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

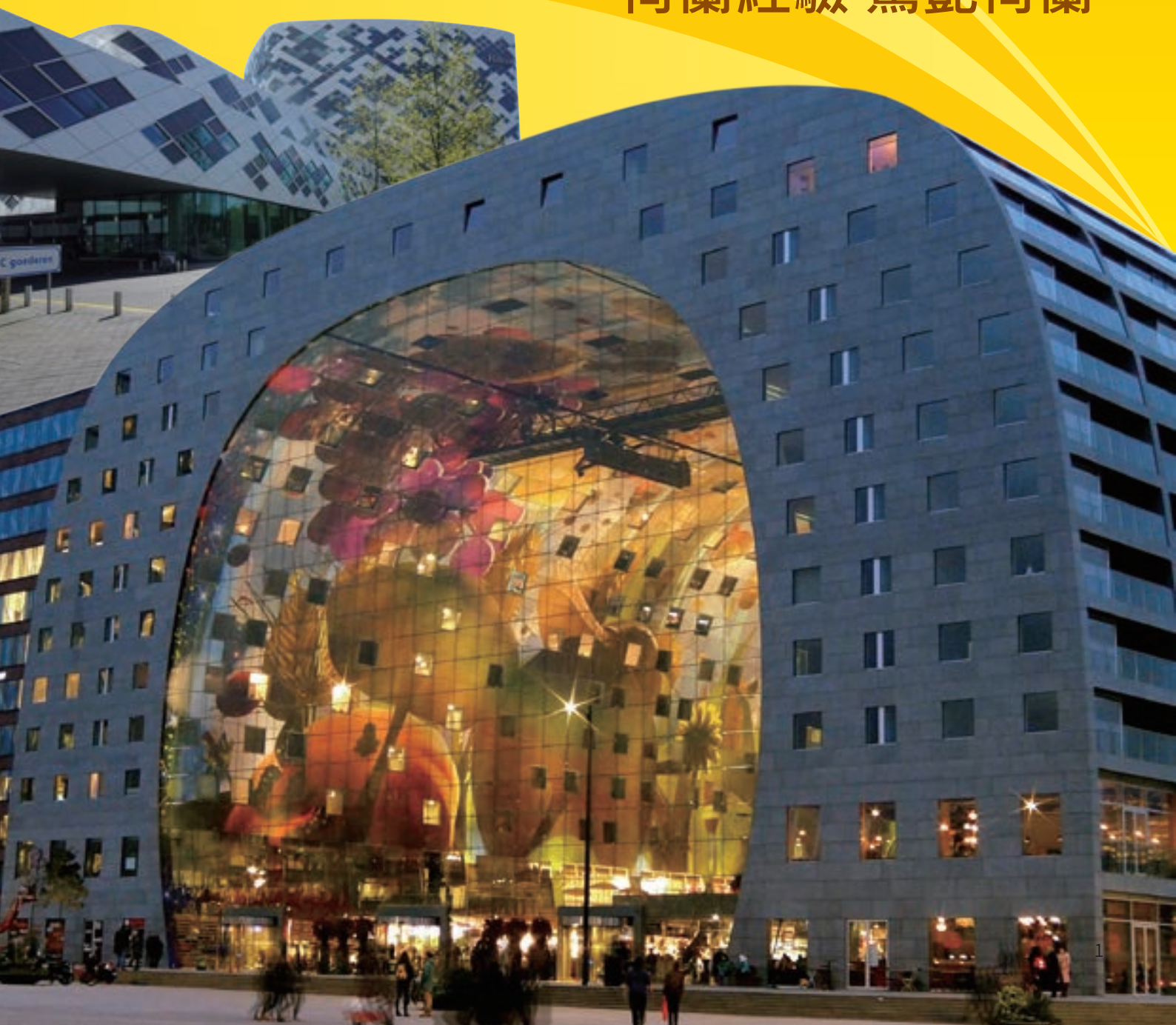
建築與環境
Architecture Environment

2019/9
NO. 108

思辯場

- 新人新政新作為-各局處大方向計劃，專訪交通局長
- 室內規劃吹著什麼風 - 家的風格 由你決定
- 感謝第十四屆理監事成就三年來公會大小事
- 荷蘭經驗 驚艷荷蘭

NETHERLANDS
荷蘭經驗 驚艷荷蘭



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

『十四屆精彩圓滿　十五屆蓄勢啟動』

三年時光不算短，但是卻也匆匆的從指尖溜過，公會第十四屆理監事的各項任務即將到達尾聲，108期會刊將會是這一切當中最完美的句點。

公會事務相當繁忙辛苦，在法令面、稅務面、趨勢、技術還有許多個政府單位、友會聯繫都很重要，另外還必須提供各項會員服務，如論壇講座、CEO研習營、各縣市建案參訪、市場資訊分享、馬拉松、高爾夫球賽、自強活動、糾紛調解…等，幸好這麼多的工作項目，公會有十大委員會分工合作，我們才能順利地逐一進行。

感謝魏嘉銘名譽理事長對會務的輔導及建議，在各項重要活動都能現身共同參與、感謝林正雄副理事長、林正昇副理事長分擔許多會務以及與政府部門溝通的工作，感謝陳英聲主委及19位政策委員作為公會最強大後盾，提供公會許多建議，而且在人力、財力上的支持，還要感謝第十四屆全體理監事的付出參與並共同運作繁多的公會事務，還要感謝公會的建築師、律師、會計師、地政士顧問，在法令、地政等專業諮詢上提供意見讓本會在爭取會員應有的福利時有所依據，另外還有李中、黃馨慧、何敏誠、張耀中等議員，以及黃國書、張廖萬堅、江啟臣立委在地方及中央法令幫公會發聲為建築業創造友善的經營環境，這三年來這麼多人無私的為公會諸多事務團結契合、分工合作，因此各項任務得以順利圓滿，這份榮耀當屬本會的每一份子及諸位立委、議員、顧問。

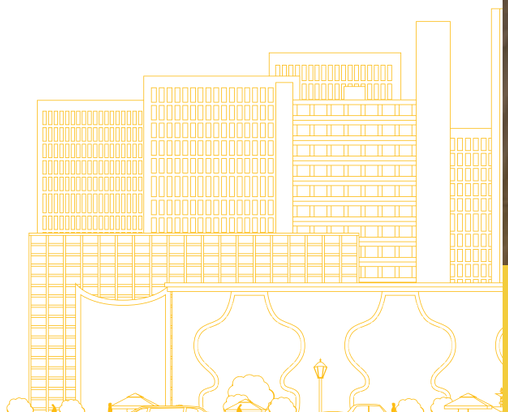
本屆自105年8月起至今三年，臺灣的產業結構面臨許多前所未有的挑戰，全球金融問題導致通貨膨脹、貨幣及貿易戰爭，使得龐大的游資紛紛回流臺灣，政府政策一再改變，社會階層矛盾被放大激化

，不動產業因此必須走出舒適圈，所幸臺中市這幾年重大建設陸續到位，產業投資環境持續發展，人口穩定成長，未來前景看好，加上同業先進配合市府政策共同努力，讓臺中的不動產業受到各方稱讚。公會向來積極搭建各方溝通平臺，努力解決會員同業各種問題，勞基法修訂實施一例一休，在施工成本上，工期掌握安排都增加不少變數，對於合約中的交屋期限都不利於建商，本會經過多次溝通往返，最後得到內政部理解與認同，因法令變更，建商得以與消費者協商交屋展期。其他法令諸如保存登記實坪制、預售屋實價登陸、建築法第三方監造等不利於不動產業的法令協商，及地價稅調整，房屋稅緩漲…等，公會不負衆望，與同業先進努力打拼才能取得今日成果。未來山坡地回饋金修法、保存登記據實登記管理、後期發展區容積放寬重新檢討、市政中心及水湳重劃區土管建物容許使用負面表列等問題，依然需要更多溝通努力，等著我們逐一突破。

公會為了能提供會員公司全面性的服務，成立十大委員會，在第十四屆任期中，委員會無不兢兢業業的運作，由富旺國際林正雄主委帶領法規委員會在法令上的努力爭取，稅務委員會由惠昇建設莊季雄主委舉辦房地合一稅務論壇，除了探討合建的利弊，還彙整意見向政府建言房地合一稅應走入歷史。公關委員會吳春山主委成功挑戰了一個不可能的任務，將本會自強活動及會員大會搬師到澎湖舉辦，這將近一千人的離島旅遊在當時相當轟動。教育推廣委員會是公會業務量最大的委員會之一，承辦公會CEO研習營已達十一屆，慶仁建設林正昇主委將此活動與北京清華大學結合，透過更廣的角度來提升每位未來不動產業界CEO的高度。市場資訊委員會由根園建設謝麟兒主委帶領，不論景氣好壞，每月固定會議蒐集最新市場資訊，以最快速度提供給會員公司。鴻邑建設唐廷照主委及運動委員會每年統籌舉辦三大運動賽事，除了增進會員之間聯誼外，也打開了公會與外界交流的機會。糾紛調解委員會龍寶建設張麗莉主委過去這段期間，建構起建商、公部門、消費者之間的溝通橋樑，成功調解數起爭議。另外會刊委員會在惠友建設黃才丕主委帶領下，會刊有相當大的變化，除了提供會員讀者市政建設訊息及多樣國內外建設成果比對外，每期提供各樣建築科技新知，帶動臺中的不動產業與國際接軌。這麼多的委員會能如此順利運作，需要每位成員犧牲許多公司及私人的時間，付出相當大的熱情才有辦法完成。

這三年對公會而言，多采多姿，公會與市府每年舉辦友善城市座談會，市府與公會在良性互動下，共同打造臺中市的風貌，我們在2018臺中世界花卉博覽會中，送給臺中市一座非常驚艷的竹跡館，今年我們配合台中市政府購物節，在烏日大臺中會展中心舉辦臺中房地產交易博覽會，這些活動、公告、會刊、市場資訊、法規、甚至廠商通訊，都可以在「臺中建開公會」App中看到最新最即時的資訊。而活動這麼多元豐富足以見得本會與市政府的互動相當良好。藉此感謝台中市政府都發局、地政局、經發局、建設局、水利局、地方稅務局、運動局多年來的指導與支持。

物換星移、承先啟後，隨著時代改變，公會順勢不斷成長轉變，再次感謝理監事及各委員會多年來無私奉獻與付出，讓第十四屆得以如前人所期望，並成為重要資產，交棒給優秀的第十五屆理監事，相信未來公會在新的理監事團隊運作之下，一定愈來愈棒！



建築與環境 Architecture Environment

2019/9 NO. 108

目錄 Contents

理事長的話

01 理事長邱崇喆 十四屆精彩圓滿 十五屆蓄勢啟動 — 邱崇喆

焦點360

06 主委黃才丕 不斷精彩 持續進步的會刊 — 黃才丕

08 不動產開發業大小事 — 公會秘書處

局長的話

10 地政局長的話 — 地政局長 吳存金

思辯場

12 房地產市場專欄/天高 太遠 ，地大 就在腳下 — 田大全

14 新人新政新作為-各局處大方向計劃，專訪交通局長 — 臺中市不動產開發公會

16 為何房價不減，銷售依熱-三代同鄰新觀念-專訪穆椿松 — 李思齊

22 房市108上半年回顧，下半年展望-專訪謝麟兒 — 李思齊

28 2019【第十一屆】CEO《跨域創生・點石成金》金門大學研習營暨金門文化之旅 — 邱名仕 梁建智

34 室內規劃吹著什麼風--奢華風 普普風 家的風格 由你決定 — 台中市室內設計裝修商業同業公會 理事長李仲立

40 建商跨足飯店商旅-頂級規劃及服務帶動建案好口碑 分享 由初心、執行到完美收成 (豐邑/順天/大毅/海灣/太子) — 思雲、太子建設

50 建築科技8:人工智慧科技發展現況 — 臺中市不動產開發公會

52 感謝第十四屆理監事成就三年來公會大小事 — 臺中市不動產開發公會

藝術巡禮

60 荷蘭建築賞析-荷蘭經驗 驚艷荷蘭 — 臺中市不動產開發公會

幸福好宅

72 大樓 東方嘉磐 — 會員公司

74 大樓 時代英倫大廈 — 會員公司

76 大樓 太子W時代 — 會員公司

78 大樓 寶鴻大白 — 會員公司

公益活動

82 號召會員同業從事公益活動回饋社會(十五) — 陳品竹

熱銷個案

86 臺中市地區銷售簡介（108.02 - 108.06） — 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/施鸝賢
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

『不斷精彩 持續進步的會刊』

108期會刊，將是本會第十四屆委員會任內的最後一本編輯會刊，自100期起，總共9本的公會刊物能夠順利出刊，要感謝我們會刊委員會所有的成員共同努力的成果。

邱崇喆理事長當時找才丕來當會刊委員會的主委，實在是戰戰兢兢，理事長跟我有相同的目標，就是要讓會員讀者在看完會刊之後能夠獲得一些建築相關資訊，甚至能與我們一起思索關於建築產業未來各種面向的議題，除此之外，我們希望能提供會員讀者電子化即時閱讀，若要滿足這樣條件的會刊就不再只是會務及產業訊息的報導，也不能只是關注「建築業」這三個字，幸好，我們的委員成員當中，有熟悉台灣產業動態的記者們，有掌握市場景氣的郭維坤副主委及根園建設謝麟兒總經理，有了解市政議題的李中議員及何敏誠議員，還有精於建築法規及土地政策的順天建設林丙申總經理，最重要的是我的逢甲大學學長，也是榮譽主委-鉅泰建設施鵬賢董事長來給予經驗傳承指導，慶幸與這麼多好朋友一起共同努力，有這樣的黃金組合，無疑是服下一顆定心丸，而大家確實也很熱心投入在這本刊物的編輯發想、議題討論中。

這次會刊電子化，只要掃瞄會刊上的QRcode，或是在”臺中建開公會App”上就能下載到手機裡，方便隨時閱讀，這項突破讓公會的會刊達到另一個新的里程碑，有更多人可以藉由會刊電子化獲取不動產業相關訊息，而公會也可以藉由會刊傳達我們所關注的議題。建築產業是內需產業中非常重要的經濟動脈，牽涉的面相非常廣，營建技術、建築及財稅法令、金融、社會及人口變遷、建築及生活美學、政府政策…等，現在又加上AI技術及物聯網相關日新月異的科技進步，可以說是一門涉及相當廣泛的產業，因此本會會刊的呈現，也希望能提供多種面向的訊息內容，相信每位會員當會刊拿到手中，應該會覺得它更像是一本內容豐富而吸引人的專業雜誌，如果讀者同樣有這種感受，那將會是我們會刊委員會及編輯群莫大的鼓勵。

三年來九期精美的會刊陸續印刷出刊，轉化為生活當中孜然而生的小確幸，這是一個不斷挑戰而克服挑戰的路程伴隨著喜悅的果實，很高興能享有這樣的福氣，並與各位讀者們分享。

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	108.3.2	臺中市政府		台中國際機場新增過夜機坪 中市府：期許港市合作發展 未來推動機場捷運。
2	108.3.8	臺中市政府		中市建造執照施工電子註記服務上線 簡化申辦房屋業務流程。
3	108.4.19	臺中市政府		中市府建設水湳經貿園區 五大專用區提供多元智慧服務功能。
4	108.4.22	公會		花博閉幕，竹跡館不謝幕-竹跡館感恩茶會。
5	108.4.23	臺中市政府		中市府規劃產業園區兼顧經濟、產業發展 檢討用地維護市民權益及居住品質。
6	108.5.1	臺中市政府		中市放寬老舊建築物重建規定 推動老舊社區加速翻新。
7	108.5.17	臺中市政府		盧市長感謝中市不動產公會力挺台中購物節 盼攜手讓台中更美好富強。
8	108.5.20	臺中市政府		綠空鐵道三期動工 盧市長：持續動工 不斷建設。
9	108.5.21	臺中市政府		中市府：明年公告地價調整 兼顧稅賦公平及減輕市民負擔。
10	108.5.23	公會		「台南及高雄優質建築個案觀摩活動」。
11	108.5.26	臺中市政府		水湳國際會展中心工程全面展開中 目標111年底完工。
12	108.5.31	公會		臺中房地產交易博覽會展前「記者會暨說明會」。
13	108.6.5	臺中市政府		中市宜居建築非無償容積獎勵 需繳回饋金供設施管理維護等使用。
14	108.6.18	臺中市政府		提升轉運效率！中市府規劃「北水湳、南烏日」作為國道轉運中心。
15	108.6.27	內政部		分戶樓板衝擊音規定 內政部決定延後一年實施。

地政局 局長 吳存金

臺中市不動產開發商業同業公會成立於民國64年，在歷任14屆理事長的領導及努力經營下，致力於創造政府、業者及消費者三贏局面。並適時配合臺中市政府活動，像是贊助2018臺中世界花卉博覽會的竹跡館，成為豐原葫蘆墩園區的地標。又如2019臺中購物節，於活動期間在大台中國際會展中心舉辦臺中房地產交易博覽會，並且提供該活動最大獎千萬豪宅，引發熱烈迴響深獲嘉評。

公會邱崇喆理事長以其自身從事房地產業30多年豐富的實務經驗，持續指導、鼓勵不動產業界的後進，在他的帶領下，除會務井然有序、蓬勃發展外，他本人亦扮演公會與政府溝通橋梁的重要角色。

本人見賢思齊，戰戰兢兢將地政業務帶入新局並呼應盧市長「富市臺中・新好生活」市政主軸，以「智慧地政・地利共生」為施政願景，今年以「邁向5G-Plus智慧地政」為主軸，規劃「資訊公開好透明」、「協調處理好滿意」、「圖籍資料好正確」、「專業躍進好效率」「服務升級好便民」等5大主題推動本局業務，期望能將陽光透明的理念帶入地政業務，邁向地盡其利、地利共享的目標。

109年公告地價調整作業，將參考當年土地現值表、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素，並審慎考量民眾稅賦負擔之公平性及合理性，如期公告，以達市長簡政輕稅政策目標。

刻正辦理中之13期、14期及15期重劃案，以提供優質居住環境，並規劃適當商業區作為當地商業發展核心為主要開發目的。預計今年完成14期重劃區的配地之後，明年也將完成13期重劃區的配地，後年則將完成15期重劃區配地，循序漸進為大台中提供居住與商業土地供給。

為了與土地所有權人保持良好溝通，並降低民眾對政策認知上的誤解，凝聚共識共同參與推動公共事務，於烏日九德地區區段徵收案，辦理社區培力計畫，透過建立區段徵收培力學習平臺、設置區段徵收論壇及人員駐點家戶拜訪說明服務等方式，期望使土地所有權人認同及瞭解本案開發目的及方式，增進本案政策行銷推廣效果、強化機關與民眾間溝通管道，以降低溝通落差形成之負面效果，提升民眾同意開發意願。

最後，感謝公會在各方面對本局的支持。未來，我們值得更好的台中，也期待與公會更密切的交流。

天高，太遠！地大，就在腳下！

文 / 實心整合力行銷有限公司 執行總監 田大全

在一片政治紛擾的氣氛中，上半年房市交出了一張勉強及格的成績單，房屋交易棟數相較去年同期呈現小幅成長，要說多麼樂觀，笑容裡還是有淡淡的幾絲擔憂，要說悲觀嗎？幾許陽光還是烘著36度的台灣...

