

白金漢宮

個案的介紹與討論

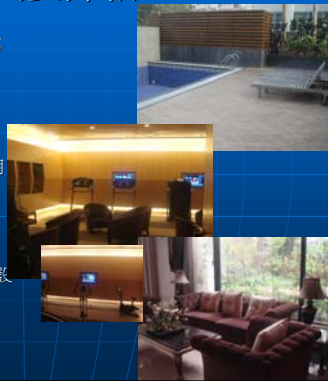
一、位置

- 位於蘆洲市三民路(蘆洲市中心)通往八里的主要道路，豪宅集居地
- 位於蘆洲開發二區，前景看好
- 位於住商混合用地



二、簡要介紹

- 每戶85-105坪 單價25-35萬左右
- 公設比30%(含健身房、游泳池、交誼廳)飯店式管理
- 有溫泉(每個月從陽明山載來)、spa館
- 管理費120元/一坪(扣點制用完可加買)
- 每棟建築物有兩個逃生梯
- 地下4層 地上22層 每層挑高
- 後棟二樓有閱覽室 接待室
- 現在有48隻監視器 未來會增設56隻(共104支)



三、交通

- 臨近蘆洲捷運三民高中站預定地
- 位於中山二路與三民路核心道路上，來往方便，四通八達
- 與台北市只有一橋之隔

四、內部

- 電梯分前後棟不相通(前後棟各兩部)
- 使用混凝土輕隔間(較省空間)
- 每戶配有防爆門(上有十二道鎖防火防煙)
- 逃生窗平時鎖著防止危險 有一定量的煙會自動打開；1.5公斤以下重量時，會自動斷電不能再打開
- 備有發電機及不斷電系統



- 冷氣有隱藏空間 保持美觀
- 建材有隔音、氣密窗(可擋14級陣風)
- 格局方正 整體為歐式風格 使用義大利花崗岩 出入口隱密
- 屋頂屋內皆設有感熱系統
- 每一戶配有兩個停車位(但其實可以零買) 最多可買到六個，尚有三十幾個摩托車車位
- 每戶內的大小房間皆有大陽台 每個房間內採光俱佳
- 任何狀況系統將會直接通報一樓管理室
- 一戶一電梯 一棟四戶 共八十八戶
- 每戶皆設有加壓馬達以及個別的水管開關(保護住戶隱私)
- 上屋頂有管制 需先向樓下申請

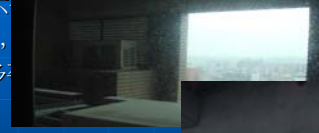


五、建築結構

- 地下室每一樓加六根避震器 三到五級的地震過後會有審查員來檢視
- 地下室到三樓鋼骨結構樓以上RC
- 消防安全設施
- 採用鋼骨防震樑柱
- 天花板有橫樑阻隔煙
- 頂樓設有廢氣排放處置
- 地下室設有緊急消防發電機及污水處理

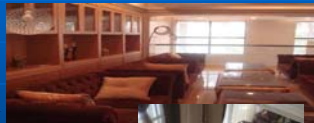


- 整棟建築共十二區蓄水池，利於排水及儲水，不
- 建蔽率70%，地一百一十多尺



六、特色

- 少數具有原產地溫泉設施之住宅
- 同時具備陽明山、淡水河景觀 (山景與河景兼備)
- 兩部電梯會至少有一台隨時自動至一樓等候(不需久候)
- 內部採復古六零年代木板風格裝潢
- 水塔樓頂一樓都有(洗手塔時不會停水)
- 大廳放置價值八百多萬的公共藝術展品 曾經參展第一，顯現其氣派



長耀 V.house

一、位置

- 座落高質感文教區內，麗山國小、麗山國中等八所優質學校(國立台灣戲曲學院、德明技術學院)咫尺相距，人文書香環繞。麗山國小採小班制教學，師生比率高，能使孩子學習更深入。
- 臨萬坪金面山森林保護區、鄰近港都公園、六號公園。附近還有台灣小吃、各類餐廳、便利商店及軍公教福利社，生活機能良好。

二、價位

- 每坪均價48到53萬間
- 停車位價位在130-160萬左右，平面>坡平(坡度下去的平面車位)>機械式>須坐電梯的機械式

三、內部

- 外覆6mm矽酸鈣板，內部再灌製輕質混凝土，不但隔音效果佳，強度比一般磁磚高。
- 輕質隔間牆重量輕，減少建物載重，地震時能降低內部受力。
- 結構尺寸減少10公分厚，讓室內空間面積相對變大（一般磁牆完成約5cm厚）
- 輕質隔間牆採用耐燃一級6mm矽酸鈣板，提升耐火性。

