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

2015.12
NO.34

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。

審慎面寒冬　儲備活力．猴來居上
2015年第3季台南市房地產市場總覽
房地合一課稅影響之探討
不動產交易實價查詢須知
結構技師看內在：新屋選購－買好宅
方松桓平常心打下絢麗的天空
新竹．台中地區建築學習之旅
環境敏感地單一查詢窗口年底上路



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

審慎面寒冬　儲備活力・猴來居上

理事長 洪德勝

時光飛逝，又送走了一年，雖然去年冬天遲到，直到12月氣候仍然炎熱，但是對建築業來說，卻沒有暖冬的感覺，今年又值房地合一稅正式實施，預料將是艱困的一年，同業宜審慎面對。

這兩年房市動盪不安，政府打房從國稅局對個人提供土地與建設公司合建分售展開密集查帳，接著是實價登錄、奢侈稅，加上央行祭出選擇性信用管制、銀行嚴格審查貸款，以及契稅、增值稅、地價稅…各種稅賦的提高；及近來國內外貿連10個月衰退、政黨政治的紊亂、行政效能效率的劣化，加上國外恐佈攻擊造成全球性觀光、政治、經濟成長的停滯。身為外貿型海島型經濟體的台灣，這些影響因素使得房地產經營更加困難。

值此之際，明年上路的房地合一稅，無異雪上加霜，買賣雙方都抱持觀望的態度；但是，危機也可能是轉機。根據相關的市場調查，2015年整體房市交易量大幅下滑，台南市場大致穩定。雖然房地合一稅即將實施，但隨之而來的是奢侈稅退場，總統大選後新政府上台，政局趨於平穩，這些都有助於房市回穩，不過，在房市回春之前，這一段路仍然不是那麼好走，希望同業抱持審慎的態度面對。

面對房地產業的寒冬，建議大家除了審慎推案之外，在推案之前務必仔細研讀房地合一稅制條款，選擇最有利的條款，否則在重稅之下，很難獲利；至於自地自建或合建分售也務必核算清楚，才不至於被核課難以承受的重稅。

近年來政府大力鼓勵文創產業，幾年過去，同業在建築品質上已經達到相當水準，進而注重建築美學，各種美侖美奐的產品相繼而生，如果能夠發揮巧思，結合文創，相信對大台南的建築業將注入一股清流，對消費者來說更增加了選擇的機會。

另外，本會2016年開春第一炮～就是為獨居老人募款而舉辦第一屆的「用愛築家FAMILY RUN路跑活動」。希望藉著這個結合台南建築文化、美景的活動，有助於大家在運動及娛樂中，讓身體更健康，以便度過建築業的寒冬，為迎接不久後到來的榮景儲備最佳的活力；同時，謹在此預祝同業新年如意～猴（後）來居上～



2015年第3季
台南市房地產市場總覽

崑山科技大學房地產開發與管理系／提供

2015年第3季的台南市房地產市場指數季報出爐了！本季受到經濟情勢衰退、市場普遍看空房價、房地合一實價課徵所得稅即將實施與總統大選等因素的影響，市場呈現冷凍。本季建物第一次登記與建物第一次移轉數量比第2季小幅減少，買方對價格下跌的期待過高，但整體房價降幅有限，房價跌不進買方的預期範圍，交易量難以展開。開發商對於未來投資面的景氣普遍不樂觀。

在市場總體環境方面，2015年第3季全球經濟成長趨緩，歐洲陷入通縮陰影，日本民間消費低迷、經濟負成長，中國大陸等新興市場需求轉弱，國際石油及原物料價格持續下跌，美國經濟緩步復甦但恐將升息等因素影響，資金紛紛自新興市場抽離；人民幣於 8 月實施中間價新定價方式大幅貶值，造成全球股市全面重挫，總體經濟外在環境不佳。

國內經濟景氣燈號自2015年2月之後一再下探，8月為藍燈，連續6個月國內經濟成長力道疲弱，景氣處於低緩狀態。各大預測機構概估今年經濟成長率為1.15%～2.2%之間，加上近期科技大廠裁員及放無薪假人數增加等消息影響，消費者信心亦呈現下滑。房地產市場受到下修經濟成長率的拖累和消費信心不振，房價普遍下修的預期心理，價格開始出現小幅的鬆動。房地合一稅制改革之「所得稅法」部分條文修正草案及「特種貨物及勞務稅條例」第6條之1修正草案，將自明(105)年1月1日起開始施行，第3季～第4季正如火如荼的進行總統大選，後市陷入冷卻和停滯。

在台南市的區域市場方面，2015年第3季本地建設公司對於本季、未來三個月有60%以上皆認為會小幅衰退，建設公司對於未來四到六個月內景氣的看法出現前所未有的看淡（27%）。市場銷售大多以小坪數、低總價產品的推案較為盛行，70%開工出現延後現象，中高價產品市場積極謀求出路。

從本季消費者問卷調查發現，台南市的換屋型的消費者認為未來房價會小幅下跌的比例（54%）多於首次購屋族群（36%），但是無論首購或換屋者認為房價會看跌的比例

較高。年輕受訪者認為房地合一實價課稅對房價的影響為下跌佔54%。中年購屋者認為房地合一實價課稅對房價的影響為下跌佔69%，可見年輕及中年購屋者認為實價課稅對房價有嚴重的衝擊。

在市場供給方面，台南市2015年第3季新增核發住宅建造執照2,202宅，較上季減少34.76%，較去年同季減少28.11 %。

台南市104年第3季新增住宅建造執照核發面積為435,442平方公尺，較上季減少36.95%，較去年同季減少20.92%。本季申請建照的數量趨緩，未來市場的供給面開始出現收斂的調節。

台南市2015年第3季透天開工戶數為317戶，較上季減少61.34%，較去年同季減少75.86%。台南市104年第3季大樓開工戶數減少，數量為1,244戶，較上季增加27.19%，較去年同季增加7.79%。台南市104年第3季大樓開工戶數集中於台南市的東區(544戶)、南區(258戶)、北區（184戶）和中西區(175 戶)。在土地成本居高不下時，建商推案轉向以大樓為主，未來市場將有大量的競爭。

台南市2015年第3季建物所有權第一次登記（保存登記）面積為439,105平方公尺，較上季減少17.14%，較去年同季增加58.15%。第3季建物第一次移轉登記面積為232,972平方公尺，較上季減少4.96%，較去年同季減少9.66%。新屋市場的成交情況已出現成交萎縮現象。

台南市2015年第3季中古屋市場的銷售較第2季穩定持平。建物買賣移轉登記面積為683,389平方公尺，較上季增加3.45%，較去年同季減少2.31%。但是建物買賣移轉登記筆數4,596筆，較上季的4,851筆，較上季減少5.25%。

從2014年4月-2015年7月實價登錄資料，台南市的屋齡一年的透天成屋單價觀察，各區住宅單價略有下滑，唯南區、北區、安平區和新市區的房價略有小幅上漲。大體來說台南市本季房地產市場的成交量已經萎縮，但是價格的變化並未大幅度崩跌，僅有小幅度修正。

預測2015年台南市的房地產市場在供給量開始減少，市場買賣雙方仍在拉鋸當中，價穩量縮，買氣冷卻，後市正進入修正期。

一、台南市房地產市場氣候

2015第3季本地建設公司對於本季、未來三個月和未來四到六個月內景氣的看法有4成以上皆認為會小幅衰退，建設公司對於未來市場景氣明顯看淡。（參見表1和圖1）

二、 消費者需求調查

本季年輕族群的購屋總價500萬-1,000萬者佔52%，1001萬-1500萬者佔26%，

表 1 建商對於2015年第3季市場實況與未來判斷 單位:%

	大幅成長	小幅成長	持平	小幅衰退	大幅衰退
房屋銷售量與上季比較	0	12	23	50	4
待售房屋數量與上季比較	8	8	38	38	8
房屋平均售價與上季比較	4	8	46	35	8
議價空間與上季比較	0	19	46	31	4
營業利潤與上季比較	8	8	42	35	8
本季景氣與上季比較	8	8	8	65	12
本季景氣與去年同期比較	8	0	12	69	12
未來三個月內與本季比較	0	0	27	62	12
未來四到六個月與本季比較	0	8	8	58	27
未來三個月開工量與本季比較	4	4	19	42	31

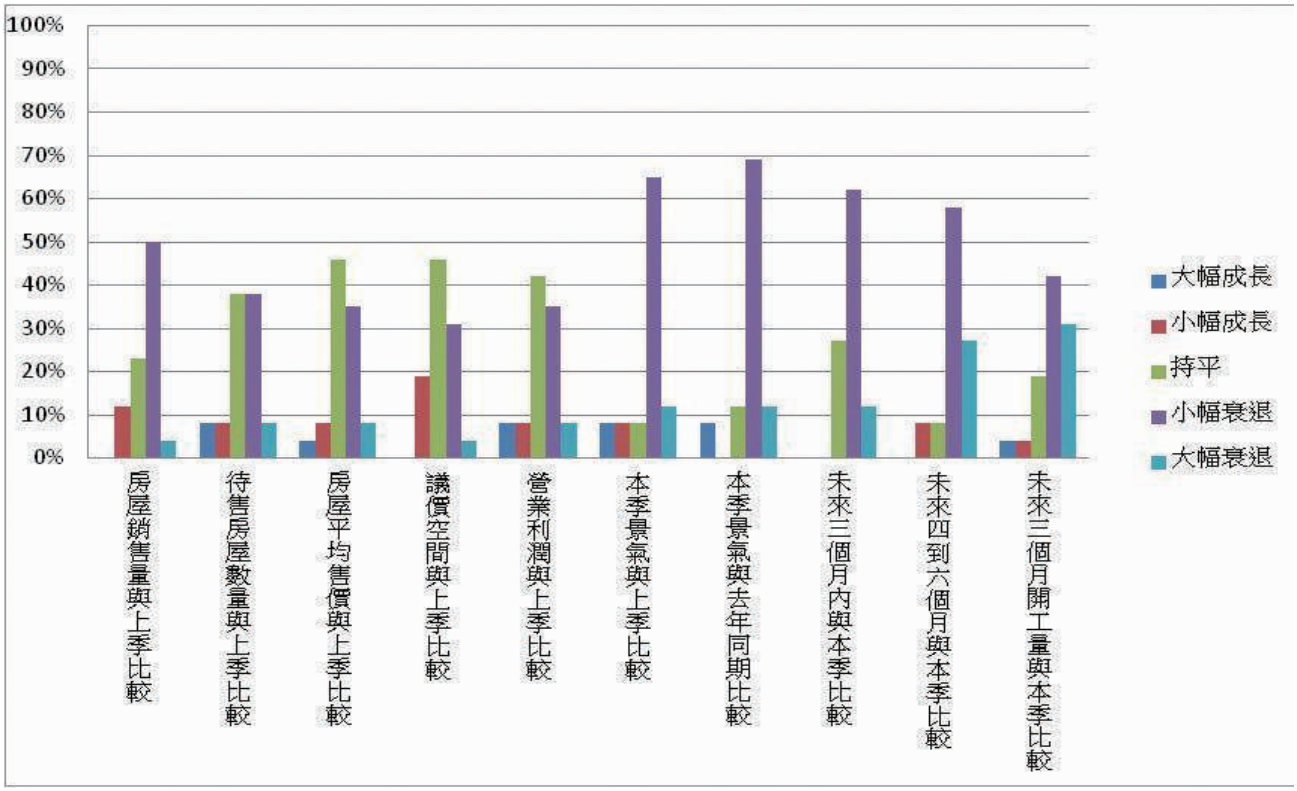


圖 1建設公司對於2015年第3季市場實況與未來判斷。

500萬以下者佔12%。36歲以上民眾希望總價500萬-1,000萬佔60%，1,001-1,500萬佔22%。各年齡層希望的購屋總價大多分布於500-1000萬之間。

台南市年輕族群的消費者36%認為未來三個月的房價會小幅看跌，持平佔30%，小幅看漲佔26%。36歲以上族群認為未來房價小幅看跌居多（54%），持平佔20%，小幅看漲佔13%。36歲以上族群對房價看跌的比例比年輕人還多。（圖2～圖3）

