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
2021.03

建築橋 季刊

NO.55

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

缺工，用錢來搶人才　缺水，用啥都買不來

珍惜水資源，從此刻開始

新山水庫(基隆)



有效蓄水量：913.73萬立方公尺
昨日水量下降：0.05%
預測剩餘天數：60天以上
更新時間：2021-03-17(8時)

翡翠水庫(台北、新北)



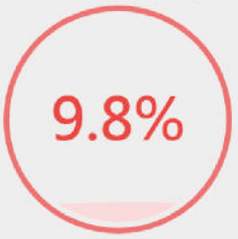
有效蓄水量：28883.48萬立方公尺
昨日水量下降：0.42%
預測剩餘天數：60天以上
更新時間：2021-03-17(13時)

石門水庫(新北、桃園、新竹)



有效蓄水量：8742.94萬立方公尺
昨日水量下降：0.68%
預測剩餘天數：60天以上
更新時間：2021-03-17(13時)

永和山水庫(新竹、苗栗)



有效蓄水量：293.40萬立方公尺
昨日水量下降：0.27%
預測剩餘天數：30天-60天
更新時間：2021-03-17(14時)

寶山水庫(新竹)



有效蓄水量：113.62萬立方公尺
昨日水量下降：0.66%
預測剩餘天數：30天-60天
更新時間：2021-03-17(7時)

寶山第二水庫(新竹)



有效蓄水量：318.37萬立方公尺
昨日水量下降：0.17%
預測剩餘天數：30天-60天
更新時間：2021-03-17(13時)

明德水庫(苗栗)



有效蓄水量：123.58萬立方公尺
昨日水量下降：0.08%
預測剩餘天數：60天以上
更新時間：2021-03-17(7時)

鯉魚潭水庫(苗栗、台中)



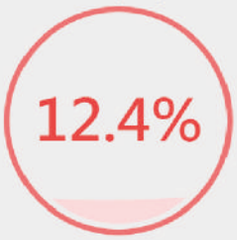
有效蓄水量：1500.32萬立方公尺
昨日水量下降：0.28%
預測剩餘天數：30天-60天
更新時間：2021-03-17(13時)

德基水庫(台中)



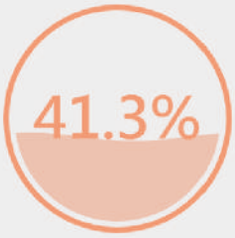
有效蓄水量：1417.08萬立方公尺
昨日水量下降：0.31%
預測剩餘天數：25天
更新時間：2021-03-17(7時)

石岡壩(台中)



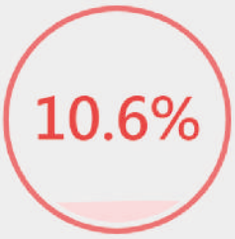
有效蓄水量：18.57萬立方公尺
昨日水量上升：2.95%
預測剩餘天數：----
更新時間：2021-03-17(13時)

日月潭水庫(南投)



有效蓄水量：5292.13萬立方公尺
昨日水量下降：0.04%
預測剩餘天數：60天以上
更新時間：2021-03-17(7時)

霧社水庫(南投)



有效蓄水量：398.50萬立方公尺
昨日水量下降：0.45%
預測剩餘天數：24天
更新時間：2021-03-17(7時)

湖山水庫(雲林、彰化、嘉義)



有效蓄水量：2450.17萬立方公尺
昨日水量下降：0.32%
預測剩餘天數：60天以上
更新時間：2021-03-17(13時)

仁義潭水庫(嘉義)



有效蓄水量：990.32萬立方公尺
昨日水量下降：0.95%
預測剩餘天數：30天-60天
更新時間：2021-03-17(7時)

蘭潭水庫(嘉義)



有效蓄水量：477.41萬立方公尺
昨日水量上升：1.66%
預測剩餘天數：----
更新時間：2021-03-17(7時)

白河水庫(台南)



有效蓄水量：0.00萬立方公尺
昨日水量下降：0.06%
預測剩餘天數：0天
更新時間：2021-03-17(8時)

曾文水庫(嘉義、台南)



有效蓄水量：7803.00萬立方公尺
昨日水量上升：0.01%
預測剩餘天數：----
更新時間：2021-03-17(13時)

烏山頭水庫(台南)



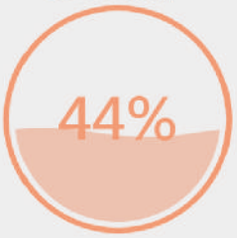
有效蓄水量：3198.00萬立方公尺
昨日水量下降：0.86%
預測剩餘天數：30天-60天
更新時間：2021-03-17(7時)

南化水庫(台南、高雄)



有效蓄水量：3937.62萬立方公尺
昨日水量下降：0.62%
預測剩餘天數：60天以上
更新時間：2021-03-17(7時)

阿公店水庫(高雄)



有效蓄水量：671.00萬立方公尺
昨日水量下降：0.41%
預測剩餘天數：60天以上
更新時間：2021-03-17(13時)



台灣水庫即時水情

資料來源：用數據看台灣

NO.55
建築橋季刊

目次Contents

2007.09 復刊　2021.03 出刊

－橋聲

02　打炒房配套措施應做好
減少中小建商經營空間衝擊／詹雅喨

－特別報導

05　臺南V.S.高雄地區優良建案觀摩／方憶芝

－專題追蹤

10　危老加速重建條例政策及法令說明
／台南市政府都發局都市更新科

－南瀛采風

16　楠西鹿陶洋江家古厝
農村建築的瑰麗琥珀／張捷

－民間建築

20　以出外人的心打造友善租賃市場
宇田商旅闖下亮眼成績單／方憶芝

－得獎建築

24　建築雙獎加持　新營轉運站為房市加分
／編輯室

－健康專欄

26　中醫治療足底筋膜炎／陳俊銘

－新聞剪輯

27　近期重大新聞剪輯／編輯室

－法律專欄

31　保證廠商後款項應該給誰？／洪梅芬

－建築專欄

32　寧靜的居家已逐漸受重視
挑好房也要留意隔音規劃／戴雲發

－會務資訊

34　新推個案基本資料總表／編輯室

36　新推個案基本資料表／編輯室

46　大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

50　會員公司申報開工統計表／編輯室

54　會務短波／編輯室

60　會員名錄／編輯室

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



【封面故事】

位在楠西鹿陶洋的江家古厝，可謂台灣農村建築的珍貴博物館，紀錄了建築與人文歷史的美麗縮影。

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



橋聲

打炒房配套措施應做好
減少中小建商經營空間衝擊

理事長

詹雅喨

錢鼠辭舊歲，金牛迎平安，又是新的一年開始，去年對建築業而言可謂是膽戰心驚，幸好，疫情控制良好、台商資金回流、低利率優惠方案、政府積極推動重大建設，才使得房市復甦買氣回升；內政部統計處最新公布資料顯示，2020全國的買賣移轉棟數為32.6萬棟，創下近7年以來的新高，房市成交量逐年回溫中，展現房地產景氣持續穩定成長中。

在房市剛要復甦，春燕即將飛回之際，卻不料由於銷售業者不當炒作，塑造熱銷景象，造成房價不斷上揚，與論一片譁然，迫使政府又舉著居住正義的大旗，持續以打炒房政策作回應，從去年12月初國發會提出「健全房地產方案」以來，政府打房手段愈來愈狠，除了央行祭出四大限貸令，緊接著是內政部再推出實價登錄2.0版，並於去年12月底獲立法院三讀通過，，財政部也不干示弱積極規劃研議加重囤房稅和45%重稅延長為五年趨嚴的房地合一稅，企圖以稅制來扼止此波房市過熱的現象。

對政府打炒房政策，卻讓眾多南部中小建商無辜遭波及影響經營生計，事態愈趨嚴峻，雅喨遂與本市各建築相關公會業者於去年12月31日上午共同舉辦研討會，對於政府一連串打炒房動作，包括土融、建融等選擇信用管制且無緩衝期等，已對南部眾多中小型建商，帶來經營與財務運作壓力，針對第三戶限貸6成，未來幾個月內，將面臨已購客戶籌措現金補足自備款困境，恐將引發市場大亂與嚴重購屋糾紛，透過媒體呼籲政府應做好配套措施，業界支持政府打炒房，但不應打擊產業，讓中小建商有合理生存經營空間。

南部建築業生態大多為中小型建商，建築業也只算是「土地加工業」，轉取面對土地與營建成本飆漲、缺工困境與消費者預期

觀望心態，每年平均利潤率僅約2~3%，甚至遜於電子代工業，企盼政府能聽取建築業界微薄心聲，讓中小型建商留存一席生存經營空間。建築業絕對支持政府針對以特殊方法銷售製造熱銷手段來誤導民眾的業者，應加以嚴懲、重罰來整頓市場亂象。也同時期望政府儘快研議相對健全房市的配套及調控方案，不要傷及合法經營的無辜業者。

本會統計本市近年來開工戶數資料，2020年開工戶數為14,392戶比2019年12,877戶，增加1,515戶約11.8%，比2018年8,699戶增加5,693戶約65.4%，比2017年7294戶增加7098戶約97.3%，逐年遞增顯示房市景氣已回溫，同業看好未來市場商機大量推案，展現房地產已觸底將回升了，從目前的景氣和環境來看，後疫情時代台灣防疫成績在全球當中仍是前段班，只要通膨、低利環境不變，保值的房地產仍是資金避風港。

