臺南市大台南不動產開發商業同業公會
臺灣郵政臺南誌字0038號
交寄登記證登記為雜誌交寄
2020.12

建築橋 季刊

NO.54

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。





橋聲

賡續營造有利環境
房市發展審慎樂觀

理事長
詹雅喨

又值歲末年終，回顧2020年的房市，上半年受到新冠肺炎疫情影響，造成人民恐慌，國內房市短暫受到嚴重衝擊，但由於疫情控制良好，加上政府啓動振興經濟政策奏效，人民信心回溫，房市也逐漸復甦，來到下半年，各銀行紛紛提供各種低利率優惠方案，提高首購族及換屋族購屋動機，特別是國內疫情控管逐步解封，看屋人潮及交易量大增，加上南科效應、台商資金回流及政府重大建設積極推動下，帶動了本市整個房市場持續穩定成長。

隨著新冠肺炎疫情趨緩，臺南市109年第3季不動產交易量明顯增長，土地移轉15,405筆，建物買賣移轉6,359棟，與前一季相較，土地交易筆數增加2,043筆，增幅為15.29%；建物交易增加1,067棟，增幅為20.16%。與去年第3季土地移轉13,940筆、建物移轉5,635棟相較，交易量亦顯著上升，展現市場景氣漸漸復甦中，值得本業欣慰。

臺南市目前推案狀況，經統計109年度1-11月開工量總共11,773　戶(透天5,177戶大樓6,596戶)，比去年同期開工量10,249戶(透天4,614戶　大樓5,635戶)增加約14.8%，比前年同期開工量7,844戶(透天4,667戶　大樓3,177戶)增加約50.1%；受惠於南科效應持續發威及銀行低利率方案下，會員公司信心十足持續大量推案。

台南市政府指出，銀行紛紛降息以因應疫情對經濟的衝擊，亦使得房貸利率隨之調降，讓民眾購屋成本大幅降低，且房地產為資金避險的優先選擇，本季逢疫情趨緩且逐步解封之際，市場資金逐漸活絡，民眾購屋意願增加，在南市房價相對較低的誘因及重大建設啓動之下，購屋意願增加，建物交易量較上季成長突破2成，表現亮眼。隨著近期市府加碼公布28項建設，包括亞太國際棒球訓練中心、大台南會展中心、安平港遊艇碼頭、沙崙綠能科學城等，加上持續熱銷的水交社重畫區、運河星鑽重畫區等，吸引更多外地建商來台南購地推建案。由於市府積極營造友善的建築投資環境，為本業帶來及大利多。

本市容積率長期以來是六都最低，因此大樓林立景象，對本市而言是一個憧憬，令本業振奮的是，臺南市政府在109年8月31日公告「變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫(配合台南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」自民國109年9月1日零時起發布實施生效。以後位在東區、北區、南區、中西區及安平區，申請基地面積1,500平方公尺以上且臨接較寬道路面寬在30公尺以上，申請基地距離古蹟或建物50公尺以上者，住宅區申請基地位在30公尺及40公尺計畫道路二側，即可以繳納回饋金方式申請辦理調高容積率為300%及400%，商業區可辦理調高至420%，有利本市日後高樓大廈林立帶動繁榮的景象，對邁向國際城市意象具正面效果，加上南科效應對台南房市的正面帶動效果，大台南邁向國際城市意象指日可待。本會亦會積極建議市府擴大容積率級距區域，讓本市得以成為具有發展潛力城市，吸引外商到本市投資，加速經濟發展及帶動繁榮，增加就業機會，提升市民生活品質。

據崑山科技大學房地產開發與管理系2020年第三季房地產市場指數季報指稱，本季台南市房地產市場景氣「價量齊漲」，新屋成交量增加，顯示市場景氣增溫。整體市場指數受到價格微幅　上漲、新屋成交量微幅增加及開工量穩定增加的影響，環比指數較上季上升11%，定基指數大幅上升68%，顯示建商推案信心增強，市場交易的價量關係呈現上揚趨勢，2020 年第 3 季申請 建照的宅數比上季增加 50.21%，平均每戶面積 44.31 坪，中小坪數住宅產品已成市場主流趨勢，是項訊息，提供會員公司在未來推案時，作為參考指標。

最近報章媒體屢屢報導有些建案爆出「秒殺」氛圍，塑造熱銷的景象，殊不知已引起政府嚴重關心，將針對房市交易秩序有無不當影響及逃、漏稅等問題作稽查，內政部今年10月底更祭出史上頭一遭，跨縣市同步就桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市六縣市，針對23個建案做聯合大稽查，損及整個建築業健全發展及聲譽，雅喨在此呼籲各位同業先進要自制、自律不要踩紅線，建案在未取得建造執照前不要銷售及不接受訂購人作紅單轉讓，售屋中心或樣品屋要領取臨時使用執照，嚴格遵守政府法令政策作合法銷售；另希望政府在整頓取締炒作紅單同時，能以「糾正」取代「打房」，勿以少數人員違法，而以偏概全認為建築業是罪惡源頭，予以強力打壓，而使整個房地產業永續健全穩定發展受到影響。

值此歲末年終之際，雅喨感謝各位會員在這一年來全力支持及配合下，致使公會業務得以順利推動，愈加蓬勃發展，謹此預祝全體會員公司牛年大吉、鴻圖大展、銷售長紅、心想事成、身體健康、萬事如意。

NO.54
建築橋季刊

目次Contents

2007.09 復刊　2020.12 出刊

－橋聲

02　賡續營造有利環境　房市發展審慎樂觀／詹雅喨

－特別報導

05　秋季建築學習之旅　大高雄地區優良個案參訪／方憶芝

10　國內秋季自強活動～北部風情深度之旅／張捷

－專題報導

16　謹慎歡慶珍惜相聚 第十屆第二次會員大會圓滿成功／方憶芝

－南瀛采風

21　官田之秋．川文山與菱角田／張捷

－法律專欄

25　內政部新版「預售屋買賣定型化契約
　　應記載及不得記載事項」淺界／洪梅芬

－建築專欄

29　都更危老汰舊換新
　　可加強大樓軟弱層及牆體防裂防漏水／戴雲發

－會務資訊

30　新推個案基本資料總表／編輯室

32　新推個案基本資料表／編輯室

42　大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

46　會員公司申報開工統計表／編輯室

50　會務短波／編輯室

58　會員名錄／編輯室

【封面故事】



充滿傳奇色彩，成立於1952年的圓山大飯店，是全台五星級飯店的始祖，從七樓俯拍的景色可以看見大露台上的歡迎題字。

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
建築橋會刊廣告價目表

區分／版面	一般廠商	會員
封底	15,000	13,000
封面裡	13,000	11,000
封底裡	13,000	11,000
特頁	10,000	9,000
內頁	8,000	7,000
備註	連續刊登2期者，以85折優惠	

