



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.156 | 2025.10



國內
郵資已付

台南郵局許可證
台南字第 337 號

雜誌

中華郵政台南誌字0028號交
寄登記證登記為雜誌交寄



建築減碳

邁向2050淨零排放

透過法規與獎勵措施 推動淨零建築轉型

目標

- 2030** ▶ 公有新建建築物達成建築能效1級或近零碳建築
- 2040** ▶ 50%既有建築物更新為建築能效1級或近零碳建築
- 2050** ▶ 100%新建建築物及超過85%建築物為近零碳建築



優良綠建築-臺北市松山區健康社會住宅



優良綠建築-臺北市北投區奇岩公共住宅



建築能效標示(BERSe)第1+級-中台灣創新園區





●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

●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

台南市建平17街157號9F之2

●電話

(06) 2978494、2978498

●傳真

(06) 2978497

●網址

<http://www.edat.org.tw>

●電子信箱

tainan.edat@msa.hinet.net

本期內容

Contents 2025/10出刊

/理事長的話

- 04 從營造到營運，
建築業者的新時代角色／宋育豪

/特別企劃

- 06 公共建設與經濟動能
從城市投資視角看北區房市發展／張捷



/市場情報

- 12 台南市房地產概況與分析／劉建興

/國外見學

- 19 隈研吾建築－山與湖的對話
從療養院化身湖畔的特色旅館WE Hotel Toya
／張捷

/建築桂冠

- 27 《2025建築園冶獎得獎系列》
透天住宅建築景觀類－富聿建設【居賢林園】
——在歷史中重生的建築永續實踐
／張捷



22



27

/人物特寫

24 隈研吾的建築美學：在柔軟與自然之間
——從「負建築」到「與環境共生」的設計哲學／張捷

31 打造零複製的建築品味
王守順譜出令人讚嘆的樂章！／張捷

/老屋欣力

34 四方一宅／林家任 建築師

/建築專欄

39 透過智慧營造工法 打造更安全、永續的台灣未來／戴雲發

/法律專欄

44 不動產經紀業管理條例第24-2條／洪梅芬

/新聞剪輯

46 新聞剪輯／編輯室

/新推個案

48 新推個案／編輯室

/會務短波

54 會務短波／編輯室



54



理事長
的話

從營造到營運， 建築業者的新時代角色

理事長 宋育豪

近年來，「智慧建築」（Smart Building）成了建築界與城市發展最熱門的話題。從感測系統、AI能源管理，到IoT裝置與遠端控制，科技正在一步步走進我們的建築空間。

不過，真正重要的不是裝了多少設備，而是這些科技能不能真的「對話」，能不能讓建築變得更懂人。如果每個系統都各自為政，那就只是多了些機器。但當它們能互相串連、協同運作，建築就能「感知、判斷、行動」，像個有智慧的管家，主動替我們打理能源、環境與舒適度。

對我們建築業者來說，挑戰不在於技術買不買得到，而在於能不能整合各種系統、讓它們發揮真正價值。我們的角色，也正在從「建造者」變成「生活運行的設計師」，思考怎麼讓建築不只是蓋得漂亮，而是能照顧人的日常、理解生活的需要。

過去，建築的價值往往在「完工交屋」那一刻達到最高。
但現在，故事才剛開始。

隨著BEMS能源管理系統與智慧維運平台普及，建築的價值不再結束於交屋，而是延續在使用、維護與經營的每一天。未來的建築，不只是靜態資產，而是一個持續運轉、能創造收益與體驗的「服務載體」。

這也代表，我們不只要蓋出一棟好房子，更要讓它「永續表現良好」。

施工品質、品牌信任、維運服務、住戶體驗，甚至是社區的活力，都成為新的競爭力

來源。

建築業，正在從一次性的工程產業，走向長期經營與服務的產業。這是挑戰，也是機會——我們不只是蓋房子，更是在經營一種生活方式。

現在全世界都在談ESG與淨零碳排，這已經不是趨勢，而是責任。
智慧建築在這裡扮演非常關鍵的角色。

透過即時的能源監測、碳排追蹤與動態負載控制，建築可以更精準地使用能源、減少浪費。當它再進一步與電網、交通、環境資料互聯，就能形成一個「會呼吸的城市」。

這不只是科技升級，而是一種對環境、對社會的誠意。
我們建築業不只是蓋房子的人，更是推動永續發展、提升生活品質的重要夥伴。

未來的建築，將不再只是鋼筋水泥的結構，而是一個會學習、會回應、能陪伴人的「智慧生命體」。它能根據使用情況自己調整，也能從數據中學習最好的運作方式。當建築懂得與人互動，當城市開始傾聽建築，我們就真正邁進了「人與空間共生共感」的新時代。

房市的變化、購屋族越來越理性的選擇，都提醒我們——要回到產品的本質。
品質與信任，才是品牌最長久的力量。

從施工品質、透明驗屋、AI智慧維運，到貼近住戶需求的社區服務，這些看似小處的努力，其實是建築真正的靈魂。因為建築不該只是冰冷的結構體，它承載的是家的溫度、城市的節奏，也是建築人對社會的承諾。

冬天將至，讓我們彼此勉勵——
在冷靜的市場裡，仍以溫暖的初心打造每一棟建築；
讓科技不只帶來效率，更帶來生活的溫度；
讓建築成為人與城市共好、共榮的開始。



公共建設與經濟動能 從城市投資視角看北區房市發展

撰文·攝影／張捷

在房地產市場，地段雖然重要，但真正決定長期價值的往往是「公共建設＋經濟發展」二者交互作用。台南市北區地理位置接近南科，又有經濟動能與交通建設支撐，正處於城市轉型的重要轉捩點，未來房價走勢與挑戰很值得觀察；而今年8月底新光三越在台南的第三間分店，也在「東帝士百貨」舊址開始營運，它是否會成為幫北區房地產推一把的功臣，很吸引大家的關注～～

曾經的輝煌－東帝士百貨

一個時代的結束，也代表一個時代的開始！新光三越台南小北門店坐落於老台南人記憶中的經典地標－「東帝士百貨」舊址，象徵著經典回憶與創新體驗的接軌；是台南北區規模最大，匯聚大勢時髦品牌與周邊商圈攜手合作促進地方共榮，一同為城市翻開新篇章。



■ 東帝士百貨，當年規模是台灣最大的購物商場。



■ 今年8月底新光三越在台南的第三間分店。

已經歇業24年的東帝士百貨，當年規模是台灣最大的購物商場，整個建築物佔地9千多坪，以現在的角度來看不算太大，但在當時甚至也位居東南亞之首。東帝士百貨的崛起，讓當時台南獨大的遠東百貨備感壓力。曾經風光一時的東帝士也的確無人能敵，十分風光。

東帝士於2001年1月31日結束營業。2014年南山人壽以15億元買下這塊地，經歷原本要與六福集團合開飯店又破局的波折後。2025年8月新光三越台南小北門店進駐，北區是否能因它的進駐而再度浴火重生，真是讓人拭目以待！

公共建設：基礎力道逐步累積

北區擁有城市交通與都市更新兩大建設利多。首先，位於台南公園南側的臺南轉運站，已於2020年正式啟用，為台南整

體交通節點提升注入動能。此站作為市區客運與國道客運的轉運中心，不僅便利市



■ 台南公園南側的臺南轉運站，於2020年正式啟用。



■「商20」商業區市地重劃案在好市多西側率；配合這樣的交通升級，北區的城市框架將在未來幾年內有明顯活化跡象。



內外通勤，也提升北區作為「交通匯流區」的定位。

同時，北區也有機會受益於包括臺南市區鐵路地下化計畫的重大建設。該計畫全長約14.95公里，預計將改善鐵路與城市街廓的整合，提升交通與土地使用效

此外，在都市計畫與市地重劃方面，北區也有「商20」商業區市地重劃案，預計規劃取得1.18公頃公用地、0.23公頃停車場用地、1.61公頃道路用地，以及約



■「商20」商業區市地重劃案

註：「商20」是指位於北區、好市多賣場西側約7.8公頃的商業區土地。該區域將透過市地重劃開發，規劃包含約4.5公頃的商業用地，以及公園、停車場、道路用地等公共設施，以帶動北區的商業發展成為新的核心區。目前台南市政府已通過都市計畫調整方案，並由地政局著手進行重劃的前置作業。



4.5公頃商業區土地釋出。這些公共設施與商業土地的規劃，對北區房地產市場而言，是非常值得注意的「潛力加分項」。

到台南市部分重劃區的漲幅，但對於一個交通與公共機能逐步完善的區域而言，真的是非常具備潛力。

經濟發展與區域機能：

活絡底盤正在累積

在公共建設的拉動之餘，經濟動能也是房市發展的第二條腿。雖然北區並非近年整個大台南市最火熱的重劃區，但其地理位置鄰近台南市中心、交通便利、商圈成熟；根據資料，北區約有12.6萬人口、約5.4萬戶家庭。這些優點為周遭房市提供穩定的基本盤。

在房價方面，最近一年北區住宅成交單價約為35.8萬元／坪，成交量約377戶。另有來源顯示，成交單價可達37.18萬元／坪。雖然尚未達



圖片來源／台南市政府交通局

北區的生活機能也逐步提升，例如在西門路四段的原東帝士百貨舊址，重新長出一棟新的複合商業大樓－南山台南廣場，也已於今（2025）年9月26日正式開幕，由新光三越台南小北門店進駐，提供時尚、生活品牌、餐飲、影城及日系超市等豐富業種，顯示北區商業與消費層面開



始有了新動向。這類商業活化將直接帶動住宅需求、提升區域價值。

房價走勢與市場定位：

穩中有機會

從房價走勢來看，北區房價雖無快速爆發，但呈現穩定上揚。根據分析，北區近期每坪成交價約為26.8萬元至37萬元不等，差異較大與屋齡、地段、物件型態有關。市場定位上，北區可視為一個中價位、交通便利、機能成熟的區域，相比於其他新興重劃區其風險或許較低，但增值空間亦可能較緩慢。

