



風采森林
廣告有限公司

專業經紀人

陳瑞玲 0931-901-901

經歷：

臺南市行銷公會 理事長
中華民國行銷全國聯合會 常務理事

台南市林森路一段149號6樓-11號 電話/2004715 傳真/2363244

頂尖行銷團隊，
打造您的贏家局面。

在地、踏實、合法，
專業銷售的領航者。

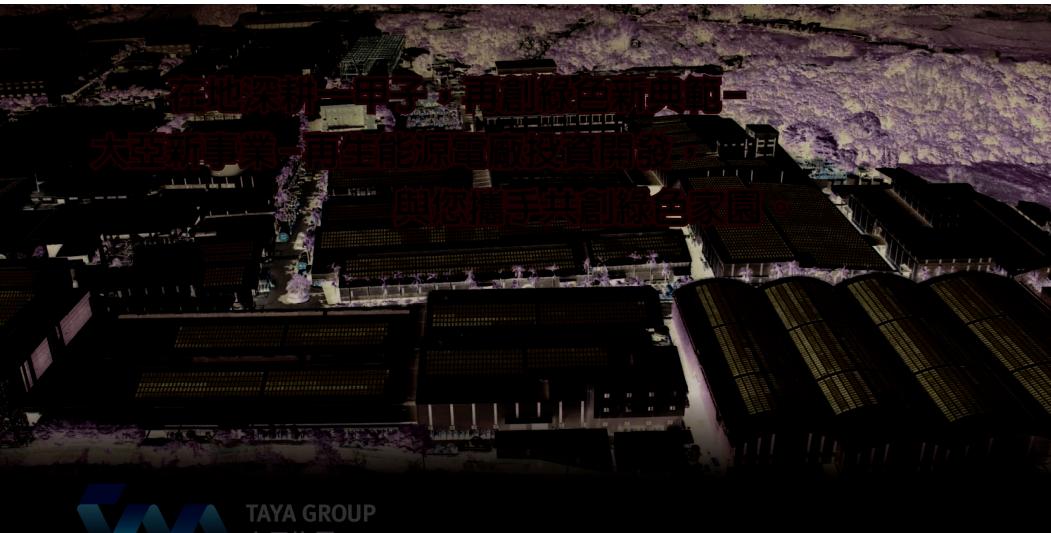
TAINAN
JCA

JCA 台南市建築經營協會
Tainan Judicious Creative Architecture Association

DEC / 2017 特刊

NO. 07





大亞環保電纜再次獲得肯定，榮獲經濟部主辦之「第一屆台灣綠色典範獎」與「國際綠色典範獎」之「綠色典範產品」殊榮。

大亞所研發的 Green Wire 環保電纜，不使用含鹵素塑膠，因具備高阻燃性，燃燒時發煙量極少且不會產生戴奧辛及鹵酸氣體等有害物質，成功脫穎而出、榮獲「綠色典範產品」殊榮。

大亞環保電纜是台灣電線電纜產業綠色創新的典範，2008年一推出即獲得環保署第一類環保標章的肯定。2014年大亞成為台灣電纜業唯一中華電信 CSR 優良供應商。

大亞無鉛電線取得經濟部環境足跡認證，並獲得LCBA 低碳建築聯盟認可，為業界第一家產品登上此低碳建築平台的電線產品。

大亞跨足再生能源電廠營運管理業務，提供風力與太陽能電廠興建與承租場地的服務平台。歡迎業務洽詢！！



■ 主要產品：

1. 電力電纜
 2. 通信電纜
 3. 光纖電纜
 4. 扁平漆包線
 5. 抗突波漆包線
 6. 線包線
 7. 漆包鋁線
 8. 導磁漆包線
- 大亞生產之電線電纜產品均獲得國際 ISO9001 * ISO/TS16949 品質認證
電機電子用線均獲得 IECQ QC 080000 無有害物質系質認證
大亞廠區已取得 ISO 14001 環境 - OHSAS 18001 職安衛管理系統認證

■ 新開發產品：

1. Green 環保電纜
2. 無鉛 PVC 電纜
3. 封裝銅鋅線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鋁線
6. 鑽孔銅彈線
7. 客製化各種特殊無鉛焊材、無氯、無磷銅製品
8. 風力與太陽能電廠興建與承租場地服務

大亞電線電纜股份有限公司

www.taya.com.tw

業務專線:(06)5958191



總公司
台南市71847鹽豐里中山路二段249號
TEL : (06)595-3131
FAX : (06)595-8190

台北分公司
新北市24886新北產業園區五工路149號7樓
TEL : (02)2299-7070
FAX : (02)2299-7123

中國 / 東莞廠 (恒亞) TEL : 86-769-85337985
中國 / 昆山廠 (恒亞) TEL : 86-512-57167888
中國 / 漳州廠 (大亞) TEL : 86-596-8769688
越南 / 胡志明市同奈廠 TEL : 84-61-3836361-4
越南 / 河內海鷹廠 TEL : 84-320-3775888



馬可貝里磁磚

ITALY

義式美學生活家

義大利人說：生活不只是娛樂 而是一種美的享受

選擇馬可貝里磁磚 您就是空間的魔法師

哪裡有馬可貝里 那裡就是義大利



全國首創

領先業界

家庭使用

原和建材股份有限公司

臺南市安南區吉安路一段310號

TEL : 06-2986633

FAX : 06-2471000

客服專線: 037-561236 www.marcobelli.com.tw



固壁寶防水固精

真正完全擋水絕對防潮/透氣

在台灣房地產交易的十大糾紛中，「房屋漏水」總是年年擠進前三名，剛蓋好沒多久的新屋也會開始漏水，讓我們的樓仔厝(鋼筋混凝土房)變成「漏仔厝」。房屋外牆白華(吐白)不美觀，影響到房價，而室內則產生壁癌，壁癌裡的霉菌不僅會傷害我們的呼吸系統，更會導致過敏性鼻炎及異位性皮膚炎。四面環海且又位於地震帶的地理位置，大量的濕氣和無感地震造成的牆面龜裂正是考驗我們建物防水工程有沒有作工扎實的最佳時機。

來自德國原料 x 台灣本地製造

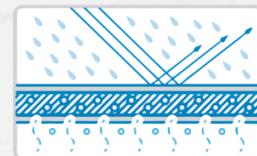
防水固精 - 頽覆你的防水新概念

固壁寶公司針對這長久困擾國人的問題做了一連串的改良和實驗，進而研發出能讓各位高枕無憂且一勞永逸的產品，「固壁寶-防水固精」將從此顛覆我們對防水的觀念！物理性防水，耐久無毒又透氣！



→ 未添加

房屋外牆白華(吐白)不美觀，室內容易造成壁癌、龜裂、產生脫落的潛在危機。



→ 使用固壁寶防水固精

隔水效果佳，具備有防水、防龜裂、壁癌、抑制白華的生成，保持原水泥牆的表面附著力。

(高品質施工推薦)
WATER-PROOF



RAINBOW
虹牌油漆

光彩刷新 健康長久

獨家環保DETEXMO單體去味科技
自然無味 / 無毒環保 / 長效抗菌 / 塗膜細緻



安心再添一金！

美國UL GREENGUARD
國際健康金獎認證



吳念真 真情推薦

固壁寶企業有限公司 台南總公司
www.kubibao.com.tw TEL: 06-5951855

台北 川本建材有限公司 0933-523-773

桃園 名發建材行 03-363-0038

高雄 固壁寶林R 0921-575454 / 0977-108801

台中 頤銳有限公司 04-2560-2406

南投 本煜建材有限公司 049-264-5360

嘉義 修寶企業有限公司 05-2387-660

全台 、 經銷通路及 特力屋 賣場均有販售

TEFLON® is a registered trademark of E.I. du Pont de Nemours and Company and is used under license by Yung Chi Paint & Varnish MFG. Co., LTD. 永記造漆工業股份有限公司

永記造漆工業股份有限公司
<http://www.rainbowpaint.com.tw>

台灣.高雄市小港區沿海三路26號
TEL:886-7-8713181 FAX:886-7-8715443

Contents

- 理事長的話
陳金章
- 08 / 斜槓世代 / 相互連結是重要資產
- 市場情報
劉建興
- 10 大臺南106年總體房市回顧
- 建築工法
陳德泉
- 18 從成型鋼筋至預組工法的探討
- 施工管理
陳金保
- 24 機電設計施工新思維
- 師說篇
殷世熙
- 30 臺南市產業發展
陳彥仲
- 34 智慧綠能與節能 – 未來城市的重要觀念
陳淑美
- 40 不動產持有稅的問題、
國際經驗借鑒及未來修法建議
陳冠帆
- 48 結構魔力 Case Study》
看不見樑柱的壁式結構



54 室內設計閒談
張瓈文

JCA 台南市建築經營協會
Tainan Judicious Creative Architecture Association

**TAINAN
JCA**

發行人 陳金章
社務顧問 林清華 吳玉山 郭建志
陳煌億 胡富文 陳瑞玲
方仕豪 陳德泉 翁立維
林淑鈴 黃慧英 陳雨利
邱俊耀 許志鋒 林鼎堯
王世勳 洪正翰 陳子浤
王東奎 包國忠 施沛志
黃啓全 郭威志 劉翔緯
張瓈文 林金時 陳英賢
吳威廷
主編 張捷
美編 吳蘊綱(九象視覺整合)
資料 黃玟珍

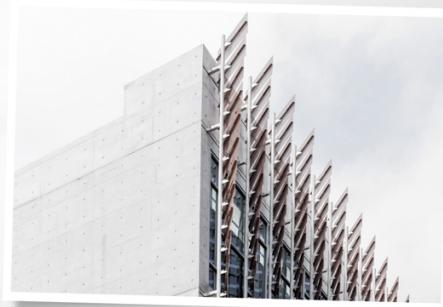
地址 / 台南市安平區建平17街157號9F2
電話 / 06-2954210
傳真 / 06-2978497

02.2012 劇刊 DEC.2017 NO.07



- 法律資訊
林錫恩
- 60 論臺南市建築管理自治條例
第6條「現有巷道」之範疇

- 建築專訪
張瑪龍
- 62 東門聖教會



周芳莊
舜之觀 〈創新與改變〉

- 府城視界
陳慧姝
- 74 老少百貨交集、打造台南美好
方憶芝
- 78 天冠銀帽 –顛覆自己才是王道
張捷
- 82 與台江四草的對話 – 魚塭上的島塭
方憶芝
- 86 最簡單的不平凡 – 連得堂餅家
- 社團活動
攝影社
- 92 實用的4個手機攝影速成教學
陳雅婷
- 96 攝影社屏東芬多精清涼之旅

- 102 第二屆北中南高攝影社大會師
工程觀摩社
- 110 上揚建設。樂活墅
許志豪
- 112 尊邑建設。晴天樹
郭正揚
- 114 虹牌油漆



- 美食社
- 王嘉靜
- 116 美食社活動全紀錄



- 其他
- 編輯室
- 活動花絮
- 編輯室
- 126 特約商店名錄

本刊所刊載之全部內容為版權所有
非經本刊同意不得以任何形式之轉載或複製

LEICHT®



德匠名厨

LEICHT 高雄展示中心

80457高雄市鼓山區明誠四路218號 TEL 07-5226888 FAX 07-5686622

LEICHT 台南展示中心

70848高雄市鼓山區明誠四路218號 TEL 06-2976262 FAX 06-2971686

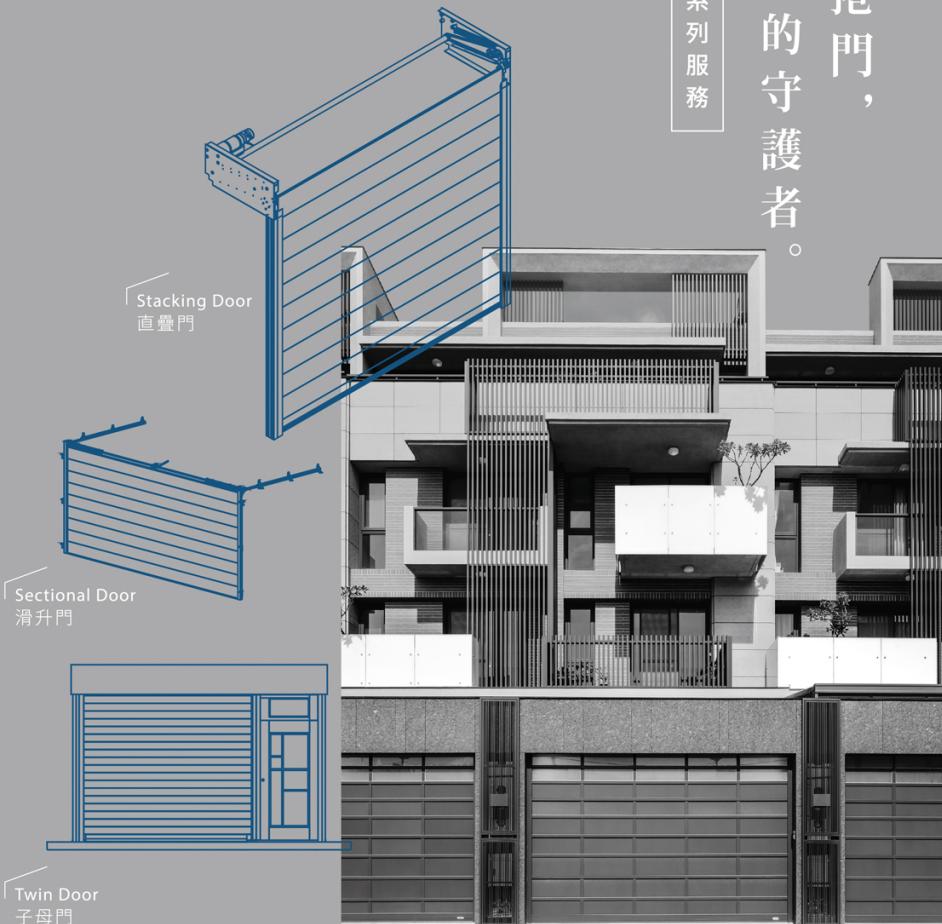
GLADOOR

TAIWAN

G 格來得

生產 | 製造 | 安裝 | 維修

SINCE 1989



<http://www.gladoor.com.tw>

台南科技工業園區

台南市安南區科技五路135號

PURSUIT OF EXCELLENCE IN DOOR AUTOMATION

格來得提供全系列服務

安心住居的守護者。



理事長

陳金章

理事長的話

/ 斜槓世代 / 相互連結是重要資產

承接了前任郭建志理事長的優秀帶領，在擔任臺南市建築經營協會理事長的一年，自覺還是有許多需要學習磨練的地方，然而在這過去一年，也更認識了臺南市建經協會的重要與不可取代性。

台南建經協會是個海納百川、互相砥礪的多元環境，在這個「斜槓世代」：講究人人身兼多個專長，而本會也更是將「斜槓」的優點發揮至極，志以培訓更多不動產業的斜槓人才，同時，也傳達了不動產並非單一面向的專業領域。

臺南市建築經營協會從建築的計畫、工程、內部裝修、銷售、交屋，都有各方人才活躍其中，藉由各行各業的細心穿針引線，本會的會員們更可以拓展領域，也是我們提攜下一代的展望，不要讓專業變成我們的高牆，應是讓專業變成我們之間互通有無的橋樑，在斜槓世代，相互連結更是重要資產。

寫這段話的同時，也提醒著各位一年又將盡，對於明年協會的展望，響應了不動產行業的健康地產推廣，本人也希望協會能更重視營養保健等綠色議題，養生保健聽起來是前輩們的話題，但其實身體健康是人人都應該重視的。

於見本會中有許多第二代的成員開始傳承，而其中有許多人也有了家庭，為了家庭我們都應該更重視自身的健康，因此除了參訪建案等行程外，將積極推廣更多出外踏青的行程，除了讓成員們能帶著家庭一起連結之間的情感，也希望與我們的生活更貼近，其實就如同不動產這一行一樣，我們貼近的都是生活，而臺南市我們各位的家，希望協會能傳達寓教於樂的理念，讓各位更認識自己的家，也才能繼續留在這一塊土地上放心打拚。

新的一年，祝福各位的事業順心，身體健康。宛如冬片茶，在一番寒徹骨後展現甘美的新氣勢。

理事長的話

/ 斜槓世代 / 相互連結是重要資產

承接了前任郭建志理事長的優秀帶領，在擔任臺南市建築經營協會理事長的一年，自覺還是有許多需要學習磨練的地方，然而在這過去一年，也更認識了臺南市建經協會的重要與不可取代性。

台南建經協會是個海納百川、互相砥礪的多元環境，在這個「斜槓世代」：講究人人身兼多個專長，而本會也更是將「斜槓」的優點發揮至極，志以培訓更多不動產業的斜槓人才，同時，也傳達了不動產並非單一面向的專業領域。

臺南市建築經營協會從建築的計畫、工程、內部裝修、銷售、交屋，都有各方人才活躍其中，藉由各行各業的細心穿針引線，本會的會員們更可以拓展領域，也是我們提攜下一代的展望，不要讓專業變成我們的高牆，應是讓專業變成我們之間互通有無的橋樑，在斜槓世代，相互連結更是重要資產。

寫這段話的同時，也提醒著各位一年又將盡，對於明年協會的展望，響應了不動產行業的健康地產推廣，本人也希望協會能更重視營養保健等綠色議題，養生保健聽起來是前輩們的話題，但其實身體健康是人人都應該重視的。

於見本會中有許多第二代的成員開始傳承，而其中有許多人也有了家庭，為了家庭我們都應該更重視自身的健康，因此除了參訪建案等行程外，將積極推廣更多出外踏青的行程，除了讓成員們能帶著家庭一起連結之間的情感，也希望與我們的生活更貼近，其實就如同不動產這一行一樣，我們貼近的都是生活，而臺南市我們各位的家，希望協會能傳達寓教於樂的理念，讓各位更認識自己的家，也才能繼續留在這一塊土地上放心打拚。

新的一年，祝福各位的事業順心，身體健康。宛如冬片茶，在一番寒徹骨後展現甘美的新氣勢。



◇ 陶喜建設



雙車 別墅

源自 陶喜建設的堅持

106年榮獲國家建築金獎
104~106年榮獲台灣誠信建商



511-7088
港口1-170號
安定 | 港口派出所旁

高抗震筏式基礎結構 | 冠軍磁磚 | 電子鎖 | 影視對講機 | 免治馬桶

大臺南106年總體房市回顧

文 / 劉建興 台南市不動產代銷公會市場資訊組 組長
仁得行銷管理顧問有限公司 執行副總經理

一、前言

回顧106年的房市，「房市沒事，就是好事」。自105年1月1日「房地合一稅」實施至今，房地產的市場交易明顯轉為清淡，持續已經沈寂了好一段時間，許多人都在意測這波房市的行情修正還會走多久？或是何時又要再反彈？

房地產市場先前就是因為一直有「奢侈稅」、「實價登錄」、「選擇性信用管制」、「豪宅稅」、「合宜住宅」等等政策性議題不斷地發酵，所以一直也就持續會有很多新聞性的議題不斷地討論發揮。106年「議題性」的房市已經消失許多了，當現在房地產的市場少了議題提供發揮或炒作，大家也就不需要去過度意測未來的房市走向還會大漲或大跌，畢竟房市受不了過度的動盪，能夠自然平緩穩定下來真的也可說是難得一見的好事。

二、相關景氣及信心指數分析

1. 景氣對策信號

觀察今年上半年國際經濟情勢，美國上修第一季經濟成長率、中國上半年經濟成長優於預期、日本央行調高經濟預測，全球經濟情勢呈現溫和復甦態勢。在國內部分，雖然近期資本設備進口連兩個月負成長，國際油價面臨下跌壓力，與蘋果新機表現不確定因素，可能限縮我國出口動能，然上半年進出口貿易與外銷訂單表現亮眼，工業生產連續二個月正成長，近期新台幣匯率由升轉貶，匯損壓力減緩等正面因素，使得廠商對於當月及未來景氣看法轉趨樂觀。根據台經院最新調查結果，本月製造業、服務業與營建業測驗點同步上升。綜合考量上述因素，本院將2017年台灣經濟成長率預測修正為2.08%，較4月預測提高0.04個百分點。



展望未來，隨著全球景氣穩定復甦，加以消費性電子產品邁入銷售旺季，歐美年底採購需求陸續湧現，有助維繫我國出口動能。惟須注意美國貨幣政策正常化進程、川普政府貿易政策可能引發美中貿易角力，以及東北亞地緣政治緊張等風險。

內需方面，半導體業者為掌握智慧化應用商機，高階製程投資可望續增，以及政府積極改善投資環境，有助提升民間投資動能；隨著就業情勢持續好轉及中秋節送禮商機展開，加以政府加薪可望帶動民間響應，國內消費應可維持。整體而言，近期各機構多上調國內今年經濟成長率預測，且景氣領先

、同時指標持續上升，顯示未來景氣仍審慎樂觀。
(資料來源：國家發展委員會)

2. 銷售者信心指數調查

一〇六年九月消費者信心指數（CCI）調查的總數為82.20點，與上月相較上升2.25點(106/8：79.95)。

消費者信心指數上升最多為「物價水準」，上升最少為「購買耐久性財貨時機」。

本次調查六項分項指標，六項指標全數上升（國內物價水準、就業機會、國內經濟景氣、購買耐久性財貨時機、家庭經濟狀況及投資股市時機）。

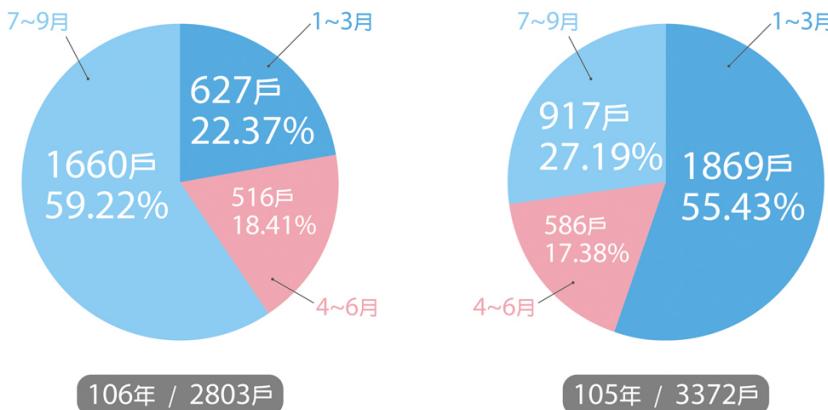
(資料來源：台灣綜合研究院)

| | 總得點數 | 物價水準 | 家庭經濟 | 經濟景氣 | 就業機會 | 投資股票時機 | 購買耐久性財貨時機 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-----------|
| 106/9 | 82.20 | 48.60 | 81.50 | 75.85 | 103.60 | 95.40 | 88.25 |
| 106/8 | 79.95 | 45.70 | 79.15 | 73.75 | 101.80 | 92.70 | 86.60 |
| +/- (上個月) | 2.25 | 2.90 | 2.35 | 2.10 | 1.80 | 2.70 | 1.65 |
| 105/9 | 78.66 | 52.45 | 78.90 | 73.30 | 109.60 | 68.70 | 89.00 |
| +/- (去年同月) | 3.54 | -3.85 | 2.60 | 2.55 | -6.00 | 26.70 | -0.75 |



