臺南市大台南不動產
開發商業同業公會

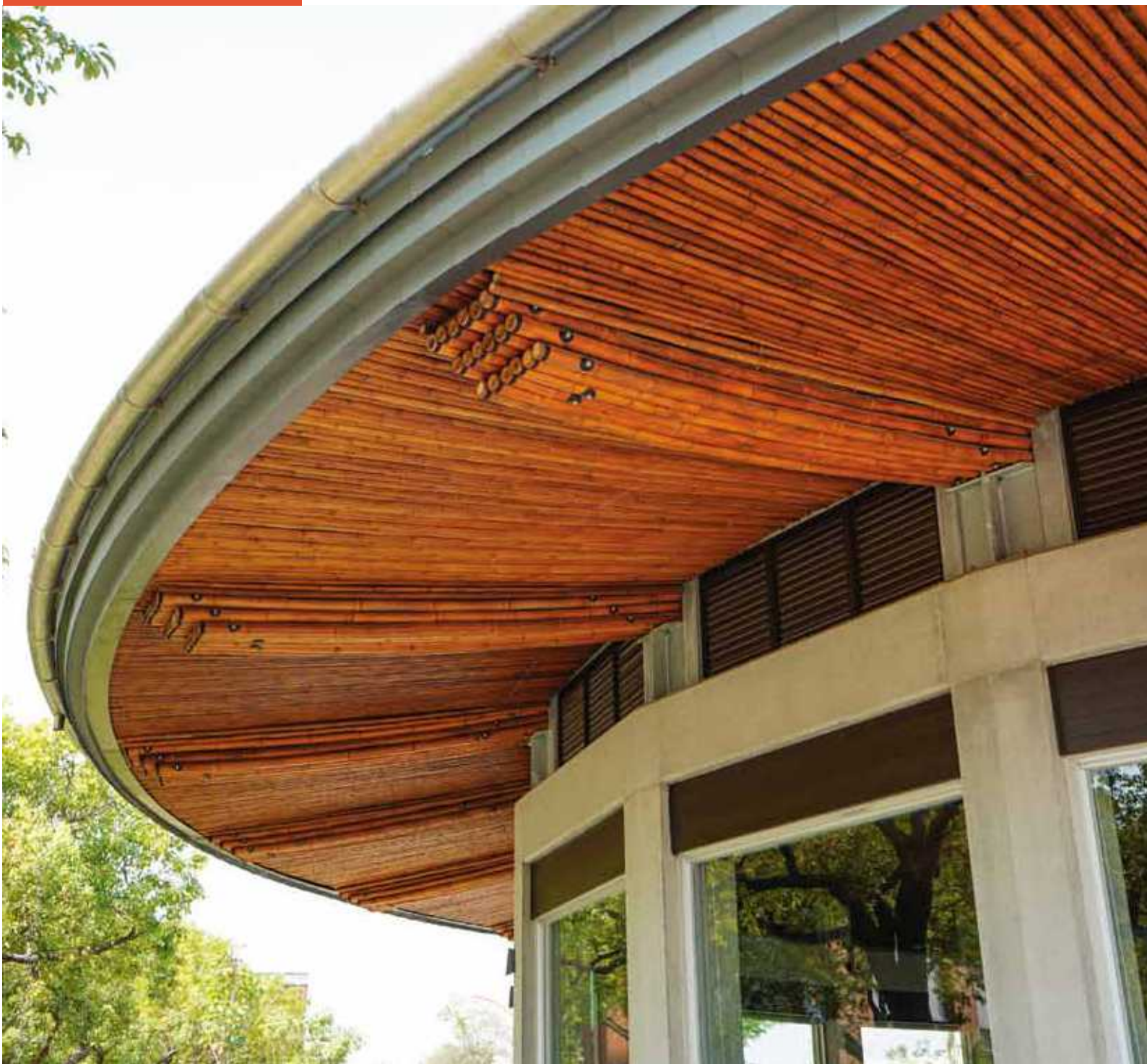
台灣郵政台南誌字0038號
交寄登記證登記為雜誌交寄

季刊
2023.06—夏
NO.64

建築橋

BUILDING BRIDGE

橋是用來溝通聯絡的‧建築橋的誕生更是為這份使命而來



建築橋

2007.09 復刊
2023.06 出刊

季刊NO.64 2023 夏季號

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發行人 胡炳昆
社長 吳玉山
榮譽社長 何福壽 洪德勝 詹雅嘵
社務顧問 洪榮章 姜達祥 胡富文
黃耀璋 曹顧贏 楊明勳
陳明寶 林慶輝 楊慶安
翁立維 王世勳 林聰敏
陳志倫 黃信誠 王彰榮
陳志宏 洪志豪 杜明南
施沛志 宋育豪 邱俊彬
林德國 陳清乾 邱俊耀
洪明利 許志鋒 吳汭澐
黃仕哲 洪良典 錢坤志
詹懿聖
主編 張捷
美編 吳世銘(本式廣告)
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 / 台南市永康區中華路349號16F-2
電話 / 06-3131937-8 傳真 / 06-3131939
網址 / www.tnh.org.tw
電子信箱 / tnh.tda@msa.hinet.net

版面	廠商
封底	台灣鍛造有限公司
封底裡	郃安企業
前特頁	崇友實業
內頁	優墅科技門窗股份有限公司
內頁	國家建築金獎

歡迎加入公會LINE@生活圈資訊平台
→ID搜尋 @iuf6131e
本會與您分享即時重要資訊

臺南市大台南不動產開發商業同業公會網站



| 封面故事 |

2022年十一月正式啓用的長榮大學竹構集會堂「長榮堂」(CJCU Hall)，是一個「碳清除量」遠超過「碳排放量」的負碳理念建築，同時也成為長榮大學創校29年的紀念建築物，位在拓展學習的場域，也希冀環境中的建築能成為學習的對象。長榮大學的竹構集會堂，結構利用集束竹的桁架，支撐大跨距的圓形屋頂，也是台灣第一次的挑戰。這次的挑戰除了讓竹構老師傅都大開眼界之外，也達成了一個重要的目的，即是讓竹的建材建立規格化模組，未來更有機會能被工業化與廣泛運用，進而達到推廣竹建築的未來。

Contents

04 | 橋聲 |
胡炳昆 **審慎樂觀看待房市變化**

06 | 專題報導 |
方憶芝 **台南捷運的現實、神話與想像**

13 | 建築參訪 |
張捷 **2023北部優良個案參訪之旅**

18 | 方外建築 |
方憶芝 **永續思潮‧竹之呼吸**
長榮大學竹構集會堂

22 | 法律專欄 |
洪梅芬 **瑕疵擔保責任買受人之通知義務**









24 | 建築專欄 |
戴雲發 國內地震熱區應加強結構與消防安全

28 | 健康專欄 |
陳俊銘 對治消化不良·別緊張啦
忌生冷食物、三餐定時定量、多食蔬果都是保養法則

30 | 市場情報 |
編輯室 新聞剪輯

33 | 市場情報 |
編輯室 新推個案資料表

42 | 市場情報 |
編輯室 新推個案基本資料總表

43 | 市場情報 |
編輯室 會員公司申報開工統計表

46 | 市場情報 |
編輯室 大台南市37區申報開工戶數彙整

50 | 會務短波 |
編輯室 112.03~ 112.05月會訊

56 | 會員名錄 |
編輯室 會員公司名錄





《橋聲》

審慎樂觀看待房市變化



理事長　胡炳昆

今年對建築業而言可說是多事之秋，平均地權條例修法已自112年2月8日正式實施，另該條例之五大子法訂定也預計今年7月正式實施，對於房市交易造成不小衝擊，而遺憾的是政府在制定或修正法令時並未能與相關產業充分溝通而一意孤行，殊不知錯誤的政策比貪汙更可怕，不當的政策將嚴重影響整個房地產景氣生存與發展。

根據內政部公布2022年全國建物買賣移轉棟數交易量達31.8萬棟，較2021年減少約3萬棟，年減率達8.6%，寫下近六年首度交易量衰退紀錄。可見政府一連串打炒房政策實施及央行五度升息、四波選擇性信用管制，加上缺工、缺料、土地飆漲等因素影響，已嚴重衝擊房市景氣，使得剛性需求者紛紛觀望不敢進場，買氣持續下滑，目前房市交易情況呈現量縮價平，與政府當初想要有效解決高房價問題，並未產生預期效益，反而造成房市交易量萎縮，財政部今年4月份統計顯示，個人房地合一稅稅收為22.9億元，年減28%，不僅出現雙位數衰退，同時也是房地合一稅制上路以來，首度出現連兩月年減表現，很明顯是政府政策失當。

建築業是帶動經濟繁榮的火車頭，房市不振的結果，將影響周邊產業鏈的發展，使得國民財富縮水，影響所及不只是房地產從業人員生計，數十個上下游關聯產業同受影響，進一步拖累國家經濟成長動能，因此房市景氣好壞實攸關國內經濟成長，政府不應漠視。

另讓會員公司值得確幸的是，市府向中央爭取近35億元補助經費，辦理招商，除透過產業園區開發、轄內土地盤點、老舊工業區改善、市地重劃等策略，創造多元投資標的，亦積極推動南科3期、柳營科技園區第3期、新市產業園區、七股工業區、綠能產業園區及沙崙健康園區等開發計畫，滿足未來產業進駐營運需求，協助更多國內外優質企業落腳台南，經統計111年共新增263件投資案，吸引561億元投資額，創造622億元產值，預計可增加9,680個工作就業機會；可望繼南科效應外再帶動外來人口移入，對於房地產蓬勃成長挹注了一股活水；房市專家也認為只有地方政府配合積極營造友善建築經營環境，建築業才能永續穩定發展。

