

# 建築 視窗

Vol.28  
2020



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





# 疫情蔓延 房市審慎評估

回顧2019年大台中房市全年推案量2,793億，全國買賣移轉棟數高達30.3萬棟，相較前一年成長8%，整體購屋信心回升，房市復甦一直熱絡到2020年1月份。直到新型冠狀病毒肺炎（武漢肺炎）爆發，農曆年後各國封國境，疫情不斷蔓延，原本房市應延續去年底樂觀氛圍，現在更應該審慎評估，疫情拖愈久，對整體經濟衝擊愈大，面對今年的房市會是很挑戰的一年。

## 爭取降低土地貸款利率

近幾年深感中小型開發商經營不易，包括：各種房產稅制都偏高、原物料及工資上漲、地價也不斷攀升等因素，累加的所有成本無法反映至房價上，其中銀行針對一般開發商的土地貸款利率約2.5%、傳統產業約1.8%、上市公司約1.2%，台商回流之貸款利率更低。利率不公使得中小型建商在開發上更為艱辛。爭取降低土地貸款利率，公平機制才能真正健全房市。

## 房產稅制應通盤檢討

自從房地合一稅上路，房地產相關稅制偏高，間接助長房價上漲，期望政府針對房產稅制通盤檢討。

## 建築業應部分開放外勞

建築業長期缺工，平均工地師傅年齡50-65歲以上，很少年輕人願意到工地工作，嚴重的缺工斷層，將持續與中央及地方政府溝通爭取應部分開放外勞，建築師傅老化，開放部分外勞可暫解燃眉之急！許多行業都開放外勞，甚至公共工程也可以雇用外勞，唯有建築業不能，期盼政府能部分開放外勞給建築工地。

## 台中市707公頃山坡地解編 帶動地方發展

經過本會多年來的建議，台中市政府體恤百姓，707.08公頃山坡地解編，促使土地更容易被活用，可有效帶動地方發展。解編後山坡地釋出三大利多，一是免繳回饋金，每坪地減少9%回饋金；二是免去水土保持計畫，開發時程縮短將近8個月之久；三是可以容積轉移，開發商的成本也能降低，更能健全房市。

大台中不動產商業開發同業公會成立至今已經37年，在接任第十一屆理事長以來，誓言做其事，不是謀其職！持續努力為本會會員發聲，爭取健全房地市場之稅制及公義，讓公會和樂融融地運作下去，維持共好、共榮、共享的優質平台。



磊金建設 總經理  
和唐建設 總經理  
大台中不動產開發公會 理事長

理事長

王至亮

01 理事長的話

02 目錄

04 總編輯的話

## 亮點建設

06 水湳交通建設再升級 完成銜接中科最後一哩路

14 臺中市山坡地解編逾 707 公頃

18 臺中樂居金獎

## 市場資訊

26 108 年 Q3 大臺中房市分析

30 109 年大臺中房市展望

34 建築法規和新聞摘要

40 會員個案導覽

## 閱讀建築

- 46 緣溪行 新的城市美學典範綠建築
- 54 精銳博 建築美學與自然造景共融
- 60 見山 讓家如在山中風景自來
- 66 勤美之森 打造台版東京 Midtown
- 74 家家富富 設計創意融入生活體驗中

## 建材情報

- 82 整體衛浴防漏率百分百 最快 4 小時即可完工

## 活動花絮

- 87 公會各項活動紀實



大台中不動產開發商業同業公會

GTREDA Great Taichung Real Estate Development Association

發行人 / 王至亮

編輯顧問 /

林敏霖、陳清景、洪增榮、宋逢吉、黃明民、  
陳正哲、紀吉川、童瑞霖、林水龍、梁信雄、  
陸象山、蔡振偉、祁興國、陳伯瑜、廖子奇、  
祁旭傑、陳家豪、王榮聖、王森永、林志鎬、  
葉俊麟、廖明芳、李明湖、許清木、謝慶富、  
宋孟洋、葉建志、林敬熹、林世修、紀樹能、  
唐鴻義、楊文西

會刊編輯委員會

主 委 / 林士哲

副 主 委 / 張家駿

總 編 輯 / 林士哲

副總編輯 / 賴孟祺

執行編輯 / 鍾麗如

資料蒐集 / 黃于珊

美術編輯 / 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 / 109 年 1 月



# 金鼠年報到 共同喜迎豐收

本公會會刊“中縣建築”於94年創刊，99年臺中縣市合併升格為臺中市後於100年更名為“大台中建築”，於105年再度更名為“建築視窗”，改版後擬雜誌化的建築視窗版面重新設計頁數也增加了，編輯團隊今後將持續以更廣、更深、更美，讓讀者悠遊、沈浸在建築的美學裡。

本期摘要如下：

## 一、亮點建設

“科滄愛琴橋”於109年1月22日正式通車，將更緊密聯接中部科學園區及水滄經貿園區。“臺中市山坡地解編”可望提升土地價值與經濟產業發展，這次解編達707.08公頃土地。“台中樂居金獎”凝聚社會共識實現居住價值，也被視為臺中市公寓大廈社區間的年度盛事。

## 二、市場資訊

在建築法規和新聞摘要部分，包含108年Q3第三季大臺中房市分析、109年大台中房市展望，還有臺中市公告地價歷年調

整情形表、會員公司預售屋和新成屋個案導覽。

## 三、閱讀建築

在建築篇部分，報導“精銳建設·精銳博”、“同興協記建設·見山”、“璞真建設·勤美之森”等個案。在設計篇部分，則是報導“力麒建設·/家家富富”個案。

## 四、建築情報

報導掀起國內衛浴市場新風潮的整體衛浴。

公會會刊正式發行至今，109年邁入第15個年頭。在此感謝本公會全體理監事的鼓勵，以及全體會員公司的支持，希望能持續不吝指教，以期使本刊物的內容、編輯、設計、印刷等方面，皆能更具可看性及更上一層樓。

揮別了紛擾的選舉年，在迎接庚子金鼠年的同時，祝福大家新年新希望、新氣象，銷售永長紅，共同迎接豐收的2020！



立晟建設有限公司 副總經理  
大台中不動產開發公會 理事

總編輯

林士哲

榮耀與肯定

第21屆



# 國家建築金獎

線上報名



甄選暨「台灣誠信品牌」認證活動開始報名

建築台灣



永續關懷

敬邀台中市大台中不動產開發公會優良會員公司參加  
公益性、公信力最強的甄選暨認證活動！

- ~ 遴選評鑑公開透明 ~
- ~ 購屋族群信賴指標 ~
- ~ 研發創新服務永續 ~



◆主辦單位：台灣永續關懷協會/國家建築金獎甄選委員會、台灣誠信品牌認證委員會

◆承辦單位：亞信管理顧問有限公司 ◆活動官網：<http://www.formosa21.com.tw>

◆地址：新北市板橋區漢生東路315號5樓 ◆電話：(02) 2951-7387





# 水湳交通建設再升級 完成銜接中科最後一哩路

## 水湳 40M-11號道路與中科東向道路銜接工程榮獲三金肯定

資料來源／臺中市政府建設局新建工程處

臺中市政府為配合中部科學工業園區開發後的運輸需求，規劃「中部科學工業園區東向聯外道路工程」全長約3.26公里，連接中科園區及水湳經貿園區，其中1至3標（中科園區至環中路）於99年先行

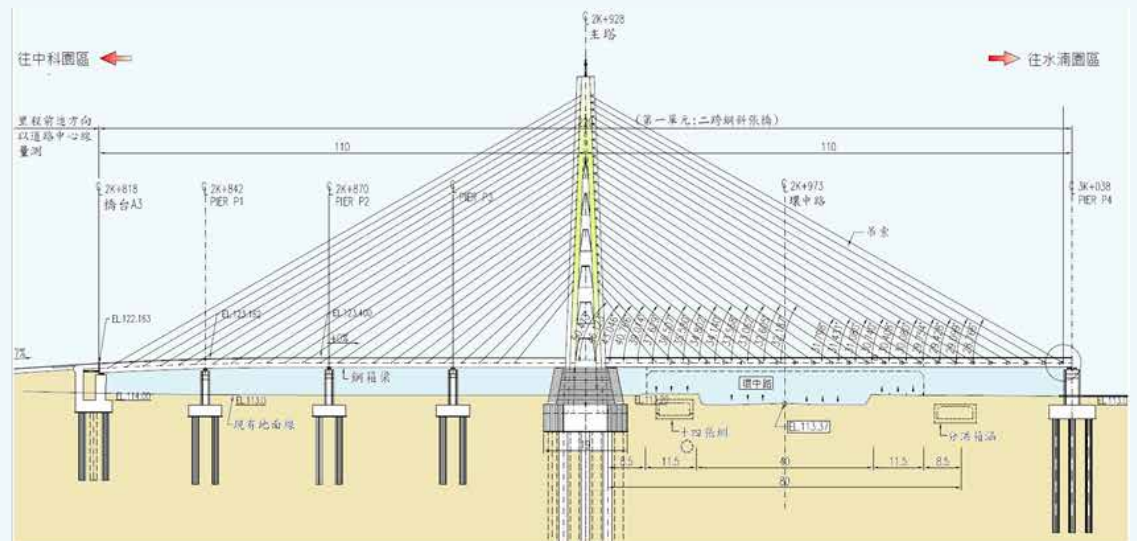
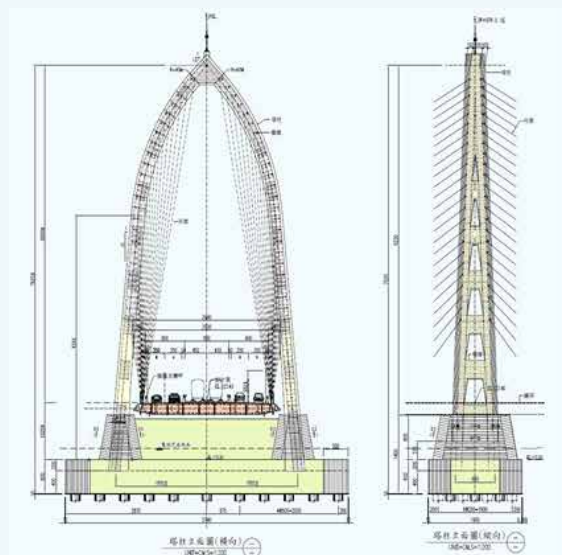
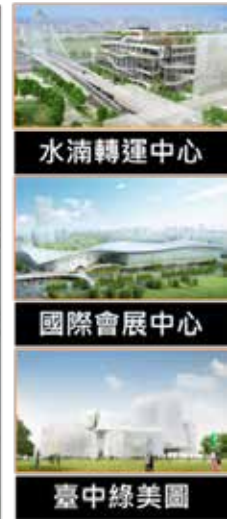
完工通車，與環中路銜接，即是目前通行的中科路（環中路西側）。第4標「臺中市水湳40M-11號道路與中科東向道路銜接工程」為銜接中科和水湳的最後一哩路，工程完工後象徵科技與生態走廊的「中科」

與「水湳」園區間交通動線能完整貫通銜接，並可改善環中路、黎明路及中清路一環中路口等交通壅塞，減少車輛繞行、停等的旅行成本，增進行車安全與便利。



豎琴式景觀斜張橋 躍臺中門戶新地標▲

該工程以中中三標A2橋台為起點，以鋼箱型樑往東高架跨越80公尺寬環中中及省道台74快速道路，銜接水滸經貿園區40M-11號道路至經貿九路，全長552公尺，橋寬30公尺，工程經費約9億餘元。因鄰近國道一號中中雅交流道，以及跨越省道台74快速道路，延伸至水滸經貿園區，位屬重要門戶位置；且水滸經貿園區內含佔地67公頃的「中央公園」、「水滸轉運中心」及108年開工的「國際會展中心」、「臺中綠美圖」等重要建設，為臺中市最重要的一塊寶地，故採豎琴式景觀斜張橋設計，作為門戶新地標。







基於形塑門戶的景觀意象，斜張橋以「包容大器、輕盈通透、光影律動」為概念進行規劃，主塔採用A型雙柱式橋塔，其結構橫向剛性大，可抵抗較大彎矩，適於抗風、抗震要求較高的斜張橋。基於景觀考量，主塔應用拱原理而將A型主塔略作變形為拱形主塔，主塔橫向銜接以鏤空處理，幾何線型清晰簡潔，視

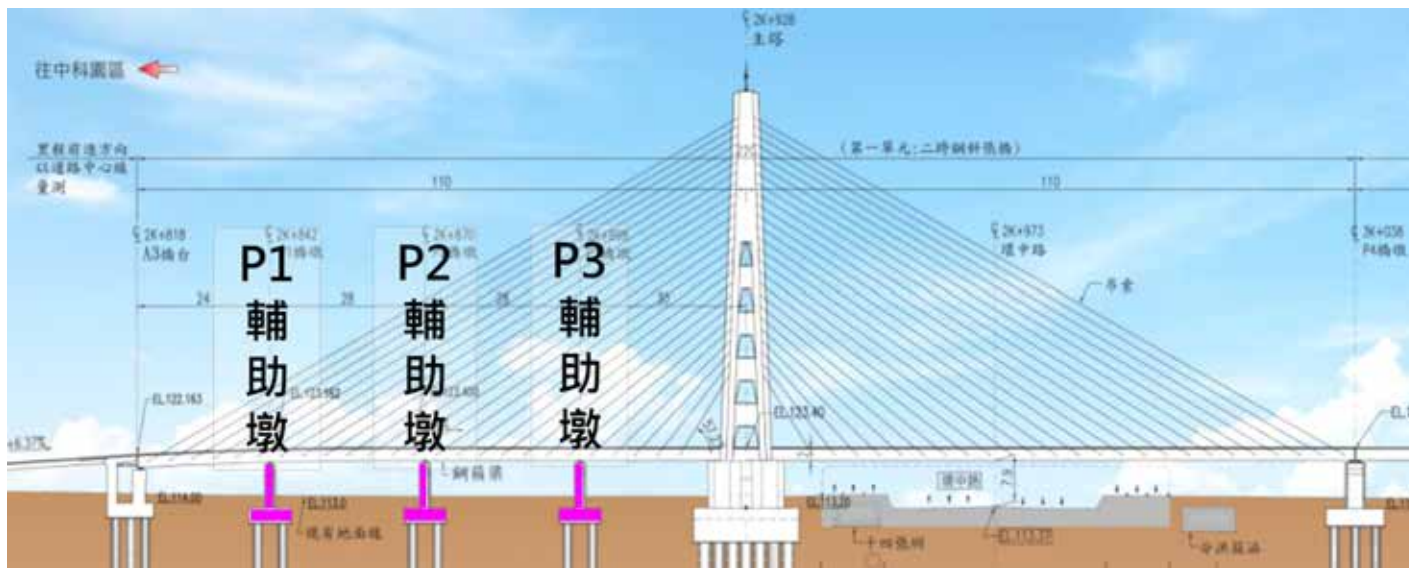
覺具變化性。斜張橋主塔高達72公尺，為中臺灣地區之最，橋樑色彩以輕量視覺的白色為底，白天具有鷺鷥展翼的律動意象，夜間以LED投光至拱形主塔，整體造型對稱協調，含有「臺中起飛」與「展翼」的意象。在視覺上，搭高鐵或開車在中山高上都能清楚看到拱形主塔，將成臺中市特殊景觀地標。