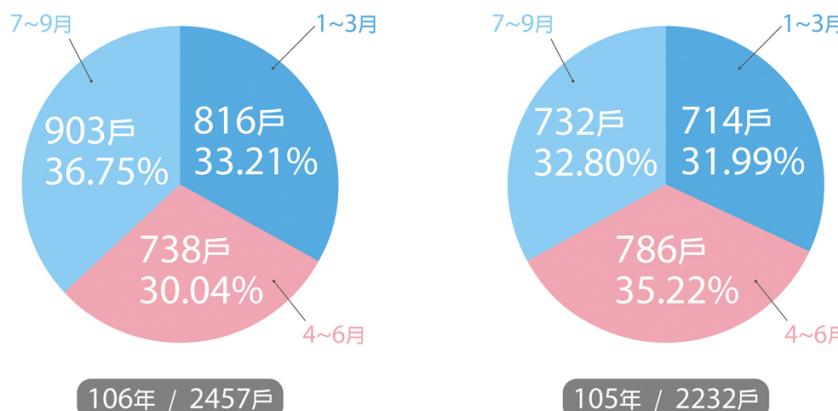
三、106年度大臺南房地產相關數據統計分析

1.105年及106年第一季至第三季大樓/公寓開工戶數



備註:在年度前三季合計部分，106年度較105年度減少約16.7%。

2.105年及106年第一季至第三季透天開工戶數

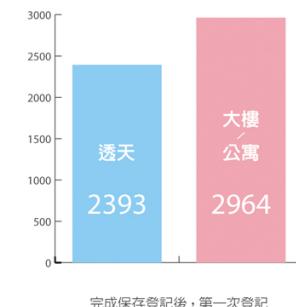


備註:105年度及106年度第各季透天開工量維持平均，約30%至36%，在年度前三季合計部分，106年度較105年度成長約10%。

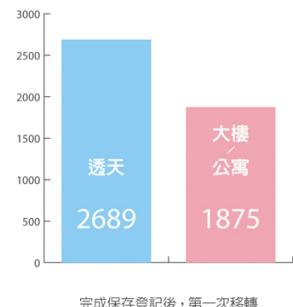
綜合上述開工數據得知：106年開工集中在第三季度，在投資開發上，建商普遍對下半年度市場信心度有逐漸回溫。在大樓報開工數量上，由於牽連

到建照申請的日期有所關係外，還有市場供需及去化快慢，所以在每季數量上會有明顯差異。而在透天開工數量上，每季數量還平均維持在30%以上。

3.106年第一季至第三季完成保存登記後第一次登記及完成保存登記後第一次移轉數據統計



完成保存登記後，第一次登記



完成保存登記後，第一次移轉

前三季大樓及公寓申請完成保存登記後第一次登記個案高達29個，戶數將近3,000戶，即將陸續完工交屋，值得注意成屋賣壓狂潮是否要來了！

四、大臺南都市發展及重大建設對房地產影響

近年來臺南市政府針對都市發展積極檢討，都市發展檢討主要計畫檢討重點包含：公設保留地解編、整體開發地區管制檢討、重要建設用地等多項計畫檢討。都市發展的檢討，也讓日後臺南市土地更加活絡及發揮最大化更有效的使用。

在重大建設方面設，近年來臺南市政府積極開發多項重大建設，包括鐵路地下化、永華國民運動





中心、中國城及星鑽都市計畫、臺南市立美術館、臺南市總圖書館、國家圖書館南部分館、輕軌捷運、亞太棒球場、九份子低碳重劃區、平實營區遷移、砲校遷移、大臺南會展中心、沙崙綠能科學城、中研院南部院區、國際影城等多項重大建設皆已陸續完工，在交通方面，永康區的大灣交流道，裕永路等多條環狀路網建設皆已完成。

大臺南地區的重大建設持續推動及發展，對房地產所帶來的影響不只是房價價格的變動，相對土地取得也較為不易或是增加成本。上述重大建設大多集中在永康區及安南區等二區，相對的房價及持有稅也是漲幅較高的地區，重大建設對開發商及銷售者而言究竟是利還是弊，值得商討及注意。

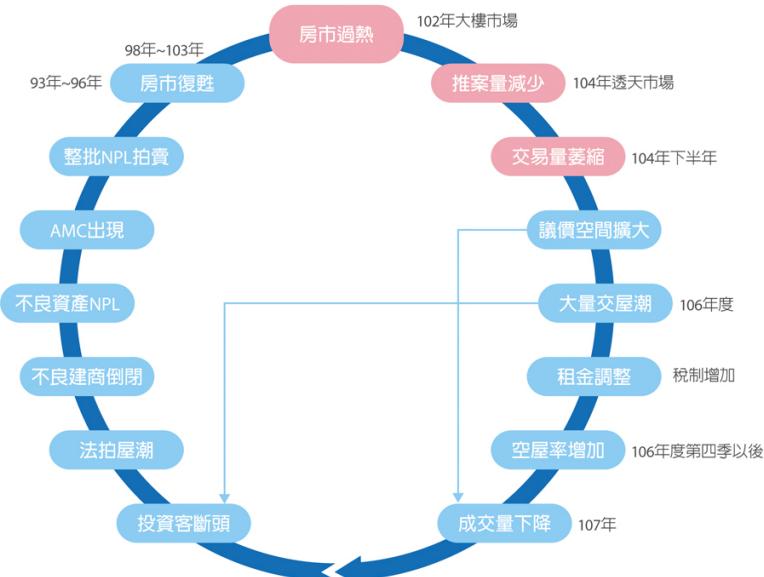
五、106大臺南房市預估趨勢

有很多專家在預測106年的房地產走勢，有人說今年會回春，有人說還要再跌2~3年，長則還要盤整到5年，說法各有不同，到底房價何時落底？何

時回春？由於大臺南產業結構、經濟規模、人口結構等及房地產市場較其他五都不太一樣，相對在房地產趨勢上也較其他五都略有不同。臺南市透天新屋推案量每年約有5,000戶的去化量，由於土地不易取得加上地價成長快速關係，大臺南自103年開始透天新屋推案量減少至每年大約3,000戶至3,500戶左右，在有土斯有財的觀念下，透天皆有不錯的銷售成績。

反觀是大樓產品，歷年新推案安全數量約在2,500戶至3,500戶，由於搶照關係，102年至106年9月止，大樓開工數量高達23,000戶，由於大樓工程期約3年至4年完工，預計106年下半年後陸續交屋，當供給大於需求，加上房價目前處於歷年來的高點下，值得注意。

另外根據統計，臺南大樓個案已取得建照、都審中、報開工、已購地尚未推案加上預計推案，高達90個大樓個案蓄勢待發，要如何安全快速去化，是現階段每個開發商需要好好思考的課題。



結構工程

從成型鋼筋至預組工法的探討

文 / 陳德泉 統榮鋼鐵 總經理



全球的大環境隨時隨地都在變，而且由於科技的進步、網路的發達，普遍借重智慧型手機的傳送，使得全球任何地區的新聞，都能在極短的時間傳遞到手機中，進而產生轟動及共鳴。

然在我們最接近的行業領域中，營造建設基於氣候的變遷而導致天災頻仍；又因台灣位處歐亞板塊相互排擠活動地區，地震非常頻繁，因此在房屋結構設計上及鋼筋製作成型過程中，亦要特別的嚴謹和落實結構設計的強度，以確保住的安全及生命財產的保障。

因此，建商要確實找到專業廠商來落實鋼筋加工，以確保施工品質。然要如何鑑定廠商是否專業，則首先必須要有一套標準作業程序的（S.O.P）從

鋼筋的進貨廠牌、材質分類、進倉堆置、保證無輻射污染偵測、生產器具彎曲倍數是否符合CNS國家標準、鋼筋加工餘長是否過長或不過等等，都是一套標準作業程序來依循，才能一路確保鋼筋履歷。包括公司有多少生產設備、機器的種類專業人員受訓通過的證照、廠房面積、ISO管理作業等，這在在都是一個專業鋼筋成型廠必須要具備的基本要件。

記得本人在五年前的經營協會演講中，曾經呼籲由於台灣嬰兒出生率每年遞減，使得少子化和老年化急速的來臨而產生國力及經濟的衰敗，同時未來亦影響到我們建築業的生存。當人口不成長，甚至衰退時，而使市場飽和時，那我們建設的房子要賣給誰？有如現在的歐洲有些國家幾乎是已不用建

設了，因為他們居住的房子是來自繼承，生活周遭的方便性都已成熟了。

人力！人力！有人才有力。當人口減少時，我們基層的建築師父亦同時減少；當現有老師傅退休100人，年輕師傅連50人都補不起時，整個產業的成本，將因基層師傅的嚴重不足而使工期延遲，成本將是可預期的提高。在這個過程中，鋼筋成型生產導入自動化、標準化、電腦化就很重要了。

目前本公司每年都編列預算投資，如何讓員工再學習、再精進，及更新設備和如何來加強引導，讓台灣的建築品質提升、成本降低，在成型加工達到與世界先進國家並駕齊驅後，現又與日本東京鐵鋼（TTK）技術合作，發展高強度鋼筋預組工法。

所謂鋼筋成型預組工法

所謂鋼筋成型預組工法是原本在工地現場較為複雜的柱、樑，移到成型加工場來預先綁紮組立，

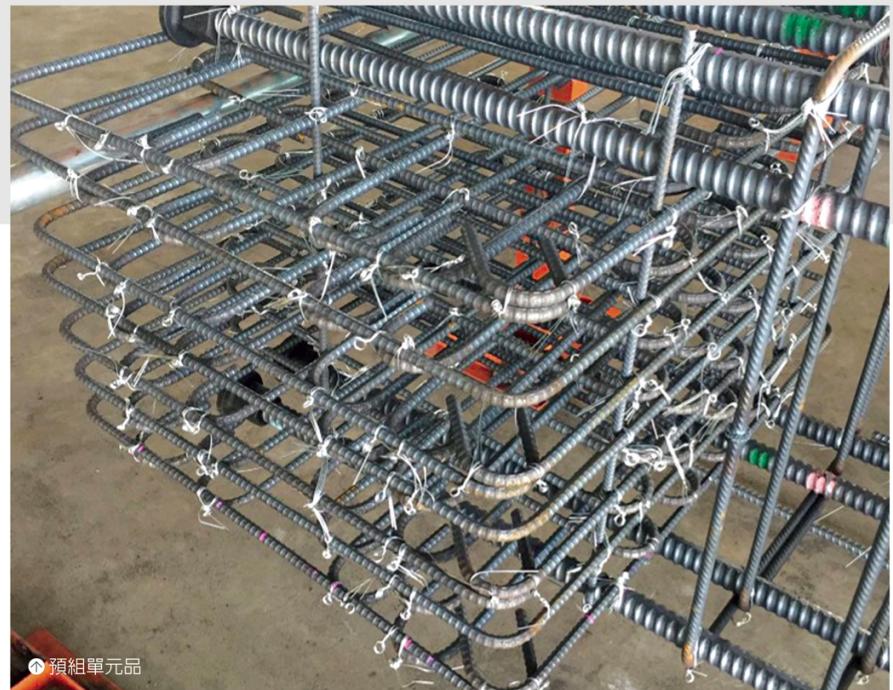
依圖說按步就班的組立完成後，移至工地吊裝組合。此新工法目前在日本已行之多年，且在技術上及實務上已非常普遍成熟。

一種新工法出現，它能可長可久，其主要重點為：

- 一、縮短工時。
- 二、節省人力。
- 三、因材料強度的增加，而降低材料使用量。
- 四、現場管理績效的提升。
- 五、減少工安事故的發生。

縮短工時：

目前台灣在成型加工上，都是接到料單後，配合工地的時間需求，在指定的時間將成型的鋼筋送至工地，待鐵工吊料綁紮組立，然預組工法是加工場依圖說，將柱與複雜的樑在加工場廠房內良好的場所下預先組立完成準備到工地以續接器組立完成





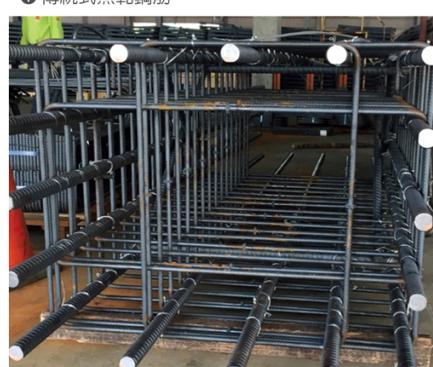
:在工時上可節省15%到20%。

節省人力：

台灣在這幾年來，基層勞工人數急速下降，尤其是在未來幾年內，將會更加的明顯。由於少子化及時代的變遷，使得年輕人不想進入營建領域，而目前從事的老師傅退休了，新的血輪無法補齊，因此如何借重新的工法來節省人力將是當務之急。而將原本在工地現場一群人組立綁紮的工作量移至優良環境的加工場組立，藉著加工場的自動化場所，將綁紮組立人員效率提高許多，節省人力的出席率來達到以最少的工時，做最多工率的目標。

因材料強度的增加而降低材料使用量：

由於使用預組工法必須使用高強度高拉力鋼筋，及結合高強度續接器；依目前台灣所用的高拉力鋼筋都是SD420，而使用預組工法之螺紋鋼筋，其強度為SD490，甚至可達SD550的主筋而箍筋繫筋部分可達到SD685、SD785之強度。由於強度增強，使得鋼筋結構在設計上可以減少使用量，同時結合高強度的混凝土在設計上樑柱的斷面有檢討縮減的可能性，可以增加住戶生活的使用空間；以目



前國外的實例資料，高強度螺紋鋼筋已可取代部分鋼骨結構的大樓。目前50F以下都可以使用，在成本上和施工時間上都比鋼骨結構大樓節省很多。

管理績效的提升：

由於預組工法借著場制化、自動化、電腦化的過程，從事綁紮成員減少在現場管理上效率提高，同時在加工場事先預組綁紮，可避免天候因素影響，隨時掌握工程進度，減少工安事故的發生，落實品質管理。

由於預組工法在施做之前計畫週詳，有一套自管理及標準作業程序；因此在加工場作過程及現

場吊裝組立過程都按表操課，現場施作人員比一般傳統綁紮組立少，較無雜亂之現象。在安全教育防護上，較易落實而使工地達到零安全事故。

以上幾點都是未來台灣在鋼筋成型綁紮組立，必須要走的路。隨著少子化及現場基層員工的短缺，如何讓工地施工品質，營造成本控制得宜，將是我們大家一起努力的目標。



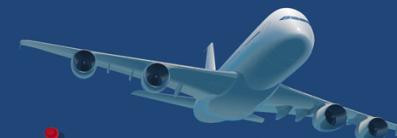


佳皇關係企業

www.jia-huang.com.tw

佳賓至上 尊貴如皇

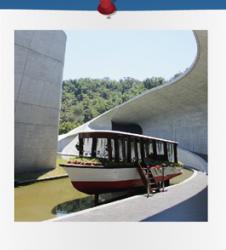
佳皇旅行社有限公司
佳皇租賃有限公司
佳皇汽車遊覽有限公司



旅遊包車



頂級商旅



國內旅遊



國外旅遊



商務洽公

旅行社服務介紹：

- 佳皇旅行社承辦各項旅遊業務，公司對營業項目所抱持一絲不苟的服務精神，則是由上至下半點不虛，其營業項目包括：
- 國外旅遊：辦理國人赴海外旅遊事項，個人、團體或長短線行程安排。
 - 國民旅遊：舉行國內團體旅遊，服務國人遊寶島奇景、外島風光，接辦國內親子團或個人、團體北上南下差旅事項。
 - 國外或大陸人士來台旅遊：承辦外國友人來台觀光、參訪，商務客戶洽公、考察，或大陸親屬來台探親、依親等項目。
 - 獎勵旅遊：每當逢年過節，公司行號慰勞員工，或商場往來回饋客戶時，佳皇旅行社配合舉辦獎勵旅遊項目。
 - 國際旅館訂房：無論客戶出國是因洽談商務、純粹休閒度假，或為瞎拚什貨趕搭流行風，本公司都提供國際旅館訂房服務。

佳皇總公司

722臺南市佳里區新生路69號
電話 (06) 7217-828 傳真 (06) 7217-829

台南分公司

702台南市中西區民生路一段167號4樓之2
電話 (06) 2229-306 傳真 (06) 2229-307

聯絡方式

服務專線: 0800-011-581
E-mail: jh88888tour@yahoo.com.tw

鳳鳴廣告



電話:06-6570132
傳真:06-6570123

Line ID:0931888859

信箱:j6590821@yahoo.com.tw

<http://www.fengming.com.tw>

FTP: 59.127.38.74 /vip/vip1688

地址:臺南市新營區中正路22巷10號

服務專線: **0931-888-859**



看板出租

看板協尋

大圖輸出

施工保固

品牌企劃

房屋代銷

美工設計

全省服務

機電設計施工新思維

文 / 陳金保 安鼎國際工程股份有限公司 董事長



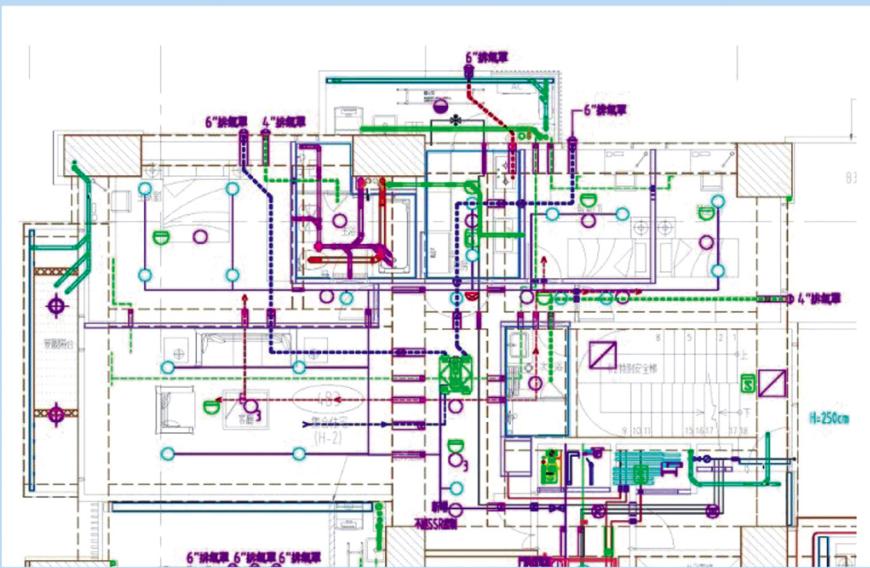
如果將建築物比擬成汽車，在挑選時我們除了會考慮其安全性、外觀、內裝、設備、價格.....之外，不會在意汽車的性能及後續維修保養嗎？「房屋」是人的一生中所購買最貴且使用最久的一項產品，因此建築物的性能及維護的便利性一直是我們重視的；如何讓機水電系統的設計使建築物更為完整、美好，也是我們對建築的使命。

自八零年代起開始了台南建築業的輝煌時代，二、三十年下來可以看到業界、市場持續有新觀念

、新做法，從早期高建蔽率、多增建、三師(建築師、結構技師、機電技師)即能完成建築物的規劃，到近期多退縮綠地、減少增建，甚至是對景觀、室設、建築照明等等的重視，較過去有更多更細的工種及設計須整合，在這種建築構成多元化的趨勢下，該如何統整各單位讓成果貼近設計初衷更顯繁瑣、困難。

住宅類建築物的設計階段主要由業主與設計單位(建築/結構/機水電)溝通規劃為主，根據業主的





便可讓建築物美感與機能兼具。

傳統的建築歷程無非由規劃設計階段直接進入現場施工階段，若只是依照既有設計圖施作，常無法完整表達業主期待與設計單位理念，以至於在現場施工人員只能根據現場情況和經驗去做配置及調整，如此一來便容易產生管線衝突、做錯打鑿修改等問題衍生，導致施工排程延宕。依我們歷年來的經驗，「施工圖規劃、整合階段」是能夠有效的解決上述問題，如果能在施工前著重於圖說介面檢討，如機電施工圖分七大標準施工圖：牆面器具圖、頂版器具圖、頂版明管圖、穿樑開孔圖、穿牆開孔圖、廁所陽台整合圖及廚房立面圖。從施工圖套繪中可針對器具高度、管路高程及路由等先行檢討衝突部分，再與業主方或設計單位再次釐清相關圖面管路器具高程、箱體設備位置……等，亦能降低缺失率，減少施工中的重工。對監造來說也能輕鬆避免圖面的不確定性，用心做好品質管理及進度掌控，也可以減少施工單位與業主方因施工想法不一而

衍生出的工程糾紛，故如何能夠在施工前整合各項工程規劃及檢討衝突點，也成為現今建設公司、公共工程最大的課題。

以往施工溝通藉由2D平面圖交換意見，立體空間的想像需要靠個人知識及經驗累積。雖於討論階段有了共識，但在執行上常發生認知差異的情形，施工完成後又不符需求得重新整修造成業主及承商損失。建築資訊模型（BIM, Building Information Modeling）的導入，除了可藉由軟體進行衝突檢查，也可就視覺化的方式，讓每個參與者透過模型來溝通，輕易的從3D立體圖中預覽空間感受，快速明確的鎖定問題點，檢討構思更佳的配置方案，降低以往需要深厚專業知識或經驗才能讀圖檢查空間配置的專業門檻，達到多方參與者的視覺溝通，大大提升設計與施工的品質。

傳統機水電套繪工作（CSD, Combined Service Drawing）須由資深、有經驗的工程師才能帶領執行，工作量龐大且複雜，較容易造成疏漏及人為判



斷的錯誤，最後結果就是現場再做調整，浪費不少時間及成本。經由BIM的衝突檢查流程，於施工前發現管線與結構的干涉、使用機能及視覺的衝突，先行改善後可減少工程階段修改次數、縮短工期及節省工程造價，甚至優化空間，提升機房及管道的永續性，打造出更具機能且實用的建築。

每棟建築物都是業主的心血作品，總希望建築師、技師們能心有靈犀、全方位的設計，但在建築生命週期中有太多要素需要透過各方專業分工，所以建築師、技師們主要任務是於設計階段整合各方專業；施工的過程中，往往參與度不及業主，如何將設計原意或業主對此案的期望傳達給施工單位，這真的是目前建築工程的最大難題，所以施工前的規劃是未來建築工程的著重點，不論設計前或施工前都需要相當的心力去規劃、去整合。

如何讓施工圖在施工前先討論完成？如何讓管路高程、結構關係、建築外觀能更精準的表現出來？所以施工前的3D模擬勢必是未來得趨勢！不但能減少施工過程中的重工，更能令施工單位與業主、建築師、技師有效率的圖面討論。

建築大師貝聿銘曾說過「醫生們可以掩埋掉他們的錯誤，但建築師不得不和他們的錯誤生活在一起。」一棟建築物的生命及樣貌充份表現出設計人員、業主的理念，若能聽到別人的讚賞或是能自豪的介紹自己的作品，我想這才是每個建築人所追求的境界。



智慧生活・舒適節能
遵守大自然的節源之道

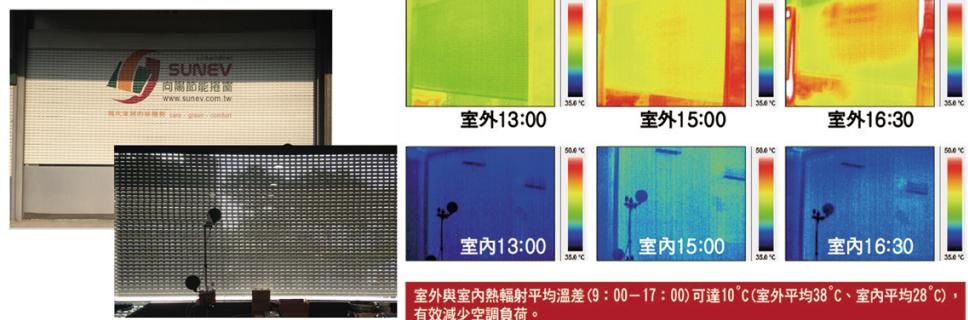
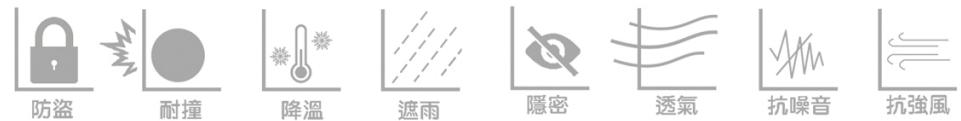


