業公會網站



| 封面故事 |

2025日本大阪萬博吸引全球共158個國家前來參展，其中象徵性建物「大屋根」是由日本建築師藤本壯介所打造的全球最大級木造建築，屋頂上「空中步道」可俯瞰整個會場，遠眺瀨戶內海的自然風光，讓人流連忘返。

Contents

04 | 橋聲 |
胡富文
迎向挑戰～
走向共學、共享 、 共好、共贏的未來

06 | 特別企劃 |
方憶芝
攜手新局，共創願景
第12屆第1次會員大會紀實

14 | 專題報導 |
吳玉山
談公會贊助公益活動捐款探討







20 | 人物專訪 |
張　捷
築夢踏實的人——
胡富文用跆拳道精神築夢台南

26 | 建築工法 |
戴雲發
耐震不只是設計圖
精準施工才是安全關鍵



31 | 法律專欄 |
洪梅芬
袋地所有人兼具被通行地共有人身分時，是否仍有提起確認袋地通行權訴訟及請求設置排水溝渠之需要？

32 | 市場情報 |
編輯室
新聞剪輯

34 | 市場情報 |
編輯室
新推個案資訊表

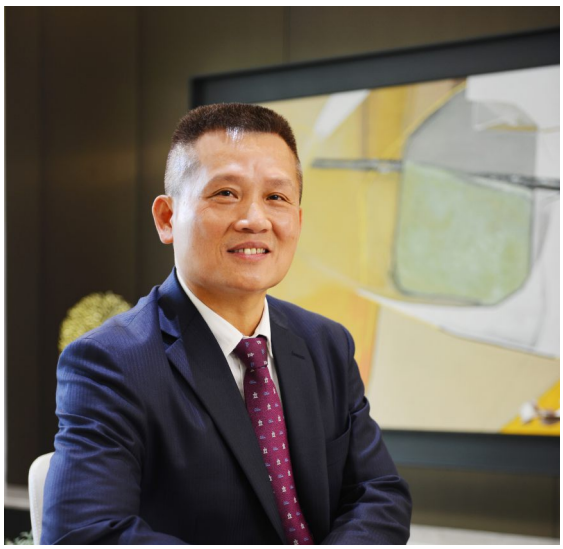
41 | 市場情報 |
編輯室
個案總表

42 | 市場情報 |
編輯室
37區申報開工戶數統計表

46 | 市場情報 |
編輯室
會員公司申報開工

48 | 會務短波 |
編輯室
會務剪輯

58 | 會員名錄 |
編輯室
2025年會員名錄



■理事長　胡富文

迎向挑戰～
走向共學、共享、

感謝大家在這個房市同時充滿挑戰與機遇的時刻，給予我信任，推舉我擔任第12屆大台南建築不動產開發公會理事長。這不僅是屬於個人的榮譽，更是對我們整個團隊的期待與鞭策。我深知，這個職務承載著產業發展的重任與社會對我們的期待，因此我懷著謙卑與感恩的心，向各位會員同業致上最誠摯的謝意。

回顧近年房市情勢，我們面對央行多次祭出的選擇性信用管制、限貸令、總量管制，以及預售屋解約潮、中小型建商的資金壓力與土地交易放緩，這些挑戰讓產業承受前所未有的壓力。市場從火熱走向冷卻，盤整與觀望成為常態。然而，挑戰同時也意味著轉機。

台灣房地產市場一路走來，曾歷經金融風暴、奢侈稅、實價登錄等重大政策與環境變化。每一次波動，都迫使我們更加專業、更透明，也更貼近消費者的真正需求。如今，在ESG、綠建築、智慧建築等全球趨勢的推動下，建築不動產業的角色早已不僅是興建房屋，更要提供健康、安全、永續且智慧的生活方式。

雖然外部環境我們難以逆轉，但也看見些許雨水：行政院日前鬆綁新青安房貸，央行也延長換屋族的賣屋「緩衝期」，對市場來說是難得的喘息。而九月的央行理監事會議雖然沒有再放寬政策或降低存款準備率，但起碼沒有再加碼打壓力道，這也是一種房市的新契機。因為姑不論結果如何，我們都必須隨時調整腳步，以專業與穩健面對隨時變動的格局。

、共好、共贏的未來

身為理事長，我對公會的發展提出幾點承諾：

第一，擴大會員基礎，凝聚產業力量，提升資金透明度與風險管理，讓產業體質更穩健。

第二，重視每一位會員的聲音，建立標準化的意見受理流程，確保問題被傾聽並獲得回應。

第三，持續推動教育與交流，舉辦專業講座、強化工務人才培育、引進智慧建築管理系統，並與國內外業界建立更密切的合作，共同讓作品兼顧美學、功能與環境責任。

我們理解，這不僅僅是蓋出一棟棟建築，更是要把溫度、文化與責任融入城市紋理。

面對困境，我們不應悲觀。正如房市專家顏炳立所說，市場資金始終存在，關鍵在於利息與成數；保持穩健策略、創新思維與專業操守，才能在逆境中找到突破口。我深信，黑暗總會過去，風雨之後總會見彩虹。

我誠摯期盼，未來我們能以長遠眼光與務實行動，為城市注入更美好的風貌，為居民提供更有溫度的生活空間，並為台灣房地產業奠定更穩固的基礎。

最後，再次感謝各位同業先進、會員及夥伴們的支持與鼓勵。讓我們攜手並肩，不僅要面對挑戰，更要引領改變，追求與以往不同的做法；一起共學、共享、共好、共贏，將建築產業推向更專業、更永續、也更富人情味的建築未來。期待！



攜手新局，共創願景
第12屆第1次會員大會紀實

撰文■方憶芝　攝影■吳昌昌．戴國倫．張寧．方憶芝





臺南市大台南不動產開發商業同業公會於2025年9月15日，於台南市晶英酒店二樓宴會廳隆重舉辦第十二屆第一次會員大會。近千名會員及各界貴賓齊聚一堂，場面盛大，展現出產業的凝聚力與公會持續向前的強大動能。這場盛會不僅象徵著公會的重要傳承與新章的開啓，也凝聚了全體會員的向心力，展現出「團結同業、服務會員」的核心宗旨。

當日，一期一會的工作人員們便陸續集合，展開了會前準備。值得一提的是，今年的工作團隊中也出現了許多年輕新面孔，彷彿也象徵著傳承，他們與資深經驗的工作人員一同協力，使現場充滿了新鮮活力與熱情。隨著各項準備工作逐一就位，會員大會的序幕也漸揭開。

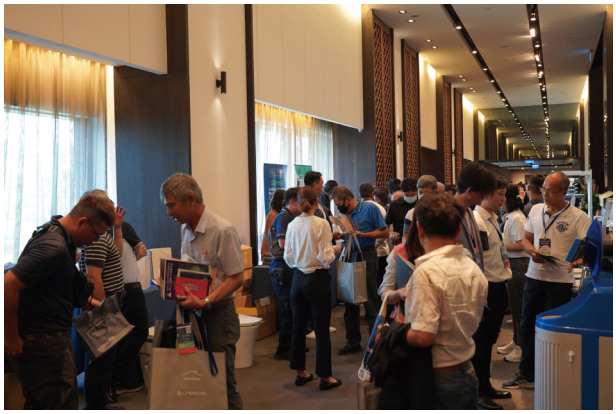




理監事團隊歡迎貴賓與會員們的大駕光臨。



志工團隊訓練有素的準備會前工作。





會員們陸續進入會場報到。

午間三點，近千名會員代表陸續抵達，在三點半之前，晶英酒店二樓的長廊，歷經了瞬間人潮滿溢的排隊盛況，會員們依序完成報到、領取出席證與大會資料，並在進入會場前領取由協力廠商準備的精美禮品。有許多會員代表們也非常有經驗地提前來到了會場，避開了排隊的時刻，畢竟今年的會員大會同時舉行理監事改選，會員的參與度也會特別踴躍。