G20中的G2，兩位老大行禮如儀地握著手各自下了台階，全世界都鬆了一口氣，起碼在短期內、表面上不會再刀劍相對了，但是美國聯準會預期降息的風聲，卻也透著幾分景氣成長趨緩的味道。

台灣會不會跟著降息呢？43.5兆躺在銀行裡的存款餘額，1.622%的五大行庫平均房貸利率，持續地挑戰著央行的底線，拉不上去，也壓不下來。

然而，政治動員的台灣，大人們，依舊爭先恐後地噴著「拼經濟」的口水，有人主張要關著門拼、有人則主張要打開門拼，有人要開東邊的門，有要開西邊的窗...，或許都有其引經據典的大論述！反正最後就是看看「丟嘸丟啊」、「厚嘸厚啊」的聲量喊的比較大，哪個就來掌握台灣未來！

但是，當美麗的空姐們在大太陽底下訴求著正義的同時，幾萬名旅客亂七八糟的心情，卻也只能隨著大包小包的行李，繼續在迴轉盤上繞來繞去、繞來繞去...，正義不知道等不等的到，但是飛機卻永遠等不到！

大家都說台中的機會好的不得了，有地利之便，南北等距，天氣好(空氣也許差一點...)，有空港、有海港，有著四通八達的

實心整合力行銷有限公司
執行總監 **田大全**

快速道路系統，更有著快通車的捷運，人口持續增加，除了有著科學園區裡成千上萬，口袋「麥克麥克」的高產值「科技宅男」，另一邊，還有著許多又有錢，又敢花錢的好野人...，不缺利多，而且到處都有題材！

台中捷運綠線眼看著就要通了，對於建築業界最實質，也最重要的六個聯合開發案，一個！就只有一個！究竟是不想玩？不會玩？不敢玩？

大家都說台中的房子好的不得了，每棟都是時尚地標、藝術經典，左一個崗石基座，右一個空中無邊際泳池，大廳的氣派遠勝羅浮宮，花園的質感更超越凡爾賽宮！每位建商不是胼手胝足、白手起家的殷實商人，要不就是留學五大洋，學富五大車的大企業家！

有這麼好的基礎，為什麼台中的公共工程，卻始終無法順利推展？現在動不動就以「第一排」作訴求的國家歌劇院，為什麼想當年流標了這麼多次？不是都講自己的品質是獨一無二的精緻工藝嗎？為什麼只會賣？不敢蓋？

吵了這麼久的「台中山手線」，現在，大概只剩下議會黨團的口水戰了，相罵的焦點，始終還是停留「中央預算」！創造商機、形塑商圈，乃至連結交通建設能量的大型開發構想，始終都只是「紙上畫畫、牆上掛掛」的都市計畫與政策層次問題，台中的「開發商」們，還是在等著長官們「關愛的眼神」！

水湳呢？好不容易在流標三次之後，妹島設計的「台中綠美圖」，終於發包了！接下來，除了十五個以上的預售案，會在案名上訴求「綠美圖」之外，這座真正「綠美圖」，與台中建築業的關係，大概就僅於此了！

沒關係，反正未來水湳經貿園區的大型規劃案很多，慢慢來，下一個案子就叫「XX中央公園」、再一個案子就叫「OO智慧城」、「AA會展苑」、「BB影視廳」...，真是個創意無限的「火車頭工業」！

大家都在等，一切都是等你作好了，我再到旁邊買塊地，賣賣房子就好！這樣的產業體質，究竟要什麼時候才能真正的「轉大人」？

天佑台中，景氣混沌的情形下，香港朋友來了，這邊覺得便宜，訂了兩戶，那邊覺得漂亮，又留了兩間！台中房地產市場頓時「國際化」了起來，但是，當專業的銷售小姐口若懸河地講著七期、十二期、十四期、單元二...，多棒的遠景、多麼金光閃閃...，香港朋友只想問，從「市政北七路」搭地鐵到機場有多遠？要坐幾站？
就當香港朋友是「北七」囉...，問那麼多幹嘛！

坐在地上看天空，覺得又高又遠，永遠上不去！如果站起身來往前走，就會發現地又大、路又寬，處處都是機會！作與不作，是態度、是氣度，是格局與眼界！

新人新政
新作為 - 各局處大方向計畫

文 / 臺中市不動產開發公會

交通建設因地制宜 發展城市特色交通網絡

交通局長 葉昭甫

交通局長 葉昭甫

臺中市政府交通局葉昭甫局長是逢甲大學運輸與物流學系副教授，東巴黎大學經濟、管理與區域研究學院博士，學成歸國後一直在公部門及學界從事交通運輸領域相關的研究及工作，在盧秀燕市長上任後，受聘任來擔任交通局長一職，完全符合市長所提的任用專業、重用年輕人、拔擢年輕人的標準，盧市長就任後這九個月以來各界對這位才華相貌兼具的局長的期待，熱度不減反增。

過去臺中的交通建設確實為提升都市發展提供相當深遠的幫助，去年地方首長選舉後，市政府政黨輪替，台中市的幾項重大交通建設都還在持續進行當中，受市民期盼，包括捷運綠線工程及捷運站聯開案、綠線延伸到彰化的後續工程、捷運藍線及BRT何去何從、74號道與國道銜接工程...等，這裡每項交通建設，對台中市未來的發展都足以幫助都市跳躍式的發展，縮短臺中市區及郊區的差距，全面提供現代化的交通服務。

葉局長表示，每個都市都應該因地制宜的規畫自己城市的交通建設，而不是一味地模仿其他都市，台北市與新北市是台灣人口最密集的都市，發展捷運至今已經22年，捷運系統還在持續建置，市民已經習慣於以捷運為主幹的運輸模式，自然捷運需求大，如果我們只是希望把台北市的系統複製到台中來，台中市的財政負擔是否負擔得起？這樣的交通系統是不是台中市民所需要的？現代交通發展科技進步，台中市幅員遼闊，周邊縣市人口慢慢地往市中心集中，與鄰近縣市往來非常密集，一個現代化的城市，交通運輸方式應該是多樣化的，臺中市的交通建設應該應用現代化科技，建置智慧化的交通工具、智慧化的道路系統、搭配智慧化的使用者，這是台中市的優勢，智慧化的科技應用，或許是未來的台中都市發展的最大特色。

軌道運輸在過去是台灣發展扮演重要角色，也因為車站的建置，聚落凝聚成為鄉鎮，區域經濟便因此發展，這就是軌道經濟的原始樣貌，但是經幾十年演化，國民經濟水平提升，汽車自有率高，道路系統發達，軌道運輸扮演的角色逐漸式微，鄉區之間的交通自然還是以汽車為主，但是城市過度集中的狀況下，郊區開車到市區已造成城市的交通負擔，未來交通局希望能在市中心的邊緣配置停車場，讓郊區市民到市中心前，在停車場轉搭大眾運輸工具進入市區，減少市中心的道路負擔。

從郊區到市區的交通，大多數的台中市民都會想到台灣大道，因為他是連結市區到海線的最重要幹道，捷運藍線也是沿著台灣大道配置，葉昭甫局長表示，捷運藍線已經啟動綜合規劃，將進行基礎設計及細部設計階段，藍線的建設已經勢在必行，未來藍線通車，台灣大道上的公車專用道也會繼續存在，捷運系統的站點之間距離大約是一公里，公車則是三百公尺左右便有一個站點，雖然捷運的運載量大，但是公車的靈活度高是其優點，藍、綠兩線捷運系統建構完成後，更需要公車系統輔助運輸，尤其是與捷運線垂直的公車路線更是維持捷運運作的重要關鍵，未來捷運通車後，捷運公司經營公車，或是公車與捷運經營共同合作，讓搭乘大眾運輸的民眾可以有優惠而簡單計算的票價，會是未來營運的重點工作，甚至前段所提布置於郊區的停車場，若建置完成，也應該加入大眾運輸的整體經營行列，提供優惠的停車費或票價，才能吸引民眾使用大眾運輸系統。

當年BRT建置專用道完成，造成台灣大道的用路人非常大的反彈，內側車道要變換到外側車道都相當緊張，局長認為專用道有其存在的必要性，而這樣的道路使用方式還需要時間讓民眾適應，公車智慧化是未來趨勢，台中市未來的公車將應用此趨勢提供民眾更方便的等車、搭車環境，而智慧化的系統也可以應用在輔助車輛調度，讓台中市的公車系統更有效率，如此，台灣大道上車道變換的問題便可以緩解。

另外，隨著5G時代來臨，大數據及雲智慧應用在自駕車系統，臺中不落人後，目前自駕車在水湳經貿園區中，正以封閉場域的環境進行測試，當測試成熟後，將逐步在開放場域的離峰時段應用，進而進入各個交通時段，自駕車在現階段的發展，法令規定上只能做輔助系統，不能完全取代駕駛人員，但是透過這個系統，希望能讓公車、巴士更安全、更有效率，這也將會是臺中站上國際舞台的亮點。

爲何房價不減，銷售依熱

一個觀念的改變 翻轉了房地產市場

文、圖 / 李思齊

年輕人現在多以自住為主，也沒有跟父母同住一塊的需求，因此小坪數二房或三房的產品是可以被接受的。

專訪　臺中市不動產開發公會
第十五屆政策委員會主委穆椿松

在一次餐會中，曾有一位企業主請教我：「最近台灣房地產的景氣是否比較差一點？」我認為，籠統來看，整個房地產景氣確實是不好的。

然而，一個觀念的改變，讓父母鼓勵並願意贊助孩子結婚後買房，卻也徹底帶動首購自住市場需求的現象，進一步翻轉了整個房地產市場。

從投資客市場及首購自住市場兩個角度來分析，2015年以後房地產不景氣，政府實施兩稅合一，加上土地公告現值及公告地價調漲，持有稅提高，不但讓房地產雪上加霜，也嚴重衝擊投資意願，投資客占預售屋市場的比率，由原先的40%一口氣下修至2%，直接影響房地產買氣。

但從首購自住市場來看，卻是另一股力量的崛起，房地產景氣前景反而是看好的。我認為，一個觀念的改變，是會影響市場的變化，而這個觀念，就是：「15年前三代同堂的價值觀，現今已成為三代同鄰！」

早期父母不願意讓孩子結婚後搬出去住，他們多認為，小孩結婚後「應該」跟父母同住，奉養公婆、孝順父母；而那個年代，確實也有超過八成的孩子希望跟父母一起住，認為三代同堂最好。

然而，實際生活下來，父母與子女的生活作息、飲食習慣及教養孩子的觀念都有所出入，三代同堂相處下來，很容易產生摩擦與不悅。

經過這十幾年的磨合，如今，父母這一代也開始理解，鼓勵孩子購屋並願意支助頭期款，而且三代同鄰，彼此可就近照顧並減少生活上的摩擦，兩全其美下，也間接帶動整個房地產首購自住的需求。

15年前三代同堂的價值觀，現今已改變為三代同鄰，年輕人「搬出去住」則成為社會主流價值。

市調也顯示，「搬出去住」已經成為社會主流價值。現在不一起住的比率已高達八成，而願意跟父母住的只剩二成，因為大家都可以認同，年輕人結婚生小孩不必一起住，住近一點就好了。

以首購市場來說，近二年買氣就相當熱絡，市場以25坪至35坪、二至三房格局為主力，房價600萬至1,500萬元是大家的最愛，因為自備款只要200萬至300萬元就可以輕鬆購屋，這類買家占購屋的比率高達八成至九成，受用地區以中南部為主，桃園至台中占大宗。

現在父母開始鼓勵孩子購屋，並願意支助頭期款，而且三代同鄰，彼此可就近照顧並減少生活上的摩擦，兩全其美。

主要因為桃園至台中的平均單價每坪約20萬至35萬元，若以30坪另加購車位計算，房價為600萬至1,200萬元；而台北市每坪單價約85萬元，新北市每坪約50萬元，若以30坪另加購車位，價格則要1,600萬至2,600萬元。

相對地，以總價600萬至1,500萬元，中南部地區的父母願意支助孩子購屋的能力及發酵是較大的，因此中南部自住首購市場受惠相對最多。

以台中市來看，近二年北屯太原路、大十期重劃區、烏日高鐵特區、太平新光地區，都很吻合首購自住市場的價格，這類產品大受歡迎，建商推案銷售量也跟著增加。

整體來看，有些地區的房市確實不好，但首購市場卻是水漲船高，尤其是桃園以南、台中以北的區域最明顯。反觀台北市，隨便房價都在三、四千萬，甚至五千萬元以上，新北市每坪也要五、六十萬元，市場都吃不到首購這一塊。

從土地交易層面來看，可以推出首購自住產品的地價仍持續上漲，也反應自住首購的剛性需求。目前市場房屋成交總價1,600萬至2,500萬元約占一成，600萬至1,500萬元占九成。

近二年，市場上一窩蜂搶推低總價的首購產品，有人又問：這種剛性需求市場會維持多久？

我認為，總價600萬至1,500萬元的首購自住需求，至少還可以維持五年以上，購入者的房價仍有上漲空間，相對的總價2,500萬元以上大坪數且高總價的個案及土地，交易會較為冷淡。

這是因為，1946年至1965年戰後嬰兒潮出生的人，目前在社會上是屬於較有錢的，因為這一代創業者居多。現在孩子平均30歲結婚，他們的父母約在60歲左右，也就是1959年出生者

而當父母走到X世代（1966年至1980年出生），通常較沒有能力贊助孩子買房，就算是軍公教，也是1965年以前出生的，退休金比較多。

再過五年的2024年，父母到了1964年出生的，他們的補助能力將逐漸下降，屆時可能會有新產品取代、成為市場主流。

談到產品規劃面，因為年輕人多買來自住，也沒有跟父母同住一塊的需求，因此小坪數二房或三房的產品是可以被接受的，但他們多希望住新房，還要有好的公設。

也正因為這種需求的增加，導致市場出現越來越多大型社區的規劃，市場上標榜小而美的建案不再吃香；動輒數二、三百戶，甚至上千戶的大型社區，因為公設多，管理費又不高，反而受到年輕人青睞。

最近還有一個現象，就是美中貿易戰讓許多有錢人不安，購屋意願相對下降。目前，台中市總價3,000萬元以上的房子普遍不好賣，市場並陸續出現折價求售的現象。

就市調來看，台中市過去平均單價在15萬至16萬元的區域，現在平均已漲至20萬元；過去20萬元的區域漲到22萬至23萬元；22至23萬元的也漲到26萬至27萬元，唯獨35萬元以上的區域，出現不漲反跌。

總價3,000萬元以上的產品，短時間內不易復甦，我認為有幾個理由：首先是有錢人手中大概都有適合的房子，其次美中貿易戰開打後，所帶動的供應鏈及生產基地轉移，也讓他們很難作決定，這並不是因為貿易戰受傷，而是心不穩定，一旦心情不穩，就比較沒有精神來買房或置產。

另外，台商資金回流，有人認為對房地產有利，但事實上，回流的資金有90%都不會買房。我必須要說，現階段房屋持有稅太高，加上大坪數豪宅管理費也不低，一年不去住就要二、三十萬元，持有成本居高不下。

有購屋需求的消費者，只要找到適合的房子就應該出手，正確的心態是好住為第一優先考量，轉手有賺是多的。

深入調查發現，台商回流的資金很多都去買土地或商用不動產，最近各地工業區土地普遍都有上漲趨勢，尤其越接近都會區的價格越高，像台中工業區、台中市精密機械科技創新園區，以及台中市七期重劃區內的商辦大樓等，都是如此。另外，部分台商也積極購入住宅用地，他們大都不蓋房子，而是養地，主要看好未來土地價格仍會持續上漲。

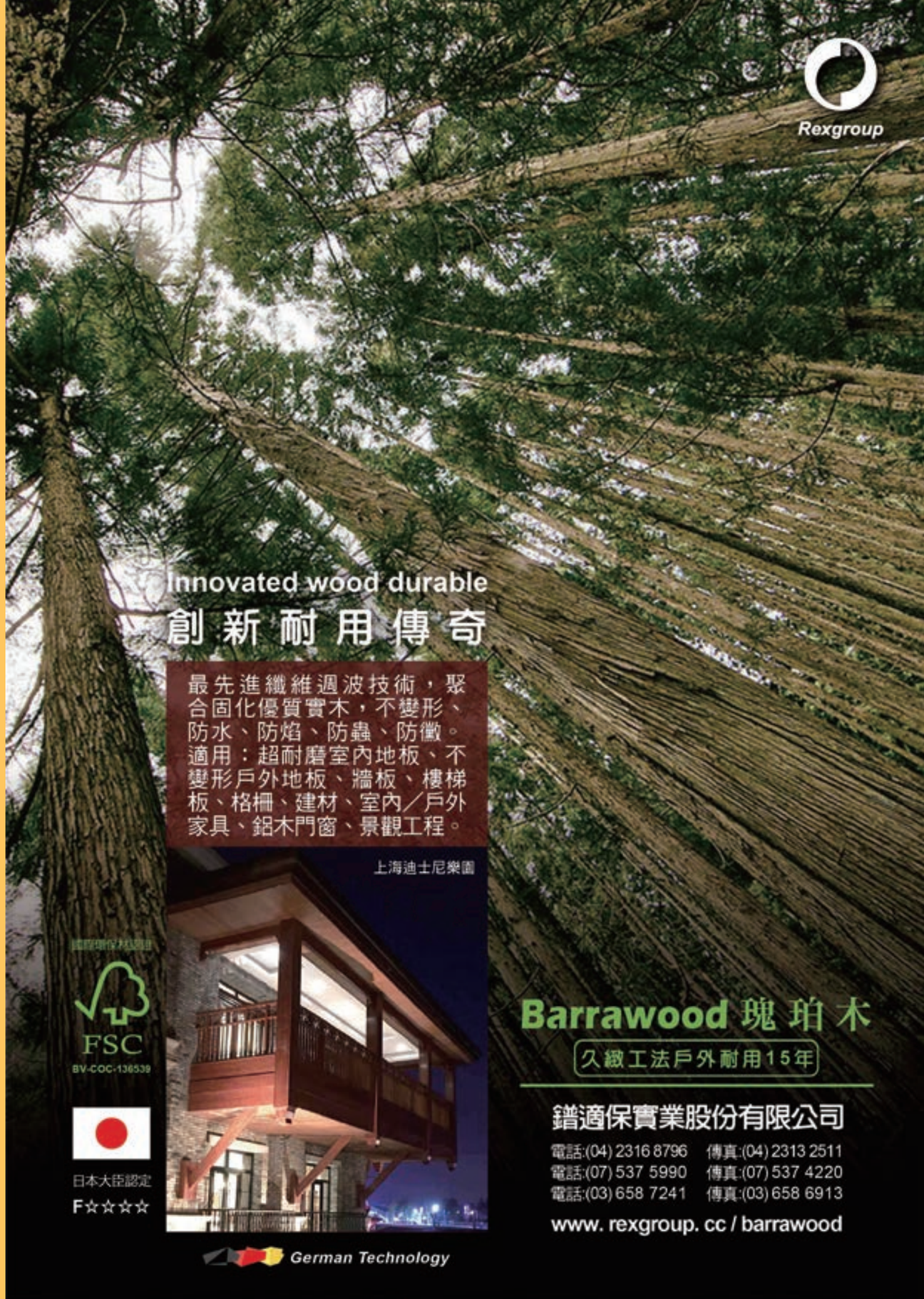
其實，政府不必擔心台商回流的資金會炒房，甚至對建商而言也並不利，因為他們原本應該是客戶的，結果卻來搶土地，間接成為競爭對手。像最近政府標售土地，經常出現不知名的個體戶，搞不清楚究竟是何方神聖的，大概八九不離十就是台商。

對消費者來說，現在是買房相對的低點，但很多人還是有疑問：房價究竟會不會下跌？

我認為，目前全球處於溫和通膨的大環境，不動產不可能回頭走下跌的路線，畢竟包括工資、地價不斷上漲，加上環保意識抬頭，對建案設備要求也跟著提高，如全熱交換機、光纖到戶、防霧霾紗窗、Low-E低輻射玻璃等，從這幾個角度來看，成本持續上揚，房地產基本上也會呈溫和上漲的走勢。

建議有購屋需求的消費者，只要找到適合的房子就應該出手，正確的心態是「好住為第一優先考量，轉手有賺是多的」，而不應一直卡在是否增值的盲點，否則很可能就因此錯失購屋的好時機，最後懊悔不已。

（穆椿松口述、李思齊記錄整理）



房市108上半年回顧，下半年展望

— 大台中房市今年推案上看2,500億元

專訪臺中市不動產開發公會 市場資訊委員會主委 謝麟兒
文、圖 / 李思齊

台中房市剛性需求強勁，加上台商回流、港人移民潮等推波助瀾，今年推案爆大量，臺中市不動產開發公會預估，全年推案金額將上看2,500億元、較去年同期的1,861億餘元成長近三成五，是近27年來新高；整體房市將呈「量大增、價微揚」格局，而外來建商更是推案主力，比重超過四成，也是歷年罕見。

