



魏嘉倫

臺中市不動產開發商業同業公會理事長
嘉磐建設事業(股)公司 董事長

理事長的話 卸任感言

新政府 新人 新氣象 期盼不動產產業 榮景再現

時間匆匆而過，擔任公會理事長已經滿三年。感覺做了一些事，又感覺很多事還未完成。企業不一定都能永續經營，但不動產業會永遠存在，公會社團必然能永續發展。理事長一職，也將一棒接一棒，讓一代一代的人接續服務，奉獻心力。

從事不動產業三十多年，在這個產業中獲得許多支持，也在這個產業不斷成長，因此抱著回饋不動產業的心，接任理事長。

在公會三年來，採行分權方式，充分授權十個委員會主委各司其職。公會提供充足的資源與權責來執行各種會員服務項目，各委員會所舉辦的活動，不僅同業會員參與度極高，其他友會也學習效法。如本會所舉辦的理事長盃高爾夫球賽、羽球賽、公益健走、

專題講座、全省建築個案觀摩參訪、城市半程馬拉松活動…等，大家都樂於參加；尤其以「第一屆臺中市半程馬拉松」活動，會員動員社區及民眾熱情參與，總參與人數高達一萬四千多人最為盛大。

對於建築產業的傳承，我在上任之初便相當重視，於是在任內成立了新世代委員會，有系統和計畫性地將建築經驗透過學習來傳承，目前新世代的成員已有50-60位，持續在建築之路上用心學習，將成為最佳的接班人。

除透過舉辦各項活動，增進會員互動凝聚感情外，公會更扮演著民間社團與公部門之間的良好溝通橋樑角色，當政府研議與建築業相關的政策和法令時，公會經常為了同業合理權益而努力。這三年來，

我經常代表臺中市不動產開發業與地方政府各局處及中央主管機關進行溝通，反映建築同業的聲音。在許多法案定案前，我們確保民間的聲音會被聽到，最後也確實發揮了一些重要的作用。

記得，三年前收到許多建築同業對於「文資法」的反應，當時在政府及民間社團愈來愈重視文化資產保存的氛圍下，不動產開發業只要挖掘到疑似文化資產或遺址，便需依法延緩開發時程。只要略有文化資產疑慮，就必須延請考古專家進行鑑定，快者半年，慢者一~二年。文資法規定遺址敏感圈區分三級，在我任內，即向臺中市政府文化局建議除了第一圈外，第二及第三圈不必先探勘，可以先開工再觀察，讓建築同業免於因專家鑑定時程過久而延遲開發。這一建議，獲得當時的文化局局長葉樹姍認同，也做了修正，對同業在開發建築案時，有很大的幫助。

又如，房地合一稅的推出，對不動產業而言可說是另一個里程碑。因為，這是在既有的課稅體制下進一步加稅。在房地合一稅定案前，公會和全聯會共同努力爭取，與中央對談適時反映業者心聲，爭取可接受的修正。最後，在除外條款中所提及包括營業地主認定的放寬；且土地繼承者、重劃分配土地的原地主等，在銷售土地時，不能比照一般買賣加以課稅；分離課稅稅率從原先的百分之四十，調降為百分之二十...等都在我們的努力下，順利入法。

建築業是百業之首「火車頭工業」，包含建材、裝潢、代銷、仲介、金融、代書...等都與建築業息息相關，穩定房市便是穩定國內經濟重要因素。政府在強調居住正義時，不能因噎廢食，而打擊了產業的正常發展。這二年房市急凍現象，並非消費者沒有購屋需求，主要是因為消費者購屋信心被政府持續的「打房政策」打趴了。

我們期望政府政策能促使房市長期朝向「價格平穩，交易量活絡」健全發展，因此去年九月對於萎靡的房市向中央提出了幾項救房市的建議，包括：第一，建議中央對「選擇性信用管制」盡速全面解禁，藉以穩定金融並活絡市場。第二，應提高首購族和換屋族貸款成數，房貸利率維持低檔或降低，減輕自備款壓力。由於國內薪資漲幅遠落後於房價漲幅，如能：提供年輕首購族九成貸款額度，可分成三十年攤還，並提供三年緩衝期僅還利息，在僅準備一成的自備款下，年輕人購屋意願才會提升。

第三，我們建議吸引海外資金回流，因此請政府提出有效吸引海外資金回流的政策。第四，建議政府在國內經濟條件不佳及民眾信心不足的情況下，全面重新考量合理持有稅基，因為唯有解決目前房屋持有稅過高的問題，才是振興房市當務之急。

第五，由於現在土地公告現值約占市值百分之八十點九，許多縣市原預計持續將再調升百分之十，

對不景氣的房市恐雪上加霜，因此建議暫緩今年度的公告土地現值、房屋稅調幅。第六，建議政府延展建造執照之工期二年，比照臺灣在金融風暴與九二一地震時的做法，讓市場供給可以稍有紓解。

以上這些建議，已有多項被政府採用。相信如何讓臺灣整體經濟復甦正是新政府最大的難題，需要總統蔡英文與林全內閣確立整體政策走向，為建築產業注入振興活水。

2012年九月初剛接任理事長時，臺中市不動產開發公會統計會員一年推案量，最高達二千三百億元，是臺中市不動產業的最高峰。但隨著政府打房政策陸續出籠，房地合一稅的定案，推案量降到去年一千九百億，預估今年將只能達到一千二百億左右。依過去統計的平均數字來看，全臺不動產交易移轉數字在三十八萬至四十萬戶屬正常；而去年已驟降至二十九萬戶，今年預計要突破二十五萬戶恐都有困難。顯然，不動產業的不景氣，尚未趨緩。

今年嘉銘即將卸任理事長一職，也適逢新政府於五二〇上臺，為臺灣總體政經環境，帶來不小的變局。除了區域市場環境的好壞之外，影響不動產業最大的兩個總體因素，就是兩岸關係與景氣之不確定性。而臺灣景氣的起伏，與兩岸關係之穩定也有極大影響。例如，如果兩岸關係變動大，未能達到和平或趨於緩和的境況，中國大陸的來臺觀光客大幅減少，

高科技產業供應鏈也大幅外移到大陸，將影響臺灣產業與內需市場的景氣。

現在臺灣不動產不景氣問題不僅是單一區域更是整體市場的問題，期待下一任理事長能夠秉持臺中市不動產開發商業同業公會所堅持的理念，適時對政府政策，提供完善合宜的建言，降低政策對不動產市場正常運作的干擾。

最後，感謝三年任期，所有理監事與會員同業的支持與鼓勵，讓會務得以順利發展；也希望自己三年來未辜負大家的期望。不動產業與金融業一樣，在市場經濟體制下，是永續長存的產業。公會理事長的交棒，也就像永不落地的接力賽棒子一樣，將一棒接一棒，全力向前。

如今交棒這一刻，沒有遺憾，只有希望。希望臺中市的不動產業愈來愈蓬勃成長，也希望公會的會務發展不斷精進與飛揚。



施鵬賢

臺中市不動產開發商業同業公會會刊委員會主任委員
鉅泰建設(股)公司 / 成中恆營造(股)公司 董事長

會刊主委的話 施鵬賢

文 / 李思齊

共創臺中市成為 「全臺最宜居的城市」

第十三屆即將步入尾聲，本集的編輯會議出席相當踴躍，各委員對於本屆理監事在魏理事長的領導之下，秉持著傳承與創新的精神，對於會務的無私奉獻，確實令人感動！

也正因為如此，本會才能獲得會員的支持，以及友會的稱羨。重要的是，會員們藉由會刊的報導，能夠獲取更多市場訊息、學習更多創新理念、深植更多合作情誼、也發揮更多善的力量，帶領公會與會員公司與時俱進。

事實上，會刊在傳承與創新之外，更長遠的目標是：「打造臺中市成為一個宜居的城市」。

綜觀整個會刊的內容，除了闡述魏理事長對於政令法規的說明之外，更重要的是，記錄他對於會員權益的全力爭取與維護；舉辦重量級的論壇、演講，每次皆是座無虛席；教委會規劃的優良工地觀摩、國外考察、「CEO訓練營」等，亦是次次秒殺。

「幸福好宅」的報導，讓會員精心設計施工的作品得到客戶青睞；由品竹委員執筆的「幸福私房

菜」，除了交換會員不亞於三星主廚的私房菜秘方之外，更發掘出品竹委員的鄉土風味餐，以及業界「型男主廚」精湛建設董事長陳志聲的幸福饗宴等。

另外，有關市政建設、法規報導、工法介紹、市場分析、未來趨勢、會務說明等，也都是不可或缺的內容，而且一次比一次精彩、一次比一次豐富。

在創新方面，本屆會刊還著重於公會及會員公司致力於公益事業、藝文展演、體育競賽等活動的報導，發掘出許多會員公司行善不欲人知的一面。

我堅決認為：「行善必須強力宣導」，除了拋磚引玉之外，更需要讓市民知道臺中市的營建業者，已經默默地做了那麼多善事，對於市容美化、幫助弱勢團體、贊助藝文及體育活動所做出的貢獻，期許我們的努力獲得市民迴響！

在此同時，我們還開闢出一個專章，來報導「新世代委員會」的活動。因為年輕世代的投入，為公會的未來注入一股新血，他們的表現也確實令人驚豔與期待。

運動委員會的另一項創舉：舉辦「臺中城市半程馬拉松」，讓一萬四千多名參賽者在跑步中，親眼目睹新市政中心、國家歌劇院、秋紅谷等重大市政建設與觀光文化景點等，可以從不同於以往的角度欣賞臺中都會風情，進一步感受臺中市是一個這麼美的城市！

本屆的重頭戲之一：理監事「西班牙建築考察團」亦順利完成，除了欣賞傳統與創新並陳的建築外，團員對於該國國民將文化藝術融入生活之中，亦深受感動。

在西班牙，常常看到幼稚園的小孩在老師導覽下參觀美術館，反觀國人寧願帶到科博館，卻鮮少進入美術館，這種功利主義掛帥的心態，也不得不讓人深深省思。

本屆的三年內，歷經了奢侈稅、房地合一、容積獎勵限縮等多項政策打擊，雖然導致房地產市場漸趨平淡，但是所有理監事及會員們，對公會與理事長的熱烈支持仍是一本初衷，令人感動！

建築業為正常的投資管道，也是火車頭產業，攸關營造、代銷、房仲、裝潢、家具、建材、家電等產業的榮枯，以及成千上萬個家庭的生計。業界一再強調：房價應回歸市場機制，而不應以政策性打壓。

總統選舉結束後，新人新氣象。蔡英文總統陸續提出包括「都市更新」、「租屋產業」、「物業管

理」、「社會住宅」等住宅政策，顯見新政府對國內房地產市場相當關注，也希望藉此來帶動整體社會與經濟的發展。

基本上，業界都樂觀其成，也願意投入專業技術與資金來共襄盛舉，共同推動城市的美好願景。尤其，臺中市社會住宅政策正逐步落實中，市長林佳龍首波規劃四處地點，全力推動一萬戶「三好一公道」的社會住宅，大家均拭目以待。

臺中市擁有不錯的地理、氣候與交通條件，加上房價合理、建築業也有一定的水準，整體來看，都是全臺首善之區。今年隨著兩稅合一定案、新政府全力拚經濟，以及全球景氣回穩，預期房市很快就會看到曙光。

展望未來，公會將全力配合臺中市政府舉辦「2018世界花卉博覽會」，同時持續舉辦「城市馬拉松公益路跑」等活動，各家會員公司也都有各自的公益或藝術展演活動，大家一起來促銷臺中，鼓勵外縣市民眾、甚至外國人移居臺中。

在此，我們也要呼籲新政府，在兩岸和平穩定發展上「全力拚經濟」，讓我們全體會員在「休養生息」之後，面對即將到來的下一屆三年能夠「蓄勢再發」，共創臺中市成為名符其實的「全臺最宜居的城市」。



建 築 與 環 境

Architecture Environment

99

目次 Contents

1	理事長的話	新政府 新人 新氣象 期盼不動產產業 榮景再現	魏嘉銘
4	焦點360 (社論)	共創臺中市成為「全臺最宜居的城市」	施鵬賢
8	特別報導	魏理事長 第十三屆任內重要會務 舉辦活動、召開會議、為會員爭取權益	邱崇喆
10	思辯場	「首都減壓」國會遷移臺中 重視國土安全及分散風險，讓臺灣發展為「多都心」	李思齊
14		「中臺灣影視基地」預定107年6月底落成	思雲
16		土壤液化之探討 凸顯臺中優質的居住環境 地質法新規定，對臺中的建築許可申請人影響很大	思雲
18		教育推廣委員會 辦理「建築時事議題研討會」 「爐碴問題及結構耐震設計與工法」研討會實錄報導	思雲
20		臺中市區再生計畫 老屋再生計畫，結合更多企業與社會的力量， 隨老建築重新翻修，帶動更多產業進駐，點亮老城區注入新活力	李思齊
24		總統就職後 下半年房地產市場概況 央行鬆綁房市信用管制對房地產之影響	李思齊
27		跨域學習 共同成長 新世代會與臺中精機二代會結盟 一同研習 開拓眼界	邱名仕
30		臺中 3 大暢貨中心 Outlet 購物中心 已儼然成形 日本三井的臺中港Outlet Park案 ATT集團吸引力生活事業公司的臺中烏日購物專用區開發案 臺中麗寶樂園號稱全臺最大的Outlet開發案	思雲

32		臺中市不動產開發商業同業公會 2016年西班牙建築考察之旅	邱名仕
39		教育推廣委員會 舉辦第八屆 CEO 訓練營 「粹煉創新 扭轉巨變」	陳品竹
47	公益活動	號召會員同業從事公益活動回饋社會（六） 希望能藉由團體力量 進行公益贊助 以實踐回饋社會的大愛精神 帶動社會一股善的循環	陳品竹
50	幸福場域	幸福私房菜—介紹美食— 幸福主廚：順天建設／總經理林丙申夫人 幸福菜單：紅棗枸杞油悶苦瓜、蔬菜開胃臭豆腐煲、元荳豆包	陳品竹
52	幸福好宅	文心森林特區—公園裡的建築 會感動的心靈建築「嘉磐雍翠」	嘉磐建設
54		豐邑建設「閱文心」	豐邑建設
56		大樹裡的好生活「樹幸福」	大毅建設
58		太原新聚落「惠宇原山」	惠宇營建機構
60		雋業品雋 八期好宅細思量	雋業建設
62		創健望年 以六席城心大墅 結一世真心知己	創健建設
64	會訊部落格	105年2月至7月會務報導	易湘蘭
67	FACE BOOK	臺中市地區銷售簡介	楊千慧



臺中市不動產開發商業同業公會

發行人 / 魏嘉銘

社長 / 施鵬賢

編輯顧問 /

邱崇喆 林正昇 林正雄 陳世坤 莊季雄

柯啟新 謝明汎 簡福榮 陳梓銘 林炫佑

張世欣 洪勝義 李晉豪 吳錫坤 林隆深

張志豪 林清賢 邱名仕

會刊委員會

主任委員 / 施鵬賢

副主任委員 / 陳梓銘

委員 /

思雲 李思齊 林丙申 王瑩

陳品竹 李中 謝麟兒 歐瑞琨

總編輯 / 陳汶東

核稿 / 許有成

執行美編 / 楊千慧

美術構成 / 昱盛印刷事業有限公司

印刷 / 昱盛印刷事業有限公司



邱崇喆

臺中市不動產開發商業同業公會副理事長
豐邑建設股份有限公司總經理

副理事長 邱崇喆

魏理事長 第十三屆任內重要會務 舉辦活動、召開會議、為會員爭取權益

「一棒接一棒，棒棒皆精采」用這句話形容我們臺中市不動產開發商業同業公會歷屆理事長再貼切不過。就像一場永不落棒的接力賽，每一屆的理事長總是能將屬於本會的優良傳統延續與傳承。臺中市不動產開發商業同業公會（以下簡稱本會）對臺中市的建築人而言，它是一個同業間團結合作、觀摩學習、分享成果、砥礪扶持、共同成長與精進的園地。我們一起在建築本業上「良性競爭」，一起在行公益的路上「築夢踏實」。只要理事長登高一呼，大家便群起同行，也就是這樣一股團結的風氣，讓每一任的理事長樂於將任期當作是一種奉獻，無怨無悔盡全力付出，為會員權益努力不懈。

2013年本會在名譽理事長張麗莉的領導下，承辦第64屆世界不動產年會，來自47個會員國及超過3500多位各國嘉賓造訪臺中後；嘉磐建設魏嘉銘董事長接下了本會理事長的棒子，在三年任期內，投入全部的時間與精力，為本會承先啟後全力以赴；在魏理事長任內，由我與慶仁建設林正昇總經理共同擔任常務理事及副理事長職務，盡心協助魏理事長分擔重任。故深刻了解這三年來，公會所有理監事皆盡心為會員公司權益打拼。

例如，文化局之文資法中曾規定，對本市疑似遺

址地區土地，需由考古專家學者試掘後，確定沒有文化資產或遺址方得開發。此項規定對於已經實施都市計畫的都會土地，產生不確定因素及費用負擔，加上國內具合格的專家團隊寥寥無幾，令開發業者等待曠日費時。經魏理事長與文化局局長葉樹姍會議，並至文化局參與專家學者會議極力主張後，終於確定，對於疑似遺址的區域（敏感區）由業者自行開發，若有發現疑似文化資產或遺址時，再延請專家判定，此項調整方案終為各開發單元土地解套。

對於同業關心的施工中損鄰處理程序部分，原先都發局統一要求開發業者與受損民眾需達成和解，或經法院判決並完成賠償後，才可取得使用執照。這樣的措施，對業者交屋及貸款造成諸多困擾，經反應及參酌臺北市執行方式後，業經都發局採納並修改本市建築管理自治條例，可提存一定金額至法院，逕為取得使用執照，嘉惠會員。

預售屋買賣定型化契約書，以往以代收代付的方式，替客戶完成外水、外電的接通，但政府一紙命令，交屋時水、電應達接通程度，不管法律明定的磋商條款，造成部份已交屋完成的住戶，詢問外水外電的付費責任歸屬。魏理事長帶領公會相關人士，多次與本市法制局、消保官協談，並參加多次立法院協調

會，終於獲內政部正式答覆：有關自來水及電力，在103年5月2日前訂約者，依合約規定辦理（即回歸磋商條款），有關天然瓦斯部份，在有天然瓦斯地區，除合意不配設者外，應達成內管線可接通狀態，103年2月27日前約定支付費用者從其規定，至於外管線則依雙方協議辦理。

在這三年期間還有多項法規陳情事宜，如地下室開挖率、成立容積銀行、容積移轉道路寬度認定、延展建造執照工期一年、接待中心申請簡化程序、住變商地區回饋金減少調幅、修改都市計畫法臺中市施行自治條例、適時反對基地5000平方公尺以上要留設十分之一容積作社會住宅…等，凡此總總皆獲得市政府及都發局等單位認可及協助，為同業權益努力。

除了積極為會員權益奔走之外，公會也相當重視會員們的身體健康。所以在魏理事長及常務監事吳錫坤（運動委員會主委）的努力下，公會開創了高爾夫球以外的運動項目，在103年分別辦理了第一屆羽毛球比賽及公益健走活動，104年更接續辦理第二屆不動產公益羽球賽及第一屆半程馬拉松比賽，半程馬拉松活動參與人數突破一萬四千人，帶動會員與市民的運動健身風氣，更成功行銷臺中市「宜居城市」優質的生活。

在推展公益及急難救助上，公會亦是不落人後，適切扮演拋磚引玉的角色，例如協助臺中市政府辦理104年烏日燈會及花都藝術節等活動，動員理監事及會員公司捐贈高雄氣爆居民重建基金…等，皆受到了政府、民眾及受贈者感謝及感動。

本會更是同業求知的寶庫，所有成員對追求新知上進的態度令人佩服。公會的教育推廣委員會每年都會舉辦北部、南部及本市優良個案參訪活動，提供同業提昇與互相觀摩的機會。每次活動一推出，很快就報名額滿，經由參觀後的心得分享，帶回去的，不僅是受訪單位的精華，也帶回同行業界專業的見解。教育推廣委員會亦重視領導者的成長，每年辦理不同主題的CEO訓練營，從一開始的美學欣賞到建築細節與品質要求，去年「跨域學習」到今年的「粹煉創新」，希望大家在如此轉變迅速的時代，可以思考及

獲得「順應及駕御時代巨浪」的良方。

同業的合作及成長，讓本市的建案細緻又創新，成為全省各地參觀的焦點，更不定時針對業界相關的時事議題，延請專家學者作深入探討。例如：邀請中興大學劉東啟博士（樹醫師）對樹木、景觀維護的重點介紹；延請興建上海中心大廈的何志軍副總工程師講解箇中困難及解決方法；與逢甲大學及臺中市建築師公會共同延請日本建築大師隈研吾分享建築理念。近期針對臺南維冠大樓倒塌及爐渣屋事件，則延請前預審委員翁俊民教授及臺灣營建研究院組長徐敏晃作深入解說，我（副理事長邱崇喆、教育推廣委員會主委）也適時開放施工中工程，讓同業實地參觀逆打工法及高層帷幕牆安裝，特別也要感謝名譽理事長張麗莉及魏理事長的長期關心及對教育推廣的支持，讓創新及傳承成為本會優良傳統。

對建築業影響最大的莫過於政府的政策，從過去實施的奢侈稅到今年年初推出的房地合一稅制，都對建築業造成重大的影響。基於為同業發聲，魏理事長也與全聯會連袂拜訪前行政院院長毛治國、部長陳威仁等重要決策者，也透過總召柯建銘及相關立法委員積極陳情，終於在職業營業人的認定上獲得較寬鬆的認定，保護了同業權益。並於104年年底，在林正雄常務理事（本會市場資訊委員會主委）及莊季雄理事（本會稅務委員會主委）協助下，分別對一般民眾及本會會員辦理房地合一稅制講習，讓會員及大眾知道如何因應。公會對臺中市城市行銷也不遺餘力，去年由五家同業聯袂至香港參展，將臺中的「移居」與「宜居」推廣到香港。這不僅僅是行銷臺中，也為了同業尋找另一客源，此舉很受臺中市政府觀光旅遊局局長陳盛山重視，也邀約擇期一起辦理行銷活動，為同業尋覓另一個光明的市場。

本會是一個和諧的大家庭，擔任大家長的歷屆理事長皆全心全力為會員福祉權益努力。本屆更傳承及成立了十大委員會來服務會員，主委、副主委皆是現任理監事或政策委員擔任，同時也在市府設置的各項委員會擔任委員，隨時協助會員，在此特別謝謝全體會員對第十三屆理事長魏嘉銘及全體理監事的支持！

重視國土安全及分散風險，讓臺灣發展為「多都心」

「首都減壓」 國會遷移臺中



「首都減壓，臺中先行！」臺中市市長林佳龍在總統選戰落幕後，於市政會議中提出將國會遷往臺中的構想，立刻引起各界熱烈回響。他強調，此舉不僅可替政府節省更多辦公廳舍的租金費用，從國家安全角度來看，更是理想的措施。

事實上，總統選舉結束後，民進黨大獲全勝，而且一舉成為國會的多數黨，這項過去曾被多次提及的構想，從客觀的大環境來看，時機確實已經成熟、而且也是最容易被通過與執行的時候。

一、「國會遷移臺中」的意義為何？

（一）可促進區域均衡發展

林佳龍指出，「國會遷移臺中」的意義，首先在於可促進區域均衡發展。

臺灣長期政經環境處於南、北「頭重腳輕」窘境，造成北臺灣的「一極集中」發展的失衡現象，以致造成區域發展失衡、城鄉發展差距持續擴大。

林佳龍認為應從國土安全及分散風險角度來看，因此主張「首都減壓」，並建議臺灣應朝「多都心」發展以分攤風險，避免首都遭受衝擊時，國家面臨癱瘓。

逐步具體落實多都心的國土規劃觀，包括臺灣中部地區應作為新多都心發展重點，可直接避免南北被顯著磁吸，以整個臺灣作為「City State」的角度。其實，高鐵車程並不會影響在臺北原鄉居民的居住與遷徙行為，反而可以鼓勵原臺北活動的中部地區民眾回家鄉工作，縮短南部地區企業與民眾前往中央部會洽公的成本。