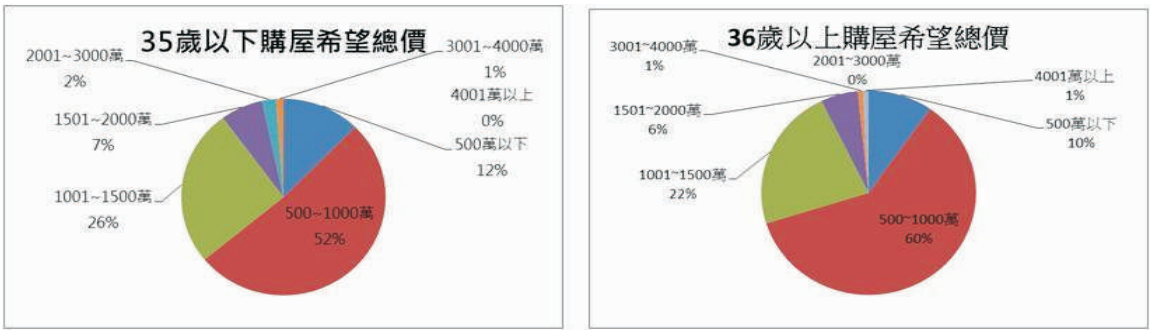


圖2 年輕、中年客戶希望的購屋總價



圖3大台南市消費者對未來3個月房價的看法

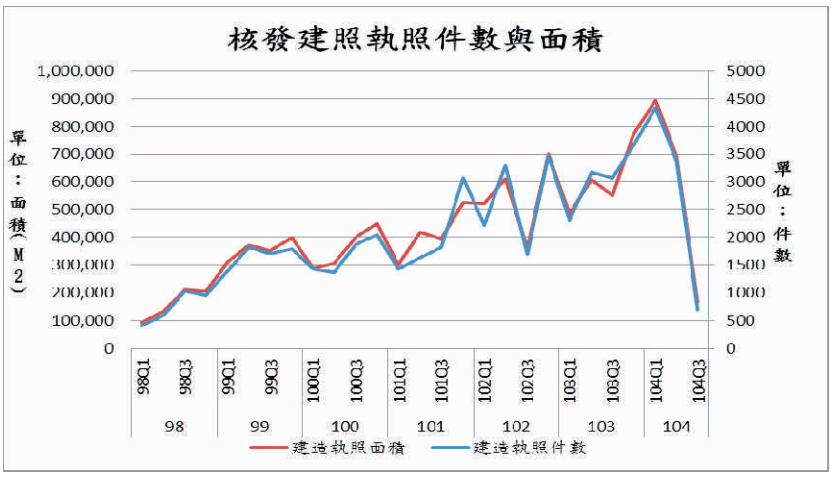


圖4台南市104年第3季建照統計

台南市104年第3透天開工戶數為317戶，較上季減少61.34%，較去年同季減少75.86 %。台南市104年第3季透天開工戶數集中於永康區(85戶)、安南區(95戶)較多。（參見表3及圖5）

表 3 104Q3 各區所透天住宅開工戶數
(單位：戶數)

永康區	85	安南區	95

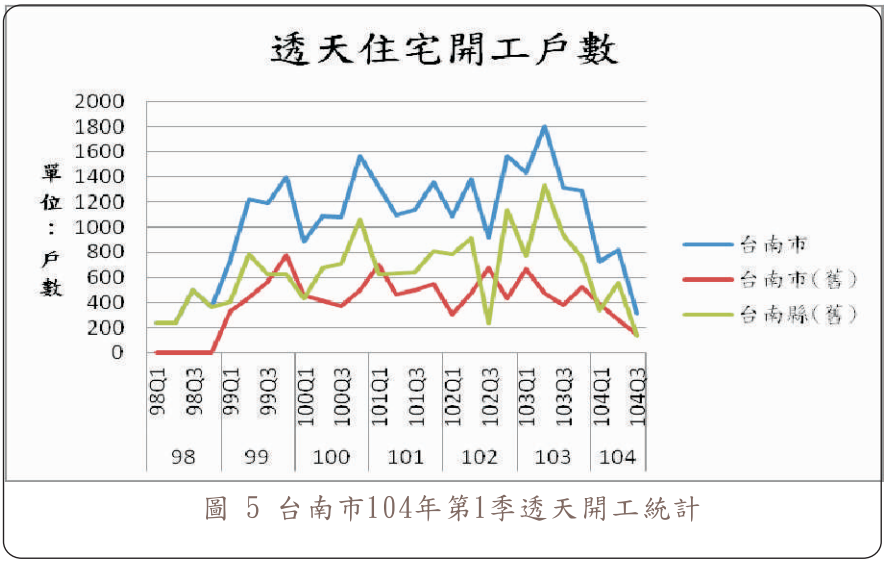


圖 5 台南市104年第1季透天開工統計

三、 台南市房地產市場重要指標

台南市104年第3季新增住宅建造執照核發2,202宅，較上季減少34.76%，較去年同季減少28.11%。台南市104年第3季新增住宅建造執照核發面積為435,442平方公尺，較上季減少36.95%，較去年同季減少20.92%。(圖4)

以個案規模和區域分布分析，本季僅有2個較大規模個案，在安平區有超過134戶的大樓個案，永康區有超過687戶的大樓取得建照。表2，永康區仁德區和安平區依序為申請建照戶數較多的區域，本季建照申請量已經緩和下來。

表 2 104年第3季各月份核發建造執照件數
(單位：宅數)

104 年	宅數	較大規模個案所在區位
7 月	234	
8 月	567	聯上(安平)
9 月	1251	潤隆(永康)
小計	2202	

資料來源：本計畫依照台南市工務局資料自行統計

台南縣（舊）104年第3季透天開工數量為145戶，較上季減少45%，較去年同季減少61.8%。台南市（舊）104年第3季透天開工數量為172戶，較上季減少69%，較去年同季減少81.56%。（參見圖6及表4）

台南市104年第3季建物所有權第一次登記面積為439,105平方公尺，較上季減少17.14%，較去年同季增加58.15%。

台南市104年第3季各區建物所有權第一次登記以永康最多，有高達70,101平方公尺的建物完工，辦理保存登記。其次為新市區（51,481平方公尺）。安南區的新屋完工登記量也頗大（41,299平方公尺）。（參見圖7～圖9）

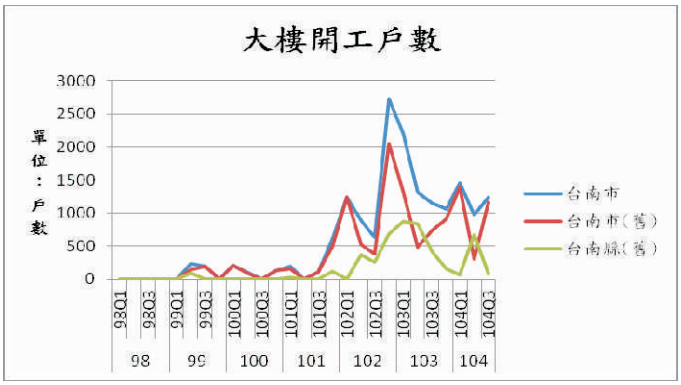


圖6 臺南市104年第3季大樓開工戶數

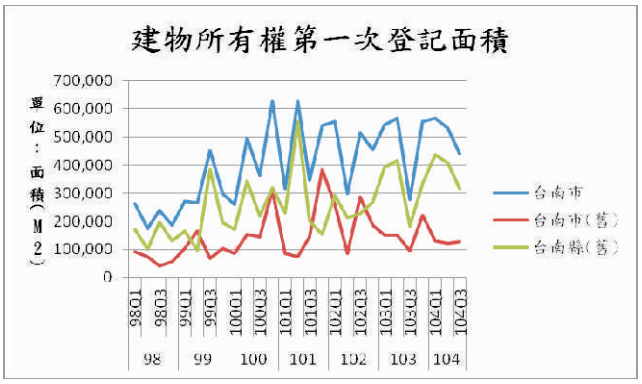


圖 7 台南市建物所有權第一次登記面積統計圖

表4 104年第2季各區所大樓開工戶數(單位：戶數)

東區	544	南區	258
北區	184	中西區	175

資料來源：本計畫自行統計

四、 各區實價登錄建坪單價估計

原台南市屋齡一年的透天厝建坪單價估計，以中西區和東區在第二季價格大幅度的滑落，成交筆數減少。104年第二季東區價格下滑至24.34/坪；而中西區的價格則下滑至22.24/坪。

安南區房價相對較低，自103年價格維持在15萬／坪左右，104年第一季單價站上17.86萬/坪，但是104年第2季小幅回落至15.82萬/坪。

南區由於鄰近東區和中西區，103年每坪從17萬上漲至19萬左右，104年第1季小幅下修到18.22萬/坪，第2季回升到19.44萬/坪。

北區103年第4季的價格攀升到24萬/坪，但是大樓供給較多，交易轉手頻繁，104年第1季價格震盪下修到21.39萬/坪，第2季回升到23.97萬/坪。

安平區近年來是推案的重點戰區，103年的單價在19～21萬/坪之間，104年第

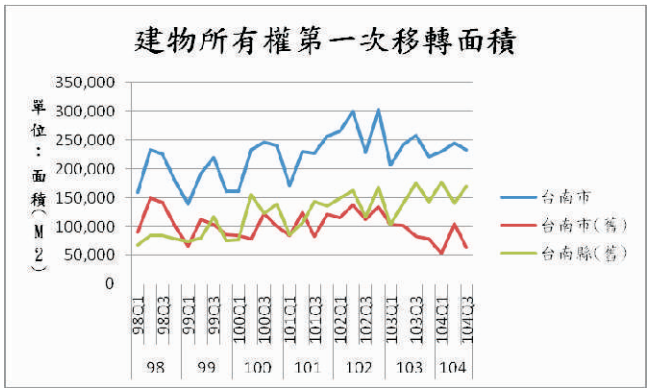


圖 8 台南市建物第一次移轉登記統計圖

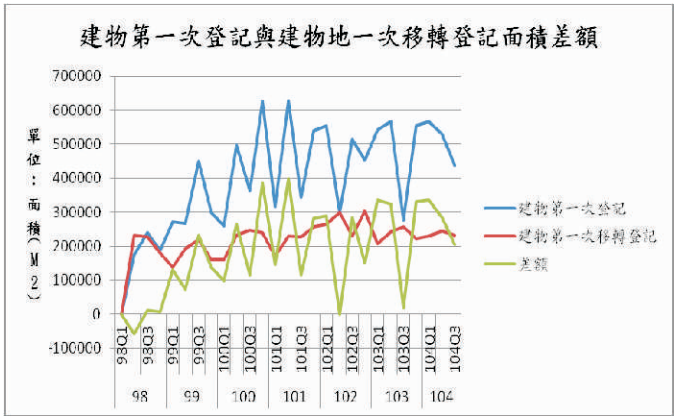


圖 9 建物所有權第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積差額統計圖

表 5 原台南市屋齡1年的透天厝建坪單價估計(萬/坪)

	東區	南區	中西	北區	安平區	安南區
103 年Q1	19.97	17.06	25.43	17.89	19.53	15.44
Q2	21.00	17.35	28.09	21.37	19.62	16.38
Q3	23.49	20.47	24.03	22.66	19.26	15.53
Q4	25.74	19.47	24.84	24.06	21.58	15.97
104 年Q1	28 53	18.22	29.44	21.39	20.83	17.86
Q2	24.34	19.44	22.24	23.97	21.81	15.82

2季成交價格來到21.81萬/坪。

原台南縣屋齡1年的透天厝建坪單價估計，103年永康區房價溫和上漲到17.61萬/坪，成交筆數雖然還是各區之中最多的，但是104年第2季永康區價格略微下滑至16.95萬/坪。

仁德103年透天住宅單價持續增溫，103年第3季～第4季平均單價已經大幅上漲到15-16萬/坪，104年第2季再上漲到至17.49萬，仁德區今年透天成交價直追永康區。

新市地區103年房價上下震盪，過去成交價雖然較善化低，104年第2季房價已追平善化區，成交單價14.61萬/坪。

善化房價受到南科需求的加持， 104年第2季房價可以維持在14.7萬/坪，是台南價格較能守穩的地區。

新營地區推案漸增， 104年第1～2季月房價站穩到13.79-13.36萬/坪之間，房價向上走穩。

佳里區104年第2季房價震盪向下，從第1季的13萬/坪，下滑到10.95 萬/坪。

歸仁地區受到都市擴張的影響，交通條件不差，103年的單價在13萬/坪左右，104年第1季房價攀升後，第2季月房價來到14.88萬/坪。

表 6 原台南縣屋齡1年的透天厝建坪單價估計(萬/坪)