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

發行人｜詹雅喨
社長｜吳玉山
榮譽社長｜何福壽　洪德勝
社務顧問｜林裕盛　邱俊彬　黃耀璋　陳煌億　楊國堂　曹顧贏
｜胡子連　陳德泉　洪明利　邱俊耀　陳清乾　許志鋒
｜楊明勳　陳志倫　林德國　胡炳昆　黃信誠　陳志宏
｜鍾增榮　張博勝　施沛志　王世勳　胡富文　陳明寶
｜楊慶安　林慶輝　林聰敏　姜達祥　翁立維
主編｜張捷　美編｜方憶芝
資料｜楊勢煌　林郁珊　廣告｜林孟蓉

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
地址：臺南市永康區中華路349號16F之2
電話：(06)3131937-8
傳真：(06)3131939
網址：http://www.tnh.org.tw
電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net


多城建設【M+】


京城建設【時尚京城】

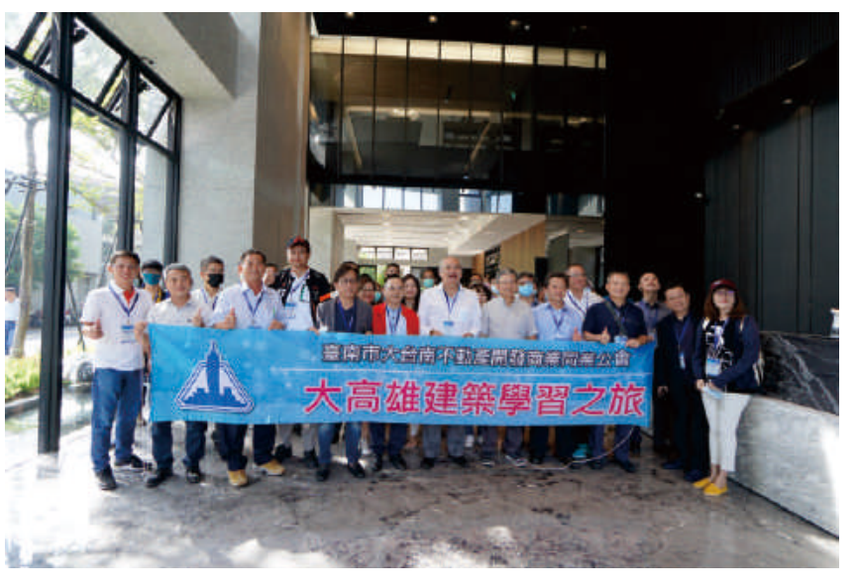

勤寬建設【敘上景】


城揚建設【御廳苑】

秋季建築學習之旅 大高雄地區優良個案參訪

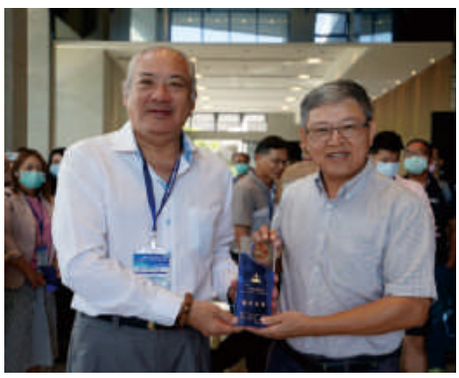
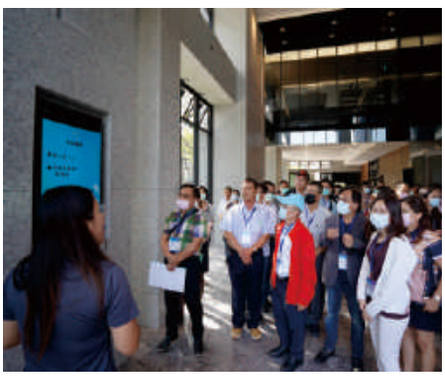
撰文．攝影■方憶芝

2020年十月，趁著秋高氣爽的好天氣，本會舉辦了不動產經營系列活動，來到大高雄地區參訪優良個案，本次參訪的四個精彩個案，都各有各的經典與特殊之處，從循規蹈矩的展現、善用地段與周邊區域的主題呼應、大器簡約與奢華氣派的設計，讓大家看得目不暇給也有滿滿學習。感謝大高雄公會提供了精實也經典的個案，也感謝大高雄公會祕書長黃榮昌，每次都不辭辛苦聯絡各個案場，讓好天氣與好心情陪伴會員們舒服地參訪。







◆多城建設【M+】

多城國際與侑城建設有限公司投資興建的【M+】是我們的第一站，建築基地位在左營區民族路與霞海路的路口，是高雄仁武與左營生活圈的交界，位在街道的轉角處，基地為平行四邊形的街廓，建築主體也順應著街廓的特性，漸退式地將建築錯置成幾個大型塊體，而不是單一的形狀，善用街道原本的模樣也造就了建物的個性，加上除了南側有部分15層的建築外，其餘皆為低矮建築，也更突出了M+建築的地標性。

基地面積1878.02坪，規劃了地上24層與地下3層的建築，建築面積達19485.59坪，總戶數140戶。一行人步入M+大廳，能見大面積窗帶進陽光，大理石質感的櫃台以及沉穩的黑灰色調，講究一致性的顏色，連AED設備都被安排在相同質感的位置裡。

大廳沒有狹長基地的逼仄感，倒是藉著大窗與挑高增加了視覺延伸，現場團隊藉著互動式螢幕，專業地與我們進行解說。這棟高雄厝綠建築，設有太陽能光電與中央淨軟水系統、光纖到府的服務，另外也非常有環保意識地使用了社區APP與無紙化的管理，社區的公告會傳送到住戶手機，也會用螢幕顯示於電梯內，若住戶有維修與意見反應的需求，也可以藉著APP系統回應。

跟著專業團隊走繞了建築戶外一圈，欣賞當代風格的建築線條，以及建築團隊的貼心，對於大眾交通較缺乏的這份需求也看在眼裡，在社區大樓旁就申請了公共自行車的停靠租借站，也反應了綠能節約的主要訴求。

走看了頂樓與二樓的公共區域，也參觀室內標準層的配備與精巧廚房，沒有過度浮誇，處處可見M+想帶給人的沉穩與實在。在過程中可惜的是，沒看到主打的通用型廁所，而高雄厝陽台的舒適感，總讓人覺得是能賴在家的好理由。