（二）提高國家安全

全球氣候快速變遷，臺北受到水患影響將逐年加劇，當海平面上升30公尺時，則臺灣西部平原的主要城市，包括臺北市都將被淹沒，臺中市則相對穩定。

前內政部長李鴻源表示，若臺北市發生規模6.3級地震，將會有四千棟房子倒塌，這將是無法想像的災害。而且老舊核一、二電廠若持續延役，危險性也與日俱增。

整體而言，臺北受地質和複合式災害影響甚鉅，專家學者都表示，重大地震如發生在臺北，恐造成國家癱瘓，故遷都及副首都都是減緩首都承載壓力的重要途徑。

就環境面而言，臺中市位於大安溪與大肚溪之間，土質堅硬，相同地震震度所造成的災害較小，臺中地區也無核電廠，無需擔心核變事故，且臺中市受到複合式災害影響較小。

（三）落實多都心的國土規劃

大臺中所在的中部地區，在日治時代已奠定良好的城市發展基礎，在三級政府的時代下，省政府的所在地設在中興新村，省議會設在霧峰，加上臺中位於高鐵所構築的一日生活圈中心，方便立法委員往來國會與各自選區，這些都是支持將立法院與行政院相關部會遷往臺中的一個基本的理由。

二、「國會遷移臺中」對臺中未來的影響與展望？

（一）提高中部地區整體都市效能

林佳龍指出，配合臺中市願景：『推動「三核心國土發展觀念」，打造副首都』，從地理區位來考量，將「多都心」發展的新重點，擺在臺中市成功嶺營區，為最佳區位。

而在亞太國家與城市競爭的趨勢之下，臺灣宜以「多都心」發展模式進行思考，以促進區域均衡發展，若能朝向打造臺中成為「副首都」，將有助強化臺灣的整體競爭力，提高中部地區整體都市效能。

（二）區域聯合治理

就區位而言，高鐵臺中站銜接南北，可在一小時內抵達，加上臺中港及中部國際機場的海空運輸條件，海陸空交通均已齊備。

大眾運輸系統方面包括臺鐵新烏日站與成功站，未來均可朝向大眾運輸導向發展（TOD）模式，以及長期捷運綠線路網延伸至彰化。此外，公路運輸系統便捷，鄰近國道一號及台74線快速道路，整體交通路網完善。

從空間治理角度而言，臺中為高速鐵路一日生活圈的中軸，運用高鐵車站特定區所擁有的交通機動性、交通可及性、高環境品質等三大發展機會，可成為地方新成長中心，使其發揮中臺灣區域成長中樞角色，帶動周邊區域發展。

（三）烏彰發展核心

林佳龍表示，配合烏彰副都心願景發展，區域發展未來將朝向以「臺中副首都」的方向規劃，延伸烏彰副都心願景至彰化擴大都市計畫，將都市土地發展、生態軸帶、產業鏈、交通系統、綠園道規劃、自行車系統等各都市機能加以串聯銜接，以都市共同體為長遠目標。

三、臺中市政府為達到「國會遷移臺中」的具體做法為何？

臺中市政府將中央行政機關遷移臺中，作為臺中市政策發展趨勢，更持續研擬相關方案，包括臺中市區域計畫、烏日副都心計畫等相關計畫。

（一）臺中市政府中程施政綱領（草案104至107年度）

將臺中南部的大肚、烏日、大里、霧峰、太平及彰化連結，成為在臺中的「副首都」；並提出推動「副首都」在臺中：設置中央政府的中部行政中心，推動中央部會進駐烏日高鐵特定區與鄰近的成功嶺營區。

（二）臺中市區域計畫（草案）

建議應與立法院、行政院等相關單位協調，將國會與部分中央部會等遷移至臺中市。

（三）成功嶺地區再發展規劃研究案（102年1月結案）

未來發展可將中部辦公室、國家立法院院址移置成功嶺，打造「國會山莊」，並設置防災中心；或整備為國家級「軍事文化運動園區」。

（四）烏日副都心整體發展構想



圖1：烏彰副都心策略發展示意圖



圖2：區位選址位置示意圖

1. 土地使用面向：

- (1) 藉由高鐵、臺鐵、捷運，三鐵共構的烏日站是中臺灣重要交通樞紐，烏日高鐵特定區及烏溪兩岸將成為中彰共同生活圈的交通與發展核心。
- (2) 持續推動「副首都」在臺中，設置中央政府的中部行政中心，積極推動中央部會進駐烏日高鐵特定區與鄰近的成功嶺營區。

2. 產業發展面向：

- (1) 中臺灣轉運物流門戶、商務會展功能、休閒娛樂中心、健康體驗產業、與水滄經貿園區連動成為會展雙引擎。

- (2) 以會議展覽、物流、休閒娛樂及康健體驗等五大產業為發展主軸，加強產業輔導及協助招商。

3. 交通發展面向：

- (1) 臺中捷運綠線除應延伸大里、太平，形成環狀軌道運輸外，也計畫透過高架或輕軌等方式，將北彰化區域納入路網。
- (2) 高鐵轉運中心可提供轉乘至其他核心地區的服務。（圖1）
- (3) 未來也將配合後續執行，包括土地使用及交通系統等需求，調整都市計畫內容。



1



2

1：立法院副院長蔡其昌
2：逢甲大學都市計畫與空間資訊學系副教授劉曜華

四、目前可提供的地點，建議為何？

目前臺中市共規劃三處地點，分別為烏日區成功嶺、高鐵臺中車站細部計畫區、烏日火車站前兵工廠整備中心，無論其區位、土地取得、周邊未來發展建設及相關配套，均為極具潛力的地區。（圖2）

尤其，三處選址規劃地點，土地權屬均為公有，無需另編列徵收費用，未來進行開發規劃容易。

林佳龍強調，這三處地點位屬烏彰副都心，具有高鐵、臺鐵、捷運綠線三鐵共構，地理條件適中又有大量政府用地，未來搭配高鐵臺中站區的會展物流中心，發展潛力十足，是立法院遷移臺中的首選。

臺中市政府做好準備了！

臺中市在「大臺中123」政策架構下，規劃烏彰副都心整體發展願景，無論從臺中市區域計畫、烏日副都心計畫、區域平衡發展角度，以及整體效益而言，臺中市政府均已將立法院遷建臺中市納入相關計畫內容，而且已陸續展開相關規劃及準備工作。

臺中市相關建設的開發，均應以民意為基本依歸，未來在區位選址與範圍勘選時，將透過妥適方式的民眾參與，以提升民眾認可、減少執行阻力，希望能符合地區民眾發展需求及期待。

立法院副院長蔡其昌表示，立法院現址是向臺北市政府租用的文教用地，立法院每年尚需繳交5,000萬元租金給臺北市政府。對於立法院是否有遷建臺中的可能，他認為，應以「首都紓壓，國家整體發展」為目標。

蔡其昌強調，立法院遷到臺中市，過去曾多次提到這樣的概念，至今未曾改變。但遷院涉及整體國家規劃，到底中央部會、國會要怎樣讓臺灣未來發展更有力，以及各地區均衡發展、沒有城鄉差距，還有待立法院與中央政府討論。

另外，立法院遷建，也還要朝野政黨協商，凝聚共識，因為未來遷建預算，還需由政府編列。

「雙首都」的概念，在全世界先進國家都有例子，像美國經濟中心在紐約，政治中心在華盛頓特區。朝向雙首都的概念進行調整，並從立法院先行，確實是朝野及社會可共同思考並醞釀的議題。

逢甲大學都市計畫與空間資訊學系副教授劉曜華表示，首都減壓、國會先行，將是大臺中這個世紀要做的最重要工程之一，尤其應思考如何與歷史接軌。

其中有一個很重要的概念：當國家要啟動遷都工程時，大家是否都準備好了？是否有能力迎接它的到來？

遷都的利基，在於可以提供很好的公共空間。目前臺灣首都實際上是便宜行事的，當初國民政府從大陸遷臺，從未思考國家首都要長什麼樣子，包括總統府、各部會等，以立法院為例，就是使用學校用地。

「國家的首都應該要有整體性，怎麼可以便宜行事！」劉曜華始終這麼認為。

另一方面，這些年來，劉曜華前前後後走訪了40多個國家首都，發現很多國家的首都並非規劃在單一城市。

像荷蘭憲法規定的首都是阿姆斯特丹，中央政府卻落腳海牙；以色列的行政中心在特拉維夫，但不少人認為，耶路撒冷是其名義上的首都。

韓國首爾於2012年也啟動世宗市的遷都規劃，除了青瓦臺、外交部仍留在首爾之外，其它部會將在2030年前分階段搬遷。據了解，被列入遷移計畫的國家機關總數達85個，其中包括74個行政機關和11個司法機關，需要遷移的工作人員約2.36萬人。

另外，加拿大在19世紀一開始有英屬、法屬區分別，國家首都刻意建造在英、法交界區的渥太華，原來，國家首都的建造，是跟國家的性格也有關聯。

首都減壓、國會先行，就是給臺中的一個責任，一旦國會先行，臺中做得不錯，接下來，國家行政中心就有可能遷到臺中。至於臺中人是否願意分擔這個責任，劉曜華建議，臺中市政府可以舉辦公民投票，先取得共識。

100年來，臺北城幾乎等同於臺灣。然而，劉曜華不禁要問：我們究竟有沒有自主的力量大聲說出：我們要一個新的首都。

他說，這個新首都的想像工程，將引領我們走出臺灣史上的第一次，打造一個臺灣人自己決定、自己想像與自己創造的新象徵！

「中臺灣影視基地」 預定 107 年 6 月底落成



文 / 圖：思雲

位於臺灣霧峰的「臺灣電影文化城」，曾風光一時，但隨著臺灣省政府「精省」，及受到921大地震的影響，早已結束營業了；取而代之的是，由臺中市政府目前在霧峰規劃的「中臺灣影視基地」開發案，未來將與位於水滴的「中臺灣電影中心」興建案，相互輝映。

臺中市政府新聞局局長卓冠廷表示，為推動影視產業發展，該局分別規劃位於霧峰的「中臺灣影視基地」，及位於水滴經貿園區的「中臺灣電影中心」，以期帶動中部的影視產業發展。其中，「中臺灣影視基地」新建工程第1期，位於霧峰吉峰國小前面，占地面積3.12公頃，未來將擁有2座全國最大的攝影棚、1座中型攝影棚及全臺唯一的造浪池等主要設施，預計今年可完成規劃設計及辦理工程發包，整體建築預定107年6月底完工，屆時將引進民間營運團隊，提供專業技術服務。

亦即，完工後，市府將中臺灣影視基地，交由專業的片場經營者營運，希望以專業的技術、設備及人才，發揮該影視基地的最大效用。

影視產業最能帶來經濟效益！卓冠廷表示，未來「中臺灣影視基地」完工後，將可吸引許多劇組到臺

中拍攝取景，促進當地繁榮；目前臺灣影視發展，最欠缺大型攝影棚等場地，因此，市府規劃建置「中臺灣影視基地」，以利帶動臺中的影視行銷。

由於臺中的亞洲大學及朝陽科大等多所大專院校，均設有影視相關科系，後續影視基地建置完成後，將有助於推動與中部多所大學的產學合作，創造產業集聚，培育在地影視專才，並帶動臺中相關文創及經濟發展。

市府已編列7.85億元預算，投入打造第1期「中臺灣影視基地」，並將再協調國防部等單位釋出大里天山教練場附近的閒置土地，協助推動「中臺灣影視基地」第2期計畫，進而擴增基地規模，藉以吸引更多劇組到臺中取景拍片，讓影視產業成為臺中重要發展特色，打造臺中為最完整的拍片城市。

卓冠廷強調，幾十年前，位於霧峰北溝的臺影文化城，是全臺灣拍電影及電視劇的發源地，入口處常擠滿影迷，希望當面一睹電影明星的風采；但在921大地震之後，臺影文化城也因受到地震影響而結束營業，讓臺灣拍片環境，面臨突如其來的大改變。

為重塑臺中拍攝電影的環境，臺中市新聞局在霧峰地區，找了地質穩定地帶，利用文中用地，計畫與



上圖：中臺灣影視基地：位於臺中霧峰吉峰國小前面的文中預定地，已被臺中市政府規劃為「中臺灣影視基地一期」所在地。圖／思雲

下圖：曾叱吒風雲的臺灣電影文化城，如今園區已荒廢了，只剩下畫有「臺影文化城」圖騰的一道圍牆。圖／思雲



中臺灣影視基地一期規劃一覽表

項目	主要內容
基地位置	霧峰吉峰國小前面（文中預定地）
基地面積	3.12 公頃
主要設施	人工造浪池 1 座、深水池、中型攝影棚 1 座，及大型攝影棚 2 座等多項設施
工程總工費	7.85 億元
預定開工期	105 年 8 月
預定完工期	107 年 6 月底

資料來源：臺中市政府 整理：思雲

建「中臺灣影視基地」，希望再帶動霧峰拍電影的風潮，重現當時電影產業榮景。

「中臺灣影視基地」，原僅規劃2座中型攝影棚，經過市府1年的討論規劃，並獲得市議會的支持，現已完成建築設計，預計打造2座全臺最大型的攝影棚、1座中型攝影棚、深水池，並將導演李安拍攝《少年PI的奇幻漂流》中，建置全亞洲最大的人工造浪池，遷移至「中臺灣影視基地」重現，成為全國第1座由政府興建最完善的電影專業拍攝基地。

未來「中臺灣影視基地」，不僅適合國內拍電影的劇組使用，未來更可吸引國際劇組到霧峰，進而帶動當地工藝、五金、木工及餐飲等發展。

針對影視就業部分，卓冠廷指出，臺中有很好的影視人才，包括朝陽科大及亞洲大學，均已培育出影視相關科系學生。

他擔任新聞局長1年多來，不少臺北的影視工作者，都告訴他，希望有機會能回臺中工作，只是礙於現階段沒有相關機會，但他相信「中臺灣影視基地」完成後，將可吸引不少外地的影視人才，返回臺中工作。

至於在地人的就業機會，也將一併列入市府與營運商洽談營運移轉（OT）案的條件討論案中。

市府將持續舉辦影視相關活動，並落實影視補助及協拍支援服務等，臺中市新聞局已積極籌劃成立「臺中市影視發展基金會」，期盼透過這些影視產業輔導政策，提供劇組更完善且便利的服務，讓臺中成為臺灣影視產業的振興基地。

「中臺灣影視基地定位清楚，利基良好！」，臺中市市長林佳龍今年3月視察該影視基地時，就如此形容。他表示，霧峰是臺灣電影的發源地，早年的臺語電影，幾乎都在霧峰的臺灣電影文化城拍製。

而臺中的氣候溫和、交通便利、文化豐富，霧峰更有包含霧峰林家及光復新村等在地的特色人文景物，因此，市府在霧峰打造全臺最完善的影視基地，建置世界水準的專業造浪池，不但能成為國際行銷的亮點，更搭配全臺最大的攝影棚及深水池等空間，提供國內影視劇組更多元的拍片選擇，同時將為臺中帶動文化產業效應，並帶動臺中的觀光發展。



左圖：臺中市政府都市發展局局長王俊傑，以都市計畫圖，說明臺中市較無土壤液化的疑慮。

右圖：臺中市政府都市發展局局長王俊傑，以都市計畫圖，說明地質法公布後，已影響臺中市建商申請建案建造執照的時程與成本。

土壤液化之探討 凸顯臺中優質的居住環境

地質法新規定，對臺中的建築許可申請人影響很大

文 / 圖：思雲

「206南臺灣大地震」之後，全臺民眾關注土壤液化議題，擔心危及自家或社區的建築物安全，但臺中市政府都市發展局局長王俊傑直說，土壤液化定義共有3項條件，包括疏鬆的砂質土壤、高地下水位及強大的地震，他研判臺中大概不太具備上述3項條件，因為臺中地質是「頭料山層」的卵礫石層，而非疏鬆的砂質土壤。

反倒是，地質法的新規定，已影響中部建築許可申請人的權益很大，市府將據理力爭，以減少對民眾的負面衝擊。

而「土壤液化」的形成，就是「疏鬆的砂質土壤」，剛好位於「高地下水位」地區，不巧又遇到一定規模震度的大地震，劇烈搖晃，導致類似砂質顆粒，浮在水中般；亦即，砂質土壤因無法承載地面的建築物，才造成建築物下陷或傾斜。

王俊傑表示，臺中大概都不太具備土壤液化的上述3項條件，若有接近土壤液化的風險區域，市府研判可能是臺中港區的碼頭，因為921地震時，臺中港第1~4碼頭曾出現土壤液化的現象，原因是當時臺中港興建，是用抽砂填海方式造陸，經921大地震的劇烈搖晃，因而出現土壤液化的現象。

另外，921大地震後，臺中也有幾個靠近河道的地方，出現土壤液化的現象，但這是當地的爛泥沈積，才導致土壤承載力比較不好；其餘臺中各地區，開挖地下室，挖出來的土石，還可以賣錢，自然無土壤液化的疑慮。

中央地質調查所今年已公布首波土壤液化的重點縣市，臺中市並不在首波名單內。王俊傑說，中央地質調查所迄今還沒有公布臺中土壤液化的相關資料，如果有的話，也可能只被列為低風險的潛勢地區，而

非「中、高風險」的潛勢區，所以，臺中民眾不用擔心。

至於地質法的公布，王俊傑透露，這已對臺中建築許可的申請人影響很大。因為經濟部公布地質法新規定，影響臺中部分，共有3個地質敏感區，分別為「山崩與地滑地質敏感區」、「地下水補注地質敏感區」及「地震帶」的車籠埔斷層及三義斷層區。

臺中市共有29個行政區，但經濟部104年12月底公告實施的臺中市「地下水補注」地質敏感區，已涵蓋臺中市大部分的行政區，例如包括神岡、豐原、大雅、潭子、龍井、西屯、北屯、南屯，及大肚等18個行政區，約占全市的62%行政區域，影響的執照數量每年約達3,000件。

王俊傑以地下水補注地質敏感區為例，說明此規定對臺中市不甚合理。因為臺中地質是卵礫石層，地下水的「入滲率」是很好的，亦即，地下水很容易補注，換言之是很適合地下水補注，因此，市府只要做好防護地下水不要被污染問題即可。

但是，經濟部卻把臺中市的核心區及周邊地區，都框列在地質法所規定的地下水補注地質敏感區。亦即，臺中市每年核發執照量75%的地區，都被地質法劃入「地下水補注」地質敏感區範圍內，這對臺中的建築許可申請人影響很大。

其實，經濟部要管的是，地下水能不能「入滲」或要保護地下水入滲後，不要被污染，這是政府推動地下水補注的當務之急。王俊傑說，現行都市計畫系統的法規，都有規範最大開發面積或範圍，其實就是要保留部分的土壤，而不是全部鋪上水泥的硬鋪面，最大目的就是要讓地下水能入滲，且建設案、道路施工，目前都用透水鋪面，以利涵養地下水。

以前，公園的人行道下方，都用水泥灌漿構面，但現在的新工法，已不用上述做法，就是要讓雨水能夠入滲至地下，並保護地下水不被污染。

臺中市政府目前已在建築管理、都市計畫相關規範，及公共設施建置案，都針對地下水補注，進行相關處理，但經濟部卻將臺中市大部分行政區，框列為「地下水補注地質敏感區」，才造成民眾的很大反彈。

據了解，大案件的地質調查報告經費，動輒高達10萬~20萬元，且所需調查時間須要2~3個月；小案件經費目前雖已跌至5、6萬元，但地質調查報告的委託案，已增加民眾的申請時程與成本負擔。

臺中市政府都發局建管科科長賴宗達表示，地下水補注地質敏感區，無論基地大小，凡涉有「基礎構造」施作者，一律要做評估報告，且申請案件皆要溯及既往等因素，已影響臺中市建築執照的發照時程，及民眾申請的成本負擔。

另依「地質法審查人員資格」的規定，臺中市審照人員，沒有資格從事評估報告的審查，這已對全市的建築許可申請人，造成其權益的嚴重衝擊。

王俊傑說，市府建議經濟部利用「通用性規範」，包括限制地下室開挖率，或是要求公共設施要做透水性設施；亦即，要求建築物的地下室面積，不要開發太多，其他地方可保留綠地，讓下雨可入滲，給了地下水的補注。

對此，市府已提出4項修正案，將透過立委等管道，向經濟部及內政部營建署反映，以利「簡政便民」，並爭取民眾權益。

上述建議案包括：1.重新檢討地下水補注的地質敏感區範圍，以減少影響的地區。2.應放寬至基地面積達300平方公尺以下，無需適用地質法或另訂簡化做法。3.地質敏感區內的基地地質調查，及地質安全評估報告，在「建造執照」審查時，改採「書件」有無查核方式。4.不列入必需抽查案件，或抽查時，僅抽查是否已將該報告納為設計參據，印證其設計結果符合建築法規部分，以免重複及浪費行政資源。

經濟部曾於103年12月26日頒布解釋地質法第3條第7款及第8條所稱「土地開發行為」，意指下列行為，包括：1.應實施環境影響評估者。2.應辦理土地使用分區變更、水土保持計畫、有「基礎構造」施作的「建造執照」或「雜項執照」的資源開發、土地開發利用、工程建設、廢棄物處置、天然災害整治或法令規定有關土地開發的規劃、設計及施工。且其依相關法令規定須送審書圖文件，應由依法登記執業的應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師、水土保持技師，或建築師辦理及簽證者等2項規定。

亦即，經濟部以「地質法」的法令，鋪天蓋地式，規範上述2項「土地開發行為」，都須經由專業的技師或建築師簽證，但民間認為，所有土地開發行為，均有「基礎構造施作」，但小型的基礎構造施作，卻要如此大費周章的規範，直呼簡直是勞民傷財。

經反映檢討後，經濟部今年4月13日公布廢止103年12月26日頒布核釋令，改頒布有關地質法第3條第7款及第8條所稱「土地開發行為」，是指資源開發、土地開發、工程建設、廢棄物處理、天然災害整治，或法令規定有關土地開發規劃、設計及施工的部分。

而有下列情形之一者，包括：1.依環境影響評估第5條規定，應實施環境影響評估者。2.應適用或準用土地使用分區變更規定，且其依相關法令規定，須送審的書圖文件，應由依法登記執業的應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師，或水土保持技師辦理及簽證者，當中就少了涵蓋建築師辦理及簽證者。3.應擬具水土保持計畫，且其依相關法令規定須送審的書圖文件，應由依法登記執業的上述技師（不含建築師）辦理與簽證者。4.依建築法相關規定，應進行基地地下探勘者，讓地質法對臺中的影響程度，已遠大於土壤液化的議題。

臺中市已公告實施地質敏感地區種類與範圍

種類	行政區範圍	公告日期
車籠埔斷層	東勢、石岡、豐原、潭子、北屯、太平、大里、霧峰及和平	103年3月28日
山崩與地滑地質敏感區	和平、后里、石岡、豐原、東勢、潭子、新社、太平、大里、霧峰、北屯、南屯、清水、沙鹿、大甲、烏日、神岡、大肚、龍井、外埔及大安	103年12月22日
地下水補注地質敏感區	神岡、豐原、大雅、潭子、龍井、西屯、北屯、南屯、大肚、烏日、東區、西區、南區、北區、中區、大里、太平、及霧峰	104年12月31日
三義斷層	后里、豐原、潭子及北屯	104年12月31日

資料來源：臺中市政府

整理：思雲

- 1：臺中霧峰區被列為山崩與地滑地質敏感區之一。圖為霧峰山區的一隅。
- 2：臺中市共有18個行政區，被列為地下水補注地質敏感區。圖為河堤中的潺潺水流。
- 3：921地震教育園區（霧峰921紀念館），兼具地震教育、防災及紀念意義。





1：「建築時事議題研討會」，由邱主委崇喆引言主持，圖中邱崇喆主委、左為中興大學土木工程系教授翁駿民、右為邱副主委名仕
 2：建築時事議題研討會會場

教育推廣委員會 辦理「建築時事議題研討會」

「爐碴問題及結構耐震設計與工法」 研討會實錄報導



文：思雲
 圖：臺中市不動產開發公會

由臺中市不動產開發公會教育推廣委員會主辦的「建築時事議題研討會」，今年3月25日在豐邑市政都心廣場3樓國際會議廳登場，由公會副理事長兼教育推廣委員會主委邱崇喆主持並引言及致詞。

會中邀請中興大學土木工程系教授翁駿民，以「結構即建築，建築即結構」為題，發表專題演講；另由財團法人臺灣營建研究院組長徐敏晃，從「爐碴屋」、「美濃地震」來論述如何確保混凝土工程品質。

邱崇喆表示，我們看到維冠金龍大樓事件，一直到臺北鬧得沸沸揚揚的「爐碴屋」—臺北松菸文創大樓，這一連串事件發生，包括最近的「土壤液化」事情，又被提到檯面上，這種種的社會事件，造成同業賣房子，讓顧客人心惶惶，不知到底怎樣的房子，才是安全的？

