#### 借鏡"巴塞隆納經驗"預見臺中繁榮再現

#### |思辯場|

舊城新生:築巢引鳳-臺中大車站新出發

中彰投苗跨域合作 建構共享共榮機制

淺談"民間企業參與公共建設"所面臨的困境

建築與科技1-- 節能減碳電動重熱潮正夯 科技改變未來世界





# EXAMPLE BARCELONA TAICHUNG GROWING

借鏡「巴塞隆納經驗」 預見臺中繁榮再現







理事長 邱崇喆

邳堂喆

#### 政府挹注公共建設 再造舊市區 帶動臺中市景氣翻轉

近年中央政府打房政策影響全國房地產發 展停滯不前,臺中市去年的房屋銷售狀況冷冷清 清,一個城市的經濟發展前景如何,由政府投入 基礎建設的程度便可窺知,臺中市便是一個積極 投入基礎建設發展的都市。

目前的都市發展造就臺中市人口穩定成長, 將成為超越高雄的第二大都會區,然而人口高度 集中,影響居住品質、交通服務,而處於原臺中 縣較偏遠的鄉鎮,卻沒有得到良好的發展,我們 臺中市政府應該想辦法把這集中城市,由核心地 區向外推展, 把交通網延伸到海線城市及山線城

市,並解決台74線及中港、中清交流道的塞車 問題,讓市區的人口往外擴散,而且提供更大的 胃納量吸收外來人口。就業人口成長讓中部的產 業得到支持,中部地區就能獲得全面性的發展提 升。

經多年的徵收、重劃,臺中市擁有許多未開 闢的建築用地,而舊市區卻長期缺乏關注,基礎 設施老舊、停車空間不足,無法支應現代化都市 的需求,因此公司行號與店家紛紛離開、商機漸 漸流失、人口慢慢減少,市民只能在記憶中懷念 往日的榮景。

6/2(五)~8/18(五) 開放報名!活動詳情請上活動咖-臺中城市半程馬拉松



臺中市政府運動局



臺中市不動產開發商業同業公會

承辦單位

■ 創意實踐家企業有限公司

TRRSA台灣路跑運動協會

如今,舊市區缺乏關注的狀況目前已改善,鐵路高架化後,打通中西區及東區,加上臺中大車站計畫、綠川、柳川水岸再造,為臺中市舊市區復甦開啟了嶄新的亮點!除此之外,我們應該要有更多配套的建設,提供更多的停車空間,保留舊市區的歷史風貌,加上政府主導進行都市更新,建立交通網絡、大眾運輸系統,相信臺中市舊市區這個最經典的門面重新呈現的時刻,將指日可待。

林佳龍市長打算把臺中市打造成國際智慧 城市,寬頻網路基礎建設之光纖頻寬涵蓋率已 達到 95% 以上,無線網路部分也已建構達到 90% 以上人口覆蓋率,在智慧城市的概念下,除 了網路環境,市政府還積極打造綠能電動公車、 捷運藍線,並與企業合作,廣設充電柱、鼓勵民間設置充電站;在建築相關法規方面,全力推動宜居城市法案,鼓勵民間針對臺中氣候規劃線能、智慧建築。而建築開發公司,則紛紛推出智慧建築,在建築環境控制、建築設備控制、居住安全系統中植入自動化智能設備,提供市民舒適的智能生活空間。

除了藉由交通網絡建置完備,活化舊市區,希望政府能積極對外招商,增加就業機會,提高商用不動產的需求。而臺中市的不動產業,一定會成為市政府最強大的後盾,追隨市政府的腳步,協助各區開發,均衡各區發展,讓臺中市成為智慧、人文、繁榮的都市。





+ 依據2016今周刊語務人士理問品牌記



目次 **Contents** 

理事長邱崇喆 邱崇喆 政府挹注公共建設 再造舊市區 帶動臺中市景氣翻轉 目次 主委黃才丕 黃才丕 焦點 360 超越 100 從心出發 臺中市政府 都市發展局 局長 王俊傑 王俊傑 都發局長的話 • • 再創經濟榮景 首重交通建設與整合都市發展 思辯場 • 房地產市場專欄 徐佳馨 景氣回春 臺中買氣等待輝煌 舊城新生 臺中市政府 都市發展局 築巢引鳳 - 臺中大車站新出發 打造水岸景觀計畫 讓臺中城市成為水與綠的世界 李思齊 借鏡「巴賽隆納經驗」 預見臺中繁榮再現 黃才丕 臺中捷運綠線共構場站 預計年中公告招商 臺中市政府交通局 捷運站聯合開發招商在即 沿線不動產價格蠢蠢欲動 思雲

「總部經濟」在臺中市發酵 帶動臺中食衣住行商機 思雲 屬於臺中在地的社會住宅 = 「共好計畫」 臺中市政府都市發展局 中彰投苗跨域合作 建構共享共榮機制 臺中市政府 研究發展考核委員會 淺談「民間企業參與公共建設」所面臨的困境 陳品竹 建築與科技系列1 節能減碳電動車熱潮正夯 科技改變未來世界 思雲 054 新世代委員會報導 林俊良 幸福場域 幸福私房菜 陳品竹 幸福好宅 豐邑機構「興大里美」、富旺國際「國美天藏」、大毅建設「一遇」、 富宇建設「溫莎莊園」、惠宇建設「惠宇新觀」、博星建設「博星喆境」 各會員公司 公益活動 號召會員同業從事公益活動回饋社會(八) 嘉磐建設、精湛建設、寶旺建設、總太建設、精銳建設、富宇建設 會訊部落格 -公會秘書處 084 臺中地區銷售個案簡介 熱銷個案



發行人 / 邱崇喆

臺中市不動產開發商業同業公會

社長 / 黃才丕 編輯顧問 / 林正昇 林正雄 謝明汎 邱名仕 林隆深 張世欣

林清賢 林銘銓 吳春山 李晉豪 莊季雄 柯啟煜 林俊良 楊進福 唐廷照 陳梓銘 馮時傑 林炫佑 彭國郎 許宏丞 謝麟兒 林財源 陳三奇 魏玉珍 張鈞豪 游金洲 林天財 洪勝義

會刊委員會 主任委員 / 黃才丕 副主任委員 / 郭維坤 榮譽主委 / 施鵬賢

核稿 / 許有成 執行美編 / 楊千慧 美術構成 / 探索廣告 印刷 / 捷采印刷事業有限公司

總編輯 / 蕭勝夫

李中 何敏誠 林丙申 謝麟兒 陳國欽 思雲 李思齊 陳品竹

臺中市不動產開發商業同業公會 會址:408臺中市南屯區大墩路693號4樓 TEL 04/23200015 FAX 04/23253910



#### 主委 黃才丕

臺中市不動產開發商業同業公會會刊委員會主委惠友建設(股)公司總經理



#### 超越100從心出發

籌劃第 100 期會刊,我們把它視為本會刊 達到的一個重要里程碑,同時也預告新一期會 刊,將會用新的方式呈現,我們開始思索會刊作 為傳達的媒介,那它到底可以傳達些什麼?應該 傳達些什麼?

從 100 期開始,會刊的發行對象增加了全國 40 多所大專院校的不動產建築相關科系、各大工商團體、及公司行號,將來我們希望藉由公會 APP 的電子書方式,讓會刊遍及產、官、學甚至一般大眾。

如此一來會刊將不只是本會的工商匯報、 會務報導,我們打算傳達市場趨勢、建案報導, 還要行銷臺中,介紹臺中市的公共建設及其對 都市的影響,除此之外我們希望讓會刊幫忙市 政府宣達政策,並與市政府各局處合作主題性、 系列性的報導,目的是讓所有讀者了解臺中市 的不動產市場法令動態、都市特色及遠景,並 加強讀者與臺中市情感上的連結。

另外,我們還關注不動產業與參與社會回饋、社會公益的活動,以及新世代委員會報導他們所舉辦每個月一場的講座內容與大家分享,內容精彩豐富。

最後,藉此機會,本人要向臺中市政府都發局、經發局、交通局、市政府研考會、臺灣促參顧問公司、諸位建築同業、各位記者朋友表達感謝,由於大家的使命感、熱心參與才能讓這本會刊呈現給大家,會刊或許尚不完美,也請諸位讀者拿到會刊細細閱讀後能給我們指導,讓我們的會刊更臻倍完美。



**臺中市政府 都市發展局** 局長 王俊傑

IMP\_

#### 再創經濟榮景 首重交通建設與整合都市發展

市長及市府團隊接手臺中市都市發展至今已逾二年,這段時間以來,我們不斷審視臺中市的都市計畫及都市設計,在縣市合併的契機中,我們看到了臺中市發展的機會及可能性,市政府團隊將這樣的可能性藉由各區的整合串聯以及土地重新定位活化的方式,讓每個區域都能發揮最大的效益。

早期省轄臺中市的發展是以火車站為核心,而西、南、北屯區就有如衛星城市般環繞在周圍,臺中縣以豐原、大里、太平三個縣轄市為主要人口聚集區,輔以山線、海線鄉鎮發展。縣市合併後,屯區市區化日益顯著,成為臺中市人口最密集的區域,加上產業的持續發展、海空

雙港的綜效,種種先天優勢及政策、經濟條件, 使得臺中市人口持續呈現正成長,預估今年人 口數即將成為臺灣第二大的都市。

但我們也發現原來核心的火車站周邊舊市 區因都市發展重心遷移而凋零,多年未能復甦; 原縣區鄉鎮資源也因長期缺乏整合,並沒有因 縣市合併而得到良好的發展,城鄉差距仍日漸 拉大。

鑑於以上臺中發展現狀,我們決定以大臺中為中部核心的觀點,透過重新定位的上位計畫,用更宏觀的角度,縫合不同都市計畫間的競合問題,均衡各區域發展。123 政策,便是市長

 $^{8}$ 



所提出具體的都市發展策略。

以烏日、豐原、海線雙港三個副都心為基 礎,以人口50萬人為目標,讓這三個副都心達 到可以獨自運作的經濟規模。就以海線雙港為 例,臺中港特定區計畫實施至今3-40年,人口 數僅 20 餘萬,市政府協助三井 Outlet 投資進 駐臺中港區,成立全臺首座海港購物中心,並爭 取國道 4 號延伸連接台 61 線、海線鐵路高架 雙軌、山手線及建置捷運系統形成軌道運輸網 絡以及副都心核心區域間交通串連,縮短城鄉 時間距離。

又如,豐原到后里原本只能仰賴南北向的

三豐路,未來神岡交流道北向道路,中科南向 交通網建置後,豐原與北臺中將更緊密連結在 一起。

123 都市規劃的願景,透過交通建設的串 連,是形成大臺中核心都市的重要關鍵,山手 線、捷運路網等軌道建設搭配公路系統串連, 將臺中市的交通網立體化發展,除解決塞車問 題,並且拉近臺中各空間距離。透過各區資源 整合,人口均衡發展,並逐步將老市區的商業重 新定位、活化,水湳新發展區朝向智慧、生態、 低碳的示範區開發,中臺灣的核心「臺中市」將 呈現多元的面貌,成為集合生態、生活、生產三 生共榮的宜居城市。







# 景氣回春

# 臺中買氣

# 等待輝煌

文 / 住商機構企劃研究室主任 徐佳馨



經過 2016 年的低迷,到了 2017 年的第一季,房地產市場有回春之勢,根據六都地政局資料,統計 2017 年 3 月六都交易量為 17,541 棟,與 2016 年同期 13,543 棟比較之下,年增 29.5%。若以今 (2017) 年第一季來看,六都會區的交易量為 45,454 棟與去年同期的 32,335 棟,年增 41%,顯見市場量能蓄勢待發。其中,臺中市第一季同期成長頗為亮眼,今年第一季移轉棟數達 8,622 棟,較去年同期增加 37%,在六都中名列前茅,顯見市場信心已經逐漸恢復。不過,面對 2017 年,臺中居市還有哪些觀察面向呢?

#### 總體經濟

整體經濟表現上,各大機構紛紛上調今年臺灣經濟成長率,根據行政院主計處資料,臺灣在2017年維持相對低度穩定的成長,全年經濟成長率約在1.9%,較為樂觀的預期約在2.5%,不過在美國升息帶動下,臺灣央行升息機率增加,但在經濟低度成長下,升息之路將採緩和路線。

2月份的資料顯示, M1B 年增率為 5.07%, M2 為 3.56%, M1B 已經連續第 17 個月高於 M2, 呈現黃金交叉格局, 顯見市場資金充裕。

在景氣燈號上,也因為出口、貨幣供給和批發零售的表現都不錯,景氣對策信號維持綠燈,若無其他突發狀況,至少上半年能維持穩健基調。

#### 房市政策

至於房市表現,臺灣房市在 2016 年以 24.5 萬棟進入歷史低點,即使成交價格自 2014 年陸續呈現下修趨勢,對從業者來說,成交量的萎縮較價格修正更為有感,經歷一系列雷厲風行的打房政策,2016 年房地合一上路後,政府打房作為暫歇,雖有各地方政府調整房屋稅與地價稅稅基,但考量民意,應會適時調整,從業者也能明顯感受,政府為積極擴大內需建設所做的政策努力。

去年以來,除中央級的都更獎勵外,臺中可 說是建設亮點,包括國道一接台74工程、國道一 增設交流道、水湳經貿園區正式招商,智慧機械 產業推動方案等,建設話題有助於帶動買氣,後續 發展值得期待。

#### 臺中市房市量價表現

第一季臺中買賣移轉達到 8,622 棟,其中以 北屯區 1,294 棟、西屯區 1,182 棟,及太平區 813 棟搶占前三名,以總量來看,與同期相較,是升格 以來的次低量(最低量為 2016 年),也比 2011 年升格時少了 41.9%,顯見今年市場雖然回春,相 較於過去同期動輒萬棟規模,仍有一段努力空間, 而從前三大移轉區交易狀況來看,近期交屋量大 是反應 3 年前的銷售,所造成的延遲反應,實際 交易狀況宜保守看待。

在成交總價上,根據住商機構資料,第一季以 500~1,000萬價格帶為大宗,成交量約為36%, 500萬以下價格帶次之,佔比亦達34%,產品類 型以大樓和透天產品為主力,在平均價格上,第一 註: M1A= 通貨淨額 + 活期存款 + 支票存款 M1B=M1A+ 活期儲蓄存款 M2=M1B+ 準貨幣

季成交平均單價為 16.8 萬,與上季 (2016Q4) 相比,表現穩健,顯見價格跌幅已經逐漸縮小,但在整體經濟景氣呈現低度成長,購屋人信心不足,且有房價預期下修的心態使然,短期內價格呈現盤整格局,想要由黑翻紅,並不容易。

#### 未來發展

除成屋市場外,中南部由於相較於北部的低價優勢,加上不少中小企業另覓出路,在熱錢仍在的狀況下,大型法人,高資產族群動向頗值得關注,除豪宅外,土地市場的表現值得期待。與其他主要都會相比,臺中向來不乏建設話題加持,第一季臺中房市表現已呈現回溫築底,是否有U型反彈契機,就端看下半年是否有足夠的基本面支撐。



# TAICHUNG REBIRTH BUILDING

舊城新生:築巢引鳳 臺中大車站新出發

文、圖 /臺中市政府都市發展局 攝影 / 曾群儒空間攝影

#### 舊城困境

舊臺中車站於 1917 年完工啟用,作為一座因 鐵道興盛的城市,舊車站已經見證並引導了臺中 百年的城市發展。伴隨著經濟產業核心、交通運輸 軸帶西移,舊城區產業逐漸沒落,人潮逐漸散去。 原有的都市服務無法負荷市中心交通運輸的需 求,加上國道運輸崛起,產業重心逐漸西移,舊城 漸漸衰頹,不只建築物逐漸老舊,連帶中小商業、 人潮也逐漸退去。





#### 都市再生發展委員會

為了復甦舊城榮景,不只需落實舊市區文化 資產保存,對於產業經濟、交通運輸、土地使用、 都市服務品質、都市景觀與整體環境等面向,都需 要重新整體思考,因此,市府在104年成立了「臺 中市都市再生及發展委員會」,思考並推出臺中舊 城再生策略與行動方案,在林市長第一次會議中 就提出創新再生策略,將以城中城地區研擬「舊城 再生法源」及「臺中市城中城再生執行方案」,作 為臺中舊城新生兩大推動政策。



圖/舊城再生兩大推動政策

#### 舊城再生創新法制

關於舊城再生法源-「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,市府已於105年底提送本市議會審議中,主要係參考國外商業再生促進特區(Business Improvement Districts,BIDs)、市鎮經營管理組織(Town Management Organization,TMO)及有關行政法人組織等創新舊城再生理念制定再生法案,並將著力改善舊城區中小型商店發展競爭遭遇之經營瓶頸,促成產業間彼此相互結合,共同創造整體競爭力,重現文化歷史核心價值,強化地區機能、整備生活環境,發揮合作及提昇整體商店街區永續經營效益。其中,產業再生發展中心行政法人,更已於105年6月獲得中央經濟部同意設置,納入再生法案之推動。



圖/臺中大車站計畫整體發展構想及執行策略示意圖



針對舊城核心區原有都市運輸服務,市 府更提出分流共站規劃構想,包括新臺中車 站、市公車系統、國道公路運輸與輕軌運輸 等服務,透過共站平台串接,打造出能滿足 舊城區市區、城際間不同運輸需求的高品質 交通系統服務。

另外,審計新村也由地表最潮團隊進駐 改造,舊城區也引進新興文創之旅、百年市 場之旅、多元魅力東協廣場等,加上人本低 碳慢活交通運輸軸帶、綠色 iBike 運輸、綠 空廊道、綠空鐵道軸線、百年七媽會、雙十 流域文化生活圈、文化古蹟廊道、歷史人文 步道及臺中翡翠環道等,加上甫獲工程金質 獎之柳綠川親水環境營造,都將再造下一世 代百年臺中核心,讓臺中成為宜人宜居,適 合移居的生活首都。







#### 結合「臺中大車站計畫」共同打造中臺灣青年國際創業聚落

配合行政院推動兆元「前瞻基礎建設計畫」,市府盤點出本市未來 4 至 8 年內短、中、長期重點計畫,以亮點方式提出臺中市五大前瞻基礎建設計畫如大臺中山手線、美美綠水道、大臺中三環整合、中臺灣會展中心及中臺灣國際創客聚落建設計畫。

- 1. 臺中大車站計畫交通運輸整體構 想及執行策略示意圖
- 2. 舊城新生 青年文創產業進駐
- 3. 中臺灣國際創客聚落與臺中大車站計畫整體發展構想策略示意圖