◆京城建設【時尚京城】

第二站來到了左營熱鬧聚集地，左營巨蛋商圈是北高雄發展最成熟的大型商圈，而京城建設的【時尚京城】就在漢神巨蛋百貨對面的新莊一路。遠遠就能看見，主打的白色漸層格紋與線條交錯的外觀，長方形的建築體像精品香水包裝一樣置放街廓，似乎與身在百貨商圈的地緣關係有了呼應。

該案基地549坪，採地上29樓、地下5層停車空間設計，地面一樓為大廳與管委會使用空間還配有簡約的公共設施、健身房與閱讀區，社區公設規劃以實用型的門廳接待座區、健身房、多功能圖書閱覽區、KTV室、頂樓空中花園與烤肉區等，不但讓住戶可輕鬆在社區休閒，利於減輕日後社區公設維護負擔，同時也藉此更凸顯對於該案主要吸引年輕客層與進階換屋族的需求。

建築物配置於基地三側，總設有約700平方公尺的氣派空間廣場，建築物的退縮達8公尺以上，也在城市中留下了難得的綠化景觀供住戶使用，除了周邊綠地，建物本身也以開口南北座設計，減少東西向開口以解決西曬的問題。

對於室內規劃，戶戶邊間均為雙面採光，設計為49與55坪的三房格局，是本區段少有的規劃，每坪為27.8~38.8萬。處處皆是純白與幾何線條，主色調白與副色黑色和金色搭配，所到之處能感受【時尚京城】想營造均質奢華的都市感，純白之美的管理不易，也相當佩服京城建設的勇氣與企圖心，同時也展現了基地的賞景優勢，最令人駐足的地方頂樓規畫的賞景區，處於高樓層的優勢，周邊景觀一覽無遺，天氣好時能遠眺壽山與蓮池潭，感受居高臨下的無敵視野。











◆勤寬建設【敘上景】

午後的第一場，來到了位於凱旋一路與泰順街的【敘上景】，本案由勤寬建設投資興建，並邀請本案建築師；同時也是高雄市建築師公會理事長－鄭純茂建築師到場親自解說，站在格局方正的大廳，聽建築師講述了該地段的優勢與正在動工的第二期。

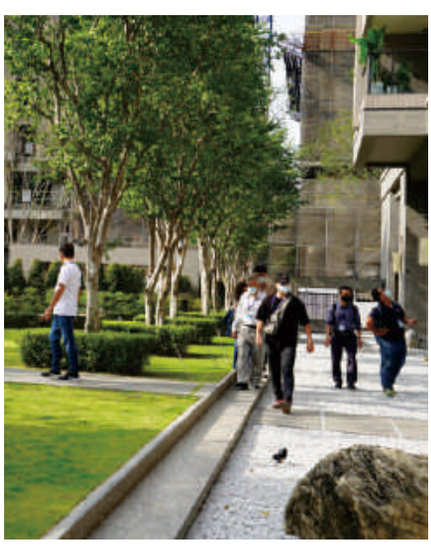




本案的特點是緊鄰彩虹公園，同時距離凱旋公園也非常近，周邊學區完善，過去是日僑學校的舊址，富含著人文底蘊，於是建物的設計上也以日系風格的暖灰色為主，聽著講解的同時，敘上景的工作團隊們，在一旁手舉著QRcode掃描互動卡，讓會員們可以直接在手機上閱讀詳細的建案資訊，也是減少紙本輸出的好方法。【敘上景】基地面積1080.53坪，規劃2棟共146戶，地上22層、地下4層，分別有三房54~60坪與四房68~77坪兩種產品，公設比36%，建蔽率28.4%，設有接待大廳、中庭與空中花園、健身房、視聽室、閱覽室與廚藝教室等。主要參觀的地方是空中花園與中庭花園，其餘公設有考量到住戶的使用權，並沒有額外做安排，倒是參觀了地下室停車空間的智慧照明裝置與通風井，以及富有禪意的中庭花園。









基地的土地分區屬第四種住宅區，所以規劃單純住家用途，座向規劃朝西與朝東，並利用垂直與水平遮陽板設計改善日照。鄭純茂建築師也特別說明了【敘上景】的各種環保與友善設施，像是保留了社區庭園的綠意延伸到彩虹公園意象，結合了雨水利用回收系統進行澆灌，對於室內也規劃了節能遮陽通風的設計，對於太陽光的發電運用也作了妥善的利用，甚至一年的售電數目也相當可觀，晚間大樓建築體也安裝了智慧照明裝置，有三段式的亮度調整，不浪費電也創造優雅的照明，在各項規範中循規蹈矩卻也展現了大器簡約。







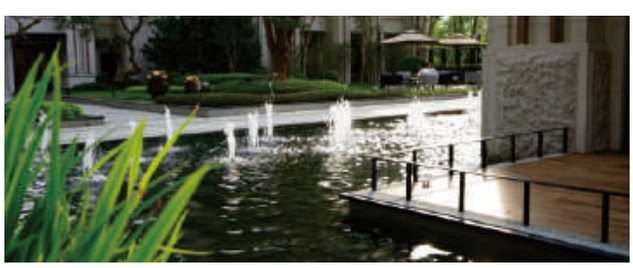


◆城揚建設【御廳苑】

精彩的案場不斷，來到了本日參訪的最終站，【御廳苑】位於高雄市三民區文安南街與文濱路，由城揚建設股份有限公司投資興建，基地面積3114.5坪、建蔽率29.21%、公設比35~36%，樓層規劃為4幢，4棟，地上24層，地下2層建築，共有308戶住家，5戶店面，格局坪數規劃三房36~48坪、四房55~71坪兩項產品。在高雄文山特區寶業滯洪公園首排基地，強調賞景優勢與豪宅規劃，外觀特色則是強調Art Deco的華麗質感。

社區最特別的規劃是坪數285坪的獨立會館，將隱私公設分區設計，並集中於入口的會館建物內，這樣的基地坪數已經如一座度假中心般，真的要夠大才能有如此規劃，【御廳苑】所展現的風格明顯易懂，各處妝點的華麗特徵，在偌大的環境中都顯得自有道理。因為基地大，公設也分別錯落其中，【御廳苑】團隊邀請大家不分隊直接走了一圈，從會館右方走進社區中庭，水池、植栽造景與公共藝術都沒有遺漏，雕塑成森林意象的中庭，社區強打的另一處公設－2000坪的椰林泳池花園，隱身在另一棟的側邊入口，內有戶外Spa池、28米泳池與男女桑拿室，而另一處的娛樂室則像運動酒吧，有撞球桌、調酒台與飛鏢遊戲台，一路下來真的覺得必須跟著團隊走一圈，若是自己走訪，可能迷失精彩的場景中而不知從何看起。

