

2013

台南建築經營協會特刊



JICA 台南市建築經營協會
Tainan Indigenous Creative Association



冠軍磁磚

冠軍品質 讓房子更有價值



遠雄企業團 董事長

趙藤雄

全國首創 領先業界 冠軍磁磚



苗栗縣竹南鎮大埔里13鄰竹篙厝200-7號

客服專線:037-561236

www.champion.com.tw

家庭 使用

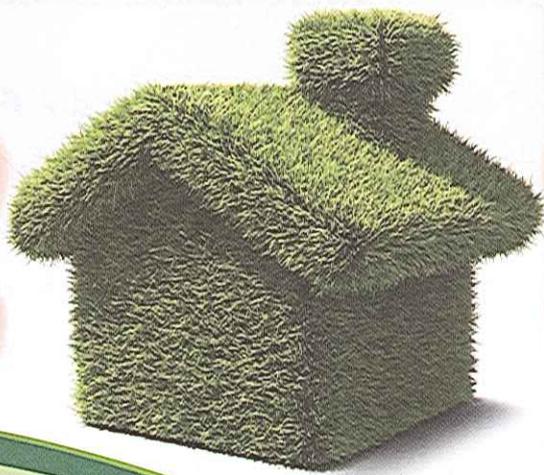


全國第一家 榮獲商檢局與環保雙認證
 全國第一家 榮獲經濟部奈米標章認證
 全國第一家 榮獲資源回收環保標章認證
 全國第一家 榮獲再生綠建材標章
 全國唯一 多年榮獲臺灣精品標誌
 全國唯一 磁磚業唯一榮獲臺灣百大品牌

原和建材股份有限公司

台南市安南區安吉路一段310號
TEL:06-2473000 FAX:06-2471000

守護



綠色創新·企業典範

- ✓ 全國第一家電纜公司榮獲經濟部綠色典範獎
- ✓ 全國第一家電纜公司榮獲環保署第一類環保標章
- ✓ 全國第一家電纜公司通過69KV防蟻電纜定型試驗並取得交貨實績
- ✓ 全國第一家電纜公司通過161KV電纜定型試驗並取得交貨實績
- ✓ 全國第一家電纜公司通過345KV電纜定型試驗並取得交貨實績
- ✓ 全國第一家電纜公司產品全面無鉛化
- ✓ 全國第一家電纜公司取得產品碳足跡認證



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」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。大亞的產品綠色競爭力，更展現在電動汽機車所使用之抗突波漆包線、600V無鉛PVC電線，以及與供應商攜手展開的「追碳計畫」，共創低碳商機。



請儘先使用「綠建材」
大亞環保電線、電纜

TA YA 大亞電線電纜集團
TA YA ELECTRIC WIRE & CABLE GROUP



總公司
台南市 718 關廟區 中山路二段 249 號
TEL : (06)595-3131
FAX : (06)595-8190

台北分公司
新北市 248 新北產業園區 五工路 149 號 7 樓
TEL : (02)2299-7070
FAX : (02)2299-7123

www.taya.com.tw
業務專線 : (06)595-8191

台南建築經營協會年刊

2012.02創刊
2013.12第三期



JCA

台南建築經營協會

發行人 吳玉山

社務顧問 林漢清 洪德勝
黃全永 蔡基隆
洪榮章 張育彰
王東奎 吳淑蕙
張文龍 陳俊明
方仕豪 陳德裕
林裕盛 郭建志
吳福明 陳金章
林清石 陳煌億
許志鋒 邱俊耀

主編 張捷

資料 陳怡伶

地址 台南市建平17街157號9F2

電話 (06) 2978494

傳真 (06) 2978497

Contents



- 04 感謝～熱情·參與·付出／吳玉山
- 06 努力提升建築生態的實踐者／張麗莉
- 10 不動產業對大台南經營環境得探討／陳聰徒·施鴻圖
- 16 微量開發的精緻幸福／張宏逸
- 20 針對建設公司在購地階段土地開發作業的一些建議／王英欽
- 25 建築個案欣賞
- 26 大隆建設·海灣 Villa /周筱筑
- 29 東風建築·臥龍／周筱筑
- 32 悠遊大台南系列
- 33 東山175咖啡公路／張捷
- 37 新化·草山路線／編輯室
- 40 烏山頭水庫·南元農場·江南渡假村／編輯室
- 42 玉井楠西路線走馬瀨農場／編輯室
- 46 天涼好個秋 日本休閒之旅／吳孟屏
- 52 戀戀關仔嶺·東山迷人咖啡香／方仕豪
- 54 台南優良案場參訪／翁立維
- 60 認識大台南房地產業聯誼卡／吳玉山
- 64 協會網站入門介紹／編輯室



感謝～熱心·參與·付出



◎吳玉山(理事長)

台南市建築經營協會，為了會務發展成長，成立了相關推動委員會，今年度在5個小組委員的努力積極參與各自運作下，今年推動工作之成果簡述如下：

一、會務發展服務委員會

由林裕盛執行長負責的會務發展服務委員會，會員招募本年度大幅成長，新加入人數達54人，成長超過原有會員數50%以上，預計明年會員數會繼續增加。感謝該小組團隊蔡基隆、陳金章、邱俊耀、許志鋒、胡富文、陳瑞玲等理事的盡心盡力、無悔付出，謝謝他們！

二、會務及網站管理委員會

由理事王東奎建築師、吳淑蕙理事長(代銷公會)負責籌組的協會網站已大致完成，以後會員可透過網站了解協會各項活動與相關訊息，對服務會員有很大的幫助，也感謝謝永泰總經理(房地王)、林淑鈴副總與張捷小姐的幫忙、貢獻心力，無限感激。

三、聯誼委員會

由理事方仕豪、黃慧英、韓文聖負責的聯誼委員會，擔負起今年度國內外旅遊、參訪友會優良個案、及友會來訪案場活動的安排與接待工作，圓滿完成所負責工作，值得大家掌聲，再次感謝黃慧英、陳瑞玲兩位副理事長(代銷公會)幫忙友會來訪的接待工作，再次感謝！

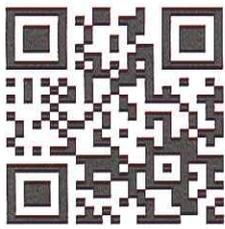
四、聯誼卡推動委員會

由理事郭建志、張育彰、林清石、陳德裕、楊慶安、郭峰誠等負責聯誼卡優良商家的招募工作，目前加上各公、協會招募之優良商家，加入已超過220家，明年度在此團隊努力下，必定有更多的商家加入，感謝他們的努力。

五、教育演講委員會

由陳煌億理事熱心規劃的教育演講委員會，包含在職訓練課程、演講、參觀優良案場等的規劃均盡心盡力，更感謝陳俊明理事(室內設計公會理事長)、許大川學長幫忙規劃本年度室內設計研習課程與講師的邀請，無限感恩！

以上小組開會，為不妨礙其工作，犧牲午休時間，初期一個星期開會一次，大家提供意見與看法後分配工作後付諸行動，為了協會發展，非常感謝他們的熱心參與及付出，本人謹代表協會再次的感謝，向他們說聲謝謝！



台南房地王 tainan.housetube.tw 新屋百貨·建案賣場

★Yahoo、Google關鍵字數十萬組

★ **搜尋** 全國建商名、案名 均出現房地王

- 房地王天天3萬人次來訪，您第一個接待中心應設在哪裡？
- 您第二個接待中心，搭設成本及每月管銷都那麼高，卻只能被動等客人？
- 買方主動來房地王找建案，是最先到達的聯合接待中心，您的建案在哪裡？

豪宅王

deluxe.housetube.tw
豪宅建案·豪宅專屬

台北房地王

桃園房地王

新竹房地王

台中房地王

嘉義房地王

台南房地王

高雄房地王

豪宅王

傢俱王

居家王

免費租售王

看板王

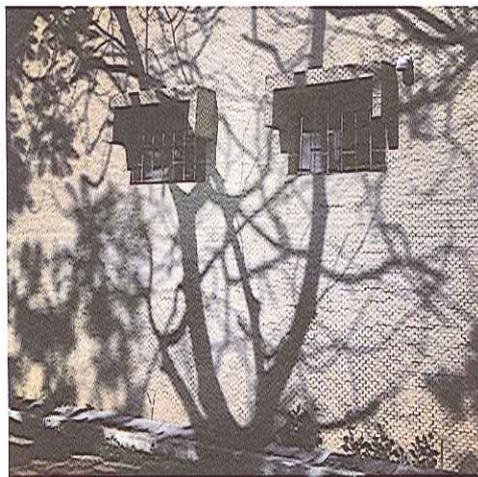
- 台南總公司 台南市中西區南華街101號8樓
- 台北分公司 台北市中山區民權東路三段35號11樓
- 桃園分公司 桃園縣桃園市縣府路212號5樓之2
- 新竹分公司 新竹縣竹北市光明十路一段19號4樓之2
- 台中分公司 台中市北區梅川西路三段65號9樓之2
- 嘉義分公司 嘉義縣太保市信義二路157之51號
- 高雄分公司 高雄市三民區民族一路80號6樓

特別企劃

回顧台南市建築協會今年辦理很多場叫好叫座的演講，其中以前台中市不動產開發商業同業公會理事長，亦是台中市龍寶建設董事長張麗莉的「努力提升建築生態的實踐者」，與兩位前台南市不動產開發商業同業公會理事長—富立建設設計總監陳聰徒及百慶建設董事長施鴻圖的世紀對談「不動產業對大台南經營環境的探討」，更是讓大家深深喝采。本刊特編錄其演講內容與會員們再度回味分享，若有疏漏，敬請海涵。

除此之外，本期年刊也特別向張宏逸與王英欽兩位老師邀稿，分別是「微量開發的精緻幸福」與「購地階段土地開發建議」，內容精彩豐富，歡迎大家一起欣喜服用。

～～編按～～



努力提升建築生態的實踐者

我是以一個家庭主婦的角度在蓋房子，
站在消費者的角度，設計出最貼近購屋者需求的住家。

～～龍寶建設董事長·張麗莉～～

◎張麗莉(台中市不動產開發商業同業公會理事長 / 龍寶建設董事長)

【註】雖然張麗莉理事長於今年8月卸任，但在此文，
我們依舊尊稱當時受邀演講的頭銜而稱之。

台中市不動產開發商業同業公會理事長，亦是台中市龍寶建設董事長張麗莉在本會理事長吳玉山的邀請下，特撥冗南下為台南的同業及朋友做一場精湛的演講。張麗莉，在因緣際會之下走入建築業，以女人的角度將許多細膩貼心的設計導入住宅，廿多年來推案雖然不打廣告、不設接待中心，仍培養出一群死忠的粉絲，也讓龍寶建設坐穩台中人最信任的品牌建商寶座。本會謹匯錄演講大綱精神與大家分享，若有貽誤，敬請海涵。



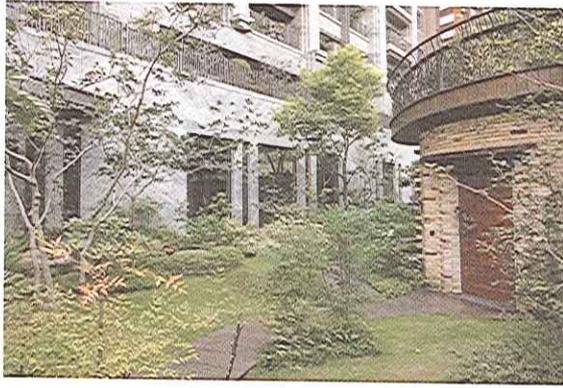
一頭大卷髮是張麗莉的註冊商標，見到人總是會熱情、親切的打招呼。國中時期就加入游泳校隊的她，喜歡游泳、滑水，曾經是連續4年拿下全國大專運動會蛙式、自由式紀錄保持人，也曾得過大專盃游泳冠軍，並擁有救生教練的執照。

張麗莉從銘傳商專（現為銘傳大學）畢業後，第一份工作是在外商公司擔任秘書，婚後隨夫家移居美國波士頓，張麗莉的夫婿李臻餘從事鞋業貿易生意，在美期間，張麗莉只花了1個多月的時間就在一家德國企業找到工作，在理財規劃上選擇投

資房地產，從買屋、裝修到房屋出租等事情都自己一手包辦，甚至還修讀室內設計的相關課程，取得了波士頓Lowell University MBA學位，並擁有室內設計師專業證照。

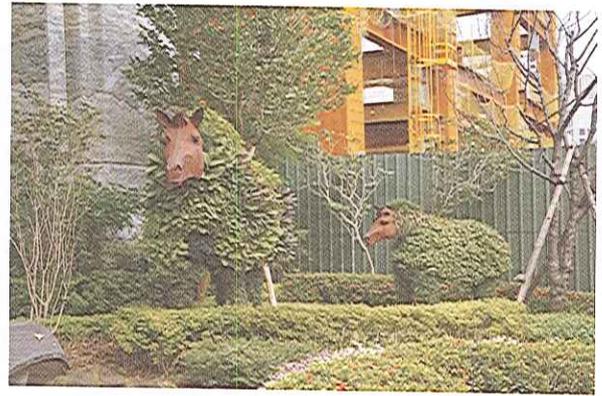
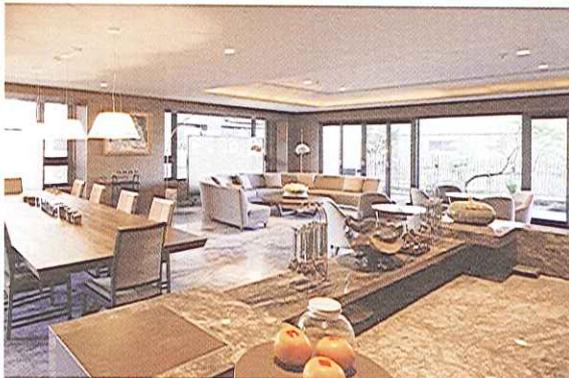
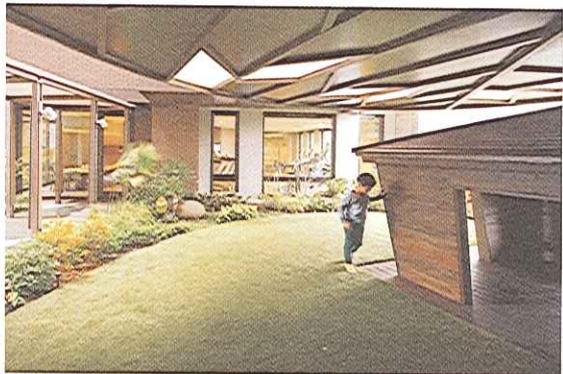
1984年張麗莉跟著先生回台在台中定居，由於在美國近8年的時間，累積了豐富的房地產投資經驗，後來張麗莉開始幫朋友、家人買賣房地產，1989年她放棄貴婦生活選擇自己創業，成立龍寶建設。

張麗莉說，在踏入建築業之前，她只



是一個家庭主婦，憑著理想與一股傻勁一頭栽進了房地產，不懂建築的她從頭學起，從設計、規劃到現場施工都全程參與，「我是以一個家庭主婦的角度在蓋房子，站在消費者的角度，設計出最貼近購屋者需求的住家。」

龍寶建設深耕台中，成立至今已邁入24年，早已是具有良好口碑的品牌建商，也在業界創下許多服務與設計上的先例，例如從第一個個案「中港臻邸」開始，就首創在飯店舉辦完工交屋說明會、設計080免付費的客戶服務專線，並推出年度房屋健診等22項售後服務，強調永續服務



的概念。

龍寶建設經營到第六年時，決定不打廣告、不做樣品屋、不設接待中心；將廣告預算省下來，花費在產品的規劃設計及社區營造上。平均每年推出一案，重質不重量，雖然價格比別人貴一成，但每案在未正式推出前，就有一堆人排隊預訂，主要多是藉由已購客戶介紹，及慕名而來的客戶。

曾經被國內知名的天下雜誌報導過，然而標題上的「台中豪宅的推手」，卻讓張麗莉好難過，她說：「我從來都不是在做豪宅！」她認為，豪宅不過是夠大、夠奢侈罷了，真正希望的走向是——「健康、清新、自然」。為此，龍寶團隊重新做一份文宣，強調公司經營方針是「健康、清新、自然」，任何一棟建築，皆以這三個目標為主要訴求；希望公司帶給客戶真正的感受是——幸福。

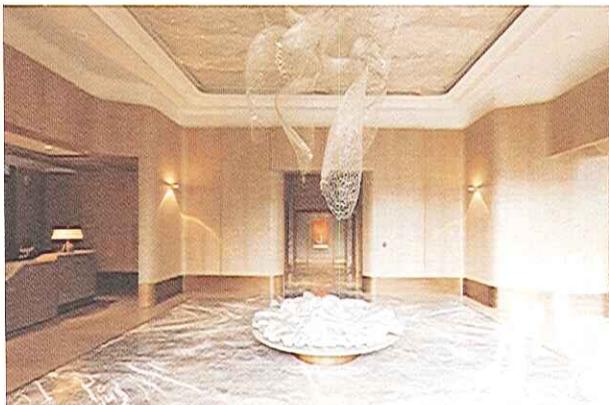




張麗莉說，建築可以模仿，但不能複製；播下幸福的種子，堅持是一種態度。一樣是H開頭，但house不等於home；如果沒有感情，那就不是一個家。龍寶建設臻邸系列的「臻」，就是要達到100%的完美，公司本著永遠99分的哲學，讓要為自己找出1%的缺點，才會有進步的空間。

當許多建商大都交給客戶毛胚，留給客戶或設計師空間發揮時；龍寶卻是端出精裝產品獻給客戶。公司經營的理念是，要為客戶設想到他思考不到的需求。雖然1坪多1萬，然而1萬坪的造價多出來的就可不是小數目，但即使是如此，張麗莉卻依舊這樣的堅持。這背後所肩負的壓力，是外界無法想像。

一般而言，所有的建設公司，因為資金的壓力，當然都希望工期提早完成；然

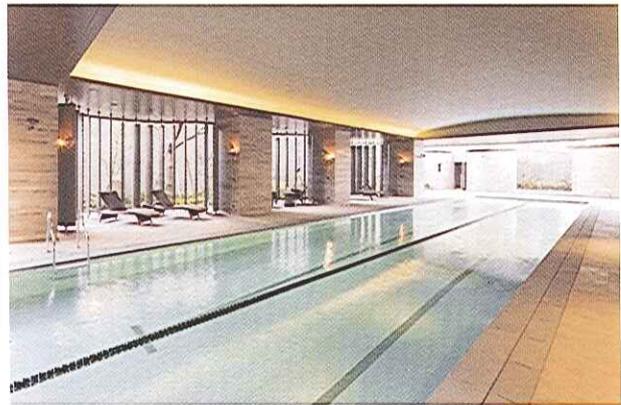


而精裝的背後則是必須背負鉅額成本的慢慢回收。但為何要這麼堅持呢；張麗莉說：因為，這些認真與努力會換來客戶的信任與依賴，還有幸福感。客戶也會因這樣的態度，在購買過產品後，會幫公司介紹客戶；因為購買龍寶的房子，都不用煩惱。最明顯就是，客戶不用因同棟住戶陸續進住的問題，可能6-7年內都得忍受生活在裝潢施工的吵雜環境裡而痛苦。

簡單的啓發，從圖面到實際，到底有多少是客戶需要的；張麗莉只有做到讓客戶感動，把自己當家人，他才願意幫你講話。量身打造是一件很辛苦的事；當第一名更是辛苦，因為這個環境不可能只有一個人存在。但歷年得獎的肯定，也讓這一切的堅持與努力深具意義。

要求完美的張麗莉，建物走精緻風格路線，在住宅中處處可見其細膩貼心的設計，像是洗衣間內配備可折疊的燙衣板，上面還有放熨斗的支架，浴室內有放置髒衣服的污衣籃以及足夠的收納盥洗用品的空間，甚至不計成本堅持要用最好的建材。

另外，在大樓內還規劃DIY庫房，裡面具備所有和該大樓有關的原始建材，並定期派員教住戶如何使用，讓住戶自己就可





以修理家中損壞的建材，不必花錢請人來家中修理，強調房子的實用性。

喜愛藝術的張麗莉，也將美感運用在建築上，將藝術氛圍融入社區，讓連地下室停車場的牆面也用彩繪藝術，將地下室冰冷的空間頓時變得溫暖起來。而龍寶臻邸系列的每一棟大樓，從燈具、外牆磁磚到造型也都是由張麗莉親自設計，而每棟大樓社區都表現出其不同的風格。



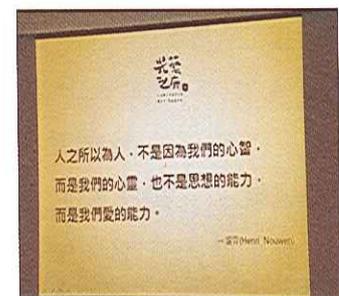
在龍寶建設的臻邸系列，總是出現一些很棒的工法，例如：抿石子再滾模成獨特的造型。這些工法費時又費工，但張麗莉始終堅持給建築不一樣的樣貌。而為了想研發一些自己想要的工法，張麗莉表示將致力於創設工匠學校；這可真是建築業界的福氣。

張麗莉對於社區活動營造相當重視，每年皆編列經費結合社區舉辦運動會、音樂會等活動，不但能讓各社區的住戶彼此交流，也能促進住戶之間的感情，而平常與住戶互動頻繁的張麗莉，也會親自出席，並且全程參與活動，變成社區的大家長。

身兼多職的張麗莉，認為自己必須要對社會有所貢獻，因此在繁忙之中也不忘投身公益活動。她長期參與張老師基金會、台灣身心障礙藝術協會、台灣行動菩薩助學協會等公益團體。曾任行動菩薩理事長的她，每年也會跟著協會下鄉探望小朋友，除了親自參與公益活動，也提供資金給不少公益團體，「取之於社會、用之於社會」是張麗莉讓人最欽佩的寫照。

後記

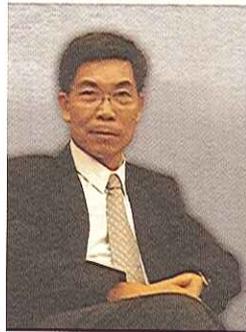
張麗莉提及，2013年舉辦的第64屆世界不動產年會大會，邀請了40多個國家與600多個會員參加，成功行銷了臺中及臺灣，曾有國外會員向她透露，參加了20多年的年會，沒有一個城市如此讓他感動，因此也讓下屆主辦國盧森堡頗有壓力。這不僅是張麗莉個人的驕傲，身為同業的我們更是有譽榮焉，繼續加油吧！雖然，我們只能在背後鼓鼓掌，但相信這樣的精神態度卻是給了後學晚輩最棒的示範與啟發；更是促進建築同業邁向更好、更完美的未來前進。



不動產業對大台南經營環境的探討

主講者：陳聰徒董事長 V S 施鴻圖董事長

主持人：吳淑蕙



陳聰徒董事長



施鴻圖董事長

吳淑蕙：吳玉山會長、各位建築界先進、經營協會會員、房產相關產業好朋友：大家好！很榮幸、感謝陳設計總監、施理事長推薦我當今天的對話主持，建築經營協會今年三月有請田大權總監以『蛇來運轉』為主題來分析上半年不動產走勢，現將進入蛇年尾段，百日後將是『金馬奔騰』，協會請到南市不動產界很受仰望的重量級元老，來跟我們解說下半年的不動產，還有針對最近沸沸揚揚的法規作講習，現在就請富立建設陳設計總監、陳聰徒理事長及百慶建設施鴻圖董事長、施理事長，來為不動產業大台南『經營環境』四大主題：對政府法令、法規的因應；合併後市場版塊的遷移；對未來環境、景氣的看法；經營理念與未來展望，做一個探討。

吳淑蕙(以下簡稱吳)：施理事長我很訝異您是就讀成大機械系，為何有興趣走入建築業？又跨不動產業、租賃業？從業務、工務、土地開發、法規、規劃管理，樣樣在行、精彩，您是用什麼成功信念

和經營理念可以做到這麼專業？

施鴻圖(以下簡稱施)：我大學時讀機械，本來應該從事機械行業，可是我比較喜歡做老闆(笑)，從事機械行業要做老闆比較困難，在一個因緣際會下，我接觸了廣告業，讀書時在廣告公司打工，了解開廣告公司不用很大的本錢。後來做了5年的廣告，也賣了50個案場，和業主接觸多了，慢慢了解設計，後來就開始蓋房子，慢慢茁壯起來。開始創業時，自己要開宣傳車、畫海報、送海報、賣屋、蓋房子，每一樣都要學，台灣是個很可愛的地方，只要認真、用功就不必擔心。因為接觸了50個案場，所以無形中對法規也有所了解。

吳：陳總的設計筆很奇妙，筆觸優美、隨時在畫，創意不斷，大家很好奇您從室內設計是何因緣轉入建築業？尤其您能深度探索到人性對居宅生活中注重的、喜好的細節、項目，一一呈現在您每一棟建築裡：涵蓋建築細部美感，住宅生活

、社區維護很多很多？您是如何探索人性這麼深？

陳聰徒(以下簡稱陳)：走入建築確實是偶然，我是高雄燕巢的鄉下小孩，從小到大不論是讀書或做事都要靠自己，剛開始工作只能求溫飽。第一個工作在印刷廠，月薪只有1500元，不夠生活所需，只好換到廣告公司工作；想說畫畫是我最喜歡的，可是那時做學徒的要煮飯，我一頓飯要煮3小時，只好離開。後來誤打誤撞，去學家具木工，做家具要先畫圖，那時就更接近圖面。家具和室內裝修是一致的，於是去台北修室內設計，室內設計和我們的生活是最貼近的，我就是用室內設計線條、空間、色彩、燈光彼此相連的那種細致表現轉變到建築。會來台南，是因為曾幫台南一位業主完成建築圖的細稿，熱心的付出，得到許多經驗用在我後來做建築的每一個細節裡，能得到大家的認同，非常感謝。其實建築涵蓋所有的生活面，早期的工作讓我把所有的歷練都融合到建築裡，所以年輕人要先學習付出，得到經驗再加以融和，這些不是到大學修課可以得到的。

吳：台南在縣市合併成大台南升格後，市政府在區域開發上範圍更廣闊了，形成許多新興區域，對於板塊移動，陳設計總監的看法與分析？

陳：台南縣市合併有其優缺點，我感覺原來的台南市和鄰近的永康、仁德、歸仁、新市、善化都已經變成台南大都會，不管是道路、行政、都市計畫等，都有一

個大的合併，以購屋習慣來說，永康成了資金不是很充裕的年輕人的首選，也是擴大速度最大的；至於大樓，原來台南縣和台南市的大樓現在已經形成一個區域，將來不管是住在哪裡都一樣，因為交通越來越方便，合併後形成內都會與外都會的感覺會更明顯。至於板塊移動，透天厝移動到大樓比較大，而價位的移動，在透天厝方面，合併後不管是景氣的帶動，或是北高南低效用的帶動，所產生的不相同市場已經明顯表現出來了。

吳：鐵路地下化，會讓市區的土地再活化，未來會有那些新的氣象呢？

施：鐵路地下化已經談了20多年了，我在中華、大同路的鐵路邊有兩塊地，一塊蓋了大樓，當時租金非常便宜，很辛苦；另一塊地出租，一個月5萬元，為了等鐵路地下化，我已經收了1000多萬元的房租，可見時間有多久了。台南市被鐵路分成兩半，東西的道路因為這鐵路的橫跨，所有發展都產生很大的困難。東區因為有永康的加持，土地已經很稀少，中西區卻跌落下來。鐵路地下化後，東西向道路就可以和南北向道路一樣四通八達，東區和中西區也能併成一區，中



西區就能活絡起來，希望在座各位可以盡自己的力量推政府一把，加速鐵路地下化。

吳：台南市六條公園道獎勵容積要取消，容積率的限定，形成一股搶照風潮，同樣是五都，台南市容積率最低，施理事長您對此的看法，也請您講解一下因應之道。



施：台南市真的很可憐，高雄隨便一個住宅區容積率都是400、600，台中的容積率也比台南高很多。台南在民國87年實施容積率時，民生路只有175、中華西路、永華路是200、210，我對此很不滿，後來發現是安南區的關係，安南區的容積率把台南吃了60%。10年前土地2000坪、3000坪很好買，大家都蓋透天，地用得很兇，現在都沒地了。我在公會擔任監事時就一直爭取，不能爭取的地方也請市長儘量想辦法，台南房地產漸漸有起色，大樓一棟棟的蓋起來。現在中央又要限制容積獎勵措施，少個10%對高雄台中都沒關係，但是台南就有差。因為搶照的關係，台南縣市目前至少有60張的大樓執照，希望在座有申請執照的，不妨緩衝一下，價格不要互相競爭，大家都很辛苦，好不容易看到一點成果，不要就此失去了，希望大家共同發聲，向

政府爭取。

吳：其實目前建築業界認為，政府在政策面的涉入限制許多，如近日奢侈稅實施二年、政府檢討要延長為四年、預售屋納入實價登錄、擁有第三棟房要課稅等等，而且市場已量多價高，對此房地產會崩盤嗎？您一定有經營因應策略，可以和大家分享嗎？

施：奢侈稅實施對穩健經營或老公司比較沒問題，對剛開始經營的小公司有很大的壓力；經過我們的爭取後，政府同意建設公司不受土地買賣的影響。台南過去幾年少有投資客，這兩年比較多，其實他們只是想買比較便宜一點的房子，我認為他們不是真正的投資客，而是從中部、北部下來的「外來客」。我個人的看法，奢侈稅維持在兩年，應該不會再延長。實價登錄則是比較頭痛的問題，不過也有優點，先買的價格低，後買的價格高，這樣價格就不會下降，以上這兩個制度對健全的公司沒有很大的影響。台南市目前還是以自住型為主要市場，實價登錄最怕的是政府可能據以做課稅的動作，奉勸同業要未雨綢繆。

吳：今年大樓請照量是往年的幾倍，相對造成明、後年市場大樓產品噴出大量，這和民國85年房地產崩盤的情形很像，只差那時候利率約8~9%，現在利率約2~2.5%，很多人都怕舊事重演，不知您的看法？

陳：台南縣去年大樓成長6倍，台南市101年時是191戶，102年有2294戶，幾乎達到

11倍，今年請照量更不可思議，至於會不會崩盤，我想不用煩惱。實價登錄和奢侈稅有沒有好處？我感覺有好處，以台北和台南房價來比較，相對台南的稅就繳得比較少。台南這幾年生活水準一直在提升，現在假日幾乎訂不到旅館，而且台南的房子便宜，高鐵又很方便，在台北市工作而住台南的人正急速增加中，我對此反而感到樂觀。北部建商下來越多競爭也越多，不過也會把北部的方法帶下來，還會把外地人叫來這裡住，所以說，會不會崩盤？應該不用太煩惱。

吳：南部人就是愛透天、透天情結重，近年似乎也大幅的改變，對大樓接受度增加，對於需求的轉變您的看法？



陳：這有幾個因素，近幾年土地一直漲價，透天相對的房價高，同一個區塊，大樓的彈性很大，怎麼賣怎麼蓋，其差價對業者來說很有自我挑戰的感覺。另外，現在很多人未雨綢繆，不到50歲就考慮到將來膝蓋的問題，而想買有電梯的房子，透天有電梯的房價動輒3000萬以上，而大樓300、500就有，財務負擔是個問題。台南近幾年學台北，大樓市場一直在增加，這種透天、大樓的轉變，我

想，需求是一個非常大的因素。

施：台南人不是特別喜歡透天，而是台南市的容積率特別低，只能蓋透天，所以我還是希望針對容積率這個問題，大家要向政府抗議、爭取。

吳：不動產已步入高房價、高地價時代，相對購屋者的期待心理是希望品質也提昇、內涵更超值，面對這些現象，您對未來不動產環境景氣的看法？產品要如何有超值的內涵客戶才會容易購屋？

陳：現在的客戶要求越來越高，希望得到的品質也越高，會在設備、規畫與層次上提出很多要求，而容積率越高，就越能塑造品質。要塑造一個容易居住又舒適的城市，容積率是很重要的，提高到400、420就算很高了，這樣的城市可以往高處發展，將空地騰出，政府可以開闢公園，做到城市即公園，就是很好的居住環境。空地大，規畫的品質就好，一棟房子，室內施工品質是必須重視的，但是，公共設施占整體規劃設計更重要的部分，建設公司要負全部的責任，甚至動線、未來的管理維護都要考量，如果能做到高品質、低消費，對台南是個好現象。



吳：說到高地價，這兩年公會有許多新會員加入，新會員在購買土地時，對風險指數的承擔力似乎心臟較強，土地價格節節升高，也持續搶地獵地，資深會員回頭卻買不到地，是要跟搶進？還是觀望？

施：台南市土地價格還沒回復到20年前的價格，這兩年很多人買地搶地，這是不正常的現象，說起來，最大的炒作者是台南市政府。土地價格比預期的高很多，對沒有土地，又要維持運轉的建設公司來說，有很大的影響。建議大家在景氣不好時買一些土地放著，而目前土地已經漲了，短期內看不出會下跌，希望大家以平常心來看待，不要一下子衝得太快。也希望蓋相同產品的同業要小心，尤其是最近很多蓋5戶以下豪宅的，可能變成相同產品，競爭壓力會比較大。

吳：新會員的加入帶來新的經營思維，給台南建築經營生態帶來改變，這對台南市民在不動產價值認同上，會不會帶來什麼改變？

施：台南市的文化是個很奇怪的文化，別人是惡性競爭，我們卻是良性競爭太嚴重。我擔任都市計畫評議委員時，有的委員就不贊成讓一些新會員加入，但是我堅持讓他們加入。其實這些新會員蓋出的大樓並不造成影響，因為他們不懂台南人的口味，產品不同就給不同的人使用，有錢大家賺，當沒錢賺時他們就會離開，新會員的加入也同時可以帶來一些激勵。另外，我覺得品牌和地段很重要，同時我們應該更重視售後服務，讓我們的品牌更好。



吳：永續經營是所有企業最終目標，但不得不正視的是，企業經營已不只從獲利面思考，而是延伸至大環境的因素，面對暖化、暴雨的極端氣候，建築業在居宅上如何轉化，可以讓住戶更安全舒宜？

陳：政府現在推綠建築，這還是小事，以後還可能增加排碳量的計算，一旦法規通過，將來一棟建築推出要有甚麼設備、包括氣的進出、採光……政府都會要求，那時設計上就會有很大的改變，成本也會比較高，但是相對的住起來會比較舒服。要符合要求，在設計上能克服的就先克服，例如西曬，儘量開小窗讓風可以進來，就算下小雨還是可以開點窗戶，或是用其他方式遮陽，若要節省成本，牆壁加厚也可隔熱，透過設計都可以達到低碳。台南氣候很好，是個風可以進來出去的地方，要做到節能減碳並不難，只要設計精緻化，相信台南的建築師進步比台北來得快。

吳：去年油電雙漲，物價高漲，南市明顯有搶屋潮，尤其大樓成交量，成交價大突破，現也是油電、高鐵三漲，市場反應不如去年，是否潛藏市場買氣反轉信息？還是另一波攻勢的蘊釀？

施：油電漲價我覺得像慢性病，一般人比較敏感的是物價上漲，幣值貶的時候，大家都想買個東西來保值，最好保值的東西就是房地產，所以房地產無形中就漲起來，所以油電漲還要看物價，物價漲房地產就會跟著一波的漲。

吳：陳總監，最近您得到2013年國家－卓越建設獎－【年度建築人物獎】，這是全國年度唯一得獎者，是很大的殊榮，可以請您分享您是如何做到得這個獎項？作品如何設計？您有規劃下一次的參賽作品？

陳：得獎不是代表我比大家好，而是評審和一般人一樣，比較會看見大樓，所以大家都有機會。這個獎項是世界不動產協會台灣分會舉辦的，不是只看個案，而是從事建築業從過去到現在的所有案子，評分著重在建築作品的生活化，以及與都市的融合，其實，這樣的建築還滿多的，大家都有機會做建築人物代表。

吳：施理事長，您很好學，百忙中繼續深造取得成大建築碩士，現又進修成大建築博士班，如此用功學術和您經營不動產業應有很重要關聯？未來在企業有何經營創意？及未來展望？

施：我讀建築碩士、博士對經營不動產業的幫助是有，但不大，最大的幫助是與學術界的接觸。在我擔任都市設計委員時，委員中多數是成大的教授，講到建商時都說我是奸商，如今我也是學者，他們就不會再說我是奸商了。而因為常和

學者接觸，彼此有機會溝通，在政府法規的推動上意見容易受到重視，以都市更新為例，我們今天是要讓都市更美麗，並不會去破壞古蹟，讓新舊並存，外地人來台南的感受會不同，知道台南不是只有夜市，希望藉大家的力量，讓台南夜市形象抹消，大家有更好的居住環境。所以學校老師和業界應共生共榮，這樣明天會更好。

