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
2020.09

建築橋 季刊

NO.53

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



臺南市大台南不動產開發商業同業公會・臺南市永康區中華路349號16F之2



橋聲

後疫情時代 房市景氣穩定復甦

理事長
詹雅嘵

由於國內疫情控制得宜，加上政府全面啓動振興措施，如推動「振興三倍券」、「安心旅遊」等，使消費人潮明顯回流且股市刷新了30年來新高點，明顯感受到經濟振興成效，同時政府持續加強推動公共建設計畫，以發揮穩定景氣效益，考量當前全球經濟前景仍相當嚴峻，為協助艱困產業度過疫情衝擊，政府也已編具紓困振興特別預算第2次追加預算，持續推動紓困與振興工作，以確保我國經濟情勢穩定。

根據內政部資料統計，今年上半年全台買賣移轉棟數達14萬棟，相較去年同期14.3萬棟減少約2%，上半年全台買買移轉棟數雖較去年同期略減，仍高於2018年同期的13.6萬棟，2017年12.9萬棟及2016年10.8萬棟，顯示今年房市仍有不錯表現，買氣持穩。房產專家認為，在游資充沛、利率探低下，預估下半年買氣依然強勁，尤其台灣疫情控制表現佳及台商陸續回流投資設廠外，當然也會購屋置產，近期多家市調數據也顯現出民眾對不動產市場看好居多，因此推估今年的全國買賣移轉棟數，落在30.5萬棟，說明了房市成交量已經回溫，更展現房地產景氣持續穩定成長中，更增強了業界推案信心。

2020年上半年全國住宅開工量來到了60,487戶，內政部表示創統計以來同期新高，且較去年同期53,229戶增加12%，今年房市雖有新冠肺炎隱憂，惟因國內疫情控制得宜，加上利率低、資金充裕、台商回流，交易量穩定提升，同業一致看好未來房市前景；本會資料統計大台南地區109年度1-7月開工量總共6,937戶(透天3480戶、大樓3457戶)，比去年同期開工量6216戶(透天2843戶、大樓3373戶)增加721戶增加幅度約11.6%，充分反應會員公司對未來房地市場景氣回溫信心十足。

建築業是經濟火車頭，政府為振興經濟，對於房地產景氣回溫及穩定發展也會比較關心，除打房政策減少外，更釋出善意，中央銀行不只全面降息1碼(0.25個百分點)，行政院更要求公股銀行千萬以內房貸再降息1碼，8大官股行庫等於降了2%，房貸利率瞬降至近1%，

青年安心成家貸款更跌破1%，除減少購屋族經濟負擔外，由於房地產保值性夠，增加了自住及投資客的青睞，對於房地產永續發展挹注一股活水。

台南近年的市地重劃區提供不少公共設施，提升生活環境品質，例如安平水景公園、永康市立總圖、大橋特區、南區水交社眷村文化園區、中西區中國城廣場改造，使居住品質大幅度提升；台南不僅是宜居城市且南科的高科技業擴廠帶來龐大就業機會及觀光服務業也亟需要大量員工，台南市長黃偉哲歡迎國內外人士移居台南，台南子弟返鄉工作，為台南的發展帶來源源不絕的動力，使大台南地區成為最有潛力發展城市。

臺南市政稅務局表示，報載臺南市109年第1季住宅價格指數108.95，為六都最高，主要因為比較基期的均價較低，也代表近年臺南推動宜居城市及都市投資建設，進而增加住宅需求，帶動房地產市場活絡，同時臺南市近年來推動市地重劃、區段徵收，透過公共設施的改善，來達到提高土地利用價值，健全都市發展，提升市民生活品質，且公共設施的完善，也有助於吸引大型企業投資，增加就業機會，109年上半年失業率3.8%為六都最低，亦低於同期全國失業率3.9%。

依財政部財政資訊中心統計資料顯示，臺南市近5年首購族增加72,207戶，成長12.1%，為6都最高；臺南市政府地政局指稱2020年上半年台南市房地產市場交易穩定，建物買賣移轉棟數10,504棟，第二季比第一季買賣移轉棟數略增1.5%。新成屋的建物第一次移轉棟數仍以透天居多，第一季移轉1,221戶，第二季移轉1,058戶，大樓建物第一次移轉棟數第二季(550戶)比第一季(427戶)增加28%，顯見台南市的房地產市場較不受疫情影響，仍持續穩定成長中，值得會員先進欣慰。

據崑山科技大學房地產開發與管理系109年第2季調查報告指稱，台南市房地產市場總覽 2020 年第 2 季台南市房地產市場景氣微幅的「價量齊跌」，新屋成交量微幅減少，過半數地區價格微幅下跌，持平的交易量顯示市場景氣微幅修正。整體市場指數受到價格微幅　下修、新屋成交量微幅減少及開工量微幅增加的影響，環比指數較上季上升　6%，定基指數下降　5%，顯示建商推案信心回穩，市場交易的價量關係仍具穩定性。

台灣經濟研究院指出在不動產方面，受惠於遞延性的回流買盤、高資產族資金，加上超低房貸利率、股市財富效果挹注等因素，房價繼續走高。有鑑於超低房貸利率、豐沛資金水位，加上不動產是現階段安全穩健的資產配置選擇，因此未來半年房市有機會出現價升、量增格局。

以上種種跡象顯示，本市房地產業整體投資環境健全，就業機會持續增加中，會員公司信心滿滿一致看好未來房市景氣，在在顯示房地產業春燕已快來臨了，惟因目前新冠肺炎疫情尚未結束且整體經濟景氣仍未全面回升之際，對未來市場供需及產品規畫仍應審慎因應及評估，加強建築物施工品質、結構安全及售後服務，洞察先機掌握趨勢，在逆境中求突破、創新、進步，期使所有會員公司的推案都能銷售長虹、財源廣進。

NO.53
建築橋季刊

目次Contents

2007.09 復刊　2020.09 出刊

－橋聲

02　取之社會用之社會 恪盡企業社會責任／詹雅喨

－專題報導

05　病毒翻轉全新思維 房市股市操作策略／賴憲政

－公部門建築

11　田中央的穗黃翅膀
　　西拉雅國家風景管理處暨官田遊客中心／方憶芝

－方外建築

17　充滿生命力的園區～Paper Dome紙教堂的故事／張捷

21　建築師坂茂小檔案／張捷

－地方建築

24　「一包米的力量」後壁區仕安轉運站
　　周邊環境及排水改善工程／方憶芝

－法律專欄

28　淺談鄰地通行權之性質／洪梅芬

－建築專欄

29　爐碴屋影響房屋居住安全
　　做好嚴格把關與溯源動作／戴雲發

－會務資訊

32　新推個案基本資料總表／編輯室

34　新推個案基本資料表／編輯室

44　大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

48　會員公司申報開工統計表／編輯室

51　會務短波／編輯室

56　會員名錄／編輯室

【封面故事】



南投埔里的紙教堂，是日本建築師坂茂的作品，也是一座象徵愛與互助的建物，乘載著眾人的夢想，展開新的生命。

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

區分 / 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｜詹雅喨
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　曹顧贏
｜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



病毒翻轉全新思維 房市股市操作策略

資料提供■賴憲政

2020年，因Covid-19新冠肺炎疫情出現了種種大改變，可說是翻轉全球，也造就了許多百年難遇的經驗，例如史上首見，石油期價格跌至負值，在經濟開放的現況，各國也出現史無前例的鎖國封城與隔離政策，百業千行的營收歸零，也重創了許多百年老店的倒店潮，人們的生活習慣也從此改變。

壹．因疫情出現百年難遇經驗

• 石油市場現況

疫情重創全球經濟，導致石油需求大減。美國原油價格周一盤中暴跌，到期日最近石油期貨合約價格首當其衝，該期貨價格周一盤中跌至負值，是史上首見，更在盤中崩跌至每桶「負40美元」。紐約西德州原油5月交割期貨周一盤中跌至每桶負40美元，跌幅超過318%；該期貨合約周二到期。

4月21日中國銀行發出通告，由於20日WTI原油5月期貨合約CME收報-37.63美元／桶，歷史上首次收於負值。翌日中銀再次表示，經審慎確認，美國時間4月20日，WTI原油5月期貨合約CME官方結算價-37.63美元/桶為有效價格。22日有民眾收到了中銀的平倉短訊，粗略一算，自己30多萬元人民幣的本金全部蝕光，還倒欠銀行37.2萬元。

紐約輕原油，由年初每桶65美元左右，目前跌到每桶20美元以下，跌幅超過70%　。受到疫情的影響，導致經濟停滯、需求下降的狀態中，產油國還是必須增量，好因應自身國內的花費，所以量不能減，那需求不增，只能繼續降價。







• 企業受到衝擊

新冠肺炎除了對於全球人民健康造成威脅之外，同時對於經濟也造成一波很大的影響。不僅日前重創美股、台股，在台灣許多行業都受到衝擊。日前在網路上，有人整理出一份「2020年消失的企業」，總數竟然多達約168家，許多知名的店家都抵擋不住這波倒閉潮。日本百年老店，它們歷經激烈競爭甚至戰火的洗禮仍舊屹立不倒。然而最近日本帝國數據銀行發佈的數據，2018年日本擁有100年以上歷史的老牌企業倒閉465家，刷新了21世紀以來的最高紀錄，增幅超過東日本大地震第二年的2012年。