向陽斜捲窗

「斜屋頂系列」，把高級座車的天窗開閉功能帶到建築物上，具備採光、遮雨、防颶、防盜、保護、隔熱等特性，外觀與顏色符合現代美學，不破壞建築整體美感，是設計師與懂得享受生活的您不可缺少的夥伴。



向陽捲窗特性：



向陽智慧型節能捲門窗APP



《向陽節能捲裝 APP》具有多種模式來選擇捲門窗的開關方式，也同時具備監視錄影的功能鍵，讓您可以隨時透過監視器查看自家捲門裝有無開啟或關閉，即使出門忘了關門，也能使用 APP 將捲門關閉。

「關心您的生活，也在乎我們的地球。」
—白陽通有限公司

白陽通有限公司

TEL : (06)2477-623 E-mail : byt.lt@msa.hinet.net
Line : 2477623 地 址：臺南市安南區安吉路二段36-6號

鵝牌氣密窗

20年南部總經銷，專業安裝服務。



防盜



防墜



節能



推窗防墜檔 (選配)



氣密



推射把手鎖



抗強風



重型不鏽鋼四連桿



防沙塵



隆泰不銹鋼

台南市安南區安吉路二段36-6號
TEL: 06-247-7623 FAX: 06-247-9201

E-mail: byt.lt@msa.hinet.net
<http://swan.tw/>

臺南市產業發展

文 / 殷世熙 嘉義市經濟發展局 局長

歷史文化、土地空間、厚實的傳統產業根基，以及順暢的交通運輸，造就了古都臺南過往的榮光。臺南擁有諸多別具特色的傳統產業，且個個底蘊堅強，舉凡紡織業、金屬製品、精密機械、汽車零組件等；加上南部科學園區、工研院與各大專院校等助力，以及高科技及綠能產業群聚，發展出傳統與高科技並存的產業特性。

創造投資標的 友善投資環境

營造優質的產業投資環境，是臺南市政府近年來積極營造產業發展的基石，多管齊下的輔導與政策，也激化起更多元的產業火力。縣市合併升格後，創造投資標的為市府的首要之務，一方面積極開發及更新工業區，包括新吉工業區、樹谷園區、柳營科工區、永康科工區，總面積達746.49公頃，進駐廠家375家，年產值2,823億元，就業人口43,779人。另外，預計106年底完成七股科技工業區報編，未來可提供企業更多設廠用地。

另一方面與國有財產署合作，盤整出轄內可以投資的標的，依地目分做工業設施或商業設施，滿足廠商投資需求。此外，市府的全力配合更是作為完善投資環境的後盾，設立招商投資單一窗口，提供廠商一條龍服務，積極協助廠商排除投資障礙，



強化全方位服務，包括土地變更環評、都審與土管、建築管理、工安消防、資金需求、工廠公司登記、人才招募、企業輔導等，協助廠商加速建廠與處理相關行政事務。除此之外，在廠商設廠後，市府也透過SBIR（產業創新研發計畫）、中小企業服務團等產業升級轉型輔導措施，協助業者進行產業升級；安心的投資環境，多角化經營與轉型延伸，讓產業競爭力大為蛻變與強化。

傳產轉型 新興綠能 政策成就城市願景

傳統產業延伸並結合服務業所造就的觀光工廠，是近幾年臺南市政府活絡產業、全方位投資布局的體現之一。截至目前為止，本市觀光工廠共計二十四家，數量為全臺之冠；地區遍布臺南十五個行政區，反映各地產業百花齊放。觀光工廠以製造業為基礎，將傳統產業與服務業結合，導入旅遊、文創、觀光等概念；強調「互動體驗」讓民眾得以藉



由體驗而認識到臺南在地產業。而臺南近年來積極推動綠能產業發展，尤其「陽光電城計畫」更是成果豐碩，不僅太陽光電同意備案件數達4,098件（統計至106年9月底止），全國第一，年發電量超過4.2億度，更於2017年參加第3屆APEC能源智慧社區最佳案例評選競賽，於全球21個會員體，共197件提案競逐中，獲得「低碳示範城鎮」類最高榮譽「金質獎」。前瞻計畫中的「沙崙綠能科學城」更



↑ 沙崙綠能科學城鳥瞰圖

將引燃另一波綠能商機。今年美國電動車大廠特斯拉（Tesla）亦看中臺南綠能發展潛力，在臺南奇美博物館設置南臺灣第一座超級充電站，期望提供民眾更智慧的能源使用方式，並為綠能運具的發展打下重要根基。

強化商業服務 建構會展平台 激發產業商機

除了讓製造業更上層樓，市府也致力營造商圈進行轉型與改造，透過辦理百家好店、購物節系列活動及協助取得英語友善標章、結合科技推動發展商圈智慧化服務等，促使服務不斷升級，透過商圈自治會與市府攜手合作，把在地特色小商圈發展成國家型或國際型商圈，吸引來自全國甚至全世界的遊客。為讓臺南產業更進一步成長，市府亦自100年向中央爭取「大臺南會展中心」，經過多年積極努力，終獲行政院正式核准。會展中心規劃設置在臺南高鐵特定區，以會議、展覽及表演三大功能為

主軸，定位為「綠色智慧展覽館」，並與沙崙綠能科學城、中央研究院南部院區及未來招商相關商業設施相互搭配，透過產業展示平台的提供以擴大商機，將是激化產業發展的關鍵火力。

未來，臺南市將朝向傳統製造業升級、科技產業軍建構、新興產業發展，其中，新興產業的發展亦將以在地特色產業為基礎主軸，持續推動產業的跨領域結合，發展新產品與服務，諸如綠能產業、生物科技、精緻農業等等，完善整體臺南市的產業發展方向。



特斯拉超級充電站



智慧綠能與節能 未來城市的重要觀念

文 / 陳彥仲 成功大學都市計劃系 特聘教授
成大能源科技與策略研究中心 副主任

常務監事陳煌億兄通知我，希望能幫建築經營協會撰文寫稿。我問：「主題？」，他答：「自訂！」。對我來說，等於沒問！這當然也表示煌億兄對我的信任！於是我就必須思索，在目前這樣的房地產（或稱不動產 Real Estate）市場氛圍之下，要寫些什麼，才能夠有助於協會的先進朋友。於是從兩個主題方向構思。

主題方向一，談談房地產景氣。但諸位協會先進朋友皆是身歷其境，位處於房地產相關行業的市場洪流中，我只能用一些房地產價量的歷史數據，

告訴大家短期內房價上漲機會有限，但依區位與相關產品需求定位而有所不同。相信不用我說，這是大家都已經深深體會到，近期房地產供過於求而低迷的市場現實壓力。而且，這也已經有太多的分析及研究報告，我就不用再贅述了。

主題方向二，那麼就談談城市發展吧！或許，在房地產景氣的時期，忙著賺錢，沒有太多的創新思考機會；那麼，在不景氣時放慢腳步，給自己喘口氣。也順便思考在下一波市場復甦時，能提出什麼樣的創新產品，既能迎合政策導向，也能開創市



智慧系統必須包括七個子系統

- 1.偵測（感知）系統。
- 2.傳輸系統。
- 3.資料儲存系統。
- 4.分析運算系統。
- 5.決策系統。
- 6.資訊回饋系統。
- 7.評估系統。



場機會。於是。智慧城市、綠能城市、數位城市、環境永續、韌性（resilient）城市 等等，這些概念式的名詞，就相對提升了重要性。雖然這些名詞不同，但概念與工作內容是大同小異的。

智慧城市的概念

什麼是「智慧」？什麼是「城市」？先談城市，是一個有機成長的系統。和人一樣，會成長茁壯（城市擴大），也會衰退（城市限縮），乃至滅亡。當一個城市有適當的就業（產業），就會吸引人們進城就業、居住、就學、消費、交通、休閒育樂，活動頻繁，城市因而得以成長、擴大。反之，失去基礎產業的城市，就會萎縮。就如同美國底特律（Detroit, US），因為傳統汽車基礎產業衰退，而造成人口大量失業、外移，導致城市衰退。一個有

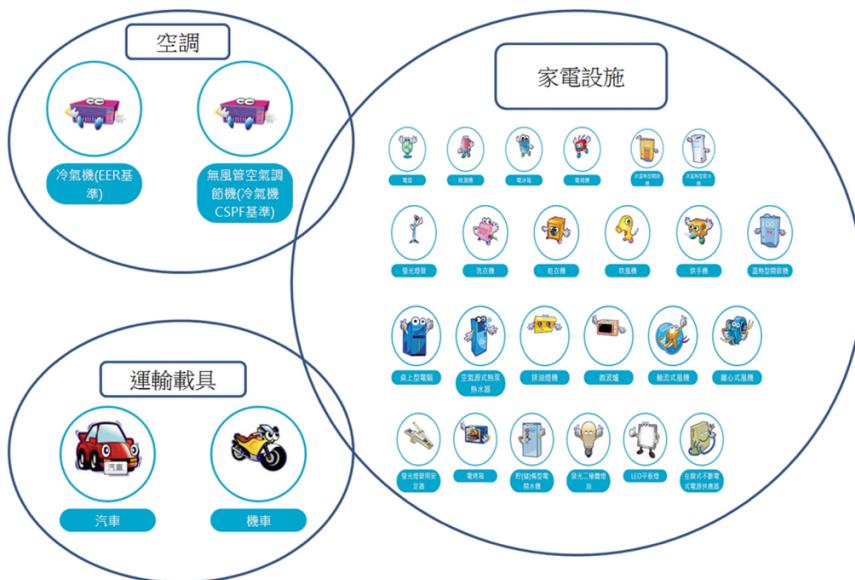
智慧的城市，就能預知未來即將發生的困境，並加以適當因應。意即【老子，道德經】所云：「知常曰明；不知常，妄作凶。」最可怕的就是缺乏目標，胡亂作為！具體而言，智慧系統必須包括七個子系統：1.偵測（感知）系統。2.傳輸系統。3.資料儲存系統。4.分析運算系統。5.決策系統。6.資訊回饋系統。7.評估系統。舉一個日常生活簡單的例子。當氣候突然變冷時，有智慧的人會添加衣物或以其他方式保暖，這是生物的本能。仔細分析，這需要前述一連串的工作（子系統）加以完成。首先是要偵測（感知）溫度的改變，再加上其他的訊息，如從氣象預測以獲得未來氣候變化的資料。其次是資料傳輸，將前述的資料，透過神經傳遞到達大腦。這項工作的要求，就是神經傳達（資料傳輸）零損失、零改變，訊息才能正確地傳達至大腦。大腦就是訊息資料儲存中心、分析與運算中心，並進行決策。最後將決策資訊（information），回傳肢

體形成動作。例如穿衣、室溫調整等。事後，再進行決策效果評估，是否達到有效反應，以及評估是否有其他副效用（或經濟學所稱之外部性，externality）。能夠順利完成前述一連串工作，並達成有效反應，而不產生負面外部性的系統，就是高度智慧！

智慧與節能建築

智慧系統與活動目的息息相關。不同的活動目的會有不同的智慧決策。例如：政府管理、企業公司，與一般日常生活的活動屬性不同，目標不同，因而所需要的資料系統、分析邏輯與決策判別都不一樣。在智慧城市的整合系統中，又包含智慧建築、智慧交通、智慧防災、智慧醫療、智慧社福教育、智慧能源、智慧物聯網 等等，什麼都需要”智慧”。在此，就以建築節能為例，加以說明。

內政部推動綠建築與智慧建築，已行之有年。



圖一 台灣建築節能標章
www.energylabel.org.tw/applying/efficiency/list.aspx

| 指標名稱 | 評估類別 | 評估要項 | |
|----------|------|------|---------------------------------------|
| 1.綜合佈線指標 | 基本規定 | 鼓勵項目 | 佈線系統之規劃設計、可支援之服務、導入時機與流程管制... |
| 2.資訊通信指標 | 基本規定 | 鼓勵項目 | 廣域網路之接取、數位式(含IP)電話交換、公眾行動通信涵蓋(含共構)... |
| 3.系統整合指標 | 基本規定 | 鼓勵項目 | 系統整合程度、整合方式、管理方式、整合平台、安全機制... |
| 4.設備管理指標 | 基本規定 | 鼓勵項目 | 建築物內財產與營運效能之使用管理、建築設備維護管理... |
| 5.安全防災指標 | 基本規定 | 鼓勵項目 | 建物防災、人身安全... |
| 6.節能管理指標 | 基本規定 | 鼓勵項目 | 能源監視系統、能源管理系統、設備效率、節能技術... |
| 7.健康舒適指標 | 基本規定 | 鼓勵項目 | 空間環境、溫熱環境、空氣環境、健康管理系統、生活服務系統... |
| 8.智慧創新指標 | 鼓勵項目 | | 創新設計、應用創新設備... |

表一 2016年版智慧建築評估手冊之8大評估內容
http://smartrgreen.abri.gov.tw/art.php?no=94&subj=%25E6%25A8%2599%25E7%25AB%25A0%25E4%25B8%25B8%25E7%25B4%25B9

圖一與表一分別顯示台灣建築節能標章以及2016年版智慧建築評估手冊之8大評估內容。其中，節能標章以各別家電、照明及電梯設施、空調設備與運輸工具為主體，推動節能認證。這與建築經營協會的部分先進有很大的關聯。另，財團法人台灣建築中心也有進行綠建築標章之評定。包含九大評估指標：生物多樣性、綠化量、基地保水、日常節能、二二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源以及汙水垃圾改善。（林憲德，「綠建築解說與評估手冊」2003年更新版）是以單一建築為主體，而進行系統性的節能與減碳效益評定，並加以等級認證。智慧建築則又加入活動者之行為考量與建築管理概念，進行佈線系統、通信網路、設施（設備）管理、能源管理、健康舒適以及系統整合等等。透過智慧環境控制系統，對建築環境進行感知偵測（sensing）、運算（processing）及動作（active）。並積極鼓勵建築及相關業者共同推動。

智慧綠能社區

以單一建築為主體的綠建築與智慧建築推動，

成效有限，無法被廣泛推動。只有單點式的“示範”，而無法遍地開花。這不是協會業者缺乏觀念，也不是技術問題，我認為是缺乏市場規模。推動綠建築或智慧建築所需的成本增加，皆需由業者負擔，再轉嫁到消費者身上，事實上並不利於房地產及建築經營相關行業的市場發展。尤其就小型單一建築投資而言，格外沉重。換言之，好的理念，更需要有效的市場推動策略。這就是建築經營協會與房地產投資業的重要工作。

如何擴大市場規模？政府的角色很重要。將單一建築擴展到社區（聚落）規模、城市規模乃至區域規模，政府需投入大量的基礎設施。除了原來的都市基礎設施之外。還需要包括公共偵測裝置（如攝影監控、環境品質、能源效率監測）、資料傳輸與儲存安全、公共儲能設備與安全規範、訊息傳遞（基地台）規範等等。以大規模的公共投入，可以有效降低建築投資業者的投入成本。現階段，以大約5千人到3萬人之社區規模，皆可以做為初期測試社區。

2016年，新政府選定台南高鐵特定區之產業專



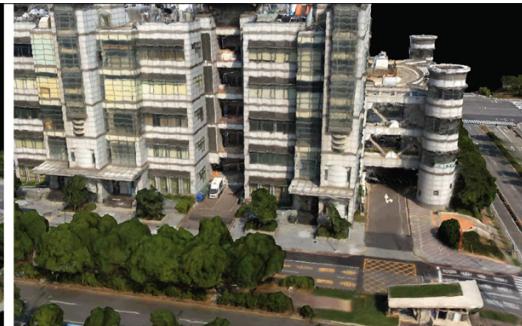
① 美國奧斯汀(Austin)街上之公用智慧電動車



② 麻省理工學院(MIT)數值空間實驗室
(Ken Larson :MIT Media Lab)



③ 建築數值影像模擬(資料來源：經緯航太科技股份有限公司)



用地，設置綠能聯合研發中心（科技部），綠能示範場域（經濟部），中央研究院南院區，以及台南會展中心（臺南市政府），同時規劃臺南高鐵特定區為『沙崙綠能科學城』，並進行綠能智慧社區之整體規劃，實為推動南台灣新興產業難得的契機。圖二為建置之規劃示意圖。其中，包含基礎地理氣象資料、環境品質、街道使用之即時監測系統，複合綠能裝置及轉換系統、儲能系統、雲端資料及運算系統。再依據使用者需求分別將使用資訊傳輸到公共管理、運輸、建築之使用需求。透過智慧傳輸（如智慧型手機），可以有效提升城市使用者的活動效益，減少浪費。也能更有效規劃建築，建置建

築資訊模型（Building Information Modeling，BIM）系統，並進行社區尺度之虛擬能源電廠（Virtual Power Plant，VPP）之能源管理。後續發展，值得期待。

歸結而言，數值化（digitalization）是未來人類生活的趨勢。有系統的規劃未來生活方式，從硬體建築到軟體（法規）管理，都是我們當前必須面對的問題。而且，未來數值化的訊息環境變動，越來越快，競爭將益加激烈，甚至超乎想像。智慧化系統則正是提供規劃設計、施工操作、管理營運，乃至與客戶（民眾）溝通，達到參與式規劃的有效操作工具。

行動方案 -機能區

建置「高速鐵路台南車站特定區」為綠能智慧生活社區之整體規劃案



④ 圖二
建置「沙崙綠能科學城」
為綠能智慧社區之整體規劃
陳彥仲：2016.ppt of 'Re-Thinking the Future City of Potential Energy Efficiency and Smart Connected community – Policy and plans in Tainan', 2016 International Symposium on Energy Technology and Strategy, Session A: Green & Smart Cities Forum of Argonne National Laboratory (ANL) Panel Discussion

陳彥仲 簡介



不動產持有稅的問題 國際經驗借鑒及未來修法建議

文 / 陳淑美 崑山科技大學 房地產開發與管理系 教授



一、不動產持有稅存在的問題

長期以來，地方財政艱困，持有稅稅基偏低，給了政府提高持有稅的理由。地方負債餘額快速攀升，已經嚴重影響地方政務的推動。為解決此困境，財政部希望各地方政府需加強地方稅的課徵，盡財政努力，才能爭取較多的中央補助款。過去各縣市房屋稅的問題在於自民國73年以來計算房屋稅課稅現值的標準單價多年未調整，嚴重偏低，與市場價值有很大的落差(周美麗，2003；江兆國，2004)。除了嚴重影響房屋稅的稅收之外，更引發社會各

界認為持有成本偏低可能助長投機囤房、炒作與高房價，甚至將房屋稅負擔和居住正義掛鉤。財政部於103年間依據財政健全方案函請各地方政府於未來評定房屋標準價格時，應將房屋構造標準價格合理調整。

最近各界迭有反映因房屋評定現值調整，致造成房屋稅負偏重情形。引起的爭論包括：

- 1.過去長期末調整，一次做過大幅度的調整；
- 2.都市更新後適用調整後的標準單價導致房屋稅負擔大增；

3.擔心房屋稅將轉嫁至租屋者身上；

4.商用不動產稅負暴增，影響營業利潤等；

5.臺南市105年針對房屋稅稅基的調整溯及民國90年興建完成的房屋，引發溯及既往、違反信賴保護原則之爭議。

本文回顧過去文獻，房屋稅過去不合理之處包括課稅標準單價低於市價、折舊率、路段調整率不合理以及未能兼顧水平公平與垂直公平：

1.課稅標準單價明顯低於造價的市場行情，課稅現值偏低。

2.目前的折舊採取定額折舊，與房屋市場折舊狀況未能一致(周美麗，2003)，另外折舊率每年1%，在標準單價正確的情況下，折舊率偏低，房屋現值會有明顯高估現象(林子欽等，2011)。

3.房屋的課稅現值的街路等級調整率欠缺有效的評估依據，有重複課稅之嫌。

4.路段率未隨區域經濟榮枯而調整，尤其是過去繁榮但目前逐漸步入沒落的地區，稽徵機關基於稅收考量，並未調降，仍按較高的街路等級調整率予以課徵；但是對於逐漸走向繁榮的地區，不敢驟然調高。

陳德翰、王宏文(2011)檢測房屋稅的水平公平與垂直公平，結果發現從市郊往開發越早的市中心，水平不公平就越嚴重；垂直不公平部分，低價位房屋具有累退性的問題，中高價位房屋則呈現累進性的現象。

基於此，本文擬引介相關國家的做法及經驗，希望針對持有稅的本質加以探討，提出適切的建議。

二、不動產持有稅的本質與目的

台灣的持有稅包含地價稅與房屋稅。兩者皆為地方稅，不易漏逃且穩定成長。根據財政部統計，



房屋稅的稅收自民國94年的508億餘元，民國103年成長到646億餘元，足見其穩定成長、不易逃漏的特徵，是地方重要的稅收來源。房屋稅是繼土地增值稅之後，地方第二大財源，地方政府對它的依賴甚深。

我國地價稅與房屋稅制理念源自國父孫中山先生平均地權的思想，其受古典經濟學派的影響，認為土地價值由素地價值、地主改良價值與社會改良價值等三項構成，其中素地價值，源於大自然的土地原始生產能力，素地價值自應歸全體人民所有。房屋稅乃是針對土地改良物課稅，而地主改良價值則歸地主私有。故孫中山先生參考亨利喬治對於土地採單一稅率，透過課地價稅取走經濟地租，大部分租稅來自土地，則可廢除其他租稅(于明宜，1985)。國父主張地價稅的稅率由省會議決，但也提出舉例：抽百之二或百之一(蕭錚，1966)。國父

主張：土地改良物價值應歸私，應輕課，甚至不課稅。輕課房屋稅是顧慮改良價值歸私，不扭曲土地利用的行為。但是目前「輕課地價稅、重課房屋稅」的現況(周良惠，1999)，與國父平均地權的設計已經背道而馳。

財產稅的經濟效果可以從資源配置(Allocation)、經濟穩定(Stabilization)及財富重分配(Distribution)來衡量。

1.資源配置是指租稅不能過度干預私經濟行為，不會對區位選擇、持有財產的選擇、住宅消費行為、企業的投資生產與勞工的工作意願等造成扭曲。

2.經濟穩定是指財產稅稅基明確易於掌握，稅收具有穩定性，是地方重要的財源，但是財產稅未與經濟發展現況結合，無論經濟景氣好壞，財產稅皆穩定增加，對於企業投資生產與經濟穩定沒有幫助。

3.所得分配觀點是指財產稅如果以資本稅的觀

點，所得較高或財富較多者應該課較重的稅負，但是稅負的最終負擔須視房地產市場供給與需求的彈性決定稅的轉嫁方向，分析稅負的最後歸宿才能釐清調節貧富差距的功能是否能達成。

目前台灣的持有稅爭議充斥著居住正義、扭曲都更、增加自住者負擔與打擊經濟發展等論戰。究竟持有稅的本質為何？考量社會經濟的發展究竟要以何種論點為優先，這是目前亟待研究解決的問題。

三、各國持有稅的作法和定位

本文回顧六個國家持有稅的做法，列表比較如下：

(一)美國

美國財產稅的課徵必須由估稅官評估財產價值，如果所有權人不同意財產的估價，可以和估稅官辦公室聯絡，要求審察估價。所有權人對於課稅價值有申訴的機制和管道。美國是地方自治國家，以加州為例，在1978年，加州的投票人通過了第13號提案，大幅的削減財產稅率。稅率不可超過不動產徵稅價值的1%，稅額增加不可超過2%。

美國財產稅的稅率是以支定收，以地方年度所

需的公共建設預算除裡課稅現值決定財產稅的稅率。法定稅率= (預算支出-非房地產稅收入) ÷ (總評估值-豁免-減免-折扣)。如果地方政府可以收到較多的非房地產稅收入，自然就可以少課一點財產稅。

美國的財產稅為受益稅：主要用作地方政府公共開支，較少作為調整房價的手段。稅收主要用於當地教育，圖書館，公共設施，支付本地公務人員如警察等的開支等。一般房產稅高的地區，學校也要更好，因為有更多的財政支持。相應區域的房產，每年的增值空間也大。房產稅稅率升高（或減免的消除）將降低對住房的需求，導致房價下降。

