臺南市大台南不動產
建築開發商業同業公會

台灣郵政台南誌字0038號
交寄登記證登記為雜誌交寄

季刊 2026.09 — 秋
NO.77

建築橋

BUILDING BRIDGE

橋是用來溝通聯絡的‧建築橋的誕生更是為這份使命而來



臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

https://tnh.org.tw

公會介紹 開發資訊 會務資訊 公會活動 案場介紹

建築橋 聯誼會 檔案下載 行事曆 相關連結



TAINAN MARKET PULSE

大台南房地資情站

查看完整圖表

整合交易、價格、建照、使照、庫存與住宅類型資料，快速判讀臺南市場供需變化。

115年 8月

臺南市成屋實價登錄交易趨勢

277件

最新揭露月份交易量 查看趨勢 →

115年 7月

核發建築物建造執照統計

62件

臺南市住宅建造執照件數 查看趨勢 →

115年 7月

核發建築物使用執照統計

198件

臺南市住宅使用執照件數 查看趨勢 →

114年第4季

臺南市待售新成屋統計

11,194宅

臺南市待售新成屋宅數 查看趨勢 →

115年第1季

臺南市住宅買賣平均單價

25.58萬元/坪

臺南市住宅買賣平均單價 查看趨勢 →

115年 8月

臺南市住宅類型價量觀測

23.89萬元/坪

住宅大樓平均單價 查看趨勢 →

建築橋

2026 秋季號

2007.09 復刊
2026.09 出刊 | 季刊 NO.77

臺南市大台南不動產
建築開發商業同業公會

發行人｜胡富文
社長｜吳玉山
榮譽社長｜何福壽　洪德勝　詹雅嘵
｜胡炳昆
社務顧問｜姜達祥　林德國　陳志宏
｜楊明勳　林慶輝　洪志豪
｜黃耀璋　陳明寶　陳清乾
｜邱俊耀　劉士榮　洪榮章
｜許志鋒　楊國堂　陳榮霖
｜詹懿聖　黃仕哲　黃信誠
｜吳汭澐　吳孔文　陳仁昌
｜楊慶安　翁立維　王世勳
｜林聰敏　洪明利　王錫傳
｜許志豪　劉書豪　林育聖
｜陳智揚　洪良典　陳守仁
｜陳欣鈺　胡家銘　林士堯
主編｜張捷
資料｜楊勢煌　林郁珊
廣告｜林孟蓉

臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會
地址：臺南市永康區中華路349號16F之2
電話：(06)3131937-8
傳真：(06)3131939
網址：http://www.tnh.org.tw
電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net

歡迎加入公會LINE@生活圈資訊平台
→ID搜尋 @iuf6131e
本會與您分享即時重要訊息

臺南市大台南不動產建築
開發商業同業公會網站



| 封面故事 |

房市的下一場競爭，或許不再只是「誰的價格低、誰的坪數大」，而是誰真正掌握了城市下一階段的人口、產業與生活需求。對房地產業而言，真正有價值的「參訪」，或許從來不只是看一棟房子蓋得漂亮不漂亮，而是透過一個個案場，看見一座城市正在往哪裡走。

Contents

04 | 橋聲 |
胡富文
休養生息開創商機　期待景氣復甦再出發

06 | 會務活動 |
張　捷
八百名會員貴賓齊聚晶英酒店
凝聚產業共識、迎向建築業新局



12 | 會務活動 |
張　捷　《不動產經營系列活動》從城市核心到AI科技聚落 看見高雄房市的多元新風貌



17 | 法律專欄 |
洪梅芬　讀懂「不實廣告」：建商應注意的公平交易法紅線

18 | 建築工法 |
戴雲發　兼顧綠能與安全：屋頂太陽光電系統的施工品質與長期維護思考

28 | 市場情報 |
編輯室　新推個案

22 | 市場情報 |
編輯室　37區申報開工戶數統計表

26 | 市場情報 |
編輯室　會員公司申報開工

34 | 會務短波 |
編輯室　會務剪輯

59 | 會員名錄 |
編輯室　2026年會員名錄





■廣告贊助商■

封底廣告	科定企業
全方位廣告	優墅科技
全方位廣告	振笙科技
全方位廣告	虹牌-永記造漆
全方位廣告	亞東預拌
全方位廣告	原和建材-冠軍建材

全方位廣告	竑旺國際
全方位廣告	錦鋐氣密窗
全方位廣告	大信防水
全方位廣告	鴻茂工業
全方位廣告	崇友實業
全方位廣告	南松廚具

全方位廣告	德瑞克衛浴
內頁廣告	櫻花廚具
內頁廣告	龍鋐企業
內頁廣告	和成欣業

休養生息開創商機　期待景氣復甦再出發

■理事長 胡富文



台灣經濟研究院總體經濟預測，國內受惠於AI、高效能運算及雲端應用需求持續暢旺，加上就業市場穩定、薪資及現金股利增加，以及上半年股市表現亮眼所帶動的財富效果，因此，本次預估2026年台灣經濟成長率由4月預測的7.56%上修至10.38%，增加2.82個百分點，景氣對策信號綜合判斷分數為AI 41分，燈號續呈紅燈；又主計總處7月31日公布台灣第二季GDP年增12.92%，顯示國內總體經濟維持穩健成長，對於建築產業經營發展上可說是一大利多。

在政府推動「大南方新矽谷」政策下，台南市正加速邁向AI科技核心城市，南科、沙崙智慧綠能科學城持續帶動半導體、AI及智慧製造投資，加上觀光、美食、食品加工、機械製造等傳統優勢產業同步發展，逐步形成「科技領航、百工共榮」的新產業樣貌，台南不再只是文化古都，更逐步成為科技與百工並進的新興就業城市，帶動外來人口加速移入；近期市府勞工局辦理4場大型就業博覽會及聯合線上徵才，串聯科技、製造、餐旅、服務及醫療照護等多元產業，提供數千個工作機會，協助企業延攬人才，讓台南科技聚落快速成形，提供更多高品質工作機會，增加了許多人口紅利，讓建築產業經營環境挹注一股活水，有利房市回溫，值得本業慶幸。

從內政部不動產資訊平台最新統計(114年第4季)中，獲悉本市目前待售新成屋(餘屋)數量有11,194戶，又113年、114年透天厝及111年社區大樓開工量統計結果，分別有透天2,017戶、1,587戶及社區大樓為

16,014戶，預計有些今年也會陸續完工，餘屋再進入市場，也讓房市在買氣降溫之際，面臨更大的供給賣壓；根據許多房市機構與專家一致共識，2026年將被定義為台灣房市的「築底年」，代表著價格降價的動能逐漸耗盡，但向上的反彈動能尚未形成，市場處於一種低成交量，2026年的市場將呈現「價穩量縮」的現象，因此未來在推案數量上應更加審慎，避免供需失衡，提供會員先進參考。

面對政府一連串打房政策及央行多次祭出選擇性信用管制、限貸令、總量管制、以及中小型建商的資金壓力與土地交易放緩、缺工、原物料飆漲居高不下情況下，造成房市急凍，房地產市場進入嚴冬，何時會回溫很難預料，會員先進除了休養生息等待景氣谷底回升外，也可改變投資經營策略開創商機，台灣自2025年起正式進入超高齡社會且本市30年屋齡以上房屋超過43萬戶之多，最近很夯的長照問題及危屋改建值得發掘，開發養生村、長期照護中心之類建築物、危險老舊房屋改建及套房出租，嘗試改變經營投資策略，對於公司永續經營發展一定有助益；公會為提供會員公司多元投資方向，已積極安排在今年9月22日觀摩本市各類型建築物學習行程，讓會員公司除興建住宅外也能多了解一些轉投資經營策略成功案例經驗分享。

近期內對於中央政府所制定「建築物設置太陽光電發電設備標準」規定住宅類(集合住宅、社區大樓)及G3類(店鋪診所)建築物建築面積逾1,000平方公尺需設置太陽能光電發電設備，將於115年8月1日起正式實施一案，為維護建築產業權益，在公會積極聯合全國聯合會、省聯合會及全省各友會全力反對下，終於成功阻止了不當法令的實施，獲得最終勝利，避免堆高建築成本及售後事故發生時責任歸屬爭議；另台南市政府於115年8月13日預告訂定〔臺南市都市設計審議收費標準〕一案，由於未與本市各建築相關公會意見溝通及簡化措施尚未實施、成效未呈現前，即貿然訂定法規要先行向申請人收取審查費用，本會認為非常不合理，遂即請託陳昆和議座向台南市政府建議暫緩實施，終於在115年8月17日召開協商會議結論略以，主管機關應持續與建築師公會、相關產業公會、業界代表與其他利害關係人進行溝通，避免在尚未取得適度共識前即貿然實施；成功擋下不當法令的訂定，非常感謝陳昆和議座全力協助幫忙。

為爭取會員權益、維護建築業永續經營及友善發展環境，本會將結合相關公會、民意代表力量，積極扮演好會員與政府間橋樑的角色，也呼籲會員公司繼續作為公會強而有力的後盾，共同為產業生存發展一起團結打拼；在目前房市景氣低迷環境下，建議會員先進除休養生息外也可伺機開創商機，期待景氣復甦再出發。