該工程斜張橋配置吊索共100組，採「扇狀式」的雙索面系統，兼具「豎琴式」與「輻射式」索面優點，可有效發揮承載能力，為目前設計主流。吊索與錨碇系統透過歷時總計192個小時「200萬次疲勞載重試驗」結果，強度無減損，並採用防蝕性佳的「填充型環氧樹脂鋼絞線」，鋼絞索以HDPE高密度聚乙烯套管包覆，提升橋樑耐用性，未來維護管理階段可採單線或整束抽換橋樑吊索，提升維護管理效率。鋼構斜張橋設計透過風洞試驗驗證結果，可承受顫振臨界風速超過134.2 m/s，遠高檢驗標準風速62.0 m/s的要求，確保橋樑結構主體具有高度抗風制振的穩定性。為利後續管理維護作業，斜張橋規劃吊索安全監測儀器，包含錨索計、傾斜儀、加速度拾振器、靜力水準儀等，監測系統架構包含「光纖感測器」、「資料擷取系統」



及「遠端控制系統」等，工程完工通車後可透過網路訊號遠端即時監測，掌握橋樑安全情形。

該工程以「大跨度不落墩的斜張橋型式」跨越環中路與台74中清地下道，結構

系統為「支承體系+輔助墩（或抗拉拔墩）」的混合，為國內的斜張橋首例，輔助墩能減少主塔的水平位移，提高主塔與主梁剛度，增加結構整體穩定性，有效降低鋼構用量與工程經費，橋墩於施工階段亦可作為橋面臨時支撐，強化施工安全。

### 工程獲頒三金肯定 健全整體運輸效益

施工階段為避免影響原有交通及提升施工安全，採增設臨時鋼構便橋增加車行空間，並採夜間封閉道路方式辦理橋梁吊裝作業，另透過BIM（建築資訊模型）的技術模擬整個施工吊裝組裝過程，將吊車的





移動範圍、迴轉半徑、調整吊車臂杆角度、被吊鋼梁位置等以三維立體模擬，藉由模擬成果可容易直觀整個吊裝過程的碰撞情況，判斷鋼梁的吊裝過程與成果。利用BIM技術對吊裝過程的模擬，可有效確定及解決吊裝中可能遭遇到的問題，提早發現吊裝過程的衝突點，並重複檢討改善，以安全順利完成整個吊裝作業。

該工程斜張橋單一跨度達110公尺，鋼構主塔高度塔72公尺，緊鄰臺中交通要道環中路及台74快速道路，屬高風險性作業場所，施工團隊戮力克服各項作業困難，並致力於職業安全衛生及工程品質，於108年度榮獲勞動部「推動職業安全衛生優良公共工程」金安獎佳作，及行政院公共工程委員會第19屆「公共工程金質獎」土木工程類特優殊榮肯定。

市府建設局長陳大田指出，豎琴式斜張橋榮獲金安獎、金質獎、金安心獎肯定，「三金達陣！」未來也將持續著重工程品質及工程安全，落實市長盧秀燕的「富市台中、新好生活」目標。

「中科東向聯外道路」全長3.264公里，95年第一標工程動工，陸續完成中科二標與三標，該工程完工後完整串連中科及水湳經貿園區，將促進往來中科及市區交通便利性，並改善環中路、黎明路及中清路周邊交通壅塞情形，分散市中心往返清水、龍井、沙鹿、大雅等地區車流，同時能有效提高公共建設的投資效益及沿線重大開發計畫的可行性，健全大臺中整體運輸效益。





# 科浦愛琴橋 中部地區最高斜張橋命名出爐

臺中市西屯區中科路銜接水滄經貿園區的豎琴式斜張橋，是目前中部地區最高的斜張橋，在高鐵、國道1號及台74快速公路均能清楚看到，獨具特色的造型更吸引民眾關注，已於109年1月22日完工通車。

臺中市政府廣邀全國民眾發揮創意為這座橋命名，並開放全民投票，結果於109年1月中旬出爐，就是「科浦愛琴橋」。

市府建設局長陳大田表示，中科園區

與水滄經貿園區間隔台74線，市府為縫合兩大園區，規劃「水滄40M-11號道路與中科東向道路銜接工程」，並以景觀斜張橋跨越台74線，A型橋看似「少女的祈禱」，斜張設計像豎琴，整體則宛如「少女彈豎琴」，也似弓箭蓄勢待發。以「包容大器、輕盈通透、光影律動」的設計規劃，白天有鸞鷲展翼的律動感，夜間則以LED投光至拱形主塔，整體有「台中起飛」與「展翼」之意，將成為臺中門戶意象及新地標。

局長陳大田指出，豎琴式斜張橋總長552公尺，鋼構主塔高約72公尺，雙向共4車道，載重依公路橋梁設計規範設計，每車道可承載活載重達302公噸重，並設置雙吊鎖、安全回饋系統著重工程安全，目前完成度已達85%，預計109年初完工。此外，該工程已獲勞動部職安署「金安獎」肯定，將持續爭取行政院公共工程「金質獎」與台中市政府「金安心獎」三金目標，也透過命名互動，讓全民更瞭解市府在公共工程上的用心。





# 臺中市山坡地解編逾707公頃

## 提升區域土地價值與經濟產業發展

資料來源／臺中市政府水利局





臺中市政府為促進土地合理利用，重新檢討山坡地範圍，並列出優先檢討處理土地送中央審核，108年12月15日完成公告。市長盧秀燕表示，山坡地解編後，對於因為時空環境被不合理限制的民眾資產，給予公平開發正義，同時也提升區域土地價值與經濟產業發展，向「富市臺中、新好生活」邁進一大步。

市府水利局指出，臺中市面積超過22萬公頃，全市山坡地面積接近16萬公頃，約占全市面積72%。依現行規定，「平均坡度小於5%」、「未在崩塌地、土石流危險溪流影響範圍內」、「劃出區的連續聚集面積大於10公頃」，可進行山坡地劃出作業，民眾也可自行提出「劃出山坡地範圍規劃建議書」，但需檢討其滯洪沈砂及排水等相關規範，且於山坡地劃出後，仍須依水利法「逕流分擔與出流管制專章」及建築技術規則4-3條等相關規定，辦理減洪措施。



市府水利局表示，在符合環保、水保及安全的條件下，初步篩選符合基本條件標高小於100公尺、平均坡度小於5%、未在崩場地及土石流危險溪流影響範圍內，包含外埔、大甲、大肚、烏日及沙鹿區等，共707.08公頃土地，評估劃出山坡地範圍。今年已完成公開展示、市府初審及審議小組審查、報行政院等程序，並於108年10月24日獲行政院同意照辦，依規定程序辦理公告及相關作業，讓劃出後的土地開發不受水保法限制，回歸一般土地管制。

水利局長范世億指出，這次山坡地解編主要篩選海拔100公尺以下及平均坡度5%以下的山坡地進行檢討，須符合法令規定與兼顧環境保育及經濟發展條件。

民眾、相關關係人、目的事業主管機關與各區公所等，都可依臺中市山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點規定，逐條檢討篩選後自行提報山坡地範圍檢討建議書（包含平均坡度未達5%、未在崩場地、土石流危險溪流影響範圍內、特定水土保持區及陡坡區之退縮、連續面積大於10公頃等），但需檢討其滯洪沈砂及排水等相關規範。





## 山坡地劃出說明

### 一、劃出要件：

- (一)已劃定為山坡地範圍之土地。
- (二)檢討其自然形勢、行政區域或保育、利用之需要。
- (三)「平均坡度小於5%」、「未在崩塌地、土石流危險溪流影響範圍內」、「劃出區的連續聚集面積大於10公頃」。

### 二、設置滯洪沉沙池之理由：

標高100公尺以上之山坡地，考量後續土地開發行為，既有逕流量受到改變，倘未規劃滯洪沉沙池，將造成下游地區洪犯，因此，需配合設置滯洪沉砂池設施，方能辦理山坡地劃出作業。

### 三、劃出前後差異：

- (一)劃出前：水土保持義務人於山坡地內從事水保法第12條第1項各款行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。
- (二)劃出前：山坡地開發利用行為，應依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；依其開發利用程度之類別，以目的事業主管機關核發山坡地開發利用許可面積與當期公告土地現值乘積百分之六至百分之十二計算。
- (三)劃出後：則須依水利法「逕流分擔與出流管制專章」及建築技術規則4-3條等相關規定辦理減洪措施。
- (四)劃出後：免繳回饋金。



# 台中樂居金獎

## 凝聚社會共識，實現居住價值

資料來源／臺中市住宅發展工程處

「台中樂居金獎」過去被稱為優良公寓大廈評選活動，該評選活動自99年度起每年辦理，一直是臺中市公寓大廈社區間的年度盛事。

臺中市住宅發展工程處於108年為其換上新名稱及新面貌，並著手實制的革新，讓各優秀社區均以參賽、獲獎為榮耀，透過社區間良性的競爭，有效提升公寓大廈的管理維護、節能綠化、社區營造品質及友善設施的提供，成為臺中市首屈一指的優質住宅品牌。而居住文化不僅限於建物的技術或設計，更要從人的角度出發，「台中樂居金獎」提供住戶一個發揮的舞台，展現自治的美德及社區營造的巧思，所謂的「千金買鄰」，住宅處想推的是人情味及生活態度。

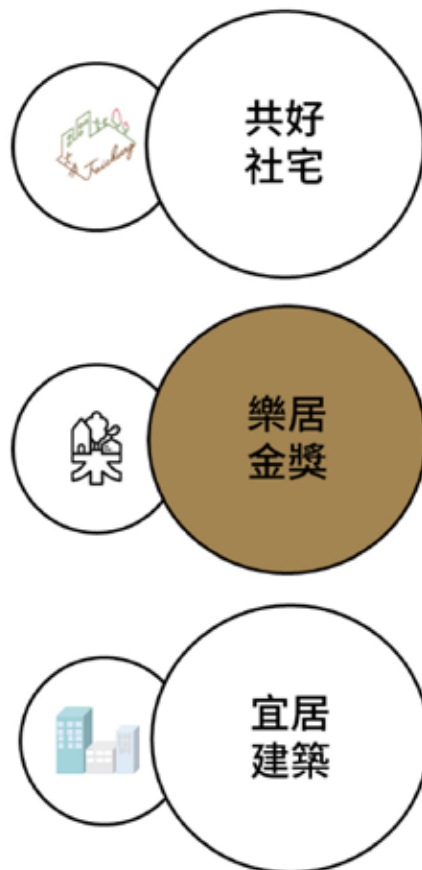


## 住宅政策擘劃願景

住宅處指出，市府希望市民們除「有得住」之外，也要「住得好」。因此，臺中市社會住宅定調於「共同好好生活在一起」，簡稱「共好」。無論走入共好社宅的是年青人或弱勢族群等，均能透過住宅處的系列活動設計，真正的活出生活品質，培養人際交流的能力，期盼共好社宅帶給住民的不僅僅是堅固的硬體設施，更能成為住民的後盾；期待住民在踏出社宅時，精神飽滿且一帆風順。

至於「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」，則是提供有理想的建築師打造宜居空間，讓城市能夠呼吸且朝氣蓬勃。除市容的提升之外，綠化帶來的減碳效果，是市府住宅政策對環境的尊重，並在建築設計上用巧思，為永續經營出一份力。

住宅處為加強落實公寓大廈管理精神，期能透過住戶積極參與社區管理維護工作，發揮社區規約及其管理組織運作功能，發展理想社區生活規劃藍圖，提升居住環境品質，維繫住戶之間的情感，延續以人為本的共好理念，讓社區成為友善居住環境的起點，向外推廣鄰里關懷、互助的目標，形成由點、線、面組成的人本網絡，展現對「宜居城市」核心價值的認同感。



### 公領域

#### 從共好社宅起步走！

我們提倡的不只要有的住，還要住得好

### 私領域

#### 對理想生活的嚮往，化為實際行動！

從社區將友善擴及鄰里，你我都是人本的守護者！  
赤誠的居民互動，是社區的核心價值

### 私領域

#### 放寬法令限制，重塑建築空間與都市樣貌！

垂直綠化設施、複層式露台、雙層遮陽牆體、植生牆體、  
造形遮陽牆板，讓建築師更多空間發揮





住宅處表示，「台中樂居金獎」也是表揚公寓大廈管理維護公司及管理服務人員的平台，由社區自發性推薦社區中表現優異的管理維護公司或管理服務人員，藉以感謝他們辛苦且專業的服務；且該活動同時鼓勵良善的起造人，提高其與社區長久互動意願。因此，該活動一直是臺中市公寓大廈的年度盛事，獲獎社區更是各社區爭相校仿的典範，透過良性競爭，提升管理維護、社區綠化、社區營造的品質及友善設施的提供，全面增加「宜居生活」的深度，重新定義生活品質的內涵，塑造社區總體營造目標。