面對這個議題，公會教育推廣委員會，這次特地邀請翁教授演講，用建築與結構結合在一起觀點來講解，為建築同業解惑。

第二個議題是爐碴問題，同業有很多公司都碰

過，希望利用此機會再做澄清，而怎樣的爐碴，用在哪個地方？使用後，有哪些問題產生？怎麼去預防及如何去彌補？都可獲得解答。

邱崇喆說，藉由兩個議題討論，希望讓每家同業，在這部分更深入了解，也讓客戶更有信心對業者推出的案子。對於土壤液化問題，921地震之後，業者都有作潛在液化可能性評估，但不同單位，講不同話，所以，每家建設公司都能按照現有法令來做，就沒有多大的問題。

1 「結構即建築，建築即結構」

中興大學土木工程系／教授 翁駿民

翁駿民說，老舊建築物，為何耐震能力不足？主要是耐震安全性不足，共有兩個原因：第一、與當初規範有關；第二、沒有採用「韌性配筋」設計。

對於建設公司如何為新建物的耐震安全性把關？翁駿民表示，找一位有「天賦」的建築師，使新建物

具有「健全」的結構系統。再來，找一位有「專業」的結構技師，使新建物具有「正確」的耐震設計；最後，找一位有「良心」的土木工程師（營造廠），使新建物具有「確實」的監造施工，其實上述三個環節，對建築耐震安全，都有很大的關係。

翁駿民說，建築物如何才能具有「健全」的結構系統？應注意：第一、開放空間設計，因為會形成軟弱底層結構，建築師要特別注意。例如：921集集大地震之前，都是開放空間設計，原因是要獲得容積獎勵，且一樓要挑高六米以上，才造成軟弱底層。第二、僅遷就基地形狀，將造就易扭轉不規則結構。第三、沿街店鋪建築：容易產生單跨樑柱結構，形成柱量少的建築。第四、二次施工：造成夾層上下柱設計不正確。第五、近斷層建築、底層聯接的雙塔式建築。

至於新的建築物耐震能力，已要求耐震度7級以上（最大加速度400gal以上），足以應付一般地震。

臺南維冠金龍大樓的柱子，都是挑高的柱子，且是「單跨樑結構」設計，如果一根柱壞掉，其他柱子承受軸力越大，造成抵抗地震能力越小，就越容易斷掉。當一根柱子壞掉，就像骨牌一樣，造成整排的柱子都可能斷掉，這是單跨樑結構設計不好的地方。

921集集地震倒塌的高樓屋齡，大都未超過10年，照理應該是依「耐震特別規定」設計的韌性結構，即使在超越規範設計地震力的作用下，也要「大震不倒」。其倒塌主要原因，在於底層的設計，大多是開放性大廳或是店鋪，造成牆壁很少的軟弱底層，但是二樓以上當做住宅，因牆壁較多且勁度較高，使得同一棟高樓的勁度差距大，軟弱底層，因吸收了大部分的地震能量，造成破壞而倒塌。宜請 同業多加注意。

2 從「爐碴屋」、「美濃地震」來論述，如何確保混凝土工程品質

財團法人臺灣營建研究院／組長 徐敏晃

徐敏晃從爐碴屋事件談起，來省思混凝土品控措施。徐敏晃表示，臺灣每年約有2千萬噸的廢棄物，不含贖餘土石方、瀝青刨除料、轉爐石、脫硫渣及副產石灰，這麼大的量怎麼辦？

以前，處理廢棄物，是從「搖籃到墳墓」，亦

即，把它拿去賣，把它拿去燒，而以前環保意識沒有那麼高，量沒有那麼大時，可以這樣做；但現在，大家都知道資源有限，希望廢棄物及資源物，從「搖籃到搖籃」，亦即，做到資源回收再利用。

簡單來講，像廚餘一樣，以前垃圾筒丟一丟，就拿去燒，但現在做分類，可以給豬吃，也可以農用，如此從「新生到新生」，全世界都有這樣的趨勢。

不過，這麼多的廢棄物、資源物，怎麼處理？他說，一是掩埋，但臺灣沒有這樣的條件；二是填海造島，大概3、4年前，環保署長沈世宏主政的時代，北中南部都已規劃填海造島，但後來無疾而終。因為臺灣只要面臨環保問題，民眾都反對，就像核四問題時，大家一定會說核四廠「廢掉、廢掉」。

當前兩者都沒有辦法處理時，廢棄物及資源物去化用量最大地方，就是土木工程，其去化方式包括預拌混凝土、瀝青混凝土、道路基底層、水泥、水泥製品，及輕質骨材等。

其中，預拌混凝土一年要用8,550萬公噸的砂石，用量最大，若能加1%的資源物，就有85萬噸；可是，這跟結構安全有關，值得大家重視。



上圖：中興大學土木工程系／教授 翁駿民
下圖：財團法人臺灣營建研究院／組長 徐敏晃



臺中市 中區再生計畫

老屋再生計畫，結合更多企業與社會的力量，隨老建築重新翻修，帶動更多產業進駐，點亮老城區注入新活力。

文／圖：李思齊

由鄰近臺中火車站與宮原眼科的「千越綠川大廈」，都市更新會經臺中市政府同意准予立案後，7月5日由市長林佳龍主持揭牌。這是臺中市區第一件都市更新重建案，象徵都更重建全面啟動，對市府推動中區再生計畫，具有重要指標意義。

事實上，走過百年歲月的「臺中市役所」，歷經兩年多整建修復，於今年2月27日重新對外開放，並委由古典玫瑰園經營管理。透過民間力量的投入，這座百年建築得以風華再現，也成為中區再生閃亮的珍珠。

臺中市政府都發局局長王俊傑指出，中區是臺中的起點，也是許多老臺中人，甚至是中部所有縣市居民，以及曾經在成功嶺受訓的大專兵們共同的回憶，包括臺中火車站、龍心百貨、財神百貨、遠東百貨、第一市場蜜豆冰、大大茶樓、一福堂、太陽餅等等。

近十多年來，中區雖然逐漸老邁、衰落，卻也逐漸銳變、重生。尤其在市政府積極推動中區再生計畫，以及「宮原眼科」、「第四信用合作社」、「紅點文旅」等各種極具創意的店家紛紛進駐之後，中區似乎又揮別晦暗，再度發光發亮了起來。

以位於民權路、市府路口的臺中市役所為例，這棟建築建於1911年（明治44年），是日治時期的「辰野式」仿巴洛克建築之一，也是當時臺中首棟鐵筋混凝土建築，最初為「臺中廳公共埤圳聯合會事務所」。

1920年日治時期臺灣行政制成立臺中州，成為臺中市行政官署，曾為日治時期全臺最華麗的市役所，臺中市首任日籍市長金子惠教，就是在此宣誓就任；戰後經歷臺中市政資料館、新聞室及交通局辦公空間等轉變。



3：「千越綠川大廈」都市更新會由市長林佳龍（右三）主持揭牌。這是臺中市區第一件都市更新重建案，對市府推動中區再生計畫，具有指標意義

2：臺中市第四信用合作社
3：臺中市役所
4：中區街景

林佳龍說：「城市的空間設計決定這個城市美學，但是空間需要有人在其中生活」，臺中市役所具有特殊的意義，經過重新整修後開放，搭配文學步道、iBike等，可以慢活享受舊城時光建築之美。

林佳龍主持千越綠川大廈都市更新會揭牌時表示，臺中市政府積極推動中區再生，並朝面、線、點三個面向規劃。「面」是指文化城中城、翡翠環自行車道；「線」是綠空鐵道及綠川河道；點則指的是中區閒置的八棟大樓。

目前，臺中市政府正積極推動舊市區八座閒置大樓再利用，包括千越綠川商業大樓、綜合大樓、原遠東百貨、合作暨觀光大樓、中英大樓，以及第一廣場商業綜合大樓、原永琦東急百貨臺中店大樓、原財神百貨大樓等。

其中，前五棟大樓由都發局主導，將朝都市更新重建方向推動；後三棟則由經發局主導，將採招商方向辦理。而由第一廣場規劃的「東協廣場」，已率先於7月3日啟用。

王俊傑表示，第一廣場規劃為東協廣場後，一樓至三樓是由市府出租，四樓由市府主導，除了讓新移民有一個完善的聚集地，未來市府也將引進新移民協會及暨南大學東南亞研究所等民間團體，並舉辦相關活動，讓臺中成為真正多元文化的城市。

在其它大樓的規劃方面，千越綠川大廈則規劃朝

都市更新方向走；綜合大樓與原遠東百貨將一起做規劃，由於附近將設捷運場站，希望能整體進行開發。

永琦東急百貨則已有媒體承租，業者希望能引進國際級動漫，推動相關青年文化，目前還在協商階段；財神百貨現在一樓是商場，二至五樓也可規劃為賣場，市府會再協助規劃；合作大樓則還要與擁有產權的人士協商進行更新；中英大樓靠近澄清醫院，希望能結合醫院做醫療相關發展。

而在「綠空鐵道」的規劃部分，王俊傑說，未來鐵路高架化後，舊鐵道將打造為長約1.6公里的「綠空鐵道」，成為綠色步行及自行車騎乘空間，進一步串聯演武場、糖廠、臺中文創園區、臺中文學館、宮原眼科、紅點文旅及李方艾美酒店等景點，成為臺中城區的一串珍珠項鍊。

林佳龍指出，臺中是因臺鐵建站而誕生的城市，臺中火車站可說就是臺中的母親。目前的巴洛克式站體建於1917年，即將屆滿100年。

未來這一年，將是一個存舊歷新的關鍵時刻，除了對歷史的記憶，也充滿未來願景，因為今年底臺鐵高架化新站將完成，沿路有五個新站啟用。市府規劃啟動一系列計畫，讓火車站帶動舊市區的再生，這就是所謂的「城中城計畫」。

王俊傑強調，鐵道高架後，期盼民眾看到「人本、綠色、永續」的臺中，舊的鐵道將保留，規劃讓



中區再生基地發起人、
東海大學建築系教授蘇睿弼

民眾休閒、可以騎自行車的去處；若未來大慶到烏日高鐵也銜接高架化，沒有平交道後，整個城市將能縫合。

臺鐵與臺中密切相關，臺中市因交通高架化、環狀化而改變，吸引各種投資，包括李方集團艾美酒店投資60億元、新建國市場、干城商圈等地都有新風貌，未來中區發展可期。

在「經濟廊帶」復甦方面，經發局將推動建構微型創業機制，臺中市商圈創意（新）產業發展計畫，減低青年進入中區創業的困難，並加速青年創業行動。除了中區再生基地進駐之外，都發局也推動中區青創銀行，帶動整體空間活化再利用。

王俊傑指出，市府委託中區再生基地承辦「空間活化資源盤點」計畫，透過產權普查、屋主意願調查、召開說明會宣傳等方式，募集許多擁有閒置空間物件的地主加入此計畫。

同時也尋覓正在尋找空間的傑出青年創業家，以主動媒合方式活用既有閒置空間，連結周邊產業內容，凸顯舊城區特色，並以新時代創意展現。

空間活化資源盤點計畫，困難點在於「人」的問題，經市府不斷協調，表現出誠意，取代傳統徵收方式，讓屋主願意讓出閒置空屋，才得以讓青年創業家進駐，進一步實現創業夢想。

中區復興絕不只是輔導青年創業，市府正全面盤點老舊建築，協調其更新改建，同時也將保留這些古老建築文化特色，結合文化創意，盼透過一系列活動，帶動中區的點（人才+老屋）、線（特色街區）、面（老城區）都市再生。

「投資青年，就是投資我們的未來！」，中區再生基地發起人、東海大學建築系教授蘇睿弼說，青年創業過程中必須面對營運成本、空屋改造建設規劃、投資報酬率及尋求企業投資等許多問題，經由市府的協助與輔導，可以讓青年創業不怯步，更勇於追求夢想。

蘇睿弼指出，日本的吉祥寺，為什麼有那麼多創作者喜歡那裡？就是因為環境很親切，有公園、商店街、火車站附近又有百貨公司，而且完全是步行可及的距離。他強調：「這樣的生活特質，中區過去曾經有，而我們認為它應該要再次被展現出來。」

而青年創業的風潮漸盛後，則要嘗試吸引較具規模的企業前來投資。中區再生基地已成功媒合永豐餘集團，接手位在臺灣大道上的中央書局。

這棟成立自1927年的老建物，過去曾為文化協會、臺灣民眾黨等藝文及政界菁英的聚所，預計2017年初，它將以複合式文創書坊的樣貌重新與世人見面。

另外，中區再生基地針對自由路巷內一棟廢棄老宅，也特別邀請日本知名建築師中村好文來臺，以工作坊形式提出改建方案，在引發關注後，最近獲中部一名建築師青睞，打算修復規劃為建築師事務所。

蘇睿弼表示，中區再生基地希望透過凝聚民間力量、喚醒民眾、企業、學界、甚至公部門的重視，展開「協力式老屋再生計畫」，找回老屋與人的關係，同時吸引年輕人利用改造後的老屋創業，成為吸引人們停留駐足的亮點。

展望未來，王俊傑說，市政府為推動中區再生，除成立「臺中市都市再生及發展委員會」，為保留文化基底，市府各機關也加強利用各項政策工具，立法或行政預算執行，為中區引進各項行動，以翻轉中區再生。

為了推動再生法源，經臺中市都市再生及發展委員會研議後，目前已研擬「臺中市產業再生特區發展自治條例」草案、「臺中市產業再生發展中心設置自治條例」草案等，透過設立法源基礎及專業組織，輔導在地產業再生，未來全市其它地區要做類似發展時，均可套用。

其中，依據「臺中市產業再生特區發展自治條例」草案，除舊市區的商街店家可參與都市再生外，另增加非營利團體及組織，並推動成立「產業再生發展中心」，由專責行政法人組織統籌相關資源，以在

地文化促進中區再生。

王俊傑說，未來特區內店家面臨的街道，長度在200公尺以上，並由街區內30戶以上的一樓合法登記店家為發起人，即可申請劃設街區籌組促進會，進一步劃定促進特區。

另為提供誘因，特區內店家也可向市政府申請補助，內容包括建物外牆、設施改善（如街道傢俱、行人徒步區、照明、鋪面）、行銷及環境綠美化等。

另外，委員會也進行「文化城中城」的規劃，目前市府已核定「臺中市城中城再生執行方案」並劃定城中城的範圍，透過交通網絡建置、經濟廊帶復甦、觀光效益提升、水綠景觀串連、文化地景再造等五大再生策略，作為各機關政策指導與短中長期的行動方案。

雖然臺中之前有許多委外經營並不成功，但是民間的活力與創意源源不絕，造就出「宮原眼科」、「第四信用合作社」、「紅點文旅」等成功案例，李方「艾美酒店」也即將開幕。王俊傑說：「中區已經從谷底往上爬，而且速度越來越快！」

臺中市區指標性閒置大樓招商活化暨推動都市更新重建概況一覽

類別	名稱	推動情形
都發局主導 (都更重建方向)	千越綠川商業大樓	都市更新會經臺中市政府同意准予立案，7月5日揭牌，成為中區首件都市更新重建案。
	綜合大樓暨 原遠東百貨大樓	中區自由路商圈管理委員會陳情將舊遠東百貨劃設為停車場案，獲都市計畫委員會決議通過。
	合作大樓、觀光大樓、 聯美及豪華戲院	都發局已協助成立都市更新籌備小組，將朝自辦更新方式辦理，並於5月底召開公辦第一場次都市更新說明會。
	中英大樓	都發局已協助成立都市更新籌備小組，但因地主過世，目前執行法拍程序中。
經發局主導 (招商方向)	第一廣場商業綜合大樓	全新打造為「東協廣場」，已於7月3日啟用，市府將引進新移民協會及暨南大學東南亞研究所。
	原永琦東急百貨大樓	產權屬彰化銀行，年代集團承租後有意開發為商場，目前合作對象尚未回覆訊息，仍在規劃中。
	原財神百貨大樓	經發局積極協助招商，推動活化再利用，初步規劃5樓以下為商場、6樓以上為住家。

資料來源：臺中市政府都市發展局 製表：李思齊

總統就職後 下半年房地產市場概況

央行鬆綁房市信用管制對房地產之影響

文 / 圖：李思齊



520總統就職後，新政府宣示全力發展經濟，金融限縮也逐步解除，加上央行頻頻降息，均為國內房地產市場捎來利多消息。業界預估，今年全臺預售推案量約在8,000億至9,000億元間，年減約三成，將有助於去化餘屋，建商撈小魚、優惠大放送，對購屋人而言，下半年將是最佳購屋時機。

至於大臺中房地產市場，臺中市不動產開發商業同業公會市場資訊委員會主委林正雄指出，臺中市去年推案金額約2,000億元，今年預估在1,200億元左右，減少約四成，其中上半年占500億元，下半年約700億元左右。

預計總統蔡英文520走馬上任後，許多施政藍圖和重大建設計畫都將加速推展。尤其對臺中而言，新政府規劃的「智慧機械之都」，以及「航太產業新聚落」，還有市長林佳龍積極爭取的立法院遷建臺中等，預期都將為大臺中帶來全新的視野和氣象，「大家不用擔心，房市前景依舊可期」。

台中市不動產代銷公會理事長謝坤成表示，南臺灣地震之後，老舊建築物的安全問題備受關注，預期將會刺激一波換屋潮。整體來看，今年臺中房市將

呈現「價穩量縮」的格局，產品則以「小坪數、低總價」當道。

總統選舉順利落幕後，國內政經發展進入全新格局。他認為，從國際經濟局勢及國內政局觀察，臺灣景氣最壞的狀況已經過去，房地產市場在第二季落後後，第三季起可望逐步回溫。

近期國內不動產市場雖有傳出看屋人氣回籠消息，但身兼房仲全聯會理事長的林正雄認為，過去每年全臺合理買賣移轉棟數約35萬棟，但這幾年打房下來，推估剛性需求約減少13萬棟左右，去年雖移轉棟數驚險守住29.4萬棟，但有不少是因實價課稅上路，提前在去年底轉移，預估今年全年移轉量約23萬棟左右，推估去年全臺新屋銷售率約在四成左右。

去年全省預售屋總推案量約1.2兆元，約7萬戶左右，去年至今未售出或興建中約4萬餘戶，預料今年預售屋推案量約8,000億至9,000億元，較去年減少約三成，但推案量減少反而是健康的，剛好填滿去年4萬戶餘屋量，對餘屋去化是有幫助的。至於房價未來是否仍會持續下修，林正雄說，房地產是成熟產業，建商獲利有限，70多家上市櫃建商近二年淨利率約

17%至18%，人工、混凝土、鋼筋等太多產業成本堆疊。

土地不是期貨，建商買土地推案是現貨，土地隨時處在高峰，從買土地、過戶、規劃請照、銷售期到興建，淨利率17%至18%要花四年時間才能完工入帳，等於每年淨利率才只有4.5%。此外，臺北市每坪單價100萬元左右新建案，每坪建造成本約20萬元；新北市、臺中市每坪單價50萬元左右新案，單坪建造成本約15萬元，加上園藝造價約2,500萬元、公共空間約5,000萬元、裝修設計費用等，均導致建商降價空間有限。

現在建商優惠的概念是：原來在池塘捉大魚，但大魚已被捉走，當市場還有餘屋量時，建商願意撈比較小的魚，小魚原本是要等明年才會長大，但因景氣尚未明顯好轉，所以提早將明年才可捉的魚，現在就捉，這就是建商讓利。

新政府上臺、金融限縮解除、景氣慢慢回溫、房市基期也低，現在就是建商願意寬鬆條件賣屋，配合客戶購屋條件，目前建商促銷方案均以贈送裝潢、家電，以及打出輕鬆付款等方案，目前是最好挑選優惠房子的時機。

今年第二季房市以低單價、二房格局的產品表現較優，因為對急需房子、卻又無法等待社會住宅的年輕人來說，先求「有」再說。

目前市場氛圍，上市櫃建設公司中如興富發、富旺等，都主打輕鬆付款，由原本的30%自備款，降到只需10%，其它20%分10年無息付款等。

另外，位於楓樹里的精銳「旅建築」，主打在家渡假訴求，完善的公設如南洋風戶外泳池、LOUNGE、寬敞的交誼廳等，比美五星級酒店，加上每戶贈送大金空調、鞋櫃、窗簾等全套精裝修，受到年輕購屋族青睞。

久檣「再遇天鵝堡」規劃20至50坪，總價500萬元起，有兒童遊戲室、親子閱覽區、親子廁所、健身房等，應有盡有。訴求以核心產品贏得客戶認同，如廚房採用HCG和成陶板廚具，為高溫燒製的頂級防火材，不怕酸、鹼、火；馬桶為TOTO龍捲噴射免治馬桶；而以往僅在豪宅才有的中空樓板，此案也配備，用「豪宅建材、首購價格」，說服客戶買單。

謝坤成也認為，今年臺中房地產市場將以「超低首購」為主力，包括二房、二加一房，22至30坪小坪數格局，總價在700萬至1,000萬元以內的房子最受青睞，成交速度也最快。

其中，新成屋市場部分，近期買氣明顯恢復，主要因為剛性的自住需求有支撐，這類客層約占五成，且持續提升。臺中豪宅市場現階段仍在盤整，主要因為金字塔頂端客層本來就已擁有房子，面對市場氛圍，態度趨於保守觀望。



上圖：臺中市不動產開發公會市場資訊委員會主委林正雄

下圖：台中市不動產代銷公會理事長謝坤成

最近新成屋市場升溫，主要受到兩個因素影響。南臺灣大地震，震出20年前蓋的老社區，因為屬老式建築結構，安全度受到考驗，而只要屋主經濟能力許可，多會選擇新耐震結構的房子搬遷。

其次，臺灣上一波房市景氣，導致84年當時的市場餘屋量最多，這波購屋的民眾，如今小孩都長大了，房子也老子，預期這類屋主將會有較大的換屋需求，甚至是幫小孩置產。以在雙十路推出的「微笑世紀」為例，最近就出現不少組「幫小孩置產」的客戶上門看屋。以前購屋人買60幾坪的房子，是跟父母親同住。如今，有越來越多的購屋人，會一次買兩戶各約25坪、30幾坪的房子，年輕夫妻和小孩住一戶，老人家住一戶。

這種住在同一社區，可能是面對面，也可能是樓上樓下的模式，讓年輕人上班，可以就近交由父母親帶小孩，既輕鬆又安心；三代之間也能維持「既私密、又親密」的感情。

隨著生活進步，大家越來越注重社區管理品質，包括出入安全、公設維護等，一定要戶數多的大社區，才能經濟又實惠。也因為如此，以小坪數為主、且戶數達到一定經濟規模的社區，才會越來越受歡迎。

另一方面，買房子住市中心，小孩子從上幼稚園到高中畢業，約有15年的時間，這其中包括接送小孩的時間、油錢、採買、購物、就醫、休閒等，這中間的方便性與就業機會差異很大，所以大家都認為，住在商圈的便利性十足。

市調顯示，自住族群看好商圈機能，最近推案都「跟著商圈跑」。其中，勤美、一中、逢甲、崇德及太平區中山商圈周邊，都是建商推案熱區，商圈房市也掀起一波熱潮。

謝坤成不諱言，投資客縮手後，自住市場當道，建商推案必須更重視自住客的需求。

例如因應社會生活型態轉變，自住客對於坪數需求轉偏中小坪數，建商推案坪數也跟著下修外；為滿足自住族群平時的機能所需，機能性豐富的商圈，也是建商競相推案的指標熱區。

臺灣大道與草悟道一帶熱銷個案，嘉磐建設「東方嘉磐」及草悟道勤美商圈慶仁「之間」、富旺「國

美天藏」；近一中商圈的中區及北區，吸引聚合發「愛美」、麗寶建設預售案「微笑世紀II」。銓威建設則看好一中及中山雙商圈機能，推出「一中樂敘」；順天、親家等建商，也分別在中山商圈周邊推出「璞玥」及「景一方」，鎖定首購、換屋市場。

崇德商圈，坤悅開發推出「泰若天成」、富旺「米蘭雙星」、登陽建設「日出」、「為美」、「涵境」等，近期推出的新成屋「廊香」，位於山西路三段及擁有大墩明星學區，位於文心森林特區的嘉磐「雍翠」，也是備受青睞的新成屋。

談到豪宅市場，購買豪宅的原因不外乎是投資、為小孩置產或自住，臺中市場經歷上一波熱絡，加上打房衝擊之後，自住需求不是那麼大了。如今投資、置產退出市場，預期還會有一段盤整期，但好的區段，如果是品牌建商推案，依舊具有保值效果，建議購屋人不要錯過，把握時機進場。

另外，全新耐震結構的房子，是新購屋人絕對必要的選擇，因為除了受到南臺灣大地震的影響，國內購屋人對地震觀念也越來越充足，了解耐震結構是選擇購屋的必要條件。

展望下半年臺中房市，謝坤成分析認為，將是價穩量縮的格局，房價不致有太大波動，因為本地建商推案轉趨保守，而外來建商提供的量也有限。

成屋市場部分，多數業者寧願選擇送裝潢、家具、家電等優惠吸客，為的是想把價格保持在眾人可以接受的水準；至於土地市場，也不會有太大跌幅，主要因為建商選擇不買太大面積的土地，或是觀望一陣子再說。