◎結論

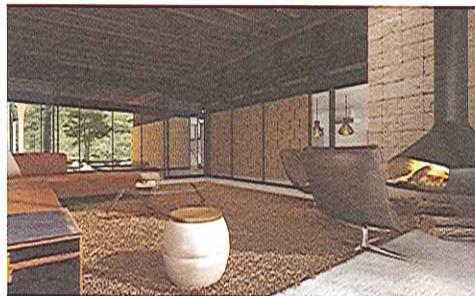
吳：陳總監、施理事長，在市場面臨一片疑惑之際，不知是要看好跟進，還是謹慎保守？結束前請兩位前輩依您的經驗智慧，給大家中肯的建言或鼓勵的話。

陳：談到市場就會談到國家經濟，目前的文人執政，讓大家都沒有信心，只看到批評、謾罵，國家未來的方向在哪裡？希望業界能夠推舉出人才參與選舉。市場量太大當然不好，不過如果是在成長中的城市就很好，台南是個正在成長中的城市，希望大家把台南市塑造成全國最好居住的城市。對業界來說，市場的需求在哪裡就往哪裡，自己的定位要定好，產品區隔做好，應該不用太緊張。

施：在景氣好的時候大家有憂患意識是正面的，身為35年房地產業的老兵，建議大家在賺錢時提撥出盈餘做租賃事業，把投資分為短中長期，短期蓋透天，中期蓋大樓，長期做租賃事業，這樣不管景氣好不好，就像有個救生圈一樣，可以永續的發展。

微量開發的精緻幸福

張宏逸 (逸象空間設計)



走在台南的沉靜巷弄間，
尋著花開繁盛的九重葛
或艷濃扶桑花枝葉的指引，
總會在不經意間，
遇上默默佇立的獨特建築，
其形各異，
卻氣息鮮明，
有氣勢沉穩敦厚的巷宅，
有蘊滿力量，
清靈直通天際的設計線條，
也有溫柔可親，
又帶著無限活力的磚樓房舍。

拜這古都之賜，
眾多高高低低的魅力建築之間，
台南成為一座在悠遠的長河裡，
以一種熟悉又優雅迷人的姿態
散發著呼息於質精目樸的從容自在。

從室內設計的觀點出發，對於下一階段的未來建築，特別是在台南，這塊你我從小生長的土地上，身為經營開發者的角色，如何啓發出兼具生活、情感與未來的價值？

仔細觀察，衆多在台南深耕已久的在地建築，相較於其他都市，傾向小量，甚至是微量的建築開發。而因為這樣相對特有的建築開發模式，和個體住戶之間，存在著共同舞動著的親密關係。

因為微量，所以能貼切細微，秉著專屬打造的旗幟，透過建築，整合起土地和聚落，發展出與在地情感，深厚連結的設計理念，並且完整的將文化氣質，融合進整體的建築規畫中，因為在台南，建築與土地、環境，就交織出一股共存共榮的醇厚呼息，而微量開發就恰恰貼合著這一同舞動的韻律，為台南建築灌溉進，深厚滋潤的養分，成為扎根深厚生命體，向未來持續茂盛的抽枝拔葉。



景觀

。建設公司的角色

建設公司可說是打造一座城市地圖，最重要的推手，每棟建築、每批建案，甚至只是計畫買下一塊土地的想法，舉手投足，都在為整座城市，不斷創造出新的需求，也因此吸引來質氣相合的居民，選擇在這塊土地上，工作，生活，落腳生根。

在創造出需求的同時，也透過經營著建築開發，在土地上一步一腳印的耕耘著，發掘著專屬於一個區域中，衆多元素所融合而成的既有價值，企圖在當地部落，啓發出居民的認同感與正面關注的力量，一股一股的以行動和願景，凝聚起根植於鄰里之間，強而穩固的團聚之力，甚至更進一步將土地價值提升，成為正向挹注的能量。

。部落認同意識

經由開啓本地部落的認同感，而步上尋找價值，甚至是開創出珍貴價值的道路。

當人們回過頭來，認同開發商、建商在一塊土地上所做的開發與改變，認同在共同享有的部落區塊中，發掘、塑造，而形成整體社區的共同意識，甚至達到提升價值的生活模式，就同時，營塑起深藏在這樣特定的生活模式中，因為得到完整的尊重，所形塑而成的幸福感受！



大樓

。微量開發，如何創造幸福感？

經營開發的多元性

目前已知的開發，多著重在土地、建築、與建設的層面上，然而，當建設價值提升的目標被定位在，創造出蘊滿幸福感的生活層次上時，所有的經營開發，必然轉而從人的深層感受開始考量，來逐漸開創出一條能直達幸福的心之道路。

而在經營開發的道路上，若以人為本的原點出發，將身為人，所能體會的幸福放在第一位的開發模式，探討能創造出幸福感的各項元素，並且融合藝術層次，來觸動心靈關於家的期待與感動，從而衍伸出整合水平與垂直層面的建築產品開發，再加上從發想為原點的思考創意開發。僅僅如此，不論從哪個層面起步的經營開發，所建構的生活模式，到最後，都能清楚的指向一個明確的終點，那就是形成直達心靈，感覺被空間、環境、自然，綿密

的呵護照顧著的生活模式，而形成另一種全新的循環，啓發出以生活模式為主軸的幸福經營開發。

倘若有機會，回過頭來細細的檢視，從每一個開發的，確確實實的發展出的多元生活模式，而這樣的獨特思考，值得被萃取出來，成為醞釀著開發方向時，隱含著無限未來性的重點。

當有一種生活模式的開發，能夠切實的符合需求，讓人們在從建築中，落實新開創的生活模式當中，能感受到一股被當地部落深深期待著的熱情，繼而引領出在對於社會，積極向前邁進的潮流，最後匯集整合，回饋到關於土地，關於環境，關於社會的認同。

這樣透過建築傳達出來的美好生活模式，必定能夠同時創造出鄰里、社會上，在看待居住者眼光的高度尊重與重視，而在最終凝合成居者的自我認同價值，提升出更深層意義的熱烈幸福感。

總體歸納，產品開發、創意開發、而進展到生活模式的開發，將會成為下一階段，建築經營開發的特色，經由微量開發，在台南形成一股價值提升的浪潮，而共同開拓出一片深遠的幸福藍海。

<集合性的生活模式>

為此，必須真誠的討論起產品本身。就產品本身的開發而言，以充滿幸福感的生活模式為根本，定位出一種環繞著專屬<集合性的生活模式>，以為共同目標。

透過價格定位帶、進學區、設備、建材、公設、室內空間、建築產品本身，彰顯出的專屬生活模式，其中存在的各項元素都希望能啟發出人們心中那股，因為深刻感受到的生活模式、環境，甚至是親身擁有每個美好的一天，這樣強大的吸引力，而衍伸出對於整體社會、自然、對於自我生命裡，綜觀而來，關於未來，不停歇的積極追求著的希望之光!

讓這一群已經擁有許多，還能夠在這樣的生活模式中的人們，因此探尋到一種幸福的生命感受。

所以，當嘗試著從生活模式去剖析，而得到的各項元素：

- 空間組構的紮實感
- 建物質氣的專屬感
- 公設情境的生活感
- 景觀氛圍的回饋感

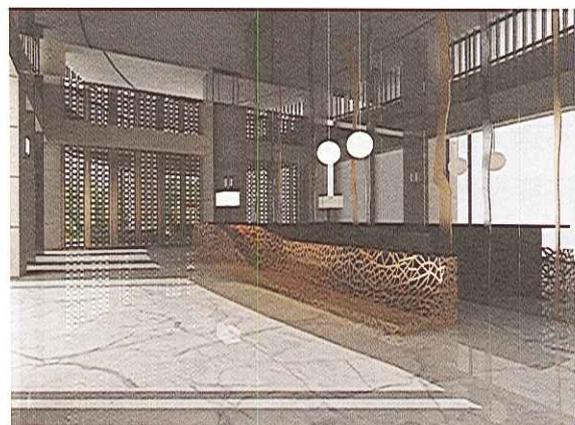
我們相信，從經營開發的角度，環繞著這些元素，持續的向下挖掘，循著每個細項，以創造出幸福感為主幹的生活模式，深刻琢磨，最後，終至能孕育，隨著時光，越發深邃廣闊的價值目標。

。台南-最幸福的城市

在台南，是全台灣最幸福的城市。

因為只有在台南，可以發展出貼合著土地、文化與生活質氣的微量建築開發模式，因此專注在每一個小群體、小部落，為少量的專屬客群，做出深入演化與鑽研的餘裕。

並且因為深入在地族群，而忠實的演化出，貼合著在台南質氣裡，經過時光的涵練，而蘊養出來的那股，沉穩深厚的人文氣質，藝術生活、崇尚自由、獨特又包容等，洋溢著豐富生活感的建築住宅。讓建築能確實的，吸收在地質氣而成長著，甚至以此為根據，茁壯成長出兼具國際視野的獨有層次，也耕耘出濃厚台南的大器生活建築，吸引深厚見識的讚賞與支持，成為循環滋養著城市的充沛能量，從此生生不息。



公設

針對建設公司 在購地階段土地開發作業的一些建議

◎王英欽(土地開發專業講師)



筆者因今年初受邀到台南市建築經營協會講授土地開發實務作業，今再應該會為其期刊邀稿。因此將近年來在各大都會區講課及與業界交流的心得，摘要整理成此文，以提供同業在購地階段的作業參考。

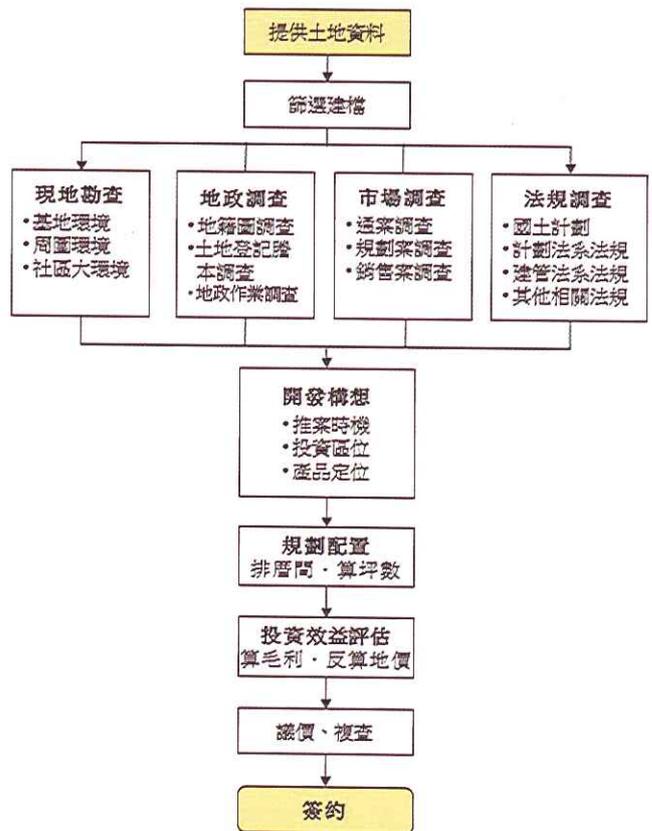
土地是建設公司最重要的資源，土地開發則是建設公司的本業。建設公司決定以何價位？何種開發模式？取得哪一宗土地？此購地的決策是整個土地開發作業最關鍵的階段，所謂「買對地就贏一半」，就是因為土地條件與購地成本是該地開發成敗的關鍵。

購地的決策作業，各家公司的作法不一。不過，土地產權清楚、可立即開發、基地條件能符合公司的開發構想…等基本要求，應當是每一家公司開發該地的先決條件。因此，如何釐清法規有無禁、限建規定？如何發揮土地最大利用率？如何確保土地能順利過戶？…等問題，是每一家公司、每一開發案，在決定購地前，必須一再確定的作業。

然而由於土地資源有限，加上競爭者衆

，在此先搶先贏的購地階段，一般建設公司都會將部份工作委由建築師（查法規、規畫配置）、代書（查產權）…等土地開發團隊代為處理。藉著專業分工，縮短作業時間，公司再予整合並評估、決策，以搶得先機。然而值此階段，站在業主的立場，應適時的覆核我們工作夥伴的作業，以防誤判影響決策。本文即以此關鍵作業（附圖1）為主題，摘要說明並建議如下：

一、帶圖看現場，繪製現況圖與釐清異狀與疑點



附圖1：購地階段作業流程圖

看現場是土地開發的第一步。除了查看基地本身的地形、地上物、臨接（尤其是主要出入）道路已否開闢（徵收）、路權處理…等可能影響購地意願或規畫配置的因素外，針對欲進一步處理的土地，則應同時比對現況，並於地籍圖上繪製（或更正隨行的）現況圖，供後續規畫配置作業參考。

此外，針對下列三種特殊現況的土地，建議於後續地政、法規調查時，應進一步釐清有無禁限建規定（註1）。

1. 老舊部落：可能須經都更
2. 社區型公設（停車場、公園等）未闢：可能有附帶條件（如：需先捐地）
3. 老舊停工廠房：可能須先經市地重劃或區段徵收等地政作業。

這三種類型的土地，大多坵形不方正，現場較為鹵陋雜亂，甚或臨路未全闢，有別於一般重劃區的土地。極可能有開發限制，故須進一步釐清。

二、上網查法規與都市計畫規定

除少數為「養地」而購入禁限建規定的土地外，一般業界多以「得立即開發（可立即請照）」為購地先決條件。除有無開發限制外，規範該地的用途管制，是否符合公司產品定位的需求（如：是否可供住宅使用，或僅供商業用途使用），則影響公司的購地意願。至於該地的容積率、有無放寬規定？得否適用容移？累計上限…等規定，則決定其「容積坪」而影響其價位。

這些購地前應先釐清的法規調查重點，正本清源，都載明於該地所屬的都市計畫區的都市計畫（說明）書中（註2）。這些查法規的工作，業者一般都會先委由建築師代為處理，但我們也應在購地前親訪在地主管都市計畫單位（都市發展或城鄉發展局或處）

的主辦，以茲覆核。筆者也建議業主應適時自行上該單位網站覆核（註3），以地號查出該地屬何都市計畫區？及其都市計畫（說明）書中下列章節的相關規定，再以覆核：

1. 事業及財務計畫：規定該計畫區內公設用地的取得方式。若規定該計畫（或部分）範圍的土地，需以市地重劃或區段徵收的方式開發，或附帶條件（如：由地主自行捐出公設地、捐款…等）的方式開發，則屬禁、限建地區。需先依該規定處理後，始得開發請照。
2. 土地使用分區管制：規定各類使用分區的土地開發與建築使用。其中除用途管制、強度管制等基本規定外，我們也要釐清有無退縮建築、得否適用容移、累計上限…等建築管理的規定。尤其有無針對特殊條件（如：臨大園道、永久性空地）的基地，得以放寬容積率等其他允增面積的規定（近期的都計畫有時會改列於另增的「容積獎勵規定」一章）等，以爭取更多的允建面積。

上述內容為該都市計畫案，針對其計畫區土地開發與建築使用的最基本規定。凡都市土地的開發，都必須符合其所屬都市計畫案的相關規定。不僅我們申請的「土地使用分區證明書」依此核發；建管單位審核建造執照也依此為標準（都市設計審議階段得彈性微調該規定）。因此應適時上網查詢，以茲覆核。

三、配合規畫配置作業

於確定土地可立即開發且適合公司開發條件後，便由建築師依公司的產品定位進行規劃配置作業，也就是「排厝間、算坪數」。

我們應於規劃前提供基地周遭的現況圖，供一般沒看過現場的規畫師於繪製配置圖

時參考，以善用基地的正面因素，避開負面觀瞻。另於規劃作業時，與規畫師共同study，改出較理想的配置圖，除符合我們的產品定位外，也能滿足空間使用時通風、採光…等機能需求，以及結構、造價、施工與維修等安全、經濟的要求。並且檢討各類允建面積得以合理的善加利用，同時核對彙整的「可售面積」與「成本建坪」正確無誤，以確保我們後續的投資效益評估作業更精準，以較具競爭力的條件取得土地。

四、上網查產權與相關地政作業

此購地階段作業所需的地籍圖、查產權（土地登記謄本）及簽約作業，一般都委由代書處理。其中尤以查產權為主，以確保購入的土地得以順利、乾淨地移轉過戶。然而我們也可自行利用地籍圖資便民服務系統、Hinet地政網（註4），隨時取得即時最新、最正確的地籍圖、土地登記謄本等土地基本資料。並針對其中標示部、所有權部的「其他登記事項」是否登記三七五租約、限制登記？有無他項權利部與其內容…等影響未來產權移轉的登記，以及「其他參考資訊」所登記有關都市計畫，容積移轉等內容，詳加覆核。

此外這宗土地是否（或未來）尚須經市地重劃或區段徵收等地政作業？此作業除涉及禁、限建規定外，未來領回或抵回的土地面積也將縮水，影響土開甚鉅。因此建議在購地（尤其是未重劃土地）前親訪地政主關機關地用單位（如：重劃股）釐清，以免遺漏。雙北等部分地區，則可上該地的地政局網站查詢未來規劃中的地政作業。

五、利用電腦算投資效益評估

投資效益評估是土地開發最關鍵的作業

，該案評估後毛利多少？土地該出價多少？都依評估的結果而定。業者雖各有不同評估方式，但基本的公式為：

收益（總可售金額）－成本（土地＋營建＋其他）＝毛利（毛利率），

∴反算土地成本＝收益－（公司要求）毛利－營建成本－其他（管銷）費用。

此項作業一般業者作法的差別主要有三：

1.入各類成本中的細項繁簡有別：如土地成本中除土地款外，是否也列入佣金、利息、規費稅金…等？營建成本除採購發包金額外，是否包含間接成本、建融利息…等？這些必要的細項成本，比例雖較低，但逐項累計後，也將影響評估結果。若能周延的列入評估，自可提高作業的精準度。

2.毛利的定義：即用來反算，藉以出地價的「公司要求毛利（一般以毛利率為準）」的定義有別。有的會以相對於總成本來反算，有的則以相對於投資成本（註5）或總可售為之。除此項母數各異外，業者要求的毛利率高低，也都各有各的標準。而此標準又會因產品別而有所不同，如透天案要求低些，大樓案則高些。這些母數、比例的差異都將影響反算的結果。

3.概算或精算：若業者採概算，則多於紙面上手寫計算式，按計算機來作業，因此大多會精簡項目，以利手算。而精算則改用電腦，先依公司的作業模式設定程式（如利用excel），輸入詳列的各細項數據後，由電腦代為計算。因以電腦作業，可納入較為周延的評估項目，自可提高作業的精確度。

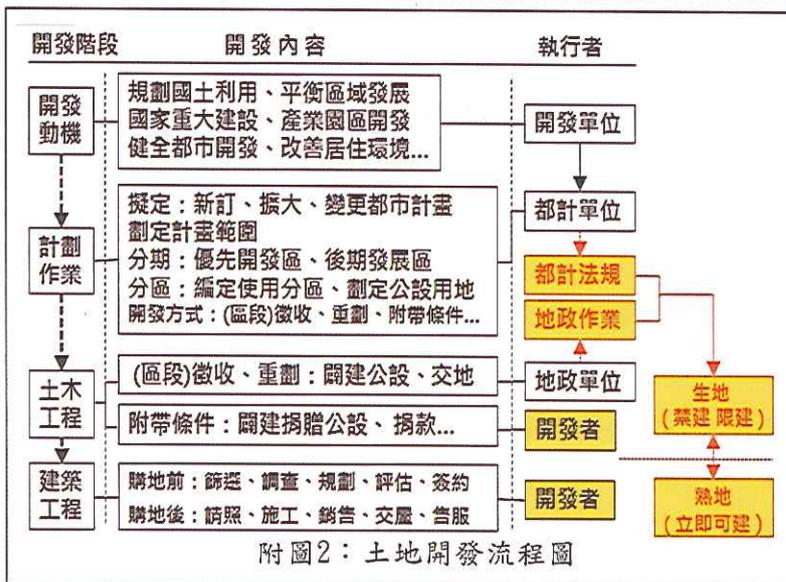
總之，以上所列五項內容，為一般業者在購地前必須的階段作業。而取得建地為開發的先決條件，期間之作業若能善用協力夥伴

的專業技能，自可提高作業的效率。雖然「買對地就贏一半」，但若再能「產品規劃得宜」，就更是勝券在握！而開發成敗全由業主獨自承擔，因此站在業主的立場，我們在求快的同時，仍應謹慎把關，以求又快又好又精準。而這目標，除了善用協力夥伴外，也應適時的諮詢在地的地政、都計主辦，進一步覆核確認。此外也要與時並進，利用網

路得提供最方便、最快、最即時、最正確（尤其是政府主管的）的資訊，隨時隨地供我們上網查詢。同時善用電腦能最快速的處理最大量、最複雜、最正確與最能應變的運算，全天候地供我們使用。因此乃以本文摘要說明上述關鍵作業，並擇要建議，以確保業者購地決策作業精確度，提高購地競爭力。

● 註1：

都市土地從未經開發的「生地」到得立即可建的「熟地」，都須經過都市計畫作業。並於該作業中規定該計畫（或部分）範圍的土地的開發模式（如右之附圖2）；一般開發模式的規定，涉及禁限建規定者，彙整如下表：



	規定內容摘要	開發限制
都市計畫法	尚未發布細部計畫地區【§ 17】	禁建
	為新訊、擴大或變更都市計畫而劃定禁建地區【§ 81】	禁建
	規定以重建方式進行都市更新的地區【§ 69】	禁建
都市計畫書	後期發展區(後開發時程土地)，需俟優先發展地區開發達規定標準後，始得依規定開發(查所屬都市計畫說明書)	禁建
	被劃定須「整體開發」、「整體規劃」或「附帶條件」範圍內的土地，須先完成該等規定，始得開發(查所屬都市計畫說明書)	禁、限建
其他法規	【要塞堡壘地帶法】、【民用航空法】、【水利法】...等其他部會法規規定禁、限建範圍內的土地	禁、限建
地政作業	公布實施市地重劃、區段徵收範圍內的土地【平均地權條例§53,59】	禁建
產權因素	被登記「限制登記」的土地，不得請照。 未取得路權，不得指定該道路建築線，不得以臨該道路請照。	

● 註2：

規範土地開發的法規，依其位階可分為：

1. 中央法規：行政院各部會所訂的法規，除全國一用適用外，也作為地方進一步擬訂地方法規的立法依據。

2. 地方法規：又分成兩級：

□ 各地方政府為執行中央法規而訂的自治條例（規則）、審查標準、作業辦法…等法規，以規範其轄區的土地開發與建築使用（類似「地方的中央」法規）。

□ 各地方政府自行（極少數由中央）擬定的（主要、細部）計畫，規範該計畫區的土地開發與建築使用，並供該計畫區優先適用的法規（類似「地方的地方」法規）。

因此都市土地開發需先確定該地屬何都市計畫區？該都市計畫（說明）書中規定該地的適用法規為何？針對該書的各項規定，該計畫區的土地開發與建築使用必須優先依該規定為之。該書未規定之項目，再依地方自訂之法規、中央之規定開發。

● 註3：

藉由政府資訊公開，我們可以依地號上在地主管都市計畫機關網站，即可查詢該地屬何都市計畫區？其都市計畫書規定為何？此項上網查法規的作業步驟，筆者已於「土地開發專業部落格 (<http://blog.xuite.net/wyc813/blog>)」中，彙整雙北、桃、中、南、高等六大都會區各自專屬的上網網址。並在該部落格的「上網查法規」單元中，以圖示個別之點閱要徑，以便隨時、即時且便捷的查詢前述中央、地方法規及都市計畫書。

● 註4：

地籍圖資便民服務系統 (<http://easymap.land.moi.gov.tw/K02Web/index.jsp>) 為內政部建置的免費查詢工具，得輸入地號查詢該地的地籍圖與位置。若加入中華電信會員，則可進一步上hinet地政網 (<http://land.hinet.net/information.asp>)，取得該地的地籍圖、土地與建物登記謄本、建物測量成果圖及其他參考資訊。建議善加利用此一方便、迅速又確實的工具。

● 註5：

投資成本係指公司若申辦土地融資、建築融資時，公司實際自行支付的成本得從總成本中扣除土、建融款，此謂之「投資成本」。

亦即：投資成本＝總成本－（土地融資＋建築融資）＋土、建融利息。

這是國內一般土地開發業者常用的開發模式，藉以減輕公司購地、營建的資金負擔，並得以靈活的運用公司的自有資金。也因為這是公司在該開發案，實際自行支付的金額，因此業者大多採此種「相對於投資成本」的毛利率，作為投資效益評估的依據。



建築個案欣賞

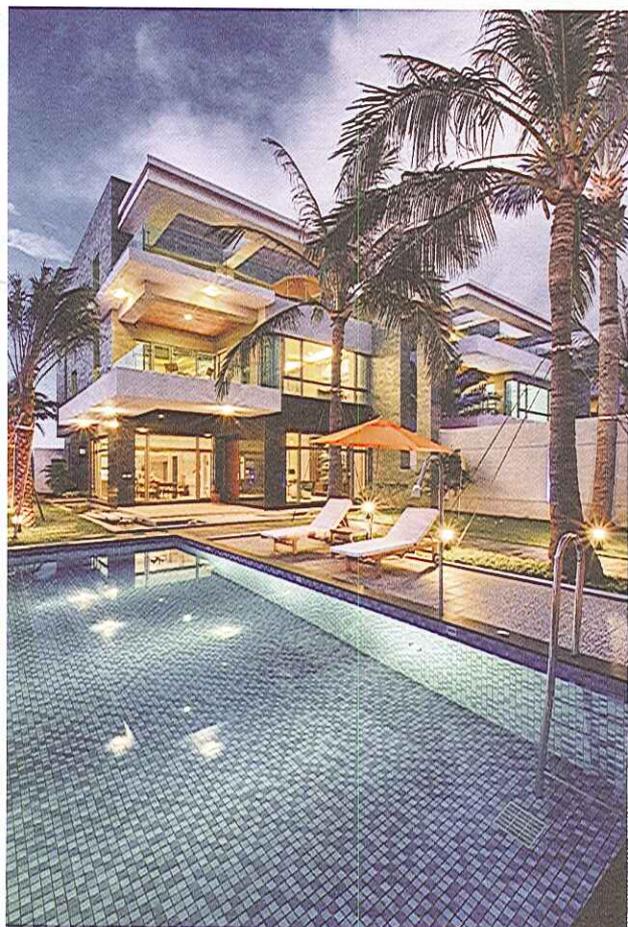
引言

台南市的新建建築物，不論格局、規劃及建材選用，工人手藝均甚講究，久為全省建築同業所樂道，每年全省建築同業組團至台南參訪時，均獲得甚高的評價與讚賞！

協會本期年刊選擇兩不同個案產品加以介紹，一為住宅、一為休閒別墅，各具特色，謹供會員分享，分別為湖美地區的「臥龍」與安南區本原路的「海灣villa ,CEO會館」。「臥龍」建材選用及規劃之細緻為外縣市同業參觀台南案場時必看的佳作，甚獲好評。「海灣villa CEO會館」面對50萬坪廣闊台江公園，為永久生態沼澤保護區，視野極佳，白天欣賞台南市美麗天際線，夜晚萬家燈火極具特色，偶遇「落霞與孤鶩齊飛，秋水共長天一色」，真是人間美境，難得的地段與規劃。（吳玉山理事長）

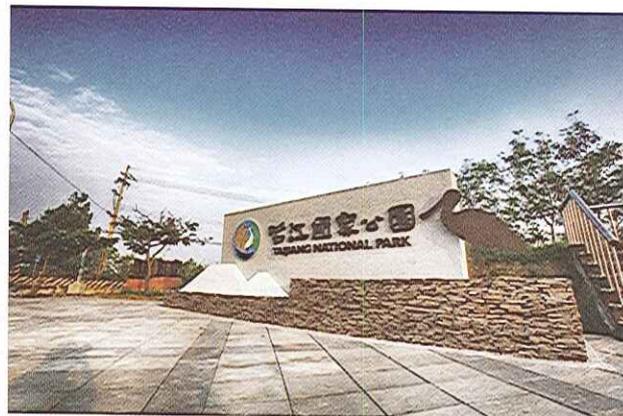
臥龍

築×美學×地味



「回家，就像在峇里島度假」，這是大隆建設推出的渡假別墅「海灣Villa CEO會館」刻意營造的氣氛，坐在會館庭院裡的游泳池畔，看著大王椰子隨風搖曳，旁邊小小果嶺綠意盎然，還真的以為自己正身處在峇里島呢！

大隆建設在安南區台南科技工業區旁的近800坪土地上，推出4戶獨棟獨院大坪數電梯Villa別墅，正面對近4萬公頃的台



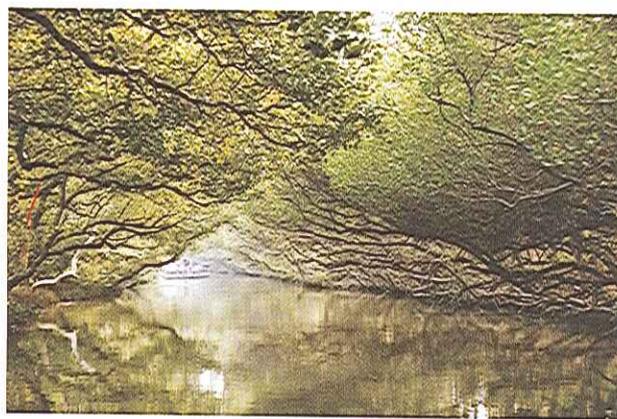
《大隆建設》

海灣Villa

文◎周筱筑 圖◎大隆建設提供

江國家公園，門前就是60米林蔭大道，加上一覽無遺的都市天際線景觀，甫一推出就造成轟動，吸引全省8家不動產公會及2家

建經協會前來參觀。其中北部某公會一位會員在參觀後，二話不說就訂了一戶。



大隆建設董事長蔡基隆對這4棟Villa別墅非常滿意，他說，台江國家公園裡有遠近馳名的四草紅樹林綠色隧道、七股潟湖溼地，別墅對面的濕地過去是野鳥保護區，動植物生態非常豐富，還可以欣賞到黑面琵鷺，也只有這樣的超優質環境他才會興建這樣的Villa別墅。為此他還特



別到印尼峇里島參觀，回來後親自畫草稿圖、為磁磚配色、搭配建材，再和建築師詳細討論，才打造出海邊優閒度假氛圍的大坪數別墅。

「海灣Villa CEO會館」與面臨的60米林蔭大道之間，人行道旁特別退縮留出綠帶植栽造景，搭配15米大面寬圍牆，顯得氣勢磅礴，從外觀看整個建築體，方正厚實、線條細膩，白色的建材簡潔自制，呈現既時尚又內斂的風格，也顯現出大戶人家的雍容器度。

進入大門是寬廣的前院，椰子樹迎風招展，露天泳池池水藍得發亮，還有水療SPA，池畔涼傘躺椅，完全是南陽風味的度假氣氛，旁邊則是小小的果嶺，想像結束一天的工作後，泡在池中游泳，享受一下SPA，或是坐在池畔曬曬日光、享受涼風

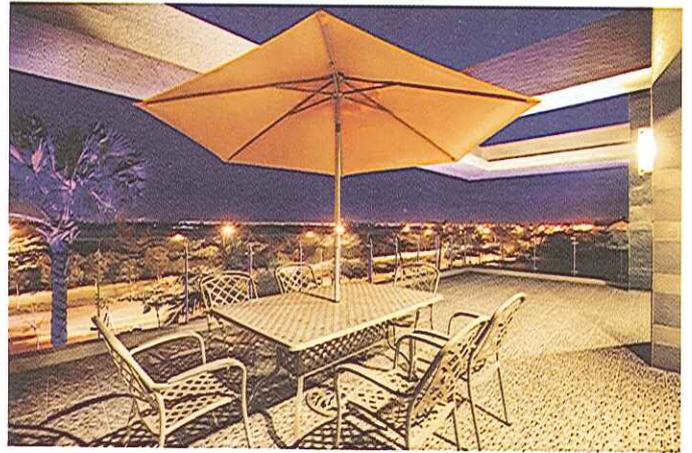


、在果嶺上推幾桿，完全的私密、完全的放鬆，不用出門，也可以倘佯在自然清新的環境中。

推開一樓大門，進入眼簾的是寬敞氣派的大廳與餐廳廚房，三面全景玻璃，不論是坐在客廳，或是在餐廳用餐，都可以一覽庭院景觀，花草、椰林、石塊與四方水道的造景，靜靜欣賞美景，同時體會居家情趣；值得一提的是，四方水道延伸到客廳，紅色、黃色金魚遨遊其間，不必出門就可以享受賞魚、餵魚的樂趣。



二樓整層主臥，清靜寬鬆的生活空間，可以抒發整日的工作壓力，沒有固定隔間，睡眠空間自然連接小客廳與花園陽台，享受過HOME SPA六星級的衛浴解放壓力後，坐在小客廳，聽著音樂，一邊品茗、一邊透過整片長窗，看著對面台江公園濕地野鳥覓食，優閒而自在。

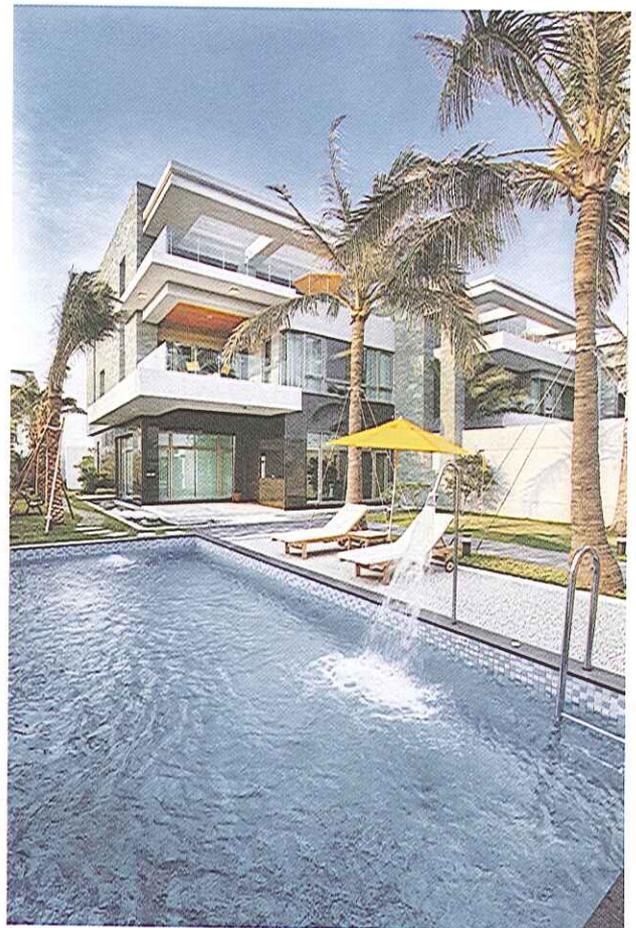


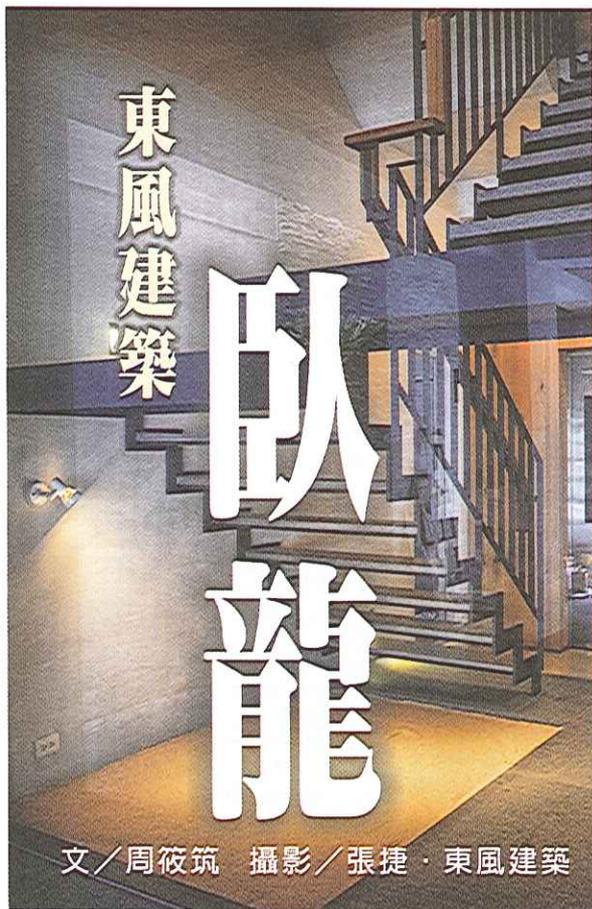
曾在10年前於仁德區推出當時最高的大樓「大隆凱悅」，蔡基隆董事長征戰建築業這個沙場這麼多年，如今有意開始半退休生活，將「海灣Villa CEO會館」視為退休前的代表作，他對這個建案付出的心血之大，可見一般。

三樓兩間次臥套房寬敞明亮，前面超廣角露台面對萬頃國家公園，美景天成，一覽無疑的都市天際線景觀，豐富了視野，假日全家人聚在這裡午茶，或是公司同事聚會同樂，欣賞天成美景；晚上遠處萬點燈光，映照在公園濕地上，又是一番不同的景色，令人留連。

海灣Villa別墅不論空間或景觀都可以稱得上是極品，既然名為「CEO會館」，當然是為CEO量身打造，適合企業主當做私人或公司的渡假會館，一樓後面的車庫停放3輛大型房車不成問題。而為了解決靠近海邊的鹽分問題，在金屬部分全部用不鏽鋼再烤漆。

