



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

思辯場

- 從財經觀點看國內不動產環境
- 新人新政新作為 - 各局處大方向計劃
- 物聯網導入銀髮住宅 - 讓生活更便利
- 台中市接力誕生新商場 - 一站消費模式

# 建築與環境

Architecture Environment

2019/4 NO. 107

車站 × 商場 大躍進  
品味生活、休憩  
ALL IN ONE

臺中火車站攝影—楊士宏



# VOLVO S90

北歐美學 旗艦風範

S90 完美無死角的優雅風格，低車頂線條、貼地性懸吊系統、及長軸距的設計

## T4 Momentum 19 年式限時優惠方案進行中

- 期間內交車可享 **180 萬 60 期 0% 利率** 再享 5 年保養套餐與 **5 年保固** 或 **3 年租賃方案**



# VOLVO V90 CROSS COUNTRY

全方位跨界勁旅

V90 CC 的全地形駕馭能力，足以拓展你的無限

## 19 年式，全面升級 35 萬科技配備，216 萬 60 期 0% 利率優惠

- 期間內交車可享 **1 年乙式車體險** 及 **\$38,000 加價購外觀風格套件**

詳細優惠內容請洽 **VOLVO 上立汽車**

以上購車方案限指定車型，相關優惠訊息，由國際富豪汽車授權經銷商及配合銀行提供，國際富豪汽車保留專案變動之權利。



VOLVO 汽車授權經銷商  
上立汽車有限公司

公益展示暨服務中心  
台中市南屯區公益路二段 1005 號 04-23851228

崇德展示暨服務中心  
台中市北屯區崇德路三段 152 號 04-24229598

歡迎預約試駕



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

## 『都市成長 啟動一站式消費型態』

臺中市在2017年10月躍昇為臺灣第二大都市後，城市人口已突破280萬人，且平均每年以20,000人口的速度在不斷增加中。提供居住場所是為了讓移入人口有一個安身立命的地方，如果要持續刺激人口成長，就必須要持續創造新的就業機會。開發商場，不但可以提供都市發展所必需的生活消費、娛樂更多元、便利的選擇，在滿足生活機能的同時，也是最快速穩健提供就業的機會。

這十幾年來臺中市產生了許多變化，都市擴張、市中心西移，造成臺中市都市及人口分布結構相當大的轉變，74號快速道路將臺中市外圍串聯在一起，形成30分鐘生活圈，未來74號道與中山高高架銜接、與國道四號延伸至潭子串接，再加上現在與二高相連，將會吸引臺中市周邊的城市居民來臺中市消費。梧棲三井 OUTLET

開幕至今半年，吸引周邊人口前往消費的威力超乎預期，而干城威秀影城的業績是全省威秀影城中最高，比臺北欣欣店的業績還要高出二成，至於臺中新光三越、大遠百、中友百貨、廣三SOGO...穩穩抓住消費者，據統計2018年臺中百貨公司的營業額總計超過600億，在營業額及商場坪效上都遠高於臺灣各大都市的百貨公司，種種數字顯示，臺中市的消費者還有很大的市場等待被開發，新的商業行為亟待資金及開發進駐，都市成長值得期待。

本會會刊長期關注智慧科技相關議題，雲端網路及人工智慧的影響之下，人類社會的發展腳步之快甚於以往，物聯網加上區塊鍊的發展讓電商消費盛行，且社會大眾對虛擬店面消費的接受度還在不斷擴大到不同年齡層及社會階層，因此也影響實體店的生存及發展，在總體產業的結



構當中，商業架構目前是處於再分配的狀況，實體店面面臨這波轉變，必須找到自身的價值定位，否則生存空間將受到嚴酷的考驗。傳統百貨商場是實體店的總合，在未來的商場建置及經營模式必須有更多元的變化，來與電商做出差異化或競合。體驗經濟目前尚無法被電商取代，透過產品及活動讓店家與消費者直接接觸，滿足消費不只是購買的需求，而且透過消費購買，提供人與人相互認識這樣精神層面的滿足，同樣在服務的過程中，店家可以快速了解消費市場的動態性變化發展。就以電影院為例，從最早錄影帶業崛起，在經過MTV產業、第四台、數位電視線上租閱熱門電影…等，歷經一次次的新型影視產業衝擊之下，電影院不但沒有沒落，反而一間接著一間開，視聽設備更新、沙發、空間環境品質及服務品質不斷提升，觀賞電影不只是去看電影，在戲院中舒適的空間、具臨場感的影音環境、一大群人在

短短當下共同感受戲劇所傳達的氣氛，這是戲院的獨到之處，上戲院觀賞電影成為都市生活最普遍的休閒娛樂，電影院這樣的產業百年來因此得以屹立不搖，這便是體驗式經濟才能滿足消費者的強大不同魅力所在。

臺中市的潛在消費力不容小覷，建築開發業者在面對產業轉型升級的課題上需要開發出更多元的產品來幫助企業成長茁壯，在對的地點開發商場確實是一個不錯的選擇，而商場著重於持續性的營運，瞭解與面對未來不斷的轉變，是商場永續經營管理的重要課題。

**Derek**  
Sense & Space

雙漩洗 淨升級



Smart II  
雙漩洗 智慧馬桶

台北展示中心 02-2670-3360	新竹展示中心 03-550-9480	台中旗艦店 04-2375-0808	台南旗艦店 06-297-9606	高雄展示中心 07-552-8566	花東-百健行 038-511-315
德瑞克衛浴 0800-063-366	台北-隆協實業 02-2289-1678	桃園-金大發 03-364-3083	嘉義-奇旺開發 05-278-2166	台南-冠衛企業 06-258-8579	屏東-谷和行 08-732-7817

# 建築與環境

Architecture Environment

2019/4 NO. 107



## 目錄 Contents

理事長的話	1	理事長邱崇喆 都市成長 啟動一站式消費型態	邱崇喆
焦點360	6	主委黃才丕 逝去的年代 進擊中的城市	黃才丕
	10	不動產開發業大小事	公會秘書處
局長的話	12	市長盧秀燕 宜居生活。陽光臺中	臺中市市長 盧秀燕
思辯場	16	從財經觀點看國內不動產環境	合作金庫董事長 雷仲達
	18	車站x商場 多元發展 - 點燃舊市區經濟圈	臺中市不動產開發公會
	22	新人新政新作為 - 盧秀燕市長百日施政績效	思雲
	26	新人新政新作為 - 各局處大方向計畫，專訪督發局長 建設局長 經發局長	思雲
	32	建築與科技7：物聯網導入銀髮住宅 - 讓生活更便利	智慧人居促進會 辛建民
	38	臺中市接力誕生新商場 一站消費模式	李思齊
	42	臺中車站鐵道文化園區	李思齊
	46	建商跨足新商場 多元形貌 無限可能	李思齊
	50	法律相談 - 規約變更買賣契約之問題探討 - 以管理費為例	白永濬律師
	54	2019大臺中不動產高峰論壇 - 翻轉後臺中未來新取向 • 臺中市不動產開發公會 • 大台中不動產開發公會 • 臺中市不動產聯盟協會	謝平平
	58	新世代委員會報導	陳丕岳

藝術巡禮	66	VITRA CAMPUS 維特園區	戴育澤
幸福好宅	76	大樓 寶樺 - 境雙	會員公司
	78	大樓 豐邑 - 雲智匯	會員公司
	80	大樓 富旺 - 世界之翼	會員公司
公益活動	84	號召會員同業從事公益活動回饋社會(十四)	陳品竹
熱銷個案	88	臺中市地區銷售簡介 ( 107.10 - 107.12 )	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/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

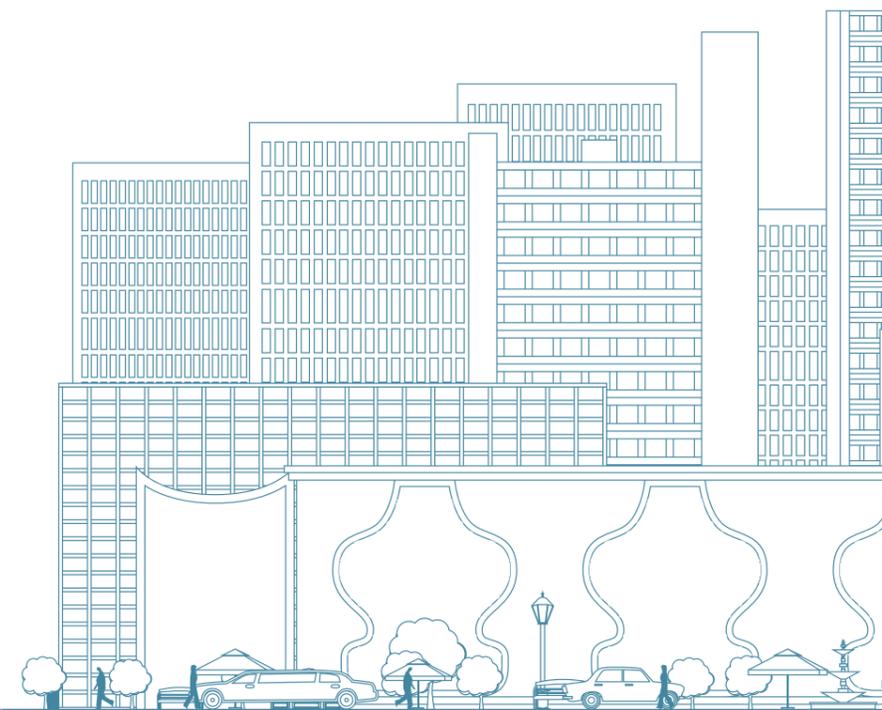
臺中市不動產開發商業同業公會  
 會址：408臺中市南屯區大墩路693號4樓  
 TEL 04-23200015 FAX 04-23253910



## 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



### 『逝去的年代 進擊中的城市』

臺中市舊市區是許多老台中人的共同美好記憶，尤其中西區當時熱鬧繁榮的景象，更令人懷念，火車站每天旅客進進出出接踵比肩，每天都有出外打拚的遊子在這裡踏出社會第一步，民國70年代末80年代初，蓬勃的經濟發展把日據時代留下來的舊街屋包裝了新的外皮，展現經濟起飛的新風貌，只要能在這裡開上一家店，就是準備要發財，在這個很小的區域中，大小百貨公司林立，遠東百貨、永琦、龍心、財神，ATT，綠川旁則有大大百貨、千越百貨，北區三民路則是來來百貨…等。其他小型泊來品、精品商行更是不計其數。此外還有豪華戲院、成功戲院、豐源、萬代福、日新…等戲院，現在的東協廣場早先名為第一廣場，是當時非常成功的複合式商場。購物、唱歌、看電影、MTV應有盡有，如今，當年風華已退，瓊樓

玉宇變成斷垣殘壁，許多不甘讓這裡從此頹唐的志士，這段期間還是努力的想在這裡投入新生命，這幾年臺中市政府開始著手台中火車站的改造計畫，大車站的二樓平台、鐵路高架、將百年來一刀兩段的前後站縫合一塊，也企圖縫合那個經濟快速發展的自由路、中正路、三民路、復興路到忠孝路的美好年代。

近年來，中央政府的地政策略大幅修改，產業結構及商業通路進行重新分配的巨大轉變，城市發展與建設必須因應調整，曾經以地養地模式開發的大餐廳、KTV、賣場、將市中心的娛樂消費拉離舊市中心，而今因為這一連串的變化及高漲的租金，使得大型的娛樂消費場所在重劃區漸漸消失，取而代之的是新型百貨業複合式

大商場分佈立足在臺中市各大生活圈，並提供豐富完整的民生娛樂消費服務。臺中是否有這麼大的消費市場足以支撐這些百貨業生存，而捷運、大車站計畫是否可以如臺北市帶動市區、甚至鄰近鄉鎮前來臺中消費購物，另外面對電商經濟大肆崛起，市場經濟面臨再分配的議題，實體店要如何彰顯自己的存在價值？種種考驗正等我們去一一面對。

想想看當年，臺中舊市區這總共29平方公里的範圍內，尤其中西區加總僅僅6.6平方公里能有這樣繁榮景象是因何而起，百貨公司、戲院密度如此之高，而且街邊店舖更是不停賺錢，一間勝過一間，中華夜市、忠孝夜市甚至從下午營業到凌晨三、四點由這麼熱絡的城市已經發展成為一

個大好幾倍的大都市，回顧過往，我們或許能細細思索從議題中找回臺中市欣欣向榮的原點，接續開創新的大臺中。




  
 冠亞磁磚 HUAMAO  
 樺益關係企業  
 樺懋精品磁磚

**HUAMAO CERAMICA**

WONDERFUL SERVICE & BEAUTIFUL TILES



**GOOD DESIGN**

輕建築  
LIGHTNESS ARCHITECTURE



**AICA CERARL<sup>EX</sup>** 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

CERARL<sup>EX</sup>代理


**萊茵黃金有限公司**  
 RHINE GOLD KITCHEN CO., LTD.

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

[www.rhinegold.com.tw](http://www.rhinegold.com.tw)

南區 | 高雄市苓雅區中正一路366號 07 7275388 07 7220760

樺益關係企業 台中市烏日區五光路112號 TEL. (04) 2337-2266

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

# 『不動產開發業大小事』

項次	日期	單位	網址	內容
1	108.01.17	公會、 臺中市不動產聯盟協會 、大台中不動產開發		本會與臺中市不動產聯盟協會、大台中不動產開發公會共同主辦「2019大臺中不動產高峰論壇」活動,邀請產官學等專家從不同角度研討分析房地產市場、法規、稅制議題。
2	108.02.02	臺中市政府		中市府領先六都 設「台商專區」招商引資。
3	108.02.12	公會		總統建言書有關都計台中市施行自治條例部分等相關建議。
4	108.02.12	公會		宜居建築設計及鼓勵回饋辦法第5次討論會議紀錄。
5	108.02.19	公會		中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知。
6	108.02.23	臺中市政府		綠川民權至復興路段改善工程動工 串聯綠空鐵道 營造水岸新亮點。
7	108.02.24	臺中市政府		臺中交通更便利！國1增設銜接台74線系統交流道工程 盧市長盼中央地方合作早日完成。
8	108.02.24	臺中市政府		西安街打通工程開工 串聯逢甲夜市與水湳經貿園區。
9	108.02.25	公會		2019臺中市政府vs臺中市不動產開發公會春酒晚宴。
10	108.02.26	臺中市政府		柳川水環境改善工程陸續動工 打造生活、文化親水環境。
11	108.03.23	臺中市政府		「等了20年！」中市水湳國際會展中心不再紙上作業 盧市長拍板定案今日動工。
12	108.03.27	臺中市政府		「臺中投資再下一城！」 三井投資台糖臺中廠區今簽約 打造LaLaport親子商場帶動東區繁榮。



臺中市市長 盧秀燕

盧秀燕



## 『宜居生活。陽光臺中』

新市府團隊於107年12月25日正式接下持續精進臺中市政建設的重要任務，目前大臺中人口已在107年底正式突破280萬人，位居臺灣第2大城市，也是一座榮獲國際認證的「宜居城市」。這幾年市政建設的推動、產業經濟的進步、生活政策的推動，逐漸吸引各方人才與資源落根臺中。面對居住在臺中的市民，以及放眼未來人才及各項資源進駐，如何在既有基礎上持續向前，使臺中成為一座亮眼且深具發展潛力的城市，一直是我們的使命。

臺中市政府在各項政策的推動，以打造臺中為「美好城市、富強臺中」為目標，透過推動各項有利生活的社福、青創、教育、交通等政策，致力提升臺中市整體公共硬體建設、環境品質以及軟體措施服務效率，希望臺中生活品質越臻完善。

透過107年1月19日公告實施的臺中市區域計畫，確立了臺中空間發展架構，市府接力提出「臺中富市3」發展策略，以「前店、後廠、自由港」為發展定位，強化招商能量、打造產業聚落，在烏日地區設立高鐵國際會展經貿中心、海線地區設立資訊科技經貿中心、山城地區設立產創機械經貿中心，推動智慧機械產業、大臺中門戶及水湳智慧城等，有效提升臺中市的國際都市格局。

交通發展為都市發展的命脈，對外未來大臺中門戶將奠基於具備陸海空自由港優勢，持續推動烏日高鐵門戶計畫及臺中國際機場門戶計畫，以結合周邊土地使用規劃及佈局產業場域；對內將以「交通任意門」為核心理念，以整體交通建設為基礎，結合各種交通運具，藉由智慧交通技

術與服務，讓民眾自由且方便轉乘，落實交通任意門政策；而捷運綠線即將試營運與捷運藍線獲得行政院正式核定，將使臺中整體交通路網更為便利；另外為整合大臺中環線公路網，將推動台74線增設匝道及銜接國道1號等多項交通建設，可大大提升大臺中道路網絡完整性。

另外在宜居城市的推動，市府也會透過形塑地方創生場域、都市美學點線面、舊城新生、推動巨蛋興建計畫及社會住宅興建等策略來落實；本市目前積極推動「宜居建築」，刻訂定相關法規及回饋獎勵規定，希望以立體綠化、遮陽通風等設計手法，往低碳、生態之花園城市的目標邁進。

都市發展的空間規劃、硬體建設固然

重要，但作為一位媽媽市長，市府政策推動也會貼近市民生活的需要，重視社會福利政策的落實，推動長照安衛及相關生育、育兒、托育津貼延續補助等等多項計畫，使老弱婦孺有所依靠，受到妥善照顧。

隨著大臺中的進步發展，市政千頭萬緒，要做的事情很多，但臺中是我們的家園，身處在臺中的你我就是一家人，沒有比在自己家園服務，照顧家人更快樂、更光榮的事。未來市府團隊必定全力以赴，讓大家以身為臺中市民為傲。

# Goater

精品廚具 系統櫥櫃 設計規劃



15 X 90 數位木紋油漆磚



30 X 30 數位噴墨復古磚



30 X 60 石英晶釉瓷板



15X45X1.1文化石

## 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
- 台中·大墩店 台中市南屯區大墩路40號(即將在此服務)
- 高雄·四維店 高雄市苓雅區四維三路251號  
07-5361000



[www.goater.com.tw](http://www.goater.com.tw)

## 盛業建材股份有限公司

工廠直營 · 中部營業所  磁磚·建材·建築·設計學院 

台中市龍井區龍新路23號 TEL: 04-26362888



白馬磁磚



DEVANNO  
帝凡諾時尚磁磚

白馬磁磚 <http://www.whitehorse.com.tw/> · 帝凡諾時尚磁磚 <http://www.devannotile.com/>

# 從財經觀點

# 看國內不動產環境

文 / 合作金庫 董事長 雷仲達

2018年國內經濟持續成長，全年房屋買賣移轉棟數達27.8萬棟，連續二年成長，國內不動產景氣與經濟金融息息相關，房地產市場的發展與價格變動備受民眾關心，面對2019年全球經濟成長走緩，連帶影響國內經濟成長動能，民眾購置不動產意願恐受抑制，以下將就經濟金融、不動產供需等面向，來探討目前國內不動產整體環境走勢。

近年政府在健全國內不動產市場方面做了很多努力，2018年5月行政院通過《平均地權條例》、《地政士法》及《不動產經紀業管理條例》等三個修正法案，重點包括：買賣所有權移轉併同實價登錄、區段揭露改為門牌及地號揭露，讓房屋交易透明化，有助於健全住宅交易市場。

此外，鑒於我國老舊住宅數量偏高，截至2016年年底，我國住宅總量約有845萬戶，依據內政部預測2026年全國屋齡30年以上將達到597萬戶，占比約7成，顯示國內住宅老化的情況嚴重。為加速都市更新速度，政府於2018年6月通過《都市危險及老舊建築物加速重建條例》部分條文修正，提供容積獎勵及租稅優惠。放寬老舊建物放款融資比率不得超過銀行法72-2條30%的限制，增加銀行協助危老建築更新的資金注入。依內政部預估2018-2022年每年都市更新建物戶數期望可達2,000戶，重建危老戶數達2,310戶。

