臺中市不動產開發商業同業公會
TAICHUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT ASSOCIATION

建築與環境
Architecture Environment

2018/12
NO. 106

思辯場

2019年房市的變與不變
從都市防洪、綜合治水到水管理
各路好漢齊聚花博盛事
商辦市場分析

進擊中的七期商業辦公大樓
CONTINUOUSLY EVOLVING COMMERCIAL OFFICE BUILDING
臺中市中心西移後的新發展指標



夏新攝影
楊士宏提供



VOLVO 汽車授權經銷商
上立汽車股份有限公司

文心展示暨服務中心｜台中市西屯區文心路二段 501 號 04-2258-7080
崇德展示暨服務中心｜台中市北屯區崇德路三段 152 號 04-2422-9598



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

『擁抱智慧城市 迎接美好未來』

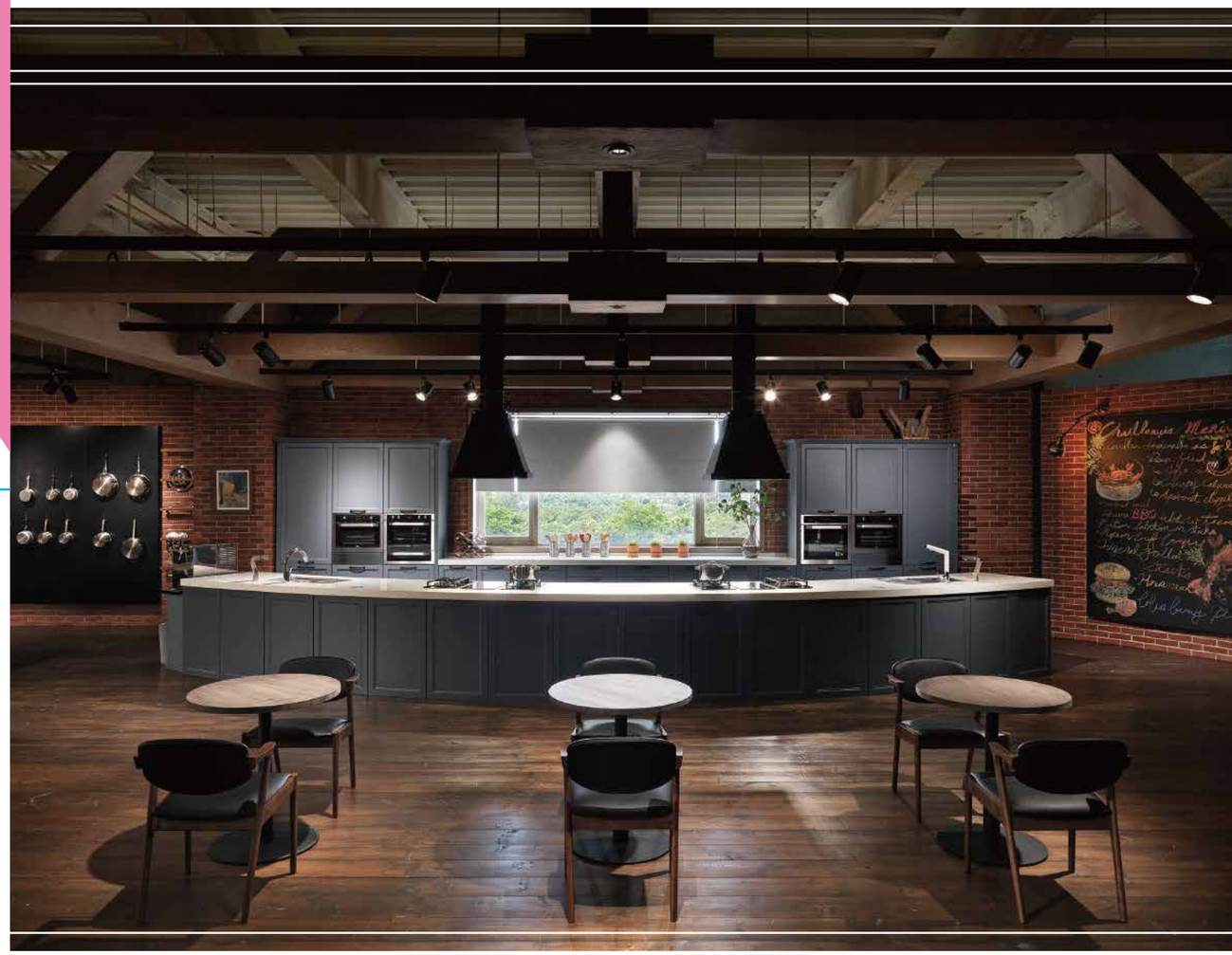
智慧城市的發展當中，AI人工智慧的運用佔有非常重要的關鍵。例如：藉由智慧路燈的感知器蒐集車輛、行人的流量，經過大數據分析，調整離、尖峰時段交通號誌變換的時間，引導用路人行駛替代道路，讓交通更順暢；智慧電錶、智慧水錶蒐集各棟建築物的用電、用水資料免去人工抄錶外，可以有效為城市各區域的用水用電作有效率的配置，達到節約資源的目的；智慧社區照護系統可以蒐集統計區域內的居民健康資訊，給予每個人最新的健康資訊，搭配完整的醫療網路系統，提供欲就診的醫療資訊，避免醫療資源浪費，而每個市民都可以獲得最適當而有效率的醫療照護。這樣的AI應用發展，甚至可以協助學童上下學的安全監護，家長不一定要親自接送上下學。透過大數據的整理，可以預估每個家庭民生物資是否用罄，並告知回家的路上那家商店正在特價 。 只要設計者有新點子，透過AI應用及技術資訊整合皆可以讓居住在智慧城市中的每個人獲得便利性及幸福感，AI智慧城還有許多的可能性等待充滿創造力的人們來開發應用。

AI科技運用導入商辦大樓，就如同將AI科技導入城市的目的一樣，藉由智慧科技整合賦予商辦大樓提供勝於以往的飯店式管理服務，提供在這裡工作的使用者在舒適的環境中提升工作效率。辦公大樓是城市的縮影，有人員輸送的問題、有用水用電的問題、有所有生活起居的問題。現代化的辦公大樓，可以透過每個人一張卡片，指引高效率的分配電梯運輸，讓上下班的尖峰時段快速讓每個人到達前往的樓層；智慧電網可以調節不同工作區的照明、空調用電，公司行號可以掌握每天的用電狀況及人員加班情形，透過卡片 ， 全棟大樓可

以做到嚴謹的人員進出管制、地下停車管理、會議室、交誼廳等附屬設施的預約使用…。未來，隨著社會多元化發展，商辦建築的機能甚至可能轉變成為更複雜的複合式使用機能，而商辦本身的附屬機能相信也會跟著更多樣化，未來的商辦大樓中，AI的導入及應用將勢在必行。

人工智慧科技結合物聯網日新月異，每個國家，尤其是中國大陸不斷研發新的應用技術並廣泛應用，這再再影響商業模式轉變，電商蓬勃發展，實體店面遭到衝擊，導致店面租金下跌，商圈、黃金店面的地位連帶的一直受到挑戰，而百貨商場也是不可避免，再加上COSTCO、OUT-LET、迪卡儂等大型賣場進駐，對於百貨業、店鋪商圈已經遭受到跨縣市的衝擊，也造成不動產業的型態面臨轉變。反觀同業，是否已經對這樣的轉變做好準備？今年10月25日本會與大台中不動產開發公會、臺中市建築經營協會在台中市政府集會堂共同主辦「智慧建築論壇」，現場來參加論壇者超過450人。同樣的，本會會刊自101期開始，每期刊載建築科技資訊的相關報導，也是希望藉由會刊提供會員新的建築科技資訊，讓同業將來在面對這樣的轉變多做準備。

Goater
精品廚具 系統櫥櫃 設計規劃



哥德企業團

企業總部 桃園市楊梅區民豐路754號2樓
03-4722999

台北．復興店 台北市大安區復興南路一段220號
02-27405000

高雄．四維店 高雄市苓雅區四維三路251號
07-5361000

www.goater.com.tw

145 YEARS KOHLER

Sensing tomorrow

MERGING FUTURISTIC INNOVATION AND ART

Eir, KOHLER's new intelligent toilet, embodies beauty and innovation. Installable against the wall and available with S-trap or P-trap for different installation and low water pressure environments.The Eir water filtration system purifies water sprayed from the wand onto the body, removing impurities, residual chlorine and heavy metals for a healthier bidet experience. A one-click sanitizer button activates both E-water and UV light functions to clean the toilet's bowl and wand, ensuring unparalleled hygiene.

Eir™

KOHLER®
美 國 廚 衛 經 典

KEC TPE

KOHLER 體驗館
台北市中山區松江路148號 (02) 2511-9928

KOHLER.COM.TW

HITACHI

頂級空調

日立變頻多聯式空調
Set-Free

完美的空間設計，從空調開始。

日立變頻頂級空調，
高科技的變頻技術加上智慧中央管理網路系統，
讓人安心、信賴，
隨心所欲享受極致舒適的優質生活。

日立冷氣 榮獲商務人士理想品牌NO.1*



4~96HP　Max.1對64

榮獲採用
臺中國家歌劇院｜內政部智慧化居住空間展示中心
內政部EAG House實驗屋｜臺灣科技大學台灣建築科技中心

輕量 小型化室外機
多樣 7種室內機型式
節能 自控省電機能
換氣 全熱交換器
智慧 中央管理網路系統
專業 日本日立變頻技術

＊ 依據2017今周刊商務人士理想品牌調查

e服務中心：台北29943131 / 基隆24586118 / 蘭陽9255366 / 花蓮8359288 / 台東350606 / 桃園3922661 / 新竹5356388
台中23825852 / 彰化7613121 / 雲林5335065 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司
總公司：(02)2508-3311
www.jci-hitachi.tw

建築與環境 Architecture Environment

2018/12 NO. 106

目錄 Contents

理事長的話
- 01 理事長邱崇喆 擁抱智慧城市 迎接美好未來 — 邱崇喆

焦點360
- 08 主委黃才丕 生活智慧化 智慧人性化 — 黃才丕
- 12 不動產開發業大小事 — 公會秘書處

局長的話
- 14 局長王俊傑 家在臺中，越來越好 — 臺中市政府都發局 局長 王俊傑

思辯場
- 18 財經專欄/2019年房市的變與不變 — 土地銀行董事長 凌忠嫄
- 20 國際性建築議題-從都市防洪、綜合治水到智慧水管裡 — 臺中市不動產開發公會
- 24 各路好漢齊聚花博盛事-打造竹跡館，團隊幕後故事 — 臺中市不動產開發公會 教育推廣委員會
- 30 商辦大樓新聚落，帶來人潮與錢潮 — 李思齊
- 34 建築與科技6:聯聚中雍商辦大樓，運用人工智慧 — 李思齊
- 38 商辦市場分析-分享建商之規劃想法 — 李思齊
- 42 舊樓新創的文青新據點 — 思雲
- 46 臺中市舊大樓整修搖身一變成為新飯店，也成為文青據點 — 思雲
- 50 運動委員會專欄-運動賽事，場場精彩，場場動人 — 臺中市不動產開發公會 運動委員會
  - 臺中市城市半程馬拉松-行銷台中
  - 2018第四屆不動產盃羽球賽-移師專案複合運動館
- 54 臺中市都市更新工作刻不容緩 — 臺中市政府都市發展局 科長 朱文彬
- 60 2018智慧建築論壇活動-幸福城市，智慧建築 — 謝平平
  臺中市建經協會、大臺中不動產開發公會、臺中市不動產開發公會
- 68 新世代委員會報導 — 陳丕岳

藝術巡禮
- 76 墨田北齋美術館 — 臺中市不動產開發公會

幸福好宅
- 84 大樓 富宇-大雅 — 會員公司
- 86 大樓 打里摺＋大榆二 — 會員公司
- 88 大樓 理和-歐雲 — 會員公司
- 90 透天 聚德- 心馥綠園 — 會員公司

公益活動
- 96 號召會員同業從事公益活動回饋社會(十三) — 陳品竹

熱銷個案
- 100 臺中市地區銷售簡介（107.07 - 107.09） — 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/施鷳賢
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/楊千慧 劉映呈
執行美編/楊千慧 劉映呈
美術構成/三陸一海設計顧問
印刷/捷采印刷

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

『生活智慧化 智慧人性化』

在無線網路從3G轉成4G後緊接著5G的世界即將到來，縱使大家都不看好5G帶給系統商獲利能力，但網路傳輸速度提升是必然的趨勢。網路科技日益進步，資料傳輸的速度提升，不知不覺改變人類的日常生活，物聯網、互聯網科技應用也因此漸漸普及，在物流行銷上、在媒體傳播上、在營建工程技術上都衍生出許多爆炸性的發展。瘋狂的科學家運用人工智慧創造西洋棋、圍棋先進的演算法，逐一擊敗人類棋王後，正式宣布人工智慧已取得巨大的成就，未來要積極思索人工智慧可以為人類提供什麼樣的服務？4G加上人工智慧蹦出雲端運算的火花，當人工智慧漫佈於空氣中，將它善加利用便是現代科技的顯學，許多的科技研究單位、民間企業正在積極找尋這項技術如何貼近人類，並應用於生活，而智慧城市，便是世界各國前仆後繼要打造的最大AI應用實驗場。

智慧城市對於大多數的業者而言，智慧城市還是一個模糊的概念。全世界的人口正在不斷往城市集中，聯合國在2014年公布「世界都市化展望報告」指出，全球70億人口近半住在城市，1950年全球都市人口僅7億多，如今已達39億，未來30年還會有25億人移居都市，在2045年預計增至60多億，台灣同樣也有人口分布往都市集中的現象。如果城市人口照這進度不斷膨脹，可以想像在不遠的未來，城市中開車出門就是塞車；PM2.5空氣汙染瀰漫四周、晴朗的藍天變得難得；三天兩頭就是限電限水；人們排放的汙廢水來不及處理，臭味四散難以生活。政府提倡智慧城市就是要處理這些問題，希望利用AI科技、雲端技術及感知設備幫助城市生活更便利、更有品質、更環保、更有效率。

10月25日公會在市政府集會堂舉辦的「智慧建築論壇」當中，市長針對智慧城市發展願景提出相當多的政策，在結尾的時候提到，智慧城市除了便利性、節能環保外，最終目的是要給市民一種『幸福感』，這幸福感聽起來也是一個很模糊又吸引人的概念，但這或許也是我們開發商同業要提供給住屋者更重要的一個選項，社會不斷在轉變進步，多元而複雜的生活挑戰接踵而來，汽車工業產品從傳統的機械控制，進化為電子控制、再到電腦控制、AI控制，無非是為了讓在城市中移動的人更安全、更便利、更省油、更舒適。現代化的居住、工作場所是否也應該如同汽車工藝一樣，提供更安全、便利、減少耗能舒適的環境，而不是只提供一個殼呢？希望我們這一系列的會刊可以給讀者另一種參考。

三羽

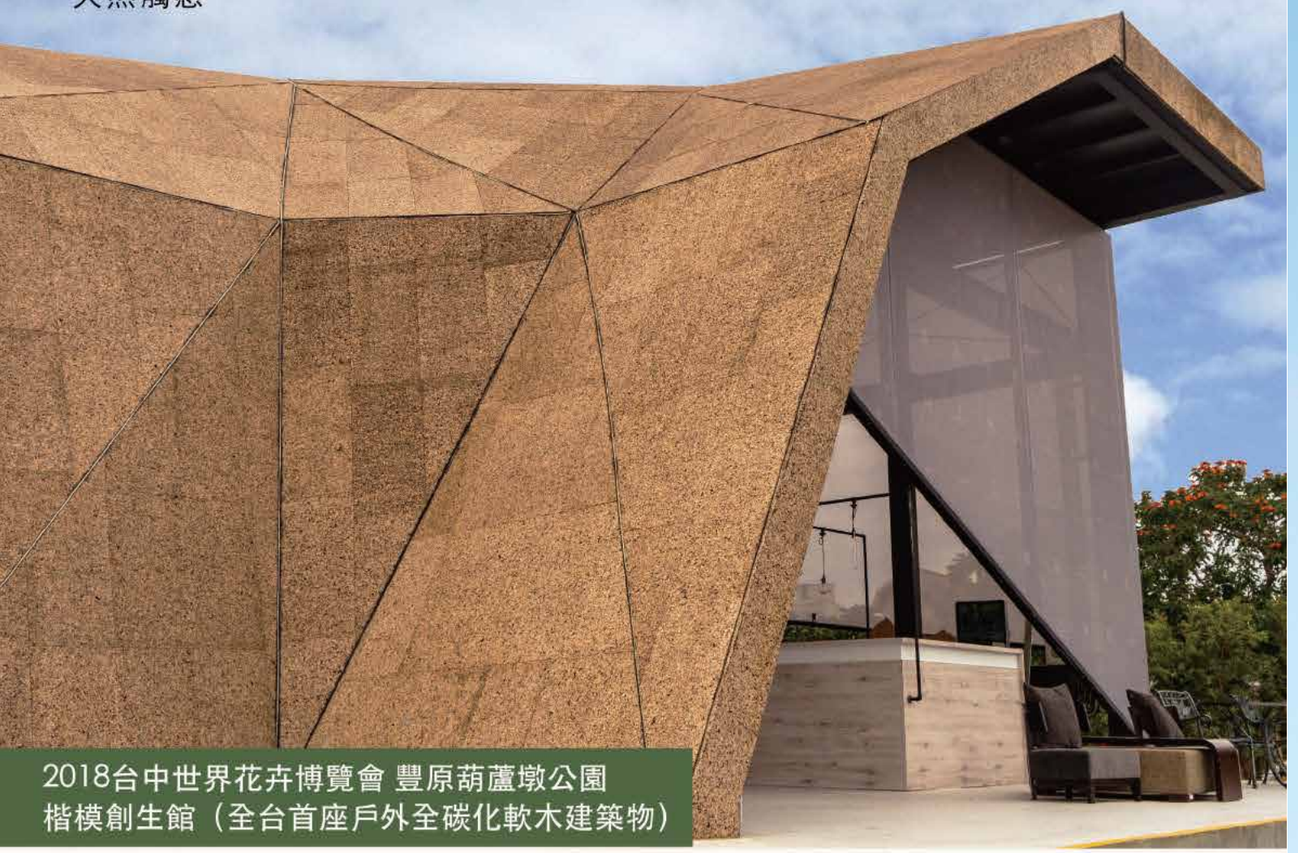
Since1979

GREEN SMART CREATIVE

【三羽建材股份有限公司】精品磁磚｜精選綠建材
調濕呼吸磚 再生木 頂級鋁門窗 智慧家居 軟木壁材

【羽の碳化軟木】

產地｜葡萄牙
特性｜
- 非常輕
- 具彈性、可壓縮
- 高耐磨材料
- 低過敏性
- 阻熱隔音
- 天然觸感



2018台中世界花卉博覽會 豐原葫蘆墩公園
楷模創生館（全台首座戶外全碳化軟木建築物）

適用範圍｜屋頂隔熱、綠化＼外牆＼室內隔間牆飾材＼樓板＼機台減震、浮動樓

REACH FSC RoHS QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO NACIONAL UNIÃO EUROPEIA Fundo Social Europeu

SANYEU BUILDING
MATERIAL CO.,LTD since 1979
【三羽建材股份有限公司】
三羽綠建材機構 sanyeusince1979

台中三羽 旗艦館｜台中市北屯區后庄路99號
T: 04-2426-4547 F: 04-2425-7222
清水榮星 展示館｜台中市清水區光華路141號
T: 04-2622-6236 F: 04-2622-8256
彰化三竣 展示館｜彰化市中山路三段766號
T: 04-7326-781 F: 04-7326-786
豐容泰 鋁窗部｜台中市北屯區后庄路99號1F
T: 04-2426-0558 F: 04-2425-0527

GREEN DESIGN

精裝修 要用 綠裝修。

GD綠裝修認證，建案熱銷的保證

有GD綠裝修認證加持建案，不僅買氣熱、詢問度高，成交速度更是比平常快了一倍

GD全球綠認證機構 Tel：02-2797-9595 亞洲首創 台灣啟動 www.gdcertified.com

GD全球與產、官、學、研合作創造出一套從規劃設計、材料應用、施工環境到完工驗收共四大指標的認證新標準
為居住健康把關，不但讓設計師、廠商及消費者達到三贏，更協助建商創造出銷售佳績



首例綠裝修案例
宏盛得意山莊

圖／信義代銷提供

不動產開發業大小事

『不動產開發業大小事』

項次	日期	單位	網址	內容
1	107.09.02	臺中市政府		全台首座公辦民營專業片場「中台灣影視基地」完工 10月點交營運團隊。
2	107.09.02	臺中市政府		中市府發行2017都市發展年報 整體城市規劃引領台中崛起。
3	107.09.02	臺中市政府		台中首條捷運將完工 綠線年底試運轉
4	107.09.07	臺中市政府		台中設全球智慧機械發展中心 蔡總統：助在地企業打世界級智慧機械大聯盟。
5	107.09.10	臺中市政府		台中海線觀光大進展 台中直航澎湖渡輪旅線預計明年啟。
6	107.09.14	臺中市政府		台中捷運藍線行政院正式核定 中市府：加速後續作業 全力往通車目標邁進。
7	107.09.28	公會		本會接待台南市不動產開發公會參訪台中個案觀摩。
8	107.09.28	臺中市政府		建構大台中軌道完整路網 中市推動鐵路高架化進入軌道新時代。
9	107.10.13	公會		臺中市不動產開發商業同業公會策劃、贊助逾千萬精心打造的「竹跡館-2018台中花博展覽空間」，舉行上樑典禮暨茶會
10	107.10.18	台中市政府		本會舉辦「北中高房地產市場趨勢與未來發展」論壇,由三位專業代表，為您分析未來北中高房市的現在與未來。
11	107.10.21	臺中市政府 運動局、公會		臺中城市半程馬拉松從台灣大道市政大樓前廣場開跑，林市長為跑者加油打氣，沿路欣賞台中建築之美，公會與跑者報名費提撥，共同捐助20萬元給社會局做公益，讓活動更有意義。
12	107.10.25	臺中市建築經營協會 、台中市大台中 不動產開發公會		本會與臺中市建築經營協會、台中市大台中不動產開發商業同業公會聯合主辦『2018智慧建築論壇－幸福城市 智慧建築』。
13	107.10.30	公會		本會接待屏東縣不動產開發公會參訪台中個案觀摩。



局長 王俊傑
臺中市政府都市發展局

『家在臺中，越來越好』

臺中，是我們的家，是臺灣的第2大城，也是一座榮獲國際認證的「宜居城市」，近年市政建設的升級、產業經濟的進步、生活政策的推動，都逐漸吸引各方人才與資源落根臺中，面對眼前的發展，如何持續提升台中成為一座先進亮眼且深具未來發展潛力的城市，一直是市府團隊的使命。

臺中的成長，從林市長提出「大臺中123」開始，並透過107年1月19日公告實施臺中市區域計畫，更加確立「1條山手線、2大國際港、3個副都心」以及屯區市區化、水滴智慧城、文化城中城等發展架構，透過便捷的交通路網，同時也平衡城鄉發展差距，這4年的努力各副都心的改變也逐步奠下城市發展翻轉動能的基礎。

臺中軌道運輸系統等相關建設獲得中央支持，納入前瞻計畫預算，如今捷運綠線周邊土地相關聯合開發積極推動中，除捷運藍線延伸至臺中港獲中央核定外，臺中國際機場2035年整體發展計畫在今年8月也獲得行政院核定，結合周邊土地使用規劃及產業布局將成為具國際水準之「航空城」；而市府推動文化城中城再生，透過柳川和綠川的整治成功，將進一步結合「大車站計畫」和「文藝復興」老舊建物再生計畫，讓臺中起源舊城區擁有全新氣象；最後一塊寶地「水滴智慧城」，也朝智慧城市的規劃方向大步邁前，迎接「臺中崛起」的大時代。

近年市府所推動的社會住宅政策，在「三好一公道」基礎上，從空間營造、共好社群、物業管理等三方面落實共好計畫，光靠政府資源其實能量不足，惟有共好才能永續，集結合作夥伴才是成功關鍵。社會住宅試圖透過串連、整合社福、醫療、社群與企業團體各方資源，結合共好實踐基地設置，共同投入共好社宅社區改造工程，與社區在地力量結合，不僅滿足住戶生活需要，還可與週邊鄰里設施共好。

此外，城市的發展歷經時光變遷汰舊換新，因應都市防災，居住安全，環境改善需求，市府配合中央政策，將危老建築重建列為今年度的重點推動政策之一，破除過去受限都市更新程序流程繁瑣，簡化流程並增加重建誘因，為城市帶來新的風貌。

宜居建築法規的推動，將更進一步落實台中成為一個花園城市，亞熱帶的台中透過宜居建築對於陽台綠化空間的放寬，將提供建築師更能發揮創意、設計出更有層次、符合台中特有氣候的建築物，未來更高的建築基地綠覆率，對於都市微氣候調節的幫助，也將讓台中更為宜居。

都市發展可謂是大小交織、繁複交錯，宛如城市設計者，從藍圖規劃、細節發展到實際執行，每一個步驟都必須嚴謹與用心，因為在我們手中的，是市民未來的生活樣貌。市府團隊的努力希望讓市民認同台中就是我們的家，保留舊有美好，也開創幸福進步；是座國際城市，也是每個人溫暖想念的家。生活在臺中，一切越來越好。

GOOD DESIGN

輕建築

LIGHTNESS ARCHITECTURE



AICA CERARL EX 抗菌防火壁板

業界最強花色連動!!



