

No.113

建築與環境
Architecture Environment

TAICHUNG CITY HALL

New system

TAICHUNG HSR STATION

Lifestyle extension

BEITUN MAIN STATION

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

V O L V O

THE NEW VOLVO V60

PHEV 雙能電動

集結科技與駕馭樂趣

讓您的生活再進化・實現面面俱到的完美旅程



VOLVO 汽車授權經銷商 | 上立汽車有限公司

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

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

American
Standard
PART OF LIXIL



吉佳實業股份有限公司

台中市大里區大明路395-3號

TEL : 04-24820701 FAX : 04-24820310

高雄吉富 新竹吉信

台北盛美 台南吉馨

Massive Impact of Housing Market

理事長 | 林正雄

台中縣市合併升格去年滿 10 年也躍為全台第二大都市，移入人口數持續攀升中，台中建築品質成為國際的標竿，自兩年前中美貿易戰開打，轉單效應加持下挹注台灣提升經濟成長動能，而 Covid-19 疫情台灣政府控管得宜，展現國家與企業的國際競爭力，使得 2020 年房市終於開始出現向上回升的機會，但卻因少數同業「炒紅單」的消息，讓政府陸續祭出打房的各項政策，從去年底央行開出第一槍的「貸款成數限制」、財政部端出預告要修正「房屋稅條例」、立法院今年一月三讀通過「平均地權條例」等三法部分條文、行政院提出的修法「房地合一稅」等，都是對建築產業的巨大衝擊，加上原本缺工、物料上漲問題嚴重，科技大廠全台擴廠搶工，工資漲了 70-80% 還苦於找不到工人可用的情況下，政府僅對建商一味地打壓，卻不正視這項內需產業的缺工現象，打房政策加上缺工的結構性問題反而導致成本轉嫁於消費者，造成房價上升，此舉將導致房市流動性受影響，更影響政府稅收減少，影響長照、社宅財源。對於企業來說，大起大落的變動不是一項健康穩定的產業政策，社會經濟與國家成長是相互牽動的，以產業立場絕對支持政府管理不當炒房，但此次打房關係到的不只是建商，還重挫房產業上下游的營造、水電、設計與裝潢、家電與家具業、水泥鋼筋等相關產業的數百萬人的就業機會，也會造成建案成本攀升而導致房價上揚，在預期投入資本提高的狀況下，成本轉嫁買房民眾，如此只會導致實體經濟出現泡沫，甚至產生通膨，政府不得不審慎作為。

「打房」兩個字，並無法實現台灣的「居住正義」，政府若只是為了滿足民粹而祭出打房手段完成這個口中的終極目標，將嚴重影響我業權益，也將造成全民經濟的衰退。中央主管機關應該長遠思考的是如何帶動國家整體的經濟，讓市場回歸正常機制，而不是將炒房、打房與有房三者混為一談，無限上綱的打壓建築產業發展。政府不能只著重「打房」的戰技，而沒有完整的住宅「戰略」，這才能真正能讓全民受益。

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

林正雄

CHAIRMAN



CONTENTS

建築與環境
Architecture Environment

理事長的話	2	理事長的話	林正雄
	4	目錄	
焦點 360	6	主委的話	黃才丕
局長的話	8	城市美學在臺中，也在你心中	黃文彬

思辯場	12	政府打炒房，房價為何仍降不下來？	李思齊
	16	體驗式空間的設計概念 從 Peter Zumthor 的設計談當代重要的 體驗式空間	蘇靜麒
	24	臺中大車站計畫逐步到位 提高都更招商誘因 推動舊城新契機	臺中市政府都市發展局
	30	從柯布的馬賽公寓看社會住宅	龔瑞琦
	38	大眾運輸導向發展的過程中 如何有效落實增額容積制度	李家儂
	44	嘉義美術館 - 新舊建築連結之時代場域	臺中市不動產開發公會
	56	台中捷運「三響炮」，均已箭在弦上	思雲
	62	大齡住宅佔比高 老屋重建商機濃	張旭嵐
	68	不只台積電，下個兆元產業「離岸風 電」吹響台中港啟航號角	謝平平

建築業父與子	76	嚴父帶領，創新二代 共同撐起建築一片天	陳品竹
公益活動	80	號召會員同業從事公益活動回饋社會 (十九)- 本會高爾夫球公益聯誼賽	陳品竹
熱銷個案	82	臺中市地區銷售簡介 (109.09-110.01)	楊千慧



臺中市不動產開發商業同業公會

發行人 | 林正雄

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
翁毓鈴 卓昭同 王秀蓮 賴廣陽
魏豪志 林宏明 賴國弘 陳盈吉
葉昱徵 郭毓民 林清賢 莊季雄
陳梓銘 張鈞豪 林天財 陳俊維
谷中嶽 林彥琦 劉國隆

委員 | 李中 何敏誠 林丙申 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

會址 | 408 臺中市南屯區大墩路 693 號 4 樓
TEL 04-23200015
FAX 04-23253910

Better Dwelling

主委 | 黃才丕

本會會刊做為各方產業的平台，近幾期對於建築產業的發展與國際環境的脈動都有大篇幅的報導，但針對政府希望由打房的手段來抑制房價的問題，本期有相關議題及相關國家案例的思辯與討論。怎麼做才是健全房市的方法，也許是全國上下都非常關心的話題，應該讓全民了解建築產業帶動的整體經濟，以及目前建築業遇到的缺工困境、原物料大幅上漲、土地標售金額創新高、產業稅率提高所導致建造房屋的成本加劇，才是房價升高的主因，在在絕非建商的利潤加成，而是反映所有建造所需的資本。

除了打房對產業的衝擊影響，本期邀請台中市政府都市發展局來說說近期的政策與建設，本會與都發局一直致力於推動台中各項城市發展，而都發局獨步全台訂出的自治條例 - 宜居建築的推動已可預見台中市未來的市容將成為台灣首屈一指的綠色城市，這是市府與民間建設業者一同努力打造讓台中市成為更好的宜居城市策略。另外，台中市政府因應捷運通車而即將推出的增額容積制度，為了讓同業能夠進一步認識對於大眾運輸車站周邊土地的強度使用說明與利用，此次也將有專章介紹，未來增額容積制度也將是台中市落實永續交通的重要目標，隨著路網趨於綿密，捷運對區域房市的帶動也將同步提升。另外，近年政府力推的社會住宅政策，與 20 世紀初時期為了解決戰後大量居住需求而由柯比意大師所建造的馬賽公寓來比較，檢視當今台灣台中所推動的社會住宅，是否有脈絡性的價值可依循？這是有趣而具涵構性的討論。以上希望每期會刊在某種程度上能夠回應產業現況及問題，但也冀求藉由會刊這個平台能讓同業更加了解產業脈動與時代環境進步所帶來的布局與變革。

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

DI REC



TOR

Urban Aesthetics Taichung

城市美學在臺中，也在你心中

局長 | 黃文彬

希臘哲學家亞里斯多德這樣形容人與城市的關係：「人們為了生活來到城市，為了生活得更好而留在城市。」，身為致力於讓城市更好的我們，面對優化建設水準，提供優質環境品質責無旁貸。

臺中近年的發展有目共睹，也獲得國際媒體的認同，然而當所有城市都在追逐「宜居城市」的過程，我們也逐漸停下腳步思考宜居對於我們的生活是什麼？臺中雖然擁有豐沛的自然資源，但居住活動人口多數還是集中在城市化的地區，除了擁有經濟產業的繁榮發展，我們開始省思生活與城市之間互動的意義，用何種方式讓城市產經發展的同時兼顧「城市型的宜居」，照顧市民的「質」的福祉，進一步引導市民與城市空間的互動。

臺中城市美學推動的成果，我們嘗試從城市的點、線、面進行布局策劃；點的營造，透過宜居建築獎勵辦法提高城市垂直綠意、透過都市設計審議成就「一個建案、一個公園」，親近優質開放空間的機會、透過都市更新整建維護及危險老舊建築物相關政策的推動，給予老舊景觀新的生命，市府建設局推動的美樂地計畫積極開闢公園綠地，以及透過興辦大型公共建設如臺中國家歌劇院、臺中巨蛋、綠美圖等等作為開拓優質開放空間，採用「都市針灸術」，希望透過微小的改變累積成巨大的景觀質變。

線狀景觀的營造，「綠空廊道軸線計畫」總長度 21.7 公里，包含本府建設局 20.1 公里的綠空廊道計畫沿線三期工程，以及都發局 1.6 公里的綠空鐵道軸線計畫。「綠空廊道軸線計畫」於原有鐵道空間進行簡易綠美化、打造自行車綠廊，讓市民朋友享受休閒活動及運動空間；而近期完工開放的綠空鐵道軸線計畫，市府以鐵路高架化作為翻轉車站地區的契機，在都市空間縫合與保留城市歷史紋理之立基下，保留駁坎、鐵軌、跨路鐵橋及部分鐵道號誌設施，進行綠化及鐵道環境氛圍塑造，留下的駁坎配合鐵道高架化後前後站空間之縫合與連結，提供市民於鐵軌高台上俯瞰城市之多維度特殊體驗；另外臺中市政府繼續以「翡翠項鍊」概念推動「臺中之心計畫」，串起草悟道、育德園道、東光園道、興大園道、興進園道、美術園道、忠明園道等 7 條園道及 7 座公園，總長度約 17.2 公里，讓市民以更舒適的步調與城市互動。



臺中市政府都市發展局局長

黃文彬

臺中的水滴經貿園區稱為臺中城市發展的最後一塊寶地，在都市規劃過程中把握開發與環境的平衡，留有大面積的公園用地，成就出今日臺中的「中央公園」，占地 67.34 公頃，約 2.58 座台北大安森林公園的面積。南北蜿蜒貫穿整個園區，縱長約 2.7 公里，為整個水滴經貿園區的核心綠地，也是目前全臺最大的都市公園。

在同步配合盧秀燕市長揭櫫的都市熱島退燒策略「引風、增綠、留藍」政策推動下，臺中城市退燒及美學營造不單單只靠增加綠意來成就，同時積極改善既有藍帶親水空間，並將城市紋理中過去存在的藍帶逐步解放，包含筏子溪迎賓廊道及景觀改善工程的推動、綠川柳川環境營造、豐原葫蘆墩圳開蓋、大康橋計畫等，這些建設不單豎立了臺中門戶的美麗印象外，同時也兼具低衝擊開發的特性，尊重地方既有生態紋理，也提高了在城市叢林生活的市民親水的機會。

我們希望市民能夠步出戶外與城市建築、開放空間進行互動，當人與城市、人與人之間的交流增多了，城市的生機也自然蓬勃，這樣的生機盎然將逐步帶領臺中朝向更永續宜居的生活，也將達成市長所提「富市臺中・新好生活」的願景。



TAICHUNG REAL ESTATE
DEVELOPMENT ASSOCIATION

THINK DEBATE

政府打炒房， 房價為何仍降不下來？

文 | 李思齊

台中房地產在台商資金回流、捷運等重大建設逐步到位，以及人口持續成長的利多帶動下，去年推案金額突破 3,000 億大關、達到 3,049.08 億元，較 2020 年的 2,793.25 億元成長 9.2%，再創民國 82 年以來新高。值得注意的是，去年台中房市不受新冠肺炎疫情影響，市場呈現「價漲量增」格局，除了土地交易熱絡，各區域房價平均也上揚二至三成，產品以二房及小三房為主，主力總價帶則落在 800 萬至 1,200 萬元間。

對於房價、土地價格持續驚驚漲，政府一如預期在去年 12 月祭出打炒房措施，市場雖然短期出現觀望，供給可能下修，但業界評估，今年整體市場將呈「價微增、量稍減」的走勢，全年推案金額預估在 2,400 億至 2,500 億元間。展望今年房市，臺中市不動產開發公會理事長林正雄認為，市場將不會再有 1 字頭房價，產品面則維持今年的產品定位，約有 70% 的比例為小二房與小三房，符合剛性需求，同時也控制總價不致太高。

圖 | 台中捷運通車營運，加上台商資金回流等利多助功，讓台中的推案居高不下，房價也節節高升



TAICHUNG MRT

整體來看，受營建成本上揚及土地交易熱絡、帶動地價持續高漲影響，台中各區域房價呈現緩步上漲，74 號快速道環內每坪已站穩 30 萬元；未來三年內，包括北屯、西屯、南屯精華區房價，將邁入每坪 40 萬元以上的新領域。而根據最新市調統計，今年前二月台中預售市場推案金額累計已達 589.8 億元，較去年同期的 294.2 億元大增 100.48%，預估第一季推案金額上看 800 億元，較去年同期 613.9 億元成長逾三成，主要受去年建照往後延影響，建商集中在第一季推出。

細數國內房市近 30 年重大事件，包括民國 79 年的選擇性信用管制、87 年東南亞金融風暴、88 年 921 大地震、92 年 SARS 風暴、97 年全球金融風暴、99 年選擇性信用管制、100 年奢侈稅實施、101 年實價登錄、105 年房地合一稅，以及去年的新冠肺炎疫情與打炒房推出的選擇性信用管制。

就台中房市走勢來看，79 年首次實施選擇性信用管制，並未對房市造成太大衝擊，當年推案金額 976 億元，較上一年減少 22%，不過隔年就回升至 1,682 億元，81 年爆大量、一口氣衝上 3,391 億元歷史高峰，這個紀錄維持到現在、長達 29 年仍未被打破。期間，房市受衝擊最大的事件為民國 88 年的 921 大地震，當年台中推案金額由前一年的 1,149 億元，一下子重挫到只剩 348 億元，90 年更來到歷史新低的 214 億元；接著國內又發生 SARS 風暴，房市欲振乏力，一直到 93 年才又見起色，回到千億以上水準。

民國 97 年全球再陷金融風暴，隔年台中房市推案金額又降到千億元以下的 623.8 億元。不過隨著中科園區進駐，以及 74 號環狀快速道路通車等重大交通建設陸續落實，儘管政府再次實施選擇性信用管制、奢侈稅及實價登錄等打房措施，但房市在剛性需求強勁帶動下，整體推案仍可維持 1,500 億至 2,000 億元水準。

近二年，更受惠於台中躋身全台第二大都會，台中捷運紅線完工通車、捷運綠線即將通車，還有低利率環境不變、台商資金回流等利多助攻，108 年推案金額衝上 2,793 億元，去年更突破 3,000 億、達到 3,049 億餘元歷史次高。而就近十年的四波打房措施（奢侈稅、實價登錄、房地合一稅及選擇性信用管制）中，105 年房地合一稅的實施，確實對投資客產生嚇阻的效果，當時投資客的比例高達 40%，新稅制上路後，投資客最後只剩 3%，也連帶影響 105 至 107 年的市場表現。

FLIPPING PROPERTIES

然而，為何政府不斷推出措施打炒房，房價卻始終降不下來？

新業建設名譽董事長穆椿松指出，其實，房價隨著 GDP 成長與物價上揚而自然上漲，是很公道的事；再者，「都市化現象」也是世界的潮流趨勢，在就業、就學、消費等考量下，人口逐漸往都市集中無可避免。

穆椿松表示，大都會有好的就業機會，有方便的消費與居住環境，所以多數民眾都嚮往都會生活，結果更助長人口集中，更多人搶更少的原料，房價上漲速度比一般產品快，也是正常。第三，造價上漲也無可避免，以去年 1 月至 12 月為例，整體造價就上漲超過二成以上，這其中包括混凝土、鋼筋、鋁料、銅料等原物料，以及工資上揚。以混凝土為例，去年初每立方米約 1,900 元，到今年已漲至 2,400 元；鋼筋由每噸 1.5 萬元漲至 1.95 萬元；模板工亦由每坪約 7,800 元漲至 1.05 萬元。

圖 | 原物料與工資上漲，促使營建成本水漲船高



另外，美中貿易戰、新冠肺炎疫情又帶動台商回流投資，各地廠房、廠辦等工業建築爆量增加，對現有房地產市場也造成「搶工、搶料」的排擠效應。像台積電擴建廠，就祭出做六天拿七天的錢等高薪誘因，讓營建工人趨之若鶩，營建業面對缺工的壓力可說是與日俱增。

事實上，營建業缺工早在二年前就開始逐漸發生，再加上近一年來高科技電子業在國內趕工設廠，直接加價搶工，無法跟上加價的營建業工程直接受到延宕。業界不諱言，過去一個 15 層的 60 戶社區，大約二年內就可以完工交屋，現在至少都要抓三年以上的時間。建商現在都很十分頭疼，已經賣出去的只好咬牙苦撐，自己吸收成本；還沒有賣的，只好拉高房價，實施「不二價」。未來的營建成本難以預估，又不可能自行吸收成本，只好反映在預售房價上，絕非刻意炒作。

「房價回不去了！」林正雄認為，土地、營建成本持續上揚，無論政府再用任何政策打房，只會增加民怨，因為過去打房的方式跟工具，多為金融限縮與加稅，雖有成效，但一刀兩刃，勢將影響全國八成以上的房屋持有者權益，值得政府正視。鄉林集團董事長賴正鎰也不認同政府對房地產永遠只有一個政策「漲就打，跌就拉」，如今持續接連祭出土地和餘屋限貸令、實價登錄修法納入預售屋與紅單管理，修訂房地合一稅，將閉鎖期從二年拉長為五年等打炒房政策，恐不利房市發展，連帶景氣復甦也受拖累。

賴正鎰表示，這波房價上漲實因建材成本與原物料上漲，缺工造成工資成本拉高，獲利最大的應該是地主，因為地主哄抬地價才造成房價上揚。但政府對於建商購地貸款從 80% 下修到 55%，預期土地熱度將會下降，推案速度也會受阻，恐不利於景氣復甦，盼政府不要搞錯方向。林正雄與賴正鎰都建議政府，應有健全房市的全盤策略，以免接連打房而澆息才剛要回溫的房市，重挫房產業上下游，包括營造、水電、設計與裝潢、家電與家具業、水泥鋼筋等相關產業的 350 萬人就業工作，這樣只會導致今年實體經濟出現泡沫，甚至出現通膨，政府不得不慎重。