本市房地產業受惠於南科效應、台商資金回流、低利率優惠方案，房市景氣明顯回溫，臺南市政府今年將與中央共同推動歸仁區「沙崙智慧綠能科學城」，黃偉哲市長說，在沙崙園區旁邊，市府特別跟成大合作，開闢健康園區，設立醫院，旁邊還有沙崙國中國際雙語學校，另外還有三井outlet，還有會展中心，希望讓沙崙綠能科技城，成為一個兼具生活機能和產業發展的一個快速發展的新市鎮，帶動台南整體住商及產業發展，並用數據驅動智慧創新、精準醫療與產業製造，共同打造沙崙智慧綠能科學城成為國際級典範宜居城市，實令本業振奮，相信在政府密集重大建設推動下，將會增加更多的就業機會，吸引愈來愈多外來人口移入，讓本市未來房市買氣得以愈加持續熱絡，對本業蓬勃發展挹注一股活水，帶來了利多。

據崑山科技大學房地產管理學系109年第4季調查報告指稱，台南整體市場指數基於價格仍微幅上漲，新屋成交量增加及開工量穩定增加，顯示建商推案信心佳，市場交易的價量關係續呈微幅上揚。去年第4季台南申請建照的宅數比第3季下降45.93%，平均每戶面積微增為44.78坪，中小坪數住宅產品仍是市場主流；從去年幾季調查報告顯示，人口數總是在微幅減少中，包含少子化及遷出，台南人口減少恐是房市隱憂，會員公司在推案尚須慎防供需失衡的情況發生，提供會員公司未來推案參考指標。

雖然大台南地區建築環境仍賡續維持利多條件，總體經濟回穩，經濟景氣持續回溫中，惟對未來房屋市場供需及產品規畫仍應審慎因應及評估，推出多數消費者需要的產品、注意量能及慎選地點，洞察先機掌握趨勢，一定能創造優勢，把握良機在新的一年開創佳績。


泰嘉開發【水悅灣】


府都建設【HO.I】



品舜建設【舜之觀】


國城建設【高雄小城】

臺南V.S.高雄地區優良案場觀摩學習之旅

撰文．攝影■方憶芝

2021年一月，農曆年底的出遊，處處已悄悄洋溢著準備過新年的味道，這天的天空灰濛濛不見藍天，但氣溫卻是相當宜人，是個適合走訪的好天氣。本會舉辦了「臺南vs.高雄地區優良案場觀摩」學習之旅，參訪了四處建案也各有特色與吸引人之處；有著驚人基地坪數的別墅規劃、善用地段優勢的大樓規劃、在地經營長久品牌的簡約特色以及氣派奢華的設計感，種種精彩也充實了一整天的學習之旅。









◆國城建設【高雄小城】

車窗外從車多擁擠的城市到了視野開闊的田野，位在高雄路竹的【高雄小城】是這次造訪的第一站，這座由國城建設投資規劃、盈舜營造有限公司承包建造，並以整區別墅造鎮計劃所規劃。

首先跟著指引來到了銷售管理中心，防疫時刻，工作人員也不敢大意，兵分三路為大家量體溫與進行手部消毒，大家也都盡心配合室內戴上口罩的規定。聽著講解，並移動到大型設計模型前方，回想起【高雄小城】系列也走到了第十年，有許多會員們從當初的第一期觀摩至今，都還記得初次造訪時，那映入眼簾的綠地與規劃整齊的別墅社區，到了本次再度來訪，也總讓人感到舒心。

【高雄小城】系列基地總面積為42公頃，目前規劃已有400戶的透天別墅，從2011年開始推出第一期，到了今年則是推出了第六期－「朗朗森活」，這也是本次參訪主要的建物區。隨著導覽人員的腳步，我們走過了3000坪不需持分道路坪數的生態景觀農地，單一出入口的社區安全管理，整齊的落羽松大道，以及被細心維護的原生樟木。

第六期透天案「朗朗森活」地坪42~75坪，戶戶大面寬且1樓挑高3.6米，規劃客餐廳、廚房與孝親房，2樓有1主臥1次臥，頂樓規劃交誼廳或起居室與1客房。與其他系列一樣都是設計獨棟、斜屋瓦以及前庭後院，住家房間通風採光無暗房，打造了35%低建蔽率與低密度的住宅空間，也將綠意帶入了生活。

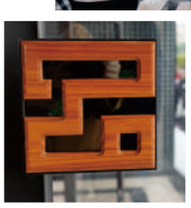
接著導覽人員也帶著我們參觀了第一期仍被保留中的大坪數別墅，同樣的二樓半建築，有著室內大空間，以及水池造景和日式庭院，處處讓人看得目不暇給，綠意與光影相伴，吸引著大家的目光捨不得離開。



◆品舜開發建設【舜之觀】

接著我們從高雄回到了臺南，在臺南著名的文教住宅區－東區虎尾寮重劃區作停留。近年東區的建物已逐漸飽和，土地取得不易，但因為擁有緊鄰高速公路交流道的強大優勢，加上完整學區加持，使得東區一直是臺南房市的熱門話題，但也因為重劃區的關係，全區有著相對嚴格的法規，例如建蔽率50%得限制以及160%的容積率，幾乎全區都是以透天住宅為主，然而這次所參訪的第二個建案，就是在此區少見也可說是唯一的14層高層建築。









品舜開發建設的【舜之觀】，正對裕文國小，緊鄰著裕文圖書館與綠地公園，在一片透天建築中拔高而起，有著14層的高樓層視野，設計為一層一戶，五面採光，結構設計採用與博物館、醫院同級之係數結構，為了讓住戶能全然安心居住。在最初設計規劃時，也特別打造了公、私領域的區分，在主要的大樓建築一旁擁有獨立的住戶招待會所。



為了不打擾入住戶，此次分批兩隊進行參訪，基地面積為582.12坪，總面積為2110坪，包含地下室，前後各退縮12米，以綠籬和水景最為主要區隔空間，單層單戶為住戶提供隱密與寬廣的私領域，28%的低建蔽率營造了居住品質，而公共區域則是集中在建築一旁的招待會館。會館一樓的大廳備有長桌以及大面落地窗與戶外綠地連接，二樓則有榻榻米鋪置的和室空間以及麻將間等簡單的娛樂設備，而後方的小樹林與步道則是讓氛圍更加延伸，而讓人煩心的大樓垃圾處理也將位置與住宅做區隔，整區設計簡潔也能體現整體設計皆以住戶所需為中心思考。



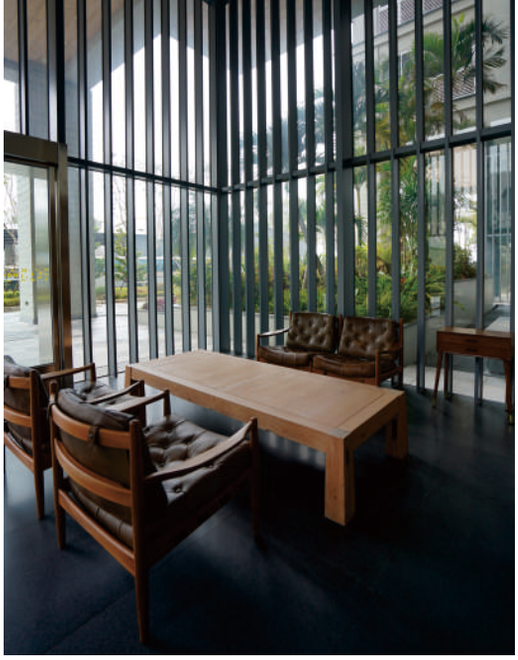
◆府都建設【HO·I】

午餐後的行程，天空開始飄下微微細雨，但卻也不減大家的興致。午後的第一場建案是位於北區中華北路二段的【府都HO·I】，在地經營長久的府都建設，近年來也打出了屬於自己的品牌輪廓。

【府都HO·I】規劃一棟地上14層地下3層的住宅大樓，每層規劃4戶，為88坪至106坪的三房空間，有48戶住家及2戶住宅店面，地下也規劃了103個停車位。從外觀看【府都HO·I】，是經典簡約的灰綠色木質調，戶外被綠意圍繞，在熱鬧的馬路旁卻能感受安靜的圍繞，負責接待的人員表示目前入住人數很多，所以為了不打擾住戶，特別開放了公共區域供大家參觀。

【府都HO·I】所設定的主要客群為家庭客戶，在一樓的大廳也能看出特別規畫給兒童的空間；色彩鮮豔的小木櫃和戶外的大型空曠空間，都非常有質感地融入了沉穩簡約的大廳，公共大廳沒有華麗的設備，並將社區管理中心與大廳作了區隔，讓一進門的住戶能有更為敞朗的視線，可謂展現了「少即是多」的設計精神。

特別開放的二樓公共區域，被命名為「HO.I好意空間」，內有健身器材空間、會議室，還備有簡單的廚房空間。特別的是有提供孩子練琴的鋼琴房與閱讀家教空間，將家庭的需求公私分開，另外也相當貼心了為了家庭可能有客房不足的情況，特別規劃了兩間簡單也齊全的套房，提供給住戶的親戚好友來使用，也是相當有巧思的安排。















