

# 建築 視窗

Vol.24  
2018



大台中不動產開發商業同業公會  
Great Taichung Real Estate Development Association





# 賀年

2018 HAPPY NEW YEAR  
大台中不動產開發商業同業公會  
Great Taichung Real Estate Development Association





# 正在蛻變的台灣第二大城市 台中市

## 慢慢在復甦的總體經濟

近幾年來不斷下修的經濟成長率（GDP），於2016年見到低點來到0.52%後觸底反彈，2017年的經濟成長率（GDP）為2.18%，國發會主委陳美伶表示，2018年的經濟成長率（GDP）總體目標預估為2.4~2.6%，整體經濟情勢看起來穩定成長。在國外經濟動能上，由於國際貨幣基金（IMF）等國際機構預測全球貿易動能可望繼續維持，加上車用電子等新興應用蓬勃發展，我國出口動能會繼續延續，預測2018年商品出口成長率增加4.51%。在內部動能部分，2018年半導體相關業者將擴大投資，加上政府積極改善投資環境措施，可望拉抬民間投資成長率增至2.83%；另外在軍公教基本薪資調升3%後，消費意願也可推升，預測民間消費成長率將有2.08%。顯見2018年的經濟情勢將穩定成長，全球景氣可望持續復甦。

## 觸底反彈的房市

在房市部分，2017年買賣移轉棟數有望揮別2016年低迷的24.5萬棟，2017年全年交易

量有望上調至27萬~28萬棟，每年度的第4季為傳統購屋旺季，帶動房市買氣升溫；六大都會區公布2017年11月份買賣移轉棟數，除新北市外，五大都會區交易量均較10月大增二至四成左右，其中又以台中、桃園買氣成長近四成最多，顯示自住買方逐漸擺脫觀望氛圍，市場呈現「價穩、量緩增」格局。根據買賣移轉棟數資料顯示，11月六大都會區合計交易量達1.9萬棟，較10月增加24%，也比去年同期成長10%，六都買氣明顯反彈。其中台中11月交易量月增率達40%，為買氣噴發最多都會區，移轉棟數各達3,775棟，突破3,000棟。房市買氣逐步回籠，年底剛性需求旺盛，帶動今年房市呈現「先蹲後跳」表現。

2018年對房地產而言是脫離谷底漸露曙光的一年，從中央到地方政府一再宣示不再打房，整體經濟情勢穩定成長、銀行貸款利率來到新低的1.65%，並且推出長年期30年房貸新選擇，整體走向都是對房地產的復甦有利，透過買賣移轉棟數的數據證明2017年房市狀況明顯優於2016年，顯見房市已觸底回升中，2018年是值得期待的一年。

台中市自從升格以來，就業機會增加、開發變多、社福等福利逐漸提升，對周邊縣市產生磁吸效應，人口成長相當快速，近年來每個月以近2千人數字增加，高雄市則以百人數字減少，台中市除了擁有人口利多，台中市區域計畫也於106年7月中獲內政部審定通過，再加上前瞻基礎建設軌道運輸，三大利多讓台中市未來將形成蛋黃區，擴大至彰化、南投及苗栗，進一步建構出中台灣完整的區域發展藍圖。

理事長

紀昌訓

01 理事長的話

02 目錄、版權頁

04 總編輯的話

## 年節特輯

06 戊戌年開運祈福妙法

## 亮點建設

10 重塑車站新核心 促進舊城經濟復甦 / 大車站計畫是翻轉舊城的第一支箭

16 擘劃舊市區願景 五大主軸啟動改造 / 臺中市城中城再生執行方案加速推動中區再生

20 百年地景大變革 編織完整綠色網絡 / 綠空鐵道軸線計畫 綠空廊道計畫

25 舊酒廠歷史建築 變身文創推廣基地 / 台中文化創意產業園區推動文化資產保存國際合作

32 翻轉帝國製糖廠 打造東區新明珠 / 臺中產業故事館預計 108 年開放營運

## 市場資訊

36 2017 總體經濟復甦明顯 / 2018 房市後勢仍然可期

40 建築新聞和法規摘要

## 閱讀建築

44 攬絕美山景 保留生態架高建造 / 函谷山莊

48 高層宅標竿 綠地環境融為一體 / 富邦天空樹

54 圓環境和容 塑造新城市 Villa 意象 / 鄉林士林官邸

## 閱讀建築

- 60 舊屋新生案 換裝整容處處巧思 / CCL House
- 64 連棟透天宅 置入呼吸空間元素 / 枝光院
- 68 設計生活態度 規劃社區空間美學 / 惠宇敦 惠宇富山居
- 72 剖析五面向 提昇整體空間效能 / 淺談景觀設計手法

## 建材美學

- 78 人臉辨識智慧門鎖
- 81 磁磚選用及保養須知

## 公會特輯

- 84 不動產行銷人員訓練講座心得分享之一
- 85 不動產行銷人員訓練講座心得分享之二
- 86 宜蘭、台北建築學習之旅

## 活動花絮

- 89 公會各項活動紀實



**大台中不動產開發商業同業公會**

Great Taichung Real Estate Development Association

發行人 / 紀吉川

編輯顧問 /

林敏霖、陳清景、洪增榮、宋逢吉、黃明民  
陳正哲、許清木、童瑞霖、林水龍、陳春回  
謝慶富、梁信雄、李明湖、祁興國、唐鴻義  
葉建志、劉榮周、劉文裕、林世修、林敬熹  
祁旭傑、卓進發、曾孟津、宋孟洋、陸象山  
廖子奇、陳家豪、王榮聖

會刊編輯委員會

主 委 / 蔡振偉

副 主 委 / 王森永

委 員 / 王至亮

陳伯瑜、林士哲

總 編 輯 / 蔡振偉

副總編輯 / 賴孟祺

執行編輯 / 鍾麗如

資料蒐集 / 劉琪華

美術編輯 / 許倫維、湯文瑜

會 址 / 台中市豐原區社皮路 70 號 1 樓

電 話 / (04) 25154212

傳 真 / (04) 25154690

設計印刷 / 意林公關行銷有限公司

發行日期 / 107 年 1 月

# 建築軌道 繼往開來

## 年節特輯

刊載戊戌年重要時點，拜天公答謝祈福、農曆正月初一開春、初四接神、初五接財神、初九天公生之開運祈福妙法、供品準備、祭拜程序、祈福舒文，期望讀者在新的一年有好的開始、平順到年底。

## 亮點建設

建設一：市政府配合鐵路高架化，推動「大車站計畫」，透過TOD進行場站開發，同時導入創新創意產業，打造百年車站新格局，期盼創造兼具交通便利、文創觀光、商業服務與健全的都市服務，帶動舊市區整體發展。

建設二：經歷環境現況分析，市政府訂定五大改造目標：文化漫遊城中城、文創觀光城中城、無縫接駁城中城、經濟復興城中城、綠色基盤城中城，希望透過設立法源基礎與專業組織，輔導在地產業再生，再現往日風華。

建設三：因應鐵路高架化後，橋下空間、舊鐵道及周邊空間再發展，並透過「地景走讀方式」，讓文化脈絡融入，創造一座由綠蔭、故事與活動交織的綠空鐵道。

建設四：昔日酒廠老建築加上現代設

計，打造台中文化創意產業園區成為第一個工業遺址與資通訊技術整合活化的示範園區。

建設五：市政府以彰顯產業特色與記憶出發，整建修復帝國製糖廠台中營業所，打造「台中產業故事館」，為舊城區再生增添新動力。

## 市場資訊

回顧2017年台灣房地產受經濟成長率、低利率政策之影響，佐以量體分析圖表，對2018年房市穩定走向之展望；以及2017年建築法規與新聞摘要整理，提供給讀者參考。

## 閱讀建築

藉由建設公司、設計師的提案提供之設計平面圖、立面圖、剖面圖、3D透視圖與實景照片，呈現建築的概念與想法，內容包含：攬絕美山景之高品質休閒酒店、創造居住在森林裡的高層住宅、室內外空間流動穿透合一的Villa意象、舊屋新生嶄新的姿態與樣貌、內部空間向自然敞開又有私密與安全感之透天宅、都會結合自然與悠遊生活之空間美學、提升整體空間效能之景觀設計手法。



昇佳營建機構 總經理  
大台中不動產開發公會 監事

## 建材美學

人臉辨識智慧門鎖如何結合手機取代傳統鑰匙，以兼顧生活方便與安全。以及磁磚材質介紹、選用要領、日後清潔保養須知，讓讀者吸取更多知識、擁有多樣選擇。

最後，感謝編輯團隊所有人員，期盼他們對會刊雜誌的努力與付出，能被讀者們認同與讚許。

總編輯

蔡振偉



QUALITY. GUARANTEED.  
SINCE 1964

# 瑪摩麗磁

全球精品磁磚



2016-2018  
世界品牌獎  
KENSINGTON PALACE,  
LONDON



## 全球精品磁磚 · 中華賓士唯一指定

以「磁磚博物館」  
展示旗下系列產品

台灣總代理 金石發股份有限公司  
www.mymml.com.tw TEL : (04) 2452-6699

台中店 台中市西屯區環中路二段1366號  
TEL : (04) 2452-6699

台北店 台北市中山區堤頂大道二段458號  
TEL : (02) 8501-2869

北屯店 台中市北屯區崇德路三段167號  
TEL : (04) 2421-4489

新北店 新北市新莊區中原路240號1樓  
TEL : (02) 8521-6969

高雄店 高雄市大寮區鳳屏一路268號2樓  
TEL : (07) 702-6789



## 戊戌年開運祈福妙法

資料來源 / 中國五術教育協會 第四、五屆理事長劉旭輝

中華道統文化之新年源自農民曆法，中國之新年，即是北半球春天之始，剛好和南半球相反，是故，北半球之立春日，南半球為立秋日。每到立春日年份之天干地支更換，一〇七年二月四日卯時歲次由丁酉年變成戊戌年。為了協調陽曆、陰曆及二十四節氣，所以並非立春即新年節慶，但卻相當接近，二月十六日即農曆正月初一，也就是大家最喜歡的農曆新年了。

一元復始萬象更新，除舊佈新，轉換運勢，開運祈福，讓心靈重新得到覺醒開啟和諧平衡的安定力量，開發您心智力量，心誠則靈，萬事通達。

以下提供新春祈福開運旺運方法：

### 一、拜天公答謝祈福

時間：過年除夕早子時（晚上十一點）。

供品：三牲、果品、清茶、酒三小杯、甜品（壽桃、紅圓、紅龜、壽麵）。

地點程序：神龕前或門前空地，1.上供 2.點燭（燈）3.獻茶、酒 4.焚香迎神（每人三柱香、代表尊三清、靈寶天尊、元始天尊、道德天尊）5.敬酌第一次酒 6.擲筊以問神明之降臨 7.敬酌第二次 8.有求神者（擲筊一邊唸所祈求事項、答謝事項及祈福疏文）9.香燒至三分之一時、雙手持金紙、爆竹拜供神明 10.燒三色金（壽金、刈金、福金及甲馬）11.放爆竹 12.三獻酒

13.擲筊問神明餐畢否 14.灑酒 15.撤供。

### 二、農曆正月初一（春節、開春、新正）

時間：卯時初一刻、焚香頌經，敬拜天地諸神及自家祖宗，開財門。

方法：手持清香三柱，站在門口向天空祈福，依內心所想吉事，呼請心中神尊聖號，祈畢許願後，面向東方吸吉祥氣，行鞠躬禮，將清香插於門柱，有祖先牌位者敬香祈願畢。

卯時正一刻，以自家為中心點，向東北喜神方或正北財神方啟行，約十五分鐘以上，停留於附近廟宇或公園等吉祥地，吸取天地正能量，逢人可道喜，逢吉祥物

可購買，回到自家心存善念，開運圓滿。

### 三、農曆正月初四接神

#### ◎開市吉課（壬午日 辰巳午時）

對象：諸神明或自家神尊灶神

時地：下午四時起自家供桌或門口，開工、開市辰時、巳時、午時。

供品：三牲或五牲、果品、清茶、酒三小杯、甜料（冬瓜糖、花生糖、紅棗）、發粿。祭拜程序同送神，放爆竹可省略（面向西北方迎財神）。

### 四、農曆正月初五隔開、接財神，選上午吉時、卯時、巳時、午時皆宜

文財神：福、祿、壽、喜、財、比干、范蠡。

武財神：關羽、趙公明（正財神）。

偏財神：五路財神。

台灣財神：土地公。

### 五、農曆正月初六清水祖師誕生日

### 六、農曆正月初九天公生

#### ◎開市吉課（丁亥日 丑辰午時）

天公指玉皇上帝，正月為四季之首、木氣始發、萬物萌芽，九為數之尊代表極大、極多、極廣、極高；因此，初九與至高無上玉帝地位相呼應。由於玉帝在信徒心中為眾神之最崇高莊嚴，所以儀式也最隆重。

時間：午夜子時。

供品：五果、六齋（木耳、金針、香菇、豆類、桂圓、海帶）、麵線、清茶三；下桌供五牲、紅龜粿、發粿、年糕、酒五小杯。

祭拜程序同上，但須行三拜九叩禮，目前民間自家皆已簡化。

開市祈求賜福平安疏文

拜請

福德正神、五路財神、天兵天將、十方神明 臨宅庇蔭、大進大發

今據中華民國〇年〇月〇日〇時良辰吉日 弟子〇〇〇於台中市〇〇〇

誠心誠意 敬備三牲五果清茶金香伏望笑納 庇佑弟子〇〇〇

大吉大利 財源廣進 福祿吉祥 星光永照。 謹此上申 立疏人〇〇〇

感謝神恩

天運〇〇〇年〇〇月〇〇日





七赤破軍東方，主是非、盜亂、破損。  
 八白左輔東南方，主財富、貴人、福氣。  
 一白貪狼西北方，主功名、事業、桃花。  
 旺財方位八白東南方，宜佈置綠色發財樹、黃金葛。  
 一白西北方，四綠南方，可佈置開運竹、萬年青，增強智慧旺文昌。  
 九紫火星值運，大地恐有災難，狂人狂語多，宜多運用五行中庸之道制化生剋。

二〇一八年進入政治不安穩挑戰，商業行為因兩岸緊張及北韓危機帶來不少壓力。

祈福納財開運，宜充分利用廿四節氣，生肖吉日吉時，選擇最有利自己的氣場、磁波、能量，顏色、開運物（依五行喜忌）增強能量，趨吉避凶為上策。

| 十二生肖 | 吉日 | 方位    | 開運物     |
|------|----|-------|---------|
| 鼠    | 丑日 | 西南、東南 | 喝熱飲     |
| 牛    | 子日 | 東南、西方 | 大廟拜拜    |
| 虎    | 亥日 | 南方、西北 | 鮮花盆栽    |
| 兔    | 戌日 | 西北、西南 | 綠色大葉盆栽  |
| 龍    | 酉日 | 正北、西南 | 可愛文具    |
| 蛇    | 申日 | 正西、東北 | 服飾      |
| 馬    | 未日 | 西北、東北 | 手飾      |
| 羊    | 午日 | 正東、西北 | 花、樹     |
| 猴    | 巳日 | 正北、東南 | 公園散步深呼吸 |
| 雞    | 辰日 | 東南、東北 | 飲品麵包    |
| 狗    | 卯日 | 東北、正南 | 餐飲店     |
| 豬    | 寅日 | 正東、西南 | 超商買飲品   |

運勢要旺，須有恆心堅定自信心，調整空間氣場磁場，五行生剋運用合宜，自然迎接福運，心想事成。

# 重塑車站新核心 促進舊城經濟復甦

## 大車站計畫是翻轉舊城的第一支箭

資料來源 / 臺中市政府都市發展局

行政院推動前瞻基礎建設計畫，臺中市政府盤點4至8年內短中長期重點計畫，提出五大前瞻基礎建設亮點。其中「大車站計畫」整合車站周邊低度利用公有土地，擴大轉乘腹地、發展立體化站區，建構未來百年車站格局，可有效解決臺中火車站前公車轉運的交通問題，該案也可望成為中央與地方合作更新開發的示範計畫。





### 三支箭翻轉舊城

鐵路高架化開啟舊城區再生的機會，也是市府的施政重點之一，除進行都市規劃之外，並搭配「三支箭」來翻轉舊城區，打造「文化城中城」。其中第一支箭：配合鐵路高架化，市府推動「大車站計畫」，打通火車站前後站，搭配綠空鐵道軸線，解決交通問題，形成人本自行車道。第二支箭：河川整治，透過柳川、綠川的整治，打造親水環境，以人行、自行車道及文學步道等串聯河岸空間，交錯成四通八達的動線。第三支箭：促進文化復

興，古蹟、歷史建築及舊倉庫群等空間改造，包含市役所、放送局、市長官邸、文學館、演武場、文創園區、舊酒廠、台糖產業故事館等，結合建國、第一、第二、第三、第五等五大市場，提升舊城區文化亮點吸引力及觀光人口、投資額。

配合鐵路高架化、綠川整治及車站周邊設施整備時程，市府啟動「大車站計畫」，透過TOD（公共運輸導向的發展，Transit Oriented Development）進行場站開發，同時導入創新創意產業，築巢引鳳提供創業基地，打造百年車站新格





局，期盼創造兼具交通便利、文創觀光、商業服務及健全的都市服務，帶動舊市區整體發展。

### 整合變更專用區

市府都發局表示，鐵路高架化第一階段通車後，為解決臺中火車站前現有市區公車轉運所產生的交通問題，配合舊建國

市場遷至新址的契機，市府積極協商交通部臺灣鐵路管理局、國防部政治作戰局等單位，提出「大車站計畫」，整合周邊低度利用公有土地，變更為車站專用區，並已獲得內政部都市計畫委員會審議通過。

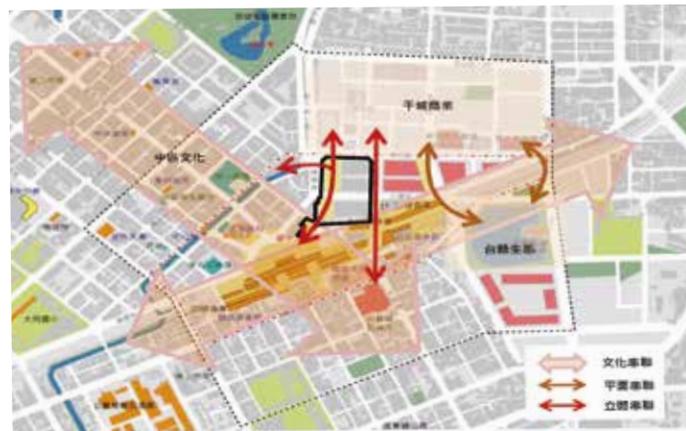
市府都發局指出，「大車站計畫」整合臺中新站北側台鐵、舊建國市場、國防部南京新村用地，變更為車站專用區，同

時將TOD、共站分流的概念導入公共建設，打造立體連通平台，連結臺中新站、干城轉運中心及臺中轉運中心，現正進行都更及細部計畫作業中。由於臺中車站周邊地區具有交通便利、生活機能佳等優勢，計畫中也規劃在新站北側車站專用區設置「中臺灣創新創業場域」，將創新技術與產業對接，同時結合青年流行文化、創業團隊、文創業者、社會住宅、青年旅



店等共同發展，將青年人口留在中區。此外，市府也保留台糖糖廠北側到刑務所之間1.6公里的舊鐵道，規劃打造綠色步行及自行車騎乘空間的綠空鐵道，以整合前後站空間。

「大車站計畫」以「共站分流」的概念，整合火車站、市區公車、城際客運轉運站、雙港輕軌捷運站，建構大眾運輸立



體廊道；而臺鐵8、10號倉庫市定古蹟，以及新民街歷史建築倉庫群，則由市府接管，後續串連城中城等文化資產，打造成為城市文化博物館群落。至於屬前瞻基礎建設計畫之一的「中臺灣國際創客聚落」，將落腳於臺中車站專用區，建置以「創新、設計、創業家精神、行動、成功」為核心的創新創業場域，並計畫串聯車站專用區二樓戶外景觀平台、交通轉運站、北側干城商業地區及南側鐵道文化園區、舊倉庫群，以綠空鐵道軸線將人潮延伸至台

糖湖濱生態園區，達到兼具交通便利、文創觀光、商業及高生活機能的優勢。

### 舊城復甦新動力

市府都發局表示，創客聚落預計引進德國製造服務設計計畫，融合臺中創業加速器機制，提供青年流行文化、創業團隊、文創業者、社會住宅、青年旅店等資源，並導入種子企業成為長期合作夥伴，輔以臺中創業加速器提供業師輔導、資金媒合，將創新技術與產業對接，提供實作

場地和過程協助青年創客團隊、文創業者可邊做邊學，幫助創新團隊成長、實踐，成為中臺灣創新創業場域的示範點。

「大車站計畫」將原本只是一個交通節點的車站，透過複合商業群體、交通需求整合及人本人行綠色通道，由點擴張為線、面，進而將臺中舊城空間納入發展的脈絡中。因此，該計畫將為舊城區帶來經濟復甦動能，都市運輸型態與空間機能也將重新佈局，成為舊城區復甦的新動力，並對舊城區核心帶來深遠的影響。