■ 北區房價雖無快速爆發，但呈現穩定上揚。



對於不動產業者或投資人而言，北區的操作關鍵可集中在以下兩種策略：

一、自住改善型：交通便利、商圈服務成熟，適合希望穩定居住且增值可期的購屋者。

二、價差投資型：選擇交通節點、副商圈、或新開發潛力地段，利用「建設＋機能提升」預期價差。



■ 北區房價雖無快速爆發，但呈現穩定上揚。

風險與挑戰：

不可忽視的因素

然而，北區房地產也並非沒有挑戰。首先，北區的增值速度可能因為鄰近已成熟區段而受到壓力，房價提升空間不如重劃區或新興副都心般快速。此外，公共建設雖有利，但若配套延遲、整體環境改善不足，也可能讓預期落空。

其次，人口結構與年齡化問題也是需關注的面向。北區為舊都市區，屋齡較高、空屋率可能較新區偏高，市場競爭或須面對屋齡汰換的壓力。

另外，綜觀環境因素如利率、建材成本、政策信用管制等仍為房地產市場的變數。不動產投資業者在操作北區市場時，亦須將這些外部因素納入風險考量。

結語：北區—穩紮穩打的選項

綜合來看，台南市北區在公共建設與經濟機能方面已有具體支撐，房地產市場以穩定為主、增值可期。對於追求穩健、自住或長期持有的市場參與者而言，北區是一個值得納入佈局視野的區域。但若希望快速獲利或押注大規模改變，可能需選擇更具爆發力的重劃區或新興特區。

對房地產業者而言，從「建設＋機能提升」出發，鎖定交通便利、機能成型、次新屋況或重點改造地段，並密切追蹤政府都市計畫、市地重劃前置作業與商業活化動態；應該能在北區這樣既成熟又具機會的區域中，找到真正的價值機會。



台南市房地產概況與分析

講者／劉建興(仁得行銷)

整理／葉知秋

2025上半年房市回顧

2025年上半年房地產由於受到國內政治因素、信用管制、限貸令、美國關稅、匯率、國內經濟、消費者信心下降，加上部分資金轉向股市…等衝擊，消費者對於房市的需求造成衝擊及持續觀望。

美國對等關稅後續政策發展仍有待觀察；且國內消費信心偏弱，民衆及建商資金運用保守，讓交易量持續下滑中。消費者期待建商降價，因而撐不住的個案則推出讓利價、送裝潢家電等增加吸引買氣；中小型開發商資金成本提高，拉長開發週期。

台南市2025年的土地及房屋市場成交量已呈現「量縮」，消費者除沒信心及觀望外，「沒誘因」也是一大原因，今年就是一個「等」的市場，等人、等量、等價，等買氣。利空消息滿天飛，買方縮手，賣方惜售，買氣斷、量縮、價也緩修中。

新青安貸款及銀行撥款情況備受國人關注，據悉今年來房市雖轉冷，但公股銀行為配合中央銀行自主進行不動產放款總量管控，使房貸審核更加嚴謹，加上先前包含新青安在內等房貸案量大，目前仍有部分銀行審核、撥款時間較長，以新青安為例，從送件到核准，最長費時逾1個月，最快撥款時間恐需2個月以上。

公股銀主管表示，今年房市交易量縮，但去年工案交屋時間遞延，加上今年仍有預售屋交屋潮，導致房貸客戶仍需等待。房貸審核作業時間，主要依據擔保不動產的坐落地區、屋齡與屋況，及借款人收入與負債情形等綜合因素進行評估；撥款作業時間，視銀行可動用的授信額度進行滾動式調整，整體房貸攤還情形也會影響額度可用空間，進而影響客戶排撥時程。

發斷頭風險，購屋糾紛頻傳，爛尾樓盤讓事件增多。

展望未來：隨AI技術與相關應用持續擴展、主要國家積極布建AI基礎設施，加以下半年消費性電子新品陸續上市，可望帶動我國電子及資通訊產品需求，挹注出口動能。

央行實施房市控管機制之因果關係



註：以上數據統計至114年6月。

央行於113年9月實施信用管制後，房市交易量明顯縮減，不動產資金風險相關指標亦有趨緩之勢

資料來源：中央銀行、正心不動產、中華民國不動產聯盟

2025房市搶貸亂象

銀行大小眼，優先放款順序錯亂；自住、首購、已承諾，排隊苦等；自住第二戶貸款受限，求助無門；高價定義門檻降低，害慘已購客戶；預售解約數遽增，引

投資方面：AI需求激勵半導體先進製程及封測廠商擴增資本支出，加上國際大廠來臺設立研發及資料中心，以及政府積極協助產業數位化及低碳化雙軸轉型，可望增添民間投資動能。

圖2-景氣對策信號及分數



資料來源：國家發展委員會

消費方面：股市回升挹注國人財富效果，加以上市櫃公司獲利增加，可望提高調薪及獎金發放意願，以及政府持續減輕民衆稅務負擔，均有助提升家戶可支配所得，支撐民間消費成長。

惟美國關稅政策後續發展、美中科技競爭、地緣政治動盪等不確定因素，仍牽動全球經貿前景，須密切關注對我國景氣之影響。

貳、大臺南房地產數據分析

歷年開工數

年度	110年	111年	112年	113年	114年1-8月	合計
透天	4,308	2,950	2,326	2,017	1,071	12,672
大樓 華廈	9,013	16,014	14,078	10,844	9,142	59,091
合計	13,321	18,964	16,404	12,861	10,213	71,763

資料來源：台南市不動產建築開發公會

開工數及預售屋成交數據對比

(統計日期：114年1月至114年8月)

規劃	透天		大樓/集合住宅		1-8月 開工數 合計	1-8月 預售成交數 合計
行政區	114年1-8月 開工數	114年1-8月 預售成交數	114年1-8月 開工數	114年1-8月 預售成交數		
新營區	52	9	114	85	166	94
鹽水區	4	0	16	0	20	0
柳營區	10	4	32	0	42	4
東山區	14	0	19	0	33	0
白河區	42	3	0	0	42	3
後壁區	10	14	0	0	10	14
新化區	43	9	236	49	279	58
善化區	22	3	155	142	177	145
新市區	12	0	655	73	667	73
安定區	30	5	117	29	147	34
左鎮區	0	0	0	0	0	0
山上區	7	24	0	0	7	24
玉井區	0	0	0	2	0	2
楠西區	22	0	0	0	22	0
南化區	0	0	0	0	0	0
麻豆區	33	6	0	10	33	16
官田區	23	5	0	0	23	5
下營區	58	12	0	0	58	12
六甲區	44	10	567	26	611	36
大內區	0	0	0	0	0	0
仁德區	42	4	193	45	235	49
歸仁區	40	5	183	206	223	211
關廟區	56	2	88	22	144	24
龍崎區	0	0	0	0	0	0
永康區	17	8	2,118	187	2,135	195
佳里區	37	16	36	23	73	39
將軍區	17	0	0	0	17	0
西港區	100	12	98	6	198	18
學甲區	26	9	0	4	26	13
七股區	78	0	0	0	78	0
北門區	0	0	0	0	0	0
東區	20	1	1,313	184	1,333	185
南區	1	1	43	2	44	3
北區	10	2	941	3	951	5
中西區	2	0	426	31	428	31
安平區	24	0	179	12	203	12
安南區	175	32	1,613	208	1,788	240
合計	1,071	196	9,142	1,349	10,213	1,545

土地買賣數

資料來源:台南市政府地政局

年度	110年	111年	112年	113年	114年1-8月
土地買賣數量	66,863	60,153	48,519	54,234	25,872

總買賣移轉數據

資料來源:台南市政府地政局

年度	110年	111年	112年	113年	114年1-8月
建物買賣總數量	26,752	23,091	24,948	27,783	13,106

建物第一次登記及第一次移轉數據

資料來源:台南市政府地政局

年度	110年	111年	112年	113年	114年1-8月
建物第一次登記數量	11,126	8,832	14,451	12,769	9,873
建物第一次移轉數量	10,309	8,601	9,877	11,321	5,155

年度同期數據對比

年度	114年1-8月	113年1-8月	漲跌幅%
建物拍賣數量	133	178	-25%
土地買賣數量	25,872	36,974	-30%
建物買賣總數量	13,106	19,361	-32%
建物第一次移轉數量	5,155	7,368	-30%
開工/年度	114年1-8月	113年1-8月	漲跌幅%
透天	1,071	1,216	-12%
大樓/華廈	9,142	7,131	28%

參、2025下半年房市預估趨勢

台南市府辦理南科FG特區、永康鹽行國中區段土地標售作業，卻只有1筆永康商業地成功標出，南科全數流標。此次標售結果可看出，「殺頭的生意有人做，賠錢的生意沒人做」，建商購地推案意願保守。專家指出，前幾年建商推案量大，預估下半年至明年台南仍會有交屋潮，不過現在已經可觀察到不少屋主前兩年買在高點，現在陸續交屋後，願小幅讓利出場，短期內市場供給量偏大。



然而市府地政局今年首次市地重劃抵費地標售，開標結果顯示市場對優質土地的強勁需求。其中最受關注的九份子重劃區2標土地全數標出，北安商業區（商60）更創下每坪約82萬元的高價，顯示台南不動產市場的熱度依舊在。

行政院會拍板，確定將「青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」（新青安）排除在《銀行法》第72條之2不動產放款比率

限制之外。此舉意味未來銀行辦理新青安貸款時，不再受30%上限約束，以釋出更多放款量能，解決近期「房貸荒」問題。但專家表示，對於窒息已久的房市而言，這確實是一個好消息；但雖然新青安排除在不動產放款比率之外，如果銀行還是受制於不動產的放款集中度，一樣是沒有額度。但此舉對於整體房貸市場「貸不到」的亂象幫助極為有限，主因仍在於「不動產集中度」並未鬆綁，「房貸荒」的問題仍將延續下去。