八百名會員貴賓齊聚晶英酒店
凝聚產業共識、迎向建築業新局

撰文／張捷　攝影／方憶芝．張寧







2026年6月11日星期四，大臺南不動產建築開發公會第十二屆第二次會員大會，於臺南晶英酒店隆重舉行，吸引約八百名會員及貴賓熱情參與。這場一年一度的會員盛會，不僅是檢視公會一年來會務成果的重要時刻，更是凝聚會員情誼、交流產業脈動，以及共同思考大臺南建築不動產業未來發展的重要平台。

六月初的臺南，正逐步走向盛夏，當天一場午後雨意外帶來幾分清涼。下午3時30分，會員與貴賓陸續抵達晶英酒店二樓會場，雖然長廊光線略顯昏暗，卻絲毫沒有減少會員們久別重逢的熱情。大家依序完成報到、領取大會資料，並沿途參觀協力廠商展示，現場不時傳來彼此問候與寒暄聲，熱鬧氣氛也隨著人潮逐漸升溫。

一場大型會員大會能夠順利進行，背後少不了工作團隊的默默付出。感謝各單位志工提前進場，從紀念品裝袋、場地布置到報到流程，每一個環節都依靠多年累積的合作默契，即使現場腳步匆忙，依然井然有序。也正因為工作團隊的全力投入，讓會員一抵達會場，就能感受到公會滿滿的用心與熱情。










然而，產業目前仍面臨不少現實挑戰，其中「土方之亂」更是建築業者近年高度關注的議題。胡理事長感謝各界協助，包括立法委員陳亭妃協助向中央反映業界訴求，也感謝臺南市政府持續傾聽產業聲音。雖然目前部分影響申報開工及工程進度的問題已獲得初步處理，但在土方去化問題尚未徹底解決之前，仍屬治標而非治本。



胡理事長進一步指出，近年土方及營建廢棄物清運成本持續增加，也無形中推高整體營建成本。因此，公會未來仍將持續建議市府，除了廣設公辦暫置場之外，也應盤點適當公有土地，規劃長期土方去化場域，並積極建立土方資源再利用及後端去處，讓土方能夠循環利用、增加去化管道，逐步建立更完整的產業環境，讓建築業能夠在更友善、穩定的條件下永續經營。

談到整體房市環境，胡富文理事長也坦言，近年政府政策、金融信用管制、房貸總量管理，以及預售市場交易降溫、土地交易放緩，加上缺工、原物料及營建成本維持高檔，讓建築產業面臨前所未有的挑戰。面對市場逆風，產業沒有悲觀的權利，更需要以穩健策略、創新思維及專業能力提升來應對。








「審慎看待市場、穩健經營、持續累積實力，等待下一個轉折點。」胡理事長強調，建築業雖然正處於調整階段，但大臺南仍擁有南科產業、人口就業及城市發展等基本面支撐，業界應在市場調整期做好準備、厚植實力，把握未來再出發的契機。

式。胡富文理事長頒發感謝獎予114至115年度提供優良個案，供本會及友會參觀交流的會員公司，包括理銘開發股份有限公司「東都綠學」、佳皇開發建設有限公司「佳皇皇睿」、泰廣建設有限公司「樂樂南科」及陶喜建設有限公司「淳仰律」。









隨後，主管機關代表及各界貴賓陸續致詞，對公會過去一年推動的會務工作表達肯定與支持。與會貴賓也分別從城市發展、房市供需、營建成本及金融政策等面向，分享對產業環境的觀察與期許，並肯定建築不動產業在城市建設與地方發展中所扮演的重要角色。

貴賓致詞後，大會進入頒獎及感謝儀

四家建設公司過去一年無私分享優質建案，支持公會辦理同業觀摩及友會參訪活動，讓會員能夠透過實際案例相互學習，分享開發經驗與建築理念，對促進產業交流具有重要意義。公會也藉由感謝儀式，向長期支持產業交流與學習的會員企業表達誠摯謝意。







接著進行「理監事會報告事項」，由常務理事姜達祥進行114年度會務工作報告，說明公會過去一年在促進產業交流、維護會員權益及推動業界發展等方面的重要工作；常務監事黃耀璋則進行114年度財務報告，年度資產負債平衡表、歲入歲出決算表及財產目錄等相關資料，經監事會審核後均相符無誤。

隨後，大會進行提案討論，理監事會提出的三項提案均獲會員大會無異議通過，順利完成會員大會各項法定及重要會務程序。整場正式會議在會員代表的支持下順利完成，也展現公會團結一致、共同推動產業發展的向心力。

正式會議結束後，工作人員立即展開場地轉換，將會場迅速變身為晚宴聯誼場地。晚間6時，隨著燈光亮起、音樂響起，會員期待已久的聯誼餐會正式登場。演奏樂團與秘書長共同暖場，並介紹蒞臨晚宴的貴賓，隨後由胡富文理事長宣布晚宴開始。

晚宴中杯觥交錯、笑聲不斷，會員與來賓把握難得的相聚時光，交流市場資訊、分享產業經驗，也在輕鬆的氣氛中增進彼此情誼。

席間，立法委員陳亭妃也蒞臨現場與會員交流，受到與會人士熱烈歡迎。稍晚，臺南市長黃偉哲也率市府團隊及相關局













處長官蒞臨，並上台向會員致意。他表示，建築產業是城市發展的重要夥伴，對於公會長期投入產業發展、回饋社會，以及為打造城市宜居與安全環境所做的努力，表達肯定與感謝。

晚宴表演節目同樣精彩，近年深受歡迎的臺語實力唱將楊哲登台演唱，熟悉的旋律迅速炒熱現場氣氛。胡富文理事長也親自獻唱，獲得台下會員與貴賓熱烈掌聲，讓原本熱絡的晚宴再掀高潮。





除了專業表演團隊輪番演出之外，現場來賓也陸續上台獻唱，展現建築同業不同於工作場合的活潑一面。依循多年傳統，來自全臺各地的友會理事長更一起登台，高唱全臺建築同業大會共同主題曲《你是我的兄弟》，以歌聲象徵跨縣市、跨公會之間深厚的同業情誼，也為這場會員大會留下最溫暖的畫面。







從下午的會員報到、會務議程，到晚間的餐敘交流與音樂饗宴，這場會員大會不只是一次例行性的年度聚會，更是會員彼此連結、交流經驗、凝聚共識的重要時刻。

產業面臨市場調整與環境變化的此刻，更需要同業彼此支持、相互學習，共同尋找新的發展契機。感謝每一位會員代表的熱情參與，也感謝全體工作人員的辛勞付出，讓第十二屆第二次會員大會圓滿落幕。

一路同行，才能走得更遠；凝聚力量，才能迎向新局。相信在全體會員共同支持下，大臺南不動產建築開發公會將持續發揮產業平台的力量，攜手會員迎向新的挑戰，共同為大臺南建築不動產產業創造更加穩健、永續且美好的未來。









《不動產經營系列活動》2026高雄優良個案參訪

從城市核心到AI科技聚落 看見高雄房市的多元新風貌

撰文・攝影／張捷

一座城市的房市變化，
往往藏在一個個住宅個案裡。

從產品坪數、建築設計、景觀規劃，到交通、學區、產業與人口結構，一棟房子其實就是一座城市發展的縮影。臺南市大台南不動產建築公會的2026年高雄優良個案一日參訪，走訪了鳳山、三民、正義公園生活圈，以及北高雄橋頭地區四個不同定位的住宅案場，從「均質化產品」、「藝術住宅」、「公園景觀宅」到「科技產業宅」，一路看見高雄房市正在發生的變化。

這趟參訪最大的收穫，也許不只是看了四個建案，而是更清楚看見：高雄房市已逐漸從單純的價格、坪數競爭，走向「產品定位＋生活品質＋區域發展」的多元競爭。

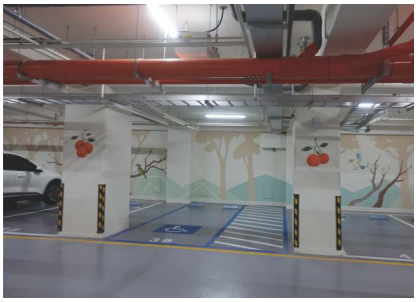
7月27日一早，大台南不動產建築公會一行人兵分兩部遊覽車南下高雄；當天適逢第12號颱風紅霞從南台灣外圍掠過，讓原本酷熱的高雄難得出現較為舒適的天



候，也讓這趟參訪多了一點輕鬆氣氛。

秘書處一早還準備台南知名餅舖舊永瑞珍的甜鹹三明治，加上美式咖啡與拿鐵，讓大家在滿滿「阿嬤怕你餓」的心意中出發。



從「價格戰」轉向「產品戰」
用均質三房建立市場定位

第一站來到鳳山區祥傑建設【橘風光】。基地約433.41坪，規劃地上15層、地下2層，56戶住家及2戶店面，住宅坪數集中於37至39坪三房，另規劃32坪店面，並配置62個平面車位。在目前市場氛圍相對保守的環境下，【橘風光】最值得觀察的地方，不在於「做大」，反而是刻意做出明確而單純的產品定位。

祥傑建設總經理、大高雄公會常務理事吳斐琳親自接待，他以一句「以前價格沒有天花板，現在是沒有地板」，形容目前房市競爭的壓力。也因此，【橘風光】不選擇跟著市場一起殺價，而是反過來把產品做得更清楚——全案均質三房，沒有複雜產品線。