目前已知，這些外來的建商包括興富發、璞真、忠泰及寶佳集團等，推案金額均在百億元以上，寶佳、興富發更超過200億元；另外，達麗、麗寶、長虹、皇普等也都有數十億元案量，總推案金額累計達千億元。

其中，包括興富發「夢幻誠」、璞真「勤美之森」、忠泰「老佛爺」、達麗「居山」等，都是指標大案。興富發在高鐵特區推出的「夢幻誠」總銷150億元，更是今年的最大案。

臺中市不動產開發公會市場資訊委員會主委謝麟兒表示，台中除了地理位置適中、氣候條件優之外，近幾年交通建設及公共工程陸續啟動或完工，加上中部科學園區、台中工業區、精密機械園區、台中軟體園區等各工業區廠商投資熱絡，持續吸引外來人口進住。

這些從外縣市移入的人口，涵蓋新竹、苗栗、彰化、南投及雲林等地區，近幾年並以每月平均約1,000人的速度增加，一年大約有1萬至1.2萬人移入，這就是台中的人口紅利；而「人進來」首先要面對的就是住，不論租或買，均帶動強勁的剛性需求，也支撐房市穩健成長。

除了本地建商推案積極，外來建商更是看好台中腹地廣、氣候佳，加上土地價格仍在合理範圍，房價相對於台北更是競爭力十足，因此紛紛搶進台中購地卡位。

今年5月底，台中市政府辦理太平新光地區區段徵收配餘地標售，總面積約1.51萬坪的十筆土地中，寶佳集團一口氣標下六筆共1.25萬坪土地，投入金額合計約48億元，成為最大贏家。

據了解，目前寶佳集團光是在台中的庫存土地就超過2萬坪，其中櫻花建設占了1萬餘坪，展現集團雄厚的財力。

「微利、量大、轉動速度快！」謝麟兒分析指出，寶佳機構看準了房地產市場微利時代來臨，積極在台中外圍地區購買大面積土地，而推案也多以滾動式策略，並鎖定「1」及「2」字頭的低單價、低總價產品居多，爭取年輕首購族目光。其他如總太、遠雄、達麗及太子等建商，也有類似薄利多銷的做法。

謝麟兒不諱言，目前建商手上新成屋庫存量不多，上市櫃建商或大型開發商，回收潮在去年底就陸續達到飽和，去年推案1,861億元，前年約2,000億元左右，以銷售七成來計算約有1,400億元入帳，手中子彈充足，也讓業者加足碼力購地推案，進一步造就今年推案爆大量。

謝麟兒說，五、六年前，台中建商推案都是「一案接一案」排隊的方式，銷售差不多了再推新案，現在則是眾案齊發，因為外來建商推案比重拉升，市場競爭壓力大增。預期未來建商將是大者恆大，中型建商產品規劃必須與市場有所區隔，而小型建商可能要推特殊個案或採策略聯盟，一方面利潤共享，另一方面也可分擔風險。

臺中市不動產開發公會最新統計，今年截至7月底，大台中推案金額累計已超過1,700億元，全年上看2,500億元、總戶數2.6萬戶，不但超越去年全年的1,861.4億元，更是27年來新高。

而台中6月整體買賣移轉量達3,314棟，年增0.7%，累計上半年移轉量為2萬餘棟、年增5.5%，續創歷史新高；其中又以北屯、西屯及北區交易量最多，首購族撐場的區段則以三井OUTLET周邊的清水、沙鹿為指標。

綜觀今年大台中推案熱區，已從過去兩年為南屯單元2與單元3，以及74線快速道路沿線，到去年底開始慢慢轉移到北屯捷運機廠特區、14期重劃區，以及潭子、豐原、太平、高鐵烏日特區、海線台中港特區等外圍地區。

業界指出，2018年原台中縣區都還找得到「1」字頭的大樓新案，唯獨鄰近中科的大雅區完全站上「2」字頭。目前最暢銷的，就屬台74號沿線、縣區總價550萬至750萬元的產品，北屯、南屯、烏日等地則以650萬至850萬元最好賣；而清水、沙鹿等海線房市，在三井OTLET利多下帶來買氣，也是首購族「住得起也買得起」的生活圈。

市調顯示，台中市5月以來房市交易熱絡，機捷特區的「惠宇千曦」公開3小時138戶即完銷，達麗「居山」第一期196戶開盤即完銷；洲際棒球場旁舜元「知了」超乎預期熱賣。

台中房市剛性需求強勁，加上台商回流、港人移民潮等推波助瀾，今年推案爆大量，
預估全年推案金額上看2,500億元，是近27年來新高；整體房市將呈 量大增、價微揚格局。

中捷運綠線即將於明年底通車營運，
軌道經濟也為房市帶來大利多。

台中高鐵特區也不遑多讓，興富發「夢幻誠」第一波釋出714戶（含66戶店面）已被搶購一空，銷售金額已近60億元；興富發隨後於7月再釋出第二波約500戶，目前預約狀況持續增溫。

據了解，興富發「夢幻誠」喊出「二房自備38萬元起、三房自備58萬元起」，要給年輕人夢想成真的機會，成功吸引年輕首購族群目光，另外也有不少投資客以「團購」方式購買，甚至還有不少企業主購入，將作為員工到中部出差的會館。

興富發董事長室特助徐英倫表示，台中躋身全台第二大城市，又有人口紅利加持的發展願景，房市前景看俏；尤其自住剛性需求強勁，小坪數、低總價的二、三房產品最受歡迎，都是讓興富發在台中推案熱銷的主要原因。

另外，興富發在台灣大道、環中路口總銷逾50億元的「TOP 1環球經貿中心」商辦大樓，也訂8月進場；興富發今年在台中推案積極，合計推案金額達270餘億元，也創近年新高。

展望下半年，謝麟兒指出，今年下半年有總統大選因素干擾，因此建商多選擇在10月前推案，預期928檔期將是推案高峰，在地建商包括順天、惠宇、富宇、豐邑、國雄、總太、富旺、精銳等眾案齊發，上述建商今年都有數十億至百億推案規劃。

目前已知，包括興富發八期67億元新案「文心愛悅」、皇普北屯75億元「皇普莊園」、國雄台灣大道80億元新案、順天永春東七路50億元新案、總太65億元「2020」二期、惠宇國美館38億元新案、精銳總銷15億元「in未來」等都將陸續進場。

值得注意的是，配合台中購物節，臺中市不動產開發公會與台中市大台中不動產開發公會也首度攜手，於7月20日至28日在大台中國際會展中心舉辦「台中房地產交易博覽會」，這也是台中近年來規模最大的房交會，將為下半年房市再添柴火。

這次參與房交會的建商，包括豐邑、巨匠、豐謙、富旺、大城、富宇、大毅、鴻邑、國雄、達麗、新業、大熊、嘉磐、鉅虹、精銳、懋榮，以及萬群、有容、世界鴻等，可說精銳盡出，9天展會銷售成交量累計約8億元。

而據「大台中房市交易動態資訊平台」發布7月房市分析月報，台中市大樓總價帶500萬至1,000萬元，交易占比達53.5%，顯示低總價小宅持續受到市場青睞。

扣除北屯、西屯等重劃區推案重鎮，北區機能成熟、推案量增，表現最為亮眼，首度搶進前三名。北區開發趨近飽和，學校、商圈、交通等機能已相當成熟，然而土地稀有，反而成為建案能熱銷的關鍵。

目前，包括上市櫃建商順天建設的「順天謙華」、皇普建設首案「皇普莊園」及寶贊開發的微笑世紀三期「雲品特區」都陸續進場。其中「順天謙華」3月中開賣以來，已創下銷售破八成的佳績。

「順天謙華」主打台中首座專業、全方位運動宅，基地位於北屯路、健行路口，規劃33至72坪，除低建蔽率與高綠覆率外，還座擁商圈與文教區優勢，每坪開價31萬至35萬元，基地2,600坪，在寸土寸金的北區臨路退縮50米，打造1,700坪的社區公園。

「皇普莊園」基地位於進化路原光華高工進化校區，基地面積高達3,414坪，規劃戶數936戶，預計9月中公開，此案也將成為今年北區最大預售新案。

微笑世紀第三期「雲品特區」，基地位於北區育樂街與雙十路口，基地面積2,619坪，建案規劃22至36坪2、3房格局，共724戶住家，每坪開價28萬至36萬元，大部分採小宅規劃，戶戶挑高3.6米，中庭棟距達35米。

另外，儘管豪宅市場買氣略有趨緩，但七期土地交易熱度不減，市調顯示，今年上半年七期新市政中心土地交易金額超過134億元、交易面積近7,000坪，創同期新高，購地都是重量

配合台中購物節，台中市不動產開發公會與台中市大台中不動產開發公會首度攜手舉辦「臺中房地產交易博覽會」，為下半年房市再添柴火。

台中房地產交易博覽會吸引不少民眾前往參觀，累計銷售金額達8億餘元，成果豐碩。

級建商，包括聯聚、寶輝、豐邑、興富發等。

臺中市不動產開發公會表示，即使新興重劃區房市火熱，但建商對七期精華土地依舊虎視眈眈，重量級開發商紛紛重金壓寶七期，預估未來豪宅新案單價將從「6」字頭起跳。

值得注意的是，聯聚建設董事長江韋侖說，因應客戶需求改變，聯聚未來在七期推案將改以60至80坪為主力，並以全配訴求，儘可能控制總價在4,000萬至5,000萬元間。聯聚過去七期推案，坪數都在110坪至190坪間，總價約8,000萬至1億餘元。

業界分析，豪宅建商為經營品牌地位，在七期精華區域購地推案具有主權宣示作用，也代表對未來兩三年房市的信心；且趁著地主價格軟化時取得原料，產品設計、塑造空間大，將更具市場競爭力。

今年上半年七期最大筆土地交易，為豐邑建設購入市政路與河南路口2,493坪土地，總價66.5億元，每坪單價達266.7萬元；聯聚建設則以25.7億元、每坪約235萬元，購入市政北一路印月餐廳及簡愛汽車旅館共1,095坪土地。

圍繞台中國家歌劇院有多件豪宅作品的寶輝建設，也再度加碼購入惠民路、緊鄰歌劇院的停車場用地，面積520坪，總價8.4億元，目前已搭起施工圍籬。

另位於七期南側惠文路與大墩11街口的湖水岸汽車旅館，面積約1,106坪土地，市場傳出已由新力旺集團出手購入，總金額約15億元，未來規劃開發豪宅產品。

台中自住剛性需求強勁，小坪數、低總價的二、三房產品，受到年輕首購族青睞。

中部科學園區、台中工業區、精密機械園區、台中軟體園區等各工業區廠商投資熱絡，持續吸引外來人口進住。

就市場現況，不難看出豪宅建商獵地仍首重鄰近大型綠地地標，未來價格支撐力道相對較強。例如近一年來總價逾6,000萬元豪宅成交單價最高前十名中，大陸「寶格」、寶輝「秋紅谷」交易筆數就占七名，屋齡12年的寶輝「花園廣場」名列第十。

這三個社區都是緊鄰夏綠地公園、秋紅谷公園、台中歌劇院等大型綠地，品牌與景觀加乘，成為地段、價格的保證。

下半年將完工交屋的雙橡園「1617特區」、寶璽「天睿」，同樣也面對公園首景，其中雙橡園「1617特區」更是創下預售即完銷紀錄。

「1617特區」正對萬坪文心森林公園，戶戶朝南獨攬綠景，此外更規劃1,200坪社區私人花園，住戶享有內外雙公園景觀。加上單戶85、98坪的中坪數設計，為七期新市政特區中少有的坪數規劃，符合現代豪宅客對住家大小的需求。

面對新市政公園的寶璽「天睿」，則聘請神級空間大師片山正通，為社區量身設計全球獨有的庭園廊道，更是台中首見住宅建築以公共藝術作品申請使用執照的案例。

此外，七期大坪數新案惠宇「大其心」，規劃80至100坪產品，戶戶面對文心森林公園，預計第3季開案，備受市場關注。

隨著總統選舉逐步進入白熱化，謝麟兒認為，下半年雖然推案量上看千億水準，但因新聞版面受到擠壓，中長期仍有不可預測的因素，預期買氣可能會略為觀望；至於新成屋或接近成屋的產品，則因剛性需求仍強，影響應該不致於太大。

跨域創生．點石成金

文 / 臺中市不動產開發商業同業公會 教育推廣委員會副主委 邱名仕

由臺中市不動產開發商業同業公會教育推廣委員會，委託金門大學創新育成中心承辦「2019第十一屆CEO研習營」。為期三天的活動行程，來自台灣各地不動產CEO近40位成員共聚一堂，交流激盪；更與金門大學創新育成中心簽署產學合作企業配合款，以金門做為臺灣的前進跳板，透過創新育成中心連結台灣的產業落地金門，進而前進中國市場，甚至是東南亞與國際進行跨域產學合作的基地。本次活動選擇在金門辦理，對應兩岸當前的微妙關係不只深具意義，且能在兩岸中站及最前線探索整體經濟發展的趨勢風向。

邀請之師資陣容堅強。臺灣大學政治系前系主任明居正教授剖析「習近平改革與美中貿易戰」、知本形象設計公司總經理蔡慧貞分享「全球設計趨勢與品牌軟實力」，其專業觸及品牌規劃、包裝設計、空間設計等多樣面向；其案—羿唐絲巾，為突顯品牌主張，且與西方知名品牌、一味模仿西方的中國低價品牌做出區隔，反求諸己，從文化根源與底蘊找尋自我特色，不僅重新定義中國女性的當代之美，主張當代優雅時尚的中式美學之道，也是米蘭世博中唯一指定絲巾品牌，更是品牌規劃的經典案例分享。

金門大學建築系劉華嶽副教授發表「導入創生概念的閒置空間再利用—以金門軍事營區為例」，透過多元的地方創生、多樣化跨領域整合；翻轉在地，更是永續的建置，讓金門成為永續經營與節能減碳的低碳示範島，無疑是最有力的精闢策略剖析。內政部建築研究所前所長何明錦主講「從智慧綠建築邁向永續智慧社區與城市的創新生活」，連結場所、素材和地球環境的幸福關係，透過具體數據、實例探討，探究人與自然不可切割的曖昧與可能性，展望與環境共生的城市，更是築構永續智慧宜居城市。

金門酒廠實業(股)公司前總經理張鳴仁分享「大陸行銷戰略與跨境電商」，一天有80到100個班次飛機往返台灣各地和金門，小三通客船一天高達40幾班；利用金門的特殊區位優勢，透過電商的導入，整合行銷多屏互動、跨界行銷擊破傳統、渠道網通路經營、四網合一互相支援等策略應用。從與世隔絕的戰地前線、寧靜純樸的閩南傳統聚落，更重新與世界連結，蛻變成深擁世界的金門。

最後一天更參訪金門生態景點、特色建築、在地產業與風味餐；建於清光緒26年的山后民俗村、現存唯一坑道式榴彈砲陣的獅山砲陣地、佔地廣闊的太武山植物園、700多年歷史黃姓聚落的國家公園水頭閩南聚落等地方。番仔樓和番仔厝皆為中西合璧建築，擁有代表中國特色的字聯、日本彩繪磁磚、南洋風情的動物、甚至勉勵的英文諺語；除了見證金門人落番打拚的滄桑史，也記錄國共對峙四、五十年的傷痕，每棟番仔樓背後皆有許多動人故事。走進歷史的長河中，浸身舊事的更迭，在指間流逝的時間軌跡，感受深邃壯麗，細品思古幽情的建築之美，三天的活動行程，收穫滿行囊，完美落幕。

跨域創生．點石成金

文 / 梁建智

首先感謝臺中市不動產開發公會舉辦此次CEO金門研習，2019年5月剛退伍的我，初入社會腦袋懵懵懂懂，有幸能密集一次聽聞國內多位頂尖名教授及職場專業經理人的演講，讓我茅塞頓開，獲益良多。

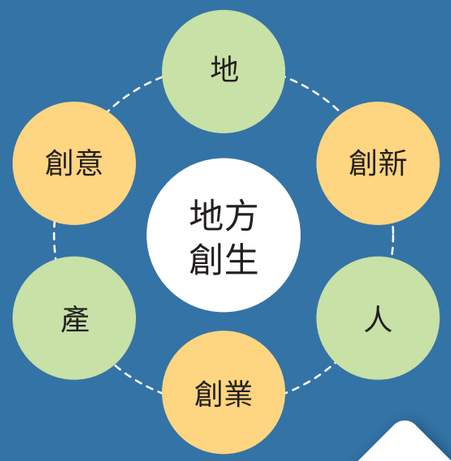
台大明教授精闢的演講，不但對中共權力鬥爭本質一一詳加敘述、且讓我對美中貿易戰及兩岸的紛紛擾擾有了更新的體認，拓展了國際視野，以下將再針對此部分詳加論述。

其次，在品牌軟實力的建立上，想從OEM委託代工加入設計概念轉型到ODM，知本形象設計公司總經理蔡慧貞指出必須要試著尋找無可取代的文化底蘊DNA，並將其加入獨特的配方，才能樹立自己的獨特風格，創造品牌的差異性，取得絕對的競爭優勢，「每個品牌都應該有無可取代的DNA和獨特的配方」這句話講得真好。而我們也很難想像已獲近80座國際設計大獎的蔡總，曾經賣過進口書、咖啡、排骨飯、當過紡織廠女工，其設計DNA除了繼承國畫家曾祖父優秀先天基因外，也從小跟著母親陶冶花藝美學奠定基礎有關，更重要的是之前辛苦工作苦過後，更加珍惜進入廣告公司打工努力自學的機會，先天條件+興趣培養+後天努力三方面，造就了蔡總整個設計DNA的養成。

再者，面對日漸惡化的全球暖化危機及環境變遷，台灣自然環境本就十分脆弱，地震、颱風、土石流、水災頻傳，加上地狹人稠環境品質持續惡化，PM2.5戕害健康，近年來在建築專業領域上朝向以環境永續與科技人文相結合的智慧綠建築發展趨勢邁進。所謂的綠建築乃是以「生態、節能、減廢、健康」為訴求，訂定「生物多樣性」「綠化量」、「基地保水」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、「室內環境」、「水資源」、及「污水垃圾改善」等九大評估指標，將綠建築合格標章等級分為合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級等五級。

然後再更進一步藉由資通訊技術(ICT)的導入，使建築空間具備主動偵測感知的智慧化功能，具體應用在能源管理、監控保全、環境控制、居家照護、物業管理、數位化人性設備等方面，然後將此智慧建築與綠建築相結合，達到安全健康、便利舒適、節能減碳又環保的智慧綠建築。

綜觀金門產業發展過程，1997年國軍精實案實施，10萬國軍撤離金門，金門百業蕭條、了無生機，當時雖已開放金門觀光，然而觀光客的消費能力卻遠遠不及之前的駐軍。直到2001年開放金廈小三通，多年來經過金廈雙邊的努力，至今年6月小三通人數已突破2000萬人，促使金門產業能夠再次蓬勃發展，未來展望能建立金廈自由貿易區，讓金廈成為經濟共同體，讓金門成為兩岸經濟中心。另一方面，因近年來金酒在台灣市場已趨飽和，金酒也藉由小三通打開大陸實體通路，開發各地量販及門市連鎖店，並透過大陸跨境電商淘寶、天貓、京東等網購平台開發線上市場，且經由新興媒體百度、微信、微博、抖音、line、FB等進行動態廣告行銷，預估金酒大陸市場十年營收目標將上達新台幣百億元。



同時為了發展金門觀光，金門大學也響應國發會『設計翻轉、地方創生』計畫，以「低碳策略及創生概念」將獨具特色的戰地閒置營區，加以改造設計翻轉成低碳永續校園兼地方創生基地。相信戰地風光觀光，對金門觀光產業將可注入一股新生機，為金門經濟帶來莫大的助益。

最後，在此同樣也要對金大創新育成中心輔導兩岸跨域創生所做的努力按個讚，金大辛苦培育輔導在地產業創新轉型功不可沒，期待其能整合產、官、學資源，輔導新創企業顧問諮詢，帶動產業升級增強金門產業競爭力，期盼能陸續吸引更多廠商進駐育成中心以及簽署產業服務聯盟，為金門地方創生一起打拼。

