



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

2018.09

建築橋

季刊

NO.45

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



經濟景氣樂觀・谷底翻揚有信心



今年總體經濟預測方面，國內經濟成長率為2.49%，較4月預測上修0.04個百分點，台灣經濟研究院指稱在國內方面，受惠於全球經濟景氣復甦，加以國際原物料價格走高，帶動上半年進出口表現優於預期，營建業方面受惠於設備更新工程與民間房建項目工程需求增強，拉抬營造業廠商對當月與未來半年景氣看法，6月營建業結束先前連續四個月下跌的態勢轉為上升。

另國家發展委員會指稱下半年，因就業情勢維持穩定，1-6月失業率降至3.66%，為近18年來同期新低；企業調薪亦趨積極，加以廠商獲利成長，1-6月上市櫃公司營收成長達9.3%，有助消費動能提升；6月以來，國內外機構上調今年臺灣經濟成長率預測，預測值介於2.48%~3.0%，其中ADB預測值達3.0%，顯示未來國內經濟前景仍呈現審慎樂觀。

中央銀行公布五大銀行今年7月新承作「青年安心成家方案」房貸利率連4降至1.62%，創下史上次低紀錄，僅次於2010年5月創下的1.616%歷史新低水準；減輕首購族負擔，增加購屋慾望，對於房市交易勢必有所提升。另外金管會也於今年8月28日宣布大幅鬆綁建築融資限制，增列廠房、都更興建，及用於相關用途的營建工程業營運周轉金放款等，免計入建築融資上限30%限制，預計將釋出3,500億~7,000億元空間；在目前房地產景氣低迷之際，也挹注了一些活水。

內政部統計，今年上半年全國使照核發達45,898萬戶，較去年同期增加近兩成，創10年新高，六都中又以新北市11,347戶最多，台北市2,491戶、桃園市5,046戶、台中市5,188戶、台南市5,136戶，高雄市則為4,698戶，其中，台南市較去年同期增加36%最多。另在建造執照方面今年上半年本市計1,439件(透天開工戶數4,074戶、大樓開工戶數2,976戶)在六都中名列前茅，新北市170件、台北市85件、桃園市639件、台中市1,325件、高雄市則為1,296件；顯示會員公司對於未來房市景氣谷底翻揚深具信心。

崑山科技大學房地產開發與管理系2018年第二季台南市房地產指數季報指稱，市場景氣呈現「價跌量縮」，成交量出現停滯，與上季「價穩量縮」相比，價格稍降，房屋市場開始走向價跌量縮的下修週期，而人口也出現了減少趨勢，因此在推案量持續增加情況下，下半年新屋加上預售案齊推，市場上供給量將會爆增，恐增加市場去化難度；因此，面對市場不可預測的變數，會員公司宜審慎評估未來推案量能及產品型態，以減少供需失衡風險。

雖然，目前市場仍以低總價為主要訴求，且因應目前少子化的趨勢及持有稅調高，小坪數住宅仍是市場的主流，宜審慎注意市場需求，調整推案類型及重視營建品質，在逆境中求突破、創造優勢，才能有永續發展的機會。縱觀未來國內經濟景氣成長率之審慎樂觀，相信消費動能也將逐漸提升，加上銀行釋出低率房貸及鬆綁建築融資限制等優惠政策，讓投資環境將更加穩定樂觀，只要政府能避免制定或修正一些狹隘的法令政策干預房市，讓房地產儘早重回正軌，相信房地產春燕一定很快就會捎來喜訊。

台南房地市場調查系列（一）

2018年Q2季 台南房地產指數調查

撰文 ■ 陳淑美教授（崑科大房管系主任）

整理 ■ 方憶芝

壹、2018 Q2台南市房地產市場現況

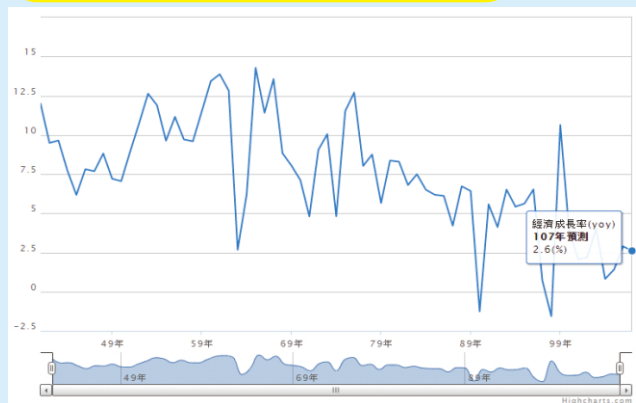
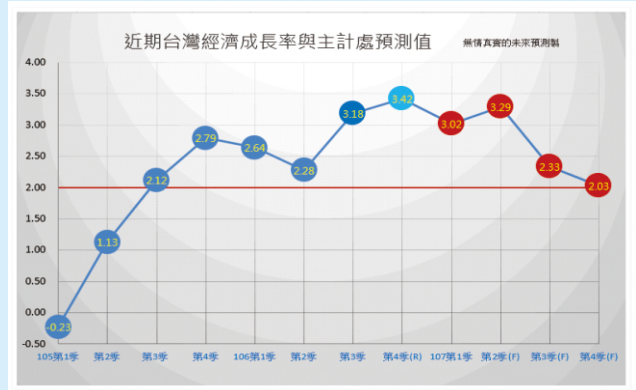
目前第二季的房地市場現況，安南區開工戶數最多，永康區的開工量位居全市第二，也凸顯這兩區為台南房地產的重量級戰區。隨著2018第2季人口出現持續的減少，過去人口穩定增加的趨勢是否已經被終止，依舊是值得市場關注的議題。而第二期市場現況中，另一個值得注意的警訊，即是市政府標售平實營區土地，成交價在50~65萬／坪，房屋市場交易出現疲態，土地交易的價格卻持續攀高，這些情形都增加了未來產品定位的困難度，壓縮建商的利潤。本期成交量微幅減少、外圍地區價格小漲、開工量是第1季的2倍。關於台南房地產未來的展望，公共建設對於房價的拉抬作用似乎已經運用到極致，供需失衡促使台南市的房地產市場走向下修格局，不可輕忽供給過剩帶來的反作用。

貳、全球經濟情勢報告

觀看在地市場走向，必須以更宏觀角度觀察國際經濟情勢，也才能讓每一步棋都走得更穩固，2018主要經濟預測機構認為經濟成長基礎穩健，World Bank及HIS Markit預估全球經濟成長率分別為3.1%與3.3%，與去年持平，而美國在降稅及擴大財政支出激勵下將加速成長，反觀美國Fed升息步伐加快，恐加速資金撤離新興市場，而日本則因民間消費疲態及出果表現不佳，也進而影響經濟前景，新興的中國大陸市場則受到美中貿易戰與融資管道趨緊，而出現了經濟減弱的跡象。

進而觀察全球經濟的潛在風險，美國與中國大陸、歐盟等主要貿易夥伴間貿易糾紛加劇，恐增高交易成本，影響全球貿易及投資信心、並造成金融市場波動擴大，針對世界銀行觀察，美國等主要經濟體通膨速度超過預期，恐使貨幣政策更趨於緊縮，導致全球利率大幅上漲與外匯市場震盪，引發資產價格修正與新興市場信貸危機。歐美主要國家民粹主義風起雲湧，增加政經政策的不確定性。此外，中東地緣政治局勢緊張，亦恐加劇油價波動，進而影響全球經濟信心。

參、全台房地產市場重要指標



▲觀察台灣經濟成長率，全年預估2.6%，在Q2表現為3.29%，預估Q3、Q4下滑

2018年 第2季	可能成交價		議價空間率		30天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	相對上季 變動率(%)	%	相對上季 變動百分點	%	相對上季 變動百分點	指數	相對上季 變動率(%)
全國	25.50	2.38%(+)	15.03%	1.49(+++)	14.38%	1.30(+)	386.72	90.05%(+++)
台北市	82.80	7.84%(++)	15.60%	-0.48(Δ)	15.21%	4.73(++)	349.79	54.80%(++)
新北市	39.24	4.05%(+)	12.76%	0.09(Δ)	12.83%	1.81(+)	389.65	161.46%(+++)
桃園地區	23.48	0.30%(Δ)	13.53%	0.99(+)	14.01%	2.23(+)	484.42	138.19%(+++)
台中市	20.98	-0.47%(Δ)	16.98%	1.32(+++)	13.67%	0.76(Δ)	374.45	54.60%(++)
台南市	18.37	5.10%(++)	9.69%	-1.56(--)	17.55%	0.94(+)	278.03	10.41%(Δ)
高雄市	21.15	11.06%(+++)	18.53%	7.32(+++)	16.24%	0.22(Δ)	371.45	89.52%(++)

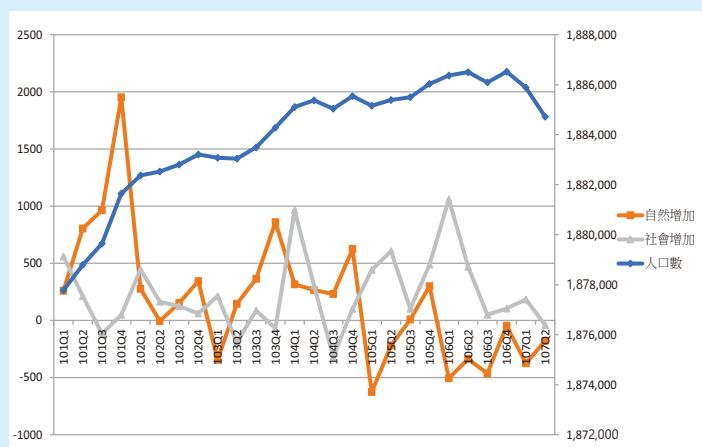
註：Δ表示穩定。+/+表示小幅波動，++/-表示中幅波動，+++/-表示大幅波動。

▲資料來源：國泰建設、政大台灣房地產研究中心

一、國泰指數

全國房地產指數，較上一季價量俱漲，相較去年同季價穩量增。台南市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲。較上一季成交價中幅上漲，成交量維持穩定。國內經濟金融情勢方面，勞動情勢穩定，通膨壓力溫和。預期未來是升息的循環，並持續執行高價住宅貸款之針對性審慎措施。

二、全國戶籍動態

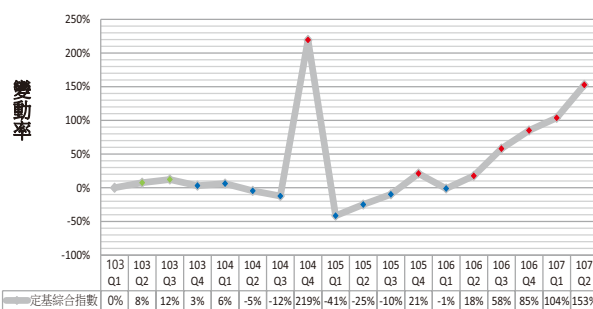


▲資料來源：中華民國統計網，本計畫統計。

肆、台南市房地產重要指標

台南市房地產市場指數，整體市場指數受到開工增加的影響，環比指數較上季增加15%，定基指數增加49個百分點，景氣下滑，建商投資面信心仍然不墜，未來市場宜注意供給量過多的風險。

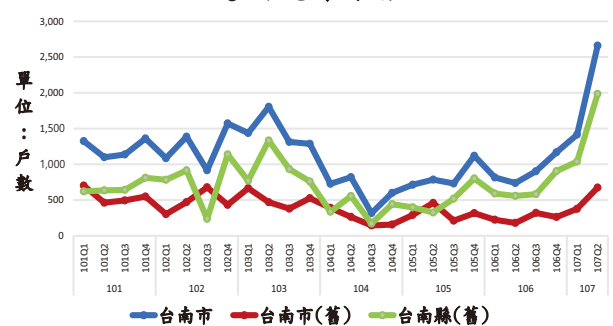
台南市新屋市場價量定基綜合指數



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。

▲台南市房地產市場指數

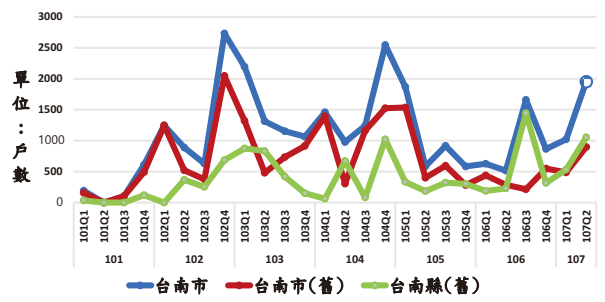
透天住宅開工戶數



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107年第2季透天開工戶數為2,659戶，較上季增加87.92%