	永康區	仁德區	新市	善化	歸仁區	佳里區	新營區
103 年Q1	17.58	13.91	13.95	13.26	13.61	12.76	12.79
Q2	16.22	14.16	12.42	14.53	12.88	11.89	12.08
Q3	17.08	16.39	10.46	14.53	13.64	12.99	12.46
Q4	17.61	15.44	14.51	12.81	13.39	11.81	13.74
104 年Q1	16 .64	18.37	12.81	14.72	15.38	13.62	13.79
Q2	16.95	17.53	14.61	14.71	14.88	10.95	13.36

房地合一課稅影響之探討

施文墩會計師(旭昇聯合會計師事務所)



施文墩會計師

紛擾已久的房地合一，總算在104年6月5日拍板通過，坊間雖然不少對於日後發展的臆測，但不外交易量萎縮、市場淡化等，但若真依照目前法案深入來看，當然有人得付出代價，可是卻也有不少人能因此逃出生天，在幾家歡樂幾家愁之中，究竟如何趨吉避凶，才是未來之中最該研究的課題。

房地合一交易量：短期增加長期萎縮是共識

這幾天整理一下各界對房地合一的看法，對量的部分大概頗有共識，多數業者認為在短期利空出盡後，成交量將會增加，主要是過去觀望想要進場的剛性需求，願意在這段期間進場，加上節稅規劃引動的檯面下交易，多少會反映在交易量上，造成量的提升。對價的部分倒是眾人喊跌，立論基礎除了是多數區域已經漲到頂，賣方不降價，買方不買單之外；銀行端大概也預期到正式上路後將會出現的賣壓，已經悄悄調整放款腳步，更是價格無力上攻的重要因素。

房地合一有利的3類型

若不問漲跌，把價格放一邊，純粹去討論房地合一政策後會發現，最開心的應該是3種族群：

第1類：是在2016年1月1日上路前持有不動產的所有權人，由於房地合一具日出



條款，大多數的屋主都不會適用房地合一，而是適用舊制。

第2類：則是在2016年1月1日上路後，還沒有滿2年的不動產所有權人，這是因為奢侈稅在房地合一上路後同步落日，相較於過去的不論賺或賠都按照售價課徵10%-15%比起來，針對獲利的35%-45%實在愉快不少，各界預估在上路後應該會出現一波拋售潮就由此而來。

第3類：則是未來大換小的自用買方，由於過去重購退稅只能小換大，但新制只要換屋並且滿足條件，就可以適用重購退稅，對於空巢想要換屋的民眾，其實幫助不少。



房地合一苦哈哈的3類型

不過，有開心自然就有人不愉快，未來房地合一上路後，只要是適用新制的持有者，會有3種族群灰頭土臉：

第1種：灰頭土臉的，就是房地比重中土地占比較高的族群，這些族群受惠於過去房地比的折扣，申報所得直接打折，但未來房地合一獲利全部算進去，繳起稅來超有感。

第2種：是非自用2年以上投資人，雖然前2年得就獲利繳交35%-45%的稅，但



比起奢侈稅是輕得多，可是在2年以上持有者得針對資本利得繳10-20%的稅，除非賠錢，不然稅金多比舊制重，可說是一大受災戶。

第3種：受災戶，莫過於外國人或外國法人，過去只要繳交20%的稅就可以說掰掰，但新制之下，稅率就是利得的35%-45%，怎麼說都比過去重得多，下手前自然要費思量。

無論如何，房地合一就這麼塵埃落定了，表面上雖然是稅制改革，實質上會是一個購買不動產邏輯的顛覆，對於未來也無需太悲觀，畢竟鈔票終究會替自己找生路。2015年房地產市場在超額供給的潛在賣壓下，再加上央行針對性審慎措施、奢侈稅、豪宅稅、囤房稅等一連串利空因素影響，景氣轉折趨勢極為明顯，尤其是在「價、量、稅」，亦即「價高、量大、稅多」之情勢下，已逐漸轉為以理性自住之首購與換屋為主，現階段買方市場與賣方市場在預期下跌心理愈來愈濃厚的情況下，價格認知差距早已超過二成，而房地合一新稅制更是加速景氣逆轉之一大重要關鍵因素。

由於國內房地產市場長期處於超額供給狀態，加以十多年來房價節節攀升，主管機關除於2011年開徵奢侈稅之外，更針對投資客炒房地區逐年緊縮房貸，導致市場早在2013年底即已逐漸浮現景氣衰退徵兆，此可由2013年買賣移轉數量371,892棟，急遽下降至2014年之320,598棟，減幅高達13.79%見其端倪；至於今年1-10月六都買賣移轉數量，與去年相較減幅高達19.13%。其次，如再就最近三年潛在供給之建照執照申請量合計高達355,862戶，並且代表已完工新成屋之使用執照申請量亦高達258,974戶，由兩者總計614,836戶之數量即不難瞭解現階段市場超額供給的賣壓有多大，而這也正是當前主管機關所最關切未來市場走勢究為硬著陸或軟著陸，及其對金融業與整體經濟衝擊有多大之主要原因。

另外，如再就2001-2014年六都之買賣移轉棟數與建造執照、使用執照宅數，再輔以人口、家戶、空屋與所得資料加以比較分析，當可更清楚瞭解未來六都房價變動幅度應會比想像中來得嚴重。台灣房市即將走過2015年，面對明(2016)年1月1日就要實施「房地合一課稅」，未來的發展趨勢如何呢？



房地合一課稅未來發展受關注。

(一)景氣急劇反轉，預售推案轉趨保守：

在超額供給愈來愈明顯，房價漸趨下跌之情勢下，不但推案轉趨保守，各公會亦不斷建議政府延展建造執照之工期二年，並比照金融風暴與921地震時的彈性做法，以緩和供給量；其次，根據住展雜誌統計，今年928檔期六都推案量約僅1,500億元，由此不難瞭解景氣急劇反轉之後挫力有多強。



(二)建照驟增潛藏風險：

根據內政部營建署公告修正之建築容積規定，未來都更區容積上限為1.5倍，非都更區為1.2倍，並自104年7月1日開始實施，導致近年各縣市建造執照累積相當可觀數量，影響所及，未來整體市場勢必會在超額供給愈來愈明顯的情況下，面臨價格競爭的另一新考驗。

(三)高總價產品交易急凍：

自從去年7月1日台北市大幅調高房屋稅稅基，明年1月1日又逢三年一次公告地價調整，房屋稅、地價稅等持有成本均將大幅調高，並且房地合一稅亦將於明年1月1日開跑，導致具有指標意義的高總價產品交易急凍，影響所及，北中南市場亦逐漸呈現交易遲滯情況。



大坪數市場勢將面臨嚴苛考驗。

(四)中、小坪數產品驟增：

多年來房價不斷攀升，購屋者在所得不敷支配的情況下，唯一的選擇便是中低價位、中小坪數產品，相對而言，大坪數市場勢將面臨嚴苛考驗。

(五)新成屋降價求售及商用不動產銷售遲滯：

超過十年的房價飆漲，在預售屋不再有利可圖之情勢下，加以因奢侈稅之故，導致預售屋交屋二年閉鎖期之後，龐大新成屋陸續出籠，造成新成屋、預售屋與中古屋三足鼎立競價求售，影響所及，房價跌幅勢必隨之擴大。隨著國際化與觀光客自由行驟增之發展趨勢，加以產品區位與數量受限，因此，近年商辦與店面需求呈現穩定成長趨勢，惟去年下半年以來也因經濟不振而逐漸顯露交易遲滯情況。



商辦與店面需也因經濟不振而逐漸顯露交易遲滯情況。

(六)建商能降價的空間小於眾人的預期：

以目前上市建設公司中興富發、遠雄與國泰建設這三大建商的2014年財務報表舉例，這三家公司營業毛利率分別為38%、38%及44%；營業淨利率分別為30%、33%及31%。表面上看起來降價兩成到三成似乎仍可達到會計損益兩平的目標。但是這種估計是建立在今年以後的營收仍有辦法維持在2014年相同水準之上。以目前房市急凍情況，未來營收可以預期會減少，管銷費用中固定支出的相對比重會增加



管銷費用中固定支出的相對比重會增加。

，再降價兩、三成，損益兩平的目標就很難達成。再者三大建商與其他許多建商手上都還有許多土地存貨，在這些高成本的土地存貨消化完之前，除非資金周轉出現缺口或是地主願意降價求售，不然短期房價下修的空間會比較有限。

(七)持續寬鬆的貨幣環境有利房地產業主長期抗戰：

以目前國內的低利率與寬鬆的資金環境，在周轉無虞的情況下，有些業主會轉向租賃市場等待下次景氣；對於素地的養地業主來說，更是壓力有限。賣方可以等、買方也可以等，成交自然非常困難，這

也是為何房價的調整會陷入長期泥沼的原因之一

(八)未來房地產市場冷卻期將維持相當長的時間

隨著過去預售的新屋陸續完工，大量空餘屋將能倚靠少量剛性需求的自住客，在未來的時間慢慢的去化。但是價格機制出現的僵固性，導致價格向下調整的速度緩慢，讓市場調整的時間拖的更長；這時間可能超過3年甚至5年以上。這將使得過去因房地產的成交量快速膨漲而過渡供給的行業，如仲介、代銷、廣告企劃、建築設計等，都必需大幅縮小其規模。

(九)炒房禿鷹資金逐漸撤離：

此波房市的濫觴，其實是台灣於2008年大舉將遺產贈與稅從50%一口氣調降至10%。此舉原本的目的是想吸引往海外避稅的資金鮭魚返鄉，沒想到回來卻是炒房禿鷹。所以此波房地產上漲，是從台北市豪宅開始點燃，再逐漸延燒到一般住宅、並延燒到外縣市。從今年以來，禿鷹資金開使逐漸轉戰其他國家。有業者以資金外流做為反對稅制改革的立論，其實禿鷹資金根本應該儘速驅離，台灣引狼入室後，這麼多年才開始迫其撤出，其實禿鷹早已吃飽而去。

(十)理性購屋時代來臨：

在賣方市場逐漸轉變為買方市場之轉折關鍵時刻，隨之而來的必然是冷靜觀察、精打細算，理性購屋時代之來臨。

由以上分析可知，今年及未來房地產市場已逐漸步入冷卻期，至於房價漲跌幅度，可由內政部實價登錄資訊平台資料追蹤觀察，另外，有關業者營運狀況亦可由台灣證券交易所定期公佈之每月營收變化與年度稅後盈餘觀察得知。當前最值得關注的應是如何避免市場陷入硬著陸，進一步拖累金融業與整體經濟。要小心上一波不景氣期間，2002年3月本國銀行高達11.74%之逾放比率，殷鑑不遠，足為借鏡。



(本文係由施文墩會計師整理，參考理財周刊及財經雜誌文獻)。

不動產交易實價查詢須知

◎編輯室

1.均價計算

均價計算公式如下：查詢案件總筆數"交易總價"加總，除以查詢案件總筆數"移轉總面積"加總，並將面積小於1平方公尺等異常案件排除。如使用者未再區分建物型態等搜尋條件，計算時會將店面一併納入，故平均單價可能較高，宜請注意。為方便均價查詢功能使用，交易標的預設為房地(土地+建物)。

2.屋齡計算

屋齡係以「建築完成年月」四捨五入至交易年月推算，惟「建築完成年月」非申報項目，為加值提供查詢，係由地籍資料庫轉載，如建物原本即無「建築完成年月」資料，則以「000/00」顯示。民眾對該筆資料如有進一步查詢需求，請向地方建管單位洽詢。

