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

2017.03
NO.39

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。

利空出盡．穩健成長
大臺南房地產市場～過去、現在與未來
0206地震一周年　記取教訓防範未然
105年度複核小組有關土地開發案例
世界土木遺產～台南水道
喝一杯台灣好茶
商業用地之建物不能作為住宅使用
住宅法修正草案條文對照表



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 季刊

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
2007.09 復刊　2017.03 出刊

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	

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

目次 Contents

橋聲

02 理事長的話
利空出盡．穩健成長／詹雅喨

特別企劃

03 大臺南房地產市場～
過去、現在與未來（上）／劉建興

建築專欄

10 0206地震一周年　記取教訓防範未然／戴雲發

14 105年度複核小組有關土地開發案例（上）／陳煌億

南瀛采風

21 相約一場歷史的對話
世界土木遺產～台南水道 PART 1／張捷

慢活人生

24 喝一杯台灣好茶／王坤源

法規政令

28 商業用地之建物不能作為住宅使用／洪梅芬

29 重要新聞剪輯／編輯室

50 住宅法修正草案條文對照表／編輯室

市場情報

31 個案基本資料總表／編輯室

33 新推個案資料表／編輯室

43 會員公司申報開工統計表／編輯室

46 大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

會務短波

52 會務短波／編輯室

58 會員公司名錄／編輯室

利空出盡．穩健成長



理事長 詹雅喨

全球經濟不景氣，台灣經濟景氣成長率持續低迷，民間百業蕭條連帶影響百姓生計，政府理應著手研擬拯救經濟方案，但是從中央政府、地方政府不論藍綠過去施政來看，政府預算短缺，即想到與民爭利，大舉居住正義旗幟，卻行剝削中小企業利潤之實，其中房屋稅及地價稅恐最為市井小民所詬病。

2016年6月底台南的房屋稅調整方案出爐，追溯15年調高過去的房屋標準單價，使得持有成本增加，影響所及房租及房價因為持有成本增加而發生轉嫁效果；又2016年1月1日公告地價、公告土地現值大幅調整，使得持有稅及交易稅相對提高，除壓縮房屋售價調降空間外，更讓房屋交易量停滯，對於房市交易無疑是雪上加霜。

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，進一步拖累經濟成長動能，因此房市景氣好壞實攸關國內經濟復甦，政府應予重視。

總統蔡英文在出席「第45屆建築師節慶祝大會」時致辭指出，讓房地產市場回歸穩健是政府既定政策目標，不只是對購屋族和房產持有者都有好處，政府願意和建築界的先進不斷地交換意見，一起併肩努力，為台灣打造新的城鄉風貌，為台灣營造幸福生活。

我們樂見最高領導者都體認到讓房地產市場回歸穩健，對於台灣整體經濟成長是有助益；希望在經濟成長率尚未復甦前，地方政府應立即停止各種加稅作為的稅制改革，如需調整稅制也應綜合評估國內經濟情勢、人民收入、市場行情及景氣波動而調整之，我們不反對稅制改革，而是在呼改革時機點，希望政府應多加體恤民情。

據崑山科技大學房地產開發與管理系2016年第4季季報指稱台南房地產以降價換取成交量策略，購屋者仍會進場購屋，展望未來，利空出盡，台南市應該可望是六都之中房地產市場穩健成長都市；在此經濟不景氣時期，雅喨期望所有會員除慎選建築地點，提升建築品質及管控結構安全外，更應注意市場交易價與量變化，相信所有會員公司都能衝出逆境、脫穎而出、銷售長紅。

劉建興 小檔案

經歷:
2004台南市不動產仲介公會【房屋大展】籌備小組成員
2006-2008台南市不動產代銷公會第二、三屆理事
2006高雄建築經營協會【園冶獎台南區住宅】評審委員
2006高雄建築經營協會【園冶獎公部門都市景觀】台南區評審委員
2009【台南市房地產論壇活動】籌備小組成員
2009中國大陸廈門大友富置業策劃總監
2011大豐富事業股份有限公司研展部經理
2012福第英華置業股份有限公司研展經理
2014台南市不動產代銷公會市場資訊組組長
現任：
台南市不動產代銷公會市場資訊組組長
仁得行銷管理顧問有限公司執行副總經理

壹、 2016總體經濟及房市回顧

2016年房地產可說是熱鬧有餘，但成交不足的多事之秋年。這年因為年初的房地合一稅、0206南台大地震、3月分土壤液化潛勢區公佈、5月新政黨輪替，加上後來的持有稅增加、最近的一例一休等等，影響了2016年的房市；而個人認為影響最重要的，則是信心指數的下跌。

國內去年的12月景氣對策信號續呈綠燈，顯示景氣已逐漸回溫。展望未來，國際主要機構普遍預測今年全球景氣及貿易擴張力道將優於去年，有助於我國出口維持增勢；但美國新政府經貿政策走向、英國「硬脫歐」後續發展、歐洲反體制政治風潮等影響，仍需密切關注。

資料來源:國家發展委員會



景氣沒想像中糟，主計總處日前上修去年經濟成長率為1.5%，國發會也預期今年GDP有突破2%的機會，但全民去年整體薪資卻普遍縮水。1111人力銀行公布2016年度薪資調查」發現，去年台灣就業市場整體薪資水準較前年下滑0.6%，其中，又以金融保險與投顧跌幅最深，薪水足足少了3.06%，最薪酸。

在銷售者信心指數調查的六項指標中僅有一項指標：「未來半年～國內就業機會」

消費者信心指數調查

	總得點數	物價水準	家庭經濟	經濟景氣	就業機會	投資股票時機	購買耐久性財貨時機
105/12	77.22	48.80	78.55	72.90	105.80	69.30	87.95
105/11	77.71	51.55	78.80	72.65	107.70	66.90	88.65
+/-（上個月）	-0.49	-2.75	-0.25	0.25	-1.90	2.40	-0.70
104/12	81.61	57.55	81.10	72.80	113.15	70.40	94.65
+/-（去年同月）	-4.39	-8.75	-2.55	0.10	-7.35	-1.10	-6.70

資料來源：台灣綜合研究院

偏向樂觀，其餘皆偏向悲觀。(CCI子指標分數在100至200之間屬於「偏向樂觀」，0至100之間屬於「偏向悲觀」)。

在房市部分，根據內政部統計顯示，6都買賣移轉棟數僅18萬棟，創下26年新低，比金融海嘯及SARS風暴時都還要慘；雖然央行大幅鬆綁房市管制，但全年新承作房貸總額還是下滑， 低於2015年，再創11年新低。

然而，根據亞太國際地產表示，台南人海外置產升溫，在2016年成長三倍。購屋年齡在40歲至50歲之間；女性客戶佔了45%，男性客戶則是55%。投資金額總價平均落在530萬。從以上資料可以看出，台南人購買力很強，如果能將這些經濟實力留在台南，那麼房地產又將會多蓬勃。

另外，我們從台灣的政黨輪替、川普當上美國總統與英國脫歐的種種情況可歸納出，當民眾對經濟失望、尤其當貧富差距越來越大之後，對未來就會嚴重信心不足，舉世皆同。

貳、學者及媒體對房市解析

那麼房價有可能續跌嗎?房仲、商仲、專家及學者等，看法互異。雖然市場各界人士大致上一面看跌，但也都認為跌幅縮小，也將在第三、四季落底；而中華信評則預估，2018年不會再跌了。

很多人認為交易量不好，是地價稅及房屋稅的關係；但買不起跟不想買，其實與房地合一稅及持有稅是沒關係的。

2016年因政策及稅制多變，讓大家對未來信心不足，尤其買賣雙方認知不同，引起市場的多空交戰。

參、大臺南房地產數據統計分析

大臺南歷年移轉數據

年度	95年	96年	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	小計
房屋買賣總件數	24,154	22,560	20,426	21,196	21,549	21,191	20,859	23,263	20,137	21,096	16,556	232,987
第一次移轉總件數	5,630	6,258	4,854	4,536	3,963	4,525	4,239	5,239	4,666	6,837	4,564	55,311
土地買賣總件數	54,623	51,620	45,783	44,808	48,080	48,290	49,512	60,108	51,567	49,337	39,869	543,597
房屋拍賣總件數	3,353	3,442	2,834	2,586	2,101	1,431	873	755	633	490	560	19,058

土地是原料，當開發商不看好房市，間接影響土地購買意願，建商不買土地，房市就沒有量。

2016年全台房屋買賣移轉棟數 24.5 萬棟，是1991年以來的新低量，不過 2017年已經有築底反彈的趨勢，據六都公布的買賣移轉棟數資料顯示，今年 1 月六都房屋移轉量為 1.6 萬棟，年增 37.5%

大臺南歷年土地成交易數據

年度 區域/均價	101年度	102年度	103年度	104年度	105年度
中西區	20.02	36.76	59.63	42.86	35.00
北區	27.02	25.82	26.55	27.47	30.70
安平區	17.07	29.56	47.38	30.88	20.62
安南區	6.47	8.91	9.62	11.25	12.66
東區	17.67	24.61	26.69	17.43	25.63
南區	11.13	16.14	13.98	19.26	17.05
仁德區	10.95	6.17	10.06	15.07	17.59
新營區	9.58	10.27	12.76	10.22	12.05
麻豆區	6.28	7.25	8.22	7.12	4.62
佳里區	4.94	6.74	7.77	8.57	7.70
善化區	5.98	9.12	13.07	15.61	13.71
新市區	8.93	10.59	12.27	13.11	16.79
永康區	12.38	15.46	14.66	19.19	17.91
歸仁區	10.12	9.83	10.77	11.72	11.09

過去對「中南部愛透天厝」的印象，現在有了大轉變，根據內政部住宅需求動向調查顯示，六都中，除了台南市，多數民眾希望購置的住宅類型第一名皆為電梯大樓，而台中和高雄更高達57.9%、55.9%，比例逐年增加。

大臺南歷年開工數據

項目	年度	101年	102年	103年	104年	105年	小計
開工	6層以下	4,921	4,959	5,813	3,061	3,311	22,065
	7層以上	905	3,450	5,729	7,131	3,997	21,212

歷年各區大樓/公寓開工數據

	101年	102年	103年	104年	105年	合計
永康	88	1,199	1,414	734	1,050	4,485
安平	267	199	1,740	485	1,072	3,763
南區	111	254	737	1,404	0	2,506
北區	69	1,276	307	534	233	2,419
善化	66	68	485	910	855	2,384
東區	250	0	292	869	288	1,699
中西	54	352	374	497	12	1,289
新市	0	0	177	754	90	1,021
安南	0	62	0	600	21	683
仁德	0	40	187	47	170	444
新營	0	0	0	230	100	330
歸仁	0	0	0	67	40	41107
安定	0	0	0	0	48	48
佳里	0	0	0	0	18	18
新化	0	0	16	0	0	16

大臺南歷年第一次登記及移轉數據

年度	項目	101年	102年	103年	104年	105年	小計
6層以下(含6層)	登記	4,219	5,499	4,827	6,109	3,362	24,016
	移轉	3,994	5,140	3,841	5,261	3,199	21,435
	差	225	359	986	848	163	2,581

年度	項目	101年	102年	103年	104年	105年	小計
7層以上	登記	622	641	935	2,182	2,354	6734
	移轉	290	593	812	1,574	1,365	4634
	差	332	48	123	608	989	2100

歷年各區透天開工數據

	101年	102年	103年	104年	105年	合計
安南	1,333	685	1,355	555	533	4,461
永康	590	807	524	465	279	2,665
善化	612	609	606	305	324	2,456
仁德	435	396	277	173	196	1,477
新營	227	248	321	132	92	1,020
東區	299	221	218	103	134	975
佳里	196	217	241	51	241	946
新市	83	203	436	87	95	904
南區	203	199	260	100	141	903
歸仁	212	210	149	95	154	820
北區	175	138	85	166	117	681
安平	144	144	87	82	152	609
麻豆	99	118	181	40	138	576
安定	17	184	113	76	61	451
官田	35	31	144	138	79	427
關廟	1	46	207	28	121	403
柳營	35	77	52	113	93	370
新化	46	57	87	55	33	278
西港	52	64	45	26	78	265
鹽水	16	97	16	0	94	223
學甲	18	39	75	41	16	189
中西	55	57	37	22	12	183
下營	15	49	20	32	14	130
六甲	0	6	89	20	4	119
玉井	0	0	44	62	11	117
白河	19	36	21	1	36	113
山上	4	2	72	29	4	111
將軍	0	19	16	15	12	62
東山	0	0	31	14	0	45
七股	0	0	4	19	20	43
後壁	0	0	0	4	15	19
楠西	0	0	0	12	0	12
大內	0	0	0	0	12	12