金管會考量政策和公益性於2018年8月放寬《銀行法》第72條之2有關「住宅建築及企



合作金庫 董事長 雷仲達

業建築放款」的總額30% 上限規定，將公私立各級學校、醫療機構、政府廳舍、長照機構、社會住宅和廠房等項目排除不計入，可望增加房貸市場新的資金動能。

在金融面方面，目前房貸利率仍處低檔，提供房市很大支撐力道，台銀、土銀、合庫、一銀與華銀五大銀行新增房貸利率，年平均利率由2014年的1.963%連續下降至2018年的1.626%；因此在新增房貸金額方面，2018年五大銀行新增4,941.4億元購屋貸款，年增7%，係連續兩年上升。

回到市場供需來說，目前國內不動產仍存在供給量較大隱憂，根據內政部2018年最新統計，截至2017年底「5年屋齡內、僅辦理第1次登記」的新建餘屋量有7.5萬戶。如加上新推案量2018年全台灣建照核發12.1萬戶，為近十年第三高量，加上2016-2017年亦核發17.1萬戶，陸續於2018-2021年交屋，若以預售售出5成計算，供給將大幅增加，整體的供給量仍相對較大。此外，2019~2020年全台灣將超過5萬戶房貸面臨寬限期到期，屆時民眾如因負擔壓力大而轉為出售，恐將加重房市供給壓力。另外，觀察申辦房貸年齡超過八成為30歲以上，其中30~40歲占35%為最高，而我國新增人口數逐年下降，社會老化速度嚴重，自民國2000年之後出生人口遠低於30萬人，若以30~40歲為主要購屋族群來看，恐為2020年後國內房市成交量帶來負面影響。

不過，2019年政府為因應美中貿易戰衝擊，實施《歡迎台商回台投資行動方案》，以及共同申報準則(CRS)，即所謂的台版肥咖條款，預期將吸引海外資金回流，有利於國內豪宅、廠辦、辦公室租賃、工業地產等需求。

## 2019年不動產走勢觀察

一般住宅仍以自住需求為銷售主流，在大量的供給量下，價格將成為交易量增加與否的重要關鍵。以台北市而言，由於推出的新建房屋數量有限，從供給和需求的觀點來看，只要房價下修，有效需求就會增加。

2018年商辦市場在科技業、新創產業的搬遷及新租需求，加上新大樓租金紛紛站上商辦租金水準之上，帶動商辦租金上揚。而2019年商辦市場的新供給大樓僅有11,000坪，在市場供給有限下，預期整體空置率將下降、租金續走揚。

工業用地與廠房方面，受惠政府加強對閒置工業土地的管理，以及美中貿易戰引起的台商回流潮，對於工業用地及廠房需求將持續增加，惟是否能進而帶動周邊工作機會進而提升房屋需求，則仍待觀察。目前科技業者，物流業、汽車業或保險業都積極評估全台的工業地產，例如高雄及台中皆為業者青睞的地區，在這些聚落群聚效益完整的工業區，將對周邊房市有正面助益。

國內房市築底已久，倘若建商願作更多的讓利，加上危老都更題材加持下，可望帶動2019年整體房市成長動能。



# 車站X商場 多元發展 點燃舊市區經濟圈

文 / 臺中市不動產開發商業同業公會

2018年10月1日臺中火車站二樓大平台正式啟用，這是臺中火車站的第二階段開放，往來旅客可以藉由大平台穿梭於前後站，終止不算短的一段時間只能從後站進入的過渡期。同時，這也是臺中鐵路全線高架通行的重要里程碑。隨著火車站新的建築體陸續完工，臺中火車站的服務能量將大幅提升，這個原定2016年要完成的高架通車經歷了都市計畫變更、文化遺址保存及天候影響延宕二年，時至今日，市政府一連串的火車站及舊市區再生計畫也還在一邊尋找答案，並一邊不停地落實當中。根據政府資料開放平台資料顯示，臺中火車站進出站平均每月達180萬人次，這樣的數字來看，似乎商機頗大，但是與全台其他車站相比，只能排名第五，前四名分別為臺北車站、桃園車站、中壢車站、臺南車站。從這樣的成績令人驚訝，人口全國第二大都市的火車站，進出站人次排名比例顯然還有努力空間，若再將各都市高鐵進出站人次做比較，發現臺中都會區的高鐵使用率在各大都會區當中算是偏高的。

高鐵通車後，臺鐵中、長途客運量降低影響很大，在商務或旅遊往返、高鐵大幅縮短了南北的距離，讓臺北到高雄成為一日生活圈，另外也創造了比國內飛機往返更便捷、安心的交通模式。一般民眾在經濟允許的狀況，搭乘高鐵多出來的花費換取時間上的便利價值是划算的，儘管如此，臺鐵依然有高鐵無法取代的地方，尤其鄰近鄉鎮的中、短途運輸能量還是值得期待與開發。在捷運綠線通車後，與高架化鐵路系統形成一個完整環線系統，將大台中生活幾乎全串連一起，配合大車站計畫建設的落實，將有機會帶動臺中火車站及舊市區再發展。

從臺北火車站的發展規模可以窺見東京車站的影子：立體化的運輸系統、多種軌道運輸共構、熱鬧而且成功的商店街、火車站體地下商店街結構與周圍百貨連接、大型A辦環繞四周，確實呈現大都會車站應有的樣貌。

臺中火車站攝影 / 楊士宏

東京車站與臺中火車站頗有淵源，這兩個車站的建築體都是由日本建築師辰野金吾所設計，二次大戰東京遭到美軍轟炸，戰後重建時因為國庫窘迫，車站除了中間主樓及左右兩塔外其餘只復原為二樓建物，直至近年才將它完全復原成三樓的建築，雖然一、二階段工程在外觀上因不同時期的外牆磚色差仔細看時還是明顯，但在施工的細節上，新建材選用都力求原汁原味的保存歷史原本樣貌。

臺中火車站被指定為二級古蹟，沒有因為戰事遭到破壞，在這次修建後正立面外圍的採光罩迴廊被恢復為斜屋頂迴廊的原始構造，讓建物的歷史風貌完整呈現，但是這具代表性的歷史建物目前以藝術展覽空間的方式被重新定位，因為展覽空間封閉的特性，參觀者無法在當中感受舊建物的空間感，是可惜之處。而且新舊站的空間沒有延續，使得舊站就如同一個被保存起來的美麗寶石嵌在火車站廣場最醒目的位置，空間應用的力道稍顯不足，歷史建築空間與民眾沒有互動，舊建築再利用徒具型式。



臺中火車站



東京車站



東京車站在非常考究的人力物力條件之下重現於世人，它的規模比台中車站大上數倍，新的機能及商業模式完全在充滿歷史情懷的建築構造下不斷演化，現代化的售票台、零售店及進月台的驗票閘口與往日風華的空間氛圍產生有趣的對比，東京市的文化底蘊就是這樣一點一滴的疊積在人們的心中。就這點來看，台中市的歷史建築空間再利用應該要有更貼近建築空間特性的手段。

東京車站與臺北車站都有大規模的商店街，主要以餐飲服務、小點、糕餅伴手禮等為主要販售商品，東京車站內的商店街更將餐廳、茶點、特色產品、糕餅...等分類並分別集中在指定區塊，讓旅客可以依據需求快速找到自己欲購買的商品，外來旅客也可以快速掌握商品選購所需要的時間，另外在旅客服務中心提供舒適的諮詢空間及多國語言服務，到訪的旅客可以獲得足夠的資訊。



臺北車站都有大規模的商店街



臺中火車站的大平台大廣場

臺中火車站目前東南亞移工眾多，東協廣場及週邊火車站是否有辦法提供這麼多移工、及本外籍旅客親切的諮詢服務而讓他們更願意在這裡消費，雖然腹地條件受限臺中火車站沒能規劃如臺北車站這樣多元豐富的購物環境，但是臺中火車站利用大平台大廣場將前後站及四週的街邊商店劃成一個更大的商圈，舊街道寬相較於臺北、東京車站週圍大度親切許多，街邊店的人潮在假日已是川流不息，由於街邊店非台鐵產權可以如台北車站由車站營運單位挑選招商，車站週邊商店難以在品質種類及空間環境充分掌控，而且因為缺乏行人徒步區的人車分道規劃，車輛交通順暢品質及行人安全不易維護，也無法提供外來旅客舒適而便捷的旅客服務，這點十分可惜。

高鐵自2007年通車，臺中火車站必須尋找出本身具備無可取代的特色及條件，在短程軌道運輸上，臺中市依然可以吸納周圍鄉鎮的旅遊或商務往返人口。就旅遊消費的觀點，以三井outlet為例，它可以吸引南北車程一小時內的鄉鎮消費群，北自苗栗龍潭，南至雲林斗六的人，同樣臺中火車站是否可以提供這樣的商機，就秀泰影城全台第一的業績表現上來看，似乎可以期待。未來台糖生態園區、三井LALAPORT落成，消費娛樂是假日的主要經濟活動，另外大部分的時間在臺中大車站計畫當中是否可以創造更多樣的商務型態，提供更多就業機會，並讓臺中市的經濟生態具多樣性。

北彰化有許多傳統產業在國際上發光發熱，臺中舊市區如果能夠提供商務服務，或是吸引這些企業總部進駐，未來中科二水園區招商完成後，在臺中到二水各車站週邊可以提供住宅，利用軌道運輸的便捷性，提高火車站的利用率。鐵道捷運化比起各縣市市長為了選票紛紛向中央爭取捷運建設更加快速而且實際，專注於各區域的都市機能連結才能有效率的帶動城市全面發展。

大車站計劃中，火車站大平台將延伸至雙十路，形成一個大型的立體步道連接搭乘火車的旅客，可以在雙十路接泊，疏緩火車站吞吐量不足的火車站前廣場，大平台的沿線上層及地面層都可以成為步行者的逛街天堂，而這三棟高層建築如何定位其功能，與火車站之間的交互作用能夠如何相輔相成，或許不能只想到臺中市、北彰化，山線副都心、烏日副都心、中科二林園區...等，應綜合評估來激盪出火車站切合需要的建築機能。

林佳龍市長上任時將苗栗、南投、彰化與臺中市圈在一起做為中部的城市聯盟，盧市長更打算將範圍拉大到新竹，鐵道經濟圈在台中市這麼多年的努力之下是否前景得以無限，期待臺中市政府、鐵路局、鐵道局能共同激發創意，廣納民間力量共同讓台中老城這個充滿人文情憶的地方重返榮耀。



# 新人新政新作為

## 市長百日施政績效 盧秀燕繳出成績單

文 / 思雲

臺中市長\_盧秀燕



### 學歷

政治大學地政系學士  
淡江大學國際事務與戰略研究所碩士

### 經歷

華視記者  
華視中部採訪中心主任暨省政特派員  
第10屆臺灣省議員，及第4~9屆立法委員

### 殊榮

79年電視金鐘獎最佳採訪獎得主  
及102年國家磐石關懷獎章得主

由立委轉換跑道當選直轄市長的臺中市長盧秀燕，就職逾「百日」後的施政績效出爐。盧秀燕在就職當天，就兌現競選承諾，自108年起，凡臺中市民、中市新住民，及全球12歲以下的兒童，均可免費參觀臺中花博，成為她首張施政的成績單。

盧秀燕107年12月25日在行政院政務委員張景森的監交下，由卸任市長林佳龍的手中，接下印信後，正式走馬上任，未來四年，將扮演市政建設的最大推手。

就職當天，首次主持市政會議，當場宣布自108年1月1日起，上述對象均可免費參觀臺中花博。盧秀燕說，上述政策調整的原因，主要是臺中花博預計花費近90億元，這些都是民脂民膏，尤其臺中市有編列預算配合，而臺中市政府出了這麼多錢，若市民看花博與其他縣市、外國人都一樣收費，這對市民不公平。

盧市長並強調，未來四年，我們要拚經濟、拚經濟、再拚經濟！因為很重要，所以，她說了三次。盧秀燕還說，市府將全力整治空汙，絕不妥協；而她競選經濟政見「臺中富市3」，希望貨出去、錢進來，臺中經濟站起來。她強調，拚經濟，是未來四年市府最重要任務之一，未來四年，沒有人可以阻止我們全力拚經濟的決心。

身穿深色西裝外套，內搭淺藍色襯衫與牛仔褲的盧秀燕，未來四年內，民眾在各種場合上，看到她這樣穿著，就是她「本尊」，絕不是「分身」，有別於其他縣市長一身西裝筆挺的造型，讓她更能展現「親民」作風，及與民眾站在一起的「親和力」。

選前，盧秀燕大打改善空汙政見訴求；選後，立即針對全國最大電廠，也是中部最大固定汙染源的臺中火力發電廠（簡稱中火），不只提出改善空汙方向、更很負責任地提出具體主張，就是要求「中火4號機組」，應該要「除役」，而非「停役」。

盧秀燕強調，中火要透過部分機組退場，減少發電，來解決空汙，她也呼籲經濟部、環保署與市府要儘早會商，共同改善中部空汙情形。臺中要改善空氣汙染，需要從「禁止中火火力全開」、「中電不北送」及「燃煤機組提前除役」下著手，由源頭解決後，才能解決中火對中部帶來的汙染問題。

由於107年至108年間，包括大林及通霄電廠，都有新的機組投入發電，就算扣除機組除役電力缺口後，108年仍有230萬瓩的餘裕空間，因此，只要臺電調度得宜，即使在「未更新且最老舊的4號機」停機不運作情境下，也不會造成電力調度的困難。

盧秀燕指出，中火使用老舊機組發電，已製造許多空汙，4號機組是中火內最老舊的一部機組，108年9月行政院將投入20億元進行設備更新，然而即使花了20億元，空汙的除汙效

新人新政新做為一市長百日施政績效，盧秀燕繳出成績單

果，仍是有限。與其讓老舊機組持續運作，還要花大錢更新設備，不如讓中火4號機組除役。為此，臺中市政府強烈主張4號機組，應該要「除役」，而非「停役」，避免隨時啟動造成空汙更加嚴重，同時也透過外縣市電廠的機組陸續上線，達到替補與供應效果。

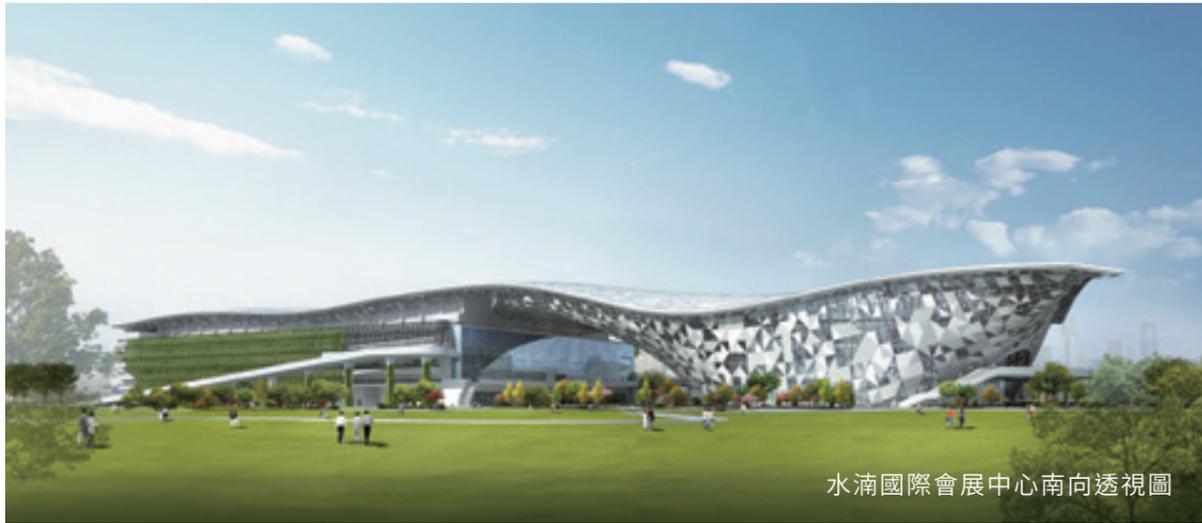
至於在拚農產品外銷成績上，盧秀燕2019年1月28日以一日旋風式出訪香港拚經濟，不僅見證臺中市農會與香港中華出入口商會，簽署友好合作意向書，並出席「商會第34屆會董就職典禮」，成為首位出訪的新任六都首長。

擁有逾4,000名會員，年總營業額達7兆人民幣的香港中華出入口商會，事先已採購14噸（2,200箱）的臺中茂谷柑，當作會員伴手禮，打響盧秀燕執政團隊協助農特產外銷的第一炮。盧秀燕說，香港也是向世界展示臺中優質農產品的平臺。尤其，臺灣是水果王國，而臺中的水果，更像是國王皇冠上的寶石一樣珍貴，希望大家多多採購，更希望透過香港通路，讓全世界都可以品嚐到臺中優質農產品。

盧秀燕表示，臺中市到國外拚經濟，不只是香港，近日也與新加坡搭上線。在2019年農曆過年期間，臺灣遊客如果到新加坡的超市，就可以發現臺中市茂谷柑，已在新加坡銷售。臺中市107年農特產品，外銷至馬來西亞、新加坡、汶萊、日本、澳洲、大陸、香港及加拿大等國家，外銷總金額計2億7,223萬元，未來規劃拓展中東市場，預計可再增加20%外銷量。這不僅可穩定國內農產品市價，也可增加農民收益。



水滸國際會展中心北向建築物量體3D透視圖



水滄國際會展中心南向透視圖

臺中市觀旅局108年1月29日與香港兩大旅行社洽談合作備忘錄，期盼為臺中觀光經濟再下一城；香港1年有5,000萬遊客到訪，因此，市府與香港最大旅行社建立合作關係，就能夠相當程度把香港與世界各國的遊客，連結到臺中。

至於雙城論壇部分，盧秀燕說，雙城論壇不必畫地自限一個城市對一個城市，也不限於大陸與港澳地區，只要對臺中經濟有幫助，臺中可以一個城市對多個城市，世界各國只要與臺中簽訂友好關係，願意跟臺中做朋友，都可能舉行城市論壇。盧秀燕認為，城市論壇理想規劃，是以「一城對多城」的方式進行，希望與世界各國城市做朋友，朋友愈交愈多，經濟會愈來愈好，這才是市府最終施政目的。

至於重大工程動工部分，盧秀燕在108年2月19日在市政會議聽取「臺中市會展產業發展策略」專案報告後宣布，規劃投資58億元的「水滄國際會展中心」第一期工程，攤位數規劃2,360攤位，預計3月23日動土興建，111年完工、112年啟用，讓「前店後廠」展銷模式，發揮最大效益。市府未來將積極邀請大型國際展會，到臺中舉辦，並透過結合中央政府資源與在地異業結盟，及成立會展單一窗口等方式，打造會展城市，富強大臺中經濟。

盧秀燕認為，臺中市因欠缺專業展覽場所，在地廠商要展售，都需北上到臺北世貿中心，108年2月18日臺灣區工具機暨零組件工業

同業公會到市府拜會時，也特別著重會展中心進行探討；盧秀燕承諾，水滄國際會展中心一定要興建完成，相信完成後，對臺中產業將會有「大幫忙」，提升臺中市能見度及核心競爭力。

水滄國際會展中心第一期工程，由達欣工程與擎邦國際，共同以51.8億元，承包興建及水電消防空調工程施工。其中，擎邦負責承包金額13.2億元。會展中心完工後，委外經營（OT）廠商，將由外貿協會負責，外貿協會已允諾斥資3億元投資。



水滄國際會展中心新建工程開工動土典禮

臺中市大肚山的產業聚落，已形成臺灣的精密機械黃金縱谷，具有優良產業「後廠」根基，臺中市每年度也舉辦超過30場次展覽及國際會議活動，適合利用會展產業，來推動「前店後廠」經濟模式，將「展覽」當作前店的貿易窗口，成為與全世界企業對接門戶。