#### 糖湖濱生態園區共創新契機。

創客聚落示範場域

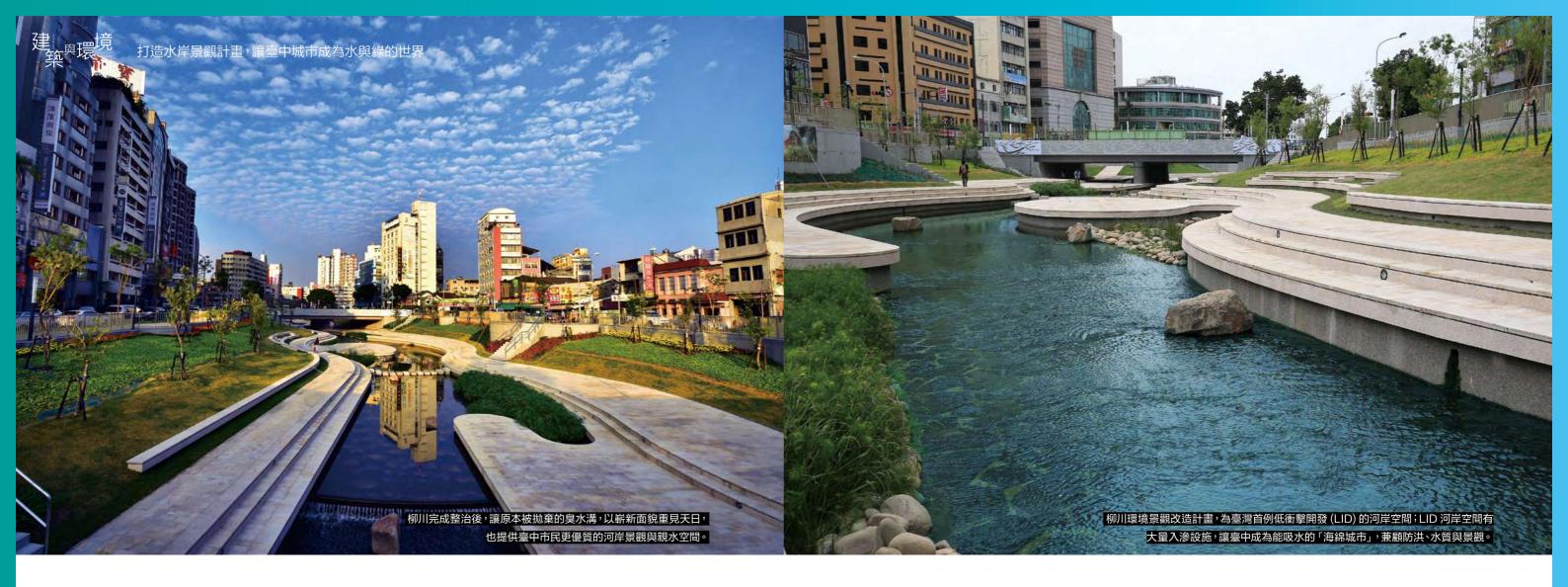
創客聚落預計引進德國製造服務設計計畫 (JOSEPHS®-Die Service-Manufaktur), 融合臺中創業加速器機制,提供青年流行文化、創業團隊、文創業者、社會住宅、青年旅店等資源, 並導入種子企業成為長期合作夥伴, 輔以臺中創業加速器提供業師輔導、資金媒合, 將創新技術與產業對接, 提供實作場地和過程協助青年創客團隊、文創業者可邊做邊學, 幫助創新團隊成長、實踐, 成為中臺灣創新創業場域的示範點。

#### 舊城復甦新生

市府推動「大臺中123」奠基工程,透過打造1條山手線、2大國際港、3個副都心,從交通、產業與居住等面向促使臺中成為臺灣的「生活首都」。市府對於舊城新生,更從產業發展、生活環境、生態景觀等提出諸多創新與解決方案。舊城區厚實文化根基,將由新車站核心地區繼往開來,開創引領中臺灣下個世紀都市願景,輝映舊城百年文化歷史光輝。



圖上 / 大臺中 123 奠基工程與新舊核心空間架構示意圖



## 打造水岸景觀計畫 讓臺中城市成為水與綠的世界

文、圖/李思齊

臺中市柳川水質改善與景觀營造工程歷經兩年整治完工,2016年12月24日正式啟用。臺中市長林佳龍期盼未來能陸續完成綠川、筏子溪及大康橋計畫整治,「讓臺中這座城市再度因為河川而美麗」,進一步成為水與綠的幸福城市。

事實上,自從新柳川啟用後,市府在中山路旁的柳川水舞台,陸續舉辦多場音樂會、合唱團及樂團表演;柳川河岸空間更點綴「永恆天鵝」、「柳樹風情」、「光之隧道」等多處裝置藝術,並輔以花博 LOGO 造型燈裝飾,讓整條柳川亮了起來,也為2018 臺中世界花卉博覽會暖身。

林佳龍表示,臺中這座城市因河川而誕生,市府上任後積極整治柳川,先藉由汙水截流改善水質,讓重視水質的豆娘魚、白鷺鷥都到此棲息,同時拓寬河道,採用低衝擊開發(LID)生態工法,納水滯洪,打造海綿城市,預防淹水問題。

此外,再經過河岸景觀營造,結合周邊臺中 刑務所演武場、臺中州廳、第二市場等歷史古蹟, 宛如一顆顆珍珠串成美麗項鍊,將讓柳川風華再 現,帶動舊城區再生。臺中市水利局指出,柳川是 一條會呼吸的河川,拓寬兩側護岸改為緩坡,有 助排水及透水,並藉由滲透及蒸發,減輕暴雨逕 流對排水系統的負荷。 河岸下方設置水撲滿吸收水份,儲水回抽作為澆灌使用。河道下方則設置滲透性排水管(HDPE管),在枯水期與豐水期之間調整水源,創造出如同海綿般吸水的彈性空間。

而為兼顧水質及生態,柳川水源經過上游汙水截流送至中華水質淨化場處理後,現在已有顯著改善,由原先嚴重汙染降為輕度汙染;河岸旁除移植37株喬木,同時也新植38株水柳保留柳川風情,加上流蘇、臺灣欒樹及光臘樹等臺灣在地原生植栽共159株喬木,讓柳川河道一年四季皆有不同的景色。近幾年,臺中市政府全力推動舊城區再生,綠、柳川整治被列為其中重要工程。

「綠柳成蔭、川流生景」林佳龍說,綠、柳川昔 日為臺中「小京都之河」,因城市發展而逐漸被遺 忘,市府提出河川整治計畫,柳川率先於去年底完 工開放,綠川預計 2018 年完工,讓原本被拋棄的 臭水溝,以嶄新面貌重見天日,提供市民更優質的 河岸景觀與親水空間。

柳川環境景觀改造共分為兩期,第一期自崇 德柳橋至中正柳橋,進行家庭汙水礫間曝氣淨化 作業,淨化後的水排入第二期中正柳橋至南屯柳 橋,為臺灣首例低衝擊開發的河岸空間。

LID 河岸空間有大量入滲設施,讓臺中成為



## 柳川比較圖》》 三面光臭水溝大變身



圖 / 臺中市政府都市發展局

能吸水的「海綿城市」,兼顧防洪、水質與景觀, 2016年底啟用開放後,陸續舉辦音樂會、水岸花 都創意花圃競賽、元宵等活動,吸引民眾親近河岸。

線川水岸廊道整治計畫同樣兼顧水質、防洪、 景觀要求,其中首重水質改善,並於河底增設排洪 箱涵,以維護中山綠橋古蹟。在景觀部分,雙十路 至成功路段為新創水岸,擬增加水岸綠帶、水生植 物淨化水源;成功路至臺灣大道為藝文水岸,計 畫導入公共藝術與大型活動舞台;臺灣大道至中 山綠橋為人文水岸,將重現日治時期風貌。

林佳龍表示,打造臺中成為低碳城市、綠色城市的願景,將具體地表現在海綿城市與韌性城市的規劃上。他認為,柳川、綠川是臺中市的起源、城市的靈魂,經過整治,將再度讓人們觸景生情,吸引騷人墨客來做情感發抒,成為充滿文學氣質的地方,「隨處走過,無處沒有詩詞」,非常浪漫。

因應柳川開放所帶來的人潮,市府要求交通 局規劃增加停車空間,同時宣導使用大眾運輸及 iBike,並考慮規劃城中城小巴服務行動不便者。 另外,都發局也鼓勵周邊大樓拉皮改善門面,營造 優美的城市景觀。

除了綠川、柳川,臺中市政府也積極推動多項河川整治計畫,例如旱溪大康河計畫,以中興大學後門為基準,往上游 2.6 公里、往下游 6 公里,串聯成 10 公里的河岸景觀,並結合 7 條園道串聯,讓民眾能騎自行車,漫遊充滿水與綠的城中城。

另外有大甲溪、大安溪打通,大甲溪營造水文 化共生圈、豐原水岸花都計畫的軟埤子溪整治及 葫蘆墩圳整治、大肚山野溪整治、南山截水溝工 程、南勢溪、食水嵙溪、筏子溪整治計畫等,都在 陸續規劃進行中。

對房地產市場而言,隨著柳川整治、臺中公園日月湖新貌再現、臺鐵高架化通車、火車新站完工,以及秀泰廣場開幕等,臺中舊城區利多接連報喜,區域市容煥然一新,人潮、錢潮跟著來,周邊房市也再現朝氣。

## 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 新穎衞材有限公司



以城市針灸的手法塑造的公園綠地

## 借鏡「巴塞隆納經驗」 預見臺中繁榮再現

文/黃才丕、圖/蕭勝夫

巴塞隆納是國際知名的旅遊勝地,西班牙第二大城,總人口321萬人,面積203平方公里,1992年起,當地政府推動一系列的都市改造計畫,讓舊城區活化,新興區快速成長並吸引無數觀光客,至今依然是都市發展最成功的案例之一,歐洲人稱這個成功發展為「巴塞隆納經驗」。

巴塞隆納跟臺中市有許多的相似性,同為 第二大都會區、人口數相近、氣候怡人,工業發 展及商業發展主要項目也很類似,巴塞隆納屬 於加泰隆尼亞自治區的最大城,加泰隆尼亞人 對於西班牙的關係,也不免令人聯想到臺灣的 國際政治局勢。 巴塞隆納當年著手進行活化舊市區的市政建設時,因務實而精明的策略,打了漂亮的一仗,當時的巴塞隆納市政府都市發展局仔細盤點出停車場、公園、軍營等都市閒置空間,把它們變成高實用性、機能性、低維護性的公園綠地,在政府經費有限,長期缺乏基礎建設的時空背景下,這種不急功好義,而因地制宜的設施發揮相當高的功效,他們給這樣的都市設計一個華人一聽就懂的名稱-「城市針灸」,就如打通血脈氣結一般,他們把每個社區的條件、參數,如街道紋理、地形高差、微氣候、社區需求,規劃出相對應的綠地開放空間,而且因不同社會族群的使用需求,會主動做出微調整,讓他更融於社區。

這樣的基礎建設相較於大型指標性公共建設,雖然不易讓市民看見政績,但所花的費用相對低很多,而且因為利用「城市針灸」打通氣脈,居民擁有提升生活品質的休憩場所、增加商業活動、健全生活機能,年輕人留在舊城區的意願為之提升,進一步的讓都市注入活水,由點、線、面的漸漸復甦,舊城區因此得到新的風貌。

反觀臺中市政府,目前以臺中火車站為中心積極打造,企圖讓臺中舊市區重返榮耀,這時提出 巴塞隆納城市經驗作為借鏡的時機恰好。臺中舊市區的衰敗最主要原因是殘缺的基礎建設無法支持現代化的都市發展,停車空間不足、交通建設狹窄、缺乏開放空間及都市綠地,而現有的開放空間缺乏連貫性而淪落為都市闇角,因為效能不彰而造成現今的潦倒,有如不良資產般任其頹傾,這對老臺中市民而言是殘酷而無力改變的困境。

## 我們可以發現臺中市舊市區有許多特點或許能幫助我們讓他得以翻轉、活化:

- 一、臺中舊市區擁有日據時代保留至今的都市紋 理及歷史建築物,這是臺中人文與歷史情懷無 法被取代的一部分。
- 二、干城重劃區及台糖生態園區幾乎是尚未開發的都市計劃土地,就如同是為舊市區重生而留下來的伏筆。
- 三、林森路、自由路周邊大片官舍平房及臺中監獄 舊址及周邊遼闊後地尚未有效規則利用。
- 四、火車站東協廣場附近為東南亞外籍勞工及新住民集散的地方,東南亞風味飲食、消費生活已形成地區特色。





圖上 / 舊臺中火車站 - 即將改建為博物館 圖下 / 巴塞隆納市政府以「針灸法」廣泛形塑充滿綠 化的公園、廣場、人行道,美化市容也讓市民多了舒適 的開放空間享用







圖左 / 巴塞隆納舊市區空照圖 - 由 19 世紀 IldefonsCerd à 所規劃 圖右 / 佛朗明哥時期的超大街道改為著名的步行區

由宮原眼科、道禾六藝文化館、臺中文學館的成功,足以證明維護並彰顯舊有文化可以獲得相當高的共鳴,讓原本沒落的區域因舊建築再利用,創造都市生活的趣味性,甚至吸引外地人潮,這與巴塞隆納的城市針灸有異曲同工之妙,而在「點」的經營成功之後,如何有效的將功效擴散四周,讓周圍的社區因此活化,仍是市政府接下來要思索經營的,否則前期的成功熱潮一旦退散,缺少永續經營而後繼無力,恐讓先前的心血與金錢付諸流水。

干城重劃區及台糖生態園區是臺中舊市區一步最重要的活棋,一個是大規模的商業區,另一個是文化創意為導向的住商區,近年臺中市開發商及市政府對都市設計角度切入個案開發,在觀念上、態度上愈趨成熟,提供優質舒適綠化的開放空間、友善的人行步道及充足的停車位,可以彌補這區域先前的不足,空間品質向上提升,讓居住在這區的居民生活

品質獲得改善,如果市政府與產業界攜手聯合 打造這兩大計畫區,推動商用不動產開發,將 先進的基礎設施,豐富綠美化舒適的街道植入 開發區,並鼓勵企業集團進駐,把臺中市舊市 區營造成兼具現代化與濃厚人文色彩的新風 貌,再以「城市針灸」的概念配合「臺中火車站 計畫」打通前後站,向閒置已久的自由路及其 周邊推展,藉由都市更新再造,把土地使用效 率提高。

臺中市中、西、東區腹地雖然不大,可是機能相當複雜而資源有限,若非以總體規劃來看待舊市區的重生,資源的整合及利用將無法發揮,就如商街活化再利用及交通網絡,停車場分布是否得宜就成了關鍵性的問題,但在此之前是否應學習巴塞隆納,把更多公共設施用地或是都市閒置空間盤點出來,用各點突破的方式,強調永續的觀念廣泛運用在施工品質上,在都市規劃上,政府將公共空間做好,民間開

發業者自然會配合。例如忠明國中遷移後的大同國小,在面臨少子化的今日,就沒有把多出來的校地做有效的利用跟社區結合。如果以多目標的精神進行規劃,設置地下停車空間,並釋放更多空地或是運用無圍牆校園的概念,或許可以綠美化,活化鄰近社區及街道,並且讓這所具有歷史意義的學校更貼近大眾,並滿足該區多項公共設施需求,如此一來社區居民為了提昇自有的資產價值,或許願意將舊建物翻新,而開發商或許得到機會與政府合作,進行都市更新,提供更適合該區的開發案。

一個偉大的城市該要能包容萬象,讓社會和諧發展,巴塞隆納政府展現他們的行政效率和機動性說明了這點,他們多次大赦偷渡客,讓偷渡客合法居留,掌控他們商業活動的區域並提出相對應的對策,提昇這城市的 GDP 並抑制犯罪率,另外不同族群的居民對公園的使用需求不盡相同,透過社區觀察族群分佈及活動性質,他們會將公共空間做適度調整,例如滑板族與太極拳的族群所需的設施一定不同,

我們的政府也應在此展現強大的機動性因勢 利導,鼓勵民眾使用公共設施,因此更加凝聚 社區情感,讓年輕人願意長久居住。

西班牙目前雖然是歐債風暴中的麻煩之一,全國失業率 26%,青年失業更高達 40%以上,相較之下臺灣當前狀況好多了,縱使如此,西班牙尤其巴塞隆納的觀光旅遊及飯店服務相關產業依然佔總 GDP11%以上,成為這城市的第三大產業,這歸功於他們 42 年來的苦心經營,而臺中市在經濟不景氣,又逢對岸的不友善,我們又有多少本錢挺過這波風雨?

