



國泰建設

Cathay Real Estate

年史



住一輩子的好房子

如期交屋

Deliver houses
on-time

永久服務

Deliver perpetual
services

按圖施工

Construct as
planned

產權清楚

Clear property
rights

國泰五十 穩健踏實

Four promises lasted fifty years and forever more.





住一輩子的好房子

五十國泰 深得信賴

Four promises lasts fifty years and forever more.



創造股東利益・加強員工福利
Create profits for the shareholders · Strengthen the employees' welfare

堅守四大保證・確保客戶權益
Keep the four promises · Ensure the right

大量興建住宅・解決住的問題
Massively construct homes · Solve the residential problems

注重商業道德・講究職業良心
Respect business ethics · Value professional conscience

經營腳踏實地・工作精益求精
Operate in a down-to-earth manner · Work to strive for Excellence



住一輩子的好房子



美化環境 促進繁榮

Landscaping and promoting prosperity.





董事長兼總經理序

擁抱改變 從心開始 新出發

五十年來，國建從草創、茁壯、躍進、奮起到精進，雖然面對不同階段，但我們始終秉持著創業初期的信念，強調誠信、用心，以打造顧客的幸福家為職志，且一直以來也深獲社會購屋大眾的信賴。如今，站在知天命的攀升點上，我們深知，繼往才能開來，承擔客戶的託付才能延續對客戶的承諾，加重我們肩膀上的負擔，才能使我們更壯碩，更有能力去滿足客戶的需求。

台灣房地產發展這幾十年來，從批量製造到少量客製，從單純住的基本需求到全方位家的滿足，已從量變到質變。面對土地原料取得不易、激烈競爭的市場，我們不懈怠，反而更努力的追求卓越、以客為尊，從消費者的角度去思考產品的規劃走向，不僅要滿足消費需求，更要提高消費價值，如此才能在發展成熟的市場中，創造出屹立不搖的堅固地位，以保永續經營基石。

隨著集團的不斷擴大，公司的服務領域也逐漸多元化，健檢事業、商旅事業、大陸新事業等陸續推動，除了集團綜效、穩定獲利來源外，多元化服務領域最終能擴大服務客戶群，讓客戶接觸公司、了解公司，才能消費於公司。不論是房地產本業，或是轉投資的其他事業，我們一本四大保證、五大經營理念、六大工作方針，全力以赴，相信公司五十年來的成功是會一直延續的。

而為了保持領先優勢，提升服務價值，我們更提出了誠信、當責、創新的核心價值，以及換裝了企業識別標誌，五十年來的一步一腳印，讓我們成為業界標竿，我們感恩過往中的每一位同仁的付出與貢獻，也期勉全體同仁能一本進入公司的初衷，繼續為公司打拼。掌握趨勢前瞻未來是我們的強項，擁抱改變勇於轉型是我們的心態，正向思考迎接挑戰是我們的鬥志，欣逢公司創業五十周年，繼往開來邁向第二個五十年的同時，「國建五十、幸福一百」，不是口號，是我們努力的願景，同仁們加油！國建加油！新出發。

張清樹

刊頭

國泰五十，穩健踏實
五十國泰，深得信賴
美化環境，促進繁榮
董事長兼總經理序

目錄

萌芽成長篇 (民國53~63年)

01 公司創立萌芽	016
02 經營基礎與組織擴展	017
03 第一屆股東會、股票上市	018
04 創設員工培訓	019
05 制訂方針，展翅起飛	020
06 初創期經營成果	022
07 業務觸角拓展	023
08 衝擊下的經營	024
09 信守承諾、建立口碑	026
10 強化服務，樹立四大保證	028
11 經營管理體系的建構	029
12 熱心公益，回饋社會	030
13 創業成長的肯定	031
14 領導人薪傳	032
15 創業10週年活動	033

堅實茁壯篇 (民國63~73年)

01 建構企業文化	037
02 三井工程成立	041
03 引入電腦化處理業務	042
04 巨人商標，建立形象	045
05 完善員工福利制度	046
06 強化員工培訓	049
07 變局時代的經營	051
08 居住意向調查	053
09 創意行銷活動	054

10 新穎視覺媒體行銷	056
11 同心協力創佳績	057
12 售後服務獲佳評	059
13 喬遷濟南大樓	060
14 擴大營業據點	061
15 國建大樓璀璨落成與喬遷	063
16 發行刊物	066
17 國外同業來訪	067
18 成立基金會，推展社會公益	068
19 蔡萬霖先生膺任董事長	070
20 蔡萬霖董事長榮獲名譽商學博士	071
21 領導人薪傳	072
22 創業20週年活動	073

穩健躍進篇 (民國73~83年)

01 霖園新標誌	078
02 電腦化新紀元	080
03 培養知識經濟	081
04 金融風波的考驗	083
05 商用辦公大樓出租	083
06 首棟超高層建築誕生	084
07 主題式特惠購屋活動	085
08 業務突破創高峰	094
09 新理念新形象	095
10 營業據點再擴大	097
11 喬遷國壽大樓	098
12 喬遷台北國際大樓	099
13 國外同業二度來訪	100
14 學術單位來訪	101
15 經營有成的肯定	102
16 榮耀的冠冕	103
17 推展公益回饋社會	106
18 蔡萬霖先生膺任名譽董事長	115
19 蔡鎮宇先生榮任董事長	115
20 專業領導新時代	116
21 創業30週年活動	117

創新奮進篇(民國83~93年)

01 國泰地產集團之形成.....	121
02 國泰建設CIS新商標.....	122
03 全面e化.....	123
04 汐止「台北新都會」大型住宅社區開發 ...	127
05 桃園「國際大郡」大型住宅社區開發.....	128
06 新竹「荷蘭村」大型住宅社區開發.....	129
07 週年慶特惠購屋活動.....	133
08 更臻完善的售後服務.....	134
09 開展多元化投資.....	135
10 參與國泰天母購物中心共同開發.....	136
11 大陸市場調研.....	137
12 國泰房地產指數編製與發佈.....	139
13 關懷社會.....	141
14 擴大公益嘉惠社會.....	142
15 建築專業的肯定.....	148
16 名譽董事長蔡萬霖先生獲頒二等景星勳章	151
17 名譽董事長蔡萬霖先生獲聘總統府資政 ..	152
18 政府的借重.....	153
19 專業領導薪傳.....	154
20 緬懷名譽董事長蔡萬霖先生.....	156

宏觀精進篇(民國93~103年)

之一：組織改造，管理升級

1-1 精實專業團隊與戰鬥專業團隊的轉進建構	163
1-2 確立三大核心價值.....	164
1-3 CIS商標再精進.....	165
1-4 落實內控與強化法令遵循.....	166
1-5 強化人力運用-引進人力評鑑及適職分析.	167
1-6 工地查驗導入績效評核.....	168
1-7 員工福利再升級.....	170

之二：產品創新，行銷升級

2-1 切入精緻宅市場.....	176
2-2 跨入都市更新業務.....	181
2-3 行銷新作法.....	185

2-4 創新銷售.....	186
2-5 首次邀請國外建築師參與公司建案設計 ..	187
2-6 當責的售後服務.....	193
之三：作業精進，擴大交流	
3-1 新核心(ERP)系統與國際會計準則(IFRS)的建置與推動.....	194
3-2 證券無實體化與股東會電子化投票.....	198
3-3 導入新專業資訊系統.....	199
3-4 建築同業交流活動.....	206
3-5 國外單位來訪.....	209
之四：多角經營，擴大營收	
4-1 本業多角化經營與業務整併.....	211
4-2 新事業多角化經營.....	212
4-3 海外投資佈局.....	217
之五：市場權威，社會參與	
5-1 持續國泰房地產指數編製與發佈.....	219
5-2 持續擴大推動社會公益活動.....	220
5-3 一日志工活動.....	227
5-4 對藝術的堅持—朱銘雕塑.....	228
之六：經營果實，傳承遠景	
6-1 銷售額突破連創百億高峰.....	232
6-2 多面向的肯定.....	233
6-3 完工優良社區的肯定.....	244
6-4 專業領導交棒.....	250
6-5 公司五年計畫.....	251
6-6 公司優化專案.....	252
6-7 創業50週年活動.....	253

資料篇

歷年推案統計.....	258
歷年工地介紹.....	262
歷年資本額、營業額變動.....	315
台灣地區建築業發展與房地產演變概況.....	317
建材與設備演進.....	328
大事記.....	338
編輯後記.....	360



10 萌芽成長篇 Initiation

民國五十三年-六十三年

穩健出發，建築夢想家園

在施工良莠不齊的販厝年代，
國內第一家專業性建設公司就此誕生，
肩負起對大眾服務的使命，
國泰建設以踏實的經營腳步，
奠下良好的信譽根基起步成長。

壹.萌芽成長篇（民國53年～63年）

00 本篇小結

民國五〇年代以前尚無建設公司組織設立，當時在加速經濟成長的需求下採取出口導向策略，純內銷資本密集的房地產行業，在資源分配相對劣勢與市場發展條件尚未成熟的情況下，發展相當緩慢。

民國五〇年代以後，台灣經濟快速成長，國民所得與人口逐年增加，住宅需求日漸提高，而此時的房地產業仍屬小規模的販厝階段，不僅施工不良，品質低落，民眾購屋尚需費力自籌大筆資金，建築業在沈寂中等待著崛起。

民國五十三年九月，國內第一家專業性建設公司——「國泰建設股份有限公司」成立。不但是首創公開募股的建設公司，也是第一家使用預售制度的專業性建設公司，建築業從此邁進一個新的里程。

航行大海的船舶需要羅盤的指引，邁向建築世界的國泰建設也需要精神的領航。創業初期，即已確認永續經營的理念，以「顧客第一，信用第一」為營業方針，在「安定中求進步」之原則下穩健經營。



首任董事長蔡萬春先生體認企業經營與發展首重毅力，即訂立「信心、忠實、奮鬥」做為員工參與企業經營及公司發展的基本信念。名譽董事長蔡萬霖博士時任總經理時為訓勉員工，又增列工作信條——「迅速、正確、負責」及為人處世三大原則——「和氣團結、言行誠實、助人不計」，成為公司員工上下信守的工作態度及為人處世的指南。這些精神指標在創業維艱，筚路藍縷的階段引領國泰建設穩健前進，為公司永續經營奠下良好根基。

在營業方面，公司成立時即提出「產權清楚，按圖施工，如期交屋」三大保證，深獲客戶肯定與信心。後來更加上「永久服務」，首創全國四大保證，確保客戶權益，樹立良好的信譽。雖然歷經退出聯合國的震撼，石油危機的衝擊，皆能安然渡過，由於營業計劃正確，不僅在建築業建立穩固之地位，所興建的房屋也被公認為最有信譽的建設公司。

回首國泰建設創業第一個十年，正逢民國五〇—六〇年代建築業的轉型期。預售制度結合民國六〇年代以後的代銷體系，使建築業快速延伸至各地，創造台灣房地產業蓬勃發展的景象。國泰建設公司在經營者高瞻遠矚、掌握先機、注重信譽下，強化體質，創立良好制度，塑造企業獨特超群的風格與文化，終能領先群倫在業界保持領先地位。

創業第一個十年的國泰建設公司，在穩健踏實經營中，業績不斷成長，猶如初生之犢，勇敢衝刺，迎向挑戰，日益茁壯。

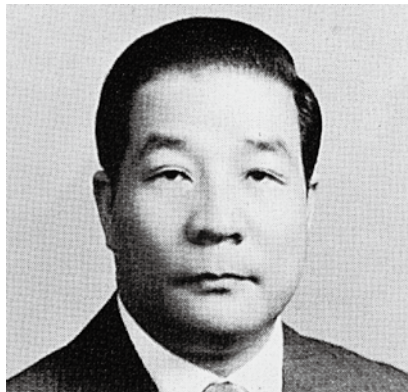
01 公司創立萌芽

實業家蔡萬春、蔡萬霖等人士，鑒於國內政治安定、社會暨經濟成長迅速以及人口相對增加，住宅問題日趨嚴重，國民住宅急需大量興建，乃於民國五十三年六月一日開始籌劃成立「國泰建設股份有限公司」。同年七月三日，奉證管會證管（53發字第五二〇號令核准公開募股，旋於同年七月八日登報公開募股，並於當日全部募足，隨後同年八月六日股款全部繳足。

同年九月十四日下午二時，假台北市衡陽路第十信用合作社三樓禮堂，舉行國泰建設公司創立大會，通過本公司章程及董事、監察人選舉辦法。同時選出董事蔡萬春等二十五名、監察人蔡萬才等五名。同年九月十六日召開第一次董監事聯席會，推選蔡萬春先生為董事長，蔡萬霖、陳逢源、林頂立、呂守義、賴森林、翁明昌等六人為常務董事，蔡萬才為常務監察人，並敦聘蔡萬霖先生為總經理，公司於斯正式成立。同年十二月一日奉經濟部核准設立登記，並核發經濟部公司執照，同日於台北市南陽街九十號國泰大樓二樓隆重開幕，並正式對外營業。



董事長蔡萬春



總經理蔡萬霖



證管會核准招募股份及發行股票(53.7.3)



公開募股公告 (53.7.8)



公司創立大會(53.9.14)



經濟部核准設立登記之公司執照(53.12.1)

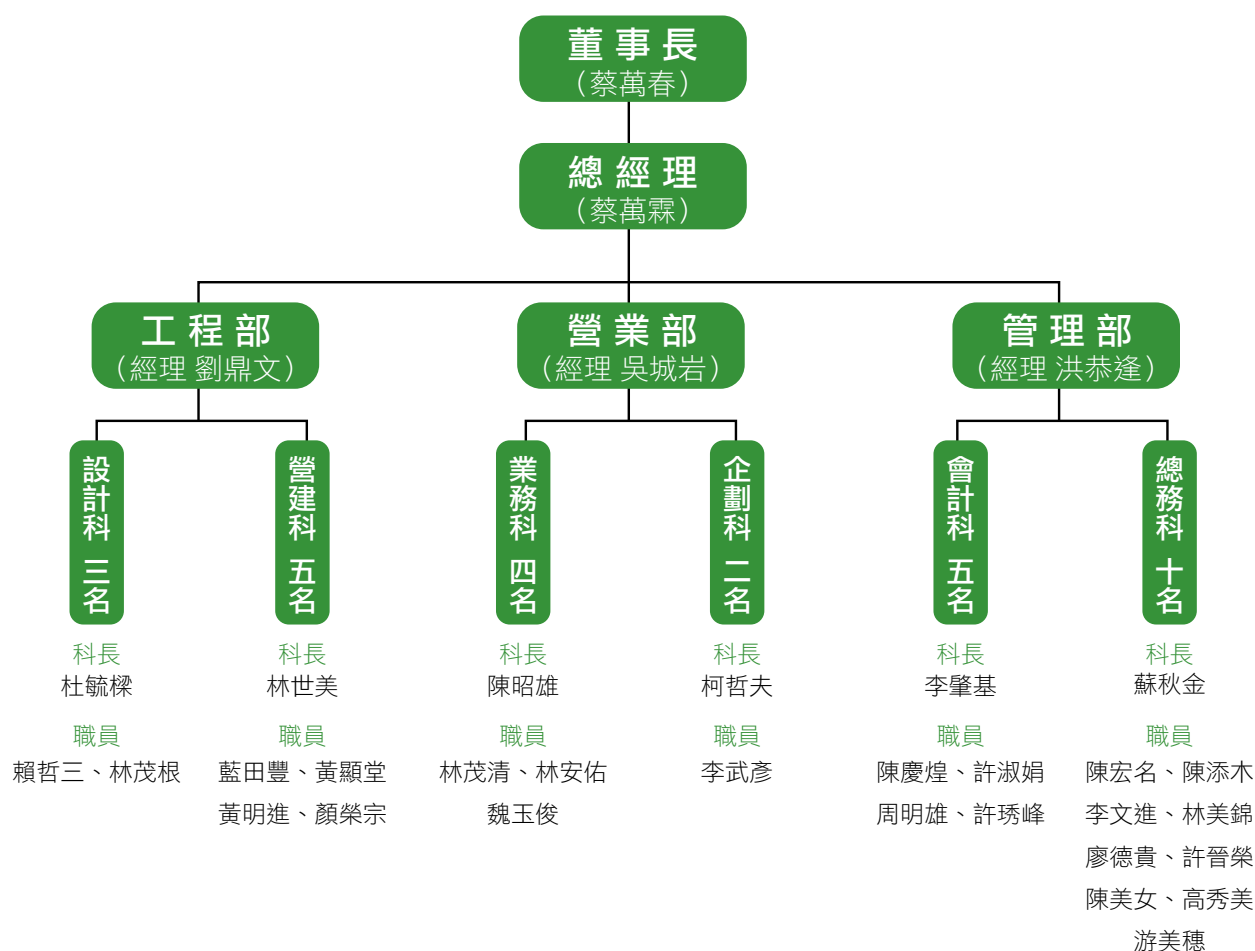
02 經營基礎與組織擴展

草創期，經營組織編制不大，惟大家同心協力，秉持著「信心、忠實、奮鬥」的創業精神，筆路藍縷為公司的永續經營紮下深厚的根基。

公司初期組織編制為三部六科，之後隨著公司業務量的增加，組織亦做調整並歷經多次逐步擴展，至民國六十二年七月，公司組織已由初創期之三部擴充為四部一室，即財務部、營業部、企劃部、工程部、秘書室，其中秘書室乃由管理部更名，而財務部、企劃部為新增部門。



初期內部組織管理文件



03 第一屆股東會、股票上市

公司創立時資本額定為新台幣壹億元整，分為一千萬股公開發行。並於民國五十四年二月廿七日舉行首屆股東常會，股東人數七二三人，會中明確表示興建國民住宅為本公司主要業務，對於施工品質更要求做到不偷工減料、力求安全可靠為原則，顯示出本公司經營腳踏實地、工作精益求精的經營理念。

為配合證券公開資本大眾化之政策，於五十四年三月五日核准股票試行上市，由於業務日趨擴張，財務穩健，旋於五十六年十月廿八日奉准改為國內第一家正式股票上市之建設公司。



第一屆股東大會 (54.2.27)



第一屆股東大會 (54.2.27)(右一為名譽董事長蔡萬霖先生)



第一屆股東大會議事手冊(54.2.27)



第一屆股東大會決議錄(54.2.27)



最早期股票(53.12.1)

04 創設員工培訓

民國五十五年四月，制定「員工教育實施辦法」，教育與實施之宗旨如下：

- 為加強人事管理，提高員工之素質，施予適切之教育訓練，以培養豐富的知識與技能；同時，養成高尚的品德，處理業務能達成科學化，使其貫徹「信心、忠實、奮鬥」之國泰企業精神與「迅速、正確、負責」之工作信條，成為自強不息之從業人員。
- 使員工深切體認本公司對社會所負之使命，並激發其求知慾、創造力，使能充實自己、不斷努力向上。

初期的員工教育訓練分為不定期與定期訓練二種

1.不定期訓練：由各部門科主管對所屬員工，視情況隨時實施之。各主管擬定教育計劃、經常督導所屬員工，以增進其處理業務能力及充實其處理業務時應具備之知識。同時，各主管經常利用集會，以專題研討報告或個別教育之方式，實施職場機會教育。



新進人員教育訓練(59.8.28)

2.定期訓練：每年分二次舉行，由各部主管擬定教育計劃，會同人事科排定日期後，聘請專家或各單位幹部協助，分普通班（一般員工）及高級班（股長以上幹部），內容除包括一般實務外，並視實際需要訂定研修課題。



定期教育訓練(59.10.28)

除了定期與不定期教育訓練，並依業務實際需求派員至國外考察。

員工的教育訓練在公司成立初期即列為內部重點工作之一，因此，自民國五十九年「國泰人壽淡水教育中心」落成使用後，每年均在該中心舉辦在職教育訓練，讓員工在清靜幽美、設施完善的場所學習進修。



定期教育訓練(63.6.28)

05 制訂方針，展翅起飛

創業初期宗旨，係以期滿足人民衣、食、住、行、育、樂六大需求中之「住」為目標；並密切配合政府之「社區發展工作綱要」一改善民眾居住環境品質，增進社會協調與和諧，且致力實現民生主義之均富、安和、樂利之新社區的建立。本著此一崇高信念，向經濟部申請經營之事業有四項：

- 國民住宅營造業。
- 營造業及承包各項工程。
- 觀光旅社及觀光事業。
- 其他有關事業之經營及投資。

由於深切的體認到創業維艱，在永續經營的理念下，尤重信譽的建立，因而，在創業初期以「顧客第一，信用第一」為營業方針，並期在「安定中求進步」之原則下穩健經營。且擬定以「營建公寓店舖，承包各種營建工程」、「開拓新社區，辦理土地改良」、「興建觀光事業等」為初期之三大營業計劃。由於充分掌握社會脈動，且經營計劃正確，不但業務順利推展，並在短短的期間內，在建築業中逐漸建立穩固地位，奠定事業經營基礎，且能後來居上領先群倫。而所興建之房屋廣為大眾所喜好與認同並為各界公認為最有信譽之建設公司。

1. 第一個工地的誕生

民國五十三年十二月，本公司第一個工地—國泰「信義公寓」正式推出，當時該地區儘是「港樓」（即二層樓之房屋）建築，而信義路、仁愛路、敦化南、北路均未開闢，出入均由當時的八德路（即今日的四維路）。



第一棟公寓—信義公寓(83.7攝)



第一個工地—信義公寓說明書



信義公寓售價表



信義公寓契約書

本工地的產品規劃為四樓公寓，第一批九十二戶推出後，造成搶購熱潮，銷售一空，顯示產品定位成功，接著又推出第二批，也能在短期內售罄。本工地主要的售價及建材設備概略如下：

- 售價：每坪肆仟伍佰元，自備款佔55%。
- 付款方式：訂約後分三個月繳清自備款。
- 貸款：一、二樓貸款每戶柒萬元，三、四樓每戶陸萬元（約45%），為五年期貸款。

推出時，除刊登報紙廣告外，並編印八開說明書（共八頁），封面則印上本工地之透視圖。

由於本公司第一個工地銷售成功，給公司帶來很大的信心，因而更加積極籌劃推出其他工地，奠定了日後業務拓展穩健的基礎。

建材設備	建材	牆身—外牆洗石子、內牆水泥砂漿打底抹白灰。
	地面	三分白石子嵌銅條磨石子。
	門窗	全部使用檜木，臥室為夾板膠合門，正面為落地長窗（不含紗窗）。
	廚房	地面、台度、水槽、爐灶、工作台皆磨石子。
	浴廁	磨石子浴槽、白磁面盆、馬桶、四台尺之白磁磚。
	其他	設有專用垃圾孔道、爐灶專用煙囪各一處

2.第一棟電梯大廈

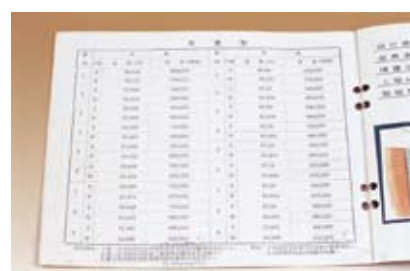
民國五十四年三月，本公司有鑑於國內工商業日益發達，國民所得逐漸提高，為求改善居住環境，提昇國人生活空間品質，乃決定推出本公司第一棟雙併電梯大廈—敦化大廈，該工地位於敦化南路與忠孝東路交角處，現今國泰怡和大廈之巷道裡。坪數規劃全部都是大戶宅第，從五十三坪到九十八坪，平均售價為每坪柒仟玖佰元，採用當時最高級之建材，由於總價高，購屋者之訴求層次也較高。而由於本大廈推出，也為公司日後銷售及營建大樓，樹立了標竿。



第一棟電梯大廈—敦化大廈(83.7攝)



敦化大廈說明書



敦化大廈售價表

06 初創期經營成果

民國五〇年代以後，社會型態漸由農業社會轉入工商社會，大量人口湧集於都市，人民在豐衣足食之餘，更進一步要求「居住」問題的改善，對住宅的需求日益迫切。

台灣的建築業在五十年代至六十年代為一轉型期，不僅投資經營的方式改變，即由地主自建漸進而

由公司投資興建，建築型態亦由透天厝漸變為公寓住宅，以解決市區人口急速增加之住宅短缺問題，且建築業興建的觸角更快速延伸至全國各處。

公司成立初期，本著為幫助社會解決居住問題之創業理念，先後在台北市推出十數個工地。由於地點適中，價格合理，公司於成立時即向社會提出「產權清楚」、「按圖施工」、「如期交屋」之三大保證，故均能在短期內銷售一空。其中龍江別墅，於五十六年十月推出時，有不少客戶從前一天晚上，帶著草蓆排隊等待訂購，當天開始營業時，大批的搶購者蜂湧而入，人頭鑽動之場面，不下於年節購買返鄉車票之盛況，顯見公司信譽在創業的三年間即已深獲客戶肯定與信賴。

而在創業初期更以帶動地區繁榮的先鋒為期許，五〇年代中期，台北松山的五分埔地區，尚是人煙稀少，遍地皆是稻田、菜園的地方。然而由於公司的高瞻遠矚，在這片荒地上大量購入土地，規劃新興大社區，陸續興建大批住宅，因此在此地區，蔚然形成國泰建設大社區。如果說基隆路以東的松山繁榮，是由五分埔帶動，那麼國泰建設應是帶動松山繁榮的先驅！

俗云：「創業維艱，守成不易。」為珍惜此得之不易的基礎，乃採取在安定中求進步的踏實穩健作風，因此在創業短短幾年，業績不斷成長，在業界始終保持領先地位。



五分埔社區

07 業務觸角拓展

民國六十年以前，公司除了在桃園推出桃園新邨外，其餘推出之工地皆在台北市區。為因應廣大客戶的居住需求，擴大服務地區，特將「經營地點多角化」，列入六十一年度的營業方針。

基此方針，該年度推出之工地多達二十個，其中北投、景美、劍潭等三處工地乃公司具體向郊區發展的先驅。

北投花園社區，位於北投中和街、復興崗之北側，為二樓式建築。由於戶戶前院均有大庭園，售價又低廉（每坪僅柒仟參佰元），因此廣受歡迎。

景美花園社區，為公司在新店地區開發之先驅、位於北新路與中華路旁四層樓建築，係與基督教復臨安息會合建。由於地點適中，並採當時付款條件極為優惠之百分之四十五的十五年銀行長期貸款，在推出後不久，即銷售一空。

由於業務拓展順暢，增強了公司擴大營業據點的信心，也使得營運規模不斷的增大。



北投社區



新店社區

08 衝擊下的經營

1. 退出聯合國的震撼

民國六十年，可說是政府遷台以來最為艱苦的一年。先有美國實施新經濟政策，以及美元大幅貶值，繼之美國總統尼克森宣佈訪問大陸；我國於十月退出聯合國。而時值我國出口貿易暢旺，房地產正欣欣向榮之際，在遭受此國內外政經丕變的衝擊下，一夕之間，人心惶惶，使得房地產的交投，瞬間陷入空前的低潮，且此一陰影持續達一、二年之久。

然在政府穩定民心的政策昭示下，建築業亦體認此一政經衝擊應屬短暫，本公司亦秉持過去審慎經營的態度以及因應景氣變動的前提下，仍積極於六十年度陸續推出十一處工地。營業額突破肆億元大關，且為上年度的二・四倍。顯示公司在永續經營的理念下，不受短暫環境衝擊影響，仍大量投資興建，同時展現對政府的信心與政策的配合。

2. 石油危機的衝擊

民國六十二年間，由於世界性通貨膨脹，美元大幅貶值及我國外匯存底激增，游資充斥；兼之以阿戰爭，產油國家宣布石油大幅漲價，使得絕大部份依賴石油進口的我國，亦遭波及，中油公司為反應成本，國內油價漲幅幾近四倍。連帶使得多項營建主要材料也大幅漲價。在物價巨幅上漲的趨動下，社會大眾基於保值心理，近似瘋狂地搶購房地產，市場上頓時呈現供不應求的局面，房價更出現一日數漲，造成購屋黃牛因應而生，只需先付出貳、參萬的訂購金，而一轉手間即可獲利數倍。

當時公司所推出之永吉新邨一、二批，新店耕莘新邨，石牌新邨，景美二社區一、二、三、五批等房屋，即在這種情況下，客戶蜂湧搶購。營業櫃台人潮洶湧，絕大多數欲承購客戶都必須在清晨五、六點，甚至結伴於前一晚即來公司排隊方能有機會購得。公司方面，為示公平起見，一方面敦請轄區派出所員警前來協助維持秩序外，公司各部室人員也暫時放下工作，幫助櫃台人員加緊作業，疏導人群，依排隊先後秩序分發號碼牌，由客戶抽籤方式，始解決困難。這真是台灣房地產史上，空前未有的景象。

而政府為了抑制持續上升的物價，於當年六月二十八日宣佈採取「十一項穩定物價措施」，其中與房地產有關的主要有四項：

- 延緩土地公告現值時間。
- 四層樓以上建築物全面禁建。
- 水泥鋼筋等主要建材限價、限量交易。
- 銀行緊縮信用，暫停對建築業融資。

政府穩定物價措施雖稍使物價、市況漸趨平穩，但因國際物資短缺，國際物價仍持續飛漲，使得在短期間內，國內物價也連動飛漲，民生必需品與房地產交投仍然熱絡。

這一年公司所有推案工地，均在短期內被客戶搶購一空。



09 信守承諾、建立口碑

民國六十三年年初，當人們仍然沈醉在搶購民生必需品與房地產之時，由於世界性通貨膨脹，加上我國外匯存底太多，帶動國內物價持續飛漲，不少同業因不敷狂漲的成本，紛紛要求客戶另外加價。但本公司仍咬緊牙根，信守買賣契約，自行吸收上漲之成本。

及至春節過後，政府突然頒佈（一月二十七日）「穩定當前經濟措施方案」。把該漲的物價一次漲足，頓使預期漲價的群眾投機心理，吹得煙消雲散，各項建材止漲回跌，市場也因此冷淡下來。任憑建築商與房屋銷售代理業者絞盡腦汁，施展奇異招數，仍然喚不起購屋大眾的興趣，一連數月，房地產的交易從六十二年的高峰滑落到谷底。

鑑於因政府實施物價穩定政策後，各項建材價格止漲回跌，依一般商業慣例，必須恪守履行契約，但本公司本著「創造信譽與利潤分享顧客」之服務宗旨，主動重訂合理售價，讓愛護本公司的客戶，同享本公司因成本減輕之減價優待，當時計有國泰三邨八批，福安新邨，北投三社區，民生五邨三批等工地，總計減價退款數額約新台幣參仟萬元。誠可謂劃時代之創舉，贏得客戶交相讚賞，大呼連作夢也想不到，本公司會退款給他們。同時此段期間，為避免市場集中風險，及擴大投資區位打算，公司於七月間派遣科長以上人員，分赴各大都市，作房地產市場調查與投資可行性分析，調查報告指出，高雄地區房地產深具潛力，值得開發，此為公司對高雄地區進行投資的濫觴。



國泰三邨八批



福安新邨



民生五邨三批

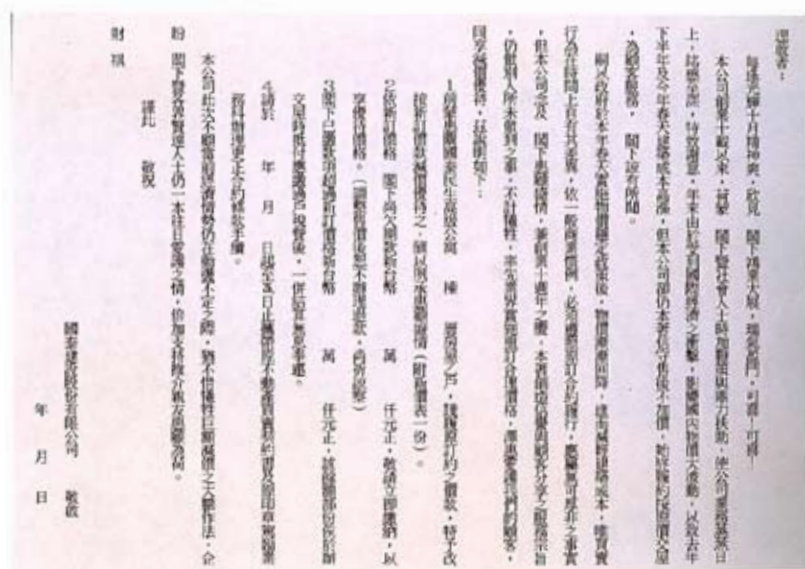


北投三社區

在一片景氣蕭條中，當時總經理蔡萬霖先生，即在八月份幹部會議中，勉勵同仁：「應稍安勿躁，在此時應多充實自己，養精蓄銳，並將眼光放大，確信建築業必有好景」。而本公司在他敏銳的眼光與睿智領導下，業績蒸蒸日上，誠可謂高瞻遠矚矣。

為突破不景氣的銷售瓶頸，本公司在八月間，嚐試推出每戶二十五坪以內，三房二廳總價僅伍拾萬元左右之木柵社區，沒想到第一批甫推出，即在當天售罄，這在當時房地產可謂一大奇蹟，也重建了同仁的信心。

而民國六十三年共計推出十五處工地。因十月份本公司調整價格並退款，頗受客戶好評，於是爭相走告，間接刺激了工地銷售，從此「國泰建設」金字招牌深深打入消費者的心坎中，這也算是採取「退款通知書」這劃時代的創舉時，所得到的另一項收穫吧！



退款通知書(63.10)

10 強化服務，樹立四大保證

國內建築業在民國五〇年代以前，仍停留在地主自建之「純販厝」的個人經營階段，尚無所謂的「建設公司」組織型態，因此房屋的品質任憑興建者的良心，更遑論有售後服務。民國五〇年代以後，對住宅的需求日益殷切，為建築業的轉型期，而本公司於民國五十三年九月成立，是國內第一家專業性建設公司，國內的建築業也從這一天邁進了一個新的里程。創業初期，即已確認永續經營的理念，並且特別強調以「顧客第一，信用第一」為營業方針，因此，對於房屋的興建從選地、規劃、設計、施工、建材之選用到竣工交屋之產權移轉，均有週全的計劃，為讓客戶在交屋後仍能獲得完善的服務，於民國五十七年七月二十三日正式頒佈「房屋售後服務準則」，民國五十九年八月時任總經理蔡萬霖先生在幹部會議中昭示：「今後應加強服務客戶，美化環境，並精心設計，追求理想房屋，以提高公司之商譽」，至此，「加強客戶服務」乃成為國泰建設繼「三大保證」後對客戶之另一項品質保證，並為國內建築業之首創。

本公司是永續經營的公司，建立客戶對

本公司產品長期的信賴至為重要，因此，於民國六十一年起，特別將「售後服務」改為「售後永久服務」，讓購屋客戶得到永久的保障與安心。而為加強服務的時效與品質，除於交屋發給「服務手冊」及「服務卡」，為提升服務時效，自民國六十七年公司業務電腦化後，將客戶之相關資料予編號並輸入電腦，迅速處理各項服務案件。

鑑於國內建築業良窳不齊，購屋糾紛時有所聞，消費者權益無所保障，為樹立優良之經營典範，以發揮激濁揚清之作用，乃由公司創立時所揭示之三大保證，進而擴大為獨步全國的四大保證——「產權清楚，按圖施工，如期交屋，永久服務」——以確保客戶權益。

多年來這套保證，不僅樹立了良好的信譽，亦博得社會大眾的信賴。



11 經營管理體系的建構

1. 經營管理委員會

本委員會係本公司經營管理方針之規劃與執行機構，舉凡董事會議決之經營策略及公司重大政策，或各部室經營管理上之新方案等，皆提交本委員會討論議定，再交由各部室執行。

本委員會的前身係為「研究委員會」。至民國六十二年九月改組為「經營檢討委員會」，六十五年五月始正式正名為「經營管理委員會」，簡稱「經管會」。

依最新組織規程，本委員會以董事長為主任委員，總經理為副主任委員，總工程師、副總經理、協理為委員組織之，並視特定經營議題邀請外部專家參與。並設執行委員一人，由管理部主管副總或協理兼任，另設幹事一人，由管理部經理兼任，綜理本會一切庶務。本委員會得視業務需要隨時召開，會議主要內容為公司業務發展方向及經營策略之指導與訂定，重大投資案件之決策，年度業務目標之擬訂，執行業務成果之檢討追蹤，各種措施、政策之得失檢討及各種章則之修訂事項。

2. 人事評議委員會

本委員會係本公司人事政策、人力資源運用及獎懲的最高決策單位。其前身為「考績審查委員會」，民國六十二年九月，改隸

屬於「經營檢討委員會」，於六十五年五月始正式正名為「人事評議委員會」，簡稱「人評會」。

依最新組織規程，本委員會以董事長為主任委員，總經理為副主任委員，總工程師、副總經理、協理為委員組織之。並設幹事一人，由管理部經理兼任，綜理本會一切庶務。

本會得視業務需要隨時召開，會議主要內容為新進人員之任用，員工年終考績、晉升、晉職等之評議，員工獎懲及人事異動評議事項。

3. 職工退休基金管理委員會

為提倡職工儲蓄、增進職工福利，並安定職工退休後生活，特訂定「職工退休（職）辦法」，自民國六十一年十月二十日起實施，並成立「職工退休基金管理委員會」管理退休基金，依據辦法每月皆按員工薪資總額提撥「職工退休基金」，並以專戶儲存之。

自民國八十七年四月一日本公司適用勞基法後，即依法成立「勞工退休準備金監督委員會」，公司並依法提撥勞工退休準備金至臺灣銀行專戶，使員工退休金獲得保障。

12 熱心公益，回饋社會

1. 捐資興建育幼院

公司自民國五十三年創立以來，一直以穩健的步伐向前邁進，累積了十年的經營成果，在業界佔有一席之地。因此，基於「回饋社會」的理念，開始積極參與社會公益活動，期盼以本企業棉薄之力協助急難孤苦之人，能夠獲得較妥善的照料及安排。也因本著「幼吾幼以及人之幼」的精神，於民國六十二年十月十日，由企業負責人蔡萬春、蔡萬霖昆仲，捐資興建之福安育幼院及福安紀念堂落成。院內收容有九十餘位孤兒，全



福安育幼院(62.10.10)

部膳宿、服裝及教育費用均由院方負擔，紀念堂內有閱覽室及禮堂，為院方兒童提供一個良好讀書環境及活動空間，使其具有無異於外界的成長條件，亦不致於心生自卑自憐的心態，讓兒童們得到師長們悉心的照料。

2. 成立社會福利基金會

為落實「回饋社會」的理念，使推展社會福利成為永續性的工作，於民國六十三年二月一日，由國泰關係企業七家公司：國泰建設、國泰人壽、國泰產物、國泰信託、國泰塑膠、國際航運、國鼎塑膠捐資貳仟萬元，成立「財團法人國泰企業機構社會福利基金會」，辦理各種社會福利工作，使一般大眾皆能蒙受其利，促進社會之安定。

13 創業成長的肯定

榮獲建築投資業龍頭美譽

民國五十三年九月創業以來，即配合政府大量興建國民住宅的政策，在全省各地廣建高品質住宅，解決一般民眾「住」的問題。秉持著「美化環境、促進繁榮」的心願，在各社區規劃各種休閒、育樂、社教空間，以改善居民生活環境，提昇居民生活品質。

在艱辛的創業過程中，每棟建築的一磚一瓦都凝聚著國泰建設從業員工的細密心思與不懈理念，而聲譽也在大眾的傳播與時間的累積下，得至甜美的果實，在民眾的眼中，國泰建設的產品已是高品質、高信譽的代名詞，對這一項肯定，是國泰建設全體員工最大的欣慰。

國泰建設不僅在業界最先提出「產權清楚」、「按圖施工」、「如期交屋」、「永久服務」四大保證，其住宅的興建量更冠居所有建築業。在中華徵信所出版的「中華民國大型企業排名」裡，自民國六十二年開始有營建業排名以來，國泰建設就幾乎年年囊括該項排名的第一位，因而獲得建築投資業龍頭的美譽。另在民國六十六年，由北屋出版事業機構所舉辦之全國信譽優良的建設公司選拔中入選，顯示本公司深獲社會大眾肯定。

在享有建築投資業龍頭榮耀的桂冠下，國泰建設更懷著戒慎的態度，期能帶領建築投資業，為國家社會盡最大心力，善盡火車頭工業，促進經濟繁榮的職責。



入選全國信譽優良建設公司(66.7.1)

14 領導人薪傳

1. 蔡萬霖先生出任副董事長

民國六十三年八月十三日，本公司召開六十三年度第二次董監事會議，推選總經理蔡萬霖先生出任副董事長並辭卸總經理，聘請黃瑞銘先生為總經理。

2. 黃瑞銘先生出任總經理

黃瑞銘先生於民國六十三年八月二十八日就任總經理，黃總經理曾任台北市工務局建管處處長，以其在營建業豐富閱歷，對公司業務經營與興革及未來發展，奠定穩固基礎。



總經理交接(63.8.28)
(中為蔡萬春先生、左為蔡萬霖先生、右為黃瑞銘先生)

15 創業10週年活動

民國五十三年九月十四日創立到六十三年九月十四日整整十個年頭，就企業發展的歷程而言，是一個奠基的階段，亦是未來發揚光大的起點，回溯以往艱辛奮鬥的歷程，實彌足珍貴，為此，公司特別舉行隆重慶祝大會。

慶祝大會於九月十四日晚上六時卅分假台北市中山北路二段國賓飯店二樓國際廳舉行，由時任董事長蔡萬春主持，參加人員包括董監事及全體員工，會中並頒發服務滿十年資深員工優良獎及業績競賽優勝獎，會後並有聚餐及康樂表演。公司另贈送全體同仁，印有「創立十週年紀念」之餐碗乙組作為紀念。



十周年員工紀念品



國泰建設公司十周年全體員工於國賓大飯店留影(63.9.14)



20 堅實茁壯篇 Thriving

民國六十三年-七十三年

堅持原則，站穩腳步展雄心

這是風雲迭起、波折起伏的十年
樹，在風雨中不畏懼的向下生根、向上伸展，
秉持著明確的經營方針，
國泰建設在時事潮流裡愈發堅強，
走過青澀，穩健茁壯。

貳. 堅實茁壯篇（民國63年～73年）

00 本篇小結

民國六〇年代以後，房地產市場風雲迭起，建築業景氣循環在這十餘年間歷經波折起伏。走過青澀步向成熟歲月的國泰建設，在不斷的風浪衝擊中愈發穩健而堅實成長。

企業經營面臨永無止境的競爭，體質優良的國泰建設在故名譽董事長蔡萬霖博士多年主持企業經驗下，樹立五大經營理念，六大工作方針做為經營管理最高指導原則。企業風格正如同人的性格一般，能夠表現出企業的性格，它包含著一些從創業以來一直不曾改變的理念，這些理念也是支撐企業成長的脊柱。當一個企業的經營者擁有獨特的經營哲學，並能滲透到組織末端各部門，那麼該企業對不景氣的抵抗力較強。同時在景氣復甦時期，其成長力也顯得出類拔萃。茲舉幾例，略做歷史回顧：

民國六十二、三年間，不少同業紛紛以物價大漲之由要求客戶另外加價。惟國泰建設信守買賣契約，自行吸收上漲成本，堅不轉嫁給客戶。當各項建材價格回跌時，公司本著「創造信譽與利潤分享顧客」之服務宗旨，毅然主動重訂合理價格，退款予客戶。此項劃時代的創舉，贏得客戶交相讚賞。

