

房地產專欄：  
住宅市場 可望透過重大建設帶動買氣

| 思辯場 |

新興區域異軍突起 活絡經濟市場

國民運動中心 如雨後春筍般 陸續落成啟用

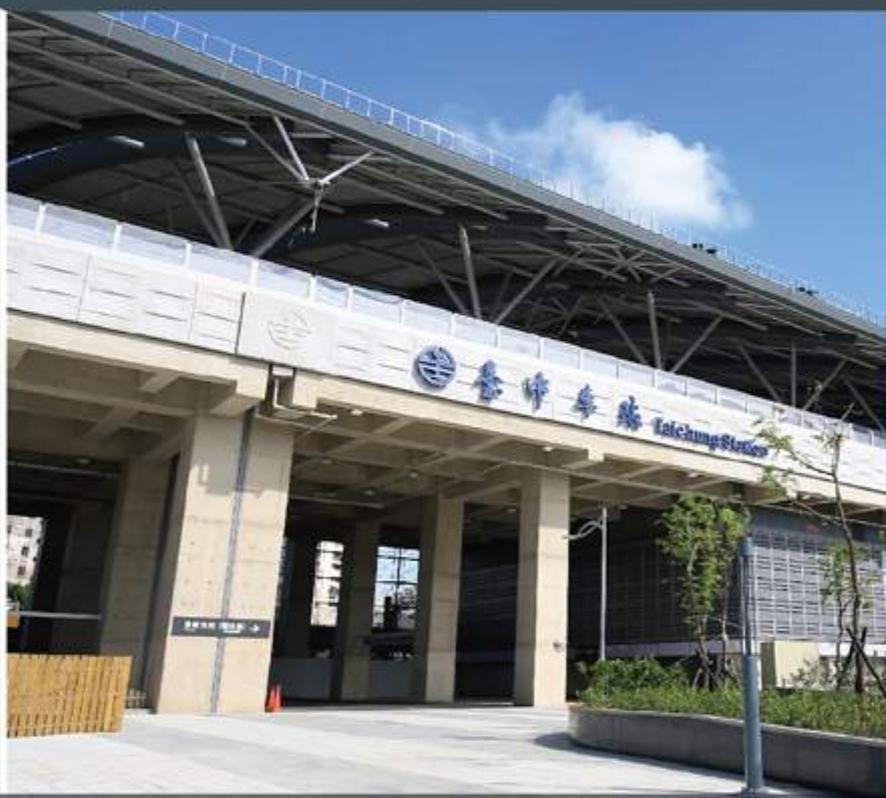
臺中市都市防水—— 河川整治與景觀兼顧

臺中市城中城 再現風華

# 建 築 與 環 境

ARCHITECTURE ENVIRONMENT

2017/9 102



## TO LEARN FROM SINGAPORE TAICHUNG GROWING

學習「新加坡經驗」預見臺中住宅新未來



2017 TAICHUNG  
CITY 2nd  
MARATHON  
臺中城市  
半程馬拉松

建立幸福 築夢踏實



2017 10/29 21km | 10km | 5km START 臺中市政府前廣場

摸彩好禮



※獎品以活動現場公告為準

加碼活動

凡是參賽選手，下載「臺中建開公會」APP，註冊成功即可參加APP摸彩活動

活動辦法

凡參加2017第二屆臺中城市半程馬拉松之選手會員代表及公會之友皆可參加APP摸彩活動！  
詳情請上臺中市不動產開發商業同業公會官網

摸彩時間 106年10月29日(星期日)上午07:00~10:00

注意事項 中獎者須於當日現場領取，或至公會辦公室領取



下載APP  
參加摸彩

APP摸彩活動-獎項



SHARP夏普40吋智能  
連網顯示器(含視訊盒)  
(一台)



小米掃地機  
(二台)



SRS 26吋6速腳踏車  
(三台)

獎項	獎品	數量
四獎	東元肩頸按摩器	10份
五獎	隨行杯咖啡機	12份
六獎	德國Brita隨身濾水瓶	12份
七獎	Q-bond ex智慧手環	16份
八獎	新光三越500元禮券	30份
九獎	鍋寶不鏽鋼冷水壺	30份



## 理事長 邱崇喆

臺中市不動產開發商業同業公會理事長  
豐邑建設(股)公司總經理

邱崇喆

## 完善土地政策 帶動下一波臺中躍昇新動能

恭喜臺中市正式躍昇為臺灣第二大都市，臺中市人口不斷成長，原預計在年底的目標在第三季提前達標。

在全國人口零成長的前提之下，臺中市能有這樣的成長力道，再次證明這裡確實是一個充滿機會的宜居城市，也難怪臺中市被 CNN 評選為臺灣最適合居住的城市。臺中市能如此受歡迎，不單單只是氣候宜人、地處臺灣西半部的中心位置，長期以來政府挹注許多公共建設，更是促進臺中市發展蓬勃的最大因素。

市長林佳龍所提出的市政藍圖中，大臺中 123+Mr.B&B 就是其中拉近臺中都會核心與副都心及周邊區域的重大政策，藉由交通網絡建置讓臺中市全面性均衡發展，避免人口過度集中，就如現在臺中 74 號環線，讓都會核心與周邊能在 20 分鐘之內到達任何一個地點，而今再把範圍擴大，利用捷運系統、鐵路系統、公車系統讓大臺中更緊密的連結，使得交通不只是便利，更是綠能與智慧城市的表現。重大的市政建設往往需要長時間的計畫及安排，而林市長的願景確實值

得市民期待，但是要如何讓市民對市府團隊政績有感，應該要雙管齊下，具體方式就如：路平專案、改善市區交通、提升政府行政效能…等，改善道路品質、疏通都會區交通、伴隨交通及基礎建設發展，必然是產業入駐臺中市的誘因，而高效率的政府效能，及穩定的政策推展則會吸引外來投資者的目光，成為產業往臺中發展重要關鍵。

台積電、友達這樣指標性公司在中科設廠，不只帶動單項產業就業機會，而餐飲及育樂生活相關之產業也跟著活絡起來，如果上述民眾立即有感政策能盡快推行，政府行政效率提升，願意跟著臺中市政府的腳步走的企業豈止百千家？屆時不只住宅不動產開發，在商用不動產的市場將是以倍數發展，火車頭工業良好發展絕對會帶動臺中市及周圍城市經濟快速成長，經濟活絡便使民眾對市政團隊有感應然而生。

好的交通建設接下來則應該有好的土地政策支撐，讓臺中市的土地在全面性的考量下有效應用。現今社會產業變化很快，今天所扶植的新興產業，都可能成為經濟發展的明日之星，臺中市都市計劃中，尤其是市政中心專用區，使用類別的規定過於僵化，細部計畫頒訂至今三十年，沒有針對使用類別作過檢討，臺中市的工業用地也遠遠不足於現況需求，當今政府應就這些問題好好展現行政效率，把狀況改善，如此臺中市當會有更長遠的發展。

2018 臺中市將舉辦世界花卉博覽會，這無疑對臺中市的發展加分許多，而花博就是臺中市給這個世界一個美麗而短暫的泡泡，市政府應當延續這個美麗瞬間，讓臺中市的質感、產業如漣漪般的擴散。交通建設便如花博一般，靈活的土地政策緊接在交通建設之後，讓臺中市不只是氣候良好、風景怡人，建商能因應政策提供好的房子、更是讓臺中市處處是生機。



### 極簡與華美的璀璨相遇

簡潔中見優雅，俐落中見細膩  
將華麗的時尚品味注入廚房  
義大利進口麗晶門板，打造出瑩瑩閃耀的光澤  
讓廚房的每個角落處處晶采  
將不同的材質在空間中相互激盪  
襯托出獨具的個性與藝術質感，盡顯你的風尚品味  
與愛一起發光，讓廚房溫暖全家人的胃  
也照亮每個人的心

Shine 晶綻 Lux

琉光晶耀 在廚房

# 建築與環境 Architecture Environment 102

## 目次 Contents

理事長的話	<b>001 理事長 邱崇喆</b> 完善土地政策 帶動下一波臺中躍昇新動能	邱崇喆
	<b>004 目次</b>	
焦點 360	<b>006 主委 黃才丕</b> 飛躍101 跟上時代變化的輪軸	黃才丕
交通局長的話	<b>008 臺中市政府 交通局 局長 王義川</b> 大臺中山手線串連國際海空港 複合式交通運輸帶動臺中繁榮發展	王義川
思辯場	<b>012 房地產市場專欄</b> 住宅市場 可望透過重大建設帶動買氣	楊賀雯
	<b>016 中彰投苗區域治理平臺 - 交通建設延伸彰化</b>	臺中市政府 交通局
	<b>020 2017年第九屆 CEO「新時代 新趨勢」 北京清華大學研習營及建築考察</b>	邱名仕、陳品竹、王銘聰
	<b>028 新興區域異軍突起 活絡經濟市場</b>	李思齊
	<b>032 建築工程 4.0 Alfa Safe 系統工法</b>	戴雲發
	<b>036 舊城新生：築巢引鳳</b> 臺中大車站舊城核心新動力	臺中市政府 都市發展局
	<b>042 學習新加坡經驗 翻轉臺中 預見臺中住宅新未來</b>	黃郁文
	<b>048 本會舉辦澎湖會員代表大會暨自強活動紀實</b>	許有成

	<b>052 建築與科技 2：智慧綠建築 創造愉悅的智慧生活空間</b>	生產力建設集團 總經理 張芳民
	<b>058 國民運動中心 如雨後春筍般 陸續落成啟用</b>	思雲
	<b>060 臺中市都市防水 - 河川整治與景觀兼顧</b>	思雲
	<b>062 健康／旅遊／休閒：臺中市城中城 再現風華</b>	觀光旅遊局
	<b>066 新世代委員會報導</b>	林俊良
幸福場域	<b>071 幸福私房菜</b>	陳品竹
幸福好宅	<b>074 鼎泰營建機構「鼎泰然」、富宇建設「綠都心」、華太建設「松濤」、 久樑開發「童年好好」、坤悅開發「君臨」</b>	各會員公司
公益活動	<b>086 號召會員同業從事公益活動回饋社會（九）</b> 台灣行動菩薩助學協會 圓夢音樂會	陳品竹
會訊部落格	<b>090 臺中市不動產開發公會各委員會 - 106年4月至7月會務報導</b>	公會秘書處
熱銷個案	<b>094 臺中市地區銷售簡介（106.03-106.06）</b>	楊千慧



臺中市不動產開發商業同業公會

發行人 / 邱崇喆

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

蘇立明 陳國欽 袁啓訓 張大方 簡福榮 陳丕岳

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

委員 /

李中 何敏誠 林丙申 謝麟兒 陳國欽 思雲

李思齊 陳品竹

總編輯 / 蕭勝夫

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

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

黃才丕

## 飛躍 101 跟上時代變化的輪軸

臺中市不動產開發公會每年會有三期會刊、今年度的第三本 102 期將會接續前兩期的報導臺中市政、建設、及市場景氣變化等等。這些都是經過長時間的演替及發展，尤其市政建設更不是三言兩語就能讓讀者清楚了解，以往的會刊中我們不但是報導、介紹之外，還會持續追蹤。

今天我們把過去所努力的，用系統性的方式為各位報導，讀者也可以藉由會刊完整的資料來瞭解臺中市發展趨勢，選擇開發區域或購屋地點的參考。因此，在市政建設的報導中，我們把它分成三個部分：臺中市舊城區復甦與創新、重劃區的發展現況、大臺中建設發展及中彰投苗區域聯合治理平台，我們希望能把臺中市就如洋蔥一般，層層解構，幫助讀者對臺中市全盤作了解。此外，我們新增兩個專欄：為了讓讀者了解不動產市場景氣，我們提供「房地產市場專欄」，邀請產業界及學者以他們不同領域的觀察，來發表對不動產趨勢的看法。

藉由通訊科技的發達，資訊傳遞及取得非常容易，相信大家對『科技日新月異』這句話一定感受更深，面臨新科技的到來，我們開闢一個全新的系列—「建築與科技」，廣泛介紹現行及

未來發展的建築科技，諸如物聯網、綠能建築、智能建築、智慧城市、長照建築、新材料工法…等，與讀者分享科技新知。

在最近兩期會刊中，我們分別介紹巴塞隆納經驗及新加坡建築發展，藉由這兩個都市發展歷程的案例，希望讓讀者了解到臺中市是一個正在不斷進步的城市，而他山之石可以攻錯，臺中市或許可以借鏡他國，審視我們未來發展方向是否有調整的空間。未來，我們還會依據臺中市的現況及政策，介紹其他的城市是如何操作等相關議題，而我們是否可以更快的跟上世界腳步，甚至超越世界上任何的城市。

公會在邱理事長的帶領之下，為了使本會能跟上世界的腳步，不斷超越現況，加強會員服務及各方好友的互動，在今年六月份會員代表大會之前發表了全省不動產開發公會第一個 APP 軟體，這個創舉只是起點，最近功能增加了『留言信箱』的服務，希望大家能掃描會刊上的 QRcode 或在 APPstore 中搜尋『臺中建開公會』踴躍下載軟體，了解公會及臺中市不動產最新資訊，或不吝在『留言信箱』中留下您的寶貴意見，給予公會指導。

TAIWAN'S BEST NEW HOUSE BOUTIQUE  
台灣最好看的新房精品館。

WE  
HOUSE

一次看到最精彩台灣新屋個案，一手閱讀世界建築趨勢，一眼看進全國新銳設計師傢俱傢飾精品。台灣首創最精緻的新房平台，有效延伸您的品牌及個案形象，最高 CP 的地產傳播平台！

廣告代理-傑芳廣告：(04)2310-5008



臺中市政府 交通局  
局長 王義川

王義川

## 大臺中山手線串連國際海空港 複合式交通運輸帶動臺中繁榮發展

中臺灣在交通運輸方面具有一項特色與優勢，即是臺鐵山線及海線南北向貫穿本區域，並於烏彰地區交會，雖然山線從豐原到大慶已經鐵路高架化，但海線地區鐵路大部分是單線、無法會車，因此到了海線車速變慢、班次也變少，大臺中可說是臺灣少數軌道運輸最密集、但也是最落後的地方。

因此，大臺中縣市合併後，地形遼闊，為了進行都市空間及產業發展重整，林佳龍市長 依大臺中產業及城市發展之策略，提出「大臺中 123」發展藍圖，以一條大臺中山手線連結兩大國際海空港，串起三大副都心（豐原山城副都心、海線雙港副都心、烏日高鐵副都心）及臺中城中城都心作為發展主軸，

透過山手線引導串連城市發展，縮短城鄉差距。因此，臺中交通是以「大眾運輸導向發展」(Transit-Oriented Development, TOD) 為發展理念，整體交通建設則以 MR.B&B 結合城市治理主軸邁進，「Metro」捷運加上「Rail」鐵道作為大眾運輸的骨幹，搭配普及的「Bus」公車路網、「Bike」公共自行車，將運輸系統延伸到街頭巷尾，透過建立以安全、人本、綠色的複合式公共運輸系統。

然而，便捷的大眾交通路網，是中臺灣長期需要，卻也是最缺乏的建設。過去中央「重北輕南忘臺中」，導致臺中的軌道建設「做得太少也做得太晚」，這次中央提出前瞻基礎建設發展計畫，能提供軌道建設興建中所需的穩

定性、可預期性，是臺中再次向前蛻變的契機，臺中的建設真的不能再等了，交通局將持續努力，要打造安全、永續、帶動城鄉發展的軌道建設。軌道建設早做，比晚做好；一次核定，分期推動該做的，就把它徹底做好。

目前臺中第一條的捷運路線正穩健地朝 107 年底試運轉、109 年全線通車營運目標前進，捷運綠線未來將作為都市與高鐵、臺鐵連結轉乘的橋樑，捷運綠線於松竹、大慶、高鐵等三站以連通道方式與臺鐵共站轉乘，未來還可以配合捷運藍線、雙港輕軌、綠線延伸彰化等軌道計畫，以及鐵路的大臺中山手線，建構內外環狀的軌道路網，成功發展大臺中複合式公共運輸系統，不僅讓中部地

區公共資源及勞動力可以快速移動，醫院、學校、園區、劇院等公共建設資源也能被更有效的共享利用與合理分配，達成區域治理互相支援共享的目標。

臺中就是要藉由軌道建設帶來城鄉發展，拉近中部與雙北及高雄的差距，所以，真的很感謝中央給予臺中肯定，在 8 年 8,800 億元擴大內需的前瞻基礎建設計畫中，納入我們所提出的山手線、藍線、綠線延伸至彰化 3 項計畫，我們也已經做好準備，將加緊腳步讓這些計畫加速推進，也持續向中央爭取補助經費讓後續綜合規劃、細部設計及施工等階段可以順利推行，以儘早打造完善的軌道運輸路網，給市民更便捷的大眾運輸服務。

# SPECULATION

思辯場

- 房地產市場專欄  
住宅市場 可望透過重大建設帶動買氣
- 中彰投苗區域治理平臺—交通建設延伸彰化
- 2017年第九屆 CEO「新時代 新趨勢」  
北京清華大學研習營及建築考察
- 新興區域異軍突起 活絡經濟市場
- 建築工程 4.0 Alfa Safe 系統工法
- 舊城新生 築巢引鳳  
臺中大車站舊城核心新動力
- 學習新加坡經驗  
翻轉臺中 預見臺中住宅新未來
- 本會舉辦澎湖會員代表大會暨自強活動紀實
- 運動委員會舉辦羽球賽活動
- 建築與科技  
智慧綠建築 創造愉悅的智慧生活空間
- 國民運動中心 如雨後春筍般 陸續落成啟用
- 臺中市都市防水 - 河川整治與景觀兼顧
- 健康／旅遊／休閒：臺中市城中城 再現風華
- 新世代委員會報導

# 臺中預售

文 / 逢甲大學土地管理學系副教授兼系主任 楊賀雯

# 與新成屋住宅市場

## 可望透過重大建設帶動買氣

2016年1月1日房地合一實價課稅正式上路，造成全臺房市買氣低迷，雖然央行鬆綁信用管制帶動買氣，但究竟臺中市預售屋與新成屋住宅房市發展情況如何？可從市場供給量、推案價量與交易價量加以觀察，茲分述如下。

### ·市場供給量：106年Q2預售屋與新成屋供給量成長。

預售與新成屋住宅市場供給量，可從核發建築物建造執照（視為預售屋供給量）與使用執照（視為新成屋供給量）來看，參見表1。臺中市核發建築物建造執照方面，106年Q2為4,260戶，相較於上期（106年Q1）之3,190戶，成長33.54%；相較於去年同期（105年Q2）之2,187戶，大幅增加94.79%。總樓地板面積方面，相較於上期與去年同期，皆呈現成長趨勢。臺中市核發建築物使用執照方面，106年Q2為3,118戶，相較於上期（106年Q1）之2,829戶，成長10.22%；相較於去年同期（105年Q2）之1,988戶，增加56.84%。總樓地板面積方面，相較於上期與去年同期，皆呈現成長趨勢。顯示臺中市106年Q2之預售屋與新成屋供給量相較於上季與去年同季，皆呈現成長狀況。

表1、臺中市核發建築物建造執照與使用執照（106年Q2、106年Q1與105年Q2比較）

名稱		年份/季	本期 (106年Q2)	上期 (106年Q1)	去年同期 (105年Q2)
			戶數	成長率	成長率
核發建築物 建造執照	戶數		4,260	3,190	2,187
			-	33.54% ↑	94.79% ↑
核發建築物 使用執照	總樓地板面積 (坪)		218,405	183,206	134,368
			-	19.21% ↑	62.54% ↑
核發建築物 使用執照	戶數		3,118	2,829	1,988
			-	10.22% ↑	56.84% ↑
核發建築物 使用執照	總樓地板面積 (坪)		190,373	163,556	133,693
			-	16.40% ↑	42.40% ↑

資料來源：臺中市政府都市發展局建造管理科，2017年7月5日索取。

### ·推案供給熱絡區： 106年Q2為太平區、北屯區與西屯區。

若將前述核發建築物建造與使用執照交叉分析來看，臺中市106年Q2供給熱絡區<sup>(註1)</sup>為太平區、北屯區與西屯區；上期（106年Q1）供給熱絡區為北屯區、西屯區、沙鹿區與南屯區；去年同期（105年Q2）供給熱絡區為北屯區、沙鹿區與豐原區。顯示本市預售屋與新成屋之供給熱絡區，持續維持在北屯區，而沙鹿區至106年Q2有所降溫，西屯區則是自106年Q1起呈現熱絡，太平區則是本季（106年Q2）才開始呈現熱絡。

註1：熱絡區係指核發建築物建造執照與使用執照戶數皆位於前25%之行政區。



逢甲大學土地管理學系副教授兼系主任 楊賀雯

### ·供給熱絡區之推案價格：北屯區之大樓 / 華廈單價相較上期成長12.5%。

本文以臺中市不動產開發商業同業公會之新推個案原始資料進行整理分析，請參見表2。因106年Q1透天資料筆數為2筆，故平均總價僅供參考，不呈現成長率。在大樓/華廈方面，106年Q1之平均單價為30.79萬元/坪，相較於上期（105年Q4）之35.92萬元/坪，減少14.29%；相較於去年同期（105年Q1）之41.75萬元，減少26.26%。顯示本市大樓/華廈單價有微幅下跌趨勢。若觀察前述供給熱絡區（以北屯區為例）之推案價格，可以發現，北屯區大樓/華廈單價106年Q1為31.5萬元/坪，相較於上期（105年Q4）28萬元/坪，成長12.5%；相較於去年同期（105年Q1）35.5萬元/坪，減少11.27%。

表2、臺中市透天、大樓新推案價格（106年Q1、105年Q4與105年Q1比較）

名稱		年份/季	本期 (106年Q2)	上期 (105年Q4)	去年同期 (105年Q1)
			平均每宅總價 (萬元/宅)	成長率	成長率
透天	平均每宅總價 (萬元/宅)		7,231 <sup>(註2)</sup>	3,607	2,112
			-	-	-
透天	推案戶數		15	257	175
			-	-94.16% ↓	-91.43% ↓
大樓 / 華廈	平均每宅總價 (萬元/宅)		30.79	35.92	41.75
			-	-14.29% ↓	-26.26% ↓
大樓 / 華廈	推案戶數		15,38	1,848	1,348
			-	-16.77% ↓	14.09% ↑

資料來源：臺中市不動產開發商業同業公會之新推個案原始資料進行整理分析（計算之價格應為表價，並非實際成交價格）。

註2：106年Q1透天推案數為2件，此為大面積推案，故總價較高，不宜作為代表，故該平均每宅總價僅供參考，不另外呈現與上期、去年同期比較之成長率。

· 供給熱絡區之交易價格：北屯、西屯、太平區相較上期成長。

臺中市 106 年 Q2 房市建照(預售屋)與使照(新成屋)供給量已出現回溫,但並無法全數反應在推案量上,以透天、大樓/華廈推案量,整體皆是相較於上期、去年同期來得低。另外,建使照供給量之回溫,同樣無法全數反應在實價登錄交易量上,但交易價格卻相當穩健。在實價登錄交易量方面,本文篩選屋齡 1.5 年以內,交易標的為房地、房地+車位、建物,並剔除特殊交易案件進行分析。本市本期(106 年 Q1)透天交易件數 220 件,相較上期(105 年 Q4)之 461 件,下降 52.28%;相較去年同期(105 年 Q1)之 382 件,下降 42.41%。而大樓/華廈同樣如此,本市本期(106 年 Q1)大樓/華廈交易件數 609 件,相較上期(105 年 Q4)之 899 件,下降 32.26%;相較去年同期(105 年 Q1)之 605 件,則微幅增加 0.66%。對於前述供給熱絡區(北屯區、西屯區與太平區),其交易量皆相較於上期與去年同期下降。在實價登錄

