



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

2021.06

建築橋

季刊

NO.56

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



目次 Contents

2007.09 復刊 2021.06 出刊

— 橋聲 —

02 化危機為轉機 房市審慎看待／詹雅嘓

— 專題追蹤 —

06 百年大旱非誇飾 尋台南水的反思／張捷

— 特別報導 —

12 照亮珊瑚潭的火焰－

八田與一的故事／張捷

— 民間建築 —

15 在種樹的土地上譜曲－

蔡宜璋的都市轉角／方憶芝

— 南瀛采風 —

19 數學家與機械工程師的日常詩－

六甲居廣陶／方憶芝

— 健康專欄 —

24 退化性關節炎保健與治療／陳俊明

— 新聞剪輯 —

27 近期重大新聞剪輯／編輯室

— 法律專欄 —

31 「保固約款」法律說明／洪梅芬

— 建築專欄 —

32 白華影響建築大樓外牆美觀

該如何避免？／戴雲發

— 會務資訊 —

34 新推個案基本資料總表／編輯室

36 新推個案基本資料表／編輯室

45 大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

49 會員公司申報開工統計表／編輯室

52 會務短波／編輯室

57 會員名錄／編輯室



【封面故事】

這處山路，位在台南市南化區的南化水庫旁，從水庫瞭望台高處看下去，蜿蜒的灰色路徑與水庫區裡的優雅湖藍色呈現了一幅公路電影般的屏息美景。

發行人 | 詹雅嘓

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 曹顯贏

| 胡子連 陳德泉 洪明利 邱俊耀 陳清乾 許志鋒

| 楊明勳 陳志倫 林德國 胡炳昆 黃信誠 陳志宏

| 鍾增榮 張博勝 施沛志 王世勳 胡富文 陳明寶

| 楊慶安 林慶輝 林聰敏 姜達祥 翁立維

主編 | 張捷 美編 | 方憶芝

資料 | 楊勢煌 林郁珊 廣告 | 林孟蓉

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

地址：臺南市永康區中華路349號16F之2

電話：(06) 3131937-8

傳真：(06) 3131939

網址：<http://www.tnh.org.tw>

電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net

橋聲

化危機為轉機 房市審慎看待

理事長

詹雅嘓



回顧2020年房市，由於政府疫情控制良好及啓動振興經濟政策奏效，加上南科效應、台商資金回流、銀行低利率及政府重大建設推動下，使得本市整個房市交易仍能持續穩定成長；惟今年5月中旬新冠肺炎疫情急速升溫，每日確診者數百例，全國防疫提升為第三級，許多產業也瞬間被迫停業，失業率及無薪假持續增加，對經濟發展造成莫大衝擊。

政府為使股市、匯市及經濟穩定，立即提出紓困4.0將特別預算提高至新台幣8,400億元防疫紓困預算修法，緊急對衝擊嚴重產業及弱勢族群提供補貼與紓困；去年政府在控制防疫及振興經濟方面，已有成功經驗，只要全民團結加強防疫措施、配合疫苗注射，相信疫情很快就能穩定，加上政府在紓困及振興經濟方面超前部署作為下，今年經濟成長仍然能夠維持預期。

去年底政府為了遏止投資客炒作房市，祭出多項打炒房措施，包括選擇信用貸款管制及實價登錄2.0、房地合一稅2.0法令修正等措施造成市場買氣出現部分觀望情況，而此次新冠肺炎疫情比去年嚴峻，房市急速降溫，貸款又受多重限制下，對中小建商而言，可謂雪上加霜，謹此呼籲中央政府也應針對不動產業研擬相關紓困措施，並應重新審視房市管制措施，鬆綁規定，協助不動產業得以繼續維持營運。

今年第1季不動產交易統計出爐，六都第1季土地及建物成交量同步下跌，不過，市府地政局表示，與去年同期相比，本市土地、建物買賣移轉的交易量仍有增加趨勢，本市受惠於南科效應及市府重大開發區公共設施完善、交通網路便捷，就業人口愈來愈多，建物交易雖趨於保守，但整體不動產市場仍屬穩建發展，提供會員先進作為持續經營房地產信心。

據國家發展委員會分析，國內疫情升溫，政府對疫情已採取相應措施，評估目前僅影響消費端，若疫情在6月份獲控制，影響今年經濟成長率約0.16個百分點，若持續至第3季，影響則擴大至0.53個百分點。行政院會提出4.0紓困特別預算，可望貢獻今年經濟成長約0.9個百分點，因此，評估目前疫情對於整體經濟影響有限，全年GDP仍可望保5，顯示國內景氣仍是呈現穩定的局面。

本會統計本市今年1-5月透天開工戶數為1,496戶，大樓/公寓1,654戶，與去年同期(透天2,530戶、大樓/公寓2,163戶)相比，透天減少40.8%、大樓/公寓減少30.7%，顯示各位會員先進都能洞察先機，謹慎減量減案，避免供需失衡；另今年1-5月建物買賣移轉戶數，據市府地政局資料統計10,185棟，比去年同期8,585棟增加18.6%，突顯買氣仍然維

持穩定成長，本市房市前景仍審慎樂觀。

本市房屋市場受惠於「房價基期」及「房價所得比」在六都中最低、抗跌性最強、房價回升空間最大、交易量回升最大、最近10年成交量佔比在六都最多，以及新屋佔比六都最高，在在顯示出本市房市投資的利多條件，加上市府積極推動區段徵收及土地重劃，營造友善的建築經營環境及優質投資環境，也因此吸引外地大型建商積極獵地推案投資，加速本市經濟繁榮發展及增加就業機會。

此次新冠肺炎疫情比去年嚴峻，不過只要全民持續加強防疫措施及配合疫苗陸續施打，相信疫情很快就會受到控制，各產業也將會儘快恢復正軌；目前國內總體經濟景氣仍然穩定成長，加上市府積極推動公共建設及半導體大廠紛紛在南科設廠，提供大量就業機會紅利且有剛性購屋族支撐，對於房市景氣回穩，審慎樂觀看待，化危機為轉機，在逆境中持盈保泰。



百年大旱非誇飾 尋台南水的反思

撰文■張捷 攝影■方憶芝

前言

2021年台灣發生了自1947年以來最嚴重乾旱，各地進入了不同程度的減壓供水、限水、停耕與歇業的情況，而頻頻出現在新聞上的「百年大旱」一詞，也絕非是誇飾法，因這一波的旱象的確大規模地影響了台灣的產業與民生，甚至也造成了民衆生活上的龜裂。

根據Google搜尋趨勢顯示，全台灣在三月底至四月初查詢「下雨」、「限水」等關鍵字的頻率來到高峰，這也反應著當時的時事－中台灣的台中市與苗栗縣首當其衝，在這波旱象影響下，率先實施供五停二的限水措施，也就在那個當下，才令絕大部分的台灣人們意識到水資源短缺的真實與極端氣候的異常。

水從何處來

台灣是個很容易看見水的地方，熱帶型

的氣候往往在夏季就能遇見一波一波的梅雨，或是三不五時就出現夏季颱風帶來豪大雨，日常交通上，在南北向的公路，多處能見到橋墩下的溪水，又或往夕陽的方向行經，便能直達海岸看見海洋。但回頭思考對於「民生用水」的想像，或許還是回到伸手可及的水龍頭，接著便無從思索，其實在台灣，要留住水資源是件不容易的事情，根據環境績效指數排名中，世界上缺水的國家排行，台灣是146個國家中的第十八名，對於經常看到水的我們來說，幾乎是個難以連結的訊息。

回到地理上來回應這個排行榜，台灣是座多山的島嶼，因地狹人稠大部分的土地面積都是山陵，也因山勢陡峭、雨季集中在春季，再加上河川短促，所以大部分的雨水還沒來的及儲存就又迅速地流入海洋。在台灣歷史上為了要留住水資源，也是經過了許多人的絞盡腦汁、鞠躬盡瘁甚至奉獻生命，然而台灣的水資源到底從何處來？若要從歷史

爬梳，身在台南的我們佔盡了優勢，被古老歷史圍繞的土地告訴我們一個方向，找水先往「山上」去吧！

台南水道之源位在台南「山上區」的山上花園水道博物館，是近期備受矚目的國定歷史古蹟，整座園區共有36公頃，分為博物館區與淨水池區，園內保存台灣規模最完整的一套自來水設施與相關建築，記錄著由日治時期開始的現代化工程，最引人注目的便是來自英國保留完整的濾水筒設施以及被稱為台南第一處火力發電室的送出唧筒室建築，小而巧的園區受到大家歡迎，也能在此飲水思源了解水歷史的痕跡。

自來水系統是日治時期都市近代化的重要指標，從1896年開始，日本政府在全台各地興建水道，為了提高衛生概念也減緩疾病傳播，在1912年，經台灣總督府第28次的帝國會議提案經裁定核准後，這項可供應台南市區10萬人需求的現代化自來水基礎建設也正式開工。

台南的自來水工程，也曾經考慮鑽井挖掘

地下水淨化成為民生用水，但當時發現台南市的地下水污染嚴重，於是淨水廠的選址，來到了山上區，這處距離台南市區20公里的新化丘陵。這裡是曾文溪上游的匯集之地，水量豐沛也能直接在此地進行淨水與輸送的流程，一切都被譽為「台灣水道之父」的濱野彌四郎計畫地非常完美，但台南水道的興建過程，並非如此一帆風順。

1912年開工，原本預定的工期為四年，並任命濱野彌四郎擔任主任技師，但隨後遇到台南市市街改正計畫，導致工程延後，又適逢第一次世界大戰，物資材料高漲，工期就這樣延長，一直到1919年，水道工程已經大致底定，但濱野彌四郎卻被召回日本神戶擔任技師長，因此台南水道成為濱野在台的「畢業作」，而台南水道最後的收尾工程與驗收，則交給了在台灣水道歷史上，我們更耳熟能詳的人物－八田與一。