• 股票市場現況

不只是股災，基金也有1.24兆規模的災難！疫情重創了台灣人最愛的境外高收益債基金

全球央行近期救市措施

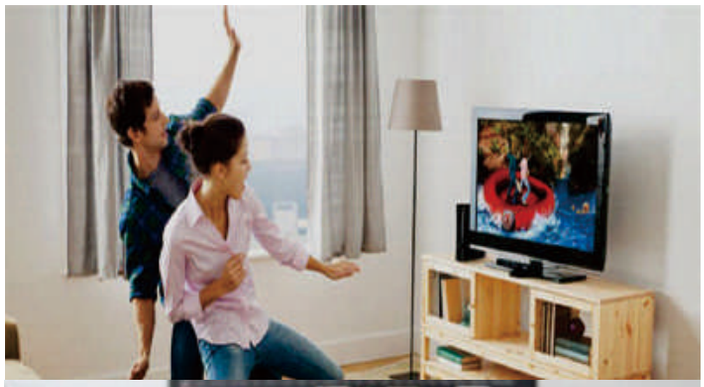
國家	救市措施	目前利率
美國	3/3降息2碼 3/15再降4碼	0～0.25%
加拿大	3/4降息2碼 3/13再降息2碼	0.75%
英國	3/11降息2碼	0.25%
歐元區	3/12擴大量化寬鬆（QE）1200億歐元	
中國大陸	3/16額外定向降準1個百分點	
紐西蘭	3/16降息3碼	0.25%
韓國	3/16降息2碼	0.75%
台灣	3/19降息1碼	1.125%

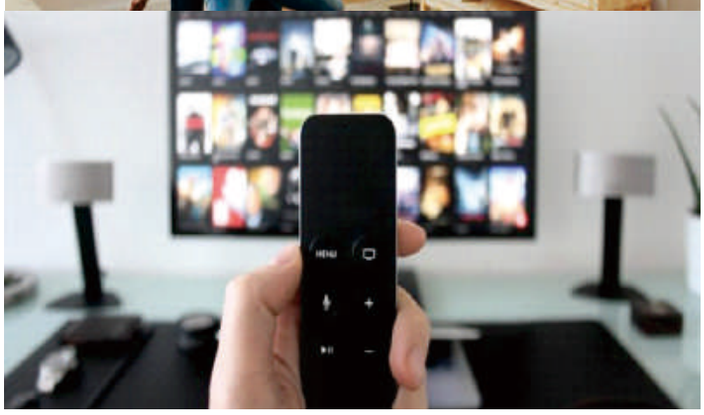
，在這一波全球股災中，高收益債跌得不比股市輕。疫情蔓延導致經濟停滯、衝擊企業營運，將會有不少體質虛弱的企業破產，屆時垃圾債信用違約的危機，將有可能在全球大爆發。不僅是股市，連過去被視為資金避風港的債市同樣是動盪不已，跟美股一樣不斷觸及「熔斷」機制。

• 亂世黃金後市看俏

受疫情影響，讓國際金價今年走高，七月衝破1800美元關卡，專家觀察後市看漲。短期對金價不利，但前景並未改變多少，包括美聯







準會在內的各國央行將繼續放鬆銀根，將使金價進一步走高。

貳.受害與受益產業

這波疫情受害的產業，集中在育樂產業，航空業、旅行業、奢侈品與娛樂賽事都造受波及。隨著總體經濟轉弱，全球航空正面臨重大危機，今年全球已有17家航空業者倒閉，根據以往經驗，航空業大規模破產通常發生在經濟衰退之前或是衰退期間，這意味著2020年全球經濟恐會是災難性的一年。

今年全球航空業掀起破產潮，包含：印度Jet Airways、英國Thomas Cook、巴西Avianca已經陸續申請破產，法國的Aigle Azur、XL Airways，德國的Germania、英國的Flybmi、斯洛文尼亞的Adria等，今年都陸續傳出破產、倒閉等消息。

但人們對需求的渴望不曾消失，只是轉而代替了新的模式，例如無法出門就轉而用網路購物、食物外送等，尤其近年來宅經濟發燒，在家就能取代外出的消費行為，這波疫情也意外造就了網購、外送平台與遊戲產業與重視身體健康的健身器材的發展。

另外股市在防疫概念股上也出現了亮點，而各國也積極研發新冠疫苗，使得製藥、檢測等產業更發揮表現，更不用說相關醫療設施的研發，光是以口罩等醫療設備，相關新聞顯示，恆大股份有限公司公佈相關財務業務重大訊息。自結5月份本期淨利2.22億元，單月EPS2.56元，4月淨利1億4200萬元，每股盈餘1.6元毛利率:56.6%。109年第1季營收4億2800萬元，淨利1億3500萬元，每股盈餘1.45元。

而受到中國大陸疫情延燒，大量台商返鄉回流，根據平面媒體報導，全台工業區土地看漲，最搶手的華亞工業園區漲了2成。五股工

業區土地每坪近百萬元，其他觀音、中壢，宜蘭利澤、台中大里都很搶手。這種房價未漲，工業區土地全面上漲，是近20年來罕見的景象，而台商回流，也順勢帶起了一波房產熱銷，根據電子媒體報導，台商回流加上南科效應，台南鄰近南科區域的豪宅與投資型的收租商品也被看好。

參.意外受益產業

除了市場百年難遇的經驗，以及可預測的受害與收益產業，疫情也帶起了部分意外受益的產業，如今年許多國家的封城禁足措施，以及大型企業為了避免群聚感染，讓許多產業在家工作與遠端會議的情況一夕增加，此時的網際網路就成了更重要的投資，尤其今年5G網絡的啓用，讓許多設備廠更專心追求穩定的5G設備。像是中華電信攜手電信設備廠諾基亞(Nokia)　在新竹南寮漁港，建置國內首座戶外型 5G small cell 智慧路燈，智慧路燈將具備節能燈控、人流與車流監控、氣象感測及物聯網等功能。

近幾年台灣也投資相當大的自動駕駛設備，能運用在自家房車與大眾交通工具，無人公車、軌道的智慧駕駛，也都進入了實際測試與上路階段。想必未來的工廠也會積極研發機器人手臂結合Ai科技，避免再遇上人力無法運作的時候，將來無人工廠的比例也會有規模地上升。



13檔防疫概念股4/27表現

代號	公司	收盤	漲幅	法人買超
6589	台康生技	46.20	10.00	784
9919	康那香	23.10	10.00	-1,175
4429	聚紡	33.55	10.00	0
6547	高端疫苗	54.60	9.97	58
8403	盛弘	41.35	9.97	-1,117
6492	生華科	75.20	9.94	-165
1307	三芳	21.05	9.92	-5
1760	寶齡富錦	127.50	9.91	6
1325	恒大	76.70	9.89	-79
1752	南光	45.70	6.78	80
1762	中化生	44.40	5.71	731
2049	上銀	251.50	5.67	1,220
1402	遠東新	24.750	4.21	5,795

肆.病毒造成的大改變

一.金融面

1:無限印鈔票

2:長期低利率

二.產業面

1:世界分工～區域分工

三.政策面

1:扶植自主工業～防疫.國防.民生

四.公司面

1:現金為王

2:財務工程

3:網路安全

五.家庭面

1:節儉儲蓄

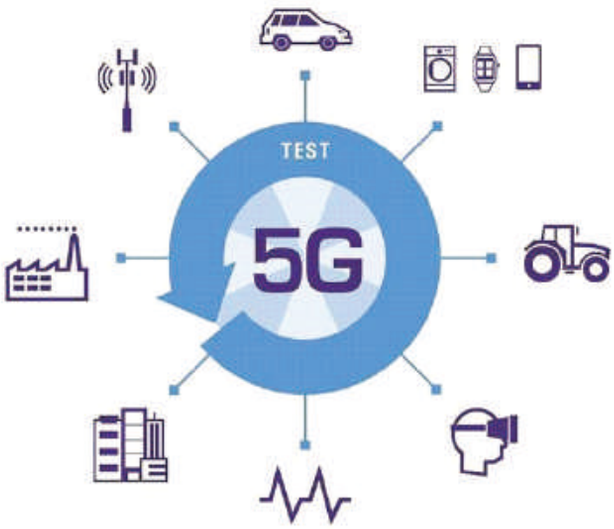
2:投資理財

3:防疫.防毒.防震住宅

伍.房市操作策略

正當全球逐步解封，不少國家準備迎接正常生活時，又開始出現大量的確診案例，專家





分析：即使第二波疫情爆發，各國也不太可能實施全面封鎖。只是這樣疫情又升溫恐怕各國很難會再度進行封城或鎖國。世界衛生組織更是發表「病毒難以完全根除」的說法，為了這波看不見的戰爭，經過第一波疫情，我們學到了如何加強免疫力的重要，這份免疫力不只是自己的身體，也包含公司、家庭等等。首先必須讓自己處於彈性，並調整資產配置，現金／約當現金、軟資產／硬資產、產能／效能、規模／毛利率。

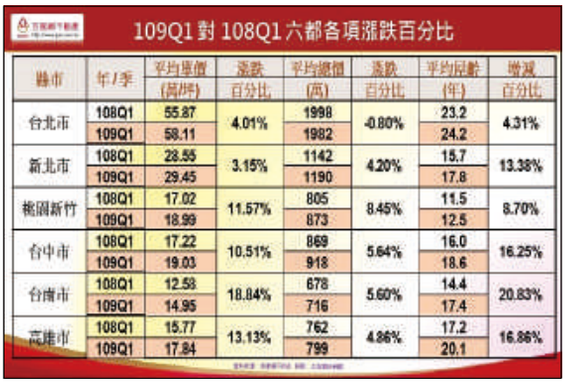
至於房地產未來的推估，今年價穩量增；到了明年價增量也增，必須創造產品的價值性，並注入嶄新的元素，才有可能在未來站穩腳步。而台南房是就必須談到南科話題，近年台積電大廠投入了新廠開發，將再帶來更多就業機會與更多人。營建署發布108年度Q2住宅價格指數及房價負擔能力，南市房價所得比7.12、貸款負擔率29.18%為6都最低，也低於全國平均房價所得比8.79、貸款負擔率36.06%，顯示南市的房價負擔能力為可合理負擔，為6都中最宜居、幸福的城市。