林正雄指出，下半年臺中房市有兩個區域值得購屋人注意，首先是副都心烏日高鐵站特區，除了市政府的副都心、國際會展中心計畫之外，包括國泰人壽、新光人壽、臺北ATT等各項投資陸續到位，且如火如荼展開，加上三鐵共構的交通、地理優勢，未來將會是全國注目的閃亮新星，增值潛力強。

其次是大十期，也值得關注。此區除了有74號快速道路加持之外，隨著臺鐵高架化，過去受到鐵道阻隔的瓶頸將被打開，交通會變得更為順暢；另外，此區也是首購族的天堂，有最多樣的產品可供選擇，價格相對親民，預料下半年交易將轉趨熱絡。



新世代委員會例會演講與 G2 貴賓合影

跨域學習 共同成長

新世代會 與 臺中精機二代會結盟 一同研習 開拓眼界

文／圖：新世代委員會第三屆會長邱名仕（豐境建設有限公司總經理）

經過三年的相處，臺中市不動產開發公會新世代會兄會姐相互熟悉，可以一起共學、一起同樂；很開心的是，每月例會都有新成員加入。

我們從各別交往的好友，經過催生媽媽張麗莉董事長的牽引，手牽手變成了一支大隊伍。今年，我們又與臺中精機二代會（G2）結盟，相互參訪。他們觀察到建案中所使用的細部材料，我們則見識到未來的無人工廠等先進概念。

兩會會員一起聆聽范博宏博士長年研究的「接班人計畫」、高承恕博士的「深長哲學」，感到二代

要學習的不僅是專業與管理，還要將企業精神傳承下去。各位前輩的蒞臨指導、隻字片語都能鼓勵我們奮勇前進。

2016年，在新世代委員會的例會，陸續聽到了住宅、景觀、哲思、公共工程等前輩如實分享他們面對困難時的思維、帶領我們進入不同的思考領域，我們如獲至寶。

每場演講皆精彩萬分，茲摘錄部分內容，與諸位先進共享。



1：新世代 G2 參訪

2：新世代建案參訪

壹月·姚仁祿

「臺中能重新定義房地產」是姚仁祿給我們的勉勵，正是在房市不景氣之時，才可能做一些突破，才能做出大格局。姚仁祿也認為臺灣現在的困頓是因為「缺乏美感」，勉勵我們要大量旅遊與閱讀，培養自己的美感。

長安建設二代李璟宏提問，「建築會定義我們這一代的文化，但現在很多建築的外牆都來自國外風格，我們二代應如何用建築來定義這個年代的文化？」

姚先生以外來的西服為例，即使臺灣人穿西服，呈現的氣質還是會跟外國人有所不同，所以，建築二代不用刻意尋找能代表臺灣當代的文化符號。蘋果與小米做的事情不同，要扮演什麼角色，自己想清楚後，好好做。

貳月·吳書原

從英國回臺執業的吳書原與我們分享英國老城區的景觀作法，簡單背後的學問真大。

以英國門戶萊斯特廣場（Leicester Square）為例，其與皇家庭園連接，但欄杆、座椅（CNC切割）卻與廣場、街道共存良好，不會有「生人勿近」的排斥感。且吳書原利用巧思，使行人座椅不至於成為流浪漢的天堂。

英國也克服了工法，讓硬鋪面具備土壤功能，可在其上種樹，而不用把植栽槽抬起來。

一片碧草如茵，看了十分舒心，這是英國人提前兩個月鬆土、施肥，並依照日照時間的長短，進行合

適草種搭配，草坪才不會因此一塊黃、一塊綠，「一件簡單的工作，他們可以投注非常多的心力，這是在臺灣比較欠缺的。」

一個又一個案例的分享，讓我們深覺，用心真的能讓世界更美好。

參月·曾柏庭

曾柏庭曾在國際大師們的事務所中工作，思維邏輯有序，在有限的預算內創造奇蹟，我們不禁大驚，「哇，一坪八萬的公共工程，還能得獎？」

臺南一中體育館是曾柏庭在臺灣的第一個案子，他不是先擔心預算侷限，而是先思考這個建築物應有的體魄與靈魂，再思考如何解決長跨距籃球場不落柱的需求。

在預算過低的情況下，他捨棄了一般常用的鋼構結構，改採鋼筋混凝土；並將所有小型運動教室都分配在低樓層空間，藉由較密集的鋼筋混凝土柱共同支撐場館（至三樓）的樓板下方；再透過其他大型斜撐，共同撐起臺南一中體育館。真是非常美的建築。

曾柏庭鼓勵我們，多去思考建物的精神是什麼？大家同樣都受限於時間、預算，但只要這個問題被問了，就有可能被實踐出來。

肆月·龔書章

龔書章帶來了米蘭世博影響未來的概念，如：低碳、節能，各國場館也針對此概念進行諸多精彩設計。如：德國頂棚與館型結構使用可回收再生的紡織膜素材，環保且輕巧，並可遮陽、透氣、平衡室內溫

度。三樓高的法國館以該國東部侏羅山脈（Jura）盛產的原木為原料，展期結束後，可運回法國重新組裝，並以無土壤的先進技術種植作物，確保產物生產過程的安全。

阿聯酋館展示了如何靠雨水與太陽能成就農業技術。整體展館採用GRC（玻璃纖維強化水泥）為材質，以便展期結束後，可重新組裝。

每個國家也針對慢食、低碳等概念進行了不同的分享。我們感受到，這樣的概念的確有可能會在每個角落蔓延，因為在周遭的生活中，我們已見其苗。

伍月·林友寒

留德並在德國開業的林友寒擅長清水混凝土的建築規劃，他用「裸」的概念帶我們進入清水混凝土與眾不同的領域。

屏東的住宅作品「簷屋」，他用出挑、錯落的屋簷去引流熱氣、雨水再利用。林友寒強調，這棟建築「不是形隨『機能』，而是形隨『生活』長出來的機能創意。」他很重視生活與建築的關係，其中又能融入未來建築強調的環保、節能。

林友寒也是一個對文化觀察深入的建築師，分享的諸多案例，都能展現個性，又照顧到文化、機能、業主的需求，值得我們學習。

伍月·高承恕

高承恕原本在東海大學悠遊自在，轉任逢甲董事會後，瞬間變成了「二代」。他用自身經驗告訴我們，二代是從「負數」開始，雖然擁有更多的資源人脈，卻也被投注相當的期待。

他從韓戰切入，告訴我們凡事看遠望深，因為我們是領導者；高承恕更提醒我們，「觀念要對」，但資訊掌握多，並不與此畫上等號。

從經營的角度來看，他與范博宏一樣，都讓我們看「事情的長期波段」，而非只看一件事情。他也提醒我們關注全球資源的分佈與趨勢，例如石油、美元等，因為這與經濟息息相關。

高承恕希望我們做到大善，為公司付出每一分的員工，都給予感謝，而且要能與公司上下一起同樂。

陸月·王喆

本月例會熱鬧滾滾，主題是第九大奇蹟建築國家歌劇院，麗明營造董事長吳春山親自到場，與我們講述當初為何不顧賠錢危機，在數度流標後，接下這個案子，「因為建築物可以讓後代的人去思考。」他也期待我們都能繼續學習前進。

正在隔壁參加活動的魏理事長嘉銘（嘉磐建設董事長）與林副理事長正昇（慶仁建設總經理），特別移駕現場，勉勵我們，雖僅有短短幾分鐘，卻讓我們大為振奮。

負責國家歌劇院的大矩設計經理王喆，長達五年在工地現場，他讓我們看了整個案子的縮時攝影；曲牆鋼筋的製作與搭縫困難且小心翼翼，每個點都有自己的XYZ座標，架上後還要再度測量，不能走位。

最令人感動的是，在地建築師楊逸詠當初在承接這個案子時，向伊東豐雄提出的條件是一同時培育臺灣人才。因此，歌劇音響實驗是在臺灣進行的；二千多張發包圖，也是各國菁英飛到臺灣共同繪製、討論完成的。

短短60分鐘內，我們與國家歌劇院一起從無到有，內心無比的震撼與感動。

臺灣前輩為我們展示了氣度、深度與廣度，而他們仍不斷吸取新知，是我們最好的學習榜樣。更期盼各界先進不吝指教，讓我們能比昨日更進步。

3：新世代例會演講－姚仁祿老師 4：新世代例會演講



臺中 3 大暢貨中心 Outlet 購物中心 已儼然成形

日本三井的臺中港 Outlet Park 案
ATT 集團吸引力生活事業公司的臺中烏日購物專用區開發案
臺中麗寶樂園號稱全臺最大的 Outlet 開發案

文 / 圖：思雲

臺中3大暢貨中心（Outlet）或購物中心計畫，已儼然成形！包括日本三井的臺中港Outlet Park案、ATT集團吸引力生活事業公司的臺中烏日購物專用區開發案，及臺中麗寶樂園號稱全臺最大的Outlet開發案，臺中首家的Outlet開幕後，臺中購物環境將進入新的紀元。

繼三井的林口Outlet Park案之後，日本三井又提出在臺中港區籌設旗下臺灣第2個Outlet Park案，已炒熱臺中的Outlet籌設風。

為此，臺中市市長林佳龍今年3月下旬的日本產業之行，還特地安排3月31日，前往東京三井不動產集團總部，拜會取締役（董事）社長菰田正信。菰田社長當場證實，繼新北市林口之後，集團將在臺中港區設立臺灣第2座Outlet Park，且該集團3月24日已取得臺灣港務公司的最優先議約權。

另三井集團常務執行董事兼海外事業本部負責人船岡昭彥也說，三井集團在日本已有340年歷史，是日本最大的綜合開發者，近年來積極拓展海外投資，特別將臺灣列為最重要的投資地點，像是今年在林口的Outlet Park，每日創下5萬~8萬購物人潮，單月業績飆上10億元。

船岡昭彥表示，臺中、彰化人口眾多，且消費能力強，一直是許多人想移居城市，集團3月24日已取得臺灣港務公司的最優先議約權，將朝正式簽約努力，並利用三井的企劃能力與租賃能力，將該基地興建成非常美麗的Outlet Park。

同時，可為當地增加海外旅客、就業人口與稅金收入，未來三井集團也希望能在臺投資住宅、飯店或是物流業。

據了解，日本三井預計投資50億元，在臺中港打造如日本神戶港、橫濱等分店的海景Outlet，其土地規模約5.5萬坪，比現有林口店大了2.5倍，預計2~3

年後開幕營運。

臺灣三井不動產強調，原準備向港務公司承租土地，傾向獨資興建，但依臺中港的規定，身為股東的臺中港務分公司，必須以技術入股20%以下股權，目前全案還與臺中港務分公司洽談是否以合資方式進行。

據了解，三井的臺中Outlet Park整體規劃，定位為「完全的Outlet」，除了面積大外，還要引進更多的國際精品品牌，甚至還會擴大引進日本零售品牌與餐飲品牌相挺，希望提供全方位的Outlet Park的購物環境。

因臺中港擁有海景優勢，三井希望仿照日本神戶或橫濱等Outlet店模式，規劃1處海景餐廳區域，堪稱全臺唯一擁有海景的Outlet。

因中臺灣約有600萬人口，三井臺中港Outlet Park，不僅可服務中彰投等6縣市的購物、消費人口，且臺中港已開闢香港、大陸的廈門及福建平潭等郵輪航線，未來都會增加Outlet Park購物的潛在客源。

值得一提的是，臺中清泉崗國際機場，已分別開闢臺中-大陸、日本、香港、澳門及越南等直航航線，今年9月又預定開闢臺中-日本大分航線，讓海、空港的旅客，都成為臺中港Outlet Park的客源之一。

對於三井的Outlet Park大投資案，林佳龍說，三井的Outlet Park投資案，是臺中「市港合作」非常重要的成功個案，未來市府將提供三井集團所需要的行政協助，並加快行政流程，讓契約內容可符合投資者的期待。

同時，市府也會加強該投資案周邊的招商，讓臺中港區成為「商務觀光特區」，並利用鄰近的高美濕地，及梧棲漁港等觀光景點，帶來龐大人潮，如同讓



ATT 集團烏日購物專用區開發案基地，位於臺中市烏日區舊市區的環河西路、環河東路與環河北路等交界處。

所有珍珠串成項鍊一樣，讓臺中港區商圈，可發光發亮。

另一處烏日購物中心案的進度，也備受關注。ATT集團吸引力生活事業公司，已向臺中市政府申請烏日購物專用區個案變更，將營運項目從商場、電影、餐廳及停車，再變更為購物、娛樂、運動休閒、文創，及美食等，將朝複合式經營。

另ATT集團烏日開發案的停車空間，也將由原平面車位設計，改為立體車位。對此，臺中市政府都發局局長王俊傑證實，ATT集團剛申請開發案的個案變更，主要用意在補強開發案的內容，並希望能比照「統一夢時代購物中心」做法，將平面車位，改為立體車位，並設計3,500個停車位，試圖增加停車空間及車流量，進而減少對當地交通的衝擊。

ATT集團吸引力生活事業公司，2014年12月29日以20億6,889萬元，標下原「幸福人壽」烏日的購物專用區1.52萬坪土地，基地位於烏日舊市區的環河北路、西路、東路等交界處，離烏日高鐵特區很近，規劃建坪30萬平方公尺，全案已委託長豐工程顧問公司負責規劃設計。

ATT 4 FUN原規劃包括商場、電影、餐廳，及停車等項目，最近擴大經營範圍，改為購物、運動休閒、娛樂、文創、美食、展示、醫療健康及停車場等

多個項目；另也有規劃摩天輪設施。為塑造整體休閒購物的環境，ATT 4 FUN也提出將認養基地兩側的2處公園計畫。

市府經發局表示，ATT集團已進行開發案的環評報告書，希望將市府、團體、居民及環保等單位意見納入，並以經濟發展為由，才向市府申請個案變更。

ATT集團開發案的建築容積率為180%，另建蔽率40%，但原空地規畫平面停車位，改為立體後，其停車場建蔽率則由原30%，再降至20%。

同樣地，號稱全臺最大的Outlet開發案，目前正在興建中，最快今年底在臺中麗寶樂園登場。麗寶樂園說，比照美國Premium Outlet等級，是委由日本愛知博覽會總策劃福井昌平，及日本BAC、RICD等頂尖招商團隊聯手策劃，並耗資30億元，打造國際級「Outlet」，總坪數達到2.3萬坪，可望成為中部地區的新地標。另外，園區也增加國際級F3賽車場，增添園區的遊樂設施。

Outlet營運後，麗寶樂園預估每年可吸引國內外超過百萬觀光人次，更可創造2,000名的在地就業機會。為了Outlet營運，月眉國際開發公司副董事長陳志鴻，還特別前進日本舉辦招商活動，已超過百家的廠商，將共襄盛舉。

臺中市三大 Outlet 或購物中心最新動作

單位	具體內容	備註
ATT 集團	烏日購物專用區 1.52 萬坪土地，位於烏日舊市區的環河北路、西路、東路等交界處	ATT 集團日前向臺中市政府申請烏日購物專用區個案變更案
麗寶樂園	共耗資 30 億元，打造國際級的 Outlet Mall，總坪數達到 2.3 萬坪	前往日本舉辦招商活動，已超過百家廠商，將共襄盛舉
日本三井	臺中港區土地優先議約權，將興建占地 18 公頃的「Outlet Park」	最快 2 年可完成

資料來源：各業者或臺中市政府 整理：思雲



賽哥維亞 阿卡薩城堡合照

臺中市不動產開發商業同業公會 2016年西班牙建築考察之旅

文 / 圖：豐境建設有限公司總經理 邱名仕

今年四月有幸參加了由臺中市不動產開發商業同業公會所舉辦的西班牙建築參訪之旅，公會精心安排了十天的行程走訪座落在西班牙各地具有特色與知名的建築，希望能夠透過這樣的機會來促進會員之間的分享與交流，在這趟旅程中，我們總共造訪了二十幾個重要景點，每個景點都有其特點與風格，但礙於篇幅有限，為了方便敘述與說明，在這裡將幾個印象較深刻的景點依類型分成公共建築、住宅建築、宗教建築以及藝術科學城這四大項來做分享。

壹．公共建築

一、馬德里皇宮 (Palacio Real de Madrid)

馬德里皇宮是西班牙國王的正式駐地，位於馬德里市中心西部的 Bailén 街，是僅次於凡爾賽宮和維也納皇宮的歐洲第三大皇宮，也是西歐最大的宮殿之一。它重建於 1738 年，由義大利名建築師 Sachetti 與 Sabatini 設計，歷時 26 年才完工，建築融合了西班牙傳統王室建築風格和巴洛克建築風格，在外觀上呈正方形結構，具有羅浮宮的建築意象，而內部裝潢

則是走義大利的風格。

除了華麗的外觀之外，皇宮內部也有許多精美的收藏，最知名的收藏品是史特拉第瓦里 (Stradivarius) 家族所製作的五把小提琴，特別的是，裡頭還有一個中國館，收藏了很多瓷器和絲綢，看著這些收藏品也讓人不禁想像在航海時代的西班牙是多麼的強大，得以掠奪或交換到這些稀有的珍藏。





1

二、當代藝術美術館 (CaixaForum)

CaixaForum 原先為 1899 年的 Mediodía 發電廠改造而來，Mediodía 發電廠一開始由 Jusus Carrasco 於 1899 年設計，是馬德里老城區少數的工業建築之一，2011 年被 Caixa 基金會收購，耗資 9400 萬美元請瑞士建築公司 Herzog & de Meuron（簡稱 H&dM）接手進行改造。它的入口設計為這棟建築的一大特色，為了減少過多遊客對建築本身構成的威脅，原本圍繞電廠的花崗岩地基被拆除了，使得磚石建築主體看上去像是漂浮在街道上（圖 1），除此之外，設計師又在傳統磚牆的建築上方以通花鐵鏽圍繞的方式增建兩層樓，樓上有個餐廳，陽光透過鐵鏽花紋灑進室內，光影的呈現相當優雅（圖 2,3）。印象比較深刻的是，這裡面有個展演廳，為了不讓整個空間有多餘的回音，使用鋼網去做拼貼，讓聲音不會反射，每件鋼網在接點的部分做的很細緻，讓人不得不驚嘆工法的純熟（圖 4,5）。

另外，值得一提的是 CaixaForum 旁的植栽牆，當時由於改造的關係拆除了前方的一座加油站，將騰出來的空間規劃成一個小廣場之後，就跟隔壁的鄰居商議能否為他們的牆面做植栽，而形成現在鐵鏽牆與綠化牆的雙贏局面（圖 6）。



2



3



4



5



6

- 1：拆除了花崗岩地基，使整個建築主體像是漂浮在街道上
- 2：樓上的餐廳
- 3：鐵鏽花紋裝飾
- 4：防止回音的鋼網細節
- 5：CaixaForum 內部展演廳
- 6：CaixaForum 與綠色植栽牆

三、奎爾公園 (Park Güell)

奎爾公園是由西班牙鬼才建築設計師安東尼·高第所設計的，它原本是想規劃像英國一樣的高級住宅，不過後來開發不順利，只完成兩棟建築跟公共設施主體。整座公園採用大量的馬賽克 (Mosaic) 磁磚拼貼與石頭砌成的，使用大量的仿生建築語彙，鮮豔的色彩搭配特殊的結構，讓它感覺起來很不真實，擁有很豐富的童話色彩。而在奎爾公園中最有名的應該就是用馬賽克拼貼的蜥蜴吧！(上圖) 幾乎每個紀念品店都可以看到牠的身影。

這座公園的希臘劇場也相當特別，它是由 84 根希臘的德里斯式 (Doric) 圓柱支撐的大平台所構成 (下圖)，圓柱間的回音十分良好，特別的是石柱中心埋有水管可蒐集山坡和廣場的雨水匯流到地下室儲水庫，而凹凸起伏的天花板採用傳統的加泰隆尼亞穹頂工法，並鑲嵌彩色馬賽克成太陽、水母、海星等圖案加以裝飾，常有街頭藝人來這裡表演，但它原本設計是要作為社區的市集使用。即使我已經來過奎爾公園兩次了，還是覺得非常有意思。



上圖：公園內的馬賽克蜥蜴
下圖：德里斯式 (Doric) 圓柱

四、聖卡特納市場 (Marcat de Santa Caterina)

這是我們去參訪一個改建過的傳統市場，它建於十九世紀，是巴塞隆納第一座有屋頂的菜市場。但因為時代的變遷，地區環境的品質逐年惡化，當地政府邀請贏得競圖首選的西班牙著名建築師夫妻檔 Enric Miralles 及 Benedetta Tagliabue (EMBT) 來做規劃。他們除了將原有市場機能調整為更符合現代生活需求外，並保留部分建築；透過新舊建築結合，將新市場打造為一個具有獨特風格的市場。而更新後的聖卡特納市場最具特色的莫過於那色彩繽紛、充滿戲劇性的波浪狀屋頂了，鋼與木混搭構築出線條優雅挑高 2、3 層樓的屋頂，外層以 20 萬塊直徑約 15 公分的六角形瓷磚，鋪製出馬賽克圖案，而不同的磁磚顏色又分別代表著不同的蔬果魚肉生鮮食材，從小細節便可了解 EMBT 的細膩巧思。

其實這樣都市更新的做法，在裝飾和結構上並不算太複雜，如果臺中市政府也能把一些傳統的老舊建築配合周圍環境去做規劃與翻修，人們會為了參訪而來觀光，也是件不錯的事情。有趣的是，我們抵達的時候，剛好遇到一個當地的民俗活動，有相當大尊，類似我們台灣七爺、八爺的木偶在巡街 (圖 2)，搭配著這座市場的色彩，真的是很美麗的風景。



1：聖卡特納市場外觀
2：當地的民俗活動，有木偶表演



貳 . 住宅建築

一、白塔 (Torres Blancas)



白塔是我很喜歡的建築，它開始建造於1964年，於1969年完工，設計師是西班牙建築師Francisco Javier Sáenz de Oiza，他追隨萊特「有機建築」的理念，也試圖實現柯比意「住房是居住的機器」的建築概念，將兩個重大元素揉和後，成就了這個偉大建築。雖然最後白塔預算受限，加上長期空污的影響更顯得灰沉，但仍被維持得很好，房價還是居高，也是馬德里著名的地標。

白塔的設計理念很有趣，它模仿了大樹的形態，層疊的公寓作為樹幹，樓頂的露合作為樹冠，電梯和樓梯作為樹脈。而其圓型流線設計，讓所有單位的每個房間都能享有自然光，可說是西班牙有機機運動的象徵性建築。雖然它已經蓋完近五十年了，但圓盤的造型元素，即便是在現代以清水模去建構，應該也是很成功、很具人文風格的設計。

二、巴特猶之家 (Casa batlló)



巴特猶之家目前隸屬於一個基金會，是鬼才高第與若熱普·瑪麗亞·茹若爾 (Josep Maria Jujol) 合作裝修改造的一座建築，建於1877年，改建於1904-1906年，是為了巴特猶家族而設計。目前它局部還有幾個樓層是屬於私人的，所以有某幾層還是不開放參觀。這棟建築物特別的地方是，就原有的結構體再去拉皮，拉皮之後再去賦予它特殊的故事性。也因為西班牙沒有地震，所以它們一些外掛骨頭造型的柱子都可以在建築中成立的，只需要考慮它的重量即可。

在巴特猶之家裏面，除了基金會家族收藏的藝術品外，也可以看到它的天花板、梯腳、樓梯體所呈現的現代主義藝術與工藝精品之美，除此之外，牆壁也有不同的顏色與漸層色塊，彷彿像是龍的鱗片附著在牆上，使得整個空間氛圍充滿中世紀鐵甲武士和龍交疊出的奇幻感覺，而頂樓以馬賽克拼貼而成的四支煙囪也是巴特猶相當受歡迎的景點 (圖3)。



- 1：巴特猶之家外觀
- 2：內部裝飾品
- 3：頂樓的馬賽克煙囪

三、米拉之家 (Casa Mila)

米拉之家是我們第八天中午用餐的地方，它建於 1906 年至 1912 年間，當時是富豪佩雷·米拉先生 (Pere Milà) 因非常欣賞高迪為巴特猶先生設計的巴特猶之家，而請高第設計的。米拉之家採用了許多波浪的語彙，無論是從外觀還是到天花板。而外牆也是由乳白原色的石材砌出，搭配扭曲迴繞及精雕細緻的鐵條和鐵板構成的陽臺欄杆，加上寬大的窗戶，顯得雄偉大氣且豪華精緻。它目前一樓是銀行的基金會舉辦免費展覽的場地，六樓、頂樓和屋頂陽台免費對外開放，頂樓的顏色搭配煙囪的造型就像是許多鐵甲武士佇立在一波又一波的沙丘上，守護著這個家的感覺 (圖 2)。