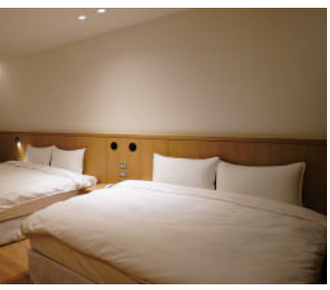














◆泰嘉開發【水悅灣】

午後的雨沒有停下，但精彩的案場也接著來，來到了本日參訪的最終站，【水悅灣】位在臺南的安平區，地點就在台南市政特區旁的國平西路，由泰嘉開發－上逸建設有限公司所投資興建，基地面積約940坪，興建地上24層、地下四層建築，大樓店面一戶，三樓以上住家共126戶，房型採64－93坪3－4房規劃模式，強調賞景優勢與高質感豪宅規劃取向。

基地鄰近市政特區內的文教核心區，周圍坐落多間學校與公園，單層3戶使用2部電梯與雙安全梯，為了發揮基地的海景優勢，除了一樓中庭安排花園賞景區與游泳池，二樓設置健身房，並安排大面玻璃牆引進戶外綠景與泳池水景，讓住戶健身也能賞景。

受惠於台南安平遊艇港開發，周邊將規劃遊艇碼頭、渡假村、海洋學校與主題商場等開發主軸，讓【水悅灣】區域發展前景看好，為了搭配海港的休閒氣息，建案所使用的建材都經過精挑細選，讓眾人們都認真地研究著各種材質。而針對大樓的安全性，【水悅灣】也特別打出了雙制震的安全結構設計，在公共區域的樓梯處，將這樣的安全性在玻璃窗後示人，讓安全性清楚可見。

而善用水景也是【水悅灣】的特色之一，入口處的水池造景、大廳的公共藝術也與水景結合，公共區域的Lounge bar 也將一樓泳池打造成背景，讓置身於港灣的感受，都更加真實明確，透過這一場建案觀摩，也讓大家一同共享了雨天看水景的浪漫經驗。





都市危險及老舊建築物加速重建條例政策及法令說明

資料提供■台南市政府都發局都市更新科　整理■編輯室



由本會所舉辦之「109年不動產經營系列講座」，在日前邀請臺南市政府都市發展局都市更新科楊佳明科長進行講座分享，主題為「都市危險及老舊建築物加速重建條例政策及法令說明」，主要針對大臺南地區都市發展政策條例進行說明，編輯室根據當日講座內容進行了相關的整理。

一、政策起源與目的

面臨高齡化、建築老化、天然災害及都市轉型的挑戰

1.天然災害風險偏高：

- 標準普爾：臺灣被評估為最有可能因天災導致主權債信被降評的第九名。

2.私有老舊建築物可能潛在耐震能力不足：

- 88.12.29-之前取得使用執照之老舊建築物可能存在耐震能力不足之疑慮。
- 建築物耐震能力評估及補強工作，以公有建築物先行執行，私有建築物則依照特定、具高危險疑慮與其他類型分階段執行。

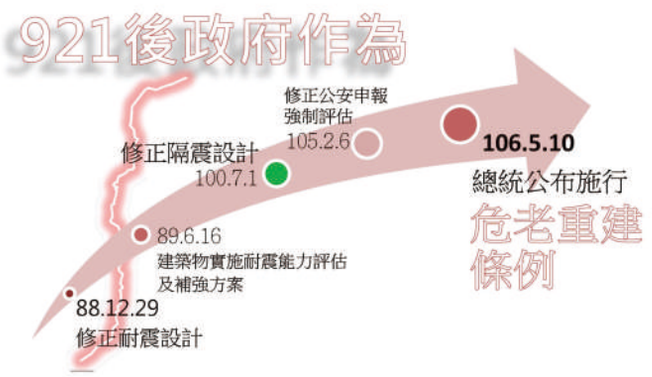
3.老舊建築物數量眾多

- 全國住宅總量屋齡30年以上老屋約為384萬戶，20年後更將高達740萬戶。
- ．高齡少子女化社會，對於無障礙居住環境之需日殷。臺南市30年以上老屋佔全市約50%。

4.永續都市更新的期待

- ．永續都市更新係以社區管理需要為中心，兼顧現在與將來，確保環境、社會與經濟得以繼續欣欣向榮。

政策起緣與目的



申請危老重建基本條件？

都市計畫範圍、非古蹟歷史建物、有安全之虞合法房屋、100%所有權人同意

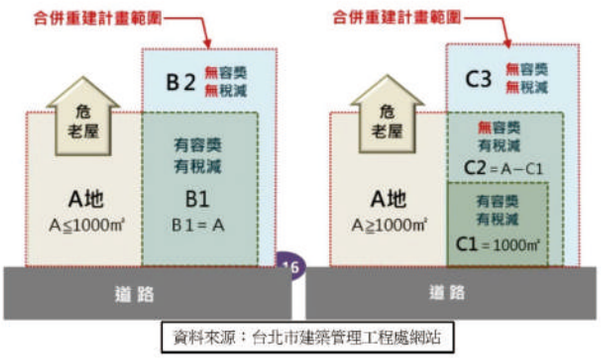
解釋令：內政部108年5月31日台內營字第1080808886號令

- 都市計畫工業區不得適用危老

說明：為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依本條例申請重建。

合併鄰地規定調整

- 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。刪除合併鄰地面積限制。
- 適用建築容積獎勵規定時，其面積不得超過原危老之建築物基地面積，且最高以1000平方公尺為限。
- 合併鄰地之建築物基地或土地面積，超過原危老建築物基地面積部分之土地及建築物，稅捐不予減免。



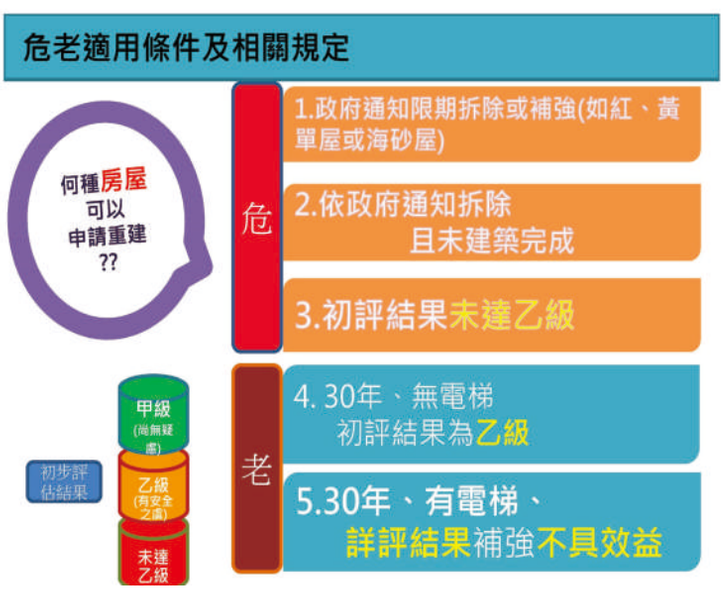
申請時間：重建計畫應於116年5月31日前提出申請（本條例施行10年內）

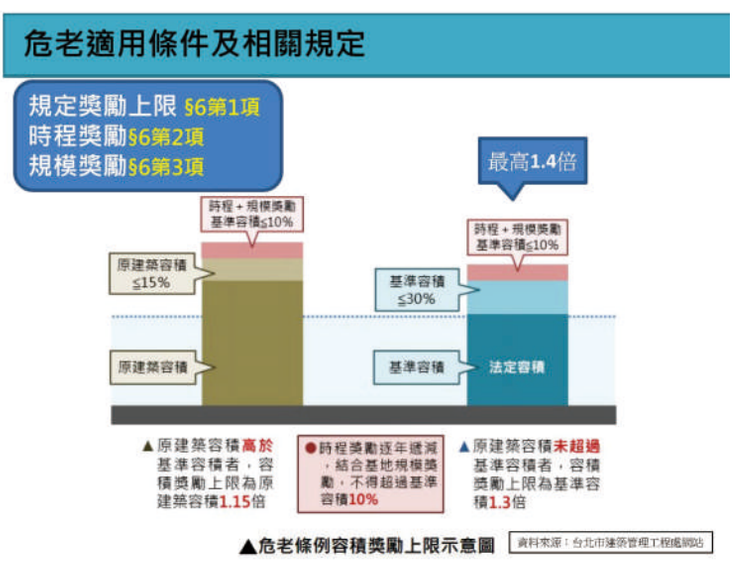
申請程序：

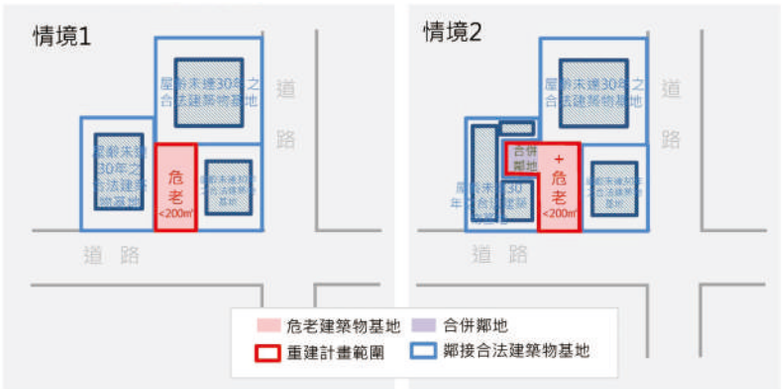
1.擬具重建計畫。

2.取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人的同意。

3.向地方主管機關申請核准後，依建築法令申請建築執照。







最新修正危老容獎辦法重點

- 增訂條文第四條之一：（109.11.10修訂）

重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。增訂重建計畫範圍內建築基地未達200平方公尺，且鄰接屋齡均未達30年之合法建築物基地者，其獎勵項目及容積獎勵額度，提供重建誘因。