在熱絡而莊重氣氛之下，於午後的三點三十分，大會正式揭幕，本次由省聯會秘書長黃榮昌介紹來自全台各地的貴賓，在鏗鏘有力的介紹詞下，讓大會的開始充滿了氣勢。



隨後由大會主席胡炳昆致詞。他首先感謝歷任理監事與會員先進的支持，並點出近年房市所面臨的嚴峻挑戰。他提到央行推出的第七波信用管制，使得非首購族貸款受限，進而造成市場交易量萎縮；同時，美國政府的對等關稅政策引發的震盪，讓投資氛圍轉趨保守。



胡炳昆理事長致詞



市議員蔡育輝



聯合會理事長楊玉全



省聯會理事長吳國寶

雖然情勢嚴峻，但他仍保持樂觀，認為台南房市仍具前景，他勉勵會員們持續充實專業、培養人才，以迎向瞬息萬變的市場。最後，他也強調此次會員大會承接著第十二屆理監事的改選，相信新的團隊能為公會注入新動能，帶來新的作為。

隨後，台南市議會議員蔡育輝、中華民國不動產開發商業同業公會聯合會理事長楊玉全、臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會理事長吳國寶等貴賓紛紛致詞，表達對公會發展的支持與祝福。他們一致肯定建築產業對城市發展的重要性，並感謝會員代表的參與與公會長年來的努力與付出。

會中也特別安排了頒發感謝狀的時刻，以表彰陶喜建設、豪棋建設與三發地產三家公司，感謝他們過去一年慷慨提供優質建案，供友會會員參訪學習，為產業交流帶來寶貴經驗。這份感謝不僅是一份榮耀，也是彼此攜手共進的具體象徵。



感謝陶喜建設、豪棋建設與三發地產提供優質建案予友會觀摩。







常務理事胡富文



常務監事邱俊彬



本會榮譽理事長們熱情列席

在隆重的感謝狀橋段結束，由本會常務理事胡富文與常務監事邱俊彬先後上台，分別就理事會工作與監事會監察情況進行報告，內容詳盡，展現過去一年公會團隊的努力成果。大會主席胡炳昆也隨後主持了討論提案與臨時動議，所有議案皆在會員的一致掌聲中順利通過，氣氛融洽。

而最令人矚目的時刻到來——第十二屆的理監事改選，面對將近千名會員代表，選務工作團隊謹慎發放選票，每位會員手中皆握有一張理事票與一張監事票，各自謹慎地畫卡，慎重地投下心目中的人選。會員代表們也順利在時間內完成投票，並交由全台各地秘書長所組成的選務工作團隊將票箱攜至開票區，緊接著進行人工分票與電腦讀開票，現場氣氛緊張而期待，甚至有些人戲稱那一刻宛如重回考場的畫卡時代。雖然過程中出現少數廢票，多數為超過人數限制的畫卡或是全數空白的選票，但不影響整體選舉過程。



第十二屆理監事改選，選務工作團隊謹慎核對選票。













近千名會員代表手中皆握有一張理事票與一張監事票，各自謹慎地畫卡，慎重地投下心目中的人選。







隨著票數逐一揭曉，第十二屆理監事團隊也順利組隊成功，並電卷風馳展開各自第一次的理監事會議，會中推舉出新任常務監事、常務理事與理事長，會議進行效率高且氛圍愉快。在一張張嶄新的團隊合影後，象徵新任理監事的正式起步，也為公會開啓新的篇章。在此也祝福第十二屆的理監事團隊有著美好的開始，並持續本會的優良傳統，為本會帶來新的氣象。

緊張的時刻結束，晚上六點半的「建築橋之夜－音樂饗宴」，總是溫馨與感動並行，在熱鬧歡快的氛圍下正式開場。宴會嘉賓雲集，包括本會顧問群、台南市市議員、中央層級官員、立委及各界代表皆蒞臨獻上祝福。第十一任理事長胡炳昆率領第十一屆理監事團隊上台，致贈感謝紀念品，感謝團隊三年來的辛勞與奉獻。而台南市長黃偉哲也親臨現場，除了感謝公會在丹娜絲颱風後對災區的補助與對消防局的捐贈，更肯定本會長期投入公益的精神，並帶領市府團隊代表致贈感謝紀念品。















黃偉哲市長也見證了責任與榮耀時刻。



隨後進行了莊重的交接儀式，黃偉哲市長親手將象徵本會責任與榮耀的重要印信，從第十一屆理事長胡炳昆手中，傳遞至新任理事長胡富文手裡。新舊兩位理事長同為胡姓，這份巧合也讓交接更添連結與溫度。交接儀式後，新舊理事長分別上台發表感言，各自的親友也獻上花束祝福。

隨後，精彩的表演節目接連登場，為晚宴增添了歡樂氣氛。尾聲時，第十二屆新任理監事齊聚舞台，向會員舉杯致意，感謝會員代表們的信任與支持，大家在台上乾了一杯酒，也象徵著會務持續發展長久，麥克風最終回到了新上任的理事長胡富文手裡，他以謹慎的態度發表了當選感言，強調團隊合作與延續傳統的重要性，並邀請上屆理事長共同上台，展現團結的精神。而最後的最後，依照傳統，邀請了全台各地的理事長上台，全場齊聲高唱「你是我的兄弟」主題曲，兄弟登山也各自努力，但依然能攜手共度帶著全台灣的房地產事業一起向上成長，在激昂而溫暖的歌聲中，為這場盛會劃下圓滿句點。

第十二屆第一次會員大會，不僅是一次制度性的交接，更是情誼與使命的延續。這場活動見證了公會的凝聚力與向心力，也展現建築產業在挑戰中前行的決心。相信在新任團隊的帶領下，臺南市大台南不動產開發商業同業公會必將繼續承襲優良傳統，開創更加燦爛的未來。





大會花絮























撰文■吳玉山(台南市成大建研所工程組工程協會理事長)
曾任
中華民國建築產業發展協會理事長
台南市大台南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

談公會贊助公益活動捐款探討

壹、前言

公會成立三十年來積極參與各項公益活動，包含天災(水災、地震等)捐助及捐贈市府局室或其他單位活動款項等等，公會本著「取之社會，回饋社會」之企業精神伸出援手。

公會由於理監事任期期滿後，每次選舉理監事不斷之更新本是正常現象。為避免新舊之交替過程中，與公會會員「取之社會，回饋社會」之社會責任造成脫節，特於本次季刊中將過往贊助公益活動情形提出報告，提供理監事及會員了解參考，會員如有更好的建議，可轉達公會供理監事開會參考。

貳、公會贊助公益活動彙整

當社會發生異常現象或災害時，每每需要各界援助，公會面對個案困境，屢屢伸出援手，而在新聞媒體大幅報導下，也給公會提升了極佳的正面形象。

一、送愛心到家扶

北家扶中心平時有民眾小額捐款，提供貧困家庭小孩助學金，由於受到金融風暴、景氣低迷及各項因素(失業…)等影響，助學金欠缺三分之一，家扶中心周主任面對困境一籌莫展提筆寫信向我求助。經理監事會議通過，舉辦「送愛心到家扶」募款活動，接洽本會陳連進常務理事在其「致穩商旅」6月26日舉辦募款餐會，並由我倆人負擔當日餐費。由於理監事、會員及相關社團熱烈參與，共募款新台幣130萬元。在公會顧問洪梅芬律師見證下,當面點交給周主任及家扶人員，補足缺乏之助學金，也解決周主任燃眉之急。(圖一)