交易價格方面,本市本期(106 年 Q1)透天交易價格約 1,632 萬元/宅,相較上期(105 年 Q4)之 1,425 萬元/宅,增加 14.53%;相較去年同期(105 年 Q1)之 1,682 萬元/宅,下降 2.97%。而大樓/華廈同樣如此,本市本期(106 年 Q1)大樓/華廈交易價格約 24 萬元/坪,相較上期(105 年 Q4)之 22 萬元/坪,微幅增加 9.09%;相較去年同期(105 年 Q1)之 21 萬元/坪,則增加 14.29%。對於前述供給熱絡區(北屯區、西屯區與太平區),相較於上期與去年同期,其透天交易價格,西屯區大幅增加(上期 124.63%、去年同期 115.80%);北屯區持平(上期 11.15%、去年同期 -6.72%);太平區則下跌(上期 -16.12%、去年同期 -23.38%)。其大樓/華廈交易價格,西屯區與上期持平(-1.16%),相較去年同期增加(18.65%);北屯區持平(上期 1.71%、去年同期 0.05%),太平區相較上期增加(11.16%),與去年同期持平(-0.05%)。

· 結語

整體而言,臺中市建使照數量已逐漸回溫,市場推案量與市場交易量仍受實價課稅政策影響,有下修趨勢,但市場交易價格仍保持水準。本期房市交易多以自住客為主,民眾對於資產配置多抱持暫緩、觀望的態度,可見價格制訂仍是購屋者考量之關鍵。

CNN 評選臺中為最宜居城市,臺中市人口已達 278 萬人,臺中市重大公共建設將陸

續完工,包含臺中鐵路捷運高架化與「大臺中 123」(一條山手線、兩大海空港、三大副都心)建設,其中串聯北屯與烏日副都心的捷運綠線,預計 2018 年試運轉,2020 年底全線通車營運,將帶動臺中捷運沿線多核心都市發展。本(106)年下半年,有鑑於建使照數量回溫,預計應有新的一波推案量出現,屆時有望重大建設之推動與完工,帶動市場信心,並可逐漸恢復房市買氣。



# 世明科技實業有限公司

地址：406 台中市北屯區大連路一段 168 號

TEL：(04)2292-5598 FAX：(04)2298-5158

E-mail：sming.sm@msa.hinet.net

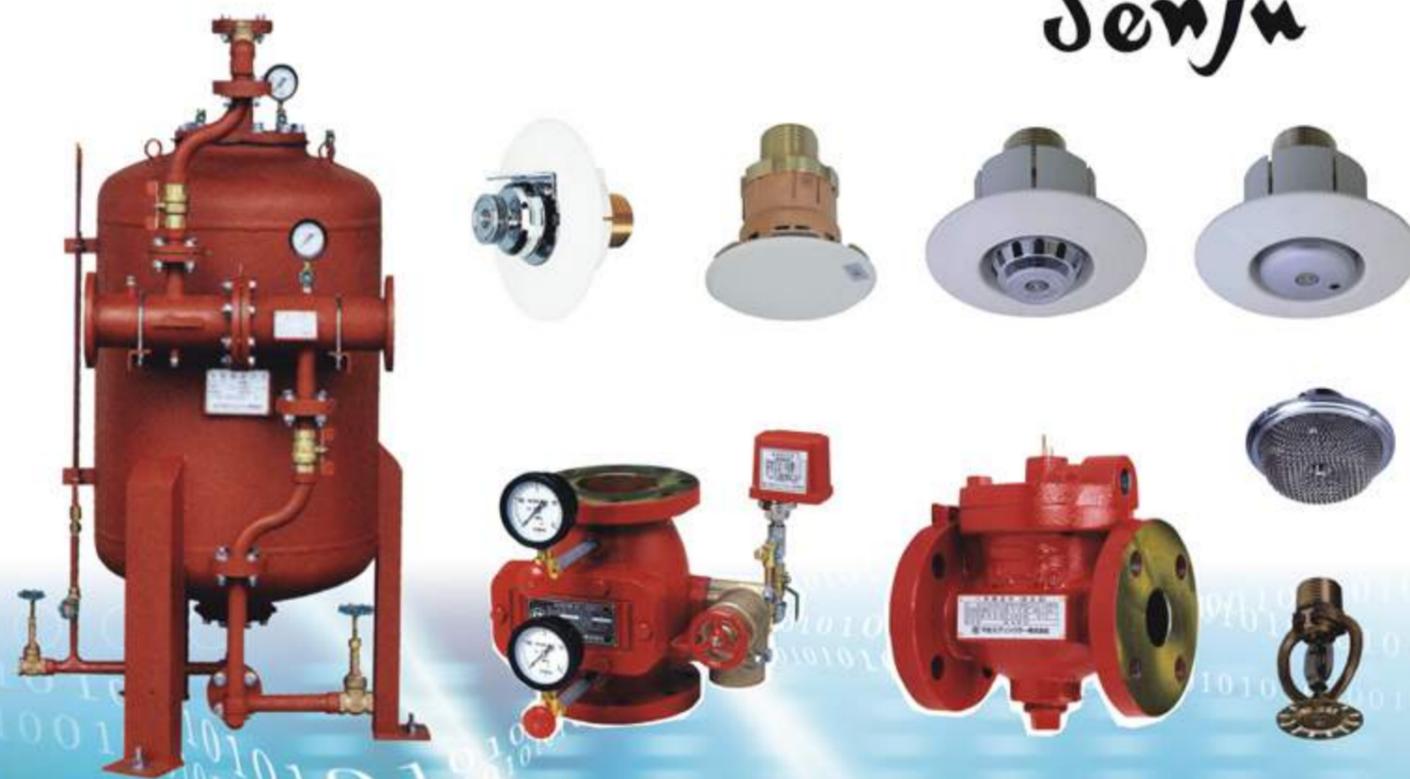
~專業技術，全心服務~

## 營業項目

- 消防安全設備設計與整體規劃
- 消防安全設備工程施作
- 各類場所消防安全設備竣工查驗及圖面審查作業
- 各類場所消防安全設備年度檢修申報作業

## 經營理念

- 堅持品質、追求完美
- 創新、研發、創造三贏
- 創造員工價值，提昇員工專業水準，共創企業未來
- 專注核心競爭力，把握成功關鍵因素



Senju

# 中彰投苗區域治理平臺

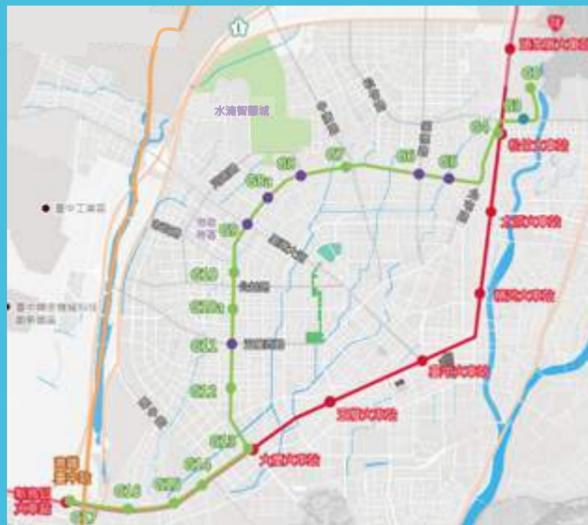
## 交通建設延伸彰化



文、圖／臺中市政府交通局

中彰投苗治理平臺已成立兩年多，期間推動成果相當豐碩，累計提案超過百項，像是食物銀行中彰投物流平台暨臺中市倉儲空間、成立中部地區燒燙傷重建中心以及率領中臺灣觀光推動委員會，與日本 12 個縣市的「昇龍道」簽訂觀光友好交流備忘錄等。

而蔡英文總統也公開讚賞是區域治理的典範，可作為中央決策時重要的參考依據。透過平臺研議共同的發展策略，不僅避免政策資源重複配置，更能共同開創新的願景，加速帶動中臺灣的整體發展，蔡總統最後說「中彰投苗區域聯合治理，將優先從交通做起」。



圖／烏日地區三鐵共構（捷運線、臺鐵、高鐵）

中彰投苗治理平臺發言人－臺中市長林佳龍表示，臺中市的交通運輸規劃以導入「大眾運輸導向發展」(Transit-Oriented Development, TOD) 理念，結合綠色、安全、人本，朝向城市治理主軸邁進。並以 MR.B&B 中的「Metro」捷運加上「Rail」鐵道作為大眾運輸的骨幹，搭配普及的「Bus」公車路網、「Bike」公共自行車，落實複合式的大眾運輸網。

下文將針對捷運線延伸彰化、金馬東路大肚溪橋計畫、串聯中部縣市自行車道以及四縣市共同落實學生交通車管理辦理 4 項中部區域聯合治理的交通建設進行介紹，說明如何透過這些交通建設的提案，強化都市的運輸機能，以促進各區域人口及產業的流通，共創中臺灣發展榮景。

### 捷運線延伸彰化

為了滿足中彰跨都會區的通勤需求，且考量目前除了臺鐵及高鐵外，並無其他可串聯中部區域的軌道建設，所以臺中市政府現在規劃由捷運線線往南延伸進入彰化縣境內，讓中部區域鏈結在一起，再一條山手線串連二國際海空港及三大副都心，讓臺中扮演交通心臟的角色，希望藉由軌道建設完成中部地區聯合治理。捷運線線於高鐵臺中站及臺鐵新烏日站形成共站，已成為臺中對外的門戶地區。現在，捷運線線將延伸進入彰化地區，不僅可以服務通勤觀光往來的民眾，兩都會區之公共資源也能共享，達成區域治理互相支援的目標。



圖／捷運線線延伸彰化

捷運線線延伸彰化長 5.33 公里，總經費為 138.95 億元，已於 3 月 23 日獲行政院納入前瞻基礎建設計畫。路線規劃自綠線 G17 站沿臺鐵縱貫線向西延伸，跨越烏溪進入彰化縣境內，全線採高架佈設，於烏日區與彰化市各設置 2 座車站，可配合未來都市發展需求，朝向住宅、商業或產業園區轉型發展。

未來捷運線線延伸線完成後，全線由北屯到彰化市區旅行時間約 40 分鐘，從高鐵臺中站到彰化市區只需要 9 分鐘就可以到達，全線運量能達每日 28.9 萬人，尖峰運量可達每小時 5.4 萬人，並將大眾運具市佔率提升至 20.3%，透過交通建設帶動都市發展，以 TOD 大眾運輸發展導向促進中部地區整體發展，沿線土地開發效益達 29.42 億元，經濟效益產值更達 583 億元。

### 金馬東路大肚溪橋計畫

臺中市烏日區與彰化市雖相距不遠，卻因烏溪阻隔，導致路線選擇少，民眾往返兩地僅能行駛國道 1 號中山高速公路、臺 74 線快速道路快官霧峰線、臺 1 線大度橋，導致尖峰時段車多壅塞，往返時間長。其次，從彰化地區前往臺中烏日高鐵站，也須繞行缺乏直達路線，單趟路程皆逾 10 公里以上，相當不便。所以若能興建公路橋梁連接彰化東區與臺中烏日區，縮短前往高鐵站的時間，將可大幅提升通行便利，亦可紓解國道 1 號中山高速公路、臺 74 線快速道路、臺 1 線大度橋之車流。



圖／橋梁規畫位置示意圖



圖／烏日彰化地區發展策略



圖／跨溪橋梁模擬圖

金馬東路大肚溪橋計畫，長度約 1,889 公尺，最寬約 32 公尺，雙向雙車道含機車道及自行車道兼人行道，總經費約 28.29 億元。經與兩縣市共同研商，同意此案優先推動，後續將透過中彰投苗區域治理平臺，持續爭取中央協助，配合建設烏日及彰化的新都心，打造烏溪共同生活圈。

## 串聯中部縣市自行車道

臺中市政府自 103 年起，以「自行車 369 計畫—600 公里自行車道」為目標，逐年向體育署爭取「自行車道整體路網串聯建設計畫」的補助，已逐步完成「臺中市濱海自行車道」、「臺中市山線自行車道」、「臺中市 136 線自行車道」、「臺中市東西向大甲至日南自行車道」等串聯中部各縣市自行車道之建置工程，並與交通部 105 年底建置完成之「自行車環島 1 號線」連結。



圖／臺中市串聯中部各縣市－自行車道路網

藉由銜接后豐鐵馬道、東豐自行車綠廊、潭雅神綠園道等臺中市知名休閒型的自行車道，提供完善舒適的自行車騎乘空間，滿足市民活動休憩需要，也將臺中市自行車道路網延伸至鄰近縣市，帶動觀光產業整體發展。



### 一、臺中市濱海自行車道

北起大甲區長壽路（中苗縣市界），南至臺 1 線大度橋（中彰縣市界），總長度為 66.5 公里，沿途可行經大安濱海樂園、高美溼地、梧棲觀光漁港等知名景點。

圖左／大安濱海堤頂自行車道

### 二、臺中市 136 線自行車道

東起東區早溪東路與振興路交叉口，西至 136 線中投縣市界，總長度為 22.2 公里，為中部自行車友熱門挑戰騎乘路線，沿途可行經百蝠橋吊橋、赤崁頂等景點。

### 三、臺中市山線自行車道

北起后里區義里橋（中苗縣市界），南至霧峰區烏溪橋（中投縣市界），總長度為 48 公里，沿途可行經后豐鐵馬道、東豐自行車綠廊、早溪親水式自行車道及霧峰乾溪自行車道等臺中市知名自行車道。

### 四、臺中市東西向大甲至日南自行車道

沿大安溪兩岸建置，東起北堤東路與 140 線道交界（中苗縣市界），西至大甲區北堤東路與臺 1 縣交叉口，總長度為 18 公里，可橫向連接「臺中市濱海自行車道」及「臺中市山線自行車道」並與苗栗縣之自行車道串聯。



圖／后豐鐵馬道



圖／早溪親水式自行車道

## 縣市共同落實學生交通車管理辦理

為加強學生交通車管理，營造安全的通學環境，臺中市教育局要求學校及補習班業者應於學生交通車內明顯處設置行車紀錄器且須具備車輛內外的監視功能，影像紀錄應保存 2 個月。

四縣市共同落實交通車稽查，將由教育局（處）聯合監理單位、警察單位加強學生接送車輛（含公私立學校校車、幼兒園、補習班、兒童課後照顧服務中心等）路檢勤務，車輛是否報准備查、車體是否擅自改裝、車齡是否符合規定及載運人數是否超載等皆列為稽查重點。

學生之乘車安全是四縣市共同關心的課題，除依學生交通管理辦法要求學校及補教業者確實遵守相關規定，使用學生交通接送車輛外，四縣市政府教育局（處）亦將聯合各相關單位加強學生交通車路邊攔檢勤務，倘查有以未經核準備查車輛載運學生、車體擅自改裝或車齡、載運人數不符規定者，將依兒童及少年福利與權益保障法第 90-1 條規定裁處新臺幣 6 千元以上、3 萬元以下罰鍰，倘駕駛違反道路交通安全相關法規者，亦將由監理或警察單位依職權裁處；另有關學生交通車申請備查相關文件檔案，亦掛載於臺中市政府教育局全球資訊網（網址：<http://www.tc.edu.tw/> 社會教育科 / 表單下載），可逕自前往下載運用。



圖／落實學生交通車管理辦法



圖／學生搭乘交通車

## CEO 新時代 新趨勢研習營

文／邱名仕總經理、陳品竹、王銘聰建築師

2017年第九屆 CEO 新時代 新趨勢研習營於5月6日到5月10日赴北京交流，五天四夜精實的建築觀摩，增進同業間互動交流，以及四位講師精彩的與世界同步接軌的課程，在清華這個平台上匯聚知識的力量教學相長，實為難能可貴的經驗。

### 印象清華！

臺中市不動產開發商業同業公會今年的 CEO 訓練營，首次跨海在北京清華大學舉行，這所創立在清末民初的學堂，在5月才剛歡度建校106年的生日，它是從屈辱中創立的中國第一所大學，也是中國現代化的搖籃。

走在清華大學的百年校園，我們看到了清大創校時的四大導師梁啟超、王國維、趙元任、陳寅恪的雕像，梁啟超的「飲冰室文集」，王國維的「人間詞話」、「紅樓夢評論」、「陳寅恪先生文集」，只要是讀文史系的學子，必然要讀一、二，而是教育家、也是作曲家的趙元任，他所譜曲的「教我如何不想她」，更是許多合唱團及聲樂家必唱的藝術歌曲。清華名師名人無數，大散文家朱自清筆下的「荷塘月色」，現在月荷擎蓋依然在風中搖曳生姿。

在清大博物館，我們看到梁思成、林徽音的建築手稿手抄，梁思成甚至用英文出版了中國建築的專書，這群清華人學貫中西，孜孜不倦於研究學習，恨不得就能解救中國於倒懸之苦。走在清華新舊建築中，我們依然能感受到那個時代知識份子的救國使命及一流學府的人文風華。經過文革的劉玲教授，講述年輕的時候，滿腔熱血，到處要去解放更窮的國家，到後來才知道中國反而是世界最窮最需要人解放的國家，但今天中國用它的一帶一路經濟共存共榮方式，要去「解放」沿路沿帶的國家帶國家，與當年的「武力」解放，已是不同思維及格局。八國聯軍之後，在物質、精神都窮怕的中國，這幾十年來不斷「向錢」看齊的掠奪式開發，不斷東施效顰模仿西方建築，忘了我是誰？



李曉東教授坦承文化革命是人類文化最大的浩劫，文革失去的文化，他們都要找回來，要知道「自己是誰？」，他也提倡強調尊重自然與萬物和諧共生的減法開發，把過去的虛張聲勢，改為虛懷若谷，當初在屈辱中建校以改造中國為目標的清華人，今天用他們的學識、用科技…真的做到救中國，在這裡，我看到了清華大學的「天行健，君子以自強不息，地勢坤，君子以厚德載物」的校訓精神。

### 最有氣質的經濟學家 – 劉玲玲

這次從最有氣質的經濟學家 – 劉玲玲揭開課程的序幕，聽過劉老師課的人都深有感觸，曾有同學用「信息量大、底氣十足、很給力」來評價。老師說到現今全球化遇到了很大的難題，每個國家最終該冷靜下來，思考新的全球化如何應對和改善。中國也同樣面臨諸多挑戰。

課程中提到國家產業轉型升級的時候，佈局生產力革命性的變革是改變的契機，接連帶動經濟的增長。教授研究發現每個國家，要解決產業、人口，城鄉的分布等發展不平衡的問題，就得提升建設的標準。

中國也不例外，目標在未來實現現代化的三十五年，唯有不斷發展才能解決城鄉及地區差距。這四十年工業化，經濟發展同時也破壞了環境，故中國在2007年進行全面的改革和制度的創新，提出五條發展理念：

創新、協調、綠色、開放、共享。南美國家的經驗成為借鑑，如1913年阿根廷GDP即達均3,797美元，為當時工業化先進的國家，卻在一百年後才達到人均GDP一萬多美元。途中有各種問題造成發展緩慢，遇到困難沒有團結一致是很大的因素。宏觀經濟與區域經濟經過這一課，我們的視野站得更高了！

走進清華大學的課堂，重溫學生時代的時光，表層相似，實質不同，從成人學習角度出發，清華則著重在於「學、會、用、教、創」；「學」 – 知己知彼，透過學習來了解自己與外面的變化；「會」指的是學後心中有新想法和碰撞，產生新的藍圖；「用」 – 把所學的知識實踐在行為和績效；「教」 – 帶領團隊形成學習型組織，第五個字是「創」不斷創新地發展。很感激有這次的機會，和同行的夥伴們共同創造一個充滿能量的回憶，自強不息。



經濟學家 – 劉玲玲





上圖為駿豪中央公園

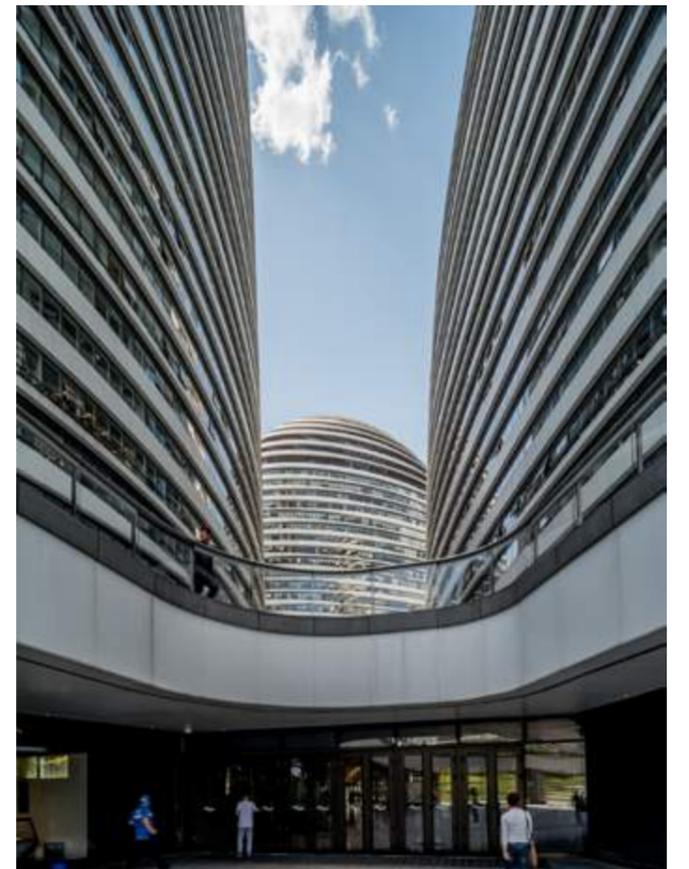
以美國中央公園風格建築群為藍本的「合生·霄雲路 8 號」，有著得天獨厚的條件，鄰近北京的中央公園—朝陽公園，俯瞰 288 公頃綠地和 68 公頃水系，另一個與朝陽公園的地理條件相扣的案子，還有馬岩松建築師的「駿豪中央公園廣場」—透過借景讓建築融入公園的景觀，自然向城市的延伸，在部分樓層和樓頂都安置了空中綠化的公共空間，創造城市中的世外桃源。



