

【最速件】

臺中市不動產開發商業同業公會 教育推廣委員會
「新竹及台北優良個案觀摩活動」個案簡介 通知

受文者：各會員公司

發文日期：107年11月27日

發文字號：107中市不動產開發商字第533號

附件：新竹及台北個案簡介內容

主旨：本會訂於12月6日-7日舉辦北部個案參訪活動，非常感謝會員同業踴躍報名參加，補附參訪個案簡介內容，敬請參考。

說明：

- 一、活動內容：「新竹及台北優良個案觀摩」活動。
- 二、舉辦時間：107年12月6日(四)、12月7日(五)兩天一夜。
集合上車時間：12月6日上午7:30報到，7:50準時發車。
集合上車地點：惠來路與市政北一路口(近惠來停車場)。
- 三、敬請已報名參加之會員公司，請於11月29日前完成繳費。
- 四、參觀個案個案如下：
12月6日(第一天)參訪新竹四個個案：
(1)打里摺/大榆二 (2)春福機構/大觀自若
(3)豐邑機構/雲智匯 (4)實構築建築展
12月7日(第二天)參訪台北四個個案：
(1)遠雄建設/牡丹園(中和區) (2)冠德建設/瑚水映(中和)
(3)璞園建築/富富話合(中山區) (4)忠泰建設/RS289(中山區)
- 五、檢附個案簡介內容，或逕至公會網站點入活動訊息內參閱。
- 六、若有其他未盡事宜，請洽執行秘書李秋燕小姐 電話:23200015，0912-663108。

臺中市不動產開發商業同業公會 理事長 **邱崇喆**

副理事長/教育推廣委員會 主任委員 **林正昇**

【附件】

臺中市不動產開發商業同業公會 教育推廣委員會舉辦
「新竹及台北優良個案觀摩活動」個案簡介

活動時間：107.12.06(四)-12.07(五)

07:30	上午 7:30 「惠來路與市政北一路口」集合搭乘遊覽專車 (請會員報到時，向公會工作人員領取資料及早餐) 註：開車前往者，可停至「惠來停車場」
07:50	上午 7:50 準時發車、逾時不候
09:20	09:20 在竹北交流道 A、B 兩車與新竹縣公會王靖元秘書長會合 一、臺中市不動產開發公會 工作人員：A 車 蕭勝夫秘書長 0917-522436 李秋燕秘書 0912-663108 B 車 許有成副秘書長 0920-404549 二、12 月 6 日隨車接待人員：新竹縣不動產開發公會 秘書長 王靖元 0955-585397 三、12 月 7 日隨車接待人員：中華民國建築經營協會
09:20	第一天 12 月 6 日上午 9:20 抵達新竹參觀個案

【打里摺大榆二】

地址：新竹縣竹北市光明六路東二段 281 號

聯絡人：張家融經理 0936-321597



投資興建：大榆二生活建築有限公司

建築設計：半畝塘環境整合股份有限公司

產品別：集合住宅大樓

基地面積：443 坪

樓層數：地上 13 層、地下 3 層

規劃：店面、兩房、三房、四房、樓中樓

戶數：總戶數 33 戶

主力坪數：40.2，50 坪

平均單價：43 萬/坪

個案特色：

本案採先建後售，一樓雙店面，二樓至十三樓為住宅戶，戶戶坐北朝南，三面採光，並採用日本最優質的三協鋁窗抵抗竹北的強風，外觀採用德國凱恩塗料可永保不退色；室內從公設至住戶家中處處充滿自然清新且充滿溫度的北歐風格，讓住戶一回家就有家的感覺，能忘卻一天的煩憂。

【大觀自若】

地址：新竹縣竹北市興隆路三段 195 號

聯絡人：許哲豪高級專員 0982-231133



投資興建：春福機構/春福建設(股)公司

產品別：住宅大樓

基地面積：2276.01 坪

建築設計：洪崇文建築師事務所

規 劃：地上 26 層、地下 3 層、停車位 413 位

戶 數：總戶數 100 戶

主力坪數：3+1 房(135、146 坪)