央行考量實質換屋自住者需求，並落實信用管制目的，因此調整換屋協處措施的出售原有房屋期限，由一年延長為18個月，自去年9月20日(含)以後錄案的貸款案件都可以適用。不過，央行仍呼籲銀行在借款人符合授信5P原則與實質換屋自住的前提下，協助支應換屋者的資金需求房市專家表示，這些政策對特定族群友善，對產業談不上利多；因為銀行水位受限下，貸款不易。

建議應取消限貸措施或至少提高成數，因目前貸款成數也沒比較寬鬆；且銀行將耗費稽查成本及處理隨之產生的訟爭。另外，大環境的持續通膨，而薪水卻沒跟上物價；寬限期後無法預知未來、沒有信心；房價亦無實質鬆動；這種只是暫時舒緩貸款壓力，對整體房市交易效果有限。

策面重點整理

1. 央行放寬換屋期限至18個月 建商盼同步鬆綁限貸成數－業者普遍認為，重點在於資金水龍頭要打開，否則成效有限。

2. 房價連跌三季愈南臉愈綠－第二季房市成屋市場季報，六都房價季跌1.86%、年跌3.08%，均價已連跌三季，顯示自去年第四季開始房市進入空頭。

3. 換屋族喘口氣業者：銀行水位仍待解－房貸集中度的核心問題未放寬，換屋族仍非銀行優先放貸對象。

4. 新青安鬆綁首周 預售屋案場 北溫中熱南冷－政策利多，效益應該不大，估計未來二～三周才是政策成效檢驗期。

5. 房市要活了？新青安、換屋接連鬆綁預售案場數據打臉－央行只是針對「特定族群」的便民措施，減輕對金流周轉的壓力，對市場整體買氣的帶動效果不大。

6. 房貸族再傳佳音台銀將把最高成數門檻所得收支比降為180%——看在民營銀行眼中，卻質疑是「一路為公股銀開綠燈」的「不公平競爭」。

2025-2026大臺南房市持續關注焦點

剛性首購需求成為房市撐盤要角；成屋陸續完工將衝擊預售市場；未來看區域個案表現，而蛋白區是否反成高風險區，值得關注。換屋民衆的需求，考驗客戶口袋的深度；而租屋市場的租金不容易降下來，中小型建商投資開發將持續邊緣化；

而建商與消費者看法有所落差，也成了價格拉鋸戰。

另外，央行是否調息，全球通貨膨脹，解約潮是否會繼續擴大，也成焦點。一直圍繞不去的兩岸關係，加上關稅衝擊的影響未塵埃落定，是否影響市場資金的外移，都是2026大臺南房市持續關注焦點。

結語

2025年大臺南房市成交量雖然萎縮，但價格下修幅度也沒那麼多，台南投資客已陸續退場，現有客群大多為刚需首購及自住客。

關於2026年大臺南房市春燕是否已到來？基本上，若整體經濟再不好轉，民衆信心指數若未回升，房市落底時間仍言之過早，水龍頭開了，房市是否立即反轉的跡象，還有待觀察。

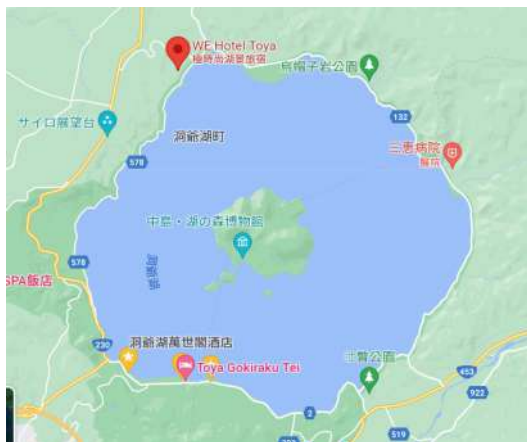


■ 未來看區域個案表現，而蛋白區是否反成高風險區，值得關注。



隈研吾建築—山與湖的對話 從療養院化身湖畔的特色旅館WE Hotel Toya

撰文／張捷 攝影／張捷・WE Hotel Toya網站



雪松森林、輕柔霧氣成就大師的靈感！擅長使用不同類型的材料裝飾，營造出特殊的空間感，WE HOTEL TOYA 就是如此，原本是位在山坡上的安養院，隈以最少干擾的方式重新改裝成現代化的新式渡假飯店，展示在大家眼前。

佗寂低調的轉身

日本北海道洞爺湖畔於2018年冬天出現一棟由老人長照機構所改建的特色旅館—WE Hotel

Toya，這是由日本聞名國際的建築大師隈研吾kengo kuma所操刀設計。隈研吾一向原木設計風格聞名於世，WE Hotel Toya的整體風格延續了隈研吾的設計概念，運用原木展現出侘寂的日式氛圍；在屏除大師的光環之後，建築量體則突顯人與土地的存在價值。

行駛在令人心曠神怡的道路中，經過典型的北海道悠遠空曠風景，來到了洞爺湖旁的WE Hotel Toya，遠遠及可望見矗立於山坡上的建築物。側視中的建築外觀並不突出，就是一棟融合於大地的房子；基於隈研吾一向的負建築理念下，WE Hotel Toya 成為湖畔一座美麗但絲毫不會搶奪洞爺湖光彩的旅館，跟南側溫泉區高聳的建築很不一樣，呈現著低調但有個性的風格，讓人第一眼就有著不少的好感。

隈研吾融合日式和風及宗教禪意的手法，以及運用木材等自然元素，讓建築本



體融入大自然，提倡以周圍環境之美為主的美學也深受大家喜愛。在這樣的理念下，WE Hotel Toya 成為洞爺湖畔一座美麗但絲毫不會搶奪洞爺湖光彩的飯店，跟南側溫泉區高聳的建築很不一樣，呈現著低調但有個性的風格，讓人第一眼就有著不少的好感。

旅館的入口處呈狹長形，車身轉過360度的彎道後，幾位帶著和煦微笑的服務員，早已佇立在並不寬闊的大門前迎接我們的到來；霎時，就被隈研吾的特有氛圍給完全包圍了。

隈研吾親自設計監修

這棟現代中不失日式特色的WE Hotel Toya，前身是老人安養院舊建築所改造的；因位於波光粼粼的洞爺湖畔，隈研吾取湖泊豐富的自然景觀為靈感，主要以「雪松木材」和「棉麻布料」創作出戲劇性與和諧感兼具的空間。因此，外牆和室內空



間出現大量雪松木，可以感受到整座建築包裹在樹木的溫暖中，也營造出溫馨的內部空間。

迎賓大門使用大量木頭元素，以木陣為賓客的「洞爺湖畔休憩之旅」揭開序幕。飯店大廳的天花板和牆壁，由在地雪松原木棍排出陣列；牆面上的木棍排列整齊劃一，天花板的木棍則呈有層次的階梯狀，引領旅客逐步放慢心情，彷彿置身於雪松森林，帶領訪客緩緩進入放假模式。

一入眼的寬敞大廳，是整片的落地玻璃窗，無違和地和外部的洞爺湖畔的湖光山色融為一體，完美的借景延伸了室內空間，也開闊了整體視覺，更與為來此的顧客帶來舒適溫馨的空間氛圍。

大廳與餐廳等公共區域的長廊等多處空間中，以大量亞麻色帷幔則是特色之一；設計了柔軟搖擺的棉麻織品垂掛其中，



如同洞爺湖的波光粼粼，流動而靜美，營造出人與自然間的平衡狀態，彷彿置身樹木，森林中的愜意自適。燈光和自然光可以柔和的散射到空間各角落，通過面料柔軟的特性打破以往四平八穩的直角為主空間格局，給人靜謐被擁抱的溫暖感受。

除了建築的內外部結合了木材和布料元素，創造出一系列既戲劇性又和諧的空間之外；館內的酒吧餐廳是由織物鋪陳成一座洞穴形式的空間，交織出優雅自然的柔和氛圍，窗外向著湖泊美景，讓人可以盡情欣賞窗外大景。





隈研吾團隊表示：「我們將在地製作的雪松木材使用於大門入口，平和溫暖的空間就此誕生，如同在雪松森林中漫步一般。」而帶有皺褶的布幃從天花板垂降而下，妝點飯店大廳和餐廳區域；據稱設計團隊是受洞爺湖輕柔的霧氣啟發，因此以織物打造有如洞穴般的摺布世界。

WE Hotel Toya位於洞爺湖北側，算是人跡罕至的飯店；因為狹長地形，讓每個房間皆位於「湖景第一排」。溫泉泡湯是日本旅程中不可獲缺的重要元素，而旅館的每間客房的露台上均設有柏木製成的獨立式戶外露天浴池；聽說，在疫情期間這樣房間的類型就變成是日本人住房優先選擇的類型，不會與別人接觸，但是又能享受泡湯的樂趣。住客可以在一邊享受泡

澡，一邊欣賞眼前美麗的洞爺湖色；室內空間在鵝黃色燈光與原木的相互輝映下更顯溫馨，家具色調簡約卻不失整體質感。

洞爺湖的飯店區幾乎都坐落在洞爺湖的南側，大家來洞爺湖觀光也多選擇溫泉商店街上的飯店，洞爺湖一圈大概接近40公里，除了飯店區之外，其他地方真的就相對安靜，非常的鄉下，居民也不多。在洞爺湖北側的鄉間幾乎沒什麼人，特別寧靜，更能感受洞爺湖的樣貌。最近的便利商店也需要開車十分鐘。但就是個純樸的村子，街上有當地小孩嬉笑聲、老爺爺整理著花園，飯店則是在一片芒草山坡上，想像中的人與自然和諧共存就是這樣的風景。



