



沙崙．循環．聚落

Shalun Circular Village

沙崙智慧綠能循環住宅園區

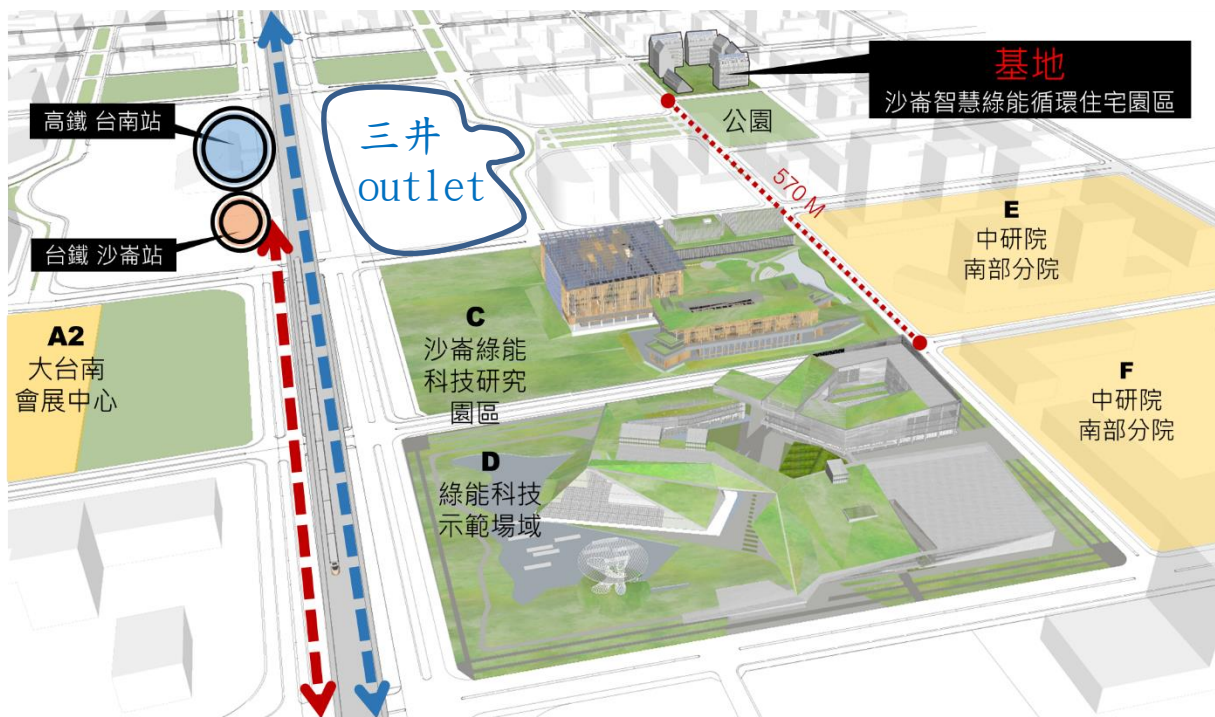
110年4月

# 基地位置

基地位於臺南市歸仁區武東段150地號（北臨歸仁七路/西臨高發二路/南臨歸仁九路），面積13,994.07 m<sup>2</sup>（約4,233坪），距離高鐵台南站、台鐵沙崙站約700m、沙崙綠能科學城核心區約500m以及三井Outlet約300m。



# 基地概要說明

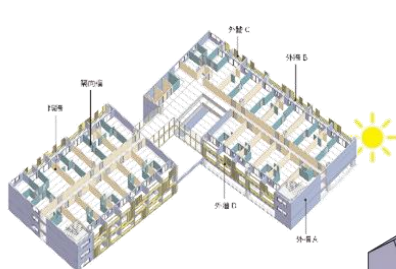


本基地位置鄰近高鐵台南站及台鐵沙崙站，交通十分便利，三井outlet預計111年年中開幕，生活機能將更完善豐富，除提供未來科學城進駐人員居住需求外，亦為沙崙綠能科學城住宅之新亮點。