民國六十七年美元貶值，油價上揚，建築業欣欣向榮。國泰建設為追求進一步成

長，擴大投資區位，廣泛服務大眾，對社會『住』的貢獻多盡心力。經過縝密評估後，於六十七年七月創立高雄分公司，十一月成立台中分公司，六十九年十月繼之設立台南辦事處。增設分支據點後的國泰建設如虎添翼，勢及南北，公司業務因此快速成長。

民國六十九年的房地產承襲政府發佈抑制政策影響陷入蕭條，一些建設公司經不起市場萎縮相繼倒閉。國泰建設仍一本「經營腳踏實地，注重商業道德，工作精益求精，堅守四大保證」的經營理念，不斷求新、求變、求突破。在董事長蔡萬霖博士睿智領導下，全體員工發揮最高團隊精神，同心努力突破艱辛挑戰，首創五〇一五特惠購屋活動，提供優惠條件造福大眾，引起購屋者熱烈反應。間接帶動業界，同業紛紛效法，不但使國泰建設在景氣低迷中保持業績一枝獨秀，成為房地產界的中流砥柱，更於民國七十一年、七十二年迭創業績高峰，證實國泰建設經得起任何經營環境的挑戰。

縱橫房地產市場二十年，本著永續經營的崇高理念，國泰建設公司已成為壯碩的建築界巨人，繼續為追求更高品質的建築昂然前進。

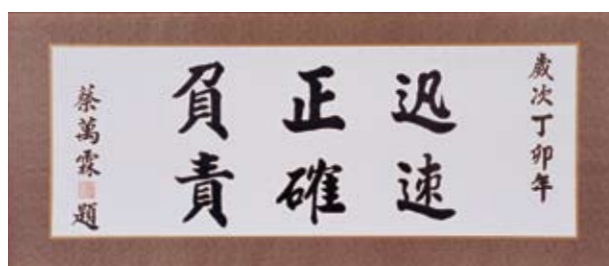
01 建構企業文化

公司創立之初，當時董事長蔡萬春先生體認企業經營與發展，首重精神毅力，即訂定公司的精神指標—「信心、忠實、奮鬥」，時任總經理蔡萬霖先生亦提出工作信條—「迅速、正確、負責」。

民國六十八年十二月十二日，蔡萬霖先生就任國泰人壽董事長，為訓勉全體員工，將原來之企業精神、工作信條擴大理念範圍為：「為人處世三大原則」、「五大經營理念」(原提示為四大，訂定符合國建為五大)與「六大工作方針」(內容較原提示略微修改)，做為本公司經營管理之最高指導原則以及霖園關係企業員工的工作態度及為人處世的指南。

1. 工作信條—迅速、正確、負責

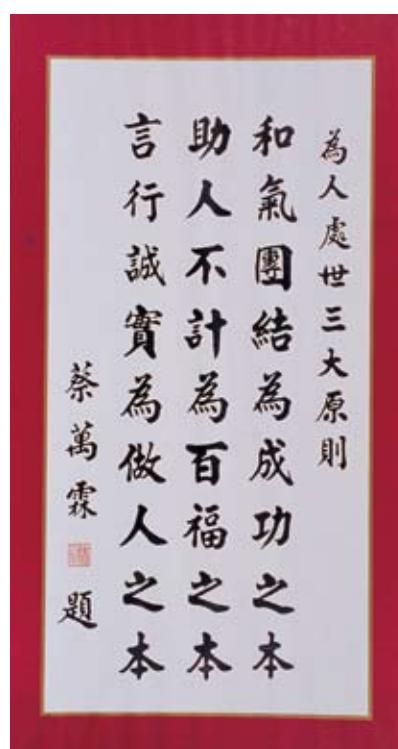
為適應知識爆炸與急遽變遷的現代社會，並順利達成工作任務，我們遵循著最佳的工作信條—迅速、正確與負責，亦即不拖泥帶水，不失誤，不推諉、塘塞。



我們的工作信條

2. 為人處世三大原則

- **和氣團結為成功之本**—本公司自創立以來，以謙和態度應對客戶，再加以全體員工上下齊心，團結一致，因而贏得「建築界巨人」之美譽。
- **助人不計為百福之本**—助人但不計別人的回報，心中充滿快樂，百福自然而至。本公司即以此為信念，「取之社會，用之社會」，在企業界樹立良好形象。
- **言行誠實為做人之本**—待人以誠，處事以信，言行合一為做人之根本。本公司以四大保證，做為企業經營原則；並確實執行、始終如一。



為人處世三大原則

3. 五大經營理念

• 經營腳踏實地、工作精益求精

企業經營的成功乃是全體員工以堅毅不屈的精神，腳踏實地一點一滴累積而成，並在每一件工作上精益求精，不斷求新、求變、求突破。

• 注重商業道德、講究職業良心

企業發展的最終目的乃在創造利潤之餘造福人群，尤其，建築業為主要的民生工業之一，更應以言行誠實的態度服務客戶。

• 大量興建住宅、解決住的問題

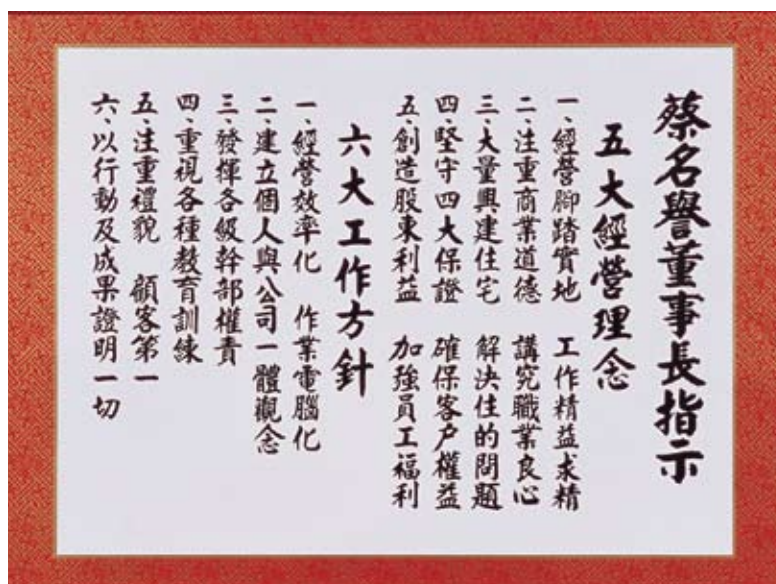
公司成立以來，本公司共興建各類住宅逾五萬戶，不僅提供國民舒適的生活空間與居住環境品質，更解決民眾「住」的問題。

• 堅守四大保證、確保客戶權益

民國五〇年代起，預售制度逐漸盛行，使投資客如風起雲湧般地投入市場，其中良莠不齊自不待言，造成許多購屋糾紛。本公司基於此，乃率先提出四大保證，確立正派經營，認真負責之風格。

• 創造股東利益、加強員工福利

公司與員工相互一體，努力不懈，並且員工為公司最大資產，因此，公司自當照顧員工福利、安定員工人心。至於股東為經營資本的提供者，除了應妥善經營外，也當保持相當的利潤，以確保股東權益。



五大經營理念、六大工作方針

4. 六大工作方針

現代企業經營，除了應具有明確的經營理念外，尚須有具體的工作方針。經營理念是永遠不變的指導原則，工作方針則是達成理念的具體化做法。

• 經營效率化、作業電腦化

企業經營必須講求效率，注重開源節流，組織之強化及作業單位效率之提高。同時，為因應資訊時代之競爭，適時地強化電腦系統，達到全面效率化之要求。

• 建立個人與公司一體觀念

公司就像一支大雨傘，每位員工應和氣團結、努力不懈，才能使這隻大雨傘拿得穩、不漏水。員工如果不靠攏、不團結，恐怕這隻大雨傘將無法庇蔭到所有的人，而會使一部份人淋到雨，因而受到環境之淘汰。

因此，每位從業員工亟須建立「公司有發展，個人才有希望」及「公司的目標能實現，個人才有發展」之共識觀念。

• 發揮各級幹部權責

幹部本身應具有正確之領導觀念，在工作及生活上應以身作則，作為部屬之楷模；在權責方面，更應在自己權責範圍內負起責任，不可事事推諉卸責。

• 重視各種教育訓練

使公司能永續發展，必須重視員工教育訓練。其目的不僅能充實其知識及專業技能，更能培養其積極的工作熱忱及正確的人生態度，以提升適應企業變遷之能力。

• 注重禮貌、顧客第一

禮貌是人與人相處所必須具備的基本條件，更是建立企業倫理的最根本條件。對內必是上下有序、和諧進取；對外則事事以客戶為重，處處顧及客戶之權益，提供親切、滿意之服務。

• 以行動及成果證明一切

明確的經營理念和具體的工作方針，必須以實際成果來證明，而各項計劃必須按步就班、腳踏實地、逐一完成，以輝煌的成果證明一切。

5. 松柏長青

民國七十年，時任本公司董事長蔡萬霖先生，特委請國畫大師黃君璧教授為霖園關係企業繪製一幅「松柏長青圖」，它象徵霖園關係企業旗下各公司及同仁今後發展的理想與目標，也是我們人生努力的三大境界：

- **松柏長青**：代表百歲長春，萬年長壽，永保旺盛鬥志之意。
- **滾滾溪流**：氣勢磅礴之流水，代表公司業績滾滾，大家財源滾滾之意。
- **旭日東昇**：表示公司所追求之目標像旭日東昇一樣，蒸蒸日上，光芒萬丈，充滿美麗遠景。

「松柏長青」、「滾滾溪流」、「旭日東昇」，這三大意境也將繼續指引國泰建設未來的理想與目標，使本公司能在國內建築業界永保松柏長青之姿，滾滾溪流之富，及旭日東昇之光華。



松柏長青圖

02 三井工程成立

三井工程公司之前身為國泰建設公司營建部，因業務擴充需要，於民國六十四年八月籌組成立，為一甲級營造廠，登記資本為新台幣玖佰萬元。六十八年六月增資為新台幣伍仟萬元，七十一年五月增資為新台幣陸仟萬元，七十二年八月增資為新台幣壹億元，七十四年五月增資為新台幣壹億壹仟伍佰萬元正，並由蔡萬霖博士出任董事長，為配合業務需要而於七十八年三月再行改組，由蔡萬霖博士出任名譽董事長，李奕世先生出任董事長並兼任總經理，八十年五月敦聘吳清文為總經理，八十年九月敦聘陳慶煌為副董事長，八十五年六月吳清文出任董事長，九十三年五月由吳明輝接任董事長，葉文男出任總經理，一〇〇年七月配合業務需求增資為新台幣陸億元，一〇一年九月吳明輝兼任總經理，一〇一年十一月顏金發接任總經理。

三井工程公司是國內施工品質管制最嚴格的工程公司之一，歷年來所承造之建物獲得多次頒獎並深得社會大眾所肯定。



優良之施工品質



獲台北市政府頒發安全衛生優良單位(77.12.2)

03 引入電腦化處理業務

因業務不斷推展，營業額日益增加，為加強經營的效率化及有效管理運用公司內部的資源，並提供眾多客戶更完善的服務，遂於民國六十七年九月開始籌備電腦化作業系統，並於十月二十四日成立電腦室，陸續研發各項作業電腦化之工作。

1. 第一個電腦化作業—股務處理

電腦室成立後，先以財務系統之股務次系統作為第一個電腦化作業目標。本項業務自六十七年十月下旬開始規劃，歷時四個月完成股東交易過戶、董監事股權變動表、股東大會之各種報表等項目。並自六十八年五月份舉行之股東大會中之各項資料準備即正式由電腦處理。接著同年八月無償配股之電腦作業亦順利完成。因此，可以說股務電腦化系統之導入在當時即收到正確且迅速之效果，也為往後作業全面電腦化奠定良好基礎。

2. 電腦設備之演進

電腦導入工作所涉及之問題甚廣，本公司最初於民國六十七年九月選訂大同公司代理日本之富士通FACOM-V電腦。初期之電腦設備中，終端機僅兩部且無中文處理能力，為加強作業處理，於七十一年元月引進日本富士通中文電腦。

由於電腦作業量快速成長，於民國七十五年六月引進美國Digital公司之超級迷你電腦VAX-750，並將原先在FACOM-V開發之各項電腦作業陸續轉換至新電腦。



初期電腦設備



初期電腦設備



早期租購電腦簽約典禮(67.9)

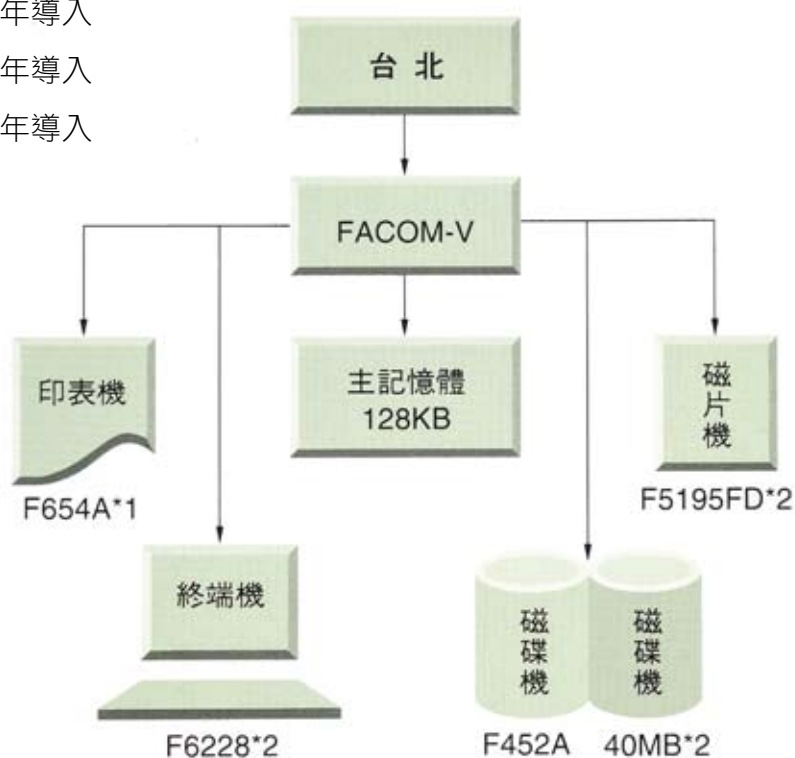
民國七十九年四月，股務系統資料量增加迅速，當時股東人數約近四萬人，為此特別再購入Digital公司VAX-100專供股務系統使用。

民國八十年四月，各項作業陸續電腦化，原先之VAX-750已不敷使用，乃購入速度更快，容量更大之電腦主機VAX-4300，速度為VAX-750之一三．三倍。同年十一月，再購入VAX-3100安裝於高雄，十二月購入VAX-2000安裝於台中。總計，在全省共有五部電腦主機同時運作，將公司之電腦作業帶到另一新的紀元。另為增強作業速度，於八十二、八十三年陸續購入七部雷射印表機。

3.業務電腦化之演進

初期導入之電腦設備因無中文處理能力，對於業務的推展較為不便，民國七十一年元月，引進中文電腦後，公司電腦化業務方向更為明確，以下為各主要系統之導入時程。

- 股務資訊管理系統：六十七年導入
- 人事薪資管理系統：六十八年導入
- 房屋銷售管理系統：七十一年導入
- 工程成本管理系統：七十三年導入
- 財務資訊管理系統：七十五年導入
- 企劃投資管理系統：七十五年導入
- 服務修繕管理系統：七十七年導入



導入初期電腦設備圖

4. 使用視窗終端機

由於個人電腦視窗作業環境的使用，其不穩定性及病毒感染的問題，造成維護上的一大工作負擔，讓維護人員疲於奔命。為解決這樣的現象，於八十九年間導入視窗終端機模式，後端為功能較強的終端機伺服器，前端則為精簡型之視窗終端機或以即將淘汰的PC模擬視窗終端機，這樣的模式，維護人員只要管理好終端機伺服器，一般PC上常見的問題則大量減少，讓資訊人員可集中心力處理企業之核心業務。

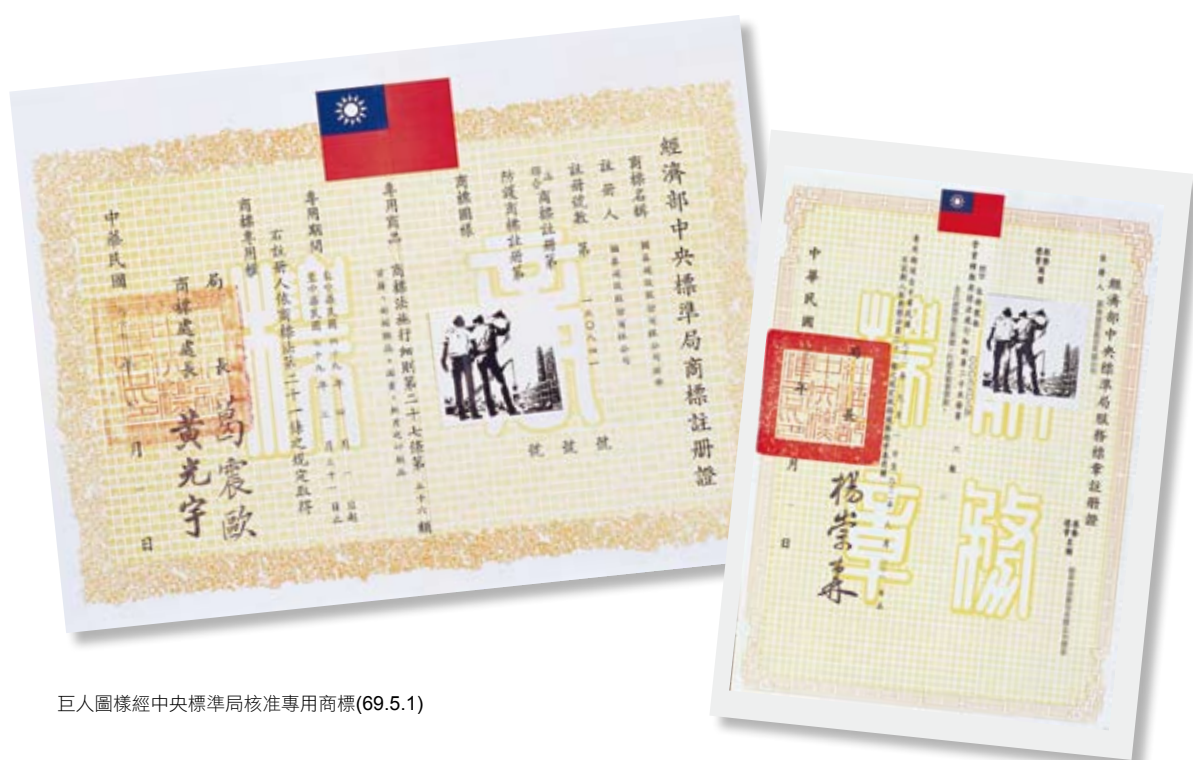
5. 系統轉型與無紙化

由於網際網路之興起，連帶軟體的開發方式也跟著起了變革，為跟上資訊科技之步伐以及企業內部日益增加之資訊需求，自九十年起將在迷你主機上的核心系統，逐步移轉至開放系統上資料庫。同時為加速企業內部的作業流程，於九十年十月導入電子公文，藉由企業內部網路(區域網路以及VPN)，讓作業決策於彈指之間快速的送達相關人員。而電子化流程更與現有電腦作業相結合，以請假為例，當員工以電子表單提出請假申請時，即與人事出勤系統作稽核，檢查是否超過請假天數，完成請假流程後，自動累積請假日數，整個流程將自動稽核與更新相關系統的資料。

04 巨人商標，建立形象

民國六十九年五月一日，巨人圖樣經中央標準局核准為專用註冊商標，自此廣泛應用於銷售廣告媒體，它不僅代表公司的形象標誌，並顯示著三種意義：

- 堅守「四大保證」的誠懇服務—長久以來，由於嚴格信守四大保證服務於客戶，因此產品獲得社會各界信賴。
- 營建技術的提昇—由於機械化在當時的營建工程並不普及，高層大樓亦不多見，圖中機械及大樓圖案代表著本公司邁向先進的營建技術。
- 達成「美化環境，促進繁榮」的心願—建築是藝術也是生活，本公司除了大量興建住宅，解決住的問題，促進地區的繁榮，並以營造一個舒適的生活空間與優美的環境為目標。



巨人圖樣經中央標準局核准專用商標(69.5.1)

05 完善員工福利制度

1. 職工福利會的成立

重視員工福利乃是本公司成立時強調的經營理念之一，初期有關員工福利由管理部總務科辦理，民國六十二年八月改由秘書室人事科接辦，為加強推行員工福利，於民國六十五年十月經向台北市社會局申請設立「國泰建設公司職工福利委員會」，專責推行員工福利業務，民國七十八年十二月二十九日向台北市政府勞工局變更登記為「財團法人國泰建設股份有限公司職工福利委員會」，繼續推動員工福利措施。



獲頒職工優良單位(71.7.23)



2. 職工社團活動系列

員工得就個人興趣與嗜好，參加各社團或另組新社團，利用公餘時間或例假日，自行舉辦活動。社團活動每年登記申請乙次，活動經費按人次予以補助，歷年來成立之社團有登山、釣魚、攝影、保齡球、籃球、露營、網球、插花、桌球、吉他、書法、國畫、工藝、游泳、棋藝、愛樂、旅遊、電影欣賞、橋藝等社團。各社團設置幹事及聯絡人各一人，負責社團活動之推展。

3. 獲頒優良單位

本會所舉辦之各項福利業務，因計劃周詳，制度完善，內容豐富充實，成果豐碩；多次榮獲台北市社會局及台北市政府勞工局之表揚，將本會列為「推行職工福利業務績效卓越機構」。

本會並於民國七十一年積極參與「五一勞動節勞工季」活動，民國七十五年參與勞工藝文成果展，民國七十六年更積極籌辦職工藝文成果展，均獲得主管機關之肯定並頒發獎牌及獎狀，全體員工莫不深感榮幸。



多次獲頒職工福利業務績效獎狀



各項員工福利



各項員工福利



各項員工福利

4. 完善的員工福利

- **辦理各項補助：**補助內容計有員工結婚、生育、喪葬、住院醫療、殘廢及眷屬住院醫療、喪葬等項。
- **子女教育補助：**凡本公司員工之子女，在公、私立幼稚園以上學校就學者，得申請教育獎助金，一年兩期。
- **健康檢查：**全體員工每年辦理健康檢查。
- **舉辦健行活動：**每年舉辦四次健行活動，員工及眷屬均可參加，並致贈精美之紀念品。
- **致贈生日禮物：**每月贈送生日禮物給當月生日之員工。
- **舉辦旅遊活動：**每年舉辦旅遊，由部室自行辦理。
- **致贈每位員工端午、中秋二節節金。**
- **舉辦員工忘年會：**每年舉辦員工忘年會，並舉辦摸彩、康樂晚會。



06 強化員工培訓

1. 員工教育辦法

民國七十年，配合業務實際需要，將「員工教育實施辦法」修改為「員工教育辦法」，並重新揭示教育之宗旨與目的。同時也修訂教育訓練系統如下：

(1) 新進員工教育

(2) 經常教育

a. 部室自辦：分每月職員會議及每季訓練。

b. 管理部籌辦：分內部講習、專題演講及派外受訓。

(3) 定期教育

至此本公司之員工教育訓練體系大致確定，同時每年編訂當年度員工教育訓練計劃，將定期或不定期教育訓練編訂於年度計劃中，並按計劃確實實施。



新進員工教育合影

2. 完善的教育系統

隨著時代的進步，資訊的發達，唯有從業人員不斷地接受教育、吸收新知，才能激發個人潛能，提昇工作績效，因此教育訓練益顯其重要性。本公司乃於七十二年底成立「教育訓練改進小組」，對教育訓練體系進行改革，以圖建立更適合公司性質與符合員工需求之具體方案，該小組歷經一年時間的討論與修正，完成改革本公司員工教育辦法，並修訂本公司教育系統如下：

• 職前教育

- └ 新進員工訓練（管理部籌辦）
- └ 新任幹部訓練（管理部籌辦）

• 定期教育—管理部籌辦

• 經常教育

- └ 部室自辦 ─── 專職訓練
- └ 部室自辦 ─── 職員會議
- └ 管理部籌辦 ─── 內部講習
- └ 管理部籌辦 ─── 專題研討
- └ 管理部籌辦 ─── 派外受訓



幹部教育訓練(69.3.8)



定期教育



專題研討

(1)職前教育

- a.新進員工訓練—為增進新進員工對公司之了解，每年皆由總公司集中舉辦新進員工之訓練。課程著重企業精神與文化之灌輸，經營理念之闡述，及各項章則規定之介紹等。
- b.新任幹部訓練—新任幹部於晉升後，應接受新任幹部訓練，加強管理理念之注入，以充實新任幹部應具備之管理知識。

(2)經常教育

- a.專職訓練—各部室及分公司每季至少舉辦乙次專職訓練，以充實員工處理業務所應具備的專業知識與技能。
- b.職員會議—每月舉行乙次，著重灌輸企業精神與文化及培養員工對公司之向心力。
- c.內部講習—為適合全體員工之共通性課程，課程內容由管理部於年度開始時訂定。
- d.專題研討—兩個以上部室提出之具專業性共同課程，由管理部選擇適當時機舉辦。
- e.派外受訓—管理部根據各部室提供之派外受訓課程，於年度中，逢訓練機構、學術團體開辦相關課程時，即選定人員參加。

- (3)定期教育—每年定期舉辦一次，排定適當課程對全體同仁分梯次班別進行。

07 變局時代的經營

1. 世局瞬變

政府於六十三年初頒佈有關物價穩定措施，使得房地產剎時從高峰逆轉陷入低迷，是年十一月，宣佈解除高樓禁建，房地產景氣方從谷底漸漸回升。然業界正欲大展鴻圖時，先總統 蔣公於六十四年四月五日崩逝，接著越南、高棉相繼淪陷，造成國際政局惶惶不安，遭此國內外局勢丕變影響，使得房地產交投頓時滑落，所幸此段低迷期間不長，只延續到八月。同年十月，由於油價又向上調整，促使這幾年來累積的些許游資，又因保值心態再次轉入房地產，房地產因而呈小幅復甦局面。在房地產市場上下起伏不定的情況下，公司仍秉持著永續經營一貫不變的理念，於六十四年陸續推出十三處工地。由於高樓禁建解除，台北市區各地爭相推出大樓，致造成供過於求，銷售遲滯之窘困局面。本公司所推出之工地亦受影響。



永和新邨(65.8)

由於供過於求，各家建設公司為突破銷售困境，利用各種傳播媒體，大做廣告促銷房屋。民國六十五年的建築業，可說是競爭激烈的戰國時代。

面對此種局面，公司仍秉持「更新市區建築，開發郊區住宅，美化居住環境。」的目標勇往邁進。抱定「房屋類型多角化」、「興建地點多角化」的原則，不斷求新求變求突破，廣泛的在各地陸續推出新工地，以求對社會「住」的問題多貢獻一份心力。

基於上述的經營理念，在該年度本公司相繼推出十二處工地。而當時所推出之產品，大廈方面銷售平平，公寓則廣受歡迎呈銷售順暢的局面，其中永和新邨乃在中和地區首次推出，由於造型突出，售價低廉，地點適中，因此，各批工地均搶購一空。該案為公司在台北縣第一個五層樓建築，因銷售順暢，奠定公司對五樓公寓產品之信心，也帶動日後同業對五樓公寓產品推出的風潮。

2. 中美斷交

民國六十七年十二月美共建交，致中美斷交，使年底中央民代選舉停辦，受此政局丕變影響，房地產景氣迅速陷入低迷，所幸在政府「自強、團結」昭示下政局乃歸之平靜，六十八年初房地產隨即急速反彈回升，雖然國內繼之又發生政治事件，但房地產在震盪中逐步走高。本公司再度展現對政府之信心與支持，於台北、台中、高雄共計推出二十八處工地，該年正好是公司成立十五年，累計全公司共推出一萬八千餘戶，其中四、五層以下適合中低收入階層居住之戶數高達一萬六千餘戶，佔百分之九十，顯示公司為「住者有其屋」的理想付出最大心力。

房地產景氣往往受到政局及財經措施影響而瞬息波動，民國六十九年的房地產即可說是詭譎萬變的一年。上半年延續中美斷交餘波，及通貨膨脹、石油上漲之影響，房地產市場呈現一片榮景。民眾在「搶漲不搶

跌」之置產心理下，掀起一波搶購熱潮，使得房價扶搖直上，更出現令人驚疑的一日三市局面。

政府為抑制房價的暴漲，於是在下半年採取了下列的措施：

- 追查購屋資金來源。
- 台北市地政處發佈第一期空地限期建築使用措施。
- 頒佈銀行「辦理自用住宅放款注意事項」，限制已有房屋者不得貸款。
- 大幅調整土地公告現值，以遏止土地投機。

如此一來，又使房地產由鼎盛走入下坡，景氣漸趨低迷，面臨此種困境和挑戰，全體員工同心協力，淬勵奮發，幸能掌握契機，仍保持優良的業績。

08 居住意向調查

在商品社會的演進過程，二十世紀中葉以後，無疑地是變化最激烈的時代。從「產品導向」到「行銷導向」的歷程，花費了一個多世紀的時間才演進完全，但從「行銷導向」到「消費者意識導向」的時代，卻只花費了二十多年的時間，顯示出商品消費潮流的多變性。而在消費者意識抬頭的浪潮下，各生產廠商再也不敢忽視消費者的需求，因之，於產品上市之前，必先做市場調查，再做產品定位，以求產品銷售順暢。而做產品市場調查除有賴於現有資料的收集分析外，最佳的方法則以抽樣調查為最直接有效。

不動產商品的演變，隨著國民所得提昇，生活品質改善後，成為消費者最重視的商品之一。除其具有高價值之外，更為消費者長期居住之所，因此，對不動產的要求、挑剔，也異於其他商品。於此，為掌握消費者意向，順應時代潮流，建設公司實應建立起一套資料，以做為推案前參考。

有鑑於此，本公司自民國六十六年七月起曾做過五次「居住意向調查」，該項調查目的有六項：

- 了解消費者購屋意向，以掌握購屋者偏好趨勢。
- 了解潛在客戶之位置，並開發更多潛在客戶。
- 了解本公司行銷、廣告策略之客戶接受性。
- 了解未購買本公司產品之購屋者原因。
- 了解本公司過去之客戶對產品及服務之滿意度。
- 了解過去之客戶未來換屋之需求。

因此，從該項調查中，不僅能夠了解客戶的購屋意向及滿意度，並可作為公司規劃、設計及施工的參考，進而掌握未來市場動向。



住戶滿意度調查表



調查報告

09 創意行銷活動

1. 五〇一五特惠購屋活動

民國七十年的房地產，延續了六十九年政府頒佈政策的影響，市場仍一片萎縮蕭條，銷售率節節下降，一些頗富名氣的建設公司，相繼倒閉歇業。七月十七日的中國時報更如此形容：「房地（慘）的淒涼氣氛，像高氣壓般厚重地籠罩著整個建築業，幾乎讓業者感到窒息」。

面臨此種艱難困境之挑戰，為了重拾社會大眾購屋的信心，本公司全體員工發揮最高之團隊精神，同心努力，共渡難關。於七月十六日首創「五〇一五特惠購屋活動」，優惠範圍廣及台北、台中、高雄等各大都市，其主要內容如下：

- 主題：保證**50%**，十五年長期貸款。
- 特惠辦法：按房屋總價**50%**，十五年長期貸款。



「五〇一五」促銷活動(70.7)



此購屋活動甫一推出，即引起購屋者熱烈之反應，並使同業紛紛起而效尤，一時之間，數字型購屋專案充滿了整個房地產業界。

2. 現代生活空間展

同年十月更舉辦「五〇一五」第二階段促銷廣告「現代生活空間展」。在台北、台中、台南、高雄等地，製作樣品屋及實品屋，以設計精美，裝潢高雅的氣氛，吸引客戶參觀，其內容如下：

- 主題：「國泰建設八十年代住宅大展」。
- 特惠辦法：按房屋總價**50%**，十五年長期貸款。

同時加強戶外帆布廣告，製作「五〇一五」標幟，讓員工配戴，並以精美的「五〇一五」汽車貼紙，讓全體員工貼於車輛，擴大廣告效果。「五〇一五特惠購屋活動」的推出，使國泰建設在一片景氣低迷聲中，仍保持一枝獨秀的局面。

3.感謝您七〇一五特惠購屋活動

民國七十一年建築業仍延續民國七十年景氣低迷，同業相繼倒閉，導致種種購屋糾紛，民眾「談購屋而色變」，市場交易陷入空前低潮，同業餘屋，競相削價、打折。值此困境，本公司仍一本「經營腳踏實地、工作精益求精、注重商業道德、講求職業良心」之經營理念，除繼續提供「五〇一五」嘉惠購屋客戶外，更以平實的價位，配合正確的行銷策略，於九月上旬舉辦「感謝您七〇一五特惠購屋活動」。其內容如下：

- 主題：國泰建設感謝您七〇一五特惠購屋活動。
- 特惠範圍：已竣工，即可交屋工地。
- 特惠辦法：
 - 特價優待。
 - 15%一年無息付款。
 - 自備15%即可交屋。
 - 70%十五年長期貸款。

由於減輕自備款負擔且即可交屋，終於突破存貨之銷售瓶頸，為不景氣之房地產再度掀起空前之高潮，至年底銷售新台幣壹拾貳億伍仟貳佰餘萬元，成果豐碩。

4.五〇二〇特惠購屋活動

為了嘉惠購屋大眾，使購屋者更輕鬆付款，再突破貸款期限，因此自七十二年九月二日起，在全省全面實施「五〇二〇」特惠購屋活動，其內容如下：

- 主題：「保證50%，二十年長期貸款」。
- 特惠辦法：按房屋總價50%，辦理二十年長期貸款。



現代生活空間說明書



現代生活空間展



現代生活空間展工地現場

10 新穎視覺媒體行銷

1. 微電腦廣告塔

廣告塔為此階段廣告媒體運用上，最具創意與新穎的戶外視覺體。它具有多項功能，是一個立體的訊息傳播站。公司於民國七十三年三月首先完成的微電腦室外固定廣告塔，即因應此種趨勢而設立。廣告塔本身由鋼架、燈泡、內部線路與積體電路所組成。塔高十五公尺，共有二面字幕，每面可打出十二個中文字，由一萬三千多個燈泡組合而成。每個燈泡七．五瓦，由微電腦與軟體來控制燈泡的明、滅，傳達廣告的訊息，發揮靈活的功效。此一微電腦廣告塔除了做霖園關係企業之廣告與公司商品廣告外，另增設公益性及新聞性之社會廣告，充分發揮一流公司對社會之關懷與回饋。

2. 配合政府政令宣導

位於民生東路、松江路口的微電腦廣告塔，為協助政府宣導政令，於民國七十五年三月十八日起至九月十七日止，免費替台北市稅捐稽徵處宣導新制營業稅半年。此段期間，由於公司每日三次的義務宣導，一般民眾對於新稅制已有了初步的認識。

政府財政當局為感謝本公司義務宣導新稅制之功，特於民國七十五年八月五日由台北市稅捐稽徵處處長武炳炎先生至本公司，由吳協理明輝負責接待，假國泰建設大樓十樓會客室頒贈宣導新稅制有功獎牌乙座，由國建李肇基總經理代表接受。

這是本公司繼民國七十三年三月一日榮獲財政部台北市國稅局局長張輝東先生表揚為優良納稅人之後，又一次被政府財政當局表揚的優良事蹟，也是霖園關係企業回饋社會的行動再次受到肯定。



全國首創的微電腦廣告塔



義務宣導新稅制獲頒獎牌乙座(75.8.5)

11 同心協力創佳績

1. 推出房屋戶數突破一萬戶、二萬戶

民國六十五年八月於民權東路、復興北路口推出「榮星大廈」，因鄰近聞名國內的榮星花園旁，地段之優越，環境之優雅不言而喻，甫推出就引起極大的迴響。

該工地也是本公司推出戶數突破一萬戶之工地，充分說明本公司「美化環境、促進繁榮」的心願與「住者有其屋的理想」得以落實。這是棟七層建築，為相當理想的高級住宅大廈，特別重視採光、通風與陽台外型的塑造，故其圓融完美的造型與多采多姿的陽台，深深吸引消費者的目光。



榮星大廈(65.8)

民國七十一年四月，於石牌精華地段，吉利街旁，精心規劃「吉利新城第一批」只六十五戶，甫推出就創造一〇〇%銷售佳績。

該工地緊鄰吉利街，四十五米百齡大道旁，又毗鄰四〇〇〇坪石牌公園、網球場、休閒涼亭等公共設施，附近學校、市場林立、住宅環境極佳，也是本公司推出戶數突破二萬戶之工地。使得本公司的設計、規劃、施工品質、品牌、形象等更倍受客戶肯定，並在石牌地區的購屋客戶心目中，留下極為美好的印象。

2. 業績突破十億元、五十億元

公司創立後，為配合政府「住者有其屋」之政策，致力於國民住宅建設之推展，採穩定中求進步的踏實作風，因此業績年年穩定成長。民國六十六年為擴大服務社會，組織擴編，並於同年九月從台北市南陽街原

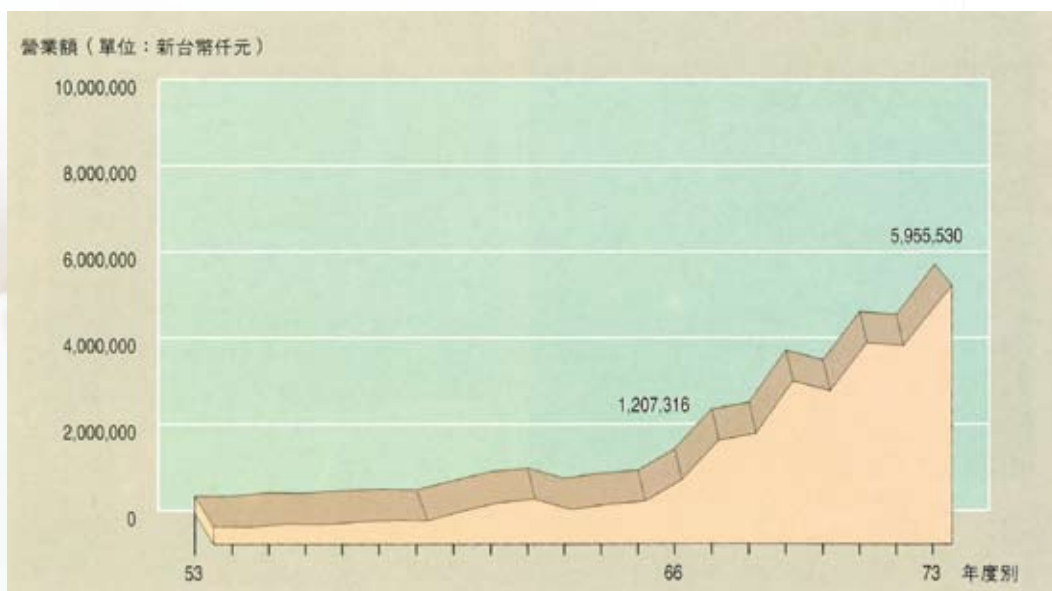


吉利新城(71.4)

址遷移至濟南路。當時儘管房地產供過於求，造成激烈競爭，但因多年來辛勤經營的穩健作風與四大保證，已深獲社會大眾好評及支持。當年所推出之工地共計十三個工地，因地點佳，環境及設施完善，短期內均銷售一空，年度營業額一舉突破十億大關，並為公司開創一個新局面。

民國六十九年第二次石油危機，導致物價波動，全球性的經濟不景氣，影響所及，房地產亦由短暫性的高峰需求，陷入衰退萎縮；加上政府適時的提出一連串為穩定當時房地產業之節制措施，如：建築業融資

貸款之限制、追查購屋資金來源、提高公告現值、空地限期使用等，使得營建業一蹶不振，公司雖面臨如此困境，但憑藉求新、求變、求突破的理念，適時舉辦較創新的購屋特惠方式，如七十年的「五〇一五特惠購屋活動」，七十一年度的「感謝您七〇一五特價購屋活動」，七十二年的「五〇二〇特惠購屋活動」。民國七十三年正值本公司創業二十週年，公司全體同仁，有效的掌握市場脈動，在各地推出適切的產品，由於深獲市場顧客認同與支持，該年度便突破五十億元營收業績。



12 售後服務獲佳評

1. 公寓大門免費油漆

公司一向注重交屋後之社區維護與美化，對於部份舊社區公寓樓梯間大門因住戶疏於維護導致油漆脫落，與小廣告雜陳所造成的不雅觀，為強化售後服務工作，美化社區環境，於民國七十二年，配合春節前社區清潔之實施，免費油漆社區公寓樓梯間大門，並對舊社區優先施工，予社區美化，消除髒亂，讓住戶於過年時，門面煥然一新。實施後客戶嘉評不斷，對公司房屋促銷助益甚大。

2. 社區守望相助

「敦親睦鄰、守望相助」是中國人固有傳統美德，本公司興建房屋，除了提供購買客戶舒適的家居，為使社區住戶生活無所憂慮，交屋後均協助社區建立守望相助系統，凝聚社區住戶力量，維護社區治安。

公司所推動之社區守望相助工作，由於有效維護社區住戶的生命、財產安全，提昇居住環境品質，受到警政單位的重視。

為此曾受到政府行政、警政單位以本公司興建之社區服務管理作為觀摩對象，此一獨步全國之社區服務工作不僅獲得客戶與社會大眾之讚賞，同時更在建築業中樹立優良之經營典範。



公寓大門免費油漆通知單



社區管理標籤



警政單位派員了解本公司社區守望相助情形



社區服務報導

13 喬遷濟南大樓

因業績鼎盛，南陽街九十號原址已不敷使用，為擴大服務社會，乃於民國六十六年九月十二日遷移至濟南路一段十五號「國泰濟南大樓」。為慶祝喬遷「濟南大樓」特於九月十四日舉辦慶祝酒會。

民國六十六年九月，為慶祝喬遷之喜，特於九月十五日至九月二十一日舉辦「國泰建設遷移濟南大樓優待週」活動，以特惠價格優待客戶。



濟南大樓



董事長蔡萬春先生(左二)與副董事長蔡萬霖先生(右二)共同主持濟南大樓啟用剪綵(66.9)



優待週活動(66.9.15~9.21)

14 擴大營業據點

1. 高雄分公司成立

六十六年九月，企劃部成立「高雄房地產市場調查小組」，由張調先生領隊，隊員有：簡正昭、李碧海、賴錫昌等三人，對高雄地區的房地產市場再詳加複查。並於該年年底，提出投資可行性報告。六十七年二月，經營管理委員會決議成立高雄分公司。同年三月中旬，成立高雄分公司籌備小組，由副總經理李肇基先生擔任組長，張調先生為副組長，組員有李碧海及詹昭聰。四月中旬，由張調先生出任經理：同時選擇高雄市中正四路一一二號五樓，為高雄分公司的辦公地點。六十七年七月三日，分公司成立酒會，由董事長蔡萬春先生，副董事長蔡萬霖先生，共同主持剪綵啟鑰儀式，蒞臨酒會來賓，數以千計；同時，第一個工地凱旋新城第一批公開推出，共一百一十戶。