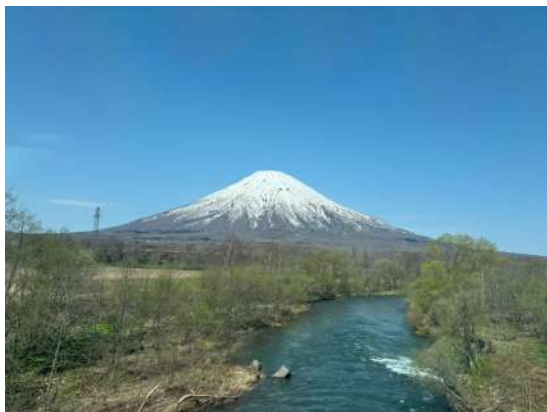


飯店設有兩間餐廳與兩間酒吧，其中「Ezo Cuisine」提供以北海道食材烹調的日式，西式料理，旅客得以在此品嚐當地，當季的新鮮滋味；而Taru清酒吧則以天花板上的木桶造型讓人印象深刻，吧台後方陳列著各式各樣的日本清酒，彷彿進入神秘的湖中地窖，滿盈日式風情。TARU酒吧，木頭裝潢再度上陣，隈研吾團隊將主題定調為「清酒吧」。天花板和桌面下滿是錯落的釀酒工具。

【後記】時間來去匆匆，很可惜無法深入島遊，否則光是簡單打開房間落地窗整面的窗簾，拿本書細細閱讀，把腦子也放到最空；累了就躺在床上欣賞著洞爺湖面，由風吹過來波光粼粼，就是最頂級的享受了。據說，大師當初的整體設計就是來自這樣的發想，無論是用餐或是發呆…都能感受到洞爺湖的微風。

《註》洞爺湖的火山活動

洞爺湖其實一直都是個火山活動還相當活躍的地方，最近一次噴發是在2000年的時候，噴發的地點就在現在洞爺湖南側，所幸當時北海道大學在這裡設置監測站，提早預警，所以沒有造成洞爺湖居民及觀光客的傷亡。



隈研吾的建築美學：在柔軟與自然之間

——從「負建築」到「與環境共生」的設計哲學

撰文／張捷

攝影／張捷・WE Hotel Toya網站

隈研吾的「負建築」理念，是一種強調與自然環境和諧共生的建築哲學，主張建築不應是突兀的存在，而是應融入周遭環境，甚至達到「消失」的境界。

在台南的午後陽光裡——您或許曾與隈研吾的建築擦身而過；那不一定是一座宏偉的建築，而更像一種「氣息」：木格間灑落的光影、竹籠般透氣的立面、或是風從牆縫穿過的聲音～～

一場建築的覺醒

隈研吾（Kengo Kuma）在上世紀末崛起之時，正值日本泡沫經濟崩潰。那時的他對過度象徵性、鋼筋混凝土的現代主義建築產生強烈反思。他主張「負建築（Anti-Object）」，要瓦解建築作為物體的權威性，讓建築不再是孤立於環境中的

「雕塑」，而是能融入風、光、水與人活動的有機存在。

隈研吾說：「我不想創造一個主宰周圍的建築物，而是讓建築變成環境的一部分。」

這句話成為他後來所有作品的核心精神——去重量化、去界線化、去符號化。他希望建築不再主宰環境，而能回到自然的懷抱，與光、風、水和人共呼吸。這樣的「柔軟」態度，成為他對抗冰冷現代主義最有力的回答。

他提出的「反建築」理念，試著讓建築不再是雕塑，而是一種環境中的「呼吸」。於是他從自然裡學習——從竹林學會分割的節奏，從瓦片看見光影的層次。這一切，讓他的建築像是自然的延伸，而非自然的對立。

讓材料說話

走進隈研吾的世界，你會發現木頭不只是建材，而是一種情感的語言；他把木格子細分、錯落、堆疊，讓陽光如水波般流動在空間裡。

隈研吾被稱為「木之詩人」，他用木材說話。對他而言，材料不只是結構功能，而是文化與情感的媒介。他常用細緻分割的木格、竹片、瓦片、石材等在地材料，透過重複、層疊、錯位，營造出如同

織布般的空間質感。除了北海道的WE TOTEL TOYA之外，其代表作：東京淺草文化觀光中心以細木格立面形成柔光濾鏡，消解高層量體的壓迫。

隈研吾說：「材料會說話，建築師只是傾聽。」這句話，也許是他最溫柔的建築告白。

光與影之間

在隈研吾的建築裡，「光」是建築的靈魂；他用光影分割空間，創造出介於內外之間的模糊層次。而且，隈研吾的建築總有一種「靜」的氣質；那不是空洞的寂靜，而是一種光影流轉的詩意。在東京根津美術館，通往館內的那條竹林步道，就像一場儀式。走過玻璃與竹影交錯的通道，腳步自然放慢，喧囂漸遠，時間變得



柔軟。光影的變化，不只是裝飾，而是讓空間「有了呼吸」。隈研吾的建築不只形塑空間，更形塑一種感覺與節奏。

回到人的尺度

隈研吾的作品從不孤立於世界。他常說：「建築不是權力的象徵，而是地方的回聲。」像台南美術館二館，他以「竹籠」為靈感，結合台南潮濕、炎熱的氣候，創造出能呼吸的立面。那是一座能通風、能透光、也能遮陽的建築。它不僅是美術館，更是一個懂得「生活」的空間。這樣的設計思維，不是外來形式的複製，而是從在地出發，回應環境、回應人。

隈研吾曾說：「建築是關於人與地方的關係，而不是權力與形體的展示。」

在這樣的價值觀下，他的作品逐漸從「個人風格」走向「集體智慧」，從造形的建築走向「社會的建築」。隈研吾不只

是形式上的詩人，也是一位具有社會責任感的建築家。他相信建築應該服務地方、回應社會、再生土地記憶。

柔軟，是未來的力量

在這個追求速度與效率的時代，隈研吾選擇了一條相反的路～一種對抗剛性現代性的柔軟哲學。他以自然為師，用木、光與風，重建人與自然的關係；他以材料為詩，讓建築在環境與人之間找到新的呼吸方式。

在這個追求永續與在地性的時代，他用柔軟的建築語言，提醒我們——真正的力量，不在於建築有多高、多大，而在於它能否讓人安靜下來、重新感覺世界。或許，這正是未來建築最重要的方向：讓建築不只是佇立於土地之上，而是與土地一起呼吸。

「未來的力量，不在於更高的鋼骨，而在於更深的理解。」

★「負建築」的由來★

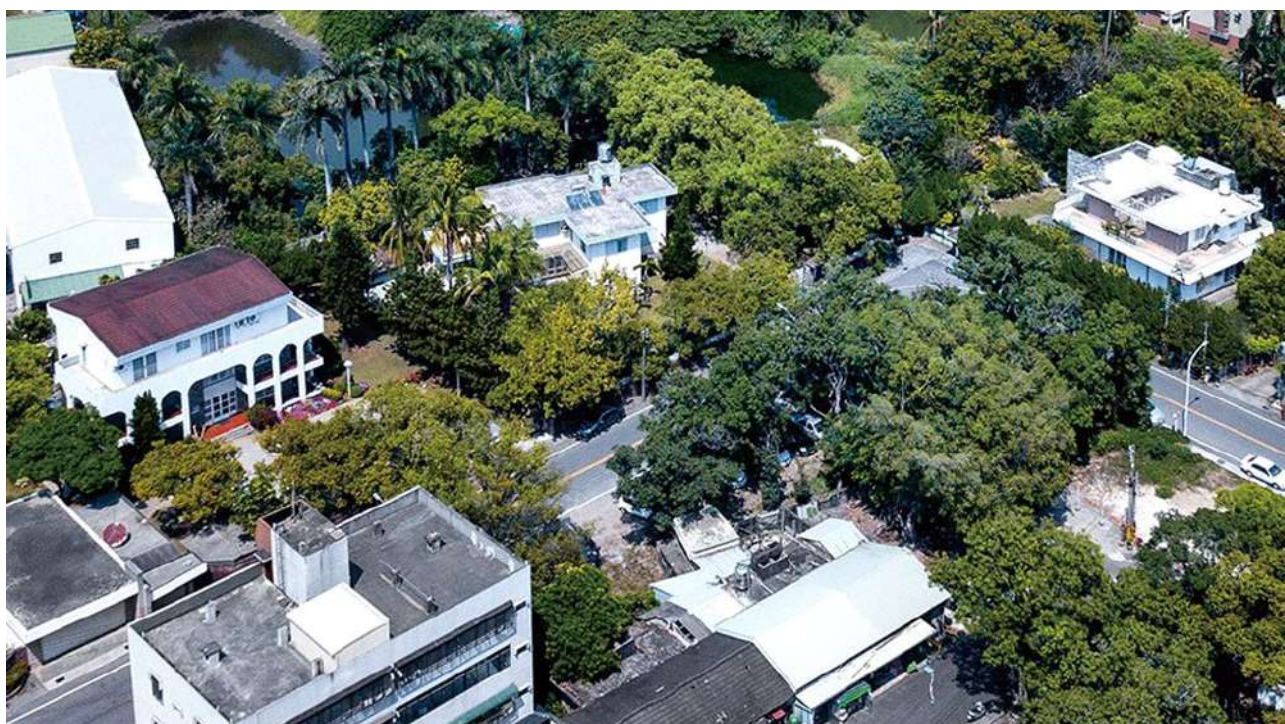
隈研吾除了建築事業也勤於著作，曾有多本作品闡述他對建築的理念及堅持。2004年隈研吾出版了《負ける建築》一書，日後台日媒體便習慣將他稱為「負建築大師」。就原文而言，這裡的「負」取其輸、敗北之意，「負ける建築」也就是「勝つ建築」的反義，他認為建築進入20世紀以後，世界各國紛紛以建築高度作為人類文明和商業發展的標竿，愈高愈好的好勝社會氛圍，再加上造型古怪愈能突顯其地標性意義等，容易使人忽略建築存在的核心價值，因此隈氏提倡在地取材、因地制宜及延續當地傳統等方式，以此詮釋建築該有的文化樣貌。