放寬建蔽率及高度

- 臺南市危險及老舊建築物重建都市計畫住宅區建蔽率放寬標準。
- 建蔽率放寬以住宅區之基地為限，未滿百分之六十者，得放寬至百分之六十。
- 無放寬建築高度。

容積獎勵規定說明

獎勵1.原容積高於基準容積

得就原容＞法容的該筆危老基地，選擇以下其一作為該筆基地之容獎

1.該基地之10%基準容積作為獎勵容積

2.依原容積作為獎勵容積

不適用至合併鄰地，容獎分別計算，合併加總

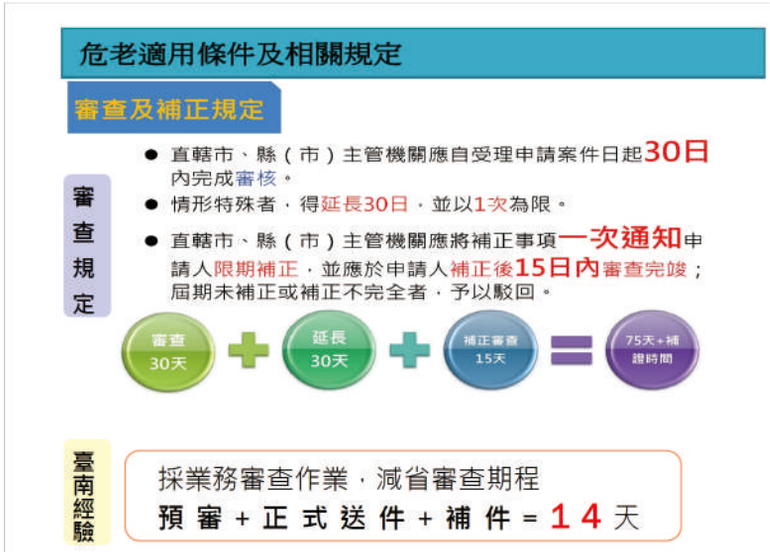
獎勵2.原容積高於基準容積

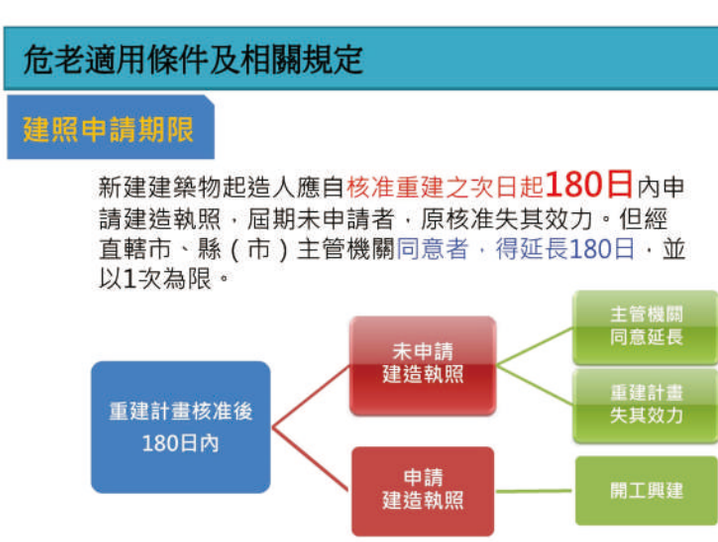
- 符合本條例第三條第一項，各款之容積獎勵額度，規定如下：

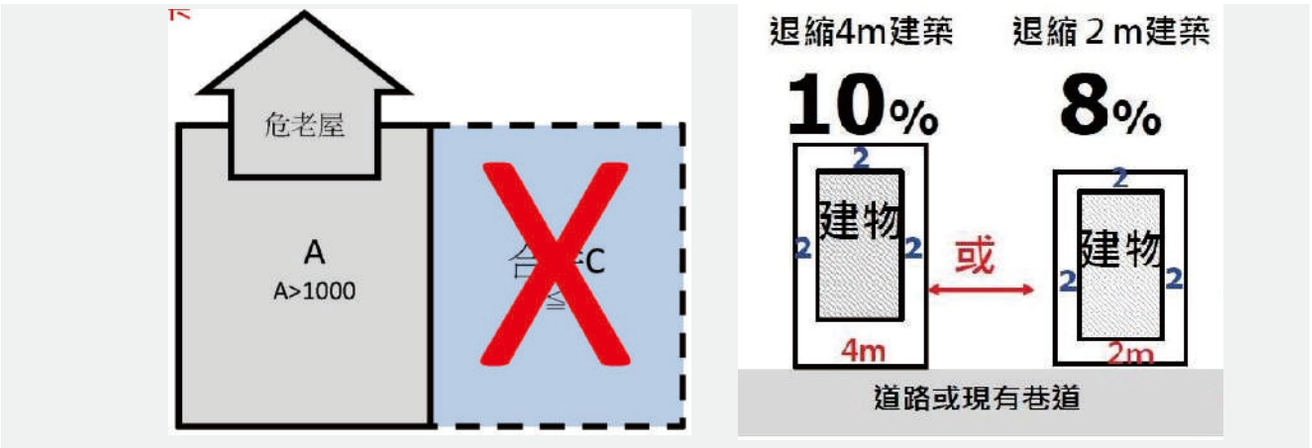
一、第一款：基準容積百分之十，危險建物（建築法§ 81 、 82）

二、第二款：基準容積百分之八，未達最低等級（未達乙級）

三、第三款：基準容積百分之六，未達一定標準（乙級）







- 依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第一款規定。（危險建物已拆除未重建適用）

獎勵3.退縮建築

一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計；基準容積百分之十。

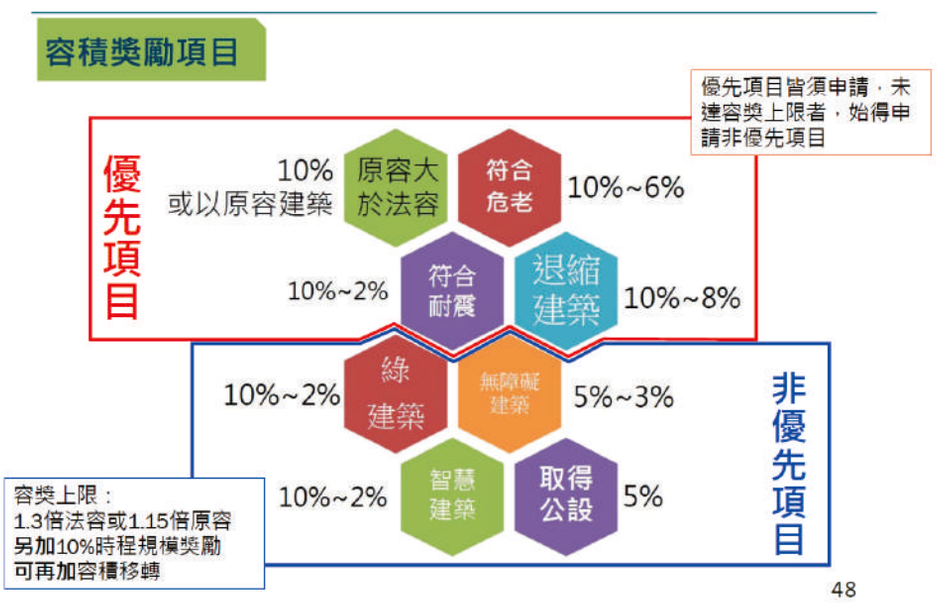
二、建築基地自計畫道路及線有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並淨空設計；基準容積百分之八。

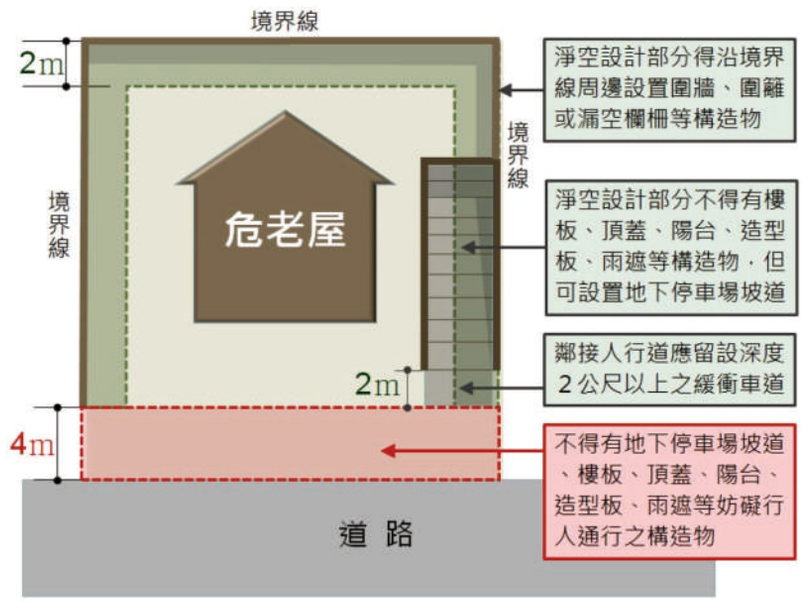
與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，依下列原則辦理：

