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

2019.03
NO.47

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。

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

橋聲

房市穩定中　蓬勃發展

台灣經濟研究院2019年1月總體經濟預測，不動產業方面，受限於遞延性買盤僅集中於少數新建案與降價案，以及特定重劃區，並未呈現全面性的買盤進駐，故2018年12月房市景氣呈現小幅衰退。由於台灣在九合一選舉後六都市政藍圖的落實尚須時間，更何況短期內國內房市所面臨的供給壓力仍未減，甚至部分建案價格轉硬，因此未來半年房市景氣將以持平視之。

內政部統計資料顯示，2018年買賣移轉棟數為27.8萬棟，比2017年26.6萬棟年增約4.5%，比2016年24.5萬棟年增約13.5%；又根據六都地政局公布2018年12月買賣移轉棟數，其中以本市1,787棟表現最佳，上月建物交易量較前年同期成長約3.9%，全年建物交易量來到1萬9,495棟，比2017年全年成長7.8%，呈現正成長，成績亮眼；成交狀況逐年持續增加，價穩量增，市場景氣展現穩定復甦的格局，值得本業欣慰。

又經本會統計2018年本市開工資料顯示，透天建築物5,251戶比2017年3,601戶增加45.8%，大樓建築物3,448戶比　2017年3,693戶減少約6.6%，配合大樓餘屋去化，顯示業界對今年房市的景氣回溫將更為樂觀、深具信心，看好房市增溫的動能。

中央銀行最新統計，2018年12月五大銀行(台銀、土銀、合庫銀、一銀、華銀)新承作房貸利率下滑至1.617%的歷史次低水準，由於市場普遍認為，央行今年沒有升息空間，在銀行競價之下，不排除房貸利率今年可能朝1.615%探底，刷新最低紀錄。

央行官員表示，近年來房市約在2016年落至低點，2017年及2018年均持續溫和復甦趨勢，主要是銀行為搶食有限的房貸業務，持續推出優惠低利房貸搶市。房貸利率下滑，減輕購屋族負擔，對於房屋交易量提升勢必有利，在目前房地產景氣仍屬低迷之際，挹注了一些活水，為本業帶來利多，助長房地產買氣。

理事長 詹雅嵩

另讓本業振奮的是台南市政府地政局表示為了將砲校從永康遷到關廟，關廟增闢廿米聯外道路，2月底將完工，未來能夠連接連接台19甲線，並以高架橋跨越國道三號，可讓當地交通更方便，營區19棟校舍預計2023年完工，預估2千6百人將進駐，也可望帶動地方繁榮。原本砲校則將成為未來永康的行政中心，並轉型創意設計園區。原本校內的樹木都將原地保留，成為民眾新的休憩綠地，開發區面積83.49公頃，其中第一期14.46公頃可提供1.5公頃機關用地供文化局興建市總圖，同時也開闢45米康橋大道北側路段，打通大橋地區至鹽行地區國道1號的交通瓶頸，成為串聯永康南北的交通要道，第一期完工後可標售土地約5.33公頃，今年也會辦理土地標售。另外包括位於東區之「平實營區市地重劃」、擴建巴克禮公園二期、位於佳里區之「佳里國小市地重劃」，以及位於新營區之「客運轉運中心市地重劃區」，今年也將陸續辦理土地標售。

一連串的土地開發，對於台南當地的房地產，當然是一股活水，目前台南市的台南的購屋所得比為7.20倍，是六都當中最低，僅約台北市的一半不到，實價登錄也顯示，2018年台南土地價格為六都中最低，整體平均每坪6萬多元；積極營造友善的建築經營環境，為台南市經濟提升成功翻轉，帶來莫大的契機。

展望未來因目前整體經濟景氣仍未回升，又因少子化的影響，房市仍以小坪數低總價為主要訴求，對未來市場供需及產品規劃仍應審慎因應及評估，加強施工品質及售後服務，洞察先機掌握趨勢，審慎樂觀看待市場變化，在逆境中求突破、創新、進步，期使建築業在穩定中蓬勃發展。

建築橋季刊

目次 Contents

2007.09 復刊　2019.03 出刊

－橋聲

04 房市穩定中 蓬勃發展／詹雅喨

－特別企劃

06 地方與藝術交織－麻豆糖業大地藝術祭／張捷

10 麻豆糖業大地藝術祭-藝術家屋計畫《2/3屋》／陳宣誠

14 臺南空間發展藍圖及城市新亮點(下)／莊漥樑

19 大臺南土地開發成果(下)／蔡奇昆

23 慢活中越－世界遺產6日遊（下）／張捷

－建築專欄

29 使用者思維，南科生活最大公約數－藏風LM／方憶芝

32 設計有符合法規鋼筋量，建築就一定安全嗎？／戴雲發

－法律專欄

35 既成道路簡介／洪梅芬

－會務資訊

36 新推個案基本資料總表／編輯室

38 新推個案基本資料表／編輯室

49 大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

53 會員公司申報開工統計表／編輯室

56 會務短波／編輯室

【封面故事】

麻豆糖業大地藝術祭，在龍泉車站舊址的龍泉生態月台，透過「地景修補」與「社區縫合」打造的富有意象的空間，期盼未來能成為的一處生態、文化、公民美學，共榮育成的美好起始點。

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｜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　殷家康　陳志宏
｜黃信誠　許志鋒　鍾增榮　張博勝
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

地方與藝術交織

麻豆糖業大地藝術祭

撰文■張捷　攝影■方憶芝／麻豆大地藝術祭提供

曾文溪橫跨了大南瀛，它肥沃土壤孕育了我們的先民，其中，甘蔗園的甜味更是充滿60年代的記憶；再往回溯，似乎就聞到和著內海古港拂來海風裡充滿滋味的鹹；就這樣交融出令人留戀不已的風情…

乘載著幾世紀自然和人文地景的故事，麻豆的農作與產業變遷像是臺灣島的縮影。《2019麻豆糖業大地藝術祭》以「扎根」作為概念與方法，承接累積了三年的文史踏查，循著五分車的軌跡，從總爺糖廠出發，來到曾文溪旁已不復見的龍泉車站舊址，接著走進市區的日式公有宿舍，並以總爺國小舊址為核心，與學校和社區對話、合作、共創，思考文化地景的價值，從點的耕耘到網絡的扎根。

總策展人陳宣城表示：《2019麻豆糖業大地藝術祭》以「建築場域的盤點與復育」、「地景紋理的認識

展出作品《荒．野生》展覽現場

藝術家木村崇人將麻豆居民的影像留在日光顯影上

與再植」、「社區產業的探查與連結」、「藝術教育的扎根與共創」與「文史的考掘與再創」五大方向，包含台灣、日本、義大利、新加坡等五十多組跨領域創作者的計畫，展開以麻豆與糖業為軸，在其中創造出一個交織著歷史、植物、農產、地景、文化和生活的立體地圖，打造屬於這塊土地嶄新路徑。

第一屆的麻豆大地藝術祭於2月1日起至3月3日止正式展出，共邀請53組藝術家，以麻豆與糖業為主題，創作60組作品。在總爺藝文中心、倒風內海故事館、龍泉車站舊址、中華街日式公有宿舍、麻豆街區路徑場域及10所學校展出；不僅僅邀請各國藝術家創作作品，同時也將藝術帶進了麻豆的校園中，讓藝術家與學子們共同創作屬於麻豆藝術的記憶，這是國內首次以糖業文化地景和當代藝術結合的大地藝術祭。

從總爺藝文中心紅樓前面突兀地矗立的人行地下道入口開始，讓民眾好奇地思考著：這是通往哪裡的地下道啊？就這樣，一個地景、一個時代變化的探問，在大家的目光下開展，隨著展期，藝術家們的作品與概念不僅逐漸成形，有些隨著藝術祭相互傳遞，有些置於鄉間融於麻豆的田野…第一屆的麻豆糖業大地藝術祭在無數精采中到了尾聲，也打開了藝術家與麻豆民眾的相聚，讓人更期待接下來這片大地與藝術再次相遇的故事。

麻豆糖業大地藝術祭共邀請了53組藝術家，以麻豆與糖業為主題，創作了60組作品。在總爺藝文中心、倒風內海故事館、龍泉車站舊址、中華街日式公有宿舍、麻豆街區路徑場域及10所學校展出；主辦單位也特別設計了

戶外展出作品《那些屬於新披覆的姿勢》

左上／藝術家劉彥均帶著曾文家商的同學一起打造一面「糖果回憶牆」
右上／在地居民的參與讓藝術祭更賦予了特殊意義
左下／義大利藝術家將在地植物製作成紙張，並堆疊成記憶的造型
右下／日本藝術家以紅磚、三合土等等進行創作，實際勞動為大樹打造一艘石船

各種活動，希望讓民眾可以真的走在麻豆這塊土地上，感受藝術與在地結合的風景，雖然活動展期已經結束，但總策展人陳宣誠說，將有約七成的藝術品留在原地繼續展出，繼續與在地產出更深度的對白，也希望留給麻豆地景一幅新風貌。

而從世界各地聚集的藝術家們，也為麻豆留下了許多甜美回憶，來自日本的木村崇人 Takahito Kimura以「與地球互動」為核心進行創作，收集了麻豆孩子與在地居民的身影製作成了日光顯影，將大家的身影留在大型藍布上，並製作成風箏翱翔於空中，成為藝術祭的一道美麗祝福。

麻豆大地藝術祭可貴之處也在於將在地真正帶入了一個藝術慶典中，此次有幾位藝術家都深入麻豆校園與在地學子共同進行創作，其中以藝術祭的核心之一「糖」為題，試圖喚醒各個世代的糖在期望下變換萬千，以及背後歷史因素和生命體驗。藝術家劉彥均透過與曾文家商的合作，打造一面「糖果回憶牆」，用舌尖上的甘美加深對此地的連結。而〈回家路上的另類歷史想像〉這組藝術創作，則是透過藝術家王怡婷與王瑞亨進駐麻豆國中，與學生共同創作，透過植物變遷的紋理爬梳糖廠更迭的歷史，討論分享今日生活菜餚中隱含的自然故事，最後再以複合媒材的方式將這些美麗懸掛於校園之中。

麻豆大地藝術祭經過了幾年的文化田野調查，因而累積出了厚實的創作背景，就連外國藝術家們也都經由參與走訪麻豆的實際田調獲得藝術靈感；來自義大利的

上排／藝術家拉馬打造一輛蝸行移動車，與在地食材結合讓民眾以味覺感受藝術
左下／互動藝術作品《巢》以療癒之姿佇立於一片綠意中
右下／行為藝術家張雅為，以快閃的行動劇與麻豆互動並留下身影

