

2.1 永續設計與建築

2.2 品質管理

適用指標	IF-HB-160a.1、IF-HB-160a.2、IF-HB-410a.1、IF-HB-410a.4、IF-HB-410b.3	2024 年 目標與 達成情形	<ul style="list-style-type: none"> 實地導入地源管路空調系統，應用於公設空調，相較於傳統可降低電費支出 40%，降低社區維運成本 企業總部將捷商業大樓取得美國綠建築標章 LEED 認證 滬尾藝文休閒園區取得建築能效標示 1+ 2024 年於新北市完成「將捷之森 全齡友善住宅」建案，並於今年順利交屋提供 2024 年起，所有建築規劃設計案皆有檢討綠建材使用率及太陽能光電系統，減少資源消耗環境影響 本公司建築規劃設計案皆依據低碳建築規範檢討，並確保達到一級以上標準，以落實節能減碳目標
重大議題	<ul style="list-style-type: none"> 永續設計與建築 	短期目標 (1 年)	<ul style="list-style-type: none"> 精進集團管理能力和技術並達成工程能效和資源利用效率的提升 提高再生材料、再生能源及節能設備的使用率
衝擊說明	<ul style="list-style-type: none"> 初始成本可能較高，需要額外的投資和時間來實現永續性目標，然長遠來看，永續建築可降低運營成本並提升建築物的市場吸引力，並減少資源消耗和減輕對自然環境的壓力，進而增強經濟競爭力 	中期目標 (3~5 年)	<ul style="list-style-type: none"> 建立符合永續趨勢、呼應社會議題並具有將捷特色的永續建築標準
政策與承諾	<ul style="list-style-type: none"> 面對當今的各種社會、環境議題，如高齡化、少子化或環境變遷，將捷積極地探討對應之策，並務實漸進地在案件中逐步落實，希望能透過實做歸納出兼具經濟性和普遍性的解方 	長期目標 (5 年以上)	<ul style="list-style-type: none"> 期望將捷所有新建築可以 100% 符合國際標準的永續建築認證 成為推動永續宅邸的領導品牌 增加產官學研合作，並推動相關行業的政策改革
權責單位	<ul style="list-style-type: none"> 規劃部 		
因應措施與管理行動	<ul style="list-style-type: none"> 透過集團訂定的流程表，在定期會議中各單位皆會核對案件進度、目標達成情況，並隨時調整以確保重大里程碑可如期完成 		
評核機制	<ul style="list-style-type: none"> 依據將捷高階主管訂定之目標時程，於每月進度會議中核對目標達成情況，並動態調整案件節奏以確保重大目標皆能如期完成 		
申訴機制	<p>本公司重視各類利害關係人之權益，設立多元化申訴管道</p> <ul style="list-style-type: none"> 公司內部信箱、電子郵件 官網 https://www.fabulousgroup.com.tw/ 客服中心免付費專線 0800-010-199 公司電話：(02)2536-2666 將捷 GO APP 		

2.1.1. 土地開發及建案規畫

生態敏感地區具有重要的環境價值，開發這些區域需謹慎評估對自然資源與社會的影響。為確保開發項目符合可持續發展目標，將「環境評估」納入開發決策是相當關鍵的一步。

為了確保土地開發過程的嚴謹性，將捷內部訂定了《土地開發作業程序》，該辦法於 2022 年經董事會通過修正，明確規範了內部單位流程及各部門的權責。在進行土地開發的流程中，將捷需著重考慮以下重要面向：