大樓開工戶數

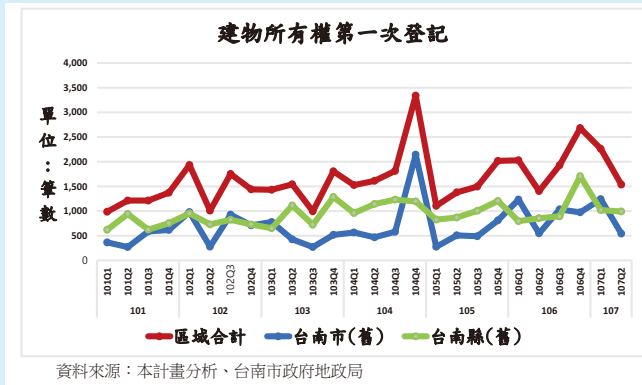


資料來源：本計畫分析、台南市不動產開發公會、臺南市大台南不動產開發公會

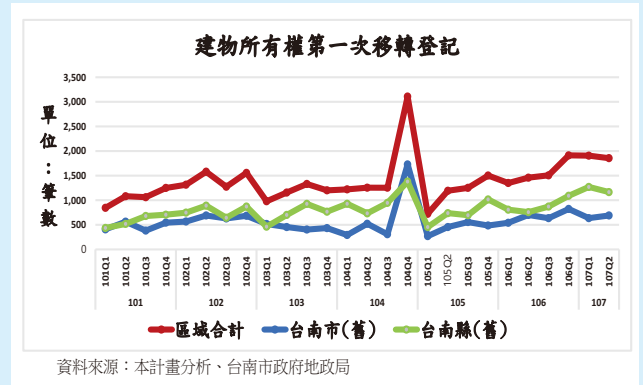
▲台南市107年第2季大樓開工戶數為1,954戶，較上季增加91.19%。

透天住宅		大樓	
地區	戶數	地區	戶數
安南區	480	安南區	769
永康區	325	永康區	580
善化區	268	歸仁區	137

▲107年第2季開工戶數較多的地區



▲107年第2季建物所有權第一次登記筆數為1,537筆，較上季減少32.05%。

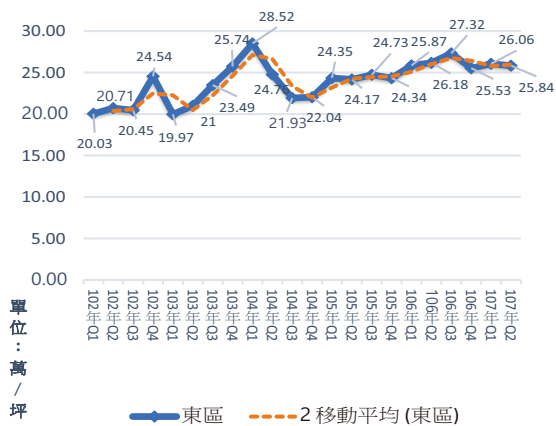


▲107年第2季建物第一次移轉登記筆數為1,855筆，較上季減少2.68%。永康區(626)、安南區(258)、東區(172)較多。

伍、實價登錄價格變化趨勢與成交案例

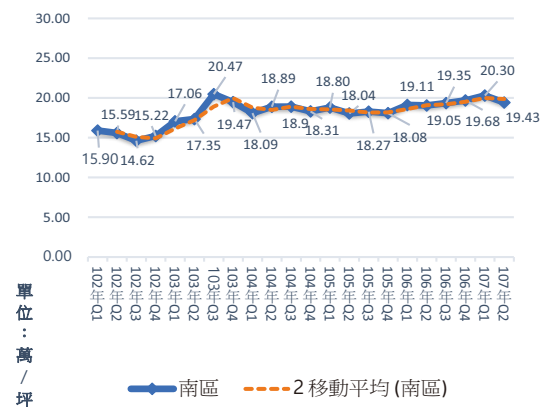
東區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

東區建坪單價



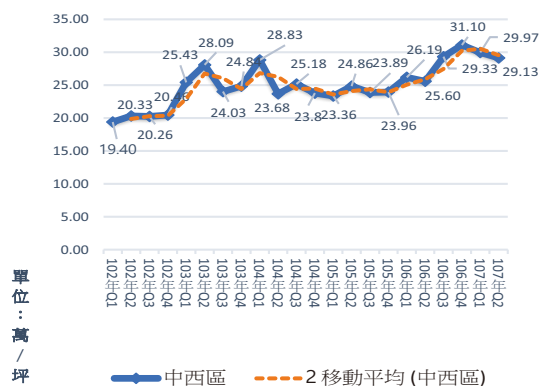
南區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

南區建坪單價



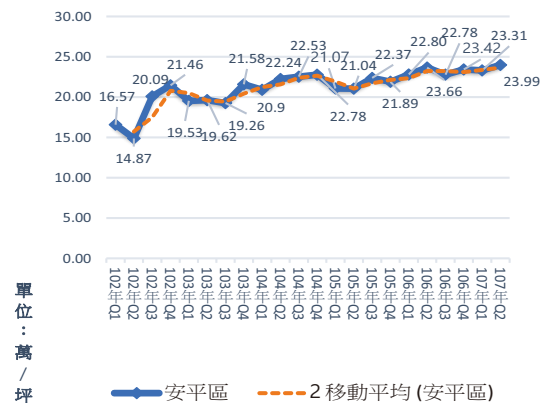
中西區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

中西區建坪單價



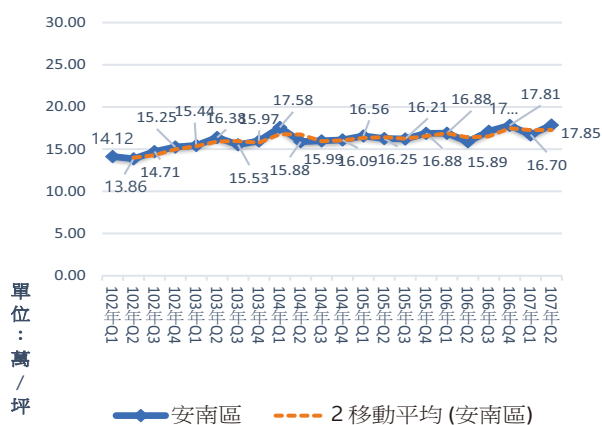
安平區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

安平區建坪單價



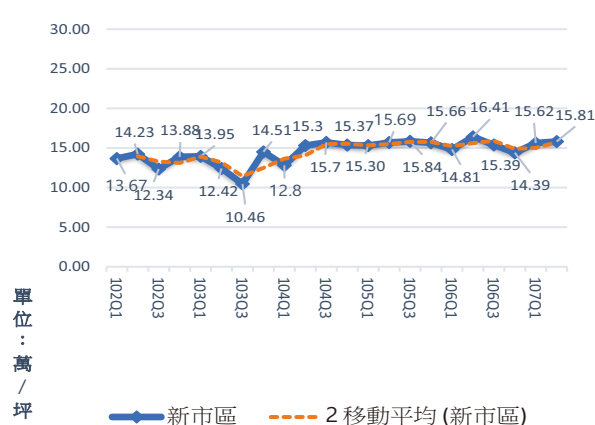
安南區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

安南區建坪單價



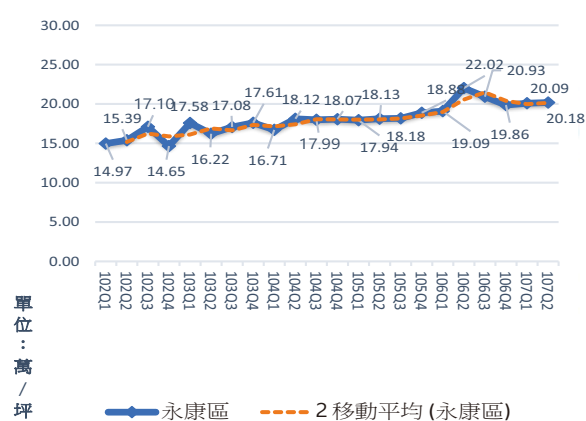
新市區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

新市區建坪單價



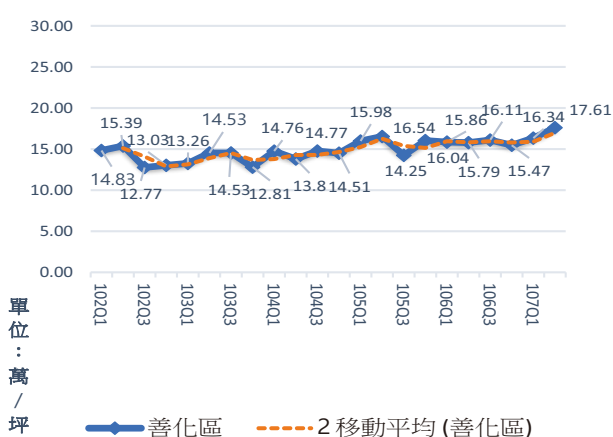
永康區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

永康區建坪單價



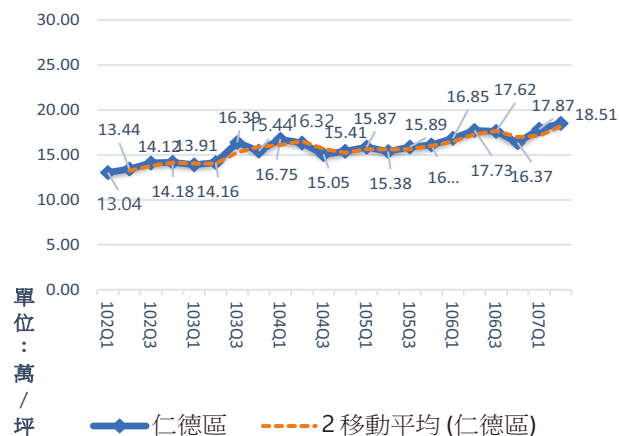
善化區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

善化區建坪單價



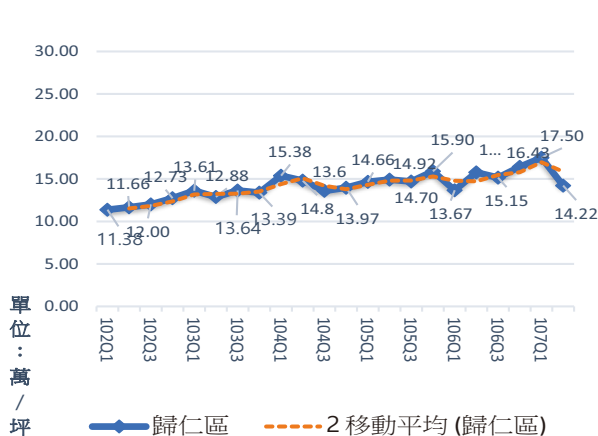
仁德區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

仁德區建坪單價



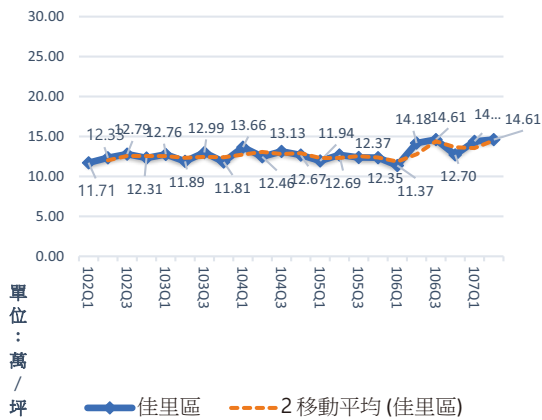
歸仁區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

歸仁區建坪單價



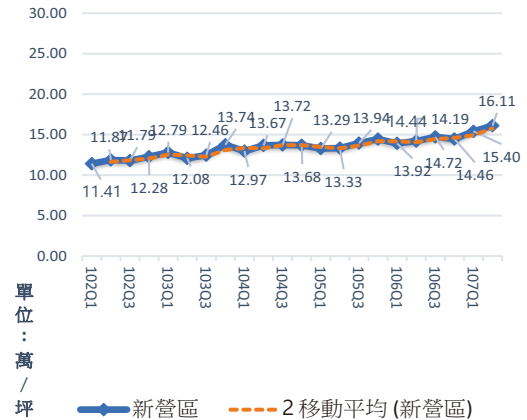
佳里區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

佳里區 建坪單價



新營區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

新營區 建坪單價



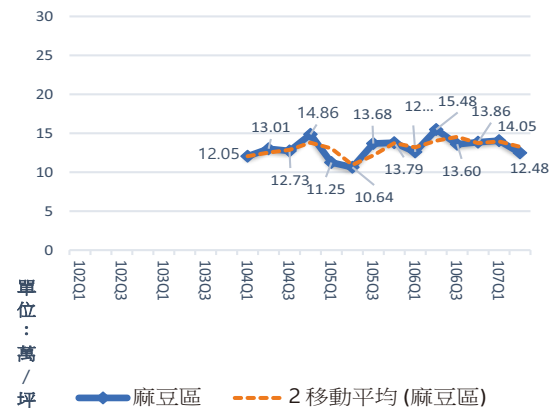
陸、展望

接近年底的九合一大選，每當選舉將屆，政治議題發酵，總直接也間接地影響著經濟房市，今年台南的選情較冷，候選人政見對於公共議題的著墨也相對較少，缺乏政見的辯證，未來對於台南難有結構性的改變。

下半年國內景氣有下滑風險，加上台南人口未有明顯增幅；人口持續減少，少子化與老化趨勢，以致台南市房地產市場開始走向價跌量縮的下修週期，建商推案卻持續增加，增加未來市場去化的難度。展望未來，公共建設對於房價的拉抬作用似乎已經運用到極致，人口減少，供需失衡促使台南市的房地產市場走向下修格局，不可輕忽供給過剩帶來的反作用。

麻豆區屋齡1年的透天厝建坪單價估計

麻豆區 建坪單價



台南房地市場調查系列（二）

溪北房市情報

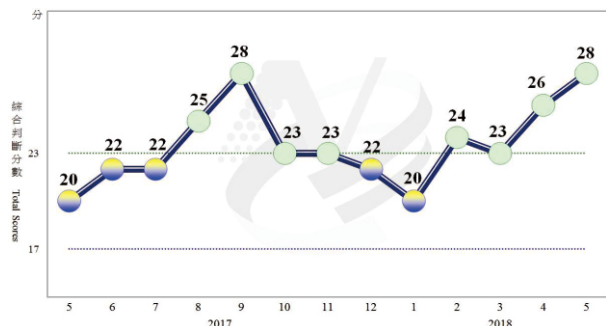
撰文 ■ 劉建興（臺南市不動產代銷公會市場資訊組長） 整理 ■ 方憶芝

壹、景氣信號及信心指數分析

■ 107年5月國內景氣

107年5月景氣對策信號綜合判斷分數為28分，較上月之26分，增加2分，燈號續呈綠燈，景氣領先、同時指標雖均下跌，但跌幅減緩，顯示當前國內經濟雖呈溫和擴張，惟成長力道有待加強。