搭配較開闊的棟距、三面採光，以及現代幾何立面，讓住宅回到「住得舒服」的基本價值。同時導入EMS電動車能源管理及太陽能光電系統，也反映出住宅產品已逐漸從傳統的「住家」概念，走向能源、科技與生活整合。

藝術成為住宅價值的一部分
從「住得好」走向「住得有感」

第二站來到三民區【聯茂知裏】。基地約363坪，規劃地上15層、地下3層，56戶住家、2戶店面，住宅坪數以31坪二房及38坪三房為主，配置49個平面車位。

如果說【橘風光】是在市場修正中尋找產品的「精準定位」，那麼【聯茂知裏】則進一步回答了另一個問題：當住宅產品越來越相似，如何讓一棟房子被記住？它們選擇的答案是「藝術」。

【聯茂知裏】攜手台灣當代藝術家阿咧（A-Lei），導入「阿咧小怪獸」銅雕，將藝術創作融入住宅公共空間，讓藝










術不只是掛在牆上的裝飾，而成為住戶每天可能接觸到的生活風景。

更值得注意的是「四面退縮」與「留白」概念。在寸土寸金的城市核心區，開發商選擇讓建築退一步，把部分空間還給光、風與生活。對購屋者而言，這些「沒有蓋房子的空間」，反而可能成為住宅價值的一部分。這也說明高雄成熟市區的住宅競爭，正在從「坪數最大化」逐漸轉向空間品質最大化。

從成熟生活圈看房市韌性
公園、學區與交通成為三大支撐

下午第三站是城揚建設【綠廳院】。基地約2003.3坪，規劃429戶住家及12戶店面，地上15層、地下3層，產品涵蓋21.81至49.94坪2至4房，規劃423個車位，目前案場資訊為每坪約45至53萬元，預計2027年9月完工。

【綠廳院】的市場觀察價值，在於它所處的並非一個單純的新興重劃區，而是成熟生活圈中的再開發產品。基地位於三民區、鳳山區與苓雅區交界的正義公園生活圈，鄰近台鐵正義車站，並可串聯文山特區、建國商圈、青年商圈。

對購屋者而言，這類區域的優勢相當清楚：既有生活機能＋公園環境＋學區＋交通建設。尤其基地緊鄰正義公園，公園景觀成為產品差異化的重要條件；另一方面，陽明國中、民族國中等學區條件，也讓換屋族及重視子女教育的家庭成為重要客群。此外，捷運黃線未來發展，也讓區域交通願景持續受到市場關注。

因此，【綠廳院】所呈現的是另一種房市邏輯：新案不一定要在「最新」的區域，成熟生活圈同樣具有競爭力。尤其當都市核心可開發土地越來越有限，具備公園第一排、學區與交通條件的基地，其稀缺性反而可能成為產品價值的重要來源。

AI科技產業正在改寫北高雄房市
從住宅的需求看產業人口紅利

如果前三個案場代表的是高雄既有生










活圈的不同住宅型態，那麼第四站鼎宇建設【森花園】，則把視線直接帶往高雄房市下一階段最受矚目的區域——北高雄科技產業聚落。

【森花園】位於橋頭區經武路，基地約3000坪，建蔽率27.08%，規劃5棟、366戶住家及2戶店面，地上24層、地下3層，住宅坪數約43至63坪，配置483個平面車位。更特別的是，它在2026建築園冶獎消費者票選中，一舉獲得「公共設施人氣獎」、「外觀人氣獎」及「景觀人氣獎」三項人氣獎。

隨著台積電高雄廠、楠梓科技產業園區、橋頭科學園區及未來臼埔產業園區發展，北高雄逐漸形成科技產業聚落。而科技產業帶來的影響，從來不只是廠房與辦公室。企業進駐→就業人口增加→高所得人才移入→居住需求增加→商業、教育與生活機能跟著成長。這是一條房地產市場非常熟悉的發展鏈。因此，【森花園】所鎖定的並不只是一般購屋需求，而是未來科技產業人口對於居住品質、景觀、綠地、學區與交通的綜合需求。

基地鄰近高雄都會公園，並面對學校預定地，透過低建蔽率、大棟距與大量開放空間，形成「花園型住宅」定位。同時，區域交通及產業建設持續推進，包括橋新六路聯外道路、橋頭科學園區交通規劃，以及國道1號橋頭科學園區交流道等發展方向，都讓北高雄未來的交通可達性受到市場期待。

房市下半場，比的已經不只是「哪裡便宜」

一天走訪四個案場後，感覺高雄房市其實沒有一個單一答案。【橘風光】告訴市場，在房市修正期，產品必須更精準，均質化反而可以降低購屋決策複雜度；





【聯茂知裏】則代表成熟市區住宅開始尋求「藝術、設計與生活感」等非價格價值，讓建築本身形成品牌辨識度；【綠廳院】呈現的是成熟生活圈的韌性，公園、學區、交通與既有商業機能，成為支撐住宅需求的重要條件；而【森花園】則是另一條發展路徑——產業與科技人口帶動住宅需求，讓房市從傳統的地段競爭，進一步走向「產業＋人口＋教育＋交通」的複合型競爭。四個案場、四種產品，也剛好拼出高雄房市正在形成的新版圖。

這趟高雄優良個案參訪，最值得業界思考的，其實是房市競爭邏輯的改變。當房市從高速成長進入理性市場，建築業者也必須重新思考「產品價值」的定義。價格固然重要，但價格之外的景觀、綠地、藝術、學區、交通、產業與生活機能，正在成為新的競爭籌碼。

而這也可能是2026年高雄房市最值得觀察的變化：房地產競爭，正從「單一建案的競爭」，逐漸走向「整個生活圈的競爭」。從鳳山、三民，到正義公園生活圈，再一路北上橋頭、楠梓，高雄房市已經不是單純的南北之爭，也不是單純的新舊市區之爭，而是不同生活型態、產業聚落與城市機能之間的競爭。

一趟參訪，看見高雄房市的下一章

午後參訪結束，公會秘書處還貼心準備精緻餐盒，讓大家在錯開下班車潮後踏上回台南的路。

一天之中，有建築、有景觀、有藝術，也有同業間的交流、吃飯與聊天。而對房地產業而言，真正有價值的「參訪」，或許從來不只是看一棟房子蓋得漂亮不漂亮，而是透過一個個案場，看見一座城市正在往哪裡走。

這一次，我們從鳳山的均質三房出發，走進三民區的藝術住宅，再看見正義公園生活圈的成熟價值，最後一路北上橋頭科技聚落。沿途看到的，是高雄城市發展從核心區域向外延伸，也看到科技產業、交通建設、教育、景觀與生活需求逐漸交織。

高雄房市的下一場競爭，或許不再只是「誰的價格低、誰的坪數大」，而是誰真正掌握了城市下一階段的人口、產業與生活需求。而這，正是這趟2026高雄優良個案參訪，留給我們最值得帶回台南、也值得整個房地產業持續觀察的一課。



讀懂「不實廣告」：建商應注意的公平交易法紅線

撰文■洪梅芬 律師(本會法律顧問)

在建案銷售競爭激烈的市場中，「結束營業」、「全區唯一」、「最後一戶保留戶」、「開賣即完銷」等廣告用語屢見不鮮。這些說法若與事實不符，恐怕已觸犯《公平交易法》，讓建商面臨行政裁罰與鉅額賠償風險。本文以淺顯方式，為公會會員介紹相關規定與法律效果。

【什麼樣的廣告算「不實廣告」？】

《公平交易法》第21條規定，事業不得為「虛偽不實」或「引人錯誤」之廣告表示。兩者略有不同：「虛偽不實」指廣告內容與事實不符，其落差非一般大眾所能接受；「引人錯誤」則不論內容是否與事實相符，只要讓消費者產生錯誤認知或決定，即可能構成違法。換言之，就算廣告字面上沒有說謊，只要整體印象容易誤導消費者,一樣有法律風險。

依公平交易委員會訂定的處理原則，判斷是否構成不實廣告，主要考量：一般消費者以「普通注意力」閱讀廣告時如何理解、廣告內容與實際狀況的落差程度、是否足以影響消費者的交易決定，以及建商刊登廣告當下是否已知日後無法兌現承諾。

實務上常見的違法態樣，包括建案座落地點、面積、建材設備與廣告不符；謊稱「結束營業」、「最後一戶」以製造搶購氛圍；虛報得獎紀錄、投資報酬率或銷售戶數等，均可能被認定為虛偽不實或引人錯誤之廣告。

【違反規定的法律效果】

一旦廣告被認定違反公平交易法第21條，建商可能同時面臨行政與民事責任。

◎行政責任：公平交易委員會可依第42條，限期令建商停止、改正廣告內容，或採取必要更正措施；屆期不改正者，得按次處以罰鍰。此項裁罰權有時效限制，公平會須於違法行為終了後3年內裁處，逾期不得再為處分。

◎民事責任：依第30條，消費者或同業因不實廣告受有損害，得向建商請求損害賠償。更嚴重的是，若能證明建商為「故意」所為，依第31條，法院得酌定最高3倍之懲罰性賠償金，賠償金額可能遠超原本損害。惟消費者求償亦有時效限制：自知悉受害及賠償義務人起2年、或自行為時起逾10年，請求權即歸消滅。