《2025建築園冶獎得獎系列》

透天住宅建築景觀類 | 富聿建設 · 居賢林園

在歷史中重生的建築詩篇

撰文 | 張捷 攝影 | 富聿建設提供



■ 「居賢林園」是富聿建設近年代表性的作品。



延續記憶的土地：從林家老宅出發

位於台南善化的「居賢林園」，是富聿建設近年代表性的作品。這座新建築並非從「推倒重來」開始，而是從「尊重與延續」出發——基地原為當地望族林家的百年祖宅，富聿團隊秉持「先留下，再建築」的信念，完整保留老宅與百餘棵珍貴樹木，讓記憶在新建築中繼續生長。



「我們不是為了蓋一個案子，而是希望留下一段城市的印記。」董事長王守順說。這樣的思維，也讓「居賢林園」在2025年榮獲建築園冶獎肯定，成為台南少數以人文永續為核心的代表性住宅作品。

建築語彙的節制與優雅

「居賢林園」基地採低密度規劃，五棟量體錯落於綠意之間，形成自然的呼吸節奏。水平帶狀窗與深遠屋簷構成立面語彙，減少西曬熱能，也以陰影構築出柔和



層次。

建材選用上，團隊導入FSC認證木地板、綠建材塗料與隔熱玻璃，全面採用環保材料。排水設計更是展現對細節的執著～以 1.6×1.6 公尺的大型排水箱涵取代一般 50×50 公分規格，不僅考量極端氣候，更便於後續維修，體現全生命週期思維。

「我們思考的不只是建築完成的樣貌，而是它百年之後的樣子。」這句話，是富聿建設對永續最直接的註解。

林蔭之間的社區生活

建築群之間以寬闊人行步道與綠廊串連，沿街喬木形成林蔭大道，公共空間與城市動線自然融合。建築量體的雙層中庭與露臺設計，使每一戶都能與自然對話。陽光、風與綠影滲入生活，形塑出一種「內聚外通」的建築氣質——開放而溫柔，現代卻不冷漠。





這樣的空間策略，也讓「居賢林園」不僅是一座住宅，更是社區共享的「綠色生活場域」。

文化策展融入地方故事與藝術創作，讓建築在時間中「共呼吸」：它既是承載歷史的容器，也是孕育未來的起點。

歷史的轉譯：從宅邸到藝文中心

在基地中央，林家老宅被完整保留並移築重修，成為社區的藝文中心。這裡不再是封閉的私宅，而是一處向城市開放的文化場域——舉辦展覽、音樂會，甚至邀請好萊塢導演 Fawaz Al-Matrouk 拍攝紀錄片，記錄了林家與善化的歷史記憶。

建築的倫理：信任、誠信與責任

富聿建設董事長王守順的個人故事，也成為這個案子的精神註腳。從創業到破產、再到重生，他深知「信用」與「誠實」是企業能長遠立足的基石。在「居賢林園」的開發過程中，即使面臨高成本壓力，他仍堅持不以高密度開發取利，而以人本尺度與文化價值為優先。





這種態度，也讓富聿建設贏得了地方與產業界的信任。

建築的未來：讓歷史與永續共存

「居賢林園」不僅是一個住宅作品，更像是一場與土地對話的實驗。它也證明了在快速變遷的城市中，建築仍可以溫柔地對待時間、自然與人。



從老樹到老宅，從居民到城市，「居賢林園」所建的不只是房子，而是一種生活的態度——尊重歷史，擁抱自然，珍惜時間。這正是富聿建設在建築詩學中寫下的註腳：讓建築成為時間的容器，讓城市在記憶中延續。



■ 「居賢林園」像是一場與土地對話的實驗。

【資料】

建築名稱：居賢林園

建設單位：富聿建設股份有限公司

建築設計：富聿建設規劃團隊

座落位置：台南市善化區

主要特色：低密度開發、歷史宅邸保存、老樹移植、藝文空間再生、淨零永續設計

獲獎紀錄：2025 建築園冶獎



打造零複製的建築品味 王守順譜出令人讚嘆的樂章！

文／張捷 圖／富聿建設



從谷底出發的築夢者

或許不是台南建築界最具聲量的人，然而，他的名字卻總是與「誠信」及「品味」並列，他是富聿建設的靈魂人物，也是以「零複製」為理念的實踐者——王守順。從創業、破產、再到東山再起，他用三十年的時間，打造出屬於自己的節奏與堅持。

王守順出身於普通家庭，年少時便立志以商業翻轉人生。雖考取師專，卻選擇更具挑戰的道路——房地產業。從房仲起步，他靠著勤奮與洞察力，迅速累積專業與人脈。然而，民國八十年代末期的房市泡沫，讓他一度陷入低谷，甚至面臨破產。

「我很慶幸是在三十五歲破產，而不是五十三歲，」他笑著回憶。那次挫折成了他重新定義人生的轉捩點。

兩年沉潛，重返戰場

沉潛的兩年間，王守順沒有放棄。他不斷觀察市場、修正策略。直到昔日部屬找上



門，希望租用經紀人執照，他看見了機會的光。

他放下身段、壓低報酬，只求重回房地產現場。不到半年，便銷售完畢所有餘屋，重拾信心。此後，他在永康接下包銷案，借來百萬元作為起始資金，結果兩個月內完銷全案。

他信守承諾，將盈餘對半分予出資朋友；這份重信守義的態度，為他贏回了名譽，也重新建立起業界的信任。十年間，他一點一滴清償債務，最終恢復個人的信用。

他深知：「在人生裡，錢可以再賺，但信用只能守一次。」

從誠信走向品味

重新出發後，王守順成立富聿建設。從小型建案起步，他堅持「品質第一、品味優先」的原則。他常說：「建築不是商品，而是一種能被生活證明的藝術。」

富聿建設的作品，不追逐華麗外觀，而注重空間比例、採光與動線。他要求每一戶住宅都能符合居住者的生活節奏，而非制式複製。這樣的理念，也成為品牌識別的核心精神：「零複製，真品味。」

記憶與建築的共鳴

多年深耕之後，富聿建設購入台南善化望族——林家舊宅與2300坪土地，興建「居賢林園」。王守順沒有將老宅全部拆除，而是選擇保存與再生——老屋、老樹都被保留下來，成為記憶的地景。期間更將林家的老宅改為藝文活動空間，舉辦草地音樂會，邀請大提琴家張正傑以琴聲與居民共鳴。

「建築不只是營利工具，而是連結情感與文化的容器。」王守順這樣說。在2025年，「居賢林園」榮獲建築園冶獎，成為富聿多年堅持理念的最佳見證。

從土地學來的哲學

買下林家老宅後，王守順深刻體會到



：建築能超越時間。他保留原有的樹木、移屋復舊，規劃為善化的藝文核心，讓建築重新融入生活。

「房子可以被蓋出來，但情感必須被留住。」王守順認為真正的建築，是對土地與歷史的敬意。富聿建設的作品，也因此充滿「台南氣質」——樸實、含蓄、細緻。每個案子都像一首慢板樂章，以時間淬鍊出風景。

築夢如樂章，零複製的信念

王守順常以「譜出一首屬於自己的樂章」形容建築之路。他相信每個建案都應該有靈魂、有故事，而非被市場複製。他說：「我最開心的，不是別人說我成功，而是每一個曾經懷疑我做不到的夢，最後都被我實現。」

如今的富聿建設，早已是台南建築界品質的象徵。但對王守順來說，榮耀不是終點——而是繼續以誠信為底，以美學為筆，讓建築成為生活的藝術，一場不斷延續的樂章。



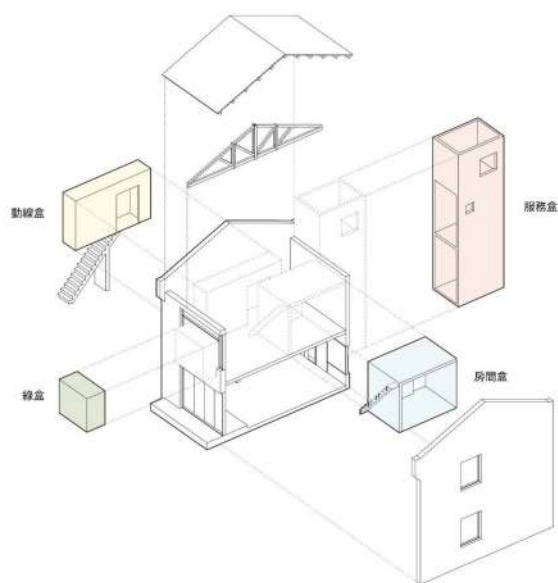


四方一宅

林家任建築師／木二建築事務所



基地上的老宅可追溯至1960年代，位於一處由二層樓加強磚造構成的住宅群中。其本體為一棟以鋼筋混凝土為骨架、紅磚為牆體、木材為頂蓋的小房子。歷經60年，提供便宜的居住條件，2024年秋天，有意將其改變成為學習與休憩空間的企圖，使得我們有介入並重新組織這幢房屋的機會。





面對一棟經歷六十年的既有建物，我們期望在滿足現代居住機能的同時，進一步提升空間的感知與體驗。透過設計，將原本僅提供基本生活條件的兩層樓空間，提升成為與自然、環境相互融合，可以蘊含「生活美」的空間。在這樣的企圖上，藉由嵌入數個方形量體的空間概念，一步步完善這棟建物務實面與精神面的改造。

在面對周遭同為二層加強磚造的建築群環境，我們謹慎的控制介入的方法，維持了整體環境宜於步行的都市空間尺度，盡可能在有限的基地面積中，保有庭園的可能性。而在建築物的部分，本次嵌入的方形量體有四個，包括服務盒、綠盒、房間盒與動線盒，分別滿足衛



