理事長 林正雄

臺中市不動產開發商業同業公會理事長
富旺國際開發(股)公司 董事長

『輕稅簡政 迎接欣欣向榮好生活』

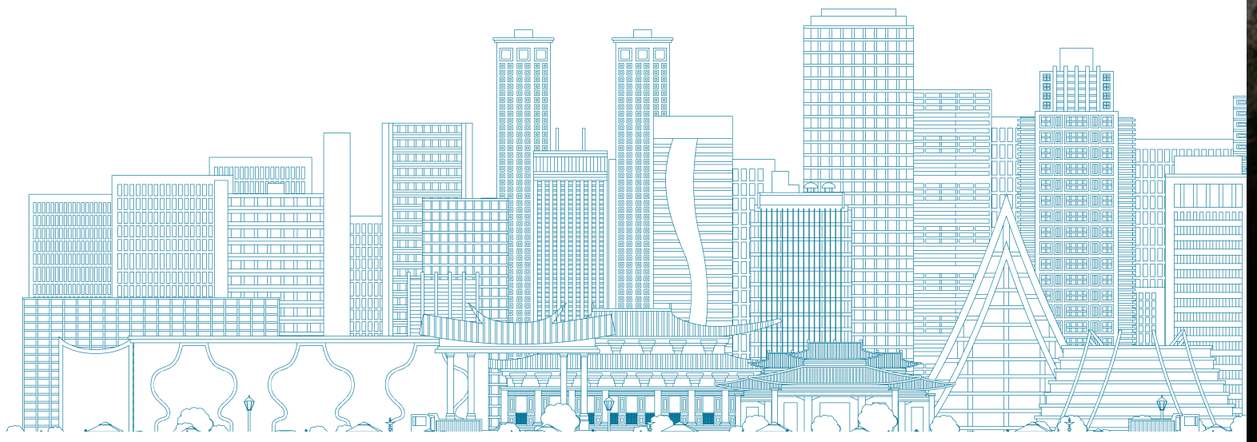
展望2020景氣回溫，迎向欣欣向榮市場，接任第十五屆公會理事長將是擔下帶領臺中地區再度邁向更高視野與願景之挑戰重任；感謝各理監事與會員的愛戴與支持以及歷屆理事長長期用心經營與付出，得以讓公會持續成為同業最佳服務平台及作為其他各團體公會之標竿。109年適逢公會45週年，正雄期望在這重要的時刻，能夠與十大委員會共同舉辦具有公會紀念意義之系列活動。

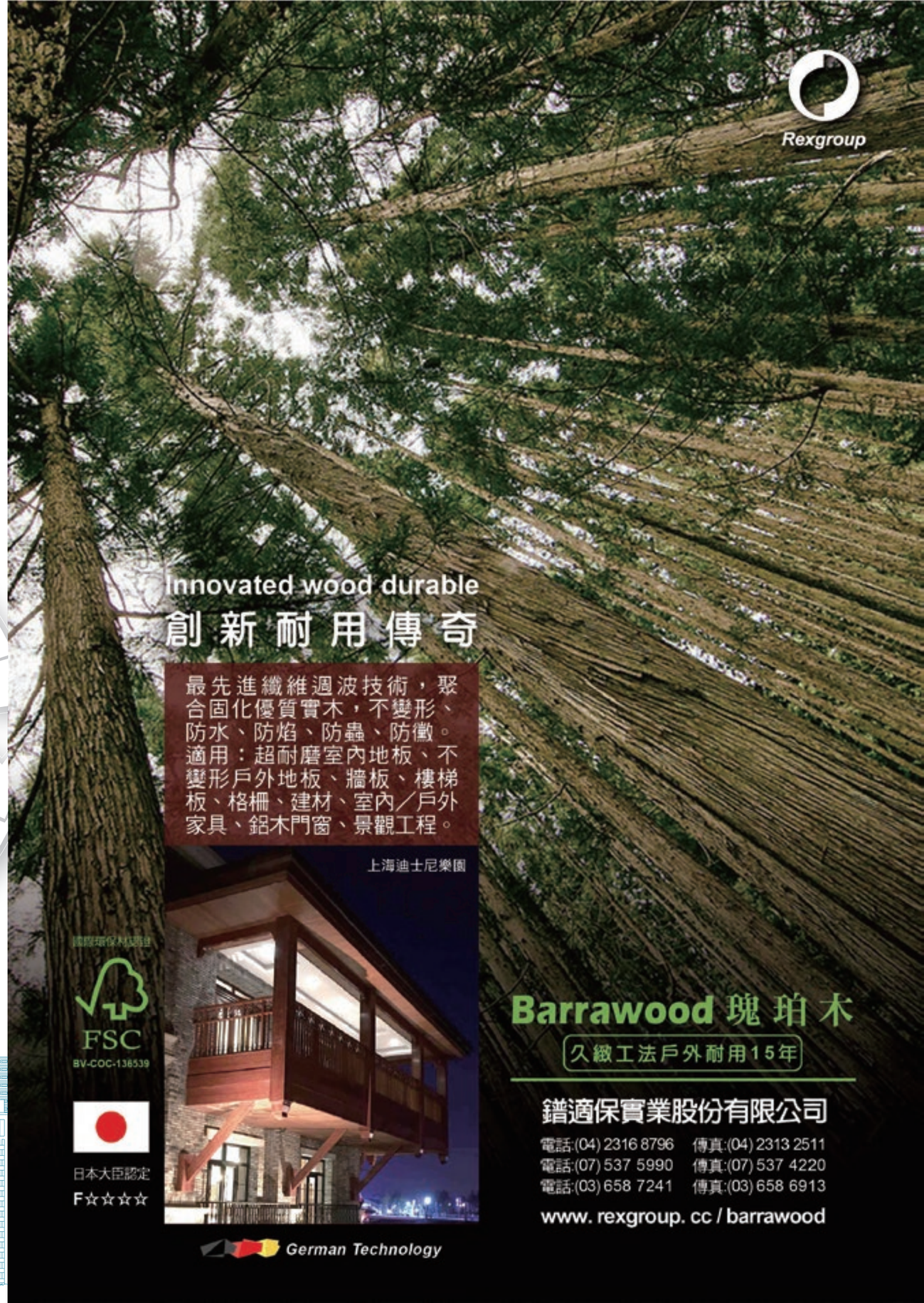
公會會務方面，十大委員會將以先前各理事長奠定之基礎來調整部分之修改，並充分授權各委員會主委發揮挑戰更創新更精彩的執行內容，另外同時檢討並修正公會會務，冀望能以公會永續經營且穩定成長的方向來檢討精進。近來適逢大選期間，特別感謝全體理監事大力支持公會，在多次公會活動中皆可感受到各方共同凝聚的向心力，實屬難得之情誼。

在地方法令層面，市府參考新加坡花園城市的概念，今年3月訂定的「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」，經由政策引導，鼓勵建築同業及建築師設置「垂直綠化」及「垂直鄰里空間」兩大類的宜居建築設施，設計垂直綠化設施、住家景觀陽台、植生牆體、公共複層式露台，將綠化引入居家空間；不少建築同業響應，為市容帶來不同創意文化的表情，向宜居城市的目標邁向了一大步。重大建設方面，由普利茲克建築獎得主日本妹島和世、西澤立衛共同操刀設計的指標建築「臺中綠美圖」也在今年9月動工，未來又將誕生一座地標建築，以上打造臺中文化之都的格局版圖又朝向國際性都市的目標更往前一大步。臺中市國土計畫也承續著宜居、智慧、永續等發展策略的理念，以本市國土空間規劃思維，透過功能分區的合理配置，布局臺中市未來發展的潛在動能，並擘劃永續發展藍圖，使本市成為機能與生態兼具的城市。

正雄期許能為同業爭取持有稅調降，以及中央的房地合一實價課稅退場，使得不動產市場與國內商業經營環境能釋放壓力及注入活力，並結合各方資源共同策畫、開展公益服務活動，與各會員共同攜手創造台中建築新紀元。

政策面鼓勵台商資金回流，對於建設同業實為利多消息，但一體兩面同時需注意租金及土地價格上漲疑慮；針對中央政策及地方法令方面，正雄接任公會理事長後，向市府單位極力爭取樓地板衝擊音法令申請延期實施，與原訂11月1日實施預售屋定型化契約建材禁用爐碴之規定，預定延後6個月實施、以及『台中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法』中，希望比照高雄厝增加容積獎勵12.5%等修改之建築相關法令；以上皆攸關會員之權益，正雄定將率領公會單位隨時注意各項法令之最新動態，為會員們爭取合理的法案內容。





建築與環境 Architecture Environment

2019/12 NO. 109

目錄 Contents

理事長的話

01 理事長林正雄 輕稅簡政 迎接欣欣向榮好生活 — 林正雄

焦點360

06 主委黃才丕 再接再厲 持續創造精彩 — 黃才丕

08 不動產開發業大小事 — 公會秘書處

局長的話

10 都發局長的話 — 都發局長 黃文彬

思辯場

12 財金專欄/淺談都更及危老重建貸款 — 農業金庫董事長 吳明敏

14 國際性建築議題：1964-2020東京奧運建築 — 龔瑞琦

20 台商回台投資引爆台中建廠、住宅及商用不動產市場商機，可同步升溫 — 思雲

24 臨眺國土的視角-臺中市整體現況與未來發展 — 臺中市政府都市發展局

30 政府政策對民間住宅的影響（上） — 謝平平

34 北屯機捷特區與單元12重劃區房市好熱鬧- 接待中心一條街 — 李思齊

40 當有趣的數位時代來臨，不動產業界的行銷方式是否該改變 — 謝平平

48 重劃區土地釋出，陸續登場 台中市第14期及第13期重劃區土地，分別明年、後年中交地 — 思雲

52 建築科技9：人工智慧與台灣的產業發展 — 蕭勝夫

56 臺中城市半程馬拉松不簡單-創意十足，歡樂爆棚 — 臺中市不動產開發公會

藝術巡禮

58 看見越南, 外資帶來的改變 — 蕭勝夫

幸福好宅

64 大樓 惠宇-上晴 — 會員公司

66 大樓 富宇-世界之匯 — 會員公司

68 大樓 坤悅-泰若天成 — 會員公司

70 大樓 聚合發-君大院 — 會員公司

72 大樓 舜元 根園-睦森林 — 會員公司

公益活動

74 號召會員同業從事公益活動回饋社會(十六) — 陳品竹

熱銷個案

76 臺中市地區銷售簡介（108.07-108.10） — 楊千慧

臺中市不動產開發商業同業公會

發行人/林正雄
社長/黃才丕
編輯顧問/
謝麟兒、林隆深、謝明汎、邱名仕、張世欣、簡福榮、唐廷照、游金洲、彭國郎、柯啟煜、林俊良、袁啓訓、翁毓羚、卓昭同、王秀蓮、賴廣陽、魏豪志、林宏明、賴國弘、陳盈吉、葉昱徵、徐永豐、郭毓民、林清賢、莊季雄、楊進福、陳梓銘、張鈞豪、林天財、陳俊維、谷中嶽、林彥琦。

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、楊進福、張正岳、龔瑞琦、思雲、李思齊、陳品竹、謝平平

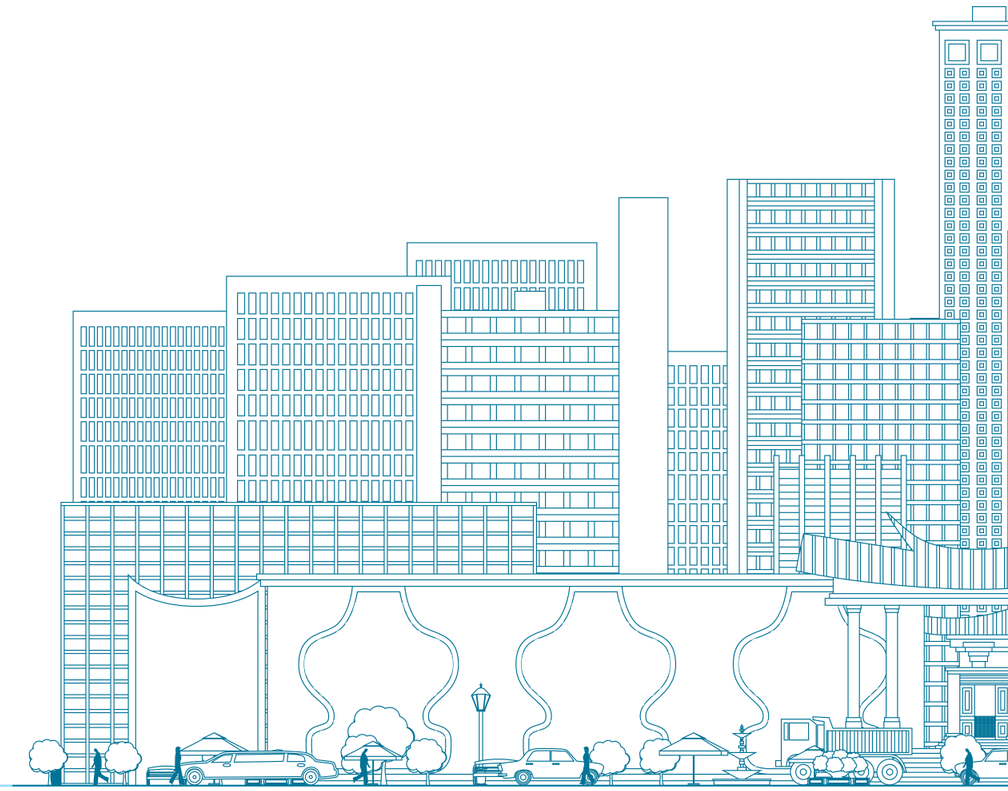
總編輯/李佳蕙
核稿/劉映呈
執行美編/劉映呈
美術構成/三陸一海設計顧問
印刷/捷采印刷

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



『再接再厲 持續創造精彩』

會刊第109期，非常榮幸第15屆林理事長指派本人繼續擔任本會會刊委員會主持人，我們會刊委員會的各位委員傾力討論如何讓讀者獲得更新更快的產業資訊，希望能帶出建築同業相關議題、跨域思維來串聯不同層面之脈絡。

本期會刊除了以建築同業攸關的國內政經情勢、中央地方主管單位政策以及臺中市建設發展等角度延伸討論外，將延續前一期主軸脈絡，繼續探討臺灣的人工智慧發展，進而勾勒出數位行銷未來的發展和挑戰。

另外邀請到龔瑞琦建築師分享2020年東京奧運場館背後的建築小故事，由1964年奧運主場館「國立霞丘陸上競技場」拆卸重新興建而誕生的２０２０東京奧運主場館「新國立競技場」，是由日本負建築理念建築師隈研吾所設計，整體風格圍繞著隈研吾擅長的和風禪意與自然巧妙地結合；從這個新的奧運主場館看回1964年由戰後第一代建築師丹下健三所設計的「代代木國立競技場」，我們除了看到不同建築師不同的思路外，也看到不同時代的社會需求，並且呈現了不同的空間策略與技術。加上即將於2020年在杜拜舉辦的世界博覽會，各國場館除了結合創新科技，無不爭妍鬥艷，好不熱鬧！這些國際盛事總會為建築界帶來創新的作品，也非常期待在2020年看到國際間對於未來建築的想像；我們深信，一個好的城市空間，就是一個很精彩的美學集合。

除了以上議題，近年來建設同業不斷投入社會公益、藝文活動，對於企業回饋社會責任不遺餘力，今年「行動菩薩」公益活動邁入第16年，除了助學、新台灣之子課後輔導之外，近幾年來也開始著力於培育工匠達人的發願成才培育計畫。這些帶給大衆正面向上的善行應詳實報導，散播美好溫馨的氣象。

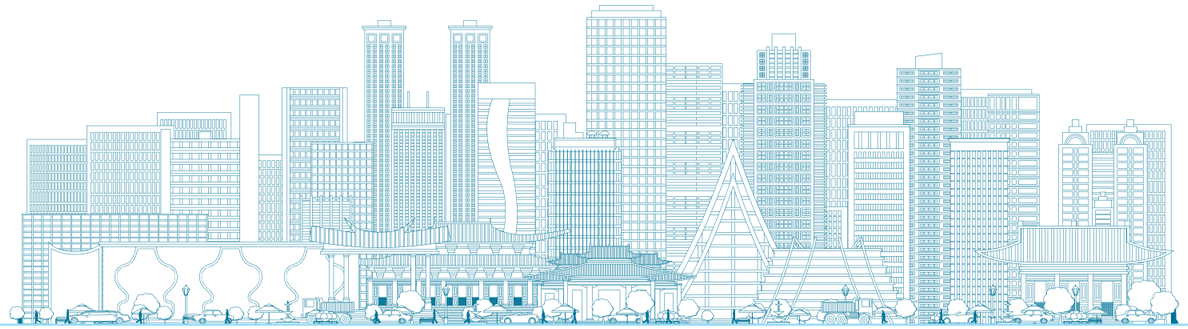
展望2020，對臺中房市充滿信心，更顯建築同業秉持著一貫同心協力、團結互動的傳承，共同創造好的生活環境；而會刊也會擔任好產業與不同層面交流的平台的初衷，做好公會永續經營的工作的一環，同時也期望在新的一年會刊能呈現給大家嶄新的系列主題與風貌！

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	108.8.29	公會		臺中市不動產開發商業同業公會今(29)日舉辦第十四屆暨第十五屆理事長交接典禮，由現任理事長邱崇喆將印信交接給新任理事長林正雄，台中市長盧秀燕也出席致賀並頒發當選證書、見證印信交。
2	108.9.16	臺中市政府		全國最大「雙館共構」台日知名建築師跨國聯手 台中新地標綠美圖開工
3	108.9.22	臺中市政府		用「招商引資」「產業轉型」「生活經濟」三法則拚經濟 中市經發局長落實「台中富市3」
4	108.10.15	臺中市政府		重新定位！中市府兼容並蓄打造「台灣智慧營運塔」
5	108.10.16	臺中市政府		台中捷運綠、藍、橘線穩定推進 盧市長重申：目標像雙北捷運四通八達！
6	108.10.20	臺中市政府公會、運動局、公會		臺中市政府運動局及臺中市不動產開發商業同業公會共同主辦的「第4屆臺中城市半程馬拉松」今（20）日在台中市政府廣場開跑，市長盧秀燕Cosplay萬聖節裝扮出席，鳴槍為選手加油打氣，也發送糖果邀跑者「trick or treat！」
7	108.10.31	內政部		預售屋買賣定型化契約應記載第11、19條文延至109年5月1日生效
8	108.11.1	臺中市政府		大台中環狀公路網更進一步！ 國4豐潭段3號隧道西行線貫通
9	108.11.11	臺中市政府		這些區域也可以參與！中市府擴大推動「綠能屋頂」示範區
10	108.11.14	臺中市政府		2020台灣燈會在台中 歡迎來后里賞燈
11	108.11.16	臺中市政府		國土計畫推動里程碑！市府召開首次台中市國土計畫審議會議
12	108.11.18	臺中市政府		力拼台中新軌道經濟！捷運綠線場站聯合開發案陸續推進
13	108.11.19	臺中市政府		杜絕界址爭議！中市地政局推動訴訟外紛爭解決機制

台中市政府都市發展局
局長 黃文彬



臺中市擁有得天獨厚宜人氣候及山海屯豐富自然景觀，加上產業與整體都市發展，使臺中市屢屢成為國內外評比為優質的宜居城市，盧市長上任後持續精進，以打造「富市臺中，新好生活」為目標，形塑城市居民獨有的怡然自在生活哲學。

為建構臺中市作為中部區域生活圈核心之定位，透過推動都市計畫通盤檢討，創造生活首都的都市環境策略，推動城鎮之心計畫形塑地方特色，落實美學三法，營造優質生活空間，更加強防災居住安全，打造韌性城市，針對上述願景，本局研擬發展策略如下：

1.「智新生活、宜居首都」：展望大臺中20年發展，擬定「臺中市國土計畫」；促使整體都市機能布局及管理更具彈性，辦理「都市計畫整併」；提供產業發展用地擬定「新訂或擴大產業型都市計畫」；擴大重要交通樞紐周邊發展，支援產業發展辦理「交通門戶專案計畫」。

2.「創新都市美學」：落實都市美學法案，訂定「臺中市市容景觀自治條例」；建置完全電動車環境；推動「騎樓整平」及「廣告物街區整頓計畫」。

3.「效能好政府」：建立新綠建築基準，發布「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」，建物規劃垂直綠化設施，得免計容積；加速工廠類建照核發速度，開設「專人專辦」之「工廠快捷專案」；推動「委審新幹線」即到即審委託審查，加速建照取得及推動「土地使用分區證明線上申請及核發作業」、「建照及預審無紙化審查」、「建築施工中工地GIS圖層化管理」等資訊化作業。

4.「韌性水共生」：加強環境脆弱地質敏感區防災，推動老屋健檢；建置中、高潛勢區土壤液化潛勢地圖，提供民眾查詢。

5.「舊城新生」：簡化危老案件變更作業程序，「加速危老建物重建」；形塑舊城新美學，「研訂產業再生特區發展自治條例」；「打造城市綠廊」，綠空軸線與鐵道綠廊持續完工中。

6.「社會共好」：推動社會住宅 3C 共好聚落，整合青創、社會福利、環保節能、樂齡學習等面向，延伸共好計畫營造美好生活的理念。

最後，感謝貴公會長期配合市府相關政策推展、協助2018花博竹跡館興建佈展、2019台中購物節豪宅贊助，帶動消費力道，創建公私協力良好典範，期望未來持續為臺中打拼。