圖 | 「都市化現象」是世界潮流趨勢，大都會有好的就業機會，有方便的消費與居住環境，結果更助長人口集中，更多人搶更少的原料，房價上漲速度自然比一般產品快



圖 | 業界認為，土地、營建成本持續上揚，無論政府再用任何政策打房，只會增加民怨

Experiential Space



圖 | Peter Zumthor _Therme vals- 翻攝自 DIVISARE

「體驗式空間」的設計概念

從 Peter Zumthor 的設計談當代重要的「體驗式空間」

文 | 清奇設計 蘇靜麒

“我們把塊體量之間的空間稱為「蜿蜒空間」，它連接一切，它在整個建築中流動，創造平和的節奏。在這個建築中漫遊，你會有所發現。就像在森林中漫步，每個人都會有自己的路。” Peter Zumthor

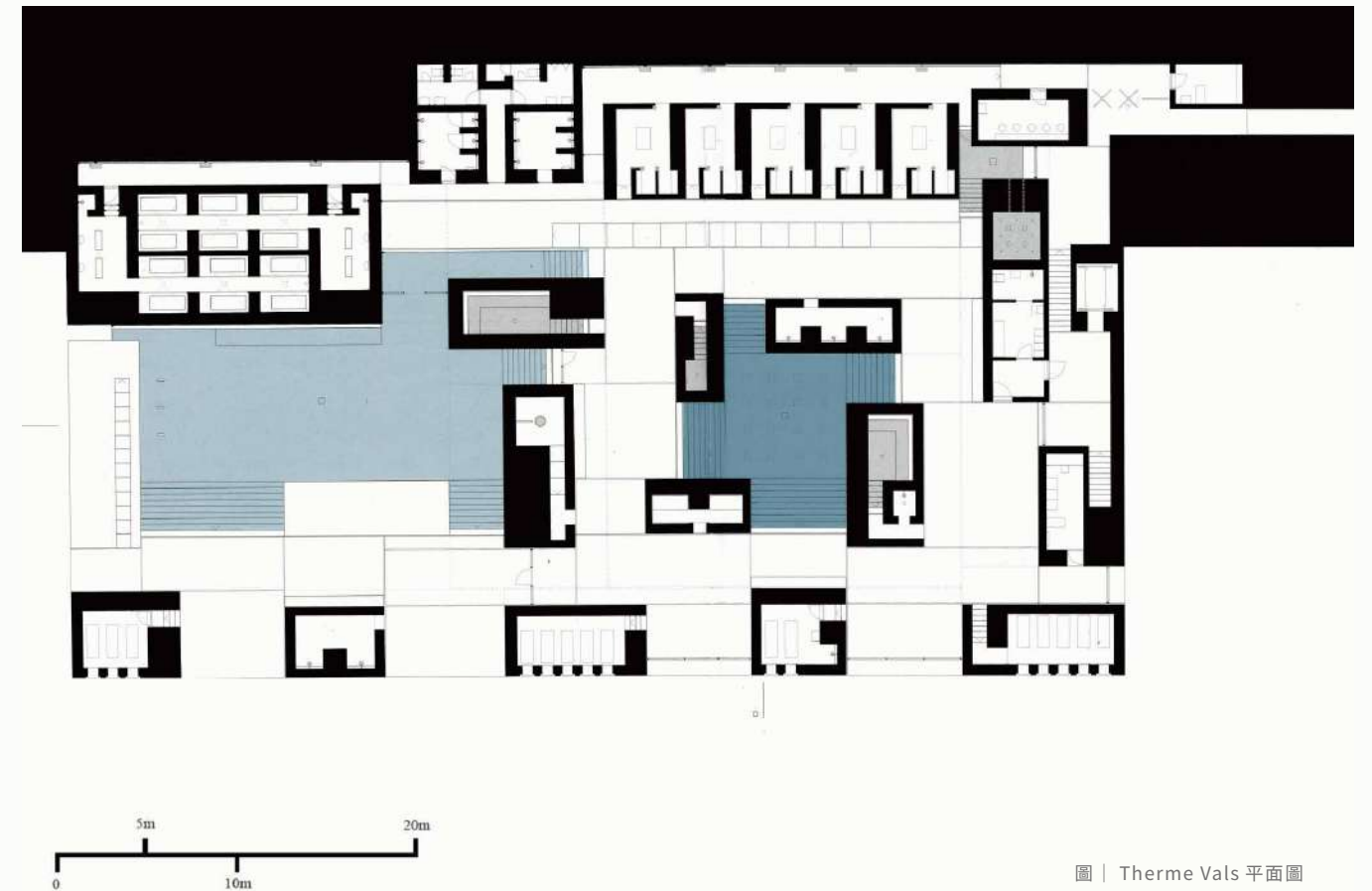


圖 | Therme Vals 平面圖

Peter Zumthor 藉由各種材質、與光影從空間創造的體驗，特別是水，水在 Therme Vals 這個案子所扮演的角色讓人對於每日會接觸的沐浴空間有全新的認識。Peter Zumthor 的作品對於形式的操作僅以材料與空間為主，因此在他的作品不會看到外顯奔放的造型，但卻把精神層面的高度拉到極致。Therme Vals 用當地的瓦爾瑟石英岩 (Valser quartzite) 與混凝土打造而成，利用基地斜坡的順延高度建造，就好像從基地生長出來般自然、質樸。

在 Therme Vals 的平面圖中，可以發現如同 Peter Zumthor 所說的「蜿蜒空間」，利用材質、光影、高程等產生的氛圍、路徑等讓使用者放慢行走速度，以水為載體讓人的身體打開感官的各式體驗，空氣與水的流動、甚至是浴場的水蒸氣，都是設計中的場景主角，也讓身體觸摸到浴池中的水與石材，感受當地最原始的材料性。崇尚自然、類宗教式的心靈沉澱的 Peter Zumthor，對於每一次設計面對的基地都瞭若指掌，尊重每一塊土地的生命力，進而產生與天地對話的連結，這不正是每位開發業者的使命嗎？

我們堅信好的設計是會帶來魔法的，在人為規劃的空間裡，提供來自天地原始的感官體驗，貼近大自然的律動，又能開啟與自己內在的對話。

SPACE



圖 | Peter Zumthor Therme vals - 翻攝自 DIVISARE

接著特別邀請到清奇設計蘇靜麒總監繼續深談他所認為的體驗式空間：

曾在 2007 年閱讀號稱英倫才子的帥哥狄波頓 (Alain de Botton) 寫的幸福建築一書，雖然讀完有一種「暢然」的感受！但是，當時我也像許多評論狄波頓作品的負評一樣，認為本書內容太淺顯不夠深入，但隨著時光漸入 21 世紀，也就越能感覺他的深意。

書中他提到柯比意 (Le Corbusier) 在業主對他提到增設家具的請求時，給予嚴正的否認回應。雖然現在看來，很清楚是一種強述的意識型態加諸在客戶的使用需求上，但他說明當時柯比意 (Le Corbusier) 所處的是一個藍領階層興起，社會福利不佳的環境，建築需要科技化的協助，故柯比意 (Le Corbusier) 把建築比擬「船」與「飛機」般，在百年前便已型塑出現代的雛形，以致他當初設計的房子即便到現在看來仍無一點過時感。



圖 | Peter Zumthor Therme vals - 翻攝自 DIVISARE



圖 | 幸福建築中譯版書影 - 本圖翻攝自網路

1929 ——— 1977 ——— 2009



Mercedes Benz 8/38 PS Stuttgart 200 Roadster Mercedes Benz Coupé C 123 Porsche 911 Turbo

圖 | 賓士汽車在 1929 年時於科比意設計的建築前拍攝廣告，當時此建築是建築家以飛機作為學習的對象 - 本圖翻攝自網路

Experiential
space

是的！我認為狄波頓 (Alain de Botton) 這本書的重要，便在於從建築素人的觀點來看待建築，卻能搭起一個精英們專業說不清楚的橋樑，有時甚至提醒並點出行業裡，顯而易見的專業偏見與狹窄視角的問題。

在 2012 年冬天，趁著年假，我從德國．法蘭克福，乘火車到達瑞士，再經過蘇黎士取道瑞士東部。在隆冬的靄靄白雪中，到達山頂小鎮 Vals。風塵僕僕趕去，目的就是親身去體驗 2009 年獲得普立茲克建築獎的 Peter Zumthor 成名之作「Therme Vals」。此作早在 1996 年即已完成，而我在 2006 年時才剛得知此案，並對 Peter Zumthor 的設計感到驚艷。Peter Zumthor 給我感觸最深的是：他非常反對運用照片表達建築，以致於在這件作品被印刷公開於世之前，甚少外國人知道他的作品。



圖 | 遍佈瑞士傳統的標準山屋；用當地產的片麻岩作屋身或屋頂；小屋的功能是用以儲存冬季牧草；這種樣式是 Therme Vals 簡單的建築形式及材料的重大參考線索，這傳達了在 Peter Zumthor 每件作品裡簡單卻不凡的特質 - 作者攝影

在連續 3 天親身體驗過程中，我感受到一個自瑞士山上傳統標準山屋構造的單純發想。整座建築以三十塊結構組成，既獨立又合併地形成了一大塊方體的人工洞建築穴群。在不起眼的外觀視覺形式下，當身處在不同時間軸段把自己浸泡在這座埋在地下的溫泉建築中時，其他感官竟變得敏銳而彰顯，除了聽覺、嗅覺、觸覺，還有迴遊中所體驗到的窗外瑞士山間自然情景，與此包覆洞穴內的反差美感，實在是一份非常難以言說的感受。後來知道 Peter Zumthor 早期執行了一些古蹟修復展示以及個人對時間回憶的想法後，更能體會出他所堅持的體驗與深度文化性的強大，這樣的能量絕非照片所能包覆與傳遞的！

前年，偶爾發現了 Peter Zumthor 的英國新作在網路上發表，於近十年的堅持努力之下完成。山坡上樹林間隱藏的這間小屋，於英倫湛藍霧色中，彷彿聽見風與冷冽空氣裡，室內夯土厚牆與單純型式的溫暖洞穴狀的空間裡，那再簡單不過的概念依然抓住了我的心 並有一種濃厚詩意的感受！

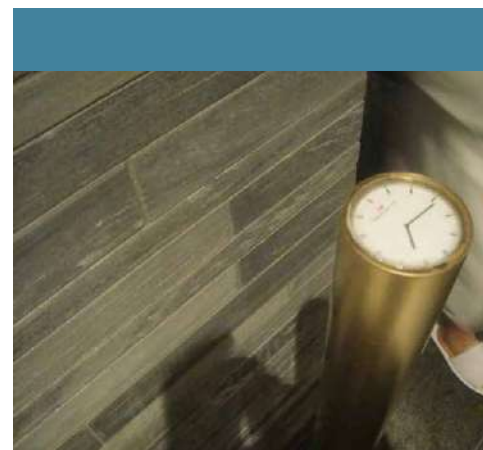


圖 | 整個溫泉場裡，唯一的一個時鐘，是在 1000 多坪單層建築面積下，卻只有一個約 10cm 直徑的尺寸，設置在女子更衣間出口的一個不起眼的柱型構造上，之所以如此，是因 Zumthor 在客戶堅持下勉為其難（或可說是某種抗議吧）的設計回應！這是因為他並不贊成泡湯要有時間壓力的概念。確實，這樣的堅持豈是圖片能傳達的概念呢 - 作者攝影

Experiential
space

Experiential

但除了驚艷作品的部份，最讓我驚訝的是他的業主 - Living Architecture，這間公司的發起者不是別人，正是狄波頓（Alain de Botton）。這家公司在歐洲幾個地點尋找知名建築師設計建築或改造室內空間，並租賃給大眾消費者以傳達體驗建築空間的意義。所以狄波頓（Alain de Botton）不但寫書，還真的涉入建築中並實踐他書中的理念！

在 Secular Retreat 作品裡，如同在 Therme Vals 一樣，我們感受到它是有著一個看似簡單卻不凡帶著詩意卻也有讓人有好玩感覺的空間。而其表現的範疇，從在對時間（如夯土），自然（如洞穴）與光影（如霧中樹影之間）及反映長時間人的使用之易變性上（融通五感的經驗）都具有豐富的表現層次。當然，這也都必需在業主提供的服務與設計上的意念，有絕對相融的支撐才行。（註 1）同時，這也重新強調了 Peter Zumthor 在 30 年前就一再堅持的：空間設計是必需在實體中經驗才能傳達與體會的；並且也因此更直接的成為 Living Architecture 要做的，讓一般建築素人能在此平台上，更深入的體驗或討論建築與空間。



圖 | Zumthor 的 Secular Retreat 的設計構想是以洞穴的簡單概念容納了自然的隨時變化（風 / 光 / 雨 / 霧）- 本圖翻攝自網路

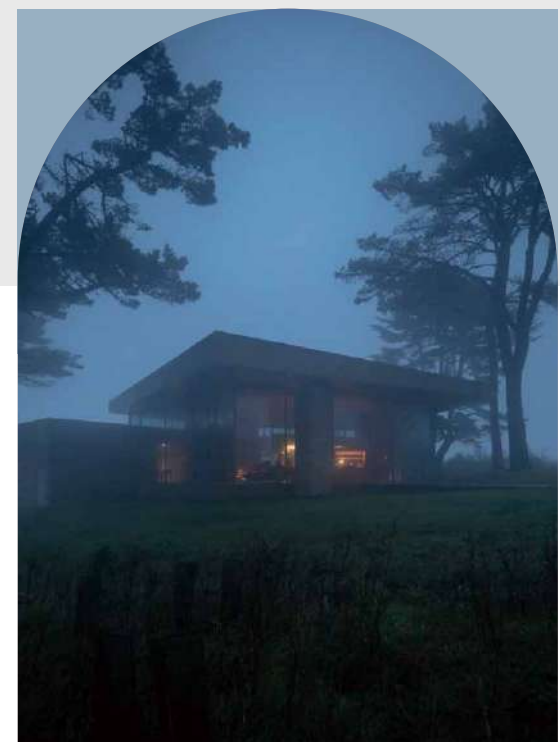


圖 | 詩意的設計這座位於英國的大陽之屋 - Secular Retreat 本圖翻攝自網路



圖 | Living Architecture 公司網站，說明 2006 年由狄波頓建立，其目的便是提供一個利用假日出租；推動公眾在現代建築的教育 - 本圖翻攝自網路

同樣，在近年的感受中，越益發現空間設計也正以一種不同於以往的設計與審美的方向在進行，很大的衝擊在趨使著設計作改變。這個改變的原因包括政治的（由精英主義改變為多元性—由永恆的向暫時性的）、生態的（由幾何向不規則的—由正裝向休閒的）、科技的（由物質性向非物質性—由單一功能向多重功能的）種種發展。這些看似不相關的項目，其實正驅使設計向著同一個方向在前進！那就是 - 體驗式的空間設計！

一個好的體驗式設計，實體空間表面上似乎並沒有什麼變化，但對設計者來說，必需介入設計至超越視覺追求以外的更深層次，才能完整的傳達設計。我想這也將迫使未來的設計者，將需更深入設計的經營面裡。（註2）

註1 | 如前年鬧得沸揚的：因 Therme Vals 易主，業主請另一位普利茲克獎得主湯姆·梅耶（還有安藤忠雄）要在山谷中蓋一座摩天高樓，就引起祖姆托 Peter Zumthor 難得的大動作反應。相信這也是對他設計的這20幾年來的深山作品的未來影響之爭；但也讓他捲入他始料未及的商業紛爭中；讓人為他覺得不捨！
註2 | 這種說法在2011年原研哉在「欲望的教育」一書中談到 Aman 飯店時，亦盛讚阿曼是這種體驗設計的代表。

圖 | 清居是一座位於三義的體驗小屋設計，預計於2023年完成。它將安排體驗者在登山遊茶園後，以山泉水煮茶與用茶食，並於其間開展展覽或參與演講。為清奇設計意欲實踐體驗式空間設計的計劃建築 - 本圖為清奇研發組製作3D模擬影片首頁



Introduction



蘇靜麒

清奇建築室內設計研究所總監
東海大學建築研究所畢業

試圖於設計中表達出具有「存在感」的空間意象
作品中常呈現牆，陰影，反影，水，界面之間，
簡單幾何，以至於空間呈現的寧靜氛圍……
並以「流動的時間感、劇場概念、自然侵入、明與暗的對比。」等設計手法融入。且運用更多無形的元素去擴深設計，進而影響人的思維，成為生命存在最真實的呈現。
作品獲得台灣2010及2012年TID公共空間類金獎，並於2015年上海成功設計大賽|空間類最成功設計獎首獎，以及2016年德國IF室內建築類IF DESIGN AWARD設計獎。

蘇靜麒

1989 文化大學建築系 畢業
1991 東海大學建築研究所 畢業
1997 成立 原境建築室內設計研究所
2003 成立 蘇靜麒建築室內設計研究所
2006 成立 清奇建築室內設計研究所
2007 至今 逢甲大學室景系建築系講師

臺中大車站計畫逐步到位

提高都更招商誘因 推動舊城新契機

文 | 臺中市政府都市發展局

Transit Oriented Development

臺中車站是臺中都市發展的起源，鐵路運輸系統的發展開啟了臺中市舊城區的繁榮。然而隨著都市擴張與發展，舊市區因中小型商店面臨大型量販批發業競爭而遭遇經營瓶頸，且交通帶狀發展、政治中心西移、建物老舊窳陋、區內道路狹小、停車場地缺乏及文化空間流失等因素而嚴重衰頹。