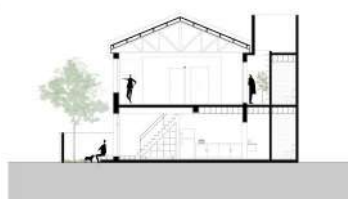
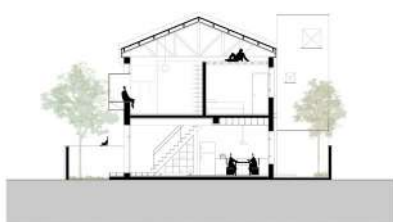
一層平面圖

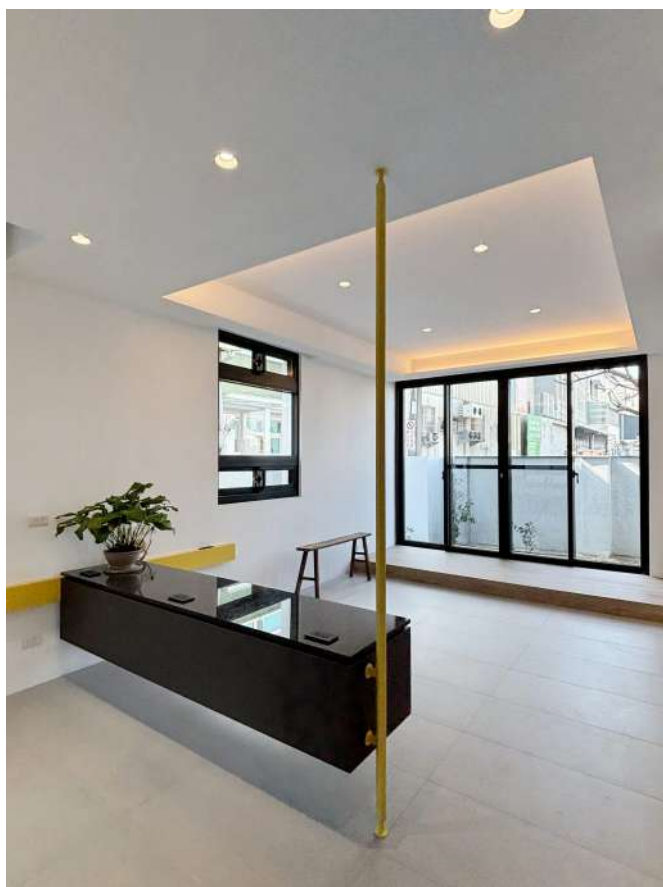


二層平面圖



三層平面圖





浴、臥榻、房間與樓梯等機能，除此之外，這些量體也同時分別形塑了室外入口空間、調和自然介面、增添空間的層次等具生活性質的空間體驗。

在回應老屋再生的設計課題之下，除了承接現代機能與環境融合的命題。建築物的內外選色上，也諮詢了王維潔教授的意見，選用了具有代表性又不失和諧的顏色，點綴了以灰、白為主的建築物，增益了精神層面的體驗，使「生活美」的空間毅臻完善。

本案在維持都市空間尺度與完善六十年建物現代生活機能的基礎上，融入了新的空間概念，進一步提升舊建物與自然環境介面的品質，同時透過色彩的運用，賦予空間精神層面的豐富性，為老建築帶來嶄新的轉化可能。

打造耐震安全宅

透過智慧營造工法 打造更安全、永續的台灣未來

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

台灣的營建產業，正站在一個關鍵的轉捩點。隨著科技的進步與社會環境的變遷，這個歷史悠久的行業，正積極尋求轉型升級之路，以應對日益嚴峻的勞動力短缺、技術人才斷層，並同時提升建築品質。面對這些挑戰，建築業應積極邁向系統化、自動化方向，才能有效解決目前營建產業困境、提升建築安全與施工品質，亦能同時提升台灣建築工程品質。

缺工與技術斷層：傳統工法的瓶頸

長期以來，台灣營建業高度依賴人力，許多技術仰賴資深師傅的實務經驗，目前工地中，絕大多數的營造技術人員年齡已偏高，年輕面孔相對稀少，即使是本科系畢業生也較不願從事工地現場工作。然而，隨著社會變遷，年輕世代投入營建業的意願逐漸降低，導致技術傳承出現斷層，這不僅造成了動力短缺，也使得許多工序的效率提升受限。依據內政部數據顯示，台灣已步入「人口負成長」階段，這對需要大量勞動力的營建業造成了深遠影響，不僅導致缺工，也限制了施工效率的提升。

鋼筋綁紮就是一個典型例子—每一根鋼筋的彎鉤、搭接長度與位置都決定結構是否安全，稍有誤差就可能導致強度無法充分發揮，並非有放鋼筋就好；除此之外，高樓層施工風險高，進一步影響年輕人投身營建工作的意願。面對如此情況，營建產業要兼顧人力、成本、品質等確實不容易，要確保建築安全品質更是不容忽視的議題，產業需要尋求一套更系統化、更標準化、更智慧化的解決方案，來打破傳統施工框架，邁向系統化營建的新里程碑。



■ 「傳統工法」柱箍繫筋組件眾多，綁紮繁複；施工品質控管不易，疏漏時造成耐震圍束力不足。

系統化工法：將複雜轉化為簡單

突破傳統的「現場綁紮」模式，台灣已經出現創新的鋼筋系統化工法。將建築物的鋼筋結構體進行全面性完整系統化規劃，特別針對建築物中每一個會裂、會漏水及地震容易破壞的每個部分，事前於加工廠規劃加工成一體成形，一體式的彎折加工應用到柱、牆與梁鋼筋，加工、施工如積木般組裝，將安全品質一次做到，且鋼筋間距整齊一致、保護層厚度足夠，做一個完整的一條龍創新研發，施工過程不僅容易操作、可確保結構安全品質，更可將施工品質透明化呈現給社會大眾，確實有效解決傳統鋼筋綁紮繁複及工人難以管理確保施工品質的缺失。

這套系統化耐震工法的核心理念，是將傳統上高度依賴人工判斷的複雜環節，轉化為在加工廠預先製作成形的一體式構件，如同積木般在工地現場進行組裝。這種轉變帶來了多方面的效益，不僅提升了施工效率，更降低了對高技能工人的依賴程度，這套「一條龍」的系統化工法，有效降低了人為誤差，即使是經驗較少的工人，經過短期培訓後也能快速上手，從根本上解決了人力資源壓力與品質難以掌控的困境。

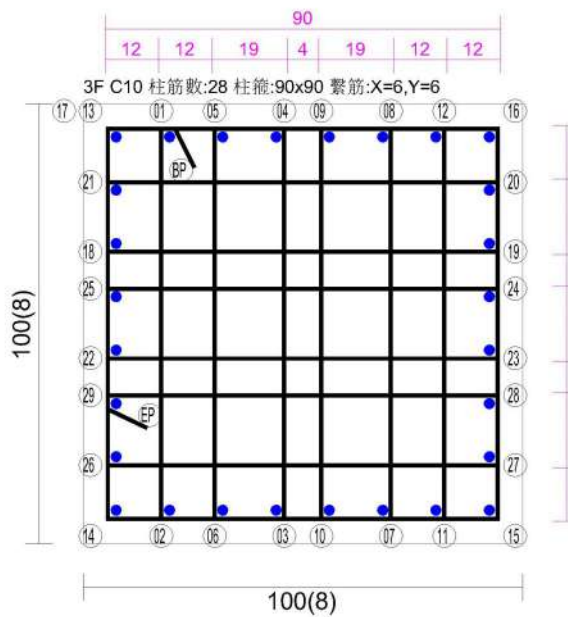


■ 「系統化工法」一根鋼筋到底一體式系統柱箍，輕鬆綁紮；施工品質精準確實、強化柱核心圍束，抗震韌性較傳統柱鋼筋大幅提升，有效確保建築安全。

智慧營建的技術整合：用數據和科技提升精準度

營建技術與智慧科技的結合，更是其解決缺工問題、提升品質的關鍵。智慧營建涵蓋了從設計、施工到維護的全生命週期管理，透過整合數位化工具、物聯網(IoT)、數據分析和自動化技術，提升營建流程的效率、安全性與品質。

在傳統模式下，設計圖紙與施工現場之間往往存在資訊落差，需要大量的人工溝通、協調與監控，且建築內部鋼筋結構品質往往被混凝土包覆，難以透過後續驗屋檢驗。當鋼筋工程採用系統化方式作業，這種資訊不對稱的問題得到了極大的改善，從結構規劃設計開始，即作全面鋼筋系統化的考量規劃設計，到專業自動化鋼筋加工廠按結構設計施工圖說，做精準確實之一體成型鋼筋彎折施作，使得工廠預製的系統化鋼筋能夠與現場施工對接，在工地現場直接套拉綁紮即完成。同時，施工過程中，每個施工階段都詳盡拍照記錄施工品質，確實達到施工品質透明化呈現，關鍵節點的影像、數據可以直接上傳至雲端，這種數位化管理讓整個營建過程變得更具可控性與預測性。



起點	端點	長度	轉角°
BP	01	12	135°
01	02	90	90°
02	03	31	90°
03	04	90	90°
04	05	19	90°
05	06	90	90°
06	07	42	90°
07	08	90	90°
08	09	19	90°
09	10	90	90°
10	11	31	90°
11	12	90	90°
12	13	78	90°
13	14	90	90°
14	15	90	90°
15	16	90	90°

起點	端點	長度	轉角°
16	17	90	90°
17	18	31	90°
18	19	90	90°
19	20	20	90°
20	21	90	90°
21	22	44	90°
22	23	90	90°
23	24	20	90°
24	25	90	90°
25	26	44	90°
26	27	90	90°
27	28	20	90°
28	29	90	135°
29	EP	12	
鋼筋總長: 1863 cm			

■ 「建築安全履歷鋼筋系統化工法」從結構規劃設計開始，即作全面鋼筋系統化的考量規劃設計；到專業自動化鋼筋加工廠按結構設計施工圖說，做精準確實之一體成型鋼筋彎折施作。