最近報章媒體報導指出，內政部近期內將針對「建築物虛坪」作改革及「預售屋履約保證機制改變」等不利本業政策，另加上土建融貸款成數的限縮、限期內動工興建、所得稅法第83條同業利潤標準適用問題，嚴重影響本業經營發展，炳昆仍會偕同全聯會、省聯合會與全省各公會全力向中央政府建議與溝通，為了我們建築業得以永續發展起見，呼籲會員先進團結一致作為公會強而有力後盾，繼續為爭取會員權益及整個建築業發展環境及願景來打拼。

據台灣經濟研究院指稱2023年國內總體經濟成長率為2.31%，在經濟景氣仍屬低迷情況下，目前房市交易仍以低總價房型為主要訴求，因應目前高房價及少子化的趨勢，小坪數住宅仍是市場的主流，請會員公司審慎樂觀看待市場變化，避免供需失衡，掌握趨勢，在逆境中持盈保泰。



台南捷運的現實、神話與想像

圖、文 / 方憶芝

移動與城市的親密感

人與建築構成了一座城市的個性，而重新透視人與城市的親密感，彷彿來自於日日相處於其中，通常人們已習慣點到點的移動，甚至可說是建築到另一座建築內的移動。我們與城市的相處長期被包在單體建築之中，現代建築也更強調光與景色的通透性，然而多數的人們與城市的互動和親密感，便是來自於這份移動的過程。只有這個時刻，我們與城市的所有人共享一節車廂、一條馬路和一個號誌，也在這個時刻，城市熨貼著人們的個性也將浮現甚至赤裸了起來，此刻所顯影的將是公共與文明精神抑或是根深的個人主義的考驗。

一座城市為何需要捷運

更精確地說應該是一座現代化城市為何需要捷運？「現代化」在近幾年的修辭中，更加重了國際化的成分，國際化也代表著城市將與世界和地球共同脈動，城市能否在多個決策、大型公共建設裡，將自己列為國際化的一部分更是重要的節點。

捷運的全名為大眾運輸系統，世界上最早的捷運是倫敦的地下鐵（Underground），而美系國家的Subway和德語地區的U-Bahn亦同，皆為地下鐵路的稱呼，隨著城市演進發展，捷運也開始泛指包含輕軌在內的城市軌道交通系統。

國際化的現代城市，容納了更多的形形色色的人群，城市的擁擠程度高，於是反向地城市也必須擴展其共融性，當在地與外地觀光的私家汽車數量龐大時，壅塞的道路交通就成為夢魘，於是捷運系統就將成為提高大量運輸效率的選項。大眾運輸系統也能有效減少城市裡的空汙、節約交通能源，同時也增加人們在此生活的意願，尤其假日不想進市區的台南人，多數也是害怕那令人頭痛的擁擠車潮吧！方便的交通也更能鼓勵人們通勤、旅遊拓展商業活動，也提供了促進城市平衡發展和經濟成長的機會。

台南捷運的隱形課題

2019年，台南先進大眾運輸系統發展論壇中提到的其中一項討論，就是台南為何需要捷運？當時的摘要說明：『根據統計，台南市每年增加1.1萬輛私人用車，除了造成道路越顯壅塞，寸土寸金也發現停車位更加難尋。同時，發展大眾交通運輸亦可有效減少空氣汙染，拉近人與學校、醫院的距離，提升交通與資源的共享性，而以觀光著稱的台南也可以因捷運系統將景點連結。』其餘兩項的摘要也強調了台南路幅小，只單獨發展公車運輸將無法照顧所有類群，以上是台南發展捷運的官方論述。

在台南市捷運工程處的願景中，也提及捷運的發展將以台南火車站為軸心向外擴散，有了台鐵當骨幹，更容易串聯公車與公共自行車等，一同建構更完善也親人的公共運輸網絡，不但能連結市府、南科、新營與佳里等四大區域，擴大市民的生活圈範圍，更希望能均衡城鄉發展，同時透過交通的力

量，也盼強化產業競爭與帶動台南經濟發展。

人們總說台南之於熱情和人情，而人情味的個性和塑造的甜密人設，能否被顯影在大眾運輸，並真正納入城市精神中？也成為了台南打造捷運的一項隱形課題，尤其考量到這座城市相當「熱」情的天候因素，人們仰賴私家車已經成為常態，如何能翻轉這項憂慮，並把我們置身於國際化都市的一部分，就得經過更縝密思考。

行人地獄從何翻轉？

行人地獄一詞是對於台灣交通亂象的貶稱，最早出現的時間是在2021年成立的臉書粉絲專頁「台灣是個行人地獄」，後來於2022年被CNN引用，台灣雖然有著眾多美食、自然風景與熱情友善聞名，但交通亂象也影響了觀光和國際觀感，彷彿曾在友善面具底下的壓抑都全數展現在交通的攻擊性，尤其遠超過他國的交通意外事件和過於簡陋的交通基礎設施，讓行人常被迫走於馬路上，都是被擋在現代化城市之外的因素。

當這樣的觀念已被人們看見，甚至被居住在城市裡的居民所感知，那麼改變就是燃眉之急，除了基礎設施落後、道路設計規劃不當、違規停車氾濫甚至成為視而不見，加上人行道的缺乏和被違規佔用，種種都將是城市現代化中需要多管齊下的考驗，而大眾運輸系統似乎也成了翻轉行人地獄的其中一個選項。

台南捷運計畫現況

台南捷運的計畫早在1989年時就被提出構想，然而卻因為眾多因素，至今僅有改採台鐵系統的沙崙線於2011年跟著高鐵連接啓用。交通部於2022年核備整體路網，其中優先路網有第一期藍線與第一









期藍線延伸線，後續也有綠線、紅線、深綠線、黃線等6條路線，其中藍線與藍線延伸線、綠線、紅線已獲得行政院前瞻基礎軌道建設計畫補助規劃經費，辦理可行性研究及綜合規劃作業，深綠線亦獲中央補助經費啓動可行性研究，黃線則配合優先路網進度推動，再適時爭取經費辦理規劃作業。

台南捷運的進程願景也公布了其中三項，首先希望優先網絡更便利，結合重要的交通場站、醫療院所、百貨商圈和熱門觀光景點，盼能更活絡在地居民生活與遊客的旅行移動。接著也希望配合大南方治理政策，串聯台南與高雄的生活圈，達成資源共享與提高城市的經濟力與競爭力。再者是給予沙崙和南科兩處重點發展區域進行交通強化，並延伸城鄉周邊的平衡與榮景。

路線所帶來的光與影

想要達成平衡城市發展，最重要的第一步便是盤點與規劃，尤其在制定大眾運輸系統的路線，所帶來的利益與反噬，在每一個決議都至關重要。

目前台南捷運的整理路網規劃，決定的指標是

根據人口活動的密度、重要據點分布、交通建設（含主要轉運站）、道路寬度大於20公尺路段、市區及幹支線公車運量、手機熱點分布（各區人口移動模式）、都市計畫範圍等資料建立潛力路廊，再配合臺南市國土計畫空間發展、南科與沙崙科學城產業發展雙引擎、幹線公車路線等條件眾多條件和訊息所建立的整體路網。而台南市政府也將隨都市發展及地方民意需求定期在五至十年間不斷進行滾動檢討、調整。

在享受到大眾運輸的未來，勢必會經過一段交通的黑暗期。針對捷運行徑路線的土地取得，南捷也說明將以公有地為主，而受到大眾所關注的捷運系統將採高架化或平面輕軌的討論，目前台南市捷運工程處也表明將以高架中運量單軌系統為原則進行評估。而預計行經舊市中心的綠線路線規劃，主要因台南市中心開發較早，許多舊市區之路幅寬度未達20米，也是密集的住商地區，又需將歷史核心區與古蹟保存、用地取得、民意支持度等面向一併納入評估，故篩選合適路線方案時，更具高度複雜性，目前路線方案朝向避開文資熱點及串聯重要交通節點等原則進行路廊選擇及可行性評估

南捷第一條藍線

台南市先進運輸系統第一期藍線可行性研究，已經於2018年由行政院核定，目前已經進入綜合規











畫階段作業，規劃全長約8.39公里，沿途將設置十一座高架車站及一座約五公頃的機廠。第一期藍線串聯台鐵大橋站、平實轉運站、台南文化中心與大型商場等重要的交通節點。

藍線的計畫目標為強化台南都會公共運輸服務，希望能從藍線開始改變居民私人用車的習慣，展現永續節能的運輸風貌，同時也盼望減輕道路的負荷，未來預計尖峰班距仁德線每3分鐘1班，文化中心線6分鐘1班，全採高架單軌，串聯永康區、東區及仁德區，是為連接優先路網藍線延伸線、紅線及綠線的重要骨幹，將扮演台南捷運路網舉足輕重的角色。

今年初關於台南捷運的新進度消息不斷，而隨著今年三月環保署邀請環評委員和專家進行現場勘查，以瞭解沿線當地環境現況與開發規劃內容，後續將依程序由專案小組進行初審後，再送環評大會審查，南市府預估2026年可以動工興建。市長黃偉哲表示，台南是六都中捷運規劃起步較晚的城市，未來4年市府將以「便捷台南，區域均衡」為交通施政主軸，其中重點工作就是推動捷運建設，第1期藍線是本市進度最快的捷運計畫，感謝中央對台南捷運建設的協助與支持，市府團隊將配合中央審查程序積極爭取於今年底前審查核定綜規及環評，並持續往設計與施工階段邁進，以期2026年台南首條捷運建設動工，目標最快2032年完工。