上二圖為合生·霄雲路

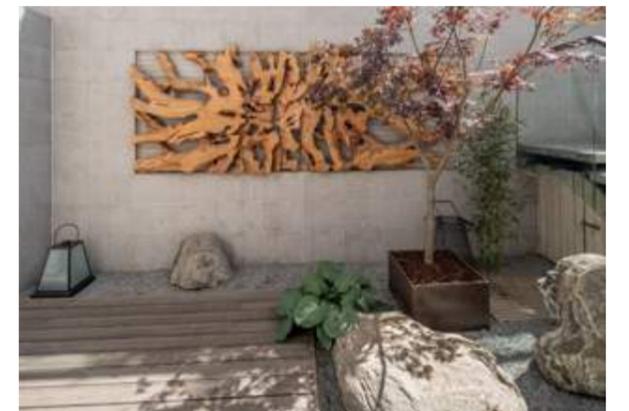


上二圖為駿豪中央公園



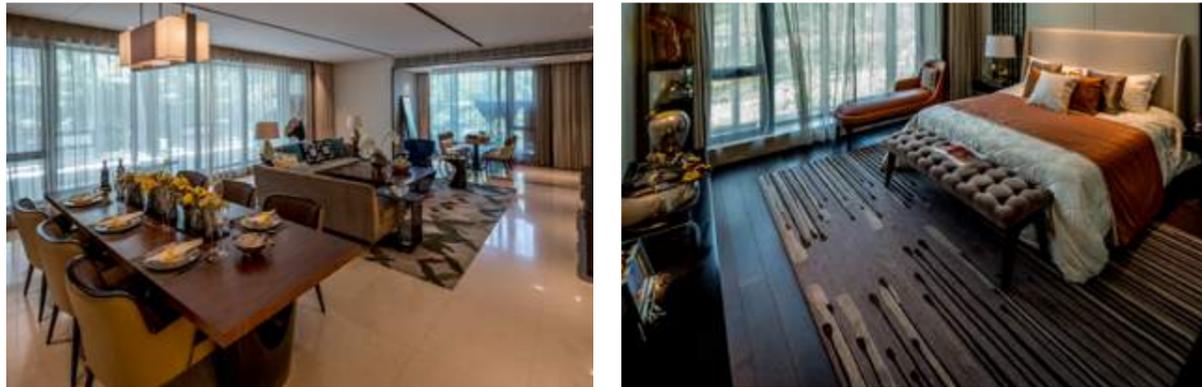
上三圖為望京 soho

「遠洋／天著春秋」建築採用盛唐最典型風格，其園林之美、建築之美，將原有的中式建築改良與升級，為新中式別墅樹立一個新的典範。除了東方的建築巡禮，也不忘向西方的扎哈·哈迪朝聖，中國「首都第一印象建築」之稱的望京 SOHO 由世界著名建築師 Zaha Hadid 擔綱總設計師，建築群巨大的量體無直角的设计，大師一貫強烈獨特的流線風格在此發揮淋漓盡致。



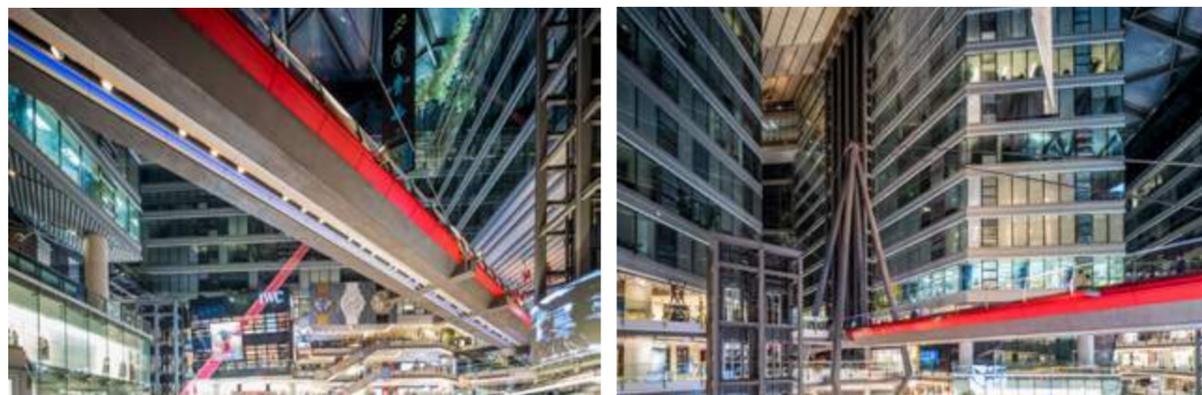
上三圖為遠洋／天著春秋

親近自然除了上一段有提到的綠地，湖景也是多數人嚮往的，融創北京壹號院除了為極少數人量身訂製精細的居家品質外，立面還採用玻璃幕牆，使這裡的主人能夠獨攬 53,000 平米湖岸景色。



上二圖為北京壹號院

我們也到訪了被譽為北京最美購物體驗的商場「僑福芳草地大廈」，眼前 56,000 平方公尺的購物廣場中，是難得的開闊，留更多的空間給藝術品，值得一提的是，它擁有亞洲最長的步行空吊橋橫跨整個購物中心，可懸掛藝術品，漫步其中，讓長達 236 米的吊橋似乎都變短了不少。



上三圖為僑福芳草地大廈

### 從「開放平台」的角度 解讀這次參訪的建築項目

這次北京參訪建築案如同劉姥姥進大觀園琳瑯滿目，但是若能以「開放平台」的角度去解讀分析就容易找到共通的特性。所謂的開放平台其中也包括了開放的視野、技術、學習以至於開放的國際觀、政治、商業、經濟、社會…等。



在「僑福芳草地大廈」項目，建築內部空間開放作為現代藝術品展示、購物及餐飲的舞台。遊客的消費行為彷彿變成伸展台漫步的模特或是悠遊藝廊的文青。

而其開放的人行動線也藉由橋樑、迴廊將戶外廣場及鄰近街廓串聯起來。在白天透明的玻璃幕牆也將戶外綠地及街景結合，打破了傳統大賣場內向型室內規劃創造了與環境對話與街道漫步的情境。「遠洋天著春秋」項目雖然是中低樓層搭配簡潔斜屋頂外觀的住宅小區，在居住單元及複合空間使用上充滿創新巧思。將數個別墅疊加成 7 樓的集合住宅，提供多種複層房型選擇並善用地型及景觀創造出各戶在高中低不同高程的「院落」趣味。這方案大膽挑戰了設計及營建技術也開啟了群居生活的「共享性」觀念。這是打破傳統住宅「自掃門前雪」式的私領域並加以重組成現代化的垂直村落。



### 大與小，從宏觀的地球村看臺中定位：循環、永續的綠色宜居城市

大陸城市規模隨著現代化及工業化日益擴大，北上廣深等一線城市已列國際都會之林。大國崛起一帶一路佈局全球世界工廠及內需市場撐起一片天，未來加入物聯網、大數據、人工智慧等新科技引擎更將突飛猛進。

反觀臺灣近年經濟成長 GDP 低靡、境內投資萎縮以及人口紅利減少，我們該如何自

處？臺灣地狹人稠四面環海從來不以大著稱，近年來在各大城市同時嚐到工業污染及環境資源破壞之苦，也讓人們開始思考全球氣候暖化環保危機議題。在只有一個共同地球的大前提之下，每個世界公民的公約數均在於實踐循環、永續的綠色宜居城市。臺灣，這個曾經在歷史上美麗的福爾摩沙島嶼，我們更應有對環境及未來世代較好的選擇。

### 數位時代新知識爆發趨勢瞬息萬變

「不到上海不知錢少、不到北京不知官小」帶著刻板印象來到京城，幾天的學習參訪如同震撼教育般徹底改變對強國的認知與深刻自我反省。四場研習包含：宏觀經濟與區域經濟／劉玲玲博士、互聯網之美和媒體之勢／沈陽博士、建築設計創新思維與趨勢／李曉東博士、物聯網與體驗經濟／蔡臨寧博士，揭開大國全球經濟佈局及產業近未來的動向。案例參訪體現數大之美與地產開發已變型成為整合大平台容納各式商業行為的綜合體。



### 物聯網、機械人、無人車(機)將改變近未來的生活型態

數位科技日新月異，原本在科幻電影才看得到的情節即將進入我們的日常生活。大陸地區已廣泛使用微信軟體進行支付、購物、叫車、通信等逐漸形成物聯網架構。亞馬遜已利用機械人在操作物流中心內貨物的搬運、歸類與出貨，巨型的倉庫內無須開燈而且可 24 小時運作。DHL 與沃爾瑪合作研擬無人機宅配技術。高雄市將推出臺灣第一台無人駕駛觀光巴士。AR 虛擬與 VR 擴增實境技術也已運用在家具選購及室內裝修實品屋設計。

這些新科技發展廣泛的影響了社會生活模式，也將進一步造成商業及不動產開發的變革。百貨零售龍頭 Costco 過去成功將美式賣場引入亞洲，全世界 500 家，包含韓國 13 家、日本 25 家、臺灣也有家 13 賣場，其中 3 家銷售還

是全世界銷售 TOP 10。Costco 當然也進軍大陸市場，結果至今開了幾家分店？答案只有 2016 年 1 月武漢一家。事實上武漢的這家分店生意太好，好到 Costco 看到一個前所未有的大市場而裹足不前。要做零售通路還是網路電商？要租地展店還是如同麥當勞投資地產購地開店？另一例子是 IKEA 它對自己的年輕顧客族群作分析，在未來品牌可能衍伸婚宴及婚禮顧問服務。

而在日本 Seven & I 除了大家熟悉的便利商店及餐飲本業也將研擬跨足房仲及社區老人照護。這些舊通路商在面對時代趨勢的變動都開始轉型以應對未來。善用既有的客群優勢建構新的「大平台」對接各種新的業務型態已經是必然。

### 臺中進行式 Taichung On Going! 立足臺中特色建築法規建構循環、永續宜居城市

臺中房地產歷經過往美好 10 年，因為地價相較臺北便宜加上競爭激烈，需要在規劃設計上推陳出新，市場上出現了許多美觀新穎、品質優良且性價比高的建案。

然而在景氣循環下正面臨到一波嚴峻的考驗，政府與業者都在思考下一步該如何走？看準環保減碳、智慧化的時代趨勢，市政府推動臺中市特色建築通用設計及鼓勵回饋辦法，可望為臺中建築產業帶來新動能。

都發局局長王俊傑：「臺中擁有許多獨特地理及人文上之特色…城市之發展應考量『以人為本』的觀念，建築需符合全世代無礙的使用及鄰里關係，使臺中成為『宜人居住』之花園都市。」特色建築法規主要包含：景觀綠化、鄰里友善空間、節能設計及通用設計等。除了鬆綁保守、條文式限制的技術規則，更提供了發展臺中地域建築及城市文化特色的可能性。這個由地方自治概念衍伸的在地建築管理政策改革或將成為臺中邁向循環、永續宜居城市的契機。

### 案例分享：空中別墅 HIGHRISE VILLA / 東埔寨金邊

空中別墅 = 垂直街道 + 多變居住單元 + 景觀庭院 + 友善鄰里空間 + LEED 永續綠建築



以一個位於東埔寨金邊集合住宅建案件為例。當地氣候炎熱更甚臺灣，電力吃緊昂貴而且市區地價高、人口稠密，建築需往高層發展。我們團隊在規劃設計時採取了比較大膽的想法：把一棟棟風格迥異的別墅堆疊起來戶戶都有庭院、家家都長的不一樣。大樓植入一條垂直街道串聯各層讓漫步回家成為搭電梯的另種選擇，複層通透綠化的梯廳也提供了居民交誼停留的空間。這種垂直村落和合院立體設計的前衛思考或許以目前的法令會「吃」掉很多容積增加太多成本，但未來臺中特色建築法規反而以鼓勵取代限制，這將會是成為提供優良居住品質創意的新平台。

另外，LEED 標章規範也是本案的設計目標，其實一般的案子透過好的設計整合，大多不需再增加工程費用即可達到合格級標準。

LEED 指標以簡單表格和明確數據說明建築物在環保、減碳、舒適、健康…等各方面的成果，能讓消費者很容易的瞭解到開發團隊在實踐綠建築的努力。要說明的是臺灣的綠建築標章和節能規範也不錯，只是較缺乏國際認同，越來越多臺灣的企業主動要求取得 LEED 認證，以除了要讓產品順利銷往歐美，另一方面更表達支持環保、永續的態度。好的在地規劃設計更該以國際共同語言（認證標準）發表以增加能見度。



臺中市後期發展區沿著高鐵、74 號快速道路沿線發展，有如一抹月彎，由於重大建設聚集、交通便捷，儼然成為臺中的「新肥沃月灣」。

## 新興區域異軍突起活絡經濟市場

文／李思齊

臺中市人口數已達 2,780,155 人(106 年 8 月底)，躍升為臺灣第二大都市！人口持續增長，代表這是一個充滿希望的年輕城市，臺中市市長林佳龍允諾，市政府將全力打造臺中市成為築夢的宜居首都。

事實上，隨著新重劃區的開發，以及新市政中心、高鐵、74 號快速道路、中部科學園區、精密機械科技園區、國際機場等重大建設的陸續推展，臺中都市發展快速由東往西移動。而屬於後期發展區的單元開發區，由於公共設施規劃完

善、腹地廣大且交通便利，掌握臺中的出入門戶，更成為臺中的新亮點。

總開發面積達 1,394 公頃的臺中市後期發展區，於民國 93 年解禁後，共劃分 14 個開發單元，並以民間自辦重劃為優先，其中又以單元一、單元二、單元三、單元四自辦重劃開發腳步最快，目前都已陸續完工交地。

這些開發單元區，沿著環中路、高鐵與 74 號快速道路的軸線發展，形狀就像一抹彎月。由

於位處臺中大肚山科技走廊，被中科園區、臺中工業區、精密機械園區，以及七期新市政中心所環抱，隨著產業及商業陸續進駐，加上建商推案加持，已儼然成為臺中市的「新肥沃月灣」。

而上述四個單元的開發商，也多为赫赫有名的企業或集團，第一單元的主導者是全球最大製鞋業者寶成集團；第二單元主導者是長億集團；第三及第四單元，則由惠宇、豐邑及順天等三家建商合組的惠豐順主導開發。這些企業強而有力的財力，也加速單元開發區的開發速度。民眾開車或坐車馳騁在高速公路或高鐵上，其實不難發現，這些單元開發區就依傍在兩側一路前行。尤其，新的住宅大樓、別墅社區正一棟接著一棟完工，造型具設計感的餐廳或企業總部，也如雨後春筍般出現，夜晚燈火明亮、人聲鼎沸，宛如大都會的櫥窗，也宣告臺中的城市風貌正快速改變中。

具建築師身份的順天建設總經理林丙申指出，重劃區在臺中的發展大致可分為兩個階段。初期多以先進駐具地標性或黃金角地的商業區為主，尤其 25 米以上的道路更是首選；像單元一、單元二開發區，包括安和路、公益路、向上路及永春路沿線，就有許多餐廳、汽車旅館、零售業及服務業者進駐。

單元一、單元二及單元三還有一個特性，就是小型自營商的企業總部特別多。不少自營商買個二、三百坪的土地蓋總部，除了辦公室有著落之外，重劃區屬新開發區，可以給人耳目一新的觀感，加上臺中市的出入口都在西邊，包括高鐵、高速公路交流道等，交通路網便利，也都是考量的重點。以單元二自辦重劃區為例，總開發面積達 186.32 公頃，腹地廣闊，號稱國內最大的自辦重劃區。



圖／順天建設總經理 林丙申。

但現階段土地租金相對低檔，對於大型餐飲業者來說，極具吸引力，各大餐飲匯聚公益路二段延伸至黎明路、益豐路四段間，帶動「新公益商圈」蓄勢崛起！包括「MEATGQ」、「妃黛方舟」、星野集團的「与玥樓粵菜」、「皮諾可可」、「銅銚鍋」、「春水堂」、「福野臻愛婚宴會館」等紛紛進駐，成功帶動人潮。

除了餐飲之外，國際車商也積極搶進，目前已有日系車商 LEXUS、TOYOTA、HONDA 及歐系奧迪、賓士等進駐，近期更傳出 JAGUAR 及法拉利亦有在單元二擴點的計畫。另外，飯店商旅更是不斷推陳出新，臺中知名連鎖旅館企業「雲河概念旅館」、「水舞行館」，不僅占地都有上千坪，風格各異，以完全不同概念包裝行銷；「水舞行館」更首次融合文創、森林等概念，增添附加價值與話題性。

以土地出租為主的單元二新興重劃區，開發初期土地租金行情每坪約 500 至 600 元，



開發速度最快的單元二自辦重劃區，目前進駐的商業及產業越來越多，建商開發也跟著積極。

如今已上漲為每坪 800 至 1,000 元，漲幅達 40% 以上，被視為明日之星。餐飲業者磁吸效應，也帶動單元二生活機能發展不斷向上，商圈後勢看俏，為區域房市加注不少有力動能，品牌建商遠雄、精銳、雙橡園、國聚、惠宇、興富發旗下建案，備受自住市場矚目。除了上述四個單元的自辦重劃區之外，臺中市兩個主要的公辦重劃區：第 13 期及第 14 期重劃區。

坐落於南屯、南區交會地區的單元六及單元七，緊靠中山醫院大學及大慶火車站，市府整併成第 13 期市地重劃區，並以公辦重劃方式辦理，目前已接近完成開發階段，由於屬於火車鐵路及都會道路的重要交通樞紐，加上靠近高鐵臺中站，後市看俏。

至於單元九、單元 10 及單元 11 的第 14 期市地重劃區，鄰近水湳經貿園區、捷運機場、11 期重劃區，又有臺中洲際棒球場及棒球文創園區的加持，也成為當紅炸子雞，周邊建商卡位積極。值得注意的是，除了新開幕的臺中洲際棒球文創園區之外，看好中臺灣百貨商場與飯店

市場前景，中信金控集團規劃一座購物中心，結合影城、Shopping Mall 及 1 座 20 層的五星級飯店。目前已知，包括秀泰及威秀影城，都有意爭取商場的經營權；至於五星級飯店，中信金則計畫向萬豪、洲際等國際連鎖飯店集團招手，預計 2018 年中動工，2020 年底營運。

這也是繼勤美集團宣佈與洲際酒店集團合作，預計 8 年內投入 120 億元，在草悟道打造國內最頂級的勤美洲際酒店、購物商場及豪宅之後，臺中市近期另一項百億大型投資計畫。據了解，中信金除了上述的商場、飯店之外，後續還有在洲際棒球場旁、崇德路與環中路口興建臺中最高商辦大樓的計畫，初步規劃 48 層樓高、投資金額至少 50 億元。換言之，中信金在洲際棒球場的總投資金額將超過 210 億元。

可以預見的是，一旦中信金的開發計畫完成之後，將為第 14 期重劃區「點燈」，除了吸引各界目光，也會吸引更多建商或產業進駐開發，臺中的城市發展，亦將由西再往北移動，有利於區域均衡發展。

林丙申進一步指出，臺中市近十年來的開發，多集中在文心路與環中路間區域，南起中山醫學院，北至北屯區北屯路。不論政府部門、大型公共建設、民間商業投資等，近十年來也都往這塊肥沃月灣靠攏。

肥沃月灣除了有政府與民間的投資外，臺中市優質重劃區也多集中於此。像臺中市豪宅聚落七期重劃區，房價已來到 80 萬元；八期、12 期、11 期，房價坐穩「3」字頭並往「4」字頭靠近；開發中的單元一、單元二、單元八、13 期及 14 期，預計房價也都是從「3」字頭起跳。然而，隨著各單元區逐步開發，市場也發現，後期發展區的低密度開發限制，卻也衍生出許多問題，包括土地、房價居高不下，未符合住宅市場真正需求，以及「住一」透天別墅產品的行人動線未獲重視等等。

臺中市都市計畫的問題，從後期發展區到單元開發區釋出，在北部學者定位為低密度、高優質的原則之下，單元一至單元 14，只能蓋獨棟或雙併別墅的「住一」土地多達 131 公頃，其中單元六、七的比重超過 30%，其它如單元九至單元 11，以及單元 14，比重也都在 20% 左右。這些純「住一」的土地換算約有 39.62 萬坪。而以一般「住一」的推案經驗值來看，蓋一戶別墅至少要 45 坪，換算最多只能蓋 8,800 戶別墅。目前，區域內這類土地每坪約 40 萬至 65 萬元，以單元一、二、三為例，地坪 50 坪、建坪 116 坪的規劃為基準，每戶別墅的土地成本約 2,250 萬元，加上營建成本、管銷及獲利，推估每戶總價就要 5,200 萬元起跳。

然而，目前臺中市房地產總價 4,000 元萬元以上的市場，除了七期新市政中心少數品牌建商的個案之外，銷售幾乎都面臨停滯，因此被視為市場非主流產品。

林丙申指出，如果這些土地拿來蓋大樓，一戶 50 坪左右的大樓住宅，單價 35 萬至 40 萬元、總價 2,000 萬元，初估可以蓋到 1.6 萬戶左右，將可以滿足市場比較多的需求。當年中央政府的盲點，也是臺北人對臺中人的印象，始終認為「臺中人都是住花園別墅」，結果都市計畫出來後，根本不符合市場需求。純「住一」的總價，對都市空間貢獻有限。都市計畫當年在中央犯的錯誤，業界多認為應該要適時調整，因為純「住一」在都市計畫呈現的方式，或在實際開發行為上，有很多不可行之處。

肥沃月灣是臺中市包括經濟、商業、產業、居住、就業及就醫等公共資源或服務最好的所在，是可以提供滿足每戶總價 2,000 萬元左右的住宅供給，但目前都市計畫的設定，等於造成土地閒置，也扼殺了市場最大這塊的需求。他建議，單元開發區內純「住一」規定的獨棟或雙併別墅部分，在不影響都市計畫建蔽率、容積率開發強度限制下，應適度放寬建築型態，可以蓋連棟式別墅或大樓，但前提是為必須維持土管要點對「住一」的原始認定，即不放寬其它商業設施進入。而隨著後期發展區各單元逐步完成開發或交地，臺中的城市發展與都市景觀將更為完善，預期可吸引更多外來移民遷入做為臺灣第二大都會的臺中市，朝成為「宜居首都」的目標，更往前邁開一步。

# 建築工程 4.0 Alfa Safe 系統工法



系統化鋼筋加工



Alfa Safe 系統工法介紹



柱中柱系統 - 柱內核心強化圍束柱箍



## 戴雲發

Alfa Safe 建築系統創辦人

※ 台灣建築安全履歷協會理事長

※ 戴雲發結構技師事務所主持結構技師

※ 中華民國消費者文教基金會房屋委員

※ 『國家卓越建設獎』評審委員會施工品質類評審委員

## 營建團隊未來的方向 - 鋼筋系統化

過去的 921、206 大地震中，房屋倒塌的最重要原因之一，莫過於是鋼筋未按照規定圖說的尺寸加工與圖說的正確位置綁紮，這也證明了鋼筋加工、綁紮及定位的重要性，而至現今傳統營造工地最常發生的品質缺失，仍是鋼筋定位綁紮不確實、柱子的耐震箍筋沒有按照圖說規定採用標準彎鉤。大家都知道鋼筋綁紮工作最重要、最費力、最費工，但因為鋼筋埋在混凝土裡面，交屋時看不到，所以也最容易產生人為輕忽的疏失，導致施工結果無法符合結構力學設計的要求。因此，運用鋼筋系統化的設計、規劃及自動化加工技術，解決鋼筋的加工與綁紮的人為施工問題，來達成最佳的鋼筋工程施工品質，提升房屋結構的耐震力，這是營建團隊未來必須要走的正確方向。

## 鋼筋系統化的優點

### 一、安全品質做到 - 百分百：

採用鋼筋系統化工法，其鋼筋大多是一體成型，且在工廠加工製作成配件化，故其結構安全性會較傳統工法大幅提升之外，品質的確保更是真真實實的看得到、摸得到。

### 二、鋼筋材料使用 - 經濟化：

全部的鋼筋加工尺寸都先經過嚴密的規劃、裁切、加工和彎折，成為配件化的組件，沒有一絲絲鋼筋材料的浪費，材料成本可控制，符合經濟要求。而傳統工法是現場工人依個人經驗任意裁切，將造成諸多剩餘長度大小不一，無法再利用之鋼筋損耗問題。

### 三、降低人力技術 - 簡單化：

有鑑於建築工人人力日益短缺，以及師傅找不到學徒的困擾，同時為避免人為疏忽和工人素質參差不齊，所產生的施工品質缺失，因此，採用鋼筋系統化的配件設計，將可有效解決以上問題，並使施工更簡單化和精準化。