## 獎項的創新與變革

- 一、推出台中樂居金獎品牌：建立識別系統，以「樂」字為發想設計專用LOGO，並重新命名該活動，整合優良公寓大廈評選意象，提升活動能見度。
- 二、新增金獎獎項：新增不分組「金獎」獎項，如同這屆的精神指標，評選項目僅針對評選計畫書中社區營造與智慧綠美化及低碳社區發展計畫2大項為評分，由各參選類組的第一名中選拔。
- 三、調整參選資格：為鼓勵其他有潛力社區繼續努力，爰於108年度規定未於106、107年度活動連續獲得第2名或第3名者，方能參加108年度之評選活動。
- 四、樂居社區獎金級距調整：以屋齡作為級距，鼓勵社區永續經營，建立宜居好生活，獎金額度調整分別為「風華永樂組（8萬/6萬/4萬）>大小樂青壯組（7萬/5萬/3萬）>大小樂新生組（5萬/4萬/2萬）」。
- 五、整併或刪除主題特色獎項目：刪除項目為「重複性質高獎項」、「實施方向較不明確之獎項」等，減少獎項及獎金浮濫情況，以確保主題特色獎之獲獎社區品質。
- 六、頒獎典禮創巧思：108年度於頒獎典禮當天，由頒獎人當場揭曉樂居社區名次，營造高潮迭起的氛圍。

	台中樂居金獎	過去
活動質感與辨識度	推出專屬本市之台中樂居金獎品牌	與各縣市無異
參賽資格	鼓勵更多有潛力社區參賽	獲獎常勝軍獨占鰲頭
特色獎項	整併或刪除性質類似獎項	特色獎項不夠精確易造成浮濫現象
獎金級距	總獎金不變以屋齡區分獎金級距	獎金級距未因應屋齡調整
活動總錦標	新增精神總錦標金獎獎項及打造獨一無二傳承獎盃	較行禮如儀
頒獎典禮	當天揭曉名次及金獎得主	較行禮如儀

好的住宅是什麼？

永續建築理念

優秀的建築設計

良好的施工品質



台中樂居金獎  
Taichung Nice Living Place Award

1+1=ALL

人的溫度

住戶的口碑推薦

居住在裡面的故事

從需要到愛不釋手

真正的永續經營





### 實踐美好生活日常

住宅處指出，從「台中樂居金獎」發展脈絡，能窺探現代人追求居住品質及人文價值的步伐，社區營造和家的溫暖儼然成為一種顯學。而建築設計部分，近年來也逐漸加強公寓大廈共同生活的空間，呼應消費者的需求，並提供宜居的住宅環境。舉例來說，「台中樂居金獎」分成5個參選類組，其中新生組是近10年內的社區，透過觀察新生組的社區，發現早期的建築物較不具備發展「屋頂菜園」的條件；而近年來的建築物，在設計階段內就把「共同生活」的要素考慮進去，所以「屋頂菜園」已是一種潮流，成為新型社區的標配。

住宅處表示，設計和生活本就息息相關，消費者有需求，相關的設計便因應而生，並讓社區內住戶所衍生出的互動，從單一邁向多元化。而「台中樂居金獎」不僅是居住文化的帶動者，亦是居住文化的觀察者；不動產界不僅是居住文化的觀察者，亦是居住文化的帶動者。



住宅處指出，國內關於建築設計或硬體設施的獎項很多元，但是從消費者或住戶角度出發的軟實力競賽，只有「台中樂居金獎」。這是一個由住戶自主參賽的平台，住戶可以根據管理服務公司及建設公司所提供的服務（硬體及軟體），主動推薦相關公司加入參賽行列，所以建設公司在評選過程中，細細參與住戶每一階段的賽事，更能在實地複評中實際帶委員走踏，拉近與住戶的距離，進行良

善的互動；而脫穎而出的建設公司，也將頒予一座獎牌以資鼓勵，並與所有年度獲獎者一同參加頒獎典禮，接受公開表揚，獲得消費者認證的殊榮。

住宅處強調，所謂的料理界靠老饕口耳相傳；保養界靠使用者推薦。而不動產界、建築界獲得住戶實際口碑推薦，應是不可獲缺的。



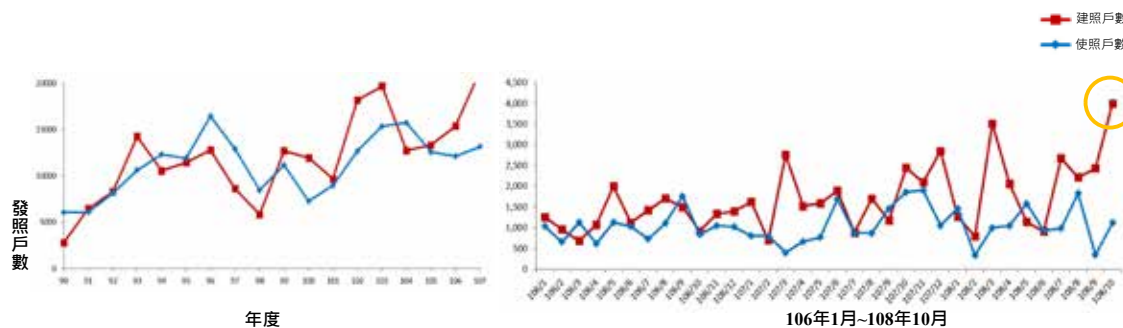


# 108年Q3大臺中房市分析

資料來源 / 正心不動產估價師聯合事務所 所長黃昭閔

## 大臺中建照、使照戶數

- ❖ 統計近三年建照及使照量狀況：105年建照戶數13,312戶、使照戶數12,580戶；106年建照戶數15,380戶、使照戶數12,122戶；107年建照戶數21,245戶、使照戶數13,147戶。建照量已連續三年呈現正成長，107年更創下歷史新高點；使照量雖有逐年下滑現象，但若考量預售屋建築完工之遞延期，後續恐有爆量情形。
- ❖ 108年10月建照為3,995(戶)，已連續兩個月正成長，月增64.3%，年增63.3%；使照為1,121(戶)，月增3.26倍，年減39.7%。
- ❖ 累計至10月為止，今年的建照量大幅領先去年近五千戶，顯示目前預售市場仍以小坪數、大量體為推案主軸。



資料來源：臺中市都發局

## 大臺中108年Q3各行政區成交數量與總金額

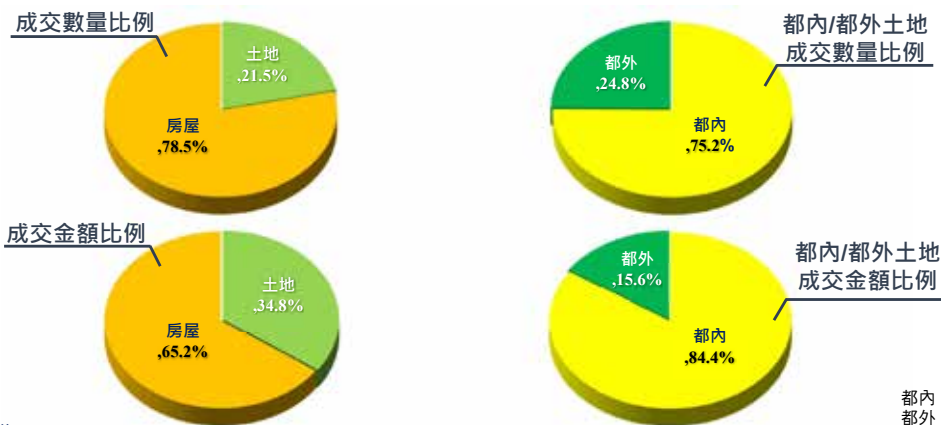
- ❖ 107年各季交易量與總金額分別為Q1：7,530件、總金額約1,011億；Q2：10,657件、總金額約1,436億；Q3：10,442件、總金額約1,433億；Q4：12,007件、總金額約1,540億。
- ❖ 108年Q3交易最熱區域由北屯區居首，其次為西屯區；以成交總金額來看，以西屯區價最高(約347億)，佔全市交易總額21%。



資料來源：實價登錄

## 大臺中108年Q3房、地成交比例

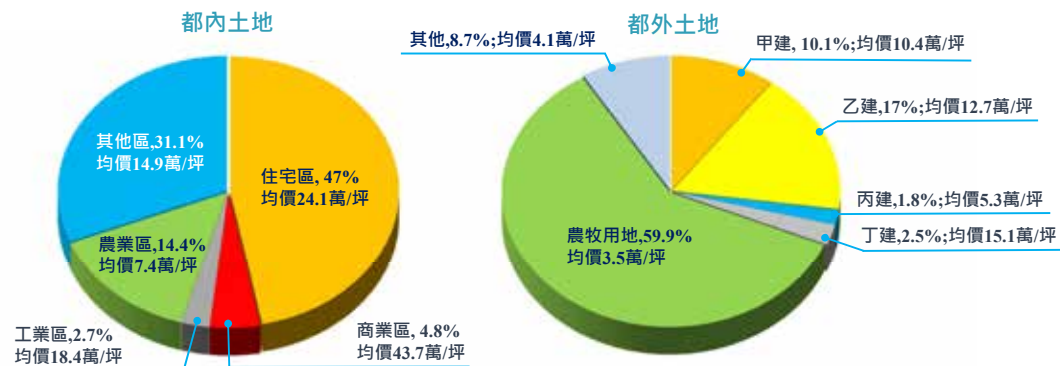
- ❖ 108年Q3土地成交總金額約588億，建物成交總金額約1,101億，本季交易總金額較上一季減少約30億。
- ❖ 土地/房屋之成交數量比例為21.5%、78.5%；土地/房屋之成交金額比例為34.8%、65.2%。
- ❖ 都內土地成交量約佔75.2%，成交總金額約佔84.4%；都外土地成交量約佔24.8%，成交總金額約佔15.6%



資料來源：實價登錄

## 大臺中108年Q3土地成交比例

- ❖ 都內土地成交量以住宅區佔比最高(47%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(59.9%)。
- ❖ 都內土地各類均價與上季相比，商業區、工業區及農業區價揚，其他區下滑，住宅區則為持平表現。
- ❖ 都外土地以甲建、乙建、丙建及丁建均價有漲幅，農牧用地及其他土地均價則轉跌。本季丁建交易主要位於大甲區幼獅段，而大里區光正段之丁建土地成交單價較高(約25.5萬/坪)，致均價上修幅度達5.3萬/坪。



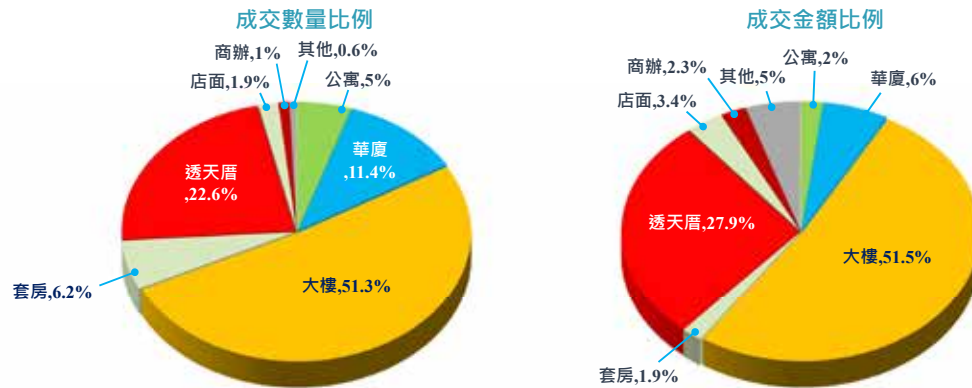
備註：都內(其他)：包括專用區、行政區、文教區、風景區、保護區、保存區...等。  
都外(其他)：包括水利、交通、林業、特定...等。

資料來源：實價登錄



## 大臺中108年Q3建物成交比例

❖ 臺中市108年Q3整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，成交數量比例分別為51.3%與22.6%，成交金額比例分別為51.5%與27.9%。

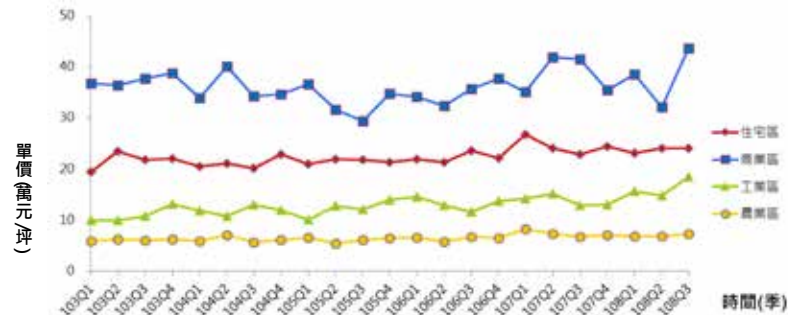


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)、其他(廠辦、工廠、倉庫、農舍等)資料來源：實價登錄

## 大臺中103~108年Q3土地交易單價

### 都內土地

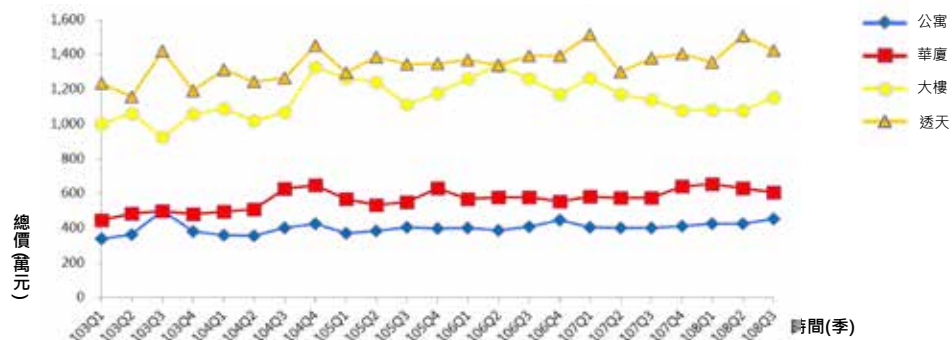
- ❖ 長期而言，商業區土地價格波動較大(均價30~40萬/坪)，住宅區、工業區、農業區土地價格相對平穩。
- ❖ 108年Q3商業區土地均價約43.7萬/坪；住宅區土地均價約24.1萬/坪；工業區土地均價約18.4萬/坪；農業區土地均價約7.4萬/坪。
- ❖ 本季以商業區及工業區土地價格成長幅度較大。其中商業區土地於西屯區何厝段成交單價達230萬/坪及300萬/坪，其為國泰人壽購入，另於北區水源段成交的小面積土地單價亦高達百萬，故影響整體均價明顯攀升。