(圖一)公會公益活動—送愛心到家扶，原本預計募款100萬元，最後超乎預期募集到130萬元。

二、八八水災募款活動

98年8月7日中度颱風莫拉克造成台灣近50年嚴重水患，台南縣地區災情慘重，為協助災民渡過難關重建家園，本會理監事發動會員募款。本次募款共新台幣350萬元正，由吳玉山理事長、廖順松總幹事代表公會於98年8月21日至縣府面交蘇煥智縣長，由縣府專戶統籌運用濟助災民。



(圖二)八八水災募款面交蘇煥智縣長

三、0206大地震幫助弱勢戶房屋毀損修繕

105年2月6日3時57分發生大地震，台南市震災嚴重，為台灣921大地震後傷亡最嚴重的震災，公會理監事及會員募款收入730萬元整，公會撥付270萬元整，合計1000萬元。由洪德勝理事長代表公會轉交社會局社會救助金專戶統籌運用，幫助弱勢戶修繕毀損房屋。(圖三.圖四)



(圖三)

0206臺南震災感恩會頒發感謝狀合影 105.03.30



(圖四)

四、0705丹娜絲颱風

丹娜絲颱風是2025年太平洋颱風季第一個登陸台灣的颱風，此次颱風及後續降雨造成台灣損傷嚴重。

公會7月22日召開理監事會議通過捐款新台幣450萬元捐助受災戶。理監事自由樂捐新台幣110萬整(表一)，合計560萬元整。於8月4日上午由胡炳昆理事長帶領理監事至市府貴賓室，黃偉哲市長代表接受捐款，由市府統籌運用濟助災民(圖5)。

(表一) 丹娜絲颱風理監事自由樂捐列表

公司名稱及姓名	職稱	金額
寶登建設 曹顧贏	常務理事	100,000
豪棋建設 林慶輝	理 事	100,000
春昱建設 王世勳	理 事	100,000
陶喜建設 胡富文	常務理事	100,000
嘉進建設 吳汭澐	監 事	100,000
嘉進建設 楊慶安	理 事	100,000
嘉進建設 吳玉山	榮譽理事長	300,000
佳皇開發 邱俊耀	監 事	100,000
南源建設 林德國	監 事	100,000
合 計		1,100,000



(圖5)丹娜絲颱風捐款面交黃偉哲市長

五、贊助市府公益活動

市府舉辦公益活動時，在歷屆理監事團隊的支持，由任期中洪德勝理事長、詹雅喨理事長代表捐助相關單位(圖六)(表二)。



年度	贊助事項	金額(元)
100	配合市府捐贈日本仙台震災	120 萬
101	捐贈消防局救護車	195 萬
	捐贈社會局社會救助金	20 萬
	捐贈教育局紓困助學金	20 萬
	捐贈台南北區家扶	20 萬
102	市府「宜居移居台南」推展活動	100 萬
103	捐贈社會局復康巴士	187 萬
	捐贈台南北區家扶	10 萬
	捐贈台南市兒福中心	10 萬
	捐贈教育局紓困助學金	20 萬
104	捐贈消防局消防設備	100 萬
105	捐贈 0206 地震弱勢戶房屋修繕款	1000 萬
106	捐贈消防義勇隊設備	39.7 萬
108	捐贈水上救難協會器材	19.8 萬
	捐贈社會局 813 水災專戶	30 萬
109	捐助社會局新冠肺炎防疫經費 備註◆公會 100 萬+100 萬（由何福壽、吳玉山、洪德勝、詹雅喨 4 位理事長及林裕盛副理事長捐贈）	200 萬
	捐贈台南購物節摸彩公寓分攤款	200 萬
110	採購台南農會鳳梨	50 萬
	捐助消防局救災設備金	200 萬
111	捐贈台南購物節摸彩公寓分攤款	180 萬

卅周年公會、近年公益愛心及捐贈照片錦集














看見—友誼&希望
列仙台
がんば
電台FM91.1


2014 臺南聖誕燈節
感謝狀頒發儀式


臺南市政府教育局紓困助學金
參拾萬元整
臺南幫不動產開發商業同業公會


THANK YOU!!
臺南市大台南不動產開發商業同業公會捐贈
熱烈歡迎
臺南市政府消防局
固我居安


臺南市政府消防局
熱烈歡迎
固我居安


THANK YOU!!
臺南市大台南不動產開發商業同業公會捐贈
聚留雙光無人機1組與無線電保護套1批
總價值200萬元


台南購物節



6參、捐款方式及金額

一、公會捐助金額由理監事會議決定。

二、理監事自由樂捐。

三、理監事會議通過後，公會行文會員公司自由樂捐。

肆、結論

公會會員來自於社會各角落，營運利益來自社會各階層。而「取之社會，回饋社會」之企業精神，為本公會優良傳統，濟助因天災而受損之災民渡過難關，重建家園，公會理監事均依循往例開會通過後伸出援手捐助，公會優良傳統之延續，也有待後續理監事及會員之共識與努力了。

◎參考資料

1.吳玉山(2022)「風雨同舟‧公會三十年」

台南市大台南不動產開發商業同業公會建築橋季刊第60期第8頁~第17頁

家扶致謝信感動吳玉山 幫募130萬

曹婷婷／南縣報導

一封信力量有多大？一封來自南縣家扶中心的信，感動南縣建築開發商業同業公會理事長吳玉山，號召公會、協力廠商舉辦募款餐會，共募集一三〇萬元，贈予南縣家扶，在不景氣愛心逐年縮水下，成為三年來最大筆捐款金額。

台南縣家扶中心主任周明泉，年初獲贈一筆十萬元捐款，是來自南縣一高爾夫球隊的愛心，署名「吳玉山」。周明泉隨即親筆寫信，表達謝意，並不忘告知家扶目前困境。

因一般慈善機構頂多寄張收據，吳玉山收到信後，先是訝異這年頭還有人專程寫信致謝，而印象深刻。他也發現南縣家扶因受環境不景氣影響，贊助人數與經費大幅縮水，但申請幫助的學童卻快速增加，決定伸出援手。

身為台南縣建築開發商業同業公會理事長的吳玉山，將想法與公會分享，廣獲公會成員及下游協力廠商、房仲業等支持，公會前晚在永康致穩商旅發起愛心餐會，多達三百餘人參與，共募得近一三〇萬元。

南縣家扶中心主任周明泉感動表示，從未有企業專程替家扶中心發起愛心餐會，這是史上頭一遭。另善募金額不僅是三年來最高、也是少數來自業界的大手筆慷慨之捐。

目前，南縣家扶最大宗捐款來源是校園竹簡認養。吳玉山也號召廠商、親朋好友認養約百支竹筒，讓周明泉直呼，遇到貴人！





築夢踏實的人——胡富文用跆拳道精神築夢台南

撰文■張捷
攝影■陶喜建設提供



在台南市的晨曦裡，建築工地的鷹架與水泥味幾乎成了城市呼吸的一部分。對胡富文而言，這些景象不只是職業符號，更是他人生脈絡的具象延伸。今年9月，他正式當選為大台南不動產建築開發公會理事長；採訪當日，他一身便裝，邊走邊說著電話，笑容中帶著一種堅定又從容的溫度：「我的人生，其實就是一場漫長的築夢過程。」

