



# 台南建築

臺南市不動產開發商業同業公會

The Real Estate Development Association of Tainan

Tainan  
Construction

No.157 | 2026.01



國內  
郵資已付

台南郵局許可證  
台南字第 337 號

雜誌

中華郵政台南志字第 0028 號  
寄登記證登記為雜誌交寄



德匠名厨 × LEICHT®



Beige is more than just a simple color – it is a world full of nuances and facets. It adds calm and elegance to every room.

德匠名厨

高雄展示中心 | 高雄市鼓山區明誠四路218號  
TEL : 07-522-6888 FAX : 07-586-6622

台南展示中心 | 台南市安平區永華路二段768號  
TEL : 06-297-6262 FAX : 06-297-1686



www.techiang.com.tw



### ●榮譽社長

曾韋龍 邱文福 涂忠男 王大進 陳聰徒 林清華  
施鴻圖 黃全永 林漢清 陳昆和 郭建志

### ●社務顧問

趙榮波 陳政民 張育彰 施韋帆 吳至宏 杜明南  
陳煌億 陳國珍 陳俊宏 許志鋒 高思宏 周明德  
黃理正 陳楚文 蘇福基 歐淑吟 蘇俊榮 林昌諭  
吳威廷 楊博名 陳智豪 胡峻嘉 林鼎傑 朱世君  
黃璞 陳世穎 王東奎 穆燕忠 張芳民 陳金章  
包國忠 曾穎君 陳美琪 黃仕哲 洪梓豪 詹中任

# Contents 2026/01出刊

## /理事長的話

- 04 韌性城市與產業升級：  
建構台南房市的長期價值／宋育豪



## /特別企劃

- 06 邁入超高齡社會下的台南房市  
建築開發角色轉型－從售屋到陪伴生活／葉知秋

## /建築桂冠

- 12 台灣建築獎首獎－新北市美術館  
蘆葦叢中的現代美術館－在河流尚未停下之前……／張捷

## /走讀設計

- 18 生產力建設十年磨一劍！堅守初衷的執著出府城 Crystal House  
全台首件三冠王永續建築－耐震標章 ×  
智慧建築鑽石級 × 綠建築鑽石級／張捷



## /國外見學

- 24 芬蘭廢棄砂石場的《上下》星辰  
——南西·霍爾特的大地藝術  
Land art from Nancy Holt  
——”Up and Under”／方憶芝

- 發行人  
宋育豪
- 編輯委員  
趙榮波 陳金章 張芳民 張育彰 陳楚文  
許志鋒 陳美琪 林昌諭 施韋帆 陳智豪
- 主編／張捷 ●廣告／王雅敏
- 發行／傅怡潔 許維玲
- 地址／臺南市建平17街157號9F之2
- 電話／06-2978494.2978498
- 傳真／06-2978497
- 網址／<http://www.edat.org.tw>



## 台南建築 開發季刊

臺南市不動產建築開發商業同業公會

### /老屋欣力

30 最美的百年古蹟市場再出發

臺南西市場，從歷史建築到城市生活舞台／葉知秋

### /新聞剪輯

34 新聞剪輯／編輯室

### /法律專欄

37 不動產買賣預約不履行之法律責任／洪梅芬

### /營建工法

38面對下一次強震：台灣建築必須具備的韌性關鍵／戴雲發

### /新推個案

42 新推個案／編輯室

### /會務短波

48 會務短波／編輯室

### /廣告專區

60 德匠名廚・優墅科技門窗・和誠物業・永佳捷科技・翊富科技・鼎興開發  
貿易(凱樂衛浴)・永記造漆(虹牌油漆)・科定企業・方堂建築工作室・台灣  
瑪摩・格新智能・台灣三菱電機・鴻茂工業・易利晟鋼鐵



理事長  
的 話

■ 宋育豪 理事長

韌性城市與產業升級：  
建構台南房市的長期價值

【前言：從總量調控到質變轉型】

回首過去一年，在全球經濟局勢變動與國內政策強力調控的雙重夾擊下，全台房市經歷了一場深刻的結構性盤整。央行的信用管制與高利率環境，雖在短期內抑制了市場熱度，但若從產業長遠發展的視角審視，這實則是一次必要的「體質再造」。市場正從過往依賴資金浪潮的「總量增長」，轉向重視產品競爭力的「質變轉型」。這不僅是對開發商財務韌性的考驗，更是產業回歸專業基本面的關鍵時刻。

【城市定位：科技與文化的雙軸共振】

台南的城市發展路徑具有其不可複製的特殊性。我們身處「文化古都」與「科技新城」的交會點：南科的持續擴張與半導體聚落的成型，為台南帶來了高素質的就業人口與剛性需求，這構成了房市的中長期護城河。然而，新世代市民對於居住的想像，已不僅止於遮風避雨，而是更強調交通路網的效率、公共設施的完善，以及生活美學的實踐。因此，未來的建築開發思維，必須從單點的「造屋」，昇華為對區域生活紋理的「造鎮」與「造境」。

【政策建言：精準治理與產業現實】

本會始終秉持「穩定供給、價格合理、品質優先」的產

業願景。我們支持政府落實居住正義，打擊短期投機套利；但我們也必須嚴正指出，政策制定應避免「一刀切」式的齊頭平等，需兼顧產業實務與城鄉發展差異。過度的緊縮若傷及正常的換屋與自住需求，將導致市場流動性僵化，反而不利於城市的有機成長。

展望 2026，本會將深化作為政府與產業間「關鍵樞紐」的角色。我們將針對都市計畫通盤檢討、容積獎勵機制、以及危老都更的實務執行面，提出具備可行性的政策白皮書。我們主張政策應以「引導」取代單純的「防堵」，透過制度設計獎勵耐震安全、智慧建築與低碳工法的實踐，讓政策成為推動產業升級的推手。

#### 【關鍵議題：土方去化與永續循環】

在此，必須特別提及困擾業界已久的「營建剩餘土石方」課題。隨著台南重大建設密度提升，合法的土石方堆置與處理場域卻日益稀缺，這已形成嚴重的供需失衡。這不僅是工程進度的絆腳石，更是推升營建成本、間接轉嫁至房價的隱形推手。

在淨零碳排 (Net Zero) 已成國際共識的今日，土石方不應被視為廢棄物，而應視為「錯置的資源」。本會強烈呼籲市府應跨局處協調，建立更具彈性的土方融合機制與循環利用規範，解決此一結構性瓶頸，落實真正的綠色營建。

#### 【結語：專業自律，共榮共好】

面對市場的修正與挑戰，唯有「信任」是穿越週期的通行證。期勉全體會員同業，在市場盤整期更應專注於風險控管，回歸建築工藝本質，強化售後服務責任。唯有產業展現高度自律，才能贏得社會的尊重，並與公部門形成良性的對話基礎。

台南的城市天際線，是由我們共同描繪的藍圖。新的一年，讓我們在政策理性與專業堅持的基礎上，馬力全開，為台南打造一座安全、宜居且具備永續韌性的國際級城市。

敬祝

2026 事業興旺 鴻圖大展





## 邁入超高齡社會下的台南房市 建築開發角色轉型－從售屋到陪伴生活

圖／荷蘭-woonzorg網站

撰文 ■ 葉知秋  
攝影 ■ 張捷

### | 序言

台灣高齡化速度極快，已於2025年邁入「超高齡社會」（65歲以上人口占比超過20%），遠超歐美國家，成為全球老化最快的社會之一；而臺南，正站在台灣高齡化浪潮的最前線。依據官方統計，臺南市65歲以上人口比例已正式邁入「超高齡社會」門檻，且老化速度高於全國平均。



人口結構的急遽轉變，高齡不再只是醫療或社福議題，不僅衛福部提前佈局，調整醫療與照護體系因應挑戰；它也牽動住宅設計、社區機能、公共建建築乃至整體都市規劃的核心關鍵，正全面改寫城市與建築的角色。面對這場長期而結構性的變化，建築該如何因應，已成為各界關注的重要課題。

超高齡社會成為改變建築型態、住宅商品邏輯與城市空間設計的關鍵力量，建築界將因應而打造更適合高齡族的住宅。「高齡友善」、「智慧建築」與「ESG」不再只是政策口號，而將逐步成為建築與不動產市場必須回應的現實課題。未來建築不只要「能住」，更要「住得久、住得



安全、住得有尊嚴」；從居住安全到生活尊嚴，這是城市空間的下一步考驗。

### | 住宅設計邏輯正在轉變

在超高齡社會中，智慧建築的角色也正發生質變。過去談到高齡友善建築，往往聚焦於無障礙坡道、扶手或電梯等硬體設備；現階段的重點轉向「照護導向科技」。包括跌倒偵測、活動異常提醒、室內感測系統與語音助理等，皆以「低學習門檻」與「被動式守護」為核心設計原則。隨著熟齡人口快速增加，住宅設計的思考層次已明顯升級；近年新建案逐步將「零高差地坪」、「寬門寬走道」、「浴廁預留扶手與照護空間」視為基本配置，而非附加選項。

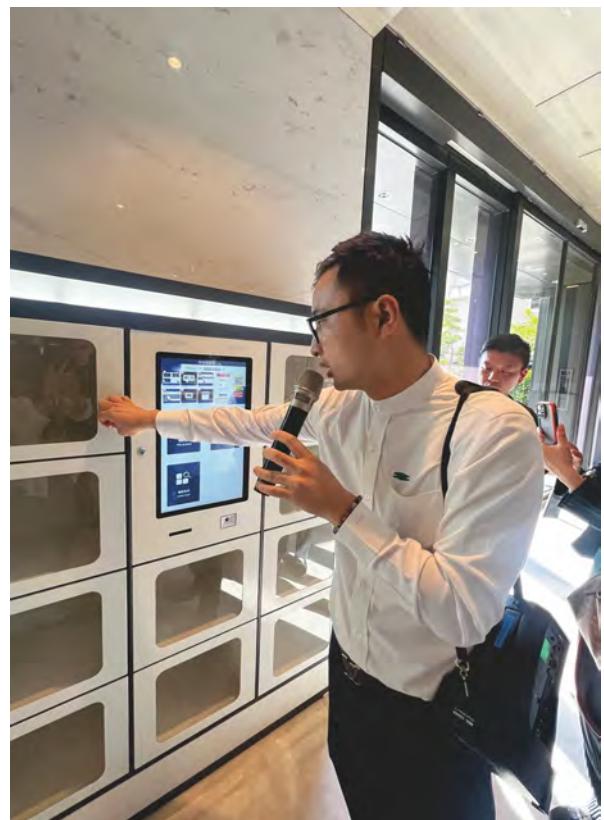
更關鍵的是，「可變型住宅」的概念正逐漸成為趨勢。透過彈性隔間、可轉換的臥室配置與結構預留，住宅得以因應人生不同階段需求，從雙人家庭、三代同堂，到晚年照護，都能在原有空間中調整

使用，延長居住年限，降低換屋與搬遷風險。

特別值得注意的是，因應高齡者對新科技接受度的限制，不少建案與社區開始善用既有的生活平台，例如LINE作為管理與照護介面，整合門禁通知、點餐服務、交通接送與家屬即時回報等功能，使科技融入日常，而非成為額外負擔。

### | 高齡友善建築不等於老人住宅

隨著高齡人口比例提高，單一住宅已難以承擔完整生活需求，社區層級的建築整合愈發重要。近年可觀察到，一樓空間結合診所、藥局、日照中心或社區共餐據



LINE可作為管理與照護介面，整合服務



點的案例逐漸增加；公共設施的規劃，也從健身房轉向低強度活動空間、復健場域與社交交流場所。

在高齡化速度快速的南部城市，這類「社區即照護網絡」的建築模式，被視為減輕家庭照護壓力、延緩機構化照顧的重要解方，也有助於維持長者的社會參與與生活自主性。

值得關注的是，高齡族群對居住型態的期待，已不再接受傳統「老人住宅」的刻板印象。根據市場調查顯示，多數熟齡者更重視空間質感、隱私與生活風格，而非被過度醫療化的設計語彙。因此，「全齡宅」、「樂活宅」、「健康宅」等中性甚至正向的產品定位，逐漸取代過往的高

齡標籤。這也顯示建築設計如何在「照顧功能」與「生活尊嚴」之間取得平衡，已成為建案是否成功的關鍵。

### | 建築開發角色轉型：從賣房到陪伴生活

在超高齡社會結構下，建築開發的角色已逐漸轉變；業者從「賣房子」轉化成「提供長期居住解方」、從「一次性交付」變成「長期生活支持系統」、從「市場導向」走向「城市共同承擔者」；這樣的轉變，正好與 ESG、智慧建築政策形成交集，也為房市提供一條不靠炒作、而靠品質與時間累積價值的發展路徑。

在超高齡社會的結構下，建築開發者的角色也正在轉變。從單純銷售住宅，逐



|| Humanitas – Apartments for Life

步延伸至整合醫療、長照、科技與社區服務，成為「長期生活方案的提供者」。這不僅是市場競爭的策略，更是回應人口結構變化的必要轉型。



圖 / 荷蘭-woonzorg網站

高齡友善集合住宅特色是強調無障礙設計、附帶服務（如餐飲、健康照護）、社區融入與多代共居。常見模式有北歐的無障礙公寓、日本的附服務型高齡宅（以租代買）、德國的世代共融宅，以及強調便利生活的荷蘭「終身公寓」，目的在讓長者能安全、有尊嚴地融入社區，並維持獨立生活，如瑞典、日本、德國、荷蘭皆有成功案例。

荷蘭的Humanitas基金會提出一種新的居住模式－終身公寓（Apartments for Life）；強調空間設計上符合長者需求，將舊有的老公寓進行改造，創造更舒適的生活環境、公共空間、無障礙空間，更有別於傳統的安養機構，讓老人依舊能維護獨立自主權。它的概念類似老人住宅，但是更注重「活到老，住到老」。隨著住戶的體能狀況調整醫療與照護資源，讓他們



圖/泓電樓梯升降椅

可以在家中生活到最後一刻。現在，鹿特丹共有15座終身公寓，近2500位住戶，包含社會住宅和可出租、出售的單位。這種居住型態最大的貢獻在於：我們無法治癒衰老、疾病，但可以賦權長者，為他們帶來快樂。

另外，同樣是荷蘭Humanitas Deventer採「青銀共居」的模式，讓長輩和年輕人一起居住，學生入住則是不需要繳費用，但每個月必須排出固定時間陪伴長輩們，不但可以讓年長者的生活更有趣，兩方互相支持、交流，比起區分出老人社區公寓，混齡的住宅模式，更可以帶入生命力；這也是因應高齡友善集合住宅的一個很棒的概念。