財經專欄

淺談都更及危老重建貸款

主要參考資料 | 中華民國內政部營建署 www.cpami.gov.tw

文／農業金庫董事長　吳明敏

● 緣起

近年各地接連發生地震災情，像是台南的維冠金龍、花蓮的統帥大飯店與雲門翠堤。早在 20 年前，921 地震後政府即開始正視老屋安全問題，都市更新成為重點施政，特別是 2017 年 5 月 10 日公佈《都市危險及老舊建築物加速重建條例》(簡稱《危老條例》)，協助老屋重建。

「危老重建」與「都市更新」均需金融體系參與，立法院於 2018 年 8 月通過鬆綁《銀行法》第 72 條之 2 條對商業銀行放款限制，凡銀行辦理都市更新、危老重建、長照安養、社會住宅、學校、政府廳舍、企業廠房興建等建築融資限制，此類不動產放款，排除在建築融資上限 30％之外，讓申請民眾可以獲得銀行融資協助。

● 專案內容

「都市更新」、「危老重建」的目的皆是居住安全，老舊建物重新整建後，更符合現代安全標準，兩者執行方式不相同，差異如下：

一、流程加速：「都更」，申請程序冗長，須透過公聽會、聽證會、審議會核定，才能申請建築執照進行拆除及施工。「危老」，經相關單位的建築結構鑒定後，確認符合資格，即可申請建照動工，2020 年 5 月 9 日前完成申請者，享容積獎勵及賦稅減免等優惠。

二、面積限制：「都更」，面積須達到 500 平方公尺以上，「危老」，則是 30 年以上老屋，未設電梯的老舊建築，也無最低面積限制。

三、同意比例：「都更」，需多數住戶同意，通過政府要求之門檻，都更有劃定或是非劃定區域，同意人數門檻 1/2 到 4/5 不等。「危老」，建物須經 100％土地及合法建築物所有權人同意，並通過危老建築評估後即可進行。

根據內政部營建署統計，截至 2019 年 10 月底申請危老重建案已核准件數已達 306 件，前三名為台北市 89 件、新北市 85 件、台中市 56 件。

吳明敏董事長簡介

現職 | 全國農業金庫董事長(2017 年 12 月 26 日到任)
最高學歷 | 美國俄亥俄州立大學農業經濟暨鄉村社會學系博士
主要經歷 | 臺灣銀行常務董事；農業科技院董事長；中興大學行銷系 (原農產運銷系) 教授兼系主任、所長
主要榮譽 | 美國俄亥俄州立大學農業經濟傑出博士論文獎；美國俄亥俄州立大學食品農業和環境科學院國際校友獎；中興大學傑出校友；高雄市彌陀國小創校百年典範人物

● 全國農業金庫相關貸款內容

全國農業金庫為配合政府推動都市危險及老舊建築物加速重建政策，協助民間取得重建所需資金，改善居住環境及安全，推出都市危險及老舊建築物加速重建貸款，相關貸款內容如下：

貸款對象	1. 重建計畫範圍內全體土地及合法建物所有權人 2. 重建計畫範圍內參與重建之自然人或法人 3. 重建計畫範圍內原有房地為擔保在其他金融機構貸款之借款人辦理代償既有債務者
貸款額度	同一重建計畫範圍內，總貸款額度以不超過預估重建後全部房地可銷售金額之七成為原則；其中個別借款人之貸款總額度，以不超過預估重建後其所分配房地可銷售金額之七成為原則
貸款項目	1. 代償以重建計畫範圍內原有房地為擔保品在其他金融機構之貸款 2. 應支付給地主之合建保證金 3. 興建房屋貸款 4. 與重建有關之週轉金
貸款期限	依實際所需時間核定，最長 5 年

● 歡迎洽全國農業金庫辦理各項業務

2011-2019 年，全國農業金庫連續九年獲得中華信用評等公司長期信用評等「twAAA」最高評價，是一家穩健經營值得信賴的銀行，提供客戶安全可靠的金融服務。

全國農業金庫為農漁會信用部之上層機構，成立於 2005 年 5 月 26 日。目前政府持股 39.98％、各級農漁會持股 55.04％、農民團體及其他 4.98％，有台北、桃園、新竹、台中、嘉義、台南、高雄共 7 個營業據點，並於全國各地設置 5 處輔導辦公室，協助 311 家農漁會信用部業務發展。

全國農業金庫，除了提供農業貸款和專案貸款 (新南向國家投資貸款、海外投資融資貸款和新創重點產業放款) 之外，也提供存匯業務、外匯業務、企業金融、消費金融和信託業務等全方位的金融服務。

國際性建築議題

1964-2020 東京奧運建築

文／龔瑞琦

圖 1
安藤忠雄
Credit: 聯合報願景工程

圖 2
諾曼·福斯特
(Norman Foster)
Credit: dexigner

圖 3
理察·羅傑斯
(Richard Rogers)
Credit: CNN style

2011 年在日本東北發生了 311 大地震，死亡人數超過一萬八千人以上，同時經濟上正經歷長達十餘年的不景氣，安倍首相為此於就任後推出經濟三箭：包括量化寬鬆、擴大政府支出、設立經濟特區等政策試著挽救日益惡化的經濟情勢，該年底因經濟與天災問題使日本社會充滿著悲觀的氣氛，當時的東京知事石原慎太郎決議爭取申辦 2020 的奧運會，期待為社會注入新的希望活力並振興經濟復甦。2013 年東京如願擊敗其他城市，取得 2020 年的奧運會舉辦權，這個舉國振奮的消息無疑是個強心針，整個日本太需要藉由此次奧運會的舉辦來鼓勵社會氛圍以證明自己國家的能力。

至此，東京奧運主場館由日本最具全球聲望的建築師安藤忠雄（圖 1）擔當競圖委員會主席，召集了包括英國建築師諾曼·福斯特（Norman Foster）（圖 2）及擔任臺灣桃園國際機場第三期設計的理察·羅傑斯（Richard Rogers）（圖 3）等組成全球國際競圖委員會，試圖藉由這幾位過去作品所呈現的創新觀點、面對挑戰的勇氣等來挑選出最適合的作品。最後選出了英國建築師

圖 4
Zaha Hadid
Credit: 維基百科

圖 5
Zaha Hadid 設計的
2020 東京奧運主場館
Credit: ArchDaily

圖 6
Zaha Hadid 設計的
2020 東京奧運主場館
具有大跨距的鋼拱屋頂
Credit: ArchDaily

Zaha Hadid 的作品（圖 4），以當時的期待而選出充滿未來性與科技感的 Zaha 作品是屬合理，當時的委員會主席安藤還盛讚 Zaha 團隊的作品（圖 5）：「象徵著日本現代建築的重生，尤其是其超大跨距的鋼拱屋頂。（圖 6）」但是沒有想到當作品公布後引發了日本各界的抨擊，因為巨大量體造成基地 - 明治神宮外苑的環境關係大為緊張，尤其當其造價以加倍達三仟億日元的數字公佈後，成為壓垮駱駝的最後一根稻草，日本各界尤其是建築業界的反應更是強烈，其中包括後來第二輪競圖入圍的「隈研吾」（圖 7）與「伊東豐雄」（圖 8）二位正活躍的建築師。因為明治神宮外苑充滿綠意的森林與銀杏林木可能有受到破壞的風險，加上整體預算超標加倍等因素，安倍首相終冒著失信於國際社會的情況下，宣布廢止原計劃重新競圖。當時 Zaha 也發公開信反駁，認為是因爲日圓貶值、日本國內的承包商錯誤高估了造價等因素才造成預算暴增。雖然她亦表明參加第二輪競圖，但是因其競圖規則的限制致最終放棄。

圖 7
隈研吾
Credit: 維基百科

圖 8
伊東豐雄
Credit: Fashion Design

2015 年 8 月開始第二輪競圖，至 12 月選出二件入圍作品：隈研吾的 A 案（圖 9）、伊東豐雄的 B 案（圖 10），這二案從大體上看均有著相似的概念：都試圖融入基地周邊環境，降低其主要量體，並且不約而同的引用了明治神宮的建築元素，建材上也都運用了日本國產的木頭。差別在於隈研吾的 A 案更重視木構造材料的使用，且將其與其他材料作更好的搭配，而伊東的 B 案則是喜好表現簡潔的線條，最後 A 案以「樹木與綠色的主場館」為概念而獲選為實施方案。

目前代表日本於全球各地最活躍的建築師非「隈研吾」莫屬，這位曾經畢業於東京大學並至美國哥倫比亞大學任客座研究員的建築高材生，1997 年才因「森舞台」案獲得日本建築協會賞，再以「馬頭町廣重美術館」、「石之美術館」、「長崎縣立美術館」等等知名作品而崛起，並著作有「十宅論」、「負建築」、「接續建築」等。隈研吾在此之前的作品即擅長運用天然的材料如石頭、木頭、紙張、瓦片等營造自然與建築的連結，其中兩者間的「關係性」將基地的「場所性」與環境的「幸福感」、「無形的溫暖」聯繫在一起。這位曾經自稱是如賽馬般每週出賽的日本戰後第四代建築師，竟然打敗了第三代的代表人物伊東豐雄，也間接打敗了安藤忠雄。他在自述 2020 東京奧運主場館「新國立競技場」說道：「木造建築在當今世界建築領域已形成一大趨勢，……與混凝土同等耐火性的木材也問世了，因此建造大型木造建築已不再是夢想。」、「運用國產木頭降低造價，而且都是地方小型加工廠平時就擅長的技術，無需再作特別的設備投資。靠這樣『不起眼的技術』的堆積，來成就一座容納 8 萬人的體育館，我自己就是被這種巨大的挑戰而深深吸引」，此技術策略除控制了大家最在意的造價問題（總造價約是 1530 億日元，為 Zaha 案的一半），更大大的宣傳了日本國產木材振興地方產業，並彰顯木頭材料所代表的「日本風」的美學意識（圖 11 & 12）。

「捨去建造巨大地標建築的陳腐想法，我覺得這個體育館應該融入明治神宮外苑那片參天蒼翠的綠林之中，成為它的一部分而永遠留在人們記憶裏，這才是比較好的方式……，我認為與其討論建築物的形狀問題，不如考慮如何將周邊的環境為市民開放並使其具備持續性，起到承上啓下的作用，這才是更重要的。（圖 13）」在日本

圖 9
隈研吾的 A 案以「樹木與綠色的主場館」為概念
Credit: ArchDaily

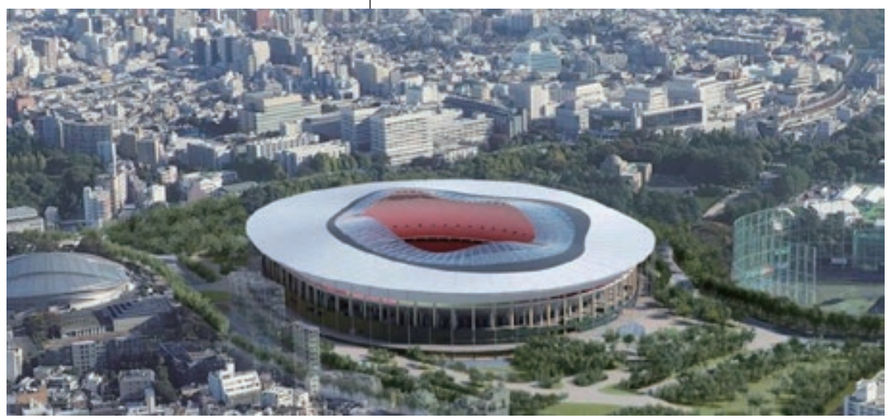


圖 10
伊東豐雄的 B 案
Credit: BBC

圖 11
隈研吾以木構造為設計主體的奧運場館屋頂
Credit: inhabitat

圖 12
2020 奧運主場館透視圖
Credit: inhabitat

圖 13
隈研吾將建築物與周邊環境融合，強調建築與景觀的協調
Credit: The Architect's Newspaper

圖 14
日本法隆寺五層木塔
Credit: 維基百科

圖 15
丹下健三
Credit: 維基百科

傳統上即重視建築景觀與自然景觀之間的協調，隈研吾在環場外圍四周以如同梯田上種植綠色植物的方式覆蓋了整個體育館，使其較為低矮的量體伸入環境作無縫融合。此外，立面上的多層水平線似乎讓人想起具有 1300 年歷史的日本法隆寺五層木塔（圖 14）。這個運用傳統材料、最新技術適應周遭環境，並與日本氣候、文化、傳統等相對應的現代詮釋建築物，將在奧運時再次展現日本人在建築領域上的巨大雄心。從這個新的奧運主場館看回 1964 年由戰後第一代建築師丹下健三（圖 15）所設計的「代代木國立競技場」（圖 16），我們除了看到不同建築師不同的思路外，也看到不同時代的社會需求，並且呈現了不同的空間策略與技術。

1961 年當時日本最知名的建築師丹下建三獲得了 1964 年東京奧運主場館 -「代代木國立競技場」的設計委任。丹下在東京帝大學習時，當時的建築學重視以技術為導向的結構工程，受其導師坪井善勝的影響甚鉅，坪井認為：「即使最小化的建築細節也應體現出建築材料的特性」。丹下於帝大畢業後曾經在日本現代建築先軀前川國男事務所工作，前川曾在柯比意的門下學習，丹下自然也在事業初期受到柯比意影響，在此期間丹下對於現代建築的技術、材料、和營造組織運作逐漸擁有深入的了解，同時累積了非常豐富的實踐經驗。

圖 16
代代木
國立競技場
Credit:
GO TOKYO

圖 17
黑川紀章
Credit: archtraveler

二戰後的日本百廢待舉，如何高效能又合理化的設計城市與建築，日本政府與建築界迫切希望能夠得到解答。丹下與黑川紀章（圖 17）等人成立了「新陳代謝派」，他們主張以最新的技術高效地解決現有問題，並且注意其建築生命週期。一棟被視為劃時代的建築物－「代代木國立競技場」誕生，2020 年奧運時此館將作為手球比賽會場，這棟代表著改變日本近代建築史的建築物又重回大眾的視野中，其實在 50 多年前即運用包括高張力鋼纜索結合雙曲面構成的預製混凝土薄版系統的屋頂，形成一個內部跨距更大（達到 120 米）、更流動、更寬敞的單一空間（可以容納 15000 人）（圖 18），其獨特的外形更讓人想起日本武士頭盔上的「前立」（圖 19）或神社前方「鳥居」（圖 20）彎曲起翹的天際線，丹下成功的將民族文化元素與最先進的技術理念相結合，使整座場館達到了功能、結構、材料、視覺、歷史等建築要素高度統一，如其本人所說：「雖然建築的形態、空間、外觀要符合邏輯性，但建築還應蘊涵直指人心的力量」。這棟建築物完工時藉由奧運會向全球展現了日本戰後復興的力量，並且被認為這個建築物是日本現代建築的高峰，丹下健三更被公認為「日本當代建築的第一人」。

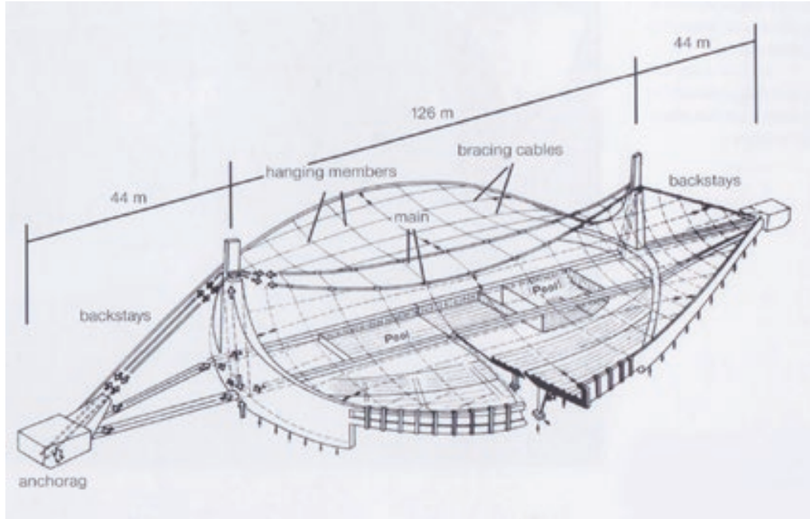


圖 18
代代木國立競技場以高張力鋼纜索結合
雙曲面構成的預製混凝土薄版系統的屋頂
Credit: wikiarquitectura

圖 19
日本武士頭盔上的「前立」
Credit: 每日頭條

圖 20
日本鳥居
Credit: 維基百科

發行全球的「a ＋ u」10 月份第 589 期雜誌（圖 21）重新介紹了丹下建三的「代代木國立競技場」，並且請了 56 年後奧運場館的設計建築師，同時也因為 56 年前與父親參觀了「代代木國立競技場」而決心學習建築的隈研吾先生，來談這個 56 年前的建築物。以丹下為第一代，隈研吾認為自己是第四代日本建築師。從這二件相隔 56 年的奧運場館看日本的建築潮流：現代的日本建築已經不需要展現技術的難度與文化的圖像來証明自己，他們顯得更有自信、更真實、更有溫度、更懂得對環境的尊重。從日本的變化我們可以回過頭思考臺灣建築往後的發展。

圖 21
「a ＋ u」10 月份第 589 期雜誌
Credit: 開務聯合建築師事務所

台商回台投資

引爆台中建廠、住宅及商用不動產市場商機，可同步升溫

圖、文／思雲

全球矚目的中美貿易戰，不僅已牽動全球貿易與產業結構調整的微妙變化，也引發台商的製造基地轉移潮；有的台商打出猶如「乾坤大挪移」招式，快速轉移或加重東南亞設廠腳步；有的台商乾脆回台投資，或在台擴大投資布局，因而引爆廠商投資熱，進而帶動台中建廠、住宅及商用不動產市場，可同步升溫。

不過，這波廠商擴大台中投資，與其說是台商回台投資，不如說是總公司位於台中的台灣上市櫃公司、產業指標大廠及知名中小企業，不約而同加碼擴大投資台灣設廠或營運總部，來得貼切。

其中尤以台中機械業、工具機、汽車電子、運動器材、自行車業、手工具、電子業及其他業加碼在台中的投資動作，最為積極。這波投資設廠計畫，包括建廠、增設生產線、導入智慧生產，及籌設自動化倉儲等投資案，最為常見。

至於上述廠商投資設廠地點，以中科、加工出口區中港園區、台中工業區、大雅、后里、大里等地區，最為熱門，預料建廠施工期間，可先帶來國外設備技師的長住飯店需求，等新廠完工量產後，員工進駐後，也可帶動當地購屋需求。

這波廠商擴大台中加碼投資，可望帶動中部一波波的營建承攬商機，且商機規模遠大於住宅需求及商用不動產市場商機。

以健身器材產業為例，107 年躋身為全球第三大健身器材廠喬山，總公司位於台中大雅，不僅已設立全球運籌總部與研發中心，並在台中、上海及北美等地區，皆設有生產基地，算是中部的全球運籌模式的楷模。

為避免中美貿易戰風險持續升高，喬山決定斥資超過 8.95 億元，擴大在台中總公司投資，已在台中大雅現有廠區旁，購地建廠，並新增設備生產電動跑步機及健身車，新廠還引入智慧自動化倉儲，將可帶來 100 個就業機會。

● 喬山在台灣廠擴建新廠，預定 109 年第二季投產，地點位於喬山總部大樓後面，圖為總部大樓

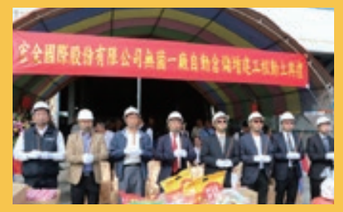
喬山透露，公司在台灣廠擴建新廠，占地面積 5,000 平方公尺，預定 109 年第二季投產，藉由設備擴增、新倉儲中心的設立，及引進新設備，藉以提升製程自動化程度，預估可增加台灣工廠 30%的產能。

同樣地，總公司位於台中大里、全球電動工具及健身器材大廠力山工業，過去產品皆以銷美為主，因應中美貿易戰高關稅壓力及客戶要求，已決定將大陸浙江桐鄉電動工具部分產能，移回台中大里廠區，並砸下 8 億元擴建廠房、新增智慧化產線，期許以台灣為新產品研發製造據點，同時增加健身機產能，預計可新增就業人數 300 人。

力山強調，因旗下大里工廠空間調度吃緊，公司把廠區原停車場土地，改建為倉庫，並導入智慧物流。另力山取得比鄰擴廠土地，正進行變更地目，預定今年底完成，後續進行建廠規劃設計，以利擇期建廠。

其實，汽車電子業或電動巴士業加碼在台投資，也不落人後。總公司位於台中大雅的汽車電子大廠車王電子集團，鑑於旗下大陸廠生產零組件產品，被納入中美貿易課稅清單，車王電子已陸續把高單價生產線移回台灣，分別在既有台中大雅廠，新增智慧化產線，共投資金額 25 億元，在中港加工出口區興建新廠，中港新廠 108 年 11 月 11 日動土，由台中營造廠晨禎營造拿下新廠營建商機。