一、從務實少年到築夢者

胡富文出身於台南善化胡厝寮的一個貧困家庭；在農暇之餘，為了增加收入，父親會去工地當粗工。而孩提時的他，也常跟著父親往工地跑，看到鋼筋、水泥堆疊成一棟棟房子，他就覺得好神奇，種下



日後從事建築事業的潛因，他想成為一個成功的企業家。而父親即使忙碌，但很重視平日的身教與誠信；這也奠基了胡富文日後鮮明的行事風格，非常重然諾，總有一字千金魄力。

國中一年級，精力充沛的胡富文愛上了跆拳道；在就讀高職機工科時期，還曾經打入全國前二名；後來即使出了社會，依舊沒有放棄精進，目前是跆拳道九段的國家教練身分。而常年不間斷堅持的愛好運動，讓他在凡事親力親為，每日工作超過十小時以上，還是精神奕奕，他笑說：樂觀進取、主動積極是運動家的精神。

二、創業初期：在逆境中種下第一顆種子

三十二歲那年，胡富文決定為自己和家人蓋一棟房子，兩年後他完成了夢想，將父母接來同住；當他看見倆老眼中閃爍的欣喜光芒時，他說：「覺得自己所有的辛苦都值得了。」鐵漢柔情，盡在一瞬間！

當年創業時，正是房市低迷期，許多









親友甚至勸他「不要逞強」。但他始終相信：「再冷的冬天，也有人在種樹。」

秉持著一股不服輸的精神，胡富文身先士卒，不僅親自跑工地、談設計，甚至也可以背水泥上身，活脫脫就是一個勇往直前的火車頭，讓公司同仁不得不佩服地繃緊身上的每一條弦，跟著一起往前衝，終讓公司日益茁壯，業績閃閃發亮，也成了台南在地的知名品牌。



胡富文表示：「建築不是口號，是責任。」他一點一滴完成在建築業的夢想，許許多多的故事至今仍讓他感動：「那不只是房子，而是家的記憶。」

三、突破與成長：用創新與溫度改變城市

隨著口碑建立，胡富文的事業逐漸擴大。他引進綠建築理念，強調永續材料與節能設計。當時許多同業質疑：「成本會不會太高？」但他堅持：「如果一棟房子









能少用一點能源，就等於為地球省下一口氣。」

2015年，他領導的公司完成第一棟榮獲「綠建築銀級標章」的社區住宅。此舉不僅讓他在業界嶄露頭角，也樹立南台灣綠建築新標杆。近年，他更積極投入社區營造，與地方藝術家合作，將公共空間變成文化展演場域。「建築不只是鋼筋水泥，它應該有靈魂，能讓人記住某種生活感。」

在陶喜建設連續十三年榮獲台灣誠信建商、國家建築金獎、施工品質金獅獎等後，重視植栽景觀與綠色建築理念的「臻陶喜」建案，更榮獲2025國家卓越建設獎與建築園冶獎；胡富文表示，面對綠碳淨零挑戰，秉持「人本綠建築、環境永共生」核心價值，強調節能、通風、採光、社區共融，堅持繼續將種子散播下去。

四、公益行動與社會責任

跆拳教練出身的胡富文，有著俠士精神的嫉惡如仇與濟弱扶傾DNA，他長期支持捐血活動，不僅事先士卒捲袖現出熱血，更是捐出白米、禮卷等鼓勵民眾一起參與。2020年被推舉為第七屆台南市經營協會理事長、2021年得到全國好人好事協會











八德獎殊榮，任內支持弱勢舉辦公益音樂會、捐血活動及教育回饋，都得到極大的迴響。

而他也不忘本的在今年六月母校陽明國小六十週年校慶，拋磚引玉捐三十萬，攜手廠商募款約二百五十萬來幫助弱勢家庭及低收入戶；胡富文表示，國小是塑造他人生價值觀與奠定基礎的重要起點，基礎打得好，未來的路就能走得穩。老師的耐心教導，啓發他對世界的好奇與熱情；希望孩子們能懷抱夢想，努力打好基礎，未來不論在哪個領域，都能發光發熱。

種種的付出讓辦公室擺滿了各界的感謝狀，胡富文則謙稱強調「取之於社會，用之於社會」罷了。

五、溫暖領導：帶領公會走向共榮

在9月15日這一天，胡富文當選大台南不動產建築開發商業公會理事長，他坦言壓力不小。「這不是個人的光榮，而是一個團隊、一個產業共同的責任。」他強調公會的使命不僅是會員服務，更要成為產業與社會之間的橋梁。

他計畫推動三大方向：

1.強化專業與教育：舉辦論壇與工作坊，協助年輕建築師、開發商理解新法規、掌握趨勢。

2.推廣永續建築與智慧社區：導入節能、AI管理技術，讓建築更智慧、更環保。

3.促進政府與產業對話：在政策與市場之間尋找平衡，保障自住需求，避免過度投機。

「我希望公會是大家的靠山，也是產業創新的推手。」他語氣堅定。

胡富文表示，雖然目前房地產大環境不佳，但他希望一起攜手並肩，不僅要面對挑戰，更要引領改變，追求與以往不同的做法；一起共學、共享、共好、共贏，將建築產業推向更專業、更永續、也更富人情味的建築未來。



六、對房市現況的冷靜觀察

近兩年，房市經歷限貸令與全球經濟波動。胡富文並不避諱挑戰：「市場確實降溫，成交量縮，但這也是調整體質的機會。」他指出，台南房市的支撐力仍在於人口紅利與科技產業帶動，「只要有產業，就有居住需求。」

他提醒業界，短期投機將面臨更大風險，「建商必須更謹慎控制資金鏈，提供合理價格與品質，才能贏得消費者信任。」同時，他也呼籲政府政策應「精準打炒房」而非「無差別打壓」，「真正的自住需求要被保護，否則產業鏈一旦出現斷裂，影響將波及社會經濟。」

七、未來願景：讓建築回歸人的溫度

看著台南的天際線。遠方起伏的屋頂、古廟的剪影和新建的大樓交錯成一幅圖景。「當年我在工地仰望鷹架，心裡種下了一顆夢想的種子。城市不該只有冷冰冰的水泥，還要有故事與情感。」他的語調溫和卻堅毅。

胡富文理事長的故事，是一條從工地泥濘中走出的道路，經歷風雨仍不改初衷。他相信建築的價值，不僅在於高度與售價，更在於能否承載人們的夢想與幸福。當離開時，夕陽灑落在城市的屋脊上，彷彿也印證了他的信念：真正的建築，不只是建物，而是人心中一個溫暖的





看見混凝土的風險：從一車預拌料，談建築結構的安全根本



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

在高樓林立的城市中，鋼筋混凝土建築早已是住宅與商辦空間的主流形式。然而，看似堅實的牆體背後，混凝土這項最常見、卻也最容易被忽略的材料，往往隱藏著看不見的風險，一旦施工品質把關不嚴，房屋的結構安全、耐震能力與使用壽命都可能受到嚴重威脅。

為確保結構安全與居住品質，本文針對混凝土施工中七項關鍵注意事項進行說明，涵蓋原料選擇、坍度控制、搗實作業、運輸監測與品質追溯等層面。唯有從每一處細節嚴格把關，才能打造兼具安全與耐久性的建築結構。

混凝土七大注意要點：

1.足夠強度的混凝土

砂石是決定混凝土強度的一個重要關鍵因素，若選用質地較硬的礫石，混凝土的強度就較易相對提高；但若選用泥岩一類屬於泥性較高的砂石，則有可能削減混凝土的強度。然而，透過壓力試驗，即可