米拉之家設計的特點是『它本身建築物的重量完全由柱子來承受，不論是內牆外牆都沒有承受建築本身的重量，建築物本身沒有主牆』，所以內部可以隨意隔間改建，建築物不會塌下來，而且可以設計出更寬大的窗戶，保證每個房間的採光。從照片就可以發現，米拉之家僅僅用很簡單的板樑系統 (圖 3) 就處理完重力的事情，而且這部分又是用磚砌，可以得知其工法是多麼地令人稱奇。



1：米拉之家外觀 2：米拉之家頂樓 3：磚砌板樑系統



參．宗教建築

聖家堂 (Sagrada Família)

這是我第三次來到聖家堂，分別是十年前和十五年前，但它依舊還沒完成。聖家堂是巴塞隆納最著名的一座教堂，它的建築風格屬於巴塞隆納當地的『加泰隆尼亞現代主義 / Catalan Modernisme』，結構設計在建築力學來說，是歷代教堂建築史上最特別的結構。而這座教堂最精彩處我認為是在高第接手後四、五十年，繼高第過世後，陸續由不同的建築師、不同的人監工，為了追求速度，或者是每個建築師都希望能夠擁有自己的風格，雖然還是持續仿生的語彙，但在細節、細緻度上都不夠完整，甚至是粗糙，據說，這個建築物預計再十年才會完成，但我想再給個 30 年應該都做不完。

不過，為了建造這座不曉得甚麼時候可以完工的教堂，高第特別在附近蓋了間沒有垂直或直線造型的教室 (圖 2)，目標就是希望教導所有的工匠建構聖家堂的知識，並作傳承交接，利用這樣的方式，來教育所有未來後代的可能性，是個相當值得敬佩的理念。另外，在參觀的時候也遇到一件趣事，當大家在內部參觀時，我剛好聽到旁邊有講英文的導遊跟他的團員說：『我們到另外一個角落可以看到相當令人感動的光影。』，我跟了過去，就看到了各種不同顏色的光，灑落在樑柱與長廊上，形成一個彷彿天使或精靈隨時會出現的洞口，一邊為暖色系、一邊為冷色調，相當迷人 (圖 3,4)，雖然尚未完工，但仍是座令人嘆為觀止的高作。

1：聖家堂外觀 2：工匠學習教室 3、4：聖家堂內的光影



肆．藝術科學城 (Ciudad de las Artes y las Ciencias)

藝術科學城位於瓦倫西亞，在人口統計上僅次於馬德里和巴塞隆納，名列第三的城市，由於很希望可以像巴塞隆納一樣有很多的觀光客，所以很認真地在發展當地的飯店、古蹟和其他旅遊業，而這個藝術科學城的確吸引了很多國外的旅客來這邊。整座城主要是由知名建築師、同樣出生於瓦倫西亞的卡拉特拉瓦 (Santiago Calatrava) 所設計的，他有『結構詩人』的美稱，他的作品常可見到如人體曲線般優雅的線條，或師法自然地運用動物骨骼、鳥類的羽毛結構來說故事 (圖 1)。

這裡總共分為天文館、科學館、藝術歌劇院、植物園停車場、海洋公園五大區域，天文館是所有區域中最早完工的，以『知識之眼』的概念做設計，遮罩開闔之間就如同一張一合的眼簾，天氣熱時眼簾會自動開啟調解室內的微氣候，是相當迷人的結構運作。

科學館 (圖 2) 的外型猶如巨型脊柱動物的骨架，以不對稱的連續樹林和葉脈為設計概念，與天文館為全區最重要的兩棟建築物。藝術歌劇院 (圖 4.6) 擁有兩座層疊的室內歌劇廳以及頂層平台的半戶外劇場，懸吊鸞葉狀的頂板則提供了最佳的音響反射。植物園 (圖 5) 主要是建在停車場的上方，白色鋼構頂拱宛如葉脈與羽毛的意象，沿途蛋型拱頂的樓梯口以及植物園中的星星雕塑都鑲以破碎的馬賽克做裝飾，是卡拉特拉瓦對建築巨擘高第致敬的表示。海洋公園 (圖 3,7) 比較特別的是，它是由另一位建築師 Iate Felix Candela 所設計的，是歐洲最大的海洋水族館，他以睡蓮的形狀做為設計概念，每棟建築代表著不同的水生環境，像是地中海、濕地、溫帶和熱帶海洋等等，我們當天也有欣賞海豚表演。



1：科學館內的鋼骨結構
2：科學館側照
3：海洋公園海洋館
4：藝術歌劇院內部

5：植物園整體
6：藝術歌劇院合照
7：海洋公園內的海豚表演

結語

這次的西班牙之旅安排得非常精采與充實，除了上述的幾個景點之外，沿途中也發現了許多驚喜，像是去參訪伊東豐雄設計的 Hotel Santos Porta FIRA 途中，剛好經過了一間叫『Jean Nouvel Renaissance Hotel』的飯店，我曾經為了這個飯店到誠品書局買了一本介紹它的書，當親眼看見的時候，心裡真的相當感動。另外有些吃飯的餐廳也是非常的有特色，像是某天中午在『Hotel España』使

用午餐，它牆壁上的壁畫就像一大張的毛毯（圖1），工法相當細緻，你可以想像一下，以前的人是多麼幸運，住在這裡面就像是住在藝術品裡，每件物品都精緻的適得其所。而且不只是住宅建築，即便是座小市場、小市集，也將整體的感覺規劃的很細膩（圖2）。西班牙真的是處處充滿驚奇，並且將藝術內化到日常生活中的國家，各位有機會一定要去走訪看看，絕對不會讓大家失望的。



1：Hotel España 牆上的壁畫

2：Mercado De San Miguel 市場內部攤販

3：凡塔斯鬥牛場大合照

4：貝爾港 PORT VEL 大合照

5：奎爾公園大合照

6：馬德里皇宮大合照



魏理事長嘉銘、張名譽理事長麗莉、邱主委崇喆及所有團員合影

CEO訓練營

文 / 圖：陳品竹

前言：

臺中市不動產開發商業同業公會舉辦第8屆CEO訓練營，起初尋訪委辦單位過程一波三折，最終在教委會的委員們對去年委辦單位--清華大學，辦理的品質深具好感及信心，今年再次委由清華大學辦理。負責承辦的簡教授禎富臨危受命，靠著他在學界及產業界豐沛人脈，短短時間就為我們安排都是一時之選的講師，包括國家政策研究基金會副董事長杜紫軍、光禹數位娛樂董事長字維新、貝殼放大集資顧問公司執行長林大涵、聯發科副總經理張垂弘、大數據大師教授簡禎富、臺北101董事長周德宇、魚類河川生態專家教授曾晴賢、前駐印度外交官教授方天賜及91APP董事長何英圻。最年輕甚至只有29歲的講師，但年輕人新思維，在365行之外再創新高，都讓學員們非

常震撼。

由於招生時間緊迫，教委會總動員，短短的一星期就招生了60人，創歷年來報名人數新高。安排在7月7日、8日兩天的學習課程前夕，氣象局卻發佈今年臺灣第一號颱風尼伯特登陸警報，教委會主委邱崇喆認為在室內上課應無妨，所以颱風天中，60名學員在竹北喜來登飯店共學了兩天，不只課程豐富扎實創新，帶給學員新視界新思維刺激，首日的音樂晚宴走「氣質路線」，由Playing for Formosa主樂協會的旅美旅歐年輕小提琴家演出，賞心悅目。

今年整個CEO訓練營，課程及食宿安排，也是滿意度最高的一次，正如主委邱崇喆說的，呼應今年CEO課程的主題「粹煉創新，扭轉巨變」，我們扭轉了劣局，創新了8年來CEO訓練營辦得最好的高峰。

副董事長 杜紫軍

▼ 國家政策研究基金會



了解未來趨勢， 找尋臺灣機會

曾擔任行政院副院長、國家發展委員會主委、經濟部部長、經濟部工業局長，現任國政基金會副董事長的杜紫軍，以他豐富政經實務經歷，為CEO的學員作臺灣未來趨勢發展，找尋臺灣機會的精闢分析。他指出，金融危機後，各國經濟成長的動能均較危機前下滑，2016年以來，國際原物料價格略為回升，惟全球貿易量僅較去年微增，主要經濟體通膨亦未明顯成長，IMF（國際貨幣基金組織）4月下調今年全球經濟成長至3.2%，僅略高於去（104）年3.1%，也就是說全球經濟進入了緩和成長的「新平庸」時代。

除了經濟緩和成長，全球還有4大經濟風險，包括：1. 主要央行政策效果未如預期，如歐日主要央行推行負利率，其他國家亦採「以鄰為壑」匯率政策促進出口，但實際經濟成長與通膨依然疲軟，卻加劇全球金融市場的波動。2. 中國大陸面對經濟長期成長趨緩的壓力，可能透過貿易、商品價格與信心等外溢效果，影響全球經濟成長率。3. 地緣政治的衝突，歐洲爆發恐怖攻擊事件，中東、北非局勢緊張，可能對跨國貿易與人員流動形成障礙；難民潮亦將對移入國的政治、經濟及勞動體制形成衝擊。4. 國際油價走低，產油國杜哈石油凍產會議破局，加以全球需求成長偏弱，石油與能源價格回升空間受阻，損害石油輸出國經濟展望，亦影響先進經濟體景氣復甦。

因為中國的崛起，並想在世界經濟、政治、軍事主導，美國為了防堵中國，2009年提出「重返亞洲」戰略，2012年又提出「再平衡亞洲」戰略，

希望從韓國、日本、菲律賓等國防止中國向東發展，而中國也不甘示弱，在 2014 年 5 月的「亞信峰會」提出「亞洲新安全觀」，強調亞洲事，亞洲人民辦，美國不該干涉。在亞太經貿整合下，有美國主導的世界銀行對抗中國主導的金磚國家開發銀行，日本主導的亞洲開發銀行對抗中國主導的亞洲基礎投資銀行。在區域整合上，中國主導包括韓國、印尼、印度等 16 國參加的 RCEP，對抗美國主導包括加拿大、墨西哥等 12 國參加的 TPP，其中日本、越南、馬來西亞、紐西蘭、新加坡、澳洲都是兩邊的成員，但臺灣卻不在這兩邊組織內，無法享受兩邊的經貿優惠，因此只好到越南、印度、印尼等國投資，但如果臺灣到這些國家還是像以前一樣，只是想投資勞力密集的加工產業，對臺灣產業的升級及創造就業機會都沒有好處，因此政府的新南向政策，到印度、印尼等的投資，一定要了解當地屬性、特色，擬對投資產業策略，才有機會。

除了面對全球經濟低迷及障礙重重的投資環境外，臺灣還要面對自己國內的困境，包括全世界最低的生育率（2010 年僅 0.9 人，2015 年也僅回升到 1.18 人），幼年、青壯年及老年人占總人口比率也將從民國 103 年的 14%、74% 及 12% 到民國 150 年轉變為 9%、50%、41%，15 歲至 64 歲的工作年齡人口，在 104 年達到最高峰，之後平均每年將減少 18 萬人。這意味著臺灣勞動人口嚴重不足。而從民國 82 年臺灣已成為高齡化社會，推估將於 107 年邁入高齡社會，114 年邁入超高齡社會，高齡化的速度較一般先進國家快，到民國 150 年每 10 人中即有 4 位是 65 歲以上的老年人口，此 4 人中則有一位 85 歲以上的高齡老人，面對生育率低、勞動人口銳減，政府所要

做的是制定有效的生產鼓勵政策，產業轉型與生產力提升，留下生產效率高有經驗的外勞，提高勞動參與率（例如有些人因照顧幼兒或年老父母而無法工作，政府應有托嬰托老的政策，讓這些年輕人能出來工作）。

另外，臺灣還面臨未來能源不足、缺水的問題，在核四封存，既有電廠屆齡除役下，若核 1、核 2 廠廢料儲存空間問題未能解決下將提前除役，則自民國 106 年起，估計備用容量率將降至 7.4% 以下，若再加上臺中市管制生煤，臺中火力電廠因 #1~#4 自 105 年逐年停機，估計至 108 年將減少發電 40%，估計備用容量率在 107 年起甚至降至負值。而在環評等問題，臺灣的高山水庫已很難再建，除了臺中市供水勉強平衡外，其他區域桃園、彰化、雲林、嘉義等都是缺水，未來耗能耗水的產業投資幾乎不可能。

從未來產業技術觀察，2025 年全球產業有八大趨勢，包括：1. 人口結構轉變（高齡、少子、都市化）、2. 全球化風潮（全球布局，人才流，運輸物流）、3. 網路化世界（電子交易、資安、社會行為）、4. 跨領域科技整合（生技材料、生產力 4.0，跨領域人才）、5. 環保與精緻製造（客製化生產，減量再生，生態城市）、6. 資源效能提升（能源重整，糧食安全、清潔水）、7. 區域經濟新常態（區域戰略、強權及市場移轉）、8. 氣候變遷與災害複合（CO₂ 減量、防災、救援），回應這些趨勢，2025 年臺灣產業技術趨勢觀察，包括全球資源整合者、產業技術領導者、軟性經濟創業者、生活型態先驅者，未來可關注產業包括醫療輔助產業、生技醫藥產業、再生醫療抗老化、精緻農業、數位都心、國土安全、跨界服務、新綠能源產業、環境資源產業、次世代移動載具、精密機械產業等。

光禹國際數位娛樂開發集團
董事長 宇維新



創新數位娛樂運用

在電子商務逐漸取代購物中心，大家玩膩了主題樂園的雲霄飛車、海盜船、大怒神等機具式的娛樂之後，他們如何找回客群？全心投入數位娛樂技術的光禹國際集團董事長宇維新，以創新數位娛樂技術創造出消費者非機具的軟體數位娛樂，全息投影的浮空劇場，更創造出虛擬與真實穿插的全新震撼體驗，重新找回消費者的新鮮感。

宇維新表示，在全世界主題樂園以 3% 成長率發展下，主題樂園競爭也愈來愈激烈，單是中國在中央及地方政府「以樂園帶動地方發展」的政策下，就有 2500 家的主題樂園，但開發商當初開發這些主題樂園，就沒有抱著要經營的心態，而是以此模式去取得房地產開發上的批地及優惠措施，例如主題樂園開發花 3 億人民幣，但房產的獲利超過 7 億，開發商只是把主題樂園的 3 億當作是開辦費，並未用心經營，難怪中國 2500 家主題樂園，80% 都虧損，地方政府也學聰明了，對於開發商以主題樂園開發為名騙取批地及各項優惠措施，也開始以主題樂園開發及營運而逐年給予批地，不再一次到位的給地，逼得開發商不得不正視主題樂園的營運。



以全世界最賺錢的幾個主題樂園為例，它們都有它們的發展模式，從單核發展、雙核發展、到複合發展。從小漁村發展為知名樂園的聖淘沙，就是政府出資結合民間力量發展出以主題樂園（單核心）串連博弈、酒店帶動地方發展。而中國的華僑城則是主題樂園+房地產的雙核心發展，以房地產的高利潤彌補主題樂園回收緩慢的問題，再衍生到商業、旅遊、景點等，而最卓越則是迪士尼的複合式發展，以IP內容整合上下游產業文化創意，延伸到主題樂園、房地產、影視娛樂及其消費商品等，一般的主題樂園，門票收入佔80%以上，二次性的商品消費僅佔15%左右，但迪士尼的二次性商品消費卻高達40%，迪士尼的複合發展模式創造出利潤加乘、塑造高質品牌及建立完整產業鏈的優勢。

中國大陸主題樂園之所以80%失敗，主要原因包括：市場不成熟、同質性太高、皆是以機械設備為主、營運模式過於單一，因此政府開始以各種優惠鼓勵主題樂園複合式的開發，通過主題樂園帶動周遭房地產，再以房地產的高利潤的回報投資在文化娛樂、文化創意產業上。由於一、二線城市的主題樂園已過多，因此有企業往三線城市發展，對於一、二線城市的主題樂園要解決的是好不好的問題，因為你要跟上海迪士尼等對手競爭，而三線城市要解決的是有沒有問題，因此有開發商到吉林省松花湖的一個小島，投資2億人民幣做水上樂園，僅短短的3個月成本就回收了，所以到三線城市開發主題樂園是不錯的選擇。

另外，從上海迪士尼的啟用，最受歡迎的就是結合數位娛樂的加勒比海水道，未來它只要換掉數位內

容，又可吸引消費者二次的消費，反觀雲霄飛車，一座造價約8千萬~1億人民幣，但有幾個人敢坐？就算敢坐，也只坐一次就沒有新鮮感了，雲霄飛車造價及維修成本高，佔地面積又大，回報率不高，但數位娛樂，卻可不換設備，只換內容即可再創造新鮮感，例如高雄義大世界數位娛樂在播放「飛越臺灣」一段時間後，更換內容為戰鬥機影片，增加20%的營收，但義大不用鉅資重造設備，只花300萬租數位影片，就創造出2成的業績成長，所以結合IP動漫、遊戲、浮空影片、全息劇院的數位娛樂，將成為未來主題樂園的趨勢。

以浮空投影秀而言，它是透過佩珀爾幻象技術，藉由平坦的透明介質特定的光源技術，在空間中投影出立體可穿透式的虛擬影象，透過3D圖像技術，我們可以把不在現場的影歌星在舞台中立體幻象，並與現場表演者互動，一起完成表演，產生讓現場觀眾分不出真人或虛擬令人震撼的演出效果（韓國有一歌手去服役，但透過全息劇場3D虛擬的演出，竟然還賣出4千萬的門票，最重要還有一些觀眾不知道舞台上演唱的歌手，不是真人而是虛擬歌手。全息劇院，讓歌手「分身有術」，可以1年365日不休息的以虛擬影象，同時在各地演出。

臺灣主題樂園屬於小規模的區域型樂園，市場及土地，都無法使業者再砸大錢投資於機械娛樂設備，因此成本較低的數位娛樂就非常適合臺灣主題樂園。全息投影劇院可運用在舞台劇、演唱會、演出、會議、房地產展示、汽車發表會、商品展覽等，甚至可結合臺灣味文化產業輸出，為數位娛樂產業暨觀光服務業開創巨大商機，並帶動上下游相關產業就業機會。

科技產品與群眾集資



▶ 貝殼放大 Backer-founder
執行長暨共同創辦人 林大涵

臺灣號稱是人均捐款最高的國家，也是人均受詐騙最多的國家，但是很多青年創業家，還是高嘆資金難籌，因此這幾年集資平台或顧問公司成了新興行業，而最為民眾所津津樂道，是為了控訴太陽花學運期間，學生被強制驅離立法院的事件，有網友在集資平台 FlyingV 發起專案，最後共有3621位網友共同集資，買下紐約時報的全版廣告，藉以表達學運的訴求，而從2011年開始參與群眾集資事務林大涵，創立臺灣首間集資顧問公司-貝殼放大股份有限公司，自創立以來，臺灣團隊至國內外集資的總金額超過一半都有貝殼放大的身影，包括電影「太陽的孩子」、「灣生回家」、「ARRC 前瞻火箭」、「Luna 月球燈」、「Polar ice 極地冰球」等，相較於臺灣群眾集資專案平均成功率不到5成（達到集資目標金額度不到5成、平均金額約30萬元的成績），貝殼放大參與輔導的案件成功率達9成，單筆平均集資金額600萬，累積金額超過4.2億，是臺灣個案平均募集資金的20倍，這也讓他看到群眾募資未來的可能性。林大涵指出，若不包含「股權式的群眾集資」、「P2P借貸」等市場產值，單看「回饋式群眾集資」平台如Kickstarter、Indiegogo等，臺灣、中國、亞洲及歐美等市場，在過去的8年獲得款項總共2千億新臺幣，市場資歷8年的歐美洲就佔了1750億，5.5年的亞洲（不含中國、臺灣）約50億，中國約20億，4.5年的臺灣約9億。林大涵說，臺灣單是一年的郵政儲金，就有7千億新臺幣，所以9億市產產值並不高，還有很大的成長空間，他非常看好未來的集資市場，而集資工具也不一定是集資平台，個人的FB、Line都可以，隨

著集資產業興起，集資爭議也愈來愈多，所以為了避免贊助者受騙，也確保提案者能夠按步驟達成專案計畫，保護雙方機制要有完善的設計啟動。

才 29 歲的林大涵為什麼能在集資輔導個案有這麼高的成功率，他認為集資首先要向你集資的對象證明你的「才」力（才華），讓他們覺得你提出夢想、點子是值得他們去集資支持，也就是新興成語「不明覺厲」的意思（我雖然不明白你做什麼，但我覺得你很厲害），但這個點子是要有意義和利益，例如「ARRC 前瞻火箭」的製造，臺灣人做火箭？這本身就存在著一種浪漫、夢想及厲害，不但完成執行團隊的臺灣太空夢，這個計畫對臺灣的推進、材料、遙測等技術的發展，都有實質的助益。又例如電影《灣生回家》，當時電影已拍攝完成，但還在集資平台集資，一度使網友質疑「騙錢」，但當導演說明，這是為預購票而集資，因為只有預購票房愈好，戲院才可能開出更多院線影廳來播放這部電影，就有愈多人有機會看到這部感人的紀錄片，這都是「實體物品，創造更多」，再加上利益 & 意義，才能激發群眾參與的熱情熱血。

集資要成功，「偉大行動，分享成功」，也是一

個關鍵，而這個行動，根本是集資者連想都不敢想的夢想，例如集資在美國紐約時報買下全版廣告，藉以表達太陽花學運的訴求。「把一個很偉大的行動，變成一個可以分享的成就」是讓 3621 位網友願意集資買下這個廣告的原因。

讓集資者有「參與事件，美好體驗」，我們自己在家裡附近公園學跑步也可以，但為什麼有人要南征北討的參加各式各樣的路跑賽？那是因為這一場活動，可以把路跑的愛好者全部聚集在一起，有人跟你跑在同一條路上、同一個方向、一起汗流浹背、一起為你加油打氣鼓掌歡呼，一起堅持到終點，最後這已不僅僅是一場路跑活動，而是共同體驗美好的經驗。

最後是「溫情感動，立即行動」，例如臺灣紀錄片《看見臺灣》利用網路向群眾集資舉辦露天首映，共有 3000 多名民眾集資 248 萬，並一起在中正紀念堂自由廣場看首映，等同一張票要價 700 元，遠遠高於在院廳放映的價格，但當集資民眾看到長達 23 公尺的感恩牆，看到自己名字被書寫在上面，會感到光榮及感動，他們會在自己名字前打卡拍照宣傳，這對集資專案電影的宣傳效果都有很大幫助。

聯發科個案研究物聯網與大數據的未來發展趨勢



▶ 科技部「IC 產業同盟」計畫暨「清華—台積電卓越製造中心」

張垂弘 / 簡禎富

（右一）聯發科技張副總垂弘
（中間）清大簡教授禎富
（左一）清大吳副校長誠文

半導體產業是一個高度整合的產業，1947 年 Bell 實驗室發明電晶體（Transistor）取代真空管，1958 年德州儀器的工程師 Jack Kilby 發明全球第一顆積體電路，Intel 創辦人之一，Golden Moore（1965）並提出「摩爾定律」（Moore's Law）提出：「單位面積的積體電路上可容納的電晶體數目，約每隔 12 個月增加一倍，平均售價同時降低」。人類對於電子產品的使用逐漸普及，依賴程度也漸趨加深，使得半導體產業的角色更顯重要。半導體的產業結構目前主要可分為三個部分：上游 IC 設計、中游晶圓製造、及晶圓製造下游封裝、測試。臺灣 IC 設計龍頭聯發科技成立之初，蔡明介董事長指出在 IC 設計業的發展歷史中，有「一代拳王」的現象，IC 設計廠商若無法在每一個市場轉變中進行調整，很快就會因為不堪競爭而被迫淘汰。蔡明介董事長對聯發科技產品研發的策略指導原則為「以 S 曲線即時提供最佳的產品及服務」，蔡明介認為，S 曲線不僅是一條集中所有目光的「戰鬥線」，也是公司發展產品中重要的「生命線」，公司不能太早進入市場趨勢尚未明確；或太晚進入產品已成熟競爭激烈的市場。