藝術家Elena　Redaelli用甘蔗渣與甜菜漿為材料製成紙，將亞洲和歐洲糖業記憶連接，堆疊成已消失的建築物與曾經在街角的樹木造型。而日本藝術家杉原信幸也以充滿象徵的紅磚、三合土、石車進行創作，為充滿歷史感的大樹打造一艘永恆的「糖石船」，象徵在今日已消失的內海港灣，乘著夢想繼續冒險。

除了實際出現的「藝術品」，許多藝術家也以自身行動歌唱麻豆的美麗；行為藝術家張雅為，以舞蹈戲劇與互動表演帶來了更多描繪的可能。藝術家拉馬默提司Lamamotis也透過藝術祭，打造了這一輛蝸行移動車，探討身體、環境與物質的連動關係。在藝術祭的工作坊中，依循植物學家楊宗愈老師在麻豆踏查的文本，將可食素材融入麻豆在地的飲食文化「碗粿」之中，創造與參與者互動並用味覺同享的一份藝術。

關於大地藝術祭，很多人都知道日本的越後妻有大地藝術季以及瀨戶內海藝術季；但關於自身土地上的首屆的麻豆大地藝術祭，用精實的文化調查堆疊以及策展人們的熱血熱誠，在首次啼聲之時就創造了令人驚艷的呈現，未來也繼續期待麻豆大地藝術祭接下來的美好創造，當人們不斷想往海外奔走時，回頭一望家鄉的土壤，她仍舊如記憶中的糖一樣充滿著無可取代的況味，當在地文化碰撞了無國際的藝術體現，才真正揮灑出了藝術如生活的樣態。

2019 麻豆糖業大地藝術祭—藝術家屋計畫

《2／3 屋》

撰文＆照片提供■麻豆糖業大地藝術祭 總策展人 陳宣誠

走進麻豆市區中華路的住家巷弄內，很快便可發現兩棟日式雙拼老屋蹲在矮牆後的身影。雖然過往兩間內部無法相通，但仍可以感受到牆兩側的生活，被前庭後院緊密的連結在一起。清除雜物後的屋內，隔間與櫥櫃的空間紋理清晰可見。房間內散落著些許的雜物與斑駁的牆面，生活的痕跡也在時間推演下逐漸消失。前庭後院的雜草各自佔據一方，生氣勃勃的奪回屬於它們的空間。如今內外翻轉，房屋內部的空缺停留在時間歷史中，而院子成為了新生命的居所。這是這舊日式警察宿舍於2017年以前的場所狀態，也因為「2019麻豆糖業大地藝術祭」的策畫中，以「藝術家屋計畫」重新思考這日式宿舍的改造，不走原樣修復作為單一實踐路徑，而是企圖透過藝術計畫的持續介入，讓其成為一個會不斷增生、改變與創造的平台。也在首次的場域改造行動中，正式命名為「2/3屋」。

▲陳宣誠(左二)與2/3屋的工作團隊照

「2/3屋」的場域改造即是透過建築行動介入，和毀壞後所產生的新生命對話。一方面移除嚴重毀壞的1/3並重新整理構材，用來修補2/3的房舍；另一方面在1/3處植入一個植物生長的場所，讓原本的居所，成為對話性的場所。「2/3屋」的入口有兩處，一邊是通往新建的1/3處，團隊轉化原本老房子的角窗間，結合毀壞的圍牆，創作一個緩慢轉動的圓形空間，如同一個時間的轉盤，緩慢地將身體轉入新空間的場域，在這個圓形的轉動空間中，身體在等待時望向天空，觀看老房子被拆除後所剩下的屋頂痕跡。

1/3的新場域由幾個元素構成，首先是一座往外延伸的大山牆，是一條重新認識與從轉動入口進入老房子的關係界定。山牆上全面覆蓋的網面，一方面創造進入空間時和老房子間模糊的觀看關係，另一方面也讓新的構成在立面上形成隨時間變化的陰影，影子隨著太陽的角度產生不

同的變化，在老房子間打開一處隨著時間變化的入口場域。另一個部分是通往屋頂的弧形樓梯，引導觀者從老房子入口庭院的一端往屋頂弧線移動，用不同的視角經歷老房子，並緩步抬高看見周遭的紋理，於高處的缺口進入，經過屋頂、屋架、屋樑與屋身，再走進老房子中，彷彿時光機，從新的場域跌進舊的環境氛圍中。

「2/3屋」的另一個入口是原本房舍的舊入口，團隊在進入場域中安排了三個方向的閱讀。一個是左側改造後的角窗間，成為一個下沈式的空間，可走進並坐在周遭的座椅上，成為可冥思與聚集的場所。中間方向可穿越老房子連結戶外場域，和戶外庭園共同形成新的觀看、移動與停留迴圈。往右側是整個場域中擁有最長景深的視點，團隊打開了原本阻隔兩棟房子的牆，形成和1/3處的嶄新連結，但仍然可以讀到兩棟房子之間的關係，也讓觀看更有時間的向度。

「2/3屋」的整體構成團隊部分使用展覽卸除與1/3房舍拆除的回收材，部分使用新購材，首先將整體房舍的地板進行重新的整理鋪設，形成底部的結構層，並以此來支撐毀壞的柱體結構，在盡可能保留老房子舊有紋理的基礎上進行結構補強，不是要去修成全新的狀態，而是要去強調新與舊之間的關係，更多的是思考新的介入，如何提供一個觀看舊事物的機會，並共同進入到一種記憶中。

▲老建物中美好的角窗

▲藝術家置入於2/3屋中的雕塑作品

「2/3屋」是一個容納事件發生的場域，在此次「2019麻豆糖業大地藝術祭」中結合藝術創作作為整體呈現。室內場域展出張靖驪與王嘉笙的作品「麻豆檔案風景」，他們透過攝影創作，尋覓各種線索與痕跡，嘗試再次透過檔案學的方式建構觀者對歷史、對城鎮、對區域發展的理解。作品展示其中，充分展現日式老房舍橫向多窗的空間關係，彷彿透過這些窗，我們可以連結散佈在麻豆各地的風景檔案。第二位是藝術家王怡婷的作品「通道」，採集原生於日式宿舍周遭的藤蔓，度量著建築物廢棄的生命／時間，佔領磚頭、牆壁間隙，蔓生自各個隱密角落，形成人為介入和藤蔓間緊密又分離的消長關係。這一曖昧不明的邊界，結合宿舍內部被拆除的廢棄木料，轉成為想像藤蔓的途徑延展，通過牽引旁邊二次林的原生植物，兩者在領域的交界處進行輕微並緩慢的能量過渡轉換，持續模糊壁壘分明的領域，重新探討領域間的時間速率與能量交換關係。第三位是藝術家謝怡如的作品「打卡遊麻豆」，透過偶群的呈現，彷彿是另一種微小尺度的介入，邀請觀者進入尋覓，透過對於偶群的近距離觀看，重新審視老房子。

「2/3屋」是一個持續變化與發展中的平台，創作團隊企圖透過仔細閱讀這毀壞的房舍場所與元素，發展一種修補的技術，進行重新連結後的關係性生產。

臺南空間發展藍圖及城市新亮點(下)

撰文■臺南市都市發展局－莊德樑局長　　整理■方憶芝

承接上回以城市發展為主，盤點了幾項市地規劃與地段的徵收，此回將以「臺南都市發展願景：追求城鄉均衡發展，打造城市魅力新亮點」為主軸，分以文化觀光、產業與交通等區等大方向，進一步說明重點建設並提供參考。

●臺南市美術館

1.位置：中西區

2.期程及經費：108年一月啓用，總工程興建費用約計新臺幣17億8,000萬元。

3.計畫內容：融合基地特色，目標在打造新形態建築空間，成為一座兼具綠色環境推廣、教育、觀光遊憩、地方藝文展示等特色的市民美術館。

▲新開幕的台南市美術館二館

●市立圖書館總館

1.位置：永康區，原永康砲校舊址，占地1.5公頃。

2.期程及經費：預計109年初完工，總工程興建費用約計新臺幣18億元。

3.計畫內容：將導入數位學習、親子遊憩、五感體驗空間，並設置臺南名人堂、國際會議廳、文創產業等複合式空間，預計興建地下2層、地上5層，樓地板總面積1萬1,000坪，成為全臺擁有最大量日治時期古書收藏的博物館。同時戶外規劃綠地公園，設有開放表演場地。

▲台南市立圖書館總館模擬圖

●國家圖書館南部分館

1.位置：新營區，「機18」機關用地（新營體育場南側），面積5.71公頃。

2.期程及經費：預計110年底完工，總工程興建費用約計新臺幣42億8,208萬元。

3.計畫內容：採用「小鎮大圖」概念，集生態、圖書、典藏、研究於一身，預計總藏書將超過1,500萬冊，引進數位典藏、數位化服務等新科技，打造文創及景觀空間。

▲國家圖書館南部分館用地規劃圖

●國立科學教育體驗未來館

1.位置：東區，文教用地（生產路北側）

2.期程及經費：目前開始著手規劃，初估經費數十億元。

3.計畫內容：為第6處國家級的科學相關博物館，亦為雲嘉南地區首座科技館，將結合AR/VR展現臺南的過去，利用科技互動式藝術展覽，展現未來智慧城市面貌，與其他五館相輔相成，串聯全臺科教發展。

▲國立科學教育體驗未來館規劃

●安平港遊船觀光

1.重現中國城與安平間碰碰船：分為運河全航段、中國城線及安平內港線3航線，委由民間者經營，全線已開通，每周六、日及國定假日（晚上七、八點）還有假日星光航班！

2.運河全航段：全臺唯一可從市區運河繞行到安平商港及安平漁港，經過三個水域途中經過12座橋梁（三座需低頭），航行時間約60分鐘。

▲安平港觀光遊船路線圖

3.中國城線：沿途可欣賞沿岸的城區及自然景色，經過6座橋梁，航行時間約50分鐘。安平內港線：飽覽安平人文氣息及港灣各項景觀，航行時間約50分鐘。

●安平港遊艇碼頭開發

▲安平港遊艇碼頭開發模擬圖

1.位置：安平區，開發面積為12.7公頃（陸域9.7公頃、水域3公頃）。

2.期程及經費：預計109 年底完成A 區北側遊艇碼頭建置，投入至少20億元。

3.計畫內容：打造全臺最大遊艇碼頭、國際級濱海渡假飯店及渡假村，分為A、B兩區分期分階段投資開發，全區將遊109年至112年陸續完成開發，創造約1,500個就業機會，超過50億以上的土地開發效益，開創臺南古都水岸觀光新亮點。興建超過150個泊位的國際遊艇碼頭及商場。並設有海洋學校之國際遊艇認證系統及交通動力小船駕駛資格訓練班，開設各類教育研習，推廣帆船、海洋等相關活動。