● 車王電子兼華德動能董事長蔡裕慶，108 年 11 月 11 日在中港新廠動土典禮上致詞



● 宏全中港無菌飲料一廠自動倉儲增建工程，108 年 11 月 27 日舉行動土典禮，由宏全董事長戴宏全（左 4）主祭

車王電子中港新廠占地面積約 6,200 坪、建物面積約 1.26 萬坪，預計 110 年 7 月正式投產，第一年將提供約 300 人的就業機會。

車王電子兼華德動能董事長蔡裕慶表示，若採取二班制，旗下新廠電動巴士整車規劃年產 1,700 輛及底盤三電年產量 6,000 台，並以出口為主，預估三年內，規劃年產值可達 50 億元。

總公司位在中港園區的宇隆科技，同樣也面臨中美貿易戰高關稅的威脅，引發客戶轉單效應，因此，決將大陸汽車零件、醫材及自行車零件等產品，移回台中港加工出口區生產，公司將投資 7 億元設廠，可深化台商與歐美大廠合作模式。

再看，總公司位於台中工業區的宏全國際，為加碼投資台灣，砸下 2.3 億元在中港無菌飲料一廠，108 年 11 月 27 日籌設自動倉儲，預定 109 年下半年完成；宏全中港無菌飲料一廠的自動倉儲興建工程，配合廠商或單位，包括建築師楊文昌、冠華營造、盟立自動化，及聖暉工程科技公司等廠商，都可直接受惠。

宏全董事長戴宏全指出，中港無菌飲料一廠的自動倉儲，將是宏全第三個設立自動倉儲的廠區，前二個自動倉儲，分別位於台中廠及中港無菌飲料二廠，因都採用盟立的自動倉儲，這次也不例外。

總公司在台中大甲、全球自行車龍頭廠巨大機械，以 GIANT（捷安特）、Liv（女性自行車品牌）自創品牌行銷國際。面對中美貿易戰高關稅與歐盟對電動自行車課徵反傾銷稅的雙重壓力，巨大決定在台進行研、產、銷三位一體結合的投資，除了調整部分產能外，並在發跡地台中大甲工廠，擴建智能化產線，強化台灣自行車生產基地。

巨大在中科興建營運暨研發總部新大樓，及台中大甲建置自動化國際物流中心，總投資額超過 50 億元，將可創造本國就業人數逾 290 人，承造總部建築營造工程的麗明營造，可直接受惠。至於巨大中科興建營運暨研發總部新大樓，即將落成。

總公司在台中的上銀，將加碼投資 62 億元，分別在台中精密機械園區擴增產線，台中工業區、嘉義大埔美二期舊廠擴建，及雲林科技工業區三期新廠，可望帶來 1,250 個就業機會。

● 巨大在中科興建營運暨研發總部新大樓

同樣地，公司成立超過一甲子的台中精機，因中美貿易戰開打，造成台灣工具機產業的接單重創。為了化危機為轉機，公司善用台灣產業群聚效應、優質人力及政策支持等多項投資環境優勢，積極轉型升級。

台中精機斥資 65 億元，在台中精密機械園區二期，興建全球營運總部暨智慧化工廠，包括建築師大雋聯合建築師事務所，及營造廠的晨禎營造，都是配合廠商，該投資案將可新增 120 個就業機會，目前台中精機的全球營運總部暨智慧化工廠，已接近完工階段。

總公司在台中的友嘉集團旗下台灣麗偉電腦機械，是享譽國際的 CNC 工具機高品質代表，民國 69 年由 7 名員工胼手胝足創立，持續自主研發創新，71 年成功開發台灣第一台 CNC 綜合加工中心機，一直是台灣一線工具機大廠，自有品牌「LEADWELL」遍布全球 42 國家，擁有 76 件國內外專利。

為因應貿易戰衝擊及未來技術升級的擴產需求，集團將投入 5 億元在中科后里七星園區建造智能工廠，招募 36 名專業人才。

全球最大鋅合金水龍頭零組件製造商、總公司在台中的橋椿金屬，旗下事業版圖橫跨亞洲、美洲與歐洲，其營運總部，及生產研發中心，分別位於台中市及大陸廣東，橋椿在北美及歐洲前五大水龍頭品牌客戶市占率超過 60%，成為業界的領導廠商。

● 台中精機在台中精密機械園區二期，興建全球營運總部暨智慧化工廠，已接近完工階段

橋椿早在數年前，已砸下巨資導入智慧製造產線，並以高度自動化，作為未來 10 年全球化發展策略。因受中美貿易戰影響，橋椿決定投資 16 億元，在中科廠區增建廠房、自動倉儲、充產線與組裝線，新增就業人數約 100 人。

總公司在台中的高鼎精密材料公司，因中美貿易戰，嚴重衝擊業績而調整布局因應，高鼎規劃投資 26 億元在台中工業區現有廠址及新購大埔美精密園區，進行升級擴廠，準備增設醫材及綠色高值聚氨酯應用材料新產線，將可新增 40 個專業人才的就業機會。

台中是光學重鎮，位於中科的永勝光學，隸屬金可國際集團，旗下海昌隱形眼鏡，可說是兩岸隱形眼鏡品牌中的本土天王，海昌品牌由亞洲流行天后蔡依林代言；旗下海倫凱樂品牌由台灣第一名模林志玲代言；旗下海儷恩品牌由外號「小豬」的歌手及主持人羅志祥代言。

為降低中美貿易戰高額關稅帶來的衝擊及配合客戶要求，決定分散生產基地，永勝計畫投入 62.5 億元，在中科台中園區擴廠增設產線，作為未來外銷歐美的生產據點，將可新增 900 個就業機會。

同樣是生產各式精密光學鏡頭的新鉅科技，因應中美貿易戰高關稅與客戶要求，同時考量未來整體發展，將砸下超過 161 億元，在中科后里園區，興建營運總部與高階鏡頭生產基地，也帶來逾 1,450 個就業機會。

因台灣中部地區擁有完整光學產業聚落，已是在地產業的明星族群之一，新鉅加碼投資，將可使光學產業供應鏈更加完整，也帶動光學人才進駐台中，未來可帶動當地購屋需求。

全球 TFT-LCD 大尺寸面板第四大供應商友達光電，也積極應變中美貿易戰及新世代面板技術發展，將以「智慧製造」、「技術創新」和「場域應用」三箭齊發，提高台灣生產比重、擴大技術研發、人才培育與專利布局能量。友達規劃砸下 407 億元，擴建桃園、台中現有廠房，預估招募超過 600 位人才。

友達的投資可加速台灣顯示器產業升級及結構轉型，促進台灣成為世界知名的光電產業供應重鎮，進而帶動員工的住宅需求。

總公司在台中的拓凱實業，已跨足高階網球拍、碳纖維自行車、賽車級安全帽、飛機座椅及醫療床板等事業版圖，市占率都穩居世界第一。

為了降低全球貿易戰衍生的營運風險，拓凱決定擴大投資台灣，提升全球戰略布局縱深，將在中科分二期興建廠房，並建置智能化生產線及高階製程實驗工廠，總投資額超過 60 億元，新增超過 260 個就業機會。

至於商辦部分，台灣上市公司的億豐綜合工業、百和興業，及香港上市公司、全球精品鞋代工大廠九興控股，均已訂下聯聚中雍大廈（商辦）。其中，億豐投資 5.8 億元，購置聯聚中雍大廈面積約 895 坪，將作為辦公室使用，可望帶動商辦新一波買氣。

臨眺國土的視角

臺中市整體現況與未來發展

文／臺中市政府都市發展局

● 高鐵特區 空拍全景

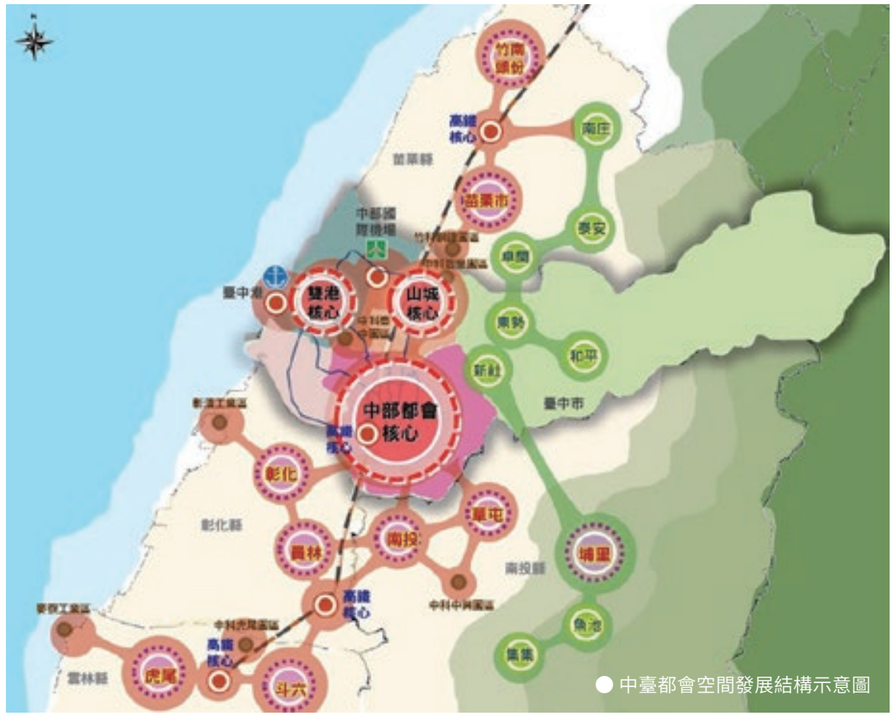
臺中市的現在：富市臺中，新好生活

臺中市是個人口超過 280 萬，年輕且充滿潛力的城市，其所擁有良好的交通、產業、自然資源等條件將逐步帶領本市發展成具競爭力及創新能量的國際城市，而啟動臺中變革的關鍵，在於為城市打造活力、多元包容發展、引進創意人才，所以在「富市臺中、新好生活」市政願景引導之下，相關市政推動全力守護友善（Hospitality）、活力（Opportunity）、便捷（Mobility）、共享（Ecology）、宜居（People）、均衡（Land）、智慧（Ubiquitous）及永續（Sustainability）此 8 大核心價值，並進一步將政策落實在「新國際門戶」、「交通任意門」、「幸福宜居城」、「區塊均特色」、「健康活力道」、「清淨新家園」、「創新創業城」、「意象新美學」、「韌性水共生」、「效能好政府」、「青秀樂臺中」及「思用型教育」等 12 大施政發展策略中，希冀讓每位市民都能感受到臺中正逐步的蛻變，準備展翅翱翔。

臺中市國土計畫也承續著前述 8 大核心價值及 12 大施政發展策略的理念，以本市國土空間規劃思維，透過各種國土功能分區的合理配置，保護山、水、綠等自然資源，找回對土地的尊重及倫理，布局臺中市未來發展的潛在動能，並擘劃永續發展藍圖，使本市成為機能與生態兼具的城市。

臺中市的未來：布局區域，放眼國際

近來氣候變遷影響甚鉅，因應城際間競爭不斷、產業群聚與轉型需求增加，迫使本市面臨國土保育、開發引導、資源投入分配等挑戰。因此，為持續在中部區域扮演主要核心都市的角色，未來將透過國土計畫，揉合本市實體資源（水域山系、海空雙港、高鐵捷運、產業園區），體現內涵底蘊（商業機能、文創智能、質感宜居），進一步發展山城、雙港等兩處發展核心，並鍊結鄰近縣（市）發展特性，在相互整合、互補的合作機制下，期望能共同引領中臺區塊，成為兼具發展競爭力及宜居環境的城市區域。



● 中臺都會空間發展結構示意圖

● 國土計畫構想圖

審時度勢的願景：國土保育、城鄉有序

國土計畫發展構想

依據 107 年 4 月 30 日公告實施的全國國土計畫，對於全台國土以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」3 大總目標指導後續空間發展，承繼對土地的永續經營，本市在以「永續三生：生活、生產、生態」的基礎上，進一步結合「生機」，打造一個活力、創意的發展環境，朝向四生一體的城市邁進；並於本市國土計畫 (草案) 以「智新臺中 - 宜居首都 (HOME・PLUS)」為全市發展定位，提出三大核心地區，細分六大策略區之空間發展架構，期望本市逐步躍進為智慧城市、創新創業城、幸福宜居城。

三大核心

① 中部都會核心

以合併前原臺中市區為主，並將烏日、大里、太平、霧峰區納入發展核心範圍。在原臺中市核心地區，將透過舊城區的都市再生策略，建構市區到屯區的古蹟文創休閒廊道、營造水綠河岸休憩空間，打造新市政行政、商業中心與多元創新的經貿核心。

在屯區核心範圍，未來將建構「環行城市」路網，自新烏日站延伸捷運路線到彰化，整合臺鐵山線、海線運輸，強化都會核心、區域次核心、地方中心間的互動整合，整併提升都市共同服務機能，以作為住商生活與產業群聚的支援基地，並在跨域合作治理之前提下，納入北彰共榮區，將高鐵特定區、烏溪兩岸間，形塑為中彰共同生活圈及產業物流中心。

② 山城核心

以豐原地區副行政中心為首，透過交通路網鏈結周邊地區特色與資源，往東側發展山城觀光旅遊，向西串連豐洲、神岡與中科特定區，發展航太與創新產業優勢，朝南連結潭子與臺中都會核心地區，向北則銜接中科 (后里) 產業聚落，並承接 2018 世界花卉博覽會所帶來各項公共建設、產業資源的投入成果，朝向行政、觀光、休閒 (生技) 農業發展，提升山城地區意象與特色。

③ 雙港核心

以海線清水、沙鹿、梧棲與大肚地區為主要發展核心，配合自由貿易港區擴大發展，將臺中港 (特定區) 與臺中國際機場周邊規劃為發展腹地，以產業廊道串聯海空雙港門戶，打造出海空聯運之創新產業區域。而大甲以宗教文化為國際所知名，未來可配合大安、外埔農業轉型、提升，結合宗教文化觀光與農業，增幅六級產業效益。就雙港核心地區，未來應整合海線觀光資源、活絡地方特色，帶動周邊產業活動、維護自然景觀與生態，並將推動海岸地區整體規劃整合發展，以擴大臺中港發展效益，促進海岸地區永續發展。

六大策略區

① 原臺中市策略區：「智慧宜居、創意時尚」

整併原市區河川、綠園道、公園綠地等眾多水綠資源，營造水綠河岸休憩空間，並以水滴智慧營運中心為示範點，將數位雲端思維融入各建築型態，藉由從實體到數位的空間打造，催生智慧宜居的環境。另透過大車站計畫、歷史文創體驗特區、文化城中城等地區策略行動建設，聯結時尚精品草悟道、爵士音樂會、國家歌劇院、國立公共資訊圖書館、美術館等大型公共設施，形塑創意文化、流行娛樂、商業時尚的內涵。

② 烏日、大里、太平、霧峰策略區：「轉運門戶，創產基地」

藉由高鐵城際交通轉運機能加速人、物流對於地區發展的投入，另透過鄰近大專院校創意資源，促進大里、太平、霧峰地區傳統產業轉型朝向低污染、低耗水、高附加價值之產業型態，並結合影視文創基地蓬勃發展，成為本市轉運門戶、創產基地。

③ 后里、豐原、潭子、大雅、神岡策略區：「水岸花都，拔尖轉型」

承接 2018 世界花卉博覽會所帶來各項公共建設、產業資源的投入成果，將后里花卉產業結合豐原河岸掀蓋計畫，打造水岸花都城市意象；另以中科兩處基地為產業發展及轉型核心，發展生技創研、綠能科技，並推動潭子聚興產業園區、豐洲科技工業園區二期、神岡產業園區，促成產業群聚效益，進而催化產業、物流與科技拔尖轉型的計畫。

④ 新社、東勢、石岡、和平策略區：「文化體驗，觀光樂活」

考量新社、東勢、石岡、和平地區為本市主要的環境敏感地區及著名的山際觀光路線，未來應考量環境容受力，並以循環經濟為永續發展的目標，藉由農業生產專區提升農產業的經濟價值，結合客家與原住民傳統文化，並強化文化體驗結合觀光樂活。

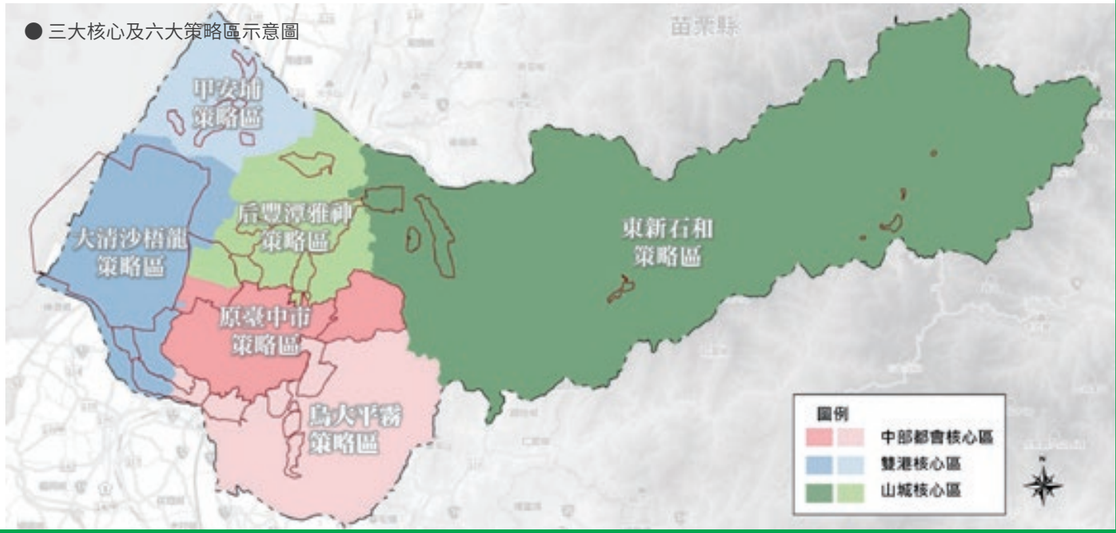
⑤ 大肚、清水、沙鹿、梧棲、龍井策略區：「雙港門戶，加值觀光」

推動港市合作、前店後廠計畫，發展海港為「客貨運及產業加值港」，擴大國際物流保稅加值區、強化臺中港自由貿易，提升臺中機場朝向國際機場格局，加大未來人流、物流的動能，結合本市精密機械產業、文化體驗及海線觀光產業，形塑雙港門戶、加值觀光。

⑥ 大甲、大安、外埔策略區：「鐵騎慢活，樂農聖城」

透過創客觀光市集與媽祖宗教文化，吸引觀光人流，並基於該地區的農業發展特性，未來可以精緻農產及優質田園小城為發展願景，整合體驗型農業、提升農產業價值，吸引青年農業人口回流，打造鐵騎慢活、樂農聖城。

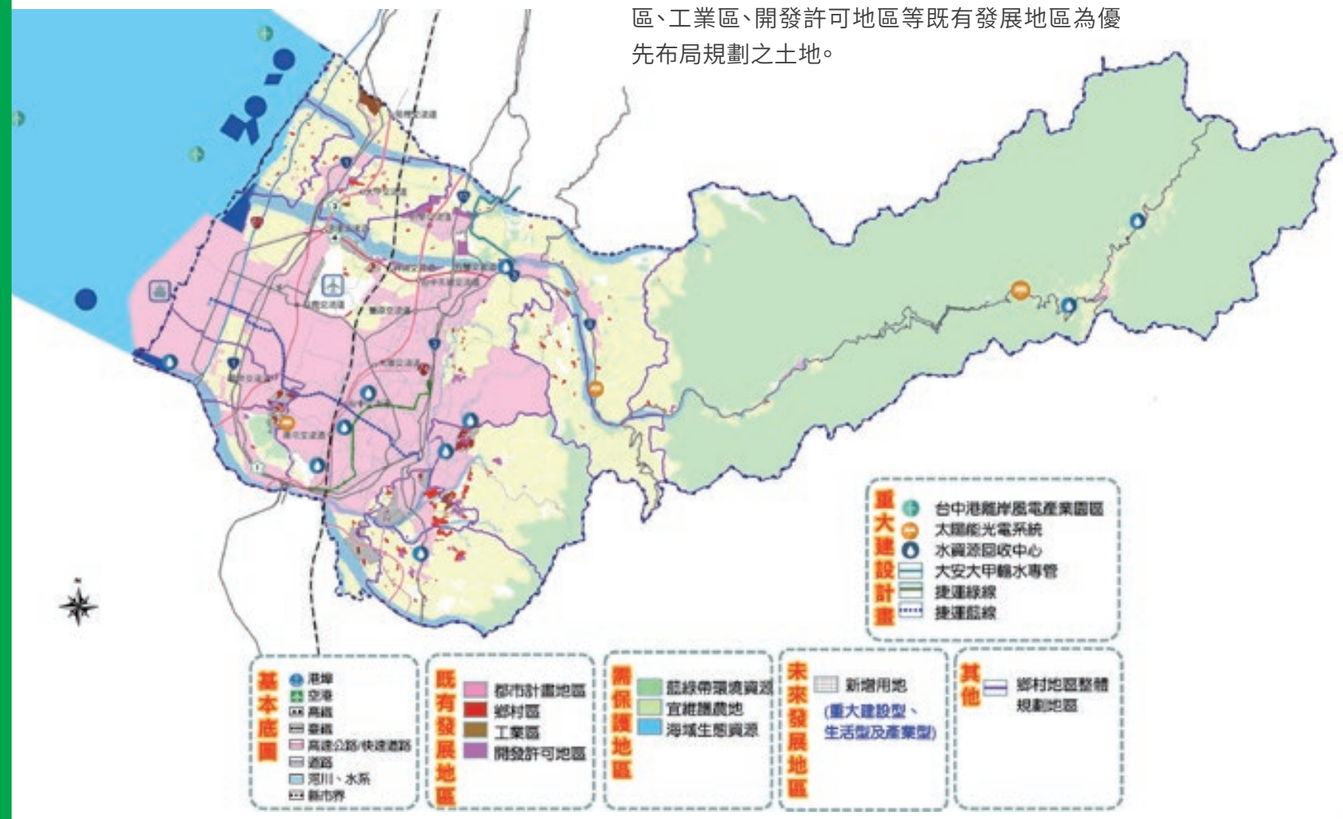
● 三大核心及六大策略區示意圖



未來空間發展布局

未來將透過國土功能分區優先保護本市所擁有的藍綠帶環境資源、宜維護農地及海域生態資源，而未來各項都市發展、開發建設則以現行都市計畫地區、現行區域計畫法所劃設之鄉村區、工業區、開發許可地區等既有發展地區為優先布局規劃之土地。