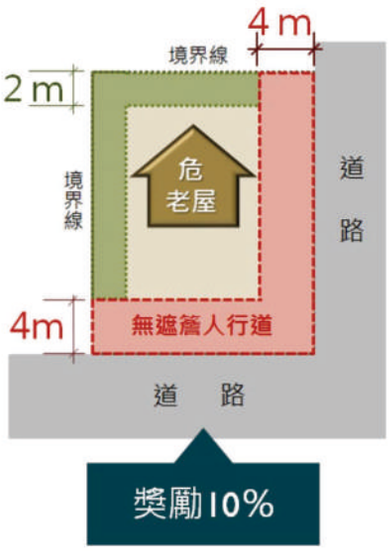
- 考量與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物房救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理

- 尚允設置地下停車場坡道，且未禁止沿境界線周邊設置圍牆、圍籬或漏空柵欄等構造物。

危老重建之建築基地若臨接2條以上道路時，必須各條道路均檢討退縮淨寬4公尺以上建築，始能享有基準容積10%之獎勵。







獎勵4.耐震能力

建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下

一、取得耐震設計標章；基準容積百分之十

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：

（一）第一級：基準容積百分之六

（二）第二級：基準容積百分之四

（三）第三級：基準容積百分之二。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請

獎勵5.綠建築

一、鑽石級：基準容積百分之十。

二、黃金級：基準容積百分之八。

三、銀級：基準容積百分之六。

四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達500平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

獎勵6.智慧建築

一、鑽石級：基準容積百分之十

二、黃金級：基準容積百分之八。

三、銀級：基準容積百分之六。

四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達500平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

獎勵7.無障礙環境設計



一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：

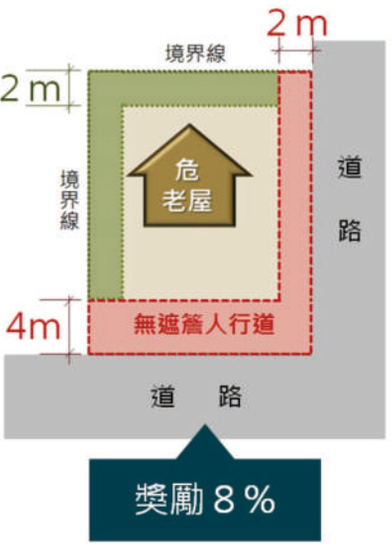
（一）第一級：基準容積百分之四。

（二）第二級：基準容積百分之三。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請

獎勵8.開闢取得公共設施

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限，計算方式如下：



優先規定

- 申請**第三條至第六條**容積獎勵後，**未達獎勵上限者**，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

第3-6條
§3原容積高於基準容積
§4符合危老
§5退縮建築
§6耐震設計

＋

第7-10條
§7綠建築
§8智慧建築
§9無障礙設計
§10協助開闢公設

＝

條例§ 6上限
1.3倍基準容積
或
1.15倍原容積

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（公共設施用地之公告土地現值／建築基地之公告土地現值）×建築基地之容積率。

前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉鎮市有後，使得核發使用執照。

獎勵分類		分項	容積獎勵額度 2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	備註
優先申請獎勵項目		原建築容積大於基準容積者或原建築容積建築							●	或採原建築容積○○m²
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者							●	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者						●		
		屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者					●			
	基地退縮	基地與巷道退縮淨寬4公尺，與鄰地境界限距離不得小於2公尺							●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
		基地與巷道退縮淨寬2公尺，與鄰地境界限距離不得小於2公尺						●		
	耐震設計	耐震設計標章							●	
		新建住宅結構安全性能評估第一級					●			
		新建住宅結構安全性能評估第二級			●					
		新建住宅結構安全性能評估第三級	●							
其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾500㎡者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	綠建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾500㎡者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	無障礙	無障礙住宅建築標章				●				
		新建住宅無障礙環境評估第一級			●					
		新建住宅無障礙環境評估第二級		●						
		協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者				●				獎勵上限5%公式詳備註2

協議書及保證金

- 起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應與直轄市、縣（市）政府簽訂協議書。
- 於重建計畫核定前繳納保證金。
- 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過新建住宅性能評估，保證金無息退還
- 未取得獲通過者，不予退還。





撰文■張捷 攝影■方憶芝

楠西鹿陶洋江家古厝 農村建築的瑰麗琥珀

是個陰雨的仲冬，蒼白的淺灰色天空以及手指還沒被凍僵的溫度，在楠西區空曠的台三線上，來來往往的車輛不多，速度卻飛也似的不停留。道路上一排的行道樹，在樹與樹的枝椏之間，微微透著一些荷花與老厝的風景，鹿陶洋江家古厝聚落群就隱身在水池的另一端，這座具有官方文化資產身分的古厝，是國內保存最完整的單姓家族聚落，寧靜氛圍對比道路上的飛快速度，彷彿一處平行時空，濃縮著台灣近年來的建築小史與聚落文化。

這是一個代代相傳近300年的生活場域，謠傳於西元1721年，清朝康熙年間，江家祖先第12世的家族，攜帶香火及筊杯，帶著家族成員遠從福建漳州詔安縣遷移來台。經過了縝密的風水考量，選在現今台南市楠西區的鹿陶洋，江家香火傳承至今約25代，這個家族最大的特色，是十幾代家族聚居於此而未分家，因此也保留了十幾代不同的建築風貌。

鹿陶洋江家聚落面向西，宗祠西側為江家祖先依照風水所興建的半月池，也就是至今落在台三線旁邊的荷花水景，東方有鹿陶洋山，象徵著聚落身後有著靠山，西邊則是平坦的農耕田地，同時也規劃有江家開基祖先的墓地，每逢清明時節，來自全台各地的江家後代子孫齊聚一堂，並由江家的祭祀管理委



員會舉辦大型的祭祖活動，這樣的掃墓活動傳承也逾200年。

聚落至今保有傳統式建築「四進三落左六右七共十三條護龍」的規劃，以祠堂為中心做發展，宗祠中公廳為四進三院，子孫居住的廂房左六右七，依照輩分、尊卑親疏的關係，建築排列整齊，象徵十三條護龍，而最外圍則是雞舍豬寮等。現存建築戶約136戶，其土地和建物都是江家的共有產業，同時列入台南市歷史聚落，江家後代至今與歷史文資共存生活著。

從最外圍的停車場開始走進，零星幾戶人家敞開著大門，長輩們三兩聚著閒話家常，高齡化的現況也顯現在這古老的聚落中。順著路線來到了滿是荷葉的半月池，一旁的咖啡小館今天沒有營業，也是江家後代子孫返回經營的小店，來到了聚落的中心大埕，兩棵老榕樹搭建出了這座巨大三合院的入口，上埕的深處；江家的老宗祠倚著山景，逕自坐穩幾個世紀的莊嚴寧靜。

在這裡有一項明文規定，所有聚落中的建築高度都不能超過祖祠堂，也因為這項規定，讓這裡的風貌保持著它的歷史價值以及視野的整齊舒坦。可惜江家的宗祠近期仍處於施工中並未開放的狀態，除了本身的歷史狀態，也因為0206地震造成建築災情，目前正在進行祠堂的修復工程，聚落對於祠堂建













築的講究精細，這次的修復工程可說是近百年來最大一次的修繕。

宗祠建築的細節眾多，處處藏著歷史痕跡，而在進入宗祠堂前的地板上，有十七塊黑色石板打造的路徑，路徑的中央則打造成一處圓形的區域，在眾多文獻中看到一位江家古厝的長輩現身說法，年事已高的阿嬤回憶，以前當她們嫁來這座聚落時，必須乘著花轎來到圓形地板的中央落轎，接著再走剩餘的七階石板進到祠堂拜祖先，這個數字的由來已經不可考，據居民說法可能是取個吉數，在一邊打字的同時剛好也跳出「取七」、「娶妻」的諧音。

占地3.5公頃的江家聚落，可說是活的聚落博物館，江家古厝群中除了有半月荷花池、古井、蓄水池與挑水路徑外，建築群也包括了百年土角厝、竹筒厝，日治時代的紅磚瓦屋、洗石子屋，以及現代新式的混凝土建築體。漫步在聚落中感受歷史氛圍，想像先民們曾提水路過這條小路，或是一不小心就走進了他人家屋的前院，







占地3.5公頃的江家聚落，彷彿活生生的台灣建築小史，從土角厝、竹蒿厝、紅磚屋、現代水泥屋應有盡有，且都遵守古禮；建築都不超過宗祠高度。



聚落中有著居民生活的痕跡和風景



正在整修中的宗祠一隅

處處是日常與歷史軌跡結合的風景，家家戶戶前幾乎有著可以聊天併坐的長廊或空地，日常的午後也真的看到許多長輩居民，集體坐在屋前、大埕上話家常，整座聚落保持著農村社會的縮影，聚落中也有家傳的「宋江陣」傳統，用來禦敵養身，至今也是一項文化保存。