華麗的社區也顧及了周邊環境的優勢，文山特區具備綠地環境與賞景優勢，加上坐擁了周邊明星學區，且迅速連結澄清湖風景區、衛武營國家藝術文化中心等地段優勢，在此地推出的景觀大樓也頗受市場歡迎。雖然沒有直接參觀室內產品的規劃，但光是公設的美景就足以讓大家駐足其中，快門聲也響個不停，也讓大家看見了不一樣的華麗設計。



國內秋季自強活動～北部風情深度之旅

撰文/攝影■張捷











■位於桃園青埔的Xpark，是全台首座國際級水族館。

早上八點半出門，是個幸福的時間；不用太早起。兩輛專車沿路收集貴賓會員，一路向北前進；享用豐盛的午餐後，直奔今年八月初剛開幕的《國際級水族館 Xpark》。

◆國際級水族館 Xpark

位於桃園青埔的Xpark，是全台首座國際級水族館；是日本西武集團旗下的「橫濱八景島海島樂園」所策畫的第一座海外水族分館。與台灣現有的大型水族館不同的是主打新型態的都會型水族館，運用了科技方法營造適合各種動物們的生存環境，同時也顛覆一般民眾對水族館的想像，處處感受到日式細緻貼心的氛圍。

Xpark全館共有地上3層、地下2層，佔地約4500坪，並細分為13個區域，其中包含水族館最經典的落地大水族箱、台灣特有的魚群、可愛企鵝，以及七彩的夢幻水母等，最重要的是全程都有知名動畫配樂大師「久石讓」為「桃園青埔Xpark」打造的背景音樂陪伴大家，館內的咖啡廳「Xcafe by PRONTO」更是日本知名連鎖咖啡廳「PRONTO」在台灣的一號店，視覺聽覺味覺感官一次滿足！

Xpark水族館設計以「現實平行世界」為概念，代表著與地球平行的另一個世界，海洋、陸地及天空等約有420種生物，近48,000個生命共存在這裡。利用最先進的科技，營造出真實環境的感官體驗。不只是一般水族館，更將地球上各種地域的生物們的環境，透過空間演出與科技的融合，展現出多樣性，連氣溫、濕度、味道及聲音都經過特別計畫，讓每個到來的旅客可以使用五感體驗各個真實場景，每一個角落都充滿驚喜存在！







◆圓山大飯店

告別令人驚奇的水族館後，繼續前往全台五星級飯店始祖－圓山飯店。成立於1952年的圓山飯店，由蔣夫人宋美齡女士所創，過去專門接待各國元首及政要，國宴餐頗負盛名。座於巍峨的圓山之腰，前臨基隆河、後倚陽明山、東望松山、西眺淡水。十四層宮殿式大樓，紅柱金瓦、氣勢輝宏，襯托富麗堂皇的古典氣氛，傳達東方藝術之美，不僅深具歷史意義，也成了國際間名聲響亮的台灣地標。

飯店二樓文化走廊的牆上擺放著自開幕以來，中外知名嘉賓蒞臨的珍貴吉光片羽，悄悄訴說著當年的輝煌。而行程最讓我們期待的就是去年剛開放，堪稱飯店內最神祕設施的總統級逃生秘道探索。1973年，圓山飯店打造了全世界最長的「密道溜滑梯」，分別位於東、西側，一旦發生緊急事件，讓賓客可以迅速疏散。去年開放的西側密道導覽建奇功，聽說明年預計再開放東側密道與孔二小姐故居；希望下次有機會再來探索。

















■圓山大飯店成立於1952年，全台灣五星級飯店的始祖，有許多令人驚奇的細節。

圓山飯店國宴文化餐，用失傳已久的國宴佳餚將客人的口碑留下；而我們就在晚上見識到它精雕細琢的魅力。每道菜食材看起來很簡單，但做法卻很費工；最開心的是吃到圓山知名的古早味－蔣夫人最愛的紅豆鬆糕；這堪稱一絕的甜點，已成為飯店招牌之一。

而筆者對於從2019年4月接掌圓山，在這屋漏偏逢連夜雨的惡劣環境中，卻成功終結圓山連續24年虧損命運的董事長林育生，衷心佩服；一個成功的領導人，必須看出企業的價值，才能扭轉乾坤，改寫歷史的傳奇！



■來到圓山飯店至高夜景，還有必嚐的招牌古早味－紅豆鬆糕。





◆案場參觀

隔日輕鬆出發前往汐止區參觀甲山林建設的神奇大案【美麗山林】。位於台北東區，擁有4萬2千坪基地面積的【美麗山林】，是整片山坡地的開發案，視野極佳；在近年來開發條件日趨嚴格之下，竟還能出現如此規模的開發案，真是令人驚奇。這個建案坐擁萬頃大尖山森林保育區，山林絕美的城市秘境莊園；擁有低密度、高綠覆，將建築融於大自然中，有著清溪、山巒藏風聚氣，十足讓人一見傾心。

【美麗山林】的規劃，非常多元；全部27棟，分別有二房、三房、四房，還有五房，共352戶純住家社區，總計387戶。公共設施規劃有接待大廳、交誼廳、閱覽室、健身房等，公設比約11.4~34.8%，建蔽率為34.71%，結構為RC鋼筋混凝土，使用萬噸鋼石、巴洛克式建築風格。目前先完工的是千坪的獨棟休閒會館，也用來當接待中心；算是一舉兩得，也讓我們大開眼界了。









■參觀汐止區大規模開發案－【美麗山林】

◆水美餐廳

這日在北投水美餐廳的午宴有是一個高潮了。餐廳老闆娘水美小姐，人如其名，的確又水又美，非常熱情親切招待大家；她同時也擔任新北市不動產公會的理監事。每位團員在台北市理監事們的熱情吆喝之下，大家真的名副其實的酒足飯飽，並獲得一份精美禮物之後，才得以走出餐廳大門。(不誇張，是真的酒足飯飽喔!我方的公關擋酒主管很多都是臉紅紅，但絕對不是害羞喔！）真是謝謝新北市不動產公會熱情招待。