給建商的實務提醒

廣告文案追求吸引力無可厚非，「可容許的合理吹噓」法律上仍予容忍，但一旦跨越至「引人錯誤」的程度，恐得不償失。建議建商於刊登廣告或促銷活動前，務必確認廣告內容與實際履約能力相符，尤其是價格、地點、面積、建材、公共設施及銷售狀況等關鍵資訊，並保留佐證資料，以降低日後爭議與裁罰。

兼顧綠能與安全：屋頂太陽光電系統的施工品質與長期維護思考



文 / 圖◆戴雲發（結構技師）
Alfa Safe 建築系統創辦人
社團法人建築安全履歷協會創會理事長
戴雲發結構技師事務所主持結構技師
中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人
國家卓越建設獎最佳施工品質類評審委員

近期，立法院與內政部針對《再生能源發展條例》第十二條之一子法草案的擬定，再度引發了社會大眾與營建產業的高度關注。未來新建、增建或改建達一定規模的建築物，將強制要求於屋頂設置一定比例的太陽光電發電設備。這項被稱為「強制裝設太陽能板」的政策，雖然出於推動綠能轉型與節能減碳的良好初衷，但也隨即在產業界與消費者端掀起了一波關於「居住安全」與「施工品質」的熱烈討論。

台南擁有得天獨厚的充足日照，在政策積極推動下，無論是科學園區的廠房，抑或是都會區的建築物，當綠能設備全面走向屋頂時，其所牽動的風力荷載、結構拉扯、界面防水以及消防救災安全，都必須回歸到最根本的物理力學與施工實務中檢視。

特別需要注意的是，內政部與經濟部在最新公告的子法中，考量到住宅（特別是多戶產權移轉極為複雜的集合住宅）在後續長達二十年的運維、收益分配，以及都更案可能面臨的額外成本衝擊，新制現階段重點推動產權單一的工廠、商辦大樓、消費型商業設施及公共建築等類型，而住宅與日常服務類建物則暫緩納管。

儘管住宅與日常服務類目前暫緩強制裝設，但在內政部國土署推動的「老宅延壽計畫」中，針對屋齡三十年以上的舊公寓，若屋頂面積小於 1,000 平方公尺的舊有屋主自願配合加裝光電系統，仍可獲得專案裝設補助。因此，無論是自願性裝設的集合住宅，或是依法強制納管的商辦、工廠，「如何規劃光電系統的結構安全防線，確保綠能效益與結構安全並存」，依然是防範屋頂光電設備淪為都市公共安全隱形危機的核心課題。

安裝屋頂「光電系統」需思考以下三大問題，避免裝設太陽能光電板而影響原建築結構：

●鋼構風吹日曬後容易生鏽，該如何要求

安裝太陽能光電板使用的建材？

●每棟建築的受風情況不同，該如何規範太陽能光電板固定於建築結構的方式？

●太陽能光電板壽命低於房屋使用年限，當設備老化、發電效率降低，該如何處理？



太陽光電發電設備在裝設、檢修、維護與後續回收上仍有需注意的地方，才能將免費陽光完善利用，兼顧地球永續與民眾的人身安全及財產保障。

所以太陽能光電材在裝設、檢修、維護與後續回收上有一些特別需注意的地方，才能將免費陽光完善利用，兼顧地球永續與民眾的人身安全及財產保障。

1.裝設時需使用防鏽、耐候材：

台灣每年降雨量相當多且氣候較為潮濕，常見的金屬材料在海島型氣候很容易腐蝕裂化，因此太陽能設備的全面防鏽處理就相當重要，尤其是支撐太陽能板的支架部分，若生鏽或使用耐候不佳的材料，短時間就要更換維修，反而又是一筆拆除安裝的可觀費用。

頂樓混凝土板施作光電基座時，通常需以化學錨栓或膨脹螺栓鑽入樓板固定。施工若控制不當，可能於基座周邊產生微細裂縫，使水分滲入並造成鋼筋鏽蝕、保護層剝落，影響建築長期安全。因此，光電基座與防水工程應同步規劃，完成錨栓安裝後，搭配多道防水塗佈及斷水灌漿封包，強化結構體與基座界面的水密性。



台灣每年降雨量相當多且氣候較為潮濕，常見的金屬材料在海島型氣候很容易腐蝕裂化，因此太陽能設備的全面防鏽處理就相當重要。(AI 生成示意圖)

2.裝設時需與建築結構做連結整合：

●自願性裝設之舊有住宅建築：施工前必須先進行屋頂現況結構與荷載評估，並加強基座連結設備之設計施工。防範老屋因加裝光電設備，造成原有結構之過度負擔。

●強制設置之新建、改建大樓（商辦、工廠等）：需將太陽能設備和整體結構一起納入結構設計的規劃考量，建立連續的力量傳遞路徑，以確保地震、颱風來臨時的整體安全性，避免受天災侵襲而損壞。

●施工驗收與品質透明化：完工後需進行詳細的檢驗工作，務必確保每一片都妥善鎖好，避免後續發生任何鬆脫問題。建議將施工品質透明化呈現，針對化學錨栓、防水塗佈等隱蔽工序進行影像存證，消弭營運責任灰色地帶。

3.完工後需進行詳細的檢驗工作，務必確保每一片都妥善鎖好，避免後續發生任何問題。

4.定期進行清潔與檢修維護作業：避免任何可能遮蔽太陽能板的障礙物，保持良好的發電效率與長期運作。尤其太陽能板上方若長期累積灰塵、樹葉、水漬等髒汙，將可能造成「熱斑效應」，使得太陽能板受光不均、電流不匹配而產生電阻，累積久了產生發熱破壞電阻形成熱斑，長久下來可能造成局部高溫起火。改善方法除透過定期檢測系統狀態外，也必須定期派員清潔電池板表面，避免熱斑效益加劇。

5.太陽能設備需建構完善的回收機制，使材料能夠循環再利用，真正達到永續發展目標。

6.建議裝設快速斷電裝置，並將光電業者資訊透明化，以便發生火災時供消防人員快速執行救災處理。

在實務上，過去許多屋頂光電是在大樓完工交屋、甚至使用數年後，才由光電業者進行「二次施工」安裝，這類二次施工往往會在已澆置完成的屋頂鋼筋混凝土板上進行打孔、植入膨脹螺栓，這可能會破壞原建築大樑與頂版的抗震與承載能力，若鑽孔破壞了屋頂原本的防水層，當施作止水填縫膠時稍微疏忽，日後雨水便會沿著螺栓孔滲入混凝土內部，進而加速屋頂混凝土中性化與結構鋼筋之腐蝕，縮短房屋壽命並衍生嚴重的漏水糾紛。



無論是為了爭取老宅延壽的綠能補助，抑或是減少社區公共用電支出，老舊公寓加裝屋頂太陽光電板必須經過嚴格的結構安全性能與荷載評估，防範光電系統支架錨固施工對老屋結構防水與承載性能造成二次損害。(AI 生成示意圖)

消防公安與配套設計：維護住戶與救災安全的防線

綠能光電宅在提供清潔能源的同時，其發電設備在極端狀況下的安全防護，也是規劃設計時不可忽視的防線。

1. 照光即發電的物理特性與防電擊機制

太陽能板最大的物理特性在於「只要有光照，即使關閉開關，其面板與直流導線仍會持續產生高壓直流電」。這意味著即使建築物因其他火災因素而斷電，屋頂的光電系統依然帶有高壓電，若不慎碰觸或在救災時直接灑水，將對人員產生觸電

風險。為此，同業在規劃時應採取相關配套防線，像是導入快速斷電系統、直流接線箱（DC箱）與線路包覆防護等，確保救災安全。

2. 規劃安全的屋頂維運與救災通道

在屋頂配置光電板時，必須留設安全的維護通道與避難空間，設計上應避免將頂樓板完全鋪滿，特別是消防員的登屋頂救災動線、大樓排煙口與避難平台周邊，皆應預留至少一公尺以上的淨空範圍。同時，現場必須設置清晰、不褪色的安全警示牌與發電設備配置圖說，以便管理人員與消防團隊能在第一時間掌握發電設備與斷電閥的位置。

生命週期、權利歸屬與回收機制

在當前都更危老案與一般社區積極裝設太陽能板的熱潮下，除了物理結構與防火安全外，還有許多屬於「全生命週期管理」的問題與考驗：

鋼筋混凝土（RC）建築物的法定與實務使用年限，通常長達數十年；然而，太陽能光電板、逆變器與鎖固支架等電子與金屬組件，其物理與經濟發電壽命通常僅有一、二十年左右，這意味著在房屋的生命週期中勢必會面臨一個務實的難題：太陽能光電板壽命低於房屋使用年限，當設備老化、發電效率降低，該如何處理？若發電收益已不符成本，這批廢棄在屋頂的高空金屬與半導體垃圾，該由誰出資進行拆除？如果任其荒廢、不予理會，隨著金屬支架老化斷裂，在下一個強烈颱風中，是否將成為更為恐怖、隨時會從高空砸落的公安炸彈？因此，法規與光電合約中，必須預先將這筆設備拆除與維護經費納入社區管委會的長期預算中，以免日後地主或區分所有權人互相推諉，造成公安死角。