測出混凝土的強度，除低樓層透天厝與高樓層的大樓之外，也會因不同設計需求而有所差別，故要針對建築規模、受力大小去配置適合的混凝土強度，不是愈高愈好。

不同類型的水泥，如：普通水泥、早強水泥等，其28天強度亦有所差異。此外，也應把季節、氣溫、濕度等天氣因素納入配比的調合，注意氣溫變化而調整混凝土的配件，另外在配筋及混凝土坍度等施工問題也應一併考慮。

另一方面，目前台灣砂石短缺但市場需求大，混凝土廠的原有砂石產地無法充份的供應，這時更應注重砂石的品質抽驗，以免發生混凝土材料品質不良，而降低混凝土應有抗壓度，影響房屋的結構安全。



‖混凝土預拌車壓送。

2.預拌混凝土的坍度管控

坍度管理是混凝土施工品質的開端，混凝土載運、壓送及澆置的過程其坍度都會些微降低，業界稱為「坍損」，實務經驗上，建案與預拌混凝土的合約應包含坍度22cm以上的高坍混凝土，當工地依照施工的樓層高度、氣候溫度及版面澆置的工作性等，研判當天預拌廠之出料坍度時，能有更適合施工性的範圍，而不是只有固定的坍度。管控流程：預拌廠第一台出料坍度檢測、混凝土進工地之坍度檢測、頂版澆置之工作性研判、彙整執行坍損狀況及施工性後，再正式開始大量出料。

混凝土的坍度越大代表工作性越好，越容易將混凝土有效搗實與鋼筋充分握裹，避免蜂窩的產生，其坍度必須依各地

戴雲發結構技師事務所 中力建築系統有限公司

施工品質查驗記錄照片

工程名稱	蘆竹大竹段大樓新建工程	記錄日期	104年8月14日
工程項目	混凝土工程	記錄位置	RFL



照片說明

說明:
壓送車嚴格監控不得加水。



照片說明

說明:
預拌混凝土下料目視研判與坍度22cm相近，無異狀符合施工性。

砂石、水泥等材料的特性，經由混凝土預拌廠的經驗數值調配設計，試拌及強度試驗等確定制定而成，才可符合結構設計的強度需求，建造結構安全的房子。相同的混凝土強度配比設計，坍度越大者，因需較多的水泥量與添加劑，其混凝土採發成本亦相對較高。

所以，合理的控制混凝土流動性，是解決工人不會偷加水的必要條件。若營建團隊願意多花錢一些錢，就能有效解決工地加水的問題。並建議施工的混凝土坍度要在22cm以上予以適度加大，使其更具流動性，以確保澆置品質安全。

3.混凝土澆置過程需充分搗實與震動

混凝土澆置後，若搗實不良，就會造成混凝土無法完全的包覆住鋼筋，尤其在柱牆交界、鋼骨包覆等區域，代表鋼筋與混凝土沒辦法充分連結，發揮應有的強度。當大地震來襲時，建築物的安全當然就難以確保。



‖RC建築物，混凝土澆置時搗實不良，產生蜂窩，鋼筋無法發揮應有的拉力。



‖SRC建築物，混凝土澆置時搗實不良，產生蜂窩，雖然會再補滿，但鋼骨與混凝土的連結效用將折損。

若想改善混凝土搗實不良的問題，這邊建議可以在混凝土壓送澆置時，配置兩組搗實機具與人員，並再預備一組搗實機具，是最佳的組合，畢竟在高度約3公尺的柱牆模組內，要將混凝土有效灌滿，是需要一點時間，若只靠一組搗實人員，往往疲於奔命，無法百分百有效搗實。在更進一步，是能在牆模配置外模震動，輔助混凝土在柱、牆內的流動則是更佳的搗實確保方式。



‖柱牆模外部配置外模震動，以輔助混凝土搗實作業。

4.選擇值得信賴的預拌混凝土廠商

口碑佳的混凝土廠所生產製造的混凝土，就結構安全上而言，優點絕對大於缺點，舉例來說，混凝土配比之砂石及攙料比例是在一個範圍內皆符合規定，值得信賴的混凝土廠會以品質及施工中之誤差風險為考量，加大標準之要求，所以即使有局部因為施工不良，仍能符合設計要求，故在選用較好之砂石及水泥用量較多之情況下，相對的成本較高。

營建團隊應主動要求預拌廠提供完整材料來源、配比設計報告、過往混凝土品質試驗紀錄等資訊，避免為了節省成本選用品質不穩定的廠商，最終損及整體結構安全。

5.混凝土的生產履歷

許多建案會在交屋時會提供房屋混凝土的「氯離子檢測」，及「混凝土抗壓強度試驗報告」資料給消費者看，表示他們使用的混凝土材料基本上沒有什麼大問題，但值得注意的是，主要造成混凝土品質不良的原因，往往更多是在於施工的過程中的品管。

混凝土施工的實際風險，往往來自現場加工的變數，例如混凝土壓送過程，工人為了能順利將混凝土壓送到高樓層，且使其保持流動性，以避免無法震動搗實而造成蜂窩之困擾。則須改變混凝土配比及添加藥劑，也須增加水泥量進而導致成本增加。若營建團隊不願意增加成本，使得工人偷加水，不但嚴重破壞現況混凝土強度，也因此影響整體結構安全。

這些混凝土施工品質問題，對房屋結構安全的影響相當大，是無法單純的從混凝土的材料檢驗證明，就百分之百的確認安全無慮的。為此應該要配合專業人員的確實監督和施作，以防止一個小細節，造成無法修復的錯誤。

6.混凝土的鑽心取樣

若營建團隊能願意提高混凝土支出成本，

戴雲發結構技師事務所 中力建築系統有限公司

施工品質記錄照片

工程名稱	蘆竹大竹段大樓新建工程	記錄日期	104年8月12日
工程項目	混凝土工程抗壓試驗	記錄位置	11FL混凝土
		照片說明	說明: 混凝土取樣28天抗壓試驗
		照片說明	說明: 抗壓進行中

請混凝土廠商提供適合高樓層坍度的混凝土，且營建團隊能於每層樓混凝土澆置完成28天後，於現場做鑽心取樣試驗來確認混凝土強度，更能提供更確實的混凝土品質保證。

7.混凝土預拌車品質控管

混凝土預拌車不只是運輸工具，更是施工流程中關鍵的品質維護者。建議導入GPS衛星定位與數位監控系統，從預拌廠出發後，可透過衛星定位監控，即時追蹤預拌車從出廠到抵達工地的時間軌跡，掌握混凝土在運送途中的溫度與攪拌狀態。

而混凝土預拌車不僅是運輸的功能，在前往工地的過程中，仍須均勻攪拌，維持混凝土的流動性，降低運送過程硬化及礫料分離的可能，才能達到提高混凝土安全性的效果，避免灌漿時產生龜裂、蜂巢及強度不足的問題產生。