從事建築30多年，曾經在台南金華路推出第一棟12層高的大樓「林肯大廈」，也





「臣本布衣，躬耕於南陽」，三國時代諸葛亮在劉備三顧茅廬之前，優游於山明水秀的臥龍崗上，耕讀詩書，生活好不愜意，這樣的意境令人嚮往……在現實生活中，哪裡有一個屬於自己，可以隨興自在享受生活的空間？

最近幾個月來，全省多個縣市建築相關公會的參訪活動，不約而同的都排定位於湖美區一座建築——「臥龍」，50—80坪大地坪的五樓電梯別墅，氣派高雅，坐臥其中，悠閒舒適，讓人樂不思蜀，這個「臥龍」不輸給三國諸葛流連的「臥龍」啊。

成就現今這個「臥龍」的，是成立不久的東風建築，這也是該公司的第一個案子，一棟地坪80坪總價近9000萬元的豪宅，不只是買的人有氣魄，蓋的人也要有

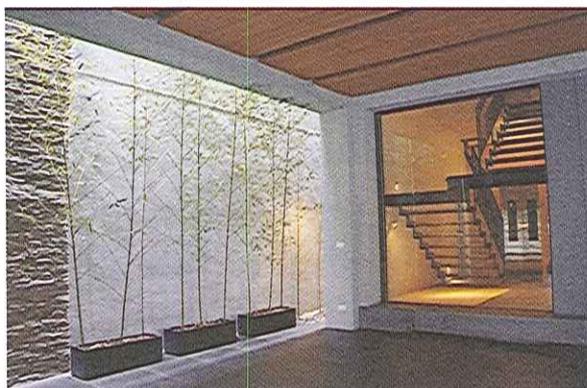


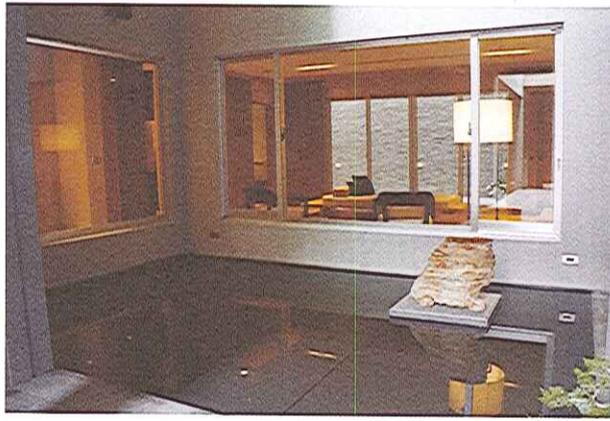
黃哲雄董事長。

相當的氣魄才行，總經理黃哲雄就是這個有氣魄的人，喜歡「三國」，於是借「東風」，精雕細琢了「臥龍」。

「臥龍」藏身於湖美區一處靜巷中，進入大門的停車空間非常寬敞，這裡不僅可以停好幾輛車，甚至可以做為辦活動的地方，採光通風兼備，木造天花板使用的是橡木，一進門的車庫就顯示出了這座宅邸的大器。

一樓樓梯間把大部分的牆拿掉了，沒有牆壁遮住視線，旁邊水池造景保留了親水





空間，加上透明的大玻璃，整個空間通透明亮，進入這裡，沒有回家的感覺，而是來到了一處度假的私人會所。起居室附有衛浴設備和衣帽間，在這裡做精油按摩或招待朋友小聚，可以享受完全的私密與放鬆。

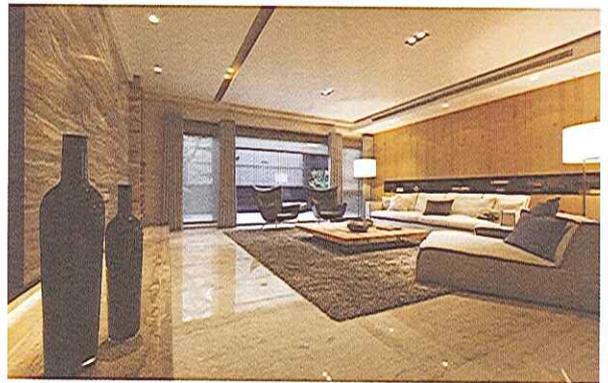
二樓樓梯間同樣沒有牆壁，取而代之的是老檜木打造的矮櫃，從客廳落地窗望出去是寬敞的陽台，下雨天坐在這裡，看雨水打在玻璃窗上流下的水瀑、打在樹葉上濺起的水花，閒適慵懶，忘記塵囂的繁瑣與疲累；廚房裡知名品牌電器用品齊聚一堂，貼心的自動化設計，讓廚具符合身體的需求，在這裡，品味再次展現。



三樓主臥讓人有如置身於度假飯店一般，德國進口木地板散發出溫潤的氣息，舒壓衛浴空間有著淡淡檜木清香；書房除

了書架外，設置了超大的書桌，成為家庭成員的一個互動空間，另外還有一個收藏室，主人的收藏品可以在這裡展示，與家人及好友快樂的分享。

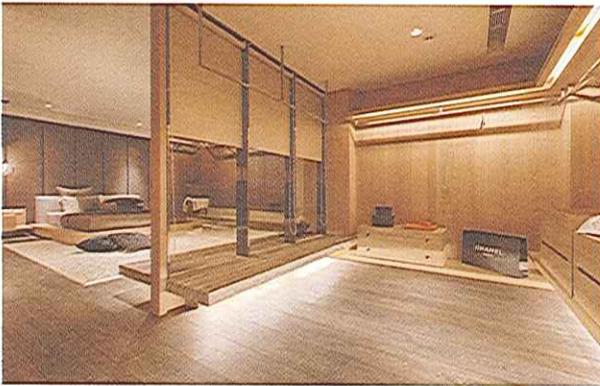
四樓的兩間次臥都有獨立的更衣室，細膩的規劃，滿足了私密與方便的需求，另有一間小起居室，在這裡可以看書、冥想，或是聽雨發呆，也是個舒壓的好地方。



五樓設置了視聽室，完美的影音設備，不管是自己或是接待親友，看一段影片、聽一曲演奏，完全的放鬆，沒有塵世紛擾，是一種享受，更是心靈的提升。

頂樓空中庭院裡，不只有小小的果嶺，滿足揮杆的樂趣，還有檜木搭構的露天湯屋，一邊泡湯，一邊瞭望城市夜景，在這個私人的小王國裡盡情的享受。

一手打造「臥龍」的東風建築總經理黃哲雄，外表斯文，內心卻是霸氣十足，從「臥龍」的格局與坪數就可以看出，他放棄了小坪數、好脫手的價格，選擇只蓋三棟豪宅，其中之一近9000萬元的價位，確實不是一般人買得起的，但是，在黃哲雄的心中，他就是要找那位懂他的「劉備」，他已經打下了大好的江山，就等著



劉備入主。

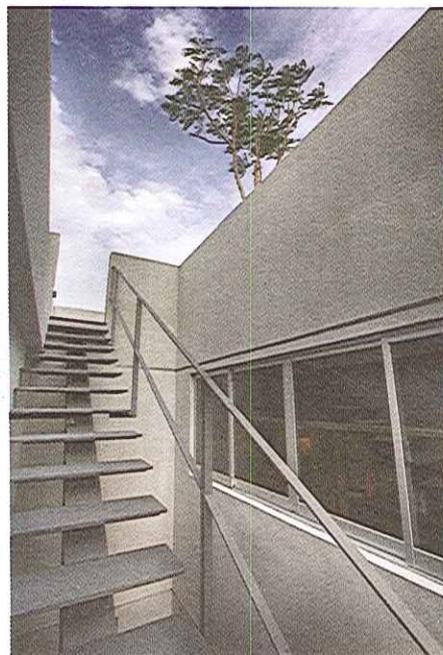
擁有成大企業管理與建築雙碩士的黃哲雄，進入建築這個行業是從代銷開始，參與過不少豪宅的興建過程，手上也賣出過不少豪宅，在銷售的過程他扮演了關鍵的角色，售價往往高出老闆的預期，但是，12年前「921」的發生，景氣翻轉，許多建設公司一蹶不振，帶給他很大的挫敗，於是他退出代銷業，在3年「沉潛」的時光裡，他做了兩件很有意義的事情，一是做建築企劃，也就是做建築顧問，二是到處演講。

聘請他擔任顧問的建設公司都是會蓋豪宅的，基於相同的理念，他在這個區塊如魚得水，從台中到嘉義，他把許多地方的建築水平提升了；而為消費者購物基金會所作的演講，他更站在消費者的立場，鉅細靡遺的為消費者說明購屋該知道的「眉角」。

沉潛之後，重出江湖的黃哲雄意氣風發，他決定要走精緻的路線，蓋出與眾不同的豪宅，於是選擇曾經在這裡成功代銷過6戶豪宅的湖美區，花了2年多的時間精雕細琢，終於推出2戶各50坪，1戶80坪的大豪宅「臥龍」。

黃哲雄很清楚，許多參觀過「臥龍」的人都有一個共同的想法，就是「實用性」，但是他不這麼認為，他說，他賣的不完全是房子，還有fu，他要屋主回到家就是享受完全放鬆的度假感覺，而不是在這裡過柴米油鹽的「生活」；他不要蓋一般人想要的房子，而是要擺脫人云亦云的觀念，蓋出最好的樣貌。

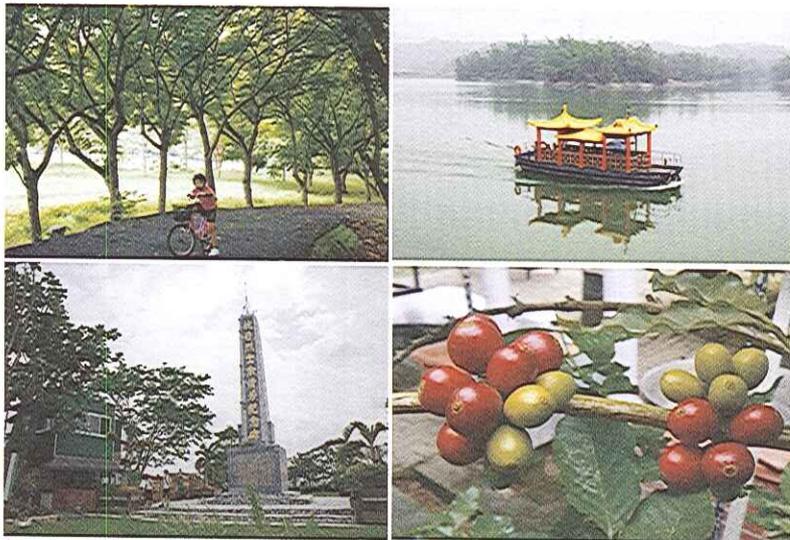
在黃哲雄的臉書上，他寫「臥龍非為躬耕志，一朝乘雲上青天」，相信這是他對自己的期許，「臥龍」實現了他突破最高級住宅的梦想，從北中南各個建築相關公會的爭相參觀，證明了雖然「曲高」但是並不「和寡」，就像諸葛孔明一般，走出了臥龍崗，也走出了不一樣的人生。



悠遊大台南系列

引言

台南縣市自合併為院轄市後，幅員增大，東起玉山國家公園，西至台灣海峽，有山有水，景色各有不同，而如想一天走訪境內休閒景點，依現在交通便利之賜，已不是難事，本文將依山區景點規劃4條路線供會員同業參考，休假時可攜帶家中大小出遊，不僅可紓解工作之辛勞，更可增加家人感情，如有簽訂特約商店之商家將加以介紹，以「聯誼卡」消費可享優惠，如閒暇出遊，可參考上述路線走訪，預祝會員先進能有一個愉快的假期。（吳玉山理事長）



話談東山175咖啡公路

文·攝影◎張捷

說到東山區，大家一定立刻聯想到赫赫有名的「東山鴨頭」；它出產的龍眼乾也是名聞遐邇，柑橘類的水果也頗獲好評；然而，真正將東山知名度更上層樓的提升，當屬多年來因咖啡而四處林立於175線道上，各具特色的咖啡小店。



東山區是青皮椪柑的大宗產地，到175線「東山咖啡走廊」的民眾，不僅可以喝到好咖啡，也可以體驗動手採摘果實的趣味。每年深秋冬初，走訪一趟東山，可真是嗅覺與味蕾享受兼備的最佳季節。滿山清香的椪柑氣味，走累了再找家當地特色咖啡廳歇歇腳，享受香醇濃郁的咖啡，絕對是人間最幸福的滋味。



尤其每年10月份開始，東山175咖啡公路兩旁，就開始忙碌的採收紅艷艷的咖啡豆，讓人滿足了視覺的享受。也因為擁有自然的美景以及豐富的產業資源，加上結合水果、特產等傳統產業，東山已發展成極具魅力的休閒農村，成為近年來國人趨之若鶩的旅遊勝地。

咖啡公路沿路生態豐富，除了開車旅遊，也適合單車活動。晚間由各農場可眺望嘉南平原，尤其是黃昏時可欣賞到迷人的晚霞

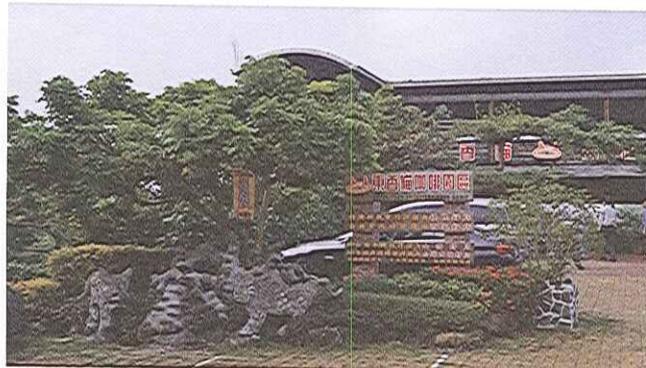




，每次欣賞都有不同的驚豔。而山區有非常豐富的動植物生態，民衆體驗採收咖啡豆的同時，也可以感受在地生態之美。

●東香貓咖啡園

東香貓咖啡園位於往炭頭山路徑之一的田寮地區，建築簡單明亮；旁有潺潺的水聲，和大片的果園包圍，抬頭可仰望炭頭山及仙公廟。這裏除了香醇的咖啡之外，還有口感極佳的多種酵素飲品。沖煮出來的咖啡，極富東山獨特的口感，入喉不苦、不澀，順口、餘韻溫潤。



園區還有些不錯的獨特產品，例如：樹葡萄酵素、咖啡酵素、水果酵素、甘Q咖啡凍、新鮮桂花茶、桂花梅香茶，還有黃金咖啡雞等等。適合悠閒品嚐，細細品味，可以讓都市森林中的你，身心獲得紓解，充滿電力之後，再出發。

●仙湖農場

仙湖休閒農場，約在海拔300公尺處，頗富登高望遠之姿。放眼望去一片綠地，四周山巒起伏、層層疊疊，白天可以欣賞嘉南平原遼闊的景致，晚上則是將鄰近的燈火夜景盡收眼底。

仙湖農場規畫為休閒生活區、農業生產區、教育生態區三大區域，秉持與自然大地共生的原則，在開放觀光之際也保有該地原始風貌及生態。休閒生活區內含露營烤肉區及兩公頃大的草原遊戲區，另設有木屋住宿、會議室及餐廳；農業生產區則是囊括了龍眼、椪柑、柳丁、有機蔬菜與東山最著名的咖啡等作物，每逢產季便開放參觀採果；教育生態區則是有分為遠、中、短程三類森林步道，沿著原始地形設置解說牌及休息亭，行程任君選擇。

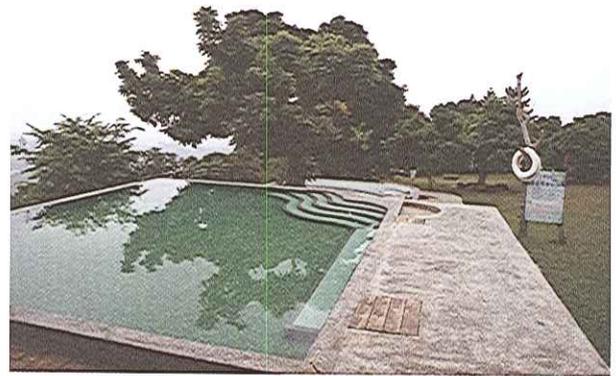




厭倦了都市叢林步調的朋友，不妨到此地一遊，看看山區的低海拔景觀，別有一番風味。

但切記，在這趟豐富咖啡旅途之後，可別立刻直奔高速公路開往回家的路；東山鄉市區內老字號的籃記東山鴨頭，是不容錯過的美食。該怎麼找到它嗎？儘管放心，隨處一間都有熱心人士相告，然後，排隊是一定要的啦！另外，在籃

記東山鴨頭老店也原街道的斜200公尺左右，也開闢了新式簡潔的門面以服務顧客。



，生意不錯。品嚐咖啡，順便欣賞位於咖啡文化館旁邊的歷史建築碾米廠，以碾米廠為背景，拍照留念，也是不錯的選擇喔！

碾米廠

在籃記東山鴨頭老店旁的農會咖啡館也設計得非常具有特色，它是以農會舊倉庫改裝為咖啡文化館，現煮東山咖啡，吸引遊客聞香下馬喝咖啡



籃記東山鴨頭



◎怎麼走？

由二高白河交流道下，沿關子嶺方向可到縣道175線咖啡公路，沿路有甕仔雞販售。或由二高六甲烏山頭水庫走174縣道，風景極優，也很適合鐵馬行。

◎怎麼玩？

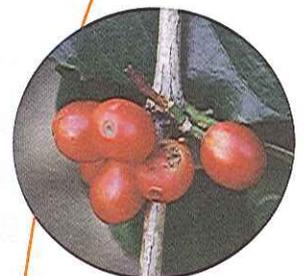
建議開車路線，由東香貓咖啡園經仙湖農場、芝喜香、竹拱仔厝、鄉舍、黃世賢咖啡園至仙公廟；或由十方源、問路小站、老家、大鋤花間、麻里、龍湖山、芝喜香、山野農莊到三尖山咖啡。



◎怎麼煮？

咖啡達人強調，要煮出好喝的咖啡，除了一再試煮，掌握訣竅，最基本要領就是以最少時間、最快速度，把香味留住。煮咖啡時要掌握時間，煮到甘味，喝下後呈現甜味並生津，頓時覺得很舒服。但咖啡有利尿作用，建議喝咖啡時也能多喝開水；消費者若買咖啡豆回家，記得冷凍保持新鮮。

專家表示，咖啡通常有鹹、苦、甘、甜、酸、澀等六味，依據許多人的體驗，東山咖啡不酸、不澀，主要的特色就是甘與甜；因此在煮咖啡時，時間不要煮太久，只要將咖啡煮到由苦反甘的階段就可，將咖啡的香氣與精華濃縮保存在內，再細細品嚐，享受咖啡的口感。



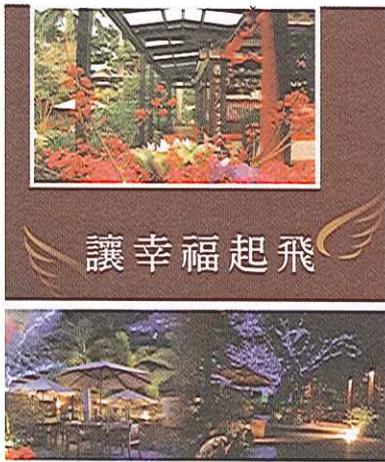


●葉陶楊坊人文餐廳

> 台南系統交流道→國道8號→新化台20線→南175→南172→葉陶楊坊(新化高工)

有兩位聰慧、浪漫的女子，她們在楊達文學中遇見了葉陶(楊達夫人)，受到莫名的感動，於是決定做些不一樣的事；她們要把葉陶從楊達背後拉出，顛倒主從的兩性觀，捨棄膜拜式的紀念館，為葉陶蓋一間屬於她的餐廳－「葉陶楊坊」。

「葉陶楊坊」將文學以更親切的方式融入生活，營造低調的奢華風，讓來訪的客人有一處輕鬆雅致的用餐空間。全台第一座校園(新化高工)BOT案。



讓幸福起飛

悠遊大台南系列(二)

山區景觀一：

新化·草山路線

文◎編輯室



位於新化區東郊虎頭山麓，園區內綠樹成蔭、湖面曲折蜿蜒，昔為台灣12景之一，虎頭倒影、虎潭釣月、水橋虹影、江亭坐月…皆是園區內著名美景。而虎頭埤湖面廣闊，環湖步道貫穿全區，沿路樟樹、相思樹成林，虎月亭矗立湖心小島，並

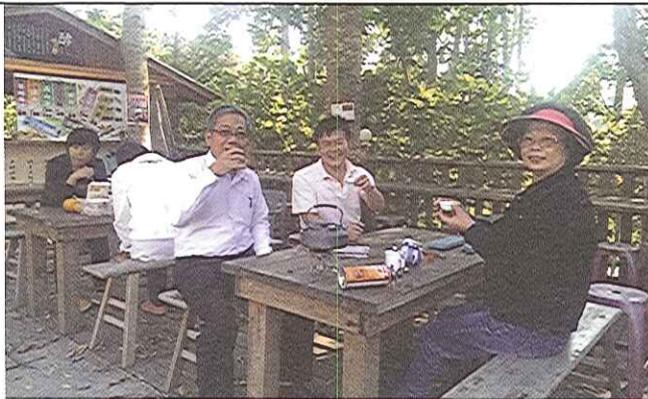
以虎月吊橋橫跨兩岸，吊橋細緻悠長，晨昏時立於橋上，俯瞰湖心，湖波微光淋漓，煞是動人。

※可供住宿

●虎頭埤風景區

> 新市交流道→台1→台19甲→新化→南168→虎頭埤風景區

> 台南系統交流道→8號國道→新化台20→南175→虎頭埤風景區



●新化國家植物園

> 新市交流道→台1→台19甲→新化台20→南168→中興路→口碑國小旁

> 南二高→8號國道→新化交流道→台20→南168→中興路→口碑國小旁

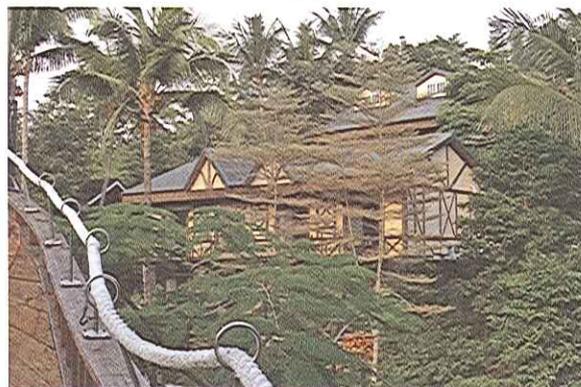
位於虎頭埤東側的新化國家植物園，為中興大學的實驗林場，面積約90公頃，林木資源相當豐富，以桃花心木最多，是虎頭埤水庫的源頭。斜斜的陽光，穿越林間，林相優美的林場，隨時都散發出誘人的「芬多精」。1996年選為「新南瀛勝景」八景十勝之一，近年來已成為登山、健行和觀光的新景點。

※可供住宿、台南市民憑證件免收入門費

●大坑休閒農場

> 中山高永康交流道→往新市、新化→南168縣道→大坑休閒農場。

位於新化區大坑里，原為養殖土雞、迷你豬與種竹筍的農場，因大時代的轉換，考量到農牧業的經營不易，場主利用了現有的設施與天然田野美景，在場內廣植花木，由農牧生產轉變成休閒型態的農場。群山環抱，是觀看日出、雲海的極佳地點。近年來致力於場區美化，大量種植花草景觀竹林，開發森林渡假蒸氣浴原木屋



。另外增設有山泉SPA、三溫暖及山泉游泳池給您前所未有的享受。

※可供住宿、入門費可抵消費



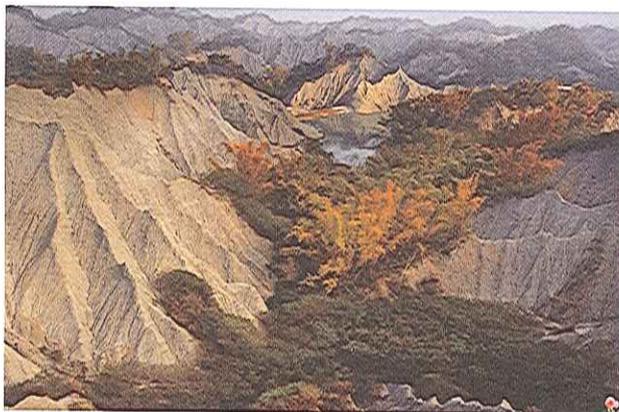
●二寮觀日出

> 台20→虎頭埤→南168縣道→口碑國小→大坑休閒農場→岡林派出所→二寮觀日亭

> 國8新化系統→南175→口碑國小→南168→岡林教會→南162→二寮觀日亭

日出美景，大家浮現腦海的是舉世聞名的「阿里山日出」，殊不知在台南左鎮

的二寮日出美景也非等閒！二寮看日出以春天時為佳，晴朗天氣於清晨未亮時，立高地眺望東方，中央山脈於晨光中浮現，太陽光芒自山後躍出，壯闊的氣勢與聞名的阿里山日出差不遠矣，彩光層次變化穿透白堊山丘，層疊的雲霧有著炫麗光環，震撼人心！台南市政府為服務觀日客，特地於二寮高地開闢4處觀景點平台：部落觀景點、觀日亭景點、獅頭觀景點與伏牛觀景點，歡迎多加利用。



●草山月世界

＞ 國道8號新化系統→台20→南168線直行→岡林教會→南171鄉道→草山月世界→308高地

由砂岩與頁岩所構成的青灰岩地形，稱為白堊土地形。白堊土含高鹼性，草木難生，荒地中只有耐旱的刺竹生長，外表有如月球表面又稱為月世界。因地質鬆軟，加上草山溪、岡林溪等河流切割地表，造成懸崖峭壁，山脊也光禿成鋸齒狀。而隨著四季與晨昏的變化，草山月世界也展現出不同的風貌。

●308高地

＞ 同草山月世界路線

308高地為草山制高點，標高308公尺，通稱308高地，也是台南市與高雄市的交界點，因它是附近山的最高點，可遠眺草山月世界及嘉南平原，當地居民又稱為望高寮。月世界廣闊的景觀，有萬山朝拜的氣勢，適合來此賞日落與夜景。最佳賞景時刻是清晨五點及黃昏日落，在晨曦微露時，山巒雲霧瀰漫，宛如雲海；在夕陽西下時，彩霞滿天，有如仙境般的讓人流連忘返。有農場在此販售各式山產料理，從農場的觀景台展望出去，四周泥火山層層綿綿，天氣晴朗時也可遠眺台南市與高雄市興達港火力發電廠，是欣賞日出與夜景的好去處。

※有民宿可供住宿



◎建議路線：國道8號→葉陶楊坊→虎頭埤風景區→新化國家植物園大坑休閒農場→草山月世界→二寮觀日出→308高地

◎特約商店：葉陶楊坊、新化國家植物園、大坑休閒農場

註：參考資料來源·台南市觀光旅遊局

悠遊大台南系列(三)

山區景觀二：

烏山頭水庫 · 南元休閒農場 尖山埤江南渡假村

文◎編輯室



圖片來源：烏山頭水庫官方網站

●烏山頭水庫

＞南二高烏山頭交流道→烏山頭水庫

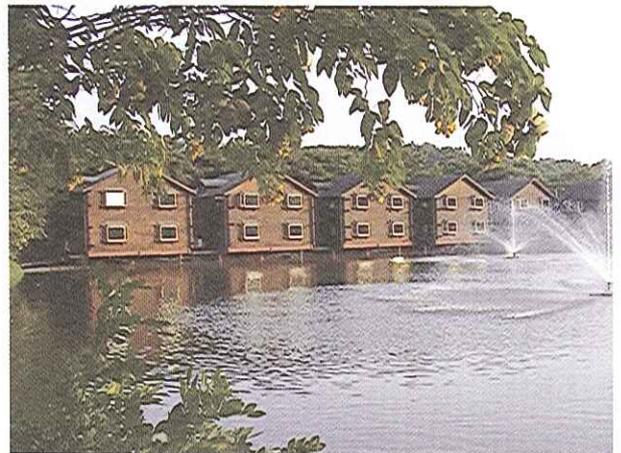
位處六甲區與官田區交界，從空中鳥瞰，外型蜿蜒曲折，如美麗的藍色珊瑚，所以有「珊瑚潭」的美稱。遊樂區集中西岸，有大型的親水公園、珊瑚飛瀑、三角埤公園、大壩區等，大壩區有天壇、溢洪道、中正公園、吊橋、烤肉區、兒童遊樂區等，而天壇，更是水庫的代表地標。

※可供住宿

●南元休閒農場

＞六甲交流道→右轉接縣165→縣174往曾文水庫方向約3公里→指標左轉

這是非常適合一家人共同度假的好所在，歷經10年的精心規劃，25餘公頃的園區，休閒設施有60餘項，73個景點，39個生態區



圖片來源：南元休閒農場官方網站



圖片來源：南元休閒農場官方網站

、6個天然湖，有梅花鹿、黑山羊、台灣藍鵲、八色鳥等各式動物，也有高齡500年的茄苳神木與200年的七里香，還有一整片的美麗大草原讓您盡情奔馳，滿園花海，放鬆心情，是悠閒度假的最佳去處。

※可供住宿



●尖山埤江南渡假村

> 南二高南下→白河交流道→東山165縣道

> 南二高北上→在六甲交流道→六甲165縣道

位於尖山埤水庫風景區內，是座集瑚潭遊憩、玩膳食宿的度假村。近七十六公頃水域面積，搭配周邊30公頃蒼翠山林、



圖片來源：江南渡假村官方網站

豐富的自然生態環境、新建的高級渡假旅館及原木別墅，已成為南部觀光休閒及會議訓練的最新景點。另有遊湖畫舫、腳踏船、漆彈場等休閒遊樂設施供來賓使用。

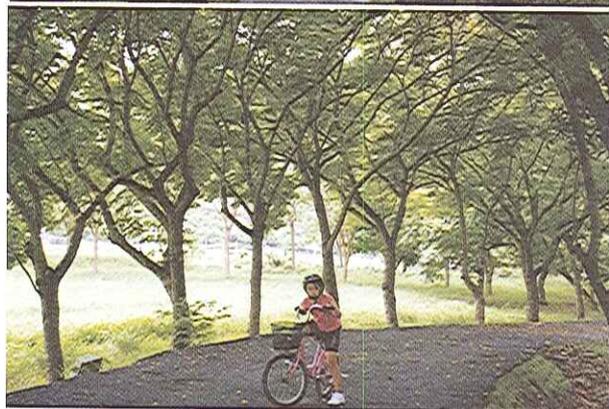
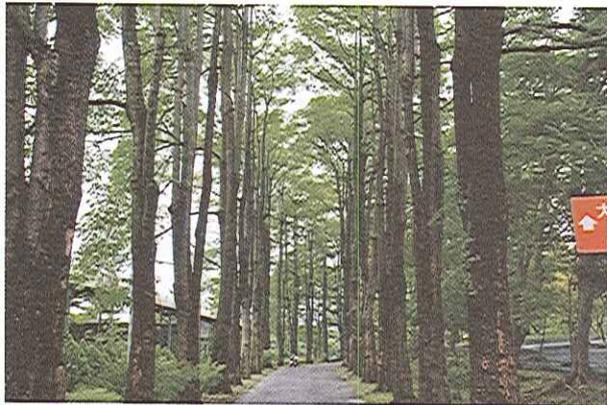
※可供住宿

◎建議路線：烏山頭交流道→烏山頭水庫→南元休閒農場→尖山埤江南渡假村

◎特約商店：南元休閒農場、尖山埤江南渡假村



註：參考資料來源·台南市觀光旅遊局



●走馬瀨農場

走馬瀨農場是台南市農會規劃經營的全國第1個休閒農業主題遊樂園，佔地120公頃，足足有4個台北大安森林公園之大。場內有150多種野生動物，包括11種保育動物，遍植火焰木、桃花心木、馬拉巴利、光臘樹、楓樹林等林相，因季節而有不同的風貌！

※可供住宿



悠遊大台南系列(四)

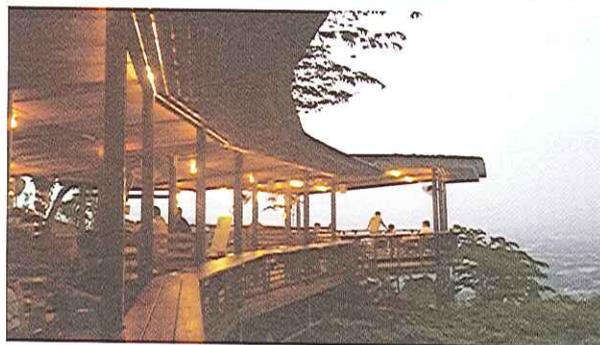
山區景觀三：

玉井・楠西路線 走馬瀨休閒農場

文◎編輯室

●虎頭山

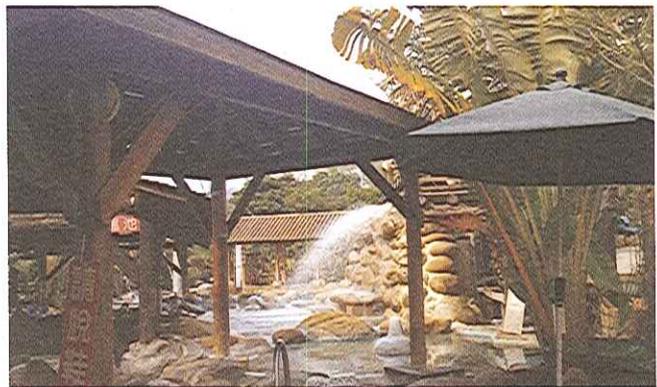
位於玉井鄉東側，海拔258公尺，山頭上立有抗日烈日余清芳紀念碑。此地據高望遠，可眺望楠西、玉井的溪谷景致，還有多處景觀咖啡餐飲坊，例如：綠色空間、瑪莎園、老鄉長等等，都是賞景的好去處。





●梅嶺風景區

台南市楠西區有一中央山脈小支丘陵，以梅嶺為名，卻少人知道此地原是以盛產香蕉聞名的香蕉山，後來則因香蕉外銷市場萎縮，果農才紛紛改種梅子，因此形成台灣最大片的梅林樹海。每年元旦至1月中旬梅樹開花時節，於是香蕉山被取代變成了「梅嶺」。此處往西可遠眺嘉南平原的綠野平疇；往東可見曾文水庫之湖光山色，充分享受怡人的自然景致。



●龜丹休閒體驗農場

座落於龜丹溪旁，園內種植各種水果，遊客可享採摘的樂趣。此外從棲地的復原、生態保育的觀念、漸次造林的開墾，造就了現今一片原屬於大自然的生態天地，其專業的解說服務，約莫4年的時光即打造了龜丹休閒體驗農場於台南龜丹的口碑。龜丹民宿是在群山環繞之中，空氣中飄滿淡淡的芬多精，享受龜丹溫泉沁浸的溫暖感覺，淡淡的幸福油然而生，民宿房間強調的乾淨與簡約，加上每一間獨立的衛浴設備，更為渡假加分。

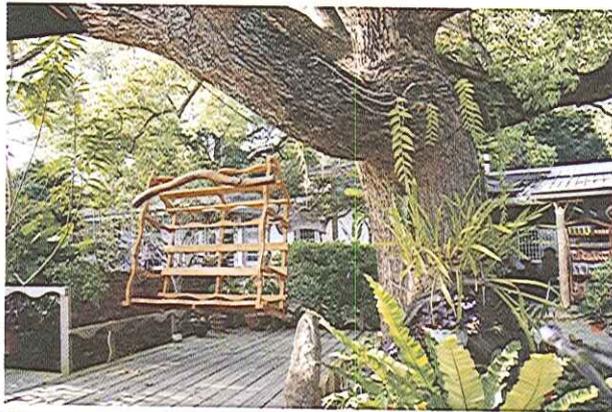
※可供住宿



●玄空法寺

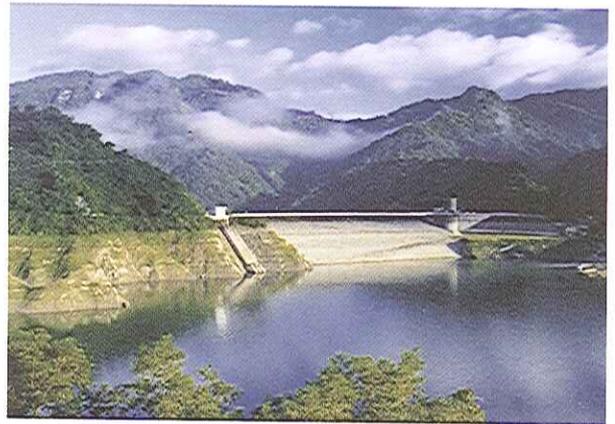
> 玉井官田交流道→84東西→玉井中山路→往楠西→中正路→北極殿民族路→中華路→玄空法寺

台南玄空法寺位於台南市楠西區市區旁的玄空法寺，由開山方丈全真上人所創立，園區面積約3公頃，以各式奇木、雅石規劃出「生命之路」的步道。沿途廣植五葉松，營造出清幽特殊的林蔭，呈現自然和諧的廟堂建築之美，已成為當地頗為熱門的觀光景點。



●莊子大樹

位楠西往曾文水庫的山區，主人利用舊屋舍改裝佈置以及種植數十年之久的大樟樹，進而成了一家有特色的咖啡店。除了自家種植的台灣咖啡，主人親手打造夢想的精神也令人值得一提…



●曾文水庫

＞國3→官田系統交流道→84快速道路→玉井→台3→楠西→曾文水庫

曾文水庫位於楠西區、東山區與嘉義縣大埔鄉交接處，為台灣第一大水庫。四周青山環繞、林木蒼翠，孕育豐富的自然生態景觀，水庫面積比日月潭面積大三分之一左右，集水區域廣闊，極目遠眺，碧綠萬頃，壯麗無比，被列為前南瀛十勝景觀之一。區內設有東口野營遊憩區、曾文之眼服務中心、大壩景觀、五號橋鳥宮花園、岸邊釣魚區等設施，區內全年都有最佳的鳥況提供多樣化的觀鳥野趣；鳥宮花園並提供珍貴鳥類與花卉樹木之蒐集展示，區內常見的鳥類有70餘種且數量眾多，自然生態資源保持完整。

◎建議路線：國道3號→玉井官田交流道→84號省道→走馬瀨農場→玉井端→20號省道→大成路→循指標→虎頭山→台3號公路→南186鄉道→龜丹休閒體驗農場→梅嶺→玄空法寺→莊子大樹→曾文水庫

◎特約商店：走馬瀨農場、虎頭山(香草花園、綠色空間、瑪莎園景觀餐廳、老鄉長觀景餐廳)、龜丹休閒體驗農場、莊子大樹

註：參考資料來源·台南市觀光旅遊局

Vitra®

Bathroom Culture



Young, smart and sensible. Just like your family...