當市場飽和時，就要選擇殺出紅海開創新市場，過去房地產一直是抗通膨的一項選擇，在亂世下也勢必會有一波買房效應，開創嶄新元素也別忘了結合未來趨勢，例如智慧型建築、綠建築等等，而投資房地產也總有面臨這樣的問題：「買房還是租屋？」、「買房會變房奴？」「租屋是在幫房東繳房貸？」…等等考量。其實房產是可以保值、可抗通膨，其實問題就是比較支出，哪個划算就選它，寄住房貸支出不超過薪水的三分之一，無論是買屋或是租屋，都是必有其優缺點，重要的是依自己的能力去做評估。

需要留意的是，受疫情影響，讓國際金價今年走高，4月底衝破1700美元關卡，專家觀察後市看漲。雖然5月初金價回落至1700美元下方，短期對金價不利，但前景並未改變


六都 季均價歷史高點對照108Q4 價差漲跌幅

各市	均價歷史高點(年季)	108Q4均價	漲跌幅
台南市	13.50 (104Q2)	14.56	7.85%
高雄市	16.20 (104Q3)	17.29	6.73%
台中市	17.76 (103Q3)	18.64	4.95%
桃竹縣市	18.20 (104Q3)	18.41	1.15%
新北市	32.61 (103Q2)	29.80	-8.62%
台北市	65.70 (103Q2)	58.33	-11.22%


109Q1 對 108Q1 六都各項漲跌百分比

縣市	年/季	平均單價(萬/坪)	漲跌百分比	平均總價(萬)	漲跌百分比	平均屋齡(年)	增減百分比
台北市	108Q1	55.87	4.01%	1998	-0.80%	23.2	4.31%
	109Q1	58.11		1982		24.2	
新北市	108Q1	28.55	3.15%	1142	4.20%	15.7	13.38%
	109Q1	29.45		1190		17.8	
桃園新竹	108Q1	17.02	11.57%	805	8.45%	11.5	8.70%
	109Q1	18.99		873		12.5	
台中市	108Q1	17.22	10.51%	869	5.64%	16.0	16.25%
	109Q1	19.03		918		18.6	
台南市	108Q1	12.53	18.84%	678	5.60%	14.4	20.83%
	109Q1	14.95		716		17.4	
高雄市	108Q1	15.77	13.13%	762	4.86%	17.2	16.86%
	109Q1	17.84		799		20.1	


109Q1 對 108Q4 六都各行政區漲幅排行前十名

行政區	年/季	單價(萬/坪)	漲跌幅百分比	漲跌排行
高雄市左營區	108Q4	18.91	10.05%	1
	109Q1	20.81		
台南市安平區	108Q3	15.32	8.80%	2
	108Q4	16.56		
高雄市苓雅區	108Q4	17.13	7.76%	3
	109Q1	18.46		
台南市北區	108Q4	14.14	7.36%	4
	109Q1	15.18		
高雄市岡山區	108Q4	14.56	7.07%	5
	109Q1	15.59		
新竹市	108Q4	19.45	7.04%	6
	109Q1	20.82		
台中市沙鹿區	108Q4	16.59	6.75%	7
	109Q1	17.71		
台南市安南區	108Q3	16.36	6.60%	8
	108Q4	17.44		
台南市南區	108Q3	13.08	6.57%	9
	108Q4	13.94		
高雄市鳳山區	108Q4	15.21	6.51%	10
	109Q1	16.20		


202005--六都建物買賣移轉棟數統計比較

各年月/各市	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	六都合計
202005移轉量	2,118	4,179	3,183	3,021	1,676	3,033	17,210
202004移轉量	2,311	4,591	3,314	3,006	1,697	2,684	17,603
202005/202004月增減率	-8.35%	-8.97%	-3.95%	0.50%	-1.24%	13.00%	-2.23%
201905移轉量	2,743	5,598	3,667	4,141	2,216	3,626	21,991
202005/201905年增減率	-22.79%	-25.35%	-13.20%	-27.05%	-24.37%	-16.35%	-21.74%
2020(1~5)移轉量	11,170	22,631	16,189	16,471	8,585	13,731	88,177
2019(1~5)移轉量	10,755	23,074	14,251	16,722	9,631	16,637	91,070
2020(1~5)/2019(1~5)年增量增減率	3.86%	-4.52%	13.60%	-1.50%	-10.86%	-17.47%	-3.18%

多少，包括美聯準會在內的各國央行將繼續放鬆銀根，將使金價進一步走高。根據電子媒體報導，各國挹注數兆美元挽救經濟，令全球債務飆升，黃金成了「低風險庇護所」。美元走疲也推動了以美元計價的黃金漲勢。美國利率貼近0，不孳息的黃金比債券更具吸引力。因黃金可用來作為抗通膨工具。

結語－放眼四周

既然黃金都成了單行道，那麼房地產走勢也勢必上揚。近觀鄰近的香港，房價與房租狂飆了16年，買不起房也排不到公屋的香港民眾，只得到外頭租屋，也導致香港房型千奇百怪，從籠屋、劏房、天台屋到太空艙位都有。各種研究報導指出香港人成為連續十年全球購屋負擔最沉重的城市，只能說香港買房比登天還難。世界局勢和這波疫情也造就了日本、英國等國家，向香港人伸出援手，除了居留權延長，也想方設法吸引金融人才，而研究顯示，香港人最愛移民的國家除了加拿大與澳洲外，台灣更是亞洲首選。

2019年港人因工作或入學等因素，取得在台居留資格人數為5,858人，較2018年4,148人成長41.2%；而定居人數為1,474人，也比前一年的1,090人成長35.2%，港人來台居留及定居人數為2016年來最多。

從鄰近看台灣房地產，需求量在這波疫情與國際氛圍變動下只會更增加，從營建署發布108年度Q2住宅價格指數及房價負擔能力，南市房價所得比7.12、貸款負擔率29.18%為六都中最低，也低於全國平均房價所得比8.79、貸款負擔率36.06%，顯示台南市的房價負擔能力為可合理負擔，為六都中最宜居、幸福的城市，面對瞬息萬變的局勢，依然要謹記如何創造產品價值與顧及品質信用，畢竟銷售永遠只賣兩件事：問題的解決和愉快的感覺。



田中央的穗黃翅膀

西拉雅國家風景管理處暨官田遊客中心

撰文．攝影■方憶芝





■西拉雅國家風景管理處暨官田遊客中心，以黃、白、紅等活潑色彩，矗立在官田的田野中。

話說西拉雅

十七世紀福爾摩沙的嘉南平原，遼闊的草原上有成千上萬的鹿群，還有在此生活的原住民；西拉雅（Siraya）族獵人攜著弓箭，經過嚴格的狩獵養成，遵守不在繁殖期間狩獵的原則，同時承擔著族群的生計，帶著崇敬自然的心與土地共存。這樣的風景在清朝《番社采風圖》與德國人司馬爾卡頓（Caspar Schmalkalden）的《東西印度驚奇旅行記》中，都能看見這樣的福爾摩沙印象。



■《番社采風圖》翻攝自中研院網站

幾百年過去，平埔族群與渡海來台的漢人，生活區域重疊，彼此的生活模式越趨相近，尤其過去分布最廣、人口最多的西拉雅族，許多學者的研究中都表示，這支勢力強大的平埔族群，分佈的區域痕跡從嘉



■西拉雅族群統服飾。(萬俊明提供)



■曾經五庫國家風景區被重新定名為西拉雅國家風景區。



■官田遊客中心是西拉雅風景區中最大的遊客服務站。(台南市政府提供)

南平原延伸至恆春半島，但隨著與漢人爭地的壓力，許多族人進而移往台東與花蓮一帶，而另一部分留在原地生活的西拉雅族，卻因為與漢人密切的相處，逐漸失去了傳統風俗與語言。

喜迎新生－官田遊客中心

如果說台灣的歷史從台南開始，那麼當時生活在此區的西拉雅族，更是歷史上的重要訊息，西拉雅族也在此留下豐富文史。近幾年，台南在地的西拉雅族群，為了不讓傳統文化繼續受到漠視，進而發起了正名運動，要求官方承認他們的原住民身分。就在2005年，當時的台南縣政府率先認定了西拉雅族為「縣定原住民族」，也在那一年將原名「五庫國家風景區」（曾文水庫、烏山頭水庫、白河水庫、尖山埤水庫和虎頭埤水庫），正是重新定名為「西拉雅國家風景區」，此為觀光局第13個國家風景區。

西拉雅國家風景區面積遼闊，遊客服務中心有位在嘉義中埔鄉的中埔遊客中心、台南南化區的南化遊客中心，以及2020年盛大開幕的西拉雅國家風景區管理處暨官田遊客中心，也是西拉雅風景區中最大的遊客服務站。





■官田遊客中心坐落在田中央，建築師以「聚落」意象設計，並界原有地貌打造了覆土式建築。

事實上，2005年11月西拉雅國家風景區管理處就已成立，一開始的辦公室借用了烏山頭水庫辦公廳舍，接著於2009年遷入白河區臨時辦公室辦公，後來因廳舍不足等問題，決定遷建到官田這處11.2公頃的國軍野戰訓練場。2017工程開工動土，總樓地板面積約11128平方公尺，地上3層建築一樓行政辦公室、會議室等，二樓遊客中心、販賣部及可容納150人簡報室，三樓瞭望台等。為了這項工程，台南市政府工務局還受託開闢了兩條聯外道路，並在2020年正式對外開放。