巴塞隆納的成功,主因是政府投入大型公共建設,並具體而微的經營每一個都市空間, 再加上自然環境的優勢,使得這個城市很快的由荒廢變成繁榮,如今,臺中市政府積極投入 交通建設,縮短城鄉距離,均衡區域發展,再 加上正在進行的舊市區多項建設,對照「巴塞 隆納經驗」,相信臺中市的景氣翻紅將再不遠。



圖左 / 佛朗明哥時期的超大街道改為著名的步行區,此景端點為著名的聖家堂

## 臺中捷運綠線共構場站 預計年中公告招商

文、圖 / 臺中市政府交通局

臺中捷運綠線預定於民國 107 年底試運轉,民國 109 年可全線通車啟用。

全線 18 車站中,為了提高捷運建設計畫的自 價性並有效利用土地資源,由北至南共規劃了 G5、G6、G8、G8a、G9-1、G9-2、G11等 7站捷運共構基地辦理土地開發,土開用地皆已 由市府協議價購取得或私地主同意參與發,G8 站由原地主世義貿易出面整合後,已於 103 年 底與臺中市政府簽訂投資契約,其餘6站捷運出 入口共構工程皆在施工中,預計於今年 10 月 底前完成基礎開挖作業,共構層外其餘樓層最 快將於年中公告招商,讓投資人自由規劃,激 盪出突破性的發想。

捷運場站土地開發之類型,依現行法令規定,可區分為大眾捷運法及促參法二種,若依促參法辦理附屬事業開發時,在開發規模方面,其無法享有無償提供捷運設施所需使用面積而獲得容積獎勵,故終採行大眾捷運法及大眾捷運系統開發辦法辦理開發,並由市府修定與制訂相關配套法規。按變更都市計畫書規定,主管機關取得變更都市計畫增加容積半數及大眾捷運獎勵容積半數,主管機關開發大樓所有權持分比率為其取得容積占全案設計容積率之百分比,各基地初步試算比例約落在30%上下;扣除主管機關取得部份,再由投資人與地主按建物貢獻成本與土地貢獻成本比例分配,地主間則按其原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值進行分配。

參與土地開發地主自與市府簽訂協議價購契約後

至今,期間皆無法處分其土地獲取利益,為彌補 其特別犧牲,市府將參考103年協議價購金額, 設定地主最低保障權值作為招商門檻,盡力確 保地主分回權值不低於價購契約金額。

## 大眾捷運系統土地開發作業流程

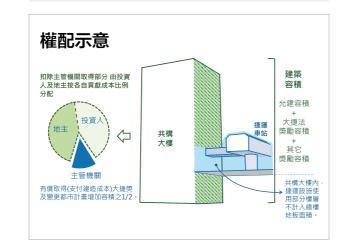
- ✓ | 捷運路線核定
- 開發基地規劃評選
- 辦理都市計畫作業
- 確定基地範圍及開發內容
- 辦理簽訂土地及建物所有

權移轉契約書、移轉土地

## 現階段

#### 招商作業準備

- 公開徵求投資人
- 簽訂投資契約書
- 大樓設計及興建
- 取得使用執照
- 完工營運





#### 各場站聯合開發一覽表

場站開發	G5	G6	G8a	G9-1	G9-2	GII
基地位置 (文心路沿線)	天津路口	崇德路口	櫻花路口	臺灣大道路口	臺灣大道路口	五權西路口
基地面積(坪)	591.39	700.29	500.34	2,053.30	1,611.80	771.07
變更後土地 使用分區	捷運系統用地					
建蔽率 (%)	70	70	70	70	70	70
容積率 (%)	500	500	500	650	650	500
私地主面積比例 (%)	0	61.6	16.93	71.75	15.05	0
私地主組成	-	中華郵政	私人(7位)	中華置地、慶仁建設、私人(2位)	慧德興業、 私人(2位)	-
預估民間投入金額 (新臺幣 <sup>,</sup> 億元)	12.1	11.8	8.4	54.9	31.9	13.9
興建中共構樓層	地下5層地上3層	地下5層地上3層	地下6層地上4層	地下7層 地上4層	地下5層地上3層	地下5層地上3層

#### **G5**站

#### 交通區位:

G5 基地北側臨文心路四段,往東可達大坑地區、往西可至西屯區,基地西側臨天津路四段,北接文心路四段、往南可至北區,配合臺 74 線快速道路全面通車,將縮短各行政區間行車時間。區域道路規劃

整齊,交通路網配置完善,可銜接市區內各 大主要幹道,其以北屯路、中清路、文心路、 崇德路為區域主要幹道,且近臺鐵太原站,交通 機能便捷。

#### 區域概況及未來發展趨勢:

G5 基地處臺中市第四期重劃區內,屬早期開發地區,周邊街廓批發服飾及餐飲業與小吃業十分發達,區域內公共設施資源豐富、擁有萬坪兒童公園綠地之開放空間,鄰近優質學區,生活機能良好,商圈與住宅環境皆已臻成熟,為臺中市重要之生活圈之一。



#### **G6站**

#### 交通區位:

G6 基地區域道路筆直,交通路網配置完善,可銜接市區內各大主要幹道,其以中清路、文心路、崇德路 為區域主要幹道。其中,崇德路為臺中市區與潭子、豐原之間重要聯絡道路,中清路往北可通往大雅交

流道,聯外交通動線完善,使南來北往更加便利,另外文心路為臺中市重要環狀道路之一,往東可連接東山路一段,往西與臺灣大道交接,對外交通十分便利。

#### 區域概況及未來發展趨勢:

G6 基地位處臺中市第四期重劃區內,屬早期開發地區,文心路以北多為住宅區,文心路以常之為商業區土地,為飲食和購物之重要商圈,人口聚集密度高,整體屬發展成熟之地區,生活機能良好,公共設施配置完善。崇德路為臺中與潭子豐原之間重要連絡道路,故此區域之商業價值除服務附近居民外,更延伸到整個大臺中地區。



#### G8a 站

#### 交通區位:

於大眾運輸系統方面,文心路及台灣大道沿線均有市區公車提供接駁服務,亦可轉乘至臺中火車站、朝 馬客運站及烏日高鐵站,對外聯繫相當便捷快速。而未來臺中捷運綠線於文心路沿線設置捷運站,整體

而言,交通路網規劃更加完善,其出入及 交通條件佳。

#### 區域概況及未來發展趨勢:

G8a 坐落於櫻花路、文心路口一帶,屬第四期重劃區範圍,開發時間較早,周邊土地多已開發建築完成,呈中高密度利用型態,建築型態以四層~五層樓透天建物居多,鄰近櫻花路商圈,建物使用多為住商混合情況,附近以西屯路、青海路沿線商業活動較頻繁,鄰近學校周邊則住宅氣息濃厚,整體生活機能便利性佳,公共設施條件優越。因七期重劃區、新市政中心、水湳經貿園區的興起及雙捷運效應帶動附近商業繁榮。



#### G11站

#### 交通區位:

鄰近地區交通四通八達,主要聯外道路有文心路及五權西路,其中文心路往南可至烏日區及烏日高鐵站,而五權西路往東可達南區及台中火車站,往西可連結台74線快速道路,亦可通往國道一號南屯交流道,對外交通便利。而區內聯絡道路方面,有南北向大墩路、惠中路及東西向南屯區、向上路等,區域性交通便捷。加上主要幹道上有客運通行接駁服務,未來將有捷運綠線,計畫行經松竹路、北屯路、文心路、建國北路至新烏日車站。整體而言,該區其出入及交通條件良好。



#### 區域概況及未來發展趨勢:

G11 基地座落於五期、七期及八期重劃區交界處,該區域開發時間較早,周邊公共設施充足,文心路與五權西路沿線金融機構、餐飲、零售等各式商家林立,步行 10 分鐘範圍內有文心森林公園、大進市場、永春國小,以及好市多、迪卡儂等大型量販店,鄰近國立臺灣美術館,生活機能發展成熟。另就區域環境而言,近鄰地區現況以集合住宅大樓與透天建築居多,住商混合情形顯著,主要道路沿線商業活動熱絡,生活機能優越。

#### G9-1站、G9-2站

#### 交通區位:

捷運綠線 G9 站,計有兩處開發基地,分別位在臺中市最大兩條交通動脈文心路與臺灣大道匯集處西側之 G9-1 用地及東側之 G9-2 用地,為七期新市政中心的重要門戶,未來也將是捷運藍線、綠線之交會站。臺灣大道可通往臺中市區、沙鹿、魯一帶,並可連接國道一號(約6分鐘),而市政路及文心路可連接中彰快速道路,而政路及文心路可連接中彰快速道路,或路,在四方,在西可於朝馬客運站搭乘,大墩路、惠中路及大業路等,而本區屬東中市大東站搭乘火車,大眾交通運輸便利。整體而言區內之交通路網規劃完善。對外聯繫相當便捷快速。



#### G 施 公 供 等

臺中捷運 G9-1 站 3D 示意圖

#### 區域概況及未來發展趨勢:

G9-1基地,位於新市政中心範圍內,區域內公共設施資源完善,鄰近新市政大樓、議政大樓等政府機關,公園綠地部分有市政公園、夏綠地公園、市政廣場等,供民眾休憩活動;另外區域內有新光三越、遠東百貨等大型百貨商場及愛買量販店,並於西側大墩路兩側各式店家林立,另外圍有逢甲、公益路等商圈,周邊商業活動興盛。

G9-2基地南側緊鄰五期重劃區,北側鄰接四期重劃區,因開發時間較早,公共設施及生活機能齊全,鄰近知名百貨、量販店、金融機構、加油站等便利性設施,屬發展成熟之生活圈。整體而言,捷運 G9 站該區域兼具購物、休閒、洽公、交通等生活機能,生活型態多元且公共設施條件及便利性佳。

在公共設施方面除原本具備的公園綠地外,其他重大 建設如秋紅谷生態公園、臺灣大道既有規劃優化公車 專用道以及國家歌劇院啟用,在各項重大建設帶動下, 對附近已發展成熟之生活圈更添加便利性及正面效益。

## 捷運站聯合開發招商在即 沿線不動產價格蠢蠢欲動

文/思雲 圖/思雲、曾群儒空間攝影



臺中市的就業機會、人口的穩定成長,及便 利的大眾捷運系統,絕對是民眾購屋時考量的首 選條件。尤其,臺中捷運綠線首批電聯車廂已運 抵臺中,今年底即可進行軌道試車運行,加上捷 運站聯合開發招商在即,讓臺中捷運綠線沿線的 土地或附近房價,都已蠢蠢欲動。

臺中捷運線線路線全長約16.71公里,其中, 高架段約15.94公里,地面段約0.77公里,候 車站數共計18站,機廠為北屯機廠,共採購18 列電聯車,每列車由2節車廂組成,車廂由日本 川崎重工打造。

線線車廂間,設有車間走道且連通,可供 旅客通行,每節車廂的長度約22.17公尺、寬度 約2.98公尺,列車總長度約44.34公尺,載客 量約為536人(每節車廂約268人),車輛型 式為鋼軌鋼輪,車體材質為不銹鋼,營運速度平均每小時為35公里,巡航最大速度每小時70公里,採全自動無人駕駛。

臺中捷運綠線路線包括工程預算 485.93 億元,另用地徵收及拆遷補償費用 107.44 億元,總計 593.37 億元。其中,轉乘車站,包括 G4站與臺鐵松竹站轉乘;G9站與優化公車(300-308 路)市政府站轉乘;G13站與臺鐵大慶站轉乘;G17站與臺鐵新烏日站,及高鐵臺中站轉乘。

臺中綠線捷運,共有G5、G6、G8a、G9-1、G9-2及G11等6站的捷運出入口共構工程。其中,市政府站(G9)兩側的G9-1(原文心玉市)、G9-2(愛買旁停車場)出入口最備受矚目,該處可望出現臺中「雙子星」大樓,



面對 G9-1 站聯合開發案,林正昇 建議,可將 G9-1 站聯合開發產權,證 券化,再成立控股公司。例如,取名 為「市政大樓股份有限公司」,由 投資者、原土地擁有者,及臺中市 政府等多方,成為公司股東。

林正昇說,捷運市府站大樓,將成為臺中市新地標,未來可針對 G9-1 站大樓進行商業評估,因其處於地段優勢,為臺中市最寬敞二條大道交匯

(臺灣大道與文心路),又正臨臺中市政府,未來將是人潮聚集之處,因此,百貨、綜合商場、飯店都是可以量身訂製的商業項目。

規劃興建最高37層、23層建物,預計今年底完成招商作業準備,除1至4樓由車站使用外,其餘樓層則將視投資者需求規劃、興建。

供受腦目的GQ-1並預完地,依於文心路段

目前進行地下開挖工程,未來將招商尋求投資者,

備受矚目的 G9-1 站預定地,位於文心路與臺灣大道交叉口西側,基地面積 6,787.92 平方公尺,換算約 2,053 坪。其中,慶仁建設土地約 2,841.3 平方公尺、中華賓士土地約 1,980 平方公尺;另市府取得玉市土地 1,966.62 平方公尺,G9-1 站土地評定每坪收購價格為 298 萬元。



臺中市不動產開發商業同業公會副理事長林 正昇表示,G9-1 站聯合開發的投資額,至少在 50 億元以上,基地建物的容積率 650%,建蔽 率 50%,若以樓高 37 樓為目標,再加上容積移 轉後,最高樓層可達 39 樓,總樓地板面積為 9 萬 4,110 平方公尺。 林正昇強調,G9-1 站聯合開發案,因為未來將成為臺中市新地標,在建築設計端,他建議引進國際設計團隊參與整體開發規劃,因為國際設計團隊過去都有承接國際都會捷運場站聯合開發的建築設計案子,很適合設計該新地標建築案。

市政府站目前已進入屋頂板、車站外牆及室 內裝修作業,機電系統工程,並配合土建工程持 續進場,土地開發共構場站的地下室,也順利開 工施作。

臺中市交通局長王義川也說,有別以往的招商模式,這次交通局將一改過去由公部門指定建物用途,而是優先聽取廠商的意見,「招商得標業者要做什麼,就做什麼!」目前已吸引不少建設或開發業者注意,表示有投資意願。

臺中市交通局預計今年招商,未來若有業者 同時獲得 G9-1、G9-2 場站開發權利,可一起 開發,屆時,台灣大道、文心路口的「黃金地段」, 可望出現臺中「雙子星」大樓。

據了解,市政府站 G9-1,為捷運綠線面積 最大的土地開發場站,開挖深度達 36.7 公尺, 亦為臺中市重大工程開挖深度最深,及工程技術 最高,破歷史紀錄。 臺中大眾捷運系統烏日文心北屯線土地開發 場站案,對於權益分配額,是依臺中市府目前草 案規劃辦理;亦即,未來權益分配時的查估土地 價值,將做為權益分配的地主貢獻成本計算基礎, 再依土地與建物貢獻成本比例,進行分配,但地 主分回權值,不得低於先前土地協議價購時的總 價,以保障地主權益。

至於捷運綠線的招商場站共構樓層,已先行施工,依目前規劃制度方案及結構補強的成本,經主辦機關、地主同意後,可納入建物貢獻成本,未來可在權益分配起始會議確認鑑估價共同基礎條件時,會將結構補強的方式及型態等進行認定。

臺中市交通局強調,未來土地作價的實際試算結果,本案將在招商前,將進行各案土地價格查估,並忠實反映市場行情,做為訂定底價的基礎,並提供投資人參考。

捷運場站開發案,如商業空間須整體營運 (如百貨或飯店等),可在權益分配可採地主、 機關,及投資人三方共同持分所有權方式辦理, 由投資團隊委託營運商,接受契約委託營運,未 來營收依照持分比例進行分配。

因多數參與開發的私地主,希望儘速完成土 地開發,若開發年期拉長,對於地主與投資人都 會增添不確定的投資或持有風險,故規劃上權益 分配,仍將與工程同步進行。 捷運綠線此次招商的場、站共構樓層以下部 分,已由臺北市政府捷運工程局發包施工,地下 室也先行施作預留。

G9-1 因位於新市政特區內,容許使用項目 採正面表列,惟已包含住宅、辦公、休閒服務、 運輸服務、旅館、百貨零售,及文教等 13 大類, 原則上已包括大多數住商開發項目,未來若有其 他使用項目的具體需求,將再行研議透過都市計 書的程序進行調整。

至於 G9-2 站,因非位於新市政特區,容許使用項目,可比照一般商業區,依照「都市計畫法臺中市施行自治條例」辦理。

上述捷運土地開發宗旨,是希望達成三贏的 局面,主管機關進行都市計畫變更及提供大眾捷 運系統獎勵容積,提升整體開發效益,也讓投資 人可以預為評估。

至於在後續權益分配階段,會以開工日為基準,針對土地再行鑑價,讓價格變動貼近市場行情,待權益分配完成後,三方即各自分得建築物,並負擔市場價格波動的風險。

臺中捷運綠線電聯車廂,106月2月抵達「北屯機廠」後,預計今年底即可進行軌道試車階段。由於臺中市人口約達277萬人,預計106年底成為臺灣第二大都市,捷運沿線房市備受矚目,

35





尤其從 G9 到 G12 車站,因橫跨 7、8 期重劃區,都是捷運綠線最精華部份。

坐落於臺灣大道及文心路口的 G9 市政府站, 緊鄰新市政中心特區的新光、大遠百、老虎城商 圈、市政園道與夏綠地廣場,還有國家歌劇院及 秋紅谷廣場,都是距離捷運站,只要步行 10 分鐘 範圍內,即可到達,使得當地一向是臺商、企業 主的購屋首選,也是目前中部豪宅房市的指標區。

目前實價登錄揭露的十大豪宅,全都位於此區,每坪成屋價格約介於40萬~70萬元之間;預售個案以「聯聚瑞和」規劃1層1戶,共338坪,每坪68萬~89萬元,1戶總價3億元,最受矚目。此外,已邀請寶格麗御用的國際建築大師安東尼奧(Antonio Citterio)設計的「大陸丽格」,則規劃60~125坪,每坪60萬~85萬元,在百坪豪宅群立的臺中新市政中心特區,頓時成為獨樹一格的新選擇。

再看,捷運 G12 站,座落於正 8 期核心, 連接 3 座大型公園,其中,南苑公園正對捷運 G12 站、區內包括豐富、豐樂兩座公園,公園面 積超過萬坪,區內有湖水岸商圈、美式量販店好 市多(Costco)、及迪卡儂等大型賣場進駐。到 臺中高鐵站不過 10 分鐘車程,生活機能十分完 善;還有占地 2,811 坪、緊鄰捷運 G12 站的「南 山文心廣場」,預計 106 年底開幕,正好與捷運 綠線試運轉時間相近,屆時可望帶動一波房市補 漲行情。至於臺中 8 期與 7 期南側及單元 2,同 屬於低密度、低建蔽率、高線覆區的優質生活區, 但在房價上,卻屬於相對落後區,近來在捷運議 題加溫下,附近個案如「遠雄文心匯」,及聚合 發「湖心泊」等看屋人潮,已有明顯增多的現象。

其中,緊鄰 G12 站的「遠雄文心匯」,產品規劃 33 ~ 57 坪,每坪開價 40 萬 ~ 45 萬元,吸引在地換屋、置產族群,及返鄉臺商購買。由於銷售成績不俗,遠雄預計第 2 季將乘勝追擊推出第 2 期個案。

位於文心南三路與向心南路口,與捷運綠線 G12站,僅約5分鐘路程的聚合發「湖心泊」, 產品規劃53~72坪,每坪開價36萬~45萬元, 公設有Lobby、閱覽室、多功能宴會廳、健身房、 及游泳池等,也是8期熱銷的指標建案。

目前新成屋房價,以鄰近豐樂公園第一排的「國泰頤湖苑」,每坪單價約在42萬元(含車位),及「雙橡園R1」每坪36.3萬元(含車位),成為當地房市的雙焦點。至於近期透天別墅,則以陸府的「觀止」個案,每戶成交金額8千萬元,居當地最高,讓周圍新案開價持續穩健上揚。

臺中捷運綠線通車在即,經過 105 年的房價 修正,目前正是購屋的有利時機,臺中房仲業者 建議有自住需求的民眾,可在此時多多進場看屋, 並留意 7 期南側與 8 期具有補漲潛力的區域,再 慎選自己喜愛個案,搶搭臺中捷運通車後所帶來 的交通便利性與房市商機。



## 千大鋁業有限公司



# 「總部經濟」在臺中市發酵 帶動臺中食衣住行商機

文、圖/思雲

「總部經濟」已逐漸在臺中市發酵,帶動臺中食衣住行商機。全球手機鏡頭業一哥大立光電、全球自行車龍頭廠巨大機械等多家企業,已陸續擴大臺中營運總部規模或新設案;甚至苗栗通霄人的美國佳和生技總裁徐新宏透露,3年內,會將美國總公司及營運總部,遷回臺中,讓臺中企業總部熱潮,正悄悄地上演。

大企業在臺中設立總部熱門地點,包括中科、臺中工業區、精密機械科技創新園區、加工出口區的中港園區、潭子園區、軟體科技園區,及大甲幼獅工業區、臺灣大道,及市政路等地段。以中科為例,今年將歡度14周年慶的中科,因進駐廠商及營運總部遽增,不僅帶