### | 台南高齡化的房市結構轉向

與北部都會區相比，台南的高齡化呈現出幾個鮮明特性：例如，在地老化比例高；多數長者選擇在原生活圈老去，而非移居他縣市。另外，自有住宅比例也較其

他都會區高，屋齡偏高、透天厝與早期公寓占比大。

而子女北漂或外移就業，形成「長者獨居」或「老老照顧」型態，讓家庭照護壓力明顯，這也意味著，台南房市面臨的不是單純的賣給新興的科技新貴或賣給退休族的新需求，而是如何讓既有居民住得久、住得安全、住得安心。

近年台南新建案已出現幾個明顯趨勢：電梯透天與中低樓層電梯大樓需求提升，室內動線簡化、減少高低差，一樓公共空間轉向實用型（診所、共餐、社區關懷），強調「全齡宅」而非「高齡宅」等等這些變化，本質上正是「超高齡社會的市場回應」。

在因應超高齡社會的建築設計與空間規劃，有建築業者表示，可以重視以下幾點：

1. 無障礙通用設計：建築應具備良好採光通風，設計平整地面、寬敞走道、易用扶手、防滑材料等，並考量低視能與認知退化長者需求，提供清晰導引。

2. 智慧化科技應用：導入AIoT（人工智慧物聯網）技術，如智慧照護、安全監控，打造智慧住宅，提升居家安全與便利性。

3. 社區整合服務：住宅設計應融入社區，提供共餐、健康促進、社交互動等公共空間，結合長照服務，實現「在地老化」。

4. 跨世代共融：設計能鼓勵長者參與志願服務與社會互動的環境，避免邊緣化，促進世代交流。

#### | 結語：台南下一個房市競爭力？

超高齡社會的來臨，迫使建築重新面對最根本的命題：如何讓人安全、自在、有尊嚴地在空間中生活一輩子。未來的好建築，或許不再以高度、規模或外觀取勝，而在於是否能被不同年齡、不同身體狀態的人長久使用。這場轉變，既是挑戰，也是建築專業重新定義自身價值的關鍵時刻。

高齡友善建築並非成本負擔，而是ESG架構下的「價值型投資」。在建築對策上，在於打造通用、無障礙、智慧且具備社區服務機能的「高齡友善環境」，推動「在地老化」；透過修法、政策引導與技術創新，改善現有老舊建築同時新建高齡住宅，整合醫療照護、社區服務與科技應用，確保長者能安全、尊嚴、有品質地「原居安老」與社會共融。

當城市正式進入超高齡社會，房市的真正競爭力，已不再只是價格與地段，而是能否陪伴居民走過完整人生階段。臺南，因其慢生活節奏、深厚社區關係與高自住比例，反而最有條件成為台灣高齡友善與智慧建築整合的示範城市；這不只是市場選擇，更是城市對未來世代的責任。





## 台灣建築獎首獎－新北市美術館 蘆葦叢中的現代美術館－在河流尚未停下之前……

撰文 ■ 張捷 攝影 ■ 張捷 · 新北市美術館

### 序言

新北市美術館矗立於新北市鶯歌溪與大漢溪匯流的三鶯新生地上，於2025年4月25日正式開館，是新北市首座面向國際的公立美術館。由享譽國際的建築師姚仁喜主持的大元建築工場設計，該項目以「蘆葦叢中的現代美術館」作為核心設計理念，將在地文化、地景特徵與當代建築語言融合為一體，代表過去二十年來少數由國內建築師主導設計的國際級文化建設。這座建築已獲得ArchDaily 2024年度最佳建築、芝加哥雅典娜國際建築獎、THE PLAN Award文化類優勝，以及台灣建築獎首獎等多項國際與國內殊榮。

### 變動中的土地

如果將新北市美術館視為一座「完成的建築」，或許一開始就偏離了它真正所在的位置。這座美術館沒有在穩固的城市核心中被安置，而佇立在一片長期處於變動狀態的河岸土地上。鶯歌溪與大漢溪在此交會，水文、產業與城市擴張在此留下複雜而曖昧的痕跡，使這片基地始終難以被單一功能或明確邊界所界定，一片始終處在生成中的地景。

在城市發展脈絡中，三鶯地區產業、居住與公共設施交錯分布，並未形成高度集中的核心。新北市美術館的設立，並未



選擇嵌入既有的文化軸線，反而坐落在這樣一個相對邊緣、但具有潛在連結性的區域。這樣的基地條件，使建築必須同時回應城市的河岸景觀、公園系統與周邊社區等多元的介面。

新北市美術館的規劃設立，源自於新北市長期對公共文化設施不足的反思。隨著人口規模擴大與行政區劃調整，原有的藝文設施與資源已不足以回應多元的需求；美術館因此被定位為一座兼具展覽、教育與公共開放功能的綜合型藝術機構。

在規劃初期，相關單位即意識到基地條件的特殊性。與其將美術館視為一座需要「被看見」的地標，不如思考它如何在不穩定的環境中建立長期關係；這樣的思考，成為後續建築設計與空間配置的重要序曲。

### 「蘆葦叢中的美術館」

建築設計以「融入地景」作為核心方向，設計團隊（姚仁喜／大元建築工場）並未採取集中式量體，而是將建築分解為多個低矮、水平延展的單元，分散配置於園區之中；這樣的建築計畫降低了建築在視覺上的壓迫感，也使其更貼近地景尺度。



「蘆葦叢中的美術館」常被用來形容這一設計概念，重點並不在於形象，而在於空間策略。蘆葦作為河岸植物，依附環境而生、隨風而動，不試圖對抗外在條件；美術館建築亦採取類似的態度，不以明確的輪廓宣示自身，讓存在感隨距離與光線而變化。

### 開放性的美術館

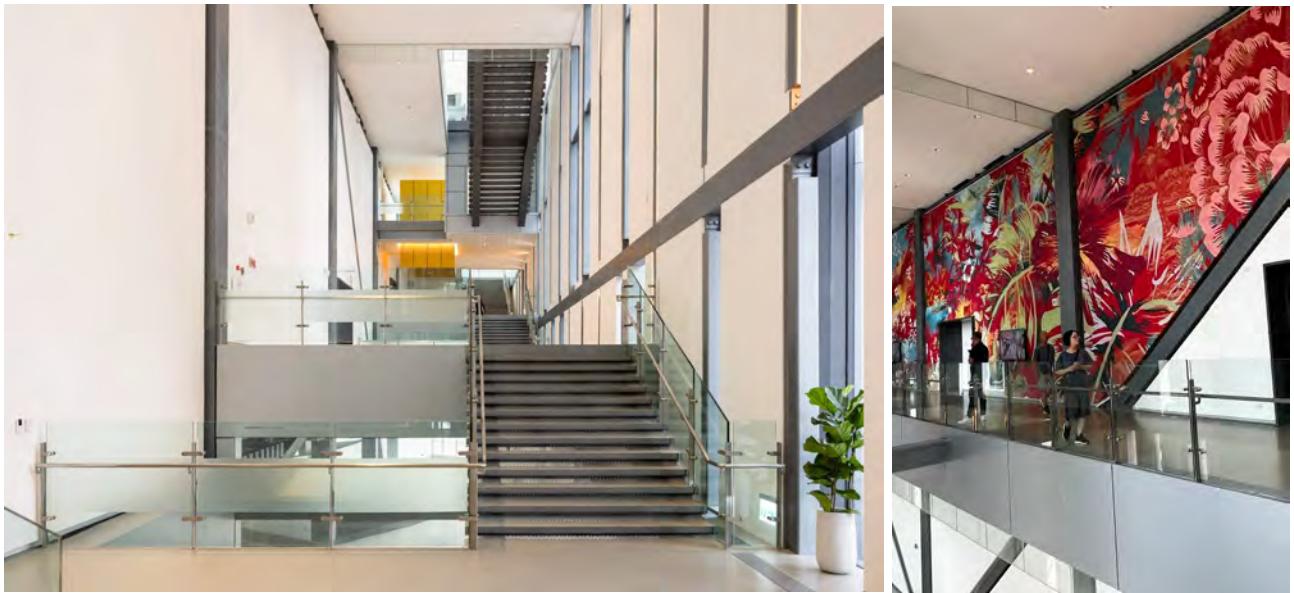
美術館園區整體配置強調開放與穿越性，建築群之間留有大量戶外空間，形成連續的步行路徑與公共活動場域。這些空間留下自由使用的彈性，保留給不同時間、不同使用者自行發生與詮釋。



美術館不再是園區中的唯一焦點，而是與草地、步道、廣場共同構成一個可被使用的整體。這樣的配置，使建築與公園系統之間的界線變得模糊，公共性不再被限制於室內空間。

動線在設計上避免單一入口與線性參觀路徑，地面層保持高度的開放與公共性，使人們可以從不同方向進入園區，甚至在不進入展廳的情況下穿越建築。透過這樣的安排，讓美術館除了藝文展演的功能外，更成為日常生活動線的一部分。





主要展覽空間位於較高樓層，透過坡道、樓梯營造緩慢上升的動線串聯。參觀者在移動過程中，逐步脫離戶外環境，進入較為內聚的觀看狀態。在動線上不追求最短的距離，而試圖讓身體在行走中完成感知的轉換。

在結構設計上採用大跨距系統，以支撐無柱展覽空間的需求，使空間在保持穩定性的同時，具備高度彈性；展廳挑高介於六至十一公尺之間，提供不同尺度的展示可能。空間不被預設為單一用途，保留了未來調整與重新配置的自由度。這樣的結構策略，回應當代藝術展覽形式的多元性，避免空間因特定展示需求而被過度限制，保留各式各樣的可能性。

### 隨時光與光線變換的美術館

包覆建築外層的垂直構件立面，是新北市美術館最具辨識度的設計之一。大量鋁管排列形成半透明的外殼，削弱建築邊界，使量體在不同距離與光線條件下呈現

變動的狀態。

立面內層結合陶管元素，回應鶯歌地區的產業背景。材料的使用並未以敘事方式直接呈現歷史，而是透過構造與細節，讓地方工藝成為建築運作的一部分。立面設計除了視覺上的處理，同時兼具了遮陽、通風與視線調節功能。

建築在設計初期即納入環境考量，立面構件的密度與排列方向，根據日照角度進行調整，以降低熱負荷並引入適量自然





光。室內空間透過開口與天窗配置，使光線在不同時間進入，減少對人工照明的依賴。通風策略則結合基地風向，利用開放空間與半戶外區域促進空氣流動。這些設

計皆是設計團隊在多面向縝密的規劃下，建築構造與空間配置同步思考的細膩成果。

### 與藝術交織的日常空間

美術館的戶外園區被視為展示系統的一部分，公共藝術作品分散配置於園區各處，與步道與開放空間交織存在。作品在行走與停留中被發現，讓藝術自然地融入日常中。園區可承載不同規模的公共活動，從小型聚集到大型展演，形成多層次的使用情境；於是藝術在此便不再是單一事件，而是持續發生的狀態。



館內設有兒童美術館與探索基地，將藝術教育納入建築核心機能。這些空間強調操作與體驗，使藝術與學習不再只是關於觀看的方式，更透過身體與感知參與其



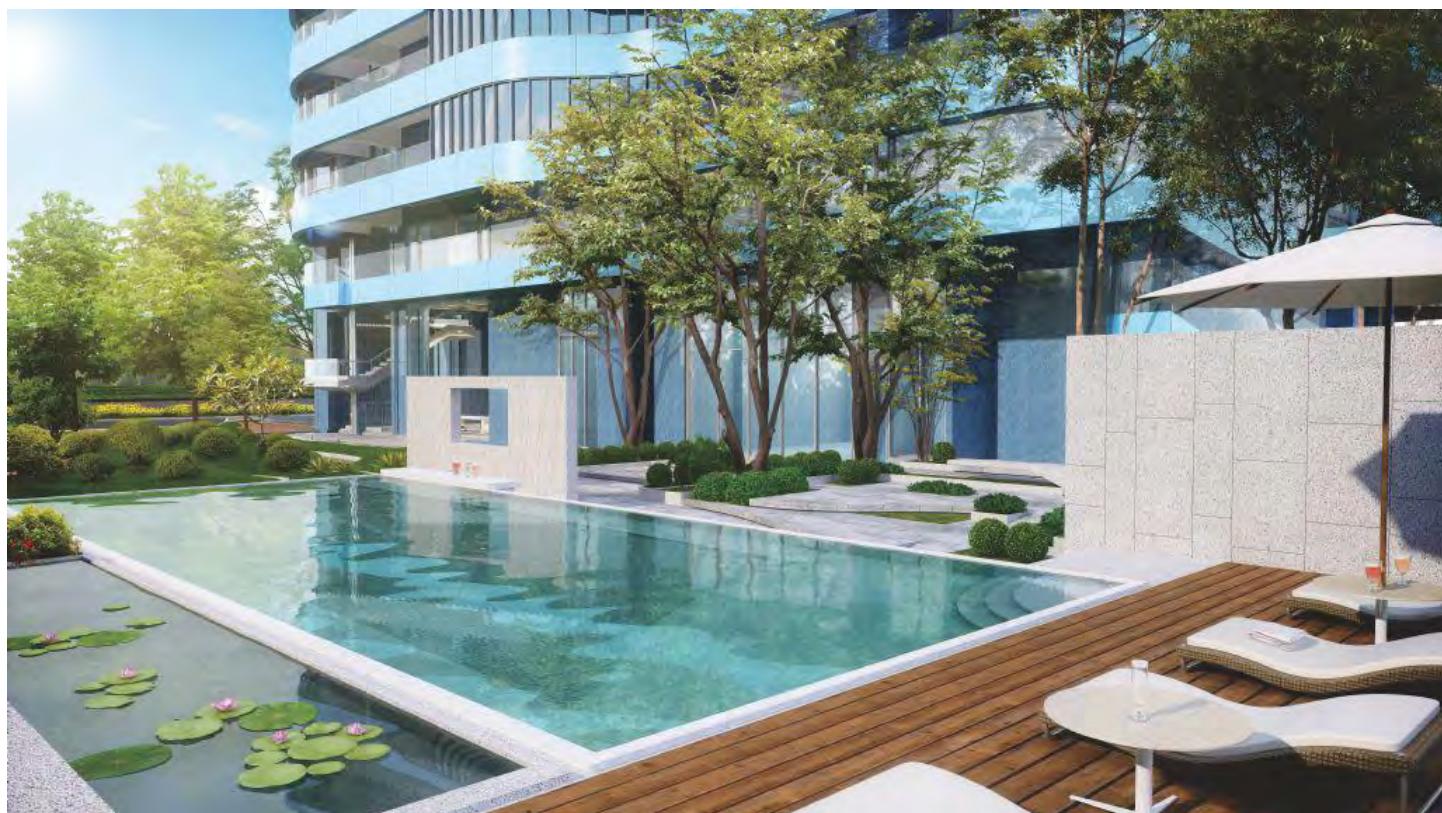
中。美術館的教育功能與展覽空間並置，反映出了團隊與城市對公共美術館角色的重新理解。