專論：習近平改革與美中貿易戰

明居正教授演講 文 / 梁建智

台大明教授的演講如雷貫耳，不愧是兩岸關係研究的翹楚，明教授詳細分析中共體制上的鬥爭本質，一直以來中共政權派系鬥爭激烈，毛澤東怕人翻案「文革」安排華國鋒四人幫接班，鄧小平怕人翻案「六四」安排江澤民胡錦濤接班，江澤民退而不休，操權布局人事23年與胡錦濤鬥權，胡江惡鬥僵局致使接班人喬不攏，最終兩人妥協推舉了看似溫溫儒雅的習近平上台接棒。習近平既然是胡江妥協下的產物，是政治的弱主，面對朝野皆是江系人馬，習近平毫無實權控管局面。為了維繫政權保衛戰，於是藉由反貪腐打擊敵對派系，不論是蒼蠅還是老虎全都一起打，期間打擊反貪腐共154萬件實在驚人，涉及官員153萬7千多人，其中5萬8千多人移送司法。然而反貪腐肅清人數7成是江系人馬，胡江鬥爭瞬間轉變成習江鬥爭，江澤民會此輕易善罷甘休嗎？

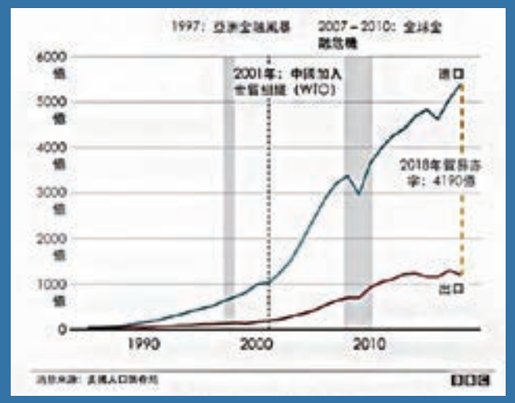
明教授舉例反習勢力可能透過13種方式攻擊「習李王」(習近平、李克強跟王岐山)，其中在此列舉幾項

1.利用文宣抹黑，擊破「習李王」同盟
2.在政治、經濟、社會、外交、港澳、台灣等方面製造動亂
3.股債市崩盤、銀行擠兌、樓市崩、地方債爆裂
4.製造香港動亂港獨及港台獨合流，使香港股市動亂
5.挑起台灣內部統獨對立逼習出手
6.用手段逼蔡英文總統向台獨傾斜，兩岸緊張逼習出手(言語恫嚇、軍機戰艦繞台)
7.政變、兵變與暗殺等。

舉著反貪旗號名正言順地肅清了政敵，得了民心建立威望後，一大群不甘受整肅的反習人馬也就暗潮洶湧地伺機挑釁，其中包括了江派殘餘人馬、數以百萬計的中央與地方貪官、經商的太子黨及太孫黨、以及軍中的反習派勢力，此四大反習勢力隨時藉機反撲，實讓習近平坐立難安，隨時都得繃緊神經面對政變、兵變與暗殺。

而在經濟問題方面，經濟成長率持續下滑、地方數據造假、中央與地方面臨財政破產、國營企業效率低下、無效投資產能過剩，擠壓資源利用、一帶一路拉警報，債務陷阱造成當地動亂賴帳，世界各大國為了自身利益也強烈反對、房地產過度炒作等，已讓經濟及金融問題日漸惡化。

加上2018年美國川普總統以「中國偷竊美國智慧財產權和商業秘密」為由發動貿易戰，貿易戰持續增溫，至2019年5月川普宣布將對2500億美元的中國輸美商品徵收25%的關稅，川普為何能如此理直氣壯？起因於2001年美國柯林頓支持中國加入WTO，本想藉由自由經濟多元化發展，促使中國邁向民主與法治社會，而大陸當時也承諾開放農業、汽車、金融和醫療等服務行業。但自從大陸加入WTO 後，17年來中國採取拖延戰術唬弄美國，許多承諾並沒有兌現，並且利用這種不平衡的關稅等條件，從中獲得了巨大的經濟收益，造成2018年美中貿易逆差竟高達近4200億美元，如圖所示。



2018年12月川普希望中國需在90天內就「強迫技術轉移、智慧財產權保護、非關稅壁壘、網路駭客入侵及竊密、服務業及農業」相關議題展開談判，並達成共識。然而中共的體制要在這麼短的時間內落實美國要求，可說是不可能的任務。面對外資外企聞風棄離、外匯流失、外資拒入、出口投資消費皆下滑的情況下，大陸生產力下降，國企虧損民企倒閉，失業率上升，中共宣布2020年將發起「千萬青年新下鄉運動」也許就是為了解決目前青年遭遇的失業問題。值此大陸多事之秋時候，依賴出口的大陸台商不堪美國徵收25%關稅勢必回流台灣或移往東南亞，此時針對大陸31條惠台措施，誘使台資台企及人才登陸以填補缺口，台灣或許應該持觀望保留態度比較保險。

這次川普決心不再被騙，川普想將貿易戰全面升級成貿易戰、貨幣戰、科技戰、經濟戰、價值戰，透過此五戰或許川普真想以「和平演變中國大陸」，逼使大陸履行當年加入WTO的承諾，徹底瓦解中共體制，早日實現中國民主化。以上想法是天方夜譚嗎？台大明教授明白告訴我們一件事，1989~1991短短三年，東歐(波蘭、匈牙利、捷克、羅馬尼亞、保加利亞、阿爾巴尼亞、南斯拉夫)共產陸續垮台、東德柏林圍牆倒塌、蒙古民主化、蘇聯解體等，大都以和平方式結束共黨專制，原因何在？因為共產極權控制只在人民生活低下情況下才能掌握。當社會越富裕經濟越自由，共產專制終究會被民主的浪潮所淹沒。

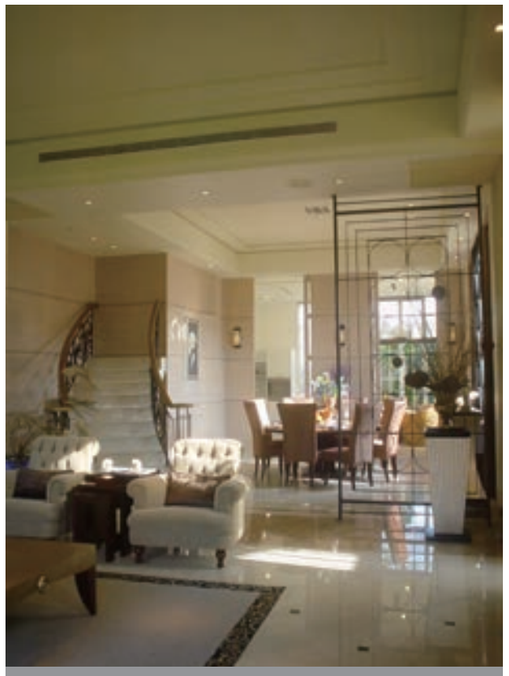
再來針對美中貿易戰，對台灣經濟究竟會造成何種衝擊？面對美中角力戰，台灣應該如何選邊站？美國與中共都想拿台灣當籌碼，台灣更像是天平上的砝碼一般，中共這邊對我們打一棍，美國那邊便給台灣一顆糖，中共拔我邦交國、迫使國際航空公司改名、阻台參加國際活動、軍艦軍機繞台、滲透台灣政商界及傳媒，美國川普便來個川英通話、制定台灣旅行法促使台美各階層直接對話、戰艦通過台海、軍售台灣、將北協更名台美事務委員會，提升對等關係等。台灣身處美中二大強國左右拔河拉力下，兩岸雖會不時出現緊張危機，但依舊無什大礙，值此2020年總統選舉將至，藍綠雙方或統或獨選舉語言充斥，聽聽就好，也許透過此次中美貿易戰，中國真有民主化的一天。而在此篇心得報告完成之時，2019年6月30日G20川習會剛過，貿易戰又暫時休兵了，看來美國川普面臨的壓力也很大，兩大勢力誰輸誰贏，讓我們靜觀其變吧!

室內規劃吹著什麼風

奢華風 普普風 家的風格 由你決定

台中市室內設計裝修商業同業公會 理事長 李仲立
學術發展委員會
主委：許盛鑫　副主委：許碧蘭
委員：黃翊峯、何蜀蘭、許元寶、林忠佑、沈勝大、莊鴻儒、蕭東均、王芊樺
執行秘書：陳冠文
文、圖／學術發展委員會主委 許盛鑫

台中市的建築，這近10年左右，在所有建商的用心及建築師的巧思合作努力下，在台中市的重劃區築起了一棟棟充滿巧思及美輪美奐的新大樓，改變了台中市的天際線，讓原本平淡的台中市，在夜晚及白天各有不同的風貌，有著未來國際都市的前瞻感；未來感建築，綠建築，ART DECO，豐富了整個台中市的街景，台中，不再只是一個台灣被遺忘的或過渡的中間城市，一躍成為台灣的第二大城市，在建築及設計上也引領著整個台灣的潮流及指標，所有中部建築人的努力，大家有目共睹，這也是我們最引以為傲的。



第一波裝飾主義

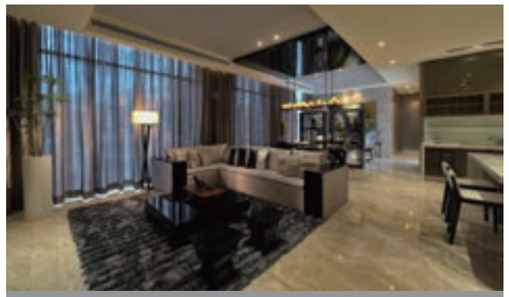
相對於整個建築引領著台灣的建築風貌及文化改變，建築內部的室內設計也深深的在這一波潮流中不斷地前進；從第一波的設計師，將空間內部，單純的導入新穎的材料，改善空間的部分動線，純粹將裝飾性的手法導入建築空間內部，形成一種裝飾主義較為強烈的裝修或者設計風格，填附非常多的材料，做非常多的分割，在色彩上也非常的多樣及多元；在那個時期，我們看到了很多類似羅浮宮或者歐洲裝飾主義比較重的公設及室內設計，當時的客戶族群及設計師，對於國際或設計的潮流，所有的新知來自於圖片，或由設計師本身對形式的美感來操作整個方案，所以在設計走向上，希望能夠看到豐富大膽及比較特別的形式操作手法，不管是材料或者顏色都是一樣，以致整體設計氛圍比較零碎，但當時工藝水平高於現在，所以整體的做工反而是細緻的；進而第二波的設計師，開始走出台灣，將國外的設計旅店及五星級的飯店，透過他們的賞析，將這股風潮引入台灣，這個時期的室內設計作品，精緻度更高，風格也更為明顯。四季酒店、阿曼酒店、文華東方，一個個相似五星級酒店的設計風潮，在台灣到處發泡冒芽，消費者也更了解自己想要的是什麼，而設計師也從單純的圖片吸取知識，轉化成更多留外，或者是有更多的機會到國外考察，將國外高端住宅及飯店的風格帶回台灣，此時的消費者在意的是：是否能夠將自己的環境，處理成像五星級的飯店，他們要的是精緻度及帶有特色的室內設計風格演繹。

除了空間的設計外，在這一個階段，進口家具、廚具及衛浴也大量進駐台灣，讓台灣的設計者及客戶有了更多可以與國際接軌及更融入空間設計的家具；除了家具外，飾品及藝術品也成為了另一個內部設計最重要的另一環節。高級、豪華成了這個時期的主要特色！

慢慢的台中的建築師，有一些對大自然及環境的覺醒，此時的建築強調垂直綠化及生態共生，一棟棟佈滿綠色植栽及遮陽格柵的建築物，如雨後春筍般不斷的出現，而室內設計也開始注意到如何將建築、景觀、室內設計變成是一個系統性的整合設計，也因為如此，空間的內部不再有繁複的線條及誇張的材料，慢慢的我們看到了一些材料本身的自然肌理，柔和的線條產生在此階段的室內設計中，材料不再是光亮的處理方式，可以接受比較粗獷的材質，自然的木頭也大量的應用在室內設計當中，將休閒的品味，自然的材料，人文的氛圍，整合在室內設計內，不再追求誇張的材料及手法，也不再追求模仿高端酒店的形式，更了解自己要的是什麼，進而轉變成追求比例美感及材料特性，讓居住於空間內的人們擁有屬於自己的想法，讓空間單純，讓生活豐富，這樣子的風格變成了第三波室內設計的主流。

隨著都市化程度的提高，消費者渴望尋找繁華中的寧靜，健康意識的抬頭，人們嚮往的是能夠和五感相呼應的空間，精緻的細

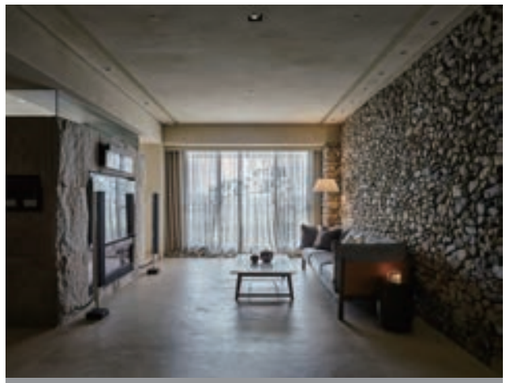
室內第一波裝飾主義



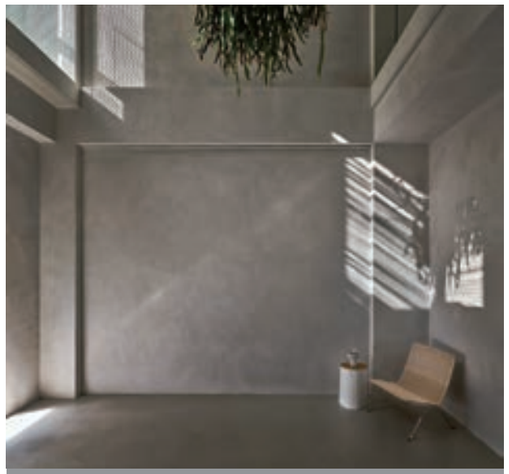
第二波豪華

第三波自然材料人文元素

第三波格柵與木頭大量運用



寧靜的氛圍



室內風格演變-侘寂

節，簡單並且能夠讓自己放下一身工作壓力的空間，空間中沒有多餘裝飾性的手法及材料，彷彿回到19世紀日本千利休茶屋的那種侘寂感，沒有裝飾美學，沒有過多的再加工材料，可以接受不完美中的美，空間可以是放空寂靜的，但是對於健康材料及對於空間氛圍卻強力的要求，追求的是一種內在層面寧靜的美，不再要求材料的等級，但懂得欣賞材料的本質，不要求材料的多層加工，但了解材料應用的美學，這種獨一無二的寧靜氛圍，正慢慢的形成了一股風潮，也漸漸廣為消費者接受，了解空間內，人才是主角，生活才是定義空間內容的真正意義。

工業化的社會帶來生活急促的腳步，精神壓力·生活壓力將現代的人們壓得喘不過氣來，曾幾何時我們已忘了單純的快樂，忘了藍色的天空，白色的浮雲，忘了窗外被風吹擺而搖動的綠色枝葉，回歸簡單的單純，減少裝飾性的手法及材料，如此可以讓居住在裡面的人們，真正的得到來自空間的放鬆感，也唯有這樣，這才是一個真正家的氛圍。

室內風格演變-侘寂

精裝修3D示意圖

精裝修3D示意圖

隨著消費市場的需求，這兩年台中市的建案興起了一股精裝修的銷售型態，為的是讓消費者在購屋之後不用再尋找設計師或者浪費過多敲敲打打的施工過程，為了提供更精準的室內設計給購屋的消費者，開發商會在社區內設定三到四個不同的設計師，這也代表著不同的設計風格，再讓消費者挑選屬於他們喜歡的風格，筆者提供個人參與的個案做一個分享；目前市場上一般消費者所喜歡的室內設計風格，不外乎是極簡現代·新古典及自然人文，我們參與的個案，就以這三個不同的風格作為一個依據，選定擅長這三種風格的設計公司後，進行相關的圖說繪製，並於銷售期間提供各個空間不同之3D透視圖，及窗簾軟材，傢具等建議，供現場銷售人員做為銷售工具。客戶只可選擇一家公司即代表一種風格，選定後在建案完成，即由開發商連同裝修含建物一併完工交予消費者。如此在完工交屋後，消費者即可享有一個完整而舒適的設計，省卻了諸多麻煩，進而將室內設計套裝化，也可以降低採購及施工成本，讓開發商及消費者兩端都能互利。國際化，帶來資訊取得相對便利，所謂的風格也非風格這兩個字就能定義，室內設計包含了人因工學、生活體驗、藝術美學、工程管理等等...，同一空間在不同設計者的操作之下，往往會有大不相同的呈現，設計者對生活的認知及美學的涵養，決定了個案完成後的完整度。在室內設計風潮不斷演變之下，唯有了解客戶端的需求，將專業美學導入，如此才能創作出一個令消費者滿意，設計者得意的好作品，如同馬西莫·維涅里說的：「風格來了又走，但是好的設計是一門語言，不是一種風格」。

> Styles come and go.
> Good design is a language, not a style.
>
> Massimo Vignelli

接待中心演變

建商跨足飯店商旅

頂級規劃及服務帶動建案好口碑

文、圖 / 思雲

正當國際知名酒店陸續插旗中部飯店市場之際，中部建商多角化轉型，已蔚為風氣，不僅蓋豪宅及商辦大樓，也轉型蓋飯店，再委託知名飯店管理，或直接取得飯店品牌授權，實際參與經營；甚至建商砸大錢，買下既有飯店經營權，讓中部建商的財力與經營能力，令人刮目相看。

臺中市躍居全臺第二大城，國際知名酒店陸續搶進台中。其中，臺中Park Hyatt計畫投資38.3億元興建，預定2022年12月底完工，房間數250間，可望成為中部頂級飯店的指標投資案。

對於Park Hyatt來臺中設點案，臺中市政府官員透露，該籌設案已動工興建，但因業主與地主間發生糾紛，之前已先暫時停工，待糾紛解決後，才會續建。另有多家國際知名酒店及臺灣本土飯店，也計畫在臺中設點，預料將掀起臺中土洋飯店業的市場卡位戰。

臺中新設飯店中，包括位於臺中火車站前、整修工程接近完工，預定今年下半年營運的李方艾美酒店（Le Meridien Taichung），可為沈寂已久的臺中火車站飯店業，扮演「領頭羊」的角色。

另勤美擬砸下45.06億元，委託大陸工程興建打造臺中「勤美洲際飯店」案，已於今年3月18日動工興建，預定2022年底完工營運，讓國際重量級酒店，如雨後春筍般，搶進臺中飯店市場。

此外，智選假日飯店（HolidayInn Express），特地選在臺中逢甲福星路附近，即在逢甲的星享道酒店對面設點，可望成為繼位於臺中公園第一家HolidayInn Express之後，臺中第二家HolidayInn Express。

臺中市政府相關官員透露，四季酒店（Four Seasons），也有意在臺中新光三越旁設點，再度點燃臺中飯店商機爭奪戰的煙硝味。

值得一提的是，臺中建商跨足飯店業或合作案，也不遑多讓，包括豐邑建設、順天建設、大毅建設，及海灣公司；甚至積極在臺中推案的太子建設，也擴大國內飯店布局。

豐邑建設是臺中建商跨足飯店的先驅者之一。豐邑建設總經理邱崇喆表示，繼在竹北的新竹豐邑喜來登大飯店經營有成之後，去年5月還斥資購併逢甲商旅，成為旗下第二家飯店。

喜來登大飯店

喜來登-2F盛宴自助餐廳

不僅如此，豐邑已在臺中市文心路秀泰影城旁，動工興建新的飯店案，今年6月更與萬豪旗下知名品牌簽約，預定明年7月開幕營業，主力鎖定年輕族群的住房商機。

豐邑跨足飯店，緣起於對商用不動產興趣。邱崇喆認為，公司跨足不動產開發，主因是住宅大樓蓋完後，就賣給客戶，沒有留下資產，但商用不動產蓋完之後，可變成公司資產，持續挹注公司收入。