台南捷運的拉扯

2022年曾在社群上出現了「台南是六都中唯一沒有捷運」的討論，留言中也顯示支持與抵制的兩個派別。許多贊成者認為，捷運系統是一個「現代化」的象徵，台南為六都之一，卻沒有現代化的考量，也盼望能藉由捷運系統改善不友善的行人路徑

和壅塞交通。但反對者則認為，過去台灣的城市捷運系統，對財務、運量的評估都過於樂觀，導致都會捷運計畫或多或少都面臨財務危機，甚至也有一派認為台南珍貴的街景將會因為捷運系統而消失，兩派思維都擁有著自己心目中理想城市的想像，實際詢問周圍的人們，對於尚未出現的捷運都尚無法想像，也許立意是好的，但太多樂觀的評估，也會讓民眾的信任感降低。

在今年五月發生令人心碎的台中捷運意外後，也讓台南捷運工程引以為鑑，在環境評估的過程中也增加了更多安全細項的討論。環境委員提及，同樣採取高架形式與自動駕駛系統的台南捷運，若發生像這次台中捷運的工安意外或停電等狀況，需要全線停車，但高架並無其他可駐足的地方，應該說明清楚緊急應變規劃、逃生安全維護措施。環委認為，資料評估捷運通車對交通改善不大，應加強配套措施，另為避免類似中捷意外，應加強與鄰近建物的影響評估。

另外開發的路線也含括了台南東區東西向的主要道路：小東路、東寧路與東門路，若是實際開工必須避免時段同時施工，否則沒有替代道路的情況下將造成一般民眾的交通黑暗期，甚至是影響緊急所需。加上由於該路線及機廠鄰近新化斷層及後甲里斷層的敏感區位，環委要求強化施工及營運期間地質安全監測計畫規劃，同時因計畫維修機廠設於仁德，針對機廠附近學校、醫院及民宅等在營運期間的噪音、振動加強減輕措施，並評估列車最晚進場時間、修繕維修時限等。

雖然看似遙遙無期的捷運通車，甚至有網友打趣說到，未來搭上台南捷運也許就可以用得上敬老卡了，雖說是玩笑，但要在一座百年城市加上如網





的捷運系統，就好似要為一具身體加上新的血管，每一條連接都經過思量不可大意，否則小細節都將影響到生命安全。

行人路權與平等思維

經過了台南捷運的現實面與神話面，最後來到了想像，你對一座現代化文明城市的想像是什麼呢？台南如果將成為國際城市的其中一員，你對她又有何思量？曾經有句廣告說到「想像力就是你的超能力」，只是我們對於文明交通的想像似乎有些侷限，也鮮少在知識豐沛的日常唾手可得，以下是一些想像的路徑。

2023年金融時報採訪了法國巴黎市長安妮．伊達戈（Anne Hidalgo），她表示為了解決巴黎長期的交通堵塞、空汙指數與全球暖化熱浪問題，同時也體現巴黎的城市價值，她誓言打造「無車巴黎」，透過有效的策略和規範，屆時，大眾運輸工具、計程車、緊急服務車輛、少數必須持證的居民車輛，以及卸貨車輛將全面電動化；僅許以上這些車輛、行人及自行車與滑板車為主的微型人力運具，可進出巴黎市中心。安妮．伊達戈也這樣說到：「城市的創造力不需要依賴汽車，那已經是20世紀的過時思維。」

台灣人們熱愛造訪的日本，也是一座擁有完整大眾運輸系統的城市，雖然說每座城市的基因都不同，尤其大眾運輸也必須思考到在地氣候與所需。當人們在日本旅遊幾乎都可以靠雙腳自在而行，甚至在東京等大城市步行也讓人感到安全，而也有人認為，東京每一件開發案的核心，都必須是一座步行即可到達的車站，當我們開始重新依賴雙腳，就能更加連結公共空間存在的意識，也能更加體現人與群體的生活姿態。

當我們試著把人本思維帶進城市的血液中，無論你是上班族、CEO、學生、藍領亦或是待業者，無論你是兒童、長者、嬰兒車家庭或是輪椅族，一座城市的包容和文明，就是將社會地位和任何身分視為一體，當你可以用雙腳安全地悠遊城市，走上人行道便能安全回家，那就是人與城市最直接的連接，行走是最自由的，當我們能行走於一座城市，就能步出她的人文、走出她的經濟和共融精神。



2023北部優良個案參訪之旅

圖、文 / 張捷





第一天First day

三年多來的疫情，幾乎中斷了對友會的參訪活動；2023年的第一次參訪安排在五月，很快地就集滿了兩台車次，這次的目的地是北中部的桃園、新竹跟台中。

話說，天氣越來越炎熱的5月下旬，雖非盛夏，但也是燠熱的令人煩躁；但受了老天爺的特別眷顧，出發的當日，太陽有點陰鬱，因此，我們就得到了一個非常舒服的溫度，真是個好兆頭！

公會貼心的準備了多樣性早餐提供大家選擇，主食不僅有雞、豬、牛，連素食者的蔬食類都具備，真是設想周到；這讓一些會員公司打趣地說，就為了吃這個美味早餐，特別餓肚子前來呢！

參訪專車一路北上直達桃園，中午時刻抵達餐廳；只見桃園公會理事劉守禮與其理監事們，已早早在餐廳大門前守候。在桃園公會的熱情招待下，盡情享受美食盛宴，離開時每人還收到一份精美的禮品呢！

京澄泰然

午後，在桃園公會秘書長吳柏毅的導引幫忙下，展開參觀的第一個優質建案《京澄泰然》；京澄建設總經理蘇松陵特地親自為大家解說。

京澄建築深耕桃園，已在當地打響名號。從挑







京澄泰然•小檔案
投資興建：京澄建設
產 品 別：住宅
基地位置：桃園市桃園區中路三段151 地號
基地面積：636坪
樓 層 數：17F/B4
戶　　數：65戶(60住5店)
主力坪數：54坪/60坪
主力總價：1900萬－2300萬

選土地開始就非常挑剔，一定選擇角地作為基地考量，為的是提供消費者戶戶都有充足採光。《京澄泰然》基地三面臨路，是正對6,500坪公園的角地。除了坐擁公園第一排優勢以外，距離桃園市政府、成熟的商圈，還有交通路網都非常便捷，地理位置極佳。

《京澄泰然》外觀建築立面以樹幹為設計，採用上萬顆INAX陶磚裝飾，營造日式自然禪的設計風格。夜晚打燈就像一棵大樹豎立在城市裡，高規格的呈現豪宅優雅氣勢。

在參觀外面公設時，一眼瞥到「司法院路」的名稱，就備感驚奇，深受吸引；但聽說，這裡並非鄰近司法院，名稱何來？也讓我們納悶不解，也算趣事一樁！

崇悅

第二個參觀案場是《崇悅》，悅來建設總經理翁茂魁親自接待解說。

「崇悅」位於桃園中路司法特區，司法公園第一排，建築坐擁中路最重要的道路十字軸心。全棟建築外觀輕奢時尚，以白色為主色基調，將渾厚重磅的石材呈現新時代的面貌。戶戶均質百坪，一層兩戶，產品定位於尖端人士的入主。

獨一無二的百年珍貴老樹，是中悅家族引以為傲的門庭家風。《崇悅》特將老樹移植到外庭院，讓沿街退縮的綠帶環腰，更增添駐足欣賞的吸睛度，也讓民眾隨時都能近距離觀賞老樹的姿態，也藉







由蒼翠挺拔的老樹身姿彰顯建築永恆價值。《耑悅》中庭內的樹木呈現方式也有改變，以往樹木都在高檯度的花台上，讓住戶們能觀能賞能嗅能觸，與自然做更近距離的接觸，感受真實的綠意生態。

另外，《耑悅》珍藏人稱犀牛老爹的施力仁2017年受邀參加威尼斯雙年展的大型景觀雕塑《金鋼犀牛》；它曾經是威尼斯瀉湖邊上最閃耀的景觀。收藏國際級犀牛大師作品，為建築藝術盡了一份心，也令人敬佩。

耑悅•小檔案
投資興建：悅萊建設(股)公司
產 品 別：住家、店面
基地位置：桃園市桃園區正光路808號
基地面積：1718.75坪
樓 層 數：地下3層、地上24層
戶　數：93戶
主力坪數：116坪、122坪
主力總價：5200-5900萬

在參觀兩棟大樓產品後，參訪列車轉頭南下到新竹，前往下榻的豐邑喜來登大飯店。對於這家飯店，向來熱烈參與的會員朋友們，應該都是熟門熟路，這次是住宿區域在東館。感謝新竹縣公會在我們下榻的豐邑喜來登大飯店設下晚宴招待。

新竹縣公會理事長楊勝翔率領理監事群，歡迎會員們的來訪。在杯觥交錯中，放鬆聯誼，真是久違不見的欣喜。酒足飯飽後，團員們再一次重溫了

收到溫馨伴手禮的歡樂。

第二天Second day

這裡不得不讚美一下我們優質的團員們，總是早早就抵達集合地點，非常準時；讓我們的專車準時在表定的時間出發。也謝謝新竹縣公會秘書長王靖元，專程來到飯店與我們會合，親自帶著專車前往參訪的地點。

大墅謙禾

這是新竹唯一的個案參訪，也是唯一的透天建築。由昌禾營建機構所打造的大墅謙禾社區別墅城，緊鄰綠地公園，擁天有地開闊視野，是該公司歐洲計劃中的第三期。斜屋頂天窗設計，擁有浪漫輕恬的歐式建築風格。