臺中市會展產業發展策略，除了現有會展場地外，市府也將增設專業會展空間，加速興建「水滄國際會展中心」，規劃東、西兩側，分二期興建。其中，東側展覽館占地約6.21公頃，規劃2,360攤位；西側展覽館占地約4.69公頃，規劃2,100攤位。至於西側二期工程，計畫斥資42億元興建，等中央補助案核定後，再規劃動工興建時程。

臺中市會展產業可扮演臺中對外行銷門戶，拓展臺中產品外銷能量，讓臺中既有工具機暨機械零組件、光電面板、自行車與零組件、木工機械、手工具及航太產業等優良產品，有個行銷場域，不用再因為缺乏專業展覽館，而迫使廠商遠赴臺北參展。

盧秀燕說，在上任後，將執行擘劃已久的「臺中富市3」競選政見。盧秀燕認為，「臺中富市3」的「美好臺中·富強城市」三大經濟策略，就是「前店、後廠、自由港」，將從銷售端、生產端，及法制面，來提振臺中的經濟。

擔任6屆、超過20年立委生涯的盧秀燕，在選前毅然辭去立委職務，展現破釜沉舟的決心，最後贏得勝選。盧秀燕從政以來，迄今沒有縣市首長的執政經驗，但她自認為，「很會建設」，立委任內，爭取已完工的臺74線快速道路總經費363億元，東山路市129線拓寬總經費13.8億元、臺中都會區鐵路高架化總工程經費300多億元，及興建中的臺中綠線捷運總經費593億元。

盧秀燕說，她過去爭取交通建設的成績，就是未來市長政見兌現的保證。她在選前，以「陽光、空氣、水」為競選訴求主軸；亦即，「臺中Plus+」的「陽光透明、空氣環保及活水經濟」，期盼揭除時弊；選後，將成為她的施政主軸。

在「活水經濟」，提升競爭力方面，盧秀燕強調，新市府將制訂財稅優惠自治條例，及啟動「青創2.0」計畫，提供一站式產業服務，來吸引國際投資，再搭配舉辦城市論壇，引進國際藝文產業，來活絡臺中經濟。

盧秀燕表示，所謂「前店」，就是強化臺中招商引資能力，計畫在海線設立資訊科技經

貿中心、山城設立產創機械經貿中心；另在臺中水滄，設置工業4.0示範區，培育人才、強化展銷，成功接到外國訂單，讓臺中產品銷得出去。至於「後廠」就是要打造產業聚落，強化技術能力，包括打造豐原運動產業園區、大肚山科技廊道、大里太平霧峰影視文創產業園區、六級產業發展區（1+2+3級產業）、舊城美學體驗經濟，讓臺中著名的加工業、機械業、手工具業、農產品，及文創業等各式產業轉型和升級，讓產品配合訂單進行客製化的加值。

至於「自由港」，則是一個「大臺中門戶」概念，結合臺中的海港、空港及高鐵港的獨特優勢，用單一窗口的一站式服務，加上輕稅簡政，讓體制鬆綁，並用法令創富，招商引資，真正讓臺中富起來！

在此架構下，她提出11大施政政見，包括智慧交通、交通建設、社福政策、活力城市、空氣環保、產業經濟、市容轉型、永續臺中、透明臺中、「青秀臺中」及務實教育等。

當選後，她提出交通建設政見，包括臺74線快速道路改善工程與國道4號（豐原-潭子）加快進度等8案；另闢建5條道路。其中，臺74線快速道路銜接國1高速公路，及闢建西屯市政路，都是當地交通建設的亮點。

除了前店、後廠及自由港外，她還提出四大政見保證，包括將恢復老人健保補助、臺中市民憑身分證，可不限次數免費參觀臺中花博、全力反空污，及「公托公幼倍增計畫」。其中，臺中市民憑身分證，可不限次數免費參觀臺中花博的政見，已兌現了。

盧秀燕主張恢復前臺中市長胡志強時期的老人健保補助政策，每年可為兒女省下3.6萬元的父母健保費負擔；如果祖父母健在，還會省更多。

至於空污環保方面，盧秀燕透露，未來市府會善用權限，據以力爭，以反空污公投通過為由，要求政府推動每年減少1%包括燃煤、煤油、燃氣等排放空污的火力發電，以維護國人健康。

# 新人新政新作為

文、圖 / 思雲

都發局長  
黃文彬說：

重新檢視水滄智慧營運中心建築物推動作業進度

## 各局處大方向計劃

臺中市都市發展局長\_黃文彬



### 學歷

逢甲大學建築學系學士  
成功大學建築研究所碩士  
彰化師範大學地理學博士

### 經歷

文彬建築師事務所主持建築師  
逢甲大學建築專業學院兼任教授  
臺中市環境景觀總顧問計畫主持人

### 公協會幹部

臺中市大臺中建築師公會副理事長  
臺中市建築師公會常務理事

備受矚目的水滄智慧營運中心建築物興建案，未來將成為臺中市新地標，但整個推動案是否會微調，備受關注。臺中市都市發展局長黃文彬表示，該局重新檢視水滄智慧營運中心建築物推動作業進度，目前已告知建築師與專業營建管理（PCM）先暫緩執行，等臺中市長盧秀燕裁示確認之後，再做後續程序。

由臺中市都發局負責「水滄智慧營運中心」建築物，整體來講，共有三大主要區域，包括公園綠地、產創研發及文化商業，可作為水滄智慧城254公頃開發的主力架構。另外，水滄智慧城中的面積67公頃「清翠園」，目前進入準備驗收階段，其中，建設部分由臺中市建設局負責；區內的「綠美園」，是由臺中市文化局處理；水滄國際會展中心，於3月23日動工，目前由臺中市經發局處理。

至於水滄大學城部分，目前中國醫藥大學正在興建中；同樣地，逢甲大學已找日本建築師隈研吾（Kengo Kuma）正在校園整體規劃設計階段，預計不久就會動工興建。另外，水滄的產創研發區進度，目前沒有什麼動作，因為當地土地成本高，加上使用限制與年期因素，這部分市府將再討論改進。

黃文彬透露，有關水滄智慧營運中心建築物興建案，臺中市長盧秀燕108年1月30日第一次前來都發局視察，該局提出市長第一次業務報告時，就報告水滄智慧營運中心建築物規劃方向與進度。

此案的建照申請過程，要先進行都審、環評及交評等流程，目前都在審查中，其中，臺中市的都審作業，快結束了。至於水滄智慧營運中心興建案的細部設計圖說，已經達到百分之百，只要上述各項審查完成後，就可申請建照。

黃文彬指出，都發局向市長盧秀燕報告水滄智慧營運中心空間架構與目前進度，盧秀燕裁示，此建築物的空間架構定位，包括停車場、文化、數位、產業研發、都市交通與防災控制中心，及一部分的商業。其中，產業研發與數位部分，可能還要再思考一下，讓它有更多的可能性與彈性。

盧市長當場還要求該局作業不要太莽撞，希望透過參訪與了解，再提出新的做法，已責由市府秘書長黃崇典領軍，成立推動小組，協助推動水滄智慧營運中心後續進度與定位，預定6個月內先做定位思考；6個月後再做後續的決定，未來看是要繼續發展，還是局部調整或暫停。

臺中市水滄智慧園區內的智慧營運中心，是座樓高262公尺的綠能建築，是臺中市建築新地標，因建造成本高，每坪租金叫價25萬元，還不含土地成本，因樓高262公尺的建築物，不僅要講究結構安全，又是地標建築，所以，其建造成本一定比較高。

至於臺中市宜居城市建築設計及鼓勵回饋辦法，是臺中市未來推動花園城市的核心價值法案。以前，市府是採用綠建築或智慧建築的法規，作為各個建築設計的參考標準。但未來將推動上述鼓勵回饋辦法，不管是遮陽、活動露臺、景觀露臺、聯誼空間、垂直綠化設施及維修機制，都要符合臺中市地理條件與氣候條件發展的花園城市概念。

不過，上述鼓勵回饋辦法，因牽涉到幾個單位的配合，包括建築師的設計、建築產業的樓地板面積、空間定位大小，或回饋、成本等，都必需要考慮在內。

以政府立場來說，上述鼓勵回饋辦法，不能只有讓建築師因好設計，做出特色建築設計，或是讓建築產業做出一個賣相好的房子，而是政府除了要追求花園城市願景外，還要兼顧「居住正義」的公平性。

臺中市宜居城市建築設計及鼓勵回饋辦法，預計在法令公布後，給予「2年時程獎勵」，以打對折優惠方式，鼓勵業者趕快推動，108年2月底在法規會討論文意與語意上的確定，同年3月中提出市政會議討論，預定3月底可以執行。

臺中市宜居城市建築設計及鼓勵回饋辦法，站在政府立場，是要大家的配合，而不是要「卡」大家。黃文彬強調，自己從業者出身，知道業者經營困難所在，為了簡政便民，政府第一道施政作為，必須要做簡化行政程序，來增加行政效率。第二道的施政作為，就是堅持市政發展的理想性，包括花園城市、生態綠化保留，這也是未來臺中市都市發展的重點。

至於「大臺中大車站」，牽涉中區都更與再生。其中，都更部分，市府會用「推動機制」來做，把產業帶進來，同時把公共設施改善。首宗案例，市府目前已找到位於臺中市區遠東百貨對面的「東海大樓」，因大樓私有產權已經100%同意，市府會加速推動，此案將是都更與中區再生的新範例。

另河川整治方面，臺中市的柳川、綠川部分河段，都已有整治，後續河川整治的部分，臺中市水利局還會再延續整治與擴充河段。至於臺中火車站的環境整理，市府在臺中鐵路高架之後，包括綠空走廊的北段與南段建設，都已在執行，目前臺中市大車站計畫，包括舊火車站的保存與新的臺中火車站營運，其中，新的臺中火車站已營運。

此外，市府也配合都市計畫的變更，計畫做臺中大車站的大平臺部分，市府希望跟鐵路局與軍方討論共構的「都市設計」，希望當地可變成臺中大車站的大平臺，但這大平臺，牽涉到很多單位，包括鐵路局、軍方與國有財產署的土地，或跟未來捷運藍線或鐵路連接，並串聯附近的干城重劃區未來發展。前臺中市長林佳龍團隊所提的大車站計畫，是有這樣的想法，但新任臺中市長盧秀燕是否要延續這樣的想法與做法，還未定案。黃文彬認為，大車站計畫的交通建設，要持續推動，比較沒有問題，但大車站計畫的建築物空間，是可以調整，因為給那麼多的容積率，若產業或招商廠商都沒有進來，屆時，上述計畫案就很難再往下走。

## 建設局長陳大田說： 以OT方式，在臺中市第14期重劃區興建巨蛋

文、圖 / 思雲

臺中市建設局長\_陳大田



### 學歷

朝陽科技大學營建工程研究所碩士

### 經歷

臺中市政府建設局景觀工程科長  
土木工程科長  
公園管理科長  
副總工程司  
總工程司  
及臺中市政府參議

臺中市已躍居全臺第二大城市，未來都市軟硬體建設與花園城市的推動，都可塑造城市的新風貌。新任的臺中市建設局長陳大田表示，該局不僅要推動花園城市，也要以營運移轉（OT）方式，在臺中市第14期重劃區興建「巨蛋」，讓臺中也能舉辦世界級表演活動。

建設局本責工作，有三個區塊，一、包括興建部分，包括公有建築等；二、養護工作，包括路平等民生大小事；三、公園綠美化。所以，建設局工作，不只是硬體建設而已，還包括軟實力推動部分，以期創造良好都市的居住環境。

陳大田強調，市府施政是承先啟後，且市政建設不是一蹴可幾，新市府會擷取前市府好的部分，繼續推動；另前市府其他可以檢討部分，新市府團隊也會做適度的檢視，他希望帶領同仁，把臺中的都市建設往上提升，再繼續往前衝。

陳大田說，臺中市民最引頸企盼要有一座好的會展中心、「美術館及圖書館」，或是指標建築物。臺中市千萬不要再發生臺語天后江蕙，要來臺中演唱，找不到表演場地的窘境，因此，臺中需要有個「巨蛋」場所。這些建設在臺中市長盧秀燕的競選政見裡面，多少都有提及，市長就任後，要求各局處積極推動，而這些建設不是單一局處的工作，而是跨局處合力推動工作。

以「綠美圖」招標案，107年招標不順利，已流標約4次，108年2月21日召開擴大招商說明會，全案目前已公開閱覽完畢，建設局會把出席招商說明會的廠商建議彙總之後，就會簽辦再次招標。

主-日本建築師妹島和世、有限會社SANAA事務所西澤立衛及台灣劉培森建築師事務所團隊共同設計，市府希望未來能順利招標成功。

例如，巨蛋興建案，新市府考慮當地將來人潮、人流，及以後的交通便利性，以負責任的態度，重新辦理檢視，已決定由前臺中市長林佳龍團隊規劃屬意臺中市第11期重劃區的崇德路、松竹路路口處的「文教7用地併公園25用地」，再移回前臺中市長胡志強所規劃的巨蛋預定地，即位於臺中市第14期市地重劃區松竹路與環中路口附近的土地。

陳大田認為，臺中巨蛋可容納人數，未來規劃至少可達15,000人，以後不只可舉辦演唱會，其空間使用與輔助設施，也可多功能使用。巨蛋預定地，未來除了考量交通、防災及人流外，也可以形成一個運動廊帶，因為不遠處，就是臺中洲際棒球場，中間還有北屯國民運動中心，再往南還有朝馬及南屯等兩座國民運動中心，上述運動設施都發展在74號快速道路附近，形成休閒運動廊帶，可達到設施加值的效果。

陳大田強調，臺中巨蛋過去的規劃案，是採取興建營運移轉（BOT）方式，委由民間興建，總開發經費約140億元，但因潛在開發商擔心巨蛋將來是否能像規劃案所述有這麼多的人潮，才導致BOT案招商不順利。

但現在，新市府團隊計畫改成採用OT方式招商，由政府興建，再由OT廠商經營，如此一來，市府可掌握到臺中巨蛋興建作業程序，以利全案推動。據了解，巨蛋土地總面積6.7公頃，總開發經費約60億元。

另建設局還有三種指標道路，要協助推動，例如，東豐快速道路，從豐原到東勢，這是給山城一條快速安全的回家道路，先前因路線未定，又有環評案的糾結，環團因而提起訴訟案，經最高行政法院訴訟判決，將原來環評撤銷，要求重啟環評。

臺中市長盧秀燕，一上任後，面對重啟環評問題，要求相關局處儘快解決，因為要給山城一條便捷道路的政策方向不變，市府將選擇

一條更適切的路網，目前建設局已啟動環評與選擇路線作業。

談到道路開闢，陳大田透露，臺中市的市政路通到環中路，就卡住了，因而影響交通車流，臺中市長盧秀燕承諾要打通市政路，並跨過筏水溪，到工業區一路，以紓解臺灣大道的車流，或者解決臺中工業區至五權西路與向上路的交通瓶頸。

臺中市建設局未來施政提升做法，將致力於道路品質提升、統一發包，採購透明化、加強產官學合作，及便民與服務效率提升等四大目標。其中，在路平與道路維護上，建設局希望在有限預算上，可以材料耐久性與鋪設要求，來提升道路使用期限，以期延長道路生命週期，並減少經費成本。

至於臺中火車站後面的大智路打通，市府基於公共利益及安全考量，要強制徵收拆除大智慧大樓，遭大樓自救會不斷地陳情抗爭，原因是該棟建築物，擁有合法的建築執照與使用執照，市府要強制徵收拆除，沒有那麼簡單，且也會衍生拆遷補償問題。

陳大田強調，因臺中鐵路高架化之後，沿線車站前後站縫合後，共拆除17個平交道，及地下道填平，在兩邊藩籬打破之後，當地地價一直再飆漲，商業行為一直蓬勃發展，大智慧大樓的業主或地主，若能留在原地，其土地或辦公空間市場行情，就翻了好幾倍，所以，地主要求市府能把道路彎一下，或者採取以地易地方式處理，讓業主就在大智路的旁邊，繼續營運。

針對大智路打通案，市府在都市計畫劃定後，考慮交通安全與臺中車站的後站人潮要能紓解，所以，臺中市長盧秀燕上任後，就指示大智慧大樓的拆遷補償部分，市府要跟業主與地主多協議，儘量在法令許可下，從優辦理補償，並儘快取得他們的信賴，等拆除大樓建物之後，可儘快把後站的交通瓶頸打通，目前市府與大智慧大樓還在協議中，希望取得大家的共識。

## 經發局長高禎翔表示： 該局盤點工業土地，讓臺商回臺投資案可落腳臺中

文、圖/ 思雲

臺中市經濟發展局長\_高禎翔



### 學歷

東方設計大學化學工程  
東海大學EMBA101

### 經歷

和安行西藥進口公司醫療業務代表  
美羅玩具實業股份有限公司業務經理  
合正機械公司採購經理  
愛爾蘭商速聯 (SRAM) 公司亞洲區總經理  
及SRAM公司顧問

### 公協會幹部

台灣自行車公會常務理事  
台灣自行車協進會A Team副會長  
財團法人自行車新文化基金會董事  
財團法人中華精實三位一體生產管理協會監事

企業界「五缺」問題，包括缺水、缺電、缺地、缺工及缺人才；後面兩者好解決，但缺地問題較難解決。對此，新任的臺中市經發局長高禎翔表示，臺商要回來建廠，缺地根本沒有辦法蓋工廠，他上任經發局長後，該局會先盤點臺中市可用的工業土地，讓臺商回臺投資案可落腳臺中。

尤其，美國107年7月6日啟動對中國價值340億美元、818個類別的商品，加徵25%關稅，即「中美貿易戰」，擬打擊大陸製產品以低價方式，外銷美國，以減少中美貿易逆差，此劍拔弩張的貿易氣氛，已讓全球各國都籠罩貿易戰的陰霾，臺灣也不例外。

高禎翔說，很多臺商在大陸都有工廠，也受到中美貿易戰衝擊，臺商很希望回臺投資，問題是，臺灣工業用地開發，跟不上他們的需求腳步，而且臺商需要合理、合情價格取得土地，才願意回臺投資。

高禎翔坦承，我們以前的開發土地，沒有足夠供應廠商使用，這次臺商擬回來投資，更不夠用，為規避中美貿易戰，大陸臺商已往越南、柬埔寨及印尼等地投資設廠。

高禎翔指出，臺中市政府會先盤點臺中市可用的工業土地，或者是市府想用的軍方、臺糖已開發或未開發的土地、私人開發或公家開發的土地，都要先盤點出來，並訂出推動優先順序。盤點後，市府研擬如何以最快方式取得土地，轉為工業用地，提供給廠商或國外投資使用，這是經發局已積極在做的工作。

高禎翔希望臺商返臺投資，可將營運總部設在臺中，並計畫爭取上海-臺中直航，以及臺中-福建平潭海運，再透過平潭至四川，運往歐洲，此運輸路線既方便、快捷，且運費便宜。

曾任愛爾蘭商速聯 (SRAM) 公司亞洲區總經理高禎翔透露，過去SRAM公司也曾找土地擴廠，其間找了5、6年之久，光是公司需地面積就要6萬坪，所以，他才了解找地是很困難的事。

尤其，政府土地開發，也不太可能讓一家廠商可拿到6萬坪，因為所開發土地，還要分給其他廠商使用。當時，SRAM要求在公司附近周圍10公里範圍內，找工業用地，如果政府要公司去二林、雲林及麥寮找地設廠，公司是不會去，因為公司的供應鏈、員工都在臺中，他反問公司要怎麼去二林、雲林及麥寮設廠呀？