很多人都知道，邱崇喆對經營商業不動產，並不陌生，因他過去曾任中屋建設總經理，因中屋母公司是中友百貨，熟稔商場、百貨經營。

提到豐邑跨足飯店，就要追溯9年前，豐邑與「喜達屋酒店及度假村國際集團」（Starwood Hotels&Resorts Worldwide）簽下喜來登品牌飯店，才在竹北市設立豐邑喜來登大飯店，2010年4月3日正式開幕，成為新竹國際性連鎖五星級大飯店。

邱崇喆表示，科學園區廠商有不少國外的顧問、維修技師或研究學者，派來新竹服務或研究教學，有住房需求，且長住天數長達15天之久，因而增加新竹豐邑喜來登大飯店長住需求，使得該飯店平日住房率高，房價5,100元以上。

但長住客遇有例假日都外出休閒，不住飯店，所以，飯店周五至周日房價4,600元以上，反而比平日便宜，這與休閒度假飯店的假日房價，高於平日，剛好相反。

邱崇喆強調，全球最大飯店集團萬豪國際（Marriott）買下喜達屋連鎖包括W Hotels、喜來登、威斯汀及艾美等知名飯店之後，新竹豐邑喜來登飯店明年合約屆滿10年，即合約到期，豐邑將與萬豪國際洽談續約事宜。

至於豐邑購併的逢甲商旅（La Vida Hotel），而La Vida名稱源自西班牙文，具有「樂在生活」意涵，因位於逢甲商圈附近，該商旅生意不錯。

喜來登-雙人客房

從事代書的逢甲商旅老闆，因兒子不接手經營，才有轉賣的念頭。最後，被豐邑斥資買下，改為豐邑逢甲商旅「La Vida Hotel」。

豐邑逢甲商旅結合「北歐」簡約原木空間設計，加上可享受「鬧中取靜」的住宿環境，不僅目前住房率還不錯，旅客入住後，又有家的溫暖感覺，使該商旅已連續獲得AGODA國際訂房網飯店金環獎。

逢甲商旅-騎樓

因有新竹豐邑喜來登大飯店及臺中豐邑逢甲商旅，讓豐邑在住房促銷行銷手法，更加靈活。邱崇喆指出，旅客持有豐邑卡，或尊榮卡除宴會廳不打折外，其餘住房都可享有打折優惠。

至於豐邑第三家飯店的品牌定位走向，邱崇喆透露，豐邑已在臺中市文心路秀泰影城旁，先前已斥資5、6億元，購地500坪，豐邑再斥資7～8億元，興建17層飯店，房間數262間，除了設有行政套房外，其餘房型坪數以六～七坪為主，真正滿足年輕人的住房需求。

逢甲商旅-雅致雙人房

新的飯店特色設施，包括頂樓設有酒吧（Lounge bar）；一樓除早餐餐廳外，還設有社交廳（Social room）及表演場所。因基地小，豐邑剛簽下飯店風格，走個性品牌路線，主力客源將鎖定背包客、年輕族群，及與社群連結的客源。

至於新科技的住房貼心服務亮點，包括智慧型辦理入住（Check In）或退房（Check Out）等服務。

不僅豐邑大張旗鼓經營飯店市場，順天建設也是第一次跨足飯店經營。順天總經理林丙申說，臺中順天環匯酒店的基地，是商業用地，且周邊餐廳及娛樂場所等各方面，都很完備，一開始，公司就不走傳統住宅興建案，而是蓋商用大樓。

至於商用大樓不外乎兩種，一種是走飯店類型；另一種是辦公室。以辦公室為例，4、5年前，當時新的商辦大樓，都集中在臺中七期重劃區，所以，順天才決定走旅館酒店路線。

不過，嚴格來講，環匯酒店並不是傳統的旅館，因為傳統旅館受到景氣與政策影響很大，例如，觀光旅遊及陸客開放或緊縮的政策都會是很大的影響。

林丙申強調，政府在未開放陸客來臺時，因來臺觀光人數成長有限，讓旅館業生意差，業者難免會有「哀哀叫」的抱怨聲；反觀，陸客大舉開放之後，業者擔心會有一窩蜂興

順天環匯酒店一樓大廳裝潢，講究簡潔、明亮的風格，有別於五星級飯店強調華麗風

建飯店熱，衍生供過於求的疑慮。那時，順天的環匯酒店經營設定，就鎖定以商務客為主，並以長住（Long Stay），做市場區隔。

環匯酒店是一棟地上21樓、地下6樓的建築物，也規劃地下停車場。在樓層部分，旅館占一部分，另剩下樓層都是Long Stay套房。

順天環匯酒店的客房，室內裝潢既溫馨又有大面窗，一覽戶外的景緻

林丙申認為，環匯酒店是服務式公寓（Service Apartment），與旅館不一樣的地方，一般旅館不會有餐桌及廚具等場所與設備，而環匯酒店為因應長住客的需求，設有餐桌、廚具及洗衣機等貼心服務設施。

環匯酒店經營模式，像臺北「新光信義傑仕堡」一樣，因為「新光信義傑仕堡」，走酒店式公寓的風格，提供一個精品型的

Long Stay，並強調比擬五星級飯店質感的住房租賃做法。但Service Apartment市場行銷的做法，比較有名則是台北京站國際酒店式公寓。

順天環匯酒店標榜長住的套房，備有沙發及廚房器具，可讓房客有種家的感覺

環匯酒店的經營，強調不承接日租套房業務，但一般旅客若有短天期的住房需求，環匯酒店規劃酒店客房，可吸引入住。環匯酒店主力的長住客，就住在環匯酒店Service Apartment，並由環匯的酒店服務團隊，全方位提供長住客及短天期房客的住房服務。

不過，林丙申強調，環匯酒店的飯店服務，與一般社區型飯店服務不一樣，社區飯店服務，在臺灣都由物業管理公司負責執行，但環匯是由旅館團隊來處理。

順天建設以住宅興建起家，不管是硬體或軟體，都是公司的專長。環匯酒店裝修的手法，比較像豪宅公共設施裝修方式，而不是飯店，因為飯店裝潢雖很漂亮，但設計風格看起來「冷冰冰」，客人住久了，感覺不像「家」，少了家的氛圍與溫暖。

順天當時會做環匯酒店，除選擇市場區隔外，也考量當時臺中沒有Service Apartment。尤其，臺中市已變成一個國際化的都市，加上中科知名高科技廠商陸續進駐，使得來臺服務的外籍技師有長住需求，Service Apartment經營，就有市場利基。

例如，台灣高鐵興建時，機電標高達300多位的德國工程師等人，住在臺中快十年；再如，國際知名導演李安，在臺中拍攝《少年PI的奇幻漂流》時，劇組人員也長期住在臺中，二年的住宿經費約達2億元。

環匯酒店的目標客群，就是鎖定長住客，他們不要住一般飯店，而是會選擇住在環匯酒店提供的Service Apartment，比較有家的感覺。

另像台積電中科二座工廠，配合施工的設備廠商的工程師，有長住需求，一住就達半年，環匯酒店的客人，就是需要這些高階人員的長住需求。因為長期住房的商務客，不但強調要有家的氛圍，也要有旅館的貼心服務。

環匯酒店推出Service Apartment，當初出售時，也規劃做售後回租；亦即，環匯酒店售後回租方式，就是找到認同上述想法的人，一起經營Service Apartment，且公司規定全部要強制回租經營。

林丙申說，環匯酒店一樓是接待大廳、餐廳，而Service Apartment，早餐是必要的，但午、晚餐只要能供應就好，因為大部分長住客，多半不在酒店用午、晚餐。

截至目前為止，環匯酒店的經營主軸，與當初想法差不多，但與一般飯店經營，可做市場區隔，這是該酒店的經營秘訣。

順天建設環匯酒店總經理林信誠表示，去年12月下旬試營運，預定今年7月開幕，目前周六、周日住房率，都可達到六成，甚至更高。

順天環匯酒店頂樓的戶外游泳池，可一邊游泳，一邊仰望天際的星星，俯視大樓林立燈光夜

至於環匯酒店的餐飲部分，林丙申透露，環匯酒店的住房餐飲，是服務設施，並沒有對外營業。尤其，臺中餐飲市場競爭激烈，如果酒店以餐飲為主，其經營做法不一樣，要有大型場子或餐券促銷。

因此，環匯酒店的經營重點，最大目的就是把住房的住與吃的問題解決，做到客製化服務，而不是為了供餐而去賣餐券。

再如，大毅建設跨足飯店業，是機緣；另與老爺酒店合作，斥資籌設台中大毅老爺行旅，更是緣份；如今，大毅委託老爺經營台中大毅老爺行旅，已成為公司旗下另一個事業體。

大毅建設總經理林隆深，侃侃而談台中大毅老爺行旅，從無到有，他都親自參與，也透露當初推動的秘辛。林隆深表示，建築業蓋房子，一個案子結束，就沒有了，之後續推新案，但事業體要永續，相當重要。

當大毅標到設定地上權土地時，因租期長達70年，他覺得70年過長了，用地上權土地蓋房子，是可以賣，但因銀行房貸成數核定問題，減少賣房誘因，房子並不好賣。當時，公司就不考慮在設定地上權土地，蓋房子出售。

換言之，地上權房子的貸款，銀行沒辦法貸到七成額度，只能貸到一半額度，影響購屋者的買屋意願。

大毅當時開發此基地，主要位於草悟道、國美館附近，因地段好，取得土地之後，公司曾考慮從事月子中心等行業，但考慮到永續經營，才改決定做飯店。

大毅建設總經理林隆深

林隆深認為，因公司做飯店，是外行，所以在評估時，曾找Holiday Inn、喜達屋集團，及老爺酒店。其中，老爺動作滿積極的，老爺在臺中沒有設點，都在北部的臺北、新竹、臺南及臺東設點。同時，他與老爺經營階層接觸後，覺得對方低調與務實，與大毅的企業文化契合，雙方談了超過一年，才敲定此合作案。

對公司而言，跨入飯店業是轉型。但林隆深強調，現在企業經營，不強調單打獨鬥，而是團隊合作（Teamwork），由專業經理人負責，但要經營飯店，公司是外行，最後才決定委外經營。

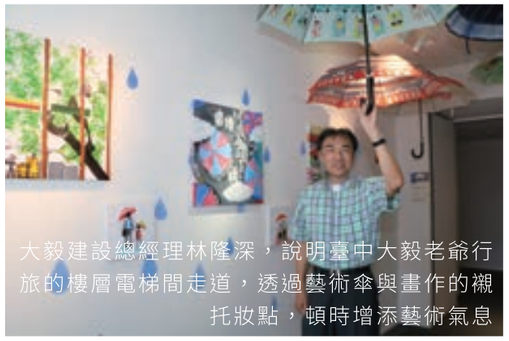
台中大毅老爺行旅是公司第一個嘗試的飯店，公司純投資飯店，經營權交由專業經理人負責，而飯店總投資額，含地上權的權利金與營建等經費，高達約10億元。

大毅上述設定地上權土地，2013年12月取得，2015年評估與老爺合作案，2016年3月開工，2017年10月成立籌備辦公室，2018年7月17日開幕，行旅建築物樓高12層樓，共規劃170間精緻客房，公共設施，除了義式餐廳等設施外，還包括藝文展覽空間等飯店設施，預計2～3年內，營運要轉虧為盈，但若要全部回本，恐要等20年之久。

台中大毅老爺行旅委由戴育澤建築師負責設計，而戴育澤之前也與老爺酒店配合，酒店建築設計無縫接軌沒有問題。

台中大毅老爺行旅的建築外觀，考慮到臺中市的街道棋盤式文化，凸顯外觀一格一格的造型，把臺中在地文化，融入在建築裡面，整個工程由大毅負責施工執行，其餘包括房間大小及室內設計，均由老爺負責操刀。

台中大毅老爺行旅售價，比五星級飯店低一點，目前住房平均房價在三千多元，頂級的老爺套房，每晚售價3.6萬元，入住客人需經篩選，不隨便開放；亦即，要預訂老爺套房，要飯店總經理同意才行，老爺套房之前辦過香奈兒的VIP貴賓產品發表會等活動。


大毅建設總經理林隆深，說明臺中大毅老爺行旅的樓層電梯間走道，透過藝術傘與畫作的襯托妝點，頓時增添藝術氣息

臺中大毅老爺行旅的房客，一進房，可感受窗外有藍天、大樓林立的視野臨場感

大毅老爺行旅的經營，大毅尊重老爺酒店的做法與想法，因老爺很強調藝文活動，該行旅每一季都有不同的藝術家進來，並搭配國美館展期，在該行旅每層都展示藝術作品。

林隆深強調，大毅主要獲利來源，不是靠大毅老爺行旅的營運，而是靠建設公司的營運，且行旅經營可提供就業機會，所以，公司轉投資的行旅經營，只求自給自足就夠了。若以投資角度，公司投資行旅，根本划不來，但若以事業長遠來說，是不同的事業體，除提供就業機會外，也可善盡社會責任。

大毅若第一個設定地上權案子順利運作之後，就可複製此成功經營的模式，開創新事業。大毅又取得國有財產署中區分署位於臺中市三民路的1,100坪土地，租期也是70年，打算做銀髮族的健康住宅，類似潤泰建設的飯店式管理的健康住宅，穿插很多課程，希望明年可動工，並找專業經理人負責經營管理。

同樣地，股票上櫃公司海灣旗下飯店品牌，已開始冠上「HiONE」品牌標誌（Logo），以利打響飯店的品牌名氣。海灣董事長劉至誠指出，旗下HiONE「海灣藝術酒店」，及位於台北深坑的「海灣假日酒店」（HiONE Holiday Hotel）等飯店，都冠上「HiONE」品牌Logo。

劉至誠指出，2018年6月宣布入主四星級飯店的台中「通豪大飯店」，公司已斥資3億元進行整修，並更名冠上「HiONE」品牌Logo的「海灣藝術酒店」，2018年12月營運已達損益兩平，2019年迄今已獲利。

位於臺中漢口路與中清路交叉口附近的海灣藝術酒店，除了大門口旁，布置古典馬車外，大廳也設置大型旋轉木馬，提供民眾、房客搭乘或拍照，遊客只要在酒店粉絲團按讚，即可免費搭乘旋轉木馬一次。

至於海灣旗下其他飯店，也有設立單隻木馬的主題牆，是一座真正、固定的木馬，方便遊客拍照取景。

海灣藝術酒店的外觀，可清晰看到集團飯店品牌「HiONE」品牌標誌（Logo）

海灣國際開發董事長劉至誠

海灣藝術酒店接待大廳的旋轉木馬，供房客全家大小搭乘，重拾童年的歡樂時光

海灣藝術酒店接待大廳的旋轉木馬

劉至誠透露，海灣2013年購入臺北深坑假日飯店後，已改名為臺北「海灣假日酒店」（HiONE Holiday Hotel），已連續5年有穩定獲利，公司2018年斥資逾4,000萬元，進行酒店的床及毛巾等多項備品與設施更新，再提升酒店客房的質感。

此外，海灣也將在臺中港附近，籌設五星級飯店。劉至誠指出，公司在臺中港附近土地約1,400坪，因日本三井Outlet已帶動遊客人潮，因此，公司已持續進行希爾頓（Hilton）飯店籌設案，目前進行當地「住宅區變商業區」案，一旦完成，粗估投資超過20億元（含土地費），並開始興建。

海灣的Hilton飯店籌設案，與Hilton合作備忘錄期限至2020年11月14日止，屆期將續簽延長合約期限。

至於旗下海灣中科大飯店與海灣后豐商務會館，均主攻商務客源，並採取聯賣做法，目前2家飯店營運都獲利。劉至誠透露，2019年計畫分別投資逾2,000萬元及800萬元，更新上述兩家飯店或會館的房間設施。

至於臺北本土業者，在臺中投資國聯大飯店，計畫投資23.14億元，興建22層樓的飯店大樓，房間數300間，因設計變更案停工中，完工期限可能延至2023年。

另在臺中國聯大飯店預定地旁，也有另一起飯店興建案。臺北崇偉集團旗下崇偉營造，計畫砸下20億元在臺中市西屯區福德段，將興建地上22層、地下6層的飯店，房間數216間，預定2021年完工。由於臺中計畫和興建中的飯店案，如雨後春筍設立，屆時勢必帶來臺中飯店市場的營運新局。

建商跨足飯店商旅

分享 由初心、執行到完美收成

文、圖 / 太子建設

金典酒店

15F戶外泳池

金典套房

一、初心

為何想跨足飯店領域

太子建設自民國62年成立以來，持續在市場上推出優質的建案，直到民國86年與福華合作的墾丁福華開幕，為太子正式跨足飯店領域的開始！

房地產業雖然是經濟發展的火車頭產業，相對也受景氣循環影響較大，因此在民國八十年代起，出於對太子永續經營的長遠規劃，投入飯店領域的考慮點為：

(1)多元化發展。太子不只在與本業相關的營造、水電等領域多有著墨，也在物業、旅館等產業不斷開花結果，讓太子在擁有對抗景氣循環抗壓性的同時，也不斷培育人才，儲備發展的根基。

(2)穩定的現金流，是旅館業非常重要的特質。這項特質也使得太子能夠減少景氣波動帶來的衝擊，讓我們立於不敗之地。

(3)除了旅館業穩定收益的特質，及其與本業的關聯性之外，臺灣觀光資源豐富，長遠來看，是一個頗具未來發展潛力的產業。

營運後是否符合公司期待

自民國八十年代跨足旅館業，從墾丁福華開始，又陸續投資台中金典、成大會館、台北W HOTEL，以及最近的成功高中旁地上權旅館新案，每一個案子都代表著太子又跨出了一步。

這些旅館透過穩定的現金收益，持續挹注本業，提高太子對抗大環境不景氣的能力。其中太子在中臺灣最具指標性的金典酒店，具有極佳的地理位置，過去兩年的年度平均住宿率均有80%以上的表現，而客層來源穩定，以商務為主，觀光旅客次之，兩者佔來客數比重近八成，也展現了台中金典在旅館定位，以及經營管理方面的成效。

13F金典廳

12F大廳酒吧

二、執行

設定飯店的產品定位為何

飯店業一般分為商務飯店及渡假飯店兩大類，主要依該飯店地理位置及客層結構而定。商務飯店主要因為靠近公司、工廠及展覽館等，故多以商務客源為主。渡假飯店則因觀光景點、遊樂園、海邊、山區或溫泉區等，故多以觀光客源為主。

台中金典酒店因坐落於台中市區繁華熱鬧之地段，緊臨科博館、綠園道、及熱門景點草悟道，且飯店以下樓層就是金典綠園道商場，其中還有全新型態的第六市場，距離中部景點及各工業區30~60分鐘車程。台中金典酒店擁有222間精緻舒適的客房，除主要12坪之客房，亦提供10坪至50坪不等之各種房型，可滿足消費者各種不同之需求，在兼具商務及渡假飯店雙重優勢下，台中金典酒店的定位平日以商務客源，假日以觀光客源為主要客層。故設定65%的商務房型及35%的家庭房型以利銷售雙重客源。

如何經營飯店以符合產品定位

在了解市場客層結構，規劃設定好飯店定位後，針對飯店的裝潢、設施、餐廳、宴會、餐飲、備品、員工制服、服務模式、組織架構等依照定位調整不同設置。並規劃不同優惠專案行銷推廣至各客源通路，以符合飯店產品定位。

以金典酒店來說，其兼具商務及觀光休閒的定位，搭配身處草悟道商圈的一環，開發出集商務旅客、家庭住宿、觀光購物等多種功能於一身的綜合旅遊休閒型態。在兼顧商務與渡假雙重客源的同時，也結合商場的獨特性，如第六市場、農夫市集、童趣空間及活動等等，吸引更多人來選擇金典。

12F接待櫃台

12F栢麗廳自助百匯

12F栢麗廳自助百匯

13F金典廳

三、收成

目前飯店住房率如何

2017、2018年之平均住房率達八成以上，2019年1~4月平均住房率亦達79%；歷年來客層結構大致為：商務41%～50%、觀光旅客32%～39%、團體18%～24%。