■於水美餐廳午宴，感謝新北市不動產公會熱情款待。

◆北投溫泉博物館

酒足飯飽之後的最健康活動，就是散步；因此，我們就隨意緩步向上往北投公園的方向走去。從臺

灣首座綠建築圖書館－北投圖書館，再到北投公園溫泉博物館、露天溫泉、梅庭、地熱谷等等，逛起來非常舒服，很有日本偽出國氛圍，滿足疫情下無法飛出國門的抑鬱。









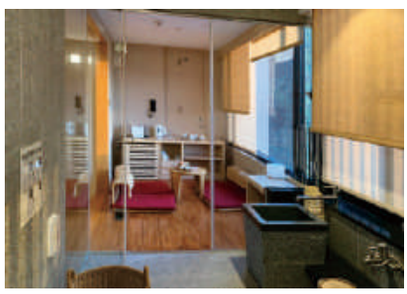
■走訪北投綠建築圖書館，以及北投公園溫泉博物館，很有日本偽出國的氛圍。

◆北投亞太溫泉飯店

因為要投宿超棒的北投亞太飯店，享受溫泉洗禮；所以逛完北投公園附近的景點，就直奔飯店報到。亞太飯店外觀以簡約黑白基底色調為主，黑色代表凱達格蘭族儉樸的特性，白色代表北投溫泉煙霧繚繞，高雅清幽自成一格。建築師廣澤榮一巧妙的將外界視野阻隔於建築之外，讓亞太飯店獨攬「丹鳳山」的沉靜之美。坐在房間內，舒適的泡湯喝茶，欣賞窗外鬱鬱蔥蔥的山林景象，光影交錯的怡人景致，令人心曠神怡，真是「靜則養息」的最佳註解。





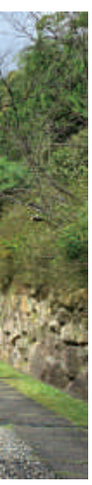














◆少帥禪園

位於台北市北投幽靜山林間的「少帥禪園」，是建於日治時期的木造建築；也是當時名流仕紳招待賓客和餐宴、泡湯之處所，後來因緣際會成了發動西安事變的少帥張學良夫婦在台北被幽禁的地點。目前的規模跟建築是園方在1984年重新整建規劃，而成立的「禪園」；現在則以「少帥」為主題，改造成景觀園區和餐廳。由於身處山林，地勢夠高，遊客可在觀景平台駐足眺望台北盆地、北投溫泉區和觀音山景，風光雅致。在較低的一處，也設有泡湯區；而大家就撩起褲管，排排坐在戶外泡足區，又來一個偽出日本歡笑連拍，超級自得其樂。

中午在園內的景觀餐廳，享受著張學良夫婦當時所喜愛的經典菜譜。隨著菜色一道一道的緩慢上來，大家也驚嘆不絕；不僅色、香、味俱全，食器更是雅致，讓我們頓時落入另一個時空中，彷彿是當年的文人雅士再現啊！

◆結語

這次的自強活動真是非常適合目前疫情下的紓壓出遊～有著國際視野的水族館打頭陣，再來是浴火重生的圓山神秘探索，配上濃濃日本風情的北投溫泉洗滌，最後以著悲情少帥餐飲做結尾；對照著古月今塵、海外島內的疫情，我想～我們真的好幸福！

ps.在此謹謝謝理事長帶領的所有團隊～理監事及秘書處的用心，讓大家在百忙之中，有個放鬆又充實的深度旅遊！讓我們更期待下次活動的到來，錯過這次的會員們，下次可千萬記得手刀報名搶先喔！預祝大家新年快樂！2021年生意昌隆！























謹慎歡慶珍惜相聚
第十屆第二次會員大會圓滿成功

撰文■方憶芝　攝影■張捷、吳明昌、方憶芝

本會於九月八日下午四點三十分，假永康桂田酒店2館3樓－桂田國際宴會廳，召開本會第十屆第二次的會員大會。本次大會原訂於5月召開，因應新冠肺炎防疫作業延至9月辦理，採縮短會議議程、取消晚宴餐敘，感謝全體會員公司代表們與各級長官配合防疫保健約定，全程配戴口罩。本次大會計有會員代表822位出席參加，以及各級長官、友會貴賓等蒞會指導，在疫情嚴峻之下，仍為了會務而齊聚一堂，也讓這樣的時光更加珍貴。













每年因會務而相聚的數十位工作人員們，也發揮了順暢的默契與數次經驗的累積，對於協助會場布置與活動報到的流程都非常上手，大家各司其職，使幕後的工作能順利運作。午後四點時間一到，會員代表人人戴著口罩魚貫入場，依序領取名牌與手冊，其中也跟著指引至二樓的廠商專區參觀，前後不到半小時，會場中的座位都幾乎坐滿了，雖然因應疫情而縮短了議程時間，但在細節上也不馬虎；大螢幕上播放著今年的會務重點照片，同時也在會員手冊上詳細記載，希望讓會員代表們更了解目前的會務運行狀況。

本次會員大會由理事長詹雅嘵主持，並準時在四點三十分進行大會開場儀式，楊勢煌秘書長分別介紹與會來賓；來自臺南市政府的指導單位工務局局長蘇金安、社會局局長陳榮枝、地政局局長陳淑美及各級長官，接著介紹來自全國各縣市的友會理事長、秘書長等貴賓蒞會指導，感謝從各方前來的支持，讓本次的會員大會更佳增添光采。

























接著就交由主席詹雅嘵理事長致開會詞，對於全球疫情的影響，詹雅嘵理事長表示：「目前國內疫情控制得宜，加上政府啓動了振興措施，使消費人潮回流且股市也創新高，同時政府有持續加強公共建設計畫，試圖發揮穩定景氣的功能。當前全球經濟前景相當嚴峻，但觀看今年國內房市表現，買氣穩定成長也增強了業界推案信心，對於未來市場供需及產品規劃，則仍應該審慎因應與評估，將建築業的本分－施工品質、結構安全及售後服務一一加強，在逆境中求突破與進步。」

詹雅嘵理事長感謝歷屆榮譽理事長們的指導、全體理監事同仁的同心協力以及會員先進的支持，在備受疫情阻擾的時刻，有大家的支持才得以使會務的推行更加順利。緊接著邀請了到場的貴賓致詞，由臺南市議會議長郭信良、臺南市工務局長蘇金安、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會理事長楊玉全、臺南市直轄市商業會梁明德理事長與臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會理事長黃啓倫等貴賓上台致詞，大家都不約而同地提及了目前台南不動產的新希望，也為簡短而隆重的會員大會獻上祝福。











緊接著是捐贈儀式「捐予臺南市政府新冠肺炎防疫工程運用」，於會中捐贈臺南市政府社會局防疫金一百萬元，由社會局局長陳榮枝代表受贈，社會局也頒發感謝狀予本會，感謝本會支持市政府的防疫工程運用，攜手共創安全的防疫新環境。接著由詹雅嘵理事長致贈感謝牌，感謝熱心提供優良建案的會員公司，不但無私地提供案場協助辦理108年度同業觀摩學習活動，也友善招待來訪的友會會員，感謝名單如下：宇成建築開發有限公司『LM藏金』、三發地產股份有限公司『三發匯世界』、堡富建設開發有限公司『首富堡』、桔昌建設股份有限公司『心璽』、白京開發建設股份有限公司『白京松の下』、日東昇建設興業有限公司『日東昇綻美』。