回憶東亞第一大水庫

當時八田與一提出的嘉南大圳計畫，最核心的工程就是「烏山頭水庫」，但在當時卻因為預算過高而被駁回，甚至還受眾人嘲



■台南山上花園水道博物館，匯聚了台南水源的歷史縮影。



■ 烏山頭水庫小天壇。



■ 烏山頭水庫結合了觀光遊憩的功能。

笑。但八田與一信念至深，他希望他規劃的嘉南大圳，能夠讓百年後的台灣農民有水可用，讓人民沒有糧食缺乏的危機，這就是他的初心。隨著隔年的日本，發生米價暴漲引起民怨而發生大規模的暴動，使得日本政府意識到糧食供應牽動著全國的穩定，於是總督府對嘉南大圳的計畫也改變了心態，1920年通過了預算開始興建，一直到近百年後的現代，我們依然享受著八田與一初心的滋養。

八田與一設計規劃嘉南大圳，引曾文溪上游溪水，烏山頭的蓄水量可達1億5000萬噸，它也是當時東亞的一大，世界第三大的水庫，水庫主壩採用「半水力填築式工法」，而烏山頭水庫也是現今全世界保留此水利工法最完整的水庫。當時取用的水源有兩處，一處是濁水溪，另一處則是官田溪蓄水庫，由於濁水溪含砂量高，為減少淤積，也運用了許多當時先進的工程技術，還設置了發電所與其他引水道。但當時探勘技術尚未純熟，曾在挖掘通道時不小心挖到天然氣，造成團隊不小的傷亡，八田與一堅持立碑紀念，也不分台日國籍的親手寫下罹難者的名字，盼世人永遠記得，並能飲水思源。

1930年的四月，嘉南大圳順利通水使用，水源匯集在這處低窪的自然谷地，從高處看彷彿珊瑚的形狀，因此這裡又有個浪漫名字－珊瑚潭水庫。來到這座水庫的遊憩區，烏山頭水庫與八田與一紀念園區都隸屬於西拉雅國家風景區中，這座兼具觀光功能的水庫，園區內部有小天壇、騎馬場、小型歷史館等設施，一旁的紀念園區還留有八田與一生前的住所，我們銜著陽光與一整排的南洋櫻準備離開，也留下了許多沒有說完的故事，等著人們來親自感受。

零水量的反思

同樣位於西拉雅國家風景區中的水庫，就是1965年完工的白河水庫，位在台南白河，攔截了急水溪上游的白水溪溪水而成，至今已經有60年的歷史，白河水庫這波「旱」事剛發生時，呈現即時水情上的零水量也讓許多人緊張，但其實，經過了資訊的爬梳，我們才發現這一座水庫的零水量並不是短期造成的問題！

白河水庫在建造時是一座具備灌溉、防洪、給水等用途的多功能水庫，可提供台南市



■三月拍攝的烏山頭水庫，能看見水位明顯下降許多。

白河區、東山區及後壁區一部份的農田灌溉所需，並供應台灣紙業公司新營紙廠的工業用水，以及白河地區的民生用水，由於地緣的關係，也同時被納為「關子嶺遊憩系統」的一部分，臨近有關子嶺溫泉、白河大仙寺、六重溪溫泉等景點，但卻鮮少人提到白河水庫的觀景行程。

順著道路指標來到白河水庫，路上許多處撒著水也鋪著鐵板，看見數輛砂石車進出，小型的園區中，像一座矮樹叢圍繞的公園，幾處辦公房舍林立周圍，還有沿著水庫邊延伸向上的俯瞰平台，登上小型的步道，雖然四周已經被竹林覆蓋，但仍能感受此處曾經

是被規劃的賞景用途。白河水庫雖然不是一座時間相當悠久的水庫，但多年來卻一直面臨嚴重的淤積問題，也削弱了灌溉與防洪功能，因此嘉南農田水利會在枯水期採取「水力抽泥」與「陸上開挖」兩種方式以減緩淤沙累積速度。

在白河水庫的壩堤橋墩上，彷彿看見神隱少女將進入另一疆界的大草原，俯瞰這處下凹的草地，砂石車與挖土機像勤奮的螞蟻，不停工作著，草原上的道路也已經至臻完善，彷彿一處日常道路。

經濟部水利署南區水資源局在多年前已經



■終年零水量的白河水庫正在進行清淤作業。



■白河水庫裡的大草原。

著手規畫，進行著排沙隧道工程及壩堤整修等相關工程，也曾對外形容白河水庫彷彿有著大大啤酒肚的中年男子，而清淤工程的目標就是讓它恢復青年的活力。原來白河水庫多年來的蓄水量早已大幅降低，蓄水量總是趨近零，但順著這一波的乾旱，工程也有了更多時間來進行，算是乾旱中的一個好消息。近期台南市政府也召集各單位，預計在2026年恢復水庫容量，期盼讓當地居民與農民有更在地使用的水資源，走訪白河水庫的日子，我們並不是唯一的遊客，有人似乎也擔憂著這一波的旱災而前來探訪，若當作教育地點，這片草原的存在就直接告訴世代人們水資源的珍貴。

照顧多方的水源

說到台南的水庫，不得不提的就是曾文水庫了！曾文水庫壩身材料為土石壩，壩高133公尺，是全台灣第三高壩，壩長400公尺，壩身體積達900萬立方公尺，也是全台湖泊面積最大的水庫，在「水庫界」的名氣相當響亮，但這次我們刻意繞過了曾文，來到

他的鄰居－一位在南化的「南化水庫」。

台灣的山脈綿延，讓位在山區的水庫也常有縣市共用的情況，像是曾文水庫的位置就在嘉義大埔鄉與台南的楠西區，而南化水庫雖然隸屬台南，卻也擔當起台南與高雄兩地的用水。

1994年興建完成，水庫集水區面積104平方公里，水庫容量158.05百萬立方公尺，不知是因為新冠疫情關係或是這處水庫本身的低調，當我們順著蜿蜒山路來到南化水庫賞景區，只有幾隻斑鳩與我們對望，在高處遠眺水庫的集水區，其實真的是另一番不曾見的風景，向著山區是通往高雄甲仙的路，蜿蜒的灰色路徑與水庫區裡的優雅湖藍色呈現了一幅公路電影般的屏息美景，一旁二樓高的小涼亭滿足了那股讓人不由自主想往更高處遠望的心願，看著眼前彷彿無邊無際也無可限量的湖水藍，心情是滿滿的憂傷與平靜，想起在我們到訪的此時，南化水庫在即時水情的資料中，已經顯示了令人擔憂的紅



■有著優雅湖藍色水面的南化水庫。

低耗能設計

節能操作

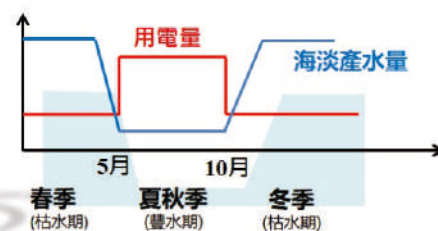
逆滲透法RO製程



能源回收裝置



- ✓ 夏季(用電負載高)豐水期降載產水
- ✓ 冬季(用電負載低)枯水期滿載產水



■南化水庫地標。

兀字10%，看著岸邊突而光禿的水線，也提醒著我們眼前的藍，也正在一分一秒無情地流逝中。

尋水解方與珍惜資源隨著五月；這應是梅雨季的時節到來，新聞報導中除了疫情的警訊，更多的就是透露著下雨或不下雨的可能，面對這一波嚴肅的缺水危機，除了珍惜水資源，更重要便是如何尋找水資源，根據資料顯示台灣使用水資源比例有71%為農業用水，為比例最高，其次是20%的生活用水與9%的工業用水。

尋找水資源在今夏成為了重要的課題，而這也需要各方來共同努力，日前台南市政府也與邀集不動產開發公會、營造業同業公會、自來水公司與相關單位共同協助，希望在「山上」找不到的水能往「地下」尋找，藉由建築工地開挖地下室的同時，抽取與排掉的地下水可望經由檢測與淨水後成為台南地區的民生用水，而也有不少建案參與這次的巡水行列。其中參與行動的宇成建築董事長林裕盛表示，在這缺水時刻看到工地的地下水排掉就好心痛，因此交代若有需要就提供這些地下水回收利用；目前宇成建築位於

善化區的工地每天可提供580噸的水資源，也希望拋磚引玉邀請更多人加入援水行列。

而中央政府面對水資源議題，也提出了科技造水的方向，例如擬規劃新竹、桃園、麥寮、嘉義、台南與高雄6座海水淡化廠，提供產業用水，但工研院也指出海水淡化廠的成本高昂，可能是不得不的選擇，工研院提出的另一個思考方向是建議政府可以從工業與民生用水著手，使用廢水再生處理技術以滿足傳統產業與科技廠生產用水的需求，台灣在民生用水的循環再利用仍大有可為，而水資源處理是個長久的問題，在我們祈求著老天爺降雨的同時，也警惕自己多珍惜更多可以重複利用的水資源，從自身做起愛護我們的土地。



■南化水庫蜿蜒的公路與美景。



照亮珊瑚潭的火焰－ 八田與一的故事

撰文■張捷 攝影■方憶芝

談到八田與一的名字，總會聯想到嘉南平原與烏山頭水庫，他的銅像位在水庫旁的丘陵地上，但與許多歷史名人的銅像有所分別，不是嚴肅的站姿或嚴謹的半身像，八田與一的銅像著以工作服；恣意的坐姿，右手撐著額頭沉思，輕鬆放在腿上的左手，悄悄握著象徵抽菸嗜好的打火機，這尊銅像如八田與一本人，反映著他平凡與不凡的一生。

1910年這位東京帝國大學土木工程學畢業的高材生，做了一個影響著他一輩子的決定－遠渡重洋來到台灣這個陌生的島嶼，他受到大學教授廣井勇的影響，這位教授年輕時與同學青山士隻身前往異地，共同參與興建巴拿馬運河，在那裡的所見所聞也成為八田