3.揭露原則

本資料庫已篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，故尚非所有成交案件均查詢得到資料。

4.單價計算

含車位之交易案件，如申報人未提供車位總價及車位權利持分面積時，則「交易單價」係以房地交易總價除以建物移轉面積計算之。

5.建物面積

建物移轉面積係由申報人依已登記資料登錄填載，如有未辦保存登記建物或建物有增（修）建等情形，登錄面積將較實際使用面積小，所計算之交易單價可能有部分偏高情形。

6.交易筆棟

本查詢服務網所提供之交易筆棟數等資訊係由申報人登錄填載轉載而得，僅供查詢參考。

7.概略分區

有關都市計畫使用分區僅概分為住、商、工、農等，若需瞭解各分區強度、使用項目等資訊，請逕洽各直轄市、縣市政府都市計畫主管機關查詢。

8.圖示原則

地圖顯示交易標的之點位，僅供示意參考，呈現標的附近大致區位，並非標的實際中心位置，以符合區段化、去識別化規定。

9.更新頻率

本資料庫將每月1日、16日定期更新各類成交案件資料。

10.意見反映

如對交易標的顯示之價格有質疑非實際成交者，得檢附具體事證（如買賣契約書）向所轄地政事務所反映。

11.資料說明

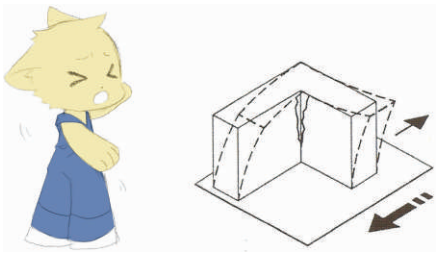
(1) 不動產因土地區位差異，且建物交易樣態繁多，各建物之共同使用部分面積及車位面積之登記方式不一，使用時仍應考量各建物之屋齡、面積、格局、建材、樓層、分區等實際情形差異。

(2) 實價登錄資訊僅就發生交易案件之實際成交資訊予以登載，不代表得以該價格(金)資訊代表該區域內所有不動產之行情。

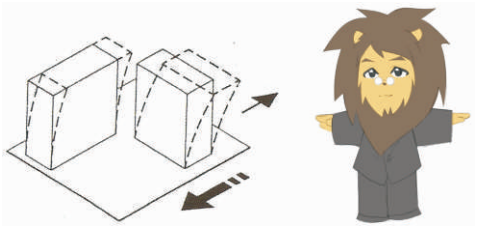
結構技師看內在:
新屋選購-買好宅

文◎戴雲發(結構技師)
中華民國消費者文教基金會房屋委員會建築安全品質組召集人
社團法人台灣建築安全履歷協會理事長

選購新成屋時，房屋可能還在興建中無法觀察，或是尚未經歷過地震的考驗，無裂縫可觀察，必須靠自己詢問相關房屋耐震的設計與施工問題，並請建設營造公司提出說明及施工照片證明，以清楚自己想選購房屋的結構安全與防震程度。藉由結構上六大重點觀察判斷，讓您放心買好宅。



不規則平面建物有扭力問題易旋轉應力集中



規則平面建物沒有扭力問題較平穩

1．結構系統的優點為何？

對於每位結構設計師來說，都知道方方正正的結構平面是最安全穩固的結構系統，但許多建案在考慮建築美學及生活使用機能的需求後，結構系統規畫卻常出現不規則結構平面設計。這時購屋者應請建設營造公司或代銷業者，針對此建案說明結構系統的優缺點，以了解所選購房屋的結構系統是否穩固安全，方能安心進住。



屋頂試水之檢測

2．抗震力的設計是多少？

結構設計師皆依規範設計出符合法規的房屋，並在結構計算書中註明建物抗震力大小。購屋時可主動詢問「房屋抗震力之設計是多少？」，當提高抗震力設計時，建築物造價成本相對會增加，所以房屋耐震力的大小，除了與耐震安全性大小成正比外，亦可作為同一區段選購房價的參考比較。

3．窗戶周邊牆筋如何加強？

大家都知道房屋住久後，窗邊常產生裂縫，造成下雨天時滲水。好的建設營造公司會檢討裂縫及滲水的真正原因，並提出解決對策和特別為購屋者加強施工監督品質。所以，購屋者可以主動詢問建設營造公司，「窗戶周邊牆筋如何加強，以避免裂縫滲水？」，並請對方提出其具體的藍圖設計、施工方式及施工過程照片做為佐證。

4．結構耐震施工品質如何加強？

921地震後，國內建設營造公司對於施工品質之要求多少有所提昇，也會在樣品屋中，做個梁柱鋼筋綁紮實品展示，但是樣品是在無風無雨的工廠內小量製作，當然品質非常標準且令人滿意；而實際施工的作業環境是不良且變化因素繁雜，施工人員品質管理及執行能力也參差不齊，最後的結果就會出現大幅落差。所以可以先打聽建設營造公司的口碑，再詢問建設營造公司以往「如何加強結構耐震施工品質」？若建設營造公司能充分回答問題，且可以有很多他們獨特的用心工法的話,至少表示該公司對結構耐震的施工品質是有專業的且在意的，相信他們也會有一定程度的控管，消費者大致可較放心選購。

5．結構防裂縫如何加強？

房屋結構的內部鋼筋與混凝土，是房屋抗震的最重要組成，就像人體的骨骼與肌肉形成整個人體的架構。不好的鋼筋綁紮位置與混凝土品質不良，都會在房屋受到地震力時，產生原本不應發生的裂縫，這也是房屋抗震能力降低的主因。所以，可以詢問建設營造公司「為了防止結構裂縫，現場都如何加強施作？」，例如：鋼筋保護層的控制方式、窗角的補牆斜筋施作方式、雙層牆筋垂直間隔距離的固定方式、混凝土的坍度及澆置搗實方式等，並請建設營造公司提出施工過程照片與檢討記錄作為證明。



6．結構防漏水如何加強？

當房屋抗震不佳產生裂縫後，若防水工程又施作不良，接著就會發生滲漏水問題，使居住者不堪其擾，影響生活品質。所以，裂縫與漏水幾乎都是相伴發生，購屋時須特別詢問建設營造公司「為了防止結構漏水，現場都如何加強施作？」，例如：屋頂防水工程完成後有進行試水嗎、窗角有加防裂網嗎、窗邊防水有幾道防線、前後陽台防水方式及浴廁防水方式…等等，並請建設營造公司提出施工過程照片與檢討記錄作為證明，資料越詳細，代表建設營造公司越用心，越看重購屋者的使用需求。

當所有購屋者都注重房屋結構耐震的安全性時，並以上述問題不斷詢問每個建案的房屋銷售人員，相信房屋銷售人員會馬上反應給建設營造公司，建設營造方一定會去要求第一線執行人員要確實施工，否則房子賣不出去，建設營造公司如何有利基？相對的，當所有的購屋者只重視房屋是否美觀、是否可增值等問題，至於房屋結構之耐震安全性不去提問，當然建設營造公司會將心思及努力重點，放在購屋者所想要的美觀與增值上。所以購屋者對房屋結構耐震能力的瞭解及更重視，將是日後大家都可買到「結構抗震力更佳的住宅」的基本首要條件。

尤其近期台灣社會針對塑化劑、麵包事件、食用油事件等等，讓大家對食品安全更加恐慌，也更加重視的同時，對於幾乎是一般社會大眾一生中，民生的最大一筆花費的房子，它的耐震安全品質、健康、無毒等議題，是不是大家也該更努力用心去關心、注重？希望能將食品安全及建築安全品質的提升，變成全民運動，也讓台灣的居住生活環境，越來越好，人民更能安居樂業。


信家建設作品。

信家建設立基小而美的新營
方松桓平常心打下絢麗的天空

文●周筱筑　圖●信家建設提供



攻上玉山頂的方松桓。

新營不是個很大的地方，信家建設董事長方松桓在這裡經營了近30年，雖然走的是小而美的路線，卻為自己打下了一片絢麗的天空。

真正說起來，信家建設公司才成立不到5年，不過方松桓卻是在聯合大學建築系畢業後，就投入了建築設計的工作，先是在事務所工作了8年，即自行創業，本來也只做設計，後來受到業主請託幫忙蓋房子，從民國77年開始就在接設計的案件時，順便施工，民國96年起自己找地，每次只蓋2、3棟透天，做了三個案場後，民國100年正式成立信家建設公司，四年內蓋了4場，工地卻不只4個，每個工地2至6棟透天不等。

用「校長兼撞鐘」來形容方松桓一點都不為過，本來做設計的工作就很忙碌，開始蓋房子後更是忙得不得了，不過，來自客戶的信任是他持續下去的動力。自己畫的設計圖，在施工時如果現場有問題，馬上就可以解決，沒有溝通不良的問題。

方董事長蓋房子從不做預售，一定要外觀完成才開始賣，常常一推出就很快


信家建設作品。





clean，最近一處案場蓋了6戶，結構體完成剛要推出就被買光了，可見信家建設在新營的口碑，方董事長說，他在施工時最重視結構，混凝土絕對不加料，只要結構體顧好了，筋骨就勇，地震來時在家睡覺也不擔心。

在建材方面，方松桓重視的地方和別人不一樣，牆壁的油漆比較貴，廁所門不用塑膠的，改用鋁製的，臥室的門也用比較好的木門，他說，客戶每天摸得到、看得到的地方，如果使用的建材不好，客戶使用時一定不舒服。

方松桓的責任心很重，答應人家做的事一定要做好，之前只做設計時，常常熬夜畫圖，家裡的一張床和老婆白天、晚上輪流睡，後來開始蓋房子後，又要畫圖又要施工，忙到身體受不了，老婆看了心疼，下了最後通牒，警告他除非包括施工，否則再單純只接設計案件就翻臉，這才「解救」了他。



方松桓、沈惠珠伉儷情深。

因為畫圖熬夜，方松桓的菸癮很大，加上忙碌，10年前他的身體出現警訊，50肩、坐骨神經痛……他痛定思痛，立刻在短期內戒了菸，開始運動，也愛上了爬山，此後只要有時間他就去爬山，在山上所有雜念都放下，手機也不通，反而能靜下心來思考許多事情，整個人輕鬆了下來，另外，他也維持3天一次的慢跑，他說，爬山與慢跑可以培養耐性，訓練意志力，是非常好的運動。



待人溫和有禮、笑口常開的方松桓，給人穩重的感覺，做起事來也像他的個性，保守、穩穩的做，所以建築業近30來的起起伏伏，對他沒有太大的影響，在新營這個不大的地方，信家建設的穩定發展，打出了值得信賴的名號。

國內秋季參訪

新竹．台中地區建築學習之旅

活動日期：104年10月29日(四)－10月30日(五)



昌益事業群【回建築】



美麗華建設【東京中城】



志嘉建設【古根漢】



七億建築【溪松行旅】



鉅虹建設【閱上景】



寶旺建設【寶旺天美】

前言

本次新竹．台中地區建築學習之旅，第一天上午參觀了大樓類型的昌益事業群【回建築】與美麗華建設【東京中城】；下午則是志嘉建設的透天獨棟別墅【古根漢】。

晚上入住台中永豐棧酒店之後，來趟別開生面的自由晚餐～夜遊逢甲夜市與台中國家歌劇院，讓大家留下一個特殊而難忘的回憶。

第二天上午，則是參觀充滿森林印象的七億建築的成屋電梯別墅【溪松行旅】，及鉅虹建設【閱上景】。下午則是寶旺建設【寶旺天美】做為兩天行程之旅的完美結束。

謝謝各會員公司的熱情參與，讓此次參訪之旅畫下完美的句點；更感謝多位參加活動的會員們，在百忙之中，撥冗寫下參訪所見所思，來跟大家分享。也歡迎日後有機會，大家都可以一起共襄盛舉，謝謝！

【昌益建設】

回建築

撰文◎郭培權(方元建設)



團員合影留念。

全昌益．E瑞軒建設在新竹市麗池公園正對面投資興建的「回建築」，由第12屆威尼斯建築雙年展日本館策展人—日本建築大師北山恒設計，以日系現代建築哲學，揉合新竹自然人文景致，打造出與自然界的光、風、水、大地，一起共榮共生的頂級建築，並採用「無梁板剪力牆回型隔震結構」，打造經典豪宅。

「回建築」基地面積約800坪，建築樓高26層，地下3層是平面車位，規劃住家48戶、店面8戶，住家坪數100、105坪。公設比約35%。牌價36-43萬/坪。

「回建築」坐落在新竹最優美的麗池公園正對面，成為當地新地標。由第12屆威尼斯建築雙年展日本館策展人—日本建築大師北山恒教授設計的「回建築」，以日系現代建築哲學，揉合新竹當地自然人文景致，打造出與自然界共榮共生的頂級建築。結構上首創「無梁板剪力牆回型隔震結構」，柱列全在外牆，室內沒有任何柱牆，樓高3.5米，採架空地板設計，加上樓地板厚達35公分(代替樑的作用)，讓隔音效果稱冠業界。