●新吉工業區

	土地使用計畫	面積(公頃)	百分比(%)
產業用地	產(一)	74.23	60.22
	產(二)	2.52	2.04
	合計	76.75	62.26
公共設施用地	管理機關用地	0.79	0.64
	污水處理場用地	1.40	1.14
	滯洪池	3.91	3.17
	其它公共設施	40.41	32.79
	合計	46.51	37.74
	總計	123.26	100.00

▲新吉工業區土地使用配置圖

1.位置：安南區安定區交界，全區123.26公頃（產業用地76.75公頃、公共設施用地46.51公頃）

2.期程及經費：目前已核准104家廠商進駐，土地出售率達8成，預計109年完成園區開發。

3.計畫內容：採公共工程與廠商建廠同步併行，配合工業區土方填土時程，分區銷售土地。定位為新興產業發展重鎮，引進低耗能、低汙染之綠色相關產業，預計可吸引約150家廠商進駐設廠，創造380億年產值及9,950個就業機會。

●七股科技工業區

1.位置：七股區，臺17旁（鄰近西濱快速公路和國8），面積約141.34公頃。

2.期程及經費：107.08.16業經內政部委員審議，目前正依大會決議修正，預計108.7開始施工，113年中完工，總開發經費約76億元。

3.計畫內容：採工業區公園化理念，規劃多元化彈性生產基地，預計引進率能、低汙染及南科中下游產業計150廠商進駐，預計可創造289億年產值及9,540個就業機會。

▲七股科技工業區規劃圖

●南科5奈米製程新廠

1.位置：善化區，南科特定區

2.期程及經費：投資金額至少2,000億元

3.計畫內容：南部科學園區周邊聯外交通路網逐年健全，園區開發帶動中臺南發展，廠商進駐率逐年攀升。近期5奈米製程新廠進駐，年產值預估可超過100萬片12吋晶圓，併創造4,000個就業機會。

●沙崙智慧綠能科學城

1.位置：位於高鐵特定區

2.期程及經費：將引進1.綠能科技聯合研究中心（78.89億元）2.綠能科技示範場域（43.16億元）3大臺南會展中心（20.02億元）4中研院南部院區（55.45億元）。

▲沙崙智慧綠能科學城綜合研發大樓模擬圖

3.計畫內容：全區公告為低碳示範指定地區。目前已通過都市設計審案6案。預計106-108年興建總部建築、109-111年第二期創新育成中心建築、112-115年第三期綜合研發大樓及行政中心暨國際合作大樓建築興建。

●沙崙智慧綠能科學城－大臺南會展中心

1.位置：歸仁區，面積約9.55公頃

2.期程及經費：預計110年初完工，建設經費20.02億元。

3.計畫內容：作為產業發展的平臺，帶動周邊住宿、餐飲、運輸、旅行、裝潢等產業發展，可容納600攤展場攤位（採挑高無柱之設計，可當大型會議、演唱會、運動賽事、年會活動場地）、會議室（1,000、800人各1間彈性多功能會議室及100人會議室5間、20人會議室3間），可提供2,780個就業機會。

●三井MITSUI OUTLET PARK

1.位置：歸仁區，高鐵臺南車站東側，基地面積約5.86公頃（含附屬事業用地4.02公頃、站區廣場用地0.8公頃及交通設施用地1.04公頃），商場總面積1萬7800坪。

▲三井MITSUI OUTLET PARK模擬圖

2.期程及經費：分兩階段開發，第一階段規劃160家店，預計111年開幕；第二階段預計達到220家店，預計114年開幕。投資經費約30億元。

3.計畫內容：採設定地上權模式開發，引入國際精品、餐廳…等，存續時間為30年得申請續約1次（最長50年），可提供2,000個就業機會。

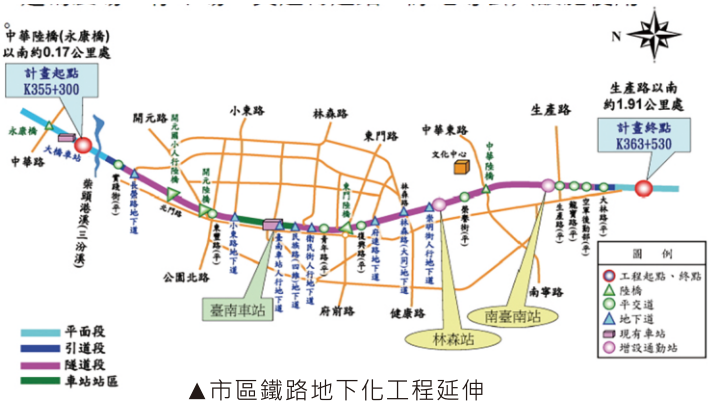
●臺南市區鐵路地下化

1.位置：北起永康橋以南約0.17公里處，南至生產路以南約1.91公里，全長8.23公里。

2.期程及經費：現臺南站路段、臺南北段、林森站路段已開工，預計113年中完工，計畫總經費293.6億元。

3.計畫內容：將增設2座通勤車站：林森站與南臺南站，臺南舊站列為古蹟原地保留，站區闢建為廣場、停車場、交通轉運站、綠地等公共設施使用。

4.預期效益：消弭沿線9處平交道、8處地下道、2處鐵路橋涵、3處陸橋。提供都會區便捷交通、消除鐵路阻隔以縫合交通系統及都市發展空間。



▲市區鐵路地下化工程延伸

●市區鐵路地下化延伸至永康

1.位置：永康區，為市區鐵路地下化往北延，全長7.2公里。

2.期程：預估建設期程為民國109-117年。

3.計畫內容：將新設康橋站，擴大永康創意設計園區效益；新設永康工業區站，促進臺鐵捷運化，提高通勤人口。

●臺南市先進運輸系統

藍、綠、紅三條優先路網規劃已納入前瞻計畫

路線	長度(公里)	經費(億元)
第一期藍線	8.60	186.04
綠線	12.69	236.67
紅線	11.55	169.20
第一期藍線延伸線	9.26	155.50
共計	42.10	747.41

▲都會區北外環快速道路工程規劃

●都會區北外環快速道路

北外環快速道路分為4期，全長14公里，經費共約154.87億元。

1.第1期工程：自南科聯絡道，沿鹽水溪北堤岸往東南延伸至高鐵橋下道路，已於104年元月通車。

2.第2期工程：自臺19線西頂寮大橋南岸六甲頂設置連結中華路匝道，沿鹽水溪南畔、向東跨越鹽水溪至北岸至安南區台江大道，已進入工程細部設計階段。

3.第3期工程：自國道8號南科聯絡道沿鹽水溪北岸至安南區台江大道，已於107年全段動土開工。

4.第4期規劃：延伸至臺17線，目前進行環境評估階段。

大臺南土地開發成果(下)

撰文■臺南市地政局代理局長－蔡奇昆　　整理■方憶芝

壹、本年度預計標售土地及其開發區

南台南站副都心區段徵收開發願景

- 新增臺鐵南台南站：鐵路地下化計畫增設南臺南站，塑造本市臺鐵運輸門戶。
- 擴建巴克禮公園，提供優質休憩場所：擴建巴克禮公園，結合地區綠軸、藍帶景觀資源及國中小校區，創造新風貌。
- 提供照顧住宅，解決拆遷戶需求：配合鐵路地下化拆遷戶居住需求，首創興建安置照顧住宅。
- 取得文教用地，提供未來發展：取得文教用地14.90公頃，滿足未來地區發展所需。

開發區位置	東區
開發區面積 單位：公頃	70.23
可建築用地 單位：公頃	35.24
公設用地 單位：公頃	34.99
可標售面積 單位：公頃	5.60
備註：預計108年辦理土地標售	

使用分區	住宅區			
建蔽率	60%			
容積率	210%			
地號 (新都心段)	44 45	48 49	51 52	55 56
面積(㎡)	5180 (約1566坪)	5205 (約1574坪)	11871 (約3591坪)	11183 (約3383坪)
預計標售 價格(萬/坪)	29.3萬~29.9萬			
都市土地 使用管制 規定	•退縮5米建築。 •兩側面臨計畫道路者，最小建築基地面積為500㎡。 •預計108年起辦理標售。			

使用分區	商業區	住宅區
建蔽率	60%	60%
容積率	320%	210%
地號	新都心段 40	新都心段 41
面積(㎡)	11273.49 (約3410.23坪)	4675.16 (約1414.24坪)
預計標售 價格(萬/坪)	38.9萬 (合併標售)	
都市土地 使用管制 規定	•商業區：三層樓(含)以下樓層，應作商業使用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。 •商業區倘符下列條件之一：1.整體規劃經都市設計審議委員會審議、2.最小建築基地開發規模達7000㎡、3.指定業種，得依規定獎勵容積。 •面生產路退縮8米建築，其餘退縮5米建築。 •兩側面臨計畫道路者，最小建築基地面積為500㎡。	

永康砲校遷建暨創意設計園區區段徵收開發願景

- 設置市總圖，打造書香府城：塑造簡潔明亮且友善的半戶外空間，提供市民閱讀與生活的空間，創造城市中之市的綠洲。
- 推動創意設計園區、帶動文創發展：設置文化創意園區，結合市總圖興建，帶動地方產業之發展，提供新的活動展場空間，展現舊都市新風貌，成為大臺南文創產業新基地。
- 提升生活品質，打造都市之肺：設置15公頃中央公園，打造40米林蔭大道，提供休憩園地，提升居住品質，使土地發揮最高效益。
- 興建北側聯外道路，加速整體發展：打通永康大橋至國道 1 號與安南區交通瓶頸，加速整體發展。

開發區位置	永康區
開發區面積 單位：公頃	83.49
可建築用地 單位：公頃	41.95
公設用地 單位：公頃	41.54
可標售面積 單位：公頃	41.90
備註：第一期預計108年辦理標售	

使用分區	生活服務專用區				
建蔽率	50%				
容積率	240%				
編號				1	2
面積(㎡)	9118.11 (約2758坪)	4734.45 (約1432坪)	16535.77 (約5002坪)	22978.25 (約6950坪)	
預估市價 (萬/坪)	18.8萬~21.3萬 (實際以標售底價為主)				
都市土地使用管制規定及備註事項	最小開發基地面積2000㎡，如基地位於2 範圍內，得不受最小開發基地面積限制。 其土地及建築物以下列之使用為限： 1. 住宅使用。 2. 幼兒園及兒童課後照顧服務中心。 3. 兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、身心障礙福利機構。 作為2、3者，限於使用建築物第一層及第二層。 標售價格將再提請本市區徵委員會審議。				