在交易實務中，再生能源設備的「保固年限與所有權維護義務」經常產生灰色爭議：太陽能發電設備之保固年限以多久為適宜？交易合約中，是否有將光電設備的保固年限與建築結構、防水等漏水保固進行明確的權責劃分？倘若裝設光電設備導致屋頂在數年後發生漏水，責任該歸屬於結構體建商，還是承建之光電業者？這都需要更明確的定型化契約範本來進行檢視與把關。

雖然新制已將產權複雜的集合住宅排除在強制設置範圍之外，改以管理單一的商辦、公共與工業建築為主，但對於任何自願裝設太陽能光電的社區與開發案而言，安全規範仍是不可妥協的底線。

唯有讓綠能設備與建築結構安全完美融合、建立長期維護機制，才能在變動不居的氣候與天災考驗下，為我們的城市與下一代，真正留下經得起考驗、兼具低碳環保與安全無虞的永續安心建築。

臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

大台南市(37區)115年度申報開工戶數-彙整統計

產品區分：透天

資料來源：大台南建築開發公會/臺南市建築開發公會

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	115年合計		114年	113年
鹽水地政	新營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	19	90	56	126
		住宅	2	0	0	2	0	1	6	8					19				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	鹽水區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	29		17	62
		住宅	0	0	0	29	0	0	0	0					29				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	柳營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	42		15	16
		住宅	0	0	0	0	0	31	11	0					42				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
白河地政	東山區	店面	0	0	6	0	0	0	0	0					6	15	39	18	8
		住宅	0	0	0	0	0	9	0	0					9				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	白河區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	20		54	27
		住宅	10	0	0	0	3	7	0	0					20				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	後壁區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	4		23	64
		住宅	0	4	0	0	0	0	0	0					4				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
新化地政	新化區	店面	0	5	0	0	0	0	0	0					5	5	65	50	22
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	善化區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	3		26	98
		住宅	0	0	0	0	0	0	3	0					3				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	新市區	店面	1	0	0	0	0	0	0	0					1	34		12	16
		住宅	9	0	0	19	0	0	0	0					28				
		其他	0	0	0	0	0	0	5	0					5				
	安定區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	16		43	55
		住宅	0	0	0	4	12	0	0	0					16				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	左鎮區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	山上區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	7		7	71
		住宅	0	0	0	0	0	0	7	0					7				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
玉井地政	玉井區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0	0	2	20
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	楠西區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		22	22
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	南化區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
麻豆地政	麻豆區	店面	0	0	0	0	0	1	0	0					1	26		67	97
		住宅	15	0	7	0	0	3	0	0					25				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	官田區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	2		63	84
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	2					2				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	115年合計		114年	113年
	下營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0	33	73	53
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	六甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		54	6
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	大內區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	5		0	17
		住宅	0	5	0	0	0	0	0	0					5				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
歸仁地政	仁德區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	41	75	57	96
		住宅	0	0	0	0	22	0	18	0					40				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	1					1				
	歸仁區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		45	14
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	關廟區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	34		95	99
		住宅	13	15	6	0	0	0	0	0					34				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	龍崎區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
永康	永康區	店面	0	0	0	2	0	0	0	0					2	41	41	88	129
		住宅	11	0	5	1	0	22	0	0					39				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
佳里地政	佳里區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	29	154	56	235
		住宅	14	0	0	0	5	10	0	0					29				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	將軍區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	44		17	10
		住宅	0	0	44	0	0	0	0	0					44				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	西港區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	26		128	112
		住宅	20	2	0	0	0	0	0	4					26				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	學甲區	店面	14	0	4	0	0	0	0	0					18	55		66	81
		住宅	12	0	24	0	0	0	0	0					36				
		其他	1	0	0	0	0	0	0	0					1				
	七股區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		90	120
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	北門區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
東南地政	東區	店面	0	0	0	2	0	0	0	0					2	2	22	30	7
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	南區	店面	0	0	0	0	0	0	2	0					2	20		8	25
		住宅	0	0	0	0	11	0	0	7					18				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
台南地政	北區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	1	25	14	2
		住宅	0	0	0	0	0	1	0	0					1				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	中西區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		2	9
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	115年合計		114年	113年
	安平區	店面	0	0	0	0	0	9	0	0					9	24		29	30
		住宅	0	0	0	0	0	9	0	5					14				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	1					1				
安南	安南區	店面	0	3	0	0	0	0	0	6					9	63	63	260	184
		住宅	11	25	0	0	0	1	4	13					54				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
透天 合計			133	59	96	59	53	104	56	47	0	0	0	0	607	607	607	1587	2017

產品區分：大樓/公寓

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	115年合計		114年	113年
鹽水地政	新營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0	0	114	532
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	鹽水區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		16	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	柳營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		32	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
白河地政	東山區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0	0	19	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	白河區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		16	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
新化地政	新化區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	146	328	236	397
		住宅	54	52	0	0	40	0	0	0					146				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	善化區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	82		359	1599
		住宅	0	0	37	0	0	29	16	0					82				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	新市區	店面	4	0	0	0	0	0	0	0					4	22		1775	338
		住宅	18	0	0	0	0	0	0	0					18				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	安定區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	78		199	219
		住宅	0	0	16	0	62	0	0	0					78				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	山上區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		24	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
玉井	玉井區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0	0	0	5
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
麻豆地政	麻豆區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	11	105	28	92
		住宅	11	0	0	0	0	0	0	0					11				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	官田區	店面	0	0	0	0	0	0	0	3					3	94		0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	91					91				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	下營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		0	20
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	115年合計		114年	113年
	六甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		567	54
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
歸仁地政	仁德區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	90	344	497	660
		住宅	34	0	12	0	0	0	44	0					90				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	歸仁區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	254		280	824
		住宅	222	0	32	0	0	0	0	0					254				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	關廟區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		88	205
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
永康	永康區	店面	1	1	3	0	0	0	0	1					6	328	328	2410	1574
		住宅	4	51	73	24	0	80	0	90					322				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
佳里地政	佳里區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	32	32	135	278
		住宅	0	32	0	0	0	0	0	0					32				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	西港區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		98	72
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	學甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	七股區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		0	95
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
東南地政	東區	店面	0	0	0	0	26	0	0	0					26	1210	1242	1536	154
		住宅	0	0	0	0	1067	32	0	84					1183				
		其他	0	0	0	0	1	0	0	0					1				
	南區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	32		71	196
		住宅	0	0	0	0	0	0	32	0					32				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
台南地政	北區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	39	847	1039	1044
		住宅	8	27	0	0	0	0	4	0					39				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	中西區	店面	12	0	0	0	0	0	0	0					12	437		426	232
		住宅	425	0	0	0	0	0	0	0					425				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
	安平區	店面	0	0	0	0	0	0	5	0					5	371		155	187
		住宅	0	0	4	0	0	0	362	0					366				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
安南	安南區	店面	0	2	0	0	0	6	0	0					8	183	183	1729	2068
		住宅	0	11	46	0	0	118	0	0					175				
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0				
大樓/公寓合計			793	176	223	24	1196	265	463	269	0	0	0	0	3409	3409	3409	11849	10845



個案名稱	遠丞沁安		
公司名稱	遠丞開發建設有限公司		
基地位置	西港區慶安路		
個案介紹	港明中學旁、臨慶安路黃金地段！29-36地坪尊榮4房，配備INAX衛浴、櫻花廚具與樂邁石晶地板。提供6.3米面寬電梯店墅、前後陽台整層主臥純住，規格一次到位。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	3+1戶	地坪/建坪	29-31、36/54-55、94
車位數	4位	聯絡電話	06-7951328



個案名稱	美麗綣公園		
公司名稱	長寬建築股份有限公司		
基地位置	善化區小新營80之17號		
個案介紹	鄰近南科，雙車電梯透天宅，年長膝蓋不負擔。正對校園，雙語小學走路到，上下課輕鬆接送。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	7戶	地坪/建坪	20-29.7/65-68
車位數	7位	聯絡電話	06-5838943



個案名稱	遠丞沁安		
公司名稱	遠丞開發建設有限公司		
基地位置	西港區慶安路		
個案介紹	2房656萬起，直上西港10層日系地標！ 國道8號快接南科，選用高磅數混凝土與正壓防水工法，將日式禪美學融入精工2-3房，為您打造兼具品質與價值的未來質感居所。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	39戶	地坪/建坪	建25-37
車位數	33位	聯絡電話	06-7951328



個案名稱	國圖好境		
公司名稱	群達建設		
基地位置	新營區金華路一段230號		
個案介紹	丨成屋直接看，比想像更安心丨 【國圖好境】把空間留給真正的生活 約33一34坪舒適三房，三房雙衛浴，早上不用排隊。前後陽台，採光、通風更舒服。格局方正，空間更好規劃。戶戶平面車位，停車更輕鬆。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	60戶	地坪/建坪	建26-34
車位數	60位	聯絡電話	06-6569825

新推個案資訊表



個案名稱	白京白琚		
公司名稱	白京開發建設股份有限公司		
基地位置	永康區東橋里東橋六街156號對面		
個案介紹	清水模建築，單層四戶，26~39坪。台南總圖、萬坪公園相伴，捷運藍線開創無限可能，翻轉城市格局，從東橋開始。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	100戶	地坪/建坪	542／26、33、34、39
車位數	116位	聯絡電話	06-3038868