這種科技化的工作模式，也打破了傳統營建業給人的刻板印象，這種「品質看得到」的優勢，與傳統工法施工品質不確定（由施工現場工人決定）形成鮮明對比。

值得注意的是，這些系統化工法已獲得多項國家與專業認證，包括低碳工法認證、經濟部品質標章、建築中心優良工法肯定，及採用系統鋼筋施工能取得智慧建築獎勵、透過都更權利變換可提列特殊工法費用，並已在台灣推行累積近七百多件建案實際採用，不論大小高矮建築都可以適用。

更深層次地看，系統化鋼筋工法代表著思維的轉變，正在引導整個營建產業走向更精準、更有效率的「工業化」模式。這種模式鼓勵業者轉向精細化管理，從經驗驅動轉向數位驅動，當越來越多的業者採用這類創新工法時，整個產業的技術水平和專業形象都會隨之提升，也將進一步吸引外部投資，促使產業鏈上下游形成良性循環，共同推動台灣營建業的永續發展，實質鼓勵建築業者蓋好品質住宅，讓社會大眾更關注自己所購買與居住建築之施工品質。



■ 在大量興建住宅的同時，更應採用更好、更創新的建築工法來蓋更安全的新建築，一開始往工業化、系統化方將建築品質蓋好，如此才能建造真正抗震安全的百年建築，免於地震災害的恐慌。

建築產業的未來：安全、永續與價值提升

採用系統化耐震工法雖然可能略為增加初期成本，但對建築業者而言，實際上這並非額外負擔。目前已經可以有智慧建築獎勵、都更權利變換費用提列，這兩項獎勵優勢已經可以讓建築業者無需自己承擔這份工法的支出費用，甚至還能爭取額外的加值效益。對建案而言，在估價上也可以讓估值估高、銀行貸款也有所幫助，在市場上取得差異化競爭優勢。

除此之外，房屋交易買賣平台與仲介平台均會針對採用系統化耐震工法的建案做特別標示，提升建案曝光度與消費者信任感。更關鍵的是，此工法在施工品質的提升、品質保證，以及延長建物壽命、防水保固、降低後續維修風險。市場實際案例也顯示，使用耐震系統化工法的建案，不論是新成屋還是預售屋，其成交價格普遍落在區域行情的高區間，反映出「安全溢價」已逐步成為市場共識。

值得注意的是，這種工業化、智慧化的建築模式，不僅強化了建築安全，還能降低碳排放，符合全球永續發展趨勢。當施工品質與社會責任能夠同時被滿足，營建產業不只是蓋房子，更是在為台灣打造一個更安全、更永續的未來。



不動產經紀業管理條例第24-2條

■ 洪梅芬(洪恩法律事務所)

一、法律問題：

實務上，不動產交易仲介攸關買賣雙方權益及交易安全，本文以最高法院84年度台上字第1064號民事判決意旨、臺灣高等法院99年度上字第647號民事判決意旨、最高法院101年度台上字第966號民事判決分析仲介業者應盡義務。

二、法律規範及實務見解：

(一)不動產經紀業管理條例第24-2條：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

- 一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
- 二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
- 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
- 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
- 五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。

六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」、第26條第1、2項：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。

經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」；消費者保護法第7條：「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。」。

(二)按最高法院84年度台上字第1064號民事判決：「查仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。以仲介房屋買賣為業，其於仲介中自應審酌所有權狀及相關文件之真偽，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權行為之責。」、臺灣高等法院 99 年度上字第647號民事判決意旨：「仲介業者就其所為之仲介行為既向消費者收取高額報酬，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查義務，始能就其所知，依民法第567 條第 1 項規定，據實報告於委託人，否則難謂無過失，如致委託人受有損害，自應依不動產經紀業管理條例第 26 條第 1 項負損害賠償責任。」；最高法院 101 年度台上字第 966 號民事判決意旨：「按加盟業主對加盟經營者有規範或監督之權利義務，為不動產經紀條例第四條第八款所明定。且加盟經營者對外表明其為加盟業主之加盟店，並使用加盟業主之商標、服務標章，客觀上亦足使一般消費者認為至加盟店營業場所為交易，係由加盟業主及加盟經營者共同提供不動產仲介服務…。倘中信公司與勤實加公司均屬經紀業，該公司對於上訴人應否負授予代理權之本人責任或表見代理之授權人責任，即值斟酌。」

(三)綜上判決分析，仲介業者就其所為之仲介行為既向消費者收取高額報酬，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查義務。以仲介房屋買賣為業，其於仲介中自應審酌所有權狀及相關文件之真偽，否則即會被認定有過失，而應負不動產經紀業管理條例第 26 條第 1、2項負損害賠償責任；且加盟經營者對外表明其為加盟業主之加盟店，並使用加盟業主之商標、服務標章，客觀上亦足使一般消費者認為至加盟店營業場所為交易，則應負授予代理權之本人責任或表見代理之授權人責任。



重要新聞剪輯

資料整理 ■ 編輯室

政院擬虛坪改革拚明年上路

「虛坪改革」預計明年1月修法上路；內政部表示，目前溝通重點有兩項，一是將一般電梯納入免計容積項目，二是未購買車位者免負擔車道面積。根據內政部規劃，改革後將可望讓公設比下降約5個百分點，並限制管委會專用空間的使用範圍，朝「實坪實售」方向邁進。

新青安明年到期 不以相同的方式延長

「青年安心成家購屋優惠貸款」（新青安）將於明(2026)年7月31日到期，行政院表示，現行方式應檢討，不會以相同的方式延長，將針對青年居住正義做不同的考量，設定更周延條件與監管方式，不要讓民衆誤用政策美意。新青安申貸對象為本人及配偶、未成年子女名下無自有住宅者，年滿18歲即可申請。貸款額度最高可達一千萬元，最長年限40年，寬限期最長5年。最高核貸8成。利率方面，政府補貼一點五碼（0.375%）、公股銀行減半碼（0.125%），一共優惠兩碼。

全台10年來存款跟房價表現皆亮眼

根據最新資料顯示，截至今年6月底，全台存款餘額達62.4兆元、創歷年同期新高，10年來飆漲6成，不過房價漲勢更驚人，相比10年前新案行情已成長1倍。專家表示，台商回流與AI熱推升股價、使存款餘額創高，熱錢流入加上營建成本上漲等，都讓房價隨之上漲；而台南市新案行情接近40萬元，漲勢高達近140%。

永康創意園區添大型公園 40米綠蔭大道

讓臺南市民衆所期待的永康創意園區開發，特別在優先開放區的規劃中，設計了林蔭步道與大片草皮，預計於開放後提供民衆先行體驗，讓市民感受生態綠廊與城市美學的完美結合。二期公園面積15公頃相當於一座台南公園，是永康探索公園六公頃的2.5倍，為了讓珍貴喬木成為園區的特色之一，40米的康橋大道特別規劃以原生大樹為主軸的「綠蔭大道」，串聯主要出入口與公共空間。透過既有樹木的保留與生態配置，降低開發對環境的衝擊，也讓昔日的軍事校區轉化為充滿生命力的城市綠帶，象徵永康地區從工業走向創意的永續轉型。

南鐵地下化2026年底通車 鐵道將變身綠園道

台南市區鐵路地下化工程全長8.23公里；交通部鐵道局表示，台南鐵路地下化全部隧道結構完成後，工程進入新里程碑，接續軌道鋪設及電車線、號誌、電務等系統工程共同施工，將努力達成2026年底通車目標。原鐵道也將綠美化成為綠園道，東區重點路段的南台南站副都心一帶，可望串聯公園、綠園道綠意空間；完工後將可實現都市縫合並提高交通便利性，未來也將



串連綠園道，提升都市景觀，並有利帶動周邊區域更新及台南整體都市發展。

台南建案逐步下修量縮 新市卻逆勢增量

近年來台南在南科與沙崙綠能科學城二大經濟引擎帶動，房市穩定發展；但根據實價登錄資料統計，南市預售屋實價登錄申報件數113年7月起已呈現逐步下修量縮態勢，今年8月與去年同期相比更下降72%，但新市區增幅仍顯著，本期交易量增加25.45%，讓新市房市呈現逆勢量增現象。北外環道路「快速道路工程」持續推進，強化了高速公路與市區路網接軌，整體外環道系統將與科學園區及工業區串聯，形塑科技產業廊帶；國道8號交流道立體化工程為提升交通服務、促進區域整體繁榮的重要建設，緊密結合產業鏈與生活圈發展，交通便捷效應也利於區域房市成長。

今年前3季營造造價年增率9年新低

營造工程物價指數今年前3季平均年增率剩下0.8%，對比2017年以來工程物價指數都在1.42—10.94%，今年年增率預估寫下9年來新低。疫情後因為原物料上揚與工資上漲，帶動一波營建業的造價大幅上漲，成本的增加也十足反映在房價之上，到現在造價還是維持相對高檔；不過整體外在通膨等情勢降溫，加上央行對於房貸政策緊縮管制，如今通膨、資金等，現在對房市失去強勁的推升力道，但短期內成本也難以下降。

捷運綠線可行性說明會完成將提報中央審議

臺南市政府交通局表示，捷運綠線規劃東起市道180與台39路口，行經平實轉運站、臺鐵臺南站、舊城區、市議會至臺南地方法院，是重要的東西向路線，其中東、西兩端採高架，舊城區則採地下化。地下段西側出口原位於水萍塢公園，因永華路一段較窄，現改為延伸到永華路二段，地下出口引道可設於中央分隔帶，不會影響車道數，僅永華三街口會配合調整為僅能右轉、永華五街口則設置限高，但因鄰近道路完善均能連通替代，影響不大。





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。		



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。		



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」，樂活千坪基地，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！		