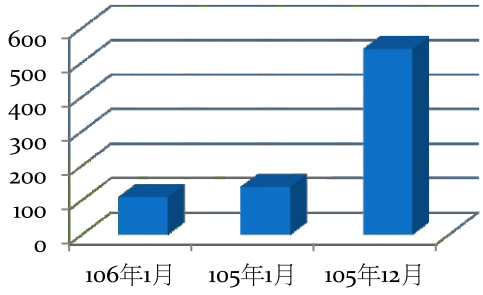
各區透天開工筆數數據

開工件數 區域	5戶以下	6~10戶	11~20戶	21~30戶	30戶以上	件數 小計	戶數	平均
安南	20	16	14	3	3	56	533	9.5
善化	5	6	5	1	2	19	300	15.8
永康	22	5	6	3	1	37	279	7.5
佳里	6	5	9		1	21	241	11.5
仁德	5	1	4	1	1	12	172	14.3
南區	9	4	6			19	141	7.4
麻豆	4	1	5	2		12	138	11.5
關廟		2	8			10	121	12.1
安平	10	1				11	120	10.9
歸仁	5	4	5	1		15	114	7.6
鹽水		2	5			7	94	13.4
北區	8	1	1	1	1	12	93	7.8
柳營	2	2		3		7	93	13.3
新營	17	2			1	20	92	4.6
新市	3	4	3			10	79	7.9
官田		2			1	3	79	26.3
西港	1	6	1			8	78	9.8
東區	6	3		1		10	62	6.2
安定	3	1	3			7	61	8.7
白河	1	3	1			5	36	7.2
新化	2			1		3	33	11
七股			1			1	20	20
學甲			1			1	16	16
後壁			1			1	15	15
下營	1	1				2	14	7.0
中西	8					8	12	1.5
將軍	2	1				3	12	4.0
大內			1			1	12	12
玉井			1			1	11	11
六甲	1					1	4	4
山上	1					1	4	4
小計	142	73	81	17	11	324	3079	9.5

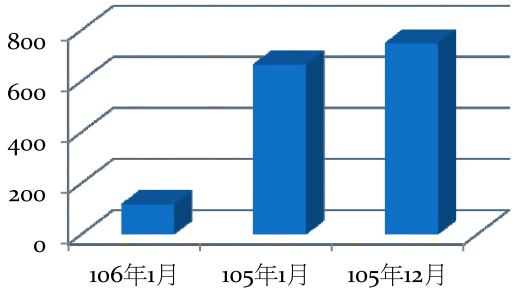
106年1月開工數據對比

透天開工	106年1月	105年1月	年漲幅	105年12月	月漲幅
小計	109	139	-21.58%	539	-79.78%
大樓/公寓	106年1月	105年1月	年漲幅	105年12月	月漲幅
小計	116	664	-82.53%	748	-84.49%

透天



大樓公寓



大臺南房地產成交數據

■統計日期：105年01月~105年12月 ■新成屋買賣屋齡1年內 ■資料來源：內政部不動產交易實價查詢系統

高總價透天成交數據

	2001萬~2500萬		2501萬~3000萬		3001萬~3500萬		3501萬~4000萬	
年度	105年	104年	105年	104年	105年	104年	105年	104年
中西區	2	4	1	5		3	2	3
北區	1	2	4	8	1	3	1	3
安平區	6	10	6	12	5	5		4
安南區	5	8	4	10	8	4		5
東區	1	14	4	6	2	8	5	8
南區	2	2	1	2				
新營區	3	1		2		2		
善化區	3	16	1	1	2			
新市區	1	4		2				
永康區	30	29	6	3	1	3	3	1
仁德區	2	9	1	5		5		
小計	56	99	28	56	19	33	11	24
	-43%		-50%		-42%		-54%	

高總價透天成交數據

	4001萬~4501萬		4501萬~5000萬		5001萬以上		105年合計	104年合計	年漲幅
日期	105年	104年	105年	104年	105年	104年			
中西區					2		7	15	-53%
北區		1		1	1		8	18	-56%
安平區	1	3	1	1		2	19	37	-49%
安南區	1	2		2	1		19	31	-39%
東區				1		3	12	40	-70%
南區							3	4	-25%
新營區		1					3	6	-50%
善化區							6	17	-65%
新市區							1	6	-83%
永康區				2	1	5	41	43	-5%
仁德區						1	3	20	-85%
小計	2	7	1	7	5	11	122	237	-49%
	-71%		-86%		-55%		-49%		

大樓公寓成交數據分析

105年	251萬~500萬	501萬~750萬	751萬~1000萬	1001萬~1250萬	1251萬~1500萬	1501萬~2000萬	2001萬~2500萬	2501萬~3000萬	3001萬以上	合計
中西區							1			1
北區	303	359	21	1	4	1	1		1	691
安平區	5	17	11	11	6	13	11	7	4	85
安南區	48	22	25	8				3	6	112
東區		13	6	2						21
南區	28	113	38							179
新化區	8	8								16
善化區	47									47
新市區	82	60	53							195
永康區	35	186	194	61	2	7	2		1	488
仁德區	17	31								48
小計	573	809	348	83	12	21	15	10	12	1,883

歷年大台南大樓/公寓案場場次

區域 推案場	東區		南區		北區		安南區		安平區		中西區		小計	
年度	在售	完銷	在售	完銷	在售	完銷	在售	完銷	在售	完銷	在售	完銷	在售	完銷
101年		2					1			4		4	1	10
102年		2		1		2		1		1		3		10
103年	2	1	2	3	3	2	2		3		6		18	6
104年	5		3		2	1	1	1	4		2		17	2
105年	5		2		3		1		3				14	
106年 1月	1		1				1						3	
規劃中	9		7		7		4		18		4		49	
小計	27		19		20		12		33		19		130	

區域 推案場	仁德+ 歸仁		永康		善化+新市 +安定		其他		小計		區域 推案場	合計	
年度	在售	完銷	在售	完銷	在售	完銷	在售	完銷	在售	完銷	年度	在售	完銷
101年				2		1			0	3	101年	1	13
102年			1	1		3			1	4	102年	1	14
103年		2	4	3		6	1		5	11	103年	23	17
104年	3	1	4		4	2	1		12	3	104年	29	5
105年	2		3		9		2		16		105年	30	
106年 1月					2		1		2		106年 1月	5	
規劃中	2		8		13		6		29		規劃中	78	
小計	10		26		40		11		87		合計	217	

小結

現在房市反不反彈，對消費者要買房的人已經沒有太大的差別，但對要賣屋的人（建商）卻有影響，關鍵在於是否能落袋為安。大臺南在101年至105年共推43,277戶（透天22,065戶、大樓/公寓21,212戶）。而這些大樓/公寓將在106年後將面臨陸續完工，消費者不出手、投資客不交屋，在這樣的趨勢下，開發商是否會祭出破盤讓利出清的策略，那還必須看每位開發商的口袋有多深，戰略如何將如何運轉，我們也靜觀其變。

0206地震一周年
記取教訓防範未然



文／圖◎戴雲發(結構技師)
※戴雲發結構技師事務所主持結構技師
※台灣建築安全履歷協會理事長
※台灣省結構技師公會理事
※中華民國消費者文教基金會房屋委員會
※『國家卓越建設獎』評審委員會施工品質類之評審委員

前言：

206地震剛屆滿1周年，維冠大樓倒塌造成115人喪命，上百個家庭破碎，倖存者不僅須承受親人罹難的椎心之痛，更須面對日後漫長的身體復健與家園重建之路。前幾天台南又發生地震規模5.6的地震，我們不能再忽略歷史帶給我們的教訓，既然了解原因就應該積極找出解決辦法，因此我們推動「建築安全履歷」十多年，期盼能改善台灣建築施工品質，希望在下次地震來襲前國人能有所防備。

維冠大樓倒塌因果關係究竟為何？根據台南地檢署起訴書及各方調查資料顯示，維冠大樓建築設計圖說由維冠設計部繪製，再委由建築師鄭進貴、張魁寶擔任設計人及監造人，工地未依法設置工地主任，而鄭進貴、張魁寶建築師也疏於查核；在結構計算上也發生疏失，造成柱、梁構材設計強度不足，以致斷面尺寸及所配鋼筋量減少；建設公司擅自減少梁柱接頭配筋量及改變部分梁柱接合情形，再指示不知情的設計部繪圖員擅改結構圖說，又未重行結構計算；還有媒體討論較多的為增加樓版面積打通隔間牆；另外施工缺失還包含原該用高拉力鋼筋卻採用中拉力鋼筋使其強度不足1/3、鋼筋及續接器品質不佳、鋼筋續接施工不當、梁柱接頭未按圖施作箍筋…等。

綜合前述因素，地震發生時，開始搖晃約5-7秒，維冠大樓即發生傾斜，約10餘秒，大樓即完全倒塌，住戶幾乎無逃生時間，大幅減少受困住戶存活機會，造成115人死亡、91餘人輕重傷。

至於大家所探討是否因土壤液化才導致大樓傾倒，後續經重新鑽探結果已證實，維冠大樓基地無嚴重土壤液化風險，且現場地下室無明顯基礎下陷，基地周圍無噴砂情形，四鄰房傾斜率均小於1/200，故大樓倒塌非土壤液化造成。



不安全建築倒塌，讓許多家庭破碎，倖存者得面對親人罹難的椎心之痛，更需面對日後漫長的重建之路。

維冠大樓早透露出倒塌危險警訊

2014年8月當時我出版第一本即整理出921地震設計與施工不佳所造成建築倒塌的危險因子。2016年初206地震，維冠大樓倒塌原因，幾乎與《挑房FOLLOW ME 2》整理出921建築倒塌危險基因相符，並且整理對照於2016年8月出版的《挑房FOLLOW ME 2》，歡迎查證。

維冠大樓除了結構立面沒有不規則外，其柱及鋼筋設計過少，所以沒有上表會造成短柱、短梁及梁柱鋼筋設計過密的問題。但在設計、施工上，原來就應用專業避免的危險因子，不幸它都命中了，和921地震倒塌建築相較可知，206維冠大樓真的可說是重蹈覆轍了！

921地震倒塌建築研究VS.206地震維冠大樓初步勘驗結果

921 地震倒塌建築結構設計六大問題	206 地震維冠大樓初步勘驗結果
1．結構平面不規則	中
2．結構立面不規則	
3．柱子太少	中
4．軟弱層問題	中
5．短柱效應	
6．短梁效應	

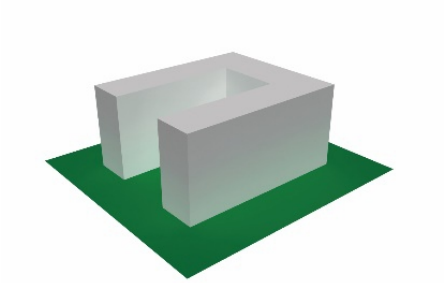
921 地震倒塌建築結構施工八大問題	206 地震維冠大樓初步勘驗結果
1．柱箍筋綁紮不良	中
2．柱鋼筋搭接在同一斷面	中
3．梁柱接頭未綁扎鋼筋或不確實	中
4．箍筋間距過大且未做 135 度彎鉤	中
5．梁筋在梁柱接頭之錨定長度不足	中
6．梁柱主筋塔接長度不足	中
7．梁柱鋼筋設計過密間距太小	
8．混凝土強度不足	中

921 地震破壞四個典型案例	206 地震維冠大樓初步勘驗結果
1．不規則平面案例	中
2．不規則平面之轉角店鋪軟層案例	中
3．社區內規則平面與不規則平面差異案例	中
4．牆體及柱跨不均案例	中

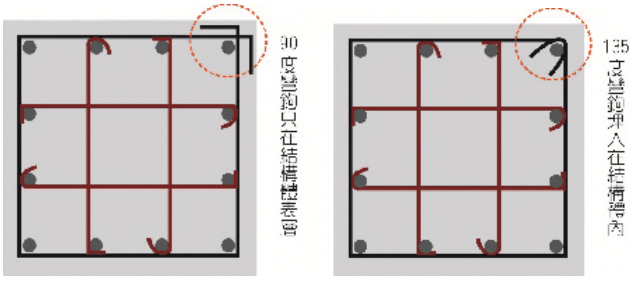
我重新整理建築倒塌10大危險因子如下，再次提醒建築業者與社會大眾多加留意與重視：