聚落中的許多房舍都還有人們生活的軌跡，從窗戶閃出的電視光影、孩子的玩具車與照顧得當的植物綠意，同樣的紅磚瓦屋這些看似相近的建築，透過每一間不同的房舍，也彷彿看見了不同人的生命故事，有些房舍看似已無人居住，卻依然保持著乾淨整潔的外在，等著後代子孫回來想念先人。在聚落中看見建築之美，不一定是豪華亮麗的外型與規劃，卻是因為大家有共同守護的堅持與規則，造就出了無可取代的價值，若有機會走訪千萬別錯過每一幢建物的故事，但也要好好尊重在地居民的生活起居。



前有荷花半月池，後有鹿陶洋山環抱守護，是當初萬中選一的風水寶地



以出外人的心打造友善租賃市場 宇田商旅闖下亮眼成績單

撰文■方憶芝　攝影■宇田商旅提供



■林裕盛對一塊土地的熟悉完全展現在他的言談中。

多年下來，宇成建築展現了明確的目標，就是深耕南部科學園區的LM特區。董事長林裕盛的一字一句，像是勾勒著那幅掛在他會議室牆上的南科分區地圖，對一塊土地的熟悉，完全展現在他的言談中，這次的新挑戰推展；他不侷限自己只是建設公司，新轉投資案「宇田商旅E Hotel」在2020年的11月開幕，也已經在南科的LM區闖下了一番亮眼成績。

對於從建築轉向商旅的投資契機，林裕盛的答案回到了十多年前，在那個人人皆在南科試探水溫的時光，林裕盛說：「若要談宇田商旅，還是得回頭談南科的LM區，以及曾經是『出外人』的心情。十多年前南科剛起步發展，一開始也是沒人看好，連當時台積電這麼大的公司在應徵員工時都有困難，何況是我們這樣的小公司，蹲點很久發現房子

難賣，所以就改變策略開始做租屋市場。」這個回答與三年前的初訪不謀而合，初心沒改，只是更加深了決心，也拓廣了路線。

從售屋的不順利轉而打造了對南科外出工作者友善的租屋市場，也是承受過許多不解的眼光，林裕盛提及：「當時不被看好的幾個難處，第一的難處是因為外出工作者的『不確定性』，不確定未來到底會在南部還是北部，光是這個不確定性就足以讓許多人退卻，第二個原因是因為『環境很荒涼』，生活機能並不好，第三是是因為對當時的條件而言所開出的房價是高的，當時一棟六百多萬，對於一般消費者而言是太高的。」當然以現在的條件而言，過去的數字在我們眼前是殘酷的，然而在一片榮景的現在，更少有人能去同感，在當時宇成建築所面臨的現實條件，也許那也是另一種更殘酷的現實。

那當時是怎麼面對這樣的『不確定性』呢？「那時候我時常搭著火車到南科，除了不塞車之外，我也想更直接去觀察這裡人們的生活習慣，有時候整個車廂都只剩我一個人，人們總是來來去去，他們不知道自己未來是否會繼續在這裡生活，何況是買下房子呢？」這樣的不確定性彷彿在毫無遮擋的山陵上，遇上了的迷霧與暴雨，林裕盛說讓他安定下來的解方就是『蹲』，蹲下穩住重心，也蹲下更深入觀察地形，若是無法前進就是蹲點去尋找安全的地方，而宇成建築也尋找到了「出租市場」這個相對安全的蹲點，因此躲過了一場風雨。

「其實一開始進場很容易，但困難的是往下蹲，很多人不願意做出租，因為出租繁瑣事情太多，並不是賣完房子就結束了，但我很感謝這段時間我們做了出租，讓我更有機會研究這裡的市場。」蹲點的研究成果之一，就是宇田商旅的成立。

宇田商旅是由兩棟建築物合而為一，為了棟距及每個房間的視野，將原本低容積的



■宇田商旅位在LM區陽光大道南科園區旁。



■「宇田商旅E Hotel」在2020年的11月正式開幕。

土地，拉高十五樓，建蔽率僅25%，讓兩棟建築有著寬廣舒服的棟距，總共規劃出約500多個客房，宇田商旅特別保留約80個客房經營商務旅客，其餘約180戶約420間房間，則已出售給客戶，目前由星宇瀚管理顧問公司代租代管，而且獲得不錯成績與迴響。在這種旁人覺得是挑戰的形式，林裕盛卻自在也自豪地說，這是經過嚴密的計算與經驗累積所得到的數字。

以出租市場安撫了『不確定性』之後，緊接著是貧瘠的生活機能，「我想人或多或少都有一種念舊的心，如果你在一個城市工作穩定，而這個城市也有著讓你舒適生活的環境，那考慮買房生活的機會就更大了吧？」林裕盛笑著反問我們。看著宇田商旅附近的機能；位在LM區陽光大道南科園區旁，除了宇田自有的公設，附近還有話題性的大型便利商店、羽球館、餐飲業，這些從無到有；許多都來自宇成建築的牽線，甚至為了讓人們能更加放心成家，還邀請了幼兒園業者進駐，盡力補足人們的生活機能所需。

林裕盛說：「做生意不能只是走馬看花，要腳踏實地去觀察，要有執行力和判斷力，不要只跟著風向走，要自己走出一條路來，有時候也必須自己創造一些什麼，過程一定不可能順遂，但是走久了，也更懂土地，對於未來的決策反而能變得更靈活。」

決策的靈活性也讓宇成建築在面對當時的高房價時，有了更彈性應變措施，林











■宇田商旅為科技業旅人提供了如家一般舒適也便捷的選擇。

裕盛提及一開始在南科的推案並不順遂；除了高房價外，也因相關的規定十分嚴格，南科的土地計畫邀請美國公司來打造美式社區，不但要退縮三米、五米、十米，甚至每個案子都要都審，所花費的時間就更長了！「但也因為這樣的慢，給了我省思，我覺得要對自己認真思考過的想法有信心，同時全力以赴去執行。」林裕盛這樣說。

後來他們將地坪、建坪降低，讓整體的房價也跟著下降，同時也提供了代租代管的服務，銷售的成績讓他們看見了租屋市場的需求，於是就這樣從透天短租到長租，還成立了包租管理的團隊，後來跨足到了商旅，長期蹲點讓他們更了解在地市場訊息，且林裕盛表示目前他們的定位很清楚：「宇田不是飯店，是科技商旅。」林裕盛接著說：







■南科目前為科技人才聚集之處，科技商旅也成為一門事業。

「科技商旅業是一門專業的事業，一切以科技人出差需求而設計。所以我找了專業的建築師、機電廠商還有媒體科技好友，因為科技商旅的機電很重要，科技人的需求更重要。希望能借助他們的專業大家一起成長，所以用轉投資的方式一起合作，算是一個試金石，也就在這個情況下成立了宇田。」

宇成建築蹲出來的實力不容小覷，雖然宇田在試營運期間也面臨疫情挑戰，但憑著穩紮穩打的步伐，宇田商旅不但獲得了甲級認證，住客率也穩定攀高。南科的市場給了生意商場無垠的想像，從宇成建築到宇田商旅，林裕盛表示一切都是相信專業也落實專業，對於欣欣向榮的市場，不能用莽撞的姿態，必須要更加謹慎。以謹慎磨練出了宇田商旅E Hotel，以科技人出差需求為啓發，E Hotel以E的延伸為理念，主打讓旅人享受服務（Enjoy our service）也提升活力（Enhance your energy），但就在與林裕盛的對談結束後，我想應該加上一個關鍵的執行力（Execution），很多人有想法，但能不能執行；以及如何去執行，或是能不能相信自己的決策，有時真的是需要勇氣的。



建築雙獎加持
新營轉運站為房市加分

撰文■編輯室　資料提供■台南市政府交通局

新營區位於臺南市，是臺南市政府民治市政中心的所在地，區內政府機關、商店、公共設施、學校林立，並設有新營車站、新營綜合轉運站及鄰近高鐵嘉義站，是北臺南政經、教育、藝文、交通等重要區域核心，因地理位置處於雲嘉南地區中心，近年成為臺南市政府積極發展的地區。

耗資1.4億元的新營轉運站，費時兩年規畫與興建完工，已於日前正式啓用，新營轉運站提供了國道客運、公路客運、市區公車與計程車轉乘等全方位的交通服務，有22條公車路線微調停靠，提供了各地旅客便捷的交通服務，藉由交通建設領航區域發展，發揮大新營地區重要交通門戶功能，也利於活絡地方經濟繁榮。

新營轉運站也先後獲得「2018國家卓越建設獎-最佳規劃設計類金質獎」及「2020建築園冶獎-公共建築景觀類」等國內建築大獎，更是台南市溪北地區重要的指標建設之一，肩負了大新營地區重要的交通門戶，新營轉運站的啓用不僅提供市民朋友舒適、現代化的候車環境與服務，更可望一併帶動溪北地區整體發展。

新營轉運站整體建築為南北向，呈現水平線性呼應嘉南平原，西側拔起一量體並斜插客運意象量體，突顯轉運站意象；









同時為呼應鹽水月津港，利用弧形呈現風帆意象，猶如大船入港，兼具南向的遮陽效果；另考慮乘客上下車避免淋雨，利用大雨遮整合東、西側廣場、月台，並以弧形沖孔鋁板，型塑南向立面；北側立面利用字體格柵，呈現轉運站「招牌」式意象。

台南市長黃偉哲指出，未來希望新營轉運站能充分發揮轉運功能，提供民眾最大的方便，也期盼漢程公司將新營轉運站的營運帶起來，市府也會全力協助，讓大新營地區、大溪北地區在公車及國道客運路線上有最好的銜接，並帶動地方發展。