臺中大車站計畫為因應鐵路高架捷運化後帶動舊城區發展之整合性計畫，包含「綠空鐵道計畫」、「綠空廊道軸線計畫」、「綠川水環境改善工程計畫」、「干城轉運中心規劃」、「縱貫之心都市更新先期規劃」及「臺中大車站暨干城再生整體規劃案」等。臺中市政府規劃以臺中新車站為核心，將未來「捷運藍線」之捷運設施納入，加乘場站共構與立體連通平台效益，使車站周邊交通轉運及商業空間規劃更臻完善，重新定位百年古蹟車站的未來，辦理原舊鐵道空間與車站周邊舊倉庫、宿舍等歷史建物及其周邊土地之整體規劃、再利用與開發，有效推展舊市區亮點效益，進而帶動舊城區老舊建物改善及活化。



圖 | 大車站周邊相關計畫示意圖

臺中大車站計畫目標

大車站計畫位於新、舊臺中車站、干城商業區、台糖生態園區及舊城區交匯處，隨著鐵路高架化縫合兩側都市活動，車站地區定位轉變，計畫以 TOD (公共運輸導向的發展，Transit Oriented Development) 以及共站分流構想導入公共建設，以擴大公共運輸核心範圍、活絡舊城區新核心區域及車站舊鐵道文化保存等，創造人潮滲流，提供舊城區發展的動能。



圖一計畫範圍示意圖



圖一大車站地區整體規劃構想示意圖

Visions of
Greater Taichung

翻轉舊鐵道意象 - 綠空 (廊道及鐵道) 軸線計畫

臺中鐵路高架化後，市府建設局規劃「綠空廊道軸線計畫」總長度 21.7 公里，包含建設局 20.1 公里的綠空廊道計畫，以及都發局 1.6 公里的綠空鐵道軸線計畫。

目前建設局規劃「綠空廊道軸線計畫」三期工程，於原有鐵道空間進行簡易綠美化、打造自行車綠廊，北起豐原車站，南至大慶車站。第一期南段及第三期「鐵道綠廊景觀風貌重塑計畫」工程已完工，自大慶車站以南，由環中路銜接至國光路，全長約 4.7 公里。

Taichung Overpass

圖一 綠空空間活動分區概念圖



圖一 綠空鐵道重要景點示意



圖一 綠空空間活動分區概念圖

都發局規劃綠空鐵道計畫，以糖廠、舊酒廠，甚至到演武場之間 1.6 公里舊鐵道，以完善人行空間，並以此作為中區發展軸線，藉鐵道串聯鐵道文化園區、刑務所、酒廠等景點與自由路、中正路、建國市場及後站商圈，用「線」串聯帶動各個「點」的發展，提供民眾以步行方式，恣意漫遊鐵道沿線的景點，再配合綠川整治與強化內城公共設施的改善，加強重要歷史建築（包括民間物業）及其周邊土地之整體規劃、再利用與開發，以營造內城歷史街區意象與干城、台糖土地共創新契機，以大眾運輸、低碳運具、歷史人文及產業文創，帶動中區發展。

臺中市政府藉由綠空廊道軸線計畫，規劃人行、自行車空間，串聯臺中糖廠生態園區、干城商業區開發、鐵道園區、中區再生、酒廠文創園區、刑務所園區，發展綠空鐵道軸線，呼應「樂活新都心」願景，帶動產業文創價值，引導觀光人潮，發揮文化經濟的最大值。

在市府全力推動下，綠空鐵道計畫第一期南段已於 109 年 2 月完工；第二期北段工程於 109 年年底完工；不僅提供更多休閒綠地，搭配大智路打通及周邊環境整治，結合綠川整體規劃設計，將綠空、綠廊及綠川藍綠帶交織空間，設計更優質的親水休憩環境，並延伸至酒廠文化創意產業園區及長春國民運動中心，為文化中城地區注入新的休憩空間及活動。

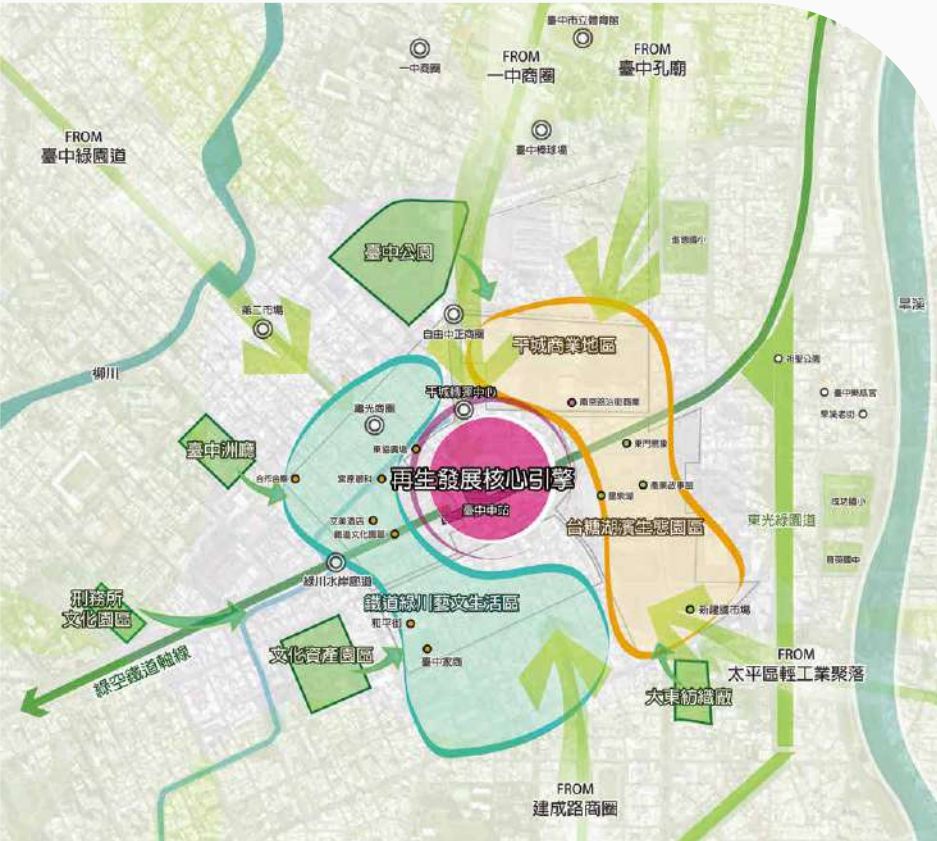
Taichung Innovation

Transit Oriented Development

創新創業產業引擎 - 臺中新創國際基地

建國市場遷建後市有土地與周邊國有土地亟待整合活化運用，重新定位舊城區新核心，藉由臺中車站暨干城周邊地區交通便利及生活機能佳之優勢，將車站、商場、旅館、辦公、休閒娛樂、住宅等多元生活機能、休閒及產業複合於車站專用區，將創新技術與產業對接，並引進舊城創業育成計畫及創新創業育成平台，讓中區文化產業、歷史記憶與臺中車站周邊鐵道建築（包含舊車站站體、舊倉庫群）連結，將地區產業及文化脈絡融入，創造新舊產業聯繫的契機，帶動中區商業機能復甦。

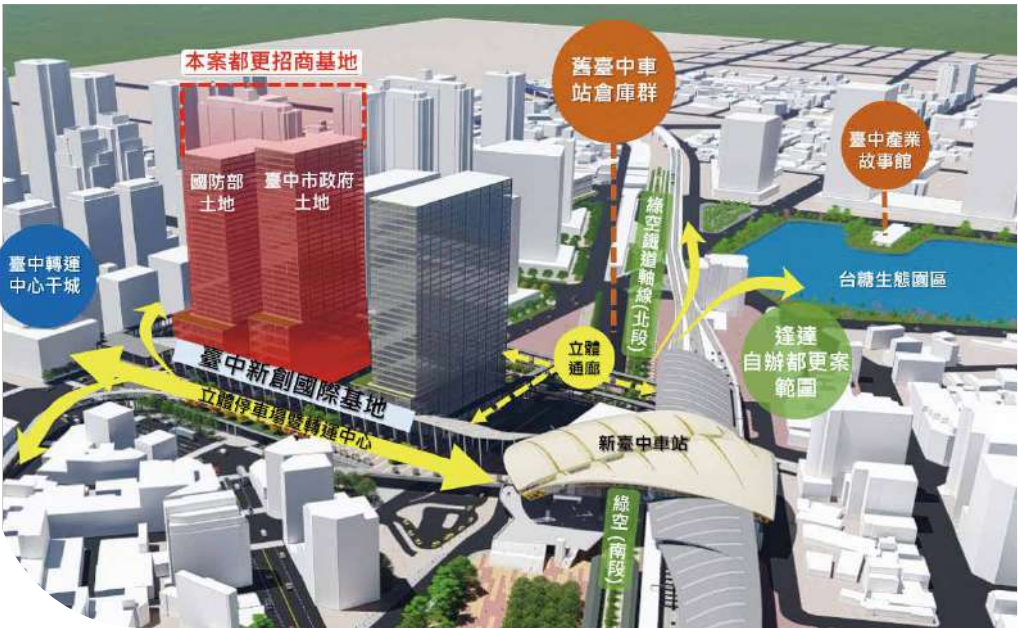
為延續都發局「縱貫之心都更先期規劃」，推動都市更新單元，促進公地活化，有效整合國防部管有土地，並以公私土地協力發展，期透過都市更新招商模式促進臺中大車站地區開發，引進業者資金及民間活力，重新植入都市機能，整頓都市門戶新意象。



圖一區域發展定位示意圖

都市更新招商規劃構想

本更新單元位於臺中舊城區之核心位置，具交通條件之優勢，規劃導入 TOD 發展策略，凝聚臺中車站周邊能量，將開放空間及居住空間作為舊城區商業軸線終點，並以地標性建築作為新軸線起點，達新（本更新單元）、舊（臺中車站周邊）融合之 TOD 發展環境。此外，本次規劃內容引入立體混合使用型態，落實多元機能發展，強化招商公益性，串聯周邊藍綠資源與開放空間，配合車站平台及立體通廊之位置規劃、開放空間節點等，創造休閒活動與景觀生態系統性的連結，延續周邊綠色環境。



圖一原建國市場及附近地區都市更新事業構想圖

提升臺中大車站計畫都更招商計畫案誘因

近年來臺中市政府為帶動臺中舊城區開發，積極推動臺中大車站計畫、鐵路高架捷運化、捷運藍線、新盛綠川水岸廊道及綠空鐵道廊道等計畫，已為舊城區發展提供優良基礎，此外，日本三井 Mitsui 不動產集團在臺中車站東側台糖湖濱生態公園旁投資規劃之大型購物園區「三井 Mitsui Shopping Park LaLaport 臺中」，將為車站周邊之開發注入國際動力。

再者，目前臺中市政府都市發展局推動「原建國市場及附近地區都更招商計畫案」作為大臺中再生發展核心引擎，將利用原建國市場及附近地區都市更新之機會，掌握周邊建設帶來之強大動能，引入國際投資經濟活水，以帶動臺中舊城區轉型發展。

從柯布的馬賽公寓看 社會住宅



圖 | Unité d'Habitation - 微文庫

Unité d'Habitation, Marseille

文 | 建築師 龔瑞琦

1945 年 (民國 34 年) 當二次世界大戰戰火接近尾聲時，當時的法國重建部門委託建築師柯布 (Le Corbusier) 設計一棟大規模的示範性集合住宅，用來收容因戰爭而流離失所的居民。柯布首踏入建築領域時，1930 年在「新精神」雜誌社發表的「高樓城市」(Villes-Tours) 中所提案的高層集合住宅，總算有了實踐的機會。

他的構想主要用來因應大量人流，在工業化發展與機械移動 (火車、汽車等) 時代，人們為求生存發展，紛紛從農村往大都市集中，因而造成大都市居住環境品質的下降；他依據觀察研究提出想法：在單位土地上容納加倍甚至十倍的居民，並創造能兼顧健康的都市生活環境，因此在建築史、都市計劃史上知名的「當代城市」規劃的圖象 (圖 1) 被提出來：每棟建築物呈十字型平面，中央部份由樓高 60 層共 24 幢的大樓形成城市中心，四周再配置退縮街道 10 層、6 層的多排住宅建築，地面層則擁有開闊的綠地、公共開放空間、適應各式各樣交通系統等，柯布認為同時將綠地與自然帶入都市生活之中能解決大量人口密度，因此高樓化都市住宅的發展是唯一的方式。



圖 1 | 當代城市規劃模擬圖像 - skyscraper city

圖左 | 馬賽公寓外觀 - davidaltrath.com

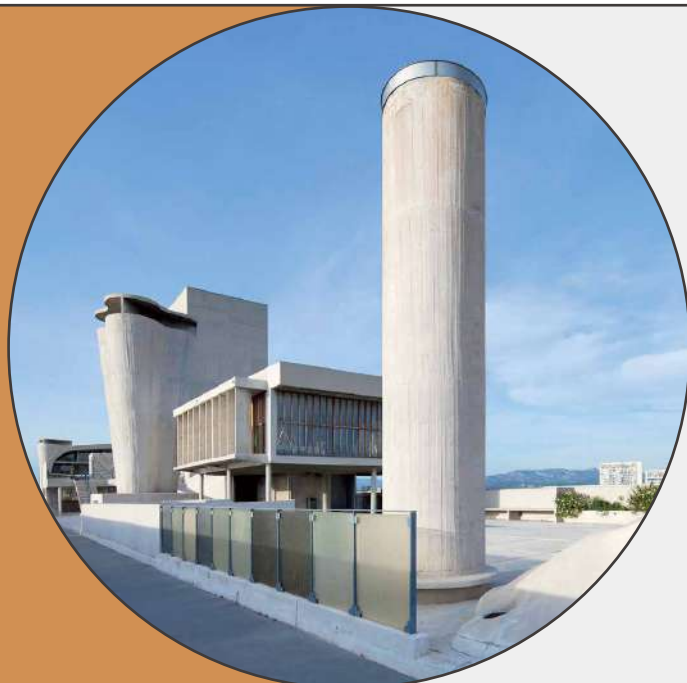


圖 5 | 知名的煙囪通氣管 - 有方

法國馬賽公寓在 1952 年完工，今日已經列入聯合國教科文組織世界文化遺產名錄，雖然在完工之初曾經被譏為「20 世紀最差的住宅類型」，但今天來看馬賽公寓已經是柯布最具創意與時代影響力的住宅作品，整體來說馬賽公寓就是一個「城中城」、是一個小型的「高樓城市」，或是「垂直的田園城市」。

它共容納了 337 戶約 1600 名居民，建物體長 165 公尺、高 18 層 55 公尺、寬 24 公尺，就像是一艘柯布嚮往機械時代的陸上郵輪，底層放空僅設置了停車場、入口電梯廳、管理員室（圖 2）；第二層則設置了設備層包括發電機、空調機組、供水、供暖等管線組；在第七、第八層則是「本城市」的購物街，其中有各式各樣的商店：水產店、水果店、洗衣店、飲料店甚至小型旅舍等滿足了居民日常所需（圖 3）；屋頂層則被稱作「城市甲板」（圖 4）除了是花園露台同時有供運動的跑道、健身房、泳池，也有俱樂部、幼稚園等公共設施，在其中二具如輪船上的煙囪造型的通氣管道間，更成為其被辨識的知名象徵（圖 5）。



圖 4 | 作為城市甲板的屋頂層 - archdaily



圖 6 | 單元剖面 - 建築 cad 設計資料庫

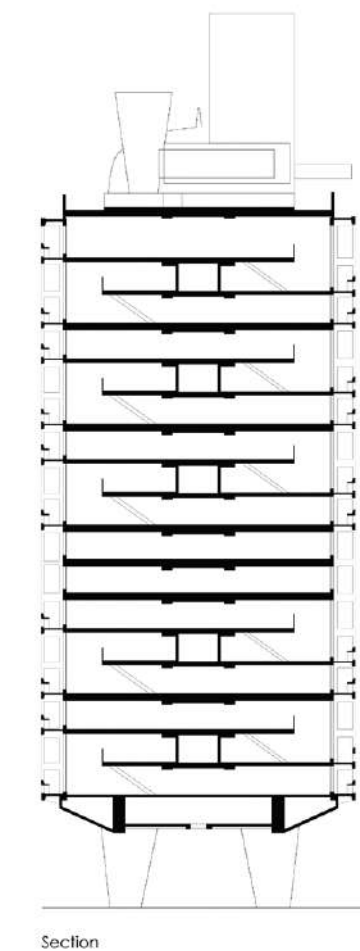


圖 7 | 樓層剖面 - 有方



圖 2 | 公寓底層架空作為停車場 - 有方



圖 3 | 七、八層商店街 - 有方

而最具戲劇性的空間大概是組織住宅單元的方式了：柯布自己稱為「垂直的村落」，其標準戶型是由上、下二樓層為一單位，正面單位入戶後往上走，另外對面單位往下走，就這樣形成每三層一個單元（圖 6），中央就是通道聯通水平向的各戶，在水平橫向聯繫上用面寬控制戶型大小，從單人房到可容納 6-8 人的戶型都有，這樣的「標準化」、「預製化」安排完全符合工業化時代的要求，就如同在標準酒架上插入酒瓶一般（圖 7）。

另外，他把原本運用在戰爭工事與公共建設的低價鋼筋混凝土技術，以毫無裝飾的木模清水混凝土作為外觀，用來回應當時戰後物質條件缺乏的生活狀態，這樣的工法除了節省施工與維護費用外，也創造了混凝土素面材質表現的風潮至今 80 年不墜。目前在台灣清水混凝土的建築案尚被認為是時髦的作法呢！當然日本的安藤忠雄大量採用清水混凝土建築，也加深了人們對清水混凝土的認識與應用。