# 擘劃舊市區願景 五大主軸啟動改造

## 臺中市城中城再生執行方案加速推動中區再生

資料來源 / 臺中市政府都市發展局

臺中縣、市合併升格後，市府與市議會進駐新市政中心，隨著都市發展西移，舊市區發展也逐漸沒落。

### 復甦機能舊城再生

市府為再現臺中市舊市區的榮景，落實舊市區文化資產保存、產業經濟活絡、交通運輸改善、土地使用管制、社教品質提升、市容景觀美化、居住環境品質增進及都市生態涵養等復甦都市機能業務，成立「臺中市都市再生及發展委員會」，正

式啟動舊市區的都市再生機制；且為儘速推動中區再生，並以交通路網、經濟廊帶復甦、提升觀光效益、水綠景觀軸帶、文化地景再造的五大再生策略為基礎，擬定「城中城再生執行方案」。

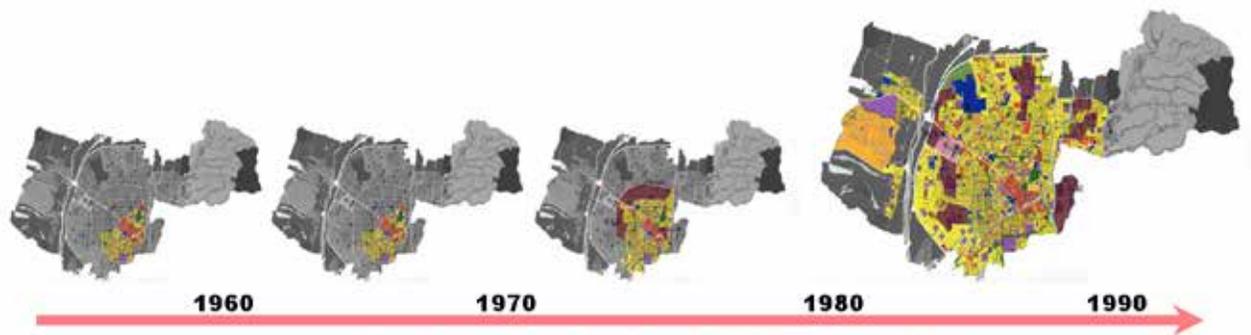
臺中市為臺灣最早實施都市計畫的城市，1900年「市區改正計畫」公告，獨特傾斜45度的棋盤式道路規劃，開啟臺中市成為現代化都市的璀璨新頁；自此以來，棋盤道路開闢、臺中驛（現今臺中車站）興建、綠川與柳川整治、商家沿街發展、

河岸柳絲綿綿，舊市區成為中部區域的政治、經濟、交通中心。1978年中山高速公路全線通車，交通運具的需求，由鐵路時代邁入私人運具的時代，由於舊市區道路寬度及停車空間不足，依照目前的街道系統已無法滿足現代人以汽車代步消費型態，也降低進入舊市區消費的意願。

由於大型量販及百貨取代舊有店舖型消費，造成商圈沒落，舊市區原本以個人店舖型態的商業模式，單打獨鬥的個人經營已無法與現代化百貨公司或大型量販







## 臺中市都市發展歷程



店的企業化經營模式競爭。而重劃區的開闢，商業發展不斷由舊市區流向新興的重劃區，便利的交通及停車空間，滿足民眾的交通需求，更凸顯舊市區的狹窄道路及單行道系統。

### 啟動改造再現風華

隨著文創產業的崛起，舊市區獨特

的歷史文化氛圍為新興重劃區無可取代，臺中州廳、臺中市役所及刑務所演武場等文化資產，吸引國外背包客與年輕學子，舊市區人潮逐漸回流。但因產業及商圈外移，使得商家店舖閒置，並欠缺修繕，閒置的建築及殘破的街景，也讓遊客望而怯步；對於私人土地及建物產權缺乏有效管理，惟有透過公權力的獎勵及相關罰責管理，才能重整具有歷史氛圍的街景，創造

觀光誘因。

歷經環境現況分析，市府訂定五大改造主軸目標，包含一、文化慢遊城中城：透過結合文化氛圍、鐵道綠廊、水綠景觀軸帶及人本綠色路網，形塑文化慢遊城中城。二、文創觀光城中城：透過文化資產活化，結合文化創意產業、特色小吃及特色商業活動，引進特色旅店及新創產業，



型塑文創觀光城中城。三、無縫接駁城中城：建置無縫大眾運輸路網，藉由臺中都會區鐵路高架捷運化、捷運綠線等大眾運輸導向結合都市發展（TOD），重塑都市運輸機能服務與生活空間，串連新舊都市交通路網。四、經濟復興城中城：透過參與式預算機制及街區組織商街營造，形塑平面百貨公司，經營商街特色，復興舊市區經濟。五、綠色基盤城中城：透過都

市計畫土地使用管制、容積移轉、建築管制、公共設施開發等公權力，建構都市再生機制，縫合前、後站都市空間，維持都市環境品質，培養都市癒合再生能力。

市府規劃的城中城再生範圍，東北以公園路、自由路為界，南以建成路為界，西南以林森路、西以五權路及民生路為界，涵蓋以中區為主的舊市區範圍，市

長林佳龍也已要求相關局處推動台中舊城再生策略與行動方案，包含「舊城再生法源」及「臺中市城中城再生執行方案」，作為舊市區新生兩大推動政策。其中再生法源包含「臺中市產業再生特區發展自治條例」草案、「臺中市產業再生發展中心設置自治條例」草案，希望透過設立法源基礎及專業組織，輔導在地產業再生，再現往日風華。

# 百年地景大變革 編織完整綠色網絡

## 綠空鐵道軸線計畫 · 綠空廊道計畫

資料來源 / 臺中市政府都市發展局、建設局

鐵路運輸系統長久以來為都市城際間客、貨運交通聯絡的主要運具選擇，然鐵路帶動了經濟發展，也間接區隔了都市發展，造成都市的邊界效應，其影響包含都市紋理阻隔、都市發展不均、平面道路交通聯絡阻礙等問題。

### 打造休旅新軸線

臺中長期因縱貫鐵路途經市中心區造成都市空間結構分割，藉由目前臺中都會區鐵路高架捷運化計畫，臺鐵豐原至大慶段完成高架化，此一工程大幅消弭因鐵道平面穿越所造成的空間限制，促使鐵道兩

側的都市空間與發展進行再結構，這可謂是近百年來臺中市區地景的大變革。

為因應鐵路高架捷運化後，橋下空間、舊鐵道及周邊環境空間再發展旗艦計畫，串聯臺中市中、西、東、南區歷史文化資產、都市環境的縫合，並以綠色廊道



鍊起北側干城、糖廠與南側演武場及日式宿舍群，市府計畫以舊鐵道沿線為主軸，南至國光路－林森路、北至進德路，約1.6公里長的發展軸帶，設計範圍橫跨中區（綠川里）、東區（干城里、泉源里、新庄里）、西區（民生里、利民里）、南區（長春里、長榮里）等四區、八里範圍，重新定位為「時間之門－臺中綠空鐵道軸線計畫（The Gate of Time / Taichung Green Way）」。

未來綠空鐵道將透過「地景走讀方式」，將臺中文化、鐵道文史、經濟產

業、生態環境、在地庶民生活等轉化成各空間氛圍，讓文化脈絡融入空間體驗，建立臺中新地景記憶，促使綠空鐵道不僅是綠色的帶狀廊道，也是一座由綠蔭、故事與活動交織的時間軸帶之門廊。

都發局表示，臺中是一個因鐵路而生的城市，因應都市的發展、鐵路高架化與舊城區多項建設挹注的契機，市府規劃綠空鐵道軸線計畫，保留林森路至進德路約1.6公里舊鐵道，藉此進行都市生活紋理的整合、文化價值的保存及記憶空間的重塑。目前該計畫推展至規劃設計階

段，市府將以存舊立新的精神，進行整體規劃，並透過培力計畫，尋求綠空文化價值，凝聚在地文化認同，同時活絡與地方的意見溝通，進而回饋規劃設計探討，讓計畫推行更臻完備，另將與地區文史、鐵道文化、生活產業及休閒觀光等資源鏈結，孕育舊城區深厚的文化意涵。

### 各段設計內容

#### 一、北段部分：

考量規劃目標為創造人本環境的通廊，為串聯臺中車站及臺中產業園區，擬





採用減少道路分割土地，且合理化路形，保留綠地資源，並以立體連通的方式，串連臺中車站及產業園區，減少人行與車流的直接衝突，達到友善人行空間的目標。

## 二、南段部分：

- (1) 塑造廣場空間—展現城市風景及歷史場景。
- (2) 創造人行通廊—串連鐵道兩側。
- (3) 塑造連續性人行帶狀空間—串連車站周邊重要文化景觀資源。
- (4) 老松茶亭—鐵道記憶重現。

綠空鐵道軸線計畫已完成細部設計作業，工程正辦理發包事宜，預計107年初南段（互助街至國光路）動工。

綠空鐵道軸線計畫的整體發展構想，除為保留其歷史發展脈絡之外，更是在文化城中城地區提供市民及當地居民安全、舒適的休憩空間，以立體化帶狀公園的概念，減少人行及車行動線的衝突；文化城中城地區的周邊景觀資源，也能透過該計畫進行整體的串聯。

都發局指出，市府將綠空軸線計畫定

位為文史空間活化再利用的鐵道軸線景觀設計計畫，同時希望該計畫能夠呼應臺中車站新站門戶意象、延續舊站文史意涵及整合帶動舊城區的文化與經濟發展，並且縫合舊鐵路兩側都市空間，以綠色廊道規劃的方式，串連臺中市中、西、東、南區的文化景觀資源，作為城中城地區再生的觸媒。

## 市區生態新脊線

鐵路高架捷運化工程已完成階段性高架化作業，並開始第一階段通車營運。現



由交通部鐵路改建工程局進行原有鐵路軌道作業，原有鐵軌空間將成為一連續帶狀開放土地空間（騰空廊帶）。而騰空廊帶的運用方式，將直接影響臺中市未來都市景觀樣貌，以及市民的整體生活品質。

隨著都市高度發展，市民對於居住品質的要求也日漸提升，推動透水、舒適、生態的綠色環境，已成為必要的發展趨勢。騰空廊帶的綠美化，將可重新串聯臺中市極富特色的環狀翡翠項鍊園道綠地，為臺中市編織更趨完整的綠色網絡，提供市民更為完善的綠色休閒、遊憩環境。



建設局表示，綠空廊道計畫區位包含臺中市豐原區、潭子區、北屯區、北區、東區、中區、南區共七個區，自臺鐵豐原站以北1.9公里至大慶站以南1.3公里，總長約21.7公里，扣除橫交道路、車站站體及市府都發局辦理的綠空鐵道軸線計畫範圍後，該計畫總長度為14.26公里，為觀光遊憩與自行車運動打造的城市走廊，串聯南北兩側的主要河岸藍帶生態系統，利用跳島生態規劃的方式，連結東西山海線的生態系統，成為臺中市區生態脊線。

### 第一階段南段工程

目前綠空廊道計畫朝向簡易綠美化方式進行，第一階段南段工程長度約2.16公里，從太原車站至進德路口，經費預算為5780萬元。

### 第一階段北段工程

工程範圍由原縣市交界處至太原車站，長度約1.94公里，預算1億元，目前已完成基本設計，預計107年10月底前完工。

### 第二階段工程

計畫範圍自原縣市交界處至豐原車站以北，長度約7.2公里，目前提報營建署潭心計畫，其中綠空廊道經費約2.9億。100年前縱貫鐵路通車，開啟了臺中市的蓬勃發展，也阻隔了前後站的連通，潭子站東西兩側同樣長期為鐵道及穿越性道路—省道台3線（中山路）所分隔，導致兩側明顯有不同的發展進程；100年後（2016年）鐵路高架化通車，不僅給了中區再生的契機，也給了潭子兩側重新縫合的可能性。



# 舊酒廠歷史建築 變身文創推廣基地

## 台中文化創意產業園區推動文化資產保存國際合作

資料來源 / 文化部文化資產局



## 歷史脈絡與現今

文化部文化資產局（前為行政院文化建設委員會）推動的台中文化創意產業園區，原為台灣菸酒公賣局第五酒廠，又稱台中舊酒廠。其前身創立於日治時代的1916年，初為民營的「大正製酒株式會社」，因日本政府於1922年實施酒類專賣制度而被收歸官有，1945年台灣光復由台灣行政長官公署專賣局台中支局接管、1947年國府轉為公賣，由台灣省菸酒公賣局接管，短短不到百年，走過許多不同的歷史脈絡。

### 1916-1922

#### 大正製酒株式會社台中酒工場

台中酒廠舊址最早是由日籍商人赤司初太郎（1874年-1944年）於1914年6月所設立的「赤司製酒場」。赤司初太郎原本在北海道經營木材買賣生意，1895年以日本陸軍御用的有馬組工頭身份來台，自此定居於台灣。1898年於雲林斗六開設雜

貨店、旅館而發跡，遂開始經營樟腦、鐵路、糖業等。1914年在台中市設立「赤司製酒場」，1916年11月1日赤司初太郎籌組設立「大正製酒株式會社」，旗下轄有台中工場、斗六工場及北港工場三個酒工場，總資本額達一百萬元，是當時台灣最大的製酒公司。

### 1922-1945

#### 台灣總督府專賣局台中酒工場

日本統治台灣期間，大舉投注資金進行各項建設，不僅興建基隆港、高雄港等港口，並規劃各大都市、興建西部縱貫鐵路及廣設學校，這些建設都需要大筆經費。因此，台灣總督府設立「專賣局」，先將鴉片、食鹽、樟腦及煙草等納入國家專賣制度，以充實稅收。

1914年間，台灣總督府認為稅收不足因應各項建設開銷，即由專賣局長賀來佐賀太郎擬訂「酒專賣制度實施意見書」，卻遭總督府財務局反對，認為此舉必須收

購全台現有二百多家民營酒廠，成本相當高昂。直到1922年，台灣總督提出以「發行公債」方式取得收購經費，並將這個計畫交由日本帝國議會討論，全台二百多家民營酒廠齊聲反對，並組成「反對酒類專賣同盟會」，但帝國議會以表決方式通過台灣總督府提案，於1922年7月1日正式實施酒類專賣制度。酒類專賣制度實施後，大正製酒株式會社台中工場於1922年遭到政府徵收，先設立為「台灣總督府專賣局台中酒工場」。在此時期，除原有徵收廠房之外，又興建臨時廳舍、宿舍、大型木造倉庫及鍋爐室等。接著，專賣局在此開設「台中專賣支局」，負責管理台中地區的專賣業務。1926年間，「台中專賣支局」改稱「專賣局台中支局」，台中酒工場為其所管轄。此時期因產量增加及化學工業化的發展，廠區內建築物大量擴建，並購買海南製粉株式會社工場用地，還興建輕便鐵路與台中火車站相接連，以方便原物料及產品的運輸。



1945-1958

### 台灣省公賣局第五酒廠

第二次世界大戰結束後，台灣省政府接管台中酒工場，取消「專賣」名稱而改為「公賣」，並將其改制為「台灣省公賣局第五酒廠」，繼續生產米酒及清酒；此時廠區內的日本籍人士，已全遭遣送回國，廠區中央的日本神社也遭到破壞。

1958-1998

### 台灣省菸酒公賣局台中酒廠

1958年間，台灣省公賣局將其更名為「台中酒廠」。接著，為配合台灣飲用酒習慣的改變，逐漸停止生產特級清酒，生產線改生產黃酒，之後又大量製造紹興酒，1970年更生產高品質的花雕酒。至於米酒方面，1971年台中酒廠在實驗室林慶

福主任的帶領下，找到了新種的醱化菌，可以更快地生產米酒，使台中酒廠的米酒產量，高居全台各酒廠的首位。

但在1970年代，台中市區逐漸開發，台中酒廠舊址已從原本的郊區變成市中心區。隨著附近道路的開闢及居住人口增加，此酒廠對於都市發展已造成妨害；且因酒廠為民生工業的一環，製造過程中會





產生污水及廢氣，也引起附近居民的反彈。再加上酒類製品生產量日益增加，原廠址已不敷使用，而必須另覓新址。1979年間，台中酒廠派員到新開發的台中工業區（位於南屯區）進行評估，1990年間即斥資55億元，在台中工業區購買21公頃的廠地，1998年7月21日正式遷廠到台中工業區。

1998-2011

### 閒置與台中文化創意產業園區設立

台中酒廠搬遷至台中工業區新廠後，舊酒廠留下大片工業遺產及歷史建築，足以見證日治時期迄今的台灣製酒產業發展歷史，並於2002年7月獲台中市政府登錄為

歷史建築，而國有財產局將5.6公頃的土地及建物所有權撥交文化部文化資產局（前為行政院文化建設委員會），使得台中酒廠舊址得以完整保留，也獲文化部文化資產局（前為行政院文化建設委員會）規劃為創意產業發展計畫中的五大創意文化園區之一，就是「台中文化創意產業園區」，作為台灣文化創意產業推展基地，定位發展成台灣建築、設計與藝術展演中心。

另外，掌管全台各地文化資產相關業務的中央主管機關「文化部文化資產局」亦設立於此。其政策推展目標，包括：有效結合地方政府、大專院校、民間及社區

組織，形塑完整的文化資產保護網絡，建構符合文化資產發展的生態環境，並推動文化資產保存國際合作。

### 2012年5月20日文化部文化資產局正式成立

自2012年5月20日起，「行政院文化建設委員會」因應政府組織改造，改制為「文化部」，「文建會文化資產總管理處籌備處」亦同時改制為「文化部文化資產局」；文化部文化資產局接棒揭牌，展現新格局及新抱負。



## 台中文化創意產業園區 來一趟歷史與文化洗禮

現況之美

年近百歲的工業遺址

歷史建築群聚的寬闊園區

歷經多年規劃、整建

如今成就了一個歷史與現代融合

浪漫與新銳並陳的文化創意舞臺

位於復興路的台中文化創意產業園區，擁有面對街廓的寬廣門面。佇立在綠色草皮上的20座大型儲酒桶，是酒廠的重要象徵，經過藝術家洪易及21位藝術家以「酒」為主題，天馬行空的創意揮灑，

形塑聲勢浩大的酒桶群，吸引大量人潮拍照、打卡，形成台中市新地標。

日治時代，酒廠大門原設在合作街，光復後才配合新辦公廳落成，在此地重建全新大門。從後側方欣賞，就能清楚看出，僅是以黑色與白色立方體板塊來拼接，做成垂直立柱橫向頂蓋的大門，造型簡潔洗練，即便落成年代已久，仍保有現今流行的「極簡」風格。

大門宛如昔日酒廠的地標紀念物，四

周拆掉的高牆，僅以埋入地面的老酒甕，約略區隔出大致界限。後方還有一片橫長的空地與綠色植栽，以及日式老倉庫所改建的音樂藝文展演空間、文化創意商品旗艦店。

老舊建築加上現代設計，打造出園區的創意建築群。從外觀看上去被鐵籠包覆的房屋，過去曾是包裝材料倉庫，今為園區的圖書館所在地。設計師加上鐵籠，除了造型考量，還考慮到遮擋陽光的功能性。圖書館旁邊，原是儲存花雕酒的

倉庫，其在不變動結構的概念下整修，成為高效率的節能減碳綠建築。綠建築正對面，是座落綠地廣場旁的藝文展覽館，原為黃酒及花雕酒成品倉庫，建築內部分為四大空間，光線係由側面的高窗射入，看到高牆與屋頂桁架的接合處窗台的收邊及單拱形裝飾，做工十分細緻，展現出當年工匠的高超技術。

文創生活特區榮獲**2015臺灣建築獎**佳作，量體建築保留原建築部分舊外牆，以鋼構懸臂出挑將新建築拉高，強調工業化的鋼構造與網材主體，一樓具公共性質的半開放空間，置放公共藝術-方舟於戶外，強調公共性，地下室保留工業遺址所遺留下機具成為文化資產，在園區內特別顯出新舊併存張力。

五連棟建築的雅堂館，被譽為園區內最壯麗的展覽館。沿著藝術大道往內走，在藝文展覽館與藝術品的符號意象對話後，斜對面的雅堂館，更是大器的邀請詮釋者入內，好展一檔接一檔。這兩棟由日式倉庫改建的展覽館，分別座落於藝術大道的左右兩側。原為米酒成品倉庫及半製品儲酒庫，規劃作為文化創意展覽場地，雅堂館的命名，取自清代寫下「臺灣通史」、對臺灣文化歷史貢獻卓著的連雅堂。雖然同樣都是連棟倉庫，雅堂館的橫向棟數更多、所佔面積更廣，就連建築立面的設計也優於藝文展覽館，其不單是台

中文創園區最出色的建築物之一，也是全臺目前所留存日治時代倉庫建築群中的佼佼者。

面向中央廣場的衡道堂，走入其中，處處可感受濃濃的日式建築特色，以一段段原木鋪成的中庭，設有花樹植栽、游魚水盆，更有白色小石點點綴，中庭周邊被回字型木造迴廊環繞，隱隱飄散著檜木香氣。七號倉庫（舞蹈排練室）的最大特色是紅磚牆面，保留二次世界大戰時盟軍戰鬥機掃射的彈孔痕跡。