### 四、鋼筋綁紮標準 - 明確化：

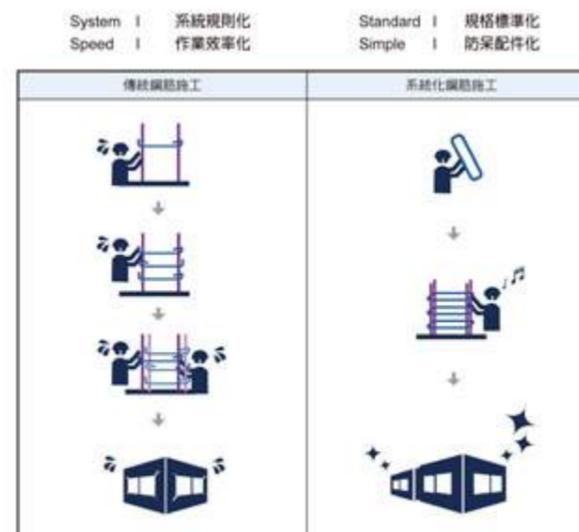
依鋼筋標準施工圖，以傳統的方式綁紮，其綁紮程序非常繁複，工程師必須看著密密麻麻的鋼筋，逐根比對數量、彎折點，還有搭接長度等，以確定鋼筋施工的正确性，確保工程品質，此項品管查核工作，相當不容易。而系統化鋼筋使鋼筋綁紮完成之位置、線條都非常地清楚簡單，讓檢查人員能夠一目了然，能做有效率及正確的品質查核。

### 五、鋼筋配件施工 - 效率化：

由於前置的鋼筋設計規劃作業完備，以工廠鋼筋配件的加工作業，替代工地現場施工困難的綁紮作業，毫無疑問地能夠省下不少的施工時間，更能縮短工程期限。

## Alfa Safe 系統工法

Alfa Safe 系統工法就是一系列的鋼筋系統化耐震綁紮工法，其理想是使鋼筋施工系統規則化、作業效率化、防呆配件法、規則標準化。藉由施工前的規劃設計與鋼筋加工廠一體成型的彎折加工，使工地現場複雜且施工品質控制不易的鋼筋綁紮工作，轉變成簡單而且符合圖說標準，並可全面提升施工品質的工作模式。





上二圖 / L 型系統牆箍加強圍束牆筋

重疊搭接綁紮等技術工項，大幅的提升施工品質及加快施工之速度，其結構受鋼筋圍束效果更大，可以減少裂縫產生，防止漏水的問題，更能符合設計要求而且結構更耐震。Alfa Safe 系統工法，是包含一系列有關強化結構安全的專利工法。從一筆式的柱、牆箍型化鋼筋圍束加強，使結構更耐震之外，目前也已經在建案實做確認施工性，目前更朝向柱、樑的整體構件研究建置逐一完成。

例如：柱中柱系統－柱內核心的耐震強化圍束的柱中柱及預組吊裝；SRC 鋼柱的箍筋圍束耐震強化－四環型的 SRC 一筆式箍筋加工預組鋼柱；樑箍筋圍束耐震強化－樑雙箍伸縮型一筆式樑箍及樑架高施工工法…等。

一切新型鋼筋系統化施工的研究建置，與建案工地施工實做再檢討修正，都是為使 Alfa Safe 系統工法，能廣泛的應用於房屋結構的柱、牆、樑、版結構的鋼筋作業中，全面提升鋼筋施工品質，使房屋結構更安全、更耐震。Alfa Safe 系統工法是有有效強化房屋安全耐震又易於施工的好工法。

也藉著一筆式的箍型化鋼筋，在柱、樑、牆結構中充份發揮圍束效果強化結構，確保防裂、防漏水，使房屋結構更安全、更耐震，能成為百年建築。

所謂的系统箍型化鋼筋，即是以一根鋼筋在鋼筋加工廠中，依據標準圖說之設計，連續彎折成一體成形的箍筋形狀，此作法的優點在於箍筋是由一根鋼筋連續環繞而成，使得柱子外圍周邊及牆端處受延伸的鋼筋包圍力，比傳統由許多切斷式的柱子繫筋或牆筋的設計還來的大；系統化箍筋是經由事先規劃，再由鋼筋加工廠中彎折成設計之大小，運至工地後，僅需將柱、牆箍筋套入，省去工地現場許多柱子眾多箍繫筋的交錯綁紮、牆轉角費工的繁複、

### 看不見的地方才更重要

提供一條龍服務的戴雲發 Alfa Safe 系統工法專業服務團隊，首先從結構規劃設計開始，即作全面鋼筋系統化的考量規劃設計；到專業自動化鋼筋加工廠按結構設計施工圖說，做精準確實之一體成型鋼筋彎折施作；屆時鋼筋工班在工地現場，只需做簡單的安裝組立，即可將工地現場較不容易控管品質的鋼筋工程，有效率的輕易達成如藝術品般，完美的建築安全品質最終需求。



上圖中黃色水平鋼筋皆是以一根鋼筋不間斷，連續彎折成一體成形的箍筋形狀。可以大幅的提升施工品質與施工速度，使得柱、牆體更安全、更穩固可以大幅的提升施工品質與施工速度，使得柱、牆體更安全、更穩固。

# 舊城新生：築巢引鳳

## 臺中大車站舊城核心新動力

### 城中城再生執行方案

文、圖／臺中市政府都市發展局

城中城再生執行方案，主要係由交通路網建置、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推動，以作為市府團隊執行舊城再生上位政策指導。

例如：舊城區引進新興文創之旅、百年市場之旅、打造多元魅力東協廣場，讓舊城歷史與移工文化深入市民生活，帶動歷史觀光與多國特色交流，更透過專業團隊「地表最潮」進駐審計新村推動舊眷舍改造；文化層面部分，新創百年七媽會民俗活動與雙十流域文化生活圈，串連文化古蹟廊道與歷史人文步道；運輸層面，重回人本低碳慢活信念，整合交通運輸軸、綠色 iBike、綠空廊道與鐵道、臺中翡翠環等，重塑人本移動價值。



圖／舊城新生計畫 - 大車站計畫

#### 舊城復甦三大計畫

活化舊城區除進行都市規劃，還需搭配「三支箭」，第一支箭是配合鐵路高架化，市府推動大車站計畫，打通火車站前後站，搭配綠空鐵道軸線，解決交通問題並形成人本自行車道；第二支箭是河川整治，透過柳川、綠川的整治，打造親水環境，串連河道為人行、自行車道，甚至文學步道，交錯成為四通八達的動線。



圖／舊城新生計畫 - 柳綠川改造

第三支箭在於推動文化復興，表現在古蹟、歷史建築的空間改造上，包括市役所、放送局、市長官邸、文學館、演武場、文創園區、舊酒廠、產業故事館等，結合建國、第一、第二、第三、第五等 5 大市場，市府在這兩年積極提

升這些文化亮點的吸引力，也確實提升觀光人口及投資額。而大車站計畫，將對舊城帶來極大的經濟動能復甦、都市運輸型態轉變與空間機能重新佈局，對舊城核心帶來深遠轉變與影響，成為舊城復甦的新動力。



圖／舊城新生計畫 - 柳綠川改造示意圖



圖／舊城新生計畫 - 周邊文化復興

#### 大車站計畫策略

TOD 共站分流、人本動線大平台與人文地景綠軸立體連通 TOD 共站分流的構想，來自於提供現代化城市運輸體驗需求，規劃為臺中站前轉運站，整合站前客運、公車，透過干城、東行及西行等運輸區位，將城際客運、市區公車進行動線分流，紓緩及統整站前交通，提供高效率系統化運輸轉運服務，讓到訪臺中的遊客、在地的居民，都能享有舒適的城際與市區移動體驗。

創、青創及打造中的創客聚落，創造出其與人群之實質互動之城內移動大平台空間，規劃創客廣場（停車場及二樓景觀平台），提供新的產業互動體驗，重塑舊城產業新動能。而舊城內遍佈之歷史、古蹟景點，將透過「綠色 + 鐵道遺產 + 綠川」等綠色軸線立體連通，用「線」串連帶動各「點」，整合前後站空間，北段銜接臺糖生態園區，南段銜接臺中州廳、臺中產業文創園區及刑務所官邸宿舍群，綠空鐵道軸線及空橋，重新縫合鐵路高架化兩側都市活動。

經過重新規劃人流移動動線，結合在地文



圖／舊城新生計畫 - 大平台整體發展願景示意圖



圖／臺中新站完工後形成的都市發展潛力示意圖



圖／大車站計畫建築量體發展構想示意圖 1F



圖／大車站計畫建築量體發展構想示意圖 2F

因此，透過 TOD 共站分流、創客廣場大平台與地景綠軸立體連通，可將舊城內北側干城商業機能，南端鐵道文化園區及舊倉庫群特色，藉由綠空鐵道軸線延伸至臺糖湖濱生態園區，創造出兼具交通便利、文創觀光、商業服務及健全之都市服務，創造舊城新的空間移動體驗。

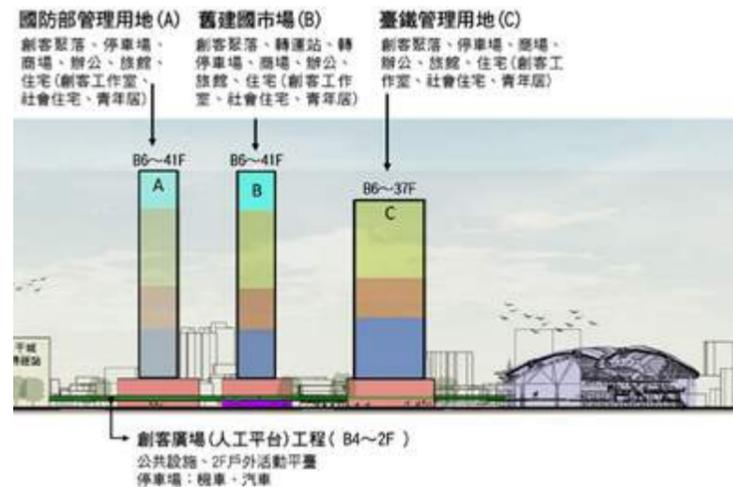


圖／大車站計畫發展量體模擬示意圖

### 打造「中臺灣國際創客聚落」舊城復甦新動力與核心價值

透過臺中大車站計畫核心發展縱貫之心，整體規劃創客廣場，藉由車站、干城周邊交通便利、生活機能健全及城際間移動人潮優勢，將青年流行文化、創業團隊、文創業者、社會住宅、青年旅店等引進大車站計畫內，打造中臺灣國際創客聚落典範。

以中區產業為主，如飾品、服飾、文學、餐飲、市場、五金等為基礎，導入核心重點區之商業空間，不同於傳統批發零售，從材料→學習→製作→展示→販售，塑造商場多元性。



預計將引進德國製造服務設計計畫(JOSEPHS-Die Service-Manufaktur)，導入種子企業成為長期合作夥伴，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場域，創造以「創新、設計、創業家精神、行動、成功」核心價值之創新創業場域，成為「創意城市、生活首都」。

左圖／開發量體規模 - 初步構想示意圖

### 青創／新創 - 與在地共好的青年創新創業生態圈

臺中新站啟用，藉由臺中車站暨干城周邊地區交通便利及生活機能佳之優勢，塑造與在地共好的青年創新創業生態圈，本府更推動「摘星專案計畫」及「臺中舊城創業育成計畫」，提供青年創業基地、提供完整的行政、服務支持，創業者創業貸款利息補貼等服務，已建立中區再生基地、好伴、好民、綠川漫漫、想想、好溫度、大墩城聲、1095、街區實驗室 Siacuu，哲學星期五，臺中時空漫步等微型或新創團體運作的青年創新創業生態圈。

相關文創展店風絮令全臺文青矚目如茆 Yin Taiwan 進駐舊城空間，活化閒置空間開設工作室；森下樹與在地業者談成通路合作寄

售商品或開設課程；咖啡老爹打造出第一台行動咖啡腳踏車，進駐臺中火車站 Station1；信使譯站策劃第二屆季風亞洲影展進駐臺中舊城，將臺中和獨立導演推向國際；臺中文史復興組合致力於臺中舊城文史保存推廣，推動綠空鐵道計畫，於火車站旁建置「後驛冊店」實體店面等創業者進駐。

期許從舊城區出發，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，建立起中臺灣青年創新、創業社群聚落，成為臺灣首屈一指的青創友善城市。

### 綠空鐵道軸線翻轉 - 打造臺中休憩旅遊新軸線

綠空發展作為舊城區「都市縫合綠廊」，將可轉化提供區域開放空間，調節都市生活環境機能等，並在車站以北、以南等提供「休閒觀光」、「經濟發展」及「人文生活」等三大都市機能服務。

觀光面向部分，將藉由城中城接駁交通路網建置，連結「臺中刑務所官舍」、「帝國糖廠」及

諸多文化資源，友善人行空間，提供無障礙步行空間及多元低碳運具，打造人本低碳之慢遊城。

藍綠軸帶部分，將以綠川兩側沿岸為中心，串連鐵路高架沿線綠廊道、各亮點場域及策略核心地區等空間，整體規劃藍綠遊憩軸帶，提供都會區藍綠交錯之休憩空間，進而帶動地區觀光及商業效益。



圖／綠空鐵道軸線計畫示意圖



圖／綠空軸線計畫全區規劃示意圖

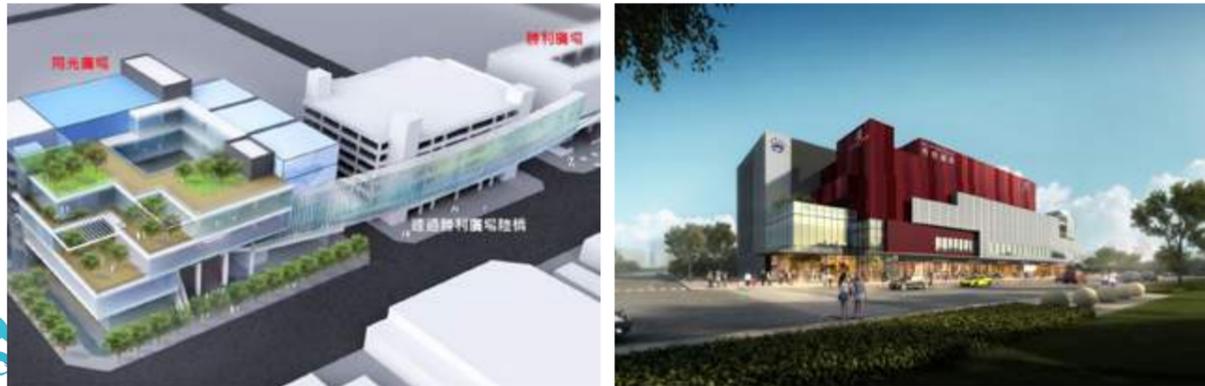
### 新興潛力商業城 – 干城重劃區

新建國市場於 105 年落成啟用，建國市場邁入新紀元，而舊建國市場於 105 年 12 月完成拆除並闢為平面臨時停車場，原依附舊建國市場而生之批發、零售與餐飲等使用已陸續搬遷。基地內南京新村係屬國防部政治作戰局管理用地，辦理違占戶拆除作業中。

車站站區則是南北連絡的客運據點，集中於建國路，其中臺中客運站及優化公車臨時站 105 年 12 月底完成拆除，而國光客運臺中轉運站已 105 年 11 月底遷建至新民街停車場。現階段已與財政部國有財產署合作，於臺中市干城地區國有土地，完成開發招標秀泰集團與南山人壽二筆土地，秀泰廣場也於 106 年 3 月開幕營運。另外，未開發之土地也將透過跨機

關合作共同開發，配合本市都市發展及重大交通建設予以規劃。例如，車站專用區「共站分流」概念，將延伸至干城地區之捷運藍線終點站，藉以疏導站區交通，規畫長程轉運站、商場，引入多元商業休閒機能與整合周邊地區建設資源，帶動舊市中心商圈與經濟發展。

另外，干城重劃區周邊都市服務機能、條件完整，將可配合本市推動社會住宅政策規劃，並定位為「時尚購物商場及青年創業住宅」整合推動。而為推動干城整體規劃，市府也已爭取到中央預算，辦理整體規劃作業，針對大車站地區、干城地區與臺糖生態湖濱園區作整體規劃串連，並針對干城地區內國公有土地進行相關開發評估。



上二圖／干城商業區陽光廣場、勝利廣場開發案示意圖

### 舊城復甦工程啟動 – 再創臺中百年新榮景

舊城三支箭已啟動都市復甦新生工程，透過舊城復甦第一支箭 – 大車站計畫，讓新舊車站相互輝映，再造下一代百年舊城核心新動力，更搭配第二支箭 – 金質獎工程品質打造柳綠川親水環境營造，以及第三支箭 – 復興臺中省城濃厚文化底蘊，將共同打造臺中成為宜人宜居，適合移居之生活首都。



圖／干城周邊機能示意圖



圖／臺中大車站計畫發展願景示意圖

# OUR FUTURES ARE NOT JUST DREAMS.

學習新加坡經驗  
翻轉臺中 預見臺中住宅新未來

文、圖 / 臺中市大臺中建築師公會 黃郁文

長時間為生活而忙碌的現代人，看似無緣享用古典詩詞中所言之田園生活？時間不容許浪費在每天無謂的上下班旅程中，而不得不窩居在繁華而擁擠的鬧區之中，長期與水泥叢林為伍！因為我們還沒有便捷的捷運網？！您可曾有逃離市中心的想法嗎？但又很無奈地回到現實世界之中？透過忙裡偷閒的世界遊歷，看到外邊的世界您長知識了嗎？

別人可以，我們為什麼不可以？並不是外國的月亮比較圓啊！還是我們自己不想要？政策的僵化與法令的過多約束，造就了我們生活環境的單調嗎？一味的限制與管制就可以帶來好的生活品質嗎？或者是貪婪的人性搞砸了一切，必須用另一種眼光來看待自己？

看到新加坡城中豪亞飯店 (OASIA HOTEL DOWNTOWN) 佈滿建築物的植物與爬藤，您又想起了些甚麼？重新解放一下我們的思維，多關心一下別人，由衷的思考我們要的是甚麼？思想的高度正決定著我們的未來，也操之在我們自己的手中，怎麼可以輕易放過？在枯燥乏味的環境中，種一棵樹可以帶來一點點生活的趣味，也能給未來多一點點的希望，不是嗎？水泥叢林難道就不可能成為都市森林嗎？



oasia  
hotel



身處高樓大廈之中難道就無緣見到「綠」嗎？科學與文明的發展不也來自滿足需求嗎？一切的疑問，來自於我們自己的心魔中！都市中心區的生態不應只是人類與排水溝中的蚊蟲、蟑螂、老鼠為伍吧！何時才能在自家的門前盡情的養蜂？種菜？拈花惹草？足夠的陽台綠化是我們的渴求！但願不會是一種奢望？造就出立體化的生態跳島可以提供生物物種多樣化的存在機會！生態綠化自然可以爬上高樓的屋頂，讓都市生活平添一股生氣！窗外除了自家陽台的「綠」以外還看得到別人家的「綠」是多麼的夢幻與愜意！

「臺中市宜居（特色）建築」的多元綠化方案，終於讓高居高樓大廈的我們看得到期待已久的綠色未來，也看得到臺中市政府亟欲改

變都市風貌的企圖心！多元性的立體綠化改以鼓勵性與開放性認定，突破建築技術規則僵化的管制性思維，讓景觀陽台一方面可以實質綠化，另一方面更可容納休閒生活所需之空間。

在觀念突破之下，將無法做保存登記、不加重公設比的露臺複層化變成可能，新加坡 PARKROYAL ON PICKERING（皮克林賓樂雅酒店）特殊的意象得以在臺中實現！不要過度擔心技術層面的問題，民間已練就一番好功夫，只差沒機會表現，尤其結構專業不也是為偉大的構想與創意而服務嗎？

住宅大樓的規劃設計起始於對生活的認知與人性的關懷，由裡而外從使用者的觀點與習性探討出發，進一步連結鄰里關係與居

民互動的研究，以成就一個宜居建築社區。SKYHABITAT SINGARPORT(MOSHE SAFDIE)(晴宇)金字塔式的建築結構，概念來自花園。



花園應該是面向天空的開放式空間，因此就出現每一層會縮進去一點的設計。兩座大樓則是斜對著彼此，好讓兩座的單位都能享有最好的視野和最好的空氣流通性。一些住宅項目往往有令人興奮的建築外觀，但在先入為主的形狀裏，建築師難找到優良的生活空間。



三座天橋連接兩座步道塔，在空中建立了一連串相連的街道，花園和露台，為各種娛樂和聚會提供了各種場所。MOSHE SAFDIE（建築師：莫瑟·薩夫迪）以七十七歲的高齡建築師，仍然一心為社會住宅的發展而努力，其用心與努力令人敬佩。

鼓勵代替管制的觀念是進步社會的象徵，新加坡政府對於建築物提供空中戶外及半戶外公共空間的綠化均予以鼓勵並提供對等之容積獎勵，無非是要讓建築物綠化不受限於有限的建築基地。觀念上以 GREEN PLOT RATIO(建築物整體綠化比率)的觀念引導建築規劃設計朝向多元綠

化的方向，以至於各個民間開發案均爭相在 GREEN PLOT RATIO(建築物整體綠化比率)方向競逐，更引以為傲。數據上端出亮麗的成績 PARKROYAL ON PICKERING (皮克林賓樂雅酒店)200%(WOHA)，OASIA HOTEL DOWNTOWN (新加坡城中豪亞飯店)750%(WOHA)，PINNACLE@DUXTON (達士嶺 - 世界最高的公營住宅)110%(ARC STUDIO)，INTERLACE SINGARPORT(新加坡翠城新景)112%(OMA)等等。如此之成果絕非一味以管制性法規或嚴謹的審查手段可以達成，新加坡經驗確實值得我們深入學習與研究的。

此外，做為長照 2.0 的後盾，建築人您在想什麼？面對臺灣急速地進入人口老化的社會，即使不看現在也要看見未來。未來的你，必定是現在的他。所以呢？身為建築專業的一份子，應有所作為吧！長照 2.0 的主軸就是提供在地老化的機會，除了制度的建立、財源的籌措、人才的養成及設施的提供之外，環境又在哪裡？現在

的環境就是未來的您在地老化的環境，現在不做更待何時？

長照 2.0 早已跨越了老人安養機構化與去機構化爭論的年代，儼然已成為全面性的社會問題。產、官、學各方專業的跨領域整合，即刻全面啟動才是當務之急。

咱們的住宅、咱們的社區、咱們的鄰里，乃至於咱們的都市是否已經準備好了？從社會關係而言，應該拋開社會階層化、區隔化的僵化思維。

意在打造適宜全齡化居住的未來宅，小至住家的無障礙化、社區通用化、鄰里空間的提供，乃至於都市全面的無障礙化，為長照 2.0 的老人宜居環境而準備。我們鼓勵未雨綢繆，我們推動萬全的準備，一切以，「臺中市宜居建築」建立未來宅的新基準與新典範。

2018 臺中世界花卉博覽會開幕時，期待臺中市之城鄉風貌已然改變成為另一個花園城市、宜居城市！

SKYHABITAT SINGARPORT (MOSHE SAFDIE)(晴宇)





# 106 年度澎湖自強活動 澎然心動~澎湖趣二日遊

文/副秘書長 許有成

歷經籌備半年時間，二次招標競標作業、十三次籌備例會暨實地勘查景點、車、船、餐廳、飯店，今年首次創舉於澎湖辦理本會會員代表大會暨二梯次之自強活動行程，總計 800 多人參加，旅行社用心承辦，安排澎湖環島采風二日遊並入住最新高檔的澎湖福朋喜來登酒店。感謝公會公關委員會委員精心行程安排。



