3.1.1 多元的土地開發與投資

在土地開發與投資上，我們除了關注中央政策，更適時反應營建物價調漲與房價的競合關係，爭取較有利的購買價格，或以合宜的價位取得具發展潛力之土地。面對成本較高之精華區則積極了解地主合建意願，適時提供專業、技術、經驗及合理規劃說明，以集團務實、貼心、積極、效率、美學的精神服務地主，以多元化的開發方式，增加土地庫存。

另外，在標地選擇上我們也會透過政府各機關網站，注意土地標售及各類公開評選案件的訊息，謹慎評估投資標的之合約規定與投資風險，挑選合適土地進行詳細評估，積極參與雙北市之捷運聯開案、公辦都更案及其他公開甄選案等。

2023年我們取得「三鶯線三峽站出入口1捷運開發案」規劃興建兩棟地上14層、地下兩層的捷運共構大樓，總樓地板面積約一萬坪。而「板橋區港子嘴段都更案」、「安欣芳和公辦都更案」，亦依各案特性分別規劃「黃金級綠建築」、「智慧建築」、「耐震設計」、「住宅性能評估初評及標章申請」（無障礙環境），甚至地源熱泵等設計。期望透過這些努力，能系統性地整合人與自然的關係，努力在建築產品中喚起人們對環境的記憶與情感，亦聯結客戶們更優質美好之居住空間。為人類的健康舒適做好基礎，追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展的建築設計。

3.1.2 全方位的建築規劃設計

將捷集團從建築設計起家，鑑於提供給客戶安全舒適的家園，陸續成立地產專業團隊，整合營建、房地產開發、室內裝修、景觀設計、資產與物業管理等，近年更成立 BIM 整合公司，以科學的方式運用 BIM 技術整合建築、結構、機電等資訊模型，完成一條垂直整合並提供全方位服務的專業團隊。

近年來因應台灣人口結構邁向高齡化與少子化的趨勢，2020 年已提前進入人口負成長的轉捩點，高齡化與少子化已經成為家庭急需面對的重要議題。在國內的統計上，高齡者住進安養機構意願偏低，在家老化是種趨勢。將捷從各方面深入探討市場現況，逐步增添更多貼心的通用設計、生活服務，同時也考量軟硬體的需求，致力打造「安全永續的健康住宅」、「智慧節能的居家環境」、「友善生活的貼心設計」，支持高齡居住者生活自理，提供更便利舒適的居住空間與生活體驗、減輕被照顧者及照顧者的壓力，滿足使用者生活的多元需求，打造全齡友善住宅成為愛與幸福的創造者。

安全永續的健康住宅

居住的安全性

結構安全是顧客購屋的基本條件，將捷自 2017 年起採用自行研發專利工法，運用於所有在建案陸續以專利工法「柱箍筋結構工法」、「牆定位筋結構工法」、「牆開口補強筋工法」進行施工，提高建築耐震力、強化基礎結構，達到住戶、協力廠商及集團三贏的局勢。

除此，將捷深知在居家的安全設計上，還需要考慮到更多的硬體規劃，讓所有的使用者都能夠住得安心，因此在規劃設計上特別參照通用設計 (UD)A 級與 A+ 級規範，納入貼心且舒適之規劃設計理念。

公共領域

1. 整體建築物與外部公共街廓彼此銜接處須順平可通達
2. 公共社交場所連結通路平順方便易達
3. 入口順平及防滑材質
4. 清楚易懂指標系統
5. 屋突出入口採順平設計
6. 設計優先考量升降機可供大型傢俱及病床進出
7. 規劃友善全齡休閒庭園設計

私領域

1. 玄關門採自動升降門檻 (專利)
2. 室內走道淨寬 90 公分以上
3. 客廳景觀陽台順平設計，配合降板及無障礙鋁門窗，讓陽台與客廳渾然一體互為延伸
4. 浴廁入口順平，淋浴間設計線排避免水溢出
5. 依建案需求浴廁納入橫拉門設計

空間的延展性

近年集團所推出的銷售案，在居住樓高設計上皆達 3.4 米 ~3.5 米高，營造寬敞的生活尺度。在空間規劃上，更強調好的採光與方正隔局打造無暗房、無暗廳、無走道的空間，甚至依據專案特性導入結構無樑版等設計優點，讓空間應用更具彈性，將居住空間坪效發揮到極致。

環境的舒適度

我們透過各種科學的分析模擬，對建物主體、基地及周邊環境予以分析日照、陰影、風場…等，並將分析結果回饋於設計修正上，減輕陽光與熱對室內環境之衝擊，避免居住環境對空調設備之過度依賴，更減輕了日常生活的能源消耗。EX. 利用雨遮、露樑、露柱、深凹窗設計減少日照、提升窗戶規格「6+6mm Low E 強化膠合玻璃」強化節能效，亦或是「隔熱砂漿」降低建築外殼的熱傳透率、以提高室內空調效率，降低耗能。

住家的防護力

給排水系統的健康升級

總存水彎設計，可將濕區、乾區的排水全部匯集儲存及過濾、有效隔絕排水管道的臭沼氣傳播。另外，吸氣閥排水通氣系統，可有效的阻絕蟑螂蚊蟲藉由排水管入侵家中、阻止病毒由排水系統造成的垂直性感染，讓住戶安心。