旅遊淡旺季的經營策略

飯店每年度會依照人事行政局公告之假期、商務客出差慣例、展覽期間及大型表演或比賽活動規劃淡旺季日期。並依其日期調整優惠專案以提供住客各項選擇。對於淡旺季，飯店也會透過成本的精簡來因應，例如浮動的人力調節，旺季提高兼職人員的僱用並加強教育訓練，淡季則相對減少人力支出；搭配商場的行銷活動，結合地處草悟道商圈的優勢以及本身商場的特色（如第六市場），在淡季增加旅客吸引力。

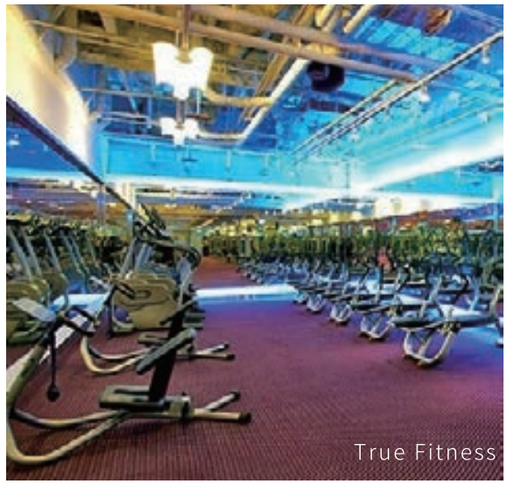
精緻客房

15F東方健康俱樂部

手感設計概念店

第六市場導覽活動

第六市場


True Fitness

建築科技8:人工智慧科技發展現況

文 / 臺中市不動產開發公會

取自維基百科　John_McCarthy 約翰麥卡錫

人工智慧發展至今已經進入實際應用的階段，在電子商務、工廠生產、甚至城市管理，各個單位對人工智慧的應用已經蓄勢待發。

人工智慧最早是在1956年由知名語言學及電腦科學家約翰麥卡錫(John McCarthy)提出,他邀集了許多電腦科學、語言學、腦神經科學專家，希望能找出方法讓電腦能與人類一樣的思考，判斷甚至像人類一樣做出決策。意思就是，這群科學家，希望能夠找到方法，讓電腦像人類一樣擁有分析、抽象、綜合、概括的思考能力。這第一波的人工智慧發展後來以失敗告終，其主要原因是人類沒辦法清楚理解自己的思考過程，在這前提之下，根本無法將他轉為程式，寫入電腦。有了這次失敗經驗，第二波的人工智慧發展將野心縮小，目標訂在如何讓電腦學了解人類思考的結果，以知識庫與推理系統的方式實現人工智慧的發展，但是這一坡的發展也是失敗結局，其主要原因有三：

1. 有很多難題人類也無法解答，如經濟景氣未來走向、政治局勢發展等。
2. 人類有辦法解答，但是無法清楚說明解答的規則原因。如犯罪預防。
3. 就算能清楚說明解答的原因，但是無法轉化為程式碼，讓電腦可以判斷。如在銀行看到有人表情慌張，可能是要搶銀行。「表情慌張」就很難以程式語言表達。

一直到2010年，第三波人工智慧發展獲得突破性的發展，科學家藉由點腦影像學習，建立資料庫將影像分類，在讓電腦從新的影像訊息中做出正確分類，並讓平均錯誤率獲得3.5%以下的成績，人類的影像分類錯誤率大約5%，這代表電腦在這個領域已經超越人類水平，後來拓展這項技術在聲音、文字等各種訊號分類，也都逐一達到理想的成果，在產業界，2013年Google收購這項技術的開發公司DNNresearch 及公司的靈魂人物–提出深度學習的電腦科學家傑弗里．辛頓(Geoffrey Hinton)及他的兩位學生，也由於這項成功，愈來愈多大型企業投入深入學習領域的研究與應用。

Geoffrey Hinton 傑弗里．辛頓

在醫療上，這項科技可以協助醫生判讀各項病理攝影資料；在產業鏈，他可以檢驗不良產品，並加以剃除；在農業領域，可以判斷職務是否染有病蟲害；現在，人臉辨識、虹膜辨識等便是他的廣泛應用之一。這項技術的背後需要相當多的資料庫，資料愈龐大判斷的準確度愈高。因此，接下來的科技文明將會是大數據及人工智慧的世代。

人工智慧的誤謬

人工智慧經過了50年的開發，三個波段的演進，進入深度學習的人工智慧時代確實可以預期將被廣泛應用，但是這個階段的人工智慧技術並非無所不能，甚至與人腦的性能根本無法比擬，因此不會有類似電影魔鬼終結者「人工智慧末日論」的劇情發生，現階段如火如荼發展的人工智慧，事實上僅屬於「弱人工智慧」的發展範疇，主要是透過機械學習及資料處理，達成定義好工作目的最高效能，交通號誌最佳化管理的人工智慧就沒辦法讓他學會交通安全防範的功能，如果要做交通安全防範，也必須由工程師另外設計另一個機器學習模型加入系統當中。真正會思考、推理並自我學習的人工智慧目前尚未誕生，Apple Siri 之所以能與使用者對答，其實背後也是一個龐大的語音資料庫在運作，所以在跟Apple Siri的對答會覺得有些怪異。同樣，AlphaGo能在圍棋上擊敗人類頂尖的棋士，也是因為他被設計能利用龐大的圍棋棋譜資料庫，並以兩套超級電腦相互對棋，在很短時間內學習變成圍棋高手，若要讓AlphaGo下五子棋，肯定是連一般棋手都贏不了。由此可見，目前第三波的人工智慧發展，只能協助人類在特定目的上的運作，距離仿效人腦的人工智慧，目前還沒看到曙光，因為人類對於腦神經及人類思考模式的研究還是相當不足。

第三波的人工智慧確實可以輔助人類執行許多作業，大數據、機械學習、人工智慧是三大要素，但是許多人往往以為收集龐大的資料等於擁有人工智慧系統。事實上，資料庫的內容如果沒辦法有效判讀、分析，也只是一堆存放起來的資料，人工智慧如果設計錯誤，沒有妥善分析資料庫內容，提供錯的協助，對事情的成敗會造成意料之外的效果，資料的價值無法被有效發揮。電腦優於人腦的地方在於電腦記憶力比人腦強，而且電腦可以同時處理的資料訊息量也遠大於人腦，這也是人類現今文明這麼仰賴電腦的主要原因。但是，現在的人工智慧很難像人類一樣做到經驗判斷，因為電腦工程師還沒辦法百分之百將人類專業經驗轉化成機械學習方式，人工智慧做決策在經驗法則上，不可能贏過人類。目前的人工智慧還是處於輔助階段，而人腦與電腦各有其優點，了解人工智慧的能耐、如何妥善運用人工智慧，在未來是一個應該被廣泛討論交流的議題。

AlphaGo Documentary 在 2016 年舉辦的這場AlphaGo 對上韓國好手李世石的比賽，最後的結果是 AlphaGo 以四比一獲勝

感謝第十四屆理監事
成就三年來公會大小事

文 / 臺中市不動產開發公會

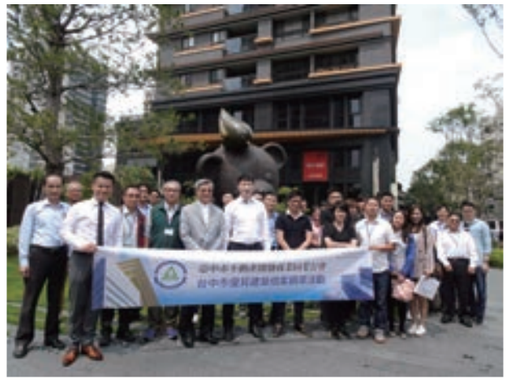
臺中市不動產開發商業同業公會由邱崇喆理事長帶領第十四屆理監事團隊及公會多個委員會為600家的會員公司做各項服務，三年來舉辦多項活動，建案參訪、法規座談、不動產趨勢論壇、稅務研討、會員自強活動、運動賽事等等...每次活動分享會員公司最新資訊及專業見解，及提供會員同業、市府長官、友會間互動交流機會，期能促進不動產業長遠健全發展。

教育推廣委員會

帶領會員公司足跡踏至北中南，金門、日本、新加坡、北京...參觀優質建案，舉辦座談課程與國內外知名專業人才與談交流。

2018第十屆CEO《創新趨勢.定義未來》北京研習營

2019第十一屆CEO《跨域創生・點石成金》金門大學研習營暨金門文化之旅



優質建案觀摩活動

2018智慧建築論壇

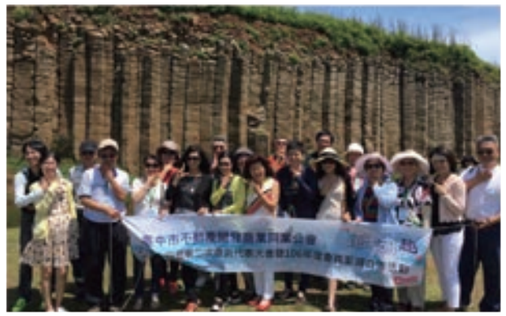
20181013竹跡館上樑記者會

本會受臺中市政府舉辦2018世界花卉博覽會之邀於葫蘆墩園區建築一棟別具特色的企業展館-竹跡館，配合台中花博展期，以竹子為主要材料構築優美的建築造型，展期間破百萬參觀人潮是最夯的打卡熱點。

花博竹跡館

公關聯誼委員會

會員自強活動106年將足跡拉至澎湖讓會員感受海島風情，107年北台灣森林浴樂活趣，每次的出遊皆是本會精心策劃，瞻前顧後每個細節，讓參加的會員享受到五星級的旅程及真正的身心放鬆。



106澎湖風情自強活動

107北部森林趣自強活動

運動委員會

每年積極籌劃多項運動賽事，107年不動產盃羽球賽更是創新活動內容，移師專業複合運動會館，充足冷氣、國際賽事規格的場地，讓選手能在舒適的環境下盡情揮灑，更規劃多項休閒專業豐富課程，讓來賓、選手、家屬能在這玩一整天。每年十月定期舉辦的台中城市半程馬拉松，結合公益行銷台中，經由特別規劃的路線讓全國來參加的民眾藉由雙腳體會我們台中城市的美。

羽球賽

馬拉松

馬拉松

高爾夫

會刊委員會

本會「建築與環境」會刊，每期報導最新的建築美學、臺中市重大開發案、法規宣導事項、市場開發、公益活動等，近幾年更規劃一系列建築科技相關資訊配上精心企劃的美編，為會員及民眾提供精彩多元的專業內容。

市場資訊委員會

本會市場資訊委員會由本會市場資訊主委帶領委員每月固定最後一週星期三定期舉行市場資訊會議，會議齊聚地產菁英...包含建商、不動產相關產業相關代表、代銷、仲介、地政士、估價師、經紀人執業...等公會理事長，另邀請大學教授擔任委員，經產學合作，一同探討每月房地產資訊動態，提出個人專業看法及解析，每年定期舉辦北中南房地產未來趨勢與發展論壇，邀請北中南代表發表市場資訊及精闢看法。

稅務委員會

配合稅務政策、法令舉辦稅務專題研討會，邀請專業人員為本會會員解說稅制的重重疑慮，國稅局長官、稅務專家與不動產業近距離對談與一同探討。

稅務講座

建築法規委員會，糾紛調解委員會

建築法規委員會，糾紛調解委員會更是臥虎藏龍帶領專業委員在法令上的努力爭取，建構起建商、公部門、消費者之間的溝通橋樑，成功調解數起爭議。

Thank You!

第十四屆理監事帶領公會完美的達成各項任務，
三年來苦樂點滴在心頭，第十四屆任期圓滿落幕，
謝謝37位理監事辛苦的付出，是你們與公會成就這三年所有的美好。

優墅科技門窗股份有限公司

工 程 實 績

優墅展示館

桃園市八德區和平路704巷19號 預約電話：03-3632566

台中市潭子區中山路一段480巷5號 預約電話：04-25345188

台正字第 8436 號

綠建材認證

Arclinea

義大利原廠專業旗艦級廚具

design by
Antonio Citterio

台灣總代理

Sanway "Ingenuity for wellness." 三緯企業

台中總部大樓　台中市文心路一段449號
T (04) 2259 3289　F (04) 2259 3253

台北旗艦店　台北市光復北路35|37號1樓B1
T (02) 2766 9116　F (02) 2766 9118

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

荷蘭建築賞析

文、圖 / 臺中市不動產開發商業同業公會

荷蘭經驗
驚艷荷蘭

今年四月底，本會邱崇喆理事長帶領公會理監事及政策委員一行50人到荷蘭進行為期十天的考察旅行。過去幾期會刊內容，本會刊的忠實讀者應不難發現，我們有多次的議題討論，都將荷蘭的發展納入借鑒當中，包含荷蘭治水工程、循環經濟、智慧城市，再加上荷蘭的建築設計常常有令人驚喜的表現MVRDV、MECANOO兩家知名事務所在台灣也都有著名的作品，為此邱理事長以及麗明建設董事長，也是本會公關聯誼委員會主委吳春山在委員會幾次研議之後，決定選擇荷蘭作為這次考察旅遊的國家。

荷蘭威尼斯-羊角村

繽紛荷蘭之旅

公關委員會主委/麗明建設董事長吳春山

「身穿花紅長洋裝，風吹金髮思情郎.....啊.....伊是荷蘭的船醫。」這是由台南作曲家許石先生在1951年完成作曲，陳達儒先生作詞一首旋律及歌詞都十分優雅，相當好聽的台灣老歌-「安平追想曲」其中一段歌詞。這首歌描述清代一位家住安平港的女孩與一位荷蘭隨船醫生相愛生下一女，而這位金髮混血女兒長大後，和母親一樣陷入外籍船員愛人一去不復返的遭遇，許多人常誤解是17世紀荷蘭人統治台灣時期的故事，其實它是發生在19世紀清朝時代。由於出身山上農家，這首歌在我小時候就常聽收音機播放，也因此很早就能朗朗上口的哼唱，想想這也算是對荷蘭這個國家最初的接觸吧！

四月下旬參加臺中市不動產開發公會舉辦的「繽紛荷蘭．建築美學之旅」前往這個境內有三分之一土地低於海平面的國家做一次深度探訪。此行荷蘭的三大城市阿姆斯特丹、海牙與鹿特丹我們均有前往，素有「歐洲花園」及「風車之國」之稱的荷蘭，旅遊業相當發達，景色宜人的漁村、風車村內販賣琳瑯滿目各式木屐的商店教人流連忘返；彷彿是童話世界的羊角村，坐在小船上沿岸觀賞，像是穿梭在夢境一般；走進一望無際，處處開滿各式各樣爭奇鬥艷鬱金香的庫肯霍夫花園，真的就像是置身在人間天堂一樣的璀璨；而參觀舉世聞名的攔海造地工程成果，更是對這個素質高、堅毅卓越與海爭地的荷蘭人敬佩不已。

此行除了旅遊著名景點外，參觀荷蘭各種新建築也是重點之一，用心的公會承辦人員先前細心用心的規劃，安排專家做一場「循環經濟概念建設」演講與實境參訪外，也造訪二家在台灣均有作品的國際級建築師事務所，見識到國際級事務所如何展開分布在世界各國作品的運作模式。此外，由於荷蘭是人口密度非常高的國家，為了落實環境保護，倡導全民騎腳踏車的風氣，據說連荷蘭總理之前去會見來訪時任美國總統的歐巴馬時，都是騎腳踏車前往，可見荷蘭人對此政策的執行是多麼的徹底，看到四通八達平整無比的腳踏車專用道及無所不在四處停放(甚至有二層)停腳踏車設施，這些景象真是教我印象深刻，永生難忘。

公關委員會主委吳春山

二層腳踏車架

荷蘭，西歐與北歐交界的美麗國度，這個國家跟台灣有許多相似之處，國土面積、人口數、相差無幾，同樣缺乏天然資源，荷蘭地處西歐南北水路的中繼點，而台灣也是位於東亞航線的中心地帶，而且在大航海時代，荷蘭跟台灣有一段歷史淵源。

這次參訪的內容主要分為幾個項目，首先是去了解荷蘭循環經濟在建築上的實際應用情形。其次是荷蘭建築美學欣賞，我們特意安排參訪MVRDV及MECANOO兩家國際級建築事務所，並請他們帶公會去現地參觀事務所的作品。最後是欣賞荷蘭鬱金香花季及荷蘭風光，感受這樣一個低地國家如何將治水與生活還有景觀結合一塊。

循環經濟建築在荷蘭

Park 20 | 20位於阿姆斯特丹附近的Haarlemmermeer，是全球首個提供全方位服務的Cradle to Cradle®優化工作環境。這公園為尋求人類與環境的最大福祉，結合了永續設計和最優化的生態多樣性規劃，期望能提供健康且具有成效的工作環境，並以創新的方式開展業務。這裡所尋求的循環經濟不是只求永續發展，而是更積極的提供高質量的服務和新的經濟增長模式，期望能創造一種可行的並且令人耳目一新的經濟模式，這樣的模式如果成功將為全球帶來鼓舞人心的另一個全新途徑。

Park 20 | 20是一個大規模基地，把辦公大樓應有的功能打散並分布在其中，擁有大量水域和綠色植物的迷人景觀，進駐在這裡的公司行號就如同在花園上班，他們相信愉悅而輕鬆的工作環境能激勵員工，提升工作效率，激發員工的潛能。辦公大樓應有的公共設施，如辦公室、餐廳、休息室等，則以總量規劃的概念計算空間需求，配置在園區當中，荷蘭人的工作習慣是喜歡藉由開會來擁有充足的會議和交流空間，他們相信藉由開會的方式可以激發專業人士的工作度和創造力。

在建築設計規劃上，Park 20 | 20的建築設計很容易拆卸，建築設計之初他們宣示廢物是不存在的，任何的建築材料在建築周期結束後，都應該可以轉化為下一棟建築物的材料，因此，在細部設計時，建築師要考慮建築物拆卸的方便性，每棟循環經濟建築本身都是一個建築材料銀行，這些材料中一部分以及建築設備甚至是跟出產公司租用，所有維護費用由設備公司負擔，公司為了能減少維護成本，在生產時就會把品質做的更堅固，因此在營建過程當中，開發商所付出的成本就便宜許多。

建築物所產生的廢棄物不只在營建階段，在日常生活當中所產生的廢棄物佔建築周期的最大宗。建築節能設計他們講究實用性及效能，在屋頂，他們廣泛設置太陽能電池，中央空調部分它們集中冷熱儲存。在水資源上，他們過濾汙、廢水，收集雨水，做為這麼大的園區當中水景及植物灌溉使用，部分的水甚至回收做為辦公室的生活用水再利用。其他在這裡生活的人員所製造的生活廢棄物，由園區管理部門進行積極的廢物管理。在Park 20 | 20中，任何的消耗品，似乎都努力的尋找到他下一個階段應用的去處，並藉由這樣的循環過程，除了減少費用支出外，還可以獲取另外的經濟價值。

Photo From Park 20 | 20

MVRDV水晶玻璃磚屋成Hermes全新門市

MVRDV水晶玻璃磚屋Hermes夜間景象

Mecanoo-TU Delft Library屋頂為學生們最愛聚集的所在

MVRDV事務所

MVRDV建築事務所創建於1991年，是當今荷蘭最有影響力的建築師事務所之一，他由三位建築師Winy Mass、Jacob van Rijs、Nathalie de Vries共同主持，2000年漢諾威世界博覽會中，MVRDV在荷蘭館提出垂直的公園、住宅、牧場交疊立體架構，表達這事務所對城市的想像，因此事務所聲名大噪。這次拜訪MVRDV事務所，對於事務所街屋的門面感到非常驚奇，進到建築物內，別有洞天、令人驚驗，事務所安排台籍建築師廖期逸及公關部門同事接待，並安排簡報分享他們的作品及設計理念後，便帶我們去參觀期望已久的作品—Markthal，Markthal位於鹿特丹車站附近的市集旁邊，他有兩個主要功能，分別是地面層的4600㎡的市集零售市場、1600㎡的餐飲空間和兩旁共228戶的集合住宅，這表面上是一棟新穎而有趣的建築物，其實是這區域都市設計的一個重要元素，他們藉由市集的廊道兩端連接火車站廣場周邊與另一頭的住宅區，長達100公尺的市場大廳讓這段路變得有趣，台中市第二市場及一心市場也是市場與住宅結合的建築物，這兩處雖然是許多台中人共同的記憶，也是重要的傳統市場，但是今天Markthal挑高的市場大廳，拱壁上豐富的數位彩繪，讓我們對台中的市場總是陰暗、潮濕、空氣中充滿異味的印象有全新的體悟，都市重要的活動空間本應該有更多元而靈活的思考模式來找出解答。