(二)英國

英國的財產稅分為兩種。住宅房產稅的用途—地方公共服務支出、地方政府以支定收。地方政府收入的約25%由住宅房產稅貢獻。營業房屋稅是中央稅，根據房屋的租金價值徵收，稅率全國統一。中央財政依據各地的人口基數，進行轉移支付，避免貧窮地區更加貧窮，以一定的比例在各地區之間進行分配。英國經濟在1990年初期經歷了一輪衰退，房地產市場衰退主要應歸因為利率上升、經濟衰

| | 1.美國 | 2.英國 | 3.香港 | 4.韓國 | 5.日本 | 6.台灣 |
|-------------|-----------------------|---|---------------|--|-----------------------|------------------------------------|
| 土地制度 | 土地私有 | 土地發展權 國有化 | 土地公有 | 土地私有 | 土地私有 | 土地私有 |
| 名稱 | 財產稅 (Property tax) | 營業房屋稅 住房財產稅 | 差餉、地租、 物業稅 | 物業稅、 綜合房地產稅 | 固定資產稅 都市規劃稅 | 地價稅 房屋稅 |
| 納稅主體 | 所有權人 或使用人 | 所有權人 | 所有權人 | 所有權人 | 所有權人 | 所有權人 |
| 課稅標的 與稅基 | 土地+房屋 的估值 | 各種房屋、 船屋的估值 | 物業的 出租收入 | 公示標準 價值的70% | 地租 房屋 | 公告地價 房屋課稅現值 |
| 稅率 | 地方政府 以預算除以 估值 | 住宅房產稅： 0.4%-0.7% 營業用房產稅： 40%以上 | 15%~16% | 物業稅： 0.2%-0.5% (住宅)。 綜合房地產稅： 0.5%-2% | 中央規定 固定限額 和最高限額 | 地價稅： 2%-45% 房屋稅： 1.2~3.6% |

表1 六個國家持有稅的做法比較



退和需求疲軟。房產稅的作用有限。英國主要將財產稅作為地方政府收入來源，而非調節房地產市場的手段。

(三)香港

香港的財產稅分為地租、差餉和物業稅。差餉和物業稅在景氣下行時都曾經調降。自有輕稅，出租重稅。香港並非土地私有，土地契約的業主必須向政府繳交地租，以某一特定日期的土地估計市值繳交租金。差餉是一種受益稅，原是1845年起作為官差的餉銀而徵收的，之後政府又分別對公共照明、市政供水、公共消防等支出加征各種餉項。但對淡水未經過濾、或無淡水供應的地區實行一定的減免。在1998-2010年間，曾多次在市場下行時對差餉進行減免，但對房地產市場的影響相對有限，並不能阻止房地產價格的下降。物業稅只針對有出租的物業才課稅，自己持有物業不課稅。2004年-2007年間香港房地產市場投資過熱情況下的上調物業稅率，以及2008年全球金融危機爆發後的下調物業稅率等），但是發現物業稅的漲跌對房價無影響。

(四)韓國

韓國的財產稅分為物業稅和綜合房地產稅。物業稅是受益稅，用作地方政府公共開支：當地教育

，圖書館，公共設施，支付本地公務人員如警察等的開支。綜合不動產稅是中央稅收，但該稅收收入會被分配到各個地方政府，以縮小地域之間的差距。特定地區有都市規劃稅0.15%~0.23%。韓國1990年對土地和房屋的物業稅分開徵收，並實行累進稅率。增加了土地的供給，房價一段時間後才下降。2005年推出綜合房地產稅後，韓國房價出現小幅短暫下降，但之後又加速上漲。韓國調整房價的手段還搭配交易稅：擁有兩套住宅的家庭在購買房產二年內出售，要繳納50%的房產轉讓所得稅；擁有三套以上住宅的家庭在購買房產2年內出售，要繳納60%的房產轉讓所得稅。

(五)日本

日本的財產稅分為固定資產稅、都市規劃稅和營業場所稅。日本的房產稅主要是用作地方稅收來源，而很少被用作房地產調控的手段。固定資產稅是地方稅種，由地稅機關徵收管理。其稅率由國家統一制定，都市規劃稅也是地方稅種，是用於市町村的城市規劃或土地區劃調整的特別目的稅。營業場所稅是為了使營業用房的收益不高於住宅收益，並適當限制大城市環境污染。



(六)台灣

台灣的地產持有稅包含地價稅與房屋稅，課稅標的明確，源自土地和房屋的持有稅賦不易逃漏。土地以申報地價的八成以來累進稅率課徵之，對於自用住宅有優惠稅率。房屋稅以標準單價扣減折舊再乘以路段率計算課稅現值，不同用途別以比例稅率課徵房屋稅。對地方政府而言稽徵成本較低，稅源穩定。

四、持有稅的課徵效果

國外的研究證實，財產稅的課徵對於房地產價格會產生負向的資本化效果，而地方公共建設和服務的增加對於房地產價格會產生正向的資本化效果。

財產稅基於受益論和調節貧富差距論的兩種理論為基礎，財產稅的稅制設計和理論改革會有不同的方向。早期的受益論是將財產稅視為財產的擁有者對於地方政府所提供的公共服務和產品所願支付的價格。財稅的徵收會形成一種良性循環，徵收財產稅，有經費提供公共服務，將會使財產增值，財產稅不會產生扭曲效應，公共服務的支出會資本化在房地產價格上。基於受益觀點課徵的財產稅是使

用者付費的考量，沒有財富重分配的功能。

如果為了調整貧富差距，財產稅必須全面對收入、消費和財產三方面課稅，對高所得者課稅、對財產交易利得和遺產課稅等皆是調節貧富差距的手段。

美國芝加哥的財產稅，稅基區分用途別，住宅類以市場比較法估價，商用及出租房產以收入分析法估價，大型公共建築以成本法估價。稅率是以支定收，公共服務價格明確。在美國，納稅人如果認為地方政府應該提供更多的公共服務，自然就願意多繳財產稅，彰顯納稅人權利意識及提高公眾參與。財產稅的稅基穩定，稅收用於公共服務，對象明確，且多數用於教育支出。

台灣的地方稅以土地的申報地價和房屋的課稅現值作為稅基，不動產總價值較高的都市，自然可以課徵到較多的財產稅，此為財政能力較強。以2012年的地價稅為例，台北市的地價稅收203億，是新北市(94億)的兩倍，是臺南市(36億)的7倍。高自有財源的都市不一定付出比較多的財政努力，不代表該縣市有積極的課稅，然而中央政府給予各都市的補助卻是以自有財源作為分配的基礎，這可能





會使富有的都市得到更多的補助(王宏文、曾彥閔，2013)。本文認為此制度會造成都市有富者愈富，且人口極化、資源向大都市集中，情形嚴重。對於大都市而言，由於規模經濟的關係使得建設經費充裕，再加上獲得中央政府的補助較多，更可以有優質的大眾運輸系統、學校及公共設施。

如果以房屋稅的負擔而言，房屋稅是以房屋標準單價、折舊和路段率作為課稅現值的依據，各都市即使地價有很大的差距，但是以相同構造、相同屋齡的房屋而言，課稅現值差異不大。對台灣的所有權人而言，繳交較多的房屋稅者不一定享有較多的公共服務，房屋稅的負擔不具有水平的公平性。再者以受益觀點，由於稅率幾乎全國一致，且消費者並沒有太多近鄰同質的社區可以供選擇，現行的土地使用分區管制無法做到財產稅和地方公共支出相對應的配套，消費者住在公共服務品質較好的地區，可能是租屋或買小坪數住宅，不一定繳交比較多的房屋稅，Tiebout的受益觀點在台灣幾乎是缺乏先天的條件。

五、國際經驗的啓示-持有稅未來改革之建議

綜合各國持有稅的課徵做法、目的與定位，本文認為台灣的持有稅還有一些改善的空間，持有稅的政策目的必須先有清楚的定位，究竟是要定位為

財政收入還是落實居住正義？課徵的作法比先進國家可以更細緻化，更重要的考量租稅人權，給予所有權人有申訴機制並應考量弱勢者的稅負負擔。本文建議改善的方向如下：

(一)各國稅收結構不全依賴財產稅，還有消費稅、所得稅。政府財政困難不一定只有增加財產稅一途。現在直接調高地價稅和房屋稅，無非是不動產無法隱匿，是增稅最有效的途徑。但是無論景氣



好壞，一律提高不動產持有人的租稅負擔，對於辛勤工作、以勞力所得購置的財產的所有權人，是一種懲罰。

(二)持有稅應定位為受益稅、地方稅收為主，地方政府應該努力以各種方式增加自籌地方財政收入，包括：公有非公用財產的出租活化，創造地方公共產，積極創造土地增值稅、地價稅房屋稅以外的收入，撙節支出，減少對不動產持有稅的依賴。

(三)參考美國有佔稅官的估價制度和申訴機制。以估值打折來課稅，並非以市價課稅，減少政府與民衆對於合理市價認知不同所產生的行政救濟成本。

(四)除了英國、香港對出租型物業課較重的稅，其餘稅率不高。建議持有稅不宜作為調控市場的手段，目前尚有房地合一交易所得稅可以分擔此任務。建議考量民衆的負擔，建議提供自用住宅或一定比例的免稅額。

(五)提供非營利組織、弱勢特殊身份別減免或

豁免；美國甚至有稅賦負擔超過一定比例的減免或返還；某些國家持有稅可以抵扣所得稅。

(六)地方財政健全要開源節流並進，國外民選首長決定了地方政府預算，然後確立了目標政府收入的情況下，訂定財產稅稅率。地方預算須經議會審議，以此預算決定財產稅稅率。建議讓人民了解財產稅提供消防、治安、基礎設施、教育、環境改善等公共服務，財政支出資訊盡量透明化，民眾自然較心服於繳稅。

(七)健全地方環境，人民用腳投票：稅賦與公共服務有關，決定競爭力與生活品質。美國有些州政府僅課徵房地產市價的部分比率，如新墨西哥州是以財產的評估市價的33.3%來課徵財產稅。有的州或地方政府規定自用住宅有免稅額。建議台灣必須由地方政府提供良好的公共建設和服務，讓人民有感的體會：增稅的同時，也要提高公共設施品質。



結構魔力 Case Study

看不見樑柱的壁式結構

文 / 陳冠帆 原型結構工程顧問有限公司 負責人
資料來源 / archidaily



「順手拈來一塊石頭，看我削、切並用的神技，左削右切，再往外拉出一個盒子，倘若能製造出個能完全獨立的窗景，嗯～～沒錯！我想就是這麼一回事了！」筆者揣摩著建築師宛如雕刻家般的動作正一邊快速揮舞著刀，並且一邊快速思考三度空間的成型過程，這棟位於日本千葉縣，用鋼筋混凝土所建造的住宅，當初在建造的時候，是否就是這種奇妙感覺呢？

在這建築計畫當中，業主是一對30歲左右對設計、家具有高度興趣的夫婦，因此建築設計的概念

- ⇒ 建築的前方空間因為停車場的機能需求，建築師以不落柱的思考創造出懸臂盒的窗景。

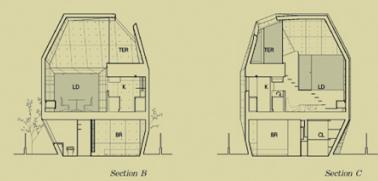
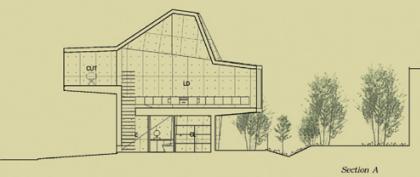
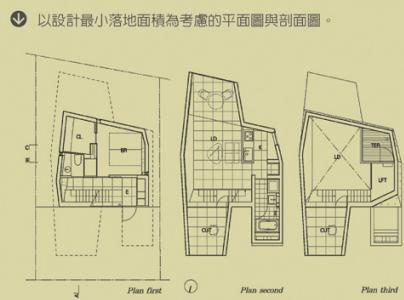




❶ 基地前方為停車場，後方卻傍著河川，雖然有地質疑慮，但卻也是極佳風景。

就是建立在具有空間感、並且用手工打造的清水混凝土建築裡，而利用『看不見梁柱的壁式結構』這樣的設計手法則使得他們想像中的藝廊空間能夠成形；不過，因為基地有前後5m的高差，前方空間作為停車場使用，而後方又處於較低處河川的邊界，是屬於較軟弱的地盤；因此必須使用打樁的結構方式來進行，這對狹小空間無疑形成了一大課題。

然而在設計上，為了讓預算有效的下降，因此在結構設計上採取了最小落地面積來進行設計思考藉以降低打樁的數量，上方的結構則採用左右平衡的大懸臂盒來進行。這樣一來如同雕刻家具一般的異形混凝土結構就這樣成型了，它的牆壁與屋頂宛如立體折板一般地在空間連續環繞，一下傾斜、一



一下傾斜、一下垂直的連續牆面，形成結構應力合理傳達的結構型態。

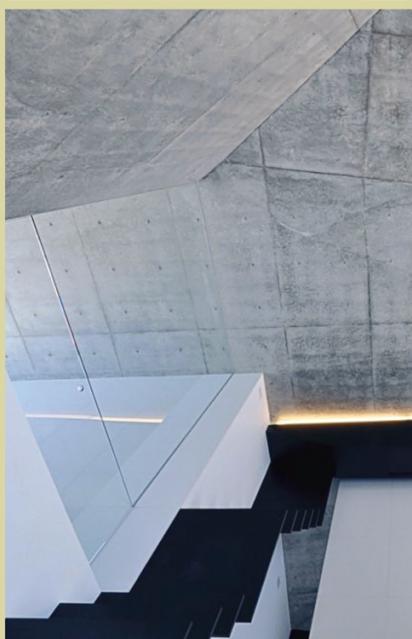


下垂直的連續牆面，形成結構應力合理傳達的結構型態，在這裡面你看不到任何的梁柱，因為全部的結構就是用『壁式結構』的系統來完成的，你可以想像完全用箱體或紙板去構築的結構體一樣，那是屬於『面的受力方式』，其力學與空間感都與純梁柱結構大大地不同。

在這棟住宅裡，根據空間關係性與結構合理性所發展出來的量體，正創造出具有多重層疊感的空間思維，也因為如此，從多面構成的角度當中，空間會創造出一種彷彿連續與彎折並存的空間，這樣的空間伴隨著纖細的自然光的移動而反射與曲折。我想，這就是建築師想創造的性感空間啊～

接著讓結構魔力帶各位來欣賞它的室內照片吧！

◎ 室內的空間裡，連樓梯都有懸臂結構的原型發生喔！



← 在室內裡，有個大核心空廳，從這裡可以望穿所有空間，也是所有光線聚集的中心。

室內設計閒談

文 / 張璇文 詠絮室內裝修 設計總監

2018發展趨勢

轉眼間2017年將近尾聲，雖然不能預知未來會發生什麼，但我們還是對即將到來的2018年充滿期待，究竟哪些將成為明年的發展趨勢呢？首先，就實質面來看，室內設計的風格將趨向自然化，隨著人們對環境保護意識的增長，以及龐大的生活壓力追逼，人們更加渴望回歸自然。因此近幾年室內設計師不斷嘗試打造「綠化」設計，除了減少對環境的使用和破壞，大量運用環保裝飾材料，並透過對室內空間的合理設計，充分利用自然資源獲取採光及通風效果，讓人們享受更加舒適的居住

環境，這也是為什麼近年來人們越來越喜歡極簡風的設計。此外，人們對於純天然、無添加的追求不只限於食品和化妝品類，在居家生活中也開始遵循回歸自然的理念，其中大理石、原木、水泥、手工製品等天然、獨特的物件更是備受各年齡層民衆青睞。

現今高速發展的時代，商業化的體制使得設計千篇一律，但隨著人們思想上的改變與進步，個性化的體現卻越加明顯，例如家裡的材料、色彩、軟裝等等都將隨之改變，離現在的精裝修越來越遠。就色彩而言，因著人們搭配色彩的能力逐漸提升，



英國倫敦知名室內風格師Emily Henson



設計師將更多在大膽、豐富、深沉等較難搭配的色彩上著墨，以尋求更加創新、獨特的視覺效果。蘭設計周2018年的流行趨勢來看，紅色、藍色、芥末黃、彩虹色等都是較為熱門的顏色。

設計本是體現以人為本，根據每個人的背景進行人性化的設計，隨著科技的發展，室內設計逐漸走向高科技和高效能，將光、色、形利用技術達到互相匹配的效果，並讓智能家電系統按照個人的生活需求來操作。

就軟裝而言，科技讓我們的日常用品更加智能化，也更加添實用性，因此一個物件多種功能成為大眾趨勢，不僅讓生活變得簡潔高效，更讓「環保愛地球」的理念從你我開始付諸執行。

資訊時代最顯著的特徵之一便是文化的迅速融合與發展，在室內設計行業最明顯的表現方式便是將不同文化、風格、材料以及圖案等的混合搭配，展現多國風情的獨特魅力。因此，色彩多樣化、一物多用、天然原材、魅力混搭等都是2018年的流行趨勢。

室內風格師

近幾年國外興起一新興行業名為室內風（Interior Stylist）。雖然市場已有很多的名詞像是軟裝、宅妝、佈置、陳列、展示、裝飾...等，但風格設計師的定位其實早已存在時尚產業中。在建築與室內設計產業，室內風格師一職的角色分工仍在熟成中，我們對室內風格師的了解不多，但他們在歐美市場早已是各大媒體與品牌視覺形象的幕後掌舵者。

就建築與室內設計產業而言，大家耳熟能詳的角色，如建築師（Architect）主要處理硬體，室內設計師（Interior designer）操刀空間與工程，但室內風格師（Interior Stylist）呢？究竟「室內設計」與「室內風格設計」有何不同？

來自英國倫敦知名室內風格師Emily Henson曾為IKEA、Anthropologie、Laura Ashley、M&S、Primark、Matalan、Target、Cath Kidston等品牌操刀，量身打造品牌風格，利用巧手做出鉅細靡遺的空間張力，讓空間有機會述說不一樣的故事。



若說室內設計思考的是空間動線安排，室內風格設計則是著重於空間如何被攝影，屬於兩種截然不同的思考模式。許多雜誌及各大家具品牌的平面廣告，連帶櫥窗佈置、商品陳設、形象照拍攝等，都是由室內風格師負責陳設場景，再由攝影師拍攝而成，將完美的視覺效果呈現在畫面上。若說室內設計師運用家具、家飾打造居住空間風格，那麼室內風格師則是透過視覺的建構，利用家具、家飾塑造情境氛圍，主導居家空間或是商業空間的風格。室內風格師所要呈現的視覺美感，無須360度完美視角，只要特定角度完美即可。他可以被當成舞台設計者的概念，就像在欣賞舞台劇時，場景塑造地讓人彷彿置身其中。

資料來源：

www.searchome.net/article.aspx?id=36377
www.shoppingdesign.com.tw/post/view/1667
kknews.cc/zh-tw/design/ae5mv8j.html
kknews.cc/design/qe3arvr.html
kknews.cc/zh-tw/news/5gb5ny8.html
emilyhensonstudio.com



張瓈文

現任 / 詠絮室內裝修 設計總監
經歷 / 二十餘年設計、工程經歷

料理を楽しむキッチン



Copyright © 台灣驥住 TAIWAN LIXIL 2016. All rights reserved.

盈得日本廚具

台南市南區健康路二段300號

TEL:06-265-8899 FAX:06-265-2111

LIXIL
SUNwave

由台灣台南地方法院101年度數672號民事判決 論臺南市建築管理自治條例第6條 「現有巷道」之範疇

文 / 林錫恩 林錫恩律師事務所

一、案例事實

原告鄭○○起訴主張其所有坐落臺南市○○區土地，臺南市政府未經其同意，無權佔用，並在其上下設置柏油路面，交通標線，排水設施，管線等道路及道路附屬設施作為道路使用，臺南市政府抗辯上揭土地屬既成道路，雙方最主要爭點在於頒布都市計畫之區域是否可能存在既成道路。

二、臺南市建築管理自治條例第6條規定：「本條例所稱現有巷道，指『非都市計畫道路』並符合下列情形之一者，一依其實寬度、使用性質，使用期間，通行情形及公益上需要認定屬公眾通行，具有公用地役關係之巷道.....」等語，依此：



(一) 按照文義解釋，似乎認為上開自治條例第6條第1項第一款具有公用地役關係之巷道，須非都市計畫道路，故原告鄭○○主張在都市計畫區域並不存在既成道路，似亦有理。

(二) 在該案中，被告臺南市政府對上開自治條例第六條所指「非都市計畫道路」之解釋為：現有巷道係指該道路已開闢完成而言，故所謂非「非都市計畫道路」，自係指已闢完成之非都市計畫道路，當然包括雖有都市計畫但未依都市計畫開闢而係依其他方式開闢之道路。

(三) 最終，台灣台南地方法院認同被告臺南市政府之辯解，認定：



所謂「現有巷道，指非都市計畫道路」：

其既以現有巷道為前提者係指該道路的開闢完成而言，故所謂「非都市計畫道路」自係指「已開闢完成之非都市化計畫道路」，而「已開闢完成之非都市化計畫道路」亦可能包含「雖有都市計畫但未依都市計畫開闢而係依其他方式開闢之道路」，則原告徒凡有頒布都市計畫之區域即不可能存在現有巷道云云，即無可採。」等語，駁回原告鄭○○之起訴，原告不服提起上訴，仍被台灣高等法院臺南分院駁回其上訴。

三、筆者之前曾受託處理類似案件之經驗，如建商購面臨計畫道路之建築用地，指定建築線後，在動工興建之際，若遭該計畫道路之地主抗爭，以土地並未曾被徵收，伊仍是所有權人，有權拒絕通行為理由，其結果，建商不是乖乖任人宰割，花錢買路權了事；就是被地主強勢以阻礙物阻撓通行，致無法施工或銷售，主要原因就是公權力不願介入。

向警方報案，警方都推諉係民事糾紛，無法介入。向臺南市政府請求認定該計畫道路係既成道路，臺南市政府均以臺南市建築管理自治條例第6條「現有巷道指非計畫道路」為藉口，駁回請求。

四、惟查，如上所述，臺南市政府在民衆要求返還其未經合法徵收之道路土地時，皆主張現有巷道包括雖有都市計畫，但未依都市計畫開闢之道路，亦即在都市計畫地區，仍存在臺南市建築管理自治條例第6條第1項第一款：「具有公用地役關係之巷道」；同樣情形，在建商要求認定是否合乎臺南市建築管理自治條例第6條第1項第一款，具有公用地役關係之巷道時，臺南市政府竟又做出歧異之認定，實讓人有「只准州官放火，不許百姓點燈」之疑惑。