兩個［字型住家圍繞口字型剪力牆CORE變成回字，室內格局及設備完全FREE STYLE(100%毛胚屋），室外一圈陽台，除在預設廚房排油煙管外，沒有任何預設格局，完全由屋主按照自己的想法去規劃自己的家，加上位處新竹精華住宅區，及可能的高科技主管屋主，如何運用科技融入建材(例如牆面可能變成大型觸控式面板牆…等，應該會讓人耳目一新。

全昌益為打造豪宅品質，建材不惜成本，選用日本第一的OILES隔震器，做為水平隔震之用，其容許位移達60公分，在建築物的一樓與GL鋪面環繞60公分口字型空隙，並覆蓋金屬腳踏隔柵，只要地震產生的瞬間位移不到60公分，建築物及周邊都不致受損。在B1及一樓中間的隔震層就有在大樑中央設監控位移的指針與環形刻度圓圈，負責監控與記錄地震位移。



團員專心聽取制震講解。

垂直制震則搭配日本KYB生產的制震油壓阻尼器(在隔震層由兩具鋼樑及大型簧片組構成，負責吸收垂直的地震位移），相形之下，許多同業制震多著重水平地震位移的

抵減，垂直地震防震處理十分有限，有待虛心檢討。全益昌將「回建築」打造為頂級的隔震建築，更是台日建築界攜手合作的嶄新典範。的確值得有心製作制震豪宅大樓的同業先進觀摩學習。

【美麗華建設】

東京中成

撰文◎邱宗仁(大亞電纜電線)



團員合影留念。

美麗華建設興建的東京中城位處於新竹關新路，離科學園區約10分鐘以內的車程，且透過輕軌運輸至高鐵站亦非常方便；故吸引許多園區內的年輕族群來此購屋，由於價格合理，推出三天內便銷售一空，園區客戶約佔8成。

建築基地正面臨3500坪關新公園，業主為取得完整街廓之土地，花近2年時間與約40位地主斡旋取得，並以長方形之常向南邊作為社區大門之出入口，臨路部分精華地點規劃成店鋪，其餘為74坪或48坪為主力之住家格局；並以水景和草地設計，配合開放空間規畫來做庭園動線之配置，所有公共設施皆走實用路線為主。不做奢華之設計。



依業主表示，他們現所使用之中空制音樓板、LOW-E複層玻璃等建築設備，在此區域已變成標準配備。

由於地點佳，此區域現正為一漸成氣候之新興區域，加上公司在此地耕耘口碑好，故建案一推出馬上完銷，也為公司後續之經營紮下更堅實之基礎。

【志嘉建設】

古根漢

撰文◎方維宏（伽瑪設計）



在本次的參訪活動中，新竹古根漢是行程中頗具特色的案例，不論是其寬廣的社區尺度、親自然的基地環境，或是別具風格的建築設計，均令人留下深刻的印象。以下筆者就實地走訪的體驗提供分享。

在遊覽車緩緩駛入園區之初，進入眼簾的不像是一個傳統印象中的「社區」，而是一個視野寬闊舒適、由大片草地覆蓋、森林環抱，建築單元自然錯落於山林之中的別墅區。一時之間很難想像如此遼闊的環境竟是由單一社區所享有。



古根漢社區視野寬闊。

本次主要參觀的「古根漢」一期與二期，係屬於由志嘉建設規劃的「國家藝術園區」內的一環。位於新竹市郊青草湖旁的「國家藝術園區」，由志嘉建設投入開發，基地占地約10萬坪，基地四周由綠地、山丘、樹林交織而成，擁有不錯的親自然條件；而在園區內的配置上，除分期規劃各區社區外，部分土地亦劃為美術館用地，且透過低建蔽率的規劃留出了近八萬坪的綠地，使該園區成為同時擁有親自然環境、重要公共設施的大型社區，在國內很具有特殊性。「古根漢」系列在園區內已屬於較後期之開發案，在此系列完成後園區便不再開發新建築。相對於園區早期之案例，可以感受到其在建物規劃，與基地環境介面處理上的用心，同時也導入了不少新觀念，值得同業們作為參考。

走在社區內的道路，可以感受到視覺相較平常的社區道路少了許多壓迫感，心情自然能夠放鬆、放慢。或許是拜整個園區單一入口管理所賜，能夠保障園區的單純與安全，「古根漢」在公私介面處理上，捨棄了傳統的圍牆，採用以綠籬植栽、水池水景搭配盆景等方式來界定道路與住宅間的界線。而綠籬與水景的高度設定均維持低矮，使視覺能達到穿透性，因此不論身在公共空間或是在私人庭院中，景觀上都能互相借用、分享，空間感自然放大。社區街道兩側不再是只是調性偏硬的車庫及圍牆，而是讓綠意蔓延、視野擴展延伸，讓用路人猶如置身於大型公園中；在治安方面，社區陰暗死角有效的減少，有助於社區居住品質的維持。



↑以綠籬、水景等介面取代圍牆

回到建築的設計上，本案例之地坪約在105-147坪間、建坪則約為147-174坪，為充分引入基地周邊宜人的自然環境，規劃大面積、多層次的陽露臺是該建築單元表現的重點。由地面仰望建築立面，由各層樓錯落突出的陽露臺添增建物層次與立體感；轉進上樓，親自踏出陽露臺，「回」字形的陽台包圍了建物泰半，不僅可自在遊蕩其間，更可



↑陽台與周邊景色的連結

將四周的群山綠地盡收眼底，充分借用遠景，展現建築物極力想親近自然的企圖，也確實收到不錯的效果。



↑多層次的陽露台設計



↑回字形的露台環繞建物

穿過客廳來到後院，發現在各戶地界間同樣沒有興建圍牆，依然是以綠籬植栽等軟性界面取代圍牆作為戶與戶之間的區隔，刻意將綠意自基地周邊無縫不中斷地延伸進入住宅庭院中。因此不論在前院、後院，乃至於在屋頂花園鳥瞰四周，人造設施物均大幅減少，彷彿置身於原野中，社區公園化在本案例中作了很好的嘗試。



↑後院改以軟性材料取代圍牆

建築物善用高低落差為「古根漢」的另一項重要特色，此區建物幾乎全為依山而建，但每區塊在整地時並未將基地全部整平，而是適度保留原有地形，讓建物與地形嵌入、結合。建物於在前、後側出入口分屬不同樓層，由前院進入玄關，然而拾級而上到達二樓，進入眼簾的又是串聯後院的客餐廳，一、二樓均能同時擁有不同的戶外天地；室外空間同樣有豐富的高低差變化，善用高低段差，結合擋土牆做為景觀牆，與植栽設計、景觀家具配合，巧妙形塑出具開放、包被、隱密等不同特質的各種場所，為住戶提供了各種使用的可能性。



↑建物與地形之關聯



↑室外階梯與高低變化

各戶均設有戶外階梯，除了提供進出住宅更多種的動線選擇之外，也為生活提供更多的情境與趣味。當親朋好友來訪，未必由大門進入，而是直接經由庭院，沿途欣賞景色，走過戶外階梯直接通往客廳或餐廳，讓賓客們體驗有別於一般拜訪的經驗，同時間也能避免各樓層間不同群體活動時的互相干擾。

休閒導向的機能在位於市郊的建築單元來說就格外的重要，環顧庭院四周，「古根漢」二期各戶均設有露天的泡湯池，後來得知園區擁有溫泉水源，是即為少數的溫泉住宅社區。能在如此親自然、視野良好的自宅環境，同時擁有泡湯放鬆的享受，的確又為此案加分不少。



↑室外景觀休閒設施



↑各戶均預留戶外泡湯池

在實地參訪的過程中，處處可以感受到「古根漢」致力於實踐景觀建築的理想，不論在開發總量控制、社區介面處理、建築開放空間規劃、尊重基地環境特性等方面都有顧及。雖然各都市地區的環境背景可能有所不同，但相信諸多對建築開發的理念與原則是不變的，必能加以變通或延伸，若操作得更加純熟，一定可以再次提升住宅單元與都市環境的層次。期待能在越來越多的案例中發現這些理念的蹤跡。

【七億建築】

溪松行旅

撰文◎方松桓(信家建設)



團員合影留念。

本基地位於台中市太原74號匝道旁，立功路、育才路口；由七億建設整合了建築設計、景觀設計、室內設計的落羽松崗石別墅。

從進入建案中庭，出現讓人眼睛為之一亮的美麗林相；猶如進入一座森林步道，有隱身在林間的寧靜感。每戶門前的小溪流水造景，落雨松造林的時間應比建物長久且細心；讓建物結合景觀呈現出如是山林中的別墅。



由玄關轉入客廳就能感受到挑高大面窗，延伸了對外的視野。室內的每個空間機能性，皆能符合使用者的需求。同時有具備了生命的基本要素，如：陽光與空氣，在每個角落光源充足，通風流暢，自然舒適的木質裝配，讓人有低調奢華的感覺。

直上頂樓，呈現眼前是遼闊無遮的視野，坐在泡茶區，給自己身心的完美時刻。溪松行旅在現代的建案開發的確能做到大墅成林，人生極景。

【鉅虹建設】

閱上景

撰文◎蔡季純(亞普建設)

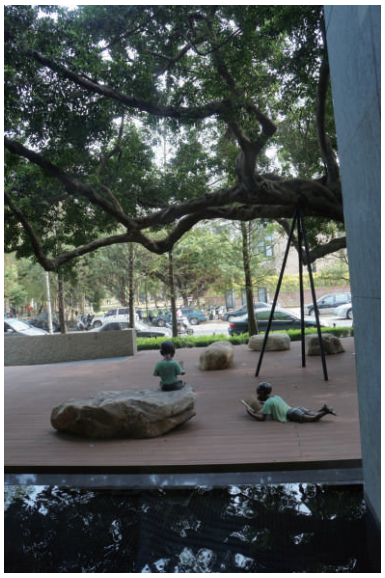
遊覽車在對街停下，到達了鉅虹建設的閱上景。我一下車，印入眼簾的除了大樓之外，一旁的老榕樹與古蹟更是吸引了我目光。畢竟大樓是隨處可見，但依傍著古蹟與老樹的大樓可就鮮有了。一種新與舊、高與矮的衝突美感靜靜地呈現在畫面裡，讓我對閱上景產生強烈的好奇心。

過了馬路，靠近看才發現老榕樹橫過了圍籬延伸入閱上景的前庭，配合樹型降低的欄杆，讓人感覺是地界的突破、與周圍環境融合的謙卑。鉅虹建設的副總親身帶我們走訪一旁的古蹟——積善樓，經由副總解釋才知道，原來積善樓是經過認養計畫而由鉅虹建設重新整理，地面的步道重新鋪設、植栽也重新處理，難怪乎閱上景與積善樓的並立不突兀反而禪意。



在入內參觀前，副總不斷強調希望大家用「心」去感受閱上景的設計與氛圍，從庭院開始我想我已懂得副總的意思。可愛的孩童銅雕像彷彿在庭園中嬉戲，蔓延過來的老榕樹讓我想到純樸鄉下，在樹蔭底下說故事給孫子聽的溫馨畫面。大片玻璃帷幕牆讓視線穿透入大樓內部，崁在玻璃之間的金屬柱以兩根、三根一組間隔排列——原來金屬柱是鋼琴的黑鍵而玻璃是白鍵。浪漫的巧思，我站在樹下吹著風，感覺耳邊響起了莫札特輕快的樂音。

接著副總領大家踏過石板走入老樹圖書館，這裡規畫有提供學生唸書、讓太太們悠閒地看雜誌聊天、還有螺旋梯上供孩子閱讀童書與遊戲的空間。閱上景在公共空間使用許多米蘭展買回來的家具、還有高級品牌用品，先不論價格這表面的東西，具有設計感的名家具確實把空間的氛圍帶上另一個層次。書桌上那彷彿英國圖書館裡會有的古銅色檯燈、閃著溫暖火光的電子壁爐搭配復古質



感的皮椅、與一旁別具風味的黑色螺旋梯，我有一種彷彿身在霍格華茲學院的錯覺，而我正喜歡這種氛圍。老樹圖書館的魅力不僅於此，試想拚命坐在桌前念書的年紀，書讀累了仰個身，透過玻璃帷幕往外瞧就是老榕蓊蓊波光粼粼，看著這樣的愜意景色，我想身心都能得到治癒吧。

穿過圖書館來到廚藝教室，一張顯眼的日本柳杉長桌橫在眼前。粗曠石材與玻璃的壁面，搭配使用橘色皮革與銅來製作的櫥具與櫃子，增添了柔和感。廚具後方的水瀑牆與半開放空間讓這裡的空氣更加清新涼爽，站在桌前聽著水瀑聲，和朋友在這裡聚會就像在渡假吧。兩旁有交誼廳與宴會廳可供住戶使用，地板的石材做長向對花，讓地面產生延伸感。