個案名稱	聯友-九賦		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	仁德區太子北路55號		
個案介紹	近南紡．仁德新作 x 臨路門面 x 店住雙效 x 間間套房，整層客餐廳，與家人一起用餐談天陽台頂樓，可以蒔花、曬衣打造悠閒天地		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	9戶	地坪/建坪	20-35／67-110
車位數		聯絡電話	06-2717728



個案名稱	閱讀新太盟		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	新營區三興街		
個案介紹	新營即將迎來大增值時代！國家圖書館南部分館預計2025年底完工，「閱讀新太盟」國圖第一線、公園第一排，加上國道交通、家樂福商圈，新古典傳統雙車別墅，增值品質兼具，居城離塵的完美詮釋。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	43戶	地坪/建坪	20.8-45.5／51.4-94.3
車位數	2位	聯絡電話	06-6565869



個案名稱	六甲奇蹟七期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	六甲區中華路		
個案介紹	鄰近六甲最繁華商圈地段五樓電梯華廈，完美的空間設計擁有一至三房，自住出租兩相宜！		
產品類型	大樓住宅	現況	預售/興建中
總戶數	32戶	地坪/建坪	建坪15-33
車位數	30位	聯絡電話	06-6982770



個案名稱	金玉滿堂2		
公司名稱	金玉建設有限公司		
基地位置	新化區山腳里89-8號		
個案介紹	金正美滿，玉見幸福。公寓規劃有2房、3房，地上5層共18戶新成屋(銷售中)。另規劃5戶透天雙車位(興建中)週遭環境2分鐘抵達新化老街。		
產品類型	公寓／透天	現況	興建中／新成屋
總戶數	18戶／5戶	地坪/建坪	透地35/公建25-38透建65-85
車位數	公寓9位	聯絡電話	06-5905988



個案名稱	陶喜琢悅		
公司名稱	陶喜開發建設有限公司		
基地位置	永康區復華五街		
個案介紹	琢悅美好,耐震健康宅,一層四戶,均質三房,戶戶邊間34-40坪		
產品類型	大樓住宅	現況	預售屋
總戶數	152戶	地坪/建坪	建坪34-40
車位數	164位	聯絡電話	06-3111788



個案名稱	新東皇邸NO.26期		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區:近新民國小		
個案介紹	●新營-市中心地段○正30米公園路○正林蔭步道．新巴洛克．崗石電梯華廈/2-4房/建26-60坪/新進路商圈/新民國小/新營高中頂尖學區/為一新營極佳文教之居住環境；生活機能佳、市中心路。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	33戶	地坪/建坪	332.63／華廈26-60
車位數	15位	聯絡電話	06-6325990



個案名稱	人文私坊12期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	麻豆區建南街74巷		
個案介紹	座擁麻豆市心便捷機能，珍稀天地難尋，大器面寬併排雙車、雙主臥豪華尺度，舒適4間套房，榮耀守護全家人。		
產品類型	透天住宅	現況	預售／興建中
總戶數	8戶	地坪/建坪	18-30／58-62
車位數		聯絡電話	06-5725588

新推個案資訊表



個案名稱	海富・深見		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	安南區國安段1768-2地號		
個案介紹	「海富・深見」想得深，看得遠。 三面臨路，永久棟距，永續創新。地上20樓、一層四戶、樓高3米6、三面採光，低碳社區創造出舒適宜居的環境。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	72戶	地坪/建坪	641／46-61
車位數	121位	聯絡電話	06-3588638



個案名稱	樂樂南科		
公司名稱	泰廣建設		
基地位置	善化區嘉北里茄拔32號旁		
個案介紹	就近南科園區、樂善化站前生活圈。一座新古典藝術社區、一棟菁英獨會館、一2-3房單純鄰里,泰廣&新太盟建設以金獎肯定的建築品質,打造壓樂居幸福日常。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	158戶	地坪/建坪	建坪21.98-35.64
車位數	153位	聯絡電話	06-5830156



個案名稱	淳仰律3		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	安南區宜居路		
個案介紹	獨立的別墅，讓您擁有一個專屬於自己的城堡，整層天地，享受寧靜的生活品質,風景裡的家，綠意盎然擁抱，讓孩子回到自然的懷抱。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	24戶	地坪/建坪	27-51／55-87
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2566697



個案名稱	華平深見		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	安平區金華段61-48號		
個案介紹	地上15層樓，地下3層樓，一層6戶。市政特區，AI智能宅，華平公園2~3房，戶戶平車。		
產品類型	大樓店住	現況	興建中
總戶數	86戶	地坪/建坪	建23-33坪
車位數	86位	聯絡電話	06-3588638



個案名稱	陶喜LiHo5		
公司名稱	陶喜開發建設有限公司		
基地位置	安定區港南里港口		
個案介紹	Alfa Safe柱中柱，專利耐震宅,2-3房挑高3米4，成為居住品味的高度。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	138戶	地坪/建坪	23-30
車位數	121位	聯絡電話	06-5937979



個案名稱	淳仰律2		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	安南區樂活五街		
個案介紹	台南九份子重劃區「機能之王 超有種別墅」,樂活千坪基地．都會中最奢華的舒放! 每席都是獨一無二的豪華雙車別墅，讓每一天都成為值得珍藏的日常！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	35戶	地坪/建坪	23-44／51-91
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2566697



個案名稱	雙禧園26		
公司名稱	雙禧園建設開發有限公司		
基地位置	新營區太子路101號		
個案介紹	新營最市心 【雙禧園26】傳家店墅，磅礴落成！投資今天，擁有明天，這不僅是房子，更是您未來生活的起點◆40米公園路 / 20米太子路，絕佳好地段，交通便利 上國道一號輕鬆即達◆周圍商圈發展成熟餐飲、購物、教育機能一應俱全享受最便利的都市生活◆併排雙車，內部格局方正整層主臥，戶戶套房空間運用最靈活		
產品類型	透天店住	現況	興建中／新成屋
總戶數	42戶	地坪/建坪	地26.5／建60
車位數		聯絡電話	06-6563662



個案名稱	傳家帝標		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路.新生南路路口		
個案介紹	歐式百米名店大街,黃金店面5.1米大面寬,完整街廓規劃,鄰近台南科學園區,三甲田不如金店面,商辦/開店/自住皆宜。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	27-50/57-104
車位數		聯絡電話	06-5719688

新推個案資訊表



個案名稱	未來馥		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區永華路522號旁		
個案介紹	放眼俯視萬物，自由隨心清歡。最接近天空的高層保留席次，即將雋美完工大棟距視野等您私藏入座。永華路最矚目二十三樓地標・零店面・均質50坪・高樓層席次倒數。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	84戶	地坪/建坪	地571.建46.92-57.87
車位數	133位	聯絡電話	06-231-6168



個案名稱	山豐海富E+		
公司名稱	山豐土地開發有限公司		
基地位置	安南區樂活二十二街與二十六街口		
個案介紹	樂活低碳社區，會呼吸的建築，單純的戶別，這就是家的感覺。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	74戶	地坪/建坪	建坪27-47
車位數	88位	聯絡電話	06-3588638



個案名稱	松玥		
公司名稱	白京建設有限公司		
基地位置	東區文化一街133號		
個案介紹	森息之間，檜取韶華，東區核心，重劃區環境，崇明學區，公園首排，捷運藍線、南紡生活圈，46/55坪均質三房。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	48戶	地坪/建坪	465／46、59
車位數	70位	聯絡電話	06-2905999



個案名稱	丞光友里3期		
公司名稱	富驊建設有限公司		
基地位置	佳里區番子寮209-11號		
個案介紹	靜巷朝東宜居僅5戶 新加坡式蓋好蓋滿100%使用空間		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	5戶	地坪/建坪	25／52
車位數	2位	聯絡電話	06-7230561

優墅科技門窗

SINCE 1985

微氣密 三合一通風門 U101KUP-1

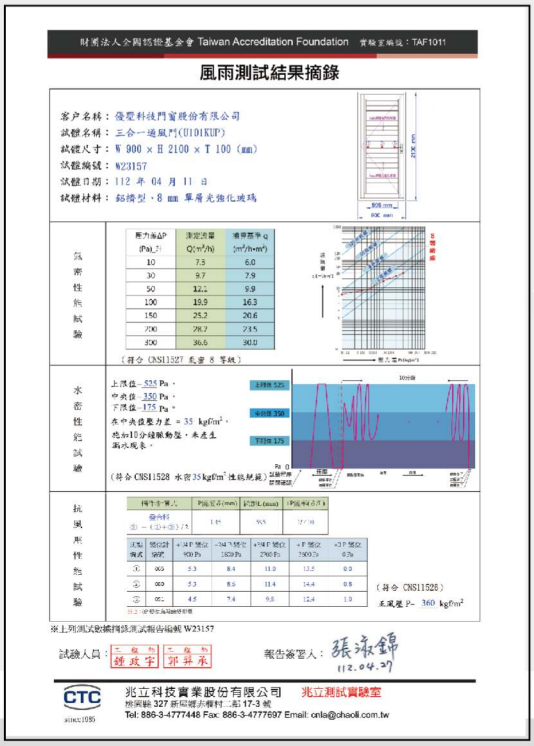
防水 通風

- 減少風嘯聲
- 配置膠條增加風阻
- 添加卡榫扣更緊
- 專利設計
- 搭配5mm玻璃

專利設計 Invention patent M593457

性能說明

氣密 8 等極線
水密 350 Pa
抗風壓 3600 Pa



財團法人全國認證基金會 Taiwan Accreditation Foundation 實驗室編號：TAF1011

風雨測試結果摘錄

客戶名稱：優墅科技門窗股份有限公司
試體名稱：三合一通風門(U101KUP)
試體尺寸：W 900 × H 2100 × T 100 (mm)
試體編號：W23157
試體日期：112 年 04 月 11 日
試體材料：鋁擠型、8 mm 單層光強化玻璃

