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

建築橋 季刊

2016.06
NO.36

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



竭盡所能．全力以赴
會員大會暨理監事選舉圓滿落幕
詹雅嘵榮膺本會第九屆理事長
新人新政新房市
從園冶淺談建築美學經濟
回首來時路，獻上祝福！
士不可以不弘毅，任重而道遠
詹雅嘵責任上肩，如履薄冰
所得稅法之非自願性因素售屋
高雄地區優良案場一日遊

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

建築橋 開發季刊

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
2007.09 復刊　2016.06 出刊



◎封面故事◎大部份建築絕對不再用唯美的角度來欣賞，也不能擺脫價格與效用去衡量的居住商品，這就是我們這一代在經濟學大旗下對「建築」的認識。　(照片／伽瑪設計)

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	郭建志　胡富文　洪榮章　胡炳昆　林裕盛 邱俊彬　陳明寶　楊慶安　陳金章　陳煌億 林聰敏　黃耀璋　楊國堂　姜達祥　陳清乾 洪明利　陳志倫　曹顧贏　曾俊源　林德國 邱俊耀　楊明勳　雷浩忠　陳志宏　黃信誠 許志鋒　鍾增榮　張博勝　殷家康
主編	張捷
資料	楊勢煌　林郁珊
廣告	林孟蓉
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

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	







Contents

橋聲

04 理事長的話

竭盡所能・全力以赴／詹雅嘵

特別企劃

05 會員大會暨理監事選舉圓滿落幕

詹雅嘵榮膺本會第九屆理事長／張捷

12 新人新政新房市(上)／田大權

建築專欄

16 從園冶淺談建築美學經濟／魏國强

人物專訪

20 承先～

回首來時路，獻上祝福！／周筱筑

22 啓後～

士不可以不弘毅，任重而道遠

詹雅嘵責任上肩，如履薄冰／周筱筑

法規政令

24 所得稅法之非自願性因素售屋／洪梅芬

市場情報

28 新推個案資料表／編輯室

38 個案基本資料總表／編輯室

40 會員公司申報開工統計表／編輯室

42 大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

會務短波

46 高雄地區優良案場一日遊／張捷

52 會務短波／編輯室

58 會員公司名錄／編輯室









竭盡所能.全力以赴

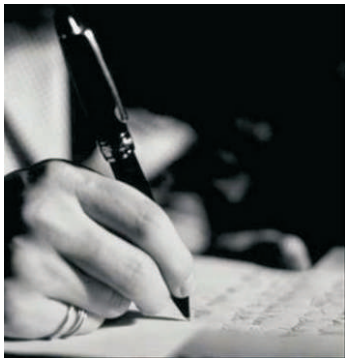
理事長 詹雅喨

雅喨，首先要感謝各位會員先進的支持與厚愛，於105年5月24日順利當選本會第9屆理事長，雅喨在未來三年一定會竭盡所能、全力以赴，為不動產開發業盡力爭取各項權益，讓本會能更加蓬勃發展、成長茁壯。

公會仍會本以服務及爭取會員權益為最大宗旨，提供會員們最新建築法令訊息分享資訊平台、舉辦講座充實本業新知、辦理旅遊增進會員間交流及參訪觀摩鄰近各縣市房地產新技術、新產品，庚續來加強服務會員。

近來政府為打擊炒房投資客與維護居住正義，推出房地合一稅制，在立法過程即造成房地產產業動盪衝擊，影響會員們在投資時所面臨不確定風險，並使得房地產買賣市場稍有停滯，又加上0206美濃震災對房地產業帶來另一波震撼，使得房地產產業在經營上愈加艱鉅，可謂雪上加霜，除期許新政府務必把振興經濟發展當作主要施政目標及不要一昧打房外，而我們會員同業先進更須自我要求，加強控管建築物施工品質監督、透明化、重視結構安全及提升售後服務品質，且應隨時注意市場交易價與量變化，在穩定中求發展。

雅喨在這屆任期內定將奉獻自己熱情與心力，無私無悔的付出，同時結合全國聯合會、省聯合會及全省各縣市公會力量，向中央及地方提出振興不動產產業建言，以爭取會員利益為首要目標，希望各位會員先進隨時提供建言並不吝指正，期使本會賡續永續發展。



會員大會暨理監事選舉圓滿落幕
詹雅喨榮膺本會第九屆理事長

撰文／攝影◎張捷


創會會長洪德印(中)與吳玉山榮譽理事長(右)合影。


第八屆理監事群說：我們的公會，讚啦!


報到囉。


熱鬧的報到現場。

本會第九屆第一次會員大會於五月廿四日下午三時，假臺南市永康區【桂田酒店】二館二樓杜拜廳召開，並舉行第九屆理監事改選；新太盟建設詹雅喨衆望所歸，榮膺本會第九屆新任理事長。來自全國各地的嘉賓與數百名會員代表共襄盛舉，一起歡度這個難得的相聚時光。會中邀請房地產專家～大聲行銷執行總監田大權跟會員分享【新人新政新房市】，並於會後舉辦聯誼歡聚的建築橋之夜，賓主盡歡，圓滿落幕。

今年大會的布場主軸，仍延續了三月路跑「用愛築家」的氛圍，因此雖然遇上三年一次的選舉，緊張的氣氛就被稀釋得溫馨而熱鬧。



可愛的候選人，拿別人家名卡幫忙宣傳。



大會現場的各友會貴賓。



夫人與公子、千金一起來拉票、助選。



大會現場。

這次參加選舉的候選人有別於往年，許多人都自製小卡片逢人就拉票。其中，以新太盟建設董事長詹雅喨的夫人游惠美跟一對兒女，是積極的最佳助選團；但也因候選人極多，大家不免會發給同是候選人的好朋友，於是，就形成一幅逗趣的畫面，大家人手一張通通都一樣的號碼。霎那間，每個人都笑開臉，拿著1號DM成了拉票員；真是開心的一場選舉啊！

本次大會的司儀，依舊是高雄市大高雄不動產公會秘書長黃榮昌大力襄助，因其資歷豐富，經驗十足，反應又靈敏，時而妙語如珠，讓整個會場活潑生動不少。

洪德勝理事長致歡迎詞時表示，承蒙會員同業先進的支持與厚愛，先後擔任第七屆及第八屆理事長，兩屆會務工作也得以順利圓滿完成，感謝大家的一路的相挺；六年來謹抱持著如履薄冰的心情，戒慎有之，竭盡所能，結合全國聯合會、省聯合會及全省各縣、市公會之力量，向中央及地方政府提出建議，以爭取會員各項權益為首要目標，競競業業、不敢懈怠。然而，轉瞬間六年就過去了.....。

洪理事長表示，政府為降低整體房價及打擊炒房投資客，屢屢出招「打房」；然而，所推出政策如「奢侈稅」、「實價




參議趙秋媚。



法制處長蕭博仁。


仁德區長郭鴻儀。



省聯會理事長楊玉全。



商業會副理事長梁明德。


洪德勝理事長。



理事會工作報告。


監事會工作報告。


兩位司儀。

登錄」、「房地合一實價課稅」，使購屋者認為房價勢必會看跌，造成交易量難以展開；短期間內對於台南的房地產市場交易稍有停滯；但是危機也可能是轉機，根據房市專家分析近來政府鬆綁選擇性信用管制及中央銀行降息等政策，政府間接宣告打房時代已稍緩，市場不安因素大幅降低；相關的市場調查，2015年整體房市交易量大幅下滑，而台南市場仍大致穩定。

雖然房地合一稅已實施，但奢侈稅也已退場，總統大選後新政府上台，政局趨於平穩，且新政府會把振興經濟發展當作主要施政目標，這些都有助於房市回穩，期盼可以帶動房市買氣，不過，在房市回春之前，希望同業抱持審慎態度面對。根據崑山科技大學房地產開發與管理系統計資料顯示：台南市的業者都能自制推案，這有利於減少競爭壓力，但仍應隨時注意市場交易價與量變化，在穩定中求發展。



第八屆理監事合影留念。



第八屆顧問團合影留念。



感謝0206震災捐款的會員公司代表。

隨著經營環境改變及政策法令修改，洪理事長盼建築同業更加團結一致，做好準備以面對未來挑戰，讓建築同業有更好的生存發展空間，相信房市會逐漸回溫，更加蓬勃成長。

在第九屆的選舉開票過程中，全台聞名的房地產專家～大聲行銷執行總監田大權，上台跟會員們分享【新人新政新房市】的看法。業界暱稱「小甜甜」的田總監，以著科學的數據分析房地產的情勢；像是在解一道道的數學難題，卻又那麼輕而易舉，令人大為擊節讚賞。霎那間，每個人彷彿又信心滿滿，摩拳擦掌，準備往前航行；真是謝謝田總監的正面加持～。