### 結語

新北市美術館在城市中的角色，是介入地方生活的節點；其位置與配置，使其有機會連結河岸、公園與周邊社區，真正

成為公共生活的一部分。這樣的角色定位，降低了建築被過度符號化的風險，也讓使用方式能隨時間調整。美術館所呈現的不是一個已然完成的答案，而是一組持續運作的關係。基地仍在變動，城市仍在調整，使用方式亦將隨時間改變。建築選擇在這樣的條件下保留彈性與開放性，讓公共性與藝術實踐得以持續發生。





# 生產力建設十年磨一劍 堅守初衷的執著出府城 Crystal House

全台首件三冠王永續建築－耐震標章 × 智慧建築鑽石級 × 綠建築鑽石級



## 建築，必須融於自然環境

一棟建築，若能承載時間的重量，往往來自長時間的淬鍊與不妥協的堅持。位於臺南市中西區和緯路五段的〈生產力建設〉「府城 Crystal House」，投注整整十年的光陰，從疫情之前規劃、歷經疫情衝擊，直到疫後正式問世；這份在市場波動中依然堅守初衷的執著，成為當代建築業界少見的耐心與信念。

Crystal House不僅僅是一件住宅產品，而是被〈生產力建設〉視為「傳家之作」的建築實踐；它以結構安全為根本，



結合智慧科技與綠建築系統，取得國家認證的耐震標章，讓建築的優雅與永恆價值在時間中累積，以期承載無數家族的生活記憶與情感。

Crystal House 深耕智慧化居住空間設計，整合安全、健康、舒適與節能機制，打造符合未來城市需求的居住環境，讓建築成為人與自然之間的穩定媒介。在成為全台首座同時取得「耐震標章、智慧建築鑽石級、綠建築鑽石級」三項國家級認證的住宅建築後，府城 Crystal House 的目標並非是早日取得完工使用執照，獲利了結；而是，如同對待一件稀世珍寶般的精雕細琢，不管外面的世界如何起伏跌宕，它安步當車以行動回應ESG精神，展現對永續發展的具體承諾，同時，也讓同業充滿了驚訝的佩服。

#### 重視生命價值 | 超越法規的耐震承諾

在結構安全上，Crystal House 不選擇「剛好符合」，而是「主動超越」。國家法規規範抗震係數為 $0.28G$ ，本案則主

動提升至 $0.31G$ 。這項提升，意味著更嚴格的結構設計、更高的施工難度與成本，但也代表對居住者生命安全的不妥協。全案歷經內政部建築研究所13位專業學者審查，正式取得國家耐震標章，成為少數以完整制度與實證取得認證的住宅建築。





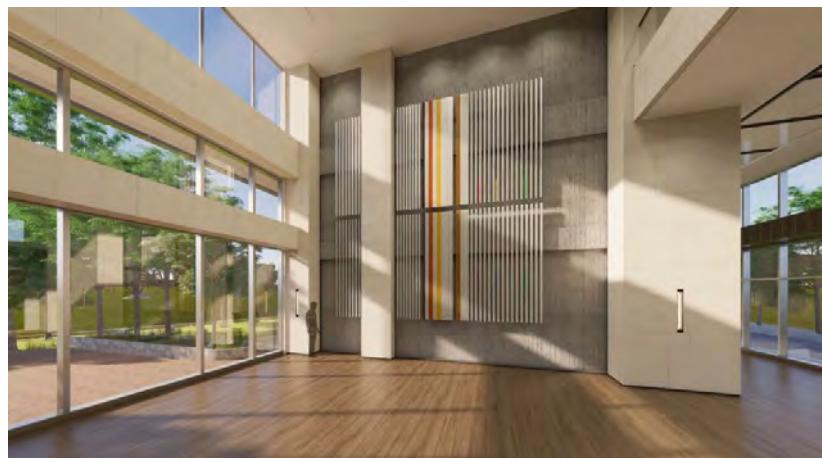
Crystal House 從鋼筋、模板到混凝土澆置，每一道工序皆依標準逐一查核。

Crystal House 結構體施工全程委託工程顧問有限公司駐地執行「結構特別監督」，從鋼筋、模板到混凝土澆置，每一道工序皆依標準逐一查核，確保實際施工與設計圖說完全一致。這樣的第三方監造制度，為工程品質建立一道獨立且專業的防線。

從 B1 至 2F，Crystal House 採用 12 公尺長鋼筋一體成形連接，刻意不使用續接器，以排除接頭成為結構弱點的可能性。此施工方式需搭設六層鷹架、吊裝 606 支鋼筋，全程接受第三方監督，雖耗時費力，卻大幅提升一樓關鍵受力層的抗震安全。正如建築業界常說：「真正的品質，藏在看不見的地方。」

#### 垂直RC剪力牆 | 是藝術也是保命防線

Crystal House 採用整棟垂直 RC 剪力牆系統，由基礎直通屋頂，共計四道剪力



張忠弘董事長與藝術家莊普實地勘景，設計專屬的作品。



Crystal House 的第三方監造制度，為工程品質建立一道獨立且專業的防線。

牆，大幅提升結構勁度，並有效降低地震作用下的建築變形。剪力牆施作過程，仰賴頂尖鋼筋匠人的繁複綁紮力學工法，以極高密度與精準度完成，形塑建築最核心、也最隱而不顯的安全骨架。

大廳剪力牆前，設置國家文藝獎藝術家莊普為Crystal House量身創作的作品。厚達50公分的剪力牆，在光影流轉中展現沉穩內斂的力量，讓結構與藝術展開對話，完美詮釋「決策者的沉潛之域」。

### 從自然出發的建築藝術哲學

學美術出身的〈生產力建設〉董事長張忠弘，同時也是晶美術館創辦人，雖然創立建設公司，然而骨子卻是流淌藝術家血液的他，認為建築本身就是大型雕塑品，如在藝廊公開展示一樣，是屢經創作、雕琢，才終得孕育而生；城市因藝術而豐富，因文化而偉大，他愛上台南豐厚



張忠弘董事長是學美術出身的藝術家。

的文化底蘊，因而在台南推出智慧建築，企圖讓它成為台南建築界的驕傲。

張忠弘表示，日本建築大師安藤忠雄在建築前先種樹的理念——「建築必須融於自然環境。」而Crystal House就是延續這樣的思維，在取得基地後即架設微氣候觀測站，進行風洞實驗、植栽計畫與地景藝術，讓建築從一開始就與土地對話。



Crystal House建築外觀以如絲綢般流動的藍色意象為靈感，透過水平綠化、垂直植生與空中花園，層層回應環境。每四層懸挑一座秘密花園，形塑水花律動與四季交錯的城市風景。

從地下室的天井引光、自然通風車道，到一樓護城河、人文沙龍、四季泳池與健身空間；從二樓日光藝廊、心靈書房、四諦茶室，到頂樓流星花園與裝置藝術，Crystal House將公共空間視為生活美學的一部分。而室內採三進玄關設計，前庭後院以9米尺度串聯綠意，讓日常起

居彷彿行走於森林之中。

張忠弘以「十年磨一劍」來為台南的建築立下標竿，和藝術家合作，將工地圍籬打造猶如藝術品，不同一般單純植栽，為台南建築美學先種下一顆萌芽種子。

#### 建築未來的下一個十年

身為台灣建築中心顧問，同時也是〈生產力建設〉總經理的張芳民，在台灣長年推廣智慧建築，是力行實踐的先行勇者。他早年在經濟部自動化小組工作，後進入中國生產力中心（CPC）擔任企業管理輔導工作，協助企業轉型。1990年，張芳民與好友張忠弘共同創立生產力建設，長年研究智慧城市的開發技術，企圖為下一個世代的建築轉型而佈局。

隨著全球推動WELL健康建築指標，



總經理的張芳民，在台灣長年推廣智慧建築，是力行實踐的先行勇者。

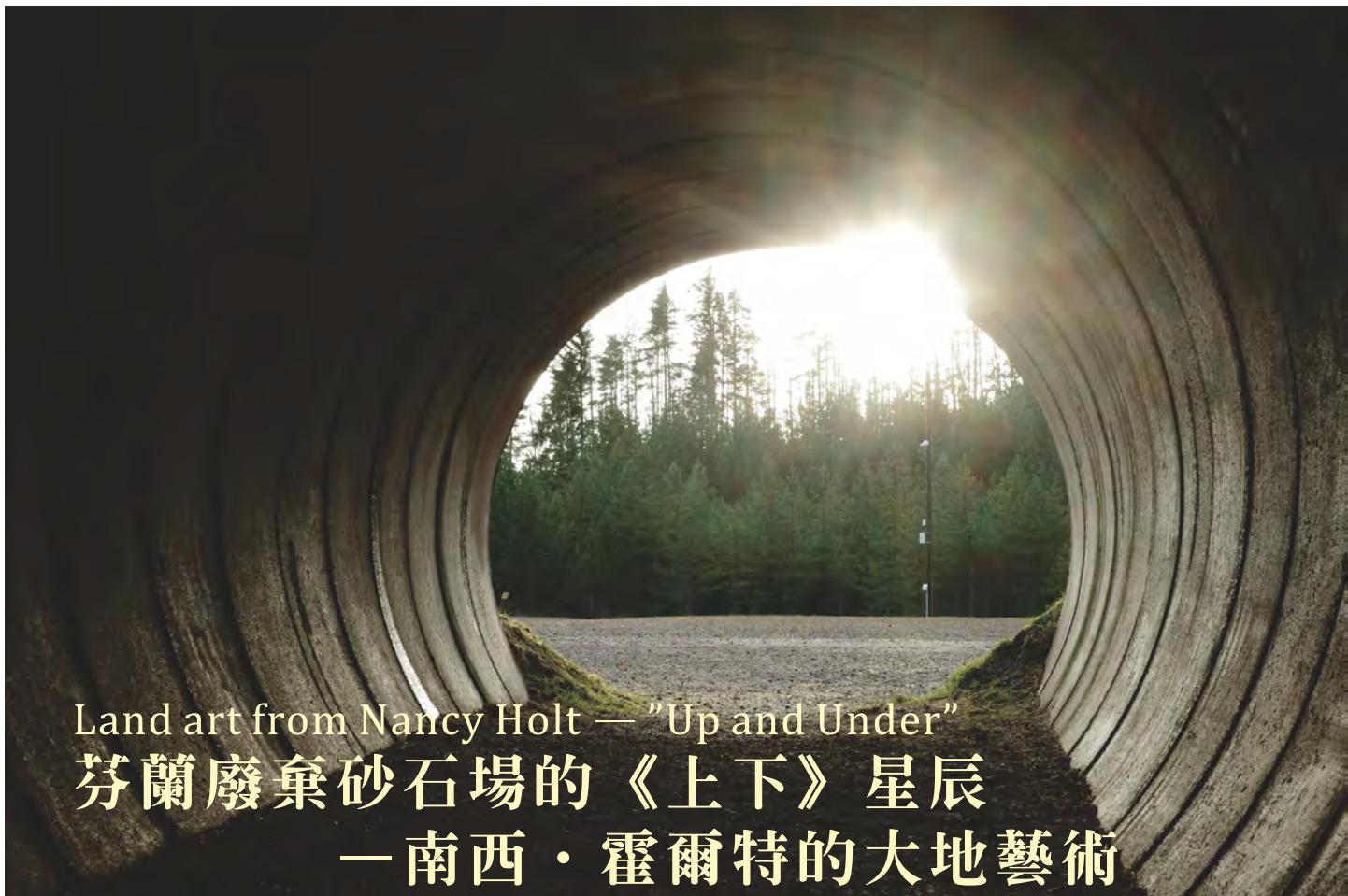
Crystal House亦從門窗、採光、通風、隱私與安全感，全面思考居住品質。張芳民指出，未來建築不只是防風擋雨，而是關於健康、幸福與永續。借鏡日本YKK零耗能與WELL認證建築經驗，Crystal House將節能、健康與智能整合為完整系

統，為台南立下一座符合國際標準的永續建築範本。

### 結語

言簡意賅，府城Crystal House的不僅是房產，而是一種結合了藝術、科技、永續與遠見的建築哲學；它不只是十年磨一劍的成果，更是一種對城市、對居住、對未來負責的建築態度。

府城Crystal House完美體現了對建築品質、永續性及藝術性的高度追求，不僅是一座智慧綠建築，更是對府城這片土地與未來生活空間的鄭重承諾，將科技與人文美學融入設計，帶來獨特的居住價值。同時，它也重新定義了我們對生活與美學的期待，為城市留存文化底蘊，並為下一代留下有遠見的建築典範。帶領我們進入充滿智慧與文化的未來！



## Land art from Nancy Holt – “Up and Under” 芬蘭廢棄砂石場的《上下》星辰 —南西·霍爾特的大地藝術

撰文・攝影 ■ 方憶芝

### 初識北國的大地藝術

這裡的道路只有雙向道，鄰近的超市必須開車十分鐘，或是走路兩小時，不會迷路，一切都盡在一條道路之上，卻也都遠在一條道路之外，北國的遼闊為一雙來自海島的眼睛，鑿出了新的視野，甚至重新定義了平原，我也才從這件作品中，重新認識了藝術與地球能交織的美。

芬蘭，剛下過雨的十一月，小水窪上頭結了一層薄冰，踏上去時會有清脆的碎裂聲。我們選在這個日子，驅車前往海門屈勒 (Hämeenkyrö) 市的邊緣，拜訪一件

來自美國藝術家南西·霍爾特 (Nancy Holt) 的大地藝術 (Land art) 作品——《上下》(Up and Under, 1998)。

在此之前，我對於大地藝術（又稱地景藝術）的認知有限，多半來自幾場台灣城市所舉辦的大地藝術季。大多數作品通常以短暫介入自然的大型創作形式出現，使用相對環境友善的材料創作，隨著季節推移自然腐壞。有些作品也存在著「展期」，如盆花一般，在最美的時刻被展演，在腐朽之前被取下，為人們留下藝術作品與自然環境最完美的熨貼印象。



|| 羅伯特史密森於2005年4月中旬在猶他州羅澤爾角拍攝的螺旋形防波堤-維基百科

然而，在實際走訪了《上下》之後，我對於大地藝術的想法，有了名副其實「上下」顛覆的感知！

#### 源自人類活動的大地藝術

把時光倒轉回到二十世紀六十年代末期，那時，地球正進行著快轉般地現代

化，人類眼中似乎失去了對自然界線的敬畏，環境破壞在不自覺中大量發生。尤其在快速都市化的美國，甚至也產生了大量的文化垃圾。

藝術家們意識到了這樣處境，於是他們以藝術行動為此發聲，不同以往的是，這群人走出工作室，把藝術創作從畫布移往大地，讓藝術成為一種行動，難以被收藏與商品化。

其中最具代表性的，便是美國藝術家羅勃·史密森 (Robert Smithson)。他是大地藝術運動的創始人之一，作品曾在全球各地的畫廊和博物館展出，並被公共收藏，其最著名的作品是《螺旋形防波堤》(Spiral Jetty, 1970)，座落於美國猶他州工業遺址上之上，這件雕塑作品，完全由泥土、鹽晶、藻類和玄武岩打造，也被列為大地藝術史上的經典之一。