氣密性能試驗

壓力差ΔP (Pa)	測定流量 Q(m³/h)	通率單位 (m³/h·m²)
10	7.5	6.0
30	9.7	7.9
50	12.1	9.8
100	19.9	16.3
150	25.2	20.6
200	28.7	23.5
300	36.6	30.0

(符合 CNS11827 氣密 8 等級)

水密性能試驗

上限值 525 Pa，
中間值 350 Pa，
下限值 175 Pa。
在中央值壓力差 = 35 kgf/m²，
施加10分鐘脈動壓，未產生漏水現象。

(符合 CNS11528 水密35 kgf/m² 性能規範)

抗風壓性能試驗

試驗順序	預位計 300Pa	+正壓預位 900Pa	-負壓預位 1800Pa	+正壓預位 2700Pa	-負壓預位 3600Pa
①	0.0	5.3	8.4	11.3	13.5	0.0
②	0.0	5.3	8.5	11.4	14.4	0.8
③	0.0	4.5	7.4	9.5	12.4	1.0

(符合 CNS11528)
系統壓 P= 360 kgf/m²

※上列測試玻璃為試測報告編號 W23157

試驗人員：鍾政宇 邱昇承
報告審署人：張淑鏞 112.04.27

CTC 兆立科技實業股份有限公司 兆立測試實驗室
Tel: 886-3-4777448 Fax: 886-3-4777697 Email: onla@chaoli.com.tw

拉動即通風

玻璃門片半開狀態 玻璃門片全開狀態



用心守護 品質內外兼顧

一輩子做鋁門窗的許桑

優墅展示館

桃園市八德區和平路704巷19號 03-3632566
台中市潭子區中山路一段480巷5號 04-25345188
花蓮市國風里和平路617之1號 038 316 006

振笙工程
Zhen Sheng Engineering

自流平水泥工程專家

自流平水泥工程專家

專業施工 × 品質保證 × 值得信賴

讓每一寸地面都平整堅固，成就完美的空間品質

自流平水泥工程
地面平整找平
高流動性・高密實度

樓板隔音工程
降低噪音傳導
提升居住品質

防水工程
多層防水保護
防潮・耐久

誠信施工・用心服務
專業團隊施工
售後完善・安心放心

自流平水泥施工流程



施工前檢測與規劃
確認現場狀況
與施工需求



01 基底研磨
去除表面浮漿與不平整層
提升附著力



02 基底清潔
清除灰塵、油污與雜質
確保表面乾淨



03 裂縫修補與整平
修補裂縫與孔洞
確保基底平整穩定



04 界面劑塗佈
塗佈界面劑
增強附著力，避免空鼓



邊界隔離處理
設置邊界隔離條
預留伸縮空間防止龜裂



06 材料精準調配
精準調配材料比例
確保流動性與強度



07 自流平倒料施工
將自流平水泥倒入地面
自然流動找平



08 滾筒消泡處理
使用滾筒消除氣泡
提升表面密實度



09 邊角細部修整
加強邊角處理
確保完整收邊



10 表面整平校正
再次整平表面
確保整體平整度



11 乾燥養護
自然乾燥養護
等待強度完全形成



12 成品檢查與完工交付
檢查平整度與品質
確認符合標準後交付

專業・品質・信賴

打造穩固平整的
每一個家與空間

- 專業施工團隊
- 嚴謹施工流程
- 高品質施工品質
- 完善售後服務

服務項目

自流平水泥工程　樓板隔音工程　防水工程

服務地區

台南・高雄
及南部地區



立即來電洽詢・免費現場評估

胡先生 0913-686-586

專業施工・品質第一

讓地面更平整，讓空間更完美！

RAINBOW
虹牌油漆





全彩崗岩漆

rainbow pro stone paint

水性牆面裝飾塗料

極致仿石質感效果

如天然石材的美感

永記造漆工業股份有限公司 YUNG CHI PAINT & VARNISH MFG. CO., LTD.
地址:台灣高雄市小港區沿海三路26號 TEL:886-7-8713181(15線) 消費者服務專線:0800070100 www.rainbowpaint.com.tw

亞東預拌
YATUNG
READYMIXED CONCRETE



究極品質 低碳永續

Green Building
Starts With
Green Concrete

智能打造低碳高性能混凝土 助建築取得1+低碳認證



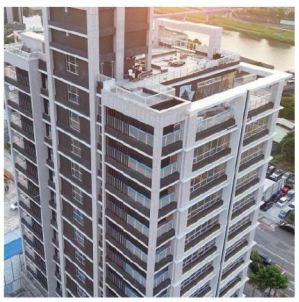
冠軍建材

為台灣 做得更好




興富發建設_環球經貿


冠軍建材_台中品牌形象館


麗寶建設_南港商辦

ESG的領先者 冠軍建材
節能減碳 建商首選

符合綠建築指標	二氧化碳減量、廢棄物減量、日常節能指標-(EEV)、室內環境指標
建築效能(BERS)	符合建築外殼節能效率-EEV
節能減碳	有效降低室溫4°C ~ 8°C、冷氣耗能用電可減少 24%~36%
綠色工法	科技節能石結合節能外牆乾掛系統
安全可靠	抗折強度高、吸水率低、維護成本低、適用新建物外牆、老屋拉皮

南區經銷商 | 原和建材股份有限公司
地址:台南市安南區安吉路1段310號
TEL:06-2473000 FAX:06-2471000



TOTO 台灣東陶股份有限公司 www.twtoto.com.tw

竑旺展示中心｜台南市安平區永華路2段817號｜06-2982181

DESIGN AWARD 2018

reddot award 2018 winner

錦鋐氣密窗
CHIN HONG ALUMINUM SASH

哪一扇窗
是你的窗



水密 氣密 隔音 強度

錦鋐氣密窗—高性能窗型系列
High Performance Series

錦鋐高水密、高氣密、高隔音、高強度之性能設計，能有效阻隔風雨、灰塵、噪音之侵擾，為您創造美好舒適的生活環境及居住品質。

Window is Life • 好窗帶來好生活

錦鋐氣密窗 CHIN HONG ALUMINUM SASH
南部營業所：旺德有限公司
71248 台南市新化區大智路237號 T (06)598-9988 F (06)598-3688 E haoder888@gmail.com
www.chinhong.com.tw

Life with Green Technology

尊貴價值來自日本 三協アルミ STG系列
極品氣密窗

用鋁恢復了100年前東京車站的窗，需要精湛的工藝
東京駅丸の内駅舎。100年前の窓をアルミで復原したのは私たちの技術です。

全國最高水密
1500Pa



三協立山株式会社
http://alumi.st-grp.co.jp/

宇全金屬門窗 Tel(06)598-3111 Fax(06)598-2886 yuchun5242@gmail.com

NAVIK TRON

DAISIN SPECIALIZING



大信
家的捍衛者

DAISIN DEFENDS
三代人經驗守護

結構防水 | 建築防火 | 強效地坪 | 特殊混凝土



www.daisin.com.tw

HMK 鴻茂

ESG

超省電　愛環保　低汙染

Environmental, social and governance

節能熱水整合系統

評估 ▶ 規劃 ▶ 設計 ▶ 施工 ▶ 服務

適用對象

醫院　游泳池　飯店　宿舍　屠宰業　工業用水



節能率

75%

以上



倒T型排油煙機



IH 感應爐



真恆溫瓦斯熱水器



一體式熱泵熱水器



耐震不鏽鋼水塔



方形水塔

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

鴻茂工業股份有限公司
HOMEMARK INDUSTRY CO.,LTD.
+05.5960.871.tel　+886.5.5972.665.fax
雲林縣 63047 斗南鎮新生一路36號



ALEX HONNOLD

攀・岩・大・師

赤手空拳爬上台北101那天，我們跟全世界600多萬同步觀看的觀眾一樣，祇能緊張的給予關注和祈福。

結束91分鐘精疲力盡的攀爬後，他倒是花不到一分鐘的瞬間、搭乘我們為這棟大樓提供的超高速(分速1,010m)電梯，返回地面，接受觀眾的禮敬。

崇友實業為台北101提供了所有的電梯和扶梯，並為這些產品滑順的運轉、持續提供了21年的維保服務。我們也為攀岩大師和現場轉播的專業攝影團隊，致上最高的敬意。

www.gfc.com.tw

脈動未來綠建築

崇友實業

有限空間・無限延伸

GFC

南松國際廚具

周氏蝦捲關係企業

Panasonic 個人舒適空間設計





LIXIL 專利設計樂取收納





TOYO 匠人打造不銹鋼美學

「最講究火候的台南驕傲，需要最講究細節的日本職人工藝。
不論是極致機能的 LIXIL、科技無煙的 Panasonic，
還是豪宅藝術的 TOYO。南松國際廚具，讓府城的常民煙火，
升級為最優雅的生活美學。」