講師-田大權。





工作人員逐一發選票。



投下神聖的一票。



刺激的開票過程。



監票、看票人，一樣慎重。



新團隊出爐了。



新官們。



新官們。

●第九屆理監事名單●

理事長	詹雅嘵						
常務理事	郭建志	胡富文	洪榮章	胡炳昆			
理事	邱俊彬	陳明寶	楊慶安	陳金章	陳煌億	林聰敏	黃耀璋
	楊國堂	姜達祥	陳清乾	洪明利	陳志倫	曹顧贏	曾俊源
候補理事	陳志宏	黃信誠	許志鋒	鍾增榮	張博勝		
常務監事	林裕盛						
監事	林德國	邱俊耀	楊明勳	雷浩忠			
候補監事	殷家康						



熱情開舞。





各友會理事長共同歡唱～你是我的兄弟。

今年的建築橋之夜，所邀請的樂團不同以往，爵士樂團一開場就是熱舞迎來，緊接著聲音低沉迷人的男主持人加上女主持人的醉人英文老歌，讓聽眾回到了舊時光；間些穿插正妹的長笛演奏，節目多元熱鬧繽紛。

節目進行當中，全省各地友會的理事長一起上台獻唱「你是我的兄弟」，只見彼此之間或是相擁，或是搭肩而唱，充滿歡樂的笑容，為這場傳承交替的時刻，獻上最大的暖暖祝福。



左起：立法委員王定宇、榮譽理事長王明良、創會理事長洪德印、第九屆理事長詹雅嘵、副市長顏純左、榮譽理事長何福壽、榮譽理事長吳玉山、第七一八屆理事長洪德勝。


洪理事長與秘書林孟蓉。


洪理事長老婆大人獻花。



詹理事長老婆大人獻花。



朋友們，明年見！

連任兩屆的洪理事長，經歷六年的南北奔波、奮鬥，他感性的謝謝理監事群全體的支持；尤其是在前年離世的廖總幹事缺席之後，一人扛起重擔，無怨無悔，一路相挺的秘書～林孟蓉。洪理事長這個性情中人，在這個離別依依的會場，更讓會員們感受到他的仁厚與溫馨；我們也謝謝您這六年來的傾力付出，雖然卸任了，但公會的活動，還是需要您的時刻加持啦！繼續一起加油！

最後，全體理監事們在洪德勝理事長與新任理事長詹雅嗆的共同率領下，走上台前一齊向與會的嘉賓、會員們敬酒，期盼同業未來鴻圖大展、業績長紅；大家明年見！


大會花絮。

從園冶淺談建築美學經濟

撰文◎魏國強(伽瑪設計總監)



美學前傳

今年二月初，台南適逢地震蹂躪，這一震～震出了許多的不只是技術問題，也震出建築"管治"的問題。有人歸咎工程設計技術不良，監造不實的社會通病；也有人責備建商的貪得無厭，偷工減料，官商勾結；當然也有千金難買的早知道的等等原因。攸關一百多條人命及上百棟建築物受損的教訓，各領域專家從法令、施作、監督及制度等方面，前仆後繼再次為建築業把脈，不只是為這次天災人禍尋找原因，更是希望避免下次地震來臨時重蹈覆徹。



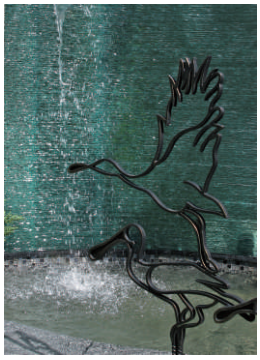
事發當時，已經有很多人討論過不同的問題，只是「日光之下無新事」，社會的價值觀出錯，就會讓都市系統產生混亂，作為建築一根根螺絲釘的第一線產業，很不幸就成為問題追討的核心，所以在這裡不太需要我贅述專家們的話，只記著建築工程是一門理性工具，背後存在著人為操縱的態度，若態度錯了縱然有多少的法

規及多少的專業人員、多少層次的檢查機制，會使得原本立意良好的制度，也會成為破壞社會的罪根禍首。

在這裡只想用幾句簡單的話來回應這次的不幸事件：「建築不只是唯美的工程，更是要求好，所以美後面必須帶來社會好的一面；建築不只是一項交易，更是一門生活產業，必須用嚴格態度來經營，造就幸福家庭；建築是一種信仰，需要用一生歲月去實踐上帝口中美好的事。」







建築的一根小螺絲釘到巨大橋墩的需要，都與生活有關。

經濟學下的「建築美學」

提到建築業，若以參與的機構來分類，就會讓人直接聯想到建設公司、建築師及營造廠等等的相關行業。如果逐一去統計建築業相關產業，就不難發現「建築」深深嵌入我們每一個生活細節，從一根小小螺絲釘到巨大橋墩的需要都是與生活有關。

從十八世紀工業革命開始，就將建築歷史從文藝復興主流價值，演變成「一隻看不見的手」的市場價值，建築不再為裝飾（藝術）服務，功能主義已成為社會主流思想，提出"形隨功能"、"少就是多"就成為建築大師們競相走告的美學經濟的大思維。但，建築既然是半個實用藝術品，同樣，對美的關係絕對撇不清，所以經濟學與建築就不得不對話，去談一些與生活與設計課題，姑勿論標題式的建築用詞是什麼，如「綠建築」、「輕建築」.....，都是要以環境「經濟」價值下定義，只是我們大家仍然很鄉愿，以為創作可以擺脫這理性濃厚的氛圍，但從當代建築大師們所提出的諫言，就不難發現「經濟美學」已是規劃設計背後的影舞者，大部份建築絕對不再用唯美的角度來欣賞，也不能擺脫價格與效用去衡量的居住商品，這就是我們這一代在經濟學大旗下對「建築」的認識，其中經濟價值更是主導著整個建築甚至城市規劃及設計。





如果建築主流美學不能轉換成等比的經濟價值，將使得規劃設計人員與開發商在認知上存在著很大的差異。建築在經濟的思維下被稱為「不動產開發」，建築師及城市規劃師的地位已經很快從創作的主動者易位成被動創作，在工業及資訊革命下，建築師更慢慢淪為這一波解構下的「建築工廠」生產技術工人，被保留下來的美學觀，不再像從前那麼重要，分工的社會加上技術導向，也讓建築美學四分五裂，因此，現今要在這解構後的社會，尋回那份美學人格的完整性，確實不太容易。現在已經開始有人相信，只單靠建築設計的美學價值救不了我們「無臉」的城市設計，景觀的都市主義（Landscape Urbanism）才是廿一世紀的救世主。



園冶在建築的現代角色

這是一個生活的歷史課題，明朝早期有一本關園林造景的專書叫「園冶」，該書最早有系統地將中國造園學整理記錄。歸納園冶的一些說法：建築受到許多成熟藝術的影響，如詩詞、繪畫、工藝美術、建築等，因而發展得更完善更多元；書中強調「因、借、體、宜」原則的重要性，提及「因」是指如何利用園內的條件加以



改造加工；「借」則是指園內外景觀的聯繫，只要造園者巧妙地因勢佈局、隨機因借，才能做到得體合宜。而從建築相關空間上借，有遠借、鄰借、仰借及俯借；從時間上借則有「應時而借」；從審美情趣上看則以達到「物情所逗，目寄心期」及「觸情俱是」的程度。總括來說，東方的「園冶」談心境多於在技術面的探討，所以園冶設計守則就應從「心」而論。

西方的景觀是用地景加建築（LA）兩字來表達，且隨著人文主義涵義發展，顯得更為實用與廣泛，認為係一種最佳方式從事土地的開發利用，使得環境更適合人類居住，生活更有樂趣，因此，是要探討如何使環境更適合人類居住；如何使生活空間更舒適貼切，要達到這樣的理想，顯

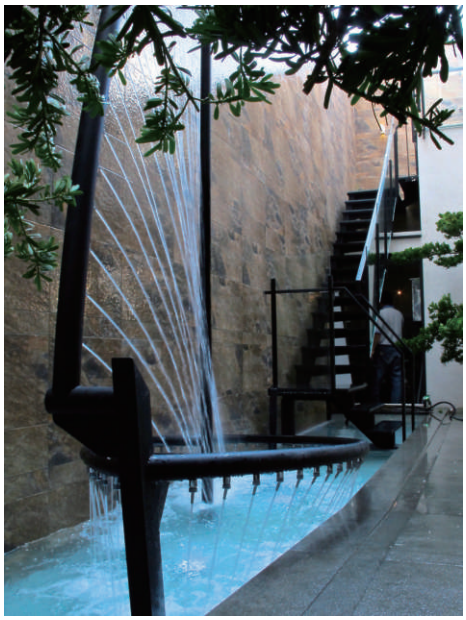
然是要靠環境開發的優勢，來達到人類居住的環境品質。而建築在景觀的意義上，更可能被視為一個景觀原素，「既景觀又建築的空間」或「建築即景觀」的意思。而建築空間是為了滿足人們生產或生活的需要，運用各種建築主要要素與形式所構成的內部空間與外部空間的統稱，包括牆、地面、屋頂、門窗等圍城建築的內部空間，以及建築物與周圍環境中的樹木、山巒、水面、街道、廣場等形成建築的外部空間。