彩妝壁板 CERARL / 彩妝板 HPL / 波音軟片 PVC FILM

萊茵黃金有限公司
RHINE GOLD KITCHEN CO., LTD

www.rhinegold.com.tw

北區 | 台北市內湖區新湖一路185號3樓310室 02 87922956 02 87922952
中區 | 台中市大雅區中科路1202號 04 25607299 04 25609841
南區 | 高雄市苓雅區中正一路366號 07 7275388 07 7220760

新瀚
數位彩釉強化玻璃公司
SHIN-HAN GLASS CO, LTD

www.glassonline.blog



“原來玻璃還能這樣呈現！”

數碼彩釉玻璃印刷體現科技與藝術的精準結合

藝術 Art
Tech 科技


精選實績
哈林現代醫療中心
Harlem Hospital


精選實績
歡樂海岸時尚男裝
HE HOMME



精選實績
格魯吉亞 特色麥當勞
McDonalds, Batumi, Georgia

TEL 04-2241-3067
FAX 04-2241-2511

MAIL 2017shinhan@gmail.com
台中市北屯區大連路二段253號1樓

2019年房市的變與不變


土地銀行董事長 凌忠嫄女士

2018年即將進入尾聲，回顧上半年全球經濟成長穩健復甦，國內勞動市場持續改善，股票市場交投熱絡，消費者對經濟基本面信心回溫，且因建商降價換量策略奏效，激發市場自住與換屋買盤出籠，買氣逐漸回溫。由於成交能見度漸高，業者讓利幅度隨之縮減，售價又見堅持，買賣雙方價格認知差距再度擴大。

2018年下半年全球經濟雖持續擴張，但已見趨緩態勢，美國聯準會持續進行貨幣政策正常化，國內景氣雖持正向看法，但成長動能卻仍平緩，連帶影響房地產市場買氣未能延續上半年熱度，各月買氣呈現起伏不定，其關鍵在於自住買盤為主的房市結構，買方缺乏追漲力道，購屋決策相對保守，市場供給量遠高於需求量，建商讓利幅度亦有堅持，建案賣價調整不易，是以2018年整體房市仍處於價量盤整格局。

2019年房市之變：國內房市動能與經濟因素連動性高、美中貿易衝突落幕期間未定、各國保護主義意識抬頭、美國匯率利率俱升、中國經濟下行、國際經濟情勢隱憂、非經濟因素及地緣政治風險

近期國際情勢，美中貿易衝突升高，影響企業投資決策，不利中國製造業投資及出口成長，經濟成長下行風險大增，各國因成本考量遷移生產地，造成全球產業鏈重置。另全球資金移動快速，匯率波動大，地緣性國家金融環境失序，引發全球金融市場動盪。儘管2018年美國經濟復甦力道強勁，拉抬勞動力市場與物價表現，數次升息使得利率攀升、美元走強，間接導致資金從新興市場加速外流。復以地緣政治風險攀升，美國恢復制裁伊朗石油業，國際原油供給不確定性，損及新興市場經濟。預估2019年全球經濟潛存風險更勝2018年，世界最大兩經濟體的貿易戰，沒有國家可以置身事外，中國為全球第2大經濟體及主要商品進出口國，若其經濟硬著陸，將影響全球經濟成長。OECD在9月發布最新世界經濟展望季報，指出對未來全球景氣走勢持保守態度，全球經濟成長率似已觸頂，對市場信心與投資計畫產生不利影響，2019年全球平均經濟成長預測從3.9%下修至3.7%；IMF更在10月世界經濟展望（WEO）最新報告指出，全球貿易緊張情勢將使世界經濟復甦趨緩，亦下修全球2019年的經濟成長預測0.2個百分點至3.7%。

國內經濟情勢部分，美中貿易戰衝突持續升級，對於中國經濟成長影響已顯現，我國今年9月份對中國與香港地區的外銷訂單月增率-3.4%，出口增速明顯放緩，製造業廠商對於未來半年景氣看法多以保守看待，國際政經等不確定性因素加劇金融市場波動，央行預計2019年國內經濟成長率為2.48%，低於2018年之2.73%；預期2019年在景氣不明衝擊影響下，購屋者所得能力未見提高，房市買氣將趨於保守，為提振國內投資，金管會鬆綁銀行辦理都市更新、危老重建、長照機構、社會住宅、學校、政府廳舍及企業廠房興建等建築融資限制，將此類不動產放款排除在銀行法第72條之2建築融資上限30%之外，估計銀行業將可釋出3,500億元到7,000億元建築融資額度空間，有助於推動都市更新，帶動營造相關中下游產業的發展，有利提升房市信心與交易量。

不變

以經濟情勢及金融環境觀之

文/ 土地銀行董事長 凌忠嫄女士



2019年房市之不變：房屋市場供給量仍多、降價讓利趨勢維持、買盤仍以自住需求為主、房市產品規劃仍以低總價低單價為主、房市維持盤整修正格局房屋市場供給量仍多

2019年房市延續2018年呈現買氣降溫跡象，市場利多、利空面訊息紊亂，供給面存有餘屋多、建照多、使照多等三多問題，2018年上半年房市回溫，代表建商推案信心指標的建築貸款，從2月起開始增加，9月突破1.8兆元大關，主要來自於購地貸款增加，購地活絡代表建商看好房地產市場發展，復以2018年起屋簷雨遮不登記新制上路所引發的搶照熱潮，預期未來2~3年續維持房市供給存量過多之現象。

◆ 降價讓利趨勢維持:

由於2018上半年買氣回溫，建商對預售建案採取「價格堅持策略」，惟民眾購屋仍採保守觀望態度，預期2019年新成屋入市待售量將大增，建商面對餘屋去化及新推案量累積之資金壓力，將再度啟動「讓利換量」之戰，降價趨勢維持。

◆ 買盤仍以自住需求為主:

自從政府實施房地合一實價課稅後，高稅率抑制投機客獲利空間，投機性買盤退場，市場買盤仍以自用族群為主，2019年我國也可能邁入升息循環，購屋者需考量負擔能力，致市場缺乏需求面追漲之力道。

◆ 房市產品規劃仍以低總價、低單價為主:

受人口和家戶結構的變化影響，小家庭、不婚、晚婚、頂客族群人口攀升，出生率逐年下滑，造成少子化及老年化現象，人口紅利不再，使住宅消費需求改變，而在高房價時代，由於購屋者所得水準未有效提高，坪數不大但交通便利的2 房產品，因總價較低，空間也較套房、3房等產品更為彈性，市場相對活絡，小坪數住宅躍為市場主流。

◆ 房市維持盤整修正格局:

2019年房市仍面臨供需失衡，龐大供給量尚需時間去化，市場買盤仍以自住需求為主，且在消費能力未見提升的情況下，市場盤整格局仍未改變。

盱衡2019年房市變化，央行持續營造物價及金融穩定環境，致房市雖然面臨整體經濟環境改變，影響民眾購屋信心，但在政府推動實價登錄地政三法修正、危老重建政策施行、都市更新條例積極修法、以房養老等議題均對房市產生利多效益，但國內少子化、高齡化及人口結構改變，亦將牽動房地產後市發展，房市面對供需失衡的壓力、相關國際經濟情勢的波動，仍須審慎因應。

從都市防洪、綜合治水到智慧水管理

文/臺中市不動產開發商業同業公會


823水患南部鄉鎮災情慘重

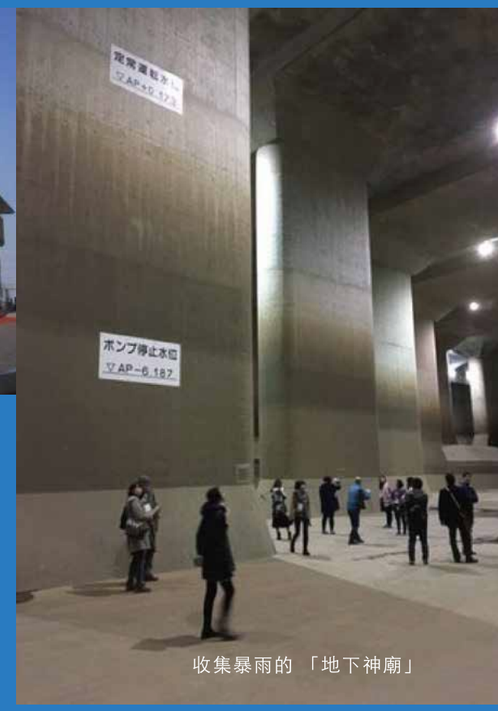
2018年8月23日熱帶性低氣壓在南部造成嚴重災情，在短短24小時內，台南、嘉義等地降下超過600毫米的雨量，雨水如砲彈般，轟炸著南部城市與村莊，光學校及農業災損就超過5.6億。在此前一個半月的7月5日，今年的第7號颱風巴比侖侵襲日本，沿著日本海側逐漸北移，也引進旺盛西南氣流，並滯留於西日本地區，導致當地降下空前暴雨，造成30年來日本最嚴重的水災，共計179人因災喪命。洪水氾濫的災情，也對於以「防災大國」自居的日本，形成一大挑戰。全球極端氣候愈來愈頻繁，天然災害的強度跟規模也與過往十年大不相同，每每天然災害發生，造成的生命損失及經濟損失都超出預期估計，受害地區怨聲載道，為避免憾事繼續發生，各國政府對於天然災害發生頻率及強度都重新檢討，希望能在國家安全做到長治久安。

日本東京都的防洪策略，主要實施兩大關鍵點：1.如何確保周邊山區的洪水通過東京三大河流儘快地排入海中。2.城市內的積水如何儘快地通過地下排水系統流入河川。


東京街道工程人員清洗透水柏油路面

在城區排洪方面，東京都建立了兩大系統：第一是路面積水的排放系統，第二是地下水的蓄水系統。這是全世界最先進的全城地下分洪系統，這套系統全程由電腦感測監控管理。路面積水的排放系統中，讓人眼睛一亮的，是東京鬧區主要街道的柏油路面是採用透水柏油，這個材料應用在台北有局部試做，其實用性及維養作業進行的議題，在工程業界還有諸多討論，但是日本東京都已經大量應用，值得後續探討。另外在地下系統部分，東京郊外，建設了日本最大的地下排水系統——「首都圈外圍排水系統」就座落在一座足球場下面。這套排水系統建造於1992年至2006年之間，共耗資30億美元，堪稱世界上最先進的下水道排水系統。「首都圈外圍排水系統」全長6.4公里，排水系統包括5個高65


東京市郊龍Q館



收集暴雨的 「地下神廟」

米、寬32米的巨型豎井，豎井之間由內徑約10米的管道連接起來。日本人將這個長177米、寬78米的蓄水池稱作「地下神廟」。這套排水系統蓄水總量為670000立方米，四台14000匹馬力的水泵每秒鐘能向江戶川中排放200立方米積水。 排水系統建成後的當年，該流域遭水浸的房屋數量由最嚴重年份的41544家減至245家，浸水面積由27840公頃減至65公頃，對日本埼玉縣、東京都東部首都圈的防洪泄洪起了極大的作用。

新加坡四面環海，地狹人稠，面積只有台北縣的三分之一，居住了五百萬人，是全球排名第十的缺水國家，缺水的問題卻比台灣更嚴重。這個赤道島國，經常午後就是一陣雷陣雨，擁有豐沛的雨水資源，新加坡的治水重點中，防洪排在第二順位，而首要是尋求穩定的民生用水供給，因為領土非常有限，領土有三分之二土地是不給人住的集水區，需靠這些集水區收集落在新加坡的雨水。但光靠收集雨水只能滿足新加坡20%的用水需求，比例最高的是新加坡政府和鄰近的馬來西亞簽約來獲得40%的用水，但供水協定有期限問題，到2061年這項合約即將期滿，長年依賴國外進水並不是可靠的穩定水源，馬來西亞政府目前無意與新加坡重新定約，因此四面環海的新加坡，藉由海水淡化工程，向大海討水，取得10%用水，另外還有30%是以「新生水」來填補這500萬人口的日常使用。

雨水儲集是新加坡重要的淡水來源，年降雨量2400毫米，與台灣差不多，可是因為國土面積不大，就算已經將大部分土地做為集水區，另外建立7000公尺的運河及地下管線儲水，依然遠遠無法滿足理想。

因為這樣特殊的地理條件，新加坡對於水資源非常珍惜，研發出高科技的新生水技術，把骯髒的民生、工業廢水變成可以喝的飲用水。這項技術的建置始於1998年至今新生水廠已有 5 座，是將經過傳統污水處理後的家庭和工業廢水，回收集中在廢水廠處理，經過三道淨化過程處理：第一階段生產程序，是使用微過濾/超過濾(UF)來移除懸浮固體、致病性細菌、病毒和原生動物的孢子，經過膜過濾的水僅含有溶解性的鹽和有機分子。第二階段生產程序是使用逆滲透（reverse osmosis，RO），過濾出污染物，此階段處理後之水是

已去除了細菌和病毒，僅含有低濃度的鹽類和有機物質，水質已達飲用水的品質。水第三階段生產程序是一種為安全的考量所採取的預防方法 - 紫外線消毒，以確保前兩道程序若有殘存的有機體都不活躍，並保證水的潔淨度，最後加入一些鹼性化學物質來重建酸鹼值的平衡後就是新加坡開發出的新水源「新生水」。新加坡政府的終極目標，未來要將「新生水」廠的供水比例提升到55%，而海水淡化提高到全年用水量的30%。

荷蘭國土面積與台灣相差無幾，但是其中有一萬平方公里約26%的土地低於海平面，其他大部分也只高於海平面一公尺。因為有地層下陷危機，加上海上洪患不斷，荷蘭近半個世紀前就積極投入防洪治水研究，不僅在鹿特丹港口蓋了全世界最大的可移動式防洪大壩，荷蘭的水利單位甚至獨立於各部門，直接聽命於總統，荷蘭民眾每年都要繳交「治水稅」。1953年，荷蘭遭遇世紀大水患，因為颶風侵襲、海水倒灌，荷蘭將近5萬棟房屋被洪水沖毀，這場大水奪走了1835條人命，這次慘痛的教訓，讓荷蘭人開始積極投入治水工程，於是首要興建防洪大壩-馬仕朗大壩。馬仕朗大壩長度相當於一個巴黎鐵塔，整個大壩就是一個浮動式建築，如果水位上升了3公尺高，這個防洪水壩的兩側就會自動開闔在一起，2個球型轉軸可以分別水平跟垂直移動，閘門的開關時機，則完全交由電腦來判定。電腦每10分鐘會預測未來24小時狀況，如果它預測24小時後，海水可能上漲3公尺或更高，電腦就會讓大壩自動關閉，關閉過程大約需要1個半小時。馬仕朗大壩的屏障，確保了鹿特丹三角洲地帶，150萬居民的人身安全。



馬仕朗大壩堪稱世界上最大浮動式水壩工程



荷蘭蘭斯塔德地區，雖是政治、經濟發展重要地帶，但郊區的萊茵河畔呈現還地於河後的宜人景觀。

三角洲工程計畫1986年完成，即便馬仕朗大壩據統計已經可以防止千年一次的大洪水，荷蘭政府在面臨90年代二次大風災及卡翠納颶風的肆虐後，重新思考對於防洪並不能完全仰賴用工程手段來治水，於是2008年成立三角洲委員會提出一個新的概念，就是還陸於河海、與水共存，預計每年撥10億歐元填沙養灘取代海堤及消波塊防禦海水倒灌，並將未來評估為洪氾區的農業區，由政府協調，提供全新的農舍，遷移到靠近德國的高地，在萊茵河三角洲低窪地帶部分區域和湖泊共同規劃為滯洪區給未來面臨的暴漲洪水多一點停留緩衝的空間，另外積極尋找種植耐鹽的植物及農作物品種搭配，減少河水鹽化的問題，穩定飲用水免於遭受海水汙染，位在鹿特丹的倍恩特姆廣場就是世界上第一個都市公共休閒空間結合滯洪池的應用，可以在暴雨來時儲存1700公噸的雨水，另外在市中心的一座大型立體停車場，地下室挖有一座相當於四個奧運標準游泳池大小的蓄水池，只要出現強降雨，這些設施就能發揮儲水功能，再經由抽水泵浦，將水導入運河。諸

如此類公共建設結合防洪設施在荷蘭非常普遍。荷蘭全國有2400家防洪治水工程相關企業，為全球各地的治水提供服務，每年產值超過40億歐元，由這樣的成績來看，荷蘭的治水由工程提升為專門事業相當成功。

反觀台灣，土地面積遠大於新加坡，海拔高度優於荷蘭，各地方政府每年花費大筆經費用在治水上面，政策法令上也有相當多的因應手段，但是依然經不起823水患的考驗。每年降雨豐沛，理應用水無乏，限水的危機卻年年發生。未來，氣候只會更極端，50年內海平面可能會再上升超過1公尺，而國內用水年年捉襟見肘，未來光台積電南科的3奈米廠一年的用水需求就相當於一座水庫，農漁業用水缺乏，超抽地下水嚴重，地層下陷超過2公尺區域在南部沿海村落是處處可見。荷蘭政府組織三角洲委員會，目的是藉由專門的防洪治水機構取代跨部會的政府部門協商，全面且快速地進行治水計畫，這樣的作為值得我國政府參考，畢竟在台灣水資源問題是全國性的問題，中央有水利單位、農業單位、河川管理單位，地方有各縣市政府，再加上專家學者、利益團體要實際進行整合，確實曠日費時，治水是務實而與時間競賽的項目，政府效能如何，在治水的成績上最容易看出來。

今年十月水利署召開會議，邀請各部會及產業界公會討論「建築物設置透水、保水或滯洪設施適用範圍及容量標準草案」，主要是為因應都市開發後，整體防洪規劃與建築開發應分擔防洪設施而擬定法條，這部分在建築技術規則設計施工篇第4-3條已有相關規定且實施多年。相較於建築技術規則，本草案的法規設計相對更有彈性，不是硬性規定要設置滯洪池，只要在開發基地內能設置透水、保水設施，滯洪池得以酌減，這對建築開發業，或是民間自建工程是一大福音。但是不免讓人擔憂，該法如果實施，與建築技術規則的規定是否重疊或是衝突，開發者、設計者如何遵循？另外最小基地面積規定在建築技術規則當中太過僵硬，缺乏城鄉發展都會化程度對區域透水、保水需求不同考量，一般民眾在建築物進入使用階段後難以進行滯洪池運作維護，最後猶如虛設。另外，增建工程設置滯洪池的條件限制在技術規則中也有規定，申請增建的建築物是在舊有的都市規劃、防災觀念中產生的，尤其在全面實施容積率以前的建築物，基地既有條件難以符合滯洪池的規定，以上種種不符合實際狀況的法條，希望在水利署立定的新法可以改善，建築技術規則設計施工篇4-3條也應當因此廢止，以免建築開發在規劃階段就出現困擾。



秋紅谷是台中兼具滯洪池功能的都市景點

各路好漢齊聚花博盛事 打造竹跡館
團隊幕後故事

前輩的胸襟

臺中市不動產開發商業同業公會（以下簡稱：公會）投入臺中花博，決定要為世人留下傳世的建築作品，而非行銷自己的企業展館，該如何做呢？理事長邱崇喆分享：「擴大舉行競圖，希望台中當地建築師發揮長才」將舞台開放給臺中的新世代建築人才，就是竹跡館朝向經典作品第一步。

競圖比賽由坐設計事務所陳羿冲的「Bamboo Pavilion」提案勝出。Bamboo Pavilion以公會對城市的期許，定名為「竹跡館」，取築跡、足跡之意，代表公會在城市裡的美好軌跡。竹跡館的材質運用東方之美的竹材，融入建築思考，以三百多根孟宗竹，拉出山脈氣勢般輪廓，三萬多片竹篾編織展現豐富紋理，搭配生態水池、園藝景觀及燈光計畫，每一時刻，走進竹跡館，都能感到光影的驚喜。

學習之旅

公會此次的花博投入，不僅籌措公會資源、政策大老與理監事的贊助，還有實質的由公會教育推廣委員會成員加入團隊。常務理事邱名仕代表公會，執行工程整合並召集業界精英，如綠建築專家張修凡建築師。邱名仕與張修凡前往岜里島，觀摩當地竹建築，並報名Green School竹建築相關的課程，學習當地對於竹建築的工匠智識、結構工法與建築美學。

規範新挑戰

學習之旅後，團隊要面臨的是實務上的挑戰，第一個考驗就是竹建築在臺灣沒有規範可循。當創意要實現，現實會一一跳出來限制並考驗你。在初期申請臨時性建物的時候，結構技師發現，竹建築沒有相關的實驗數據與相關規範，設計困難，更別提簽証了。後來，用了6cm的鋼筋圓管，按設計的形體，彎折出了一個大框架，但是也只放了橫向4隻、直向8隻，作為挺著整個竹結構的安全措施。

結構無前例

除了在安全檢驗上的課題外，竹跡館的結構以鋼筋圓管，製作不同高度、多曲度的框架，這個框架怎麼彎管？沒有前例的工程，直到找到台中精密機械G2會員之一的贊發機械。「這次的案子，難在拱圈要做3D彎管，一個管子要彎立面也要彎曲面」贊發機械陳進發說：「如果不做，他們會很辛苦啦！」英雄惜英雄的心情在團隊中發酵著。





工藝師展英雌

不僅結構是新課題，尋求竹藝師也是。有限的預算，無法直接發大包給有經驗的竹編團隊施作，團隊前往南投竹山，才整合出竹籟文創的工藝團隊人才挹注。祖師級工藝師賴進益：「竹子是講究新鮮的材料，如果竹篾放的時間變長，就無法塑形，我們得不斷和時間賽跑。」來自澳洲女工藝師Alice，還是賴師父的徒孫，她帶領同儕爬上十米高的竹跡館最高處，把關竹篾雜編的品質，實為技高膽大。

世界級的肯定

「因為我們是朝向世界花博的展館品質去努力，相信竹跡館的創意是值得被肯定，七月時我們聽到竹跡館入圍世界建築節大獎（WAF）時，真的很高興！也覺得我們的方向沒有錯。」邱名仕談起甫獲得建築獎入圍通知的心情。2018年六月底收到通知，竹跡館入圍未來項目，是全臺灣公共竹建築唯一受到肯定的。

受到肯定之際，繼續努力，過程中的壓力仍存在，一直在現場坐陣的營造單位最有感受。冠鈞營造陳永亨經理回應：「時間、成本都不盡充裕之下，我們不是把品質降低，也不折衷，而是找出工程的重點，盡最大努力執行到底，靠著心裡的尺去把關。」