當聯發科技在找到下一個具爆發性的產品切入，選擇手機時考慮了以下三點產業特性：第一，市場規模夠大；第二，投入的技術難度夠高，若開發的技術無法領先太多，將很容易被競爭者趕上；第三，是否能與內部既有技術互相支援。當時市場已經進入成熟期，2G 手機在已開發國家中已有 90% 的滲透率，但由於手機規格不斷在演進，從 2G、2.5G、3G 到 4G 等，而且手機市場滲透率也依區域而有所不同，手機晶片仍具有開發空間。聯發科技選擇從 2.5G 的技術開始起步，在進入手機晶片市場後，為了與市場現有產品做出差異化，聯發科技提出一套整合軟硬體的「一站式解決方案」

精密計算及設計，在群眾 5、4、3、2、1 的跨年倒數聲中，在夜空中爆破出五彩絢麗的花火，短短的幾分鐘的火花，可是工程人員好幾個月的设计裝置的心血，看過裝置過程記錄片的民眾，再到現場看煙火，那種感動是更深刻的，記錄片中被拍到表情歡欣感動的民眾，有的帶著孩子、孫子來，有的是情侶…，對他而言那一年 101 的煙火，就是有故事的煙火，他們是這場煙火的參與者，101 會銘刻在他們心中。

第三：利用 101 摩天樓層的優勢，創造出平常無法體驗到的新經驗，因此 101 首創了在最高大樓中露營的親子活動，一梯次 160 人，開放 6 梯次，因為新鮮、安全，很多家長放心孩子來參加，960 個名額秒殺額滿，當然在高樓露營的活動，101 也會設計高樓天文臺觀星等知性感性的活動，而在第一階段實驗成功後，將與旅行社合作，接洽國外旅客，創造 101 另一個財源。

第四：借力使力，要清楚認識合作對象的發展途徑及全球需求，並從它們發展途徑中找到借力使力的共榮門路。例如寶格麗珠寶，為了超越對手卡地亞珠寶，這幾年大手筆在世界各地的地標建築做巨型意象廣告，當寶格麗在東京的一棟建築外觀掛一條如蛇的珠寶，成功的吸引觀光客時，依經驗，只要在日本成

功的案例，在臺灣就一定造成轟動，因此 101 直接接洽寶格麗，提供地標建築讓寶格麗也來掛在 101 大樓的外觀，雖然過程中曾發生臺北都發局不同意的插曲，但 101 團隊以文創及觀光角度說服了文化局及觀光局，最終再由這兩局說服都發局，終於將巨蛇珠寶掛上 101 的外牆，搭配夜間燈光計畫，璀璨耀眼，果然造成轟動，但這個造價千萬的巨蛇珠寶，101 並未付上任何費用，完全由寶格麗支付，而寶格麗也取得他們所要達到廣告的效益，這就是借力使力，創造雙贏。

周德宇表示，未來 101 並不會只做純商辦出租而已，有可能以抽成的方式與廠商合作，也會不斷調整出租空間，創造更大利潤。例如將統一超商，由現有位置移到更偏間的位置，因為是 101 大樓唯一一家超商，就算位置偏一點，大家還是會多走幾步路去消費，又例如把星巴克的四人座的桌椅，調整成面對面的長桌，因為現代年輕人很可以接受與陌生人面對面而坐的，調整為長桌後，這樣又可增加坐位。另外，他也把董事長室空間縮小，東抓西挪的，竟再擠出 200 坪可出租空間，創造更多的租金收益。周德宇說，只有不斷嚐新求變，101 才能不斷保持它被看見的「高度」。

清華大學
教授 曾晴賢



扭轉巨變中的臺灣生態 —以淡水生態為例



研究魚類分子系統學超過 30 年的清大教授曾晴賢，被笑稱是「摸魚」教授，但也就一輩子的「摸魚」研究，他才驚覺這 30 幾年臺灣淡水魚類在工業污染及錯誤的河川生態工程，已讓許多魚類滅絕或瀕臨滅絕，因此開始跨足河川生態的保育工作，他說，魚類是檢驗河川污染及了解生態環境的最佳利器，魚類的頭部左右兩邊各有 3 顆耳石，它們就如樹的年輪一樣，只是它們是一天新產生一個年輪，如洋蔥一層一層般的，並會因河川汙染、飢餓、從海水到淡水等不同環境而產生不同顏色的年輪，可據此了解河川生態，進而採取保護措施。

工業污染固然造成河川生態浩劫，但錯誤的河川生態工程更是生態殺手，他以在日本生活超過 20 年的美國人艾力克斯科爾所寫的「犬與鬼：現代日本的墮落」為例，指過去在「日本第一」的迷思下，無論在日治或現代，臺灣的生態工法幾乎都承襲或師法日本，但卻讓日本及臺灣的許多河川生態遭到一去不返的破壞，比如海岸的水泥化、山坡用水泥封固、在河川上游大肆興建水壩，造成臺灣淡水生態的浩劫等，日本檢討之前的生態工法有 90% 是失敗的，但卻確認生態維護的正確，只是工法有誤，這些失敗經驗，反而成為日本技術改良升級的推動力，但臺灣是聽到不好就拋掉，連改善的努力都不做，杜甫詩：「國破山河在？」，把它解釋在生態工法上，就是國家滅亡了，這些山河依舊在，所以生態的永續工程是要不斷做下去。

工業污染的嚴重，生存環境不變，造成許多生物甚至幾近滅絕，在 60 年代，高屏溪還看得到毛蟹，70 年代臺南地區還有毛蟹，80 年代大安溪也抓得到，但 90

年代，西部河川幾乎找不到野生毛蟹，現在只剩下東部，東部扁絨毛蟹過去被誤認為是與日本同屬，後來證實是與中國華南同屬，當中國的大閘蟹創造出高經濟後，但卻不知道全世界最好吃的毛蟹就在臺灣，竟去引進中國大閘蟹來臺養殖，但多數失敗賠錢收場，這是因為大閘蟹是生長在溫帶的，養在熱帶的臺灣根本不適宜，北部烏來有一位陳老闆，是少數養大閘蟹成功的人，雖然因此賺了很多錢，但他曾感慨的說，臺灣東部有全世界最好的毛蟹，卻沒有人吃，而無法帶動毛蟹的經濟效益，這是非常可惜的。

而他會從對淡水生物的研究，而走入河川生態保育，主要是他在 20 幾年前發現頭前溪的毛蟹成千上萬，認為很值得他的學生來寫論文，可惜等到他學生要寫時，這些毛蟹卻不再出現了，原來頭前溪的污染讓毛蟹不再來了，因此才開始投入臺灣淡水生態的保育，也由此發現臺灣因錯誤的水利工程，「害死」多少魚蟹，例如水霸，阻礙了螃蟹到河口或魚到上游產卵繁衍下一代，但我們只要有一條粗麻繩或麻袋，就能讓螃蟹順著麻繩麻袋在水霸上爬上爬下，如果工程人員所設計的魚梯，有從河川流量深度魚梯角度等整體考量，就不會發生魚爬不上魚梯的困境。只要人類多從魚的角度去體貼考量，才能創造真正有借梯而過的魚，而不是為政績宣傳的「廣告」。

曾教授表示，生態觀光是一門好生意，不只注重生態教育，又能保護淡水中的魚蟹等生態，例如在東部秀姑巒溪，有民眾毒魚炸魚，大小通死、殺雞取卵的方式，將使魚蟹逐漸滅種，但現在他請在地住民不毒魚、不炸魚，而是幫忙維護魚梯（魚道），讓觀光客來看魚的各種生態。在中國青海省，他曾經幫助一個叫坛城的小城，花了 10 萬元用做了魚梯，但做好後魚卻不來，原來是魚梯這河水深度不夠，他找人堆了沙包增加了水的深度，才短短半小時，成千上萬的魚洄游在梯內並順利游向河的上游，吸引民眾來看，小城官員乾脆做更多魚梯，各地觀光客爭相來看梯子內密密麻麻魚兒的壯觀生態，成為新興的觀光景點，中央電視台還特別播了這則新聞。

曾教授認為，工程與生態是能並存並容，只要我們更貼心，例如路邊的河溝工程，如果每隔一個長度，就設一個斜坡道，不小心掉下去的蛇、青蛙，就能由斜坡爬出。做水霸，也不要剝奪了魚蟹上下悠游的權利，為牠們搭魚梯、搭麻繩...，找到人與萬物都能共生共榮的方法，因此他與一群關心生態學者成立了「清華網路文教基金會」、「向陽薪傳技藝藥校」作生態、環保、文創、地方產業等，如種無患子，教民眾做無患子肥皂、清潔劑等，帶動地方產業、就業機會，也讓環保觀念，從基層扎根。

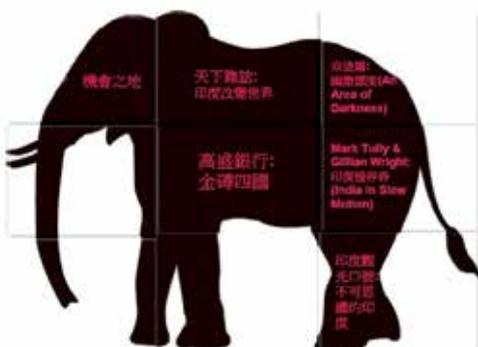
教授 方天賜



前進印度的機會與挑戰

前臺灣駐印度外交官方天賜，以他 6 年在印度的經驗，提出他第一手對印度的觀察，讓 CEO 學員們，對昔日吳下阿蒙的「印度阿三」，將有一番全新的見解。方天賜指出，蔡總統英文新南向的政策中，在政治交流及企業投資中，印度都被視為重要的一環，但 2015 年臺灣對印度貿易量僅佔 0.95%，印度每年出國的觀光商務人口有 1800 萬，同樣到臺灣也不到 1%，泰國、香港、新加坡，是印度人在東南亞最多的觀光客，對照國際上對於印度經濟前景的肯定，臺灣對印度投資仍遠低於許多東南亞國家，雙方經貿潛能並未落實。

外界對印度的印象，很多人還停留在貧窮、髒亂、落伍的印象，的確印度貧窮、髒亂依然存在，但如同印度的國寶動物大象一樣，擁有 3,287,590 平方公里國土，人口逾 12 億的印度，在土地及人口上都算是「大國」，不管是「印度阿三」、「幽暗國度」、「慢吞吞」都只是「瞎子摸象」，只知其一，不知其二。事實上，當代印度的重要性，在於它是最大的民主國家、聯合國安理會會員、「金磚四國」之一，2014 年印度的「火星飛船」成功的被發射進入火星軌道，成為歐洲太空總署、美國太空總署、俄羅斯太空總署之後，第 4 個成功執行火星任務的機構，印度也是擁有核武及航空母艦的軍事強國，文明古國文創的輸出國，國際氣候談判及貿易談判的要角。在國際政台角度上，印度已由區域大國轉變為世界大國，以大國身份與主要國家如日本、美國、中國等進行交往，並且都是這些主要國家拉攏的對象。在經貿角度上，印度已從開發中國家轉變為新興經濟體，甚至被認為是未來世界三大經濟體之一，2015 年，630 億美金的外資投資，領了美國的 596 億、中國的 566 億，讓印度首度成為吸引外資投資最多的國家，IMF 評估印度在 2016-7 年度的 GDP 成長率可望達 7.5%，12 億人口，具有消費力的新興中產階級正快速成長，估計約有 3.5 億人，就算打個 7 折，都還有 2 億多人，這個人口數就是一個美國的人口數，所以不論我們喜歡與否，印度正在崛起已是國際上廣為接受的一個事實。



他建議台商要提早布局，印度的髒亂、落伍、文盲（例如 49% 家庭家裡沒有馬桶等衛生設備），都被台商視為到印度投資的障礙，但這些障礙同時也是其他投資國進入印度的障礙，因此台商只要克服這些障礙，一旦成功進入後，障礙也可成為保護傘。其次是到印度投資，不要從臺灣看印度，嘗試去理解印度思維（如何去解決印度人隨地便尿的問題，其實 49% 的家庭沒有馬桶衛生設備，反而是衛浴設備商的好商

機呢？），在用人上，也儘量以印治印，印度有許多優秀人才，用印度幹部管理印度員工，效果要比對印度風土民情不解的台幹好。

趁著印度目前還是個「小巨人」，我們還可攀爬上它的肩膀的時候，臺灣要趕快爬上去，隨著印度經濟的成長成為「大巨人」，站在它肩膀上的我們，也能有一片天。

零售行業新戰場：全通路

91APP
董事長
何英圻



有臺灣電商教父之稱的 91APP 董事長何英圻，1998 年開始投入電子商務領域，創辦的力傳資訊及興奇科技兩家電商公司，分別為美國上市公司 eBay 及 Yahoo！收購，2011 年，創辦 91APP，專注投入全通路品牌電商服務，成功發展出整合購物官網+APP+ 門市的雲服務模式，他的分享，將讓學員們了解臺灣目前成長最快零售商全通路的新興商業模式，或許學員可從中找到自己產品行銷利器。

客人哪兒去了？

何英圻說，這幾乎是許多實體店面共同碰到的問題，從零售行業 3.0 革命 3 階段來看，第 1 個 20 年是 PC 時代（1980 年起），零售業朝大型化、連鎖化以吸引顧客的時代，第 2 個 20 年是互聯網的時代（2000 年起），也是 EC 無中生有，電商平台興起的年代，第 3 個階段是全通路時期，EC 成熟期移動互聯網的時代，也是獨立品牌電商興起的年代（2015 年起）。

為什麼現代是獨立品牌電商興起年代，主要得力於智慧型手機的普及化，過去掛在雅虎、PC Home、Google 平台的廣告，為了讓廣告被搜尋度或瀏覽流量被拉高，就要等著被分配流量，或者是再花一次錢買「瀏覽量」，但隨著智慧型手機的普及化，年輕人早上起床第一件事是打開手機的 APP，第二件事，還是打開 APP，從 91APP 公司 APP 業務營收從 2014 的 4 億、2015 年的 15 億、2016 年的 45 億，都是呈 2 倍、3 倍的成長，2017 年甚至要突破百億，一個零售商年營業額若破百億，這代表著什麼意義？表示由 APP 進入電商的消費每年都有巨幅成長，手機流量大量的往 APP 集中，到 2015 年甚至已達 90%，這是因為 APP 變簡單了，把 APP 當成一個軟體服務，把過去建置一個 APP 要花數百萬元的支出，變成可以租用，也就是水電費用多少付多少的概念，讓許多小型店商進入 APP 電商模式的門檻降低。

但是手機有安卓及 iPhone 兩種系統，你的 APP 必須有這兩種系統才能滿足客戶的需求。

網路興起後，有許多新社交方式，如部落格、FB、語音等，如果要一個能做生意的 APP，就必須把這些納入並且要有一個高轉換率，例如有 100 人進入你的 APP，你要設計幾個步驟，讓進入客戶留下來並購買你的產品，通常客戶沒有理由進入你的 APP，而是基於品牌的喜愛，品牌愈大的，進入 APP 的消費者也愈多，因此如何經營 APP，讓消費者願意下載你的 APP，你的系統是否能滿足消費者？打開技術障礙，消費者愈容易進入你的系統，你愈容易拿下這個客戶。

雖然切入 APP 購物模式已成潮流，但傳統的網站也不能放棄，依 91APP 後台大數據顯現，一個瀏覽者平均在 APP 逛 30 個 Page，在商品官網網站約 10 個 Page，但網站的集客率卻是 APP 的三倍，因此兩者的效率是 1：1，因此把官網的抓客率與 APP 的留客率（熟客）結合就能創造雙贏（也就是 APPX 官網）。

有人說虛擬店要切入實體店非常困難，但其實中間只要有 APP 做媒介即有可能，把 APP 視同會員卡，招住愈多的消費者下載你的 APP，你的會員愈多，商品被消費的也愈高，例如，透過開卡禮，生日禮、加倍送等吸引消費者成為你的 APP 會員，有一年全家便利商店用重利驅動門市人員鼓勵客人下載 APP，加上回饋方案，那個月份的業績成長 20%，Mobile 已確實能將實體到虛擬間的坑坑洞洞抹平。

到底是做自己生意還是平台生意？在平台做生意，會員是誰的？流量是誰的？命運是誰的？當經過這 3 個關鍵問題思考後，多數的電商可能選擇做活跳跳的野生品牌，而不做平台豢養的品牌，在零售 3.0 的時代，品牌會以自己會員為中心，用官網+APP+門市+會員的全通路零售模式為自己找到新商機。





「Playing for Formosa奏出福爾摩沙音樂協會」

號召會員同業從事公益活動 回饋社會（六）

希望能藉由團體力量 進行公益贊助

以實踐回饋社會的大愛精神 帶動社會一股善的循環

文 / 圖：陳品竹

「Playing for Formosa 奏出福爾摩沙音樂協會」

一群年輕音樂家要把音樂種子及音樂之美遍撒臺灣，他們陸續到醫院、社區、偏鄉小學為孩子演出。年輕人正在用他們的力量企圖改變社會、改寫歷史！

就有那麼一群旅歐旅美的年輕音樂家，最近回國籌組了「Playing for Formosa奏出福爾摩沙音樂協會」，要把音樂種子及音樂之美遍撒臺灣，他們陸續到醫院、社區、偏鄉小學為孩子演出，理事長王資閔表示，不是在兩廳院的演出才叫音樂，音樂其實是很

生活的，他們要讓音樂走入人群，走入偏鄉，讓每個人都有親近古典音樂的機會，也希望打造臺灣良好的演出環境，讓海外年輕優秀音樂家，能夠回國在自己的國家為自己的同胞演出。



協會理事長王資閔及團員演奏

這群音樂家每位都有做人的履歷，而最早回臺的小提琴家王資閔，發現臺灣在音樂美學的教育上非常薄弱，音樂家的立足環境也不佳，上千萬元培育出來的音樂家，卻欠缺演出舞臺，阻礙了許多年輕音樂家歸國意願，他因此集結了一群海內外的臺灣年輕音樂家，成立了「Playing for Formosa 奏出福爾摩沙音樂協會」，他們從臺中出發，要奏遍全臺灣，最重要的是，他們希望啟動一個新的商業模式，希望透過企業主「文化公益」的贊助，讓正在海外就讀、奮鬥的年輕優秀音樂家，有機會回國演出，並在企業中形成一種風氣，以魚幫水，水幫魚，創造企業形象、受培育音樂家及臺灣音樂聽眾的三贏局面。

該協會理事長王資閔才26歲，主動帶領協會的音樂家到中國醫大為安寧病人演奏，撫慰癌末病患。主動參加去年12月5日臺灣行動菩薩助學協會相見歡公益園遊活動的演出，也在精銳建設贊助下，為苗栗僑成國小55周年校慶演出，小小村落竟有近600名孩子及村民參加，造成地方轟動，也在磐興建設的安排下，到彰化芳苑國中演出，就是這種為理想「向前

行，啥米攏不驚」的熱情，打動了臺中市不動產開發公會理事長魏嘉銘，邀請他們在今年105年7月份的會員大會演出。

「Playing for Formosa 奏出福爾摩沙音樂協會」理事長王資閔表示，臺灣目前最大的問題，就是人與人之間、政黨與政黨之間普遍存有見不得別人好的妒忌社會資源分配的不公，這是臺灣前進的最大阻礙，他看了Inequality for All，讀了資本論跟到奴役之路：「這世界沒有新的人類，我們竭盡所能的創造一個公平的社會，一個沒有忌妒心的社會。但是這世上永遠都有事情讓我們忌妒，一個微笑，一段友誼，一個想要擁有的東西，在這個世界裡，就算是一個蘇維埃社會，永遠都會有富與貧、天賦較好的人、天賦較差的人、愛情得意的人、愛情失意的人。」這是電影兵臨城下的名言，雖然這世界也許是不公平的，但是剛出社會的他，一直相信這世界的槓桿是可以靠他們的力量去改變的，看著Youtube上面Nick Hanauer講貧富差距的演講，他心中默默地想，音樂何嘗不是如此？在臺灣學音樂的市場原則導致許多人



沒有機會接觸或認識音樂，假如音樂家能夠主動去溝通，創造出新的機制去讓社會上多數的人來欣賞，參與音樂，除了音樂本身的真善美能深植人心外，音樂市場也會變得更厚實，許多對立及傷害市場的行為也會漸漸被消弭，進而讓追求卓越並樂於分享的音樂家脫穎而出。

兩年來，這群年輕音樂家到安寧病房為癌末病人、到偏鄉為弱勢兒童演出，到社區推廣音樂，他們看到音樂確實能感動人，只是這世界有太多的對立，太多的包袱、太多的相互誤解，他們也漸漸的理解，這世界需要的不是一個公平、沒有妒忌的社會，而是一個充滿愛的世界，在妒忌對立中不放棄同理心，不斷地找尋那珍貴的共同點，而音樂就是最好的溝通橋樑，所以他們要「Playing for Formosa」，演奏出臺灣的真善美。

2016年,協會也發起了新秀崛起系列音樂會。台灣在地有許多出國深造的年輕優秀音樂家，經過多年努力尋求突破，已在國際上小有成就。在此羽化至展翅高飛的過渡階段，他們除了需要演出機會外，也需

要有商業模式支撐他們在國外就學、生活、比賽種種開銷。奏出福爾摩沙音樂協會秉持著雪中送炭的精神，希望能夠成為一個平台，為這些年輕新秀創造演出機會，也建立在地商業模式，一方面讓台灣的聽眾可以認識這些世界級的新秀，另一方面也藉由這股力量創造出健康的音樂文化環境。讓這些音樂家未來可以回到台灣來付出，也讓台灣下一代的年輕學子有動力追求卓越模範，創造源源不斷的良性循環。

**本會秉著創會之宗旨，為臺灣奉獻一己之心力。
企業有意願贊助公益演出者，請逕洽「奏出福爾摩沙音樂協會」秘書長吳品築聯繫（0975-539593）。**





前排左起：林總經理夫人、名譽理事長張麗莉、委員陳品竹、魏理事長夫人、楊建築師夫人
 後排左起：副理事長邱崇喆、主委施鵬賢、總經理林丙申、理事長魏嘉銘、建築師楊立華、副主委陳梓銘

幸福私房菜

文：陳品竹
 圖：臺中市不動產開發公會

幸福主廚：順天建設／總經理林丙申夫人

幸福菜單：紅棗枸杞油悶苦瓜、蔬菜開胃臭豆腐煲、元荖豆包



順天建設總經理林丙申和其夫人

本期會刊「幸福私房菜列車」開到順天建設總經理林丙申家中，由於林總吃鍋邊素，林夫人親自示範做了幾道私房素料理「紅棗枸杞油悶苦瓜」、「蔬菜開胃臭豆腐煲」及「元荖豆包」等，但林總體貼其他賓客的飲食習慣，因此在素菜之外，又請了五星級飯店的大廚師做了「花雕雞」、「蔥蒸魚」、「紫蘇涼拌筍」、「鮮菇悶鴨」、「雙色芋頭」、「乾煎杏鮑菇」、「高湯煨絲瓜」等葷素。葷素十幾道菜，把大大的圓桌都擺滿了，在柔和燈光映照下，真是幸福圓滿的「富足」。

今天的食客，有不動產開發公會的三巨頭-理事長魏嘉銘（嘉磐建設董事長）及其夫人，兩位副理事長邱崇喆（豐邑建設總經理）、林正昇（慶仁建設總

Menu

經理)及名譽理事長張麗莉(龍寶建設董事長)、公會會刊委員會主委施鵬賢(鼎泰建設董事長)及副主委陳梓銘(佑崧建設總經理)、公會兩位秘書湘蘭、千慧及林總的連襟楊建築師夫婦等。

為了確認其中的三道私房菜是不是林總夫人親做,我下午五點多就先來「突擊檢查」,果然其中三道素菜不假他人之手,都是林總夫人親做,過程中我意外發現林總太太的兩位姊姊、岳母及舅舅等有4戶住在同一社區,但在不同的戶別,這種「有點黏又不太黏」的關係,可說是現代家庭最和平的生活模式,平日彼此可以相互照顧支援,但卻又保有各家隱私空間,姊妹們輪流在自家開伙,大夥同食,不用每天煮飯,全家人卻每天有熱騰騰晚餐享用,餐桌上的共食,維持四家人融洽和樂的感情,林總笑稱他們家是「人民公社」,所以我們今天是在「公社食堂」享用幸福私房菜,對我而言,滿桌的美食固然讓人食指大動,但「家和萬事興」的林家氛圍,更讓我欣羨。

也許是美食太誘人,也或是用餐氛圍太輕鬆,這些平日忙到爆的董事長、總經理們,今天難得話匣子大開,從市場、法規到美食、旅遊甚至自爆自己的囂事及鬧的笑話,無所不談,褪去記者身份的我,看看這些暫時拋卻總經理、董事長頭銜的業者,真是率真可愛。滿桌的美食,無論是悶到入口即化的苦瓜,還是溢滿酒香的花雕雞、清爽的四色湯,口感特殊的元菱豆包、香氣迷人的紫蘇筍...都收服了我們的味蕾,一口接一口,吃得不亦樂乎,菜美酒醇,加上人對了,這是上上幸福的一餐飯啊!