● 未來空間發展布局示意圖



擘劃分明的格局：國土功能分區

確立國土新秩序：從區域計畫到國土計畫

本市預計於 109 年及 111 年分別公告實施國土計畫及國土功能分區圖，而 4 大國土功能分區將取代現行區域計畫法所規範之 11 種使用分區，並透過每 5 年通盤檢討、專案變更（重大建設或公共建設）等機制，彈性調整各國土功能分區。

● 國土計畫進程示意圖

● 分區轉換示意圖

國土功能分區模擬成果

本市依據「全國國土計畫」、「直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊」及「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」之指導，在考量國土保育、全國糧食安全、產業及居住發展的前提下，模擬國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區等四大功能分區如下，期許能藉由本市國土計畫的制訂，引導全市土地合理使用。

● 臺中市國土功能分區模擬示意圖（108 年 9 月公開展覽版本，實際劃設成果仍應以核定公告之國土功能分區圖為準）

政府政策對民間住宅的影響（上）

文／謝平平

一德洋樓是林懋陽故居，台中第一輛由日本進口的黑頭車，即出現在林家。國民政府來台後，前院旁的空間成為民眾落腳的居所。

公視旗艦影集「一把青」賺人無數熱淚，但回到現實面，當時來台的六十萬大軍落腳何處？還有許多逃難人民，不過，當時二岸局勢緊張，政府無暇關注民生問題，任由違章建築佔滿街容，綠川邊的吊腳屋是其一，連台中「一德洋樓」大戶人家的院落，也不得不撥出前院，作為住宿空間。

一九五三年，超級颱風克蒂（Kit）吹毀大量克難建築（違章建築），民眾苦不堪言。為了解決生活問題，政府實施四年經濟計畫，成立「興建都市住宅技術小組」，連帶促使台灣的住宅從磚瓦、土角厝等走入四樓公寓的時代。

光武新村為台北市第一間建商和地主 100% 信託的都更案。圖片來源：大陸工程官網

「興建都市住宅技術小組」在台北、南投中興新村陸續興建二、三、四樓的公寓，包括中央民意代表的住所，因為是示範作用，品質自然不會太差。但當時時局不穩，技術未臻成熟，除政府興建的公寓，只有零星的私人自建住宅。

光武新村模型。圖片來源：國家文化資料庫

也是在一九五三年，當時的外交官王寵惠之子王大閎自己設計了建國南路自宅，有中國古宅的隔扇設計、月窗等，搭配西化的衛浴設計，在建築界引起轟動，在百廢待舉的年代，為了不引起注意，院落圍牆還設計特別高。

政府為了市容美觀，一九五九年，規定敦化南路、民權東路、松江路、南京東路、重慶北路等路邊建築高度需達三層樓，三樓公寓自然流行了起來。

引入英美平價住宅設計 成今日主流

一九六O年代，是台灣轉向工業社會的轉型期，紡織、鞋類等開始興盛，囊括金鐘獎多項大獎的電視影集「雨後驕陽」正是描述此時的台灣社會。當時農村人力紛紛移入都市，可想而知，產生大量的住宅需求。在這個電視尚未普及的年代，電影、廣播是生活中最大的樂事，甄珍即是這個年代的「國民女神」。

王大閎建國南路自宅已拆除，此為位於北美館旁的復刻版。圖片來源：台北市立美術館官網

在美國協助下，在當時一般人習慣自地自建的生活中，大陸工程在台北興建了第一批四樓公寓，型式為台灣從未見過的連棟公寓，每戶售價十四萬台幣，貸款五成。

一九六五年，美援停止，但日本政府提供台灣一億五千萬美元的貸款，政府也購買許多日本二手機械，有意者湊錢買下機器，而這一批人也成了台灣經濟發展的中堅份子。

該年，政府成立「都市建設及住宅計畫小組」，引入英國針對勞工階級的平價住宅概念，與美國公寓住宅的設計圖面。但當時的國家資源多用在國防、教育，政府也無力興建多棟住宅，於是民間自行興建住宅，逐漸當道，國泰建設、太平洋建設、華美建設等大型建設公司也陸續成立。

台北市早年的新建公寓，住商混合。圖片來源：國家文化資料庫

政府大量興建國宅

台灣人口的爆增，住宅問題成了最大的民生問題。〈國民住宅條例〉通過後，國宅在隨後的六年經濟建設計畫、十二項經濟建設計畫中，都是主要項目，政府預計在十年內，興建六十萬戶的國民住宅。

為此，台灣省政府合併機構，成立住宅及都市發展局，各縣市也陸續成立國宅局，負責相關業務。

雖然政府在預訂的一九八九年屆臨時，以直接、委託興建、獎勵與合作等方式，僅興建了二十萬戶，但因坪數設計較大，成為當時民間興建的範本。

雖然坪數大，但國宅的爭議性愈來愈大，民眾不滿建築品質的低劣，政府取得土地困難，國宅的銷售與管理問題，更逐漸成為政府負擔。

政府因此再度修訂法條，將「國民住宅」定義擴大，鼓勵民間投資，並釋出貸款，補助民眾購屋。

值得探討的是，當時雖然國宅比一般民間興建的住宅售價要低，但仍被批評為「照顧中產階級」的住宅政策，在社會底層的低收入戶無力購買國宅。

這也影響到近年台北市政府、台中市政府在規劃「合宜住宅」、「社會住宅」、「勞工住宅」等的條件設定。

以輔助民眾實現理想、不必擔心負擔高房租的「社會住宅」只租不賣。而台北的「合宜住宅」、台中的「勞工住宅」則選擇與民間知名建商合作，土地由政府提供，成本低，藉此壓低售價。

而在政府屢次修訂〈國民住宅條例〉後，民間的不動產開發產業逐漸成熟，成為提供住宅的主要來源。

禁限建政策解除 五樓公寓興起

人口逐漸移向都市，四樓公寓自然延伸為五、六樓公寓。台灣最早的五樓公寓應是台北南機場國宅，但因品質不佳，未成市場關注焦點。

一九七五年，政府解除因應石油危機的禁限建（五樓建築）政策，開始推動十大建設工程，並放寬了建築融資條件，地價與房價接連上漲。

此時，因為五樓公寓不必興建電梯、也不必全部附建防空避難設施，而成為一般的住宅形式。此後，台灣經濟發展強勢，房市走高，附有電梯的七樓、十二樓的建築取代五樓公寓，成為主要住宅形式。

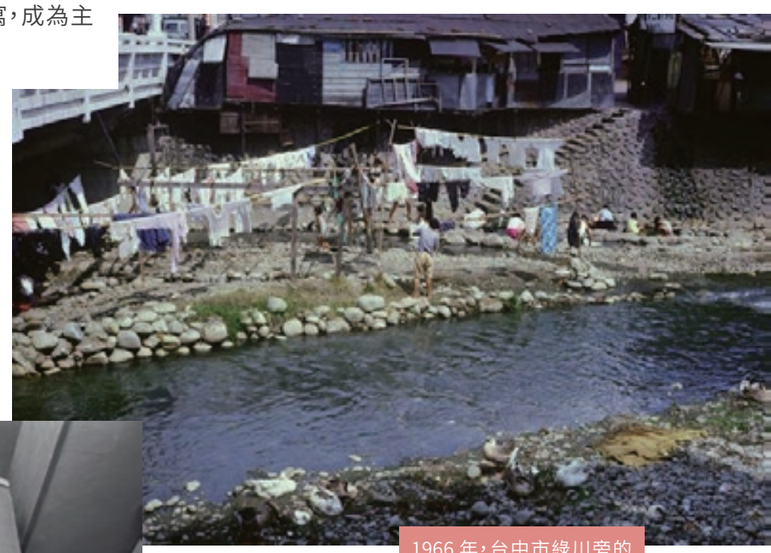
但也因房地產暢旺，房價提升，引起民怨，政府要求空地限期興建，並追查擁有二戶以上的房地產民眾，其資金來源為何；銀行應令緊縮建商銀根，導致房市下跌。

一九八二年，政府獎勵民間興建，放寬建築融資，激勵買盤進場。此後八年，台灣經濟年年大幅成長，人民所得提升，股票飆漲萬點，游資進入房市，房價高漲，是台灣房市起漲的第三波。當時台灣建築的容貌從楊德昌電影「青梅竹馬」中，還能略窺一二，與今日的台灣建築已大大不同。

一九八九年二月，當時的財政部長郭婉容復徵「證所稅」，股市大跌，同年，當時擔任國小老師的李幸長發起無殼蝸牛運動，號召萬人夜宿忠孝東路、國泰人壽總部，抗議房價過高。

當時總統李登輝因此宣布，將興建每坪售價六萬元的國宅，並緊縮銀根，房市也跟著跌到谷底。

當時的行政院長嚴家淦主持台北市南機場市民住宅落成典禮。圖片來源：國家文化資料庫



1966 年，台中市綠川旁的吊腳屋，左上角為民權路。來自大陸的民眾仿照中國南方的吊腳樓建築，在柳川沿岸興建了數百戶房子，甚至延伸到綠川一帶。圖、文：張哲生

北屯機捷特區與單元12重劃區房市好熱鬧-接待中心一條街

文、圖 / 李思齊

台中市北屯區松竹路一段短短幾百公尺，沿途就有超過十幾家接待中心整齊排列，儼然成為「接待中心一條街」

台中市北屯可說是今年最夯的推案熱區，其中又以捷運機廠特區與相鄰的單元十二重劃區，堪稱是超級大戰場！尤其在好市多（COSTCO）二店進駐的利多帶動，建商購地推案火熱；市調初估，此區全年推案金額累計就超過450億元，約為今年全年總推案量2,800億元的16%。

而光是松竹路一段短短幾百公尺，沿途就有超過十幾家接待中心整齊排列，包括惠宇、達麗、大城、寶佳、鉅虹、鉅陞、登陽、大漁等推案建商，全都是打著鄰近捷運機廠特區與好市多二店的招牌，儼然成為「接待中心一條街」，周末假日車水馬龍、看屋人潮不斷，市況熱鬧滾滾。

業界指出，台中市蛋黃區外溢效應逐漸發酵，台中北屯捷運機廠總站無論地價與買氣，近年來均呈水漲船高。

捷運機廠特區因鄰近台74線、捷運綠線、好市多二店等利多加持，吸引首購族搶進，目前新案行情每坪單價約在26萬至28萬元間。

北屯單元12重劃區也因捷運、台鐵雙鐵共站優勢，與鄰近好市多商圈、松竹商圈，加上區域內低密度、低建蔽的開發特性，成為品牌建商搶進推案主要區域，包括精銳、鉅虹、國泰、豐謙都看好此區發展，相繼進場推案。

備受矚目的好市多二店已經動工，預計2020年底完工營運

建商搶進推案的主因，還有相對低基期的房地價，機捷特區土地成交價目前每坪已達40餘萬至60餘萬元，較幾年前的2字頭翻倍，商業區土地甚至飆到85萬元新高。目前新案房價尚未明顯因應成長，但隨著多家品牌建商、零售大廠進駐，預期明年就會站上3字頭。

值得注意的是，備受矚目的好市多台中二店，悄悄於11月中由亞洲區總裁張嗣漢主持動工典禮，新店預計109年底完工營運。這是好市多繼2007年於台中市八期重劃區開設中台灣第一家分店之後，再度於台中開設的第二家分店，同時也將是全台第14家分店。

好市多北台中二店總投資金額約35億元，規劃興建地下一層、地上四層，總樓地板面積約1.3萬坪，其中賣場面積4,000餘坪，較南台中分店還要大。

好市多發言人王友玫不諱言，南台中一店是全台業績最好的單店，為回應中部地區消費者的需求，因此決定在北台中規劃二店。業界則說，八期因為好市多的進駐，不但帶動一波推案潮，也加速區域商圈發展，因此好市多二店進駐機捷特區，預料也將催生新的生活商圈。

而就土地交易市場來看，台中市北屯近幾年利多題材不斷，大型商場進駐與捷運通車利多為區域房市添柴火，土地交易熱絡，機捷特區土地價格更是年增37%最為驚人，業者樂觀認為，區內未來五年將穩居房市一級明星熱區。

土地交易熱度向為房市風向指標之一，今年10月份台中市地政局舉辦區段徵收配餘地標售，北屯區六筆土地全數脫標，其中機捷特區的二筆商業區土地共吸引10封標單，最後由富宇地產以每坪單價85萬元搶下，溢價率達118.7%。

此次得標的商業區土地為「商2」用地，高達350%的容積率吸引建商高價搶標，而相比2018年同區域的「商2」用地交易價格，漲幅竟達37%。

市調顯示，由於土地開發強度、開發成本等因素，目前松竹路以北的機捷特區，建案價格約比南側的單元12重劃區低一成，特區本身南北長1.5公里，房價也是由南往北遞減，南側接近G3站，已有建案開價逼近30萬，北側G0站仍多為2字頭的首購價，主力單價每坪約25萬元。

台中市北屯可說是今年最夯的推案熱區，其中又以捷運機廠特區與相鄰的單元12重劃區，堪稱是超級大戰場

目前，此區購屋族以區域客居多，不過客群已逐漸擴展至台中各地，包括北區、西南屯一帶，還有部分為中科新貴，除了這裡目前仍為單總價最低的捷運站重劃區，經由台74線進出的動線便利性，加上其他交通議題，房價已直追發展成熟的崇德商圈。

業者指出，從敦富路北側開上台74線

捷運機廠特區因鄰近台74線、捷運綠線、好市多二店等利多加持，吸引首購族搶進

潭子匝道，只需5分鐘，而連結國道4號、台74線的「國道4號豐潭段」，也緊鑼密鼓興建中，未來此區可望成為北台中重要交通樞紐。

總太董事長翁毓羚就說，北屯機捷特區前景可期，「未來只要地段經得起市場考驗、土地面積超過500坪，總太都會列入評估。」

北部建商鉅陞建設也嗅到商機前景，攜手立穩營造搶食大餅。鉅陞在台中的首案「敦富花園」，標榜「高品質購屋ALL IN ONE一條龍」服務及大樹陽台、跳島秘境，產品規劃18到43坪的二至四房，每坪單價27萬至29萬元。

鉅陞這次與中台灣營造龍頭立穩營造強強聯手，提供消費者精工優良的營造品質與全年無休、不打折扣的完善售後服務；鉅陞還提供專屬住戶的E化客服系統，即時解決客戶從購屋到交屋的一條龍服務。

而個案屢屢成為話題的品牌建商惠宇建設，在中部地區已是口碑保證，今年推案大爆發，包括七期、國美館及北屯捷運機廠特區等地，都有新案陸續進場，總銷金額超過120億元。

其中，看好機捷特區的市場未來性，惠宇在兩年內已接連推出三案，今年總銷28億元的新案「惠宇一方庭」於9月21日正式公開，短短三小時內就迅速秒殺完銷，顯見惠宇超強品牌吸力，也反應了區域買氣的快速升溫。

繼好市多二店進駐帶動北屯房市之後，春水堂落腳單元12重劃區的消息也再次為區域房市加油添柴，北屯機捷特區與單元12將形成「北好市多、南春水堂」兩大核心商圈的發展態勢。周邊店面商圈迅速串聯，是目前最受看好的住宅生活圈。

過去的商圈中心一向以麥當勞為指標，近年來商圈地標漸由兩大飲品龍頭：春水堂、星巴克為首的趨勢；觀察目前台中市熱門商圈都有春水堂的蹤跡，如11期崇德商圈、單元二市政商圈、八期豐樂商圈等。而當春水堂工地圍籬出現在單元12南興路上時，建商與民眾都嗅出發展商機。

南興路為貫穿捷運機廠特區與單元12重劃區的南北向主要道路，而松竹五路為環狀圍繞單元12重劃區一周，並路經華德福實驗學校、葳格中學、葳格高中、通往松竹路，兩條主要道路交會處自是交通樞紐，亦為核心商圈。

目前，除了春水堂已在南興路與松竹五路口設立看板外，周邊推案建商也大多沿著此中心點向外延伸，估計約有近百戶店面產品釋出市場，銷售狀況相當熱烈，預估第一

北屯捷運機廠特區是捷運綠線的總站

批推案陸續於三至五年後完工，商家也逐步進駐，屆時生活機能已經完備，住家與商業同步共榮。

由於單元12重劃區的土地使用分區皆為「住1」、「住1之1」等低密度住宅用地，限制工業及大型商場設立，商圈型態將以服務周邊居民的生活消費機能為主，與機捷特區的商業地塊高強度開發有所差異，環境氛圍較為寧靜悠閒，是自住族群購屋列為優先考量的特點之一。

目前圍繞在松竹五路、南興路周邊推案的一線品牌建商，包括精銳、國泰、鉅虹、華太等，產品規劃多朝向豪宅化、高規格設計，如精銳新案「IN未來」在花園景觀、公設規劃、建材配備全面升級，有別於一期「萌未來」以家庭親子族群為主。

精銳建設以豪宅品牌實力與低密度大花園的綠美宅成功塑造經驗，在北屯單元12

市調指出，過去的商圈中心一向以麥當勞為指標，近年來商圈地標漸由兩大飲品龍頭：春水堂、星巴克為首的趨勢

重劃區中一枝獨秀，銷售頻頻告捷，最新推案「精銳IN未來」二至三房產品，擁有千坪私家花園與大師設計空間美學，住家配備均採進口品牌，備受年輕菁英族群青睞，每坪單價28萬至31萬元。

而國泰建設單元12新案基地面積約2,143坪，住宅產品規劃坪數為39至50坪的三、四房產品，總戶數共176戶，公設設計獨棟清水模會館，提升社區質感，每坪開價約31萬至33萬元。

已進場銷售的鉅虹「HOKI」，基地966坪緊鄰旱溪水岸，住家坪數放大為41至56坪，以符合台中宜居建築設施辦法，為單元12首座台中厝，每坪開價27萬至31萬元。豐謙「蜜之地」則是規劃雙塔建築，住宅坪數36至42坪，公設有視聽室、游泳池等規劃，機能等級都已躍升換屋型產品。

後續將進場的新案，包括華太建設位在敦富六街與南興路口預售案，基地面積694坪，規劃三至四房產品，總戶數共106戶，外界推估開價在每坪30萬元以上；華太建設單元12也有一塊土地存量，購入成本高，未來推案價格可期。

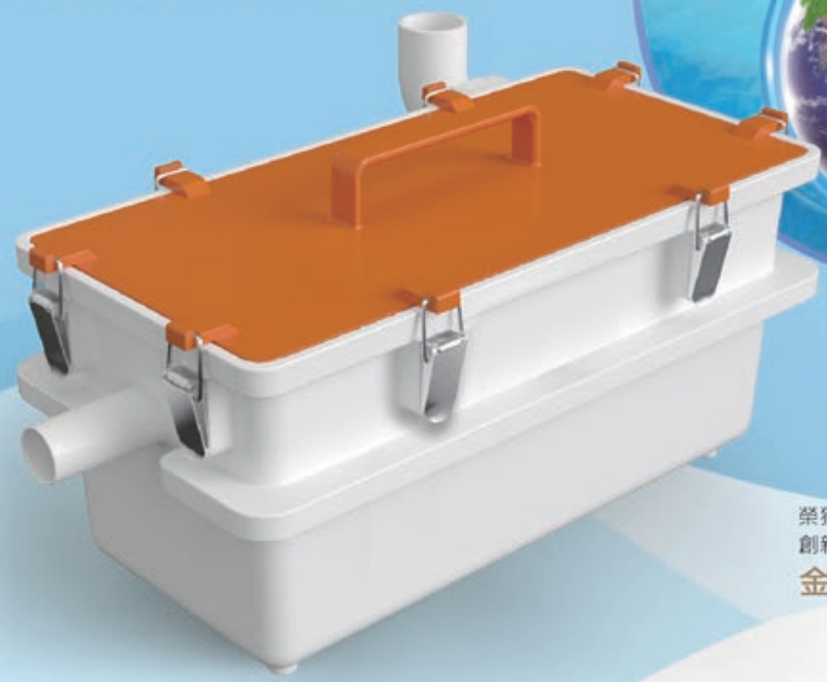
據市調統計，機捷特區至109年上半年，仍將持續有大案推出，除了寶佳機構已於108下半年連推3案，總戶數近900戶，同區還有櫻花、大城、登陽、富宇、惠宇等也都陸續推出新案，依照此區購屋一窩蜂的熱度及建商行銷策略，單價短期將有明顯拉抬效果，購屋人要有心理準備。