 Eczacıbaşı

www.vitra.com.tr

天涼好個秋 日本休閒之旅

文·攝影◎吳孟屏



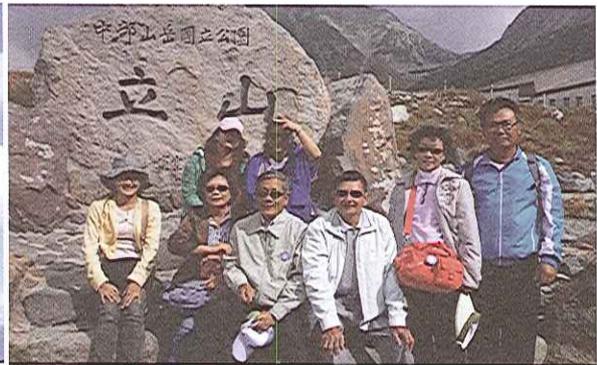
民國 102年 9月 22日，本會理事長吳玉山賢伉儷率領了345位嘉賓，集合於高雄國際小港機場搭乘中午12點的飛機至日本，展開了本會2013年籌備了許久的又令人期待的國外自強活動——日本休閒之旅！

由於第一天出發到日本已經是晚上，用完餐後隨即進入飯店——圓山莊HOTEL，享受飯店溫泉住宿的樂趣。第二天一早，前往立山連峰和黑部峽谷連成的阿爾卑斯之路，是國際級的山岳觀光路線。黑部立山之美讓大家目不暇給，利用7種交通工具橫跨日本北阿爾卑斯山脈，於扇澤車站乘坐隧道電軌車到至世界最大拱形的黑部水壩。

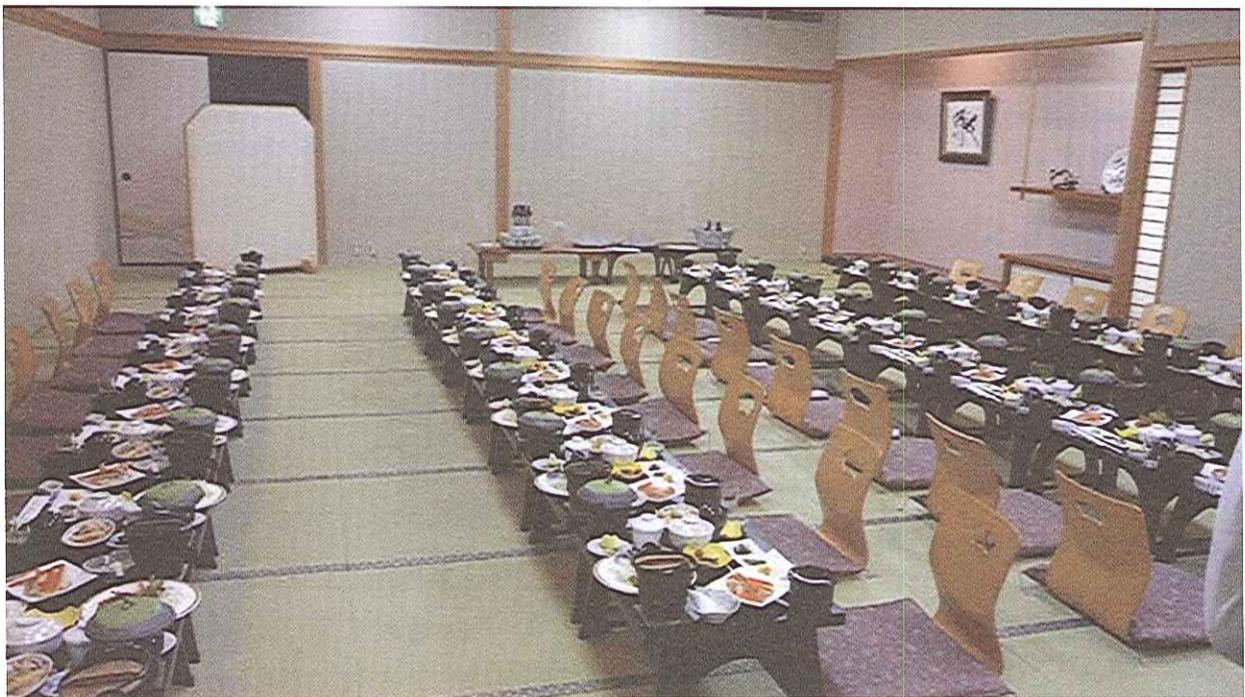
這條專供電軌巴士行走的隧道，是日本高度最高的

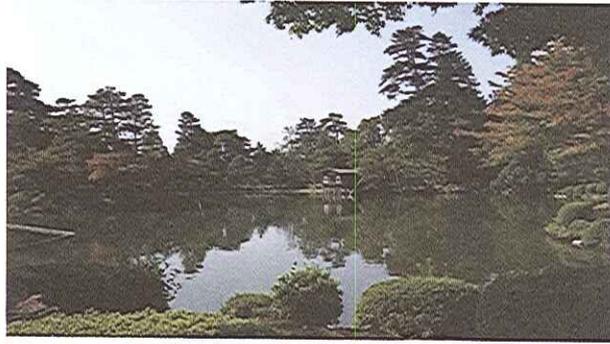
的隧道，標高2450公尺，隧道貫穿立山主峰雄山的中腹，行走期間的巴士是以電力為動力的巴士，以改過去的柴油巴士，為的是環保，中途不能下車。後可搭乘長1710公尺的纜車，是日本第一長的纜車，而且一根支柱都沒有，加上大觀峰和黑部平的標高落差500公尺；這個纜車坐起來很刺激，它提供的四面大全景可是千金難買，難怪有移動的展望台的稱號。空中纜車至2316公尺的大觀峰，眺望3000公尺立山群雄，氣勢非凡。





美女平——室堂間的高原巴士，車內播放觀光導覽錄音帶，途中會在眺望稱名的 見台 暫停一下子，這條景觀道路又叫PARK LINE，窗外景致從中海拔林相變為高海拔林相，景色 變化豐富。





【金澤兼六園】

第三天一早，先去參觀【金澤兼六園】。金澤兼六園號稱日本三大名園之一，它形體格局完備，符合中國宋朝《洛陽名園記》文中「宏大、幽邃、人力、蒼古、水泉、眺望」等六勝，因而被命名為「兼六園」。佔地近10萬平方公尺，是江戶時代日式庭園代表，造景中最受歡迎的石燈籠「徽軫燈籠」也成為兼六園甚至是整個金澤的代表印記。

接著去【白川鄉合掌村】，白川鄉合掌村至今仍保存著日式古色蒼然的合掌造。飛驒地區由於嚴寒，以有如兩手合掌成三角形合掌頂遮蔽擋風抗大雪，利用茅和



【白川鄉合掌村】

高等飛驒特有的建材，遂而形成目前合掌造的基本型態。在40年代，德國建築學者就說白川合掌造是最合理、最理性、最天人合一的建築。1996年底，聯合國教科文組織把白川鄉的荻町合掌集落、鄰近的白山全登錄為世界文化遺產。樸實不張揚又聲名遠播的三角形茅草屋頂的民家，和四周大自然構成一幅田園風景畫。



【白川鄉合掌村】

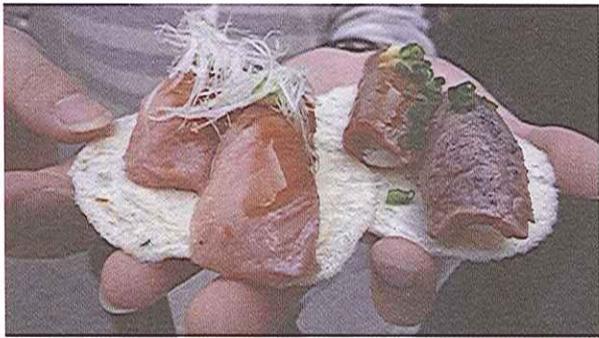
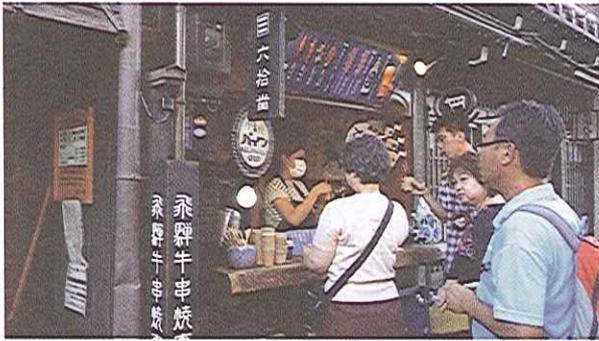


【白川鄉合掌村】

午餐過後去逛【飛驒高山古街】，飛驒高山古街為昔時商家聚集的城下町中心三之町古街，保存其傳統古宅，有小京都之美稱；黑木格、低屋簷、白紙障的舊式民家一間接一間，在這裡散步，可以體會為何日本女性會為高山市著迷。



【飛驒高山古街】



好吃的飛騨牛肉壽司

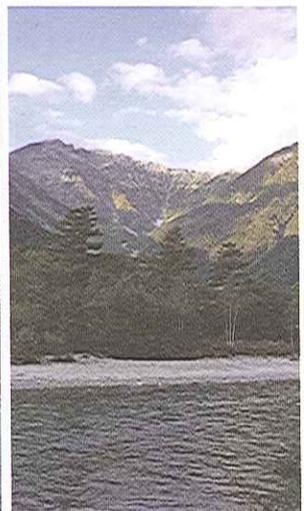
從江戶末到明治初年建的町家是庶民、商賈活動的地方，高山老街古樸的街道，兩側賣小東西的古舖、家具店、味噌店、酒藏十分發人思古幽情，彷彿回到了江戶時代。



【上高地】

【上高地】被日本人視作神的故鄉，上高地是標高約1500公尺的小盆地，四周被燒岳、常念山脈、穗高連峰等高山環抱，屬於中部山嶽國立公園。古時被稱為“神鄉地”，相傳是神居住的地方。經19世紀之英國傳教士兼登山家沃思特·威斯頓的介紹而廣被全世界的登山家所知，成為日本著名的風景勝地。

這一帶被白樺、落葉松等的原始森林環繞，大正池、田代池、明神池等分佈在其間，與高聳的各山群的雄姿一起構成了極美的景色。大正池是20世紀初由於燒岳的噴火、梓川受堵所形成的池。其藍色的水面上突顯的枯樹與周圍構成一種獨特的風景。而搭建在梓川上的河童橋現已成為上高地的標誌；河童橋長36.6M、寬3.1M，為木製的吊橋。站在橋上看著眼前聳立的穗高連峰，遠眺南面燒岳嫋嫋上升的白煙，被稱為上高地最好的風景勝地，真是宛如人間仙境。夜宿於松代皇家渡假大飯店，



享受溫泉泡湯的樂趣。

第四天前往【白根山】，是座海拔2160米的活火山。觀賞火山湖，山頂的噴火口分為湯釜、澗釜、水釜三個，火山噴



【白根山】

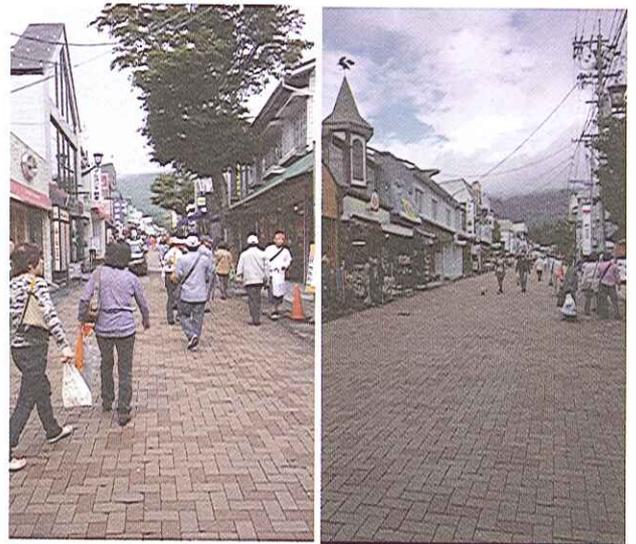
煙從外壁向上升騰，其中直徑約300公尺，深度約30公尺，四周為懸崖，湖面上黑綠的湖水及荒瘠的土壤，湖水呈乳綠色，非常少見，散發出一種荒僻詭異的氣氛。當天因為有颱風告靠近日本，上山後整個霧茫茫一片，只能拍看牌乾過癮。

【鬼押出園】



接著去【鬼押出園】。鬼押出園於天明3年淺間山所噴出的火山熔岩所形成的，此名稱是因火山口看起來就像鬼所推出來的一樣，是寬為3公里、長為12公里之熔岩地帶。與義大利的維蘇威火山、鹿兒島的櫻島火山並稱世界三大奇勝。

午餐後，逛【輕井澤銀座老街】，輕井澤有『小瑞士』之稱，淺間山的山麓平地上；四周為淺間山、鼻曲山、碓冰嶺等山峰環繞，夏季氣候涼爽。由於位在海拔約1000米的高原地帶，落葉松和白樺樹鬱鬱蒼蒼，充滿清爽的綠意與西歐風情的異國情調，因此在19世紀末，就成為日本有代表性的避暑勝地。輕井澤的主要街道，在600多公尺的街道上沿途商店，餐廳並排，觀光客雲集。晚餐於淺草用餐，夜宿於東京。



【輕井澤銀座老街】



【淺草用晚餐】

時間過的很快，轉眼間已經第5天。用過早餐後，先去坐【加藤州十二橋】，常陸利根川與田浦狹隘的地方稱為『加藤洲』，是一個孤島。在這個家藤洲水路上架設了12座橋，是德川光的計畫下所架設的木橋，直到現在尚有留下11座，在此留下了古代水(路航)運的運輸及交通要道，古城鎮文化保存豐富，走一趟水鄉之國，將留下滿滿的回味。船上划船的日本婦人還唱日本歌給我們聽，我們也還禮唱了台灣民謠給她們聽。



【加藤州十二橋】



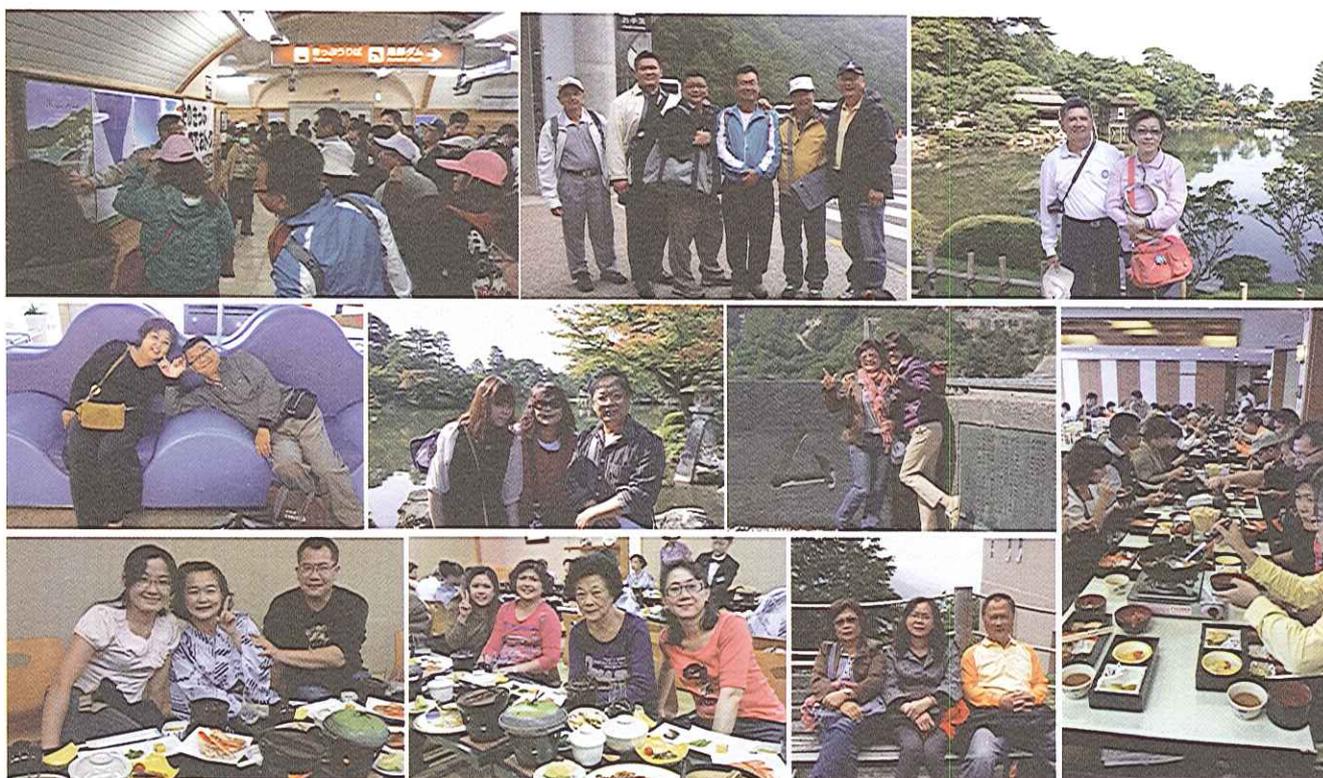
【香取神宮】



接著去【香取神宮】，為佐原歷史最悠久的廟宇，相傳建於公元七世紀，被譽為下總第一宮，與茨城縣的鹿島神宮齊名。香取神宮供奉「經津主大神」，此神祇被視為國家武力的守護神，「權現造」建築樣式的本殿建於1700年，為國家重點文化遺產。神宮最重要的文物，是一面海獸葡萄古鏡(推測為公元八世紀中國隨朝製造)，列名日本三大名鏡，屬於國寶級文物。

午餐後前往EON購物天堂逛街購物。值得一提的是，日本的觀光地區很乾淨，不會設置垃圾桶給觀光客丟垃圾；在馬路上也不常看到警察，開車的人遇到行人也都會禮讓行人先過，讓人感到非常舒服，在EON購物天堂購物後隨後專車前往機場搭機返台，結束此次日本之旅。

●人物剪影●





我們聯誼委員會舉辦了這次輕鬆愉悅的關仔嶺健行之旅，是希望透過活動的進行，拉近會員彼此的距離，達到聯誼健身的目的。

當天，大夥兒在關仔嶺國小出發，目的地是山腰的土地公廟，一行人浩浩蕩蕩

戀戀關仔嶺 · 東山迷人咖啡香

◎方仕豪
(聯誼委員會)



的前進；沿途上，我們有說有笑的享受著新鮮空氣與陽光。到了土地公廟，我們在小賣店裡稍坐歇息，點了碗清涼的愛玉冰解暑，補充一下體力，準備再努力走下山去填我們的五臟廟。

午餐真是太豐盛，有山產、野菜及甕仔雞等等，由於大家剛爬完山，都有點餓了，胃口真的不錯。看大家幸福滿足的享受美食，我們活動組的也感到很有成就感喔。

飯後，我們一行人前往東山的咖啡名店「大鋤花間」喝下午茶；店主的用心讓





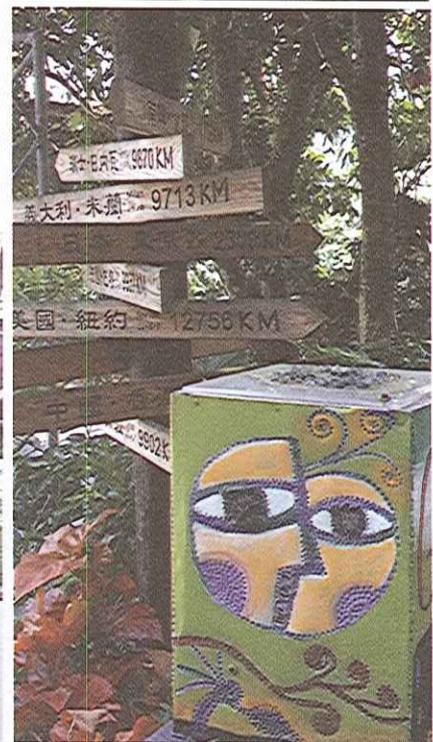
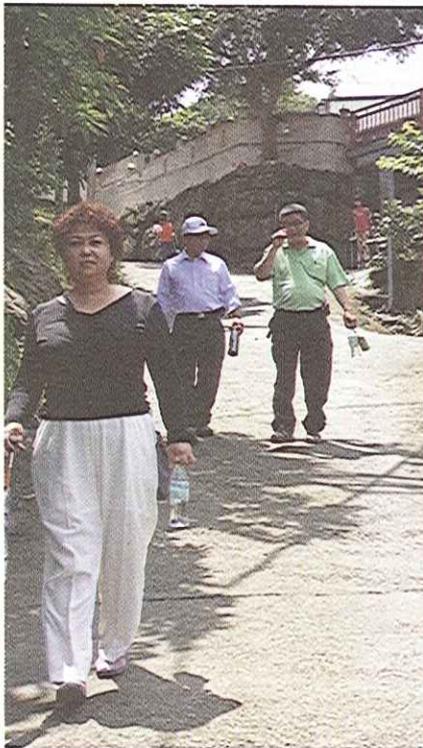
遠到而來的遊客們，無不驚喜。從停車場到櫃檯，沿路有著店主的許多巧思；從迎客鐘聲到燈飾藝術，還有如世外桃源的美景。迎著山風，望著遠方飄渺的層層山嵐，真是美不勝收；在視覺享受之外，我們也品嚐香醇的東山咖啡，霎時身心靈都得到了大大的滿足。

吳玉山理事長見我們玩興不減，便提議臨時增加一個行程——到玉井享用芒果冰。理事長真是足感心入，於是我們又出

發去玉井吃冰了。這樣新增的行程，實在讓我們十分驚喜，也為這次活動畫下完美的句點。



我想，幸福其實很簡單，一份單純的感動，就能擁有難忘的回憶。最後感謝吳理事長、聯誼委員會黃慧英委員以及所有參與的會員們，期待下次再與大家一起出遊，一同創造新的幸福、新的感動。





此次參訪總共安排了五個案場，其中三個在安平區，分別是信美建設：信美天下3、信富發開發：陶喜1館、微風建設：三宅一，另一個是位在安南區科技工業區內的寶隆建設：海灣VILLA CEO會館，最後一個是安排了位在東區靠近虎尾寮的台易建設：皇邑11期。

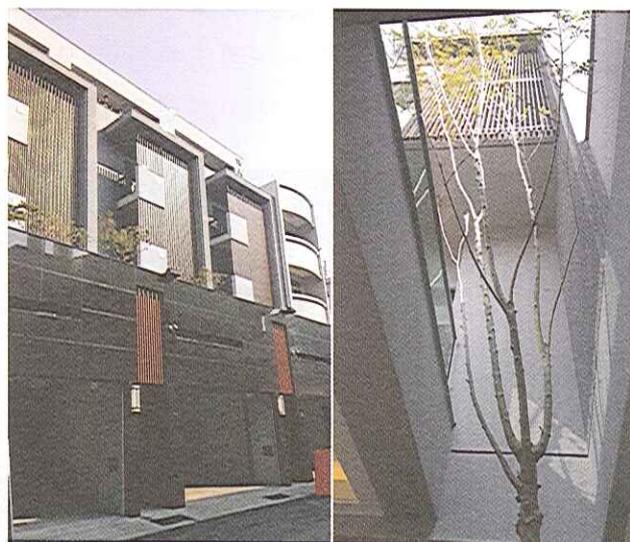
●信美天下3

第一個建案是信美天下3，位於安平區健康三街482巷，鄰近安平區公所，近擁安平港國家風景區，基地面積為130坪，規劃坪數相同的3戶，三戶皆可容納3車位，建築規劃以崗石外觀呈顯大器質地，一樓規劃是新加坡式的停車空間、玄關及一間小房間，房間可規劃為視聽室、小客廳或孝親房，並保留後院的空地比，保留大片的落地窗，讓綠化空間得以延伸房間內的視野，二樓規劃為客廳及餐廳，前方留有一大片的露臺，可以把客廳的視野放大，露臺邊地板開

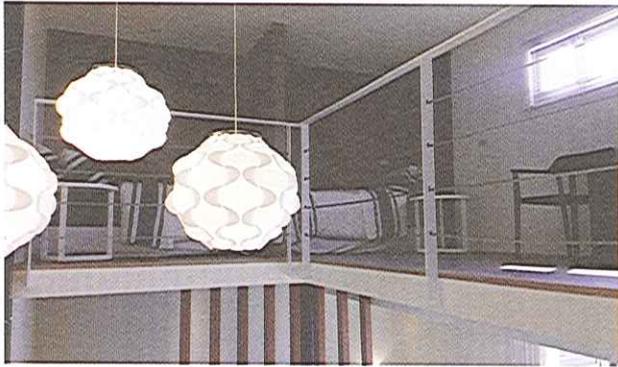


台南優良案場參訪

文◎翁立維(聯友建設) 攝影◎吳信瑩



了個大缺口直通到一樓，種植了棵由一樓穿透到三樓的樹，將整個空間往上延伸；三樓為整層主臥，大片的落地窗讓陽光透進，暖暖的陽光增添了房子的溫度，獨立浴缸伴著迷你庭園，放著輕音樂沉浸在自我的冥想中。



●陶喜1館

接著來到陶喜1館，位於安平區建平五街，緊鄰慈濟國小的獨棟電梯觀邸，步行即可到誠品書局、慈濟國小、慈濟高中，悠遊 10 分鐘即可一攬市政商圈的繁華。

陶喜1館外觀以沉穩質樸的色調，異色的牆體及二樓露臺的綠樹，更表現了建築的四季及層次感。一樓規劃寬闊的梯間玄關可接待訪客，另有景觀花園及下坎式湯池的孝親房，讓長輩擁有悠閒舒適的退休生活。



二樓是客餐廚一境連到大露臺。除了視野的寬闊，露臺的綠樹更是景觀的特色，隨著四季的變化各有風味，餐廚規劃成快炒區以及中島料理台，讓美食更豐富你的人生。

因為地處邊間，更利用的大片玻璃窗，不但採光良好，在享受美味人生之外，能更愜意的欣賞窗外隨風搖擺的樹影。運用紫白玉石材為電視主牆，金碧輝煌的氛圍，讓平凡中帶有一些奢華。

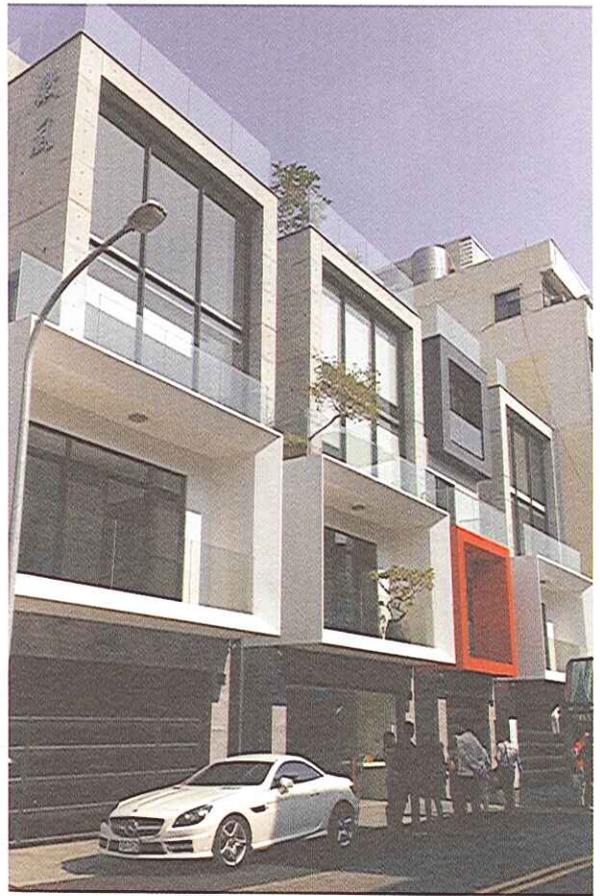
三樓有著溫暖木地板的主臥，華麗、優雅、時尚就是這主臥的代名詞，來到挑高的渡假閣樓，在繁忙的生活外可擁有一絲清幽，不論是家人、朋友聚會，更讓生活增添了樂趣。



●三宅一

第三個建案是三宅一，離市政商圈更近的建平7街，廣告旗幟標語：顛覆思維 | 技術犯規。建築外觀的第一印象，就是每個空間都是一個方格，而利用這些方格組合而成的方格建築，並運用低調自然的清水模來表現建築樸實的美學。

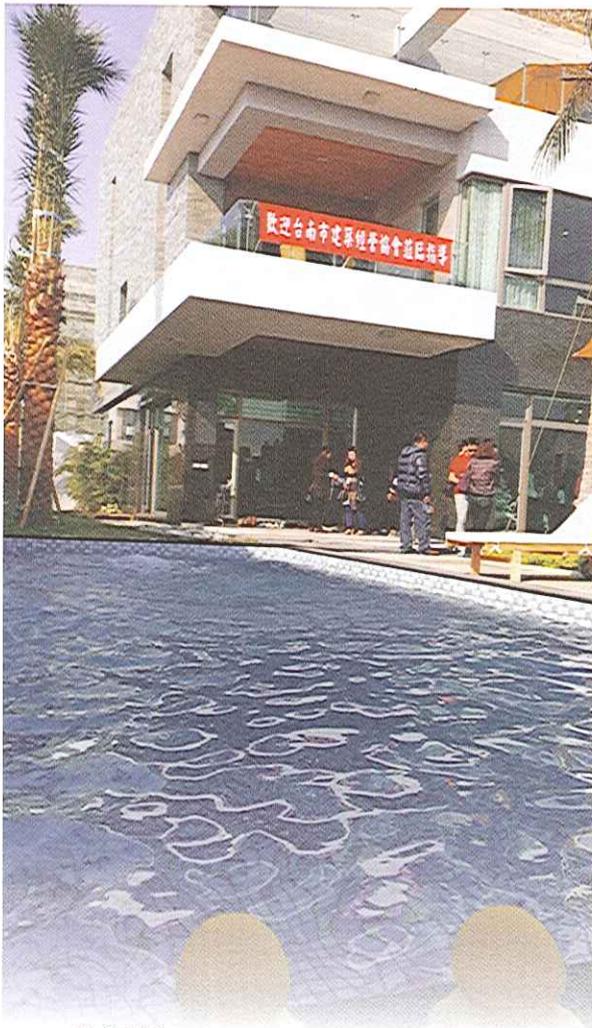
大門用了法拉利紅，從入口就感受到建築的現代感，利用三面採光、創意天井及露臺所創造的微風和陽光，即使是白天也不須開燈，享受自然光給予的溫度。



一樓可規劃為孝親房、訪客空間，雙面的落地窗，偶而拉把椅子到外面歇息，可享受都市中的寧靜；沿著樓梯上樓，皆可感受到梯間的溫暖陽光。

二樓一樣是規劃客餐廚，開放式的廚房讓餐廳跟廚房更有互動，設計時尚的客廳，由大片玻璃投射的自然光影，白天有陽光，晚上有月光，藉由光影的變化，而擁有豐富的生活。

三樓打破一般整層主臥的想法，利用室內樓梯串連上下樓層的有趣格局，樓下為臥房樓上為更衣間及衛浴設施，將橫向的生活空間換成直立式，當然也有整層主臥的格局，不過打破一般人的思維，創造更豐富的想像力，不免增添生活中的樂趣。

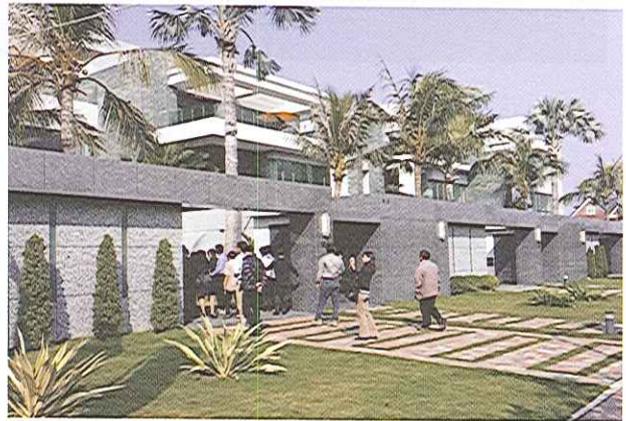


●海灣VILLA CEO會館

下午來到安南區科技工業區內的海灣VILLA CEO會館，離開人車喧囂的市區，來到台江國家公園，就有一排人人嚮往的渡假別墅，渡假不需遠行，自家前院就是屬於自己的休閒渡假領地。

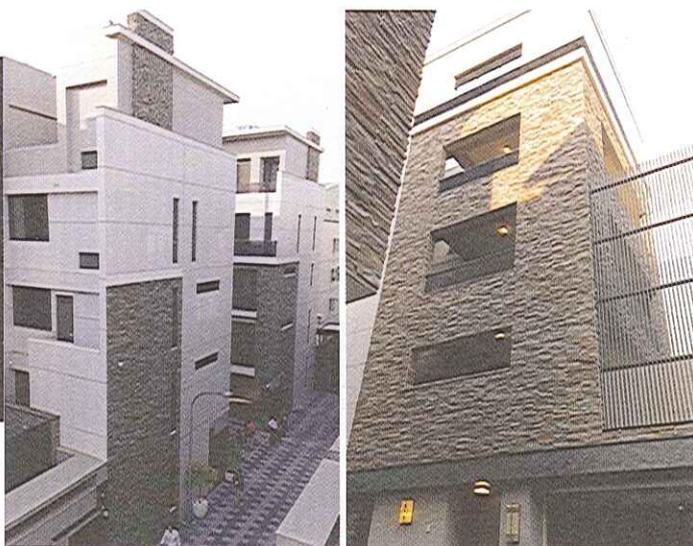
一進大門，映入眼簾的就是游泳池、躺椅及高爾夫球果嶺，隨心所欲的坐著、走著、躺著，享受自我的渡假生活，就是這種感覺吧！

占地170坪，獨棟四面採光，因為面對台江國家公園，只要望出去都是不需做假的自然景觀，一樓就是寬敞的客廳、廚房，這邊沒有吵雜的車聲、人聲，有的卻是潺潺的水聲、風吹的樹葉聲、還有偶而出現的蟲聲。



二樓諾大的主臥，不管是想來個服裝秀，還是邊泡湯邊看著遠方的樹木水影，都是愜意的享受；三樓兩間房間皆面台江公園，早晨陽光灑進，傍晚欣賞日落，晚上月光打入，都是別有風味，三、四樓有著超大露臺，不管是家人、朋友聚會，在這邊曬太陽、賞月、野餐，都是很好的居家生活。





●皇邑 1 1 期

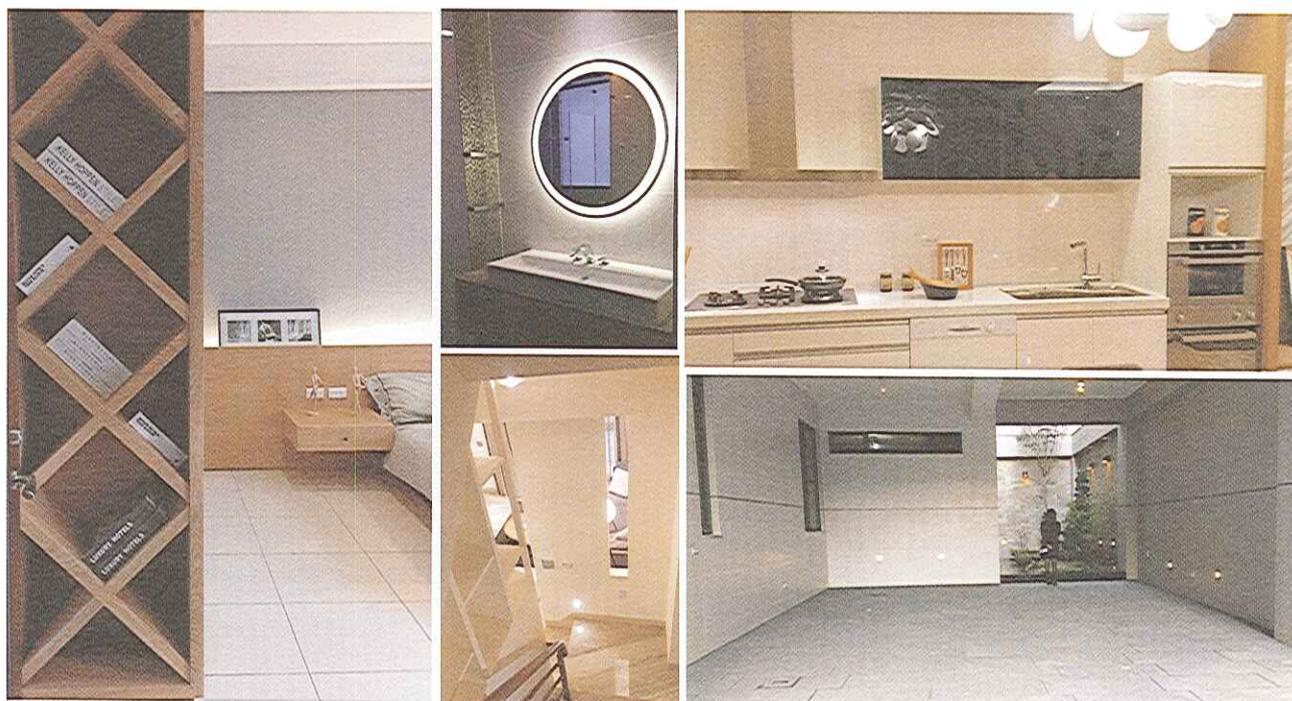
最後一個建案是皇邑 1 1 期，位於東區東成街上，鄰近虎尾寮重劃區，在車水馬龍的交通要道邊，轉個彎就到了這寧靜的社區。

而這次參觀的 7 5 坪在整個案場中屬於較為獨立的單位；由於受到地籍地形的限制，須於社區內設置私設巷道，導致會有一戶路沖。

南部客戶頗為在意這風水上的抗性，所以建設公司乾脆把它規劃進北面那一戶作空

地比，配置成車位及綠化庭院，形成擁有 1 4 米面寬的電梯豪宅；並將建築面積往車道延伸放大，擁有超大的客廳及廚房。

二樓配置成整層主臥，並有一個超大的露臺，在這寸土寸金的市區裡要擁有一個私人不被打擾的露天活動空間是相當難得的，不單單是內在空間大，連外在空間也是一大特色。





SEEING AND FEELING WOODEN STRUCTURE

SYNTHIA-C | CERES-C

The clear division of the handle-less "Synthia-C" is underlined by a concentrated use of colour and material. The new "antique oak" décor with knots and cracks displays its full vitality and naturalness over the expanse of units. The synchronisporosity that LEICHT is now also implementing for accessory surrounds makes the surface look even more authentic; the wooden structure is also perceptible to the touch.