臺中酒廠的產業建築群，特色十分鮮明，是推廣文創的絕佳實體教材；因此，環境整備的首要原則，就是妥善保存既有的歷史建築物。「植入新構件時，不能干擾到廠房與倉庫的原始風貌。」即是文化資產活化再利用的觀念，新舊並陳，營造出特色場域。

文化創意產業園區以智慧綠能建築園區為理念目標，融合建築設計及資通訊主動感知與主動控制技術，將安全防護、參與互動、省能管理、健康舒適等4個項目列為智慧化改善重點，達到「安全、健康、便利、舒適、節能、永續」智慧建築，使園區建築更安全健康、便利舒適、節能減碳又環保，營造人性化的場域空間，成為全國五大文化創意產業園區第一個工業遺址及資通訊技術整合活化的示範園區。





# 翻轉帝國製糖廠 打造東區新明珠

## 臺中產業故事館預計 108年開放營運

資料來源 / 臺中市政府經濟發展局

臺中市歷史建築「帝國製糖廠台中營業所」記錄台灣糖業發展史，市長林佳龍以彰顯產業特色與記憶出發，保留該基地整建修復再利用，打造「臺中產業故事館」，經市府經發局以OT方式評選出最優申請人「聖僑資訊事業股份有限公司」，為舊城區再生增添新動力。

「臺中產業故事館」位於東區泉源里，座落在樂業路及進德路口附近公園用地（公136），該歷史建築興建於昭和10年（1935年）4月，日治時期作為帝國製糖株式會社的臺中營業所，戰後則作為臺灣糖業公司臺中辦公處，屬臺中市產業歷史建築中少有的辦公廳舍，並於96年正式登錄為臺中市歷史建築。市府為發展及保存臺中市產業文化與產業記憶，以區段徵收規劃帝國製糖廠修復及景觀公園興建工程；目前歷史建築「帝國製糖廠臺中營業所」正辦理修復工程中，修復後室內面積1,520.71平方公尺（約460坪），預計107年底完成歷史建築修復工程。



市長林佳龍表示，帝國製糖廠的修復是舊城區新生指標性工程，讓臺中人歷史榮光重現，並走向新的時代。臺中是因縱線鐵路通車而誕生的城市，日治時代後火車站的「米糖經濟」，提供前火車站工商發展基礎；其中帝國製糖廠是當年保留下來非常重要的歷史建築，未來修復後將定位為「臺中產業故事館」，預計108年開放營運。

市長林佳龍指出，「臺中產業故事館」將呈現臺中產業的發展歷程，包含東南區「黑手窟」及東區產業生活、臺中糖廠與製糖產業、臺中地區機械與糕餅相關產業歷史與文獻等，除導覽之外，也將舉辦多元化的主題性展演活動，未來串連舊城相關計畫，包含城中城再生計畫、綠空鐵道軸線計畫、綠川排水環境營造等，將

徹底改變舊城區。此外，由於擁有寬廣景觀公園及生態湖，未來民眾可以在此散步、聽音樂，還能看到鐵路高架化後三代同堂的車站；而帝國製糖廠將是認識臺中最好的活歷史建築，並可瞭解城市的起源。期待舊市區的重生，從一棟棟老舊建築再利用做起，帝國製糖廠將成為臺中非常重要的歷史地標。



## 從糖鐵開向黃金縱谷

臺中市沿著鐵路、糖業發展及運輸需求，匯聚成為「黑手窟」產業聚落，從維修糖鐵及糖廠機械設備的工作，一點一滴累積經驗，並隨著工業轉型、規模改變，跨越各大產業（如：汽車、飛機、手機、半導體、面板業等），拓展出北自神岡南至南投工業區綿延60公里的黃金縱谷，年產值超過一兆，每公里年產值高達170億元，堪稱全球面積產值第一區域。從臺灣黑手窟到精密機械聚落，樹立工具機出口大國名聲，並將臺灣推向世界。



凱樂奇.  
**Klacci**<sup>®</sup>  
life unlocked.

一德金屬工業股份有限公司



# 革命性創新科技的 人臉辨識智慧門鎖



- 智慧型手機就是鑰匙與辨識裝置
- 雲端授權行動式管理
- 操作簡易一秒內快速人臉辨識
- 密碼輸入 / 指紋辨識\* + 人臉辨識  
多重安全防護
- 可追溯開鎖記錄與低電量通知顯示

\* 指紋辨識僅適用於內建具備指紋辨識功能的裝置

# 2017總體經濟復甦明顯 2018房市後勢仍然可期

資料來源 / 正心不動產估價師聯合事務所 估價師黃昭閔

2017對台灣的房地產可說是相當驚滔駭浪的一年，雖然整年度買賣移轉棟數相較於2016年有10%的成長幅度，但買氣不確定氛圍仍讓咱們建設業推案態度更為謹慎、保守。

以分析大台中區域房市為例，在重大建設利多、交通運輸便捷、連鎖品牌業者進駐、生活機能完整之商圈，因社會增加人口紅利，吸引剛性需求自住型買方，以「讓利、加碼」的模式，造就些許建案開出紅盤外，仍有部分建案來客組數不如預期，業界不免有種「田螺含水過冬」之感。然縱使房市榮景不再，但整個大環境真的有那麼差嗎？

## 2017經濟復甦 房市個案表現

根據中華經濟研究院於去年底統計發布的經濟成長率來說，2017年整年度的經濟成長率為2.54%，相較於2016年的1.41%有更不錯的表現，顯示2017年因全球經濟復甦帶動商品貿易需求成長，讓去年的經濟成長率超乎預期。2017年11月出

口年增率高達14%，自2016年10月起已經連續14個月正成長，難怪美國川普頻頻關切台灣是否會因此壓抑台幣強勢走升。

面對台幣升值國際熱錢滾滾而來，央行仍以低利率政策，促使五大行庫新增房貸利率新連十五降至1.62%歷史新低水準；另以貨幣供給角度活期儲蓄存款M1B年增率亦以連續二年大於定期存款M2，導致市場活水資金充沛，這些對房市而言，事實上都是有形的利多關鍵指標。

## 2018穩定成長 呼籲檢討政策

既然台灣經濟復甦走勢明朗，景氣對策燈號自2017年8月起轉為「穩定」的綠燈，上述指標所呈現種種跡象，顯示大環境對購屋族群有利，就咱們不動產開發業者而言，實在沒有看壞的道理及悲觀的權利，如何將這些高資產族的資金有效導入房地產市場，便成為業者要共同思考的課題了。因此，展望2018年未來房市走向，個人抱持著審慎樂觀的態度，房價在超額供給區仍會適度修正，但以重大建設利多



持續發酵區域，只要能推出優質好宅，相信對購屋族群而言仍會趨之若鶩，台中為最宜居的城市，都是支撐房市最好的證明。

房地產自2004年起走了10年的多頭，過去政府勢必用諸如貸款信用管制、奢侈稅、房地合一稅等政策，壓抑不動產非理性的上漲，控制在讓消費者人人買得起的水準。這二年來房市確實已適度的盤整，房價已回歸到一個合理面與正常面。因此，執政當局應就房地合一稅的稅率，適度地予以檢討跟調整，讓佔整體GDP總產值三成的不動產相關產業恢復信心，也讓近百萬賴以為生的從業人員生計獲得保障，社會各階層的穩定發展，才是國家、全民之福，不是嗎？

## 與房市有關政策

### 106年



- Q1** ❖ **房屋租賃新制正式實施。**
- ❖ 立院三讀通過**長期照顧服務法修正案**，增訂並調高遺產稅、贈與稅、菸稅的稅收，作為特種基金指定財源。
  - ❖ 行政院通過「**前瞻基礎建設特別條例**」草案，送請立法院審議。
- Q2** ❖ 立院三讀通過「**都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例**」。
- ❖ 立院三讀通過「**平均地權條例部分條文修正案**」，將現行每3年調整1次的地價稅改為2年1調。
- Q3** ❖ 內政部修正發布「**獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法**」，**自辦市地重劃門檻提高至發起人數及土地面積須達十分之三。**
- Q4** ❖ 經濟部擬定**都市工業區容積放寬至三一五%部分**，原則以六都先行。
- ❖ 政院通過**修正都更條例**，包括擴大租稅誘因、提供金融協助、增訂爭議處理程序、釘子戶拆除、其他等五大項目。
  - ❖ 立院三讀通過「**租賃住宅市場發展及管理條例**」，獎勵包租代管。
  - ❖ 實價登錄改為每月更新**三次**。

## 總體房市經濟分析



主計總處(11/24)公布106年Q3之**經濟成長率為3.10%**，**106年全年經濟成長率預估為2.58%**，相較於105年的1.50%有很不錯的表現；106年11月出口年增率為14%，為自2016年10月起連續15個月正成長。在整體**景氣**部分，國發會發佈之11月景氣對策信號燈號轉呈**黃藍燈**，但景氣領先、同時指標仍持續上升，顯示國內景氣**維持復甦**。



央行於12/21理監事會議決議**重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率**分別維持年息1.375%、1.75%及3.625%**不變**，而五大銀行11月**新承做房貸利率**終止連續六個月下降，**小幅回升至1.63%**，而**新承做購屋貸款金額**則升至約481億元，為**23個月以來新高點**，月增103億元。央行表示，年底向來是交屋旺季，建商與屋主願意讓利降價，促使房貸金額增加。



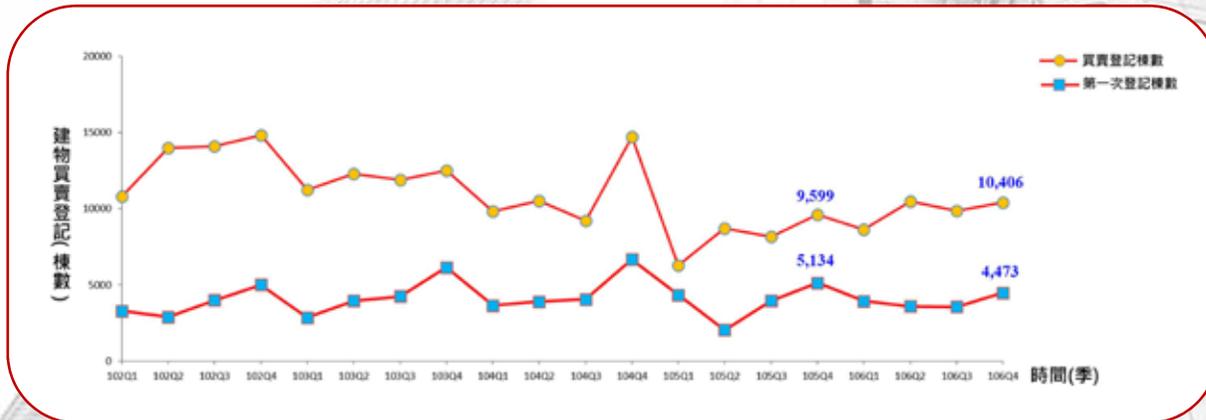
觀察**貨幣總計數M1B與M2**的年增率變化，自104年9月至106年11月，**M1B年增率**持續大於**M2年增率**，顯示**市場上的資金仍舊充沛**。累計本年1至11月**M1B及M2**平均年增率分別為4.71%及3.76%，但是否流入股市或房市仍待觀察。



根據中經院發布的12月份**臺灣非製造業經理人指數(NMI)**，非製造業對於**未來六個月的景氣**，六大產業較為樂觀，而**營造暨不動產業回報持平**，僅**住宿餐飲業**呈現**保守心態(緊縮)**；另據台經中心發布之12月份**消費者信心指數(CCI)**，國內經濟景氣、家庭經濟狀況及**耐久性財貨時機**指標上升，其餘三項指標則下降；而對於「**未來半年購買耐久性財貨時機**」此指標較上月成長0.25點，顯示民眾對於未來半年房市較為**樂觀**。

## 量體分析-大台中建物買賣登記季線(棟數)(102~106年)

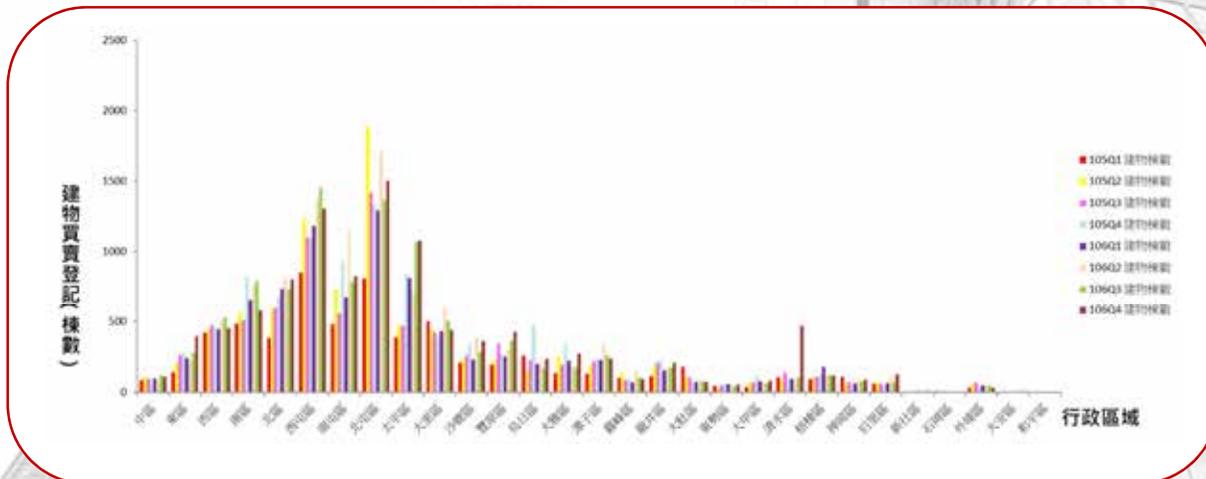
- 105年整年度的買賣登記棟樓為32,753棟，平均每季為8,188棟；第一次登記棟數為15,473棟，平均每季為3,868棟。買賣登記棟數表現創近年來的新低點。
- 106年整年度的買賣登記棟數為39,332棟，第一次登記棟數為15,564棟，與去年相比分別年增20.1%、0.6%。買賣登記棟數雖较去年有20%的漲幅，但扣除近二成比例涵蓋預售階段的交屋潮，加上去年基期偏低，故106年整體房市表現仍屬差強人意。



資料來源：158統計

## 量體分析-大台中105~106各季建物買賣登記案件

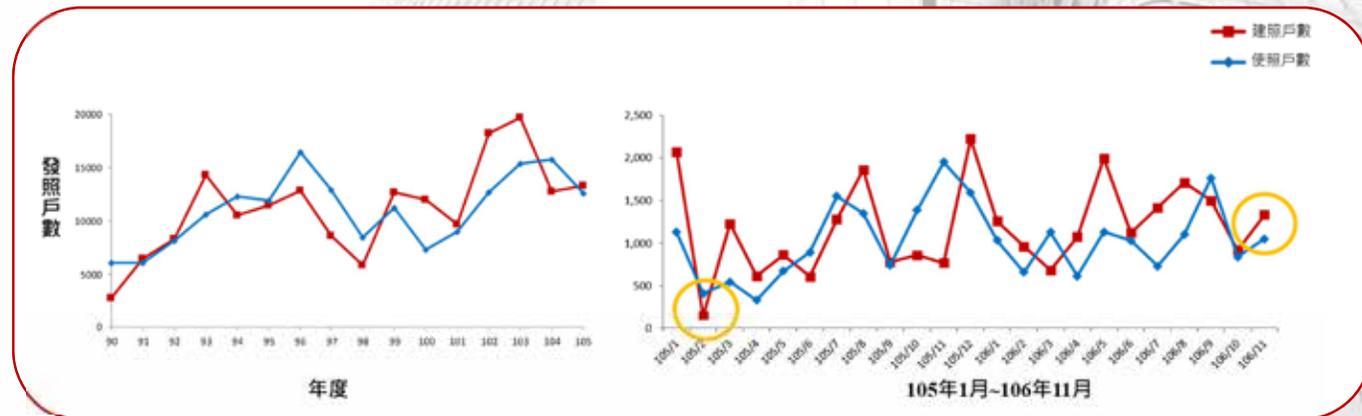
- 綜觀各行政區之登記量變化，近期登記量高點多位於北屯區，其次為西屯區，由此可顯示出房市交易熱絡區的脈象；此外，海線地區如清水區的交易量亦逐漸湧現。
- 106年Q4各行政區之登記量多為增加趨勢，與上一季相比增加5.7%，而比去年同期增加8.4%。



資料來源：158統計

## 量體分析-大台中建照、使照戶數

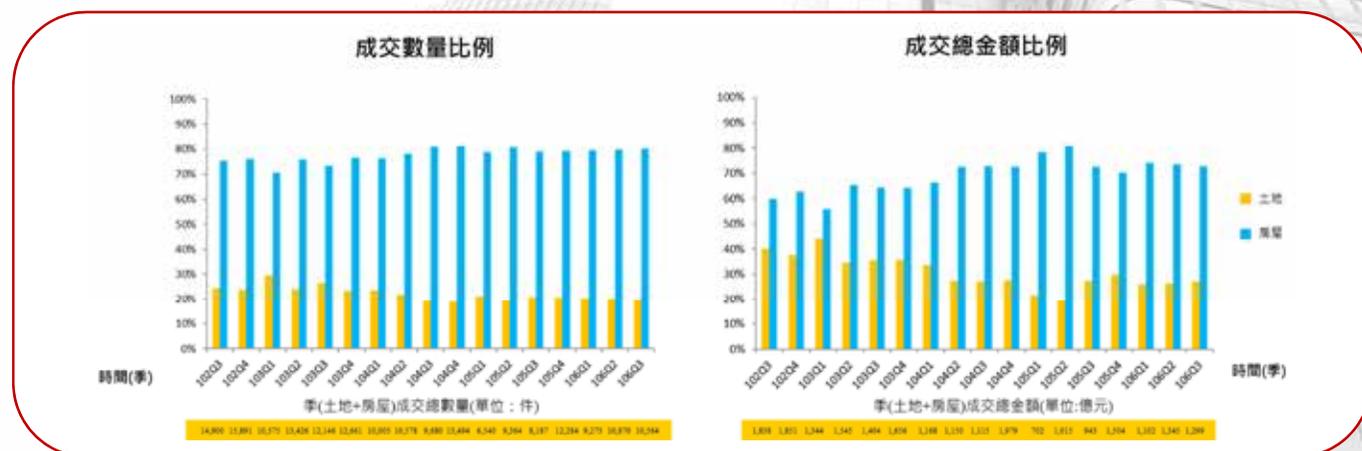
- 105年2月為近期低點，自105年3月起，建照、使照數量逐步回升。
- 105年全年建照戶數為13,312(戶)、使照戶數為12,580(戶)。
- 累計106年1月至11月之建照、使照量分別為13,984(戶)及11,098(戶)，較去年同期分別增加26.1%及1%。
- 106年建照量已正式超越去年的量，使照量也有望突破。



資料來源：臺中市都發局

## 量體分析-大台中歷年土/房成交比例

- 自104年Q3起，房屋、土地成交數量平均占比為8：2，成交總金額平均占比為7：3，長期變化不大。
- 土地成交總金額以105年Q2比例最低(19%)。
- 土地單價較高，雖成交總數量比例較少，但相對成交總金額比重卻高。
- 106年Q3之成交總數量與總金額分別為10,564件、1,299億，占比與上季大致持平，與去年同期亦同。



資料來源：實價登錄

# 建築新聞和法規摘要

## 建築新聞

中臺灣首座軟體園區—台中軟體園區內首棟商辦大樓「S1智匯中心」於2017年12月16日舉辦啟用典禮。

● 臺中市政府2017年宣布啟動「臺中大車站」計畫，近期也力推打通大智路的政策目標，可望帶動前後站商圈發展。而數據也顯示，臺中車站周邊房屋單價出現約6.3%的成長，為各車站中最高，交易量也提升約1成。

● 為解決大雅交流道及中清路交通堵塞問題，臺中市政府積極推動國道1號增設銜接台74線交流道工程，已獲行政院核定可行性研究。交通部長賀陳旦2017年12月13日視察時表示，將朝2019年底發包，2022年完工的目標努力，以紓解地區道路交通流量，並確保國道四道豐原潭子段能於2021年如期完工，同步發揮轉移國道1號車流效果。

● 臺中市政府積極推動「臺中市區域計畫」，秘書長黃景茂2017年12月7日率領都發局代表向內政部區域計畫委員會報告，委員一致肯定論述完整，將儘速核定。黃秘書長表示，臺中發展不能等，在國土計畫全面轉軌的過渡期間，市府主動提出「臺中市區域計畫」，以2026年為期進行總體空間規劃，將發揮法定指導力，加速實踐「大臺中123」發展藍圖，讓山海屯市

區均衡發展，為臺中市莫立百年發展的基礎。

● 豐原為臺中市第二行政中心，為打造豐原副都心、促進豐原地區發展，臺中市政府規劃「豐富專案」並重新定位，將朝生技產業園區發展。市府表示，豐富專案規劃有豐原國民運動中心，生技產業園區招商範圍以康健體驗為主軸，將納入運動器材、運動科學、精準醫療、長照輔具等產業，將同步帶動地方運動產業發展。

● 為改善傳統建造申請時，紙本圖說審查造成案件審查進度資料不夠即時、透明等問題，臺中市政府都發局全國首創研發「無紙審照」建管服務系統，透過「無紙審照Go」及「建管得來速」APP軟體，讓建照審查人員直接雲端審查建築師的電子建築圖說，而建照申請人及設計建築師也能瞭解最新案件進度，系統於2017年10月13日正式上線。