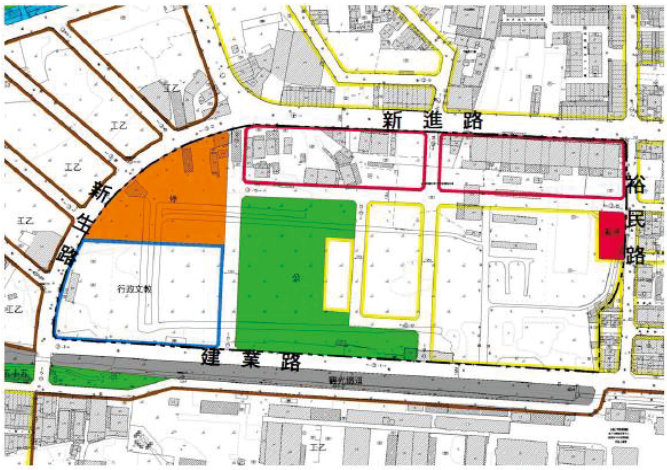
中國城暨運河星鑽地區區段徵收開發願景

- 舊城區再發展，活化中正商圈產業：解決中國城多年閒置造成「社會治安」、「公共衛生」與「公共安全」等社會議題，創造新生活機能。
- 舊城區再發展，創造城市新地標：增加公共空間與設施，型塑中國城地區為原臺南市藍、綠雙環系統核心，創造城市新地標。
- 藍綠雙環，水岸再生：帶動府城舊街區軸線與運河水岸商機發展。

開發區位置	中西區
開發區面積 單位：公頃	11.23
可建築用地 單位：公頃	6.30
公設用地 單位：公頃	4.93
可標售面積 單位：公頃	4.85
備註：預計108年辦理標售	

使用分區		觀特一		
建蔽率		50%		
容積率		480%		
編號		D	E	F
面積	(㎡)	5,381.77	10,209.76	13,491.68
	(坪)	(1627.99坪)	(3088.45坪)	(4081.23坪)
區徵後地價(萬/坪)		44萬~48.6萬 (實際以標售底價為主)		
都市土地使用管制規定及備註事項		• 水岸複合商業購物中心區。 • 允許3樓以上作住宅使用，各宗建築基地供住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的50 %。 • 允許提供水上觀光遊憩與遊艇活動之所需設施項目使用。 • 建築基地最小開發規模2000m²。 • 標售價格將再提請本市區徵委員會審議。 • 預計108年中旬辦理標售。		

使用分區		觀特二		
建蔽率		50%		
容積率		480%		
編號		A	B	C
面積	(㎡)	12,335.42	4,850.94	6,166.41
	(坪)	(3731.46坪)	(1467.41坪)	(1865.34坪)
預估市價(萬/坪)		44萬~46.3萬 (實際以標售底價為主)		
都市土地使用管制規定及備註事項		• 親水景觀住商混合區。 • 允許3樓以上作住宅使用，各宗建築基地供住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的75%。 • 允許旅館項目使用，本區為指定容積接受基地。 • 建築基地最小開發規模2000m²。 • 標售價格將再提請本市區徵委員會審議。 • 預計108年中旬辦理土地標售。		



新營長勝營區市地重劃開發願景

- 型塑榕樹生態廊道：完整保留區內既有榕樹隧道，減少移植數量，並配合規劃1.73公頃公園綠地，可與周邊既有環境資源串聯為生態廊道。
- 串聯鐵道文化軸線：本區可結合周邊鐵道文化資源、五分車藝術鐵道及卸鹽台轉運台等產業遺址，帶動藝文及觀光遊憩活動。
- 提供新營行政文教用地：本區位於新進路往新營火車站之重要節點，透過加強新進路縣有商業活動並規劃1.58公頃行政文教區，成為大新營園區鐵道與水圳之重要核心。

開發區位置	新營區
開發區面積 單位：公頃	**11.34**
可建築用地 單位：公頃	**7.20**
公設用地 單位：公頃	**4.14**
可標售面積 單位：公頃	**0.96**
備註：預計108年下旬辦理抵費地標售	

使用分區	住宅區	商業區	行政文教區
建蔽率	60%~50%	80%~60%	50%
容積率	200%~220%	320%~360%	250%
地號	尚未辦理土地分配		
面積(㎡)	預估0.9596公頃		
重劃後地價(萬/坪)	**7.83**萬起	15.44萬起	7.70萬起
都市土地使用管制規定及備註	1. 住宅區商業區：比照「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。 2. 行政文教區： ① 供台南市政府單位使用。 ② 文化教育有關之會議展覽設施使用。 3. 標售價格將再提請本市市地重劃委員會審議。		

Vietnam
漫活越南～世界遺產6日遊（下）

撰文／攝影◆張捷

▲美麗的日出飯店泳池

Day 4

■迦南島

在英國建築師Norr所設計，且得獎無數的五星級日出飯店(SUNRISE)度過愜意的一夜後，起個大早前往會安碼頭，準備搭乘船隻前往秋盆河對岸上的迦南島，來一趟生態之旅。

秋盆河一條發源於寮國與越南邊境地帶橫穿越南的河流，河邊水鄉景色美不勝收。秋盆河會安這側商鋪林立；對岸也就是迦南島，是一片相對原始的自然生態風光，岸上密布著水椰林、檳榔樹及原生態自然風光而聞名；島上居民大多以捕魚及木雕維生。

▲精神可嘉的撒網體驗

沿著秋盆河前進，望著頂上有著遮陽茅屋頂（應該是椰子葉吧！）的幾艘稀落孤船，為了生活在河上捕魚維生的背影，這就是秋盆河上的日常生活，也是越南中越的縮影吧！靠近迦南島之後，我們已經可以目視許多遊客搭乘上竹缽船在河面上體驗，光是用眼睛瞧，就讓人神醉了。

倆倆一組搭上竹缽船之後，船上漁民靈巧的帶領我們穿梭椰林水道之間，欣賞原始而美麗的河道叢林景致。這些船伕真是令人驚奇，只見他們沿路不斷的以著長長的椰葉，熟練的編織出許多裝飾品，例如戒指、頭飾、項鍊，甚至是很炫的皇冠，送給缽船上的每位來賓。甚至帶著大家找尋水椰樹間的小螃蟹，讓我們享受垂「吊」的樂趣。

▲撈上水椰樹間的小螃蟹

▲秋盆河沿岸景色

▲準備前往迦南島

▲島上居民的河岸生活

▲有趣的竹缽船體驗

▲搭船穿梭椰林水道

▲尋找椰林中的小蟹

▲船伕撒網捕魚表演

▲精彩絕倫的竹缽船表演

不久，精彩的重頭戲開始了。只見各家缽船悄悄的繞圈划讓出一個空間，隨即一位身材精實的船伕，快速划槳讓他自己的缽船邊緣幾乎傾河舞動，霎時水花四濺，歡呼與喀擦聲不絕於耳，精彩極了。意猶未盡之於，當然，就是該給小費的時候了。

接著的絕活，是船伕表演撒網捕魚。看著他們熟練的撒網、收網技巧，就知道這可是硬子底的功夫。本會會員被邀請上船如法炮製，雖然凸槌，還是要求再來一次；精神可嘉。總是，也將魚網撒了出去，即使不是那麼帥氣。

開心的欣賞表演之後，大夥次第上岸品嚐豐盛的螃蟹海鮮火鍋大餐；真是沒想到，越南的螃蟹多到這麼難以估計；深深覺得，回台後我可以半年不啃螃蟹了。

▲越南滿滿螃蟹的料理

■五行山(Marble Mountains)

飽餐一頓之後，當然就是要想法子，甩掉身上的肉。不用擔心，他們可幫你想得周到；因為午後的行程就是爬好多好多、好陡好陡階梯的五行山。

登高五行山真是嚴謹的考驗；又陡又多的階梯，把一些人直接勸退在山下，完全不會有一絲挑戰心。但既然從台灣坐飛機出門，當然要給它玩好玩滿，所以，絲毫不猶豫的就往前衝了。

▲鍛鍊腳程與體力的五行山

▲品嘗豐盛的螃蟹火鍋大餐

依金、木、水、火、土五行排列所形成的【五行山】，以生產大理石聞名，座落在峴港海岸線不遠處，原為近海的五個小島，後因地殼變動而逐漸與陸地相連。

登上最高最大的水山，便能遠眺其他周圍小山，及蔚藍的南中國海與峴港潔白的海岸線。山上有許多天然的石洞，裡頭藏有莊嚴的佛像雕刻，並設有多座廟宇、佛塔；遊客可以進入山洞欣賞，是峴港最具靈氣的天然石灰岩山，獨樹一格，別具風情。

今日下午早早就抵達豪華闊氣的飯店休息，除了處處原生植栽綠意充斥，LOBBY後方就直通白浪翻湧而來的無敵海景；直接將峴港綿延30公里的潔白沙灘納編，湛藍的海水、無汙染的海岸線，讓這裡被盛讚為「東方夏威夷」。走在美麗的沙灘，欣賞海景，享受著悠閒的海島度假氛圍，真是人生一樂。

Day 5

■法國山城巴拿山

來到峴港浪漫法國風的巴拿馬山（Bà Nà Hills），也是不能錯過的景點之一。光是榮登金氏世界紀錄中的「世界最長及落差最大的單纜吊車」項目，就很值得去一探究竟，親身體驗世界紀錄的魅力。

巴拿山位於峴港市西南方約25公里處，是越南中部世界文化遺址「美山聖地」附近最知名的法式山城。海拔1,487公

▲越南五行山景色

▲巴拿山纜車與景觀

尺，山上氣溫比山下平均低6℃至8℃，地勢優美、涼爽宜人。因此在法殖民時期，被法國軍隊蓋成渡假村作避暑用。

2009年3月25日，巴拿山纜車正式營運，當時便已創下金氏世界紀錄「全球最長及落差最大的單纜吊車」項目。纜線總長5,042公尺，落差高達1,291公尺；因此，初代纜車登山攻頂就分成兩段。第一段是從景區入口 SuoiMo Station 到臨近大佛的 BaNa Station；第二段再從 BaNa Station 旁的 Debay Station，到山頂的 Morin Station。四年後的2013年3月29日，它再度打破了自己世界紀錄的長度和高度，完成了一線直達山頂的直通纜車；總長5,801公尺，而落差高達1,368公尺。