團隊各司其職

陳羿冲也坦誠：「感謝公會願意讓我們發揮，最後階段很艱困，技術、材料上都陌生，有限的時間內需要找出實現的可能，真是吃盡苦頭。所幸配合的團隊都提供很棒的技術支援，整個過程最後完全按照劇本演出。」

比如，「景觀工程通常在所有工程的最末端，所剩下能完成的的時間，也不是完全部屬於我們。」惟薪景觀劉木煜指出景觀工序的為難處，不過難關一過，獲得也跟著來。「建造這麼大型的公共藝術建築物，還是第一次有幸能發揮所學所見來參與」打造竹跡館光滑如鏡面的磨石子平台，順暉建材李弦穆點出此次的竹跡館的可貴之處。

又比如，拍攝逾4千張照片、70個影片檔，為竹跡館記錄下氣勢壯麗每一瞬間的夏新建築攝影，攝影師楊士宏提到第一線人員為竹跡館的付出：「他們都帶著愉悅的姿態工作，每一個動作都相當熟練沒有失誤，非常佩服他們平時的訓練。」

竹跡館 BAMBOO PAVILION
2018臺中花博竹跡館
www.bambooexpo.com.tw
bamboopavilion2018

感受新地標之美

不只白天光影豐富，竹跡館夜間也很有看頭，負責燈光計畫的偶得設計，其總監陳怡彰說：「在夜幕低垂時，光線不僅讓民眾可以來『用』這個空間，可以來『看』這個建築，更可以來『感受』這個結合不同專業所堆砌而成的新地標。」

「我們期待人們來到竹跡館，他們會有一種置身在竹林的感覺，耳朵聽的，眼睛看到的，都能產生寧靜平和的感受。」坐設計與偶得設計不約而同談起設計之美，美能喚起人們的感受，同時也是竹跡館團隊所有人的盼望。

竹跡館在硬體上高品質的呈現，背後團隊投入功不可沒。公會成功地媒合一支年輕團隊參與，不走一般企業方案，僅以資金支持花博，而是以專案的高度，付出大量時間磨合團隊，執行每一道細節，得以產生竹跡館此難得的傑作，替臺中留下一座名垂不朽的作品。

團隊名單

總策劃	臺中市不動產開發商業同業公會
設計	坐設計事務所、修凡國際設計
營造	宏境營造、冠鈞營造
結構施作	贊發機械
結構顧問	大彥工程結構、長新結構
竹編施作	竹籟文創
燈光設計	偶得設計
景觀顧問	惟薪景觀設計公司
水電顧問	聖益水電工程
精密金屬	台華精技
泥做顧問	順暉建材
攝影團隊	夏新建築攝影與藝術工作室



花博六大企業館 各顯真本事

花博企業館展現出的活力特色有目共睹。科技界的友達微美館、台中精機奇幻森林樂園；建設業界代表的竹跡館、台開積木概念館；傳統產業的森隆活虎館、楷模創生館，六大企業館發揮出自身專長，聯合花博的主題，每座企業館都值得一遊再遊。

竹跡館由臺中市不動產開發商業同業公會策畫，第十四屆理事長邱崇喆帶領專業團隊，歷經籌備、競圖、求才、試作、開工及衝刺共逾十個月，動用南投竹材三萬片竹篾、三百多枝孟宗竹，才完成一座獨特的臺灣建築作品。同樣也是建築作品的台開積木概念館，不同於竹跡館的本土人才，台開邀請日本建築師操刀，以他聞名國際的自然建築概念，以1450個木造三角單位，如積木一般，拼出一個大型金字塔式量體，積木單位是空心拼版，使得整座台開積木館能通風、舒服。

科技業界的友達微美館，拿出面版產業的看家本領，以六十組55吋的面版，拼接出全臺灣最大的彩色展示牆，聯合國立臺灣博物館，一起訴說種子的故事，視覺效果驚人，是科技與自然之美的最佳示範。臺中精機奇幻森林樂園以提供兒童參與的科技樂園，不但有互動式投影遊戲，也有沙地樂園、工具機多媒體教案設計，並搭配行動app下載，使民眾透過花博企業館了解企業的親切面貌。

傳統產業的森隆活虎館以2500根環保紙管作為元素，創作出石虎外形的展館，內部搭配紙雕花卉、臺灣原生動物，以變化多端的紙藝創作展示。楷模創生館是集結了臺中四家楷模企業的力量，以薄鋼版構成展館外貌，有輕巧但剛強的象徵，並放置時下流行扭蛋機數台，並將所得捐給教育機構。



楷模創生館



友達微美館



台開積木概念館



臺中精機奇幻森林樂園



森隆活虎館

THANKS

這場建築工藝與藝術創作的盛宴，謝謝您的參與

花博竹跡館完美落成，感謝會員同業與協力顧問的認同，無論是有形的贊助或無形的提供資源，對於我們來說，都是一種鼓舞，也因為有您們拍胸脯大力支持，這股力量激勵我們把這件史無前例，甚至可說是不動產業之大事，完美呈現。

– 我們衷心感謝本公會政策委員會及理監事 –

威泰建設、新業建設、華相建設、大城建設、龍寶建設、嘉磐建設、惠宇建設、順天建設、銘陽建設、雋業建設、寶典建設、川睦建設、麗明營造、冠鈞營造、豐邑建設、富旺國際、豐境建設、大毅建設、富宇建設、登陽建設、宏銓建設、寶輝建設、陸府建設、精銳建設、磐鈺建設、坤悅開發、惠友建設、林鼎實業、鴻邑建設、佑崧建設、沅林建設、華太建設、時代開發、根園建設、巨匠建設、惠昇建設、豐穀建設、風尚建築、親家建設、磐興建設、成中恆營造

– 策略夥伴 –

萊茵黃金、哥德名廚、亞洲水泥、總業建設、金永富營建、台華精技、GD綠裝修、祥和文教

– 協力顧問 –

台灣日立、台灣伊奈、傑朋貿易、精英開發、諾貝達磁磚、德瑞克衛浴、三羽建材、千大鋁業、巨力混凝土、白馬磁磚、青葉油漆、冠軍建材、科定企業、虹牌油漆、勝群金屬、新瀚彩釉、樂奇電器、鋒剛實業、樺懋興業、藍海保全

竹跡館 BAMBOO PAVILION

2018臺中花博竹跡館

www.bambooexpo.com.tw

bamboopavilion2018



冠軍磁磚

好的磁磚 用聽的就知道

冠軍品質 當然不同凡響



全國首創 領先業界

冠軍磁磚 15年保固 家庭使用

冠軍磁磚

苗栗縣竹南鎮大埔里13鄰
竹篙厝200-7號
客服專線:037-561236
www.champion.com.tw

TOP 100 TAIWAN BRANDS

台正字第7413號

全國唯一 磁磚業榮獲台灣百大品牌
全國第一家 榮獲商檢局與環保雙認證
全國第一家 榮獲經濟部奈米標章認證
全國第一家 榮獲資源回收環保標章認證
全國第一家 榮獲再生綠建材標章
全國第一家 多年榮獲臺灣精品標誌



商辦大樓新聚落，帶來人潮與錢潮。

李思齊

台中七期新市政中心擁有地理交通便利的優勢，加上台中歌劇院、秋紅谷等公共建設陸續完成，豪宅、飯店、百貨林立，帶動周邊商圈的繁榮，而在兩岸經貿及科技業成長需求下，七期商辦已成為台商及企業主自用、投資與置產的最佳首選標的。

事實上，在台商鮭魚返鄉及北部企業南下投資置產帶動下，台中商辦市場呈現高燒不退的榮景。興富發在七期推出、新完工的「NTC國家商貿中心」，就傳出有一口氣成交6層，成交金額近20億元的案例，成為市場指標。

市調統計，近幾年台中七期商辦市場推案轉趨熱絡，累計推案金額超過1,200億元，目前新完工或在建的商辦個案，就有700億元規模，知名個案如聯聚「中雍」、興富發「NTC國家商貿中心」、「CBD時代市政廣場」、親家「T-POWER」、台中商銀總部大樓等。

值得注意的是，包括新光人壽、台灣人壽、中國信託、三商美邦及富邦集團，都陸續進駐七期商辦市場。以新光人壽為例，在台中市政府對面惠中路興建的台灣人壽大樓，最近剛完工交屋，這些集團都採取長期持有、只租不售的經營策略。



另據市調指出，台中市七期包括「豐邑市政都心」、「豐邑市政核心」、親家「T3」、「CBD時代廣場」及「鼎盛BHW」等主要商辦大樓，平均進駐使用率都在80%以上；而交屋一年多的富邦人壽大樓，使用率也超過60%，台灣人壽大樓自用率則近50%。

華府房屋總經理李珮宇指出，最近台中商辦市場的主力客層多為自用型，其中不乏返鄉置產的台商、中彰投地區的中小企業主，以及南下投資置產的北部企業。她說，這波投資置產客，普遍認為中部住宅供過於求，因此轉進商辦。另外，部分北部企業也看準高鐵通車後所帶動的一日生活圈，以及全球視訊、網路的便利性，認為台中房價只有台北的三分之一，其實不一定要把企業總部留在台北，甚至可以南移。

李珮宇不諱言，目前台中七期商辦大樓的租金投報率約在3.5%至4%左右，由於定存利率不高，台商在商辦市場置產，除了考量穩定的租金收入，也看好台中七期的發展前景，決定「用出租來養房子」。

市調指出，這波大陸資金回流潮，讓興富發「NTC國家商貿中心」順銷近8成，目前，租金行情每月每坪約在1,000至1,200元，出售每坪約35萬元。

位於朝富路上的「CBD時代市政廣場」，2016年2月交屋以來，目前幾乎滿租，成為七期使用率最高的商辦，進駐的業者包括寶成、岱宇、華府及總成等；買賣售價已由預售時的26萬至32萬元，漲到30萬至35萬元，租金則由交屋時每坪750元，到現在漲至800至850元。

另外，「鼎盛BHW」進駐率也超過85%，進駐的業者有長榮集團、富宇地產、85度C、古典玫瑰園及瑪莎拉蒂等，預售時每坪單價25萬至28萬元，如今買賣價已破30萬元，至於租金行情，目前每月約800至850元。

親家「T-Power」市政廣場，目前親家建設擁有一半的保留戶，租金行情每坪每月約850至1,000元，買賣價則在32萬至35萬元。而在建中的聯聚「中雍」，預約時就已售出近6成，成交金額約50億元。

整體來看，台中商辦市場近幾年推案多集中在七期，其中又以朝富路、市政北二路與河南路口最熱，包括「BHW鼎盛」、「CBD時代市政廣場」，以及「NTC國家商貿中心」等，都是市場指標。市調統計，上述三案合計至少引進1萬名上班族人口，儼然成為台中商辦市場的「黃金鐵三角」；而未來加上台中商銀總部大樓，初估將有2萬人在此就業或進出，人潮與錢潮隨之而來，新辦公商圈指日可待。

商仲業者指出，網路破沫化後，台中商辦市場曾進入長達10年的推案空窗期，這段期間，有辦公室需求的中部企業，或是從大陸回流的台商，多選擇落腳台中工業區、精密園區或彰化工業區。但隨著企業成長、規模擴大，這些企業多有增購或更換辦公室的需求，其中又以中彰投的隱形富豪為代表，他們多為傳產、製鞋、機械或光學業的老闆，之所以選擇在黃金鐵三角置產，就是考量高速公路、74號快速道路交通便利，生活機能也充足。

據了解，最近七期商辦市場還流行「創業族」買商辦，他們買下一整層商辦後，會隔成數十戶的商務中心，採分戶出租模式，每月租金在1萬至1.5萬元間。這些創業族，也成為商辦市場的另一股主力客層。



而隨著就業人口增加，附近的市政、朝富新消費商圈也逐漸成形，進一步吸引餐飲美食、按摩休閒等業者的目光，包括星巴克、春水堂、金礦928養生會館、輕井沢足體會館、溫十八溫體牛肉火鍋、德州鮮切牛排、鹽之華法式料理廚房及雲河概念館等都相繼進駐，逐步發揮群聚的聚客效應。其中，又以斥資3億餘元、標榜全國最大舒壓品牌的「輕井沢」足體會館最受矚目，這座足體按摩會館，光是按摩空間就達900坪，上百名師資可同時為160名消費者作足體按摩，預估一年營收目標上看1.5億元。4層樓高的輕井沢，營業面積共1,300坪。整體建築設計是由大墨建築，以擅長賦予建築物生命力的靈魂工法，利用大片黑色玻璃落地窗襯托灰色安山岩外觀，菱形石作造景水池坐鎮大門入口，緊鄰價值不斐的日本百年黑松，奢華沉穩。

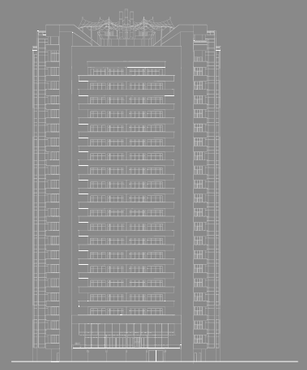
室內是由森琳創意美學工作室設計師洪銘陽，以原木暖色系建材增添空間溫度，搭配黑白灰大理石的點綴，數座檜木客座椅置入其中，呈現高貴典雅、低調靜謐的後現代設計風格。挑高8米的大眾足浴區，共有48座獨立電動沙發椅，每座都配有20吋液晶螢幕電視，獨享視聽影音樂趣。57間的個人足浴和身體包廂，隱蔽性十足，適合企業招待賓客使用。

業界指出，現代人生活壓力大，造就足體按摩市場快速成長，目前中部地區較具規模的足體會館就有數十家，包括金礦928、泰晶殿、湯村、月荷、吳神父等，每年創造數十億元產值；而七期商辦市場的快速崛起，也間接為足體按摩市場提供穩定的客源。



總業建設
・結合健康照護系統
・黃金級綠建築
・優質的售後服務
・抗空汙PM2.5健康宅
・高標準的抗震結構
「讓植物園成為你家後院」
總業建設臉書連結
總業建設: http://www.zongye.com.tw 洽詢專線: 02-6617-9665

聯聚中雍商辦大樓 -運用人工智慧



李思齊



台中「豪宅一哥」聯聚建設跨足商辦市場的首件代表作「聯聚中雍」，將於2019年4月完工啟用，此案預售時熱售近六成，已購客三分之一為上市櫃企業，每坪單價達57萬至78萬元，創中台灣商辦大樓的新高價。

「聯聚中雍」不但為台中商辦最高價，包括每層挑高4米5，39層總高度達192米，全棟建築玻璃帷幕搭配石材，同時退縮35米與兩側百貨公司廣場相互銜接，也都打破紀錄，堪稱國內最頂級的辦公大樓之一。

聯聚為全球最大鞋盒製造商，目前在中國大陸、越南有九座生產工廠，每年生產逾7.2億個鞋盒，排起來可繞行地球五圈半。近十幾年，聯聚積極深耕台中七期豪宅市場，累計興建完成12棟豪宅大樓，贏得台中「豪宅一哥」的封號，「聯聚中雍」則是跨足商辦的第一件個案。據了解，聯聚集團已買下「聯聚中雍」的頂樓四個樓層，將作為未來集團的營運中心。「聯聚中雍」先前預售階段，已被訂購近六成，目前已暫時封盤，預計2019年4月完工後再重新開盤。

「聯聚中雍」自2010年取得土地迄今，預計2019年4月正式完工落成，前後耗費將近10年時間，為地上39樓、地下七層的摩天大樓，建築總高度達192公尺，約與台中亞緻大飯店所在的世華國際大樓相當，全棟共規劃36戶，總銷達120億元。基地位於七期新市政中心新光三越百貨與台中大遠百中間的黃金地段，目前扣除聯聚保留的四個樓層，其餘逾五成已被台商訂走，涵蓋製鞋、傳產及高科技。

「聯聚中雍」每層使用面積為450坪，可分割為二個各225坪的單位，但已購客中有九成都是直接購買一層，總售價逾3億元，顯見企業的深厚實力。

聯聚建設董事長江韋侖強調，「聯聚中雍」不講租金、投報率，談的是傳承，標榜好地段及好鄰居。大樓配合四季及跨年，設計專屬的燈光計畫，預期將成為台中的新亮點。

事實上，「聯聚中雍」也有許多國內商辦首創的作法，除了每戶樓層尺度放大到450坪，每個樓層挑高4米5，地毯採用頂級波龍Bolon地毯之外，同時退縮35米與兩側百貨公司廣場相互銜接，凸顯第一「豪辦」該有的雍容尊貴與不凡氣度。

另外，「聯聚中雍」規劃有12部高載重高速客梯及2部貨梯，為其它相同樓板面積大樓的一倍，大幅提高電梯承載率及縮短等待時間。值得一提的是，12部電梯中並規劃有2部企業主專屬電梯，確保企業主不受打擾，以及該有的隱私。

值得注意的是，越來越多研究發現，電磁波對兒童及青少年的大腦發育，產生很嚴重的影響，不但許多醫生建議兒童及青少年應避免接觸電磁波，世界衛生組織（WHO）也已將電磁波列入2B級致癌物（潛在致癌物）。對此，「聯聚中雍」在配電室、電錶室、管道間、配電盤等容易產生電磁波的地方，都規劃完善的電磁波防護工程，讓住戶住得安心又健康。

談到「聯聚中雍」的結構與建材，此案結構採頂級特製鋼材，及與台北101同等級高韌性接頭；另外大樓耐震力提高到0.409g係數等級，可禦七級強震；外觀帷幕玻璃採首見的Double Low-E形式，玻璃最厚可達50mm，鬧區中取寧靜，亦創下業界紀錄。

「聯聚中雍」還首創與購買的企業主明訂契約，規定每一層樓限制長駐辦公人數不能超過72人，以符合電梯分流及確保工作舒適度；窗簾開啟、通風系統及燈光色溫等，也都統一化、自動化，堪稱一棟符合人工智慧要求的商辦大樓。

另為確保室內的「空氣品質」，聯聚甚至規定，將來辦公人員叫外賣飲料、餐點或便當時，外送人員不得進入大樓大廳，必須在大樓外交貨並轉搭專屬貨梯上樓；為此，聯聚也特別在戶外規劃專屬「交貨」區域。

除此之外，針對國內營建業人才出現嚴重斷層，聯聚建設還開放「聯聚中雍」工地，供逢甲大學土木工程系師生們觀摩。聯聚不惜將多方挑戰創新思維的設計及工法，以及獨步業界的建築哲學，完全不藏私的回饋社會。

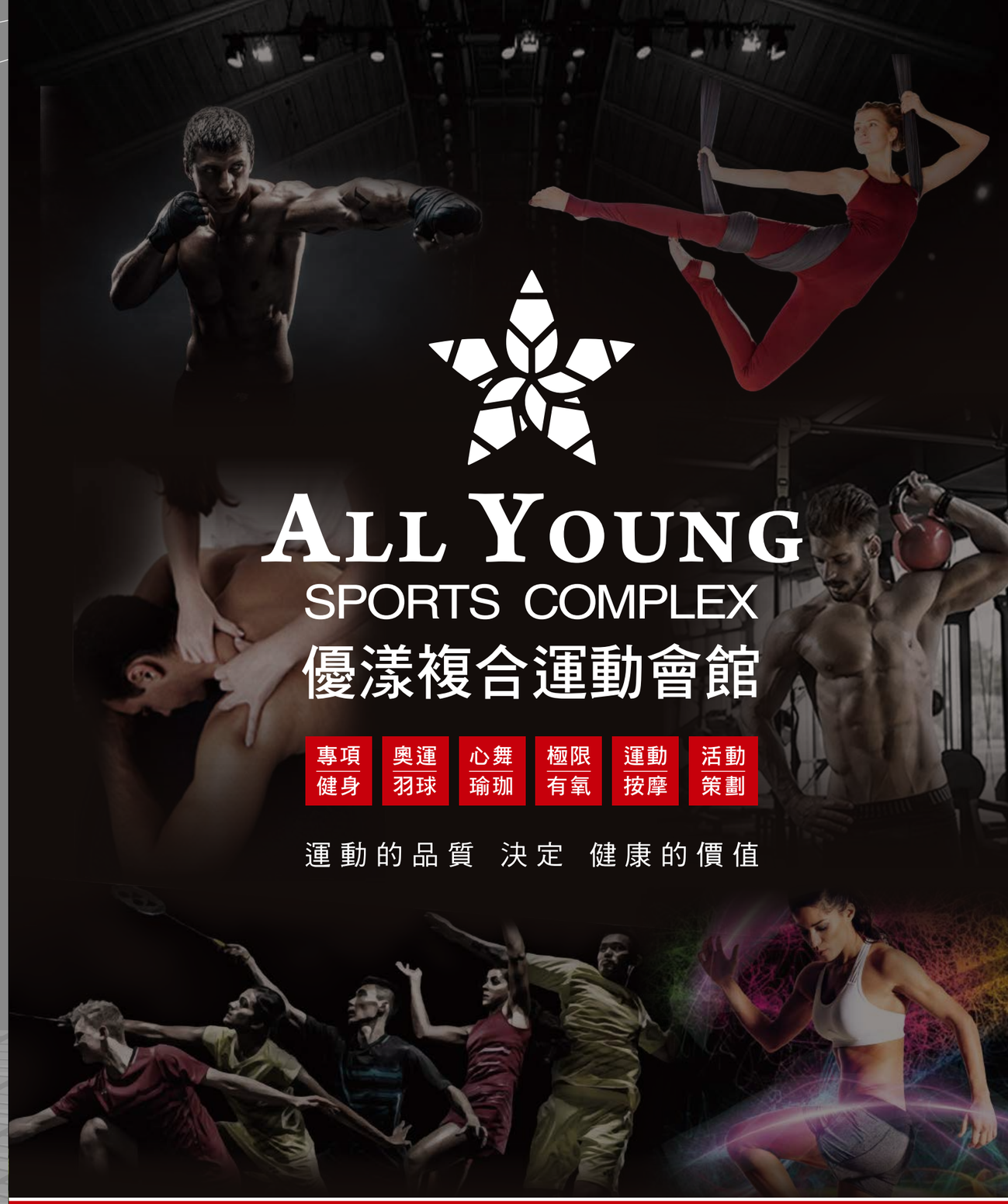


聯聚與逢甲大學合辦土木工程系師生參訪活動，開放「聯聚中雍」給師生們進行紀實計畫，將開工到完工的歷程完整記錄下來，各項工程施作的寶貴經驗，不但提供逢甲師生進行研討及經驗傳承，並將施工過程收錄為一本值得永久參考的建築寶鑑。江韋侖表示，能讓學生在第一線實地觀摩營造業的作業狀況，以型塑學生「就學」與「就業」基礎兼備的教育模式，希望為教育盡一份心力，也期盼將來成為社會棟樑。

聯聚「中雍」- 小檔案

李思齊 / 製表

基地位置	台中市七期市政北七路 (新光三越、大遠百中間)
基地面積	1,086坪
建物結構	SC（鋼骨）
樓層規劃	39F/B7
大樓座向	朝南
樓層高度	挑高4.5米
坪數規劃	225~450坪
車位規劃	每層10個平面車位
客貨梯	12部客梯、2部貨梯
完工日期	2019年4月（2015年5月開工）
公設比	39.8%
備註	將是台中七期最高的商辦大樓







七期新完工的「NTC國家商貿中心」，與鄰近的「CBD時代市政廣場」、「鼎盛BHW」形成台中商辦市場的黃金鐵三角

商辦市場分析 -分享建商之規劃想法

文 / 李思齊

身為台商大本營的台中，躋身全台第二大城市之後，城市能見度大幅提升，加上中國大陸生產成本不斷增加，美中貿易又出現摩擦，均讓台商回流有日益增加趨勢，連帶使得商辦市場買氣強強滾，後市看俏。

業界不諱言，除了上述因素之外，高鐵通車後帶動西部一日生活圈成形，地理位置居中的台中市，自然也成為各界矚目的焦點，不少企業選擇在台中設立據點，或者乾脆將總部遷往台中，也是帶動台中商辦市場水漲船高的主要原因。而看準這波浪潮，中部地區有越來越多建商積極搶進商辦市場，陸續推出辦公大樓產品，包括親家、順天、豐邑、聯聚、總太及興富發等，均屬此列。