● 在台灣已經實施50多年的「本票」制度，最近會有重大的變革了。由於買賣不動產、準備產權移轉之前，都經歷到「簽本票」這個過程；因此，本票制度未來如果出現重大的改變，民眾不論是購買或出售房地產時，都要特別留意本票制度的新規定。

## 一、金融機構為擔當付款人

發票人（即房子的買方）必須委託金融機構做為「擔當付款人」的本票。這種本票為民眾是這家金融機構支票帳戶（又稱甲存帳戶）的客戶，委託往來的金融機構當付款人所開立的本票，又稱為「甲存本票」。

## 二、金融機構為受款人

金融機構是不動產交易的賣方，也就是本票的執票人（即受款人）時。

● 根據央行統計，10月5大行庫新承做房貸利率1.627%，月減0.006個百分點，續創2010年6月以來的89個月新低，為有統計以來的史上第2低。央行經濟研究處副處長吳懿娟表示，國銀積極搶攻房貸市場，針對優質客戶祭出優惠利率，進一步壓低新承做房貸利率。整體而言利率變動並不大，主要還是因為目前房市多以自住客、首購族為主，投資客退場；因此，房貸利率原本就會比較優惠。

● 台中市地價及標準地價評議委員會針對明年公告土地現值及公告地價召開評議會，除部分區段徵收及自辦市地重劃等新興開發區範圍因投資建設挹注，核實反映公告土地現值及公告地價外，其餘地區多為下跌，全市平均跌幅6.36%，調整後公告地價佔市價比

13.58%，仍是六都最低，預估約八成納稅戶將減少地價稅額。全市公告土地現值則平均下跌0.98%，市府地政局長張治祥表示，這次調整結果，盼讓稅賦更公平、地價更合理。

## 法規摘要

● 108年1月1日實施新修訂的「地籍測量實施規定」條文一新推出的預售屋建案的雨遮、屋簷將採用「不登記、不計價」方式。如此一來，107年1月1日以後的國內房地產市場，就會出現雨遮、屋簷「可登記、可計價」、「可登記、不計價」和「不登記、不計價」三種型態的房子。內政部實施「雨遮和屋簷不登記、不計價」的規定，時間點則是以建案申請「建造執照」的時間為準。由於法律有「不溯及既往」的原則，以前的房屋仍可適用舊的附屬建物登記規則；因此，107年1月1日以後，雨遮和屋簷將出現以下三種不同時間點的登記規定：

| 申請建造執照的時間點   | 可否登記 | 可否計價 |
|--------------|------|------|
| 民國100年以前     | 可登記  | 可計價  |
| 民國100年至106年止 | 可登記  | 不計價  |
| 民國107年以後     | 不登記  | 不計價  |

資料來源：內政部營建署

● 都市危險及老舊建築加速重建獎勵條例經評估須拆除重建的30年以上老屋或危險建物，可合併鄰接建築物基地或土地面積辦理，但不得超過危險或老舊建築物基地面積。由新建建築物起造人申請，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。

(一) 容積率：指總建築面積與建築用地面積的比值。容積率愈高，總樓板面積愈多。

- 1.對重建計畫範圍內建築基地，可視實際需要，給予適度的建築容積獎勵，但不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積。
- 2.條例施行後3年內申請的重建計畫，可再給予各該建築基地法定容積10%獎勵。

(二) 建蔽率：建築垂直投影面積占基地面積之比率，建蔽率愈高，所須留設為法定空地即愈少。

## 對參與重建者，給予稅捐減免及資金保證

### (一) 稅捐減免

「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」施行後5年內申請的重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者：

1. 重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。

2. 重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。
3. 重建前合法建築物所有權人持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，可延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。

### (二) 資金保證

由居民自主或經濟弱勢地區發起重建時，往往因無有實績廠商予以協助，致重建工程經費貸款不易，故「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」中，即明定經輔導評估資金取得有困難、無營利事業機構協助取得必要資金、經地方政府評估應優先推動之地區，主管機關得視財務狀況協助重建工程必要資金之貸款保證。

● 行政院農委會2017年12月12日公告修正「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」，臺中市政府農業局表示，這次法案修正也讓回饋金與「水土保持法」正式脫勾，原舊法規定「山坡地開發利用回饋金繳交義務人，為擬具水土保持計畫或簡易水土保持申報書之水土保持義務人」，修正後的辦法規定「回饋金之繳交義務人，為向目的事業主管機關申請從事各款行為之人」，也就是未來商家不用再依據水土保持計畫繳交回饋金，而是直接由目的事業主管機關核定收取，讓回饋金可依實際開發利用許可面積計算。臺中市政

府水利局則表示，此次修法雖讓回饋金與「水土保持法」脫勾，但山坡地開發仍須依「水土保持法」規定擬具水土保持計畫向目的事業主管機關提出申請，並函轉水利局審查，以保育山坡地水土資源、涵養水源並減免災害。

● 下列山坡地開發利用行為，應依修正「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」繳交山坡地開發利用回饋金：

- 一、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。
- 二、興修鐵路、公路、市區道路或供運輸用之水路。
- 三、興建農舍。
- 四、興建農業設施。
- 五、興辦休閒農場。
- 六、設置公園、運動場或高爾夫球場。
- 七、開發遊憩用地。
- 八、設置殯葬設施。
- 九、設置營建剩餘土石方處理之收容處理場所。
- 十、設置處理廢棄物設施。
- 十一、設置點狀或線狀之公用事業設施。
- 十二、設置路外停車場或駕訓場。
- 十三、除前十二款規定外，從事須申請建造執照之山坡地建築行為。
- 十四、其他經中央主管機關認定之山坡地開發利用行為。

### 回饋金計算方式

|    |                            |                        |  |  |
|----|----------------------------|------------------------|--|--|
| 十三 | 除前十二款規定外，從事須申請建造執照之山坡地建築行為 | 經建築主管機關認定為新建行為         | (建築面積×當期公告土地現值×乘積比率11%)+(建築面積以外面積×當期公告土地現值×乘積比率6%) | 所稱新建行為，係指建築法第九條第一款「為新建之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者」或第二款後段「但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。」之行為。   |
|    |                            | 經建築主管機關認定為增加原建築面積之增建行為 | 建築面積×當期公告土地現值×乘積比率11%                              | 一、所稱增加原建築面積之增建行為，係指建築法第九條第二款前段「於原建築物增加其面積…」之行為。<br>二、依本辦法第七條第五款規定，屬改建、修建或增加原建築高度之增建行為，免繳交回饋金；依同條第六款規定，屬增加原建築面積之增建行為，其增建面積以外之土地面積，亦免繳回饋金。 |

# Panasonic

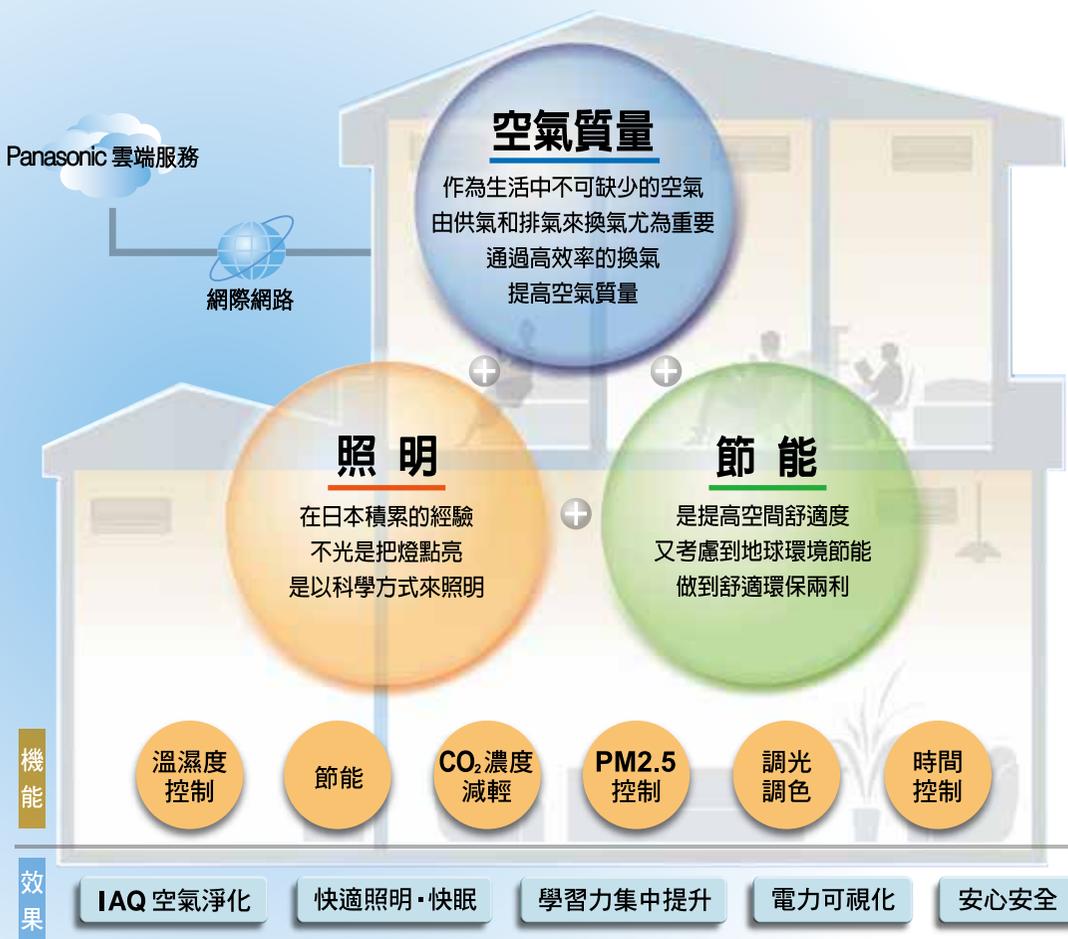
## SUMAie

### 滿足您未來的需求

透過[空氣質量]+[照明]+[節能]  
來實現住宅空間價值



遠端操控



### HA集合住宅家庭自動化系統

# Viento

#### 安全防護

- 1 廣角功能
- 2 自動變焦功能
- 3 重播功能
- 4 夜視功能
- 5 自動逆光補正功能
- 6 錄影錄音功能
- 7 公共區域監視功能

#### 通用設計

- 1 雙語功能
- 2 雙向通話功能
- 3 慢速通話功能

#### 情感交流

- 1 智慧型手機及平板電腦連線功能
- 2 住戶間機話功能
- 3 留言功能
- 4 告示板功能



台灣松下環境方案股份有限公司  
Panasonic Eco Solutions Sales Taiwan Co., Ltd

台北市中山區中山北路二段44號15樓  
<http://pesstw.panasonic.com.tw/>

(02)2581-6020  
(02)2581-6354





# 函谷山莊

## 攬絕美山景 保留生態架高建造

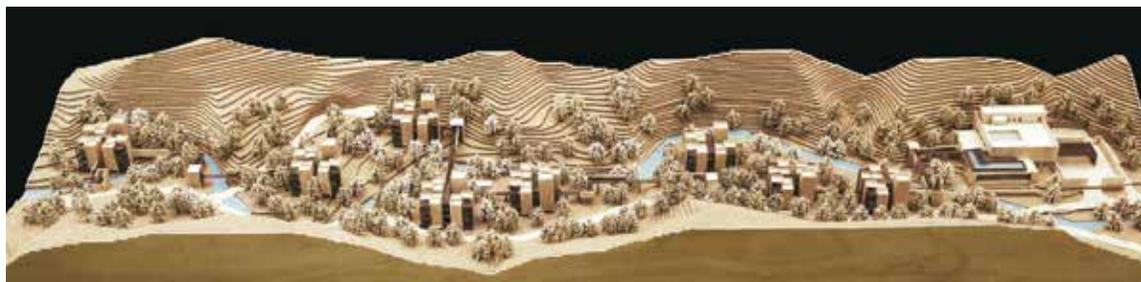
提供 / 姚仁喜 | 大元建築工場 攝影 / 應斐君、高文仲

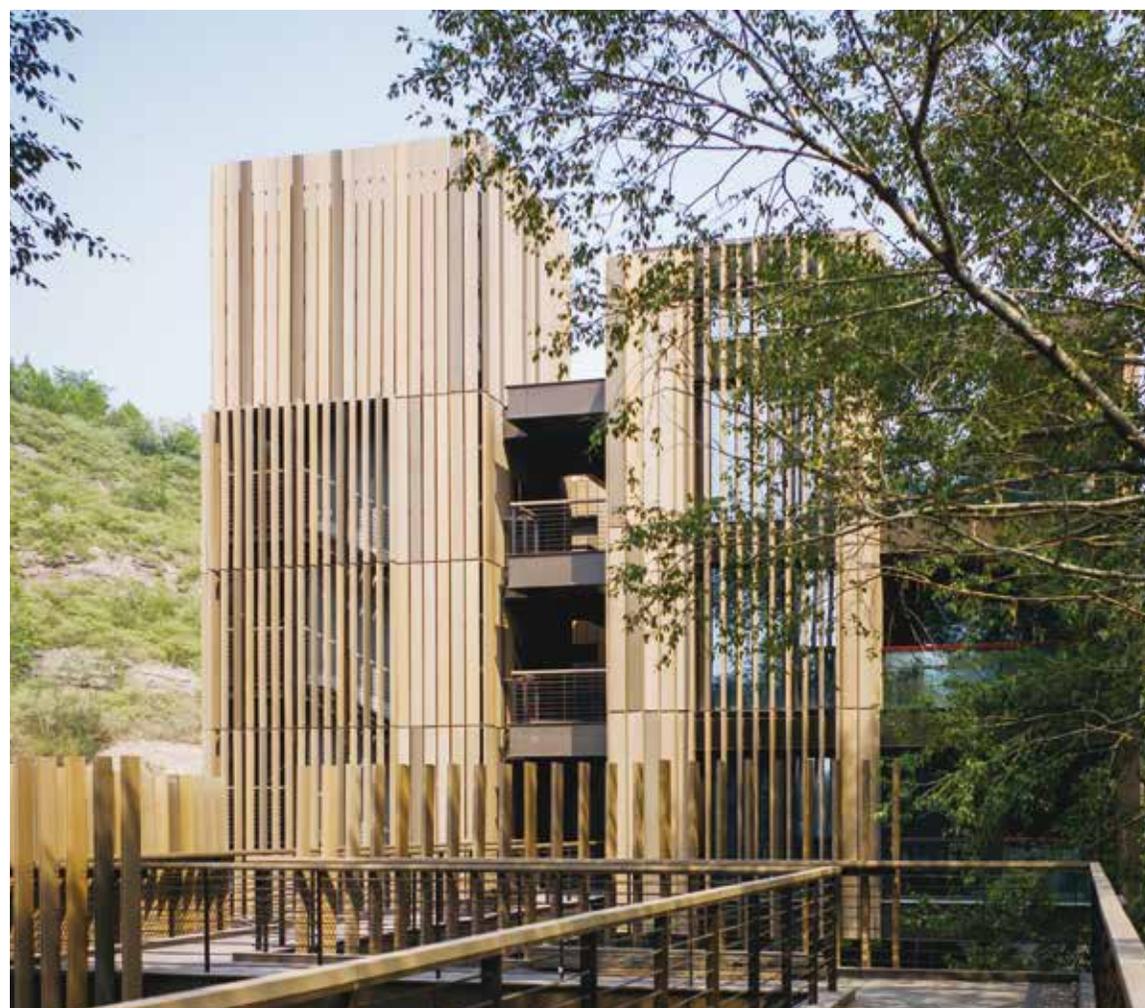
函谷山莊是一座72個套間的高品質休閒酒店，基地座落於一由西向東、約600米長的優美狹長的山谷中。在其中，可以相當清晰地遠眺長城最險峻的司馬台段。山谷景色優美、植被豐富，中間有小溪潺潺流過。為了不破壞其自然生態與面貌，並達到最佳的山景視野，建築師的建議獲得業主的首肯：完全不進行整地、盡可能保留原始植被與一草一木，建築配置避開大樹、大石，有如“掂著腳尖走過”此山谷一般。

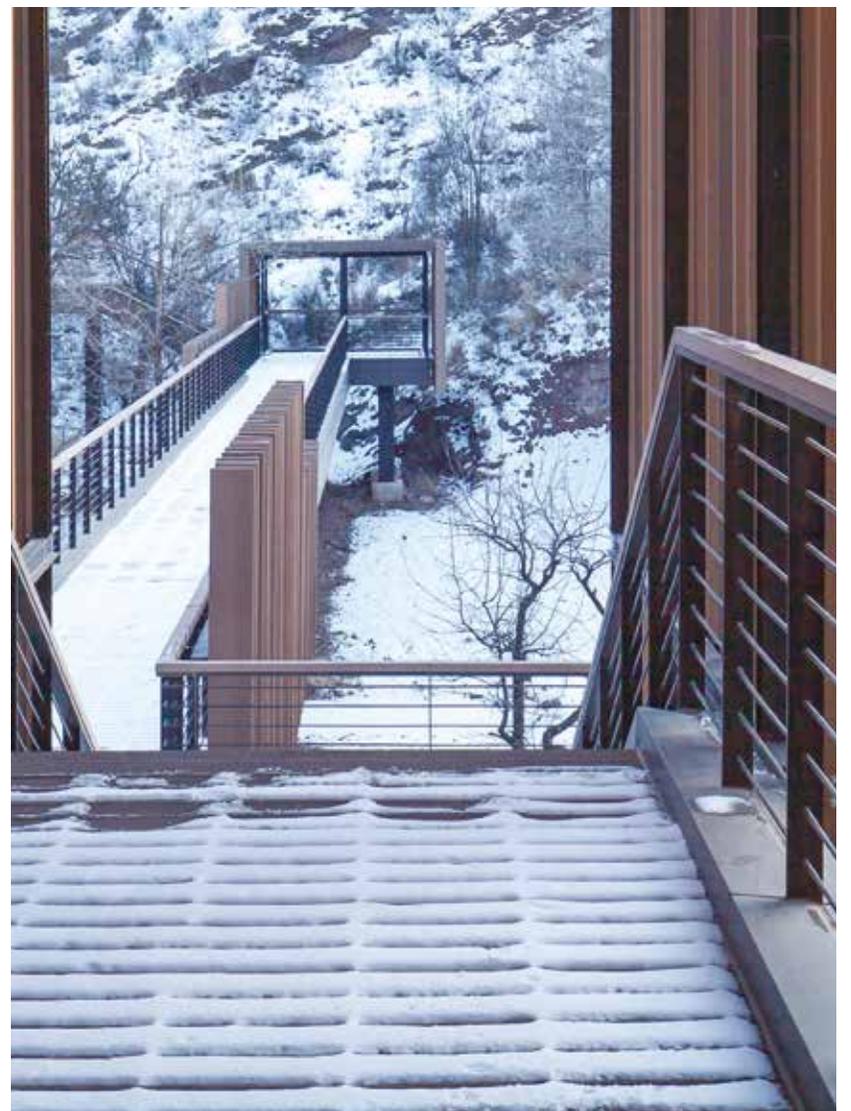
Han-Gu Villa is a 72-room high-end resort hotel. This project is located in a beautiful 600-meter long valley running east-west. From the site, one can see one of the most precipitous sections of the Simatai Great Wall. The valley is surrounded by abundant original vegetation, with a small stream running through in the middle. In order not to destroy its natural ecology and

terrain, as well as to optimize the views to the mountains afar, the architect decided, with the client's consent, to keep the original landform and not to conduct any land formation works; the locations of the buildings will have to avoid touching the preserved tree and rocks, “tip-toeing” through the valley, as the architect puts it.