921地震大樓倒塌受損的十大危險因子

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



維冠大樓這類具有較大、　較長凸角的建築，當遇到地震時，建築會改變房屋各個柱子所受的側力分佈，導致房屋扭轉在轉角處形成集中造應力成破壞。



箍筋90度彎鉤只在結構體表層，在地震來襲時易爆裂；柱箍筋135度彎鉤埋入在結構內，符合標準圖說規定，較安全穩固。



維冠大樓爆開的柱中可發現，柱外箍筋及內箍繫筋皆以90度彎鉤施作，未依照圖說135度之規定。圖片來源 / 結構技師丁英哲提供。

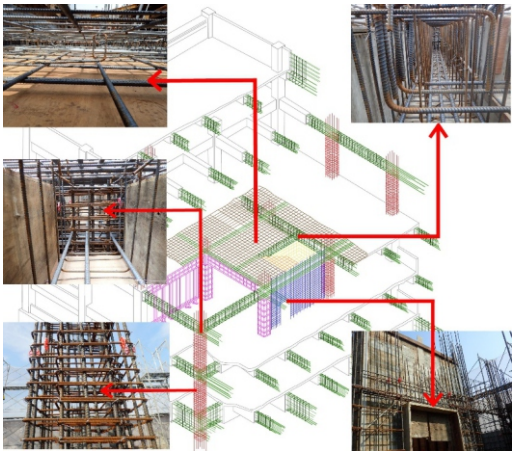
戴雲發的建築安全履歷

降低施工不佳人為因素

正因為有「人」的變數存在，施工品質就難以掌控。因此我們推廣「建築安全履歷」，使用「鋼筋系統化工法降低人為施工不良率」、「培訓及輔導鋼筋技術士施工品質從源頭做起」雙管齊下，最後再經由第三方查驗、品質觀摩會及拍照存證製作建築安全履歷的方式，讓達成全民監督，品質更具公信力。

「台灣建築安全履歷協會」所推動的「建築安全履歷」，對封閉的建築體系及台灣建築文化而言，是一項創新的思維與一大挑戰，如何在這環環相扣的作業過程中有效做到建築安全與品質，且最重要的是能易於被人接受、採用很重要，於是我們研發由工廠折現場組裝的「鋼筋系統化工法」，讓工地第一線施工的工人能簡單輕鬆完成鋼筋綁紮，相較過去靠蠻力辛苦掙錢，自然願意嘗試「改變」。

為了讓新的施工方式能實際被接受與執行、品質能達到協會要求，「台灣建築安全履歷協會」輔導上游鋼筋加工廠商、混凝土廠商及鋼筋綁紮技術士，並頒發認證以表該產品或技術符合協會規範。目前全台已有8家鋼筋加工廠、1位領班、10位技術士完成認證，另有4家鋼筋加工廠及1家混凝土廠尚在輔導認證階段。截至目前已有全台5家建設公司、7個案子簽約合作執行建築安全履歷認證，不少地方政府也認同並積極大力推動，「台灣建築安全履歷協會」所推動的「建築安全履歷」儼然已成為建築發展趨勢，未來幾年將快速成長普及化。



「台灣建築安全履歷協會認證」有別於耐震標章及SGS建物生產履歷只依傳統規定進行基本查核工作，台灣建築安全履歷協會強調安全品質透明化，只要掃描QR code即可觀看「台灣建築安全履歷認證介紹」之影片。

台灣建築安全履歷協會－認證建案

認證階段	公司名稱	地段（建案名）	樓層規模
已頒發認證	中麗建設	蘆竹大竹段（璞遇）	12F/B2F
認證中	中麗建設	內壢榮民段（心閱 • 三品）	10F/B2F
	京城建設	高雄明仁段	15F/B3F
即將執行	仁發建設	竹北莊敬段	14F/B3F
	名軒建設	羅東公正段	15F/B2F
	名軒建設	桃園會稽段	13F/B2F
	德友建設	桃園桃園段	24F/B4F

★截至 2017/01/25 止。

台灣建築安全履歷協會－認證廠商

鋼筋加工廠	混凝土廠	鋼筋技術士
嘉山(桃園)	亞東預拌混凝土廠－桃園廠 認證中	領班 1 位 技術士 10 位
三義(桃園)		
大中(桃園)		
易利隆(嘉義)		
朝盛(台南)		
統榮(台南)		
易利晟(台南)		
永誠(高雄)		
宜聯(宜蘭)認證中		
東和(桃園)認證中		
大甲(台中)認證中		
凱全(台中)認證中		

★截至 2017/01/25 止。



105年度複核小組有關土地開發案例(上)

文◎陳煌億(皇邑建設)

一、複核小組

(一)全名：臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組→簡稱「復核小組」

(二)複核小組成員

1. 法源依據：「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組設置要點」
2. 本小組置委員十五人，其中一人為召集人，由本府工務局建築管理科（以下簡稱建管科）科長兼任，其餘委員由本府就下列人員聘（派）之：
   臺南縣建築師公會代表四人，臺南市建築師公會代表四人，臺南縣建築開發商業同業公會代表一人，臺南市建築開發商業同業公會代表一人，建管科一股代表二人，建管科二股代表二人。

(三)複核小組審議時間

1. 起造人於案件審查中或抽查不符規定，經通知改正，如有異議者，得檢具相關資料向本府工務局申請復核。
2. 建商委託建築師申請建照，承辦單位對該建照核准有疑慮時，可送複核小組審議。(通常審照已花費超過1個月時間)。
3. 審議時間：
   (1)本小組應於接獲起造人申請書件後七日內召開復核會議。(補資料需時間)
   (2)通常約1-1.5個月召開一次會議。
4. 建管科審查建照退件之時間+復核小組審件時間→經常超過3個月，影響建商開發時程：建議在建管科審照期間，提出有力的法條、案例據以證明符合法規，並與建管科主管事前洽談，以縮短時間。

(四)複核小組常見審議項目

1. 建照申請展延期限：
   常見因都審、開放空間審議、容積放寬審議、交通影響評估、環評、水土保持計畫審查、各目的事業主管機關審議(查)等而過期，通常採個案決議—查「復審案件原則」。
2. 申請免設置無障礙空間(確因困難者、地形障礙、工作性質、淹水區等)。
3. 審查建築設計施工編項目：
   常見問題為防火設備與防火區劃、停車空間設置、天井、綠建築建築物節約能源規定、雜照項目(屋頂面材料裝飾材如太陽能光電設施、屋脊裝飾物，花台擋土牆等)。

4．臺南市政府工務局辦理建造執照及雜項執照抽查作業

近來臺南市政府工務局辦理建造執照及雜項執照抽查作業越來越嚴格，現況與圖說不符如下：

(1)抽查建造執照圖說中通風檢討有誤、花台設置似不符：建築物於外牆設置花臺，花臺底板與室內樓板高程不得重疊。

(2)樓梯、窗台設置似不 符建築建築設計施工編第33、38條規定

(3)陽台設置似不符建築設計施工編第38條第2項規定可供攀爬之水平橫條

(4)使照勘驗經常發現違章情事，如陽台外推、車庫圍牆、管路間、開窗處、花台、樓梯平台、電梯間等，同業務必小心。

5．審查農業設施、建築線與無障礙空間

6．審查陽台、花台、露臺、夾層之規畫設計

7．審查土開問題：

常見問題為私設通路與建築線、現有巷道認定、地目道或交通用地、法定空地分割、人行步道、國財局路權

二、案例說明

(一)申請興建旅館須會同單位：

1．未位於氣象法之「禁止或限制建築區域」→交通部中央氣象局

2．未位於「民用航空法」、「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」、「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」畫定之禁止或限制建築地區或高度管制範圍內(高度60M含屋頂突出物)→民用航空局

3．未位於「重要軍事管制區」與「要塞堡壘地帶法」禁限建管制範圍→軍事機構(第四作戰區指揮部)

4．未位於高速鐵路兩側限建範圍→交通部高速鐵路工程局

5．符合「台南市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制審查作業要點」

6．未位於市管區域排水設施範圍內→台南市政府水利局

7．未位於水利局河川區域範圍→水利署第六河川局

8．未位於「文化資產保存法」範圍內→台南市文化資產管理處

9．未位於「野生動物保護區」範圍內→農業局

10.開發基地邊界與溼地邊界之直線距離是否為500m以下？

11.是否需設置專用下水道？

12.是否屬於水汙染防治訪範圍內？

上述須會同之各目的事業主管機關審查項目將影響土地之開發，建議在買地之前應審慎調查與評估，以免遭受損失。

(二)不同分區容積率建蔽率計算



建築基地跨越二個以上使用分區時，其空地及建築物配置，且建蔽率及容積率應如何計算？
(1051118複核小組)
基地位於為**區***段3217、3235地號共2 筆，分別為遊憩用地(建蔽率容積率40%/120%)及乙種建築用地(建蔽率容積率60%/240%)，基地面積分別為984及383平方公尺，總計1367平方公尺。

1. 乙建臨南北現有巷道約3m與4m，需退縮面積42.82m（經測量）
2. 建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積需依照各分區使用規定，分別計算。建築物高度、使用用途仍須依各使用分區之限制規定辦理。(建築設計施工編第29條及第165條)
3. 本案併入壹宗建築基地申請之計算：

<table>
<tr><td colspan="10">面積計算表(單位:m²)</td></tr>
<tr><td colspan="2">起造人</td><td colspan="8">財團法人*****</td></tr>
<tr><td colspan="2">使用分區</td><td colspan="8">鄉村區(遊憩用地)—3217 地號 鄉村區 (乙種建地)—3235 地號</td></tr>
<tr><td colspan="2">基地地號</td><td colspan="8">台南市**區*** 段 3217、 3235 地號</td></tr>
<tr><td colspan="2">基地面積</td><td colspan="8">984+383=1367(依土地登記謄本)</td></tr>
<tr><td colspan="2">道路退縮地面積</td><td colspan="8">42.82 (基地面臨 2條現有巷道)</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他面積</td><td colspan="8">1367- 42.82=1342.18</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物用途</td><td colspan="8">教堂(E-1 類)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">法定建蔽率</td><td colspan="3">乙種建築用地 : 60%</td><td colspan="3">3235 地號=383 , 可建建築面積=(383- 42.82)*60%=204.11</td><td>可建建築面積合計 : 597.71</td><td>平均建蔽率 597.71/1324.1/ =45.14%</td></tr>
<tr><td colspan="3">遊憩用地:40%</td><td colspan="3">3217 地號=984 , 可建建築面積=984*40%=393.6</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">法定容積率</td><td colspan="3">乙種建築用地 : 240%</td><td colspan="3">3235 地號=383 , 可建容積面積=(383- 48.42)*240%=816.43</td><td>可建容積面積合計 : 1997.23</td><td>平均容積率 1997.23/1324.18=150.83%</td></tr>
<tr><td colspan="3">遊憩用地 : 120%</td><td colspan="3">3217 地號=984 , 可建容積面積=984*120%=1180.8</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築面積</td><td colspan="8">583.96</td></tr>
<tr><td colspan="2">建蔽率檢討</td><td colspan="8">583.96< 可建建築面積 597.71 583.96/1324.18=44.1%<45.14% ---OK</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積樓地板面積</td><td colspan="8">1685.49</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積率檢討</td><td colspan="8">1685.49< 可建容積面積 1997.23 1685.49/1324.18=127.29%<150.83% ---OK</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">法定空地面積</td><td colspan="7">3217 地號=984m² , 法定空地面積=984*60%=590.4 m²</td><td rowspan="2">法定空地面積合計 : 726.47</td></tr>
<tr><td colspan="7">3235 地號=383 m² , 綠化面積 =(383- 42.82 道路退縮地)*40%=136.07 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>用途</td><td colspan="5">樓地板面積</td><td>容積樓地板面積</td><td>陽台面積</td></tr>
<tr><td rowspan="5">各層樓地板面積</td><td rowspan="2">1F</td><td>教堂E1</td><td>A棟</td><td>門廊</td><td>67.58</td><td>合計 468.49</td><td rowspan="2">合計 583.96</td><td rowspan="2">583.96</td><td></td></tr>
<tr><td>教堂E1</td><td>教會</td><td>400.91</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>2F</td><td>教堂E1</td><td colspan="5">422.82</td><td>442.82</td><td>12.3</td></tr>
<tr><td>3F</td><td>教堂E1</td><td colspan="5">440.27</td><td>440.27</td><td>17.15</td></tr>
<tr><td>4F</td><td>教堂E1</td><td colspan="5">212.1</td><td>212.1</td><td>5.45</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td>RF</td><td>樓梯間</td><td colspan="5">31.34</td><td>6.34</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">雜項工作物</td><td colspan="7">1710.49</td><td>1685.49</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">工程造價計算</td><td colspan="8">圍牆長度 : 18.6+17.37=35.97m</td></tr>
<tr><td colspan="2">法定停車空間</td><td colspan="8">圍牆 : 35.97*3000=107910≒ 108000 元
建築物 : 1710.49*5300=9065597≒ 9066000 元
合計 9174000 元</td></tr>
<tr><td colspan="2">汙水量檢討</td><td colspan="8">111.96+400.91+442.82+440.27+212.1=1608.06
1608.06- 500=1108.06/350=3.17 ≒ 4輛 ----3 輛戶外停車 , 1 輛無障礙</td></tr>
<tr><td colspan="2">汙水量檢討</td><td colspan="8">依E-1 類 設固定席位者以席位數之 1/2 乘上開放空間使用時間(T) 計算
收容人數 110 人 110*1/2*0.6=33 人
33 人*200(公升/人 , 日)=6600 公升(6.6 立方公尺)
本案實置 30 人份(汙水處理量 7.5 立方公尺)汙水處設施 > 6.6 立方公尺 -----符合規定</td></tr>
</table>