德匠名廚 www.leicht.com.tw

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

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

認識

大台南房地產業聯誼卡

文◎吳玉山(理事長)

壹、前言

市面上常有部份商業團體或商店為了做產品促銷，以嘉惠消費者為誘因，常常發行消費卡，鼓勵民衆加入會員，以達到盈利目的，如百貨公司、超商…等等。而純粹為了會員消費福利而與廠商簽訂「特約商店」，廠商於產品銷售時做折數上優惠或做其他方式優惠，如商業團體之公會、協會…等等，影響所及也形成一種商場營運上常見現象。

本協會因應理監事發行消費卡之提案，邀集大台南房地產業相關公會、協會合計20家，基於聯誼性質，共同發起「大台南房地產業聯誼卡」活動，各自以公、協會名稱發行聯誼卡供會員消費使用，本文將介紹發行「大台南房地產業聯誼卡」活動整個過程與使用方法，供本會會員及相關友會會員了解，並希望相關會員能多多介紹優良商店，加入特約商店行列，達到發行「聯誼卡」謀求會員福利之目的，而如會員適度的消費，而能促進商業活動達到經濟繁榮，更是大家所樂見。

貳、緣由及目的

台南市建築經營協會於102年4月份臨時理監事會議提案，希望本協會比照其他團體發行消費卡方式，並將「特約商店」依食、衣、住、行、育樂等分類，登錄於協會網站，供協



會會員消費時使用，並期許消費優惠誘因能促進消費市場的活絡，帶動經濟發展，進而促進房地產相關產業的發展。

參、發行「大台南房地產業聯誼卡」過程及實施辦法

「大台南房地產業聯誼卡」發行過程，由本人接洽房地產業相關公、協會後，獲得相關公、協會的善意回應及加入聯誼卡推行團隊，共計20家公、協會，經過開會通過「大台南房地產業聯誼卡」實施辦法，共同以「大台南房地產業」之名發行聯誼卡，聯誼卡費用由各公、協會依發行數量自行負擔。

◎大台南房地產業聯誼卡 實施辦法

- 茲有 A、台南市建築經營協會
- B、台南市不動產開發商業同業公會
- C、台南縣不動產開發商業同業公會
- D、台南市土木技師公會

- E、台南市不動產仲介經紀商業同業公會
- F、台南縣不動產仲介經紀商業同業公會
- G、台南市不動產代銷經紀商業同業公會
- H、台南縣不動產代銷經紀商業同業公會
- I、台南市地政士公會
- J、台南市南瀛地政士公會
- K、台灣區綜合營造工程工業同業公會

南辦事一處

- L、台灣區綜合營造工程工業同業公會
- 南辦事二處

- M、台南市室內設計裝修商業同業公會
- N、台南市建築材料商業同業公會
- O、社團法人台南市營造工程協進會
- P、台南市廢棄物清除處理商業同業公會
- Q、社團法人台南市建築師公會
- R、社團法人台南縣建築師公會
- S、台南市結構工程技師公會
- T、社團法人台南市稅務代理人協會

等共計二十家公會、協會，為了謀求會員消費福利，共同以「大台南房地產業」之名發行聯誼卡，為了業務順利進行，同意遵守下列事項：

一、聯誼卡發行後，同意以台南市建築經營協會為平台，任一公、協會如欲再邀請優良商家加入時，經消費卡推動小組通過後可持已蓋章之影印合約書與商家簽訂合約，而簽訂合約之公、協會於簽約完成後，合約書擲交台南市建築經營協會保存，新加入之商家經彙整後登錄於台南市建築經營協會網站，供各公、協會會員自行上網站閱覽，各公、協會可視需要影印商家合約書及自行印製商家名冊（費用自付）。

二、由各公、協會推派一名代表，成立「聯誼卡推動小組」，一個月開一次會，欲加

入之新商家由接洽公會推薦，經推動小組審核通過後再簽約。

三、各公、協會同意於商定日期由聯誼卡推動小組代表攜帶各公、協會印章（副印），至台南市建築經營協會蓋章，以便與商家簽訂合約。

四、聯誼卡顏色及格式應統一，可共同指定商家製作，各公、協會聯誼卡之數量及費用自行決定與支付。推行聯誼卡所衍生之費用（影印費、商家懸掛識別條…等），由各公、協會依發行聯誼卡數量之比例平均分攤。

五、對加入商家之獎懲，由聯誼卡推動小組討論後決定。

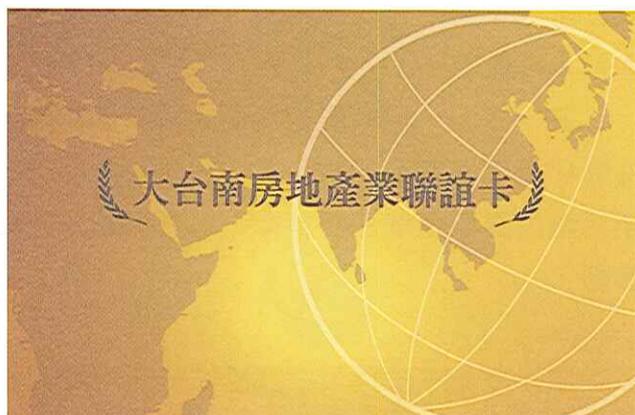
六、各公、協會應訂定發行聯誼卡的管理辦法以便處理聯誼卡相關問題。

(1)、各公、協會發行之聯誼卡僅為該公、協會會員消費證明文件，不得轉借他人使用及作為其他證明文件。

(2)、各公、協會應自行負責管理控制發行聯誼卡之責任，如有糾紛由各公、協會自行負責處理與其他公、協會無關，會員如有遺失毀損聯誼卡，由各公、協會依照自行訂定管理辦法處理。

七、各公、協會代表與任一商家簽訂合約僅為聯誼卡業務範圍，不得違反法律及公序良俗之行為，若違反應自負法律責任。

八、各公、協會如不願繼續參加時，應函文通知台南市建築經營協會，支付分攤費用後即可退出。



(附件一)

肆、目前聯誼卡推行情形

聯誼卡推行分兩部份進行，分別為聯誼卡之發行與接洽特約商店加入。詳細情形如下：

一、聯誼卡之發行

目前聯誼卡(附件一)由各公、協會依據各自需要發行，合計數量約15,000張，已經印製完成，聯誼卡由各公、協會各自付費發給會員使用，近期内應可交付會員手中。

二、特約商店加入

接洽特約商店之加入將朝下列三方向進行。

(1)、感謝建築經營協會常務理事富立建設陳總監提供富立建設已簽約之特約商店約200家，現已分配給20家公、協會接洽，如有意願加入特約商店之商家，將進行簽約手續。

(2)、籌組聯誼卡推動小組

建築經營協會由理監事等組聯誼卡推動小組，接洽邀請優良商家加入特約商店，各公、協會如能比照辦理，必能加速特約商店加入數量。

(3)、相關公、協會會員之介紹優良商家請相關公、協會會員於消費時，如遇優良

商家，可詢問是否有意願加入特約商店，如願加入時可告知公、協會承辦人員進行簽約手續，此部份有賴相關公、協會會員之幫忙。

目前完成簽約之特約商店約近百家(附件二)，各公、協會將繼續努力接洽優良商家並邀請加入特約商店。

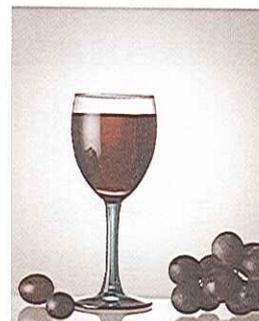
伍、聯誼卡使用辦法

一、目前特約商店之加入陸續增加中，是否印製商家名冊，由各公、協會自行決定。

二、各公、協會會員可自行至台南市建築經營協會網站「www.Tainanjac.org」查看，進入聯誼卡單元，可詳細查知相關商家名冊及優惠辦法，由於網站目前尚在建置中，經一段時間可完成，相關會員可自行選擇適合商家消費。

陸、結語

「大台南房地產業聯誼卡」係以聯誼性質，結合大台南相關房地產業公、協會並各自發行，在全省尚屬首創，初期之建置無例可循，若有缺失請見諒將陸續改善，並期許各相關公、協會能通力合作，在會員的期待下，能真正的提供會員消費福利，及帶動產業活絡與經濟發展。



店名	電話
桂花園	037-823066
山葵咖啡	037-822980
秋池居日本料理(建平店)	06-2995199
秋池居日本料理(永華店)	06-2973355
四川蜀都麻辣燙	06-2880289
金銀座日本料理	06-3350999
東北酸白菜火鍋	06-2131723
Good-Day 咖啡	06-2604782
大北京麵食餐廳	06-2999991
寶蓮香瓜子	06-5722650
米嵐烘焙坊(麻豆店)	06-5710498
米嵐烘焙坊(佳里店)	06-7238098
葉陶楊坊	06-5908000
富霖餐飲企業	06-2937299
大使海鮮餐廳	06-2389166
東香貓咖啡園區	06-6863156
花見小路簡餐店	06-2110727
太妃公寓	06-2344612
康鼎丹比國際有限公司	06-2653767
碧蘿春	06-2745416
瑪莉洋餐坊	06-2977588
王品餐飲(原燒)	06-2975355
活佛素食餐館	06-2585008
明德雜貨店	06-2983642
極鮮火鍋(成大店)	06-2097799
甜在心咖啡館	06-2268168
聚樂冷飲店	06-2285519
安平小舖	06-2235990
西井村食品企業社	06-2478866
明新食品企業	06-2923511
伊豆日本料理	06-2545896
總理大餐廳	06-2512639
丸三海鮮餐廳	06-2972625
微笑手咖啡冷飲店	06-2930881
噴火龍麻辣燙	
梁家餃子館	06-5713837
瑪莎園景觀餐廳	06-5742678
老鄉長觀景餐廳	06-5747579
綠色空間(玉井店)	06-5747666
香草花園(玉井店)	
台南牛肉湯牛肉爐	06-2582097
南台灣觀光大飯店	08-8822301
致禧商務營業所	06-2526677
台南商務會館	06-2435699
桂田酒店股份有限公司	06-2438999
江南渡假村	06-6233888
溪南春休渡假漁村	06-7874365
天心岩餐飲有限公司	06-2616698
手鍋物餐飲店	
朵琳咖啡館	06-2350077
日安芭娜娜餐飲企業社	06-2145306
王品餐飲-品田牧場(永康店)	06-3020482
王品餐飲-品田牧場(成大店)	06-2369618
王品餐飲-品田牧場(民族店)	06-2282268
王品餐飲-王品牛排(中華東分店)	06-2758979
王品餐飲-西堤牛排	06-2268570
王品餐飲-藝奇日式料理	06-2218840
王品餐飲-聚北海道昆布鍋	06-2380939
王品餐飲-舒果	06-2988021
門牛士二鍋(成大店)	06-2081298
門牛士二鍋(中山店)	06-2263168
古城豆花店(永康店)	06-2028922
古城豆花店(中華店)	06-2260828
未央歌民歌餐廳	06-2389169
原道日式燒肉	06-2762588
貓吐司堡專賣店	06-2360223
比薩茶坊	06-2341135
十八巷花園咖啡座	06-2085268
卡莫咖啡館	06-2908045
亞米亞米歐風餐坊	06-3351297
窄門咖啡	06-2110508
華誼文創(股)有限公司	06-2370865
朝代大飯店	06-2292100
恆耀食品(股)有限公司-鳳盒子	0800-889089
克林姆之屋	06-2345755
千葉火鍋(永康店)	06-2025212
震天香有限公司	06-2208800
藝式藝術咖啡廳	06-2901767
慶家食品行	06-2980766
府城食府	06-2951000
東東粵菜餐廳	06-2515577
東悅坊港式飲茶	06-2997755

東鎮魚翅	06-3358951
咖啡部屋	06-3358951
東加和溪創作料理	06-2936988
東大門韓國烤肉	06-2935118
呷滋呷滋日式豬排定食	06-2373434
府城藝術轉角	06-2133355
永恆天詩義式美食坊	06-2935001
真北平餐廳	05-2286659
伊豆二鍋	06-2906051
窩樹林	06-2130686
維米農咖啡醒館	06-2008836
LA BOTTEGA	06-2389249
米蘭西餐	06-2148373
小森林餐飲股份有限公司	06-2139788
天人菊海味	06-2368733
千家食品有限公司	06-2311927
綠野山莊餐廳	07-3518393
劉家酸白菜火鍋(台南中華東路店)	06-2360909
王品餐飲陶板屋(台南勝利店)	06-2006189
青紗草籠韓式烤肉	06-2525968
幾分甜(台南安平店)	06-2805388
亞美冷飲店	06-2370370
故鄉花雕雞料理	06-2761557
波斯納咖啡館Bosna De Coffee	06-2748150
一本花田餐飲店	06-2132901
野家鍋料理	06-2930199
輕·食尚料理館	06-3035568
Miss 豆豉咖啡屋 <miss Dou Dou>	06-2720133
獨領風騷-蘭蘭土鳳梨酥/廣園食品	06-5953386
益源坊	06-3911036
錫到鐵板牛排館	06-2364268
真閩飲品店	04-23151533
星福泰泰式餐館	06-2378007
夫妻肺片麻辣鍋	06-2358585
海宴活魚平價海鮮	06-2258585
來福小吃部	06-262249
莊子大樹	06-5754596
榮星川菜餐廳	06-2821777

店名	電話
南台灣觀光大飯店	08-8822301
台南商務會館	06-2435699
致禧商務營業所	06-2526677
南台灣觀光大飯店	08-8822301
桂田酒店股份有限公司	06-2438999
大德麗緻酒店	06-2160000
江南渡假村	06-6233888
溪南春休渡假漁村	06-7874365
荷蘭村汽車旅館(安平館)	06-2956123
荷蘭村汽車旅館(北安館)	06-2520505
大德國際旅行社	06-2222222
劍橋飯店(台南館)	06-2219966
劍橋飯店(永康館)	06-2426666
朝代大飯店	06-2292100
福容大飯店-中壢	03-4270900
福容大飯店-三鶯	02-86721234
福容大飯店-桃園	03-3265800
福容大飯店-台北	02-27019266
福容大飯店-林口	03-3279388
福容大飯店-深坑	02-22621717
福容大飯店-高雄	07-5511188
福容大飯店-福隆(福隆貝悅)	02-24992381
福容大飯店-淡水溫泉會館	02-86263939
福容大飯店-墾丁	08-8856688
福容大飯店-花蓮	03-8239988
福容大飯店-淡水漁人碼頭	02-26287777
福容大飯店-月眉	04-25592888
福容大飯店-高雄2	07-5511188
新驛商旅股份有限公司	04-22232333
真內花園	049-2803810
南元休閒農場	06-6990726
新大南科大飯店	06-5899111
新大永福時尚會館	06-2142988
南元休閒農場	06-6990726
百世麗多花園酒店	069-219399
仙湖農場	06-6863635
壹邦商旅	06-293-1888

店名	電話
嘉儀晏企業有限公司	06-2650611
艾欽實業有限公司-亞蘭德倫服飾專賣店	06-2593411
菓艾昇服飾店	06-2238509
酒落森林有限公司	06-2261239

店名	電話
效果升學書局	06-2008800
成大書城	06-2604180
金玉堂文具圖書批發廣場(文化旗艦店)	06-3361919
金玉堂文具圖書批發廣場(南門店)	06-3361919
職達外語有限公司	06-2952377
天人菊書局	06-2368733
勝友書局	06-2367157

店名	電話
大坑休閒農場	06-5941555
新化國家植物園	06-5901063
名人體育用品社	06-2632993
揮展股份有限公司	06-2541188
永安高爾夫鄉村渡假俱樂部	06-6862208
5星集足養生會館(麻豆館)	06-5713839
5星集足養生會館(台南館)	06-2261838
鄧老師養生館(佳里店)	06-7230022
華南鮮花店	06-2685028
和光堂眼鏡名店	06-2261759
昌興珠寶銀樓	06-2231754
永祥汽車輪胎行	06-2643791
夏林泡腳抓腳足體健康會館	06-2225678
悠比泰經典養生會館	06-2980077
悠比亞SPA會館	06-2933677
美迪亞健康器材有限公司	06-2132365
手工洗鞋坊	06-2096007
壹樂專業禮品有限公司	06-2342222
文化裱框行	06-2616698
鴻喜結婚禮品館	06-2225325
精工車業	06-2933938
瀟村麗緻足體養生會館	06-2998666
車族汽車百貨	06-2720566
八百屋汽車百貨有限公司	06-2383959
窩窩頭造型髮藝	06-3358130
髮寶剪燙髮專賣店	
V Hair 沙龍(民權店)	06-2283830
V Hair 沙龍(青年店)	06-2373488
毛毛屋精品	06-2224506
露露小舖(lu lu Spa)	06-2224789
府城高爾夫練習場	06-3120566
綠地電動代步車	06-2520590
時代花苑	06-2283342
陳俊銘中醫診所	06-2346057
誠品光學眼鏡行	06-2898366
Ann shop 小安的店銀飾珠寶(成大店)	06-2218087
芭芭拉藝術美甲 <BARBARA 藝術美甲>	06-2210937
欣悅診所	06-2283065
億進寢具企業有限公司	06-2652300
美利君理容院	06-2370780
可愛花園童衣雜貨舖	06-2899465
陽光花坊	06-2351091
麗星鑽石	06-2152399
La gatita 舞皂	06-2282505
達隆汽車材料修配行	06-2478268
星凱汽車有限公司	06-3583028
車麗屋汽車百貨股份有限公司	06-2958198
張萬春雨傘店	06-2373615
全視界眼科診所	06-5719666
走馬瀨農場	06-5760121
南元休閒農場	06-6990726
朵拉手藝材料店	06-2294315
鑫昌銀樓	06-2266300
芮洛蔓國際精品有限公司	02-27191411
三普花園	06-2742123
龍興洗衣店	06-2605076
德居易系統傢俱	06-2479292
皇尚企業股份有限公司	06-3842829
339眼鏡行	06-2525339
仁愛眼鏡行(大台南區門市)	06-3586863
龜丹休閒體驗園	06-5746989
石上湯屋	03-584-2605

店名	電話
羅信宜精神科	06-2002268
原和建材股份有限公司	06-2473000



協會介紹 About Us

協會緣起

協會組織章程

協會緣起

民國84年春天，與位從事建築專業的老闆們，在一次聚會閒聊中，談到南市的興建，及建築經營的繁、榮、華、新，有感於「建築」是房地產經營的百年大業，若能結合更多同好，探討互相討論事項，必能達到切磋琢磨之功效，又能匯聚力量，拓展格局。遂由現任第八屆台南市建築經營發展委員會理事長陳慶發發起召集業人員踴躍響應熱烈踴躍，並在短期內集2、30位建築公司負責人共同創立「業人員聯誼會」，因是每月聚會一次，並持續四年之久。

係因該會會員係於各建築公司之負責人，故四年來會中成員無次大改選，且係流於形式每月聚會一次，並無實質會務運作，故有多名會員建議，可否參考該市建築經營協會運作方式，開始台南市「非從事建築相關行業人員」，且不限建築公司負責人資格才可加入，如建築公司、建築師事務所、代辦所、估價師事務所、代辦所等25種相關行業除本會不另收費外，其餘行業則另收會費，定為舉辦研習班、演講、專業研討、市場分析、建築展覽、內外造景繪圖及建築攝影等活動。

該會現任第九屆台南市建築經營發展委員會理事長陳慶發於民國87年12月31日接辦第六屆建築經營發展會最後一次會員聯誼會會中提出討論，經討論後決定將業人員聯誼會解散，一次推廣發展建築專業非建築業業員組成台南市建築經營協會。

本會之發展得到業界先進的努力及支持之下，於88年7月14日由台南市政府核准文號：南市社字第08813634240號設址成立。定於88年7月24日由台南市長黃錫山親臨發給入會第一次會員證書，討論員程並聘，推舉籌備委員，再由發起人推選出8名籌備委員：陳昭德、陳清雲、曾鴻興、黃金水、吳三山、黃益隆、林漢清、洪世輝等人；並由8名籌備委員推選：鄭進源為首屆籌備委員會主任委員，負責後續籌備及成立大會事宜。

贊助廠商 SPONSORS

點我查看贊助方法

佳里關係企業
佳里銀行有限公司
佳里租賃有限公司
佳里汽車租賃有限公司

廣和建材股份有限公司

寬基瓷磚

德奧名廚
餐館 咖啡廳 酒吧 火鍋

台灣房地王
新屋買賣 建築管理

台灣YKK股份有限公司

1. 協會介紹：按下上方《協會介紹》，左下方則出現相關訊息；例如按下《協會介紹》，則主畫面即進入《協會介紹》的文字內容。



各委員會 Committees

委員會組織表

會員發展服務委員會

會務及網站管理委員會

聯誼委員會

會員發展服務委員會

推展重點項目

協會發展：會員招募、關懷服務

贊助廠商 SPONSORS

點我查看贊助方法

新大興有限公司

新大興材料

佳里關係企業
佳里銀行有限公司
佳里租賃有限公司
佳里汽車租賃有限公司

全育 空間設計有限公司

廣和建材股份有限公司

2. 各委員會：按下上方《各委員會》，左下方則出現相關訊息；例如按下《會員發展服務委員會》，則主畫面即進入《會員發展服務委員會》的文字內容。



3. 最新消息：按下上方《最新消息》，左下方的主畫面則出現相關條列式消息；按下其中一則消息，該則消息內容會出現如下圖所示。





- 活動專區
- 月例活動.演講
 - 國內外旅遊觀摩
 - 會員大會&會務集錦

月例活動.演講

日期	標題
2013/09/12	近期社會事件與經濟現象對房地產後續之影響



9月12日下午3點於莫實美會堂，舉辦一場由臺南市地產界發展管理系主任胡學澤主講：近期社會事件與經濟現象對房地產後續之影響，吸引許多會員前來聆聽。

上一頁

4. 活動專區：按下上方《活動專區》，左下方的主畫面則出現相關消息；例如按下《月例活動.演講》，再按下您所需要的消息標題，則即進入其相關活動訊息介紹。



- 委員會組織表
- 會員發展服務委員會
- 會務及網站管理委員會
- 聯誼委員會
- 聯誼卡推動委員會
- 教育訓練委員會



- 活動專區 Events
- 月例活動.演講
 - 國內外旅遊觀摩
 - 會員大會&會務集錦

國內外旅遊觀摩



2013.09 國外旅遊-日本之旅



2013.07 國內參訪-高雄之旅



2013.06 國內旅遊-台中之旅



5. 交流園地：按下上方《交流園地》，左下方的主畫面則出現相關消息；例如按下《好文共享》，再按下您所喜愛的文章標題，則即進入內容畫面。





贊助廠商 SPONSORS
點我查看贊助方法

台灣水泥股份有限公司
Taiwan Cement Corporation

金日產案集團
GOLDSUN GROUP

德匠名廚
德國頂級建築師事務所

德奧名廚
德國頂級建築師事務所

榮利鋼鐵有限公司

進修課程 Refresher courses

進修課程

開課日期	標題
2013/10/22	建築規範設計課程
2013/08/13	室內設計研習課
2013/06/05	營造工程之施工與控制
2013/02/26	土地開發實務作業研習會

上一頁 1 下一頁

6.進修課程：按下上方《進修課程》，左下方的主畫面則出現進修課程相關消息；再按下您所喜愛的課程標題，則即進入內容畫面。



贊助廠商 SPONSORS
點我查看贊助方法

台灣YKK股份有限公司

曜輝木業
專業樓梯扶手製造
承接代客設計安裝

Villeroy & Boch

榮利鋼鐵有限公司

HFG
專業車位管理
興大行銷管理顧問公司

中環企業有限公司
鋼結構、鋼骨及鋼架、鋼骨樓梯

進修課程 Refresher courses

進修課程

開課日期	標題
2013/10/22	建築規範設計課程

本會擬開辦2013年建築從業人員在職訓練專班：『建築規範設計課程』，預計於102年10月22日（星期二）下午06：45正式開課。即日起接受傳真報名，以當地受訓預計受理50名報名，額滿為止。詳細課程大綱、地點及時間（知附件一），敬請查照。

說明：一、開課時間：建築規範設計課程102年10月22日（星期二）下午06：45，課於06：20報到，並繳交報名費。會員：2,000元、非會員：4,000元

二、上課地點：台南市不動產開發商業同業公會一會議室 地址：台南市安平區建平17街157號9樓之2 電話：2978498、2978494



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

協會簡介
About Us

各委員會
Committees

最新消息
News

活動專區
Events

交流隨地
Family Meeting on words & photo

進修課程
Refresher courses



進修課程 Refresher courses

- 食
- 衣
- 住
- 行
- 育
- 樂
- 其他

首頁 > 進修課程

▶ (119) -

加盟店家	電話	地址	網站
桂花園	057-823066	苗栗縣南庄鄉南江村5鄰73-7號	店家網站
優惠內容	中餐部用餐、下午茶區、露營區皆享9折優惠		
山葉咖啡	057-822980	苗栗縣南庄鄉雙葉村9鄰8號	店家網站
優惠內容	來店可享9折優待		
秋池居日本料理 (總平店)	06-2995199	台南市安平區建平14街63號	店家網站

贊助廠商
SPONSORS

點我查看贊助方法

任意關係企業
任意旗(行)有限公司
任意樹實業有限公司
任意汽機建築有限公司

福地信託 好滋味

台南商務會館

大亞宮族宮燈集團

寬基瓷磚

德匠名廚

7.大台南房地產業聯誼卡：按下左方 ，左下方的畫面則出現食衣住行相關資訊；再按下您所喜愛的相關標題，則即進入加盟店家資訊。



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

協會簡介
About Us

各委員會
Committees

最新消息
News

活動專區
Events

交流隨地
Family Meeting on words & photo

進修課程
Refresher courses



進修課程 Refresher courses

- 食
- 衣
- 住
- 行
- 育
- 樂
- 其他

首頁 > 進修課程

▶ (119) -

加盟店家	電話	地址	網站
桂花園	057-823066	苗栗縣南庄鄉南江村5鄰73-7號	店家網站
優惠內容	中餐部用餐、下午茶區、露營區皆享9折優惠		
山葉咖啡	057-822980	苗栗縣南庄鄉雙葉村9鄰8號	店家網站
優惠內容	來店可享9折優待		
秋池居日本料理 (總平店)	06-2995199	台南市安平區建平14街63號	店家網站
優惠內容	1.宴席、單點、定食(880含以上)等給予9.5折優惠，均不加收服務費 2.以上所有優惠需現金消費，刷卡者恕不給予優惠		
秋池居日本料理 (永華店)	06-2973355	台南市安平區永華二街180號	店家網站
優惠內容	1.宴席、單點、定食(880含以上)等給予9.5折優惠，均不加收服務費 2.以上所有優惠需現金消費，刷卡者恕不給予優惠		
四川蜀都麻辣燙	06-2880289	台南市東區中華東路3段268-3號	店家網站
優惠內容	來店消費贈送食材乙份		
金銀座日本料理	06-3350999	台南市東區崇善路51號	店家網站
優惠內容	1.中食、定食及單點菜餚，現金9折優惠、刷卡9.5折優惠 2.永康店限用單點菜餚，崇善店及南門店同享優待		

台南商務會館

大亞宮族宮燈集團

寬基瓷磚

德匠名廚

台南房地王
新屋百貨 建築廣場

曜輝木業
專業樓梯扶手製造
本廠代客設計製造

Villeroy & Boch

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

[協會簡介](#) About Us
 [各委員會](#) Committees
 [最新消息](#) News
 [活動專區](#) Events
 [交流園地](#) Family Meeting on words & photo
 [進修課程](#) Refresher courses

大台南房地產業聯誼卡
特約商店分類一覽
請點我進入

贊助廠商 Sponsors

贊助廠商辦法

聯絡資訊

* 主管 |

* 姓名 |

* E-mail |

* 聯絡電話 |

聯絡地址 |

贊助廠商廣告：原和建設股份有限公司、台灣水泥股份有限公司、國產實業集團 GOLD SUN GROUP、富基瓷磚、台灣房地王、力寶 榮利建設有限公司

8. 贊助廠商：按下右上方 ，則主畫面則出現賞昌聯絡表格資訊；另，只要隨機按下任一廠商廣告，則可超連結至其官方網站或相關資訊。(例:如下圖之房地王)

台南新屋在地網 HOUSEtube.tv
台北 | 桃園 | 新竹 | 台中 | 嘉義 | 台南 | 高雄 | 線上建案 - 2387個

AMAZING BEAUTY 上美
上學區 最佳 景觀 豪華

[東區、南區](#) [北區](#) [中西區](#) [安平區](#) [安南區](#) [永康](#) [南市其他、新營](#) [仁德、歸仁、關廟](#)
[新市、善化、安定、麻豆、新化](#) [市區精選](#) [南科推薦](#) [永康特區](#) [台南豪宅王](#)

[區域搜尋](#) [案名搜尋](#) [建商搜尋](#) [條件搜尋](#) [地圖搜尋](#)
[豪宅專區](#) [店面專區](#) [居家廠商](#) [貸款試算](#) [全文檢索](#)

快訊：房地王除提供建築廣告曝光外，亦可協助建築製作。(一)！[最新建築](#) 邑甲天下 - 隆承建設

[安南區·南水建設](#)
郊
 凌空百米 海天大景

水雲間
 凌空百米 海天大景

海伯陶喜
 SUNSHINE

天采
 40-60 兩層豪宅

征服藍海 我是傳奇

歸仁陶喜
 好宅工藝建築
 27-41 電梯獨院·併排雙車位

陽光米蘭

吉祥如意
 30-50地坪·南科3分鐘 房價省一半

天鑽II
 魅力2房鑽石宅
 公區第一排 | 雙V8 精品建築
 全新完工

最新話題 **房產訊息** 更多>>

- ▶ 安定鄉 悠森學3好地段
- ▶ 永康 延隆建設 "御璽" 大家交流
- ▶ 價位鎖在600-700的精選-討論一下
- ▶ 有人訂有名堂嗎?
- ▶ 佳里區建築討論專區

27樓海景大院
 138坪, 1房

Gentle beauty

迷人魅力，經典永恆

KLUDI AMBA系列產品獨特的一體成形設計，靜顯大器，擁有絲綢般的柔順外型，結合德國高品質極致工藝，璀璨出藝術品應有的尊貴氣息，滿足視覺與觸覺的渴望，重啟美學新感官。

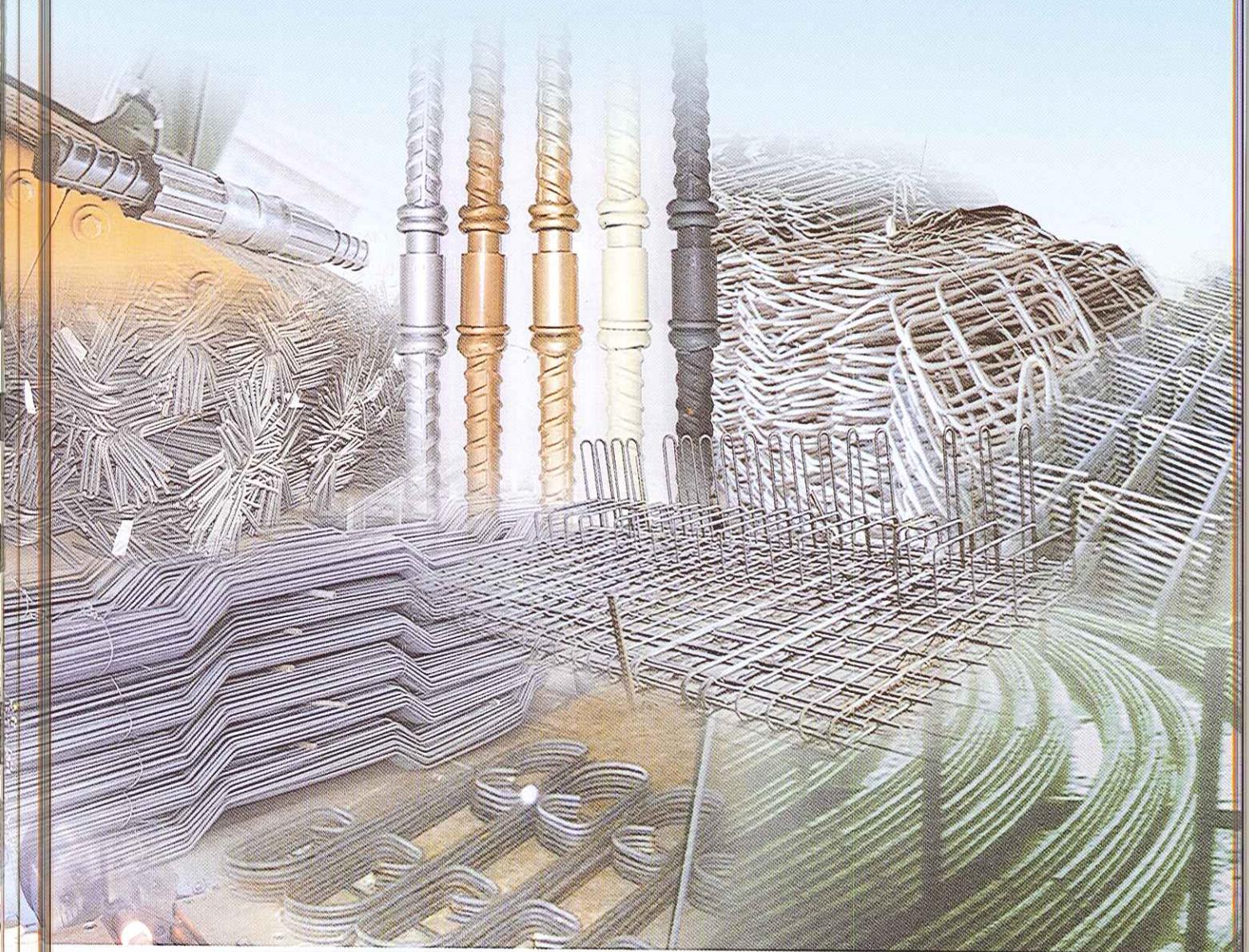


● KLUDI ●



統榮鋼鐵

統榮用心 · 客戶放心



專營：

Business Items:

建築鋼筋

Steel bar for Construction

成型鋼筋

Cut & bend rebar

點焊鋼筋網

Welding Wire Mesh

耐震鋼筋籠

Spiral steel cage for preventing shake

SA級鋼筋續接器系統

Coupler system of SA grade

7-Bar

統榮鋼鐵企業股份有限公司

鋼統企業股份有限公司

TOONG RONG IRON & STEEL ENTERPRISE CORP., LTD.