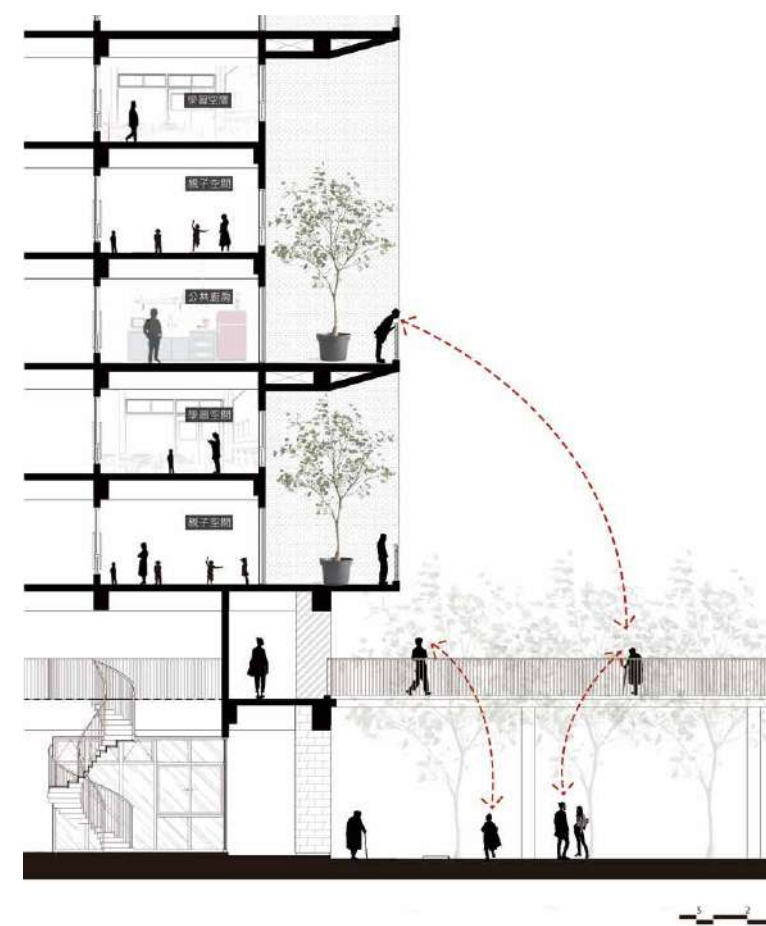
Social Rented Housing

台灣的都市在光復後隨著其他先進國家一樣，因經濟、各級產業的發展，鄉間的剩餘農業人口與學成後尋求更好就業機會的畢業生均往城市集中，造成都市範圍內的「居住問題」。除了軍公教國營單位提供職務宿舍外，其他就業人口只有在租屋或資本市場中尋求解決，雖然政府推出「國民住宅」政策以「平價」並提高「供給量」企圖解決居住問題，但時至今日都市裡的居住問題並未獲得全面解決。

在 2016 年時蔡總統提出「8 年 20 萬戶社會住宅」的政見，我們的社會需要「社會住宅」的這個議題開始被廣泛關注。「社會住宅」主要係作為剛開始進入就業市場的年輕人或是因社會變動，無法在既有市場被滿足居住需求的人提供過渡性質的住宅，其本質上是以國家資源解決國民一部份居住問題，並導正在商業市場的弊端如囤房、炒房、房價飆漲。當然社會住宅的成功不必然可以解決所有問題，但是在引導都市空間的運用、示範未來住宅模式的發展、善用國家資源等面向均有肯定的價值。

圖 8 | 台中市豐原區安康段二期社會住宅 - 開務聯合建築師事務所

圖 9 | 安康段二期社會住宅開放空間示意圖 - 開務聯合建築師事務所



馬賽公寓這種集合型態的住宅像是一個功能完善的都市，其採取的材料、工法等完全體現了柯布的理想社區與未來性的思想，在第一次工業革命期間這樣的作法確實反映了其時代性，並引領後來在各國、各都市的集居模式。

當時代的腳步來到第三、第四次工業革命的時候，作為大多數城市居民所居住的集合住宅模式會有什麼樣貌？其空間組織模式又會有什麼變化？當今台灣社會面臨多元共享、網路經濟、個人自由、公共政策民主化、貧富差距擴大等新的挑戰與衝擊，當現代商業化集合住宅不能滿足居住需求時，在政府政策引導下正在大規模的興建只租不賣的「社會住宅」，其對未來的住居模式的影響是必然的，但到底台灣社會住宅該是什麼樣的樣貌呢？

圖 10 | 安康段二期社會住宅共享空間示意圖 - 開務聯合建築師事務所



圖 13 | 臺中市太平區永億段社會住宅 - 開務聯合建築師事務所

筆者有幸參與了這波「社會住宅」規劃設計工作，深知我們現在的問題與柯布當時並不相同，當時主要是在短時間建造大量住宅的問題，並且大規模建設有效率的新都市，更多的思考著重在都市計劃的層面上。現在我們的問題是在既有的都市架構下，如何在尊重既有都市空間結構、紋理、記憶等前提下，更新或填充新的社區單元，讓原有複雜且弊端重重的都市空間得以重生。

並以「浸染」的方式逐步改善周邊的街廓，達到健全部分都市空間，讓屬於都市的公共性、開放性與屬於社區的私密性得以確保平衡，並因此讓其後興建的商業集合住宅案能效仿（圖 8-10）。其次在此「社會住宅」的行動上也應補齊我們社會變遷後急需的空間：托嬰、托幼中心、日照中心、社區關懷據點、課後輔導中心、社區營造中心等健全社會福利建設所需的空間（圖 11-14）。另外，在建築設計層面更要擺脫低價國宅的陰影，設法在預算支持的情況下提出高品質的設計內容與施工成果，不必花俏更不能浪費，真正作到精實空間與預算，轉化成為使用者可負擔的住宅。

Social
Rented Housing

圖 14 | 台中市西屯區國安段社會住宅的屋頂層同樣塑造了「城市甲板」的意象 - 開務聯合建築師事務所



圖 12 | 安康段以空橋連接公共空間促進鄰里活動 - 開務聯合建築師事務所

當然在應對環境保護、節能減碳、智慧家居的各種對策都是必須的；更重要的是在此次疫情後對建築物應有健康意識的設計方案，確保居家空間的健康狀態－陽光、空氣品質、飲用水管理、排水排汙方式、減少碰觸的設備管理與使用等。

社會住宅完工後將面對長達數十年的使用，依據現有的人口變化趨勢與產業結構的轉變，現在的使用需求在未來勢必面臨調整，運用了國家大量資源興建的社宅如同其他公共設施一般是珍貴的社會資產，在其生命週期上如何確保其使用彈性且能日新又新？因此我們必須要在建物空間與材料、工法既能容易保養維護又保有可調整的機會，這樣的「社會住宅」才能符合具有時代精神又能引領其他住宅提案與城市發展的方向。

Transit Oriented Development

TOD 落實於都市規劃與土地開發時，可以用 4Ds 來說明：(1) 土地發展範圍 (Distance)：以大眾運輸車站為核心，以步行可及為主要的土地開發與發展範圍；(2) 密度強度 (Density)：大眾運輸車站周邊土地高強度使用；(3) 混合使用 (Diversity)：大眾運輸車站周邊土地高度混合，結合居住、工作與休閒等機能；(4) 人行導向都市設計 (Design)：人本為主的街道設計，具有舒適與順暢的人行動線。其設計理念如下表 1 所示，第一個重點是規劃區域，從概念上，為求行人能便利搭乘大眾運輸，設計準則以車站為核心向外輻射距離 400 至 800 公尺為範圍，在這個規劃範圍內，針對三個重要面向控管土地使用管制，包含提高土地使用強度、增加土地使用混合程度、行人導向的都市設計內涵。

表 1 | TOD 設計理念之核心原則

設計理念			設計目的	設計準則
一 .	規劃區域	1. 離車站距離	● 以大眾運輸車站為核心，其步行可及距離為範圍。	■ 400-800 公尺
		1. 使用強度	● 提高捷運車站周邊土地使用強度	■ TOD 主要的設計準則，即是要提高土地使用強度。
		2. 混合使用	● 促進土地使用的混合，結合居住、工作與休閒等機能。	■ TOD 主要的設計準則，即是要混合土地使用。
二 .	土地使用	3. 都市設計	● 人本為主的街道設計，創造一個舒適、順暢的人行動線。	■ 創造公共領域與人行尺度。 ■ 適宜步行的鄰里單元。 ■ 提高人行道之服務品質，加種行道樹、增加防風雨設施。 ■ 順暢車站與工作和住宅地點的行人動線。

大眾運輸導向發展的過程中如何有效落實增額容積制度

文 | 李家儂

大眾運輸導向發展 (簡稱 TOD) 已然成為台灣各大都市落實永續交通的重要目標，原因係於 TOD 能有效提升大眾運輸旅次、促進舊市區的再發展與擴大生活型態的選擇性，國內外相關的文獻歸納指出，TOD 是促進區域經濟發展的重要因素，也活絡都市內部產業與引導經濟成長，台灣當前六都以發展成為 TOD 都市模式為願景，為了提倡 TOD 的概念，也制訂許多制度、政策與方案，期待能夠達到 TOD 的成效。

圖 | 捷運沿線周邊帶動房價起飛



TOD 發展究竟是何種效益，促使六都在開發捷運的同時，也同時極力推動 TOD 理念，政策制訂時預期之實質效益，如下圖 1 所示，實質效益內涵包括如下：促進地區經濟發展、提高地方財政的收益、提高土地利用效率與價值、促進公、私合作以減低開發成本、提高搭乘大眾運輸的旅次數、刺激行人步行、減少私人運具旅次數、保護環境資源、刺激內需都市再發展與提升運具選擇的公平性。

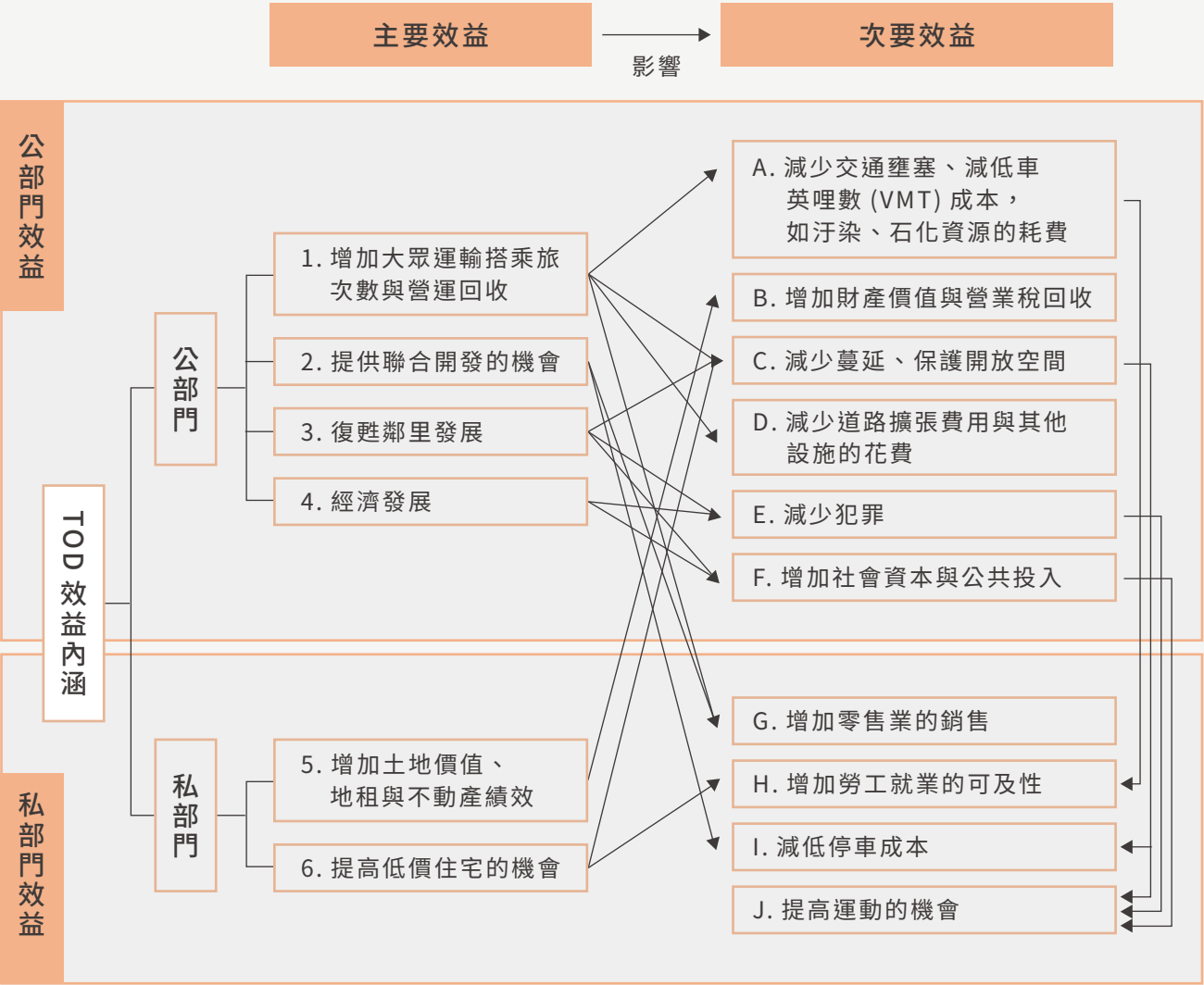


圖 1 | TOD 開發公私合作，互利共存

從政策之制定的效益觀之，若要真正落實 TOD 的成效，公、私部門要緊密配合，才能互相「有利可圖」，如政府部門最主要之效益在於促進經濟發展、開發捷運專區、復甦都市老舊市區、引導新市區開發，然而達到這些目標的過程中，卻仰賴私部門的開發與投資，因此各級政府為求結合土地發展，適度挹注大眾運輸建設經費，配合於大眾運輸車站周邊所屬的都市計畫，辦理運輸車站周邊所屬都市計畫變更與修訂「增額容積規定」，促使私部門能夠投資與開發 TOD 發展區，也能落實 TOD 核心理念中的增加土地使用密度一項要點。

據此，六都當中，已經有台北市、新北市、桃園市、高雄市等市政府，陸續進行可「增額容積」地區的都市計畫書圖檢討及增修土地使用管制要點，下表 2 所示，台北市政府擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案等，為求增額容積制度能夠在實務上落實，又分別擬訂「增額容積」要點。

各直轄市 增額容積 機制	Taipei 台北市	New Taipei 新北市	Taoyuan 桃園市	Kaohsiung 高雄市
實施都市 計畫範圍	擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	擬定新北市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點 (配合大眾運輸導向策略) 案	變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點 (增修訂增額容積規定) 案	變更高雄市都市計畫 (灣子內等 12 處地區) 細部計畫 (配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積) 土地使用分區管制案
增額容積 擬定要點	臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區開發許可申請注意要點	新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點	桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點	高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點
適用範圍	核心區：以距離捷運場站或臺鐵場站出入口 150 公尺範圍內。 一般區：以距離捷運場站或臺鐵場站月台投影核心點 300 公尺範圍內。	產業轉軌型、地方活絡型：150 公尺 核心交會型、商業發展型：300 公尺	以桃園航空城捷運線（綠線）及捷運機場線（藍線）車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋之細部計畫街廓為計畫範圍。	以輕軌捷運車站周圍 0-400 公尺、400-800 公尺為界線。實施範圍內之住宅區、商業區與特定專用區所座落之完整街廓為計畫範圍。
劃定原則	適用範圍以完整街廓為原則，街廓座落於適用範圍面積未達該街廓總面積 50% 以上者，則不予納入。	建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地者，得申請增額容積。	街廓臨接計畫道路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。	為非完整街廓，但位於界線內之面積超過街廓總面積之 50% 者，亦納入計畫範圍。
基地規模	住宅區：3,000m ² 其他使用分區：5,000m ² 或完整街廓	2,000 m ² 或完整街廓	住宅區：3,000m ² 商業區：2,000m ²	臨接 8M 以上計畫道路 基地面積 1000m ² 以上
總容積 上限	開發後總面積不得超過基準容積 2 倍	增額容積 + 容積移轉及容積獎勵總和不得超過基準容積 100%	未規定	各種容積增加總量不得超過基準容積之 50% (不含都更容獎)
增額或 獎勵容積 額度上限	■ 獎勵容積 核心區 基準面積 30%、20% 一般區 基準面積 15%、10%	■ 增額容積 以基準面積 50% 為限	■ 增額容積 以基準容積率 20% 為限	■ 增額容積 0~400M：增加 30% 400~800M：增加 15%
增額容積 代金計價		建築基地申請當期之公告現值總額×1.4 倍×(申請增額容積量÷基準容積量)	含增額容積價金之接受基地價格 - 未含增額容積之接受基地價格 (依照市價查估結果計算)	申請基地面積×申請基地公告現值×(申請增額容積÷申請基地基準容積)
回饋捐贈	容積獎勵 50% 樓地板面積興建完成無償捐贈予市府。	基準容積率乘以 10% 之公益性設施捐贈予市府。		