強調建築必須融入到和諧的環境中，建築的自明性不宜過度擴張，而對環境有所破壞。反之，建立一份和諧的生活目標才是建築應有的社會責任。所以，永續發展下的「X建築」的代名詞等等伴隨永續經濟而來的新觀念，建築不再視美學為命是從，並且，必須尋找到經濟與美學在天秤中的均衡發展觀念。總括這段時間的發展，用Richard Rogers這句話，為我們這個貨幣時代的空間美學下更貼切的注釋 ，就是『形隨利益』－ 「Form follows profit」 is the aesthetic principle of our times.

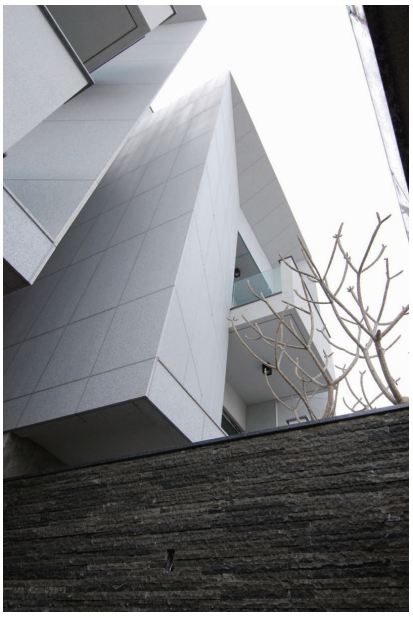
總結：需要經濟支持的美學

本文用了一個不同的角度來討論美學，但這樣存在的經濟生活空間，正是我們不斷重複思考的土地經濟價值及效用。

記得有一次討論景觀建築規劃在課堂上的簡報，擬出建築空間轉為經濟效用的空間對照表時，例如：軸線對應旅行成本、區域對應規模、鄰里對應聚集經濟等相關用語，我赫然發現了一些經濟原則正適切地說明了空間存在價值，也許幾千年的建築發展，不再是被羅馬人想的「場所」。在現今流動的社會中，同時也創造了會思考的網絡空間，不管你是否對建築美學很有興趣，但必須知道在建築背後人流、物流、貨幣及資訊流動正大大影響了空間的形成，以至於型塑了建築的樣貌，一切的美不再那麼古典、唯美，而美學也慢慢被空間流動(space of flows)所建立。







承先. . . .

回首來時路，獻上祝福!

文●周筱筑　攝影●張捷

六年，不算短的日子，洪德勝理事長帶領大家一起攜手打拼，如今卸任了，問他的感想，樸實的他第一句冒出的話就是「感謝」，他說，要感謝各級長官、全聯會、省聯合會、全省各公會理事長和秘書長、本會前任各理事長、理監事、全體會員及秘書長、秘書的大力幫助，尤其是前任吳玉山理事長全力協助，使會務在這6年中順利推展，不負大家所託，所以他要向大家致上由衷的感激。



洪理事長回想，在過去的6年中，他參與公部門如市府、立法院、營建署的會議、全省各公會陳情活動及本會的各項活動，估計一年大約150場，套一句俗話，可謂「公務繁忙」，不過，他表示，因為有全體理監事、會員及會務人員的協助支持，雖然忙碌卻感覺非常充實。在這些活動中，他代表本會向台南市政府協商陳情本業的權益，包括建請原台南縣政府調降新建工程營建廢棄物產出因子計算係數；爭取透天社區式住宅分照案件，免設置管理維護空間；建議修正「臺南市建築爭議事件處理及評審自治條例」…等。同時他與理監事也多次聯合全省公會，共同向中央爭取修正相關條文，例如奢侈稅及相關稅制修法案、容積移轉辦法採捐贈公共保留地及折繳代金兩制併行案、提陳「房地合一實價課稅」本業建言、研商「國土計畫法」草案……等。及參與地政局地評會、都委會、建築爭議委事件員會、建管法規會、工務局、都發局等相關會議。





見證六年前歷史性的一刻。左起：洪德勝理事長、前台南縣長蘇煥智、榮譽理事長吳玉山。

這幾年的房地產界可謂是多事之秋，無論是建築法規或稅法，都有諸多對業界不友善的政策，例如實價登錄、奢侈稅、房地合一稅、建築法規……等，在協同各公會多方爭取下，尚不至於有太大的打擊。依目前法規制度面來看，較過去完善進步，產業該負的責任較為明確，政府與民間的監督也比較為嚴謹。但洪理事長憂慮國土計畫法實施及房地合一稅、公告地價、公告現值、房屋評



捐贈復康巴士。

定現值等，在國民所得未顯著提升下、稅賦又未分次調升，除增加國人之負擔外，每一措施皆增加房地產稅負更是令人擔憂，且最近又因長照財源計劃提高營業稅至5.5%；房地產業稅負及成本增加卻又釋放房地產應降價1至3成之訊息，這就是所謂的公平正義？一堆的加稅案如何降價，只會打擊到投資意願不利於消費者及整體經濟，期許現任理監事能夠與全省各公會及同業會員合作反應共同謀求改進。

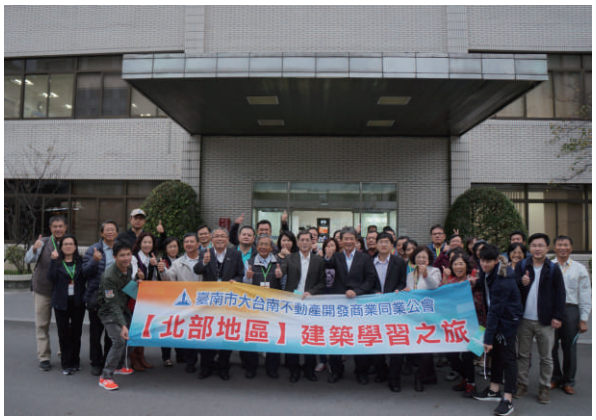
洪理事長一直深信「取之於社會，用之於社會」的重要性，在任內期間，對於回饋社會方面一直不遺餘力，除了配合市府舉辦愛心活動外，並捐贈台南市政府消防局一輛全配救護車及消防手套、捐贈臺南市政府社會局一輛復康巴士，另外也針對教育局、社會局及家扶兒童福利助學金，同時響應日本仙台賑災捐款、台南0206震災捐款等單位捐贈，6年來累計捐贈金額約2000萬元左右，公會全體理監事及會員盡心盡力投入公益、回饋社會，應該多少改變外界對「房地產業只顧賺錢」的偏差看法。

另外在公會會務上設置了幾個委員會，他強調，除了希望理監事分攤理事長的部分工作之外，最希望的就是理監事能踴躍且真正的參與會務，集思廣益、團結發聲；在卸任之際，看到第9屆理監事參與踴躍，感到非常欣慰，也期盼在各位理監事的同心協力下，會務更加蒸蒸日上。

任內期間，有兩件感到遺憾的事，其一是兩位常務理事與廖秘書長前後離世，這不但令人哀慟，對公會也是個重大打擊。其二是計劃到各區拜訪會員並辦理聯誼活動，卻因為事務繁忙而未能實行。公會共有近400家會員公司，但可能有少部份會員很少參與公會互動，許多會員甚至不了解公會成立的目的、功能與曾做過甚麼服務，因此很希望增加與各區會員的聯誼，拉攏彼此的感情，凝聚更大的向心力，這是公會及理監事可著手努力的方向。

回想過去，洪理事長頗有感慨，他說參與公會20幾年，眼見公會從篳路藍縷走出自己的路，順利發展而成就了如今的規模，雖然這幾年外在大環境並不很理想，但會員們在政府協助下，加上業界的努力，無論是設計、施工品質等各方面都有大幅的提升，這是令人欣喜的，更希望持續順應趨勢，未來更加發展茁壯。

洪理事長強調，卸任後他仍是公會成員，且還在產業界繼續打拼，希望與理監事及會員保持互動，大家共同討論、分享。臨別之際，這位樸實的理事長再次向大家致上最深的祝福與感謝。



啓後....