因此，建築組群順勢分散配置於基地中，採基礎架高形式建造。客房由西向東分為8個簇群規劃，建築韻律地錯落在山谷內南北兩側。建築的動線規劃跳脫一般水平貫穿連廊的形式，而以一座架高開放的九曲連橋沿溪串聯8組垂直動線。訪客在橋上步移景異，又與客房間單元及小溪相互交疊穿越，在移動之間給旅人體驗長城山景最好的角度，也形成人造建築物與自然環境交織的精彩空間對話。接待會館機能獨立，配置於基地西端，作為內外動線的服務與控管。外觀設計上，函谷山莊採用







同中有變的原木色系，著重木材的紋理再現及細緻的環保塑木板，多色參雜搭配以呼應陽光與自然的多變。

As the result, the buildings are scattered throughout the valley on stilts. The 8 clusters of guestroom units are carefully placed on the north and south side of the stream. Instead of common horizontal corridor circulation for the guestrooms, each of the 8 clusters has its own vertical circulation, and an open zigzag scenic bridge connects all of them following the creek. As they walk along on the elevated bridge, visitors are given optimal views of the Great Wall and the mountain landscape around the site. The scenic bridges overlap and crisscross the accommodation units and the creek, forming an interwoven dialogue between the man-made structures and the natural environment. The reception hall/club house is located at the west end of the site, acting as services and management facilities between the outside world and this secluded villa. On the exterior, Han-Gu Villa uses environmentally friendly composite wood with mixed natural wood color tones, echoing the constant change of sunlight and nature.

| 作品資料表                                |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| 案址<br>Location                       | 中國 北京<br>Beijing, China   |   |
| 業主<br>Clients                        | 北京古北水鎮旅遊有限公司<br>China CYTS Tours Holding Co., Ltd.  |   |
| 設計建築師<br>Design Architect            | 姚仁喜 建築師<br>Kris Yao, Architect<br>姚仁喜   大元建築工場<br>KRIS YAO   ARTECH   |   |
| 合作設計院<br>Collaboratedesign institute | 中外建工程設計與顧問有限公司<br>ENGINEERING DESIGN & CONSULTING CO., LTD. CCI.  |   |
| 參與人員<br>Team                         | 專案負責人<br>Project Principle  | 朱文弘<br>Wen-Hong Chu   |
|                                      | 設計組<br>Design Team  | 應斐君、楊世國、于智超、鄭威、朱文豪<br>Fei-Chun Ying, Shih-Kuo Yang, Zhi-Chao Yu, Wei Zheng, Wen-Hao Chu |
| 顧問群<br>Consultants                   | 結構<br>Structural  | 北京綠城東方建築設計有限公司<br>Greentown Oriental Architects (GOA)                                   |
|                                      | 機電<br>MEP   | 北京綠城東方建築設計有限公司<br>Greentown Oriental Architects (GOA)                                   |
|                                      | 外牆<br>Façade  | 遠洋國際建設有限公司<br>Ocean Construction International Corporation                              |
|                                      | 室內<br>Interiors   | 領泉室內設計顧問(上海)有限公司<br>Fountainhead Design Studio(Shanghai) Co., Ltd.                      |
|                                      | 酒店管理<br>Hotel consultant  | 同濟大學同大建築工程諮詢事務所<br>Tongji University Tongda Construction Consultant                     |
|                                      | 施工廠商<br>Contractor  | 遠洋國際建設有限公司<br>Ocean Construction International Corporation                              |
| 用途<br>Building Use                   | 旅館<br>Villa   |   |
| 樓層<br>Floor Levels                   | 地上 3層、地下1 層3<br>Floors above ground, 1 Floor below ground   |   |
| 基地面積<br>Site Area                    | 31,373.165 m <sup>2</sup>   |   |
| 建築面積<br>Lot Coverage Area            | 3,696.22 m <sup>2</sup>   |   |
| 總樓地板面積<br>Gross Building Floor Area  | 10,236.54 m <sup>2</sup>  |   |
| 完工時間 Completed                       | 2015  |   |
| 獲獎<br>Award2017                      | 榮獲兩岸四地建築設計大獎銀獎—商業(辦公大樓 / 酒店)類<br>HKIA Cross-Strait Architectural Design Awards Silver Awards- Commercial (Office / Hotel) |   |



# 高層宅標竿 綠地環境融為一體

## 富邦天空樹

資料來源 / 株式會社伊東豐雄建築設計事務所  
薛昭信建築師事務所  
邱文傑建築師事務所  
家多利行銷股份有限公司 總經理王耀淞

本案基地位於台中市綠園道及國立台灣美術館附近，為都市中心相當稀有的豐富綠地環境所包覆。是一地上39層、地下4層的住宅建築：住戶樓層每層2戶；1樓為入口大廳，最上層2層為公共設施樓層，設置有空中庭園、游泳池、吧檯等休憩設施。

在位於都心中擁有茂盛綠樹的稀有基地上，建築師希望能建造一個與周邊既有豐富綠地環境融為一體的住宅：在四面皆面臨道路的一個完整街廓的大基地中，盡可能的降低建築面積，將基地綠化做到極大化，創造出居住在森林裡的住宅概念，成為一座具有

私有綠林及大水池的高層住宅。

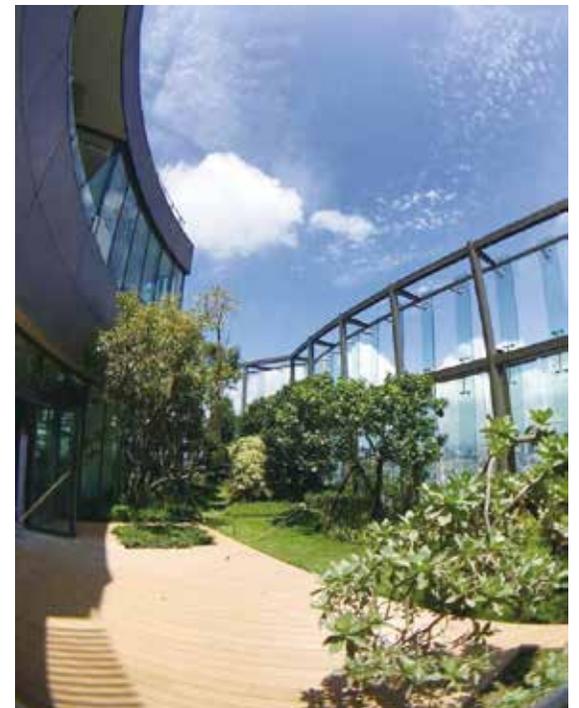
整棟建築物的量體，以有節奏的連續性曲面逐漸地往上擴張延伸，越往上方延伸躍動感越強，並向四周延展開來。如同向空中不斷成長的一棵大樹，象徵強而有力的生命力。

建築師於每層樓之建築外設計有與戶外連結之陽台及深露臺，以形成遮陽效果，避免陽光直接照進入住宅內部。配置於建築立面之垂直玻璃百葉，在增加建築外觀躍動感的同時，亦具有減緩強風侵入

高層建築之作用，提供住戶一個安定舒適地半戶外空間。

從中間樓層至高樓層間配置有連結地面層綠化的八個空中立體庭園，彷彿與眼前蔓延開的綠樹串連在一起。即使居住於離地面有一段距離，亦可與自然環境互相呼應，依舊可以享受大自然綠化的居住空間。

建築師希望：本案在這急遽成長的都市化環境中，仍能保有難得與豐富自然綠地共存的特質，獨特地象徵著「建築與



自然」、「人與自然」更強大而緊密地連結，成為新時代高層住宅建築的標竿。

### 富邦天空樹

本案基地位於台中市綠園道及國立台灣美術館附近，為都市中心相當稀有的豐富綠地環境所包覆。是一地上39層/地下4層的住宅建築：住戶樓層每層2戶；1樓為入口大廳，最上層2層為公共設施樓層，設

置有空中庭園、游泳池、吧檯等休憩設施。

在位於都心中擁有茂盛綠樹的稀有基地上，建築師希望能建造一個與周邊既有豐富綠地環境融為一體的住宅：在四面皆面臨道路的一個完整街廓的大基地中，盡可能的降低建築面積，將基地綠化做到極大化，創造出居住在森林裡的住宅概念，成為乙座具有私有綠林及大水池的高層住宅。

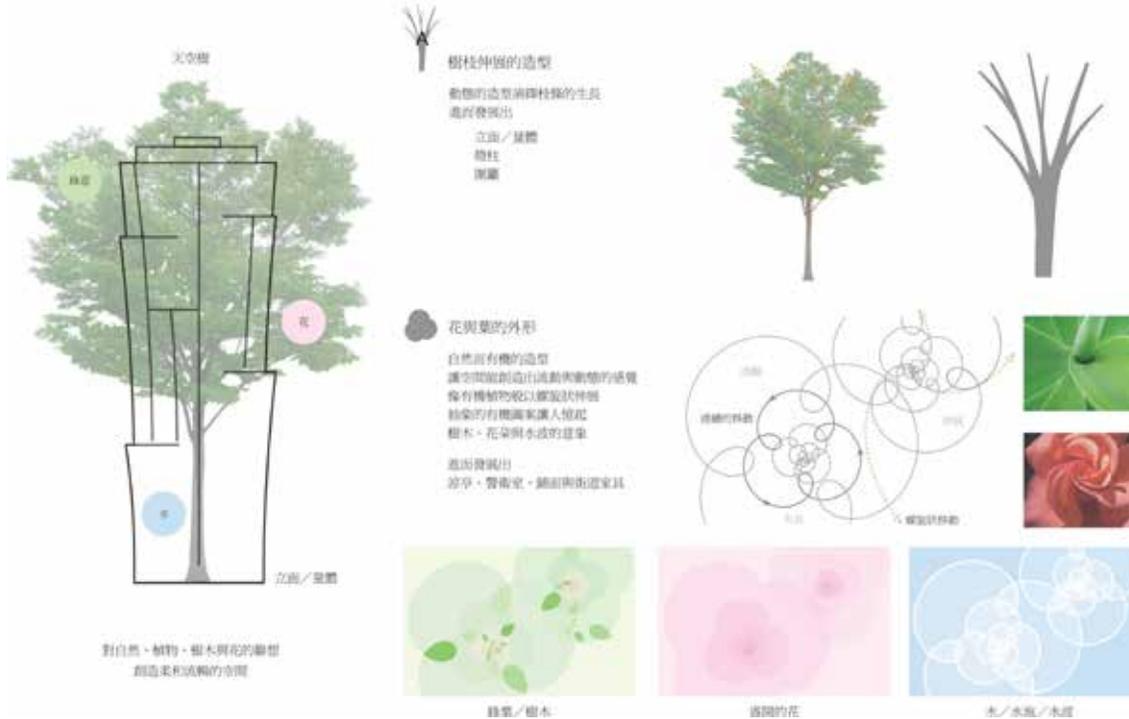
整棟建築物的量體，以有節奏的連續性曲面逐漸地往上擴張延伸，越往上方延伸躍動感越強，並向四周延展開來。如同向空中不斷成長的一棵大樹，象徵強而有力的生命力。

建築師於每層樓之建築外設計有與戶外連結之陽台及深露臺，以形成遮陽效果，避免陽光直接照進入住宅內部。配置於建築立面之垂直玻璃百葉，在增加建築





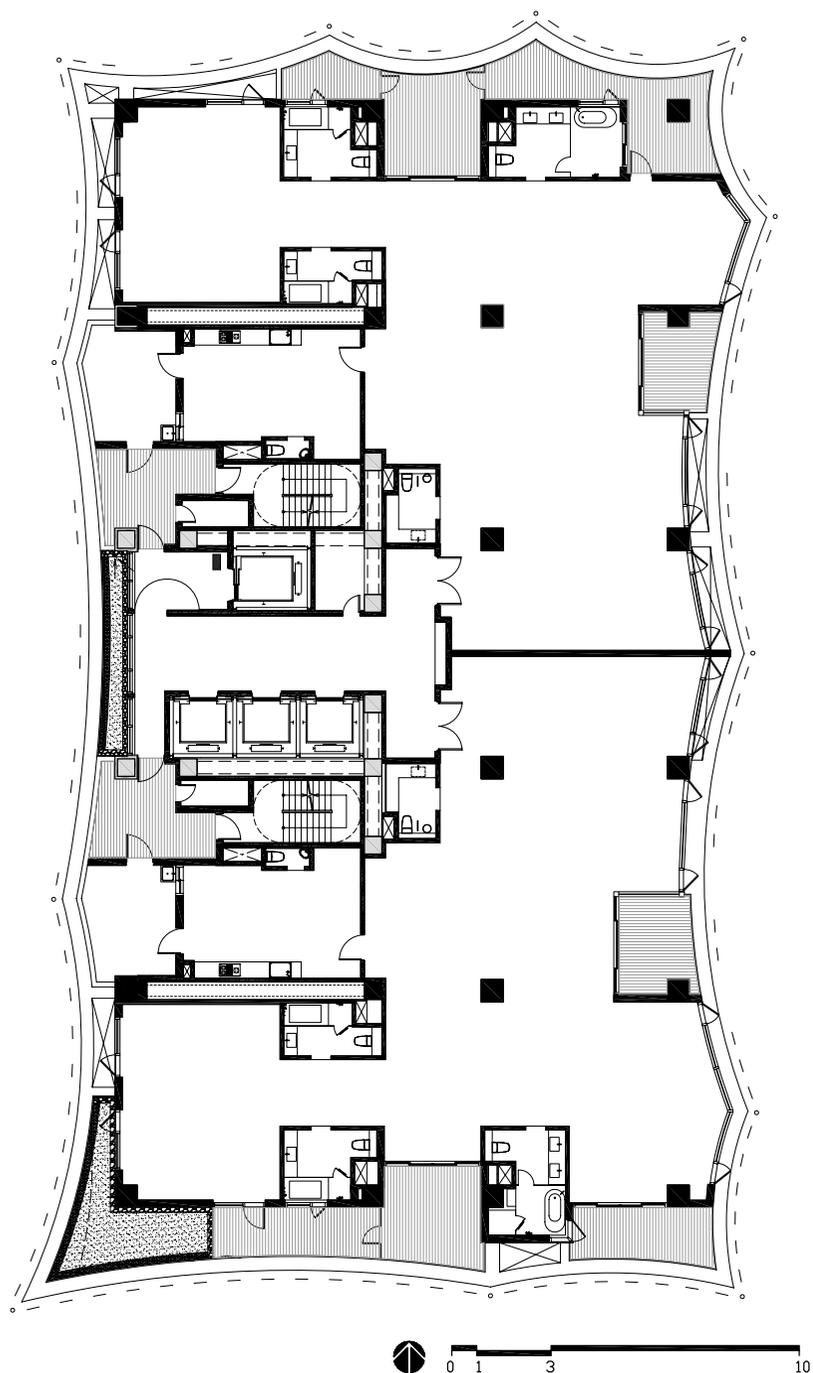
■ 天空樹設計概念



外觀躍動感的同時，亦具有減緩強風侵入高層建築之作用，提供住戶一個安定舒適地半戶外空間。

從中間樓層至高樓層間配置有連結地面層綠化的八個空中立體庭園，彷彿與眼前蔓延開的綠樹串連在一起。即使居住於離地面有一段距離，亦可與自然環境互相呼應，依舊可以享受大自然綠化的居住空間。

建築師希望：本案在這急劇成長的都市化環境中，仍能保有難得與豐富自然綠地共存的特質，獨特地象徵著「建築與自然」、「人與自然」更強大而緊密地連結，成為新時代高層住宅建築的標竿。



標準樓層平面圖

## 作品資料表

|      |  |   |
|------|--|---|
| 作品名稱 | 富邦天空樹  |   |
| 事務所  | 株式會社伊東豊雄建築設計事務所<br>薛昭信建築師事務所<br>邱文傑建築師事務所 / 大涵學乙設計工程有限公司 |   |
| 建築師  | 伊東豊雄、薛昭信、邱文傑   |   |
| 參與人員 | 伊東豊雄建築設計事務所  | 泉洋子、東建男、郷野正広、矢部倫太郎、伊藤淳*、方薇雅、田邊曜*、中村裕太。<br>(*原事務所員工)<br>室內設計協力：小池ひろの |
|      | 薛昭信建築師事務所  | 張原輔建築師、林志憲、林伯修、陳璟文、邱禹寧 陳毓美建築師、李婉瑄                                   |
|      | 邱文傑建築師事務所/大涵學乙設計工程有限公司                                   | 莊學能、何保忠、高吟潔、林佩蓉、楊杰翰、朱澤德。  |
| 顧問   | 結構   | 佐佐木睦朗(Sasaki And Partners)<br>信業工程顧問有限公司                            |
|      | 電氣   | 正弦工程顧問有限公司  |
|      | 給排水/空調   | 正弦工程顧問有限公司  |
|      | 景園   | 瀚翔景觀國際有限公司  |
|      | 燈光   | 東海林弘靖 (Lightdesign.Inc)<br>大公照明設計顧問有限公司                             |
|      | 室內   | 赤尾洋平 (Strickland)   |
|      | 帷幕牆  | 比晰金屬股份有限公司  |
| 營造廠  | 互助營造股份有限公司 / 竹中工務店 (技術顧問)                                |   |
| 業主   | 富邦建設股份有限公司   |   |
| 座落地點 | 台中市西區五權西路一段  |   |
| 設備系統 | 太陽能光電系統、雨水回收系統、VRV空調系統                                   |   |
| 主要建材 | 天然石材、GRC、烤漆鋁擠造型板、LOW-E玻璃、玻璃百葉                            |   |
| 面積   | 基地面積   | 9,108m <sup>2</sup> 9,108m <sup>2</sup>                             |
|      | 建築面積   | 1,605.65 m <sup>2</sup>   |
|      | 總樓地板面積   | 52,279.95 m <sup>2</sup>  |
| 層數高度 | 層數 / 地下四層、地上三十九層 高度 / 146.3 m                            |   |
| 設計時間 | 西元2010年2月至2012年8月  |   |
| 施工時間 | 西元2012年11月至2016年12月                                      |   |

REGAL SERIES 800X1200

HUGE SLABS



**NEW** 數位HD噴墨高耐磨石英磚 磅礴豪邁的氣度 尺寸80x120cm



復古系列

版岩系列

木紋系列

現代系列

外牆磚

馬賽克

玻璃磚

室內地坪磚

室外地坪磚

全新引進SOMANY數位HD全釉拋石英磚及數位HD噴墨高耐磨石英磚

磁磚尺寸：80x120cm/80x80cm/60x120cm/60x60cm/40x80cm/30x60cm

適合室內外牆面及室內地坪使用



**東格建材有限公司**  
Tung Ge Building Trades Co., Ltd.

43347 台中市沙鹿區七賢南路6號

TEL : 04-2663-4848、2663-4898 FAX : 04-2663-4823

E-mail : leader@tgarttile.com、tg26634848@gmail.com

**歐\美\日\台精品瓷磚 總代理**

國內建材經銷批發 | 進口建材開發銷售 | 整體規劃設計及諮詢

網頁全新改版

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

# 圓環境和容 塑造新城市Villa意象

資料來源 / 戴育澤建築師事務所

## 楔子－官邸的重新論述

官，權力交流的會堂，政治與外交。  
邸，尊榮階級的官苑，會所與社會。  
會，思想意識的交匯，傳遞與溝通。  
所，建構生活的樣貌，風格與氛圍。

於空間重塑經濟地位的尊容性及獨特性，並以友善的態度回應周邊環境與社會觀感，使得原看似衝突的兩造地位－官邸與民所，透過設計者巧意安排建築語彙與語意，期待成就使用者的美善，同時圓滿環境的和容。

## 都市紋理的呼應－都市隱庭園

本案基地鄰國定古蹟－士林官邸旁，區位屬台北市士林區，為一基地西側短向臨中山北路，長向立面以南面臨中山北路八米巷道，為進入士林官邸的主要巷道。士林官邸現為開放的文化場所空間，亦是台北市現存中具歷史性意義的中式庭園，且於各花季中，常結合花展成為市民假日的休憩場所。



鄉林士林官邸



設計者企圖延續歷史脈絡的氛圍，重思於此土地上的建築應該呈現的面貌，亦從業主－鄉林的代表性建築－日月潭涵碧樓，擷取出城市Villa的意象。

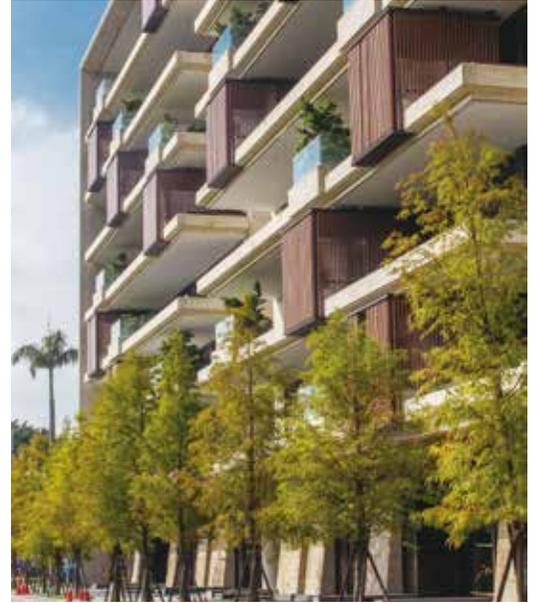
面對環境、建築及業主，做出了「是一不二」的回應，並對其重新定義。

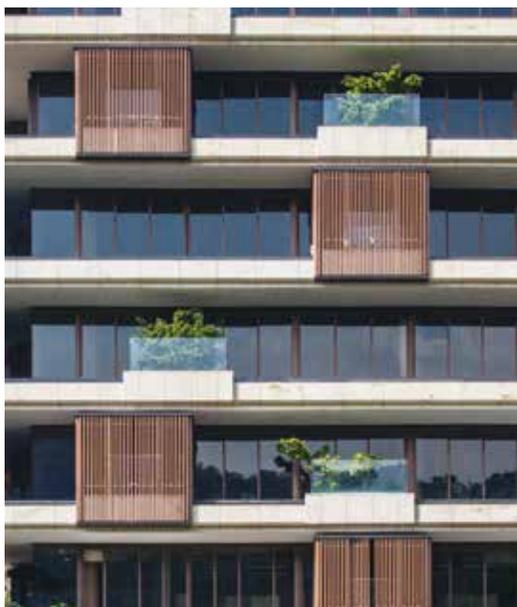
**Place—Aura**  
(環境—建築與環境合一)

位處台北市主要的林蔭大道－中山北路旁，不只綿延城市綠帶，更擁有陽明山環繞綠意的懷抱。以城市及社會觀點出發，本案位於隱藏的軸線上一七星山的中山樓、士林官邸、圓山、及至總統府，是為歷史與權力的龍脈，亦為政治與經濟的命脈。