致獎儀式告一個段落，由第十屆的理監事群進行會務工作報告，也為會員代表們簡單說明今年度的進度，首先由副理事長林裕盛，進行理事會工作報告，其中也特別提及偕同不動產開發全國聯合會、臺灣省聯合會及各縣市公會共同爭取改善建築經營環境，例如與內政部討論會議關於容積移轉相關辦法，也定期召開理監事會議進行

















時事議題討論，相關會議討論也以電子郵件寄發於各會員公司，也盼請會員公司惠示卓見。接著由常務監事胡富文進行監事會監察報告，將本年度的財務結算與預算書做了簡明而仔細的提要，謹慎地完成了會務內容報告後，也來到了討論提案與臨時動議的議程，由本會理事長主持大會，討論多項會議內容提議，本次討論熱烈，也有不少會員代表給予回饋討論。

今年度本會第十屆第二次的會員大會在討論提案與臨時動議後結束會議，本次因疫情防疫政策與人數限制，取消了大型的聯誼餐敘，於二樓杜拜國際宴會廳進行小型餐敘，現場嘉賓雲集，宴請來自各縣市友會貴賓與上級長官；臺南市都發局局長莊德樑與地政局局長陳淑美都蒞臨致意獻上祝福，大會圓滿成功。

理事長詹雅喨在最後也感謝所有會員先進與理監事團隊的支持，也珍惜友會之間相互砥礪，同時感謝上級單位的指導與協助，盼能走向屬於大台南建築經營業者的一片新天地。












官田之秋．川文山與菱角田

撰文／攝影■張捷

秋日的台南也是官田菱角的產季，當天氣仍在夏日，心中就早已計畫著要跑一趟官田，記憶中那幅員廣闊的菱角田與菱農們半身泡在水中田緩緩移動的身影，光是那樣的無可取代的樸質風景，就已讓人心生嚮往。

菱角產地主要的官田區，種植面積廣達300公頃，是全國種植面積之冠，菱角田集中在東西庄、湖山、官田等聚落，官田埤塘全台密度最高，是全國最大的人工濕地，灌溉著來自烏山頭水庫與嘉南大圳的清澈活水，同時也是保育類水鳥水雉的重要棲息地，官田種植出來的菱角香氣與滋味相當迷人，加上也富含高抗氧化的成分，每到入秋時節，就有不少菱角迷特地到訪。

我們不是死忠的菱角迷，但迷戀著特殊的菱田風貌，於是趁著入秋時節來到了官田。料到早秋的陽光依然曬人，在眾多資訊中跳出了「川文山森林生態保育農場」的地點，跟著指標前往，在主要道路上看見「拔林里川文山－私人造林場」的牌子，即可轉彎進來，於上坡處的空地上停車。

整齊的石板步道旁，兩側桃花心木筆直地列隊參天，樹木真的有種特別的魔力，一種慢活而旺盛的生命力，努力生長卻也懂得彼此尊重給對方空間身長枝幹。沿著石板步道向上走，抬頭望眼皆是綠葉編織的蒼穹，只能瞥見微微的藍天，直到走到最上層的石階，一旁擱著的一枝竹掃把，提醒我這裡不是深山無人之地，這才回頭看望，一路走來近百公尺的長步道，早被人們悄悄地整理乾淨。

位在台南官田拔林里的「川文山森林生態保育農場」，居民對它的暱稱是「小陽明山」，14公頃的矮山丘曾經是整片的芒果園，民國84年，拔林里居民賴顯明先生，從自來水公司退休後，響應了政府獎勵造林的政策，向官田區承租了「川文山」造林，將整片的果園改種了桃花心木與樟樹，同時也細心照料原本就在這塊土地上的老榕樹，還整修了步道，增設座椅與涼亭等，免費開放的森林更是造福鄉里。

近期也因自行車運動的愛好者變多，還添設了可以牽單車進入的性別友善洗手間，光是一處舒適的盥洗室就足以吸引更多人前來山林。小空地上也規畫讓小農販售自家產品的位置，走在平坦的水泥坡道上，欣賞周圍的樹木，也可見處處被細心呵護的地方，造林主人的用心清晰可見。走一小段路程，走上階梯拜訪百年榕樹，榕樹的枝椏平鋪半空中，底下撐著支架，彷彿一座美麗的大傘，讓人看得嘖嘖稱奇，整區海拔40公尺，





1.







4.


2.


5.


3.


6.

緩和坡道繞行全區範圍數公里，非常適合健行休憩。

當陽光漸西斜，我們又踏上了尋覓菱角的路程，其實行經官田的道路，處處都可見一畦一畦的菱角田，有的幅員遼闊；有的則依偎在角落自成一格，但各自迷人看得令人心曠神怡，尤其在陽光照耀下，綠色的葉面底下，反射著點點紫紅，透著波光粼粼的水紋，不需要特別找一個定點，光是在官田的鄉道上就足以讓人心滿意足。

要是真的想找一個定點，非常推薦大家前往小巧可愛的水雉生態教育園區，這裡沒有過多人工妝點，非常簡單的木棧道與小木屋平台，以及滿叢綠意的園區花園，希望保持著最原始單純的生態景觀，大片濕地必須透過小小的格子觀景窗觀看，給容易被驚動的水鳥更安靜自在的空間，這次來訪沒見到凌波仙子們的身影，但小而美的園區也給我們帶來大大的感動，記得來訪時把自己當成水鳥，用輕柔步伐；悄聲細雨也享受自然風景。

1.川文山森林終如一把大傘的大榕樹。
2.整齊的石板道路與桃花心木。
3.川文山森林免費開放造福鄉里，也希望大家一起愛護它。
4.小巧可愛保持原始樣態的水雉生態教育園區。
5.透過小木窗看向保育濕地的視角。
6.官田的秋天，路上是菱角與質樸氣息。



菱角的葉面如花瓣盛開



長在葉片下的紫紅色菱角

道別水雉生態教育園區，也到了太陽要下山的時間，持續往市區的方向前進，心想著雖然此時是菱角的盛產季節，但也許時間選不對，沒讓我們遇到菱農熱鬧採菱的模樣，正盤算著該如何更近距離紀錄菱田風貌時，一個彎角處就讓我們遇到了徐伯伯。