回來到大廳，閱上景整體的內部裝潢大量使用柚木、深色石材與鐵件元素，走的是現代風格。石材與鐵件較冷，搭上暖橘色的柚木來調合空間溫度，看起來相當舒服。樓梯間至二樓的扶手很特殊地採用銅來製作，我覺得銅是相當有趣的建築元素，明明是金屬卻不像鐵那般的冷銀、雖是金色又沒有金那般雍容華貴，反而有種居家溫暖感。銅在歐洲是常見的建築素材、甚至是鍋具材料，但在亞洲似乎就相形少見了。而閱上景在櫃子手把支柱、扶手等等功能性的地方都用上銅，而不僅僅只是雕像素材，這點讓人耳目一新。

跟隨副總腳步，大家來到二樓的公共空間。這裡的壁面是採用帶有鐵鏽質感的巴西石材，和整體的建築素材顏色互相呼應搭配得宜。運動房等等設施之間設有茶水間，方便住戶運動完後可以立即補充水分。戶外的游泳池拼貼出客家藍染花布意象的馬賽克，與天空顏色相互呼應。從頂樓空中花園更可眺望中央山脈，tea house 備有酒水可讓住戶自行取用，想必夜晚來樓頂看看夜景、小酌幾杯定是很有情趣。



二樓的戶外游泳池。

不得不說，閱上景的整體公共空間規畫與裝潢真的很用心，並非只是使用公式化的華麗裝潢。好的設計該有一個主題，帶給人的不僅僅只是「哇～好漂亮」這樣的心得，而是內進到「心」的層次，能感受到情感的氛圍。這也正是副總一開始就向大家提到的點，這不是誇大其辭，而是實踐。穿過前庭的哲學之門，在離開閱上景前我回頭望了望，老榕樹與落羽松在風中搖曳，琴鍵再度傳出了樂音。

【寶旺建設】

寶旺天美

撰文◎陳雅婷（雙禧園建設）



團員合影留念。

細數參加公會參訪活動至今已經第四次，在建築業尚屬新鮮人的我，很高興有此機會受邀分享參訪心得，以一新人角度分享淺見，還請大家輕鬆閱讀此一小品。

這次參訪台中新竹各三個個案，共四個大樓個案與二個透天個案。【寶旺天美】為台中11期之大樓建案，強調與在地文化的結合，企圖讓人回憶起在地風光，以11期當初原生土地種植之荔枝樹、鳳梨為大樓整體外觀造型，牽引出對在地的懷想。這樣的發想相較於大樓建案訴求新穎的想法，更增添一份對在地故鄉的關懷。

在大樓入口處亦有不同於一般設計的氣派入口，改採傳統三進方式，引領住戶一進一進回到溫暖的家，於二進處營造圓形魚池自然採光，宛如以往傳統三合院的庭園水池，一回家就可以在魚池旁感受愜意時光。

這次參觀此建案，還可以感受到建設公司對於在地人的關切及貼心，住戶能夠出門就拿信箱，不需至大廳管理室取件，著實讓住戶更加便利。

地下停車場的大壁畫則是另一大亮點，一般大樓地下停車場較不是設計重點，但該建案在此特別請藝術家繪畫出台灣不同季節的美景壁畫，替停車空間注入一股新的活力，停車空間不再只是冷冰冰的水泥牆面，充滿更多趣味與對在地風光的熟悉。哦！還有分隔車道中間的設計，也是我覺得挺特別的地方，分隔車道的牆面不如傳統只是一面封閉的牆面，該建案利用局部挖空的方式，讓燈光由挖空處散出，不僅使兩邊車道都得以明亮，也減少一般車道牆面封閉的空間感，回家停車時，不再只是路經冰冷的牆面。



建設業可以幫助顧客創造夢想的家園。

雖然在建設業為時不多，但也體認到，建設業不只是蓋房子，而是要帶給別人一個【家】的感覺，幫助顧客創造夢想的家園，以及回饋給地方一份對土地的關懷。期許～我們都能往前邁步，同時感念過去。

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
下營	仁理住宅新建案	仁智開發	仁里街與仁忠街口	透天住宅	42 / 98	8	興建中	06-6891999
仁德	大學城	雄總建設	中正西路	透天店住	24-35 / 60-70	17	興建中	06-2665217
仁德	東方天地	金鴻運建設	德善路108巷	透天住宅	23-31	47	興建中	06-2086069
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	新成屋	06-5115259
仁德	好御兆 2	雄總建設	土庫三街6號	透天店住	26-41 / 65-84	14	新成屋	06-2716325
六甲	六甲奇蹟 NO.3	柳屋建設	曾文街	透天店住	26-60	18	預售	06-5724993
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	06-2746788
西港	福川俊谷	福川銘建設	後營里	透天住宅	29-40 / 55-69	14	興建中	06-5725555
永康	陶喜南台會館	陶喜建設	中正南路210巷8號旁	透天住宅	40-80 / 110-180	12	興建中	06-2228115
永康	卓悅 5期	原泰建設	永春街12巷21號	透天住宅	48 / 107	1	新成屋	06-5115259
永康	僑鎮新都 NO.3	僑鎮建設	永二街	透天住宅	22-23 / 57	16	興建中	06-2713358
永康	永康天母 二期	郡豐建設	埔聖街	透天店住		21	興建中	06-2015609
永康	雙禧園 17期	雙禧園建設	崑山街203巷29號	透天住宅	32-41 / 124-137	8	興建中	0989-869622
永康	永康ART	瀚霖建設	永二街與永和街口	透天店住	21-29 / 54-59	21	興建中	06-2010327
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	新成屋	06-3029186
永康	大桔郡 8期	郡豐建設	八德街230巷	透天住宅	25-39	44	新成屋	06-2027000
永康	向日葵 五期	郡豐建設	八德街61號旁	透天住宅	25~34	20	興建中	06-2027000
永康	紅双喜歐式百米崗石店鋪	郡豐建設	東橋一路與東橋二街口	透天店住	85~450	12	新成屋	06-2015609
安定	日光行館 NO:5	日光行館	中榮村	透天住宅	26-63 / 132-213	10	興建中	06-3039288
官田	旺家園	嘉陞建設	中華路	透天店住	19-40 / 46-57	55	預售	06-6993977
柳營	公園巴洛克 6	新太盟建設	柳營路二段57號	透天住宅	24-46 / 44-54	14	預售	06-6223011
柳營	柳科富築 No.2	益發住宅	果毅里(果毅國小旁)	透天住宅	38-61 / 45-54	21	興建中	06-6232258
柳營	公園巴洛克 5	新太盟建設	柳營路二段57號	透天住宅	25-100 / 47-83	32	結構中	06-6223011
麻豆	山豐-海富9	海富建設	新生北路82巷9-16號	透天住宅	25-33 / 59-63	14	新成屋	06-5725677
麻豆	院無圍	嘉陞建設	南勢里	透天住宅	34-85 / 60-127	21	新成屋	06-5715830
麻豆	新天地	嘉進建設	民權路	透天店住	27-50 / 57-104	20	新成屋	06-5711868
麻豆	麻豆都會特區 No.3	嘉進建設	興民街	透天住宅	51-81 / 94-121	9	新成屋	06-5729566
新市	煌聖創富	煌聖建設	富中街	透天店住	25-39 / 69-97	6	預售	06-5990099
新市	郤欣地堡 31期	郤欣-地堡建設	富安六街(新和重劃區)	透天住宅	31-32.4 / 87-88	8	興建中	06-5999777
新市	山豐-海富8	海富建設	LM特區,龍目井路上	透天住宅	25-58 / 60-84	40	新成屋	06-5851099
新市	麗軒˙金品2	麗軒建設	富中街口	透天住宅	28-56 / 56-122	24	興建中	06-5893862
新營	新東皇邸 NO.15	大巍建設	東興路與東興十街三角窗秦漢街與金華路口	透天店住	31-50 / 67-108	6	預售	06-6325990
新營	公園富邑	富邑達建設	北紙段(長榮路三段旁)	透天住宅	49.61-50.83	12	興建中	06-6333868
新營	黃金印象 2	新太盟建設	東興路 東興六街口	透天住宅	27-55 / 54-89	32	新成屋	06-6329955
新營	新東皇邸 NO.13	大巍建設	三民＆民生商圈、正12米新北街	透天住宅	29-50 / 57-108	11	興建中	06-6325990
新營	保宥金鑽	保宥建設	東光里東興八街36號	透天店住	33 / 100	9	新成屋	06-6356092
新營	永騰8期 - 墅•天空	永騰開發建設	復興路511巷65弄	透天住宅	27-36 / 55-66	24	興建中	06-2652916
歸仁	歸仁陶喜	陶喜建設	仁愛六街62號	透天住宅	27-41 / 70-100	30	新成屋	06-5117009
歸仁	上合興一品11期特區	上合興建設	崙頂街150巷18號附近	透天住宅	27-29 / 58-66	6	興建中	06-3386918
歸仁	正光文化臻愛NO.2	城洲建設	仁愛南街.成功路口	透天店住	26-65 / 68-110	10	新成屋	06-3388746
關廟	安居樂業	鴻旺建設	關新路1段792號旁	透天店住	29-41 / 54-58	40	新成屋	06-5958878
關廟	上合興一品12期	上合興建設	南雄路二段250號	透天住宅	22-41 / 51-78	4	興建中	06-3386918
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	新成屋	06-3317798

新推個案基本資料總表

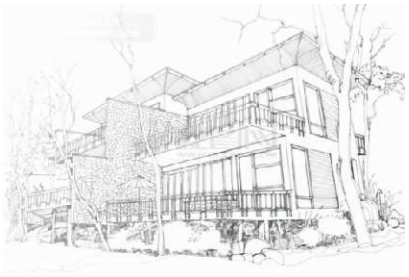
產品區別：透天

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
南區	夏林天母2	聯友國際建設	永成路三段347巷	透天住宅	21-32 / 44-63	27	興建中	06-2633768
北區	里商隱	日盛升開發建設	北成路	透天店住	住22.85/58.48 店23.43/60.68	住15 店13	興建中	06-2500777
北區	Villa 1.618 2	日不落建設	文成三路底	透天住宅	26.39-45.24 / 61.72-114.85	7	新成屋	06-2500777
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	新成屋	06-3505257
北區	大囍田．森富 NO.1	森富建設	大和路330巷 62 號	透天住宅	29-31 / 81-96	5	新成屋	0921-515995
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	06-2810077
安平	府前陶喜	陶喜建設	府前三街132-1號	透天住宅	29-31.5 / 69.6-90	8	新成屋	06-5117088
安南	戀家11期	力漢機構-力弘建設	海佃路二段483巷73號	透天住宅	25-32 / 59-63	7	新成屋	0913-970026
安南	金生麗水-3	仁寶旺建設	長和路二段12巷298弄	透天店住	500 / 1000	10	規劃中	06-2541911
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	興建中	06-3960828

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	現況	聯絡電話
仁德	騰揮i幸福	騰揮建設	北保路(仁德國中旁)	大樓住宅	24-29	88	預售	06-2908666
仁德	呈豐日日 NO.3	呈豐建築	太子一街	大樓住宅	21.48-27.36	24	預售	06-5899799
仁德	開將峰尚	開將建設	德南路22巷	大樓住宅	24-40	78	興建中	06-2903839
永康	白京松の下	白京開發建設	東成街56巷交叉口	大樓住宅	40-50	60	預售	06-2792629
永康	白京京站	巨京開發建設	復國一路轉復華六街	大樓住宅	22-29	109	興建中	06-3116399
永康	龍舜-東方	龍舜建設	永華路	大樓住宅	46 / 57 / 86	52	興建中	06-2010868
永康	仁發大都匯	仁發建築	東橋五路.東橋十街口	大樓住宅	26-73	368	興建中	06-3039168
善化	未來館	翰元建設	善化區	大樓住宅	22-24	52	預售	06-5858205
新市	力藝十二喜	力藝建設	勝利街68巷、信義街105巷交叉口	大樓住宅	30-32	12	興建中	02-27281887
新市	郃欣地堡 30期	欣堡建設	富中街(新和重劃區)	大樓住宅	24.3	32	興建中	06-5999777
新市	騰輝會館2	洛輝建設	新市重劃區(富中街)	大樓住宅	27-37	99	興建中	06-2541113
新市	呈豐日日 第二期	呈豐建築	長安街	大樓住宅	20.03-20.06	32	興建中	06-5899799
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路	大樓住宅	21 / 31	35	興建中	06-2302078
東區	郃欣地堡 32期	郃欣-榮堡建設	德昌街	大樓住宅	26.2 / 38	16	預售	06-2888333
東區	郃欣地堡 27期	堡城建設	自由路轉德昌街	大樓住宅	25-32	20	新成屋	06-2888333
東區	舜之觀	品舜建設	裕文一街	大樓住宅	126	14	興建中	06-3319088
東區	上東區	洛輝建設	崇德十五街	大樓住宅	26-41	67	興建中	06-2492267
東區	勝利藏金	宇成建設	長榮路4段169號	大樓住宅	20-48	23	預售	06-2385566
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	50-72	69	興建中	06-2597789
南區	方念拾山	騰輝建設	體育路	大樓住宅	80-140	15	預售	06-2492267
安南	好建築公寓大廈	城富開發	仁安六街與功安三街口	大樓住宅	27-36	36	興建中	06-2565533