(1)可建總地坪=(983+383)-退縮地42.82=1324.18

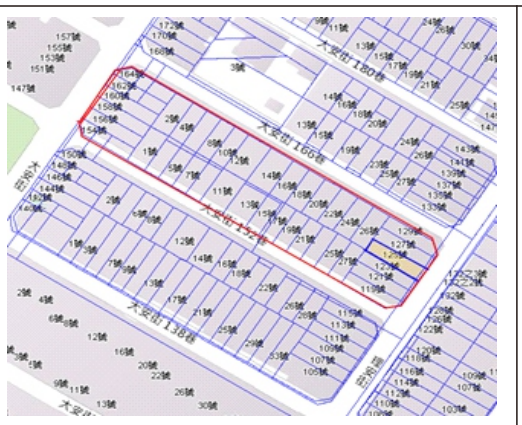
(2)法定建蔽率應=(遊憩984㎡ *建蔽率40%+(383-42.82退縮地)*60%)/1324.18
=597.71/1324.18=45.14%

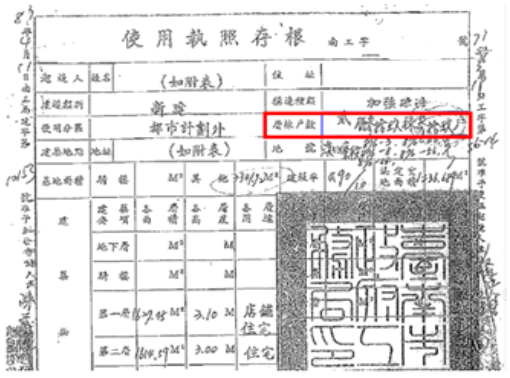
(3)法定容積率=(遊憩984＊120%+乙建(383-42.82退縮地)*240%)/1324.18
=1997.23/1324.18=150.83%。

(4)規劃設計之建蔽率需<45.6%，設計容積率需<150.83%。

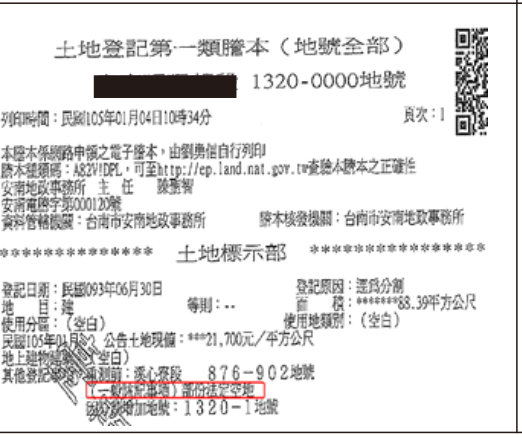
(三)建築法地空地分割

1.案例：**區***段876-3、876-8、876-44、876-46、876-56等5筆地號於70.9以合照方式申請興建2層之39棟建築物(南工字69286號)(現已重測變更為**段1320等地號)。本案在「建築基地法定空地分割辦法」(75.1)實施前，已於71年辦理個別戶棟地號分割，但未註銷謄本註記「內有部分法定空地」→本案因無法註銷法定空地而未能順利取得建照(105.03.01複核小組案件)





使照上註記為合照





已於民國71年辦理分割(當時為圖面分割)

(1)建築法定空地分割辦法重點節錄：

① 建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之：【#3】

A. 每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。

B. 每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。

(A)但書規定之立法意旨， 原係為考量私產分割之便利，對本辦法發布前未適當配置基地，及基地形狀特殊，致無法使建蔽率於分割後均分符合規定者，所為之通融規定。
(B)建築基地法定分割辦法實施後(75.1)：依建築基地法定空地分割辦法辦理。
(C)建築基地法定分割辦法實施前：依85.12.5台(85)內營字第8582176號函公寓大廈管理條例執行疑義第一案決議內容及內政部103.5.19內授營建管字第1030805282號函之規定辦理
(D)85.12.5台(85)內營字第8582176號函公寓大廈管理條例執行疑義第一案決議內容：
同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依條例第三條第一款精神，認定各棟建物分別為獨立之「公寓大廈」，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。
舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第三條之一之規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。
(E)103.5.19內授營建管字第1030805282號函之會議紀錄決議：
建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75.2.3）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。
建築基地法定空地分割辦法發布生效前（75.2.3），已完成地籍分割之一宗基地多戶合照案者，僅檢討各筆土地畸零地可單獨建築，符合畸零地規定，其餘未拆除建物之基地建蔽率，依建築基地法定空地分割辦法第3條第2款規定及立法意旨 ，免檢討各建築基地之建蔽率。

C.每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。

D. 每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。

② 本辦法發布前，已提出申請或已領建造執照之建築基地內依法留設之私設通路提供作為公衆通行者，得准單獨申請分割。 【#3-1】(分割後得申請免徵地價稅)

③ 建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。 【#4】

④ 建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第三條或第四條規定。 【#6】--常見基地分割私設通路上仍有違章或合法建築

⑤ 直轄市或縣市主管建築機關核發建造執照時，應於執照暨附圖內標註土地座落、基地面積、建築面積、建蔽率，及留設之空地位置等，同時辦理空地地籍套繪圖。【#2】

(2)本案通案決議：

本案已於民國71年辦理分割(當時為圖面分割)，經複核小組通案決議：同意建築物拆除重建得以分割獨立之地號為基地申請建築執照，免經原執照基地內其他地號土地所有權人同意。

2. 建商買地遇到謄本內註記「內有法定空地」或「全筆為法定空地」時，應申請地籍圖套繪，或發函查證建管科查詢基地上是否尚存有建管註記？是否為他建物之法定空地？

3. 基地上有無建照或是他基地之法空？

(1)早期興建房屋常有建照使照卻無權狀的情形，務必小心。

(2)現況基地或已分割、或未分割→常見圖面分割而未辦理法定空地分割(因謄本無建物註記)

(3)建議應在買地前完成查證，並請地主塗銷註記，以免延誤建商時程與金錢。

(四) 私設通路連接建築線案件

1. 案例1：以他人法空私道做為連接建築線之通路



已領有合法使用執造一宗建築基地範圍內之私設通路(部分計入該案法定空地)，是否仍可作為另案裡地申請建造執造時之私設通路？(***段*小段***地號欲以410-3私道連接建築線)(105. 0620複核小組)

(1) 依建築法第11條規定，以領得使用執照之建築物一宗基地，其基地範圍內之「基地內通路」、「私設道路作法定空地」、「防火間隔或防火巷」均應屬於一宗基地範圍，如擬作為其它建造執照之私設通路，應以「建築基地法定空地分割辦法」辦理法定空地分割或依建築法第73條規定「變更使用執照」作基地調整避免重複使用。如個案依法辦理完竣後，有不計入建築基地之土地，始得作為另案基地之私設通路。(104年10月15日台南市政府工務局南市工管二字第1040939924號函)

(2) 本案採個案決議：why？

① 91.06.17營署建管字第0910031441號函)(102.01.23營署建管字第1020003469號函釋：已作為合法使用執照一宗基地範圍內之法定空地(基地內通路或私設通路)，並加註同意通行者，得由相關權利人出具通行同意書後，作為另案裡地申請建照之私設通路，並於核准建照及使照中加註同意通行相關說明。

② 本案法空僅作為他案通行使用者，非屬重複使用法空，免再辦理法定空地分割或變更使用執照做基地調整。

(3) 問題討論：個案決議的原因

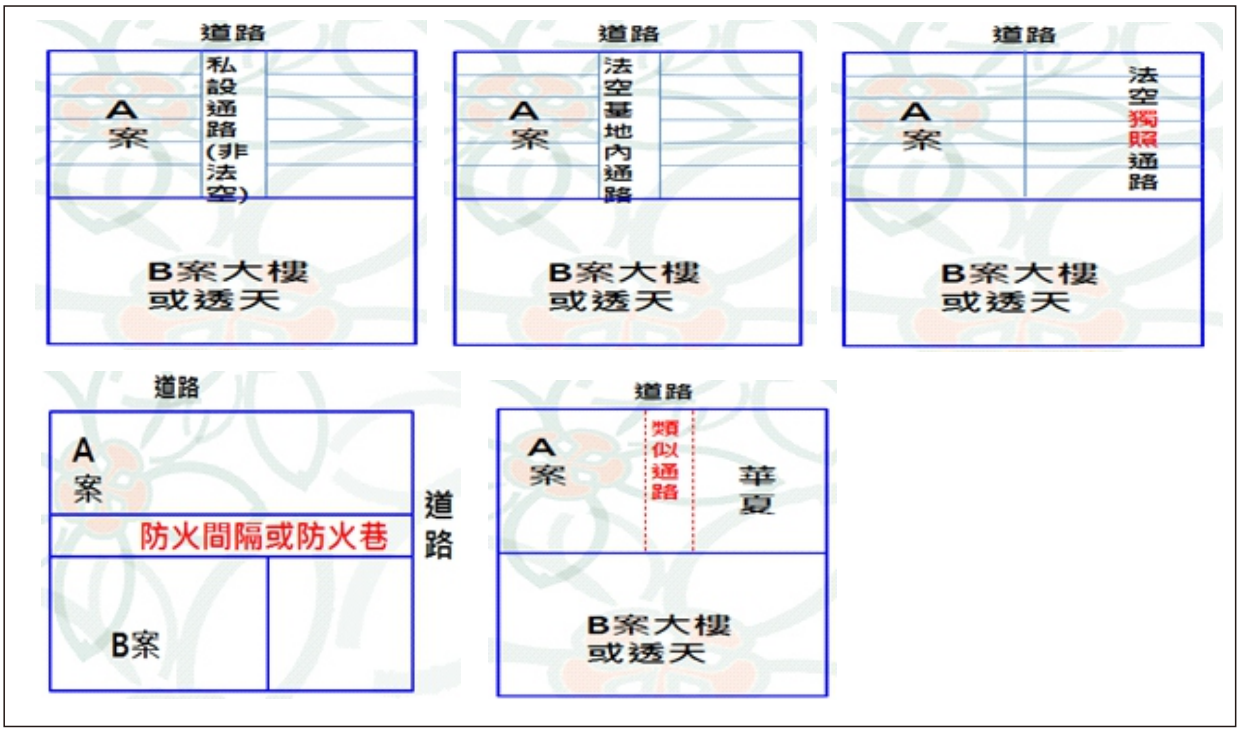
① 本案討論的是一宗基地內之法空，係屬合照，然多宗獨照行不行？獨照法空私設通路是否亦須先分割再通行？

② 未明確分割之基地內通路、防火間隔、類似通路可否作為他案之私設通路？
未分割之基地內通路、類似通路似應先行辦理法定空地分割後方得核准？

③ 應變更使照或辦理法定空地分割？

④ 取得路權同意書是否得採民法820條之多數決？

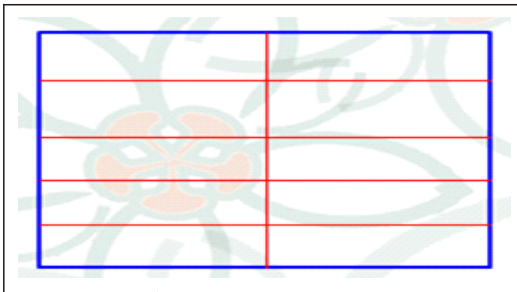
(4) 擬以類似通路、防火間隔等法定空地作為私設通路連接建築線，如該等法空之寬



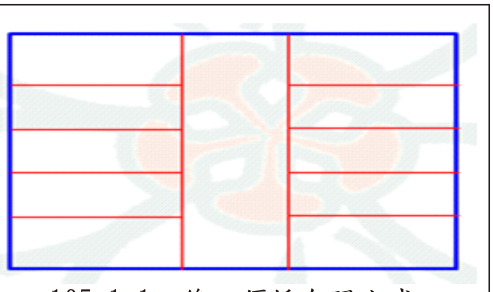
度符合建築設計施工編#2、#163私設通路與防火間隔之規定，並取得該通路所有權人之通行同意文件，得據以申請建築。(94.01.20內授營建管字第0940002216號函)

(5) 104.0907營署建管字第1042914708號函：

按建築基地整體規劃連棟建築，經劃設私設通路後 以分別請領建照方式辦理時，各棟各戶應依分照基地內之範圍檢討建蔽率，其畫設之私設通路不得計入各分照基地內檢討，內政部77年9月22日台內營字第 632055號函已有明釋。又本署104年1月22日營署建管字第 1042901173號函釋，建築基地如留設「私設通路」興建多戶透天式住宅採分照申請者，內政部77年9月22日台內營字第632055號函仍得適用。故本案多宗建築基地採整體規劃，經劃設私設通路後以分別請領建照方式辦理者，應依上開函釋檢討。 (下期續...)



採法空作為通路之獨照已於104.12.31前被停止適用



105.1.1以後，須採合照方式



相約一場歷史的對話

世界土木遺產~台南水道

● PART1 淨水池區 ●

文．攝影◎張捷



「台南水道」，想必很多人聽到這個名詞，心中會起個大問號，這是什麼呀?