■八田與一銅像（圖片來源：烏山頭水庫風景區官方網站）

與一和同學之間相傳的冒險故事，廣井勇曾經這樣告訴學生：「如果你要造橋，就要做一條可以長久的橋，讓人們在一百年後還能繼續安全行走。」這一席話彷彿成為八田與一夢想的火種，深深定在他的心中，他想將最先進的水利科技帶進台灣，想將畢生所學有所付出，那一年的夏天他來到台灣，燃起了年輕靈魂的火苗，而這把火一燒就是大半輩子，也在灰燼中留下珍貴的故事。

八田與一從最基層的技術人員「技手」做起，1914年，他昇任為總督府技師，成為台灣水道之父－濱野彌四郎的下屬，在那個期間，八田與一參與了台南水道計劃、嘉義與高雄的下水道等工程，甚至也被任派至菲



律賓、爪哇、澳門、香港、新加坡等地去做當地用水設施的探勘，以至於後來他被轉派至土木課監察股，負責發電灌溉的工程。

就在1917年，八田與一詳細在報告中指出，嘉南平原為全台灣最大面積的平原，但降雨少且易有旱災，夏天颱風來襲也有水患，再加上嘉南平原為海底升上的土地，土壤鹽分過高，使得這樣的遼闊土地，在無水可用的情況下終究成為「看天田」，於是他提出了嘉南平原水利灌溉工程的計畫，但此計畫卻因為興建費用太高，而被延宕，政府甚至以太過理想化的理由駁回。直到在1918年，日本發生了因糧食價格的暴漲而造成的經濟困難以及暴動事件，這才讓日本內閣理解糧食的重要，於是嘉南大圳終於獲得同意得以興建。

後來烏山頭水庫成為亞洲當時唯一的溼式堤堰水庫，而水庫壩堤則是目前世界僅存的半水式沖淤土石壩結構。此外，當時在八田與一的遊說下，工程採用自美國與德國購入之大型土木機械，取代了人力工程，讓台灣當時的技術領先日本與亞洲，由機械代工的狀況下，



只用了七年的時間，就完成了貫穿烏山嶺的引水隧道，也是當時世界僅有的工程創舉。

經過十年努力建設，1930年4月10日，嘉南大圳終於順利通水使用。在偉大而艱鉅的大工程中，共有134位同仁因意外和疾病殉職，八田與一也特別設立了「殉工碑」紀念，在石碑的下方刻有八田與一親自撰寫的碑文，且不分日本人和台灣人，依照殉職時間將人們的名字留下，此舉更加顯現了他心中的同等眼光與堅毅情操。

八田與一從此更是與台灣密不可分，他與妻子外代樹共同撫養了八名子女，皆在台灣成長，年輕的靈魂帶著火種，為許多人的生活帶來的希望，當完成嘉南大圳這項創舉之後，他陸續受命許多職務，甚至在1939年成為總督府職位最高的專業技師。

然而那豐沛的烈火終有熄滅之時，隨之而來的是另一場無情的戰火，1941年，太平洋戰爭爆發，八田與一被派至菲律賓進行「棉田灌溉計畫」，但是他所搭乘的輪船「大洋丸號」卻在航

行途中遭到美軍轟炸，隨著那聲巨響，八田與一短暫而非凡的一生也隨之沉於海中。

說來淒美也令人不捨，八田與一逝世後，遺體竟奇蹟似地被漁民尋獲，憑著他胸前的羊皮筆記本記下了的地址，八田的骨灰最終被帶回了台灣，長眠於烏山頭水庫，然而戰爭就彷彿詛咒一般，襲擊著這家人，在八田與一去世後四年，日本無條件投降，思念亡夫的八田妻子外代樹，在九月的颱風天清晨，她留下遺書並前往烏山頭水庫的放水口投水自盡，她願與丈夫一同留在台灣，在他們奉獻心血的烏山頭水庫做為靈魂火焰的終點。

八田與一的故事並沒有停在那一年，隨著時代推進，人們並沒有忘記這位技師和他的故事，興建八田與一紀念園區的想法隨之

誕生。園區位在烏山頭水庫的北側，紀念園區的建築在2009年翻修，並在2011年正式啟用，為了忠實呈現原貌，當時修復工程的技師還遠赴八田的故鄉石川縣勘查作為依據。

目前八田與一紀念園區中共有四幢已完成的日式宿舍，分別為「八田宅」、「田中/市川宅」、「赤堀宅」及「阿部宅」，而八田宅則是重現了八田與一技師全家人當年的住所，獨棟建築的洋房是八田與一的書房，窗邊還放置著珍貴的全家福，庭院中是宛如火焰般的九重葛以及一座台灣形狀的水池，一步一腳踏過了嘎嘎作響的木地板，思緒也隨之盛放。在濃濃日式風情的園區中，人們將八田與一的故事付諸建築、文字和任何可以記錄的形式，但最後我們所希望的就是將他的信念與此地共存著，像他記下了所有人一樣，這片土地也會繼續記得他。





■ 蔡宜璋建築師的代表作－奇美博物館。
(照片來源：奇美博物館提供)

在種樹的土地上譜曲－ 蔡宜璋的都市轉角

撰文 ■ 方憶芝

攝影 ■ 方憶芝、佳皇開發建設提供



■ 蔡宜璋建築師將建築呈現
城市裡的過度節奏。

當一首曲子開始播放，前奏緩緩從遠方響起，來到眼前與第一旋律銜接，交織成主歌，扣著人心也帶上情緒，把眾人的期待向上堆高再堆高，接著冷不防在一個巧妙的過渡節奏中，如魔法般，把旋律轉換上了嶄新的一章，那是最令人期待的第二旋律；是朗朗上口的副歌，此時眾人的五感彷彿得到了撫慰，隨著音樂平靜下來。這不但是一首音樂的起始的主結構，也是建築師蔡宜璋在規劃建築時所行走的樂譜，而他樂於將建築構築成「城市裡的過渡節奏」，一個能讓人喘口氣、期待，並且將城市中那宛如兩者的風格，巧妙融合與過渡的轉角。

「對我來說建築的本身並不是重點，是建築的前與後，那片土地將會如何。」蔡宜璋建築師習慣性地將兩手交疊在下巴處撐著，他的眼神看往桌面



像是不停地在思考，在我們聊起他那充滿代表性的建築－奇美博物館時，他緩緩地吐出了這些字，像是一台年代久遠卻仍然運作完美的打字機，是經過思考而碰撞的墨跡。

蔡宜璋說：「回頭看看奇美博物館的案子，我覺得那是對我來說很好的經驗，跟過去以往的案子不同，不再是完成設計檔；交付業主就完成的，面對奇美博物館的案子，我必須好好面對業主與他的收藏，那是很長時間的功課。」這個事前作業所花費的時間的確是長而深的，畢竟面對的是一座博物館，無論是量體或是所帶來的影響都是龐大的，這樣的思考一進行便是七年，緊接著又費時五年建造，整整十二年，奇美博物館呈現了如今我們所見的模樣。

我們好奇著長達七年的設計時間中，一定都有一個難以突破的，或是自己最在意的點，是什麼在拉扯呢？蔡宜璋帶來了一段想像的提問，如果今天正要興建一座宅邸，而你有一塊美不勝收的花園，但這塊花園位在最熱鬧的街邊，你會願意留住它成為城市的喘息嗎？還是你會毫不猶豫地把大門緊貼著街邊？「這大概就是我不斷思考的問題－『環境』，但我沒有辦法把環境談得如此直接，面對這座博物館，最必須的一點就是知曉業主對收藏品的態度，博物館如同一個真空的空間，它必須永恆才能保護收藏，當對能源的要求越高，對環境的索求就會相對增加。」建築師說話的語速依然緩慢而整齊，那樣過分的整齊讓我想起了什麼卻說不清。

「當到了後來，我越覺得建築師的角色



■奇美博物館除了本身建築，周邊的環境也一直是它如此受歡迎的原因。



■奇美博物館設計耗時七年的時間，後來前方的廣場也成為許多活動的經典場景。

很奇特，他並不是出資者，也不是入住者，甚至不是蓋房子的人。經過了奇美博物館的案子，我都將自己站在業主的角度思考，溝通討論是必要而強烈的，一個案子要圓滿需要一個團隊，而當建築師經過努力溝通與人們達成共識之後，就能形成和你同一陣線的團隊，這是最重要的環節。」蔡宜璋接著說之所以將奇美博物館的入口打造他處，而非在熱鬧的台一線上，就是因為它是座博物館，當進入那神聖而被珍貴的收藏中之前，必須經過一段長而烈日曝曬、風吹雨淋的長路，努力去感受接著像進入聖殿一般，由環境引導人們相信自己正在那珍貴之中，無須懷疑。「所以後來我們達成共識，一起將那座花園留給了城市的轉角。」

「城市轉角」的概念被持續在蔡宜璋的

作品中出現，此時我們跳往了台南另一個區域－佳里，在這裡談論另一座蔡宜璋的建築，也是近期躍上台南版面的佳里星巴克－佳皇喜苑。蔡宜璋打開了電腦中仍算新的檔案，向我們介紹了起來：「這座建築我想從樹談起，它也應該是一座由樹而生的建築，這塊基地的位置特殊，位在外環道進入佳里以及連接著蕭隴藝術園區的中間節點，像是一段旋律後的休止符，原本業主想將這裡打造成企業辦公室，但後來決定與星巴克連鎖咖啡合作，也成為新的經驗。」新的經驗是與如何將理想與國際企業的堅持達到平衡，新的對談造就了新的思維，以及浪漫思想中的現實。