- 窗台結構體不採水平施工，改以施作洩水坡度方式處理，並在窗框周邊於嵌縫完成後各施做一道防水層，於貼磚完成後再窗斜與外牆磁磚之間填補矽利康，及形成三道防水可有效抗拒雨水滲透問題，達到最佳防水效果。

- 浴廁採乾濕分離。另外，爲了杜絕浴廁滲水造成上、下樓層住戶的困擾，再浴廁隔間牆底部先做防水填縫，再做一道防水，試水48小時，並於乾區台及濕區木作天花板以下，全面覆蓋防水層，再以磁磚專用黏著劑鋪貼磁磚，以達到最佳之防水效果。

五、建築結構

- 標榜以日本TOTO HYGROTECT氧化鈦磚、生態高科技光觸媒防護住宅外觀牆面，細菌污垢不易孳生，下一場雨，就像洗過一次外牆般乾淨，打造環保概念新建築。
- 採用TOTO奈米磁磚填縫劑，加入奈米級的超微粉粒、抗菌防黴劑與防水劑，可達到抗黴、去汙、防油汙、防臭、防止水漬滲入等多重效果。
- 板筋綁紮工法—0.1公分錙珠計較，穩紮穩打的建築骨架。
- 柱筋綁紮工法—135度標準彎鉤配置，綁住建築安全感。
- 樑筋綁紮工法—精密尺寸考究施工，居家多一份安心。
- 頂級耐震法寶—SA及鋼筋續接器，減少橫向剪力破壞。
- 安全無虞建材—符合國家認證標準，無輻射汙染保證。

六、特色

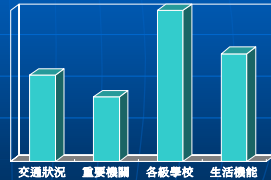
- 智慧型門鎖：
 - 世界專利浮動密碼技術，One-touch操作，不需要鑰匙的感應設計。
 - 夜間推開密碼按鍵滑蓋時，夜間藍光會自動開啓。
 - 自動上鎖功能
- HOME SPA光療按摩浴缸
 - 噴射式按摩浴缸。
 - 運用科技彩光療法，由感官讓心情沉澱放鬆。

台北midtown



一、位置

- 位於中山區南京東路上，南京東路是台北市重要金融商圈
- 主訴求為住辦小豪宅
- 演繹六本木的新東京宅美學
- 文教氣息厚，附近有相當多各級中小學校：中山女中、大同高中、長安國小等



二、簡要介紹

- 地上18樓，地下6樓
- 共有210戶
- 坪數15-45坪
- 一坪單價85-90萬，總價為1300-3850萬
- 停車位320萬/個，共116個
- 公設比：34%(游泳池、俱樂部，飯店式管理)

三、交通

- 位於南京東路交通方便，有各類公車可供搭乘
- 位於捷運淡水線中山站及捷運木柵線南京東路站之間
- 附近有新生高架道路、建國高架道路及市民大道
- 未來預定有捷運新莊線及松山線經過

四、內部

- 生活服務管理(櫃台服務 房務服務 餐務服務)
- VIP俱樂部服務(人人專屬預約服務 飲料服務 主題宴會活動服務)
- 商務中心服務管理(商務秘書服務 私人行動辦公室 會議中心)
- 住辦小豪宅
- 採大量的結晶化玻璃 一層一個的設計手法 創造DIOR經典格陵包的一項 並以LED燈光透明美學
- 空中LOUNGE BAR
- 唯美空中池畔
- 時尚健身房

五、建築結構

- 結構工程：SRC (鋼骨 + 鋼筋混凝土的混和構造)



六、特色

- 比較東京六本木midtown，在繁榮的南京商圈創造所謂的城中城景觀，以低坪數高單價滿足消費者居住在市中心優質環境的訴求
- 未來有多條捷運預定通過，除了高生活機能還加上優越的交通區位
- 外觀設計將以都會時尚感及科技感為重，符合現在都市居民對美感的要求
- 目前仍為預售案

遠雄未來家

一、位置

- 鄰近含南勢國小以內的20所中小學與5所大專院校，充滿人文氣息。
- 位於南勢公園千坪預定地旁外，還有32座公園圍繞、11座高爾夫球場，綠化率達60%。
- 鄰近醫療資源豐富的長庚生活圈、占地158坪的華亞科技園區與遠雄商圈，除了生活機能佳外，也有增值潛力。