但相信也一定有許多人會發出～就是那個有類似天空之城場景的地方；賓果！沒錯，就是那個地方。

距離台南市區四十分鐘左右的車程，有著近百年歷史的國定古蹟「台南水道」，就位於自然風景宜人的山上區。這個地區除了呈現日治時期衛生工程現代化的歷史，其建築與空間形式也非常具有特色，不僅成為國家重要的文化遺產，也在2010年獲得日本土木學會認證為世界重要土木遺產。





圖片來源：台南市文化局古蹟營運科

1895年，日人特聘英人巴爾頓擔任台灣總督府衛生土木監督，日人濱野彌四郎擔任其主要助手；可惜巴爾頓來台不久即感染瘧疾死亡，由濱野彌四郎繼續完成遺志，建造完成台灣各主要都市上下水道工程。當時供應整個台南市民生用水的「台南水道」，即是他打造的自來水系統之一。合併前的原台南縣政府於2002年，將之指定為縣定古蹟，2005年經內政部審查為國定古蹟。

台南水道因為是水源保護地，得以未受污染破壞，而擁有自然景觀與豐富的生態，非常值得一遊；主要分為「水源地區」與「

淨水池區」兩部分。「水源地區」的設計除強調建築和構造物的機能性，也兼具藝術工藝成就，包括「濾過器室」與「送出喞筒室」的屋架構成、磚工、室內特殊空間氛圍，及通氣管造型和重複排列的韻律性等，皆具美學價值。以前採預約制參觀，但因目前展開二期修復加上0206震災的修復，預計107年4月完成計畫中的山上花園水道博物館，所以目前不對外開放參觀。

而斥資逾3000萬元進行修復的「淨水池區」，現已對外開放；但淨水池建築物內部則已被蝙蝠大軍佔據，成為珍貴的生態保護區，若要入內參觀則要先向管理處做網路預約參觀。

跨越水源地大門前的馬路後，沿著對面的小路一直往前走，穿過鳳梨田、芭樂田，轉進林木旁的鄉間小徑，即可望見近兩百層綿延而上的階梯，一路陡上直達小山丘頂端；既美麗，又令人望而生畏啊！此刻，可以先養精蓄氣再上；山腳下一方的「量水室」可以當前菜。這棟小小磚砌的建築，有著簡潔的灰泥簷線、雨遮托座裝飾，與紅磚牆面產生一種對應的美感；然後，再望向前面高處台階，應該會升起一股雄心壯志，一定要征服它。（別怕，只有一百八十九個階而已；有認真算過啦！）





拾級而上，伴著兩旁參天的竹林，綠意盎然，舒適而放鬆，讓人稍稍忘卻爬坡的勞累。

主體建築為仿石砌外飾左右有兩座圓頂翼樓，遠眺仿如一座防衛堅固的小型城堡。淨水池的外牆與門窗均採仿石砌外飾，圓拱中崁拱心石砌，簷柱尺寸看來很「壯」，營造出堅定穩健的建築風格。



淨水池內部則以水泥混凝土建造，厚實堅穩，極為寬廣。在隧道式的中央走廊兩側，各有一排又深又長的蓄水池，因光線陰暗，讓人難以一窺全貌。筆者預約前來的第一次，竟然遇到電力工程施工，臨時停電，裡面更是加倍昏暗，完全看不見淨水池內部的結構；就更甭論會遇見小小的蝙蝠俠們…



建築物外面的廊道盡頭，左右各有階梯，拾級而上，在門上山牆中央可見一圓形標誌，係由水泥切砌而成「南水」二字圖案，正是「台南水道」標誌，至今仍契而不捨的堅守崗位，彷彿在敘述著台南水道曾經有過的輝煌。

淨水池上方以覆土與植披約90公分，並設有59個鑄鐵通氣管柱，陣列整齊，功能與工藝兼具。如果喜歡宮崎駿的粉絲們，應該



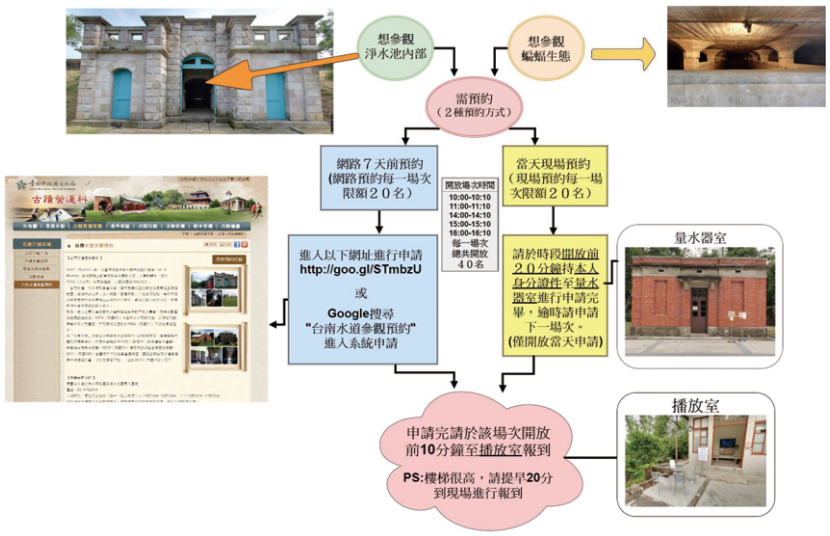
會產生一絲熟悉感，覺得現場瀰漫著那股淡淡的天空之城的味道。

而這特殊的景致，吸引了許多民眾前來朝聖。年紀大一點，就安步當車的慢慢爬上來；年輕人則是比賽式的百米速度衝上來，然後一臉噓噓的喘息，令人為之莞爾。許多愛好攝影的人，帶著相機慕名而來；連婚紗公司也帶著滿溢幸福容顏的新人們前來取景，留下珍貴的美麗回憶……。

「台南水道」是見證了日治時代台灣現代化的重要歷史建築，在整個台南及台灣的發展史上極具意義。其人文歷史及含蓄典雅的建築之美，適合置身其中細細體會。如果你也喜歡這樣的旅程，請帶著不急不徐的悠閒步伐，來跟「台南水道」相約一場屬於自己與歷史對話吧！請～跟我來～～









喝一杯台灣好茶

文.圖/王坤源

一、前言

台灣的茶葉由於得天獨厚，在氣候、土壤與雨季的條件下，再配合製茶技術生產之茶葉香氣，甘醇味與喉韻聞名國際。而隨著商業化的發展，茶飲料、茶製品與民眾生活息息相關，「泡茶」也成為一們生活藝術。而如何泡杯好茶，則與茶葉、茶具、水與沖泡過程息息相關，現在就與大家共同討論。



二、如何泡杯好茶

（一）茶葉分類

1.發酵茶（綠茶）：龍井、碧螺春、嫩芽製作的茶

2.輕發酵茶：文山包種、凍頂、鐵觀音

3.高發酵茶：焙火茶、陳年茶

4.全發酵茶：普洱茶









（二）茶葉好壞鑑別

1.從外觀看

(1)茶葉的外型條索以完整較好

(2)色澤光艷帶油光且色澤均勻為主

(3)條索愈結愈好

(4)身骨重實為佳

(5)愈乾燥愈好

2.嚐湯質



凍頂茶葉為半球型



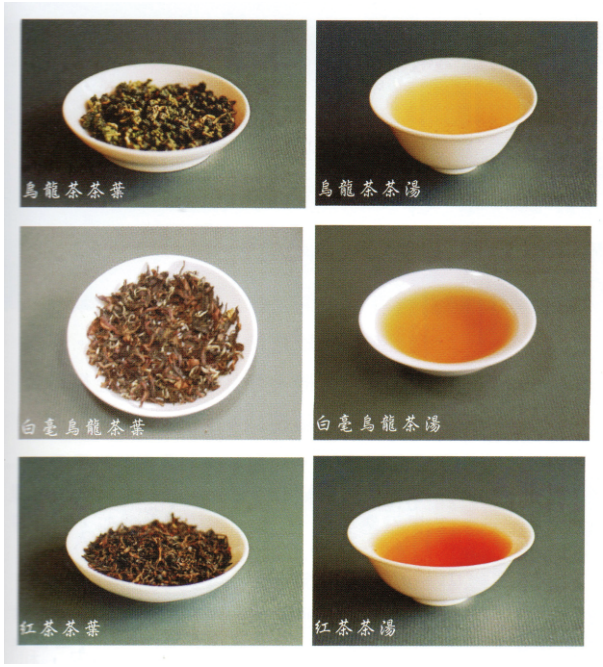
龍井茶為片狀型



白毫烏龍紅黃白三色為上品

(1)入口醇厚甘滑，茶香持久為佳
(2)苦澀短暫能及時回甘亦佳
(3)茶湯沉澱物少為佳
(4)水色以濃厚明亮為佳

3．葉底



將茶渣倒出桌面，審查茶葉沖泡後，茶渣其外觀的形狀及色澤；由此可以觀察茶葉面的開展程度及葉片茶尖有無完整，茶菁原料的採摘程度及是否標準、辨別茶葉品種及發酵程度是否適當及有無攙假，如此一來茶葉品質的好壞便可正確掌握。

（三）茶具的認識


水色以濃厚明亮為佳


茶渣

茶具


陶壺


瓷壺


茶杯、杯托、聞香杯


茶盤


茶漏、茶海


沖泡器、壺墊


茶荷


茶匙


茶濾網


渣斗

1.沖泡茶壺　2.茶杯、聞香杯
3.杯托(杯墊)　4.茶盤
5.茶海(公道杯)　6.壺墊
7.茶漏　8.茶荷
9.茶匙　10.茶巾
11.茶濾網　12.渣斗

（四）泡茶用水

茶葉以熱開水沖泡，因此水質直接影響茶湯的味道。

一般用水有下列幾種：

1.泉水：不含雜質，甘醇可口泉水為佳。
2.江河水：由於江河水流動和沖洗，往往較多泥砂，環境汙染影響大，不是理想泡茶水。
3.井水：最不好，在地層流動中溶解物過多，泡茶無鮮爽滋味。
4.自來水：取水方便，但不適合直接泡茶，因含氯泡茶前需過濾除氯。
5.蒸餾水：水中無雜質，泡茶可保持茶葉

原味。

6.礦泉水：含礦物質適合泡茶，茶味清爽甘甜。

7.雨水或雪水：空氣污染不適合泡茶。

（五）水溫控制

談到水溫，一般以為泡茶是把水燒開即可沖泡，甚至認為水沒燒到100℃，茶葉就泡不開，這都是不太正確的觀念。用多少溫度的水泡茶，端看你是泡什麼茶而定，有三類茶沖泡水溫是不能太高的，太高將破壞茶葉成分。第一是發酵輕的茶；第二是輕焙火茶；第三是嬌嫩或細碎茶。綠茶類的水溫更是不能太高，需煮沸後再降溫，一般在80℃以下即可，為使泡茶水溫更為清楚，列表供參考：

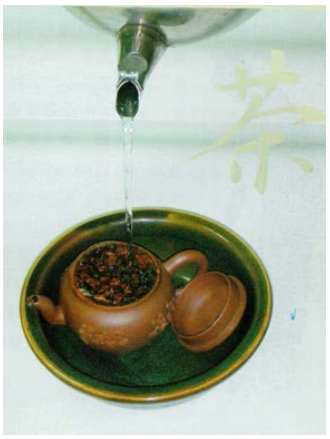
類別	高溫	中溫	低溫
溫度	95℃以上	90℃~85℃	80℃以下
適用茶類	凍頂、鐵觀音等之類，發酵重、揉捻較緊，焙火較重的茶、陳年茶等	焙火輕、採細嫩芽尖製成的茶、輕發酵茶、細碎的茶	綠茶類 綠茶的維他命C含量極為豐富，溫度低一點容易保持原味

（六）泡茶時間與置茶量

1．泡茶時間

(1)依個人喜好口味

泡茶時間的控制就是控制茶葉釋出濃度達到適合自己喜愛的口感及味道，但茶葉來自不同產區和不同製茶師父，茶的發酵程度、烘焙度都不同，因此不可能以制式來統一規定的，因此沖泡茶葉，於試泡幾次後，喝出自己喜愛的口感及茶味即可，而通常第二泡時間比第一泡增加十五秒，以此類推，增加泡茶時間雖不同，但茶湯濃度才會平均。





(2)茶葉形狀

茶葉外形較為疏鬆，茶葉量需較多，約為茶壺容量七、八成才能泡出茶味。沖泡時間40秒以上，約可沖泡四次左右。形狀是緊結的半球形或球形高山茶、包種茶葉，茶葉量約茶壺容量三分之一，沖泡時間1分鐘左右，沖泡五次左右。