士不可以不弘毅，任重而道遠

詹雅嘵 責任上肩，如履薄冰

文●周筱筑　攝影●張捷

從第一份工作到現在，不曾離開過房地產業，稱他「房地產的專家」實不為過，新太盟建設董事長詹雅嘵從廣告、代銷到自己蓋房子，30餘年經驗豐富，當選本屆理事長可以說是眾望所歸。

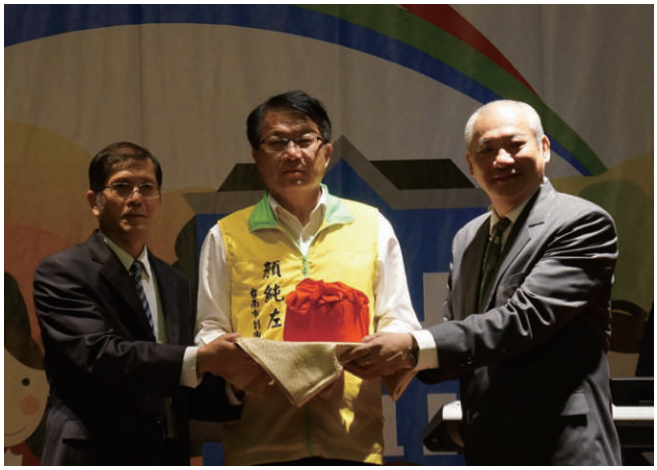
民國70年，22歲退伍的詹雅嘵第一份工作是房地產專業代銷，當時對房地產一竅不通，房地產基本法規、廣告實例等專業書籍既少又貴，剛開始上班也沒錢買，不過公司裡卻有這些書，為了充實自己，也想快速學到專業，他晚上下班後就留在公司看這些專業書籍，後來又到台北的廣告公司學習業務，加強自己的實務經驗，勤能補拙，經過這樣的磨練後，很快的，在四年後他就回到台南自行創業，擁有了自己的公司—泰盟不動產、廣告公司。



再過4、5年，泰盟建設成立，除了廣告與不動產代銷，詹雅嘵開始自己蓋房子，沒多久就碰到金融風暴。詹董事長說，金融風暴過後，房地產變成了房地「慘」，不過也因為如此，當時台南縣的土地價格便宜，於是他開始尋找好的地點蓋房子，從新營到關廟，幾乎遍佈山線的各個鄉鎮，經過了這麼多年，當初的每個點都擴散開來，讓他在每個鄉鎮都成了「在地」建商。

30多年來，詹雅嘵經歷過三次金融風暴，每次都安然度過，他自稱非常幸運，碰到許多貴人，例如第一次蓋透天就是和好友合建，而第一筆自己蓋的房子土地是舅舅提供的。不過，了解詹雅嘵的人都知道，他的成功除了幸運之外，還有努力，他在每個建案開始之前都會認真的做功課分析客層，提供需求性的產品，所以他的每個案場幾乎是剛蓋好就完銷。

台南市政府副市長顏純左（中）監交印信。





最近房地產景氣不佳，但是詹雅喨認為，他在台南深耕這麼久，感覺台南的房價是六都裡最低的，不會大起大落，而景氣的好壞其實也並不是那麼重要，壞時機也有產品的需求，只要做好人口、胃納量、需求性調查，房子就不怕賣不出去。

豪爽大氣是詹雅喨給人的印象，非常好相處的他這次當選第九屆理事長，他表示非常感謝會員們的支持，也感謝歷屆理事長的努力，讓本會有了如今的規模，尤其是溪南、溪北的和諧，彼此互相幫忙，這種氣氛讓他很感動，他強調，未來一定會做到承先啓後，讓這種和諧的關係繼續成長。

他強調，內部和諧非常重要，大家選出來的理監事是個優質團隊，而會務人員的能力很強，不僅提供專業的服務，服務態度更是大家有目共睹的，相信在理監事、會務人員的和諧努力下，這個優質的團隊一定能互相合作，提供給會員更優質的服務。公會並不是營利事業單位，是要為會員服務的，有任何問題的發生，都希望會員即時反應，公會一定會在符合情理法的範圍內，為大家爭取最佳生存的空間。



本會是優質的團隊。

繼奢侈稅、房地合一稅實施後，緊接著又實施國土計畫法，詹雅喨指出，雖然國土計畫法的草案尚未公布，但明顯的可以看出政府決策人員從台北看天下的行事態度，對山區土地較多的中南部縣市有很大的影響，加上遺產稅、贈與稅有可能提高，增加房地產的成本，更顯示政府對房地產業只有打壓，沒有獎勵，未來他會密切注意，必要時與全省各公會合作，共同尋求防制之道。

接任第九屆理事長一職，原本不在詹雅喨的人生規劃之內，但他表示：當重責肩上扛時，他將本著戰戰兢兢的態度，勇於負起承先啓後的責任，跟同業們一起奮鬥，共同為大家謀取最佳的永續經營空間；請一起加油！

法律專欄

所得稅法之非自願性因素售屋

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

我國在民國104年12月4日修法通過所得稅法第14條之4，新增房地合一稅制，並於民國105年1月1日起實施。依所得稅法第14條之4第2項規定，若個人房屋、土地交易受有損失，可於交易日後三年內之交易所得減除該損失。若個人之房屋、土地交易獲有利益，則需所得稅法第14條之4第3項規定納稅。

按所得稅法第14條之4第3項第1款規定，於我國境內居住之個人持有房屋、土地期間在一年之內者，其房屋、土地交易之稅率為45%；超過一年未逾二年者，其房屋、土地交易之稅率為35%；超過二年未逾十年者，稅率為20%，超過十年者，其房屋、土地交易之稅率則為15%。除此之外，若個人係以自有土地與建設公司或其他營利事業合建房屋，自土地取得之日起兩年內完成並銷售房屋、土地者，其房屋、土地交易之稅率為20%。惟若乃個人、配偶及未成年子女設有戶籍登記、持有並居住該房屋連續滿六年，且無出租、供營業或執行業務使用，則六年內可享有一次課稅所得新臺幣400萬元以下免稅之優惠，超過新臺幣400萬元部分，其房屋、土地交易之稅率為10%。

另所得稅法第14條之4第3項第1款第5目針對房地合一稅率定有例外之規定，若係因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為20%。針對該條文所規定之非自願性因素，財政部於民國105年3月17日以台財稅字第10504516660號公告指出，包含以下幾種情形：

一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記 並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職 或有符合就業保險法第11條第3項規定之非自願離職情 事，或符合職業災害勞工保護法第24條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。

二、個人依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。

三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。

四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或 無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。

五、個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避 相對人而出售自住房屋、土地者。

又持有期間之計算部分，若係繼承或受遺贈取得，按所得稅法第14條之4第4項規定，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。因此，若係繼承或遺贈取得，只要被繼承人或遺贈人持有期間夠久，亦可能免於遭課徵高額稅率。

綜上，新制房地合一稅制係依照房屋及土地持有之期間決定交易所得之課徵稅額，惟若係因調職、非自願離職、出售越界建築之土地予他人、為負擔本人、配偶、未成年子女、父母之醫藥費、躲避通常保護令之相對人等非自願性因素而出售房屋及土地者，不論其持有期間多長，均僅課徵20%之稅率，以維持稅賦之公平。

訂定國土計畫法施行細則 逐步建立國土新秩序

歷經20餘年的努力，攸關國土永續發展的「國土計畫法」，已於今（105）年5月1日施行，為利該法順利執行，內政部於今(26)日部務會報通過「國土計畫法施行細則」草案，進一步研訂相關細節性、技術性及程序等規定，逐步建立國土新秩序，落實國土安全的目標。

內政部表示，「國土計畫法」為國土的最高指導原則，現行國土空間規劃及土地利用管理制度將有變革，未來將由各級主管機關擬定「國土計畫」，劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等4種國土功能分區，將土地資源做最適當的配置。

依據「國土計畫法」規定，該法施行後2年內，中央應公告實施「全國國土計畫」；施行後4年內，直轄市、縣（市）政府應公告實施「直轄市、縣（市）國土計畫」；施行後6年內，直轄市、縣（市）政府應公告「國土功能分區」，亦即民國111年5月1日前，「國土計畫法」將全面上路。