永康廠：71042台南市永康區永科北路129號

TEL:886-6-2016666 (代表號)

FAX:886-6-2333777.2311322

E-mail:toroitnn@ms38.hinet.net

仁德廠：71754台南市仁德區中正路一段75號

TEL:886-6-2661316 FAX:886-6-2664746

點焊鋼筋網
Welding Wire Mesh

成型鋼筋
Cut & bend rebar

建築鋼筋
Steel bar for Construction

Business Items:

專營：

7-Bar

SA級鋼筋續接器系統
Coupler system of SA grade

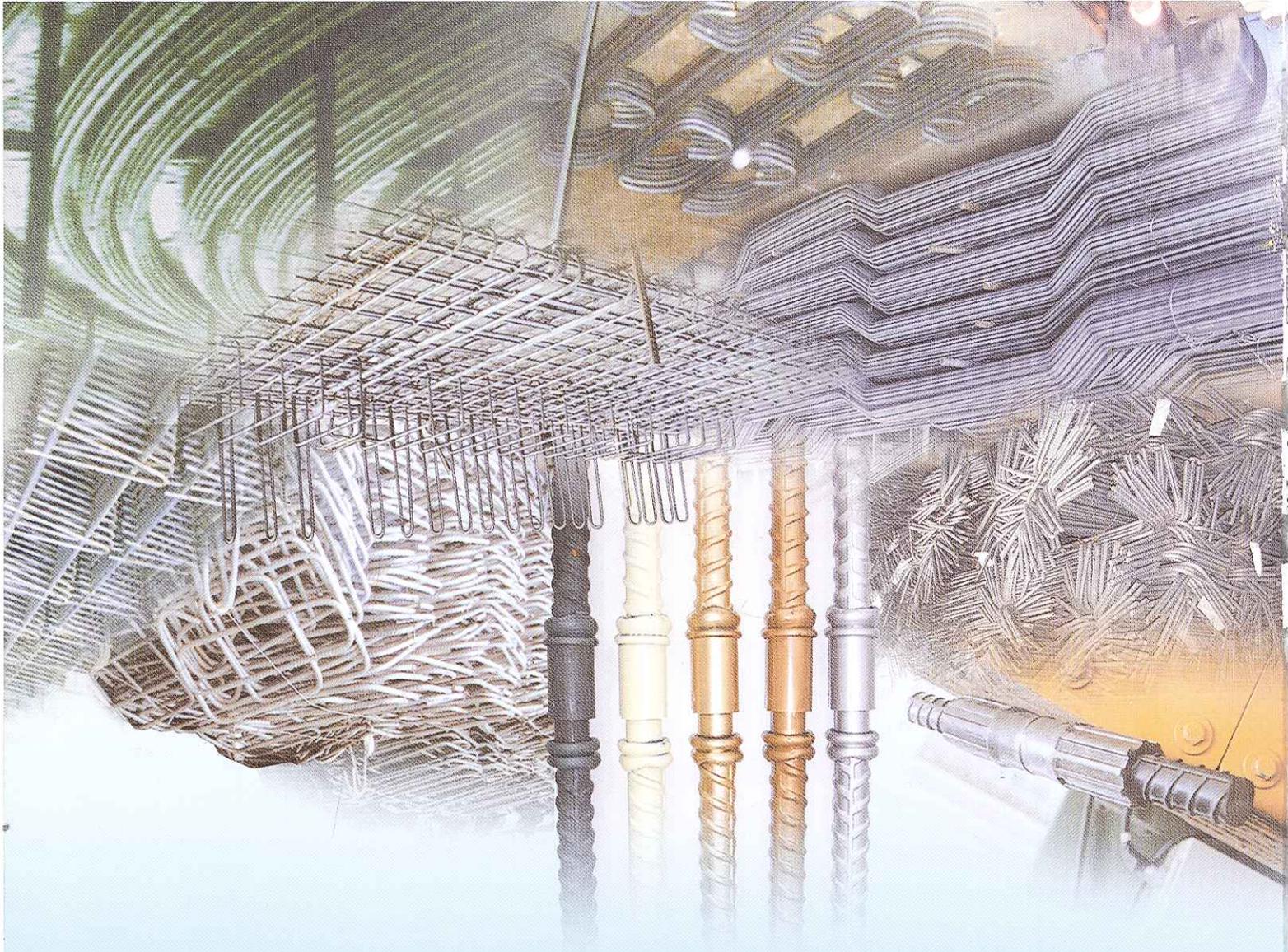
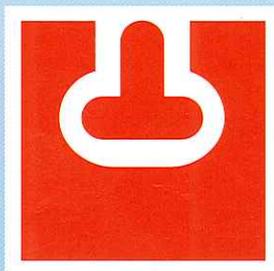
耐震鋼筋籠
Spiral steel cage for preventing shake

鋼筋

統榮鋼鐵企業股份有限公司
TOONG RONG IRON & STEEL ENTERPRISE CORP., LTD.
永康廠：71042台南市永康區永科北路129號
TEL: 886-6-2016666 (代表號)
FAX: 886-6-2333777, 2311322
E-mail: toroittnn@ms38.hinet.net
仁德廠：71754台南市仁德區中正路一段75號
TEL: 886-6-2661316 FAX: 886-6-2664746

統榮用心 · 客戶放心

統榮鋼鐵





JYE2013新發表

月光·系列

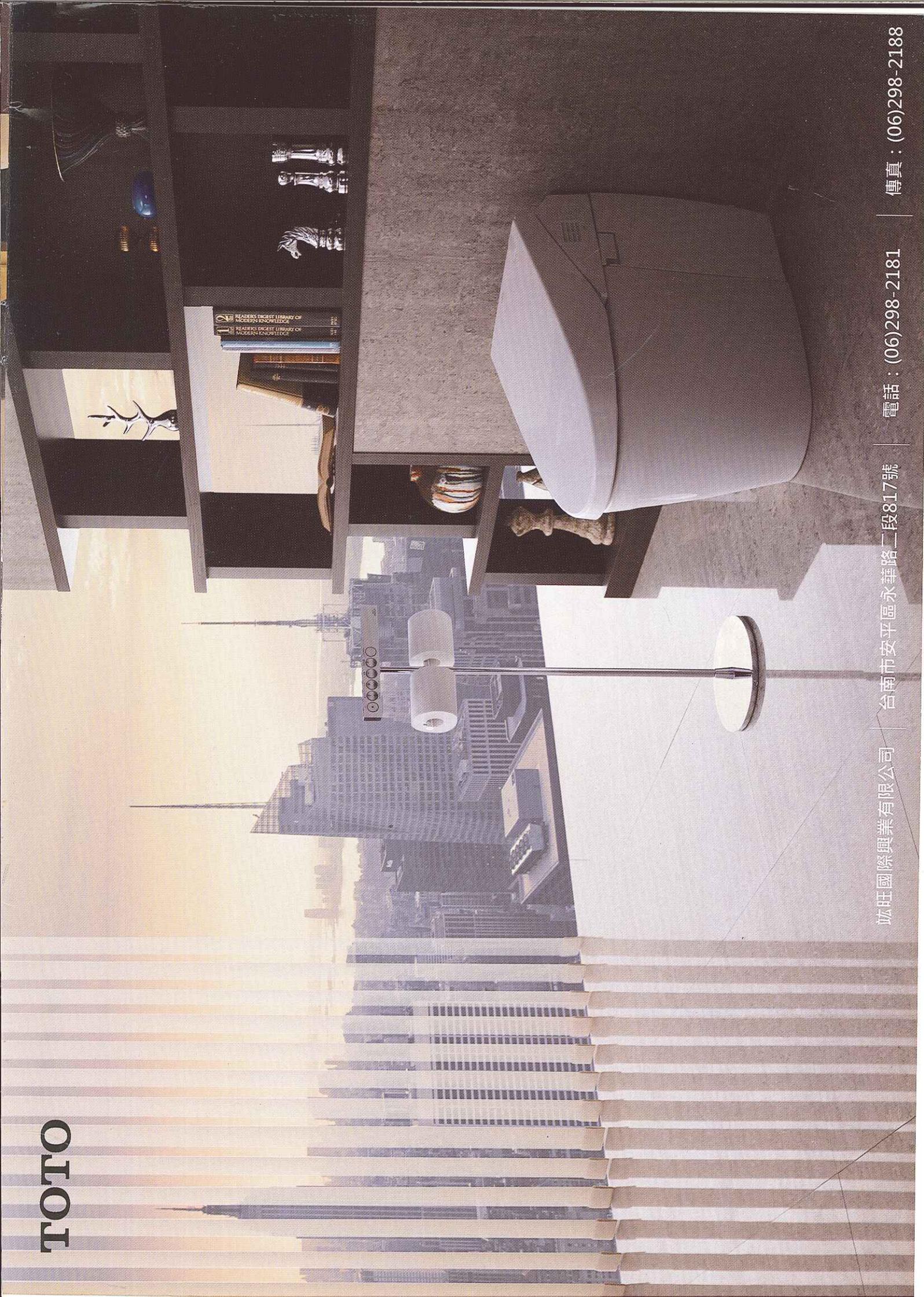


JCA 台南市建築經營協會
Tainan Judicious Creative Association

第二期

建築經營協會年刊

TOTO



宏旺國際興業有限公司

台南市安平區永華路二段817號

電話：(06)298-2181

傳真：(06)298-2188

璀璨完工

麻豆都會特區3期

中山路 商圈店墅



歐式建築70米長廊街廓
實景拍攝

傳統金店·店住獨立入口 | 座北朝南店墅
獨院電梯別墅 | 東·西·北座向

中山路·麥當勞後面 06-572-9566

投資興建/  嘉進建設
建築規劃/ 蔡佳峯建築師事務所

以上商標僅作為地段標示用



台南建築經營 協會年刊

《第二期》

2012.02創刊
2012.12第二期

Contents



序言篇

- 04 理事長的話／吳玉山
05 建經協會 永續經營／林濟華

建築景觀篇

- 09 低碳城市-台南的綠化觀念再進化／彭一弘
14 淺談景觀之創意／楊智乾
16 大樓中庭 設計與施工／歐新通
24 中庭景觀五部曲之一--閱讀天師／李茂生
26 中庭景觀五部曲之二--W建築／李茂生
28 中庭景觀五部曲之三--水山硯／李茂生
29 中庭景觀五部曲之四--悅讀水世紀／李茂生
31 中庭景觀五部曲之五--陽光西班牙／李茂生
34 地面景觀材料輻射熱—使用者舒適性之影響
--以台南市好望角計畫為例／李錕翰

防水工法篇

- 44 MAS防水工法／謝宗堯

會務活動篇

- 06 本會沿革及會務發展／編輯室
52 北台灣參訪遊記／吳孟屏
55 會務活動回顧剪影／編輯室

台南建築經營協會

發行人 吳玉山
社務顧問 黃全永 陳聰徒
施鴻圖 林漢清
林裕盛 郭建志
洪德勝 吳福明
王東奎 何福壽
洪榮章 張育彰

主編 張捷

會務秘書 吳孟屏

地址 台南市建平17街157號9F2

電話 (06) 2978494

傳真 (06) 2978497



理事長的話

The Chairman's Letter

文◎吳玉山



台南市建築經營協會在理監事及會員先進的熱烈參與下，各項會務推展順利，玉山在此謹代表協會致上最誠摯的謝意。

協會目前除延續舉辦建築講座及參訪活動外，提供會員先進「在職進修」的研習課程，土地開發班、不動產行銷班、建築景觀班等也順利舉辦及圓滿結束，非常感謝協會會員及建築同業踴躍報名參加，更感謝陳聰徒常務理事及台南市建築開發商業同業公會提供上課場所，有您們的幫忙，協會研習課程方能順利進行，太感謝了！

未來協會針對與建築相關之課程，如現代陽宅、建築規劃實務、室內設計實務等，也將陸續舉辦，也希望理監事與會員對於研習課程能提供寶貴意見，如研習課程之建議，具有實務專長師資之推薦等等，使研習課程能帶給學員更好的學習效益，也希望協會提供的「在職進修」平台，能使上課學員在職場上有實質幫助，而不斷學習增長見識對公司永續經營必有所助益。

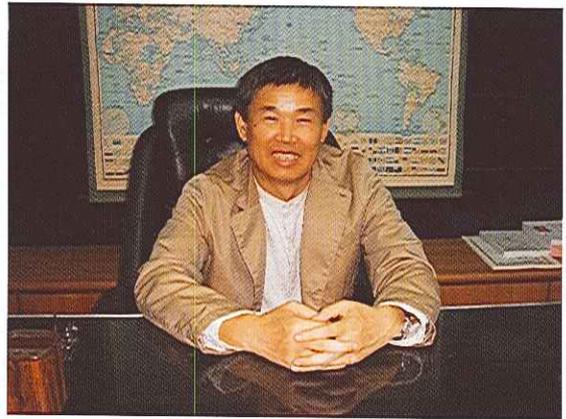
目前本協會與全省現有建築經營協會同業均有良好互動，參訪活動也互有往來，協會十一月也參訪台中市與台北市的建築案場，承蒙台中市建築經營協會周志勳理事長及理監事、台北市吳森基理事長及理監事安排參觀，並午宴款待，熱情感人！而案場的規劃與材料的使用均有另類的巧思與創意，提供了協會會員參考學習的機會，真是太感謝了！

隨著土地價格調升與取得困難，工人工資與材料價格的上漲，近年來政府針對建築業的相關法令卻日漸嚴苛，國內經濟環境不佳，種種因素均對房地產經營造成不利的影響，面對日漸不佳的大環境，最後勢必考驗建築同業的經營方式，如何降低供給量增加需求量，減少同業間惡性競爭，值得深思，「穩紮穩打」可能是目前必須考慮的應對辦法。

最後，再次感謝會員及理監事的支持與指導，使會務推動順利進行，也祝福會員及理監事身體健康、事事如意、鴻圖大展、家庭幸福美滿！謝謝大家！

建經協會 · 永續經營

◎林清華(創會理事長)



從98年10月22日台南建經協會在高雄建經協會的輔導下成立，至今要邁入第三屆。本人忝任首屆會長，初期的任務即是會員的擴充，組織的建制，活動的籌辦；創會初始的時候，由於人員、經費的受限，僅能借住在台南市建築公會內；由公會人員支援，辦理活動。希望不久將來，在會員的增加，經費充裕下，能自立更生。

建經協會在第二任吳玉山理事長的帶領下，更加茁壯成長，會員增至近百人，會務進度順暢。幾凡演講，國內、外案場參訪，更而辦了好幾期的建築專業教育課程，讓業者能蒙受其益；其中參與不乏第二代的業者。希望這種課程能一直辦下去，會員也可反應，看業者須要那方面的知識，協會就可聘請那方面專業的講師來開課，還有會員有各建築相關領域的專業知識，也可出來分享大家，以補大家不足的一面。

雖然協會會員近百，但卻集中在某些個行業比較多，我們希望不足人數的建築相關行業人員能來參加本會，使本會能均衡發展，將來能成為建築業的智庫。更希望老一輩的同業先進能把你們的第二代介紹進來，注入活水讓第二代年輕的一輩能提早接受傳承，多認識相關人脈和多方面的知識，對年輕的一輩，將來的發展，裨益良多。

最後希望本協會的進展能百尺竿頭，更進一步，對台南市的都市景觀，都市規劃設計能多所貢獻，不負大家當初創立的期許。

引 言

理事長：吳玉山

寫在建築景觀班專題報導之前...

隨著「知識經濟」的來臨，藉由「在職進修」進行學習充電，由別人的實務經驗中增長見識，已成為現階段提升與成長自我能力方法之一，而協會也提供了學員在職進修平台，聘請具有實務經驗的產、官、學專家進行授課，上半年有「土地開發班」、「不動產行銷班」(上)(下)共三班次，提供會員進修的機會。

而下半年「建築景觀班」也聘請具實務經驗的產、學專家進行授課，有成功大學建築研究所景觀規劃組李鉅翰教授談建築景觀實務，負責成功大學綠色魔法學校全部綠化工程的台南市園藝花卉人員進修職業工會彭一宏理事長講解認識植栽與實務上植栽之施作，而台灣防水工程專業營造業同業公會謝宗義理事長講解景觀綠化時之防水施工，而景觀設計施工曾獲得園冶獎肯定的專家們，有愛林景觀設計工作室總監楊智乾老師，福懋建設副總經理歐新通建築師，李茂生建築師事務所李茂生建築師，也分別講解景觀設計方面的知識，得獎作品也做詳細介紹，讓上課學員獲益良多。

適逢協會會員大會年刊之出版，特以專題報導方式邀請「建築景觀班」授課老師將上課內容簡要介紹，供未上課之協會會員或建築同業參考，除了感謝授課老師的傾囊相授，也感謝台南市建築開發商業同業公會提供會所供學員上課，也感謝台南市建築開發商業同業公會許治中總幹事，秘書育俐、雅敏的從旁協助，也感謝協會秘書孟屏晚上上課時加班服務，為學員安排點心與茶水，使上課進行順利圓滿，謹致謝意！

低碳城市－台南的綠化觀念再進化



◎彭一弘

台南市園藝花卉人員職業工會 理事長
 台灣景觀環境學會 理事
 國立成功大學建築碩士
 勞委會園藝實務課程講師
 南關社區大學園藝課程講師
 造園檢定技術士
 社區規劃師

根據行政院環保署在2011年8月發布之新聞稿，北、中、南、東4區未來將建構為低碳示範城市的優選名單，分別為新北市、臺中市、臺南市及宜蘭縣；台南市在賴市長帶領市府團隊從計畫構想提出後，接著檢討分析工作內容，務實擇定具體可行的示範性旗艦計畫，順利榮獲南部地區低碳示範城市之資格。

然而，低碳與節能的相關議題涉及環境、能源、建築、交通、國土規劃、法規等不同專業領域，如此諸多領域，卻又都與景觀、綠化息息相關；綠化能夠淨化空氣，吸收空氣中之二氧化碳這是眾所周知的，身為低碳示範城市的市民，更該趁此機會廣泛綠化，並不斷吸收正確的綠化知識甚或技能，為低碳目標盡一己微薄之力。

接下來我們要來談談有關一般民衆對於如何尋找專業廠商、綠化的相關專業知識諮詢管道、氣候變遷與綠化技巧的運用等問題，至於綠化美感則因各人喜好與眼光而異，本文就不做討論。

如何尋找景觀、造園、綠化之專業廠商－

綠化，一般來說可以到園藝店購買盆栽回家裝飾，但是綠化不應只是種種花草樹木而已，更廣泛的說法應該是「景觀」、「造景」、「造園」，景觀與園藝在規模或是材料使用範圍仍有其程度上的差異，在有關「景觀」的概念中，包含了八大主要元素，分別是地貌、植栽、構造物、鋪面、石景、水景、街道家具、照明。在市場上，尤其是政府發包的公共工程所涵蓋的景觀工程，大多委由建築師設計，建築師所受的相關專業訓練、工程的整合與美感的呈現或許無庸置疑，但景觀工程的植栽項目牽涉問題眾多，絕不是簡單受過幾個小時的植栽訓練就能正確無誤的給予正確的設計種類；再則景觀高考、園藝技師等國家考試的應考資格，尚且要求應考者必須修滿18個園藝或果菜類的相關學分；如此將植栽設計運用的重大責任加諸於



建築師的身上，讓人不免為建築師感到委屈；而欲建構如此多項的元素在一個庭園中，運用正確的工法讓其穩固、安全、恰當、又不失美觀與協調性，更契合於植栽的合適性，則需仰賴專業廠商的協助。

在台南，與景觀行業相關的民間團體有「台南市景觀工程商業同業公會」與「台南市園藝花卉人員職業工會」兩個分屬資方與勞方的民間組織，其所屬無論為公司會員或個人會員皆具備足夠能力得以提供有關綠化資材應用、植栽專業等的各方面諮詢，並因營業屬性與個人學養之不同，在規劃、設計、施工、維護等各方面亦能提供多元的專業服務；除此之外，「社團法人台灣景觀環境學會」近年來由發跡的中部地區逐漸擴張到南部地區，也在南部地區廣納景觀環境專業人士，共同為台灣景觀環境做努力，除提供學術支援外，也承接有關景觀環境之相關研究。



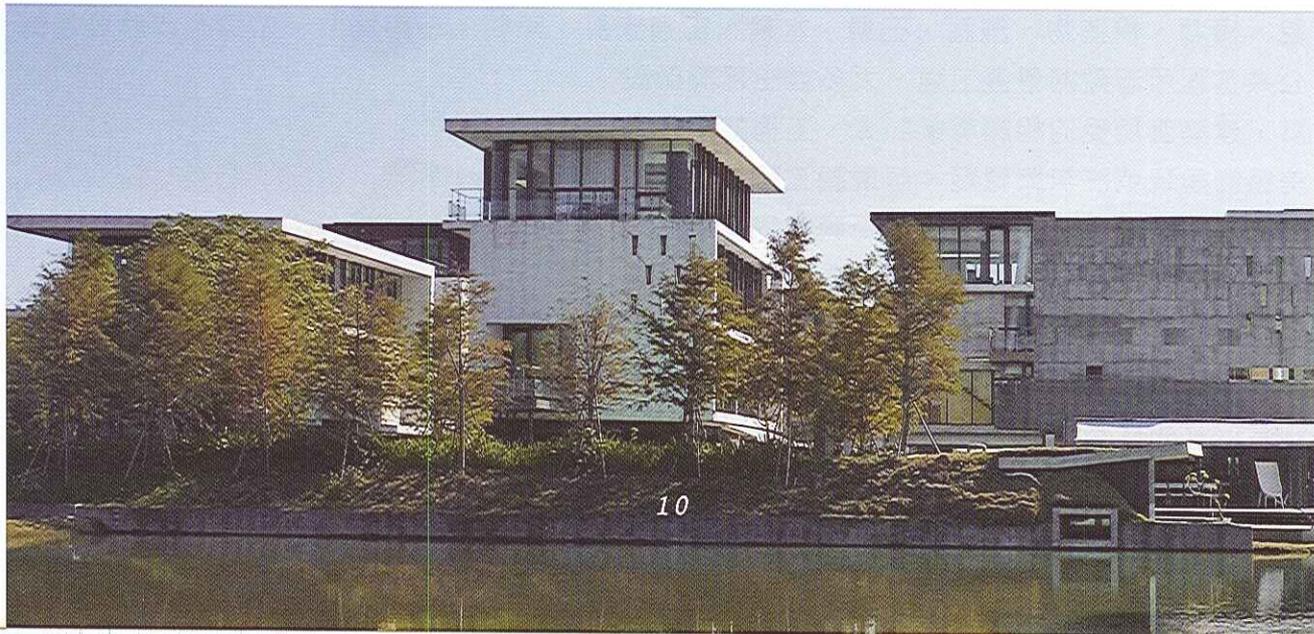
台南市園藝花卉人員職業工會



社團法人台灣景觀環境學會

如何找到「對的」景觀、造園、綠化之專業人才－

綠化工程與其他類工程之最大不同處在於綠化所使用的材料有極大部分為植栽，植栽是真正有生命的材料，會因為生長環境的不合適導致管理困難或枯死的一種工程材料，常看到有些人非常嚮往北部地區或中高海拔的植物，如櫻花、黑松、紅豆杉等，這或許在南部也能算是「奇花異草」，但因植物的屬性不同，氣候與土壤是否適合於某些植物生長，例如：姑婆芋雖然在丘陵地或低海拔處也可以全日照生長，但平地尤其是大都會區域內之平均氣溫太高，即會影響其生長；所以，必須充分了解植栽特性，才能讓植栽在庭園內綠意盎然；如何找尋真正合格且專業的設計與施工人才，應該是對於庭園有需求的民衆是最重要的課題，然而，對於一般業主在不了解該廠商之能力以及專業素養時，若貿然委託設計



規劃或施工，常常會因「外行」權充「內行」而誤導業主，最簡單的辨認方式即為「專業證照」，至少可以初步確認該設計或施工人員之基本能力。

關於景觀與造園之專業證照，行政院勞工委員會在其開辦的技能檢定職類當中，「造園景觀」類已於87年首先開辦「造園施工」丙級技術士之技能檢定考試，並於94年將職類名稱修訂為「造園景觀」，迄今已逾14年，並將於近兩年開辦乙級技術士之技能檢定考試，以提升本職類之專業人才資源；估計全台灣領有「造園景觀（造園施工）」丙級技術士證的人約有七千餘人，檢定考試內容包括識圖、造園資材運用、磚砌花台、卵石步道、連鎖磚鋪面、亂石片貼面步道、原木樁花台樹穴、喬木支架之固定、相關手工工具之辨認與使用、植物種類的辨認與使用等多項庭園綠化必備之基本技能；經過檢定考試認證的人才，相信可以讓你的庭園更加精采。

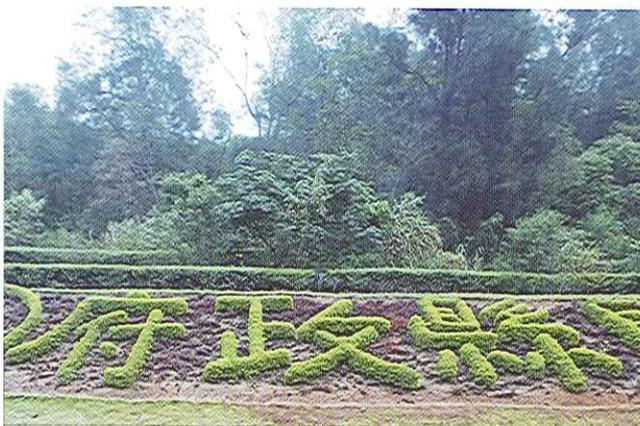
盆栽的澆水技巧與庭園排水的重要性一

常常開玩笑的說「大部分的植物是不會游泳的」，這句話或許很無厘頭，但也常常因此點醒幫植栽澆太多水的客戶；室內擺置盆栽綠化，是很多辦公室和居家環境常發生的事，更常聽到的是「剛買來很漂亮，可是過一陣子就變得越來越難看！」其實原因很多，但不外乎光線、通風、溫度、養分、水分等因素，而其中最常見的則是水分的因素；很多人買了盆栽放在家裡或辦公桌上，總覺得經過自己精挑細選的盆栽，一定要用心的照顧它，於是天天澆水，深怕水份供應不足讓植物枯死，結果因植物的根部長時間浸泡在潮濕的土壤中，導致爛根現象，植物開始出現黃葉而逐漸凋零；其實一般建議澆水方式為每次澆水務必澆透盆內土壤，直到有水從盆底排水孔流出，至於下次澆水的時機，則須觀察盆內土壤的潮濕度；庭園的澆水方式亦同，水分的供應必須深達植栽根部土球底部，而且植穴底部不得積水，才能有效的供給植物水份的需求，於是庭園植栽綠化區的排水就變得重要了。



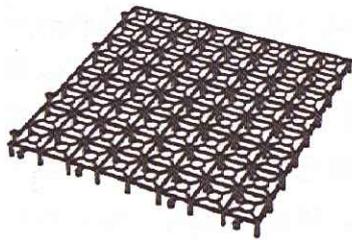
造園景觀（造園施工）丙級技術士證

同理，無論在人工地盤的空中花園、露台花園、社區中庭或是屬於天然地盤的庭園，植栽區的排水亦是首先必須解決的問題；庭園綠化有助於緩和驟雨的逕流量、幫助地下水的涵養，但基於大多數的植栽根部不適合長時間浸泡在潮濕的土壤中之因素，庭園排水可利用高



低地形導引，解決庭園表面積水的問題，但對於植物本身更重要的是土壤中的含水率，早期鋪填在土壤底部的排水層大多為碎石層，利用碎石間隙讓水滲流，達到排水的效果，近一、二十年來，排水層的材料大多使用排水板，除加大水的滲流空間之外，施工簡便以及大幅降低排水層造成的建築物樓板的重量負荷更是最主要的好處；隨著技術不斷創新，排水材料也

不斷的進步，排水帶是近幾年常被使用的新型排水材料之一，將毛細原理應用於材料構造，利用大量的0.3mm的溝紋與1mm的排水通道，有效過濾較粗的砂土確保排水通道暢通，以單位面積核計其造價，與排水板並無太大差異，卻更能有效率的達成排水的目的。



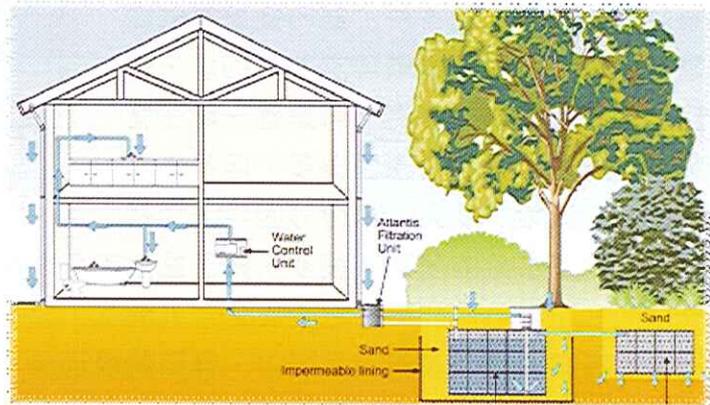
排水板



排水帶

雨水逕流與水撲滿－

南部地區雨季大都發生在夏天每年6、7、8月期間，或許是環境氣候變遷的關係吧！每逢雨季瞬間雨量常常讓人提心吊膽，甚至在山坡地造成土石流以及低窪地區的淹水等災情；學術界已經在推廣家家戶戶有庭園的概念，因為庭園的土壤可以涵養水分，降低排水系統的瞬間流量，有效緩解雨水直接排入排水溝導致出水末端宣洩不及的窘境，再更進一步更可以發展為「水撲滿」，顧名思義就是「把雨水存起來」，可用作庭園灌溉用水或是馬桶沖水使用，建築物的筏式基礎或許就是一個很理想的空間。



水撲滿示意圖 浩智企業有限公司 提供

屋頂花園的諸多效益－

在公寓大樓的陽台，擺放了些許的盆栽，斑鳩、綠繡眼、斑紋鳥等在都市常駐的鳥類就會現身，有時還會在樹叢裡築巢，讓家裡的小朋友也藉此機會上了一堂完整的自然課，一開始總認為這是蠻驚奇的經驗，沒想到近幾年來竟變成常態；像今年，斑鳩築了三次巢，每次都看到小斑鳩的羽翼漸豐後自由飛翔，斑紋鳥和綠繡眼則僅各來築一次巢，清脆悅耳的鳥叫聲，讓窗外不再只是嘈雜的機車引擎噪音。



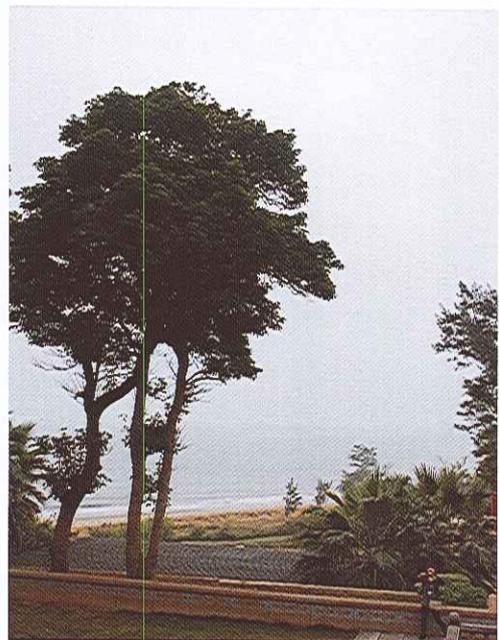
然而，在大都會區，鋼筋混凝土建物林立，白天受太陽照射吸熱，晚上則開始散熱，於是有了「都市熱島效應」，根據陳慶安（2008）、張育森、許榮輝、賴允慧（2011）、謝維芳（2005）、許瑞銘（2006）、林怡君（2011）等學者之研究，屋頂花園的興建所衍生之效益經綜合整理後分別有增加綠化率、美化環境、降低都市溫度、消除熱島效應、屋頂的隔熱，降低建築物內的氣溫，節省空調的能源開銷、保護建築物的結構、固定二氧化碳、達成減碳目標、淨化空氣、調節並截留雨水、隔絕噪音與防範火災、創造生物多樣性與生物棲息環境、提供休憩、療癒、教育與園藝生產空間、以及利用作為菜園等效益；有時會覺得，人類因為「住」的需要，將原本屬於大自然的天然地盤，用鋼筋混凝土和種種不透水鋪面「強取豪奪」了原本生活在該建築基地各式生物的生存空間，不妨回過頭來想一想，當建築物蓋好後，若也能為生態再盡一份心力，別讓屋頂再有增建的鐵皮屋（那彷彿是台灣的特色），利用屋頂、露台甚至陽台建構屬於自己的花園，也提供各式生物一個生存空間，營造「生態跳島」，讓路過的鳥類甚至昆蟲，得以暫時歇歇腳，喘口氣，讓人類與大自然得以「供存共榮」。

臺灣專業證照的認證制度－

最後，我們來談一談證照制度；要蓋一棟建築物，要有「建築師」；要規劃水電與消防設施，要有「機電技師」和「消防技師」，但是要建構一個公園綠地或是庭園景觀，卻沒有「景觀技師」？原因是「景觀法」尚未立法，國內並沒有官方認證考試合格的景觀技師。

建築物關係著人們的生命財產安全，所以一定要有合格的技師，這是大家一定都會認同的；植栽綠化在景觀工程的設計規劃中，公部門依然委託建築師來負責統籌設計，個人認為對建築師來說，實在是一個沉重的負擔；試想，在目前各大學院校的建築系當中，在相關必修與選修的課程中，與植栽專業相關的科目有多少？建築師在植栽專業領域的素養真具有足夠能力可以設計植栽嗎？殊不知植栽的「適地適種」是何其的重要？關係著綠化效果，也關係著二氧化碳的固定量，更影響未來政府單位的後續管理維護，植物是有生命的，就憑藉尊重生命的同理心，衷心希望讓景觀專業證照制度得以落實，為地球環境給予更友善的關懷，不禁再一次為建築師們抱屈。

台南市在邁向低碳城市示範都市的里程中，若有正確且合理的配套措施，以及對應方針，將更能有效的為降低地球暖化速度盡一份心力，並且促成全民低碳生活的目標，我們真的滿心盼望並且樂觀其成。

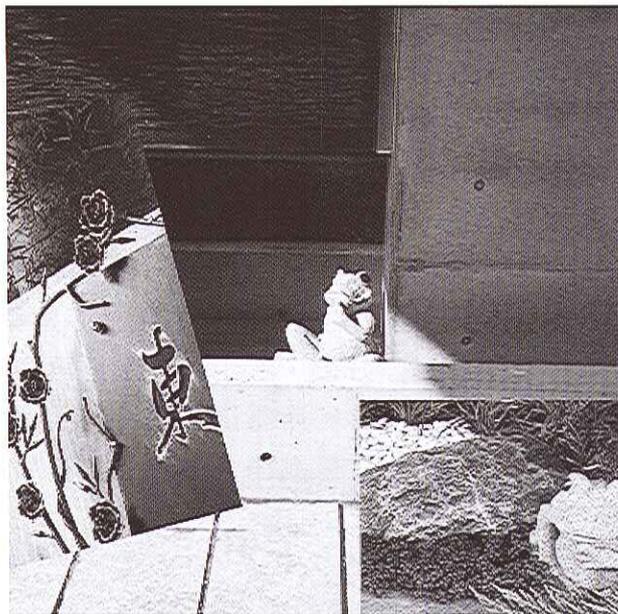


淺談景觀之創意

◎楊智乾 愛林景觀設計工作室 設計總監

◎感謝GAMMA DESIGN STUDIO圖片提供

造景之學自古有之，中國之山水庭園淵源流長，精深莫測，美不勝收，大陸之各處名園不勝枚舉，其氣勢之磅礴，景緻之秀麗，草木之扶疏，皆如天工之巧奪，世外之桃源，總叫人流連忘返，嘆為觀止。



鄰近之日本朝鮮等友邦自古亦受中國影響深遠，其上至皇宮內院，下至庶民庭園皆有山水庭園之風采，東方禪境之優雅，不但精緻壯麗更是意境超然，動靜皆美，總令人有目不暇給的讚嘆！

由此可見庭園景觀，所打造的是讓世人有非常美好、美麗的視覺觀賞感受，藉由各種庭園素材，如疊石、流水、橋亭、樹林、花草…等等，精緻而巧妙的佈局，以達各種視覺意境之美，更通達心靈或形而上的昇華境界，這些都是創造庭園美景的最終目標。