來就業機會,也帶動西屯區房地產發展。

中科管理局長陳銘煌表示,中科擁有5個基地,去年度計畫投資額超過新臺幣2.47兆元、員工人數逾3.6萬人,未來中科將朝「智慧中科、創新驅動、低碳園區、區域共榮」的目標邁進,創造多贏局面,期許園區成為世界最具競爭力的綠色科學園區典範。

尤其,中科管理局臺中園區擴建計畫(簡稱中科五期),經環保署104年2月6日通過環評大會審查,位於臺中園區西側的國防部大肚山彈藥分庫用地,總面積約53公頃,已分別可提供台積電與巨大機械設廠使用,預估共創

造約 6,900 個就業機會,可望進一步帶動臺中市住(租)屋需求。

陳銘煌透露,科技部及該局目前正積極開發臺中園區擴建計畫(中科五期),其開發該計畫目的之一,就是要促使優質企業根留臺灣。例如,巨大中科營運總部完成後,除可加速公司以臺灣為全球營運中心外,也強化優質企業根留臺灣的具體行動,進而帶動自行車產業群聚在臺灣的競爭優勢。

位於大甲幼獅工業區的巨大機械,共砸下 15 億元,在中科籌設集團營運總部(含研發總部),及自行車文化館,去年 9 月 23 日動土興建,預定 2018 年底完工,將成為國內首家進入科學園區的自行車廠,未來總部大樓也將成為中科建築物的新地標。

已退休的前巨大董事長劉金標表示,巨大目前營運總部設於大甲。不過,近年營運規模持續擴充,大甲廠無論生產線或辦公室,均已不敷使用。因應未來發展需求,巨大將興建集團總部,不僅有助於大甲廠的發展,更有助於集團人才招募,以強化整體經營實力。

另基於社會責任考量,劉金標說,公司還 將興建1棟地上3樓、地下2樓的多功能自行 車文化館,可完整呈現自行車發展的全貌。

巨大的大甲廠原總部辦公室人數約 200 人,另工廠人數約 2,000 人,臺灣廠目前以生 產高級自行車為主,年產量達 100 萬輛,而集 團自行車年產能總計 600 萬輛。

巨大希望將高級自行車留在臺灣生產,未來大甲廠騰空辦公空間之後,還會視市場需求,再擴大生產布局。同樣地,台積電在中科五期基地設廠,將發展下世代的先進晶圓製程,使中科將成為全球最頂尖的晶圓製造技術重鎮。

臺中市在創造良好投資環境下,不僅可提供就業機會,並促進經濟發展等目標,甚至可帶動臺中的住屋需求。

同樣地,國內自行車大廠的久裕企業集團, 目前在大陸擁有1家昆山廠,及2家深圳廠。 旗下久裕興業,也在大雅廠區,砸下巨資,興建 1棟研發大樓,藉以擴大集團研發能量。



- 1. 巨大機械創辦人劉金標,站在集團企業營運總部模型前,表達立足台灣,放 眼全球的決心。
- 2. 全球第二大自行車變速器廠愛爾蘭 商速聯(SRAM),已在臺中市台灣大道 旁的單元一,設置亞洲開發中心。



同樣地,全球第2大自行車變速器製造商、 愛爾蘭商速聯(SRAM)臺灣分公司總經理高 禩翔表示,繼在臺中市單元一市地重劃區內的 安和路,租地1,300坪,籌設樓高2樓的產品 開發中心之後,公司已在神岡工廠附近,租用占 地3干多坪的廠房,做為發貨倉庫,擴大在臺 灣營運規模。

原為菸酒公賣局菸葉試驗場土地的臺中軟體園區,土地面積4.96公頃,開發後,期許與臺北的南港軟體園區、高雄軟體園區相連結,打造西部產業創新走廊,進而塑造臺灣軟體產業創意的「金三角」。

中軟園區可興建企業營運總部大樓或商辦大樓的土地,均已全數配地完成,且公共設施已完成,目前園區行政辦公室進駐辦公運作,將持續受理廠商進駐申請。未來該園區將可提供超過5,000人的就業機會,創造年產值150億元以上。其中,國內企業資源規畫(ERP)系統領導廠商鼎新電腦,共砸下20億元,正在臺中軟體園區,興建企業營運總部大樓,預定

107年7月完工;同樣地,網銀國際投資8.5億元,興建企業營運總部大樓,也預定107年5月完工,均可帶動就業人數,及購(租)屋需求。

經濟部加工出口區管理處強調,中軟園區 位於大臺中都會生活圈核心,地理區位優越, 生活機能與交通相當便利,因秉持生產、生活、 生態的「三生一體」規劃精神,園區不僅配置 綠園道及公園綠地等多元完善公共設施,也保 留木造屋及老樹等人文元素,增添園區的人文 與軟體科技融合的意念。

另園區也導入「智慧綠建築」設計理念,開發商興建商辦大樓的建物,即結合「智慧建築」與「綠建築」概念,將智慧化主動感知控制的資通訊技術(ICT)系統,融入生態環保,及永續發展的建築設計裡。值得一提的是,美國佳和生技旗下佳和農化企業,已在中興大學育成中心,設立研發中心,並與酪多精生技簽訂策略聯盟。

苗栗通霄人的美國佳和總裁徐新宏透露,



未來 3 年內,會將美國總公司及營運總部,由美國遷回臺中,並覓地斥資約 500 萬美元,籌設生產工廠,搶攻臺灣與大陸的生物製劑市場。

佳和農化是以「Bio4」生物製劑為主,包括 開發生物農藥、生物肥料與生長促進劑、生物動物飼料添加劑、及生物復育製劑等四大生物製劑。佳和生技總公司位於美國加州 Ventura, 共有4家公司,並在美國的佛羅里達州、德州、 中東的黎巴嫩、希臘,及澳洲雪梨等地,設立分公司或營運據點。

此外,包括日本安川電機與三井不動產都 將進駐臺中。三井不動產今年第2季動工,明年 底將可試營運。至於台積電,及美光科技等半導 體大廠正擴廠裝機中,去年臺中市企業資本支 出與貿易進口額,雙雙破歷史紀錄,未來亞洲矽 谷計畫產業,有望進駐臺中,使產業量能持續 成長當中。

臺中市長林佳龍指出,臺中擁有「大肚山 60 公里黃金縱谷產業聚落」,發展機械產業加



#### 

- 實成國際集團營運總部與裕元花園酒店 的雙子星大樓。
- 2. 大立光電位於台中精密機械科技創新 園區一期的營運總部。

強技職再造,計畫藉由中科與竹科串聯起臺灣 高薪產業藍帶,未來將加強與歐美日等先進國 家交流合作,讓臺中有更多發展可能。

臺中市經發局強調,今年6月,林佳龍將率 團參訪法國巴黎航太展,擬與當地航太公司簽 約,針對航太加工技術領域合作,未來更希望 直接與日本三菱重工或美國波音、歐洲空中巴 士有進一步合作的機會。

因總部經濟已成為市場「顯學」,臺中市經濟發展局就宣示要打造臺中市成為企業總部首選城市,未來目標為超越臺北市,成為臺灣營運總部數量第一的直轄市。市府希望未來5年內,可促進62家企業總部遷移至臺中市,一併帶動所屬供應鏈廠商進駐臺中市。

臺中市經發局表示,依經濟部規定企業營 運總部申請要項來看,1家企業總部,可創造至 少50個就業機會,而臺中市設定未來要引進 62家總部,至少可創造3,000個以上就業機 會,也帶動食衣住行育樂的需求。

以短、中期為例,臺中市政府要讓目前生產 基地或工廠的企業,先設在臺中市,但營運總部 登記在外縣市的廠商,市府未來也會鼓勵業者 把總部遷回臺中市。至於長期計畫,市府讓更多 國際企業,來臺中市設立區域性總公司,及臺灣 本土現有企業,尚未成立總部者,選擇在臺中設 立營運總部。

臺中市政府透露,目前取得經濟部的企業 營運總部認定函的企業,共計339家。其中,臺 中市僅有30家,約占9%,不如臺北市、新北 市及桃園市,共就占60%。

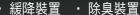
不過,臺中市經發局分析,企業選擇臺中 市,設立營運總部優勢,首先是人口因素,因為 臺中市人口數,已達 277 萬人,躍居國際大都 市之列,目前暫居六都人口數排名的第三大城 市,但今年底有機會邁入第二大城市。

另一個原因是工商業發展快速,臺中市已逐 漸成為「企業總部」都市,105年的失業率3.8%, 與104年相同,但低於臺灣地區平均失業率的 3.92%, 也是六都失業率最低。

再者,臺中市擁有具有影響全世界60公 里產業聚落,自大肚山台地到豐原、太平、大里、 南投南崗工業區長達60公里,共群聚1千多家 的精密機械業者,創造就業人口30萬人,年產 值9千多億元,成為全球單位面積產值第一、 密度最高的精密機械聚落。

臺中市在精密機械、光電、自行車、製鞋及 健身器材、汽機車零組件、水龍頭、食品飲料及 瓦斯廚具等產業群聚下, 使得臺中的「總部經 濟」, 蔚為風潮, 相信有可能成為未來支撐臺中 房市及帶動就業機會的最佳利器。





- 抗菌樹脂
- 省電裝置

- 溫烘功能 · 簡易拆卸
- LED 後燈
- · 強制除臭 · 自動清洗噴嘴
- ・ 電容式感應 ・ SPA 水柱按摩

• 安全警報

· 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 中戊 和成 台中旗艦展示中心 台中市北區文心路四段168號(04)2299-0990

台灣製造



## 屬於臺中在地的社會住宅 ——「共好計畫」

文、圖/臺中市政府都市發展局

什麼是社會住宅?什麼是臺中的社會住宅?社會 住宅空間如何找回人與人之間相處的溫度?

我們城市的建設雖然不斷進步,但人情的相互關懷,卻隨著都市化的腳步而愈來愈遠。現今家庭結構的改變及人際關係的疏離,在社會住宅設計的過程中,我們應該認真的思考及回應這個時代的問題。「居住」除建築硬體外,也要加強軟體照護,社會住宅不能只是居住的空間,更應該是心靈的習慣。因此臺中市提出——「社會住宅共好計畫」,讓臺中市社會住宅不只是社會住宅,而是重新與在地社區建立美好關係、並找回傳統的情感支持及互相合作的生活文化。

「共好計畫」主要建構在「好社福」、「好會秀」、「好住處」、「好宅居」等四個基礎上,勾勒出屬於臺中市社會住宅的概念:



#### (一)好社福:

社會福利為臺中市社會住宅的亮點之一,為持續強化社福功能角色,本市採社福空間劃設 (硬體) 及社福資源照護導入 (軟體) 雙軌併行來推動,並架構出三層次的社福照護體系以實踐多元的社福照護:

#### 1. 60 坪社會服務站

在本市社會住宅興辦上,每處社會住宅基地皆 具備60坪「社會服務站」,提供30%弱勢戶(低 收入戶或中低收入戶、六十五歲以上之老人、身 心障礙者、原住民等十二類)全方位完整照護。

#### 2. 社會福利設施

本市所有社會住宅區位,將依社會局盤點各行 政轄區社會福利設施資源的分布狀況,配合社 會局社福政策需求,於各案社會住宅基地中,優 先規劃社會局所提出之社會福利設施(如老人 福利相關設施、日照中心、長青快樂學堂、身障 社區日照、家庭福利服務中心、親子館等),且 由社會局編列預算參與興建(參建)並委託相關社福機構、法人或基金會等團體進駐,帶動計區整體關懷。

#### 3. 各弱勢別社政主管機關介入照護

針對 30% 弱勢戶部分,本局亦將主動造冊並提供予其所屬社政主管機關(如社會局或原民會等),由該主管機關制定照護機制及SOP流程,為 30% 弱勢戶提供多一層關懷及協助。另社會住宅承租戶(包含 30% 弱勢戶)亦仍可領有本市社會局、原民會或其他非中央預算辦理之住宅補貼,以降低租金負擔,強化居住協助能量。

#### (二)好會秀:

以青年創業為主軸,透過「文化創意 青創聚落」、「創業輔導業師計畫」、「社會企業以大帶小」、「育成店鋪實驗共享」等,為青年及勞工朋友於社會住宅承租期間,透過社會住宅資源的提供,於實驗場域中來累積青年創業能量,將來能於競爭激烈的社會上重新找到自己的定位點。

除上,另透過公共藝術帶動社區營造,徵選藝術種子,提供藝術青年駐村駐宅,發現社區共同價值,以公共藝術行動,重新發現人與人相處的溫度。透過種子串連青年創業、社區營造及藝術深根三大面向,讓居民與既有社區融合,且相關社會福利設施及育成店鋪也提供給周邊社區居民使用,擴大使用效益,達成社會投資正循環。





#### (三)好住處:

社會住宅不僅是一棟公共建築,面對下個世代的居住形式與社會文化,市府以前瞻且永續的思維,透過政府部門來帶動建築產業對未來居住生活提出更適切的方案,並在每處社會住宅裡落實「移居、宜居」的生活方式,讓新一波住宅運動從臺中開始。因此,臺中市對於住宅公共空間的想像分為二個層次:

#### 1. 鄰里空間

以社福關懷、青創聚落、實驗店鋪、醫療服務、 育成店鋪等公共空間提供社宅住民與周遭社區 民眾交流的機會。用最大的公共性融入既有社 區,整體空間具有通透性、休憩性與流動性,型 塑親和目開放的都市空間。

#### 2. 共享空間

將每個房間可提供交流互動的場所,聚集成一個更大的空間場域,置入於公共空間的走道、過廊,並分散於各層,成為每層、每區、每戶社宅住民能彼此分享交流的角落,成為共讀、共餐、共作、共憩的共享空間。

#### (四)好宅居:

住宅單元不僅僅是幾房幾廳的空間切割,希望建築師除了考量工程技術的建築生命週期的維護更替、5%無障礙空間的使用可及,更能提出下個世代的居住形態,如何在家與自然環境對話、與家人互相分享生活點滴的空間、餐廳廚房及客廳彼此的活動能互相照望,卻不彼此干擾。在傢俱上提供基本設備及家電,民眾亦可自行選購傢俱,以建構創意居家氛圍,且確保基本採光及通風,給予住戶品質安心及健康舒適的生活實踐。

當大家在談如何蓋好社會住宅硬體建設時,臺中市希望以大富翁桌遊的概念,透過入住臺中市社會住宅的「機會」,提供社會福利的規劃照顧、社會企業的資源回饋、青年創業的實驗店舖、社區種子的遴選進駐等服務機制,期能改變住民「命運」,6年後「畢業」,每個人生都能有新的可能。臺中市在此邀請全國的建築師、事務所的夥伴們與我們的行政團隊一起合作,讓我們回到住宅最根本的價值——「構築家的溫度」,勇敢的提出美好生活的藍圖,讓我們共同打造下個世代的居住環境!



# 中彰投苗跨域合作建構共享共榮機制

文、圖 / 臺中市政府研究發展考核委員會

#### **壹**、前言

在全球化與區域經濟整合之趨勢下,國家界限逐漸模糊,取而代之的是區域與區域間更趨熱絡的競合關係,以及城市與區域間更為緊密的依存,城市區域 (city-region) 繼以扮演了全球政經發展的重要角色。我國各縣市間的區域合作在政治、經濟與永續發展等環境因素的牽引下,近年來,合作模式已逐漸從零星個案式的府際合作,擴展出多重任務式的區域聯盟合作型態;合作機制也逐漸由非正式的聯繫協調,逐步趨向制度性協議發展。此外,國內發展區域合作,也從早期的「中央主導模式」發展為近 10 年來的「地方自主模式」。

#### **贰**、中彰投苗區域治理平台簡介

「縮短城鄉差距、促進均衡發展」向為林市長的施政核心,為改善長年以來「重南北、輕中部」的國土發展失衡,林市長上任以來,積極推動中部區域聯合治理,透過鄰近縣市的資源整合互補、帶動中部整體發展,讓臺灣逐步朝向北、中、南三核心的方向均衡發展。

中彰投三縣市自104年1月27日成立治理平台迄今,秉持跨縣市、跨議題、跨黨派的原則,進行各項實質合作,苗栗縣也於去(105)年1月5日正式加入治理平台的運作,四位縣市長共同簽署「中彰投苗區域治理宣言」,4位縣市長宣示致力於觀光旅遊、農產推廣、交通運輸、產業經濟以及文化教育等各面向的合作。

中臺灣合作的力量不僅僅在於國內,去 (105)年3月份林市長偕同彰化魏明谷縣長、南投林明 溱縣長共同搭乘華信「花現臺中」彩繪包機首航飛往名古屋,與日本就精密機械、航太、觀光、文 創等層面進行交流,打下雙方的合作基礎;並前往豐田汽車與三菱電機,提升中部產業智慧化;而 日本三井集團也宣布在臺中港投資設立臺灣第二座 OUTLET 賣場、初步已投資 50 億元,三井 集團的投資可望活絡中部地區的產業發展。

此外,由中部七縣市(中彰投苗雲嘉嘉)所組成的「中臺灣觀光推動委員會」,也與日本昇龍道締結「觀光友好交流備忘錄」,此舉象徵日本中部廣域地區 2,400 萬人口與中臺灣 670 萬人口的觀光大結盟,推動「中進中出」,讓中部各縣市憑藉觀光走出臺灣、踏上世界的舞台。

#### 近兩年來,平台運作已達成141項合作提案,重要合作成果簡述如下:

#### 一、交诵建設

- (一)捷運綠線-烏日文心北屯線延伸至彰化。
- (二)「國道三號烏日交流道聯絡道延伸至芬園段新闢工程延伸段」。
- (三)臺中大肚-彰化和美跨河橋樑計畫。
- (四)金馬東路-大肚溪橋樑新闢工程。
- (五)增加高鐵臺中烏日站至南投縣之大眾運輸路線與班次。
- (六)10公里免費優化公車延駛至苗栗、南投。

#### 二、農產行銷

- (一)針對觀光與農產品行銷,成立策略聯盟,繼續擴大並辦理中臺灣農業博覽會。
- (二)2018 世界花卉博覽會, 盡量選用產地源於中彰投之花卉, 以聯合行銷並擴大中臺灣整體觀光效益。
- (三)建立中彰投苗休閒農業與農村社區農業旅遊共同行銷宣導策略聯盟。



#### 三、觀光休憩

- (一) 串聯中部縣市自行車道、以帶動中部地區運動休閒活動。
- (二)以臺中元宵燈會,試行合作中臺灣整合行銷。
- (三)發行「臺灣好玩卡 中臺灣限定」。
- (四)發行「2017中彰投苗觀光年曆暨遊程路線」。

#### 四、教育文化

- (一)2019 第一屆東亞青年運動會在臺中市,中彰投聯合擴大行銷。
- (二)四縣市共同落實學生交通車管理辦法,提升學生乘車安全。
- (三)辦理中區四縣市新住民語 語文競賽。