查閱相關的開放資料，對於大地藝術的註解如此：這是一項發始於美國的藝術運動，是一種在自然界創作的藝術形式，創作的材料多直接取自自然環境，如泥土、岩石、有機材料與水，而挖土機等工程機械也常作為改變地景的工具而出現在創作中。大地藝術宗旨在對「地景」的討論，作品大多出現在遠離都市的開放地區，並允許材料被自然力改變與侵蝕，從而導致很多早期的作品，僅僅短暫地存

在，而如今只能在紀錄片或者照片中找到它們的身影。

### 以上下步伐探索《上下》

對於大地藝術的解釋，目前與我的認知相符，然而，百聞不如一見。讓我們把畫面重新拉回芬蘭的海門屈勒。



抵達現場後，從入口遠處停好車，停車場一旁佇立著該作品的解說告示牌，也是這件作品唯一的文字說明。順著路徑往下前進，正當我一邊思索著該如何「觀看」這件作品時，一邊迎來了第一個視覺印象：映入眼簾的偌大空曠盆地，建在幾處大型水泥管線上的土墩，靜靜佇立，宛如原生地貌。

土墩的高度從三點五公尺至八公尺之間不等，土墩表面鋪附著草地，一旁還有淺水池與直徑三公尺的水泥管，這些管線足夠讓人們穿梭跳躍，而我們也不自覺地在其中發出聲音，感受地下鐵一般的回聲。這些元素似乎就是這件作品的主體。

但當繼續走近時，就會發現土墩的周圍，包覆著弧形的高地步道。礫石在草坡中開出一條行走路徑，沒有標示指引，人們會自然地走上這處高地，當從這處盆地邊緣俯瞰時，作品的主體呈現有機的弧形線條，與遠處筆直的樹林形成對比，產生了富有層次的畫面。人類的身影在這間巨大的藝術創作之中，如積木世界的角色般渺小，就像我們在自然與宇宙中的存在，也頓時難分清楚誰上誰下。

突然意識到自己正在用步伐觀看，又或是說體驗著這個作品。觀者自然地穿梭上下管線、走往高處、探索不同視野，且這些過程無需任何告示牌指引，也沒有「禁止進入」、「切勿攀爬」的標語，顛覆了對於藝術作品如何能貼近人的距離，我們彷彿重回孩童的身體與眼睛，探索著這件創作與此地的自然環境的玩味，藉由水泥管線察覺人造文明進入自然，也透過高地步道包覆的林相感知自然，那個午後是一個無法被取代的特別經驗。



### 遠霧中的歷史重播

當我們奮力地爬上遠方的山丘，在一處當地人們自發搭建的休憩小屋旁生火，遠眺著這件大地藝術。芬蘭的人們與「火」的距離很近，無論是桑拿文化或是戶外的營火區，都有良好的規劃，使得森林和人類文化，都可以有著互相尊重的距離。看著煙霧裊裊，我們一面取暖，一面思索著這件大地藝術是如何發生？



時間回溯到1986年，當地居民們自發性規劃建立一個國際型的大地與環境藝術中心，由在地的芬蘭藝術家奧斯莫·勞哈拉 (Osmo Rauhala) 奔走之下，計畫逐步成形。關鍵的一年是1989年，時任大都會藝術博物館的館長卡爾·卡茲 (Karl Katz) 前來實地評估該計劃的可行性。

經過評估之後，以大地藝術作品《太陽隧道》(Sun Tunnels) 聞名的藝術家南西·霍爾特被選為創作者，她與丈夫羅勃·史密森共同被認定為大地藝術的先驅藝術家。

原先有幾處地點在遴選名單上，當閱讀這段歷史訊息時，我也才更加理解為何多數大地藝術家皆來自美國；那處擁有如此廣袤土地的國家。最終南西選了



這處約九公頃的土地；一處廢棄的砂石場，也更符合大地藝術修復與改造已開發土地的精神。

南西在1993年完成了她的設計規劃，並將比例模型給了當地的技術團隊，但同時他們也發現該地為在地下水區域，於是團隊也耗費了大量時間相關的法律與安全問題，一件藝術作品需要許多人的努力。最終工程於1997年啓動，經歷了兩個夏季，於1998年首次向大眾開放。

### 人類與自然合寫一首詩

《上下》(Up and Under)由一個彎曲蜿蜒的土堆構成，其中設置了一條垂直隧道和七條水平隧道，與北極星(Polaris)的方向一致。雕塑底部周圍環繞著三個倒影水池。垂直隧道將天空的景象從上方引入，而腳下則鋪設著從芬蘭

各地收集的泥土，這件作品為感官體驗和觀念藝術思考提供了更豐富的維度。

從遠方看著這件作品時，並不會覺得它精細如工藝，甚至當只看照片時，並不會覺得有什麼特別之處。但唯有實際走入其中，行走於大地，觸摸著自然之時，才理解它如何改寫了我觀看大地藝術的方式。

《上下》以一種反美學的姿態存在，透過藝術與大自然的結合。不是用藝術作品裝飾自然，而是把自然現況以最低程度的裝飾與加工，邀請人們重新感知，重新定義環境、重新觀看人類活動與自然的產生，以不同的角度體驗大地。此刻的大地藝術對我而言，是一首人類與自然合寫；無聲卻悠長的詩歌，而這片水泥管線也哼唱著關於星辰的歌。





## 最美的百年古蹟市場再出發 臺南西市場，從歷史建築到城市生活舞台

撰文 ■ 葉知秋  
攝影 ■ 張捷

### | 府城最美的百年大菜市

在臺南，市場從來不只是關於買賣；它是一座城市最貼近生活的空間，也是最誠實反映時代變化的場域。位於舊城中西區核心地帶的西市場，走過一個世紀的歲月，被譽為「臺南最美的百年市場」，其存在本身，便是一段城市發展史的縮影。

西市場建於日治時期，是臺南最早引入近代都市計畫概念的公共建築之一。它不僅見證了城市商業發展的軌跡，也承載著無數市民的日常記憶——從叫賣聲、氣味、光影，到人與人之間交會的溫度，構成了專屬於臺南的生活風景。

此次修復工程，以「修舊如舊、活化再生」為核心精神，在保留歷史紋理的同時，重新整理空間機能，讓百年建築不再只是被觀看的文化資產，而是重新回到市民生活之中，成為可使用、可停留、可交流的公共場域。

### | 從近代都市計畫中誕生的市場建築

相較於傳統街市的自發性聚集，西市場的誕生，象徵著公共衛生、商業秩序與都市治理概念的引入，也反映當時城市現代化的企圖。



在建築配置上，西市場呈現出明確的機能導向。整體量體穩重而有秩序，空間安排兼顧動線、採光與通風，顯示其作為公共建築的理性思維。然而，理性之中仍保有細膩的尺度感，使建築並不冰冷，而是自然地融入市民日常。

多年來，西市場承載著城市的庶民生活。攤販的叫賣聲、食材的氣味、晨昏交錯的人流，讓這座建築不斷被使用、被改造，也在時間推移中留下層層生活痕跡。

#### | 西市場迷人的紅磚、拱形與光影

西市場的迷人之處，不在於張揚，而

在於耐看。整體建築以紅磚砌築為主，搭配對稱而穩重的量體配置，展現日治時期公共建築講究機能與秩序的特質。溫潤的紅色磚牆，在南臺灣強烈日照下呈現出柔和而厚實的質感，既是結構，也是視覺記憶的重要載體。

立面保留了中可見拱形開口、長窗與通風孔洞等元素，這些並非純粹的裝飾，而是回應氣候條件的實用設計。透過高窗與拱廊，自然光得以引入室內，空氣流動也使市場空間即使在炎熱季節，仍保有相對舒適的環境。



多年來，西市場承載著城市的庶民生活，讓這座建築在時間推移中留下層層生活痕跡。



高挑的屋架與開放式格局形塑出通透而有層次的空間感。

走入室內，高挑的屋架與開放式格局形塑出通透而有層次的空間感，讓市場在繁忙使用之際，依然保有通透感。修復後，原有的梁柱結構與屋架系統被清楚保留，也成為後人理解建築歷史的重要線索。這些結構語彙，不僅呈現當時的建築工法，也提醒人們：市場不只是功能空間，更是一座被精心設計的公共建築。

而此次整建亦細膩處理新舊之間的關係——新設施不刻意模仿舊形式，而是以簡潔、低調的設計語彙嵌入其中，使歷史建築能自然承載當代使用需求，延續其生命週期。

### | 修復，不只是回到過去

重出發後的西市場，角色也隨之轉變；不再只是單一機能的「菜市場」，而是一座結合飲食、文化、展覽與生活體驗的城市場域。人們可以在這裡停留、漫步、感受建築細節之美，也重新理解市場文化在城市中的位置。對老臺南人而言，

這裡是記憶的延續；對年輕世代與旅人而言，則是一扇認識城市歷史的入口。

此次西市場的修復策略以「修舊如舊」為原則，保留原有建築語彙、材質質





百年西市場不被過度改造為失去原貌的商業空間，而是找到一個可持續使用的平衡點。

感與歷史痕跡，同時針對結構安全、設備系統與使用機能進行更新。新設施的導入，刻意避免仿舊或過度裝飾，而是以簡潔、低調的設計語言介入，讓新舊之間保持清楚卻不衝突的對話關係。

這樣的處理方式，使西市場既不被凍結為只能觀看的歷史標本，也不被過度改造為失去原貌的商業空間，而是在歷史與當代之間，找到一個可持續使用的平衡點。

市場的本質，從來不只是買賣，而是人與人之間的交流。當空間重新被打開、被使用，西市場再次成為城市生活的節

點，讓歷史不再只是被保存，而是持續被「生活」著。

### | 一座仍在書寫中的百年建築

西市場的重出發，並非終點，而是一段新的開始。它提醒我們，文化資產的價值，不只在於年歲與形式，更在於是否能持續回應當代生活。

當百年建築再次被使用、被走進、被記住，西市場不只是被修復的歷史建築，更是一段仍在書寫中的城市故事。在紅磚、拱廊與光影交織之間，這座百年市場仍在承載城市的日常節奏；臺南的日常，也依舊正在這裡繼續發生……。

#### 【西市場(大菜市)歷史小檔案】

「西市場」建於1905年，曾經是南台灣最大的菜市場，歷史悠久，台南市府自2002年開始推動「西門市場改造及香蕉倉庫古蹟再生計畫」，並在2003年將西市場指定為市定古蹟，歷經20年的古蹟修復、周邊整頓與景觀改造，於2024年8月完工，作為「2024台灣設計展」主展場之一，首度對外展示翻新後的面貌，成為兼具文化保存、生活機能與觀光魅力的城市新亮點，讓遊客體會，逛市場也可以很文青、很優雅。

# 重要新聞剪輯

資料整理 ■ 編輯室

## 北穩南冷！預售市場寫近8月新高

2025年11月預售交易量反彈、月增15%，房市出現小陽春，寫下近8個月以來新高，但年減率仍達32%。專家表示，預售市場沉寂太久，出現物極必反的反彈走勢。但房市似乎呈現北穩南冷的趨勢，北部地區順銷個案相對較多一些，中南部地區則是需要時間消化這段漲幅。但股市連動，現在股市已突破3萬點，對於房市多少有些支撐，今年預售市場可能還是呈現盤整格局，等待復甦機會。

## 「星鑽交通中心」BOT案啓動招商

臺南市政府交通局自114年12月30日起至

115年3月30日辦理「星鑽交通中心」

BOT案第二次政策公告招商，期透過民間投資興建營運，滿足周邊公共運輸及停車需求、規劃符合當地需求之複合式商場，同時修復歷史建築並活化再利用，期能打造滿足日益增加的停車、公共運輸需求之交通中心，藉此帶動周邊發展，創造政府及民間合作的雙贏局面。



星鑽交通中心示意圖  
初步構想，尚未定案

## 知名壽險拚房貸量 今年喊積極布局房市注活水

2025年銀行鬧房貸荒，不少民衆轉求壽險業者幫忙；這促使國泰人壽、富邦人壽今年都決定順勢出擊，表態將積極承作房貸業務，為2026年房市湧入資金活水。富邦人壽表示，因應ICS新制接軌，將持續提升台幣資產配置，今年目標為新增房貸800億元、年增33%；國泰人壽則強調核貸流程依客戶還款能力與購屋地點，差異化決定額度、成數及利率，在支持成家需求的同時，確保資產品質穩健。

## 土方之亂！國土署祭四項配套

內政部國土署今年元旦起實施營建剩餘土石方全流向管理政策，掀起「土方之亂」，國土署昨祭出四項措施協助業者度過陣痛期，此外，過去只收公共工程土石方的台北港，也將開放收容都更案或出土量達5萬方的民間工程。不反對業者繼續使用地方政府環保局的監控系統，但希望藉由這次新制提升到「即時回傳」，以精確掌握土石流向。



## 公告土地現值近5年調幅最低

2026年全國公告土地現值出爐，結果顯示較去年調漲1.9%、為近五年調幅最低的年度，各縣市中僅有台北市調降0.31%、為近8年首見。專家表示，相比疫情以來，公告現值漲幅確為波段新低，顯示房市趨緩態勢底定。公告土地現值可反映中、長期的地價變化趨勢，統計期間央行政策限縮房貸，多數區域房價止漲、甚至出現回檔，反映到地價自然沒有太多調升空間。

## 配合捷運藍線 | 永康仁德立體停車場都計變更啓動

臺南捷運第一期藍線綜合規劃已獲中央核定，臺南市府團隊力拼115年底實質動工。為因應捷運時代來臨，市府同步啓動沿線交通配套，擇定永康與仁德區3處黃金地段停車場用地，以BOT方式引入民間開發投資，藉由引進民間投資動能，翻轉地區生活機能。都發局配合捷運藍線啓動都市計畫變更程序，自114年12月4日起辦理公開展覽作業。