為利相關作業順利執行，內政部營建署依據「國土計畫法」第46條授權，擬具「國土計畫法施行細則」草案，進一步研訂相關細節性、技術性及程序等規定，包含中央主管機關應每2年公布1次國土白皮書；各級國土計畫年期，以不超過20年為原則，規劃未來全國及地方的空間發展藍圖；考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性等因素，國土功能分區得因地制宜再予細分，並為加強國土保育，如由城鄉發展地區變更為更嚴格的國土保育地區時，得隨時辦理；國土復育地區內已有的聚落或建築設施，有安全疑慮者，應研擬完善安置及配套計畫；復育計畫，如涉及原住民族土地，劃定機關應邀請原住民族部落參與等，共計15條。

內政部指出，「國土計畫法施行細則」草案，將依法制作業程序，於近日發布，並依草案第15條規定，將配合「國土計畫法」溯至今（105）年5月1日起施行。另為加強民眾參與及資訊公開，未來國土計畫法相關子法，將依規劃期程推動，並將相關資訊公布於內政部營建署首頁（http://www.cpami.gov.tw）「快捷服務」項下的「國土計畫法專區」，歡迎社會各界上網瞭解提供建議意見，並給予適當監督。

法令篇

臺南市政府違章建築處理要點

修正

主管機關：臺南市政府工務局
發布日期：105.03.22
發布字號：府工使一字第1050244901B號令
生效日期：105.03.22

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為有效處理臺南市既存違章建築及遏止新違章建築之增加，以維護公共安全及市容觀瞻，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

（一）新違章建築：指民國九十九年十二月二十五日以後領得使用執照之擅自建造建築物。

（二）既存違章建築：指民國九十九年十二月二十四日以前領得使用執照之擅自建造建築物。

（三）施工中違章建築：未經申請建築許可擅自建造違章建築物，其柱、梁、樓版、外牆尚在施工中，結構體尚未完成者。

三、違章建築之拆除依其位置、結構及實際現況，以下列方式執行：

（一）一般違章建築，以現有人力及簡易機具辦理拆除。

（二）規模較大、執行困難、具危險性或現有人力及簡易機具無法辦理拆除之違章建築，視經費預算編列情形委外執行拆除。

前項違章建築之拆除，除得以保留鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼構造之柱梁外，其餘構造應全部拆除。另以鐵捲門佔用騎樓以致阻礙通行者，得保留其軌道，其餘應全部拆除。

四、優先執行拆除之違章建築：

（一）興辦公共建設須拆除者。

（二）妨礙公共安全者，其情形如下：

1．占用建築技術規則設計施工篇第九十九條所稱屋頂避難平台，致法定面積不足。

2．經本府經濟發展局認定供特定行業營業之建築物，違章建築增加室內面積，尚在營業中。

3．其他經本府公告供公眾使用建築物，違章建築增加室內面積，尚在使用中。

（三）妨礙公共交通者，其情形如下：

1．占用屬道路交通管理處罰條例第三條第一項第一款所稱之公路、街道或巷衖，經本府工務局裁罰仍未改善。

2．占用非計畫道路且供公眾通行，經本府警察局裁罰仍未改善。

（四）新違章建築，有下列各款情形之一者：

1．法定空地違建水平增建超過三十平方公尺（以牆中心線測量室內面積為準，但無牆壁之雨遮或棚架不在此限）違章建築。

2．法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。

3．屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。

4．占用法定騎樓，經本府警察局裁罰仍未改善。

（五）既存違章建築，有下列各款情形之一者：

1．面臨道路之法定空地垂直增建達三層樓以上違章建築。

2．屋頂垂直增建達三層樓以上違章建築。

3．占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺，且經本府警察局裁罰仍未改善。

（六）施工中違章建築，有下列各款情形之一者：

1．法定空地違建水平增建超過三十平方公尺（以牆中心線測量室內面積為準，但無牆壁之雨遮或棚架不在此限）違章建築。

2．法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。

3．屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。

4．占用法定騎樓，經本府警察局裁罰仍未改善。

（七）其他經本府列入重大政策或專案執行者。

前項各款優先執行拆除之違章建築，應按影響公共利益程度、建造日期及預算經費編列情形，由本府排定順序執行之。

五、本府工務局應將九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照之建築物，造列清冊，通知區公所定期巡查及執行違章建築查察。

前項查察，區公所認符合前點新違章建築規定者，應予查報；非符合前點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。

前項未符前點規定之新違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。

六、區公所就既存違章建築認為符合第四點規定者，應予查報；未符合第四點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。

前項未符合第四點規定之既存違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。

七、涉及土地所有權人要求拆除其地上他人之違章建築，以收回土地之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。

八、國有土地或市有土地遭他人占用建築者，土地管理機關應依其土地遭占用之相關規定程序處理。

九、符合第四點規定之違章建築，於核判拆除處分書後之拆除改善期間內，經開業之建築師簽證檢討現況違章建築所增建之水平面積及垂直面積之建蔽率及容積率未逾法定建蔽率及容積率者，得先予列管並暫免列入優先執行拆除。

前項列管，於領得使用執照後，始得解除。

新推個案資料表

新推個案資料表



個案名稱	善化.印象巴洛克		
公司名稱	泰盟不動產機構新太盟建設		
基地位置	善化成功路.啤酒廠斜對面		
個案介紹	國家建築金獎系列．巴洛克傳統獨院別墅｜4-6房.整層大主臥.全區.筏式耐震基礎｜三九.太陽能｜TOTO衛浴｜全區.電纜地下化.每戶監視錄影主機1台.監視鏡頭2支.全區共84支。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	42戶	地坪/建坪	22-40/52-63
車位數	1-2車庫	聯絡電話	06-5837535
網址/信箱			



個案名稱	第二方住宅新建工程		
公司名稱	薪鼎建設有限公司		
基地位置	台南市白河區十全街與民安路口		
個案介紹	優質住宅別墅，面臨十全街與民安路口，鄰近有全聯賣場、金石堂書局、二高白河交流道交通生活機能便利。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	26-38/53-55
車位數	1	聯絡電話	0988-631219
網址/信箱	http://chen8506.tw/news.php		



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	台南市北區中華北路二段53巷39弄		
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	預售
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	06-2050777
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



個案名稱	崑山大阪II		
公司名稱	鴻旺建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區大灣三街195號		
個案介紹	八人電梯及泡湯設施，採用大面寬、三面採光的空間設計，讓您在泡湯可以欣賞每個角落的夜景，雙層主臥間間套房設計。鄰近崑山商圈及崑山國小、大灣交流道，方便您在生活上一切所需。		
產品類型	5樓電梯豪宅	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	65/150
車位數	4車位	聯絡電話	06-3361177
網址/信箱	ch28946801@gmail.com		



個案名稱	永康ART		
公司名稱	瀚霖建設股份有限公司		
基地位置	台南市永康區永二街與永和街口		
個案介紹	鄰近永康探索公園，位於永康地勢較高的地段，附近公共設施齊全，地段佳，最適合居住環境。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	21戶	地坪/建坪	21-29/54-59
車位數	1-2	聯絡電話	06-2010327
網址/信箱	www.hanling.com.tw		



個案名稱	府前陶喜		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	台南市安平區府前三街132-1號		
個案介紹	領先擁有，絕版體驗，全新完工，盡速入主。最好的地段-運河星鑽特區台南的「信義計畫區」。位踞市政特區擁抱便利；鄰建平公園及活動中心，自然環境無可取代；坐享運河星鑽特區水岸觀光軸帶，串連中正商圈商機無限。悠閒、繁榮、人文、自然、增值一次攬盡。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	8戶	地坪/建坪	29-31.5/69.6-90
車位數	雙車庫	聯絡電話	06-5117088
網址/信箱	www.tao-xi.com.tw/a27825527@gmail.com		



個案名稱	日東昇吾同		
公司名稱	日東昇建設興業有限公司		
基地位置	台南市東區裕平路196號		
個案介紹	鳳凰 非梧桐不棲 東區虎尾寮珍稀地段7.3~9.5米超大面寬		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	35戶	地坪/建坪	31/39/55
車位數	2-4	聯絡電話	06-3317798
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.t		



個案名稱	雙禧園17期		
公司名稱	雙禧園建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區崑山街183巷36號		
個案介紹	時尚新外觀，豪華大客廳；高級廚具，搭配中島櫃；戶戶花園，五星級衛浴空間；雙層主臥房、4~5套房設計，滿足家中每一個人。臨近崑山國小與繁華的崑山商圈、大灣交流道，方便您生活上的一切問題。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋-取得使照
總戶數	8戶	地坪/建坪	38-41/85-97
車位數	2	聯絡電話	06-2054917
網址/信箱	linda67124@yahoo.com.tw		



個案名稱	Villa 1.618 2		
公司名稱	日不落建設開發有限公司		
基地位置	台南市北區文成三路底		
個案介紹	優質學區，小朋友走路上學。 (自成型社區安全又寧靜) 生活機能交通便利，重劃區完整綠地。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	7戶	地坪/建坪	26.39-45.24/61.72-114
車位數	2-4位	聯絡電話	06-2500777
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.t		