#### 五、災防互助

- (一)簽訂「中彰投災害防救相互支援協定」。
- (二)中彰投苗聯合打詐、反毒。
- (三)「天然災害跨區域合作治理-業務主管班」狀況推演。

#### 六、衛福食安

- (一)建構中彰投食安平台,區域聯防,共同守護食安。
- (二)籌設中部地區燒燙傷重建中心,供中部地區燒燙傷民眾服務。
- (三)中部四縣市聯合加強辦理靜脈注射藥癮者之愛滋病防治工作。
- (四)建立中部四縣市美沙冬替代治療跨區給藥服務機制。
- (五)建立「中彰投苗藥癮更生人中途之家資源共享機制」。

#### 七、環保水利

- (一)中彰投空氣污染總量管制。
- (二)辦理中部空品區縣市聯合攔檢作業。
- (三)四縣市共同加強輔導及管制重金屬工業廢水處理與排放,避免造成農地跨域污染。
- (四)中彰投共同執行水污染防制措施,改善烏溪流域水質。
- (五)共同防制生雞糞不當流出,危害土壤與孳生蒼蠅影響環境衛生。

#### 八、簡政便民

- (一)中彰投苗辦理106年度聯合海葬。
- (二)跨縣市提供受理地價稅、房屋稅及使用牌照稅申請(辦)案件。
- (三)建立「中彰投苗縣市交界違章新建房屋相互通報聯繫機制」。

#### **參**、近期中部發展概述

中部區域治理成功的合作模式,讓居住於中彰投苗四縣市的民眾共同受益、透過共享機制,讓有限的資源發揮最大效益。

實質豐碩的平台合作成果也讓蔡英文總統在去(105)年5月出席中彰投苗高階主管共識營時,盛讚本平台是跨域治理的新典範,蔡總統認為:「國家的發展必須建立在地方繁榮的基礎上,因此,中央和地方的目標是一致的,未來的區域治理,中央不會缺席」。

蔡總統表示,中央政府會優先支持跨縣市 的治理計畫,並持續鼓勵縣市間建立有效的協 調機制,讓區域聯合治理的模式,得以強化。

與此同時,為解決我國長期經濟與產業結 構調整問題,中央政府提出以5+2創新產業 計畫,以「創新、就業、分配」為核心的經濟發展新模式,並以「五大產業」為策略性推動重點。 其中,行政院於106年推動透過擴大內需、提 升國內投資的「前瞻基礎建設計畫」,期透過 鉅額投資,產生帶動整體經濟動能的效果。

「前瞻基礎建設計畫」之目標係前瞻未來 三十年臺灣經濟發展需求,因應國內外新產 業、新技術、新生活趨勢之關鍵需求,促進地 方整體發展及區域平衡,以奠定未來國家發 展基礎。

「前瞻基礎建設計畫」又分為安全便捷之「軌道建設」、因應氣候變遷之「水環境建設」、促進環境永續之「綠能建設」、營造智慧國土之「數位建設」及加強區域均衡之「城鄉建設」等五個項目,共編列近8千825億元的特別預算,期能振興國內景氣、促進產業轉型,帶動經濟發展。

## 行政院於今 (106) 年 3 月 23 日公布的前瞻基礎建設計畫,特別是在軌道運輸方面,林市長所提倡的多項重大建設計畫,均獲得中央政府大力支持,包括:

#### 一、大臺中山手線計畫(環狀鐵路網)

林市長提倡十餘年的大臺中山手線計畫,透過便捷的交通運輸系統彌平區域及城鄉差距,行政院除於去年10月核定成功至追分段的雙軌化工程(下環微笑線)外,本次前瞻計畫更進一步核定「追分到大甲的海線鐵路雙軌高架化」、「大慶到烏日的山線鐵路高架化」,及彩虹線系統選擇評估。

未來山手線完整的環狀鐵路完工後,將帶動大臺中多核心都市發展、縫合鐵路兩側都市土地,並可望提升海線鐵路軌道容量,預期將創造約1,700億元經濟效益。此外,由於目前海線鐵路從苗栗竹南至臺中大甲仍為單軌制,基此,林市長建議中央應規劃鐵路山線、海線雙軌化,藉由海線鐵路承接部分現有山線鐵路的運量,讓苗栗形成環狀鐵道運輸,提升中部鐵路旅客載運量能,以帶動中部區域觀光與經濟的發展。

#### 二、捷運藍線

行政院核定本市第二條捷運 - 藍線建設計畫,捷運藍線規劃沿著臺灣大道興建,起自沙鹿車站, 行經臺灣大道至干城轉運中心,藉由串聯臺中火車站、沙鹿火車站、中捷綠線 G9 站、朝馬、中港、 沙鹿轉運站等大眾運輸場站,帶動捷運沿線產業及觀光發展,預期可帶來 1,186 億元的經濟效益。



由於臺中第一條捷運 - 綠線 (烏日文心北屯線)預計於2020年全線正式通車,捷運不僅要連結市區,未來也要延伸到山海屯區、甚至得以擴及中彰投,林市長擘劃的願景與藍圖,對於帶動中部城市的整體發展極為重要。

#### 三、捷運綠線延伸到彰化

行政院本次核定捷運線線延伸到彰化市北端,由烏日延伸至彰化約5.3公里(臺中路段約2.5公里、彰化路段約2.8公里),是以G17高鐵臺中站為起點跨越大肚溪進入彰化市金馬路、中山路口,這條延伸線將在臺中、彰化各設兩個捷運站。

為強化運輸效益,林市長與彰化縣魏明谷縣長已向蔡英文總統建議、並積極爭取中央支持,讓 捷運綠線繼續延伸至鹿港、和美區域,以發揮中部區域觀光綜效。

#### 肆、結語

地方自主發動的區域治理已創造相當大的量能,中彰投苗四縣市得以跨越疆界之分、黨派之別, 研提與民生息息相關之 141 項合作項目,尤難能可貴。

行政院宣布的前瞻基礎建設計畫,更為中部區域的發展開啟新頁;包括大臺中山手線計畫、捷運線線延伸、捷運藍線興建等重大建設皆更強化中彰投苗區域聯合治理的效益,顯見林市長透過區域治理、帶動臺灣三核心均衡發展的願景,正逐步實現中。

#### 「中彰投苗區域治理平台」背景概述

- 一、成立時間:105年1月5日。(前身:104年1月27日成立之中彰投區域治理平台)。
- 二、主導縣市:臺中市。
- 三、參與縣市:臺中市、彰化縣、南投縣、苗栗縣。
- 四、已達成合作提案: 141項(截至105年第四季(12月份)為止)。

#### 「中彰投苗區域治理平台」重要合作成果辦理進度

序號	合作提案	辦理進度及成果
1	以臺中元宵燈會 <sup>,</sup> 試行合作中臺灣整合行銷	<ol> <li>中彰投三縣市觀光旅遊局處首長於 104 年 1 月 15 至 16 日會同觀光業者組成 30 人聯合行銷團,前往香港辦理聯合推薦會及新聞發布會,整合中臺灣旅遊景點,透過重新包裝、主動出擊,吸引更多的港澳旅客到臺中看燈會、順遊中臺灣。</li> <li>2.2015臺灣燈會創下 1,375 萬賞燈人次,也創造了 120 億元經濟產值,民眾滿意度更高達 85%。</li> </ol>

2	建構中彰投食安平台 <sup>,</sup> 區域聯防 <sup>,</sup> 共同守護食安	104年3月23日成立「中彰投聯合消保律師團」,並於105年正式加入苗栗縣, 針對攸關消費者權益的食品安全衛生管理法規進行檢討,除回應蔡總統「全 民監督食安」政策外,未來四縣市政府將相關修法建議送交衛生福利部,敦促 中央修法,讓消費者權益保護更為完備。
3	新建跨溪(中彰) 公路橋樑	1.「國道三號烏日交流道聯絡道延伸至芬園段新闢工程延伸段」本計畫規劃起點由烏日區溪尾里慶光路往南跨越貓羅溪後延伸至彰化縣彰南路六段(台14線),長度約1.002公里,規劃寬度12公尺。 (1)臺中市政府已於105年11月完成委設發包作業,預定106年完成規劃設計作業。 (2)彰化縣政府已於105年11月將修正計畫報交通部公路總局審議。 2.臺中大肚-彰化和美跨河橋樑計畫 本計畫道路長約1.55公里、規劃寬度26公尺,臺中市政府建設局已辦理「臺中大肚-彰化和美跨河橋樑計畫路線可行性評估暨先期規劃委託技術服務案」。 (1)後續推將配合「臺中生活圈4號線大肚段」環境影響評估作業期程及考量整體路網效益,研議續辦推動作業。 3.金馬東路大肚溪橋樑新闢工程本橋樑上層為捷運、下層兩側為公路,起點為彰化市金馬東路彰興路口,終點為烏日區榮泉路環河路口,全長1889公尺,路寬26~32公尺,後續擬採彰化臺中聯合爭取中央補助。
4	中彰投三位縣市長包機首航名古屋,拚中部觀光	<ol> <li>3/28-4/1 中彰投三縣市首長搭乘「花現台中」彩繪包機飛往首航名古屋,希望爭取定期航班的開闢,也前往東京拜會日本三大集團三井不動產,確立三井即將在臺中港區設置 outlet park,初步已投資 50 億元,市府將配合提供必要的行政協助,促進海線地區觀光與經濟發展。</li> <li>由中彰苗投雲嘉嘉所組成的「中台灣觀光推動委員會」,於日本名古屋與日本昇龍道締結「觀光友好交流備忘錄」,象徵日本中部廣域地區 2,400 萬與中臺灣 670 萬人口的觀光大結盟,積極推動國際旅客「中進中出」。</li> </ol>
5	2018 臺中世界花卉博覽會 中彰投苗四縣市共同參展	<ol> <li>為展現中部四縣市花卉產業及城市特色,由臺中市規劃中彰投苗四縣市共同參展,以行銷中臺灣。</li> <li>配合「2018 世界花卉博覽會」的舉辦,中彰投三縣市可透過規劃完善之中臺灣套裝旅遊行程,讓國際觀光客及國內民眾除參觀臺中花博外,亦可順便到日月潭、公路花園等重要觀光景點消費旅遊,以擴大中臺灣整體觀光效益。</li> </ol>
6	串聯中部縣市自行車道、以帶動中部地區運動休閒活動	<ol> <li>為展現中部四縣市花卉產業及城市特色,由臺中市規劃中彰投苗四縣市共同參展,以行銷中臺灣。</li> <li>配合「2018 世界花卉博覽會」的舉辦,中彰投三縣市可透過規劃完善之中臺灣套裝旅遊行程,讓國際觀光客及國內民眾除參觀臺中花博外,亦可順便到日月潭、公路花園等重要觀光景點消費旅遊,以擴大中臺灣整體觀光效益。</li> </ol>
7	「台灣好玩卡 – 中台灣限定」 推廣計畫	<ol> <li>為展現中部四縣市花卉產業及城市特色,由臺中市規劃中彰投苗四縣市共同參展,以行銷中臺灣。</li> <li>配合「2018 世界花卉博覽會」的舉辦,中彰投三縣市可透過規劃完善之中臺灣套裝旅遊行程,讓國際觀光客及國內民眾除參觀臺中花博外,亦可順便到日月潭、公路花園等重要觀光景點消費旅遊,以擴大中臺灣整體觀光效益。</li> </ol>
8	跨縣市提供受理地價稅、房屋 稅及使用牌照稅申請(辦)案件	臺中市政府稅務局業研擬「中彰投苗縣市交界違章新建房屋聯繫作業原則」暨「中彰投苗區域地方稅稽徵機關違章新建房屋聯繫單」案;中、彰、投、苗各稅 務局就是類違章新建房屋依照上開原則辦理通報。
9	建請建立中部四縣市美沙冬 替代治療跨區給藥服務機制	為加強短暫異地工作或遷徙居住造成服藥 (美沙冬)不便者,提供無縫給藥服務,擬中區四縣市同步連結辦理美沙冬替代治療異地給藥計畫。
10	四縣市共同落實學生交通車管理辦法,提升學生乘車安全	四縣市政府教育局(處)已行文各級學校、學生校外輔導會,督管各國中小及高中職校,與業者訂定契約時,應要求學生交通車(校車)裝設錄影設備,及請乘坐駕駛人旁之學生(車長),隨時注意駕駛人身心及駕駛狀況,並提醒駕駛人注意行車安全。



## 淺談「民間企業參與公共建設」所面臨的困境

文 / 陳品竹 圖 / 臺中市不動產開發商業同業公會



從民國 89 年實施「促進民間參與公共建設法」(簡稱促參法)以來,政府希望結合民間力量參與公共建設、由民間的資金、創意及經營效率,透過BOT(新建一營運-移轉)、BTO(新建-移轉-營運)、ROT(增建、改建及修建-營運-移轉)、BOO(興建-擁有-營運)或OT(營運-移轉)等方式,共同規劃、新建、經營公共建設,創造出政府不必再花鉅額興建公共建設,卻能擴大公共建設投資提振景氣,也能開發出民間產業商機,並帶動周邊提升公共建設服務效能,締造政府、企業與民眾共榮共利的「三贏」。

藉由民間投資興建公共建設,引進企業經營理念,以 改善公共服務品質,已成為國際趨勢;只是臺灣「促 參法」實施近17年來,也因應產生了促成民間參與 公共建設的促參顧問公司,到底「促參法」的成效



如何?在遠雄臺北巨蛋工程停擺後,的確讓許多民間對參與公共建設怯步,民間到底在怕什麼?「促參法」目前面臨的瓶頸又是什麼?台灣促參顧問公司董事長王熙崑指出,既然是在「促進民間公共建設」,促參公司扮演的就是促成政府與民間合作的橋樑,在政府方面,促參公司的團隊按照法令作業,協助政府部門規劃前置作業,完成可行性評估與先期規劃,辦理招商作業,例如一個BOT公共建設從無到有之過程,包含基本資料調查、專案規劃、可行性分析、可行性評估、招標、營建、營運…等流程。對民間則做市場調查、專案規劃、可行性分析、風險評估等,其實就是跨領域的整合,而促參公司的團隊也都是跨領域的專業人才,如法律、財政、工程、環境影響、文創…等。過去的採購法,就有出租10年就必須報議會審核的規定,但促參法可排除報議

會的限制,使用經營期限夠長,民間參與的意願會較高。對於「促參法」實施17年來,成功個案卻寥寥可數,最著名的是屏東海生館及高鐵,王董事長表示一個BOT個案要成功,必須具備下列條件,包括完整的前置作業與合理契約架構、政府與民間有合作誠意、廠商有誘因、政府的公共服務可獲得滿足、合理的風險分擔。只可惜,政府的承辦人員總是在「圖利」與「便民」之間,傾向多一事不如少一事,少一事不如沒有事,而不願意承擔責任。

有的是訂定出沒有辦法執行的合約,難怪一再流標,卻不願意檢討為什麼流標,以臺中市新光百貨商圈的惠來厝社會住宅案,許多臺中市優質建商都願意在只要不賠錢的條件下承攬這個建案,根據王董事長的訪談,臺中建築業因擔心在美麗建築林立的新光百貨商圈,不希望這個「惠來厝社會住宅案」被隨便興建,而成了「視覺之瘤」的醜建築,但這個工程費不過12、3億的社會住宅案,政府訂出的招標合約卻是投標建商資本額要5億以上,且將來興建的建商還要負責出租及維護管理,如有人退租,遞補承租人只能政府提供的名單,並且出租率要百分百,租金每三年還必須由估價師重估,許多建商看到這樣的合約條例,都打退堂鼓,因為無法算出自己的營運成本,遞補承租的人還等政府提供的名單,在等政府跑公文流程的空檔,誰還能保證可以百分百的出租率?

因此該案仍然無廠商投標,近日將做第三次的公告。 也有民間反映,跟政府簽訂 BOT 合約,政府的法令 與政策不一致性,例如調漲公告幅度過大,廠商面對 土地租金漲幅過大的資金壓力,相關促參契約時間 又較長,沒有合理的調節機制,容易造成履約爭議。

其次是民間機構較沒有長期評估投資計畫的能力, 政府相關評估例如市場調查失真時,就會造成民間 機構的誤判,導致投資決策錯誤。而遇到政黨輪替、 政府人事更替、法令變更、稅費調漲等,常常讓在履 約階段的民間企業投資受損或發生履約的不確定性。王董事長建議要加強契約的延續性及有可信的契約調整機制,而非發生類似臺北巨蛋的停建風波所造成的民間機構損失,尊重契約規定才是促參是否可以發展的首要因素,因人廢政、因黨廢政政策不能一致性、延續性,都是促參的殺手。

對於目前中部區域正在規劃中之BOT案,包括臺中市政府惠來厝段300戶社會住宅BOT案、臺中外埔綠能生態園區ROT案、臺中文山垃圾細分類廠BOT案、臺中市巨蛋館BOT案等,如果能夠順利完成,這是臺中市在BOT案的躍進,但王董事長認為,政府在促參案中最可議的心態是怕民眾賺錢,如無利可圖,誰要來參加促參案?政府要有「開大路」的心胸,要創造民間共榮共利,而不是「苛」、「刁」,臺北巨蛋案工程的停擺,對民間參與促參案是一大打擊,臺北市政府把颱風、地震、火災…等所有的災難一次同時發生,來要求巨蛋工程作防範,這是非常不合理的。

又例如,美國的長照、醫院多數是民間企業來做,但 臺灣政府卻有排斥財團來做的心態,一開始就認定 財團的長照一定是營利,但長照可分等級,有錢人不 用政府的健保,要自費住高檔的安養院有何不可? 為什麼要拉成齊頭式的平等,非要大家住平價的?