社區位於新竹縣新埔鎮的自強重劃區的核心區段，緊鄰新竹縣竹北市，生活機能近喜來登商圈，是單純的住家社區別墅城。東南向，冬暖夏的涼田字型，有著雙車庫設計。

開放參觀的標準戶，是沒有裝潢的原型；大家很專業的認真觀察著每個施工細節，真是內行的看門道，我這外行瞧熱鬧了；但也吸收到不少知識。



參訪結束後，我們帶著期許有好事「花生」的醬，繼續南向前往台中。

大墅謙禾•小檔案
投資興建：昌禾營建機構
產 品 別：社區別墅(社區管理)
基地位址：
文山六街、文山二街、褒忠路245巷87弄
基地面積：2685.31坪
總 戶 數：95棟，94戶住家
坪數範圍：
地坪25.57~43.6坪，建坪62.8~93.17坪
房型規劃：
中庭62.72-63.85坪4-5房
臨路59.93-84.16坪4-5房
中庭電梯戶75.23-93.17坪4-5房
臨路電梯戶77.92-82.20坪4-5房
1F/前院2-3車位，面寬5.2-10.45米，
深度6.34-10.1米





優墅科技門窗

大約在12點多，我們抵達了豐原青柳日式料理店；謝謝《優墅科技門窗公司》熱情招待。餐後，再前往台中市潭子區的優墅科技門窗工廠。因為人數衆多，所以分成兩組；一組先聽取總經理許清朝的精彩簡報，另一組則由其他同仁導覽參觀實際樣品；再互換。其間，優墅公司也為大家準備可口的甜點與美味的水果，讓人感到誠意滿滿，收獲也良多。









歸途

下午的行程非常有效率，總是提早達標；為顧及當天是周五的放假前夕，專車也就順理成章的提早打道回台南府。而為了不耽誤回家時間，即使不用餐，公會也特別預訂了嘉義著名的火雞肉飯餐盒，讓大家帶回去享用。兩天的充實參訪旅程，在友會的招待幫忙下，順利圓滿的結束。真是謝謝他們，當然也要謝謝參與本次活動的先進會員們的支持，讓大家一起往更好的方向前進，期待下一次的出發！

永續思潮·竹之呼吸
長榮大學竹構集會堂

圖、文 / 方憶芝

建築假設的未來敘事

這個假設性的命題時常地出現在我腦海，是關於百年後的在地，曾經的現代人類活動消逝；萬事萬物變成被留下的土地現狀以及建築，百年後的生命將會怎麼看待此刻的我們？再令假設成為反向，當下的我們又是如何遙想百年前的在地？

這個假設性的座標，此次錨定在台南的歸仁區，百年前這裡是西拉雅族新港社墾地，南北多處的聚落連接成熱鬧的舊社遺址。歸仁因全境隸屬平原地形，也是經濟產物的重點培育，它是連接關廟、龍崎的綠竹盛產地，也曾為清代與日治時期的製糖重要據點，但它驕傲的平原卻因農業衰敗一度接近荒漠，曾經的作物和農事被平面化成為土層上的粉末，彷彿不曾存在。

輾轉高鐵特定區來到歸仁，高速的科技和交通，延伸了沙崙智慧綠能科學城以及購物商場，讓歸









仁抓住了未來彗星的尾巴。當綠能和永續成為了歸仁的軸線，過去那一層歷史粉塵彷彿成為珍貴的星砂，讓往後更新的一切都渴望抹上。

永續與建築的交叉路口

自古以來，人類的生活總是緊緊勾著建築，過往的建築提供了人們遮風避雨、維持生命的依靠，同時也跟著生命的轉變而有了其他的功能，但建築本身如火，不神聖也不邪惡，被人們所需，但只要過了頭就可能成為反嗜。與生命息息相關的地球，目前升溫來到1.07度C，離《巴黎協定》的1.5度C相當接近，人類需要建築，但建築業和營建業產生的二氧化碳年排放量就占了全球的38%，站在需求與永續的交叉路口，位在歸仁區的長榮大學，將竹構集會堂蓋在之間成為牽引，試著讓兩者的分叉距離再近一些。

沿著台鐵沙崙線，從高鐵站高架軌道一路來到長榮大學特殊的校園車站，從月台上即可俯視造型方正的整齊校園，大量的磚紅色也在一片鄉村中顯得合理，顯眼的十字架鐘塔在校門口處；豎立著基督教學校的信仰。「過去那一片全部都是舊式的學生停車場空間，沒有規劃也相當雜亂，卻又是校園的門面，想改善的同時也必須顧及學生的停車需求…」長榮大學總務長黃琴芳說道。黃琴芳所描述令人煩惱的這塊基地，就位在進校門的第一排，浮現隱形的需求與永續交叉路，需求是打造校園的形象也容納停車空間，永續的思考則是綠能以及如何能

讓建築成為大學校園中的學習對象？

負碳理念於地方

2022年十一月正式啓用的長榮大學竹構集會堂「長榮堂」（CJCU Hall），是一個「碳清除量」遠超過「碳排放量」的負碳理念建築，同時也成為長榮大學創校29年的紀念建築物，位在拓展學習的場域，也希冀環境中的建築能成為學習的對象。

有鑑於此，長榮堂的設計也對在地產業抱持虔敬的思索，百年前的歸仁地區記憶便是製糖產業的甜，於是將糖廍的空間作為建築雛型發展，成為了由環狀柱列定義的圓形空間，搭配象徵圓錐屋頂卻更附機能的太子樓，成為對古老建築和歷史的呼喚。規劃設計的當下，也連同周邊機車停車棚一同納入考量，在磚紅色的建築群中搭配灰色調的金屬屋頂，讓新的建築巧妙融合也增加校園建物的層次感。

美國建築師卡爾．艾樂方（Carl Elefante）曾這樣說：「世界上最綠的建築是已經存在的建築物」，關注到這點的長榮大學，面對校門口第一排的基地思考著，最終委託了大藏聯合建築師事務所的甘銘源建築師操刀，不捨近求遠以低碳與在地的建築材料「竹」當作解方。

竹材的重生與挑戰

能快速再生的竹子原生在亞洲，也一直是人類史上重要的生活夥伴，輕巧有韌性，處理得宜就能面對日曬雨淋，所製造的碳足跡甚至是負的，成為永續新寵的竹材在建築史中卻有著黯淡的過去，曾經因為缺發相對知識和技術，讓竹房子有著蟲蛀、













不耐用和老舊廉價的刻板印象。

但在大藏聯合建築師事務所多年的努力下，輔以農業委員會林業試驗所的技術突破，讓原生材的竹子經過高溫乾燥處理，成為不易龜裂與蟲蛀的材料，也經過設計展現出竹材特有的高雅調性，讓竹材在原生的土地上展現無可取代的地方意象。

有了外形的定位和竹材的選用，接下來的挑戰才是真槍實彈的考驗。首先所有的竹桁架必須經過人工的彎曲，精密的力學與一比一的載重測試，讓一座竹桁架可以有五噸的承重力。

二十四組長度十二米的桁架和二十四組輕鋼構骨架屋面板皆在工廠內預先製作，再運送到現場進行吊裝。而現場的吊裝流程也必須十分謹慎，運送過程得小心保護脆弱的屋面板，在工地現場先在圓心架起重型支撐架，再將太子樓鋼構架至預定高度，然後吊掛竹桁架與屋面板。在所有預製項目都固定就位後，再將重型支撐架卸下，等待第一道風灌入空間後，才正式完成建築的落成。

地方思潮與未來大學

長榮大學的竹構集會堂，結構利用集束竹的桁架，支撐大跨距的圓形屋頂，也是台灣第一次的挑戰。這次的挑戰除了讓竹構老師傅都大開眼界之外，也達成了一個重要的目的，即是讓竹的建材建立規格化模組，未來更有機會能被工業化與廣泛運用，進而達到推廣竹建築的未來。

遠方傳來的校園鐘聲，隱於建築中的細節是太子樓的竹構風鈴，除了讓風聲更有當地原始的韻味，透過高低視覺落差形成了一座必須仰望才能看見的十字架，區別了一旁鐘塔上已經顯目的信仰象徵，這是隱形的細節，卻也是整體思量過的大器。

相對於校園中的其他建築，竹構集會堂這個小小的量體承載了深刻的意義，多功能的空間可以容納250人的座位，提供集會、授課與教會學校的敬拜使用，延伸到戶外的舞台空間，還細心地規劃了類似後台的開放空間。一座開放的圓，接納了校園需求也回應了世界脈絡的永續，長榮堂有著至少能撐五十年的信心，也讓地方有機會從土地開始，去回應一段百年後的敘事，百年後也許仍是一層土地上的粉末，但也將是一片有故事和養分的土壤。

瑕疵擔保責任買受人之通知義務

文／洪梅芬　洪恩法律事務所（本會法律顧問）

一、法律問題：

甲於民國110年初向乙購買房屋，買受後不久就發現房屋下雨時會漏水，但甲卻沒有立刻通知乙，數個月以後才通知乙，則甲是否仍然可以請求乙負瑕疵擔保責任？或者依債務不履行規定請求乙負損害賠償責任？

二、依民法第365條第1項規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。」，此規定為瑕疵擔保責任的請求權時效規定。又依民法第356條規定：「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。」亦即，買受人負有即時通知瑕疵之義務，如果怠於通知，就不能對出賣人主張瑕疵擔保請求權。縱使買受人之後向出賣人主張瑕疵擔保請求權沒有超過同法第365條第1項





所定「通知後六個月或自物之交付時經過五年」，也喪失其權利。此規定立法目的在於對於標的物瑕疵之擔保，以從速決定為宜，不應使出賣人久負不可知的責任。因此，甲已經發現房屋漏水卻沒有即時告知乙，就不能請求乙負瑕疵擔保責任。