拓展業務據點，經評估於台南縣市房地產頗具投資遠景，乃隨之於六十八年五月及六十九年四月，先後在台南市裕農路推出二批工地—台南裕農家園、台南裕農店舖，一切作業均在工地事務所辦理。為了配合業務推展及設立永久性機構，特於六十九年十月在台南市中山路一六六號六樓成立「台南辦事處」，為高雄分公司一個「科」級單位，負責台南地區的業務開發，首任辦事處主任為李奕民先生。七十年三月，張經理榮升協

理，仍兼任高雄分公司經理之職。七十年十月遷到高雄市七賢一路三八六號「國泰建設七賢大廈」，七十四年十月再遷到高雄市中正三路二號六樓「國泰中正大樓」現址。

2. 台中分公司成立

民國六十七年七月十八日，總公司成立台中分公司籌備小組，由副總經理李肇基擔任召集人，總工程師李奕世及協理吳耀村任副召集人、林正雄擔任總幹事，陳兆銘擔任副總幹事，籌備小組下設台中房地產調查小組。調查小組於六十七年七月二十七日開始作業，至八月五日結束，調查期間對台中市的自然、人文、社會環境及房地產市場作一綜合性分析評估，所得的結論是：台中市的房地產市場具有開發的價值與潛力。於是，台中分公司的催生工作於焉告成，經過三個月緊鑼密鼓的籌備工作，台中分公司於六十七年十一月十日，假台中市民權路



高雄公司第一個工地-凱旋新城(67.7)

一一五號成立。開幕典禮暨成立酒會；恭請時任副董事長蔡萬霖先生蒞臨剪綵。首任經理由林正雄擔任，並由時任協理李奕世先生總責，肩負起創業重責。首度推出之工地為民權公園新城第一批，產品為五樓公寓，共有九十戶。推出後，由於區位、規劃、設計優良，於五天之內被搶購一空，對當地之房地產業造成一大震撼，也奠定了台中分公司在當地拓展業務的基礎。

六十八年八月喬遷至台中市民權路九一號六樓，又於七十五年六月喬遷至台中市民權路二三九號六樓，即「國泰中港大樓」現址。



台中分公司成立時營業據點(67.11)



台南辦事處(69.10)



台中分公司成立蔡副董事長萬霖先生蒞臨剪綵(67.11.10)



台中分公司第一個工地民權公園新城(67.11)

15 國建大樓璀璨落成與喬遷

本大樓位於台北市民生東路、松江路口。基地面積二四九九平方公尺。總樓地板面積一五九五〇平方公尺。為地面十二層、地下二層之辦公大樓，建築物高度為三十五公尺。



璀璨輝煌的國泰建設大樓



國泰建設大樓營業廳(71.4)

於民國六十九年九月開工，七十一年一月完工。外牆設計採用當時最高貴的日本進口NGK瑤瑯板配合高級進口鏡面全反射玻璃施工。造型富麗堂皇，歷久而不衰，至今仍然保持清新亮麗，不能不讚美當時設計者眼光獨到。結構採用預力樑與剪力牆之配合設計，以減少樑深，增加空間彈性，在當時亦屬於特殊的結構設計。造景方面，為美化環境，四週以噴泉、落水、雕塑、花草樹木，形成整體的視覺景觀。該建築物並於七十一年十二月經台北市政府評定為優良建築物，並獲頒「建築獎」獎牌乙面。



蔡駐會常董鎮宇(左二)代表接受台北市長楊金欉頒發「建築獎」(71.12)



國泰建設大樓獲頒建築獎(71.12)



國泰建設大樓落成，全體員工合影紀念(71.4.25)



蔡董事長萬霖先生於國泰建設大樓落成酒會中接受來賓道賀(71.4.29)



喬遷酒會各界貴賓蒞臨祝賀(71.4.29)

國泰建設大樓完工後，民國七十一年四月廿四日，國泰建設公司正式喬遷，新址為台北市民生東路三〇三號。

為慶祝國泰建設喬遷暨國泰建設大樓落成，開幕酒會於四月廿九日假本大樓一樓大廳隆重舉行。各界首長、賢達等百餘人蒞臨祝賀，佳賓雲集，喜氣洋洋。



喬遷酒會盛況(71.4.29)



蔡董事長蒞臨喬遷酒會(71.4.29)



16 發行刊物

1. 國建通訊

創刊於民國六十五年七月，回顧發行歷史軌跡，雖經歷多次改變，但憑藉著一股堅忍不屈的毅力，及同仁的細心呵護下，成為內容豐富、印刷精美的完整刊物。其間快速成長的結果所代表的意義，亦即是公司日益龐大健全的組織陣容及員工素質日漸提昇的表徵。

在創刊號裡，時任副董事長蔡萬霖先生提示：編製本刊目的是要使它成為橋樑，溝通客戶與公司、員工與員工，及員工與公司間，使彼此增加認識與了解，以利業務之推展。多年來它便是扮演這樣的角色，不但使得內部溝通獲得改善，也進而促進工作士氣的提昇。它忠實地刻劃綿延不斷的經營脈絡與成果，是全體員工重要精神食糧，讓全體員工有抒發情感的園地，有參與意見，一窺公司經營全貌的機會，為公司堅實發展過程留下寶貴詳實的紀錄。



國建通訊第一期
(65.7.30)



復刊後發行之國建通訊(70.1.15)



首次封面式雜誌型出刊(70.7.30)



首次採用彩色封面
(71.7.15)



國建通訊100期特刊
(79.10.30)

2. 中英文年報

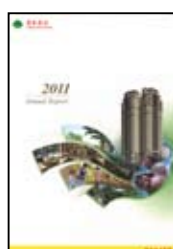
民國七十一年起開始編印公司年報及簡介，公司年報主要在介紹公司年度之經營、工作重點、組織、營業、財務、大事記之變動。而簡介則偏向於公司組織及經營概況之介紹，並有中英文對照。雖然二種刊物內容各有特色，但仍有疊床架屋之弊，因此，於七十三年十二月二十日決議將公司簡介併入年報，並自七十四年起實施，內文為中英文對照。其內容涵蓋董事長玉照及箴言、公司簡介、董監事及高級主管名錄、經營理念、營業概況、工地介紹、財務報表、社會公益活動、員工福利等項目。內容簡潔，對公司之現況有明確之介紹，除供內部資料參考，並對外分發有關人士及單位。



2009年報



2010年報



2011年報



2012年報



2013年報

17 國外同業來訪

日本東急建設株式會社為開拓東南亞海外市場，該會社河野專務取締役，海外部成行次長於民國七十一年八月三十日上午十時蒞臨本公司訪問，受到蔡董事長誠摯的歡迎，並拜會蔡駐會常董以及高級主管，當日下午參觀民生貿易大樓群、碧園華廈、翠園華廈、怡和大廈等工地。

河野專務此次參訪之旅，對國泰建設在短短十幾年的快速發展，深表欽佩，並提出該公司的寶貴經營經驗，令雙方獲益甚豐。



河野專務(中)、成行次長(右)拜會
本公司李總工程師(71.8.30)



蔡駐會常董與河野專務晤談(71.8.30)

18 成立基金會，推展社會公益

1. 文化教育基金會

隨著國民生活條件提昇，對於精神生活之要求日高。本公司有鑑於此，開始籌備文教基金會之成立，由國泰建設、國泰人壽共同捐資新台幣壹仟萬元作為基金，於民國七十一年十二月二十七日經教育局核准成立「財團法人國泰建設文化教育基金會」，由蔡萬霖博士任董事長，並在七十二年一月正式運作，歷經多次捐資，於八十六年七月基金總額達新台幣貳億元。其設立宗旨以獎助文化教育及體育事業為目的，包括下列各項：

- 設立圖書館等社教機構及社區育樂設施，並舉辦或獎助各項有關社會教育文化事業。
- 舉辦或獎助各種體育活動。

2. 霖園圖書館

本會蔡董事長有感於一般家庭空間狹小，莘莘學子研習課業易受干擾，圖書館之數量不敷使用，因此，計劃逐步設小型圖書館，希望數年之後，處處有圖書館。推行以來，由於房舍取得不易，故以本公司新建社區事先規劃一至數戶作為圖書館之場所，以提供基金會開辦。圖書館服務對象並不侷限於社區內之民眾，一般社會人士亦歡迎入內查閱資料及自修功課，為完全對外開放，同時，為培養居民之文藝修養、陶冶身心，館內亦開辦教學活動，如書法、插花、繪畫等課程，期盼能由點而面，改良社會風氣，造就祥和社會。

民國七十二年，陸續開設高雄凱旋館、台北中和館、台北內湖館等，各館開幕之日，更見民眾扶老攜幼參觀圖書館，足見社會大眾對圖書館之需求殷切。



霖園圖書館高雄凱旋館開幕(72.9.20)



霖園圖書館台北中和館成立(72.12.12)



霖園圖書館台北內湖館成立(72.12.22)



霖園圖書館舉辦活動之一



內政部長林洋港接受蔡駐會常董捐贈警勤因公傷亡救濟基金 (71.2.18)



捐款福田礦災由蔡駐會常董代表接受台北市長楊金欉頒發獎狀 (71.5.27)



霖園關係企業捐贈五百萬元，由林顧問等代表面交蔣彥士秘書長轉致煤山煤礦受難礦工與家屬 (73.7.13)

3. 捐贈救災基金

為響應募集「警勤人員因公傷亡濟助基金」，於民國七十一年二月十八日，由時任駐會常董蔡鎮宇先生代表霖園關係企業捐款參佰萬元，時任內政部長林洋港先生親臨主持受理，此舉不僅率工商企業之先，更藉此表達對警勤人員萬分敬意，共同為社會安定而努力。

民國七十一年內湖福田煤礦發生災變，本公司為體恤災變礦工家屬的生活，捐贈陸拾伍萬元。

民國七十三年七月十日之煤山煤礦災變為臺灣歷年來重大災變之一，引起政府及社會極大的震撼與重視，本會蔡董事長本著「人溺己溺」、「關懷社會，回饋社會」之經營理念與胸懷，再度捐助伍佰萬元，幫助受難礦工及其家屬，充分展現了慈善企業家的精神，並於民國七十四年六月二十六日在台北市第一商業銀行總行廿二樓舉行之「臺灣省急難救助基金及各種愛心捐款捐助團體及人士表揚大會」中接受時任省府主席邱創煥先生頒贈「博愛助人」匾額壹幅。



蔡董事長接受邱主席頒贈「博愛助人」匾額 (74.6.26)

19 蔡萬霖先生膺任董事長

董事長蔡萬霖先生是一位有崇高理想與遠大抱負的企業家，於民國六十九年三月五日舉行的六十九年度第一次董監事會議中，經與會董監事一致推舉為董事長。

蔡董事長生於民國十三年十一月十五日，與兄長蔡萬春先生拼手抵足，共同創辦國泰企業。民國五十三年九月十四日公司創立時，即擔任常務董事兼總經理，六十三年任副董事長，六十九年接任董事長，七十九年轉任名譽董事長。

蔡董事長為人氣度恢宏，處事縝密，並本著心懷社稷，造福鄉祉的胸懷，於民國六十八年親手創立「霖園關係企業」，在企業經營上創造卓越超凡的成就，於民國六十九年榮獲美國紐約聖若望大學頒贈名譽商學博士學位。

蔡董事長於就任後，提出為人處事三大原則、五大經營理念及六大工作方針，期勉全體同仁在既有的基礎上，繼續努力，奮鬥不懈。霖園關係企業在蔡董事長的指引下，創造了輝煌的成果與永續的發展。



董事長蔡萬霖先生(69.3.5)



蔡董事長主持幹部訓練開講

20 蔡萬霖董事長榮獲名譽商學博士

民國六十九年十月二十九日，時任董事長蔡萬霖先生榮獲美國紐約聖若望大學頒授名譽商學博士學位，頒授典禮在該校舉行，由校長卡布爾先生親自頒授。

卡布爾校長在致詞中讚譽蔡董事長是中華民國卓越的企業家。該校頒贈這項學位是鑑於蔡董事長白手起家，在企業經營方面有卓越成就，以及對國家經濟發展和促進社會福祉有重大貢獻。這不僅是蔡董事長個人的光榮也代表我國企業家在國際間已受到應有的重視。



董事長蔡萬霖先生獲頒名譽商學博士學位(69.10.29)



董事長蔡萬霖博士返國

21 領導人薪傳

1. 蔡鎮宇任駐會常董

蔡鎮宇先生，自日本東海大學畢業後，即進入本公司服務，於民國六十八年三月一日榮任本公司駐會常務董事，襄助董事長主持公司業務。

2. 李肇基先生任總經理

民國六十九年八月八日召開六十九年度第三次董監事會議，會中總經理黃瑞銘先生請辭，聘任李肇基先生接任總經理，並於八月二十二日就任。李總經理於公司創立時即進入公司服務，從基層做起，對公司建樹頗多，此次接任總經理，對公司的業務拓展肩負了更重的責任。

3. 蔡鎮宇先生出任副董事長

民國七十三年五月二十五日本公司假台北市延平南路一八二號實踐堂召開第二十屆股東常會並完成董事及監察人之改選工作。

股東會後，即由最高票當選之董事蔡萬霖先生，召開第二十次董監事會議，會中並推選蔡萬霖先生連任董事長，蔡鎮宇先生為新任副董事長，蔡副董事長處事縝密，更具卓越的企業經營才識，對領導公司的發展開啟了新里程。



常務董事蔡鎮宇先生駐會辦公(68.3.1)



蔡董事長(中)主持總經理交接(右為李肇基，左為黃瑞銘)(69.8.22)

22 創業20週年活動

1. 出版「二十年史」

編印「國泰建設二十年史」紀念專刊，將史實化諸文字記載、保全記錄。為此，乃於民國七十三年二月，成立「編輯委員會」及「編輯小組」，將本公司二十年來的人事變遷與經營奮鬥過程詳細記載。



國泰建設二十年史
(73.9.14)

2. 核發壹個半月特別獎金

公司於民國七十三年創業廿週年紀念時，蔡董事長特別核發壹個半月獎金，以嘉許員工的勤勉與貢獻。

3. 擴大企業廣告

為慶祝本公司創業二十週年紀念，特製作一連串的企業廣告。

- 「全年持續性」訴求：期間從四月初至十二月底止。主要以總公司西側之微電腦廣告塔字幕廣告，營業廳佈置慶祝創業二十週年標幟、製作名牌、貼紙、員工統一佩戴及車輛張貼、電視、電台廣告、雜誌廣告加上有關「二十週年」之標幟。
- 「特定期間性」訴求：期間訂為八月份，做為本公司慶祝二十週年紀念之前導。以電視原有企業廣告，加上二十週年內容為主，並以電台、雜誌、報紙配合。

4. 贈送紀念品

贈送每位客戶進口衣刷一把。同時，贈送公司員工不鏽鋼煮鍋一組。

5. 員工活動

為慶祝本公司創立二十週年，擴大霖園關係企業七十三年度員工運動大會，於九月十六日上午假台北市大同國中運動場舉行，參加人員計壹仟餘人。



員工運動大會(73.9.16)



30 穩健躍進篇 Progress

民國七十三年-八十三年

勇於成長，共享豐碩果實

這個十年，國泰建設推出戶數突破四萬戶，
不只在營運上持續締造佳績，
在作業面、產品面、建材面更與時俱進，
將我們富饒的收穫與社會共享，
實踐「取之社會，用之社會」的企業精神。

參.穩健躍進篇（民國73年～83年）

00 本篇小結

歷經政經環境劇變的民國七〇年代，台灣企業面臨全方位競爭。民國六〇年代雄踞五百大榜上的企業，征戰十年後剩下不到一半，其它均已被後起之秀取代。在永續經營的路上，企業升沈起伏，總是令人觸目驚心，使人興起青山依舊在，幾度夕陽紅的感慨。

走過房地產狂飆的民國七〇年代末，民國八〇年代開始，台灣經濟成長明顯下滑。所幸卓越的大企業根基深厚，即使在不景氣年頭仍有充裕資源來穩住腳步。國泰建設公司創建三十年來以雄厚財力，穩健經營，堅守本業的策略，在不景氣的年代，其營業成績和獲利能力仍然傲視同業。

為建立霖園關係企業永恆的形象，民國七十四年，代表霖園企業的巨樹商標誕生了。它代表企業經營層面無限寬廣，以及向下紮根、向上發展、穩健堅定的精神，象徵企業本身欣欣向榮，生生不息。霖園關係企業是巨樹也是園丁，身為成員之一的國泰建設公司也以創造美好社會的園丁自許，努力為社會深植更美好更繁榮的未來。

而為求企業經營更上層樓，董事長蔡萬霖先生秉著企業傳承年輕接棒的精神，於民國七十九年五月由蔡鎮宇先生接任董事長，而蔡萬霖博士則膺任名譽董事長，董事長蔡鎮宇先生於任內提出「三心」、「三力」做為全體員工處事準則，並強調「過去員工以公司為榮，未來公司將以員工為榮」來期勉全體員工，在他的領導下，公司的發展更為宏觀。同時，更擬定所有權與經營權明確劃分的目標，乃於民國八十二年三月辭卸董事長職務，由李肇基先生接任。

掌握優勢資源的現代企業，被期望承擔更多的社會責任，從更誠實的納稅，到積極的社會投入。國泰建設「長於斯，受於斯」三十年來，除了專注於興建房屋，致力提升居家品質，更以回饋社會為經營企業的最高宗旨，並於民國七十一年十一月成立「國泰建設文化教育基金會」，積極參與社會公益活動，把對社會的關懷發抒於對人、生活、鄉土的重視，實現「取之社會、用之社會」的理念。將企業所賺取之利潤與社會共享，以達成「服務社會、造福人群、美化環境、促進繁榮」之心願。

回首過去卅年的經營歷程，走過無數景氣起伏變動，國泰建設始終能屹立不搖。除了秉持「永續、穩健」的最高經營原則，實端賴全體員工攜手同心努力，凝聚高度經營智慧，貫徹五大經營理念與社會大眾的支持。雖然過去的時光，創造了輝煌的成績，奠定紮實的基礎。面臨即將來臨的廿一世紀，國泰建設仍將腳踏實地穩健經營，繼續推動經營革新，創造佳績回饋社會。善盡企業社會責任，以專業負責的態度，繼續營造社會更美好的生活，建築更高更遠的理想。

三十而立的國泰建設宛如成熟的青年，擁著夢想與遠景步入黃金歲月，以卓越的經營力朝向永續經營的目標穩健邁進，並期再創事業高峰。



01 霖園新標誌

1. 巨樹的誕生

民國六十八年間，蔡萬霖先生創立「霖園關係企業」，由於董事長對事業的經營與投資均採取穩健長遠的態度，使得所屬公司業務均蒸蒸日上，且在企業優良形象方面成果豐碩，對社會貢獻更為各界所肯定，惟斯時企業商標均未統一，對企業形象提升難免有所影響。

有鑑於此，蔡董事長乃明智指示以「建立霖園關係企業永恆的企業形象」作為長遠的企業目標，並以「巨樹」代表霖園的具體形象。茂盛的巨樹代表著企業本身欣欣向榮、生生不息，員工在這裡都能安居樂業進而培養對霖園榮譽與共的歸屬感，共謀霖園之無限發展，因此大樹就在蔡董事長明智的指示下誕生了，而霖園關係企業也就從民國七十四年二月一日起建立了新商標。

霖園關係企業在蔡萬霖博士的帶領下，服務面遍及社會各階層，全體員工均以「創造美好社會的園丁」自許，無時無刻不在自己的崗位上全力以赴。



2.配合新商標建立「企業識別體系」

巨樹的誕生，象徵著經營層面無限寬廣之企業規模與氣勢，以及向下紮根、向上發展、穩健經營、團結堅定之精神。而各公司商標乃配合以霖園關係企業之「巨樹」商標為母體，融入各公司原始商標而結合為一體，其代表著關係企業間精誠團結、榮辱與共的精神，象徵著各公司朝氣蓬勃、充滿服務創造的熱忱，並以無比的希望與信心帶動企業向前邁進。



中央標準局核准新商標(74.9.1)



霖園巨樹商標

02 電腦化新紀元

1. 引進個人電腦

由於個人電腦功能日新月異，軟體開發的時間較短，而開發執行與傳統主機系統無關之軟體具較佳的親和力，且個人電腦價格與傳統主機相較便宜，為此，於民國七十四年七月起開始引進PC，陸續廣泛使用於各部門，強化了各單位電腦化作業的速度與效率。

2. 全省電腦作業連線

民國七十六年十月總公司遷至仁愛路四段後，即研擬分公司業務電腦連線可行性，隨之於七十七年九月，即完成將各分公司以終端機方式和總公司之主機連線。民國八十年十一、十二月高雄、台中分公司分別安裝主機，並與台北總公司主機連線，至此，全省電腦網路架構已達完善成熟階段。

3. 邁進PC網路

自使用PC後，個人電腦在本公司的電腦化業務之比重日益增加，為整合軟體環境，防止個人電腦病毒感染，便於軟體管理，並降低軟體設置費用，解決與主機連線交換機線路不足的問題，提供了個人電腦與主機各系統之間整合，確保資料的安全，自民國八十三年四月十一日起，台北總公司正式建立電腦網路。



電腦室



廣泛使用PC



與分公司電腦連線

03 培養知識經濟

1. 推行讀書運動

社會變遷快速，知識與資訊日新月異，唯有不斷地自我充實與學習，才能持續成長。因此，於八十年三月一日成立「讀書會」全面推行讀書運動。以部室為單位所成立的讀書會，每二個月研讀一本書，書籍費用則全額由公司負擔，此外為落實增進員工知識，人事單位亦每月摘選管理文章及每月訂閱各類管理雜誌供員工傳閱。自推行全面讀書運動以來，不但激發了員工的創造力，同時也大大提昇員工素質。



讀書會之各類書籍



職員會議

2. 職員會專家演講

重視各種教育訓練是本公司六大工作方針之一，為落實人才培訓，有效的開發人力資源，因此利用每二個月召開乙次的全體職員會議，邀請國內知名專家學者演講，演講內容涵蓋管理、經濟、政治等各層面，使全體員工在忙碌的工作中，也有自我充實的機會。公司提供並規劃了良好的訓練，讓全體員工都能實現自我。



3. 出版房地產概要

公司為樹立企業獨特超群風格及培養員工的高超優越素質，遂責成企劃部針對公司教育訓練之缺失，提出建議方案，並擬定一套可行的教育訓練體系，作為日後員工教育訓練之指導方針。

有鑑於此，乃針對房地產之理論與實務，由公司各專業人員負責撰述，於民國七十四年八月出版「房地產概要」一書。一方面使平常專精於各部門之員工能獲取其他部門的專業知識，擴大作業思考層面，一方面亦當做往後新進員工之訓練教材，使其提早進入專業領域。

本書之編輯順序係依一般房地產之作業程序，內容以提供員工必須具備的一般專業知識為主。全書共分為捌篇，第壹篇為總論，將整個房地產的特性、功能、角色、組織型態、影響因素做一總括性的介紹。第貳篇以後包括開發、設計、銷售、施工、服務、稅務、產權登記與貸款，係整個房地產作業及各部門專業知識之扼要說明。為反應法令及實際情況之變更，本書並適時予以修訂。

04 金融風波的考驗

國泰建設在經營過程中，雖也遭遇數次房地產不景氣的衝擊，但都屬企業經營裡可預見的風險，唯有不可預知的風險，如民國七十四年初，國內爆發本土金融風暴，國泰建設無端被捲入其中，才是企業航行中最難避開的暗礁。

此次金融風波，公司無端受累，幸賴時任董事長蔡萬霖先生的懇切說明，及當時行政院俞院長指示「依法處理」原則，才不致再擴大，也保障了合法經營企業不致受損害，為國內法治社會體系樹立一楷模。

05 商用辦公大樓出租

興建國民住宅之出售一向為本公司經營主力，七十六年起大樓出租業務更為多角化經營業務之一，共有三棟大樓出租。

- **國泰建設大樓**：位於台北市民生東路二段一四一號，為一地上十二層、地下二層之辦公大樓。
- **中興商業大樓**：位於台北市民生東路三段六十九、七十一號，為一地上十五層、地下二層之辦公大樓。
- **台中育仁通商大樓**：位於台中市進化路五八一、五八三號，為一地上十八層、地下二層之辦公大樓。



國建大樓



中興商業大樓



台中育仁通商大樓

06 首棟超高層建築誕生

本公司於民國八十二年五月在汐止新台五路三十米道路旁推出第一棟超高層建築—「環翠天廈」，規劃為四棟二十三至二十六層之集合住宅，建築高度達八十九．八五公尺，設計上尤重視結構安全，以精密電腦程式進行結構動力分析，地震力、風力、各種載重結構體強度，及承载力均特別考慮。地下三層開挖深度達十二公尺，整棟大樓採高強度鋼筋混凝土，韌性樑柱構架系統，由於樓層高，電梯採用每分鐘一五〇公尺高速昇降，大樓並配置HA保全系統，確保住戶安全。

汐止環翠天廈



07 主題式特惠購屋活動

1. 關心您特惠購屋活動

民國七十三年之房地產市場，雖然國內外經濟景氣逐漸復甦，帶動經濟成長，但由於政府法令的變遷，其中包括空地限建政策及建築容積率的實施，造成搶建風潮，加上國際油價下跌，國宅促銷的競爭等，形成「供過於求」的失衡現象。

為因應景氣的起伏，掌握成屋銷售的先機，於八月起實施「關心您」特惠購屋活動，其主要內容如下：

主題：「關心您」特惠價格，特惠付款

特惠辦法：

- 十五%立即交屋
- 十五%無息付款
- 七〇%二十年「真正」金融機構貸款

由於本次活動優惠特色明顯，頗能引起當時購屋者之注意，故銷售成績維持穩定水準。

2. 「123」購屋專案

民國七十四年上半年房地產市場仍然持續低迷，出口貿易呈現負成長，物價不漲反跌，百業不振，加上金融界又全面緊縮銀根，造成購屋者意願低落，為因應市場變化，乃針對當時即將交屋且存貨較多之工地提前存貨促銷，實施「123」購屋專案，其主要內容如下：



創業20週年「關心您」特惠購屋 (73.8)



「123」購屋專案 (74上半年)

主題：「123購屋專案」

特惠辦法：

一分心意

- 自備十五%即可交屋

二年免息

- (二十四期) 免息，付款比國宅更輕鬆

三大享受

- 享受七〇%二十年銀行低利貸款
- 享受全新完工，一流品質
- 享受完善的售後服務

由於本存貨促銷方案，偏重於上半年全新完工之如意華廈，以及新店惠國新城，故能減輕該兩工地不少存貨的壓力，同時存貨工地如新店鳳凰新城一、二批、板橋新城五批，連城店舖公寓等也頗有斬獲，上下半年二段式的存貨促銷方式，靈活而有力。

3. 「1舉10得」特惠購屋活動

民國七十四年下半年房地產市場，由於銀根依然緊俏，市況仍差，直到九月起市場漸有轉機，成屋市場雖逐漸活絡，但由於業界為求消化餘屋而相互競價，使得市場價格日益混亂，整體而言，仍是持續低迷的局面；為掌握存貨促銷之先機，全面的、強勢的揭開下半年公司存貨促銷的序幕，其主要內容如下：



「一舉十得」特惠購屋活動 (74下半年)

主題：「1舉10得」特惠購屋活動

特惠辦法：

五大優惠

- 全面特惠價格
- 十五%即可交屋
- 十五%二年公司免息貸款
- 七〇%二十年銀行低利貸款
- 買就送價值二萬元之高級家電

五大享受

- 來就送精美紀念品
- 免費室內平面設計
- 享受一流之住家品質
- 國內首創之永久售後服務
- 一九八五年現代空間大展

本次促銷適用辦法於八月十六日實施後，即陸續成交，市場反應甚為熱烈。

4. 吾愛吾家特惠購屋活動

民國七十五年房地產市場由於國內經濟景氣明顯回升，四月份實施加值型營業稅制，房價預期調升，加上銀行貸款利率降低，房地產交易日漸熱絡。但是預售市場仍然不佳，形成以成屋為主的市場導向，在大量成屋壓力下，也趨向買方市場，為因應市場趨向，並喚起消費者對本公司一年一度促銷機會的印象，乃於八月份實施「吾愛吾家」特惠購屋活動，其主要內容如下：

主題：國泰建設吾愛吾家特惠購屋活動

特惠辦法：

五大特惠

- 全面驚喜價格
- 十五%即可交屋
- 八十五%二十年低利貸款
- 買就送二萬元家電（至九月底止）
- 免另付加值型營業稅

五大享受

- 國泰建設一流品牌
- 精良的施工品質
- 全國首創永久售後服務
- 現代生活空間裝潢大展
- 來就送精美紀念品



本次促銷活動自八月三十日展開後，市場反應漸趨熱絡，銷售期得以持續不斷，銷售速度逐漸加快，提前創下較佳業績。

「吾愛吾家」特惠購屋活動 (75.8)

5. 喬遷之喜特惠購屋活動

民國七十六年房地產市場，由於國際油價降低，國內經濟蓬勃發展，外匯存底迅速累積、貨幣供給額激增，個人理財風氣盛行，投資型客戶比例大增等。凡此種種，都為房地產市場帶來利多消息，因此公司存貨也就相對降低，但是針對完工工地及興建中工地，再配合台北總公司喬遷下，仍於十月十六日起舉辦「喬遷之喜特惠購屋活動」，其主要內容如下：

主題：「喬遷之喜」特惠購屋活動

特惠辦法：

五大驚喜

- 十五%即可交屋
- 八十五%二十年低利貸款
- 免另付加值型營業稅
- 來就送精美紀念品
- 買就送二萬元家電

五大滿意

- 擁有國泰建設一流品牌
- 精良施工品質
- 社區整體規劃設施完善
- 首創永久售後服務
- 現代生活空間大展



「喬遷之喜」特惠購屋活動 (76.10)

6. 國建計劃關心您特惠購屋活動

民國七十七年至七十八年上半年，房地產市場維持強勁上升趨勢，但自民國七十八年下半年起，景氣已有趨緩盤整之勢，及至七十九年上半年，景氣更是由盛而衰。民國八十年上半年，房地產終於止跌回穩，進入盤整，業者紛紛以小坪數促銷，自用性客戶也陸續進場，市場終於又逐漸熱絡。為能充分把握存貨促銷之良機，乃於八十年九月起配合本公司廿七周年慶，舉辦「國建計劃」關心您特惠購屋活動，其主要內容如下：

主題：「國建計劃」關心您特惠購屋活動

特惠辦法：

三大特惠

- 付款輕鬆
- 高額貸款
- 買就送價值貳萬元高級家電

五大享受

- 享受永久售後服務
- 享受現代生活空間
- 享受完善建築品質
- 享受國建一流品牌
- 來就送精美紀念品



「吾愛吾家」特惠購屋活動 (75.8)

7.歡樂家年華特惠購屋活動

民國八十一年房地產市場，由於中央銀行宣佈調降重貼現率，並引導利率下降，加上多家民營銀行陸續開業，對房地產產生利多的刺激，而砂石車運費及相關建材紛紛調漲，也使房地產價格預期上漲。然而，好景不常，四月起，中央銀行緊縮銀根，媒體頻頻報導房地產不利消息，使得大眾轉趨觀望。五、六月份銷售率跌至二至三成，九、十月份更因土地增值稅實價課徵草案及股市低迷而持續萎縮，總體房屋市場轉趨冷淡。

為配合本公司廿八週年慶，全力促銷存貨工地，乃於八月起舉辦國泰建設「歡樂家年華」特惠購屋活動，其主要內容如下：

主題：國泰建設「歡樂家年華」特惠購屋活動

特惠辦法：

三大特惠

- 輕鬆自備款，高額長期貸款
- 買就送價值新台幣五萬元高級家電
- 參觀工地，就送精美紀念品

三大享受

- 國泰建設高品質整體規劃大社區
- 國泰建設人性化空間的理想家
- 國泰建設永久售後服務



「歡樂家年華」特惠購屋活動 (81.8)

8.飛躍30特惠購屋活動

民國八十二年房地產市場，開春以來，由於政局穩定，加上多項公共事業費率調整，買氣漸有起色，三月起業者強力促銷，房地產轉趨活絡，四月起，由於景氣中挫，推出量續增，競爭激烈，五月台銀宣佈全面凍結建築融資，房地產更是普遍欠佳，走勢趨弱。

為全力促銷八十一年度及八十二年度可決算完工工地，並於八月中旬配合本公司廿九週年慶，即將進入三十週年，特舉辦國泰建設「飛躍30」特惠購屋活動，其主要內容如下：

主題：國泰建設「飛躍30」特惠購屋活動

特惠辦法：

三重好禮

- 來就送精美紀念品
- 買就送高級訂屋禮
- 簽約再送價值十萬元高級家電或傢俱組合

三大特惠

- 特惠價格，物超所值
- 特惠付款，輕鬆購屋
- 免費提供室內平面配置

三大享受

- 享受高品質、整體規劃大社區
- 享受陽光、綠意、安全的人性化空間
- 享受國泰建設永久售後服務



「飛躍30」特惠購屋活動 (82.8)

9.創業30國泰建設酬賓華會

民國八十三年房地產市場，景氣持續低迷。央行雖採取貨幣寬鬆政策，使利率下降，但是因物價上漲、新台幣貶值、利率下降空間仍然有限。此外，政府提出六萬一坪的住宅方案，更打擊房價，市場雪上加霜。以上種種狀況，使得需求減少，顧客購屋之觀望考慮期間加長，市場面與需求面因素都不是很樂觀。

本公司在八十三年上半年舉辦「喬遷月」特惠專案，以整體市場去化而言，表現相當不俗。下半年，省市長選舉，相當程度轉移民眾的注意力，但是本公司憑藉市場多年經驗，優良的品牌信譽深受消費大眾肯定下，積極促銷，並回饋社會，特別舉辦「創業30國泰建設酬賓華會」，希望以品牌、魅力及優惠方式吸引消費者購屋。其主要內容如下：

主題：創業30國泰建設酬賓華會

特惠辦法：



創業30國泰建設酬賓華會



創業30標誌

五大享受

- 享受特惠價格、物超所值
- 享受特惠付款，輕鬆購屋
- 享受高品質，整體規劃大社區
- 享受陽光、綠意、安全的人性化空間
- 享受國泰建設永久售後服務

五重好禮

- 來工地就送參觀禮
- 補足訂金送訂購禮

簽約再送：

- 一年免年費第一信託信用卡金卡
- 20年東泰產物房屋火災保險
- 10萬元家電

贈送綠化樹苗

- 配合企業廣告「綠化大地，美化生活」SP活動，於全省工地贈送綠化樹苗。



創業30國泰建設酬賓華會「綠化大地，美化生活」活動贈送樹苗



創業30國泰建設酬賓華會房屋促銷平面廣告

08 業務突破創高峰

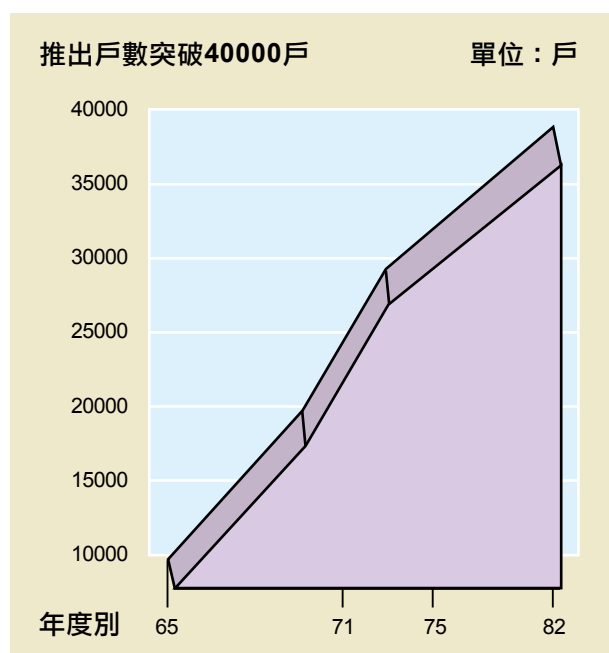
1. 突破三萬戶大關

民國七十五年六月於新莊市四十米中正路與新泰路口推出之新莊第一新城第六批，是位於新莊地區各項大型生活設施齊全的千戶花園大社區，因此甫推出就引起客戶相當熱烈的訂購。

新莊第一新城第六批也是本公司推出戶數突破三萬戶之工地，由於優勢的地段及發展遠景深受客戶肯定，亦使本公司「金字招牌」再一次展現雄風與魅力。

2. 突破四萬戶大關

民國八十二年五月於汐止新台五路裡地推出「環翠天廈」，該工地為本區台北新都會系列之第三個工地，前二批工地「翡翠」及「涵翠」推出時均造成搶購，本工地推出時同樣引起客戶熱烈訂購，亦在短時間內銷售一空，本工地亦是本公司突破四萬戶之工地。



新莊第一新城 (75.6)



汐止環翠天廈 (82.5)

09 新理念新形象

1. 家居之美篇

國泰建設「長於斯，受於斯」有年，以「人」、「生活」、「家居之美」為關懷的對象，為此，乃透過一系列的企業廣告，提醒這一片土地上的每一個人，要有愛家愛鄉土的情，以成為結合「人」、「生活」、「鄉土」三者合一的家居生活之美，進而提升社會大眾的精神層次與生活品味。

2. 生活與公益篇

公司於八十二年整合相關資源以利形象之建立，加強「回饋社會」之理念，將企業形象定位於『國泰建設是一個重視「人與生活」的建設公司：重視人與自然的平衡、人與人的互動、人與環境的調和、人與社會的脈動』。

為強調對社會的關懷，在此一系列企業形象廣告中制定兩大主題—生活之美篇、社會公益理念篇：

• 生活之美篇：

為一社會形象廣告，是以兩個真實故事系列製作兩支CF，於三家電視台及報章雜誌刊播。期盼每一個人能在忙碌生活中，停一停腳步，品嚐一下身邊觸手可及的生活之美，並能及時喚醒這一片土地上的每一個人惜福與共的心。

• 社會公益理念篇：

以勵志、勤學、道德、法治、環保、關懷社會等為主題，共製作十二支幻燈片，全年度在三台電視節目插播，以表達本企業積極參與社會公益活動，實踐社會責任，並期匡正世風，改善社會風氣，振奮社會人心的宣傳目標。



家居之美企業形象廣告



生活之美企業形象廣告(82年)



社會公益企業形象廣告(82)

3. 建築即生活篇

公司成立迄今，秉持著「美化環境，促進繁榮」的心願，為追求更高品質的建築而努力不懈。在永續經營的理念及專業負責的態度下，在全省各地興建逾四萬戶住宅社區及大樓，已贏得客戶的口碑；在追求更高品質的建築方面，有三個努力的方向。

(1) 成為現代都會生活的建築者：

建築目的不只是提供必要保護，以及舒適空間，而且要拉近人與人的距離，建立人與自然的契合關係。我們是一個「關愛生命，重視生活」的建設公司，對建築理念的堅持將改變許多人對建築業看法，並與消費者維繫著有如永遠老朋友般的踏實感覺，我們最大原動力就是希望成為「現代都會生活的建築者」。



建築即生活企業形象廣告(82年)

(2) 努力提升建築（即生活）的品質：

舉凡建地選定，規劃設計，建材設備，企劃銷售，施工品質，如期交屋，永久服務等無不一一講求，期能提升建築品質。一個能夠長期屹立業界的專業性建設公司，足以說明它受消費者喜愛的程度，也為人們提供了豐富的生活空間。

(3) 發揚建築理念，提升企業形象：

透過各種不同的溝通管道，讓商品消費者（已購公司房屋者），潛在消費者（潛在購屋者），及一般社會大眾等都能了解我們的建築理念與品質並給予支持，如此則「追求更高品質的建築」方得以落實。



早起篇企業形象廣告(83年)

4. 早起、紮根篇

創業三十週年，特別製作二篇平面企業形象廣告，即早起篇與紮根篇，闡述不論個人或企業成功的秘訣，唯有每天比別人起得更早，辛勤的付出，實實在在的打拼奮鬥，才能使根基紮的更深更穩，國泰建設在過去堅持此一原則，在未來將更堅定，為美好的社會貢獻最大心力。



紮根篇企業形象廣告(83年)

10 營業據點再擴大

台南分公司成立

民國六十八年五月及六十九年四月高雄分公司先後在台南市裕農路推出台南裕農家園及台南裕農店舖共一六五戶，並為了配合業務推展及籌設永久性機構，特於六十九年十月在台南市中山路一六六號六樓成立「台南辦事處」並於七十二年十月遷址至台南市中山路一四七號三樓。

「台南辦事處」原隸屬高雄分公司一個「科」級單位，負責台南地區的業務開發，首任辦事處主任為李奕民先生，辦事處成立之後營業額逐年成長，人員仍須增編，為更健全體制、擴大對台南鄰近大鄉鎮與嘉義地區之投資開發，及提昇企業形象，加強當地居民對公司品牌之信心，遂於民國七十七年三月成立「台南辦事處升格為分公司研議及籌備小組」，由副總經理吳清文擔任組長，積極籌劃。

民國七十七年七月二十九日台南分公司正式成立，開幕典禮暨成立酒會恭請總經理李肇基先生蒞臨剪綵，來賓、貴客齊聚一堂、互道恭賀奮勉。首任經理由李信雄先生擔任。



台南分公司開幕(77.7.29)



高雄分公司於台南地區推出第一個工地「裕農家園」(68.5)



台南分公司成立時推出之第一個工地「崇德名園」(77.7)

11 喬遷國壽大樓

1. 總公司喬遷新大樓

國泰人壽保險股份有限公司投資興建，並由三井工程公司承建的「國泰人壽大樓」，自民國七十三年五月十六日開工，於民國七十六年八月完工，歷時三年三個月，為一地上二十五層、地下五層之超高層大樓。

民國七十六年十月三、四日，正式喬遷，新址設於台北市仁愛路四段二九六號國泰人壽大樓，並於十月五日正式對外營業。

為慶祝國泰人壽成立廿五週年、霖園關係企業喬遷暨國泰人壽大樓落成，開幕酒會於民國七十六年十一月廿三日上午十時假國泰人壽大樓一樓大廳隆重舉行。恭請總統府資政謝東閔先生與霖園大家長蔡董事長萬霖先生共同剪綵，各界首長、日本東急建設、住友生命高級幹部等百餘人蒞臨祝賀，佳賓雲集，一片喜氣洋洋。酒會於十一時卅分由蔡董事長舉杯向所有貴賓致謝意後，圓滿結束。

2. 喬遷之喜活動

配合霖園關係企業喬遷新大樓，特於民國七十六年十月十六日起舉辦「喬遷之喜」活動，由於適逢市場景氣熱絡，加上全體員工全力以赴，使得該項活動成果豐碩。



蔡董事長於國泰人壽大樓動土典禮中致詞 (73.5.16)



蔡董事長主持動土典禮 (73.5.16)



總統府資政謝東閔先生與蔡董事長共同為大樓啟用剪綵 (76.11.23)



蔡董事長於酒會中致詞 (76.11.23)



「喬遷之喜」活動 (76.10.16)