「當時進入21世紀，我覺得更重要的建築是創造人為與環境如何自然的對談，像

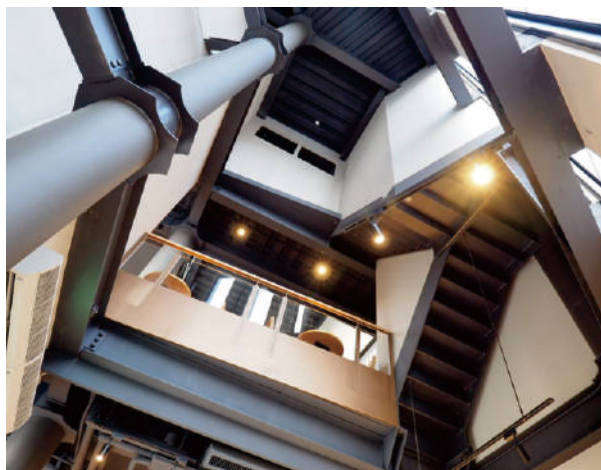


■ 佳里星巴克－佳皇喜苑，從一棵樹為中心開始的建築，期盼成為轉彎處的一道風景和喘息。

一開始我就希望這個轉角一定要有樹，來與對面的小花園有個對映。」蔡宜璋口中的小花園，是一個小型而傳統的園藝店，但這樣的店舖在快速的外環道上的確成為會讓人停下的景色，如今興建好的星巴克與那株紫壇，成為了快速道旁的風景。

身為業主的佳皇開發建設也提起了這座建築如何地為佳里帶來了經濟上的群聚效應，而凡事不可能都盡善盡美，那完美中的不完美，又或是反之，對於建築師而言會是什麼呢？蔡宜璋面對這個問題，我們看見他在理性中透露的浪漫：「關於樹種我也有其他想像，而我也希望建築能有循環，像我一開始提出位在高處的咖啡渣回收系統，希望處理後的咖啡渣能成為這座土地的養分，包含那棵樹與攀在格柵的藤蔓以及室外的小花園，我希望這座建築不只要有設備也要有植物，能綠意盎然，環境是不敗的題目，是能越老越好看的。」我彷彿在這番對白中找到了些蛛絲馬跡，一種對於環境與萬物的頻頻讚美，像是對神祇般的不可逆。

蔡宜璋說台南對他而言是座混血的城市，是嶄新與古典的融合，伴隨著世代的人們，同時也有著對土地永遠的訴說，沒有土地何來的城市與人們？看著眼前的蒼蒼白髮讓我想起曾經在照片中看到的狂亂模樣，板著面孔真的也些神似音樂家貝多芬，但看著他的作品以及那優雅速度吐出的字句，我更相信他更貼近的是巴哈，那位譜著平均和諧的曲調讚頌著心中信仰的音樂家，穩定地展現內心細膩而平穩的旋律，就像蔡宜璋對待自己的作品一般，土地和環境是他的信仰，穩定而真摯的是經由他手的建築思量。



■無論是對待奇美博物館的圓頂或是曾在咖啡廳回收系統的想像，蔡宜璋以和緩穩定地腳步接近他的理想。



■綠意盎然古色古香的居廣陶

撰文・攝影■方憶芝

數學家與機械工程師的日常詩 —六甲居廣陶

環顧四周，我們所在的位置是六甲一處綠意盎然的園區，我們順著指引來到這座充滿詩意的小屋，一層樓的紅磚瓦房以及攀上屋簷的綠色線條，屋前的草地上有著照顧妥善的大樹，窗裡老木桌椅旁，擺放著許多琳琅滿目的陶製作品－琉璃瓦燈飾、生活陶製品等，一切條件都顯示著我們一定踏上了某位藝術家的領地。但坐在對面的陳世紘與他的牽手阮潔雯對視笑了笑，再回應我們：「我從來不認為自己是陶藝家或藝術家，但我自詡是座窯廠的管理者。」那至少可能曾經學習過藝術相關領域，或是懷有夢想才返家吧？他接著說：「其實我的學習路程都關於數字，我是成大數學系畢業，我的夢想是當數學老師！其實會回到家裡經營，一切都是因為媽媽！」



52年次的陳世紘，在近三十年前開始返家經營；這座台南六甲的百年興華窯廠，傳到他手上時，他已成為了第五代的管理者，面對一甲地的窯廠，百年蛇窯還有各種不同功能的工作站，手裡原本握好的理想勝券是前進學校擔任教職，但他返家，因為媽媽的身體出了狀況。



■居廣陶的窯廠管理者—陳世紘與阮潔雯

說起這段過往，陳世紘淡淡的笑容裡有著淺淺的苦澀著說：「六甲曾是烏金之鄉，磚瓦盛行的年代，我的母親她就是一位相當厲害的窯廠管理者，她經營興華窯從她年輕到年邁，管理著一甲地窯廠的人事與營運，你可以想像她就像一位親自參與戰事的將軍，每天從早到晚有一整批的員工等著她指揮工作，而她也親力親為，在我看來是非常不容易的一件事，然而她晚年得了肺癌，癌細胞侵蝕骨頭讓她總是臥病在床，員工們甚至會來到床邊詢問今天的工作內容，許多工作也因此無法進行，看著這樣的情形我覺得我想回來幫忙，也一邊照顧她！」但母親在半年後就病逝，而磚瓦的盛世也幾乎在同一個時間倒下。

返家後的陳世紘開始協助窯廠事務，從小看到大的工作內容，讓他的開始路並不困難，但對於經營和管理，倒是真的沒有想法，只能依循著過去母親的做法，凡



■打造成文創教室的一角

事親力親為，有一段時間陳世紘夫婦每天早上五點起床，一直工作到晚上，送貨趕件又常常到半夜十一、二點才回家，每一個世代看待事情與工作的眼光似乎無法相同，窯廠的經營與這快速的世代產生了衝突，同時也在陳世紘的心中產生疑慮，於是轉型的想法開始萌芽。此時陳世紘與妻子阮潔雯開始思索，如何能在原本的窯廠架構下找出新的可能，數學系的他與機械工程的她，兩個理科人摸索著一切的可能。

談轉型也非是紙上談兵之事，他們親力親為嘗試百百種方法，這一個步驟也彷彿向母親致敬，一步一腳印地思索找尋可能解方，在窯廠與世代之間找到能身處其中的平衡。前前後後地，他們夫妻倆像是重拾課本的學生，用數字與機械的思考帶入了理性的實踐，看了許多陶藝相關的展覽、讀了許多藝術相關的書籍，也參與了陶製品的學習，一切重新開始，同時也與



學校、社區單位合作。在那個時期，他們跟上了名為文創產業的列車，陳世紘說：

「我們開始統整我們的優勢與劣勢，我們有窯廠這個硬體資產，也有大面積的土地，同時我們也知道窯廠的工作如何進行，不如我們就分享這塊土地與資源，讓大家可以近到這裡來體驗這項產業！」

有了大方向之後，夫妻倆轉型往「鄉土陶藝教學」與文創產業前進，在我們坐著的木桌椅旁就是園區平時的教學場域，製作手拉胚與手製陶品，總是有許多人慕名而來學習，同時夫妻倆也自創了「居廣陶」這個品牌，讓陶藝品更加融入生活，也能被人們輕易地帶回家中，至於磚瓦的製作也沒有停止，只是從大型出產轉而朝

向建築特殊材料、古蹟修復材料訂製為主，甚至在某一個時期也引進了藝術家駐村，某一段時間，原本安靜的窯廠，來了許多訪客，熱鬧了整片土地。

當人群散去，最終還是得回到自己，陳世紘也知道不能只是仰賴這座土地本身，因為土地沒有管理至始至終會荒蕪，就像手藝沒有持續練習，也將變得駑鈍。陳世紘說近期的他，心中有著另一個想法，於是他起身，帶著我們開始參觀這座傳承下的窯廠。在一樓平房的最後端，就是父母親從南投引進的蛇窯，這座年代久遠的蛇窯現今還能使用，只是已經久未開火，倒成為了鄉土教程的首要參觀處。踏進黑漆漆的蛇窯，溫度涼爽，倒是要低頭



■有著紅屋頂的居廣陶小屋，內有陶藝教室與過去的歷史窯廠



■彷彿世外桃源的大埤塘與草原



■出自夫妻倆的燒窯藝術

避開蜘蛛網與地面上散著的瓦片，狹長的空間裡，唯一的光源是從遠方洞口透出的光，回想起是冷色的藍白光，映照著也想像著，數百枚陶器在此被上百度的高溫燒至定型。

當我們跟著陳世紘的腳步，才實際體會到一甲地的窯廠的概念，蛇窯後方的矮房，存放著過去製作老屋與古蹟修復的各式材料，各式各樣不同的形狀與材質，讓人彷彿踏入了一處古老的藏寶箱中，而踏出矮房又是另一個世外桃源，殘破的建築骨幹、大片的草地與埤塘，滿地的牽牛花攀藤，小山貓挖土機器在一旁歇息，回頭看能看見我們方才踏入的入口還有遠處鐵皮屋頂下的機具，陳世紘放鬆了神情，領我們到老芒果樹下，他娓娓道來：「後來我真正想做的是與這片土地和平共處，以前製作磚瓦我們就是挖著自己腳下的土壤，這片埤塘就是這樣成形的，但當我越在這裡生活，我就開始重視土地與山林的保存，而製磚這個產業卻又是不斷地弱化了我們對土地的情感，土地變成房子，但

那真的是家嗎？我不斷地反問自己。」此時我更確信他在生活的某個層面是一位藝術家。

漫步回到老木桌旁，女主人阮潔雯又幫我們添了茶水，她跟我們說著不好意思，園區平常就他們兩人，工作太多分身乏術，我們笑著說沒關係，倒是開始好奇女主人的想法，沒想到第一個問題就讓我們又為之驚訝，阮潔雯：「我是澳門人，那時候在成大唸書，就認識了先生，交往後他就返家開始協助家業，我覺得能碰上相知相惜的人很難得吧！很珍惜這個情誼所以也不覺得這份工作的困難，像現在我們的分工就是，我負責聯繫客人和接洽工作，如果有教學我也可以進行，但經營的大方向還有環境就交給先生去處理，我只要能在旁繼續協助做下去就好了。」這座窯廠在某方面來說，維繫著的似乎是炙熱的情誼，從個人連接著家人、愛人以及土地的密不可分，但回頭思考，身為人的生存本質似乎是如此，只要互相信任就能以另一種無法言喻的方式繼續生存著。