表 2 | 各直轄市增額容積機制彙整

Transit Oriented
Development



圖 | 台中捷運強大大都會區社會經濟發展

而桃園市政府採用「市價查估」的方式，由不動產估價師依據市場實際交易行情來評估，增額容積應反映的土地增值價格，從制度的設計上，較屬公平且符合增額容積之精神，即受益者付費的精神，然而，在推動增額容積代金市價查估過程中，市價查估應當要適度反應建築成本近年的大幅提升，又容積增額是向上堆加的制度，樓層越高建築單價越高，這也應當反應在市價查估的過程中，然而，很多代金的計價，往往覺得開發者會有超額利潤，而提高代金的費用，卻忽略了代金繳納的過程，應當邀請相關公會、業者代表，訂立一個「合理利潤」計算公式，並作公開化試算表，納入代金制度之計算，方才能夠有效引導私部門到 TOD 區進行開發，創造誠如圖 1 所示，TOD 開發公私合作，互利共存，城市永續發展的目標。



圖 | 捷運帶來便利生活圈

六都當中，已有四都完成增額容積之機制，而台中市政府因應捷運綠線與後期規劃之捷運線，也積極推動 TOD 機制與增額容積機制，台南市政府此刻也正辦理中，從適用範圍、劃定原則、基地規模、容積上限等，各地方政府因應當地環境與都市發展現況有適度性調整，符合都市規劃的精神，也確保環境品質條件下，釋放可開發之容積。

然而，在關鍵的「增額容積代金」計價上，卻大異其趣，台北市政府採用回饋 50% 的高額容積作為開發者獲得容積的代價，高額的回饋機制及大基地的開發，讓台北市寸土寸金且素地缺乏的情況下，窒礙難行。

新北市政府與高雄市政府，皆以公告現值為代金計算基準，新北市政府又再以公告現值加乘 1.4 倍，新北市政府之制度，無疑展現出新北市的土地公告現值不及市價，甚至回到過去傳統徵收時，以公告現值加四成的概念，但無論是否加計，以公告現值作為代金制度計算基礎，可能無法有效的反應市場行情，尤其捷運開發區，往往透過區段徵收，又是新市區開發，有些地區在區段徵收前後、都市計畫變更前後，未能適時地跟上調整公告現值，使得部分精華地區公告現值偏離市價，導致未來開發者將爭相獵取「低公告現值」但「高建坪售價」的區域，除了無法落實代金制度的公平性之外，甚至導致養地賣高，炒作土地市場，而真正需要私部門來投入協助開發的重點地區，可能將乏人問津。



李家農 博士

現職

- 中國文化大學農學院土地資源學系 教授兼系主任
- 中華民國都市計劃學會 理事兼副秘書長
- 中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會 智庫副召集人
- 內政部地政司住宅價格指數審議會 委員
- 新竹縣政府 縣政顧問

經歷

- 基隆市政府區域計畫委員會 委員

Chiayi Art Museum

文 | 訪談黃明威 建築師

撰稿 臺中市不動產開發商業同業公會

新舊建築連結之時代場域

1

「嘉義市立美術館」由三棟不同年代的舊建築物與現代建物所構成，分別是建於 1936 年的「菸酒公賣局嘉義分局」、1954 年的酒類倉庫與 1980 年的菸酒成品倉庫；三棟舊有建築在原本的城市紋理中所扮演的角色是否有保留或轉換在新建築中？

嘉義市立美術館是一個與歷史建物共構再利用的設計案，基地位置在嘉義市中山路 659 號（興建美術館後改為廣寧街 101 號），嘉義市火車站的斜對面側。原基地上建物共分 (A/B/C/D) 四棟，之前為菸酒公賣局嘉義分局所使用。其中一棟為市定古蹟 (A 棟)，其餘三棟則為一般建物，作為倉庫及零售部門之使用。

菸酒公賣局嘉義分局前身為臺灣總督府專賣局嘉義支局之辦公廳舍，建於 1936（昭和 11）年，為三層樓之鋼筋混凝土建築，由時任臺灣總督府專賣局技師的梅澤捨次郎設計，平面呈 L 型，坐東南朝西北。其外牆轉角為弧形，基座抬高，開窗與窗楣呈水平帶狀，強調了水平線條。立面貼有北投產的 SCRATCH 風格磁磚，是古典建築風格蛻變為現代主義建築風格歷史見證。而在一二樓樓梯處特別將柱頭、柱身設計為八邊稜角形的柱子，有日治後期日人東亞戰爭「八紘一字」的象徵意涵，為空間的視覺焦點。戰後為臺灣省菸酒公賣局嘉義分局使用，於二二八事件時，曾將門窗改建作為砲兵要塞使用。2000（民國 89）年 6 月 7 日公告為嘉義市之古蹟，2012（民國 101）年選定為嘉義市立美術館預定地；2014（民國 103）年委託設計監造，2018（民國 107）年進行增改建工程，2020（民國 109）年完工開館。

Old to new



圖 | 蘭井街側 BC 棟銜接處



圖 | 中山路蘭井街口外觀

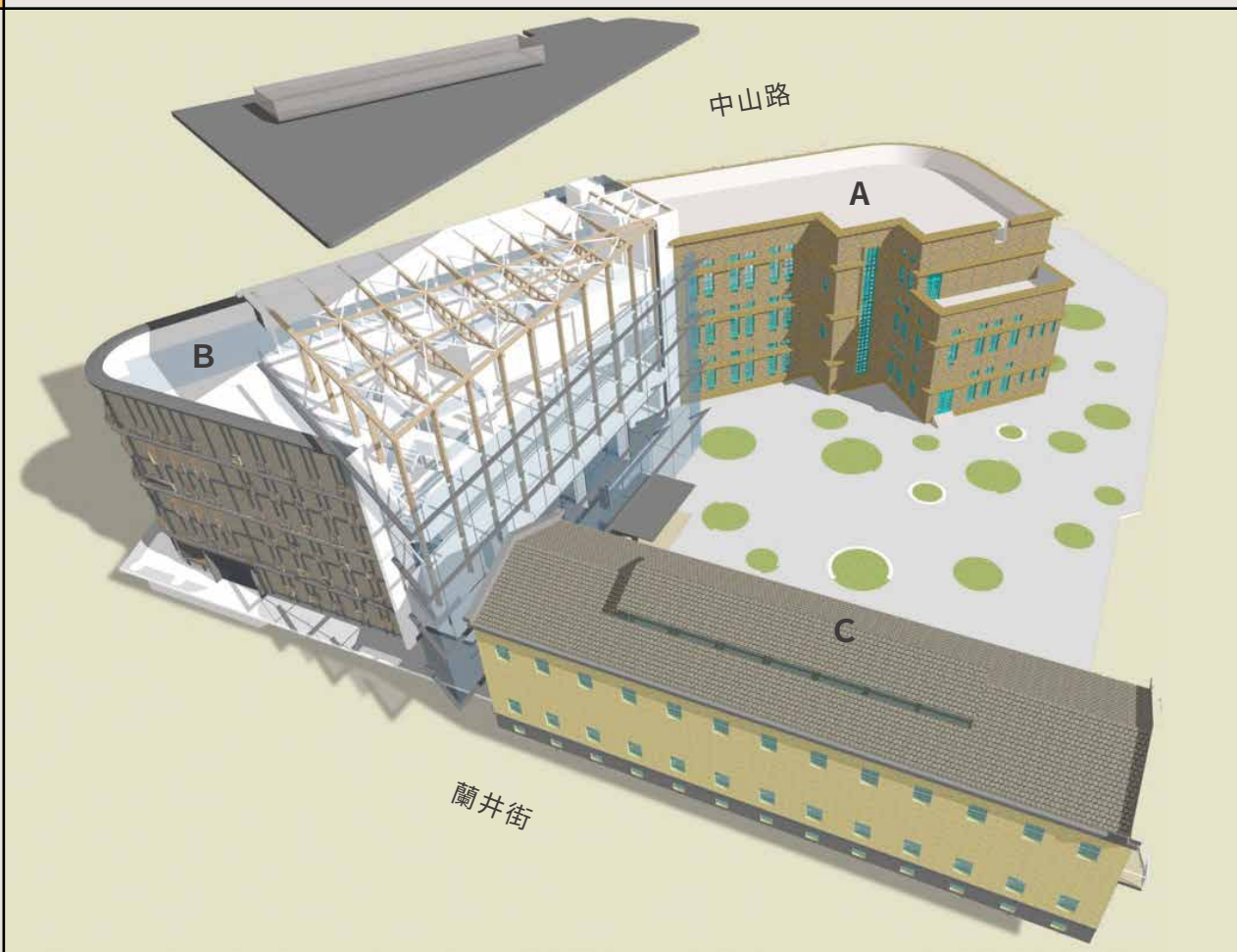


圖 | 最終設計之內部木結構圖解



圖 1 | 建築立面的表情

黃明威建築師說明基地周遭的城市紋理從日據時代以來都沒有太大的改變，市街改正旋轉角度後所呈現這個歷史建築的弧面非常重要（圖 1），往來車行不論減速或轉彎都能直接看到建築立面的表情，把 D 棟拆除不但能改善那面的立面，也能解決過於接近老樹位置危害其存活的問題。在中山路對側的文創園區，是由不同的酒類倉庫改造的，如以前臺中酒廠所轉變的展演空間，基地上的倉庫與對面已改造的文創園區空間性質上相互連結；但基地這棟 1936 年建築具有非常強烈的時代風格，立面表情也與周遭其他老建築不同，把這個案子定義為地方型的美術館的考量下，將主要入口轉到較為後面的位置（圖 2），在其都市尺度較為親切，也較為一致性。

1

New meets old in the
contemporary renovation

若由原本的大門進入美術館的話，一方面沒有緩衝，再者前方的道路過於開闊加上馬路車水馬龍，又與酒廠的文創園區區隔較遠，若以一個涵構性的面向進入美術館則會讓人們進入美術館時沉澱心情，型塑出一種儀式感。所以我們其實沒有更改建築的外周面，只保留了建築立面與街廓的關係，再調整一點街角跟內立面的形式，為了讓廣場產生一個流動的方向性讓人們得以進入。中庭景觀呈現水滴狀落在地上，不但演繹空間路徑迴走的趣味，原因也是希望布置這個廣場的完整性，不會被人行道、廣場、花園等空間切割，呈現一個均質性的場域，就像一個盤子上呈現完整而有機的三棟建築物，簡練而幽默。



圖 2 | 順應當地街廓尺度，以新、舊建築包圍出的廣場，將美術館的入口引導至巷弄內，與常民生活氣息和諧相應

2

將美術館的入口轉向面對景觀中庭。
這樣的改造對於周遭鄰里的環境是否
試圖打破什麼樣的既有街區脈絡？

原本建築大門面對中山路車水馬龍較為緊迫，而大門形式也過於正式（圖 3），建築團隊將美術館的入口轉向面對如「都市的客廳」般的景觀中庭，轉向後的大門，面對的是一條六米巷道，在開館前這一區的城市印象相對來得陰暗雜亂，這樣的改造使原本沒有個性的開放空間，由面向不同的建築物併置剩餘的空地，經由建築立面的重新整理後，轉變為具有個性與內聚性的景觀廣場。

在 2012 年漢光建築師事務所修復這棟建築時，景觀僅是鋪植碎石草地，當時僅留有一條對外通道，而目前的中庭位置就是尚未改建前原來一個很封閉的倉庫 B 棟所在地點。



圖 3 | 原本建築大門面向中山路

在嘉義美術館這個案子，是由黃明威建築師、王銘顯建築師、陳冠帆結構技師和吳書原景觀設計師共同投入完成。而主導景觀部分的吳書原景觀設計師近期作品有台北的三井廣場、陽明山美軍俱樂部、台中花博、台南水交社文化園區…，他讓公共建設案的景觀高度得以被重視。他的設計從地被、藤蔓、草木、各種喬木在不同色彩、差異配置中營造出台灣罕見的景觀姿態。在嘉義美術館這裡的景觀設計，故意產生一些不規律性，大概有三四種不同尺寸的圓圈，但圓圈中心的植栽皆種植台灣檺木，圓圈周邊都是台灣原生的草花類，這些圓圈各自獨立成為一個小花園，旁邊大一點的圓圈還有增設一些休息的設施，構成不同於一般景觀設計標準的趣味性（圖 3-1）。黃明威建築師也指出現在經營美術館流行引進一些如假日市集、文創、手作、甚至露天電影院的活動，所以也調整了一些樹的間距，讓樹的配置中間都有活動可以發生的可能性。景觀設計除了以上脈絡，還有針對基地上一棵鳳凰木老樹做許多小心的安排。基地既有的這棵老樹跟封閉的 D 棟原販售處距離非常接近，彼此關係相當緊迫，所以當建築師試圖把這座販售處拆掉，就讓老樹在景觀配置上產生更完整的區域得以呼吸生長。另外，建築師在施工時發現因為工區車輛人員進出，基地上的揚塵，使得這株老樹鳳凰木狀況不佳，還特別找了一位南部有名的樹醫生來診治，當開始施作景觀時，為老樹做了一些修枝跟更換土壤的步驟，狀況才漸漸開始好轉；而在營造過程中，工程團隊也是非常小心處理老樹周遭的工程，種種都是希望能夠為這塊基地原本的生命與未來共存。



黃明威建築師敘述這棟建築對於嘉義市的定位，希望能有幾個意義，第一，這座嘉義市民的美術館，就是嘉義市的一座公園，讓人們即使只是經過，都會覺得這是一個舒適、安全的地方，扭轉之前這區原來城市陰暗角落的印象。第二，希望重現嘉義 1936 年畫都的歷史價值，讓人們再度看到這些早期嘉義畫家的畫作，或是記錄當時城市場所的繁榮；黃明威建築師提到籌備開幕時期有兩件令人感動的事情，2017 年還未開幕時館方舉辦了一場風景寫真活動，邀請老中青的畫家到嘉義寫生，開幕展時就在二樓的主展室，嘉義前輩藝術家林玉山、張李德和、蘇孝德等書畫作品與新世代的畫家舉辦聯展，串連傳承的重要價值。而另一件令人感動的事，陳澄波文化基金會在去年開幕展時捐贈了 57 件作品，其中油畫作品「展望諸羅城」，未來將成為美術館鎮館之寶，讓承載嘉義這塊土地情感的人與藝術連結回歸，這些都是以前嘉義作為「畫都」的歷史角色與嘉義美術館未來發展的重要大事紀。



圖 | 中庭夜景



圖 | 二樓展室大廳沿中庭玻璃帷幕側望

3

新舊建築的融合，在設計手法上是怎樣的方式來達到共存的狀態？

黃明威建築師說明，隨著舊建築再利用成為重要的議題，不同時期興建的建築物，如何在小規模拆除擾動的前提下，在外觀與內部機能上賦予新意，引入新的設計理念與當代的材質構造，確實整合新舊建物的結構、構造與空間，以美術館經營與維護管理延續舊建築的生命，是本案舊建築再利用的主要挑戰。

就其歷史角色而言，這是一個公家機構建築，在當年公賣局的時候這一區是相對陰暗的城市角落，就像是一個城市的背面，所以希望把這區的角色扭轉，讓象徵城市活絡的商業活動能夠延續到這裡，也能帶動人氣延續到火車站的方向，所以建築原來的地址由中山路 659 號轉向到廣寧街 101 號的地址，就有希望光復這一區，表達宣示的意味。基地位置主入口轉到後面面對較隱密的街區、較小的巷弄，除了有一棟林務局的倉庫之外，都是民宅，所以其實希望這些街區能夠帶動一些在地活動的機會。藉由打開這個空間面向把商業活動引進這一區，所以除了有賣店、咖啡廳、還有誠品書局，一樓還有一半空間在整理中尚未對外招商，之後能夠有一些輕食的餐飲，在美術館旁邊是兒童教育區，有小朋友活動的場所，未來基地有活動的時候，不管是露天電影院或假日市集，這裡有足夠的餐飲空間能夠把創意帶動。



圖 4 | Hillside Terrace Complex



圖 5 | 原本建築體經典窗櫺

當初設計階段援引了一個國際的著名案例 Hillside Terrace Complex I- VI (圖 4)，是日本建築師槇文彥先生在東京代官山的都市更新計畫，前後經歷六七期，橫跨三十年，空照圖的密度跟這個街區很像，主要借鏡的就是在新舊建築融合的串聯性，這並不是風格上的分析，而是希望在原有量體、高度、縫隙、街區可穿越的戶外開放空間，透過量體之間不同尺度的圍合，把整個行走的動線像微風一樣串聯流動起來，嘉義美術館的基地並沒有像代官山的案例如此複雜，原本既有的建築體就已相當完整，這樣的開放空間能夠分享給周圍街區，文化園區一開始做了再利用，這個建築物在 2000 年 6 月 7 日公告為嘉義市之古蹟時，嘉義市政府就開始思考如何維護與再利用，最初的作業報告書是委託漢光建築師事務所製作，像是這個經典的窗櫺 (圖 5)，是在 2012 年漢光修復後，根據之前薛琴教授的考證做了完整的整理，因此既有建築傳統外觀已於 2012 年修復，此次是將建築物再利用以及室內的裝修工程。

建築改建部分，把原本三樓的建築增建到四層，四樓以上留了一個露臺做為文化沙龍的空間 (圖 6)，一方面是讓新增建的文化沙龍天際線稍微退後使得原來的三層樓水平線條可以延續，一方面能讓由文化沙龍出來的人們看到外區的環境狀況，這裡有強烈的新舊兩面性。就沒有對於建築量體做太多改變，只在上面增建了一個太子樓 (圖 7)，簡單將光線以及消防需求的排煙等藉由太子樓滿足機能，在一樓做了像是騎樓的沿廊，下雨時或無障礙人士都可以從這邊行走，做的多是附屬性的設施功能調整，強化都市空間的功能。