■ 消費者信心指數調查



五月份一年景氣對策信號(資料來源:國家發展委員會)

107年6月份信心指數調查表

	總得點數	物價水準	家庭經濟	經濟景氣	就業機會	投資股票時機	購買耐久性財貨時機
107/6	83.82	45.10	86.40	81.25	102.20	97.40	90.55
107/5	85.61	46.25	87.35	82.15	104.35	101.90	91.65
+/- (上個月)	-1.79	-1.15	-0.95	-0.90	-2.15	-4.50	-1.10
106/6	77.76	45.45	76.25	71.60	100.40	88.00	84.85
+/- (去年同期)	6.06	-0.35	10.15	9.65	1.80	9.40	5.70

資料來源:台灣經濟研究中心

CCI子指標分數在100至200之間屬於「偏向樂觀」，0至100之間屬於「偏向悲觀」。六月份消費者信心指數下降最多為

「投資股市時機」下降最少為「國內經濟景氣」。

■ 房市回溫 新增房貸衝高

央行官員表示，5月房貸餘額月增334億元，今年單月最多，主要是六都買賣移轉棟數月增達36.6%，以及部分銀行釋出整批分戶房貸帶動；統計5月買賣移轉棟數，除高雄市年增率為負外，其餘五都及高雄市月增率均為成長，顯示房市交易熱絡。央行官員指出，現階段房市仍以首購、換屋等自住客為主。



資料來源:中央銀行

利率若回到2008年水準82%民衆房貸負擔不了，隨著美國經濟達到充分就業水準，加上通膨增溫，美國聯準會（Fed）已經在6月14日決議升息1碼，使得聯邦基金利率來到1.75至2.0%區間。根據業者最新調查，若台灣跟進美國升息，82%消費者對升息壓力承受度只有3碼，換句話說只要

增加0.75%，央行重貼現率回到2008年下旬2.125%水準，「是最高極限」。

台經院最新公布針對營建業廠商的調查，發現未來半年多數持「審慎以對」，主要是近期金管會、央行動作頻頻，針對銀行房貸逾放比增加，以及寬限期兩大方方向提出控管措施，甚至利率走向也成為下半年的不確定因素，況且房市供給端壓力仍未除所致。

來自永慶房屋的資料顯示，台南相較於其他縣市數據都顯現優勢，但依照景氣的走向，下一季房市看跌收斂也不宜過度樂觀。

	台北市		新北市		桃園市	
2018年	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3
看漲	12%	11%	12%	12%	20%	24%
持平盤整	36%	39%	38%	39%	37%	36%
看跌	52%	50%	50%	49%	43%	40%
	台中市		台南市		高雄市	
2018年	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3
看漲	22%	24%	29%	33%	21%	22%
持平盤整	38%	44%	35%	26%	39%	35%
看跌	40%	32%	36%	41%	40%	43%

▲六都對房價趨勢看法

降價幅度	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
5%以內	9%	11%	11%	9%	13%	13%	12%
5-10%之間	12%	17%	25%	24%	15%	31%	18%
10%-15%之間	22%	27%	25%	28%	28%	23%	23%
15%-20%之間	22%	65%	19%	20%	18%	15%	20%
20%-25%之間	19%	15%	10%	17%	14%	12%	15%
25%-30%之間	16%	11%	11%	2%	12%	6%	12%

▲消費者有意願進場購屋的降價幅度

內政部發布最新一期都市地價指數，全國都市地價總指數較上期下跌0.12%，結果顯示跌幅逐漸趨緩，是近四期（約兩

年）跌幅最低，如以六都進行比較，台南市則上漲0.98%為最多。本期全國土地買賣筆數為25萬90筆，較上期25萬7,464筆，減少2.86%；較去年同期增加4.54%。

台南市上漲0.98%，在六都中漲幅較為明顯。台南市政府說明，主要是台南市重劃案件區開發完成，平實營區重劃區、九份子重劃區開發完成，再加上南科園區的住宅需求增加，及南科園區增設新廠等因素，導致地價呈現上漲趨勢。



▲六都地價指數

	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市	七都
大樓或華廈(有電梯住宅)	81%	77%	67%	68%	68%	54%	51%	71%
公寓(無電梯住宅)	13%	12%	8%	5%	2%	2%	2%	9%
透天厝/別墅	6%	11%	25%	27%	30%	44%	47%	20%

▲七都會區消費者未來購屋型態偏好選擇

■首件成功招商案 高鐵台南將建購物商城

台灣高鐵公司3年前將5個高鐵車站特定區開發權還給政府，首件成功招商案在台南車站特定區，由一家國外上市公司得標，將建購物商城，預計2個月內與交通部鐵道局簽約。

高鐵台南車站特定區招商開發面積約5.86公頃，包含附屬事業用地4.02公頃、站區廣場用地0.8公頃及交通設施用地

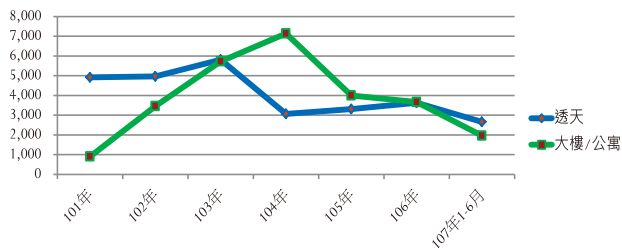
1.04公頃。依都市計畫規定，台南車站特定區招商基地可使用的最大總樓地板面積約3萬3597坪，以設定地上權方式引進投資人開發經營，開發經營年期30年，並得申請續約一次，以20年為限。



▲高鐵台南站購物商城

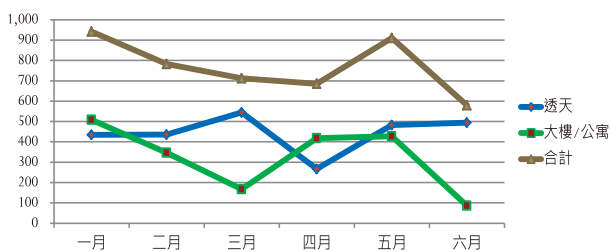
貳、房地產相關數據

規劃/年度	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年1-6月
透天	4,921	4,959	5,813	3,061	3,311	3,625	2,659
大樓/華廈	905	3,450	5,729	7,131	3,997	3,669	1,954
合計	5,826	8,409	11,542	10,192	7,308	7,294	4,613



▲歷年大台南開工數據

規劃/月	一月	二月	三月	四月	五月	六月	小計
透天	434	436	545	267	483	494	2,659
大樓/華廈	508	347	167	418	428	86	1,954
合計	942	783	712	685	911	580	4,613



▲107年1-6月大台南開工數據

■統計日期：107年01月~107年05月

■新成屋買賣

■透天

金額區域	750萬以下	751萬~1,000萬	1,001萬~1,250萬	1,251萬~1,500萬	1,501萬~1,750萬	1,751萬~2,000萬	2,001萬~2,500萬	2,501萬~3,000萬	3,001萬~3,500萬	3,501萬~4,000萬	4,001萬~4,500萬	4,501萬~5,000萬	5,001萬以上	小計
中西區			1					1						2
北區				1	2									3
安平區					1			2		1			1	5
安南區	18	105	36	4	4	2	1							170

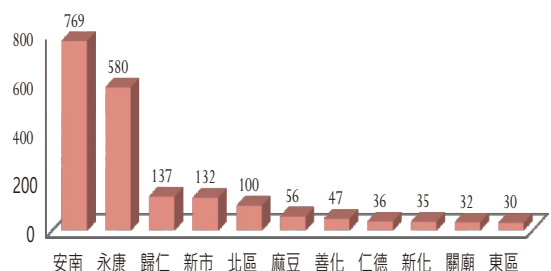
■透天

金額區域	750萬以下	751萬~1,000萬	1,001萬~1,250萬	1,251萬~1,500萬	1,501萬~1,750萬	1,751萬~2,000萬	2,001萬~2,500萬	2,501萬~3,000萬	3,001萬~3,500萬	3,501萬~4,000萬	4,001萬~4,500萬	4,501萬~5,000萬	5,001萬以上	小計
永康		6	22	17	3		2		1					51
善化	3	12	2	10	2	1	2							32
仁德		24	6	1	1									32
佳里	9	28	6		2									45
歸仁		8	5	2	1									16
新市	2	10	1	2										15
新營		1	7	3	2	1	1			1				16
麻豆	5	2												7
安定	6													6

▲房地產新成屋成交數據

透過幾項開工數據可以看出台南目前房地產的走勢，大臺南37行政區，107年上半年度透天推案區域共計27行政區，溪北上半年度透天推案區域共計12行政區，透天推案佔大臺南透天22%，安南區、永康區、善化區3行政區透天推案佔大臺南透天40%。

區域	一月	二月	三月	四月	五月	六月	小計
安南	338	86	0	0	345	0	769
永康	24	192	0	313	51	0	580
歸仁	36	69	0	0	32	0	137
新市	24	0	108	0	0	0	132
北區	0	0	34	66	0	0	100
麻豆	56	0	0	0	0	0	56
善化	0	0	25	4	0	18	47
仁德	0	0	0	0	0	36	36
新化	0	0	0	35	0	0	35
關廟	0	0	0	0	0	32	32
東區	30	0	0	0	0	0	30



參、土地交易訊息

永康區

位置	地段	地號	分區	建蔽容積	坪數	總金額/萬	坪/萬	成交日期
復興路 53 巷 12 米計畫道路	永興段	181/182	住	60 200	1,126.9	26,890	23.86	107.6.22
光復里 12 米計畫道路以北	永興段	440 等	住	60 200	3,437.5	98315	28.60	107.6.22
復興路 246 巷以東 12 米計畫道路以南	永興段	466 等	住	60 200	1,584.7	41,789	26.37	107.6.22
東橋五路 東橋八街	橋北段	54/54-2 54-3	住	80 300	2,058.0	104,500	50.80	107.5.30



北區

位置	地段	地號	分區	建蔽容積	坪數	總金額/萬	坪/萬	成交日期
海安路三段	小北段	1077 等	住四	60 180	599.0	36,000	60.10	106.12
育德路/ 育德一街 文成二路/ 文成一路	北元段	722/723/724/725	住	60 180	4,292.7	16 億多	38 初	107.5.31



安平區

位置	地段	地號	分區	建蔽容積	坪數	總金額/萬	坪/萬	成交日期
國平北路	漁光段	871 等	商特一	60 420	1,010.4	35,363	35.00	107.6.7

東區

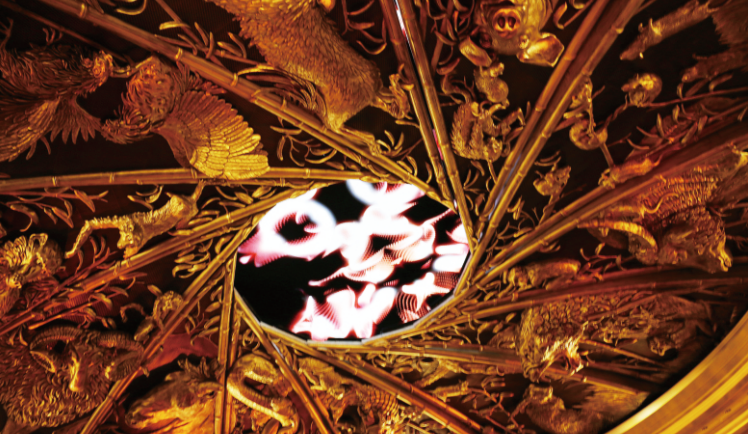
位置	地段	地號	分區	建蔽容積	坪數	總金額/萬	坪/萬	成交日期
平實路	平實段	24	住四-1	50 180	1,375.0	80,164	58.30	107.5.29
平實路	平實段	25	住四-1	50 180	1,418.4	92,840	65.45	107.5.29
崇學路 96 巷 8 弄	竹篙厝段	1717 等	住	60 210	393.6	16,136	41.00	107.7.4
文化三街 文化一街	仁和段	1384-1	住		628.0	30,646	48.80	107.7



歸仁區

位置	地段	地號	分區	建蔽容積	坪數	總金額/萬	坪/萬	成交日期
歸仁五路北側	武東段	92	住	50 200	1,370.3	14,498.2	10.58	107.3.16
歸仁五路南側	武東段	106	住	50 200	2,408.3	26,274.9	10.91	107.3.16
高發二路	武東段	109	住	50 200	1,702.9	17,505.9	10.28	107.3.16
歸仁五路南側	武東段	108	住	50 200	1,537.5	14,529.7	9.45	107.3.16

最後也為大家整理2018房地市場下半年度可能出現的變數，除了年底的九合一大選勢必影響房地市場，其中大家也要特別留意中美貿易戰帶來的影響、央行升息的衝擊，以及房貸寬限期到期也會影響房地產市場。



澳門 Macao

葡國風情三日遊

撰文／攝影◆張捷

DAY 1 JUNE 10

★東方拉斯維加斯

本會2018年度上半年自強活動，於6月10日至6月12日舉辦澳門之旅的葡國風情體驗，搭乘早去晚回班機，從小港出發飛越香江的上空，經過近兩小時的飛行，我們終於來到，總面積不到30.5平方公里，卻有「東方拉斯維加斯」之稱的澳門。

澳門雖然很小，但在政權移交後開放賭場，現在已發展為「世界第一大賭城」，而且是世界上人口密度最高的地區，每平方公里人口超過2萬。2015年澳門的人均本地生產總值依國際匯率78,586美元，名列世界第三。澳門2015年人均國民總收入依購買力平價102,480美元，名列世界第三；真是令人驚奇的迷你小國大經濟的典範啊！