資料來源：實價登錄

## 臺中103~108年Q3住宅產品總價

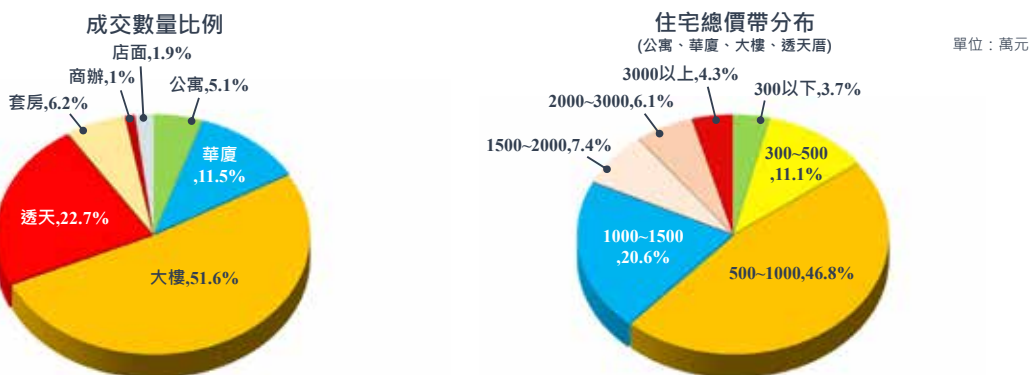
- ❖ 近年來透天厝平均總價約1,350萬，大樓平均總價約1,150萬，華廈平均總價約570萬，公寓平均總價約400萬。長期而言，透天厝及大樓平均總價易有明顯漲跌幅度，反觀華廈及公寓的部分則幾無變化。
- ❖ 觀察107年度各類產品總價變化：透天厝雖有止跌並逐季回升，惟其總價水平僅回到與106年相當值；大樓逐季下滑，並有低於106年總價表現；華廈與公寓則相對平穩。
- ❖ 108年Q3各類產品平均總價表現：透天厝進行下修；大樓上漲至1,150萬，為近一年來高點；華廈則連兩季下滑，限縮至600萬；公寓微幅成長。



備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)資料來源：實價登錄

## 臺中市-108年Q3產品類別與金額

- ❖ 臺中市108年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(51.6%)，其次為透天厝(22.7%)。
- ❖ 總價以500~1,000萬元為主，佔46.8%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.8%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔14.8%。



備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)資料來源：實價登錄



# 109年大臺中房市展望

資料來源／正心不動產估價師聯合事務所 所長黃昭閔

108年房市交易熱絡，許多人以買賣移轉棟數逼近30萬來形容「春意暖開始花開了」；109年開春隨著總統與立委選舉落幕，房市能否真的回春又回暖，不動產開發業應如何因應？可以從幾個面向觀察，說明如下：



## 一、危老重建

自蔡英文總統上任以來，即提出包含興建社會住宅、推動都市更新、制定租賃專法等居住正義三把箭，勢必會在109年火力全開。其中社會住宅的部分提出8年20萬戶計畫，係由中央與縣市政府合作興建12萬戶及包租代管民間空餘屋8萬戶來達成；而危老條例給予的10%容積獎勵時程將於109年5月到期，雖有延長逐年遞減獎勵值的聲音，但都市環境的再生對任何執政者而言，都是刻不容緩的工作。因此，不動產開發業實有必要思考是否投入老舊建築整合重建，搭上這班政策的順風車。



## 二、工業廠辦

中美貿易戰雖趨於平緩，但卻未有明確止戰跡象，再加上香港反送中的緊繃情勢，助長台商回流投資的熱潮，預估加總至109年上看一兆的投資額，形成產業用地供不應求，未來廠辦的興建勢必更加火紅；惟缺工成為營建業現階段最為頭痛棘手的問題，然而也是不動產開發業另一個改變體質的契機。





### 三、利率與資金行情

中央銀行於108年12月19日理監事聯席會議後，宣布維持利率不變，重貼現率仍維持1.375%，五大銀行公布之一年定期存款利率仍維持1.04%，房貸利率約在1.6%附近波動，於108年9—10月更創下歷史低點來至1.615%，低利時代已成常態；而觀察貨幣總計數M1B與M2的年增率變化，已維持連續22個月呈現M1B年增率大於M2年增率（黃金交叉），表示資金十分充沛，便可發現資金行情109年絕不會退燒，這也是點燃房市戰火的重要引擎。

### 四、土地市場

108年商用不動產及土地市場出乎業界意料之外，雖未到瘋狂搶購的現象，但大型上市櫃公司獵地計畫仍會延燒到109年，不管是營建股為推案儲備存糧，或是傳統、高科技業為擴大經營規模，具區位優勢、產業群聚的土地，仍有可能創新高價；由於北、中、南三大都會區辦公室租金有明顯的漲勢，進而蔓延到政府地上權招標案，都是值得關注的焦點。

### 五、小宅當道

從土地取得成本提高，到營建物料、工資的節節攀升，造成住宅預售屋、新成屋的房價越賣越高，為有效控制總價市場，這幾年流行推二房加車位的蝸居宅，導致新建待售餘屋逼近1萬戶的關卡，在剛性需求未完全有效去化，建議不動產開發業應節制該類型產品推案，以免產生供過於求的滯銷情形。

### 六、重大建設

大臺中這幾年重大建設如火如荼的規劃，部分開發區也慢慢預見未來發展的雛型，尤以臺鐵高架化、捷運年底即將試營運、烏日高鐵站區逐漸成形、海線雙軌化，軌道經濟的話題將帶動周邊房市。此外，水湳經貿園區隨著中科路高架道路通車，展覽館、綠美圖、轉運站等設施陸續動工，極有可能成為臺中另一個房市亮點。



## 七、稅制檢討

105年起政府為壓抑房價，實施抑制短期炒作的房地合一稅，但並未獲得預期中的成效，反而衝擊不動產開發、仲介及代銷業廣大從業人員的生計，政府太過於干預市場，卻未全盤考量經濟面的結構問題，導致這幾年房市畸形的現象。因此，109年實有必要檢討房地合一稅的高稅率，以及土增稅疊床架屋的問題。

## 八、人口結構

國家發展委員會預估，臺灣於109年起人口就會出現負成長，少子化與老齡化將成為未來房市的隱憂，長照機構將會隨著社會結構的轉變蓬勃發展，意味著不動產開發業在往後轉型上，亦可朝老人安養村、日夜間照顧、護理之家等事業型態，這也是政府大力推動的社會福利，需求導向讓建設業進而延伸休閒、遊憩不動產的開發，都是能在紅海市場競爭中，找出新的藍海策略。

過去臺灣房市在整個景氣循環過程，我們看到的現象總是漲多跌少，但人民的實質所得、購買能力卻未有明顯提升，高房價的結果造成貧富差距拉大、階級對立、治安敗壞等亂象，這些問題絕非單純居住正義三把箭就可以解決的。政府如何有效擴大內需、調節土地市場價格、平抑房價，讓年輕人買得起房子、中年人換得起房子、老年人晚年有個樂活的居住環境，不能只是淪為口號，而是應該積極規劃與改善，達到有實質見效的作為，創造安居又樂業的共享市場。





# 建築法規和新聞摘要

## 法規部分

分戶樓板衝擊音隔音構造原108年7月1日施行，延長一年

### 技術規則第46-6條

分戶樓板之衝擊音隔音構造，應符合下列規定之一。但陽臺或各層樓板下方無設置居室者，不在此限：

一、鋼筋混凝土造樓板厚度在十五公分以上或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板最大厚度在十九公分以上，其上鋪設表面材（含緩衝材）應符合下列規定之一：

- （一）橡膠緩衝材（厚度零點八公分以上，動態剛性五十百萬牛頓／立方公尺以下），其上再鋪設混凝土造地板（厚度五公分以上，以鋼筋或鋼絲網補強），地板表面材得不受限。
- （二）橡膠緩衝材（厚度零點八公分以上，動態剛性五十百萬牛頓／立方公尺以下），其上再鋪設水泥砂漿及地磚厚度合計在六公分以上。
- （三）橡膠緩衝材（厚度零點五公分以上，動態剛性五十五百萬牛頓／立方公尺以下），其上再鋪設木質地板厚度合計在一點二公分以上。
- （四）玻璃棉緩衝材（密度九十六至一百二十公斤／立方公尺）厚度零點八公分以上，其上再鋪設木質地板厚度合計在一點二公分以上。
- （五）架高地板其木質地板厚度合計在二公分以上者，架高角材或基座與樓板間須鋪設橡膠緩衝材（厚度零點五公分以上）或玻璃棉緩衝材（厚度零點八公分以上）

，架高空隙以密度在六十公斤／立方公尺以上、厚度在五公分以上之玻璃棉、岩棉或陶瓷棉填充。

（六）玻璃棉緩衝材（密度九十六至一百二十公斤／立方公尺）或岩棉緩衝材（密度一百至一百五十公斤／立方公尺）厚度二點五公分以上，其上再鋪設混凝土造地板（厚度五公分以上，以鋼筋或鋼絲網補強），地板表面材得不受限。

（七）經中央主管建築機關認可之表面材（含緩衝材），其樓板表面材衝擊音降低量指標 $\Delta Lw$ 在十七分貝以上，或取得內政部綠建材標章之高性能綠建材（隔音性）。

二、鋼筋混凝土造樓板厚度在十二公分以上或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板最大厚度在十六公分以上，其上鋪設經中央主管建築機關認可之表面材（含緩衝材），其樓板表面材衝擊音降低量指標 $\Delta Lw$ 在二十分貝以上，或取得內政部綠建材標章之高性能綠建材（隔音性）。

三、其他經中央主管建築機關認可具有樓板衝擊音指標 $\Delta Lw$ 在五十八分貝以下之隔音性能。

緩衝材其上如澆置混凝土或水泥砂漿時，表面應有防護措施。地板表面材與分戶牆間應置入軟質填縫材或緩衝材，厚度在零點八公分以上。

## 新版預售屋買賣定型化契約6大變革108年11月1日上路

為保障購買預售屋消費者之權益，促進預售屋買賣資訊公開透明，內政部已公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，並於108年11月1日施行，未來建商與消費者簽訂的預售屋買賣契約，應符合新制契約規定；建商違反者，可依消費者保護法規定，最高處30萬元罰鍰。

### 契約六大修正重點

- 一、107年1月1日以後申請建造執照的預售屋，僅限「陽台」得列入其附屬建物面積。
- 二、預售屋建材禁用含有電弧爐煉鋼爐渣（石）。
- 三、明訂水、電、瓦斯管線相關費用之負擔方式。
- 四、增列結構保固項目。
- 五、明確預售屋共有部分項目及其面積計算方式。
- 六、修正履約擔保機制相關用語及擔保公司資格等。

### 落實屋簷、雨遮不登記，附屬建物項目以陽台為限

現行預售屋買賣定型化契約不得記載事項已規定附屬建物除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格；為配合地籍測量實施規則之修正，新版契約規定107年1月1日以後申請建造執照的預售屋，僅限「陽台」得列入其附屬建物面積，使預售屋買賣契約所記載的附屬建物項目與未來產權登記項目趨於一致性，以利預售屋各項面積誤差之價款找補，及落實屋簷、雨遮不計價與不登記的規定。

### 確保建築結構安全，建材禁用電弧爐煉鋼爐渣（石）

為避免不知情民眾購買含有電弧爐煉鋼爐渣（石）的預售屋，影響居住品質及安全，新版契約納入賣方使用的預售屋建材不得含有電弧爐煉鋼爐渣（石）之規定；若預售屋建材有使用電弧爐煉鋼爐渣（石），買方得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

### 減少糾紛，明訂水電及瓦斯管線費用負擔方式

買賣雙方對於水、電、瓦斯管線相關費用之負擔方式，於103年及105年間曾有補充規定，為進一步落實該規定，以及避免業者將費用轉嫁給消費者，新版契約規定，自來水及電力的內管或外管線費用，均由賣方負擔；至於天然瓦斯的內管費用，由賣方負擔，而基地範圍外的管線費及相關費用，則由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔，以避免產生費用負擔的爭議。

### 強化建商責任，增列結構保固項目

這次修正也一併檢討預售屋結構保固項目，參照建築法第8條規定，增訂基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂及明確雜項工作物之範圍，由賣方保固15年，以強化賣方對預售屋結構的保固責任。

### 確保消費者權益，修正履約擔保機制用語

為符合消費者保護法有關預付型交易之履約擔保規定，將原「履約保證機制」名稱修正為「履約擔保機制」，其中「同業連帶擔保」有關擔保公司之資格，依公司法第16條第1項規定該公司章程應有得為保證之規定，並將原「公會連帶保證」名稱修正為「公會辦理連帶保證協定」，以避免外界誤解是由公會擔任保證人。



## 新聞部分

### 台中推案量連續兩年超越新北，高雄緊追在後

（本刊訊）根據內政部統計處最新資料顯示，108年前10月的建照核發量住宅約近12萬戶，將有機會挑戰25年來的新高紀錄，其中推案熱區已經出現明顯轉移，台中市取代新北市成為全台申請建照量最大的區域，連續兩年建照戶數最多，其次則是新北市與高雄市，從建商買地請領建照的狀況來看，開發商應是看到市場買氣呈現有感復甦。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，房市近年呈現「北溫南熱」，台中市108年推案戶數累計前10月已達2.44萬戶，主要是當地市場買氣穩定，房價所得比相對北部購屋更為輕鬆，加上就業機會增加與人口結構較為年輕，都是中南部地區買氣不墜的原因，且推案型態在部分地區也產生改變，如：集合式住宅的大樓產品興起，成功吸引首購族的目光，也帶動推案戶數明顯增加。

108年前10月核發住宅建照量最大的是台中市，且是連續兩年超越新北市，其次則是新北市的1.97萬戶，新北市因有來自雙北市的自用需求，加上重劃區也提供許多土地可開發，所以推案量仍相對穩定，第三名則是高雄市的1.6萬戶。