圖 6 | 剖面圖

選材上，由於阿里山林場木材集散及位於西部走廊的交通樞紐，嘉義市固有「木都」美名。曾是重要建築材料的木材，如今因為鋼筋混凝土技術的進步，在 20 世紀後半逐漸退出台灣的營建產業鏈。但由於 RC 材料高碳排與壽命有限，與負碳排的木材建材在生產技術上的飛躍性發展，21 世紀的現在，融合兩種新舊建築材料進行改造的美術館，體現了重要的當代性意義：保留舊有的 RC 建築，輔以木構造改建以提高耐震性能及舒適性，回應嘉義「木都」的主題。黃明威建築師也指出，這幾年間嘗試了不少木頭的工法跟設計，嘉義美術館的團隊之一 - 陳冠帆結構技師，曾任職過日本知名結構設計師渡邊邦夫的 SDG 事務所，這個國際知名事務所的人員，包括結構技師、建築師都是對木構方面領域很有經驗的專家。嘉義美術館這個案子除了木構，其他混合性結構，像是鋼構、RC 等，也是想要整合設計的課題。

在嘉義美術館案子之前已有合作數案，像是石岡的紅屋泱泱自然餐廳（圖 8）是用木構的集成材完成，還有位在台中中區的鴻根雅筑醫生住宅，是台中市在光復初期最繁華的中城市區用紅磚造承重牆、木構造樓板所建造完成的，但因屋齡老舊，朝混合性的材料設計改造，運用不同材料接合與構造系統的整合設計完成。值得一提的是此案共同合作的王銘顯建築師幾年前與愛好木造建築的一群建築界同好，設立了「木之家的種子研究會」，透過展覽與演講活動，並將木造要素放到作品之中，積極地推廣木造建築。嘉義美術館就在改造經費許可下，加上嘉義以前木材加工業興盛的歷史，材質設定上就是希望以木構做為統合性的構材，風華再現的除了「畫都」對於嘉義文化上的角色定位，還有「木都」在產業領域的身分。



圖 8 | 石岡紅屋泱泱自然餐廳



圖 7 | 挑高大廳 3 樓懸挑平臺

4

在建築內部空間的設計，有無調整與原本舊有建築不同的地方？原本的舊建築空間如何轉換成現今美術館所需要的展演空間？

內部的空間 ABC 三棟建築物，A 棟是古蹟，除了一樓，二三樓都是行政空間，這個部分只是將其神經系統，像是空調、機電部分重新配置，強化行政中心的作用，改造最多的是 B 棟，原本倉庫的空間改為展覽區，在以前的平面可以看到原本是倉庫的功能，所以在這對外的空間反而都做了像廁所、樓電梯等，中間空間則是儲堆物品，所以做了一個三角形成為玻璃的立面，原來的 RC 的三層樓部分切割由玻璃罩取代，成為大廳挑高的空間，做為美術館的心臟，把原本非常封閉的空間，將外部的光線、景觀、街區的風景引入，成為市民的美術館。

第二點 - 把外牆打掉，舊有的結構因承受力不夠，所以用相對較輕的建材來處理，使用木構跟鋼構來補強結構，將木桁架跟鋼構接合（圖 9）。而在空間分配上來說，調整將中間區塊的樓電梯移至轉角兩邊本來卸貨或準備的空間，中間則可以串連變成一區完整的接待區與特展室。如此一來，中間展示的空間變大後，到了三樓就能作出空間高度上的變化。在人們由中山路一側走到景觀中庭再走進美術館內部時，就能感受到空間尺度的層次變化，從一個紛擾的都市介面經過簡單卻極富趣味性的景觀設計再進入自然寧靜的大廳，讓人進到美術館之前能夠沉澱。



圖 9 | 集成木構樑柱接頭

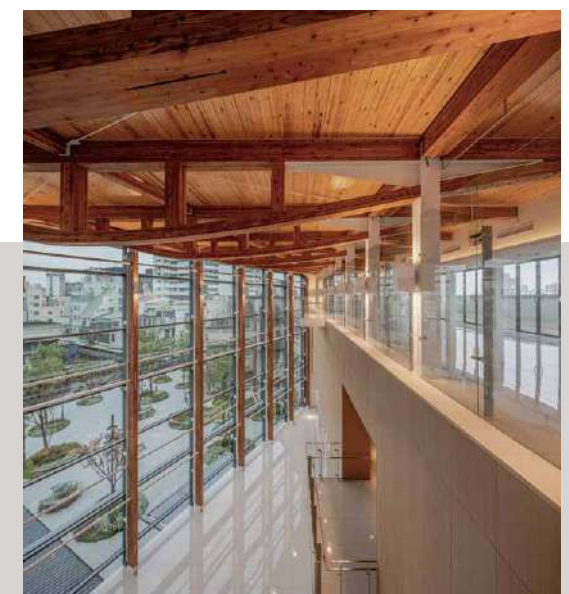


圖 | 四樓梯間往中庭側望

3



圖 10-2 | 中庭夜景



圖 10-1 | 二樓挑高大廳朝特展室



圖 | 臨中山路側立面

在三樓往上的文化沙龍空間原本設定給藝術家駐村或相關藝術協會開會使用，開完會就步出戶外空間，成為互相交流文學、藝術、音樂、戲劇及最新時事等議題資訊和結識朋友的場所。該空間目前尚未經營，美術館其他空間的發展計畫也在組成中。外觀設計上而言，建築物在白天是一個玻璃盒子（圖 10-1），是可由內往外觀看的，可是到了晚上（圖 10-2），希望是呈現建築內部主要的立面，會有燈具發光的視覺效果。強調輕盈、透明的入口立面設計，與傳統美術館刻意塑造的紀念性格，大異其趣。在美學風格與量體關係上，對既存的傳統紋理與環境特性，以尊重的態度維持共生共有的狀態。

新建外牆工法上採用多層次實木結構積材 (CLT) 替代 B 棟西側、南側原 RC 外牆，除減輕建築 30% 重量外，更大幅提高了隔熱性能。其外立面採用玻璃帷幕，使用相同的開口語彙，將 A、B、C 三棟的外立面意象串聯起來。面對廣場的方向，使用集成木梁柱新建挑高三層樓的大廳，加上大面積的結構玻璃立面，將美術館的入口轉向面對景觀中庭，希望景觀中庭廣場成為能夠留駐市民記憶的綠意空間。



圖 | 古蹟 A 棟轉角夜景

嘉義美術館戶外與室內的關係像是協奏曲般與建築物和諧搭配，目前已形成一個民眾前往基地駐足停留的城市空間，附近也因為嘉義美術館活絡的商業像是北門車站、快意生活村等等活動串連。這個城市雖然變化不多，加上嘉義人口大多外移，城市表現的生活步調慢，這些特點反而能把這區的古蹟或舊的風貌重新詮釋得更加淋漓盡致。不論是新老建築的融合，極簡流暢的線條，CLT 結構的運用或是建材的選擇都具有國際級的水準。對於未來嘉義美術館能夠為這個城市所帶來的轉變，非常期待！

台中捷運「三響炮」均已箭在弦上

TAICHUNG MRT



圖 | 五期由於早期發展所以生活機能相當好，除了有捷運文心線經過，更有全國知名的公益路美食商圈，是台中最具價值地段

台中捷運「三響炮」，包括捷運綠線確定通車、捷運藍線完成綜合規劃報告，及機場捷運橘線可行性研究案，均已箭在弦上。因捷運綠線試車熱，已帶動沿線地價、房價「雙漲」效應。尤以捷運綠線行經的北屯區、西屯區及南屯區，當地不動產成交案件暴增，分占台中市 29 個行政區的前三名，可略窺端倪。

由於各大建商陸續插旗捷運沿線推案，或是企業砸錢買下不動產，使台中市軌道經濟的商機，儼然已浮上檯面。其實，軌道經濟的商機，不少建商、企業主或房仲業早已嗅出龐大商機。據實價登錄揭露，台中五期重劃區去年 9 月、10 月接連出現總價破億元的不動產交易，清晰勾勒出軌道經濟的投資路徑圖。例如，台灣微米科技去年 9 月以 1.68 億元，買下公益路含地上物，約 112 坪土地；去年 10 月又有 7 位陳姓自然人，海砸 3.3 億元，購入大墩 12 街與大光街交叉口的元春企業大樓全棟房地產，引爆捷運綠線周遭不動產的商機卡位戰。

光是台中五期重劃區去年已有 7 筆億級不動產交易。據了解，買家悉數是法人或具有法人背景的企業主，可略窺五期重劃區的後市發展，備受關注。對此，台灣房屋集團趨勢中心經理陳定中表示，五期重劃區的億級不動產交易，幾乎都具收租或開發效益，因而成為市場豐沛游資的停泊熱點。

以台灣微米科技買進的大益段土地為例，說明該筆土地其實有一棟做店面使用的未登記建物，現由知名火鍋店 - 隱鍋進駐，每月租金達 28.5 萬元，換算年投報率逾 2%，符合企業投資的預期水準。陳定中說，台中大墩 12 街的元春企業大樓，目前承租或進駐單位，包括健身房、醫美診所、補習班，及推廣教育中心等單位承租，粗估全棟每年可收租 450 萬～500 萬元，且該大樓屋齡達 31 年，土地又是容積率達 500% 的商四用地，往後若循著「危老途徑重建」，以平均可獲 25% 容積獎勵、新案房價 4 字頭估算，重建後的總市值，將超過 6 億元，為投資人創造豐厚收益。

台灣房屋南屯大墩特許加盟店東梅國瑜分析，五期重劃區集公益大墩、精明、精誠等商圈於一身，商業繁榮且生活機能不虞匱乏，加上五期核心的公益大墩商圈，在中捷綠線開通後，可望因交通便利性提升擴充消費人潮，遂吸引店家重返公益大墩商圈，為商圈的租金奠定扎實基礎，投資人著眼投報率穩定的利基，投入置產。



圖 | 台中捷運綠線文心崇德站的聯合開發場站示意圖，台中市交通局

去年以來，公益大墩商圈，包括麥當勞、星巴克、統一 Simple-Fit 概念店、牛室炙燒牛排，及「做茶菜」(hechino) 等知名店家進駐，使商圈臨近主幹道的一線店面，熱度不墜。雖然公益大墩商圈的租金不斐，但該商圈具全國性知名度，廣告效益佳，對連鎖商家而言，附加價值顯著，因此，大型品牌依舊趨之若鶩，讓公益大墩商圈的店面每坪月租金，始終維持在 2,500 元～3,000 元的水準。

台中捷運綠線帶來商機，不僅在地建商或企業就近搶進，就連北部建商也忙著卡位。台中捷運綠線文心崇德站、文心櫻花站的聯合開發基地招商案，已順利開花結果，市府去年 12 月 30 日宣布與得標廠商日勝生活科技公司，及旗下關係企業集順生活科技公司，共同簽訂投資契約，攜手打造交通、居住的多功能建築。據業者預估將投資文心崇德站 17.2 億元、文心櫻花站 13.6 億元，合計 30.8 億元，未來開發基地與已完工的捷運站體，將以共構型態，進行設計，預計興建地上 24 層的店鋪及住宅大樓。

台中市交通局長葉昭甫透露，台中捷運綠線共有 6 站 7 處聯合開發基地，自從文華高中站，民國 103 年由原地主，以單一土地所有人身分，申請優先投資，在獲得市府核准開發後，其他聯合開發基地，沉寂至今，毫無動靜。幸好，去年底「軌道經濟，一炮雙響」聯合開發基地 - 文心崇德、文心櫻花兩站，聯袂招商成功，使場站聯合開發案的前景，再現曙光。

葉昭甫強調，文心崇德、文心櫻花聯開團隊建築實力堅強。其中，李祖原聯合建築師事務所、永峻工程顧問公司，將操刀建築及結構設計，兩者過去曾合作交出台北 101、高雄 85 大樓、台北京站，及信義帝寶等地標級亮眼成績單，盛名享譽國際，讓兩站開發前景看好。葉昭甫補充說，兩站開發基地與捷運站體，將以「到站即到家」共構型態設計，興建地上 24 層的店鋪及集合式住宅，戶數分別為文心崇德站 241 戶、文心櫻花站 178 戶，並以「綠蔭植栽中呼吸」意象，運用簡潔線條，設置外凸的玻邊都市環境，為北屯、西屯都心妝點綠意。

為乘勝追擊，台中捷運綠線四維國小站及南屯站土地開發基地招商案，已正式公告徵求投資人，備標期四個月，今年 4 月 9 日截止申請，並展開評選作業。台中市交通局指出，今年元月舉辦招商說明會，現場吸引逾 30 家業者與會。其中不乏國內知名壽險、建商及營運商業者，現場交流熱烈。葉昭甫指出，近期捷運綠線沿線，已成市民置產首選，除看重軌道建設，將帶來便捷交通外，也預期捷運未來將帶來的人流，可望帶動沿線經濟發展。此次推出招商的四維國小站，及南屯站土地產權單純，均是市府「唯二」完全持有的捷運聯開基地，目前市府對開發規劃無任何預設立場，完全交由投資人發揮。



圖 | 捷運綠線車廂外觀



圖 | 捷運綠線松竹站



圖 | 捷運綠線沿線新的辦公及住宅大樓，如雨後春筍般林立

葉昭甫認為，捷運綠線四維國小站，坐落於北屯區文心路與天津路四段交會處，鄰近台鐵太原站、四維國小與北屯兒童公園，加上周邊的興安路、昌平路商圈、家樂福及特力屋等，生活機能極佳。捷運綠線南屯站則位處南屯區文心路及五權西路雙軸線交會處，位居五期、七期及八期重劃區交界的核心位置，附近有文心森林公園、豐樂雕塑公園，及國立美術館等休閒文化設施，以及 Ikea、好市多（Costco）、迪卡儂（Decathlon）等大型購物廣場，人文薈萃且商業機能完善。除四維國小站及南屯站外，市府也將積極進行「市政府站」兩處基地土地開發招商作業，目前正持續彙整市場意見，並籌備招商文件，也歡迎投資人進行評估。

圖 | 台中市政府 - 台中觀光旅遊局



圖 | 台中車站 - 台中觀光旅遊局



圖 | MITSUI OUTLET PARK 台中港 - 台中觀光旅遊局

另在台中捷運藍線推動方面，台中市交通局指出，將持續推進台中捷運藍線規劃進度，目前已完成綜合規劃報告，將採部分地下與部分高架建設。在捷運藍線可行性研究核定後，市府過去一年，已接續展開綜合規劃報告，針對路線、路段、相關工程技術，及經費開發方式，進行更細緻的檢討，並陸續召開公聽會，聽取市民意見，今年元月召開捷運推動小組審查，完成綜合規劃報告，3月4日提報交通部審議。

目前捷運藍線規劃全長 24.8 公里，西起台中港，沿台灣大道路線，可串聯沙鹿火車站、市政府、台中火車站，東至台糖生態園區，途經各大醫院、學校、觀光景點、政經中心，並與捷運綠線交會，形成捷運十字路網，全線規劃高架車站 8 座，及地下車站 12 座，共設有 20 座車站，及 1 座機廠。葉昭甫說，捷運藍線綜合規劃，針對原本路線進行微調，包括沙鹿區路線地下化，改高架型式、西屯區路線高架，改採地下化、中區路線從原民權路，改走台灣大道，並敲定沙鹿區除正英路站外，又增加中港轉運站、竹林國小兩站；其中，走台灣大道距離，相較原本走民權路更短，經費更節省，也有助後續工程可行性。

台中捷運藍線路線，若走民權路，將遇到兩個轉彎段，須穿越民宅，將涉及土地徵收，甚至要面對民宅拆遷問題，經過審慎考量，才選擇工程技術較好克服、未來風險性較小的方案來執行。此外，藍線捷運可行性研究時，預估經費約 981 億元，尚未計算台灣大道土地徵收費用，因此，綜合規劃時，將納入上述土地徵收費用，預估總經費約 1,309 億元。另外，市府也如實衡量台北、桃園軌道計畫發包相關單價、評估直接工程費與間接工程費，及綜合規劃跟可行性研究方案的經費差異，在交通部審查時，還會再一併向大眾報告與說明。

台中捷運目前進行可行性研究路線，還包括機場捷運橘線、綠線延伸線、藍線延伸線，及「大平霧」線。其中，機場捷運橘線，屬於中運量捷運系統，設有大雅機廠、霧峰機廠，全線行駛時間約 50 分鐘，估計民國 130 年運量全日可達 19.8 萬人次，尖峰每小時 3.2 萬人次，最大站間每小時 6,138 人次。以台中國際機場至台中車站現況約 60 分鐘，機場捷運橘線開通後，只要約 32 分鐘；台中車站至霧峰省諮議會，現況約 35 分鐘，未來只要約 18 分鐘。

機場捷運橘線全長 29.2 公里，26 座車站（含 15 座高架車站及 11 座地下車站），總經費 1,185 億元，計畫財務自償率約 22.7%，高於門檻標準 15%，顯示具備財務可行性，財務經營比 1.14，具有營運效益，目前機場捷運橘線案，還處於可行性研究階段。台中市交通局透露，機場捷運橘線去年 6 月已召開三場地方說明會，接著將提報交通部審議，擬爭取核定後再進入綜合規劃階段；同時辦理環境影響評估、都市計畫變更等綜合規劃核定後，再啟動用地取得、設計、施工，預計全線需 13 年才能完工。屆時，台中捷運「三響炮」將儼然成形。



圖 | 台中國際機場 - 新頭殼新聞

大齡住宅佔比高 老屋重建商機濃

台灣房屋趨勢中心執行長 | 張旭嵐



圖 | 耕建築

近年台灣面臨嚴重的住宅老化問題，據內政部不動產資訊平台彙整房屋稅籍資料統計，至去年 Q3 為止，全國屋齡逾 30 年的老屋，已達約 433 萬宅，佔住宅總量的 49%；且全國住宅的平均屋齡達 31 年，顯示住居老化已是國內常態；六都當中，只有桃園及台中的老屋佔比低於 40%，新北、台南、高雄則介於 46-51% 之間，首都台北市甚至有 70% 以上的住宅為老舊建物，住宅高齡化的情況高居全國之冠。