初抵澳門，當地導遊帶著團員坐上大巴，行過雨後而顯得黃水滾滾的海岸線，直奔永利酒店去欣賞有名的吉祥樹，希望讓大家沾點富貴吉祥的好運氣。澳門的賭場跟美國拉斯維加斯一樣，賭場就設在自家興建的富麗堂皇飯店之內，所以幾乎每個飯店都有屬於自己特色的表演秀。聽說，永利酒店除了門口著名的表演湖水舞秀之外，就屬娛樂場門口內的吉祥樹及富貴龍，也吸引眾多的觀光客前來朝聖。但我們不是入住這家酒店，所以只能趁著短短的寶貴時間，欣賞其中之一的吉祥樹。

表演時間一到，天花板上揉合中國十二生肖與西方十二星座之雕塑，緩緩開啓；配合影像與燈光效果，吉祥樹隨音樂節奏升起，直奔天花板。這棵超大金碧輝煌的吉祥樹，生長速度還真的滿俐落，帶來極盡視聽之娛樂。高11米的吉祥樹，共有60個主枝、超過2,000枝分枝及98,000塊由24K黃金及黃銅薄片打造的葉子，配合七彩的燈光照耀，閃閃動人，超級搶眼。隨著音樂與燈光的變換，樹會跟著旋轉，象徵四季千變萬化景象，精彩的表演，現場感受還滿震撼的。



★澳門松山纜車

澳門的第一餐是享受澎湃的西式自助餐後，再前往二龍喉公園搭乘纜車。這是澳門唯一的纜車站，也是世界上最短的纜車體系，每台纜車至多可載四人；原本站內禁止攝影，幸好，驗票的大叔超人性的，很NICE的跟我說，只要別拍到他就可以了；因此就肆無忌憚地在此為大家個別攝影留念了。搭乘這列松山纜車，還來不及俯瞰二龍喉公園的風景，才在車箱拍了幾張自拍照，就已經抵達山上的終站；非常不負其世界短的美名呢！



纜車盡頭我們繼續往松山頂部前進，不過也有人不经意地放慢腳步，留在隊伍後面；逐漸地，我們可目擊的視線就無法搜尋到他們，然後，人就悄悄的消失蹤影，脫隊成功，計畫真是慎密啊！（雖然沒有逃過法眼……）

★東望洋燈塔

（Farol da Guia，舊稱松山燈塔）

東望洋山的最高處，有個燈塔是東望洋炮台的一部分，1992年被評為澳門八景之一，是東望洋山三大名勝古蹟之一。2005年，作為澳門歷史城區的部分，更被列入世界文化遺產名錄內。

建於1864年的東望洋燈塔，是中國沿海地區最古老的現代燈塔，最初只是靠一盞火水燈發光。在雷達還未普及之前，是進入珠江的地標。現今燈塔已改由現代化照明系統，仍為航海人士服務。如今，燈塔更成為旅遊景點，可以讓遊客欣賞澳門全景。

東望洋燈塔為白色，帶著黃色的線條點綴。燈塔建築為一圓柱形結構，底部直徑為7米往上收為5米，內部共分三層，有一迴旋梯連接垂直空間。燈塔總高15米，塔頂設置了巨型射燈，其射程可達16海浬之遠。燈塔旁邊設有一座具17世紀葡萄牙修院特色的聖母雪地殿教堂。



★聖母雪地殿教堂

聖母雪地殿教堂約建於1622年。當年正值荷蘭人入侵澳門，據說聖母曾步出小教堂外張開自己的斗篷來抵擋敵軍的槍砲攻擊。此教堂供有雪地聖母、以及護衛航海的聖人若翰洗者的聖像與畫像。

教堂外觀主色調為白色，帶著黃色的線條點綴，是具17世紀葡萄牙修道院的建築風格。主堂不大，呈長方形；為承托筒拱結構的屋頂，兩側的牆身厚大且有扶壁；屋頂鋪設紅瓦，屋脊高7米多，檐口高4.8米。在主祭壇右側，設有一間祭衣房；教堂外面的樓梯，可到達上層的唱詩台。

聖母雪地殿教堂的天花呈拱形，牆身繪有聖經故事和人物的彩色壁畫；這是澳葡政府於1996年對教堂進行內部保護和修復工程時發現的遺跡。經過考證後，才發現這個壁畫是揉合中西文化和藝術的大融匯，在華南地區屬罕見之藝術作品。因此澳門政府對其進行修復，通過深入的歷史研究，對各層「泥灰水」和顏料進行實驗室分析，跟多項可行性研究與實踐，終於讓這些埋沒在塵土之中的壁畫圖案和人物形象重見光明。

★氹仔官也街VS典型葡式餐點

第一天的澳門晚餐，是令人期待的典

型葡式餐點；我們來到官也街旁的小飛象葡國餐廳，體會正宗葡式料理的美味。這些餐點的料理方式跟台灣大不同，感覺滿新奇。最令我印象深刻的是一馬介休(Bacalhau)，一種鹽醃製鱈魚加上馬鈴薯泥跟一些青菜，做成球狀後油炸而成的；鹹魚的微妙香氣混著柔軟的薯泥，這一道還滿合大家的胃口；普遍評價都不錯。

飽食後走出小飛象餐廳，我們不想立刻回去飯店窩居，選擇用雙腳體驗官也街，之後再自己走回下榻的飯店。



「官也街商業區」呈現三角形區域，由地堡街、官也街、告利雅施利華街，三條街包圍起來，每條街都不長；但有不少18、19世紀遺留下來的葡式建築，走在小巷弄內，就像走進葡萄牙的小村莊裡，是這個行程中最浪漫的期待……。

澳門的街道名稱大都是由葡萄牙文音譯而來，所以念起來都很拗口。當我們左拐右拐胡走一通時，順著階梯往【龍環葡韻住宅博物館】方向前進，途中經過鵝黃色的【嘉模教堂】；從教堂前的廣場往下前進一小段階梯就是【龍環葡韻】了。

【龍環葡韻住宅博物館】被列為「澳門8景」之一，最大賣點是五幢建於1921年的葡萄牙式別墅，昔時為葡國官員的宅邸，鑲著白邊的粉綠色建築，每幢2層高，精巧別致，有點像童話故事裡的糖果屋。

曾閒置荒廢好一段時日，如今分別設展覽館、土生葡人之家、海島之家、葡萄牙地區之家及迎賓館，展示澳門昔時受葡人影響的建築風格與生活景貌。漫步其間享受道地澳門的葡國風情，真是清幽又饒富異國情調。



DAY 2 JUNE 11

★JW萬豪酒店

今日全程自由活動，所以決定好好來認識這兩夜所停留的JW Marriott 萬豪酒店。萬豪酒店外觀是具東風金碧輝煌的建築，屬澳門銀河集團的五家酒店之一，這個集團最有名的「天浪淘園」就環繞在酒店二樓旁邊，非常吸引人。

一踏進萬豪酒店大廳，Check in櫃台前的鏡面感地板反射出耀眼的光芒，讓人彷彿步行於水上的錯覺，有點驚喜。大廳正上方還有採用美國設計師打造的裝置藝術～抽象的天花板垂吊裝飾，像是千千萬萬繽紛的雪花片霎時凝結～隨著時間不同，陽光折射會打向地板，會有七彩的燈光閃爍於休憩區，令人目眩神馳。

集團最有名「天浪淘園」的泳池總面積超過75,000平方米大，主打空中衝浪池，曾被旅遊指南評選為全球12指標性的泳池，若是在這兒戲水游泳，所有的設施



體驗下來，可能也得花上半天至一天的時間吧！這些設施都是銀河集團住宿旅客的專屬，外來訪客無緣享受。近年來除了原本受到旅客歡迎的人工浪池外，後來又增設「空中激流」及「衝天激流」，旅客只要躺在水道中，就可以體驗漂漂河的水道繞行整區水道，或感受一衝而下的刺激，真是適合夏季親子到訪的飯店啊！

「空中激流」有575米長，過程中有人工浪、空中瀑布，以及透明水道，真是旅遊豐富多元的體驗；「衝天激流」則有三種水道，旅客鑽入顏色相異的水道，會有不同的流速感，而在後方還有沙灘及淺水戲水池，及一般泳池提供旅客戲水游泳。但我們來不及實境體驗這些刺激，只能匆匆遊逛完這些吸引人的遊樂設施後，十點一到，趕緊到酒店LOBBY集合，好跟著領隊帶我們前往「威尼斯人渡假村」去搭貢多拉遊船和新濠影匯摩天輪。



★威尼斯人渡假村

「威尼斯人渡假村」是美國金沙集團大規模投資亞洲賭博市場的豪舉之一，複製了拉斯維加斯首屈一指的購物天地～不管戶外是燠熱難擋，還是酷冷嚴寒，最妙的是～你完全無法分清白天或黑夜；尤其三樓的購物中心永遠都是湛藍清朗的20～25℃，所以逛起來很舒服，讓來自世界各地的觀光客及賭客全都忘了時間，繼續給它敗家下去就對了。

威尼斯人酒店正門入口處前的廣場，有許多幾可亂真的威尼斯著名景點，像是鐘塔、總督府、里奧托橋和嘆息橋，還有黃金宮。從酒店大廳走進來，正前方就有座金光閃閃的渾天儀，四周還有典型文藝



復興風格的拱頂及壁畫；往大廳的左邊過去，就會看到

金光璀璨的長廊；長廊的天花板上以義大利畫家提也波洛（Tiepolo）的畫作，整個天花板都是以複製的壁畫來呈現，一整個金碧輝煌啊！

三樓的「大運河購物中心」也是令人超級驚奇；因為這裡所有的場景，完全是仿照威尼斯文藝復興時期的建築。整個購物中心被偌大的天幕覆蓋著，天幕以電腦控制的燈光效果，營造出晨昏、日出、日落的雲彩和天色，配合運河兩旁商店建築、運河、里亞特橋，讓人真的仿如置身昔日威尼斯的街道上。大運河購物中心裡，還打造了三條室內運河，只是每條都很短，而且彼此運河並不相連，有點可惜。旅客可以自費搭乘在運河上的貢多拉船；這些船夫大多是外籍人士，通常都會一邊掌船，還會一邊唱著情歌，歌聲繚繞真是浪漫！

★新濠影匯八字摩天輪

「威尼斯人渡假村」離新濠影匯只有幾步之遙，2015年開幕的新濠影匯最大的賣點大概就是全球首高的八字形摩天輪，近年來也被列為來澳門必排的行程之一。為了把免費搭乘新濠影匯八字摩天輪的票券消耗掉，午後，三人組的我們就慢慢地晃向目的地而去。

這個全世界最高的8字形摩天輪，高懸於130公尺之上，彷彿好萊塢電影中的震撼場景再現；摩天輪上有17個復古又兼具科技感的觀景廂，一個車廂可以搭載的人數是四位，空間算是十分的寬敞，可以俯瞰一覽無遺的風景。地板有個部份是用強化玻璃裝飾，遊客可以直接看到地面上的景色；不過，對於我這個有懼高症的人而言，這個沒有加值作用，就是被嚇到腿軟而已！摩天輪轉一圈大約15分鐘左右，可惜白天從摩天輪上看到的景色，並沒有突出的美麗；根據晚上才來搭乘的團員表示，晚上的摩天輪拍的夜景好漂亮華麗，我們也只能扼腕……。

新濠影匯除了8字形摩天輪，聽說蝙蝠俠夜神飛馳也很令人歎為觀止，或是與親子同樂的華納滿Fun童樂園，也不錯；但我們不是親子團，所以吸引不了我們，逛得太累只想回飯店休息而已……



★澳門博物館

最後一天，享用早餐後，大家集合往澳門博物館前進。澳門博物館樓高三層，其中兩層建於大炮台平台之下，只有最上一層由原氣象台的地面建築改建而成，從而最大限度地保留了大炮台原有的建築風格和地貌特徵。

博物館的一樓展區介紹中華文化與西方文化在十六世紀葡萄牙人到達澳門之前各自的發展歷程、澳門的早期歷史、中國人與葡萄牙人在澳門的貿易、宗教和文化等方面的接觸，以及在此之後的數百年間逐漸形成的澳門文化。二樓展區從不同側面展示澳門的傳統文化和民間藝術，再現昔日澳門民間日常生活的場景，尤其是澳門人的休閒娛樂、宗教儀式和民俗慶典。三樓展區展示澳門今天的城市面貌和城市生活的特色，同時介紹以澳門為題材的文學作品和藝術品。



澳門博物館坐落在澳門著名的歷史遺跡大炮台之上。大炮台長期列為軍事禁區，直至1965年軍營改建成氣象台之後才開放為旅遊區。大炮台地處澳門半島的中心地帶，登上大炮台，整個澳門城區盡收眼底。



★大三巴牌坊

大炮台西側緊鄰澳門另一處著名歷史建築～大三巴牌坊。2005年7月15日，澳門歷史城區被聯合國教科文組織列入《世界遺產名錄》，而大炮台和大三巴牌坊是構成澳門歷史城區的重要歷史建築和遺跡。

大三巴牌坊為聖保祿教堂的前壁遺跡，是澳門著名的名勝。教堂原本由一名義大利籍的耶穌會神父設計，由日本工匠以鬼斧神工的技術協助建成。1602年奠基，1637年全部竣工，但這間教堂與火結下不解之緣，從其雛型起始，至現時僅存的前壁牌坊，先後經歷三次大火，屢焚屢建，是一所活生生的歷史見證。

我們才剛踏進牌坊前廣場，雨神就頑皮的點點而下跟大家打招呼，眾人倒也氣閒神定的在雨中聽解；導遊語畢，大家趕緊迅速集合留影，一按完快門，大雨也就不客氣直撲而下；眾人只好落荒而逃，閃