個案名稱	戀家13期		
公司名稱	力漢建設		
基地位置	台南市安南區怡安路一段		
個案介紹	併排雙車、獨院別墅、孝親房；生活機能便利、三分鐘怡安、北安商圈，十三分鐘上國道八，安順國中、瀛海高中附近。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	28	地坪/建坪	23-41/54-60
車位數	1-2車位	聯絡電話	06-2810011
網址/信箱	leehen.tainan@msa.hinet.net		



個案名稱	公園巴洛克6		
公司名稱	泰盟不動產機構.新太盟建設.泰廣建設		
基地位置	台南市柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	公園熱潮擋不住，緊急加碼再推出！門前仁愛路，回家專屬綠園道；5分鐘成功路速接火車站，10分鐘柳營路直通新營，巴洛克宮廷風豪宅，歐洲百年城堡氣派，地坪一應俱全，大小家庭都兼顧，市心莊園精選席次，柳營最超值的選擇！		
產品類型	3樓透天住家	現況	預售
總戶數	22戶	地坪/建坪	24-46/43-57
車位數	1-2車位	聯絡電話	06-6223011
網址/信箱			



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設有限公司		
基地位置	台南市歸仁區忠孝北路		
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	透天店住	現況	興建中
總戶數	8	地坪/建坪	27/57
車位數		聯絡電話	06-2302078
網址/信箱			



個案名稱	山豐海富10		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	台南市新市區LM特區.龍目井路上		
個案介紹	南科生活特區中的純淨大戶。在生活與工作上保持最完美的距離，在地段與價位中顯現最超值的空間，在品味與風格中擁有最優雅的氣質。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	4	地坪/建坪	52-58/83
車位數	雙車位	聯絡電話	06-5851099
網址/信箱	hai_fu66@yahoo.com.tw		



個案名稱	東方天地		
公司名稱	金鴻運建設有限公司		
基地位置	台南市仁德區德善路108巷等		
個案介紹	新加坡式公寓,超低公設比設計,公設26%		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	47	地坪/建坪	23-31
車位數	25	聯絡電話	06-2086069
網址/信箱	wheat7373@yahoo.com.tw		



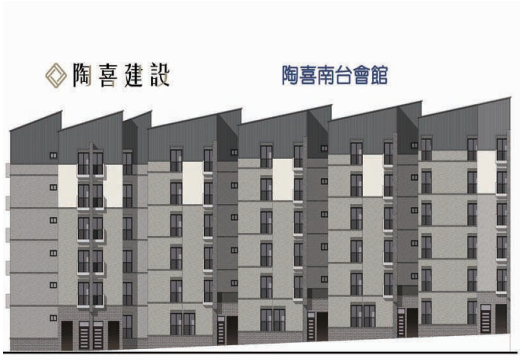
個案名稱	呈豐日日NO.3		
公司名稱	呈豐建築開發有限公司		
基地位置	台南市仁德區太子一街		
個案介紹	新東區智慧宅，2-3房，超低公設24%。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	24戶	地坪/建坪	建21.48-27.36
車位數	12	聯絡電話	06-5899799
網址/信箱	cf5858198@gmail.com		



個案名稱	龍舜・東方		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	台南市永康區永華路.永大二路		
個案介紹	「龍舜東方」均質二代菁英宅，在永康市中心探索三公園的廣闊綠意環抱中，成就出樹海之間、巔峰之上的無比居住感動。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	52戶	地坪/建坪	46-57
車位數	101	聯絡電話	06-2010868
網址/信箱	www.pinshun.com.tw/index.htm/pinshun@hibox.hinet.net		



個案名稱	日光行舘NO.5		
公司名稱	日光行舘建設開發有限公司		
基地位置	台南市安定區中榮村		
個案介紹	面寬7米5,每戶8人座三洋靜音電梯、格局方正的雙人套房設計,採用色彩繽紛、年輕清新的時尚建築，採用「飯店化」昇泰資產深度專業管理的概念,提升目前一般出租套房的經營方式,本建案不僅是出租套房更是投資理財的最佳選擇、每棟12-20間時尚套房年收租金100萬以上		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	10	地坪/建坪	26-63/132-213
車位數	1-3	聯絡電話	06-3039288
網址/信箱	jack.st168@gmail.com		



個案名稱	陶喜南台會館		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	台南市永康區中正南路210巷8號旁		
個案介紹	透天住宅-興建中		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	12	地坪/建坪	40-80/110-180
車位數		聯絡電話	06-2228115
網址/信箱	www.tao-xi.com.tw/a27825527@gmail.com		



個案名稱	大學城		
公司名稱	雄總建設		
基地位置	台南市仁德區中正西路		
個案介紹	錢進嘉藥大學，仁德中正西路20M路上，美店，別墅，大面寬，併排2車庫，彈性7~10套房。		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	17	地坪/建坪	24-35/60-70
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2665217
網址/信箱			



個案名稱	永康天母 2期		
公司名稱	郡豐建設事業		
基地位置	台南市永康區聖龍街106號		
個案介紹	與永康火車站、永大路大道、埔聖街夜市旁、交流道為鄰，交通順暢。		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	店面.獨院別墅
車位數	1-2	聯絡電話	06-2015609-17
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



個案名稱	紅双喜歐式百米崗石店鋪		
公司名稱	郡豐建設實業		
基地位置	台南市永康區東橋一路與東橋二街口		
個案介紹	位永康中山南路—大橋創意園區龍頭，(台南高工、大橋國中、炮校為鄰)，交通順暢。(只租不賣) 醫療大樓：1+2F醫美中心、2+3F牙醫診所，招租中。		
產品類型	透天店面/大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	12戶透天店鋪，一棟辦公大樓，二棟醫療大樓	地坪/建坪	85-450 坪辦公大樓、透天店鋪
車位數	1-36	聯絡電話	06-2015609~17
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



個案名稱	心璽		
公司名稱	桔昌建設股份有限公司		
基地位置	台南市北區海安路三段135巷		
個案介紹	本案基地位距文賢國中旁，一戶一庭院規劃，並於台南市北區商圈中心，出則繁華、入則寧靜，純住宅最佳環境。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	12	地坪/建坪	地坪/50-74
車位數		聯絡電話	06-2810077
網址/信箱	chieh88.com		



個案名稱	新東皇邸NO.13		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	台南市新營區三民&民生商圈/正12米新北街		
個案介紹	新營-三民&民生商圈、正12米新北街精華地段/戶戶1-3車庫/土地0持分/4.5-10米超大面寬/豪華別墅5-6大房/新巴洛公園-獨院Villa./新營高中、南新國中、新民國小頂尖學區/鄰綠川公園、新營藝術園區。		
產品類型	傳統獨院車庫別墅	現況	興建中
總戶數	11戶	地坪/建坪	29-50/57-108
車位數	1-3	聯絡電話	06-6325990
網址/信箱	www.dewei.tw/sc19900007@ms96.url.com.tw		



個案名稱	大和森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市北區大和路330巷62號等5戶		
個案介紹	雙車位、五房二廳、四衛浴、3C智慧型設備，高級智慧型電子鎖，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	5	地坪/建坪	29-31/77.8-96.4
車位數	2	聯絡電話	0921-515995
網址/信箱			



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	台南市北區海安路三段/民德路181巷口		
個案介紹	觀海空中LOUNGE，錯層陽台帝冠式造型，臨40米園道，規劃零店面、純69席三併豪宅高規之新層峰建築。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	69戶	地坪/建坪	50-72
車位數	76	聯絡電話	06-2597789
網址/信箱	www.prince.com.tw		



個案名稱	麗軒・金品２		
公司名稱	麗軒建設		
基地位置	台南市新市區富中街口		
個案介紹	麗軒金品2期矗立在新市復興路「新和社內繁華特定區」，人工湖綠帶休閒都會公園旁，散步運動、騎腳踏車、郵局、銀行、新市火車站…等生活超便利。		
產品類型	透天店面住家/套房	現況	興建中
總戶數	24戶	地坪/建坪	28-56/56-122
車位數	2-4	聯絡電話	06-5893862
網址/信箱	A3129135@gmail.com		



個案名稱	湖美晶湛		
公司名稱	瀚霖建設股份有限公司		
基地位置	北區賢北街27巷38弄1號		
個案介紹	賢北國小旁.三公園.環抱大型電梯.合院別墅.雙向進出出入安全.基樁加筏式基礎防震效果最佳.間間套房 6.5米大面寬 併排雙車進出方便。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	34-38/98-113
車位數	雙車庫	聯絡電話	06-3505257
網址/信箱	http://www.hanling.com.tw		