田中央的新衣裳

官田遊客中心建築師李浚熒曾這樣說：「台南官田遊客中心將以『聚落』意象設計，並導入綠建築概念，引進嘉南平原南風與太陽光影，運用原有的地貌打造渠溝水圳，盼能重現西拉雅聚落的印象。」在建築師李







■遊客中心有著白色的建築主體，加上點綴了紅、黃、藍、紫等色彩，以及西拉雅傳統圖騰八瓣花讓空間的意象活潑也呼應主題。

浚熒的設計下，遊客中心的建築融入山坡地景，並打造戶外的自行車道結合景觀步道，不但發揮了覆土式建築冬暖夏涼的優點，也融入了嘉南平原高低差的地貌。

鄰近台一線與165市道，台南官田遊客中心這座地上兩層樓的鋼筋混凝土建物，豎立在四周遼闊的稻作與菱角田景色中。建築師李浚熒的建築經常使用活潑的跳色設計，而這樣的建築色彩也呼應了西拉雅族的傳統服飾，據研究平埔族群服飾顏色以白、黑色為主，繡織的花紋則以紅色最常見，其他依次為藏青、綠色、紫色與黃色。

官田遊客中心的建築主體，西拉雅族傳統服飾中最常使用、也是最受歡迎的白色為主，而窗框與柱體結構也妝點了藏青、紅色、黃色等色彩，另外繪製於建築牆面上的圖騰，則是西拉雅傳統十字繡圖騰－八瓣花，與周邊自然的綠色景觀與入口處配置的紫色花朵相互搭配，整個園區彷彿就是一件立體的西拉雅傳統衣裳，被輕輕披覆在田中央。





■藍天白雲、大草原與水景，在此處重新演繹，SIRAYA的意思是「人」，此處的人與環境共榮，並展現了遼闊的視野。







■如詩如畫的大草原景致。

許願－重現大草原

與許多族群相同，西拉雅族也相當重視傳統祭典與信仰，族群的祖靈信仰－阿立祖，更是其中的代表，阿立祖的信仰不立塑像與神位，主要以祭祀壺甕等物，更讓西拉雅族有「拜壺民族」的稱呼，但其實西拉雅族所崇拜的並不是壺甕等容器本身，而是壺中代表祖靈的水，也稱之為「向水」。

官田遊客中心的地景也特別將「水」的元素運用，不但在園區中開闢了河流意象的溝渠，建築物也打造了流動的水元素，步入中庭時，前方的水池不但能映照藍天草原的意象，更是一處流動的微型瀑布，成為能調節園區的微氣候水景。



■設計師蕭青陽在遊客中心內的展覽。(台南市政府提供)



■遊客服務中心內有著120度環形劇場體驗區。

順著水池左側，前往一處大型階梯，階梯向下連接著寬闊的大草原。針對西拉雅族祈願於自然的傳統價值，西拉雅國家風景管理處特別邀請了設計師蕭青陽操刀，不但為官田遊客中心的開幕策展了「辦桌開幕秀–百年卡打車收藏」，還籌組了地景藝術製作團隊，為官田遊客中心打造了與地景結合的「許願鶴．幸福翔起」裝置藝術，點綴在草原山坡的稜線上，以白色線條勾勒的紙鶴創作，不僅供遊客觀賞，同時也喚起兒時歡樂的童年記憶，那一份貼近自然的單純心情，與西拉雅族親近自然的價值，都能乘著微風帶著幸福翱翔。

而地景藝術團隊所打造的SIRAYA純白字樣，與散布在草原上的棕色小鹿極簡裝置，同樣都成為官田遊客中心的童趣亮點，不但讓人們能親近這片土地，也能記得西拉雅族曾經在這裡的歷史。

官田遊客中心，以嶄新的姿態重獲新生，不但以環境呼應了西拉雅草原民族的特性，打造了適合所有人的綠地草坡和流水，也不忘結合台南在地特色，在遊客中心的館內以沉浸式旅遊體驗推出VR體驗區、120度環形劇場、360度立體影片等設施，用科技結合歷史與遊憩資訊，也以建築和地景回應了土地，期盼這處建築能成為踏訪的目的，也能兼顧對台南與西拉雅族文化守護的初衷。



■由蕭青陽設計，停在草坡稜線上的紙鶴裝置。







日本建築師-坂茂（照片來源:準建築人手札網站）

充滿生命力的園區～ Paper Dome 紙教堂的故事

撰文／攝影■張捷

一座象徵愛與互助的建物，承載新的夢想，展開新的生命，持續肩負社區重建、社區營造和生態城鎮的推動與交流，並透過社會企業的運轉，結合地場產業，帶動區域的活化，讓社區的良性改變被看見。紙教堂Paper Dome成爲台灣跟神户連結的重要象徵。

1999年驚天動地的921大地震，半夜中將台灣折騰得翻天覆地，摧毀了無數人安居樂業的家園，受災最甚的莫過於是震央的南投，家毀人亡；多年後，災民們擦乾眼淚，從殘破的餘骸中重新站起來，活出了自己精彩的樣子。埔里桃米社區的浴火重生，將紙教堂成功塑造出人間淨土的樣貌，則是一個精彩的勵志故事。

位於南投埔里的紙教堂，源自於日本神戶。1995年，日本發生芮氏規模7.2的「阪神大地震」，造成神戶地區六萬多棟房屋全毀、四千餘人罹難，伴隨而來的大火更讓當地的教會被燒毀的僅剩一尊耶穌像。看到滿





目瘡痍的神戶地區，日本建築師　茂發揮人道關懷的精神，起了協助重建的想法。他運用紙材輕巧、組裝迅速的特性來發想，快速地為倒塌的鷹取教會建造了一座紙管教堂做為暫時禮拜的聚會所，提供災民一處祈求心靈平靜的處所。

1999年的921大地震重創了台灣中部，短短的震盪卻帶來難以估算的傷害。當時日本「神戶元氣村」的義工們在災害發生後即趕至埔里，與台灣志工一同搶救災區，後續也有許多NGO團體、日本學者來台，分享他們的重建歷程及社區經營的經驗，台日相互打氣交流。

這間象徵著地震重建意義的紙教堂，在2005年的阪神地震10週年紀念活動後，經過兩年多的籌備與計畫，紙教堂移築台灣的想法被實現了——拆解過程迅速而簡單，五個工作天後就將所有物件打包完畢，遠渡重洋到了台灣埔里的桃米社區，沿續它震災後撫慰人心的使命。







坂茂設計的這座象徵著地震重建意義的紙教堂，經過兩年多的籌備，從日本遠渡重洋來到了台灣埔里的桃米社區。

2008年，台灣為了迎接這個不凡的延續，特別為此盛大舉辦「千人立柱」活動，邀請來自全台各地的民眾齊心合力立下紙柱，讓紙教堂再現台灣，同時也象徵著災後重建的希望與再生。

埔里桃米的紙教堂外牆是採用玻璃纖維浪板構築而成的長方形，充滿幾何造型的現代感；內部是由日本神戶空運而來的長5公尺、直徑33公分、厚度15公釐的58根紙管搭造而成；裡面由幾排紙材做成的圓滾長椅，可容納80個座位，和諧的搭配著小巧的空間，沉澱著一股雅致的氛圍。

原本柔軟的紙，化為堅韌材質撐起整座教堂，寧靜而溫暖，更能夠感受人們在災難之後所展現的堅韌生命力。其通透設計的建築之美，微微透光的天幕營造柔和又神聖的氛圍，與戶外連結成寬闊的視野，展現出了人間淨土的特有靈氣，是那樣的與眾不同，令人驚嘆；並被命名為「Paper Dome」。

紙教堂園區不大，除了吸引人的本體建築之外，在教堂一旁的「見學中心」以鋼為素材，將鋼彎曲成各種形狀，扭轉堅硬冰冷的鋼材特性，呼應著原為柔軟脆弱的紙素材所建造的堅強建築「紙教堂」，形成有趣的對比。


1.


2.


3.

1.埔里桃米的紙教堂外牆是採用玻璃纖維浪板構築而成的長方形
2.微微透光的天幕營造柔和又神聖的氛圍
3.紙教堂的園區不大，但整體形塑了寬廣親人的環境



夏季到訪一大片粉色荷花隨風搖曳



「愛與互助燈」裝置藝術

除了欣賞紙教堂、見學中心這兩棟風格迥異的建築之外，園區內種植各種誘蝶植物，各個角落可見蝶舞翩翩；兩旁的生態池，有著豐富的水生植物，聽說夜間還能聽見此起彼落的蛙鳴。

此次造訪，時值酷熱的夏季，一大片粉色的荷花隨風搖曳，十分宜人。聽說，4-9月很適合夜間賞蛙的生態之旅，不過，我們沒在此過夜，所以沒有親身體驗。目前新冠疫情又蠢蠢欲動之際，不宜遠遊，那麼就試試國內自駕來桃米走走逛逛，也是不錯的選擇！