到幾家小舖躲雨兼試吃、採購，然後再到此次旅遊重點之一的米其林一星料理的體驗～帝影樓。

★米其林一星～帝影樓

根據《米其林指南》的定義，一星餐廳是「擁有高品質的料理，值得一試」；二星餐廳是「料理傑出，就算要繞路才能到也值得」；三星餐廳是「餐點卓越，為了它來場旅行也心甘情願」。這讓人看得很模糊，不知究竟如何分辨……總之，我們去的帝影樓是米其林一星。

新濠鋒帝影樓是於2009年被評鑑為一星級的澳門米其林餐廳，半開放式的雅致座位，巧妙將用膳的客人隔開，垂掛而下的水晶垂簾，替餐廳內裝潢增添幾分古典和浪漫。位於11樓的帝影樓號稱有無敵海景，可是我們是在私人華麗包廂內用餐，看不到外面的風景，有點可惜。

米其林的餐點透過各種方式令客人盡情享受料理，包括琢磨菜式的季節感、食器的講究、侍者的禮數等；所以，當我們看到帝影樓的餐具時，就直呼票價了，原來餐具可以這樣擺。當日我們的菜色是：三色鮮蝦餃、鮑魚菜苗餃、帶子燒賣皇、金銀算春捲、乳豬拼盤、炒波士頓龍蝦、燉花膠、清蒸老虎斑、竹笙雲耳浸菜心、





鍋燒鮑魚雞粒飯、燕窩蛋白杏仁茶湯圓等等；每樣都非常賞心悅目，口感更不用說，真是滿足視覺味覺雙享受；第一道現身的餃子們，就讓我們驚艷無比，簡直捨不得入口；鍋燒鮑魚雞粒飯也是驚奇，甚得人心……

★議事亭前地vs媽閣廟

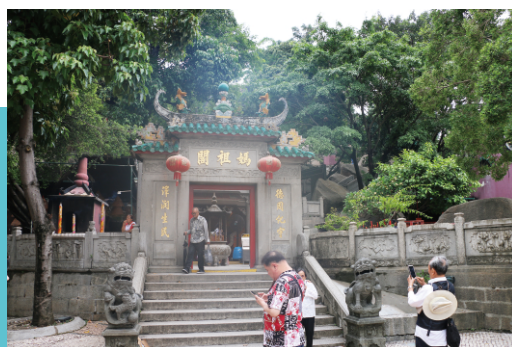


飽足飯後，我們走過當年來自葡萄牙偉大水手所建設而成的歷史舊城區～議事亭前地廣場，這裡在2005年已被聯合國教科文組織列為世界文化遺產，成為全世界人類共同的珍寶列為保護。接著來到媽閣廟，

這裡是澳門最著名的名勝古跡之一，存在至今已逾五百年，是澳門三大禪院中最古老的。

媽閣廟原稱媽祖閣，在澳門東南方，俗稱天后廟，建於1488年的明朝。背山面海，沿崖建築，古木參天，風光優美。整座廟宇包括大殿、弘仁殿、觀音閣等四座主要建築，石獅鎮門、飛簷凌空，是座富有中國文化特色的古建築。

當我們欣賞完這最後的一程時，微雨又來相送，直到我們抵達澳門機場，開始狂風暴雨意欲阻擋我們的離去；它～可真的成功了，我們就坐在機場大廳內，痴痴的等著飛行紅色號誌解禁；在一個多小時後，可能這天后（候）玩累了，終於放行轉綠，一行人終於搭乘滴淚（delay）的班機，安全抵達高雄小港機場，心滿意足地回到溫暖的家；結束最後一場有驚無險的風中行，真是要感謝同行的老闆們，有您們的坐鎮，天下太平啊！



大高雄區 優良建案一日觀摩

撰文 ■ 郭培權 (萬元建設)



澍風景透天圍牆植栽

本會於七月三日舉辦大高雄地區優秀個案觀摩一日遊，會員一如往昔般參與熱烈；兩部遊覽車大約八十多人，共參觀澍風景、28行館、水舞嘉、鼎馥四個優良個案，真是獲益良多。

◆澍風景

基地936坪，建30戶，樓層規劃地上3.5層至4.5層。由於基地特性，採透天店舖、車庫別墅、電梯車庫別墅三種規劃，牌價也從1500-3500萬不等。

外觀秀面、側背面及內部磁磚都採灰黑白+木紋設計，具體來說是有勾縫的抿石子不規則塊體搭配白色系二丁掛、局部木紋磚搭配鐵灰色格柵製造溫度變化感。成就出細膩的極簡風格，室內壁磚亦以漢白玉色系搭配灰底磚、主牆配木紋磚來與外觀呼應。進而產生極簡主義所要追求的禪的意境。





左上—28行館入口大廳 右上—高雄厝的深陽台特色
左下—垂直立面的綠意 右下—大廳入口處吧檯設計

◆28行館

這是一個設計師應該來參觀的案子，雖然現今是低總價當道，但是業主對造就設計景觀豪宅（雖屬中小坪數），但企圖及用心毋庸置疑。

一樓挑高的門廳充分展現設計的功力與建材運用的活潑性，搭配燈光效果已然營造出中型大樓建案極成功的門廳與公共空間，穿透了戶外綠意與街景，也讓門廳端景因大天井而有穿透性及呼吸感。外觀秀面以不同的灰階為基底，再運用深陽台的綠化、無框玻璃欄杆營造綠色景觀豪宅底蘊、最後深色格柵整體收尾，外觀及一樓公共區域十分成功。

室內有兩大特色：一、樓層淨高約3.4米，減少小空間（次臥多四疊房-兩坪）的壓迫感與將來客戶朝上發展的可能性。二、每片門扇都達2.7米以上，呼應了在歐美的豪宅城堡，其玄關門甚至是房間門，常常在3-4米以上，也才是豪宅，我想這也是業主要塑造豪宅氛圍的用心之一。



◆水舞嘉

位於鳳山北昌二街，由於本區容積率甚低，房價也不高，所以也沒辦法做出華麗的門廳與不實用的公共設施（如游泳池、社區餐廳、高管理費設施）以提高售價。外觀仍舊以大高雄區流行的灰黑白為主體，深墨色基座再以白及黑色線條穿越其間，以形隨機能創造出層次感，門廳以淺色磚及大面玻璃連接了戶外綠意與水景，此外本案強調無障礙的友善環境，在華友聯重劃區而言是一個重機能、友善環境的物有所值的作品。



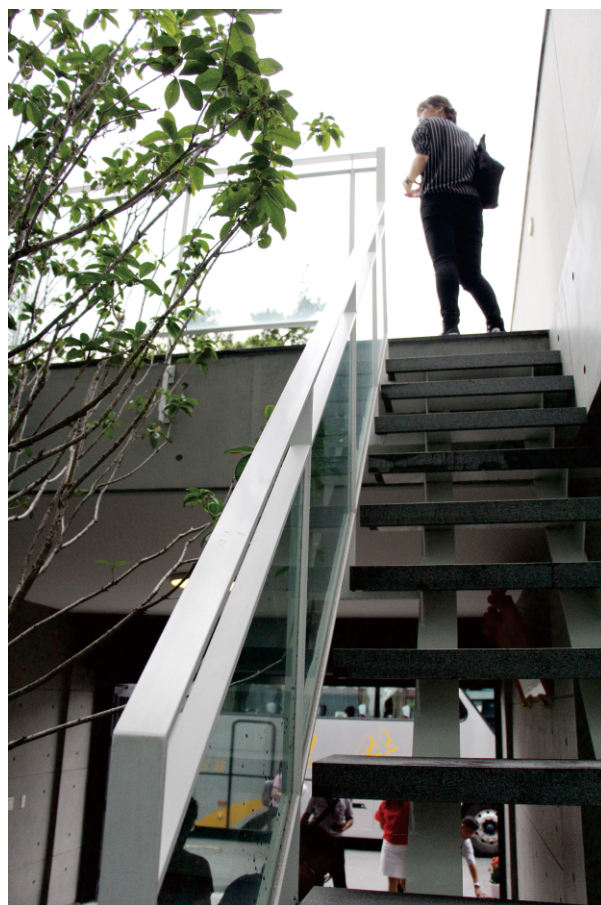
水舞嘉大廳



水舞嘉後庭院



水舞嘉大廳入口處



左上－以水泥與木柵為主體色系 右上－車庫上方露臺
左下－每戶皆有景觀陽台

◆鼎馥

這是一個高雄厝的電梯別墅，有鑑於透天厝幾乎90%都有增建、違建的問題，高雄市政府訂出一套管理辦法，一方面將增建導入綠建築，友善環境與健康居住。另一方面也制定一個審核及管理的辦法，對市府的收入也多少有挹注。因而形成登記面積不等於使用面積，但是合法不會被拆除的地區單一現象。

在二樓增建的車庫露臺基本上是跟二樓斷開的，純由一樓戶外梯到達，在設計中需有綠化或水景，用來調和居住的微氣候，屋頂層的綠化也是兼具隔熱與改善環境的作用。

鼎馥的外觀以灰色石材為主，一樓車庫採清水模綴以深墨綠大理石，配以木紋色鋁格柵，豐富了層次感也增添豪宅的氣韻，也保留相當的私密性。



室內為強調高級感，也運用石材或進口石紋壁地磚來堆高產品的價值，並因高雄厝的綠建築健康養生的設計優勢，讓室內通風採光更佳，符合讓房屋會呼吸的廣告訴求。



「建築是我的夢想，也好像是一條注定要走的路，我要求桂田集團每次的建設案都要能製造話題，要尋找藍海市場並穩穩地去實踐，做一個案場，要有如何看土地的眼光，並能看準一個案場五十年後的未來轉向，我從不說自己幸運，是因為我們真的很認真。」桂田集團董事長朱仁宗坐在我們對面說著這一段話，口氣始終溫和穩重，絲毫沒有浮誇之意，也好像早把這樣的豐沛雄心透過話語；直接傳達到自己的意志中。

而外界看桂田集團，總是不缺話題，從打造轟動台南地價的「桂田古根漢」開始，這座位在鄭子寮重劃區近900坪的完整基地，僅蓋了四戶豪華別墅，從坪數、總價與話題性，都在台南創下了新高。到後來的「桂田·擎天樹」建案，朱仁宗將桂田的飯店經驗結合到建築事業上，也讓此建案創下了短短四個月就完售的銷售紀錄。而近期在善化推出的「桂田磐古」SRC大樓建築，也將以「高規格」之姿回饋在地，一步步走來，桂田集團的建築走了一段非典型的建築路，也因此建立了桂田獨特的品牌形象。

「『桂田』兩字取自於我的父母親，從他們兩人的名字中各取一個字，成為我的品牌，這是一個提醒，也是一個勉勵，要自己永遠不能忘本。」朱仁宗談起了父親的影響，朱仁宗說父親那一輩從事畜牧業，小時候自己也得參與畜養豬隻的工作，也許是切身體會過畜牧業的辛苦，也讓之後的他打從





■ 桂田集團兩字取自於朱仁宗的父母親



■ 桂田磐古3D模擬圖(桂田集團提供)

心底要跳脫這個產業的束縛，於是當兵退伍之後，朱仁宗從畜牧業的關係產業－動物藥品公司出發，也從中發掘了自己的業務天份；以及天生的生意直覺。朱仁宗說：「那時候很想多方嘗試，原本業務員的薪水已穩定，但晚上還是拉著太太一起去夜市擺攤，甚至是以興趣為源頭開始將販售浪板當作副業經營，而這一經營也就開始鋼材事業有了連結，也才有後來的『長禹企業』…」1997年27歲的朱仁宗，創立了第一個以鋼構事業為主的『長禹企業』，做事喜歡「追根究底」的他，從「販售浪板」往上當起了「鋼材源頭」，到後來開始從事鋼構事業，為的就是跳脫行業既有的框架，也拿下事業的自主權。他總說：「做生意就是要理解這個行業的運作，才能發掘更多可能性，而不是只看到眼前的利益而蔑視了接下來更大的可能，從一路創業的過程中深深體會到，一個人如果要成功，除了邏輯、組織能力要好之外，一定要認真打拚、專業能力強、天時地利人和，再加上看到機會就不放過的堅持。」

朱仁宗不是空有理想而只顧追逐的浪子，他循序漸進的溯著人生脈絡，完整地結合在桂田事業的版圖之上，從鋼構事業到後來的營造開發事業，朱仁宗從基礎下手，再加上能觀察產業動向，從古蹟的結構修復再至科技廠房的營造，他不諱言地表示：「2007年鋼材成本飆高，所有的建設標案像個谷底，大家都不願意標案，我反而逆向標下來做，並技巧性讓工程順延撐過這個成本飆高的時間，我做最壞打算的同時，也告訴自己要做最有贏面的打算！進場的時機要抓準，並且以買方的思維



■ 桂田磐古接待中心



■桂田最新建築—桂田馨古

去運作，有對策之虞執行力更是重要的，我反而覺得危機處理是下下策，得選擇對品牌實際有利的案子去執行，也因此營造事業的那幾年，的確創下了不少經驗與足夠的資金，以致後來桂田集團的建築事業得以更加得心應手。」