# 建築概要 循環建築導入

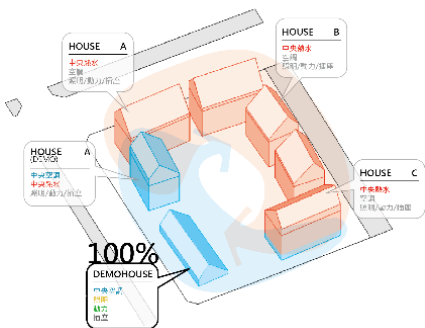
## 建材銀行

- 建材護照
- 預鑄化
- 模組化
- 可回復的建築設計



## 能源循環及智慧系統

- 再生能源(太陽能)
- 節能策略
- 智慧監控



## 創新商業模式

- 租賃服務



## 水循環系統

- 雨水收集
- 中水處理



## 食物循環

- 都市農園
- 共享廚房
- 可食地景



# 建築概要 建築規劃概述

基地面積 13,994.07m<sup>2</sup>

棟層戶數 4幢4棟 住宅351戶 店舖 17戶

樓地板面積 28532.76m<sup>2</sup>

總工程造價 12.89億元



綠建築標章



智慧建築標章



低碳建築標章



# 獲獎紀錄 循環建築實踐歷程

本案榮獲109年度優良  
工程金安獎B組佳作

建築設計入圍  
2018世界建築獎  
(WAF)  
入圍-住宅類  
(未完工作品)