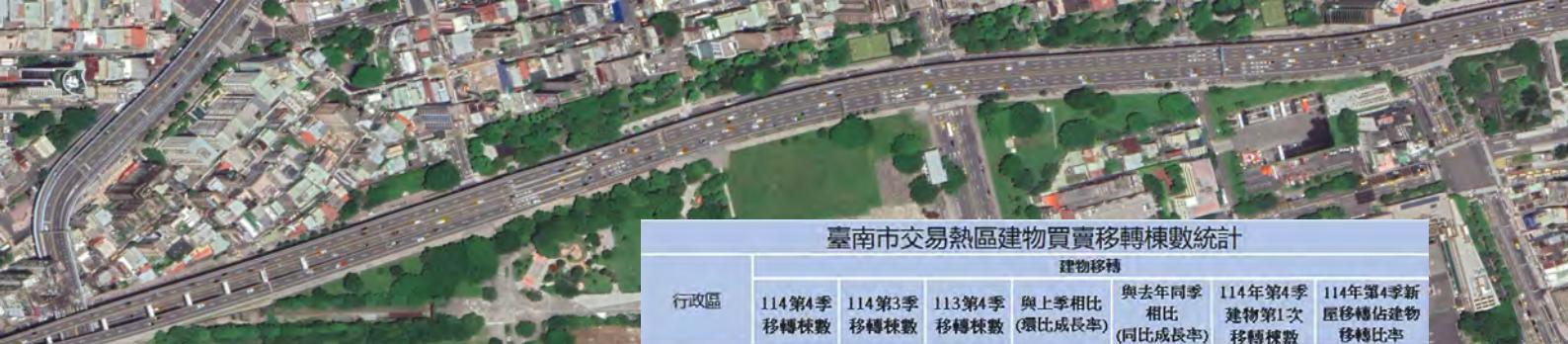


## 2025年台灣正式邁入超高齡社會

內政部公布2025年台灣65歲以上人口正式突破20%，進入WHO定義的「超高齡社會」，不僅衛福部提前佈局，調整醫療與照護體系因應挑戰；建築界也將因應超高齡社會，打造更適合高齡族的住宅。在建築對策上，在於打造通用、無障礙、智慧且具備社區服務機能的「高齡友善環境」，推動「在地老化」；透過修法、政策引導與技術創新，改善現有老舊建築同時新建高齡住宅，整合醫療照護、社區服務與科技應用，確保長者能安全、尊嚴、有品質地「原居安老」與社會共融。

## 新青安啓動第五波清查爭議族群

新青安將於今年7月屆期，然而持續有爭議族群使用該優惠政策傳出；根據統計，使用新青安方案者，其中有50歲以上的族群超過7千戶，且超過1萬戶為年所得200萬元以上的高所得者。對此財政部表示，正積極檢討、進入新青安第五波清查，現正與央行在內等部會研議中。



臺南市交易熱區建物買賣移轉棟數統計

行政區	建物移轉							114年第4季新屋移轉佔建物 移轉比率
	114第4季 移轉棟數	114第3季 移轉棟數	113第4季 移轉棟數	與上季相比 (環比成長率)	與去年同季 相比 (同比成長率)	114年第4季 建物第1次 移轉棟數		
全 市	5,180	4,760	6,223	8.82%	-16.76%	2,102	40.58%	
安南區	887	740	614	19.86%	44.46%	505	56.93%	
永康區	726	651	647	11.52%	12.21%	377	51.93%	
安平區	491	593	366	-17.20%	34.15%	99	20.16%	
歸仁區	468	273	414	71.43%	13.04%	196	41.88%	
東 區	360	342	978	5.26%	-63.19%	49	13.61%	
北 區	322	321	587	0.31%	-45.14%	107	33.23%	
善化區	282	251	394	12.35%	-28.43%	162	57.45%	
南 區	224	250	276	-10.40%	-18.84%	34	15.18%	
仁德區	205	151	401	35.76%	-48.88%	100	48.78%	
新營區	193	150	241	28.67%	-19.92%	105	54.40%	
中西區	153	169	208	-9.47%	-26.44%	3	1.96%	
佳里區	110	98	131	12.24%	-16.03%	51	46.36%	
安定區	105	103	94	1.94%	11.70%	20	19.05%	
新市區	89	163	164	-45.40%	-45.73%	34	38.20%	
麻豆區	87	56	168	55.36%	-48.21%	59	67.82%	

資料來源：臺南市政府地政局

Q4安南區、永康區、安平區、歸仁區占全市成長動能近五成  
臺南市不動產交易114年第4季土地與建物買賣移轉統計資料出爐，本季不動產交易情形，土地

及建物買賣移轉量相較於前一季均呈現回溫，惟與113年同期相比，整體交易量仍明顯下滑，顯示市場短期交易回溫，但中長期仍受景氣及政策因素影響。交易熱度主要集中於安南區、永康區、安平區及歸仁區，合計2,572棟，占全市移轉棟數近5成比例。

## 2025年全台房價表現呈區域化

回顧2025年臺灣整體住宅市場，呈現「高檔震盪、區域分化、量縮價撐」的盤整格局。根據全國住宅價格指數觀察，全年房價指數仍處相對高檔格局，但漲勢已明顯趨緩，部分縣市與行政區率先反映政策與資金環境變化，價格向下修正。專家表示，台灣房市已明確告別過去全面普漲格局，轉向高檔震盪與結構性調整。未來房市短時期內仍將受到金融環境與政策面的約束，價格走勢易呈現區域分化。

## 2026全台具抗跌性地王出爐

各縣市2026年公告土地現值及地王出爐，台北101大樓以每坪698.2萬元拿下全台地王。專家表示，主因地王多位在發展成熟、人流高的精華商業區，即使房市景氣轉冷，蛋黃區土地價值仍具高抗跌性，不易受到新興重劃區撼動。即使房市大盤轉冷，核心蛋黃區土地價值仍具高抗跌性，非新興重劃區能輕易撼動，顯示在市場逆風下、精華地段仍是資金避風港。

## 通膨壓力有所緩解 | 近六成民衆仍看漲房價

根據中研院經濟所12月公布最新「台灣消費者預期與政策反應調查」，顯示仍有57.7%的消費者預期半年後房價會上升，但多數認為漲幅在5%以下，平均預期漲幅為2.5%。專家表示，央行第7波信用管制扭轉了民衆對房價持續上漲的預期，房市也已呈現量縮、價鬆動，但仍有過半民衆認為房價會走高，只是預期成長幅度不高。



# 不動產買賣預約不履行之法律責任

■洪梅芬(洪恩法律事務所)

## 一、法律問題：

倘買賣雙方已就不動產買賣契約之標的物及價金達成合意，此時買賣契約是否已經成立？如果買賣契約尚未成立，一方反悔時，他方可以主張的法律上權利為何？

二、關於不動產買賣契約之成立，最高法院見解認為除了標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項（最高法院79年度台上字第1357號判決意旨參照）。因此，不動產買賣契約之成立，買賣雙方除須就標的物及其價金須達成合意外，就付款方法、稅負、點交等重要事項也應達成合意，始能認為買賣契約已成立。如果買賣雙方間只就不動產買賣之標的物及價金達成合意，但對於付款方法、稅負、點交等重要事項尚未約定，此時買賣契約尚未成立，只能認為其所成立者為不動產買賣之預約。

三、但買賣預約也是屬於契約之一種，故預約成立後，預約之債務人即負有成立本約之義務。如果一方反悔，他方即得請求對方履行訂立本約之義務。但不動產買賣預約之出賣人，如果在訂約後已將買賣標的物之不動產所有權移轉於第三人，實務見解認此時買方就只能依民法債務不履行相關規定請求他方負損害賠償責任。至於賠償範圍則包括所受損害及所失利益，比如依預約可得預期訂立本約而獲履行之利益，依民法第216條第2項規定，視為所失利益。

四、另外，買賣雙方簽立預約時如買方有交付定金，因該定金是用以擔保本約之成立為目的，如果本約成立，該定金因而變更為確保契約之履行為目的，有民法第249條規定之適用；而如本約未成立，實務認為該定金之效力仍應類推適用民法第249條之規定，亦即，如買方反悔不買，賣方可沒收定金；如賣方反悔不賣，則應加倍返還所收取之定金予買方。



## 面對下一次強震： 台灣建築必須具備的韌性關鍵

撰文 ■ 戴雲發



### 戴雲發小檔案

※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

台灣座落在全球地質活動最活躍的區域之一，地震是我們無法迴避的環境條件，從921大地震、台南206地震，到花蓮403強震，一次又一次提醒我們：建築結構安全，不僅是保護生命財產的基礎，更是維繫社會機能穩定、確保人民安居樂業的關鍵。

而面對強震的常態化趨勢，建築思維正從「耐震」邁向更具前瞻性的「韌性」，從追求法規最低標準的「不倒」，提升到追求「可恢復、可持續使用」的更高層次，也就是建築在經歷強震後仍能保

持功能、快速恢復使用。這不僅是工程技術的提升，更是台灣整體居住文化的重要轉折。

### 追求韌性建築的卓越價值

現行《建築技術規則》已為建築物奠定了一定的耐震基礎，依據地區地震潛勢、地質條件及使用功能，設定適當設計震度與結構安全係數，確保建築在設計基準地震作用下，能保有基本的結構完整性與生命防護能力。

然而，隨著地震事件增多，更多建築師與結構技師開始思考：若地震規模超出

設計震度，建築物是否仍能維持基本機能？是否能避免過度損壞、迅速恢復使用？這便是韌性建築的觀念逐漸成形的原因。

韌性建築（Resilient Buildings）的價值，在於其不只是單純的抗震強度，更著重於結構在遭受強震後，能夠維持功能性，或者能迅速、低成本地完成修復，將使用中斷的時間降至最低。

在國際上，這種思維早已成為先進國家的共識。以日本為例，2011年東日本大震災後，日本政府積極推動「即時可用建築」（Immediately Occupiable Building）設計，鼓勵公共設施之外的民間建案也自願採行更高階的耐震設計及施工。台灣身為地震帶的一員，我們完全具備能力和條件，將這種高標準的理念融入到我們的每一個建築專案中，例如：

1. 採用系統化施工方式：例如預鑄工法、耐震系統工法、系統模板等模組化作業方式，減少現場施工變數，提高建築耐震韌性與施工品質。

2. 導入制震、隔震設備，可減少地震時的位移與損傷。但前提是原先結構的設計跟施工品質都要達到，因為就像一個人若是骨骼健全、肌肉發達，就很勇健，若施工品質不好，就會像骨質疏鬆的人一樣也不夠健康安全。

3. 結合例如建築安全履歷施工品質透明化管理：以透明化、可追溯為目標，從鋼筋材料進場、施工綁紮到混凝土澆置皆有審查與紀錄，讓買房者能「看得到」房子是怎麼蓋的，避免資訊不對稱。

### 結構安全的黃金法則：「優良設計 + 精準施工」缺一不可

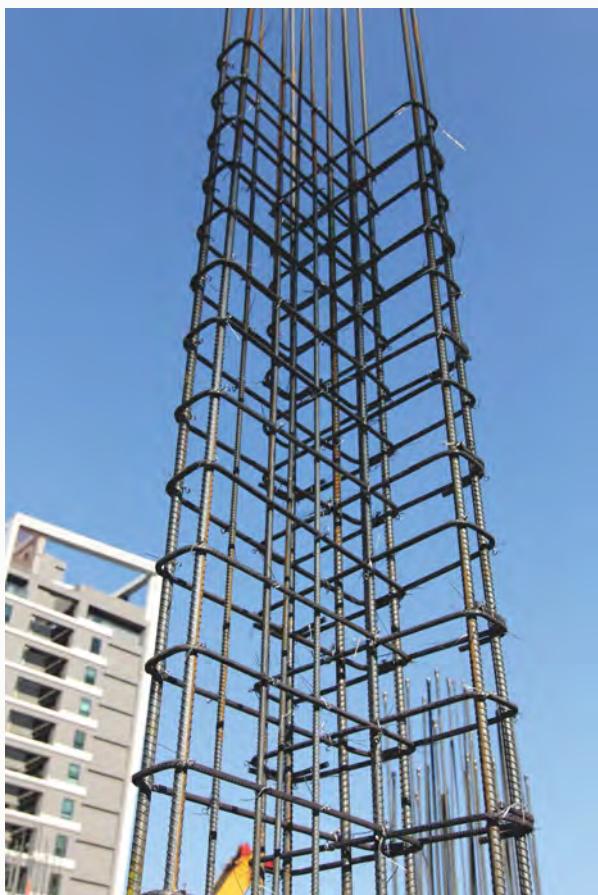
一棟安全耐震的好宅，不能只靠圖紙上漂亮的結構設計，更需要現場每一道工序的「確實落實」，必須同時兼顧「優良的結構規劃設計」與「精準確實的施工品質」，二者缺一不可！而最好的預防，便是在建造時就蓋出耐震安全的建築。

根據地震倒塌案例統計，最常見的問題就是鋼筋施工不符設計圖說，例如定位不準、錨定不足、耐震箍筋未按法規施作等，這些看似「小疏忽」，卻可能在大震來襲時成為致命破口。而施工品質的落差，很大一部分源於傳統人工作業過於依賴現場師傅經驗，加上缺工情況惡化、工地人力素質參差不齊，使品質控管難上加難。

### 1. 系統化鋼筋工法的創新應用：落實設計者規劃及施工品質

(1) 確保設計意圖的實現：再好的結構設計，如果現場施工無法精準落實，最終效果都會大打折扣。系統化鋼筋工法將

建築容易受地震搖晃所破壞或裂漏水的每一個地方，在鋼筋加工廠轉化為標準化、模組化的一體成形預製鋼筋組件，大幅降低了現場鋼筋剪斷綁鐵線施工的變數和人為疏失，確保了設計者的安全規劃能精準落實在建築的施工品質上，從源頭提升建築結構的耐震能力。



■ 一體式牆箍專利結構工法，使牆筋綁紮更加堅固、鋼筋間距整齊一致，提升牆體防裂、防漏水性能，總體房屋的結構耐震安全與耐久性更佳。

(2) 解決人力缺失困境：在營建業面臨缺工、人力素質參差不齊的挑戰下，系統化鋼筋工法將大部分複雜作業轉移到自動化工廠，減少對現場資深技術工的依賴，是應對產業困境，同時穩定品質的有效途徑。

(3) 永續發展的積極貢獻：系統化鋼筋工法將鋼筋加工移至工廠內事先進行，透過電腦排料與自動化裁切，可以將鋼筋下料的損耗率降到最低，傳統工地現場的邊角料浪費，在系統化生產中得到有效控制，提高材料管理與成本效益，同時達到低碳永續和資源最佳化。另外，延長建築壽命、減少重複建設，亦是減碳關鍵。當優化結構設計並提升耐久性，可減少拆建次數，避免碳資源浪費，比如：五十年設計壽命的建築延長到七十五或一百年，其碳排可分攤更久，單位年的碳排密度就會下降。系統化工法透過穩定且優良的鋼筋骨架，確保了混凝土保護層的厚度均勻、密實性高，從而有效提升了結構體的耐久性與使用壽命，當結構的耐久性提升，建築的生命週期得以延長，這才是營建業對永續發展最根本、最長效的承諾。