進入主的國度

台南東門聖教會

文 / 張瑪龍 張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所MAYU architects+



我又看見聖城新耶路撒冷由神那裡從天而降，預備好了……

城是四方的，長寬一樣。

天使用葦子量那城，共有四千里，長寬高都是一樣的。

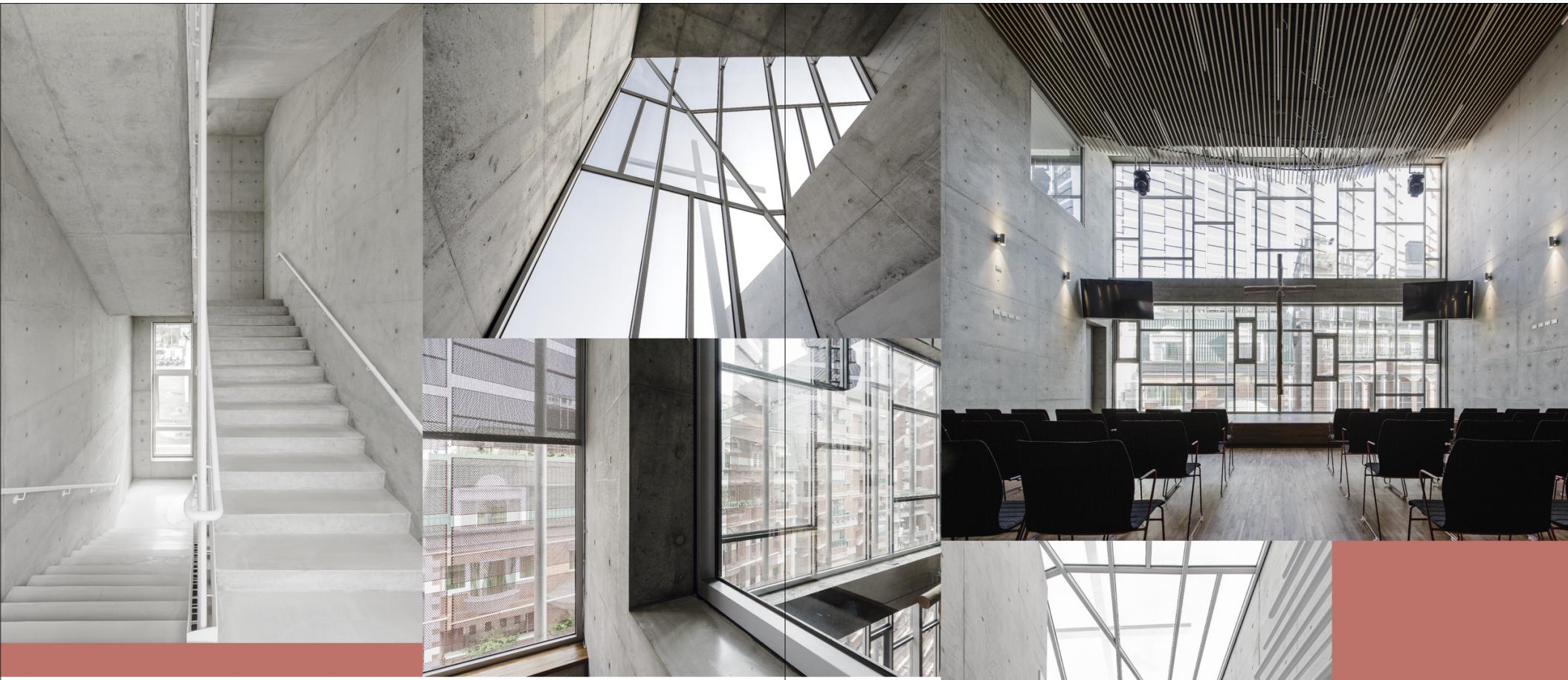
那城內又不用日月光耀；

因有神的榮耀光耀，又有羔羊為城的燈。

人必將列國的榮耀、尊貴歸與那城。

[啟示錄第21章第2、16、23及26節]





本案源起於牧師從神領受的異象：東門聖教會以老鷹為象徵，也要像「飛機場」一樣，作為讓人從沒有信主到進入主的國度之門戶。

宗教把生活和世界劃分為二：即「神聖的」與「世俗的」。現代教會除敬拜及祈禱時的神聖性之外，各種附屬活動與日常生活的關係亦非常緊密，貼近世俗的一面讓宗教更為可親，也讓神的話語有機會參與到原本屬於世俗領域的生活，使其神聖化。

東門聖教會的基地為臺南市東區的典型住宅區所圍繞，如何在此極為世俗的場域中，創造神聖與世俗兩種空間的對話，在垂直關係上融合及辯證此

兩極的關係，成為本案的建築命題。回應此都市紋理及牧師的異象，我們讓教堂低樓層作為人與人互動對談的場所，藉由咖啡廳與親子書房引領社區民眾進來。經由一道白色、充滿陽光的去物質性的樓梯轉折垂直而上，教堂的空間屬性逐漸由世俗轉換成神聖。

教堂的上層是人與神相會的神聖空間，主堂為挑高兩層的清水混凝土正立方體，回應啟示錄的經文讓其長寬高一樣，獨特的比例關係使其脫離住宅區空間類型的常規；陽光經由外部的「羽毛」過濾後進入，形成神聖柔和的光暉。

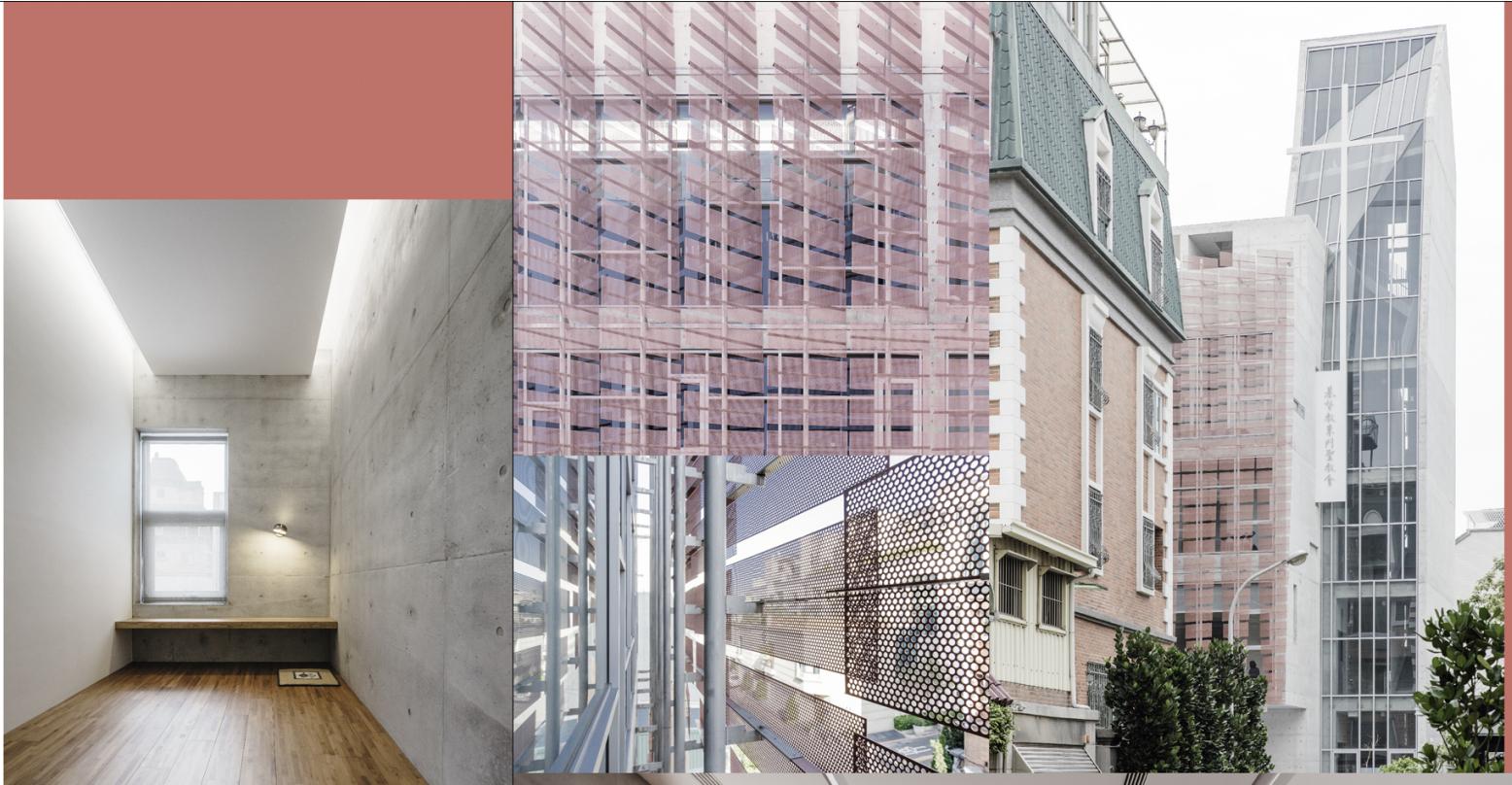




主堂後方通往夾層的懸挑樓梯使人猶如先漫步於半空中，再進到教堂的領域，此處親子空間及夾層的大面開口，提供不同的視角與經驗回望此神聖的場所。再往上的頂樓有三間禱告室，站在樓梯的最高點，我們可以親近的距離平視位於折板玻璃頂上的白色十字架。

教堂的主體是冷色調的清水混凝土，建築的配件則以木質及銅的暖色調加以平衡，例如主堂弧形垂墜的天花、橡木踏階、及外部立面的羽毛。

東門聖教會立面的羽毛是讓建築得以具有老鷹象徵性的重要元素，使現代建築與使用者在情感層次有直接溝通的可能。從左上到右下的費氏數列運算，每片沖孔鋁版以2度的差異漸變，讓教堂的面貌柔軟、半透明、彷彿會隨風飄逸。從室內外望，羽毛形成一面薄紗讓外部世俗的建築以不同的面貌呈現。



民間建築

舜之觀〈創新與改變〉

文 / 周芳紅

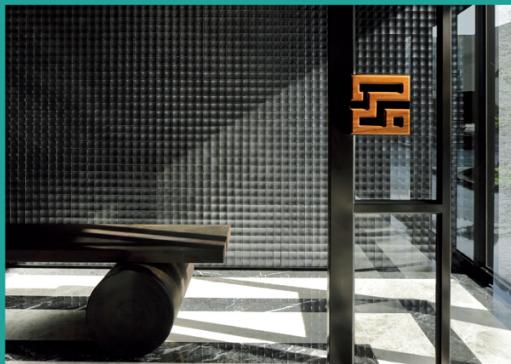
「專注於永無止盡的突破」，是品舜建設的建築理念，從虎尾寮一片透天別墅中拔地而起的唯一一棟豪宅大樓「舜之觀」來看，品舜董事長洪榮章確實做到了不流於俗，為虎尾寮豪宅社區聚落中的名人們，帶來不一樣的新生活方式。

虎尾寮這個處處是豪宅的重劃區裡沒有大樓建築，原因在建蔽率與容積率的規定，建商在考量成本下，只能選擇透天，因此，當第一棟14層大樓出現，立刻吸引了眾人的目光，尤其這棟豪宅大樓擁有近600坪的基地，使用的卻只有120多坪，建蔽率



不到28%，而且一層一戶，這樣的創舉，真的跌破了許多人的眼鏡。

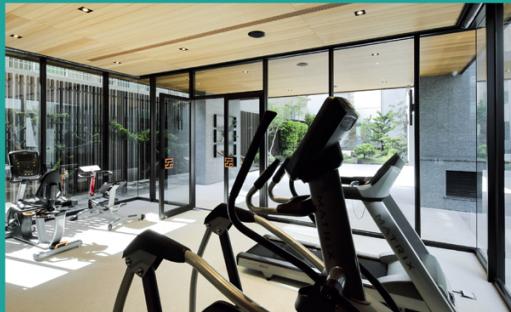
在業界，品舜一向以勇於創新且敢於運用高檔建材出名，因此一些頂級豪客常要求品舜量身打造自家透天豪宅，在「舜之觀」裡，建材採用最高檔等級自然不必說，光從外觀橄欖綠的石材，加上編織紋的日本磚牆面，超然大氣中又不失細緻，令人讚嘆。



建築物的一樓是入口大廳及健身房，簡單的設計，卻看得出豪宅的氣度。穿越入口大廳，林園、綠地、步道、水池引領進入內院，印入眼簾的是虎尾寮唯一、專為社區名人打造的獨棟招待所，前後綠樹掩映，另外還有獨立出入口，這棟招待所隱密性極高，提供住戶在這裡休閒或與親友聚會。

這棟獨立的招待所，說是為社區住戶量身打造的Villa會館並不誇大：一樓是個令人心曠神怡的空間，寬大舒適的綠皮沙發令人放鬆，襯著日光斜照的靜謐，讓人覺得即使是僅僅呆坐著，都是一種難以言喻的幸福。沙發背後，有著長條形的氣派的大桌，適合邀請親友在這裡開趴聚會；平常則可作為公共閱覽使用，在這裡讀報、閱覽書籍或上網，靜靜地享受不受打擾的寧靜時光。

二樓的設計則充滿了日式的禪味風情，不同大小的六塊榻榻米組合了一個迷人的空間：它可以是開放的，也可以是封閉的；可以當棋藝室，也可以當泡茶區，或作為瑜珈教室等，甚至還可作為客房讓朋



友留宿，一個人坐在這裡沉思，欣賞外面枯山水的陽台造景，亦可怡情養性，算是神來一筆的巧思。

一旁還設有一個小小的獨立空間，配置有高檔的麻將桌、茶水供應設備與洗手間，關起門來，完完全全隔絕外界的干擾，可以放鬆的讓雙手自然的「游泳」其中。除此之外，還有個二床位的芳療室，住戶可以自己請師傅來做美容或按摩，也是滿別緻的規劃。

品舜董事長洪榮章很得意這個招待所的設計，他說，招待會館不設在住宅大樓裡，採取獨立設置，住戶在這裡引吭高歌或打麻將，不會吵到鄰居，而且有獨立通道，私密性很高，可以保護住戶的隱私。在隱私的保護方面，「舜之觀」考量也真的很周到，將資源回收室獨立規劃在車道後方，方便清運公司的進出，垃圾有專用的冷藏機處理，不會飄散味。

喜歡開名車的洪榮章，特別了解名車的性能，尤其是跑車的需求；因此在車道上做了緩坡設計，這樣跑車的底盤才不會受損，停車位都加大空間，讓車門開啟幅度增加30%以上，這些不只說明品舜一切都做好事先的考量，更顯示公司的細心、貼心與捨得。

自從「舜之觀」完工後，就吸引各縣市建築業者及團體來參觀，深受好評。董事長洪榮章說，品舜一直在追求突破，而這突破需要付出很大的勇氣，他很感謝公司同仁盡心盡力的付出，才能成就這棟與衆不同的建築。他也感謝配合廠商對品質的要求，只有完美的品質，才是品舜最值得驕傲的；他更感謝各界及住戶的認可與支持，強調品舜的努力堅持，就是為得到越來越多的認可與支持，這些是品舜繼續前進的最大動力。



品味設計 生活美學 玩味空間

solong.art@gmail.com

設計總監
吳哲文 Ivan

栗瓏空間設計有限公司

台南市安南區國安街56巷97弄33號1樓 0929-104303

MONTBLANC
SPACE
Design

萬寶隆空間設計
DESIGN INTEGRATION CONSULTING

近年接獲許多建設公司實品屋的案子，在與建商的默契合作之下，將住宅做最適當的包裝，除了美學之外，更具機能性！在實品屋的領域，深受消費者喜愛，並活絡房地產交易。成功打造『業主、銷售、消費者、設計公司』四贏局面。

我們建立了獨有的經營模式，組織的規模、部門化的架構；建立起我們的商業模式。我們的企業文化，承擔了更多的企業責任與道德準則。路雖難走，但我們堅持『善』的初衷，從永續的觀點出發。給業主更多的享有與更好的選擇。

| SOP作業優勢

一樣的投資，作品更完善，建材最實在
一樣的作品，成本更節省，預算最經濟
一樣的案例，品質更穩定，服務最優質

| 近期實績

方元建設 - 達觀21
良勤建設 - 蕾夢湖
巴巴事業 - 戀戀風格
三地建設 - 艾美館
崇裕開發建設 - 凡帝崗5
太子建設 - 太子花博5
富堦建設 - 謙邸
翰唐建設 - 享樂
達億建設 - 大境
日東昇建設 - 恒美I
住盛不動產 - 天鑽III系列
大隆建設 - 彩繪村系列
陳慶/樺融 - 大創世紀系列

皇龍建設 - 鋐克萊
得冠建設 - 得冠日光
富立建設 - 耘非凡
璞苑建設 - 適幸福
宇成建築 - 勝利藏富
冠一品建設 - 一品賜富
宗駿建設 - 京硯
富都建設 - 富都晶鑽
隆富建設 - 畫森林
艾莎公寓 2館
度小月百年老店本舖
振旅 - 青年旅館
牙醫公會旗艦會所



住宅空間 x 豪邸實品
商業空間 x 視覺美學
建築空間 x 工程整合
萬寶隆空間設計
台南市安平區郡平路276-1號
Tel: 06-297 8000



經營分享

老少百貨交集 打造台南美好

文 / 高慧姝 高青開發股份有限公司 總經理

高青開發為臺南在地百貨公司，
在地深耕18年！

在臺南火車站前Focus時尚流行館，是臺南在地百貨公司，也是年輕學子重要的聚集處，扮演帶領年輕流行趨勢的重要角色，結合服飾、餐飲、生活娛樂及近年熱門的VR+虛擬實境，是一間充滿趣味年輕人的百貨公司，也是臺南人少男、少女時期重要的回憶！近年來也積極與臺南各大學合作，發掘經營、行銷人才。更早在5年前就推出「Focus In 創意生活平台」，於15坪空間中引進40多項設計品牌，以培養文創與手創工作者，是同時具備「百貨」與「文創」經營專業的「在地」百貨公司。也因自營起點的機緣開擴了林百貨經營，目前林百貨共有上萬項自營商品。

以百貨專業 經營文化古蹟 林百貨的新生

臺南有一間沈寂已久的老房子，過去，在地人抬頭仰望她，如仰望臺南悠久的歷史風華，詩人為她吟詩，畫家為她作畫，地方文史工作者探究她的動人身世，她是臺南古蹟林百貨，現年85歲，為台灣僅存最古老的西式百貨歷史建築，歷經二次大戰仍昂然站立。2014年終於從灰燼中重生，開啟全台最老、最小，也最美的百貨歷史新頁。

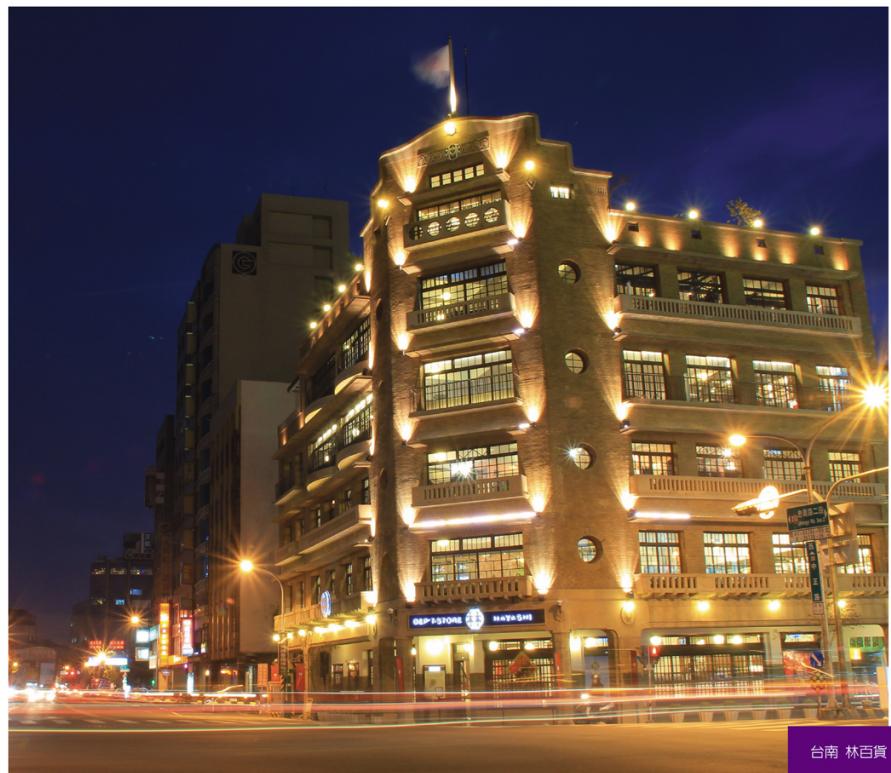
林百貨是高青開發參與地方文化培育與文創產業的新起點，作為城市產業發展的一環，結合各界力量在此投入全新的想像，打造一個新的臺南文化



窗口，迎向世界。

企業要以古蹟來作為營運主體，不只是挑戰，更是一份責任，林百貨與知事官邸作為古蹟公共財，文化與商業兩者要如何取得平衡？這樣的創新商業模式，讓整個經營團隊面對的是一個完全不同的經驗，卻也充滿了歷史的榮耀與回饋在地的責任。

林百貨象徵的是臺南過去的風華，充滿許多老臺南人的回憶，是相當珍貴的資產。臺南的文化能量很強，不管是建築或社會氛圍，都是其他城市無法取代的。透過老店的合作與新銳設計師的加入，



台南 林百貨

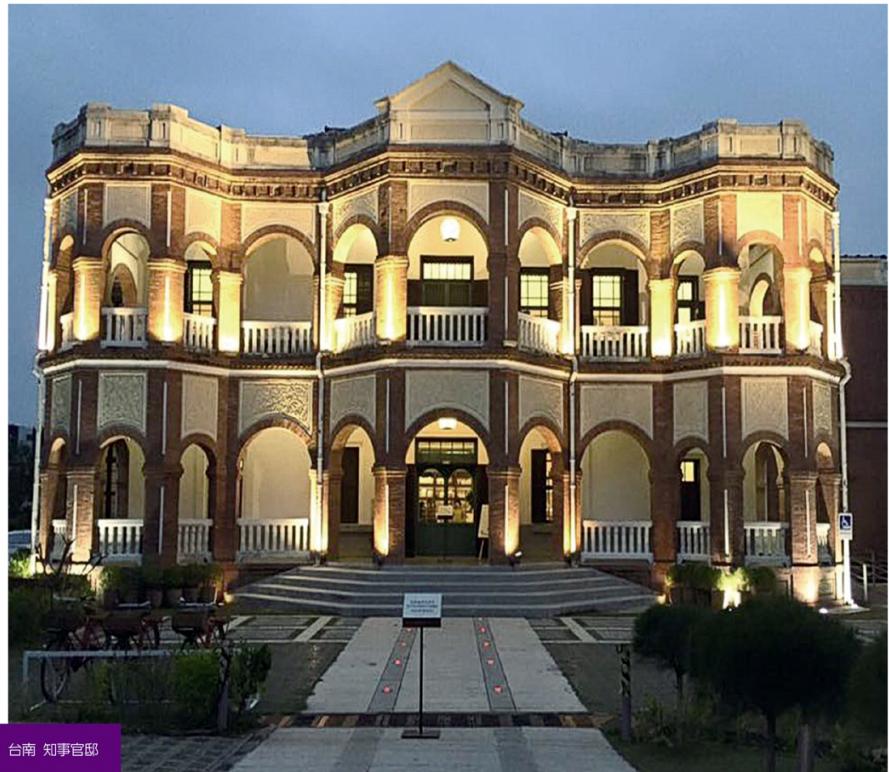
多方文化的激盪造就了林百貨的活躍。為了發揚在地特色和文化，團隊投入很多心力舉辦藝文活動，開發獨特文創商品，結合林百貨的窗花，融入洗石子地板的圖案，還結合在地老店，推出限定版的文創商品，逐漸受到各界關注，也帶動了臺南文創的新能量。未來希望林百貨能成為一個品牌，進一步累積這個品牌的價值，凸顯這座城市的特色。「透過林百貨，讓世界看見臺南、看見台灣。」

越在地就越國際 讓台灣被看見

自2014年6月14日重新開幕以來，每逢假日，「排隊」就成了林百貨不變的風景，來客數至今已達420萬人次，其中75%為觀光客，特別吸引來自

日本、港、澳、馬來西亞、韓國等國際旅客造訪。
「來到臺南，許多國際旅人會將林百貨設為第一個旅遊景點，這裡成了人們認識臺南的窗口。」

在「越在地，就越國際」的策略下，重生後的林百貨，一舉拿下「台灣文化創意產業一百大獎」網路最佳人氣獎及年度最佳文創產品獎第三名；2016年更榮獲香港設計中心舉辦的「亞洲最具影響力設計大獎（Design for Asia Awards）」最大獎，2017年「台灣國家產業新獎」、「TRIP ADVISER 大獎」無論是古蹟修復、再利用以及文化創意發展，都深獲肯定；更有超過世界各地千位學者，爭相前來考察與體驗；吸引不同國家媒體報導，每年可達300則；並列為日本觀光客來台之必訪景點。