【備忘錄】



新推個案資料表



個案名稱	公園巴洛克6		
公司名稱	泰盟不動產機構.新太盟建設.泰廣建設		
基地位置	台南市柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	公園熱潮擋不住，緊急加碼再推出！門前仁愛路，回家專屬綠園道：5分鐘成功路速接火車站，10分鐘柳營路直通新營，巴洛克宮廷風豪宅，歐洲百年城堡氣派，地坪一應俱全，大小家庭都兼顧，市心莊園精選席次，柳營最超值的選擇！		
產品類型	3樓透天住家	現況	預售
總戶數	14戶	地坪/建坪	24-46/44-54
車位數	1-2車位	聯絡電話	06-6223011
網址/信箱			



個案名稱	仁理住宅新建案		
公司名稱	仁智開發實業有限公司		
基地位置	台南市下營區仁里街與仁忠街口		
個案介紹	雙車庫電梯別墅。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	8	地坪/建坪	42/98
車位數	2	聯絡電話	06-6891999
網址/信箱	Smart16881688@gmail.com		



個案名稱	好建築公寓大廈		
公司名稱	城富開發建設有限公司		
基地位置	台南市安南區仁安六街與功安三街口		
個案介紹			
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	36戶	地坪/建坪	27-36
車位數	36	聯絡電話	06-2565533
網址/信箱			



個案名稱	東方天地		
公司名稱	金鴻運建設有限公司		
基地位置	台南市仁德區德善路108巷等		
個案介紹	新加坡式公寓,超低公設比設計,公設26%		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	47	地坪/建坪	23-31
車位數	25	聯絡電話	06-2086069
網址/信箱	wheat7373@yahoo.com.tw		



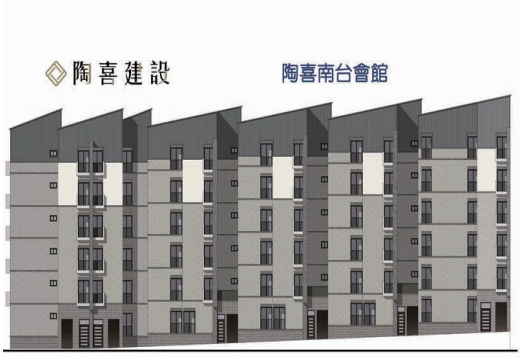
個案名稱	大學城		
公司名稱	雄總建設		
基地位置	台南市仁德區中正西路		
個案介紹	錢進嘉藥大學，仁德中正西路20M路上，美店，別墅，大面寬，併排2車庫，彈性7~10套房。		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	17	地坪/建坪	24-35/60-70
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2665217
網址/信箱			



個案名稱	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(果毅國小旁)		
個案介紹	美式建築，大面寬7.25米，田字墅，光源充足採光好。離果毅國小、國3柳營交流道、柳科園區，全部5分內到達。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	38-61/45-54
車位數	1-2	聯絡電話	06-6232258
網址/信箱			



個案名稱	僑鎮新都NO.3		
公司名稱	僑鎮建設有限公司		
基地位置	台南市永康區永二街		
個案介紹	新古典.輕豪宅 精品16席雙車別墅		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	16	地坪/建坪	22-23/57
車位數		聯絡電話	06-2713358
網址/信箱	handy0233@gmail.com		



個案名稱	陶喜南台會館		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	台南市永康區中正南路210巷8號旁		
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	40-80/110-180
車位數		聯絡電話	06-2228115
網址/信箱	www.tao-xi.com.tw/a27825527@gmail.com		



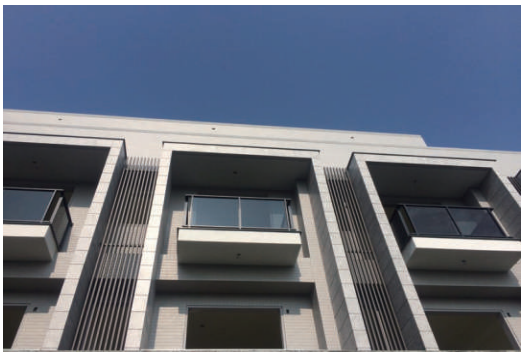
個案名稱	白京松の下		
公司名稱	白京開發建設		
基地位置	台南市東區東成街、東成街56巷交叉口		
個案介紹	東門路繁華靜巷，後甲商圈繁華匯集，白京建設千里長征，從日本帶回Panasonic、雉內珪藻土…建材，打造健康舒適宅！		
產品類型	大樓住宅	現況	預售中
總戶數	60	地坪/建坪	40-50
車位數	87	聯絡電話	06-2792629
網址/信箱	twgolden@seed.net.tw		



個案名稱	力藝十二喜		
公司名稱	力藝建設股份有限公司		
基地位置	台南市新市區勝利街68巷、信義街105巷交叉口		
個案介紹	本建案先建後售之五樓電梯住宅，限量12戶，新市市中心靜巷內，完整生活圈，近南科園區、火車站、學區、交流道。戶戶格局方正、三面外牆、室內無柱、採光通風佳，二大房+一房、大客餐廳及廚房、二衛，低公設，首購、自住首選。每戶贈一機車位，汽機車道分離，攝影監控及門禁，櫻花牌廚房設備、TOTO衛浴設備。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	12	地坪/建坪	30-32
車位數	7	聯絡電話	02-2728-1887
網址/信箱	leart.const@gmail.com		



個案名稱	卓悅 5期		
公司名稱	原泰建設		
基地位置	台南市永康區永春街12巷21號		
個案介紹	獨棟日式別莊，7米8面寬，德國原裝LEICHT德匠廚具，探索公園生活區，離塵不離城。永康文化路永華路口，全家便利商店正後方。		
產品類型	透天住宅.電梯別墅	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	48/107
車位數	2	聯絡電話	06-5115259
網址/信箱	yuantai.house@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	新東皇邸NO.15		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區東興路與東興十街三角窗/新營區秦漢街與金華路口		
個案介紹	新營-新東重劃區精華地段/正15米東興路與正12米東興十街三角窗金店面/外觀石材新巴洛克建築/戶戶大面寬6-7米/新東、興國頂尖學區近火車站。秦漢街與金華路口/戶戶單、雙車庫/5-6米超大面寬/13坪。大主臥/6大房/低調、奢華新巴洛Villa.		
產品類型	傳統獨院車庫別墅	現況	預售
總戶數	店面4戶/別墅2戶	地坪/建坪	31-50/67-108
車位數	單、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	郜欣地堡31期		
公司名稱	郜欣 - 地堡建設		
基地位置	台南市新市區富安六街(新和重劃區)		
個案介紹	簡約8戶電梯住宅，11套房大尺度格局規劃，近南科、緊鄰新市市區，優質生活環境，菁英房客絡繹不絕，自住投資兩相宜。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	8戶	地坪/建坪	31-32.4/87-88
車位數		聯絡電話	06-5999777
網址/信箱			



個案名稱	郜欣地堡32期		
公司名稱	郜欣－榮堡建設		
基地位置	台南市東區德昌街		
個案介紹	・正東區，2-3房電梯宅。純住家、無聞雜：低公設、輕負擔。 ・崇善路、生產路、自由路三線匯流，樂享夢時代、文化中心、奇美博物館。 ・台南交流道，微距接軌：1號省道，直達開通。 ・大台南文教特區，最美生活板塊，最富邊金增值地塊，一席盡享。		
產品類型	五樓電梯公寓	現況	預售
總戶數	16	地坪/建坪	26.2-38
車位數		聯絡電話	06-2883333
網址/信箱	afa3506@yahoo.com.tw		



個案名稱	公園富邑		
公司名稱	富邑建設股份有限公司		
基地位置	台南市新營區北紙段(長榮路三段旁)		
個案介紹	長榮路三段南紙公園旁，相鄰南紙公園的綠意,寧靜的居住空間,麥當勞、和欣客運、統聯客戶、南紙社區公園、南梓公立幼稚園國小國中，日常採買、餐飲小吃、運動休閒、生活機能完善、交通四通八達。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	12	地坪/建坪	49.61-50.83(建坪)
車位數	1-2	聯絡電話	06-6333868
網址/信箱	f6333868@gmail.com		



個案名稱	煌聖創富		
公司名稱	煌聖建設		
基地位置	新市區富中街		
個案介紹	時尚簡約的外觀，無論是自住，商用或出租，都擁有最完整的設計.每戶規劃8-10套房，位於新市重劃區內，是投資增值好機會.		
產品類型	透天店住	現況	預售
總戶數	6	地坪/建坪	25-39/69-97
車位數		聯絡電話	06-5990099
網址/信箱			



個案名稱	騰揮i幸福		
公司名稱	騰揮建設		
基地位置	仁德北保路(仁德國中旁)		
個案介紹			
產品類型	大樓住宅	現況	預售中
總戶數	88戶	地坪/建坪	24-29
車位數	83	聯絡電話	06-2908666
網址/信箱			



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	永康天母 2期		
公司名稱	郡豐建設事業		
基地位置	台南市永康區埔聖街		
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。		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	興建中
總戶數	21	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	紅双喜歐式百米崗石店鋪		
公司名稱	郡豐建設實業		
基地位置	台南市永康區東橋一路與東橋二街口		
個案介紹	位永康中山南路—大橋創意園區龍頭，(台南高工、大橋國中、砲校為鄰)，交通順暢。		
產品類型	透天店面/大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	12戶透天店鋪，一棟辦公大樓，二棟醫療大樓	地坪/建坪	85-450 坪辦公大樓、透天店鋪
車位數	1-36	聯絡電話	06-2015609~17
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



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	新東皇邸NO.13		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	台南市新營區三民&民生商圈/正12米新北街		
個案介紹	新營-三民&民生商圈、正12米新北街精華地段/戶戶1-3車庫/土地0持分/4.5-10米超大面寬/豪華別墅5-6大房/新巴洛公園-獨院Villa./新營高中、南新國中、新民國小頂尖學區/鄰綠川公園、新營藝術園區。		
產品類型	傳統獨院車庫別墅	現況	興建中
總戶數	11戶	地坪/建坪	29-50/57-108
車位數	1-3	聯絡電話	06-6325990
網址/信箱	www.dewei.tw/sc19900007@ms96.url.com.tw		



個案名稱	大囍田・森富NO.1		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市北區大和路330巷62號等5戶		
個案介紹	雙車位、五房二廳、四衛浴、3C智慧型設備		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	5	地坪/建坪	29-31/81-96
車位數	2	聯絡電話	0921-515995
網址/信箱			



個案名稱	保宥金鑽		
公司名稱	保宥建設有限公司		
基地位置	台南市新營區東光里東興八街36號		
個案介紹	新營絕版地段,同區物超所值,前12米道路,後8米道路,戶戶有電梯,後面有公園,東邊亦也公園,位明星學區(小太陽幼兒園、新泰附幼、新東國中、興國高中),從幼兒園到高中走路5分鐘,即可到校,6分鐘上中山高速公路,12分鐘上福爾摩沙高速公路,店住、投資、自住兩相宜,不買也可推薦給親朋好友!		
產品類型	透天店住	現況	新成屋
總戶數	9	地坪/建坪	33/100
車位數	2	聯絡電話	06-6356092、0932774456魏董
網址/信箱	chingchaowei@yahoo.com.tw		