三、至於甲怠於通知，可否另依民法第227條不完全給付債務不履行規定請求甲負損害賠償責任？就此疑義，實務有判決認為如買受人怠於通知，應認買受人有承認其所受領之物符合契約所定之品質之意，況買受人不即檢查及通知瑕疵，將使出賣人舉證證明物之無瑕疵或證明不可歸責於自己發生困難，並長期陷於承擔不完全給付之債務不履行責任，同時使物之瑕疵擔保關於出賣人得以免責規定形同具文。因此，如買受人未依民法第356條規定從速檢查標的物及通知物之瑕疵而視為承認受領之物者，除喪失依買賣物之瑕疵擔保請求權外之，亦不得再依有關不完全給付之債務不履行規定，行使其損害賠償權利。

四、綜上，發現買受標的物有瑕疵時，就應該立刻通知出賣人處理，而如果賣方拖延不願處理，買方就必須在通知後6個月內提起訴訟，以確保權利不因時效消滅。

國內地震熱區 應加強結構與消防安全

圖、文／戴雲發 結構技師



- Alfa Safe 建築系統創辦人
- 社團法人建築安全履歷協會創會理事長
- 戴雲發結構技師事務所主持結構技師
- 中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人
- 國家卓越建設獎最佳施工品質類評審委員

中央氣象局曾公布「未來50年台灣孕震構造發震機率圖」，報告裡指出國內未來50年發生規模大於6.5級強震機率是99%；規模大於6.7級是94%；規模大於7.0級也有54%機會。其中氣象局地震測報中心主任陳國昌表示，國內各地一共44條斷層，發震機率最高的是花蓮的「米崙斷層」，發生規模6.6地震的機率高達88%，不過已在2018年錯動過，所以應可從第一名中刪除，如此一來，目前排名發震機率第一的是台南「中洲構造」，發生規模6.9以上地震的機率為39%，其次是「南宜蘭構造」、「初香構造」、「六甲斷層」等，其發生規模6以上地震的機率都超過3成。另有部分學者指出，根據歷史資料，「嘉南」地區有幾個斷層，包括「梅山斷層」、「木屐寮－六甲斷層」、「中洲構造」、「新化斷層」等，屬於長時間未有明顯活動，以現階段而言，具有一定威脅，都必須加強警戒。

無論這些斷層潛勢高不高，在多年累積能量的情況下，確實要特別注意，若真的發生大地震，大樓倒榻等嚴重災情都有可能發生。「建築安全履歷協會」創會理事長戴雲發提醒，當地震來襲一旦引發火災，後果更是令人不敢想像，尤其應關注建築物的「結構安全」及「消防安全」，降低不可預期災害發生導致的危害。

一、「建築物的結構安全」

針對結構安全，事實上，台灣法規幾乎每年都有在做修正，當然在重大公共意外發生時，改變幅度跟方向會較大。台灣早期大多數的房子都是低矮建築設計，也無耐震強中弱設計，全台灣的地震力都相同，房子只要「堪住」就好，之後才開始有分強、中、弱震區，直到1974年後才開始逐步修法注意起建築韌性設計的重要性，此種設計主要是要求新建築物除了要抵抗地震強度之外，還要測試建築物在劇烈搖晃之下不會爆裂壞掉，但舊房子還屬大宗。直到1999年921大地震造成慘痛代價，使得台灣建築史產生分水嶺，並重視起盆地效應以及接近斷層區域的耐震程度，並促使2003年修正完成《混

凝土結構設計規範》，其中包含鋼筋綁紮問題；同時針對地盤影響問題，在2006年修正《建築物耐震設計規範》，之後也逐年將耐震法規訂定的更嚴謹。

有不少民眾認為，自己的房子當年撐過了921地震，就代表一定堅固沒問題。然而，戴雲發創會理事長提醒，一棟真正安全的建築物，必須同時掌握「結構系統規劃設計以及好的施工品質」，安全性才會真正提升，民眾萬不可陷入耐震力提升就一定代表比較安全的迷思之中，且921地震沒倒的房子也不代表施工品質及方法是對的，加上混凝土也有使用年限，會受到風化和脆化等影響，造成建築物抗壓能力下降。

除了建築本身的結構安全，社區規劃建築排列形狀也是注意重點，應盡量避免「大U型」、「大T型」以及「大L型」的住宅，由於建築物均連結在一起，當地震來時，建物之間恐造成額外的扭轉以及拉扯，使建物承受更大的破壞力道。然而，建築安全包含了結構、混凝土及鋼筋，除了鋼筋之數量之外，更重要的是鋼筋施工品質及鋼筋、混凝土建築材料的好壞，因此，絕對不是一昧的提升「耐震係數」就一定安全，惟有每個工地可以同時將每根鋼筋的施作位置及彎鉤都做到精準定位，每根鋼筋的強度才能完整發揮，隨著新科技、新技術的發展導入建築工程，才能蓋出一棟真正安全的優質好宅。

新科技、新技術的發展導入建築工程使鋼筋配件化，現場施作工人套入在拉至定位綁紮即完成，將每根鋼筋的施作位置及彎鉤都做到精準定位，避免人為疏忽和工人素質參差不齊所產生的施工品質缺失。

二、「建築物的消防安全」

防火安全不僅是消防設備，更重要的是建築物「防火避難措施」都要考量其中。經高雄市鹽埕區





「城中城」大樓凌晨大火事件後，突顯出老舊建築普遍且嚴重缺乏消防安全措施，營建署已修法並公告自今年（2023年）元月起，八樓以上集合住宅納入申報公安範圍，申報頻率為每三年申報一次，加強宣導建築物使用管理防災意識，重視防患於外然，打造更安全的生活空間。

根據《建築技術規則》，建築物中的梁、柱、樓板、牆壁皆須符合防火時效規定，戴雲發創會理事長指出，「防火時效」為建築結構體發生火災時，延緩逃命的時間，也就是碰觸火源不會立即燃燒、具延緩火勢擴大的時間，市面上也推出許多防火建材，讓建商使用建屋，增加建築防災程度。而這些防火建材必須符合建築技術法規「在火災剛發生時能夠達到不易燃燒、僅產生有限的有毒氣體或傳遞高溫」的規範，或以標檢局CNS　14705系列標準來評定耐燃等級，由高至低分為耐燃一級、耐燃二級、耐燃三級，對應到營建署《建築技術規則建築設計施工編》，依序為不燃材料、耐火板、耐燃材料。除此之外，在營建署《建築技術規則建築設計施工編》第八十八條也針對不同空間類型，規定其內裝材料的耐燃等級。以及依據建築法規，2005年7月後，八樓以上大樓都得設計兩座安全梯，同時消防法令亦規定，六層樓以上及一定規模的建築須依法「落實防火管理制度」和「裝設消防安全設備」，提早偵測火災的煙和熱，發出警示及早逃生。

臺灣長期處在颱風、地震災害不斷之處，每次都會帶來巨大的財務、生命的損失，防患於未然並做好充分的準備是居住在地震帶的我們必須面對的課題，對於氣象局公布的這些高度危險區域，應因地制宜加強建築物的結構安全與消防安全。

對治消化不良　別緊張啦

忌生冷食物、三餐定時定量、多食蔬果都是保養法則

文／陳俊銘　中醫診所負責人、嘉南藥理科技大學讀師



炎炎夏日，鳳凰花開，又是歌響起時節，緊接而來的高中、大學學測，讓這些幸學子，夜以繼日埋首書堆，緊張啊！腰痠背痛，眼睛痠澀，更嚴重是連腸胃都不適，出現腹脹等消化症狀，影響念書。簡單說，就是食不知味、消化不良啦！門診中憂心的爸媽，帶著緊張壓力大的準考生，前來尋求藥物治療，真是天下父母心。

消化不良(dyspepsia)一般泛指進食後上腹不適的種種症狀，如上腹痛、☒心、嘔吐、溢酸、腹脹，食慾不振等慢性反覆出現的腸胃症狀，可區分為機能性和器 質性。機能性消化不良根據症狀特性分為四種：

(一) reflux-like dyspepsia症狀除了上腹不適，還包括胃酸逆流，胸口灼熱等症狀，但內視鏡檢查並沒有現食道炎，24小時食道酸度試也沒有異常逆流證據。(二) ulcet-like dyspepsia：症狀如典型的消化性潰瘍，但未能發現潰瘍。

(三) dysmotiluty-like dyspepsia：以食後易飽、腹脹、惡心等症狀為主，食道或胃、十二指腸的運動機能偶有異常，但出現的機會並不比其他前二型症狀高。

(四)Nonspecific：無特殊專一性。

器質性消化性不良，常見的是胃輕癱，其定義為胃排空的減緩，不管是空腹或食後的狀態下。部

分原因不明，部分和糖尿病、硬皮症、內分泌疾病、藥物，甚至病毒感染有關。這些患者皆有胃排空速率減少，食胃運動減少和胃肌電氣

活性降低等運動異常現象。

當患者具有標准的消化不良症狀三個月以上，在經過一連串詳細詢問病史，調查症狀，而且使用內視鏡、放射線學、超音波掃描等檢查，均無法任何實際的消化器疾病來解釋這些症狀，同時排除搔癢性大腸症候群和食道逆流，便可將此症歸類於消化不良。

大部分人因吃太多、太快，太多的高脂肪食物或喝太多含咖啡因飲料、辛辣食物，或情緒不佳時進食，都可能引發消化不良：菸、酒、藥物都可能引起或加重消化不良。腸胃道神經，肌肉過於敏感，對正常量的胃腸氣體反應過度，對食物敏感，焦慮等皆會引起消化不良。