華府房屋總經理李珮宇指出，最近台商回流，對於住宅商品，考量市場仍處供過於求，投資報酬率不高、且風險性較大，因此紛紛將目光轉向商辦市場，以租金換算投報率，平均在3.5%至4%之間。

事實上，台中市七期新市政中心已經形成成熟的辦公商圈，對台商而言，七期辦公室一坪約在30萬元上下，與豪宅動輒40萬至60萬元相較，反而顯得合理許多。加上目前七期商辦使用率高，沒有店面會碰上商圈轉移的風險，也因此成為台商或國內企業主投資的新選擇。據統計，台中七期商辦市場台商回流的占比，在二年前不到二成，如今已接近三成，且持續增加中。

市調指出，最近包括「CBD時代廣場」、「鼎盛BHW」、「NTC國家商貿中心」、「T-POWER親家市政廣場」等，都是台商鎖定的標的，因為均屬既有成熟的辦公商圈，且就客戶使用率、大樓管理服務品質、地段未來性等來看，都相對保值抗跌，也因此看好度較高。至於文心路捷運綠線通過的二側辦公大樓，雖然近幾年較少新建案推出，但因有捷運的加持，交通便利性提升，且依附靠近七期新市政中心的地段優勢，沿線商辦市場也跟著看俏，租金行情穩定上揚中。

此區又以台灣大道至五權西路的文心路段為主要沿線，較知名的商辦大樓有：「新光人壽大樓」、「順天經貿廣場」、「全友登峰」、「達摩」、「鉅眾大樓」、「三商人壽大樓」、「富邦人壽大樓」、「生產力大樓」、「宏全世界廣場」等。

市調指出，目前文心路沿線辦公大樓平均每坪售價在15萬至18萬元間，漲幅約10%至15%；月租金每坪則約550至650元間（不含全新的富邦人壽大樓）。

親家建設早在15年前，就啟動「商辦租售、套房租賃」的策略。親家建設董事長張鈞豪說，台中住宅市場趨於成熟飽和，面對市場競爭白熱化，風險不斷增加，在興建住宅之外，新增商辦租售、套房租賃產品，一方面不但可以置產保值，另一方面又有穩定的租金收益，有利於對抗風險。張鈞豪不諱言，台中躍升為全台第二大城，加上74號快速道路、台鐵鐵路高架化、捷運綠線等重大交通建設陸續完工，均帶動商辦市場持續升溫，這也是親家建設積極投入商辦市場的主要考量之一。



目前，親家在台中市已陸續推出三棟辦公大樓，包括台灣大道上的「中聯大樓」，以及七期新市政中心的「T-3」市政國際中心與「T-POWER」市政廣場。其中，「中聯大樓」以租賃為主，「T-3」市政國際中心全棟出售，最新完工的「T-POWER」市政廣場，已售出六成，親家保留四成，目前使用率約75%。

其中，位於七期市政北七路的「T-POWER」親家市政廣場，總銷約70億元，總計有197個單位，每坪單價32萬至35萬元；每坪月租金則在850至1,000元間。進駐業者包括和大工業、台灣精銳、50嵐、允將建設、親家建設等。張鈞豪表示，台中七期新市政中心，周邊連貫市政中心、新光三越、大遠百、台中國家歌劇院、秋紅谷等亮點，匯集政治、商業、藝術、休閒等機能，本來就是國際企業渴望的總部絕佳地點。

「T-POWER親家市政廣場」恰好位於此區黃金軸線，加上60至600坪多元空間，讓不少企業選擇在此設置總部或辦事處，也讓此案在熱銷，進一步炒熱台中商辦市場。

據了解，親家在七期新市政中心還有一塊商辦用地，位於新光三越與台中大遠百兩棟大樓之間，土地面積1,051坪，目前暫作停車場使用，親家初步規劃推出結合星級飯店與購物商場的大樓產品搶市。

順天建設在七期文心路與市政北五路口推出的「順天經貿廣場」，是順天跨足商辦市場的首件代表作，2010年底完工啟用，總投資金額達20餘億元，規劃23層大樓建築，可租面積1.3萬坪，全棟只租不售。「順天經貿廣場」規劃一層七戶、共160個單位（含店鋪），目前整棟大樓接近滿租，租金行情每坪每月在1,100至1,300元間，有上千人在此工作，進駐的知名企業包括順天建設、坤悅開發、聖暉工程科技、台灣數位光訊科技等，一年平均貢獻逾1億元租金收入。

順天建設總經理林丙申表示，順天跨足商辦市場的考量，一方面是可藉此有穩定的租金收益，以分散預售推案市場的不確定風險；另一方面對公司的品牌形象也有加分效果，畢竟辦公大樓跟住家只有住戶進出不一樣，它是公眾出入的場所，無形中就是一個巨大的廣告看板。

順天建設在「順天經貿廣場」的身上，也投注不少心血，包括整棟大樓採格子深窗設計，並設置全熱交換機，提供室內新鮮空氣，廁所、茶水間也有排風管機，有助排出廢氣，相當符合節能環保的要求；大樓還規劃有會展中心、大型會議室、階梯教室等，可以滿足舉辦展覽、召開會議等活動的需求。

總太地產在烏日高鐵站特區推出的「TTC台中高鐵商貿中心」大樓，不但是總太進軍中部商辦市場的首件推案，也為烏日高鐵站特區商辦開發打響第一砲。向來在台中住宅市場享有上市品牌建商口碑的總太，在台中高鐵特定區商辦大樓市場拔得頭籌，638坪建築基地位於高鐵五路近站區二路，在大台中國際會展中心正對面，規劃地上12樓、地下3層大樓建築，全案總銷逾9億元，銷售率更已接近九成。



總太地產董事長翁毓羚表示，此案單層總辦公面積達228坪，規劃單層可隔間成三個單位使用，各別坪數約70坪左右，每坪單價在28萬至36萬元間，相當符合現階段的商辦市場需求。

翁毓羚強調，烏日高鐵特區居台灣西部核心位置，北上南下皆在1小時內抵達，尤其附近除已落成啟用的國泰電子商務產業園區之外，還有正在興建或規劃中的臻愛花園飯店、ATT集團購物中心、新光集團傑仕堡等，未來發展前景可期。總太第一件商辦大樓案不以龐大量體為號召，反倒訴求高CP值辦公格局，樓層3米8淨高度，並規劃有中庭花園、空中花園、交誼廳、會議室、視聽室、哺乳室及LOUNGE　BAR等，也考量科技人需求，目前就吸引不少往來高鐵的自營商、貿易商進駐。

而隨著聯聚建設在新光三越、台中大遠百之間規劃的「聯聚中雍」即將完工啟用，也炒熱七期「豪辦」市場的話題。此案預售時熱銷近六成，已購客三分之一為上市櫃企業，每坪單價達57萬至78萬元，創中台灣商辦大樓的新高價。

聯聚建設董事長江韋侖表示，近幾年越來越多海外台商紛紛回來物色企業總部，尤其許多創業的第一代，也都到了交棒的年齡，這些陸續回來接掌事業的第二代，普遍擁有留學海外的高學歷和國際視野，也因此「聯聚中雍」特別採玻璃帷幕搭配穩重石材，既現代又古典的兼容並蓄風格，讓企業總部歷久彌新。



「聯聚中雍」位處兩大百貨公司之間，規劃初期，曾有不少江韋侖的友人建議一樓規劃店面；事實上，也確實有頂級精品品牌表達進駐意願。然而，為了讓這棟頂級辦公大樓更單純化、也尊重企業的隱私，江韋侖毅然決定不規劃店面，充分展現追求完美的堅持與決心。

最近台中還有一棟重要的商辦大樓剛舉行動土典禮，那就是台中商業銀行投資100億元、在七期市政路、河南路口規劃的企業總部「台中之鑽」，這棟大樓獲得「2018年MIPIM（房地產領袖高峰會）未來項目獎的高層建築類首獎」，完工後可望成為台中七期新市政中心的新地標。

「台中之鑽」由台中商業銀行聘請名建築師余曉嵐設計，充滿現代設計感，規劃為地上38層、地下10層的綜合性商業大樓，並具有銀行、辦公室、會議室、旅館、餐廳、健身服務場所等多功能用途，預計2023年完工啟用。據了解，這棟大樓將同時引進擁有200至250間客房的五星級酒店，目前已知包括萬豪（Marriott）、洲際（InterContinental）、凱悅（Hyatt）、朗廷（Langham）及瑰麗（Rosewood）等知名酒店集團，都表達高度興趣。

台中商業銀行董事長王貴鋒表示，台中商銀主要看好台中未來發展，決定規劃新的企業總部大樓，未來完工後將成為台中市首棟高度超過220公尺的大樓。台中市政府說，台中市目前已有多座普立茲克獎得主所設計的建築，正準備興建或已建造完成，包括台中國家歌劇院、亞洲大學現代美術館等，而台中商銀企業總部與這些大師建築相比毫不遜色，未來甚至將改寫台中的天際線。



台中七期近期完工暨新建商辦大樓一覽

大樓名稱	開發商	完工時程	總樓層	售價 萬元/坪	租金 元/坪
親家T-POWER	親家	2018年1月	28F/B7	32~35	850~1,000
NTC國家商貿中心	興富發	2018年7月	33F/B8	35~	1,000~1,200
台灣人壽大樓	新光人壽	2018年10月	20F/B5	--	1,200~1,300
聯聚中雍	聯聚	2019年4月	39F/B7	57~78	--
台中之鑽	台中商銀	2023年底	38F/B10	--	--

資料來源：華府房屋暨市調　　李思齊 / 製表



國定古蹟臺中車站

舊樓新創的文青新據點

文／思雲

已躋身全臺第二大城市的臺中市，到處可看到新的重劃區，如雨後春筍般呈現，且城市蛋黃區的大樓，櫛比鱗次，已成為城市亮點。

不過，臺中市要成為宜居城市，不光只是用喊的，而是要有藍天綠地的生活環境、便捷交通，及良好醫療體系；甚至還要舊樓新創的文青新據點，包括博物館，及歷史軌跡建築相伴，才能造就都市發展的光環。

為深化宜居城市的內涵，具有特色的博物館或園區，包括臺中車站鐵道文化園區、臺中市纖維工藝博物館，及臺灣印刷探索館，已陸續規劃或落成，未來在宜居城市、文化及工藝傳承等方面，將扮演舉足輕重地位。

臺灣鐵路管理局（簡稱臺鐵局）今年10月1日公告，德昌營造獲選為「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」的最優申請人，等簽約完成後，德昌將斥資31億元，打造多元的臺中車站鐵道文化園區，這不僅將增添臺中火車站的門面景觀，還可活絡臺中「城中城」的商業氛圍。

臺鐵局的「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」招商範圍，位於臺中車站專用區內，土地面積約2.97公頃，土地管理權屬臺鐵局，這次三大招商計畫重點，包括興建營運移轉（BOT）商業空間的E區與B區、整建營運移轉（ROT）商業空間-高架軌道下方、營運移轉（OT）商業空間-臺中車站新站，及第二月台等空間。

臺鐵局臺中站表示，BOT商業空間的E區與B區，德昌計畫規劃綜合商場、美食餐廳、親子飯店，及「最佳鐵道視角」的「寢台文旅據點」。其中，鐵道主題式的親子飯店，可與文化園區結合，達到寓教於樂效果，一旦落成，將是全臺的臺鐵車站首家的飯店進駐案。

至於ROT商業空間-高架軌道下方，包括文創-倉庫市集、鐵道主題親子餐廳、咖啡館，及第七月台旅行書店。其中，文創-倉庫市集，將是中臺灣文青匯集的場所；第七月台旅行書店，將是全臺唯一鐵道旅行書店，可提供旅遊者必備的世界鐵道旅行資訊與票務。


臺中車站新站計程車等候處

這次招商範圍，還包括國定古蹟臺中車站、原第一月台與第二月台、歷史建築的舊臺中後站，及二十號倉庫群等。臺中車站說，因鐵道文化園區，具有豐富文化資源，臺鐵局期望透過「文化園區興建營運移轉案」，可重現百年臺中車站的歷史風華。

目前德昌營造已規劃「藝術與青創軸線」、「鐵道文化與歷史軸線」、「交通運輸與旅客服務軸線」，及「綠廊串連與綠空銜接」等三縱一橫的4條軸帶，將整合週邊資源，建構「區域型臺中鐵道文化軸線」，不僅可縫合都市發展，同時也可發揚臺中鐵道文化。



臺中車站新站月台

至於臺中車站的古蹟及歷史建築維護管理計畫，德昌營造則提出維護管理計畫，包括籌組臺中車站古蹟暨歷史建築管理單位，並成立專業諮詢團，以期達成鐵道文化資產活化目標。臺中火車站日治時期的「車庫遺構」，目前由臺中市政府研議保存，加上臺中舊站完整保留，及臺中火車站新站已啟用，使得世界罕見的「車站三代同堂」場景，在臺中火車站都可盡收眼底。

臺中都會區鐵路高架捷運化（俗稱捷運紅線）計畫，第1階段的臺中、豐原、潭子、太原，及大慶等5座高架車站，已於105年10月16日啟用。緊接著，第2階段增建包括栗林、頭家厝、松竹、精武，及五權等5座高架車站，107年10月28日通車，已帶來鐵路沿線的都市新面貌，也帶動週遭房市發展。

臺中市政府文化局指出，新站旁邊的舊站，是國定古蹟的「臺中驛」，是臺中鐵路第二代車站，緊鄰的舊站，還可看到日治時期第一代車站的「機關庫」遺構，目前正朝原地保存規劃。至於臺中火車站的站前廣場，已由市府整建煥然一新，三代車站同堂，彼此共存共榮，這不僅成為新興的公共空間，更讓民眾見證臺中都市發展的歷史脈絡與未來發展榮景。

另新設的博物館方面，因中部是纖維工藝與產業重鎮，107年10月17日啟用的臺中市纖維工藝博物館，已成為全國第一座以纖維為主題的公立博物館。館內重點介紹纖維材質、材料、種類與相關技法，並推廣「纖維、時尚、綠工藝」。

位於大里運動公園旁的臺中市纖維工藝博物館，乍看之下，很多人誤以為是新的博物館，其實，纖維工藝博物館的催生，可追溯臺中市文化局104年7月1日為活化原「臺中兒童藝術館」，加上挹注豐原編織工藝館累積近30年的工藝資源，重新活化再利用規劃蛻變為「臺中市纖維工藝博物館」。

眼尖的參觀者，不難看出該博物館結合過去兒童藝術館的精神，與現今纖維工藝的展示範疇，最大目標就是要成為全國纖維工藝的發展中心。

該博物館的成立，不僅會帶動臺中市的時尚產業發展，更可扮演臺中市要申請2022年世界設計之都的臨門一腳，象徵臺中邁向設計之都的新指標。

臺中市文化局強調，該博物館成立後，因



臺中市纖維工藝博物館展示服飾設計工藝與風格



臺中市纖維工藝博物館展示家具編織工藝

沿途文化資源豐富，包括霧峰的中臺灣影視基地、南投縣草屯的國立台灣工藝研究發展中心，市府可串聯成為一條「文化走廊」，即文化與觀光的廊帶。

臺中市文化局透露，該博物館未來還會再開放多功能演藝廳，及工坊教室等區域，打造成為集結展示、教育、觀光、休閒於一身的親子美育基地，以期成為臺中文化城市的新亮點。

值得一提的是，一手改造纖維工藝博物館的建築設計師姜樂靜，是利用纖維的交織、灑落建築物的陽光，讓設計整修的纖維工藝博物館，成為富有溫度的場館空間，相當特別。

臺中市文化局表示，纖維工藝博物館1樓展廳「織竹·知竹-臺灣當代時尚竹器與竹藝創作展」，由國立臺灣工藝研究發展中心（簡稱工藝中心）與文化局合作舉辦，法國Patricio Sarmiento負責策展，自即日起至108年3月31日，展出兼具時尚與綠色環保的國內外竹工藝創作品。這是工藝中心與法國「Hand in Hand」協會合作，將2010至2018年的國際研創作品，首次大規模作品，在台灣展出。

同樣位於纖維工藝博物館1樓的纖豔空間，展出「2018臺中原住民傳統與時尚織品展」，將邀請人間國寶的泰雅族「尤瑪．達陸」，所帶領的野桐工坊策劃，自即日起至108年2月24日，以「如果種子不死」為主軸，展現生命的能量，結合電子織品的表現方式，延續泰雅族「GAGA順天共享」的精神。所謂「GAGA」，在泰雅語字面意思是「祖先的話語」。

纖維工藝博物館2樓展廳「纖維綻-花之饗宴」特展，即日起至108年5月19日，展示內容有「時尚、傳統、藝術」3大類別，邀請多位臺灣頂尖服裝設計師，以花為主題特別訂製專屬服飾；另花卉傳統服飾，結合精細的纖維花樣，富有吉祥寓意。至於纖維藝術展示區，則呈現纖維的各種可能性與繽紛樣貌。

纖維工藝博物館未來將逐步完成3樓的工坊與教室、4樓的寄藏庫房、地下1樓的典藏庫房、多功能演藝廳，及戶外演藝場等場域，擴大該博物館的服務功能。

纖維工藝博物館透露，該博物館首檔國際論壇-「博物館VS時尚-2018國際纖維論壇」，已於107年10月27日登場。當天論壇邀請馬來西亞、韓國、法國、台灣等博物館界、染織工藝界，及時尚設計界等專家，針對纖維技藝與博物館文物研發、時尚設計等主題，邀請國內外專業人士與會主講，並進行纖維的國際視野交流。

對於纖維工藝博物館的成立，臺中市長林佳龍指出，近年臺中與文化部逐漸整合各項資源、進行多項合作。其中，雙方已清楚定位纖維工藝博物館的發展方向，正式跨出推動編織工藝文化良好的第一步，並將編織藝術，結合



臺中市纖維工藝博物館的販賣部，銷售以植物染的服飾等產品

兒童藝術，規畫許多適合親子參與活動，未來也將成為良好的教育場域。

文化部長鄭麗君表示，纖維工藝博物館，結合中部傳統的編織工藝，再結合工藝與時尚設計，是前瞻基礎建設中，深具新思維、執行率第一的範例。未來文化部還有許多軟體計畫，期盼與纖維工藝博物館連結，而纖維工藝博物館在臺中設立，將對在地文化傳統、工藝產業與設計，帶來重要的里程碑。

臺中市文化局長王志誠認為，臺中編織具有豐厚能量，原有編織工藝館規模有所侷限，兒童藝術館經過整修後，可帶給纖維更大的空間及可能性。尤其，2018臺中世界花卉博覽會，傳達綠色、生產、分享的理念，同樣的花主題的藝術創作，也有不同的繽紛樣貌。未來纖維工藝博物館將持續與時尚產業合作，並串聯霧峰影視基地，持續傳達各種感動。

同樣位於臺中大里區的臺灣印刷探索館，是全臺第一個印刷產業觀光工廠，更是第一個開放發票印製製程的印刷廠，成為業界的展示典範。

回首來時路，臺灣省政府秘書處，民國38年成立「臺灣省政府秘書處印刷廠」。民國40年，因擴充業務，又更名為「臺灣省政府印刷廠」。直到民國88年，因「精省」緣故，中央政府基於承攬統一發票業務的正當性及合理性，將「印刷廠」，改劃歸於財政部管理，因而再更名為「財政部印刷廠」，不難看出印刷廠由省級單位，再提升至中央層級的發展歷程。

民國103年，財政部印刷廠，為善盡企業社會責任，並朝多元發展，正式成立觀光工廠，命名為「臺灣印刷探索館」。臺灣印刷探索館說，對外，該探索館可向民眾解說與導覽各種古董級印刷設備發展史，與風光一時的印刷業歷程與典故；對內，可做好古董印刷設備與文件的保存、維護，以期達到印刷教育推廣與設備資產保存的雙重效果。

「臺中市舊大樓整修」

搖身一變成為新飯店，也成為文青據點

文 / 思雲　附照、附表

臺中市舊大樓整修搖身一變，成為新飯店，也成為文青據點。其中，位於臺中市中區民權路與柳川東路口、閒置長達21年的廣擎天商場大樓（屬於毛胚樓），將改整建為「台中柳川鳳凰酒店」，預計109年春季開業。另三好國際酒店買下上市公司廣豐實業的大樓不動產，已整建改成「三好行旅」，今年6月開始營運。





1 2 3

1： 三好國際酒店買下上市公司廣豐實業的大樓不動產，已整建改成「三好行旅」，圖為三好行旅的大廳。圖 / 思雲

2： 位於臺中市文心路與市政路口的三好行旅。圖/思雲

3： 視野佳的三好行旅四人房。圖 / 思雲



4 位於臺中市中區民權路與柳川東路口廣擎天商場大樓(屬於毛胚樓），將改整建為「台中柳川鳳凰酒店」。圖 / 思雲

其實，臺中市將閒置舊的商業或住宅大樓，整建改為飯店案例，也不少。臺中柳川鳳凰酒店，即是一例。

由臺灣金聯資產管理公司與宜蘭礁溪鳳凰酒店，共同投資7億多元，將位於臺中市中區民權路與柳川東路口、閒置長達21年的廣擎天商場大樓，改整建為「臺中柳川鳳凰酒店」，房間數262間，計畫定位為星級親子飯店，預計109年春季開業。

臺中市都發局指出，位於臺中市中區民權路與柳川東路口的28樓層廣擎天住商混合大樓。其中，地下1層至地上10層商場，原設計作為百貨公司，86年1月已取得使用執照後，即未曾使用，讓超過8,000坪的空間，閒置至今，仍為毛胚屋的狀態。

未來該大樓外觀將整修，並保留原有風貌，新飯店B1規劃為會議室、辦公室，1、2樓層分別為接待大廳與餐廳，3至10樓層規劃為客房。

此外，該飯店8、9樓層，設有親子客房、攀岩區、體能訓練區、溜滑梯，及球池等遊戲空間，預計108年底整建完工。新飯店啟用後，可望成為柳川沿岸新地標，為舊城區帶來新一波的發展動能。

臺灣金聯董事長鄭明華表示，位於臺中柳川旁的百貨大樓，原是一棟地下1層至地上10層建築物，為該公司所有，但因建物量體過大，因而尋求具有信譽且有豐富經營能力的業者合作，藉以創造開發效益。

鄭明華透露，公司在洽談期間，共找過不下30組經營者，後來，找到宜蘭礁溪鳳凰酒店集團合作，將共同投入逾7億元整建。

礁溪鳳凰酒店集團董事長陳正曜指出，該投資案從106年就開始規劃，將閒置20多年的大樓進行整建，相關結構、耐震都依照政府的新規定。該大樓本來想規劃為五星飯店，但受限於原百貨公司使用設計，才改建為擁有262間客房的星級酒店，預計109年春季開業。

為了招商引資，臺中市長林佳龍107年10月9日，在臺中市副市長林陵三、臺中市都發局長王俊傑、交通局長王義川、消防局長蕭煥章，及文化局長王志誠等人的陪同下，私下與台灣金聯資產管理公司董事長鄭明華、總經理郭文進、礁溪鳳凰酒店集團董事長陳正曜、副董事長陳建宏，及建築師廖明隆等一行會面，當場聽取建築師說明飯店規劃內容，並瞭解市府協助事項。

林佳龍強調，市府推動大車站計畫等交通建設，及綠、柳川的全流域治理，加上「臺中之心」計畫，未來當地鐵道、河道、自行車道，可讓舊市區的旅遊動線四通八達，再透過串連各個文化歷史景點，試圖築巢引鳳，鼓勵企業投資，讓舊城風華再現。

臺中市成為臺灣人口的第二大城，市區新增行旅不少，例如，大毅建設與老爺飯店合作的台中大毅老爺行旅「The Place」，及由三好國際酒店集團轉投資的三好行旅。

為擴大旅館布局，由雲林起家的三好國際酒店，早於103年5月20日，砸下5.79億元，先買下上市公司廣豐實業坐落於台中市南屯區文心路一段552號3樓至14樓層的不動產，共計72戶，及地下1至3層的71個停車位。其中，土地面積約297坪，建物面積約3,144坪。