12 喬遷台北國際大樓

1. 喬遷新大樓

由於公司業務持續擴張，所使用的辦公室空間已不敷使用，為了未來擴充之需求，以及有效降低房租成本，台北總公司乃於八十三年四月九日喬遷至敦化南路二段二一八號的「台北國際大樓」。過去本公司已有三次喬遷經驗，因此此次搬遷作業相當順利，而搬至新大樓也象徵著本公司將有一番新氣象、新理想和新作為。

2. 喬遷月特惠購屋活動

為慶祝喬遷新大樓，於八十三年四月十一日起，特舉辦「喬遷月」特惠專案等三重好禮大贈送，加強新工地及存貨的促銷。



喬遷「台北國際大樓」(83.4.9)



喬遷月特惠購屋活動(83.4.11)

13 國外同業二度來訪

由國泰人壽保險公司投資興建之「國泰人壽大樓」，係由日本KMG設計監造，國泰建設協助規劃設計，並請日本東急建設技術指導。民國七十五年六月二十七日上午十時正舉行上樑典禮，東急建設會長八木勇平先生及高級幹部一行多人蒞臨觀禮，並拜會本公司，蔡董事長親自接待八木勇平會長等人，並感謝東急建設多年來與本公司的密切關係與技術指導。



日本東急建設會長等一行人至本公司訪問 (75.6.27)



董事長蔡萬霖先生接見東急建設來訪貴賓 (75.6.27)



董事長蔡萬霖先生親自接待八木勇平會長等人 (75.6.27)

14 學術單位來訪

1. 僑委會率領大專畢業僑生創業會參觀本公司

僑委會舉辦之「七十六學年度大專院校畢業僑生創業輔導研習會」第一組計三十六名，由僑委會廖翰飛總幹事擔任領隊、政大僑生輔導組李元民副組長擔任副領隊，於七十七年六月廿七日下午二時蒞臨參觀訪問。

2. 成大建築系師生一行參觀「國泰人壽大樓」

成功大學建築系二年級學生四十四名由陳長庚講師率領，於七十六年六月三十日上午十時卅分蒞臨國泰人壽大樓參觀訪問。由三井北區營建處以錄影帶及幻燈片簡介國泰人壽大樓，在座師生紛紛發言相詢超高層建築設計的重點。隨後引導至相關之電腦、設計、企劃等部參觀實際作業狀況，以做為該系師生建築設計教學之參考。

3. 交大、淡大師生參觀「國泰人壽大樓」

交通大學管理科學研究所暨淡江大學資訊研究所研究生卅名由淡江大學陳昌勇副教授領隊，於七十七年十二月十二日下午二時蒞臨「國泰人壽大樓」參觀訪問。由企劃部人員介紹本公司之組織系統、經營理念及營業概況，使該兩校學生對本公司有初步之認識。

4. 贊助台大法學基金會

本公司一向重視學術研究對企業發展的貢獻，並積極贊助各學術研究機構。民國七十九年台大法學基金成立，本公司捐贈新台幣貳佰萬元，該基金會並於七十九年十二月二十二日頒贈獎牌乙面以感謝本公司。



捐款台大法學基金會 (79.12.22)



大專畢業僑生創業會參觀本公司
並頒贈本公司獎牌 (77.6.27)



成大建築系師生參觀本公司 (77.6.30)

15 經營有成的肯定

1. 榮獲金商標獎

由「中華民國金商標推展委員會」舉辦之「全國金商標排行榜」票選活動，內容共分十類。選拔辦法為經學者、政府官員及專家等十人組成之評審小組，依評審得分佔三〇%及消費者推荐票數佔七〇%之比例合計，評選各類前十名之優良廠商，予以公佈並擇期頒獎。

本公司榮獲該項選拔夏季獎「建築傢俱類」榜首，於民國七十三年八月廿五日在台北市社教館接受頒獎。入選該項票選活動為優良廠商並且榮登榜首是本公司的光榮，亦是二十年來辛苦灌溉的成果。



榮獲金商標獎 (73.8.25)



企業經營績效優良廠商頒獎典禮 (81.6.27)

2. 榮獲企業經營績效優良廠商

中華徵信所之「市場與行情」主辦的「八十年度中華民國企業經營績效優良廠商頒獎典禮」，於民國八十一年六月廿七日下午二時假來來大飯店地下二樓金龍廳隆重舉行。邀請經濟部政務次長李樹久先生、政治大學商學院院長林英峰博士擔任頒獎人，受獎來賓、觀禮來賓計三百餘人齊聚一堂，分享獲獎廠商的榮耀。

此為本公司連續三年榮獲中華徵信所企業經營績效綜合指標服務業第二名，總經理李肇基先生表示，將繼續努力以回饋社會大眾。



李總經理肇基接受經濟部政務次長李樹久頒獎 (81.6.27)

16 榮耀的冠冕

1. 董事長蔡萬霖先生榮獲優良納稅人

財政部於民國七十三年十二月二十八日表揚卅位全國優良納稅人，這是財政部首次舉辦此類全國性的表揚。本公司時任董事長蔡萬霖先生榮膺其一，並接受財政部長陸潤康先生頒獎表揚。



蔡萬霖接受優良納稅人表揚

2. 董事長蔡萬霖先生榮膺十大企業家楷模

全國金商標推展委員會主辦，第二屆「中華民國十大企業家楷模暨熱心公益企業家」總甄選，於民國七十五年十二月九日下午揭曉名單。時任董事長蔡萬霖先生榮膺十大企業家楷模當選人之一，殊榮匪淺。蔡董事長手創霖園關係企業，不僅業務蒸蒸日上，且平時熱心公益、回饋社會，更顯示出成功企業家的典範，此次榮膺十大企業家楷模，可謂是實至名歸。

3. 董事長蔡萬霖先生榮膺全球十大華人首富

民國七十七年七月出刊的美國「富比世」(FORBES)財務雙週刊報導，時任公司董事長、霖園關係企業負責人蔡萬霖先生，以五十六億美元名列世界富豪排行金榜第八名，同時是全球十大華人巨富企業家之首，各新聞傳播機構均大加宣揚，讓國人同感榮幸。

董事長蔡萬霖先生個人勤儉自持，經營企業以回饋、造福人群為宗旨，認為企業最大成就在於負起社會責任，發揮對社會應負起的使命，這也是企業經營真正追求的目標，因而從事慈善公益工作不遺餘力，無時不以推動安和樂利的社會為胸懷職志。



報紙刊登蔡董事長榮膺世界華人首富(77.7)

而董事長蔡萬霖先生在照顧員工生活、加強員工福利方面亦無微不至，誠如他所說的：「企業的成長有賴全體員工通力合作，竭盡所能貢獻於公司」。因此，他要讓每一個員工無後顧之憂，並且財富愈來愈多，由於董事長的關心，每一個員工莫不由衷敬愛，並以身為霖園人為榮，奮力盡責於公司。

董事長蔡萬霖先生經營事業默默耕耘，腳踏實地，平時是多看多學習，向前看向外看，有恆心、有耐心、一直做下去，才有今天的輝煌成果。他以「取之社會，用之社會」的企業家典範榮膺世界億萬美元富豪，確是實至名歸。

4.名譽董事長蔡萬霖先生獲頒聖思維爵士勳章

為了感謝「國泰建設文教基金會」長期贊助天主教蘭陽民族舞蹈團演出及提供舞蹈研究發展經費，天主教教宗若望保祿二世特頒贈「聖思維」爵士勳章給名譽董事長蔡萬霖博士，以表彰其對天主教及文化藝術之卓越貢獻，賜爵儀式於民國八十二年二月廿五日下午三時假台北市仁愛路四段二九六號地下一樓國際會議廳舉行，教廷駐華代表尤雅士蒙席代表教宗頒贈勳章，名譽董事長親自出席接受賜勳，會場總計有三百多位貴賓到場觀禮，場面隆重盛大。

聖思維爵士勳章是教宗比約第十在一九〇五年二月七日所創立的頭銜，此一勳章是頒給從事高尚善舉人士的榮譽，使他們能成為別人的楷模，並因此受到鼓勵，效法他們的善行協助教會及社會。此次名譽董事長能榮獲教宗的頒賜，是歷年國內榮獲同性質勳章的第三位，且為第一位獲得該項榮譽的工商業人士，其尊貴可見一斑。依中國主教團的說明，教廷授勳十分慎重，分別授予各國元首、政府官員、教會人士在工作崗位上有傑出表現者，因此名譽董事長繼蔣復璁之後，再獲此殊榮，正可以說明他多年從事慈善事業對文化藝術之貢獻，獲此殊榮，可謂實至名歸。



聖思維爵士勳章



聖思維爵士勳章中文證書



聖思維爵士勳章英文證書



授勳典禮名譽董事長致謝詞 (82.2.25)



名譽董事長與尤雅士代表、祕克琳神父及國泰人壽、國泰建設董事長合影留念 (82.2.25)



李總統夫人及多位政要到場觀禮 (82.2.25)

5. 名譽蔡萬霖先生榮獲總統頒贈匾額

名譽董事長蔡萬霖博士，由於長期熱心贊助中華文化復興運動總會推動文化工作，於民國八十二年九月十八日榮獲李總統登輝先生頒發「弘揚文化」匾額，以嘉勉表彰其對推動文化工作的卓越貢獻。這是繼教宗頒賜「聖思維」爵士勳章後，名譽董事長蔡萬霖博士再因從事社會公益活動而獲得的榮譽，這也顯示霖園關係企業「取之社會，用之社會」的企業經營理念已深獲國內外的實質肯定。



名譽董事長蔡萬霖博士榮獲李總統頒發「弘揚文化」匾額 (82.9.18)

17 推展公益回饋社會

1. 營利事業優良納稅人

「取之社會，用之社會」一向是本公司秉持的企業經營最高目標，平時除了積極參與公益活動，誠實納稅更是本公司經營企業所堅持的基本義務。多年來，多次獲得營利事業優良納稅人，更突顯本公司正派經營的企業風範。



蔡副董事長鎮宇代表本公司接受錢純部長頒發優良納稅人表揚 (76.5.15)

2. 捐建龍門公園

為提供社區居民良好的生活環境，尋回失落的鄰里空間，達成美化環境，促進繁榮的心願。民國七十三年於台北市大安區本公司開發興建的三百餘戶「台大華廈」社區內，斥資二百八十餘萬元捐建「龍門公園」乙座。「龍門公園」不僅是提供休閒及活動的場所，也可成為人們生活及記憶空間之所在，為臨近居民提供一處花木扶疏的都市桃花源。



龍門公園實景

台北市政府為嘉許本公司贊助興建公共設施，獨資捐建龍門公園，塑造鄰里生活空間，致力提升環境品質的努力，特於民國七十四年十月廿四日在台北市中山堂，由許水德市長親自頒發獎狀以示表揚。



陳輝雄經理代表本公司接受台北市長許水德頒獎 (74.10.24)

3.陸續設立霖園圖書館

秉承「取之於社會，用之於社會」的宗旨，以及為改善莘莘學子就近自習的環境，乃普遍於全台設立圖書館，繼七十二年前後成立了高雄凱旋館、台北中和館、台北內湖館等三家霖園圖書館，自七十三年至七十七年相繼於北、中、南區成立霖園圖書館，分別為高雄內惟館、台中曉明館、台南裕農館、台北板橋館、台北新店館、高雄華園館、台北名人館、高雄苓雅館、台北新莊館、台北三重館等，合計全台共設十三所霖園圖書館。而為提昇社區的文化氣息，另於圖書館內開辦以「關懷民俗藝術」為主題之教學活動，每單元均由北、中、南區圖書館分區聯合舉辦，項目眾多，諸如中國童玩—毽子、風箏、陀螺、扯鈴、捏麵人、草編、剪紙、國劇臉譜、中國結、草包、花燈等。除此之外，並舉辦具實用性、及陶養心性的項目，如家庭園藝、插花、美容、民謠吉他、書法、紙藤、紙黏土、兒童繪畫、陶藝等活動。



霖園圖書館台中曉明館 (73.9.25)



圖書館內可供進修閱讀



霖園圖書館活動

4.舉辦明華園歌仔戲團公演

本著文化下鄉、回饋社會的理念，於民國七十八年至八十年邀請在台灣享有盛名之明華園歌仔戲團作全省巡迴演出二十餘場，演出地點遍及各鄉鎮，甚而跨海遠至金門、澎湖。



於全省各地舉辦明華園歌劇團公演獲頒贈感謝獎盃



明華園歌劇團公演現場



舉辦明華園歌仔戲團公演海報

5. 民族舞蹈大公演

中華民族舞蹈是世界上最美的藝術之一，應該受到全面性的推廣及重視。民國五十五年由義籍秘克琳神父創辦之天主教蘭陽青年會蘭陽舞蹈團，致力宏揚中華民族舞蹈藝術。因其與本企業之工作理念「關懷民俗藝術」相符，故自七十七年起贊助該團於台北國家劇院、高雄市立文化中心及台中省立圖書館中興堂公演，演出的舞碼除了傳統宮廷舞，並改編少數民族的舞蹈，增添舞蹈的活潑感及多樣化。



贊助民族舞蹈大公演



蘭陽舞蹈團演出劇照



文教基金會董事長蔡萬霖博士蒞臨
觀賞蘭陽舞蹈團公演 (77.7.3)



文教基金會董事長蔡萬霖博士接
受秘克琳神父頒獎 (77.7)



李總統夫人蒞臨觀賞蘭陽舞蹈團演出 (78.7.4)

6. 推展文教活動

(1) 霖園盃風箏比賽—為提倡正當休閒活動及獎勵體育活動，自七十六年至七十九年由本企業與中華民國風箏協會合辦，分別於新店市小碧潭休閒活動場、永和福和體育場、台北國父紀念館等地舉辦「霖園盃風箏比賽—飛到最高點」。

(2) 民俗藝術展示教學會—基於關懷民俗藝術、提倡文教活動，自七十七年起由北、中、南區圖書館分區舉辦「民俗藝術展示教學會」、「薪傳列車」，於會場設置民俗技藝攤位，如毬子、扯鈴、中國結、畫扇、捏麵人、摺紙等，皆吸引對民俗技藝文化有興趣的民眾駐足於前，認真地向民俗技師們求教。



霖園盃放風箏比賽(76年~79年)



民族藝術教學



民族藝術教學

(3)民歌大家唱—為提倡正當休閒娛樂，於七十七年九月假台南霖園大廣場舉辦「是你在等候嗎」民歌演唱會。在主持人談笑風生以及各位知名歌手的曼妙歌聲中，青年學子熱情參與，為活動帶起一波波高潮。



舉辦「是你在等候嗎」民歌演唱會 (77.9)

(4)科學活動教室—為使小朋友瞭解源遠流長的歷史文化，及我們生活的地方，於七十九年與國語日報社合辦一系列活動，讓小朋友共同體認偉大淵博的文化遺產。活動項目包括有：懷古惜今、我愛台北、農村曲、飲水思源、奔向自然、追本溯源、植物園一日遊等七項，分為十八梯次舉辦，參加者踴躍，同時，在中、南部亦分別舉辦類似之活動項目。

(5)合家歡廣播節目及叢書系列—與中國廣播公司共同製作公益性綜藝節目—合家歡，節目內容以每日一主題為單元：包括「名人生活小語」、「醫療保健」、「管理藝術」、「法律與人生」、「書香之旅」、「消費情報」等。另感於社會人文發展日微，人們競逐金錢物質，道德漸趨殆盡，遂將其中「名人」單元所訪問的各行業頂尖人物之向上心路歷程，作一番言簡意賅之敘述，並編輯成冊為「脫蛹而出I、II」二冊，期盼給予青年學子一個規畫人生藍圖之參考。



出版書籍 (80-81年)

7. 捐贈、贊助活動

- 七十四年 贊助蘭陽青年會。
贊助自立晚報主辦「走出國家光明的前途」環球徒步旅行活動。
- 七十五年 捐贈東吳大學設立「霖園學術研究獎助金」。
贊助蘭陽青年會舉辦「中華民國第一屆蘭陽盃兒童才藝選拔賽」。
- 七十六年 捐贈台北縣政府舉辦「七十六年台灣區運動會」。
捐贈台北市現代婦女基金會成立「現代婦女資訊中心」基金。
- 七十七年 贊助中華奧委會主辦「賭城魔幻宮在台演出」宣傳。
贊助蘭陽青年會。
贊助辭修高中。
贊助國泰醫院與中央日報合辦「健康講座系列」。
- 七十八年 捐贈「現代婦女資訊中心」。
- 七十九年 贊助「中華民國財務主持人協會」舉辦活動。
- 八十年 捐贈「兒童福利聯盟」基金。
贊助單身福利協進會「單身教師聯誼會」活動。
贊助台灣大學舉辦「台灣語文社」活動。
- 八十一年 贊助銘傳管理學院主辦「第十一屆北區大專民歌比賽」活動。
贊助「身心障礙國民自強活動」。
贊助「展望文教基金會」系列演講活動。
- 八十二年 捐贈「蘭陽青年會文化藝術基金」。

8.舉辦霖園生活廣場

霖園關係企業自民國七十九年二月十七日起舉辦長期性的「霖園生活廣場系列演講」，每月兩場次，全年共舉辦二十四次，演講地點在台北市仁愛路四段二九六號國泰人壽大樓地下一樓國際會議廳。該項活動是免費入場聽講，現場並有醫護人員免費測量血壓及健康諮詢。

舉辦「霖園生活廣場系列演講」的意義，乃鑑於社會變遷快速，知識與資訊日新月異，加上現代人每日忙於繁重的工作，鮮有時間去自我充實。因此基於回饋社會及關懷民眾之本意，特舉辦本項活動，以提供市民一個知性的饗宴。

本項公益活動係由霖園關係企業各公司輪流主辦。所邀請的主講人，都是知名社會人士，包括政府官員、民意代表、學者、醫師、文藝界及演藝界人士，全部活動採系列演講方式，內容包括經營管理、文化藝術、金融財務、政治經濟、健康醫療、社會生活等層面，深獲各界佳評與肯定。



霖園生活廣場演講系列文宣



勞委會主委趙守博演講

9. 捐贈霖園兒童公園

繼在台北市大安區捐建「龍門公園」後，民國八十一年六月再於桃園縣八德市介壽路一段十六巷內，斥資千萬元捐建了「霖園兒童公園」乙座。面積計一六一四餘坪，於民國八十一年六月廿日完工，並於八月二十八日舉行「霖園兒童公園」捐贈啟用典禮，本公司本著協助地方興建公共設施，美化環境、促進繁榮之心願興建此座兒童公園，樂意為鄉民增添休閒遊樂綠地。



捐贈八德市霖園兒童公園 (81.8.28)



捐贈八德市霖園兒童公園 (81.8.28)

18 蔡萬霖先生膺任名譽董事長

民國七十九年五月廿五日上午九時本公司假台北市仁愛路四段二九六號，地下一樓國際會議廳舉行股東常會，由董事長蔡萬霖博士主持。股東會後，隨即由最高票當選之董事召開第二次董監事聯席會議，會中全體董監事一致推舉蔡萬霖為名譽董事長，蔡鎮宇為董事長。



19 蔡鎮宇先生榮任董事長

蔡鎮宇先生，自日本東海大學畢業後即進入國泰建設服務，於民國六十八年三月一日接任駐會常務董事，民國七十三年五月廿五日升任副董事長，民國七十九年五月廿五日出任董事長。蔡董事長由於長期投入建築業，對建築業有相當深入的了解，為一傑出的企業經營者。蔡董事長就任後，更提出「三心」—信心、決心、良心，「三力」—毅力、耐力、努力，做為全體員工處事的準則，並強調「過去員工以公司為榮，未來公司將以員工為榮」來期勉全體員工。



20 專業領導新時代

1. 蔡鎮宇辭卸董座

民國八十二年三月三十日召開八十二年度第一次常務董事會議，全體出席常務董事一致推選李肇基先生為董事長並兼任總經理職務。此次蔡董事長職務的變動，最主要的原因是實現過去一再強調的：「使公司確確實實地由專業經理人負責經營，並促使所有權與經營權的明確劃分」。一個企業要達到上述的程度及階段，需經過相當長的時間建立好穩固的基礎，因此，過去蔡董事長以所有權代表者的身份經營公司業務期間，一切所付出的，所要求的及所期待的，無非是希望公司早日能成為一個由專業經理人負責經營的公司。

2. 李肇基接任董事長並兼總經理

李肇基先生，民國四十四年畢業於台大經濟系，五十三年八月進入公司服務，六十六年十月一日升任副總經理，六十九年八月廿二日升任總經理，八十二年三月卅日出任董事長兼總經理。

李董事長上任後，提及將來工作上的推行方針為：「承先啟後，發揚光大」、「服務股東、照顧員工」，即在公司現有良好的基礎上能承先啟後、發揚光大，對外致力公司形象的提昇，對內注重人才的培養，以使公司更加堅固地發展。並且除了開發優良的產品回饋社會大眾以外，更應提昇經營績效，創造利潤，以每年都能配發穩定股利的方式來服務股東。其次，員工是公司的資產，希望能創造一個優良的工作環境，並加強員工福利，以期全體同仁都能敬業樂群地在公司服務。



董事長兼總經理李肇基先生

21 創業30週年活動

1. 出版「國泰建設三十年」

台灣的經濟自民國六〇年代才開始蓬勃發展，在台灣的民營企業史上，能持續三十年始終如一者並不多見。本公司為貫徹永續經營的理念，讓社會賢達及往後之新進員工能了解公司之發展過程，繼「國泰建設二十年史」的編輯之後，更在三十週年的前夕，出版「國泰建設三十年」一冊，除為公司保持歷史文獻外，也為台灣建築業發展的過程做一見證。此一紀念史冊的編輯更將勉勵所有同仁，同心協力繼續為公司所奠下永恆基業而再努力，讓國泰建設永垂長青。

2. 國建通訊舉辦徵文競賽

為慶祝創業三十年，國建通訊特舉辦徵文競賽，凡國建、三井及關係企業同仁均可參加，活動期間自八十三年四月一日至七月三十一日止，內容為與三十週年有關之回憶、感言及相關照片，讓同仁均能為本公司三十週年做一註腳，為國建走過的歲月留下歷史見證。入選者取優勝前三名，第一名獎金五〇〇〇元，第二名獎金三〇〇〇元，第三名二〇〇〇元，佳作若干名，每名精美紀念品乙份。所有參賽作品並依每字〇．八元計算發給稿酬。

3. 核發半個月特別獎金

為慶祝國泰建設創業三十週年，承 名譽董事長、蔡特別顧問關懷員工福利之德意，特予核發半個月特別獎金，並於八十三年八月五日提前發放。



國泰建設三十年



40 創新奮進篇 Innovation

民國八十三年-九十三年

高瞻遠矚，永續經營登高峰

新，是不停的進步與改變，
在完美中追求極致。
即使創立四十年，
國泰建設依然力求創新成長，
不忘初衷，再創高峰。

肆.創新奮進篇（民國83年～93年）

00 本篇小結

建築業在之前的政經環境動盪及泡沫的影響下，於民國八〇年代初起即進入市場盤整期近十年。期間，公司以經營超過三十年的豐厚經驗、堅守本業穩健經營、開展多元化的投資，在此長期不景氣的市況下，跳脫傳統思維，創新經營策略及作業資訊化，成功突圍，以奮起之姿，創造另一高峰。

為統合集團資源、強化競爭力，重整集團內各公司為四大子集團。國泰建設為子集團之「國泰地產集團」成員，積極佈建成為全方位的地產集團。此外，作業優化方面，於千禧年(2000年)之際，全面進入資訊化時代，建立公司e化作業，提升作業效率。並為展現承先啟後、繼往開來之恢宏氣度，啟用新『企業識別標誌（CI）』，以向下紮根、向上發展、穩健堅定的精神，象徵欣欣向榮，生生不息，充滿信心希望。

此期間雖籠罩在不景氣之市況下，公司經由專業領導者薪傳下，秉持永續經營理念，於精華地區推出大型住宅社區開發，包括汐止「台北新都會」、桃園「國際大郡」、新竹「荷蘭村」等大型社區，並參與國泰天母購物中心共同開發。除本業穩健經營外，積極開展轉投資事業，靈活運用資金朝多角化、國際化方向發展，以創造最大利潤。

在專業領導及全體員工努力之下，公司的建築專業屢獲肯定，包括：「標竿企業」、「建築金石獎」、「建築投資業識別標誌」、「消費者理想品牌」、「十大建商」、「ISO認證」、「信評評等穩定」等。

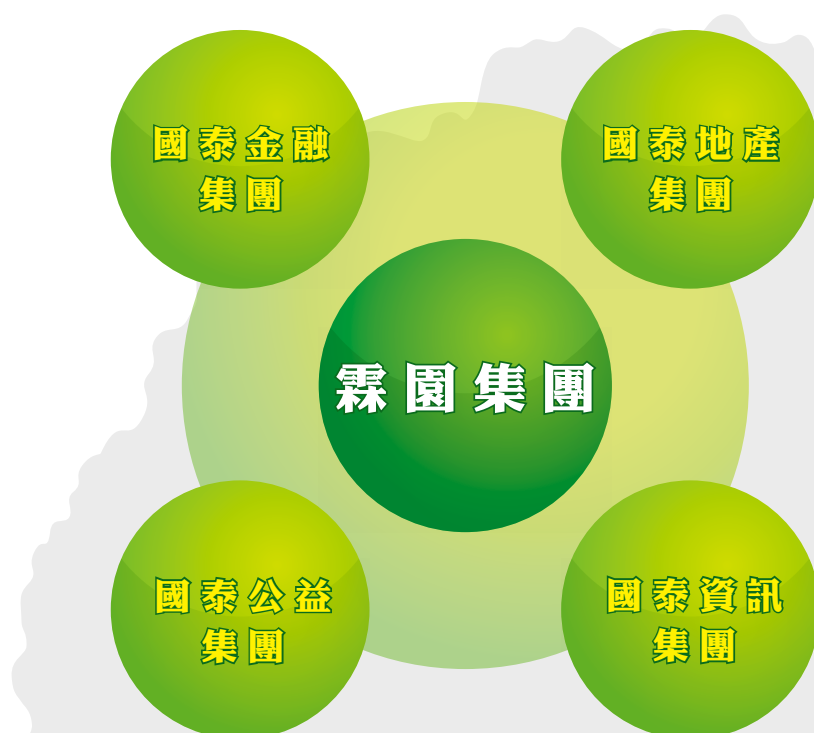
為達資訊透明化，於91年起與國立政治大學房地產研究中心共同合作，發表「國泰房地產指數」季報，提供相關產業及社會大眾參考。

社會參與方面，持續關懷社會、回饋社會，推動各項公益活動，包括賀伯風災、921震災捐款；各項慈善、藝文活動之贊助；國泰捐血活動；參與台北燈節活動等。

邁入壯年的國泰建設，持續秉持著企業創立初衷，無畏大環境變動，堅持以卓越的經營能力、永續經營的目標，創造建築業新世紀里程碑。

01 國泰地產集團之形成

為統合集團資源，並提升專業化全方位的服務品質，以達強化集團企業競爭力，「霖園關係企業」之各子公司，於民國九十一年重整為「國泰金融集團」、「國泰地產集團」、「國泰公益集團」、「國泰資訊集團」等四大子集團，而「霖園關係企業」則改稱為「霖園集團」；其中「國泰地產集團」之成員公司包括「國泰建設」、「三井工程」、「霖園管理維護」等三家公司。



02 國泰建設CIS新商標

為展現本公司承先啟後、繼往開來之恢宏氣度，於民國91.08.01啟用新『企業識別標誌（CI）』。

1.新『CI』基本組成要素



項 目	說 明
大樹標誌	以原大樹標誌修整而來，具有承先啟後、繼往開來之深具意義。
標準字 (國泰建設字樣)	以粗標楷體經精密繪製及視覺修正之標準字。
標準色	大樹標誌：綠色 - 展現出生生不息的生命力。
	標 準 字：紅色 - 代表赤誠服務理念之公司。
	底 色：黃色 - 象徵如黎明般耀眼的未來。

2.國泰建設新標誌含意

- 新大樹標幟由原標幟修整而來，具承先啟後、繼往開來之深意。
- 『大樹』造型除彰顯企業恢宏氣度，更象徵『向下紮根、向上發展』、『穩健蓬勃』以及『充滿信心希望』意義。

爾後繼續推出〔購置(修繕)物品申請單〕、〔物品領用單〕，並配合新的績效考核辦法，推出〔工作面試表〕、〔績效考核表〕，同時一併將〔考績查詢〕、〔薪資查詢〕納入電子表單，以達到全面"e"化的高效率行政管理。



物品領用單

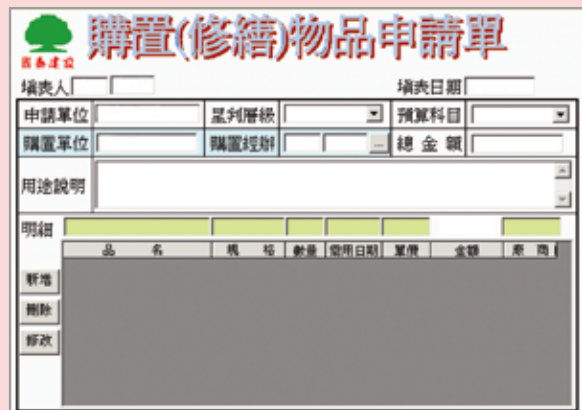
填表人: 填表日期:

領用人: 領用單位:

明細	大分類	小分類	品名及規格	領用數量
新增				
刪除				
修改				

備註:

物品領用單



購置(修繕)物品申請單

填表人: 填表日期:

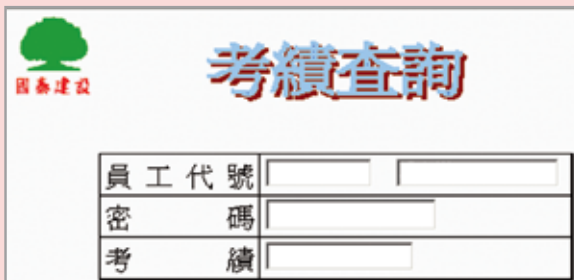
申請單位: 呈請層級: 預算科目:

購置單位: 購置經費: 總金額:

用途說明:

明細	品名	規格	數量	需用日期	單位	金額	備註
新增							
刪除							
修改							

購置(修繕)物品申請單



考績查詢

員工代號	
密碼	
考績	

考績查詢



薪資查詢

員工代號		密碼	
查詢類別			
時間			

(薪資請輸入年月，其他請輸入年)

請按這裡開始查詢

薪資查詢

2.房地產資訊查詢

為便於查詢房地產相關資訊，推出〔房地產資訊查詢〕，包括地價成交行情、市調個案行情及國泰房地產指數三大項目。



房地產資訊查詢

3.文件e化管理

為有效管理文件檔案，導入〔EDMS文件管理系統〕，並透過〔調檔申請單〕程序辦理，達到方便又兼具安全性的查詢文件檔案功能。除了上述電子表單外，也陸續推出各種電子表單，包括：出差工作報告表、出差旅費報告表、一般通知、電腦設備申請單、蓋章請示單、稿、電話使用申請單、重大事件災損回報表、服務/離職證明申請、辭呈、移交報告書等。並持續配合公司e化流程改造的需要，推出各種新的電子表單。



調檔申請單

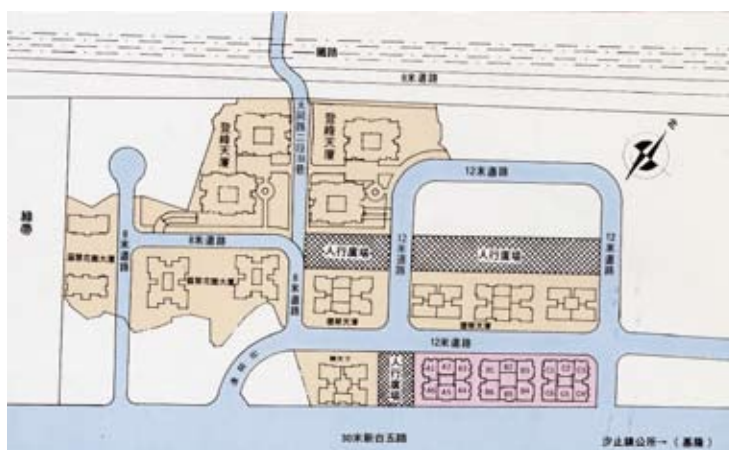
04 汐止「台北新都會」大型住宅社區開發

汐止是位於台北與基隆之間的交通重鎮，這個行政區雖然起步稍緩，但因都市發展計劃完整及位居交通軸心地位而發展神速，且在大台北大型公共投資和多項交通建設的推動下，台北都會核心已逐漸東移，汐止因此成為各大企業集團造鎮積極爭取開發的黃金地區，被認為是大台北地區新東區的版圖延伸。

本公司汐止新都會造鎮計劃，掌握擁有較其他企業集團獨有的優勢，新都會位居汐止市政中心，臨近市公所、學校、綜合運動場、公園、觀光夜市等公共民生設施，生活機能完善而豐富，加上又在橫越汐止市中心的最重要幹線—新台五路旁，地段的優越、交通的流暢性等皆為傲世群倫的條件，因此，國泰建設汐止新都會造鎮計劃，無疑是汐止地區企業集團造鎮箇中翹楚。

新都會造鎮住宅社區，分為六個工地，總計近2000戶。於民國78年推出第一個工地—翡翠花園大廈時，造成熱烈搶購，客戶以登記方式抽籤購買，短短三天即銷售一空，再次證明國泰建設是購屋者的金字招牌。另自81至85年連續五年，每年推出一個工地，如今，國泰汐止台北新都會社區，已是汐止地區最高品質的模範社區。

- 78年4月 — 翡翠花園大廈 樓層14-15樓 107戶
- 81年6月 — 涵翠花園大廈 樓層15-16樓 58戶
- 82年5月 — 環翠天廈 樓層23-26樓 480戶
- 83年5月 — 國泰觀天下 樓層27樓 129戶
- 84年4月 — 登峰天廈 樓層22-23樓 601戶
- 85年4月 — 皇家天下 樓層28樓 479戶



汐止台北新都會配置圖

05 桃園「國際大郡」大型住宅社區開發

大桃園都會區以其掌握通往國際大門樞紐之優勢，吸引大企業財團紛紛進駐，而交通建設所帶來的時間近便性，縮短桃園與大台北的距離，更吸引社會菁英湧入，造就新的就業機會，使得大桃園成為大台北生活圈版圖的延伸。

本公司桃園「國際大郡」社區，位於桃園市中山路、國際路口，佔地**12000**坪整體開發的景觀住宅大樓，該社區處於繁華商業、休閒人文薈萃之地，鬧中取靜自成新天地。自民國**81**年推出第一批「國家都會廣場」，迄**93**年推出最後一批「紐約廣場」，共計推出近**2000**戶造鎮社區，多年來，「國際大郡系列」社區，已美麗成型有口皆碑，吸引菁英家族集體進駐，在桃園提到「國際大郡社區」，不僅是超優質住宅的代名詞，更成為開放空間的典範社區，並樹立桃園新標竿。

- 81年4月 — 國家都會廣場 樓層14樓 136戶
- 84年3月 — 國際大郡巴黎花都 樓層16樓 460戶
- 85年5月 — 香格里拉 樓層6-7樓 106戶
— 瑞士花園 樓層14樓 164戶
- 86年5月 — 英倫皇家 樓層15-16樓 372戶
- 88年8月 — 維也納廣場A區 樓層14-15樓 170戶
— 維也納廣場B區 樓層14樓 164戶
- 93年4月 — 紐約廣場 樓層16樓 407戶



桃園國際大郡配置圖

06 新竹「荷蘭村」大型住宅社區開發

民國八十四年，國泰建設為因應「新竹科學園區」的蓬勃發展與住宅市場的大量需求，規劃開闢佔地廣達一萬三千坪，規模達二千四百七十三戶集合住宅的「荷蘭村」大型社區開發案，本案是新竹地區絕無僅有的大型個案，深受新竹當地及其周邊生活圈之衛星鄉鎮市居民喜愛，更是有悠久歷史的「國泰建設」刷新國內超高層集合住宅造鎮永續經營之新紀錄。



荷蘭村原貌一隅



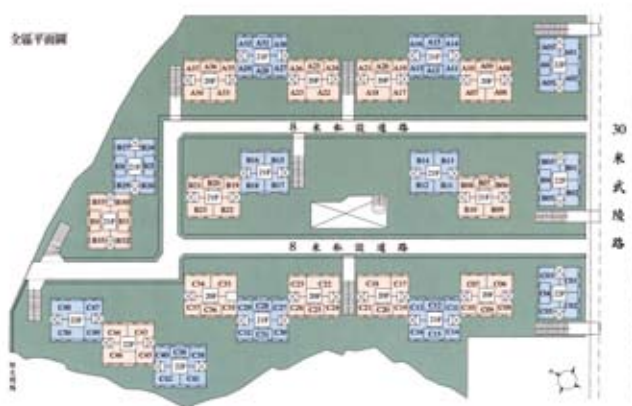
荷蘭村原貌一隅

1. 基地前身背景

「荷蘭村」工址之前身原為荷蘭工業巨擘飛利浦(Philips)公司在台分公司之高級主管別墅區，社區主體屋舍的面貌，大部分是紅磚及磚紅色屋瓦搭配白色水平帶飾，呈現色彩鮮豔、窗明几淨的單層式歐式別墅住宅，庭園草坪如茵、植栽茂盛，整體居住環境綠意盎然、景色怡人，去過的遊客宛如置身荷蘭風情場景之中。

2. 規劃理念及特色

「荷蘭村」大型社區的整體規劃，為了保持完整性與發揮未來發展潛力，大致有幾個特色：



新竹荷蘭村配置圖



建物採簇群式配置，創造安全舒適環境



社區雕塑廣場及露天游泳池

(1)配合環境，塑造風格

以新竹地區氣候環境而言，因冬季寒冷的東北季風，影響戶外活動，而將其有效阻擋，引入夏季涼爽的東南季風，則可活化庭園景觀植栽及住民戶外活動，更可落實政府建築節能政策，減緩自然能源消耗。

長線型街廓區塊，建築族群掛在線上，但族群是自給自足的獨立群體，每一個獨立個體或開放空間的發展，深具彈性與公共設施資源共享，而且住宅居住單元都能保有通風、日照、採光、鄰棟間隔、防火、防災之需求。

因應基地形狀及氣候因子，建物採取活潑族群配置的方式，全區建物退縮建築方式，與道路側之間全面留設四米寬的人行步道系統，可連續緊密的連接各區各個綠化的開放空間，同步創造安全、舒適及具環保意識的居住環境，並建構社區為科技化網路住宅、搭配完善的休閒公共設施、平面式人車分道、專業社區管理規劃……等附加價值，來提高生活品質，使其成為風格完整的封閉式社區，來增添「荷蘭村」無限魅力與未來增值潛力。

(2)高級大廈集合住宅，凝聚社區意識概念

除了簇群式高層建物環繞外，另外於社區中心點，充分配置藝術家廣場、游泳池、健身房、韻律教室、會議室、圖書室、兒童遊戲室及警察局分駐所、郵局……等等公共設施，採開放空間立體化設計，藉以加大景深視覺效應，形構整體社區之視覺焦點與場域精神，凝聚社區意識，提供社區居民便利使用及休閒時得以親覆溫暖大地之機會。

(3)花園城市，休閒景觀

以英國建築大師霍華德「花園城市」的理念，將都市與鄉村特色融合一起，並且把三街廓之空地整合規劃成社區花園，並藉由各個開放空間量體之串聯，發揮園中園之景觀效應手法，使得本案既具都市交通便利、科技聯繫利用的優點，又兼有鄉居休閒的自然景觀，使之成為具有整體規劃的高品質大廈住宅社區。

(4)獨立安全，專業管理

封閉式大廈住宅屬性，享有專業社區管理，並提撥基金供作社區活動中心及公共設施之維護修繕，更加奠定了未來國泰建設「荷蘭村」社區管理的穩定基礎，更為本公司贏得售後服務完善的口碑。



社區全區電纜地下化及庭園綠化生機盎然之實景



社區超闊棟距、中庭大道兩旁綠蔭扶疏實景



社區環區親水慢跑道實景



社區太陽廣場實景



「風與四季對話」主題藝術雕塑實景

(5)完善休閒公共設施，提升生活居住品質

本工地精心打造完善的休閒公共設施，並且充分結合了親水、健康、聯誼及娛樂等功能，其中中庭的景觀規劃風格以「風與四季對話」主題雕塑為主、親子遊戲區為輔，讓藝術創意成為生活的場景精神，佐以庭園植栽之綠化，營造出自然與藝術融合的人文氣息，呈現出更豐富的空間特色與不同的風情，營造出相當優質、舒適的居家環境品質。

(6)優質工程品質

由於傳統工法之改善仍有其限度，大幅之施工效益提升仍需仰賴施工方法之改善，因之，本公司長期以來戮力用心推動建築工程、施工技術自動化等施工效益之提升，來改善經營績效，並督責三井工程公司致力系統鋼模板、鋼筋、混凝土等作業的標準化、合理化，以達生產提升及品質確保來提升競爭力，經營績效屢獲內政部建築研究所的肯定和鼓勵。民國88年本工地獲頒「技術卓越」獎牌，而這項殊榮是頒贈給長期推動建築工程自動化且有績效的營建事業者。



民國88年本工地獲頒「技術卓越」獎牌

07 週年慶特惠購屋活動

國泰建設走過萌芽成長、堅實茁壯、穩健躍進的前三十年，本著建築專業永續經營的理念，已深獲廣大客戶的認同與肯定；在邁入創新奮進的四十年間，為答謝客戶長期的愛顧，從民國84年至93年間，每年配合創業週年，舉辦週年慶特惠購屋活動，提供客戶最優惠的購屋條件，協助客戶選購一個溫暖的家。

84年 — 創業31週年「超值大滿貫酬賓華會」

85年 — 創業32週年「感恩的心」

86年 — 創業33週年「人人有禮」

87年 — 創業34週年「有購多禮」

88年 — 創業35週年「幸福999」

89年 — 創業36週年「龍騰2000」

90年 — 創業37週年「3721」

91年 — 創業38週年「38週年慶」

92年 — 創業39週年「39週年慶」

93年 — 創業40週年「國泰40·幸福開始」



創業31週年



創業32週年



創業33週年



創業34週年



創業35週年



創業36週年



創業36週年



創業37週年



創業38週年



創業39週年



創業40週年

08 更臻完善的售後服務

1. 協助社區成立管理委員會

為提昇居住品質，加強公寓大廈之管理維護，主管機關依實際需求制定公寓大廈管理條例，並於八十四年六月二十八日公佈施行，管理條例中明訂各住戶應有之權利、義務，及自主性管理的基本原則，以建立住戶的自治管理制度，推動社區管理。同時社區住戶權利義務的明確化、公共生活的保障，甚至消費者權益的保護，都可透過管理條例的施行得到相當程度的保障。

公司依公寓大廈管理條例之規定，於建築物所有權登記之區分所有權人及其區分所有權比例達規定數額以上時，依法召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣〈市〉主管機關報備。

2. 房屋售後修繕服務線上申請

售後永久服務是本公司經營四大保證之一，對於客戶向公司申請修繕服務，本公司向來均本著客戶至上與感同身受之心情，以最短時間完成修繕工作；隨著網路發展迅速，本公司於九十三年四月起，開放「房屋售後修繕服務線上申請」作業，達到迅速處理客戶修繕服務案件。