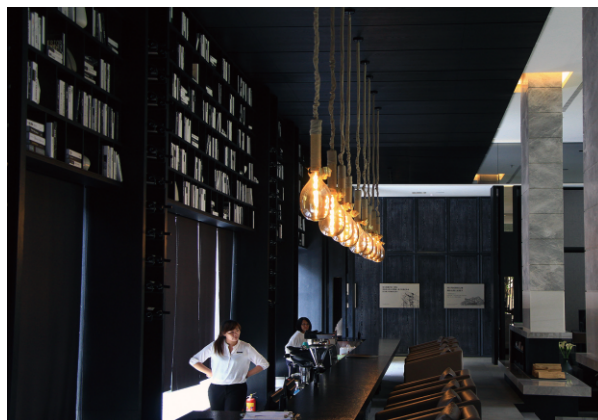
談到了『桂田』品牌，更廣為人知的其實是他的飯店休閒事業，而這得從永康鹽行段的一塊基地說起。桂田過去就曾在長榮大學旁興建五星級的學生宿舍，而在當年可說是年年租約滿檔的盛況，原本要繼續在永康投入另一幢的學生宿舍開發，正當地下室開挖，一個念頭閃過朱仁宗的腦袋：「適逢2003年，突然覺得這塊鄰近南科的基地，非常具有五星級酒店市場的需求潛力，再加上學生宿舍市場的入門檻低，商業模式容易被模仿，於是逆向思考決定在此處興建五星級的酒店，原本不被大家看好的台南桂田酒店，竟成為當時台南縣的第一家五星級酒店！」而這個逆轉休閒事業的開端，至今已走到了第十年，桂田仍以品牌為優先，將台南桂田酒店穩站台南酒店事業的前三名，也在台東創立了台東桂田酒店，對於台東桂田朱仁宗說：「台東桂田酒店是桂田事業的另一項里程碑，除了邁向了國際化，更代表鋼



■桂田酒店的阿力海餐廳(桂田集團提供)



■ 桂田磐古選在善化火車站前



■ 桂田接待中心也結合飯店經驗

構、營造、建設已跟隨酒店服務事業同步蛻變，在台東經營國際性飯店並不是為了賺錢，是為了做品牌。」

桂田一路走來融入了鋼構、營造與酒店的經驗，而將這些融入了特有的一條龍式跨界整合，桂田集團特有的建築市場定位也被勾勒出來。除了豪宅式的建築以及酒店式公寓的服務，朱仁宗的事業在斜槓世代成了典範，花了5年累積實力後才正式切入住宅建築市場，一跨入就是製造話題的「桂田古根漢」。問起朱仁宗為何如此豪邁地規劃古根漢？朱仁宗說：「其實一開始要做四戶是很掙扎的，但古根漢這個案子是我的理想，我不計成本以傳家寶、博物館的概念去執行，我把這座建築當作藝術品，這是我的興趣，我也願意冒險！」以買下一棟豪華飯店的服務取代買一棟豪宅，桂田同時結合了高檔酒店經營的經驗，創造了全新的豪宅體驗，而這個案子也成功打響了桂田建設事業的名聲。

就在2017年桂田在台南新市政中心門戶正式公開酒店式公寓「桂田磐古」，此案展現桂田集團對物業管理的全新思維。善化「桂田磐古」以酒店公寓概念實踐飯店宅，設定成為位在善化火車站站前的

SRC新地標，一期1,730坪土地(26F/B4，量體16,000坪)，二期2,115坪土地(27-28F/B4，量體19,000坪)，連建案的推案中心都像是進入五星級酒店一般。對於這塊基地，桂田集團有很大的自信，



■ 桂田酒店的阿力海餐廳(桂田集團提供)

建築橋

除了位在良善的交通樞紐上，也因為此區的學區完整，又讓人看見桂田集團看土地的眼光，朱仁宗說：「要賦予一件產品故事就得給他生命，這不是那麼簡單的事情，尤其在面對商場，你的產品就是品牌本身，為了做桂田的品牌，我甘之如飴去冒險，要讓人們談到桂田，能馬上有五星級的想像與感覺。」

在建築的子項裡摸索與學習，朱仁宗走了一條特別的路，但他時常提醒自己往回看。談起最令他驕傲的事情，他回答的是「家庭」，朱仁宗說：「我沒有什麼特別的娛樂，不抽菸、不喝酒是我的底線。我的興趣是每個週末陪孩子們爬山、散步，我很享受三代同堂的家庭生活，我認為保持赤子之心還比什麼都來得重要。事業很成功但如果沒有了家庭支柱，對我來說好像就變得不那麼實際了！所以要說最驕傲的，還是我的家庭給我的教育以及能傳承的心吧！就像當年父母親教我，一切最重要的是信用！也要把人們對我的好時時記在心中，我相信這樣才會更有力量。」

從頭到尾的談話過程，朱仁宗沒有閃躲也立場堅定地說著他遠大卻如

此可及的夢想；看著這位白手起家的年輕董事長，對於品牌與人生都篤定的立上了宏觀的方向，踏著執著而堅定的步伐，實踐著他的夢想人生；我們也彷彿看見了他眼中閃爍著集團在台灣各地開枝散葉的燦爛未來。



■ 桂田磐古模型



■ 桂田磐古宴會廳3D模擬圖(桂田集團提供)



親近自然與綠為鄰的生活，一直都是人們心中的嚮往，彷彿看見了自然就能平衡忙碌人生的疲憊，而近年來更有許多建案都嘗試著將自然帶進建築中，甚至是將植栽設置在大樓的立面景觀，與大自然為鄰也一直是住宅建築試圖吸引人的大方向，而早在2006年，旭城建設在麻豆的新建案「大地莊園」就以特殊的模式拿下當年的建築園冶獎，以及台南地區優質住宅景觀的榮譽；隔年2007，位在一樣的基地上，相關的旭宸建設「夢想西班牙」，又一舉拿下同樣的獎項，頓時將不動產界燒得沸沸騰騰，這個能坐擁大片自然光景的特別建案，卻因為一場水患，以及當年的輿論聲浪，讓風光的案場頓時黯淡了下來。

2018年捎來的新芽，「台南小城」在同樣的基地上再度獲得建築園冶獎透天類別的獎項，這個隔了近十年的時光，依然證明這塊基地的潛力以及人們心之所向的理想住所，環境真是得天獨厚，這樣的社區，還真的房地市場少見的類型。」





達博迎國際開發總經理黃希榮



環境的獨特性的確讓台南小城與眾不同，除了是台南首座綠建築標章社區別墅，同時也是一座特殊的封閉社區；從入口處進來，尚未看到房子就得經過警衛保全的許可，才可以驅車進場，好似進到一座遊樂園般。五萬坪的基地面積，全部完整歸屬一個開發商，因此更能夠整合，成功獲得2018建築園冶獎的肯定；這背後也靠著達博迎國際開發總經理黃希榮秉持的謙遜堅持：「台南的透天建築水平一直有著領先的地位，連台南人自己都有著看透天房屋的標準；若沒有好好地做功課，了解在地與人性需求，與當地的風土共存，也很難在台南的透天建築中找到定位。」

「房子不只是『住』在裡面，應該說是『生活』在房子當中；所以房子不能只是漂亮，它必須能適應環境與氣候，才能讓人住得舒服。」聽著黃希榮談論著台南小城開發案理念；我們坐在雅緻的接待中心裡，看著窗外的幾棵大樹和綠地，突然發現這是第一次在建案的接待中心被蟲鳴鳥叫包圍，還一度以為置身在林野或只是音響中的背景音樂那般不真實。



社區獨立的休閒會館

台南小城設定的市場區隔很明確，針對退休樂活族重新定義了養生別墅的典型，黃希榮毫不諱言表示：「相對於城市，這一區的確是偏僻了點，在我們的觀察中並不是所有人都需要熱鬧喧囂，台南小城希望大家重新思考生活的步調，動靜分明，工作和休息也更分明，跟隨著生活的狀態讓腳步緩慢也踏實。」



社區負責接送的高爾夫球車



■浴室設計採光明亮舒適



■夜間的玻璃屋非常有氣氛

在這座社區看房子的體驗也很特別，因為基地面積真的不小，於是達博迎開發也準備了幾輛高爾夫球車，專門接送來賞屋的人們。當然偶爾也會遇到與住戶一同搭便車的畫面，跟著高爾夫球車緩慢而悠閒地繞巡著社區，途中經過擁有一整片湖面的星座大公園、設備完善的休閒泳池會館，適逢暑假期間社區內的幼兒園放假，但仍可以看到許多孩子來到休息會館上游泳課，也有幾戶住戶鄰居坐在大廳中聊天，增添了這座社區的活力，跟著高爾夫球車來到了先前的案場，戶戶皆有綠意的庭院，有的被修剪得整齊也有的讓植物們恣意蔓生，開著車的接待人員很熱情地往前指引，告訴我們哪戶人家種得花草美麗以及某戶人家整理了非常有氣氛得玻璃屋，這一切充滿度假感的氛圍，真的會讓人放慢腳步。

重新整理步調的台南小城，讓人重新思考了與大自然共同生活的思維，也許放下了對喧囂的堅持，對於未來的規劃，達博迎國際開發也更有自信去執行，這三年的進駐讓這個安靜的社區多了新的鄰居，也帶來了嶄新的氣息，也在十年之後再次證明，回歸自然與簡單一直是人們心中不變的理想。



建築安全履歷

在物業管理的運用與執行

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



房子是人們休息居住的場所，是人們保護自身安全的地方，但這個保家衛民的家園，卻充斥著許多因施工不良所導致的相關問題，這些與生活息息相關的建築議題平時小則造成建築滲水、漏水、壁癌造成生活上的不便及困擾，大則地震來時造成人員財產的傷亡損失，我們還能繼續予以輕忽嗎？

混凝土裂縫，漏水問題 -

「壁癌」（也叫「白華」）看起來就像發霉，都是從房屋混凝土的細小裂縫所引發生成的，簡單來說，水泥若含游離氧化鈣，本來就有長白華的最基本要件，在適當的環境條件中就會形成。再加上台灣處於海島型氣候，相較於房屋比較潮濕，遇到陰雨綿綿的日子裡，濕氣就由混凝土的微細裂縫進入水泥材料中，水分會與鈣質結合形成氫氧化鈣 $\text{Ca}(\text{OH})_2$ ，如果有足夠的空間結晶，尤其是牆面，就會慢慢含水結晶長成壁癌。

壁癌除了會損害建築物及視覺觀感不佳外，更容易滋生綠色或黑色的黴菌，飄散各處，若吸進肺裡，對人體健康有不良的影響。日積月累下，對居家環境及身心健康產生無形的侵害，損失極大，所以買房子千萬不要買到容易產生混凝土裂縫的漏水房！



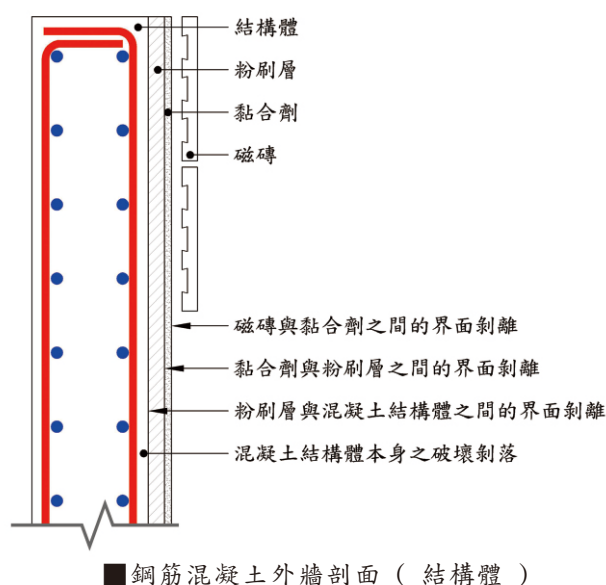
■樓層接縫施工不良，長期滲水潮濕引發壁癌。

大理石、磁磚掉落問題 -

大理石、磁磚掉落砸傷人時有耳聞，尤其在季節轉換、氣溫劇烈變化之際，大理石、磁磚更容易因熱脹冷縮而剝落；近

年不少個案訴求全棟石材外牆打造建築，或使用大量隔柵加以美化裝飾的建築，這類建築設計使建築物整體重量增加之外，在地震來臨時，受地震力搖晃的程度也會比一般大樓還要來的大，外觀裝飾物掉落的風險性也相對提高。這些美輪美奐的建築外觀的確賞心悅目，但若沒有把石材或隔柵鎖固的施工品質做好，走在這些建築的下方也令大家不禁感到危機四伏。

若外牆磁磚在保固期內掉落砸傷路人或發生生命財產損失，建築業者需負民事及刑事責任；除此之外，不少老舊公寓因住戶少，沒有管委會定期做建築維護，往往疏於注意外牆剝落問題，若這類社區發生磁磚掉落砸傷人的事故，住戶一個都躲不掉，全都須負起法律責任，因此沒有社區管委會的民眾，也該積極主動關心屋況，並定期檢查外牆是否有脫落情形，才能確保住戶和行人的安全，及避免後續賠償及刑事責任。



上述，建築之兩項舉例問題，皆正因為施工現場有「人」的變數存在，即使建築設計圖面就算是全然無誤，但錯誤施工卻會大幅削弱建築結構的安全。若採用「建築安全履歷」，讓建築結構安全更上一層樓，並同時使用「Alfa Safe耐震系統化工法」，不但降低人為因素的風險，更大大提升品質的控管，如此的雙管齊下，不但施工品質透明化，大眾可以看得安心住得放心。

何謂「建築安全履歷」？

「建築安全履歷」是採用一條龍的作業模式，從規劃設計就避開921大地震的十大設計施工危險基因，到研發創新建築4.0的「戴雲發Alfa Safe耐震系統工法」，此工法採用科技發展趨勢的系統智慧化，在建築及結構規劃初期即導入，並利用自動化加工技術在工廠彎折鋼筋，使其一體化與配件化，來解決建築工人現場綁紮施工不易的問題。目前此工法也正式經過「國家地震中心」的測試，其中「Alfa Safe柱中柱」的抗震韌性較傳統工法提升近1倍、「Alfa Safe系統牆」的抗震韌性較傳統牆提升約33%，耐震能力更提升，也能更確保建造的房屋更安全穩固。且為確保鋼筋一體化品質的穩定，「建築安全履歷會」於全台舉辦鋼筋加工廠受訓認證，同時也為建築工班舉辦鋼筋技術士的受訓認證，讓現場施工人員了解系統化工法的施作方式，並徹底執行嚴格把關整個建築的施工品質。