值得注意的是台北市，台北市因為缺乏素地可開發，2011—2017年核准建照量都在5000—7000戶左右，但2018年超過萬戶，2019年也逾9千戶，除反應市場需求穩定之外，亦與都更危老的改建轉速加快有關。

### 台中市區地下道全打通 北屯、南區成功變臉

（本刊訊）台中鐵路高架化完成後，已將3座陸橋、17處平交道及18處地下道拆除填平，最後5處地下道也於108年底陸續動工。房仲業者認為，台中鐵路高架、路面填平之後，解決容易塞車的問題，如同打通任督二脈，商業機能陸續進駐，並俟所有工程完工到位，都市機能將全面縫合。

台中鐵路高架化全線通車後，將現有台中地區豐原站至大慶站之間21.7公里的鐵路，改建、增設共10座高架車站，包含豐原、栗林、潭子、頭家厝、松竹、太原、精武、台中、五權及大慶，並從建設初期迄今，陸續將沿線陸橋、平交道及地下道拆除填平，最後5個地下道（圓環北路、太原路、建成路、國光路及五權路）也於108年底陸續動工。

信義房屋文心昌平路店長謝明哲表示，路面填平對區域發展影響很大，舉北屯區東山路地下道為例，東西向的東山路位於松竹車站和太原車站之間，南北向的鐵路軌道使區域發展遭到阻隔，過了地下道的旱溪西路以東，形成熱鬧的東山路商圈，但地下道周遭卻十分荒涼，也很容易塞車，過去幾乎沒有店面出租。但自106年東山路地下道填平、通車後，持續有店家進駐，商業開始繁榮，機能逐漸縫合；因此，滿看好剩下5處路面填平後的發展。

信義房屋文心復興店店長朱宏彬指出，美村路南北向橫跨西區與南區，但因五權車站及大慶車站之間的鐵軌而被切割，原本南區美村路地下道附近幾乎荒廢，但填平之後，逐漸與西區美村路商業氣息接軌，沿線店面也都陸續租出去。

### 台中市109年公告地價平均下跌20.06%

（本刊訊）台中市地價及標準地價評議委員會經開會決議，全市109年公告土地現值平均下跌0.98%、公告地價平均下跌20.06%。市府地政局指出，全市29個行政區公告地價均下跌，109年高達94%納稅戶應繳納地價稅額會減少，落實市府輕稅簡政的施政原則。

地政局長吳存金表示，公告土地現值採每年調整，作為課徵土地增值稅的依據，台中市地價及標準地價評議委員會召開評議會，考量近期全市土地市場價格呈現微幅下跌狀態，應該反映市場動態，所以109年公告土地現值酌予調降，評議結果全市公告土地現值平均下跌0.98%。且除部分開發區段微幅調漲之外，其餘區段都是持平或下跌，調整後109年台中市公告土地現值占市價百分比達90.31%，符合內政部公告土地現值達市價9成的政策目標。

地政局長吳存金指出，公告地價自106年修正為每2年調整1次，作為課徵地價稅的依據，依據內政部規定，公告地價調整原則參考「當年公告土地現值」、「前次公告地價」、「地方財政需要」、「社會經濟狀況」及「民眾地價稅負擔能力」等原則，合理調整公告地價，同時兼顧地方施政需要與人民稅賦負擔。地政局依上述原則，並廣納市民及各界的聲音，共辦理11場公開說明會，多方考量各項因素審慎評議，評議結果全市109年公告地價平均下跌20.06%，全市29個行政區公告地價均下跌，109年高達94%納稅戶應繳納地價稅額會減少。

地政局表示，台中市地王仍由西屯區惠國段93地號新光三越百貨公司蟬聯，109年公告土地現值每平方公尺為66萬元，每坪約218萬元。而跌幅最多的行政區為西屯區下跌32.26%，因考量西屯區105年公告地價調整幅度較大，這次會議依各項調整原則，進行合理調降；中區也下跌31.75%，希望藉由中區公告地價調降，促進區域再發展。此外，這次公告土地現值及公告地價調整結果，在完成行政程序後，於109年1月1日辦理公告作業，可利用該局及各地政事務所網路進行查詢。



## 臺中市公告地價歷年調整情形表

年度 行政區	93	96	99	102	105	107	109	
原臺中市	6.70	15.29	1.27	15.78	38.25	-6.36	-20.06	原臺中市
原臺中縣	1.40	9.21	1.74					原臺中縣
中區	-33.70	-20.30	-0.02	-0.05	-4.24	-24.27	-31.75	中區
東區	-4.20	1.50	-0.49	0.46	5.84	-10.57	-24.62	東區
西區	-5.10	1.20	-0.08	4.93	6.19	-10.00	-18.12	西區
南區	-1.40	3.00	-0.07	4.85	5.15	-10.08	-19.30	南區
北區	-5.00	0.60	-0.04	5.48	5.53	-9.32	-15.38	北區
北屯區	9.00	19.40	3.90	27.66	57.20	-3.38	-8.92	北屯區
西屯區	26.50	41.00	2.79	39.92	101.29	-3.87	-32.26	西屯區
南屯區	28.50	39.00	0.22	39.57	86.72	-4.97	-23.98	南屯區
豐原區	1.30	3.55	1.45	15.00	10.08	-7.68	-17.90	豐原區
神岡區	3.87	2.71	10.53	15.00	41.76	-7.90	-15.57	神岡區
后里區	6.52	17.24	2.19	9.99	48.67	-7.85	-17.35	后里區
潭子區	4.45	3.82	2.10	5.00	26.45	-6.32	-15.80	潭子區
大雅區	5.03	19.33	6.19	15.04	49.72	-5.50	-10.51	大雅區
清水區	-0.40	2.37	-1.81	10.00	1.08	-7.68	-15.40	清水區
沙鹿區	-0.01	0.18	0.39	10.06	22.46	-6.18	-16.07	沙鹿區

行政區 \ 年度	93	96	99	102	105	107	109	
梧棲區	-1.12	-0.35	-2.29	4.92	0.99	-6.44	-25.08	梧棲區
大肚區	-0.99	0.15	0.08	4.93	8.88	-7.43	-16.05	大肚區
龍井區	-1.00	0.52	0.53	5.00	1.04	-6.04	-18.56	龍井區
東勢區	-2.21	5.59	1.66	5.00	0.41	-9.64	-20.81	東勢區
新社區	-3.49	18.16	10.03	10.19	49.49	-5.14	-10.94	新社區
石岡區	-4.23	6.99	5.92	5.07	39.60	-8.80	-14.55	石岡區
和平區	-6.31	29.37	-0.36	5.04	0.37	-9.60	-15.15	和平區
太平區	-0.44	18.64	9.94	10.03	49.70	-6.43	-15.65	太平區
烏日區	6.06	9.79	0.62	19.84	54.71	-5.98	-10.63	烏日區
大里區	-0.01	22.20	1.18	21.04	37.88	-6.12	-16.17	大里區
霧峰區	-0.71	14.83	1.01	9.98	18.95	-8.36	-15.41	霧峰區
大甲區	3.63	0.29	1.13	4.92	7.13	-8.72	-14.92	大甲區
外埔區	5.31	3.10	1.01	5.02	12.09	-8.85	-14.59	外埔區
大安區	4.75	0.38	1.22	5.44	22.45	-8.92	-14.50	大安區

備註：

1.公告地價原訂每三年辦理一次，106年修法為每二年辦理一次，下次公告年度為111年。

2.99年之前，縣市調幅分別計算；102年之後，因縣市合併，全市調幅合併計算。

3.單位：百分比%



預售屋



案名	昇佳雲邑
投資興建	昇佳建設有限公司
基地位置	台中市大肚區沙田路 vs 華山路
產品規劃	地上7層地下1層
產品類型	電梯華廈
戶數	宅27戶
建坪	30~40坪
地坪	10-14坪
每戶總價	住宅600 至900萬元
訴求重點	戶戶邊間 270度採光、緊鄰大肚文教圈及沙田路生活圈，抗空汙健康宅
聯絡人員	董經理
案場電話	04-26997621

預售屋



案名	井上森
投資興建	金仁美建設有限公司
基地位置	台中市龍井區工業路 52巷
產品規劃	地上4層
產品類型	透天別墅
戶數	住宅18戶
建坪	56.62-65.66坪
地坪	22.81-36.6坪
每戶總價	住宅958至 1580萬元
訴求重點	雙車位.五大房.大建坪.單純社區住宅.座向.西南.北多重選擇
聯絡人員	
案場電話	04-26305399

預售屋



案名	晟溢大觀
投資興建	晟溢建設
基地位置	台中市北屯區
產品規劃	地上4.5層
產品類型	透天別墅
戶數	住宅28戶
建坪	51~65坪
地坪	21~37坪
每戶總價	總價1688~ 起
訴求重點	新都生態公園旁 捷運G1 臨路前院 停車6大房景觀別墅
聯絡人員	廖經理
案場電話	04-2239-7588

## 預售屋



案名 中科峇里島11

投資興建 晟溢建設

基地位置 台中市大雅區

產品規劃 地上4層

產品類型 透天別墅

戶數 住宅19戶

建坪 55-65坪

地坪 25~28坪

每戶總價 總價1480~1880萬

訴求重點 1. 上楓國小 2. 安全社區 3. 雙車位  
4. 孝親房 5. 筏式基礎

聯絡人員 吳經理

案場電話 04-2560-6350

## 預售屋



案名 一城一境

投資興建 晟溢建設

基地位置 台中市新社區

產品規劃 地上4層

產品類型 透天別墅

戶數 住宅6戶

建坪 84-100坪

地坪

每戶總價 總價2588 萬起

訴求重點 坐北朝南、視野寬廣永久棟距 每戶皆有獨立開心農場、可規劃自有庭院

聯絡人員 謝經理

案場電話 04-2581-7858

## 預售屋



案名 晟溢風華

投資興建 晟溢建設

基地位置 台中市北屯區

產品規劃 地上4.5層

產品類型 透天店舖、透天別墅

戶數 住宅12戶

建坪 77-83坪

地坪 31~65坪

每戶總價 總價3588萬起

訴求重點 1. 雙捷運G4 G3  
2. 雙公園 南興公園/舊社公園  
3. 電梯店墅

聯絡人員 廖經理

案場電話 04-22397588



預售屋



案名	佳格聚晴山	
投資興建	詠唐建設股份有限公司 投資/佳益營造有限公司 興建	
基地位置	台中市梧棲區大庄段火燒橋小段220-18地號	
產品規劃	地上7層地下1層	
產品類型	電梯華廈	
戶數	店舖5戶住宅70戶	
建坪	1950坪	
地坪	591坪	
每戶總價	店舖	500萬至1350萬元
	住宅	398萬至668萬元
訴求重點	溫暖的相聚空間，氣勢的山形建築，天天有晴天的美好生活。	
聯絡人員	林啟信	
案場電話	04-26621222	

預售屋



案名	金丰易居-麗景	
投資興建	金丰易居地產開發有限公司	
基地位置		
產品規劃	地上3層	
產品類型	透天別墅	
戶數	住宅13戶	
建坪	36 ~ 42 坪	
地坪	21 ~ 25 坪	
每戶總價	住宅788至878萬元	
訴求重點	賞風景 不如住在風景裡	
聯絡人員	彭玉鳳	
案場電話	04-25589118 / 0926-282651	

預售屋



案名	八月桂花香	
投資興建	育堂建設股份有限公司	
基地位置	台中市豐原區圓環東路787號旁	
產品規劃	地上15層地下3層	
產品類型	透天店面、電梯華廈	
戶數	店舖4戶住宅52戶	
建坪	28 ~ 101坪	
地坪		
每戶總價	店舖	3713至4039萬元
	住宅	771 至2155萬元
訴求重點	文化中心、近豐原火車站、戶數單純，學校、公園、商圈走路就到。	
聯絡人員	楊士賢專案	
案場電話	(04)2520-5528	

## 預售屋



案名 和唐建設-和唐財神

投資興建 和唐建設

基地位置 臺中市梧棲區文昌路21巷

產品規劃 地上4層

產品類型 透天別墅

戶數 住宅16戶

建坪 47-70坪

地坪 16-29坪

每戶總價 1088至1568萬元

訴求重點  
1.沙鹿生活圈。  
2.台灣大道與中華路旁。  
3.中港完全中學

聯絡人員

案場電話 04-26578698

## 預售屋



案名 磊金建設-牡丹雅築

投資興建 磊金建設

基地位置 臺中市梧棲區和平街

產品規劃 地上4層

產品類型 透天別墅

戶數 住宅15戶

建坪 51~71坪

地坪 21~47坪

每戶總價 1068 萬起

訴求重點  
1.梧棲市中心五分鐘生活圈  
2.15分鐘到中科，台灣大道旁靜謐別墅。  
3.三井outlet國際時尚圈

聯絡人員

案場電話 04-26567556

## 新成屋



案名 德川家康

投資興建 鑫嘉建設股份有限公司

基地位置 南投縣埔里鎮福興路

產品規劃 地上4層

產品類型 透天別墅

戶數 住宅4戶

建坪 89坪

地坪 48-69坪

每戶總價 2300至2600萬元

訴求重點  
耐震筏式基礎、日式崗石建築、居家保全智慧住宅、景觀秘密花園

聯絡人員 劉先生

案場電話 049-2930700

新成屋



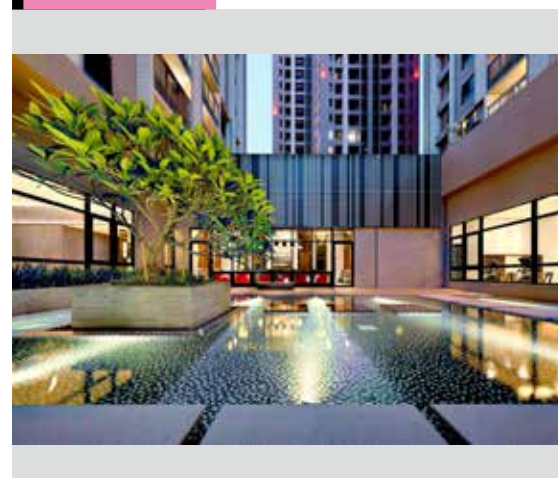
案名	國美晴空
投資興建	鼎碩國際開發有限公司
基地位置	台中市南屯區大墩四街6~16號
產品規劃	地上19層地下4層
產品類型	電梯華廈
戶數	住宅73戶
建坪	77~83坪、110~137坪
地坪	
每戶總價	2988~3650萬元
訴求重點	國美晴空 I 期100%完銷，國美晴空 II 期精裝豪宅，2020年4月正式公開，有意了解請致電預約。
聯絡人員	陳特助
案場電話	(04)2471-2668