元菱豆包

步驟:

生豆皮幾片,元菱洗淨切細醃點醬油,然後攤在豆皮內,捲起包成豆包狀,平底鍋內起油,用中小火將豆包兩邊煎酥即可,簡單的料理,但卻好吃到讓人一口接一口。



紅棗枸杞油悶苦瓜

步驟:

挑選白苦瓜,去籽刮除內膜,切五公分見寬,起油鍋將苦瓜片乾煎至兩邊微焦,燴入醬油,加水沒過苦瓜,再入些紅冰糖,蓋鍋悶煮,見苦瓜微軟再入紅棗及枸杞,悶至苦瓜軟透湯汁收乾即可起鍋,入口即化及甜甘滋味,就算不敢吃苦瓜的人,也都要被收服大啖一翻。



蔬菜開胃臭豆腐煲

步驟:

干貝洗淨用水泡開(水可留用),豬絞肉爆香,燴入醬油、水及紅冰糖,放入臭豆腐六~八塊,干貝與泡干貝的水一起加入,再放入高麗菜及臺式泡菜,悶煮到豆腐入味飄香,再放入切絲黑木耳,一點鹽巴即可(這道菜用陶鍋來煮味道更棒)。

文心森林特區—公園裡的建築 會感動的心靈建築「嘉磐雍翠」

文 / 圖：嘉磐建設提供



看準地段與景觀的優勢潛力，建商爭相卡位公園綠地周邊推案，尤其是文心森林公園特區周邊，已成為臺中房市的新熱點。而「嘉磐雍翠」，座落於七期南側公園第一排，擁有景觀視野與大棟距，加上周邊生活機能佳，鬧中取靜深獲高階菁英喜愛，已購客戶群包括教授、醫生、上市科技公司老闆…等。

嘉磐建設董事長魏嘉銘強調，「嘉磐雍翠」最大賣點就是地段與環境。基地面對1,200坪南屯公園，緊鄰大墩明星學區，坐擁文心森林公園、500米林蔭大道綠帶，具有永久性的大棟距與視野景觀，距捷運綠線10A站、IKEA中臺灣旗艦店也近在咫尺，已成為區域內的指標個案。

嘉磐建設以臺北、臺中雙軸心佈局，以「心靈建築」的概念出發，用心打造從環境、建築到空間都真正貼近居住者需求，具有溫度會感動人的建築。嘉磐希望營造讓住戶回到家，就有「塵埃落盡，回歸心靈」的享受。而嘉磐建設曾多次榮獲國家卓越建設最佳施工品質獎及最佳規劃設計類金質獎的肯定。嘉磐雍翠個案因建築規畫處處用心，於2014年獲得國家卓越建設獎最佳規劃設計類金質獎。

魏嘉銘董事長表示，嘉磐所推動的心靈建築是從選擇地段、定位產品、琢磨規劃開始，便以居住者的角度預想未來的實際居住情境，每棟房子從規劃到設計的每個細節都十分用心雕琢，從你開車回家的路上、走進大廳前的步道、公共空間，一步一景讓你時時都想「駐足逗留」。



「嘉磐雍翠」位於臺中七期南側，全棟正面石材規劃之新古典建築。基地面對南屯公園、500米林蔭大道綠帶，具有永久性的大棟距與視野景觀。住戶每層雙併，零店面規劃，總戶數為26戶的均質住家。

社區最大特色在於公設規劃，如禪風庭園、迎賓門廳、交誼廳、輕食吧臺、健身房、視聽KTV、棋藝室等，設計上落實「回家」這個概念。養生輕食吧除了提供一般的輕食餐點之外，還精心與中醫師和廚師搭配提供節令養生餐點，在不同的季節享受對身體最好的養生餐。社區周圍有庭園造景，從回家的動線、沿途風景到家居生活，皆精心營造讓人放鬆的氛圍，包括將車道規劃在花園間，讓花香迎接家人；大廳則成為轉換心情的場域，讓住戶進入社區的瞬間就能釋放壓力，讓回家成為一件值得期待的事，是難得一見的心靈建築。

心靈建築不僅是滿足住戶對「建築硬體」的渴望，也期待在硬體的規劃上帶動「生活軟體」即心靈上的滿足。「杯空茶香，心空福自來」，這是「嘉磐雍翠」意境寫照。

嘉磐雍翠心靈建築特色

《一步一景》堅持一步一景，從庭園、會館到居所，在每一個行經的腳步中植入風景，每一風景隨季節更迭，空間風貌也隨著改變。我們將自然風景引進建築與室內，隨著步履移動，繁華層層濾淨。每個轉角遇到風景；每個停駐的角落都是心靈沉澱的所在。

《公園裡的建築。一戶一樹》前有南屯公園，後有精緻綠映的花園，嘉磐雍翠是一棟被綠意所包圍的公園建築。一戶一樹的陽臺，正面對著南屯公園。徜徉在自家露臺上，看著窗外四季幻化，大自然鮮活綠旅行。

《養生輕食》引進里仁有機養生輕食吧，配合著節令推出四季養生蔬食餐點，所有的美味皆經過大廚和中醫師共同討論，依節令氣候時序的不同，搭配當令食材，讓身體在適當時機得到最需要的養分補給，輕鬆收成「食療」成果，達到保健養生的功效。

1. 餐廳是全家人一起享用美食分享喜悅的好地方
2. 獨家養生輕食吧，因著時序搭配輕食養生餐
3. 大片留白的多進式門廳，創造一座隱密卻又怡然自得的香格里拉
4. 向自然學自然，襯著這面生機盎然的綠，享受別有洞天的幽靜
5. 一家歡聚的溫馨，或品茶、或沉思，如此寫意



豐邑建設「閱文心」

閱文心個案全新落成，以紐約時尚建築思維精神，在文心路上打造地標式建築，三棟塔式大樓為附近少見大型開發建築，也實現豐邑建設『用實力耕耘，以信心為前導』的經營理念。

文 / 圖：豐邑建設提供

極致建築 時尚百年地標

注重質的提升是豐邑團隊虛心、努力的標竿，此次在『閱文心』個案，邀請五星級喜來登飯店精工團隊，建構排場與豪宅等量齊觀，以時尚百年地標為設計概念，以大規格、大尺度，拉高量體，量身打造立面設計，形塑空間、造型、格局。大氣穩重格局，使建築不僅是硬體配備，更是築心建築，達到精緻居家體驗。

位在樹義國小旁基地面積1500坪，區內擁有320米涵氧健康綠園道，主力38、40坪小三房，43、46坪大三房，52坪四房，規劃3棟地下3層、地上20層塔式建築。其現代、簡約建築外觀，綠葉、水景搭配的時尚公設，讓生活加值。

千坪基地僅規劃198戶住宅社區，住戶可獨擁320米綠地，樹義國小在基地正後方，步行僅需兩分

鐘，住家周邊生活、交通機能占盡優勢，屋內配備精緻，戶戶開放空間採用60公分見方拋光石英磚，臥室則採用奧大利耐磨木地板，衛浴設備採用Derek衛浴馬桶。主臥室衛浴則貼心規劃配備免治馬桶。廚具採用林內廚具。

城市脈動 逐捷運、高鐵而居

閱文心基地坐落在南區文心南路和福田五街口，三鐵共構，增值未來房市地段潛力，三分鐘到捷運G13大慶站（紅綠線交會處）、臺中火車大慶站、高鐵也在十幾分鐘的路程，直抵七、八期菁華商圈，鄰近大慶黃昏市場、愛買、好市多、IKEA等，生活機能完備，承接文心大道、市政精華中心，對外交通方面，沿五權南路直上中投公路、國道三號，南來北往都便利。食衣住行樣樣滿足，繁華便利與自然寧靜同時享受。



臺中捷運綠線動工中、臺中都會區鐵路高架捷運化也正如如火如荼施工中，『閱文心』離大慶站僅500公尺，目前市區已看得到完成的高架橋梁，為臺中市區注入一股新願景。

萬坪公園緊臨 時尚飯店宅

『閱文心』周邊近四萬九千坪公園圍繞，綠地林蔭鋪陳營造靜謐綠意，三大綠帶公園，文心森林公園、豐樂雕塑公園和樹德公園環繞生活四週，在城市中呼吸自然鮮氧，享受芬多精。回家就像回到森林，樹林夾道為心靈洗滌，構築最美的家園。

迎賓大廳挑高8.7米，挑高尊榮格局如美術館般內斂高貴，與外觀大器呵成相得益彰。此外，特別提供高效率、貼心的物業管理服務，彷彿置身五星級飯店。

公共設施有靜態的交誼廳、多功能閱覽室、親子人文中心、視聽室、綠野休憩區、動態的媽媽才藝教室、樂活健身房、景觀戲水池、舒壓生活廣場、遊戲館等設施。頂樓還有貴賓Longue Bar，享受V I P般的禮遇，回家即是享受五星度假villa。

精工打造名宅價值 迎接挑戰

豐邑建設十多年深耕建築發展，以積極、負責、嚴謹、創新、博愛的精神打造建築典範，從土地評估、開發、規劃、建材選配、工程施工、品質要求到定案執行，每一個環節嚴乎要求。從渡假飯店宅『豐邑明日軸』、酒店式商辦大樓『豐邑雲智匯』、新竹信義計劃區『豐邑文心匯』，到符合康橋計劃的擁森綠、親河岸、迎書香『興大里美』，已連續15年獲得國家建築金質獎、卓越金首獎、最佳創意設計等獎項，永遠為每個個案盡心竭力規劃，力求真、善、美生活環境！

幸福營造，經營社區不遺餘力

豐邑以『愛與分享』推動社區經營服務，陸續以來已舉辦上百場社區活動，並鼓勵推動社區自主籌辦各項大小活動，如聖誕佈置、慈善音樂會、花藝教學等，期許以豐富多元的社區活動凝聚住戶間的交流互動，厚植社區情誼。並同時著力於新型態社群行銷，在Line、FB建立官方帳號、粉絲頁，成功聚集數位社群的能量，社區經營軟實力有成。

大樹裡的好生活「樹幸福」

文 / 圖：大毅建設提供

生活圈四號道開通後，城市生活輕巧起來，順著太原交流道而下，樹孝路轉個彎，新平國小對面，在一簇綠意盎然的路口，看見一棟不同於周邊傳統市容的大毅建設「樹幸福」。

1800坪方正基地，四面臨路，一樓沿街退縮綠廊環繞、三樓規劃兼具運動休閒機能的空中樹院子、頂樓空間則結合環保樂活與生態教育的有機農場，除了千餘坪的公共空間外，家家戶戶陽臺都種著四季飄香的桂花樹，整座社區被綠意環繞著，就像住在開闊的森林裡，推開窗就是開闊的視野，俯瞰社區廣場可看到孩童戲水、大樹下鄰里閒話家常，真的感覺如同本案社區名稱一樣—樹幸福。

大毅建設總經理林隆深說：大毅建設推動「幸福家庭」的理想，在樹幸福也將持續推動，所以捐贈一、二樓共500多坪的空間做為「大毅幸福教育基金會—幸福三館」的據點，讓樹幸福社區住戶可以就近參加基金會辦理的相關課程活動，透過不同活動讓社區活絡，大人們互相了解，孩子們一同玩樂、學習、

成長，一起共學、共玩、共養，多個家庭因此凝聚成為一個大家族，可以彼此關懷、守望，一起共好。

一向致力於「幸福家庭」的建立，希望蓋的不只是房子，而是「家」，更是一個充滿愛、溫暖和濃厚人情味的「幸福村落」，隨著「樹幸福」落成，基金會同時進駐社區，讓幸福館裡的幸福持續發酵，讓更多故事在村落裡發聲，分享生活分享愛！

一、設計特點：

1. 外觀：四棟建築皆以白色為主體，外飾部分低樓層以格柵搭配彩色鑲嵌璃，凸顯建築物不凡的設計感，整體線條延伸至屋頂層，簡約的流線設計，象徵社區四棟建築的向心連結。
2. 開放空間：規劃之初大毅建設即以「鄰里共好；幸福村落」的理念設計大量退縮的開放空間，結合輕鬆可達的休閒規劃及大量的植栽，讓社區不再只是封閉的社區，而是能敞開心胸與既有社區融合的新社區。





3. 植栽：1800坪基地四周的植栽造景，豐富且多層次，大毅建設選擇適合臺灣氣候且空氣清淨功能一級的熟齡大樟樹，不僅樹型好看，可見的未來更是綠樹成蔭。
4. 住家各戶陽臺的垂直綠化：大毅建設選種素有“貴人來”的桂花種在陽臺，每當清風徐徐吹來時，每家室內也都將充滿淡雅的香氣。
5. 三樓中庭花園：一樓大面積的退縮開放空間，帶給住戶與鄰里間無距離的交誼空間，而三樓的中庭花園則是一種私有內庭園的概念，靜靜的走入種滿櫻花的庭園，可享受陽光灑落的洗禮，與夏天孩子戲玩噴泉的樂趣，大戶外平臺更可以成為社區發表會的舞臺。
6. 空中菜園：延續大毅建設建案的概念，在頂樓規劃「一畝田」，雖然空間不大，但已足夠讓住戶可以種些家常時蔬，偷閒享受一下都市農耕的生活，既不累人又有實際蔬菜可採收的成就感。
7. 公設：從學齡兒童到高齡長輩都適用的公設規劃：兒童閱覽室、練琴房、K書中心、交誼廳、媽媽教室、健身房、品茗室等，實用的公共設施讓

住戶們在自己的家樓下，就能完成平時各樣的需求，舒適的空間讓鄰居們有更多交流與互動的機會。

二、客戶最喜歡的特色：

1. 精裝修：特別採精裝修交屋，包含全戶日立冷暖變頻空調、LED燈光設計、天花板裝潢等，大幅縮短搬入新家的時程，並增進整體設計美感、便利。
2. 售後服務：臺中有為客戶做完善售後服務的建設公司，大毅建設為其中的一家，不僅蓋一棟好房子，也讓客戶入住後多了一份保障與安全感。
3. 資源回收室規劃完善：推動垃圾資源回收再分類教育推廣，減少廢棄物、節省費用，另將堆肥、廚餘運用於種菜，相當環保。
4. 幸福三館：幸福三館的設立提供給住戶不一樣的生活體驗，精彩的課程，豐富了住戶們的生活，藉由參與活動增進親子間相處的機會，與鄰居之間的情感也由陌生轉為和樂的氛圍，住戶們對幸福家庭、社區有所期待，有同樣理念的住戶們聚集在一起，更能提升整體社區優良的素質。



- 1：媽媽教室
- 2：閱覽室
- 3：兒童遊戲室

全新落成 展現惠宇建設品牌實力

太原新聚落「惠宇原山」

台中惠宇建設成立以來，以用心為根本，強調建築要有『功能、舒適、格調、恆久』的核心價值，可從歷年來眾多個案中充份感受到，建築、人和環境之間產生一種根本的關係，讓使用者因建築新貌有了新生活。座落在50米太原路【惠宇原山】擁有一座讓全家共同安居生活的好宅，它不僅提供功能、舒適、格調、恆久的空間價值，同享山林與城市的優越位置，更重要的是將都會工作與近郊生活概念完整且完美的呈現，圓滿了人們對於幸福的想望。

生活四號道路 帶你來到—太原新聚落

惠宇在選擇土地『擇善美地』的堅持，惠宇遇見每一塊土地，總是在深思熟慮下才作決定，選擇最有潛力的土地，創造最有價值的建築，因此惠宇到哪裡，總是有一群惠宇追隨者，因為他們信任惠宇，就能看見土地價值。

全新落成【惠宇原山】座落50米太原路林蔭大道，緊鄰大坑自然山水，更將太原路形塑出一種如同台北陽明山仰德大道的尊貴氛圍。



就交通優勢來說，生活圈四號道路造就廊子段、新光段的房市熱潮，整體效應將更為驚人。除了蓄勢待發的增值願景，更可快速抵達台中科學園區、七期市政中心，縱橫台中都會之心，回家的路少了紅綠燈等待，取而代之是通暢的快意馳騁，實現夢想、生活和工作之間三者的巧妙平衡。

建築與自然和諧 一棟會呼吸的建築

一座實踐您心中理想生活的建築【惠宇原山】俱備1057坪寬闊基地面積，完全浸泳於自然環境的懷抱中，由技聯組團隊規劃地上14層、地下3層之建築，超過千坪的大基地，打造4棟每層3併格局規劃，風光、水線自然定義出各空間分界外，並將建築視野延伸出去，攬景、借景、親景與這個環境相呼應，讓空間因此充滿豐富性與多樣性。建築基座規劃石材，並搭配造型陽台，在規劃上相當有氣勢。本案總戶數為156戶，坪數為47~55坪，可說是近年來首購族群最輕鬆擁有惠宇門牌的機會。

惠宇建設，精心規劃豐富且完整的公設，中庭景觀四季造景，營造出回家即渡假的心境，融合環境與建築，並創造出居住者的幸福感，這種人文好宅的無形力量，正是【惠宇原山】最感動的價值。

禮賓專線 / 04-2707-8799

Return To The Origin





雋業品雋 八期好宅細思量

文 / 圖：雋業建設提供

有想法的好房子

品雋，不張牙舞爪，精準呈現平穩而祥和氛圍的好房子。

陳俊男建築師分析品雋基地：『外是永春東路的交通便利，一彎進永春東一路就轉換成屬於生活的寧靜，這是一塊可以實踐雋業理想的土地』。雋業的所有建案，擁有30年資歷的鍾董一貫理念，好房子就是要有很多的綠，讓出與居民共享的開放空間，友善住民與環境，用建築將人心打開，這樣的理念實踐，品雋的61%綠覆率成為真實的生活場景，也創造了住戶與鄰里之間有了更好的互動平臺。

從公園中長出的建築

在地面層，整個建築是被四週的綠完整的包裹著，無圍牆的開放設計，只為尊重鄰里、友善環境，社區因謙讓而寬容更多的綠；前庭有近57米舒闊綠廊，後院是一有水景瀑布的森綠花園，側面還有童趣鞦韆庭臺。兩座建築間連結是可以行走水面迎風觀景的川廊，宛如從公園中長出的建築。





柳暗花明的趣味

從永春東路轉進東一路，雋業大氣度的超越建築基地的鄰房人行道及行道樹，從街角起始一路引領至品雋社區，回家的序幕就從一排綠樹優雅拉起，從公有2米人行道到退縮6米寬的開放空間，單排行道樹到雙面路樹景觀，營造視覺高低層次及四季變化之美。隨著緩緩的步履，發現柳暗花明之趣味，每處轉彎盡是驚喜。



迎賓三重奏

在這裡，沒有大馬路的喧囂，也沒有店面的吵雜，更沒有豪門大戶的簾籬，只用自然迎賓，以綠迎人，走進室內，圓形服務櫃檯收斂起威凜姿態，再以溫馨優雅的人文空間待客，親切笑臉迎接每位進門的人。



好房子，雋業會蓋，期待您懂

創健望年 以六席城心大墅 結一世真心知己



文 / 圖：創健建設提供

從「知己」到「望年」，善墅哲學眼見為憑

從【知己樹廈】、【知己人家】到【知己在鄰】，多年來，堅持懷抱感恩與敬意蓋房子的創健建設，用所學與樹對話、與人對話、與家對話、與城市和鄰里對話，建立起「建築有情、精工有藝」的良好口碑又叫好叫座的優異實績。這一次，創健建設結合以「阿里山沼平車站改建工程」響譽業界的啟宇營造，將所有對「家」的美好想像投注於「墅」的實現之中，期望能與六位【望年】知音，結一輩子緣分與情誼。

相遇十二期榮景，相望七期、水湳經貿特區

【望年】基地位處福吉街100號，數步之遙即達西苑路與7260坪文修生態公園、西苑完全中學，為十二期重劃區最精華地段！放眼臺中城市規劃藍圖，以低密度住宅區為主的十二期重劃區，由於西鄰七期市政中心，東接集結企業總部、經貿會展、數位

營運、創新研發與生態、文教、文化功能的254公頃「臺中最後一塊寶地」—建設中的水湳經貿園區，南向又掌握中科、高鐵、逢甲商圈的產業與交通機能，未來勢將扮演起「核心住宅區」的市心地位，不動產業者指出：發展即將熟成的十二期重劃區，不僅將是串聯起未來大臺中發展願景的重要門戶，更將是取代繁華喧囂的七期，成為最宜居的重劃區名宅聚落！

相迎6.5~8米傲市面寬，相應22米難得進深

面對這一方得天獨厚、跟上天借來的市中心土地，創健建設決心擘畫六席大器度、大境界的大墅居生活提案，6.5~8米面寬，將居住格局拉至最適當的尺度，提供各種環境條件，在其中創造出適合各種機能的規劃，22米進深，則讓生活動線提升至無拘無束的自由境界，以空間的張力，滿足屋主的實際感受與需求。



實際走進【望年】，層層大面開窗，引入大片天光，即使地下室也妥善規劃，作出充分採光跟綠化，讓人無論在哪个樓層，都可以感受到「闊居」的魅力與價值！從一樓開始，足以停駐四輛轎車的停車空間，連接室內二處獨立儲藏／起居空間與後院小庭臺，建構出有動有靜的空間調性，並結合二樓的客廳、餐廳與二進式廚房及BI視聽室、吧臺與瑜伽室整層休閒機能，成為豐富多元的複層公領域，空間機能各有各的完美安排。再往上走，則規劃成為家人專屬的私領域空間，三樓雙套房，空間絕對寬廣，以一處多功能空間分隔出彼此的隱私；四樓整層大主臥，有獨立樓梯通向5樓私家會館，可隨心所欲設置SPA、湯屋、健身房或Tea House，成為最溫暖的家人專屬私領域，讓市隱生活成為無可取代的享受！

建築逐層退縮·層層一窗一景

更匠心獨運之處，則在與週邊環境友善相處的建築，擺脫所有符號語彙，以使用者的角度與素雅的建築材質出發，在逐層退縮的量體裡，精心計算氣流、光源、開窗、方位，打造出錯層式立體花園，讓每個空間都能擁抱自然的元素，邀請風、光、水、綠成為與屋主共享生活的室友，並以全棟LOW-E玻璃阻絕紫外線與炫光，營造出自在、舒適、健康的居家氛圍；走出戶外，在園林步道濃綠的體驗中，庭園少了人工的雕琢，讓花草樹木就像本來就該長在那裡一般的自然，而戶戶不同的主樹，更深化了對「家」的歸屬感，讓人、樹與屋一起成長，共同增長記憶、寫下未來…。

二〇一六 創健望年 夢想實現 | 善墅哲學 真情落成 歡迎賞味

臺中市不動產 開發商業同業公會

整理 / 許有成、易湘蘭、李秋燕、楊千慧

會務報導

理監事會議

105.05.30

召開「第十三屆第十二次常務理監事聯席會議」。



▶第十三屆第十二次常務理監事聯席會議。

105.06.03

召開「第十三屆第十二次理監事聯席會議」。



▶第十三屆第十二次理監事聯席會議。

政策研討推動委員會

105.04.01

本會舉辦理監事及政策研討推動委員會委員參訪銳豐悅觀社區暨西班牙建築考察之旅前說明會。參加人員:魏理事長嘉銘、邱副理事長崇喆、施常務理事鵬賢、林理事銘銓與夫人、林理事財源、林監事隆深與夫人、邱監事名仕、陳理事梓銘、李理事晉豪等及政策委員陳主委英聲、委員穆椿松、王忠正、蔡敦仁、黃顯洲、陳文賀、卓勝隆、鍾尹堂等八位與會。



▶參觀銳豐悅觀社區由魏理事長代表致贈伴手禮予銳豐建設沈總經理代表接受。

105.04.10-04.19

本會舉辦理監事及政策研討推動委員會西班牙建

築考察之旅(為期10天)。

105.06.13

政策研討推動委員會假「阿秋美食廣場」4樓鵝先生俱樂部,邀約本會常務理監事一同聯誼餐敘,研商新增第十四屆副理事長人選;參加有:魏理事長嘉銘、張名譽理事長麗莉、邱副理事長崇喆、林副理事長正昇、林常務理事正雄、陳主委英聲、穆委員椿松、王委員忠正、賴委員源釗、柯委員興樹、郭委員維坤、蔡委員敦仁、卓委員勝隆、黃委員顯洲、鍾委員尹堂、陳委員文賀、吳委員春山等17位與會。

陳情建議、拜會立法委員

105.04.22

臺中市建築師公會發函向立法委員張廖萬堅陳情有關建築技術規則建築設計施工編第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關頂蓋型開放空間之釋義有疑義,由立法委員張廖萬堅於國會辦公室邀集相關單位召開協調會。