以下是我們團隊十多年前研究出來的
921大地震大樓倒塌受損的十大危險基因：

1. 結構平面及立面不規則
2. 一戶四根柱～單跨建築、柱子太少
3. 軟腳建築～軟弱層問題
4. 短柱、短梁效應與搭梁及轉角街屋圓弧梁等不佳設計
5. 柱主筋與箍筋等之搭接、綁紮不良
6. 梁柱接頭未綁紮確實及梁筋在梁柱接頭之錨定長度不足
7. 箍筋間距過大且未做135度彎鉤
8. 梁柱主筋搭接長度不足
9. 梁柱鋼筋設計過密間距太小
10. 混凝土品質不良~工地任意於混凝土中額外加水，導致混凝土品質不一、混凝土強度不足

「建築安全履歷」針對施工品質透明化的呈現部分，對於地震來襲容易裂、容易漏水及最難施工的每個細節點，均拍照錄影存證，且制定結構安全重點並舉辦教育訓練，協助輔導工地進行各戶結構重點呈現之位置檢討，其包括柱、牆、梁、版等相關之平面圖位置標記，讓查驗技師或工程師在後續鋼筋工程進行中，依平面圖標記之結構重點位置查核、改善修正並完成履歷拍照紀錄，使整個施工品質完全透明化；並舉辦「一樓鋼筋綁紮觀摩會」及「標準層施工品質觀摩會」，藉由觀摩會的舉辦，與業界分享建築安全品質的提升與建築安全履歷的重要性，且最後工地將履歷資料提送「建築安全履歷協會」做結構竣工審查與核定。建築安全履歷認證資料中包括結構施工顧問逐層查驗的施工查

驗細節與品質重點照片，並將營建團隊逐層記錄的建築安全履歷照片及品質計劃、材料驗證記錄作為附件，以備公開查證認證成果，所以每一戶會有一本自己家的「建築安全履歷」，使消費者買得安心、住的放心。



■ 建築安全履歷認證，施工品質透明化，安心又放心

建築安全履歷認證始於民衆客製化需求的檢討，在經過現今各類系統智慧化的使用整合研究，包括：Alfa Safe耐震系統化工法、BIM的應用、無線通訊網路平台應用等等，提供給營建業供應端優化執行使用及公司全面品質的提升，總體整合過程完全符合智慧建築 4.0 的精神。而BIM (Building Information Modeling) 應用在鋼筋工程中，其特點是藉由建築圖說及施工物件等相關尺寸資料，以電腦軟體程式操作形成3D圖形後，讓在辦公室做規劃的建築、結構等設計分析人員、鋼筋加工廠製造人員、工地現場施工綁紮工人及機電工程人員，彼此不再雞同鴨講，能立即有效溝通、共同討論得以解決問題。

過去建築結構規劃人員只清楚建築外觀影像，但不知內部鋼筋施工細節而未注意釐清施工之可行性，造成工地現場諸多

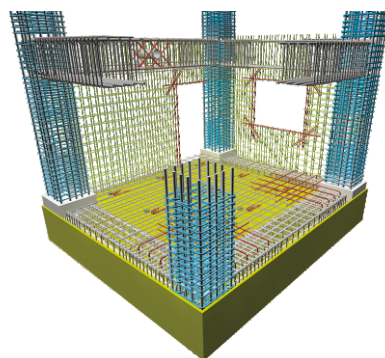
施工問題，甚至影響結構安全。而現今在BIM的導入下，在規劃初期，不論是坐辦公室上班的設計人員或是在工地現場綁鋼筋的施工工人，都可藉由3D圖先行討論，將各鋼筋施工衝突點釐清排除，並建構柱牆梁版結構體之鋼筋細部立體3D圖，再搭配施工現場鋼筋系統化工法執行綁紮完成之紀錄相片，即完成購屋者所要的施工品質完整呈現的建築安全履歷，即是做到智慧建築4.0的目標「服務百分百－客製化需求」、「供應端優化－精準百分百」。

所以，BIM可建立最佳的建築結構鋼筋工程之設計與施工品質管理模式，亦是建構建築安全履歷不可缺的系統智慧化輔助工具。



■BIM完成建築3D架構

建議將此軟體技術應用於物業管理之上，以達日後建築設備需裝修或維護時，可透過此軟體一次瞭解所有的配置圖，並藉由此可清楚得知設備地點及任意的拆除或增建會不會影響建築結構安全。



■建築安全履歷 3D 圖完整呈現

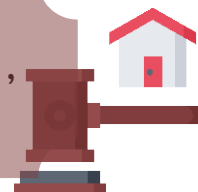
那何為「物業管理」？

「物業管理」是物業的一種增值服務，除了提供建築物內勞務與服務，以延續建築物壽命與使用的基本需求外，更應藉由營運管理增加收入，以提升不動產與土地的價值。物業服務項目包括：警衛保全，清潔勞務及設備設施類；如電力、空調、升降機、給排水、安全系統等維護、修理、保養等三大類工作。所以，物業管理是與建築物使用有關的管理服務，目的在於使建築物的使用者享用安全、健康、舒適、清潔、環保、便利及良好生活機能的生活空間。

隨著科技的日新月異，越來越多新技術得以改善先前技術上的不足與問題，或者像是此「物業管理」與「建築安全履歷認證」及「BIM軟體應用」的異業結合，不但能在前端設計規劃時期將工程相關問題完善規劃與討論，再經由建築安全履歷認證，嚴格控管施工品質與過程，並加以詳細記錄，最後房屋建造完後，再交由物業管理公司做後續相關服務，若未來有任何設備需維修與維護，便可透過先前所建立的資料清楚得知建築物設備的相關位置，得以進行修繕作業，使我們未來的居住品質與建築物的週期壽命皆能改善與提升。

法院拍賣誤認應買救濟方式

法院拍賣公告漏未記載
與拍賣標的價值密切相關之事項，
致投標人誤認應買之救濟方式



文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

【案例】

A建設公司在法院拍賣公告上看到一塊地段不錯的土地，因此想買下後興建房屋出售，但得標後才發現買到的土地使用分區為公共設施用地，無法作建築使用，則A建設公司可否向法院請求撤銷拍賣程序？已經繳給法院的買賣價金，可否取回？

【解析】

一、按「拍賣不動產之公告，應載明不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形及其他應記明之事項。」，強制執行法第81條第2項第1款定有明文。所謂其他應記明之事項，實務上認為，除強制執行法第81條第2項例示規定外，其他一般交易上認為重要，足以影響應買意願及出價高低之事項均屬之。辦理強制執行應行注意事項第43項第6目亦規定：「拍賣之不動產已有負擔，或債務人之權利受有限制，或他人對之有優先承買權利等情形，亦應於拍賣公告載明。」

二、上開規定旨在使投標人預先明瞭拍賣之不動產實際狀況，以決定是否投標及其出價之金額。因強制執行法為保護債權人、債務人及確保拍賣結果之安定性，於強制執行法第113條、第69條，特別規定排除拍賣標的之物之瑕疵擔保責任，較諸私人間之買賣，已較不利於得標人，故若拍賣公告對於與拍賣標的價值相關之事項，未為充分揭示，對得標人難謂公允。

因此，為了衡平保護得標人，拍賣公告即應載明可得而知與拍賣標的價值密切相關之事項，如未記載，使投標人有誤認應買致受損害之虞者，執行法院所為拍賣程序即屬有重大侵害買受人利益之情事，得標人即得據此聲明異議請求撤銷拍賣程序。

三、是以，如果A建設公司投標時，法院拍賣公告漏未記載拍賣土地的使用分區為有使用限制之「公共設施用地」，導致A建設公司誤認為建地而以高價投標購買，則A建設公司即得於強制執行程序終結前，向法院聲明異議，請求撤銷拍賣程序，請求返還已繳納之買賣價金。

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
仁德	有樂事 3	華屋建設	德安路	透天住宅			24	預售	(06) 312-8871
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	雙禧園 18	雙禧園建設	永華路&永和街口	透天店住	28-39	70-88	7	興建中	(06) 204-3936
永康	雙禧園 21	晶陽房地產	龍國街&龍安街	透天店住	30	62	38	興建中	(06) 204-3936
永康	森富小學	森富建設	大灣路 279 巷	透天住宅	23.3-25.2	43.89-49.18	2	新成屋	0921-515995
永康	大灣森富	森富建設	大灣三街 57 巷 38 號；40 號	透天住宅	31.8-32.3	31.8-32.3	2	新成屋	0921-515995
安定	陶喜 LiHo	陶喜建設	港口 1-170 號	透天住宅	23-33	58-70	21	興建中	(06) 253-6115
官田	隆田站前	柳屋建設	文化街 (接待中心隆田陸橋旁)	透天店住	24.33-28.3	60.98-67.02	6	興建中	(06) 579-1188
官田	旺家園	嘉陞建設	中華路	透天店住	19-40	46-57	55	新成屋	(06) 699-3977
隆田	站前巴洛克	新太盟建設・泰廣建設	隆田國小對面	透天住宅	26-41		38	興建中	(06) 579-0099
新營	三代居 NO.9	東錡建設	民生路與金華路口	透天店住	29.5-44.7	63.1-84.7	6	新成屋	(05) 231-5999
新營	新東皇邸 NO.18	大巍建設	民生路、東安街、明清二街	透天店住	28-55	60-115	13	預售	(06) 632-5990
新營	新東皇邸 NO.17	通達建設	復興路與富強街 5 巷三角窗	透天住宅	28-55	60-88	12	興建中	(06) 632-5990
新營	英倫巴洛克 2	新太盟建設・泰廣建設	金華路・民生路口	透天店住	28-50		18	興建中	(06) 657-0011
麻豆	匯通天下工業城	福川銘建設	工業路口	廠房	102-185	54-63	28 棟	興建中	(06) 511-5590
麻豆	福川禾康	福千萊建設	工業路口	廠房	30-51	45-56	26 棟	興建中	(06) 572-5555
麻豆	院無圍	嘉陞建設	南勢里	透天住宅	34-85	60-127	21	新成屋	(06) 571-5830
麻豆	新天地	嘉進建設	民權路	透天店住	27-50	57-104	20	新成屋	(06) 571-1868
新市	日東昇 華美	日東昇-日日欣開發	光華街 61 巷	透天住宅	23.3-30.8	54.5-61.6	30	新成屋	(06) 599-8008
善化	東錡建設	南科好風采	興農路	透天店住	23.32-34.57	73.14	4	預售	0966-898395
善化	善化·印象巴洛克 6	泰盟不動產機構・泰廣建設	善化茄拔 282 之 10 號 (善化農會冰品中心對面)	透天住宅	26-41	41-51	22	新成屋	(06) 583-7535

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
歸仁	香榭 DC-透天	聚寶宅建設	中正北路一段 250 號左邊	透天住宅	29.77-33.8	53.47-56.05	18	預售	(06) 239-8788
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路(歸仁里活動中心前)	透天店住	27	57	8	預售	(06) 230-2078
學甲	日光行館第六期	昇發國際	民族路 113 號旁	透天住宅	26-27	59.5	4	興建中	0973-927289
北區	日東昇-知音	日東昇-日不落建設	中華北路二段 53 巷 39 弄 12 號	透天住宅	22.65-34.05	50.29-58.09	13	新成屋	(06) 250-0777
安南	築夢家園 8	豪鎮建設	淵西路	透天住宅	27-58	48-52	51	預售	(06) 247-6955
安南	戀家 16 期	力漢建設	海佃路二段 483 巷	透天住宅	23-38	35-73	30	興建中	(06) 259-0111
安南	太子花博館五期	太子建設	館安路/館安二路	透天住宅	32-90	72-130	146	新成屋	(06) 396-0828

產品區別：大樓/公寓

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 期	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) 313-3588
安定	陶喜 LiHo	陶喜建設	港口 1-170 號	大樓住宅	23-25	40	興建中	(06) 253-6115
新市	日東昇-華美	日東昇-日欣開發	光華街 61 巷	大樓住宅	21.6-32.2	16	新成屋	(06) 599-8008
新化	聽河院	長磯建設	忠孝路 71 號	大樓住宅	22-33	35	興建中	(06) 590-7575
新市	陞發 A 平方	洺泰建設	復興路	大樓住宅	22.59-31.03	154	興建中	(06) 589-8333
新營	心享家	柳屋建設	延平路 111 號旁	大樓住宅	18-29	36	興建中	(06) 632-1212
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-FUTURE	太子建設	建國路/文化路	大樓住宅	29-59	80	興建中	(06) 585-8889
歸仁	香榭 DC	聚寶宅建設	中正北路一段 250 號左邊	大樓住宅	22.95-36	54	興建中	(06) 239-8788
北區	太子君峰會	太子建設	海安路三段/民德路 181 巷口	大樓住宅	51-72	69	新成屋	(06) 259-7789
東區	白京松下	白京建設	東成街 68 號	大樓住宅	40-50	60	興建中	(06) 270-0799
安南	安中臻陶喜	陶喜建設	安中路	大樓住宅	25-35	96	預售	(06) 253-6115

新推個案資料表

NEW



個案名稱	日光行館第六期		
公司名稱	昇發國際開發有限公司		
基地位置	學甲區民族路113號旁		
個案介紹	日光行館第六期位於學甲國中旁，售價788萬，交通網發達，30分鐘到南科，現省500萬，採耐震筏式基礎、15米路店而、面寬4米7、一樓挑高3米8、地坪26坪、5房，衛浴空間採乾溼分離。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	4	地坪/建坪	26-27/59.5
車位數	4	聯絡電話	0973-927-289