由於老舊建物的建築規劃，大多欠缺全齡化、通用化思維，對居住其中的銀髮長輩造成諸多不便，成為高齡社會下的居安隱憂；且許多老屋久經風霜，安全性亦有疑慮；加上都會地區土地資源稀缺，若能將土地利用強度偏低大量老屋加以活化，亦有助於城市的再發展，因此老屋的更新重建，無疑是國內近年至關重要的課題。



圖 | 台灣住宅高齡化問題嚴重，首都台北市有 70% 以上的住宅屋齡逾 30 年

重建兩途徑 危老、都更各具優勢

為了加速老屋的汰舊換新，政府不僅修法使都更制度更加完備，還另推危老重建政策，建立起都更、危老雙軌並行的老屋更新機制，因兩制度的政策規範與獎勵誘因不盡相同，民眾與業者可視案件狀況酌情選擇最理想的重建方式。

台灣房屋集團趨勢中心執行長張旭嵐表示，在同意門檻方面，危老為 100%，比都市更新更加嚴格，容積獎勵的額度上限也略低於都更；但危老沒有基地規模限制，就算是地坪甚微的紙片屋，亦可循危老途徑取得獎勵加以重建。

然而危老重建無土增稅減免優惠，倘若老屋地主戶為長期持有，可能會因土增稅負擔大減損重建的意願，讓整合平添變數；此外，危老的政策嘉惠對象雖較都更廣泛，可是 2019 年中內政部頒布解釋令，聲明工業區不適用危老重建，因此若是工業區的老舊建物欲重建，僅可循都更及工業區立體化管道。



程序明快 危老案件數狂飆

雖說危老、都更各擅勝場，但以推動狀況來看，危老的火力明顯較都更猛烈。根據內政部統計，至今年一月底為止，全國已核定的危老案件數累計達 1,305 件，比推行逾 20 年的都更案量高出近 400 件。張旭嵐指出，「行政程序簡潔明快、容積獎勵制度明確」，是危老重建備受青睞的兩大關鍵。

依照實務經驗，都更的行政耗時普遍冗長，即便近年已修法優化制度，但想在 2、3 年內闖過所有行政關卡仍頗具難度；而危老明訂送案後應於 30 日審完，就算是特殊狀況，也只能延長 30 天，如需補正，則官方也要在補正後 15 日內審畢，所以危老的行政程序通常僅需耗時 30-75 天，與都更動輒數年的審議相比，形同是老屋重建的高速公路。

在容積獎勵方面，都更的獎勵上限稍高於危老，但實際取得的獎勵額度多半落在 25-30%，與危老的 25-26% 相去不遠，加上危老獎勵採行政審查，只要達標就給予相應的獎勵容積，審核方式遠較都更的審議制明確，對業者而言，可消除容獎取得的不確定性，減少重建案因所獲容積不如預期而失信於地主的風險，遂使危老一躍成老屋重建的主流。

六都及全國都更、危老累計核定案件數

行政區	都市更新 核定件數	危老重建 核准件數
台北市	523	440
新北市	157	270
台中市	89	213
台南市	83	115
高雄市	10	64
桃園市	8	60
全國合計	920	1,305

表 | 資料來源：內政部 製表：台灣房屋集團趨勢中心

都更、危老政策重點一覽表

表 | 彙整製表：台灣房屋集團趨勢中心

項目	都市更新		危老重建
政策年限	無		至2027年5月31日止
適用對象	都計內劃定之都更地區、都更單元等		都計內非工業區的危險或30年以上符合條件之非文資老舊建物
同意門檻	協議合建	原則100% (同意門檻逾4/5，不同意者以權變方式強制分配)	100%
	權利變換	防災都更:1/2 一般公劃都更:3/4 民間自劃都更:4/5	
基地 規模限制	1000平方公尺以上 (500-1000平方公尺之案件，需經都更審議委員會審議通過)		無規模限制 (200平方公尺以上享規模獎勵)
容積 獎勵上限	1.5倍基準容積或原建築容積加30%基準容積		1.4倍基準容積或1.15倍原建築容積加10%基準容積的時程與規模獎勵
行政 審議時間	2年至N年不等(不含168 專案、簡易都更)		重建計畫應於30日審完，特殊情況者可延長30日，需補正案件，須於補正後15日審畢，核定後180日內申請建照。
土增稅 契稅優惠	1. 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土增稅及契稅40%。 2. 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土增稅40%。 3. 權利變換以土地及建物抵付共同負擔者，免徵土徵稅與契稅。 4. 採權利變換，應分配土地未達最小分配面積單元改領現金者，免徵土徵稅。 5. 採協議合建者，得減徵土增稅及契稅40%。		無
房屋稅 地價稅優惠	1. 更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；仍可使用者減半。 2. 更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年。 3. 減半徵收2年期間未移轉者，得延長房屋稅減半優惠至喪失所有權止，最長以10年為限。		1. 重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。 2. 更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年。 3. 減半徵收2年期間未移轉者，得延長房屋稅減半優惠至喪失所有權止，最長以10年為限。

去年危老修法 獎勵額度不縮水

為強化民間響應危老政策的意願，政府在去年時程獎勵屆滿之際，修法讓時程獎勵採逐年遞減的方式延續，同時還增設規模獎勵，基地面積 200 平方公尺以上者，可獲得 2% 的規模獎勵，每增加 100 平方公尺還再加碼 0.5% 的獎勵額度，規模獎勵與時程獎勵合計以 10% 為限；至於基地面積低於 200 平方公尺者，若是因客觀條件導致規模無法擴大，也給予 2% 的容積獎勵，政策優惠可謂十分豐厚。

不過危老政策僅是老屋重建的短期特效藥，需趕在 2021 年中落日之前送案才行，都更則無政策年限困擾，因此一般咸認，若重建案「產權單純、規模小巧、欲快速推案」，選擇危老管道較理想；假如是「產權複雜、規模龐大、需長期整合」的重建案，則以都更為主要考量。

老透天華麗轉身 中南部量能爆發

觀察都更及危老的案件分布狀況，可發現都更案以雙北都會區為主舞台，且全國 920 件核定案件中，台北市就囊括將近 6 成，呈現一地獨強的態勢；危老核准案件數也由北市奪魁，但相較於都更的高度集中，危老案的分佈相對均勻，可說是各都百花齊放，其中台中的核准案件數甚至可比肩雙北，台南也有破百件的佳績，因此中南部都會堪稱是危老政策的大黑馬。中南部都會的危老推動績效異軍突起，張旭嵐分析，與當地產品型態、新開發區競爭及舊市區商機等因素有關。在產品供給方面，產權單一的透天厝，一直是中南部房市交易的要角，且許多透天老宅，常具備地坪大、容積高的特色，在危老政策上路後，透天厝不需繁複整合，便能取得高額獎勵重建為新穎華廈，激勵不少屋主與業者投入重建，可謂中南部危老重建的生力軍。

雖說老屋重建方興未艾，但成本易掌握、時程好拿捏的素地開發，仍是業者的首選，所以若成熟市區周遭，存在大面積的新開發區段，業者便會將目光聚集在新興地段身上，甚或對老屋整合重建造成排擠。比如新北市蛋黃區，近年就有江翠北側、新店央北、土城暫緩、二重疏洪道等新興重劃區崛起，吸引業者趨之若鶩，也或多或少影響到老屋重建在建商心中的優先順序。而台中市的中區、北區、西區等市中心地帶，近年並無大規模新興開發區，因此老屋重建就成了業者整合推案的重要途徑。



除此之外，近年包括台中、台南等都會，都積極進行舊市區的活化再生，就拿台中來說，官方將舊市區的柳川、綠川加以整治，形塑水岸景觀廊道，同時也配合鐵路高架化工程，打造綠空鐵道軸線、導入車站商場，促進市容質感與機能提升，並為舊城區創造出豐富的觀光商機，帶動舊城區老宅經重建轉型為文創潮店、特色旅宿，為老屋重建的績效加分。

圖 | 整治之後的柳川為市區首座永續性生態工法開發的景觀河岸

圖 | 台中車站一帶近年隨鐵路高架化加以活化，帶動舊城區的老屋商機 -Fcuk1203



改建前景加持 老屋身價水漲船高

危老重建的風氣日盛，不僅牽動老舊住宅的市場表現，預料也將掀起產品規劃上的一陣變革。據台灣房屋集團趨勢中心統計，自危老政策上路以來，老屋因改建利多加持，房價漲聲響起，以六都為例，近四年期間，老屋單價漲幅達 1.6-38.7%，令部分投資人的眼睛為之一亮。

另根據內政部統計，危老重建案的基地平均面積僅 683 平方公尺，換算坪數僅約 207 坪，且低於 200 平方公尺（約 60.5 坪）的案件佔比將近三分之一，因此危老重建的建案規模大多小巧，甚至還不乏所謂的「鳥籠建案」。由於基地先天迷你，業者勢必得在規劃設計上多花巧思，以期在客觀條件受限之下，滿足消費者的各樣需求。

六都屋齡 30 年以上老屋近年房價變化

排序	行政區	2017	2018	2019	2020	2017vs.2020
1	台南市	9.3	10.0	10.9	12.9	38.7%
2	台中市	15.6	16.6	18.1	19.4	24.4%
3	高雄市	11.8	12.6	13.9	14.1	19.5%
4	桃園市	15.9	15.9	16.7	17.6	10.7%
5	台北市	52.5	53.3	54.9	56.0	6.7%
6	新北市	30.6	30.4	30.7	31.1	1.6%

表 | 資料來源：內政部實價登錄
統計製表：台灣房屋集團趨勢中心
統計範圍：六都屋齡 30 年以上之華廈、大樓、公寓、套房等住宅產品



不只台積電， 下個兆元產業「離岸風電」 吹響台中港啟航號角

文 | 謝平平

多年清冷的台中港房市近年熱鬧滾滾，除因台中港特定區的解編，日商三井不動產所投資的中部最大 Mitsui Outlet Park 台中港開幕後，每年吸引八百到千萬的觀光人次，二期工程預計今年完工，日商也主動開設高美濕地—outlet 接駁車，使海線觀光更加方便。而一直被視為假議題的離岸風電在各國融資、聯貸紛紛過關後，這二年台中港成為離岸風電產業園區，帶來不少雙語工作機會；明年台中市海洋生態館即將完工，更讓海線讓人有新的想像。

台中港特定區，解凍！

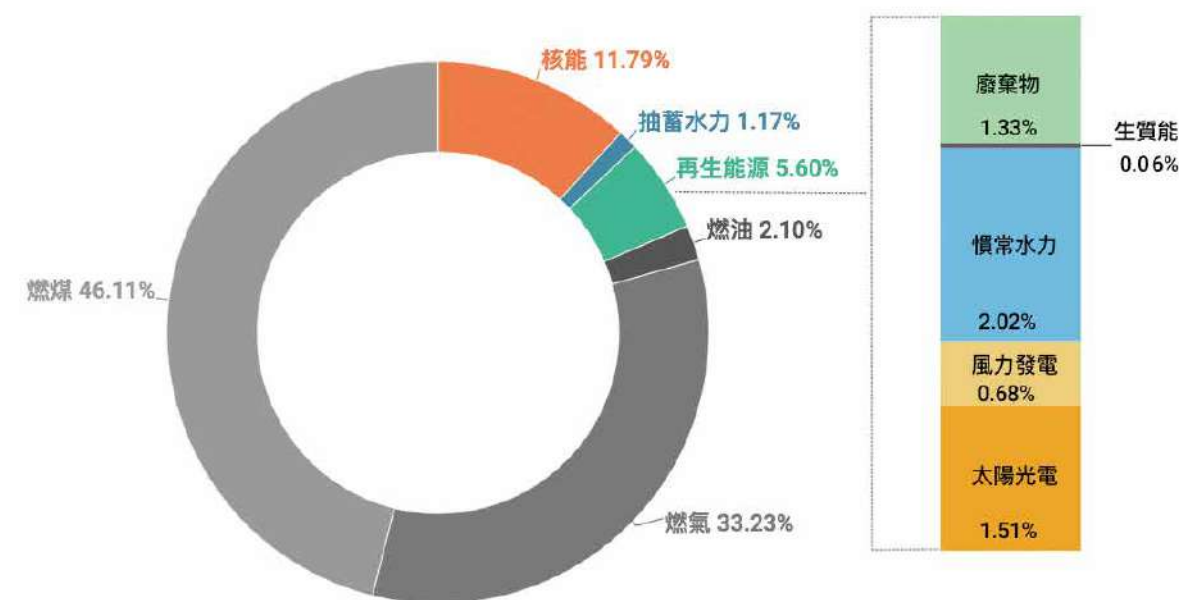
台灣四大國際商港中，台中港是唯一在日治時代沒有完成的現代港口，1976 年才完成開港，共有 78 座碼頭，2020 年 1 到 10 月貨物吞吐量約是高雄港的六成（約 5,888 萬公噸）。雖然貨物吞吐量大，港區建設完善，腹地也比高雄、基隆更大，但配合劃設的台中港特定區（1972）遲無進度，清水、梧棲、龍井等二萬多坪的公設保留地多雜草叢生。十年河東，十年河西，含淚高唱「等無人」的海線民眾終於等到轉骨時刻。蔡英文政府預計在 2025 年實施「非核家園」，再生能源預計供電達到二成，跟上國際趨勢。

綠能成國際指標 台積電帶頭加入 RE 100

台灣是科技黃金島，客戶多是國際大廠，在許多科技巨頭將「再生能源」列為設廠、合作的評估後，台積電 2019 年加入了蘋果「供應鏈清潔能源計畫」，隔年向擘恆能源、韋能能源買下太陽能綠電，與沃旭能源（Ørsted）簽約購買 920MW（百萬瓦）離岸風電，為全球規模最大的企業購售電契約。

2020 年底，台積電再加入倡議百分百使用再生能源的國際性組織 RE 100，預計 2050 年底前，台積電全部廠區、辦公室皆使用再生能源。台積電的積極說明了再生能源已是未來趨勢。

目前台灣的再生能源在發電佔比僅 5.6%，其中以太陽能、慣常水力、垃圾沼氣為主，風力與生質能則敬陪末座，而且除了燃煤外，有不少再生能源也是倚靠外購，但國際科技大廠對合作夥伴購買「再生能源」的要求是必須購入在地綠能；因此，台灣政府此時力推再生能源，可說佔盡天時人和。



圖一、2019年台灣發電結構與再生能源發電種類占比
資料來源：能源局（2020a），本研究繪製。

下個兆元產業離岸風電 台中轉大人

在 4C Offshore 工程顧問公司發布的報告中，指出全球風速最佳的風場，就在台灣西部（2013），這項消息對台灣來說，彷彿是在自家挖到元青花一樣，擁有成熟技術的歐洲各大風場紛紛來台探路，在政府政策鼓勵下，歐洲商會更是大力促成雙方合作，其中又以彰化為主戰場。

全球離岸風電裝置容量，以 2018 年為例，英、德合計超過五成，分居前二名，中國緊追在後，丹麥、荷蘭則不遑多讓，處處有他們穿梭的影子。台灣企業敢衝敢撞，加上過往各產業發展的機會，中鋼迅速號召業界組成「Wind-Team 產業聯盟」，打造水上風機結構、水下基礎離岸風電產業鍊，國際四大風機系統商（三菱重工維特斯 MVOW、西門子歌美颶 Siemens Gamesa、美國 GE、日本日立）都在其中。台船則與業者共同成立「Marine Team 離岸風電海事工程聯盟（M-Team）」，專攻海事工程，磨刀霍霍。

圖 | 彰化外海風場 - 彰化縣政府



依照台灣經濟部規劃的三階段離岸風電產業分別為：示範風場獎勵、國際風電開發商投資、產業鏈形成並開發海外風場。位於苗栗竹南外海（海洋風場 Formosa1）、彰化外海（台電）的示範風場前者已商轉，每年裝置容量達 128MW（百萬瓦），後者受新冠肺炎影響，預計今夏商轉，裝置容量預計達 110 MW。彰化、苗栗未來還有第二階段的風場開發，都以台中港為補給、作業港口，台中港被指定為離岸風電產業園區。

沃旭能源公司承租 35、36、37 號碼頭附近 35 公頃的土地，作為風機材料輸入、組件輸出的組裝基地。開發「彰芳暨西島」離岸風場的哥本哈根基礎建設基金會（Copenhagen Infrastructure Partners; CIP）則租下 36 號碼頭後線約 16 公頃土地，作為風機葉片、塔架、機艙的組裝場地；外商的進駐，從 Mitsui Outlet Park 台中港假日外國人逛街的比例也大為增加，尤其在藥妝店更是明顯。

Global Wind Organization

多家清水合組公司 培訓專業人才

據全球風能協會（Global Wind Energy Council）2020 年發布的報告指出，接下來的離岸風電產業將由歐洲轉到亞洲，經濟部評估，離岸風電產業將為台灣新增約兩萬個就業機會。中上游紛紛在中部招兵買馬，包括焊接產業、大型機械租賃、船員等。CIP 與建國科技大學、中鋼簽訂產學合作備忘錄，以丹麥工作坊學徒制打造自家課程與人才。台灣樺棋營造選擇與荷蘭百年皇家海事工程大廠 Boskalis 合作，共組伯威海事，負責開發雲林風場、大彰化風場及彰芳西島風場，2020 年也與大專院校合作，開設工作船實習生，並赴歐學習。