在臺中市升格直轄市後，原本是蛋白區的土地，現在都變成蛋黃區，市府要在蛋黃區開發工業土地，在成本上已划不來，因此，市府會盡量往外面開發。例如，臺中港的港務區及外埔區有很多土地，都沒有使用的，過去當地算是偏僻地區，企業老闆早期並沒有想要去當地設廠，但現在，都市發展已往外擴展，上述地方已有開發工業用地的有利條件。當然，工業用地也不能開發到和平山上去，因為要在和平鄉開發工業用地，根本是不敷成本的想法。

為解決建廠土地問題，政府將工廠土地的建蔽率、容積率提高，以鼓勵企業投資設廠。高禎翔認為，這對新建工廠，或是舊廠房打掉重蓋，是有好處，但對既有廠房要往高空發展，因受到很多限制，不一定可行，包括有些產業不適合高空發展，還是需要大面積土地建廠才行。例如，精密機械業生產工廠，廠商一般不會安排在各樓層樓地板生產，而是安排在一樓的樓地板生產。對此，中央相關法令也要修改，才能配合廠商投資設廠的腳步。

面對臺中市有1萬多家未登記工廠合法化的問題，高禎翔表示，未登記工廠是包袱，也是全臺灣的「歷史共業」，因為未登記工廠業者創業時，多半是小資金、小成本及少人數，若要找工業用地，高價土地價格，對業者而言，是天價，因此，業者不太可能購買工業用地。

換言之，未登記工廠業者所得工廠土地，最便宜是農地，每坪農地價格幾千元或1、2萬元，就可投資興建鐵皮工廠，開始從事生產。

未登記工廠或臨時工廠登記問題，不只是在臺中，全省各地都有，不論未登記工廠或臨登工廠，都是非法工廠，政府要提出有效辦法，解決長期以來的棘手難題。

臨時登記工廠的展延期限，預定109年6月2日到期，針對工廠輔導法修正案，行政院長蘇貞昌透露，臨登工廠展延期限，可以被延期，至於展延多久，還不知道，但此消息一出，讓非法工廠與臨登工廠業者，都暫時鬆一口氣。

例如，臺中市政府規劃的潭子聚興產業園區，總面積14.76公頃，專門解決違章工廠或臨登工廠所需土地而設置工業區，該環評都已完成，目前臺糖與市府正進行最後的談判，一旦談妥，可讓潭子聚興產業園區順利開發。

至於大里夏田產業園區開發案，也是一樣，市府將秉持公平、公正公開方式辦理，不是哪一個協會要求所有土地，市府就全部給，這樣對其他業者很不公平。

再如，臺中市精密機械創新園區二期標準廠房，採取租售並行方案辦理，若是小廠，只要有廠房，且有遮頂設施，就可做簡單加工，業者租地或購地後，只要機器一擺，就可生產；但若要用到大型CNC精密機器的大企業，就要考慮到其他問題，所以，還要看廠商規模與所需工廠規格，才能真正解決廠商缺地建廠的問題。

# 物聯網導入銀髮住宅 讓生活更便利！

## 智慧人居就是不動產未來規劃主流

文 / 辛建民(艾克思有限公司總監、智慧人居促進會秘書長)

從新光人壽在2014年標購取得位於新北市板橋區中油油庫口地上權3210坪，規劃推出「新光新板傑仕堡」，基地面積共分為3區塊，包括醫療診所大樓、樂齡出租住宅以及旅館大樓，全案預計今年2019年5月完工。含標購土地成本及興建費用，預估總投資金額近60億元因應高齡化社會趨勢，新光人壽最新更推出「傑仕堡2.0版」，也就是樂齡宅出租，規劃總戶數174戶，主力坪數40坪，月租約落在10~12萬區間。

目前新光人壽正研擬提供、資深保戶及VIP往來貴賓預約、參觀甚至是體驗入住。「新光新板傑仕堡」可說是專為年長者量身打造，室內除了提供基本空調之外，也增設引入新鮮空氣的設備、增設先進濾網，可過濾PM2.5細懸浮粒子並防制硫化物對人體的傷害；另外也搭配智慧型聲控、手機APP房控系統的飯店式管理的智慧屋裝置；更提供健康管理服務，租客可享有新光健康管理準金卡的服務，包括到府抽血、施打流感疫苗、預防針等。也配備浴室

觸控多媒體21吋魔鏡除了浴室影音外，並連接物聯網體脂機做健康偵測，廚房13吋觸控多媒體機做情境控制外還可以看食譜短片、APP情境控制。



語言、情境控制、氣象、點歌多屏管理

新光專案企劃市場定位認為「我覺得現在的老年人或中年人比較享受生活。」現在已經不是考慮月租貴不貴，而是考慮人生後面這幾年你想過什麼生活，現在房子這麼貴，這可能會比買一棟房子來得好，所以有的人可能選擇把舊房子賣了，剩下是付租金，還可以去過更好的生活。另外新北林口文化二路二段聲寶家電的盛寶建設智慧宅於今年二月完工啟用，54戶各種不同風格的居租環境「只租不賣」並以飯店式管理，每戶都含有大量聲寶智慧節能家電與設備，並整合相關物聯網智慧宅配備和綠能設計，總經理楊茂昇說，租賃宅就是要把科技導入家庭以智慧宅作為指標。

尤其未來在土城的只租不賣銀髮公寓以此案規劃做基礎並加強語音控制及通用設計。智慧宅除了導入科技外，內部裝潢還有工業、北歐、日式、現代等風格，只要一只皮箱就可以入住。陳盛汭總裁指出，智慧宅還有自動化設備家電，冰箱、空調、燈光等都可以與手機聯繫，也可以在外面用手機查看家內狀況，同時也提升住宅安全性內設有安全自動化設備，住戶不在家時，有電子監控系統包括熱水器未關、漏瓦斯等項目，來防止災害。

從上面兩件項目我們就可以了解因投資客的退場及人口老人化的趨勢。台北建商積極轉向房地產資產公司，做公寓式酒店精裝修來賣或是租賃。1可以裝修綁房貸，付款較為輕鬆。2實價登錄好看。3建築原設計的缺點如樑可以裝修修飾掉。4最重要的是投資客買精裝修直接可以做air bnb生意，或是委託櫃台管理公司做短長租生意，而物聯網智慧人居的設備更是提升精裝修的價值。



聲寶建設精裝修樂活宅

2017全球最大消費性電子展的展出內容我們可以注意到物聯網智慧宅的應用已經越來越普遍，這也象徵著智慧居家將成為未來發展主流，為我們的生活帶來巨大改變。目前已有燈控廠商、安防廠商、家電廠商看準物聯網商機，投入研發相關商品，市場上的家電也有近20%應用了智慧物聯網技術。如雲米、松下、LG、三星、聲寶、海爾、美的...

在各國市場經營上，美國已經開始生產智慧單品如Apple Watch、Google Next、亞馬遜也已領先全球推出人工智慧音箱Alexa；韓國不只生產智慧家電，還開始協助建商發展智慧生態平台將手機通訊業者及物業管理納入；日本則生產了少量智慧家電+HEMS能源管理系統跟建商整合；中國大陸則配合13/5國家策略全方位發展智慧家電、智慧系統、智慧生態；台灣則著重於智慧燈控、安防及智慧家居的單戶推廣。尤其一提是韓國建商面臨2008金融海嘯後全力轉型推IT智慧宅來區別市場競爭力，消費者很買單，成效非凡。大型建商自行成立智能子公司，研發各種智慧建材及機電監控，如有數位電表的房間開關，用腳踢的廚房水龍頭，利用鞋櫃跟全屋通風整合，熱水管跟地板結合產生地熱等。

既然智慧家居及物聯網將成為建商規劃未來主流，那我們要知道什麼樣的產品能夠稱為智慧家居產品，進而再規劃他們，讓生活變得更方便！以下就幫大家整理成兩大要點：

1. 產品必須具備網路通訊功能藍芽、zigbee、WIFI、4G的網路模式。
2. 具備自動識別功能，包括人工智慧模式識別、語音辨識、圖像識別等模式，給使用者帶來全新體驗。符合以上兩大要點，大概就能確認他是物聯智慧產品。



保全連動物聯燈泡顏色

## 物聯網智慧安養

家中若有年長者同住，最擔心它們在濕滑處滑倒，沒辦法立即治療、處理。但若同樣的情形發生在智慧居家，長輩身上的穿戴式裝置能即時將訊息傳送到家人手機警示，或是讓家中所有燈光轉變為紅色，提醒在家中的成員立刻前往關切。除了長輩，每位成員也都能攜帶穿戴式裝置紀錄每日運動狀況、身體狀態，隨時掌控自身健康資訊。



冰箱總是塞好塞滿，清理時總發現食物過期不得不丟掉，造成食物浪費。你家也常出現這種情況嗎？新型的智慧冰箱可以解決這種窘境！智慧型冰箱能夠提醒主婦食材什麼時候過期，讓主婦盡速使用，或是立刻撥打電話請家人購買，也能在觸控智慧冰箱介面上直接向超市採購，讓超市直接將食材送到家中，確保食材新鮮度。最方便的地方是，智慧冰箱還能夠搜尋食譜並語音播放處理步驟，讓小廚師step by step輕鬆料理誘人美味。



廚房是家庭的生活中心，有一個13吋觸控銀幕的廚房電視，不儘可以下載app在洗碗時追韓劇，在做菜時可以邊看食譜的影集，安裝情境的app後也可以一邊做菜一邊居家情境及保全的掌握，安裝雲對講app後也可當影視對講機。具有WIFI的瓦斯爐及WIFI語音抽油煙機更是銀髮族居家的必備，開啟瓦斯爐自動連動抽油煙機，並可以語音命令抽油煙機定時關機時間，瓦斯偵漏器連動手機APP遙控瓦斯切斷閥，更是讓人安心。



智慧物聯背景音樂

<p>智慧控制</p> <p>智慧系統</p> <p>智慧鎖匙</p> <p>APP控制</p>	<p>網路設備</p> <p>WIFI 上網</p> <p>雲端服務</p> <p>TIP 系統</p>	<p>智慧家電</p> <p>智慧設備</p> <p>智慧鎖匙</p> <p>智慧設備</p>
--------------------------------------------------	------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

浴室是銀髮族重視的生活空間，除了好的通用設計以外，裝設觸控物聯浴室電視除了一般、新聞、行事曆、氣象以外，更可以裝設各類app來做整合，尤其目前整合了健康手環、睡眠偵測及體重計，(從體脂率、內臟脂肪、肌肉量、基礎代謝率到身體...身體年齡) 就可以做老人家的健康管理。



以往居家清潔總需要人們定期拖地、掃地，花費不少精力。但現在老人家可以使用掃地機器人輕鬆打掃，還可以用手機APP向機器人預約清掃，再也不用掃得腰酸背痛、全身無力。此外附上攝影鏡頭的掃地機器人更是兼負保全連動，對於獨居老人，親屬遠短APP監控關懷很方便。



除了以上幾點外，智慧人居還能用床墊下的壓力偵測器連動自動睡眠模式調控燈光空調，紀錄您睡眠品質、提醒屋主水是否關緊漏水達到節省能安全的效果，更能夠預約窗簾開啟的時間讓人們「被光吵醒」而不是被鬧鐘嚇醒；床鋪甚至能夠感應人類的體溫，調整最舒適的角度溫度給人們最好的睡眠；生活更輕鬆、便利吧。

物聯網導入銀髮住宅，讓生活更便利！



台中的建商最愛用出門ONE TOUCH功能，一鍵關閉家中所有電源(像飯店的節電卡)，銀髮住宅更需要簡易的開門及離家模式的門禁加情境控制，使用生物辨識的指紋電鈴物聯網門把鎖，就可以經由APP設定家中物聯開關，電動窗簾及空調，做自動連動的迎賓開門模式及一鍵離家模式(全關)，甚至有訪客按電鈴也能輕鬆由手機接聽影音。



最後提到銀髮住宅更重視健康的指標帶，空氣品質6合一偵測器，如有過高的一氧化碳、PM2.5或是溫度，物聯網自動連動全熱交換機及空調，達到隨時好空氣健康宅。



\* 感謝以上部分資料來自聯合UDN及各家官網報導

f Axis 智慧人居



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

## Barrowood 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 / barrowood](http://www.rexgroup.cc/barrowood)



日本大臣認定  
F☆☆☆☆

36

German Technology



總業建設

## 「讓植物園成為你家後院」

- 結合健康照護系統
- 黃金級綠建築
- 優質的售後服務
- 抗空汙 P M 2 . 5 健康宅
- 高標準的抗震結構



總業建設  
臉書連結  
37

總業建設: <http://www.zongye.com.tw> 洽詢專線: 02-6617-9665

# 臺中市接力 誕生新商場

：： 一站消費模式 ：

文／李思齊

隨著時代進步，傳統街邊店面的消費模式已逐漸轉變為「商場式一站消費」，並帶動周邊街區與房市發展。在此潮流帶動下，結合購物中心、美食餐飲、特色書店與影城的複合式商場，成為近幾年中部商用不動產市場的新亮點。

市調指出，目前中部指標案例包括有去年下半年開幕的八期「文心秀泰生活」旗艦館、臺中港「三井 Outlet Park」；以及建構籌備中的「總太國賓影城」、臺糖湖濱生態園區三井「LALAPORT」親子購物中心、中信金集團「洲際棒球娛樂城」、「烏日 ATT 4FUN」，以及「麗寶月眉 Outlet Mall」二期等大型商場，累計總投資金額超過 500 億元。

臺中市百貨商場林立，加上交通網絡四通八達，成為中部六縣市民眾消費的重鎮。以指標的臺中新光三越為例，2018 年營業額累計 185.5 億元、逆勢成長 6%，第八度蟬聯全臺百貨「店王」寶座；相鄰的臺中大遠百亦以 136.5 億元、年

增 5.8%，穩坐遠百集團龍頭。兩家旗艦大店表現亮眼，也充分展現中臺灣百貨零售消費市場的實力。整體來看，中部百貨商場去年整體消費規模達到 600 億元，續創新高，並較 2017 年的 550 億元、成長約 9%。

展望今年，預期市場規模仍將持續擴大，包括三井臺中港 Outlet Park 全面營運；麗寶 Outlet Mall 二期也計畫暑假加入戰場，另外還有秀泰生活臺中文心店等生力軍，預估全年消費規模將上看 700 億元。

業界指出，臺中躋身全臺第二大城市，百貨零售市場聚客力持續增加，繼三井臺中港 Outlet Park 點火之後，包括中信金、ATT 集團與三井集團今年在臺中都有大型商場開發案陸續啟動，預期中部市場在三年後也將面臨重新洗牌，呈現百花齊放的榮景。

中部地區去年最受矚目的大型商場投資計

畫，就屬三井的臺中港 Outlet Park 為代表，此案第一期投資金額 25 億元，規劃國際精品、日系、運動及休閒、娛樂等 170 家廠商進駐。

三井指出，臺灣第一座臨海購物中心擁有許多獨有的海港特色，包括選用貨櫃進行佈置，保留海港邊的「繫船柱」等。為讓民眾一睹臺中港海景特色，也特別打造 60 米高的大型海港景觀摩天輪，以及誠品全臺首間海景書店，海景美色盡收眼底。

除了新地標摩天輪之外，還有首次進軍臺灣市場的戲雪主題樂園「SNOW TOWN」，可享受體感溫度約 24 度 C 的雪世界，以及日本娛樂公司 CQ AMENIC 開發的室內遊樂園「ASOBI SQUARE」等。

三井預期，臺中港 Outlet Park 平日每天可吸引 1.5 萬、假日 2.8 萬人次的觀光人潮，今年人潮目標約 800 萬人次，年營業額挑戰 50 億元，對帶動海線觀光發展也有極大的外溢效益。

配合三井 Outlet Park 進駐，臺中市政府未來將以三井 Outlet Park 為中心，串聯梧棲漁港、



三井臺中港 Outlet Park 開幕後，每天均吸引大批人潮湧入

梧棲老街、高美濕地、鰲峰山等景點，並搭配海陸雙港長期規劃，與港務公司「市港合作」，推動遊艇及郵輪碼頭觀光，全方位打造海線新風貌。

由秀泰集團與南山人壽合作，斥資 30 億元在臺中市八期文心南路規劃的「秀泰生活旗艦館」，開幕營運後，不但創造新的消費商圈，也帶動周邊房市水漲船高，包括遠雄、順天、聚合發、陸府等建商陸續插旗。

秀泰生活旗艦館占地 2.4 萬坪，地下 4 層、地上 8 層建築，標榜屬於全新型態娛樂商場，除了規劃秀泰影城，還有由秀泰集團自創的藝文生活品牌「小書房」，這也是中臺灣第一個結合影城、親子藝文書房與異國美食餐廳的大型複合商場。



三井臺中港 Outlet Park 規劃有海景摩天輪，臺中港美麗海景盡收眼底

其中，以全臺最奢華影城為定位的「秀泰影城臺中文心店」，共有 16 間影廳，2,200 個座位，設計風格則以歐式華麗劇院為主軸，詮釋出宛如歌劇院般的影廳空間。

而秀泰「小書房」設計風格以午夜巴黎為靈感來源，占地 1,900 坪與擁有超過 5 萬冊藏書量，結合多元複合式空間，創造超過 400 個閱讀座位，營造最美的休憩與閱讀氛圍。

至於建構籌備中的大型商場，也將一棒接著一棒陸續強棒登場。總太地產與國賓影城首度合作，在忠孝路夜市商圈規劃的「總太國賓影城」，為地下二層、地上六層建築，國賓將使用三至六樓規劃 12 個影廳；一至二樓為商場，目前全案已動工，預計 2020 年初營運。

麗寶集團在月眉打造的麗寶 Outlet Mall，二期商場預計今年暑假完工營運。去年麗寶即已展開招商作業，連同一期總店數可達 260 家，總投資金額逾 40 億元，未來可望成為中臺灣規模最大的 Outlet Mall。



結合購物中心、美食餐飲、特色書店及影城的複合式商場，成為近年中部商用不動產市場的新亮點

麗寶 Outlet Mall 第一期已有 120 家運動休閒品牌進駐；眼看臺中港三井 Outlet Park 來勢洶洶，麗寶也積極展開二期規劃務，第二期的品牌總店數有 140 家，以精名品為主力，未來將一舉超越三井 Outlet Park 一期的 170 間店家規模。

麗寶強調，麗寶樂園度假區地理位置優越，位於國道一號、四號匯集點，為南來北往的交通中繼點，可說是全臺最方便的 Outlet Mall。

麗寶 Outlet Mall 一期以義大利「菲諾港」多彩繽紛建築為主軸，已成為全臺熱門打卡景點；二期更將打造北義大利避暑勝地「科莫湖」概念，全區有中央運河貫穿，加上湖畔、運河與教堂的規劃，入口處設有千坪草皮廣場，麗寶有信心可打造全臺最美的休閒度假購物商場。

另外，三井不動產持續看好臺中前景，繼臺中港 Outlet Park 之後，又取得臺糖湖濱生態園區 4.36 公頃土地的最優投資人資格。此案採設定地上權方式開發，近期簽約後，擬投資近百億元規劃興建 LALAPORT 大型親子購物商場，這也將是三井在臺灣的第二座 LALAPORT 購物商場。

中信金在臺中洲際棒球場規劃多時的「臺中洲際棒球園區娛樂商城」，去年底也完成招商，這座地上七層、地下二層的商場，初步將規劃百貨商場、影城、運動商店、俱樂部等設施，整體樓地板面積達 4 萬坪，預計 2023 年開始營運，總投資金額也是近百億元。

中信金係於 2015 年接手臺中洲際棒球場運動產業園區 ROT 暨 BOT 開發案，由旗下的臺

灣人壽與麗明營造合作，共同成立午資開發公司，主導整個投資開發。目前，午資已在洲際棒球場旁興建一座「迷你蛋」及一棟立體停車場；迷你蛋有「好運來洲際宴展中心」進駐。

臺中市政府表示，洲際運動休閒綜合產業園區將參考東京巨蛋，未來會有購物中心、餐廳、商店、運動項目體驗等，提供適合全家大小一起休閒娛樂的場地；市府並將以洲際棒球場為核心打造運動廊帶，將臺中發展為宜居的運動城市。