2．置茶量

泡茶時，置茶量不宜太多，免得茶葉沖泡後膨脹了，受壺壓迫舒展不開，形成浪費又不好喝。但也不能太少，太少則茶味不足。所以平時泡茶時宜多吸收這方面的知識，視茶葉的性質放置適當的份量，如能把握這些原理，相信定能泡出一壺好茶了。

（七）茶葉沖泡次數

茶葉能沖泡的次數，仍以茶葉種類及沖泡時間而定。一般沖泡四至五次，已幾乎全釋出茶葉內含成分，而前三泡茶口感及韻味最好。有人認為第一泡茶應倒掉，因可清洗茶葉及內含農藥。其實如真的有農藥殘留，要清洗掉也不可能，因已被茶葉吸收了。第一泡茶沖泡後，茶湯約佔可溶物成份之一半以上，因此第一泡茶不宜倒掉，倒掉太可惜了。

（八）泡茶過程

1．溫壺：沸水沖淋茶壺
2．淨器：沸水燙淋茶杯等茶具
3．投茶：用茶匙取適量茶葉製入壺中
4．注水：注水入茶壺
5．除沫：用壺蓋輕輕刮去壺口泡沫及雜質
6．分茶：倒茶於聞香杯及注入其他杯中
7．合杯：持品賞杯蓋於聞香杯上，上下翻轉
8．聞香：持聞香杯聞茶香
9．品賞：端品賞杯嘗茶湯滋味

（九）喝茶好處與禁忌

1.飲茶與保健功能

根據醫學研究報導，茶葉中含有茶氨酸、多酚類、兒茶素、氟化物、維生素、異黃酮素等成分，對人體健康方面有很大助益。

(1)茶氨酸：能增加人體抵抗疾病能力，治療癌症抑制致病菌。

(2)多酚類：許多科學研究指出，中風、心臟病、關節炎、糖尿病、免疫力降低、老化、疲勞、癌症都與體內自由基過多有關。茶多酚類抗氧化強，可有效清除氧自由基和脂肪類自由基，提高身體免疫力，增加心臟血管病患者存活率。

(3)兒茶素：類似咖啡因的一種物質，兒茶素能提高腎上腺素，降低膽固醇、具利尿作用、自然減肥、促進身體新陳代謝、提神醒腦增強記憶、消除疲勞、更有抗菌防癌作用。

(4)氟化物：清潔口腔防止蛀牙。

(5)維生素：茶葉中含有維生素B2，為保持視網膜正常功能必須的活性物質，經常飲茶可防止螢光幕輻射引起的視力減退。

(6)異黃酮素：長期喝茶可保護強化全身骨質密度。

2.飲茶與禁忌

(1)茶有利尿作用，但如飲過量的濃茶將造成腎臟負荷過大，不利腎臟功能。

(2)早晨空腹時勿飲較濃的劣茶，易引起心悸、頭昏等茶醉現象。

(3)胃腸不佳忌飲濃茶，因易使胃腸病症加劇。

(4)吃完含磷鈣之食物如海鮮、豆腐等，暫勿喝茶。因茶中草酸與磷鈣易形成結石症，危害身體健康。

(5)服食藥物時，應詢問醫師是否可以喝茶。因茶中成分有些會稀釋藥品功效。

(6)勿喝隔夜茶，因茶中成分可能產生變化，失去原有功效。

三、結論

茶是台灣重要的飲料作物，認識台灣茶的真實面貌，感受及鑑賞台灣茶的色、香、味，找到自己喜歡的茶葉，以輕鬆愉悅的心情，沉醉在茶的清香中，想像台灣明媚的山水風光，享受品茶的樂趣。在繁忙的工作中，緩和身心疲累，使品茶成為享受生活的一種方式，如三五好友在一起談天說地、閒話家常，品嚐色、香、味俱佳的好茶，也是人生一大樂事。

四、參考資料

「建築橋」季刊資料彙整

法律專欄

商業用地之建物不能作為住宅使用

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

【案例】

商業用地之建物不能作為住宅使用。

某建設公司在商業用地建築房屋出售，雖在消費者簽約時，有在契約上載明該建案之土地使用分區為社區中心商業區，且在契約附件「房屋平面圖」標明辦公室、陽台、梯廳、會議室等結構，以提醒消費者系爭建案為商業用地之事實；但卻以「這裡就是夢想的家」作為廣告內容招來消費者，且在「傢俱配置參考圖」刊載客廳、餐廳、衛浴、臥室等裝潢傢俱；如經消費者在購屋後主張：「自己當初是因誤信公司廣告，認為所購房屋可作為住宅使用才簽約；購買後才知道該房屋不能作為住宅使用，要求建設公司退還全部價金。」法院會如何判決？

【解析】

新北地方法院104年度重訴字第609號民事案件判決消費者勝訴。法院判決消費者勝訴的理由如下：

一、前述買賣契約第1條雖載明消費者所購房地之使用分區為社區中心商業區，並檢附上開新北市政府工務局函文、房屋平面圖為附件，但並未明白說明「不得供住宅使用」。

二、且一般消費者對於土地使用分區及法令限制不甚明瞭，於購屋時多均係經由廣告文宣、樣品屋型式及銷售人員口頭介紹瞭解建案內容，建設公司銷售時以彩色、醒目之廣告文宣將系爭房地所屬建案包裝為寧靜、宜人之住宅為銷售，再於系爭契約及附件中以專業、隱晦之文字、函文及圖說解釋該建案依法令之實際用途，無從認定建設公司對於「該房地不能作為住宅使用」之事實已善盡告知義務。

三、再者，建商為求低價取得土地，並以較低房價吸引消費者，基於行政機關無法逐一取締之僥倖心態，屢屢違反土地使用分區之限制，將工業、商業用地之建案充作住宅銷售，所衍生之後續問題不斷，建商一方面為求銷售，大肆彰顯其所推建案得作為住宅使用，一方面為規避事後行政、民事責任，只在最低限度內聊盡告知義務，等到行政機關發覺該違法情形欲行取締時，該建案早已出售予消費者，則建商違反建築法規在先，於獲利後又不需承擔任何責任，並將後續問題留給消費者自行解決，其所為亦與誠信原則有違。

根據以上理由，法院認為：消費者是受到建設公司廣告詐欺，可依民法第92條第1項之規定撤銷兩造「房屋及土地買賣契約」。買賣契約既經撤銷而無效，消費者可依不當得利之法律關請求建設公司將買賣價金全數退還。

另外，公平交易法第 21 條第 1 項、第42條前段分別規定：「事業不得在商品或廣告上，或以其他使公衆得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」「主管機關對於違反第21條…之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣5萬元以上2500萬元以下罰鍰」。故前述建設公司除須將買賣價金全數退還給消費者外，該建設公司及該建案之代銷公司亦遭公平交易委員會認定廣告不實，分別裁罰120萬元、50萬元之罰鍰，不得不慎。

重要新聞剪輯

編輯室

●鹽水溪橋改建動工　進行交管不封橋

連接安南區及北區的鹽水溪橋改建工程將於動工；工務局表示，公路總局說明鹽水溪橋自2月10日開始進行拆除改建，施工期間二年，車道縮減配合各施工階段調整。施工期間禁止大型車輛通行（公車除外），行經鹽水溪橋的其他車輛敬請減速慢行或改道行駛北安橋或大港觀海橋。行人請避免行經工區，並利用橋梁兩側人行景觀橋通行。只有部分作業須於夜間施工（晚上11時至隔日上午6時），則全面封閉禁止通行。

●後壁車站站前轉乘落成啓用

2017年2月8日後壁車站改善工程正式啟用，台南市轄內各台鐵車站站前轉乘環境更優化。後壁車站是台南市轄內台鐵縱貫線最北端的車站，站前有國道客運、公路客運及3條市區客運路線；縣市合併後，市府推動公車捷運化，以轄內台鐵17個火車站為台南市南北向的捷運幹線，搭配大台南公車現有的109條路線，形成綿密的路網。

●內政部增訂建築隔音實驗室量測標準

內政部在2017年2月2日部務會報通過「建築技術規則」建築設計施工編第46條之1修正草案，新增CNS15316為建築物構件空氣音隔音的實驗室量測標準。內政部在2016年6月7日已修正了「建築技術規則」建築設計施工編部分條文，規範新建或增建連棟住宅、集合住宅的分戶牆、分戶樓板及昇降機道、機房與居室相鄰的牆及樓板等，均應依法進行隔音設計，以強化住屋安寧舒適，減少住戶間彼此干擾及影響。這次又再修正「建築技術規則」建築設計施工編第46條之1條文，針對建築物構件空氣音隔音的實驗室量測標準，除原有的CNS15160-3以外，增加納入CNS15316，該修正草案並將依法制作業程序，於近期內發布施行。

●仁德交流道增設北上出口匝道完工啓用

國道1號台南交流道北上出口匝道，於2017年1月26日舉行通車典禮；通車後台南交流道北上將有2處出口，往仁德、歸仁及台南市區可利用原有中山路出口匝道行駛。往永康、大灣或台南市區，則可行駛新設出口匝道，可避開尖峰時段原出口匝道在中山路造成的車流，更加節省車行時間。高公局呼籲駕駛人可使用高速公路1968APP，或上高速公路局全球資訊網/即時路況資訊 http://www.freeway.gov.tw、http://1968.freeway.gov.tw/f5-jam-information，查詢往交流道出口旅行時間資訊。

●政院通過台南五大前瞻基礎建設計畫

行政院2017年2月10日召開「研商城鄉建設-地方前瞻基礎建設會議」，會中通過台南市

5大前瞻基礎建設計畫，包括：「沙崙綠能科學城」，規劃興闢周邊3條聯外道路、汙水下水道建設、建置橘線(台南山手線)公共運輸系統、以及綠能社區發展計畫。「台南鐵路立體化延伸工程」，自「台南市區鐵路地下化工程」北端至新市地區，並以永康地下化搭配新市高架化及善化平面改善為發展主軸。「台南市先進運輸系統」，除了平實運轉站至永華市政中心的府城橫貫線(綠線)，還有台鐵大橋站至林森站的中華環線(藍線)。「大台南30分鐘交通生活圈」，規劃整合與串連六大高快速公路路網，以及選定新營、仁德、和順、開元等4大轉運站開發，並將於8年期間增設1萬格以上停車位。

●台南的捷運經費有著落了！

台南市政府公布市區5項重大開發計畫獲得行政院支持，預料相關的經費將陸續到位，其中高架單軌捷運系統，因行政院的支持，完工期程有機會提前。市府公布的5大計畫包括沙崙綠能科學城道路與社區開發、鐵路立體化延伸至新市、3條捷運、30分鐘生活圈道路及文化首都歷史風華再現。其中沙崙綠能科學城開發計畫，會議中通過包括要開闢3條聯外道路，汙水下水道及捷運橘線、又稱為台南山手線（環狀），還有綠能社區。而包括兩線捷運的先進運輸系統，綠線是從東區的平實轉運站到永華市政中心，東西向的府城橫貫線；藍線則是台鐵大橋站到林森站。交通局表示，藍線與綠線目前仍在可行性研究中，已提報交通部做修正，如果行政院支持，原預計109年設計、發包，114年通車，期程可望再提前。

●永康連10年蟬聯台南最夯房市

永康區在南科購屋族群撐盤，加上總價700萬元以下的親民價格，即使房市交易陷入谷底，但永康區去年買賣移轉棟數仍守住3千棟大關，蟬聯台南最熱賣行政區超過10年。根據台南市政府地政局買賣移轉數據顯示，2016年台南房屋交易最熱絡的行政區前五名依序為永康區3,032棟、北區1,904棟、東區1,785棟、安南區1,631棟、南區1,343棟；北區有大型建案交屋躍居第二，而南區則因在地消費者支撐，擠下安平區成為第五名。

●防洗錢 買房擬禁用現金

為因應2018年防制洗錢，國內大幅修改洗錢防制法，新法將從今年6月28日起施行；繼修法後，下一步將推大額交易無現金化。一旦敲定上路，以後民眾買賣不動產、名車、珠寶及鑽錶等，將不能用現金，必須使用非現金的支付工具，像信用卡、金融卡、支票、電子支付或匯款等。未來是否設定一定金額以上的交易禁用現金？法務部官員表示，屆時會再聽聽各界意見。

●金雞年新春房市回溫露曙光

農曆金雞年新春露出曙光，去年表現不佳但逐漸呈現築底，根據最新出爐的一月六都建物買賣移轉共1萬5656棟，開紅盤年增率平均達37.5%，其中，新北市年增率高達70.1%，表現最亮眼，桃園市激增32.3%，台北市攀升24.5%，三都擁有機場捷運啟動營運題材；中南部三都表現也不錯，台中市增加27%，台南市增加39.1%，高雄市增加20.4%。有機會在政策明朗化下，帶動回溫逆轉。