請下載公會 APP 閱覽資訊



公會網站活動花絮輯

## 雨過天晴、快樂出航

為避開酷暑天候因素，今年特安排六月嘉義布袋港搭乘豪華客輪前往澎湖，逢梅雨季節又遇強降雨，經密切注意藍色公路海象報導，公會是最有福氣的，終於雨過天氣晴、澎然心動~澎湖趣，如期成行。

第一梯次 6 月 23 日一大清早於圓滿劇場報到集合，公關委員會委員已提早到場歡迎會員代表暨眷屬，理事長暨理監事也趕到一一上車與大家問候致意，第二梯次 6 月 24 日理事長及理監事接待臺中市政府都市發展局局長王俊傑、科長陳靖怡與會員代表、眷屬、友會貴賓們也熱情參加，專程從南投包車趕至嘉義布袋港搭乘滿天星號豪華客輪，參加出席本會第十四屆第二次會員代表大會。



## 抵達馬公港、雄獅迎賓禮

風和日麗、陽光普照，大家陸續登船就座，有全家福一起出遊，有小嬰兒、小朋友也有年長長輩同行，實令人歡喜感動。一覽海上風光，90 分鐘航程當看到澎湖蛇頭山，即將抵達馬公港，心頭有股莫名的興奮。雄獅迎賓車隊列隊歡迎，感謝參加第一梯次協力顧問全力協助搬運物品下船上車，雄獅服務團隊也獻上花束歡迎理事長、理監事、會員公司代表、眷屬暨貴賓們。

## 環島風采遊攬

海洋之星海世界餐廳享用風味午餐，隨後展開環島行程：參觀中屯風力發電廠、跨海大橋、通樑古榕、二崁古厝、大菓葉玄武岩、奎壁山、國家風景管理處以及澎湖免稅店，著名海上長橋、海風吹拂、豔陽高照下各車團體大合照、海天一色合影留念並漫遊琳瑯滿目藝品店；通樑古榕三百多年常青樹，綠蔭廣披，是最佳的乘涼處，理事長也與會員以及友會貴賓大合照，雄獅貼心招待每位佳賓品嘗著名的仙人掌冰；趁機了解仙人掌果實；還有充滿神祕感的清朝閩式建築—「二崁古厝」，咾咕石建成的房屋冬暖夏涼。澎湖褒歌為早期先民生活的寫照，有寫實生活、漁家的情感、也有對生命警語，非常多樣化而具獨特保存價值，忠實傳遞先民生活面貌。喝一杯杏仁茶，遊走老宅巷弄聆聽領隊解說，別有一番風味。柱狀玄武岩的地形成因是火山爆發熔岩往海水流，因水急速冷卻，熔岩收縮凝固成六角狀的玄武岩，澎湖本身即為火山島，但完整一片形成狀麗景觀倒不多見，天然美景大家紛紛拍照，看見親子互動，縱情歡樂跳躍。

這次行程我們還追加安排漲潮時與奎壁山各自獨立，退潮時，聯結本島與赤嶼間的海底通道便露出水面，海水從通道兩側慢慢退去，場景有如「出埃及記」中摩西渡海的景象；熱門新景點的海底通道，純粹由卵石和沙子組成，行走其間完全沒有安全問題，每天乾潮前後一個小時，最適合踏浪，可惜因觀光人潮眾多已管制不能登島，我們只能一覽風貌。進入國家風景管理處吹著冷氣又欣賞澎湖的風景造景解說：包括燈塔造型跟仿蔴裡沙灘造景的空間布置，亦認識澎湖各式古今漁船の木造模型演進，在導遊解說下更了解澎湖群島相關地理位置暨文化。

## 海洋牧場體驗

我們從飯店對街的碼頭登船出發，到海洋牧場，沿途海上攬勝彩繪油桶、馬公商港、金龜頭、外婆澎湖灣、蛇頭山...在水棧休閒平台體驗趣味釣魚並享用豐富多料的海鮮粥及鮮蚵炭烤品嘗 DIY，小朋友邊烤鮮蚵也小心噴出水柱、一盤接一盤鮮蚵上桌，口感鮮甜緊實另享受海釣體驗樂趣，理事長也一竿在手與大家同樂，有人釣到花枝卻被噴水滿身濕真是有趣，當然花枝也逃脫了。在波光粼粼中伴隨著現場高歌歡唱及歡樂的笑聲中，快樂的返航。



### 召開第十四屆第二次會員代表大會假澎湖福朋喜來登酒店

澎湖縣花為「天人菊」。鮮橘嫩黃的天人菊，有著強韌的生命力，正如島民在惡劣環境下百折不撓的精神一樣，因而被選為澎湖縣花。入住福朋喜來登酒店走道地毯意象即是「天人菊」，享用其五星級設備設施、房間也特別招待澎湖古早味澎湖炸棗、肪片龜迎賓。面對第三漁港，藍天白雲、漁港風情，美不勝收。澎湖縣陳縣長光復委派林副縣長皆與誠摯歡迎本會團體，迎接臺中市政府林副市長陵三、貴賓、顧問齊聚相挺，感謝李中議員／顧問任司儀，一一介紹與會貴賓蒞臨，敦請邱理事長崇喆致大會開會詞，邀請林副市長陵三、林副縣長皆與貴賓致詞，並由林副理事長正昇代表理事會工作報告、吳監事會召集人春山代表監事會監察報告，林副市長陵三代表市長頒贈感謝狀給邱理事長崇喆暨法規會邱副主委名仕代表，感謝本會協助市政府辦理社區公設點交見證工作、都市發展局王局長俊傑頒贈感謝狀給見證人員代表：親家建設 許特助雨時、國雄建設 吳協理四正。大會圓滿完成，緊接餐敘聯誼，備精美摸彩獎品、福朋喜來登酒店樂團表演，理事長率領理監事團隊與大家敬酒，把酒言歡，會員代表暨眷屬共享美食饗宴！

### 揮別菊島、珍重再見

趁等船之際，導遊帶我們遊覽澎湖老街－開台首府天后宮、施公祠、萬軍井、中央古街、四眼井……老街現今居然變身為藝術創作平台，傳達澎湖海洋文化之美。最後大家買了伴手禮滿載而歸，公會也備點心盒內有刻龜麵包～龜精神，挾好運福氣之祝福，馬公港邊雄獅牛牛率領隊揮手歡送，這熱情的安排也為這次澎湖之旅畫下完美的句點。

### 付出才能傑出

第一次澎湖離島之旅、第一次車／船安排、第一次安排二天梯次出發共聚參加會員代表大會、第一次大會午宴餐敘聯誼(90 桌場地)、開發 APP 報名系統上架、籌備會議、前置作業……，感謝理事長指導、副理事長、吳主委、理監事關切鼓勵。百感交集、瞻前顧後，大家努力合作、求好心切，檢視反省仍有改善成長空間，熱情投入、經驗累積傳承再出發，創造更美好的活動、幸福之旅！期盼會員公司代表一本初衷，繼續對公會鞭策鼓勵與支持，更期待不動產開發業春燕即將到來！



優家網  
最優質的購屋入口網站  
www.uhome.tw

## 房地產精準高端客戶行銷

馬雲說：「看不懂+來不及=失去先機」

傳統媒體做不到的精準長效平台，  
我們讓您的產品可以在2200位大台中醫師們的平台上曝光行銷！

高粘質度的TA  
精準行銷醫師高端客層  
只要不到 \$900元/天



- 案場來客分析及銷控系統 NEW!
- 建商客服及報修 4.0 APP NEW!
- 入口網站(優家網、安心成家)
- 電子展版、APP、RWD網站
- 公協會會務APP NEW!
- 工學館APP展示系統
- 關鍵字、臉書、Line@ 行銷

家多利行銷股份有限公司  
台中市南屯區文心路一段306號  
TEL : 04-23263888 FAX : 04-23193168

	業必歸會 2200 醫師	不精準客層
媒體	公會APP	傳統DM或雜誌
CP值比較	2.5萬元 / 月	2200x10元=2.2萬元 / 次
可否定期更換內容	 多元 PDF+圖+文字 活動線上報名統計 可定期更換廣告內容	單一內容 聯絡方式需靠傳真電話 不能線上報名 不能更改

醫師公會	
------	--

精準高端客戶觸及率比較	
公會APP 2200醫師每周定期到訪	廣告投遞，干擾封鎖 客戶身分不精準



優家網官方網站



優家網工學館



顧客經營客服4.0

# 創造愉悅的智慧生活空間 兼談結合 I.C.T、I.O.T 產業創造智慧綠建築

圖／臺中市不動產開發商業同業公會

新建築業者如何建構未來居住者的新城市美學景觀；充滿著對建築的創新與熱情，追求完美決心的態度，提供給使用者永遠最高、最創新的服務…

有人說“建築是在創新生活”那未來建設業者應如何創造生活？怎麼引領時代？曾有業者邀約來自工研院、建築專業、ICT、IOT 產業、藝術家、文學家…等領域的菁英共同尋找住宅設計的新方向，生活質化的新方案；美學文創的深層建構；這群新住宅革命的領航員正追隨現代主義建築巨擘密斯 (Luding Mies Vander Rohe) 的主張；除了服膺最膾炙人口的“少即是多”之外，也努力做到“細部是神”的堅持，該專案團隊從大處著眼、小處著手；確實在裡裡外外、方方面面、眉眉角角做到“專注完美、幾近苛求”的地步，讓建築個案在實踐中猶如水晶研磨的過程，在每一道不容失誤的菱角讓原石、素材光芒四射。讓生活在這裡的人們因環境的孕育，教化成水晶般璀璨亮麗的人生。

## I.C.T、I.O.T 及 Big Data 新興產業 啟動智慧建築革命

臺灣 ICT (Information Communication Technology) 硬體產業領先全球，創新整合應用施展的利器 IOT、Big Data 突飛猛進。多年前科技部計劃全面推動將 ICT 產業的生活應用化，以提升國民生活品質；內政部建築研究所則依據相關方案，策劃建築空間的智慧化推廣，並成立智慧化空間產業聯盟，結合產、官、學等單位，協力推動建築智慧化、生活智慧化、安全健康智慧化、綠能智慧化等。建築業界則感受時代的需求，並參照先進國家現狀，全力投入智慧化空間的建立；臺中地區建築開發商對於智慧綠建築的推動也不落人後：生產力建設「Crystal House」為國內最完整、最具代表性的智慧化空間建築體，榮獲國際十五項獎章，尤其是 2013 年獲得全球卓越建設獎之殊榮，已建立臺灣未來智慧化住宅新典範；寶旺建設天美、懋榮建設天空的院子、由鉅建設大恆、磐鈺建設雲華…等亦屢屢獲得智慧、綠建築標章，這些都是業界成果。



臺中「Crystal House」榮獲國際 15 項獎章肯定



## 智慧化空間建築的新趨勢

筆者因公經常帶團出國見學，對於落實智慧化生活空間不遺餘力，亦期許自我成為新趨勢的領航者，常與產官學研究探討智慧化生活空間的話題，並受到內政部建築研究所何明錦前所長的鼓勵，於是臺中「Crystal House」個案決定整合各方的資源，創新未來智慧化生活空間。

從一部汽車的思維開始，倘若一部賓士 350 內建 77 顆微型電腦可以智慧駕駛、安全停車，為何一棟建築辦不到？如同行政院政務委員吳政忠先生所言：「臺灣 ICT 產業，即資通訊電子產業，是我們發展智慧化居住空間最大的優勢」，建築與汽車空間一樣，都是一個平台載具，皆為火車頭工業，更應在物聯網時代掌握此優勢，突破新局。經過時間的淬鍊，臺灣地區有多棟住宅大樓，臺中尤其佔多數：由財團法人台灣建築中心－智慧建築標章審查會，集結產、官、學各方精英，進行智慧建築標章審查，並通過八大評估指標。



臺南「府城·生產力」個案即為全國首棟住宅型鑽石級優選個案，突顯 ICT、IOT 應用在智慧化空間的完整性領先業界（表一）。智慧建築標章從建築設計、施工、運作乃至維護上，皆積極讓建築物更具人性化與智慧化，深耕於智慧化居住空間之設計，兼具智慧型、永續·健康·綠建築特色的建築物。民間企業能如此用心，建構主動感知及滿足使用者需求之建築空間，創造一個安全、健康、舒適、節能與永續的生活環境，相當不易。

## 智慧型永續健康綠建築的完整建置

八大評估指標項目其中以綜合佈線及系統整合為建築智慧化的核心，宛如汽車便利操作的微電腦控制平台，營造智慧生活的中樞。審核單位－台灣建築中心要求建構整套智慧生活系統，工研院則藉由輔導來建置建築知識應用平台，舉凡太陽能發電、熱泵、中水系統回收等，符合「綠建築」推廣的環保及節能理念，都應用在每個智慧綠建築個案中。



## 減碳愛地球 善盡建築人責任

智慧綠建築社區，為名符其實的環保節能永續健康建築。當住戶下班開車回家，一進地下室就有車牌辨識系統，以燈光引導車輛到停車位置，並透過虹膜辨識系統保障人身安全。地下室還可監測空氣品質，並設置電動車的充電設備。在一樓大廳入口處可發現結合建築外觀的德國太陽能板(BIPV)，再生能源可與台電併聯使用，剩餘電力還可轉售台電。大樓公設所擺放的多件藝術品，這些名家真品有感測保全設備戒護，並以恆溫及適當濕度保存。進入電梯，使用變頻器的電梯系統可節能。未來智慧綠建築的電梯設施更能產生再生能源。整棟建築物採變頻式空調系統，讓人呼吸間更覺清涼，還可以遠端監控。而LED燈、中水回收、Low-E節能玻璃、環境氣流分析設計、飲用水瞬間加熱系統，全是綠色生活的應用。



台南「府城·生產力」將八項指標應用於智能生活空間



## 建築運用高科技，創造優質新生活

智慧綠建築的居家生活部分，住戶可以透過手機或晶片，一指神功掌握生活細節。包括預約電梯、宴會場所、泳池健身房等社區公設，甚至在家和金融機構對話來直接轉帳，還有遠端醫療照護，關心家人的健康。家中的燈具也可進行時控、明亮度管制，並接收到世界各國的衛星資訊。室內情境燈光、音樂等設計，包括宴客、家人聚餐、生日 Party 都有不同的氛圍；有朋友來訪也可透過手機聯絡，進行門禁管制，訪客甚至可在視訊上留言，可說是相當貼心的服務。依據工研院研究報告顯示，臺中「Crystal House」是業界 SMART HOME 的先驅：每年即可減碳 251,508 公斤，減少電量 394,213 千瓦，節能效果等於種了 203 棵樹；若是綜合環保照明、再生能源、設備節能和綠色生活等成效，減碳成果每年可達 359,261 公斤，省電 566,234 千瓦，等於每年為國土多種了 280 棵樹，對於保護地球助益很大。

## 打破智慧化的成本迷思

只是，要打造智慧化的居住空間，不可避免要在建築外加軟硬體等系統、設備，這不免讓許多營建業者有成本增加的疑慮，筆者特別強調，智慧化只會讓總造價的成本增加 2% 至 8%，甚至「隨著發展，是可以簡化、減少很多設備，尤其硬體設備將不斷的簡化，甚至部分被軟體所取代。」舉例，像過往智慧型停車系統有賴車牌辨識系統管控進出車輛，但現在只需要電子標籤(eTag)及其偵測器，運用無線射頻技術(Radio Frequency Identification, RFID)的感應就能更為簡便的達到相同功效；過去警戒圍籬需要依靠紅外線感測器，現在透過智慧型影像監控系統(Intelligence Video Surveillance System, IVS)的電子圍籬功能就能取代。也就是說，隨著發展和試驗，智慧化反而能意外省下很多成本。

## 政府應更積極做廠商的後盾

政府從 2004 年以來不斷推動智慧城市、U Taiwan、e Taiwan 等計畫，在建築業方面也建立綠建築、智慧建築等標章之推展；2009 年更經行政院會通過將智慧綠社區、建築成為政策新興產業之一，根據內政部建築研究所統計至 2017 年 06 月，累計全國獲得綠建築標章 2181 案、智慧建築標章 223 案。儘管當前生活、居住空間的智慧化，在產官學熱議氛圍下，仍有許多待完善、落實的部分，筆者仍然肯定國家近年來對於智慧化的重視和推展，但政府的態度還可以更為積極，除了主動規劃實證場域，更應表現願意承擔試驗風險的態度，做臺灣廠商的堅強後盾，讓廠商能更為勇敢投入。

當今智慧型手機已全面普及、APP 軟體廣泛應用，男女老少都能輕易使用，其實更有助建商打造智慧社區；不論生活服務或是物業管理，都能透過手機輕鬆連結，在家就能呼叫電梯、預約公設、訂購外賣；在外能夠遠端管理住家的燈光、家電等。而對建商而言，只要在建構時多一點的細心規劃，做好電力、能源、設備的智慧化運用，後續定能為社區節省不少經費，不僅讓住戶生活更便利、省下金錢，也為地球環保盡一份心力，花心思創造多贏，絕對是建商非做不可的功課。

系統效能	項目類別		技術類別	府城・生產力 Know How		
綠色能源	環境控制與能源消耗	被動控制	環境調和	天候因子(陽光、空氣、水) 設置微氣象就地紀錄日照、風向、雨量及溫溼度		
			微氣候調節	護城河(222m <sup>2</sup> )-調節溫度 中庭綠化-基地綠覆率達50%		
			建築構造	外殼節能檢討	牆厚度達25公分以上(RC+複層) 標帶西曬遮陰 風的通道(水平、垂直對流) 屋頂綠化+架空地板	
				高效能設備	LED燈具, 使用率達95%	
					省水標準衛浴設備	
			主動控制	變頻式設備	非晶質變壓器	
		電梯(省能+產能)				
		設備可適化及整合		空調 泵浦 透過各項需求整合衍生出一套服務模式 例: 會議室使用=>照明、空調、空氣品質		
		智慧化手法(省能)	感應式設備	照照: 基本照明(隨天色調整)、 需求照明(隨動線調整)、 空間照明(藝術裝置照明)		
				通風: 開窗設計, 引風對流 地下室天井引光通風		
		能源管理系統	區分10大用電區域, 進行電力需量管理			
		自然再生能源應用		太陽能	採用建材式太陽能BIPV(約20kw)	
		永續資源	長壽化	耐用性	耐震、制震、免震	申請耐震標章, 0.28G自主提升至0.31G 建築物底層建置了1031支改良樁, 確保基礎穩固
				更新性	明管明線	採用套管及線架事先檢討預留
			再利用	資源有效及再循環使用	減量(Reduce)	簡樸的設計
再使用(Reuse)					雨水系統=>噴灌、中水	
再回收(Recycle)	廢棄物分類				現場廢棄物資源分類	
環境共生	共生		與自然親和	親近自然	各戶大陽台、1F中庭大量植栽、樓頂綠化	
		友善建築	友善建築材料	回收材裝置藝術(梯廳)		
		友善環境	地景設計	藝術裝置		
		友善工地	友善施工基地	基地綠化、工地裝置藝術		
	負荷減輕	減低環境負荷	CO2減量	護城河(222m <sup>2</sup> )-調節周邊溫度		
				中庭綠化-基地綠覆率達50%		
高效能設備						



表一 | 台南「府城・生產力」將八項指標應用於智能生活空間

系統效能	項目類別		技術類別	府城・生產力 Know How
智慧安全維護	自然	地震	耐震、制震、免震	耐震標章
		防風	減少搖晃	風洞實驗、微氣象資料=>建築設計
		防水	防淹水措施	提升防洪線及建築洩水動線
			防漏水措施	防水閉門、漏水偵測及對應處置
	瓦斯	防偵漏措施	偵漏設備及對應處置, 即時通報	
	人為	防毒氣	CO偵測	CO警報系統及處置 地下室雙出口自然對流 智慧型消防系統
		防火	偵測、通報、處置、救助、避難	APP通報
				具聲光之緊急逃生標示
		防侵入	門禁	智慧型門禁、生物辨識
			車禁	e-tag管制、反脅迫車位
電子圍籬			主動式追蹤侵入者	
智慧內涵構台	數位神經	神經	偵測、感知	設備監控點、環境監控點、狀態監控點
		傳輸網絡	綜合布線	光纖+Cat6綜合配線
	大腦	整合	系統整合	採用共通通訊介面(TCP/IP、Modbus)
		判斷	監控處置	作業狀態監視、告警資訊發報、智慧連動處理
		介面	人機介面	APP、網頁及共通資料庫
	溝通	通訊處理	通訊協定整合	採用共通通訊介面(TCP/IP、Modbus、乾結點)
傳輸網絡		傳輸網絡	光纖+Cat6為主架構, 檢討綜合配線	
健康舒適	視環境	照明計畫	晝光利用、檢討各空間照度規劃	
	音環境	隔音計畫	設備噪音控制及處置、噪音管制標準檢討及查驗	
	溫熱空調環境	溫溼度	室外: 微型氣象站 室內: CO2及溫溼度偵測	
		空調計畫	採變頻空調並分區管理, 節能、舒適取得平衡	
		風動計畫	檢討開窗面向及面積來達到引風對流及通風效果	
	空氣環境	換氣計畫	公設區域: CO及CO2偵測智慧調節空氣品質 私人區域: CO2或PM2.5偵測數值過高時智慧調節	
		空氣品質計畫	全熱交換機	
	水環境	水品質計畫	軟化水質、過濾重金屬並檢測	
電磁環境	防輻射計畫	智慧能源櫃整合所有管道及盤體設備		
管理服務	工程進行中	工地管理	人員管理	施工單位, 採背心管理(顏色)、人性化智慧場域
			材料管理	各單位物料規畫區排列及保護、建置智慧管理資訊
			環境管理	周邊環境清潔及除草、預防登革熱
	建築營運管理	物業管理	管理組織	社區經理、保全、秘書、清潔等人員
			科技管理	APP(公告、收發信)
			物流管理	代客領取生鮮食品並保存
創新應用	軟體	圖說檢討	BIM(LOD 500)導入之分析檢討	
		建築管理	各系統收攏, 建立資料庫統一管理	
		住戶使用	搭配服務模式建立社區專屬APP	
	硬體	堵塞偵測	設置堵塞時發出通報, 並導向Bypass預防回堵	
		智慧能源櫃	整合管道及戶內所有總盤便於日後修繕 蒐集本地環境資訊(溫溼度、風速、風向、雨量、UV、風壓等)、整合於社區APP	

## 臺中市國民運動中心， 將如雨後春筍般，陸續落成啟用

文、圖／思雲



愛喝咖啡的奧地利作家彼得·艾騰貝格 (Peter Altenberg) 有一句經典名言，「如果我不在家，就是在咖啡館；如果不是在咖啡館，就是在往咖啡館的路上」；現在，因運動風氣興起，坊間也有一句流行語，「我不是在健身房，就是在往健身房的路上」，凸顯休閒與運動，已成為市民生活一部分。

因運動風氣興起，全臺各縣市政府目前爭相興建國民運動中心，提供民眾運動健身，連重視公共設施的住宅大樓及豪宅，也都紛紛設置健身房，方便住戶運動健身。平心而論，建商設置健身房，不僅可增加賣屋的廣告訴求，也可吸引愛運動的購屋客。

以前，民眾要上健身房，泰半都選擇在採取會員制的飯店健身房，或報名知名健身俱樂部，如 World Gym 健身房。因會員制的飯店健身房，收費標準不一，有的高檔年費動輒近 10 萬元，最便宜也要數萬元，並非一般民眾可負擔的。為提供平價收費的運動空間，臺中市與教育