平均單價：35-40 萬/坪

產品特色：

空間美學「星空滋養萬籟 萬籟溫暖星空」

巨幅面寬通透視野，月豁然翻過了山，川過了河，凝結了時光。眺向遠方，新竹市心在夜色中綻放暈黃，更遠，是雪山灰白的影。一境之遙，一景之間，身心獲得了徹底的放鬆。

水岸大宅「色調沉著凝練 輕盈人文肌理」

以質感木紋，呈現內斂沉靜的人文肌理，讓時光凝練，涵養深藏。極簡卻富張力的設計，在現代快速步調中，不喧嘩、不搶鏡，緩緩釋放平日壓力，在屬於自己的空間裡自在深呼吸。

山水環景「躺臥自然大景 日夜舒心養神」

逐飛鳥、捲流雲，眼見都成詩，耳聞皆入曲，山水相伴中甦醒，地平線上最無價之景。枕畔青草如原野，躺臥自然景色裡，這種奢華非任何雕琢可以相比，低調，寧靜而心開。

人文公設「120 米面寬大廳公設 自然材質人文意境」

懸吊式天頂球燈設計搭配大片落地窗，細緻的勾勒藝術點綴，擴張視野廣度，一進又一進的大宅佈局規劃，讓氣勢顯得更有層次。

大師巨作「建築外觀 - 上海 / MAA 仲項建築設計」

外觀以水平俐落線條、大片玻璃帷幕輝映山水，一眼就驚艷。7.2 米錯層大陽台的規劃，充分滿足置身豪景的生活享受，以減法哲學呼應自然，與地景融合的水岸地標，有高度的建築精神，不只是一時視覺震撼，更要能為歲月久看。_

【午宴】喜來登大飯店 西館 3F 豐邑廳

(地址：竹北市光明六路東一段 265 號
電話：03-6206000)

由新竹縣不動產開發商業同業公會接待

【雲智區】

地址：新竹市慈雲路、埔頂二路交接口

電話：張如山 0966-400004



投資興建：豐邑機構/豐邑建設(股)公司

產品別：酒店式商辦大樓

基地面積：1541 坪

建築設計：趙英傑-建築本體設計

規 劃：地上 30 層、地下 5 層

停車位 583 位

戶 數：總戶數 223 戶、主力坪數:41~531 坪

平均單價：40 萬/坪

產品特色：

佈局世界藍海，首開第一國門，核心主幹，十字交會，左右新竹經濟發展最重要-慈雲路。

所在光埔重劃區方圓 5 公里內包含 2 條高速公路、高鐵站、公道五路幹道、慈雲路，囊括地利之便。

光埔重劃區規劃商業中心、影城、學校、住宅，生活機能看好，並師法台北信義計畫區，設計空橋連結每一棟建築，提升整體消費、環境品質與舒適度。再加上該區位於重要交通道上，是竹科重要門戶，藉由產業結合未來區域發展，將成為炙手可熱的新興商區。

【2018 實構築展覽】

地 點：新竹市公園

內容簡介：

每兩年一次的「實構築」展覽，今年邁入第 10 年、第 6 屆，10 月 20 日在新竹市新竹公園開展，並利用新竹公園戶外開放空間，進行 10 件戶外 1 比 1 構築創作。

16:00 結束新竹參訪行程即前往台北

18:00 抵達台北

18:00-20:30 晚宴餐廳 **【台北威斯汀六福皇宮】3F 永安平成殿**
中華民國建築經營協會 接待宴請

20:30 送返 台北新板希爾頓酒店 住宿

(地址：新北市板橋區民權路 88 號 電話：02-29583770 分機 8805 孫述宇經理)

上午分成 4 組參觀【台北新板希爾頓酒店】

06:30-08:00 餐廳用早餐 貴賓辦理退房手續

08:00-08:40 客房樓層參觀(三種房型)及 19 樓行政貴賓樓層參觀(健身房、游泳池、SPA)