而籌備中的烏日 ATT 4 FUN 開發工程，據傳也將擴大到 10 萬坪，營業規模約 6 萬坪，除了購物商場、影城、美食餐廳之外，更將引進 ATT 4 FUN 近千坪頂樓夜店、摩天輪等設施，全案近

期將申請建照及相關審查，希望趕在今年動工，總投資金額逾百億元。



麗寶 Outlet Mall  
Photo Credit: LIHPAO LAND @Wikimedia CC BY-SA 4.0

商場名稱	區域	執行進度	投資業者	商圈	主要開發內容
三井臺中港 Outlet Park	清水	2018 年底營運	日本三井不動產	臺中港三井 Outlet 商圈	國際精品、購物商場、餐廳、摩天輪
文心秀泰生活旗艦館	南屯	2018 年下半年營運	南山人壽秀泰集團	豐樂公園商圈	購物商場、異國美食、影城、小書房
總太國賓影城	南區	2020 年初營運	總太集團國賓影城	忠孝路夜市商圈	影城、餐飲美食、購物商場
麗寶 Outlet Mall 二期	后里	2019 年暑假營運	麗寶集團	麗寶樂園度假區	國際精名品、餐飲美食、運河、教堂
臺中車站鐵道文化園區	中區	2019 年第 2 季啟動	德昌營造野美國際	臺中火車站商圈	鐵道展覽館、文創商場、飯店、餐飲
洲際棒球園區娛樂商城	北屯	近期將完成簽約	中信金百貨業者	洲際棒球產業園區商圈	百貨商場、影城、運動商店、俱樂部
臺糖湖濱生態園區	東區	2019 年 3 月 27 日簽約	臺糖、三井不動產	臺中後火車站商圈	三井 LALAPORT 親子購物中心
ATT 4 FUN 購物中心	烏日	2019 年底動工	ATT 集團	烏日高鐵站商圈	購物商場、影城、美食餐廳、摩天輪

臺中市複合式大型商場最新開發概況一覽

資料來源：市調 製表：李思齊

# 臺中車站 鐵道文化園區

文／李思齊

由臺鐵局主導的「臺中車站鐵道文化園區」促參案，去年底正式與德昌營造完成簽約。德昌營造董事長黃政勇表示，此案總投資金額達 31 億元，2022 年全區完工營運後，初估可創造至少 81 億元的商機。

但更重要的是，此案屬於臺中市政府「大車站計畫」的一環，未來營運後，將可結合轉運站、綠空

鐵道軸線、綠空廊道等，為臺中市區打造新鐵道亮點，對推動舊城區的活化再生與發展，亦可扮演火車頭的重要角色。

而推動多時的「李方艾美酒店」，也預定今年下半年正式開幕營運，這間總投資金額達 80 億元的五星級酒店，22 層大樓規劃 228 間客房及

七間大型宴會廳、中餐廳、自助餐廳及健身房等設施；據了解，酒店平均房價約在 7,000 元上下，預期將成為臺中火車站商圈的新地標。

臺中市政府近幾年積極推動舊市區再生，隨著鐵路高架化，周邊已有數條道路打通，幾十年來沒落的後火車站，現已經有新發展，尤其建國市場搬遷到東區後生意繁榮，周邊交通路網順暢，也為鄰近商店及住戶帶來更好的生活機能。

市調指出，臺中舊市區以臺中火車站商圈為核心，在「大車站計畫」推動下，周邊近幾年吸引越來越多民間投資計畫進駐，除了李方艾美酒店之外，還包括新時代購物中心、秀泰影城、臺糖湖濱生態園區、三井集團大型購物中心，以及最新的臺中車站鐵道文化園區等。

臺鐵局主辦的「臺中車站鐵道文化園區」促參案，由德昌營造獲選為最優申請人，德昌特別成立特許公司經典國際，並與經營老虎城購物中心的野美國際合作，負責臺中車站鐵道文化園區投資興建與營運，黃政勇同時兼任經典國際董事長。



推動多時的「李方艾美酒店」已訂今年下半年開幕營運，將成為臺中火車站商圈的新地標



臺中火車站新站一、二樓，未來將引進包括餐飲美食、伴手禮、名特產店，以及汽機車租賃、旅行社等，2020 年農曆年前可望陸續營運

臺鐵局長張政源指出，臺中鐵路高架化 2018 年 10 月全線通車，臺中火車站舊站旅運功能轉移至新站，臺鐵局特別將舊站及 20 號倉庫群範圍，依促參法辦理「臺中車站鐵道文化園區」招商開發。

臺中車站鐵道文化園區促參案占地約 2.97 公頃，開發方式與內容相當多元，主要特點包括：

(一) 三代同堂：站區內有第一代車站的 1905 年臺中（機關車）停車場事務室與 1908 年機關車維修車庫、第二代車站 1917 年舊站、第三代車站 2016 年新站，這是全臺唯一三代同堂的站區，除了歷史文化的深遠價值，也非常有看頭。

(二) 三 T 開發：開發方式包含 BOT（新建 - 鐵道文化園區 E 區及 B 區空間）、ROT（整建 - 舊後站、20 號倉庫群、西南段部分鐵路高架軌道下方空間等），以及 OT（經營 - 舊臺中車站及原第一月臺及原第二月臺、新臺中車站地面一、二層商業空間及地下停車場等空間），在政府規劃促參案中，這是招商成功的首例。

(三) 三方合作：未來民間機構經典國際將投入至少 31 億元資金進行整體規劃營運，除促進鐵路資產活化開發，更可進一步加速舊城區翻轉再生，並結合臺中市政府綠空鐵道軸線計畫、綠空廊道計畫，預計可帶動觀光休閒及藝文消費等產業產值的社會間接效益約 81 億元，政府稅收至少 35 億元，將共創政府、民間企業與地方三贏。

(四) 三化發展：此案興建營運項目包含鐵道文物展示及主題商場、國際藝術家駐村、藝文產業創新育成工作室、伴手禮及名特產展售專區，以及鐵道體驗飯店（Tetsudo 親子飯店、寢臺文旅）等，未來發展定位從「本土化」出發，走「文創化」路線，進一步達到「國際化」水準。

底圖

臺中車站鐵道文化園區屬於「大車站計畫」的一環，對推動舊城區的活化再生與發展，將扮演火車頭的重要角色

張政源指出，未來站區內人行動線透過綠空鐵道軸線及廊道計畫，規劃連續性通道及半戶外通廊，來串連新站與舊站、進站與出站；並以鐵道文化為背景，留設鐵道文學森林、行旅時光廣場、歷史廣場、拾光山坡廣場、半丘大地等開放空間，透過文化資產修復再利用及藝文、文創、體驗活動的導入，讓園區成為一個充滿歷史懷舊、濃郁人文色彩的休閒遊憩場所。

至於整體推動進度，黃政勇說，目前全案第一期 OT 的部分，包括新火車站一、二樓及綠空鐵道計畫，臺鐵局預計第二季交付給經典國際，未來將比照高鐵站模式，規劃引進包括餐飲美食、伴手禮、名特產店，以及汽機車租賃、旅行社等，明年農曆年前可望陸續營運。

第二期 ROT 部分，包括 20 號倉庫、臺鐵原列車長行車寄宿的宿舍、臺中驛舊站及後站等。其中，20 號倉庫將引進臺中生活展館的展演空間，主題可能是太陽餅、珍珠奶茶、香蕉市集等，不定期更換；臺鐵宿舍將打造為「軌點子」創藝聚落與文創商場；臺中驛鐵道展覽館則規劃鐵道文化展、鐵道旅遊展、鐵道建設工程展（涵蓋古蹟修復、高架電氣化、綠空計畫），以及鐵道旅遊主題書店等，預計 2021 年中營運。



左圖  
臺中車站鐵道文化園區 2018 年底，由臺鐵局長張政源（左）與德昌營造董事長黃政勇（右）主持簽約

第三期 BOT 部分，初步規劃將興建一棟 13 層的「Tetsudo Mall」，包括綜合商場、美食廣場，以及擁有 150 間客房的親子度假飯店，基地就位於李方艾美酒店的正對面。另外，還有一棟擁有最佳鐵道視角的「寢臺文旅」，讓臺中車站成為亞洲自由旅行的新據點，兩棟飯店預計 2022 年底營運。

臺中市政府積極推動的臺中大車站計畫，主要配合鐵路高架化於 2018 年 10 月全線通車，市府已於 2018 年 6 月完成臺中車站站前廣場工程，後續大車站計畫，市府預計投入 20 億元，打造轉運中心、立體停車場及大平臺。

至於後續綠空鐵道軸線南段也於去年底完工，綠空鐵道軸線北段正在辦理規劃設計。

臺中鐵路高架化後，市府運用高架化後的舊有鐵道空間，規劃約 1.6 公里的綠空鐵道，重新縫合鐵路高架化兩側的都市活動，以「線」串聯北段銜接臺糖湖濱生態園區，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，帶動各個「點」的發展，進一步翻轉舊城區。

另外，臺糖湖濱生態園區也由臺糖公司公告招商，目前由日本三井集團取得最優投資人資格，全案基地面積逾 4.36 公頃土地，三井擬投入近百億元規劃開發以親子客源為主的「LALAPORT」大型複合式購物商場，期間限定為 30 年。

臺中市都發局指出，未來這些建設完工後，勢必會影響大車站周邊地區、干城地區及臺糖湖濱生態園區的開發，預期可吸引更多民間投資挹注，甚至帶動周邊房地產的發展，讓城中城活化再生，也讓生活首都舊城如新。

臺中市不動產開發公會理事長邱崇喆表示，隨著臺中車站鐵道文化園區、大車站計畫，以及李方艾美酒店、臺糖湖濱生態園區等計畫陸續啟動開發及營運，將為沈寂已久的臺中市區房市注入活水，業界認為，周邊房市補漲行情可期。

臺中市長盧秀燕也強調，中區再生已經動起來，不只李方、德昌、三井等集團的投資，中央書局由永豐餘集團承接，建國市場也完成遷建；至於臺中公園附近的綠川，市府規劃掀蓋，再串連臺糖與干城，形成文化走廊。

邱崇喆說，臺中火車站向來是中部交通核心樞紐，在七期新市政中心發展達到巔峰後，預期未來臺中整體房市將往西南區發展，尤其是臺中火車站與高鐵特區，可望成為中臺灣發展的新亮點。

開發階段	開發範圍	規劃內容	備註
第一期 OT 部分	新火車站一、二樓及綠空鐵道計畫等	餐飲美食、伴手禮、名特產店、汽機車租賃、旅行社	預計 2020 年農曆年前陸續營運
第二期 ROT 部分	20 號倉庫、臺鐵原列車長行車寄宿的宿舍、臺中驛舊站及後站等	臺中驛鐵道展覽館、軌點子創藝聚落及文創商場等	預計 2021 年中營運
第三期 BOT 部分	一棟 13 層的「Tetsudo Mall」及一棟擁有最佳鐵道視角的「寢臺文旅」	綜合商場、美食廣場、150 間客房親子度假飯店及文旅	預計 2022 年底營運
※ 德昌營造將投入 31 億元進行整體規劃營運，預估至少可創造 81 億元商機，並帶動舊城區的活化再生與發展			

「臺中車站鐵道文化園區」開發案小檔案

資料來源：臺鐵局、德昌營造 製表：李思齊

# 臺中車站鐵道文化園區

三井臺中港 Outlet Park 是  
國內首座臨海型購物中心

文／李思齊

面對土地價格越墊越高，經營成本水漲船高，中部地區有越來越多建商紛紛轉型朝多角化發展，經營型態逐步延伸至複合式商場、商辦、甚至飯店等領域，一方面因應市場變化及激烈競爭，另一方面藉此開闢新的財源，也擴大市場版圖。

市調指出，這類型建商包括順天、親家、豐邑、銳宇、總太、大毅、忠泰、勤美等。業者不諱言，除了建設本業之外，納入複合式商場、商辦、甚至飯店，可以有穩定的租金或權利金等現金流，亦有利於企業永續經營。

值得注意的是，經營大型購物商場、飯店或商辦，除了有穩定的金流之外，更重要的是絡繹不絕的進出人潮，有助於大幅推升企業品牌形象，甚至順勢提升房地產本業的市場競爭力。

以七期「T&R 廣場」為處女作一炮而紅的銳宇建設負責人李明潭指出，不管是自住或投資，複合式大型商場都將成為未來投資趨勢；而銳宇也將藉由七期「T&R 廣場」的成功模式，規劃繼續進軍單元二。

「T&R 廣場」為銳宇建設首座大型複合式商場，也是中部建商近幾年跨足商用不動產的代表作之一。

「T&R 廣場」的劇場式空間規劃與獨特生活美學，不但吸引日本蔦屋書店、泰國 Woo Taiwan 與吳寶春麥方店等團隊進駐，且受「T&R 廣場」吸客影響，更成功將市政北二路商圈延伸至國家歌劇院，形成完整的一日精品生活圈。

# 建商跨足新商場

多元形貌 無限可能

七期市政北二路商圈涵蓋知名店家如三宅一生旗艦店，位於豪宅「精銳音悅廳」一樓店面，國際連鎖咖啡店 KOI、iROO 服飾店、Poltrona Frau 伯爵那臺中直營店等也都陸續開幕，可說越晚越美麗，至今周邊人潮不斷。

同樣跨足商用不動產領域的，還有上市建商總太集團，繼烏日高鐵站特區「TTC 臺中高鐵商貿中心」之後，攜手國賓影城共同打造的「總太國賓影城」ROT 案，預計 2020 年初完工營運。

此案除了商場之外，影城有 12 影廳、1,200 個座位，投資金額 2.5 億元，初估每年可挹注 2,500 萬元營收。另外，總太更跨足臺南取得虎頭埤湖濱旅館 BOT 案經營權，預計 2020 年啟動，2022 年完工營運。

總太集團主席吳錫坤表示，總太稍早取得的「臺南市新化區虎頭埤湖濱旅館 BOT 案」，初期將投資 4 億元、規劃興建地上六層、地下一層的国际休閒度假旅館，房間數在 40 至 60 間。

吳錫坤指出，虎頭埤有小日月潭美稱，每年遊客約 40 萬人次。這項投資案主體事業為旅館飯店經營，除提供住宿客房及旅遊諮詢服務外，另規劃餐廳、會議、婚宴等相關設施，未來將是集團跨足飯店市場的試金石。

總太董事長翁毓玲不諱言，臺中人口紅利是吸引各大開發商積極搶進布局的主要關鍵，而複合式大型商場可結合購物中心、共享辦公室、影城、特色書店等，擁有多元形貌與無限可能，也將是主流趨勢。對過去只單純蓋房子的建設公司而言，透過多角化布局，未來市場的可能性與商機，想像空間變得很大。

總太更早於 2016 年就前進烏日高鐵特區，推出高鐵區首棟商辦「TTC 高鐵商貿中心」，目前租金行情約在每坪 750 至 950 元間，投報率約 3% 至 4%。

2018 年中開幕營運的臺中老爺行旅，也是由大毅建設與老爺酒店集團共同合作，飯店規劃 170 間客房、藝文展覽空間及義式餐廳，以「藝廊」概念作為設計主軸，在市場甚受歡迎，這也是大毅多角化布局的重要里程碑。

大毅建設近年來推案積極，並熱衷推動社區總體營造，不但與住戶建立深厚情誼，也逐步累積一定的聚客力。如今集團跨足飯店商場經營，希望進一步推升企業品牌形象，連帶吸引更多消費者的目光。

忠泰集團推動多角化經營也是不遺餘力，陸續跨足家居生活用品、餐廳等市場，在臺中科博館特區打造的法式頂級時尚住居「老佛爺」，一樓就計畫引進包含 60 多個國際家居品牌的「MOT 明日聚落」，未來可望與相鄰的廣三 SOGO 百貨及金典誠品綠園道串連一氣。

臺中洲際棒球園區娛樂商城去年底已啟動招商，近期可望定案，未來將引進百貨商場、影城、運動商店、俱樂部等設施



「T&R 廣場」為銳宇建設首座大型複合式商場，也是中部建商近幾年跨足商用不動產的代表作之一

業界認為，忠泰無非想藉此建立在中部市場的灘頭堡，一舉打開知名度，也累積忠實客源。

勤美集團在全國飯店旁規劃的「勤美之森」，規劃兩棟 35、37 層大樓豪宅，已於 3 月中舉行動土典禮；整個開發案還包括洲際酒店及藝術館、小教堂，總建築師為李祖原及美國 Handel 團隊，甚受市場矚目。

勤美董事長林廷芳表示，勤美集團投入上百億元，在草悟道規劃國內最頂級的勤美洲際酒店，以及頂級豪宅與購物商場，希望為中臺灣打

造全新的複合宜居生活空間，也提供一種新的生活模式選擇。

這項造鎮計畫，第一期推出的二棟住宅大樓，結合了洲際酒店、特色商業空間、開放藝術街區及自然綠意景觀，強調是合適 0 到 100 歲全齡化住宅方案，創造有如日本六本木的生活商圈。業界也預期，這類結合住宅、商場、文創、甚至飯店的複合式大型開發計畫，勢必會成為未來市場的趨勢。



# 法律相談

## 規約變更買賣契約 之問題探討一 以管理費為例

文／煌展法律事務所 白永濬律師

### ●問題緣起

買賣契約是當事人約定由賣方移轉買賣標的物財產權於買方，並由買方支付價金之契約；規約則是公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。這二者各有其規範依據、對象及內容，看似互不相關，但若房屋買賣契約中已就部分公寓大廈管理維護事項有所約定，嗣後成立的社區規約卻予以變更時，就可能產生矛盾衝突，而衍生爭端。

例如在預售屋買賣契約中，買賣雙方約定未售戶之管理費按已售戶的半數繳納，然而當社區召開區分所有權人會議後，所通過的規約卻規定不論已售戶或未售戶均應繳納相同管理費，社區管理委員會遂依據規約向建商進行催討，建商則主張規約內容違背買賣契約之約定，此時該如何處理，有待探討。

### ●法院實務的見解

上述問題先以下列兩則案例，看看法院判決是怎麼說的。

#### 【案例一】

A 建設公司於銷售社區大樓地上 3 層至 23 層之房地預訂買賣契約書載明「地上 1 層局部及 2 層空間係依法捐贈予臺北縣政府管理使用之公共設施。公益設施空間樓層與本社區其他戶已區隔由受捐贈機構獨立管理維護使用，不分擔本社區管理費，俟後不受管理委員會成立或爾後區分所有權人會議任何修刪變更或排除適用，已為買方明確知悉」之內容，且該買賣契約書所附附件六「住戶管理規約」亦載明經常管理費係由地上 3 至 23 層之住宅依房屋總坪數計算繳交，但社區第三屆第一次區分所有權人大會會議中，竟



決議將住戶規約變更為「地上 1 至 23 層之區分所有權人依房屋總坪數計算，每月每坪新臺幣壹佰貳拾元正」之管理費收費計算方式，亦即臺北縣政府所有系爭建物亦應與其他住戶繳交同額之經常管理費，臺北縣政府遂依民法第 799 條之 1 規定，主張規約顯失公平而訴請法院撤銷規約。臺灣新北地方法院 101 年度訴字第 2727 號判決認為：

雖系爭社區大樓其他區分所有權人於購屋時，與起造人 A 建設公司所簽訂買賣契約固均約定系爭一、二層建物獨立管理使用不必繳交社區管理費之內容。惟上開約定既為系爭大樓其他區分所有權人與建設公司間之約定，原告（臺北縣政府）並非契約當事人，自無據以主張自己權利之餘地。況得依民法第 799 條之 1 規定請求撤銷規約者，係以其規約有無「顯失公平情事」為斷，初與各區分所有人於購屋之初如何與原出售之建商約定無關。