建築設計獲獎  
2019國家卓越建  
設獎  
卓越獎-最佳規  
劃設計類



108.12 媒體宣導  
府都電台沙崙案專訪



109.8.6 優良工程評選  
職安署優良工程  
金安獎評比



2019



108.4 專書刊載  
綠建築雜誌  
4月份循環之島專刊

108.8 專書刊載  
台灣建築雜誌  
8月份循環經濟專刊



108.12 優良工程評選  
108年第六屆臺南市建築  
工程圍籬綠美化競賽  
公有組特優獎

109.6.29 優良工程評選  
經濟部  
公共工程優質獎評比



109.9 優良工程評選  
國家住宅與都市發展中心  
參訪交流

2020

# 沙崙智慧綠能循環住宅

- 循環經濟理念導入建築規劃設計，為全台首創的循環建築
- 強調環境友善開發、人本健康
- 具有資源循環、豐富的共享空間、便利、樂活、健康、安全、舒適的出租住宅



# 以人為本-居住環境特色(一)

智慧

綠能

循環

創新商業模式

## 智慧

- ▲ 智慧建築系統
- ▲ 智慧電網/監控
- ▲ 智慧管理



- 提升居住品質及安全
- 滿足個別需求，使生活更趨便利
- 拉近住戶與管理者間的距離





## 以人為本-居住環境特色(二)

智慧

綠能

循環

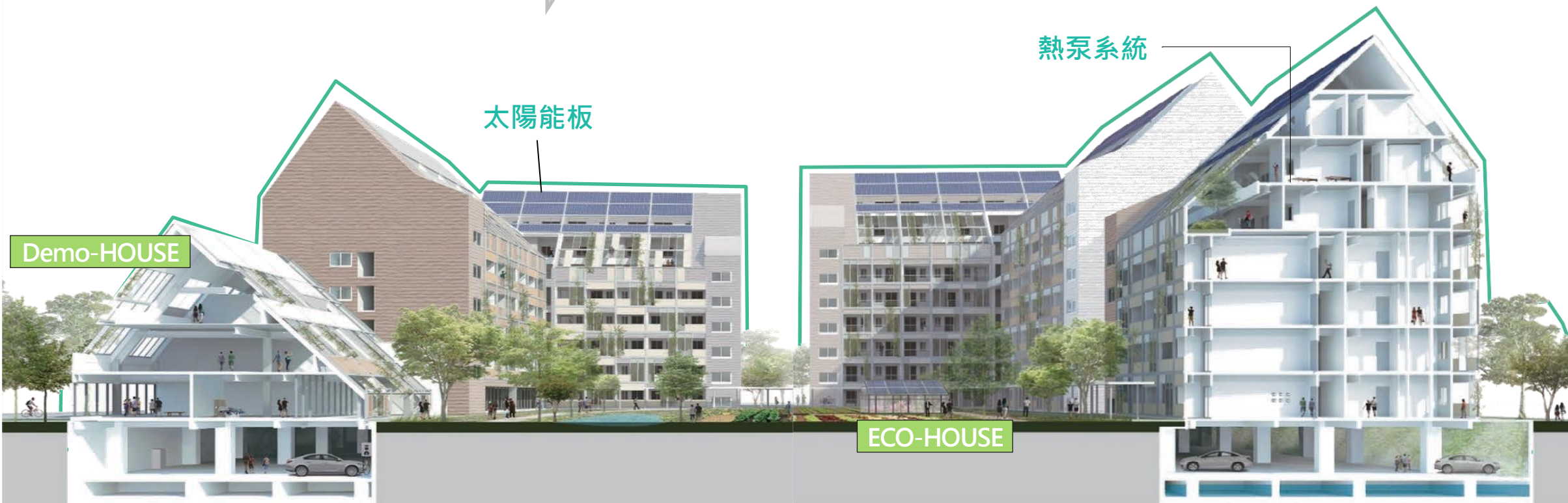
創新商業模式

### 綠能

- ▲ 再生能源 (太陽能發電)
- ▲ 節能策略 (熱泵系統)



- 節省電費支出
- 減少能源使用及不必要的損耗



# 以人為本-居住環境特色(三)

智慧

綠能

循環

創新商業模式

## 循環

- ▲ 建材循環 (模組化、建材銀行、舊物料利用)
- ▲ 水循環 (雨水收集、中水處理)
- ▲ 食物循環 (農園、魚菜共生、廚餘處理設備)

- 提升循環使用及減少廢棄物之環保意識
- 降低生活所需支出 (水費、食物、肥料)，有機飲食
- 減少資源使用及不必要的損耗
- 避免吸入有害物質 (環保建材)



# 以人為本-居住環境特色(四)

智慧

綠能

循環

創新商業模式

## 創新商業模式

- ▲ 租賃 (空調、家具、家電、照明、電梯、廚餘設備等)
- ▲ 共享 (空間、食物、物品、運具)



- 設備品質提升、節省設備維護支出 (租賃)
- 降低生活所需支出 (空間、設備、運具)
- 增進住戶間互動型態 (社群經營)

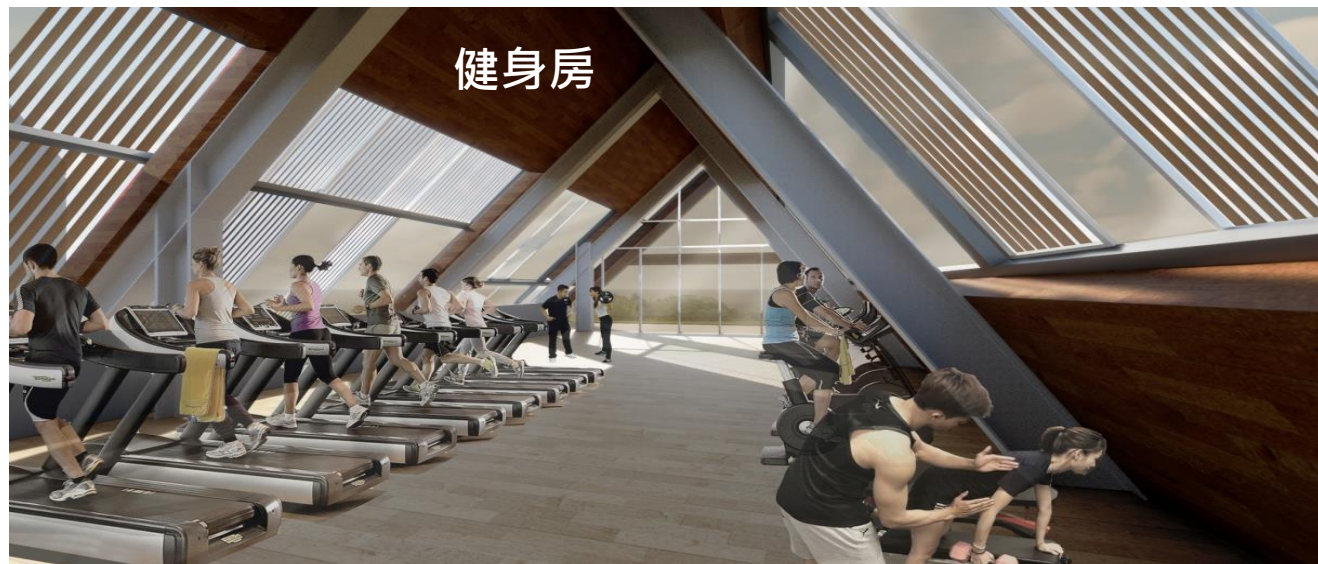
共享空間(活動、設施、辦公空間)