心肌缺氧引起胸悶，上脘不適，肝腫瘤可能引起腹脹，不可單純當成消化不良，延誤病情。

消化不良涵蓋傳統醫學「胃痛」、「吐酸」、「嘈雜」「噎隔」、「嘔吐」、「呃逆」、「腹脹」等範疇，屬西醫評估進入胃腸黏膜發炎前的階段，這個階段的調理，中醫扮演很好的角色。如何從寒、熱、虛、實、氣、血、臟腑等方面，做個正確的評估辨證，不論是寒邪犯胃，飲食傷胃，或是情志不暢，體虛欠病都可能引起消化不良：再者胃氣鬱滯，不通而痛，甚或肝氣鬱結，橫逆犯胃，是脾病及胃，甚者氣滯血瘀，腸胃氣機血行失常，皆會加重消化不良的症狀。

臨床上常用療法如下：

1.濕中散寒：症見胃痛畏寒喜暖，口和不湯，喜熱飲，舌苔薄白，脈弦緊，方以良附丸、安中散加減吳茱萸，半夏等。

2.消導和中：胃脹、噯腐吞酸、嘔吐不消化之物、不胃飲食、大便不爽、舌苔厚逆、脈滑，方以保和丸加減麥芽，雞內金、山楂、陳皮、穀芽等。

3.疏肝理氣和胃：胃脘脹滿，痛連兩脅，噯氣頻作，因情志因素而痛作，大便不暢、苔薄白、脈弦，方以柴胡疏肝散加減佛手、乙金、香附、川楝子、延胡索等。

4.化瘀通絡、理氣和胃：脘痛、腹脹、納呆，食後更痛，舌質紫暗，脈弦數，舌紅苔黃，方以失笑散加減丹參、延胡索、沒藥等。

5.清胃熱：胃脘灼熱、泛酸嘈雜，口乾而苦、便秘、舌苔黃、脈弦數、舌紅、苔黃，方以清胃散、竹葉石膏湯，羊夏瀉心湯加減枇杷葉，竹茹等。

6. 養陰益胃：胃脘隱約灼痛，口燥咽乾，舌紅、苔光剝、大便乾結，方以沙參麥冬湯，玉女煎加減火麻仁、郁李仁等。

不論是機能性或器質性消化不良，透過辨證，探取適當方式治療，將使進食後上腹不適的種種症狀獲得改善。平常保養須注意：1.避免油炸、太辣、太刺激性食物，生冷瓜果忌之。2.三餐適量定時，避免暴飲暴食。3.細嚼慢嚥，慢慢進食。4.多吃蔬菜、水果，肉食適量。5.不抽於，少喝酒，咖啡不宜。6.避免壓力太大7.飯前飯後需休息。8.避免傷胃藥物。





新/聞/剪/輯

文 / 編輯室

房市體質健全‧房貸逾放比創新低

根據不動產資訊平台資料顯示，2022年第4季末購置住宅貸款逾放金額為64.5億元，金額僅約為16年前的1成，且逾放比僅約0.07%，續創2007年統計以來新低。這反映了房市體質健全，貸款人即使遇到債務問題，也能即時處理避免房產流入法拍市場，也受惠法拍物件量稀少，法拍對於房市並未造成衝擊。

再生能源發展條例三讀‧新建築應設太陽光電

立法院院會5月29日三讀通過再生能源發展條例修正案，明定建築物新建、增建或改建，達一定規模以上者，除了有受光條件不足，或者其他可免除情形外，起造人應設置一定容量以上太陽光電發電設備。

另外，條文也增訂，為設置地熱能發電設備而有探勘地熱能之需要者，應該向中央主管機關申請地熱能探勘許可，中央主管機關應該會同直轄市、縣市主管機關進行審查，地熱能探勘許可的有效期間為兩年，有正當理由者，得在屆期兩個月前向中央主管機關申請展延，次數以2次為限。

金管會推動預售屋信託強化

怕不動產景氣衰退影響建商的財務，金管會指示銀行強化預售屋信託制度的推動；信託公會也已準備在今年最新版的金融總會「金融白皮書」提案，爭取內政部在履約保證事項加註建商因建案所收取的預收款，只能專款專用在建造費用，不能用在給代銷公司的管銷費用等用途。在金管會要求強化預售屋信託機制之下，銀行業者已經針對預售屋信託價金可動支時點進行把關。首先，建商在取得使用執照之前，不能動支該預收款；其次，在建物完成全部的樓地板申報之前（約占整體工程進度六成），不能動支；最後，必須保留一定的成數金額，在建物取得使用執照之前不得動支。

豪宅限貸令讓輕豪宅成顯學

各種因素讓豪宅市場受到衝擊，去年全台七都豪宅交易量1,463件，年減31.2%高。2012年全台豪宅標準問世，迄今已10年，門檻卻未隨著時空背景更改，以至於業者近年做產品規劃時，因攻高單價的中小坪數產品，總價雖未觸及法定豪宅價格帶7,000萬元，但坪數卻是換屋族最需求的45坪上下；等於是限貸令殺到有換屋需求的中產階級。建商讓高價宅壓在標準之下，遂演變為許多輕豪宅，因為坪數不大就可以讓總價帶趨低，讓消費者避免雙層限制，成了另一種顯學。

全台單獨生活戶322萬人 小宅成趨勢

邁入新世代，獨自生活人口有增加的趨勢。根據行政院性別統計資料庫數據統計，2022年單獨居處一處所，而獨立生活的「單獨生活戶」人口變化，全國有322.2萬人口，年增2.8%。獨活人口較上一年增加最多的是台中市，年增加約4.1%，居六都之冠，其次為桃園市及台南市，各增加3.7%及3%，台北市僅增加1.8個百分比。六都除了台南之外，獨立門戶的女性普遍比男性高，尤其以北部最明顯。單獨生活戶比例增加，民眾對住宅房數、坪數需求降低，購屋也將逐漸走向小宅化，尤其獨活女性，更強調能符合住居安全性與獨居機能性的產品，生活娛樂機能便利、社區管理安全性佳、帶電梯有管理員、可簡易烹煮、甚至帶裝潢的物件，都成為獨活族購屋訴求之一。

全台單獨生活戶322萬人 小宅成趨勢

房市交易雖然旺季不旺，建築貸款年增率意外走揚，4月房貸餘額年增率則為逾四年半新低。央行每月公布房貸與建築融資餘額，4月房貸餘額9兆4,480億元，續創新高，單月增331億元，月增4.72%，連13月下滑，並為2018年9月以來、逾四年半最低。建築融資部分，4月餘額來到3兆1,722億元，同樣為歷史最高，月增219億元；不過，建築貸款年增率在3月寫下四年低點後，4月從9.17%回升至9.4%。

中國城運河星鑽區段招商 權利金市價3成起跳



臺南市政府地政局近年以跨區區段徵收方式完成「中國城暨運河星鑽地區區段徵收開發案」，促進中西區中正商圈及運河星鑽水岸地區的開發。目前已整體開發完成，訂於今(112)年6月29日開標。本次地上權招商的土地為觀光特區，其都市計畫的定位係為發展運河水岸觀光與營造文化休閒環境而劃定，此次釋出二宗基地，其土地使用分區皆為「第一種觀光休閒特定專用區」，細部計畫內容允許使用項目為水岸複合商業購物中心。中西區星鑽段2425地號土地面積約為1,628坪，2426地號約為3,008坪，屬稀有之大面積優質標的，適合規劃大型特色商場、文青時尚市集、百貨公司、辦公大樓、國際觀光旅館等產品。

平均地權條例7月即將上路

立法院今年1月10日三讀通過《平均地權條例》修法，但打炒房重拳日出時間留待政院拍板，成為最大懸念，內政部宣布擬自7月1日上路。內政部25日部務會報也通過私法人買受住宅許可、預售屋換約審核、檢舉獎金辦法等三項子法，後續將併同私法人免經許可買受住宅情形、預售屋可換約情形等兩項，一起對外正式發布。針對預售屋限制換約轉售，內政部訂定例外條款，重大傷病等情形仍可換約，後續會明確規範申請應備文件，方便民眾辦理。

六都平面車位全上漲‧南市三年成長16.7%

內政部欲進行虛坪改革，首當其衝的車道及車位，掀起廣泛討的論。依據實價資料觀察，今年第一季六都坡道平面車位的均價、平均面積，與三年前同期比較，價格全體上漲，台南市價格三年成長16.7%，平均一個平面車位133萬元。關於車位面積，台北市平均面積10.9坪最大，南二都車位平均面積都不到9坪。六都車位坪數愈往南、坪數愈小，台北市平均一個坡道平面車位10.9坪，新北市9.9坪，桃園市9.6坪，台中市9.4坪，台南市8.3坪，高雄市最小，平均一個車位7.2坪。



改善永康與新化交通 45年老舊新灣橋將改建

新灣橋位於市道180甲線，是串聯永康西勢與新化崙仔頂的重要橋梁；現有橋梁寬度不足8公尺，加上橋梁結構老舊，台南市府為提高橋梁結構安全及增加用路人安全，向營建署爭取104-111年生活圈道路交通系統建設計畫，並由營建署辦理，於112年3月27日完成發包，目前正辦理開工前置作業，預計114年2月完工後，可縮短民眾通往鄰近台39省道及市區道路180甲線的通勤時間。

賣房意願創20個月新低‧買房意願指數微揚

根據國泰金控發布最新5月國民經濟信心調查結果顯示，民眾賣房意願指數從4月的-20.6下滑至-22.5；這是自2021年10月以來，超過一年半的新低，相較於賣方縮手，買房意願指數小幅上揚，從4月的-53升至-52.1；而高達87%的民眾認為2023年通貨膨脹率會高於2%，代表民眾對於經濟成長看法趨向保守。5月有51.7%的民眾認為現在不是賣房的時機，比例創下去年底以來新高，且從去年11月開始、連續7個月都有超過5成的民眾認為現在非賣房的好時機，而從2021年12月起連續18個月，認為非買房時機的民眾都超過6成，相對地5月僅16.6%認為現在可以進場買房。