【後記】

多年前來紙教堂，停車往右走幾步之遙，即可達大門口；未料，多年後的2020年再訪，不知因何緣故，大門出入改向另一方向的小巷。想來，世事是多變的啊！

這座像巨型戒指般的裝置，叫做「愛與互助燈」，仔細看其實是兩個人手拉著手，象徵著友愛互助。

地址：南投縣埔里鎮桃米里桃米巷52號之12





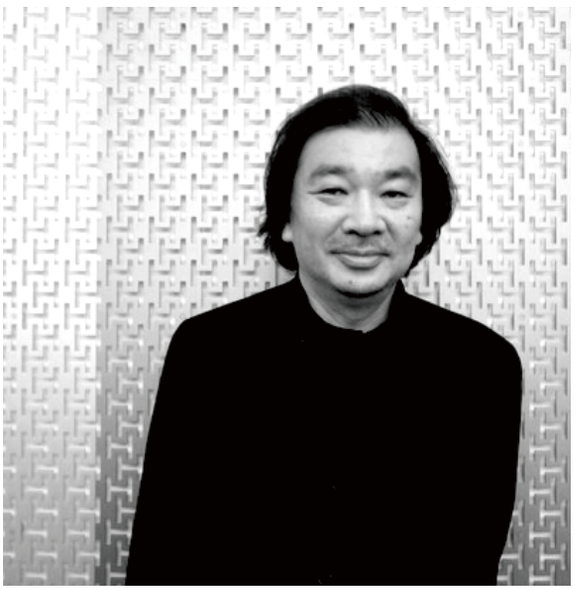
1995年．紙木屋．日本



2013年．紐西蘭地震之後重建的紙管教堂Christchurch



2018年．由布市旅客服務中心．日本



【坂茂小檔案】

SHIGERU BAN ARCHITECTS

撰文■張捷　圖■坂茂建築設計網站

坂茂，1957年出生於日本東京，11歲開始立志成為建築師，曾在美國接受建築訓練，目前在東京、巴黎和紐約都擁有工作室。坂茂熱心於將建築技術運用於人道主義事業，獲得日本建築學會獎作品賞、吉岡獎、JIA新人獎，並於2014年獲得有建築界之奧斯卡獎之稱的普利茲克建築獎，被譽為「建築界的奇才」；現為京都造形藝術大學教授。

坂茂的設計充滿人道關懷，多年來他奔波世界各地的災害現場，以創造性的設計，打造出成本低廉、構建簡單且可循環利用的災害避難場所。南投埔里「紙教堂」，就是他為1995年日本神戶大地震災民所設計的；台南美術館二館也是他的作品。

坂茂是第7位獲得普立茲克獎的日本建築師，去年該獎頒發給伊東豐雄。得知獲獎，人在巴黎工作室的坂茂表示，獲獎後必須保持謹慎，「繼續聆聽我的服務對象，無論他們是私人住宅客戶還是救災工作中的人們」，「我把這個獎項看成是對自己的鼓勵，我對自己堅持的事業—不是改弦更張，而是繼續成長。」

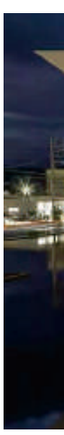
坂茂最為建築界稱道的，是以日常生活可得的材料當建材，如紙筒、包裝材料、竹子、織物、紙板，還有再生紙纖維和塑料等複合材料，參與救援工作，如常用的硬紙管，一來取材容易、價格低廉、便於運輸、安裝和拆卸，且可防水、防火和循環利用，這樣的構想來自在日本成長經歷養成不浪費材料的信念。



2005年-至今．紙教堂．南投埔里





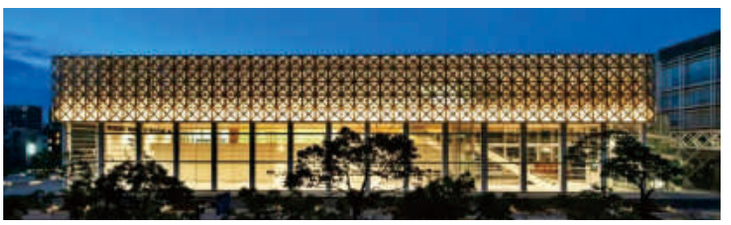


2019年．臺南市美術館2館．臺南





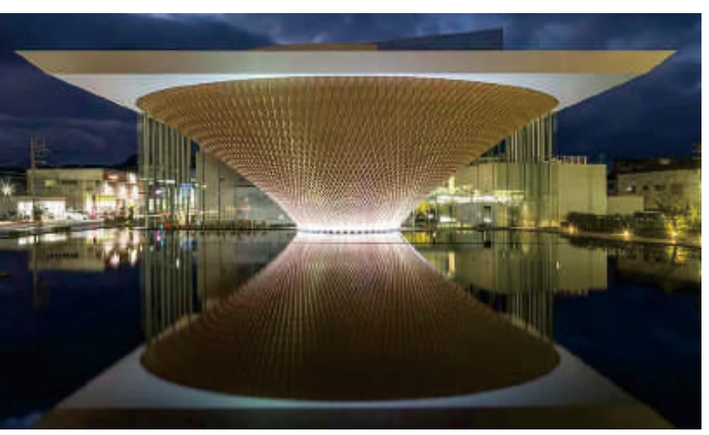
1995-2005年．紙教堂．日本



2015年．日本大分縣立美術館．日本



2000年．漢諾威國際博覽會日本館．德國



2017年．富士山世界遺產中心．日本

1985年坂茂成立第一個工作室，代表作有瑞士傳媒公司Tamedia總部大樓，主體結構以木材打造，木樑之間相互扣鎖，沒有金屬接頭；法國龐畢度梅斯中心靈感來自中式編織帽，以具通風效果的木條格子為屋頂。

坂茂的人道主義工作始於1994年盧安達大屠殺後，數百萬人流離失所。1995年神戶大地震，坂茂開發出「紙木宅」，2005年拆卸後捐贈給台灣，2008年在埔里桃米社區重建。

2014年，坂茂榮獲普立茲克建築獎，而他並不因為獲獎而改變他的行時作風。20多來，長期參與人道工作遍及歐亞非等地，其建築表現崇向親近自然；而他與其他知名建築師一樣，亦同時能將專長發揮至家具設計，也是令人驚豔。

「一包米的力量」後壁區仕安轉運站周邊環境及排水改善工程

撰文■方憶芝　攝影■方憶芝、仕安社區合作社





■仕安社區改善的步道工程

在廣闊的田野中，登上亮麗橘色、綠色與黃色的貨櫃屋，一邊是排水工程的水景，另一旁是綠油油的稻田。這裡是台南市後壁區的仕安社區，是個居民人口僅有六百多人的純樸農村，但卻創造了許多亮眼的成績，不但在2013年匯聚社區眾人之力，成立了台南第一個從社區發展協會籌組而來的合作社。也在2019年，獲得了2019年建築園冶獎臺南市公共建築景觀類的肯定，一起來看小農村的非凡力量。

矮小的平房包圍在舊時的鐵道裡，鐵花窗與簡易的月台將過去的時光鎖在這一刻，鐵道蜿蜒匯集在後壁農村的仕安里，有著僅存的一處五分車信號管制所，日前也因為電視劇「俗女養成記」的取景而成為一處熱門的景點。





「仕安轉運站周邊環境與排水改善工程」在2019年得到了建築園冶獎公共建築景觀的肯定，加上日前有著「俗女養成記」電視劇的加持，就算在地屬偏遠的地點，靜謐的週間也仍有專程到訪的遊客，周邊的稻田在稻米盛產的時節，也會創造特別的稻田地景，登上繽紛的貨櫃屋瞭望四周寬闊的田園景色，能遠眺遠處高速公路的車輛與飛奔的高鐵，但科技和建設彷彿像水一樣通過了仕安里的樸質。

仕安社區合作社，透過青年返鄉「合作共老」的模式，產出無毒農法栽種的「仕安米」，讓沒落農村成功再生。社區每年農作收成的盈餘，更是回饋到社區，用來解決當地醫療資源貧乏、老人及兒少照顧問題。而社區仰賴的農作必須依靠穩定的水與灌溉



■仕安社區的吉祥物公仔



■周邊環境工程與五分車信號所相串聯







渠，但由於過去社區內農地經過重劃，每塊土地極為方正整齊，灌溉渠道以棋盤式分布，惟產業道兩旁排水溝，部分未作U型溝，導至產業道兩側路面，車輛往來輾壓易崩滑，造成排水不易且路面亦逐漸狹窄，致使往來車輛交會無法相閃而過，給里民帶來極大困擾。

行政院農委會水土保持局台南分局與仕安社區合作社共同發起，開始了稻田周邊的鋪面改善與步道工程，不但與周邊的五分車風景一同進行環境美化改造，也裝設了貨櫃屋裝置與涵管故事館等設施，社區同時在偶像劇「俗女養成記」中亮相，吸引了許多人前來一睹劇中風采。

整體工程的設計主籌分為道路改善與空間活化，保留了人車分道及鋪面設計的特色，也將社區轉運站進行修復創新設計，像是架起亮眼的貨櫃屋以及水土保持工程。同時也進行了周邊景觀的串聯，尤其串聯起五分車與信號所等地景的重塑，周邊空間的營造設計，也將原先無人想踏入的豬圈與畸零空間做成了沙坑遊戲區與故事館設施等。

對於人車分道與聯絡道的改善工程也在這次的範圍中，人車分道將既有圳路提岸雜亂且缺乏安全措施進行改善，以混凝土懸臂版及鍍鋅欄杆設計讓人車分流安全通行。而聯絡道分層夯實路基至 95% 並鋪設熔接鋼絲網之混凝土面層並加設塊狀護欄及擋土護坡保護安全。

仕安社區合作社，以軟性而感性的人文面，拉近了社區居民的緊密和力量，創造了如嘉南平原上的一處烏托邦，讓長者安居、青年返鄉也讓孩子能與土地共同成長。而如今藉著這樣的硬體工程，讓發展更加穩定與安全。。









案　　址／臺南市後壁區長短樹里
範　　圍／鋪面改善、棧道、步道工程、環境綠美化、仕安社區吉祥物、貨櫃屋裝置藝術、涵管故事館
起造單位／行政院農業委員會水土保持局臺南分局
維護單位／臺南市仕安社區合作社
規劃設計／立成工程顧問有限公司
施工單位／友宏營造股份有限公司
工程造價／二期合計 672 萬元
基地面積／7518 ㎡　景觀面積／4896 ㎡
停車數／35 輛小型車、5 輛大型車
執行期程／2017 年 07 月至 2017 年 12 月