租賃模式  
(使用權代替所有權)



共享運具(電動汽、機車)

# 活動空間 (D棟) ※ 本圖僅供參考，實際依工程完工後為準



# 生活機能

## 高鐵路台南站區商店

距離約700m (步行約9分鐘)，站內包含7-11、星巴克、摩斯漢堡、一風堂、爭鮮迴轉壽司等



## 長榮大學生活圈 - 大潭里

距離約3.5km，含便利超商、量販超市、各式餐廳、小吃及攤販等

## 歸仁市區生活圈

距離約6.5Km，便利超商、量販超市、市場、及各式餐廳、小吃及攤販、3C賣場、健身房、SPA會館等

## 三井Outlet (興建中)

預定111年第二季完工開幕



## 本案17間店鋪招租規劃：

預計110年4月開始招租，以日常生活所需之餐飲業、零售業、生活服務業為主，如便利超商、餐館、早餐店、飲料店、藥妝店等

### ★ 基地位置

• 三井Outlet

高鐵路台南站區商店

# 戶數及房型



- 套房共223戶 (面積不含公設約7.8 ~ 14坪)
- 一房型共55戶 (面積不含公設約13.6 ~ 14.8坪)
- 二房型共31戶 (面積不含公設約18.5 ~ 26.9坪)
- 三房型共42戶 (面積不含公設約23.2 ~ 38.2坪)

棟別	房型	第1小棟 (戶)	第2小棟 (戶)	合計 (戶)	預估入住數 (人)
A	套房	24	43	67	67
	一房型	20	0	20	20
	二房型	5	5	10	20
	三房型	10	4	14	42
小計		59	52	111	149
B	套房	30	71	101	101
	一房型	25	0	25	25
	二房型	6	5	11	22
	三房型	11	4	15	45
小計		72	80	152	193
C	套房	12	43	55	55
	一房型	10	0	10	10
	二房型	5	5	10	20
	三房型	9	4	13	39
小計		36	52	88	124
合計				351	466