●國圖南館將設新營　帶動溪北發展

中央於2017年啟動「國家圖書館南部分館暨聯合典藏中心」(國圖南館)興建計畫，預定將該館設立於台南市新營區文高11用地。教育部表示，位於台南市新營區的國圖南館暨聯合典藏中心預定地，基地面積5.7萬平方公尺，鄰近國道1號交流道及台鐵新營車站，交通便利。預計興建總樓地板面積4.2萬平方公尺，未來除做為國家圖書館的南部備藏基地，也將是首座國家級聯合典藏中心。

台南市立圖書館說明，位於新營區文高11用地的「國家圖書館南部分館暨聯合典藏中心」預定地，基地面積5.71公頃，鄰近國道1號交流道及台鐵新營車站，交通便利，而新營位於嘉南平原生活圈337萬人口的中心區位，地點適中，就近提供29所雲嘉南地區大學院校學術研究資源。未來除作為國家圖書館的南部備藏基地，亦將是首座國家級聯合典藏中心，同時對全民開放提供智慧化的公共閱覽服務，並設置兒童及青少年創意閱讀中心，成為南台灣的國家級公共圖書館。

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	單位	現況	聯絡電話
白河	第二方住宅新建工程	薪鼎建設	白河區	透天住宅	26~38	53~55	8	1	興建中	(05)228-7722
仁德	山川北歐	上品苑建設	德崙路370巷	透天住宅	24~48	50~71	46		預售	(06)267-8078
仁德		雄總建設	太子三街	透天住宅	20~31	48~65	11	1	興建中	(06)237-0267
仁德	大學城	雄總建設	中正西路	透天店住	24~35	60~70	17	2	新成屋	(06)266-5217
仁德	華屋有樂事	華屋建設	德崙路370巷	透天住宅	22~25	50~54	16	1~2	興建中	(06)2796622
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)511-5259
六甲	六甲奇蹟 NO.3	柳屋建設	曾文街	透天店住	26-60		18	1~2	興建中	(06)698-2770
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)574-6788
永康	智富阿舍NO.7	宇益建設	永華路與永和街路口	透天店住	31.76~35	87.74~92.35	4	4	興建中	(07)715-8781
永康	雙禧園 17期	雙禧園建設	崑山街183巷36號	透天住宅	31~41	85~97	8	2	新成屋	(06)205-4917
永康	森富小學	森富建設	大灣路297巷	透天住宅	23.3~25.2	65~70	2	2	興建中	0921-515995
永康	大灣森富	森富建設	大灣三街57巷	透天住宅	31.8~32.3	110~115	2	2	新成屋	0921-515995
永康	香格里拉	晨和建設	三民街	透天店住	23.6~36	51.6~66.8	15	1~2	興建中	(06)336-1177
永康	大灣首馥	晨和建設	大灣三街195號	透天住宅	65.13	150	1	4	新成屋	(06)336-1177
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)201-5609
永康	陶喜南台會館	陶喜建設	南台街68號	透天住宅	50~80	110~180	12		興建中	(06)222-8115
永康	永康天母 二期	郡豐建設	聖龍街106號	透天店住			21	1~2	新成屋	(06)201-5609
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	0921-515995
永康	日光行舘NO:2	日光行舘	新興街	透天住宅	100~130	30~46	20		新成屋	(06)303-7828
安定	日光行舘 NO:5	日光行舘	中榮村許中營	透天住宅	26~63	132~213	10	1~3	新成屋	(06)593-5538
佳里	兆翔金鑽	兆翔建設	忠孝路與安西路	透天店住	28.13~44.41	61.44~99.61	16		興建中	0932-897312
官田	旺家園	嘉陞建設	中華路	透天店住	19~40	46~57	55	1~2	新成屋	(06)699-3977
柳營	公園巴洛克 7	新太盟建設	柳營路二段57號	透天住宅	31~48	45~55	24	1~2	興建中	(06)622-3011
柳營	柳科富築 No.2	益發住宅	果毅後60-21號(果毅國小旁)	透天住宅	38~61	47-57	21	1~2	新成屋	(06)623-2258
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)571-5830
麻豆	新天地	嘉進建設	民權路	透天店住	27~50	57~104	20		新成屋	(06)571-1868
麻豆	麻豆都會區NO.3	嘉進建設	興民街	透天住宅	51~81	94~121	9	2~4	新成屋	(06)572-8768
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	新成屋	(06)583-7535
新市	山豐海富 11	海富建設	LM特區・善新大道上	透天住宅	25~45	56~65	20	2	預售	(06)585-1099
新市	郤欣地堡35期	地堡建設	新市區社內	透天店住	23.8~30.4	50~73.4	11	2	興建中	(06)599-9777
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)585-1099
新營	英倫巴洛克	泰廣建設-新太盟建設	金華路.民生路口	透天住宅	26~52	45~61	38	1~2	預售	(06)657-0011

新推個案基本資料總表

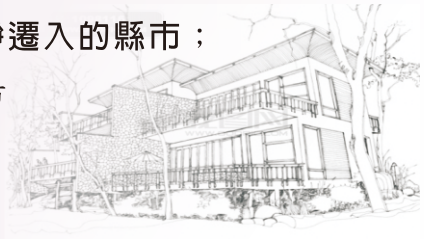
區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	車位	現況	聯絡電話
新營	新東皇邸NO.16	通達建設	新營區民治路225巷三角窗、新營區育德一街三角窗	透天住宅	25~43	53~97	12	1~2	興建中	(06)632-5990
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路(歸仁里活動中心前)	透天店住	27	57	8		預售	(06)230-2078
東區	日東昇吾同	日東昇建設	裕平路196號	透天住宅	31 / 39 / 55		35	2~4	新成屋	(06)331-8112
北區	湖美晶湛	瀚霖建設	賢北街27巷38弄1號	透天住宅	34~38	98~113	20	2	新成屋	(06)350-5257
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)281-0077
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	興建中	(06)250-0777
安南	莊園68	南源建設	館安一路52號	透天住宅	72~92	122~150	14	33	新成屋	(05)232-3198
安南	金璽閱	宇相建設	安中路四段	透天住宅	30~41	51~64	9	2	新成屋	(06)246-8988
安南	戀家13期	力漢建設	怡安路一段	透天住宅	23~41	54~67	34	2	興建中	(06)281-0011
安南	幸福御守2	台灣柏騰建設	安中路一段269號	透天店住	22~59	48~77	14	14	新成屋	(06)247-9866
南區	日東昇-恆美2	日東昇建設	省躬三街165巷 5弄1號	透天住宅	24.81-33.28	49.94-55.69	30	2	新成屋	(06)262-8966
南區	聯友福居15－喜願樹	聯友國際建設	喜樹路151巷20號	透天店住	25~27	53~56	15	1~2	興建中	(06)262-3252

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
永康	白京松の下	白京開發	東成街,東成街56巷交叉口	大樓住宅	40~97	60	87	預售	(06)270-0799
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)201-0868
新市	德和大邁6	德一開發	民權路	大樓住宅	23~25	52		新成屋	(06)589-0388
新市	郤欣地堡 33期	地堡建設	民生路・富中街口	大樓住宅	25.9~32.5	92	64	興建中	(06)599-9777
善化	德和大邁8	德和開發	建國路１９之２９號旁	大樓住宅	25~27	24		預售	(06)583-2990
善化	呈豐日日NO.5	呈豐建築	永福路與中華路口	大樓住宅	1183.52	36	24	預售	(06)583-5880
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路(歸仁里活動中心前)	大樓住宅	22~31.5	35	18	興建中	(06)230-2078

《新聞眼》國人喜歡移居哪個城市?

根據內政部統計處發布資料顯示，2016年國人淨遷入（遷入人數-遷出人數）最多的城市，以桃園市3萬0,834人為最多，臺中市1萬4,060人次之，新竹縣3,680人為第3，金門縣1,703人、新竹市1,395人為第4、5名。而**臺南市**、澎湖縣、基隆市、高雄市**亦為人口淨遷入的縣市**；其餘13個縣市均為人口淨遷出的縣市，以臺北市淨遷出1萬9,116人最多。



新推個案資料表

新推個案資料表



個案名稱	莊園68		
公司名稱	南源建設股份有限公司		
基地位置	安南區館安一路52號		
個案介紹	【莊園68】以獨具一格的現代日系極簡風格，型塑建築與自然與生活的品味美學；外在低調內斂，以自然質樸抿石子打底，襯托灰與黑穩重石材，展現品味深度與壯闊氣勢。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	14戶	地坪/建坪	72-92/122-150
車位數	33	聯絡電話	05-2323198
網址/信箱	servicr@nanyuan.com.tw		



個案名稱	郃欣地堡33期		
公司名稱	地堡建設股份有限公司		
基地位置	新市區民生路・富中街口		
個案介紹	南科3分鐘，新和重劃區2-3房電梯宅。2房雙套房，3房雙衛浴。 增值首席：坐臥重劃區金板塊，房產價值漲聲響起，增值輕鬆賺。 投資首選：出入新市市區便利繁華，擁抱南科新貴租住需求，好租又好住。 生活首善：嚴選建材，嚴謹規畫，居商圈、鄰校園，採買、就學、運動全到位。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	92戶	地坪/建坪	25.9-32.5
車位數	64	聯絡電話	06-5999777
網址/信箱	afa3506@yahoo.com.tw		



個案名稱	英倫巴洛克		
公司名稱	泰廣建設新太盟建設		
基地位置	台南市新營區金華路.民生路口		
個案介紹	泰廣建設新營第6號作品榮耀登場！精選新營市中心鬧中取靜的絕版地段，2分鐘家樂福、民治商圈，4分鐘南瀛綠都心、中山高速公路；再以巴洛克經典風格刻畫建築細節，搭配筏式基礎結構、3年信譽防水保固的工藝技術，演繹出21世紀的全新巴洛克美學，市心最美的經典，最是值得珍藏。		
產品類型	3樓.3樓半店住透天	現況	預售
總戶數	38戶	地坪/建坪	26-52/45-61
車位數	1-2車位	聯絡電話	06-6570011
網址/信箱			



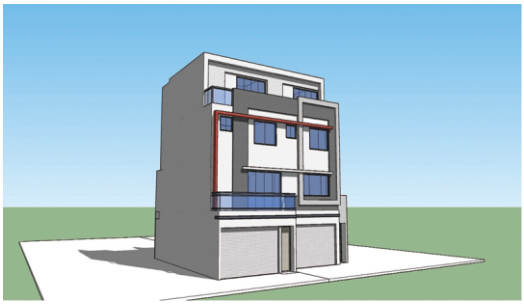
個案名稱	兆翔金鑽店鋪、別墅		
公司名稱	兆翔建設有限公司		
基地位置	佳里區忠孝路與安西路		
個案介紹	本建案基地位於佳里區忠孝路與安西路交叉路口，鄰近有佳里國小、北門高中等學府，又有體育公園、網球場、羽球場及游泳池，生活機能便利。		
產品類型	透天住宅.透天店面	現況	興建中
總戶數	店面10戶、別墅6戶	地坪/建坪	28.13~44.41/61.44~99.61
車位數		聯絡電話	0932-897312
網址/信箱			



個案名稱	德和大邁６		
公司名稱	德一開發建設有限公司		
基地位置	台南市新市區民權路		
個案介紹	立地新市民權路上，只要３分鐘左擁國八、右抱南科，輕鬆上班。單純新社區，一廳一廚兩大房兩衛浴的高坪效設計，實用空間百分百，擁抱自我天地的獨立人生。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	52戶	地坪/建坪	23-25
車位數		聯絡電話	06-5890388
網址/信箱	http://www.dolar.com.tw/		



個案名稱	德和大邁８		
公司名稱	德和開發建設有限公司		
基地位置	善化區建國路１９之２９號旁		
個案介紹	位居善化主幹道-建國路上，近擁便利商店、金融單位、小吃餐飲及輕鬆到南科上班，是您在善化過生活，在南科呷頭路的最好選擇。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	24戶	地坪/建坪	建坪25-27
車位數		聯絡電話	06-5832990
網址/信箱	http://www.dolar.com.tw/		



個案名稱	森富小學		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市永康區大灣路297巷		
個案介紹	四樓精緻宅，雙車位、四房二廳、五衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	2	地坪/建坪	23.3-25.2/65-70
車位數	2	聯絡電話	0921-515995
網址/信箱			



個案名稱	大灣森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市永康區大灣三街57巷		
個案介紹	五樓電梯精緻豪宅，雙車位、六房二廳、七衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	地31.8-32.3 建110-115
車位數	雙車位	聯絡電話	0921-515995
網址/信箱			



個案名稱	聯友福居15-喜願樹		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	台南市南區喜樹路151段20巷		
個案介紹	緊臨喜樹圖書館、喜樹國小、喜樹派出所、萬皇宮，學校、公園、市場，文教，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/店面	現況	興建中
總戶數	15	地坪/建坪	25-27/53-56
車位數	1-2	聯絡電話	06-2623252
網址/信箱	lian.you2907735@gmail.com		



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	31-41/85-97
車位數	2	聯絡電話	06-2054917
網址/信箱	linda67124@yahoo.com.tw		