■資料提供：2019建築園冶獎





淺談鄰地通行權之性質

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

購買土地之時，難免會遇上無法直接面臨道路，而必須藉由通行他人之土地始得以連接道路之狀況，按民法第787條第1項及第2項之規定：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。」、「前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。」是若土地為袋地，依法自得以對鄰地損害最少之處所及方法，通行鄰地與道路連接。

然實務上，土地應通行何鄰地、以何種路線與道路連接，則往往難免與鄰地之所有權人有所爭議。尤其是土地若曾經過多次分割、讓與，則依法應通行何鄰地、鄰地通行權是否因所有權讓與而消滅常成為兩造爭執之焦點。臺灣高等法院臺南分院108年度上易字第257號案件中，系爭土地先因分割而致使無法通行至道路，依民法第789條第1項規定，應僅得通行他分割人之所有地。其後，因系爭土地之所有權人購買鄰地而得以通行自己所有之土地與道路連接。詎所有權人過世後，系爭土地因繼承而分割、所有權更易，受讓系爭土地所有權者主張繼續通行原所有權人購置之土地連接道路，而取得該土地者則主張系爭土地係因分割而形成袋地，自應通行他分割人之所有地。

案經臺灣高等法院臺南分院審理後認：「惟如土地嗣後與公路已有適宜之聯絡，而能為通常之使用者，周圍地所有人自無須繼續容忍其通行，土地所有人不得再主張通行周圍地。此外，鄰地通行權係為土地利用之社會經濟目的，所賦予土地所有人之法律上當然負擔，原具有準物權之請求權性質，不因嗣後之土地輾轉讓與，而得使原有通行權消滅。」換言之，系爭土地自原所有權人購得之鄰地而得以通行至道路後，即不得再主張通行他分割人之所有地，而該鄰地雖經所有權讓與，致使兩筆土地所有權人已不相同，然因鄰地通行權具準物權之請求權性質，故受讓系爭土地所有權者依法仍得請求通行該鄰地至道路，不因該鄰地之所有權輾轉讓與，而使原有之鄰地通行權消滅。

爐碴屋影響房屋居住安全 做好嚴格把關與溯源動作



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 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

近幾年來由於泡泡屋新聞層出不窮，逐漸讓「爐碴」問題一一浮出檯面，包含台北松菸文創大樓、板橋浮洲合宜住宅等公共建築，都曾出現「爐碴屋」狀況；民眾購買預售屋交屋後，也常事後發現混凝土表面出現類似「青春痘」的狀況，嚴重時更危及房屋結構安全、影響居住安全品質。然而，買房子是人生一大事，千辛萬苦終於購買屬於自己的房子，如遇到房屋出現問題，消費者事先可從那些地方觀察？事後該如何因應改善呢？

一般常見的房屋問題，除了海砂屋與輻射屋之外，就屬「爐碴屋」最受民眾關注，這類爐碴屋的問題，可能三個月、半年就發作一次，造成民眾非常大的困擾，但究竟什麼是爐碴屋？爐碴又會對建築安全造成什麼影響呢？所謂「爐碴」是指電弧爐煉鋼廠燃燒廢鐵、廢鋼等金屬留下的殘留物，肉眼看起來與砂石相似。爐碴又可分成「煉鋼爐碴」和「煉鐵爐碴」，若是「煉鐵」的爐碴、爐石跟飛灰，只要經過適當處理，加入混凝土後，能有加強建築物的效果，但是在使用前仍必須符合「無毒害」、「品質符合使用要求」、「完成安定化控制膨脹處理」以及取得「使用者認同」等四大前提；而「煉鋼」的爐碴品質就比較不穩定，其具有大量的游離氧化鈣，若是摻入混凝土裡當作是砂石原料，蓋出來的房子就是俗稱的「爐碴屋」，遇到水氣之後會膨脹造成混凝土表面出現類似「長痘痘」的現象。

早期針對煉鋼過程產生的大量廢棄爐碴，都是採取掩埋的方式處理，不過隨著技術的演進，經安定化處理後的爐碴，也



▌爐碴裡面的成分具有大量的游離氧化鈣，一但接觸到水氣，體積就會膨脹，出現混凝土表面類似「長痘痘」的現象。

可開始應用於如水泥、道路、混凝土、農業等工程材料，唯從煉鋼廠出廠後的流向管制、檢驗標準，需經過第三方公正單位把關，訂定完善的爐碴再利用機制，避免爐碴屋風暴再次席捲而來。

而所謂「爐碴屋」，是指煉鋼爐碴摻入混凝土裡當作是砂石原料而蓋出來的房子，但是由於爐碴的質地堅硬、顏色呈黑褐色、外型大小又像是一顆顆石塊，因此有砂石業者誤用把爐碴拿來當作一般砂石使用，滲入建築用的混凝土裡，不知情的建商就會蓋出令人擔憂的爐碴屋。爐碴屋和一般砂石蓋出來的房屋相比較，爐碴裡面的成分具有大量的游離氧化鈣，遇水之後易有膨脹的特性，使得建築物的混凝土表面出現類似長痘痘的難看外觀，也令人憂心後續建築物的耐震性能及使用年限。若誤用在結構體的粉刷層時，就如同青春痘一般，使的建築物外牆剝落，但不致命；若是摻入混凝土結構體中的砂時就像氣喘，一旦接觸

爐碴小知識：

煉鐵（OK）：鐵礦原料在高爐裡煉鐵的過程中所產生的副產物爐碴，經水淬急冷處理的水淬高爐石，研磨成爐石粉是可以被當作膠結材加入混凝土裡，對於混凝土的晚期強度和耐久性都有正面幫助。台灣每年大量用於各式建設，已有豐富的經驗並獲得世界認可。

煉鋼（NG）：廢鋼廢鐵當原料經過電弧爐所產生的副產物-電弧爐碴(氧化碴，還原碴)，未經安定化過程而被誤用在混凝土裡當細砂，將來即可能在建築物表面產生青春痘現象。經過粉刷砂漿覆蓋保護後，可減輕對結構的負面影響。若是當作石頭用，那對結構耐久性產生不良影響。電弧爐煉鋼來自廢鋼產製之鋼廠之電弧爐還原碴，因被誤用磨碎混入為細砂出售，此為膨脹現象之主因。

到水氣，體積會膨脹，導致混凝土復發剝落，需長期注意保護，以避免問題重覆發生；若長期不處理，導致嚴重剝落時，則恐怕會影響建築結構安全。

爐碴與水氣作用後會膨脹迸裂，濕氣越高的地區發作越快，快則交屋後3個月、慢則1、2年就會原形畢露。建議消費者未來在看屋時可留意沒有裝潢到的牆面、樑柱、天花板，尤其是水氣較重的陽台等處，有沒有出現粉末脫落的痕跡。此外，頂樓、地下室等濕氣高的公共區域也建議一併觀察。而爐碴摻雜在混凝土粒料，通常是整棟大樓都會受害，看屋時亦可詢問附近鄰居，家中是否有異常的牆面剝落。

若是已購房屋發現為爐碴屋，則可先自行簡易判斷問題之嚴重性。若問題僅發生在牆面，應為粉刷層表面摻雜爐碴，其問題較不大，可透過防水漆重新粉刷，隔絕水氣與爐碴再次作用。若是發生在天花板則問題較嚴重，等於房子本身的結構體已經受到污染，建議找結構技師或土木技師等專家，將脫落的粉料進行檢驗，並與建商協尋後續處置。

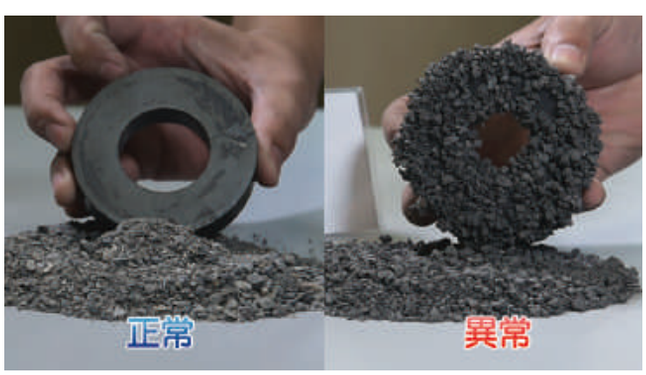
「爐碴」問題應從源頭把關，政府與建造單位應在一開始做好嚴格的把關與溯源動作，規範與訂定一套務實可行的檢測方法及標準，加上第三方公證單位協助，控管預拌混凝土工廠提供的成分比例，避免造成消費者及業者的權益有所損失，例如砂石原料進混凝土廠前，就必須經過酚酞測試、PH酸鹼值試驗（如PH大於10極可能受到汙染，絕對禁用）、磁吸試驗（可以判斷是否含有此成份）等三道測試關卡，合格才可使用。對於資源的再利用，源頭材料先經過檢驗，後續問題將大幅降低，爐碴用於建築上將由負面轉向正面，才能讓民眾可以買的放心、住的安心。