穿著高筒雨鞋與長橡膠手套，滑動著採收菱角的鋼盆，他熟練地在菱田中移動絲毫沒有阻礙，面對我們的詢問，他一邊動手採收一邊回應著，沒有停下一刻，他解釋著葉面上如白霜的粉末，是為了讓水質乾淨的石灰，也大方地分享整株漂亮的菱角，他將浮在水面上葉片如花瓣一般盛開的菱角拉起，檢查葉面底下生根的地方，肥厚的甫生根莖上，兩頭尖尖的菱角像聖誕節裝飾一樣點綴上方，的呈現誘人食慾的深紫紅色。

看著徐伯伯採收菱角的療癒身影，很多話都沒多說了，吃菱角的同時，也感謝這些辛苦身影的存在，迷人的官田之秋，果然有許多當季限定的風景，大自然的禮物從沒讓人失望過。





內政部新版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」淺介

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

一、108年11月1日生效之內政部新版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，修正重點：

(一)應記載事項：

1.附屬建物面積，除107.1.1前已申請建造執照者，其屋簷及雨遮得辦理測繪及登記外，以陽臺為限。亦即，107年1月1日以後申請建造執照的預售屋，僅限「陽台」得列入其附屬建物面積，以落實屋簷、雨遮不得計價及不得登記之意旨。

2.共有部分項目增列「不具獨立權狀之停車空間」，並將共有部分分配比例及面積之計算方式明確化。

3.履約擔保機制相關用語修正：「履約保證機制」用語修正為「履約擔保機制」；「公會連帶保證」用語修正為「公會辦理連帶保證協定」，以避免誤解是由公會擔任保證人。

4.增訂禁止「電弧爐煉鋼爐碴(石)」再利用之規定。若預售屋建材有使用電弧爐煉鋼爐碴(石)，買方得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

5.增列接通自來水、電力與預售屋基地範圍內天然瓦斯之管線費及相關費用應由賣方負擔。又預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，為避免爭議，增列由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

6.結構保固項目增訂「基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂及雜項工作物涉及結構部分」，由賣方負責保固十五年。

7.增列預售屋使用之建築材料，除有第十一點第二款、第三款情形之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

(二)不得記載事項：

附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

二、違反之法律效果：

依消費者保護法第17條規定，違反中央主管機關公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機關公告之應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。又企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

如違反公告之應記載或不得記載事項者，依同法第56條之1規定，如經令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

三、是以，建商於定型化契約之擬定上，應注意新制之規定，不得違反內政部公告之應記載及不得記載事項，以免遭裁罰。



都更危老汰舊換新
可加強大樓軟弱層及牆體防裂防漏水

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



根據內政部不動產資訊平台統計，2020第一季台北市住宅平均屋齡30年以上建築物數量仍逐日龐大，內政部推動的危老條例已有多年，危老條例案件申請相較於都更條例更為寬鬆，既無面積限制，且只要百分之百的住戶同意，加上政府祭出容積獎勵等優惠條件，都有助於整合與重建改善整體市容，雖從營建署資料顯示，危老申請案件已有逐年提升的趨勢。長期推動建築結構安全的戴雲發提醒，都更危老重建的房屋，並非拆除重建、汰舊換新而已，對於這些存有高度安全疑慮的老屋，更應注重新建築的結構規劃設計及施工品質兩大要點，如此一來，才能有效符合都更危老之目的。

在整體大樓房屋結構設計中，建物的平面及立體架構設置是相當重要的。若建物的平面規劃規則且對稱，即使地震來襲，因其結構物平衡穩固，較不會產生額外的扭力，也就不會引起裂縫及其所衍生的保固維修與安全問題。同樣的，當大樓房屋結構的立體架構形狀愈規則且對稱，就愈不會在不同的平面或立面變化較大處，產生應力集中的破壞。

從居住者角度來看，汰換老屋用意在於使其居住安全獲得最大保障，尤其國內老舊房屋比例不斷攀升，加上部分地區存有土壤液化問題、海砂屋、順向坡及結構已損毀或平面配置不佳等五大類危險建



▌地震大樓倒塌案件中90%以上屬於1、2樓層柱破壞爆裂倒塌情況。

築，不僅攸關到居住者的生命財產安全，且台灣位處有感地震發生頻繁之地區，不可預期的強大天災更可能使居住者面臨相當大的威脅。

經實際震災後勘查發現，地震中常見的倒塌建築，有不少是因為施工品質層面出現了問題，例如梁、柱鋼筋過密及鋼筋接合錨錠處未依照設計圖說長度定位綁紮，導致鋼筋無法與混凝土產生足夠的握裹力，因而沒辦法達到設計所需的抗震力，而這些錯誤其實是結構設計者在設計之初，忽略了鋼筋綁紮時現場會發生的實際施工性問題，且絕大多數的工人並不懂得結構設計力學原理，所以不會去思考鋼筋如何綁紮定位才是最安全正確的，更無法了解結構設計單位的設計精神及重點，以致於設計與施工間產生落差，所引發的房屋結構安全不足之缺失。

老舊房屋普遍抗災抗震能力不足，從多次地震中可看出大樓常發生倒塌的位置是在所謂的「軟弱層」，通常指的是大樓的低樓層處，如一樓或一樓到一樓夾層。在都更危老重建結構加強部分，可針對大樓軟弱層採用「創新建築4.0」耐震系統工法做結構安全之有效加強，即柱內增設柱鋼筋及圓型箍筋，如同奧運舉重選手束腰帶的概念，以強化柱核心圍束及韌性，大幅降低建築物因大地震來襲時，瞬間倒塌之風險。



▌「Alfa Safe柱中柱工法」有效強化柱核心圍束能力，使抗震韌性大幅提升、結構更穩固安全。



▌「Alfa Safe系統鋼筋工法」轉角符合結構圖說圍束之要求，品質確保看得到。

牆雖屬次結構，但也是建築抗震之第二道重要防線，抗裂防漏水也不可馬虎，牆體鋼筋間距、厚度需定位綁紮，才能發揮牆體的抗剪力效果。常見的房屋交易糾紛，隨著房市交易熱絡，糾紛隨之增加，其中「房屋漏水問題」是蟬聯多年的主要糾紛，台灣建物普遍老舊，在購買中古屋後，發現管線老舊造成漏水問題是最常見的。而台灣頻繁的地震搖動對未倒塌或　舊建物實上已或多或少造成結構體產生裂隙、龜裂或錯動等損傷，此不但會降低結構居住上之安全性，漏水的問題也將對居住者形成更大的困擾。