✓ 市場需求與定位

目標客群分析

確認目標客群的需求，無論是住宅、商業還是工業用途，地點需能吸引該群體。

競爭環境評估

分析當地已有或正在建設的類似項目，避免市場飽和或競爭過於激烈。

✓ 交通與基礎設施

交通便利性

地點應靠近主要道路、高速公路、公共交通樞紐（如捷運站、客運站），以提升交通可及性。

基礎設施完善性

考量是否具備供水、供電、排水及通訊設施，並了解未來基礎設施升級的可能性。

通勤距離

若目標客群為居住需求，則距離主要工作區域的通勤時間將是選址的重要因素。

✓ 土地條件與法規

土地使用性質

確認土地的法定用途（如住宅、商業或工業用途），確保符合開發計劃。

地形地質條件

評估地形是否平整、地質及土壤條件，以及是否存在淹水等潛在風險。

法規限制

了解相關都市計畫及土地管制，如建築高度限制、容積率及綠覆率等要求。

✓ 社會與環境因素

社區與鄰里環境

選址需考量周邊社區的公園、學區、醫療設施等因素，這些條件對住宅型開發案的吸引力尤為重要。

環境影響

評估開發對環境的潛在影響，包括生態破壞、水資源利用、噪音及污染問題，並確保滿足環評要求。

永續發展

優先選擇符合永續發展原則的地點，並融入綠色、全齡建築設計。

2.1 永續設計與建築

2.2 品質管理

✓ 經濟與財務考量

土地成本與投資回報

衡量土地購置成本與預期開發利潤，確保專案具備經濟可行性。

未來增值潛力

預測土地所在區域的發展潛力，如即將建設的基礎設施、城市發展規劃等，增加未來升值空間。

融資條件

確認選址是否符合金融機構的貸款條件，並考量資金運用效率。

在開發評估階段，將捷會對基地進行全面的了解與深入調查，以確保對該地區的生態特性、都市計劃以及建築法規的容許上限有徹底的掌握。因為重視對潛在影響範圍的評估，以及對地質敏感條件的考量，包括土壤狀況、斷層分布及地面液化潛勢，在選擇開發地點時將盡量避免山坡地或其他地質敏感區域，以減少對環境的衝擊。

當開發不可避免的涉及這些敏感地區時，將捷會仔細衡量財務收益與環境風險，並採取適當的補償措施：包括生態修復計劃、綠色設計…等，透過以上策略，將捷旨在最小化對環境的負面影響，同時也為社區帶來長期的社會與經濟效益。

在開發投資的呈核過程中，將基地環境介紹作為重要的考量因素，以此作為決策的基礎。這種做法不僅有助於降低環境風險，也體現了將捷對永續發展的承諾：「透過負責任的開發實踐，可以實現經濟效益與環境保育的雙贏成果」。



2.1 永續設計與建築

2.2 品質管理

2.1.2. 永續設計

✓ 全齡建築

「建築，不應該僅是一個提供人們遮風避雨的冰冷盒子，而是一個能安身立命的好所在」，將捷期望透過評估高齡長者、身心障礙者、嬰幼兒對於建築物之需求進行建築物選址規劃與住宅內部設施，打造供各年齡層及弱勢族群皆可以入住的「全齡化住宅」。尤其是建物內部針對高齡長者及身心障礙者研發的升降式玄關門檻、廁所無障礙輔具、橫拉式房間門、無障礙廚具等，更與外部廠商合作，採用如智能地墊、全齡健身器材等設備，並確保建築物的公設空間尺度皆有達到無障礙環境三級標準。諸如此類之努力，均頗受客戶肯定。由此可見，無障礙概念已經完全融入，成為將捷的設計核心價值。

- 全齡宅規劃概念



圖片來源：勤禾科技服務股份有限公司

2.1 永續設計與建築

2.2 品質管理

✓ 建築資訊模型 (BIM)

將捷集團已將 BIM 資訊流程貫徹至建築物全生命週期，以「培訓、標準、管理、應用、研發」五大主軸為發展策略。

起始年份

自 2014 年起，本集團便洞察到時代趨勢，成立了 BIM 中心以協助設計單位實現 BIM 化，從而提升設計品質。2020 年起，BIM 中心已成長為集團內一個獨立的事業體，這不僅彰顯了本集團對於技術創新的重視，也可做為將捷在建設業界的領先地位代表。

導入過程

在整個營建過程中，從設計單位到建設公司，再到營造廠，將捷都廣泛運用 BIM 技術來輔助各個環節。BIM 應用已深入到機電系統和配管的整合，展現了極高的細緻度，這使將捷能夠在早期階段探討施工性問題，避免了設計上可行但實際施工無法實現的困境。此外，不僅是建築物的設計單位，建設公司的規劃設計部門、營建管理部門也高度依賴 BIM 技術，使得所有的規劃和管理工作都能夠在早期進行全面檢討和預先應對。

永續效益

由於 BIM 技術的運用，所有參與人員都能夠直觀的以 3D 模型來理解設計，這不僅有效降低了錯誤率，也減少了資源浪費。BIM 作為一個實體模型，能夠進行多種解析，這些解析有助於輔助風環境、熱環境分析，以及低碳建築的討論，使得將捷的不動產開發案能更加符合環境設計的理念，進而達到永續發展的目標。

品質管控

為了確保設計與實際施工的一致性，將捷的每個案子都委託專業顧問進行 BIM_PCM (Project Construction Management)，實施現場查核。這樣的做法不僅保證了設計與實際施工的高度一致性，也能夠在每個階段獲得經驗反饋，將這些寶貴的經驗轉化為改善製程的養分，持續提升將捷的建設品質和效率。



✓ 能源效率設計

為確保不過度使用能源，將捷致力於將環境相關能效納入建築物設計中，並確保降低建築物中針對環境相關之風險。