庭園依舊只是庭園，以現代之觀點它依然是環境空間不可或缺的美麗要素之一，且是有畫龍點睛之加分效果，它也是提供大多數人可以休憩可以得到舒解壓力的所在。然而我們所處在的多元化環境空間中，所謂「景觀」已然不是只有庭園造景而已，諸如富有綠意盎然的矮綠籬或



矮牆，甚至開滿艷麗藤蔓花朵的棚架，皆是美麗景觀，皆是相同可以使人賞心悅目的美景，這就是景觀之美，是故「景觀」應當是創意無限的，是創造雅適優美的一切環境空間。

何謂「景觀創意」？簡言之是將景觀賦予更多的創新想法、創新手法，讓它更顯不同，這當然是眾人皆知，但如何能夠作到所說的創新想法、創新手法呢？這就必須有相當的美學基礎與實務經驗作依據，再配合敏銳而多變的設計思維，方能夠將環境空間打造成使人耳目一新又富美觀及實用機能並重的「創意景觀空間」。

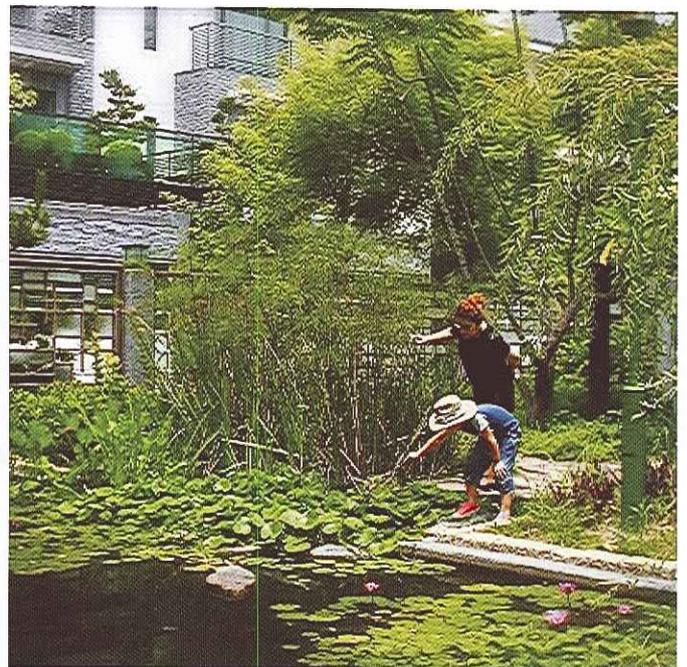
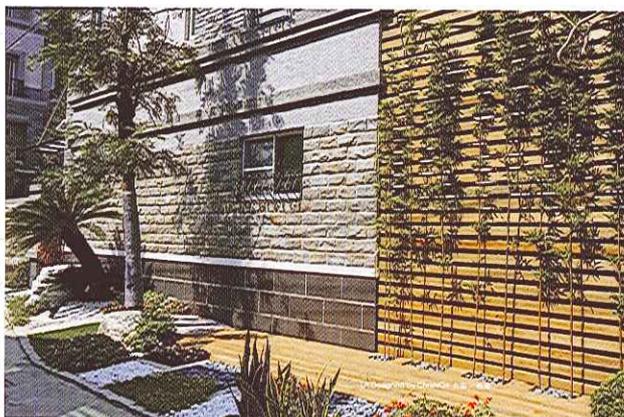


「美感」一直是最重要的景觀元素，沒有獨到或獨特的美學觀點作為改造環境或創造環境的利器，即使再好的素材及工法，也只是呈現平凡、一般而已，並不能談到任何的「新意」或「創意」，若有雄厚的美學概念當引導，即使不起眼的小角落、小物件，都能變得優美無比、魅力無窮，這就是「唯美的魔力」，一切創意皆源於「美」。

有了美學的基礎之外，更要有設計表現的能力，凡眼高手低皆是天馬行空，因此繪圖設計之行為便是決定個案之預想成果如何的關鍵因素，缺乏具說服力的設計圖說自然無法將好的創意延伸，即使可以成真，必也會為未來之執行成果打了某種程度的折扣，所以良好的設計能力，也是決定創意成敗的重要影響。當然對設計者而言，繪圖便是言詞之表達，好的設計圖不但會吸引業者一目瞭然創作者的心思，也對未來的施工執行上有顯著的助益。

美學的設計雖然能夠完成所談的「景觀創意」的初步階段，後續更重要的是執行團隊的工程施作品質和美感執行力了，因為景觀非營造，有許多的細節須配合美感作適度的修正，如疊石、砌石或植栽的搭配等等皆是要富有美學的涵養方能完成優質而具美感的景觀空間。

總而言之，在談景觀如何生動、如何優美、如何富有創意，一切皆是建立於美學概念下始能完成，至於何謂「美」，敝人總認為須達到令人「賞心悅目」方稱為「美」，故景觀之創意無論是傳統經典或現代時尚，甚至如何的禪風意境，其最須注意之法則仍在於「賞心悅目中百看不厭!!」，這才稱得上成功的景觀之作。



大樓中庭 設計與施工

◎歐新通

1986 成功大學建築系畢業
1997 鐵路局特考及格
1998 建築師考試及格
2004 成功大學建築研究所畢業



2001年（采蓮天）



2003年（采雲天）



2004年（采華天）

（一）設計

福懋建設一向以「向大地借地蓋房子，用綠地還給大地」的概念，2000年便參加高雄市建築經營協會之園冶獎，以「中庭及屋頂全面覆土式植栽」為主軸，未能入圍；但在董事長之執著，往後仍以覆土式中庭並超越100%綠化的主軸規劃，另賦予個案不同的故事及生命，讓建築物會說話；自2001年(采蓮天)、2002年(麗莊)、2003年(采雲天)、2004年(采華天)、2005年(采揚天)、2006年(采荷天、采翔天)、2007年(夢翔、夢世代、獨道II)、2008年(原鑄、精湛)、2009年(首善)、2010年(鼎湛)、2011年(首耀)連續十一年得到十五個園冶獎；但2006年獨道I未能得獎(3月評選)，本案卻於5月得到全國住宿類第一個得七項綠建築指標之個案，可說園冶獎之評選要的不僅是規劃概念、更要符合各方需求。

主軸

空中花園設置的目的在於降低頂層室內熱負荷以達節省能源並提供健康、舒適、安全的生活環境，更是提供一個比中庭更輕鬆及休閒的活動空間；不僅平日散步放鬆的地點，也應是社區辦活動的空間，社區總體營造的區域，如何創造共同的話題及共同的記憶，更是設計者應著力的。

2001年（采蓮天）2002年（麗莊）2003年（采雲天）2004年（采華天）

采蓮天個案位臨高雄市原生植物園，更有蓮池潭的景觀，也可以遠眺壽山如一幅山水畫，規劃設計便依此為主軸，無論建築外觀及中庭景觀將蘇州庭園借景及馬背的閩式建築造型一一納入設計



采華天個案以白日入皇城、向晚歸山林為主軸，基地面積100%綠化、立面綠化、基地提供200-250T洩洪池容量、無花台庭園設計、4M騎樓地綠化、生態溪流與景觀水池、夜間燈光計劃

2005年－采揚天

以百分之百綠化為主軸

環境規劃設計構想：將綠地100%還給大地，除了一樓中庭花園屋頂花園綠化外，立面也做垂直綠化；並將建築物分成前後二棟，空地留設於基地中央設置庭園及生態水池，使得本基地之建築物及鄰房均可自然採光及通風換氣。

外觀造型設計：外觀的燈光設計讓建築物夜間的表情與白天一樣生動有趣，不僅提供了人類尺度(human scale)的視覺享受，更提供了都市尺度(city scale)都市景觀的豐富性，大門廳有下凹如「炕」之獨立會客區，端景配置玻璃水幕淨化空氣浮塵；玻璃牆後側規置本案LOGO大鵬展翅，試著以一種展翅飛揚的動感來展現本建築物之生命力，全棟一戶設計一機車位專用，並設置腳踏車停車架，供小朋友使用，以達全員尊重的理想，服務設施：住戶宅配物品於管理室設置暫存區及冷藏設備之暫存櫃。

景觀規劃構想：幾分綠意，幾分氧；多少樹蔭，多少居住品質，是我們對景觀的一種理念；綠建築評估指標是庭園規劃目標以達「生態、節能、減廢、健康」的建築，下凹式的覆土庭園設計有別於一般高台度的花台設計，讓綠意與人零距離，使人與庭園更能融為一體；水池分為生態水池及景觀水池兩大部分。期望以多樣化的土壤、植被、水文、氣候、空間來提供多樣化的綠地品質，以造就多樣生物棲息環境，並藉此恢復大自然界原本豐富的生物基盤，植栽計劃除了草坪外，盡可能種原生植物、闊葉木，多樣性植栽混合，多選種會開花結果的果樹，可以招蜂引蝶，提供昆蟲多一處覓食的場所；期望以植物光合作用可固定空氣中的二氧化碳，進而可減緩地球氣候高溫化的作用。

設施及細部設計：除了提供鳥類飛行的中繼站外，又可以隔熱，而且綠色植栽不會將輻射反射回大地。室內外溫差可達2-3度c，屋頂花園設有曬被區、香草區、茗品區、交誼區等提供社區活動及空中花園自種有機香花草茶招待親友之另類思考的空間，並提供方便使用的廁所，對使用空中花園的客戶不會造成不方便。

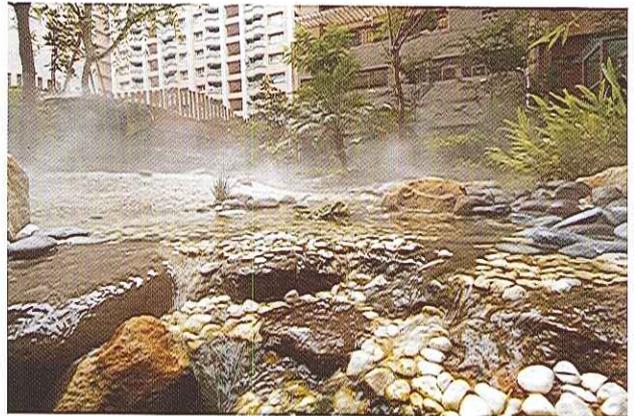
2006年－采荷天

以在繁華的都市，拾回童年鄉野溪前的夢為主軸

設計概念：高雄市凹仔底地區以前為一片綠油油的稻田及小水溪；後經都市計畫變更，人口的集中、大廈如雨後春筍般的冒出，將原有地貌及環境陸續破壞、殆盡。將鄉野的景緻及元素轉化為本案采荷天的內涵，在彎延路徑上有潺潺的自然溪流、竹影婆娑倒映，陽光及微風徐徐相伴；慕然一棵獨立樹－茄苳樹，矗立眼前，宛如置身田野之中。

全面覆土式庭園，重塑生態金字塔最基層的生物生存環境，再以多樣化的土壤、植被、水文、氣候、空間來提供多樣化的綠地品質，以造就多樣生物棲習環境，並藉此恢復大自然界，原本豐富的生物基盤。

風的律動、光的漫射、誘導式建築、雙面臨路或中庭的規劃，除了合理的安全結構、生活隱私獲得保障，造就了優良的建築物理環境－風的律動、光的漫射、音的消滅、熱的





2006年—采翔天



2007年—夢翔

隔絕；因此建築物可達安全、建康、舒適、節能的居住品質。一樓中庭植栽所產生涼溼的濃氧香氣藉由建築物縫隙開口，降低內部溫度及有害氣體的排除；無論在那個角落均無炎熱窒息現象產生。

2006年—采翔天

光影、微風、綠意為設計主軸

環境規劃構想：凹型建築配置戶戶創造良好的採光及通風。

建築規劃構想：基地商四用地面積534.82坪(1768M²)，凹型建築設計配置，臨街退縮4M沿街步道，外觀設計以動感優雅的建築表情，曲線豐富變化的立體綠意；增進都市尺度(City Scale)都市景觀的豐富性。細部設計：大門廳動靜分區會客區與主要動線分開，造型橢圓柱弧形玻璃水牆淨化空氣吸附浮塵。

景觀規劃構想：以綠建築指標生態、節能、減廢、健康為主要設計原則，多樣式多層次的植栽計劃營造悠閒浪漫氣氛，New Asia Style為設計主軸，水平與垂直的雙重植栽，處處是綠意，設施及細部設計：樹穴種植茄苳樹及鳳仙花與木作座椅結合，增進鄰里關係；中庭-New Asia Style設計方亭；透水覆土鋪面(軟鋪面)+蜿蜒踏石步道+木棧道平台；垂直立體花架；空中花園-七大主題區(景觀品茗區、翔鷹眺望區、香草芳香區、藥草漫步區、童趣嬉戲區、田園果樹區、休閒烤肉區)。

2007年—夢翔

以公園中奏出大自然樂章的建築及多層次的水、光、綠中庭為主軸

創造外部與社區共生的優良空間：本案利用基地周圍環境(公園)的認養，重新塑造鄰里和本社區互動新關係；蟲鳴、鳥叫、童音、水流等大自然的聲音；韻律的弧型陽台雨遮、曲線的女兒牆；利用屋頂的鋼琴造型奏出優美的大自然樂章，改變都市微氣候的中庭及空中花園；中庭的規劃，以綠建築和改變都市微氣候為主軸，創造優質的居住空間；1F中庭利用層次變化，形成水、風、綠的空間。塑造人文及書香社區的圖書室：本社區圖書經住戶票選需求，花費百萬向誠品購買，並由誠品開設相關導讀課程並有小朋友最喜歡的讀經班、講故事及變魔術活動，讓親子互動更進一步，讓社區聯誼更親切，塑造人文及書香社區。

2007年－夢世代

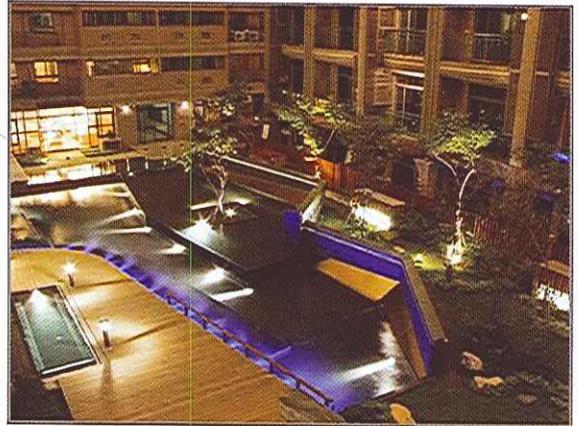
以與蝶共舞的生態建築及重塑生態金字塔的中庭為主軸

環境規劃設計：融入環境，復育生態金字塔最基層，創造人與大自然的都市空間。

建築規劃設計：夢世代與夢翔基地相連，同時開發讓中庭彼此借景也讓風毫無阻礙的吹，同時利用棟距誘導風的流動。

中庭景觀：1F中庭利用層次變化，形成水、風、綠的空間，軟性綠化鋪面代替硬鋪面，降低都市的熱島效應，道路和中庭有5℃差異。

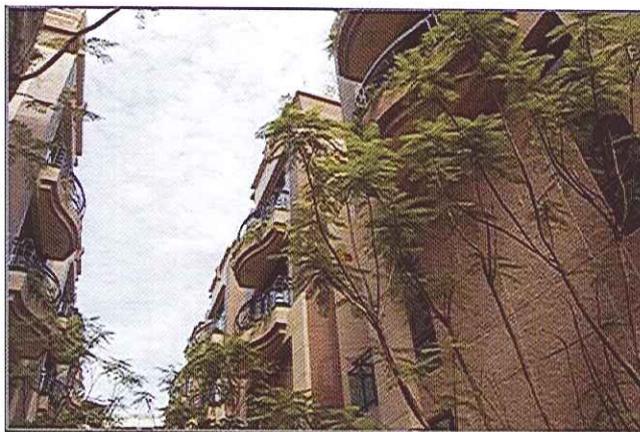
空中花園景觀：屋頂花園規劃，讓綠地不足的都市多一點綠化，全面覆土降低建築物外殼的熱。



2007年－獨道II

以七大指標的綠建築及還原大自然社區為主軸

建築規劃設計：以紋理建築、誘導風的律動、別墅規劃、小小的一米，形成的風的流動、溫和間接採光



2007年－獨道II



2007年－獨道II

景觀規劃設計：以有氧生活、每戶綠地面積20坪、通風建築、每居室二面通風換氣、停車空間也要自然換氣、

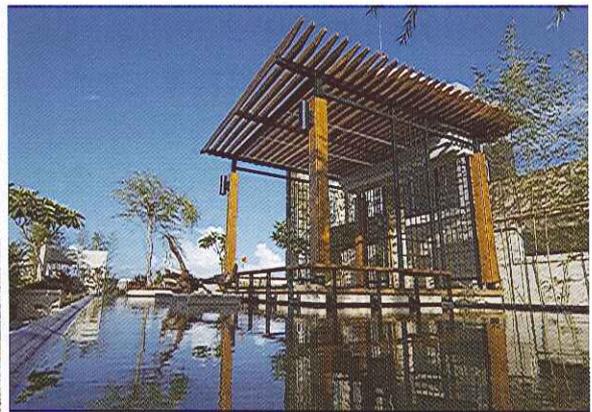
綠建築設計手法：以超越100%綠化以達成綠化量指標、全面透水鋪面以達成基地保水指標、雨遮遮陽、多重隔熱以達成日常節能指標、挖填平衡以達成廢棄物減量指標、反射玻璃加氣密窗、居室全部二面通風採光以達成室內環境指標、雨水回收、利用，以達成水資源指標、生活雜排水分立、垃圾不落地且分類以達成污水及垃圾指標

2008年－原鑄

以自在達觀的亂序建築美學為主軸



2008年—原鑄



2008年—原鑄

戴育澤建築師說：建築的空間序列，對應在型態、方向；有序是美，亂序也是美。「福懋原鑄」美在細膩處，亂序中建有序，有序間循亂序，生意盎然，趣味橫陳。狄伊·E哈克(Dee Hock)主張亂序管理，老莊講「變易」哲學，「福懋原鑄」講究內外雙修的美，都是追求放牧心靈的自由自在、人間之所以美麗的原點。建築融合了序列的多種面貌，在這種呈現出無懈可擊的現代美學精神。

亂序美學：外觀設計取材海洋意象，融入高雄國際港門戶(gate)、海洋、燈塔…K印象，塑造出一棟完全屬於國際性海洋風貌，深窗與陽台、燈光計劃，喚回且彰顯海洋城市無限記憶空間，達觀自在的庭園並以海洋元素外觀，塑造海洋都市的建築並搭配亂序美學使得建築有了文化及特性足以傳世

2008年—首善

以遠眺大武山·海景無際的高層綠建築為主軸

空間：三幢主體分依品字型規則排列，各量體具以均質的角度，尋求最適宜的平、立面規劃並戶戶三角窗，尋求戶戶可遠眺山海景觀。

空中花園講求視野變化，踏出電梯間映入眼簾的為墊高平台，透過高低層次感使視覺停留延伸，對外迎接高雄海景及都市景觀，並提供適當交誼空間。而整體空間以轉折手法，將水瀑牆透過風、光影達到另種意境，並利用玻璃橋與鵝卵石搭配切割出不同場域，呈現戲劇化視覺張力，區域連結中透過材質及植栽延伸，將空間痕跡著實表現。且經由步道連結可身處不同驚喜感受的環境，有眺望吧檯區……等等，而色彩計畫裡主要以白、綠為主，搭配自然因子，虛實交錯，也透過材質。

規劃構想：分棟建築設計配置，臨路臨街退縮並與人行道共構配合都市景觀。

外觀設計：以ARTDECO為建築設計主軸，8F以下為石材基座、整體配合夜間燈光設計，讓建築物成本都市景觀之公共藝術。

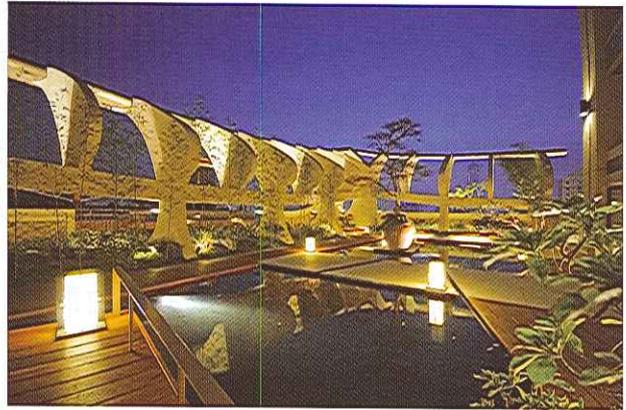
規劃構想：福懋首善在空中花園景觀裡試圖跳脫以往景觀案手法，不再是純美學或綠美化，而是讓人能親近且享受此。空間，那是一種挑戰，將人與自然相連，一座玻璃橋佇立於淺池之上，靈透輕巧表現融入一片水色天光之中，與週遭綠意交織成一幅美麗的畫作，當天色漸暗，柔和燈光散漫於每個角落，為了表現空間層次感及活潑性成為此設計主軸，訴求區域裡生動豐富的視覺感受。植栽變化及大片草地元素表現出空間俐落感，也強調家具擺設及樣式設計融入，帶入休閒氛圍。細部空間裡講究，表現細膩感，使住戶喜愛並停留此空

間,將都市庸碌及喧擾阻隔在外,塑造寧靜氛圍,達到休憩及身心舒展。

2009年－鼎湛

以海景無際·屋頂上的築夢花園為主軸

景觀是都市建築最著重，海景是高雄市海洋都市所具有；福懋鼎湛的空中花園更擁有海景景觀，讓都市建築更有休閒的氛圍，同時讓生活腳步放慢，空中花園的留白更讓居住者多一點沉思的角落。框景是傳統建築的借景手法，福懋鼎湛利用框景的手法讓視覺集中再放開，創造多層次的花園；同時利用建築外觀弧形的面，形成框景讓都市景觀呈現一幅一幅的畫作，在都市景觀角度建築物的外觀及夜間照明成為都市中最耀眼的公共藝術品。



立面及夜間燈光計劃：本案立面以Arc Deco風格為表現，也呈現屋頂、屋身、底座三層次立面，屋頂為呈現都市景觀及夜間照明，除了弧形面的利用外，亦有多層次的直線條來搭配弧形面體，夜間燈光計畫也可展現弧形面體及直線條之層次，並利用不同時段燈光控制，呈現不同的都市夜景；屋身利用Arc Deco 最基本元素摺版及三角型搭配比例分割，呈現人文古典的風格，底座使用大量石材將建築物比例重新調整。

景觀規劃設計：都市基地的1F中庭陽光及通風普遍不佳，本案利用門廳大面開窗及摺疊門的方式，讓陽光灑落在門廳地板上，也讓風可以在二個庭院間流過門廳，形成對流，同時利用一動一靜的水景，改變都市熱島效應所形成的高溫環境及交通所造成的塵埃。RF空中花園設有海景的空中花園，除了香草區及果香區外，更有可遠望海景的空中瞭望台，在臨青年路側的空中花園以緬梔為主樹二側輔以白水木做為搭配，主樹為遠觀，白水木以人為尺度可親近可接觸，並利用其彎折樹型讓空間多一點可滯留、可沉思、可發呆的想像，同時利用建築外觀弧形的面，形成框景讓都市景觀呈現一幅一幅的畫作，空中花園後方，從門廳出入口便利用框景手法讓視覺先行壓縮，同時人行轉折後放開視覺，步上瞭望台，開闊海景映入眼底，心胸同時舒緩，同時擁有海景及空中花園的住宅便是福懋鼎湛。

大門廳設計：設計上將建築景觀室內融為一體，以景借景，虛實相應，一進門廳透過大面落地窗將戶外鏡面水池引領入室，藉由水池、卵石、樹、抿石子牆面期望組成一幅端景畫作。配置上以軸線以中心線手法讓視覺無限延伸及放大，透過室內挑高、垂直格柵、洞石牆面、茶鏡、鐵刀木皮各式材質組合，打上燈光讓門廳更顯大器。

2010年－首耀

以燕尾屋脊下的雙座空中花園為主軸

福懋以「百年建築·綠意生活」作為本案精神主軸，在外觀上跳脫傳統高層建築裝飾面凹凸起伏、虛實互見之立面表情，嘗試以靜謐、沉穩之大器風範襯托此豪宅之典雅氣

◎李茂生 建築師

學歷：國立成功大學建築系畢業

經歷：台北十方聯合建築師事務所 設計師

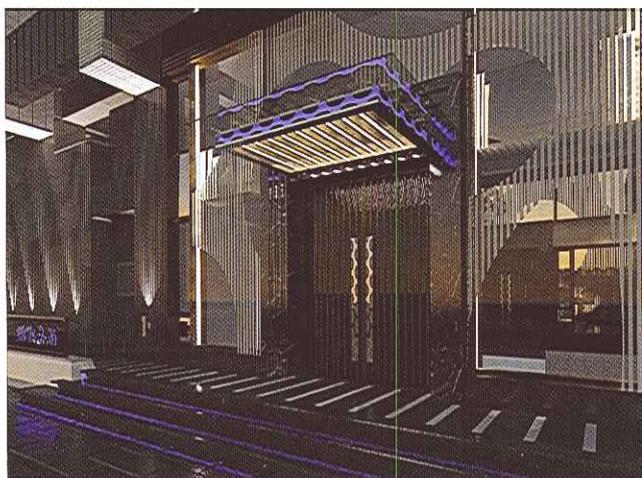
台北東海聯合建築師事務所 設計師

串門景觀設計有限公司 設計經理

2000年自行開業李茂生建築師事務所 負責人

高雄市建築經營協會97~100年度 理事

高雄市建築師公會98~100年度 福利委員



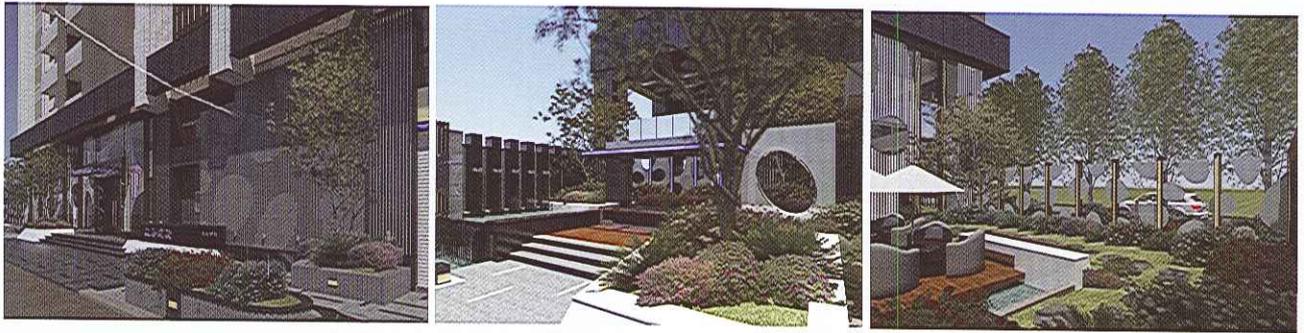
壹 .中庭基座景觀部份

本案整體設計以幾何圖形為主軸去發展，在設計上希望呈現出不規則中帶有規則的前衛風格，所以本案在中庭景觀設計上，希望結合建築配置及建築外觀做整體的規劃，所以在建築外觀上以築山條石材料本身的凹凸質感搭配幾何圖形的樣式去呈現牆面的層次變化，希望塑造出現代時尚的前衛氛圍空間。



而在中庭配置上，因基地本身較為方正且中庭區域較小，所以在配置上將中庭重點配置於門廳進入中庭的正前方之圍牆水景造型，並搭配線條幾何拼成的花台與座椅，在中庭入口以斜面式的琉璃晶石花台搭配風格簡易的主樹與幾何形式的鐵件造型，並用落瀑水景搭配造型燈光圍牆及雪松噴泉的配合，自然將中庭水景與所有中庭空間做有效串連，使中庭呈現





豐富且多樣性的變化，再配合其他公設空間有門廳和休憩空間的設置，來增加中庭空間的豐富性。整個中庭的建材選擇上以黑白色系及灰色系建材為主，像白色崗石、山西黑花崗石、銀色烤漆玻璃及灰色系地原石，再加上幾何不規則的圖形搭配，增加其中庭在視覺上的豐富感。

貳. 公設部份

此案的各式造型是以不規則的幾何圖形去作衍生變化，透過不同的材質與大小造型，塑造前衛的室內藝術，黑色系列崗石與築山條石更襯托其高質感的表現。透過燈光設計與挑高的門廳空間更可以讓人感受到高度與廣度上的延伸。

獨立規劃的會客休憩區也視為此公設重點之一，使用空間感上去營造其豐富性的層次，更運用黑色崗石底座與藝術品的擺飾增加其質感，並於隔柵造型牆面書櫃，增加閱讀區的功能，增加此空間的人文氣息。而吧台區的曲線吧台增加了空間上的流動性，除了擁有收納性、實用性也具有設計感。

宴會廳使用無格間方式去使空間作出區隔，使這個較為方正的空間，增加更多的開闊性，曲線式的吧台區域與圓形宴會桌，規劃為宴客廳，吧台的流線造型創造出動線上的流暢度，兩組的沙發休憩區塊與視聽電視櫃，規劃為視聽區，搭配直線條的隔柵與娟絲玻璃主牆，創造出視聽娛樂的空間，透過隔柵式的不規則天花板，增加此樓層的高度感。

健身房亦是運用不規則幾何線條的木作造型搭配紅色烤漆玻璃作空間的主軸，透過直線條式的築山條石局部造型牆面與木作搭配高密度泡棉錶布，去中和不規則圖形使空間更趨於完整，地坪使用企口木地板亦可增加空間上柔和氛圍。



中庭景觀五部曲之三

水山硯



中庭景觀對於住宅，不只是其裝飾空間，而是生活在此建築中的空間，在此空間中互相交誼、活動、休閒、獨處、娛樂、讓生活在此展開。

本案的中庭空間，我們採用比較簡潔的手法，以黑、白、灰、金屬系的色調來呈現出時上新亞洲的極簡風<Tropical Minimalism>，讓此中庭能成為一個結合自然、陽光、時尚、品味的空間。

門廳入口處，兩側以崗石門拱營造大器感、整面大片的落地窗的分割，將室外中庭之景引入門廳，營造開闊感，再配合圍繞門廳四周的水池，讓整個門廳好似漂浮在水上。

走進主中庭以一造型水牆景為主，在搭配後方的泳池，左右以2、3顆主樹來形成中庭的空間架構，走道兩側以垂直格柵及透明的玻璃來界定出較私密的活動空間。

再主中庭另一側，配合頂蓋式開放空間，設計一景觀泳池，利用景觀水池的溢水式水岸設計以形成一水景落瀑，並且有SPA與烤箱之空間，更讓生活多了一份休閒感。

較狹長的中庭空間，是屬於比較靜態的中庭氛圍，設計上利用崗石與植栽讓人會停下腳步，享受當下的寧靜，一方面利用引導性地舖與LED地燈，引導動線，形成安靜極簡的生活空間。

本家中庭空間景觀的設計上，企圖以充滿時尚、人文及簡約的設計手法來營造出一個讓人能自在輕鬆樂活、慢活的生活氛圍之新亞洲極簡風格中庭。



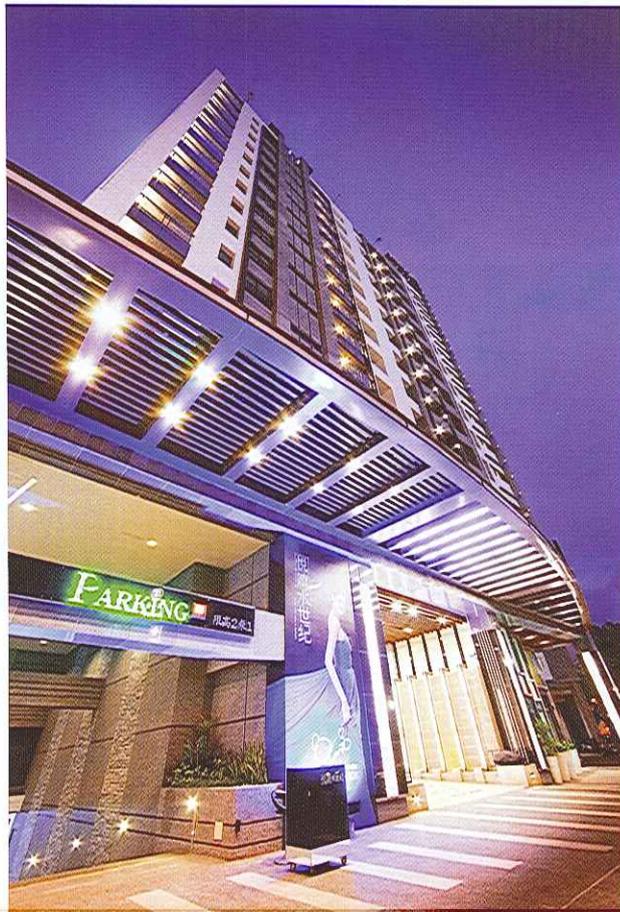
中庭景觀五部曲之四

悅讀水世紀



中庭景觀對於住宅建築而言，不該是其剩餘空間，而是其生活在此建築中的空間容器，在此空間中互相交誼、活動、休閒、獨處、娛樂、讓生活自由自在的在此展開。

本案的中庭空間，由於基地本身的條件限制下呈現較分散的情況，但也因為如此，反而讓中庭有柳暗花明又一村的空間縮放效



果。所以在整體設計的風格上，我們採用比較簡潔的手法，以黑、白、灰、原木系的色調來呈現出時上新亞洲的極簡風<Tropical Minimalism>，讓此中庭能成為一個結合自然、陽光、時尚、品味的空間。

一走進門廳入口處，兩側以燈箱配合崗石、疊瀑作垂直的分割，再搭配整片飛石之造型牆來營造入口大方的氣勢，進入門廳以大片落地門窗來引進中庭的景觀，再配合圍繞門廳四周的水池，讓整個門廳好似漂浮在水上。

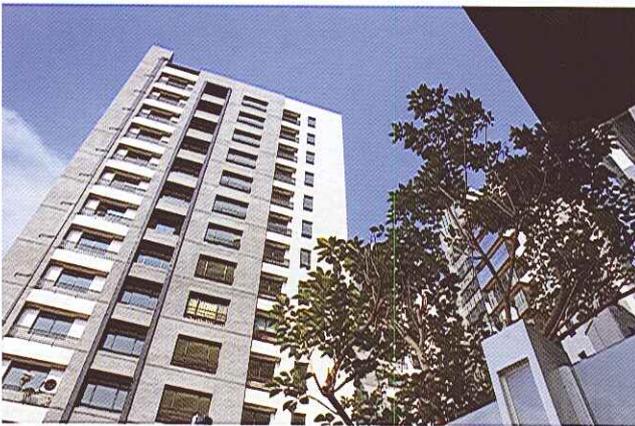
走進主中庭以一簡潔造型的主花架涼亭為主，在搭配兩座小花架，中間以2、3顆主樹

來形成中庭的空間架構，走道兩側以垂直格柵及透明的玻璃來界定出較私密的活動空間。

再主中庭另一側，配合頂蓋式開放空間，設計一景觀泳池，利用景觀水池的溢水式水岸設計以形成一水景落瀑，頂蓋過梁以黑玻包覆再搭配一旁的水中吧台及橫格柵、天花以形成一時尚極簡的戲水親水空間。

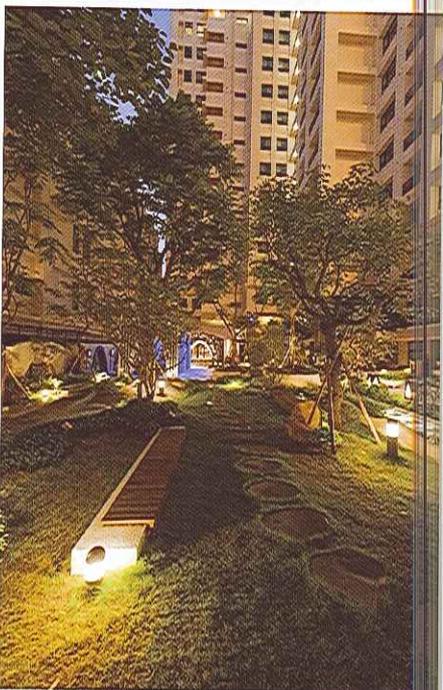
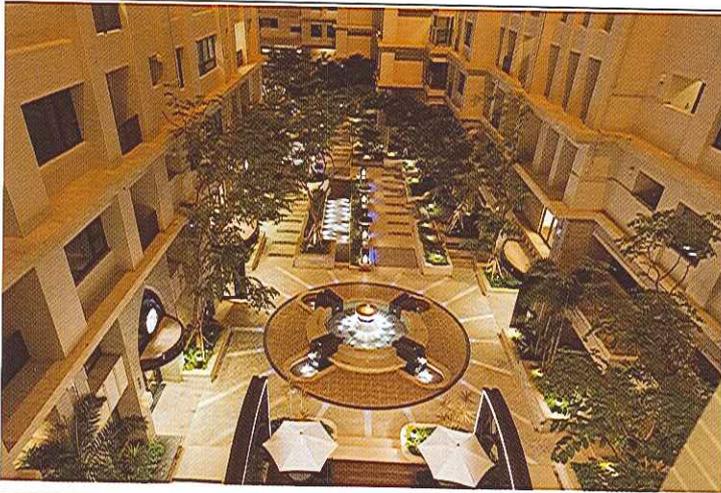
穿過景觀泳池來到另一較狹長的中庭空間，是屬於比較靜態的中庭氛圍，設計上利用大片霧膜玻璃及鐵件燈箱來形成圍牆，一方面利用輕巧的玻璃減低圍牆的壓迫感，一方面利用霧膜的效果增加私密性，接著沿圍牆所設計一親水空間，配合主景水景以形成一安靜極簡的生活空間。