巴拿山纜車總計86個車廂，每個車廂最大承載10人，平均時速為6m/s。速度滿快，移動算是平穩；但每經過支柱塔台時，都會有小幅度的震動，一剛始真讓人有點七上八下的。等連過了好幾個之後，就習慣這樣的震動，然後就有人開始拼命自拍，當然不包括我；因為本人很沒出息的暈車了@@”。

除了暈眩，其實纜車的視覺超好，可以欣賞遼闊的自然林木及清爽的藍天白雲外，還可感受山林間徐徐微風，有如漫步在雲端，非常愜意。難怪會是當初法殖時代的避暑山莊，真的非常值得一遊。去年6月，在澳門體驗世界最短的纜車，如今再來體驗這個亞洲最長的纜車，或許日後就再也沒有纜車可以撼動我心了吧。

有條纜車的中繼站是去(2018)年6月剛落成的黃金橋天空步道～神之手。它的建築設計相當巧妙，這雙岩石巨掌布滿青苔，風化效果營造出歲月和蒼老的感覺，特別有味道。兩手撐起金色鏤帶般的步道，聳立海拔約1400公尺的雲霧之上，完美藏身山嵐中，好像已經在此駐足幾世紀般自然。

▲黃金橋天空步道神之手

▲巴拿山有著19世紀法國殖民時代遺留的異國氛圍

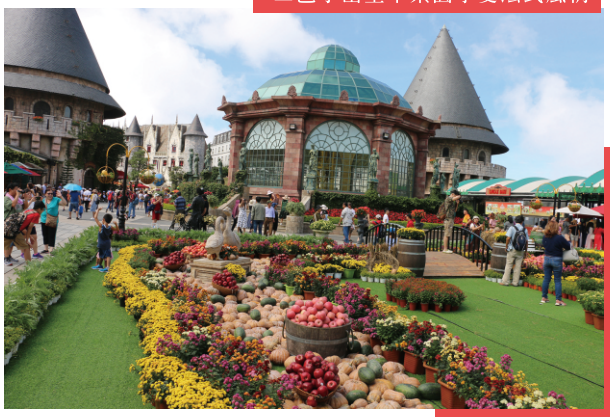
▲戶外斜坡滑車

被雙手溫柔呵護著的黃金橋，長150公尺，共分成8個區域，步道兩側種滿花卉，為金色的橋樑添增幾分色彩，環繞著山頭，宛如峴港天空雲層中的一條絲帶。離地約1000公尺、長150公尺，站在橋上遠眺有絕佳的視野相當的壯觀；可想而知，會引來多少人潮，讓我們走起路來都是摩肩擦踵，很難悠閒如風。

中午在餐廳用膳後，就自行解散；二話不說，小林姊妹與我，如脫韁野馬，立刻往最高處的山頂衝，就為了一覽峴港市與遼闊的自然林齊聚的山水仙境。當然，它果真如我們所願，如畫般的賞心悅目。

巴拿山有著19世紀法國殖民時代遺留的異國氛圍，還有歐風城堡、酒莊和教堂的建築之美，還可在空中樂園體驗各式遊樂設施。我們對室內遊樂區、蠟像館走馬看花之後，就趕著去圓小林妹妹的飛車夢。這個最長的戶外斜坡滑車活動，不算激烈；但等候的隊伍排得好長好長，長到我們來不及去 Debay Station參觀百年的法國酒窖，算是唯一的遺憾。

▲巴拿山空中樂園享受法式風情



▲位在山茶半島的靈應寺

Day 6

■山茶半島－靈應寺

最後的一天在越南，早餐後前往峴港中心東北約10公里處的山茶半島。半島上有一座聞名遐邇的靈應寺，終年香火鼎盛。靈應寺的觀音像高達67公尺，以大理石做成，肅穆非常，據說是亞洲第一高。正面大道兩旁擺設羅漢，姿勢各異其趣！寺廟匾額、對聯都是正體中文，望著這些觀音、彌勒佛，讓人突然有在台灣的欣賞海岸線的美麗錯覺。

■占婆博物館

最後的景點是越南占婆時期的文物遺跡【占婆博物館】，這裡可以瀏覽大量千年歷史的文物收藏，包括美麗的神祇雕刻，深入瞭解越南古代占婆文明。說實在，我不是念考古，不是很懂這些珍貴的雕像。只覺得，他們的古文明真的很厲害；能夠用砂岩、赤土和青銅器等等，雕刻出的這麼多樣的神像。但這在短短的一小時內，真也只能走馬看花；因為我們還得從中部的峴港轉機到北部的河內；好搭上班機回到小港機場呢！

兩趟國內外班機之後，回到高雄已是晚上10點多，大家陸續上分組接駁車後，各自奔回溫暖可愛的家園，結束此次愉快、開心的異國之旅。還是要再叮囑一次，跟著公會的腳步看天下，實在好玩又有趣；下次一定記得踴躍報名喔！

使用者思維
南科生活最大公約數
藏風 LM

文／攝影◆方憶芝

台南科學園區在國內科技大廠台積電、聯電與台達電等科技產業進駐下，吸引了大量就業人口，也成為討論台南經濟發展的重點區域之一。隨著近期台積電三奈米廠環評通過，也意味著將帶入更多的就業人口，更是為南科周邊的房市帶來強而有力的利多。

南科園區跨區坐落於新市、善化與安定區，而最初在規劃南科的發展腹地時，便已英文字母A到Z來命名各區塊，其中建築業者熱烈討論的L區與M區，在台鐵沙崙線以東，台1線大道以西，而南北由目加溜灣大道與西拉雅大道圍起，也被稱為「LM特區」，是一塊劃定為生活住宅區的劃地，並有著嚴格的建蔽容積建設法規和道路拓縮的限制，目的是希望將此區的街道風景呈現一致，並規劃成以「人」為主要考量的生活型態，雖然是一番美意，但諸多限制在最初也阻擋了許多人進場的意願。

然而隨著南科持續發展，以及首批建案的興起，讓原本荒疏的土地，成為綠意綿延與蓮潭湖水相伴的美式社區，優游自適的氛圍也吸引不少南科園區的工作者前來購屋，讓LM區的房價與地價都逐漸上揚。

▲藏風LM打著平價電梯墅的定位，為南科生活帶來新想像

▲一樓可併排三輛車的大空間

▲各樓層空間提供使用者更多運用

南科LM區給人對於南科生活圈未來的各種想像，而設計「藏風LM」建案的藏風建築，也將這塊基地置入了對於南科新生活的想像藍圖，許多人對於藏風建築的名稱有些陌生，事實上藏風建築投入建築事業已經多年，以代理日系家電品牌Panasonic出身，並在2005年即創立善化建設，以小型推案為主，因主要負責人許志鋒也投入藝文發展，並在市區透過成立藏風藝文咖啡舉辦了大小活動，於2018年將善化建設更名，成為現在的藏風建築，希望伴著藝術氣息與執著的生活品味，推出日後的建築設計，同時也在今年推出了更名後的第一場設計建案「藏風LM」。

「藏風LM」的基地位在LM區的陽光二路上，長方形的區塊被精實分為雙排，對向共八戶的連棟住家，臨著陽光二路的前兩棟建築，也因應了LM區的住宅退縮限制，將人行道與住家以禪風庭院分開，小而美的庭院以小圓石與矮松柏植栽填滿，成為入口處的洗鍊景致，為藏風LM的古典外觀更添加氛圍，而仿石材式的外牆，也讓外觀多了質感且不過於沉重。

從入口處的牌樓進入，各戶皆有9.7米的大面寬與7米深的規格，並擁有每戶建坪約65坪的新加坡式格局，能在一樓併排三輛車，或是做為半開放式的使用空間，低容積率的建築本體加上取捨後的低公設，將空間還給使用者最大的自由，共享式的中庭入口，也將各戶間串連成一座能相互照應的社區，有著讓孩子能安全遊玩於中庭的想像。

以日系內裝為主要的室內設計，從每戶入口處的鞋櫃開始，都有可以輕鬆做選配的方案，而不同於傳統的透天，新加坡式的格局將主要的生活範圍放置於二樓的

▲邊間與人行道前的一隅庭院風景

▲特別著重在二樓的起居生活室，各種需求都可兼顧

客廳，除了讓主要生活遠離一樓的溼氣，也讓「回家」多了放空的準備空間，在爬上二樓前整理情緒也卸除工作的疲憊心情。當進到了一樓玄關，等待我們的除了右方的樓梯；還有一部能連通一至五樓的室內電梯，而這也是「藏風LM」所主打的住宅訴求之一；將洗鍊日式風格融入一座平價的新古典電梯墅，藏風的設計也多方為著未來的使用者思考，無論是家庭使用或是單戶居住，皆能在各層樓與四個套房的規劃中輕鬆地共享或獨享，讓使用者的生活能親近，卻也不至於完全失去個人隱私。

「藏風LM」簡單而講究的設計思維，也讓我們在二樓的主要日常生活區域停留許久，對於主要訴求的南科新生活想像，藏風建築在生活區域；也就是廚房與客廳下了一番功夫，希望留住使用者之間生活的親密感。對於主要所能觸及的「南科人」的生活也做了功課，在二樓規劃了中島式的大桌將客廳與廚房連接，大桌也非常適合親友與同事間的聚會，而藏風建築也實際地運用了日系品牌的代理優勢，不但在各樓層引進了紅外線感應燈具配合綠能概念，也在客廳裝設了投影設備；為有可能的工作會議或是親子的影音時光都做了準備。其中開放式廚房最令人擔憂的油煙味，也因選用了Panasonic IH調理爐，讓做菜的時光變得更輕鬆無油煙味，為使用者設想也讓人保有選擇權和能調度調配的空間，是藏風LM留白的實在。

藏風建築首發的「藏風LM」，將細節之處有所把關，並用心地將使用體驗與未來的整頓都做了最有力的串聯，運用他們優勢且不誇大其詞，雖然號稱使用著最小的興建土地面積，但也因為這樣的簡單，讓未來的使用者對「南科新生活」有更寬闊且豐富的想像。

南科LM特區搭上了周圍的南科生活圈以及即將動工的FG區段徵收開發案，也讓更多建案有了信心進駐LM區，從適合家庭的房型與首推個人單住戶的各式透天與大樓，事實也證明相對的限制；並不會阻擋各家案場百花爭妍，反而更加顯出各家不同的理念與品味，也更讓人期待未來發展的模樣。

設計上有符合法規的鋼筋用量，建築就一定安全嗎？

文／圖◎戴雲發(結構技師)