七都預售屋推案戶數及房價變化

縣市	2022.04		2023.04			
	推案戶數	平均開價(坪/萬元)	推案戶數	平均開價(坪/萬元)	戶數年增減	房價年增減
台北市	579	108.4	294	122.1	-49.2%	12.6%
新北市	1,803	56.9	1,898	59.6	5.3%	4.7%
桃園市	2,145	30.5	1,151	32.5	-46.3%	6.6%
新竹縣市	495	43.1	729	45.4	47.3%	5.3%
台中市	3,279	43.2	2,479	45.7	-24.4%	5.8%
台南市	175	30.4	1,387	34.9	692.6%	14.8%
高雄市	711	30.8	609	34.0	-14.8%	10.4%
合計	9,187	46.1	8,544	48.1	-7.0%	3.7%

資料來源：大台南不動產公會

南市預售推案戶數安南永康與善化最旺

隨著《平均地權條例》子法預告完成，很多業者如臨大敵紛紛縮手，預售市場也同步震盪；但根據統計2023年4月供給及房價變化，發現都會區價量較2022年同期衰退近1成，各縣市除新北、新竹及台南量增外，其餘皆縮水1至4成。然而，房價在營建成本高漲之下，全台平均開價每坪仍小漲2萬至48.1萬，年增3.7%。而各縣市中表現最狂的是台南市；除了2022年基期較低外，加上成功延續329檔期氣勢持續有新案出籠，搭配醞釀已久的延推案下場助攻，因此在市場逆風之際形成推案熱潮。從數據來看，4月推案戶數由2022年175戶暴衝至1387戶，年成長直逼7倍，其中又以安南、永康與善化等蛋白區最旺。

新推個案資訊表



個案名稱	築夢家園 11		
公司名稱	迦賀建設有限公司		
基地位置	西港區後營派出所斜對面		
個案介紹	限量超值金店面，傳統雙車墅。 歡迎來電洽詢：06-2476955		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	20戶	地坪/建坪	建坪46-64
車位數	1-2位	聯絡電話	06-2476955



個案名稱	築夢家園 12		
公司名稱	迦賀建設有限公司		
基地位置	西港區後營派出所斜對面		
個案介紹	輕鬆成家，高坪效2-3房。 歡迎來電洽詢：06-2476955		
產品類型	電梯華廈	現況	興建中
總戶數	70戶	地坪/建坪	建坪22-29
車位數	50位	聯絡電話	06-2476955



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



個案名稱	國圖好境		
公司名稱	群達建設有限公司		
基地位置	新營區金華段0874地號		
個案介紹	國家級公園,國圖南管就在身邊 2部電梯、一層6戶的單純規劃，是生活中不被打擾的溫柔 2~3房、全臥開窗、戶戶平車的貼心設計，適合崇尚極簡美學		
產品類型	大樓住宅	現況	預售/興建中
總戶數	60戶	地坪/建坪	建坪26-34
車位數	60位	聯絡電話	06-6569825



個案名稱	愛上巴洛克2		
公司名稱	泰廣建設・新太盟建設		
基地位置	柳營區十美街		
個案介紹	省道轉個彎、柳營市中心，難得鬧中取靜美好生活！泰廣、新太盟建設多年深耕在地，全新巴洛克建築，陽台深窗、工藝雕刻、對稱比例，一眼愛上的獨樹一格，讓家由外而內進化完美。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	33 戶	地坪/建坪	25.8-31.5/43.5-52.2
車位數	1-2位	聯絡電話	06-622-3011



個案名稱	綜宏新市興		
公司名稱	綜宏建設		
基地位置	新市區南社內段283地號		
個案介紹	鄰近南科園區，優享新市生活圈。 綜宏建設全新計畫。廣紘建設強力推薦。 全41戶電梯時尚套房，間間落地窗採光,日系多功能住宅,打造怡人現代居住環境，自住投資雙冠王。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	41戶	地坪/建坪	建坪28-30
車位數	42位	聯絡電話	06-2436211



個案名稱	領袖17		
公司名稱	三達開發有限公司		
基地位置	後壁區道場段1173-7地號		
個案介紹	乎你驕傲的起家厝 坐落於最熟悉地田野間，外觀以白牆搭配格柵打造新日式風格。 傳統格局、大車庫、3大套房，在家鄉輕鬆地擁有最舒適的家園，讓家承載著三代同堂間最珍貴的回憶。		
產品類型	透天店面	現況	預售/興建中
總戶數	10戶	地坪/建坪	27~38/41
車位數	雙車位	聯絡電話	06-6569825



個案名稱	聯友連觀		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	仁德區太子路127-6號		
個案介紹	聯友連觀位於仁德太子路，往西直達裕農路夢時代，往東台39連接高鐵與南科。禮聘大磊聯合建築師事務所，外觀白灰量體塊狀跳層耀動，規劃四車停車空間、四套房一雅房，店住分離好規劃，易利柱工法加筏式基礎安全抗震安心倍增。投資收租、開店自營、熟齡換屋，全部都可滿足。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	41-42/98
車位數		聯絡電話	06-2717728

新推仁案資訊表



個案名稱	海富・深見		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	安南區國安段1768-2地號		
個案介紹	「海富・深見」想得深，看得遠。 三面臨路，永久棟距，永續創新。地上20樓、一層四戶、樓高3米6、三面採光，低碳社區創造出舒適宜居的環境。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	72戶	地坪/建坪	641/46-61
車位數	121位	聯絡電話	06-2757088



個案名稱	山豐海富E+		
公司名稱	山豐土地開發有限公司		
基地位置	安南區樂活二十二街與二十六街口		
個案介紹	樂活低碳社區，會呼吸的建築，單純的戶別，這就是家的感覺。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	74戶	地坪/建坪	27-47
車位數	88位	聯絡電話	06-3588638



個案名稱	聯友隣境		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	仁德區太子里5鄰太子一街5-1號		
個案介紹	隣境位於仁德太子一街，晨起返家遇進一巷綠意。禮聘大磊聯合建築師事務所，外觀白灰量體塊狀跳層耀動，平面規劃均質全三房，低公設比高使用坪效，易利柱工法加筏式基礎安全抗震安心倍增。年輕人首購、中年換屋族、熟齡老樂活，全部適合都可滿足。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	16戶	地坪/建坪	建坪29.8-33.66
車位數	13位	聯絡電話	06-2717728



個案名稱	長和墅		
公司名稱	陶喜建設		
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	透天店住	現況	新成屋
總戶數	33戶	地坪/建坪	23.2-35.7/46.5-55
車位數		聯絡電話	06-2566697



個案名稱	金玉滿堂		
公司名稱	金玉建設有限公司		
基地位置	新化區竹林路		
個案介紹	買房子是一輩子的事。您在意的、我們比您更在意。只有認真的經營，才是值得的信賴「金玉用心，深得您心」。在地耕耘，專業設計施工。建立房子履歷，貼心售後服務。		
產品類型	華廈	現況	興建中
總戶數	16戶	地坪/建坪	建24-36
車位數	11位	聯絡電話	06-5905988



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	興建中
總戶數	39戶	地坪/建坪	建35.96-47.79
車位數		聯絡電話	06-2337666



個案名稱	未來馥		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區永華路522號旁		
個案介紹	凌空好宅，馥郁未來，永康新興都會型重鎮。地上23層，地下四層，一層四戶。均質綠帶環繞，共好宜居好舒心。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	84戶	地坪/建坪	571
車位數	133位	聯絡電話	06-2316168



個案名稱	舜之璽		
公司名稱	品舜開發建設企業有限公司		
基地位置	東區裕文路62號對面(復興國中正對面)		
個案介紹	以品舜之名‧鐫刻美好傳承 虎尾寮核心富人聚落‧對坐復興國中名校首席 豪門別墅區‧稀有朗闊高層‧質醇60坪‧限量席數 府城最具厚度的人文建築‧敬獻書香門第‧詩禮傳家		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	33戶+1戶店面	地坪/建坪	543/60-65
車位數	82位	聯絡電話	06-2316168

新推個案資訊表



個案名稱	隋唐金華3		
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	秉持「天地之間,再造天地」的企業精神，新太盟深耕大台南，用30多年的建築專業，精選新營市中心絕版美地，透過對稱比例雕刻、貴族陽台深窗、經典歐洲元素，成就升級版雙車獨院，選名牌住名宅，一墅完美。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	42戶	地坪/建坪	22-36/51-75
車位數	2位	聯絡電話	06-6565869



個案名稱	樂樂南科		
公司名稱	泰廣建設		
基地位置	善化區嘉北里茄拔32號旁		
個案介紹	就近南科園區、樂享善化站前生活圈。一座新古典藝術社區、一棟菁英獨棟會館、一方2-3房單純鄰里，泰廣&新太盟建設以金獎肯定的建築品質，打造紓壓樂居幸福日常。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	158戶	地坪/建坪	建21.98-35.64
車位數	153位	聯絡電話	06-5830156



個案名稱	LiHO5		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口		
個案介紹	台南人的矽谷，近國道8號，安南市中心只要5分鐘		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	138戶	地坪/建坪	26/30
車位數		聯絡電話	06-2566697



個案名稱	安吉墅		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	北安路與慈安路交叉口		
個案介紹	市區別墅，才是真正的極上之宿。 有土地，才能與永恆價值契合， 擁有自己的天地，家族夢想一次到位。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	19戶	地坪/建坪	22-49/48-85
車位數		聯絡電話	06-2566697