該酒店集團另購置該棟建物其他樓層與其他車位，經改建後，籌設三好行旅，走文青旅店風。其中，5樓至16樓層客房，共達141間，總經費約8億元，今年6月開賣後，主力搶攻散客、親子，及商務等客源。據了解，三好行旅2人房每晚特價1,980元，四人房特價4,080元。或許臺中人對三好國際酒店背景，很陌生，但三好國際酒店家族成員的來頭不小，就是來自國內小包裝米第一品牌「三好米」的億東企業家族。

包括豐泰、巧新、旭硝子、正新，及建大等多家公司，都是飯店的企業客戶，目前團體客占6成，商務客占4成，該酒店開幕3年多來，目前營運已轉盈，讓台中的三好行旅成為公司由雲林起家，再跨足臺中旅館業的代表作。

臺中大毅老爺行旅「The Place」，甫於107年7月中旬開幕，雖是新建的旅館，而非舊樓改建的旅館。不過，大毅老爺行旅建築樓高12層，共規劃出170間精緻舒適客房，以「藝廊」概念規劃整體空間，簡潔的白色為主軸，黑色鐵件結合燈束的光源，畫出了支線，從大廳、客房、餐廳及廊道，都秀出多元功能的美學場域，將成為臺中商旅或行旅業界的參考樣板。

再如，位於臺中市民權路、繼光街口的原「亞太銀行」總行，早已改為「成旅晶贊飯店」；臺中市中區公園路36號的既有大樓，幾年前已改建為「雲端商務旅館」，就



5 臺中大毅老爺行旅 The place

連曾以港式飲茶聞名、位於臺中公園旁的老字號飯店-敬華飯店現址，早改由福泰飯店集團買下，整修為「福泰桔子商旅」，改走商旅路線。再如，夔悅酒店臺中五權館（經典館），位於臺中市五權路228號，也是既有商業大樓整修而成。夔悅107年3月拿到旅館執照，同年5月開幕，使夔悅旗下酒店共有6家。

夔悅酒店表示，該經典館是以五星級創意設計酒店概念，走奢華歐洲風，一樓的大廳，提供酒類、咖啡、餐點的Angel Cafe，酒店也有提供健身房、會議室，及游泳池。由於夔悅經典館定位為集團旗艦店，因此，館內建材與裝潢，皆使用最高等級，可媲美五星級飯店。夔悅經典館表示，房間坪數12至14坪，2人房平日定價3,380人，假日定價4,080元。

無獨有偶，瑞石集團則買下臺中市五權路334號的老字號飯店-元帥飯店，改為「創意時尚飯店」，主打樂活環保商務飯店，主力搶攻商務店及年輕族群住房商機，2人房每晚訂價，依坪數大小，分別為1,380元、1,580元及1,780元。

在臺中市中區柳川西路三段22號的原「帝寶大飯店」，已改為臺中沐旅商旅-帝寶館，搶攻臺中中區「文化城中城」的住房商機。座落於臺中市臺灣大道與五權路交叉口的中港大飯店，屬於40年的老字號飯店，但



6 位於台灣大道與五權路交叉口的中港大飯店的現址，已改由「麗港酒店」繼續經營。圖／思雲

大樓外觀拉皮與內部裝修後，整個氛圍煥然一新。過去中港大飯店，入住一晚，雙人房含早餐的價位，千元有找，幾年前，成為民眾與陸客團入住的最愛。

不過，因總統蔡英文上任後，因兩岸關係趨於緊張，陸客來臺熱度逐漸退燒，影響不少飯店的住房率，中港大飯店內部重新裝潢後，今年已改店招由「麗港酒店」繼續經營。麗港酒店目前共有2間親子房，是少數規劃親子房的旅館。麗港酒店表示，該酒店的親子房設施，已增加許多玩具，例如，球池、積木、辦家家酒玩具，試圖吸引親子團入住。

值得一提的是，不少老飯店大樓也開始整修翻新，再易名重新營業，或改為產後護理之家，開創營運新局。位於臺中市五權路377號的皇家大飯店，曾擁有100多間豪華商務客房，飯店經轉型後，已成立「皇家產後護理之家」。皇家產後護理之家指出，該護理之家是結合醫療專業團隊與飯店服務，齊心打造一個「身、心、靈」的照顧環境，創造「坐月子專屬渡假飯店」，讓產後媽咪可以得到更完整的調養。

曾是美軍俱樂部的「聯勤臺中招待所」，位於臺中市美村路與民生路口，民國51年興建，臺美斷交後，美軍撤出臺灣，把此俱樂部改移交給國防部軍備局，再改名為聯勤臺中招待所，過去曾委外經營飯店，民國95年停業後，閒置至今。臺中市政府計畫將聯勤臺中招待所，打造成為「臺中市非營利組織與志工中心」，因新建工程，市府規劃要砍掉20棵老樹，臺灣護樹協會107年9月20日，舉起白布條抗議行動，主打「老樹不能毀、歷史不能忘，搶救美軍在臺歷史聚落」的訴求；甚至民間團體更申請指定原「聯勤臺中招待所」為市定古蹟，試圖重現當地風華。



7 臺中市老字號飯店–元帥飯店，改為「創意時尚飯店」。圖／思雲



8 夔悅酒店臺中五權館（經典館）大樓外觀。 圖／思雲



9 位於臺中市五權路377號的皇家大飯店，轉型後，已改為「皇家產後護理之家」。圖／思雲



10 位於臺中市美村路與民生路口的「聯勤臺中招待所」，大門口外觀被掛滿「搶救老樹」等抗議布條。 圖／思雲

「運動賽事，場場精采，場場動人」



臺中市不動產開發商業同業公會
運動委員會

#運動委員會創造更多可能

鴻邑建設唐廷照董事長擔任本會運動委員會主委，率領副主任委員大毅建設林隆深總經理、華太建設彭國郎總經理及多位委員，積極籌劃每年定期舉辦的不動產盃羽球賽、臺中城市半程馬拉松、及高爾夫球賽，積極推廣健康休閒活動為600家會員公司帶來精彩豐富的運動賽事，也謝謝台中市政府、不動產業的支持及協力顧問相挺，讓每次活動更加圓滿成功，你們的參與是我們持續創新的動力，歡迎來玩。



▲ 本會運動主委唐廷照率領運動委員，積極籌劃多項賽事。





▲ 本會理事長邱崇喆、運動主委唐廷照與來賓們。

#百萬等級運動嘉年華

本會運動委員會於107年8月11日上午8時於優漾複合運動會館熱情舉辦「2018年第四屆臺中市不動產盃羽球賽」！主要受邀參賽對象包含同業會員公司、市府長官、友會貴賓等共計27隊約300人參加，這次活動經過半年精心規劃及無數次的會議及腦力激盪，特別移師專業複合運動會館，力求創新的活動內容，不僅是國際賽事規格的羽球場地，全館充足冷氣，更規劃了多項休閒專業課程，等待比賽空檔的選手或家屬可以現場參加球場附屬的運動教室，包含重力訓練、瑜珈伸展及健康講座課程...等。一整天豐富而精采的活動及課程，在不動產業羽球運動賽事中史無前例，球員可以在這裡「玩」一整天，本會期望藉由這樣的賽事，讓不動產業情誼密切交流，共同為臺中市的發展來努力。

感謝參與活動的你們

更多精彩內容





















107/10/21

建立幸福 築夢踏實

#愛在台中

太陽耀眼、涼風和煦，天氣剛剛好的這一天，2018臺中城市半程馬拉松盛大開跑，這已是臺中市不動產開發商業同業公會舉辦的第三屆城市馬拉松，活動最大目的就是路跑結合公益行銷台中，按著特別規畫的路線安排，繞著精華區，讓全國各地來參加的民眾藉由雙腳體會我們台中城市的美，及看看我們台中市的驕傲--國家歌劇院、夏綠地、新市政府。每當看到選手完成賽程後 一批批回到市府前廣場休息，沐浴在溫煦的陽光之下，大家臉上掛著揮汗後滿足的笑容，相信，這個城市的成長及變化確實帶給了大家幸福與快樂，更堅定台中市不動產業為這個城市提供更多美好環境的使命感，要讓台中市的建設與進步繼續呈現給全世界的人，就讓我們一起與台中市邁向無限。

#大大的幸福



響應台中盛宴花博小天使、歐米馬熱情參與







公會與選手一起愛心做公益



精彩點滴

更多精彩內容

#滿滿的感謝

2018臺中城市半程馬拉松圓滿落幕，從黑夜到白天，從場佈到完賽，感謝各界的贊助參與，感謝來參加的選手、感謝優秀的承辦單位創意實踐家、感謝眾多工作人員、從10/18開始日以繼夜的場佈到10/21活動當天的熱烈狀況，謝謝大家辛苦的付出，是你們與公會一起成就這場盛事。





















Taichung City

『臺中市都市更新工作刻不容緩』

文/圖:臺中市政府都市發展局 朱文彬科長

都市是有機的生命體，都市發展歷程係從形成、成長、成熟、衰退、沒落到滅亡一連串過程。在這過程中可透過都市更新及再生的方法，可將都市老化期衰退沒落之地區重新規劃，注入活化與創生作法，達成改善生活環境與都市機能。本市對於都市更新工作推動，係採各種都市再生作法，期能達到都市永續發展。

壹、臺中都市發展沿革及建築物老舊情形

清領時期台灣府城即今日臺中市的前身，並於光緒2年將中部地區定位為全臺軍政核心；日據時期，初期以同心圓放射狀街道為城市藍圖，提出「臺中市街區計畫設計報告書」，此為臺中市舊市區棋盤式結構雛型；1900年發布第5號公告「臺中市區改正圖」使臺中市成為「臺灣第一個都市計畫」地區，1920年設立「臺中州」做為中部地區首府，都市開始急速發展與擴張。

1945年臺灣光復後，本市改為省轄市僅轄東、西、南、北、中等5區，復因轄地過小，未能具備都市條件，36年2月1日，將臺中縣屬之北屯、西屯、南屯等3個鄉併入本市，總面積16,342.56公頃，1971年「臺中市綱要計畫」，交通道路系統以臺中火車為中心，由輻射式與環狀式幹線道路組成，至此臺中市已初具都市發展模式，並逐漸發展建設為臺灣中部地區之社會、經濟、政治、教育及文化發展中樞。

1987年擬定「臺中市綜合發展計畫」以協調及指導臺中市發展方向及建設步驟，爾後啟動市地重劃工程，其中1992年完成重劃之第七期重劃區內之市政中心，於2000年後逐漸取代舊市區，許多重要建設如：市政大樓、議政大樓、臺中國家歌劇院等皆座落於此。2010年12月25日起臺中縣（市）合併改制為直轄市，總面積約2,215平方公里，設籍人口279.7萬人，為臺灣人口排名第二的城市。

綜上，臺中市都市發展歷經明清、日據、光復至迄今已有三百餘年歷史，隨著都市持續發展與擴張，早期發展地區因過度飽和，部分危險及老舊建築物之建築立面、公共管線老舊，違建加蓋嚴重，且多數位於狹窄巷弄內，消防設施非常不完備，耐震設計與現行規範有一段距離、環境品質非常不佳等問題需要迫切解決，目前全臺中市住宅總量100萬餘戶，30年以上建築約有373,319戶，約占37%，而且台灣為地震發生之高危險地區，如果發生高強度地震災害，將對台灣民眾生命、財產及安全影響甚鉅，後果將甚為慘重，逐顯都市更新工作之重要性。

貳、「都市更新條例」及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」施行

為了改善日益老舊的都市建築，台灣20年前就(1998年11月)立法通過「都市更新條例」，1999年5月完成相關子法立法，依據「都市更新條例」第四條規定，都市更新的處理方式有重建、整建及維護等3種方式；實施者可評估更新單元內未受損建物的現況，依據所有權人的意願及未來發展方向，將不影響全區發展計畫的部分劃分為「整建」或「維護」區段，以修建、整建或維護方式實施更新事業；惟更新條例執行20年後，除921重建案外，運用都市更新條例推動成功案例寥寥可數，因此政府乃於107年5月10日公布實施「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，期待能解決建物老舊亟需重建的迫切問題。

參、臺中市都市更新工作推動情形

一、更新地區劃定

臺中市政府近年戮力於推動舊市區都市更新，於民國90年完成「台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案」，劃定原臺中市舊市區九處更新地區，而後並於民國94年完成「台中市車站附近地區辦理都市更新六年示範計畫先期規劃」、95年再就台中市車站附近地區選定優先更新單元完成「臺中車站附近地區都市更新計畫暨臺中市都市更新地區劃定案」等，並於縣市合併後辦理都市更新及再生先期規劃，全市29個行政區已經完成18個行政區的檢討工作(詳圖1)，共劃設55處更新地區及13處優先整建維護地區，以作為本市推動都市更新重要依據。

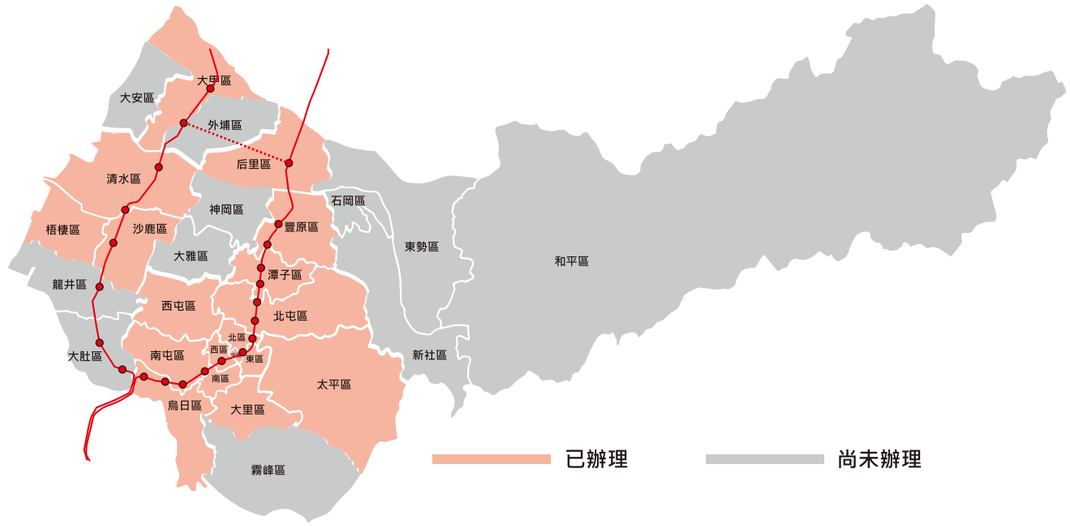


圖1　臺中市都市更新整體規劃辦理情形示意圖



圖2/
大里中興國宅都市更新重建後模擬示意圖

二、九二一震災重建工作

於都更相關法規發布實施後同年9月21日凌晨1點47分，臺灣地區發生百年來陸上規模最大的地震，921地震後，臺中市(含原縣)先後完成南區中興大樓等39棟倒塌大樓重建工作。在九二一震災重建暫行條例廢止後，對於尚未完成重建工作者，如豐原區聯合市場、太平區新坪生活公園社區等，位在都市計畫區內的倒塌大樓，市府採用都更方式繼續協助重建，並設有「都市更新總顧問機制」，積極輔導協助。惟位於非都市土地者則無法適用現有都市更新條例，亦建議中央修法或採新訂(擴大)都市計畫方式，協助得以都更方式重建。

本市大里區中興國宅，因九二一地震建築物嚴重受損，災後居民於民國89年申請籌組更新會，積極辦理都市更新重建，但過去施工期間因工程品質及工程計價問題爭議，導致工程停擺，為解決重建問題，經內政部營建署個案輔導及市府召開重建專案研商會議，於107年11月11日辦理動土典禮，更新後將規劃2棟地上20層、地下4層建物，可容納222戶，預計110年完成，打造成安全防災新社區。此案經歷19年，成功關鍵在於公私協力及更新會堅持推動重建，屬都市更新重建指標性案件，應可開啟都市更新重建的新契機(詳圖2)。

三、公辦都市更新工作推動

市府推動公辦都更，主要選擇以公有土地比例較高的地區，曾推動體二用地都市更新案、臺中州廳及其附近地區都市更新案及豐原火車站周邊地區都市更新案，目前以豐原火車站都市更新案仍持續推動中，其餘則改其他方式辦理。

豐原火車站都市更新案，為內政部中央都市更新基金全額投資辦理都市更新事業，更新單元位於豐原火車後站地區商業區，為豐原副都心核心發展地區，鐵路高架豐原新車站以及豐原轉運中心，區位條件良好、發展潛力大，基地面積為0.38公頃，國有財產署經管公有地比例為77.54%，並無市府經管土地，經規劃團隊模擬興建兩幢三棟建築，辦理招商工作，其中一棟將做為中央部會移民署辦公廳舍、市府社會住宅及其附屬公益設施使用；另二棟將規劃為住宅及商業空間，供實施者彈性規劃後，由更新範圍內私有地主及實施者選配使用，預期將促進公私有土地再利用。

肆、舊城新生－城中城再生執行方案

一、推動委員會及再生策略之建立

林市長上任後致力於舊城新生工作之推動，首先於104年2月12日發布「臺中市都市再生及發展委員會設置要點」，並召開臺中市都市再生及發展委員會執行小組會議，研議臺中市產業再生特區發展自治條例(草案)及臺中市產業再生發展中心組織設置自治條例(草案) ，作為推動都市再生及成立公法人推動都市再生之法律依據。

市府並訂定城中城再生執行方案，由交通路網建置、經濟廊帶復甦、觀光效益提升、水綠景觀串聯、文化地景再造等五大再生策略推動，以促進產業活絡並復甦都市機能。

二、整體發展構想 -「三支箭」翻轉舊城區

鐵路高架化開啟了臺中舊城區再生的機會，亦為臺中市政府施政重點之一，除進行都市規劃外，亦搭配「三支箭」來翻轉舊城，打造「文化城中城」，第一支箭：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：河川整治，透過柳川、綠川的整治，打造親水環境，以人行、自行車道及文學步道等串聯河岸空間，交錯成四通八達的動線。第三支箭：促進文藝復興，古蹟、歷史建築及舊倉庫群等空間改造，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、台糖產業故事館等，結合建國、第一、第二、第三、第五5大市場，以提升舊城區文化亮點吸引力，提升觀光人口及投資額。

透過相關重大計畫的投入及結合週邊交通運輸整合性之建設(包含臺中車站、臺中轉運中心干城、北站、南站及捷運藍線等)，改善空間佈局，並以築巢引鳳的理念，打造百年車站新格局，借此帶動臺中車站周邊城中城地區之整體發展。中區歷史文化據點多分布於此，藉由有效經營各個歷史文化據點與行銷，重現舊城文化，同時透過輔導市區建物更新、商業再造之再生計畫，有系統的予以串連，形成文化景點漫遊路網，吸引觀光、遊憩人潮，創造都市榮景。



圖3/臺中大車站計畫及周邊相關規劃示意圖

三、推動舊市區閒置建築物再利用

為推動本市中區閒置建物再利用，市府成立「臺中市舊市區閒置建築物再利用跨局推動小組」就各大樓閒置情形進行瞭解並協助改善活化或拆除重建。在空間活化部分，第一廣場已定位為東協廣場，其地下二樓已辦理停車場登記在案，並續行完成五樓閒置空間再利用：永琦東急百貨已有承租人承租，後續將輔導承租人營運事宜；臺中商業大樓原財神百貨一至五樓閒置空間本府亦協助管理公司活化事宜。

在重建部分，本府已輔導成立更新會者，包括千越大樓(105年6月15日立案)、綜合大樓及原遠東百貨大樓(105年11月30日立案)、東海大樓(106年7月5日立案)、金園大樓(106年12月8日立案)及民昇大樓(107年10月25日立案)，並協助向中央申請補助款辦理都市重建。除前述舊市區重建案外，本市尚有東區立德段六小段9-26等土地都市更新案、東區練武段1107地號等土地都市更新案、西屯區西屯段2439地號等土地都市更新案、西屯區福德段210地號等土地都市更新案、北屯區陳平1821-14地號等土地都市更新案等在辦理重建中。



四、推動都市更新整建維護補助

1、臺中市都市更新整建維護補助

為鼓勵市民進行老宅外牆及外部環境整建維護，以創造經濟價值、美化市容，並活絡地方。市府訂有臺中市都市更新整建維護補助施辦法，作為補助都市更新整建維護案規劃設計及施工經費，補助條件為位於臺中市住宅區及商業區且為屋齡20年以上之合法建築物；以整建或維護方式實施都市更新事業之機關、機構或團體(都市更新團體、都市更新事業機構或公寓大廈管理委員會)，於每年公告受理期間，向都市發展局提出申請，經初審通過後，送「本府都市更新及爭議處理審議會」審議通過後給予補助。

從104年起至今，共核准長生金融、中央書局、篤行路透天厝、安可旅店股份有限公司、吳眼科舊址、富樂旅有限公司等6案，補助金額共1450萬元；107年度編列1000萬元，已有日日新國際商業股份有限公司申請補助。

2、臺中市中區老舊街區再生計畫-成功路為優先示範地區

為配合臺中大車站計畫，活化臺中火車站周邊老舊街區，改善本市中區老舊之街屋外部景觀，透過建物本體及外部環境改善、室內裝修，促進街區之活化再生，訂定臺中市中區老舊街區再生計畫，並以早期有銀樓街美稱的成功路，作為優先推動示範區，促進成功路街區產業經濟活化再生，重新打造成功路成為台中市永遠的金色走廊。為輔導民眾申請本計畫，辦理「臺中市中區老舊街區活化整修補助輔導委託技術服物案」，由輔導團協助民眾申請本計畫。



圖4/雙美行旅(安可旅店案)整建維護成果照片

伍、都市危險及老舊建築物加速重建計畫推動

內政部為加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建發布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，為協助民眾申請危老建物重建，都市發展局已訂定臺中市申請危老重建程序及相關書表文件格式。本市截至今年12月20日止，已受理40案送件報核，其中已核定14案，全國排名第二。此外，為協助民眾辦理危老重建，已爭取中央補助成立「都市危險及老舊建築物重建輔導團」，委託專業團隊進入危險及老舊社區輔導住戶擬具重建計畫，提供住戶專業法令及協助整合等服務，期能協助更多危險及老舊建築物進行重建。



圖5/臺中市第一件核定之危老重建案模擬示意圖(南屯區寶山段)



陸、都市更新工作再進化

2016年GaWC所公布之世界級城市名單中，臺中市列為「Gamma-」等級之城市，在臺灣入榜城市之中排名第二位，為臺灣重要的國際都市。國際媒體CNN亦曾專文介紹台中市為台灣最宜居城市。林市長上任後致力打造臺中成為宜居的「生活首都」，塑造「宜居」之生活環境，以「智慧創新、幸福樂活、均衡城鄉」為都市發展願景，結合以大眾運輸為導向的發展(TOD)策略，推動「大臺中123奠基工程：1條山手線·2大國際海空港·3個副都心與中區再生」，並以複合式交通運輸路網及都市均衡發展策略佈局，來串起山、海、屯、市、區之繁榮生活圈。

臺中市都市更新推動，以臺中舊城的翻轉為主，在政府相關政策與民間的並進下，成為臺灣成功的城市再生典範。未來本府配合都市再生相關法案通過並成立公法人、山手線場站周邊成立專案辦公室等相關構想，以及擴大都市更新總顧問機制，於舊市區成立駐點工作室，提供民眾諮詢服務及協調整合，將都市再生及都市更新相關知識落實至民間，透過政府政策推動及民間自發性力量，以期創造更佳之都市環境、土地利用、產業活動、都市意象及建築景觀風貌，為都市帶來改變的契機。