此外，沃旭能源提供大專院校綠能獎學金，研究離岸風電相關論文，而金屬中心、台大能源研究中心、荷蘭應用科學研究院能源研究中心（TNO）則在今年一月合作「台荷離岸風電人才培育合作計畫」。為讓台灣盡快與國際標準接軌，台灣港務公司、中鋼、台灣國際造船、台電、Cwind Taiwan、上緯新能源合組「台灣風能訓練公司」，引進國際組織 GWO（Global Wind Organization）的安全專業認證，2020 年共發出 400 張安全基礎認證，今年預計引入緊急救護、緊急救援、吊掛指揮等安全進階課程。

台中市政府 2019 年舉行「風能就業博覽會」，並與歐洲九家風能大廠簽訂「協助台中市促進就業合作宣言」。德國最大風力發電機製造商「台灣艾納康」也將營運總部遷至烏日高鐵附近，預計與台中製造業共同打造風電供應鏈。離岸風機從籌設、施工、商轉到除役，長達 30 年，每階段都需要不同的專業人力，雖然業界緊急開設課程，以長遠眼光來看，台灣還缺乏起重船、拖船、佈纜船、自升式平台船（jack-up vesse）等專業船隊與操作人才，均需向國外借調。台電的彰化示範風場去年即因新冠肺炎而導致國外技師無法來台，工程延至今年，才能完工。



圖 | 位於清水的台灣風能訓練公司引進全球離岸風電安全認證課程 GWO - 「臺灣風能訓練股份有限公司」粉專



圖 | 位於清水的台灣風能訓練公司 - 「臺灣風能訓練股份有限公司」粉專



圖 | 施工船 Torban 號抵達台灣（2016）



圖 | 二座示範風機吊裝完成 - 上緯新能源

靠天吃飯的產業

今年離岸風電將邁入第二階段，彰化、新竹、雲林風場都已陸續動工，今年 1 月立法院臨時會通過「2035 中火燃煤全部除役（但不拆除）」主決議，台電原本規劃在 2046 年除役的中火將提前除役，估計燃氣將作為再生能源百分百實施前的因應方案。

情勢大好的離岸風電產業也需注意暗潮湧，今年 2 月，北極暴風雪襲美，德州 400 萬人無電可用，德州本身即擁有豐富的天然氣與石油，風力發電佔比 23%，但仍未能預料極端氣候的襲擊。除了極端氣候，一座離岸風機製造成本就超過一億台幣，苗栗示範風場「海洋風場」建造成本超過百億，加上後續的發電、營運，投入資金驚人！不只台灣企業上緯尋求開發夥伴，參與開發大彰化東南風場的二家英國公司（Seajacks、Trelleborg）今年剛獲英國輸出銀行（UKEF）約 78 億台幣（2 億英鎊）的信用擔保。而身為風機供應鏈的世紀風電也在今年通過台灣銀行團 55 億聯貸案；兆元產業牽涉廣泛，更需要政府、銀行團的大力支持。

第三階段的離岸風電區塊開發在今年三月進行公告，而海線房市早在 Mitsui Outlet Park 台中港進駐後，房市不斷升溫，尤以文化底蘊深厚、素地多的清水為重，在遠雄建設進入的 8 年中，該區土地漲幅達到 7 成，今年遠雄更將在此推出百億大案，而北部勤美、潤泰、長紅、聯悅、寶佳、大華等建商也早早買地，等待時機推案，等待購物、產業、觀光在海線三足鼎立的那一天。



圖 | 離岸風電工作船出海，安裝水下基礎建設 - 上緯新能源影片截圖

備註

Notes

不同發電方式有不同的裝置容量，也多採用不同的單位來說明。如核能發電、火力發電、風力發電等，採用 GW（百萬瓩、10 億瓦）、MW（千瓩、百萬瓦）等單位來說明裝置容量。而太陽能則採 kW（瓩、千瓦），生活用電就是大家熟知的 W（瓦特）。

單位之間換算以一千為跳幅，如：1GW（百萬瓩）=1000MW（千瓩），1MW（千瓩）=1000kW（瓩）。附帶一提，文中所提為設施的裝置容量，此不等同於發電量，因為火力發電可能有維修的問題，而再生能源則受天氣影響，因此，設施的最後實際發電量是以「裝置容量」再乘上「容量因數」為估值。而我們日常知道的「1 度電」，則是指某家電一小時、耗電 1,000 瓦特。

根據官方規劃，2025 年，將把再生能源發電占比提高至二成，約 27 GW（十億瓦），其中，太陽能佔 20GW、陸域風電 1.2 GW、離岸風電 5.7GW；政府亦規劃在 2026 至 2035 年間，以每年 1GW、10 年共 10 GW 的裝置容量，穩定供應科技大廠的綠能需求。

OUR CHARACTERS OUR GOOD

TAICHUNG REAL ESTATE
DEVELOPMENT ASSOCIATION



文 | 陳品竹

Transmission & Inheritance

嚴父帶領，創新二代
共同撐起建築一片天



臺中市不動產開發公會的次級團體中，新生代算是在檯面非常活躍的團體，也顯示二代已逐漸承擔接棒重任，但從來沒有經過房地產低谷危機的二代，身經百戰父執輩如何教授二代「趨吉避凶」再創事業高峰，但自己又能夠容納新生代不同的創意思維及大膽挑戰呢？

今天的「傳承」單元，要介紹的是嘉磐建設董事長魏嘉銘、執行長魏豪志、董事長特助魏容廷三父子，如何在市場競爭激烈的台北、台中撐起嘉磐的招牌？

step
by step



圖 | 勇氣可嘉的魏豪志主動與父親魏嘉銘討論接班計劃

談起「魏嘉銘」，在中部房產界是赫赫有名的一號人物，30歲就當上一家上市公司的總經理，旗下掌管建設部、人力部、營造部400多名員工，年工程發包金額上百億，在業界可說「走路有風」，但在年紀半百的前夕，他因理念及自己生涯的規劃而離開了這家公司，頓時從「神壇」落入凡間，魏嘉銘坦承飽受冷暖，但民國87年亞洲金融風暴、88年921大震、92年SARS疫情風暴及日後政府各種抑制房價政策，身經百戰的他，練就他對市場趨勢精準掌握、產品風格及規劃的引領，危機的洞澈及風險的管理，不忍這滿身「武藝」作廢，在50歲那年他創業了「嘉磐建設」，第1個在台中的案子叫「嘉磐千秋」，從案名看得出他磐石穩固立業千秋的企圖，如同他說的：「嘉磐是要蓋規劃上比市場領先十年的產品」，就是這種提前部署的規劃，設計部常被「磨」到叫苦連天，但事後看到成品受住戶讚賞及創區域價格的成就，就不得不佩服董事長「龜毛有理」。

從小因父親過於忙碌，甚少和父親相處的長子魏豪志及魏裕廷，從小就把父親視為「神」，不太敢跟父親說話，後來兩人又先後出國，就更少與父親相處，進入公司後他們如何跟這位「既陌生又親近」的父親共事？

在嘉磐建設擔任董事長特助的二兒子魏裕廷說，他是學設計的，但他非常感謝父親一開始並沒有安排他到公司的設計部門，而是把他送到全國知名的代銷公司甲山林廣告，從案場最基層引導客人、端茶水、清潔等工作做起，他記得第一次要端茶給客人時非常羞赧，杯子端在手上就是走不出茶水間，當下生起離開的念頭，但旁邊一位比他更年輕實習者跟他說：這都是我們的財神啊！「對啊！父親送我來這邊就是要我學習謙下、看人臉色，如果我連一杯水都端不出去，我還能學習到什麼？」

step by step

觀念一改後，他每天很快樂的端茶水、掃廁所，每天收工時都已晚上 9 點，接著開一日檢討會，一開就到晚上 11、12 點，從早上 9 點到晚上 12 點即使身體非常累，但他卻覺得精神很亢奮很高興，仔細觀察原來是「收獲」的喜悅，因為肯做、謙下，很多前輩就願意教授，他是那一期實習生中，少數有賣到豪宅案場的人，因為有被「雕」過、「磨」過、「看人臉色」過，回來嘉磐公司上班，對父親創業的不易及員工的辛苦都能有更深刻的「觀功念恩」，因此和父親共事，已愈來愈融和，目前他負責的是嘉磐資金，與銀行打交道，雖然與自己所學的設計領域不同，但他相信父親說的本事學得多，要用的時候隨時可派上用場。

「我們父子是從公司共事之後才開始學習如何相處」，身為長子的魏豪志這樣說，印象中很少在家裡看到父親，那時候無法體會父親在上市公司擔任 CEO 衝業績，如何營運出漂亮的 EPS 的壓力，只覺得看到父親回來都是一臉的嚴肅，根本也不敢上前跟父親親近，他說他從小叛逆，常常不照著母親意思來做，因此父親找他說話時，都是因為他給媽媽「惹麻煩」。

他留學回來後，在其他行業工作的兩年，那時候常聽到父母要安排他接班的討論，有一天他直接找父親母親談「既然您們都有希望我接班的意思，不如我就早點回到公司來學習」，魏嘉銘董事長說，豪志找他們夫婦談的「勇氣」，讓他們嚇一跳，但也非常欣慰兒子的勇於承擔，既然是被當成 CEO 來培養，魏豪志說，父親對他的要求超乎嚴格，從土開、產品設計、工程發落、市場調查、廣告訴求及銷售…等每一個部門的基層學習。

construction
industry

圖 | 嘉磐建設董事長魏嘉銘與兒子魏豪志 (右 1) 魏容廷 (左 1) 一起打造事業



魏豪志說，父親對他而言就如建築巨人，但他還是他，也會有自己的想法看法，對於開始時自己的想法老是被父親否決，非常頹喪，但事後證明父親的看法是對的，這也讓他以後要提出看法、規劃時都會做全面考量，如果不錯的想法，父親也會接受，知道父執輩的建築人都走過亞洲金融風暴、921 地震、SARS 等重襲房市的事件後，他更能體會父親怕他們沒有危機意識及風險管理而受到傷害的心情，所以與父親的共事也愈來愈順暢，也愈來愈了解彼此的想法。

容廷及豪志都不約而同的說，父親去福智佛教團體學佛，個性脾氣改了很多，常常笑容滿面，也更願意傾聽他們的意見，去福智上課時，還當媽媽的書僮替媽媽背書袋，媽媽去里仁超商買菜時，父親還幫媽媽提菜，這讓他們覺得很「神奇」，容廷說他因為好奇是什麼改變父親，所以現在也進去學習，因為同學很多都是有成就的企業主，他把遇到的問題分享出來，常常從法理及同學的意見中得到非常好的解決答案。兩兄弟說，父親對他們而言是巨人，如果他們願意學習、願意接受調教、願意成長，他們就會站在巨人的肩膀上看得更遠，否則就永遠只會是巨人陰影下的侏儒。

Charity！公益之桿

來！讓我們揮起公益之桿！

文 | 陳品竹



圖 | 「第 15 屆理事長盃高爾夫球公益聯誼賽」200 名會員共襄盛舉

臺中市不動產開發商業同業公會旗下最活躍的運動委員會的中建高球隊，經過兩年的大整頓之後，球員的「純」粹度更高，向心力更強，去年 11 月 13 日舉辦的「第十五屆理事長盃高爾夫球公益聯誼賽」，更首度結合公益來進行，當日的球賽設置公益之桿的樂捐，得款 20 萬元交由台中市政府社會局轉交弱勢團體，委員會主委唐廷照表示，未來這個「公益之桿」將每年舉行，「揮球聯誼，運動健康，寓樂於公益」就是中建隊核心價值。

唐廷照指出，過去對於參加中建隊球員的資格未做嚴格把關，非臺中市不動產開發商業同業公會的會員佔了不少數，形成「只享權利，不盡義務」的奇特情形，也造成真正的公會會員參與意願低，缺乏向心力，這兩年經過前後理事長邱崇喆及林正雄主辦的大力整頓，除了保留部份大力支持公會的協力廠商球員資格外，其他的球員全部是公會的真正會員，「純粹」度一高之後，整個球隊的向心力及參與打球的球員大大提昇，每次的球敘都有 7、8 成球員出席，尤其這段時間疫情不能出國，球員出席更是爆棚，而且大家搶著做東賽後請吃飯，打球鬥志昂揚，聯誼熱絡，向心力非常強。

幾個月前他與林正雄理事長談話，林理事長特別指出，建築業是火車頭事業，不只帶動鋼鐵、水泥、家具、家電、廣告、代銷…等行業，在社會也有正面「示範」的意義，因此建議要與公益結合，成為「公益之桿」，他覺得非常有意義，因此在第 15 屆的理事長盃高球賽中，首度結合公益，在球賽中發起揮桿做公益，鼓勵球隊自由樂捐，但為公益能長長久久的做下去，也避免大家有「比拼」的心態，上限最高規定樂捐 3000 元，當天一場球賽就募得 20 萬元，大家都捐得非常歡喜。



圖 | 「第 15 屆理事長盃高爾夫球公益聯誼賽」，由本會理事長林正雄代表捐贈給台中市府社會局 20 萬元轉予各弱勢團體



圖 | 本會林正雄理事長 (右)，及運動委員會主委唐廷照

林正雄理事長特別在賽中感謝公會會員及協力廠商對台中建設的努力，也非常感謝參賽選手一同愛心做公益。他表示，公會在公益上一直擔任領頭羊的角色，在各項公益活動上，都可以看到公會或由公會會員的貢獻，在他任內，他希望把公會經營成會員的大家庭，提供各種資源協助會員公司，也希望經營成公益的公會，大家在賺錢之餘，也能回饋社會，由公會帶頭，推動這個善循環的力量。

運動委員會主委唐廷照表示，他發現會員們都非常有愛心，當他向會員發動提出「公益之桿」活動時，獲得所有的會員支持，大家都認為企業取之於社會也需善盡社會責任，未來運動委員會將以推廣健康生活、歡樂聯誼及關懷社會回饋社會做為本委員會目標，大家揮起的是公益之桿，真正做到寓樂於公益。

臺中市地區銷售簡介

109.09 — 110.01

本單元個案為 109 年 9 月至 110 年 1 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之貢獻。

中區

Central Dist



坤辰營造 (巨陽建設) | 瑞安
民族路仁愛街

西區

West Dist



鉅陞建設 | 東方博舍
台灣大道與公益路口二段



富宇建設 | 質青
西屯路一段篤信街

南區

South Dist



唐盟建設 | 淳然
樹德一巷 2-5 號



坤悅開發 | 坤悅君匯
南平路與南平一街

東區



勝美建設 | 新東區
東光路與福昌街

Think Debate

臺中市地區銷售簡介

東區

East Dist



誠邑築建設 | 捌零寓所
福智街

南屯區

Nantun Dist



八展建設 | 首富 NO.25
新富路



泰御建設 | 天鑄
大業路與大福街

西屯區

Xitun Dist



敦泰開發 | 璞善
上墩路與西苑二街



達麗建設 | J12
福星北路、近漢翔東路

北屯區

Beitun Dist



岩城建設 | 昌平荷玉
昌平東八路近九甲巷



惠田開發 | 森聆苑
太順路、樹孝路



富宇建設 | 富好
敦富一街、近敦富路

大里區

Dali Dist



泓樹建設 | 居森林
中興路一段 26 巷瑞城公園旁



聚悅建設 | 文匯
立新二街與自立路

太平區



大毅建設 | 家幸福
新光路新生巷新光國中正面

沙鹿區

Shalu Dist



悟實建築 | 壹章
東晉二街

東勢區

Dongshi Dist



坤悅開發 | 欣·悅
新盛街、新盛六街

Taiping Dist



奧麗富建設 | 心樂埕
立德街 10 巷

大雅區

Dali Dist



久漾建設(久檯開發)| 花園童話
大林路



惠國建設 | 沐微風
神林南路與學府路

烏日區

Wuri Dist



蕎陽建設 | 臻邸 NO.3
環中路八段近溪福路旁

神岡區

Shengang Dist



君鼎建設 (君鑑機構) | 山水豐華 II
中山路 667 巷

梧棲區

Wuqi Dist



永益發建設 (總太機構) | 覓蜜
民族路近長春路



和築建設 | 好好窩
八德路

豐原區

Fengyuani Dist



君豐建設 (君鑑機構) | 山水豐緣
平等二街



方舟建築 | 甚好方舟 NO.2
成功路 120 巷、132 巷近成功路

通航8A 幫您的智慧建築加分



MA物業管理系統
解決你整合的問題
促進物管與社區的緊密結合



BA智慧監控系統
讓建築的每個角落
隨時在你的掌握之中



TA智慧建築管理
提升智慧建築管理
從激活你的設備開始



HA全網型智慧對講
智慧雲端對講
結合智慧手機app運用
社區資訊一手可得

我們能為你的建築帶來~



全面系統功能的運管



支援技術方面的整合



完善的工程顧問規劃



提供設備完整售後服務



協助取得智慧建築標章



更聚焦智慧化住宅空間

通航創造您智慧建築的『幸福與安全的零距離空間』

通航國際股份有限公司 新北市三重區重新路五段609巷6號10樓
TEL:02-2999-3377 業務 蘇宏成 0915-835569、賴建澄 0966-318168



官方網站 FB LINE

pierre cardin

皮爾卡登瓷磚

【台灣中彰投地區總經銷】



奧斯塔 30X60 60X60 60X120CM (淺灰、深灰)



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)

SANYEU BUILDING
MATERIAL CO.,LTD since 1979

【三羽建材股份有限公司】

三羽綠建材機構 sanyeusince1979

台中三羽 旗艦館 | 台中市北屯區后庄路99號
T: 04-2426-4547 F: 04-2425-7222
清水榮星 展示館 | 台中市清水區光華路141號
T: 04-2622-6236 F: 04-2622-8256

彰化三諫 展示館 | 彰化市中山路三段766號
T: 04-7326-781 F: 04-7326-786
豐容泰 鋁窗部 | 台中市北屯區后庄路99號1F
T: 04-2426-0558 F: 04-2425-0527



建築與環境113期