個案名稱	麗軒・金品２		
公司名稱	麗軒建設		
基地位置	台南市新市區富中街口		
個案介紹	麗軒金品2期矗立在新市復興路「新和社內繁華特定區」，人工湖綠帶休閒都會公園旁，散步運動、騎腳踏車、郵局、銀行、新市火車站…等生活超便利。		
產品類型	透天店面住家/套房	現況	興建中
總戶數	24戶	地坪/建坪	28-56/5-122
車位數	2-4	聯絡電話	06-5893862
網址/信箱	A3129135@gmail.com		



個案名稱	戀家11期		
公司名稱	力漢機構-力弘建設		
基地位置	台南市安南區海佃路2段483巷73號等		
個案介紹	時尚黑白配，城堡式外觀，鞏固屬於我們的家；位於海佃商區，生活機能便利，周遭學區安南國中與海東國小。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	7	地坪/建坪	25-32/59-63
車位數	2	聯絡電話	0913-970026
網址/信箱			



個案名稱	大桔郡8期		
公司名稱	郡豐建設事業		
基地位置	台南市永康區八德街230巷		
個案介紹	與永康火車站、永大路大道、交流道為鄰，交通順暢。 接待中心：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	現況	新成屋
總戶數	44戶(剩8戶)	地坪/建坪	地坪/25~39坪獨院別墅
車位數	1-2	聯絡電話	06-2027000
網址/信箱	fuh.jwu@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	四樓電梯透天住宅、五房六衛、四車位，面寬8.2米		
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	06-3029186
網址/信箱			



個案名稱	永康ART		
公司名稱	瀚霖建設股份有限公司		
基地位置	台南市永康區永二街與永和街口		
個案介紹	鄰近永康探索公園，位於永康地勢較高的地段，附近公共設施齊全，地段佳，最適合居住環境。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	21戶	地坪/建坪	21-29/54-59
車位數	1-2	聯絡電話	06-2010327
網址/信箱	www.hanling.com.tw		



個案名稱	府前陶喜		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	台南市安平區府前三街132-1號		
個案介紹	領先擁有，絕版體驗，全新完工，盡速入主。最好的地段-運河星鑽特區，台南的「信義計畫區」。位居市政特區擁抱便利；鄰建平公園及活動中心，自然環境無可取代；坐享運河星鑽特區水岸觀光軸帶，串連中正商圈，商機無限。悠閒、繁榮、人文、自然、增值一次攬盡。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	8戶	地坪/建坪	29-31.5/69.6-90
車位數	雙車庫	聯絡電話	06-5117088
網址/信箱	www.tao-xi.com.tw/a27825527@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	06-3317798
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



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203巷29號		
個案介紹	10米大面寬、三面採光的空間設計，能讓你看見每個角落的窗景，雙層主臥房、貼心套房設計，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。雙禧園建設不用華麗的語詞來說服，我們的用心就是能讓您看見。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	8戶	地坪/建坪	32~41/124-137
車位數	2	聯絡電話	0989-869622
網址/信箱	linda67124@yahoo.com.tw		



個案名稱	Villa 1.618 2		
公司名稱	日不落建設開發有限公司		
基地位置	台南市北區文成三路底		
個案介紹	優質學區，小朋友走路上學。 (自成型社區安全又寧靜) 生活機能交通便利，重劃區完整綠地。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	7戶	地坪/建坪	26.39-45.24/61.72-114.85
車位數	2-4位	聯絡電話	06-2500777
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



個案名稱	呈豐日日NO.3		
公司名稱	呈豐建築開發有限公司		
基地位置	台南市仁德區太子一街		
個案介紹	新東區智慧宅，2-3房，超低公設24%。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	24戶	地坪/建坪	建21.48-27.36
車位數	12	聯絡電話	06-5899799
網址/信箱	cf5858198@gmail.com		



個案名稱	呈豐日日NO.2		
公司名稱	呈豐建築開發有限公司		
基地位置	台南市新市區長安街		
個案介紹	首購族首選，輕鬆成家。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	32戶	地坪/建坪	20.03-20.06
車位數	16	聯絡電話	06-5899799
網址/信箱	cf5858198@gmail.com		



個案名稱	歸仁陶喜		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	歸仁區仁愛六街62號		
個案介紹	本案鄰近歸仁國中、國小，步行可到歸仁文化中心、美學館、圖書館，生活環境具休閒、人文氣息。鄰近歸仁市中心商圈，食衣住行樣樣不缺：國道86快速道路、歸仁交流道車程5分鐘，經由國道86號快速進入南區或中山高進入東區。同時高鐵 台南站車程3分鐘，高鐵與台鐵沙崙站雙鐵共構，南來北往，四通八達。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	30戶	地坪/建坪	27-41/70-100
車位數	併排雙車位	聯絡電話	06-5117009
網址/信箱	www.tao-xi.com.tw/a27825527@gmail.com		



個案名稱	山豐・海富9		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	台南市麻豆區新生北路82巷9-16號		
個案介紹	臨近市中心的小社區，1分鐘雙超市，3分鐘菜市場，5分鐘高速公路，8分鐘明星學區，10分鐘台南科學園區。山豐海富引用幸福1：1的概念，我們讓三合院變立體了!一層樓就是一座三合院，1：1的空間，拉近了彼此的對話、見面的距離縮短了，人情的溫度在家中開始流轉。一塊讓幸福隨地而生的方圧，一棟讓人重拾快樂時光的立體三合院，開始典藏溫情。		
產品類型	透天別墅	現況	新成屋
總戶數	14戶	地坪/建坪	25-33/59-63
車位數	2	聯絡電話	06-5725677
網址/信箱	hai_fu66@yahoo.com.tw		



個案名稱	山豐・海富8		
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	40戶	地坪/建坪	25-58/60-84
車位數	2	聯絡電話	06-5851099
網址/信箱	hai_fu66@yahoo.com.tw		



個案名稱	安居樂業		
公司名稱	鴻旺建設開發有限公司		
基地位置	關廟區埤頭里關新路一段792號旁		
個案介紹	無論是店面或純住家,都擁有五大房兩大廳的務實設計,寬廣的車庫.不論是獨立家庭或三代同堂都可以隨心所欲,自在享受每個回家的日子。		
產品類型	透天店面/住宅	現況	新成屋
總戶數	40	地坪/建坪	29-41/54-58
車位數	1-2	聯絡電話	06-5958878
網址/信箱	tainan.housetube.tw/20763		



個案名稱	夏林天母2		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	台南市南區永成路3段347巷		
個案介紹	緊臨夏林，金華及西門商圈，學校，公園，市場，金融，文教，購物，美食，精品，百貨，超市林立，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	現況	新成屋
總戶數	27戶	地坪/建坪	21-32/44-63
車位數	1	聯絡電話	06-2633768
網址/信箱	tainan.housetube.tw/21188		



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	里商隱		
公司名稱	日盛升開發建設股份有限公司		
基地位置	台南市北區北成路		
個案介紹	里仁美、商臨市、隱塵囂，鄭子寮鑽金地塊。北成路上,海安路口，聚富名店,雙車隱墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	28(住/15.店/13)	地坪/建坪	住22.85/58.48 店23.43/60.68
車位數	並排雙車庫	聯絡電話	06-2500777
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



個案名稱	黃金印象2		
公司名稱	泰盟不動產機構・新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	東興路、東興六街口		
個案介紹	進口石材與抿石子相互搭配下，呈現奢華中的低調氣質；新東特區最中心，新東國中、興國高中、新營高工咫尺之間，新泰國小面對面，出門就是書香氣，2分鐘省道、3分鐘火車站、5分鐘第二市場，家住新營曼哈頓，就是便利！		
產品類型	3樓透天住家	現況	即將成屋
總戶數	32戶	地坪/建坪	27-55/54-89
車位數	1-3	聯絡電話	06-6329955
網址/信箱			



個案名稱	公園巴洛克5		
公司名稱	泰盟不動產機構.新太盟建設.泰廣建設		
基地位置	台南市柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	柳營市中心超級地段，巴洛克古典豪宅，國際級高水準建材，卻只賣小坪數大樓的價格。前擁歐式15米林蔭道，綠帶宛如珍珠串般，綠意隨風擺盪心曠神怡，回家，就如貴族般優雅！青年首購、聰明換屋，公園巴洛克5是最好的選擇！		
產品類型	3樓透天住家	現況	結構中
總戶數	32戶	地坪/建坪	25-100/47-83
車位數	1-3車位	聯絡電話	06-6223011
網址/信箱			



個案名稱	郤欣地堡30期		
公司名稱	欣堡建設有限公司		
基地位置	台南市新市區富中街(新和重劃區)		
個案介紹	「郤欣地堡No.30」抓準南科地利優勢，菁英房客絡繹不絕，小額購屋，換取高額投報率，守財且增值。雙套房獨立格局，不同出口、互不干擾，功能多變、各擁天地。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	32	地坪/建坪	24.3
車位數	23	聯絡電話	06-5999777
網址/信箱			



個案名稱	郤欣地堡27期		
公司名稱	堡城建設有限公司		
基地位置	台南市東區自由路轉德昌街		
個案介紹	・正東區，菁英2房，低公設、輕負擔，樂享夢時代、文化中心、奇美博物館 ・德高重劃區，增值最前線：名校匯集帶，文教第一排。 ・毗鄰崇德商圈，近取便利生活：台南交流道、1號省道微距上線，掌握快捷交通。 ・東區最美生活圈，保值再賺增值價，最富邊金地塊，498萬起輕鬆入主。		
產品類型	五樓電梯公寓	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	25-32
車位數		聯絡電話	06-2883333
網址/信箱	afa3506@yahoo.com.tw		



個案名稱	好御兆２		
公司名稱	雄總建設		
基地位置	台南市仁德區土庫三街６號		
個案介紹	12M路增值金店，傳統別墅，整層主臥，５大房，夢時代商圈，全新完工。		
產品類型	透天店面住家	現況	新成屋
總戶數	14戶	地坪/建坪	26-41/65-84
車位數	1-2	聯絡電話	06-2716325
網址/信箱			



個案名稱	白京京站		
公司名稱	巨京開發建設股份有限公司		
基地位置	台南市永康區富國一路轉復華六街		
個案介紹	復國路熱鬧商圈，珍稀超值金店面！白京豪宅品牌，銳利選地眼光、嚴謹工藝，讓您輕鬆買好店，財源滾滾來！		
產品類型	5-6店寓(1F店面)	現況	興建中
總戶數	109戶(含店面)	地坪/建坪	22-29坪(住)
車位數	68	聯絡電話	06-3116399
網址/信箱	twgolden@seed.net.tw		



個案名稱	向日葵五期		
公司名稱	郡豐建設事業		
基地位置	台南市永康區八德街61號旁		
個案介紹	與永康火車站、永大路大道、交流道為鄰，交通順暢。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	20戶	地坪/建坪	25~34坪獨院別墅
車位數	1	聯絡電話	06-2027000
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



個案名稱	院無圍		
公司名稱	嘉陞建設有限公司		
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	預售中
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	首富堡		
公司名稱	堡富建設		
基地位置	忠孝北路		
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	21/31
車位數	18	聯絡電話	06-2302078~9
網址/信箱	aa0910772@yahoo.com.tw		



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	預售中
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	上合興一品12期		
公司名稱	上合興建設有限公司		
基地位置	台南市關廟區南雄路二段250號		
個案介紹	近學區.生活機能優.環境佳雙車庫。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	4	地坪/建坪	22-41/51-78
車位數	2	聯絡電話	06-3386918
網址/信箱			



個案名稱	新天地		
公司名稱	嘉進建設有限公司		
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	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		
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，採用「飯店化」昇泰資產深度專業管理的概念,提升目前一般出租套房的經營方式,本建案不僅是出租套房更是投資理財的最佳選擇、每棟12-20間時尚套房年收租金100萬以上		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	10	地坪/建坪	26-63/132-213
車位數	1-3	聯絡電話	06-3039288
網址/信箱	jack.st168@gmail.com		



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		
個案介紹	《龍舜・東方》給您與孩子最精采舒適的公園生活，真實寬闊樹海是家的後院， 14層・57-46坪・4-3房・均質52戶。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	52戶	地坪/建坪	46.57.86
車位數	101	聯絡電話	06-2010868
網址/信箱	http://tainan.housetube.tw/21051		



個案名稱	麻豆都會特區NO.3		
公司名稱	嘉進建設有限公司		
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	06-5729566
網址/信箱			