▶立法委員張廖萬堅召開協調會,本會由法規委員會副主委邱名仕(右排1)、委員吳六合(右排2)、委員呂永豐(右排5)代表參加。

105.05.05

本會發函臺中市政府有關訂定強制拆除違章建築並向屋主收取違建代拆費用,恐將引起民怨與爭議,建請審慎評估,暫緩實施「臺中市強制拆除違章建築收取費用自治條例」。

105.05.11

經內政部營建署建管組代表解釋,頂蓋型開放空間免計容積部分,並不適用於建築技術規則第162

條之規定。本會發函向中華民國不動產開發公會全聯會、臺灣省不動產開發公會聯合會陳情，敬請協助函轉營建署爭取。

105.05.12

本會發函臺中市政府都市發展局有關配合行銷「臺中世界花卉博覽會」，鼓勵建築同業在未推案之建築空地上做綠美化花園，本會提出建議，包含：

- 1.在未領有建照的空地，綠美化花園設置期間滿一年得增加法定基準容積之3%，超過一年時，每滿6個月得增加法定基準容積之1.5%，並以6%為獎勵上限。
- 2.經報請都發局核可得設置供公眾使用之花園得減免土地地價稅或田賦。

※經臺中市政府都發局105.05.25函覆：「依據都市計畫法第26條，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展現況，並參考人民建議作必要之變更，爰貴公會所提意見本局將納入研議全市整體性綠美化措施。」

※經臺中市政府地方稅務局105.05.31函覆：「建築事業在未推案之建築空地，設置供公眾使用之花園，歉難減免地價稅」。

105.05.26

有關臺中市政府都市發展局函詢內政部營建署擬修訂「不動產開發業管理自治條例」，增列「強制責任險」案。本會建議可於公寓大廈管理條例中加強保險機制，以確實符合建物實際使用狀態及使用者需求。至於「不動產開發業管理自治條例」應免增列「強制責任險」相關規定。

■ 教育推廣委員會

105.03.25

教育推廣委員會針對近來媒體對爐渣問題的關注、及結構耐震設計與工法等議題，假豐邑市政都心廣場三樓國際廳舉辦「建築時事議題研討會」，邀請中興大學土木工程系翁駿民教授（主題：結構即建築建築即結構）、財團法人臺灣營建研究院徐敏晃組長（主題：廢棄爐渣對混凝土之影響與防治探討）為同業說明。

105.04.30

李家維教授邀約本會第七屆CEO學員參觀南庄「森林玻璃屋」，親自導覽當地的生態景觀，並分享從世界各地蒐集的史前奇石，也特別頒發給每一位學員清大結業證書，加勉第七屆學員學習認真。當天參加學員：邱副理事長崇喆及夫人、張名譽理事長麗莉、邱副主委名仕、游委員金洲、陳委員品竹、建聯

會魏會長玉珍、陳理事長國輝、黃總監勝志、王總經理慶瑞、王特助秀蓮、卓副總雅琦、林董事長天財、林特助宏憲、張執行長怡嘉、馬總經理珊珊、楊總監鴻鵬及李秘書秋燕等19位。



▶本會第七屆CEO學員參訪清大李家維教授南庄森林玻璃屋合影。

105.06.16-06.17

教委會舉辦兩天一夜「臺南、高雄、屏東園冶獎個案觀摩活動」，參加會員極為踴躍，計有82位參加。

第一天行程（參觀臺南五個個案）：1.富立建設【耘非凡】／2.僑昱建築【僑昱ILIFE】／3.國揚實業【翡翠森林】／4.敦煌建設【日日】／5.瀚翔建設【好瀚天棠2】。

第二天行程（參觀高雄三個個案、屏東一個個案）：1.聯上實業【聯上涵景】／2.福熙實業【福懋樹河堤】／3.中洲建設【THE ONE】／4.華雄建設【楠梓·瀚】。

■ 法規委員會

105.04.08

本會發函會員公司有關臺中市政府都市發展局因受到內政部指示，擬於近期修改「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」案，恐將影響會員權益甚鉅，敬請各會員公司提早因應。

■ 市場資訊委員會

105.03.31

委員會召開第十三屆第26~28次市場資訊委員會會議，研討105年2月~4月房屋市場概況。



▶市場資訊委員會召開月例會議。

■ 新世代委員會

105.02.24

新世代委員會假臺中林酒店舉辦由吳書原景觀建築師主講「Landscape Urbanism in London 英倫景觀都市主義新思潮」演講會活動，參加計有42位會員與會。

105.03.10

本委員會假臺中林酒店舉辦由曾柏庭建築師主講「Q-LAB Design via Thinking」演講會活動，參加計有53位會員與會。

105.03.18

新世代委員會舉辦參訪G2國輝鋼鐵及豐興鋼鐵活動。

105.03.28

新世代委員會舉辦參訪大毅建設「樹幸福」建築案。

105.04.07

假臺中林酒店舉辦由龔書章建築師主講「MILAN EXPO 2015」演講會活動，參加計有49位會員與會。

105.05.12

假臺中林酒店舉辦由林友寒建築師與廖明彬董事長共同主講「裸」，參加計有48位會員與會。

105.05.20

新世代委員會與G2假臺中林酒店合辦，由逢甲大學高承恕副董事長主講『看天下大勢，展新世代格局—寒雪梅香』演講會活動，參加計有125位會員與會。

105.06.08

本委員會舉辦G2優良工廠參訪活動，參加計有四十餘位會員與會。

105.06.16

新世代委員會召開六月份例會暨講座，邀請王喆建築師主講:題目是『臺中國家歌劇院設計與施工』，參加計有五十餘位會員與會。

■ 運動委員會



▶ 中建隊舉行新舊隊長交接典禮(左)第20屆隊長何仁隆(中)理事長魏嘉銘監交(右)第21屆隊長邱名仕。

105.05.03

中建隊假臺中林酒店7樓臺灣宴會廳舉行105年

度5月例賽、年度積分賽頒獎典禮，並同時舉行中建隊第20屆隊長何仁隆及第21屆(新任)隊長邱名仕交接典禮。由邱名仕先生(豐境建設有限公司總經理)擔任第21屆隊長，並推舉林俊良先生(林鼎實業(股)公司董事)擔任副隊長，林書帆先生擔任總幹事、潘昌茂先生擔任副總幹事。

■ 會刊委員會

105.04.06

本會假春山日本料理餐廳召開第十三屆第六次會刊委員會議(研討99期會刊編輯內容)。

■ 公關聯誼委員會

105.02.24

本會假印月餐廳舉辦理監事及候補理監事與媒體特派員春酒聯誼餐敘，約40人出席，並致贈伴手禮。

105.03.04

本會假日月千禧五樓VE1廳，舉辦公會常務理監事與中區電視媒體特派員新春餐會。

■ 辦理「同業履約保證」之業務概況

本會依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」辦理之。本會總計共召開八十次會議，辦理通過之會員公司共計221家，其中105年3月8日至105年7月15日共通過【洛克、惠信、惠友、鼎佳、悅騰、鉅磐、泓樹、日鑫、開普、佳福、傑城、旺庭、碧根、惠得】等14家。

■ 辦理社區公設見證移交

本會承辦臺中市政府都市發展局委託辦理公寓大廈管理條例第五十七條第一項規定之見證移交事項，104年度累計共198件，105年度至6月30日累計共81件(105年度3月12至6月7日累計共44件)。自95年9月15日起受市政府委託辦理至105年6月30日，統計業務期間掛號見證移交完成1655件。本會辦理見證移交業務之收件、審查、流程等，皆依委託契約規定辦理，每週適時呈報上週見證成果，呈請市政府都發局住宅管理科核備。

105.3.25暨105.6.30

依時召開105年第一季、第二季「見證移交業務工作會報」，臺中市政府都發局住宅管理科正工程司林尚卿、林股長隆安、陳慧蓉小姐出席指導，本會出席者有建築法規委員會邱副主委名仕、陳秘書長汶東、許副秘書長有成，作三個月乙次例行會議工作會報暨討論雙向交流，會議紀錄呈報備查。

臺中地區銷售個案簡介

本頁個案為105年1月至105年4月份提供公會市場資訊委員會市調資料之預售案場，或提供其他友會參觀之個案。藉此感謝同業對公會會務運作與產業合作之貢獻。

西屯區

大陸麗格 / 大陸建設
惠中路與市政北五路及市政北七路之間



赫里翁·臻愛 / 興富發建設
環中路近臺灣大道



南屯區

精銳雲 / 悅築建設
新富路與龍富路



惠宇大聚 / 惠信建設
大墩 11 街近江合街



北屯區

悅寶旺 / 寶旺建設
軍福 13 路與太祥路



時代英倫大廈 / 洛克建設
崇德路近山西路



漢宇掬境 / 漢宇開發
軍福 18 路與松竹三路口



佑崧千匯 / 佑松營造
太安中街



后里區

永鎮一期 / 馮彪建設
四村路



永鎮二期 / 馮彪建設
圳寮路



沙鹿區

賦築 / 鼎一建設
平等 7 街近過洋路 (北勢國小旁)



寶萊首賦 / 寶萊建設
保安路與保順三街



大里區

薪自在 / 大椿建設
瓦厝路近大里路



太平區

順天樸玥 (天玥區) / 順天建設
新福路近中山路



梧棲區

璞麗 3 / 德光建設
光復路近臺灣大道



清水區

遠雄之星 3 / 遠雄建設
港新三路近港新四路



Barrawood 瑰珀木



耐用
15年*



上海迪士尼樂園



德國戶外牆板



福州戶外地板涼亭



上海世博德中館



德國露天餐廳

新材料佼佼者

 German Technology

德國最先進纖維週波技術，電磁聚合固化成質感實木，
不變形、防水、防焰、防蟲、防黴。
適合於各種室內、戶外地板、壁板、飾條、格柵、建材、
家具、門窗、景觀，耐用15年以上。

台中市(40753)西屯區文心路三段236號9樓

電話:(04) 2316 8796

傳真:(04) 2313 2511

高雄市(80661)前鎮區復興四路10號7樓

電話:(07) 537 5990

傳真:(07) 537 4220

台南市(73444)六甲區中社里林鳳營231號

電話:(06) 699 4682

傳真:(06) 699 4882

www.rexgroup.cc/barrawood



A Rexgroup Company



TLK
KITCHENS

義 | 大 | 利 | 進 | 口 | 廚 | 具
台灣總代理 台灣櫻花 0800-021-818

在地深耕一甲子，再創綠色新典範— 大亞新事業—再生能源電廠投資開發， 與您攜手共創綠色家園。



green
Wire

大亞綠色電線電纜
註冊商標



綠色創新 · 企業典範

- ✓ 大亞環保電纜再次獲得肯定 - 榮獲經濟部主辦之「**第一屆台灣綠色典範獎**」與「**國際綠色典範獎**」之「**綠色典範產品**」殊榮。
- ✓ 大亞所研發的 Green Wire 環保電纜，不使用含鹵素塑膠，因具備高阻燃性，燃燒時發煙量極少且不會產生戴奧辛及鹵酸氣體等有害物質，成功脫穎而出，榮獲「**綠色典範產品**」殊榮。
- ✓ 大亞環保電纜是台灣電線電纜產業**綠色創新**的典範，2008年一推出即獲得環保署第一類環保標章的肯定。**2014年大亞成為台灣電纜業唯一中華電信CSR優良供應商。**
- ✓ 大亞跨足再生能源電廠營運管理業務，提供風力與太陽能電廠興建與承租場地的服務平台。歡迎業務洽詢!!



■ 主要產品：

1. 電力電纜
2. 通信電纜
3. 光纖電纜
4. 扁平漆包線
5. 抗突波漆包線
6. 絲包線
7. 漆包鉛線
8. 導磁漆包線

■ 新開發產品：

1. Green環保電纜
2. 無鉛PVC電纜
3. 封裝銅線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鉛線
6. 鍍鈹銅線
7. 客製化各種特殊無鉛焊材、無氧、無磷銅製品
8. 風力與太陽能電廠興建與承租場地服務

大亞生產之電線電纜產品均獲得國際ISO9001 • ISO/TS16949品質認證
電機電子用線均獲得IECQ QC 080000 無有害物質品質認證
大亞廠區也已取得ISO 14001環境、OHSAS 18001職安衛管理系統認證



www.taya.com.tw
業務專線：(06)595-8191

總公司
台南市71847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24886新北產業園區五工路149號7樓
TEL：(02)2299-7070
FAX：(02)2299-7123

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



台灣製造

直熱式免治馬桶座



AF949WL



控制面板

面板設計美觀大方，使用簡易。

直接加熱

使用時才啟動加熱功能，不需耗電保持水溫，更加省電。



前後移動SPA噴嘴

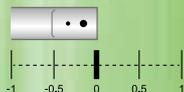
不鏽鋼噴嘴移動式前後洗淨，更加舒適潔淨。



不鏽鋼噴嘴

採用不鏽鋼材質，一體成形不易附著污垢。

五段式調整噴嘴位置，前兩段後兩段，共計2cm調整。



直熱式：使用時才加熱，溫水無間斷供應，節能省電效果佳



台灣知名作家／演員

真情推薦

- 緩降裝置
- 除臭裝置
- 抗菌樹脂
- 省電裝置
- 溫烘功能
- 簡易拆卸
- 安全警報
- LED後燈
- 強制除臭
- 自動清洗噴嘴
- 電容式感應
- SPA水柱按摩
- 記憶功能
- 按鍵式電源開關
- 紅外線著座感應

其他型號免治馬桶座詳細功能及材質，敬請參閱產品型錄或官網



台中營業所 台中市西屯區中港路三段38之3號(04)2452-7560
台中旗艦展示中心 台中市北區文心路四段168號(04)2299-0990



HCG和成官網



HCG綜合型錄



QIAN DA

千大鋁業有限公司



無礙空間

LIXIL 無障礙落地窗

專為無障礙空間設計，讓您有完美的開放空間感，
 更享受室內外一體的視覺享受。
 提升生活品質，更方便老人與小孩安心的進出。

為您開啓快樂的每一天

www.winalu.com.tw



勝群金屬股份有限公司
 WIN ALUMINIUM CO.,LTD

總公司 429 台中市神岡區豐工路806號
 TEL:04-2522-8789 FAX:2522-7729 統編:23394955

展覽館 406 台中市北屯區建和路二段108-1號
 TEL:04-2436-9588 FAX:2437-8878 統編:23394955

南營所 701 台南市東區生產路261號
 TEL:06-289-7667 FAX:06-2894-139 統編:37623893

「專注完美、實現不可能的工藝」
 Our goal is perfection,
 a demanding nearly to be overcritical.



10-5108 雙桿毛巾架
Double Towel Bar



10-5110 簍衣架及毛巾架
Bathe Towel Rack With Rail



10-5115 杯架、牙刷架、肥皂架及玻璃平台
Tooth Brush & Tumbler Holder & Shower Set & Shelf

10-0188
面盆水龍頭
Basin Faucet

10-0168
SPA沐浴龍頭
Single Lever Rain Shower Mixer (120~160cm)



10-0166 沐浴龍頭
Single-lever Bath & Shower
Faucet



10-5106 衣鉤
Robe Hook



10-5105 杯架、牙刷架
Tooth Brush &
Tumbler Holder



10-2613 角落籃
Corner Basket



10-2621 角落籃
Corner Basket

10-5113
杯架、牙刷架及肥皂架
Tooth Brush & Tumbler Holder & Shower Set



本系列產品已申請外型結構專利·歡迎貿易商接洽區域代理



金巨翰實業股份有限公司
義隆興銅器廠

台灣彰化縣鹿港鎮鹿和路3段234巷27號

Jin Ju Han Industrial Corporation

No.27, Lane 234, Luho Rd. Sec. 3, Lukang Town, Changhua Hsien, Taiwan

TEL: 886-4-7717855 FAX: 886-4-7717092

http://www.bosshardware.com

e-mail: sales@bosshardware.com

skype: bosshardware

健康 Health

人本 People

地球 Earth

永續 Sustainable



羽の磚 TILE. タイル

羽の健康調濕呼吸磚

奈米乳膠漆

羽の再生木



綠 建材主題展覽館
人本健康、地球永續



榮獲



台灣綠色典範獎
Taiwan Green Classics Awards



傑出產業創新獎
Industrial Innovation Award Winner



綠色商店
編號 B000601



三羽

www.sanyou.com.tw
建材股份有限公司
Sanyou Building Material Co., Ltd.



人本健康 地球永續
Healthy Ecological Resourcing High performance
健康 生態 再生 節能

台中三羽主題館：台中市北屯區后庄路99號/04-24264547
彰化三級展示館：彰化市中山路三段766號/04-7326781
清水榮譽展示館：台中市清水區光華路141號/04-26226236
雙容裝精品銘寓：台中市北屯區后庄路99號1F/04-24260558



從別墅梯到101電梯

你想知道的電梯知識



都在這裡 ↘

www.gfc.com.tw





馬可貝里磁磚

義式生活美學

2016 New Arrival



馬可貝里 | 歌雅大理石 千層玉



馬可貝里 | 歌雅大理石 千層玉



貿駿

生活美學館

Tile for your living style

40873台中市南屯區黎明東街372號
Tel : 04-22506688 Fax : 04-22589349



馬可貝里 | 歌雅大理石 帝諾棕
全新80cmx80cm大尺寸全釉拋石英磚，高仿真天然大理石材紋理，不論鋪貼牆面或地坪，皆能呈現恢弘、尊貴的氣度，讓您的居家空間氣勢十足！



環球水泥

環球水泥公司在台灣深耕超過50年，工廠獲得CNS正字標記認證及ISO9001品質管理系統認證，品質有保證，全產品皆是台灣製造。

環球混凝土工業股份有限公司 經ISO 9001: 2008 認證及優質混凝土 (GRMC) 評鑑驗證通過，預拌混凝土廠位於台中市烏日區，供貨範圍可及台中市各區域及彰化等地區，烏日廠兩套拌合機產製之混凝土皆採用最新電腦自動控制系統操作，準確度高、記憶配比、計量精確、品質穩定、有口皆碑。提供清水混凝土、普通混凝土、高坍流混凝土、高性能混凝土、高抗滲混凝土、自充填 (SCC) 混凝土、特殊混凝土等產品，依案場需求提供最快、最好的品質及服務。



環球預拌混凝土

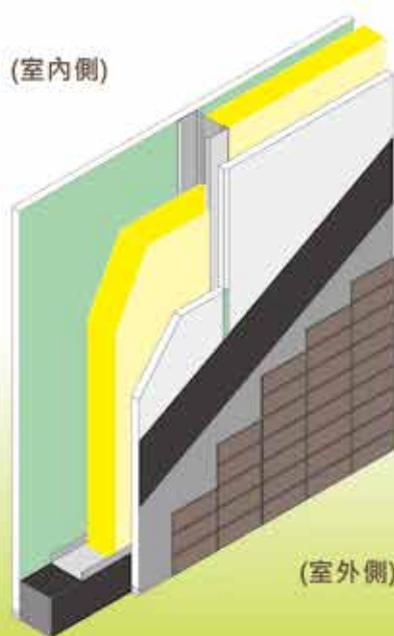
環球石膏板



各式石膏板系統組合：防火、高隔音、包樑包柱、防潮抗水、美國UL及防火外牆。

【環球石膏板牆-建築物防火外牆】

適用於各種建築物外牆，如公寓大廈、廠辦、商場、別墅...等。



牆體性能	
隔音等級	STC-52
防火時效	1小時
抗風壓性	±3,600Pa
熱傳透率	0.60w/(m ² ·k)
外牆襯板性能	
耐燃一級	
全吸水性	<10%
磁磚抗拉強度	>38N/cm ²
鹽霧試驗	72hr無起泡剝離

【抗水纖維石膏板】

適用於浴廁、廚房等潮濕場所之隔間。表面塗佈防水層後，即可貼磁磚或石材。研發新式重型預埋鐵件，可承載重物吊掛。



環球水泥股份有限公司
Universal Cement Corporation

- 建材事業部中部營業所
TEL:04-2258-5180 FAX:04-2258-5190
- 環球混凝土工業(股)有限公司
烏日廠 TEL:04-2337-2111 FAX:04-2338-1610

JUSTIME

亞洲首獲衛浴類 iF設計金獎

Lucky 7



reddot award 2016
winner



Awards we won



GOOD DESIGN AWARD
2015年度受賞



舒適美學空間的領航者

勝泰衛材股份有限公司

508 彰化縣和美鎮彰草路3段99號

TEL : 04-7629971 FAX : 04-7526980 E-mail : info@justime.com

Designed in Taiwan
Made in Taiwan

欲了解更多資訊，請上
www.justime.com 查詢



NEVERTOO NEXT



BEHOLD THE FUTURE.
THE MULTI-FUNCTIONAL
VEIL® INTELLIGENT TOILET.

KOHLER®

美國廚衛經典

| 台北 |

麗舍品牌旗艦店：
松山區敦化北路260號
積禾：內湖區行善路48巷16號
金時代：松山區長春路498號

| 新北 |

裸昇：板橋區文化路二段421號

| 桃園 |

禹臣品牌旗艦店：
大園區新生路四段121號
演諾：桃園區永安路279號
邑舍：桃園區成功路191號
澄美：桃園區三民路一段140號

| 新竹 |

禹臣品牌旗艦店：
竹北市光明六路275號

| 台中 |

覆莢品牌旗艦店：
南屯區河南路四段433號
麗舍：西屯區黎明路三段358號
誠實：西屯區台灣大道四段772號
羅力：西區英才路517號

| 彰化 |

艾美：彰化市卦山里大智路62號

| 雲林 |

聖旗：斗六市雲林路二段363號

| 嘉義 |

高鑫漢：嘉義市林森西路261號

| 台南 |

鈺豐居品牌旗艦店：
安平區永華路二段331號
永昕：南區健康路二段213號

| 高雄 |

麗舍：前金區民生二路200號
麗室：左營區新莊一路127號
甲井：小港區中安路584號
章記：前金區中華三路166號

| 花蓮 |

旗勝：花蓮市化道路160-2號

品味,細膩工藝 感受,立體紋理



KD 鋼刷實木門™



CESSI®

義大利第一品牌 手工製作龍頭

CONO
contemporary art fusion

New Total Look Bathroom Collection

Design: Prospero Rasulo for Gessi

www.gessi.com

Sanway
"Ingenuity for wellness."

台灣總代理 三緯企業

台中總部大樓 台中市文心路一段449號 TEL:04-2259-3289 FAX:04-2259-3253
台北旗艦店 台北市光復北路37號1樓B1 TEL:02-2766-9116 FAX:02-2766-9118

三緯企業

區域代理商

歐爵 02-2357-6818
星寶 03-935-4351

海格斯 06-299-8698
芊禾 03-558-5000

瑞堂 07-343-4043

www.sanway.com.tw
info@sanway.com.tw



工藝美學 · 簡約價值

COMPREX

STOSA
CUCINE



中歆企業
JUNG XIN

COMPREX

STOSA
CUCINE

中歆企業 - 義式美學館

<http://www.jung-xin.com.tw>

台中市南屯區惠文路363號1F | 04-2382-2242



冠星磁磚



HUAMAO

樺益關係企業
樺懋精品磁磚

HUAMAO CERAMICA

WONDERFUL SERVICE & BEAUTIFUL TILES



冠星磁磚



HUAMAO

樺益關係企業
樺懋精品磁磚

台中市烏日區五光路112號

台中市大里區德芳南路453號

TEL. (04) 2337-2266

TEL. (04) 2482-2266

TOTO NEOREST XH1



一氣呵成的時尚操作

透過遠端遙控器簡化使用流程，省略繁瑣步驟，可輕鬆切換洗淨模式、調節溫度、改變水勢，隨心所欲享受簡潔舒適。



實現視覺上的簡約美學

透過對細節的掌握而呈現出來的氛圍感，確實地從小地方令您驚艷。一體成型的修飾邊條，徹底彰顯日式工藝質感。



打造完美的使用經驗

體貼入微的間接照明，讓您在半夜使用時，亮度剛好足夠舒適的操作，讓瞳孔不會因為受到大量光線刺激而影響睡眠品質。



GSP 旗艦店

TOTO 新穎衛材有限公司

TEL:(04)2258-5438

www.toto-blog.com.tw

台中市南屯區公益路二段429號(近惠中路口)

| Derek |

Turning Hi-Tech Into Nature

TAICHUNG 台中旗艦
FLAGSHIP STORE



Taya 大雅廚具



傳遞幸福
時尚美學

年度品牌代言人

林志玲
Chiling

Dada

pronorm

NASLUCK

[rastelli]

Taya

五大頂級廚具 一次擁有

大雅廚具旗艦店：台中市大雅區中清路三段739號 TEL：04-2566-1016 FAX：04-2566-1017 客服專線：0800-434-888

台北：02-2501-6901 桃園：03-301-0691 高雄：07-522-7080

www.tayakitchen.com.tw