個案名稱	里商隱		
公司名稱	日盛升開發建設股份有限公司		
基地位置	台南市北區北成路460號		
個案介紹	里仁美、商臨市、隱鹿囂，鄭子寮鑽金地塊。北成路上,海安路口，聚富名店,雙車隱墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	28(住/15.店/13)	地坪/建坪	住22.85/58.48 店23.43/60.68
車位數	並排雙車庫	聯絡電話	06-2500777
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



個案名稱	黃金印象2		
公司名稱	泰盟不動產機構・新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	東興路、東興六街口		
個案介紹	進口石材與抿石子相互搭配下，呈現奢華中的低調氣質；新東特區最中心，新東國中、興國高中、新營高工咫尺之間，新泰國小面對面，出門就是書香氣，2分鐘省道、3分鐘火車站、5分鐘第二市場，家住新營曼哈頓，就是便利！		
產品類型	3樓半透天住家	現況	全新完工
總戶數	32戶	地坪/建坪	27-55/54-89
車位數	1-3	聯絡電話	06-6329955
網址/信箱			



個案名稱	公園巴洛克5		
公司名稱	泰盟不動產機構.新太盟建設.泰廣建設		
基地位置	台南市柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	柳營市中心超級地段，巴洛克古典豪宅，國際級高水準建材，卻只賣小坪數大樓的價格。前擁歐式15米林蔭道，綠帶宛如珍珠串般，綠意隨風擺盪心曠神怡，回家，就如貴族般優雅！青年首購、聰明換屋，公園巴洛克5是最好的選擇！		
產品類型	3樓透天店鋪.住家	現況	結構中
總戶數	32戶	地坪/建坪	25-100/47-83
車位數	1-3車位	聯絡電話	06-6223011
網址/信箱			



個案名稱	卓悅 5期		
公司名稱	原泰建設		
基地位置	台南市永康區永春街12巷21號		
個案介紹	獨棟日式別莊，7米8面寬，德國原裝LEICHT德匠廚具，探索公園生活區，離塵不離城。永康文化路永華路口，全家便利商店正後方。		
產品類型	透天住宅.電梯別墅	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	48/107
車位數	2	聯絡電話	06-5115259
網址/信箱	yuantai.house@gmail.com		



個案名稱	心滿逸築 6期		
公司名稱	原泰建設		
基地位置	仁德區民安路一段399號		
個案介紹	心滿逸築 6期位於東區仁德交界處，崇善路走到底中華醫事科大旁，民安路1段399號。生活機能超強，全聯社、郵局、餐飲林立，仁德國中、國小、虎山公園。增值潛力無窮。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	13	地坪/建坪	28-42/53-72
車位數	雙車庫	聯絡電話	06-5115259
網址/信箱	yuantai.house@gmail.com		



個案名稱	新東皇邸NO.15		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區東興路與東興十街三角窗/新營區秦漢街與金華路口		
個案介紹	新營-新東重劃區精華地段/正15米東興路與正12米東興十街三角窗金店面/新巴洛克外觀石材建築/戶戶大面寬6-7米/新東、興國頂尖學區近火車站。金華秦漢商圈/正12米路/新巴洛Villa/地34-50坪/2-3車庫/獨門獨院/電梯豪墅。		
產品類型	透天店面/傳統獨院車庫別墅	現況	預售
總戶數	店面4戶/別墅2戶	地坪/建坪	31-50/67-108
車位數	1-3車庫	聯絡電話	06-6325990
網址/信箱	www.dewei.tw/sc19900007@ms96.url.com.tw		



個案名稱	向日葵五期		
公司名稱	郡豐建設事業		
基地位置	台南市永康區八德街71號		
個案介紹	與永康火車站、永大路大道、交流道為鄰，交通順暢。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	5	地坪/建坪	25坪獨院店面別墅
車位數	1	聯絡電話	06-2027000
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



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	台南市安南區館安路/ 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
網址/信箱	www.prince.com.tw/zja_sam@yahoo.com.tw		



個案名稱	郃欣地堡30期		
公司名稱	欣堡建設有限公司		
基地位置	台南市新市區富中街(新和重劃區)		
個案介紹	「郃欣地堡No.30」抓準南科地利優勢，菁英房客絡繹不絕，小額購屋，換取高額投報率，守財且增值。雙套房獨立格局，不同出口、互不干擾，功能多變、各擁天地。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	32	地坪/建坪	24.3
車位數	23	聯絡電話	06-5999777
網址/信箱			



個案名稱	郃欣地堡27期		
公司名稱	堡城建設有限公司		
基地位置	台南市東區自由路轉德昌街		
個案介紹	・正東區，菁英2房，低公設、輕負擔，樂享夢時代、文化中心、奇美博物館 ・德高重劃區，增值最前線：名校匯集帶，文教第一排。 ・毗鄰崇德商圈，近取便利生活：台南交流道、1號省道微距上線，掌握快捷交通。 ・東區最美生活圈，保值再賺增值價，最富邊金地塊，498萬起輕鬆入主。		
產品類型	五樓電梯公寓	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	25-32
車位數		聯絡電話	06-2883333
網址/信箱	afa3506@yahoo.com.tw		



個案名稱	大桔郡8期		
公司名稱	郡豐建設事業		
基地位置	八德街230巷53~91號		
個案介紹	與永康火車站、永大路大道、交流道為鄰，交通順暢。		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	新成屋
總戶數	44戶	地坪/建坪	地坪／25坪獨院店面別墅
車位數	1-2	聯絡電話	06-2027000
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



個案名稱	大囍田・森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市永康區大橋三街51號		
個案介紹	四樓電梯透天住宅、五房六衛、四車位，面寬8.2米		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	62.3-151
車位數	4	聯絡電話	06-3029186
網址/信箱			



個案名稱	院無圍		
公司名稱	嘉陞建設有限公司		
基地位置	台南市麻豆區南勢里		
個案介紹	大戶獨棟，有田有閒，結盧人境，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
網址/信箱			



個案名稱	旺家園		
公司名稱	嘉陞建設有限公司		
基地位置	台南市官田區中華路		
個案介紹	南北向，歐風莊園別墅。		
產品類型	透天店住	現況	預售中
總戶數	55	地坪/建坪	19-40/46-57
車位數	1-2	聯絡電話	06-6993977
網址/信箱			



個案名稱	新天地		
公司名稱	嘉進建設有限公司		
基地位置	台南市麻豆區民權路		
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
網址/信箱			



個案名稱	向日葵六期		
公司名稱	郡豐建設事業-富郡建設有限公司		
基地位置	台南市永康區聖龍189號對面		
個案介紹	近永康火車站、永大路大道、聖龍街夜市、交流道為鄰，交通順暢。		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	店面.獨院別墅
車位數	1-2	聯絡電話	06-2015609-17
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



個案名稱	哥白尼		
公司名稱	嘉進建設有限公司		
基地位置	台南市麻豆區興民街		
個案介紹	麻豆麥當勞商圈，歐式花園電梯豪宅，五大房三代宅,富御居所。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	9戶	地坪/建坪	51-81/94-121
車位數	2-4	聯絡電話	06-5729566
網址/信箱			



個案名稱	夏林天母		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	台南市南區永成路3段347巷		
個案介紹	緊臨夏林，金華及西門商圈，學校，公園，市場，金融，文教，購物，美食，精品，百貨，超市林立，食衣住行育樂樣樣具備生活休閒最便利。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	27戶	地坪/建坪	21-32/44-63
車位數	1	聯絡電話	06-2642939
網址/信箱	lian.you2907735@gmail.com		



個案名稱	騰揮i幸福		
公司名稱	騰揮建設		
基地位置	仁德北保路(仁德國中旁)		
個案介紹			
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	88戶	地坪/建坪	24-29
車位數	83	聯絡電話	06-2908666
網址/信箱			



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設		
基地位置	忠孝北路		
個案介紹	近歸仁國小、國中、圖書館、活動中心、郵局、市場、文化中心、銀行、超市、書局100~500公尺內,生活機能佳。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	35戶	地坪/建坪	21/31
車位數	18	聯絡電話	06-2302078~9
網址/信箱	aa0910772@yahoo.com.tw		



個案名稱	柳科富築NO.2		
公司名稱	益發住宅開發有限公司		
基地位置	台南市柳營區果毅里(果毅國小旁)		
個案介紹	交通便利,上柳營交流道只需2分,柳營科技園區3分,17分可到達南科,本建案採美式建築。大面寬7米25,田字墅光線充足,採光好。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	38-61/45-54
車位數	1-2	聯絡電話	06-6232258
網址/信箱			