# 物業管理服務



24小時保全 - 安全防護

社區E化管理 - 智慧社區APP

社區秘書 - 處理住戶各項生活服務



## 1) 行政事務管理

招租、代租、住戶進(退)住、收租、住戶申訴、社區規約宣導與執行等



## 2) 公設報修及維護管理

公設簡易修繕、通報設備廠商進行公設檢修及維護等



## 3) 門禁安全管理

門禁管制、信件包裹之收發、車輛進出管制、查察巡邏、防災措施等



## 4) 環境清潔及維護管理

室內(外)公共空間、機電空間、停車空間、共享空間、退租後空屋之環境清潔整理及景觀植栽修剪等



## 5) 房舍檢修及維護管理

公共水電費代繳、房舍、設備之報修處理



## 6) 循環社區活動經營

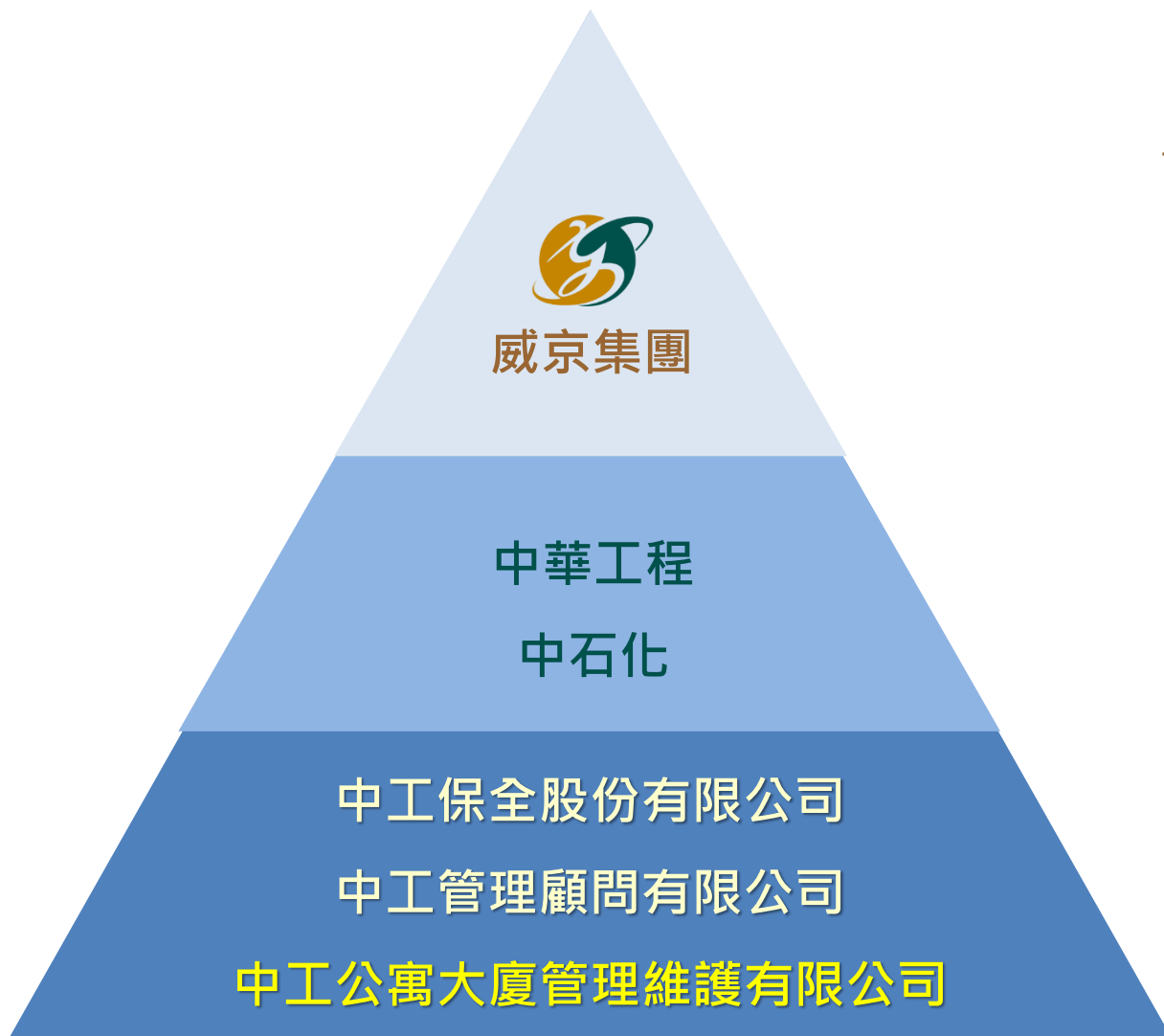
每年舉辦4次循環經濟社區活動



## 7) 生態環境維護管理

都市農園、魚菜共生、養蜂、黑水虻等養護管理

# 中工物業簡介



## 威京集團

威京集團橫跨兩岸三地，擁有「金融財富服務」、「地產開發建設」、「石化能源生技」、「商業育樂文創」四大事業群的國際化集團。

## 母公司

威京總部集團旗下企業，中華工程公司及中國石油化學公司，為國營企業民營化的指標性上市公司。

## 子公司

中工保全、中工管理、中工公寓三家公司結合保全與物業管理為一體，組成專業服務團隊。





# 中工物業簡介

本公司近年來積極參與政府興辦社會住宅之管理服務，逐步奠定物業管理實力與成績。



台北市市長柯文哲先生  
頒獎本公司董事長

109年台北市優良公寓大廈管理維護評選 社會住宅 第1名



THANKS