房屋售後修繕服務線上申請 service online

姓 名: (必填)

工 地 名 稱: (必填)

地 址: (必填)

白天 連絡電話: (必填)

晚上 連絡電話:

行 動 電 話:

問 題 描 述: (必填)

※ 關於問題描述，請以100字為限。

Email 電子信箱:

申 請 日 期: (必填)

修繕服務線上申請書

09 開展多元化投資

本公司除了秉持開發本業穩健經營、精益求精之理念外，於民國89年7月起，積極發展轉投資事業，靈活運用資金並朝多角化、國際化方向發展，達到分散投資風險、多元化經營之目的，以創造公司最大利潤。

• 尋求具高度成長性之優良產業

以高科技產業為投資目標，避免追逐投機風潮，尋求最佳的投資成長空間，當時轉投資之產業包括科技業、電腦資訊業和網路相關產業。

• 參與創投基金

參與創投基金擴大投資組合，來降低及分散投資風險，發揮資金最大效益，投資獲利高成長之潛力股，項目涵蓋光電、半導體、通訊、材料科技、資訊及生技科技等領域。

• 投資房地產相關行業

利用投入營建業40年來所累積之技術經驗與客戶基礎，轉投資大樓管理等產業，擴大經營與服務層面。此外，亦研究規劃設立房地產相關之行業，形成緊密網絡，朝完整地產集團之理想目標邁進。

• 篩選體質優良公司之有價證券

靈活運用資金，選擇具有高成長性且體質優良之公司，評估合理價格購入其有價證券，作為短期間持有。配合適當的投資獲利策略擇機出售，充分運用閒置資金，增加本公司之投資報酬。



轉投資公司年報

10 參與國泰天母購物中心共同開發

國泰建設除了在建築本業力求精進，並積極尋求多元化轉投資；國泰天母購物中心為近年較大規模的轉投資，為國泰人壽與國泰建設所共同規劃開發，基地座落台北市忠誠路與天母東路交叉口、天母地區黃金地段上，屬都市計畫之商業區，基地面積約**2500**坪。該購物中心由雙棟造型具現代感之商業大樓結合而成，其建築外觀已成為天母地區新地標，提供兼具零售、購物、休閒、娛樂及文化活動等多項功能，是一個結合室內與戶外、購物與遊憩於一體的購物中心。本購物中心主要有二大承租戶，其一為華納威秀影城；另一為新光三越百貨。



天母購物中心外觀

國泰建設以建築專業貢獻於社會，促進地區繁榮；於**93**年創業成立**40**週年之時，又一次為地區繁榮而奉獻一份心力。



國泰天母購物中心簽約記者會(93.6.7)

11 大陸市場調研

1. 世界工廠角色

中國大陸自1979年改革開放以後，經濟快速成長；在全球化及新經濟市場中，中國大陸的經濟規模日益擴大，毫無疑問中國大陸已被視為二十一世紀最具潛力的明星市場。同時也成功扮演「世界工廠」的角色；加入WTO後更促進各國企業爭相角逐商機。

2. 定期考察大陸房地產市場

針對大陸房地產市場的發展，本公司於民國90年2月派遣一組專業人員，赴上海、北京兩地考察房地產市場的發展概況；同年7月起，企劃部成立特案組(大陸小組)，持續定期赴大陸考察房地產市場；並建構公司在大陸從事房地產開發投資等相關業務所需的專長，為公司未來投資大陸發展多元化市場作好準備。

考察初期以上海地區為主，民國91年5月起增加北京地區為考察範圍。而公司高級主管對大陸市場亦相當重視，為能更深入瞭解大陸市場發展脈動與變化情形，在91年9月由劉董事長秋德親自率領，偕同張副總經理清樾及特案組人員，赴上海及北京兩地考察房地產市場；92年1月張副總經理再度親赴上海地區考察。

除了上海、北京地區的持續定期考察外，於91年10月起增加大西部地區的主要城市-成都為考察範圍，又於93年1月起增加渤海灣地區的主要城市-天津。爾後陸續視大陸各區域發展情形，並配合關係企業業務需要，彈性選擇重點城市如青島、蘇州、無錫、福州等，納入考察範圍，以精確掌握大陸各區房地產市場發展的趨勢。



劉董事長參觀北京金融街整體規劃



劉董事長參觀上海房地產銷售個案

3. 審慎評估掌握商機

隨著兩岸互動頻繁與經貿的依存度逐漸升高，預期未來兩岸經貿的政策應有逐漸放寬的趨勢；而本公司對於因應大陸市場的投資商機也預做準備，因此於民國92年股東大會決議通過授權董事會於遵守相關法令前提下，從事赴大陸投資。

本公司深入瞭解大陸市場，審慎評估各項經營風險，並建立房地產投資開發的**Know-How**，為投資前做好各項準備；同時也可作為關係企業在大陸推展業務時，在房地產專業上相互支援的平臺。一旦時機成熟並在符合政府法令的前提下，即可適時掌握商機投入大陸市場。



劉董事長考察黃浦江畔



劉董事長參觀上海大樓工地

12 國泰房地產指數編製與發佈

為強化房地產市場資訊，健全市場發展，並善盡企業之社會責任，本公司於民國91年積極規劃，期望將企業內部進行市場與投資分析之房地產市場新推個案調查資料，進行更為嚴謹的理論與學術研究分析，並提供相關產業與社會大眾分享，因此與國內對房地產研究最具權威之學術單位—國立政治大學台灣房地產研究中心共同合作推動與落實此項工作；歷經半年的研究與測試，於民國92年2月27日編製完成「國泰房地產指數」、並以舉行記者會方式，初次發佈民國86年第1季至91年第4季「國泰房地產指數」，爾後每季發佈一次。目前國泰房地產指數乃國內相關資料中，資料內容最完整，資料空間範圍最廣，可信度最高的房地產市場分析資料，同時亦為政府機關、同業及相關行業之房地產市場訊息的重要參考資料。「國泰房地產指數」之研究成果包括房地產指數及租金指數。

1. 「國泰房地產指數」

「國泰房地產指數」之資料範圍涵蓋全國、台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、高雄市等主要都會區域。至今發布資料內容包含民國81年第1季至103年第2季。「國泰房地產指數」提供市場分析的重要基礎資訊，並可做為評估市場溫度的依據。且可觀察房地產市場價格與數量的變遷趨勢，評估市場景氣結構與後續發展趨勢，以及業者可能之因應措施。此外，經由不同地區之指數波動趨勢比較，可進一步掌握地區市場差異，提供地區經營與空間投資組合之分析基礎。



指數記者會

2. 「國泰辦公室租金指數」

由於不動產出租市場為房地產市場相當重要的一環，且在不動產證券化條例通過後，相關租金資訊有日趨重要現象，為提供出租不動產相關資訊，接續增編完成「國泰辦公室租金指數」，並於民國92年10月30日第一次發佈之。

3. 「國泰出租住宅租金指數」

為提供不動產出租市場資訊，除原本商用辦公室租金資訊外，另增編「國泰出租住宅租金指數」，本項指數之編製另與「財團法人崔媽媽基金會」合作，並於民國93年2月10日第一次發佈，以提供社會大眾出租住宅市場資訊參考。考量政府將發佈相關資訊，為避免資訊重疊，於民國102年1月25日最後一次發佈。



季報



簡冊

13 關懷社會

1. 賀伯風災

民國85年7月31日強烈颱風賀伯來襲，重創全台16個縣市，霖園集團企業本著「在這塊土地生根，在這塊土地成長」的企業精神，對同胞的關懷及善盡企業的社會責任，於8月8日捐款台北市、高雄市政府各1,000萬元，台灣省政府1億元，合計1億2,000萬元，協助政府救災及重建之需。

2. 九二一大地震

民國88年9月21日，台灣地區發生百年來罕見且最大的天然大災害-921集集大地震，除肇致數千人員傷亡、房舍毀損無數、財務重大損失，更重創台灣地區每個人的心靈。

國泰建設基於「取之於社會、用之於社會」的精神，本著「人飢己飢、人溺己溺」的同胞愛，發起員工一日捐，併同集團企業，共捐款額3億5千萬元，此舉愛心深獲災民與社會各界好評。



國壽蔡宏圖董事長及本公司特別顧問蔡鎮宇先生代表霖園集團捐贈一億元，由省政府宋楚瑜主席代表接受

14 擴大公益嘉惠社會

1. 民俗藝術傳承

民俗藝術是民族生活與藝術的象徵，是一份可融入生活、結合社區再造的文化活水。本公司長期以來以「關懷民俗藝術」為主題，推動一系列活動，藉著國寶級文化導師的親手示作教學，引發興趣，進而主動參與，期收薪火傳承之效果，項目包括草編、摺紙、捏麵人、童玩、中國結、香包、扯鈴、毬子、陀螺、民族舞蹈等，開辦以來，不僅造福了社區民眾、創造了民眾生活樂趣，也提昇社會風氣，深獲社會大眾好評，且學員不分成人、兒童，皆熱烈參與，藉此活動喚起童年回憶，並給予下一代機會學習教育，使民俗藝術得以向下紮根，永續傳承。



民俗技藝教學展示活動—古箏演出



捏麵人教學

2. 雲門舞集公演

舞蹈藝術一向是霖園集團所積極推廣的文化藝術活動之一，霖園集團國泰建設等企業，自民國85年開始，以「大樹成長，文化生根」為主題，與雲門舞集合作戶外演出活動，獲得社會大眾非常廣大的迴響，已有超過數百萬人次的觀眾共享雲門之美。霖園集團本著在這裡生根，和大家共同成長的企業理念，希望讓台灣更多的角落與民眾，可以欣賞雲門舞集國際級的藝術演出，實現「文化深入民間，藝術落實生活」的理想。



行草貳



水月

3. 參與台北燈節

元宵燈節是源遠流長的中國傳統節慶，更是全民一年一度的盛事，於民國86年贊助第一屆台北燈節「嬉春燈·鬧元宵」活動，並為台北市民帶來濃厚的年節氣氛，藉由各式燈泡巧妙的造型，也美化了台北市市容。繼而於民國87年贊助台北燈節「燈峰照吉」及88年台北燈節活動，均獲得市民的熱烈鼓舞與迴響。



贊助台北燈節



贊助台北燈節

4. 分享知識饗宴

「霖園財經講座」邀請國內頂尖的財經學者、專家，各就其專長的領域提出專業、精闢的見解，其中有深廣的理論，有從實務出發的經驗談，將之彙編整理成冊，希望能與大家分享書中的智慧之語、經驗之談，品嚐一頓豐盛的「知識饗宴」。本書於九十年、九十一年、九十二年各出版一冊，並各印製6000本，贈送對象除了政府機關首長、立法委員、各大媒體記者、全省各公立圖書館外，一般民眾可在全省霖園圖書館免費索取。



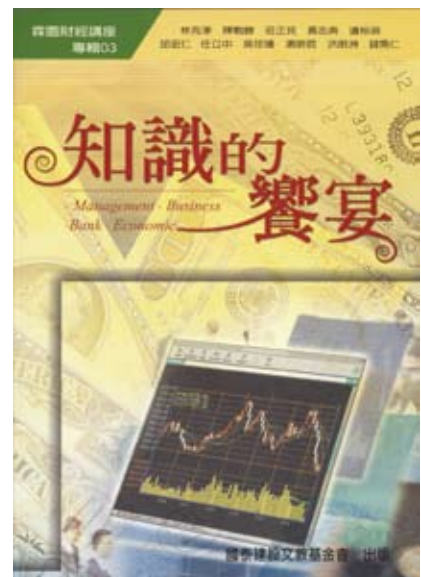
知識饗宴系列叢書



知識饗宴系列叢書



知識饗宴系列叢書



知識饗宴系列叢書

5. 霖園馬拉松

以提倡路跑活動、增進全民健康為宗旨，於民國91年3月17日、92年3月30日，與中華民國路跑協會聯合舉辦「台北國際國道霖園馬拉松」，賽跑路段在中山高速公路五股一汐止高架段，活動當日，吸引國內外路跑好手競相參與，並帶動全民體育運動風氣，培養出更多運動人口。另亦與該協會聯合舉辦「霖園區域性路跑」，於民國91年9月14日在花蓮中山路體育館左側廣場、9月29日在高雄澄清湖、10月6日在台中都會公園舉辦路跑活動，民眾熱情參與，為普及全民運動盡一份心力。



「台北國際國道霖園馬拉松」



「台北國際國道霖園馬拉松」

6. 夏日捐血活動

為紓解每年夏季嚴重血荒，國泰公益集團轄下各基金會聯合，與中華血液基金會共同辦理「大樹之愛，心手相連，國泰夏日捐血活動」，自民國93年6月18日起，在全台辦理，以協助各醫院的需求。

這項捐血活動辦理地區涵蓋全台23縣市鄉鎮以上都會區，為國內最具規模的捐血活動之一，辦理捐血地點，都選在各地火車站、公園、百貨公司、大賣場、交通幹道的國泰世華銀行大樓，及捐血中心捐血室等。



夏日捐血活動

7. 兒童成長營

國泰公益集團為協助九十三年七二水災災區兒童及偏遠貧困兒童，健康成長，快樂學習，並擴展視野，由國泰公益集團與台灣世界展望會共同舉辦三天二夜「國泰兒童成長營」活動，從七月十四日至七月十六日在國泰人壽淡水教育中心舉行，邀請的小朋友分別來自南投縣信義、仁愛、高雄縣六龜、三民以及台東縣海瑞、成功等鄉鎮。成長營活動課程包括「做一個聰明的小書蟲、夜遊淡水漁人碼頭、大家e起來學習、說故事劇場、西餐禮儀教學、天文科學教育」等六大項，藉由此成長營活動，嘉惠最需要幫助的兒童，並透過都市生活體驗，以啟發兒童的潛能，從學習中獲得成長與自信，同時能將本活動宗旨推廣，促使更多愛心捐款人響應公益活動，攜手一起「站在全世界最需要的地方」。



兒童成長營受獎小朋友

8. 榮獲文馨獎

文馨獎的設置宗旨，它代表了政府和藝文界對於出資並用心投入贊助文化藝術事業之企業、團體和個人的感念與推崇。

本公司成立以來，以「服務社會、造福人群、取之社會、用之社會」為企業經營宗旨，本著台灣心、鄉土情的關懷，熱心參與社會公益活動，並已深獲社會大眾的肯定。民國91年更榮獲行政院文建會頒發第五屆文馨獎一銀獎，這項殊榮是表彰本公司長期推動且有績效的贊助文化藝術事業及對社會公益的貢獻。



「文馨獎」獎座



吳總經理(右二)代表公司領取「文馨獎」

9. 捐贈、贊助活動

83年	製播電視公益廣告，為期半年。
84年	中華民族舞蹈大公演—於台北市立社教館演出二場；於台中省立圖書館中興堂演出二場。
86年	贊助蘭陽青年會出國演出。
87年	贊助中華開放教育學會舉辦「開放教育與教育視導國際學術研討會」。
88年	捐贈財團法人伯仲文教基金會。
88年	贊助賴英里&台灣絃樂團「愛家愛樂天倫情」慈善音樂會演出。
88年	贊助「中華民國社區營造學會」創辦新故鄉雜誌。
88年	贊助「財團法人新聞權益基金會」舉辦第二屆生態文學暨報導獎。
89年	贊助「財團法人中國青年和平團」舉辦九二一文化祈福義賣會。
89年	贊助「二〇〇〇年童生童聲音樂會」演出。
89年	贊助「財團法人伯仲文教基金會」舉辦跨世紀創新暨公益系列講座。
90年	贊助「新世紀音樂嘉年華會四校聯合音樂會」演出。
90年	贊助「財團法人伯仲文教基金會」舉辦跨世紀創新暨公益系列講座。
90年	贊助台灣大學商學研究所舉辦孫運璿先生管理講座。
90年	贊助「世界和平台灣聯盟」舉辦「世界和平·台灣發聲」八一五系列活動。
91年	贊助「楊呈偉音樂演唱會」演出。
91年	贊助「霖園馬拉松」。
91年	贊助民生報舉辦「社會新鮮人講座」。
91年	贊助「純真聚首四校聯合音樂會」演出。
91年	贊助台灣大商學研究所舉辦孫運璿先生管理講座。
92年	贊助「二〇〇三年童樂會」演出。
92年	贊助「霖園馬拉松」。
92年	贊助北市府教育局舉辦「暑期體驗學習營」。
92年	贊助台灣大學商學研究所舉辦孫運璿先生管理講座。
92年	贊助「財團法人國華體育文教基金會」舉辦國華盃台日女子高爾夫球對抗賽。
93年	贊助台灣大學商學研究所舉辦孫運璿先生管理講座。
93年	贊助「大樹枝愛、心手相連、國泰夏日捐血活動」。
93年	贊助「國泰兒童成長營」。

15 建築專業的肯定

1. 標竿企業

民國85年，由天下雜誌舉辦之台灣企業聲望調查，本公司獲選為「產業最佳聲望標竿企業」；另於民國88年，天下雜誌邀請專家學者票選之優良營建業企業標竿活動，本公司名列第二名。顯示本公司不只在一般民眾心中獲得肯定，亦獲得專家學者的專業認定。

2. 金石獎

由內政部營建署所舉辦之中華建築金石獎甄選，本公司多次獲得該項獎項，以表彰本公司在建築專業的成就與肯定。

- 八十二年 中和「國泰桂冠」榮獲中華建築成屋類全國金石首獎。
- 八十三年 土城「雕之森」榮獲中華建築成屋類全國金石首獎及成屋類住宅高層組台北地區金石獎。
- 八十四年 新竹「荷蘭村」榮獲中華建築全國金石首獎。
- 八十七年 新竹「荷蘭村」一、二期榮獲施工品質類中華建築金石獎。
- 八十八年 桃園「英倫皇家」榮獲規劃設計類中華建築金石獎。



中華建築金石獎

3. 建築投資業識別標誌

鑒於建築業良莠不齊，內政部為了讓客戶在選購房屋時，有一個基本的參考依據，乃訂定優良建築投資業必備的條件，經過嚴格的審核，發給建築投資業識別標誌，以彰顯優良建築投資業，本公司於民國87年內政部第一次舉辦時，即獲得高標準核可，顯示本公司長期所建立的優良信譽是值得信賴。

4. 理想品牌

本公司長期以來，以建築專業永續經營的企業精神，為美化環境促進繁榮貢獻心力，於全省主要都會區興建約五萬戶各類型住宅，獲致廣大客戶與社會大眾肯定，已多次獲得各類獎項。由突破雜誌於民國92年台灣區消費者心目中理想品牌調查中，榮獲建設公司類第一名。另由租售報導住展雜誌調查消費者心目中認為最優良的十大建設公司，於92、93年連續二年榮獲第一名。



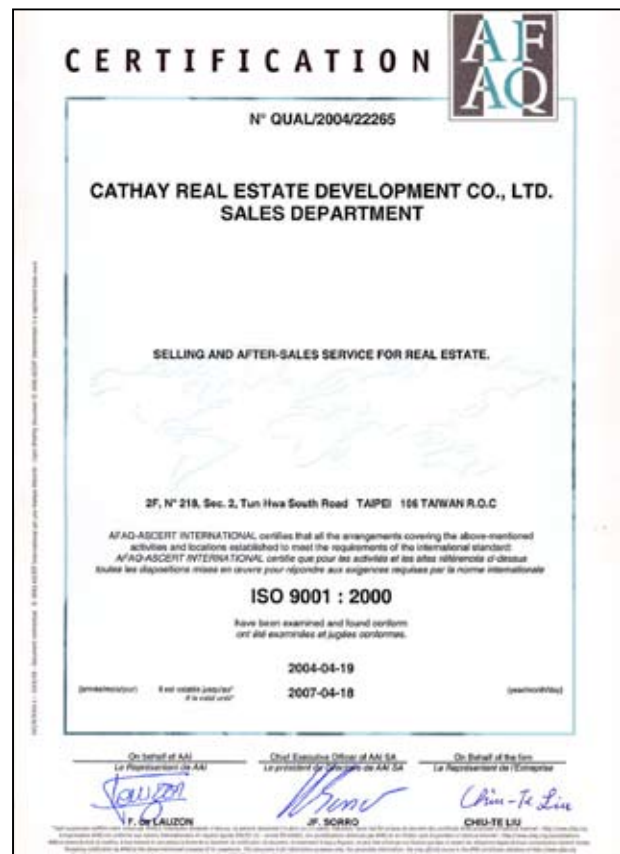
理想品牌、十大建商



建築開發業識別標誌

5.ISO國際驗證

民國92年7月由管理部研究導入ISO 9001-2000國際品質管理系統之方針。經蒐集、整理、研究各種相關資料評估後，決定先針對與客戶直接接觸之營業部門進行導入。於8月13日與科建管理顧問公司簽約，由其擔任本公司ISO輔導顧問。為能順利通過驗證，成立ISO 9001推行委員會，總經理更親自擔任管理代表，頒佈本公司品質政策及目標，並率領營業部及管理部同仁，全力推動ISO 9001品管系統。在顧問公司指導下針對業務流程進行診斷，並對員工實施相關教育訓練。期間依ISO 9001品質系統開始運作，並實施內部稽核、外部稽核及召開管理審查會議等過程，所有同仁無不盡心竭智、全力以赴。93年1月初與科建顧問公司確認驗證公司為「英業捷／貝爾國際驗證機構」，並於1月29日舉行驗證。當日主任稽核員宣佈國泰建設公司營業部通過ISO 9001-2000國際品質驗證。



ISO 9001國際品質驗證書

6.中華信評評等為「穩定」

本公司在台灣的地產開發業中，已建立良好的企業品牌形象，並累積許多不同規模的房地產開發專案，且管理階層極富經驗、財務政策穩健，經中華信用評等公司之信用評等，評定本公司之長期發行人信用評等等級為「twBBB」；短期發行人信用評等等級為「twA-3」，評等展望則為「穩定」，顯示本公司長期在提供優良品質住宅方面，所建立的商譽及穩健的財務策略，將可持續為本公司的評等提供良好的支撐。

16 名譽董事長蔡萬霖先生獲頒二等景星勳章

一向熱心公益的霖園集團名譽董事長蔡萬霖先生，民國89年1月14日榮膺李總統登輝先生頒授「二等景星勳章」殊榮，用以表彰他在學術教育、社會福利、衛生醫療等方面，對國家社會的卓越貢獻。頒授儀式由李總統登輝先生親自主持，名譽董事長夫人蔡周寶琴女士代表受獎，國泰人壽蔡宏圖董事長及夫人、國泰建設蔡鎮宇特別顧問及夫人等均在場觀禮。名譽董事長一向本著「取諸社會、用諸社會」的企業經營理念來回饋社會，認為除了經營要腳踏實地以外，必須兼顧顧客、員工、股東以及社會的整體利益，如此國家社會才能欣欣向榮，社會大眾福祉才能獲致保障。名譽董事長在創辦企業之餘，全力投入回饋社會的行列，善盡企業社會責任。此次承蒙李總統頒授「二等景星勳章」殊榮，可謂實至名歸。



17 名譽董事長蔡萬霖先生獲聘總統府資政

民國89年5月20日，陳水扁先生就任中華民國第10任總統，有鑑於名譽董事長蔡萬霖先生在社會公益、企業經營及衛生醫療等各方面多有建樹，特聘為總統府資政，政府將借重名譽董事長的長才與經驗，提供國家政策的建言與諮詢。

資政聘書由總統府秘書長張俊雄先生代表頒贈，國泰人壽董事長蔡宏圖先生代表接受。



總統府秘書長張俊雄先生(中)代表頒贈資政聘書

18 政府的借重

1. 特別顧問蔡鎮宇先生獲聘中央銀行理事

央行理事由行政院報請總統派充之，除總裁、財政部長及經濟部長為當然理事，應有實際經營農業、工商業及銀行業者。本公司特別顧問蔡鎮宇先生，曾任國泰建設及第一信託董事長、匯通銀行、國泰銀行特別顧問、國泰金控名譽副董事長等，是一位傑出銀行家與實業家，於民國八十九年六月五日榮獲中央銀行聘任為理事，以借重特別顧問長年主持企業及銀行業實務經驗，為國家金融發展貢獻良策。



特別顧問蔡鎮宇先生

2. 特別顧問蔡鎮宇先生獲聘行政院顧問

本公司特別顧問蔡鎮宇先生，以其睿智卓越的眼光，成功經營企業，並時常提出企業經營領域多方面的建言，對國家社會有傑出貢獻，自民國八十八年八月，榮獲聘任為行政院顧問，除了肯定特別顧問為成功卓越的企業家，更希望以特別顧問成功企業經營的實務，為國家發展獻策。

19 專業領導薪傳

1. 李奕世先生榮任董事長

民國八十五年五月二十四日，國泰建設舉行股東常會，會後召開董監事聯席會議，會中一致推選李奕世先生為董事長。李董事長，成功大學建築系畢業後，赴日本早稻田大學建築工學研究所深造取得碩士學位；於民國六十五年十月進入三井工程擔任協理，同時兼任國泰建設總工程師。李董事長處事平易近人，工作上更兢兢業業，對於國建投資興建個案的施工品質均全心投入，充分發揮其所學專才，貢獻於公司。



李奕世董事長

2. 吳明輝先生接任總經理

國泰建設於八十五年五月二十四召開董事會，會中決議聘任吳明輝先生為總經理。吳總經理，政治大學統計系畢業，於民國五十八年九月到職，由基層做起，歷任股長、副科長、科長、襄理、副理、經理、協理、副總經理等職；吳總經理處事細膩，工作認真，是一位優秀專業經理人。



吳明輝總經理

3. 劉秋德先生榮任董事長

劉秋德先生，畢業於國立政治大學法律系，民國五十七年八月一日進入國泰人壽保險股份有限公司服務。於九十一年一月升任國泰人壽副董事長。於民國九十一年五月十六日，國泰建設召開常務董事會議中，全體出席常務董事一致推選劉秋德先生為董事長，借重劉董事長其豐富的經營管理及業務行銷歷練，使公司的永續經營與業務發展更上層樓。



劉秋德董事長

4. 張清樾先生接任總經理

國泰建設於九十三年五月十四日召開董事會，會中決議聘任張清樾先生為總經理。張總經理，逢甲大學建築系畢業，並取得建築師執照，於民國六十八年到職，歷任股長、副科長、科長、襄理、經理、協理、副總經理等職；張總經理處事細膩，工作認真，並時時期勉同仁，若能在工作上盡個人最大努力，將是公司成長的最大動力。張總經理從基層做起，於公司四十週年，榮獲董事會聘任為總經理，不只是個人在工作上獲得肯定與成就，亦必能帶領公司業務邁向下一個輝煌的新里程碑。



張清樾總經理

20 緬懷名譽董事長蔡萬霖先生

霖園集團創辦人蔡萬霖博士，生於民國十三年十一月十日，於民國九十三年九月二十七日辭世，享壽八十一歲。總統府特頒褒揚令，並以「正德厚生大愛廣披」表彰其一生對國家社會的貢獻。

民國九十三年十二月二十八日，以「大樹精神，生生不息」為主題的追思會，假台北國父紀念館大會堂舉行，包括陳水扁總統、呂秀蓮副總統、行政院與立法院院長、政黨及企業領袖、學術藝文界及親友來賓員工共2500人參加，讓與會者對創辦人畢生追求成為成功企業家及慈善家的奮鬥過程，留下深刻印象。

創辦人從小因家境清寒，到台北創業，從早期販賣醬油雜貨，慢慢擴大家族事業，民國六十八年國泰企業集團分枝發展，創辦人展現睿智，創立以大樹為標誌的霖園關係企業，



褒揚令(93.12.17)



追思大會(93.12.18)

旗下有國泰人壽、國泰建設、三井工程、國泰醫院等，涵括金融、建設、工程、醫療，爾後將第一信託納入，並成立東泰產險等，逐漸成就台灣最大霖園集團，並獲得國內、外的肯定與敬佩。

茲將名譽董事長生平事蹟羅列如下：

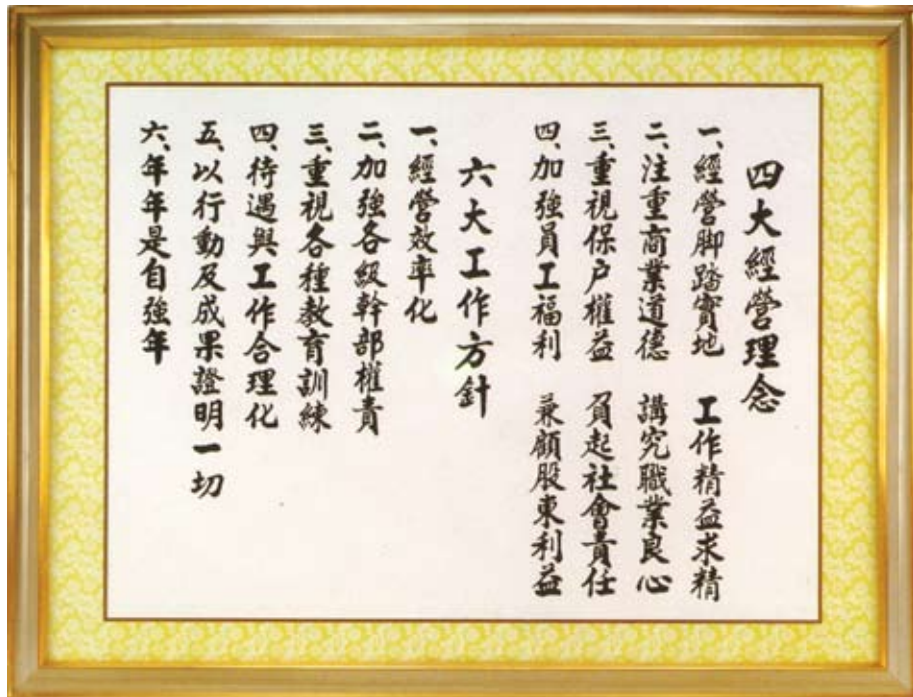
1. 生平事略

- 53年與兄長共同創辦國泰建設，擔任國泰建設總經理
- 63年擔任國泰建設副董事長
- 68年集團化，建立霖園關係企業
- 69年榮任國泰建設董事長；榮獲美國紐約聖若望大學名譽商學博士學位
- 71年創立國泰建設文教基金會
- 73年榮獲全國優良納稅人
- 75年榮膺中華民國十大企業家楷模及熱心公益企業家
- 76年榮膺美國富比世公布世界華人首富
- 79年轉任公司名譽董事長
- 82年教宗若望保祿二世頒贈「聖思維爵士勳章」；李登輝總統頒贈「弘揚文化」匾額
- 87年台北市陳水扁市長頒贈「台北市鑰」
- 89年李登輝總統頒授「二等景星勳章」、陳水扁總統敦聘總統府資政
- 90年成立國泰金控，霖園集團下轄金融、地產、公益、資訊四大子集團
- 93年辭世

2. 經營哲學

- 四大經營理念
- 六大工作方針
- 為人處事三大原則
- 三大企業精神—誠信、勤勉、謹慎
- 三大工作精神—迅速、正確、負責





創辦人曾說：「寫在書本上的是過去的經營哲學，唯有從堆積如山的難題中，才能發掘明日新教科書中活生生的內容。」每位國泰人早把創辦人的四大經營理念和六大工作方針，內化成經營自我成功的要訣。



創辦人認為和氣生財、為善最樂、誠信不欺，是做人基本道理，人人都能以此為處世的原則，對內，同仁之間可以和樂共進，發揮工作效率，對國家社會而言，也能早日達到安和樂利的境界。



服務業是一個「人」的行業，創辦人期勉同仁以「誠信、勤勉、謹慎」作為企業家精神，建立優良形象，來為社會盡心力。



創辦人將「迅速、正確、負責」作為員工工作精神的典範，也就是不拖泥帶水、不失誤、不推諉塞責，直至今日事今日畢。

3. 智慧語錄

- 賺錢是徒弟，存錢是師父
- 頭殼空空，人生就不會成功
- 人無艱苦過，難得世間財
- 財散則人聚，財聚則人散

創辦人雖然辭世，但是他的精神永遠在我們印象之中；他平淡的生活、平實的做事，以及平凡的人生，創造了經濟奇蹟，也創造了偉大且不平凡的事業。







50 宏觀精進篇 Advance

民國九十三年—一〇三年

創新思維，傳承遠景

建築，可以是安家立身，

也可以是傳承典藏；

版圖，可以是垂直成長，

也可以是水平擴張。

50年的經驗洗鍊出更寬廣的視野，

傳承並進化成更有高度的事業。

伍.宏觀精進篇(民國93~103年)

00 本篇小結

民國92年SARS後，台灣房地產市場結束長達十年的低迷期，邁向新一波的多頭期，期間雖遭逢97年全球金融大海嘯，但在全球主要經濟體印鈔救市的措施下，暫時穩住陣腳，同時在游資充斥與利率低的環境下，造就有史以來的最長一波房地產榮景。

本公司在這一階段的轉型變革中，在組織方面，民國93年調整為精實效率的專業團隊，爾後因應市場的轉變，調整升級為具多角經營的戰鬥專業團隊；在產品方面，結束量的時代，朝質的時代邁進，積極創新產品，主攻精緻宅市場；在作業效率方面，整合舊有作業系統，全面提升E化，以達及時化、無紙化的高效率作業模式；轉投資方面，去蕪存菁，從單純投資，邁向建構專業經營團隊；社會參與方面，結合集團的力量，讓大愛更擴大，嘉惠更多、更需要的社會弱勢。

回首國建五十年來，從小樹苗長成大樹，歷經萌芽成長、堅實茁壯、穩健躍進、創新奮進、宏觀精進等階段。如同人生般，中年的國建，經營上雖不似初出茅廬年輕人般的衝動，但穩扎穩打與創新的思維，能保國建在變化快速的時代洪流中，仍能保有競爭力及戰鬥力。

茲將本公司近十年來轉型變革六部曲，羅列如下：

之一：組織改造，管理升級

之二：產品創新，行銷升級

之三：作業精進，擴大交流

之四：多角經營，擴大營收

之五：市場權威，社會參與

之六：經營果實，傳承遠景

之一：組織改造，管理升級

1-1 精實專業團隊與戰鬥專業團隊的轉進建構

1. 精實專業團隊

為精簡組織人力，降低人事成本，進而提昇公司永續發展競爭力，並兼顧員工生活，本公司於民國93年1月公佈員工優退辦法，適用期間至93年4月30日止，申請優退人數共計49人。該辦法適用期結束後，隨即進行組織精簡變革及檢討各部處人力之最適配置，實施作法為：（1）薪資結構簡化並依職能核薪（2）組織扁平化並加強業務決策執行能力。評估93至98年成效為：（1）利於公司轉型所需最適配置（2）能快速反應市場變化（3）提高營收、降低成本綜效。

2. 戰鬥專業團隊

民國99年公司為創造更佳的獲利目標，積極擬定各項中長期發展計畫，於下半年擬訂「五年營運發展計畫」：（1）100年目標為強化組織戰鬥力（2）至102年目標為穩定提案、增加長期收益、發展新事業（3）至104年達成公司穩定獲利之目標。

實施作法為：（1）100年建立個人考核關鍵績效考核指標，員工績效管理連結公司營運策略，調整公司獎酬策略，加速員工晉升，使公司薪資更具就業市場之競爭性（2）配合新事業開發及大陸業務發展需要，增設投資管理部，負責轉投資事業及增設營業企劃、營建成本等小組，7月底並與國泰世華租賃合併（3）為增加長期投資，穩定公司收益、積極發展新事業，100年成立國泰健康管理顧問(股)公司，101年度成立國泰商旅(股)公司及其他境外轉投資公司。

檢討五年營運發展計畫實施成效，至102年，健康管理新事業已穩定經營；旅館新事業已開出兩品牌三據點營運；大陸新事業已有投資兩個項目。至於本業方面，除持續購入精華區優質土地外，具潛力之市郊土地開發亦為重點之工作，另外除了傳統土地買斷方式外，亦加入合建等方式，朝多元化開發進行，以突破房地產業所面臨土地稀少之窘境，期能朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

1-2 確立三大核心價值

為了保持公司的領先優勢及提升服務價值，於民國一〇一年下半年思索提出公司的核心價值，並於一〇二年一月正式確立了以「誠信、當責、創新」為公司的三大核心價值：

· 誠信

謹守職業操守及遵循法令、重視信用、堅持承諾，並善盡企業社會責任。

· 當責

積極展現當責企圖心、勇於承擔責任，並展現專業與工作熱忱。打破單位藩籬，落實「協同作戰」團隊合作精神。

註：當責與負責不同。負責是為「行動」負責；當責則是為「成果」負責。

· 創新

發揮創新思維、開放心胸、改變觀念、積極思考如何讓自己及公司變得更好。



1-3 CIS商標再精進

為展現「國泰建設」不斷成長繁榮，「創造價值、豐富人生」的使命觀，且結合三大核心價值，本公司仍以「樹」為精神，並再精進改依三段綠色漸層來表現大樹在陽光照耀下呈現的生命力。

新式「企業識別標誌」自民國一〇二年十一月十九日正式啟用，並於同年十二月底完成公司各項製作物換裝。



國泰建設

Cathay Real Estate

項 目	說 明
大樹標誌	大樹上端以“圓”聚合構成，結合粗壯的樹幹和穩健厚實的樹根，代表不斷向上成長，欣欣向榮的使命觀。 樹冠內的三段漸層，代表大樹在陽光照耀下所呈現的生命力，同時也代表了「國泰」的三大核心價值。 ・ 誠信：往下紮根、固若磐石。 ・ 當責：枝葉茂盛、勇於擔當。 ・ 創新：向上發展、生生不息。
標準字	・ 中文：以「文鼎新黑體」經精密繪製及視覺修正而成。 ・ 英文：以「AXIS Std M」經精密繪製及視覺修正而成。

1-4 落實內控與強化法令遵循

鑑於良好的內部控制制度是建置有效公司治理架構之基礎，本公司於民國93年9月1日設置稽核組直屬總經理，執行內部稽核工作，於95年1月1日配合金管會之規定，為維持內部稽核執行之效果及獨立性，稽核組改隸直屬董事會，並於101年3月17日正式成立稽核室，落實內控並確保內部稽核作業之有效執行。

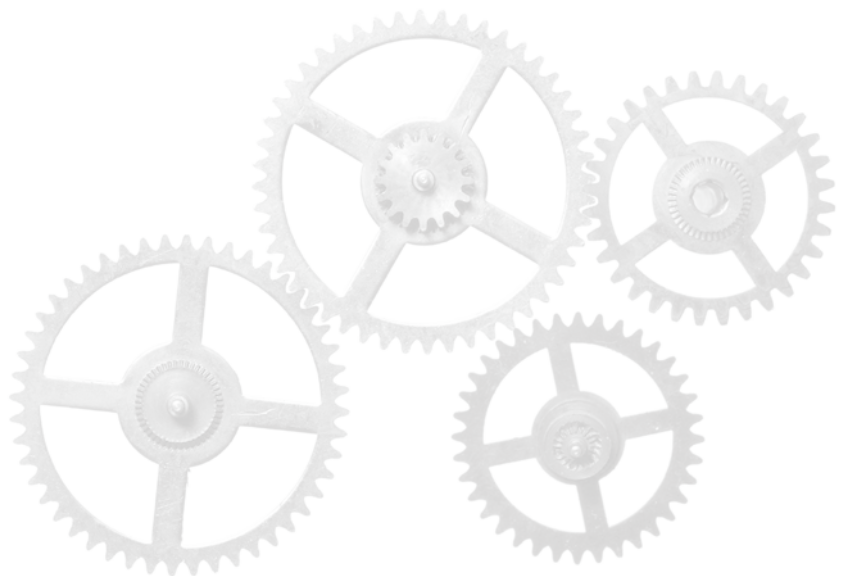
另為踐行法令遵循及避免訴訟風險，本公司於民國101年10月4日在管理部轄下增設法務組，提供各部處法律事務之諮詢，訴訟案件及非訟事務之處理。此外，為遵循證券交易法之規定，本公司於100年8月30日第16屆第2次董事會通過薪酬委員會組織規程，並於100年9月14日第16屆第3次董事會通過設置本公司薪酬委員會，有效的將績效、風險與薪資報酬相結合，提高了本公司生產力與經營績效。

1-5 強化人力運用-引進人力評鑑及適職分析

為提升人力資源運用及讓員工適才適性、日後職務輪調、培養全方位人才，本公司於民國99年8月委由Career就業情報資訊股份有限公司辦理「人才評鑑系統暨人才適職工作分析」。

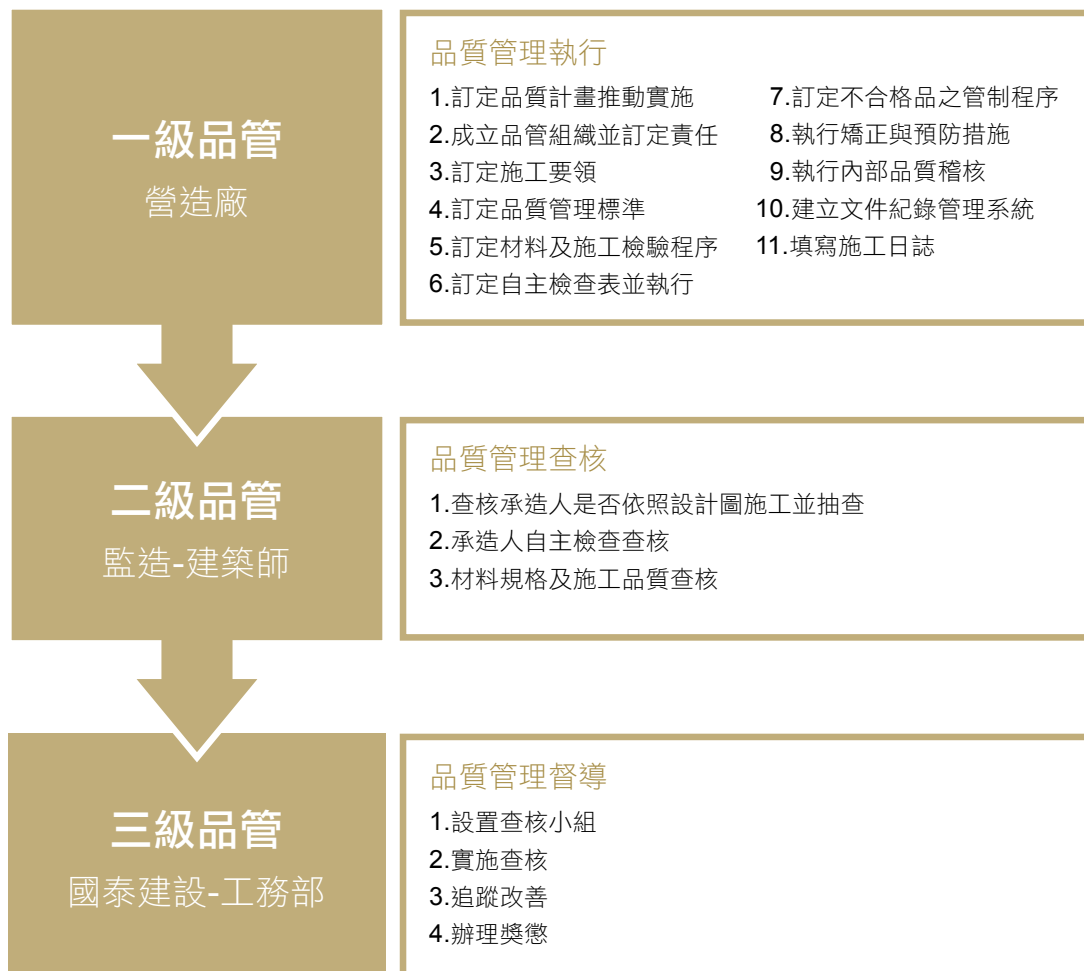
該專案內容為適性測驗導入，並對管理職主管安排人力發展相關課程，於課程中引導主管剖析內在性格與工作能量的關連性，自我省察工作上的發展歷程，具體掌握在工作態度、目標追尋與人際互動上之關鍵特性，以協助發展優勢，提昇工作績效與團隊效能技巧。並經由與各部門主管訪談、性格暨適性比對等項目中找出組織成功的共同性格與特徵，做為未來人才「選、育、留、用」重要決策參考，落實人才來源的適任性並建立人才品質標準的基準，並依組織策略、工作任務屬性與特質提出發展建議。