雅麗家 ERIC

愛地球

先從家裡廚房做起

環保防臭截油槽



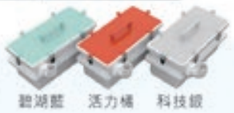
榮獲2018年台灣創新技術博覽會 金牌獎

截油、防臭、免阻塞

- 運用油水自然分離原理，分池過濾設計，讓您輕鬆清理廚房油污廢水，提升居家與生活環境之品質。
- 有效過濾廚房油脂，防止皂化污水堵塞水管。
- 獨步水封設計可阻隔排水管惡臭及蚊蠅蟑螂侵擾。
- 安裝簡單，清洗容易，一般使用者皆可自行處理。
- 體積特小，可安置於一般廚房流理台洗菜槽底下。
- 產品適用於人口密集地區的公寓大廈、集合住宅。

BA-133

尺寸：40cm 長x20cm 寬x20cm 高
容量：6000cc (適用5～6人家庭)
重量：4.5kg(淨重)/10kg(含水總重)



博麟水電材料有限公司 地址：台中市南屯區大隆路77號 電話：04-23258210 www.bolin.com.tw

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

當有趣的數位時代來臨，不動產業界的行銷方式是否該改變？

文 / 謝平平

數位時代，不是一本雜誌的名字，而是三、四、五、六、七、八年級生擠在一起的廣域時空。

數位廣告與傳統媒體的血腥殺戮還沒展開之前，曾經有過一段和平共處的小日子，那時候的人們打開電腦，僅是為了寫稿排版、收發信件、掛在ICQ上聊八卦，報社裡的幾台傳真機，成天嘟嘟嘟的響著，電腦裡的Netscape都很少開。房地產的資訊，只能問朋友、看報紙，或者接待中心正好在附近，隱密的很。誰知道，網路時代在某一天，就這麼急匆匆的到了！

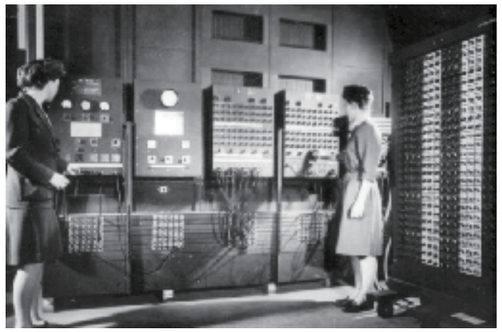
電腦還只是電腦的年代

國泰建設、太平洋建設創立該年，世界上的第一台電腦 ENIAC也誕生了， ENIAC體積與大三房產品差不多大小。IBM因成功以積體電路開發出360電腦，讓電腦體積成功縮小成手提箱大小，因此成為個人電腦界的首代霸主。

除IBM外，蘋果、微軟也相繼崛起，三者因圖形使用者介面的專利，互相纏訟多年，此時，「網路」正緩緩起步。

當台灣第一棟32樓超高建築（板橋擎天雙星大廈）正在施工時，全球第一個網頁瀏覽器也被開發出來了，這為電腦硬體帶來更廣的應用層面。Netscape搶得先機，瀏覽器市佔率高達 9 成，微軟視其為眼中釘，自行開發IE，並因擁有個人電腦作業系統優勢，附加於 Windows之中。

二者捉對廝殺，眼看IE勝利在望，Google小老弟卻因取得多方專利、又適逢網路崛起，成為人手必備的叩門磚，富可敵國。



程式設計師Betty Jennings（左）和Frances Bilas（右）操作位於穆爾電氣工程學院（Moore School）的 ENIAC 主控面板。（圖：ARL技術圖書館「美國陸軍」檔案）

Google的壯大

Google網域註冊於1997年，公司則創立於1998年，隔年搬到矽谷，以獨樹一幟的反向連結建立站點排名為搜尋賣點，並加入「販售關鍵字」維生。

為了持續發展，Google持續收購其他小公司，以獲取更多專利。如相片整理軟體Picasa（2004）、「Google Earth」軟體始祖Keyhole（2004）、Android（2005）、Youtube（2006）等，朝氣蓬勃。

IE瀏覽器只是Windows系統附贈的多種軟體之一，當時微軟或許正沈浸在Windows XP勝利的喝采中，沒注意到主打網頁搜尋功能的Google已成潛在威脅。

這也不意外，當時網路只能透過電話線撥接，連接高速網路中心的大學（不是每一間大學都有）是上網速度最快的地方，就算是擁有可撥接上網的PHS，除了收發電郵，好像也不能幹嘛。

Google 於 1999 年的介面（圖：維基百科）

情勢在2007年改觀，當年上市的iPhone不但擁有自己的作業系統iOS，還採用了觸控式螢幕，如同當年Macintosh附加的滑鼠，震驚市場。

同一年，Google併購了最大網路廣告商DoubleClick，取得相關技術，為網路廣告事業開啟重要的里程碑。

數位時代來了！而後知後覺的微軟則遲至2010年，才發表了手機作業系統Windows phone 7，大勢已去。

傳統媒體的數位啟蒙

傳統媒體有嚴謹的分工、訓練與核心理念，副刊更是個個好手，如：張大春、林清玄、季季、路寒袖等文學家都曾任職報社副刊，社論針砭時事，有憑有據，在此以短短篇幅懷念那些曾經存在的媒體先知——勁報、明日報。

「勁報」在1999年創刊，挾帶較晚成立的優勢，是台灣第一個編輯流程電腦化的報社，而「明日報」則在隔年成立，是台灣第一份電子報，許多大報的主編、記者紛紛跳槽，記者人數多達2000人。

當年，台灣網路資訊中心才剛成立，2001年，全台寬頻網路用戶113萬戶，還不到現在台中市人口一半。

「勁報」尚處於傳統媒體之戰，「明日報」是電子報的形式，但廣告來源仍與傳統媒體相同，不幸的是，遇上網路泡沫化，金主抽手，被迫在2001年停刊；「勁報」則在在傳統媒體夾殺下，2002年熄燈。

12年後，4G網路啟動，台灣整體上網率突破7成。隔年6月，手機上網率64.8% ，超越桌機、筆電，2018年12月，手機上網路已達 82.8 %。

無怪，志得意滿的網路家庭董事長詹宏志當年感嘆，自己錯估了網路經濟成熟的幅度。

「勁報」當年的總部設在中農科技大樓（家樂福右側建築）（攝影：Solomon203 CC授權 BY-SA 3.0）

台灣上網率（圖：台灣網路資訊中心）

網路使用率成長飽和 數位媒體逼近400億

數位時代，改變了人們接受訊息的渠道，也改變了廣告的生態。根據網路女王Mary Meeker發表的2019網路趨勢報告，截至2018年底，全世界連網用戶已超過半數，約達38億人，成長率較前年減緩6%，全球手機銷售量在2016年開始，逐年微幅下降。

台灣網路資訊中心今年初發佈「2018台灣網路報告」，指出整體上網率達79.2%（1,866萬人），全台上網比例達80.9%（705 萬戶）。

龐大的上網人口，加上簡單明瞭的影音趨勢，改變了閱讀習慣。路透新聞學研究所（Reuters Institute for the Study of Journalism）與英國牛津大學合作的研究報告顯示，超過半數的網路使用者獲知新聞來源為臉書（Facebook）等社群媒體。

社群媒體傳播速度快，俄羅斯情報機構在2016、2017年釋放假消息，企圖干擾美國總統大選，即使美國司法部《穆勒報告》出爐，內容鉅細彌遺，仍無法消除民主黨對「通俄門」的疑慮，紛擾至今。各國政府也在今年著手監管社群媒體，以求自治。

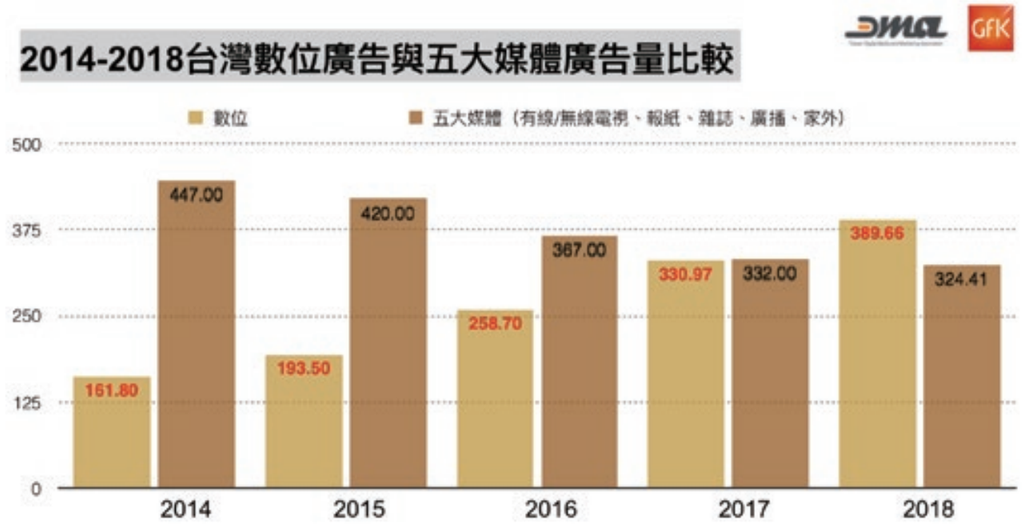
社群媒體多半為了賺取點擊量，與近一步的廣告收益，標題、文章寫法均以符合網友口味為最高編輯原則，此政策果然圈粉成功，提升社群媒體熱度；路透社新聞研究所的報告指出，2017年約有44%的傳統媒體顧忌社群媒體，2018年比例上升至55%。

擋不住的數位大潮也影響了產業投放廣告的選擇。台灣啟動4G的2014年，各產業在數位廣告投放量已蓄勢待發，為傳統五大媒體的36%（161.8億台幣）。2017年，二者持平，2018年，數位廣告投放量超越五大媒體，達389.66億，成長17.7 %。

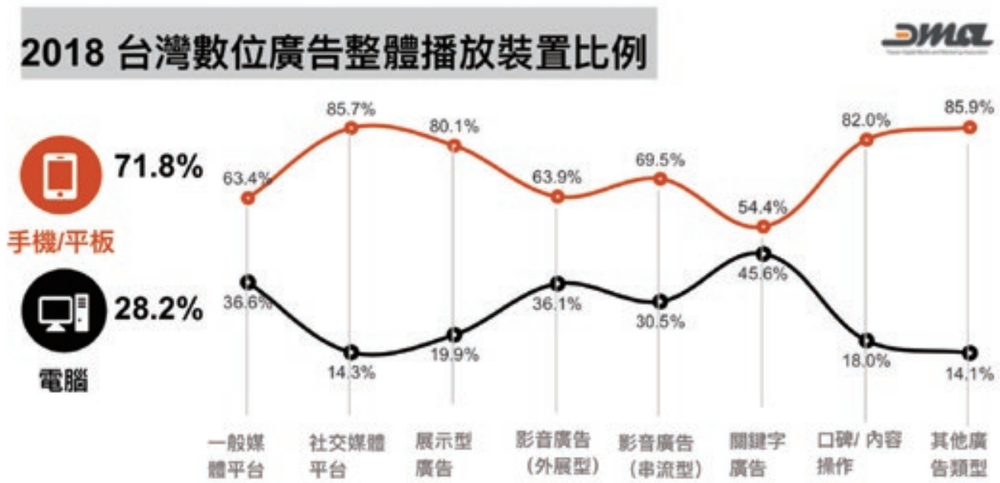
有趣的是，在傳統紙媒投放大量廣告的房地產業者，在數位廣告的投放量僅排名16名，依據台灣數位媒體應用暨行銷協會2019年5月發佈的報告指出，2018年，房地產業者投放數位媒體僅佔31.3%，僅高於教育圖書產業（29.7%）、醫療醫美產業（17%）。

	2017	2018	排名升降
1	化妝品、香水、美容美髮	科技產業	↑9
2	應用程式、遊戲產業	電商、網路原生品牌	↑1
3	電商、網路原生品牌	應用程式、遊戲產業	
4	日常生活用品	財務金融保險	↑1
5	財務金融保險	其他產業	↑8
6	電影、音樂、旅遊、影劇	化妝品、香水、美容美髮	
7	汽車業	電信產業	↑4
8	時尚精品	零售產業	↑1
9	零售產業	時尚精品	
10	科技產業	菸酒類	↑4
11	電信產業	汽車業	
12	家電產業	政府公部門	↑5
13	其他產業	家電產業	
14	菸酒類	電影、音樂、旅遊、影劇	
15	房地產、建築、裝潢	日常生活用品	
16	醫療、醫美	房地產、建築、裝潢	
17	公部門	教育圖書產業	
18	教育圖書產業	醫療、醫美	

2017、2018年台灣產業投放數位廣告量排名升降
資料整理／謝平平
・資料來源：台灣數位媒體應用暨行銷協會
・非數位媒體廣告量資料來源：尼爾森媒體廣告監測服務（AIS）



2014 至 2018 年台灣數位廣告與五大媒體廣告量比較
來源：台灣數位媒體應用暨行銷協會、台北市媒體服務代理商協會、凱絡媒體、尼爾森媒體廣告監測服務



2018年台灣數位廣告整體播放裝置比例 來源：台灣數位媒體應用暨行銷協會

房地產業者使用數位廣告評價

房地產市場與經濟景氣、國際情勢息息相關，同時也是民眾的理財工具，也因此，具有影響力的傳統媒體仍是「宣示」產品進場必不可少的工具。

新案推出時，建商一般會召開記者會，以新聞露出作為宣告新案公開的開場鑼，並在平面媒體上連續刊登數週、數月廣告，強打新案資訊。

但近二、三年，代銷業者開始自建新案粉絲專頁，利用臉書可提供的精確條件，以「地點」、「縮放範圍」、「年齡」、「興趣」、「行為」等條件，搜尋目標族群，投放廣告；而業者投放比例隨著上網率的逐年提高，與傳統媒體的差距開始迅速縮小。

新竹市不動產代銷經紀商業同業公會理事長陳宏輝（圖：陳宏輝）

年產值超過一兆台幣的新竹科學園區生態是重度上網族群，新竹市不動產代銷經紀商業同業公會理事長陳宏輝表示，數位工具加快完銷期程、增加潛銷模式、降低廣告預算，缺點則是網路負評容易影響商譽，影響銷售。

新竹市近年土地取得不易，加上租屋市場夯，土地年年上漲，房市幾乎不受景氣影響，陳宏輝表示，即使總統大選即將到來，該區仍一片欣欣向榮，尤其關埔重劃區更被業界戲稱為新竹「信義區」，關新路不只美食雲集，還是新竹超級燙金地段。

興富發建設在此推出「竹科悅揚」，總銷105億，規劃24至38坪，2至3房格局，共952戶住家、21間店面、1家商場，2018年中推出，現已完銷。

同期、同地段推出的富宇建設「富春居」總銷70億，規劃23至42坪，2至3房格局，共 582戶，也已近完銷，銷售速度驚人。

「我很久沒拿過DM了，你在網路上能找到所有資訊，客戶溝通也都是在線上。」陳宏輝表示，數位工具不只展示廣告，展示美美的想像，另有591網、新聞露出、部落客等文章，詳細揭示戶別、座向、公設、售價、交通建設等。

在了解建案資訊的九成九後，民眾卻連接待中心都還沒踏進去，「民眾進入接待中心前，都已做足功課，來現場只是看樣品屋或實品屋，還有簽約。」

台中市建築經營協會市場資訊委員會主委白洪章表示，新案需要的銷售工具多元，事前預算規劃鉅細靡遺，接待中心、宣傳文件、樣品屋必不可少，其餘才會依照產品特色，搭配不同的宣傳工具。

前二、三年市場景氣不佳，廣告較少的新案除必要開銷，也會大量縮減媒體宣傳費用。在這種大環境氣氛下，預算較低的數位媒體也趁此受到業者青睞。

白洪章分析，4G的啟用正逢手機功能日漸強大，民眾的生活也從桌機移到手機，而這批手機的重度使用者年紀也與已踏入購屋門檻年紀（約30歲）相仿，助長了數位媒體、數位廣告的興起。

台中市建築經營協會市場資訊委員會主委白洪章（圖：白洪章）

但白洪章認為，數位廣告的崛起還得力於網路閱讀習慣的普及化，而這並非在4G興起後才養成的，「《蘋果日報》剛進入台灣時，使用大量圖片作為閱讀媒介，已是圖片閱讀的先驅。」

當民眾獲取新聞的管道改變，以新聞為主要賣點的紙媒優勢也跟著消逝，讓業者對於紙媒的影響力也愈趨悲觀。

白洪章表示，中、大型建商仍會在紙媒上刊登形象廣告與相關預算，「有投放也是會有效果，但來客率與以前相比，與業者心目中的理想人數仍有差距。」

長期觀察消費者與建案互動的白洪章表示，紙媒在改變，代銷業的銷售方式也隨時代改變中，大家都在改變，都希望找出數位革命中的生存之道。

數位廣告還可以這樣玩！

而台中首個以現場打卡、每坪減少五千元為行銷活動的永福地產「洲際W」一舉打響名號，現場銷售經理朱尹仲表示，「數位工具是很好的輔銷工具。」

「洲際W」在2018年4月公開銷售，7月推出線上購屋，客戶在網站上直接可以看到平面圖，選定樓層、方位、房型後，並得以信用卡付訂。

朱尹仲表示，網路上可以找到個案的各種資訊，但仍有些許誤差，乾脆在官網公開正確資訊，減少雙方溝通時間。而線上刷卡訂屋意外吸引了越南台商下訂，「他們先來電確認，再刷卡買屋，主要是怕喜歡的戶別被搶走了。」

「洲際W」的數位行銷方式也隨中、高樓層銷售一空，而有所改變，「現在只剩下低樓層部分，需要業務與客戶說明講解，因此網站拿下刷卡訂屋頁面。」

朱尹仲表示，隨著不同的的時間點，會設計不同的行銷活動，而多變的數位工具就很符合需求，除了臉書的廣告投放、私訊小編外，新聞露出、591網站等，都能創造分享率，在網路引起發酵，未來銷售首購、首換新案，會繼續使用數位工具。

投放數位廣告，在臉書上可以直接接觸到客戶，為何將其定位為「輔銷工具」？

朱尹仲表示，報紙與戶外定點看板都有存在必要性，「有個客戶想買房子後，才注意到我們的戶外定點看板，那時已經推案一年了。」

戶外定點看板與數位廣告同樣擁有投放時間長、以時間換取曝光度的特性，「因為民眾不一定會馬上看到廣告，或者戶外定點看板。」

「洲際W」現場銷售經理朱尹仲（攝影：謝平平）

網路的迅速傳播也容易造成負評發酵，陳宏輝表示，負面新聞、負評在網路上的流傳，造成案場銷售遲緩或只能降價求售。

數位廣告趨勢不可擋，但我們仍需注意，2019年各國針對社群媒體祭出罰則，以阻絕假新聞、假訊息的傳播，也讓其信任度打折扣，而社群媒體宣稱的效果是否有誇大情勢，仍須業者詳細斟酌。

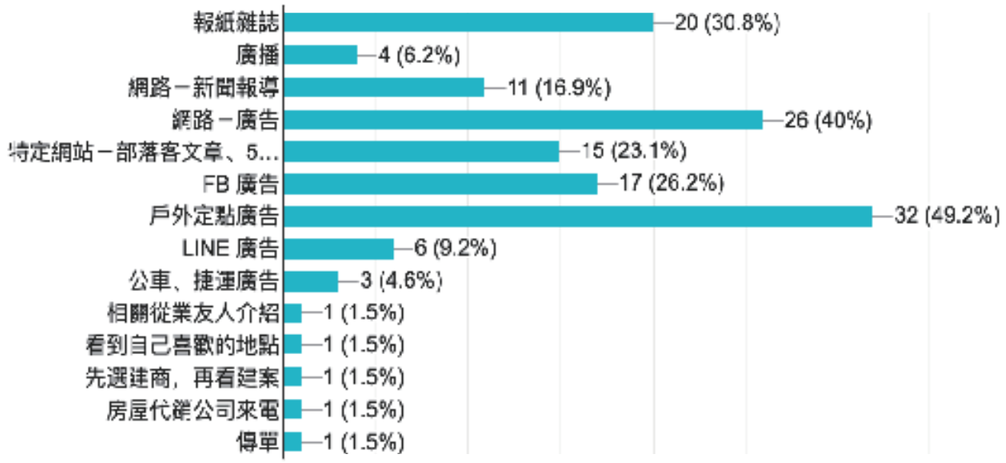
下載
路透社研究機構（Reuters Institute）「2019新聞、媒體與科技趨勢預測分析報告」。

數位廣告調查類型

- 展示型廣告
  - banner
  - 文字型廣告
  - 多媒體廣告
- 影音廣告
  - 外展影音廣告
  - 串流影音廣告
- 關鍵字廣告
  - 付費搜尋行銷廣告
  - 內容對比廣告
- 口碑行銷
  - 部落客
  - 網紅/KOL
  - 直播
  - 原生廣告
  - 廣邊特輯
  - 公共議題
  - 贊助式廣告
  - 貼圖
- 其他
  - EDM
  - 簡訊