系統化與透明化，才是真正的建築安全

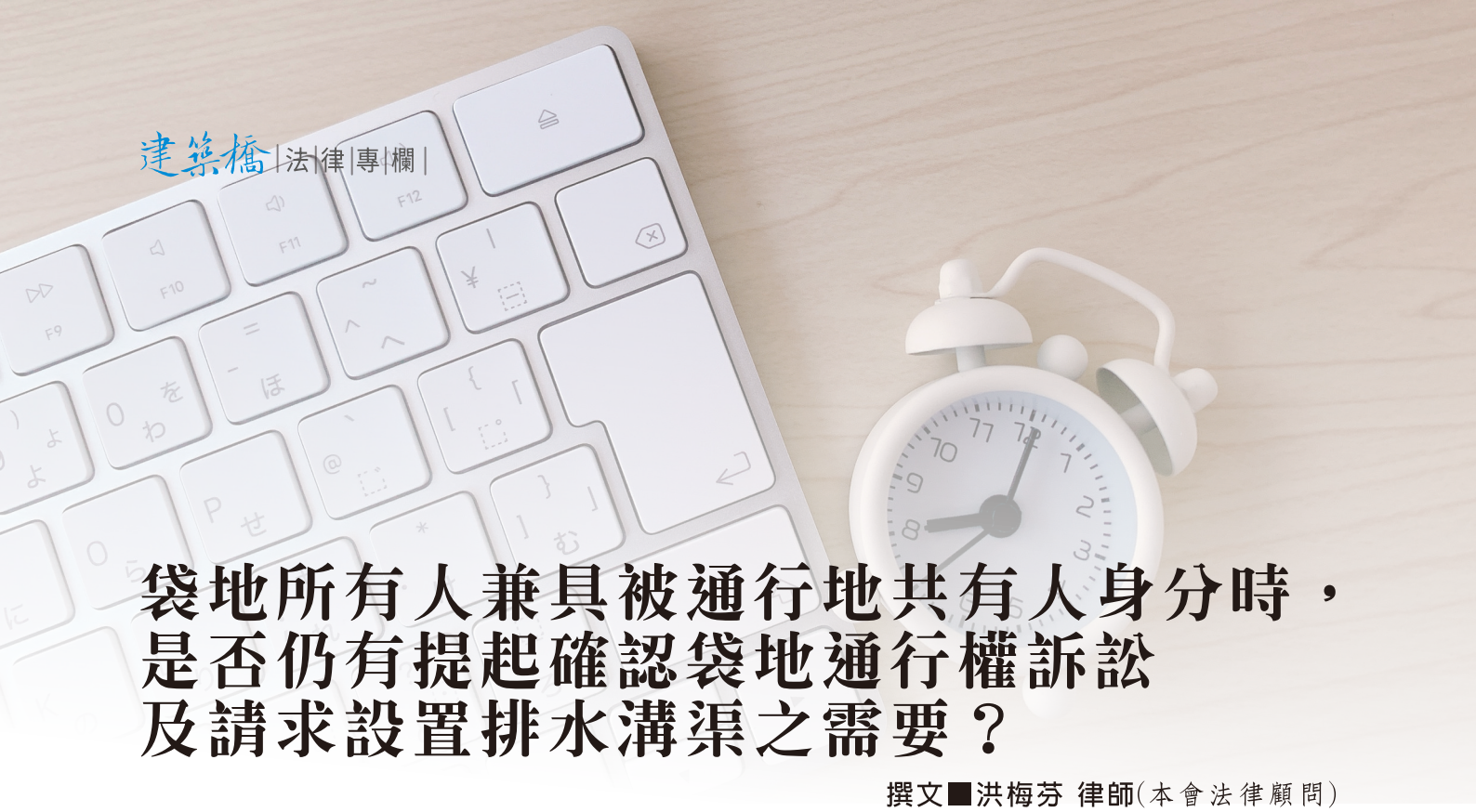
混凝土的風險，從來都不是單一環節的錯誤，唯有從設計階段、材料選用、施工過程到後續檢驗，全面落實嚴謹的品質控管機制，才能有效保障建築結構的安全與使用者的生命財產。建商應提出不同樓層的混凝土配比、預拌混凝土廠商及公司名稱、現場相片等資訊，而營建團隊應建立永續經營之觀念，即是委託專業整合團隊，協助針對高樓層混凝土壓送須求之較大坍度，進行預拌廠混凝土配比改變之檢



討與試拌之驗證，使混凝土之品質符合規範，而達到安全配比之強度、耐久性、水密性等，多一些細節上的要求與透明化，才能讓消費者買的放心，住的安心。

在現行多仰賴現場人工作業的營建模式中，不穩定因素難以完全排除。未來產業勢必走向系統化施工與建築4.0的發展方向，如系統化鋼筋、鋼筋預組、預鑄工法、系統模板等，藉由標準化、透明化與數據化流程，不僅能降低施工風險與人力依賴，更可大幅提升混凝土工程的整體品質與穩定性。

只有真正重視每一道工序、每一個細節，並持續推動施工方式的革新，才能真正打造出讓人買得放心、住得安心的結構安全住宅。



袋地所有人兼具被通行地共有人身分時，是否仍有提起確認袋地通行權訴訟及請求設置排水溝渠之需要？

撰文■洪梅芬 律師(本會法律顧問)

一、法律問題：

甲單獨所有之A地為袋地，只能藉由鄰地即B地對外通行，但甲同時也是B地的共有人之一，則甲是否得以B地共有人之身分主張有權通行B地，而無需再向法院提起確認袋地通行權訴訟？又如果甲要在A地建築房屋，需要經由B地設置排水溝渠，則甲是否得以B地共有人之身分直接在B地設置排水溝渠？

二、就第一個問題，有實務見解認為通行權之權益內容，與共有物之權能，兩者要件、目的有所不同，前者基於調和相鄰關係，賦與鄰地所有人針對被通行土地之特定範圍主張權利，後者則由土地共有人本於其抽象存在於共有物之應有部分，主張權利。且民法第787條之袋地通行權，准許於土地與公路無適宜聯絡之情形，調整鄰接不動產之利用，俾促進物盡其用之社會整體利益，使相鄰土地均發揮其效用，據此，不因該袋地所有人，對於其請求通行之土地，同時兼具共有人身分而受限制，否則以此理由否認袋地通行權存在，顯無法發揮該袋地之效用，而無法促進物盡其用(臺灣高等法院臺中分院105年上字第100號判決參照)。因此，甲單獨所有之A地如屬袋地，而共有之土地B地為該袋地之周圍地，則甲如果想要通行B地的特定範圍與公路相通，即仍有提起確認袋地通行權訴訟之需要。

三、就第二個問題，最高法院認為如果共有土地已經是道路供公眾通行之情況，則共有人在共有道路兩旁闢建水溝以利排水，因未變更共有土地原供道路通行之使用目的，且有利於各共有人及公眾之通行及增加排水功能，應屬於共有物之保存行為，依民法第820條第5項規定，得由共有人單獨為之，無須徵得他共有人同意之必要（最高法院82年度台上字第841號、83年度台上字第150號民事裁判意旨參照）。因此，甲共有之B地如果已是道路用地供公眾通行，則甲就可以直接以B地共有人之身分於B地設置排水溝渠，無需徵得他共有人之同意。

新 | 聞 | 剪 | 輯

928檔期看屋人潮暴增台南居冠

根據市調單位統計，今年928檔期七都總銷金額達7,106.5億元，雖較去年的9,776.5億元減少27.3%，但仍有多個百億大案強勢登場，顯示建商推案策略由遍地開花，轉向集中火力於具話題性的熱區，比較今年6-7月與8-9月案場平均周來客人數，全台整體持平約9組，整體人氣有感回升，其中又以台南漲勢最為驚人，高達114%。台南市場近期以平實營區新建案最受矚目。另外，安南、永康等其他推案熱區，則因個案條件不同，市場表現不一，至於台南高鐵特定區近兩周看屋人潮持續增加。



50億老屋修繕將上路

台灣國內高齡老宅戶數眾多，內政部表示，將以「老屋修繕」與「設備升級」2大主軸，推動老屋修繕工作，規劃投入經費達112.5億元，預期能夠達到特別預算擴大產業內需、照顧民生、安定就業及強化韌性之目標，守護國家及國人安全。之後將編列50億元老屋修繕經費，待補助辦法核定後，由顧問團協助輔導申請。有關房屋機能復新推動方式，將以經濟、簡易快速方式進行評估，後續再進行修繕。