NEW



個案名稱	白京松下		
公司名稱	白京建設		
基地位置	東區東成街68號		
個案介紹	本案位於東區市中心，14層電梯大樓，40、50坪空間設計，低建蔽率27.8%，退縮空地種植大樹、綠意盎然，加上嚴選日本原裝進口Panasonic廚具，成就健康輕豪宅！		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	60	地坪/建坪	40-50
車位數	87	聯絡電話	06-2700-799

NEW



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

NEW



個案名稱	聽河院		
公司名稱	長磯建設		
基地位置	新化區忠孝路71號		
個案介紹	不用再蝸居、不用再委屈，誰說第一次購屋只能【先求有，再求好】。千萬豪宅專屬的水岸第一排，遠眺山景，近享城靜：逛老街騎單車、上虎頭埤沐浴芬多精，選擇精彩人生，如此簡單。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	35	地坪/建坪	建22-33
車位數	21	聯絡電話	06-590-7575

新推個案資料表

NEW



個案名稱	雙禧園21		
公司名稱	晶陽房地產開發有限公司		
基地位置	永康區龍國街 龍安街		
個案介紹	面臨12米龍國街上,〔雙禧園〕兼具美感與實用機能,顛覆舊有規則,以貼近人心的設計空間,為你打造一個會呼吸的生活建築,創造專屬於你獨有的生活美學。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	38	地坪/建坪	30/62
車位數	2	聯絡電話	06-204-3936

3D透視圖,本公司保有修改外觀之權利



個案名稱	雙禧園18期		
公司名稱	雙禧園建設開發有限公司		
基地位置	永康區永華路永和街口		
個案介紹	雙禧園18期-現代古典的外觀設計,低調中亦難掩鋒芒。面臨永康區15米永華路上,7米5~5米大面寬,佇立在探索公園旁。雙禧園18期-城市中稀有的綠地,繁華城市中的靜地,讓你坐擁現成高度繁榮的生活指標,好的空間能滋養你的身心,好的地點能開啓你好的生活,最好的地段,匹配最好的房子。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	7	地坪/建坪	28-39/70-88
車位數	2	聯絡電話	06-204-3936

NEW



個案名稱	有樂事3		
公司名稱	華屋建設		
基地位置	仁德區德安路		
個案介紹	你的買房夢是什麼?華屋建設為您打造大路金店傳統獨院,雙車別墅三種夢想提案,帶您找回屬於家的樂事。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	
車位數		聯絡電話	06-312-8871

NEW



個案名稱	新東皇邸N0.18		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區民生路156、228號旁(民生全聯商圈旁)		
個案介紹	新營-民生路正30米全聯商圈正發財地段/生活機能佳、市中心路/新巴洛V111a全進口石材高級店面/地37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/近新營民生與民治商區。新營-新東重劃區精華地段/戶戶併排雙車庫/正12米路與正8米三角窗/大面寬6.4米、地43坪、建97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。		
產品類型	透天店面	現況	預售
總戶數	13	地坪/建坪	28-55/60-115
車位數	1-併排雙車庫	聯絡電話	06-632-5990

新推個案資料表



個案名稱	新天地		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路		
個案介紹	純歐式外觀，完整街廓規劃，歐式百米名店大街。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	27-50/57-104
車位數		聯絡電話	06-5711868



個案名稱	福川禾康		
公司名稱	福千萊建設(股)公司		
基地位置	麻豆區工業路口		
個案介紹	福川銘/福千萊建設，深耕麻豆在地多年，以獨特的日系住宅美學廣獲消費者青睞與肯定，美感是住宅的容貌，機能與格局才是住宅的靈魂，在美感有一定水平的前提下，現代人更在意的是住宅的舒適性與內涵，建築團隊，憑著多年豐富工程經驗與對人居習慣性的深厚觀察，打造出兼具美感與實用性的住宅。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	26	地坪/建坪	30-51/45-56
車位數	2	聯絡電話	06-572-5555#20



個案名稱	匯通天下工業城		
公司名稱	福川銘建設(股)公司		
基地位置	麻豆區工業路口		
個案介紹	「匯通天下」位在麻學路上，是福川建設的第一期廠辦產品，廠房地坪102-185坪、建坪54-63坪、面寬7米5、縱深24-26米，總價1511-2104萬。廠房為鋼骨構造，外觀是複合鋼板，牆面採RC+隔戶防火鋼板。樓高12米，前後開窗採光、通風，並設有無障礙廁所；後方預留儲貨空間供辦公、工廠使用。交通正臨20米寬的麻學路，至麻豆交流道車程10分鐘內就可到達；離市區中山路、新生北路也只要10分鐘，商圈上店家林立，家樂福、全聯，小吃店應有盡有，生活便利。		
產品類型	廠房	現況	興建中
總戶數	28	地坪/建坪	開放格局102-185/54-63
車位數		聯絡電話	06-511-5590



個案名稱	香榭DC		
公司名稱	聚寶宅建設		
基地位置	歸仁區中正北路一段250號左邊		
個案介紹	繁榮歸仁中心，精品宅真大樓管理：26%低公設比；嚴選精品建材，TOTO衛浴加碼PANASONIC免治馬桶；櫻花三機搭配隱藏式油煙機；安心電子鎖及光纖到府。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	54	地坪/建坪	22.95-36
車位數	38	聯絡電話	06-239-8788

新推個案資料表

NEW



個案名稱	香榭DC-透天		
公司名稱	聚寶宅建設		
基地位置	歸仁區中正北路一段250號左邊		
個案介紹	位於歸仁市中心，中正北路20米路面上，緊臨新豐高中、歸仁國中、歸仁國小，市心3校園，獨院別墅，雙車庫。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	29.77-33.8/53.47-56.05
車位數		聯絡電話	06-239-8788

NEW



個案名稱	英倫巴洛克.2		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	新營區金華路、民生路口		
個案介紹	速度，就是地段的決勝關鍵！《英倫巴洛克.2》用最近的距離掌握家樂福商圈人流不斷，用最佳的位置盡佔國圖南館民國110年完工啓用未來先機，致富金店投資、傳富一屋雙效，淳美傳統別墅書香傳家，恭迎頭家與愛家的您即刻進駐！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	18戶	地坪/建坪	地28-50
車位數	1-2	聯絡電話	06-657-0011



個案名稱	三代居NO.9		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	新營區民生路與金華路口		
個案介紹	20年建築專業，三代居東錡事業用心精鑄建築作品。採用耐震度、安全性超越一般傳統透天之筏式基礎施工，打造磐基永固耐震建築。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	6	地坪/建坪	29.5-44.7/63.1-84.7
車位數	2	聯絡電話	05-2315999



個案名稱	陞發A平方		
公司名稱	泓泰建設		
基地位置	新市區復興路		
個案介紹			
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	154	地坪/建坪	22.59-31.03
車位數		聯絡電話	06-5898333

新推個案資料表



個案名稱	善化·印象巴洛克6		
公司名稱	泰盟不動產機構·泰廣建設		
基地位置	善化區茄拔282之10號（善化農會冰品中心對面）		
個案介紹	國家建築金獎系列·巴洛克傳統獨院別墅4大房，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	全新完工
總戶數	22	地坪/建坪	26-41/41-51
車位數	1-2	聯絡電話	06-583-7535



個案名稱	站前巴洛克		
公司名稱	新太盟建設·泰廣建設		
基地位置	隆田區隆田國小對面		
個案介紹	隆田站前為軸心，半徑即繁華，最佳地段的珍貴價值無需多言，繁華的都市裡尋一處難得靜謐，讓一天的豐富的生活從窗邊緣意開展，將家人間的所有溫馨細節，收藏在《站前巴洛克》傳統格局裡令人著迷的居家情調與體貼規劃		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	38	地坪/建坪	地26-41
車位數	1-2	聯絡電話	06-579-0099



個案名稱	新東皇邸 NO.17		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區復興路與富強街5巷三角窗		
個案介紹	新營-復興路商圈/新民國小/正10米路/正綠川廊道/新巴洛Villa/地28-70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	興建中
總戶數	12	地坪/建坪	28-55/60-88
車位數	1-3	聯絡電話	06-6325990

個案名稱	安中臻陶喜		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區安中路		
個案介紹	預售大樓		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	96	地坪/建坪	25-35
車位數	74	聯絡電話	06-2536115

新推個案資料表



個案名稱	大灣森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣三街57巷38號：40號		
個案介紹	五樓電梯精緻豪宅，雙車位、六房二廳、七衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	31.8-32.3
車位數	雙車位	聯絡電話	0921-515-995



個案名稱	森富小學		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣路297巷		
個案介紹	四樓精緻宅，雙車位、四房二廳、五衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟。		
產品類型	透天住宅	現況	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	0921-515-995



個案名稱	日東昇 華美		
公司名稱	日東昇-日欣開發		
基地位置	新市區光華街61巷		
個案介紹	有新就有房，買房送車位，388萬起雙面採光，衛浴戶戶開窗健康宅，菁英限量倒數席次。風·光·美墅『華美』生活-新市國小旁，併排雙車墅、輕盈擁抱幸福美墅。888萬起，天天甜蜜在一起，市心生活，微距南科，浪漫久久。接待中心位於台南市新市區光華街·南港街。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	透天30戶，華廈16戶	地坪/建坪	23.3-30.8/透天54.5-61.6 華廈21.6-32.2
車位數	透天平面雙車 華廈平面+機械上下層	聯絡電話	06-5998008



個案名稱	日東昇-知音		
公司名稱	日不落建設開發有限公司		
基地位置	北區中華北路二段53巷39弄12號		
個案介紹	鄭子寮，文元校墅，5房，雙車位，輕快入門，傳統獨院，併排雙車，稀有13席。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	13戶	地坪/建坪	地22.65-34.05 建50.29-58.09
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-2500777

新推個案資料表



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		
個案介紹	近市場、國中、國小、圖書館、活動中心、派出所、孔廟、文化中心約100~350公尺。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	27/57
車位數		聯絡電話	06-2302078



個案名稱	築夢家園8		
公司名稱	豪鎮建設股份有限公司		
基地位置	安南區淵西路		
個案介紹	本案場位於淵西路重劃區內，有興趣者歡迎至接待中心詢問。地址於台南市安南區海佃路2段及安吉路交叉口。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	51	地坪/建坪	27-58/48-52
車位數		聯絡電話	06-2476955



個案名稱	戀家16期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區海佃路二段483巷		
個案介紹	戀家16期純真幸福宅，同安商圈、傳統獨院4-5房		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	30戶	地坪/建坪	23-38/35-73
車位數	1~2位/戶	聯絡電話	06-2590111



個案名稱	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	近中華路，在未來核心區，3站輕軌、3商圈、3公園精品3房、稀有51席、0店，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	06-313-3588

新推個案資料表



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/館安二路		
個案介紹	全新完工-史博館鎮館之堡。大樓價超值升等，史博館堡值大墅，住得更大更綠。安南醫院醫學中心及生活圈快易通。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	146戶	地坪/建坪	32-90/72-130
車位數		聯絡電話	06-3960828



個案名稱	隆田站前		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區文化街上/接待中心隆田陸橋旁		
個案介紹	透天金鑽店面，基地位置隆田市中心正文化街VS勝利路緊臨中山路精華三角蛋黃區，站前生活圈，地段CP值超高，出隆田火車站，軍工教每日千人進出，文武百市自營出租等您賺！置產、保值、增值，站前就是秀，身價就是漲！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	6戶	地坪/建坪	地24.33-28.30 建60.98-67.02
車位數	2	聯絡電話	06-5791188



個案名稱	陶喜LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	微豪宅新居學-在繁美街上漫步，在自然墅院安適從容，光纖到府住宅，城市生活的幸福空間賦予你一方甜蜜舒適，靜詠人生。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	23-33/58-70
車位數		聯絡電話	06-2536115



個案名稱	陶喜LiHo		
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	興建中
總戶數	40	地坪/建坪	建23-25
車位數	16	聯絡電話	06-2536115

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	家賀		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
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	電梯公寓、透天	現況	興建中
總戶數	公寓20、透天15	地坪/建坪	公寓:建25-33 透天:地25-31/建53-65
車位數	總車位31	聯絡電話	06-2706275



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/民德路181巷口		
個案介紹	峰層尊寵無私環景 海安路綠海51-72坪，建築金獎榮耀肯定，大棟距大視野，海景奢華LOUNGE，錯層創新陽台，帝冠式貴族語彙，69席0店面。		
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	06-2597789



個案名稱	太子WIN2-FUTURE		
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	興建中
總戶數	80戶	地坪/建坪	建29-59
車位數	84	聯絡電話	06-5858889

新推個案資料表



個案名稱	院無圍		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區南勢里		
個案介紹	大戶獨棟，有田有閒，結廬人境，車馬無喧。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	21戶	地坪/建坪	34-85 / 60-127
車位數	1-2	聯絡電話	06-5715830



個案名稱	心享家		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	新營區延平路111號旁		
個案介紹	基地位置位於新營市與柳營交接處，本案規劃5F電梯華廈，產品規劃為1+1房、2房、3房，付款輕鬆，工程0付款，銀貸80%，低總價首購族、投資者輕鬆擁有小豪宅享增值。對外交通10分鐘到新營交流道，6分鐘到新營火車站，到市中心5分鐘，生活便利，本案與柳營只有一橋之隔，吸引奇美醫院工作人員、敬惠護校家長、新營年輕人。		
產品類型	電梯華廈	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	18-29
車位數	平面3機械27	聯絡電話	06-6321212



個案名稱	旺家園		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	官田區中華路		
個案介紹	南北向，歐風莊園別墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	55	地坪/建坪	19-40/46-57
車位數	1-2	聯絡電話	06-6993977



個案名稱	心滿逸築 3期		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	永康區大灣生活圈(大灣路.大同街)		
個案介紹	原泰建設2018最新建築推案「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	預售
總戶數	32戶	地坪/建坪	23/32
車位數	21位	聯絡電話	06-5115260