小範圍問卷調查結果

曾因哪種廣告類型，進一步查詢建案？



網路問卷調查結果

除訪問現場業者，我們也發放網路問卷，以獲得消費者的第一手資訊。答題者有超過八成居住台中，56%為女性。

年齡部分，41至50歲的消費者佔比47.7%，其次為33至40歲的消費者（23.1%），51至60歲消費者佔比17%。其中無理財習慣的民眾佔30.8%。

在該份問卷中，有47.7%的民眾名下有房，也有21.5%的民眾尚未買過房子，17.9%的民眾已經付完房貸。另有18.5%的民眾，將房子買在他人名下，4.6%的民眾是由他人出頭期款，以購買房屋。

在獲知新案資訊部分，戶外定點廣告、網路廣告、報紙雜誌部分，各佔53.8%、56.9%、52.3%，臉書廣告則佔36.9%。見到廣告後，消費者產生詢問動作的轉換行為則以戶外定點廣告最高，49.2%。

最近一次看房的資訊來源，以建商、朋友私下告知比例最高（40%）、其次為房屋仲介（32.3%）、路過接待中心（24.6%），戶外定點廣告為21.5%。

消費者對房地產數位廣告印象最深者，建案地點（43.1%）為第一、其次為自備款與總價（20%）、建商是誰（15.4%），至於設計是否好看、文字內容、建案名字等給予填答者的印象深刻程度則比例較低。

看屋心得分享，多數填答者表示會與朋友家人討論，與之相比，會在社群媒體分享的填答者則不到三分之一。

以上問卷發放期間為一週，僅進行小部分調查，僅供業者做為參考。

重劃區土地釋出 陸續登場

台中市第14期及第13期 重劃區土地，分別明年、後年中交地

文、圖／思雲

被喻為水湳經貿園區旁最閃亮重劃區的第14期美和庄公辦市地重劃區，民國109年將成為台中房地產投資熱門新地標。台中市地政局表示，第14期重劃區土地總面積404.39公頃，市府預定108年12月公告土地分配案，109年5、6月開始辦理交地作業。因區內有台中巨蛋規劃案，又鄰近「國道一大雅交流道」，該重劃區土地未來行情看俏。

位於台中市北屯區、西屯區的第14期公辦市地重劃區，位於四張犁、后庄及陳平地區，即單元九、十、十一所組成的土地，重劃前為環繞四張犁地區聚落外圍農業生產地區，面積堪稱台中市面積第二大的重劃區，僅次於台中市第四期重劃區。

台中市地政局指出，台中市第十四期重劃區土地分配的地主人數，逾4,500人，最小面積至少140平方公尺，平均分配比率50.03%。由於重劃區土地平均分配比率多少，與區內公共設施多寡有關，若平均土地分配比率四成，因地主拿回較少，區內的公共設施面積會比較多，且重劃區內的道路，也比較完善。

反之，若重劃區土地平均土地分配比率達五成以上，就會減少公共設施設置數量與面積，泰半只剩下道路與小公園等公共設施。

為做好第14期公辦市地重劃區配地作業，台中市地政局內部已著手試配作業，包括土地所有權人資料歸戶，及已完成現場實地丈量等相關作業，以期如期、如質地完成第14期配地作業。

第14期美和庄公辦市地重劃區，比鄰洲際棒球場。

第14期公辦市地重劃區土地使用分區，包括住一、住一之一，及第五商業區（簡稱商五）用地。其中，住一及住一之一用地的建蔽率，均為50%，容積率均為140%；商五用地的建蔽率60%，容積率180%。

以商五用地建蔽率60%為例，基地面積100坪，建物基地面積為60坪；另商五用地容積率180%，以基地面積100坪計算，總樓地板面積180坪；亦即，可蓋三層樓。

至於第14期公辦市地重劃區獎勵容積，規定重劃完成日起，在3年內申請建照者，得增加興建建物的樓地板面積，以獎勵地主儘早開發，進而加速帶動該重劃區繁榮，避免地主因養地，而讓當地雜草叢生。

該重劃區內的主要公共設施，包括公園、學校、綠地、廣場及停車場，可增加生活便利性與周遭環境條件，該重劃區概估推動經費143億元。

台中市地政局透露，第14期公辦市地重劃區，預定109年5、6月開始辦理交地作業，以當地108年每平方公尺公告現值來看，約2萬至3萬元之間，但在該市地重劃後，每平方公尺公告現值及土地行情，未來將水漲船高。

台中市地政局長吳存金表示，第14期公辦市地重劃區，共分六個工區，該局準備舉辦六個場次配地說明會，實地了解地主是否有異議，並做歸戶名冊，以利日後該重劃區配地參考。

其中，台中市運動局在該重劃區內，還規劃占地面積約6.96公頃的台中巨蛋預定地，位於台74號快速道路（環中路）、松竹路與崇德19路附近的區域，即「文中小6」用地。

第14期美和庄公辦市地重劃區內的台中巨蛋預定地區域。

台中市政府已在108年3月成立「台中巨蛋體育館」專案推動小組，規劃可容納1.5萬人，包括籃球、排球及羽球等國際比賽標準場地，並兼具展覽、集會及演唱會等多功能室內綜合體育館，總經費約65億元，未來計畫以「營運移轉」（OT）方式推動，預定111年動工、115年完工營運。

台中市地政局長吳存金，以圖表地理位置，分別說明第14期及第13期公辦市地重劃區重要建設。

吳存金透露，台中巨蛋推動的主要考量，是要符合在地需求及特色。至於巨蛋可容量多少觀眾，及建築設計要怎樣規劃？台中市長盧秀燕只要求巨蛋規劃案，不要「華而不實」。

吳存金強調，配合台中市運動局規劃設計台中巨蛋案所需時間，需約8月至1年，地政局預定109年6月交地，絕對沒有問題，以利銜接巨蛋後續推動事宜。

台中巨蛋推動命運多舛，歷經三任市長的改址風波，原本在台中市長胡志強時代，規劃在第14期公辦市地重劃區內；後來，台中市長林佳龍主政時代，改為位於松竹路及崇德路口的街廓，但在現任台中市長盧秀燕主政下，巨蛋預定地又重回第14期公辦市地重劃區內，因而影響巨蛋推動的期程。

緊接著，台中市第13期「大慶市地重劃區」，位於南區、南屯區，總面積229.57公頃，開發範圍，東臨西川一路，西與環中路為界，南迄建國北路，北至文心南七路、向心南路、永順路，將是下一個公辦市地重劃的亮點。台中市地政局也預定109年底，將公告土地分配，最快110年中開始辦理交地作業。

因大慶市地重劃區，擁有綠線捷運與台鐵大慶車站「雙軌交通網」加持，且比鄰台中市八期重劃區，讓大慶公辦市地重劃區土地行情，也未演先轟動。

第13重劃區的景觀最大特色，就是景觀橋很多。換言之，當地融合在地文化特色，兼顧結構安全，創新設計八座景觀橋，包括玉音橋、遶境橋、舞蝶橋、禾豐橋、人本橋、西川橋、崇倫橋及楓林橋，再搭配當地生態景觀及生態渠道，形成當地自然景觀風光。

第13期重劃區土地分配的地主逾2,300人，當地土地使用分區，分別住一、住一之一，及住一之三，區內最著名的公共設施，就是大公園；亦即，麻糍埔遺址，也是當地景觀的亮點。

台中市第13期重劃區的「住一」、「住一之一」及「住一之三」等三種用地，建蔽率最高均為50%，基準容積率均為140%，但若加上獎勵容積後的上限容積率，住一為210%，住一之一及住一之三，均為250%。

至於最小基地面積規定，台中市第13期重劃區住一及住一之一用地的最小基地面積，均為140平方公尺，住一之三用地的最小基地面積800平方公尺，但105年8月25日審議後的新增條文，規定僅臨接10米計畫道路的住一之三土地，不受最小基地面積的限制。

另台中市第13期重劃區住一及住一之一用地的基地最小面寬，均規定為7公尺。至於在建築型態上，住一建築物則以獨戶或雙併為主；住一之一及住一之三的建築型態，並無限制。

尤其在使用限制項目方面，第13期重劃區住一的建物，禁止作為非住宅使用，但得作為幼稚園及托兒所等場所使用；而住一之一建物，不得作為工業、大型商場（樓地板面積大於1,000平方公尺）、大型飲食店（樓地板面積大於500平方公尺），及斂葬服務業（含辦公室）使用。

至於107年10月18日重劃計畫書已核定的台中市第15期「大里杙」公辦市地重劃區，總土地面積6.96公頃，台中市地政局目前正加緊接續推動。

台中市第13期大慶公辦市地重劃區的街景。

台中市第13期大慶公辦市地重劃區的街景。

翻開97年以後的台中市市地重劃史，不難略窺台中市的市地重劃型態，包括自辦與公辦市地重劃兩種，這波大規模的市地重劃，是繼台中市西屯、北區及北屯區的四期重劃區、位於西區、西屯區、南屯區的五期重劃區、位於西屯區與南屯區的七期市地重劃區，及位於南屯區的第八期重劃區之後，又一次大規模的市地重劃。

台中市自辦市地重劃區的整體開發單元，從安和（單元一）、黎明（單元二）、永春（單元三）、新八（單元四）、高鐵新市鎮（單元五）、中科經貿（單元八）、長春（單元12）、新興（單元13），及新都（單元14）等9個市地重劃區，合計私辦市地重劃區總面積763.8公頃。

另台中市最新三處公辦市地重劃區，包括第13期（單元六、七）公辦市地重劃區，及第14期公辦市地重劃區（單元九、10及11），及第15期大里杙公辦市地重劃區，合計公辦市地重劃區總面積640.92公頃。

總計台中市此次公、私辦市地重劃總面積高達1,404.72公頃，因土地重劃面積廣大，已造成全台的大轟動。

對於民間自辦市地重劃，過去傳出黎明（單元二）市地重劃區內，有一筆面積8.23公頃的「交六用地」配地爭議，及面積1,116平方公尺的黎明幼兒園拆遷案，都讓自辦市地重劃推動的美意，蒙上陰影。

吳存金說，民間自辦市地重劃，衍生的上述兩個問題，但第14期美和庄市地重劃區，是公辦性質，她相信不會發生上述問題。

究其原因，主要是人民對於政府公辦市地重劃的信任，加上相關法規配合，因為大型公共設施推動計畫，政府都以都市計畫作為「上位計畫」，並尊重台中市都發局公布的都市計畫與細部計畫，所以，不會發生大型公共設施案的抗爭事件。

尤其，政府在公辦市地重劃說明會時，就說明市地重劃的設計理念，強調不會與民爭利，讓公辦市地重劃可取得民眾的信任。

台中市除了上述三個公辦市地重劃區外，還有九個自辦市地重劃區，其中，包括安和（單元一）、黎明（單元二）、永春（單元三）、中科經貿（單元八）、長春（單元12）及新都（單元14），都已完成土地分配與登記。

不過，包括新八（單元四）、高鐵新市鎮（單元五）、及新興（單元13）等三處自辦市地重劃區，迄今都尚未完成土地分配及登記。其中，新八（單元四）總面積62.76公頃，重劃會102年10月31日成立。

高鐵新市鎮（單元五），總面積70.25公頃，重劃會98年1月17日成立；新興（單元13）總面積102.53公頃，重劃會100年7月15日成立。上述三個自辦市地重劃案，目前都在加緊推動中，一旦未來重劃區土地分配及登記後，不僅可吸引房地產業者的目光，更是當地下一波推案的重心所在。

台中市正在辦理三處公辦市地重劃區

資料來源:台中市地政局　整理:思雲

重劃區名稱	總面積(公頃)	基地位置	區內特色
第13期大慶	229.57	位於南區、南屯區，開發範圍包括西川一路、環中路、建國北路、文化南路及永順路等地區	包括八座景觀橋、雙軌系統（含鐵路高架捷運化，俗稱捷運紅線，及捷運綠線）及麻糍埔遺址
第14期美和庄	404.39	位於北屯區、西屯區，開發範圍包括四張犁、后庄及陳平地區	區內有台中巨蛋規劃案，比鄰台74線（環中路）及洲際棒球場
第15期大里杙	6.96	位於大里區舊市區，開發範圍包括國光路西側、舊街路、中興排水，及上田街等地區	配合大里區聯合行政中心的重大建設需要，劃設機關用地，並增設住宅區與商業區

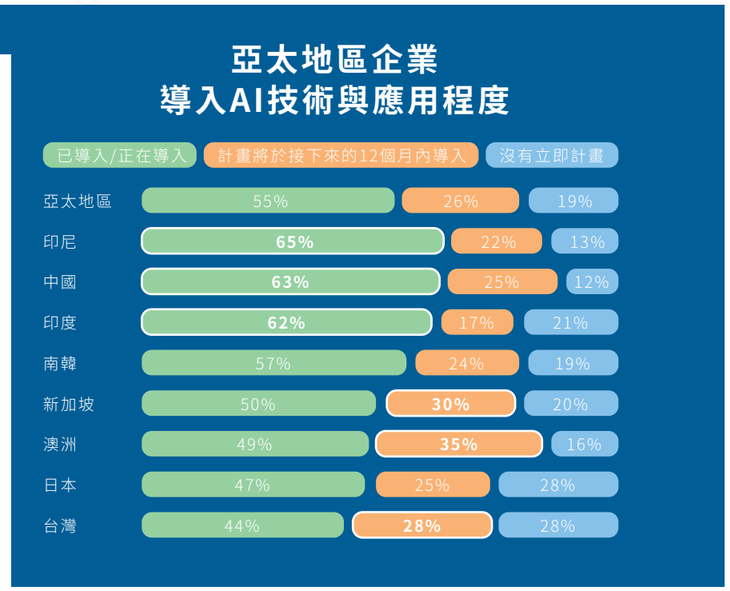
建築科技9：人工智慧與台灣的產業發展

文 / 蕭勝夫

在GOOGLE將大數據即AI整合應用展現出這麼驚人的成果之後，許多大型企業紛紛想藉由人工智慧的導入來提升企業競爭力，科技專業人才也想往人工智慧領域移動發展，似乎大家都期望能在AI的應用在世界全面展開之前盡快佔領一席之地。

然而台灣畢竟是以中小企業為主的國家，依然有許多企業對人工智慧如何應用上，概念相對模糊，而且目前人工智慧開發成果要如何掌握？過程需要多長時間？是否能獲得立即成效？這些不確定因素一直是企業投資AI裹足不前的原因。此外，台灣的市場經濟規模相較於鄰近國家小許多，其所獲得的效益是否足以支撐人工智慧發展的成本，也是對AI領域有興趣的人所觀望的重點。研發單位是否能將研究成果順利商轉為企業應用，需求端與研發端在認知上、溝通上存在的距離，大家不難想像。

國內AI研究的學者在國際學術表現上其實相當亮眼而且受到國際肯定。根據Appier 2018年底針對亞太地區八個國家的調查報告指出台灣企業有將近3成的比例願意推動人工智慧數位轉型作為公司的進程發展計畫，這個比例在亞太地區排名第三，僅次於澳洲及新加坡，可見台灣企業對於科技的接受度比預期的高，但是真的將AI技術應用導入企業中的評比僅為44%，排名在八個國家之末，其中前三名分別為印尼的65%、中國（63%）和印度（62%），顯然新興市場地區的腳步比已開發國家快上許多，相較於亞太地區平均的55%，台灣在這個領域似乎有必要加緊腳步迎頭趕上。



各個機構企業凡有投入AI技術者，其AI技術的產出必然是公司專門部門研發，或者委外投入研發，或者是兩種各占比例分配產出。從產業面解析，金融業投入AI技術應用藉以作為各項資訊分析應用者高達58%，與其他產業相比，啟動時間較早，產業規模也比較大；製造業雖然也有45.5%開始投入，但還有高達49.5%的比例尚未投入AI。另外，金融業透過外部資源或委外投入AI分析者高達82%；其餘產業自行打造與外部資源的比例約各佔一半；如7-11便利店這類流通服務業相較於其他產業，完全委外的比例最高。

各產業導入AI解決方案進程

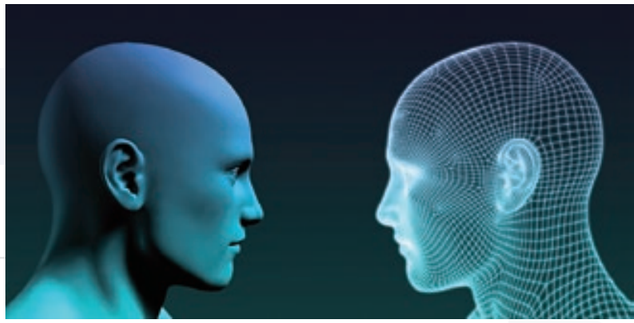
產業	已採用	正在驗證階段
金融業	虛擬助理、自然語言處理	機器學習模型、進階推薦演算法/模型
製造業	電腦視覺、機器學習模型	最佳化與預測、即時決策平台 進階推薦演算法/模型
零售/流通業/服務業	虛擬助理、自然語言處理	機器學習模型、進階推薦演算法/模型

上述資訊統計是SAS台灣，近期針對台灣超過千家金融服務業、製造業、流通服務業，進行「台灣產業AI成熟度大調查」，而台灣另一項非常有競爭力的產業—醫療服務業並沒有在這次的調查當中。台灣的醫療系統在全球名列前茅，尤其全民健保令許多國家稱羨，當中建立的醫療檔案自然是一個龐大而極具價值的資料庫，未來這些大數據套入AI分析應用後，對台灣的醫療科技、預防醫學發展必然是強大的利器，透過AI的醫療資源整合，甚至能幫助改善日漸惡化的健保赤字。

AI技術協助產業多元發展

相信大家對網路產業在2000年迅速崛起並迅速泡沫化的歷史記憶猶新，當時網路產業是一個新興行業，大家在裡面察覺到可觀的商機前仆後繼的投資大把資金在這領域，奈何這一窩蜂的產業快速膨脹，沒有差異化導致供過於求，這個快速崛起的新興產業就這樣瞬間崩塌；更為台灣人所熟悉的「蛋塔效應」也是如此，當時台灣忽然開始風行葡式蛋塔，蛋塔專賣店如雨後春筍般的在許多大街小巷中開店，當大家還在搞不清楚為什麼會有這種現象的時候，蛋塔店就又很快的一間間收掉，反觀今天日本瘋「珍珠粉圓」，在台灣人來看這也是一個匪夷所思的現象，但是在台灣珍珠粉圓似乎只會出現在手搖飲店、三種冰、豆花店當中，而日本居然把它擴及到居酒屋燒烤、加入啤酒中、甚至加進拉麵裡，而且消費者反應相當良好，在我們過去對珍珠粉圓的認知完全崩潰甚至情感上無法忍受，但也不得不佩服日本人對商品行銷的多樣性及市場掌握度如此深入。

麥肯錫(McKiney & Company)在「人工智慧-下一波數位浪潮？」報告中提出四



個P所代表的四大面向，規劃（Project）、生產（Produce）、行銷（Promote）、供給（Provide），來規劃人工智慧在各產業的應用。我國企業不論大小，多少都潛藏著「蛋塔效應」的劣根性-同樣的產品、同樣的銷售手法，但卻搞不清楚產品行銷的對象在哪裡導致隨即陣亡的不幸結局。這如果善加利用AI的4P，可以因為每家公司的參數及客觀條件不同整理出不一樣的答案，這樣或許「蛋塔效應」根本就不會發生。

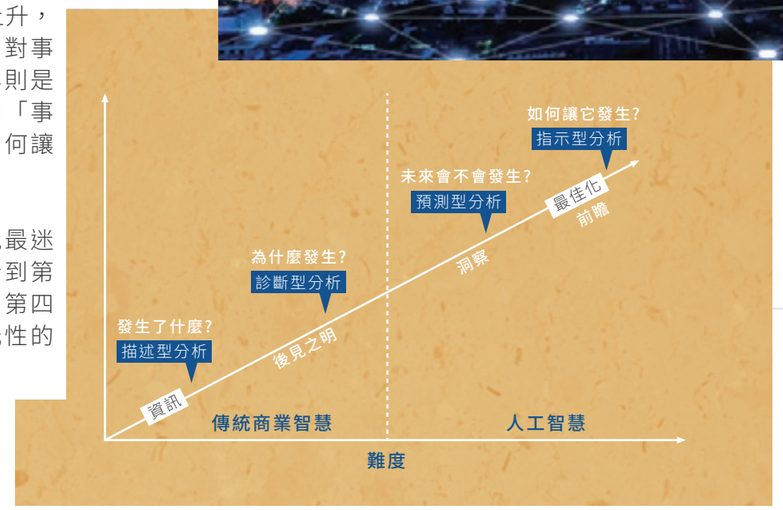
過去台灣的飯店開發過程常常是因為企業主有一塊地，不知道要做什麼，於是就拿來蓋飯店，在許多飯店管理的學者專家或是海內外有國飯店籌備經驗的專業人士眼中，非常匪夷所思。在國外，投資一間成功的飯店往往是因為企業主在投資前心中略有打算，再依分析規劃的條件尋找合適的土地來建設

飯店，跟台灣大部分的企業主思路正好相反，不論順序如何，大數據加上AI科技應用可以幫上很多忙。同樣的，在不動產業當中，市場調查及分析非常重要，各家公司不論財力多雄厚，在產品規劃之前一定少不了這段調查作業，但是近十年的市調分析結果卻讓大樓產品之間出現可怕的相似度，不同企業在同區域、同個時期推出的商品同質性太高，恐會相互侵蝕加快市場飽和的風險。