新成屋



案名	升豪上荷2期
投資興建	升豪建設股份有限公司
基地位置	台中市潭子區福潭路
產品規劃	地上4層
產品類型	透天別墅
戶數	住宅5戶
建坪	20.6~37 坪
地坪	47~80 坪
每戶總價	1680 至 2980 萬元
訴求重點	潭陽國小旁靜巷住宅
聯絡人員	張欽輝
案場電話	04-25322822

新成屋



案名	君大院
投資興建	聚合發建設股份有限公司
基地位置	台中市大里區長興一街2、6、8號
產品規劃	地上23層地下4層
產品類型	電梯華廈
戶數	住宅390戶
建坪	36-45坪
地坪	
每戶總價	每坪25~32萬
訴求重點	2200坪壯闊基地／零店面純住宅／八大主題37項全齡公設／地標建築
聯絡人員	王陽明
案場電話	04-24812111



**Panasonic**  
Homes & Living



一澤貿易代理Panasonic廚具 - 『Living Station』，其由對人體無害的低甲醛及抗菌材料製成，由四大概念出發：烹調、清理、收納與設計感兼具，將廚房由『系統廚具』進化為『生活工作站』，並轉變成為家庭的重心所在，配合人體工學，強調高機能收納，分層收納法有效利用空間，提供您更加環保與舒適感兼具的居家生活！

『Living Station』形塑了高機能、環保與健康的居家空間，現代化的設計讓廚房不再只是冰冷的角落，而是高質感家俱的呈現，更是可以凝聚全家情感的最佳舞台！

一澤貿易位於新北產業園區五權路上的『國際住宅設備展示中心』，現場展示多套廚具配置，讓客戶可直接到現場參觀，體驗Panasonic廚具的人性化配置與高收納機能魔法！



全方位住宅解決方案



[www.i-tser.com.tw](http://www.i-tser.com.tw)

台北總公司·展示中心

電話：02-22981000

傳真：02-22981020

營業時間：週一~週日09:00~18:00

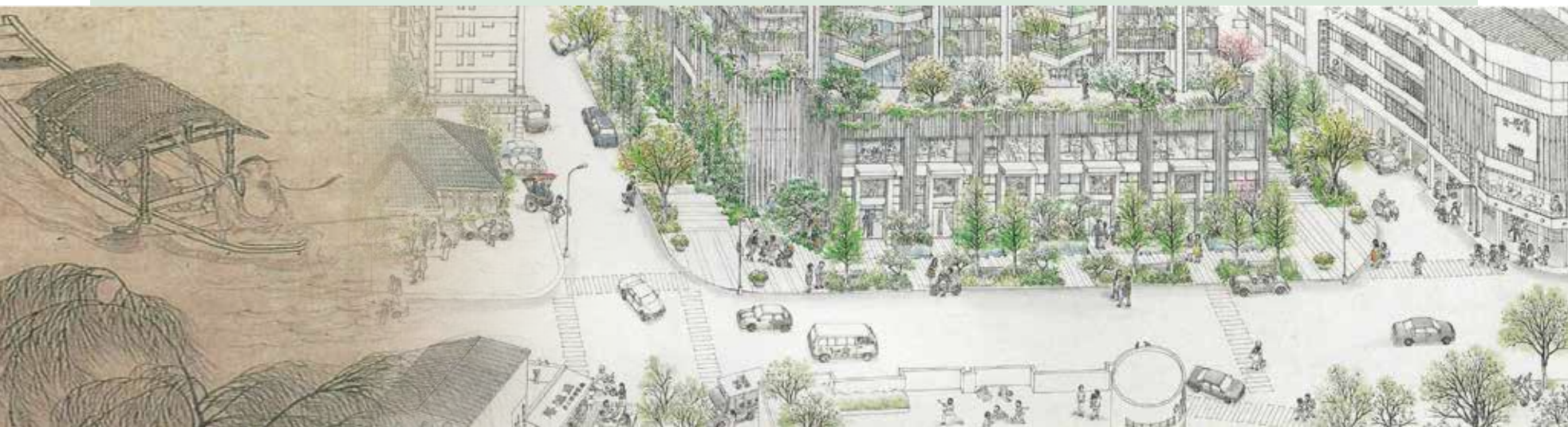
新北市新北產業園區五權路37號

# 緣溪行 以詩畫建築空間打造城市異托邦

## 書法勾勒天際線，延續草悟道城市脈絡及共同記憶

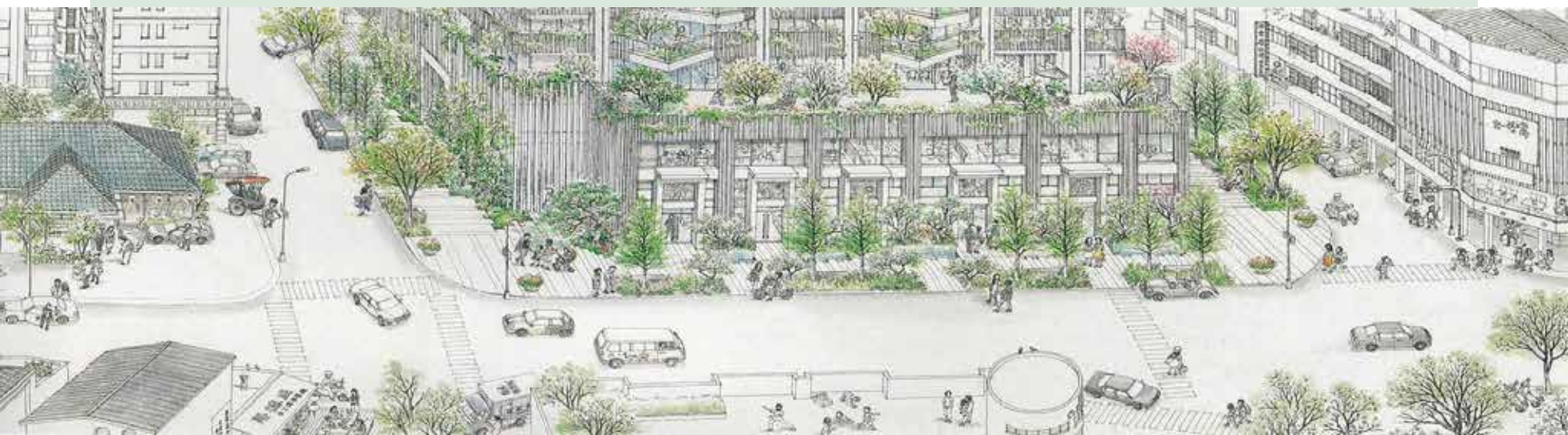
資料來源 / 宏銓建設  
雅門建築+劉偉彥建築師事務所

緣近宛若綠河的台中草悟道精華區  
鄰近科博館、美術館各據一端文化場域  
范特喜綠光計畫、審計新村、大河村是文化激盪的支脈蔓延  
市民廣場、勤美城品則是綠河間  
閒逸散步、文化交流、巷弄美食、文青聚點的慢活流域  
同享如草書般行雲流水之草悟道  
共進書寫一卷屬於台中自由、創意、奔放與歡愉的【草悟道綠河圖】



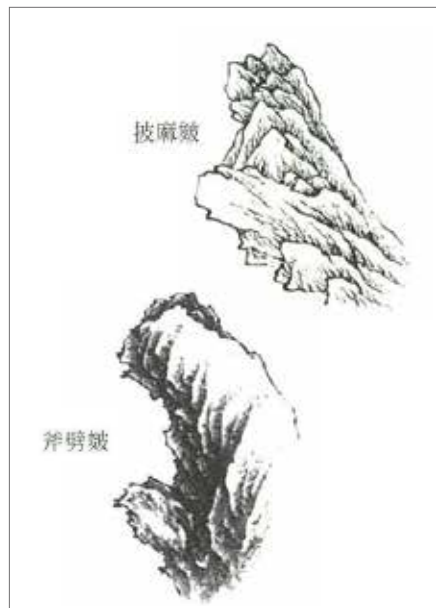
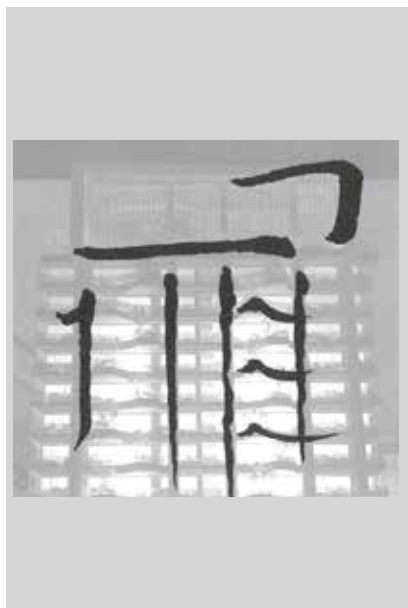
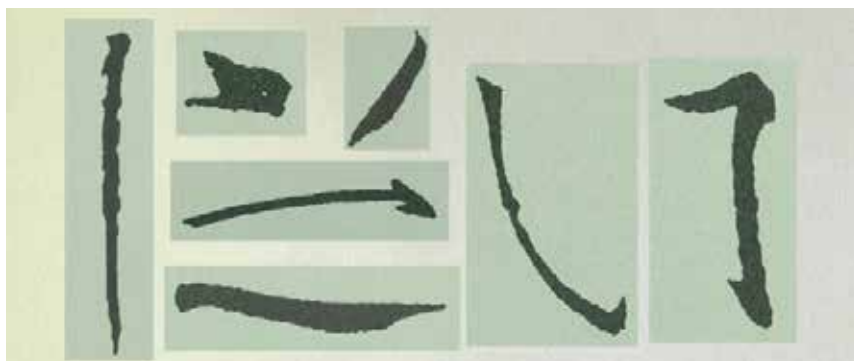


緣溪行基地鄰近熙來人往的草悟道，處於都會區的繁華中，卻隔著舒適的相望距離；環抱三面臨路的落羽松，為自己建立綠鬱清涼的邊界，沿邊界並有段落性出現的水道標誌著路徑。社區入口取在建築的東北角，以低調陰翳的姿態，隱於兩側的綠蔭中，靜靜地引導入門走進一個秘境。這裡是一個以綠樹為邊界的時空膠囊。





建築設計循用書法常用筆法－露鋒、側鋒、逆鋒、中鋒、折鋒、回鋒、頓鋒……，自由奔放揮毫，書法勾勒出綠河岸邊天際線。而皴法是國畫的表現技法之一，釋股蓋畫家為表現山水畫中山石樹木的脈絡、紋路、地質構造、凹凸、陰陽向背等性質，逐漸發展出來的各類型皴擦筆法，常見如：披麻皴、亂麻皴、芝麻皴、大斧劈皴、小斧劈皴，捲雲皴，點雲皴等。





緣溪行的園林，用動靜、虛實、曲直、曠奧、大小、開闢、藏露、聚散、明暗等相互激化，反襯於園內景觀上，入口行徑幽暗狹長、曲折宛延的【時間軸】，進入明亮開放的【水中央】、【淺清溪】、【草木間】，映襯“初極狹...豁然開朗...”文學美學中的禪味詩意裡。詩作一幅敘述山水、花木、森林的建築立體山水詩畫。





流動空間經由【花引道】穿梭進入二樓【幽篁裡】、【書中間】、【想味停】、【有餘閑】、【縱歌行】，以流動視角，透過空透的門、窗、洞，互相延伸、連通、滲透，讓個別景區自成洞天、框畫。

解碼一座空中園林，登高遠眺的【水雲間】，花草、樹木、小橋、流水、庭台樓閣、軒謝廊舫，駐足

歇憩、觀星賞月、詩意時尚城市。室內長形平面將所有家居活動場域排列在連續畫幅裡，彼此滲透、互相看見、自成獨立，又融為一體，放寬每個生活空間。回家！綠意、春夏秋冬、四季變化跟著一起唱和、起舞...，共串、分享生命中每個喜怒哀樂。















#### 緣溪行小檔案

投資興建 宏銓建設股份有限公司

建築設計 劉偉彥建築師+  
雅門建築師設計群

室內設計 劉偉彥+蘇朝坤+  
宏銓建築團隊

景觀設計 劉偉彥+宏銓建築團隊+  
喬登園藝

基地面積 1582.00m<sup>2</sup>

建築面積 909.31m<sup>2</sup>

使用分區 第二種住宅區

規劃樓層 地上13層、地下3層

規劃戶數 39戶

#### 設計說明

古之眾多著名園林，經常取址於山林、郊野、村莊、江湖，依傍自然山水，宛若天成。相對的，在城市中「傍宅地」造園，則須在市井中自闢蹊徑，建立邊界；或環抱以樹林，或圍繞以曲流。方能鬧中取靜，自成天地。《園冶》一書中說「市井不可園也，如園之，必向幽偏可築，鄰雖近俗，門掩無嘩。」意為於城市治園，必須取徑幽偏僻靜之處，那麼即使身在事塵，也有王維之「結廬在人境，而無車馬喧」之詩境可得也。

朝自然森林系設計，「綠綠相扣、園園相連」  
精銳博 建築美學與自然造景共融

資料來源／精銳建設公司



「精銳博」位在低密度開發的單元二，廣達2377坪遼闊基地，北側緊鄰2000坪兒童公園，形成4300多坪四面臨路完整街廓，建物只蓋350坪，基地南側面對14000坪生態公園。



除自家花園之外，南北向都有廣大的綠色視野；因此，建築規劃朝向「自然森林系」設計，與環境串聯成多樣化綠色空間，「綠綠相扣、園園相連」。







### 建築密度超低僅8% 巨石築園自然天成

「要有感人的風景，先要有難得的博大基地！」單元二為全台中容積最低的重劃區，全區為「住一」使用區分，唯有大基地才能將建築拉高留設更多花園。「精銳博」將建築拉高為20層雙塔，全街廓4300坪只蓋350坪，等於建築密度只有8%，採南北向坐落，左右棟錯開，四面以花園圍塑，讓建築無前後棟之分，各自擁有360°環景，並為每扇窗找到最大的通風採光與視野。