※Alfa Safe 建築系統創辦人
※台灣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
※『國家卓越建設獎』評審委員會施工品質類之評審委員

在銷售市場中時常耳聞業者以使用的鋼筋數量多寡，來作為其建築安全品質的指標宣傳，鋼筋數量較多的建築就一定安全嗎？其實不然！「優良的結構規劃設計」與「精準確實的施工品質」才是一棟建築安不安全最重要的關鍵，絕對不是用很多鋼筋就一定安全，唯有將每根鋼筋的施作位置及彎鉤都做到精準定位，每根鋼筋的強度才能有效完整發揮，建築才能真正安全。倘若放一堆鋼筋在不對的位置或在該有的接合或彎鉤沒做到位，這樣就沒有辦法讓這些鋼筋真正發揮力量強度，這樣不但對建築安全沒有幫助，反而因為鋼筋太密造成混凝土澆置不易而產生蜂窩現象，及增加結構自重，嚴重影響建築之整體耐震能力，對建築安全而言，反而未蒙其利先受其害。

影響建築安全的鋼筋部份，除了鋼筋之數量外，鋼筋施工品質及鋼筋與混凝土材料的好壞也相當重要，比如說鋼筋綁紮工資、混凝土材料也都有等級與價格上的不同差異，這些都應同時考慮，建築才會較安全。

以鋼筋綁紮的工資而言，從每公噸三仟多至上萬元不等的價差，大家也都號稱品質符合法規規定，若是一個建築工地施工時，業主只願意給出三仟多元的鋼筋綁紮工資時，以每天綁紮多少噸鋼筋來計算工資的工人，那他的施工品質一定會相對草率，可能使柱鋼筋定位綁紮不確實、柱箍筋該鉤的鉤角度不夠、柱箍筋間距應該10公分者卻放大間距、柱主筋的搭接位置應該交錯搭接的卻沒有交錯搭接……等等，在這種施工品質下，就算耐震能力設計的再高，鋼筋材料用的再多，也沒有辦法發揮每根鋼筋應有的強度，當然達不到預期之安全效果。

●梁底鋼筋設計不當，造成梁筋過密重疊，混凝土無法充分包覆每一支梁筋，無法發揮應 有之握裹力，不符合設計需求。

●梁底層鋼筋設計適當易於施工、混凝土亦能 搗實後充分包覆梁筋，發揮應有之握裹力。

「Alfa Safe團隊」在研究 921大地震及台南206大地震倒塌受損建築物後發現，建築物於施工階段若具備下列危險因子，將大大提升建物於地震中倒塌受損的風險

■建物於施工階段易發生之危險因子：

1.柱主筋與箍筋等之搭接、綁紮不良

2.柱鋼筋搭接在同一斷面

3.梁柱接頭未綁紮確實

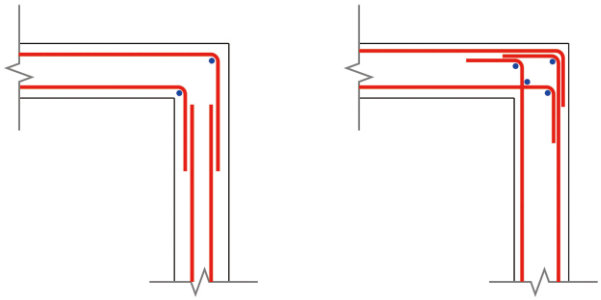
4.箍筋間距過大且未做135度彎鉤

5.梁筋在梁柱接頭之錨定長度不足

6.梁柱主筋搭接長度不足

7.梁柱鋼筋設計過密間距太小

8.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



左●未依結構標準圖說施作之牆轉角鋼筋。
右●結構圖說牆轉角標準施工圖。

●未依結構標準圖說施作之牆轉角鋼筋。

●依結構標準圖說施作之牆轉角鋼筋。

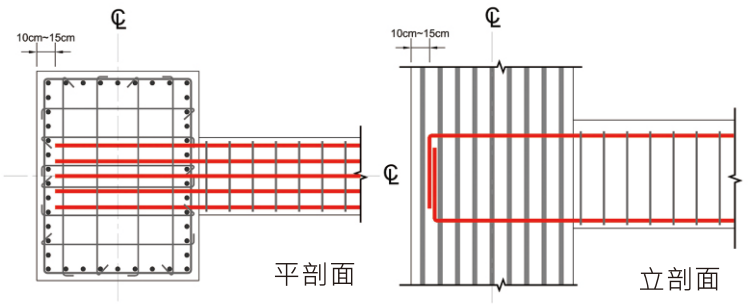
牆轉角好壞比較

牆鋼筋沒有做彎鉤錨錠，地震來時無法有效發揮力量，等於是無效鋼筋，故牆易裂、漏水及無法發揮抗震該有之貢獻。

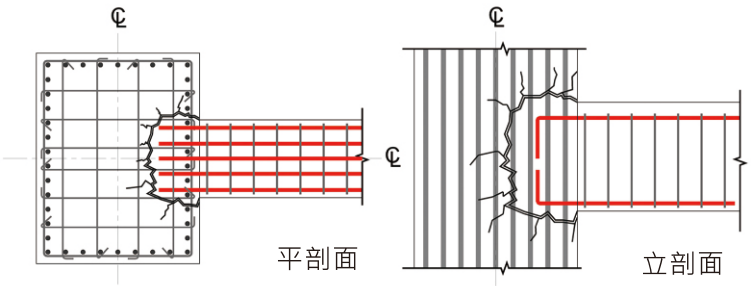
梁主筋彎鉤確實與否比較

梁主筋若按標準施作位置及彎鉤長度時，才能發揮那根鋼筋100%的力量，否則若梁主筋入柱不夠長即停止且彎鉤長度不足，或彎鉤方向不對，那根鋼筋很有可能只能發揮其50%-80% 或者更少的力量，安全性會大打折扣，當然也就不安全、不耐震了。

正因為施工現場有「人」的變數存在，即使建築設計圖面就算是全然無誤，但錯誤施工卻會大幅削弱建築結構的安全性。如果購屋者買房子一昧只看外觀、裝潢或漂亮公設，反而忽略結構安全，殊不知自己住的房子正是最大危機所在，萬一災害來臨必定悔不當初。



●大梁主筋入柱錨錠長度與彎鉤位置長度符合圖說規定外，並錨錠於距柱外邊 10 公分至 15 公分處。



●大梁主筋入柱錨錠長度不足，90 度彎鉤長度不足，未符合圖說規定，受強大地震力時，於梁柱交接處造成梁筋拔脫破壞。

故除了建議消費者在購屋前應做足功課，具備檢視房屋安全的一些基本知識外，買房時亦能主動且不斷地詢問銷售人員耐震安全性及施工品質等問題，更應請營建團隊出示由相關專業技師驗證、簽證之資料，與施工過程的細部施工品質詳細拍照紀錄，甚至是符合「建築安全履歷」的品質標準，如此才可讓營建團隊明瞭，現今的消費者除了想買外觀美美的建築之外，大家更在意房屋的結構安全性，並且已經懂得如何挑選一個安全耐震的好宅。

既成道路簡介

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

所謂既成道路，是指土地所有權雖仍屬私人所有，但經長時間作為公眾所通行之道路，土地所有權人不能在該地進行建築妨礙交通，必須繼續作為道路使用。

依據大法官釋字第400號解釋，既成道路的成立要件如下：

一、須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時。

二、於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事。

三、須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七水災等）為必要。

既成道路這種所有權仍屬私人所有，卻必須作為公共使用的法律關係，稱之為「公用地役關係」。

私人土地經主管機關以具有公用地役關係認定為既成道路之公文，直接影響土地所有權人土地使用之財產權行使，乃就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施，而對外直接發生法律效果之單方行政行為，乃「確認性質之行政處分」。因此，土地所有權人如否認其所有土地為既成道路，可對該認定既成道路之行政處分主張撤銷（高雄高等行政法院106年度訴字第469號判決參照）。

此外，當某一私人土地符合既成道路之成立要件時，第三人如欲指定建築線，可否請求主管機關指定或確認他人土地為既成道路？對此法院實務咸認：第三人就公用地役關係，只享有反射利益，第三人並無請求主管機關確認或指定該私人土地為既成道路之權利（最高行政法院95年度裁字第80號裁定參照）。