## 2. 施工品質的透明化實踐：建立市場信任的基石

對多數人來說，買房子往往是人生中的大筆投資，甚至是花半輩子的積蓄所



當工地施工品質不佳，將為建築種下不安全的因子，施工階段的每一個細節，都是未來居住安全與資產價值的根本保障。

做出的重要決定，這棟房子不只是遮風避雨的地方，更是家庭的避風港。但如果一次地震或颱風就讓房子嚴重受損，失去的不只是財產，還可能是生活重心甚至家人的安全。

然而，房子能否撐得住，重點往往不是裝潢、不是地段，而是那些「看不見的地方」，包括鋼筋綁紮是否確實、混凝土澆置是否均勻、施工紀錄是否公開透明等，這些看似細微的工法與程序，正是決定一棟建築面對天災來臨能否屹立不搖的關鍵。

建築的價值，應回歸到施工品質與結構安全的可視性，這正是為什麼需要『建

築安全履歷』施工品質透明化呈現，當安全能被看見，信任才會建立，對消費者來說，這代表買到的是真正可以安心住一輩子的家。

儘管建築設計持續演進，結構安全的核心在於施工品質的有效執行。即使設計方案完善，若現場施工未能依設計圖細緻落實，或因材料替換及工序簡化而出現偏差，均可能對整體耐震效能產生不利影響。

對設計單位而言，「超越法規」不一定意味著高成本，而是從整體配置與可施工性出發，合理整合結構邏輯與創新工法；對施工單位而言，則可透過制度化施工與紀錄方式，強化施工品質信任；對使用者而言，這將是一份可感知、可信賴的安全保障。

建築的價值，不只是地上多少坪，更在於它能否在關鍵時刻保護我們、陪伴我們度過風險與變局，唯有提前準備，才能真正保護我們的安全與未來，地震發生時才能夠安心放心的在建築內生活。

# 新推個案 基本資料

www.edat.org.tw



## 百慶育平居

投資興建	百慶建設	區域	安平區
坪數	建61坪	戶數	50戶
地點	育平九街372巷122號	電話	06-2970567
產品規劃	全新落成、14層【育平居】鄰安平國中、緊扼區政中心、安億轉運站，漫步人文綠粹的美境感受恬靜氛圍，遠眺窗外，一席澄澈的河海交匯，邀無限磅礴景致入室，61坪寬舒場域、營造一層2戶尊榮的住宅尺度。		



## 桔緣6

投資興建	桔昌建設	區域	安南區
坪數	地25-29坪/建45-49坪	戶數	22戶
地點	海佃路一段158巷157號	電話	06-358-1000
產品規劃	「桔緣6」位在海佃商圈，雙面臨路、大隱角地，難得在城心靜巷享有開闊不擁擠的棟距。建築設計以整齊幾何框架結構，搭配深淺對比的色調，雙車獨院、傳統格局、1樓客餐廳，5大房，呈現現代輕豪宅的亮眼風格。		



## 聯太 WHITE HAUS

投資興建	聯太地產有限公司	區域	安南區
坪數	建21-35坪	戶數	47戶
地點	淵西一街	電話	06-2478966
產品規劃	七樓華廈，公園首排。		

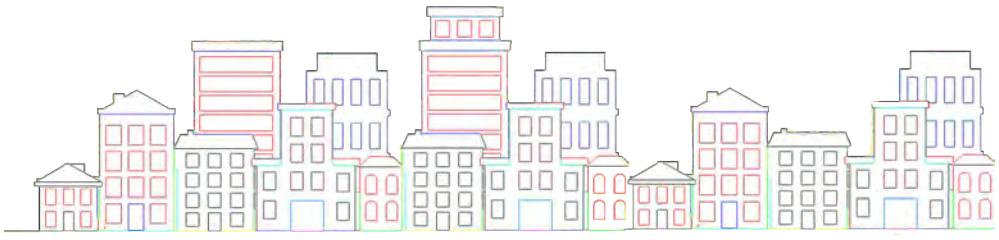


## 淳仰律2

投資興建	陶喜建設有限公司	區域	安南區
坪數	地23-44坪/建51-91坪	戶數	35戶
地點	樂活五街	電話	06-2566697
產品規劃	台南九份子重劃區「機能之王 超有種別墅」，樂活干坪基地，都會中最奢華的舒放！每席都是獨一無二的豪華雙車別墅，讓每一天都成為值得珍藏的日常！		

# 新推個案 基本資料

www.edat.org.tw



## 寬庭 8 PRO

投資興建	力漢建設開發(股)公司	區域	安南區
坪 數	地32坪/建63坪	戶 數	12戶
地 點	溪東三街58號	電 話	06-2590111
產品規劃	安南區成屋即買即住！在海佃國中、國小的優質學區前，坐落著這間難得一見的透天店面。寬敞的格局，搭配電梯設計，鄰近北區，周邊商圈發展成熟，日常生活機能一應俱全。透過北外環快速道路，輕鬆抵達南科，掌握無限商機。		



## 好運黏黏

投資興建	柏谷建設股份有限公司	區域	左鎮區
坪 數	地21.78-32.67坪/建40.66-53.52坪	戶 數	11戶
地 點	菜寮段449-5等地號	電 話	06-2610333
產品規劃	三樓半透天店+墅/四間套房+一房規劃，超現代時尚設計大地坪可為三代同堂。用住宅價格買透天金店面。近國8，在台20省道上24米正路面大馬路的店+墅。		



## 淳仰律3

投資興建	陶喜建設有限公司	區域	安南區
坪 數	地27-51坪/建55-87坪	戶 數	24戶
地 點	宜居路	電 話	06-2566697
產品規劃	獨立的別墅，讓您擁有一個專屬於自己的城堡，整層天地，享受寧靜的生活品質，風景裡的家，綠意盎然擁抱，讓孩子回到自然的懷抱。		



## 淨序 Passive House

投資興建	旺豐建設股份有限公司	區域	安平區
坪 數	地65坪/建154坪	戶 數	1戶
地 點	世平路5號	電 話	06-3911388
產品規劃	極端氣候、空氣汙染日重，引進歐洲「Passive house」，以智能全面調控陽光、空氣、水，實現最低能耗達成恆溫、恆濕、恆氧。		

# 新推個案 基本資料

www.edat.org.tw



光洲集團

首賦相聚 帝標雙塔 光洲湖美  
均質40-50坪 / 全新完工 指定 06.250-5988



## 光洲湖美

投資興建	光洲建設股份有限公司	區域	中西區
坪 數	建40-50坪	戶 數	110戶(住104店6)
地 點	民權路四段與湖美街交街口	電話	06-2505988
產品規劃	光洲建設在這個理想的湖美社區中，為您精心規劃了一個地上14樓地下層3層溫馨宜居的家，打造2至3房戶戶邊間，坪數規劃40至50坪，共110戶，讓每一位住戶都能感受到家的溫暖與舒適，迎接陽光與美景，每一天都是新的開始。內部配備Electrolux洗碗機、Svago蒸烘烤微波爐等高端設施，讓生活更加便利與愉悅。在這裡，每一處細節都為您創造幸福的回憶，是您夢想中的理想住所！		

未來馥 MIRAI KAORI

即將滿席。



## 未來馥

投資興建	品舜開發建設	區域	永康區
坪 數	地571坪/建47-58坪	戶 數	84戶
地 點	永華路、文化路口	電話	06-2316168
產品規劃	◎零店面 · 均質50坪◎ 二十三樓頂峰高層，即將滿席！ 不遠未來仰頭可望尊榮晉升頂層雲端 · 擁抱龍舜品味之峰 · 永華路上矚目地標 待您登高雋美私藏。		



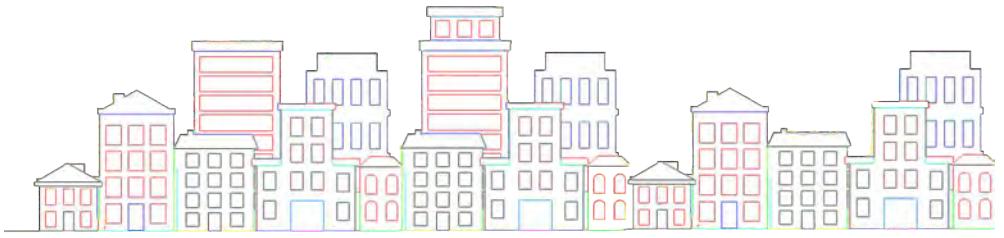
## 研森

投資興建	清景麟建設	區域	東區
坪 數	建22-41坪	戶 數	住418戶.店9戶
地 點	崇賢一路32號	電話	06-2899777
產品規劃	基地面積2389坪、建蔽率33.56%，樓層規劃地上15層、地下3層。延續寧靜的力量「研森」最美生活。層峰人仕與企業CEO鍾情的生活聚落「研森」選址環境馥雅、視野開闊，綠林聚落為鄰，精品中的精品！		



## 陶喜琢悅

投資興建	陶喜建設有限公司	區域	永康區
坪 數	建34-40坪	戶 數	152戶
地 點	復華五街	電話	06-3111788
產品規劃	琢悅美好，耐震健康宅，一層四戶， 均質三房，戶戶邊間34-40坪		



## 築夢家園 11

投資興建	迦賀建設有限公司	區域	西港區
坪 數	建46-64坪	戶 數	20戶
地 點	後營377之1	電話	06-2476955
產品規劃	限量超值金店面，傳統雙車墅。 歡迎來電洽詢：06-2476955 地點在臺南市西港區 後營派出所 斜對面		



## Lih05

投資興建	陶喜建設有限公司	區域	安定區
坪 數	建26-30坪	戶 數	138戶
地 點	港口段	電話	06-5937979
產品規劃	Alfa Safe 柱中柱，專利耐震宅， 挑高3米4的2-3房，成為居住品味的高度。		



## 舜之璽

投資興建	品舜開發建設	區域	東區
坪 數	地543/建60-65坪	戶 數	住33戶.店1戶
地 點	裕忠路298號	電話	06-3316818
產品規劃	【久違了虎尾寮 品舜心作鑄慕現身】 名人聚首   單層三席，戶戶三採光，均質60坪 極致工藝   挑高格局3.6米，身段獨一，真價值。		



## 帝凡內

投資興建	上曜建設	區域	北區
坪 數	建50-58坪	戶 數	82戶
地 點	中華北路一段78巷53號	電話	06-2988318#300
產品規劃	22層新古典時尚宅 台北101摩天等級鋼骨結構，日本超高樓層的制震指標，原裝進口新日鐵制震器與日立HI-BUILDAM阻尼器，利用消能裝置，耗資不斐營造無感地震的加倍安全感		

# 新推個案 基本資料

www.edat.org.tw



## 大喜田 · 森富5

投資興建	大喜田建設有限公司	區域	永康區
坪 數	地30.59坪/建82.66坪	戶數	1戶
地 點	勝利街22巷45弄8號	電話	0927-831-831
產品規劃	五樓精緻電梯宅，三車位、七房六廳、五衛浴、三套3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房。監視攝影機與主機硬碟。基地位於平實商圈內黃金地段，鄰近永康兵仔市場，生活機能強。		



## 陶喜悠朵

投資興建	陶喜建設有限公司	區域	麻豆區
坪 數	地23-33坪/建49-57坪	戶數	36戶
地 點	新生南路	電話	06-5725677
產品規劃	社區中庭、綠廊悠境，均質美墅 風光聚落，值得住一輩子的透天！		

## 明日繪



## 信美明日繪

投資興建	信美建設有限公司	區域	安南區
坪 數	地25-26坪/建25.11-36.92坪	戶數	35戶
地 點	安中路二段71巷50號	電話	06-5115057
產品規劃	在台南安南區最有文化氣息、最具生活便利的核心地段，「安中路 × 安吉路」交會口，台江文化中心正對面，僅8公尺之遙—明日繪，正三房、大坪數（34.36~36.92坪）全戶標配平面車位，地下室、保全、垃圾存放室一應俱全，窗前即是公園綠意、交通便捷、生活便利、文化底蘊深厚，極佳地段 × 極佳建築 × 極佳空間，這不是一句口號，而是實力的體現。		



## 築夢家園12

投資興建	迦賀建設有限公司	區域	西港區
坪 數	建22-29坪	戶數	70戶
地 點	後營393之8號	電話	06-2476955
產品規劃	輕鬆成家，高坪效2-3房。 歡迎來電洽詢：06-2476955		

# 新推個案 基本資料

www.edat.org.tw



## 信美 心上

COMING  
SOON

總安重劃區/散步綠公園/心動2-3房

即 刻 預 約

## 信美 心上

投資興建	信美建設有限公司	區域	安南區
坪 數	地23.67-29.24坪	戶數	28戶
地 點	新宅五街	電話	06-5115057
產品規劃	和總安重劃區談一場家的戀愛吧！路網規劃好、生活機能快到位，緊鄰北安、北外、國道1號，去哪都方便！總安重劃區/公園2-3房/工程0付款：重拾你對家的戀愛夢，散步到公園、未來享增值，就趁這一波。遇見最愛的，別再和幸福擦身而過。		



## 梅菲爾

投資興建	上曜建設	區域	安平區
坪 數	建53-65坪	戶數	73戶
地 點	怡平路521號	電話	06-2988318#300
產品規劃	19層氣森精品宅 公園1號位於永華市政特區，初現英倫風情建築，53-65坪、制震、華平公園綠海為庭，學區、商圈、交通便利性一次到位		



## 幸福之森

投資興建	伍彩企業股份有限公司	區域	關廟區
坪 數	地3133.9坪/建25~43坪	戶數	343戶
地 點	五甲路88號	電話	06-5960123
產品規劃	「幸福之森」位於臺南市關廟區深坑子段0330地號，由伍彩企業股份有限公司投資興建，伍彩營造股份有限公司營造，吳金福建築師事務所建築設計，基地面積3133.9坪、建蔽率41.21%、公設比29.1%，樓層規劃為7棟地上8層、地下1層建築，共343戶住家，格局坪數規劃為二房(25坪)、三房(33-43坪)、開放格局(50坪)。車位共規劃有350個平面車位，公共設施有接待大廳，兒童遊戲室，多功能教室，健身房，咖啡吧，信箱區，交誼廳，視聽室，韻律教室，才藝室，會議室，撞球室，桌球室，結構採RC鋼筋混凝土。		



## 謙邸

投資興建	綠森活建設股份有限公司	區域	東區
坪 數	地20.27坪/建58.24坪	戶數	2戶
地 點	裕農路668巷28弄3號	電話	0909-624333
產品規劃	健康智慧宅，南紡平實生活圈，五樓電梯、雙車庫、五房採光、座北朝南。		

# 會務交流站

114年10月至12月



本會建商聯誼餐會大家總是在一片歡樂聲中一起共度。

十月 OCT.