■散落戶外的傳統機具



■呈現過往烏金之鄉的藝術創作牆



■一甲地的居廣陶園區，保留著傳統的磚窯以及新型態的體驗創作，處處有著殘破與自然而然的美麗，很難想像從接洽、創作以及照顧園區都是由夫妻倆一手包辦。

現在的園區工作，也都是由夫妻倆負責，接待客人、整理空間、燒製作品甚至是自行除草、整地，很難想像過去大批員工一起工作的場域，如今只剩下兩人，膝下無子女的他們，目標是一直做到無法做下去的那一天，算是回應他們這個世代的答案，他們也相信著土地與人會給予他們力量持續走著，當初面對的產業與世代衝突，似乎在隨遇而安中找到了能進行下去的方針。而對於產業的傳承，陳世紘倒是給了真摯的建議：「傳承家業的議題，不一定總是重擔和負擔，但先決條件是自己要『不討厭這個產業』，從不討厭開始慢慢做成自己喜歡的模樣，因為這是生活也是生命。」這是一位數學家與機械工程師的日常，也是兩人面對生命和土地最赤裸的告白，在居廣陶燒製著關於家與這個世代連接的詩詞。



退化性關節炎保健與治療

撰文 ■ 陳俊明（台南市中醫診所負責人・嘉南藥理大學講師）

「王先生，謝謝你，我們的子女都外出了，不在身邊，三餐料理十分不便……」一群可愛的阿公、阿嬤圍繞著王先生，感謝他用心促成故鄉「溪北老人食堂」的誕生，解決了鄉下農村，年老長輩的中晚餐的不便，使老者有所養。為了台灣這塊土地，他們從年輕做到老，全身都是病，關節腫大、腰酸背痛、生骨刺、坐骨神經痛更是常見。看著王先生對故鄉的用心，心中敬佩之心不禁油然而生！

退化性關節炎就是因為關節軟骨減少，而導致骨骼負擔增加所產生的疾病。主要病變的地方是兩個骨頭接觸面，可看到軟骨受到傷害及磨損，關節表面凹凸不平和關節腔變窄以及骨刺的產生；好發於

手指、腰椎、髖、膝關節。根據流行病學統計，30歲以上大約1%，可見到關節軟骨退化；40歲以上是10%；60歲以上則為50%；70歲以上的老人則高達70%，罹患指關節退化性關節炎。

健康軟骨需要三種東西：第一、作為潤滑和滋養的水分；第二、吸收並保持水分的「蛋白多醣」；第三、固定蛋白多醣在適當良好位置的「成膠質」。由於身體老化過程、不能再生產足夠的蛋白多醣和成膠質來維持健康的軟骨結構，老化的關節越來越沒有彈性，關節軟骨的磨損並不能避免，尤其發生在曾受傷的關節更為嚴重。



主要治病因素如下：

- 一、年齡：常發生與老年人或停經婦女。
- 二、肥胖：造成下肢關節的負擔。
- 三、外傷：過去有骨折、膝部韌帶或半月板受傷的病史。
- 四、關節發育異常：長短腿常併發於較長的腳。
- 五、職業或運動傷害：需經常走、站、登高或搬重物者。
- 六、代謝性疾病。
- 七、基因遺傳。

臨床症狀如下：

- 一、關節痛：休息時較無痛感，運動後痛感加劇。
- 二、僵硬感：晨間僵硬感較輕，久坐後僵硬感覺較明顯。
- 三、活動受限：下樓梯吃力。
- 四、關節外觀可發現骨頭變大。
- 五、關節四周軟組織較膨脹。
- 六、關節活動可聽到軋軋音。

退化性關節炎歸屬傳統醫學「骨痹」「骨痿」範疇，肝主筋，腎主骨，肝血養筋，腎水濡養骨。年輕時工作勞累，年老時肝血腎水逐漸不足，無法充分濡養筋，骨關節軟骨磨損，日積月累，關節退化發炎自是難免；復因節氣變化，、風寒濕邪易趁虛而入，加重關節酸痛。《雜病源流犀燭、諸痹源流》說，「痹者，閉也」三氣雜至，壅閉經絡，血氣不行，不能隨時怯散，故久為而痹。」《痿論》提到「骨枯髓減」為骨痿。

臨床中醫治療如下：

- 一、調補之肝腎：年老，目酸澀模糊，腰脊酸痛，手腳關節不適，苔薄白、脈沉尺弱，方以虛潛丸合左歸丸加減黃精胡桃仁，補骨脂。
- 二、補養氣血：改善循環，氣血充盈，有助關節軟骨修復，減輕疼痛，紓緩發炎，方以八珍湯或十全大補湯加減枸杞、紅棗、肉桂、何首烏等。
- 三、搜風祛濕溫陽：節氣變化，風寒濕邪內侵，戀留關節，加重酸痛，方以三痹湯合薏仁湯合麻黃附子細辛湯，加減全蠍、地龍、蜈蚣、蠶砂、萆薢、川烏、秦艽等。
- 四、清熱養陰：退化性關節炎初期紅、腫、熱、痛、宜清、熱解毒，並酌以養陰，方以白虎桂枝湯加減龜板、生地、忍冬、豬荊草、知母、黃柏等。
- 五、活絡化瘀：久病則淤，關節退化，氣血不暢，淤痛明顯，方以疏經活血湯加減丹參、赤芍、川七、銀杏等。

日常生活注意事項

- 一、保持理想體重，以減輕髖膝部的負擔。
- 二、適當的休息：避免長時間的站或走，活動後應適度休息。
- 三、避免蹲、跪或登山以減少關節的磨損。
- 四、適宜的運動：選擇游泳、騎腳踏車等下肢不承重的運動，保持正常肌力。
- 五、必要時，應使用拐杖或助行器以分擔關節的負擔。
- 六、避免食生冷瓜果、香蕉、糯米、高尿酸飲食。
- 七、若症狀加劇，必須暫停運動，告知醫師加強保養和治療。

加味健步丸和龜鹿二仙膠對關節退化有很好的保養作用，可搭配服用。

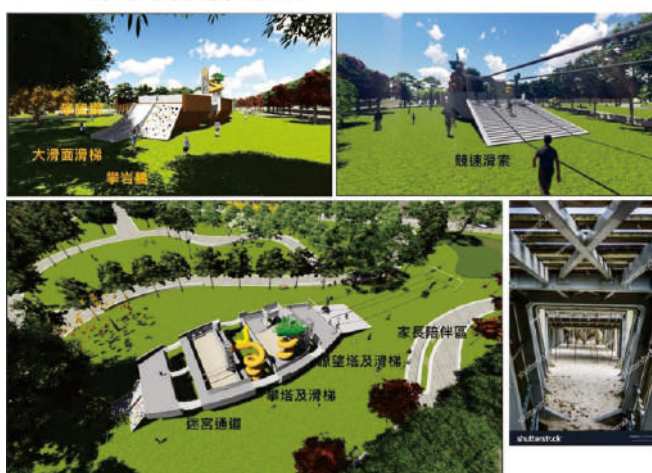




台南東區首推社宅 2025年完工

國家住宅及都市更新中心在台南東區興建610戶社會住宅，預計2025年完工。社會住宅基地位於東區崇吉一街與崇元一街口，臨近台南文化中心及巴克禮紀念公園。

臺灣船特色遊戲場



健康路旁精華交界點 主題公園動土

位於南區健康路旁的公61公園預定地，佔地近2公頃，將投入近4,000萬元打造「大船來了」主題公園，目前已完成規劃、發包、進入整地作業，預計將於明(111)年2月竣工。

實登修法通過 登錄造假最重罰100萬

預售屋交易資訊全面納管且即時申報，並將紅單交易納入管理且禁止轉售，違者最重可處100萬罰鍰。若申報價格不實屢不未改正者，將按每戶(棟)連續加重處30萬至100萬元罰鍰；且另就申報不實涉刑法第214條使公務員登載不實文書罪部分，各地方政府亦會視個案情節主動移送檢調偵辦。

麻豆工業區市地 重劃8月完工

麻豆區近年包括投入逾3億元治水建設，以及工業區市地重劃；目前配合前瞻計畫2.0投入3億2千多萬元辦理排水改善工程，包括忠孝路C幹線、埤仔尾R幹線及信義路C幹線等雨水下水道改善，並建立市區收集水路新建及護岸改善、新建抽水站，全面提升麻豆防洪基準。麻豆工業區市地重劃面積約為110.84公頃，預計8月完工，透過開發公共設施、改善區內交通，進一步提升土地價值。

打房出招連連 車道擬不計入公設比

針對有立委質疑新成屋某些公設比對消費者不公平；內政部表示，目前修法草案已經在準備，方向朝向要將停車場、停車位、車道等非人人會用的公設，不計入樓上公設計算，同時應降低公設的面積，預計最快下會期就會提出。

南科新路廊的 北外環道路2期 將發包

為紓解南科園區迅速發展所帶來的車潮及交通壅塞問題，營建署補助辦理「台南都會區北外環道路新建工程」路線全長14公里，分4期開闢，由東向西依序為第1期、第3期、第2期及第4期，其中第1期工程已完工通車，第3期工程預定2021年12月完工，第2期工程甫完成施工預算編製，即將辦理發包，另第4期工程正進行規劃設計中。

台南都會區北外環道路全線完工後，從安平至南科行車時間縮短至15分鐘，形成橫跨新化區、新市區、永康區、安南區、北區及安平區等區域之新運輸廊道，串聯台南科技工業區、和順寮工業區、永康科技工業區、永康創意園區及高鐵台南站附近綠能科學城等產業重鎮地區，同時大幅減輕國道8號、台1線及台19線等要道之交通負荷。





鹽水公20觀光軸帶 1期工程4月底完工

台南市政府開闢鹽水區公20公園，第一期基礎設施工程預計2021年4月底完工，第二期特色遊戲場已開始規劃設計。第二期「鹽水區公20公園特色遊戲場」工程規劃設計，面積約0.6公頃，希望讓公園在有限資源滿足各年齡層需求。

沙崙綠能科學城核心C區 二期工程審議通過

配合中央綠能科技產業規劃，「沙崙綠能科學城核心區C區開發工程(第二期)」都市設計審議案，經台南市都市設計審議委員會審議通過。沙崙綠能科學城核心區C區開發工程(第二期)興建完成後，是綠能產業聚落的重要基地，孕育、催生綠能供應鏈生態系，希望北串嘉義與南部科學園區、南接橋頭及屏東科學園區，打造南部科技廊道。