因上開契約條款原告於形式上脫免依公寓大廈管理條例所定就共有部分應負擔修繕、管理及維護等費用之責，反而使其他區分所有權人實質上增加此部分之費用負擔，顯非合理。是以系爭修正規約規定原告應就所有系爭建物部分按與其他區分所有權人相同標準繳納管理費，實為調整上開不合理現象，使原告與其他區分所有權人一律支付管理費以共同負擔共有部分應支付之相關費用，核無不公平之情形。



煌展法律事務所 白永濬律師

<p>煌展法律事務所</p> <p><b>白永濬</b> 律師</p> <p>地址 台中市西區五權路1-267號10樓之1 Tel. 04-37070918 Fax. 04-23723806 手機 0928-903101 E-mail: max.nai@msa.hinet.net</p>	
<p>煌展法律事務所</p>	<p><b>白永濬</b> 律師</p> <p>學歷 東海大學法律學系畢業 臺灣大學國家發展研究所法學碩士</p> <p>經歷 臺灣高等法院臺中分院法官助理 普民建設股份有限公司法務副理 普康建設(5523)董事、監察人</p>

## 【案例二】

B 建設公司與各別買受人訂有預售房地買賣契約書，依上開買賣契約約定，各別買受人同意遵守附件規約有關未售空戶之區分所有權部份及停車位，其管理費按規定繳納標準二分之一計收之規定，惟建案領得使用執照後，社區召開之區分所有權人會議所通過之規約則規定未售空戶仍應按月全額繳納管理費，因而發生爭執，經法院審理後，歷審皆為建商敗訴之判決。其中第二審即臺灣高等法院 101 年度重上字第 523 號判決，雖然認為買賣契約附件之規約草約，就起造人關於管理費之區別規定，尚屬合理，並未違反民法第 247 之 1 條及消費者保護法第 12 條有關定型化契約條款顯失公平而無效之規定，買受人及其後之承受人仍應受該買賣契約附件規約之拘束。但又認為：

依公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款之規定，區分所有權人會議既得決議規約，自得變更買賣契約書所附規約草約之內容，此乃法律賦予區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之自治事項，縱建商與個別買受人曾簽訂上開買賣契約附有規約草約，但系爭社區大廈區分所有權人會議既已依公寓大廈管理條例相關規定訂定系爭規約，自屬有效，全體之所有權人應受其拘束，尚不得逕以區分所有權人會議決議之事項，上訴人與各別買受人先

前之契約約定有違，而認該決議無效。則建商於系爭規約通過後之銷售空戶期間，既屬待售空屋之所有權人，自有依規約之規定標準繳交管理費之義務，不因未使用其所有房屋而得減免。

### ● 法院見解的檢討— 規約可以任意變更買賣契約的約定嗎？

在【案例一】中，法院一方面認為「依民法第 799 條之 1 規定請求撤銷規約者，係以其規約有無顯失公平情事為斷，與各區分所有人於購屋之初如何與原出售之建商約定無關」，但他方面卻又認為「以買賣契約條款免除共有部分應負擔修繕、管理及維護等費用之責，使其他區分所有權人實質上增加此部分之費用負擔，顯非合理，故修正規約使區分所有權人以相同標準繳納管理費，實為調整上開不合理現象，並無不公平之情形」，其結果仍然是以買賣契約的約定是否合理，來判斷修正規約的內容有無顯失公平，不免有判決理由自相矛盾之嫌。

而【案例二】中，法院既認為買賣契約附件的規約草約，有關未售空戶按二分之一繳交管理費之約定合法有效，買受人及其後之承受人應受該買賣契約附件規約的拘束，然而對於為何區分所有權人會議事後可以決議逕行變更上開買賣契

約書之內容？卻僅以社區自治事項一語帶過，欠缺充分的說理推論過程，似有判決理由未盡完備之瑕疵。

筆者淺見以為，買賣契約與規約都是基於當事人的意思表示，而發生債之關係的法律行為，規約並沒有必然優先於買賣契約的效力。契約有效成立後，除非因情事變更，非當時所得預料，而依原有效果顯失公平的例外情況下，當事人才可依民法第 227 條之 2 規定，聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。否則基於「契約嚴守原則」，當事人有依約履行的義務。最高法院 18 年上字第 127 號判例，也明白揭示「當事人締結不動產買賣契約，如已合法成立，其私法上之權利義務，即應受其拘束，非一造於事後所能主張增減」。當然，契約內容並非不能更改，但前提應該是雙方當事人都同意變更。然而，在買賣契約當事人與區分所有權人幾近相同的狀態下，以區分所有權人會議決議制訂或修改規約的方式，來實質變更當初買賣契約約定之事項，形同買賣契約當事人一方（買方）集結後，竟可藉由多數決的運作而片面改變契約內容，對於交易安全與法安定性之維護，顯然有不利的影響。

再者，「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，為民法第 148 條第 2 項所明定。誠實信用原則可謂是民法的最高指導原則，學者常稱之為「帝王條款」。即使認為區分所有權人會議在

決議規約時，本來就是採取多數決，不可能要求必須經過全體同意，但參照公寓大廈管理條例第 33 條第 3 款規定「區分所有權人會議之決議，就約定專用部分如有變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意」，以避免區分所有權人的合法權益因多數決而遭受不當侵害之相同法理，如果原先買賣契約約定事項沒有違反法律或顯失公平之處，則對於當事人已經合法存在且產生信賴的既有權利，逕以多數決而變更或剝奪其權利，能否認為與「誠實信用原則」並無違背？恐有商榷餘地。

### ● 結語

買賣契約之約定事項與社區規約產生衝突時，現行司法實務多傾向基於社區自治，若區分所有權人會議嗣後決議通過之規約並無顯失公平，即可調整、變更買賣契約所附規約草約之內容。但此一見解，似乎漏未考量在買賣契約合法有效的情況下，當事人本於「契約嚴守原則」所應負的履約義務；以及區分所有權人會議以多數決之方式，變更或剝奪當事人因買賣契約所取得之既有權利，是否違反「誠實信用原則」等問題，尚難令人完全折服，期待日後司法機關對此能詳為審究，作出衡平且更具信服力之判決。

# 2019大臺中 不動產高峰論壇

## 翻轉後的臺中未來新取向

文／謝平平

1月17日，由臺中市不動產開發公會與大台中不動產開發公會、臺中市不動產聯盟協會、中興大學管理學院共同舉辦的2019不動產高峰論壇於中興大學惠蓀堂舉行，貴賓雲集，與會人數超過五百人，各相關公會皆派代表出席，十分慎重。

第三次參與盛會的內政部次長花敬群表示，臺中市是最宜居的城市，政府將繼續努力推動都市更新、包租代管等政策，開創更好的居住環境。



內政部次長 花敬群

本次論壇參與者超過五百人，次長花敬群特別提到，政府希望發展產業價值，法案修法、預算都不容易，例如全臺灣老舊建築多，都更條例通過後，預算必須增加二倍。

「量的增加，才是產業發展的角度，我也很在乎交易量。」次長花敬群表示，除了交易量，都更數量、危老建築、包租代管等業務量也都牽涉著整個不動產界的發展方向。

立法院副院長蔡其昌提到，立院希望「地政三法」能儘快通過，政府需要回應民間的期待，但不是雙方拔河的狀態，而是共同將箭射向靶心。相關政策不能時冷時熱，要同時滿足地產是商品的特色，也不能讓民眾頻頻到中央抗議買不起房。他肯定大臺中不動產高峰論壇，幫助政府整合意見，也讓立院將業界各方意見與中央溝通。



立法院副院長 蔡其昌

臺中市不動產開發公會理事長邱崇喆發現，最近臺中很多土地都買不到，感到榮景再現的跡

象。但他提到，政府要求地方政府將土地公告現值提高至市價九成，公告地價及公告土地現值分別為課徵地價稅與土地增值稅的基礎，是否能如預期？邱崇喆認為不然。

今年一月，臺中市地價稅稅率計算進行調整，累進起點地價為二百一十萬九千元，未超過者，按基本稅率千分之十徵收。超過累進起點地價者，依超過倍數按千分之十五至千分之五十五稅率課徵。



臺中市不動產開發公會理事長 邱崇喆

邱崇喆表示，只要三千多萬的土地就達到千分之五十五的地價稅門檻，對業者來說，幾乎很難接受，「比銀行利息高三倍。」他在論壇上呼籲中央進行修正，不要造成更多民怨。對此，臺中市地政局長吳存金表示，將帶回業者意見，與市府討論。



不動產聯盟協會總會理事長 林正雄

不動產聯盟協會總會理事長林正雄也感謝臺中市將持有稅下調，讓業者大大鬆了一口氣，因為業界最擔心的就是持有稅，此外，建商也不贊成預售屋實價登錄。他並分析，「地政三法」難

以通過的主因，是因為其中法條互踩紅線。

他也再次重申，希望房地合一稅退場，「政府超徵6,000億多來自重複課稅。」但是去年買賣移轉棟數不到28萬棟，雖然是連二年的成長，但卻是史上倒數第四名，他認為此為不友善的政策所導致。

此外，林正雄對政府鼓勵企業西進感到不解，他看到許多不動產企業到海外投資，鍛羽而歸，且一個企業投資，大概要十年之後，資金才能回到臺灣。他認為，政府應該反省，鼓勵西進是否是好事？



臺中市地政局長 吳存金

臺中市捷運綠線即將完成，大臺中不動產開發公會副理事長王至亮表示，海線等待山手線、藍線，已經四十年，他希望政府能盡快完工。

而政府也期待資金回流臺灣，現在應當研擬如何快速減稅，讓資金停留在臺灣。更重要的是，臺商怎麼拿到土地？人才怎麼培養？臺商出走時間已經過一個世代，「現在的產業人才年紀都太高。」這不只是政府需要努力解決，也是民間需要思考的議題。

今年論壇也邀請地產專家徐佳馨、田大全分享地產未來趨勢。

**徐佳馨：低總價仍是市場最愛，成屋附裝潢符合期待**

去年與今年的國際大事沒有比美中貿易戰更備受矚目的了，而臺灣的優勢就在於彈性，

徐佳馨認為，中小企業善於應付變化，如果政府能給予更多彈性，將有助於業界的發展。

至於房市景氣，各研究機構的報告皆提出，2019 下半年景氣回溫，但對不動產界而言，下半年又正好遇到 2020 總統大選的佈局，她認為 2019 年不動產買賣交易移轉棟數將與 2018 年持平。在未來的二至三年，利率都不會有太大波動，且可能會有更低利率方案出現。

面對未來預售屋交易須在一個月內登錄完成，徐佳馨認為，即使如此，建商在房市仍有優勢，如可透過價格調整，吸引原本傾向購買中古屋的客戶。

其次，預售屋的付款彈性遠優於成屋屋主，300 萬的自備款對年輕人來說，很難很難，但預售屋可以彈性的付款方式購屋，減輕壓力，「價格、產品主導性，預售屋都會勝過中古屋主。」

在區域市場部分，臺北市有從蛋白區往蛋黃區轉向的跡象，徐佳馨分析，價格向下修正，拉近了蛋白與蛋黃區的價格差異，導致買方願意轉向蛋黃區下手。

在中南部，低總價產品仍是支撐買盤的重要產品，不僅吸引在地自住客，目前也有北部建商帶著投資客轉往中南部投資低價商品，雖然區域不若當地人熟悉，但因為低總價，對許多投資客來說，仍可爭取利差，甚至臺南、嘉義都名列其中。

2018 年六都買賣移轉棟數部分，除因桃園正逢交屋潮、高雄鳳山也有大批國宅交屋外，因此交易量呈現大幅成長，其他城市均是穩定、小幅成長。

但徐佳馨分析，民眾購買屋齡新、附有電梯的產品比例增加，其中一個主因是，銀行看好這樣的產品，願意貸款。此外，新成屋若含有裝潢，更容易銷售，因為自住客多半希望買房後，就能住進去，如果成屋有裝潢，更能說服買方加價購買。從資料中也可看到，自 2016 年以來，自用買

盤增加，且買屋民眾年齡相對偏高，主因自住客增加、換屋族群增加。

在土地交易部分，徐佳馨表示，雖然房屋產品價格沒有往上走，但土地交易量卻很熱，2018 年的土地買賣交易，臺北市大安區的價格遠超出業者的估計，原因是成交價格已經接近所有權，她分析，主要原因可能是目前沒有比較好的產品。

此外，商業區土地不僅是壽險業者的最愛，企業如廣達、友立、創健等也都開始買地。

除土地之外，辦公大樓的詢問度也提高了，徐佳馨分析，除有海外資金回流，辦公大樓的產權單一，未來進行都更較為容易，增加帳面價值，還可享受政府給予的都更獎勵，因此詢問度大增。

若要為 2018 年的住宅市場歸納，「兩好三壞、壘上沒有人」，徐佳馨分析，利多部分有足夠的資金與話題，利空部分則為價格過高、稅制造成獲利減低、新屋供給量過大。

2018 年，房市有動能，但沒有地氣做觸媒轉換，雖然現處於休息狀態，但是不至於更壞。

### 置產型客戶進場 多了解客戶需求

徐佳馨表示，今年已可見資金回流發酵，置產型客戶進場，加上銀行對優質客戶、法人採取寬鬆態度，高資產客戶將尋求 CP 值高、可在銀行端進行財務槓桿的標地物，而大買家則會在最好的時間點下手。

少子化是社會不可逆的發展，而去年年中的年金改革，也讓軍公教族群在買房、旅遊縮手，內需疲軟，房地產的交易、繼承差異比較逐漸成為重點。她建議業界，不妨多瞭解客戶的潛在需求，例如個人不同的資產規劃，「目前很多家長已經在做財產規劃。有哪些是好保本好傳家的產品？孩子可以繳得起管理費？」

徐佳馨表示，目前總價不變、租金下調，投報提高，置產客戶看好此波房市，下手穩定投報 3% 的店面產品。

今年建商降價意願不高，但她表示，不動產的價值現在決定在銀行端的認定，並不是實價登錄上的數字，除了讓利，業界可能必須要加強產品力，才能吸引買方。

### 田大全：臺中一手好牌，車站能否進行更多開發？

房產專家田大全分析，臺中現在一手好牌，但欠缺更開闊的開發思維。

以南港複合式車站商場為借鑒，其在 2015 年 12 月開幕，結合辦公大樓、商場、酒店，不算租金，年營業額高達 30 億；而規模較小的松山車站，年營業額也有十億，這都得利於交通建設、品牌效應所帶起的商圈經濟發展。

臺中捷運即將完工，山手線即將興建，田大全認為，如果只是看建設經費，任誰都會頭皮發麻，但是，數字背後可以有更多的想像，加上臺中有全臺品質最好的建商，開發商能否為臺中的交通建設畫出一張產業發展藍圖，而不只是定義其為一個車站？

他舉例，媽祖信仰興盛的大甲車站是否能連結成功車站、追分車站，成為「考試產業鏈」，尤其是水滴經貿園區，這是臺灣未來能量最強、創意最強的地方，而它是否可以不只是一個區域發展，而能像惠比壽一樣，揚名國際？

田大全呼籲，希望臺中的開發商能夠合作，讓臺中即將起飛的交通建設也能帶起不同的城市新貌。



| 新竹百年會交接 |

2019. 01 / 09

第六屆 · 新世代委員會

富源奇森挑戰新局  
富廣東岳豐富新竹



新竹百年會與台中建築新世代會在107年中交流頻繁，去年九月台中二十多位會兄組團前往新竹建案參訪，受到第八屆東岳會長與多位新竹會兄們的热情招呼。

新竹百年會年度盛事會長交接典禮，於一月九號晚間於新竹煙波飯店舉辦，台中會兄當然不能缺席，由丕岳會長率二十人祝賀團前往道賀。並見證了第八屆富廣建設吳東岳會長將大樑傳承給第九屆富源建設曾奇森會長。

兩位前後任會長致詞時都不忘提及與台中之間的鐵感情。丕岳會長除了祝賀外，更透露已經準備好幾個台中近期不錯的作品，誠摯邀請新竹百年會今年舉辦的台中建築參訪團，絕不讓新竹空手而歸。



| 一月例會 |

2019. 01 / 10

第六屆 · 新世代委員會

### 披荊斬棘 林正雄談地產業數十年苦樂

台中市建築新世代會第六屆第一次例會10日晚間於林酒店舉辦，一月例會就邀請到中華民國不動產聯盟總會林正雄創會長來與建築新世代面對面對談。丕岳會長非常重視接任後的第一次例會，會前更召集幹部群，針對第五屆財務結算報告、二月北部參訪行程及會員補助額度與新年度收費時間表等重要議題做了詳盡的討論與決議。

「披荊斬棘」是富旺國際林正雄董事長，對於個人數十年房地產業打拼的經歷所做出做貼切的形容。事業嗅覺敏銳的林正雄，退伍後先後投身仲介業、房屋代銷業、建築營造業，最後整合打造了現在的「富旺國際上市集團」。



身為台中市不動產開發商業同業公會副理事長的林董，分享許多一路走來的辛酸苦樂，鼓勵全場的建築新世代經理人，要學習感恩與珍惜。因為上一代在創業過程當中遇到了無數的挫折，並靠著人脈與智慧挺過了一次次事業危機與艱難的時刻，今天大家才有機會享用甜美的果實。

林董分享他的座右銘：「行正道」、「播善念」、「結善緣」、「得正果」這四句座右銘，卻反應了林董長期經營事業、為人處事、熱心公益的基本信念。當然林董也提出許多數據分析房地產業，未來十年、二十年將會遇到的危機與警訊，也提醒莫過於安逸，隨時要關注瞬息萬變的局勢與時事。

# | 台南二代會交接 |

## 2019.02/20

第六屆 · 新世代委員會



### 台南高雄二世力 第三屆交接典禮

台南新世代暨大高雄新世代會第三屆交接典禮20日晚間於台南麗新大飯店共同舉辦，台南新世代第二屆吳汭澧會長交接給第三屆楊雨唐會長，大高雄新世代則由第二屆卓昱延會長交接給第三屆侯博允會長，新竹百年會及台中新世代陳丕岳會長與十餘位會員也專程南下觀禮，交接典禮過程圓滿成功。



無論是台南楊雨唐會長或是大高雄侯博允會長，面對嶄新一年的會務工作也都有許多新的想法與元素，對於友會間的互動互訪、活動合作更是重點工作。台中市建築新世代陳丕岳會長也針對前後任會長致贈紀念品，並誠摯邀請台南及大高雄會兄們，新的這一年能安排來台中參訪互動。



# | 二月例會北部參訪 |

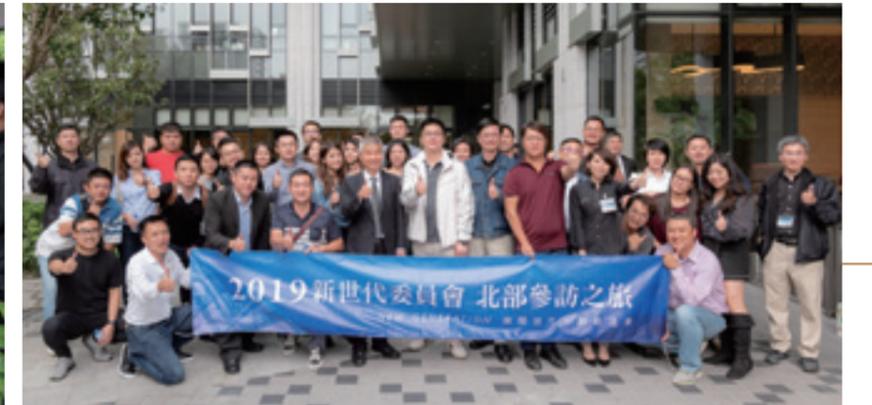
## 2019.02/21

第六屆 · 新世代委員會



### 建材應用交流 第六屆新世代北上取經

台中建築新世代會每年都針對不同主題舉辦國內參訪行程，第六屆丕岳會長與幹部討論後定調為「應用建材參訪團」，21日22日近40位會員共同前往台北參觀。參觀行程內容豐富多元，包括Panasonic台灣松下展示中心、潤泰層峰工學館、美福大飯店、首泰三悉、忠泰RS289、陽明山美軍俱樂部、冠軍磁磚造橋窯廠等多元建材應用案例與生產工廠。