2018 智慧建築論壇–幸福城市，智慧建築

文 / 謝平平



10月25日，本會與台中市大台中不動產開發公會、台中市建築經營協會共同辦理「2018智慧建築論壇」，邀請業界重量級人士到場分享，內政部營建署副署長吳宏碩、台中市長林佳龍也都到場分享實際經驗，尤其是各界看重的水滴經貿園區。台中市室內設計公會、中華民國建築經營協會、高雄市建築經營協會亦率團參加論壇，討論熱烈、收穫豐碩。

台中市所提基礎建設計畫在前瞻基礎預算中一一通過，吳宏碩表示，台中市之所以能得到中央政府支持，很大原因是切中中央政策。現在來到台中，眼看從政策面到逐步落實，「台中市民，有福了！」

台中市長林佳龍則回應，市府向中央提出六大旗艦計畫、15項子計畫，是以台中百年城市為基礎而打造。而今日從中小企業到大企業都在發展智慧建築、智慧城市的相關技術，他對這些廠商表示歡迎，水滴智慧園區可作為實驗場域。

本會理事長邱崇喆表示，台中市是後起之秀，從重劃區來擘劃未來，速度遠比舊城區來得快，但要能快速發展，法令要先鬆綁，才能有更多的創意與設施進入。

他並表示，建築業原本只需將自己的社區建構完成、維護好，但因為城市智慧化，而將與外界形成一體，未來的建築將必須有相當的相容性。

世界不動產聯盟（FIABCI）開發商暨投資者理事會主席張麗莉表示，目前在智慧建築應用最廣的是「營運管理」，而民間對智慧建築的鑽研不多、量體也不夠大，往前一大步很困難；張麗莉建議政府在推廣社會住宅之時，能將該問題考慮進去，因為廣為運用，智慧建築方能降低成本，讓一般百姓享受的到。台中市大台中不動產開發公會理事長紀吉川表示，智慧建築在安全防災部分已經相當成熟，但在家電智慧化、居家照顧部分，還在起步。



臺中市不動開發公會
理事長 邱崇喆



台中市大台中不動產
開發公會理事長紀吉川

水滴經貿園區為智慧園區示範城

2015年，台中市已與IBM專案合作「智慧交通」，結合大數據與AI，規劃跳蛙式公車路線，範例如專營尖峰時段的900號公車。並以大數據建立「易肇事路口整合平台」，並設置太陽能LED警示燈，讓台中市的2017年交通事故下降率為六都第一。

台中市政府以智慧城打造的水滴經貿園區，面積近254公頃，估計未來將有2萬人進駐。106年、107年以7案拿下公共工程金質獎，目前水滴經貿園區也是台灣唯一劃設為智慧園區的地方，目前正在試辦自駕車、智慧電網。

該區內所有建築需為「合格級」智慧建築，並加入回收水系統、智慧三表。除可多元應用回收水，公部門透過用電量分析，亦可協助廠商與台電爭取較佳用電費用。

廣達67公頃的中央公園地下停車場可以將區內所有公部門停車場相互整合資訊，透過推播，洽公民眾可以知道哪裡還有空位，違規停車也將收到警示；智慧停車場工程目前已經完成。

除基礎建設智慧化，台中市也正在規劃智慧路燈，範圍除水滴經貿園區之外，尚包括舊城區的中區與東區、台中長達17公里串連的綠園道。台中市都發局長王俊傑表示，路燈在城市中密度大，適合裝設感知器，也很適合手機的迷你基地台，據悉，目前已有廠商洽詢。而區內也有大量的智慧共桿收集多達數十種的環境資訊，現正建立中水系統監測系統，例如洪水監測系統、滯洪池。

透過國網中心，台中市也與美國芝加哥的阿岡國家實驗室（Argonne National Laboratory）合作，以AI、大數據與區塊鏈作為智慧城市的推動引擎。水滴經貿園區是最大、最全面的智慧園區示範區。今年8月，台中市議會已通過成立數位治理局，2019年5月前將正式成立，林佳龍也期許台中市將因完整的資訊與通信科技（ICT），未來進軍國際盃。

智慧建築分為五級：合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級

水滴智慧城重大工程建設

總面積	253.34公頃
機關與公園公共設施用地	126.80公頃。其中中央生態公園佔地67公頃，面積佔比超過1/4。
三大基礎工程	臺中中央公園、水滴智慧城地下停車場、水滴水資源回收中心
五大分區	經貿專用區（21.88公頃）、文化商業區（20公頃）、創新研發專用區（35.81公頃）、生態住宅專用區（24.03公頃）、學校使用文教區（24.81公頃）

	五大建築
台中綠美圖	妹島和世與西澤立衛聯合建築師事務所+劉培森建築師事務所
水滴國際會展中心	大壯聯合建築師事務所、何鴻志建築師事務所+日本佐藤總合計畫（AXS）
水滴智慧營運中心	法國波宗巴克（Portzamparc）建築師事務所+劉培森建築師事務所
中臺灣電影中心	余曉嵐建築師事務所
水滴轉運中心	余曉嵐建築師事務所

從建物設施維護管理談BIM之設置


內政部營建署副署長吳宏碩

內政部營建署副署長吳宏碩在下午分享了公部門實施BIM管理的例子，他認為BIM是設計端與業主最好的溝通媒介，「可以縮減很多成本，且各系統可協同作業。」但目前無法大力推動的原因是台灣有三個BIM版本，規格不一。

BIM應用範圍廣，不只是做衝突點分析或工作流程分析，還可以3D化，解決建築師不時就要變更設計的龐雜工作，也能進行建築物耗能的性能分析，甚至可以此作為維護管理資料，交給物業公司。

吳宏碩以該署國家運動選手訓練中心整建計畫第一期工程為例，經費約15億台幣，BIM建置後，從效益評估節省約1,500萬。

BIM在施工介面檢討上，尤其是不規則曲面的量體轉折上，尤有助益，他以故宮南院為例，其立面每根柱、梁，以至每片玻璃的角度都不同，即以BIM進行施工管理。吳宏碩表示，鋼結構建築物加上BIM管理，效益特別明顯，可大大減少誤差。而與後續的維護管理銜接也很容易，也以美國陸軍所研發的施工營運建築資訊交換（Construction Operations Building Information Exchange；COBie）作為資訊轉換。

「手機就是電腦中心」，透過雲端資料庫，馬上就能查看設備狀況、品項、性能數值，可大幅減少人力的浪費。

吳宏碩表示，物業能導入BIM技術的關鍵點，在於BIM的普及程度、資料庫的建置與應用、相關人員的訓練、物業管理專用APP與資訊設備的開發。此外，BIM與IoT結合後，還也可應用在醫療消防、都市更新、防治犯罪等，是智慧城市發展的要角。


臺中市建築經營協會理事長 陳武華

業界應用示範介紹


台灣昕諾飛總經理及全球副總裁 余泳濤

不只是應用程式與物聯網結合，業界也在智慧化上有長足的進步，例如飛利浦照明在今年已正式更名為昕諾飛（Signify），意欲彰顯光為一種智慧化語言的內涵。台中精密科學園區的智慧路燈、大甲烏日龍井等區的LED路燈以及剛開幕的台中花博皆已採用其設計。

該公司全球副總裁余泳濤表示，照明產業從傳統照明發展到LED燈具、再到連網的系統服務，不到十年時間，已可結合物聯網，他表示，站在物聯網的基礎上發展應用面，是未來趨勢。

智慧光線會是什麼樣呢？在燈具上裝上光感、人感感測器，在白天晚上、晴天陰雨中，可自動發出不同效率的燈光。IR接收裝置支援紅外線移動設定，當人員不在時，可自動熄燈。早上可使用冷色調，提高活力，午餐採用暖色調，降低照度，晚上加班則使用暖白色，不至於產生太悲催的情緒。現在甚至已開發出具有光影油畫照明效果，人站在牆壁前、地毯上，就像欣賞一幅畫。

台灣映興電子多年來不斷開發智慧化應用，產品包括智慧情境、智慧環控植物工廠、太陽能儲能智慧化系統等，太陽儲能不僅在戶外大型演唱會，包括美國太空總署（NASA）、特斯拉、Google等皆有採用。

該公司協理陳琮翰表示，智慧情境系統將無線調光接收器、電動窗簾接收器、晝光感測器、相位調變無線調光接收器、手持無線遙控器等紙盒為一個架構，以手機即可操控照明、空間排程、燈光調控等。目前已有多家建商與該公司合作，文創空間則有豐原漆藝館、大里杙文化館。

在大學教室裝設人因教室後，陳琮翰表示，監測學生的腦波顯示學習曲線十分振奮。

台灣松下環境方案公司主任李彥煬則介紹了Panasonic對於空氣質量、照明、節能的自動控制解決方案；此外，還包括了有效的空氣循環，室內可保25%、濕度60%的環境，對室外髒汙可偵測並過濾，讓住宅更加舒適健康。

李彥煬表示，以往的集中配置筒燈方式造成桌面亮、牆壁暗，但松下開發的亮度指數搭配LED照明，可以減少配燈數，並減少17%的能源消耗。

韓國大型建商的Smart Home


AXIS董事長沈昶伯

韓國現代產業開發集團現代i controls公司海外部前部長、AXIS董事長沈昶伯則介紹了現代集團的智慧人居發展與策略。

沈昶伯表示，在5年前，韓國的智慧家居發展以建立品牌形象為主，最有名的莫過於三星集團旗下的來美安（래미안）地產公司、現代產業的HDC集團、大宇集團的Prugio等。

如此發展下來的結果，讓韓國民眾對於住宅的「品牌」有強烈認同感，一般認為「品牌公寓」就等於「智慧公寓」，也一定會有非常好的節能效果。而這一、二年，大型建築公司已經加入智慧化發展，未來則將導入物聯網，並與通訊公司結合發展。

此外，他也提及韓國大型建商的建案等同造鎮，一次多達蓋3,000至5,000戶，從而衍生相當多的商機，例如學校、商場。但韓國建案採用精裝修，不賣毛胚屋，也會特別重視廚房，沈昶伯笑說，因為韓國的買房決定權是在太太身上。

其中最特別的是，智慧家電與情境控制是賣房標配，前者包括了洗衣機、冰箱、空調等，後者包括了智慧LED、電力控制、停車管制系統，甚至有每月電費紀錄。

韓國大型建商打造的Smart Home可讓住戶在家預先呼叫電梯，在外可讓快遞將貨放在無人接貨箱中。孩子藉著一只配戴的感應器，以手觸碰電子鎖，即可入屋；而屋主開車回家時，在停車時，系統即會自動呼叫電梯，屋主以「人體感應」即可進入電梯，並不需要額外刷卡進入。

沈昶伯亦提及韓國物業管理的工作，除設備維護、房租調整、保證高滿意度等，現在則增加與外界（如：醫療、消防、警察）的系統連動，在社區公設部分，則可智慧化管理公共能源，例如地熱發電、電動車等。物業也能同時與城市公部門連動，擴大資訊服務範圍。

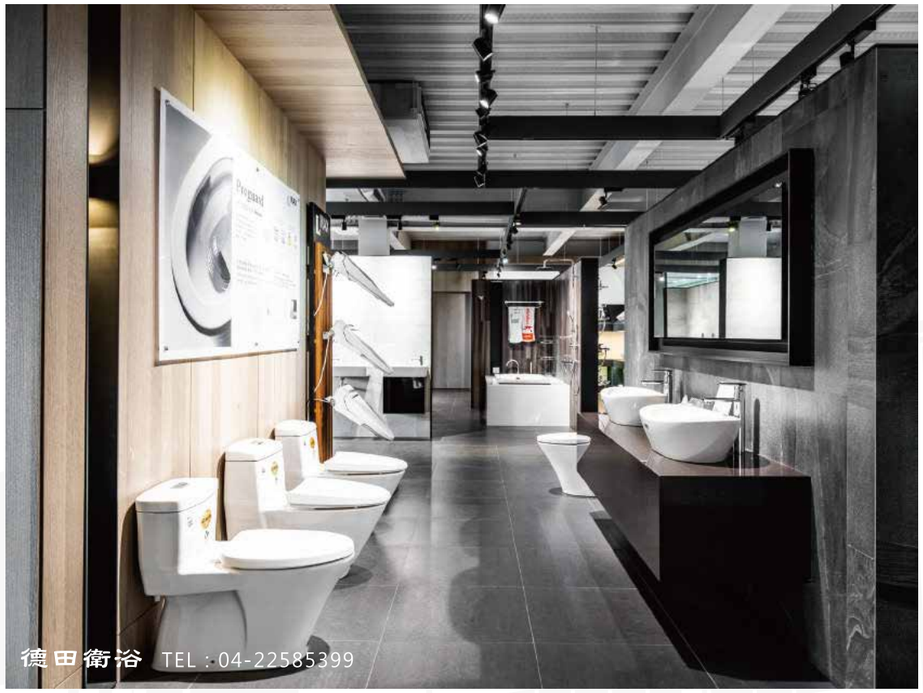
智慧建築是另一波發展機會

日、韓、歐美等國家都已經體認到勞動力的減少對產業的衝擊，現在的勞動力在2035年都會變成老年人口，產業對於智慧化的設置更是十分看重。

台中市經發局長呂曜志直言，有好的財政政策，才會有產業政策，國外企業才會願意與台灣簽訂貿易協定。台中不僅以水湳經貿園區招徠有潛力的企業，也打算建設航太園區，打造不一樣的台中。

與韓國大企業一年興建2萬戶的量體相較，台灣活躍的中小企業也正努力研發智慧產業，除台中市提供水湳經貿園區作為實驗場域，與會廠商也得出結論，智慧建築不但是大公司的機會，也是中小企業的機會，但目前當務之急是打破智慧建築與業界的隔閡，才能與時俱進。









QUALITY. GUARANTEED.
SINCE 1964

瑪 摩 麗 磁

全 球 精 品 磁 磚



台灣總代理　金石發股份有限公司

台 北 店 02-8501 2869　　新 北 店 02-8521 6969　　台 中 店 04-2452 6699　　北 屯 店 04-2421 4489　　高 雄 店 07-702 6789

石御石材

DESIGN X MEASURE X DRAW X CONSTRUCTION

The pursuit of perfection.

■ 追 求 完 美 の 夢 幻 團 隊 ■

Introducing Department

規 劃 設 計 部 A
精心打造，量身訂做

圖 面 編 成 部 B
設計圖表現，有別其他



專 案 管 理 一 部 D
專案專管，品質保證

專 案 管 理 二 部 C
專案專管，品質保證

資 源 管 理 部 E
掌握進度，成本掌控

顛覆市場八大價值





第六屆新世代委員會
會長 陳丕岳

『無法抵抗的傳承 承擔責任是學習』

陳丕岳

每一個人的『人生路途』過程當中，似乎都有需要承擔的使命，承擔的使命也將造就不同的人生。身為『台中市建築新世代會』的每個成員，其中大多數也都是旁人眼中所需傳承家業的類型。

『傳承』有一個好朋友，經常伴隨著同時出現叫做『承擔』，傳承使命越大相對所需要面對的承擔壓力指數越高。丕岳因爲傳承而接下第六屆會長的工作，因爲前五屆會務工作越來越上軌道，產生了許多外界類比的眼光，也讓自己無形中產生極大承擔的壓力。

丕岳很慶幸，在自己現在的年紀就經歷過了同儕間無法想像的歷程，或許也因為這些事件，讓自己學到且看到截然不同的世界與人生。面對第六屆接下來的一年，或許不會有太大的突破，但以下三點：『制度』、『管理』、『面對』應該會是新世代菁英們在這一年所要共同學習的課題。

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	林宏明
副會長	李璟宏
副會長	林子耀

會員60位 統計於 十二月

NEW GENERATION
台 中 市 新 世 代 委 員 會

1070913
新世代會九月例會
循環經濟實踐案例與轉型契機





台中市建築新世代會第五屆第九次例會13號晚間於林酒店舉辦，宏明會長及幹部群針對財務執行狀況、19號新竹參訪團準備工作以及29、30號日月潭露營活動進行工作分配。九月邀請『資源循環台灣基金會』陳惠琳執行長與台糖土地開發處張榮吉副處長，針對歐盟、荷蘭、日本等先進國家積極推動『資源循環』進行案例分享與討論。

『為下一代做點事、為下一代留資源』陳惠琳執行長透過這是概念開啟循環經濟的課題。由於人類過度濫用資源情況趨於嚴重，國外專家慎重警告『2050年海洋中的塑膠類廢棄物將比魚更多。』落實循環經濟的首要工作，必須要從產品設計開端，就將未來廢棄時的回收利用率完全納入考慮，地球珍貴的資源才不至於被不斷的開採耗盡。

陳惠琳特別分享飛利浦不賣燈泡改租『那道光』，飛利浦與荷蘭機場合作燈光租賃的成功案例。並指出，蘋果公司也已提出正式聲明，未來的新手機將會從回收舊蘋果手機中取材製造。台糖土開處張榮吉副處長，更以幽默生動方式帶入循環經濟，比喻循環經濟就像『打麻將』一樣，你的不需要;往往確都是其他人渴望擁有的。

會中宏明會長也針對會務部分做說明，一月至八月會務經費收支正常，推動各項會務工作也相當順利，針對19號新竹建案參訪行程，幹部群也積極邀約會兄、姐共同參與學習。最後，宏明會長也提前預祝所有新世代成員『中秋佳節、月圓人圓』。

1071011

新世代十月例會

「經歷+眼界+理想=不可能的可能」



臺中市建築新世代會第五屆十月例會11號晚間於林酒店舉辦，會前宏明會長與幹部群對於13號參加花博公會竹跡館上樑典禮出席人員做了邀約及統計工作，並針對年度預算編列與執行狀況也逐一核對，另外;十一月份將舉辦兩天一夜南部參訪行程也做了最後確認。本月邀請磐鈺建設張大方董事長以「經歷+眼界+理想=不可能的可能」為主題，分享為了堅持「100%WOHA」過程的苦與樂。

創立磐鈺建設前張董在杜拜的經驗，讓他心中更篤定一件事：『杜拜都能將沙漠變成宜居都市，為什麼我們不能把都市變森林』。憑著這股傻勁與堅持六年前決定與『新加坡WOHA』建築師合作在台中市的都市叢林中種下第一棵樹，張董希望透過自己的案例能找到更多建築業的好朋友，未來能一起將這座美麗的城市改造成一座會呼吸的森林

當然為了實現這個理想必須付出很多，張董自我調侃：『創新的開端，總會成為旁人的笑柄，但當你認真看待並堅持到底的那一刻，原來笑你的人便逐漸成為支持你的力量！』張董人如其名，首度大方公開適合高樓層植披的種類、最適合的土壤配比，以及這六年來團隊在無數失敗中找到對於綠建築的黃金參數分享給現場所有世代菁英。

宏明會長除了代表新世代所有會員感謝張董無私的分享外，並透露張董已將這些寶貴數據經驗集結成工具書，待出刊時將爭取每位會員都能人手一本。宏明會長也於例會現場邀請所有會兄、姐13號上午踴躍出席公會『花博竹跡館』上樑典禮，共同見證屬於我們台中市建築同業歷史性的一刻。



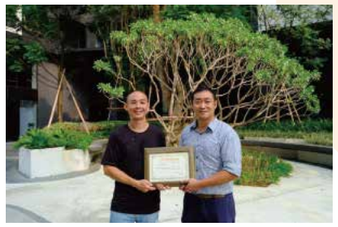


1070919

精彩活動回顧

新世代建案參訪 百年會熱情招呼







台中市建築新世代會與新竹百年會兩會定期安排互訪行程，19日上午由宏明會長帶領13位會兄、姐前往新竹參訪，百年會會長吳東岳及新竹會兄們也熱情接待大家。新竹方面安排了鴻柏建設『鴻向』、富宇建設『大宅天第』、大硯建設『五五侘』、『9+1』及預售案『RIVER X』五個近期較具代表特色的建案供兩會成員觀摩學習。當晚並安排台中新世代參加百年會固定例會提供彼此交流平台。

此次安排的建案圍繞在竹北高鐵特區晶華區，『鴻向』方形香樟木塊打造波浪形的大廳櫃檯，讓住戶與訪客貴賓一走進大廳除了為之一亮外，香樟的特殊香氣讓人有一股深深的安定感。『五五侘』、『9+1』則融入許多年輕元素與空間概念，『為城市多留一點綠』重新定義房子與居者之間的尊重關係。『RIVER X』預售案則更是運用巧思將空間排列組合融入更強的巧思，刻意墊高的水泥圓弧形大窗台，提供觀景、看書、休憩的平台，享受一個人的慵懶自在感。

無論是『鴻向』、『五五侘』、『9+1』及預售案『RIVER X』全都鎖定竹科優質首購族群，各自詮釋屬於自己品牌不同的表現與優點。張世欣副主委此次全程出席新竹參訪行程，特別安排自家豪宅作品『大宅天第』讓大家參觀，該案位於司法特區鄰近高鐵、遠百商圈打造便利的生活圈。詮釋半島酒店的社區管理與優質服務，貴賓車道直通門口，走進挑高8.45米的大廳除了飯店般氣派櫃檯及帶著甜美笑容的秘書外，對稱接待區、咖啡廳、視聽室、圖書室、健身房、全年溫水泳池齊備，讓住戶不出門也能盡情享受生活。

新竹百年會當晚更是盛情邀請台中建築新世代會參訪團參加例會，吳東岳會長精心準備一段影片除了紀錄與台中兩會之間的交流活動花絮外，也讓台中的會兄、姐能快速了解新竹近期舉辦的各項活動概況。宏明會長則正式邀請百年會共同參加11月舉辦的台南、高雄參訪行程，藉此擴大四會間交流觸角與學習觀摩的平台。

1071019

精彩活動回顧

參加G2例會參訪新竹春池玻璃垃圾變黃金



台中市機械業二代協進會於10月19日舉辦產業參訪活動，台中市建築新世代會也受邀，宏明會長及多位會兄、姐共同出席。此次參觀位於新竹『春池玻璃』除了了解不同產業的經營歷程外，並針對產業轉型過程中經營者的扮演，也與創辦人吳春池董事長做了面對面的對談。

『垃圾變黃金、廢物變寶物』的傳奇故事，並非只有勵志故事情節中才能看見。成立至今四十多年的春池玻璃，就從最基層的回收玻璃開始，到現在已經成為國際間玻璃回收再製造的典範企業，目前以手機鏡面玻璃再製成防火、隔音的安新節能磚受到許多先進國家的肯定。

創始人吳春池董事長現身說法：『回收玻璃行業的辛苦與心酸實難道外人理解。』吳董並勉勵年輕二代企業主：『雖然產業不同，但創業過程中的辛苦與艱辛卻相同，對於承襲父執輩所留下的基業，年輕二代除了需要感恩、謙卑外，多面向學習與實際深入管理更是不能少的功課。』

1071106

精彩活動回顧

第五屆新世代會南部建案參訪

學習之旅新世代熱情相伴
南台灣建案參觀學好學滿

台中市建築新世代會11月06、07日兩天舉辦高雄、台南建案參訪之旅，此次宏明會長特別邀約新竹百年會東岳會長與會兄共同組團。倆會都希望，藉由組團的機會拉近會員間熟悉度外，更能藉由討論參訪案件的過程當中，學習更多面對問題、解決問題的不同思考觀點及角度。

三十多人的參訪團首日直奔高雄，大高雄新世代會卓會長首先帶著大家參觀位於左營區最新首購產品『都市璞華』，都市建設靈活運用1/2空間規劃概念，將小坪數創造出更大的空間感，輕鬆滿足創業中的年輕人圓一個『成家的夢』。

隨後參觀位於鳳山國中捷運出口的換屋產品『天森』，吉隆建設標下原高雄縣議會土地重新賦予新生命，配合高雄厝奬勵戶戶都有三米大陽台、三面採光等優勢加上『捷運就在家門口』成為該區詢問度極高的案件。

參觀高雄衛武營國家藝術文化中心是這次的重頭戲，專業導覽員帶領下與仔細解說後大家更清楚，衛武營在台灣光復後，長期扮演國軍訓練重鎮，雖然現在已聽不到『紀律口號、莊嚴軍歌』，衛武營國藝中心將以更多元性的國際表演，及寬廣的休憩空間繼續陪伴高雄人。