▌爐碴透過酚酞測試正常與異常結果呈現。



▌爐碴透過PH酸鹼值試驗正常與異常結果呈現。



▌爐碴透過磁吸試驗正常與異常結果呈現。

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	電話
六甲	六甲.黃金巴洛克	新太盟建設	進化街 (接待中心 : 中華路,六甲國小對面)	透天住宅	26-42		27	興建中	(06)698-8788
六甲	旺家園 NO.3	嘉進建設	中華路 252 號斜對面	透天店住	14-29	48-57	16	興建中	(06)699-3977
仁德	家賀	聯友國際	民安路二段 166 巷	透天住宅	25-31	53-65	15	興建中	(06)270-6275
永康	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	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	新成屋	(06)202-7000
永康	大灣森富	森富建設	大灣三街 57 巷 38 號	透天住宅	31.8-32.3	93.12-94	1	新成屋	0921-515995 (06)271-4261
新市	首富堡 3	堡富建設	大社里(接待中心:大營 97 號)	透天住宅	27.8-32.5	40-50	19	興建中	(06)589-1397
新營	綠川左岸	富邑達建設	太子路 53 巷 13 弄	透天住宅	33-52	55-73	11	新成屋	(06)633-3868
新營	新東皇邸 NO.21 A、B 區	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	興建中	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.21 C、D、E、F 區	通達建設	正東興路 (家屋餐廳旁)	透天店住	30-82	60-120	12	興建中	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.22A.B 區	大巍建設	民治路 225 巷 67 號旁與公園路一段 160 巷 55 號之間	透天住宅	30-48	60-100	12	預售	(06)632-5990
新營	隋唐金華	新太盟建設•	隋唐街 .民雄海產旁	透天住宅	22-58		29	預售	(06)656-5869
柳營	公園巴洛克 10	泰廣建設• 新太盟建設	士賢街	透天住宅	24-44	43-53	20	興建中	(06)622-3011
麻豆	麻豆雙贏	集品建設	寮子廊 166 號旁 (近總爺藝文中心)	店面/廠房	100-1500	50	13	興建中	(06)570-6699
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
歸仁	綠矽歸仁	嘉進建設	大仁三街	透天住宅	24-36	42-60	12	預售	(06)230-1179
歸仁	華屋建設 (有樂事 6 期)	華屋建設	歸仁公所旁(大通路 100 巷)	透天住宅	25-30	50-55	18	預售	(06) 279-6622
鹽水	水一方	薪鼎建設	月津路 (月津國小後方)	透天住宅	38-41	55-72	4	預售	(05)260-2711
鹽水	春暖名門	晨和建設	朝琴路	透天店住	28-49	46-51	55	新成屋	(06)652-7808
北區	大囍田 · 森富 3	森富建設	小東路 307 巷 8 弄	透天住宅	21.95	52.65	4	興建中	0927-831831 (06)271-4261
北區	力弘原宿	力弘建設	育成路 61 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 158 號	透天住宅	23-30	60-75	21	興建中	(06)259-9066
安南	安吉墅	陶喜建設	北安路與 慈安路路口	透天店住			19	興建中	(06)256-6697
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)282-1155

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	佳順永康	佳順建設	鹽行段 151 地號	大樓住宅	26-49	164	興建中	(06)253-7777
永康	龍舜東華	龍舜建設	中華路 58 巷	大樓住宅	35.96-47.79	39	預售	(06)233-7666
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
永康	詠美	日東昇建設	龍國街	大樓住宅	26-31	96	興建中	(06)203-3888
安定	LiHO 3	陶喜建設	港口 1-170 號	大樓住宅	25-30	48	興建中	(06)253-6115
新市	戀家 19 期	力漢建設	大營 253 之 1 號	公寓	24-35	15	興建中	(06)589-6009
善化	太子 WIN2	太子建設	中正路 585 號	大樓住宅	29-59	80	新成屋	(06)585-8889
新營	新宿	群達建設	金華路.民生路口	大樓住宅			預售	(06)656-9825
新營	太子峰雲	太子建設	隋唐街/民治路	大樓店住	43-63	196	新成屋	(06)656-8888
中西	湖美帝璟	上曜建設 (台產建設)	和緯路五段	大樓住宅	98/156/186/230	71	興建中	(06)250-7288
北區	帝凡內	上曜建設 (台產建設)	中華北路一段 78 巷 vs 武聖路	大樓住宅	50-58	82	新成屋	(06)250-7288
安平	梅菲爾公園 1 號	上曜建設 (台產建設)	國平路 vs 平通路	大樓住宅	53-56	73	興建中	(06)293-8788
安平	鈔集房東	上曜建設 (台產建設)	怡平路 453-467 號	公寓	146-148	32	新成屋	0905-170225
安南	築夢家園 9	迦賀建設	布袋路	公寓	21.7-26.5	56	預售	(06)247-6955
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

備忘錄



新推個案資料表

NEW



個案名稱	戀家19期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	新市區大營里11鄰253之1號		
個案介紹	精緻兩房、溫馨三房，六樓電梯公寓，21%超低公設		
產品類型	公寓	現況	興建中
總戶數	15	地坪/建坪	建24-35
車位數	11	聯絡電話	06-589-6009

NEW



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		
個案介紹	五樓電梯精緻豪宅，雙車位、六套房二廳、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、神燈系統。適合三代同堂。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	31.8~32.3坪/93.12~94坪
車位數	2	聯絡電話	0921-515995 06-271-4261

NEW



個案名稱	公園巴洛克10		
公司名稱	泰廣建設．新太盟建設		
基地位置	柳營區 士賢街		
個案介紹	柳營市中心朝南傳統獨院，限席限量心動價，助您美麗成家！古典美學的經典品味、巴洛克的細膩刻工，地質加強樁與筏式基礎的雙抗震安全結構、3年防水保固…家就像一座安全城堡，護著每個人心中最美的成家夢。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	20	地坪/建坪	24~44／43~53
車位數		聯絡電話	06-622-3011

NEW



個案名稱	首富堡3		
公司名稱	堡富建設開發有限公司		
基地位置	新市區大社里(接待中心新市大營97號)		
個案介紹	傳統獨院雙車16戶，單車可自加孝親房3戶。大社國小、市場約2分，新市市中心、火車站5分，科學園區10分		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	27.8-32.5／40-50
車位數	1-2	聯絡電話	06-589-1397

NEW



個案名稱	太子峰雲		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	新營區隋唐街/民治路		
個案介紹	「太子峰雲」擁第一，享唯一。 新營市中心民治路、隋唐街地王角窗， 5星會館飯店俱樂部最高禮遇，一層四戶、三面採光，超越全城、非凡規格。		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	196	地坪/建坪	建43-63
車位數	215	聯絡電話	06-656-8888

NEW



個案名稱	新宿		
公司名稱	群達建設有限公司		
基地位置	新營區金華路X民生路口		
個案介紹	坐落金華商圈正核心，三分鐘全聯、家樂福，滿足所有生活所需；五分鐘新營文化中心與美術園區，樂享藝文之樂；未來更將與國圖為鄰，掌握最佳的升值地段。三達《新宿》精品宅、2-3房、待您入主！		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數		地坪/建坪	
車位數		聯絡電話	06-656-9825

NEW



個案名稱	佳順永康		
公司名稱	佳順建設		
基地位置	永康區鹽行段1571地號		
個案介紹	佳順永康位在台南永康六大建設鑽石地段，一次擁有便利交通、完善學區、未來願景及增值性，為大台南最具話題建案。		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	興建中
總戶數	164	地坪/建坪	1205/26-49
車位數	175	聯絡電話	06-253-7777

NEW



個案名稱	新東皇邸NO.22A.B區		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區民治路225巷67號旁與公園路一段160巷55號之間 (民治寶雅商圈正後面)		
個案介紹	新營-民治寶雅商圈正後面精華地段/戶戶併排雙車庫/大面寬6.0米以上、地30-48坪、建62-100坪/高級六人電梯(部分)/5-6大房/新巴洛Villa.高級別墅/生活機能佳、市中心路/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	12	地坪/建坪	30-48／60-100
車位數	併排雙車庫	聯絡電話	06-632-5990

新推個案資料表

NEW



個案名稱	綠矽歸仁		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	歸仁區大仁三街		
個案介紹	歐風建築，經典再現，市心雙車洋房，絕版首購價。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	12	地坪/建坪	24-36/42-60
車位數		聯絡電話	06-230-1179



個案名稱	華屋建設(有樂事6期)		
公司名稱	華屋建設有限公司		
基地位置	歸仁區歸仁公所旁(大通路100巷)		
個案介紹	華屋建設在歸仁市心2020的年度鉅獻，基地位於歸仁圓環區公所後方，緊鄰歸仁國小、國中、新豐高中16年學區以及麥當勞星巴客繁華商圈，產品規劃傳統式車庫別墅及三房電梯公寓，接待中心在大通路與信義北路口。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	25-30／50-55
車位數	各戶獨立車位	聯絡電話	06-279-6622



個案名稱	隋唐金華		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	隋唐街．民雄海產旁		
個案介紹	新營市中心最強熱銷！買別墅住獨院就是要住金華路、隋唐街。新太盟建設以建築金獎三冠王的品牌口碑、全新英倫藝術美學外觀，加上地質改良樁與筏式基礎的雙抗震規劃，更不惜成本採用頂級建材，就是要您住的更好。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	29	地坪/建坪	22-58
車位數	2-4	聯絡電話	06-656-5869



個案名稱	六甲.黃金巴洛克		
公司名稱	新太盟建設		
基地位置	六甲區進化街（接待中心：中華路.六甲國小對面）		
個案介紹	國家建築金獎系列．巴洛克傳統透天別墅。孝親房｜80x80cm拋光石英磚｜Derek德瑞克精品衛浴｜櫻花豪華廚俱｜3年防水保固		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	27	地坪/建坪	26-42
車位數	1-2	聯絡電話	06-698-8788



個案名稱	雙禧園22期		
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158號		
個案介紹	6米~9米寬廣面寬、併排雙車庫，整層大主臥空間，展具現代空間大器格局、貼身設計廚房空間，導入高級廚具,炊事使用雙機能，讓餐廚空間成為家人相聚分享歡樂的首選場域。[雙禧園]的用心能讓您看見,在每一個空間設計上，帶給您最暢快貼心的生活享受。臨近賢北國小，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	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	23-30/60-75
車位數	單雙車位	聯絡電話	06-259-9066