苦楝花下的約定一知事官邸

知事官邸建於1900年，台南人暱稱為「時鐘樓」，其用途是作為日本皇族來台時的「御泊所」，在台灣歷史上該建築是南台灣唯一設計作為供皇族居住的行館，如今重生之後是後火車站商圈一處舒適緩慢、優雅舒適的美學空間。我們認養地下道提供3D藝術壁畫、精選特色餐飲，並引進手作工作室與台灣精緻工藝品，展現當代潮流與創新設計，並重現當年太子室的空間擺設與佈置，讓當年的「御泊所」，處處信手拈來都是藝術元素、歷史傳承，透過生活美學與文化展演，讓在地朋友、外地觀光客重新認識知事官邸，讓古蹟成為休憩的場所。

每年苦楝花開，樹下圍繞著許多民衆拍照與欣賞，感受到古蹟與歷史是和台南生活在一起！

人生最美的風景來自創造社會幸福

當看到年輕顧客背著書包跟朋友在Focus聚會開心快樂的笑容，年長的長輩帶著記憶與兒孫回到老建築，老人憶起年少時光，看著兒孫滿足地嘴角揚起淺淺的微笑，這不就是人生最美的風景嗎？這是一份能夠帶給人們感到幸福的行業，我們堅信「企業存在的價值不在於營業數字多寡，而是對於社會的價值。」

天冠銀帽— 顛覆自己才是王道

文 / 方憶芝

有些人可能就是天生反骨，注定要來顛覆一些什麼的，他們總用出乎意料的選擇，告訴你生命所鋪設的精采，都只在那一念之間。就像蘇建安一樣，有誰料想的到，已考上公務員資格的他，在與大哥蘇啟松的對談之夜，竟然也成了改變台灣傳統工藝之美的一頁。

在台南成長的蘇建安，與相差11歲的長兄－蘇啟松，共同在台南經營天冠銀帽藝術品社，兄弟倆從事銀帽工藝產業已有三十餘年，在工法上別於一般的銀帽製作，加上了金工工藝的講究，使天冠銀帽在台南可說是赫赫有名，從2000年在「第三屆府城傳統民間工藝展」嶄露頭角後，多次獲得許多獎項，並蟬聯了四屆的國家工藝獎，並迅速躍升獲得「台灣工藝之家」的認證榮耀，作品也曾代表台灣將銀帽作品送至巴黎羅浮宮展出，細緻的手藝與不斷進步的設計思維，讓天冠銀帽的名字在金工界中更

天冠銀帽的負責人 蘇建安



顯閃耀獨特。

天冠銀帽的負責人蘇建安，大家都稱他蘇老師，他的談吐充滿了率性的幽默，笑稱這項「賣銀」的行業，從古至今無疑是一項「特殊產業」，在過去廟宇如同今日的社群網站，人們的連結與生活上的大小事都在那裡發生的時候，對於神像和廟宇的講究不在話下，而在『三步一小廟、五步一大廟』的古都，更是讓傳統神像工藝有了更大的發揮空間。

人們將對於信仰的尊敬，加深到了對神像打造的講究，而這門行業的功夫是不外傳的，不是兩三年做到「好」就可以了，蘇建安認為工匠藝術不是做競爭的生意，功夫好自然不用怕，他唯一需要超越的對象是自己，要找到如何讓「好」不只是「好」的方法，蘇建安對作品的堅持如同不怕火煉的真金，讓人們能用更不同的高度看待他的作品。

然而在過去的一段時間裡，金工也曾面臨被機器取代的命運，許多金工師傅在那時放棄了延續這項工藝，蘇建安走過來的策略是回到以人的出發點，機器可以好又快，但是最重要的溝通細節：對作品呈現的美學觀和人追求的工法卓越，這些都是機器做不到的，這段時間也讓他體悟，蘇建安說：「心態



正面，用心去做，找到自己的價值，專心一致比較重要。」那沒有回頭路的職人精神，猶如米開朗基羅為西斯汀教堂的堅持，他們都將「一生懸命」這幾個字，鑲在自己的吐納中。

問起蘇建安如何擁有如此多元豐沛的靈感，他說一切都從自己生活的點滴而來，其中代表台灣到羅浮宮參展的銀絲花器作品「風的線條」，靈感就是來自蘇建安兒時的生活點滴，小時候和好朋友一起抓青蛙和壁虎的回憶，是他記憶中深刻的影像素材，而這些素材經過了生命的累積以及對藝術的領悟，所蘊含的美學就如花一般的綻放，「雲帶風，風吹雲，風來的時候，生命就開始生長了」蘇建安如此描述著，而那一刻的所有的氣息，都靜止不動地被熔煉在這線條裡。

談到工藝與生活的可能，說他時尚也好、擁有風格也好、呼應傳統也好，這些形容的詞彙都是人自己給的定義，但重要的是不被這些定義所限制，而是讓他自然地從生活的細節中生長。



與台江四草的對話 魚塭上的島埕

文 / 張捷

魚塭上的白色島嶼

台南四草的冬天，有著近海的強風與荒煙蔓草的既定印象，雖說如此，搭配魚塭上的落日與四草獨有的生態；此處卻別有一番浪漫的風景，如今四草大道上多了一幅新的景象，吸引人們造訪—「一座浮在魚塭上的白色島嶼」，他們稱這裡為『台江學園』；一個可以讓人「走進」並「學習」的場域，但相對這樣的稱呼，這群全台唯一的高腳屋建築

做為台灣第八座國家公園的遊客中心，來此處的人們更喜歡把這裡稱為位在異國的海上渡假村，一個令他們悠遊其中的新據點。

打造『台江學園』的建築師是九典聯合建築師事務所的主持建築師—郭英釗，這位與台灣綠建築幾乎畫上等號的建築實踐者，他站在整個生態與土地的角度，與四草進行了一段精彩的對談。



煙波之上，水草之間

「煙波之上，水草之間」是台江學園設計的主要意象，郭英釗說：「第一次來到這個基地，我們看見了一片非常美麗寧靜的魚塭，於是我們在思考怎麼樣可以讓建築空間與環境能相互增色。」

配合當地魚塭地景形成的高腳屋式的建築，除了在夏天有降溫的作用，也讓台江學園像是浮在魚塭上的夢幻小島。台江學園被賦予的期許不只是予人的空間，也是與在地的自然物種們能共生共榮的新樣態。當人類進到了自然環境中；當建築進到了一塊土地上，勢必會改變當地的面貌與習慣，但改變不總是負面的，台江學園即是個好例子。





聽四草的海風說話

原先這片土地的遮蔽是少的，夏日的太陽總曬了一整片土地的孤寂，位於濱海的高鹽地帶，也使當地生態一直處於貧乏的狀態；在建築團隊的規劃之下，台江學園給予了當地生態與人們一種新的服務。聚落式的型態在夏天引進西南風，使人們走進、建築降溫，而北側的較大建築體也協助削減沿海冬天強勁的東北季風，多孔隙空間設計，為動植物提供了新的遮蔽處。

貼心思考過的建築量體，讓這樣的島式建築群保留了原有的地景樣貌，使她不至於在安南區一大片的遼闊視野中成了過分突兀的異客；同時達到與最高程度的環境共生。白色的主視覺外觀，呼應了最初寧靜的魚塭，讓台江學園增加了簡約寧靜的詩意，台江學園確實創造了與水、與風、與太陽和天空之間的對話。



走進台江這島堺

對郭英釗來說，建築不只是藍圖上的完美設計，而是確切與人、與土地緊密相連的存在，身為台南土生土長的孩子，一直到成大建築系畢業之前都待在臺南，但他老實說：「雖然我是台南人，但過去的成長過程對台江是很陌生的，因此資料的收集才是一件很重要的事情。」

當對「人」服務與溝通的課題，落在國家公園內的遊客中心，台江學園用教育引領遊客來探索這項課題。在這裡會發現不只是單一棟美麗的建築，而是一個共生的建築群，就如學園的概念一般，讓人們能輕易地從穿堂走進並行走在各個建築體中，去體驗台南的故事和綠建築的細節。



最簡單的不平凡— 連得堂餅家

文／方憶芝



台南北區的崇安街舊名「總爺街」，清代時，軍隊習慣駐守在城的北方練兵，也是「兵工廠」名稱的由來。而總爺街是經城門進出台灣府城的重要通道，當時是一條熱鬧的商業城街，連接了府城中心的「十字街」，也就是今日民權路與忠義路的交叉路口。日治時期，隨著政府在附近闢築了新的道路，使總爺街失去了開門第一街的重要性，但也因為如此，總爺街得以保留百年的街道景致。雖然門庭若市的商業榮景不再，但總爺街仍屹立在這塊土地上，用幽幽的蜿蜒小巷訴說著故事，老台南人總是有個愛臺南的驕傲靈魂，而在總爺街的一處四代飄香的煎餅老店－「連得堂」，也不例外。

位在崇安街街尾，拐進寫著「頂土地公廟」的小牌坊拱門，你會看見「連得堂餅家」坐落在許多日式矮房中，小小的紅色招牌，與古樸的老屋門面，木質的雙拉門上頭，掛著連得堂字樣的書法匾額，一座半百年歲的紅色煎餅烤爐，就位在一樓的廳堂中，門口坐著總爺街坊上的鄰居敘家常，這幅美好的景致似乎這百年來不曾改變過。

操作煎餅烤爐的是第四代的煎餅師傅－蔡偉忠，看他手腳俐落地翻動的烤盤，維持傳統的作法，光是製作流程就秉持職人精神，除了原料上維持傳統的天然無添加，還得克服高溫的烤爐與趁著燙手才



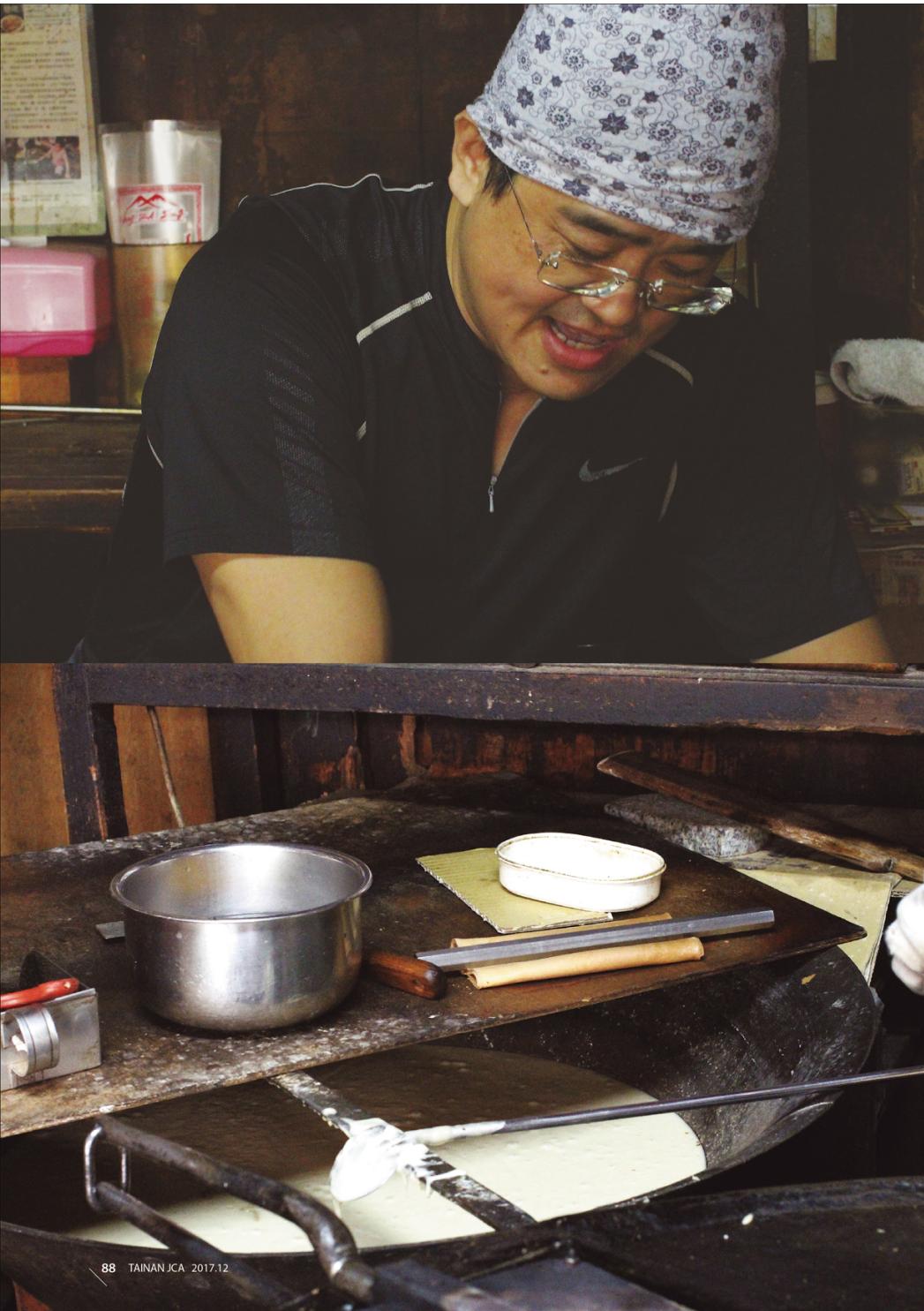
能塑形的煎餅，看他不急不徐地從大鍋舀出原料、倒進烤盤、轉動翻面再切整塑形，一套動作流暢；宛如排練過幾世紀的圓舞曲，很難想像這一把熟練背後所費的功夫。

「其實做這個餅乾真的不難，一般人大概一個星期就會了，但重要的是耐心吧！我記得我第一次切餅乾的時候，手指也是馬上起水泡，但過個三天也就習慣了！而且這個工作很重複，不只重複：還得在這麼高溫的烤爐前不斷重複動作，這才是更困

難的。」蔡偉忠笑著說這段往事，而他忙碌的手沒見他停過。每一塊連德堂的煎餅都來自這台有歷史的烤爐，手工製作，不能趕也不能急，都得維持在與歲月建立的良好默契裡。

遵循古法的日式煎餅，原料是雞蛋、牛奶與糖等，所有原物料都可以讀得出來，沒有其餘的添加物，傳承老食譜的比例，蔡偉忠也很貼心，為符合現代人口味而減糖過，「其實我們的餅乾吃起來還是比外面的餅乾更甜一些，也更硬一些，就口味





上來說我認為是這樣的，但因為糖和鹽是最天然的防腐劑，若再少一些餅乾的新鮮也無法維持太久，防腐劑的添加與否：我覺得是因應各方需求，但要有良心，我知道我們不是大工廠，一天能做的餅乾也就這麼多，所以自然的，就變成我的堅持。」

蔡偉忠說得切實，一台老機器搭配職人的手工，一天工作數十小時，產量也不過三百餘包，更不用說需要預定的口味，某些限定的口味，都已經排單到了一年以後了，想吃的人會等得甘願，為這道難得的滋味，若你不擅等待，現場也隨時有著常態口味的煎餅讓你品嘗。

連得堂的煎餅在口感上的確是硬脆的，就如店家規定「一人限買兩包」的規則一樣的硬；但仔細觀察後，也許你就能理解，就像他們的餅乾細細品嘗後，就能將優美的味道慢慢融化在口中。「為什麼要回來，是因為很愛這個家才回來的；回來，是為了感謝一直守著這一條街上的人。」蔡偉忠的鏡片後閃著一絲驕傲的亮光，伴隨著高溫的汗水和老台南人的靈魂。

今日才剛營業出爐：門口就已經排了不少聞香而來的老饕，熟門熟路的老顧客都知道上門一定要



「呼朋引伴」，這是獨樂樂不如眾樂樂的美意，也是一人限購兩包的殘酷呀！對蔡偉忠來說煎餅始終是零嘴，每天吃也是會膩，不如偶爾帶著朋友來，分享才會更開心。台南的11月至今尚未感受到寒冷，前來廳堂聊天的人們卻已經坐滿了門邊的椅子。聽蔡偉忠描述，夏天的時候大家都坐得很靠近巷口去吹風；但冬天的時候，一樓的廳堂總會坐滿街坊鄰居，大家都擠在烤爐邊一起看他做餅一邊聊天，而他當初返家做餅，為了延續的也許正是這樣的景致吧！

連得堂的每一塊煎餅都好似有自己的故事，在這裡你吃不太到一模一樣的餅乾，有些在和鄰居聊天的過程當中黑了一些，有些的餅乾的邊角切齊的角度長得不太一樣，有些口感可能又更脆了，但這些就是手工的迷人，這就是原味，這就是在台南持續著的故事。下回當你路過鎮北坊周遭，不妨將自家的交通工具停在街外，用徒步的方式，散步進來，帶著尊重的心來拜訪在地飄香的老故事。來連得堂不要期待人人會吃到驚為天人的美味，但一定能帶走你最難忘的街巷風景，看著這裡的人們，因為愛著自己的家鄉，進而烘烤出的真摯。



TOYO KITCHEN STYLE®



現代に受け継がれた手技

採用高品質素材，根據職人熟練的手藝，實現量產無法達到的設計、精緻度和品質。



高品質的門片材料



3D-sink 的設計使



手工打造，創造出與大量的收納，並呈現

不同的美觀

極致美感

Panasonic

Living Station

烹調、清理、收納，設計感兼具。生活工作站的新構思

此次，“Living Station”的開發，根據「烹調方法」、「打掃方法」等分析，以提高便利性為目標，與產品設計家深澤直人先生的共同規劃，構想出能融洽於客廳的優質的設計。



Panasonic

ECONEO

エコネオ

ECO(環保)+New epoch(新世代)

| 健康廚房 | 電子防蟑 | 商品認證 |



南松國際廚具有限公司

TOYO

Panasonic

nolte
KÜCHEN

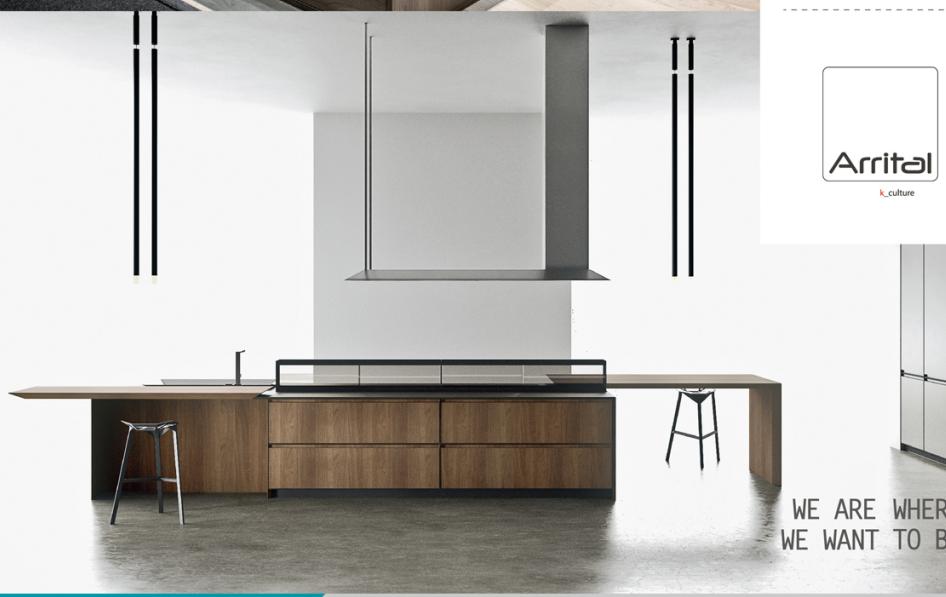
Arrital
k_culture

- ADD . 70848 台南市安平區永華路二段483號
- MAIL . tpi.kitchen.design@gmail.com

- TEL . 06-2971828
- FAX . 06-2971998



The kitchen is the room of rooms. Here we probably spend more time and live more intensely than anywhere else in the home.



南松國際廚具有限公司

TOYO

Panasonic

nolte
KÜCHEN

Arrital
k_culture

- ADD . 70848 台南市安平區永華路二段483號
- MAIL . tpi.kitchen.design@gmail.com

- TEL . 06-2971828
- FAX . 06-2971998

讓你的照片更有質感！

實用的4個手機攝影速成教學

文 / 王世勳 春禹建設



現今智慧型手機流行的年代，人手一台智慧型手機，讓拍照記錄變得更方便，而手機鏡頭製造工藝的技術越來越純熟，鏡頭的解析度以及後製軟體也越來越好，使得手機攝影更受到關注與使用，正所謂最好的相機就是手邊的那一台，因此如何利用手機變成現代人的一個課題。

雖然手機能快速獲取影像，但卻往往拍不出滿意的作品，其實善用一些簡易的操作，留意一些小地方，簡單使用一些後製APP，也可拍出令人讚嘆的照片。

以下介紹幾個最基礎卻也是最實用的重點：

一、對焦與曝光

因為手機鏡頭不像相機鏡頭可容納較大的光線進入感光元件，因此在光線不足的地方或是室內等空間拍攝照片時，往往容易碰到照片模糊、失焦、過亮、或是過暗的狀況。

大部分的智慧型手機都有手動調整對焦跟曝光的功能，只要拍攝時在手機螢幕上用手指點擊欲對焦的主角，此時手機會對焦你所點擊的主角並且對其測光，此時如果覺得畫面仍太暗或太亮，手指點



① 井字構圖法



② 井字構圖法



③ 對角線構圖法



④ 對角線構圖法

擊手機螢幕後按住不放，此時對焦主體旁會出現一條明暗線，手指上下移動可調整影像的明暗曝光量，選擇後適合的曝光度後手指放開螢幕，按下快門即可取得一張對焦與曝光皆適合的照片。

二、構圖

(一) 井字構圖法

井字構圖法是攝影常用的一種構圖法，主要是將畫面等分成井字，然後讓拍攝主體盡可能的落在井字的交叉點，如此的構圖方式能讓觀看者聚焦在視覺主題。

(二) 對角線構圖法

對角線構圖的方式是利用拍攝畫面最長的距離即為對角線來做構圖，因此可以利用畫面的對角來放置一些需要延伸的主題，可以放大以及拉長視覺

的效果，對於引導構圖也很有幫助，如果安排得當，可以讓畫面獲得很好的開闊感與立體感。

(三) 框架式構圖法

框架式構圖法是利用前景來框住主體的方式構圖，例如拍攝建築物時，可利用前方的行道樹、紅綠燈...等，如相框一樣的框住主題，如此的構圖法讓觀看者很容易的將注意力集中在主題上，除了可以聚焦主體，更可以利用前景的襯托來提高主題的質感。

(四) 重複式構圖

重複式構圖即為發現拍攝主題的重複性，以畫面中具有對稱、鏡射、倒映、對比...等重複的景物構圖，可以讓你的影像更為穩重，常用於建築物拍攝上。



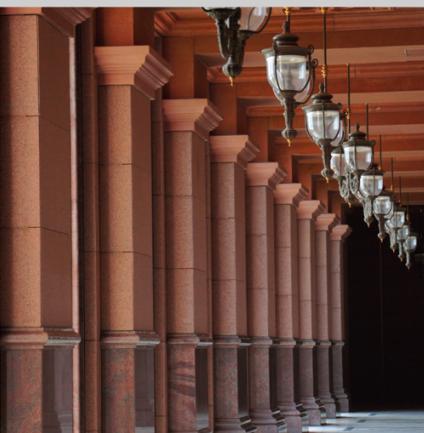
① 框架式構圖法



② 框架式構圖法



③ 重複式構圖法



④ 重複式構圖法

(五) 反差式構圖

利用畫面中光影的反差、顏色的對比、拍攝主題與背景的遠近、物體的焦點不同...等，可以增添畫面的戲劇性、趣味性，一個有故事性的好作品通常都會運用到此構圖。

三、拍攝角度

很多拍攝初學者利用手機拍攝時，常常為了能看清楚手機螢幕，往往都以水平角度進行拍攝，使得畫面千篇一律，也讓影像顯得沈悶。

可以嘗試將手機擺放腰部以下的低角度，以仰角的方式進行拍攝，會使得畫面有擴張的效果。另外拍攝時可以嘗試盡量靠近主題，讓畫面主體以及背景各佔畫面一部份，可以有遠近呼應的效果。