資料分析運用可以分為四個階段，最初階為描述型分析，主要是將事件及現象發生的結果作資料彙整；第二階段為診斷型分析，分析者應用第一階段的統計資料判讀出事件發生的前因後果；第三階段是預測型分析，將第二階段的成果做為經驗參考，並預測相似問題會衍生出什麼樣的可能性；第四階段為指示型分析，即是在掌握相當的經驗資料後，對結果發展方向相當有把握，便可在事件過程中加入自己要的參數，以獲得預期結果。

這四個資料分析階段難度是指數型上升，大多數的企業都只做到前面二個階段，對事業體的幫助不大，而各個產業的領頭羊則是具備第三、四階段的層次，以分析預判「事情接下來會怎麼發展」，甚至操作「如何讓事情發生」。

今天人工智慧的核心價值，也是他最迷人的地方，就是輔助分析甚至主動分析到第三階段的層次，讓分析者有機會掌握到第四階段的成果，因此得以協助產業朝多元性的方式發展，提升企業的成功率。



不動產業當關注AI的應用發展，並設法妥善運用以提升競爭力

一塊土地的開發到建築完成需要數年，這數年當中未來市場發展方向如何，年限愈長愈難以估算。

透過大數據資料庫及AI輔助，開發商能更精準的預測市場變化，降低開發風險、提供多樣的產品選項給消費者，這需要AI專業人才與市場銷售及AI專業跨領域結合，而這樣的人才培養、數據資料收集、定義正確的參數及分析條件都對預測結果有非常大的影響，勢必要花費相當的人力、物力及時間成本。

若AI輔助確實能夠提供開發人員相關數據，以協助產品開發方向朝向多元發展，這樣花費的代價相信是值得的。

AI運用於建築領域的另一個可能性、也是在產業界最被討論的項目便是物業管理的輔助系統。社區安全管理工作內容很大一部份是枯燥乏味的，AI的引用正好可以應用於處理枯燥的工作，讓物管人員數量精簡、或者提供住戶社區更精緻的服務。例如監視設備搭配AI的行為模式演算法，便可全面防止盜匪入侵；或是根據特定行為模式啟動警覺，避免社區內意外發生。

另外AI也可以為社區提供預測性維護管理資訊，好比電梯使用頻率高低會影響那些機械運作、機電設備定期檢測維護及空氣溫溼度相對性影響，甚至還可以做社區能源最佳化配置調整。AI運用在社區服務可能性非常大，端看開發者的創意希望如何發揮。

科技進步，人類的生活也不斷的在進步，當年NOKIA就是不看好智慧手機的發展趨勢，不出五年，便因遭遇手機的市占率大洗牌而從原本超過43%的市占率中退出手機市場。

建築業雖屬於傳統產業，但是也最貼近生活，單一投資金額往往動輒數億到數十億，而且這個產業最重要的工作向來就是跨業整合，若忽略科技發展對人類的影響，恐怕再大的王國，也難保不會步入NOKIA的後塵。

參考資料：
1.天下雜誌
2019-07-25 【2019台灣企業AI領先度調查】
https://www.cw.com.tw/article/article.action?id=5096151
2.數位時代
2019-08-28 AI大神吳恩達來了！台灣產業界轉型人工智慧關鍵5步驟，秘訣在此
https://www.bnext.com.tw/article/54538/ai-hub-taiwan-andrew-ng
3.人工智慧在台灣
陳昇瑋 溫怡玲 著 天下雜誌出版

臺中城市
半程馬拉松不簡單
創意十足，歡樂爆棚

文、圖 / 臺中市不動產開發公會

太陽耀眼，涼風和煦，亦是天氣剛剛好的這一天。台中市府與本會共同舉辦的2019臺中城市半程馬拉松再次熱情開跑，本次的萬人馬拉松，有許多跑者結合萬聖節元素，化身成為吸血鬼與南瓜小精靈，要來一起跑跑臺中馬！現場除了有熱情的選手和啦啦隊將活力帶進臺中市政府會場，更有精彩的表演團體讓現場氣氛嗨到最高點，同時精美的完跑禮與豐富的摸彩品也讓選手們感到物超所值，此次城市路跑還有提供現場烤大豬與香腸瀑布補給站，讓選手經歷一場嗅覺與味覺的饗宴。完賽獎牌造型特性也別出心裁，讓獎牌可以銜接成一幅跑者拼圖，期許傳達給所有跑者，每一個人都是拼圖，每一塊拼圖都是關鍵！

此次活動響應環保鼓勵重複使用環保摺疊杯或是一杯到底，預計可減少10萬個塑膠杯的使用量，希望讓每一位來參加路跑的民眾，除了感受到臺中的熱情與城市的美，也能一起做環保愛地球，本會也依往年慣例與每位參賽選手捐贈予臺中市政府社會局20萬元做為公益使用。

臺中市不動產開發商業同業公會一直以來努力於作為台中建商的一個大平台，除了健全不動產業的發展環境外，與台中市政府共同行銷台中市也是一項非常重要的任務，因為只要台中市好，台中的百工百業才會好，舉辦台中城市半程馬拉松，目的就是要向全世界表達台中是一個幸福城市，有好山好水，有進步的市政建設，有大家共同打造的美麗城市，希望大家藉由參加馬拉松一步步走在台中的街道上直接感受到台中的美好，也幫台中市創造更多的可能性。

歡樂點滴

盧市長與貴賓cosplay萬聖節各種角色

造型特殊的完賽獎牌

補給站現場提供香腸瀑布

補給站現場提供烤大豬

補給站為選手加油

選手一同來搞怪

本會與選手一同愛心做公益

選手創意變裝

此次馬拉松也有許多國外選手參賽，
期盼讓臺中城市馬拉松一步一步邁向國際

看見越南

外資帶來的改變

文/蕭勝夫

2019年10月25日台灣光復節，新世代委員會在陳丕岳會長任內舉辦最重要活動–『新世代越南見學之旅』就在這清冷的早晨從清泉崗機場集合出發，陳會長與他的團隊為了這個活動能夠滿足大家的期待，一組人精心籌備超過6個月。過往公會的見學旅行大部分都會安排參訪先進國家。這次選擇越南，陳會長希望讓大家藉由這次旅行了解到這個自1986年實施革新開放的共產國家，引進外商資金投入城市建設國家的30年來面貌發生了什麼樣的變化，對外企而言，不動產投資是否真的還有開發的空間。

越南人口有9800萬，排名全球第15，對台灣人而言這裡並不是一個陌生的國家，從早期大量引進大量越南外勞，到現在許多台商與日本、韓國、中國、印尼...等東南亞或東亞國家的企業陸續進入當地投資，越南跟台灣的關係發生許多變化。近兩年因為中美貿易戰緣故，大陸南方許多企業及外企紛紛轉戰越南建廠投資，原本在大陸的訂單也在這波風暴當中大量轉單到越南。因此，今年越南的經濟成長可望有另一波大幅度的攀升。更早之前，越南政府2006年向大陸提出兩廊一圈的經濟協作邀請，其中兩廊指從昆明經由老街到河內、海防、廣寧以及自南寧經由諒山到河內、海防、廣寧的Y字型經濟走廊一圈則是把越南北方與中國鄰近城市圈在一起，形成『環北部灣經濟圈』，這兩項的經濟合作後來在兩年前演化成中國對越南一帶一路的外交策略，中國將電力輸往越南緩解越南缺電的問題並推動越南工業化與城鎮現代化的進程發展，延著昆明經過老街、河內、海防、廣寧興建高速公路、優化現有的公路幹線，並且承接連接兩國的鐵路。河內是越南首善之都，屬於越南的政治中心。與胡志明市相比，河內的城市發展、商業活動略遜色胡志明市，雖然胡志明市經濟發展優於河內，但在不動產的發展來看，胡志明市目前因為房事過熱導致供需失衡，進而讓房市回歸基本面，反觀這次會長選擇參訪考察的河內市，在上述幾項大陸接軌的多項利多加持之下，前景一片看好另一指標性大型公共建設，即是河內的第一條都市鐵路2A即將完工，這全長13公里的捷運沿線貫通吉靈到河東，全部共12個站體，讓市民對沿線捷運站商機充滿期望，在當地從事不動產銷售業的台籍幹部表示越南人民共和國人一樣本著有土斯有財的觀念，目前不動產的年投報在8%以上，銀行利息也是8%左右，但是越南人民如果經濟上允許，大多比較願意將積蓄投入不動產當中，由以上幾點來看，越南今年估計GDP成長超過7.3%來到2740美元，河內的不動產開發是一片大好，今年新世代國外參訪，正因為上述各項資訊而引起大家諸多的好奇心，並期待這次越南旅行能讓不動產業的年輕世代有新的刺激與更多的體悟。

本屆新世代委員會國外見學之旅報名相當踴躍，由會長陳丕岳，前會長林俊良，副會長李璟宏率領一行人共34位參加。

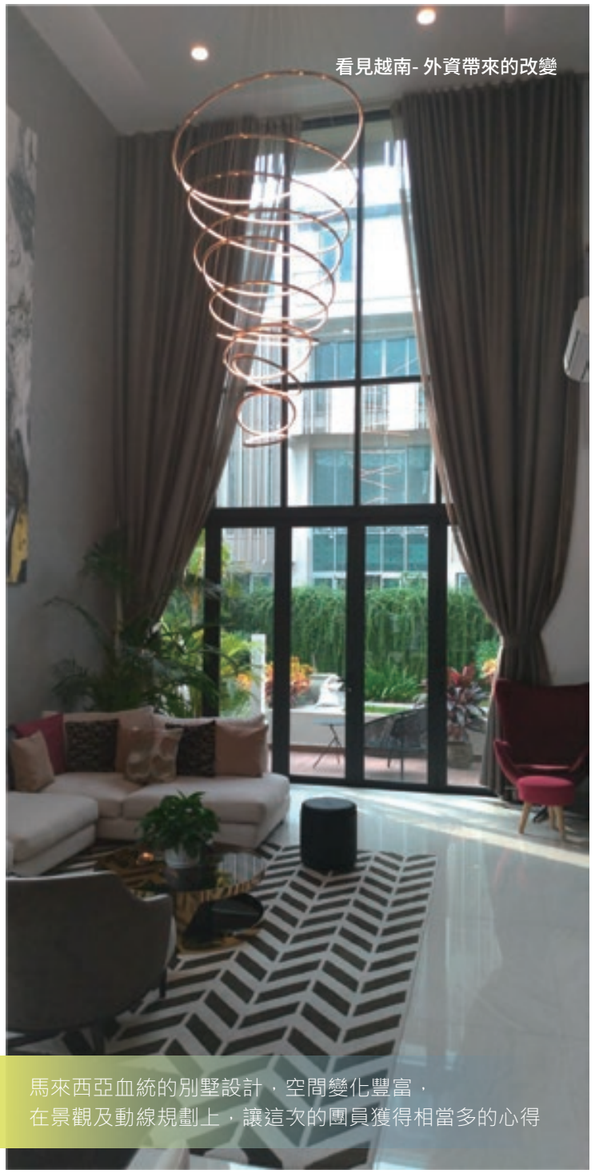
從過去的歷史來看，越南一直被認為是中國的從屬國；十九世紀法國進行殖民、二戰被日本支配，再來是美軍越戰，中、越共產黨先後提出改革開放政策，冷戰結束後，越南經濟快速的發展，並逐漸擺脫外交困境，1995年加入東協，1998年加入亞太經合組織，2007年加入WTO。在國際外交上越南的地位非常有趣，許多在國際上立場對立的國家都會想來拉攏越南，因此越南在國際外交上有很大的靈活發揮本錢，反觀台灣的國際處竟如此窘迫，越南的國際關係非常令人羨慕，而越南政府確實也相當會善用這個優勢，藉由將近一億人口的市場吸引外資進入，在大陸工資不斷上漲的影響之下，外資紛紛選擇轉戰越南，這也因此導致胡志明市的人力市場出現短缺。另外越南的天然資源相當豐富：煤、鐵、石油、天然氣、木材是這個國家非常重要的收入來源；綿延3260公里的海岸線，海洋資源優於柬埔寨、寮國；該國領土雖然狹長，但與菲律賓、印尼群島國家相比，土地集中 更利於國家城市發展。因此，在地理條件及各項資源的比較上，越南在各方面優於四周鄰國。

越南目前還是屬於共產國家，和中國大陸一樣實施一黨專政，在1986年的革新開放實施至今，一黨專制的氛圍並不如大陸這麼嚴肅，但是『三駕馬車』的中央政府架構、多變而不穩定的政策及常常無法如期到位的基礎建設至今卻也讓外資相當膽怯，這或許是開發商考慮的重要因素。

這次國外參訪，非常感謝AXIS艾克思有限公司，同時也是智慧人居產業促進會秘書長辛建民，及他的友人–越南台商企業輔導廣告企劃公司市場行銷總監陳雅緗，經由他們的努力及多次訊息往返，他們幫這次見學找了5個開發案給我們參觀，當中包含了如日本三菱子公司Bitexco Group及印尼Ciputra這樣的財團，另外還有韓國建商、馬來西亞建商在當地設立建設公司的投資項目，這幾個投資項目大多數都是屬於大規模的整體開發，動則數百公頃，Ciputra在當地的超開發基地『Ciputra國際城區』的整個規模就將近400公頃，在這400公頃當中預設50棟公寓及2500棟別墅，開發商已經在這塊土地耕耘10年，預計再10年要把這片土地開發完畢。本以為這樣大規模開發都一定是在市郊，沒想到這個案子位處於市中心，即將完成的第二號捷運的C2站就設在這個 400公頃基地當中，外商投資的開發能夠跟政府的基礎建設合作到這樣子的程度，實在不可思議，當年做為台灣第一個BOT，迪士尼要在后里開發遊樂區，要求政府在后里增加一個交流道，後來因為政府拒絕而作罷，迪士尼打消投資計畫。政府靈活的基礎建設規劃，能為一個城市的進步成為催化劑，立場的拿捏需要足夠的智慧案段。據開發商說，當時Ciputra集團當年取得這一大片土地，只花了折合台幣一百億的代價，這樣的金額對台灣的建商而言，似乎不是太大困難。

在銷售中心展示的建築模型可以看到不同國家的開發商將各自的風格及DNA融入當地建築規劃當中

銷售中心設計在成本及質感當中取得平衡，
開發中國家的設計品味令人驚艷



看見越南- 外資帶來的改變

馬來西亞血統的別墅設計，空間變化豐富，
在景觀及動線規劃上，讓這次的團員獲得相當多的心得

在看過這四個整體區域規劃，可以明顯發現印尼、馬來西亞、日本、韓國，每個國家的設計團隊的思路跟手法都非常不一樣。東南亞國家的設計往往會著重於建築物及其所營造的環境綠化，還有戶外休閒設施與景觀結合，可說是東南亞版的花園城市。尤其是Ciputra國際城區，開發商在這400公頃的土地當中的核心地帶規劃相當大面積的水景及公園綠地，所有的住宅建物圍繞在水景週邊。中央核心地帶特別設計了若干棟的商辦建築以及高爾夫練習場，商用建築規劃在公園中的一個島區是個非常突破性的規劃，辦公建築群坐落在公園當中而擁有休閒悠哉的環境。過去我們都會把這樣子的區域保留給住宅區使用，如今應用在純辦公建築群當中，人們白天大部分的時間是在工作，在實際應用上相當符合邏輯，日資投資興建的The Manor Central Park 在都市規劃上就比較符合我們過去的概念，將主要的軸線上規劃住宅區及店舖、商街，另外規劃獨棟的大型商場、國際學校、及未來可能會興建的誇張的主題性遊樂設施。這規劃手法與上世紀80年代泡沫經濟時所看到的日本大型的造鎮手法相當雷同，這個案子離河內市區稍微遠了一點，地產商為了讓這個案子能夠活絡並且成立，他說服越南政府把7個國家部委和機構遷到這裡辦公，為了讓這個案子推展銷售順利，特別允許外國人可以永久持有這區域的房地產，政府與開發商聯手這種大刀闊斧的手法非常具有創意，大型造鎮與重要公共建設作一定程度的連結對造鎮的成功無疑是一劑相當有效的強心針，當年新竹縣政府遷到竹北，確實也是造就早期竹北鎮快速發展的主要原因之一。

越南的公寓住宅有一個非常一致性的特色，就是喜歡把集合住宅與商場結合在一起，台中的環球影城就是這樣的案例，但是商業空間會隨著經營者或者是區域商業行為的變遷而有所變動，如果區域的消費能力無法支持，將來商業空間的部分反而會成為另一個都市問題，河內的人口數比台中市多很多，希望這麼多住宅結合商場的建築物都能長遠的永續經營，但是回想考慮到現在電商經濟強勢改變了大多數人的消費行為，電商經濟也在越南慢慢崛起，這樣的住宅結合商場是否真的能夠生存下去？又或者這只是開發商為了促進住宅單位順利售出的一個包裝手段，值得未來持續關注。

越南的不動產買賣，對於本國人及外國人是兩套不同的制度。本國人購買不動產可以永久持有，並且繼承給後代；而外國人買賣不動產，只能夠購買他的地上權，而且有年限限制，但是外國人可以把自己的不動產轉手賣給本國人，在易手給本國人的同時，越南民眾就可以永久擁有這份不動產，反過來，越南人不可以把自己的房產轉手賣給外國人，政府會制訂這樣的政策，是希望藉由這種方法來促進國家建設發展、防止不動產過度炒作，並且可以藉由國外的交易吸引開發商在越南做不動產的開發建設。

這次的見學之旅，我們觀察到台灣鄰近國家對於海外不動產發展經營的方式多元而各具特色，大部分國家都是財團之姿來這裡攻城掠地，而韓國的開發商會來越南的，在他們國內都是屬於較小的二、三線建設業者，他們採用團進團出的合作模式，但也是做跟著主流意識走，推出住商混合的商品，多年下來，在當地也佔有一席之地。台灣建商在越南少有足跡，是我們台灣的經營環境尚屬優良，建商不急著另找出一套國際路線的生存模式，還是對於新興國家的政治不確定性多有擔憂，抑或者要在陌生的國度開疆闢土不感興趣？目前所知台灣建商到國外開發建築者不多，但是我國建商的整合能力及技術確實是有條件輸出到國外，打響台灣建築這個品牌，台商團隊合作的鏈結成功，相信一定又是另一遍廣闊的桃花源。

幸福好宅

惠宇 上晴
富宇 世界之匯
坤悅 泰若天成
聚合發 君大院
舜元 根園 睦森林

惠宇上晴 8 座國際大獎級綠美奇蹟好宅！
臺中「樂居」金獎奪冠

社區新生命　地球新楷模　惠宇凝聚了人與居的價值

不光房子要蓋得好！讓社區軟硬體契合，實踐鄰里之美的生活形貌才是重點。

臺中市政府全新舉辦「臺中樂居金獎」，獎勵優質住宅建築與社區經營，其被賦予的精神，係透過建築規劃、軟硬體的維護與服務，觀察其呈現的祥和居家意識、社區鄰里之美。【惠宇上晴】所擁有的 600 坪生態水花園，在成屋時，已引發住戶與區域一陣轟動，交屋後，大家更是齊心維護，並在優質自然環境中，滋養出屬於社區自己的特色文化與底蘊。

惠宇上晴主委陳淑玲強調，社區不僅提供住戶居住，更要讓居民感受家的溫暖，惠宇上晴特色在於擁有美麗的生態池環境，並種植上百棵大樹，提供居民在春夏之際聽蟲鳴鳥叫、秋冬欣賞美麗落葉，同時也為環境帶來減碳綠化功能，以此呼應金獎精神；令狐榮達表示，今年活動改頭換面，提升到更高、更有質感的層次，樂居金獎彰顯的是城市的人文價值、市民的美好生活，以及樂居的生活態度，期盼藉由舉辦此活動，促進台中社區彼此理解互動、刺激彼此打造更優質的社區，營造更優質的生活環境，並吸引更多人移居台中。都發局長黃文彬強調，榮獲最高榮譽的傳承獎「大力神盃」，得獎社區名字也將刻在獎盃上，未來將傳承 10 屆，每年刻上獲獎社區名字，最後回歸市府珍藏，藉此傳承社區共好精神。

惠宇上晴實景

惠宇建設表示，同樣做建築綠化，惠宇不僅要做的不一樣、更要完成不可能！連續四年不斷精進努力，也讓這些美麗的成果獲獎連連！【惠宇仁美】、【惠宇富山居】、【惠宇敦南】、【惠宇清朗】、【惠宇五十七間堂】5 個各具建築及空間特色的社區，接連獲得臺中市政府主辦「都市空間設計大獎」殊榮肯定！證明好建築除了創造高品質生活，更能帶動城市風貌、人文美學的形塑！

對於「人」的參與，更是惠宇綠美精神的一大主軸！「在基地僅保留一部分蓋房子，其他則留給庭園景觀，以及鄰路街廊、步道等開放空間，看起來像減少了生活空間與面積，實際上，我們是獲得更多！」顏定滄強調分享的建築理念，友善鄰里、友善城市，讓綠意與涼意，成為最美好的善意，在人與人之間，流轉不息。