南科特定區2聯外道路 開闢工程預計5月啟動

為提供南科與週邊區域間更便捷道路網，工務局已順利完成園區特定區內5-40m、10-30M計畫道路開闢工程招標，將於5月動工。此連外道路將提供安定交流道下來車輛可直接由安定東路進入南科，不必繞道南科七路，串聯台南科學園區北半部區域交運需求、完善防救災道路連結周邊路網系統，串連周邊都市計畫區路網系統，促進地區產業經濟發展。

預售案稽查不合格 最高可罰100萬

內政部繼去年底連發2波預售屋建案聯合稽查後，4月1日再公布第3波預售屋聯合稽查結果，此次抽查的26個預售案中，不符合規定的有16案。內政部表示，實登新制實施後，如果業者的購屋預約單有不利消費者的約定，最高可重罰100萬元。依現行規定，業者仍有限期改正的機會，但在實價登錄新制實施後，業者使用的契約如不符規定，將按戶(棟)直接處罰最高30萬元。

Q1土地投資 近8成集中台南市

仲量聯行發布2021年第一季度商用不動產及土地投資市況，其中商用不動產市場單季投資金額總計達新台幣322億元，較去年同期成長近84%，打破歷年第一季度新高紀錄；而在土地市場方面，77%買方來自於開發商，且集中於台南市。

建造核發數六都第一 台南祭預售屋查核計畫

根據內政部統計顯示，2018至2020年度台南建造執照核發統計數，六都第一；台南329檔期推案量，六都第2，推案量相較2020年增加94.74%。建物第一次移轉數統計最多的是永康區，其次是安南區、善化、南區、東區。台南市政府表示，針對外地建商來台南不當炒作案件，依法裁處單位是建商營業登記所在地的政府，地政局應加強與其他縣市政府的聯繫，透過聯合調查與共同宣示，連手打擊炒房，彰顯政府公權力。

營建署啟動標案 與營造系統勾稽查證

對於工程管理作業，內政部營建署表示，目前已有營造業管理資訊系統，其中包括營造業及專業從業人員(包含負責人、專任工程人、工地主任)等基本資料，可供相關單位及一般民衆查詢。並已啟動與標案系統間的勾稽示警功能，展開人員資格查證，確保公安。對於營造業負責人是否兼職，營建署指出，工程主辦機關亦可至網站(<http://cpabm.cpami.gov.tw/clscolistPage.jsp>)查詢。

房地合一2.0、實登2.0 七月起同步實施

立法院4月9日三讀通過房地合一2.0的《所得稅法》部分條文修正草案，不論是境內外個人或是法人，持有房子或土地期間2年內交易者，將課45%重稅，持有2至5年內課徵35%；與去年通過的實價登錄2.0修法，兩者同步在7月1日實施。此次房地合一2.0相關修正草案，設定房屋適用範圍取得時間回溯至2016年；未來境內外個人、企業，持有5年內出售的房屋所得將課重稅，2年內出售會被課45%、2至5年課徵35%、5至10年則維持20%、10年以上則為15%。

台南Q1房市均向上趨勢

去年政府啟動打房，除了央行祭出信用管制，實登修法跟房地合一改革也預計在今年7月上路，讓市場充滿不確定性。但根據統計，2021年第一季新建案場，被點名稽查的台南市，第一季進場新案與上季相比總銷還有2成以上成長，證明市場正熱。

建案公設比 擬兩方向修正

為解決建築物公設比過高的問題，內政部擬修正《建築技術規則》修法草案。目前預定的方向有二：一、檢討現行免計容積的公設項目；二、提升交易過程中的公設資訊透明度。內政部指出，地下室過去曾作為防空避難空間，因此要求住戶都共同分擔，不過現在已演變為停車場空間，導致有些住戶沒車位，卻也可能被算入公設比，將啟動檢討。

「保固約款」法律說明

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

於工程承攬案件，民法第495條明定「因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償。」即承攬人負有瑕疵擔保責任，承攬人如有施工不良或使用材料不當導致瑕疵時，業主可依民法第495條瑕疵擔保之規定，要求承攬人修補、解約或減少報酬。

除此之外，當事人通常也會在承攬契約中加入保固條款；例如約定「甲方保固結構體5年，裝修3年在保固期內。有工程一部或全部走動、裂損、坍塌或發生其他損壞時，經查明由甲方工作不良、材料不佳所致者，應由甲方照圖樣負責於限期內無價修復」。

而有問題的是，既然民法第495條已有瑕疵擔保的規定，保固條款的範圍是否等同於民法第495條之瑕疵擔保？若兩者適用範圍不同，不同之處為何？

首先要說明的是，基於契約自由原則，當事人可依雙方交易需求設計適合的條款，

當然可以在民法規定的瑕疵擔保責任外，另行約定保固條款。因此無須將保固條款強解為是瑕疵擔保責任，所以保固條款與瑕疵擔保責任原則上互不隸屬，範圍並不一致。

既然保固條款原則上不等同於瑕疵擔保責任，因此保固責任不適用瑕疵擔保1年的消滅時效。以上見解，有臺灣高等法院91年度上字第434號民事判決「兩造間訂立之保固切結書，請求賠償如因施工品質不良發生局部或全部損壞時之損害，該切結書性質上乃一賠償責任之特約，請求權之基礎既係本於兩造間之特約，自無民法第五百十四條第一項短期消滅時效之適用。」可資參照（以上見解經最高法院92年度台上字第278號民事裁定維持）。

因此，以本文第二段所舉保固條款的例子，就算業主發現瑕疵的時間超過1年，無法依民法第495條向承攬人主張瑕疵擔保責任，但仍可在結構體5年、裝修3年的保固期間內，要求承攬人依保固條款負責。

白華影響建築大樓外牆美觀 該如何避免？

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 創會理事長

社團法人中華民國建築經營協會 理事長

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」評審委員會 施工品質類評審委員



一棟好建築的首要條件是什麼？「建築安全履歷協會」創會理事長戴雲發認為最基本的首要條件就是建築内部的「結構安全品質」，在最基本的結構安全品質達到安全標準後，再來要求外在的裝飾裝修提升整體大樓質感。但往往卻看到新蓋的建築大樓，才經過幾年的風吹雨淋，就發現外部有斑斑的污漬、外牆樓層接縫處出現白色的結晶物等。尤其居住在潮濕多雨的亞熱帶地區，常常有消費者在購買新屋交屋後，才半年就發現外牆樓層接縫的磁磚出現白色物質，俗稱「白華」或「壁癌」，經過幾次清潔都無法改善，對整體生活品質大受影響。

一般的大樓外牆壁體或地板因水密性佳、防水不良、原料品質調和比例不對等原因，皆會使得水份滲入壁體或地板，這些原因都是造成大樓外牆產生白華的情況。白華除了有礙觀瞻、破壞牆壁的美感外，如果置之不理，將會逐步損壞粉刷

層，嚴重則影響到牆體結構，造成建築物結構的強度下降，不可不慎。

「白華」意即鹽結晶沉積的外觀。台灣屬於海島型的天氣氣候型態潮濕多雨，大樓建築物往往因為「濕度高」很容易滲水及潮濕，隨著工業逐漸發達，大樓大多以鋼筋混凝土構造，當混凝土不密實或出現裂縫時，濕氣進入樓層接縫的混凝土中，溶解內部鹽分藉由蒸散作用帶出縫外，當在縫外的水分蒸發後，會留下鹽結晶沉積呈現白華現象。

白華因其生成位置、條件不同，在成分及形態上會有所差異，大致可分為以下四大類型：初始白華、乾式白華、濕式白華及晶狀鹽。其中初始白華影響最小，通常這種類型在水泥凝固後就不會再產生，且只會薄薄地附著在牆面，可以洗刷掉，或是擺放一段時間後會自然消失，對結構並無損傷。濕式白華在老舊的建築物中最



■ 大樓外牆產生白華不僅影響美觀，嚴重時還可能造成鋼筋鏽蝕損害整體大樓結構。



■ 建築大樓樓層接縫防水施作可避免白華。

常見且難以消失，只要水源不被斷絕就會不斷產生，嚴重則可能腐蝕鋼筋造成結構的老化危害。

依據業者－璉紅實業有限公司長期的實務經驗，在阻絕水分滲入樓層接縫時，建議可以採取下列方式避免樓層接縫處之白華的產生：

1. 在外牆層接縫處的地方，先打除交接不良的混凝土物質，並以結構型具纖維絲灰漿填實補平後再進行防水層塗佈。
2. 於粉刷層施作時，應添加砂漿合成強化乳膠，減少塑性收縮水化熱產生的裂縫，以及減少水泥吸水率的功效。
3. 應使用抗氯透氣型、抗酸雨、清潔劑之防水材，並於浴廁、陽台及屋頂等防水層施作時，在柱牆底邊先需做陰角轉角防裂網，可以避免底邊90度防

水施作瑕疵，引發滲水及外牆白華。

4. 浴廁、陽台及屋頂防水塗佈完成後，可進行試水及底部層樓、外牆周邊滲水檢查，若有滲水應立即改善。
5. 應使用精確儀器按配比加水或添加劑拌和，依照材料說明指示加入正確料量，不可過少造成無法滿鋪或導致內部積水。

解決「白華」的根本之道在於清除積水或滲水、避免外力損傷磁磚及定期進行磁磚表面清潔工作，生活當中若出現白華，除了損害建築物及帶來視覺觀感不佳外，所滋生的黴菌飄散各處，日積月累下，居家環境及身心健康造成無形的傷害，建議在選購房子前可先請教營建團隊，若能提供施工過程的相關紀錄，確認施工細節品質控管，則可以買的安心、住得放心。