本案於環境中具備良好的生態景觀，有利於建築微氣候的調解，設計者企圖塑







造一個新的城市Villa意象，更期待透過此建築回應都市中的各個層面：

人流川息的往來於中山北路間，參觀士林官邸前，從林蔭大道轉入狹小的巷道內，可一窺此低調但寬容大氣的建築形式，以自然元素及開放的人行空間，回應都市環境。

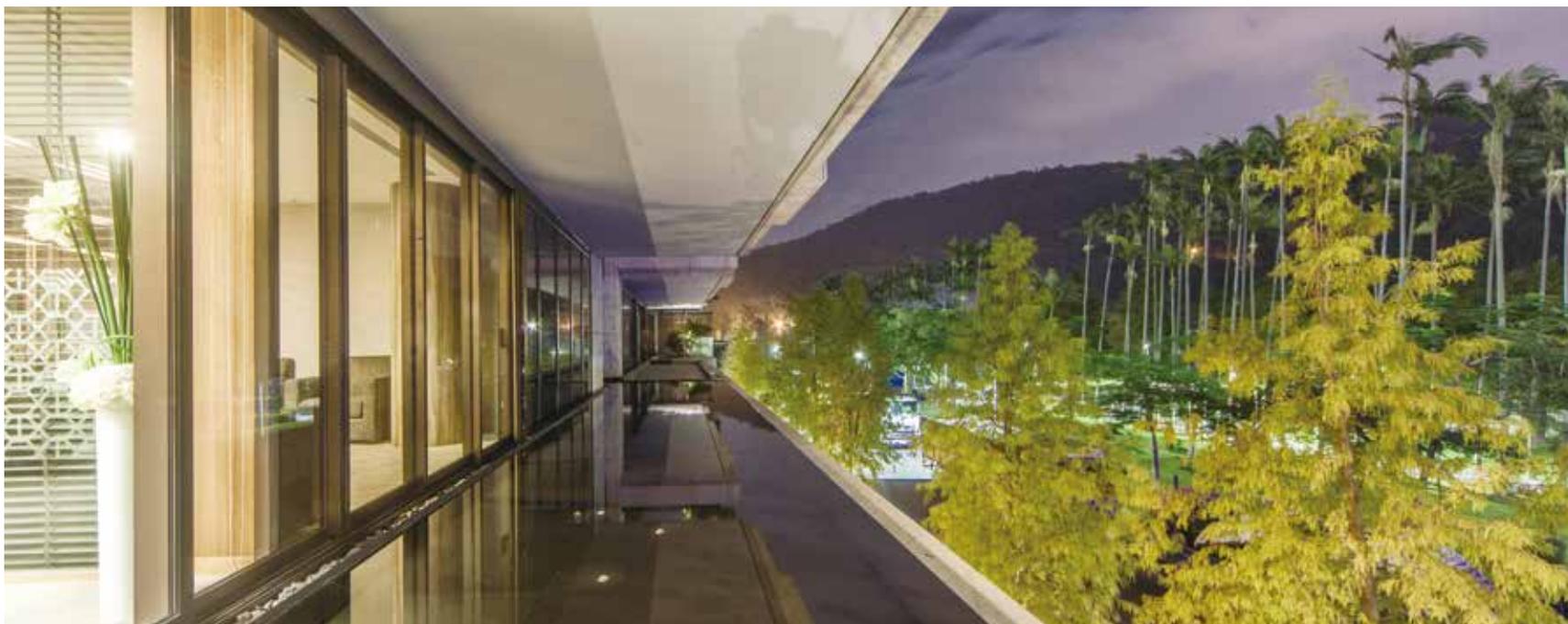
#### Palace—Architecture

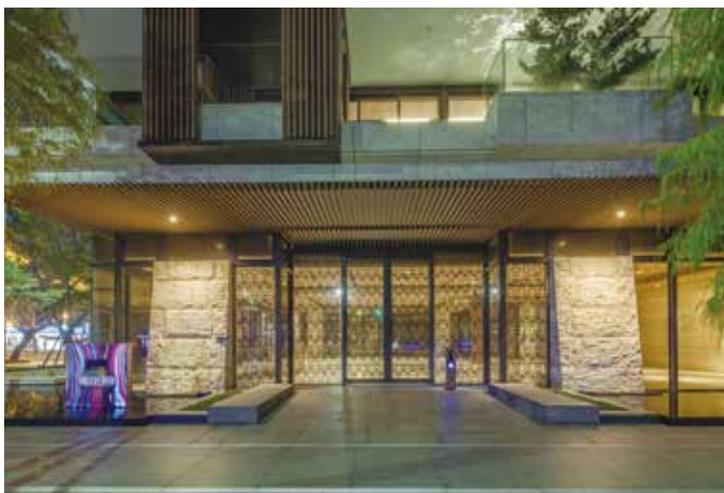
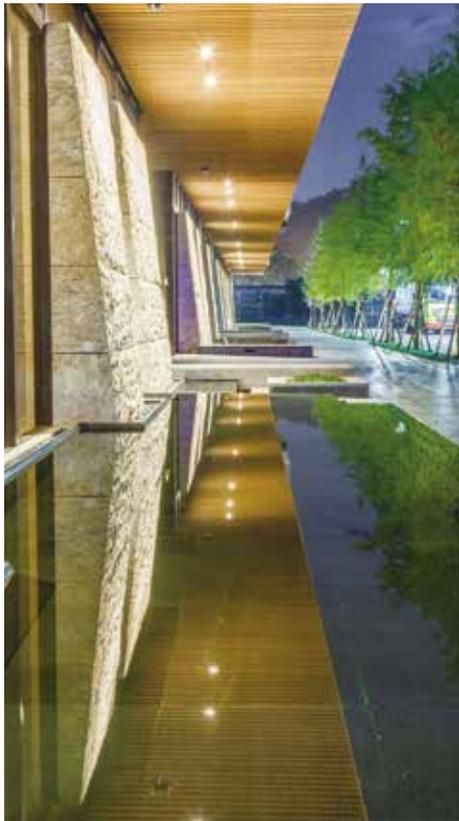
（建築—室內與戶外合一）

就建築物的性格而言，設計者以謙遜的態度回應周邊的自然環境，期待呈現具指標性的極致建築。於南向採大面玻璃開窗，除引入南面溫暖的陽光，增加風的

流動，於氛圍上，更透過材料本身的穿透性，以及無邊際水池的無邊緣反射性，將戶外的景觀引入室內，使得室內空間與室外環境無論於視覺、空間及物理環境，彼此流動穿透合一，而適居。

在夜間的燈光表現上，玻璃將戶外的景觀映入室內，無邊際水池反射周邊環境、建築的朦朧光線，透過玻璃進入室內，產生詩意氛圍。面對都市，透過松竹的光影投射及茶屋的燈光點綴，成為都市的點景。而松竹身影亦透過光線反射至水平雨遮挑版天花，行經此處的人流，亦可觀賞到美麗松竹的剪影，為此建築增加一層朦朧的綠意之美。





### People—Atmosphere

(人間—人為與自然合一)

一棟優質的辦公會所建築，且將為具指標性的社會人物所擁有的建築樣式，需以如何的樣貌呈現於世人面前，設計者重新思考建築擁有者與持有及呈現的氣度。

現代的社會名流，在生活與社會之間，期待此處不只是辦公所在，更將成為迎賓的會所—稀有、極致、唯一、無可取代，是本案對建築期待塑造的性質，也是擁有者對自我及社會地位的呈現。透過建築



的操作手法，透過玻璃面及材料將人為元素及自然環境合為一體，人與自然均在彼此其中。

### Programming – Aesthetics

將涵碧樓建築元素轉化成本案的建築語彙，塑造城市Villa的意象—Tea house、竹林、水。

- (1) 幾何原型：擷取中式方正意象，以方型為幾何原型，透過基本模矩尺寸：大方型—Square

與小方型—Cube，重組於平立面中。

- (2) 平面組織：大方型為室內空間模矩，每戶均有綠色的松竹Cube與棕色的茶屋Cube各一，透過虛質水體將三者結而為一，成為平面基本構成元素。
- (3) 立面構成：大方型為室內空間模矩轉化成的玻璃材質為底，跳動的綠色及棕色cube，透過虛質水體轉化的實質的水平帶將小方型Cube固定於樓層之間。

- (4) 圖底概念：構過精密的設計思考及模矩化的操作手法，建構出立面的主要架構，而每戶各一的綠色、棕色cube，均可配合室內隔間調整，且不對立面整體性產生破壞，反而因有機調整的位置，構成立面富於韻律的音樂性。

### Progress – Autonomous

開與閤，靜與動，從平面的自由到立面的自主，隨心所欲不逾矩。



# 舊屋新生案 換裝整容處處巧思

## CCL House

資料來源 / 孫立和建築師事務所

### 設計說明

CCL House坐落於台北市近郊山區，為一舊屋新生之案例。原建物屋齡已逾四十年，在顧及原建物之結構安全的前提下，予以適度的調整，呈現嶄新的姿態與樣貌。

基地佔地約150坪，建築配置於西南側，南側角落為汽車之出入口，北側角落

則由兩道側牆切出一個僅有105cm寬的人行出入口，將原有基地上的砌石牆墩「切開」，宣告此一建築與基地的新舊嵌合關係，北側錯落的樹林引導動線至主入口；而此排樹林也讓建築與面前主要道路區隔，形成一定的隱私遮蔽效果。

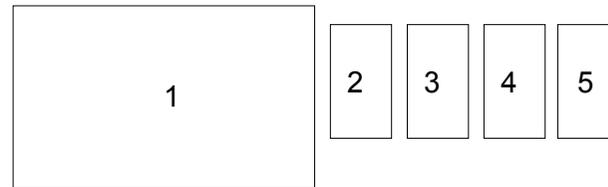
為配合業主在陽宅風水的考量及原結構配置的條件，改變了主入口的位置，但也在面積的限制之下，缺少內玄關空間的

條件；因此，利用入口雨遮及金屬隔柵的設計，形成一半戶外的「外玄關」，也使此一入口成為基地環境與內部空間的中介與過渡。

兩層的空間規劃，地面層為公共領域，東西向原有結構柱將空間一分為二，以收納空間（櫃）將結構柱消融於空間之中。南側以廚房、餐廳及書房形成一線性開放空間，軸線兩端各為前庭及後院之端景。



二層退縮為兩間臥房及東側、南側的露台，與地面層之前院連接成一個立體的戶外生活空間。外牆面材採用洞石，皮革般的色澤及自然如雲霧般的紋理，在陽光的照射下，產生如土壤般的質感，不規則的分割與大小不一的開口，如音律般跳動，建築量體簡單但有力的嵌合於大地之上。



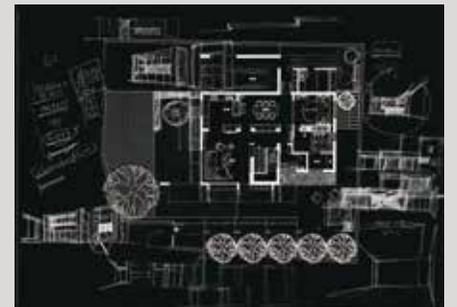
- 1 建築主立面夜景
- 2 前院角落望向入口外玄關處
- 3 雨遮與格柵共同形成一中介空間(外玄關)。
- 4 主入口格柵導引至前院的軸線端景，為一顆優雅的九芎樹。
- 5 牆影對映。



6 7 8  
9 10 11

12

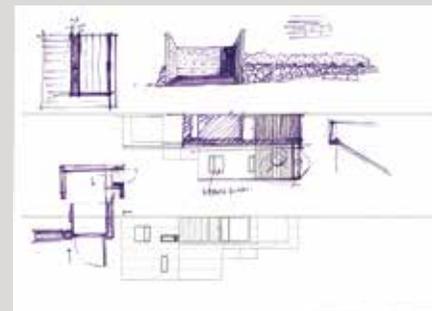
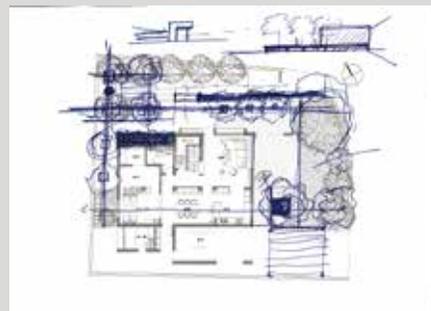
- 6 庭院主樹與建築對話。
- 7 二層露臺出入口增加柚木實木材質，突顯深凹量體的層次。
- 8 內外的想像。
- 9 建物主入口。
- 10 通往屋頂的服務性爬梯。
- 11 西側建築全貌。
- 12 框與景。





### 作品資料表

|      |  |
|------|--|
| 作品名稱 | CCL HOUSE  |
| 事務所  | 設計 / 孫立和建築師事務所 (中文)<br>LIHO SUN ARCHITECTS (英文)<br>建築師 / 孫立和<br>參與人員 / 陳祥琪、楊馥瑜<br>監造 / 孫立和建築師事務所<br>專案管理 / 孫立和建築師事務所 |
| 顧問   | 結構 / 品創工程顧問有限公司<br>景觀 / 李建章+孫立和建築師事務所<br>室內 / 孫立和建築師事務所  |
| 業主   | 李氏夫婦   |
| 空間性質 | 私人住宅   |
| 座落地點 | 台北市  |
| 主要建材 | 洞石 / 不鏽鋼金屬烤漆 / 氟酸烤漆玻璃 / 強化膠合玻璃   |
| 面積   | 基地面積 / 506.87 m <sup>2</sup><br>建築面積 / 125.16 m <sup>2</sup><br>總樓地板面積 / 198.65 m <sup>2</sup>                       |
| 層數高度 | 地上兩層 / 6m  |
| 設計時間 | 西元 2014 年 04 月至 2014 年 10 月  |
| 施工時間 | 西元 2014 年 10 月至 2015 年 10 月<br>(建築、室內、景觀)  |
| 攝影   | 亮點影像   |



# 枝光院



## 連棟透天宅 置入呼吸空間元素

資料來源 / 沈庭增建築師事務所

### 設計說明

該案基地位於臺灣新竹縣竹北市，基地上的建築設定為連棟透天住宅，在地狹人稠的臺灣城市，為一種帶有特殊普遍性的住宅類型。我們這次試著回到它本身，建造一個可以表達「連棟」及「透天」所帶動的鄰居與自然關係的住宅。

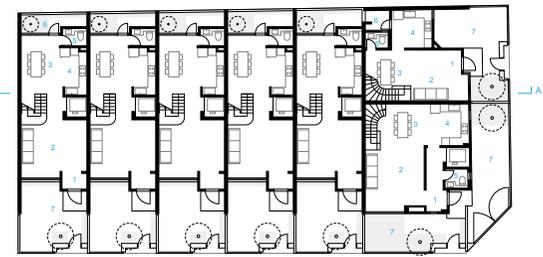
「透天」的深層意義是人與自然的緊密關係，「連棟」則是意味著彼此依靠的鄰居關係，但傳統透天住宅幾乎喪失了此連結，人雖擁有土地，卻無法真正地與土地與鄰里共處。我們構思一個能拉進自然的空間架構，在不同樓層配置「呼吸的空間元素」：庭院、陽台、露臺與天井，並將這幾個元素與住宅裡的房間、開放空間

及樓梯連結，製造每戶具層次的連續水平深度與垂直關係，讓內部空間向自然敞開之時，仍同時給人被包被的私密感與安全感。

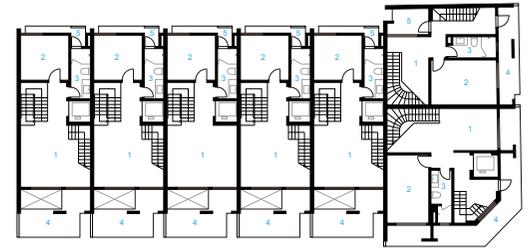
散佈的方形洞口與窗口引領著自然光和風，從南邊穿越這層層空間，一路延伸到住家內各個角落，帶來明亮空間，也給了綠意與生活活力進駐的機會。戶與戶之間讓出了空間縫隙，配合量體與分戶剪力牆凹凸運動，戶戶分明，卻保有鄰居敦親睦鄰的空間可能性，以及可親的建築連續感。

人悠悠穿越前院，進入一個「在內如外，在外如內」的環境空間，與自然一起展開了家的生活。

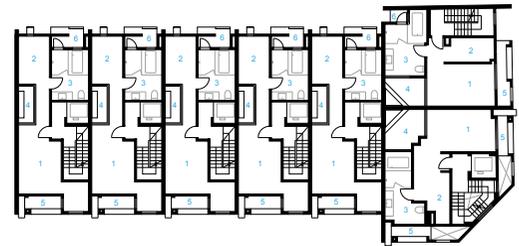




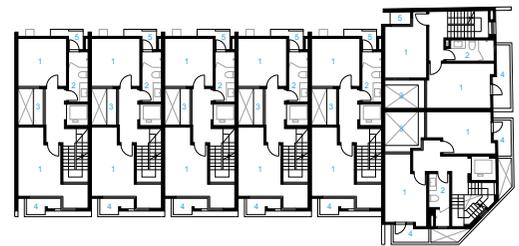
- 1 porch
- 2 living room
- 3 dining room
- 4 kitchen
- 5 toilet
- 6 backyard
- 7 frontyard



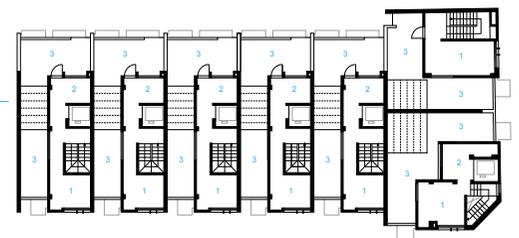
- 1 study room
- 2 room
- 3 bathroom
- 4 terrace
- 5 balcony



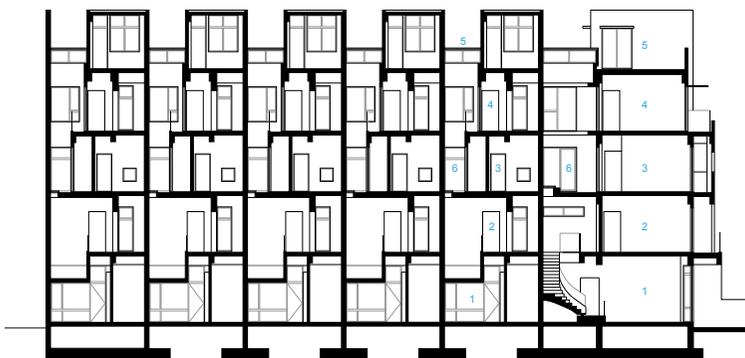
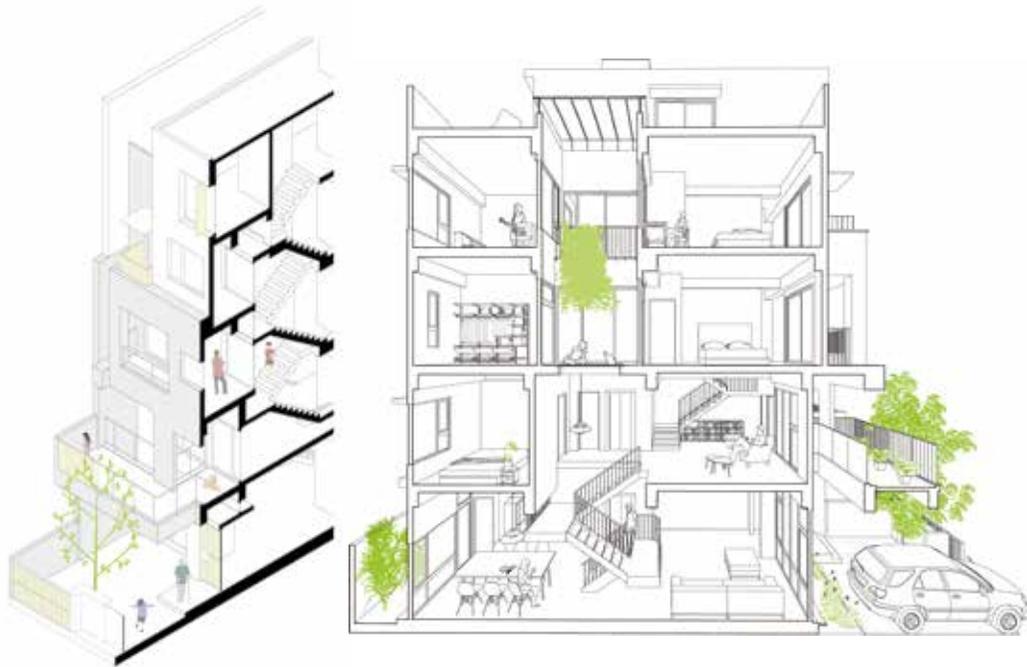
- 1 bedroom
- 2 walk-in closet
- 3 bathroom
- 4 light well
- 5 balcony



- 1 bedroom
- 2 bathroom
- 3 light well
- 4 balcony



- 1 piano room
- 2 laundry room
- 3 roof garden



- 1 living room
- 2 study room
- 3 bedroom
- 4 bedroom
- 5 roof garden
- 6 light well