新推個案基本資料總表

產品區別：透天

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	現況	聯絡電話
六甲	六甲奇蹟 5	柳屋建設	珊瑚路	透天店住		45-48	5	興建中	(06)698-2770
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
仁德	有樂事 3	華屋建設	德安路 12 米路上/仁德中正路二段 637 號	透天店住	24-35	55-70	26	興建中	(06)279-6622
永康	大桔郡 9 期	郡豐建設機構 富裕開發建設	八德街 230 巷 86 弄 8 號	透天店住	25-35	55-70	22	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	興建中	(06)202-7000
永康	雙禧園 18	雙禧園建設	永華路 427 之 13 號	透天店住	29-40	70-87	7	新成屋	(06)204-3936
永康	森富小學	森富建設	大灣路 279 巷	透天住宅	23.3-25.2	43.89-49.18	2	新成屋	0921-515995
永康	大灣森富	森富建設	大灣三街 57 巷 38 號；40 號	透天住宅	31.8-32.3	31.8-32.3	2	新成屋	0921-515995
官田	旺家園	嘉陞建設	二鎮里	透天住宅	29-49	46-67	28	興建中	(06)699-3977
官田	站前巴洛克	新太盟建設 •泰廣建設	接待中心：隆田國小對面	透天住宅	26-41		38	興建中	(06)579-0099
新營	三代居 NO.9	東錡建設	民生路與金華路口	透天店住	29.5-44.7	63.1-84.7	6	新成屋	(05)231-5999
新營	新東皇邸 NO.19	大巍建設	新進路二段與公園路三角處旁、新東重劃區東學路新泰國小正對面、東泰五街、府西路與137 巷三角處、三興街與綠川廊道三角處	透天店住	28-55	62-120	18	預售	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.18	大巍建設	民生路 156、228 號旁、東安街 68、93 號旁、明清二街 158 號旁	透天店住	28-55	60-115	13	預售	(06)632-5990
新營	英倫巴洛克.2	泰廣建設• 新太盟建設	接待中心:金華路.民生路口	透天店住	28-50		18	興建中	(06)657-0011
麻豆	人大私坊 9	柳屋建設	南勢里	透天店住		45-48	18	預售	(06)572-5886
麻豆	院無圍	嘉陞建設	南勢里	透天住宅	34-85	60-127	21	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
善化	善化.印象巴洛克 7	泰盟不動產機構 •新太盟建設	善化茄拔.派出所斜對面	透天住宅	27-41		32	興建中	(06)583-7535
善化	南科好風采	東錡建設	興農路	透天店住	23.32-34.57	73.14	4	預售	0966-898395
歸仁	香榭 DC-透天	聚寶宅建設	中正北路一段 250 號左邊	透天住宅	29.77-33.8	53.47-56.05	18	預售	(06)239-8788
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路 232 號(歸仁里活動中心前)	透天店住	24-38	88-117	8	新成屋	(06)230-2078
鹽水	春暖名門	晨和建設	土庫路	透天店住	26.9-41.8	41.9-49.8	49	興建中	(06)336-1177
關廟	綠園道 2	金鴻運建設	和美街	透天住宅	31.55-40.54	58.61-61.25	8	預售	(06)595-0669
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
東區	【留白】	隆鑫建設	崇善 16 街 55 號	透天住宅	40	102	4	新成屋	(06)260-9998
安南	戀家 18 期	力漢建設	府安路五段 98 巷 56 弄	透天店住	23-33	50-66	16	興建中	(06)281-0011
安南	金生麗水-3	仁寶旺開發	長和路(安南醫院後面)	透天店住	153	426	3	興建中	0932-987915
安南	築夢家園 8	豪鎮建設	淵西路	透天住宅	27-58	48-52	51	預售	(06)247-6955
安南	太子花博館五期	太子建設	館安路/館安二路	透天住宅	32-90	72-130	146	新成屋	(06)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	日東昇-晶美	日東昇-日不落建設	正南五街 421 號旁	華廈	23~30	36	興建中	(06)253-2999
永康	心滿逸築 3期	原泰建設	大灣路.大同街	大樓住宅	23-32	32	預售	(06)511-5260
永康	鼎 大	鼎大建設	南灣街	大樓住宅	24.8-34.6	36	興建中	(06)205-5601
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
安定	陶喜 LiHo	陶喜建設	港口 1-170 號	公寓	23-25	40	新成屋	(06)253-6115
安定	LiHo 3 期	陶喜建設	港口 1-170 號	公寓	25-30	48	預售	(06)253-6115
新化	聽河院	長磯建設	忠孝路 71 號	大樓住宅	22-33	35	興建中	(06)590-7575
新市	陞發 A 平方	洛泰建設	復興路	大樓住宅	22.59-31.03	154	興建中	(06)589-8333
官田	隆田站前幸福公寓	柳屋建設	文化街 111 號	大樓住宅	23.69-24.19	28	新成屋	(06)579-1188
善化	山豐海富 LM	海富建設	龍目井路	大樓住宅	23.32~28.82	80	預售	(06)585-1099
善化	南科好風采	東錡建設	興農路	大樓住宅	17.19-30.15	36	預售	0966-898395
善化	太子 WIN2-FUTURE	太子建設	建國路/文化路	大樓住宅	29-59	80	興建中	(06)585-8889
歸仁	香榭 DC	聚寶宅建設	中正北路一段250 號左邊	大樓住宅	22.95-36	54	興建中	(06)239-8788
北區	太子君峰會	太子建設	海安路三段/民德路 181 巷口	大樓住宅	51-72	69	新成屋	(06)259-7789
東區	白京松下	白京建設	東成街 68 號	大樓住宅	40-50	60	興建中	(06)270-0799
安南	臻陶喜	陶喜建設	北安路與慈安路路口	大樓住宅	25-35	96	預售	(06)253-6115

房市氣象站

台灣經濟研究院2019年1月總體經濟預測，不動產業方面，受限於遞延性買盤僅集中於少數新建案與降價案，以及特定重劃區，並未呈現全面性的買盤進駐，故2018年12月房市景氣呈現小幅衰退。由於六都市政藍圖的落實尚須時間，更何況短期內國內房市所面臨的供給壓力仍未減，甚至部分建案價格轉硬，因此未來半年房市景氣將以持平視之。

內政部統計資料顯示，2018年買賣移轉棟數為27.8萬，比2017年26.6萬棟年增約4.5%，比2016年24.5萬棟年增約13.5%；又根據六都地政局公布2018年12月買賣移轉棟數，其中以本市1,787棟表現最佳，上月建物交易量較前年同期成長約3.9%，全年建物交易量來到1萬9,495棟，比2017年全年成長7.8%，呈現正成長，成績亮眼；成交狀況逐年持續增加，價穩量　增，市場景氣展現穩定復甦的格局，值得本業欣慰。

2018年本市開工資料，經本會統計資料顯示，透天建築物5,251戶比 2017年3,601戶增加45.8%， 大樓建築物3,448戶比2017年3,693戶減少約6.6%，配合大樓餘屋去化，顯示業界對今年房市的景氣回溫將更為樂觀、深具信心，相信房市谷底翻揚契機終於即將來臨了。

新推個案資料表

NEW

個案名稱	六甲奇蹟5		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	六甲區珊瑚路		
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。基地鄰近六甲商圈加上便利的交通，造就了最佳傳統店、住宅。		
產品類型	透天店面	現況	興建中
總戶數	5	地坪/建坪	建45-48
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-6982770

NEW

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	06-2706275

NEW

個案名稱	戀家18期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區府安路五段98巷56弄		
個案介紹	海佃國中小走路三分鐘，省九年交通費。23-33地坪，朝北店面，整層主臥		
產品類型	透天店面	現況	興建中
總戶數	16	地坪/建坪	23-33/50-66
車位數		聯絡電話	06-2810011

NEW

個案名稱	綠園道2		
公司名稱	金鴻運建設有限公司		
基地位置	關廟區和美街		
個案介紹	關廟市中心熱鬧轉靜，和美街道路開闊明亮，稀有8戶，整齊劃一的日式森活建築美學。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	31.55~40.54 /58.61~61.25
車位數		聯絡電話	06-5950669

新推個案資料表

NEW

個案名稱	人大私坊 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	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	建45-48
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-5725886

NEW

個案名稱	隆田站前・幸福公寓		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區文化街111號		
個案介紹	隆田市中心文化街、中山路、勝利路黃金三角生活圈，出隆田火車站就到家的便利，挑戰台南2房(雙套房)最便宜，無論是兩人甜蜜窩，還是小資女投資當房東，自住出租兩相宜！		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	28	地坪/建坪	23.69-24.19
車位數	平面車位	聯絡電話	06-5791188

NEW

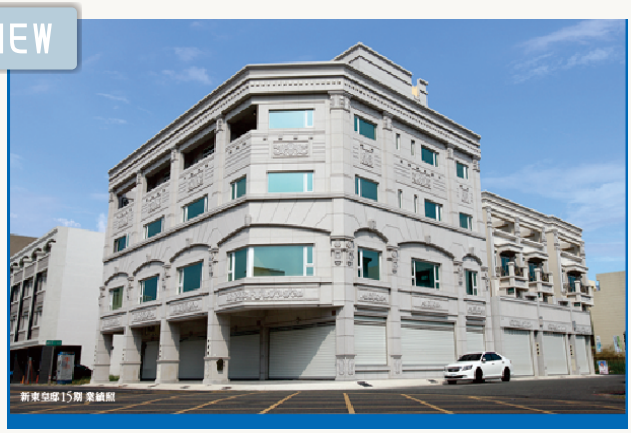
個案名稱	【留白】		
公司名稱	隆鑫建設開發有限公司		
基地位置	東區崇善16街55號		
個案介紹	【留白】以4大棟建築亮體坐落於台南東區核心發展圈，建築外觀以簡約純白建築線條，營造為正東區日光名宅；在生活範疇中以40地坪、4戶電梯臨路傳統獨院為主軸，寬敞大面寬給予車輛舒適停放空間，家人出入平安更自在。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	4	地坪/建坪	40/102
車位數	4	聯絡電話	06-2609998

NEW

個案名稱	LiHO 3期		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	預售電梯公寓。		
產品類型	電梯公寓	現況	預售
總戶數	48	地坪/建坪	25-30
車位數	38	聯絡電話	06-2536115

新推個案資料表

NEW



個案名稱	新東皇邸NO.19		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區新進路二段與公園路三角窗旁、新東重劃區東學路新泰國小正對面、東泰五街、府西路與137巷三角窗、三興街與綠川廊道三角窗		
個案介紹	新營-新進路二段正15米與公園路三角窗商圈正發財地段/生活機能佳、市中心路/新巴洛V111a全進口石材高級店面/地29坪-55、建80-115坪/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/ 近新營新進路商區、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33-55坪、建62-120坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛V111a.庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站。新營區忠政段府西路正15米路，地處台南市市政府新營民治行政中心旁，臨新進國小、市府公園，接臨新進國小、新營高工，為一新營極佳文教之居住環境。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	28-55/62-120
車位數	1-2併排雙車	聯絡電話	06-6325990

個案名稱	香榭DC		
公司名稱	聚寶宅建設		
基地位置	歸仁區中正北路一段250號左邊		
個案介紹	繁榮歸仁中心，精品宅真大樓管理；26%低公設比；嚴選精品建材，TOTO衛浴加碼PANASONIC免治馬桶；櫻花三機搭配隱藏式油煙機；安心電子鎖及光纖到府。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	54	地坪/建坪	22.95-36
車位數	38	聯絡電話	06-2398788

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	官田區二鎮里		
個案介紹	東西向，歐風莊園別墅。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	28	地坪/建坪	29-49/46-67
車位數	1-2	聯絡電話	06-6993977

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	鹽水區土庫路		
個案介紹	醫生世家名門風水吉地，鄰近南榮大學及朝琴路商圈，完美空間設計擁有五大房及寬廣的車庫，是您值得擁有的優質傳家寶墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	49	地坪/建坪	26.9-41.8/41.9-49.8
車位數	49	聯絡電話	06-3361177

新推個案資料表

個案名稱	日東昇-晶美		
公司名稱	日東昇-日不落建設開發有限公司		
基地位置	永康區正南五街421號旁		
個案介紹	晶美位於鹽行市中心.三村國小學區旁，國1.省道.車站.客運.家樂福.愛買.市場3-5分鐘，2房/3房.戶戶平面車位 5樓低樓層.26%低公設.首購族輕鬆負擔成家的精品宅		
產品類型	5樓電梯華廈	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	2房23坪／3房30坪
車位數	36	聯絡電話	06-2532999