走進「精銳博」花園，彷彿跨步城市進入桃源，映入眼簾的是渾然天成的山水，行進之間，巨石、奇寶、珍貴老樹，用心造景，將住戶帶入一座大自然藏寶圖。

上百噸巨石以不同色澤紋理構築層次風景，並由老師傅手法鑿打堆磊，耗費數個月才完成。在流瀑水氣的潤澤下，充滿山林氛圍，庭園中數百株喬木隱藏精心的框景構圖，框水域、框建築、框不斷變化的景深；遊園時與高齡的茄冬、香樟、朴樹、真柏、勁松、紫薇及懸空阿凡達等相遇於步道間，人在其中，也如在畫中。







尤其大廳前，一泓水池襯映著兩顆巨大又奇巧的深海巨石，是藏家特別割愛，在海水的萬年蝕刻下，傾訴著歲月之美，由於長得很像恐龍破蛋而出後留下的化石，也被大家暱稱為侏羅石。

### 社區如立體藏寶圖 每個角落遇見藝術

整座社區就像一張立體的藏寶圖，隨處可與寶藏相遇。楓香林中以大大小小的石磨構成的小徑，源自魯班的發明，昔日農家磨米磨麥，越豐足的人家，石磨越大越忙；石磨串接為徑，個個形似銅錢，暗喻步步生財加祿。





藝術展演廳裡，除定期與藝術銀行合作的藝術品展出之外，一旁重達500公斤的百年香柏高雅幽香，是連香味都能入藥的珍品，歷來為皇家深愛。窗前一對老雞翅木長椅，則是老師傅手工卡樺的工藝品，比起紫檀更勝一籌，這些非比尋常的收藏，都是「精銳博」的無價資產。

精銳長期深耕的藝術基因亦無處不在。住戶可以在花園裡，巧遇跳舞的陸龜兄弟；在草地旁，和蝸牛家族擦身而過，還有大廳裡宋璽德老師專屬創作的「晨露」，從荷葉上滑落，在石牆盪開漣漪……。

南側花園有兩處制高點，各置放一座充滿藝術氣息的休憩用巨型鳥屋，從「鳥屋居停」看見精銳一貫堅持的訂製精神，設計圖來回修改無數次，光是製作就花了一年多的時間，以不鏽鋼作為主結構，再以粗細圓扁的鋁條交錯編織出藤製細膩感，讓高達5米、重達1.5噸的鳥屋，與花園景觀完全融合，邀住戶駐足俯瞰園景。



精銳博小檔案		
單價	每坪43—46萬元	
基地	2377坪	
戶數	152戶	
坪數	50坪	
格局	3房	
類型	大樓	
公設比	34%	
樓高	1樓挑高7米、標準層3.3米	
樓層	地上20樓、地下3樓	
停車位售價	平面車位135—170萬元	
完工日	2017年6月	







# 見山 讓家如在山中風景自來

## 深耕八期建立口碑， 四年打造轉型代表作

資料來源／同興協記建設公司

現代人工作忙碌且壓力沉重，需要一處與綠意共存、療癒身心的居所。所以在綠馥廣闊、建地珍稀的八期重劃區取得這塊土地時，如何呼應眼前6公頃豐樂公園，以及未來的60米綠園道，成為「見山」的規劃重點。

### 以建築是山為發想 與公園為鄰擁綠意

建築師劉偉彥主張「建築離不開自然」，於是北宋范寬的「谿山行旅圖」成為本案發想的起點：建築是一座山，將三棟建築物結合為一個平面，逐漸上升至頂樓退縮，其中穿梭綠化植栽，彷彿山翠層層疊疊，四面搭配格





柵，呈現出大山穿雲的氣象萬千，人們就像住在一座山裡，風景無所不在，可遊可憩，從前庭園子的小島到外圍的綠園道，連結豐樂公園的湖，有蜿蜒的綠徑，起伏不定的山色，散步其中趣味橫生，無論從「見山」走進豐樂公園；或由豐樂公園走向「見山」，都是一種遊山玩水的概念，而且山在不遠處，就在城市繁華中。





八期重劃區以高達18%的市民綠地比與最溫和氣候，穩坐中台灣宜居首選，其中占地20000多坪的豐樂公園，融合3000多坪湖光美景、環湖步道、彩虹景觀橋與52座名家雕塑收藏，成為全台第一座藝術主題公園，高綠覆低密度的優質環境、大量芬多精淨化PM2.5，特有的人文悠閒氛圍，吸引許多追求生活品質的富人進住，取代七期重劃區成為置產熱點。

「見山」座落八期核心美地與捷運豐樂公園站（G12站）旁，捷運綠線將於2020年全線通車，快速連結七期市政百貨商圈和台中高鐵站，八期境內除原有COSTCO、迪卡儂等大型商場之外，文心秀泰廣場也頗受矚目，包含獨家4K雷射超級巨幕擁有2500個座位影城、風格書店「小書房」及涓豆腐、一風堂、涮乃葉等餐廳與知名時尚品牌陸續進駐，打造全新複合式生活饗宴。







### 在家盡享樂山玩水 建築外觀揮灑美學

歷經4年1460天的細細勾勒，「見山」終於一切就緒，除「以山為形」的建築外觀展現出秀麗山巒的獨特美學之外，740坪基地只蓋205坪，臨路退縮17.75米規劃出一個270坪的前庭花園，園中的山坡遍植落羽松、檉木、楓香、桃花、杏花等穿梭於綠徑、池畔，往二樓的步道就像走進一座山裡，或靜或動，與自然相依感受節氣不同之美。

公設集中於一、二樓，門廳挑高6米，天花板有謝棟樑大師以不銹鋼創作的「山巒疊翠」裝置藝術，書香交誼廳、花開生活館、宴會廳、影音館、健身房等均美觀實用。室內規劃73、79坪，總戶數僅50戶，單純好住，單層三併，戶戶三面開窗，坐擁豐樂公園景觀，無遮蔽棟距，清風自由穿戶，以開闊胸襟，敞開明亮視野。





### 綠金版圖 隱富聚落成型

「同興協記」深耕八期多年，陸續推出「海悅」及「居雍」等口碑作品，今以近20年深厚建築實力，再度推出轉型代表作—「見山」，在八期綠覆核心美地，前擁豐樂公園珍稀首景，廣納門前60米綠園道與13期低密度開闊視野，坐收千兆級窗景，一如世界級名宅都依公園而生、擁綠而貴，「見山」大量退縮綠地與全棟逐層綠化，寬闊視野與綠建築相應，每一扇窗都有綠意相伴，遠眺近觀，都是最觸動心靈的景深。







基地位址	台中市南屯區文心南九路169號
建築設計	劉偉彥+雅門建築師設計群
景觀設計	上境設計工程有限公司
室內設計	蘇朝坤室內設計工作室
結構技師	大彥工程顧問股份有限公司
營造工程	陽基營造股份有限公司
基地面積	2446.22m <sup>2</sup>
車位面積	119 組
總戶數	50戶
主力坪數	73坪、79坪
產品特色	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案基地為角地，北臨20米文心南九路，西臨20米永春東一路。建築物採用三拼量體配置，規劃住宅社區出入口及景觀開放空間圍塑成寬闊的綠色森林，臨街面的陽台遍植植栽，將周邊的綠意向上垂直延伸至各個樓層，將龐大高聳的建築物體形塑成充滿綠意的溫馨住宅大樓，創造建築物內外兼具綠意的綠建築。</li> <li>2.開放空間設計將植栽留設在臨20米文心南九路退縮之開放空間，並於臨永春東一路道路側植樹，以增加綠化面積。</li> <li>3.建築物簡潔樸素框架造型，將開放空間綠蔭樹海綿延串連至空中花園，藉由立體化的綠化手法，創造一座生態的綠建築。建築物外觀主要採石材和丁掛磚配合刷石子，並搭配具有現代感的金屬欄杆、玻璃欄杆，呈現出一種渾然天成的共存關係。</li> </ol>

# 勤美之森 打造台版東京Midtown

## 投資金額超過百億，可望讓台中藝文綠廊再進化

資料來源／勤美集團－璞真建設





勤美集團啟動投資金額達 120 億元的「勤美之森」巨型複合式開發案，聯手美、日、台等國際建築大師團隊，在台中藝文地標草悟道特區近4,000 坪基地，興建國際五星酒店、住宅、藝術館，打造台版六本木「東京 Midtown」。





### 超越飯店豪宅旋風 文化軸線添新亮點

近年北、中、南部都興起結合五星酒店的頂級豪宅旋風，如：台北有文華苑、西華富邦；高雄有遠雄THE ONE。都因酒店尊榮服務使物件價值不斐，也都有各自忠實收藏家，台中則是由「勤美之森」率先在中部投下震撼彈。

勤美集團創辦人何明憲在動土典禮上回顧說，草悟道的前身是經國綠園道，從植物園、國立科博館、全國大飯店、勤美誠品、市民廣場，一直到國立美術館、文化中心、國立圖書館，總長約近6公里，這是台中的文化軸線，也對位巴黎的香榭大道、西班牙的蘭布拉大道及日本的表參道、六本木、Midtown。





## 建築大師親自操刀 綠意景觀美學空間

以「弱建築」手法聞名的日本建築大師隈研吾，受邀打造全新的勤美術館，這也是隈研吾繼台北白石畫廊、金門洸庭兩個藝廊空間後，首度在台設計一座完整美術館，升級版的勤美術館模型一公開，波浪屋頂綠色植披連結草悟道綠廊，創造出城中最具綠意的生活美學空間，讓台中民眾驚呼：「好美！」



美術館外觀3D透視示意合成圖



藝術館3D透視示意合成圖



藝術館3D透視示意合成圖



藝術館外觀3D透視示意合成圖



投入 120 億元，引入「城中城」、「造鎮」理念，進行「勤美之森」複合式大樓開發案，預計第一期將在近 4,000 坪基地上，打造結合住宅、國際五星級酒店、教堂、藝術館及綠意景觀的藝術概念生活圈，要創造堪比日本六本木的生活商圈，期盼繼勤美綠園道所形成的生活及文創聚集地後，再次為台中好生活建構更高的願景。

勤美集團醞釀10餘年的草悟道特區複合式開發案「勤美之森」，可望讓台中市民遊憩的藝文綠廊再進化，為台中帶來更大的繁榮，也為台中城市文明的高度發聲。





投資興建	勤美集團－璞真建設股份有限公司
建築規劃	李祖原聯合建築師事務所（住宅）、香港鄭中C C D設計事務所（酒店室內設計、住宅門廳設計）、美國紐約漢德建築事務所 Handelarchitects（IHG洲際酒店）、K K A A 隈研吾（教堂、藝術館）
整合規劃	台灣世曦工程顧問公司
營造公司	大陸工程
結構工程	築遠工程顧問有限公司
庭院景觀	瀚翔景觀國際+KKA A隈研吾整體規劃
燈光計畫	月河燈光設計有限公司
基地座落	台中市西區館前路及英才路470巷口
基地面積	約3898坪（含住宅、酒店、教堂、藝術館）
土地區分	第二之一種商業區
結構種類	SS鋼骨結構+新日鐵VEM及UBB制震+地震預警系統
規劃用途	電梯大樓
規劃樓層	地下5層、地上1幢2棟， A棟35樓、B棟32樓
規劃戶數	206戶住家
規劃坪數	80、95、170坪
公設比	約34.34%
公共設施	接待大廳、會客區、交誼廳、信報區、宴會廳、影音歌唱室、媽媽教室、運動吧、棋牌室、SPA芳療室、健身房、瑜珈教室、游泳池、水療SPA、蒸氣室、烤箱、書吧圖書室、室內兒童遊戲室、戶外兒童遊戲區、人文茶室、BBQ烤肉區等



# 專業氣質 不同凡響



**MOTOROLA**

DMR數位類比雙模  
專業無線電對講機

主要功能：耐摔、防水、待機長

型號：EVX - 261  
防水等級：IP55

型號：P6620i  
NCC免使用執照  
認證號碼：CCA19LP7EA0T5  
防水等級：IP67

型號：P8668i  
NCC免使用執照  
認證號碼：CCA19LP7EB0T8  
防水等級：IP68



NT\$ **18000** 含稅  
型號:P6620i



NT\$ **5,800** 含稅  
型號:EVX-261



NT\$ **22000** 含稅  
型號:P8668i

建築工地用，免使用執照

**Aitouch**® 伸浩電子有限公司 [www.twaitouch.com](http://www.twaitouch.com)  
04-26308708 台中市梧棲區中央路一段337之1號



可廣泛適用於物業、酒店、建築、零售、生產、倉儲、物流等各種行

授權經銷商

傑比爾有限公司 04-26143607  
台中市南區文心路一段462號

正一通信行 05-2855652  
嘉義市徐州三街84號

# 家家富富 設計創意融入生活體驗中

## 連結學術與實務的資源，建立產學合作的新模式

資料來源／力麒建設

力麒建設首度來到新北市新莊新泰路生活圈，在新泰國小旁，延續力麒村上、力麒蕭邦、力麒麒御、力麒賦御、力麒御品等，以台北市名宅的規格，打造一座25層鋼骨泳池花園飯店宅的地標級建築。





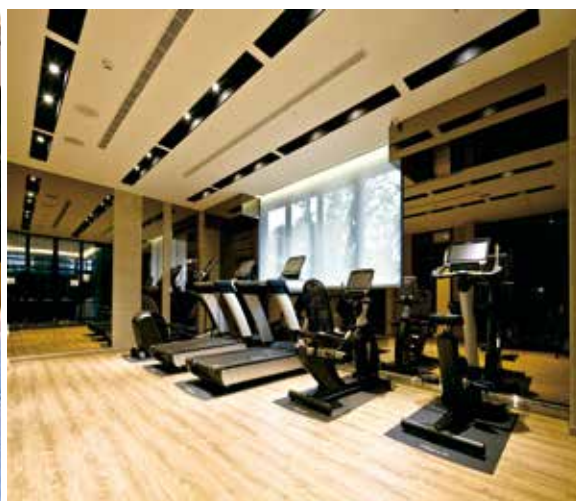


### 產學合作創新模式 展現專業互補效能

在力麒建設董事長郭淑珍與中國科技大學董事長上官永欽的戮力搓合下，達成總金額2800萬元的產學合作專案，藉由中國科大設計產學中心的研發能量和資源，整合學校師生及校友，共同在「家家富富」完成8戶各具風格的實品屋及3間設計概念主題館。