個案名稱	玉井帝寶		
公司名稱	龍毅建設		
基地位置	玉井區中山路131號		
個案介紹	玉井平價豪宅,採歐式巴洛克外觀,地26~64坪,店墅合一規劃電梯豪宅,併排雙車庫,五大房四套房設計,五星級衛浴,乾濕分離設計,零暗房,通風採光佳.		
產品類型	透天店住	現況	預售中
總戶數	38	地坪/建坪	26-64/47-102
車位數		聯絡電話	06-5746788
網址/信箱	eric188.yang@msa.hinet.net		

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	車位	現況	聯絡電話
仁德	大學城	雄總建設	中正西路	透天店住	24~35	60~70	17	2	興建中	06-2665217
仁德	心滿逸築 6期	原泰建設	民安路一段399號	透天住宅	28~42	53~72	13	2	新成屋	06-5115259
玉井	玉井帝寶	龍毅建設	中山路131號	透天店住	26~64	47~102	38		預售	06-5746788
西港	福川俊谷	福川銘建設	後營396號	透天住宅	30~42	56~60	14		預售	06-7965518
白河	第二方住宅新建工程	薪鼎建設	十全街與民安路口	透天住宅	26~38	53~55	8	1	預售	0988-631219
佳里	安西小城	昆億建設	佛天段690-6	透天住宅	27	46	18		興建中	06-7231062
永康	崑山大阪II	鴻旺建設	大灣三街195號	透天住宅	65	150	1	4	新成屋	06-3361177
永康	向日葵六期	富郡建設	聖龍聖189號對面	透天店住			19	1~2	興建中	06-2015609
永康	大亞築綠	大亞電線電纜	東橋三路21巷1~18號	透天住宅	37~50	92~104	14		新成屋	06-2740866
永康	陶喜南台會館	陶喜建設	中正南路210巷8號旁	透天住宅	40~80	110~180	12		興建中	06-2228115
永康	卓悅 5期	原泰建設	永春街12巷21號	透天住宅	48	107	1	2	新成屋	06-5115259
永康	永康天母 二期	郡豐建設	聖龍街106號	透天店住			21	1~2	興建中	06-2015609
永康	雙禧園 17期	雙禧園建設	崑山街183巷36號	透天住宅	38~41	85~97	8	2	新成屋	06-2054917
永康	永康ART	瀚霖建設	永二街與永和街口	透天店住	21~29	54~59	21	1~2	新成屋	06-2010327
永康	大囍田·森富	森富建設	大橋三街51號	透天住宅	62.3	151	1	4	新成屋	06-3029186
永康	大桔郡 8期	郡豐建設	八德街230巷53~91號	透天店住	25		44	1	新成屋	06-2027000
永康	向日葵 五期	郡豐建設	八德街71號	透天店住	25		5	1	新成屋	06-2027000
永康	紅双喜歐式百米崗石店鋪	紅双喜實業	東橋一路與東橋二街口	透天店住	85-450		12		新成屋	06-2015609
安定	日光行舘 NO:5	日光行舘	中榮村	透天住宅	26~63	132~213	10	1~3	興建中	06-3039288
官田	旺家園	嘉陞建設	中華路	透天店住	19~40	46~57	55	1~2	預售	06-6993977
柳營	公園巴洛克 6	新太盟建設	柳營路二段57號	透天住宅	24~46	43~57	22		預售	06-6223011
柳營	公園巴洛克 5	新太盟建設	柳營路二段57號	透天住宅	25~100	47~83	32		結構中	06-6223011
柳營	柳科富築 No.2	益發住宅	果毅里(果毅國小旁)	透天店住	38~61	45~54	21	1~2	興建中	06-6232258
麻豆	院無圍	嘉陞建設	南勢里	透天住宅	34~85	60~127	21	1~2	新成屋	06-5715830
麻豆	新天地	嘉進建設	民權路	透天店住	27~50	57~104	20		新成屋	06-5711868
麻豆	歌白尼	嘉進建設	興民街	透天住宅	51~81	94~121	9	2~4	新成屋	06-5729566
善化	善化.印象巴洛克 5	新太盟建設	善化成功路.啤酒廠斜對面	透天住宅	22~40	52~63	42	1~2	興建中	06-5837535
新市	山豐海富 10	海富建設	LM特區．龍目井路上	透天住宅	52~58	83	4	2	新成屋	06-58521099
新市	麗軒˙金品2	麗軒建設	富中街口	透天住宅	28~56	56~122	24	2~4	興建中	06-5893862
新營	新東皇邸 NO.15	大巍建設	東興路與東興十街三角窗秦漢街與金華路口	透天店住	31~50	67~108	6	1~3	預售	06-6325990
新營	黃金印象 2	新太盟建設	東興路 東興六街口	透天住宅	27~55	54~89	32		新成屋	06-6329955

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	車位	現況	聯絡電話
新營	新東皇邸 NO.13	大巍建設	三民&民生商圈、正12米新北街	透天住宅	29~50	57~108	11	1~3	興建中	06-6325990
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路	透天店住	27	57	8		預售	06-2302078
關廟	安居樂業	鴻旺建設	關新路1段792號旁	透天店住	29~41	54~58	40	1~2	新成屋	06-5958878
東區	日東昇吾同	日東昇建設	裕平路196號	透天住宅	31 / 39 / 55		35	2~4	新成屋	06-3317798
北區	里商隱	日盛升開發	北成路460號	透天店住	住22.85 / 58.48 店23.43 / 60.68		住15 店7	2	新成屋	06-2500777
北區	Villa 1.618 2	日不落建設	文成三路底	透天住宅	26.39~45.24	61.72~114.85		2~4	新成屋	06-2500777
北區	湖美晶湛	瀚霖建設	賢北街27巷38弄1號	透天住宅	34~38	98~113	20	2	新成屋	06-3505257
北區	大和森富	森富建設	大和路330巷 62 號	透天住宅	29~31	77.8～96.4	5	2	新成屋	0921-515995
北區	心 璽	桔昌建設	海安路三段135巷	透天住宅	50~74		12		新成屋	06-2810077
北區	日東昇-知音	日不落建設	中華北路二段53巷39弄	透天住宅	22.65~34.05	50.29~58.09	13	1~2	預售	06-2500777
安平	府前陶喜	陶喜建設	府前三街132-1號	透天住宅	29~31.5	69.6~90	8	2	新成屋	06-5117088
安南	戀家13期	力漢建設	怡安路一段	透天住宅	23~41	54~60	28	1~2	預售	06-2810011
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	06-3960828
南區	夏林天母2	聯友國際建設	永成路三段347巷	透天住宅	21~32	44~63	27	1	新成屋	06-2642939

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	車位	現況	聯絡電話
仁德	騰揮i幸福	騰揮建設	北保路(仁德國中旁)	大樓住宅	24~29	88	83	興建中	06-2908666
仁德	呈豐日日 NO.3	呈豐建築	太子一街	大樓住宅	21.48~27.36	24	12	興建中	06-5899799
仁德	東方天地	金鴻運建設	德善路108巷	大樓住宅	23~31	47	25	興建中	06-2086069
永康	龍舜-東方	龍舜建設	永華路.永大二路	大樓住宅	46~57	52	101	預售	06-2010868
永康	白京松の下	白京開發建設	東成街,東成街56巷交叉口	大樓住宅	40~50	60	87	預售	06-2700799
永康	白京京站	巨京開發建設	復國一路轉復華六街	大樓住宅	22~29	109		興建中	06-3116399
新市	力藝十二喜	力藝建設	勝利街68巷、信義街105巷交叉口	大樓住宅	30~32	12		興建中	02-27281887
新市	郤欣地堡 30期	欣堡建設	富中街(新和重劃區)	大樓住宅	24.3	32	23	興建中	06-5999777
新市	騰揮會館2	洺揮建設	新市重劃區(富中街)	大樓住宅	27~37	99		興建中	06-2908663
新市	呈豐日日 第二期	呈豐建築	長安街	大樓住宅	20.03~20.06	32		興建中	06-5899799
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路	大樓住宅	21~31	35	18	興建中	06-2302078
東區	郤欣地堡 27期	堡城建設	自由路轉德昌街	大樓住宅	25~32	20		新成屋	06-2888333
東區	上東區	洺揮建設	崇德十五街	大樓住宅	26~41	67		興建中	06-2492267
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	50~72	69	76	興建中	06-2597789
安南	好建築公寓大廈	城富開發	仁安六街與功安三街口	大樓住宅	27~36	36		興建中	06-2565533
南區	方念拾山	騰揮建設	體育路	大樓住宅	80~140	16		興建中	06-2492267