個案名稱	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	興建中
總戶數	34	地坪/建坪	23-41/54-67
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2810011
網址/信箱	leehen.tainan@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	四樓電梯透天豪宅、五房六衛、四車位，面寬8.2米，3C智慧型設備，裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備，神燈系統。		
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	0921-515995
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		
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	興建中
總戶數	8戶	地坪/建坪	26-38/53-55
車位數	1	聯絡電話	05-2287722
網址/信箱	http://chen8506.tw/news.php		



個案名稱	香格里拉		
公司名稱	晨和建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區三民街		
個案介紹	無論是店面或住家，完美空間設計擁有四至五大房兩大廳及寬廣的車庫。鄰近大學商圈及三村國小、永康交流道，方便您在生活上一切所需。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	15戶	地坪/建坪	23.6-36/51.6-66.8
車位數	1-2	聯絡電話	06-3361177
網址/信箱	ch28946801@gmail.com		



個案名稱	呈豐日日NO.5		
公司名稱	呈豐建築開發有限公司		
基地位置	台南市善化區永福路與中華路口		
個案介紹	首購族首選，輕鬆成家。		
產品類型	2-3房	現況	預售
總戶數	36戶	地坪/建坪	建坪1183.52
車位數	24	聯絡電話	06-5835880
網址/信箱	cf5858198@gmail.com		



個案名稱	華屋有樂事		
公司名稱	華屋建設有限公司		
基地位置	仁德區德崙路370巷		
個案介紹	輕鬆成家有意思，798萬起甜甜價買公園獨院，五房獨院雙車，近國道、86、高鐵，好機能、好視野、好生活，滿足全家人的夢想。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	16戶	地坪/建坪	22-25/50-54
車位數	1-2	聯絡電話	06-2796622
網址/信箱			



個案名稱	郃欣地堡35期		
公司名稱	地堡建設(股)公司		
基地位置	新市區社內		
個案介紹	郃欣地堡35，位於新市區社內接民權路的透天店面與透天住宅。透天店面：1F店面、2F客餐廳、3F及4F臥房。透天住宅：1F孝親房、整層主臥、併排雙車庫、僅868萬起。自住的最佳選擇！		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	11戶	地坪/建坪	23.8-30.4/50-73.4
車位數	2	聯絡電話	06-5999777
網址/信箱			



個案名稱	山豐海富11		
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.善新大道上		
個案介紹	工作繁忙之餘，唯有家才是最好的避風港。緊臨南科LM區學校預定地旁，不用擔心咱的心肝寶貝學區的問題。再加上便利的交通，無形中造就生活上及工作上最優勢的距離。		
產品類型	透天別墅	現況	預售屋
總戶數	20	地坪/建坪	25-45/56-65
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	新東皇邸NO.16		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區民治路225巷三角窗、育德一街三角窗、東興十街與東明街三角窗		
個案介紹	新營-民權商圈精華地段/生活機能佳、市中心靜巷/正8米路與正8米三角窗/新巴洛Villa/大面寬6.0米、地37坪、建90.50坪/併排雙車庫/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/ 近新營民權商區。新營-新東重劃區精華地段/戶戶併排雙車庫/正12米路與正8米三角窗/大面寬6.0米、地43坪、建97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	高級別墅12戶	地坪/建坪	25-43/53-97
車位數	1-併排雙車庫	聯絡電話	06-6325990
網址/信箱	www.dewei.tw/sc19900007@ms96.url.com.tw		



個案名稱	院無圍		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	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	嘉陞建設股份有限公司		
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	新成屋
總戶數	55	地坪/建坪	19-40/46-57
車位數	1-2	聯絡電話	06-6993977
網址/信箱			



個案名稱	新天地		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	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	麻豆都會特區NO.3		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
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	06-5728768
網址/信箱			



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	新成屋
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	山川北歐		
公司名稱	上品苑建設		
基地位置	台南市仁德區德崙路370巷		
個案介紹	簡單生活，輕鬆掌握：擁有最樸實的成家幸福。十分鐘內東區生活圈、中正路商圈，節省採買距離；就近國小/國中學區，孩子獨立上下學 父母安心賺錢；東西向86快速道路接南北向一號中山高速公路、台南高鐵站 一 路科/南科人、旅行人，四通八達；66公頃台南都會公園+奇美博物館，自然生態森呼吸，釋放一整天的壓力；山川北歐，生活簡單 是一種享受。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	46戶	地坪/建坪	24-48/50-71
車位數		聯絡電話	06-2678078
網址/信箱			



個案名稱	大灣首馥		
公司名稱	晨和建設開發有限公司		
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，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及全棟精緻裝潢。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戶	地坪/建坪	65.13/150
車位數	4	聯絡電話	06-3361177
網址/信箱	ch28946801@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	06-3318112
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



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		



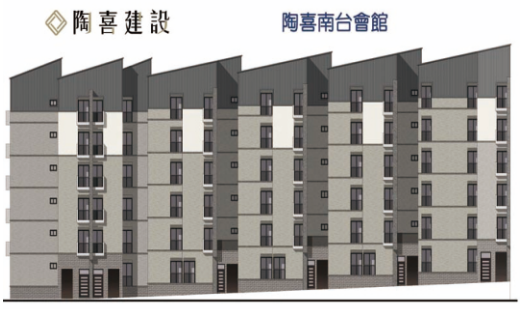
個案名稱	日東昇－恆美		
公司名稱	日東昇建設		
基地位置	台南市南區省躬三街165巷5弄1號		
個案介紹	1樓客餐廳/5房獨院雙車庫,美麗完工 人美.情美.日東昇恆美2		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	30	地坪/建坪	24.81-33.28/49.94-55.69
車位數	平面雙車位	聯絡電話	06-2628966
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



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	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	透天別墅	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	陶喜南台會館		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	台南市永康區南台街68號		
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	50-80/110-180
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	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	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	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		



個案名稱	善化.印象巴洛克5		
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丨4-6房.整層大主臥.全區.筏式耐震基礎丨三九.太陽能丨TOTO衛浴丨全區.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	新成屋
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	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許中營		
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，「飯店化」專業管理的概念，提升目前一般出租套房的經營方式。南科最強收租透天12~20間電梯套房。距離樹谷園區2分鐘，近8萬密集就業人口。年收百萬、投報15%，輕鬆當房東！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	10	地坪/建坪	26-63/132-213
車位數	1-3	聯絡電話	06-5935538
網址/信箱	jack.st168@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	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(歸仁里活動中心前)		
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	白京松の下		
公司名稱	白京開發建設		
基地位置	台南市東區東成街、東成街56巷交叉口		
個案介紹	東區第一養生宅！18公尺連續壁深植岩盤，嚴選Panasonic建材、北海道珪藻土…健康.安心.舒適。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售中
總戶數	60	地坪/建坪	40-97
車位數	87	聯絡電話	06-2792629
網址/信箱	twgolden@seed.net.tw		



個案名稱	公園巴洛克7		
公司名稱	泰盟不動產機構.新太盟建設		
基地位置	台南市柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	好房子不寂寞，買房子看口碑最重要！繼5期6期完銷後，公園巴洛克7期熱銷倒數完工中。3分鐘市場、區公所；10分鐘奇美醫院，一路直達柳科。新太盟長期用心深耕，打造柳營市中心最美的巴洛克別墅社區，傳統獨門獨院1樓客餐廳格局、4~5房多元空間，就是要讓你住得有面子更有裡子。		
產品類型	3樓透天住家	現況	即將完工
總戶數	24戶	地坪/建坪	31-48/45-55
車位數	1-2車位	聯絡電話	06-6223011
網址/信箱			



個案名稱	日光行舘NO.2		
公司名稱	日光行舘建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區新興街		
個案介紹	隱藏在台南最具價值的中華路與開元路繁華商圈,7.1米大面寬、氣派4車庫，華麗尊榮的巴洛克式建築風格,古典崗石電梯豪墅，安全、通風、採光、舒適符合最人性化的現代設計！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	20	地坪/建坪	100-130/30-46
車位數		聯絡電話	06-3037828
網址/信箱	www.shengtai168.com.tw / jack.st168@msa.hinet.net		



個案名稱	六甲奇蹟NO.3		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	台南市六甲區曾文街		
個案介紹	・六甲鬧區第一境，工程0付款，588萬起圓夢好價。 ・12米金店面，獨院5大房透天別墅，戶戶尊親房。 ・站上六甲交通第一線，起居生活好方便。 ・輕薪成家，輕鬆圓夢，人生幸福計畫，即刻啓動。		
產品類型	傳統店面/獨院別墅	現況	興建中
總戶數	18	地坪/建坪	20-60
車位數	1-2	聯絡電話	06-6892770
網址/信箱	www.lw-house.com.tw		



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	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。 接待中心位置：永大路三段與中山北路口(全聯消費合作社旁)		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	新成屋
總戶數	21【只剩三戶（店面1戶、住家2戶）】	地坪/建坪	店面.獨院別墅
車位數	1-2	聯絡電話	06-2027000、2034663
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



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後60-21號(果毅國小旁)		
個案介紹	平易近人的價位擁有豪宅型美式透天別墅、田字墅，7米~8米5超大面寬，貼心的孝親房，戶戶5大房零暗房!2分即可上國3高速公路、3分達柳科、17分達南科，上班零時差，果毅國小旁，輕鬆走路上學：10分短程至奇美醫院!難得一見可真正達到三代同堂的優質別墅!		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	21	地坪/建坪	38-61/47-57
車位數	1-2	聯絡電話	06-6232258
網址/信箱	www.facebook.com/eflkfz2/		



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設		
基地位置	忠孝北路(歸仁里活動中心前)		
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	22/31.5
車位數	18	聯絡電話	06-2302078~9
網址/信箱	aa0910772@yahoo.com.tw		



個案名稱	金璽閱		
公司名稱	宇相建設		
基地位置	台南市安南區安中路四段		
個案介紹	20米安中大道、本淵商圈、超大棟距、併排雙車。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	9	地坪/建坪	30-41/51-64
車位數	雙車	聯絡電話	06-2468988
網址/信箱			



個案名稱	智富阿舍NO.7		
公司名稱	宇益建設有限公司		
基地位置	台南市永康區永華路與永和街路口		
個案介紹	永大商圈、穩賺地利、行政人文、別墅特區、環抱探索、綠鑽公園。		
產品類型	透天店面	現況	興建中
總戶數	4	地坪/建坪	31.76-35/87.74-92.35
車位數	4	聯絡電話	07-7158781 0916-259907
網址/信箱	yeulih.com.tw		

住宅法修正草案

鑒於住宅法修正草案49條規定要求相關公會「應配合提供相關統計資訊」，並新增第58條對相關公會未配合將按次處以最高可達新台幣100萬元之行政罰鍰，另草案53條第1-3 項規定，針對住宅建案強制「開工後要申報」、「預售前要備查」及「每季提報餘屋資料」，並搭配新增第61條對未配合53條第1-3項規定者，將分別按次處以最高可達30萬元之行政罰鍰。

由於住宅法修正草案中新增不合理罰則部分，對於各縣市不動產開發公會及其所屬會員影響至鉅，是以，各縣市不動產開發公會除透過中華民國不動產開發公會全國聯合會積極向內政部陳情溝通之外，亦向立法院陳情，終於在各縣市不動產開發公會團結努力下，立法院同意將對產業公會及會員公司罰責部分刪除，同時對於草案53條第2-3項規定「預售前要備查」及「每季提報餘屋資料」一併刪除； 住宅法修正案業以106年1月11日總統華總一義字第10600002041號令修正公布實施。

修正條文	原條文	106年1月11日正式實施條文
第五章　住宅市場	第五章　住宅市場	第五章　住宅市場
第四十九條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊： 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。 四、其他必要之住宅資訊。 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。 資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。 住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。	第三十九條 為引導住宅市場健全發展，中央及直轄市、縣（市）主管機關應定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅與不動產統計數據及指數等資訊。 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。 資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。 非營利組織、學術機構提供非營利性之住宅相關資訊服務，政府得予獎勵。 住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。	第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊： 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。 四、其他必要之住宅資訊。 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。 資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。 住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。
第五十三條　從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在	第四十三條 從事住宅興建之公司，應於取得建造執照申報開工時，將第三十九條所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。	第五十一條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在

地之直轄市、縣（市）主管機關。銷售預售屋者，應於銷售前以書面將銷售日期及銷售地點，連同建造執照影本，報請所在地之直轄市、縣(市)主管機關備查。經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣（市）主管機關。		地之直轄市、縣（市）主管機關。
第七章　罰則		第七章　罰則
第五十八條　相關產業公會及團體未依第四十九條第二項規定配合提供相關統計資訊，經主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰。		經立法院審查刪除
第六十一條　從事住宅興建之公司或商號，違反第五十三條第一項規定，未配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，違反第五十三條第三項規定，未配合提供其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 銷售預售屋，違反第五十三條第二項規定，未於銷售前報請所在地之直轄市、縣(市)主管機關備查者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改善；屆期未改善者，按次處罰。		經立法院審查刪除