該人才評價系統圖分為5類適性工作、12項職場核心性格及6大關鍵核心職能，經由線上測驗施作10分鐘120題，並由電腦系統分析，針對公司在職員工之基本資料加以分析，將人才性格特質與16職系/管理職適性標準對應分析，並建立各職位適職人才潛力排名，提供本公司未來在人才布局與人才發展上重要參考，做為公司日後輪調職務之建議依據。



1-6 工地查驗導入績效評核

施工品質一直是消費者最在意的地方，也是公司一直以來的核心價值。公司在過去就相當重視在建工地的管理與施工品質的查驗，所以一直以來公司所推出的建案深受消費者的肯定。在政府推動「公共工程三級品管制度」後，公司於民國94年開始亦將三級品管制度與公司原有查核制度結合並導入了績效評核制度，更加落實提升施工品質的目標。而藉由績效評核的過程，除了可以確保施工品質外，更為消費者與公司篩選優良的承包商。



織面封膜前自主檢查表

區域： 樓層： 作業： 年 月 日

項次	檢查項目	檢查結果
一、基層檢查		
1.	基層是否平整、堅實、無空鼓、無起砂、無油污、無雜物？	
2.	基層是否乾燥、無潮濕、無積水、無滲水、無漏雨？	
3.	基層是否清潔、無灰塵、無泥土、無雜物、無油污、無雜物？	
4.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
二、基層處理		
1.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
2.	基層是否乾燥、無潮濕、無積水、無滲水、無漏雨？	
3.	基層是否清潔、無灰塵、無泥土、無雜物、無油污、無雜物？	
4.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
三、基層保護		
1.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
2.	基層是否乾燥、無潮濕、無積水、無滲水、無漏雨？	
3.	基層是否清潔、無灰塵、無泥土、無雜物、無油污、無雜物？	
4.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
四、基層保護		
1.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
2.	基層是否乾燥、無潮濕、無積水、無滲水、無漏雨？	
3.	基層是否清潔、無灰塵、無泥土、無雜物、無油污、無雜物？	
4.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	

說明：1. 本表為自主檢查表，由作業人員填寫，並由監督人員核對。
2. 檢查結果應為全數合格，否則應重新作業。
3. 本表填寫後應歸檔保存。

填表人： 監督人： 檢閱人：

工地自主檢查表

營造廠內部稽核考評

區域： 樓層： 作業： 年 月 日

項次	檢查項目	檢查結果
一、基層檢查		
1.	基層是否平整、堅實、無空鼓、無起砂、無油污、無雜物？	
2.	基層是否乾燥、無潮濕、無積水、無滲水、無漏雨？	
3.	基層是否清潔、無灰塵、無泥土、無雜物、無油污、無雜物？	
4.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
二、基層處理		
1.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
2.	基層是否乾燥、無潮濕、無積水、無滲水、無漏雨？	
3.	基層是否清潔、無灰塵、無泥土、無雜物、無油污、無雜物？	
4.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
三、基層保護		
1.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
2.	基層是否乾燥、無潮濕、無積水、無滲水、無漏雨？	
3.	基層是否清潔、無灰塵、無泥土、無雜物、無油污、無雜物？	
4.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
四、基層保護		
1.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	
2.	基層是否乾燥、無潮濕、無積水、無滲水、無漏雨？	
3.	基層是否清潔、無灰塵、無泥土、無雜物、無油污、無雜物？	
4.	基層是否平整、無凹凸、無高低、無坡度、無坡度？	

說明：1. 本表為內部稽核考評表，由營造廠內部人員填寫，並由監督人員核對。
2. 檢查結果應為全數合格，否則應重新作業。
3. 本表填寫後應歸檔保存。

填表人： 監督人： 檢閱人：

營造廠內部稽核考評

國事建設工程局 102年6月份 各工地查驗總表

工程名稱	工程地點	工程類別	工程進度	工程負責人	工程監督人	工程查驗人	工程查驗日期	工程查驗結果
101	101	101	101	101	101	101	101	101
102	102	102	102	102	102	102	102	102
103	103	103	103	103	103	103	103	103
104	104	104	104	104	104	104	104	104
105	105	105	105	105	105	105	105	105
106	106	106	106	106	106	106	106	106
107	107	107	107	107	107	107	107	107
108	108	108	108	108	108	108	108	108
109	109	109	109	109	109	109	109	109
110	110	110	110	110	110	110	110	110
111	111	111	111	111	111	111	111	111
112	112	112	112	112	112	112	112	112
113	113	113	113	113	113	113	113	113
114	114	114	114	114	114	114	114	114
115	115	115	115	115	115	115	115	115
116	116	116	116	116	116	116	116	116
117	117	117	117	117	117	117	117	117
118	118	118	118	118	118	118	118	118
119	119	119	119	119	119	119	119	119
120	120	120	120	120	120	120	120	120
121	121	121	121	121	121	121	121	121
122	122	122	122	122	122	122	122	122
123	123	123	123	123	123	123	123	123
124	124	124	124	124	124	124	124	124
125	125	125	125	125	125	125	125	125
126	126	126	126	126	126	126	126	126
127	127	127	127	127	127	127	127	127
128	128	128	128	128	128	128	128	128
129	129	129	129	129	129	129	129	129
130	130	130	130	130	130	130	130	130
131	131	131	131	131	131	131	131	131
132	132	132	132	132	132	132	132	132
133	133	133	133	133	133	133	133	133
134	134	134	134	134	134	134	134	134
135	135	135	135	135	135	135	135	135
136	136	136	136	136	136	136	136	136
137	137	137	137	137	137	137	137	137
138	138	138	138	138	138	138	138	138
139	139	139	139	139	139	139	139	139
140	140	140	140	140	140	140	140	140
141	141	141	141	141	141	141	141	141
142	142	142	142	142	142	142	142	142
143	143	143	143	143	143	143	143	143
144	144	144	144	144	144	144	144	144
145	145	145	145	145	145	145	145	145
146	146	146	146	146	146	146	146	146
147	147	147	147	147	147	147	147	147
148	148	148	148	148	148	148	148	148
149	149	149	149	149	149	149	149	149
150	150	150	150	150	150	150	150	150
151	151	151	151	151	151	151	151	151
152	152	152	152	152	152	152	152	152
153	153	153	153	153	153	153	153	153
154	154	154	154	154	154	154	154	154
155	155	155	155	155	155	155	155	155
156	156	156	156	156	156	156	156	156
157	157	157	157	157	157	157	157	157
158	158	158	158	158	158	158	158	158
159	159	159	159	159	159	159	159	159
160	160	160	160	160	160	160	160	160
161	161	161	161	161	161	161	161	161
162	162	162	162	162	162	162	162	162
163	163	163	163	163	163	163	163	163
164	164	164	164	164	164	164	164	164
165	165	165	165	165	165	165	165	165
166	166	166	166	166	166	166	166	166
167	167	167	167	167	167	167	167	167
168	168	168	168	168	168	168	168	168
169	169	169	169	169	169	169	169	169
170	170	170	170	170	170	170	170	170
171	171	171	171	171	171	171	171	171
172	172	172	172	172	172	172	172	172
173	173	173	173	173	173	173	173	173
174	174	174	174	174	174	174	174	174
175	175	175	175	175	175	175	175	175
176	176	176	176	176	176	176	176	176
177	177	177	177	177	177	177	177	177
178	178	178	178	178	178	178	178	178
179	179	179	179	179	179	179	179	179
180	180	180	180	180	180	180	180	180
181	181	181	181	181	181	181	181	181
182	182	182	182	182	182	182	182	182
183	183	183	183	183	183	183	183	183
184	184	184	184	184	184	184	184	184
185	185	185	185	185	185	185	185	185
186	186	186	186	186	186	186	186	186
187	187	187	187	187	187	187	187	187
188	188	188	188	188	188	188	188	188
189	189	189	189	189	189	189	189	189
190	190	190	190	190	190	190	190	190
191	191	191	191	191	191	191	191	191
192	192	192	192	192	192	192	192	192
193	193	193	193	193	193	193	193	193
194	194	194	194	194	194	194	194	194
195	195	195	195	195	195	195	195	195
196	196	196	196	196	196	196	196	196
197	197	197	197	197	197	197	197	197
198	198	198	198	198	198	198	198	198
199	199	199	199	199	199	199	199	199
200	200	200	200	200	200	200	200	200

各工地查驗表

國事建設工程局 102年6月份 各工地查驗總表

工程名稱	工程地點	工程類別	工程進度	工程負責人	工程監督人	工程查驗人	工程查驗日期	工程查驗結果
101	101	101	101	101	101	101	101	101
102	102	102	102	102	102	102	102	102
103	103	103	103	103	103	103	103	103
104	104	104	104	104	104	104	104	104
105	105	105	105	105	105	105	105	105
106	106	106	106	106	106	106	106	106
107	107	107	107	107	107	107	107	107
108	108	108	108	108	108	108	108	108
109	109	109	109	109	109	109	109	109
110	110	110	110	110	110	110	110	110
111	111	111	111	111	111	111	111	111
112	112	112	112					

1-7 員工福利再升級

加強員工福利是本公司強調的經營理念之一，除了完善充滿人情味的福利制度，福利項目的內容也因時代的變遷有所增進，期符合員工的需求，提昇同仁間的情誼，使員工視公司為大家庭，實現企業與員工的共同發展。

1.團險加碼：除提昇原有團體保險理賠金額，97年起加保團體傷害醫療保險。若發生意外傷害可申請醫療給付；團體保險原醫療補償金含員工本人之急診及門診手術給付。

2.健康檢查：提供不同檢查內容，供全體員工於每年春季間，在國泰醫院及國泰健康管理辦理健康檢查。

3.健康補助：

(1)96年與國泰人壽簽訂旅行平安險傳真合約，員工及眷屬投保可比照旅行社優惠費率。

(2)98年起為增進員工健康福祉，辦理員工健康補助專案，補助商品包括有自行車、健康維護器材等，及分發各項運動用品。



員工健康檢查



員工健康檢查



手臂式血壓計



肩頸按摩器



GORE-TEX運動背心

4. 康樂活動：

(1) 年節致送禮品、節金。

(2) 100年起地產集團各公司參加霖園集團家庭日，內容有各種遊戲區及摸彩活動。



100年家庭日表演活動



101年張董事長與地產集團頭獎得獎同仁合影

(3) 自101年1月起，地產集團員工可以優惠價格使用大安區運動中心之各項設施。

(4) 每年舉辦四-五次健行活動，除了增加舉辦次數並擴及地產集團之關係企業，員工及眷屬均可參加，並致贈「泰贈點」以兌換禮品。



淡水河岸步道健行活動



員工摸彩中獎合影



紅樹林步道健行活動



仙跡岩步道健行活動

(5)每年由部室自行辦理旺年會餐、旅遊及慰勞餐，藉以讓員工聯絡感情。



投資管理部旅遊活動



開發部旅遊活動



工務部旅遊活動



營業部旅遊活動



管理部聚餐



財務部聚餐



工務部聚餐



中南區辦事處聚餐



99年旺年會



99年旺年會



張董與服務滿15年同仁合影



100年旺年會



101年旺年會



102年旺年會

(6)各社團利用公餘時間或例假日，舉辦球類競賽及研習課程活動。



羽球比賽得獎同仁合影



瑜珈社活動

(7)致贈生日禮：

- a.以「泰贈點」撥入員工在神坊資訊所設國泰福利網的「點數存摺」帳戶，由員工自行兌換禮券或點選商品，增加生日禮的選擇性。
- b.每月舉辦慶生會。



開發部慶生會



財務部慶生會



國泰建設49周年慶生會

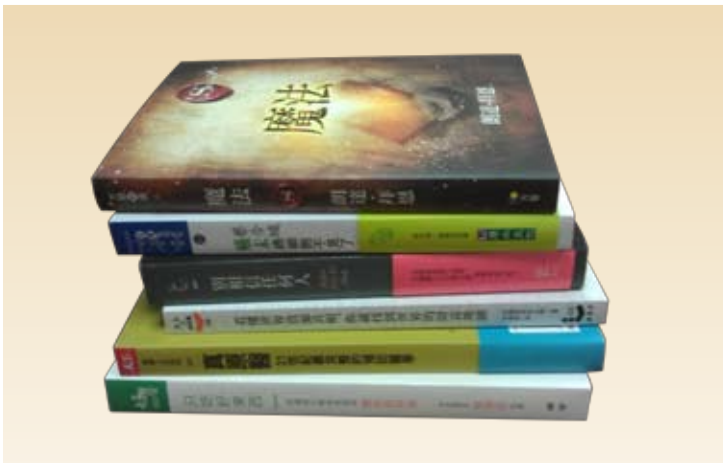


5月份慶生

5.文教活動：舉辦讀書會及分送圖書禮券、電影票，鼓勵員工自我進修。



圖書禮券



讀書會書籍

之二：產品創新，行銷升級

2-1 切入精緻宅市場

1. 第一個新時代豪宅案的誕生

經過四十年的推案經營與客戶見證，公司良好的商譽不脛而走，有口皆碑的施工品質與始終如一的四大保證服務已成為國泰建設在消費者心中最直接的代名詞。挾著品牌優勢，民國94年公司推出第一個新時代豪宅案－「信義圓鼎」。不同於過去以新興地段、大型社區、中坪數產品為主的開發模式，「信義圓鼎」立足於台北市精華地段信義計畫區，前臨40米松仁路，對面為信義國中校園，視野開闊並享永久棟距。為將基地的優越性發揮淋漓盡致，公司以傳世豪邸為訴求，於842坪的基地僅規劃兩棟獨立大樓，外觀融合古典簡約與華麗穹頂，建築主體採鋼骨制震結構，規劃一層一戶的百坪大空間。此外，為打造頂級的居住環境，信義圓鼎以莊園城堡為意象，規劃四季花園、迎賓車道、挑高七米六的藝術大廳、飯店式服務的接待管理與結合戶外庭園的養生游池，讓住戶不只備感尊榮，更能享有擁抱城市但隱身自然的安頓身心感。如此精心與用心的規劃果然獲得消費者的青睞，不到一個月即迅速完銷，為公司進入豪宅市場成功打響第一炮。



信義圓鼎

2.持續深耕精緻宅

繼「信義圓鼎」成功打響國泰豪宅品牌後，民國95、96年，公司於信義計畫區內接續推出「信義富鼎」與「信義亞緻」兩案。其中，「信義富鼎」基地與「信義圓鼎」相近，同屬信義國中周邊，故延續古典外觀、鋼骨制震結構與百坪大空間的豪宅規劃，推出不到三個月亦熱銷告罄。而該區國泰系列的第三案－「信義亞緻」，基地面積達1,300坪，不但鄰近101大樓與捷運象山站，周圍還是明星學區。不同於前兩期的外觀風格與產品規劃，「信義亞緻」走現代簡約風，全區分大樓與別墅兩種產品，大樓區採單層雙併，一樓Lobby請來知名設計師關傳雍精心規畫，設有社區俱樂部、健身房與瑜珈室等多項設施，整體公設比僅27%為市場少見；而別墅區採獨棟規劃，戶戶均享有私人大庭院與露台，如此產品更為區域稀有，推出後亦在短期內銷售完畢。



信義富鼎



信義亞緻

信義圓鼎等三案的成功為公司轉型建立良好的基礎，之後的推案亦持續以精緻宅為產品訴求與品牌經營方向，如民國95、98年於有名人巷之稱的瑞安街系列推案－「瑞安懷石」與「瑞安璞石」，地段鄰近大安森林公園與遠企商圈，預售時即受到知名藝人青睞。民國97~100年於台北市仁愛路、杭州北路、天母中山北路、台中七期重劃區等知名地段推出「仁愛築綠」、「國泰賦格」、「國泰天母」與「府會園道」等豪宅案，銷售上亦獲得市場熱烈迴響。為打造豪宅的精緻感，公司在公共設施區域的規劃與設計亦力求高質感與美感的結合，不論是大廳、交誼廳，甚至是樓梯與停車空間，均力求盡善盡美。



仁愛築綠交誼廳



瑞安璞石健身房



瑞安懷石大廳



國泰賦格交誼廳



國泰天母水樹流瀑



府會園道宴會廳

除了室內空間外，建築外觀亦是精緻宅與一般宅不同的重要特點。在公司產品轉型的過程中，建築立面從早期的外觀磁磚、二丁掛等建材，逐漸加入石材、鋁包板、金屬格柵等新元素，設計亦從早期的簡單變化演進為新古典、現代風等具特色的風格設計。如民國102年推出的高雄「國泰R13馥建築」以鑽石切面為設計概念，透過陽台的凹凸變化，打造都會時尚的現代外觀；民國103年推出的台中「國泰層峰」以古典建築線條，結合石材外觀、金屬家徽裝飾的語彙，打造低調奢華的新古典立面。

此外，為與國際設計接軌，公司更首度與全球知名的澳洲設計團隊DBI合作，於民國102年推出的「國泰Twin Park」，以石材、玻璃、鋁板與面磚等多樣化建材，建構出跳脫區域產品的現代風立面曲線，推出後創區域新高價，且備受當地企業主與自營商的喜愛。



國泰層峰主入口意象圖

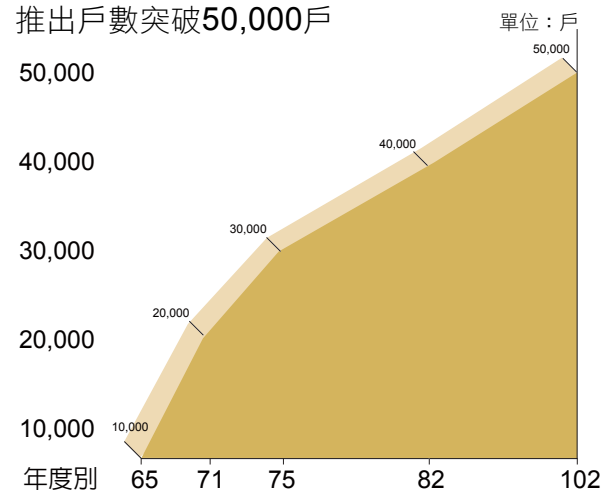


國泰R13馥建築立面示意圖

3.突破五萬戶大關

民國一〇二年三月於竹北市高鐵特定區內高鐵新竹站前中央公園南側推出之「國泰TWIN PARK」，是本公司首次竹北推案。由於基地前臨區內最大的中央公園(水圳森林公園)，後臨風車公園，地理位置十分優越，本公司企圖塑造地標建築，首次與國外設計團隊合作，特聘澳洲DBI建築設計團隊進行本案設計。而本案亦是本公司推出戶數突破五萬戶之工地。

推出戶數突破50,000戶



國泰Twin Park



國泰Twin Park迎賓大廳

2-2 跨入都市更新業務

1. 緣起

配合台灣都市發展政策，都市更新條例於民國八十七年公告施行，鼓勵早期發展具歷史與文化價值之區域進行維護，及針對環境窳陋之都市地區以重建方式改善當地環境，並重新建構都市景觀。

民國九十年，由國泰建設於台北市文山區興建之「攬翠天廈」，因於九二一震災後經台北市政府勘估為震損建築物，國泰建設為擔負社區重建之義務與責任，與所有住戶協商價購所有產權外，並依「都市更新條例」及「九二一震災重建暫行條例」規定申請都市更新事業。自此，國泰建設正式跨入都市更新業務。

2. 首件都市更新實績：「國泰御園」

本案自民國九十年七月底提出申請，並經市府劃定為都市更新地區，於民國九十二年八月舉行公聽會，正式執行本地區都市更新事業。

(1)更新前情形說明

本更新單元於九二一震災前，原有合法建築物一棟，為地上十五層地下二層之鋼筋混凝土集合住宅，共計**88**戶。經九二一震災後，經市政府勘估為危險(紅標)建築物地區，後經國泰建設協調安置原住戶，並以原價買回住戶產權，居民當時均已搬離該社區。



更新前南向立面



更新前北向立面



更新前基地北側面



更新前1F車道入口

(2)更新後情形說明

本更新案於民國九十七年完工，更新後規劃為地上二十一層、地下一層「SRC造」及地下二、三層「RC造」，計有114戶。另包含透天別墅兩棟，為地上四層「RC造」、地下1層「RC造」。



更新後南向立面



更新後側拍立面

國泰建設秉持永續服務的精神，履行打造安全住宅的承諾，並實踐都市更新的精神，為住戶再度營造更優質舒適的生活空間。



更新後南側庭院



更新後社區1F大廳

3.正式啟動都市更新業務

民國96年4月起，於開發部正式成立「專案開發組」，專職進行專案土地開發，包含捷運局聯合開發招商案件；至98年7月，整編開發部「投資管理組」及「專案開發組」業務，成立「投資開發組」繼續整合及執行都市更新案件。組織及業務異動情形說明如下表：

日期(民國年月日)	組織異動說明	專責工作內容說明
96.4.9 ~ 98.7.19	成立專案開發組	評估政府招商開發專案，陸續參與三個捷運站聯合開發案投資人甄選及提案。
98.7.20 ~ 101.10.3	合併原「投資管理組」及「專案開發組」業務，新成立「投資開發組」	1.積極評估集團內持有土地執行都市更新之可行性，並與關係企業合作，積極開發與整合都市更新案件。此段期間陸續啟動四個都市更新案件。 2.評估政府公辦都市更新及地上權重大招商案，積極參與政府招商案件。
101.10.4 ~ 迄今	原「投資開發組」更名為「專案開發組」	延續原「投資開發組」作業內容，繼續執行進行中都市更新案件相關程序，並陸續評估及整合新案件，開發優質都市更新案件。

4.都市更新業務執行目標

自民國九十六年起，配合政府推動都市更新政策，國泰建設積極整合開發，拓展都市更新業務，並以下列目標為都市更新業務執行目標：

- (1)整合集團內資源，活化土地再利用。
- (2)充分開發閒置土地，提升在地環境品質。
- (3)配合都市景觀再造，既有資產更新再規劃。
- (4)落實社區再造，整合公司以往老舊公寓再更新。

2-3 行銷新作法

1. 光纖寬頻列標準配備

本公司於民國94年起「信義圓鼎」建案提供客戶光纖到府(FTTH)網路電纜幹線，以光纖取代傳統銅纜，大幅提升傳輸速率與傳輸品質，並可提供住家選擇寬頻多媒體網路服務。

2. 雨遮不登記不計價

近幾年來，部分同業吹貫虛坪，將外牆規劃整圈的雨遮，以增加銷售面積，提高銷售利潤，讓消費者權益受損。本公司為捍衛顧客權益，於民國100年推案「國泰雙璽」時，領先同業，首度打出「雨遮不登記不計價」的行銷策略，獲得消費者一致好評，也為雨遮亂象，做出導正的示範。

3. 異業行銷

本公司於民國100年轉投資成立「國泰健康管理公司」，主營業務為健康檢查、產後護理，並提供有健康照護諮詢等。而本公司建案與其異業合作，提供照顧住宅與照護健康的需求，為銷售增添新話題與新服務。



光纖網路示意圖

2-4 創新銷售

1. 產品創新

公司100年11月在台南東區中華東路、東門路附近推出「上品硯」建案，跳脫區域客最愛的透天別墅產品，大膽嘗試將產品立體化，規劃地上18層、地下3層之中大坪數電梯住宅產品，並輔以豐富氣派的公共設施，以塑造台南市場精緻宅新指標，成功塑造話題，推案後旋即熱銷大搶購，除了價格創新區域行情外，更引領台南市場邁入精緻宅(豪宅)市場的新紀元。

2. 銷售創新

公司101年3月在高雄所推出的『YOO馥建築』建案，在基地購入時就已經相當看好其位於博愛路大道、近紅線捷運生態園區站、近高鐵站、面對學校和圖書館的優越條件，爾後建案產品定位正確、規劃設計佳等因素也深受消費者所認同。此外，本案引進北部銷售手法，在基地上搭建了氣勢磅礴、造型特殊的接待銷售中心，除成功製造了市場話題外，在銷售期間也成為相當醒目的活廣告，故本案推出不到2個月的時間內就完銷，打破了高雄市房地產近20年來的預售屋銷售紀錄；另本案除了創新區域行情、增加公司獲利外，更帶動了高雄市房地產的一波明顯漲幅。



YOO馥建築外觀



上品硯外觀

2-5 首次邀請國外建築師參與公司建案設計

1. 跨國合作、塑造經典

為了滿足人類生活機能所形塑出的空間，在過去，對建築的要求僅在滿足機能需求，隨著時代的演進，人類對建築的想法從單純空間的提供逐漸轉變為機能空間與藝術的結合。

公司近年來致力於建築設計與藝術創新結合，除了不斷與知名建築師合作推出令消費者滿意的建案外，民國101年首次邀請國際頂尖設計團隊-澳洲DBI建築設計團隊為公司打造全新形態的建案『國泰TWIN PARK』與都市更新案『國泰建設大樓案』。

2. 來自澳洲黃金海岸，排名第一大建築事務所 — DBI建築設計團隊

亞洲富豪移民的首選-澳洲黃金海岸(Gold Coast)，以明媚的陽光、壯闊的景緻、悠閒的步調、洋溢的熱情、蘊育出揚名國際的建築設計團隊DBI Design，統合建築、室內、景觀、都市設計等各大領域，從1981年發展至今，30多年來成為澳洲黃金海岸第一大建築事務所。

知名作品：

- 凡賽斯渡假飯店（澳洲 黃金海岸）
- 喜來登夢幻酒店（澳洲 黃金海岸）
- 阿布達比300米大廈（阿拉伯聯合大公國）
- 木星賭場飯店（澳洲 黃金海岸）
- 春城渡假飯店（中國 昆明）
- 波浪 高層住宅（澳洲 黃金海岸）
- 極致 高層住宅（澳洲 黃金海岸）
- 幻影碼頭 精品購物街（澳洲 黃金海岸）
- 南岸公園 原世界博覽會場址（澳洲 布里斯本）

3. DBI團隊參與者

DBI 最大的特色是從接觸個案之初，就發揮團隊的力量，整合建築、景觀、室內空間，作全面性、全方位的綜合考量，將各個環節完美連繫為一個整體，相輔相成彼此輝映。



WARREN COYLE
Company Director Architect
沃倫 科伊爾
總裁



DANIELA WOLFF
Project Leader
丹妮拉 沃夫
建築設計



ANNA GOH
Executive Interior Designer
安娜 高荷
室內設計



JAMES BATTYE
Landscape Architect
詹姆斯 貝力
景觀設計

4. 「國泰TWIN PARK」建案設計

國泰TWIN PARK是近年來公司在建築設計上最大的突破，深得消費者好評，除了銷售市場上反應熱烈外，本設計案亦榮獲世界不動產聯合會台灣分會頒發最佳規劃設計類卓越獎。

(1)開發理念及規劃設計特色

- 地標意象：本案基地北側為大型中央公園，南側為鄰里公園，在擁立雙公園下，透過建築物外觀與量體，藉此塑造優質地標意象，達到竹北地區環境印象並符合都市設計目標。



- 觀念：考量配合周遭環境現況，規劃設計具現代化店鋪集合住宅，並輔以省能源、省資源、低汙染之綠建築設計要素，規劃立面曲線設計，並藉此呼應環境及建立地標性。
- 氛圍：規劃沿街步道空間的秩序性，配合街道傢俱創造愜意、綠意滿溢之退縮開放空間人行步道，並美化都市環境。
- 量體：建築物量體規劃經由立面曲線設計帶出建築物虛實變化，藉此柔化建築物量體並同時增強韻律性與流動感，除可彰顯建築物造型意象之獨特性、亦可有效的降低視覺上之壓迫感，造型清新鮮明，豐富竹北地區環境意象。

(2)開放空間系統規劃

- 基地北側臨接20M復興三路、西側臨接30M嘉豐南路及東側臨接20M嘉豐十路，依都市設計管制要點規定退縮6M建築，並規劃留設整體開放空間，提高居住品質。
- 建築物一樓配置店舖單元共 4戶，塑造沿街帶狀式商業空間。
- 開闊、順平且豐富的中庭設計，滿足多樣化的空間與戶外休閒活動，藉此提高居住品質。



「國泰TWIN PARK」建案開放空間系統規劃

(3)建築照明美學

- 設計理念

在別具特色的流線型燈具搭配下，展現建築物夜間的生命力，變化出不同的風格，除了美學外更具備安全及實用性。

- 時段變化

將耗電量最大的燈具，使用在人們活動時間頻繁的傍晚，而較省電的燈具則可開燈至早上，精確運用時段的控制，除了創造建築夜晚不同的表情，亦可將省能省電的環保概念落實。

- 節能

在整體的外觀照明電力分配上，加以有效的控制能源輸出，使照明不至於過度損耗電費，以達到節能的效果。



時段 PM 06:00 ~ PM 10:00



時段 PM 10:00 ~ PM 12:00



時段 PM 12:00 ~ AM 06:00

(4)首次申請綠建築標章之建案

本案建築物除符合綠建築檢討規定外，於綠建築之九項評估指標中，積極檢討綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源及污水垃圾改善等6項指標。

於102年8月16日取得「候選綠建築證書」，並在使照取得後申請綠建築銀級標章。此案亦為新竹縣第一個申請綠建築容積獎勵之建案。



5. 「國建大樓」都更案

國建大樓位於民生東路與松江路口，自民國71年完工以來，一直是民生松江路口的地標。30年前最新穎的國建大樓隨著時代的改變，已逐漸無法滿足當前或是未來使用者的需求，在政府提出都市更新制度後，公司經審慎評估，於民國101年啟動國建大樓都更案。適逢公司決定與國際知名建築師合作，經過多次的研究與討論，最終決定本案與DBI合作，希望DBI的國際經驗能夠為民生松江路口再造一個新地標，也賦予國建大樓新的生命。

『國建大樓更新案』目前雖然尚未經過市場的檢驗，但在政府部門的審議過程中，對本案的設計理念與原則深表認同。對公司而言，跨國合作的經驗更能厚植公司設計實力，使國泰與國際接軌。



更新前現況外觀



更新後外觀示意

2-6 當責的售後服務

本公司為提供住戶完美溫馨的生活空間，自規劃以至施工，各階段均十分慎重，力求完美。但興建過程中所參與的人工或採購之材料，難免有所缺陷或不周之處，為使住戶在房屋使用後若發現缺失時能速謀補求修繕，本公司首創房屋售後服務，專責辦理售後服務工作，以維護房屋之良好使用狀況及環境品質，確保客戶權益。

1. 保固服務

- 房屋結構安全：自使用執照核發後保固十五年。
- 固定建材設備：自交屋日起保固一年。

有關房屋結構、裝修、防水、給水、電氣、衛生、排水、消防、空調器具設備等若有損壞，除使用不當及天災人力不可抗拒之因素或屬消耗品外，本公司均予負責修繕。

2. 服務項目

- 外牆、屋頂、浴室等漏水。
- 給排水、污水管破裂、堵塞及另件破損。
- 電線、開關、插座裝不良。
- 磁磚、地磚、大理石龜裂脫落。
- 鐵件、五金、門窗啟閉不良。
- 消防火警設備、通訊對講設備、防盜、監控、門禁系統、馬達、電視天線等故障。
- 其他事項。

3. 收費修繕服務

- 逾保固期間或因客戶使用不當者，由客戶負擔工料或成本費用。
- 當房屋設備、裝修因長時間使用產生老化不正常現象時，只要客戶來電向服務部門登記或上本公司網站（www.cathay-red.com.tw）述明您的姓名、地址、連絡電話及修繕項目，本公司將約定時間派員前往勘查修繕，提供客戶最親切迅速的服務。

之三：作業精進，擴大交流

3-1 新核心(ERP)系統與國際會計準則(IFRS)的建置與推動

1. 新核心(ERP)系統的建置與推動

(1) 緣由

本公司自民國67年成立電腦室後，因配合各項業務成長，陸續使用多種語言開發資訊系統，然隨著公司規模日漸成長，業務量日趨繁重，公司資訊系統面臨了系統老舊、作業平台不統一與以民國為單位之系統欄位顯示問題。

為提昇公司行政作業效率、解決上述問題，並滿足未來整體資訊需求，民國98年3月由資訊組結合工務、銷售、管理、開發及財務等部門不同作業型態，推動各項標準作業流程之建構，積極導入新的核心系統—ERP (Enterprise Resource Planning，企業資源規劃系統)。

(2) 導入內容

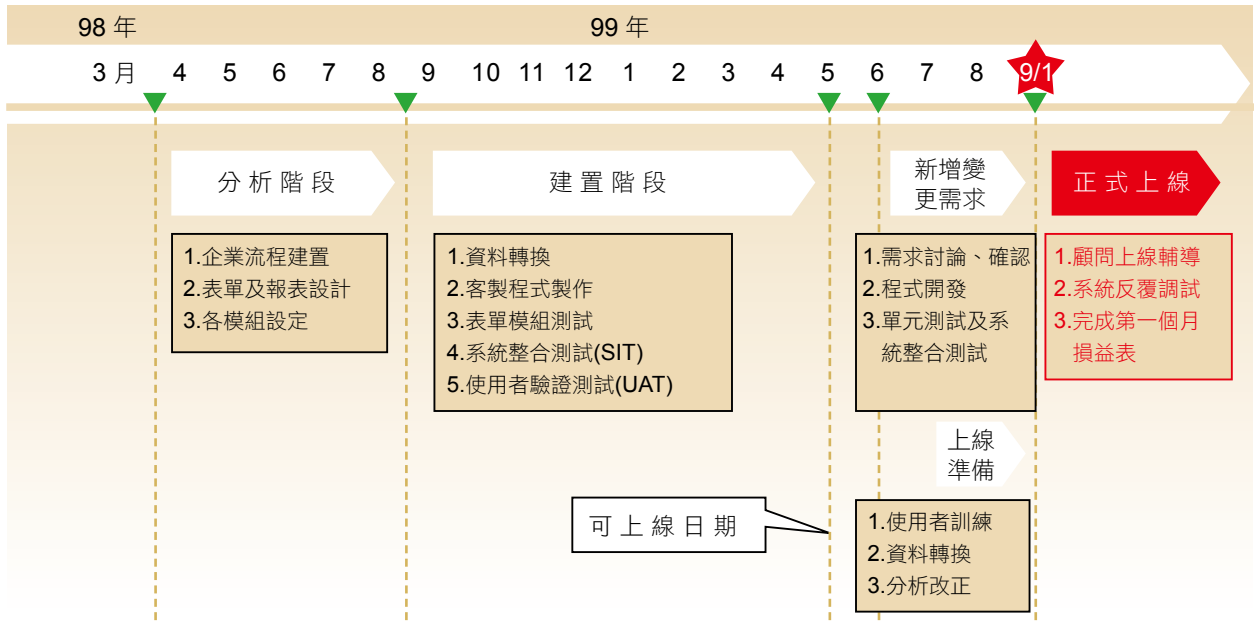
新核心系統導入的範圍，包括銷售、財務會計、土地管理、大樓出租、採購發包等五大系統。共計九個模組、十六個功能、八十七個流程、三百八十二支互動式程式及三百三十五支報表程式。

導入功能模組			導入程式及報表	
不動產管理	庫存管理	採購管理	16個功能 / 87個流程	
應收系統	固定資產	應付系統	382支互動式程式	
總帳系統	專案成本	統一發票	335支報表程式	

(3) 導入過程

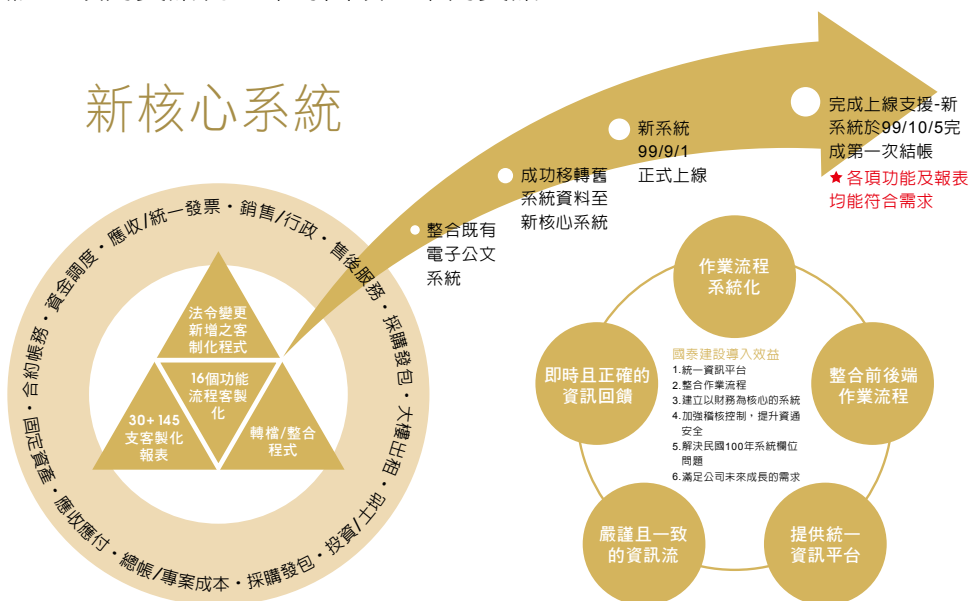
自民國98年3月開始進行導入，99年9月1日正式上線，期間分五階段進行，包括：定義階段、訓練階段、分析階段、建置階段、上線階段。

新系統原可於99年5月上線，但因新增需求及配合法令變更，最終於99年9月正式上線。進度如下：



(4)導入效益

新系統整合前後端作業流程，將作業流程標準化，不但提供統一資訊平台、且提供嚴謹一致的資訊流、即時回饋正確的資訊。



2.國際會計準則(IFRS)的建置與推動

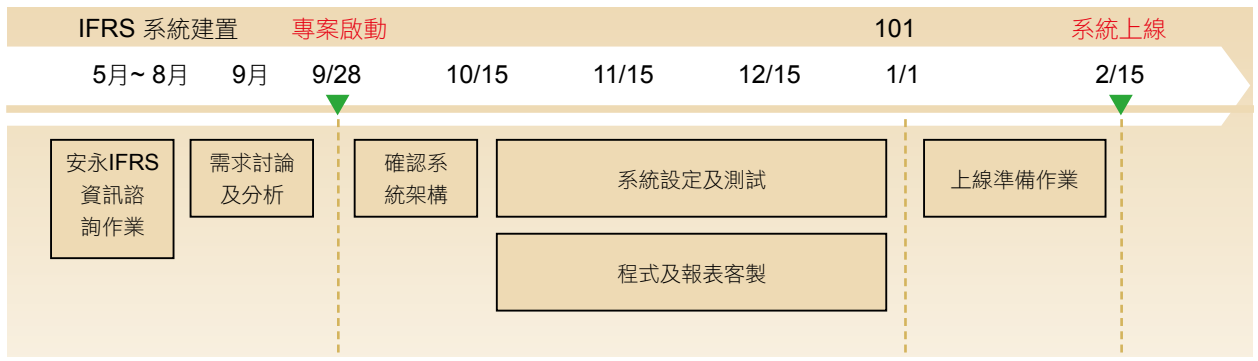
因應全球化時代之來臨，金融監督管理委員會於民國98年6月規劃公開發行公司自102年起分階段採用國際會計準則（IFRS），並訂定101年為新舊會計制度並行之雙軌期。因應金融監督管理委員會要求，公司成立專案小組及推動採行IFRS計劃，自98年8月規劃至102年3月上線，共分三階段導入IFRS：

- 第一階段：98年8月~99年7月 為《準備階段》
- 第二階段：99年8月~101年3月 為《轉換與試算階段》
- 第三階段：101年4月~102年3月 為《平行作業與檢討階段》

導入期間，財務單位與資訊單位同心協力，蒐集IFRS相關資訊、定期參加各項會計準則公報的研習課程、集體研究討論差異性及解決方法，以務求完成合乎規定之作業。在一系列的規劃、尋找廠商、評估各種IFRS解決方案中，第二階段的IFRS轉換與試算導入過程，大致又可分為以下兩階段：

- **安永諮詢服務：**100.5~100.8藉由安永聯合會計師事務所輔導協助，完成「IFRS會計決策」。
- **IFRS系統建置：**100.9~101.3請ERP廠商依照「IFRS會計決策」完成ERP系統轉換、建置。

(1)IFRS兩階段導入進度



(2)IFRS導入各時程目標

進行時程	目 標
民國100年	(1) 評估各種IFRS解決方案 (~100.4) (2) 完成IFRS會計決策 (100.5~100.8) (3) 完成IFRS系統建置 (100.9~100.12)
民國101年	(1) 完成IFRS系統驗證、調整、上線 (101.1~101.3) (2) 完成IFRS與GAAP財務報表「平行作業」 (101.4~102.3)
民國102年	(1) 正式採用IFRS制度 (102.1) (2) 正式採用IFRS財務報表 (102.3)

3-2 證券無實體化與股東會電子化投票

1.推動有價證券全面無實體發行作業情形

本公司為節約人力並提升作業效率，於民國95年8月30日將歷年股東未領回增資股票送存於集保公司之股東集保帳戶。

另配合金融監督管理委員會推動有價證券全面無實體發行之要求，於99年8月25日召開董事會，提案訂定「股票全面無實體轉換日」，訂定99年10月6日為股票全面無實體轉換日；並於99年11月25日將庫存空白實體股票進行截角註銷，99年底本公司正式完成股票全面無實體作業。

2.股東會電子投票作業情形

為因應發行公司召開股東會有集中化之情事，金融監督管理委員會為保障股東權益，使股東得參與股東會行使表決權，於97年5月規劃建置電子投票平台，以落實股東行動主義。依據公司法第177條之1規定，股東只要以電子方式行使表決權，視同親自出席股東會，可解決股東會過度集中，或股東會會場偏遠而股東無法親自出席之不便。

本公司於101年與臺灣集中保管結算所股份有限公司簽訂合約，正式啟用「股東會通訊投票平台」，並於當年(101)年股東常會提供股東使用「股東會電子投票」。

3-3 導入新專業資訊系統

1. 導入新股務系統

「股務系統」於民國68年導入後，直到78年才進行第一次系統平台轉換，之後再歷經10餘年原有系統平台已逐漸不敷使用，加上為因應民國百年問題，因此於95年9月開始研擬導入新的股務系統。