另一個參觀MVRDV的作品是位於阿姆斯特丹精品商店街上2016年受時尚精品香奈兒（CHANEL）的託付在維持都市原有風貌的前提之下打造出夢幻水晶紅磚街屋旗艦店，這家旗艦店在2019年成為法國時尚大牌愛馬仕（Hermès）的全新店面，我們到訪時，正在整修當中，十分可惜。水晶磚的構想相當吸引人，而且與國際領導時尚品牌也相當匹配，MVRDV在這棟建築物的立面上遵守當地都市景觀的法令中尋找突破，整棟建築物的立面造型完全循著傳統建築的元素規畫，但是建材應用上的突破可是相當現代化，為了這棟建築物能呈現晶瑩剔透的迷幻感，他們特地找工廠生產水晶磚及其接著劑，相信這樣的成果一定讓業主相當滿意，只可惜經過幾年的日曬後，水晶磚及門片上，因熱脹冷縮所出現了許多裂痕。

Mecanoo事務所

Mecanoo architecten，為荷蘭建築師Francine Houben、Henk Döll、Roelf Steenhuis、Erick van Egeraat和Chris de Weijer於1984年共同成立的一家建築師事務所；其總部位於荷蘭台夫特，是荷蘭五大建築團體之一。大家對Mecanoo的第一印象大概就是高雄市的衛武營國家藝術文化中心，他流線形的建築外觀讓國人對建築的表現有了更深一層的認識。

Mecanoo事務所位於台福特的舊城區中，巴士駛進街道，事務所安排台籍的建築師Rechal引領我們到事務所拜訪。老房子的外觀讓我們完全看不出這是世界知名的建築師事務所所在地，也讓我們對這個國家把辦公、住家、商業等空間在舊建築當中混合應用有不同的體悟。在這裡上班的員工很幸福，因為事務所在一個美麗的舊城區運河旁，建築物裡面有一個很舒適的花園，他們常常就直接在花園用餐或開會，顯然辦公空間不只是講求效率，工作佔用了每個人大部分精華的日常生活時間，對於規劃”人”的生活空間的專業單位，自然也要照顧自己的生活品質。

我們參觀了他們提供的史基浦希爾頓機場酒店及台夫特科技大學圖書館兩個作品。史基浦機場酒店規劃之初被定位為機場過境酒店，他與機場有走道連接，步行只要7分鐘，過去對機場酒店的印象大多著重在機能性，只要提供旅客一張舒適的床也就足夠，但是這個酒店弧面立方體的建築造型，白底灰色斜格紋的開窗立面讓我們慶幸是經由戶外的人行道走近飯店，機場大廳串連到建築物中庭，這個採用天井採光的巨大中庭，相應簡約的設計線條與室內空間布置，中間加入了一些大膽的用色，將整棟建築注入了靈魂，完全展現出荷蘭的簡潔而優雅的美學觀念，作為國門的設計酒店，相當稱職。

台夫特科技大學圖書館位於台夫特科技大學的最北端，這棟新的建築物坐落在一座建於1960年代，由 Team Ten architects (Van den Broek & Bakema) 設計，以混凝土為主要材質、外表不修邊幅充滿粗獷主義

史基浦機場希爾頓酒店

Mecanoo-TU_Delft_Library

味道的禮堂旁邊。新建築物並不特別去與舊禮堂爭奇鬥艷，選擇以地景建築的方式與之輝映，同時也為校園保留更大的綠地，山坡上的圓錐狀量體，是這棟建築物的地標，也是圖書館空間最主要的特色，圓錐體的中空設計讓建築體內空氣產生對流，同時他透空的部分引入天然光幫助照明與圖書館的玻璃外牆滿足了圖書館內大部分的採光需求，同時也讓圖書館內的建築空間視覺上垂直延伸創造驚喜。圖書館建築，不論室內室外，都變成學生最喜歡聚集的場所。

荷蘭水利工程體驗

大家都知道荷蘭是一個低於海平面的國家，與海爭地數個世紀，在荷蘭處處可以看到水利設施，他們已經將水利設施轉化為生活的許多面向。大大小小盤根錯節的運河已經是荷蘭不論城市或鄉間的重要景觀之一，水岸的生活是大多數荷蘭人的日常。我們參觀了愛塞湖（Ijsselmeer）最主要的水利工程–阿夫魯戴克大堤（Afsluitdijk），這項工程始於1927年，於1932年完工，大堤全長32公里、寬90公尺、平均高度海拔7.25公尺，大堤連接北荷蘭省的登烏弗（Den Oever）和弗里斯蘭省的蘇黎世（Zurich）村，愛塞湖因此形成，在這麼多年之後，愛塞湖的湖水已經慢慢變成淡水，目前鹹度只有海水的1/2。遊覽車停在阿夫魯戴克大堤，讓我們走在大堤上稍作停留，實質春夏交際，荷蘭已漸漸暖和，雨水相當豐沛，我們走在堤上，強勁的海風迎面而吹，加上雨水，感受還是椎心刺骨，無法久留，這個體驗非常新奇，但是不禁讓人想起，當時長達五年的時間做這工程是多麼艱辛的事情。

與阿夫魯戴克大堤相比，羊角村就宜人許多，她是一座位於荷蘭上愛塞省斯滕韋克蘭的村莊，有著「北方威尼斯」和「荷蘭威尼斯」的美稱。這裡之所以出名，是因為羊角古村沒有道路，以運河和船作為主要交通方式。我們的巴士停在村外，由觀光平底船緩慢地帶著我們駛入村內，真不虧號稱荷蘭最魅力的村落，每個小聚落都被運河隔開，像是無數個小島聚在一起，複雜的運河、一棟棟可愛的傳統民居矮房子，家家戶戶門前都有翠綠如茵的草地，往來的小船穿越其中，

Mecanoo-TU Delft Library玻璃外牆及處於館內中心位置的透明圓錐體中空設計，引入天然光幫助照明外，圓錐體頂部的天窗更能造成空氣對流，將館內的熱氣帶走

我們下船信步走著，能走的橋我們都沒放過，盡可能在有限的時間內好好的體驗這裡的生活，團員間相互開玩笑，希望哪個好朋友能在這裡買下一間房子作為度假用，這樣大夥就可以每年來羊角村度假，若能如此那該多好？

Markthal拱壁上豐富的彩繪讓市集新穎亮麗

Markthal市集廊道兩端連接火車站廣場與住宅區

Markthal外觀

進入Markthal市集廣場就像到了升級版的傳統市場

後記

這次去荷蘭為期10天的參訪旅遊，我們豐收滿滿，除了見識到荷蘭人為了與海爭地——克服自然環境的嚴苛條件，這般努力不懈的精神，進而讓我們對於這個國家的人民在生活上及工作上的態度有了初步的認識，荷蘭人口1700多萬人，比台灣的人還要少，但是他們的GDP卻遠高於我們國內，我想這個值得我們深深地去思索。另外，荷蘭的每週工作時數是38小時，我們國內在一例一休後的修法平均工作時數是40小時，理論上我們的產值應該要比荷蘭還要再高，但是看到荷蘭的成就不禁會想，他們是在怎樣的條件下獲得了今天整個國家在國際上傑出的表現樣貌，這種種一切都是我們一行人心中最大的疑惑，英國的脫歐議題持續沸騰，脫歐與不脫歐在國內造成相當大的矛盾，而國際銀行因為脫歐的問題紛紛準備將總部從英國移到荷蘭，荷蘭政府看準這樣的機會已積極為國際銀行的著陸做健全的準備，期望能夠成為另一個世界金融中心。想想世界上第一個證券交易所也是在荷蘭成立的，他們的思想非常靈活以至於能夠創造很多新的機會，反觀台灣的國際局勢，中美貿易戰爭以及日韓的貿易戰現正打得如火如荼，台灣的經濟成長率因此攀升，許多游資及台商紛紛回國投資建廠，造成目前工業用地供不應求，而台灣目前現階段的國內經濟局勢並沒有提供給這些油脂良好的企業投資環境，我們的政府是不是應該更積極有效率快速的來打造一個投資平台呢？金豬年本應該是台灣的局勢翻轉年，希望我們的政府能夠把握住機會帶領台灣人民迎接下一個20年的榮景。

幸福好宅

東方嘉盤
時代英倫大廈
太子W時代
寶鴻大白

剛剛好的「東方嘉磐」

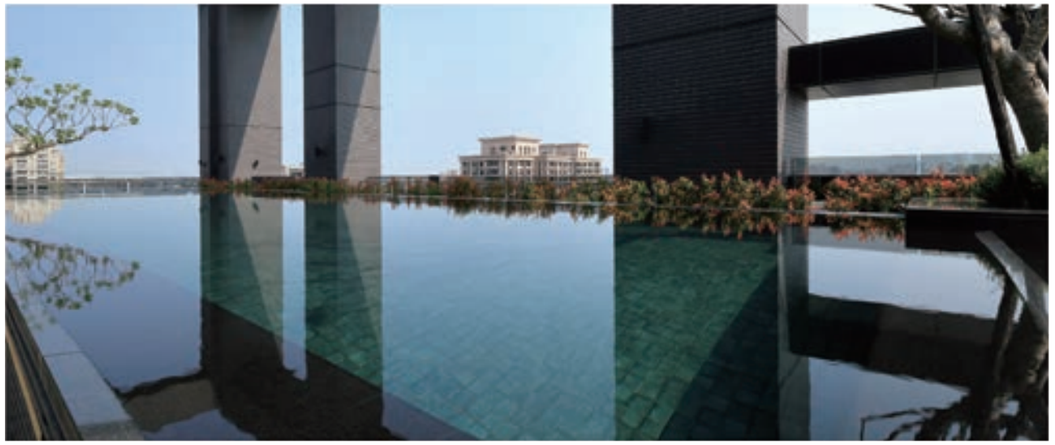
台灣大道 草悟道 一本最值閱讀的心靈建築

知名建築師EeroSaarinen曾說:「城市,就像一本打開的書,從中,你能看見一座城市的抱負。」我們,真正實踐了這句話,除了將詩書化築、也以松石入庭,為台灣大道留下一座值得閱讀的書卷地標，展現嘉磐對建築的理想、也呼應這座城市的抱負。

台中軸線 文化聚落 遇見大道的繁與靜

以台灣大道、英才路為軸心，周邊8.7公頃科博館、4.9公頃植物園、3.6公里草悟道、1270坪民龍公園、7865坪英才公園，及忠明高中、篤行國小、中正國小、五權國中，是台中文化風氣最濃郁的人文聚落，同時，台灣大道也是連結眾多商圈、建設的主動脈，含科博館、勤美誠品、五權路、公益路商圈等，有台中歷史人文的縮影，也是展望世界的基石。

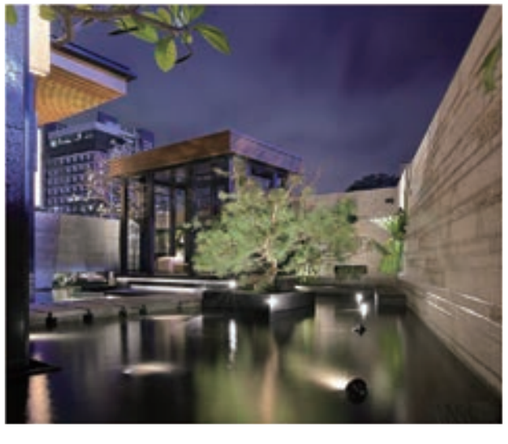
在這樣獨特地點，「東方嘉磐」以獨有材質配色，在建築上投射彷彿書頁側面的厚度感，遠看，像是一本矗立台灣大道的書籍；為了降低台灣大道的噪音與煙塵，退縮25米作為前庭與人行空間，友善鄰里還地於城，看似往後退了一步，卻在視野與身段上，躍進一大步。



松石入庭 總裁童心 不一樣的台灣大道

「東方嘉磐」秉持嘉磐建設心靈建築的想法，希望每一次的相遇，都有不同的心靈感動，在中庭規劃方面，於面台灣大道處規劃了一座巨型熊雕塑，作為往來人車的童趣視覺焦點，此外，將北宋詩人黃庭堅的《松風閣》詩帖，以鐵件拓印製作成仿古的碑林，映襯竹林與水景，呼應出詩人文中山水風光，溶入『山』、『泉』、『松』、『石』等東方元素，一步一變化、一步一美景。

由松林轉境，走進堂皇門廳，水語、金石、植栽、鐵件、光影，大門後，是另一境風雲開闔；白孔雀藝術品飛入門廳，靈動了原木、石材等天然素材；十二姑娘原生藝術創作，凝聚視線、延伸端景；轉個彎，走進交誼廳與取法慢活概念的發呆亭，淨化台灣大道的塵與囂，點綴東西元素交融的仿古家飾，映照窗外山水景致，風韻清眇脫俗，呼應地段，更輝映居中者的身段。



藝術化境 處處皆美 東西風華交匯

走進「東方嘉磐」二樓公設區,率先映入眼簾的19世紀歐洲撞球檯,融合東西風采、兼容並蓄,二樓整層LOUNGE BAR,是專屬層峰名流的頂級俱樂部,也能是舉行日常家宴的家族會所;一旁的多功能廚藝教室裡,提供各式各樣的器材,時時歡迎住戶親自以款待之心入菜,宴饗心有靈犀的知音佳伴。

頂樓空中健身房,除了能將城市輝煌盡收眼底,多元畫作、藝品,與銅雕,賦與空間藝文氣息;一望無際,與天比肩的無垠泳池,能夠眺望天際線、俯瞰市景,了悟隱於市心的難得和無價;此外「東方嘉磐」透過量身思考,賦予每一空間獨有藝術作品,從中式和風的阿曼尼布料架、原樹裁切的自然樹根、氣韻生動的現代雕塑,真正實踐處處皆美、藝術化境的理想。

剛剛好的身段 地段 東方嘉磐

全棟僅46、52坪,僅105戶純粹三房的均質規劃,繁華寧靜一次擁有的稀罕地域,前所未見的書卷身姿與心靈公設,剛剛好的地段、剛剛好的身段,剛剛好的「東方嘉磐」追求完美、從不妥協的態度,已為台灣大道、草悟道,定義不凡。

嘉磐建設【東方嘉磐】
46、52坪｜純粹三房｜菁英領袖首選。
賞屋專線：04-2322-6168
基地接待：臺中市西區台灣大道&大仁街

Style Plus + 時代英倫大廈

實景拍攝

11期崇德路．優雅古典地標

時代英倫大廈 價值恆傳

台中市躍升台灣第二大城,人口紅利持續高升,目前建設發展熱點首選11期崇德商圈,吸引國際企業品牌及指標名宅聚集。承襲時代建設擅長的古典語彙,注入七期名宅尊貴血統,【時代英倫大廈】正崇德路英倫美學地標昂然現身!巨石基座、磅礴列柱、細膩雕琢,英倫貴族優雅古典,映襯時代建築獨一無二的珍稀價值,完美詮釋「時光淬煉經典.時代永保價值」的核心理念！不斷地躍升【STYLE+】生活提案，超乎期待，滿足夢想！

Style Plus + Study room

實景拍攝

四位英倫時代巨擘　交織古典現代風華

英國國威顯赫，文化包容性相對豐富，【時代英倫大廈】融合古典與前衛，演繹大不列顛帝國的氣度，讓公設就是家-客廳、餐廳、書房、花園的延伸，時代建設的生活提案【STYLE+】，少了一般公設拘束，多了美好生活氛圍！

Style Plus + Hall

維多利亞大廳 優雅回家意象

維多利亞女王開創大航海時代，拓展疆域也淬鍊獨特英倫文化。近十米高大廳，注入劍橋大學國王學院禮拜堂元素，隱約透露傑出校友詩人徐志摩的詩情浪漫，大廳中的管風琴隱喻一週七天，懷抱愉悅心情的祝福。穿過鋪陳平整大草地、碎石子路，敞開古典尊貴與時尚的馬會莊園迎賓，一場紅酒盛宴、聖誕節歡樂派對，透過百年玉蘭樹光影游移，芳草香氣，滿足大庭院的夢想。

實景拍攝

Style Plus + Study room

莎士比亞書房 心靈秘密基地

書房是很多人的藏夢處所，莎士比亞書房巧搭超夢幻旋轉梯的挑空大書房，呈現戲劇化的空間張力，頗有文藝復興的味道。具體呈現美好謬思，【超乎期待滿足夢想】，讓住戶腦海中理想大書房的夢想成真。

實景拍攝

11期．正崇德路．百坪旗艦名店 l 接待會館:崇德路三段97號04-2422-5266

Style Plus + Kitchen

實景拍攝

伊莉莎白廳 蘊生豐收富足

伊莉莎白廳詮釋豐碩富裕生活。讓女主人與閨密、姊妹淘交誼，或是家庭聚會、圍爐餐敍，凝聚家庭成員的情感。牆上《豐收》畫作是時代建設獨鍾的作品，牆面石材全部切成稻穗型態，象徵家庭豐收富足，沉浸溫馨舒適的午後時光。

Style Plus + Living room

實景拍攝

邱吉爾廳 登高望遠沉思

現代政府制度的創立者-邱吉爾，具有遠見、【睿智沉思】備受尊崇。邱吉爾廳是賓客好友來訪時談事交心的好地方，滿足住戶大客廳的夢想，更是一個適合獨處、靜得下來思索未來。

一級商圈 A段核心 百坪旗艦 招商租售

隔壁UA　Outlet，正對富邦金控，群聚中國信託、台中銀行、國泰金控、台中二信金脈華爾街；中信投資210億元百貨商城，匯集麥當勞、星巴克、春水堂、輕井澤、優衣庫、GU國際品牌，「北崇德. 南公益」盛況空前！【時代英倫大廈】歡迎金融.醫美.藥妝.餐飲.運動招商佈局。

Prince Housing Development Corp.