個案名稱	有樂事3		
公司名稱	華屋建設有限公司		
基地位置	德安路12米路上/仁德中正路二段637號		
個案介紹	有樂事3期面臨15米德安路上，仁德中心最熟悉的濃情靜巷，年輕成家有屋最為樂事，感謝客戶熱烈搶購，有樂事3圓滿完銷，有樂事5期即將公開,敬請期待！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	26	地坪/建坪	24-35/55-70
車位數	1-2	聯絡電話	06-2796622

個案名稱	雙禧園18期		
公司名稱	雙禧園建設開發有限公司		
基地位置	永康區永華路427之13號		
個案介紹	探索公園旁，文教特區首席，面臨15米永華路，6-5米大面寬，獨特雙主臥空間，三代同堂一屋多機能，店住多效，一次滿足。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	7	地坪/建坪	29-40/70-87
車位數	併排雙車位	聯絡電話	06-2043936

個案名稱	臻陶喜		
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	預售大樓		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	96	地坪/建坪	25-35
車位數	74	聯絡電話	06-2536115

新推個案資料表

個案名稱	新東皇邸NO.18		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	臺南市民生路156、228號旁(民生全聯商圈旁)、東安街68、93號旁、明清二街158號旁		
個案介紹	新營-民生路正30米全聯商圈正發財地段/生活機能佳、市中心路/新巴洛V111a全進口石材高級店面/地37坪-55、建80-115坪/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/ 近新營民生與民治商區。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6.4米、地43坪、建97坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛V111a.庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車。		
產品類型	透天店面	現況	預售
總戶數	13	地坪/建坪	28-55/60-115
車位數	1-併排雙車庫	聯絡電話	06-6325990

個案名稱	山豐海富LM		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	善化區龍目井路		
個案介紹	海富建設2018最新力作『山豐海富LM』，搭載台南最強建材，2-3房尊榮再加碼，將智慧科技帶入生活。		
產品類型	華廈	現況	預售
總戶數	80	地坪/建坪	23.32~28.82
車位數	71	聯絡電話	06-5851099

個案名稱	南科好風采		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	善化區興農路		
個案介紹	透天金店座落25米藏金大道上，近南科、賺人潮，掌握80,000南科菁英商機，加上台積電已開始在南科設3奈米廠，將進一步帶動相關產業，整體投資規模有機會達到1兆6500億元以上水準，效益倍增，帶動台南下一個黃金十年，現在入手透天金店開店置產皆雙贏。		
產品類型	大樓住宅透天店面	現況	預售
總戶數	透天4/公寓36	地坪/建坪	透天/地25.32-34.57建73.14 公寓/地5.40-9.77建17.19-30.15
車位數	透天4/公寓23	聯絡電話	0966-898395

個案名稱	白京松下		
公司名稱	白京建設		
基地位置	東區東成街68號		
個案介紹	本案位於東區市中心，14層電梯大樓，40、50坪空間設計，低建蔽率27.8%，退縮空地種植大樹、綠意盎然，加上嚴選日本原裝進口Panasonic廚具，成就健康輕豪宅！		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	60	地坪/建坪	40-50
車位數	87	聯絡電話	06-2700799

新推個案資料表

個案名稱	善化・印象巴洛克7		
公司名稱	泰盟不動產機構新太盟建設		
基地位置	善化區善化茄拔.派出所斜對面		
個案介紹	國家建築金獎系列・巴洛克傳統透天別墅｜南北向Derek德瑞克精品衛浴｜櫻花豪華廚俱｜3年防水保固｜每戶監視錄影主機1台.監視鏡頭1支		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	32	地坪/建坪	地27-41
車位數	1-2	聯絡電話	06-5837535

個案名稱	聽河院		
公司名稱	長磯建設		
基地位置	新化區忠孝路71號		
個案介紹	不用再蝸居、不用再委屈，誰說第一次購屋只能【先求有，再求好】。千萬豪宅專屬的水岸第一排，遠眺山景，近享城靜；逛老街騎單車、上虎頭埤沐浴芬多精，選擇精彩人生，如此簡單。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	35	地坪/建坪	建22-33
車位數	21	聯絡電話	06-5907575

個案名稱	大桔郡9期		
公司名稱	郡豐建設機構—富郡建設		
基地位置	永康區八德街230巷86弄8號		
個案介紹	【大桔郡】來了，永康笑了！郡豐建設最經典別墅系列，八德街大樹靜巷，臨公園預定地，速接交流道，期期連結自成天地私有的均質社區，9期即將公開，敬請期待！		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	新成屋
總戶數	22	地坪/建坪	25-35/55-70
車位數	1-4	聯絡電話	06-2027000

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	興建中
總戶數	8	地坪/建坪	47-60/121-137
車位數	4	聯絡電話	06-2027000

新推個案資料表

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/館安二路		
個案介紹	全新完工-史博館鎮館之堡。大樓價超值升等，史博館堡值大墅，住得更大更綠。安南醫院醫學中心及生活圈快易通。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	146戶	地坪/建坪	32-90/72-130
車位數		聯絡電話	06-3960828

個案名稱	香榭DC-透天		
公司名稱	聚寶宅建設		
基地位置	歸仁區中正北路一段250號左邊		
個案介紹	位於歸仁市中心，中正北路20米路面上，緊臨新豐高中、歸仁國中、歸仁國小，市心3校園，獨院別墅，雙車庫。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	29.77-33.8/53.47-56.05
車位數		聯絡電話	06-2398788

個案名稱	三代居NO.9		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	新營區民生路與金華路口		
個案介紹	20年建築專業，三代居東錡事業用心精鑄建築作品。採用耐震度、安全性超越一般傳統透天之筏式基礎施工，打造磐基永固耐震建築。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	6	地坪/建坪	29.5-44.7/63.1-84.7
車位數	2	聯絡電話	05-2315999

個案名稱	心璽		
公司名稱	桔昌建設股份有限公司		
基地位置	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

新推個案資料表

個案名稱	站前巴洛克		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	官田區隆田國小對面		
個案介紹	感謝南科熱購、在地瘋搶，再創隆田熱銷口碑好評！熱鬧街景、一步一精采的生活環境，就是絕佳地段最好證明，用最親密的距離擁抱便利，成家當然要選隆田站前商圈繁華核心。《站前巴洛克》最美巴洛克獨院即將全新完工，等過看過千萬別再錯過，歡迎您親臨現場體驗新太盟建設扎扎實實的建築用心！		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	38	地坪/建坪	地26-41
車位數	1-2	聯絡電話	06-5790099

個案名稱	英倫巴洛克.2		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	新營區金華路、民生路口		
個案介紹	國家圖書館南部分館建築模型全新出爐，預計110年正式啓用，掌握絕佳地段的最好時機，您千萬不能錯過！搶先擁有《英倫巴洛克.2》直接進駐家樂福商圈最核心、國圖旁最珍稀席次，致富金店投資、傳富一屋雙效，淳美傳統別墅書香傳家，恭迎頭家與愛家的您即刻進駐！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	18戶	地坪/建坪	地28-50
車位數	1-2	聯絡電話	06-6570011

個案名稱	太子君峰會		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	北區海安路三段/民德路181巷口		
個案介紹	峰層尊寵無私環景 ｜ 海安路綠海51-72坪，建築金獎榮耀肯定，大棟距大視野，海景奢華LOUNGE，錯層創新陽台，帝冠式貴族語彙，69席0店面。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	69戶	地坪/建坪	建51-72
車位數	76	聯絡電話	06-2597789

個案名稱	陶喜LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	灰白中性色調打造和風禪境，現代簡約建築的形貌是科技菁英熱愛的時尚品味，成就恆久美感，讓家園的溫暖軌跡為建築更展歲月美意。		
產品類型	電梯公寓	現況	新成屋
總戶數	40	地坪/建坪	建23-25
車位數	16	聯絡電話	06-2536115

新推個案資料表

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；40號		
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、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	2戶	地坪/建坪	31.8-32.3
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2714261

個案名稱	森富小學		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣路297巷		
個案介紹	四樓精緻宅，雙車位、四套房二廳、五衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房。融入大灣國小校園，入校園僅需一分鐘，無須過馬路，校園即是我家的概念。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2	地坪/建坪	23.3-25.2/43.89-49.18
車位數	2	聯絡電話	0921-515995

個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設有限公司		
基地位置	歸仁區忠孝北路232號		
個案介紹	臨15米路、地坪24~38可停雙車金店面,歐式巴洛克/獨院金店/電梯宅，歸仁國小、新豐高中、活動中心、圖書館100公尺 ,國中、市場約300公司。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	8	地坪/建坪	24-38/88-117
車位數	2	聯絡電話	06-2302078

個案名稱	金生麗水3		
公司名稱	仁寶旺開發建設(股)公司		
基地位置	安南區長和路安南醫院後面		
個案介紹	7米寬金店面 8人座豪華電梯 鄰新闢20米路直達國8 永康交流道 史博館 國際棒球中心 和順商圈&轉運站 鹽行商圈		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	3戶	地坪/建坪	153／426
車位數	6	聯絡電話	0932-987915

新推個案資料表

個案名稱	太子WIN2-FUTURE		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	善化區建國路／文化路		
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	興建中
總戶數	80戶	地坪/建坪	建29-59
車位數	84	聯絡電話	06-5858889

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	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

個案名稱	陞發A平方		
公司名稱	洺泰建設		
基地位置	新市區復興路		
個案介紹			
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	154	地坪/建坪	22.59-31.03
車位數		聯絡電話	06-5898333

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	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	06-5711868

新推個案資料表

個案名稱	鼎大		
公司名稱	鼎大建設		
基地位置	永康區南灣街		
個案介紹	永大商圈.5樓電梯華廈.FTTH光纖科技智慧宅,大3房.一樓平面車位。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	建24.8-34.6
車位數	27	聯絡電話	06-2055601

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	建33.68-43.95
車位數	70	聯絡電話	06-2337666

個案名稱	築夢家園8		
公司名稱	豪鎮建設股份有限公司		
基地位置	安南區淵西路		
個案介紹	本案場位於淵西路重劃區內，有興趣者歡迎至接待中心詢問。地址於台南市安南區海佃路2段及安吉路交叉口。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	51	地坪/建坪	27-58/48-52
車位數		聯絡電話	06-2476955

個案名稱	心滿逸築 3期		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	永康區大灣生活圈(大灣路.大同街)		
個案介紹	原泰建設2018最新建築推案「心滿逸築NO.3」永康2-3房青年寓所，座落大灣市場及國中小高中生活圈，全平面車位,TOTO衛浴，櫻花廚具,室內挑高3米4，崇友電梯直達6樓露台觀星，歡迎鑑賞!		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	32戶	地坪/建坪	23/32
車位數	21位	聯絡電話	06-5115260