- ◆114年10月2日下午5時至6時本會會務發展暨編輯委員會假海鮮島台菜餐廳召開會議。
- ◆114年10月2日下午6時15分本會建商聯誼會假海鮮島台菜餐廳舉辦聯誼餐會，並慶祝9~10月份壽星生日快樂。
- ◆114年10月7日上午11時本會與大台南公會聯袂拜會都發局林局長，針對本次擬修訂都市設計審議準則部分條文疑義陳情建議，參加人員：本會理事長宋育豪、常務監事陳煌億、秘書長許治中、大台南公會：理事長胡富文、理事陳清乾、秘書長楊勢煌。
- ◆114年10月8日屏東縣不動產公會一行49人自強活動蒞臨本市，中午本會假福樓餐廳設宴招待友會成員，會中賓主盡歡。

10月8日屏東縣不動產公會蒞臨臺南市，兩會互贈伴手禮。



10月8日屏東縣不動產公會自強活動蒞臨臺南市，本會設宴招待，賓主盡歡。

◆114年10月9日本會舉辦「高雄優良建案參訪」活動，參觀尊邑建設「尊邑璞璞」、仰德建設「仰德·美術館」中午感謝高雄市不動產公會假漢來大飯店9樓金鳳廳設宴招待本會，下午參觀華雄建設「華雄天地」、京成建設「京城天湖」、上揚建設「上揚誠」晚上感謝永記造漆假和樂宴會館招待本會，席間賓主盡歡。



10月9日本會舉辦「高雄優良建案參訪」活動，團員認真求知，度過充實的一天。



10月9日本會舉辦「高雄優良建案參訪」活動，團員認真求知，度過充實的一天。

◆114年10月13日上午9時本會與大台南不動產公會及建築經營協會假勞工育樂中心聯合舉辦【桅柱式自動爬升作業平臺與施工架之安全效益分析與墜落預防探討】高空作業墜落預防職能輔導課程專題演講，本會多家會員公司參加。



◆114年10月13日上午9時30分臺南市政府假永華市政中心3樓會議室召開114年臺南市現有巷道評議小組(非都市計畫地區)第7次會議，本會秘書長許治中參加。

◆114年10月14日下午2時臺南市政府假永華行政中心1樓東哲廳舉辦「臺南市道路挖掘宣導會議」，本會秘書長許治中參加。

◆114年10月16日下午2時30分本會許治中秘書長至市府與臺南市政府建管科長討論有關建築爭議。

◆114年10月17日上午10時臺南市政府假永華市政中心B1召開114年度臺南市政府工務局志願服務聯繫會報，本會秘書長許治中參加。

◆114年10月20日上午9時30分臺南市政府假永華市政中心10樓會議室召開「臺南市都市計畫委員會第141次大會」本會陳常務監事煌億參加。

10月13日【桅柱式自動爬升作業平臺與施工架之安全效益分析與墜落預防探討】高輔導課程專題演講。

- ◆114年10月23日下午2時臺南市政府召開114年優良公司大廈評選活動複評會議，本會秘書長許治中參加。
- ◆114年10月23日下午4時30分本會假亞果薈召開第15屆第3次理監事聯席會議。



10月23日假亞果薈召開理監事聯席會議，團隊成員討論及表決熱烈。

- ◆114年10月28日上午9時30分臺南市政府假永華市政中心召開「臺南市政府工務局建造執照預審實施都市計畫地區建築基地綜合設計審議作業要點」本會秘書長許治中參加。
- ◆114年10月30日下午2時臺南市政府假永華市政中心10樓會議室召開「114年度臺南市都市設計審議委員會第18次會議」本會秘書長許治中參加。
- ◆114年10月31日下午3點本會假會議室召開重慶、武隆、三峽8天7夜自強活動行前說明會。



10月31日本會假會議室召開重慶自強活動行前說明會。

十一月 NOV.

- 
- ◆114年11月5日本會與大台南公會假總理大餐廳二樓，聯合舉辦專題演講邀請李同榮董事長主講「2026房市十大趨勢預測」，本會多家會員公司參加。



11月5日聯合邀請李同榮董事長主講「2026房市十大趨勢預測」專題演講。

- ◆114年11月7日下午3時臺南市政府假永華市政中心10樓會議室召開「臺南市都市計畫委員會第142次大會」本會陳常務監事煌億參加。
- ◆114年11月10日下午3時本會宋理事長育豪及秘書長至都發局長室研商「營建工程剩餘土石方處理及資源堆置處理設置管理問題」。
- ◆114年11月10日下午4時本會假公會會議室召開建築法規會議研商「建築爭議與土石方運送問題」及「臺南市建築爭議事件處理及評審自治條例」第六條第二項及第八條規定修。



11月10日假公會會議室召開建築法規會議。

- ◆114年11月11日上午9時30分臺南市政府假永華市政中心B1召開研商「臺南市建築管理自治條例第14條拆除執照會議」，本會秘書長許治中參加。
- ◆114年11月12-19日本會舉辦重慶、武隆、三峽8天7夜自強活動由宋理事長帶領共計32名會員參加。

- \* 第一天 | 機場出發→機上簡餐→參觀巴渝傳統建築→晚上入住重慶來福士洲際酒店。
- \* 第二天 | 前往→觀賞世界上最大的天然是拱橋→參觀國家森林公園→搭小火車→享用美食晚上入住仙山俱樂部。
- \* 第三天 | 參觀彈子石老街→觀賞長江→晚上船上享用美食→入住世紀遠航。
- \* 第四天 | 參觀豐都鬼城→船上自助餐→休閒下午茶→晚上參觀文藝演出→美食佳餚與宵夜。

- \* 第五天 | 參觀長江三峽美麗景點→船上自助餐→休閒下午茶→晚上享用美食佳餚與宵夜。
- \* 第六天 | 觀賞西陵峽→觀賞巫峽口→晚上享用美味→入住宜昌恆大酒店。
- \* 第七天 | 參觀十八梯民俗風景→參觀南山風景區→晚上享用禮部巴國佳餚→入住福士洲際酒店。
- \* 第八天 | 參觀瓷器古鎮→禮子霸輕軌穿樓景台→中午自助火鍋→光環懸浮森林購物中心→晚上機上簡餐→回溫暖的家。



11月12—19日本會舉辦重慶、武隆、三峽8天7夜自強活動，一團共32名會員參加。

- ◆114年11月13日上午9時30分臺南市政府假永華市政中心3樓會議室，召開114年現有巷道評議小組(非都市計畫地區)第8次會議，本會秘書長許治中參加。
- ◆114年11月13日下午2時臺南市政府假永華市政中心10樓會議室召開「114年度臺南市都市設計審議委員會第19次會議」本會秘書長許治中參加。
- ◆114年11月20日下午3時30分屏東縣公會假維多利亞宴會館召開第11屆第1次會員大會，本會宋理事長育豪、郭名譽理事長建志與秘書長許治中參加，並致贈西洋花柱以示祝賀。
- ◆114年11月21日下午2時本會與崑山科技大學假該校10樓國際會議廳聯合舉辦專題演講，邀請戴德梁行顏炳立董事總經理主講「2026房地產市場展望」，本會多家會員公司參加。



11月21日與崑山科大聯合邀請戴德梁行顏炳立董事總經理主講「2026房地產市場展望」演講。

- ◆114年11月26日上午10時臺南市議員林美燕假議會2樓聯誼廳召開研商「剩餘土石方與廢棄物處理」，本會陳常務監事煌億及秘書長許治中參加。
- ◆114年11月27日下午2時臺南市政府假晶英酒店舉辦114年優良公寓大廈評選活動，頒獎典禮，本會秘書長許治中參加。
- ◆114年11月27日下午2時臺南市政府假永華市政中心10樓會議室召開114年度臺南市都市設計審議委員會第20次會議，本會陳常務監事煌億參加。



## 十二月 DEC.

- ◆114年12月1日下午2時假陳亭妃服務處召開研商「營建剩餘土石方收容堆置問題」，本會宋理事長育豪及陳常務監事煌億與秘書長許治中參加。



12月1日假陳亭妃服務處召開研商「營建剩餘土石方收容堆置問題」。

- ◆114年12月2日省聯合會南下舉辦高爾夫球賽，晚上假東成會館舉辦聯誼餐會，本會盡地主之誼與大臺南、大高雄、嘉義市公會聯合贈送與會貴賓伴手禮，晚上宋理事長育豪及多位理監事參加聯誼餐會。



12月2日省聯合會南下舉辦高爾夫球賽，晚上假東成會館舉辦聯誼餐會

◆114年12月3日下午3時45分省聯合會假晶英酒店2樓明倫廳召開第11屆第8次理監事聯會議，本會與大台南公會聯合致贈與會貴賓伴手禮，晚上宋理事長育豪及多位理監事與秘書長許治中參加聯誼餐會。

◆114年12月4日上午10時省聯合會理監事搭遊艇參觀安平運河景觀，11時15分參觀富立建設－逸點亦旅中午12時本會與大台南公會假福樓餐廳宴請省聯合會理監事，席中賓主盡歡。



12月3日省聯合會假晶英酒店召開理監事聯會議，晚上宋理事長育豪及多位理監事參加聯誼餐會。



12月4日省聯合會理監事搭遊艇參觀安平運河景觀、參觀富立建設一逸點亦旅，中午時本會與大台南公會假福樓餐廳宴請省聯合會理監事，席中賓主盡歡。

◆114年12月4日下午18時台南新世代假南科贊美酒店舉辦交接典禮，邀請本會理監事共襄盛舉，宋理事長育豪及多位理監事參加，並贈送新任會長禮品。



12月4日台南新世代假南科贊美酒店舉辦交接典禮。

◆114年12月6–7日全國理監事大會師假新竹喜來登大飯店舉辦，本會多位理監事參加聯誼活動。



- ◆114年12月11日下午2時臺南市政府假永華市政中心10樓會議室召開「114年度臺南市都市設計審議委員會第21次會議」，本會陳常務監事煌億參加。
- ◆114年12月13日上午9時建築設計師張瓈文小姐告別式，假台南市立殯儀館舉明德廳辦本會宋理事長育豪、郭名譽理事長建志及多位理監事參加，並統一致送花柱以示弔唁。
- ◆114年12月17日下午2時臺南市政府假永華市政中心東哲廳舉辦本市建築工地登革熱防治宣導講習暨志工督導教育訓練，本會多家會員公司參加。
- ◆114年12月18日上午9時臺南市政府工務局假永華市政中心3樓會議室召開「臺南市政府辦理再用物料後端運送及低窪地回填作業審查要點(草案)」研商會議，本會陳常務監事煌億及秘書長許治中參加。
- ◆114年12月18日下午2時至5時臺南市政府假永華市政中心10樓小禮堂辦理「平均地權條例新制及不動產消費糾紛與法律實務」本會會員計30名參加。



- ◆114年12月18日下午2時臺南市政府假永華市政中心10樓會議室召開「114年度臺南市都市設計審議委員會第22次會議」，本會陳常務監事煌億參加。
- ◆114年12月19日下午6時高雄市建築經營協會第28-29屆交接典禮假台鋁晶綺盛宴1樓錦繡廳舉辦，本會贊助摸彩禮金新台幣3000元。
- ◆114年12月22日下午6時30分大台南不動產建築公會假臺南會展中心一樓大員廳舉行114年會員公司負責人歲末聯誼餐會，本會宋理事長育豪及多位監事參加聯誼餐會。



- ◆114年12月23日下午4時30分台南市建築經營協會假香格里拉飯店B2召開第9屆第2次會員大會，本會宋理事長育豪及多位理監事參加，並致贈西洋花柱以示祝賀。
- ◆114年12月24日上午9時30分中華民國不動產協進會假台北君悅酒店3樓凱悅廳召開第17屆第3次會員大會，本會統一捐贈2000元至公益團體。



12月23日臺南市建築經營協會召開第9屆第2次會員大會，本會宋理事長育豪及多位理監事參加。

- ◆114年12月24日上午11時中華民國不動產建築開發公會全國聯合會假台北凱撒飯店3樓凱撒廳召開第9屆第3次會員大會，本會宋理事長育豪、郭名譽理事長、施榮譽理事長鴻圖、陳常務監事煌億及秘書長許治中參加。
- ◆114年12月24日下午6時本會建商聯誼會假總理大餐廳2樓滿堂廳一舉辦聯誼餐會，並慶祝11-12月份壽星生日快樂。



- ◆114年12月30日下午2時國家建築金獎假台北花園大酒店舉辦第26屆國家建築金獎、第20屆台灣誠信品牌頒獎典禮，本會致贈西洋花柱以示祝賀。
- ◆114年12月31日上午9時30分臺南市政府假10樓會議室召開「臺南市都市計畫委員會第144次大會，本會陳常務監事煌億參加。





# 優墅科技門窗股份有限公司

展示  
內容

YKK AP 鋁門窗 防火門  
浴廁門 排煙窗 格柵



總公司 桃園市八德區和平路704巷19號  
台中廠 台中市潭子區中山路一段480巷5號

# 永續經營，精進不懈，服務至上



# 和誠公寓大廈管理維護股份有限公司 和曜保全股份有限公司



## 服務項目

和誠公寓  
大廈管理

- 公寓大廈管理服務、私人管家、管理顧問
- 物業管理、人力派遣、停車場經營
- 居家清潔、大樓清潔

和曜保全

- 駐衛警保全、工地保全、宿舍安管員
- 安全接送、電子警監系統規劃、場地維護管理

06-3120805

✉ he\_cheng@hetongcons.com.tw

台南市永康區小東路423巷2-2號

和諧共享，誠信請託，和您共好，曜您安心，和樂共榮，築潔喜居

# RAINBOW PAINT 全彩崗岩漆

多彩系列  
極致仿石質感



# 3D立體造型漆

Stereo Texture Paint

單彩系列



※ 穩廣建設-意境山巒(苗栗)  
3D立體造型漆(白) | 全彩崗岩漆RA008



永記造漆工業股份有限公司  
YUNG CHI PAINT & VARNISH MFG. CO., LTD.