沙崙生態科園區房市發展潛力佳

南部科學園區沙崙生態科學園區籌設計畫草案完成後，台南沙崙地區新增科學園區面積約531公頃，總經費約1227億元，由科學園區管理局作業基金分年編列預算支應，預估年產值高達2兆2437億元，創造約3.5萬個就業機會。科學園區雖被視為房市利多，但近來因銀行房貸緊縮與第七波信用管制續行，加上美國關稅影響下，北、中、南三大科學園區房價指數皆呈下跌的現象，反映市場買氣降溫，房價正在修正中。由於科學園區的設置，經常帶動房市起飛，未來沙崙地區的發展不可限量。



房價有望築底回歸正軌

去（2024）年9月份央行祭出被稱為「史上最嚴格調控」的第七波信用管制，加上銀行端積極管控不動產貸款集中度、房貸緊縮，都讓房市景氣一路走弱，不過近期的一些訊號，讓大家感受到房市彷彿將有所轉機。專家表示，近期從新青安排除於銀行法72-2限制、央行針對換屋族出售原有房屋期限由1年延長為18個月、台灣銀行並放寬房貸收支比審核，房貸管制逐步鬆綁，房市逐漸放水信號明顯。重要的是，房價已漸漸築底，現在到今年底就是自住客最好的入場時機。

臺銀房貸收支比審核降至180%

公股銀行龍頭臺灣銀行正式宣布，在既有授信風險控管基礎下，即日起，對於符合無自用住宅條件購屋者辦理購置自用住宅貸款時，收支比率審核基準由200%調降至180%。臺銀表示，此次為減輕無自用住宅者購屋資金籌措負擔，調降其還款能力審核基準，亦提醒民眾申貸仍須評估自身財務條件，避免金融波動風險影響生活品質及還款能力。



全台科學園區房價指數下跌

根據「政大永慶科學園區中古屋房價指數」顯示，在銀行房貸緊縮和信用管制影響下，今年第二季科學園區房價指數全面下跌。高雄園區以季跌4.1%最多，台南園區下跌3.1%居次，新竹園區跌2.3%，台中園區小幅下修1.4%。專家表示，雖然科學園區在產業進駐後，有望帶動龐大的人才需求，使當地的購屋需求走升。不過，不少科技大廠目前仍在建廠與擴廠階段，離全面貢獻產能時間尚早。因此，在就業人口尚未到位，及生活機能仍待完善下，加上前幾年房價已提前反映，與現階段房市受政策衝擊，自然難獲得在地、剛需買盤青睞，也使近年來漲多的房價開始下修。

臺南市6月住價指數微幅下降

114年6月臺南市住宅價格指數為144.86，較前期（5月）微幅下降0.10%，相較去年同期則微幅下降1.39%。以住宅型態而言，本期大廈的價格指數為151.71，透天住宅的價格指數為135.19，與前期相較，大廈價格指數微幅下降0.05%，透天住宅價格指數微幅下降0.19%。觀察本市各行政區本期住宅價格指數，多數行政區相較前期及去年同期均呈現微幅下跌修正趨勢。在交易量方面，本期全市交易量較前期大幅增加了23.07%，其中表現較為亮眼者，以安平區的交易量增幅633.33%最為顯著，而歸仁區的交易量增幅以58.93%居次。

行政院拍板新青安排除72-2限制

行政院4日院會拍板，確定將「青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」（新青安）排除在《銀行法》第72條之2不動產放款比率限制之外。此意味未來銀行辦理新青安貸款時，不再受30%上限約束，以釋出更多放款量能，解決近期「房貸荒」問題。



新推個案資訊表



個案名稱	上宸上富二期		
公司名稱	上宸建設有限公司		
基地位置	七股區大埕里大埕		
個案介紹	七股蚵黃區.行政機關.學校.銀行.超商近在咫尺.生活機能佳.社區8米私設道路.三樓傳統車墅.二樓雙套房		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	6戶	地坪/建坪	地26.71建45.65
車位數	6位	聯絡電話	06-7875068



個案名稱	富御十期		
公司名稱	敦臨建設有限公司		
基地位置	柳營區綠隧段546地號		
個案介紹	柳營綠隧段稀有大地坪透天，環境清幽、交通便利，適合自住或投資，享受鄉間綠意生活。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	5戶	地坪/建坪	地39-55 建39-44
車位數		聯絡電話	06-6563679



個案名稱	六甲奇蹟七期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	六甲區中華路		
個案介紹	鄰近六甲最繁華商圈地段五樓電梯華廈，完美的空間設計擁有一至三房，自住出租兩相宜！		
產品類型	大樓住宅	現況	預售/興建中
總戶數	32戶	地坪/建坪	建坪15-33
車位數	30位	聯絡電話	06-6982770



個案名稱	白京松玥		
公司名稱	白京開發建設股份有限公司		
基地位置	東區文化一街133號		
個案介紹	白京始終相信 看得見的細節，是對品質的誠實 看不見的用心，是對住戶的承諾 嚴挑健康選材打造穩如磐石的堡壘！		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	48戶	地坪/建坪	建坪59、46
車位數	70位	聯絡電話	06-2905999



個案名稱	官田奇蹟三期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區神田路		
個案介紹	美妙的透天型態，3-4房彈性空間及寬闊車庫設備，基地鄰近西拉雅管理中心，座擁最美滿淨環境。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售/興建中
總戶數	8戶	地坪/建坪	地22~36.建32~56
車位數	共1-3位	聯絡電話	06-6902020



個案名稱	大桔郡11		
公司名稱	郡豐建設開發有限公司		
基地位置	永康區龍埔街491號		
個案介紹	與城心共好，與繁華共生，站前特區精華圈，大面採光的光體建築，大塊創藝的藝品私宅，店墅、庭墅雙規劃，以縝密細思規劃建築的方吋之美，注重通風採光、引入健康思維，私擁天地開闊間的一方境。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	25戶	地坪/建坪	25-37／59-85
車位數	1-2位	聯絡電話	06-2027000



個案名稱	閱讀新太盟		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	新營區三興街		
個案介紹	新營即將迎來大增值時代！國家圖書館南部分館預計2025年底完工，「閱讀新太盟」國圖第一線、公園第一排，加上國道交通、家樂福商圈，新古典傳統雙車別墅，增值品質兼具，居城離塵的完美詮釋。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	43戶	地坪/建坪	20.8-45.5／51.4-94.3
車位數	2位	聯絡電話	06-6565869



個案名稱	向日葵11		
公司名稱	郡豐建設開發有限公司		
基地位置	近永康區大灣國聖宮		
個案介紹	大灣商圈核心，坐擁繁華便利。優雅藝墅氣韻，純住均質鄰里，是古典美學底蘊，與現代建築工藝的完美交融，以健康、通風、明亮、俐落為最高生活原則，為居住者打造有溫度的風格宅邸。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	51戶	地坪/建坪	22.6-38.3／49.5-95.18
車位數	1-3位	聯絡電話	06-2027000

新推個案資訊表



個案名稱	遠丞沁安		
公司名稱	遠丞開發建設有限公司		
基地位置	西港區慶安路		
個案介紹	慶安路臨路透天 氣質╳增值兼具 29-35地坪，全棟日本INAX衛浴 純住丨3席・前後陽台・整層主臥 店墅丨1席・5.8米面寬・電梯		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售/興建中
總戶數	3+1戶	地坪/建坪	29-31.35/54-55.94
車位數	4位	聯絡電話	06-7951328