難怪常常聽到民間企業說「有錢我就自己做,絕對不跟政府打交道」、「環境在改變,任何民間參與促參案都有風險,但政府只贏不輸、逃避責任的心態,沒有意願跟政府打交道」,一個臺北巨蛋案,倒了多少工程包商?只有合理誠信的合約,才能讓所有的促參案成功,透過BOT、BTO、BOO、OT、ROT等促參案,讓舊建築活化利用,讓陳在紙上作業的公共工程得以完成,讓民間活潑的文創及貼心的服務,在公共服務展現,創造出民間有利、地方繁榮,政府財政減輕,公共服務提升的四贏。

建築與科技系列1

## 節能減碳電動車熱潮正**夯** 科技改變未來世界

文、圖/思雲

標榜節能減碳的電動車熱潮正夯,包括電動機車、電動小客車,及電動巴士(含公車),均已成為全球各城市引領風騷的綠色運具,臺中市也不例外。尤其是電動公車,更扮演城市觀光的「交通大使」,臺中市迄今電動公車累計量達52輛,僅次於桃園市的56輛,躍居坐二望一。

值得一提的是,營運總部設在臺中的路得 寶集團旗下捷順交通,目前旗下低地板電動公 車合計達 45 輛。

其中,30 輛行駛臺中市5條公車路線,及 15輛行駛桃園1條公車路線,已躍居全臺規模 最大低地板電動公車的車隊,也算是「臺中之光」。

在今年2月24日以前,

臺中市成為全臺電動公車數量最多的縣市,為 重拾榮耀,臺中市交通局長王義川最近喊出今 年底的臺中市電動公車累計數量,將再衝至100 輛,希望再超越桃園市,再度蟬聯全國第一。

尤其,臺中國際機場快線的電動巴士,最引人注目。王義川表示,臺中國際機場的聯外交通相當重要,市府共規劃推出3條「機場快線」公車路線,包括「國美館-臺中國際機場線」、「臺中火車站-臺中國際機場線」,及「逢甲夜市-臺中國際機場線」。其中,臺中國際機場快線電動公車 A1線,由捷順交通採用「Hello Kitty」彩繪電動公車,今年元月率先行駛,採取「預約制」,每天雙向往返30班次,需於3天前預約,每次搭乘費用100元。

「哇,Hello Kitty 好可愛喔!」,這是捷順交通繼「布丁狗」公車大受歡迎後,再度推出 5款可愛的「Hello Kitty」彩繪車;另款三麗鷗新肖

捷順交通的電動公車。





像「哈妮鹿」彩繪電公車也將陸續登場,讓造訪 臺中的國內外旅客,從搭車開始彷彿置身於歡 樂的夢幻旅程中。

因上述 3 條「機場快線」公車路線,沿線有許多飯店與知名民宿,對港澳、星馬、日韓的背包客來說,將是搭乘非常方便的機場聯外運輸系統。捷順交通董事長郭修祥指出,公司本著產業落腳臺灣、回饋臺灣的企業社會責任,若其他縣市有需求,願無條件分享電動公車營運經驗,或協助規劃建立車隊與設備,期許可改善日益嚴重的細懸浮微粒(PM2.5)所造成的環境汙染,及降低所帶來長期且龐大的社會成本,讓臺灣成為太平洋上一顆亮麗的「綠寶石之島」。

郭修祥並強調,此次購置凱勝的電動公車,為低地板鋁合金車身設計,搭配高性能輪鼓馬達,及國內長利科技的動力電池,因擁有高達250公里以上的有效續航力,且搭載了多項主、被動安全系統,為目前國內最高安全係數的電動公車。另透過低地板化設計,上下車毋需再爬階梯。而電巴具備車身側傾與無障礙渡板,再搭配車內寬敞安全裝置的無障礙空間,可提供以人為本、無障礙,及友善的新時代公共運輸服務,再透過全電動化,讓公共運輸進入綠能世代。臺中市環保局指出,未來市府也將針對低碳車輛劃設專用停車格、增設充電設施,及提供優惠停車費率;目前設籍在臺中市的電動車輛,享有

「四免政策」,包括免牌照稅、免燃料費、免停 車費,及免費充電費。

另由電動巴士大廠凱勝綠能科技、BMW 臺灣總代理汎德,及電動車大廠特斯拉(Tesla) 共同捐贈 500 組充電柱,給臺中市政府,將廣 設充電柱,表達大力推動電動車產業的決心。其 中,凱勝及特斯拉各 200 組,及汎德 100 組。

與凱勝合作推動公共儲能充電站的能海電能科技總技術長朱國權指出,公司已在電動公車業者,設有9個充電站,累計充電柱達201組,加上凱勝捐贈200組充電柱,未來充電柱數量可達401組,但因電動公車都利用夜間充電,公司自今年1月起,電動車充電站每天上午7時30分至下午9時的時段,將開放民眾的電動車到站充電。能海未來還計畫開放加盟,鼓勵公、民營單位利用閒置土地或空地廣設充電站,並可委託能海負責充電站維護,及車輛充電管理業務。

值得一提的是,包括唐榮車輛、華德動能, 及凱勝綠能等3家電動巴士廠,已分別卡位校 園、路線公車,及風景區電動巴士運行商機。唐 榮車輛董事長何義純透露,東海大學校內的電 動巴士運行案,創全臺校園的首例,公司未來還 會再爭取複製至臺大、清大,及交大等校園的電 動巴士運行案。

# CENERATION TO BE THE PROPERTY OF THE PROPERTY

**INTRODUCTION** 

建築源流 承先啟後

【開闊世代眼界 創新產業遠景】

應公會承辦『2013年世界不動產聯合會第64屆臺灣臺中世界年會』協助成立「Young member」組織,由名譽理事長龍寶建設張麗莉董事長指派親家建設張董事長志豪擔任本組織之召集主委

張董事長志豪積極四處奔走,尋找同業之 年輕會員共同參與本組織,並有感於建築同業 年輕會員間缺乏砌礦、聯誼之平台

結合多方意見與前輩的盡力指點,終於在 102年9月時任理事長的魏嘉銘董事長與理監 事們大力支持下,成立專屬中臺灣建築業新世 代溝通平台,是為本組織之成型過程。

#### **AFFILIATES**

交流友會

臺中市機械業二代協進會(G2)

新竹百年會

大高雄新世代委員會



「開闊世代眼界, 創新產業遠景; 強化資訊交流, 攜手迎接挑戰」

林俊尼

# E W GENERATION

第四屆新世代委員會長 | 林俊良

## MAIN TEAM MEMBERS

新世代委員會主委	張志豪
新世代委員會副主委	張世欣
輔導會長	邱名仕
副會長	林宏明
副會長	陳丕岳

會員人數60人,統計於五月截止

105年12月8號,俊良承接第四屆新世代委員會會長,今年期許與友會更加密切交流,透過參與活動與每月例會,與友會一同茁壯,達到開闊眼界、接觸多元產業與強化資訊交流等目的,進而提升會員對各領域之了解,透過思想的碰撞能建構出不一樣的創新元素與思維,希望今年能帶給新世代不一樣的感受與體會,使新世代會不斷的進步,是俊良任內的使命。

## **SEMINARS**

THE TOPICS



#### 『小撇步大道理 ———

穆董事長用人生經歷說經營道管理』



106/01/12

第四屆新世代委員會一月例會一月十二日於林酒店舉辦,由各組組長分別提報業務工作與説明做開場。一月份的主講人為新業建設穆椿松榮譽董事長與談人卓勝隆董事長兩位同台分享,穆董以多年實戰經驗轉化成能量、經驗值,與現場所有新一代專業經理人做互動與討論。卓董則針對建築的個人觀點與大家分享。適逢年關將近,一月份例會也定調為尾牙餐會,所有會員們也藉由這次的聚會彼此互道恭喜與祝福。

# **ACTIVITIES**

會務活動花絮



#### 臺中市機械業二代協進會 新會長交接典禮



105/12/23

105年12月23日是新世代委員會好朋友的大日子,(G2) 臺中市機械業二代協進會社團法人正式成立,除了要賀喜王陳 鵬會長會務圓滿落幕外,更要恭喜黃怡穎會長順利當選。



9 TH OF FEBRUARY

#### 『營建業稅法更新一

違反國家稅法稽核案例分享』



106/02/0

第四屆新世代委員會第二次月例會二月九日於林酒店六樓 奇緣廳舉辦,本月專題講座邀請國內知名會計師王慕凡,帶給 現場所有專業經理人當天火紅的名模林若亞&林志玲的稅務新 聞案例做現場分享,另外也針對營建相關稅法的修正與解釋函 令與國稅局查核案件做深入的解析。各組組長也針對相關業務 做了簡單的報告,林俊良會長也藉此例會祝福會兄姐們公司業 務推動順利、雞年行大運。



**4 TH OF JANUARY** 

## 滿載祝福的幸福專車開往新竹





藉著第六屆鄭君璞會長、第七屆郭嘉傑會長交接典禮,高雄、臺南、臺中友會兄弟們齊聚祝賀。熟悉的新竹『煙波飯店』很有回憶的地方,去年臺中兄弟們在這用膽量與新竹的會兄姐們搭起交流橋樑。



9 TH OF MARCH

#### 『資深服裝師說時尚

你(妳)的衣服不只這樣穿』

新世代委員會三月例會

106/03/09

有別以往新世代委員會月例會演講題目總是圍繞著建築相關題材,三月例會則邀請國內時尚雜誌《美麗佳人》資深服裝編輯關婷玉老師來臺中與新世代會員們分享她的經驗。關老師採互動開放模式與現場新世代所有專業經理人交流,針對各類型服飾的演化來源細心説明,並耐心分析布料花色之間所蘊含的意義,服飾上下之間的顏色搭配、明暗色調配外配件的選擇也佔了相當重要的成敗關鍵。

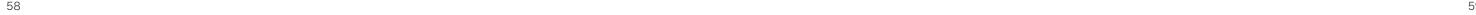


#### 臺南、高雄建案參訪 暨大高雄春酒團

106/02/17

臺中新世代委員會106年02月17號早上,林俊良會長與二十位新世代的會兄姐們,前往臺南、大高雄參訪臺南「敦煌日日」、高雄「振美漫光蒙梭」兩大指標建案。當晚也出席了大高雄新世代於MLD台鋁所舉辦的盛大春酒,林書帆秘書長也趁此機會於現場邀請新竹、臺南、大高雄友會們,能在4月13號一起來臺中參加「李天鐸建築師」專題講座,創造兄弟

友會之間更多共同學習成長的機會。



從別墅梯到101電梯





# 季福



# 和房業

Homemade cooking

文: 陳品竹

圖:臺中市不動產開發商業同業公會



幸福主廚 | 磐興建設游金洲總經理 與夫人及千金

私房菜單 | 1. 小琉球什錦湯 2. 紅燒燜肉



臺中市不動產開發商業同業公會第**101**期會刊的「幸福私房菜」單元,來到磐興建設的娘家館,來吃游金洲總經理與夫人的私房菜,游總是我們台灣行動菩薩助學協會秘書長,夫唱婦隨,游夫人也是行動菩薩的資深志工,兩人好客熱誠的個性,也從這次的餐會表露無遺。

門口種了含笑花及桂花,一如主人含笑迎貴客,一進門就見到「十全十美」的迎賓花,早到的賓客,引導到地下室,由**Pro**級的茶師陳少仁,為大家展演茶道及喝好茶,從這細節感受到他們夫妻對這次餐會的重視與熱情。



#### 小琉球什錦湯

材料:排骨、豬肚、紅蘿蔔、洋薯、洋菇、鵪鶉蛋、桶筍。

作法:將排骨、豬肚下鍋熬煮一下,再放入其它材料一起煮。

備註:可加皇帝豆、黑木耳。



#### 紅燒燜肉

材料:蒜頭、五花肉、醬油、油膏、冰糖。

作法: 將五花肉切塊放入熱鍋翻炒至五花肉兩面微焦, 再放入蒜頭爆香, 接著倒入醬油及油膏, 加入一點冰糖是為了讓肉的顏色光亮點(冰糖依各人習慣可加也可不加), 繼續翻炒約15分鐘熄火蓋上鍋蓋悶上至鍋涼, 再次開火翻炒

重覆一次,第二次時間10分鐘,第三次開火加熱即可食用。

備註:因為用悶煮方式豬肉才不至於乾澀(悶的過程中請勿打開鍋蓋)。





出生小琉球的游夫人,還動員娘家的資源,從小琉球及澎湖空運宅配「現撈」的青嘴魚、中捲及小琉球香腸,游夫人為了讓大家吃到琉球才有的什錦湯,從琉球宅配了桶筍、洋薯等十幾種食材,游夫人的大姐,還在小琉球隔空指導,就怕小妹沒把「琉球味」給煮出來,除了大姐空中指導,女兒也下廚當媽媽的「水腳」(廚房助手),平日遠庖廚的游總,也穿起總鋪師的圍裙,親自擺盤,全家總動員,讓我們有農村辦喜宴的熱鬧,老菜脯雞、小琉球什錦湯、清蒸中捲、酸菜青嘴魚、紅燒燜肉、蒜炒小琉球香腸、綜合魯豆腐…每一道都是親作,誠意十足,一如他們夫妻平日

待人的誠懇好客,賓主盡歡。會刊委員會黃主委 才丕受游總的待客熱誠感動,馬上訂下回請宴, 託游總夫婦的福,四天後,我們在黃主委夫人所 開的元手壽司,吃到了許多私房菜。

這次游總家的賓客有臺中市不動產開發公會 理事長邱崇喆(豐邑建設總經理)、名譽理事長 魏嘉銘(嘉磐建設董事長)、會刊主委黃才丕(惠 友建設總經理)、副主委郭維坤(國泰建設副總 經理)、順天建設總經理林丙申、公會蕭秘書長及 千慧秘書。邱理事長崇喆有感而發的說,從游總 全家總動員待客的慎重中,就能看出他在事業上 一定也是這樣的態度。





## 興大里美 磅礴落成

### 興大特區 公園第一排 康橋河畔 新站捷運

#### 回家就是一場藝術饗宴

林蔭迎賓大道 精品大器公設規劃

大師藝術雕塑,休閒飯店宅,品味優雅綠景空間美學,綠意芬多精舒緩一日疲憊,帶來舒適享受,串連交流互動。百米開闊棟距,開窗無價視野,戶戶一級採光通風、寫下健康美麗新篇章。





#### 

- 1. 興大里美 3D 外觀示意圖
- 2. 社區入口 實景拍攝
- 3. 迎賓 Lobby 實景拍攝

#### 興大特區 綠意環抱

#### 環繞自然鮮氧 靜享 5 公園雙園道

「興大里美」車站城心公園自然,繁華寧境兼得,生活好心情。左擁康橋河濱公園與日新河濱公園, 右抱東峰、大智公園,散步優遊鳥竹圍公園,萬坪 鮮氧公園四季花宴,興大、東光園道,單車漫遊城 市美景最佳路線,享受最豐美的綠園道,低分貝 樂活環境,是生態的資產加值,舒壓教育的園地, 永恆綠視野,健康芬多精。

#### 藝文饗宴 文教靜宅

#### 歷史成就斐然 聲名最盛學府聚落

台中近百年最高學府中興大學,優質學習環境, 重視人文學風的重塑與深耕,數位圖書、文創園 區,自由學風培育頂尖人才,文藝首邸領袖之御, 靜緩氛圍裡,闡述人生的哲理,擁抱優質教育學 區,5所國中小,7所高中職,專業技術、普通高中, 多元選擇,眼光放大,格局放遠。

#### 台中綠境 康橋領域

#### 城市水岸綠帶 烘托異國浪漫章節

漫步「康橋」,彷彿掉入另一個國度,水景綠蔭、輕風緩緩吹拂著斜柳,也吹動了河上一圈又一圈的漣漪,讓人放慢步伐,孩子們無邪笑容,騎著單車,一旁嬉戲聲,揚起笑意,好不熱鬧,每個畫面都像新的詩篇,在訴說著不同故事,夜幕漸漸落下,月光升起,橋上一盞盞亮起的燈火,今夜就到這裡,我揮一揮衣袖不帶走一片雲彩。

#### 機能生活 幸福首選

#### 複合繁華商圈 豐富趣味精彩樂活

鄰近複合式繁華商圈,即時方便,生活採買多了幾分悠然,忠孝夜市、第三市場、全聯、小吃美食、大買家、大魯閣新時代(家樂福)…等,休閒育樂即時方便。未來台糖生態園區與新建國市場,延續濃厚的人情味,鬧中取靜的購物氛圍,應有盡有滿足日常所需生活機能。







#### 輕靠城心 5 環速捷

#### 交通領域便利 速享優質生活網絡

囊括環狀交通最速捷, 五權路、忠明路、文心路、74號快速道路(環中路)、國道3號4號、大台中5環串連, 台灣大道、中清路、中投與高鐵台中站, 台中新站捷運網, 高鐵國道交通系統, 南來北往, 交通便捷順暢, 緊扣未來發展趨勢, 繁華軸線。





豐邑機構 36~40坪 | 均質3房 3面採光 | 綠境美宅

接待會館 | 台中 中興路&大智路口 禮賓專線 | 04 2481 7711



## 富旺「國美天藏」壯闊落成

草悟核心 | 綠瀑建築 | 60~90坪 | 3房·4房

#### 藏繁華

國家藝文核心,城市知性綠河

台中有兩大豪宅聚落,一者是商業氛圍較濃厚的七期,另外 則為西區的美術館、科博館一帶,因充滿人文氣息與廣大綠 覆環境,相較七期,後者更為隱富人士鍾愛,向來是中部豪 宅群聚首選。台中國美館周邊,人文、藝術氣息濃厚,參考「東 京表參道」所規劃的「草悟道綠園道」、綠意綿延3.6公里, 將國立自然科學博物館、經國園道、美術園道串連,是台 中市最長翡翠綠帶,每逢假日更有街頭藝人、創意市集,人 潮絡繹不絕。





#### 藏寧靜

西區隱富門牌,綠海人文行旅

3 分鐘即達捷運綠線 G10a 站,透過草悟道向外延伸,向上、 公益、存中街三大商圈環繞,區域適中、交通便利及優雅生活 步調,然而,與其說是豪宅區,這不如說是「名宅」更為貼切 ——這裡沒有七期豪宅的霸氣,有的是廣達 6 萬坪的綠海與 人文氣息,在吵雜繁忙的都市叢林中,呈現難得的恬靜與悠閒, 選擇國美館特區落腳的人大多是企業主。退休族或「鮭魚返鄉」 的台商,中意的便是本區極高綠覆率及草悟道悠緩生活特質。



#### $\triangleleft$

- 1. 富旺國美天藏外觀實景拍攝
- 2. 大廳 Lobby 實景拍攝
- 3. 大廳實景拍攝
- 4. 外觀實景拍攝
- 5. 國美天藏外觀實景拍攝



#### 藏經典

國際大師團隊,建築哲學森林

「國美天藏」特別禮聘國際金獎得主的劉偉彥建築師,與 富旺建築團隊激盪一千多個日子,由外到內傾注文化綠建 築基因,成就西區首座 270 度綠瀑名宅:基地三面臨路謙 退,規劃開放式大樹廣場與多層次水綠庭園,拉大棟距友 善鄰里,全棟規劃逐層綠化與層退收束,流線格柵解放建 築界線,從環境到建築,以最寬廣角度回應自然;公設則 由榮獲多國大獎的夏利設計團隊,以「蒼穹」為意象,挑高 木石禪風大堂、文創會館、沙發休憩區、景觀健身房…等實 華機能設施,處處透綠,演繹溫潤人文精神。

#### 藏好宅

自在寬心尺度, 怡然家園豐景

全棟單純 36 戶,南北座向寬景大宅,戶戶三面採光,調節居家舒適溫度,規劃飯店級主臥套房、景觀 崗石 SPA、專屬更衣室,嚴選 STOSA 原裝義廚、BEST 廚藝家電、TOTO 精品衛浴及龍頭五金、 TOTO 多功能暖風機、德國太格超耐磨木地板、德國原裝 BWT 反洗淨水系統、YKK 頂級氣密窗、 CISA 門鎖及 ONE TOUCH \Panasonic USB 貼心充電座…等多項知名建材 '實現最高居住理想。

富旺「國美天藏」坐擁國美館・草悟道生活圈,層層映綠、 三面採光,59~91坪,3房4房,現已壯闊落成,即可交屋, 人生風景天賦雋藏,此刻為您盛大揭幕!