新推個案基本資料總表

產品區別：透天

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	現況	電話
山上	築夢家園 10	豪鎮建設	南 175 縣道 (水道博物館旁)	透天住宅		48-51	37	興建中	(06)583-3353
六甲	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	新成屋	(06)699-3977
西港	賀采.5	崑崙建設	烏竹林	透天住宅	23-48	47-67	30	興建中	(06)796-5577
永康	科技匯	永琳開發	王行路 549 號旁	透天店住	24-31	58-67	9	興建中	(06)232-5858
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.23 期 A.B 區	通達建設	A 區:新東重劃區東明街鄰 新泰國小 B 區:新東重劃 區東學路正對新民國小。	透天住宅	25-48	62-95	10	預售	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.22 期 C.D 區	大巍建設	C 區:新東重劃區東泰五街 鄰新泰國小正後面、D 區: 周武街臨近南新國中。	透天住宅	29-49	62-95	7	興建中	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.22 期 A.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	興建中	(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	興建中	(06)656-5869
柳營	愛上巴洛克	泰廣建設• 新太盟建設	中興南街、 公園街	透天住宅	31-50	42-56	63	預售	(06)622-3011
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	興建中	(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
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	0927-831831
北區	雙禧園 23	統陽建設 (晶陽房地產)	府安路三段	透天住宅	24.5-55	77	20	預售	(06)259-9066
安平	卓悅 NO.6	原泰建設	安北路 12 號	透天住宅	24-30	51-67	24	預售	(06)511-5260
安南	戀家光邸	力漢建設	布袋一街 50 號	透天住宅	22-63	50-81	20	新成屋	(06)281-0011
安南	寬庭 8 期	力漢營造	府安路五段 98 巷 56 弄 250 號	透天住宅	34-47	65-87	12	興建中	(06)259-0111
安南	長和墅	陶喜建設	安吉路與本原街 二段 106 巷口	透天店住	23.2-35.7	46.5-55	33	興建中	(06)256-6697
安南	安吉墅	陶喜建設	北安路與 慈安路路口	透天店住	22.4-49.5	48.8-85.8	19	興建中	(06)256-6697
安南	太子花博館五期	太子建設	館安路 51 號	透天住宅	32-90	72-130	146	新成屋	(06)396-0828

產品區別：大樓／公寓／華廈

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	建 坪	戶數	現況	聯絡電話
永康	龍舜東華	龍舜建設	中華路 58 巷	大樓住宅	35.96-47.79	39	預售	(06)233-7666
永康	龍舜東越	龍舜建設	勝華街	大樓住宅	33.68-43.95	51	興建中	(06)233-7666
東山	心享家二期	柳屋建設	東興段	大樓住宅	21-31	40	預售	(06)680-0006
善化	山豐海富 in	海富建設	陽光三路	公寓	24-39	84	興建中	(06)585-1099
麻豆	人文私坊 11	柳屋建設	中華街	大樓店住	16-63	29	預售	(06)572-5886
新營	太子峰雲	太子建設	隋唐街/民治路	大樓店住	43-63	196	新成屋	(06)656-8888
新營	新宿	三達開發	長榮路二段 (近交流道)	大樓住宅	21-29	24	預售	(06)656-9825
中西	湖美帝璟	上曜建設	和緯路五段	大樓住宅	98/156/186/230	71	興建中	(06)250-7288
北區	帝凡內	上曜建設 (台產建設)	中華北路一段 78 巷 vs 武聖路	大樓住宅	50-58	82	新成屋	(06)250-7288
安平	梅菲爾公園 1	上曜建設 (台產建設)	國平路 vs 平通路	大樓住宅	53-56	73	興建中	(06)293-8788

預售屋銷售新舊制差異
二〇二〇年七月一日開始施行

項目	修正前	修正後
成交資訊申報人及期限	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動產代銷業 ■ 委託代銷契約屆滿或終止30日內 	代銷業或自售之銷售預售屋者簽訂買賣契約之日起30日內
紅單管制	消費者保護法及公平交易法規定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 應以書面契據確立買賣標的物及價金 ■ 不得保留出售、保留簽約或約定不利買受人事項 ■ 禁止轉售予第三人
銷售管理及違規罰責	<ul style="list-style-type: none"> ■ 取得建照前不得銷售 ■ 違者，處4-20萬元，限改，連續處罰 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 應先備查預售屋資訊及買賣定型化契約 ■ 違者，處3-15萬元，限改，按次處罰
委託代銷契約備查違規罰責	無罰責	處3-15萬元，限改，按次處罰
預售屋買賣定型化契約違規罰責	限改而不改，處3-30萬元，按次處罰	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平均地權條例，逕罰6-30萬元 ■ 並依消費者保護法予以限改、裁罰

新推個案資料表

NEW



個案名稱	新東皇邸NO. 23期A、B區		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區A區：新東重劃區東明街鄰新泰國小、B區：新東重劃區東學路正對新民國小		
個案介紹	新營新東重劃區精華地段正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。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	25-48/62-95
車位數	1-2併排雙車庫位	聯絡電話	06-632-5990

NEW



個案名稱	愛上巴洛克		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	柳營區中興南街、公園街		
個案介紹	「愛上巴洛克」讓您愛上公園、愛上家。柳營市心，新太盟建設再次用巴洛克古典美學，締造獨院名牌、公園名宅，有天有地有綠意的生活新美學，給最愛一個最好的家。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	63	地坪/建坪	31-50/42-56
車位數	1-2位	聯絡電話	06-622-3011

NEW



個案名稱	寬庭8期		
公司名稱	力漢營造股份有限公司		
基地位置	安南區府安路五段98巷56弄250號		
個案介紹	海佃國中小・人文散策逸境/走讀書香電梯傳統獨院・47地坪/4車5套房獻給——12戶人家・12款幸福日常		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	12	地坪/建坪	34-47/65-87
車位數	2-3位	聯絡電話	06-259-0111

NEW



個案名稱	戀家光邸		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區布袋一街50號		
個案介紹	戀家光邸-自然・和煦・風暖・愜意，傳統/新加坡式5-6房4-6衛，一同相約在黃花樹下，品茶聊天暢談生活美學。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	20	地坪/建坪	22-63/50-81
車位數	2-3位	聯絡電話	06-281-0011

NEW



個案名稱	雙禧園23		
公司名稱	晶陽房地產開發有限公司		
基地位置	安南區府安路三段		
個案介紹	掌握三區黃金交匯,稀有透天錯過不再!【雙禧園23】基地位處府安路三段,北區、安南、永康三區交匯◆安和商區、奇美商區、小北商區,三大黃金鬧區,生活最便利!◆走出巷子,過條馬路就是河岸步道、日常休閒散步最佳去處!◆5米5-5米8大面寬、併排雙車,間間套房規劃,品味卓然!台南,才正開始,透天,越發稀少。實在決勝點,睿智的您,就懂!25-37地坪 / 併排雙車 / 三區核心		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	20	地坪/建坪	24.5-55 / 77
車位數	2	聯絡電話	06-259-9066



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



個案名稱	賀采.5		
公司名稱	威名建設有限公司		
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

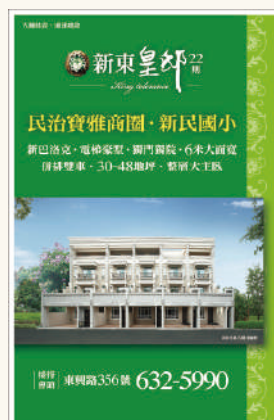
新推個案資料表



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



個案名稱	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(民治實雅商園正後面)		
個案介紹	新營-民治實雅商園正後面精華地段/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	興建中
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.22期C.D區		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	C區:新營區新東重劃區東泰五街鄰新泰國小正後面、D區:新營區周武街臨近南新國中。		
個案介紹	新營-新東重劃區精華地段/1-併排雙車庫/新泰國小正後面/地29-44坪、建62-88坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛Villa:庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站。新營-正周武街12米路/進民治路與周武街商園/生活機能佳/Villa:庭園景觀別墅/地33坪-49、建68-95坪/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/為一新營極佳文教之居住環境:生活機能佳、市中心路。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	7	地坪/建坪	29-49/62-95
車位數	併排雙車庫	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	隋唐金華2		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	新營區隋唐街、復興路(全聯後面)		
個案介紹	「隋唐金華2」用最強地段、最美傳統獨院，全面升等家的期待。東市政、西國道、北國圖、南商圈，換住市中心地王；雙抗震、TOTO衛浴、電腦免治馬桶、自來瓦斯，讓驕傲返家、榮耀傳家。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
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	綠磚歸仁		
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	興建中
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	人文私坊 9		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	麻豆區南勢里		
個案介紹	無論是店面或住家，完美的空間設計擁有四至五房及寬闊的車庫。基地鄰近麻豆商圈加上便利的交通，造就了最佳傳統店、住宅。		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	18	地坪/建坪	建45-48
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-572-5886



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

新推個案資料表



個案名稱	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克繁華商圈，產品規劃傳統式車庫別墅及三房電梯公寓，接待中心在大通路與信義北路口。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	25-30/50-55
車位數	各戶獨立車位	聯絡電話	06-279-6622



個案名稱	卓悅N0.6		
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	座落安平區鰲尾家冰淇淋對面，洲安一街海景街廓，獨擁大臺南市政灣區生活展望連接永華路跨港大橋增值願景，古蹟、觀光、娛樂、休閒全方位。大樓一半價，年輕人買得起的透天別墅，並排雙車、6米面寬、間間套房，原泰建設品質保證。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	24-30/51-67
車位數	雙車位	聯絡電話	06-511-5260



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



個案名稱	長和墅		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	公學路二段222號旁		
個案介紹	雙車店墅 難得擁有 快意人生 搶進台南起漲點！與南科《台積電》科工《Google》一起奔馳，快速連結四大工業區。		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	興建中
總戶數	33	地坪/建坪	23.2-35.7/46.5-55
車位數		聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	安吉墅		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	安吉路與本原街二段106巷口		
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古墅，歡迎討喜，搶先入席！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	22.4-49.5/48.8-85.8
車位數		聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	太子花博館五期		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區館安路51號		
個案介紹	正臨館安路12米大道，一彎距離連結史博館翠綠人文，46-92地坪電梯大院，獨立車庫寶貝愛車，安南醫院就近照顧健康，富人生活不離繁華城心		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	146	地坪/建坪	32-92/72-137
車位數		聯絡電話	06-396-0828