08:40 大廳集合領取行李

08:50 出發前往參觀台北個案

【牡丹園】

地 址：新北市中和區中原東街 88 號

聯絡人：



投資興建：遠雄建設(股)公司

建築設計：李祖原建築師事務所

產品別：住宅大樓

基地面積：2489 坪

坪數規劃：36 坪-68 坪

戶數規劃：2 棟 / 200 戶

建蔽率：31.8 %

規 劃：地上 23 層、地下 2 層、停車位 296 位

戶 數：2 棟/200 戶

平均單價：70 萬/坪

產品特色：

遠雄左岸 全新國際水岸城

遠雄左岸，整合國內外產官學研一流團隊，以城市設計角度規劃。從整地、基礎建設到全區規劃，將二代宅再升級延伸，兼具綠能、智能、性能、雲端技術，建構與環境結合的永續水岸住宅重劃區。

水岸首排 牡丹盛開 稱霸雙北 雙北正核心

遠雄左岸牡丹園位居雙北精華區中心位置，新北環河快速道路串連雙北，30 分鐘車程涵蓋大台北精華生活圈。

大樹成蔭的森林大道，象徵富貴圓滿的幸福人生。紫薇、梔子花，繁花似錦的細曲步道，百花鮮妍盛開，如同豐盛滿溢的人生。茄苳、楓香、銀杏，雙排林蔭大道，大樹成蔭，象徵人生圓滿成就。

連心平台、親子平台、逸氣台、初陽台，大樹環繞獨具休憩功能的 4 大主題廣場，同時滿足家中每位成員戶外聚會的需求。漫步在凝香瓶的藝術步道上，觀星賞月享受雅致的東方生活韻味，450 坪開闢的空中花園，搭配大樹的穩重，傳達中國文化永恆傳承的意境。

【冠德湖水映】

地址：新北市中和區中原五街 51 號
(環河西路三段口)

聯絡人：郭秉閔 0912-960289



投資興建：冠德建設(股)公司
根基營造承攬

產品別：集合住宅

基地面積：1141.06 坪

建築面積：6375.19 坪

建築率：50 %、容積率：300 %

規劃：地上 24 層、地下 3 層

停車位：163 位

戶數：90 戶

產品特色：

1. 地處新北市中和中華重劃區的黃金地段，擁水岸河景第一排的景觀優勢，建築設計由名建築師郭旭原操刀，精工雕琢蝶翼造型住宅大樓，宛如一隻彩蝶翩然飛向遼闊天際，開啟台灣建築精品藝術化的新境界。