歡迎預約參觀

Derek
Sense & Space

淨未來

Smart III+ 全自動智慧馬桶



品牌代言人

Smart III+
C658NF

指紋辨識記憶功能

附指紋辨識遙控器，能貼心記憶全家使用習慣，如水溫、座溫、風溫、水量與噴嘴位置，輕鬆享受個人化的如廁時光。

水溫 座溫 風溫 水量 噴嘴位置



SAKURA

AI KITCHEN With PREVU

料理不用猜，每個家庭都能輕鬆煮





SAKURA
享受智能 ›› 樂在生活

www.sakura.com.tw　　免費服務專線：0800-021-818

龍鋐 企業有限公司出品
Lunghung Enterprise CO., LTD
堅持品質・近乎苛求
Perfectionism

◂高雄工廠▸
地址｜高雄市仁武區鳳仁路 165 巷 36 號・電話｜07-373-0166・傳真｜07-371-9299
客服專線｜07-373-0166 分機 13・16・lunghungdoors@gmail.com
◂台中營業所▸
地址｜台中市東區東英路 578-1 號・電話｜04-2215-3688・傳真｜04-2215-3799
◂台北營業所▸
地址｜台北市士林區永平街 22 號・電話｜02-2816-1986・傳真｜02-2816-3779



11-33030-B｜花現樂章



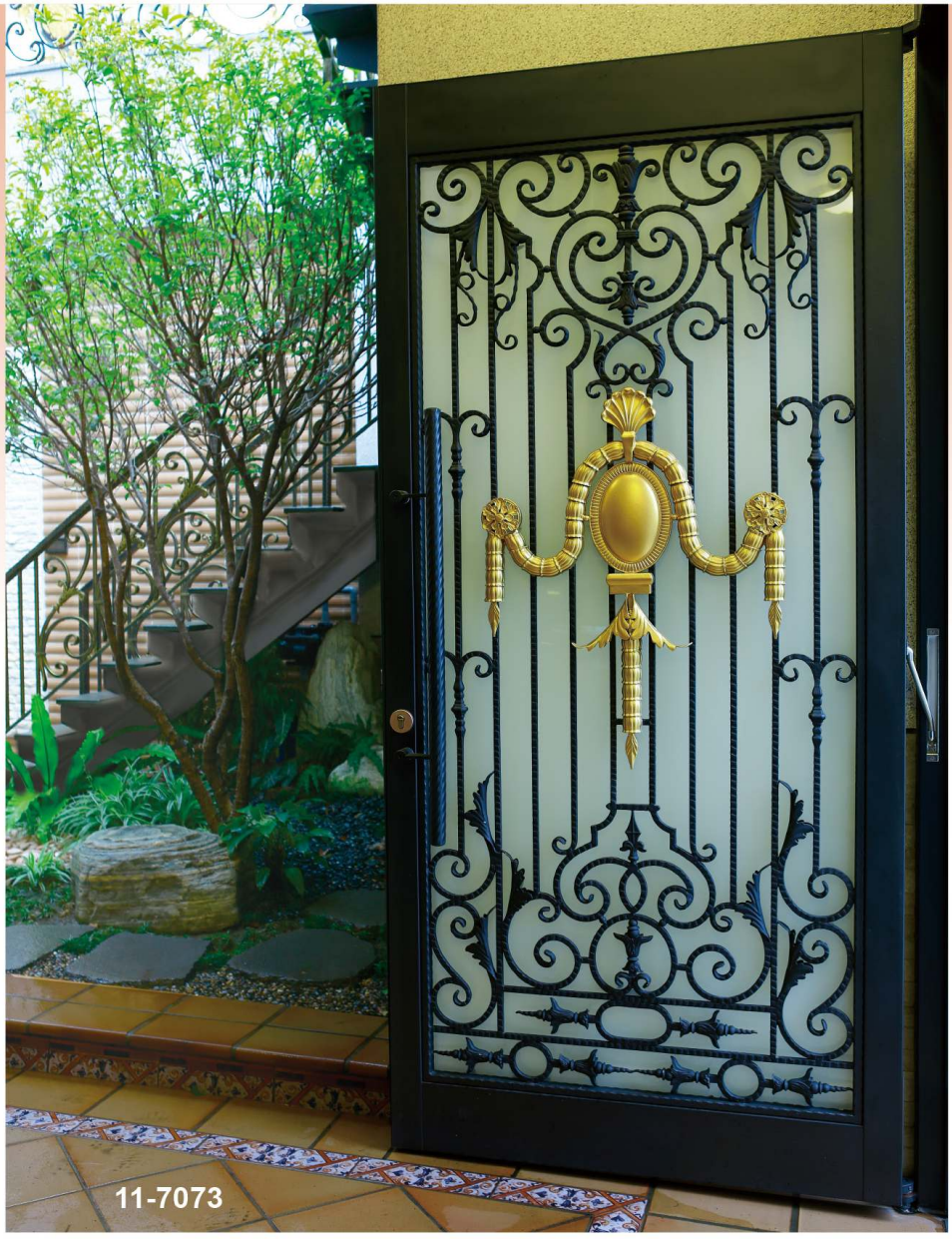
11-33029-B｜自由樂章



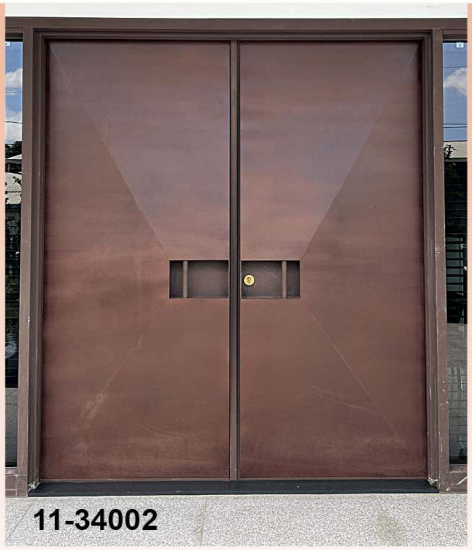
11-33031｜圓融



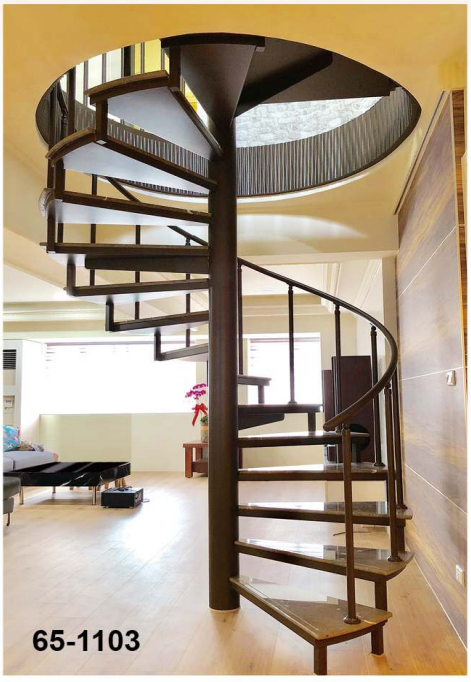
11-31053｜鳳凰



11-7073



11-34002



65-1103

HCG

SUPERLET 極輕・極巧・極智

羽耀登場 智領未來

智慧型超級馬桶 AFC6526FTGR / AFC6528FTGR

為空間創造更多可能!



SINCE 1931

和成欣業股份有限公司
HOCHENG CORPORATION

營業專線：03-375-6414

www.hcg.com.tw

KEDING

科定綜合建材，一站到位

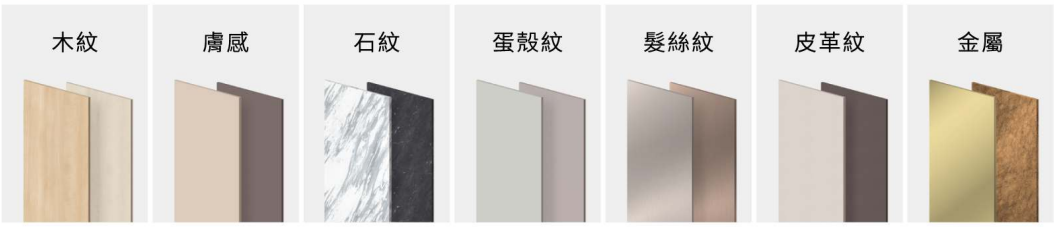
飾面板材 | 木地板 | 系統櫃 | 房間門



6 手刮 木地板
1 塗裝 木皮板
2B 批批板 純色/異材質
2A 批批板 木紋/石紋
4 星光擬真板
3 科定 美耐板
5 科定 塑合板
7 超耐磨 木地板
8 SPC 地板

飾面板材 木皮板 批批板 美耐板 星光擬真板





木地板 手刮 超耐磨 SPC

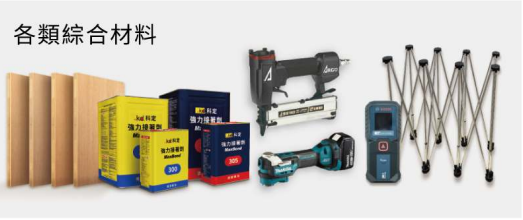




連工帶料



成本價商品



索取最新型錄

科定諮詢專線 0800-053-053