經過一夜的休息，聯合參訪團準時九點出發直奔台南由台南新世代會吳汭雲會長安排團員參觀安南區豪墅產品『好瀚八宋』，八戶平均建坪180坪，近期成交7500萬，堪稱該區高價位。好瀚建設洪經理表示，為了做到『低碳節能、生態綠能』的承諾，建蔽



看完豪墅產品接著前往參觀宗大建設『凌波揚』大樓案，走進大廳就被一旁包覆在水池中央的下層沙發區所吸引，25樓頂無邊際泳池的設計肯滿足全家人的需求，頂樓平台觀海賞夕、城市夜景盡收住戶眼中。特殊的地理環境優勢與完善規劃手法，準確吸引中、高階客群的青睞。

九份子重劃區是全國首座『低碳重劃示範區』，連建建設『拾穗』也是該重畫區內第一個成屋案件，陳仁昌總經理細心介紹重畫區內土地現況與週遭環境外，並表示，十公頃的中央河道公園成為該區重要銷售指標，二十戶透天僅六個月就熱銷九成，未來還將續推二期作品。

宏明會長帶著大家忙裏偷閒，安平觀夕平台，成為此次參訪行程的完美句點，會、兄姐們放慢腳步沉浸在眼前的夕陽美景中。身為班長的盈吉會兄，當晚於安平港內的知名海鮮餐廳設宴，豐富的海鮮料理讓所有參訪的成員都忘卻了疲憊。

宏明會長除了感謝辛苦籌辦參訪行程的書帆秘書長與幹部群外，對於大家踴躍支持參與更是萬分感激。並表示，『眼看第五屆的畢業旅行圓滿結束，身上的責任與壓力終於可以放輕鬆了。』宏明會長也鼓勵大家，多參與參訪行程，藉由別人的長項、優點能更快解決自己的盲點，避免不必要的錯誤發生。

1071116

精彩活動回顧

串連新世代聚台中 五會菁英跨界交流



『2018新世代五會聯誼』16號於台中萊特薇庭餐廳舉辦，台中市建築新世代會也首度加入跨界交流的行列。宏明會長對於磐石會的邀請感到十分感激外，並認為，能將觸角伸展到更多元的交誼平台，對於開拓建築新世代的視野有很大的幫助。宏明更希望，藉由認識來自不同產業別的世代菁英過程當中，學習到不同的經營管理方式。

參與活動的有『資誠新世代企業家聯誼社1314班』、『台中市機械業二代協進會』、『磐石會-二代同學會』、『億載新世代聯誼會』以及首次加入的『台中市建築新世代會』等五個跨產業菁英社團。

發起活動的資誠聯合會計師事務所周建宏所長，也利用了晚會開始前的三十分鐘，分享了八個他自己人生不同階段的小故事，如『餓肚子學音樂』、『六次挑戰托福』、『從理工轉行變會計』等生動又貼切的故事，勉勵大家別忽略這個有趣的道理『如果你真的非常想要，那你一定會找到辦法解決。』

1071213

精彩活動回顧

台中市建築新世代五＆六會長交接
『宏明攜父手感性卸任 丕岳穩健創新嶄新頁』





『年輕一輩既活潑又充滿活力，似乎也看到未來建築業新氣象！』邱崇喆理事長致詞時特別提及。台中市建築新世代會13號晚間於林酒店六樓星光廳，舉辦第五屆＆第六屆會長交接典禮。宏明會長以溫馨感性的方式結束他的任期，也不忘在公益基金撲滿中再添二十萬元未來繼續幫助弱勢。丕岳會長接下第六屆的棒子，對於新一年度的會務秉持穩健操持，也不忘安排更多元異業創新的跨界元素。

無論是邱崇喆理事長、催生媽媽張麗莉或一手成立新世代的魏嘉銘名譽理事長，都針對新世代會提出許多寶貴的建議，當然這幾年新世代會會務制度化、財務透明化、運作軌道化的蛻變，也都看在長輩們眼中，多數長輩也都給予相當正面的評價。

宏明會長的總結從破題開始，就讓交接現場溫度飆升！宏明感性邀請父親上台陪他總結，除了擁抱外總結全程緊握著父親的手，感謝父親培育之恩，並強調，在擔任會長期間若不是父親體諒與協助可能沒辦法做得圓滿。溫馨的畫面，感動了現場所有賓客，但這一刻最引以為傲的肯定是『宏明爸爸』。

丕岳會長接下第六屆的棒子，他知道對於會務工作一點也不能鬆懈，新的一年除了情商堅強的幹部群來共同服務。雖然丕岳會長秉持穩健態度面對新會務，但卻也非常能接受來自不同領域當中的創新題材。透過丕岳會長積極努力爭取，潤泰工學館也首度開放同業參觀，並公開『半剖屋』工序大解密。

長期與台中市建築新世代會交流頻繁的新竹百年會、台中機械業二代協進會、台南新世代會及大高雄新世代會也都組團來觀禮，諸會長們也共同期望，『希望在新的一年當中，交流活動要更緊密更頻繁，資源共享，更是新世代之間彼此交流追尋的最大寶庫！』



1071214

精彩活動回顧

G2會長交接

『面對面的全世代 傳承論壇迎十年』



台中市機械業二代協進會與台中市建築新世代會長期異業結盟，倆會成員情感緊密、交流頻繁且資源彼此分享。締結四年來交流碰撞出的火花也讓倆會成員收穫豐富。14日晚間台中市建築新世代也受邀見證G2邁向十年的重要里程碑，第九屆曾煥龍會長順利將會長一職交由第十屆會長劉又寧。

台中市機械業二代協進會面對第十屆特殊意義，交接典禮前安排系列論壇，除了準備接班二代菁英們，分享準備接班過程當中忐忑的內心世界，甚至因為接班題材在公司內部發酵後，產生了許多不同性質的阻抗與挑戰課題做了精彩分享。

為了真正了解企一代對於被接班心中擔心的問題與想法，這次論壇慎重邀請台中精機黃明和董事長、東台精機嚴瑞雄董事長、台灣引興王慶華董事長與哈伯精密許文憲董事長等多位企一代上台直接與二代面對面探討，論壇過程一、二代你來我往非常精彩。

すみだ北斎美術館

墨田北齋美術館

浮世繪畫師與建築大師之江戶下町風情詩


地面層穿透性的動線將平面切成四個區塊

文/臺中市不動開發商業同業公會

日本浮世繪在藝術史上是一朵獨特又美麗的花朵，這類藝術畫作的用色、構圖、線條在美學的領域上都衍生出一套獨特的風格。浮世繪盛行於16世紀末到18世紀，在江戶時期雖然是奢侈品，但是因為題材多以那個時代的日常生活、風景為描繪主題，因此廣受生活水平提升的中產階級喜愛。

日本浮世繪在19世紀末傳到歐洲，當時浮世繪是作為茶葉商品用的包裝紙在歐洲流通，在畫廊當中，也可以看到這類畫作。因此，浮世繪也對印象派產生影響。最廣為人知的就是梵谷，他非常鍾愛浮世繪，在他的畫作當中便常常看到浮世繪的蹤影，像『割耳的梵谷』自畫像、『昂格拉橋』，尤其『星夜』的天空中星光閃耀的漩渦，被認為融入了葛飾北齋作品『神奈川沖浪裏』的影子。



北斎肖像画　渓斎英泉画

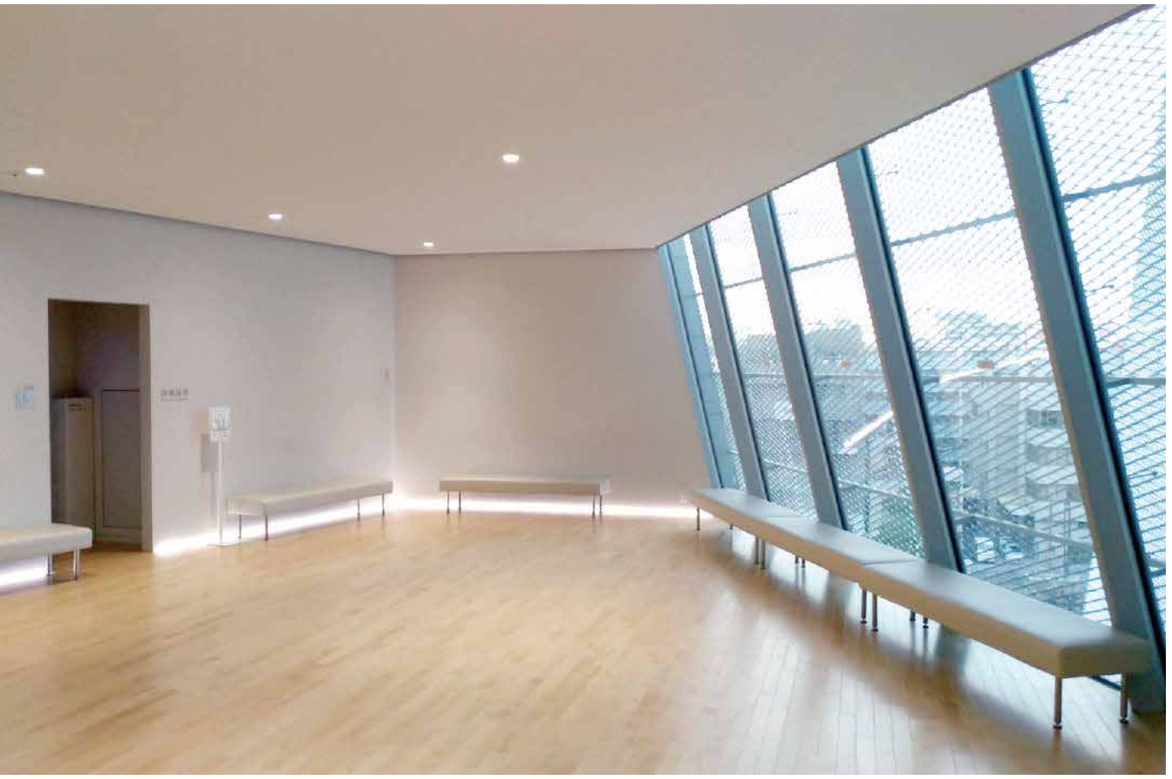

墨田北齋美術館 坐落於綠町公園之中

葛飾北齋，是日本浮世繪最代表性的人物之一。被美國的生活雜誌評選為「這1000年中對世界貢獻最大的100人」，在藝術成就上受到極高的評價可想而知，在他九十歲的人生當中創作無數，其中最廣為人知並被作為商品、媒體應用的，便是『冨嶽三十六景 神奈川沖浪裏』、『冨嶽三十六景凱風快晴』、『富士越龍圖』...等。

葛飾北齋一生執著於成就事業，在七十多年的職業生崖到盡頭時還不放棄地說，希望能再多活五年，這樣他才可以成為真正的畫師，精神值得後人景仰。

正因為他近九十年的歲月幾乎都在江戶地區的本所南下水(即現在的墨田區)度過，當地政府為了活化、振興地區的發展，因此北齋美術館理所當然的被選定建築在墨田區於2016年11月22日開館，美術館建築設計在數百件的建築競圖當中，由妹島和世和西澤立衛兩人共同成立的SANAA建築事務所操刀，他們最著名的作品還有金澤二十一世紀美術館以及羅浮宮的朗斯分館，近期還有臺中水湳經貿園區中的臺中綠美圖即將動工。


立面形體將3、4樓廳堂連貫一起



一如SANAA建築事務所過去的作品給人的印象，墨田北齋美術館空間設計與立面採用多重層次的白，這棟建築物量體並不大，銳利的塊體切割在霧面銀白色鋁金屬帷幕上，切割的縫隙中露出透明玻璃的光芒，建築整體呈現出輕巧的量體感，坐落在綠町公園中與周遭的低矮公寓相應卻也顯得突兀，白色即是妹島對環境友善的態度。地面層跟著鄰里動線的紋理切成四個玻璃盒子，尖斜的三角形動線與通透的視覺，營造出幻炫的空間氛圍，隨著樓層攀升，俐落的三角形切割將上下樓層串聯，立體而富有層次的空間感因此而堆疊出來。





這個建築物表現出SANAA一貫的建築風格，他們在滿足呈現風格的同時，也巧妙滿足了身為美術館建築應有的特性，因為建築規模不大，建築師設計局部挑空、造型樓梯讓展間動線延伸連貫，古老的藝術珍品最大的敵人就是光線，所以他們讓參觀者在黑暗的展間中可以沉澱心情好好欣賞名畫，把明亮留給廳堂，參觀者從一個展間經由廳堂過渡到另一個展間，就如一道佳餚結束換到另一道佳餚的白開水，給予參觀者喘息的機會。很多的建築家為了成就自己的建築作品往往會忽略這個重點。









墨田北齋美術館收藏有 1800 多件作品，藏品多來自於研究學者與收藏家 Peter Morse 與楢崎宗重，藏品囊括美人、花鳥、風景與妖怪等，包括北齋與門下弟子們的作品。

美術館的落成，將成為研究、保存與展示葛飾北齋作品的重要據點，同時，館方也相當積極推廣海外觀眾，官方網站上亦有完備的繁體中文、英文、韓文等介紹，相當用心地策劃活動與經營工作坊，期許透過北齋與妹島和世的國際知名度，活化墨田區的觀光實力。

すみだ北斎美術館

墨田北齋美術館

〒130-0014　東京都墨田區龜澤2丁目7番2號

開館時間 9:30 - 17:30（最終入館時間為閉館30分鐘前）

WIN ALUMINIUM CO.,LTD
勝群金屬股份有限公司

為 您 開 啟 快 樂 的 每 一 天



WinDow mask

有｜效｜隔｜絕

76%以上 pm2.5

99.8% 懸.浮.微.粒

勝群 WinDow mask 紗網　客服電話:**0800-235858**

Rexgroup

Innovated wood durable

創 新 耐 用 傳 奇

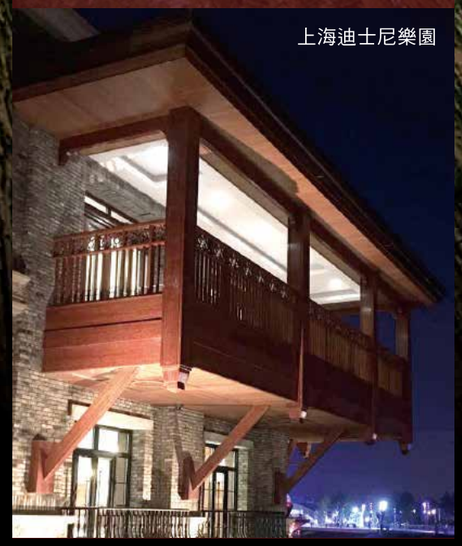
最先進纖維週波技術，聚合固化優質實木，不變形、防水、防焰、防蟲、防黴。
適用：超耐磨室內地板、不變形戶外地板、牆板、樓梯板、格柵、建材、室內／戶外家具、鋁木門窗、景觀工程。

國際環保材認證

FSC
BV-COC-136539

日本大臣認定
F☆☆☆☆

上海迪士尼樂園



German Technology

Barrawood 瑰珀木

久緻工法戶外耐用15年

鐳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

幸福好宅
HIGH QUALITY HOUSE

富宇大雅
打里摺+大榆二
理和-歇雲
聚德-心馥綠園

市中心奢華綠社區，豐盛渡假宅

【富宇大雅】

風雅完工

居所，是理想夢想的交會，也是身心安頓的歸依。富宇建設秉持對城市與對住戶的使命感，專注裁量最適宜的建築，前進大雅第一棟，以七期皇家血統孕育出一座宜居宜家的幸福美宅，讓認真生活、講求品質的菁英家庭擁有最圓滿的生活。

【富宇大雅】環境機能相當完整俱足，旁邊就是大明國小，天天都能牽著孩子的手走路上學，說說笑笑、分享心事；放學後孩子也能自己回家，不必接送，讓生活安心從容。

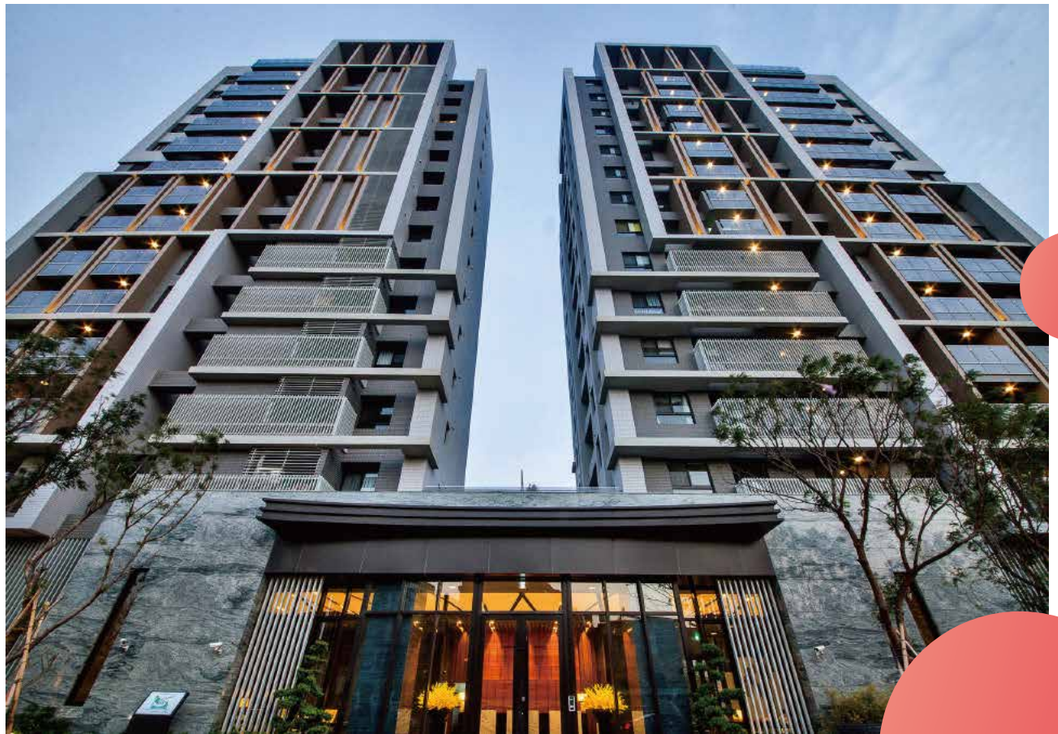
走出社區大門轉個彎，7-11、黃昏市場、頂好超市....繁華俱足，開車8分鐘就到中科園區，上班比別人晚一步出門、下班比別人早一步回家，多出來的時間與家人享受更好的生活。



公設實景拍攝



人文閱讀會議空間





氣派飯店式門廳

豐富公設，迎進最美好的生活

由豪宅御用大師呂永豐建築事務所精心擘劃，【富宇大雅】雙塔式的時尚建築外觀，加上俐落的線條表現，將典雅與現代完美結合，成為大雅城市裡最美麗的風景，也收藏著您與家人最珍貴的生命時光。有別一般小庭、小院、小格局，【富宇大雅】以開闊的百米規格打造出不凡的生活場域；輝煌大氣勢、迎賓大貴氣，超越豪宅尺度，更是展現出高人一等的大戶尊榮感。

在市中心的【富宇大雅】光是百米棟距、百米社區散步道，就已經超越台中七期豪宅規格，還有許多的珍稀規劃，絕對是萬中選一的好宅!百坪社區森活大綠地、環區人行散步道，讓住戶一下樓就能親近綠意，大人下班後散步舒壓、小孩下課後跑跑跳跳，全家都能享受放鬆的回家時光。

擺脫傳統社區封閉的公設空間，【富宇大雅】精心規劃的「兒童遊戲室、健身房、社區閱讀室」，以多面採光、全景視野，引進自然採光與綠意景色，讓住戶更健康、自在的享受悠閒的快樂時光；社區將近180坪大綠地，加上私有的人行散步道，生活在這裡就像住在公園裡，安居在便利的市中心裡也能大口森呼吸。



兒童遊戲室



環景式日光運動場域

舒心好宅，回歸最單純的想望

光線，是居所最重要的動能，【富宇大雅】三面採光、戶戶角間的珍稀規劃，擁有自然的光源能住的更健康；3房、雙衛浴，符合台灣小家庭的需求，也營造出互不干擾的舒適生活。此外，受全球暖化影響，節能意識逐漸抬頭，【富宇大雅】採用深窗設計不但符合國際趨勢，也能有效隔熱降低室內溫度，達到節能減碳的住宅新概念。

全然放鬆與休憩，這是「家」無可取代的意義 ------ 它不只是安身之處，更是安心之居。【富宇大雅】站在住戶的角度，以住戶的需求去考量，處處貼心打造出最舒心的家，得天獨厚的地段環境、徹底落實的綠化社區念，加上實用、多樣的豐富公設，營造出一個能與家人對話、能與空間互動、能與生活互應，充滿生命力的建築。

打里摺|建築

不只建築・更築生活

《打里摺+大楡二》

竹北六家高鐵特區光明路上的磊落建築

打里摺+半畝塘實踐1+1大於二

《打里摺+大楡二》是打里摺建築長年深耕台中十餘年，首次在竹北六家高鐵特區旁的第一個住宅開發案。其實更早之前打里摺即受半畝塘邀請參與設計規劃，所以對於跨區域的開發並不陌生，而這回轉由打里摺邀請共好夥伴半畝塘設計團隊為合作建築師，投入《打里摺+大楡二》規劃。半畝塘以「節氣建築」為設計哲學，打里摺則擅長「不只建築、更築生活」及「細膩工藝之美」著稱，兩家公司共同挹注各自專業，成為業界美事一樁。

誠意十足先建後售，光明六路上的磊落建築。

以自信態度，謙卑誠意地採先建後售方式，規劃出坐北朝南，墨綠崗石基座搭配素白建築《打里摺+大楡二》。弧形建築兩翼以暖色調石毯搭配，逐層植綠退縮而上，立體的建築表情綴著光線映漾在這座年輕的城市中，以現代潑墨俐落抹上豐富的層次與留白。
地上13層地下3層、33戶，一層各三戶，住宅層平面圖呈品字形，戶戶三面採光，位在高鐵特區光明六路上的磊落建築。



設身處地以使用者長遠居住思維選材

創造一個不同以往的永續建築從外觀開始就必需有所突破，台灣高樓外牆多數採磁磚、石材貼砌為主流，但磁磚工法黏著力在15~20年左右便漸出現老化現象，如遇地震或溫差過大則產生脫落，《打里摺+大楡二》以逆向思考，採用了可以抵抗地震及溫差變化100% 德國原裝進口的 KEIM德國凱恩礦物塗料與國人研發的石毯混搭設計，真正常住久安的百年建築。

捨一般業界施工地下室停車場慣用環氧樹脂Epoxy地坪(環氧樹脂和固化劑含致癌物質)，改以施工難度相當高的石子研磨地坪，並於停車空間規劃Open cut垂直天井，氣體自然循環，有利大量提高空氣循環效率，而這些都是為了您的健康把關。

窗前的小榆樹
在春風中
漸漸發出新芽
黃綠黃綠的
像枝但不是枝
像花卻不是花



竹北第一棟典藏藝術與品味的建築

《打里摺+大楡二》自詡為竹北第一棟典藏藝術與品味的建築，入口大廳挑高懸掛藝術大師黃銘哲『國王的權杖』作品，左側清水模牆有旅法畫家巫日文結合行動藝術，現場揮灑量身打造的巨幅油畫畫作，畫作下方是日本玻璃琺瑯手畫家林久美子作品《花晨月夕》也是飲水盆，讓日常取水都如此優雅，大廳右側的多功能交誼廳典藏史坦威古董鋼琴，稀有的象牙琴鍵，是住戶最有聲有色的共同資產，並邀請1980 年第十屆華沙蕭邦鋼琴大賽桂冠鄧泰山先生為社區舉辦開琴儀式於鋼琴骨架上親筆簽名見證典藏，在在顯示「打里摺+大楡二」將美學融入生活的不同凡響。