若想拍出不一樣的照片，試試看用不同的拍攝



⑤ 反差式構圖法



⑥ 可以嘗試將手機以低角度的仰角方式進行拍攝，會使得畫面有擴張的效果。

角度吧！

四、APP

智慧手機的功能強大，可以利用一些免費的影像處理APP，可以很快的美化照片。以下介紹幾款常見的APP，大家可以下載來玩玩看。

(一) 潮自拍

潮自拍主要的是具有多款特效濾鏡，輕易的就可以拍攝出與眾不同的虛幻特效。另外潮自拍的自然修圖可以在拍攝瞬間就將人臉修成好膚色。

(二) 海報工廠

海報工廠主要是提供多款背景素材，能輕鬆的至做出雜誌封面上的效果，或者有些想拍出美食雜誌專欄上的照片效果，使用此款APP可以讓美食照片更有質感。

(三) InterPhoto

InterPhoto這是一款強大的攝影工具，操作卻是相當簡單，它具有集合上述所有功能。

拍攝圖框教學：提供拍攝構圖圖框，只要按照構圖輔助工具，就可以拍出構圖完美的作品。

大師濾鏡：InterPhoto提供許多多網路攝影大師所製作的濾鏡提供下載，充滿許多大師的攝影風格，只要下載下來使用，就能擁有大師般的攝影作品。

浮水印：InterPhoto最棒的地方即是提供專業的浮水印設計，並且能將浮水印調整不同角度、顏色、大小。

2017.09.09-09.10 攝影社
屏東芬多精清涼之旅

文 / 陳雅婷 雙禧園建設開發有限公司

等了好久，
終於等到攝影社國內旅遊囉！

這次在活動組長精心安排下，配合社員期待的拍照景點規劃了專屬攝影社的屏東之旅，第一眼看到行程的我馬上嚇到！想不到屏東還有這些地方可以去！！！

哪些地方呢？現在就跟著我們攝影社來瞧瞧是哪些好拍好玩又好吃的景點吧～

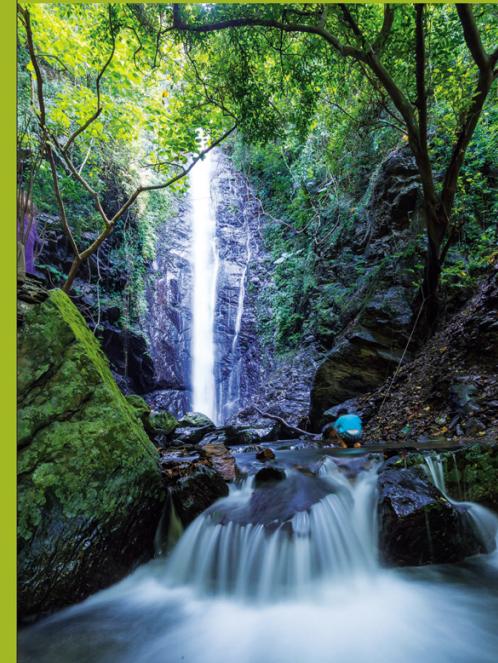
第一站：大津瀑布

剛下車的時候，大家一臉茫然這是哪呢？在一間山中寺廟的旁邊，出現一條步道往山裡，步道旁寫著「大津瀑布」四個字，大家跟著步道往前走，走沒幾步路就看到第一個瀑布，身為攝影社的大家迫不及待拿出自己的相機，這一字排開的畫面真的是看得出來大家對攝影的熱情！

繼續往上走，隨著海拔越來越高，漸漸看到美麗的高屏地區，爬得氣喘吁吁汗流浹背終於來到涼亭，看到這一望無際的平原美景，心情整個放鬆下來。走得比較快的同行小朋友跑來跟大家說，往下走就是瀑布了！超涼的～快點來！大家抱著期待的心情飛奔而去（其實是因太熱了！聽到超清涼迫不及待想去消暑一下）。果真，越接近瀑布，隨著水聲越來越大，周圍空氣越來越涼爽，嘩！聽到瀑布的聲音，眼前是一瀉而下的細長瀑布，真的超涼超舒服的！



↑ 大津瀑布入口及第一處小溪流瀑布 / 陳雅婷 攝



↑ 大津瀑布 / 陳約伯 攝

右上 / 山中休閒餐廳的原住民特色菜 / 吳蘋祐 攝
右下 / 山中休閒餐廳前合影 / 郭威志 攝



這時候大夥真的越來越專業，已經有看到攝影社夥伴架著腳架在水流中進行瀑布拍攝，各個工具越來越齊全。之後分享的照片更是美呆了！

第一個瀑布就讓大家拍得欲罷不能，一度要延遲午餐的時間，終於大家拍得心滿意足後，前往「山中休閒餐廳」吃午餐囉！

山中休閒餐廳外觀充滿原民風味，菜色更是美味，有許多原住民特色菜，山豬肉、荷葉飯、溪蝦、香芋鴨、烤雞...，一上桌大家馬上大快朵頤，嘴巴停不下來～

酒足飯飽之後，大家開心地前往下一個景點—台灣原住民文化園區。就是最近很紅的山川琉璃吊橋的所在地！大家非常興奮，因為可以拍到一個所



↑ 原住民親切地笑容 / 余妙華 攝



← 台灣原住民文化園區迎賓歌舞表演 / 郭威志 摄
↓ 異於常人的合照是攝影人的一種style / 余妍蓁 摄
↓ 山川琉璃吊橋 / 郭威志 摄



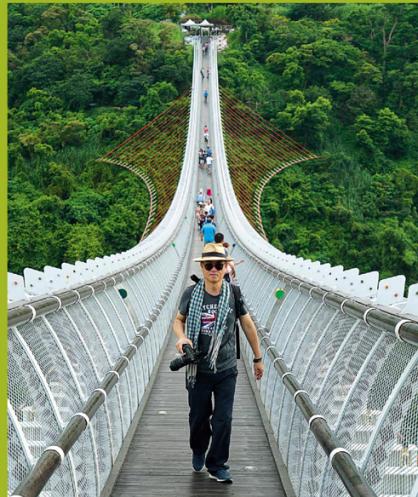
謂的「大景」，壯觀的山川琉璃橋搭配周邊山嵐景色，又是一個大家躍躍欲試的拍攝點！

來到台灣唯一也是最完整最大的台灣原住民文化園區，一開始還有迎賓舞蹈在門口迎接我們！原住民熱愛樂舞的個性表露無遺，感受到他們滿滿的熱情！

原住民文化園區裡面很大，我們在裡面還搭遊園車到大型劇場觀看表演，演出充滿故事性！即使聽不懂中文也是很適合帶外國人來看的唷！

攝影社出遊，免不了會有一些異於常人的照片，請堅信：這是攝影人的一種style！哈哈，歡迎加入攝影社！

逛完原住民文化園區，另一個重頭戲來了～山



上 / 山川琉璃吊橋 / 郭威志 摄
中 / 大路觀主題樂園 / 陳雅婷 摄
左下 / 仙人掌園合照 / 郭威志 摄
右下 / 仙人掌花 / 余妍蓁 摄

川琉璃吊橋！這次還特別安排專人導覽！讓大家更了解山川琉璃吊橋的故事。來到琉璃吊橋，大家又開始手癢一直拍照了～找各種角度取景、不斷換鏡頭拍攝、當然也有帶手機拍攝的！其實都很開心～因為景太美太好拍了！

一樣又是大家拍得欲罷不能的情況下，依依不捨的離開山川琉璃吊橋的美景，準備回飯店好好休息，享受悠閒的夜晚時光～這次住宿的地點是屏東大路觀主題樂園，飯店風格走度假村風格路線，客房圍繞著一個游泳池，還蠻有峇里島風光。

隔天一早吃完好吃的早餐，看看優美的日出跟風景，大家一起去大路觀主題樂園走走。裡面有許多大大小小高高低低種類的仙人掌。第一次知道仙人掌這麼多品種，搭配沙漠風格，很有沙漠綠洲的感覺。大夥在這沙漠綠洲仙人掌森林中，也可以玩得不亦樂乎～產出許多爆笑照片

搞笑玩樂笑到快沒氣之後，大家繼續前往下一站～涼山瀑布！



沒錯！又是瀑布！昨天走得氣喘吁吁的大家很擔心今天又要操到虛累，對於涼山瀑布真是又驚又喜。喜的是聽說有三層瀑布，比昨天大津瀑布更是壯觀，驚的是要爬更高、走更多的路！大家真是很擔心軟腳～幸好！在嘻嘻哈哈聊心事吐香腸的過程中，大家也陸續登上涼山瀑布！

沿途風光真是壯闊，也有群山環繞的感覺。走到涼山瀑布時，更是覺得：幸好有上來！值得值得～

那天天氣很熱，但是溪水超清涼！大家看到溪水忍不住都脫掉鞋子坐下來踩水～非常青春又歡樂！

休息夠了，厲害的社員們也拍得心滿意足，就是該吃飯的時候囉！

中午在屏東海鴻飯店吃午餐，這頓午餐大家一致認同CP值超高！菜色豐富、份量多、口味好！大

右上 / 涼山瀑布下泡涼 / 王韻璇 攝

右下 / 屏東海鴻飯店吃午餐 / 吳適竑 攝

左 / 涼山瀑布 / 陳約伯 攝



● 潮州綠色隧道 / 郭威志 攝

● 紫心樓空中步道 / 郭威志 攝



家讚不絕口白飯一直添加～

漸漸時間已經來到下午，剩下兩個景點，第一個是網路熱門拍攝點之「潮州綠色隧道」。這條綠色隧道其實很容易開車開過頭，因為不是主幹道，但是當大家下車時，發現真的是美！難怪是網路熱門拍攝點之一！接著大夥的攝影魂又出現，腳架、單眼、各類鏡頭、各種姿勢又出現～再次留下一張張美麗的照片。

短暫停留綠色隧道後，來到我們這趟旅程的最後一站：紫心樓。紫心樓是社員力漢建設淑鈴推薦的秘密景點。擁有私人空中步道，能夠眺望高屏平原地區，還有絕美日落可以拍！

在這裡大家非常的悠閒地享用下午茶，加上私人空中步道的步步驚心，哈哈！讓大家一次又一次不斷挑戰走上那「限2人」的步道上，一睹高屏地

區的美景。

經過兩天一夜的爬山爬到虛累，喔不！是攝影技巧大精進的屏東之旅～從一路上的互相討論拍攝技巧、分享吃喝玩樂的經驗，一直到回程路上在車上高歌還順便成立「攝影社之我是歌手俱樂部」，大家感情更是融洽了！

看完攝影社精彩有趣又搞笑的旅行，是不是覺得攝影社很有趣？？那還不快點報名加入攝影社！

！！！*報名專線：社長王世勳 0931-636-380 (別想了！快點拿起電話撥出去～)



● 2017攝影社報名表 QR Code

第二屆北中南高攝影社大會師

文 / 陳約伯 全家福建設

本會攝影社承蒙台中市建築經營協會攝影社邀約，偕同「中華民國建築經營協會、台中市建築經營協會、高雄建築經營協會」等友會之攝影社，於2017年11月18~19日前往台中參訪；並藉此次活動強化友會之間的交流，也讓參加的會員更瞭解台中市的建築、市政、商業、文化與歷史的脈絡。

這次由歷史古蹟的霧峰林家宮保第，到近代建築的「台中州廳」、「台中市役所」、「刑務所演武場」、「第四信用合作社」、「宮原眼科」，再到當代融合現代主義的「路思義教堂」；還有台中充滿藝術文化的「亞洲現代美術館」，為自然生態



而設立的「高美濕地生態保育區」，貼近市民生活的都市水文「柳川藍帶水岸」。從古到今，融合了不同的時空背景、不同的產業脈絡，結合商業開發、觀光娛樂、藝術生活與自然生態，形塑出豐富絢爛的台中多元城市面貌。

首日第一站是東海大學的路思義教堂。路思義教堂由知名建築大師貝聿銘與當年的東海大學建築系主任陳其寬所設計規劃，採用當時流行的薄殼結構(Thin-shell Structure)，將基督教信仰簡化成現代主義風格的形體，巧妙運用了四片分離的曲面結構，讓視線自然的循著曲線引導，望向屋脊一線天開



窗灑進的光線，更能延伸至太空。

近午在台中公有第二市場享用在地傳統小吃，解饑之後來到了宮原眼科。1927年興建的宮原眼科，由曾任台中州會議員的宮原武熊所開設。1945年後由國民政府接收，幾經輾轉之後，因種種的變遷，只好任其荒廢、崩塌；直至2010年由日出食品公司購入，外觀保留了1920年代的紅磚牆、舊牌樓，還有紅磚木頂式騎樓，重新翻修後的「宮原眼科」，搖身一變成糕點、冰淇淋與巧克力的專賣店，成了旅客火紅的熱點。

當日午后，走訪許多台中市神秘的巷弄。沿著中山路口走進繼光街，周圍建築物的景象馬上轉變成另一種風貌，曾經繁榮的街景已顯得老態凋零，商業活動逐漸被其他區域所取代。縱使人去樓空、繁華不再，老舊的建築依舊佇立，看似已被時間所遺忘了；幸好，卻有一群地方志士，結合了社區的資源，運用設計規劃巧思，讓舊有建築群浴火鳳凰

般重新出發，令人擊節連連。其中，由究境建築與賴人碩建築師事務所共同翻新一家殘破不堪的店面工廠，經過全面補強結構、重新規畫格局，成為兩間建築事務所舉辦展覽、講座的基地；是個不錯的案例。

鄰近的「大墩社－中區再生基地」，也是一個社區再造的楷模。原為台中市第一銀行舊址，由東



海大學建築研究中心領導，把空間改造成多功能的社區發展基地。這個空間激發了社區居民、年輕學子，對於過去生活經驗、在地情感還有未來發展，催生更多火花。

全安堂建於1909年，採用辰野式風格建造，由當時台中鉅富盧安起造。1959年盧安去世後，遺產歸屬非常複雜，原先難逃分產拆除的命運，經過產



權收購整合，現在成為「台灣太陽餅博物館」，繼續展現建築之美。而位在市府路上的「1969藍天飯店」，是由老舊飯店改造而成的新藝術風格旅店，也是個老建築新生命的好例子。

臺中州廳，現為台中市政府，於1913年由森山松之助設計的日治巴洛克式建築，屋頂仿法國馬薩風格。森山松之助所設計的建築包括台灣總督府、總督官邸、臺南州廳、臺南地方法院，活躍於官廳建築的設計。

緊鄰州廳的台中市役所建於1911年，1920年後增建成為臺中市役所，形成現今的模樣。2016年台中市役所連同市役所後方的公設質鋪倉庫，一同委外由古典玫瑰園經營為「台中市役所文創園區」。而建於1937年的臺中刑務所演武場現址，2006年發生火災，由台中市政府著手修復。2012年委託道禾教育基金會經營「道禾六藝文化館」。

耗時兩年整治並改善水質的柳川藍帶水岸，當夜幕降臨才開始展現它的光芒。特殊的滲透性排水管讓豐水期和枯水期都能調節水量，減輕暴雨時對地面逕流的負荷。改善兩側的植栽、增設裝置藝術





、配合各種燈光設計，讓柳川在夜色中成為台中市居民踏青散步的好去處。

抵達日月千禧飯店後，一行人抓緊時間趕在台中國家歌劇院熄燈之前，拍下它在夜空中閃耀的姿態。

隔日前往霧峰區的光復新村，它原是國民政府遷台後作為省政府的員工宿舍群，歷經精省和九二一大地震後，居民大量遷移；現由台中市文化局登錄為文化景觀，配合市政府輔導青年進駐創業，作

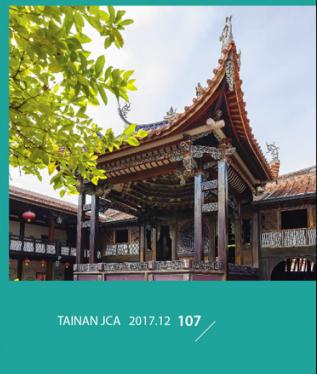


為文化創意產業村落重新出發。村內依稀留有歷史的痕跡，許多創意工作者發揮創造力，重塑村落的新面貌；非常適合假日來這邊曬曬太陽、散散步，感受一下創意的氛圍。

霧峰林家為台灣五大家族之一，清領時期握有大量田地物產；日治時期受到日本政府強制徵收許多資產，逐漸轉變為藝文世家，為後代世人立下許多文化遺產。位於林家下厝系統的林家宮保第，是台灣第一個閩式官宅建築，共十一開間五進深。林

文察時興建宅邸中落，林朝棟時興建第一、第二進，清末割臺前完成第四、第五進。其中的大花廳，為全僅存的福州式戲台，具有五開間面寬，兩側二樓為林家專屬看台，前台的廣場開放外來賓客一同看戲，每每開演都座無虛席。

亞洲大學現代美術館由安藤忠雄設計，用正三角形構成主體，分為三層樓層錯落建構出其特殊輪廓，建材主要使用鋼骨鋼筋清水混凝土，外觀結合玻璃帷幕，內部用不鏽鋼和結構玻璃作為樓梯扶





手和欄杆。運用簡單的材料搭配，但完全不簡單的工法，體現安藤忠雄對於素材獨特的運用手法。施工細節也是驚為天人，不論是一樓磁磚縫對準柱位整齊劃一，更對到玻璃銜接和外框的部分也一樣，對建築品質完全不妥協。一踏進這空間便能感受的莊重和諧的視覺體驗，身為建築人絕對是必訪之地。

傍晚時刻，來到位於清水大排與大甲溪出海口之間的「高美野生動物保護區」，原想循著日落拍下高美濕地優美的夕景，可惜天公不作美，無法欣賞到揚名國際的景色。不過即使如此，特殊造型的雙曲線景觀橋也非常值得一看，在橋邊可以欣賞上下雙層結構有如行駛於海上的船，在橋上望向溼地和大海也是另一番風景。

當天色漸深，一行人也準備踏上歸途，搭上游覽車返回台中高鐵站。感謝台中市建經攝影社一路上熱情的招待，依依不捨的道過再見，期待著明年再度的大會師活動。

2018
 德國新品
 富藝同步上市

KH SYSTEM MÖBEL

arteego
Ihre Küche. Ihr Stil.

台南分公司 TEL : 06-239- 6111
台中總公司 TEL : 04-2237- 6000
台中市北區德街253號1樓

富藝國際有限公司
Foreeach International Co., Ltd.
台中市北區永華路二段900號1樓

富藝國際有限公司
Foreeach International Co., Ltd.

FORE
EACH

高雄參訪系列一 上揚建設。樂活墅

文 / 吳威廷 信美建設 特助

工程觀摩社舉辦的建案與建材參觀讓我期待了許久，所以失眠了一夜，當天一早是無精打采的。在社長林鼎傑的帶領下，巴士很快地就到達高雄。首先抵達參訪第一個建案『樂活墅』，位於高雄大寮區民治街上，是由上揚建設所興建的集合式透天住宅。

在工務經理詳細解說下，我開始對此案產生了興趣，此案是規劃具節能的綠建築，有雨水回收再利用的給水設備，及全社區每戶屋頂太陽能發電設備。建案在筏式基礎完成後利用部份空間，設置雨水儲存池，將雨天滴落在屋頂平台的雨水透過排水口接管收集入雨水儲存池，在一樓設有專用雨水水龍頭，可用來澆灌花草樹木、清洗地板等等。

此案在高雄市政府的獎勵政策下，屋突過樑不



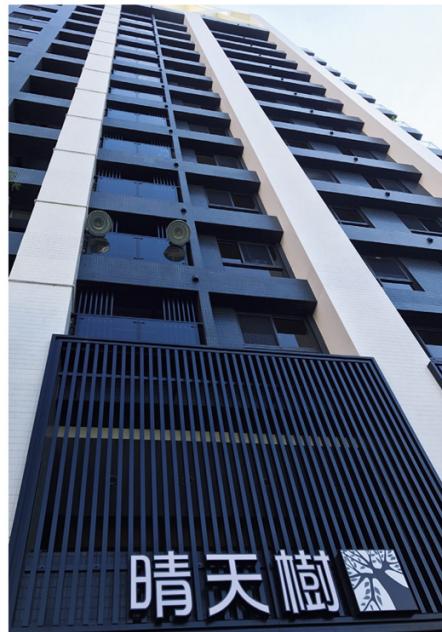
計入面積，在規劃時就有了全社區每一戶都有屋頂太陽能發電設備。我攀登上屋頂平台一望，排列整齊的太陽能板井然有序在各戶屋頂上，甚為壯觀且也為整體社區營造加分！在一樓設有太陽能光電的電錶，能紀錄太陽能板發電的瓦數，能將多餘的電力賣回台電公司，長年累月下來也是一筆可觀的收入。就如同上揚建設董事長笑稱，老天爺幫住戶繳了房貸、水電費、生活雜支等等。

『樂活墅』的屋體規劃也相當特別，面寬七米五、深七米五的房子，在空間配置的規劃有一定程度的難度；然而，此案在客廳還能有挑高的氣派空間，廚房、餐廳巧妙地在夾層空間，每間臥室方正，實在是難得一見的產品！

在回台南的路程上，透過大家的熱烈討論，讓我又有了對咱們台南建案的想法：高雄市政府能，為什麼我們台南不能？高雄市府對建築有些獎勵條例，推行『高雄厝』、容積率提高、太陽能光電獎勵辦法等等... 而我們台南卻還無法迎頭趕上，期待透過公會與協會及各位同業先進團結的力量，讓我們台南的房市更好！

高雄參訪系列二 尊邑建設。晴天樹

文 / 許志豪 基宸建設



本次工程觀摩社排定參觀之建案「文山晴天樹」位於鳳山區文雅街，西北側連接文山特區，沿建國三路可到佔地逾4.4公頃的實業里滯洪池公園，鄰近衛武營都會公園國家音樂廳，文藝氣息濃厚。文華國小及青年國中皆為知名學區，文化路、文康街口有大潤發鳳山店，澄清、文衡與青年路商店密集，有家樂福量販店澄清店可供日常採買，生活機能發達。

高雄市鳳山區文山特區外圍房價親民，各項機能兼備，是首購族最愛的購屋區段。尊邑建設大樓案「文山晴天樹」位於鳳山區文雅街，鄰近文山特區，規劃24~44坪、2~3房產品，為文山特區罕見首購大樓。

沿建國路三段往東可至大寮區及屏東市，循青年路二段往北則可至澄清湖，聯外交通便利。未來還有重大交通建設議題，步行7~8分鐘可到即將完工的台鐵捷運地下化工程「正義澄清站」，未來鐵路沿線地地面將增設綠廊道；籌備中的捷運黃線將沿澄清路增設2處車站，預計2020年動工，2024年完工，可望再推升當地房價。



全案針對首購族，規劃1棟地上15樓、地下3樓大樓，1樓臨文雅街規劃4戶店面，地下室規劃60個全平面車位。此外本建案符合高雄層綠建築設計，不僅綠化設施衆多，且大多數戶別備有景觀陽台，亦可達到深遮陽之節能效果。室內則採用通用化設計，包含乾濕分離設計、出入口無門檻等，對於建築及居住品質更有加分效果。

建材方面配合年輕首購族群需求採用60*60拋光石英磚、櫻花三機、TOTO衛浴、電子門鎖及影視對講機，公用設施規劃交誼廳、會議室、空中花園等。

【基本資料】

- ◎單價：每坪16.8(廣告戶)，20~24萬元
 - ◎基地/戶數：347坪/95戶
 - ◎坪數/格局：24~44坪/2~3房
 - ◎類型：大樓
 - ◎使用分區：商業區
 - ◎公設比：35%
 - ◎樓高：1樓4.2米、2~10樓3.15米、11樓以上3.3米
 - ◎樓層：地上15樓、地下3樓
 - ◎停車位售價：全平面車位共60位 140~160萬元
 - ◎付款方式：自備20%、房貸80%
 - ◎完工日：2017年8月
 - ◎建築設計：林子森&林伯諭建築師事務所
- 資料來源：尊邑建設