防止廢氣的回流

廁所皆採當層排氣，防止各樓層的氣體垂直擴散。另外，在管道間樓的板面，我們做到確實遮斷，避免廢氣 (菸味、異味、病毒) 回流，回灌到室內，可保障居家空氣品質與安全性。

衛生間排水管路不干擾

在後疫情時代，我們已開始導入浴廁同層排水工法，關鍵重點就是「不穿越樓板」，檢修時可在當層進行，不干擾下層住戶，房屋產權分明、且可以減少排水噪音、避免漏水狀況。目前將捷已依各案特性選擇工法進行規劃。

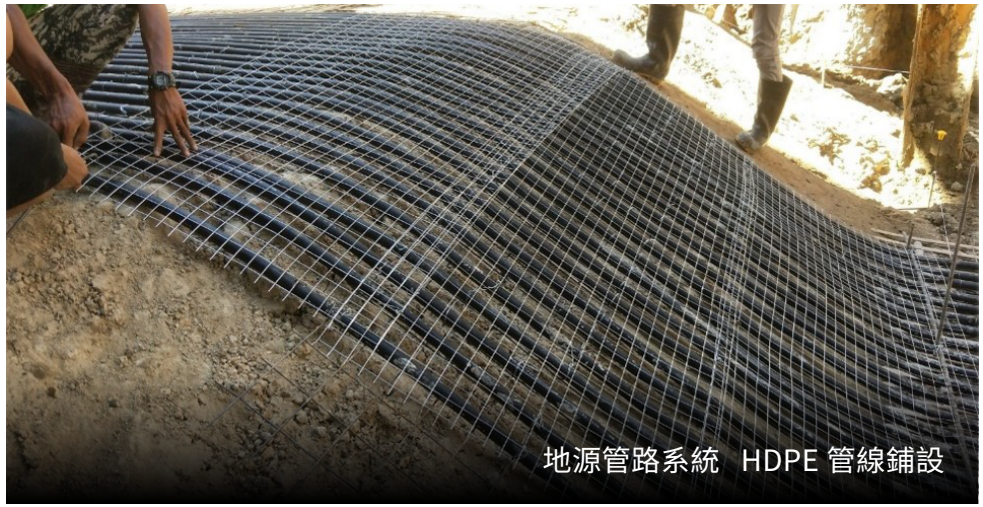
智慧節能的居家環境

能源管理系統的整合

能源管理系統已是為建案的標準配備，藉由能源管理系統的智慧管理，可達到負載扁平化，降低公設用電。在規劃上，我們結合多項居家安全、監控、監視、緊急求救等系統建置，提供更優質的居住環境，實現永續建築的理念。

節能設備的運用

地源熱泵技術屬可再生能源利用技術，比傳統空調系統運轉效率要高，能節省運轉費用約 40%，既環保又省電。主要原理是利用了地球表面淺層土壤恆溫特性作為冷熱交換源，進行能量轉換的供暖空調系統，在地熱提取和釋放的過程中無污染物產生，是很好的熱泵熱源和空調冷源，屬經濟有效的節能技術。自 2020 年起的推案「將捷之森」、「將捷旅闊」已陸續導入，2022 年也導入「中和民富廠辦」，2023 年「將捷旅闊」開始完工試車運轉，「將捷之森」、「中和民富廠辦」也預計 2024 年完工運轉，預期為建築物日後維運上創造出更大的經濟效益。



地源管路系統　HDPE 管線鋪設

智慧樓宇的規劃

面對小型社區，將捷以一系列配套的整合方式，降低物管人力需求、建置電子信箱、智慧包裹櫃等設備，取代物管人員代收一般信件、掛號信及包裹業務，另透過門禁、對講、監視、設備監控系統及遠端監控 APP 管理，達到人員管制目的又可兼顧社區正常運作，確保住戶安全便利的生活品質。

停車場電動車充電樁基礎

因應台灣 2050 淨零排放之國家政策目標，將捷提前佈局，預留電動車充電所需之專用電錶及供電盤，貼心在停車場車道預留共用線槽，方便住戶自行佈放線路引接電源及安裝充電樁，滿足住戶購買電動車後之充電需求，也兼顧社區整體用電安全。

屋頂電梯機房自動散熱設施

以往建案屋頂電梯機房散熱方式多採散熱百葉加排風扇方式，遇颱風或暴雨時，雨水恐由百葉流入電梯機房甚至電梯升降道造成電梯故障，將捷優化設計改採幽浮扇並搭配自動溫控裝置，當機房溫度過高時自動將熱氣藉由排氣管排至戶外，避免電梯機房過熱造成電梯主機故障，防颱排氣罩亦可防止雨水流入機房造成電梯損壞。

樓梯感應燈具及樓層指示燈

將捷貼心於各層樓梯間設置感應燈具及樓層指示燈，提供住戶使用樓梯通行時之照明，無需操作燈具開關，增加安全性及便利性，並可避免因忘記關燈形成用電之浪費，及延長燈具之壽命。