建築有何力量，可牽動城市脈動，形塑生活狀態？人類對美的需求，使建築成為藝術。歌德因而讚嘆「建築是凝固的音樂」。

吧台上方吊燈則是揚名國際日本新生代藝術家大室桃生專程飛來台灣為打里摺量身打造的琉璃粉末鑄造(Pâte de Verre)吊燈，每件作品都是獨一無二，所以又稱「夢幻技法」。夾層梯間收藏了建築大師安藤忠雄設計的「 Dream Chair·夢想之椅 」、充滿溫馨與創意的兒童交誼廳，頂樓另設有星空BBQ、空中花園健身房、環花曬被區……等以藝術家打造極具質感又不失實用的公設。





《打里摺+大楡二》以廚房為核心的生活風景



42、56、70、87坪規劃俱兩房、三房與四房，及樓中樓格局，戶戶皆有玄關、鞋櫃與衣帽間，即使42坪空間也保有大坪數闊氣尺度。

「 傳統廚房 」自封閉、窄小的空間裡掙脫藩籬成為家庭的核心，41坪與56坪空間都擁有一個中島凝聚家人情感的媒介，56坪空間更可以擺放一張三米長桌， 家人藉由大長桌彼此可以於此停留、交心、聊天，甚至透過共同烹調料理的過程達到療癒和休憩的效果；吧台連著中島後方是廚房料理區域，與廚房相鄰的小陽台上是採取室內空間思維的洗衣房。設備空間體貼女主人，讓家事不再成為苦差事。更多的驚艷都在《打里摺+大楡二》等待您來現場親臨體驗。



打里摺+大楡二 先建後售

打里摺建築藝術有限公司
地址|新竹縣竹北市光明六路東二段281號
預約賞屋專線|036684321

理和建設「歇雲」

靜浮於台灣大道　一朵城市動脈上的輕雲

涉了過盡千帆的心不再尋覓，而是找到一個城市中的位置，可以溯過往、知當下、觀未來，宛如站在時間之流的岸邊，一朵輕雲恬澹地棲息其間。



｜佇立於此的安靜姿態｜

沿著臺灣大道行近漢口路，一棟甫落架的建築吸引了往來人車的目光，今年初理和建設推出的個案「歇雲」以純簡內斂的姿態面世，案名取自陶淵明《歸去來辭》中的「回家」意象，無論是身體或心靈皆回歸純粹自然，以理性簡約來面對外在世界的紛擾。

「歇雲」以單棟十九層品字型作為規劃，坪數設計為 53 與 64 坪，從高空俯瞰基地位置，正好坐落於新光三越百貨商圈、科博館草悟道、水滴經貿園區以及文心森林公園的中心點，而百貨商圈對面即是理和建設於 2015 年落成的概念會所─ Zero Space 孵空間，定期舉辦展覽活動及各類建築、生活、美學講座，與鄰近的國家歌劇院形成一個瀰漫藝文氣息的區域型態，實現人與建築緊密的互動關係。



｜內在的思索與延伸｜

「歇雲」基地形狀並非方正，理和建設善用這樣的地理條件，創造出共生共榮的環境景觀，以喬木、水池、清水模牆打破建築與鄰里間的隔閡，使居住者自外部現實世界中層層撤退，卸下塵世喧擾，轉渡進入更隱逸的內在「回家」狀態。

理和建設多年來也從城市發展脈絡及建築人文的角度，不斷思索建築與生活的各方面向，此次在「歇雲」的外觀設計上，反思了近幾年來城市的建築形式，決意在素材上使用乾淨單純、具一致性的材料，如：石材，玻璃，金屬...等，打造「恆常存在」卻不落失價值的建築量體，設計手法上則以純粹洗鍊的版牆線條，型塑山巒層疊的意象，搭配以四季為主題的空中平台院落，體現建築於城市裡的山居意象。

｜安定和諧的建築樣貌｜

「歇雲」立面上的縱向片岩線條，以其重複、規律的表現，組成了一節饒富音律性的細長編織，與基地平面上的長方形清水模盒子及邊框，互相遙遙呼應唱和。這個對「細長方型」線條的極致審美追求，統整了建築立面與平面的形式調性，使得建築整體能以更乾淨、簡潔、節制、穩定的理性樣貌，回應這世界的喧囂與動盪。







住宅大樓的私人內庭設計，並非住戶習慣的傳統格局，在中部建商中鮮少採用，但此種設計除了能讓空間帶來雙面採光，在使用上亦具有更多變化性，突破了以往陽台鮮少被使用的情況。

｜理想建築的期待｜

2015 年「歇雲」設計之初，恰好是理和建設成立滿二十週年，無論在建築理想或是生活訴求的層面，「歇雲」都被賦予了一個「理想建築新願景」的期待。而內凹式陽台的設計即呼應了此次「渡假式定居 / 定居式渡假」的建築提案，它將綠意陽光擁抱進來，納入了建築本體，形成一個個居住者生活風格的縮影，使家擁有了更深層的意涵與生活品質。

理和建設 【歇雲】 53 · 64 坪

位址｜臺灣大道近漢口路 (永豐棧酒店正對面)

接待會所｜ ZERO SPACE 孵空間 (臺灣大道三段 308 號)

洽詢專線｜ 04-27069966





聚德｜心馥綠園

創造・建築・心價值

對於完美住宅的容貌，每個人都有很多的想望，但唯有落實形塑，才有真正將生活融入的可能。對於建築開發者而言，如何呈現心中的理想住宅，一直是道難解的課題：將寸土寸金的土地做精準的規劃、警慎選用適合的建材與工法、通風要好視野要佳還要能兼顧隱私……一切的一切不僅要讓客戶滿足與喜歡，更要能面對嚴酷的市場，盡可能創造一些獲利，讓這份理想住宅的創造得以延續。

南屯與七、八期生活圈，這是台中市首趨一指的最佳地段，不僅公共設施豐富、公園綠地多，並且交通極為便利，長期以來總受到優質客戶的青睞。「單元二」屬於七期生活圈中的新興區域，居住密度低、生活品質高，尤其是南北通達的「新富綠園道」兩側，更是頂級客戶指名首選。





近來包括春水堂與茶湯會旗艦店、小義大利餐廳、豐味館、与玥樓、MEAT GQ(老饕牛排)、賓士汽車、Audi汽車、藍寶堅尼超跑……各式最新最優質的店家紛紛進駐單元二，並且陸府建設、雙橡園開發、惠宇建設、精銳建設……等多家同業，因為單元二土地低容積、低建蔽率、高生活品質，皆早早進駐卡位，而所籌備推出最新的優質建案，多能獲得換屋客戶極高的認同，紛紛創造極佳的成績。

「聚德建設」本著道德與良善的初衷，努力創造高品質的優良建築，繼「聚德 上和園」、「聚德 建和園」後，精選單元二新富綠園道上的朝東美地，推出「聚德 心馥綠園」，基地面積360坪，住1-A分區，規劃六戶純獨棟別墅，其中兩戶臨路型朝東，四戶社區型朝南，平均每戶土地約60坪，是單元二首選大器尺度，空間設計充分掌握開放與隱私的絕妙搭配：花園、露台、會館、景觀陽台、天窗、旋轉梯……滿足每個重視生活品味與安全居所的家庭。







「聚德 心馥綠園」不僅有創新的空間設計，對於居住安全的要求更是立下極高的標準：全棟結構工程採用台泥原廠5000psi混凝土細粒料高坍流配方(20樓以上之高層建築等級)，鋼筋強度也全面升級，並指定豐興原廠之高拉力結構鋼筋，這樣的搭配，讓建築結構強度能得到超越法規的更高標準，畢竟結構安全是建築最基本也最重要的一環。

每當寒流來襲後，常有媒體報導某建築物磁磚或面材脫落，下起磁磚雨傷及路人之情況，究其原因除了磁磚黏著品質落差以外，傳統的水泥沙漿打底是最主要因素，因為打底層的材質是水泥砂漿拌合後抹在結構體上，打底層本身並不具強度，且與結構體的黏著程度會隨著時間慢慢降低，大約三十至四十年後很容易產生剝離之可能，若再加上面材磁磚的重量及溫度熱脹冷縮的影響，就有可能產生損壞脫落情形。

為避免上述缺點，傳統的普通模板在本案進化為「全棟清水模工法」，運用系統模版大幅提高結構精密度，並使用不鏽鋼構件乾掛石材搭配日本立邦外牆塗料，雖然造價較高，但可以免除未來打底層剝離、面材掉落的潛在風險，對於建築物的耐久性具有極佳的效果，中部地區已有多家同業前來本工地觀摩及研討，相信隨著觀念及做法的改進，好建築的使用年限可以大幅延長，百年建築甚至數百年建築是可以努力達成的。

建築物的使用年限大幅提升的同時，管道間與管線的設計就變得非常重要，「聚德 心馥綠園」全棟擁有獨立管道間，並將強弱電管線與空調管路位置適當區隔，有利於因應未來設備的需求進行增刪抽換，是最符合建築永續的優良做法。

「聚德 心馥綠園」一窗一景緻，一園一幸福，將自然景物與節氣流動融入建築設計當中，並巧妙運用透明電梯、透空樓梯、花園陽台、立體內庭、採光天窗、玻璃天花……等先進設計與工法，為建築物帶來：「移動的光、流動的風、舞動的雲、躍動的水」這是聚德建設對於住宅空間設計的主軸，讓建築空間能符合自然環境與節氣，創造出使用者更舒適與愉悅的感受，讓使用者感受到陽光與時間的推移、輕拂於流動的微風、觀看到窗外的雲彩與不同景色的變化，即使在庭園也有潺潺躍動的流水滋養心靈。

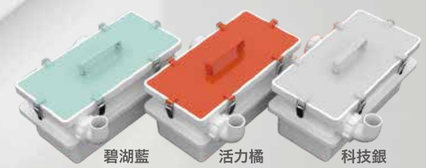
「聚德 心馥綠園」為使用者建築一份充滿自然氛圍的幸福空間。

愛地球 先從家裡廚房做起。

BA-133 環保防臭截油槽



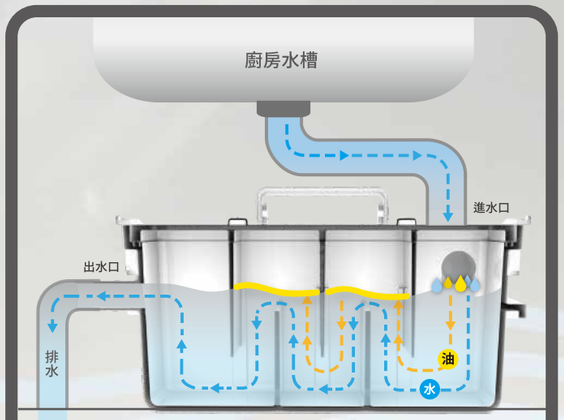
有三種顏色可供選擇



2018 Taiwan Innotech Expo

榮獲2018年台灣創
新技術博覽會金牌獎

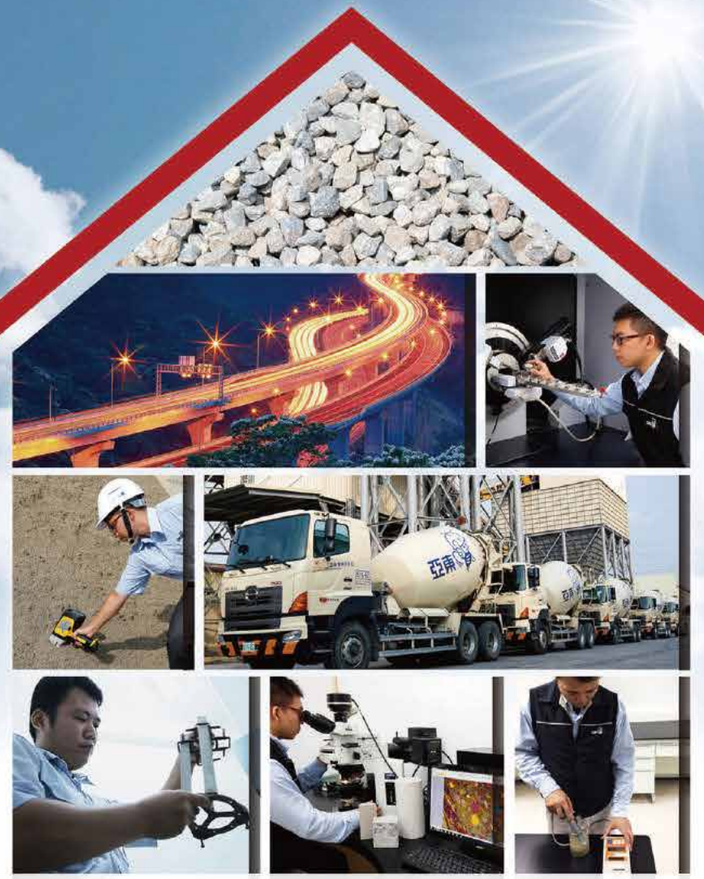
- ☑ 避免水管阻塞
- ☑ 過濾油水異物
- ☑ 防止蟑螂出沒
- ☑ 水封隔絕臭味
- ☑ 安裝清洗容易



利用油脂與污水比重不同
自然完成油－水分離目的

博麟水電材料有限公司
40848台中市南屯區大隆路77號
電話：04-23258210　傳真：04-23258016
信箱：sales@bolin.com.tw
網址：www.bolin.com.tw

亞洲水泥　亞東預拌



住安新思維

安心材 ♥ 安心宅

杜絕有害物質入侵混凝土
從選材、生產到施工，層層監控，嚴格把關

居家安全 永固傳世



砂石爐碴快篩檢測法專利證書

亞東預拌混凝土股份有限公司
YA TUNG READY MIXED CONCRETE CO., LTD.
221新北市汐止區大同路一段139號
No.139, Sec. 1, Datong Rd., Xizhi Dist., New Taipei City 221, Taiwan (R.O.C.)
Tel:02-86923315　Fax:02-86923321
www.yatung.com.tw

全省業務專線

☐ 汐止廠 (02) 2641-7171	☐ 台中廠 (04) 2359-5047
☐ 土城廠 (02) 2267-9381	☐ 台南廠 (06) 2610-336
☐ 林口廠 (03) 328-2117	☐ 高雄廠 (07) 781-3088
☐ 桃園廠 (03) 475-7284	☐ 美崙廠 (03) 8227-933
☐ 亞　興 (03) 536-8405	

三陸一海設計顧問 Elise Designs

三陸一海設計顧問公司命名由四人的英文名字衍生而來，分別代表「象 (elephant)、貓 (kate)、鹿 (buck)、魚 (fish)」，訴說著我們來自不同人生際遇與專業因有著共同目標而集結。

服務項目

房地產企劃 / 品牌管理 / 視覺規劃 / 行銷企劃整合 / 網頁規劃、維護與設計 / 活動視覺設計 / 包裝設計 / 展場視覺設計 / 印刷

ELISE DESIGNS

電話／(04)2372-6837
台中市西區美村路一段771巷1號6F
台北市松山區八德路四段197號2F

PRECISE TECHNIQUE
TAIWA

台華精技股份有限公司

創立於2000年8月，歷經十年以上之生產經驗，目前已是中部地區頗具規模的鈑金加工製造商之一。主要從事各式金屬鈑材加工、開發、設計，從金屬鈑材進料開始，圖面繪製、雷射切割、NCT沖孔至攻牙植釘、折彎成型、及研磨銲接組裝，到最後的委外表面處理成品至客戶端，一貫化的生產作業與管理。

並於2009年8月正式進駐台中市南屯區【台中精密機械園區】，本公司秉持著品質優良、效率第一、服務滿意、創新開發之品質政策，滿足客戶各項需求。主要客戶群以日本為主，生產各式機械鈑金相關設備零件等。近年來業務不斷拓展，除日本之外已成為國內機械業、光電產業類或及其他相關製造業卓越的供應商，營業產品範疇涵蓋針車類、電子、電器類、光電產業類、醫療設備類等各式項目。









地址:台中市南屯區精科6路2號(台中精密機械園區)
電話:04-2350-0999



磐興的美好書席 推動了四張犁的美好關係！

圖文 / 陳品竹

去年曾將台北士東市場老舊環境大改造獲得好評的美好關係團隊，今年推出「蒲公英書席計畫」，要透過充滿創意設計的公共書席，做為人與人美好關係建立的平台，這個蒲公英書席的種子，也飛到台中，受到台中建築業如龍寶建設、磐興建設等公司的認同，業者們將台中市的許多公園設置出充滿創意的書席，身為「台灣行動菩薩助學協會」秘書長的磐興建設開發有限公司總經理游金洲，更透過整合，把「台灣行動菩薩助學協會」所培養-泥作、木工等技術的學生及推動「藝術下鄉」不遺餘力的「藝家人」的藝術家謝淑慧老師結合起來，一起在台中市四張犁公園打造出兩座滾輪式的藝術書席，並繞著兩座書席定期舉辦「書香茶香」、「農村悅音」等活動，帶動了社區鄰里的美好關係，透過同席的品茶，書籍交換借閱、讀書心得分享及稻埕胡琴演出，真的讓前來公園散步運動的民眾，不管認識不認識，每個人都快樂的在茶席書椅前品茶讀書聽音樂，大家好像回到四張犁人與人關係緊密和諧的農村生活。

磐興建設總經理游金洲表示，在響應美好關係團體的公園書席活動時，他就告訴自己，磐興建設不是只要在四張犁公園做兩座美美的書席「交待」就好，因為人的「美好關係」是來自人的互動，書席只會是個平台，而且一件美好的事愈多人參與，就會有愈多人被捲入這個「美好關係」，因此磐興公司和棉紙撕畫藝術家謝淑慧，塗裝國手楷傑、「台灣行動菩薩助學協會」培育出的手感牆泥作小師傅，結合台中花博，一起在磐興公司附近的四張犁農村公園打座兩座畫有蒲公英的滾輪式書席，利用圓型水泥涵管的「緣起」（圓起），讓大家透過這兩座書席的「緣起」而有圓滿的美好關係，書席正面為圓，側面為方，表達的正是方圓之間皆有愛的意思。


這個書席由藝術家、塗裝師傅、泥作的小師傅們一起完成，大家都因為這樣付出，而捲入這「美好關係」


磐興建設在書席旁舉辦「月來月愛你」活動，每個月都有茶席音樂等演出

游金洲總經理表示，書席完成後，真的有許多人來書席小坐，閱讀書架上的書，下課的小朋友，也會特別鑽進來看繪本，因為就在公司附近，自己也會常常來坐，從小他就在這裡長大，看到四張犁的鄉親坐在書席聊天，他彷彿又回到小時候在廣埕聽大人「講古」的美好時光，磐興提供了這兩座書席，也算是回饋鄉里。

游金洲總經理表示，硬體只是提供人相聚的平台，但真正是要有活動，才會把人與人美好的關係透過閱讀分享及一起做一件快樂的事而建立起來，因此在書席完工後，磐興在假日又在書席週邊推出一連串的活動，包括「書香茶香」，請來專業的茶師擺起茶的流水席，讓每一個到公園來的人，都可以在這裡休憩喝一杯好茶，聊一段故事。在地樂師拉二胡等國樂演奏一首「農村曲」，在書香茶香樂聲中，認識與不認識的居民，都建立了美好的關係。


台灣行動普薩助學協會培育的泥作小師傅也貢獻了他們的心力


「台灣行動菩薩助學協會」培育的泥作小師傅也來幫忙書席的施工


率先在台中響應美好關係書席的龍寶建設董事長張麗莉也特別來為磐興的書席讚賞及打氣


舉辦書香茶香活動，透過閱讀及泡茶，大家的關係更美好


台灣行動普薩助學協會培育的泥作小師傅也貢獻了他們的心力

金永富工程開發有限公司

- 按工配備齊全
- 施工安全保障
- 溝通管理效率
- 全力以赴經營

金永富團隊秉著努力與誠意施作每一業主交付與我們的工程，並贏得每個合作過業主的讚賞與肯定，然而金永富不會因此而自滿，並繼續精益求精及創造雙贏。

QIAN DA

千大鋁業有限公司



預售簡介

場資訊委員會市調資料之預售案場，
對公會會務運作與產業合作之貢獻。

理事長 邱崇喆

臺中市不動產開發商業同業公會 理事長

[illegible]建設(股)公司 總經理

邱崇喆

『擁抱智慧城市 迎接美好未來』

智慧城市的發展當中，AI人工[illegible]
[illegible]的運用佔有非常重要的關鍵。例
[illegible]路燈的[illegible]
輛、行人的流量，經過大數據分析，
調整離[illegible]尖峰時段交通號誌變換的時
間，引導用路人行駛替代道路，讓交
通更順暢。智慧電錶、智慧水錶蒐集
各棟建築物的用電、用水資料再去人
工抄錶，可以有效為城市各區域的
用水調度有效率的配置，達到[illegible]
資源的目的。智慧社區照護系統可以
[illegible]區域內的居民健康
的健康資訊，
的醫療網路系統，提供欲就診的醫療
資訊，避免醫療資源浪費，而每個市
民都可以獲得最適當而有效率的醫療
照護。這樣的AI應用發展，甚至可
以協助[illegible]童上下學的安全監護，家長
不[illegible]下學。[illegible]過大數
據的[illegible]每個家[illegible]
[illegible]回家的路上[illegible]
[illegible]者有新點
子，透過AI人工[illegible]應用及技術[illegible]
高效[illegible]居住在智慧城市中的每個人
獲[illegible]福感，AI[illegible]
有許多的可能性等[illegible]待充滿創造力的
人們來開發應用。

AI科技運用導入商辦大樓，就
[illegible]為AI科技導入城市的目的
樓，[illegible]由智慧科技整合城市商辦大
樓[illegible]勝於以往的設施管理服
務，[illegible]在這裡，[illegible]的使用者在舒
適的環境中提升工作效率，[illegible]大
樓是城市的縮影，有人員[illegible]的問
題、有用水用電的問題、有所有生
活起居的問題。現代化的辦公大
樓，可以透過每個人一張卡片，指
引高效率的分配電梯運輸，讓上下
班的尖峰時段快速讓每個人到達[illegible]
[illegible]，智慧電網[illegible]不同
[illegible]、空調[illegible]同
[illegible]天的[illegible]狀況及
[illegible]加班情形[illegible]過卡片，全棟大樓[illegible]

西屯區



寰聚建設-國聚之悅
福科路、與福林路



聯富建設-聯富和慕
保安八街近文山路



大漁建設-大漁ONE+
南興路、與欽酉12街

鑫大路建設-Jian會館
民族路325號



昇陽開發-四季文荟
黎明路三段、與瀋翔路

國雄建設-文心1號
文心路、南屯路口

新社



寬展建設-理想花園
敦富路、與敦二街



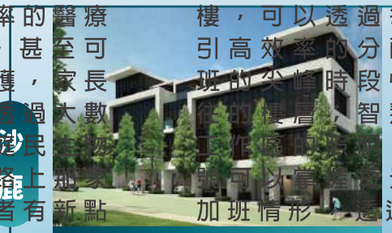
晨溢建設-一城一境
新興街

烏日



和峻建設-高鐵之星
高鐵三路、近高鐵東路

沙鹿



津鼎建設-KM.Villa
正英路、正英七街

龍井

津茂建設-GREEN HB
自強路、近向上路

清水



萬佳富建設-富逸NO.6帝堡
南社路、清水棒球場對面



德光建設-晴空墅2
忠孝一街



名璟建設-森堡天冠
新南路116巷、近海濱路

大肚



豪宅建設-豪邸心賞
中蔗路、與太平路



茂美洋建設-齊美
中蔗路、與太平路



昇佳建設-青邑
榮華街70巷

太平



和茂建設-佳茂敦品
新興路172號



鉅邑建設-墅自然
長億12街、與長德街

大鑫開發-大鑫大心
大仁街、與大勇街

胤齊建設-新富紳晴
長億六街、與長億北街

豐原



宇苑建設-帝堡19
豐原大道2段381號



隆乙建設-豐富一心
社皮路76巷、近社皮路



慶山建設-大仁尊爵
豐中路73巷

潭子



旺庭建設-久樘臻星
弘文街



升豪建設-升豪尚美
潭子街一段46巷

TAICHUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT ASSOCIATION

臺中市不動產開發商業同業公會

建築與環境 106期