高雄參訪系列三 虹牌油漆

文 / 郭正揚 旺第建設 經理

首先感謝台南工程觀摩社帶我們到紅牌油漆工廠參觀與學習，本公司也是虹牌油漆的顧客，藉由這次機會讓我們大家更了解虹牌的公司理念與產品。在這之前，還以為這家公司只是專門在做室內水性油性水泥漆而已，這回可讓我真的跌破眼鏡。更令人驚訝的是確能含蓋所有建築物的外觀漆，例如橋梁的防水防銹漆、遊艇的底漆、H鋼鐵的防火漆、焚化爐煙囪所塗的特殊漆，以及風力發電的外觀漆等等；甚至小至少女指甲在擦的亮光漆，真是無所不在，令我佩服。

經過這次參訪，讓我們知道老闆的用心，老闆的堅持，有一點我特別欣賞的就是老闆所說的話～公司所用的資源，必定回饋給這個社會，把好的研發產品，留給自己國人使用，這種精神卻是沒幾個企業家能做得到的。他如今的成功，相對的是背後一起跟著老闆打拼的員工；走在廠房內，每個員

工都是面帶微笑在工作，這種氛圍卻是很少見，也就是說公司對待員工如同自己的親人一樣，帶我們參觀工廠的員工，也是讚嘆公司，讓他從年輕開始工作，到他結婚成家，甚至當上了阿公一樣在公司付出上班，可見公司對員工如此的寬待。

接下來介紹一下市面上油漆常見的種類：【水泥漆】顧名思義是使用於水泥底材的油漆，可分為水性油性水泥漆及水性水泥漆兩大類型。

一、油性水泥漆：系由耐候及耐鹼性非常優異之壓克力樹脂（Acrylic Resin）為主體，配合耐候、耐鹼顏料精製而成。其漆膜堅固、柔韌，耐候性、耐水性、耐鹼性良好，對水泥面之附著力極強，塗裝之乾燥迅速，調薄可添加二甲苯稀釋，以利施工。油性水泥漆可使用於一般建築物之水泥内外牆面，大部份均塗裝於外牆之維護裝飾用。

二、水性水泥漆：分為室外用或室內用，室外



用系由耐水、耐鹼性非常優異之水性壓克力樹脂為主要成分，配合耐候顏料及添加劑調製而成，其特性具有高光澤度、塗膜堅固、耐水性及耐鹼性特優、耐候性佳，經日曬雨淋不易粉化；室內用系由耐水、耐鹼性優異之水性樹脂為主要成分，配合遮蓋顏料及添加劑調製而成，其耐水性及耐鹼性優異。塗裝前必須充分攪拌均勻，太稠時，可酌加自來水調薄，以利塗裝，但以不超過製造廠商規定量為原則。因使用清水為溶劑，故無公害及引火之危險，廣泛使用於辦公大樓、飯店、公共場所、醫院、住宅及廠房等水泥、石膏等內、外壁之防護裝飾用，施工簡便、光澤可分為亮光（有光）、半光、平光（無光、亞光）等三種，可視其用途、需求而選擇。

另外，市面上所售之調合漆，大部分均由長油性酸酐樹脂（Alkyd Resin）（亦稱醇酸樹脂）與耐候性顏料及添加劑所製成。適用於室內外之一般鐵材及木製品之塗裝。調合漆之漆膜堅韌、附著力佳、施工容易、作業性良好，塗裝後乾燥時間需較長；在正常情況下，約需10小時始可重塗，塗裝厚度太厚時，不易乾燥，有時會造成表乾裡不乾，而產生皺紋或龜裂等現象。塗裝施工可用刷塗、滾塗或噴塗等方式，使用前必須充分攪拌均勻，如漆料黏度過高時，可添加松香水調整黏度，以利塗裝作業，不同的塗裝工具所添加之稀釋劑用量亦會有所

不同。

而乳膠漆為 Emulsion Paint 之通稱，其系統相當多，其較常見之水性樹脂在裝修塗料有下列幾種為主體，配合耐鹼顏料及添加劑調製而成之水性乳化塗料。

- 1.聚壓克力樹脂（Poly Acrylate Homopolymer）
- 2.聚苯乙烯-壓克力樹脂（Poly Acrylate - Styrene copolymer）
- 3.醋酸乙烯-壓克力樹脂（Poly Vinyl Acetate - Acrylate copolymer）
- 4.醋酸乙烯-Veova 樹脂（Poly Vinyl Acetate - Veova copolymer）

乳膠漆塗裝簡便容易上手，一般均以平光型應用較多，因其可掩飾牆面之不平整度，故廣泛用於工程業界及一般家庭。

一般較為質疑乳膠漆與水性水泥漆有何不同？何者品質較佳？其實乳膠漆名稱的由來是 Emulsion Paint，而水性水泥漆是依使用於水泥底材用途來命名的，兩者皆是水性樹脂塗料。要選用品質優良的裝修塗料可參考其產品說明、是否有CNS國家標準認證、或是有環保標章、綠建材標章產品品質安全認證，確保產品品質及居家生活安全。

台南建築經營協會 美食社活動紀錄

文 / 王嘉靜 南松國際廚具有限公司
台南建經協會建築美食社 社長

建築美食社宗旨

經由參觀建築空間美學、學習廚藝實作、美食品味與了解各地飲食文化，倡導健康飲食，增進社員彼此間感情。推動協會聯誼卡，簽立特約商店，增進協會會員與社員之福利。

前言

過去台南曾有「一府二鹿三艋舺」美譽，日治時代政經中心轉往台北，安平港也被高雄港取代導致城市發展步調趨緩、人口外移嚴重，惟亦因禍得福，完整的保存了這近4百年來，不論是來自漢人移民帶來的小吃或異文化統治傳入的異國料理，成了飲食文化的大熔爐。

在博大精深的飲食文化中，台南小吃多是庶民料理，但近來亦開始精緻化，成為高級餐廳甚至國宴出現的菜色。2009年11月美國華爾街日報推崇臺南市為「veritable food museum」（名副其實的食品博物館）。2015年2月美國CNN介紹臺南市為「Taiwan's food capital」（台灣的美食首都）。

臺南市建築經營協會-建築美食社，由一群美食愛好者在建築參訪之餘仍不忘探索美食，更以對飲食文化的熱情而深入學習食的藝術與美學帶進建築中，為生活增添幸福。

建築美食社活動

★106年3月17日

舉辦屏東半日遊的行程，探訪屏東勝利新村眷

村文化園區所保有的建築，一群人輕鬆的步行，走著走著在一巷弄中的綠意吸引著衆人的目光，入內的茶香及古物讓人心曠神怡。舊居草堂主人馮文煥會長，款待衆人普洱並留下美好的留影，接下來直奔萬丹品嚐紅豆餅，要說魄力和默契，路邊起「義」，卅人一條心，從衝進阿國臭豆腐直到吃乾抹嘴，前後20分鐘不誇張。(此處應有掌聲！)

有玩有吃一定要有伴手回家，心之和乳酪蛋糕是必備首選，買到缺貨，連現場現採芭樂都不放過，台南人真是豪氣！

華燈初上，來到三平咖啡。三平是平和、平安、平順(在平和的世界，能一生平安，用平順的心情)，老闆娘是日本人，日式建築及空間營造的氛圍相當到位，美食再加分，為這次活動畫下美好的句點。



屏東半日遊

★106年5月12日

在台南雅登廚具舉辦西班牙料理課，由安平橄欖家海曼主廚開課，學習食材與橄欖油、醋的運用，讓味覺覺醒的驚艷久久不去。當天地主準備了水果飲品及點心，參加的社員都能感受到雅登熱情的待客之道！海曼主廚夫婦專業的廚藝，香味四起，讓現場社員都愛上西班牙料理了！



★106年6月30日

在台南BOTES廚具舉辦餐桌花藝實作課程，聘請安平花藝名師張瑛蘭小姐教導社員如何用花來營造生活氛圍創造美學，社員們人人皆可上手，驚呼原來自己有一雙巧手而不自知！用真馨表達真心，花，可以傳達心意；花藝，能夠表現內涵透過一朵朵迷人花葉，織花編籃，創造獨一無二的禮物犒賞自己！貼心的地主幫社員們準備了下午茶、點心，一個浪漫的午後約會，在花中沉醉了！



★106年7月14日

在臺南盈得日本廚具sunwave舉辦遇見幸福甜塔的快門實作課，這裡的空間設計相當適合攝影，廚具與甜塔的組合更是映入社員的心，由高人氣的Peter老師引領大家將塔皮及餡料現場實作，完成後的感動及留影的美照久久在社員的心中迴盪不已...





★106年9月29日

再次在台南BOTES廚具舉辦品油及油醋實作料理課程，特別商請奧莉塔國際級品油師吳文玲(Ellen Wu)來教導社員對油品了解，與烹飪中如何正確使用油達到食材的健康與美味，並實作了四道菜餚讓社員知行合一，收穫滿滿。地主也全員出動幫忙食譜備料還有自備水果點心，又貼心準備氣泡水伴手禮，感恩喔!!!



★106年11月16日

在台南官邸-帕莎蒂娜舉辦美食晚宴，「Pasadena」在古印度語的意思是「山谷裡的皇冠」！而「帕莎蒂娜」呢？深自期許，是您心目中最美麗的皇冠！由許正吉董事長的介紹下了解，和諧-是料理食材的最佳表現，正因如此社員們對此在高雄一直有卓越表現的美食集團有極高評價，當晚法國勃根地紅酒拉開了序幕，帕莎蒂娜王銘進經理是麻豆人，也特別幫社員們用麻豆文旦入菜，清新口感動人心，戶外景致與燈火輝映，一晚的閒情與美食作陪，微醺中幸福感圍繞，每一次的活動都令人愉悦！在踏上回家的路上捨善亞洲盃冠軍酒釀桂圓麵包伴手禮，內心知道所有的美好都來自於很多人的用心付出...

誠摯歡迎會兄、會姐們...一起加入建築美食社，一起吃喝玩樂，吃出健康，喝出情調，玩出品味，樂在其中...





柏御衛廚旗艦店 歷經二十年在安平運河邊上的吐納展演，柏御衛廚「正心誠意」之態度，將美好品味帶入您我的生活。今年柏御正式喬遷至耘非凡新址，在這片古蹟綠蔭為鄰、饒富藝術氣息的美好場域，揭開嶄新樂章。



 柏御衛廚
Bonyu Enterprise Co., Ltd.

台灣總代理 楠弘廚衛 07 338 2000
柏御衛廚 | 台南市東區林森路一段358號 06 289 8989
週一~週五 08:30~20:00 週六 10:00~18:00





2017年大台南房地產業聯誼特約商店

| 食 | | 樂 | | 其他 | |
|--------------------------|--------------|---------------|------------|---------------------|------------------|
| 特約商店 | 電話 | 特約商店 | 電話 | 特約商店 | 電話 |
| 蘭葉藝文咖啡館 | 06-2081889 | 新大永福時尚會館 | 06-2142988 | 芭芭拉藝術美甲 | 06-2210937 |
| 關山田庄所在 | 08-8866687 | 南元休閒農場 | 06-6990726 | < BARBARA 藝術美甲 > | |
| 寶蓬香瓜子 | 06-5722650 | 千喜火鍋店(和緯店) | 06-2519699 | 欣悅診所 | 06-2283065 |
| 葉陶楊坊 | 06-5908000 | 加比咖啡 | 06-2138598 | 新化國家植物園 | 06-5901063 |
| 東垂貓咖啡圓 | 06-6863156 | 完美咖啡館 | 06-2006001 | 億進寢具企業有限公司 | 06-2652300 |
| 太妃鴨 | 06-2344612 | 炭比濃多日式燒肉 | 06-2526126 | 名人體育用品社 | 06-2632993 |
| 康鼎丹比國際有限公司 | 06-2653767 | 岩味居酒燒烤餐廳 | 06-2378688 | 美利君理容院 | 06-2370780 |
| 碧蘿春 | 06-2745416 | 國妃鷹堡SPA精品汽車旅館 | 06-2635588 | 斑芝花高爾夫俱樂部 | 06-6862208 |
| 瑪莉洋房餐坊 | 06-2977588 | 精品健康館 | 06-5801919 | 5星鑑定體養生會館(麻豆館) | 06-5713839 |
| 王品餐飲(原燒) | 06-2975355 | 法利達 | 06-3027830 | 5星鑑定體養生會館(台南館) | 06-2261838 |
| 活佛素食餐館 | 06-2585008 | 種子咖啡館 | 06-2451807 | 鄧老師養生館(佳里店) | 06-7230022 |
| 明德鍛專賣店 | 06-2983642 | 幾分飽 | 06-2525826 | 華南鮮花店 | 06-2685028 |
| 聚樂冷飲店 | 06-2285519 | 依默民宿 | 06-3355101 | 和光堂眼鏡名店 | 06-2261759 |
| 安平小舖 | 06-2235590 | 京正拉麵 | 06-2222996 | 昌興珠寶銀樓 | 06-2231751 |
| 明新食品企業 | 06-2923511 | L+BOFFEE綠色咖啡館 | 06-2095669 | 永祥汽車輪胎行 | 06-2643791 |
| 噴火龍麻辣燙 | | 微笑先生 | 06-3036193 | 悠比亞SPA會館 | 06-2933677 |
| 梁家餃子館 | 06-5713837 | 奉茶庭園茶坊 | 06-2734161 | 美迪亞健康器材有限公司 | 06-2132365 |
| 老總長觀景餐廳 | 06-5747259 | 馬上停停車場 | 08-8822301 | 手工洗鞋坊 | 06-2096007 |
| 香草花園(五井店) | | | | 靠樂專業禮品有限公司 | 06-2342222 |
| 朵利咖啡館 | 06-2350077 | | | 文化裱框行 | 06-2616698 |
| 王品餐飲-品田牧場(永康店) | 06-3020482 | | | 鴻喜結婚禮品館 | 06-2225325 |
| 王品餐飲-品田牧場(安平家樂福店) | 06-2999082 | | | 精工專業 | 06-2933938 |
| 王品餐飲-品田牧場(勝利店) | 06-2369618 | | | 三普花屋 | 06-2742123 |
| 古城豆花店(永康店) | 06-2082992 | | | 麗丹休閒洗衣店 | 06-2605076 |
| 古城豆花店(中華店) | 06-2260828 | | | 華安藥局 | 06-2257373 |
| 朝代大飯店 | 06-2292100 | | | 車族汽車百貨 | 06-2479292 |
| 恒鑑食品(股)有限公司-飄盒子 | 0800-889089 | | | 八百屋汽車百貨有限公司 | 06-2383959 |
| 克林姆之屋 | 06-2345765 | | | 萬高頭造型髮藝 | 06-3358130 |
| 震天香有限公司 | 06-2208800 | | | 髮寶剪燙燙專賣店 | 06-3586683 |
| 藍式藝術咖啡廳 | 06-2901767 | | | V.Hair沙龍(民權店) | 06-5746989 |
| 慶家食品行 | 06-2980766 | | | V.Hair沙龍(青年店) | 06-2373480 |
| 府城食府 | 06-2951000 | | | 毛毛屋精品 | 06-2224506 |
| 東東甕黃餐聽 | 06-2515577 | | | 露靈小舖(lu lu Spa) | 06-2224789 |
| 東悅坊港式飲茶 | 06-2997755 | | | 府城高爾夫練習場 | 06-3120564 |
| 東饌魚翅餐廳 | 06-2952288 | | | 綠地電動代步車 | 06-2520596 |
| 咖啡邵屋 | 06-3358951 | | | 時代花苑 | 06-2283342 |
| 東加和美創作料理 | 06-2936989 | | | 陳俊銘中醫診所 | 06-2346057 |
| 東大門韓國豬肉料理館(永華店) | 06-2935118 | | | 誠品光學眼鏡行 | 06-2898366 |
| 東大門韓國豬肉料理館(澄清店) | 07-7317177 | | | Ann shop 小安的店銀飾珠寶 | 06-2218087 |
| 味滋味滋日式豬排定食 | 06-2373434 | | | (成大店) | |
| 府城藝術轉角 | 06-2133355 | | | Ann shop 小安的店銀飾珠寶 | 06-2754548 |
| 永恒天詩義式美食坊 | 06-2931099 | | | (東亭店) | |
| 真北平餐館 | 05-2286659 | | | Ann shop 小安的店銀飾珠寶 | 06-2218087 |
| 伊豆二鍋 | 06-2906051 | | | (中山店) | |
| 窩樹林 | 06-2130686 | | | GoHiking力實龍企業股份有限公司 | 02-21001287#8322 |
| 維米晨咖啡醒館 | 06-2008836 | | | 東方不敗麻將專賣店(台南店) | 06-280-5388 |
| LA BOTTEGA | 06-2389249 | | | | |
| 郭家鋼精緻料理 | 06-2930199 | | | | |
| 輕食料理 | 06-3035568 | | | | |
| Miss芭蒂咖啡屋 <miss Dou Dou> | 06-2720133 | | | | |
| 獨領風騷-獨創手工鳳梨酥(黃董販售股份有限公司 | 06-5953386 | | | | |
| 益源坊 | 06-3911036 | | | | |
| 跳到鐵板牛排館 | 06-2364268 | | | | |
| 真閨飲品店 | 04-23151533 | | | | |
| 星福泰泰式餐館 | 06-2378007 | | | | |
| 夫妻肺片麻婆鍋 | 06-2358585 | | | | |
| 海灘活魚平價海鮮 | 06-2258585 | | | | |
| 來福小館部 | 06-2622449 | | | | |
| 莊子大樹 | 06-5754599 | | | | |
| 榮星川菜餐廳 | 06-2821777 | | | | |
| 飛魚音樂餐廳(飛魚餐飲店) | 06-2201306 | | | | |
| 義麵愛餐館 | 06-5727266 | | | | |
| 松瀬日式涮涮鍋 | 06-5716089 | | | | |
| 東東國際企業(股)公司 | 06-295345634 | | | | |
| 麻豆驥子廚房民宿 | 06-5700558 | | | | |
| 東日本料理 | 06-2229960 | | | | |
| 東岸咖啡 | 06-2975566 | | | | |
| 找茶鍋 | 06-2939788 | | | | |
| 小象樹義式冰淇淋 | 06-5115678 | | | | |
| 蝦到爆肚 | 0989-092186 | | | | |
| 義蘿芭蒂義式料理(東橋店) | 06-2902588 | | | | |
| 義蘿芭蒂餐飲有限公司(烘焙坊)-崇學店 | 06-2902582 | | | | |
| 山水中田野咖啡館 | 06-5907199 | | | | |
| | | | | | |
| 育 | | 備忘錄 | | | |
| 特約商店 | 電話 | 特約商店 | 電話 | 特約商店 | 電話 |
| | | | | | |

TOTO

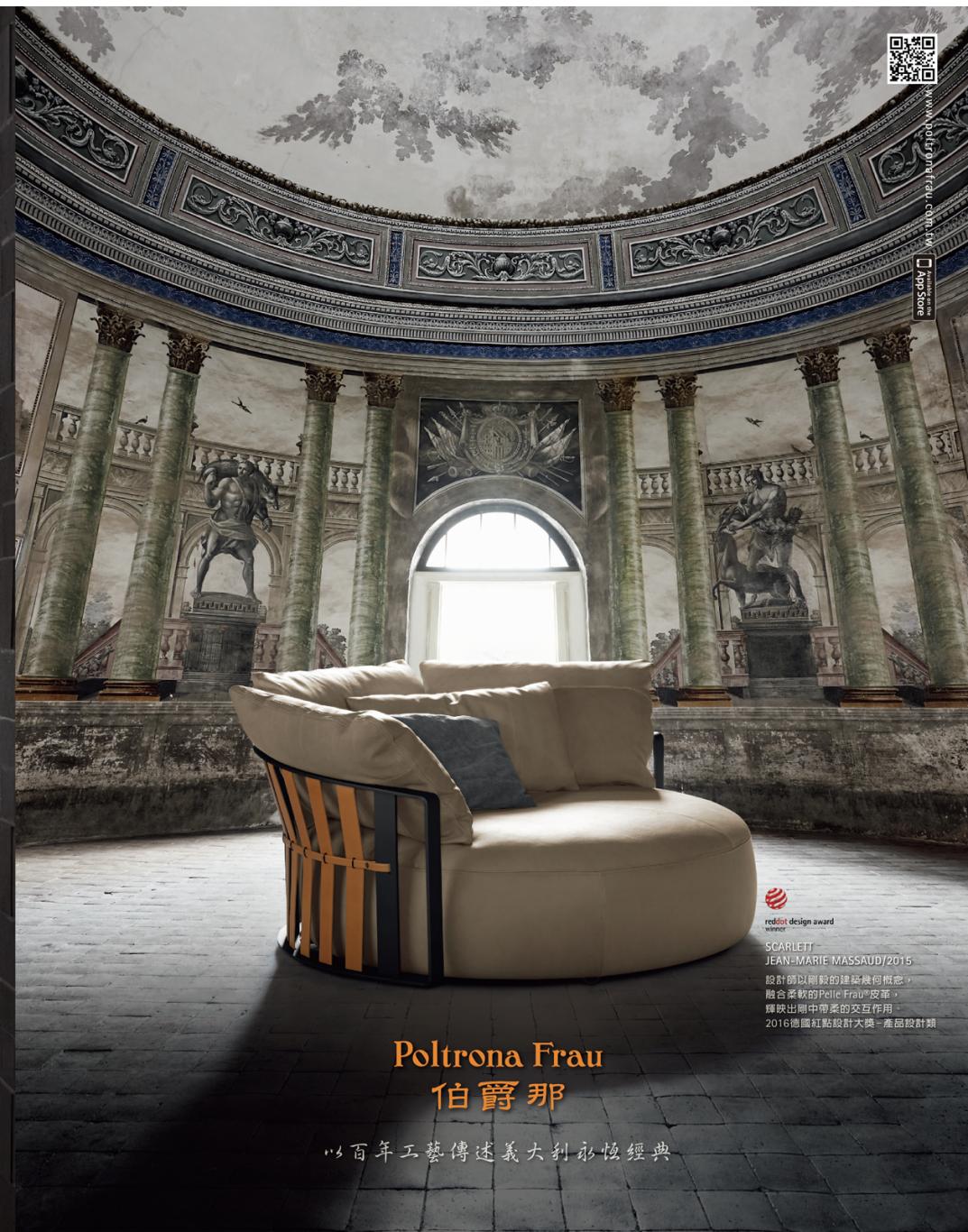
交集，成了完美。

科技與人性，從未融合得如此完美
以全自動感應，展現人性體貼

最新電解除菌水技術、雙水流環保科技
除菌、潔淨卻保有對環境的熱愛

龍捲噴射式洗淨，用新型迴旋沖水
為你省了力，多了享受時刻
以科技，回應人性，讓你，坐享其中

| INOREST XH1 |



winner

SCARLETT

JEAN-MARIE MASSAUD/2015

設計師以剛毅的建築幾何概念，
融合柔軟的Pelle Frau®皮革，
輝映出剛中帶柔的交互作用。

2016德國紅點設計大獎-產品設計類

Poltrona Frau
伯爵那

以百年工藝傳述義大利永恆經典

TOTO 紛旺國際興業有限公司 | 台南市安平區永華路二段817號 | (06)298-2181

台北展示館 台北市松德路200巷1號B1 | 02-8789-0299
新竹展示館 新竹市東大路二段201號 | 03-532-5385
台中展示館 台中市市政北二路39號 | 04-2258-9191
台南展示館 台南市凱旋路101號1樓 | 06-237-8000
高雄展示館 高雄市中華三路65號1樓 | 07-291-5678
[f www.facebook.com/PoltronaFrauTaiwan](http://www.facebook.com/PoltronaFrauTaiwan)