歷經一年多的系統及資料轉換測試，新股務系統於民國97年2月上線。為確認新系統運作的穩定性，決定再進行半年的平行作業，最終於97年8月正式導入新的股務系統。

2. 導入新人事薪資系統

從民國68年導入「人事薪資系統」後歷經多次系統轉換，作業平台逐漸分散在不同軟硬體系統，已不敷資訊系統整合需求，同時也存在民國百年問題需一併解決。

民國99年6月導入中程資訊「人事薪資系統」系統，除了可解決前述問題，並具備下列優點：

- (1) 使用統一的資訊作業平台，更快速、正確的產生管理資訊
- (2) 系統選單採工作流程圖表示，可增加系統操作之便利性
- (3) 支援多公司單一資料庫，有利於系統擴充支援

3.導入BIM建築資訊系統

所謂的BIM是指『建築資訊模型系統BIM(Building Information Modeling)』，簡言之是將建築資訊模型視為參數化的3D模型。這個技術平台引發整個營建產業運作模式的巨大變革，因為它意味著建築物整個生命週期從規劃、設計、施工、到冗長的營運維護，直到最後的拆除為止，都能透過BIM 模型的幾何與非幾何資訊之創建、新增、更新、搜尋、擷取、傳輸、交換等進行共享。

近年來BIM已經成為國際建築界接軌的重要平台。公司為了強化部門專業能力，與國際接軌，於民國101年正式引進BIM系統Autodesk Revit軟體，並成立了工務部BIM專案小組，以在進行中的建案舉辦模擬研習，期未來能有效提升建案的營建效能。

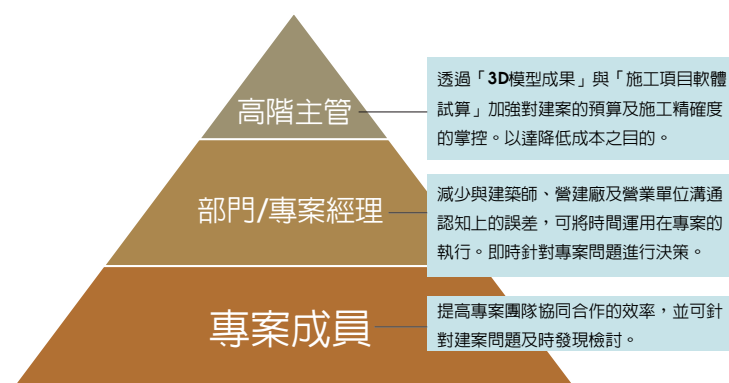
• 導入目標

目標一	建案施工前作設計及施工檢討以解決目前施工中因設計錯誤而導致變更成本的增加。
目標二	以軟體做數量計算評估，提高預算精準度，以降低工程成本。
目標三	建立與建築師、技師、營造廠及銷售端的3D模型溝通平台。並可進一步對需求做釋疑。
目標四	利用導入的BIM系統因應政府政策日後以『建造執照電腦輔助審查』要求之查核標準。

• BIM提供功能說明

建築量體模擬	建立概念性設計，提供空間上的分析與應用，如日照、風動、音場等各種環境分析。
建案設計檢討	針對建築物進行建立，協助檢討與設計建築物機能與相關的面積、樓層、使用性等。
結構、設備碰撞及干涉分析	BIM模型可以幫助分析、模擬、初步數量計算、干涉分析等。
數量計算與分析	建立MEP系統的細部模型，進行精確的數量計算與分析，降低預算與施工風險性。
工程進度管理	工程進度時程與3D模型同步模擬並提供內容與進度提醒。

• 導入效益說明

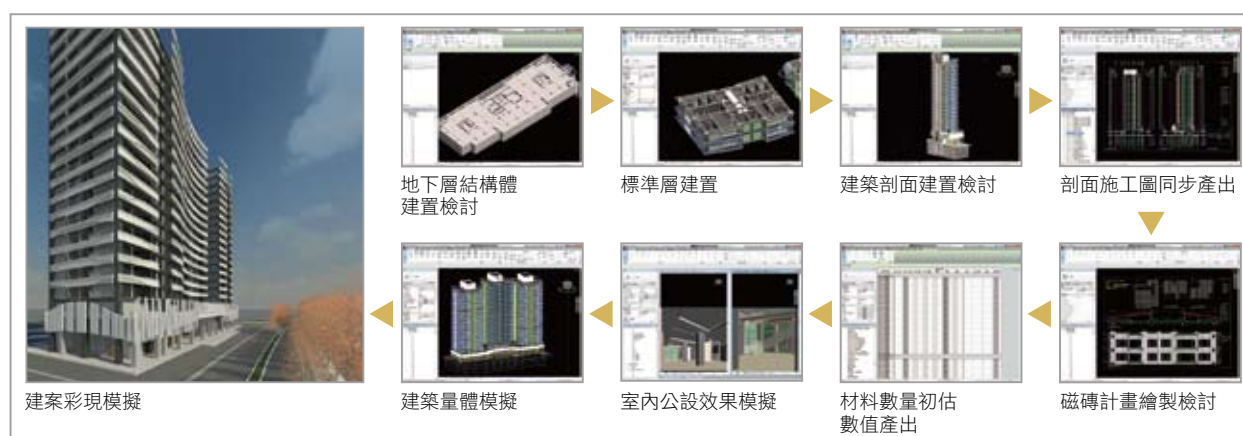


• 導入時程規劃



• 導入成果

公司首次運用Revit軟體建構模型，國泰TWIN PARK案之執行成果：



BIM 技術的理念，正符合營建業界人士長期以來對改善工程運作效能的期盼，為追求工程之「利益最大化」、「效能最佳化」，推展BIM 技術是大家持續要努力的目標。

4.導入GIS地理資訊系統

本公司開發部門(包括中南區)長久以來有關「市調資料、售價擬議、土地管理、土地評估、土地成交、都更評估」等所使用的系統均為傳統資料庫模式，缺乏延伸性且無法結合圖資查詢。

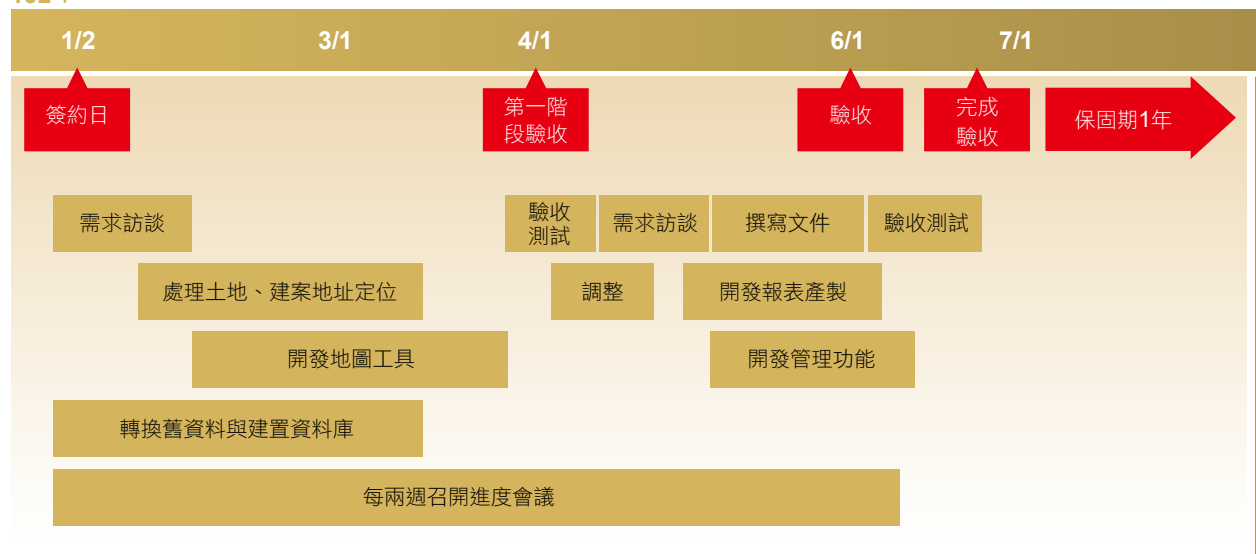
從民國98年開始開發部門即有意建置可結合圖資的「GIS地理資訊系統」，乃陸續評估多家GIS廠商，但因當時電子地圖之科技尚無突破，造成速度不快且地圖精度不佳，故當時並未導入。

101年底，有鑑於同業導入「GIS地理資訊系統」，成效良好，故積極與該GIS開發廠商接洽，發現該廠商已有能力提供符合本公司需求之解決方案。於是開發部便積極規劃，並於102年1月開始進行「GIS地理資訊系統」導入工作。

系統於102年8月完成導入。為配合資料完整建檔及確認新系統運作的穩定性，決定再進行二個月平行作業。

(1)建置時程

102年



(2)導入項目、目標及預期效益

項 目	導 入 目 標	預 期 效 益
市調資料	1. 結合市調個案及電子地圖。 2. 個案輸入、查詢、統計及報表產製等功能。	1. 取代舊有系統，提升資料擴充性，更完整呈現個案情況。 2. 以圖示快速呈現推案分佈情形，以利查詢。
售價擬議	1. 分類篩選鄰近個案。 2. 快速產製地圖及擬價說明。	1. 建立標準估價模式，節省人力作業，提升評估效率。 2. 即時了解土地及資產價格變動。
公司土地	結合公司土地及電子地圖，呈現基本欄位（更新日期、地址、建案名稱、地段號、面積、持分、使用分區、現況照片等）。	提供圖示查詢。
土地評估	1. 結合評估個案及電子地圖，呈現基本欄位（如地段號、分區、坪數、介紹日、仲人及價格、反算地價）。 2. 紀錄過往，提供查詢。	未來外出看地時，可上網即時查詢土地資料及周邊資訊。
土地成交	1. 結合土地成交案及電子地圖，呈現基本欄位（成交日期、地段號、買賣雙方、坪數、總（單）價、使用分區、建蔽率、容積率）。 2. 即時了解區域土地行情。	1. 未來外出看地時，可上網即時查詢土地資料及周邊資訊。 2. 即時了解區域土地行情。
都更評估	1. 結合都更案及電子地圖，呈現基本欄位（日期、地段號、土地坪數、建蔽率、容積率、介紹人、進度等）。 2. 紀錄過往，提供查詢。	未來外出看地時，可上網即時查詢土地資料及周邊資訊。

(3)未來系統擴充規劃構想

- a.透過行動裝置使用系統，方便在現地即時獲得資訊。
- b.納入Google街景資訊，可於探訪調查前，初步了解現地狀況。
- c.導入決策評估計算公式，賦予土地(建案)周遭良好/嫌惡設施權重，自動計算開發參考值。
- d.運用歷史資料，繪製趨勢圖，了解長期發展趨勢。
- e.整併照片資料納入資料庫，並於地圖上呈現。

5. 導入工作進度管理系統

長久以來公司為提升員工工作效率，使各單位業務能如期順利執行，不斷研擬各種工作進度管控方式。

(1) 制定「年度工作計劃」

各部處於每年底制定明年度全年「工作項目」及「目標值或須完成事項」，並於當年「年中及年終」進行「達成狀況或結果」報告及「計劃檢討與對策」說明。

執行成果	主管可掌握全年主要工作項目及目標，進行工作推展。
缺失檢討	每年僅「年中及年終」進行檢討，平時並無工作進度追蹤機制。

(2) 96年2月導入「工作備忘提醒」系統

將每個人主要工作(包括定期及不定期)建入資料庫，每次登入「電子公文系統」時會自動《提前》提醒應執行工作。

執行成果	系統自動提前提醒「應執行工作」，工作不易遺漏或延遲。
缺失檢討	(1) 系統未提供工作執行回報功能，導致無法了解執行進度。 (2) 系統未提供工作執行完畢紀錄，導致工作完成仍被提醒。

(3) 98年3月導入「工作週報」制度

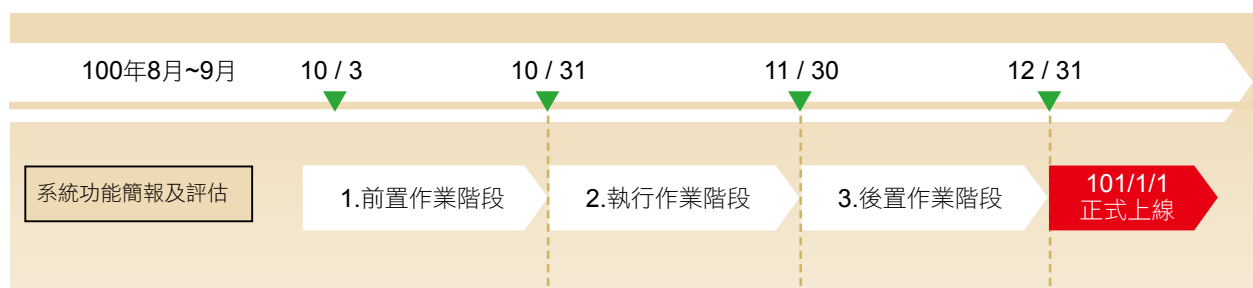
各部處每週將各工作項目及工作進度內容彙整於《本週進度說明》及《下週預定進度》，再填寫電子公文《工作週報表》簽核至董事長。

執行成果	每週彙整《本週進度說明》及《下週預定進度》，主管可掌握每週工作進度。
缺失檢討	每週進行彙整報告，未能及時反應進度、有效追蹤控管工作進度落後的問題。

(4) 101年1月導入「工作進度管理」系統

為確實管控工作進度、提升作業效率及配合營業企劃小組執行「各部處工作計劃成果與績效追蹤」，於民國100年8月開始建置『工作進度管理系統』資訊平台。

• 導入時程規劃



作業時程	作業內容
100年8月~9月初	完成系統功能簡報及評估
10月：前置作業	(1) 各單位「重點工作」整理 (2) 系統簡報及試作 (3) 確認導入內容
11月：執行作業	(1) 系統客製及作業流程設定 (2) 確認各單位專案SOP運作流程 (3) 系統模擬運作與測試
12月：後置作業	(1) 系統修正及調整 (2) 正式教育訓練 (3) 建立系統SOP手冊
101/1/1	正式上線

• 導入目標及效益

- 掌握各項工作能如期、如質完成，同時記錄工作執行過程與產出，使標準作業經驗能進行傳承。
- 解決目前各單位以「工作週報表」彙整「本週進度說明及下週預定進度」，未能及時反應進度、有效追蹤控管工作進度落後的問題。
- 將重要專案如「都更」、「驗交屋」、「新建案推案」或「重要跨部門專案」等進行追蹤控管，提高專案執行的透明度，降低專案時程的風險，便於各級主管全面監督作業進度。

3-4 建築同業交流活動

過去建築資訊流通較封閉，建商對於自身建案的設計、規劃通常較守口如瓶。近幾年來，業界之間對建築參訪交流學習活動，觀念已逐漸開放，加上北、中、南不同區域建築規劃，也呈現各自特色展現，除了市場競爭因素，業者對相互學習規劃優點，或資訊交流轉趨正面，這也帶動建築業學習風潮更趨興盛。

本公司除每月參加台北、台中、台南及高雄各區不動產代銷公會舉辦之同業交流活動外，對於建築相關等大型展覽活動亦積極參與，透過彼此間的交流，擷取各方的優勢與經驗。

1. 北區建築大展

配合三二九房地產的黃金銷售檔期，國泰世華銀行特地邀請北區十五家優良建商，於國泰金融會議廳舉辦「2005北區建築大展」。本公司全力配合此項活動，將企業形象及最新推案做出最完美的呈現，精緻的展出，博得建築同業、學界及消費大眾一致的好評。



展場攤位(94.3.20)



展場建築模型展示(94.3.20)

2.房地產交易博覽會

經濟日報40週年慶，於世貿一館舉辦「2007台北房地產交易會」，邀請知名建商、代銷及房仲業者齊聚一堂共襄盛舉。本公司受邀參展，除提供民眾了解公司推案資訊外，並於現場舉辦表演等造勢活動，展現出活力的一面，也令參加活動的民眾留下深刻印象。



展場一隅(96.5)



展場活力氣氛(96.5)

3.上市公司博覽會

台灣證券交易所50週年慶，為讓投資人有親身貼近且瞭解上市公司的機會，於台北展演二館舉辦首屆「上市公司博覽會」，邀請國內知名上市公司參展。本公司獲邀參展，於展場中向各界介紹公司經營理念、公司特色以及推案狀況，不僅吸引參觀民眾目光，更獲選「最佳攤位造型獎」。



展示攤位(100.11)



獲最佳攤位(100.11)

4.同業台中指標個案觀摩-國泰璞匯

台北市不動產代銷公會與台中市不動產代銷公會舉辦交流活動，參訪台中市的指標個案，觀摩台中市建築的設計與規劃。本公司位於台中市七期推案「國泰璞匯」，亦獲公會邀請排入此次觀摩建案，參觀過程中，不時可見建築同業對於公司建案的討論及讚賞。



參觀「國泰璞匯」現場(101.7)



參觀「國泰璞匯」現場(101.7)

3-5 國外單位來訪

隨時代潮流變遷，本公司除持續積極從事不動產開發業務外，近年亦發展多角化經營，轉投資成立「國泰健康管理」與「國泰商旅」子公司，成立健檢中心、產後護理之家及旅館新事業，迄今國泰健康管理公司已開設敦南、內湖及新竹健檢中心、國泰產後護理之家台北、台南會館，國泰商旅之自有品牌HOTEL COZZI「和逸」民生館、忠孝館及MADISON TAIPEI「台北慕軒」已開業，其他據點陸續推展中。

鑒於本公司在台灣營建業所奠定之基礎及新事業之發展潛力，在兩岸經貿開放下，吸引海外及對岸各省市、民營機構青睞，紛紛來台洽談未來合作機會。包括大陸圍海控股集團來訪進行交流活動、無錫高鐵商務區管委會前來洽商項目開發、大陸知名地產開發商萬科集團、新加坡大學環境設計學院不動產研究所也拜訪本公司，交換不動產開發經驗。此外，上海普陀市衛生局、越南醫院相繼拜訪國泰健康管理公司，期盼未來有機會能參與發展當地健檢事業。



上海普陀市衛生局參訪敦南健檢中心 (102.5.17)



越南醫院參訪敦南健檢中心並洽談合作機會 (102.5.21)

本公司長久以來積極與國外不動產業者進行交流，期盼藉由吸取新知以及他山之石，進而創新求變、提升品牌優勢，開創事業另一高峰。



林協理率相關同仁與健康管理公司傅總經理接待大陸
圍海控股集團，進行交流活動 (102.4.17)



大陸圍海控股集團赴竹北參觀本公司
“國泰Twin Park” 建案 (102.4.17)



新加坡大學來訪，進行不動產開發經驗交流(102.3.1)

之四：多角經營，擴大營收

4-1 本業多角化經營與業務整併

企業除了不斷地追求本業規模日益擴大外，也藉由垂直、水平整合、升級或轉型，從事各種長期性轉投資活動，發展具潛力之事業，突破成長的限制，擴大市場規模及創造公司利益，持續增進股東權益。

1. 多角經營

本公司除了秉持營建本業穩健經營、精益求精之理念外，於民國89年起，積極發展轉投資事業，朝多角化、國際化方向發展，藉由參與創投基金擴大投資組合，投資有潛力之高科技類股，並靈活運用資金購入體質優良公司之有價證券，作為短期間持有，伺機處分實現獲利。此外從民國91年起，利用投入營建業數十年來所累積之技術經驗與客戶基礎，擴大經營與服務層面，陸續轉投資房地產相關公司，包括「霖園公寓大廈管理維護公司」、「國泰生物技術公司」、「國泰世紀不動產仲介公司」、「國泰霖園保全公司」、「國泰建築經理公司」、「世華國際租賃公司」，業務範圍包括大樓管理維護、有機農作物栽培、不動產仲介業、保全業、建築經理業、大樓租售及租賃業等，形成緊密網路，朝完整地產集團之目標邁進。

2. 投資整併

經檢視轉投資各公司業務狀況及評估未來發展潛力，並考量新興產業發展趨勢，及公司人力、資源作更有效發揮利用，於民國100年調整轉投資策略，設立投資管理部，結束保全、仲介、生技公司業務，並將「世華國際租賃公司」併入本公司，全心全力發展健康照護、旅館等新事業，分別於100年、101年轉投資設立「國泰健康管理公司」、「國泰商旅公司」，陸續建置健檢中心、產後護理之家、商務旅館營業據點，期盼發揮集團綜效，創造轉投資最大效益。

4-2 新事業多角化經營

1. 國泰健康管理公司

公司自民國53年創設以來，一向以客為尊並積極追求卓越，除提供顧客高品質居住環境需求外，更持續力求自我突破、創新，於100年3月轉投資成立國泰健康管理公司，堅持以高服務標準，結合醫院專業團隊及新穎儀器，提供醫學中心級的健康管理服务，替客戶建構一個從『保健預防』到『疾病治療及追蹤』的完善照護網絡，打造無縫接軌的醫療照護服務。此外，為滿足現代婦女對產後精緻生活與專業照護的需求，成立產後護理之家，以堅守專業、用心、貼心的服務原則，守護每位媽媽及寶寶的健康，迎接新生命的喜悅。

目前國泰健康管理公司已有5個服務據點，分別為敦南、內湖、新竹健檢中心及國泰產後護理之家台北、台南會館，未來我們除持續擴充服務據點，更將深化服務能量，跨足健康照護等領域，朝華人地區健康管理第一品牌的目標邁進，誠如霖園集團的大樹精神，造福社會人群之經營理念，守護每位民眾的健康永續不息。

• 營業據點介紹

(1) 敦南健檢中心：台北市大安區敦化南路二段333號3、4樓

位處台北市大安區敦化南路林蔭大道，服務面積逾600坪，臨近台北捷運文湖線六張犁站、和平高中、大安運動中心、台北遠東國際大飯店，以國泰綜合醫院醫療資源為後盾，提供醫學中心級的健康檢查服務。



敦南健檢中心外觀

(2)內湖健檢中心：台北市內湖區瑞光路258巷31號7樓

位處台北內湖科技園區，服務面積約300坪，臨近台北捷運文湖線港墘站、內湖高工、台北花市、內湖運動中心，以國泰內湖診所及國泰綜合醫院汐止分院醫療資源為後盾，提供社區民眾、科技園區企業菁英優質健康檢查服務，細心呵護內湖在地居民的健康。



內湖健檢中心外觀



(3)新竹健檢中心：新竹市北區北大路282號7、8樓

位於新竹市中心北大路商圈，三信總部大樓，服務面積約500坪，環境優雅生活機能完善，臨近中正棒球場、市政府、城隍廟、大遠百及Sogo百貨，以國泰綜合醫院新竹分院醫療資源為後盾，提供優質健康檢查，守護風城民眾、竹科青年的健康。



新竹健檢中心外觀

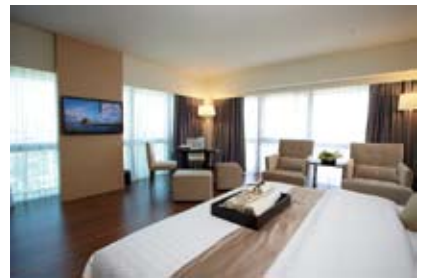


(4)國泰產後護理之家台北會館：台北市松山區健康路156號8樓

位於台北市精華地段，為國內唯一擁有醫學中心資源並獨立於醫院之外營運的產後護理之家，擁有20間獨具風格之房型，環境寬敞明亮，提供無微不至的產後照護服務，宛如霖園集團穩固的大樹，守護每位寶寶、媽媽的健康。



台北會館外觀



(5)國泰產後護理之家台南會館：台南市中西區永福路一段185號3樓

位於台南市新光三越西門商圈之「國泰產後護理之家台南會館」，擁有31間寬敞明亮之房型，秉著一貫高品質的專業服務，堅持專業、貼心、認真、全方位關懷，全心投入照護新生命的開始。



台南會館外觀



2.國泰商旅公司

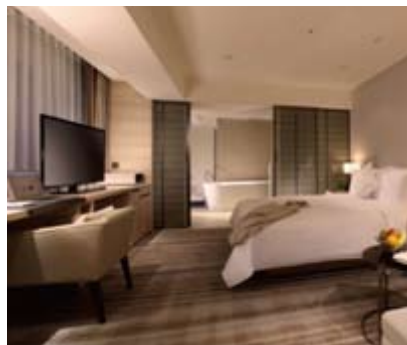
考量政府發展觀光產業政策及看好台灣旅遊住宿市場前景，本公司於民國101年3月轉投資成立國泰商旅公司，正式投入旅館開發經營，不僅使國泰地產集團的事業版圖跨入旅館業，更有助於整體集團資源整合與活化。

國泰商旅為本公司旗下新事業體，核心業務涵蓋旅館品牌發展、旅館籌建與經營，以及引進國際品牌旅館等項目。旗下首家旅館為全新自有品牌HOTEL COZZI和逸民生館，於102年7月開始營運，以「自在、溫暖、適切、雅緻」為訴求，提供自在輕鬆環境服務的都會型旅館。和逸忠孝館並於102年10月加入營運，目前已廣受消費者好評。台北慕軒(MADISON TAIPEI)精品旅館亦陸續於103年4月開幕營運，預計未來將繼續開出直營旅館，以達規模經濟，並簽定國際品牌旅館，除了持續穩定成長，提高營收及顧客滿意度，同時將積極培育餐旅人才，成為國內旅館業多品牌經營策略領導業者。

• 營業據點介紹

(1)HOTEL COZZI和逸民生館：台北市民生東路二段178號

位於台北市民生東路與建國北路口，設有135間客房及COZZI KITCHEN餐廳。



民生館外觀



(2)HOTEL COZZI和逸忠孝館：台北市忠孝東路一段31號

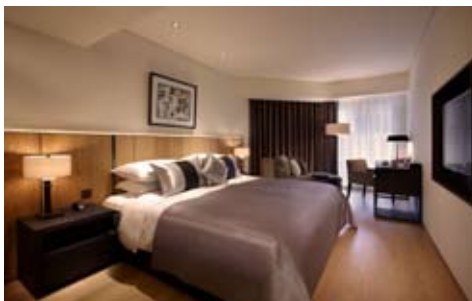
緊鄰捷運善導寺站與華山文創園區，共有123間客房。



忠孝館外觀

(3)台北慕軒(MADISON TAIPEI)：台北市敦化南路一段331號

位於敦化南路的濃密綠蔭大道之中，具有美國紐約上東城風情的一家精品飯店，設有124間客房，GUSTOSO義大利餐廳及URBAN 331威士忌酒吧。



台北慕軒外觀

4-3 海外投資佈局

中國大陸自經濟改革開放以來，以年平均成長率約**10%**快速成長，在全球化及經濟市場中，中國大陸經濟規模日益擴大，目前位居世界最大的出口國和第二大進口國，是世界第二大經濟體（僅次於美國），隨著中國經濟變得越來越重要，舉足輕重之全球經濟地位，更是各國企業爭相角逐的商機。

1.定期考察大陸房地產市場（民國90年～99年）

公司於民國九十年二月起開始派遣專業人員，赴上海、北京兩地考察房地產市場發展概況；同年七月起，企劃部成立特案組(大陸小組)，持續定期赴大陸考察房地產市場，並建構公司在大陸從事房地產開發投資等相關業務所需的**核心專長**，為公司未來投資大陸發展多元化市場做好準備。

2.投資大陸房地產（民國99年～迄今）

民國**99**年起，台灣政府正式開放不動產投資開發業赴大陸投資，惟中國政府為遏止住宅房價過快上漲，對住宅房地產政策已由支持轉向抑制投資，採取了一連串調控手段，外資投資住宅房地產開發愈顯困難。

另一方面，中國政府近年積極推動「城鎮化」政策，被視為拉動中國經濟成長的新引擎，「擴大內需，提升消費」亦是中國未來經濟發展主軸，本公司因應中國大陸經濟發展政策與房地產市場轉變，看好大陸龐大消費成長商機與未來商業不動產增值潛力，積極佈局大陸商用不動產；晚近大陸房地產開發商和投資者亦紛紛轉變策略，將資源投入商業地產開發與海外發展。

• 大陸投資事業佈局大事記：

91年3月	設立Cathay Holding Group Corporation，並於94年5月更名為Cathay Real Estate Holding Corporation。
92年4月	股東常會通過授權董事會於導法下，赴大陸投資。
99年4月	董事會通過以不超過5,000萬美元額度內，經第三地區投資大陸不動產。
100年3月	董事會通過設立投資管理部，職掌大陸投資事業之開發評估及經營管理；同時通過經第三地區赴大陸轉投資設立管理諮詢公司。
100年5月	完成設立台霖管理諮詢(上海)有限公司，負責投資項目評估開發與資產管理。
100年10月	董事會通過授權董事長在新台幣60億額度內分案投資大陸。
101年3月	設立CCH Commercial，做為投資中國商用不動產平台。
101年4月	投資中國第一個不動產項目，成立加恒(上海)置業有限公司，購置上海嘉定區南翔商場及商店街。
102年6月	於上海產權交易所掛牌取得上海陸景置業有限公司股權，積極投資開發上海浦東新區金橋商業地塊。

3.未來展望

經過一連串努力，南翔商場及商店街正加緊腳步進行改裝，將以「南翔太茂」品牌重新開幕，而浦東新區「金橋太茂」預計於104年底興建完成，期許在中國上海打造出全新商場品牌，塑造出全新的品牌價值，持續投資開發其他新的商場，獲取長期穩定租金收入，創造資產增值空間。

展望未來，本公司將利用投入營建業數十年來所累積的技術經驗，尋找優質投資標的，於適當時機結合集團資源拓展大陸住宅市場與其他海外不動產市場佈局，持續積極拓展海外業務。

之五：市場權威，社會參與

5-1 持續國泰房地產指數編製與發佈

從民國92年2月的第一次國泰房地產指數記者會發佈至今，歷經十多年來的努力，「國泰房地產指數」的編製內容與方式不斷改善，已是國內房地產相關研究中，資訊最完整、資料空間範圍最廣的分析資料，同時亦成為國內政府機關、民間機構與同業最重視的參考資料。

1. 「國泰房地產指數」

研究範圍涵蓋台北市、新北市、桃園新竹地區、台中市、台南市及高雄市等六大市場區域；發佈指標項目包含開價及可能成交價指數、議價空間指數、推案量指數、30天銷售率指數與30天成交量指數等六項市場價量指標。如此完整與豐富的市場分析資訊，不僅可以觀察房地產市場價格與數量的變動趨勢，再者，透過不同區域之指數波動比較，掌握各地區市場差異，做為未來投資組合參考。

2. 「國泰辦公室租金指數」

研究範圍為雙北市辦公大樓，內容涵蓋台北市主要辦公路段之A、B辦；內湖科技園區廠辦；及新北市辦公大樓。發佈項目包含開價、議價空間率及空置率。

3. 「國泰住宅租金指數」

研究範圍為雙北市之出租住宅；發佈項目包含整層住宅及套房產品的租金指數，由於政府已規劃發佈縣市租金指數，本項指數自102年起不再發佈。



記者會照片



季報



簡冊

5-2 持續擴大推動社會公益活動

1. 蔡萬霖先生紀念獎學金

自民國96年起，成為國內規模最大的獎助學金，甄選活動分為「勤學向上組」、「特殊功績組」及「系所保薦」進行甄選，以總額逾千萬元的獎助學金，頒發10萬元的高額獎學金給每位優秀學子，並自101年國泰建設文教基金會加入獎助行列，增設建築組別，獎勵房地產相關科系學子們的傑出表現。



101年建築組得獎學生與張董事長合影



101年全體得獎學生與頒獎主管合影

2. 舉辦系列公益活動

(1) Plaza7系列活動

a. 演唱會

自94年起於Plaza 7國泰廣場的仲夏夜晚，舉辦「經典金曲演唱會」、「天籟美聲音樂會」。98年更推出「星光超偶演唱會」，邀請歌壇新秀舞動青春。而為傳承發揚鄉土歌曲，自99年起，每年夏至特邀傑出台語歌手舉辦「台語金曲演唱會」，金曲歌王、歌后巨星雲集，演譯「阮的歌，阮的情」，每場皆爆滿。家喻戶曉的中青代歌手齊聚一堂，充滿活力又悅耳的歌聲繚繞在涼風星空中，傳唱濃郁人情味，歌曲親土又親民，讓民眾渡過一個難以忘懷的仲夏之夜。



94年歌手葉佳修演唱膾炙人口的民歌



95年集團高階主管上台大合唱



98年星光超偶演唱會-神木與瞳



99年台語懷念金曲演唱會



100年台語金曲演唱會-謝金燕



101年台語金曲演唱會-詹雅雯



102年台語金曲演唱會



102年台語金曲演唱會-黃西田

b. 國泰親子嘉年華會

在資訊進步的時代裡，兒童們沉浸於虛擬的網路與電玩的世界，為使孩童走出戶外，舉辦「國泰親子嘉年華會」，現場設有琳瑯滿目的舊世代兒時童玩，仿若穿越時空來到懷舊時光，活動中擺設民俗的草編、香包、捏麵人、馬賽克拼貼、彩繪扇子…等DIY攤位，並聘請老師們教導孩童製作民俗童玩，父母們一起同樂，看小朋友們靈活運用十指親自動手DIY，享受自身努力的辛勤成果，並邀請國泰醫院復健治療師現場為小朋友作骨骼檢測及諮詢。



現場設有國泰醫院免費孩童骨骼發展諮詢



民眾踴躍參與童玩製作

※ 明華園歌仔戲親子教室

歌仔戲親子教室研習活動，以統整「藝術與人文」領域課程內容，同時配合孩子的學習發展，選擇適合的故事題材，由明華園講師帶領小朋友學習基本身段、穿上戲服表演西遊記中的唐三藏、孫悟空、豬八戒等角色，並示範表演「鴛鴦槍」一劇等，適切的帶動親子參與學習，並引領親子享受一場熱鬧滾滾的歌仔戲歡樂營。



小朋友著戲服表演



講師示範表演



講師示範表演



張董事長與孫翠鳳合影

※「第一屆國際戲偶節-隨偶藝齊飛」

為紀念一代藝師李天祿逝世十周年。活動當天各國戲偶齊聚一堂，會場內外皆有相關表演活動及園遊會，亦在國泰金融會議廳舉辦的「偶的世界真美妙」之座談會，介紹李天祿之生平及戲偶的藝術，並有靜態展覽生動活潑的各國戲偶，讓大朋友、小朋友大開眼界，一同發現掌中奧秘。



講師示範操偶技巧



小朋友練習操偶



隆宛然掌中劇團演出「賣樹陰」



張董事長與偶戲團團長合影

(2)國泰公益集團合辦活動

a.國泰「台灣新移民關懷」活動

為幫助台灣新移民早日融入台灣生活，舉辦新移民關懷計劃活動，提供新台灣之子優良的學習機會，增進親子溝通與互動，成為提升自我信心的橋樑，培養足夠的能力在社會上立足。



大學慈幼志工進入社區、國小輔導幼童



志工以繪本引導小朋友讀及說的能力

b. 捐血活動

國泰公益集團舉辦捐血活動已十多年，引領國人熱心奔騰，傳遞愛火，讓捐血的善心義舉蔚成風氣，達己達人，拯救無數新生命。



關係企業同仁踴躍參與捐血活動



捐血活動記者會合影

c. 兒童成長營

配合多元化的教育活動惠澤孤寒，帶領原住民小朋友以遊戲的方式在生活及知識上增廣見聞，拉進城市與偏遠鄉鎮的距離，開拓學習的領域，矢勤矢勇，奮鬥不懈，在自信上獲得榮耀，在知識上使人富裕，讓幼苗健康成長茁壯。



成長營結訓大合影



參觀誠品書局

d. 耶誕寒冬送暖

匯集各界愛心物資送達偏遠鄉鎮，讓溫暖的雙手，扶起弱勢的一角，讓和暖的氣息，串起美好的關懷，使貧窮的角落感受那溫馨，貼近幸福的天堂。



耶誕同慶



寒冬送暖活動



魔術表演

(3) 才藝教學相關活動

全台13所霖園圖書館長期提供民眾展現多樣才藝的機會，自己動手並發掘生活新樂趣，藉以達到寓教娛樂，縮短鄰里距離，讓生活兼具樂趣又能學習，激發趣味的第二專長，促使民眾群性之健全發展。



教學活動-玩黏土



教學活動-拼布班

(4)贊助活動

a.贊助台大校園藝文活動(95-96年)

贊助台灣大學舉辦鹿鳴小集，每月邀請一個劇團表演及座談，以體認多元文化，增進其人文素養，成為兼具專業知識與人文精神之卓越青年。

b.贊助台大資訊學系參加國際程式設計比賽(96年)

贊助台大資訊學系籌辦組隊參加國際程式設計比賽，以增進大學院生對程式設計學習之興趣，同時藉由選派學生出國參加國際競賽，增加台灣在國際上的能見度。

c.贊助北京京劇院青年團演出「京豔台北」攜手系列(98年)

d.贊助孫運璿先生管理紀念講座(90年迄今)

為了培養具有關懷國家社會素養的新世紀人才，更期盼學子們養成具有卓越領導及前瞻性的眼光，基金會每年贊助台灣大學商學研究所舉辦孫運璿先生管理紀念講座，藉由培養未來的主人翁，為國家經濟發展，貢獻心力。



孫運璿先生管理紀念獎座



邀請林百里先生演講

5-3 一日志工活動

民國98年3月15日起，配合霖園集團員工推動『一日志工 讓愛轉動』關懷活動。本公司號召全體員工身體力行做公益，以「信心、決心、耐心」及「毅力、耐力、努力」投入社會公益。公司並提供一日「有薪公假」，員工搭配集團其他公司同仁以二人一組，深入北中南高地區，關懷獨居老人、弱勢貧困家庭、弱勢及身障兒童，落實霖園集團對人的關懷，希望散播希望，讓愛轉動，並為社會貢獻一己之力。



黃陸雀董事長一日志工



志工活動



志工活動



志工活動

5-4 對藝術的堅持—朱銘雕塑

國泰建設自成立以來不遺餘力的推廣藝術文化，除了贊助藝文展演外亦在所屬辦公大樓購置知名藝術作品，除了提升辦公大樓的藝術氣息外，亦可使所有使用者皆能享受大師作品。

朱銘大師的太極系列一直是受到藝文屆高度評價的作品系列之一，而國建大樓在民生松江路口上，一直是重要的地標之一，為了改變民生松江路口的路口意象，讓國建大樓不再是冰冷的地標而是結合藝術品的文化空間，公司於民國七十一年購入朱銘大師的作品-『掰開太極』。

1. 雕塑概述

本件「掰開太極」雕塑本體高290CM、直徑150CM、圓周615CM、重約3.5噸。已知國內同型翻模作品尚有「新竹科學園區—勞工育樂中心」及「朱銘美術館」內各一座。

太極作品多以寬袍大袖搭配柔和流動的姿勢來體顯太極「虛靈頂勁、剛柔並濟」的拳式，但『掰開太極』係少數表現二人對招的作品，本作品的出現，意味著朱銘太極主題的擴展和深化，並直接啟發了後來“二人對招”系列和高度簡化的“拱門”系列，在太極系列中有著承先啟後的關鍵地位。

本作品以樹幹為質，形態樸拙而自然。本體厚重，借由一刀中劈形成二人對招，體現陰、陽兩儀氣象開闔，剛柔力量相蕩，互剋對峙之中有著互生共成的牽引關係。此外，藝術表現特難於「藏拙」，鋒藏內斂所以寓含澎湃的生命與豐富的人文情感，體現不凡的藝術價值。



2 雕塑遷移

在國建大樓矗立了三十餘年後，公司為了響應政府改造都市環境的政策、提升公司資產價值，於民國一〇一年二月開始進行國建大樓的都市更新業務，同時也規劃雕塑新的落腳處。為了降低遷移過程中對藝術品的傷害、考量新展示地點展示方式對藝文愛好者的感受，公司共擬定多達七種不同方案力求盡善盡美，經過多次討論、評選及研擬縝密的遷移計畫，於民國一〇一年七月二日成功順利將雕塑遷移至敦化南路國際大樓的中庭處。『掰開太極』展示迄今已三十餘年，風吹日曬之餘難免有所損傷，公司為了使『掰開太極』能再展現下一個三十年，特別委請財團法人朱銘文教基金會針對『掰開太極』進行修復，希望在公司與朱銘文教基金會的用心修復下，能使所有藝文愛好者都能再欣賞大師傑作數十年。

• 雕塑遷移作業時程表

101年		3月					4月					5月					6月					7月				
1	作品台設計及結構檢討																									
2	作品台施工																									
3	搬遷作業																									
4	作品保養																									

7/2藝術品搬遷完成

遷移前

遷移過程

遷移完成



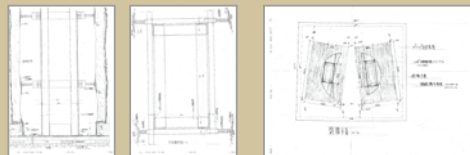
國建大樓左側開放空間



101.5.27從國建大樓開始搬遷



雕塑內部補強計劃圖



101.6.28雕塑作品展示台施工及補強



101.6.29內鐵件施作



101.6.30藝術品吊裝



國際大樓中庭



3. 雕塑作品修護

委請財團法人朱銘文教基金會－朱銘美術館，進行朱銘大師「掰開太極」作品修護工程，雙方於民國101年10月5日簽訂朱銘「掰開太極」作品修復委託合約書，並於102年9月完成修復作業。



102/09/27 驗收實況一



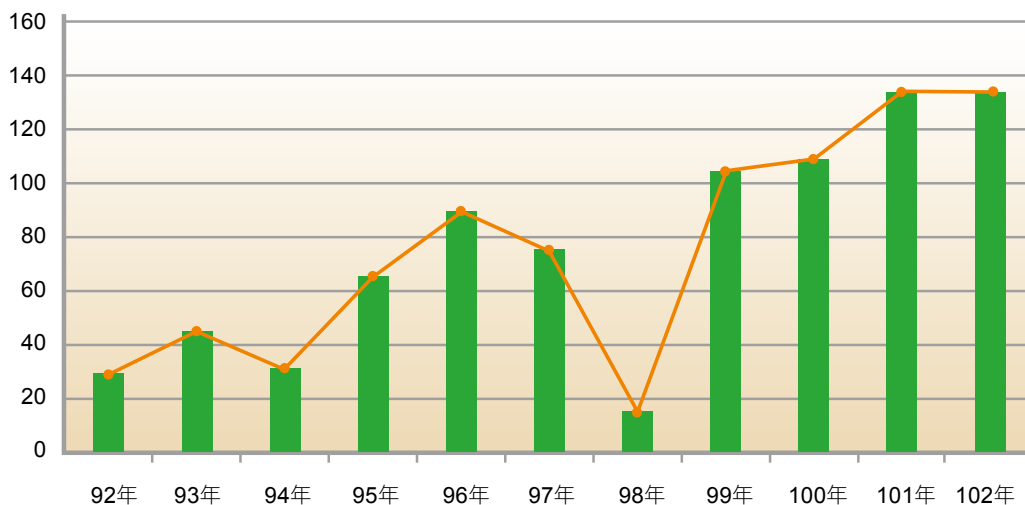
102/09/27 驗收實況二

之六：經營果實，傳承遠景

6-1 銷售額突破連創百億高峰

民國九〇年代國內房地產市場先後經歷92年SARS疫情、94年雙卡風暴、97年金融海嘯、100年奢侈稅與歐債危機等利空衝擊，然又受兩岸和平紅利與低利環境等利多支撐。公司把握99年房市交易熱絡時機推出台北「國泰天母」、「杭北首席」以及台中「森林苑」等三案，銷售額首度突破百億大關。民國100年，公司掌握景氣波動，於上半年尚延續繁榮格局時推出台北「國泰新莊園」與台中「府會園道」，並於下半年市場觀望氛圍較濃時，以試水温方式進場潛銷台北「國泰雙璽」與台南「上品硯」，去化反應皆表現亮眼，公司續創百億銷售額之佳績。隔年，市況雖呈現低迷，以低總價產品為主流，然在產品規劃良好及推案時機掌握得宜下，公司推出的台中「國泰璞匯」與高雄「YOO馥建築」銷售表現亮眼，加上公司跨年度繼續銷售之個案，整體銷售額續創新高。民國102年，雖逢全球景氣復甦不如預期，連帶影響國內房市，然公司掌握北中南市場變化，先後推出竹北「國泰Twin Park」、台中「頤湖苑」與「綠博苑」、高雄「國泰R13馥建築」，推出後獲得市場熱烈迴響，締造連續四年百億以上銷售額之突破表現。