丕岳會長希望能透過參觀應用建材的過程，讓會員們能夠對於各種建材生產流程及創新應用的不同領域，看看別人如何在需求市場中找出相同建材不同表現的創意。丕岳會長表示，這些參觀案件當中特別是潤泰層峰「工學館」與「半剖屋」，就是利用建材特性造就與競爭對手差異性的產品典範，非常值得身為建築人思考學習。

這次的參訪行程能如此精彩豐富，丕岳會長感謝幹部們的努力與顧問會員大力協助溝通參觀單位，最後才能夠有如此順利的結局。當然最重要的就是會員們都擁有一顆上進的心，全力支持、踴躍參與讓這學習道路上，出現這麼多志同道合的夥伴。

三月例會

2019.03/14

第六屆·新世代委員會



提昇建案服務品質 雲端水錶分享

台中市建築新世代會第六屆第三次月例會14號晚間於林酒店舉行，三月邀請自來水公司前董事長郭俊銘與四區處蕭處長，針對雲端智慧水錶進行說明與討論。會前丕岳會長召集幹部檢討財務執行狀況，針對九月份與公會合辦大型講座、十一月越南國外參訪分別提出討論及決議。

承擔中部民生、工業供水的自來水公司四區處蕭淑貞處長表示，目前中部地區順天建設、麗明營造等知名建設同業，也已加入雲端智慧水錶的試辦合作對象群。蕭處長更補充，使用雲端智慧水錶對於建案本體有明顯的品質提昇，相對在銷售時也可增加議題性的賣點。



嘉磐慈善基金會

2019.01/19

第六屆·新世代委員會

為愛前行 生生不息

連續八年，默默照護偏鄉超過1700位弱勢學生課輔的「嘉磐慈善基金會」。19號中午舉辦愛心尾牙活動，台中市建築新世代陳丕岳會長暨多位會兄姐，也出席盛會，並提撥公益基金五萬元，由會長代表捐贈，用實際行動支持這項有意義的活動。

基金會人員一早帶著250位受輔導的小朋友，前往花博園區參觀，中午又在全國飯店舉辦愛心尾牙餐會。魏嘉銘董事長，特別針對學習成績優異的學童們頒發獎牌與獎金鼓勵。學童們也很認真準備了餘興表演，精彩的表演與學童們歡樂的笑聲，充斥了整場愛心尾牙餐會！



二代大學與SAP研討會

2019.03/15

第六屆·新世代委員會

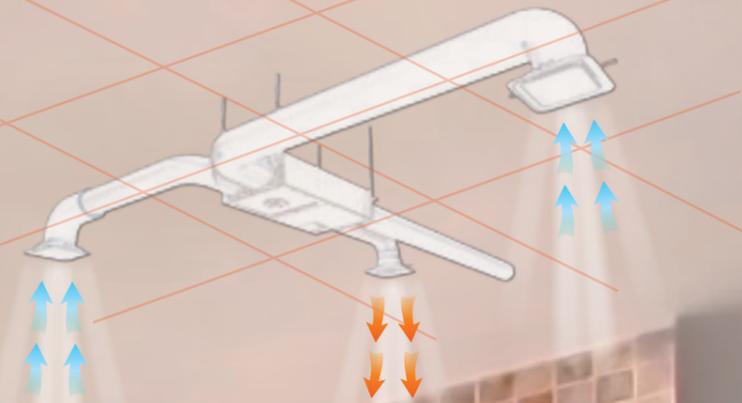
雲端整合 精英講習

二代大學15號下午，於台中市萊特薇庭舉辦，SAP數位運用轉型研討會，目的在於希望能透過趨於成熟的雲端整合平台技術，協助企業轉型升級。

本次研討會吸引中台灣二代精英團體參與，「磐石二代會」、「台中市機械業二代協進會」、「大里卓越會」等，當然「台中市建築新世代會」也由丕岳會長帶領出席共同學習、交流。



吊隱在浴室天花板  
讓您溫暖如影隨形  
顛覆業界傳統 引領居家時尚



實用新型專利  
榮獲多國獨家新型專利  
**樂奇隱藏式暖風機**

HBD-320MW2 220V

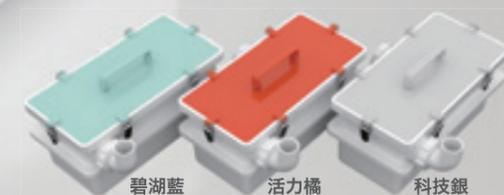
智慧液晶控制

# 愛地球 先從家裡廚房做起。

**BA-133 環保防臭截油槽**

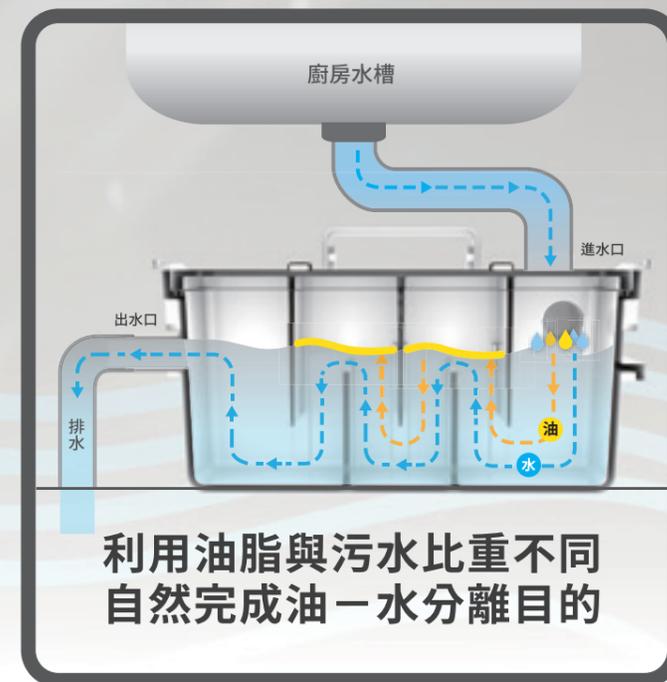


有三種顏色可供選擇



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



另有多項機種可供  
選擇，規格如有變  
動恕不另行通知，  
請以官網為準。



3年 營業場所除外  
全機保固



借道 BASEL,  
前進 VITRA

一城，  
三國，

文 / 戴育澤

## 七普立茲克

Basel，巴塞爾，位於瑞士，亦緊臨法國與德國，對於一般人來說較為熟悉的印象是巴塞爾藝術展及鐘錶展。但對於建築人來說，則是那鮮為人知而有致命吸引力的Vitra Campus。Vitra，一家以生產家居及辦公家具的工廠，1982年的一場大火摧毀了50年代的工廠建築，但也開啟了一頁建築的傳奇。在25英畝(10公頃)的園區中，匯集七位普立茲獎建築師的作品，Frank Gehry、Álvaro Siza、Zaha Hadid、Renzo Piano、Tadao Ando、SANAA，以及瑞士建築師 Herzog & de Meuron。更難能可貴的是，多數是在其得獎前的作品，如Zaha Hadid的第一棟完成的建築-fire station，難怪也是普立茲獎得主的philip John會說「應是自1927年斯圖加特的Weissenhofsiedlung以來，在西方世界最傑出的建築師設計的一組建築物的單一地方聚會」。

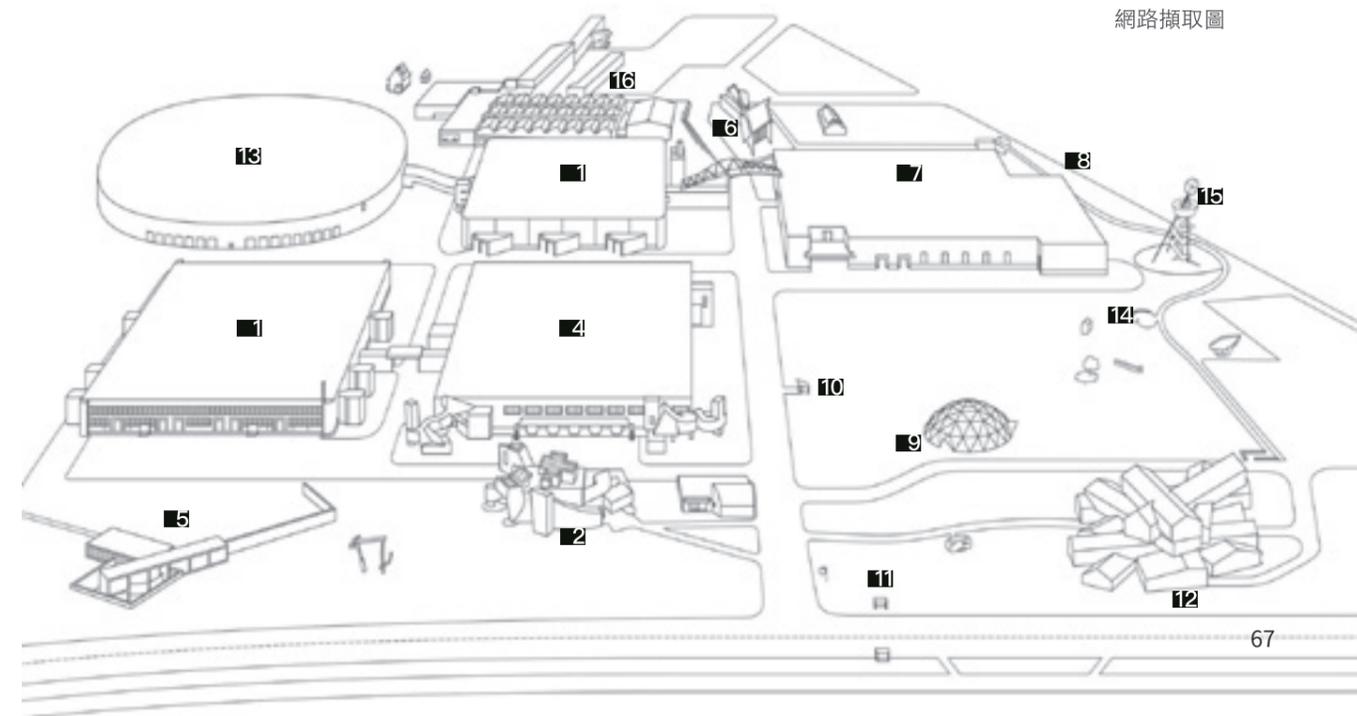
除了上述建築之外，穿插其間的還有。結構大師Richard Buckminster Fuller的DOME。歐洲之星 Waterloo車站建築師Nicholas Grimshaw的工廠。

接下來就讓我們一起分享充滿驚喜與讚嘆的建築—Vitra建築之旅：

網路擷取圖

### 維特園區

- |                                                        |                                                    |                                                    |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ■1 FACTORY BUILDINGS<br>NICHOLAS GRIMSHAW<br>1981/1983 | ■7 FACTORY BUILDING<br>ALVARO SIZA<br>1994         | ■13 LOGISTICS AND PRODUCTION HALL<br>SANAA<br>2012 |
| ■2 VITRA DESIGN MUSEUM<br>FRANK GEHRY<br>1984          | ■8 ALVARO-SIZA-PROMENADE<br>ALVARO SIZA<br>2014    | ■14 DIOGENE<br>RENZO PIANO AND RPBW<br>2013        |
| ■3 VITRA GATE<br>FRANK GEHRY<br>1989/2003              | ■9 DOME<br>RICHARD BUCKMINSTER FULLER<br>1975/2000 | ■15 VITRA SLIDE TOWER<br>CARSTEN HOLLER<br>2014    |
| ■4 FACTORY BUILDING<br>FRANK GEHRY<br>1989             | ■10 PETROL STATION<br>JEAN PROUVE<br>1953/2003     | ■16 VITRA SCHAUDEPOT<br>HERZOG & DE MEURON<br>2016 |
| ■5 CONFERENCE PAVILION<br>TADAO ANDO<br>1993           | ■11 BUS STOP<br>JASPER MORRISON<br>2006            |                                                    |
| ■6 FIRE STATION<br>ZAHA HADID<br>1993                  | ■12 VITRAHAUS<br>HERZOG & DE MEURON<br>2010        |                                                    |





FRANK GEHRY  
VITRA DESIGN MUSEUM /  
VITRA GATE  
1993

### 法蘭克·蓋瑞

設計博物館 / 大門



Frank Gehry被稱為數位時代的先驅者，1989年他受邀規劃Vitra Campus園區，並設計廠區入口及博物館，而1993年在剛獲得建築界最高榮譽普立茲克獎的同年，由他設計的設計博物館成了他第一個在歐洲的作品。

在一片平原中，蓋瑞的建築就像一個由巨人雕塑家雕成的藝術品，充滿張力的外型；即使是用承重的混凝土搭建；卻像是被蓋瑞輕輕地放在自然風景上，建築的元素像是被拆解了開來；又慢慢地凍結在空氣之中，讓人在不對稱的空間；用著各種角度欣賞它優美的姿態。

博物館作為藝術和文化活動的中心，必須具有良好的藝術形象，同時它還應有能力確切表達它的內涵，即具有豐富的象徵意義。正是基於這一點，蓋瑞用解構的手法塑造了一個新穎獨特、複雜多變、相互穿插而又相互扭曲的“建築雕塑”。Vitra家具博物館成了帶有鮮明蓋瑞風格的建築，成為剛從大火中重生的維特拉廠區內醒目的地標。



### 安藤忠雄

會議中心



TADAO ANDO  
VITRA CONFERENCE PAVILION  
1993

Vitra Campus 維特園區

建成於1994年的會議中心，位於Vitra Campus 園區一隅的一整片櫻花樹林中。

設計之初，安藤忠雄在歐洲並無設計案件，於本案完工之前，除了1992年西班牙萬國博覽會日本館這棟臨時建築以外，在歐洲並無實際完成之建築物，因此本案可說是安藤先生踏向海外的第一步。並於本案完工的次年(1995年)獲得普立茲克獎肯定。

進入建築物之前，可見在講求完美的清水模牆面上印有三片樹葉，這並不是施工的錯誤，而是安藤先生希望紀念因本開發案而不得不伐除的三棵樹木，留下樹葉的拓印，見證它們曾經存在過的痕跡。依入口大廳掛的安藤先生手稿，原設計概念即以比周圍樹木及藝術品低的方案在規劃，而且平面用牆體與Frank Gehry於1989年完工之VITRA DESIGN MUSEUM分隔，或許安藤先生極簡及模具化的日式風格，與張牙舞爪的周邊建築希望保持一點距離吧！



本案除了地下室空間以外在面對園區部分均未開窗，進入建築物後由會議室中往外望去均是一片綠意，其實也隱含了希望會議有創新，不再回顧過往的含意。接下來室內就是滿滿的安藤風格建築了！





ZAHA HADID  
FIRE STATION  
1993

扎哈·哈迪  
消防站



1993年落成的消防局，起因來自Vitra Campus內的廠區大火，損失了大半的廠房，當時的總裁決定蓋一棟消防局來抑止同樣的事情再次發生，而負責設計的建築師是當時一棟真實案件都沒有的紙上建築師Zaha Hadid，前衛的設計，充滿流動、速度、解構的建築手法，不論是從室外、室內看，整體沒有一道垂直水平的牆面或是柱子，走在兩道斜牆內彷彿像籠中的白老鼠，不自覺的往前行。

本案完成後歷經了26個年頭，外觀依然新穎並獨特，更難能可貴的是材料及五金保養的仿如剛完工一般，看到這裡心中不得冒出佩服之心，就算是一棟小案件，Vitra Campus也是同等用心維護經營，讓參觀的我們能完全的享受到設計者傳遞的意念，感動萬分。



赫爾佐格和德梅隆  
展示中心



面對家，每個人都有不一樣的空間想像；  
面對藝術，想像造就出不一樣的思維脈絡。

Vitrahaus，位於基地東側臨路，可作為參觀Vitra Campus的終點亦可成為起點。

整體建築量體透過堆疊、擠出及壓縮的工業化概念，轉換為建築與空間的展示。

斜屋頂房子為外觀原型，堆疊而起，旋轉的角度可以面對不一樣的周邊環境，並透過室內空間的挑高、壓縮、大停留階梯及迴旋而上的旋轉樓梯，嘗試了許多不同可能性，回應著內部的充滿新意、經典的傢俱及空間展示，亦回應著每個人心中家的意象均有所差異，來到此處，將會找到最心動的居家布置概念，亦總會找到最喜歡的空間角落。

而中心的Gift shop琳瑯滿目的"文創"商品，不管是建築迷、傢俱迷或是一般的旅客，可真是會令人眼花撩亂，一時不能自己，恐怕要把紀念品裝一整個貨櫃回家了。



HERZOG  
& DE MEURON  
VITRAHAUS  
2010

Vitra Campus 維特園區

進到這夢寐以求的 Vitra design museum，一次親身感受到與Vitra合作的設計師如 Eames 夫婦、Verner Panton、Philippe Starck、柳宗理等經典家具，現場逐一體會各設計師的設計理念成果，透過現場家飾的布置呈現，這真是設計者最大的福音，令我一再流連忘返。

現場巧遇從台灣過去的遊客，是特地來訂作 Eames Lounge Chair 休閒椅，可以現場實際挑選木材皮革，並見識到師傅精湛手藝的組裝技術，經由師傅的解說，對於家具材料與結構有了更深一層的認識。



## 妹島和世+西澤立衛

物流廠房



此建築在Vitra Campus園區的最角落，SANAA廠房有別於一般方正規矩的廠房形式。以非正圓的平面巧妙的安排流暢的出貨運輸動線，廠區內分為四區，嚴謹的家具生產到包裝出貨，需獨立運作且需協調的建物服務技術的複雜要求及管理。在規矩中創造靈活，突破舊有廠房設計的思維。

外牆立面由丙烯酸玻璃製成，表面的波浪狀是用特製的巨大烤箱製造。雪白極淨的廠房巧妙的用三種波浪型模矩組裝而成為一個非正元體，但中間卻是規矩嚴謹的矩形空間及工廠動線。白色的外牆在冬天的雪地中與白雪如為一體。一座宛如音樂盒一般，優雅的旋轉及運作著，大家心目中美麗的家具有如音樂音符一般流洩出廠房之外，最後交到客戶手中了。

SANAA  
LOGISTICS AND  
PRODUCTION HALL  
2012

## 結語

一念初心，一場火災過後的重建，經營者期望透過具有設計美感的建築，讓在其間工作的同仁心情愉悅，才不過30多年的時間，成就一處令人感動的建築聖殿。

19世紀以來「工業建築」便是「新建築」實驗性的場域，如德國AEG渦輪工廠。而1980年代以後的「後工業時代」原先制式化的工業建築型態廣泛地被討論，而在於一個地點(廠區)以多樣性的型態，重塑了「工業文化」的建築可能性，Vitra Campus正是一個代表，而其成功之處在於個別建築精彩的設計及施工品質。Vitra Design museum經由媒體的傳播，跳脫了單一公司博物館的框架，尤其是2012以Basel為基地的Herzog & de Meuron事務所完成的Vitra-haus開幕，更將Vitra Campus變成了Basel區域文化地圖的一大亮點。

在台灣近幾年來，積極推動文創產業的節點上，Vitra不只在既有製造業的基礎上結合設計站上傢俱業的至高點，而其獨到的眼光來選擇優秀的建築師，以一個「策展者」的角色，劈畫園區的建築美學願景，衍生了廣大的文化，藝術商業效應。您說Vitra是製造業或文創產業呢?值得大家思考!