太子建設 中科最美地標 璀璨落成

W時代 飯店精品Style

人造住宅 住宅造人

太子建設 美好生活無限可能

家是放鬆心靈的港灣，家是讓心自由的花園，座落中科核心特區「W時代」以時尚精品生活美學定位，讓居住者回到家身心靈都能完然放鬆，像似出國旅行般的心情，但又有家的歸屬感，承襲台北W飯店的品味基因，太子形塑出高品味、高格調獨有的場所精神，宛如度假般的樂活氛圍，不必出國在家也能輕鬆享樂。

仰望全新的建築外觀，量體中見宏觀，細膩中現優雅「W時代」特別延請國際級夢幻團隊，共創非凡極致為國際金融與商務頻繁的中科特區，鑲上令人驚豔的時尚元素與奢華饗宴，反映著台中這一座城市，既炫麗感性又充滿智慧理性的多變風貌。

建築外觀實景

公設實景

公設實景

公設實景

中科核心 新貴聚落

W時代 迎合科技時尚Style

放眼台中屬於年輕新貴的生活Style，正是中科特區「W時代」近台灣大道、高鐵、一高、二高交通地段價值高，緊臨米平方商場，知名打卡朝聖餐廳、潮牌旗艦店林立，附近J-mall、TECH Mall二座大型購物生活廣場，繁華盛況人潮匯聚。同時「W時代」擁有書香人文的國際視野，來自東海、靜宜、逢甲、弘光四座大學，臨東大附小、麗澤中小學、福科國中…等明星學府，資優生活環境與增值潛力，帶動租屋人口需求量大，讓許多投資置產客戶爭相入主。

頂樓花園實景

渡假的家 品味之旅

輕鬆收藏 一座飯店級的精彩

強調W潮風的休閒會館，專屬科技新貴的休閒品味例如泳池SPA會館、舒壓室、健身房、影音館、交誼廳等，讓一日的奔忙下班後能換身衣服到健身房跑步運動，可以走進loungebar、交誼廳點杯小酒紓解一日的疲憊，徜徉在星空下花園一覽台中最美的夜景，輕鬆享受渡假生活與溫馨服務。

媲美國際飯店管理，聘請專業物業管理以您為尊的服務思維，讓生活從來不僅是單純的安全住居，多一點溫馨、多一點尊榮，貫徹飯店式的居家價值。

頂樓花園實景

裝潢實品屋實景

裝潢實品屋實景

量身打造 濃縮豪宅

品味品牌品質於一身

用W飯店的時尚精品風格，成為家的氛圍讓渡假融入你的生活「W時代」空間內在呈現極致自在的率性，不落俗套地界定空間機能，充滿品味的富裕氣息，猶如淬取百坪豪宅最精華，在中科特區時尚居所中加倍精緻呈現。

強力推薦眼光睿智的投資菁英，現在只要輕鬆自備，馬上入住!自用、投資、置產；價值穩操勝算，獲利先買現賺，全新實品屋歡迎參觀，感受年輕時尚生活的新潮流。

W時代 WIN·WISH·WOW

太子建設

| 接待會館 | 國安二路179號

| 禮賓專線 | 04 2463-5118

城市綠廊寶鴻大白 建商父親愛的禮物

座落在美術館特區，面對草悟道，雙綠園道環抱，遠遠地就可以看見「寶鴻大白」幽雅脫俗姿態，立於台中人引以為傲的城市綠廊上，這棟建築外觀的純白與流線型設計，為草悟道增添藝術風貌色彩，美術館特區的居住環境，綠樹成蔭，而現代人越來越重視生活品質，因此標榜擁有綠意景觀的「公園概念宅」應運而生，全台各地的「公園概念宅」指名度與詢問度也越來越高，在寸土寸金的都市叢林裡，如果說「交通便利」是買房的基本條件，那麼擁有休閒綠意的公園景觀更顯得難能可貴，「公園概念宅」儼然成為現代人優質生活的重要指標。

美術館雙園道 城市最美的地方

「寶鴻大白」淨白外觀十分醒目，前庭後院的寧靜，遠山近綠豁然開朗，彷彿台北市仁愛路名人巷、大安森林公園靜巷名流居，安安靜靜的生活，環境醒目卻不喧嘩、建築大膽卻不招搖，空間講究細節卻大開大闔，盡享低調靜謐、呼吸泰然。

寶鴻建設總經理陳明仁說：『城市指標地段環境上，一定要有好的建築來輝映，對寶鴻建設而言，建築不該是一成不變的呆板線條，流線外觀更增添前衛時尚感；我們秉持用心態度，以客戶生活角度思考，精鑄每一棟建築，堅持每件事做到最好，在乎每一個細節，無論在外觀與設計上的選擇，都希望讓住戶擁有舒適空間、生活流暢的「家」』，美術館特區是台中市區最有人文、藝術、綠帶的住所，也是台中換屋族的最佳選擇。

『寶鴻大白』是先建後售的建案，全棟戶數只有18戶，戶戶62坪，皆備三套房，屬於精緻型都會住宅，據寶鴻大白現場專案副總王曉輝表示：「寶鴻大白是台中難得看見有藝術性設計的建築，又座落於雙綠園帶上，都是自住保值最佳選擇；」目前18戶資料顯示已有4戶入住，根據實價登錄資顯示，最近成交的是5樓每坪成交價落在43萬；他更進一步表示：『在精華地段上只蓋18戶，又打破一般住宅的設計，每坪建築成本更是可想而知；其實寶鴻大白是一座父親送給女兒的禮物，規劃18戶，住戶單純能保有生活品質，而寶鴻建設陳明仁總經理特別交待，在銷售過程中一定須要善選購屋者，因為有二戶是保留給他的千金成家時的住所；所剩戶數不多。』

俗話說，女兒是父親前世的情人，陳總經理說到：「我希望蓋一座特別的建築，給女兒一個『家』，再好好為她挑選鄰居，這份禮物更勝千金萬兩」；「寶鴻大白」是一座父親愛的禮物，更是城市裝置的藝術品，喜歡寧靜綠意的居住環境者，不彷趁著連假到現場賞屋。

【寶鴻大白】接待會館

台中市西區五權三街55巷3號
貴賓專線：(04)2329-3839

國田精品門窗

品質保證　高貴不貴

官方網站　粉絲專頁

台中展示中心 台中市北區忠明路422號 0800 482888

TOTO

TOTO台灣東陶股份有限公司 www.twtoto.com.tw｜新穎展示中心｜台中市南屯區公益路二段429號｜04-2258-5438

不山不市不放棄，富宇把愛暖心到偏鄉

文 / 陳品竹

獲得日本U15優秀棒球隊第4名的雲林縣古坑鄉古坑國中的棒球隊，領隊是曾經罹癌的陳育琳校長，雖然乳癌控制住了，但她卻跟時間賽跑，把握健康的時間，將每一天當成最後一天來用，只要能替學生爭取到的福利，她一定全力以赴，學校成立棒球隊，是鄉下孩子最大的夢想，但不山不市（非都市區，又非山區）的學校，在爭取補助經費中就常常被疏忽了，陳育琳校長幾乎以托缽的方式，募得微薄的資金就成立了棒球隊，但需要練早練晚的棒球隊孩子，因為在學校蓋不起宿舍，只好睡在圖書館的儲藏室，後來練棒球的孩子愈來愈多，儲藏空間睡不夠，只好「滿」到圖書館的走道，育琳校長看了心疼不已，積極為孩子宿舍翻建奔走，孩子用一次比一次好的比賽成績來回饋，孩子不怕操、不怕苦就怕沒有球打的故事，輾轉傳到富宇慈善基金會執行長張宇承的耳裡，感動之餘特別到學校了解，最後由學校提議，花了110萬將廢棄的廚房翻修成為棒球隊員的宿舍，雖然目前還正在申請使照中，孩子們滿心期待住新宿舍，孩子天真的說，有了新宿舍，他們睡好睡飽，就能打出更好的成績回饋幫忙他們的富宇慈善基金會。

雲林古坑國中棒球隊成軍時間雖然不長，但打進日本U15前四強佳績

陳育琳校長指出，富宇慈善基金會過去就一直有支助學校，沒想到最後花一筆大錢圓棒球隊隊員的宿舍夢，完工後，大約可住50位隊員，現在全隊隊員滿心歡喜等待「入新厝」，非常感謝富宇慈善基金會的大力贊助。

富宇慈善基金會執行長張宇承，對不山不市資源最缺乏的學校，給有力的資源幫忙

其實，除了古坑國中外，富宇慈善基金會對資源缺乏比較容易被漠視的不山不市學校，特別關注，總是在緊要的關頭，送上及時雨，例如，台中霧峰區四德國小老舊的前庭木地板長期風吹雨淋早已腐朽凹陷，師生走在上面危機重重，也是富宇慈善基金會捐款協助更換。

除了硬體的協建外，富宇慈善其金會也發現四德國小，近年來人口外移、家庭結構改變、非自願性失業人口增加等情況加劇，校內單親家庭、外籍配偶、隔代教養、低收入戶家庭等學生比例逐年提高，少數孩子在家庭負擔沉重之下，難以獲得適當的課後照顧，因此也挹注資源，啟動了基本學力扎根「課後照顧服務及學生社團」計劃，週一到週五，為下課後無人照顧的孩子提供課業輔導、生活DIY、團康體能等課程及生活上的照顧，寒假期間針對弱勢孩子更是全額補助，舒緩家庭的照顧負擔。

成立才三年的雲林古坑國中棒球隊，對於富宇慈善基金會為他們整修宿舍，充滿期待

富宇慈善基金會執行長張宇承表示，基金會之所以能在很短時間內為學校做整修，是因為有富宇建設的營建專業及資源，但除了硬體整修的協助外，基金會也注重軟體的孩子教養，因此才有課輔計畫的啟動，孩子是國家未來的棟樑，把孩子照顧好，就是在替國家這棟大建築做好立根基礎。

LIFEGEAR
好空氣_找樂奇

360°全屋 PM2.5 淨化
讓好空氣無所不在

隱藏式全熱交換機 第2代智能型

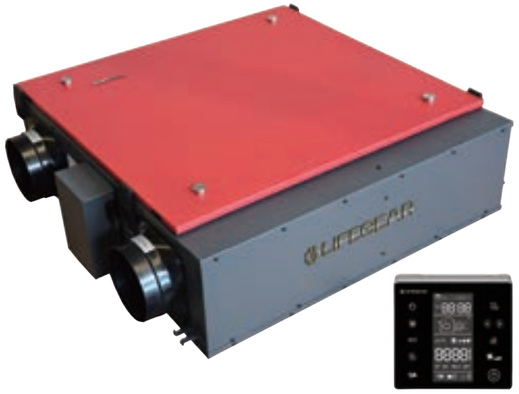
HRV-350GH2 / HRV-250GD2 / HRV-150GD2

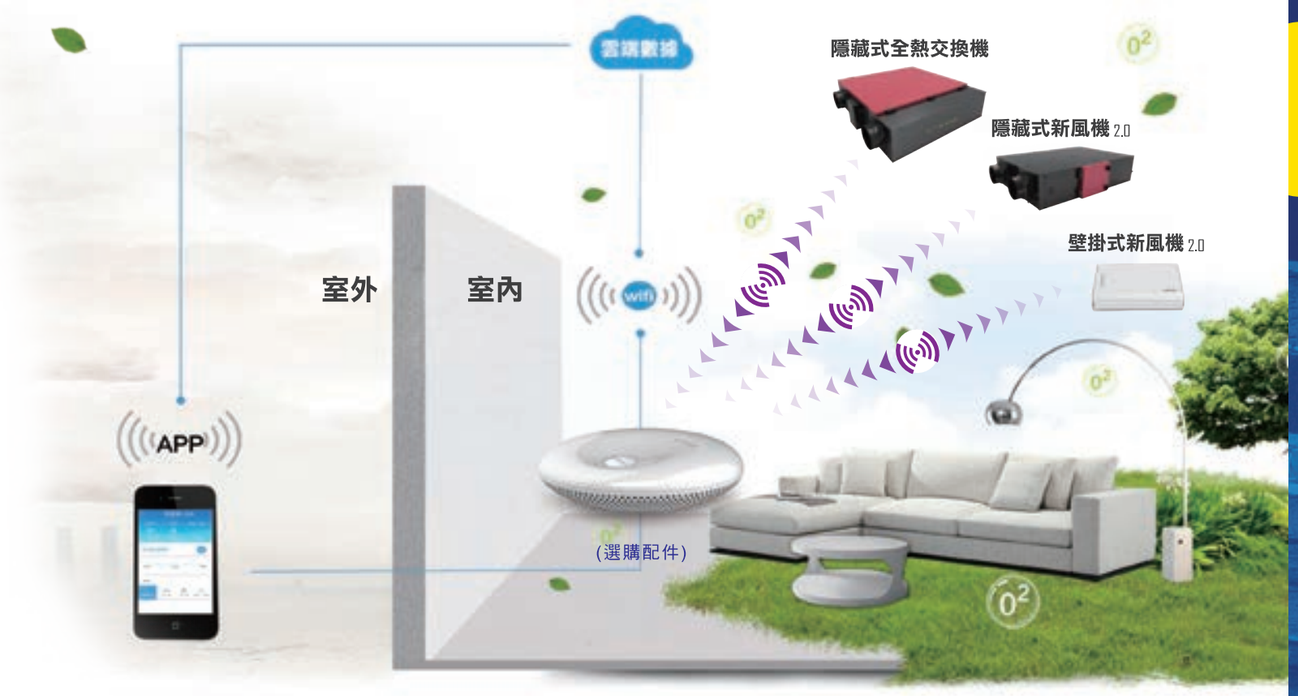
與戶外自然空氣 **深度交換**

引進戶外新鮮空氣
排出室內污濁及有毒揮發性物質
讓您每次的呼吸沁新自然

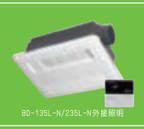
GD系列滑蓋面板新設計，維修保養簡易再升級！

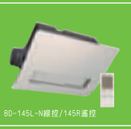
全熱模式 淨化模式 節能模式 多重過濾 正壓設計 保養便利

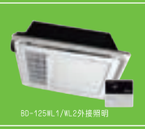




達冠科技股份有限公司
DA GUAN TECHNOLOGY CORP
https://www.daguan-tech.com.tw
免付費服務專線：0800 288 578


BD-135L-N/235L-N外接照明


BD-145L-N線控/145R盒控


BD-125WL1/WL2外接照明

另有多項機種可供選擇，規格如有變動恕不另行通知，請以實機為準。

全熱交換器

3年 營業場所除外 全機保固

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

臺中市地區銷售簡介

本頁個案為108年02月至108年06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。

東區

浩瀚開發-浩瀚MVP
精武東路、三賢街、東英十七街

西區

博星建設-美術W
五權路、五權五街、公館路

邑富建設-首席大苑
台灣大道二段311巷1弄28號

南區

富宇建設-沐川
正義街與正義街118巷

佳福建設-森活學
五權南路與高工路口

可麗開發-健康公園
美村南路與美村南路51巷口

西屯區

立彩建設-耀長安
櫻花路

鴻璽開發-小蒔光
福吉街與福星路

和宜建設-寓上福星
上墩西街

南屯區

鈺陞建設-鈺陞築韻
楓和路、楓樹東街

豐邑建設-菁科城
春安路與春安三街

北屯區

鴻邑建設-鴻邑璞臻
太原路三段近祥順路

和樹建設-孟然居
軍功路二段671巷(一畝田幼稚園對面)

和峻建設-松竹領航
敦富一街

舜元建設-舜元知了
昌平路二段156巷、近四平路

達麗建設-達麗居山
敦富路與敦富二街

均翰建設-惠宇千曦
敦富二街、與敦富三街

元城建設-文學苑
松安街近松竹路二段

太平區

義昌興建設-日光講義
長安11街

良翊建設-WABI SABI
新安街與新興一街

大里區

昆祐建設-昌祐極光計畫
健民路與塗城路

匯有建設-匯有大贏家NO.2
新仁路二段75號對面

翔禾建設-陶裡原
甲堤7街與甲興路

鼎一建設-鼎一述築
長青路、長青路178巷

臺中市地區銷售簡介

本頁個案為108年02月至108年06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。

霧峰區

勝美建設-有禮
環中東路六段266號旁近新仁路

庭侑建設-四德大雙璽
四德路183巷

漢喬開發(穩喬建設)-述樹仁
樹仁二街近樹仁路

烏日區

蓉稼建設-家富美峰景墅
吉峰路

大椿建設-法蝶莊園
新埔路107號旁

悅築建設-精銳潮
榮和路、近三榮路二段

潭子區

登仰建設-硯12
信義街、光德國中對面

鎮遠建設-我原墅
民族路三段213巷

誠家開發-誠家立業
潭興路三段

昌銳建設-億承弘文青
弘智一街

佳鏵建設-大聯盟
大豐路一段與大德一路口

璟慶建設-璟慶天厚
得天街與得天街91巷口

大雅區

璞仁建設-契合3
楓林街316號

定展建設-定展敦悅
秀山路與秀山七路口

藍鵲建設-嘉德堡
信義路115巷與信義路

豐原區

築慶建設-花見築
神林路一段234巷

慶宇建設-藝墅家
富陽路273號

慶山建設-北陽尊爵
北陽路(近夏綠地幼稚園)

后里區

馮彪建設-得勝
成功路510號

茆宏建設-禾庭
十三張路220號

外埔區

泳翌建設-世紀花園12
甲后路三段旁

沙鹿區

德光建設-致富好樂
中華路二段

世朋建設-凱悅京綻
星河路14號對面

有誠建設-樂透天2
正英路與鎮南路

臺中市地區銷售簡介

本頁個案為108年02月至108年06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。

龍井區

盛亞建設-富宇恆美
正德路

久築建設-快樂天鵝
台灣大道與中山路

新而雅建設-御墅首璽
中央路二段2巷(龍井游泳池旁)

新而雅建設-築樂
龍北路391巷

御墅家建設-居易
龍港路

港灣建設-築詩
竹師路二段

梧棲區

鉦立建設(村懋建設)-璞悅麗景
民和路與博愛路口

巨匠建設-榮景二期
中社五街、中社七街

長虹建設-長虹天擎
大仁路與大勇南路

新而雅建設-御墅家悠活2
永興路

中港皇家建設-皇家新寓
和平街與和平街46巷口

聖璽建設-中港雲頂3期
大勇路與大勇北路

宇昕建設-帝堡NO.25
文明街

勇順建設-名人尊邸3
大德路51巷

賀雅建設-大人物
大仁路一段

清水區

晟翊建設-綠園臻品NO.8
中央路一段

宣品建設-晴曦
中華路與民族路三段213巷

富筌建設-和風逸境8
信義路與信義二街

和旺建設-仁里時上
忠孝路與忠孝路110巷

宏亞建設-墅幸福
中社路

宇昕建設-帝堡NO.26
中華路

禾璽建設-禾璽菁品
中央北路

新富銘建設-馥花園
中華路101巷、民族路二段75巷

德邑建設-致富好好
中清路九段近五權南路

臺中市地區銷售簡介

大甲區

芯帝堡建設-帝堡21
錦上街130巷與大智街

芯帝堡建設-帝堡22
興安路84號(順天國中正後方)

金山大建設-金玉良園NO.9
雁門路290巷

鵬程開發-東京御極
甲后路與水源路

大肚區

頡懋建設-鑫里仁
沙田路一段168巷

勇聚建設-鉑金悅
中蔗路28號旁

頡懋建設-里仁大境
興和路264巷與王福街130巷

本頁個案為108年02月至108年06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。

三羽

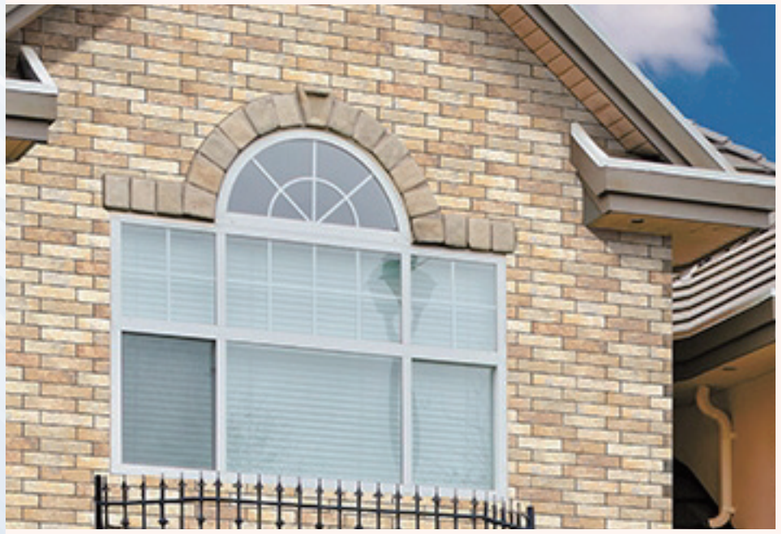
GREEN SMART CREATIVE

【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

【羽の客製外牆/客製馬賽克】

三羽建材提供客製化外牆磚服務：

○ 客製化外牆磚 (指定顏色、面感、尺寸...等)
○ 指定外牆馬賽克拼圖
○ 客訂形狀外牆馬賽克 (ex.圓形馬賽克)



a | b
c | d

a,c | 客製外牆磚
b | 帝寶工業廠辦-馬賽克拼圖
d | 大毅建設11期《一遇THE ONE》-圓形外牆馬賽克

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
台中羽健 大批發 | 台中市大雅區龍善街16-1號
T: 04-2567-6384 F: 04-2560-5741
彰化三駿 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

TAICHUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT ASSOCIATION

臺中市不動產開發商業同業公會

建築與環境　108期