中美街VS昇平街口 3609-1666





## 11期地標大毅建設「一遇」新落成 一生難得遇見的好房子 在十一期核心 向城市發聲

十一期重劃區擁有舒適、單純的生活環境 以崇德路為主要幹道,周邊街廓整齊,以環中路 外接生活四號道路與中山高,交通動線密布相 當便捷,區內有美國馬禮遜學校、普林斯頓學 校、仁美國小、鄰近洲際棒球場、極限運動公園 八二三公園等,另有多元化的餐飲及眾多品牌商 店,如星巴克、春水堂、優衣庫等在崇德路三段 進駐,成就「南公益、北崇德」的優異生活機能。

大毅建設新落成個案「一遇」,坐擁重劃區 正核心位置,交會於滿佈樹海的崇德路林蔭大道 與寧靜舒闊的山西路,以現代簡約的建築語彙, 打造凌空80米的正崇德路新地標。三至四房規 劃,戶戶面公園綠地,百米棟距及三面採光優勢, 東西向前後大陽台,通風視野極佳,一樓開放空 間規畫,享有謙退的大樹廣場與環境相映,空中 花園、室內影音館和可遠眺風景的頂樓健身房等







公共設施,讓建築與環境對話、自然和生活相融 是城市中難得的優適好宅。

大毅建設表示:「十一期重劃區眼見所及 多是大同小異大地色系為主的建築風貌,「一遇」 有別於其它建築,在濃蔭街廊裡以明亮白色為主 體,特別挑選三至四種顏色所組成的馬賽克磚 在陽光的照射之下顯得格外耀眼,並且突顯了 建築外觀曲線的變化,讓它產生流動、連結的意 象,配合陽台金屬隔柵、漸層玻璃及垂直綠化的 設計,更加深了整體立面的豐富與層次。」

一樓公設包含交誼廳、閱覽室、撞球室,多 採大面開窗的設計方式,連結內、外部空間,讓視 野可通透至戶外花園廣場,將綠意盎然的景緻映 入室內,二樓的多功能交誼廳與影音館,成為住 戶間彼此增進互動的區域,二十樓 SKY 健身房 與頂樓空中花園皆可遠眺山嵐風景, 將大台中的 美景盡收眼底。

大毅建設以「鄰里共好;幸福村落」的理念 設計大量退縮的開放空間,提供住戶與鄰里間無 距離的優質休憩環境,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。

610 坪基地四周的植栽造景,選用九穹、雞 冠刺桐、紫薇、黃金串錢柳、桂花、杜鵑等,豐富 且多層次,可見的未來更將是綠樹成蔭、團團花 簇將鋪陳悅目色彩。另外住家各戶陽台的垂直綠 化,大毅建設選種"白水木"在陽台,耐旱抗強風, 開花時似是泛銀光的灰綠葉子擁著茂密的花球。 一年四季展現不同風情,與環境和諧的融合。







# **富宇溫莎莊園** 沙鹿家樂福旁 全新完工 百坪電梯豪墅,總價 1988 萬起,自備 100 萬起

「交通建設都是房市利多!」雙港副都心「沙鹿」擁有海空交通優勢,加上重大利多齊發,成為置產新標的。聰明跟上漲幅線、大步邁進富人圈,即刻入主家樂福商圈旁百坪電梯豪墅。

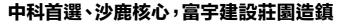
# 重大利多齊發 雙港副都心成為台中新核心

利多1「雙港輕軌捷運藍線」:台中捷運藍線西起沙鹿火車站、經台灣大道進入市區,和捷運線線 G9市政府站串聯,終點設於干城轉運中心。利多2「三井OUTLET」:全台灣首座結合旅遊、時尚與娛樂、面積18公頃的台中港三井OUTLET今年七月即將動工,迎進578萬人中部消費商機。利多3「台積電增資」:沙鹿周邊有5大園區為科技走廊核心。台積電增資5500億,2廠於今年完工,近7000名工程師陸續進駐。

▲ 1. 溫莎莊園現場實景拍攝

▼ 2. 富宇溫莎莊園實景修飾圖





深耕沙鹿、中科第一品牌的富宇建設,精湛的 營建品質深獲中科菁英家庭肯定。【溫莎莊園】 基地位於沙鹿家樂福商城旁,走路就到寶雅、 麥當勞、UNIQLO 商店街,加上周邊有鹿鳴公 園、鹿寮國中高綠覆環境,以及重劃區整齊街 廓的高優質氛圍,超級強大的生活機能,讓這 裡擁有宛如台中七期、台北信義計畫區的居住 質感。5分鐘車程就到台中國際機場、近距離 即至台中國際港,實現兩岸一日生活圈,珍稀 的地段位置,深受企業主的喜愛。【溫莎莊園】 崗石電梯豪墅,全區33戶,以大器歐式莊園造 鎮,外觀呈現 ART DECO 現代古典主義歐式 風格。全電梯、全百坪規劃,讓三代安心同堂; 人車分道豪墅設計、2-5車位、 4-7 房、一樓 孝親房、日式園藝造景,展現不凡的層峰品味。 臨路雙併磅礴大戶、社區型安全門禁管理,加 上中央集塵系統、石材主浴、TOTO 電腦馬桶、

按摩浴缸、人造石歐式廚具等頂級建材,是區域內最尊榮、珍稀、獨一無二的豪墅產品,恭迎您親臨鑑賞。

區域	台中市沙鹿區
案名	富宇溫莎莊園
類型	電梯別墅
戶數	33月
坪數	地 35~80 坪建 100~168 坪
基地面積	1235 坪
產品規劃	人車分道安全門禁管理
車位	2~6 車位主力 3 車位
總價	1988 萬起
接待中心	沙鹿區光華路 393號 (家樂福商圈)
電話	04-26655358

▲ ▼ 3. 實品屋實景拍攝4. 實品屋實景拍攝

5. 現場實景拍攝



# 二座公園 八百坪濃蔭 二千坪公設

# 「惠宇新觀」 悠遊 城市最壯闊的樹海

悠遊千樹成林 而綠影盈窗 悠遊春日微風 而生活豐美 悠遊新觀藝境 而幸福溫馨 悠遊里仁之美 而知音圓滿 惠宇43年【惠宇新觀】為鄰里植綠 建築造境 嶄新實景 揭開美好序曲 迎著風和日麗的春光 讓我們奉上一杯祝福好茶 歡迎您來 細細品味一楝幸福好宅

# 高綠覆地|建築在落羽松林裡的秘境

您遊城市最壯闊的樹海【惠宇新觀】座擁二座 公園、八百坪濃蔭、二千坪公設,彷彿是都市 裡的一處森林,高綠覆正是惠宇回應環境永續 的期許。

以零店面、謙讓街廓杜絕商業喧嘩,為建築造境,為鄰里築綠,在社區每個角落,自然、幸福、歡笑從不缺席,滿目綠意盎然讓人不自覺 打開身心五感,如魚得水自由自在的新生活。



# 新光學區|培養資優下一代人文環境

新光特區除了交通便利,生活機能相當完整, 區域內有樹德、樹孝商圈、新興路商家密集, 鄰近學區有新光國小、新光國中、華盛頓中學 、東山完全中學、中台科大、勤益科大等知名 學府,皆為台中市最資優全程教育環境,文風 鼎盛作育英才的升學搖籃,從小學唸到大學一 路平步青雲,非常適合年輕家庭入住的環境。



# 二千坪公設|在家享受渡假的親子樂趣

左擁繁華便利,鄰距離享受公園綠意【惠宇新觀】基 地面積2222坪,規劃地上15層地下3層之建築,外觀 以現代美學風格打造,規劃40~58坪,總戶數253戶, 適切的空間機能,滿足每一個家庭成員的成長需求。 近二千坪豐富公設,看見惠宇獨特的品味美學:以大 尺度迎賓門廳開展氣勢,進入閱覽室、交誼廳、溫書 室、兒童遊戲室、健身房、視廳室、游泳池、戲水區 、烤箱、蒸氣室、多功能教室、律動教室、撞球室等 ,充份滿足住戶在家休閒渡假的需求,一棟溫暖人心 的建築,讓每顆回家的心,得到最幸福的呵護。









【 ▲ ► (1) 園道第一排,稀有美質地段
 (2) 17 米棟距,散步寧靜中庭
 (3) 大尺度挑高客廳,收藏風光雲影



# 單元二豪墅聚落

# 「博星喆境」獨一無二的 6.2 米窗景

陽光為露臺松樹蒼勁姿態剪影, 閒坐 6.2 米挑高客廳內, 高闊落地窗外一覽無遺氣派視野, 是原石、綠意構築而成的黃山意象, 勾勒著建築立面的層翠豐美; 在天光雲影流轉中, 光線恰如其分投影在建築上, 呈現明暗強烈的層次對比, 與一筆俐落揮灑的大氣框架, 平穩布局出【博星喆境】耐人尋味的建築語彙。

# 從機能思考尺度,以尺度改變習慣

透過挑高、大面寬、大尺度與層翠植綠等細膩 巧心, 創造出有別過往的空間感受, 讓居住者 在前所未有體驗中, 改變過去的居住習慣, 進

而更淋漓盡致的享受生活。【博星喆境】6.2米挑高客廳,奢華地擁有了過去只有在頂尖大樓豪宅、頂樓精華戶,才少量釋出的挑高落地窗;高闊寬敞的格局適合展示主人長年收藏的巨幅畫作,動線綿延至開放式書房,讓廚房有更獨立的工作氛圍,又能與客廳的動靜情感串聯,滿足了生活雅興,也創造派對宴客的彈性尺度。垂直層翠植景,雙主樹把綠意帶到雙露臺,在整層主臥室內,就能欣賞如渡假飯店般寧靜窗景;一早起來男女主人一起在露臺喝咖啡、看報,享受兩人獨處的純粹時光。

# 單元二園道第一排,極美 17 米棟距

走入純質寧靜中庭,在逐層謙退尺度中,開拔建築間距離,成就17米開闊棟距,充足採光流動建築內外、時有清風徐徐。

【博星喆境】大露臺栽綠景,是鄰里對視的友善表情,更延伸客廳的待客場域,打造適合品茗、宴友的怡情空間;滿足雅興與機能的尺度,讓不少講究磁場、環境的頂尖客群一眼就傾心,入主後更邀約親友,一同前來當鄰居。

# 交通與繁華,成就單元二富豪聚落

公園廣闊、園道豐美、建築友善謙退,單元二形 塑出頂級客群鍾愛的豪宅聚落。完善交通動脈, 接掌一高、74號道,對於兩岸企業主而言,掌握 機場、國際港、中科、精科、工業區便利性,是移 居新板塊提升生活品質,更維持企業競爭力的 最優方式。加上單元二區域內以公益路、五權西 路雙大道串連繁華,一手囊括与玥樓、教父牛排、 紅巢燒肉 ...... 高端消費力,滿足金字塔頂尖族群 挑剔的品味,完備了日常採購的機能版圖。

# 號召會員同業從事公益活動 回饋社會(八)

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

# 嘉磐「飛炫少年 夢想啟程」公益童樂會 二百多位偏鄉孩童—搭高架火車、保齡球、飯 店圍爐初體驗

(新聞參考資料)

一個小小「善」的起心動念,能夠成就甚麼樣的效益呢?今年,嘉磐慈善基金會舉辦「飛炫少年 夢想啟程」公益童樂會活動,邀請孩子來台中體驗長達 21.7公里,台灣第一條高架鐵路。從大慶火車站搭乘區間車到豐原火車站參觀豐原站的文化藝廊,再搭火車回台中站。

當日下午嘉磐慈善基金會還安排孩子們到保齡球館去打保齡球,「哇!打保齡球耶!」這種對他們而言只有聽說過的球類運動,大家都感到新奇也十分期待。從拿球的方式、打球的步伐、計分的方法、甚麼是 Strike(全倒)、甚麼是Turkey(火雞),都請到專業的教練指導孩子,讓小朋友多了很多人生第一次「初體驗」。

今年是嘉磐第六次舉辦公益尾牙,魏嘉銘董事長說,嘉磐慈善基金會成立弱勢課輔平台至今,長期資助林業生基金會、新竹綠光種子教室、雲林口湖蚵寮學堂、大雅上楓小太陽學堂、為台灣而教協會....,從七個孩子到現在超過 400 個,我們期待可以幫助更多的孩子和更多偏鄉學堂,為弱勢孩子打好教育基礎。



# 十八年不斷的承諾 ~ 送愛心到人間

(新聞參考資料)

由精湛建設發起的【送愛心到人間】傳愛活動 106年1月11日中午在潮港城舉行,已邁入第 18年的圍爐餐會邀請了:家扶基金會、彰化家扶 發展學園、南台中家扶中心、家扶台中發展學園、 雲林家扶發展學園、新北市家扶中心、大同育幼院、惠明盲童育幼院、伊甸基金會、南投縣私立復 活啟智中心、國立臺中啟明學校等11社福單位、 350戶家庭、900多人席開90多桌一同圍爐。

精湛建設總經理陳志聲說:『每一位孩子,都有 創造成就的機會,輸在起跑點的孩子也有發揮影 響力的可能! 18 年來感謝每位孩子,讓我學習成 為計會中對他們友善的人!』

「第十八年送愛心到人間」捐贈物資(包含4部汽車及各社福單位所需設備)總金額超過750萬元,由精湛建設(股)公司、龍寶建設(股)公司、寶輝建設(股)公司、精銳建設(股)公司等33家企業、個人共同主辦及104家協辦單位一同送出、台灣行動菩薩助學協會更號召了68位的志工群加入關懷孩子們的行列。



# 2017 邁向陽光、迎春餐會

ADEO·人 旺 是 寶·寶 旺 建 設·珍 惜 人 文 價 值 受贈單位: 財團法人台北市脊髓損傷社會福利基金會

(新聞參考資料)

以利他為本營造正向永續的社會互動環境, 是我們身為寶旺人時刻得放在心頭上的允諾,我 們透過募款餐會、義賣、馬拉松路跑、刊物、展覽、 講座等等的多樣化活動企圖創造人本善的健康 社會互動,長期執行公益活動以來,不僅體驗對 生命、對人生的深層體悟,同時更淬鍊出公司深 厚的人文價值。寶旺建設透過募款餐會、義賣、 馬拉松路跑、一元咖啡…等,持續執行公益活動 為社會弱勢盡一份心力。

感謝您們一路真心相伴,秉持愛心關懷基金會傷友,熱心參與協辦「2017邁向陽光、迎春餐會」、 也感謝捐贈本次公益拍賣品及義賣品的夥伴,使 本次募款餐會以募得更多善款。在此寶旺建設全 體同仁向您們深深致謝!

未來,實旺建設將不斷把愛心化為行動,溫暖人間每一處角落。

活動現金捐款 2,016,500 義賣區 47,700 歡喜捐區 5,978 康健診所義賣 1,200 喜羊羊義賣 3,600 募得款項總合計 2,076,178



# 總太藝起來! 品牌扎根傳幸福

(新聞參考資料)

兒童節連假剛過,台中上市品牌建商總太地產(3056),特別贊助由港區藝文中心舉辦的【夢幻水晶鞋】兒童劇,以活潑唱跳結合戲劇表演及遊戲律動的方式呈現,讓台下的小朋友歡笑、驚喜不斷,也讓曾任台灣行動菩薩助學協會理事長的總太董事長吳錫坤感動分享:『孩子的笑容絕對是我們向前的動力!』

總太地產 (3056) 去年營收表現亮眼,居台中營建股之冠! 除了專注建築本業,總太也在經營思維上屢有創舉,數年前成立品牌行銷部門專責打造競爭力升級的軟體工程,以藝術做為澆灌品牌文化的重要養分,邀請國際藝術大師為社區打造永久典藏藝術巨作,在台中圓滿劇場舉辦總太音樂季創下近 6 千名社區住戶與觀眾參與的紀錄,結合文創思維與有機理念推出叫好叫座的總太一畝田,且連續數年贊助全台最資深美展『中部美展』導入社區藝廊為創作人加油…等等。

商場上叱吒風雲向來以購地眼光精準著稱的總太吳錫坤董事長,是中華民國第32屆創業楷模,因太太劉素如熱愛藝術創作,自然影響先生在建築業經營上的感性思維,未來,持續導入藝文是總太品牌發展主軸之一,今年度也將以音樂季活動巡迴社區,一步一腳印,扎根傳遞幸福。

# 精銳十年偏鄉送暖「許願樹<sup>,</sup> 美學啟蒙上山計畫」啟動

(新聞參考資料)

精銳建設長達十年關注偏鄉,贊助南投縣信義鄉地利國小營養早餐至今,2013年曾獲台中市政府頒發「企業志工獎」。去年也因為有感於仁愛鄉法治國小的一棵許願樹,動員公司員工和親朋好友,發揮「惜福分享」的精神,募集鐵馬、棉被等學童最需要的物資,且由同仁們自發的送上山,讓孩子們開心不已。

精銳建設總經理王碧竣談到,這些山裡的學童除了矯健的身手、動人的歌聲,更身處大自然的教室當中,其實都充滿了豐沛的創作欲望和能量,只是缺少引領他們發揮創作力的那雙手。鑑於此,精銳建設與美學教育推廣機構「沃沃美學」合作,啟動「許願樹,美學啟蒙上山計畫」,為各校量身打造的藝術文化課程,透過專業藝術教育師資的帶領,讓學童接觸並培養美感與創意,同時兼顧實用性與未來性,讓這些擁有無限可能的孩子,能在美學教育中獲得改變自己的力量。