2. 周邊鄰近三座河濱公園、四座社區公園、各式球場以及河濱自行車道等，全區六十七%高綠覆率，放眼望去盡是連綿綠意。

3. 附近有好市多、家樂福、威力廣場、環球購物中心等大型商圈，生活機能滿分；且環球購物中心至景安站的免費接駁車也行經"湖水映"，享受美好生活更加便利。

4. 精雕造型曲線，以一弧面來說，必須精算廿七條垂直基準線，建造蝴蝶翼需要四個弧面，所以總共施作一百零八條基準線，可見其施工複雜、精密程度。

5. 結合柱內灌漿八千磅的 SCR 鋼骨架構，搭配七十四組的 BRB 斜撐制震系統，為了穩固安全不計成本打造六級抗震力，遠遠超越國家標準。

6. 採用二十五公分豪宅級的中空樓板，能有效制音，降低鄰居噪音干擾，兼具節能隔熱效果，提升日常生活品質，牢牢守護全家人的居家平安。

7. VIP 迎賓大廳挑高 7 米 2，搭配翩舞蝴蝶及葉形吊燈等圓形元素，在天光和燈光輝映下綻放自然華美。冠德遠見社區圖書館藏書豐富、健身房完備的運動器材、媽媽教室配置頂級廚具，最適合呼朋引伴聯繫感情。

8. 外觀的無限概念延續到內在規劃，3 米 6 挑高，除次臥、廚房與衛浴，其餘空間大膽留白，成屋也能親手打造自己的家。

9. 為了讓主要戶別都能享有二百七十度環繞視野，匠心獨具設計一層的陽臺落在客廳，另一層就落在主臥，如此規劃設計，使得家家戶戶都擁有七米高陽臺，賞景視野沒有疆界。

10. 穿透是"湖水映"的主旋律，全景靜音大片落地窗景，彷彿一幅隨四季更迭變化的風景畫。從東可

望 101 大樓，像西則能遠望台北車站新光三越，以及一望無際的藍天白雲與遠山層疊。

12:30-14:00 午餐
胡同大媽餐廳中山店
02-2521-9958

【富富話合】

地 址：台北市中山區中山北路二段 27 巷

聯絡人：劉文平 02-77439697 0922-341779



投資興建：璞園 開發(股)公司

產品別：集合住宅

基地面積：240 坪

建築面積：154 坪

建蔽率：64.21 %、容積率：363.46 %

規 劃：地上12 層、地下3 層、
停車位38 位

戶 數：29 戶

平均單價：130 萬/坪

產品特色：

本案為地主合建案，2012 年開始進行規劃設計，經由多次與地主溝通協調至設計定案，於 2013 年底順利動工。

由於基地位於中山北路精華區的巷弄內，規畫設計上需能同時滿足法規、設計、銷售……等條件，在整個實踐過程中，歷經許多困難。

外觀設計上，配合法令高度法線退縮，璞園接受平田先生採以跳層方式，而非傳統的規律逐層退縮，這對施工層面是很大的挑戰，且因外觀

這樣不規律的設計，產生無標準的居住平面，在工程管理上亦憑添難度。

在居住空間設計 3X3 及 3X6 的陽(露)台，平田先生希望藉由退縮的陽(露)台降低身處巷弄內與鄰地的壓迫感，亦可因上下錯層產生的連結空間，拉近鄰里之間的距離，減少都市生活的冷漠感；然而，這樣的設計對開發商來說，必須面臨市場上檢視慣有的得房率，並且必須面對客戶的種種質疑，在這房市不景氣的時機也增添銷售的難度；本案在璞園各事業體同心協力合作之下(從土地開發、規劃設計、銷售、營建施工到物業管理)，才得以現在的樣貌呈現。

【RS289】多功能倉儲空間

地 址：台北市中山區濱江街 289 號



投資興建：**忠泰 建設(股)公司**

建築設計：青木淳建築計畫事務所
王克誠 林連璋建築師事務所

營造施工：華熊營造股份有限公司

基地面積：2,250.36 sqm

建築面積：972 sqm

建築樓層：地上 6 樓，地下 3 樓

簡介：

忠泰集團的人、樹、家 概念出發，日本建築師青木淳打造了一個獨一無二的集團倉儲空間。

有關建築物的外觀，考量各樓層在景觀和噪音等環境上皆有很大的差異，為配合室內不同機能而設置的大小開口就成了這棟建築物的特徵之一。一樓為了能夠縱觀周圍馬路、頂樓為了能夠眺望遠方，皆設有的在建築上算是大型的拱門狀開口。中間樓層則有許多小開口，以配合室內的請求和外裝的建材來分散配置。結果，不只是地面的交通車輛，即便是在高架道路上快速行駛，或者是從松山機場起降的飛機上，看到這棟建築物的人想必都會對它的奇特形狀留下很深的印象。

外裝建材使用了最常見的紅磚，並將它加工成跟磁磚一樣的片狀。為防止將來掉落的可能性，藉由紅磚的背溝及金屬軌道固定在外壁上。雖然全部都使用了同一種長寬規格的紅磚，但厚度、排列、溝縫尺寸皆不相同，完成後共有9種不同的組合方式。儘管使用的是極為常見的素材，但只要細節稍有不同，就會產生出不同面貌。當然建築物整體外觀也是配合基地的周圍環境來完成的。

預計 17:00 結束參訪 19:30 抵達台中 (送返集合地點：惠來路與市政北一路口)