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。		

富寓 Villa

建平九街60巷13弄8-3號 297.8666

電梯獨院 透天雙車墅 限藏2席 全套房

富寓人生16期

投資興建	富寓建設有限公司	區域	安平區
坪數	地32坪/建93坪	戶數	2戶
地點	建平九街60巷13弄H、I號	電話	06-2973888
產品規劃	本建案為地坪32坪、建坪93坪、4F5電梯車墅，面寬5米 4間房全套房，格局方正、採光好，且2F有大露台，鄰近新南國小、金城國中、郵局、永華市政商園，生活機能齊全，是目前透天住宅少有大小適中、鬧中取靜的個案。		



大囍田·森富5

投資興建	大囍田建設有限公司	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。基地位於平實商園內黃金地段，鄰近永康兵仔市場，生活機能強。		



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。		



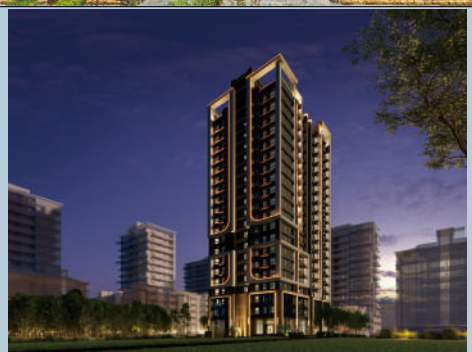
LiH05

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。		



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！		



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		



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		



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！		



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		



未來靚

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。		



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。		



南科一號院

投資興建	富鴻建設有限公司	區域	新市區
坪數	建28.55-41.33坪	戶數	24戶
地點	大順六路221巷	電話	06-5897737
產品規劃	近南科，七層華廈		



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層氧森精品宅 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		



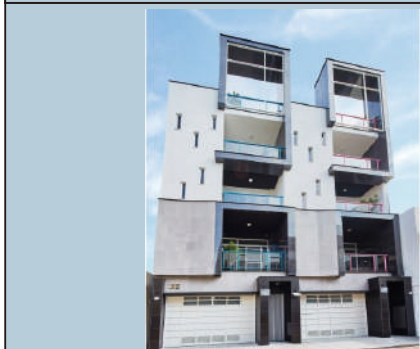
月津帝居

投資興建	鉅金建設有限公司	區域	鹽水區
坪數	地29.63-51.68坪/建50.04-66.88坪	戶數	22戶
地點	尾寮9號	電話	0981891278
產品規劃	「月津帝居」位於台南市鹽水區歡雅段尾寮，規劃為22棟地上4層建築，格局為4套房+1大房，大面寬雙車壟。		



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」位於台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，格局坪數規劃為一房(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。		



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		



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！		

MEMO

會務交流站

114年07月至09月



七月 JUN.

- ◆114年7月9日下午3時本會季刊編輯會議假聯太地產有限公司召開會議。
- ◆114年7月10日下午2時臺南市政府假10樓會議室召開「114年度臺南市都市設計審議委員會第12次會議」，本會陳常務監事煌億參加。
- ◆114年7月10日下午本會建商聯誼會舉辦南市建案參訪，參觀本市優良建案華森建業「森安邦」、府都建設「ONE +」晚上假慶平海產舉辦114年度第2次聯誼餐會，並慶祝5-8月份會員生日快樂，會員計60名參加。
- ◆114年7月18日下午2時30分新竹市不動產開發公會假國



賓大飯店11樓竹軒廳召開第12屆第2次會員大會，本會宋理事長育豪及秘書長許治中參加，並致贈西洋花柱以示祝賀。

◆114年7月21日上午9時臺南市政府假永華市政中心5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5次會議，本會秘書長許治中參加。

◆114年7月22日下午4時15分本會假丸傑海鮮會館召開第15屆第2次理監事聯席會議。



- ◆114年7月23日下午2時臺南市政府假10樓會議室召開「臺南市都市計畫委員會第139次大會」本會陳常務監事煌億參加。
- ◆114年7月24日上午11時臺南市政府假2樓會客室，舉辦丹娜絲風災捐贈儀式，本會宋理事長育豪夫人蕭宛華、郭名譽理事長建志、陳常務監事煌億及秘書長許治中參加。

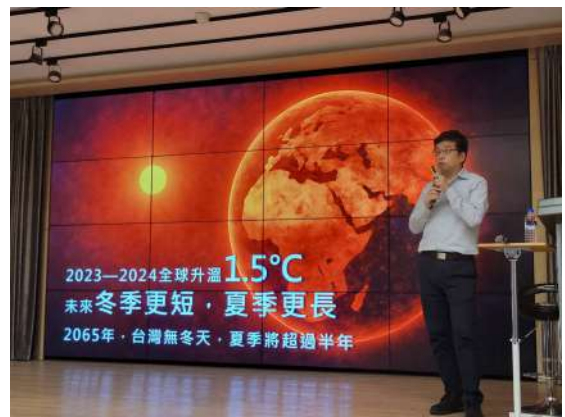


- ◆114年7月24日下午3時新北市不動產公會假新板希爾頓酒店宴會樓3樓召開第5屆第3次會員大會，本會宋理事長育豪及秘書長許治中參加，並致贈西洋花柱以示祝賀。
- ◆114年7月25日下午2時臺南市政府假永華市政中心3樓會議室召開研商「建築物防火區劃貫穿部合成構造之耐火材料於核發使用執照之應附文件」會議，本會陳常務監事煌億及秘書長許治中參加。
- ◆114年7月28日上午8時臺南市政府假永華市政中心10樓禮堂舉辦本市營造業創新應用服務系統建置計畫營造從業人員使用教育訓練講習會，本會多家會員公司參加。

- ◆114年7月30-31日省聯合會假南投經典大飯店召開114年度第1次「法規委員會」暨「秘書長會務工作研習」本會秘書長許治中參加。
- ◆114年7月31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13次會議」本會陳常務監事煌億參加。

八月 AUG.

- ◆114年8月8日下午2時至4時30分本會與崑山科技大學假該校10樓國際會議廳聯合舉辦大師講座邀請邀請環境部氣候變遷署徐副署長旭成主講「淨零排放與國土開發從碳定價引發的碳焦慮談起」，本會多家會員公司參加。





府都建設假白鷺灣Kian Tiok
舉辦國際建築三年展。

◆114年8月8日下午4時本會會員府都建設假白鷺灣Kian Tiok舉辦國際建築三年展，本會邀請會員前往參觀並致贈蘭花祝賀展出成功。



◆114年8月12日下午3時本會舉辦第一梯次2025臺南國際建築三年展參觀活動，特敦請建築師公會派專業人員全程導覽解說，會員公司計50名參加。





- ◆114年8月14日下午3時本會舉辦第二梯次2025臺南國際建築三年展參觀活動，特敦請建築師公會派專業人員全程導覽解說，會員公司計50名參加。
- ◆114年8月18日下午2時本會假公會會議室召開第15屆第1次建築法規暨財稅委員會會議。
- ◆114年8月20日下午本會與大台南公會、建築經營協會、臺南市不動產代銷公會假雅悅會館聯合舉辦，限貸令專題講座，邀請戴德梁行不動產投資公司總經理顏炳立及易丞地政事務所楊翊晟代書主講【房市面臨巨大危機，如何正面突破壓力】，本會會員公司計100名參加。



- ◆114年8月21日下午2時台中市不動產公會假林酒店3樓樂林廳召開第17屆第1次會員大會，本會宋理事長育豪及秘書長許治中參加，並致贈西洋花柱以示祝賀。
- ◆114年8月21日下午2時臺南市政府假10樓都委會會議室召開「114年度臺南市都市設計審議委員會第14次會議」，本會陳常務監事煌億參加。

◆114年9月1-2日省聯合會假宜蘭礁溪長榮鳳凰酒店2樓長榮廳，召開第11屆第7次理監事聯席會議，本會郭名譽理事長建志及秘書長許治中參加。

◆114年9月4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年度臺南是都市設計審議委員會第15次會議，本會秘書長許治中參加。

◆114年9月10日上午10時臺南市政府假永華市政中心B1會議室召開114年臺南市現有巷道評議小組第6次會議，本會秘書長許治中參加。

◆114年9月15日下午大台南不動產公會假晶英酒店2樓宴會廳召開第12屆第1次會員大會，本會宋理事長育豪及秘書長許治中參加，並致贈西洋花柱以示祝賀。



◆114年9月17日下午2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140次大會」，本會陳常務監事煌億參加。

◆114年9月18日下午5時桃園市不動產公會一行78人，南下參觀本市優良建案，府都建設「ONE +」、北基國際「水律川」晚上本會假海鮮島設宴招待友會成員，會中賓主盡歡，感謝府都建設及北基國際提供建案供友會參觀。

◆114年9月22日上午10時臺南市政府都發局假都發局長室召開臺南特色建築會議，本會宋理事長育豪、郭名榮譽理事長建志及秘書長許治中參加。



◆114年9月23日上午11時中華民國不動產開發公會全國聯合會假台北凱撒飯店4樓寶島廳召開第9屆第8次理事會議，本會宋理事長育豪、施榮譽理事長鴻圖及秘書長許治中參加。

◆114年9月24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工作宣導講習會暨志工特殊教育訓練，本會多家會員公司參加。

◆114年9月24日下午4時高雄市建築經營協會假台中頂粵吉品2樓盛宴大殿舉辦「2025年建築園冶獎頒獎典禮」，本會宋

理事長育豪受邀擔任頒獎嘉賓，秘書長許治中出席參加。

◆114年9月25日下午3時30分新竹縣不動產公會假新竹豐邑喜來登大飯店召開第7屆第2次會員大會，本會宋理事長育豪及秘書長許治中參加，並致贈西洋花柱以示祝賀。

◆114年9月26日下午5時30分台南市消防設備師公會假福爾摩沙遊艇酒店召開第9屆第1次會員大會，本會宋理事長育豪、陳常務監事煌億、秘書長許治中參加，並致贈西洋花柱以示祝賀。