個案名稱	陶喜琢悅		
公司名稱	陶喜開發建設有限公司		
基地位置	永康區復華五街		
個案介紹	琢悅美好,耐震健康宅,一層四戶,均質三房,戶戶邊間34-40坪		
產品類型	大樓住宅	現況	預售屋
總戶數	152戶	地坪/建坪	建坪34-40
車位數	164位	聯絡電話	06-3111788



個案名稱	陶喜LiHo5		
公司名稱	陶喜開發建設有限公司		
基地位置	安定區港南里港口		
個案介紹	Alfa Safe柱中柱，專利耐震宅,2-3房挑高3米4，成為居住品味的高度。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	138戶	地坪/建坪	地坪23-30
車位數	121位	聯絡電話	06-5937979



個案名稱	金玉滿堂2期		
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89-8號		
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	建坪25-38
車位數	9位	聯絡電話	06-5905988



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	06-3588638



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	建坪21.98-35.64
車位數	153位	聯絡電話	06-5830156



個案名稱	淳仰律3		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	安南區宜居路		
個案介紹	獨立的別墅，讓您擁有一個專屬於自己的城堡，整層天地，享受寧靜的生活品質,風景裡的家，綠意盎然擁抱，讓孩子回到自然的懷抱。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	24戶	地坪/建坪	27-51／55-87
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2566697



個案名稱	遠丞沁安		
公司名稱	遠丞開發建設有限公司		
基地位置	西港區慶安路		
個案介紹	卡其白淺駝時尚搭配，佐大片藍天綠意襯底倍顯優雅。西港空前地標建築，標高40米，近醫科搖籃港明中學。 大樓丨10層日系質感・2-3房		
產品類型	大樓住宅	現況	預售/興建中
總戶數	39戶	地坪/建坪	建坪25-32
車位數	33位	聯絡電話	06-7951328

新推個案資訊表



個案名稱	陶喜悠朵		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	麻豆區新生南路		
個案介紹	社區中庭．綠廊悠境,均質美墅．風光聚落,值得住一輩子的透天！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	36戶	地坪/建坪	23-33／49-57
車位數	雙車位	聯絡電話	06-5725677



個案名稱	淳仰律2		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	安南區樂活五街		
個案介紹	台南九份子重劃區「機能之王 超有種別墅」,樂活千坪基地．都會中最奢華的舒放! 每席都是獨一無二的豪華雙車別墅，讓每一天都成為值得珍藏的日常！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	35戶	地坪/建坪	23-44／51-91
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2566697



個案名稱	雙禧園26		
公司名稱	雙禧園建設		
基地位置	新營區太子路與公園路二段		
個案介紹	新營最市心，40米公園路/20米太子路黃金交匯, 回家公園第一景, 太子路雙效店住合一。新古典雋永外觀,真併排雙車規劃，寬廣大方面寬。雙主臥,間間套房好設計。黃金路口出門國道一到哪都快速, 機能隨手可得，日常所需齊備。南梓實驗小學,孩子走路上學，家長接送最輕鬆。		
產品類型	透天住宅	現況	預售/興建中
總戶數	42戶	地坪/建坪	26-46／60-95
車位數	2位	聯絡電話	06-6563662



個案名稱	新東皇邸NO.26期		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區，近新民國中		
個案介紹	新營-精華地段正30米公園路/2-4房/建26-60坪/近新民國小/新營高中頂尖學區/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/興建中
總戶數	33戶	地坪/建坪	華廈2-4房. 27-57坪
車位數	華廈15位	聯絡電話	06-632-5990



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	新成屋
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	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	新成屋
總戶數	74戶	地坪/建坪	建坪27-47
車位數	88位	聯絡電話	06-3588638



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	新成屋
總戶數	8戶	地坪/建坪	25-32/48-60
車位數	1-2位	聯絡電話	06-6325990



個案名稱	華平深見		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	安平區金華段61-48號		
個案介紹	地上15層樓，地下3層樓，一層6戶。市政特區，AI智能宅，華平公園2~3房，戶戶平車。		
產品類型	大樓店住	現況	興建中
總戶數	86戶	地坪/建坪	建23-33坪
車位數	86位	聯絡電話	06-3588638

新推個案資訊表



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	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	放眼俯視萬物，自由隨心清歡。最接近天空的高層保留席次，即將雋美完工大棟距視野等您私藏入座。永華路最矚目二十三樓地標・零店面・均質50坪・高樓層席次倒數。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	84戶	地坪/建坪	地571.建46.92-57.87
車位數	133位	聯絡電話	06-231-6168



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119號		
個案介紹	【久違了虎尾寮 品舜心作鑄慕現身】丨名人聚首丨單層三席，戶戶三採光，均質60坪丨極致工藝丨挑高格局3.6米，身段獨一，真價值。		
產品類型	大樓店住	現況	興建中
總戶數	34戶	地坪/建坪	地543 建60.28-64.57
車位數	82位	聯絡電話	06-331-6168

MEMO

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
七股	上宸上富二期	上宸建設	大埕里大埕	透天住宅	26.71	45.65	6	新成屋	(06)787-5068
西港	遠丞沁安	遠丞開發	慶安路	透天店住	29-31、35	54-55、94	4	興建中	(06)795-1328
永康	大桔郡 11	郡豐建設	龍埔街 491 號	透天店住	25-37	59-85	25	新成屋	(06)202-7000
永康	向日葵 11	郡豐建設	近大灣國聖宮	透天住宅	22.64-38.34	49.56-95.18	51	興建中	(06)202-7000
官田	官田奇蹟三期	柳屋建設	神田路	透天店住	22-36	32-56	8	預售	(06)690-2020
麻豆	陶喜悠朵	陶喜建設	新生南路	透天住宅	23-33	49-57	36	新成屋	(06)572-5677
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
柳營	敦臨建設	富御十期	綠隧段 546 地號	透天住宅	39-55	39-44	5	預售	(06)656-3679
新營	閱讀新太盟	新太盟建設．泰廣建設	三興街	透天住宅	20.8-45.5	51.4-94.3	43	預售	(06)656-5869
新營	雙禧園 26	雙禧園建設	太子路與公園路二段	透天住宅	26-46	60-95	42	興建中	(06)656-3662
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	新成屋	(06)632-5990
安南	淳仰律 2	陶喜建設	樂活五街	透天住宅	23-44	51-91	35	新成屋	(06)256-6697
安南	淳仰律 3	陶喜建設	宜居路	透天住宅	27-51	55-87	24	新成屋	(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
六甲	六甲奇蹟七期	柳屋建設		大樓住宅	15-33	32	興建中	(06)698-2770
西港	遠丞沁安	遠丞開發	慶安路	大樓住宅	25-32	39	興建中	(06)795-1328
永康	陶喜琢悅	陶喜建設	復華五街	大樓住宅	34-40	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	46.92-57.87	84	興建中	(06)231-6168
安定	LIHO 5	陶喜建設	港南里港口	大樓住宅	23-30	138	新成屋	(06)593-7979
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 89-8 號	華　　廈	25-38	18	興建中	(06)590-5988
新營	新東皇邸 NO.26 期	大巍建設	近新民國小	華　　廈	27-57	33	興建中	(06)632-5990
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	新成屋	(06)632-5990
東區	白京松玥	白京開發	文化一街 133 號	大樓住宅	59、46	48	新成屋	(06)290-5999
東區	舜之璽	品舜開發 (龍舜建設)	裕文路 119 號	大樓店住	60.28-64.57	34	興建中	(06)331-6818
安南	華平·深見	海富建設	金華段 61-48 號	大樓店住	23-33	86	興建中	(06)358-8638
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)358-8638
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	新成屋	(06)358-8638