本案中庭空間景觀的設計上，企圖以充滿時尚、人文及簡約的設計手法來營造出一個讓人能自在輕鬆樂活、慢活的生活氛圍之新亞洲極簡風格中庭。



中庭景觀五部曲之五

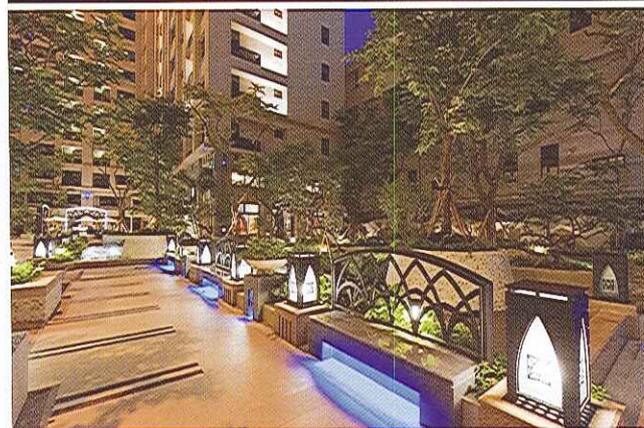
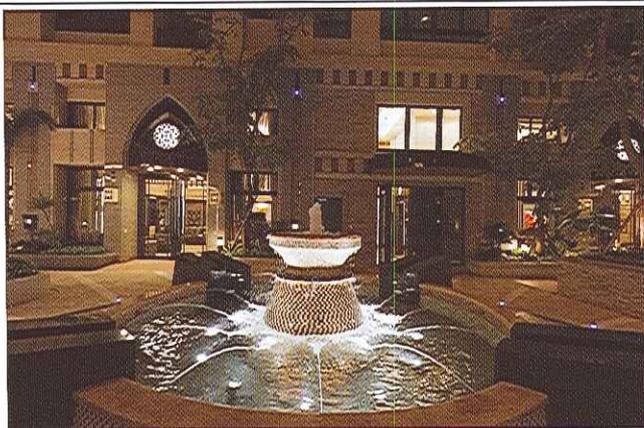
陽光西班牙



壹 .中庭基座景觀部份

本案整體設計以西班牙風格為主軸去發展，在設計上希望呈現出既有歐洲華麗又兼具西班牙濃濃的藝術氣息與迷人的中古風格，所以本案在中庭景觀設計上，希望結合建築配置及建築外觀做整體的規劃，所以在建築外觀上以崗石材料本身的質感搭配亂磚拼貼的高地風格，希望塑造出歐式又有西班牙藝術氣息的氛圍空間。

而在中庭配置上，因基地本身較為長形所以在建築配置上將中庭重點配置於兩端各取一個中心點作為噴泉造景的指標，在中庭入口以圓弧形的花台座椅搭配優美的主樹與華麗意象的不銹鋼造型形成入口的延伸，用水道搭配拱形圍牆造型水牆、水中平台及造型花架的配合，自然將中庭水景與所有中庭空間做有效串連，使中庭每個空間呈現多樣的變化，再配合其他空間有兒童遊戲空間、綠意廊道及休憩空間的設置，來可增加中庭空間的豐富性。整個中庭的建材選擇上以白米色系及黃色系建材為主，像白色洗石子及米黃色的崗石及地壁磚，再加上象徵西班牙風格中古藝術氣息的造型鐵件配置，增加其中庭在視覺上的豐富感，以營造出身處南歐西班牙略帶藝術形式的精緻美感及絕代風華。



貳.公設部份

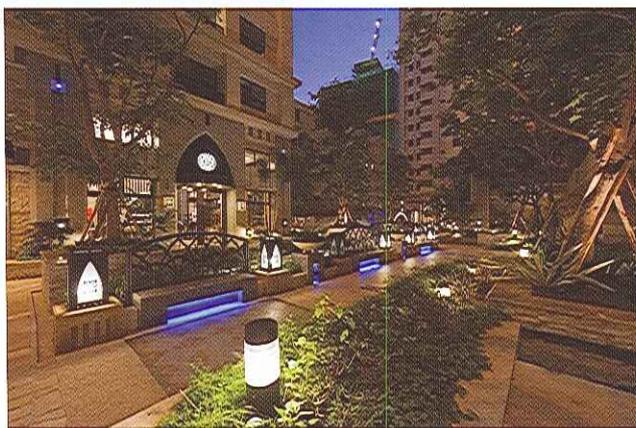
華麗的門廳造型是以菱形的重複符號去作衍生變化，透過不同的材質變化與大小造型，塑造西班牙的室內藝術，金峰系列崗石更襯托其高質感的表現。大型吊燈更可以讓人感受空間的高度與廣度上的延伸。

交誼廳與KTV室使用大量的線板去營造其歐式奢華，更運用拋光磚的拼花去找尋歐式西班牙的足跡，拱形式的壁面造型搭配法式繡布，營造出巴塞隆納風情。

圖書室採用透空式的大型藝品牆區隔閱讀區與圖書室，使這個較為廣深的空間，做更多樣性的運用，四組的沙發休憩區塊，搭配長毛地毯創造西班牙中古風格，一樣是採用拋光磚的拼花創造歐式的華麗氣質，在這些公設空間中浮現充滿西班牙藝術氣息的脈動。

參.透天地鋪部分

地鋪上以馬賽克材料本身的質感搭車道磚2色拼貼的高地風格，希望塑造出歐式又有西班牙藝術氣息的氛圍空間。並使用草皮增加綠意，營造歐式慢活氣息。





富立建設

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



愛鄉護土，看見台南 原風景。

全世界的黑面琵鷺以非常高的比例，於寒冬來臨之際，飛越一場壯闊的南北遷徙，選擇到台灣的台南度冬，對黑面琵鷺而言，

這裡的水質好、土地佳、易覓食非常適合棲息，這是台灣的驕傲，更是台南的光榮。

「富立建設」身為深耕台南的建築者，如同以黑面琵鷺的眼，看見台南這片彌足珍貴的沃土，以愛鄉護土的行動，支持在這裡出生、成長的人們，不與自然萬物爭地，帶著虔敬的心，將環境、人、建築做完美融合，因為對台南人而言，這裡的風景，是留有古都詩情、歷史古蹟、人文地貌……的原風景。以台南在地，獨有的勇氣、熱情與光榮，在台灣最驕傲的土地上、在最美城市裡，「富立建設」賦予您最宜居的家園。

攝影：王徵言-黑琵Happy先生
台灣第一位長期在世界各地拍攝黑面琵鷺的生態攝影家。

因受限於篇幅關係，無法將每個因子的統計推論分析逐一一列舉，在此只舉出四個典型分析案例加以說明，分別是：1. 單因子變異數分析中對地物輻射減量有影響的因子：行政分區。2. 單因子變異數分析中對地物輻射減量不影響的因子：基地活動型態。3. 直線迴歸分析中與地物輻射減量有中度正相關的影響因子：喬木種植面積所占總面積之比例。4. 直線迴歸分析中與地物輻射減量無顯著影響的影響因子：透水鋪面面積所占總評估面積比例。因子相關性分析敘述如下：

一、「行政分區」相關性分析

台南市好望角計畫個案基地位置散佈於整個台南市各行政分區內，是否會因個案座落在不同的行政分區內，而造成其地物輻射量的不同？此部分主要以推論統計方法來分析其影響因子之相關性，以「地物輻射減量」表現為「依變數」，而以「行政分區」為「自變數」，進行單因子變異數分析分析，結果可以看出台南市中西區、北區、安平區、安南區、東區與南區等六大分區會影響「地物輻射減量」的表現。

二、「基地活動型態」相關性分析

在實地調查「人行通道」、「交通島」、「休憩停留」、「停車場」、「視覺美化」、「集散廣場」這六種分類中，因為使用機能上的不同，其內部的景觀元素設計也有所差異，造成整體地物輻射熱的影響。因此，此部分主要以「地物輻射減量」為「依變數」，而以「基地活動型態」為「自變數」，進行單因子變異數分析，結果可以看出人行通道、交通島、休憩停留、停車場、視覺美觀以及集散廣場「基地活動型態」並不會影響「地物輻射減量」的表現。

而停車場(0.62)地物輻射減量值為最低，主要因為停車場所用的鋪面大多是不透水的人工鋪面，而不透水鋪面吸收太陽輻射熱而再輻射，造成基地內有炙熱的感覺。

三、「喬木種植面積所占總面積之比例」相關性分析

此部分主要以「地物輻射減量」為「依變數」，而好望角計畫各個樣本之「喬木種植面積所占基地面積之比例」為「自變數」，進行簡單迴歸分析，結果顯示出地物輻射減量值之大小與「喬木種植面積所占基地面積之比例」的關係顯著，因此可知地物輻射減量值之大小與喬木種植類面積所占基地面積之比例大小會有正相關之線性關係存在。

四、「透水鋪面面積所占總評估面積比例」相關性分析

在173個樣本中透水鋪面面積所占總評估面積比例多寡不一，是否會因此而導致地物輻射量也隨之改變？因此，針對「地物輻射減量」、「透水鋪面面積所占總評估面積比例」這兩項因子進行相關性之研究。此部分主要以「地物輻射減量」為「依變數」，



而好望角計畫各個樣本之「透水鋪面面積所占總評估面積比例」為「自變數」，進行簡單迴歸分析，所得結果可知「地物輻射減量」的表現不會因「透水鋪面面積所占總評估面積比例」之大小而產生影響。

上述「透水鋪面面積所占總評估面積比例」與「地物輻射減量」之相關性分析後，可以得知，「地物輻射減量」的表現不會因「透水鋪面面積所占總評估面積比例」之大小而產生影響，主要原因為大部分基地內的透水鋪面面積都採用淺色系材料(日吸收率0.40)，又因為基地內大部分透水鋪面因為喬木之遮蔭面積所扣除，相對所計算出的材質效益較低，因此，在簡單線性迴歸分析後「透水鋪面面積所占總評估面積比例」大小並不影響地物輻射減量的表現。

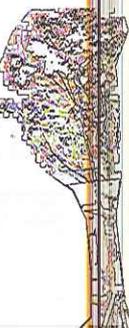
結論

由單因子變異數分析結果顯示，可以發現台南市好望計畫施作於不同行政分區，在地物輻射減量上有顯著差異，其中以安南區為最顯著，而人口密度最高的東區反倒因為好望角在設計施作品質較高，故評估出的平均效益最高，因此，日後在規劃街角景觀工程個案時，行政單位指派之驗收人員應特別注意設計施工時確實要求一定的品質，避免因為行政區的不同而導致工程品質良莠不齊的情況產生。

一、由單因子變異數分析結果顯示，可以發現台南市好望角計畫之基地活動型態(人行通道、交通島、休憩停留、停車場、視覺美化、集散廣場)與地物輻射減量並無明顯關係，但其中停車場所測得之地物輻射減量值為最低，主要因為停車場所用的鋪面大多是不透水的人工鋪面，而不透水鋪面吸收太陽輻射熱而再輻射，造成基地內有炙熱的感覺，因此，日後規劃設計停車場之鋪面及材質的選用上，應特別注重使用較透水之鋪面，如植草磚、連鎖磚等，避免地面有過熱的情況發生。

二、從簡單線性迴歸分析可知，地物輻射減量值之大小與台南市好望角計畫之喬木種植類面積所占基地面積之比例大小會有正相關之線性關係存在，當基地內喬木種植面積的比例越高，基地內的物輻射減量的效益也就越高，因此，未來在規畫設計時，可以適當選用喬木種類並將種植面積的比例增加，利用增加綠覆的方式來降低溫度，除了增加綠覆率之外，喬木、灌木所種植的位置對於降低環境溫度也是重要考慮的因素之一，應把喬木種植位置上盡量以種植在大面積草坪上，以增加喬木在草坪上之遮蔭面積。

三、由簡單線性迴歸分析可知，地物輻射減量值之大小不會因透水鋪面面積所占總評估面積比例之大小而產生影響，主因為大部分基地內的透水鋪面面積都採用淺色系材料，又因為基地內大部分透水鋪面因為喬木之遮蔭面積所扣除，相對所計算出的材質效益較低，因此，在簡單線性迴歸分析後「透水鋪面面積所占總評估面積比例」大小並不影響地物輻射減量的表現，因此，日後在進行透水性鋪面的規劃時，應選用較淺色系的材料，並且減少選用人工構造物及設置不透水鋪面，避免大量熱輻射的產生。



MAS防水工法

◎謝宗義

學歷：

中國文化大學學士

日本『昭石化工』防水材料研究所研究

現任：

台灣南海股份有限公司 總經理

台灣營建防水技術協進會 技術委員會主任委員

台灣防水工程專業營造業同業公會 理事長

MAS防水工法即是採用瀝青系片狀成型膜，並再配合瀝青系膠泥塗膜防水材料的使用，其既可彌補片狀成型膜搭接不良之缺點，又可彌補塗膜防水材料厚薄不均之缺點。故為最佳之組合規範，因此，MAS防水工法是最能滿足人工庭園之防水層。其施工規範

1	2	3	4
瀝青底油(0.3 kg/m ²)塗布	不硬化瀝青膠泥之塗膜(2.0 kg/m ² 以上)	加強型改質瀝青防水氈(1.0 mm或2.0 mm)	抗根酸發泡PE層5 mm以上

如下：

針對屋頂及中庭綠化等人工地盤之防水(建議採用瀝青系之MAS防水工法)

共構成材料：底層-不硬化瀝青系膠泥，上層-加強型改質瀝青防水氈。

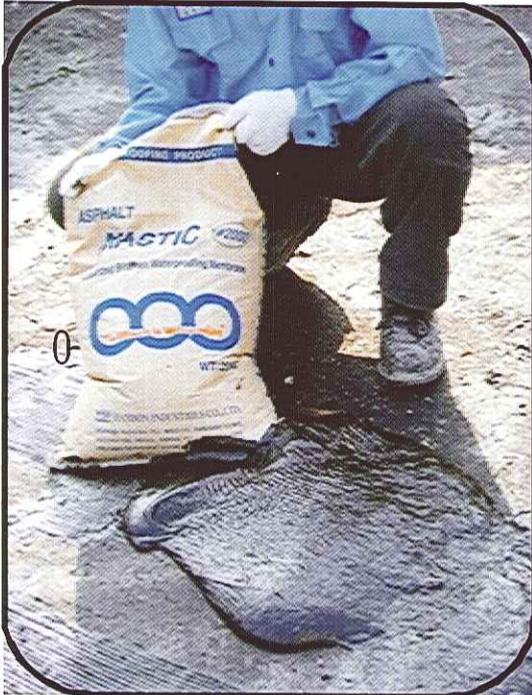
防水機制：將液體防水材及成型膜防水材料結合在一起，使其不但具有液體防水材之無接縫優點，更具有成型膜防水材料之達一定厚度的優點，故為一完美的防水搭配工法。

其防水機制如下：

傳統防水理論	不硬化膠泥新防水理論	MAS 防水工法
於樓板面上，塗膜或鋪貼一層成型之硬化防水氈，使水與結構體完全阻隔而達到防水效果。	於樓板面上，塗膜一層長期不硬化且具高黏著性之膏狀改質瀝青膠泥。理論上，利用高黏著且不硬化膠泥，達到吸收及分散結構體因強震、溫差或風壓等異動所產生之能量，並使其應力不向上傳遞，而破壞上方之防水層。同時也具有防止水的橫向流竄之斷水功效。	結合傳統與新防水理論，以達到完全防水，且能長久使用之目的。

MAS防水工法材料

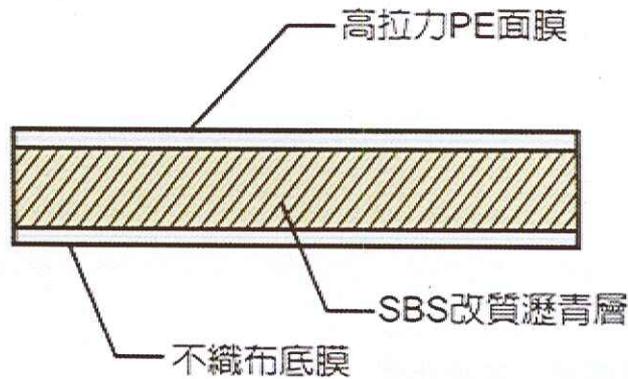
膏狀不硬化膠泥(MASTIC)：以改質瀝青與特殊配方之添加劑及溶劑製造而成之特殊膠泥。



2000型膠泥：不硬化型，平面防水。
3000型膠泥：不硬化型，垂直面防水用。
包裝：袋狀包裝，每袋20kgs。

材質	改質瀝青混合物
防水機能	以改質瀝青添加高分子化合物+橡膠+無機質添加劑混合製成。依靠瀝青混合物的黏合力與黏接面完全黏合，形成能夠防止翹起及剝離，將建築體微小裂縫黏合的無接縫自然防水層。
施作方式	以鋸齒型鏟刀及鋸齒型粗桿均勻抹於施作面，施工空間狹窄或龜裂的部位及管道等使用工具困難的部位，以手戴上橡膠手套方式均勻塗抹。
特性	<ol style="list-style-type: none"> 1.可作多層重疊施工，減少施工之失敗率，且可抵抗樓板之龜裂。 2.具有優異之防水性及耐久性，對高荷重及較重要性與永久性考量之建築物效果極佳。 3.因具有彈性，故對素地龜裂具有追從性。 4.具優越的耐久性及耐候性。 5.具與混凝土之接著強度高、較不易產生鼓起之現象。 6.塗膜型材料無搭接縫及常溫施工，對複雜素地施工性較佳。

加強型改質瀝青防水氈(Sheet 厚度1.0mm)：

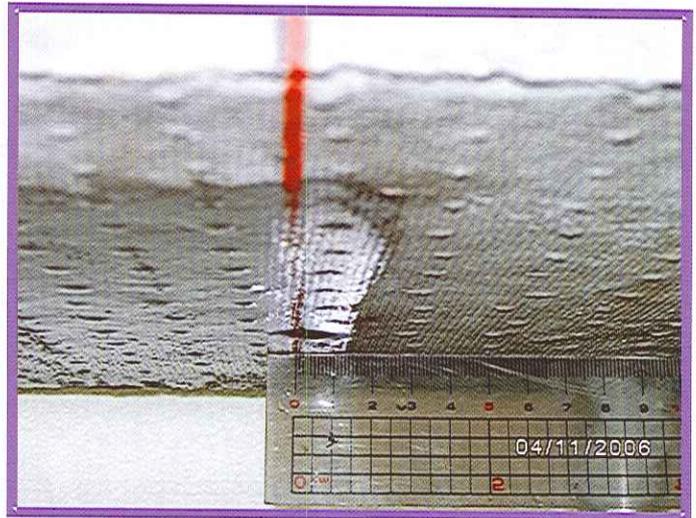
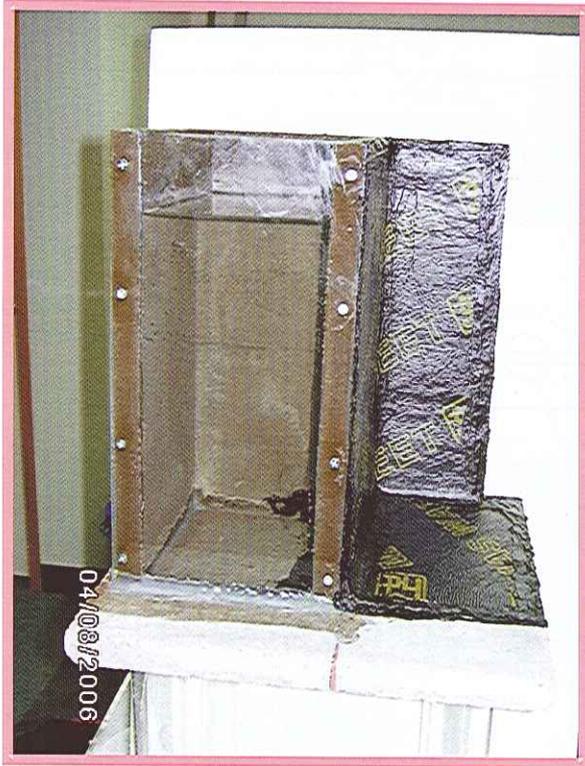


- 表面為高拉力PE面膜，中間層為SBS改質瀝青層，底層為不織布底膜。
- 厚度有1mm及2mm兩種。
- 包裝：
捲筒狀包裝，每卷1M寬，長20M，計20M²

材質	改質瀝青+不織布+PE塑膠膜	斷面	
材料機能	改質瀝青為主要構材(添加高分子聚合物，苯乙烯、丁乙炔等)加以改良之瀝青，並以不織布為補強材而製成之防水氈，表面附有PE塑膠膜(PE面)。		
施作方式	以自黏層或瀝青膠粘液全面鋪貼著於素地面上，每捲防水氈上下左右重疊搭接7cm以上，並以合成橡膠瀝青膠泥封口。		
特性	<ol style="list-style-type: none"> 1.防水毯材料為工廠嚴格品質控管下所產生，故材質在物性、化性上皆有優異能力，其壽命可達30年以上。且其厚度一致，施工時不會有厚度不均，偷工減料之情形。 2.防水毯內有超強不織布補強，對容易產生熱漲冷縮及結構龜裂狀況，能提供良好的抗龜裂能力。 3.防水毯為品質瀝青及塑化原料所合成，不會因長期泡水而造成老化或龜裂狀況。 4.防水毯之施工較不受地面潮氣影響，不會產生如PU施工受潮造成的劣化、氣孔及剝離之狀況。 5.符合CNS 14497及JIS A6013之規格。 6.施工便捷、簡單、安全、快速、工期控制容易。 7.具高延展性及耐候性、黏著性強，能與建物緊密結合。 8.性能優越、抗酸鹼、耐老化、耐撞擊、安全無毒。 		

MAS防水工法之優點

A. 具斷水功能



2006年4月
11日下午6
時，粗製水泥
砂漿板下方全
面潮溼，且與
MAS工法施工
部位呈直線
狀。

2006年4月8日下午6
時，於粗製水泥砂漿
板上，以特製之容
器，放水約30cm。

B. 具穿刺破洞之自癒功能



MAS防水工法於水中之抗穿刺實驗

以釘子穿刺防水層後，不會造成漏水



我們， 獨據一格

台南市不動產代銷公會，在地發芽茁壯；
專業創造價值・市場洞悉策略・深耕蘊育建築
無可取代的市場定位。



台南市不動產代銷經紀商業同業公會
<http://www.tainanhouse.org.tw/>

70848台南市安平區永華路二段248號8F-4
TEL:06-295-3188 FAX:06-295-3588



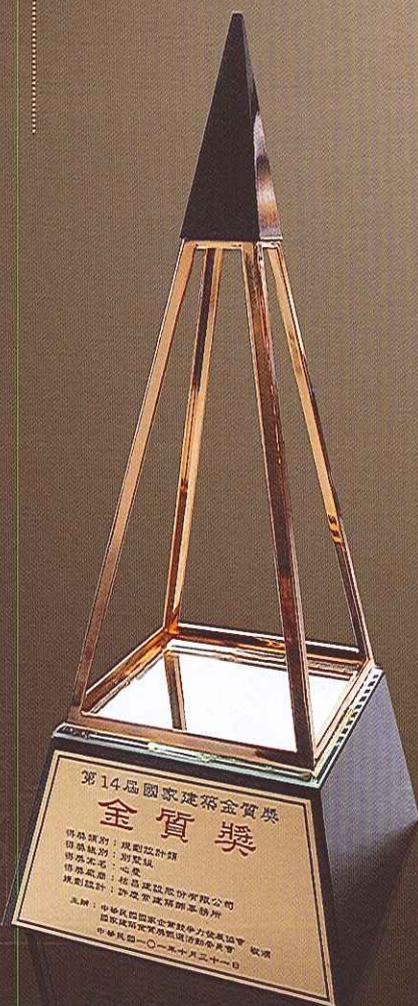
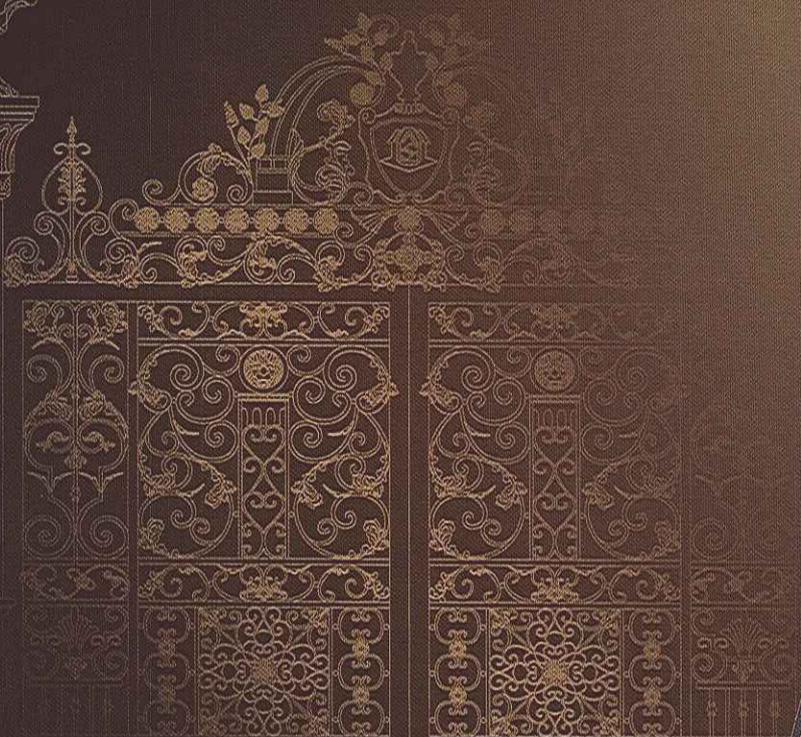
桔昌建築

精·實·保·值

心墅

雋永源於經典
無價始於傳世的珍稀手作
一戶一樹一水景
全·手·工·石·砌

千年石雕
巴洛克電梯豪邸
「心墅」即將傲世公開



FB 訊息粉絲頁

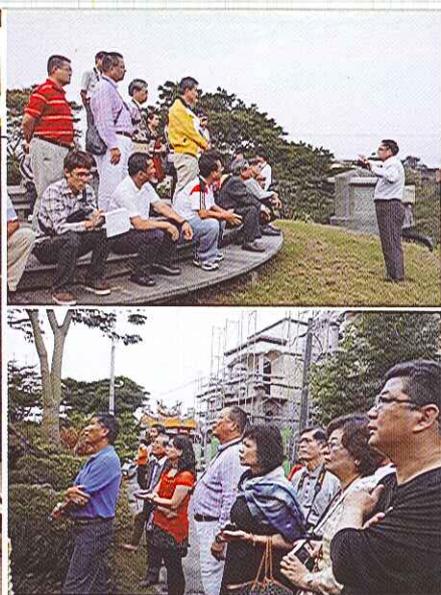
連續2屆，蟬聯獲獎的榮耀，建築界最高等級國家勳章！

「桔昌建設」連續兩年榮獲「國家建築金質獎」—「心墅」為第13屆「國家建築金質獎：施工品質類」。

「心墅」為第14屆「國家建築金質獎：別墅組規劃設計類」，建築的加冕也因您的肯定而熠熠生輝。



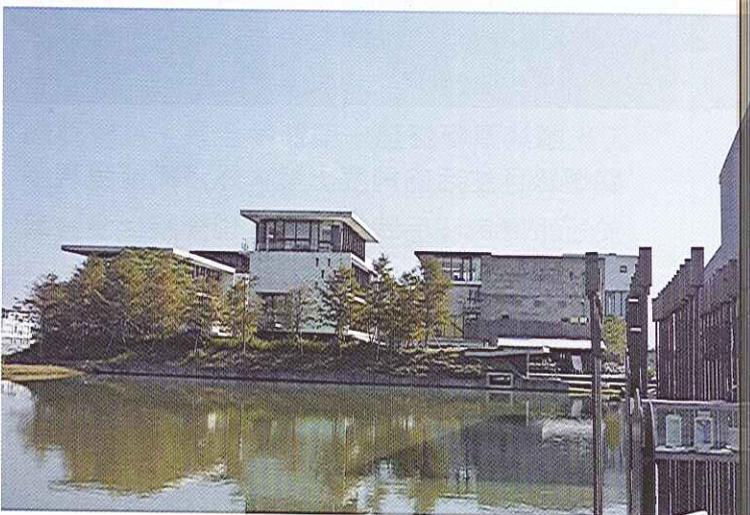
海安路三段135巷(文賢國中旁)



晚上夜宿由林憲慶建築師所設計之「獨立森林」；「獨立森林」是位於宜蘭縣五結鄉一塊農地上的七棟住宅，緊鄰著冬山河、宜蘭傳統藝術中心，由獨立森林往外望去，所見的是保留完整的農地與純樸自然的宜蘭鄉村景色，而從四周農家望向獨立森林則宛如欣賞墊在綠色天鵝絨上的當代藝品；在獨立森林裡，每棟VILLA都有一位管家及廚師，幫各位旅客打點好所有事情，來這裡的客人都可以很放鬆。

人民醇厚熱情、充沛文化活力，形塑了「宜蘭就是一座博物館」在地能量。博物館長期以來推動此理念，扮演認識宜蘭的「窗口」，藉由研究典藏、展示教育及觀光休閒等功能，全方位地整合宜蘭在地資源，推展全縣博物館運動，以宜蘭這一座博物館永續發展，生生不息。

第三天參觀蘭陽博物館。宜蘭本身就可以說是一座博物館，蘭陽平原蘊藏了豐富的自然環境及人文風貌，多樣生態、族群多元、



會務活動回顧剪影

月例會



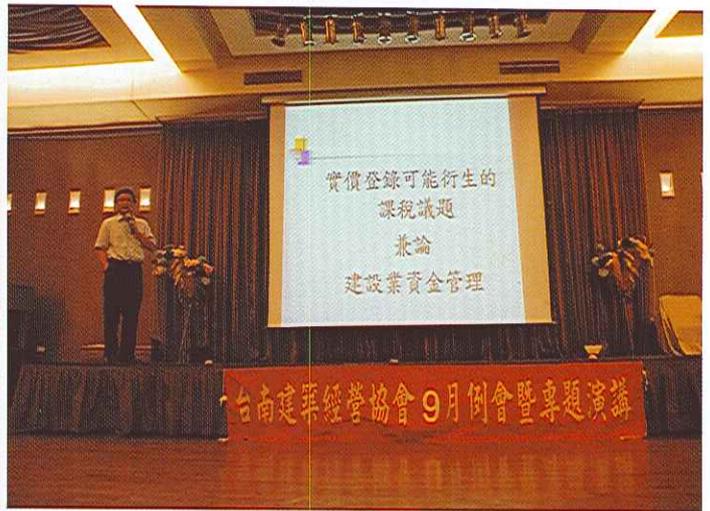
101.03.26大金空調



101.04.05 張旭福講師



101.06.26 郭中端董事長

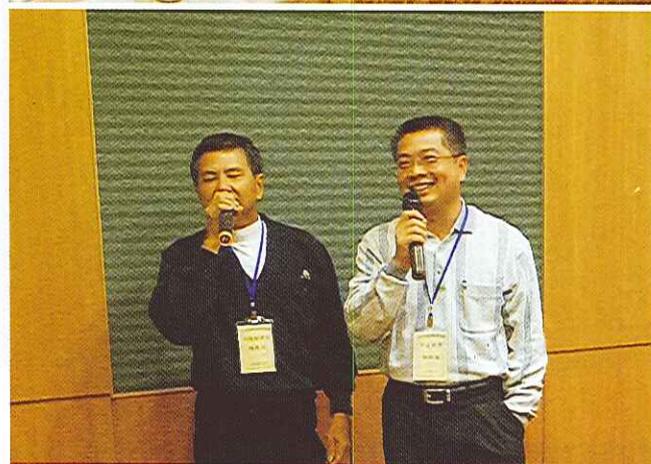


101.09.18 林志聰會計師



101.10.18 專題演講

理監事會與聯誼







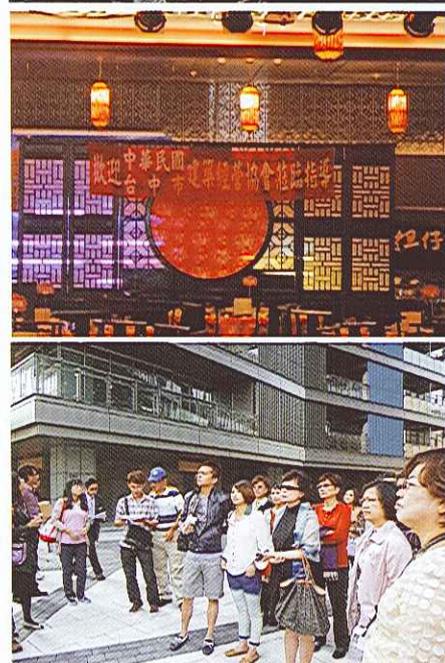
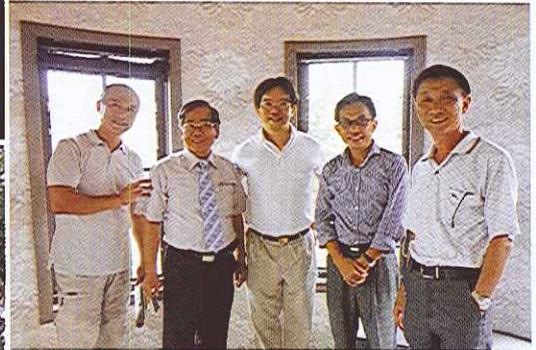
友會聯誼



參與園冶獎



參訪交流



MORE *than* CLASSIC

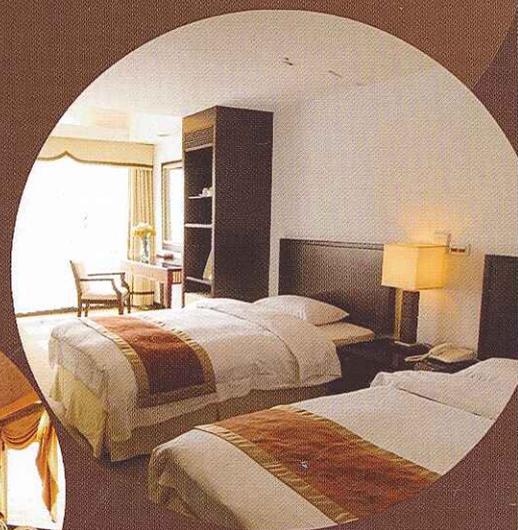
品舜建設 · 更勝經典

The beauty of architecture

虎尾寮 | 獨棟 | 地200坪

tel 298-1669

天下大飯店 La Plaza Hotel



美食·休閒·商務
A home away from home



台南市北區成功路202號
TEL: +886-6-2290271

www.laplaza.com.tw
免費客服專線: 0800-200620



台南房地王 *tainan.housetube.tw*

新屋百貨 · 建案賣場

★Yahoo、Google關鍵字數十萬組

★ **搜尋** 全國建商名、案名 均出現房地王

- 房地王天天3萬人次來訪，您第一個接待中心應設在哪裡？
- 您第二個接待中心，搭設成本及每月管銷都那麼高，卻只能被動等客人？
- 買方主動來房地王找建案，是最先到達的聯合接待中心，您的建案在哪裡？

台北房地王 tp.housetube.tw	桃園房地王 taoyuan.housetube.tw	新竹房地王 hsinchu.housetube.tw	台中房地王 taichung.housetube.tw
嘉義房地王 chiayi.housetube.tw	高雄房地王 kaohsiung.housetube.tw	法拍王 bid.housetube.tw	傢俱王 casa.housetube.tw
免費租售王 free.housetube.tw	居家王 home.housetube.tw	看板王 k8.housetube.tw	影音房地王 video.housetube.tw

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 台南總公司 台南市中西區南華街101號8樓 ■ 台北分公司 台北市中山區民權東路三段35號11樓 ■ 新北市公司 新北市三重區重新路三段110號3樓 ■ 桃園分公司 桃園縣桃園市縣府路212號5樓之2 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 新竹分公司 新竹縣竹北市光明二街84巷12弄12號 ■ 台中分公司 台中市北區梅川西路三段65號9樓之2 ■ 嘉義分公司 嘉義縣太保市信義二路157之51號 ■ 高雄分公司 高雄市三民區民族一路80號41樓之1 |
|---|--|



豪宅王

deluxe.housetube.tw
豪宅建案 · 豪宅專屬

房地王新屋最大網 搜尋

免付費專線：0800-800-711 客服信箱：service@housetube.tw