2017年1月5日精銳建設 LINE@ 將正式上線,並同步讓「許願樹」的故事感動公開,民眾只要加入LINE好友,精銳就捐出10元當作計畫基金,協助孩童完成夢想。



# 穿越時空的「富宇 VIP 之夜」 住戶捐 1500 張發票齊心做公益

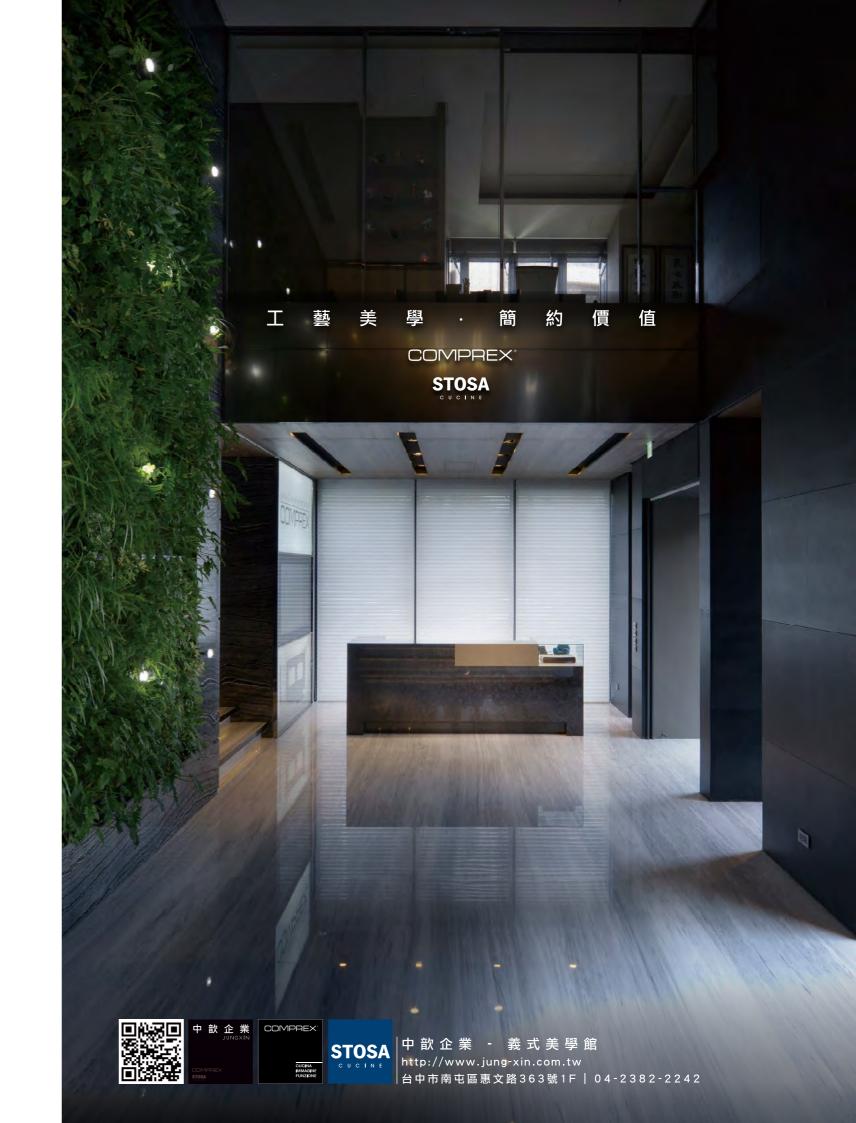
(公會資料)

「吉卜力的動畫世界」旋風席捲全台,富宇建設日前包場舉辦「富宇 VIP 之夜」,邀請住戶搭上無臉男的海原電車、跟著經典動畫場景穿越時空,不但成功拉近住戶之間的距離,還與住戶攜手,在當日活動結束前捐出1500張發票齊心做公益!

長期支持社會公益的富宇建設這次活動也別出心裁,採用「捐發票換入場券」的贈票方式,分別於富宇位於北屯、南區、沙鹿的3個銷售案場發放,不但入場券在40分鐘之內被秒殺,更成功為慢飛家族旗下的復活啟智中心募得1500張發票。

富宇建設協理周燕槿表示, 吉卜力工作室是日本動畫界的指標, 主要由高畑勲、宮崎駿兩大導演負責創作, 許多廣為人知的電影作品不僅深受孩子歡迎, 富含深度的劇情就連大人也相當著迷, 不少人都曾為了吉卜力展覽遠赴日本欣賞, 這次的「富宇 VIP 之夜」, 除了希望能拉近跨社區住戶之間的距離, 更希望透過經典動畫場景的重現, 讓每個人都能回到最美好單純的時光。





# 會訊部落格

文/許有成、易湘蘭、李秋燕、楊千慧

# 舉辦各項活動

# 106.02.21

召開「第十四屆第三次理監事聯席會議」: 研討(1)106年第十四屆第二次會員代表大會 暨澎湖自強活動、(2)審議105年經費收支決 算表、(3)審議106年經費收支預算表及年度 工作計畫等重要議題。



圖上/本會召開第十四屆第三次理監事聯席會議

## 106.02.21

舉辦「106年新春團拜聯誼餐敘」,邀請市政府長官、友會貴賓、本會政策委員、理監事、顧問及各委員會主委及委員等共計250人出席。



圖左 / 106 年新春 團拜聯誼餐敘

#### 106.03.15 - 04.10

本會開發會務管理設立手機 App「臺中建開公會」應用程式,免去傳真、郵寄掛號報名表,隨時可於手機完成會議與活動報名、查看最新法規公告、招標公告,為會員帶來資訊即時性及便利性。



掃描下載「臺中建開公會」App

# 法規委員會: 陳情建議、拜會行程

### 106.01.20

都發局函覆本會,並同意「建築期限通案延長」乙案,規定如下:

建築物於 105 年 1 月 31 日 (含本日)至 106 年 1 月 31 日 (含本日)期間領得本市建造執照或雜項執照(以執照核發日期為準),且至 106 年 1 月 31 日 (含本日)仍為有效(即仍在竣工期限內)者,其建築期限除得依建築法第 53 條之規定,得申請展期 1 年,並以 1 次為限外,准其自動延長建築期限 1 年,無須另行申請。

# 教育推廣委員會

# 106.03.03-03.05

教育推廣委員會林主委正昇偕同張榮譽委員麗莉、黃政策委員顯洲、王委員銘鴻及會務人員等共5位前往北京先行拜會清華大學及實地了解勘察建案,籌辦本會5月6日至10日第九屆CEO「新時代、新趨勢」北京清華大學研習營及北京建築考察活動,今年特邀北京清華大學承辦精心策劃有四堂課程,並與當地全國房地產經理人聯合會共同舉辦一場兩岸論壇交流,與本會會員經驗分享。





圖上/教委會林主委及張榮譽委員麗莉、黃政策委員顯洲、王委員銘鴻等人赴北京現勘活動花絮

#### 106.03.28

教育推廣委員會假豐邑市政都心廣場三樓舉辦「勞基法一例一休制」施行法規說明會,會中邀請兩位貴賓主講:1. 勞動部郭次長國文/講題:「勞基法一例一休」法規之解析 2. 臺中市政府勞工局黃局長荷婷/講題:「勞基法一例一休」勞檢實務解析;由於「一例一休制」法規之施行造成本會會員影響甚鉅,備受同業關注,最後安排現場會員與長官問答交流,參與會員反應熱烈,因時間受限,本會業彙整同業的問題及長官的解析內容公告於公會網站供會員參考,以達到服務會員的目的。



圖上 / 「勞基法一例一休制」施行法規說明會活動

# 市場資訊委員會

#### 106.03.30

市場資訊委員會召開「第十四屆第六次市場資訊委員會議」,研討大台中2月房地產市場訊息。



圖上 /市場資訊委員會召開「第十四屆第六次市場資訊委員會議」

# 糾紛調解委員會

#### 106.01.11

會員公司與社區管委會因公設修繕事項雙方無共識,由糾紛調解委員會主委張麗莉親至社區協助調解,經溝通後,順利讓雙方達成半數以上項目達成共識。

# 會刊委員會

## 06.02.15

會刊委員會召開「101期編輯會議」,研討會刊方向。

#### 106.03.06

會刊委員會召開「第十四屆第二次會刊委員會議」,研討第101期「建築與環境」編務計畫。

#### 106.03.24

會刊委員會主委黃才丕與蕭秘書長勝夫拜訪都發局局 長王俊傑、陳煒壬副總工程司,請教會刊相關議題。



圖上/106.03.24 會刊主委黃才丕拜訪王局長俊傑

# 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。本會總計共召開八十三次會議,辦理通過之會員公司共計231家,其中105年11月22日至106年3月31日共通過【蒲弘、寶急、親家、林偉、若樸、碩茂、宏忠、必優德】等8家。



圖上 / 見證移交業務工作會報

# 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,自95年9月15日起受市政府委託辦理至106年5月15日,統計業務期間掛號見證移交完成1839件(106年度1月1日至5月15日累計共55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。

#### 106,3,16

依時召開 106 年第一季「見證移交業務工作會報」,臺中市政府都發局住宅管理科林股長隆安代表出席,本會出席人員:建築法規委員會林主任委員正雄、許副秘書長有成、楊秘書干慧,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。

# 公關聯聯誼委員會

#### 105.12.27

假阿秋大肥鵝餐廳召開「第十四屆第二次公關聯誼委員會議」,會中研討 106 年澎湖自強活動招標簡報,請東南、馨樂、雄獅、出發、隆興等 5 家旅行社簡報,由雄獅旅行社得標,第二階段邀請黃郁文新加坡參訪個案解說,並請旅行社導遊解說新加坡及日本行程介紹。

#### 106.02.10~02.11

106年度自強活動澎湖行程勘查,由公關聯誼委員會邱副主委名仕偕同許副祕書長有成、易秘書湘蘭共三人前往,確認澎湖106.06.23~06.25二天一夜共二梯次自強活動的行程勘查,含二天午餐及晚餐的菜色確認、及會員大會於澎湖福朋喜來登大飯店舉行,午宴菜色及房間住宿、會員遊覽車動線出入等行程規劃。



#### 106.04.10

發函各會員代表有關「106 年會員代表大會暨澎湖自強活動」,報名有三種網路路徑:1. 手機 APP版、2.QR CODE( 掃描「臺中建開公會」 QR CODE,進入網頁後請填寫帳號及密碼),敬請各會員公司於 106 年 4 月 20 日前踴躍上網報名。

# 運動委員會

#### 106.03.07~03.08

「中建高爾夫球隊」舉行 106 年 3 月外地賽,由隊長 邱名仕率領隊員 40 人參加: 3/7於美麗華高爾夫球 場進行例賽、3/8 於東方高爾夫球場舉行第二場球 賽,晚上住宿美福大飯店。



圖上 / 中建高爾夫球隊,舉行 106 年 3 月外地例賽、由隊長 邱名仕率領隊員 40 人全體合影



圖上/臺中建開公會 App 網頁

# 臺中地區銷售個案簡介

本頁個案為 105 年 11 月至 106 年 1 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。

# 南區



大松建設 - 花漾福田一街與樹義路口

南屯



新業建設 - 新業宜家 精科路近精科東路



打里摺建築 - 大榆二 永春東二路 100 號

# 北屯



澄石建設 - 裕經貿 陳平一街與陳平一街 76 巷



新緯建築 - 旅山林 祥順八街、祥順十街



佳福建設 - 仁美淳青 崇德十六路、長生二街





元城建設 - 崇德苑昌平東二路、與崇德 11路



青園建設 - 築生美地 何厝東一街與漢口路



興富發建設 - 赫里翁城堡 龍吉街與龍富20路

# 西區



宏銓建設 - 宏銓緣溪行 公益路近台灣大道



坤悅開發 - 迎透天 永成北路 66 巷、近 30 弄



傑城建設 - 臻璽 新福十六街 (近新光國小)

# 大里



親家建設 - 親家愛 + 大里路與東里路口



允將建設 - 允將康活 國光路與明德街口

# 梧棲



宣品建設 - 宣品德芙大仁路一段 61 巷



亨都建設 - 亨都仰森 豐勢路與富陽路



昂峰建設 - 紀凡希 文化街、文村街口

## 清水



新富筑建設 - 天地賞 民享路、近民享路 12 巷



御翔建設 - 御璽皇居 臨港路五段、文興路



品味,細膩工藝 感受,立體紋理

KD鋼刷實木門™





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

# **KOHLER**®

衛 經 典

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

**褓昇:**板橋區文化路二段421號

<sup>洽詢</sup> (02)2713 2860

禹臣品牌旗艦店:

禹臣品牌旗艦店:

大園區新生路四段121號 **漢諾:**桃園區永安路279號 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 澄美:桃園區三民路一段140號 羅力:西區英才路 517號

艾美:彰化市卦山里大智路62號

馥斑品牌旗艦店:

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

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

|花蓮|

旗勝:花蓮市化道路160-2號



樺懋精品磁磚 台中市大里區德芳南路453號 TEL (04) 2482-2266

樺益關係企業 台中市鳥日區五光路112號

HUAMAO

CERAMICA

WONDERFUL SERVICE & BEAUTIFUL TILES

TEL.(04) 2337-2266

KOHLER.COM.TW



# JP HOME + LIXIL

日本驪住LIXIL廚具衛浴中部旗艦館開幕, 邀您鑑賞。



# 顛覆市場的八大價值

量身訂做

日報表

專業量繪團隊

石御嚴選供應商



專業專案管理

全工種共用基準線

提前規劃

健檢、維護

石材專業規劃/設計/施工



外牆專家頂級團隊









緯 企

台中總部大樓 (04) 2259 3289 台中市文心路一段449號

台北旗艦店 (02) 2766 9116 台北市光復北路37號1樓B1

#### 區域代理商

歐 爵 (02) 2357 6818 星 寶 (03) 935 4351 芊 禾 (03) 558 5000 海格斯 (06) 299 8698

瑞 堂(07)3434043

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





















· 推開氣密窗 · 玻璃大門系統 · 鋁格柵 高級單拉景觀門窗、無障礙空間、大閉口鋁門窗











總公司 23394955 統

429 台中市神岡區豐工路806號 TEL:04-25228789 FAX:25227729

展覽館 23394955 66

南營所 37623893 統

406 台中市北屯區建和路二段108-1號 TEL:04-24369588 FAX:24378878

701 台南市東區生產路261號 TEL:06-2897667 FAX:2894139

# 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



環 球 預拌 滬

# 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-石膏板分間牆系統】

品,依案場需求提供最快、最好的品質及服務。

適用於各種建築物室內隔間,如辦公室、 住宅、工廠、醫院、商場、飯店、公共娛 樂中心等。



石膏板牆系統優勢 材料密度提升 整體構造扎實 牆面接縫穩定 隔音性能極佳 耐震能力完整 樓層承重既輕 防潮功能增強

施工工期縮短

:厚度19mm (環球強化防潮石膏板)

立 柱: C65×35×0.8mm 玻璃棉:厚度50mm 密度24kg/m3

# 【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

TEL:04-2258-5180 FAX:04-2258-5190

環球混凝土工業(股)有限公司 鳥日廠 TEL:04-2337-2111 FAX:04-2338-1610



# 3000W大功率 60秒速暖

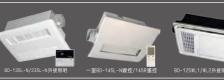
- 主機隱藏在天花板上方,運轉更安靜
- 氣流循環拉大,更具彈性
- 風口面板,小巧美觀,創意無限
- 高靜壓馬達,風量不衰減
- 風道招靜音,氣流更順報
- 電動擋風門,有效阻擋異味與強風











另有多項機種可供 選擇,規格如有變 動恕不另行通知, 請以官網為準。





# 歐洲薄板大器登場

資生 Tile for your living style 4 0 8 7 3 台中市南屯區黎明東街 3 7 2 設活美學館 TFL: 04 2250 6688 FAX: 04 2258 93















勝泰衛材股份有限公司







適美學空間的領航者















Designed in Taiwan Made in Taiwan

> 欲了解更多資訊,請上 www.justime.com 查詢



# 瑪摩麗磁

# 設計師首選的第一品牌

Designers' first choice of brand.

MML石英磚的原料來自馬來西亞蒲種的礦場。1964年法國和日本兩家公司決定在此設廠, 採用義大利最先進的通體磁磚製造技術、科技與機械設備來進行生產運作。 因為品質的穩定,不但廣為BMW、Mercedes Benz、Porsche展示空間採用,

磁磚面感有霧面、鑿面、拋光面、半拋面…等不同的變化形式,常見的磁磚往往只有一種面感, MML瑪摩麗磁提供多種面感選擇,讓設計師可發揮更多的設計創意。

更獲得德國Mercedes Benz總廠用來打造典藏百年汽車工藝精典的博物館,是穩定品質的證明。



台灣總代理 金石發股份有限公司 www.mymml.com.tw



TEL: (02) 8501-2869

台中店 台中市西屯區環中路二段1366號 高雄店 高雄市大寮區鳳屏一路268號2樓 TEL: (04) 2452-6699

台北店 台北市中山區堤頂大道二段458號 北屯店 台中市北屯區崇德路三段167號 TEL: (04) 2421-4489

TEL: (07) 702-6789

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

508 彰化縣和美鎮彰草路3段99號

# LU-BUT 裏物,源自台灣最真摯的禮文化。

LÉ-BÚT

「LE-BUT 裏物」源自台灣話「禮物」的意思。

透過「裏人精選」與「頂級訂製」,

獨選世界珍稀好物,結合藝術家、工藝職人量身創作,

讓禮物不只是物, 更具藝術精品收藏價值。



www.tayakitchen.com.tw



大雅創立於1978年,已有39年歷史專業生產製造 與行銷經驗大雅廚具,從創業之初堅持全程MIT的 台灣品牌,堅持產品品質,藉由時尚設計及貼心的 售後服務,不僅是全台建商愛用廠商,更跨足代理 國際精品品牌,產品供應深廣並進。特邀第一名模 林志玲擔綱品牌代言,清新、優質的品牌形象更深 植消費者心中。

Dada pronorm NASLUCK [rostellt] Tava

大雅已有39年歷史專業生產製造與行銷經驗『大雅廚具之后里工廠』 台中在地老品牌,在后里設置佔地8000 坪廠房、從歐洲獨家引進台灣第一套廚具白動化生產系統、從裁版、封邊、鑽孔等全自動化不落地生產。本公 司更於1996年3月通過ISO 9002國際品質認證

## 時尚為轉變的核心

這幾年來更陸續代理頂級的包括:

義大利兩個品牌ARMANI DADA、Rastelli,日本的NAS、德國PRONONM並請到建築大師胡碩峰設計,打造占 地1800坪亞洲最大專業廚具展示館,為的就是希望把廚具的美學帶進更多國人的生活中。



AMOS





Ceres

Daphne

- 1.質樸又純粹的「水泥」,為家願合出和諧沉靜的溫度,讓緊亂城市中的我們有了一個落腳,可以暖心地空間自在地生活,自在地做自己。
- 2.图房蘿育,生活的態度/森林蘊育,生命的永恆質模自然的感動,永續了存在的意義,創造回歸於自然、舒適的居家生活藝術。
- 3.因為珍惜,所以彌新/因為友善,所以永續生活可以過得優閒自得些,想像深度些,並展開全新自我生活格局, 機托出不完美的完美。 4.生活中充滿不同的哲學, 涵蓋不同的生活律動, 每個小變化都能為家增添感動, 並強調居住共享的善意概念,追求更美好的生活品質。
- 5.當生活充滿了敞和,反璞歸真將便成了生活的調劑找回最初的悸動,冰冷的金屬元素「銅」,賦予新的溫度,溫消生活的每刻。





建築與環境101期