交通局指出，因距離新營交流道僅約800公尺，無論連結國道或大新營生活圈，或連結公路客運往義竹、布袋等方向，都相當便利。新營轉運站打破以往交通功能的實用印象，更重視設計與美感，在設計階段就融入在地語彙，結構上取用月津古港的風帆意象，色調則呼應嘉南平原稻穗暖陽，透過建築設計手法彰顯地標的特質。

新營轉運站除了具有交通樞紐的功能外，也希望民眾在這裡能有「時來運轉」的轉運感受，更能「翻轉」民眾對大眾運輸的刻板印象，讓這裡能夠成為民眾生活上的轉運站。



中醫治療足底筋膜炎

撰文■陳俊銘(中醫診所負責人、嘉南藥理科技大學講師)

足底痛是一個擾人的問題，每天走路，腳底都要接觸地面，所以足底接受刺激不斷，足底痛便反覆發生，久久難癒。

足底筋膜是一種很厚纖維，具有彈力的結締組織所組成，從跟骨結節內側向遠側寬薄延展，並分裂成五束的多層纖維質腱膜。每束再細分為表層和深層組織，嵌入橫切跗骨韌帶，屈肌腱鞘，關節腹板和近端趾骨底部骨膜，前方附著在五個蹠骨上，後方附著在跟骨內側成一放射性的扇型，作用是拉緊跟骨及足部，使腳底成一弓形。平常走路時，足部承受全身的重量，這片扇型組織因而被伸張以提供部分的扭力及彈力，並吸收地面的反作用力是天然的避震器。

足底筋膜炎是跟骨的足底筋膜，反覆承受細微損傷而導致的過度使用傷害。通常和體重過重，和必須久站有關，造成原因如：

一、足底不正常受力，造成足底筋膜過度疲勞，或使足底脂肪變薄。站立太久、慢跑、走太多路，或經常走健康步道、在不平的石子路面走太久，這些都會使足底筋膜受傷，造成進一步的發炎。

二、蹠骨和楔骨間發生移位，使蹠骨下墜。

三、跟骨骨刺。

四、扁平足、帶有高足肱的凹空足。

五、內側過度旋轉或鞋子不良。

臨床中醫認為足底筋膜因不當受力造成發炎，導致氣滯血瘀，久則勞損退化，造成長期反覆疼痛。

在用藥上，急性發炎以行氣活血化瘀為主，方以身痛逐瘀湯合芍藥甘草湯為主，若反覆疼痛一段時間，則須酌加調補肝腎的藥，方以獨活寄生湯合疏經活血湯為主，單味藥如木瓜、身筋草、丹參、川七、赤勺、桃仁、紅花、一條根、千年健、落石藤、薏仁等。臨床配合中藥藥蒸、泡腳、針灸效果更好。扎針時以阿是穴為主，配合倒馬針加強療效。

平時保養避免久站或長時間行走，以減少足底使用，當疼痛發生時，暫停爬山、健行、慢跑或走健康步道。穿著氣墊鞋或有軟護墊的鞋子，每天熱敷20分鐘。



保證廠商完工後款項應該給誰？

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

工程實務上，業主與承包商締結工程契約時，為避免產生承包商中途無法履約造成工期延宕或避免另行發包等問題，通常會請承包商另尋保證廠商，由業主與保證廠商簽署保證條款，讓承包商在無法履約的情況下，由保證廠商接手將工程完成。

但有問題的是，承包商未完成工程，而由保證廠商完工時，完工款項究竟是要給付給承包商還是保證廠商？經常發生爭議。

承包商通常會主張：保證廠商只是民法上的保證人，未承受原工程契約之權利義務，所以還是只能由承包商受領工程款。

保證廠商則會主張：於其接手施作工程時，已經承受原工程契約之所有權利義務，所以原應由承包商請領之款項，應由保證廠商受領。

針對上述爭執，法院判決認為：承包商若與保證廠商達成協議，約定將工程契約之權利、義務移轉保證廠商；則保證廠商可依約承受原工程契約之權利、義務，由實際完工之保證廠商向業主請款（最高法院93年度台上字第1950號民事判決參照）。

若承包商與保證廠商未達成協議，法院則認為：保證廠商之地位是民法上之保證人，保證人接續施工清償保證債務後，可依民法第749條本文：「保證人向債權人為清償後，於其清償之限度內，承受債權人對於主債務人之債權。」之規定，主張請領工程款等權利已移轉保證廠商（最高法院90年度台上字第2138號民事判決參照）。但對此見解，司法判決、學說仍有不同意見，恐怕影響保證廠商接手工程之意願。

因此，建議業主與承包商及保證廠商訂立承攬契約時，要言明承包商未能依約履行時，若保證廠商完工者，則承包商同意未受領的工程款改由保證廠商領取，業主對承包商的抗辯也得對抗保證廠商。在承包商與保證廠商未有約定的情況下，為提高保證廠商接辦工程之意願，建議業主可在承包商無法繼續施工時，同意將保證廠商接手後之工程款給付保證廠商，並請保證廠商將其對承包商之求償權轉讓給業主，讓業主用來抵銷其應給付給承包商之工程款債務。如此，業主即可放心的將保證廠商接手後之工程款給付給保證廠商。

寧靜的居家已逐漸受重視
挑好房也要留意隔音規劃

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



鄰房噪音，一直以來都是大樓住宅常見的爭議問題之一。俗話說「千金買屋，萬金買鄰」，花了大筆錢買了新屋，卻因為鄰居噪音影響生活品質或導致鄰居間爭議不斷，不僅得不償失甚至影響身心健康。

一般聲音以空氣為傳播介質傳遞，造成噪音無孔不入，而衝擊波更可藉由牆、柱、樓板等建築結構隔戶蔓延，近年來新建的大樓標榜使用隔音地坪、隔音氣密窗、玄關門加厚等，都是為了避免居家噪音問題。而居家隔音中，最難預防的就是樓板隔音，常見阻隔樓上樓下突如其來的衝擊音，大多會採取使用「隔音地坪」工法避免噪音傳導，一般來說，樓地板隔音效果和樓板厚度則有直接的關係。921地震以前，一般樓板絕大多數都是採用12公分的RC結構，樓上跑動或是走路重一些，樓下往往聽得一清二楚；921地震以後的新建築，樓地板大部分都改為15公分，有的做到18～25公分不等，對降低震動、噪音效果更是提升不少。

不過，新建案若搭配採用隔音氣密窗，窗外聲音傳不進屋內，樓上稍有聲音相對會被放大，再加上現在建案為求空間寬敞舒適，大多採取較大平面跨距，室內空間有如一面大鼓，樓上聲音更易傳至樓下，因此樓板雖增厚，樓下住戶對聲音感受反而增加。

除了加厚RC樓地板外，後來也有部分建案使用中空樓板，即在樓板鋼筋結構中加入可吸音的保麗龍球，再灌澆混凝土，相較RC樓板輕，厚度又比一般RC樓板來得厚，可較有效降低樓板震動、噪音，並有隔熱的功效，且天花板及室內空間較完整，裝潢上較容易。不過，加入保麗龍球的工法實質其隔音效果仍然有限，無法做到完全阻隔。



新建案使用符合法規的隔音耐磨木地板鋪設亦可有效阻隔聲音。（圖由中麗建設提供）

所以不論是中空樓板，或將樓地板厚度從一般的15公分增厚到18公分以上，因地板較厚，隔音效果相對會更好一些，但在此特別提醒，中空樓板的建物未來若有滲漏水，恐會有抓漏工程較麻煩的疑慮，這是必須要考量的，而且這種隔音方式已經沒有辦法符合建築技術規則最新的隔音需求標準了。

若要符合最新隔音地坪標準的話，許多業者會於樓板間鋪設隔音地墊，通常利用緩衝材料將表面材與地板結構體隔開，緩衝材料包含隔音墊、隔音毯、橡膠墊等，較能有效減少住戶產生的噪音，阻斷聲波的傳遞，但需特別注意，施作隔音墊後，上面加打PC（混凝土）整平再貼磚或大理石，日後是否會有連結上的問題而造成磁磚或大理石龜裂，這個是業界要小心注意的地方。

故在隔音墊和結構樓板及上面5cm壓層PC之間的黏結部分要特別加強注意，且磁磚貼附時，磁磚每片之間至少需預留２mm的間隙，磁磚邊和牆壁建議也要預留8mm的間隙，黏著品質也需特別加強，才能有效避免降低磁磚「澎拱」或局部龜裂的問題。另也有業者採用在水泥砂漿打底整平後，於地板再鋪上一層隔音木地板，效果其實也不錯，但須注意並非所有木地板都具有隔音效果，建議應選符合最新隔音法規的建材為佳。

另外，除了隔音地坪可預防樓板噪音外，建議居家還可採下列方式隔絕噪音：

1.管路包覆材：目的在於減少給水或排水使用時，水流經過產生的聲音影響，且部分包覆材具有防火及保溫之效果，居住者能夠得到更舒適的居住品質。

2.隔音氣密窗：居住在靠近馬路旁或人多的地方（如：夜市、景點旁），窗戶的隔音就非常重要，使用隔音氣密窗可有效隔絕戶外噪音，已成為建案普遍的標準配備，現更進一步有中空複層玻璃，更能有效隔音。