[www.rainbowpaint.com.tw](http://www.rainbowpaint.com.tw)  
TEL: 07-871-3181 / FAX: 07-871-5443



**Masada**  
永佳捷智能電梯

## 國際、創新、數據三方驅動 註冊資本 13 億台幣

業內最高CP值 來自各大廠25年以上  
資深研發菁英團隊



**大廠經驗  
強勁實力**  
TECHNICAL TEAM

日系電梯 40 年資歷  
歐美電梯 12 年資歷

Masada 馬上到

以科技引領，讓運載更安全、更貼心，提供更多元選擇，滿足您更高的需求價值。是永佳捷創立宗旨。讓永佳捷電梯專業、精淬的工匠達人們24小時全天、全年守護您的電梯，成為您最忠實可靠的夥伴。

無機房電梯



有機房電梯



居家型小電梯



強驅型電梯



工業貨梯



無障礙升降電梯



### 服務據點

廠辦總部(桃園總公司) 桃園市桃園區龍壽街195號  
TEL:03-4980-850 FAX:03-4980-852

基隆分公司 基隆市中山區中山一路45號  
TEL:02-2425-0978 FAX:02-2425-1178

台中分公司 台中市南屯區黎明路一段560號  
TEL:04-2386-3076 FAX:04-2386-2976

新北分公司 新北市新莊區化成路371巷30弄2號  
TEL:02-8501-2501 FAX:02-8501-2826

宜蘭分公司 宜蘭縣五結鄉中興路三段71號  
TEL:03-9572-810 FAX:03-957-2811

台南分公司 台南市永康區永大路二段179-2號  
TEL:06-2717-300 FAX:06-2718-300

台北分公司 台北市內湖區行善路471號3樓  
TEL:02-8792-8500 FAX:02-8792-8502

新竹分公司 新竹縣竹北市縣政十街72號  
TEL:03-5585-196 FAX:03-5585-897

高雄分公司 高雄市三民區文安南街198號  
TEL:07-5366-286 FAX:07-5366-287



官方網站

全天候專業菁英

24小時 承諾安心依靠

歡迎  
聯繫

服務專線 **0800-803-666**

# 智慧建築整合專家

提供門禁對講、智慧家庭、工地出入與物業管理等  
解決方案，打造安全便利的智慧生活



## ■ 智能中控 HyPanel



Ultra (PH81)



Pro (PG71)



Elite 7 (PG42)



Elite 10 (PH59)



HyPanel (PS51)



Plus (PS52)



KeyPlus (KS53)



Lux (RT61)

## ■ 智能鎖 Smart Lock



SL60



SL50



C6



## ■ 雙艙送物機器人

## ■ 智能櫃系列



W1080\*H1900\*D500(mm)



W920\*H1900\*D500(mm)



W920\*H1900\*D500(mm)



W920\*H1900\*D500(mm)



KARAT 凱樂

## KARAT凱樂衛浴 | 專業百年衛浴集團 引領空間創新與品質進化

【KARAT 凱樂】是美國最大衛浴集團  
【KOHLER 科勒】主力品牌之一

KARAT凱樂衛浴源自美國百年衛浴領導品牌KOHLER集團，融合頂尖技術與精湛工藝，打造兼具美學與功能的高端衛浴產品，不僅深受歐美市場肯定，更讓品牌實力持續升級，行銷全球超過20個國家。

KARAT凱樂由總代理「鼎興開發貿易股份有限公司」引進台灣，深耕市場至今已逾25年。品牌承襲美國原廠技術，並由台灣專業團隊參與研發設計，打造更貼近台灣使用環境與需求的在地化產品。全系列零配件皆符合台灣規格，兼具高機能性與生活美學。

KARAT始終秉持百年如一的品質與創新精神，致力為消費者帶來最優質的衛浴體驗與貼心服務。

在建築與生活空間快速演變的今天，消費者對「衛浴空間」的期待早已不只是一間廁所，更是每日放鬆儀式的地方。來自美國的專業百年衛浴品牌—KARAT凱樂衛浴，以其創新設計思維與對品質的堅持，全力投入國際團隊研發，為建築業界、設計師與使用者提供最符合台灣環境與時代需求的衛浴產品與整體衛浴解決方案。

從住宅、飯店、長照、社會住宅到大型公共工程，凱樂衛浴走在技術與設計最前端，以全面整合的專業服務與面面俱到的高品質產品，打造出兼具「效率」、「美感」與「永續」的理想衛浴空間。

KARAT凱樂 防水鏡櫃&防水浴櫃  
因應台灣氣候設計，環保耐用、防水防腐  
經得起時間的考驗。

# KARAT 凱樂

## 創立初衷 用「整體思維」翻轉衛浴產業思維

KARAT凱樂衛浴創立之初，即看見市場中「零散採購」、「施工複雜」、「售後難整合」的衛浴現況，主張以系統化思維將各項產品、施工流程與售後維護整合成一體，讓衛浴工程變得更高效、更專業。

其產品服務範圍涵蓋：

- 全方位衛浴設備與配件 • UB整體衛浴 • SD同層排水系統 • UT公共衛廁

這樣的全方位產品策略，讓凱樂能配合建案開發初期即參與規劃，協助建築設計師、營造團隊規劃最符合空間、預算與功能需求的衛浴配置。

### 從規劃到施工的專業支援

從北到南直營據點貼近市場脈動、即時響應需求  
凱樂衛浴目前總公司設於台北，並在桃園、台中、  
台南、高雄等地設有直營展示中心與技術服務據  
點，提供完整的售後服務，以客為尊。透過區域佈  
局，提升建築端與設計端亦或是協助零售經銷的  
整體效率。

針對不同場域需求，凱樂團隊也提供BIM模組整合、CAD圖檔與3D圖檔支援產品在室內的規劃、材  
料樣本說明等銷售服務，協助建築師、設計師與營  
造商在各階段順利推進。

此外，凱樂除公司團隊工班技術人員外也與職訓  
單位合作，培訓合格衛浴安裝技術技師，並建立  
認證制度，讓「施工品質」與「產品價值」能真正落  
實到每一處現場。

### 品牌結語

KARAT凱樂衛浴不僅是一個產品品牌，更是一個  
持續創新、關注使用者體驗、懂得建築工程需求的  
整體解決方案提供者。

在這個設計與科技交織的時代，凱樂將持續用心，  
為每一位使用者打造真正舒適、美好與長久的衛  
浴生活空間。



# 裝潢建材 · 一站到位

飾面板材、地板、房間門、系統櫃

全方位建材選擇就在科定



# KD全系列產品

飾面板材、地板、房間門、系統櫃、連工帶料



塗裝木皮板



環保批批板



環保美耐板



科定塑合板



木地板 手刮/寬幅 超耐磨木地板  
批批木地板 SPC地板



浴櫃



廚具



系統櫃



房間門



強化木芯板



強力膠



星光擬真板



了解更多KD



線上預約平台



KD業務



線上型錄

專人服務  
期待您的來電



科定諮詢專線 0800-053-053

# 卓越建築 3D演繹

打造未來視界



方堂建築3D工作室  
0980-999-939 小方



# 台灣瑪摩 雙橡園家居

TWIN  
雙橡園  
OAKS

高雄展示中心 | 義式生活美學，值得您親自品味

全球首創精品磁磚與  
國際家居逾600坪沉浸式展場

全台唯一符合  
VERSACE總公司時尚標準





iTake第3代智取櫃

# 銷售亮點・交屋必備



售前完善規劃・昇華建案價值  
落成靈活建置・成就交屋品質

社區智取・我只選 iTake

# | 實際案例

實際案場拍攝，畫面經美化示意



## iTake第3代智取櫃

信箱智取櫃 一戶一格，一格兩用

公用智取櫃 彈性組合，大包收納

視覺美學體驗 金屬、石紋、木紋，適配各式風格

MIT 原廠設計 全台維修服務，售後更有保障

國際發明專利 NCC國家認證 符合BSMI檢驗標準



格新智能股份有限公司  
+886-2-27320578



官方  
網站



官方  
LINE

# VRF 多聯變頻空調

## CITY MULTI 系列

無與倫比的三菱電機空調系統



CSPF 能源效率一級<sup>\*1</sup>,  
真正達到高節能效益

\*1. P200、P250、P300、P350 標準模組  
(8HP、10HP、12HP、14HP)



高達室外機能力 130%  
的連接容量:多樣化的  
室內機機型, 設計搭配  
更多樣化



環境溫度運轉範圍高  
達 52°C: 提高室外環  
境溫度運轉範圍, 強  
化高溫下運轉能力



總配管長度可達 1,000m<sup>\*2</sup>,  
室內機間高度差可延長  
至 30m<sup>\*2</sup>: 配管距離大幅  
增加, 安裝更靈活

\*2. 實際安裝請參考型錄說明



YKAT 系列 S 模組(8~10HP)

### 室內機



PLFY-P VBM2 嵌入式



PEFY-P VMSL 吊隱式 (低靜壓)



PEFY-P VMA(L) 吊隱式 (中靜壓)



PEFY-P VMH 吊隱式 (高靜壓)

**HMK 鴻茂**



## 鴻 茂 整 體 廚 具

規 劃 X 設 計 X 服 務



倒T型排油煙機



IH 感應爐



真恆溫瓦斯熱水器



一體式熱泵熱水器



耐震不鏽鋼水塔



方形水塔



張見榮 經理 0978-708621 | 郭耀宗 專員 0908-789333

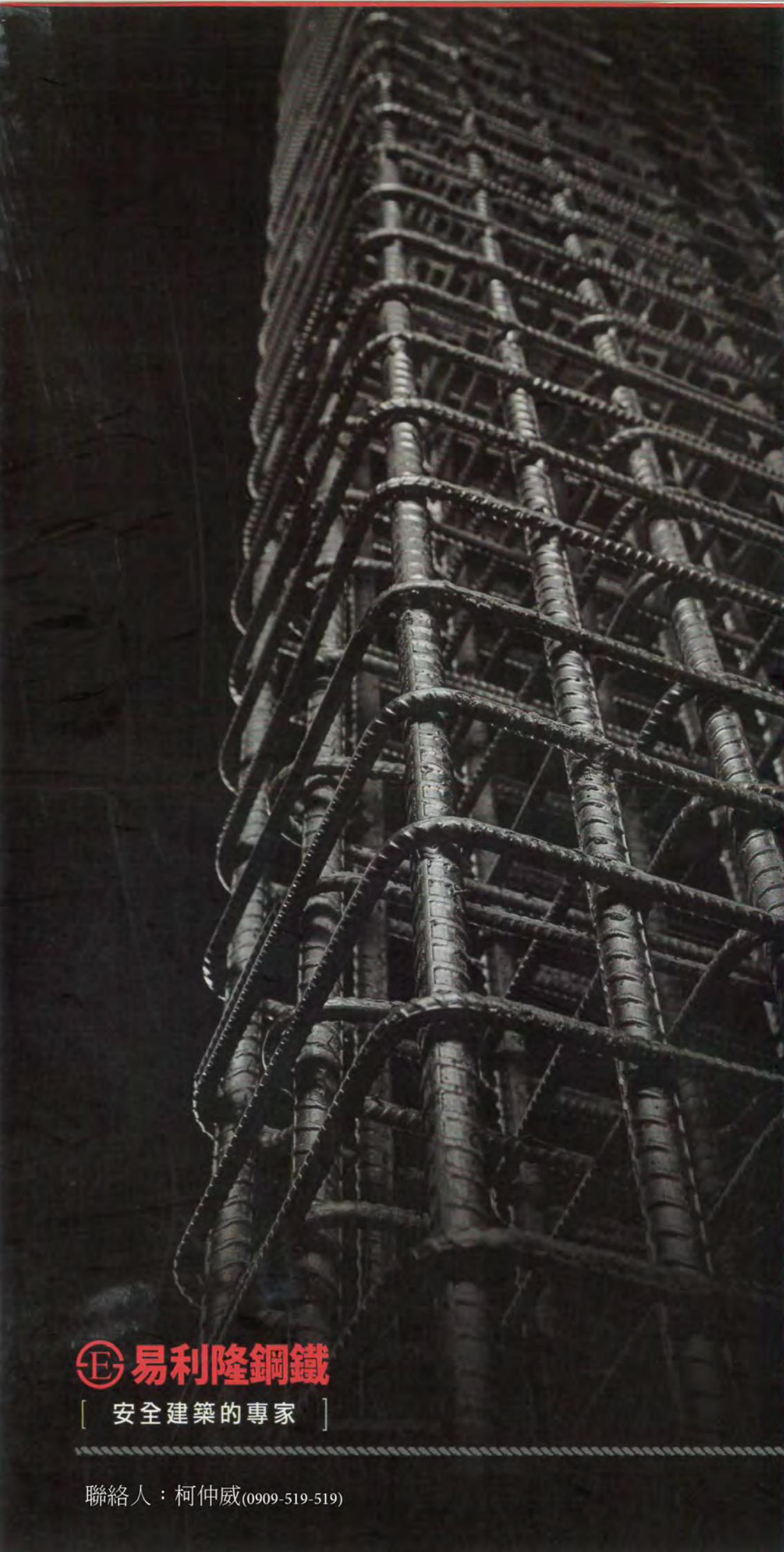


**鴻茂工業股份有限公司**  
**HOMEMARK INDUSTRY CO., LTD.**

+05.5960.871.tel

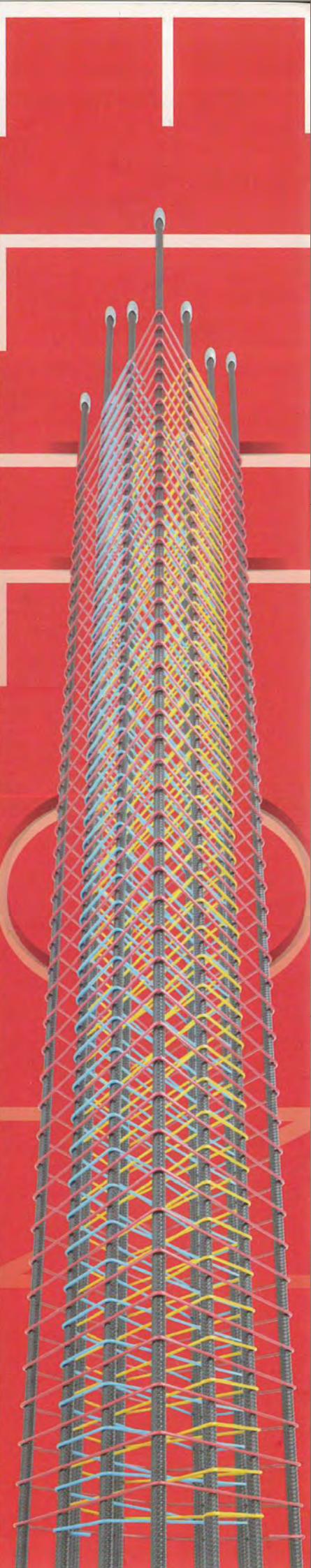
+886.5.5972.665.fax

雲林縣 63047 斗南鎮新生一路36號



**易利隆鋼鐵**  
[ 安全建築的專家 ]

聯絡人：柯仲威(0909-519-519)





## TERMA | ROCCA | PEARL

CONCEPT Q combines the handle and door into an aesthetic unit.  
The handle is not attached as a separate element on the front but  
blends seamlessly into the wave-like recess of the respective door.