此合作案的主要精神，連結學術與實務的資源，展現專業互補的效能，以建立產學合作的新模式。結合屢獲國際設計大獎的學校教師、校友及研究生等8位設計師，包含何武賢、黃重蔚、林彥穎、顏毓宏、陳正晨、俞佳宏、王哲文、周天民，期能在更友善社會、友善環境、友善使用者的前提下，將設計創意帶入生活體驗中，創造8戶不同風格及兼具生活與美學的住宅空間。

力麒建設董事長郭淑珍把對財務管理的敏銳度，表現在選地的精準度上，在建案外觀及空間規劃方面，將自己喜愛的藝術文化融入建案規劃中，讓冰冷的鋼筋水泥更有溫度。她說，希望力麒建設每一件作品，都是幸福味道的醞釀點，為居住者傳遞幸福，讓家家戶戶均「家家富富」。





新泰路生活圈是新莊最早發展的商圈，涵蓋新泰路、建中路、建興街，以中平路為主的精華地段，有郵局、銀行、速食店、連鎖咖啡店、連鎖藥妝店、連鎖超市等，生活機能應有盡有。「家家富富」緊鄰新泰國中、小，2000坪輔大景觀醫療區，10分鐘左右可到；67000坪新莊運動公園，將與新莊副都心、頭前重劃區及溫仔圳重劃區的發展一起成長，也是新莊未來前景最看好的核心金三角。除生活機能方便之外，力麒建設也發現這裏人情味濃郁，因而以三代同鄰、兩代宅的空間規劃，符合居住品質提升的需求。

### 讓鄰里如家人情誼 涵養五感地標建築

台北市豪宅建築大師之一的建築師張維哲，與力麒建設有相當深厚的合作經驗，當他看到「家家富富」這塊近千坪的完美土地時非常驚喜，並與力麒建築團隊同心擘劃一座以國際度假村風格為雛形的莊園城堡。

「家家富富」戶外有約600坪大樹庭園及游泳池，室內以暖色石材、沙發靜候區、健身設施、共享廚房、交誼閱覽室、飯店式服務櫃台，傳達細膩體貼的貴族情境，讓社區住戶時刻幸福滿滿。位於後院的半開放亭樹式游泳池，可玩水、可運動健身，阿公阿嬤也可與





孫兒女共享游泳樂趣，偶爾在特殊節日時，與鄰居一起舉辦香檳晚宴、B.B.Q Party等，讓鄰里在泳池畔，交流著溫馨如家人的情誼。

外觀部分有LV日本燈光大師岡安泉配合宛如珠寶盒的透明陽台，以時尚精品的燈光設計，讓星空下的「家家富富」，成為一座回家就像到度假村的綠色城堡。而戶戶邊間三面採光的大三房、低檯度大面窗，飽覽大公園景觀；超越國家標準 6級抗震的 25層鋼骨建築，讓「家家富富」從外觀、結構、空間機能、窗景視野、庭園造景、鄰里交流等，都以領航新莊的設計思維，打造與當地環境相融，又能觸動居者心靈、喚醒五覺、涵養五感的國際級地標建築。

基地位置	新北市新莊區中環路2段220號（新泰國小旁）
投資興建	力麒建設
營造團隊	力拓營造/力揚機電
基地面積	951.77坪
規劃樓層	25F鋼骨抗震建築/ B6F
規劃戶數	133戶
主力坪數	32、55、72坪
建築設計	張維哲建築師事務所
燈光設計	LV日本燈光大師 岡安泉
景觀設計	華谷工程
空間設計	含弈設計



## 八位設計師 vs. 八戶各具風格實品屋

### 顏毓宏（家的知性之旅）

知性Noetic－生命知性之旅

品味Savoring－豐實心靈

藝術Art－精神和生命的體驗

時尚Fashion－時尚精品形象



### 林彥穎（水墨間）

利用黑、白、灰分出空間的層次。把傳統水墨畫中自然空間與世界觀，利用材料呈現，雖然是黑白色階，但有許多想象及意境的交疊。



### 黃重蔚 (Minimum U House)

Space returns to its nature,  
represented as a metaphor for life.  
Interact with life is guided by visible  
medium. Composite functions  
application to get more activity space.



### 何武賢 (生活禪意的對話)

跳脫框架，在動線上轉個角度讓視線拉長，使空間具延伸作用及放大效果。室內外因通透而具延展性，空間也因彈性隔間可多元利用創意發想，為使居家空間得以充分使用外，生活的氛圍也變得活潑生動而饒富意境。



**王哲文（喜入）**

以高齡者為中心的新社交生活形態，為現代家庭的新風潮，親朋的來訪，讓「家」成為社交的新場域，迎朋親臨，歡喜入厝。



**周天民（北國初春）**

初春融雪--大地萌芽--希望。

成員：

新婚夫妻、偶爾父母同住、  
準備有小孩的年輕夫妻。





### 陳正晨（伸展台）

延續伸展台的概念，創造家中的主軸為核心設定，再利用空間布局，以及材質的變化，營造出每個角落都有自己的風格特性。



### 俞佳宏（空間的演變）

將空間原本【2+1房】變為【2+多功能】，少了一間房間，卻能有其他多功用的空間機能，讓品質不乏味而更有彈性。

# 整體衛浴防漏率百分百 最快4小時即可完工

資料來源／一太 e 衛浴

鑑於近年來老屋裝修，浴室年久易有漏水等問題，國產衛浴大廠ITAI一太e衛浴特別引進防漏率100%的整體衛浴工法，有別於傳統衛浴施工法，常需大興土木工程耗時，具備防漏率100%、安裝快速及易維護維修等優點的整體衛浴，將為國內衛浴市場掀起新風潮。





### 傳統費時易生糾紛 整體衛浴創新設計

一太e衛浴表示，浴室裝修一直是室內裝修中最耗工、最耗時的一環，傳統衛浴裝修施工從泥作防水施工開始曠日耗時，動輒就需16—20工作天，且衛浴設備常是東挑西選缺乏一致性，加上施工師傅技術施工品質良莠不齊，造成相關衛浴裝修糾紛屢見不鮮。而整體衛浴採規格化預鑄生產，快速組裝，工時短，最快4小時即可完工；且整體衛浴不同於傳統衛浴的暗管工法，管線常會因漏水侵蝕引發糾紛，整體採用明管設計，方便維修，並能有效達到100%防漏的效果，一舉解決一直以來因漏水產生壁癌的惡夢，超耐用的特點，使用

年限幾乎是傳統衛浴的兩倍起跳，甚至率先業界提出整體衛浴10年保固的保證。

一太e衛浴指出，整體衛浴的特點，包含工廠生產模組化、安裝標準化、工時極短化等，可彌補近年來裝修技術人才缺工的危機，加上過程中還能降低廢棄物、噪音、粉塵等，這是傳統衛浴做不到的環保低污染，可謂是一舉數得的創新。

### 可依個人需求組合 被視為綠建築首選

一太e衛浴表示，整體衛浴與一般衛浴最大的不同，在於整體衛浴徹底擺脫漏水、壁癌發霉的困擾，一間浴室最快4小

時即可完工，快速組裝，工時短，採取明管設計方式，不用擔心傳統衛浴暗管漏水處理困難，也不用擔心地震造成管線破裂維修困難，加上標準化製作，品質高而穩定，不像傳統衛浴經常因為師傅品質不一導致落差極大，甚至容易造成裝修糾紛，同時有效解決缺工的問題；且整體衛浴超耐用的特點，使用年限幾乎是傳統衛浴的兩倍起跳，還有全程採乾式施工，過程中可減少噪音、粉塵、重複施工等污染，已被視為綠建築的首選。

一太e衛浴指出，採用SMC材質，不僅更堅固、耐磨、抗壓、耐用，還具有更



好的阻燃性。同時提供三種壁板材質包含 SMC、彩鋼板、陶板，以及多種色彩選擇，搭配馬桶、淋浴門、面盆浴櫃等，各式各樣的全套設備，讓客戶依照個人需求做組合，打造專屬的個性化浴室。此外，針對行動不便者，也有通用無障礙設施，非常適合醫療場所、安養機構使用。

一太e衛浴表示，除整體衛浴之外，也推出新款鍍鈦鉸鏈淋浴拉門，打破以往拉門只有白色、白金色的刻板印象，並新添鍍鈦金、黑色、咖啡色、玫瑰金等多種鉸鏈金屬配色，讓衛浴空間設計增添更多變化。









## 超耐磨木地板

台灣深耕七十年的白馬窯業+德國領導品牌德萊森集團  
=100%信賴好品質

白馬窯業與全世界前三大超耐磨木地板德國Classen德萊森集團合作，推出世界領先的高品質木地板。

我們擁有多項認證與專利 -

- ◆ 原材料品質認證：原料皆來自經過認證的可持續林業林區。
- ◆ 低排放生產保證：保證不含有害物質，生產全程都屬低排放生產過程。
- ◆ 德國製造保證：世界上最大、最現代化的生產技術，採持續的品質監控確保產品安全性。
- ◆ 專利的快速鋪設技術：無需工具，無需黏貼，可以在短時間內鋪設完成。

【鑽石級超耐磨表層】

【德國數位噴墨印刷木紋層】

【歐盟E1認證基材】

### 配件

樣式



色號 01 02 03 04 05 06 07



30X60cm 西雅圖 (數位噴墨瓷板)



15X90cm 貝斯特 (數位木紋瓷板)



白馬磁磚

# 盛業建材股份有限公司

工廠直營 · 中部營業所



磁磚 · 建材 · 建築 · 設計學院

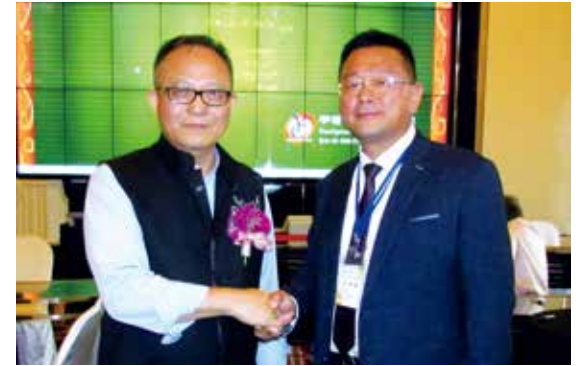
地址: 台中市龍井區龍新路23號 TEL: 04-26362888



<http://www.whitehorse.com.tw/whitehorse/tw/Branc>



# 公會各項活動紀實



公會假林酒店舉辦第十一屆第一次會員大會。邀請臺中市政府都發局局長黃文彬做「臺中躍飛 竭盡所能」專題演講，並選舉第11屆理監事，會後舉辦聯誼晚宴暨理事長交接典禮。

第十一屆第一次會員大會（108年6月19日）

高爾夫球賽（108年7月3日）

公會假台中國際高爾夫球場舉辦「第五屆理事長盃高爾夫球賽」當日共有95人報名參加，會後於球場餐廳舉辦頒獎晚宴及餐敘。





房地產交易博覽會（108年07月20日至07月28日）



公會配合台中市購物節假烏日展覽會館舉辦台中市房地產交易博覽會。



參觀聚合發建設【君大院】（108年08月21日）

公會舉辦「臺中建築參訪」。參觀聚合發建設【君大院】





## 國土計畫法 講座 (108年8月28日)

公會舉辦「國土計畫法對土地開發之影響」座談會，特邀都發局長官、蔡至聰博士擔任講師



## 妹島、西澤建築師 講座 (108年09月16日)

公會特邀普立茲克建築獎得主：SANAA建築事務所-妹島和世、西澤立衛建築師蒞臨演講。

特別委請實踐大學建築設計系王俊雄教授擔任引言人，逢甲大學建築專業學院黎淑婷院長，以「向普利茲克 大師致敬」為題，以精闢的分析讓在場聽眾對於妹島和世的设计有全盤的了解。最後則由普立茲克建築獎得主建築師妹島和世和西澤立衛/SANAA的演講，讓在場聽眾有機會近距離探索「臺中綠美圖」的設計規劃，並分享兩位建築師對於「建築與環境」的觀察和理念。





自強活動（108年9月24日~9月26日）

公會舉辦「2019會員自強活動-宜蘭太平山 礁溪溫泉 龜山島之旅」，共計162位會員參加。



公會舉辦「臺中建築參訪」。參觀坤悅開發【泰若天成】、同興協記建設【見山】

臺中參訪-泰若天成、見山（108年10月24日）





南京參訪（108年11月03日~11月08日）



公會舉辦「2019南京建築美學之旅」，參觀【葛洲壩南京中國府】、【應天府】、【仁恆江灣世紀】、【涵碧樓酒店式公寓】等建案，及總統府、中山陵、美齡宮。另特邀涵碧樓：王顧問座談「策劃角度看兩岸房產發展」。



台北國際建築建材展暨北部參訪（108年12月11日~12月12日）

公會舉辦「台北國際建築建材展暨北部參訪」，行程安排參觀桃園：澄果建設【京澄無為】、京懋建設【京懋一號】；台北：力麒建設【家家富富】、合環建設【合環御寶】。





# itai 一太 e 衛浴

Since 1977

## 改變生活就從浴室開始

整體浴室 • 淋浴拉門 • 衛浴設備

每一樣都是嚴選中的嚴選

非凡新聞主播

劉祝華

專業推薦

誠徵  
經銷商



10年  
防漏水保固



本衛浴產品投保  
1000萬產品責任險



最快4Hr  
快速安裝



毅太企業股份有限公司

客戶服務專線 0800-042-111

台北分公司/02-2505-0606

高雄門市/07-581-2888

基隆總公司/02-2434-2111

建國旗艦店/02-2515-9199

觀光工廠/0934-222-961

桃園門市/03-316-2333

宜蘭門市/03-936-1336

新竹門市/03-553-9111

台中門市/04-2292-1999

台南門市/06-293-2222