### 作品資料表

|      |        |
|------|--------|
| 作品名稱 | 枝光院    |
| 業主   | 有木建設   |
| 地點   | 新竹縣竹北市 |
| 用途   | 住宅     |

|            |     |                          |
|------------|-----|--------------------------|
| 建築設計<br>規劃 | 事務所 | 沈庭增建築師事務所                |
|            | 主持人 | 沈庭增                      |
|            | 參與者 | 林爰孜、黃馨儀                  |
|            | 監造  | 沈庭增建築師事務所、iTemdesign元項設計 |
|            | 結構  | 築偉工程顧問                   |
|            | 水電  | Asper機電顧問                |
| 施工         | 景觀  | 沈庭增建築師事務所                |
|            | 建築  | 沅洵駿營造                    |
|            | 水電  | 沅洵駿營造                    |

|    |    |                      |
|----|----|----------------------|
| 材料 | 外牆 | 後製清水模、矽樹脂塗料、花崗岩、美西側柏 |
|    | 開口 | 鋁門窗                  |
|    | 室內 | 石英磚、木地板              |
|    | 景觀 | -                    |

|       |            |
|-------|------------|
| 基地面積  | 688.7m2    |
| 建築面積  | 412.8m2    |
| 樓地板面積 | 1809.36 m2 |
| 層數    | 地上4層       |
| 造價    | 8200萬      |

|      |                  |
|------|------------------|
| 設計時間 | 2014年4月至2015年2月  |
| 施工時間 | 2015年3月至2016年12月 |
| 攝影   | Lucas K. Doolan  |

## 惠宇敦南



## 設計生活態度 規劃社區空間美學

資料來源 / 李原設計事務所

### 惠宇敦南

#### 現代建築的東方思維

- 三進式的動線思考
- 對稱和諧的配置規劃
- 借景隱喻的情境塑造

#### 古典精神的回歸

- 強調工藝美學的極致和細節

#### 追求永恒性

- 大量運用天然材質、石材、木皮、古銅、鈦等...永恒性材質



## 惠宇富山居



### 惠宇富山居

#### 都會與自然之間

- 自然與寫意來思考空間
- 風水概念的動線佈局
- 移步換景的情境塑造

#### 悠遊生活的態度

- 以迴遊式動線規劃穿廊與空間，創造慢生活的態度。

#### 精緻大器的自然格局

- 刻意強調律動性與不規則性，體現自然的生成。







# 剖析五面向 提昇整體空間效能

## 淺談景觀設計手法

資料來源 / 上境設計工程有限公司 總經理吳靜宜

每一個新建投資個案在面臨產品推出時，都希望藉由景觀設計能給予加分的作用，希望能夠透過庭園空間的規劃或者是環境綠化的效果，提供給使用者美觀、有趣乃至映襯高格調的整體空間效果。

要能理解景觀設計在建築投資上的作用，可能必須先有景觀設計在推展一個新個案是擔任的工作項目說起。興建投資案在個案已完成坪效評估及量體配置之後，開發者及建築師在心裡或許已經有了一個未完整的初步構想與產品定位，這時候就需要公共設施的規劃設計者進場，共同落實產品的空間機能及風格定位。

以目前臺灣的現況，景觀設計師也多是在這個階段，進入前期的整合規劃。景觀設計師所處理的空間可概括分為：法定開放空間、地面層戶外空間、各樓層立體綠化、屋頂花園及其他綠化空間。當然其

中會牽涉到部分的建築立面設計或公共設施空間與機能整合，這又是另一層牽涉更廣泛的介面，留待下回分解在此不針對這部分說明。

對於興建個案之景觀空間規劃的考量面向，可以從環境條件、法規、市場定位、流行趨勢及工法成本等五點進行說明。

### 環境條件

著手景觀規劃設計時，首要考慮的就是基地的環境條件，包括：所在區位、基地方位、周邊建築物高度或其他大型的屏障物，以及基地對內、對外的景觀視野。



在都市鬧區或者是近郊的住宅區，居住在其中的人可能因為同情或者是生活型態的差異，對於戶外空間的機能需求也會有所不同，例如：通勤時間長的人，使用集合住宅的戶外空間，可能僅有清晨或者是夜晚，照明的設計就顯得特別重要。靠山邊的房舍或是鄰近海邊的建築，在進行景觀設計時，除考慮綠化樹種的耐風、耐鹽等耐候性，更要考量是否適合當地的風土。

若遇到周圍有視覺不良的景觀，在設計上可以使用多層次的牆面或者是高大的樹木成林將不良的景致遮擋；反之，應納入良好的景觀或者是創造很好的登高眺望點。在創造眺望點時，善用基地的地形高度變化，高處塑坡眺望、低處挖池造水，因地制宜善加運用基地天生的地理條件。

面臨坡地上的基地，不因受限於水平

面積不足，利用基地高度上的變化，創造階梯狀的地景和多階段的平台活動空間，乃至結合落瀑水景，成為亮眼的景觀焦點。

### 法規

新建個案外部空間需符合都市計畫、都市計畫細部計畫、建築法及建築技術規



則等法令的要求。景觀空間必須符合縣市各特定區的土地管制施行細則，申請開放空間獎勵者進行開放空間審議流程，依區域細部計畫要求或是提送都市設計審查委員會接受都市設計審議；而這些規範、法令在各地區未必相同，所以必須就基地所在的位置管轄單位蒐集相關法令資料。

以臺中市為例，臺中市的土地管制施行細則中，若對於地面層的退縮空間有註明，則設計中臨街面對於綠帶寬度及人行步道的寬度，均需符合，往往造成單一直列的綠帶線條，缺乏變化性；因此，若想增加視覺上的趣味，必須要結合更多的退縮空地，配置廣場、綠化花台及街道家具，才能夠創造豐富活潑的友善都市空間。而這些空間的配置合理，必須經由都市設計委員會的審議方能確定。且送審的地面層景觀空間，就必須滿足法定空地的綠化量及喬木數量的要求。

對於屋頂花園的考慮，現今也不僅是在於屋頂隔熱或者是曬衣的考慮。以臺中市為例，屋頂花園的綠化量必須達到屋頂面積的三分之一以上，屋頂花園的設計可以提供作為眺望、休憩、綠化、都市農耕，具有休憩、生態多樣性，以及創造豐富都市天際線為主要的考慮。

### 市場定位

市場的價格受到社會經濟很大的左



右，總價的金額必須相當於潛在客戶的消費能力。但個案的市場定位對於景觀規劃設計的內容並非是直接的影響，而是因客戶族群的差異，設計者所提供的景觀內容的機能也將有所不同。

面對年輕族群，所要提供的景觀空間

將會以親子活動為主題，所種植的植栽比較多樣或是色彩較為豐富，讓空間比較活潑，或者是具有比較高的生態性，提供給兒童學習觀察自然界的生物。若是折衷家庭三代同堂為主要訴求，提供足夠的綠蔭及寬闊的活動空間，健康生活為主題的空

間是極為適合。

### 流行趨勢

就如同文藝復興時代的潮流，或是國際主義樣式下的極簡風格，景觀設計的風格形式往往表徵了當時的社會價值觀，或





說是反映出不同使用者對美感的偏好。

以現今的不是標準而言，對於自然環境的珍惜及環境保護的意識覺醒，對於戶外環境中應該能夠提供大量的綠意、舒適的日照、令人心意涼爽的綠蔭或者是帶點創意巧趣的街道家具，這些都是深受大眾喜愛。相同的，在這種對於自然環境保護及自身居家健康的觀念逐漸被重視，在戶外的庭園或者是屋頂花園中，也會提供足夠量的戶外活動空間，作為使用者踢毬運動的需求，不論是籃球場、健走步道或者



是運動設施及兒童遊戲設備，都會跟綠地花草豐富的綠化環境協調的配置安排。

### 工法成本

在規劃設計的階段，成本與工法是一體兩面的考量。過多的繁複工法，將致使成本不必要的浪費，除非業主刻意追求此種繁複表現的效果，應於規劃設計階段及做出最是與基地的工序安排。反之，著力於施工完善高品質的營造，在如此思維的考慮下，即便使用價格平實的材料，也能



透過適當的材料組合，以及材料介面細節的表現，產生極佳的效果。

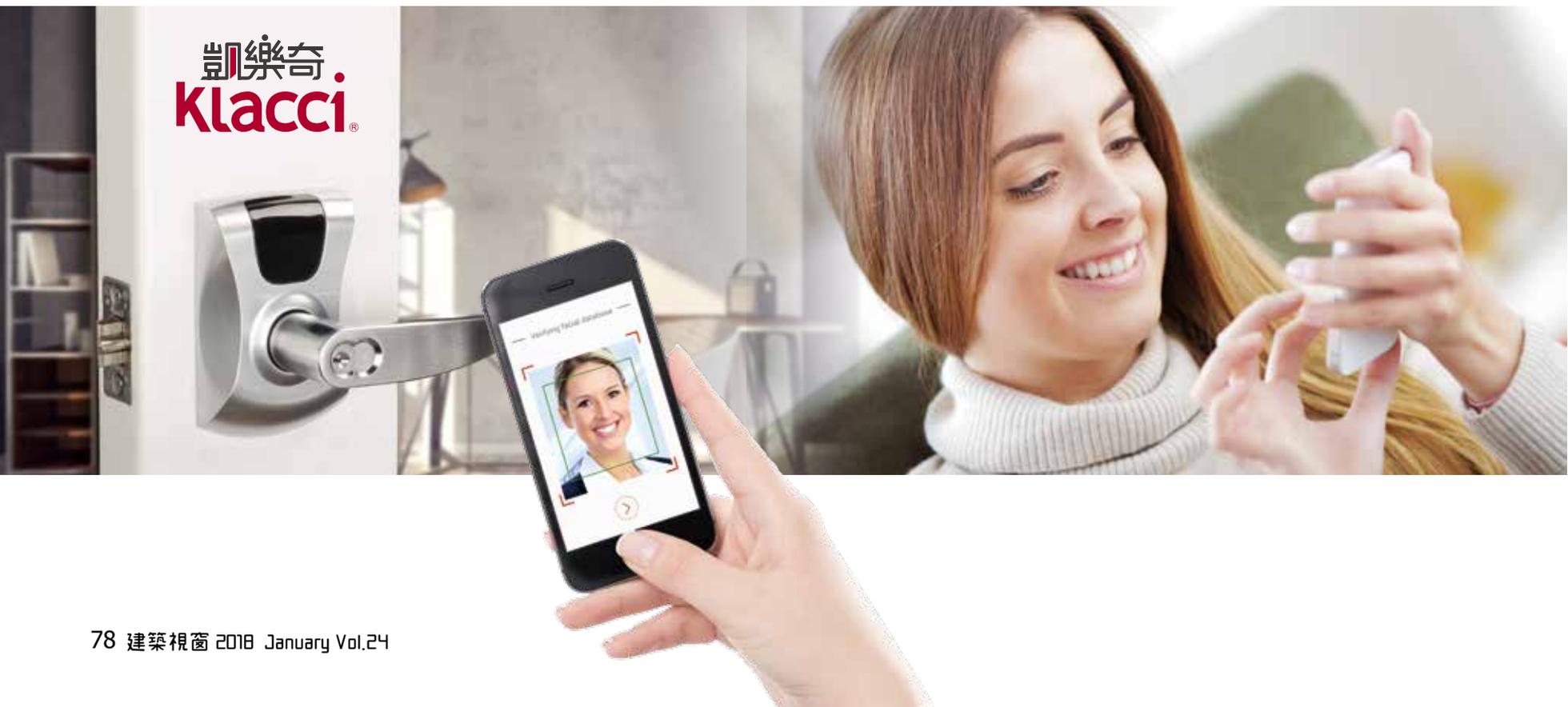
營造技術的進步，使材料的表現增加了許多的可能性。近幾年來，不管是在混凝土的工法或者是鋼鐵塗裝，技術的進步可說是今非昔比。景觀設施中常用的木料、仿木、植穴、防水材，接耐候性及使用的便利性，所有的長足的進步。至於在景觀工程施作應用的方式，將在下篇文章中做詳盡的說明。

# 人臉辨識智慧門鎖

資料來源 / 一德金屬工業股份有限公司

隨著科技的進步及生活品質的提升，現代建築再也不僅是冰冷的混凝土，除了舒適與美觀之外，也期盼建築物也變得更加「智慧」，提供一個安全、舒適、便利的生活環境。智慧建築已經不是遙遠未來的科幻想法，而是近在眼前的趨勢實現，讓住戶生活感到便利與安全，而門禁安全是個十分重要的因素。

知名安防系統科技大廠一德金屬累積 50 多年的設計與製造經驗，以創新設計的思維創造出新一代的智慧門鎖，結合智慧型手機運用無線通訊及聯網功能，讓門禁操控和管理再容易不過，無論民眾在何時何地，居家的安全均能一手掌握。



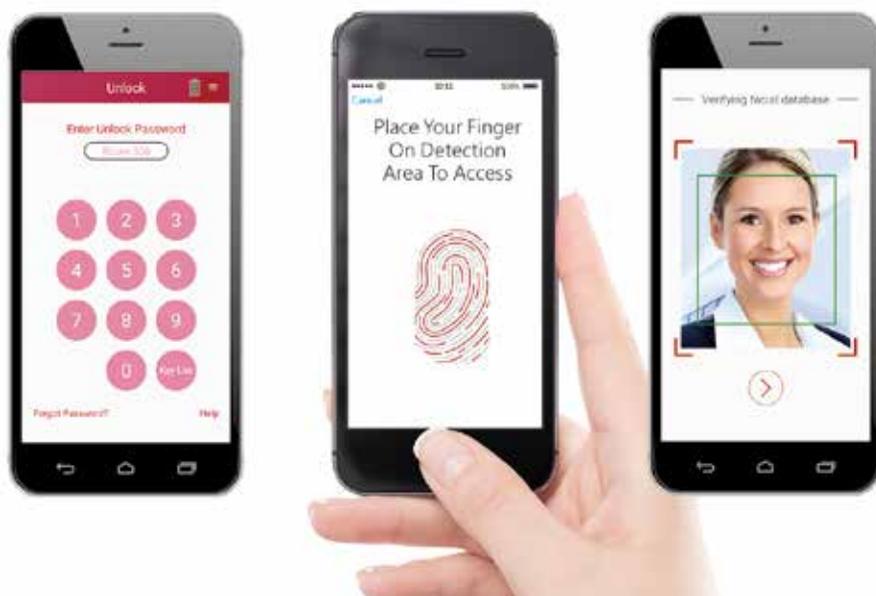
## 智慧生物辨識系統

一德金屬以自我品牌 Klacci 凱樂奇推出 iF 系列人臉辨識智慧門鎖，利用具備藍牙功能的智慧型手機下載專屬 Smartlink 行動 APP 進行門鎖操作與管理，將智慧型手機取代傳統鑰匙，讓生活方便與安全兼顧。

人臉辨識產品最獨特的特徵，就是其認證的安全機制。使用者通行時只需在 APP 介面中輸入通行密碼即可命令門鎖解開，如果手機具備指紋辨識功能也能利用其來取代密碼輸入的必要；為了提升安全性，可以增加第二層防護機制，輸入正確

的通行密碼或指紋認證後，系統會使用手機前鏡頭進行臉部掃描認證，可以二度確認操作者的真實身分，避免手機被盜用的風險。

每位通行者可建立一戶帳號，由管理者對此帳號給予通行授權，通行密碼、指紋與臉部掃描，由使用者手機端自行設定及更新，以保護隱私。如果手機遺失、損壞或被偷竊，只要在新的裝置登入帳號可自動從原本裝置登出，並將所有存放的生物辨識資訊刪除，可確保時時刻刻門禁的安全性。

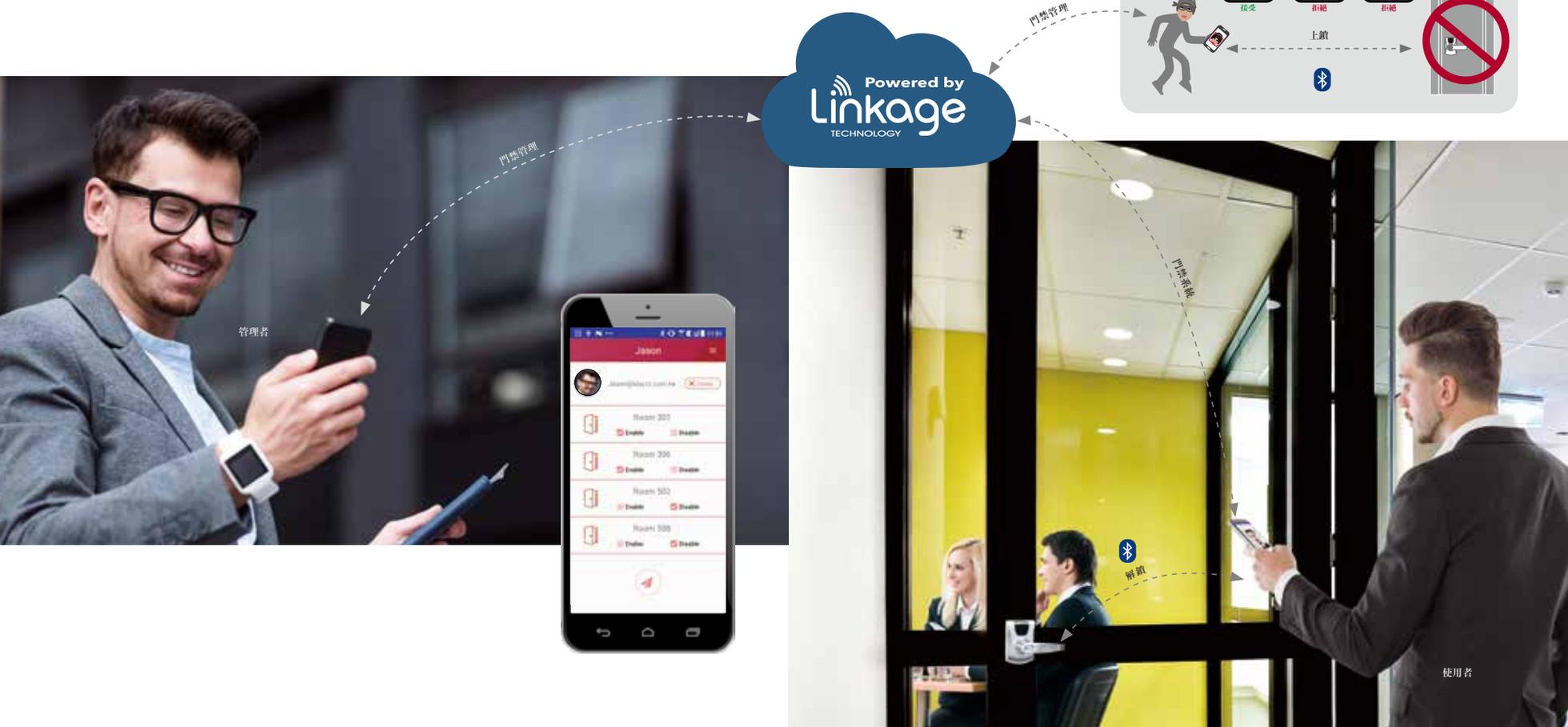


門鎖的實體安全性來自於兩種不同的鎖身，分別為安裝快速又簡便的圓柱型鎖及強度優越的匣式鎖。該鎖體均通過市場最嚴苛的美國國家標準 (BHMA/ANSI) 所訂定的標準，不管是在功能性、耐久性與防盜性都無能相比，加上產品的優美外觀設計，滿足民眾空間設計及門禁安全的需求。

### 具備系統整合平台

雲端聯網伺服器帶給門禁管理者一個友善、彈性又安全的管理平台，可透過手機、平板或電腦網頁來新增、刪除或修改使用者的通行權限。通行相關資訊存放在伺服器，且即時生效，能讓管理者在任何地方隨時管制通行與查詢通行權限。

有了雲端聯網系統的連線便利性，能將同一個管理帳號進行不同場所（如：居家、辦公室、出租套房、倉庫等）多道門禁的管理，也可透過客製化服務，將新舊門禁系統與該管理功能結合，快速有效地為客戶達到系統整合的目標。



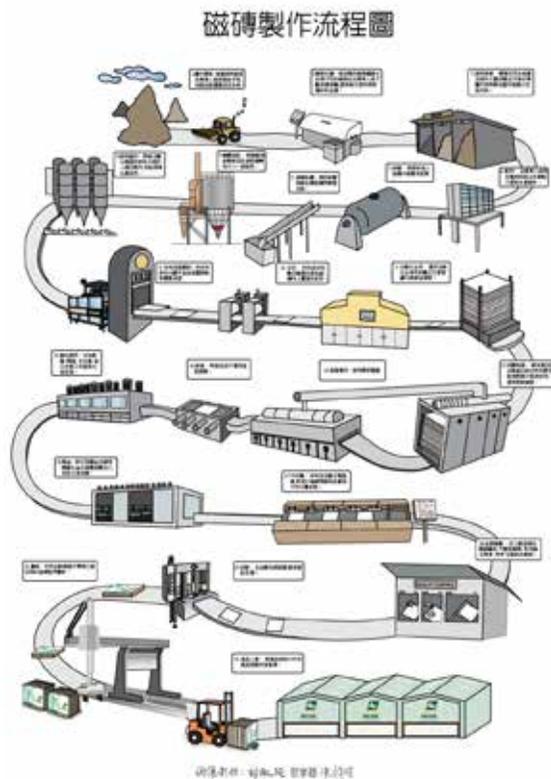


## 磁磚選用及保養須知

資料來源 / 白馬陶磁工業有限公司

磁磚材質可分為陶質、石質、瓷質三類，磁磚的選擇和磁磚材質息息相關。一般而言，瓷質產品適合室內、外地壁鋪貼，陶質產品僅適合室內牆壁使用，石質產品則較適合室內地面使用；其間分野的關鍵為吸水率高低（CNS新規範高壓蒸煮法—陶質面磚吸水率50%以下、石質面磚吸水率10%以下、瓷質面磚吸水率3%以下）。大致來說，陶質、石質為施釉磚，瓷質是吸水率低且硬度高的石英磚。