黃文彬局長當下心念一動順手拈來：「惠陽台中好住宅宇宙第一最犯規上好生活樂金獎晴空萬里祝千年」

以品牌力驅動綠美生活極致。凝聚最好的情感、傳遞最美的溫暖

九二一大地震後，惠宇改變傳統結構，興建了臺中第一棟鋼構建築【惠宇世紀觀邸】，也嘗試在社區中種植武竹、進行垂直綠化。之後的移植、種植大樹，從單個小樹穴到 2 公尺深樹穴的標準化、提高存活率，其他如庭園與景觀水池的規劃，如何不用藥或殺蟲劑，維持舒適與清潔 ... 每一分的細節執行，皆與社區環境、生活氛圍息息相關，因此，愈是看似自然，其實都是規劃、維護時，讓「人為」發揮至極致的成果！

顏定滄說，因為惠宇起步的早，早已體認到綠化不僅是種樹而已，怎樣為居住加分、舒適，到豐富景觀，都是一種深刻學問，立足 2 萬 6000 多坪的文心森林公園旁的【惠宇大其心】，一樣秉持「胸襟愈大，福氣愈多」理念，將前庭 400 坪開放綠地與鄰里共享美好，好的建築追求的就是善的循環，這就是惠宇的品牌價值。

惠宇連續四年、連連獲得「臺中市都市空間設計大獎」殊榮肯定，成就「不可能」的綠色奇蹟！

富 宇 世 界 之 匯

在七期中心 看見世界

市政路角地65．80 坪
無限視野 昂首落成

日本建築大師伊東豊雄的「國家歌劇院」被譽為「世界新九大地標」，世界級的表演場地與演出水準驚艷全球，再加上全臺第一個透過國際競圖，由瑞士韋伯．侯佛建築師事務所設計的新市政中心、薈萃金字塔頂端精品的新光三越、大遠百，台中在各層面皆已具備國際級都會格局。蔦屋書店、頂級車款旗艦店、歐洲皇室御用品牌傢俱、日本時尚大師概念店等亦競相插旗，台中七期儼然已成為中台灣權力、財富、時尚的核心重鎮，世界，正向台中匯聚！

接待會館｜台中市政路．惠來路口
禮賓專線｜04-2258-7985

世界之匯外觀實景

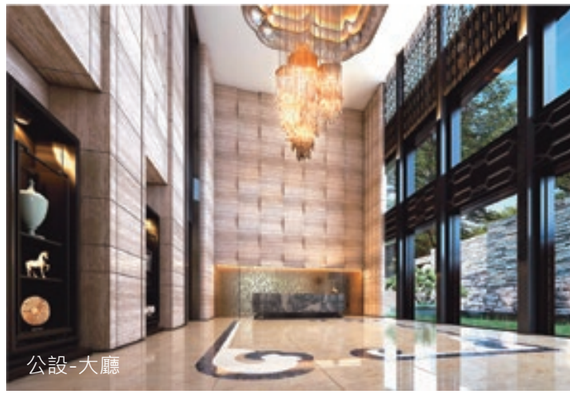
權掌七期核心 兼享繁華市政與舒闊南側

「世界之匯」居台中國家歌劇院特區，循惠來路閒步直達歌劇院、夏綠地園道，信手拈來新光三越、大遠百潮流風尚。車程約3分鐘品味公益路精緻美食商圈、近享惠文中小學優質學區，約4分鐘坐擁文心森林公園萬坪綠海濃蔭與IKEA商圈，約3分鐘直上74號快速道路，約15分鐘達台中高鐵站，約30分鐘至台中國際機場，便捷交通創造輻輳效應，兩岸三地一日生活圈儼然成形，是佈局全球的最佳基地。交通、藝文、購物、養生、學區等生活機能面面俱到，地段身價領銜七期。

七期唯一 層峰必藏 65坪 、80 坪珍稀規劃

順應居住需求改變，「世界之匯」規劃65、80坪適中坪數，是七期罕見的珍稀規劃。「世界之匯」住家陽台均享有景觀視野，大門採豪宅對開式設計、2進式玄關，80坪戶別廚房規劃輕食、熱炒區，搭配德國頂級ZEYKO廚具，建材嚴選日德美歐等各類設計大獎之得獎品牌，將世界頂尖品牌匯聚一堂，共築極致品味空間。「世界之匯」鑽石地段價值與雋永地標價值兼具，是層峰必藏的絕佳標的！

現已於市政大道上昂首落成，敬邀您親臨鑑賞，與富宇建設同行，在七期中心，看見世界！



公設-大廳

國家歌劇院特區 國際一日生活圈與世界接軌

城市的主要軸線與經濟、文化發展的軌跡一向重疊，由此觀之，每座國際級都會，都有一條深具指標性的中軸大道，掌控城市的重心與精華，例如紐約的公園大道(Park Avenue)、巴黎的香榭麗舍大道(Avenue des Champs-Élysées)。若將七期喻為台中的皇冠，60米市政大道便是其上最璀璨奪目的鑽石，堂皇貫穿七期核心，兩側旗艦商辦、頂級豪宅、五星酒店齊聚，是七期品牌建商展現實力的必爭之地。「世界之匯」坐落市政大道、惠來路鑽石角地，前瞻新市政中心繁華榮景，後擁七期南側低密度生活風景，左右逢源，風生水起，是層峰配置資產不容錯過的上選標的。

3面臨路 無限視野 32層Art Deco雋永地標

「世界之匯」基地3面臨路，沿市政路退縮20米，擁有超大棟距開闊視野，32層SRC結構，新古典ART DECO建築，公設禮聘IDA美國國際設計大獎銀獎得主王勝正大師操刀，以層峰人士的世界行館為設計概念，融匯MUSEUM、CLUB、LOUNGE等趨勢風格，展現中西合璧的創新美學。一樓挑高10米世界門廳，大器通貫23米藝術長廊，四樓採整層會館規劃，有圖書室、KTV、以及可代客料理的輕食餐廚區，與時俱進且貼近需求的設計，讓「世界之匯」不僅是七期的建築地標，更是層峰生活的最高指標。

公設-主廚輕食Lounge

實品屋

坤悅 5206

崇德最精萃

【泰若天成】泳池會館 國際御所
59/63坪 景觀4房即刻入主

崇德最精萃 尊榮家風相傳

「北崇德．南公益」大勢已定，11期崇德路商圈鄰近洲際棒球場、巨蛋、中信百億商城、2千坪健身旗艦店、北屯國民運動中心，台中運動城市重磅核心，再加上14期市政重劃增值前景，匯聚全台中最精華。坤悅開發嚴選崇德最精萃，【泰若天成】25樓新古典地標，打造稀有尊貴、非凡價值的國際御所。

普霖斯頓雙語小學、馬禮遜美國學校、衛道中學、葳格高級中學、崇德國中貴族人文洗禮；台灣銀行、中國信託、富邦銀行、台中銀行、合庫插旗，財富質量最密集的金融核心，一切都是最美好的聚集。

THE VISION OF CITY

建築外觀及公設皆為實景拍攝

獎項肯定 服務口碑

坤悅開發近年來屢獲優良建商、誠信品牌肯定。2018、2016年台灣誠信品牌認證《台灣誠信建商》、2017年《優良品牌認證標章》，厚實品牌實力就是客戶信任的基石。

我們相信：服務溫度是客戶幸福指數。長期投入專業人力，貼心售後服務，包含居家健檢、社區營造活動等，安排居家健檢活動，主動為客戶修繕房屋，解決居宅問題，並且陸續提供社區子女獎助學金補助，人群服務，擴大社會企業責任。

甲級營造 耐震品質

上積建商坤悅開發(5206)，超過20個精彩建築作品，集結旗下甲級營造團隊「坤聯營造」，以敦實工程品質細鑄精品住宅，不惜耗費大量的時間和成本，著重「耐震」工法營建工程，落實工務自主檢查、工安品管，嚴謹要求結構堅固工法，領先技術加強耐震結構--「筏式基礎厚度達125公分、1樓外牆厚度18公分、搭配30公分厚度加勁牆，每層加入耐震翼牆作為結構強化」。堅持細膩品質，傳承建築價值，贏得住戶的良好口碑。

零店面 泳池會館 國際御所

難得市中心千坪大基地，【泰若天成】零店面，大器門廳，鈦元素巨柱工藝，公設會館是家的延伸，四季溫水泳池、SPA、蒸氣烤箱，讓忙碌菁英身心靈放鬆，自在養生。影音廳、美聲KTV、涵馥閱書房；1樓浮島Lounge，收藏名琴、名酒；藍帶廚藝教室以巴黎左岸風情為設計概念，享受咖啡輕食優雅品味，為世代榮寵獻上最美好生活！

建築外觀及公設皆為實景拍攝

健康好宅 家，是非凡的成就

【泰若天成】59/63坪景觀四房限量席次，即刻入主！陽台是客廳空間的延伸，光影、空氣、綠意擴大家庭歡樂氣氛。光線明亮、通風流暢，打造抗PM2.5健康宅！社區配備反洗過濾系統、義大利原裝STOSA廚具、德國原裝KRONOTEX精工地板、TOTO系列衛浴設備。客群鎖定北屯地區傳產、台商置產，世代二代換屋，以及中科中高階主管，以及金融銀行、醫師、教師專業人士，讓家是您非凡的成就！■接待會館 河北二街36號■04-2246-8111

聚合發建設【君大院】

繁華增值第一排
中投匝道一下就到

迎賓大廳實景

2200坪泳池會所
四季皆美的親子水樂園

不用出門，就能實現全家人的度假計畫！「君大院」坐擁2,200坪的壯闊基地，高達37項的全齡公設，包括：挑高迎賓大廳、Lounge bar、25米標準泳池、電影院、KTV、宴會廳…等，讓家不僅是家也像是飯店，採用專業物業管理，無論宴客、招待親友，總是能讓您感到榮耀盡歡！

景觀泳池實景

景觀水池實景

1150坪退縮花園
徜徉於大自然的懷抱

下樓就是1150超大花園，千坪森態庭園與景觀水池，濃淡有致的綠意是美好生活的基本特色，不只滋潤您，更是全家人生活中的心靈養分，在大自然中成長生活，幸福就是這麼簡單。

興大康橋實景

首選／文心秀泰生活圈
最親民 X 最宜居 X 最罕見的豪宅生活

位處大里核心地段，基地位置透過中投匝道一下就到，散步15期重劃區僅需三、五分鐘時間，車程約十至十五分鐘即刻左擁右抱「台中軟體園區」與「文心秀泰生活」。

文心秀泰實景

首要／最具潛力增值區
十五期重劃區 X 捷運 X 台中軟體園區

「君大院」旁便是十五期與捷運藍線 延伸線（預定），還有「台中軟體園區」的人口紅利，無論自住、收租都很方便，斥資4億620萬元3300坪的「國民運動中心」也預計在2020年完工，未來本區將有不同凡響的地景地貌，即將誕生。

大里藝術園區實景

首善／買的起的好生活
國小 X 行政區 X 運動公園 X 中投匝道

位處大里行政與文教核心，明星學區環伺在側，孩子上下學免接送；出門十分鐘內富裕有餘，連鎖餐飲、知名超市、金融銀行，生活所需散步直抵；交通更有74號、63號、台3線、文心南路四大主要幹道，鄰近的大里運動公園更是打擊PM2.5的好幫手，進階新菁英人生，趁現在！

大里運動公園實景

為城市創造一座　森林

睦森林

植綠 盛綻落成

城心寸土寸金、綠地無價，自然，成為都會人最奢侈的嚮往；以台中為例，科博館特區3.6公里草悟道，匯接勤美商圈、美術館，位處都會精華地帶，享有城市難得開闊的4萬坪綠意，若非30年時光養成，以當前土地價值，難再有如此大規模的綠帶規劃，無可複製的稀有性，多年來吸引名宅齊聚，造就該區域出入好鄰、風氣齊質的頂尖居住環境。

由根園建設與舜元建設聯手推出的【睦森林】，坐落植物園4萬坪綠覆核心，基地緊鄰永久停車場、健行國小、機關……等低密度設施，為建築帶來四向開闊視野；散步生活圈內，四大園道、百貨精品、頂尖學區、醫療資源、便捷交通一口氣囊括，成就真正繁華轉靜美宅生活。

23.5%超低建蔽率，大量植綠，建築猶如城市森林

喧囂轉靜、鳥囀如歌，從大樹盎然綠濃之間，一眼即可辨識的城市地標昂然而立，【睦森林】伴隨著四季豐富地景落成；為了不負科博特區悠閒環境，在規劃初期團隊便以23.5%超低建蔽率，期待給居住者一座回家能自在放鬆的城市森林，在大尺度謙退前庭中，近300棵喬灌木綠樹簇擁，流水清溪、綠野草地、水景如鏡……與藝術家巧心打造的作品，讓入門的步伐不自覺慢了下來。

25樓拔地而起的建築氣度，以簡約俐落線條勾勒出現代美學，在耐賞優雅風格中不失豐富的外觀層次性，有別於一般建築規劃，【睦森林】以四面皆為正立面的設計，讓城市川流人潮，無論從東南西北任何面向，都能欣賞到建築的雋永之美，呼應本案規劃63・72坪、純四房格局，針對企業主、教授、醫生、高階主管等目標客群的恢弘心量。

如國際度假飯店般空間設計，圓滿動靜多元精采人生

大樹、水景圍繞，早晨7點的綠光cafe盡收四季風光水色，一本書、一杯手沖，映照出OFF的悠閒心情，文淵書房茶香飄散，仿若昨日的茶道課程依然餘韻縈香，沛綠健身房、禪靜瑜珈室、25米標準泳池、SPA、蒸氣室、多功能球場……從重訓到有氧、從陸上到水上，從一個人到一群人，注重養生、愛運動的居住者，有更多選擇讓生活精彩、讓青春永駐。而建築景觀視野最佳的25樓，星空宴會廳串聯lounge bar功能，派對空間運用更加彈性多元，寬敞貼心的主廚備餐區，完美外燴到府、鮮烹即食的宴客需求，無論商務招待、網紅生日趴，讓家宴輕鬆達到飯店級的水準，主客盡歡。【睦森林】以度假會館尺標，帶給生活豐富體驗，讓居住者不用遠飛度假勝地，在城市最精華區域，擁抱屬於自己的心靈桃花源。

| 睦森林 |　63 & 72 坪

接待會館 | 民權路 ・ 德化街口

禮賓專線 | 04-2206 8666

建築人為公益化身五星級主廚，為偏鄉孩子上助學福利菜

圖文：陳品竹

由臺中市不動產開發公會會員發起的台灣行動菩薩助學協會，12月7日在台中洲際棒球場好運來餐廳，舉辦「2019愛你久久Love Together相見歡」活動，邀請中部地區60所國中小學校712名師生圍爐呷辦桌，臺中市不動產開發公會理事長也是富旺國際開發董事長林正雄，與台灣行動菩薩助學協會理事長也是精湛建設董事長陳志聲等多名贊助企業主，化身為「型男美女主廚」，為學生們上一道一道的福利菜餚，扣掉活動開銷，這場餐會為行動菩薩募得500餘萬元的善款，將全數作為學生助學基金。

成立16年的台灣行動菩薩助學會，當初47名原始發起人，3/4是建築或其相關產業的業主，16年來會員從47人成長到7257人，贊助的學生從最早的25人次，到現在已約1萬人次，發出的助學等善款約1.2億，成為中部建築開發及相關業者最大的公益平台。最近幾年更發展出「課後輔導」，讓偏鄉孩子的功課也能不落人後，「發願成材」，以師徒制的方式培養泥作等技藝傳承的學生，「美學下鄉」，則由30幾名包括茶藝、花藝、陶藝、美術等藝術家定期下鄉到學校教導孩子美學，例如彰化萬興國小，就培養出許多優秀的小小茶師。

12月7日的「2019愛你久久Love Together相見歡」，由100多位志工，組成歡迎隊，每當從各地來的學生一下遊覽車或贊助的企業主一來，扮演成卡通的志工，立即熱情相迎，給來賓及學生大大的驚喜，臺中市不動產開發公會理事長林正雄，不只用自己公司捐款贊助，還帶夫人來為小朋友打氣，率建築人做公益。

活動一開始由彰化芳苑國中表演氣勢磅薄的戰鼓，接著由贊助這次活動的企業主化身為主廚，為小朋友上各種嘉惠學生的助學福利菜餚，3、40位主廚同時出場，場面震撼而溫馨，棒球明星劉信宏、林英傑、鄭達鴻，則在台上教大家棒球暖身操，接著東勢石角國小小朋友演出可愛的客家情，埔里的大成國中表演原住民歌舞，電視超偶比賽歌手的演唱，還有被建築界稱為寶島歌王的麗明營造董事長吳春山唱的「快樂的出帆」，預計接任下屆行動菩薩理事長的勝群金屬董事長陳武華唱的「我們不一樣」，現任理事長精湛建設陳志聲董事長以「感恩的心」表達所有對行動菩薩助學協會支持的企業、朋友、志工等感謝，節目在10台平板筆電及4台捷安特自行車的摸彩中達到高潮，還有人人都有的一桶爆米花及一顆紀念棒球。

臺中市不動產開發公會理事長林正雄偕同夫人送愛心

飯後，行動菩薩會還帶學生們到洲際棒球場看亞洲冬盟聯賽的台韓47大賽，這些國中小學生，很多人是第一次現場看國際棒賽，在專業啦啦隊長帶領下，700多名師生一起吶喊「安打啦！安打拉！戴培峰，全壘打！」氣氛非常熱烈，台韓大賽到第五局下半，雙方得分數還是掛蛋，不知是這學生加油聲喊得雄壯威武，讓台灣選手士氣大振，果然讓韓國隊從頭到尾「掛蛋」，終場台灣隊以10比0贏得這場球，第一次現場看球賽，就看到台灣贏球，孩子超興奮的。

彰化後寮國小校長說，在沒有一家書局，沒有文化資源的偏鄉，是行動菩薩推動的藝術下鄉，讓她們學校的孩子也能接觸到藝術，這是她覺得最棒的地方。

另一位老師說，別說孩子沒有在棒球場現場看國際棒賽，她也是第一次來，孩子們在圍爐用餐後又能來看棒球，增廣見聞，實在是太有意義的「相見歡」活動。

臺中市不動產開發公會理事長林正雄理事長說，時間會過去，但我們為孩子所做，我們給的溫暖，我們在他們心田種下的善種子，總有一天會發芽，善！會不斷的循環。

參與這次相見歡公益活動的臺中市不動產開發公會的會員包括富旺國際開發、嘉磐建設、磐興建設、磐鈺建設、太子建設、聯聚建設、精銳建設、寶璽建設、龍寶建設、麗明營造、豐穀建設、大山建設、昇揚營建機構、林鼎實業、根園建設、富宇建設、惠宇營建機構、登陽建設、華相建設、精湛建設、惠友建設、慶仁建設等。

學生們精彩表演

臺中市地區銷售簡介

東區

冠勇建設 - 美臻館
東英十一街

坤悅開發 - 高飛
旱溪街與三賢街

中區

精匠建設 - 富御觀止
台灣大道與興民街

南區

嘉磐建設 - 樸樹
復興路二段71巷、忠明南路

林偉開發 - 興大園道
興大路

北區

陸森建設 - 森原宿
成功路450號

西屯區

泉品建設 - 泉宇未來
中康二街48號

親家建設 - 7up
青海南街

北屯區

大山建設 - 大山一墅
南興東路與松竹五路一段

北屯區

晟溢建設 - 大觀
祥順十街

誠總建設 - 首席雲端
南興東一街近南興東路

晨溢建設 - 晨溢風華
南興路與長富街

台灣亞銳士 - 四月泊樂
景賢路與祥順三街、近祥順東路

華太建設 - 宜居
南興路、敦富六街

勝麗建設 - 方程市
敦富路與新興路一段11巷口

辰嘉建設 - 情定水蓮NO.15
軍福七路與祥順路

大城建設 - 十月蜂收
君福十五路、和順路、和福路

台灣亞銳士 - 樂好事
敦富二街、近南興路

精銳建設 - IN未來
松竹五路一段

本頁個案為108年07月至108年10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。

臺中市地區銷售簡介

本頁個案為108年07月至108年10月份提供公會市場資訊委員會市調資料之預售案場，或提供其他友會參觀之個案。藉此感謝同業對公會會務運作與產業合作之貢獻。

南屯區

精銳建設 - Garden One
大墩十二街近益豐路口

豫豐建設 - 豫豐楓悅
保安十街172號

太平區

喬立建設 - QCITY
光興路

大里區

瀚喬開發 - 述康橋
中興路二段747巷48弄

后里區

璟彤建設 - 璟宏天玥
福德路近平安路

烏日區

櫻花建設 - 綴綻
榮和路、三榮路二段

沙鹿區

富宇建設 - 海德公園
中山路、星海路

梧棲區

紳曜企業 - 山景硯
民和路與博愛路

潭子區

英升開發 - 陽里晴2
大通街

龍井區

裕國冷凍冷藏 - 裕國豐盛
沙田路六段

豐原區

久樘開發 - 久樘向陽
直興街

豐閱建設 - 豐閱榮曜
慈龍街

源自德國

以科技為您佈下綠網 讓呼吸不再奢侈

GREENWEB 防霾網

歐盟危害物質檢測認證

歐盟抗過敏認證

台灣第一品牌，豪宅首選

良展

Onwell curtain & screen Co., Ltd.

良展興業有限公司

http://www.onwellcurtain.com.tw Tel:04-2296-6588