二、簡要介紹

- 建築被規劃為瑞典特區及芬蘭特區兩部分，每間的坪數則是分為約30、40、60、70坪，每坪18-20萬，停車位則是80萬起跳。
- 公設包含了孩童的遊戲館、閱覽室、韻律室及健身房等。

三、交通

- 北一高林口、龜山交流道，3分鐘上交流道，20分鐘直達忠孝SOGO商圈。
- 10分鐘由機場捷運線直達桃園國際機場，10分鐘直達台北國際商港。
- 5分鐘直達機場捷運線預定文化三路站，30分鐘直達台北車站連結台鐵、高鐵。

四、內部

- 一樓有日用品、及一般零售業的商家。
- 整體建築外圍繞著8M或12M的計畫道路。
- 歐德家具，通過國家綠建材認證。

五、特色

- 光纖到家：FTTH的光纖寬頻，利用100Mps就可以5秒下載60分鐘的音樂。
- 透過3G手機或PDA，可即時掌握家中的狀況。
- 遠雄悠遊機手機門禁管理系統，除了手機原本的基本功能(照相、撥打)，還結合了近端通訊技術，可進行門禁感應。另外，還結合了悠遊卡可以搭乘公車、捷運、貓纜，與繳交公用停車場停車費。運用手機上網也可以透過網路平台預約公設、社區公告、點數查詢等功能。《此項技術合作單位有：中華電信、BENQ、WINDOWS Mobile和台北智慧卡票證公司》

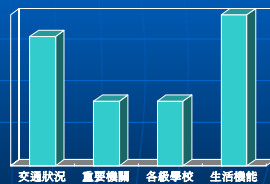
- 數位DVR系統：有人臉攝影儲存功能及物件偵測系統(特定區域內如果增加或減少了什麼物件，會通知警報)
- 錄影檔案設有浮水印背景，防止檔案被竄改。
- 社區e管家網路平台，整合了多項服務。內有關於社區的活動資訊、住戶服務、線上繳交社區費用，即時路況和醫療照護的提供、及商店街的情報。

凱悅首席



一、位置

- 地處三峽精華市中心，中華路成熟商圈街廓
- 緊臨三峽清水祖師廟，是三峽地區最悠久的歷史發展要地
- 交通方便 生活機能健全



二、簡要介紹

- 銷售坪數：25-44坪，每坪單價15萬
- 地上十二層，地下三層
- 平面式車位共116個
- 格局以兩房到四房為主
- 總戶數145戶
- 公設比：29.5%(飯店式管理)

三、交通

- 三分鐘內連接北二高三鶯交流道
- 車程二十分鐘內即可抵達台北市區
- 附近公家機關、金融機構、傳統市集、3C賣場、國中小與千坪公園綠地，均在步行一分鐘的生活圈之內

四、內部

- 突破三鶯地區舊有房屋外觀，以歐式風格為主，飯店式長窗、凡爾賽皇家大廳、黃金比例式外觀計算
- 公共設施有KTV歡唱聯誼室、圖書閱覽室、桌球撞球聯誼室、兒童遊戲室

五、特色

- 在台北市郊創造低單價卻能享受優良且便利的居住品質
- 強調「一分鐘生活圈」，在以步行一分鐘的距離為半徑畫出的圓中應有盡有，生活機能相當高
- 高質感的外觀在眾多三峽老舊房屋中相當突出
- 已經是成屋，可現買現交

日光

日光

- 位處於文山區高綠含氧的自然環境
- 坪數：50、60、80、110、140樓中樓
- 一坪單價約50萬，總價為2500—8500萬
- 公設比：30%（使用採扣點制）
- 管理費：70元／坪
- 交通便利：信義快、高速公路、捷運預定
- 強制一次購買雙車位（180萬／個）
- 結構工程：SRC（鋼骨&鋼筋混凝土的混和構造）

■ 特點

全棟為光纖到家

臉部辨識系統（強調全台目前只有海關採用）

綠覆率高（830坪、法定建蔽率80%僅使用42%—應該是其他都是樹）

■ 日常生活

浴室有暖風換氣扇

廚房可活水生飲（除氯寶貝）、五段過濾、免插電（免去電線安全性）

雙水箱（省去洗水塔時停水困擾）

■ 日常生活

雨水回收系統使用至社區公設的景觀用水

冷氣有提供變頻（電流平穩、可省電）

■ 景觀

前面河景、河濱公園 後面山景 右邊文山區區史館