# 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



亞東預拌混凝土股份有限公司  
YA TUNG READY MIXED CONCRETE CO., LTD.



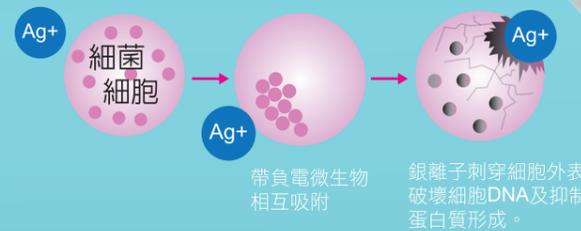
221新北市汐止區大同路一段139號  
No.139, Sec. 1, Datong Rd., Xizhi Dist., New Taipei City 221, Taiwan (R.O.C.)  
Tel: 02-86923315 Fax: 02-86923321  
www.yatung.com.tw

全省業務專線

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

青葉油漆  
絕·對·出·色

## 少了過敏 當然健康



銀立淨乳膠漆與日本富士化學株式會社技術合作開發。配方中多添加銀離子抗菌劑、硅藻土等功能性原料。

特殊配方讓銀離子不流失，銀離子抗菌持久，不產生抗藥性，不產生有害副產物。

銀離子天然抗菌劑，可長效抗菌，且不受日照、水洗、時間而有所影響。

銀離子有效抑制六百多種細菌(大腸桿菌、金黃葡萄球菌、綠膿菌、肺炎桿菌、MRSA(抗藥性金黃葡萄球菌等常見致病細菌)。

耳鼻喉科  
張益豪 醫師



三葉造漆工業股份有限公司 03-4509121

綠化建築是一種全球意識，  
一家一樹之外，我們可以做更多...



# 寶樺境雙 一棟長在樹林裡的建築

回家，走入微型森林心靈場域，置身其中，舒放身體的有氧生活，正式開始。



建築，是長遠的社會責任  
LANDSCAPE

創造一個都市風景，不是封閉式的高牆城堡，是心理的、安全的、社會性的、是尊嚴的、是超我的一種長遠與環境共好的耕耘價值。從營建品質的自我要求開始，「每一次灌漿，就是每一次的交屋」的認真交付，「完成最好的結構、就是最好的防水」...這些扎實的經驗，都是寶樺建設信守自律的建築態度。

## 樹林建築，有機自然共生 BUILDING AROUND TREE

建築主體退縮了 17 米，擁抱一體開闊的視野，迴遊式散步石版紋理與草坡石道，穿透性的綠鋪面，羅漢松、大榔榆、金龜樹、赤楠、千年木、檉木、金桂、香楓、宜梧...，高密度的種樹，一個長遠供養多樣性的微型生態花園，已經完成了，經歷了 1000 多天的計畫、選樹、等候、培育、重植、適應、適性的植栽計畫已經完成了，建築因此也更美了。



## 規劃長綠層次的立體思考 WE LOVE TREES

豐富高、中、低層次的序列，形塑深邃層次豐富的植樹風景，錯層陽臺、立體植綠...，改變單向滿足的居住概念，透過穿透的鋼構圍牆，讓綠可以自然延伸，讓人喜歡與樹互動、對話、乘涼、吟詩...，營造一個豐富隱密的自然環境，彷彿走入微森林的心靈世界。



日照電梯間，陽光綠景收納櫃  
A LITTLE DIFFERENT

一般公寓大樓的梯間，鞋子總是一件很困擾的擺設，「寶樺境雙」預先設計好日照梯間的概念，之外更在其間摘種植物可供觀賞，加上每各戶有私人收納長櫃，鞋子兩具均可好好地收拾，美觀又大方，是一項非常貼心的規劃，全棟一窗一景，連梯間也不放過。

## 獨一無二陽光大角窗 TIME TO RELAX

在家最完美的獨處時間，就是好好泡個澡，綠意環繞的大角窗，迎接陽光照射進來，像是個天然的除菌機，光溫柔的包圍著浴室，可以有一個安靜的角落，讓自己好好轉換，這是一個空間的幸福，沒有預先想好，是不可能實現的選擇。

## 南北座向，一窗一景 LIGHT IS WONDERFUL

「寶樺境雙」全棟明亮開窗一窗一景，讓居住者感受空間的光性，光；決定生活質感的輪廓，無論想在家裡任何角落喝咖啡，通風是健康空間的條件，當嚴酷夏日先不用急著開冷氣，一回家，開窗，微風就來了。



## 相約，空中花果院 MEET YOU IN SPRING & AUTUMN, AND ANYTIME

大花紫薇、常春槐、金龜樹、楊梅、樹葡萄、檸檬樹、桂花叢...，這一方天地之間的私人大家院，緊密的植物關係，就像貼近的家人關係一樣，這裡像是一個相約朋友歡聚的自然會所。



# 國際企業 旗艦總部 竹科新地標

台灣企業家的世界名片在哪裡？在竹科大門口，掌握全國GDP第一財富契機！

全國首創雲端智慧，全方位酒店式商辦，企業決勝關鍵就在豐邑雲智匯。



夜間外觀實景



樓宇管理科技



國際級商務門廳實景

## 拔高136米OFFICE LANDMARK，科學園區新地標

攤開光埔重劃區的地圖，位處新竹科學園區與竹北市的往返要道，從園區大門出發，輕鬆前往高鐵、高速公路、68號快速道路、台鐵竹科站，四通八達的交通網絡，吸引眾多重量型投資案進場，COSTCO、迪卡儂、豪宅特區相繼鎖定光埔重劃區，而慈雲路縱貫其中，銜接公道五直通新竹科學園區，重劃區內蓄勢待發的龐大能量都在此匯流，大海納百川，慈雲路已成為身價不凡的指標大道。插旗慈雲路就是入主不褪色的黃金門牌，掌握席次刻不容緩。

## 五星級新竹第一棟酒店式商辦

竹北【E&D】、台中七期【市政都心廣場】，豐邑機構依循過去建造辦公大樓的豐富經驗，以國際級商辦門面設計豐邑【雲智匯】，台北101、台灣高鐵、台北捷運、豐邑市政都心廣場指定採用的光學科技通關閘門—德國西門子樓宇科技，豐邑【雲智匯】同步引進，以頂級商辦訪客系統提供更安全、更高效率的管理服務。做全世界的生意，當然要大器！

## 雲端智慧 全方位酒店式管理

企業決勝的關鍵在於行動力，雲智匯規劃大、小型多功能會議室並透過雲端管理，以滿足各種商務活動舉行，例如教育訓練、學術研討、產品發表、藝術展演...等，完善的軟硬體設備將提高會議品質與效率，加上戶外觀景大露台的盎然綠意，視野穿透、開會無壓力。2F更規劃與新竹豐邑喜來登大飯店同等級之商務中心，由優秀專業的秘書群提供文書處理、通訊等即時且完善的服務，讓往來國際的商務人士隨時可辦公，決策更果斷。世界無國界，資訊零距離，在雲智匯啟動無遠弗屆的競爭優勢。



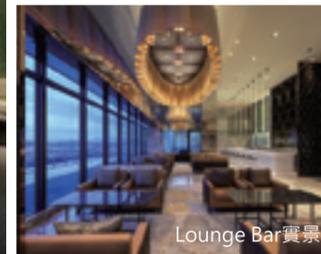
大型會議廳實景



頂樓景觀夜景



商務中心實景



Lounge Bar實景



Lounge Bar藝術展演

面對COSTCO·竹科大門前·A級酒店商辦  
CBD核心地標建築·40~500坪·租售中

禮賓專線：(03) 666 1066



接待會館：新竹市慈雲路·埔頂二路口

**豐邑建設** 全案規劃：豐邑專業整合團隊  
投資興建、設計規劃、營建施工、庭園景觀、地質鑽探、結構分析  
材料檢驗、機電消防、都市環評、燈光計畫、物業管理、行銷客服

我的上帝必照祂榮耀的豐富，在基督耶穌裏，使你們一切所需用的都充足。(聖經 腓立比書4章19節)

# Wonderful

## Future 台中高鐵副都心 國際級水岸渡假宅 世界之翼 昂然落成



### 1 水岸首排 X 豪宅表徵 置產價值再鍍金

水岸景色向來是一座城市最珍貴的資產，更是城市最後的奢侈。  
紐約曼哈頓島、巴黎塞納河、倫敦泰晤士河、香港維多利亞港...  
每一座偉大的城市，頂級豪宅總依著水岸首排而生，傍水而居的生活  
更代表健康、品味與富足，而今這股風潮也成為全球富豪對於居住型  
態的最高追求。



### 2 三鐵共構 X 核心匯聚 高鐵建築最高峰

「富旺世界之翼」坐擁台中高鐵特區水岸第一排，前迎河濱綠帶  
公園與永恆棟距，旁倚4500坪公園與綠園道，區域首見河岸+公園雙首  
景帝標，5分鐘達台中高鐵站，盡享三鐵共構優勢，並配合74號道、中  
山高、二高...等路網，15分鐘可直入七期，近控水滴智慧城、中科與  
中部國際機場，此外更有國泰物流共和國、新光傑仕堡、ATT百貨旗艦  
購物城...等多項重大建設相繼啟動，讓您一手掌握未來榮景無限，同  
時享有高端生活品質，為新世代菁英城居首選！



### 3 國際團隊 X 尊榮指標 超越七期最禮遇

師法頂尖渡假飯店思維，打造1300多坪六星級渡假會館：挑高雲浪穹頂大廳鋪陳豪宅氣勢，規  
劃有影音劇院、閱讀館、健身館、高爾夫3D揮桿室、雲頂宴會廳及SKY LOUNGE...等25項超越七期豪  
宅規劃，引進頂級物業管理，24小時預約管家服務禮遇層峰日常所需，站在視野制高點，不只呈現  
建築細節質感，更是生活魅力的體現！



### 4 精品豪宅 X 時尚品味 菁英家居最好感

雙塔式獨立管制，單層四併規劃，戶戶坐擁超大觀景窗與流線陽台，全視角收納河景樹海  
與百萬夜景，不論是大尺度客餐廳或豪華景觀衛浴，流暢動線開闊空間，盡情享受身心鬆弛地  
帶；搭配STOSA原裝義廚、TOTO電腦馬桶、YKK頂級水密窗、德國低甲醛環保木地板、維夫拉克  
智慧電子門鎖...等知名品牌建材，滿足菁英挑剔品味的同時，更是樹立現代工藝美學的標竿。



# 物業管理頂級首選

城市堡壘的守護員 溫馨家園的開創者



藍海保全股份有限公司  
 藍海物業管理顧問有限公司  
 藍海公寓大廈管理維護有限公司  
 嘉仕達保全股份有限公司  
 嘉仕達物業管理顧問有限公司  
 嘉仕達公寓大廈管理維護有限公司

## 藍海為您守護



台中企業總部：04-22375168 / 新竹辦事處 03-5510636 / 台北辦事處 03-3286608



### 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



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



## 送愛到人間，綿延20年

永不落棒的愛



文：陳品竹

長期一直捐助家扶中心及瑪麗亞慢飛天使的精湛建設總經理陳志聲，20年前，目睹家有慢飛天使的家屬，因為行動不便或者表達能力有問題的孩子纏身，連坐下來好好吃一頓飯都是奢侈，因而有了為慢飛天使來辦一場「圍爐」，由志工來接手照顧這些孩子，讓孩子及家長能夠有一個不用手忙腳亂的「圍爐」宴，於是有了「送愛心到人間」的「吃圍牙」活動，只是為了替家屬照顧這些孩子，精湛建設的員工就沒有了自己的尾牙，但卻沒有人抱怨，愈做愈起勁。全公司人手當天都投入活動做志工，原本以為就只是當年的一個活動而已，誰知在餐會結束時，一個孩子天真的問陳志聲總經理：「叔叔，明年我還可以來吃嗎？」當

然可以，只要叔叔在的一天，就會每年辦下去」，就是這個承諾，讓這個「送愛心到人間」一辦就是20年，從最初參加的70人，到現在已破千人，送出50輛復康巴士及接送孩子的交通車及數百台的電腦、教學輔具等，造福無數的慢飛天使。

當從各縣市搭巴士來的慢飛天使及陪同照顧的家屬、志工，一下車到「送愛心到人間」的「圍爐」會場，孩子們就開始歡喜的尖叫，因為迎接他們而來的是由志工扮演可愛的米老鼠、無所不能的超人、美麗的白雪公主、小甜甜、還有鋼鐵人…等卡通，大人小孩都搶著合照，每個人都因找到自己童年卡通「偶像」而嗨到爆，餐宴間，也邀請

贊助活動的所有企業，讓他們直接與這些孩子互動，台上的表演，沒有一位影星，全部是這些慢飛天使努力練習了好幾個月才能上台表演的成果，雖然偶爾唱歌會有落拍子的情形，或者是跳舞時同手同腳，但他們的努力總是感動著台下贊助的企業。如同陳志聲總是說的：「身心障礙，或許讓他們輸在起跑點，但只要旁人願意做他們的眼、他們的拐杖，在暗夜裡為他們提一盞心燈，這不一樣的孩子們，也會有一樣豐盛的生命！」



今年已屆第20年，活動當天共捐出10台接送交通車、電腦、平衡訓練機、聲光刺激訓練機…等輔助教具超過900萬的禮物，嘉惠了包括彰化家扶發展學園、南台中家扶中心、家扶台中發展學園、雲林家扶發展學園、新北市家扶中心、大同育幼院、惠明盲童育幼院、伊甸基金會、中華存善南投縣私立復活啟智中心等10個社福單位、近400個家庭。



圖片拍攝：陳柏霖

由於活動愈辦愈盛大，幾年前，台灣行動菩薩助學協會、大屯扶輪青年服務團也加入了志工行列，與精湛建設志工120人，變裝成各種玩偶，娛樂全場大人小孩。愛會感染，愈來愈多的企業也都投入「送愛心到人間」，包括由燕景基金會、精英電腦、禾安投資、迪卡爾設計、中興扶輪社、精銳建設、龍寶建設、寶輝建設、精湛建設、太子建設、磐鈺建設、磐興建設、裕元基金會、香港傳誠集團、勝群金屬、深圳卓越集團、台灣行動菩薩助學協會等35家共同主辦單位及95家協辦單位執行。

每年的「送愛心到人間」所送的禮物，都是受贈單位所需要的，原來陳志聲總經理早在事前打聽，所以才能送人所需，他會在會場表揚照顧輔導這些慢飛天使的優秀志工，正顯示他的貼心及細膩，他說，從許多孩子口中的「陳哥哥」，變成現在的「陳叔叔」，未來會是「陳伯伯」，只要他還能做，這個愛的活動會一直做下去，直到他做不動為止。



# 金永富 工程開發有限公司

- 控土配備齊全
- 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。

財團法人 祥和文教基金會  
XIANG HE CULTURE & EDUCATION FOUNDATION

# 雙十

張修凡

## 週年慶

民國八十八年（1999年）五月，財團法人祥和文教基金會在創辦人張子源先生、許幸惠女士賢伉儷和一群有志之士努力之下成立，他們想為這浮躁不安、生活秩序日益鬆動、零亂的社會做點事，大家一起來重視家庭、倡導倫理道德、宣導法治教育、淨化社會人心。二十年來基金會的工作摘要有：

### 一、推動法治教育：

每年印製《青少年法律手冊》捐贈台中市政府，讓全市國二學生人手一冊，供給老師、家長及學生了解容易犯錯的行為在法律上的意義，二十年來印製了66萬8千本。另因為要有美滿幸福的家庭需要健全的法律認知，印製了《女人與法律》、《家庭生活與法律》、《婚姻家庭暨暴力防治法律手冊》等書籍達18萬本之多。



### 二、頒發優秀學生獎助學金：

每年11月份頒發高中生每名六仟元，大專院校生每名一萬五仟元，碩士生每名二萬元，博士生每名三萬元。二十年來受獎同學計有1,053名。



### 三、推展讀書讀經活動：

與中華經典研究學會合作，在社區免費開設兒童中英文讀經班及家長生活營。2012年至2016年，這五年間在台中市、新北市、桃園、彰化和高雄市各地開辦《弟子規》德藝生活師資培訓班，培訓人次達二千名之多。

### 四、推展書香社會：

舉辦「讀書會種子隊培訓研習會」、發行《愛心媽媽通訊》等活動，去年響應美好關係協會「台

中公園書席計劃」，與豐毅建設在北屯區敦化公園內設置「讓愛流動書席」乙座，讓愛書人有互動的平台，讓祥和的愛流動。



### 五、淨化社會：

參與環保、關心空污及提倡綠建築、綠裝修。參與大甲媽祖回鑾環保洗碗活動，2017年8月3日致贈空氣品質偵測器給台中市政府，2018年10月27日在台中世界花博園區「竹跡館」舉辦健康、永續、幸福一綠〈健〉築講座，呼籲人們注重生活品質，提昇居住環境的健康。

祥和文教基金會1999年成立，當時修凡還在美國紐約哥倫比亞大學攻讀建築碩士學位，畢業後仍留在國外工作，五年前回國，有幸參與基金會的運作，由衷佩服成立基金會的前輩們以及參與基金會活動的每位好朋友。基金會董事長、副董事長、執行長及秘書長都是無給職，而且還要投入時間精力，甚至常自掏腰包，不求回報的付出。回顧前輩們二十年來的點點滴滴，每一件事、每個活動，聚集這麼多好朋友，有志一同為提升社會生活品質，為關懷下一代而努力，一路發芽、成長、茁壯，真是難得。我們懷著感恩的心，感恩上天給我們機會，感恩我們的用心被看到了、被聽到了，也起了善的漣漪。我們喜悅、甘願的做，也歡欣鼓舞的接受幸福的果實。財團法人祥和文教基金會今年廿歲了！讓我們一起以虔誠的心高歌：「感恩一切！祥和雙十週年生日快樂！」

### ● 臺灣新光商業銀行中華分行

帳號：0833-50-006870-1  
戶名：財團法人祥和文教基金會

### ● 郵政劃撥

帳號：22688367  
戶名：財團法人祥和文教基金會

# 臺中市地區銷售簡介

本頁個案為107年10月至107年12月份提供公會市場資訊委員會市調資料之預售案場，或提供其他友會參觀之個案。藉此感謝同業對公會會務運作與產業合作之貢獻。

## 西屯區



達麗建設--達麗大道  
青海南街與上安路口



宗鑫開發--市政A+A  
市政南一路與環中路



鉅擘建設--閱晴川  
朝馬二街、黎明路二段927巷

## 太平區



鴻邑建設--鴻邑悅中山  
環中東路、近中山路

## 大里區



親嘉開發--潮世代  
中興路二段近大明路

## 大雅區



富宇地產--富宇楓采  
民生路三段與楓林街口

## 西區



達莉建設--達莉.朵萊  
大墩10街與大昌街



麗晨建設--山溜滴  
三民路一段156巷近林森路

## 南屯區



銳宇建設--銳宇GTI  
永春東七路與益豐東路

## 豐原區



坤悅開發--心世代  
豐原大道4段303街、中陽東街口



育堂建設--八月桂花香  
圓環東路近水源路

## 北屯區



風尚建築--繽紛  
南興二路、近南興路



盛築建設--松築  
北屯路、北屯路426-3巷



川睦建設--川睦其藝  
文心路四段與梅川西路

## 霧峰區



侑信建設--寓見未來  
中正路與德維街口

## 梧棲區



太聚建設--太聚華美  
中華路二段467巷

## 龍井區



采庭建設--MONEY曼尼NO.2  
中山一路

## 清水區



建元建設--御之墅  
民族路二段



中港皇品建設--皇家新園3  
鎮政二街與鰲新路355巷

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

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。

簡介

砂石場



### 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。



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



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

# SANYEU GROUP

SINCE 1979



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

彰化三諫 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



建築與環境 107期