部體育署，各負擔一半，總經費 4 億元，興建臺中市朝馬國民運動中心，105 年 12 月 30 日開幕啟用，委由中國青年救國團經營，成為臺中市第 1 座興建完成啟用的國民運動中心。

朝馬國民運動中心表示，該中心提供室內溫水游泳池、羽球場、體適能中心、韻律教室、桌球室，及綜合球場等專業運動設施。因費用平價、運動設施多元，將是市民運動的好地方。其中，羽球場，挑高 12.8 公尺，側面特別開低窗，避免陽光影響選手視線；周圍牆面則特別刷上深綠色，與白色的羽球色彩區隔，有利選手正確判斷球的位置，已規劃成為東亞奧林匹克委員會主辦的 2019 東亞青年運動會羽球比賽場地。

因朝馬國民運動中心是公辦民營，收費走平價路線，體適能中心全票每次收費 50 元，優惠票減半收費，健身活力卡，使用期限 40 天，每張售價 1,500 元；韻律教室每間每小時 1,500 元；溫水游泳池，全票每次 90 元，優惠票每次 50 元；羽球場尖峰時段的包場，每面每小時 350 元，離峰時段每面每小時 280 元。

不過，包括體適能中心的健身房場地，遇到尖峰時刻，場內幾乎爆滿；另瑜珈教室及游泳池，也是熱門的場所。教育部體育署副署長王水文表示，朝馬國民運動中心啟用，不僅為臺中體育界的大事，也是臺中市的體育運動發展重要指標，因為整棟建築物相當有特色，教育部盼透過國民運動中心的設立，讓民眾享受低消費、高品質的運動環境。緊接著，臺中市全市規模最大、擁有

立面波浪外觀的北區國民運動中心，斥資 9 億餘元興建，並以國際標準，打造全臺首創「一館三池」的水上活動室內訓練場館，總樓地板面積約 2 萬 4,524 平方公尺，規劃成地上 3 層、地下 3 層室內多功能綜合運動場館，提供室內溫水游泳池、體適能中心、韻律有氧舞蹈教室、綜合球場、羽球場，及桌球場等 6 大核心運動設施。



尚未啟用的北區國民運動中心，未演先轟動，已榮獲「第 16 屆公共工程金質獎」建築類優等，及合格智慧建築標章等殊榮，將做為臺中主辦 2019 年東亞青年運動會的水上比賽場地，工程已於 105 年 11 月初完工，目前為工程驗收階段，預計 106 年暑假期間，開放民眾使用。

南屯國民運動中心基地位於南屯區黎明路與文昌路交叉口，原為南屯游泳池，因該游泳池已荒廢多時，因配合教育部體育署政策，將該基地規劃為國民運動中心，除可活絡舊有場館，也可融入周邊社區環境，規劃大眾休閒空間，逐步打造全方位且整體性的社區型運動中心，總興建經費約為 4.35 億元。

南屯國民運動中心為地上 5 層及地下 2 層的複合型多功能運動中心 (含游泳池、綜合球場 1 座、羽球場 6 面、桌球場 6 桌、健身房及韻律教室等)，總樓地板面積約 1 萬 2,136 平方公尺。預計 106 年底完工後，未來將委由營運移轉 (OT) 廠商—頂尖運動行銷公司負責經營管理，並開放民眾使用。

再如，南區長春國民運動中心，共斥資 4.05 億元，興建競技和休閒的兩個動、靜態場館設施，總建築面積 9,841 平方公尺，目前已在興建中，預定 108 年 10 月竣工；驗收後，再由臺中市運動局辦理 OT 案，委託廠商營運。其中，在長春公園的公共游泳池原地，新建一棟全新綜合競技運動館 (動態 A 館)，共有室內外游泳池、三溫暖、兒童戲水設施、SPA、綜合性多功能球場，及附屬地下停車場等設施，建物為地下 1 層、地上 5 層，總建築面積為 8,395 平方公尺。另外，長春公園土地公廟附近，興建 1 棟全新綜合休閒運動館 (靜態 B 館)，附設健身房、韻律教室，及機車停車場，一樓並規畫為社區活動中心，以滿足地方居民集會需求。該館建物為地下一層、地上三層，總建築面積為 1,446 平方公尺。

臺中市的國民運動中心，包括北屯及潭子等兩座國民運動中心，目前正在興建中；另太平及大里等兩座國民運動中心，目前辦理規劃設計等相關作業；豐原國民運動中心目前辦理用地取得，未來臺中市國民運動中心，將如雨後春筍般，陸續落成啟用。



臺中市大里溪主要支流包括旱溪、頭汴坑溪，及草湖溪等河川。  
圖為整治後的頭汴。

## 臺中市都市防水 河川整治與景觀兼顧

文、圖／思雲

包括英國倫敦泰晤士河、德國的萊茵河、法國巴黎的賽納河、維也納的藍色多瑙河，及上海的黃浦江，都是當地的「母親河」，綿延的水系與河堤，襯托當地的都市景觀。而臺灣也不例外。臺北及新北市的淡水河、高雄愛河，都融合當地都市的建築景觀，唯獨臺中市雖有烏溪，但卻沒有水岸建築與景觀，有點可惜。

其實，經整治後的臺中市柳川，有造景及燈光效果加乘，漫步其間，怡然自得，頗有點浪漫的氛圍，且「柳川水岸」以 33% 的得票率，勇奪臺中十大景點的第一名；另草悟道及臺中舊車站，分居第二名與第三名，臺中市觀光旅遊局表示，未來將串連十大景點推出一日遊，及二日遊行程，帶領民眾認識臺中之美。

不過，嚴格來說，整治河川時，若用了太多的人工點綴裝飾，就失去河川自然景觀的面貌。值得一提的是，水能載舟，亦能覆舟，對河川而言，可增添都市景觀，但河川若沒有整治或維護，洪水一來，就很容易氾濫成災。

近幾年，臺中市每逢颱風或豪大雨來襲，各地淹水的情況，已大為減少，是因河川整治、強化區域排水、增設滯洪池、大樓增設擋水閘門、擋水牆或墊高出入口設計、都市下水道工程，都是防洪的功臣。再者，從都市內、

外在環境，進行剖析，也可略窺一、二。內在環境中，多數建商的個案建築設計，都已在大門出入口，設有擋水閘門、擋水牆，或墊高出入口設計，可避免驟雨或洪水來襲時，水流不會直接淹進地下室、車道，或大樓內部。

外在環境中，臺中市的兩大中央管河川，包括筏子溪及大里溪，都已整治好幾十年，且部分工程已近尾聲，其治水防洪成果，已陸續呈現。至於滯洪池的部分，經濟部水利署表示，臺中市十三寮排水滯洪池工程、中科的滯洪池，及兼具觀光休閒與滯洪池功能的秋紅谷，都有適時調節雨水與滯洪功能。其中，屬於易淹水的大雅區十三寮，因十三寮排水滯洪池面積 2 公頃，設計滯洪量達 5.8 萬立方公尺，可兼具排水與滯洪作用，讓當地可免於淹水之虞。再以筏子溪的河川防洪整治為例，筏子溪需治理長度約 12.6 公里，截至目前為止，已完成治理長度約 12.3 公里，整治率約 97.6%。

至於筏子溪尚未完成治理工程，包括上游中科路橋至治理起點段，位於西屯區約 278 公尺部分，目前正進行用地取得先期作業，106 年底完成都市計畫變更，107 年展開用地取得作業，108 年治理工程發包施工，完成後，可提升該溪整體防洪能力，並維護人民生命財產安全。

有關整體環境營造規劃，從 93 年起陸續辦理筏子溪環境改善工作，105 年度辦理新生二號堤段（左、右岸）環境營造工程，106 年 2 月已完工，增添水岸景觀，可與水岸建築，相互輝映。106 年辦理「筏子溪東海橋至知高橋環境改善前期整理工程（左岸為主）」，改善長度 2,400 公尺，目前正辦理測量設計中，將以符合自然生態環境的前提，積極與關心筏子溪治理的 NGO 團體溝通，建立擴大民眾參與共同經營「濱溪環境工程」及管理模式，未來可改善筏子溪景觀環境。

另一條中央管河川的大里溪水系，自民國 24 年即著手進行治理，主要為保護農業、整治平地分歧亂流，及保護重要交通道路，採用五年一次洪水的設計標準。為配合臺中地區的發展，水利署前身－省水利局，自民國 58 年起辦理大里溪防洪計畫。大里溪第一期實施計畫，自民國 79 年起實施至 83 年完成；第二期實施計畫，自 84 年起實施至 91 年完成。

尤其，大里溪第一、二期工程完成後，歷經多次颱風與豪大雨侵襲後，均能有效防止水患，可確保臺中直轄市沿岸居民生命財產安全，發揮防洪預期效果。不過，93 年 7 月，敏督利颱風侵襲臺灣地區，造成大里溪水系支流，包括旱溪、頭汴坑溪，及乾溪等局部區域的淹水及土砂災害。為有效減免洪害，

水利署說，該署在災後檢討辦理「大里溪治理計畫第三期實施計畫」，實施範圍涵蓋旱溪、頭汴坑溪、草湖溪，全長共 23.36 公里。核定實施期程 94 年至 96 年（含附屬工程）共計 3 年。此外，為解決各地淹水的夢魘，水利署未來將改採取「用地取得與工程施工」並行作業方式，期能早日解決水患。至於匯入烏溪水系，其支流分旱溪、大坑溪、廊子溪、頭汴坑溪、草湖溪，水系全長 101.36 公里，面積約 400 平方公里，已依據大里溪治理基本計畫，辦理堤防興建及加高加強工程。

為期使整治工程的堤防，能考量安全與生態規劃設計，並展現當地景觀的特色，包括頭汴坑溪、旱溪、草湖溪的整治，均以重現當地景觀的特色。例如，頭汴坑溪、旱溪、草湖溪，以從距 10 年及 25 年不越堤的洪水量為保護標準，因此，此治理工程實施後，除可獲得以上可量化的保護效益外，也可大幅減少颱風洪水威脅與衝擊。另也可確保大臺中都會區、河川兩岸主要道路，及公共輸配管線等公共設施的安全。水利署第三河川局指出，近幾年的施工，對所屬轄區的河川、海堤及區域排水等工程，已改善原有工程設計方式，改以較符合安全、自然環境及生態工法施作，在適地適性之下，已改善過去傳統混凝土構造對環境所造成的不協調或衝擊，甚至未來可帶動當地水岸建築，成為都市景觀之一。



圖／展開整治的臺中市筏子溪



圖／大陸上海黃浦江外灘的水岸建築夜景



圖／干城周邊機能示意圖



## 臺中市城中城再現風華

文、圖／觀光旅遊局

臺中市舊城區乘載著市民的青春記憶，但隨著都市發展西移，舊市區逐漸沒落，然而，城中城區充滿著歷史建築及人文故事的觀光資源及特色產業卻沒有被遺忘，臺中市政府致力重現舊城區的風華，導入文創新生命，翻轉城中城再創新風華。

臺中市政府觀光旅遊局近年來為致力行銷中區深具特色的歷史建築，透過結合在地人文故事與歷史，規劃舉辦一系列城中城小旅行，讓民眾深入在地，同時也提升中區的觀光資源，再一次透過「人文旅行」方式，行銷重現風華的中區。今年，觀旅局推出 60 梯次城中城小旅行，受到國內遊客熱烈歡迎。特別的是，今年結合「臺中城中城區十大景點網路票選」活動，擴大讓各界認識這十大知名旅遊景點。未來將串連十大景點推出一日遊及二日遊行程，帶民眾認識臺中之美。

臺中城中城區以舊城區為主，涵蓋部分的西區、北區、南區、東區，過去曾是輝煌繁榮市中心，但隨著都市發展西移，舊市區逐漸沒落，透過創業輔導、觀光計畫、閒置大樓再生、河川及流域整治等努力，舊城區風華重現，市府特別辦理網路票選活動，選出城中城區十大經典景點。十大景點包括：柳川水岸、草悟道、臺中舊車站、國立臺灣美術館、臺中公園、臺中文化創意產業園區、國立自然科學博物館、審計新村、道禾六藝文化館、第二市場等。而今年票選由「柳川水岸」奪得十大景點第一名，第二名與第三名則分別為草悟道及臺中舊車站。

### 柳川水岸介紹：

這座媲美且超越韓國「清溪川」、巴黎「塞納河」、京都「鴨川」的柳川水空間，耗資三·七億元，提供中西區民眾一個優質休閒遊憩好去處。除河岸景觀營造外，中正柳橋、中山柳橋、民族柳橋、民權柳橋等四座橋樑也會配合整體景觀，以「柳葉」意象打造景觀橋面，夜晚 LED 燈光美不勝收，打造柳川日夜不同美景。未來柳川水岸，結合沿岸文史據點如臺中文學館、第五市場、林之助畫室等，將創造中區耀眼的文藝步道，成為臺中市觀光新亮點。



### 附近景點介紹：

#### 1. 宮原眼科

復古包裝的糕點是最受大家歡迎的伴手禮，有著精緻包裝又美味可口的點心，送禮自用兩相宜唷！來到宮原眼科，千萬不可錯過這裡招牌的冰淇淋，多種口味都是獨家特製配方。



#### 2. 市役所

臺中市役所創建於 1911 年，是臺中首見的鐵筋混凝土建築，也是舊城區中最耀眼的指標建物，更是日治時期全臺最華麗之市役所。

#### 3. 第二市場

第二市場（全稱臺中市公有第二零售市場），位於臺中市區三民路與臺灣大道一段路口，佔地 2,388 坪，屬三翼放射狀建築型態，中央以一座六角主樓為其核心，市場內有 54 間店面、約有 300 個售賣各種貨品的攤位，是臺中美食集中地。市場內的爌肉飯、麻荳、香菇肉羹、紅茶、麵攤，都是有數十年歷史的老小吃攤，隨意擇家坐下，端上的都是一碗碗經過數十年歲月，無數老饕鑑賞過的美食。



#### 4. 道禾六藝文化館 (臺中刑務所演武場)

位於臺中市西區林森路 33 號，興建於日治時期昭和 12 年 (西元 1937 年)，為司獄官、警察日常練武之武道館舍，屬本市僅存之演武場，歷史原貌保存完整，極具保存、再利用及建築研究價值。建築形式屬日治時期典型演武場，座基抬高，立面仿木結構及壁柱飾樣，屋頂入母式屋頂建造，有大型鬼瓦及博風板裝飾。



#### 5. 臺中文學館

臺中文學公園過去為歷史建築日治時期警察宿舍群；市府於 103 年進行修復工作，打造文學公園並規劃六棟宿舍群為臺中文學館。文學公園裡處處可見設計巧思，像是種子文學廣場、臺中公園牌牆、用古代詩人遊戲象徵臺中文學開始發展的「曲水流觴」、文學步道、墨痕詩牆、老牆說書、樹影牆等等。

#### 6. 草悟道及草悟廣場

草悟道起於科博館，止於柳川西路，全長約 3.6 公里。草悟道計畫在規劃階段，由書法美學得到靈感，聯想漢字的筆墨畫線條氣韻生動，以行草為主要設計概念，將綠園道帶狀的都市空間架構，及沿線的國立自然科學博物館、市民廣場、勤美誠品綠園道、藝文空間、國立臺灣美術館、美食街等活動結點藉由流動線條串接，時而緊湊、時而靜謐的活動強度、氛圍與空間尺度，有濃有淡、有密有疏，如同書法裡「行草」般自然流暢的氣韻。

#### 7. 范特喜綠光計畫區

這是十二棟自來水公司的老宿舍在中興一巷與范特喜相遇的故事。綠光計畫延續范特喜的四大主題：綠色覺醒、記憶延續、創作熱愛及夢想的加乘，而這個聚落的三個主軸是藝術、人文、創意，受到年青人喜愛。



品質、信譽與服務是我們不變的執著！

提昇市場競爭力是我們追求的目標！



巨力混凝土工業  
股份有限公司



GRMC  
優標章065號

#### 簡介

巨力混凝土工業股份有限公司創於1988年，歷年來舉凡國家重大建設、超高大樓本公司都有參與預拌混凝土之產運，廣受各界肯定及讚揚，值此躍升時代，我們更秉持主動積極，品質第一之理念，為顧客提供更完善的品質與服務。



#### 本廠特色

- 自設砂石廠全自動設備料源充裕，品質穩定。
- 大里廠緊鄰74號台中環線、中投公路、中彰烏日匝道。
- 自備預拌車24台、駐廠車6台共30台。
- 預拌車設有二次流動化藥劑添加設備。
- 30台預拌車皆裝設GPS衛星定位，可明確掌握車況。
- 自備200噸數位抗壓機，養生池自動恆溫設備。
- 延聘優秀技術顧問團隊研發產製特殊混凝土。
- 臺中捷運綠線CJ910、CJ930標合格供應廠商。

地址:臺中市大里區夏田里環河路一段260號  
大里廠電話:(04)24063709 傳真:(04)24063708 E-mail: gz295@yahoo.com.tw

# NEW GENERATION

臺中市新世代委員會

MONTH  
月刊

## 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礮、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

臺南新世代委員會

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」

林俊良

# NEW GENERATION

第四屆新世代委員會長 | 林俊良

上任會長半年了，這半年來心中的酸甜苦辣，不知能向誰傾訴。會長一職真的不好當，但我很開心的是，有這麼一群不辭辛勞的幹部們支持我，當然也包括所有新世代的會兄姊們。心中的感謝溢於言表，感動也感激，每一位會員、顧問會員、秘書團隊，你們都是俊良人生中的貴人。

第四屆也過了半年了，今天有感而發，再次謝謝每位積極參與活動的人員們，大家在未來的半年裡，我們共同努力，共同成長。

下屆會長宏明兄也已經開始暖身，相信勢必會為了會務發展而繼續努力，讓我們一起為宏明加油打氣！我愛你(妳)們！

會員人數60人，統計於9月截止

## 精彩活動回顧

- 03/21 德康會逢甲高承恕博士演講
- 03/28 世界不動產聯誼餐會
- 04/20-04/24 新加坡公會參訪-建案參訪
- 05/06-05/10 北京CEO建築考察團
- 05/15 樸山村建案參訪
- 05/28 顧問會員施柏全婚宴
- 06/07 副主委張世欣於國際青年企二代領袖論壇擔任與談人
- 06/30 慶仁建設-林正昇總經理扶輪社長就職典禮

## 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

# SEMINARS

## THE TOPICS



APRIL 13TH

### 『李天鐸大師談「建築。未完成」 台南大高雄友會臺中參訪潛立方』



新世代四月份月例會

106/04/13

臺中新世代會四月份月例會，邀請台灣知名建築師李天鐸大師藉由「建築。未完成」為主題，分享了他口袋中曾經的理想建築，雖然這些建案大多數到最後都不敵實際現實而被打敗；如宜蘭美術館、宜蘭厝、國賓大地、南港輪胎等相當多案件，其中借用許多跳躍陽台的概念，聯結都市叢林鄰里關係，營造人與人之間的互動，相當值得學習。趁著此次機會，新世代會特別廣邀公會長輩與大高雄、台南的新世代友會共計一百四十多人，共同參與這場難得的大師講座。



MAY 11TH

### 『歌劇院的理想與實踐 臺中國家歌劇院王文儀總監』



新世代五月份月例會

106/05/11

臺中新世代會五月份月例會很特別，前副主委柯啟新邀請國家歌劇院王文儀總監來與新世代會員們面對面暢談【歌劇院的理想與實踐】。王文儀以歌劇院是一個隨時開門且開放「沒有圍牆的藝術中心」做為開場，分析說明歌劇院這個專業藝術劇場定位與四大方向「扶植、扎根、蛻變、參與」，精彩演說外也帶來歌劇精彩片段與大家分享。希望未來能將台灣藝術表演與雪梨歌劇院、巴黎歌劇院等國際知名場地成功接軌。



JUNE 8TH

### 『臺中市新世代台南高雄 期中參訪進修團』



新世代六月份月例會

106/06/08

第四屆臺中市新世代會六月例會非常精實，俊良會長帶著三十多位會員、顧問與秘書群遠征台南、高雄，兩天旅程扎扎實實看了七個不同型態的優質建案。六月八號一早七點半直奔高雄，兵分兩路參觀國揚建設「國碩案」與城揚建設「方城市」，隨即兩路人馬又集合在一起參觀了尚絃建設規劃的首購「MM案」。

第二天，台南精心安排了品舜建設「舜之觀」、富立建設「遠奏曲」、宗大建設「霞飛2」與泰嘉建設「水舞紀」四個不同型態的建案。俊良會長感謝所有參與的幹部、會員、顧問與辛苦的秘書，更特別感謝大高雄呂會長、大台南施會長與南台灣所有會兄們的陪伴，完成一趟豐收的旅程。

# ACTIVITIES

## 會務活動花絮



MARCH 29TH

### 『建築人會長交接新世代 出席見證』

106/03/29

中部地區建築產業最頂峰的聯誼會「建築人聯誼會」29號晚間於臺中日月千禧酒店舉行會長交接典禮，28屆會長陸府建設陳國欽總經理在市長林佳龍的公開見證下，將會長一職交給了29屆豐毅建設陳三奇總經理。市長也藉由此機會針對建築業精英們加油打氣，並預告未來臺中市將成為國際建築城市。

建築人聯誼會成員雖然僅僅二十多人，卻全都是建築產業精英中的精英，根據統計，成員中曾擔任國際、全國、省、縣、市建投相關公會理事長人數超過半數，成員中實際推案量、營業額與口碑也都是中臺灣建築業的前茅。此次交接典禮，臺中新世代會也成為唯一受邀觀禮的團體。俊良會長謙卑的表示，建聯會肯定會是未來新世代成員OB後積極爭取進入學習成長的最高殿堂。

陳國欽會長將團隊一整年來的努力，以十分鐘影片做完整呈現，讓現場所有觀禮會員與來賓都感到相當驚艷，無論是每月例會剪影或國內、外知性與感性的參訪行程安排都相當細膩。接下會長的陳三奇會長，也誠摯徵求會員們能針對新年度的鋪陳給予寶貴意見，更期許未來能安排更多與新世代交流的機會。



JUNE 3RD

### 『三十而立』鉅虹建設 喬遷喜』

106/06/03

用心經營超過三十載的臺中鉅虹建設，六月三日上午正式對外界公開如秘境般的新辦公場所，從原來生硬的高樓大廈、水泥叢林中回歸一處以建築理想與空間交疊概念的舒適環境當中，繼續為建築業盡一份心力。

吳培綸特助介紹新總部整棟以清水模為建築主體結合綠蔭、水塘為景觀讓人置身其中頓感心情愉悅。而進門左側空間陳設系列介紹鉅虹的資訊猶如時間廊道，就算第一次認識的朋友也能透過時間廊道快速了解鉅虹企業的大氣與宏觀。

臺中市新世代會張志豪主委、林俊良會長等三十多位會兄姊妹們也共同出席祝賀，仔細聆聽劉品辰董事長的親身分享。劉董選定「三十而立」為主題，意味投身建築三十年只是個開端，藉此激勵公司所有人，未來能以更成熟的想法與負責任的態度完成每一件作品。



JUNE 16TH

### 『臺中新世代會受邀G2 例會』

106/06/16

方舟音樂餐廳螢光派對 墨力柯梓凱暢談創業

臺中市建築新世代會受邀參加G2臺中市機械業二代協進會，十六日下午於復興路方舟音樂餐廳舉辦一場螢光派對，十多位與會的新世代會員，都能充分感受到G2兄弟姊妹所展現出來的自信與活動規劃的細膩。