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



個案名稱	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

新推個案資料表



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	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	人文私坊11		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	麻豆區新興里中華街		
個案介紹	坐擁麻豆最繁華中山商圈地段七樓電梯華廈，無論是店面或住家完美的空間設計擁有一至三房，自住出租兩相宜！		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	預售
總戶數	29	地坪/建坪	建16-63
車位數	20	聯絡電話	06-572-5886



個案名稱	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



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



個案名稱	湖美帝璽		
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	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商業區燙金地段※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

會務短波

110年03月至110年05月資訊 文◎編輯室

《辦理不動產經營系列活動》

- ◆110年03月03日：本會與南市不動產開發公會、南市建築經營協會三會合辦「2021年房地產新政策論壇」專題講座，假西門路總理餐廳舉行，針對本業三項業務主題「房屋買賣定型化契及消費爭議案例分享」、「預售屋查核注意事項」、「樣品屋申請宣導」，邀請臺南市政府法治處馮祺雯消保官、地政局林佳樺科長及建管科張惟韶股長蒞臨演講，本會會員代表多位出席參加。
- ◆110年03月25日：由本會與南市不動產開發公會、南市不動產代銷經紀公會，三會協辦崑山科技大學房地產開發與管理系109年度第二學期專題講座【2021不動產市場-「政府打炒房，談打炒房下台南房地產市場可能演變」及「國內都更與危老重建之實戰經驗分享」】，邀請顏炳立總經理及蔡惠任建築師聯合演講，會員代表多位報名參加。
- ◆110年04月09日：本會參與共同主辦成功大學都市計劃「大台南永續不動產開發及綠能推動論壇」+沙崙科學城D區參訪，本會陳煌億常務理事擔任與談人，分享土地開發經驗，本會會員代表多位出席參加。
- ◆110年04月13日：本會與南市不動產開發公會、南市不動產代銷經紀公會、南市建築經營協會合辦【2021全球與台灣經濟趨勢及未來房地產展望】專題講座，假台南雅悅會館舉辦，邀請財信傳媒集團謝金河董事長蒞臨主講，本次活動逾700位會員代表出席參加。
- ◆110年04月29日：本會參與協辦崑山科技大學「2021第十五屆全國房地產經營管理研討會-南科「台積電」創造台南房地產黃金年代-」，邀請產、官、學專家從不同角度，針對台積電設廠南科所帶動的就業機會…等因素，探討周遭房地市場之未來長遠發展趨勢，本會詹雅曉理事長並擔任主題與談人之一，分享產業實務見解，本會會員代表出席踴躍。



▲本會協辦【2021全球與台灣經濟趨勢及未來房地產展望】專題講座，邀請財信傳媒集團謝金河董事長蒞臨主講。



▲本會協辦崑山科技大學房地產開發與管理系專題講座，會員代表多位報名參加。

《辦理負責人VS. 新世代 聯誼月例會》

- ◆110年03月25日：三月份聯誼慶生例會由宇成建築林裕盛董事長、邵欣建設邱俊彬董事長、豪棋建設林慶輝總經理、皇寶建設黃淼湖總經理共同擔任活動輪值主辦人，假北區金富菊餐廳舉行，邀請全體聯誼會會員伉儷、建築二世及顧問貴賓共聚，賓主盡歡。
- ◆110年04月15日：四月份聯誼慶生例會由皇邑建設陳煌億董事長、致穩建設陳志倫總經理、奇詮開發杜明南董事長、台產建設宋育豪董事長共同擔任活動輪值主辦人，假西門路總理大餐廳舉行，邀請全體聯誼會會員伉儷、建築二世及顧問貴賓共聚，賓主盡歡。



▲舉辦三月份聯誼慶生例會



▲舉辦四月份聯誼慶生例會

《召開理監事會議、法規委員會議、會務發展委員會》

- ◆110年03月11日：召開第10屆第6次法規委員會，假本會辦公室舉行。
- ◆110年03月29日：召開第10屆第9次理監事聯席會議，假致穩商旅舉行。
- ◆110年04月20日：召開第10屆第8次會務委員會，假本會辦公室舉行。
- ◆110年05月11日：召開第10屆第6次臨時理監事聯席會議，假總理餐廳舉行。



《舉行高爾夫球聯誼會例賽》

◆第16屆（109年06月-110年05月）/本屆近期月例賽各獎項得獎人名單如下表

競賽日期	110 年 3 月 24 日	110 年 4 月 21 日	110 年 5 月 19 日
球場	嘉義/棕櫚湖	台南/嘉南	台南/新化
總桿冠軍	陳涵青 82 桿	邱永祥	因應防疫政策 延後辦理
淨桿冠軍	黃信雄	黃淙鈺	
淨桿亞軍	儲智遠	姜達祥	
淨桿季軍	林朝成	劉士榮	
淨桿殿軍	劉啟璋	王欽祿	
N 桿獎	林進旺、陳俊宏	王玉慎、邱永祥	
	陳金章、郭昆璘	周榮華、蘇永輝	
老鷹獎	郭昆璘		
B B 獎	黃國城	何中裕	



▲於嘉義棕櫚湖舉辦高爾夫球聯誼例賽

《受理會員申辦預售屋履約保證審核》

- 一、本會依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」相關規定，暨本會理監事會會議決議案辦理本項作業。
- 二、本期自110年03月01日起截至110年05月31日止，本會受理會員公司就預售屋建案申請辦理「同業連帶擔保」之提供連帶擔保公司資格審核案，符合規定之公司：

序號	推案(申請)公司	區域-戶數	建造執照	提供擔保公司
11004	阡新建設開發有限公司	仁德-17 戶	(109) 03407、03911	和昕開發有限公司
11005	詠宜建設股份有限公司	歸仁-45 戶	(110) 00460、 00448~00451	鑫宥建設股份有限公司
11006	鑫宥建設股份有限公司	仁德-48 戶	(109) 05263	詠宜建設股份有限公司
11007	和築土地開發股份有限公司	永康-8 戶	(110) 00473~00480	高第建設股份有限公司
11008	柏承建設有限公司	安南-22 戶	(109) 03908	柏岩建設有限公司
11009	東錡建設有限公司	善化-25 戶	(110) 00909	東庭建設有限公司
11010	東琳建設股份有限公司	安定-58 戶	(109) 04665	茂竣營造有限公司
11011	三登建設事業有限公司	永康-55 戶	(110) 01508	寶鴻營造股份有限公司
11012	長盈建設股份有限公司	安南-11 戶	(110) 00924	一等建設實業股份有限公司
11013	禾僑建設有限公司	新營-6 戶	(110) 00522~00527	豪棋建設開發有限公司
11014	晶悅國際飯店股份有限公司	歸仁-717 戶	(108) 09162-02	仁發建築開發股份有限公司

《歡迎～新會員公司加入》

- ◆110年03月新會員：豐榮建設有限公司、高權投資股份有限公司、澄品建設開發有限公司。
- ◆110年04月新會員：冠榮開發建設有限公司、永浚建設股份有限公司、豐揚建築開發有限公司、東庭建設有限公司、寶晴建設有限公司、銘嵩建設有限公司、迎家福建設有限公司、南羸建設開發有限公司、全賢建設有限公司。
- ◆110年05月新會員：茂竣營造有限公司、士聖建設有限公司、益宅購房屋有限公司、頂寶建設有限公司、駿陞建設有限公司、長鴻租賃有限公司。

《參加各項業務會議》

- ◆110年03月11日：臺南市政府都市發展局假永華市政中心召開「110年度臺南市都市設計審議委員會第3次會議」，本會委員代表曹顧羸常務理事出席參加。
- ◆110年03月10日：臺南市政府工務局召開「研商工務局建築管理資訊系統之施工無紙化流程」會議，本會楊秘書長出席參加。
- ◆110年03月16日：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會召集研商「房地合一稅」修正議題，楊秘書長出席與會。

《參加各項業務會議》

- ◆110年03月25日：臺南市政府工務局召開「臺南市政府工務局110年建造(雜項)執照(含變更設計)抽查審查暨結構抽查會議，本會楊秘書長出席參加。
- ◆110年03月25日：臺南市政府都市發展局假永華市政中心召開「110年度臺南市都市設計審議委員會第4次會議」，本會委員代表曹顧羣常務理事出席參加。
- ◆110年03月19日：臺南市政府假永華市政中心都市計劃委員會會議室，召開「110年度台南市都市更新及爭議處理審議會第一次」會議，本會委員代表黃淑娟董事長出席參加。
- ◆110年03月29日：臺南市政府都市發展局召開「臺南市都市計畫委員會第99次大會」，本會委員代表林裕盛副理事長出席參加。
- ◆110年04月08日：臺南市政府都市發展局召開「110年度臺南市都市設計審議委員會第5次會議」，本會委員代表曹顧羣常務理事出席參加。
- ◆110年04月15日：臺南市政府都市發展局召開「召開臺南市都市計畫委員會第100次大會」，本會委員代表林裕盛副理事長出席參加。
- ◆110年04月20日：臺南市政府工務局召開「研商本局建造執照無紙化審查系統流程，本會陳清乾理事、楊秘書長出席參加。
- ◆110年04月21日：臺南市政府召開「110年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第二次會議」，本會委員代表黃淑娟董事長出席與會。
- ◆110年04月22日：臺南市政府都市發展局召開「110年度臺南市都市設計審議委員會第6次會議」，本會委員代表曹顧羣常務理事出席參加。
- ◆110年04月27日：臺南市政府工務局召開「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」110年度第2次復核會議，本會委員代表陳清乾理事出席與會。
- ◆110年04月30日：臺南市政府召開臺南市都市計畫委員會第101次大會，本會委員代表林裕盛副理事長出席參加。
- ◆110年05月06日：臺南市政府召開「110年度臺南市都市設計審議委員會第7次會議」10樓都市計畫委員會會議室，本會委員代表曹顧羣常務理事出席參加。