梯廳及電梯間設置雙迴路照明燈具

將捷貼心於各層梯廳及電梯間設置雙迴路照明燈具，一迴路照明燈具可於夜間常開提供基本照明需求，另一迴路依照感應開關之偵測，當有住戶接近時開啟照明燈具，提供足夠之亮度方便住戶行走，白天時段如日照亮度充足可採定時關閉照明迴路電源，避免用電之浪費。

友善生活的貼心設計

全齡的運動休閒空間

我們在公設空間導入全齡化公設，增設慢速、行走式的運動器材，提供特殊需求者或高齡者維持既有運動，讓空間更增添共融性。同時在韻律空間規劃上，引進深受各族群喜愛的增設體感運動遊戲「智能運動地墊」使用者可以流汗、燃燒卡洛里，可提升體適能同時保有更好的體態，增添使用動機與樂趣。我們期望，透過這些軟硬體的規劃與安排，可以讓社區空間的運用上發揮最大價值，淬煉出全齡宅理想模式。

社區慶典燈專用插座

將捷貼心於一樓社區外圍適當位置設置數處慶典燈專用插座，方便物管公司依需求設置裝飾燈具，不需再自行拉設明線，美觀實用。

空調主機及瓦斯管的立面設計

將捷貼心整體規劃，將空調主機及瓦斯幹管設置於外牆裝飾材料周遭，以融合於建物立面外觀。呈現整體和諧美學，為改善都市市容環境貢獻一份心力。

垃圾暨廚餘採冷藏設備

地下室備有垃圾冷藏設備，垃圾、廚餘不再囤放於家中，該設備可將垃圾低溫貯藏、抑臭無蚊蟲病媒孳生，既衛生又環保使、不產生臭味，維護社區整潔。

外牆排氣罩設置偏心接頭

將捷貼心將各戶之浴廁及廚具排氣管於外牆設置偏心接頭，使屋外側排氣罩之高度較低，避免屋外雨水流入屋內造成室內漏水。

住家陽台設置冷熱水

陽台空間規劃方面，貼心設計冷、熱給水龍頭，方便住戶因應不同季節變化所需以及貼心住戶有養寵物之盥洗生活需求，這樣的生活機能配置需求皆已是集團規劃設計準則之必要條件之一。

3.1.3 建築安全的落實與品質保障

家是每個人的安身之所，住得安全，才能保障生命與財產的安全，亦是一個幸福國度應提供人民的基本保障。安心居所的實踐是我們的信念，建築安全的落實與品質保障是價值和尊嚴的起點，更是將捷賴以維生的命脈。

挑選優質供應商

專業供應商直接影響到建築的施工品質，將捷依據不同類型供應商，訂定相關對應的供應商評鑑制度，篩選合格之供應商，以確認其交貨品質、交期、工程能力、保固及售後服務達到一定標準，進而培養優良的供應商為公司所用。

保障工作者安全與健康

為保障現場勞工職業安全與健康，我們要求施工現場須訂定出入管制、職業安全衛生管理等作業程序，以維持工區內的秩序與環境，確保工地之勞安系統有效運作，有效降低職業安全風險。針對高風險項目的分包商，我們更要求承商須強化第三人意外險最低保險額度須 300 萬元以上 / 人，以保障工作者權益。

創造高品質營建標準

將捷集團為保障住戶居住品質與安全性，致力於工程品質的把關不遺餘力，從規劃設計檢討、工程發包及施工階段皆嚴管施工品質，並開發自主檢查的 APP 軟體執行品管作業。我們要求營造商全程落實第一級自主品管、第二級查驗，於施工期間視營造商施工進度及施工項目，由監造單位確保工程的施工成果能符合設計及規範。第三級抽查則由建設公司負責監督監造單位，以落實品質查驗任務，以嚴謹的三階段把關現場施工品質，確保住戶居住品質及安全，達到住戶、協力廠商及集團三贏的局勢。

掌控營建品質與工程進度

將捷嚴謹的管控專案執行的各個階段，就所有對工程成本、品質、工程進度、以及環境衝擊等具相互可能影響的因素，均預先予以詳細審視及規劃並透過各項標準書及作業程序，迅速掌握工程進度並提升建築品質；亦要求營造商於開工前製作四大計畫書 (施工、品質、職安、機電)，確保計畫內容能符合規定、契約、圖說及施工規範，達到提升工程執行之進度及品質。

與時俱進的創新與改善

將捷每月由集團科技長召開 SHEF 會議 (永續 sustainable, 健康 healthy, 經濟 economic, 美 fabulous)，我們從客戶滿意的角度出發，依據集團政策、市場需求、品質、工期、成本等面向，跨足各公司的專業進行專業研討，促進產品的創新研發與流程改善，例如：濕區同層排水工法、整體衛浴的導入、預鑄工法、BIM 技術 4K 掃描比對工作、3D 實境空間攝影應用…等，甚至包含設計檢討、客服回饋等。我們希望透過 PDCA 的管理循環，確實作到經驗的累積與傳承，將產品與時俱進的做到創新、改善，帶給客戶最佳的居住品質。