熱鬧螢光派對外，G2月例會邀請知名餐飲集團「墨力國際」創辦人柯梓凱，分享他如何從一天三份工作，籌集創業基金開始跨出創業的第一步「路邊茶攤」，進而開設首間廟東門市，從此一路順遂的創業過程中卻又意外跌倒，又如何改變了經營的思維，再一次轉虧為盈，直到現在旗下品牌直營、加盟店超過五百家的創業歷程。

黃怡穎會長致詞時，感謝這段時間兩會會員之間無私交流、彼此學習的珍貴情誼。俊良會長也誠摯邀請G2好朋友們，七月十三日共同見證，另一個精彩創業故事，聽聽「富奇想」創辦人謝榮雅如何面對他的工作，他又是如何用創意打動鴻海郭台銘投資他的公司。



Rexgroup

## Innovated wood durable 創新耐用傳奇

最先進纖維週波技術，聚合固化優質實木，不變形、防水、防焰、防蟲、防黴。  
適用：超耐磨室內地板、不變形戶外地板、牆板、樓梯板、格柵、建材、室內／戶外家具、鋁木門窗、景觀工程。

上海迪士尼樂園

## Barrawood 瑰珀木

久織工法戶外耐用15年

### 鐫適保實業股份有限公司

電話:(04) 2316 8796 傳真:(04) 2313 2511  
電話:(07) 537 5990 傳真:(07) 537 4220  
電話:(03) 658 7241 傳真:(03) 658 6913

[www.rexgroup.cc / barrawood](http://www.rexgroup.cc/barrawood)

國際環保材認證



日本大臣認定

F☆☆☆☆

German Technology

# HOMEMADE COOKING

## 幸福私房菜



# 幸福私房菜



Homemadecooking

文：陳品竹  
圖：臺中市不動產開發商業同業公會

幸福主廚 | 臺中市不動產開發商業同業公會  
林俊良會長一家  
私房菜單 | 1. 粉蒸肉飯 2. 三杯中卷



臺中市不動產開發商業同業公會會刊「幸福私房菜」列車，今晚開到公會新世代委員會會長林俊良的家。源昌木業起家，成功跨足建築業並以林鼎實業知名於臺中，雖然是二代，林俊良早在十幾年前就協助父親林欽榮總經理承擔了林鼎實業的重擔。

這次為了「幸福私房菜」的食客到來，全家人早早研擬菜單，俊良會長還從澎湖空運中卷、海魚，夫人蘇珮文還找來隱藏民間的烹飪高手童智宏聯手辦了一桌華麗的菜色，有燉煮到入口即化的豬腳、東坡肉、五味蚵、紅棗醉蝦、紹興醉雞、三蛋絲瓜（鹹蛋、皮蛋、鮮蛋）、三杯中卷、澎湖魚丸炒青椰、破布子蒸海魚、清炒荷蘭豆、南瓜米粉、粉蒸肉飯、筍片百菇雞湯，飯後的水果盤有紅龍果、西瓜李、櫻桃、蘋果等，外加幾壺上等烏龍茶，吃得大家「額

絡尬答舌」。林欽榮、林俊良父子殷勤勸菜，媳婦女兒努力張羅，兒孫圍繞，我們為眼前這一幅「兒孫滿堂」感動不已，少子化及年輕家庭喜歡獨自居住的現代，我們還能在這裡看到只有農村社會才看得到的大家庭的向心力，一問之下，才知到俊良會長生了2男2女，弟弟生了1男2女，現代年輕人願意「增產報國」真的要為他們喝采按讚。在林會長的家，我們看到父慈子孝妻賢女淑，就如他們起家的木業，有木質的溫暖與敦厚。

今天要介紹給會員的料理，正如主人家的樸厚的門風，第一道是食材很豐富又很「厚工」的粉蒸肉飯，主人很大器，用整個竹蒸籠來做這道菜，大概可以吃上2、30個人，排骨切塊放在大鉢內，加入拍碎的蔥、蒜及辣椒，加醬油、糖、麻油、五香粉及一點沙茶醬，撒些太白粉及蘋果西打拌勻淹沒了整個排骨，大腸切段鋪在上面，以能吸收到醬汁為原則，然後整鉢放在冰箱冷藏10小時以上。

## 粉蒸肉飯



材料：排骨、大腸、蔥、蒜、辣椒、醬油、糖、麻油、五香粉、沙茶醬、太白粉、蘋果西打、芋頭、馬鈴薯、地瓜（也可用南瓜）。  
作法：將排骨切塊在大鉢內，加入拍碎的蔥、蒜及辣椒，加醬油、糖、麻油、五香粉及一點沙茶醬，撒些太白粉及蘋果西打拌勻淹沒整個排骨，大腸切段鋪在上面以能吸收到醬汁為原則，然後整鉢放進冰箱冷藏10小時以上。準備好的竹籠底部鋪布，上面鋪切大塊芋頭、馬鈴薯、地瓜（也可用南瓜），再鋪煮好的飯，最上層鋪醃了10小時的排骨、大腸，再撒蒸肉粉，最後淋上醃排骨的醬汁，上蓋再用大火蒸上2個小時。  
備註：竹蒸籠。

## 三杯中卷



材料：中卷、薑、蒜頭、醬油、糖、辣椒、九層塔、米酒。  
作法：中卷洗淨切輪瀝乾水份，帶皮老薑切片，帶膜蒜頭7顆小拍一下（方便入味）、辣椒切段，九層塔洗淨備用。起鍋，下麻油用小火爆香薑片，再下蒜頭、辣椒段，整個爆香的味道出來後，再下中卷，拌到中卷變色，再以1比1的比例，下醬油及糖，在炒的過程中卷會出水，炒到水汁收乾時再下九層塔，起鍋前滴幾滴米酒。



另一道，是在餐廳很受大家喜愛的名菜三杯中卷，但這裡做的有一種特殊的鹹香，非常下飯，今天俊良會長夫人選的是比較軟Q的澎湖海產的中卷，中卷洗淨切輪瀝乾水份，帶皮老薑切片，帶膜蒜頭7顆小拍一下（方便入味）、辣椒切段，九層塔洗淨備用。起鍋，下麻油用小火爆香薑片，再下蒜頭、辣椒段，整個爆香的味道出來後，再下中卷，拌到中卷變色，再以1比1的比例，下醬油及糖，在炒的過程中卷會出水，炒到水汁收乾時再下九層塔，起鍋前滴幾滴米酒，一道鹹香下飯的三杯中卷就完成了。

今天來的食客陣仗也不小，有不動產開發公會的理事長邱崇喆（豐邑建設總經理）、會刊主委黃才丕夫婦、嘉磐建設董事長魏嘉銘、鼎泰建設董事長施鵬賢、富宇建設董事長張世欣、不動產開發公會秘書長蕭勝夫及秘書團，可見林欽榮、林俊良父子的好人緣。

# HIGHQUALITY HOUSE

幸福好宅

鼎泰營建機構

【鼎泰然】

富宇建設

【綠都心】

華太建設

【松濤】

久樺開發

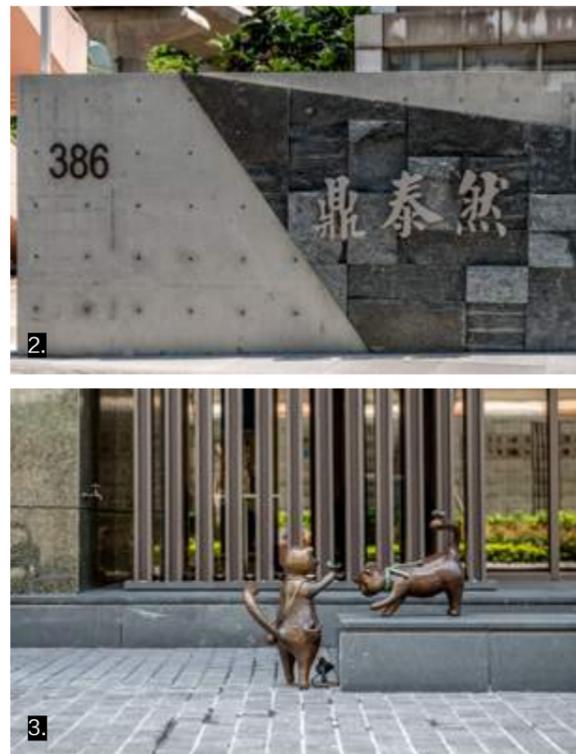
【童年好好】

坤悅開發

【君臨】

## 層峰大境泰然名邸 鼎泰營建機構「鼎泰然」 悠然落成

「希望在都市叢林中興建一棟可遠眺白雲青山、倘佯綠地池畔的生態家園」施鵬賢董事長如是說；於是結合沈芷蓀、趙英傑、賴浩平、許富居、蕭明瑜等建築、景觀、藝術大師，配合成中恆營造的團隊開始為這個理想竭盡心力來催生！



- 1. 立面外觀實景拍攝
- 2. 社區入口實景拍攝
- 3. 陽光下的遊戲
- 4. 門廳實景拍攝
- 5. 內庭實景拍攝
- 6. 屋頂露台實景拍攝
- 7. 南瓜屋實景拍攝

### 進退皆美 出入自得

基地位於北屯路上緊鄰大買家，面對僑孝國小，擁抱大坑後花園，且鄰捷運綠綫 G4 站，紅綫松竹站雙軌共構，前景璀璨。



### 天寬地闊 大砌留白

堅持人本至上，所以捨得放心留白，「鼎泰然」在千餘坪的基地上以 25% 超低的建蔽率為少、青、中、老四代塑造一棟全方位的生態社區。



### 花若盛開 蝴蝶自來

客戶不僅在寬敞的門廳享受香醇咖啡，而且全家大小在三、四百坪的後花園嬉戲。蜻蜓紛飛、蛙鳴不已；已經有住戶在抱怨不請自來的蛙鳴聲在深夜時太吵了。

### 人文科技 泰然自得

楊進福總經理秉持著鼎泰營建機構「人本至上」的理念，融入科技服務人文的理想，在鼎泰然社區充分實現。除了太陽能發電、地下室 Etag 智慧停管、節能燈控系統、語音信箱管理、冷藏資源回收、車道警示投影、電梯樓層管理...，一應俱全；讓住戶在人文科技社區裡，泰然自得。

### 創利讓利 再創佳績

「穩健經營 出類拔萃」是公司的經營理念，從評選基地開始就結合穩健專業的團隊，規劃完成出類拔萃的建案。並以永續經營的態度對待客戶、讓利客戶，在半年內創造出完銷的佳績。



## 富宇「綠都心」 徜徉在萬坪綠海裡的寫意生活

詩人常說：生活的品味，來自對美的體會。

「綠都心」坐落於交通便捷的文心南路，萬坪綠海、碧然大景，一處媲美萬坪秋紅谷的馥郁聚落，是台中最幸福寫意的綠洲生活。

### 經典與傳承懂得才值得

富宇建設由營造起家，自 86 年起深耕建築至今已 20 年，長年的建築紮根，奠定了富宇建設在營建品質上的深厚基礎，連續多年榮獲國家建築金質獎與金獅獎、蟬聯多年「台灣誠信建商」殊榮，並被評選為「全國十大建商」之一，品質備受信賴。

堅持美好建築的在地深耕，富宇多年來也致力於推動社區總體營造，為社區住戶及跨社區芳鄰之間創造主題式的互動機會，對人文關懷、環境保護、社會公益的支持更是不遺餘力，承擔企業社會責任之餘也打造富宇成為幸福的代名詞。

- 1. 綠都心實景拍攝
- 2. 清寬廣場實景拍攝
- 3. 活力健身房實景拍攝
- 4. 媽媽教室房實景拍攝
- 5. 墨硯閱覽室實景拍攝
- 6. 雲湧交誼廳實景拍攝
- 7. 雍闊門廳實景拍攝
- 8. 星光視聽室實景拍攝



### 速度新捷奏生活心享受

捷運站附近不但交通、機能便利，且區域房價較保值抗跌，未來台中捷運綠線啟動後，南區發展潛力更強。2019 年初栗林、松竹、頭家厝、精武及五權五站也將完工，結合目前已通車的台中鐵路高架捷運紅線各站，串起捷運綠線、台中站前交通系統、烏日高鐵站，沿線話題不斷，未來潛力看好，均為此區帶來可期的發展願景。「綠都心」距離高架捷運紅線一大慶站約 10 分鐘路程，鄰近中投快速公路，適合以自住為考量的購屋族，恰好的距離，正能避免交通帶來的噪音及出入人潮帶來的壅塞感，保有進一步繁華、退一步靜謐的生活考量。



### 城市新境幸福心境

城市中的公園綠地，往往是多數人心嚮往之的居住環境，從「綠都心」一眼望去就是萬坪綠海，視野景觀一望無際，為每一個在都市水泥叢林中勤懇奮鬥的靈魂，留下療癒的一片綠意。「綠都心」隸屬樹義國小明星學區，步行到校僅約 8 分鐘，附近還有崇倫國中、台中高工、中興大學、中山醫大，學風濃厚，而生活機能也因緊鄰好市多、迪卡儂、大慶市場、愛買量販、台中高工商圈、中山醫大學城等南區三大商圈，相當便利。

### 精湛工藝大師雅砌

由七期豪宅推手「永豐建築師事務所」量身規劃設計，「綠都心」擁有簡約白灰的建築外觀，搭配大量玻璃帷幕營造現代風格，挑高大氣的「雍闊門廳」、融合經典工藝元素的「雲詠交誼廳」、「清寬廣場」、「星光視聽室」等風格規劃。低調奢華，又能保有自在氛圍，是富宇多年營建經驗之下，對「家」與幸福生活的詮釋。



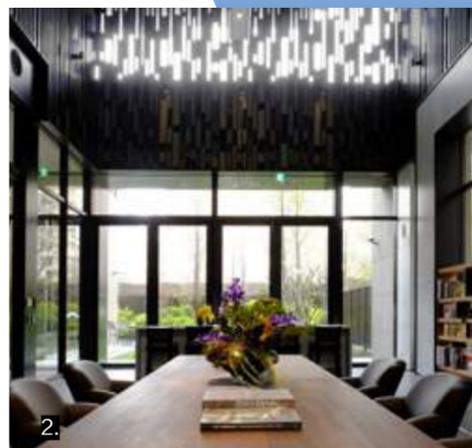
## 華太松濤 七期公園名邸隱富聚落



1.

用心再超越，堅持做到最好，華太建設以成熟、圓融、人文的深度思維，將坐落在七期文心森林公園旁「華太松濤」，打造成最適得其所的菁英家庭傳承名宅，回歸環境、回歸家庭、回歸心靈、回歸質感，以文人隱居公園的思維，實踐現代村落中能夠隱密安身的「寧靜人文生活」，讓現有的居住者喜悅圓滿。

華太建築數十年如一日，堅持每座社區以「自由自在、怡然自得」的氛圍形塑，剛於去年落成交屋的「華太松濤」，形於外、藏於內散發著恬靜悠閒的文人風味，樸質低調內斂的空間氛圍姿態，令觀者從容體會出居所表達的涵義，為一群隱富菁英家庭而綻放，長長久久溫暖而感動人心。



2.

「松濤意指，松的氣韻、濤的迴聲。松樹成林，風吹枝梢、濤濤於耳。」「華太松濤」低調、深度、內斂、自在。文心森林公園邊隨著四季節奏流轉，迎往送來主人與賓客。



3.

### 公園環境與簡約建築的互映

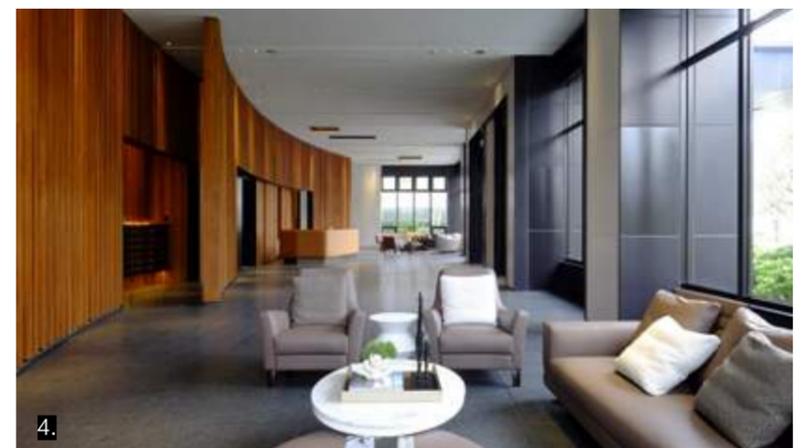
漫步在文心森林公園，會被什麼樣的建築景觀吸引？真正特別的住宅，並非是富麗堂皇制式風格，而是一種自然流露理性與感性的語彙，與別具一格的健康養生環境，這種建築品味，更讓人動容與驚喜。「華太松濤」透過文心森林公園、圓滿戶外劇場、南屯公園串起了無疆界的自然而生態環境，「森林島」風格，濤濤不絕的「綠建築」感動，而七期的魅力，相較於北側政經商業為主的新市政中心環境，南側文心森林公園的「台中肺葉」綠意環境，從繁華到寧靜，從奢華中甦醒，找回都會中間適與安逸之宜居住所，在七期眾所注目的豪宅聚落群中，當個低調而詩意的隱者。

### 優雅隱逸人家 生活的品味

「華太松濤」堅持親近自然環境脈絡，門庭前院採大退縮和迎賓車道設計，以成就文心森林公園景觀為起點，進而延伸到優雅人文意象和豁達情境生活，同時詮釋到建築外觀上，也展現到內部空間。公設部分採轉折的三進式規劃，創造出流動空間的層層韻味，由前庭、大廳、後院層層轉進，寬闊和諧的門廳滿溢大器中帶有內斂質樸的優雅隱逸，營造富貴人家寧靜悠閒淡泊的內心世界的寫照，及對生活空間的一種品味感受。

「華太松濤」出自以生態綠建築馳名的劉偉彥、許榮江建築大師之手，已於去年八月竣工，並且順利全部交屋，基地面積642坪，地上二十層、地下三層，坪數規劃73坪、82坪，共計五十二戶，目前已有二十戶歡喜圓滿喬遷入住，另有十戶趕工裝潢中。

形成七期少數自住型為主的社區，華太建設衷心致謝華太家族及粉絲的肯定，「華太松濤」未來經過時間洗練，無論在建築或生活空間上，將會呈現更讓人感動的美好。



4.

- 1. 松濤現場實景拍攝
- 2. 公設實景拍攝
- 3. 前院實景拍攝
- 4. 大廳實景拍攝



## 童年好好豐原唯一中空樓板靜音建築

邀您入席 | 3房~4房 | 童趣中庭 | 含裝潢送5大家電

### 豐富生技園區，翻轉豐原核心

豐原鐵路高架捷運化通車後，20分鐘快速串連台中火車站與烏日高鐵站；市府又將投入「豐富生技園區、葫蘆墩圳開蓋的水岸花都案、豐原車站周邊的交通轉運站及立體停車場案、豐原車站後站都市更新案、花博案」等重大建設，使豐原成為真正的台中副都心。久檯開發精心打造的【童年好好】，近鄰5.5公頃的豐富生技園區、近距離就到國道1號，除了深受在地菁英家庭喜愛外，也廣受中科工程師客層青睞，成為區域內高指名度置產標的！

- 1. 童年好好實景拍攝
- 2. 童年好好社區入口實景拍攝



### 珍稀地段，建材品質升級

最佳施工品質卓越獎全國首獎的久檯開發精心打造，【童年好好】不僅地段珍貴，規劃更是實用貼心。基地臨路退縮13米，設計大樹森林、生態池、竹林步道，重現童年美境。

挑高門廳、廚藝教室、閱覽室等實用公設，以及1層3戶2梯、3-4房、戶戶三面採光，單純好住。【童年好好】並與豪宅同步使用中空靜音樓板，能將上下樓層音量降到最低，創造寧靜的居住品質。

此外，5+5mm膠合玻璃，新式總集存水彎，冷藏壓縮式垃圾儲存系統，冷藏式廚餘機，櫻花整體廚具：櫻花3D定時定溫智能雙口玻璃檯面爐、櫻花隱藏式渦輪變頻排油煙機、進口整體石英石檯面、SAVGO嵌入式蒸烤箱、SAVGO嵌入式洗碗機，TOTO系列精品衛浴等...升級版建材，也營造出最好的生活質感。



- 3. 社區迎賓櫃台實景拍攝
- 4. 繽紛親子閱覽區實景拍攝
- 5. 繽紛親子閱覽區實景拍攝
- 6. 繽紛親子閱覽區實景拍攝

### 便利交通，增值願景躍進

3分鐘直上國道1號，迅速串連中科園區、后里中科；近距離直達豐富生技園區、豐原花博展區，前景最增值。聯外交通便利、單純戶數、先進的靜音居家質感……內外皆美的【童年好好】讓全家人都滿意。豐原豐富生技園區旁，「品牌、品質、現景、願景」樣樣俱足的資優好宅，全新落成，現場精美實品屋，歡迎闔家親臨鑑賞。

接待會館 | 豐原中正路737巷(燦坤斜對面)

禮賓專線 | **04 2529 9819**



1. 君臨外觀 3D 示意圖
2. 迎賓大廳實景拍攝
3. 室內實景拍攝
4. 交誼廳實景拍攝
5. 兒童遊戲室實景拍攝
6. 健身房實景拍攝

科技菁英的最愛

## 嶺東精科園區最難得的謙謙純境坤悅「君臨」

### 近攬七期、單元二

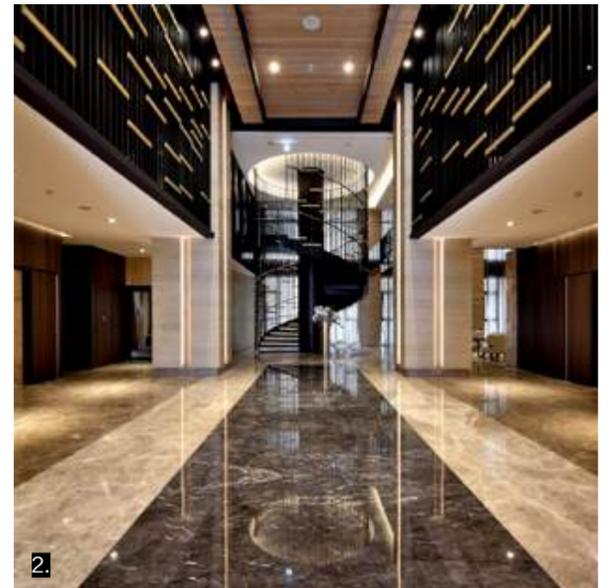
坤悅【君臨】位於台中最耀眼的嶺東精科特區，基地坐落嶺東路、近五權西路口，嶺東路直通向上路、五權西路，迅速串連國道一號、74 號快速道、高鐵，北上南下快捷便利；左擁精密科學園區、台中工業區、中部科學園區所形成的「黃金科技走廊」，右抱七期、單元二、水滸經貿領域，近擁嶺東、文山雙商圈，居交通便利與生活機能於一身，且面對景觀園道預定地，是嶺東罕見、擁有永恆棟距與可遠眺自然綠意的寧靜好宅。

### 四面臨路 鬧中取靜 捨得更難得

坤悅【君臨】正臨 15 米嶺東路，四面臨路大器謙退，搭配綠意造景，讓建築有了呼吸的空間外，同時也營造了行人與建築的對話氛圍；在規劃時，打造寬闊四季中庭，設計鏡面水池，並大量種植黃花風鈴木，引進風、光、水、綠等住宅必需的自然元素，搭配藝術盡情揮灑，閒暇時還可坐下來好好欣賞建築、自然、藝術三者融合的絕美景緻，到了傍晚，吹著徐徐涼風，在這裡散步、談天，是最愜意的事。