有鑑於上述經驗，在都更危老重建上更應重視且採用有效的方式來避免同樣的問題再度發生，建議於牆體端部與轉角處採用系統牆鋼筋的規劃設計與施工，使牆筋綁紮更加堅固確實、鋼筋間距整齊一致、保護層厚度足夠，確保牆體達到防裂、防漏水且抗剪力更佳之能力，總體提升房屋結構安全、抗震力與耐久性。

以都市危險及老舊建築物加速重建條例之目的，在於改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質而言，讓自己及家人換一棟安全、耐久又耐震的好宅仍是必要之首重。政府推行的都更補助及獎勵制度，應該更加著重在建築施工品質上並利用新工法、新技術加以確保，或將安全品質透明化呈現，以避免日後再發生類似「維冠大樓」的倒塌事件。因為唯有注重「優良的結構規劃設計」及「精準確實的施工品質」兩大要點，將新科技、新工法導入建築工程，才能蓋出一棟真正安全的優質好宅。

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	預售	(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
仁德	家賀	聯友國際	民安路二段 166 巷	透天住宅	25-31	53-65	15	興建中	(06)270-6275
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	透天住宅	24-31	58-67	9	預售	(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
永康	大灣森富	森富建設	大灣三街 57 巷 38 號	透天住宅	31.8-32.3	93.12-94	1	新成屋	0921-515995 (06)271-4261
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:周武街鄰近南新國中。	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	安吉墅	陶喜建設	北安路與慈安路路口	透天店住			19	興建中	(06)256-6697
安南	太子花博館五期	太子建設	館安路 51 號	透天住宅	32-90	72-130	146	新成屋	(06)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
仁德	家賀	聯友國際	民安路二段 166 巷	大樓住宅	25-33	20	興建中	(06)270-6275
永康	佳順永康	佳順建設	鹽行段 151 地號	大樓住宅	26-49	164	興建中	(06)253-7777
永康	龍舜東華	龍舜建設	中華路 58 巷	大樓住宅	35.96-47.79	39	預售	(06)233-7666
永康	龍舜東越	龍舜建設	勝華街	大樓住宅	33.68-43.95	51	興建中	(06)233-7666
永康	詠美	日東昇建設	龍國街	大樓住宅	26-31	96	興建中	(06)203-3888
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	群達建設	金華路.民生路口	大樓住宅			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	43-44/155-158	32	新成屋	(06)350-0568
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

NEW



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

NEW



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

NEW



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	透天店面	現況	預售
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

NEW



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

NEW



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

NEW



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、四套房。 接待中心地址：台南市善化區成功路19號		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	37	地坪/建坪	建48-51
車位數		聯絡電話	06-583-3353

NEW



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V11a.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/V11a.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

新推個案資料表

NEW



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



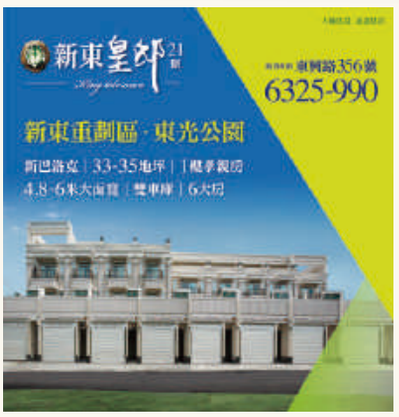
個案名稱	六甲.黃金巴洛克		
公司名稱	新太盟建設		
基地位置	六甲區進化街（接待中心：中華路.六甲國小對面）		
個案介紹	國家建築金獎系列．巴洛克傳統透天別墅。孝親房｜80x80cm拋光石英磚｜Derek德瑞克精品衛浴｜櫻花豪華廚俱｜3年防水保固		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	27	地坪/建坪	26-42
車位數	1-2	聯絡電話	06-698-8788



個案名稱	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



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	大灣森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣三街57巷38號		
個案介紹	五樓電梯精緻豪宅，雙車位、六套房二廳、七衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備、神燈系統。適合三代同堂。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	31.8~32.3/93.12~94
車位數	2	聯絡電話	0921-515995 06-271-4261

新推個案資料表



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	郡豐・帝寶		
公司名稱	郡豐建設機構・富裕開發建設		
基地位置	永康區永興街(臨南大附中)		
個案介紹	為層峰而生，迎著永興路大樹街廓、南大附中人文學風，永康市心絕版基地上再起一座榮耀會館社區，以天光樹景、獨到建築美學禮遇8位主人。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	8	地坪/建坪	47-60/121-137
車位數	4	聯絡電話	06-202-7000



個案名稱	旺家園NO.3		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	六甲區中華路252號斜對面		
個案介紹	鄰近南科善化六甲市區，傳統獨院，整體美觀社區規劃。		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	16	地坪/建坪	14-29/48-57
車位數		聯絡電話	06-699-3977



個案名稱	家賀		
公司名稱	聯友國際		
基地位置	仁德區民安路二段166巷		
個案介紹	熟成便捷的生活機能，出門轉個彎中正路商圈，銀行郵局、傳統市場、7-11全家、賣場、各式小吃林立，4分鐘德南國小、仁德國小、仁德國中，5分鐘86快速道路，10分鐘保安工業區、台南高鐵站、奇美博物館，南來北往四通八達，可靜可動的掌控權，操之於己，如此便利的生活圈，工作、學業、交通、休閒，又能享有寧靜的品質，讓您一次全滿足！		
產品類型	透天/大樓住宅	現況	興建中
總戶數	透天15/公寓20	地坪/建坪	透天25-31/53-65 公寓25-33
車位數	31	聯絡電話	06-270-6275



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	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	太子WIN2		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	善化區中正路585號		
個案介紹	型格跨界輕奢宅，1層3戶2房雙衛戶戶邊間全室採光，善化市中心擁商圈抱公園雙翼建築2-3房。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	80	地坪/建坪	29-59
車位數	84	聯絡電話	06-585-8889



個案名稱	太子花博館五期		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區館安路51號		
個案介紹	全新完工-史博館鎮館之堡。大樓價超值升等，史博館堡值大墅，住得更大更綠。安南醫院醫學中心及生活圈快易通。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	146	地坪/建坪	32-90/72-130
車位數		聯絡電話	06-396-0828

新推個案資料表



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



個案名稱	春暖名門		
公司名稱	晨和建設開發有限公司		
基地位置	鹽水區朝琴路		
個案介紹	完美生活機能:散步到市集，走路到學校，3分鐘到新營，5分鐘上高速公路。中庭式3樓半獨門院規劃，頂樓超大露台空間，打造居家遊樂場。		
產品類型	透天店住	現況	新成屋
總戶數	55	地坪/建坪	28-49/46-51
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-652-7808



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



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



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



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



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

新推個案資料表



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	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	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	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	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	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