吸水率對磁磚影響鉅大，關係磚體熱脹冷縮、磁磚龜裂脫落，而室外磚因常期暴露於外日曬雨淋，對室外磚材質應以吸水率最低的瓷質—石英磚為最佳選擇；又公共場合因人員出入頻繁，磚體磨耗程度增加，如使用施釉磚易將表面的釉料磨損，造成醜態百出的窘境，故建議應以通體一致的石英磚為宜。因此，磁磚的選擇應適時適地而有所不同。

### 磁磚選用要領

#### 一、依用途（使用地點）選用：

##### (1)依磨耗度

高磨耗地方如室外地板或較易發生磨耗的公共場所地板，以選用高品質石英磚較佳，低磨耗地方才可選用其他材質磁磚。

##### (2)依潮溼度：

多雨的台灣，建築外牆以採用高品質石英外牆磚較佳，室外地磚則可採用表面凹凸較具止滑效果的石英磚，室內則可依照需求採用防滑耐磨易清潔的石英施釉磚或經刨光的拋光磚。

#### 二、依採購預算

產品效果多樣化，不同類型產品之間，因製造成本關係價格差異大，有每坪數百元者，也有數千元者。因此，採購者預算上限制也必須予以考慮，因為磁磚一經鋪貼，其使用期一般長達數年，甚或數十年，如不滿意重新鋪貼的有形及無形成本甚高。



### 三、依花色

花色依個人喜好選用，原則上紋路自然活潑，甚至自然變化，細膩具層次感較佳，如能地壁整體搭配設計，並配合適度的飾條磚或花磚更能增加整體美感。

### 四、依品牌及品質

因不同公司產品品質差異大，又因磁磚原料取自天然，即使同公司不同批產品（甚至同批），品質都會有差異很難由單片磁磚判斷品質好壞；因此，原則上以選用信譽良好大廠品牌，其品質標準較嚴格，而品質及花色也較穩定。

一般品質判斷方式：

(1)完整性：除原始設計效果外，表面完整瑕疵愈少愈小愈佳。

(2)翹曲度：翹曲小，表面平整（原設計凹凸面者例外），黏貼較牢靠。

(3)尺度：同批磁磚尺寸劃一，尺寸差異小，黏貼線條較美觀。

(4)吸水率：磁磚吸水率愈低，愈緻密堅硬，較不吸水沾污，耐磨耐壓。

(5)色澤劃一：除原始特別設計外，同批磁磚間，色澤差異愈小愈佳。

### 拋光石英磚清潔保養須知

#### 一、室內裝修工程地板防護

為確保室內裝修期間施工人員作業不慎，而造成磚體的損壞或表面沾污；工程進行前，請先做好拋光石英磚的保護措

施。建議可使用1分木夾板為底，上鋪一層珍珠板，密實地將拋光石英磚覆蓋保護。此法除能有效降低施工過程對拋光石英磚產生損傷的機會之外，還可避免有色液體污染磁磚。

#### 二、日常清潔

平實可於住家入口處設置腳踏墊，以便入屋前能先將鞋底的石粒與塵土除去，進入室內時可換穿室內鞋，避免將石粒帶入家中磨花磚面。由於拋光石英磚表面仍有微細的毛細孔，倘若不慎將有色液體滴落於拋光磚上，請務必立即擦拭清潔，切勿長時間棄置不理，造成色素滲入磁磚毛細孔內。



# 不動產行銷人員訓練講座心得分享之一

資料來源 / 傑瀚建設有限公司 負責人金湘媛



首先，要感謝理事長及公會教育訓練委員會用心的籌劃這一系列的課程，而且在上課期間還要派工作人員，甚至親自撥空陪我們，真是辛苦您們了！

跟著老公從事建築相關行業，一晃眼也快20年，一直都是從事模板放樣的工作，在這漫長的日子裡，一天到晚幾乎都在各個工地打轉，有鑑於現在的體力不如年輕時那麼好，又在因緣際會之下，剛好買了一塊建地，於是就著手規劃興建，很天真的以為只要注重品質，用心的把房子蓋好，銷售就不成問題，怎麼知道除此之

外，其實還有很多的法規及問題要處理，而不是像社會大眾想像的那麼簡單！

這次的課程主軸是關於行銷人員訓練的部分，但是在課程的安排上，除了邀請到很多在行銷實務上經驗相當豐富的重重量級講師，讓我們對行銷這個區塊有更深入的认识，也很用心的加入了建築法規、土地開發、地政法規、不動產稅法及物業管理等相關課程；而邀請到的每位講師都是該主題最佳的主講人，整體來說這次的課程規劃，就是一家建設公司所需要了解的所有流程，這對我們這種剛起步的公司來

說，真是受益良多！

上了快兩個月的課程，對建設這個行業有更進一步的了解，在課堂中學到很多外面學不到的知識與技巧，但畢竟一堂課只有短短的三個小時，講師所能講的有限，學員眾多也無法更深入的和講師探討相關議題，希望有機會能有進階班，再好好的跟各位同業先進及專業講師請教學習！

最後，真的要再次感謝理事長及公會人員精心安排這次的課程，謝謝！

# 不動產行銷人員訓練講座心得分享之二

資料來源 / 富錦建設股份有限公司 特別助理莊詩屏 行銷助理胡庭亘



身為房地產業的新人，首先感謝公司給我們這個機會報名不動產行銷課程，這12堂的課程從初期的土地開發，到不動產市場調查，再到行銷策略與實務，循序漸進的課程，真的是收穫滿滿。

其中有幾堂課讓我印象特別深刻，關於土地開發方面有一堂是「國土測繪圖資服務雲」的使用教學，這項工具真的很方便，只要輸入地址就可以找到該筆土地登記的諸多資訊，真的很實用！

但是只有政府資訊是不夠的，另一堂關於市場調查的課程，就是為一塊基地做進一步的資料蒐集。對於建案來說了解周

遭環境是非常重要的，必須先做好市場調查才能規劃出好的案子；精準的市場調查可以從大環境的經濟景氣，分析到小範圍的當地各案件資訊，像是從講師蒐集的資料庫數量就可以發現他在這方面下了不少工夫，其中幾乎記錄了大台中每筆建案的詳細資訊，並分享他做市場調查的秘訣。

課程的後半部就進入行銷相關課程，先教我們如何為自己的公司形象與產品定位，確定了公司的走向，未來的行銷策略就有準確的目標了。接著，是行銷策略的規劃，現在的建案漸漸重視整體形象的包裝，除了傳統的定點廣告看板外，不少建

設公司願意花更多的預算去做基地美化或是長期的接待會館，都是為了讓客戶更能體會到公司的精神理念；現在的媒體也越來越多元化，應根據不同的需求及目的去做選擇，並依照不同時期的銷售狀況採取不同的措施，唯有妥當的應用媒體，方可達到最有效的宣傳。

行銷的最後一部分是實戰教學，周大麟講師以生動的情境對答模擬，教我們在面對客戶時的應對進退，精細的觀察客戶的類型需求後運用一些技巧與話術，締造完美的成交，但應謹記誠信至上的原則，達到雙贏的結果。

# 宜蘭、台北建築學習之旅

資料來源 / 黃繡鳳

九月下旬，陽光依然燦爛的季節，大台中不動產公會在理事長紀吉川的帶領下，百餘位會員展出兩天一夜的「2017年宜蘭、台北建築學習之旅」。參訪行程包含特色民宿、熱銷建案及綠建築代表作（宜蘭縣政府、縣議會），會員收穫滿滿，也激盪出創意的火花。

9月27日上午10點，先參訪民宿「光之樹」和「18棵大樹」，中午並至 PADO 用餐。這是一間特色民宿，創辦人是一位建築師，其太太是一位室內設計師，兩人分享自己的作品給更多旅客。採會員制經營，保證住宿的品質，達到更完善的消費與服務。

「光之樹」位於宜蘭縣冬山鄉三順路，為四戶透天別墅，以villa的概念建構而

成。戶戶擁有自己的雙車位、大泳池、獨棟雙層樓的大四房，還有主題大樹。建築本身以清水模與大量的透明玻璃打造，室內的透光與周遭的綠意交織而成一幅美麗的畫面，就是「光之樹」最完美的詮釋。

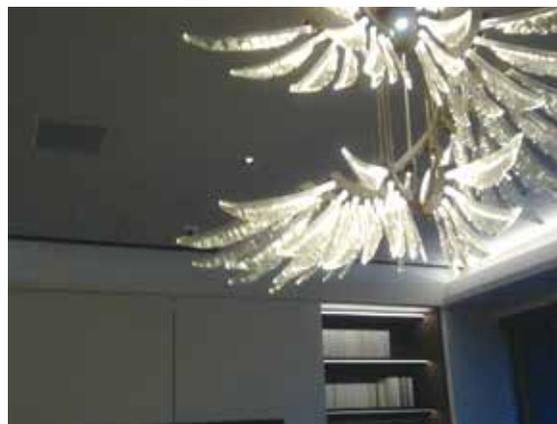
光之樹旁邊也有適合親子旅行的villa「18棵大樹」。面寬16米、深度170米，狹長的基地，建築師巧妙保留行道樹，規劃兩排獨棟17戶三樓透天別墅。屬於親子度假的甜蜜時光，孩子們還能在戶外像是森林般的路徑開著小汽車閒逛，欣賞田野風光。

這裡還有一間餐廳，走出門拐個彎就到濃濃台灣味的pado辦桌料理，其取用當地名產做出特色料理，賓客盡歡。

下午的參訪行程包含建案「碧城寬居」、「山勝峯」，以及遠近馳名的綠建築地標—宜蘭縣政府、縣議會。

由浦田建設投資興建的「碧城寬居」個案，特聘留美哈佛建築師闕河彬精心設計，打造有別於宜蘭一般傳統透天住宅，富設計感。室內採光佳、格局方正、明亮通風、前院停車、雙車位、挑高客廳、採光佳、景觀露台創意空間，還有名師精心裝潢。

展呈建設推出的「山勝峯」個案，基地位於宜蘭市中心最精華地段，1300坪基地規劃30戶住家、6戶店面，中庭棟距寬達15米，一樓挑高6米配有孝親房，二樓整層大主臥、三樓兩套房，為五房五衛的電梯豪墅。



## 與公園結合為一體的縣政大樓

宜蘭縣政、議會大樓為綠建築代表作，其採用公園化和開放性的形態，使縣民在利用相關設施的同時，彷彿在公園中散步。以低層的建築量體，增加與公園的密切性，並可減少及避免高層建築所容易產生的空間障礙。

縣政大樓於東、南、西、北四處各設有主要出入口，而於各區的連結動線上另設有**29**個出入口。其主要目的為使各空間能於使用上更為便利之外，並適度地保有其獨立性，同時也可增進各區與公園的整體性。

而屋頂花園配置餐廳、咖啡廳、涼亭、水池，也營造出與山脈相連續的感覺，並可以眺望龜山島及廣大的田園景觀。其試圖將綠化的縣府大樓視為公園的一體，並以屋頂花園為主要區域，並延伸至中庭、走廊、半戶外等空間，員工擁有更加舒適辦公環境。

第二天的行程則是上午參訪建案 **PARK ONE** 和裸灘，了解溫泉住宅的空間規劃。下午參訪地標個案，華固建設華城和忠泰建設明日博。

由鼎石建設推出的「**PARK ONE**」，地段優越，位於員山公園第一排，面海景，視野景觀無敵。其石材外觀典雅，戶戶都有溫泉設備，八樓以上可以看到龜山島，公設又豐富，為熱銷個案。

誠峰裸灘個案為地下二層、地上十六層，**143**戶溫泉套房，該案位於礁溪鄉德陽路上，環境優美，背有雪山山脈的大山為靠，跑馬古道清晰可見，中高樓層可遠眺太平洋、龜山島及蘭陽平原，地下還有溫泉，難怪可吸引休閒度假人口進駐。

## 地標建築令人驚喜連連

新店大台北華城地區以森嚴隱私、群山繚繞及富人別墅聚落著名。「華固華城」基地位於禾豐一特區，佔地**6900**坪，建築依山坡地形而建，高低錯落，別有雅致。全案興建**41**席別墅，七成戶別為景觀戶，客廳最大開窗面達**8.8**米，挑高**3.6~6**米，**270**度俯賞獅子頭山、新店溪景觀。

「華固華城」訴求低建蔽率、分層而獨立的空間，全家人都能擁有分屬的私密領域，卻又能於遼闊的公共區域，共享天倫樂。停車空間則至少可停**2~6**車，符合換屋族需求，亦方便迎接貴賓來訪，美不勝收。

至於最壓軸的「明日博」大樓，基地位於台北市市民大道、建國北路口，也是忠泰集團的企業總部。此案為台北市有史以來規模最大的都更案，由忠泰、長虹兩大機構合資的「忠泰長虹建設」投資興建，**2016**年初完工，從外觀到內部裝修，都可見時尚新穎的建築巧思和創意。

二樓忠泰美術館為台灣第一座鎖定未來城市生活的展館。由於長期和日方合作，其充滿日本營造的細膩度。空間設計與識別設計系統，分別由操刀青森縣立美術館的青木淳，以及平面設計師菊地敦己執行。南側又座落集團目前已認養的瑠公圳綠地公園，大幅增加展場空間的延展性，更令人驚奇。





# 榮耀與肯定

建築台灣



永續關懷

中華民國107年度 第十九屆



# 國家建築金獎

甄選暨「台灣誠信品牌」認證活動開始報名！

## 公信力最強 · C P 值最高

### 賀



歷屆獲獎者：

一功營造、七德建新、三本建設、三發地產、上銘建設、上耀建設、久泰建設、久昇營造、久權開發、大城建設、大通地產、大漁建設、大濟建設、大聯建設、川通建設、中源建設、中虹建設、中國建經、中福營造、中麗建設、元利建設、元城建設、元益建設、元興建設、友升建設、友盛建設、巴森開發、文生開發、日大建設、日善生活、日銀實業、王泰建設、世同建設、世豐國際、仕霖建設、台江建設、台明建設、台灣肥料、台灣金聯、巨匠建設、巨瑞建設、永沅實業、立彩建設、立輝建設、仰德建設、仲聯建設、光洲建設、吉田建築、吉峰建設、吉隆建設、名軒開發、名發建設、安生營造、安佑建設、安庭建設、成盛建設、成富建設、旭升建設、旭洲建設、旭發建設、勝捷建設、勝華建設、喬漢建設、富宇建設、富華建設、富旺國際、利富建設、利融建設、君泰開發、君寶建設、宏傳建設、宏德開發、玖都建設、良茂建設、亞析國際、佳邦營造、佳隆建設、何信開發、協和建設、和通建設、和發建設、和興營造、坤悅開發、宗城建設、定泰建設、宜誠營造、怡興開發、拓建建設、昇祐建設、昌益建設、東唐建設、長群建設、信大建設、冠君建設、冠奕建設、南源建設、城瑞建設、建義建設、恆上建設、聖頓建設、香池建設、振捷建設、振聲建設、晉輝建設、晏京建設、晏宗國際、晟揚建設、桃大建設、格島建設、泰都建設、高永建設、乾弘建設、偉祥建設、健輝建設、國城建設、國德建設、國禧建設、崇志建設、崑崙建設、嘉益建設、盛亞建設、盛傑營造、盛裕建設、祥傑建設、統創建設、連翔建設、陶富建設、陸江建設、頂高建設、勝信建設、勝德建設、勝華建設、喬漢建設、富宇建設、富華建設、富旺國際、聯昌建設、聯友建設、惠友建設、敬輝建設、朝坤建設、程茂建設、翔勝建設、華和資產、華雄建設、華新發展、錄丞建設、錄基建設、遠泰建設、開誠建設、隆大營造、雄基建設、雄尚建設、匯成建設、國霖建築、新南建設、翰記開發、楷明建設、源美建設、源瑞建設、瑞翔建設、瑞慶建設、群悅建設、聖德建設、萬鴻建設、誠遠建設、遠永建設、遠麗建設、遠鑫建設、鈺院建設、鉅辰建設、鉅理建設、僑豐建築、嘉信建設、嘉信開發、嘉德建設、嘉瑋建設、榮欣建設、漢子建設、漢永建設、漢皇開發、福一建設、福倉建設、福容開發、福益實業、福強營造、綠意開發、遠雄建設、開冠建設、億東營造、廣輝建設、德人建設、德友建設、德尚建設、德彰建設、慶旺建設、潤南建設、緯華建設、協住建設、環都建設、興格建設、龍誠建設、總大建設、聯協建設、聯捷建設、聯輝建設、聯永開發、銘將建設、鴻宜建設、鴻陞建設、鴻通建設、豐樺建設、騰程建設、麒寶開發、麗源建設、麗寶建設、實中建設、實弘建設、實君建設、實佳建設、實登建設、寶隆建設、寶寶開發、遠昇建設、太平洋建設、心力合建設、日東昇建設、必榮德建設、全家福建設、合悅興建設、百事達建設、欣巴巴事業、金富勝建設、美麗華建設、陶潤明建設、富也泰建設、富都新開發、澤之城建設、華友聯開發、圓家華建設、新大盟建設、新結庄建設、義島興建設、聚合發建設、興興德建設、瀚豐泰建設、瓏山林企業、同興協記建設



報名熱線：(02)2951-7387#11；0927-239276 馮先生  
 國家建築金獎全球資訊網：<http://www.formosa21.com.tw>  
 主辦單位：台灣永續關懷協會 執行單位：亞信管理顧問公司



# 公會各項活動紀實



106年06月14日

公會假台中林酒店舉辦「第10屆第2次會員大會」，邀請台中市長林佳龍專題演講「大台中新市政建設發展願景」，會後舉辦聯誼晚宴。



106年6月16日

花蓮市不動產開發商業同業公會組團來訪，參觀宇城營造「晨曦」、品呈營造「臻建築九期」。公會假萊特薇庭飯店式宴會廳宴請。



台南市不動產開發商業同業公會組團來訪，參觀太子建設「莫內花園」、遠雄建設「遠雄一品」、博星建設「博星喆境」、聚合發建設「湖心泊」。公會假萊特薇庭飯店式宴會廳宴請。

106年9月6日

106年9月7日-10月19日

公會舉辦「2017年不動產行銷人員訓練講座」，特聘建築業相關領域之專門人士擔任授課講師。學員完成36小時課程後，頒發結業證書及獎勵金，以茲獎勵。





桃園市不動產開發商業同業公會組團來訪，參觀太子建設「莫內花園」、遠雄建設「遠雄一品」、大境建設「大境丹霞」、聚合發建設「湖心泊」。公會假萊特薇庭飯店式宴會廳宴請。



106年9月20日

106年9月27日-9月28日



公會舉辦會員「2017年宜蘭、台北建築學習之旅」參訪。行程安排參觀民宿「光之樹」、「18棵大樹」、浦田建設「碧城寬居」、展呈建設「山勝峯」、鼎石建設「PARK ONE」、誠峰建設「裸灘」、華固建設「華城」、忠泰建設「明日博」。





106年10月11日

大高雄不動產開發商業同業公會組團來訪，參觀嘉磐建設「嘉磐雍翠」、聚合發建設「湖心泊」、惠宇建設「森青自然共生基地」。公會假萊特薇庭飯店式宴會廳宴請。

106年10月12日

公會假台中國際高爾夫俱樂部舉辦「2017台灣建築大聯盟第二屆高爾夫球賽」，邀請全省公會會員，共13公會220名會員參加，會後於球場餐廳舉辦頒獎晚宴及餐敘。



106年10月17日

高雄市不動產開發商業同業公會新世代委員會組團來訪，參觀宇城營造「晨曦」、懋榮建設「懋榮建設企業總部」、太子建設「莫內花園」、大境建設「大境丹霞」。公會假PWF琴森林主題餐廳宴請。



## Innovated wood durable 創新耐用傳奇

最先進纖維週波技術，聚合固化優質實木，不變形、防水、防焰、防蟲、防黴。

適用：超耐磨室內地板、不變形戶外地板、牆板、樓梯板、格柵、建材、室內／戶外家具、鋁木門窗、景觀工程。

上海迪士尼樂園

國際環保材認證



日本大臣認定  
F☆☆☆☆



## Barrawood 瑰珀木

久緻工法戶外耐用15年

鐳適保實業股份有限公司

電話:(04) 2316 8796 傳真:(04) 2313 2511

電話:(07) 537 5990 傳真:(07) 537 4220

電話:(03) 658 7241 傳真:(03) 658 6913

[www.rexgroup.cc/barrawood](http://www.rexgroup.cc/barrawood)