### 48 坪均質大三房

坤悅【君臨】960 坪的基地方正，規劃地上 14 層、地下 2 層，104 戶住家，每層 4 併雙梯的開闊格局，加上 48 坪大三房的設計，讓主次臥空間都同樣寬闊，搭配樓高 3.3 米無壓迫舒適空間，視覺效果加倍寬敞，為住戶創造最佳的生活環境，其中客廳、廚房特別採用雙陽台設計，廚房大空間可容納雙排櫃，彈性機能可開放、可獨立，加上良好的採光通風，讓生活機能更完善，客廳、廚房大小共約 12 坪，空間運用寬裕，親友來訪時，也絲毫不覺得擁擠。



### 讓回家成為一種美好享受

另外，坤悅【君臨】禮聘豪宅推手李明哲建築師，七期景觀御用許富居設計師聯手擘劃，外觀使用玻璃、框架、格柵等，形塑俐落線條，勾勒出明暢都會簡約風格。一踏入挑高 7.6 米的迎賓大廳，層次分明的金屬格柵牆面搭配大理石材，以水平垂直切割的方式，營造出沉穩內斂的居家質感。透過大理石材鋪設的地坪，一路延伸至大廳右側交誼廳內，大面落地窗通透明亮，室內室外相互借景，共榮和諧。

大廳左側是兒童遊戲室，父母也能放心讓孩子在這裡盡情玩耍，順著迴旋梯上到二樓，寬闊的健身房，讓住戶不需外出就能健身運動，頂樓還可欣賞七期、東海美麗的夜景。住在坤悅【君臨】，讓回家不只是回家，更是一種享受。



## 號召會員同業從事公益活動回饋社會(九)

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

### 台灣行動菩薩助學協會 圓夢音樂會

(文、圖 / 陳品竹)

7月2日，臺中國家歌劇院，來了一群穿著原住民傳統服飾的小朋友，鮮艷的色彩及圖騰非常吸睛，他們是來自南投仁愛鄉仁愛國中及水里鄉民和國中的山林孩子，這一天他們要與美聲天后許景淳，在歌劇院一起飆歌，這場音樂會的名稱叫「許景淳·愛的力量音樂會」，因為圓夢這群孩子站上國家級劇院的演出，背後真的是有許多人愛的力量，才能眾志成城。

最早發起成員以臺中市建築業為主的台灣行動菩薩助學協會，今年訂定為圓夢年，希望一圓協會所助學助養的孩子的夢想，其中在今



圖 / 「許景淳·愛的力量音樂會」，背後有許多愛的力量支持



圖 / 贊助者在貴賓之夜與歌手許景淳及原住民小朋友相見歡  
年全國傳統民謠歌唱比賽，獲得第1名的仁和國中的布農族孩子，及在全國舞蹈獲得第3名的仁愛國中賽德克族的孩子，最大夢想是站上臺中國家歌劇院表演他們的歌舞給大家欣賞。

而出生臺中霧峰的美聲天后許景淳，今年出道30年，希望能站在自己故鄉的臺中國家歌劇院演唱給鄉親聽，一拍即合，剛好仁愛國中及民和國中孩子的歌舞實力獲得許景淳及歌劇院認可，才有這場「許景淳·愛的力量音樂會」的演出。不只圓這群山林歌者舞者站上國家級舞台的夢想，台灣行動菩薩助學協會，還要圓孩子到遊樂園一遊的夢想，志工們在下鄉探訪時，發現孩子們想到遊樂園坐旋轉木馬及雲霄飛車的渴望，一調查之下，才知道有95%的學生從來沒有到過遊樂園，去遊樂園，那是他們童年最美的夢想，因此設計了「圓夢贊助計畫」，只要您捐款，同時可獲得「許景淳·愛的力量音樂會」及贊助1200名孩子，今年12月9日到麗寶樂園一日遊。消息一傳出，在短短的一個半月，大劇院所有的門票被贊助一空，總計捐款破700萬，扣除演出門票費用，贊助的餘款，除了保留助學款外，也將提撥部份經費，在12月9日招待偏鄉學校1200名學生參加「麗寶尋夢相見歡嘉年華會」，一圓他們樂園遊的夢想。

### 感恩貴賓之夜

(文、圖 / 陳品竹)

為了感謝冠名贊助的企業，特別在歌劇院1樓「陸府藝角」舉辦「感恩貴賓之夜」，由Playing for Formosa音樂協會的四位音樂家演奏樂曲外，現場也準備精緻點心饗宴佳賓，台灣行動菩薩助學協會理事長陳志聲一一向冠名贊助的企業表達感恩，他感謝所有為孩子圓夢的企業家，其中大力卜企業，更加碼贈送台灣行動菩薩助學協會1200名學生SKECHERS名牌鞋子。

在這場「許景淳·愛的力量音樂會」，許景淳演唱多首膾炙人口的經典名曲，包括「玫瑰人生」、「天頂的月娘啊！」。而今年獲得全國民謠演唱第一名的民和國中的孩子，展現出布農族的渾厚綿延的嗓音，尤其所唱的「拍手歌」，就是齊柏林《看見臺灣》記錄片最後一幕，原住民孩子在臺灣最高峰玉山演唱的歌，讓台下觀眾格外有感。

仁愛國中賽德克族的孩子，則唱跳出原住民歌舞的力與美，美聲天后許景淳與孩子天籟之音碰撞出的火花，讓台下觀眾掌聲不斷，感動久久，這是一場愛、音樂、正力量的音樂會。



許景淳與小朋友飆歌

今年為孩子圓夢的冠名贊助者：SKECHERS、大山建設、工商建設研究會經濟委員會、中佑集團、元禎·元品行銷企劃社、太子建設、古典音樂台FM97.7、永進木器廠／有情門、石聖石材、朵薩SPA、和意地政士事務所、昇旺國際實業、昇揚營建機構、明躍國際健康科技、林鼎實業、林碧秋、欣彰天然氣、豐邑建設總經理邱崇喆(個人)、金可集團、阿官餐飲集團·惠友建設、為升電裝教育基金會、茂盛醫院、根園建設、翁燕如、高鼎精密材料、櫻花建設總經理陳世英(個人)、陸府建設、勝群鋁門窗、富宇建設、富旺國際開發、惠宇營建機構、華相建設、新光鋼鐵、楊鴻鵬、聖旺營造、萬群地產、鉅虹建設、嘉磐建設、精英電腦、精湛建設、精銳建設、慶仁建設、磐鈺建設、磐興建設、震大建設、龍寶建設、環偉實業、總太地產、聯聚建設、囊路咖啡、豐穀建設、麗明營造、寶成集團、櫻花建設等54個(按筆畫排序)



許景淳與布農與賽德克族孩子精彩演出



賽德克族的歌舞

# 會訊部落格

## 舉辦各項活動

### 106.05.26

召開「第十四屆第四次常務理監事聯席會議」。

### 106.06.02

召開第十四屆第四次理監事會議。

### 106.04.24



本會舉辦「政策委員暨理監事新加坡建築考察之旅」，邀請政策委員及理監事、眷屬，共計 65 人參加。

圖左 / 政策委員暨理監事新加坡建築考察之旅團員合照

## 公關聯誼委員會

### 106.01.09 - 06.19

召開澎湖自強活動籌備會議共十三次籌備工作會議、澎湖景點勘查、嘉義布袋港滿天星號豪華客輪登船勘查暨遊覽車車檢勘查。

### 106.06.23 - 06.25

辦理第十四屆第二次會員代表大會假澎湖福朋喜來登酒店 B2 國際宴會廳。

辦理 106 年度澎湖自強活動 ~ 澎然心動 ~ 澎趣、環島風采二日遊 (二梯次出發)。

## 法規委員會：陳情建議、拜會行程

### 106.04.07

本會發函陳情建議勞工局：本會開發業者為因應勞動基準法新制「一例一休」施行，勢必延長營建工程之施工期限，此將與客戶已簽訂之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十二條「開工及取得使用執照期限」日期相左，恐將造成交屋糾紛。惠請勞工局函復釋示有關「交屋延展」案。

### 106.05.15



由黃國書立委邀請勞動部、內政部地政司、消保處與本會理事長邱崇喆開會討論一例一休法令頒佈實施對定型化契約中交屋展期之適法性，請勞動部與地政司研議。

### 106.05.25

本會發函陳情建議都發局：有關「變更臺中市都市計畫 (新市政中心專用區) 細部計畫」內容，建請重新檢討修訂 (表七 - 一)「新市政中心專用區使用組別分區表」。

### 106.06.22

本會發函中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會：有關「建築物使用類組及變更使用辦法」第二條附表二，建請依 102 年 4 月 8 日內授營建管字第 1020803846 號函釋，有關 104 年 4 月 1 日召會「研商『建築技術規則』及『舊有公共建築無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則』102 年 1 月 1 日修正施行及生效後，建築物變更使用類組建討設置無障礙設施之處理原則會議紀錄」決議之三原則方式辦理，以求行政之一致性與延續性，符合修法不溯及既往之法律信賴保護原則，避免申請單位因法規變動涉及溯及既往而無所適從。

### 106.08.03

本會發函陳情建議內政部地政司：有關勞動部於 105 年 1 月 1 日及 105 年 12 月 6 日修訂勞動基準法並頒布實施後，影響不動產開發業之工程興建進度，導致無法依預售屋買賣合約日期交屋，檢送本會之建議案。

## 教育推廣委員會

### 106.04.26

教育推廣委員會舉辦臺中個案觀摩活動，參加共有二部遊覽車 (共計 81 位)。參訪個案：華太建設 / 華太松濤、國泰建設 / 頤湖苑、博星建設 / 博星喆境三個建案。

### 106.05.06-05.10

教育推廣委員會與北京清華大學聯合舉辦第九屆 CEO 研習營暨北京建案觀摩活動 (五天四夜)。會員及同業二代共有 46 位報名參加。

### 106.05.07

拜訪全經聯參觀全經聯總部，並共同舉辦「地產文化與未來發展趨勢」論壇，會中本會邱理事長頒發聘書，聘請楊主席擔任本會「國際不動產發展顧問」。



圖上 / 臺中個案觀摩活動 - 參訪博星喆境個案



圖上 / 本會邱理事長頒贈聘書與北京全經聯楊主席

### 05.08-05.09

透過北京清華大學繼續教育學院舉行兩天「新時代新趨勢」研習營，課程主題及講師，說明如下：

1. 主題：宏觀經濟與區域經濟～由劉玲玲哲學博士（清華大學經濟管理學院經濟系教授）主講
2. 主題：互聯網之美和媒體之勢～由沈陽博士（清華大學新聞與傳播學院教授）主講
3. 主題：建築（設計）創新思維與趨勢／由李曉東博士（清華大學建築學院教授、建築研究所所長）主講
4. 主題：物聯網與體驗經濟／由蔡臨寧博士（清華大學工業工程系副教授、物流與經濟研究中心主任）主講

清華大學安排參觀校園及清華大學藝術博物館，課程結束後由北京清華大學頒發每位學員結訓證書。



行程安排參觀 6 個北京建案：

1. 合生「霄云路八號」
2. 「僑福芳草大地廈」
3. 遠洋「天著春秋」
4. 「駿豪中央公園廣場」
5. 「北京使館壹號院」
6. 「望京 SOHO」

圖左 / 本會學員與北京清華大學教授合影

### 106.06.13

教育推廣委員會假林酒店舉行北京行後心得分享發表會暨聯誼餐會，邀請邱理事長崇喆開場致詞，林副理事長（主委）正昇主持，學員分成五組各別派代表簡報分享，第一組由林書帆經理、第二組由王銘聰建築師、第三組由王銘鴻建築師及魏豪志特助、楊士宏特助共同簡報、第四組由邱常務理事名仕、第五組由陳品竹執行長等。

### 106.06.16

本會協助安排花蓮縣不動產開發公會二車參訪臺中個案活動，並於星享道酒店二樓設宴接待，安排上午參觀兩個案：磐興寬域九期與博星詰境。

### 106.06.06-06.07

教育推廣委員會舉辦臺南及高雄、屏東園冶獎個案觀摩活動，共參訪 9 個建案 1 飯店：

1. 富聿建設「文平居賢」
2. 府都建設「DOUBLE 1」
3. 品舜開發建設「舜之觀」
4. 和逸建設「水舞紀」
5. 力翰建設「圓山硯」
6. 居富開發「植見築」
7. 宏舜開發「宏舜高雄 HH」
8. 尚紘建設「多城 MM」
9. 中洲建設「中洲 The Art」。

第二天上午參觀 H2O 水京棧酒店內部設施。

此次兩天南下個案參訪，非常感謝臺南市公會、高雄市建築經營協會、屏東縣與高雄市大高雄公會的理事長及理監事們的盛情款待本會。



公會臺中個案觀摩



公會南部個案參訪照片

### 106.07.09-07.12

本會配合贊助中華民國住宅學會假臺中林酒店舉辦「亞洲不動產學會暨世界華人不動產學會 2017 年國際聯合學術研討會」系列活動。

本會於 7 月 12 日主辦「永續健康智慧綠建築發展趨勢」論壇，會中由邱理事長崇喆引言致詞，智慧化居住空間產業聯盟張會長芳民主持，並邀請貴賓：1. 齋藤 信吾／早稻田大學 助理教授、2. 木村 謙／日本 A&A 展品開發部總經理、3. 徐文志副執行長／行政院雲嘉南區聯合服務中心／台灣建築中心 副董事長、4. 張正岳董事長／瑞助營造／綠色智慧科技聯盟理事長等四位參加與談；

主講議題：1. 建築永續結合人文環境設計之日本案例、2. 日本推動 IFC 認證與應用及 Vectorworks 案例、3. 台灣永續智慧綠建築現況與未來如何？、4. 不動產業界如何推動永續健康智慧綠建築？



圖上 / 舉行第九屆 CEO 研習營北京行後心得分享會



圖上 / 本會主辦【永續健康智慧綠建築發展趨勢】論壇

## 市場資訊委員會

### 106.04.19

召開「市場資訊委員會第一次臨時會議」，討論「年度房地產相關之座談會活動案」，出席委員：主委謝麟兒、榮譽主委鍾尹堂、副主委簡福榮、副主委歐瑞琨、副主委溫宗良、市場小組召集人張欽輝、市場小組召集人白洪章、市場小組召集人鄭博仁、秘書長蕭勝夫、秘書楊干慧等。

## 會刊委員會

### 106.06.21



召開「會刊委員會」，研議 102 期「建築與環境」編務計畫。

圖左 / 會刊委員會研議 102 期「建築與環境」編務計畫

## 運動委員會

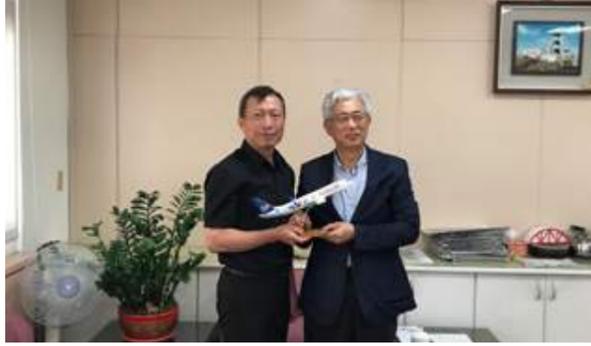
### 106.04.18

召開第十四屆第二次臨時運動委員會，研討「中建高爾夫球隊」入會資格討論：決議 (1) 須限公會之會員 (2) 需限參加公會協力顧問之會員，始能加入中建隊為隊員。

### 106.05.12

召開第十四屆運動委員會「2017 年臺中城市半程馬拉松活動」第四次籌備會議。

### 106.05.12



運動委員會主委唐廷照、秘書長蕭勝夫及秘書易湘蘭拜會臺中市政府觀光旅遊局局長陳盛山：報告舉辦「2017 第二屆臺中城市半程馬拉松」活動內容並擬與臺中市糕餅公會及臺中市觀光旅館公會聯合招商，邀請糕餅業者及觀光旅館業者設攤位介紹臺中市伴手禮及推廣臺中市觀光旅館飯店。

圖左／運動委員會主委唐廷照拜會臺中市政府觀光旅遊局局長陳盛山合影留念

### 106.05.23

召開第十四屆第三次運動委員會議，研討：「2017 年臺中城市半程馬拉松」活動主視覺、毛巾、號碼布、衣服、獎牌、設計稿等相關事宜。

### 106.06.09

臺中市政府文心樓 1 樓舉辦「2017 臺中城市半程馬拉松活動」記者會，出席貴賓：本會理事長邱崇喆、副市長林依瑩、立委張廖萬堅、立委黃國書、議員李中、臺中市政府運動局專門委員詹益宏、臺中市大台中建築師公會理事長鄭明裕、本會副理事長林正昇、運動委員會副主任委員林隆深、干大鋁業董事長林春明、YKK 副部長安田典生、大雅廚房器具執行長張怡嘉、欣中天然氣副總經理吳瑞麟。

### 106.08.12

本會於上午 8:30 至下午 7:00 假普那羽球場舉辦「2017 年第三屆臺中市不動產盃羽球賽」當天出席的貴賓：都發局局長王俊傑、地政局局長張治祥、顧問王岳彬、立法委員何敏成、黃國書、張廖萬堅、臺中市議員黃馨慧、李中、張耀中、中正地政事務所主任林永成、中興地政事務所主任林至真、臺中市不動產估價師公會理事長郭世琛、大臺中建築師公會理事長鄭明裕、臺中市不動產仲介經紀商業同業公會理事長吳本源、台中市地政士公會理事長周永康等貴賓出席。

本次羽球賽有：1. 會員團體組：公會所屬會員公司員工及其眷屬或會員公司推薦之社區住戶、廠商、市府長官、貴賓等。共計 43 隊報名。2. 公開團體組：共計 8 隊報名。3. 雙打組：會員男子雙打組共計 22 隊報名、會員女子雙打組共計 4 隊報名，公開男子雙打共計 4 隊、公開女子雙打共計 3 隊。會員團體組取前八名，其餘各取前三名頒給獎盃、獎品以茲鼓勵，另有豐富之參加獎品（運動杯、運動毛巾、運動襪、摸彩券、比賽手冊、礦泉水），共計 500 人參加。世磊實業（股）公司於會場免費提供氣泡水給所有參賽者飲用，『羽你一起、打出健康、打出活力』，共創未來。



圖上／本會舉辦「2017 臺中城市半程馬拉松活動」記者會：本會理事長邱崇喆、副理事長林正昇



圖上／2017 第三屆臺中市不動產盃羽球賽邱理事長崇喆與貴賓及參賽人員合影留念

## 中建隊

### 106.04.11

中建隊 4 月份例賽假彰化球場 11 時開球。

### 106.05.02

中建隊 5 月例賽假興農球場 11 時開球，並於 6 時舉行第 21 屆隊長邱名仕暨第 22 屆隊長林俊良交接典禮。

### 106.06.06

中建隊 6 月例賽於豐原高爾夫球場 11 時開球。

## 參加會議

### 106.08.02



臺中市政府假臺中林酒店 7 樓臺灣廳召開「捷運系統土地開發國際研討會」。座談主題：「東京都地鐵開發與都市再生經驗－以六本木之丘、虎之門之丘為例」。由副理事長林正昇代表參加、秘書長蕭勝夫、副秘書長許有成陪同參加。

圖左／臺中市政府召開「捷運系統土地開發國際研討會」本會推派林副理事長正昇代表與會

## 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 90 次會議，辦理通過之會員公司共計 244 家，其中 106 年 3 月 25 日至 106 年 8 月 7 日共通過【協和建設、惠信建設、登悅建設、合聚建設、豐邑建設、惠盈建設、華太建設、宏晟開發、盛亞建設、和樹建設、誠石建設、泰鉅建設、佳福建設】等 13 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，自 95 年 9 月 15 日起受市政府委託辦理至 106 年 8 月 31 日，統計業務期間掛號見證移交完成 1900 件（106 年度 1 月 1 日至 8 月 31 日累計共 116 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。

### 106.06.06

召開 106 年第二季「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、邱副主委名仕、蕭秘書長勝夫、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。

# 臺中市地區銷售簡介

本頁個案為 106 年 3 月至 106 年 6 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。

## 中區



合勤建設 - 合勤生活提案  
中山路 175 巷 16 號旁

## 東區



總太地產 - 東方紐約  
東光園路、自由路口

## 西區



寶鴻建設 - 寶鴻大白  
五權三街 55 巷、五權西三街口

## 北區



帝星建設 - LOFT360  
忠太東路近太原路



元心建設 - 元心璽苑  
成功路與原子街



奇品建設 - 奇品伯爵  
育興街育仁國小後方

## 西屯



聚合發建設 - 艾麗  
福星北路近上墩東街



國聚建設 - 國聚之幸  
福科路近福林路



敦泰建設 - 敦泰本善  
西苑路、西苑三街口

## 南屯



侑信開發 - 千鳥格  
單元三、益昌五街近益文二街



璟慶建設 - 大琚  
新富五街近龍富 10 路



惠信建設 - 五十七間堂  
龍富十五路近永春東七路

## 北屯



宏忠建設 - 宏台松築  
松竹路二段 34 巷近北屯路



明產建設 - 晴山會館  
祥順三街、近祥順東路



盛亞建設 - 花園流域  
和福路與軍福 16 路



興築建設 - 興願景  
祥順路一段新平路 3 段路口



誠石建設 - 讚幸福  
崇德 18 路近崇德 16 路

## 烏日



佳群建設 - 高鐵唯樂  
健行北一路近中山路



大山建設 - 悅高鐵  
健行南一路 (林新醫院旁)

沙鹿



富宇地產 - 富宇境  
平等路 152 巷



富宇地產 - 富宇大美  
正德路正順路口

豐原



必優德建設 - 忠孝一品  
忠孝街與忠孝街 23 巷口



協和建設 - 協和大心  
圓環西路與建成路口

太平



根園建設 - 勤益 RICH  
中山路

外埔



展裕建設 - 展裕花泊苑  
六分路近永豐社區發展協會

清水



新富銘建設 - 蘭庭硯  
仁愛路近馬丁幼稚園、晶晶幼兒園



仁里建設 - 時間之旅  
民有路 260 巷口

# 韜光百年 · 千年一嘆



石聖(原立捷)國際貿易有限公司  
TOP COSMOS INT'L TRADE CO.,LTD.



「天有時，地有氣，材有美，工有巧；合此四者，然後可以為良。」 考工記

日月經天，江河行地，山壑汲取日月精華，生生不息的自然能量，美石質地渾然天成。

沒有百年，不會遇見臻石，沒有自然，不會生成奇石，  
收藏一面石，如擁一座山壑於胸懷，百年能量，百年醞釀，千年一嘆！

中部展示中心：台中市烏日區大明北路140號 TEL:04-23356262 FAX:04-23355252  
北部展示中心：新北市八里區龍米路二段159-3號 TEL:02-26185269 FAX:02-26188286  
竹北展示中心：新竹縣竹北市環北路一段236號 TEL:03-5529988 FAX:03-5539966  
南部展示中心：高雄市大寮區大漢路476號158號 TEL:07-7015759 FAX:07-7015769  
花蓮公司：花蓮市美工七街2-1號 TEL:038-222572 FAX:038-230350  
<http://www.top-cosmos.com> · [www.wretch.cc/album/1700422](http://www.wretch.cc/album/1700422) · Email: [xtop.cosmos@msa.hinet.net](mailto:xtop.cosmos@msa.hinet.net)



建築與環境 102 期