3.低噪音衛浴設備：例如低噪音馬桶及低噪音浴廁排風機，以降低於深夜使用時對熟睡的人的影響。

消費者在看屋時或許不易挑選大樓鄰居，但卻可以選擇有做隔音規劃設計、有使用隔音建材的建案，以避免日後進住時受居家噪音所干擾。

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
山上	築夢家園 10	豪鎮建設	南 175 縣道(水道博物館旁)	透天住宅		48-51	37	興建中	(06)583-3353
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	新成屋	(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
西港	賀采.5	崴名建設	烏竹林	透天住宅	23-48	47-67	30	興建中	(06)796-5577
永康	科技匯	永琳開發	王行路 549 號旁	透天店住	24-31	58-67	9	興建中	(06)232-5858
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
官田	戀公園	力漢建設	工社南街	透天店住	24.5-28.44	44.57-53.3	52	預售	(06)698-6008
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	新東皇邸 NO.22 期 C.D 區	大巍建設	C 區:新東重劃區東泰五街鄰新泰國小正後面、D 區:周武街臨近南新國中。	透天住宅	29-49	62-95	7	預售	(06)632-5990
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 245 號旁(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 2	新太盟建設•泰廣建設	隋唐街、復興路(全聯後面)	透天住宅	26-53	46-90	30	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	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	(06)271-4261
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
安平	卓悅 NO.6	原泰建設	安北路 12 號	透天住宅	24-30	51-67	24	預售	(06)511-5260
安南	戀家 20 期	力漢建設	安興街 624 巷 72 號	透天住宅	22-28	49-54	15	新成屋	(06)281-0011
安南	長和墅	陶喜建設	安吉路與本原街二段106巷口	透天店住	23.2-35.7	46.5-55	33	興建中	(06)256-6697
安南	安吉墅	陶喜建設	北安路與慈安路路口	透天店住	22.4-49.5	48.8-85.8	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)396-0828

產品區別：大樓 / 公寓 / 華廈

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	建 坪	戶數	現況	聯絡電話
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	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	龍舜東越	龍舜建設	勝華街	大樓住宅	33.68-43.95	51	興建中	(06)233-7666
東山	心享家二期	柳屋建設	東興段	大樓住宅	21-31	40	預售	(06)680-0006
善化	山豐海富 in	海富建設	陽光三路	公寓	24-39	84	興建中	(06)585-1099
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
麻豆	人文私坊 11	柳屋建設	中華街	大樓店住	16-63	29	預售	(06)572-5886
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
新營	新宿	三達開發	長榮路二段 (近交流道)	大樓住宅	21-29	24	預售	(06)656-9825
中西	湖美帝璟	上曜建設	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	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

備忘錄



新推個案資料表

NEW



個案名稱	戀家20期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區安興街624巷72號		
個案介紹	力漢戀家20期，全新完工位於安興街624巷72號，地坪23-26，孝親房、雙車位、整層主臥。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	15	地坪/建坪	22-28／49-54
車位數	1-2	聯絡電話	06-281-0011

NEW



個案名稱	長和墅		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	安南區安吉路與本原街二段106巷口		
個案介紹	雙車店墅　快意人生　難得擁有　搶進台南起漲點！與南科《台積電》科工《Google》一起奔馳，快速連結四大工業區。		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	興建中
總戶數	33	地坪/建坪	23.2-35.7/46.5-55
車位數		聯絡電話	06-256-6697



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



個案名稱	安吉墅		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
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	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	22.4-49.5/48.8-85.8
車位數		聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	科技匯		
公司名稱	永琳開發建設有限公司		
基地位置	永康區王行路549號旁		
個案介紹	全棟採用TOTO衛浴、間間套房、主臥鋪設進口木紋磚。自住或投資皆適宜，永康科技園區僅有9戶，錯過不再。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	9	地坪/建坪	24~31/58~67
車位數	各戶獨立車位	聯絡電話	06-232-5858



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	正臨館安路12米大道，一彎距離連結史博館翠綠人文，46-92地坪電梯大院，獨立車庫寶貝愛車，安南醫院就近照顧健康，富人生活不離繁華城心		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	146	地坪/建坪	32-92/72-137
車位數		聯絡電話	06-396-0828



個案名稱	築夢家園 10		
公司名稱	豪鎮建設股份有限公司		
基地位置	山上區南175縣道（水道博物館旁）		
個案介紹	傳統車庫別墅，面公園、間間套房 接待中心地址：台南市善化區成功路19號。歡迎來電洽詢：06-5833353		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	37	地坪/建坪	建48-51
車位數		聯絡電話	06-583-3353



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	透天住宅/店面	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

新推個案資料表



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	新成屋
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	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	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



個案名稱	賀采.5		
公司名稱	崴名建設有限公司		
基地位置	西港區港東里烏竹林		
個案介紹	傳統式透天，單雙車墅12米路上，3分鐘西港生活圈，15分鐘南科園區，生活機能充足，交通便利。4-5大房，基樁+筏式基礎雙基礎結構，TOTO 衛浴、冠軍磁磚、台灣水泥....等		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	30	地坪/建坪	23-48／47-67
車位數	1-2	聯絡電話	06-796-5577



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	戀公園		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區工社南街		
個案介紹	13900坪公園首排【力漢戀公園】傳統4-5房，1F孝親房，採光陽露台。森林前造鎮，給全家更好更健康的選擇。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	52	地坪/建坪	24.5~28.44/44.57~53.3
車位數		聯絡電話	06-698-6008



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

新推個案資料表



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



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。		
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245號旁(正家屋餐廳旁)		
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62-160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(正家屋餐廳旁)。		
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	新東皇邸NO.22期C.D區		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	C區:新營區新東重劃區東泰五街鄰新泰國小正後面、 D區:新營區周武街臨近南新國中。		
個案介紹	新營-新東重劃區精華地段/1-併排雙車庫/新泰國小正後面/地29-44坪、建62-88坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛Villa.庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站。新營-正周武街12米路/進民治路與周武街商圈/生活機能佳/Villa.庭園景觀別墅/地33坪-49、建68-95坪/獨門獨院/南新國中、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	透天住宅	現況	預售
總戶數	7	地坪/建坪	29-49／62-95
車位數	併排雙車庫	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	隋唐金華2		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	新營區隋唐街、復興路(全聯後面)		
個案介紹	「隋唐金華2」用最強地段、最美傳統獨院，全面升等家的期待。東市政、西國道、北國圖、南商圈，換住市中心地王：雙抗震、TOTO衛浴、電腦免治馬桶、自來瓦斯，讓驕傲返家、榮耀傳家。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	30	地坪/建坪	26-53／46-90
車位數	1-3	聯絡電話	06-656-5869



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



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	傳家帝標		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路.新生南路路口		
個案介紹	歐式百米名店大街，黃金店面5.1米大面寬，完整街廓規劃，鄰近南科工業區，三甲田不如金店面，商辦/開店/自住皆宜。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	27-50/57-104
車位數		聯絡電話	06-571-9688

新推個案資料表



個案名稱	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	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	大囍田・森富3		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	北區小東路307巷8弄		
個案介紹	五樓精緻宅，雙車位、五房二廳、四衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，中央集塵設備。統一裝設監視攝影機與主機硬碟。基地位於平實商圈內黃金地段，生活機能強。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	4	地坪/建坪	21.95／52.65
車位數		聯絡電話	0927-831-831 06－271-4261



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	卓悅NO.6		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	安平區安北路12號		
個案介紹	座落安平區蟾尾家冰淇淋對面．洲安一街海景街廓，獨擁大臺南市政灣區生活展望連接永華路跨港大橋增值願景，古蹟、觀光、娛樂、休閒全方位。大樓一半價，年輕人買得起的透天別墅，並排雙車、6米面寬、間間套房，原泰建設品質保證。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	24-30／51-67
車位數	雙車位	聯絡電話	06-511-5260



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	山豐海富in		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	善化區陽光三路		
個案介紹	南科菁英 X 綠能方便宅，讓您首次買房就到位~買LM就是要低密度住宅！ 海富建設走向科技，帶給您想像不到的便利 ▌山豐海富∞南科最IN 2-3房▐ 防霾智慧宅		
產品類型	華廈	現況	興建中
總戶數	84	地坪/建坪	建24-39
車位數	87	聯絡電話	06-585-1099

新推個案資料表



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	43-44／155-158
車位數		聯絡電話	06-350-0658



個案名稱	人文私坊11		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	麻豆區新興里中華街		
個案介紹	坐擁麻豆最繁華中山商圈地段七樓電梯華廈，無論是店面或住家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/店面	現況	預售
總戶數	29	地坪/建坪	建16~63
車位數	20	聯絡電話	06-572-5886



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



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 近國道八號及中洲寮商圈 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	新宿		
公司名稱	三達開發有限公司		
基地位置	新營區長榮路二段(近交流道)		
個案介紹	外觀以灰色幾何線條佐以白色簡約牆面，簡單中不失俐落與現代風格，打造讓人一眼難忘的時尚精品宅，預留電動車充電管路，為您貼心準備未來20年便利生活。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	219/739 (每戶21-29)
車位數	17	聯絡電話	06-656-9825



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	佳順永康		
公司名稱	佳順建設		
基地位置	永康區鹽行段151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	建26-49
車位數	175	聯絡電話	06-253-7777