個案名稱	悠朵		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	麻豆區新生南路		
個案介紹	併排雙車，緊鄰麻豆市中心，3分鐘上高速。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	36 戶	地坪/建坪	23-33/49-57
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2566697



個案名稱	琢悅		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	永康區中華路307號		
個案介紹	5分鐘即達南紡　富都心　耐震健康宅		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	152戶	地坪/建坪	33- 40
車位數	164位	聯絡電話	06-2566679



個案名稱	淳仰律2		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區北安路二段與慈安路口		
個案介紹	科技菁英新世界，理想生活、全齡實踐。 One House for ALL—樂活千坪基地，都會中最奢華的舒放。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	36戶	地坪/建坪	22-44/51-91
車位數		聯絡電話	06-2566697



個案名稱	淳仰律3		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區北安路二段與慈安路口		
個案介紹	宜居樂活　首席質墅 城市捷境　水舞律動　調和式雙峰幽靜		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	24戶	地坪/建坪	27-51/55-87
車位數		聯絡電話	06-2566697

新推個案資訊表



個案名稱	永康天母3		
公司名稱	郡豐建設開發有限公司		
基地位置	永康區永大路二段952巷22號		
個案介紹	左擁市政特區、右抱科技園區，速上永康交流道，前進新市、南科雙科技引擎。近擁綠地公園、探索教育公園，輕鬆車程到東區、直達南紡購物中心。在永大路正核心，慢速寧靜的一隅，擁有一片最美的風景，擁有一座最溫柔的墅。臨路3樓半傳統獨院，貼心格局裝載家人們笑語；雙車正5樓花園墅，多維空間實現夢想中的家。郡豐建設以歲月細釀建築，多方整合才能有一座幸福社區的誕生，市面上難能可貴的絕版地段、大塊基地，即將完工，先建後售，歡迎預約。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	22戶	地坪/建坪	22-32/65-82
車位數	1-2位	聯絡電話	06-2027000



個案名稱	卓悅 NO7		
公司名稱	恆曜建設有限公司		
基地位置	安定區178縣道		
個案介紹	「卓悅　NO7」位於台南市安定區保安段370地號，由恆曜建設有限公司興建營造，興建17戶三樓半透天住宅，坪數規劃地坪25~46坪，建坪48~91坪。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	17戶	地坪/建坪	25/48
車位數	17位	聯絡電話	06-5115260



個案名稱	官田奇蹟二期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區八田路旁		
個案介紹	美妙的透天型態，3~4房彈性空間及寬闊車庫設計，基地鄰近國家西拉雅風景管理中心，座擁最美清淨環境。		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	18戶	地坪/建坪	39-80
車位數	1-3位	聯絡電話	06-6902020



個案名稱	新東皇邸NO.23期		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區：近新泰國小		
個案介紹	新營-新東重畫區精華地段正18米東學路/1-併排雙車庫/新泰國小正前、後面/地25-45坪、建55-88坪/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/為一新營極佳文教之居住環境；生活機能佳、市中心路。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26-64坪、建60-95坪/1-2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	21戶	地坪/建坪	30-48/60-100
車位數	1-3併排雙車庫位	聯絡電話	06-6325990



個案名稱	新東皇邸NO.22期		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區近新民國小		
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、新泰高中頂尖學區。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。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	19戶	地坪/建坪	30-48/60-100
車位數	1-2併排雙車庫位	聯絡電話	06-6325990



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	06-5719688



個案名稱	天下歸仁2/華屋有樂事7		
公司名稱	華屋建設有限公司/有華建設有限公司		
基地位置	歸仁區七甲一街166號旁		
個案介紹	本案31戶純住宅造鎮，跳脫傳統思維模式，運用四種元素色系灰黑、白，及木紋，勾勒出北歐低調奢華風，匠心手作外觀雕琢幾何堆疊方式，每個立面與切面都有獨特設計風格，每戶皆無法復刻無法重複的外觀，全區導入純AI人工智慧　端，進階科技生活改變是蛻變的開始，涵氧3樓半5房，克己復禮，天下歸仁2。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	31戶	地坪/建坪	24.13-30.18/45.39-56.05
車位數		聯絡電話	06-2309990



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，絶美123房格局，讓你自住出租兩相宜。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	40戶	地坪/建坪	建21-31
車位數	37位	聯絡電話	06-6800006

新推個案資訊表



個案名稱	MoMA18		
公司名稱	豪棋建設開發有限公司		
基地位置	歸仁區大順街與大順三街口		
個案介紹	歸仁市心全新力作，淬鍊豪棋一貫的美學堅持。 【MoMA18】四色地標耀眼登場，一層四戶，戶戶邊間，黃金地段，生活機能好便利，安心工藝最宜居。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	46 戶	地坪/建坪	26.03/32.73
車位數	46位	聯絡電話	06-2305035



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※全崗石城堡萬噸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戶	地坪/建坪	98-156/186-230
車位數		聯絡電話	06-2507288



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商業區燙金地段※全車位可升級充電設備※北外環道路計畫提升地段價值※KTV視聽室、空中咖啡廳、VIP鐵板燒宴會廳、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戶	地坪/建坪	建50-58
車位數		聯絡電話	06-6325990



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 戶	地坪/建坪	建53-56
車位數		聯絡電話	06-2938788

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	聯友連觀	聯友國際建設	太子路127-6號	透天店住	41-42	98	2	新成屋	(06)271-7725
西港	丞光友里2期	富驊建設	劉厝8-30號	透天住宅	24.5-33	50-53	14	新成屋	(06)723-0561
永康	大桔郡11	郡豐建設	龍埔街491號	透天店住	25-37	59-85	25	興建中	(06)202-7000
永康	永康天母3	郡豐建設	永大路二段952巷22號	透天住宅	22-32	65-82	22	興建中	(06)202-7000
安定	卓悅 NO7	恆曜建設	178縣道	透天住宅	25	48	17	預售	(06)511-5260
官田	官田奇蹟二期	柳屋建設	八田路旁	透天店住		39-80	18	興建中	(06)690-2020
新營	領袖17	三達開發	道場段1173-7地號	透天店住	27-38	41	10	興建中	(06)656-9825
新營	隋唐金華3	新太盟建設．泰廣建設	隋唐街、復興路(全聯後面)	透天住宅	22-36	51-75	42	興建中	(06)656-5869
新營	新東皇邸NO.23期	通達建設	近新泰國小	透天住宅	30-48	60-100	21	興建中	(06)632-5990
新營	新東皇邸NO.22期	大巍建設	近新民國小	透天住宅	30-48	60-100	19	興建中	(06)632-5990
柳營	愛上巴洛克2	泰廣建設·新太盟建設	十美街	透天住宅	25.8-31.5	43.5-52.2	33	預售	(06)622-3011
麻豆	陶喜悠朵	陶喜建設	新生南路	透天住宅	23-33	49-57	36	興建中	(06)256-6697
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	天下歸仁2 華屋有樂事7	華屋建設(有華建設)	七甲一街166號旁	透天住宅	24.13-30.18	45.39-56.05	31	預售	(06)230-9990
安南	淳仰律2	陶喜建設	北安路二段與慈安路口	透天住宅	22-44	51-91	36	興建中	(06)256-6697
安南	淳仰律3	陶喜建設	北安路二段與慈安路口	透天住宅	27-51	55-87	24	興建中	(06)256-6697
安南	安吉墅	陶喜建設	北安路與慈安路交叉口	透天店住	22-49	48-85	19	新成屋	(06)256-6697
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	新成屋	(06)256-6697

產品區別：大樓/公寓/華廈

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	建坪	戶數	現況	聯絡電話
仁德	聯友隣境	聯友國際建設	太子一街5-1號	大樓住宅	29.8-33.66	16	新成屋	(06)271-7728
永康	未來馥	龍舜建設	永華路522號旁	大樓住宅	571	84	預售	(06)231-6168
永康	琢悅	陶喜建設	中華東路307號	大樓住宅	33-40	152	預售	(06)256-6697
永康	龍舜東華	龍舜建設	中華路58巷	大樓住宅	35.96-47.79	39	興建中	(06)233-7666
安定	LIHO 5	陶喜建設	港口	大樓住宅	30	138	興建中	(06)256-6697
東山	心享家二期	柳屋建設	東興段	大樓住宅	21-31	40	興建中	(06)680-0006
善化	樂樂南科	泰廣建設	茄拔32號旁	大樓住宅	21.98-35.64	158	預售	(06)583-0156
新市	綜宏新市興	綜宏建設	社內段283地號	大樓住宅	28.35	41	預售	(06)243-6211
新化	金玉滿堂	金玉建設	竹林路	華廈	24-36	16	興建中	(06)590-5988
新營	國圖好境	群達建設	金華段0874地號	大樓住宅	26-34	60	興建中	(06)656-9825
歸仁	MoMA18	豪棋建設	大順街與大順三街口	大樓住宅	32.73	46	預售	(06)230-5035
東區	舜之璽	品舜開發(龍舜建設)	裕文路62號對面(復興國中正對面)	大樓住宅	60-65	34	預售	(06)231-6168
中西區	湖美帝璟	上曜建設(台產建設)	和緯路五段	大樓住宅	98/156/186/230	71	興建中	(06)250-7288
北區	帝凡內	上曜建設(台產建設)	中華北路一段78巷vs武聖路	大樓住宅	50-58	82	新成屋	(06)250-7288
安平	梅菲爾公園1號	上曜建設(台產建設)	國平路vs平通路	大樓住宅	53-56	73	興建中	(06)293-8788
安南	海富．深見	海富建設	國安段1768-2地號	大樓住宅	46-61	72	興建中	(06)275-7088
安南	山豐海富E+	山豐土地開發	樂活二十二街與二十六街口	大樓住宅	27-47	74	興建中	(06)358-8638