個案名稱	安吉墅		
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	一店墅，富三代！有店就有根本，樓下名店傳承，樓上4大套房豪宅設計，店墅雙贏。台江文化中心x台江圖書館，親子最夯新景點，一座可以傳富三代的上上吉墅，歡迎討喜，搶先入席!		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	
車位數		聯絡電話	06-256-6697



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	地坪/建坪	32-90/72-130
車位數		聯絡電話	06-282-1155



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	善化區中正路585號		
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	地坪/建坪	29-59
車位數	84	聯絡電話	06-585-8889

新推個案資料表



個案名稱	綠川左岸		
公司名稱	富邑達建設有限公司		
基地位置	新營區太子路53巷13弄		
個案介紹	1.座落在單純寧靜的住宅區 2.公園路綠意廊道是家人休閒散步的最佳去處 3.臨近新民國小(附設幼兒園),南新國中,新營高中，完整優質完全學區		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	11	地坪/建坪	33-52／55-73
車位數		聯絡電話	06-633-3868



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	完美生活機能:散步到市集，走路到學校，3分鐘到新營，5分鐘上高速公路。中庭式3樓半獨門院規劃，頂樓超大露台空間，打造居家遊樂場。		
產品類型	透天店住	現況	新成屋
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	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	透天店住	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	06-572-5886



個案名稱	築夢家園9		
公司名稱	迦賀建設有限公司		
基地位置	安南區布袋路		
個案介紹	低總價小坪數2-3房 近國道八號及中洲賽商圈 服務專線：06-2476955		
產品類型	電梯華廈	現況	預售
總戶數	56	地坪/建坪	建21.7—26.5
車位數	40	聯絡電話	06-247-6955



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	新成屋
總戶數	39	地坪/建坪	24~32／61~82
車位數	1~2	聯絡電話	06-202-7000



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	新成屋
總戶數	8	地坪/建坪	47-60/121-137
車位數	4	聯絡電話	06-202-7000



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，整體美觀社區規劃。		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	16	地坪/建坪	14-29/48-57
車位數		聯絡電話	06-699-3977



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、台南高鐵站、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

新推個案資料表



個案名稱	麻豆雙贏		
公司名稱	集品建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區寮子廍166號旁(近總爺藝文中心)		
個案介紹	佔地1500坪計13間廠房，每間約120坪，可作店面含倉儲、辦公室各功能使用，面寬8.25米高度11.75米，丁種建築用地容積300%		
產品類型	店面/廠房	現況	興建中
總戶數	13	地坪/建坪	100-1500／50坪/戶
車位數		聯絡電話	06-570-6699



個案名稱	詠美		
公司名稱	日東昇建設		
基地位置	永康區龍國街		
個案介紹	永大商圈2~3房制震精品宅，在地深耕27年「日東昇建設」和台南美術館藝術推手「大磊豪宅建築團隊」雙強聯手。打造永康最強「日東昇-詠美」制震建築地標。大手筆採用“日本第一住友制震系統”，享有和日本世界文化遺產同等的安全保障，2~3房，戶戶採光佳，衛浴皆開窗，引進和煦陽光與清新自然風！選用TOTO 衛浴、Panasonic等精品建材，給住戶最優質的居家享受！		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	96	地坪/建坪	二房26坪.三房31坪
車位數	96位平面車位	聯絡電話	06-203-3888



個案名稱	新東皇邸NO.21A、B區		
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(剩一戶)。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	10	地坪/建坪	28-41/60-88
車位數	1-2	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	新東皇邸NO.21 C、D、E、F區		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區正東興路(家屋餐廳旁)		
個案介紹	新營-新東重劃區精華地段/1-併排雙車庫/正15米路及正8米路/地30-82坪、建62-120坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛Villa.庭園景觀/新東國中、新泰國小、興國高中頂尖學區近火車站(家屋餐廳旁)。		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	12	地坪/建坪	30-82／60-120
車位數	1-6	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	龍舜東華		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區中華路58巷		
個案介紹	中華路旁,未來核心區：輕軌捷運宅，精品3房，均質稀有39席，0店面，精品輕豪宅		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	39	地坪/建坪	建35.96-47.79
車位數	44	聯絡電話	06-233-7666



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	33.68-43.95
車位數	70	聯絡電話	06-233-7666



個案名稱	水一方		
公司名稱	薪鼎建設有限公司		
基地位置	鹽水區月津路(月津國小後方)		
個案介紹	位於月津路上,鄰月津國小,近市中心。居11米路寧靜人文位置並兼得採購便利、生活機能佳的居住別墅。大地坪、超面寬、雙車庫、全套房電梯別墅。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	4	地坪/建坪	38-41/55-72
車位數	4	聯絡電話	05-260-2711



個案名稱	LiHO 3		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	三戶一梯，趕著上班也不怕電梯塞車；每個角落都有溫柔的天光和微風灑落；衛浴自然採光，保持空間乾爽，安全更加分。就算2房戶型也有雙陽台，工作、賞景分開更實用！		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	48	地坪/建坪	25-30
車位數	38	聯絡電話	06-253-6115

新推個案資料表



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



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	大樓住宅	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	梅菲爾公園1號		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	安平區國平路vs平通路		
個案介紹	※鉅資打造台南唯一英倫穹頂建築※採新日鐵制震與東京新都廳同級※面3600坪華平公園第一排※全車位可升級充電設備※引進pm2.5空濾系統、活水系統※健身房、兒童遊戲室、棋牌室、KTV、圖書會議室※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、Yale電子密碼鎖		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	73	地坪/建坪	建53-56
車位數		聯絡電話	06-293-8788



個案名稱	鈔集房東		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	安平區怡平路453-467號		
個案介紹	※徵鑽石包租公，專業代租代管，讓您輕輕鬆鬆收租。※全新電梯會館32套房，年收300萬起※黃金地段，搶租不斷，現金直直賺。※看得到、管得到，比海外置產更安全※高投報、回本快，賺租金再賺增值。		
產品類型	公寓	現況	新成屋
總戶數	8棟(32套房)	地坪/建坪	建146-148
車位數		聯絡電話	0905-170-225



個案名稱	湖美帝璟		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	中西區和緯路五段		
個案介紹	※本案榮獲2019國家建築卓越獎(設計規劃類)※全棟SRC鋼骨結構+新日鐵雙制震系統※全崗石城堡萬順磐石打造巴洛克外觀※頂級專屬總統套房x3 供社區住戶專用※全車位標準配備充電系統※凌空百米無邊際泳池、SPA三溫暖、空中健身房※鐵板燒宴會廳(30人)、社區電影院、室內籃球場※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	71	地坪/建坪	98/156/186/230
車位數		聯絡電話	06-250-7288



個案名稱	帝凡內		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	北區中華北路一段78巷vs武聖路		
個案介紹	※全新完工新古典藝術精品宅※採用101大樓等級鋼骨結構+雙制震※好市多富人區、商20商業區邊金地段※全車位可升級充電設備※北外環道路計劃提升地段價值※KTV視聽室、空中咖啡廳、VIP鐵板燒、健身房、多功能娛樂室、複合式宴會廳※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	82	地坪/建坪	建50-58
車位數		聯絡電話	06-250-7288

法規看板

建築技術規則建築設計施工

第46-6條 分戶樓板之衝擊音隔音構造，應符合下列規定之一。但陽臺或各層樓板下方無設置居室者，不在此限：

一、鋼筋混凝土造樓板厚度在15公分以上或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板最大厚度在19公分以上，其上鋪設表面材（含緩衝材）應符合下列規定之一：

1.橡膠緩衝材（厚度0.8公分以上，動態剛性50百萬牛頓／立方公尺以下），其上再鋪設混凝土造地板（厚度5公分以上，以鋼筋或鋼絲網補強），地板表面材得不受限。

2.橡膠緩衝材（厚度0.8公分以上，動態剛性50百萬牛頓／立方公尺以下），其上再鋪設水泥砂漿及地磚厚度合計在六公分以上。

3.橡膠緩衝材（厚度0.5公分以上，動態剛性55百萬牛頓／立方公尺以下），其上再鋪設木質地板厚度合計在1.2公分以上。

4.玻璃棉緩衝材（密度96至120公斤／立方公尺）厚度0.8公分以上，其上再鋪設木質地板厚度合計在1.2公分以上。

5.架高地板其木質地板厚度合計在2公分以上者，架高角材或基座與樓板間須鋪設橡膠緩衝材（厚度0.5公分以上）或玻璃棉緩衝材（厚度0.8公分以上），架高空隙以密度在60公斤／立方公尺以上、厚度在5公分以上之玻璃棉、岩棉或陶瓷棉填充。

6.玻璃棉緩衝材（密度96至120公斤／立方公尺）或岩棉緩衝材（密度100至150公斤／立方公尺）厚度2.5公分以上，其上再鋪設混凝土造地板（厚度5公分以上，以鋼筋或鋼絲網補強），地板表面材得不受限。

7.經中央主管建築機關認可之表面材（含緩衝材），其樓板表面材衝擊音降低量指標△Lw在17分貝以上，或取得內政部綠建材標章之高性能綠建材（隔音性）。

二、鋼筋混凝土造樓板厚度在12公分以上或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板最大厚度在16公分以上，其上鋪設經中央主管建築機關認可之表面材（含緩衝材），其樓板表面材衝擊音降低量指標△Lw在20分貝以上，或取得內政部綠建材標章之高性能綠建材（隔音性）。

三、其他經中央主管建築機關認可具有樓板衝擊音指標Ln,w在58分貝以下之隔音性能。

緩衝材其上如澆置混凝土或水泥砂漿時，表面應有防護措施。地板表面材與分戶牆間應置入軟質填縫材或緩衝材，厚度在0.8公分以上。