(單位：\$億)



6-2 多面向的肯定

1. 國家卓越建設獎

• 獎項介紹

「國家卓越建設獎」(FIABCI-Taiwan Real Estate Excellence)係由世界不動產聯合會授權臺灣分會舉辦，為臺灣年度建設的最高榮譽，得獎者並同時被推薦參加「全球卓越建設獎」(FIABCI Prix d' Excellence)的資格。

世界不動產聯合會臺灣分會暨中華民國不動產協進會為替國內建築業界創造臺灣建築的世界榮耀，且發揚全國建築業界追求卓越之典範，聯合全國建築產官學界相關組織，舉辦「國家卓越建設獎」系列活動，為臺灣的年度桂冠建築加冕，並啟動臺灣不動產界的年度盛事。

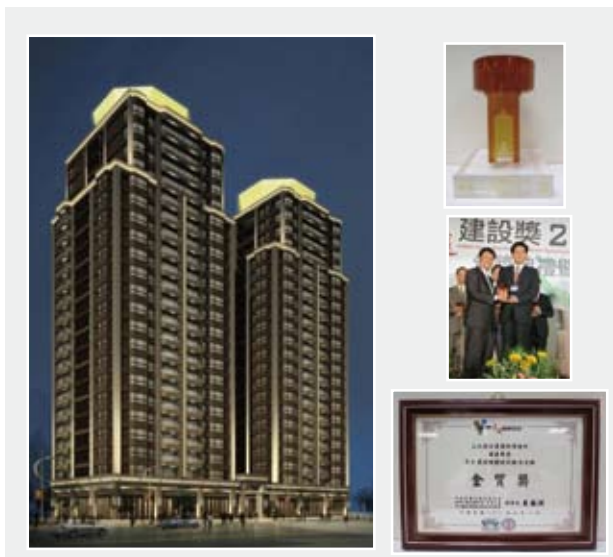
• 得獎個案介紹

(1)101年6月 國泰雙璽 最佳規劃設計類-金質獎

國泰璞匯 最佳規劃設計類-金質獎

國泰一品 最佳施工品質類-金質獎

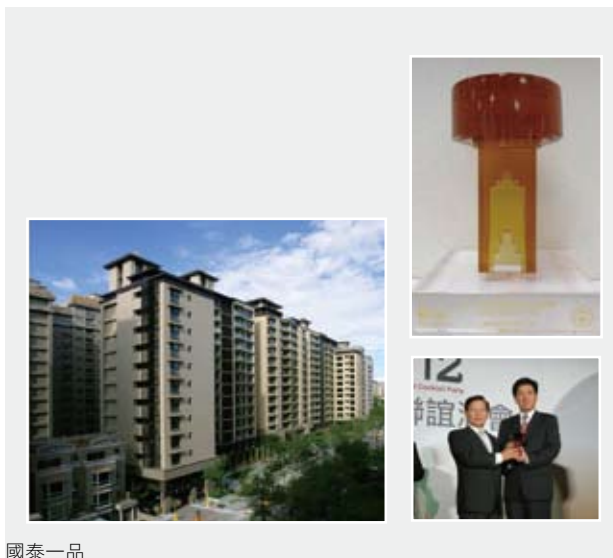
美術觀道 最佳施工品質類-金質獎



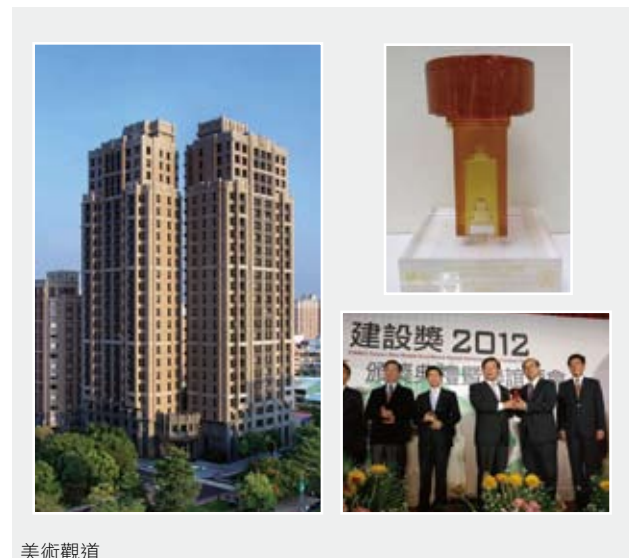
國泰雙璽



國泰璞匯



國泰一品

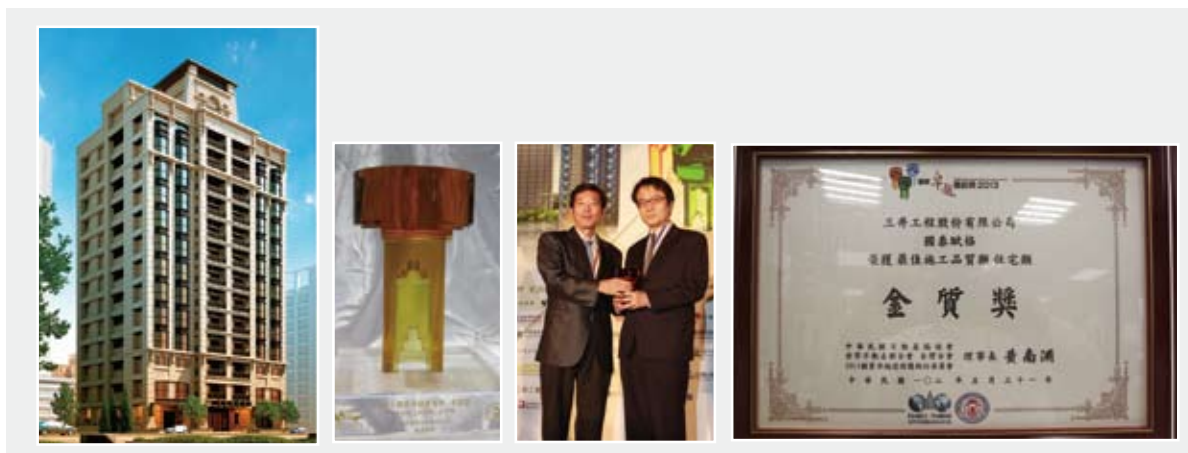


美術觀道

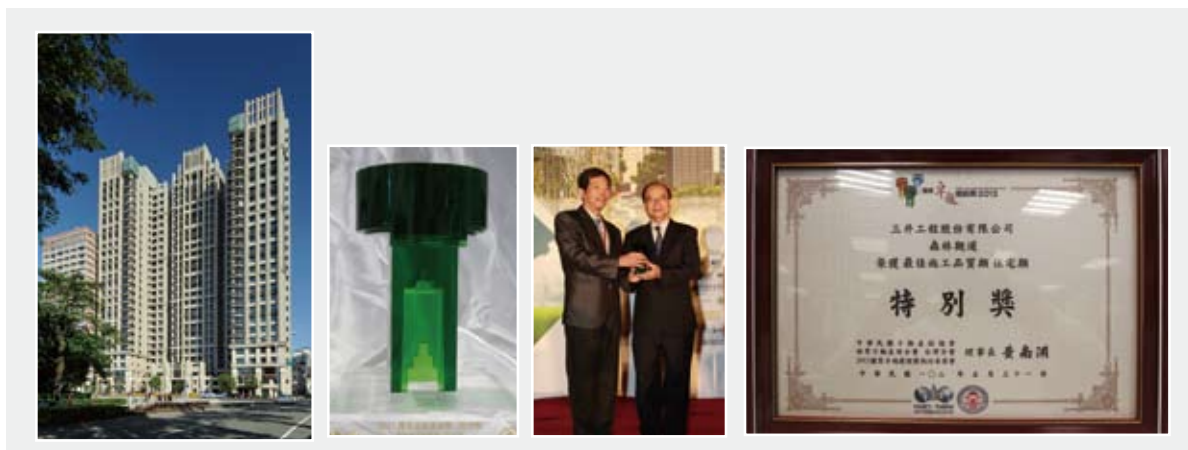
- (2)102年5月 國泰TWIN PARK 最佳規劃設計類-卓越獎
 國泰賦格 最佳施工品質類-金質獎
 森林觀道 最佳施工品質類-特別獎



國泰TWIN PARK



國泰賦格



森林觀道

(3)103年6月 國泰層峰 最佳規劃設計類-金質獎
文海硯 最佳規劃設計類-金質獎



國泰層峰



文海硯

2. 中華建築金石獎

• 獎項介紹

中華建築金石獎甄選活動，係以學者專家擔綱，聯合政府相關主管機構共同組成，以「改善國人居住品質，提升國人生活水準」為宗旨，結合產官學界，組成堅強的評審團隊，以專業、客觀、負責的審查標準，多年來，遴選出數百件優秀的建築作品，透過隆重盛大的頒獎典禮公開表揚，各級行政首長皆共襄盛舉，更突顯政府對金石獎的重視。同時獲獎企業也得到行政部門首長的接見，獲得國家級的認同與鼓勵。以前瞻的視野，共同為台灣建築的未來與建設幸福家園而努力。

• 得獎個案介紹

(1)101年9月 國泰天母 優良規劃設計類-金石獎

瑞安璞石 優良施工品質類-金石獎及金石首獎



國泰天母



瑞安璞石

(2)102年9月 頤湖苑 優良規劃設計類-金石獎及金石首獎



頤湖苑

3. 國家建築金質獎

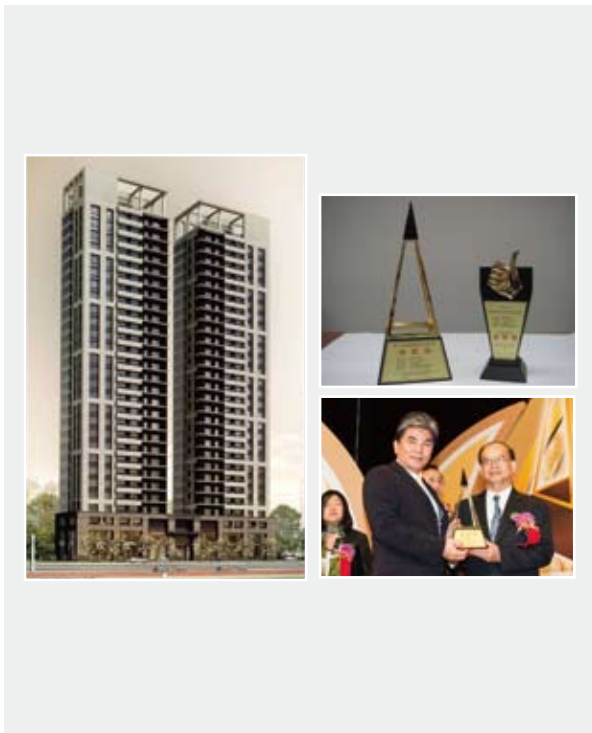
• 獎項介紹

國家建築金質獎為鼓勵建築規劃針對時代變遷，給予現代建築新穎的設計理念，賦予建築新的生命，以環境、生活、品質為三大主張，注重整體規劃與居住環境品質，創造出人性化、自然化、舒適化的生活環境空間。施工品質影響建物之安全，期許業界對施工品質的重視，進而制定品質管理計劃，落實於施工過程品質管制，以減少維修成本，提昇企業品牌的競爭優勢，創造安全、舒適、精緻的生活空間。國家建築金質獎已歷十數年，歷屆總統皆肯定得獎廠商對品質的自我要求。

• 得獎個案介紹

(1) 101年10月 YOO馥建築 規劃設計類-金質獎

仁愛築綠 施工品質類-金質獎及全國首獎



YOO馥建築



仁愛築綠

總統馬英九先生接見



馬總統英九接見第14屆國家建築金質獎得獎廠商 合影 2012.12



馬總統英九接見第14屆國家建築金質獎得獎廠商 合影 2012.12

副總統吳敦義先生接見



吳副總統敦義接見第20屆中華建築金石首獎得獎廠商 合影101.11.21

(2)102年10月 綠博苑 規劃設計類-金質獎及全國首獎

R13馥建築 規劃設計類-金質獎



綠博苑



R13馥建築

4.文馨獎

國泰建設文教基金會長期耕耘藝文相關活動，致力於文化藝術的紮根教育，舉辦藝文相關活動，藉由各項關懷活動，幫助弱勢族群，舉辦活動諸如才藝教學、台語懷念金曲演唱會、新住民關懷及兒童成長營、贊助孫運璿講座、…等活動，提升社會和諧，促進人文教育的發展，自民國91年起獲頒由行政院文建會所設置之「文馨獎」第五、七、八、九、十屆獎座，肯定國泰建設文教基金會在文化藝術事業之貢獻。



黃陸雀董事長出席領獎



張清樹董事長出席領獎



張清樹董事長出席領獎



張清樹董事長出席領獎



文馨獎獎座

5.讀者文摘信譽品牌獎

讀者文摘為國際知名雜誌，自民國98年起針對亞太區域內的消費者品牌，透過問卷、電話、面對面訪談及網上問卷方式進行調查，訪查區域涵蓋香港、印度、馬來西亞、菲律賓、新加坡、泰國及台灣等，受訪者問卷回收整理後，經過嚴謹的篩選及分析，評選出亞洲區各產業『白金獎』及『金獎』的信譽品牌，目前已是亞洲地區最具代表性、透明度最高的跨國品牌年度調查之一。

• 得獎介紹

- (1)民國95年公司獲得讀者文摘
「非常品牌」消費者評選最優
質建設公司白金獎。



- (2)民國96年公司再度獲得讀者文
摘「信譽品牌」消費者評選最
可信賴優質建設公司金牌獎。



6-3 完工優良社區的肯定

1. 桃園新都B區

- 94年度榮獲「桃園縣94年度公寓大廈優良社區評選第一名」
- 94年度榮獲「桃園縣94年度公寓大廈優良社區評選災害防治措施優良獎」
- 94年度榮獲「桃園縣94年度公寓大廈優良社區評選管理組織運作優良獎」



桃園新都B區外觀

※社區簡介

位於八德市介壽路一段十六巷，推出時間為81年7月，建築樓層為地下2層地上15層，總戶數為180戶。坪數規劃約42~92坪，於82年2月完工。



2.國際大郡巴黎花都

- 95年度榮獲「桃園縣95年度公寓大廈管理組織評選活動第二名」

※社區簡介

位於桃園市國鼎一街，推出時間為84年11月，建築樓層為地下2層地上16層，總戶數為460戶。坪數規劃約27~48坪，於86年9月完工。



桃園縣政府頒發「桃園國際大郡巴黎花都」社區榮獲桃園縣政府95年度優良公寓大廈管理組織評選活動第二名



3.國泰晶鑽

- 96年度榮獲「台北縣政府優良公寓大廈十年以上社區組第二名」
- 97年度榮獲「台北縣政府優良公寓大廈坡地社區特別績優獎」
- 98年度榮獲「台北縣政府優良公寓大廈用心經營特別績優獎」



國泰晶鑽社區中庭

※社區簡介

位於新北市中和區圓通路297巷，推出時間為83年11月，建築樓層為地下2層地上16層，總戶數為152戶。坪數規劃約22~38坪，於86年6月完工。



國泰晶鑽社區外觀



臺北縣政府頒發「國泰晶鑽」社區榮獲臺北縣政府96年度公寓大廈管理維護優良社區評選活動十年以上社區組第二名



國泰建設祝賀「國泰晶鑽」社區榮獲臺北縣政府96年度公寓大廈管理維護優良社區評選活動十年以上社區組第二名



臺北縣政府頒發「國泰晶鑽」社區榮獲臺北縣政府97年度公寓大廈中小型社區組坡地社區特別績優獎



臺北縣政府頒發「國泰晶鑽」社區榮獲臺北縣政府98年度各類管理維護優良公寓大廈中小型社區用心經營特別績優獎

4.國泰麗都C區

- 102年度榮獲「新北市政府優良公寓大廈小型社區 社區融合績優獎」

※社區簡介

新北市三重區永福街，推出時間為93年4月，建築樓層為地下3層地上14層，總戶數為182戶。坪數規劃約30~45坪，於95年8月完工。



國泰麗都C區外觀



新北市政府頒發「國泰麗都C區」社區榮獲新北市政府102年度新北市政府優良公寓大廈小型社區 社區融合績優獎



5. 萊茵世家

- 94年度榮獲「台南市94年度優良環保工地評選優等獎」

※社區簡介

台南市東區富強三街，推出時間為93年10月，建築樓層為地下2層地上10層，總戶數為156戶。坪數規劃約25~56坪，於95年11月完工。



萊茵世家外觀



6-4 專業領導交棒

1. 黃陸雀先生榮任副董事長

黃陸雀先生民國六十六年加入霖園集團，先後分別於國泰人壽、國泰建設、國泰世華銀行與國泰產險服務，並曾擔任過國泰世華與國泰產險之副總經理。黃副董事長與國泰建設的淵源始於民國71年，服務期間歷任副主任、襄理、副理、經理與協理等職，領域橫跨企劃部、營業部與管理部，為全方位的管理人才。民國九十四年六月十日，國泰建設召開九十四年度第五次董事會議，會中決議聘任黃陸雀先生為副董事長，借重其在房地產、保險與金融體系的豐富歷練，帶領公司業務創新發展，更上層樓。

2. 黃陸雀先生升任董事長

國泰建設於民國九十五年九月二十六日召開第十四屆常務董事會議，全體出席常務董事一致推選黃陸雀先生為董事長。黃董事長畢業於逢甲大學企管系，對經營策略與營運管理有所專長，在公司切入豪宅產品的轉型過程中扮演重要角色。黃董事長開朗健談、活力充沛，平時經常推薦佳文與同仁分享，以期勉同仁在工作專業與自我實現上均能不斷提升，一起朝公司共同目標全力邁進。



黃陸雀 董事長

3. 張清樾先生接任董事長並兼總經理

張清樾先生，畢業於逢甲大學建築學系，具有建築師執照，民國六十八年進入公司服務，九十一年五月接任副總經理，九十三年五月升任總經理，民國一〇〇年六月出任董事長兼總經理。張董事長認真細膩，思緒縝密，對數字有絕佳的敏感度，為房地產界的經營專才，擁有深厚的實務經驗，升任董事長後致力深耕公司品牌與擴大公司業務，任內締造公司連續四年銷售額創百億之佳績，帶領公司同仁同心協力，全力以赴，一起締造公司業務的新高峰。



張清樾 董事長

6-5 公司五年計畫

台灣房地產經過幾十年的開發後，都會區的土地取得日趨困難，影響所及，公司推案呈現不穩定，也連帶使得公司的獲利趨於不穩定以及人員的不安與人力的斷層。公司經營階層於民國99年下半年開始思索上述問題，經過縝密的探討後，提出公司發展五年計畫，並於民國100年執行。

五年計畫內容

- 短期(至100年)：調整組織戰鬥力。
- 中期(至102年)：加重都更業務、開拓大陸市場、發展新事業(健診、旅館)。
- 長期(至104年)：穩定獲利及理想財務結構。



6-6 公司優化專案

國泰建設在房地產界打拼了五十年，交出了傲人的成績單，累積了良好的商譽，也獲得了社會大眾的肯定，成為消費者心目中信賴的品牌。然而在五十年的成長與運作中，難免有些約定成俗的習慣或舊包袱，在面對多變的市場環境與多樣的客戶需求下，或許有調整改善的空間，此刻，停下腳步、自我檢視，未來才能跳得更高、更遠。

我們選擇在五十週年的同時，推動「國泰建設優化專案」，於民國一〇三年五月二日召開幹部啟動會議，經過兩個月的全員訪談，檢視自己，敞開心胸，把問題找出來，並於一〇三年六月二十六日召開全員啟動會議，爾後將持續透過**Town Hall**、行動方案小組等，讓同仁了解、認同、參與，只要大家從心改變、相信改變、擁抱改變，必能再創璀璨閃耀的下一個五十年。



董事長致全體同仁一封信(103.7.1)

6-7 創業50週年活動

為歡慶公司成立五十週年，宣揚公司品牌理念、凝聚員工向心力，規劃舉辦五十週年慶系列活動，主軸定調為【國泰五十、幸福一百】。

1.董事長的信

慶祝創業五十週年，及勉勵公司同仁繼往開來，邁向第二個五十年，張董事長於民國一〇三年初發表「致全體同仁公開信」。

2. Logo及Slogan

設計五十週年專用Logo，並冠上「住一輩子的好房子」的Slogan標語，象徵公司永續經營、永久售後服務的精神。

3.大合照

全體員工及子公司高級主管於一〇三年四月二十九日假台北國際大樓一樓中庭廣場合照留念。



五十週年慶大合照(103.4.29)

4.廣告及有感物

(1)電視及平面廣告：為傳達【國泰五十・幸福一百】的主軸，透過電視及平面廣告拉近與消費大眾的關聯性，宣揚公司優質品牌形象與彰顯品牌價值。

(2)有感物品：設計專屬海報、立牌以及工地銷售道具、名片等有感物品。

5.出版「國泰建設五十年史」

在台灣的民營企業史，能持續經營五十年者，並不多見，也實屬難得，因此，將公司發展的點滴彙集成冊，除了為公司保存歷史文獻外，也可為台灣建築業發展的過程做一見證。



國泰建設五十年史(103.9)

6.慶祝活動

(1)歡慶茶會

於九月十二日假國泰金融中心國際會議廳舉辦歡慶茶會，邀請名人謝震武先生擔任主持人，並邀請各界先進嘉賓一同歡慶國泰建設五十歲生日。

(2)建築成果回顧展及房地產專業講座

九月十二日當天，除舉辦歡慶茶會外，同時舉辦建築成果回顧展，展出內容包括建材演變、公司大事記以及公司建案模型等。此外，當天下午舉辦房地產專業講座，分析趨勢。

(3)趣味競賽

延續歡慶活動，於九月十三日，併同國泰家庭日，邀請全體員工及家眷，假淡水農場舉辦趣味競賽活動，藉此項活動，更加凝聚員工向心力，並展現公司企業活力。





資料篇

歷年推案統計	258
歷年工地介紹	262
歷年資本額、營業額變動	315
台灣地區建築業發展與房地產演變概況	317
建材與設備演進	328
大事記	338

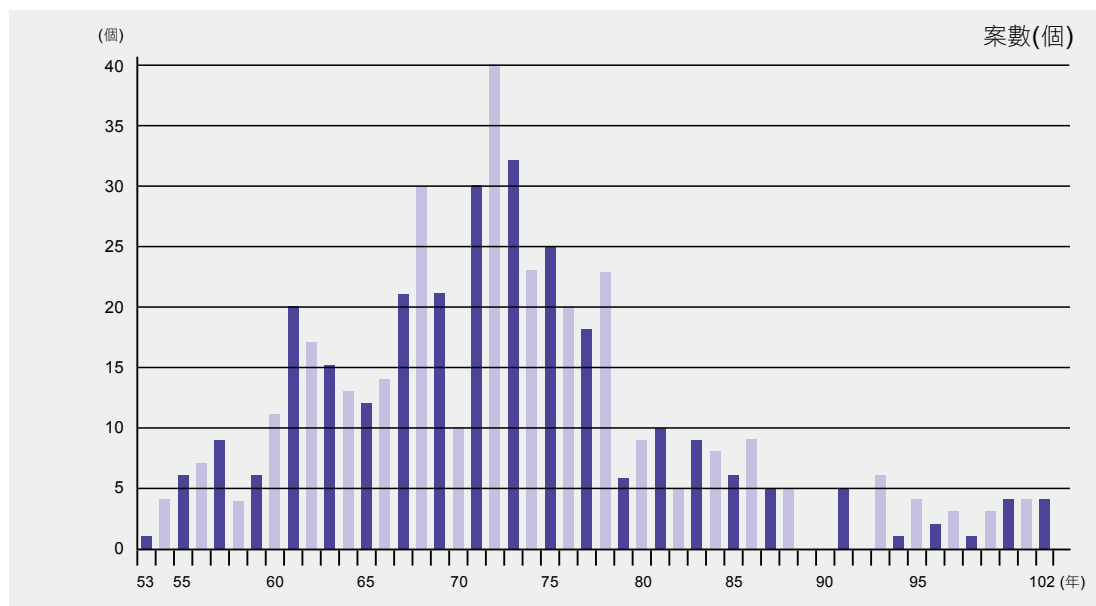
歷年推案統計

歷年推出戶數、推出面積

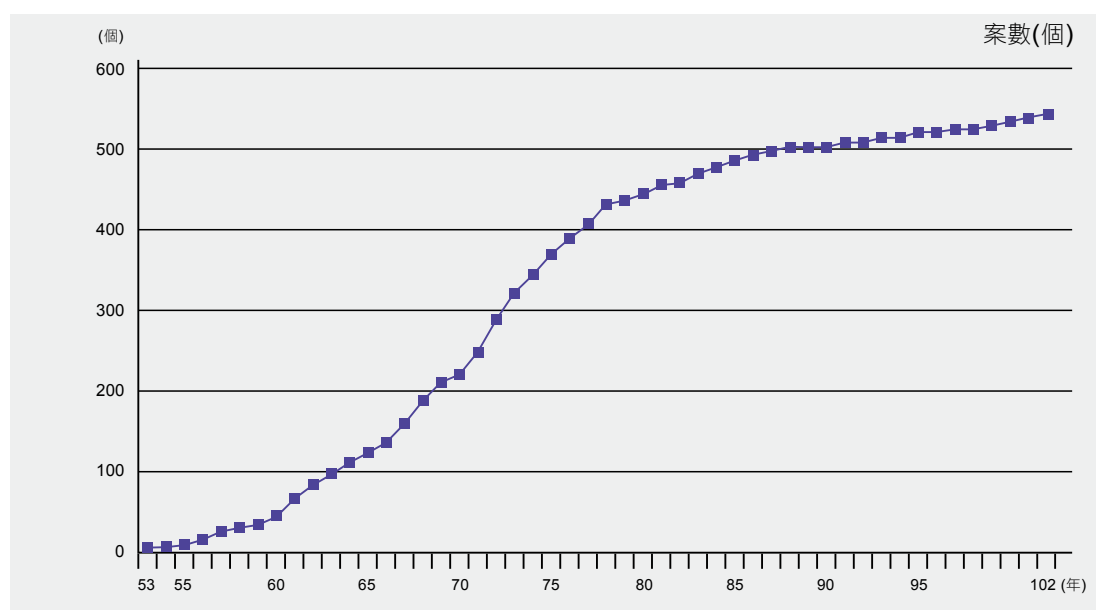
年度	推出戶數 (戶)	累積戶數 (戶)	推出面積 (坪)	累積面積 (坪)
53	92	92	2,915	2,915
54	190	282	10,865	13,780
55	204	486	9,237	23,017
56	938	1,424	30,191	53,208
57	672	2,096	21,207	74,235
58	320	2,416	10,019	84,254
59	602	3,018	23,361	107,615
60	837	3,855	38,205	145,820
61	1,751	5,606	58,873	204,693
62	1,889	7,495	59,041	263,734
63	1,394	8,889	42,050	305,784
64	763	9,652	28,646	334,430
65	1,021	10,673	39,543	373,973
66	1,378	12,051	53,630	427,603
67	2,281	14,332	86,646	514,249
68	2,810	17,142	105,673	619,922
69	1,932	19,076	82,160	702,082
70	747	19,823	30,158	732,240
71	2,071	21,894	76,775	809,015
72	3,125	25,019	123,059	932,074
73	2,594	27,613	101,192	1,033,266
74	1,569	29,182	60,692	1,093,958
75	2,237	31,419	95,938	1,189,896
76	1,661	33,080	67,596	1,257,492
77	1,278	34,358	71,008	1,328,500
78	1,484	35,842	89,016	1,417,516

年度	推出戶數 (戶)	累積戶數 (戶)	推出面積 (坪)	累積面積 (坪)
79	334	36,176	22,046	1,439,562
80	836	37,012	43,537	1,483,099
81	1,549	38,561	86,552	1,569,651
82	789	39,350	43,601	1,613,252
83	1140	40,490	58,951	1,672,203
84	2,341	42,831	110,749	1,782,952
85	1,841	44,672	95,168	1,878,120
86	1,831	46,503	101,537	1,979,657
87	450	46,953	29,772	2,009,429
88	415	47,368	21,398	2,030,827
89	0	47,368	0	2,030,827
90	0	47,368	0	2,030,827
91	75	47,443	6,992	2,037,819
92	0	47,443	0	2,037,819
93	1,201	48,644	59,171	2,096,990
94	16	48,660	3,468	2,100,458
95	130	48,790	11,999	2,112,457
96	128	48,918	13,780	2,126,237
97	256	49,174	29,114	2,155,351
98	26	49,200	3,260	2,158,611
99	111	49,311	20,004	2,178,615
100	275	49,586	25,639	2,204,254
101	381	49,967	38,043	2,242,297
102	303	50,270	30,704	2,273,001
商辦	508	50,778	45,549	2,318,550

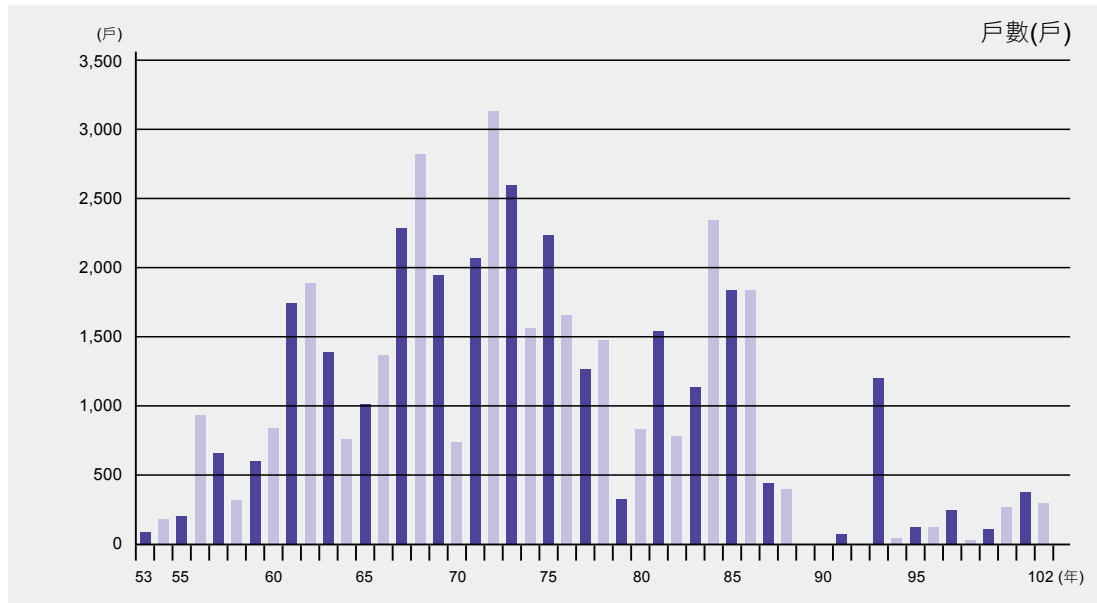
歷年推案數



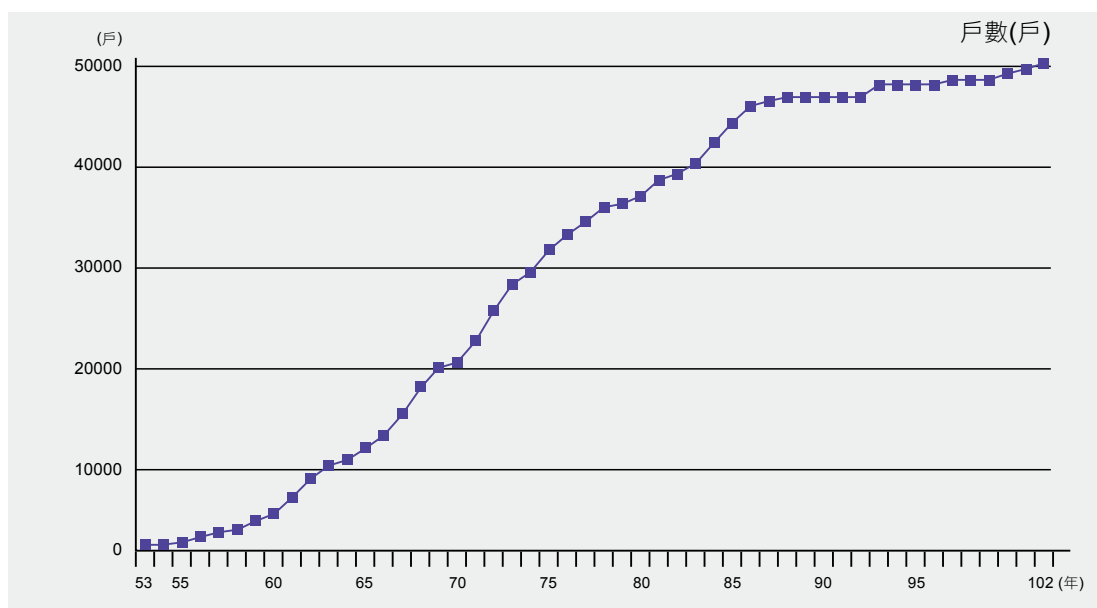
歷年累計推案數



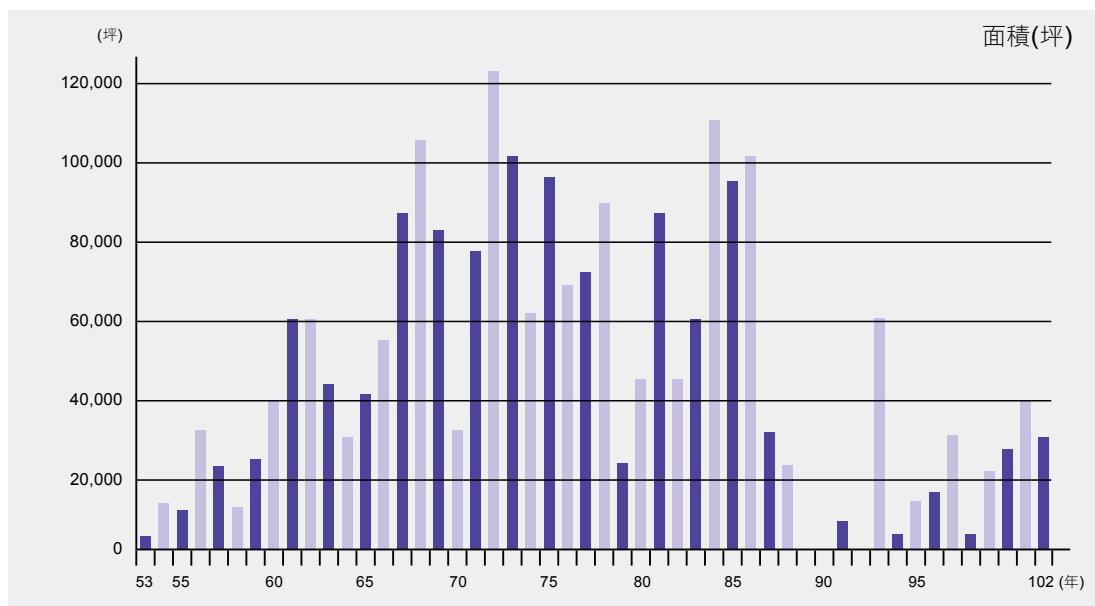
歷年推出戶數



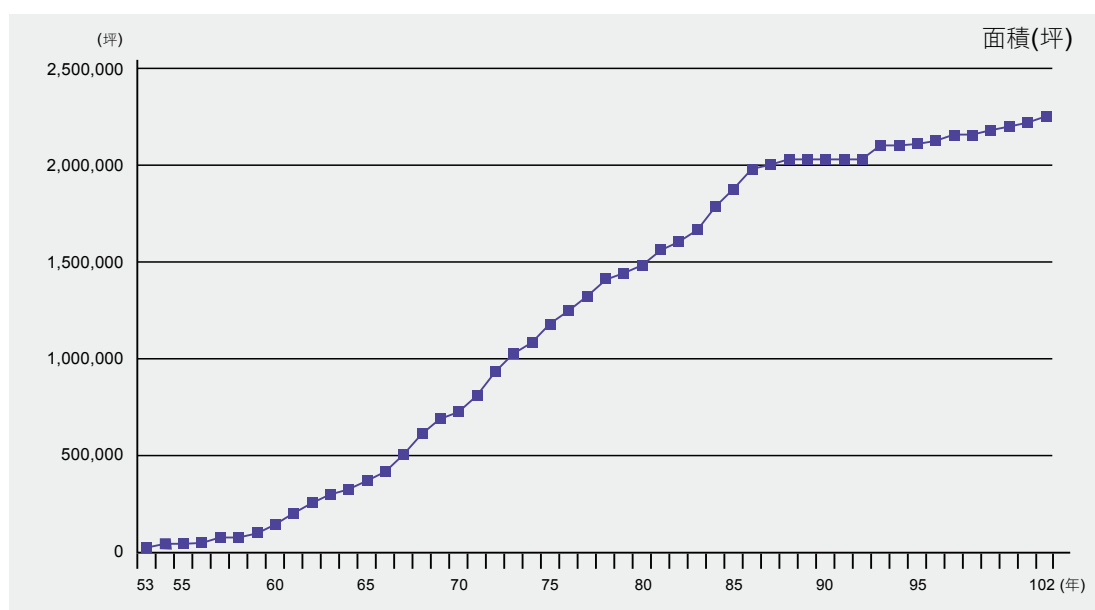
歷年累積推出戶數



歷年推出面積



歷年累積推出面積



歷年工地介紹

台北工地一覽表

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
001	信義公寓一批	53/12	4	92	台北市信義路四段二〇一巷
002	敦化大廈	54/03	9	36	台北市敦化南路三六九巷
003	信義公寓二批	54/04	4	100	台北市信義路四段二〇一巷
004	撫順街店舖公寓	54/07	4	32	台北市撫順街
005	中華路店舖公寓	54/10	4、5	22	台北市中華路
006	中山北路高級店舖	55/05	5	5	台北市中山北路二段
007	中華路店舖二批	55/07	4、5	12	台北市中華路
008	民權高級店舖	55/07	4	4	台北市民權東路
009	長安別墅	55/07	4	56	台北市八德路二段四三七巷
010	長安東路高級公寓	55/09	4	71	台北市長安東路建國北路口
011	福樂別墅	55/10	4	56	台北市敦化北路六〇巷
012	中正店舖公寓一批	56/02	4	5	台北市八德路四段
013	中正店舖公寓二批	56/02	3、4	96	台北市八德路四段
014	建成高級店舖	56/07	4	33	台北市長安西路七八巷
015	國泰新邨	56/08	4	360	台北市永吉路二七八巷
016	龍江別墅	56/10	4	164	台北市復興北路三二〇巷
017	國泰二邨一批	56/11	4	272	台北市虎林街
018	中正店舖公寓三批	56/12	4	4	台北市八德路四段
019	新沂第一公寓	57/01	4	6	台北市臨沂街六十三巷
020	新沂第二公寓	57/03	5	15	台北市臨沂街六十三巷
021	慶安大廈	57/04	4	40	台北市廈門街九十九巷
022	桃園新邨	57/06	2、3	30	桃園市復興路三一巷
023	敦化新邨一期	57/06	4	108	台北市民生東路七八一巷
024	通化街店舖公寓	57/07	4	128	台北市通化街二一四巷
025	桃園二邨	57/09	2、3	142	桃園市泰成路六〇巷

台北工地一覽表(續1)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
026	永安大廈	57/11	4	20	台北市廈門街一一三巷
027	國泰二邨二批	57/11	4	180	台北市虎林街
028	水源路高級店舖公寓	58/05	4	52	台北市廈門街一四七巷
029	國泰二邨三批	58/08	4	92	台北市虎林街
030	國泰二邨四批	58/09	4	96	台北市虎林街
031	國泰二邨五批	58/11	4	80	台北市虎林街
032	聯合大廈一期	59/03	7	168	台北市忠孝東路三段
033	國泰二邨六批	59/05	4	63	台北市虎林街
034	國泰二邨七批	59/09	4	92	台北市虎林街
035	國泰二邨八批	59/10	4	48	台北市虎林街
036	國泰三邨	59/11	4	139	台北市松山路四一七巷
037	國泰二邨九批	59/12	4	92	台北市虎林街
038	聯合高級店舖	60/02	5	18	台北市忠孝東路三段
039	國泰三邨二批	60/03	4	80	台北市松山路四一七巷
040	國泰二邨十批	60/06	4	136	台北市虎林街
041	南京新邨	60/06	4	48	台北市南京東路五段五十九巷
042	聯合大廈二期	60/07	7	72	台北市忠孝東路三段
043	聯合高級店舖二期	60/08	5	11	台北市忠孝東路三段
044	國泰三邨三批	60/08	4	184	台北市松山路四一七巷
045	聯合大廈三批	60/09	7	72	台北市忠孝東路三段
046	中崙高級店舖公寓一批	60/11	5	6	台北市八德路二段龍江街口
047	中崙高級店舖公寓二批	60/11	4	20	台北市八德路二段復興南路口
048	永吉社區一批	60/12	4	104	台北市永吉路虎林街口
049	永吉社區二批	61/01	4	20	台北市永吉路虎林街口
050	國泰五邨	61/01	4	88	台北市福德街林口街口

台北工地一覽表(續2)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
051	永吉社區三批	61/01	4	112	台北市永吉路虎林街口
052	民生一邨	61/02	4	160	台北市民生東路撫遠街口
053	國泰三邨五批	61/03	4	108	台北市松山路四一七巷
054	聯合大廈五期	61/04	7	72	台北市忠孝東路三段二一七巷
055	民生二邨一批	61/05	4	112	台北市新東街延壽街口
056	北投花園社區一批	61/07	2	64	台北市中和街
057	北投花園社區二批	61/07	2	106	台北市中和街
058	民生二邨二批	61/08	4	64	台北市新東街延壽街口
059	北投花園社區三批	61/08	2	71	台北市中和街
060	新店景美第一社區一批	61/08	4	80	台北縣新店中華路五十六巷
061	北投花園社區五批	61/09	2	56	台北市中和街
062	新店景美第一社區二批	61/09	4	112	台北縣新店中華路五十六巷
063	國泰三邨六批	61/10	4	100	台北市松山路四一七巷
064	民生二邨三批	61/10	4	72	台北市新東街延壽街口
065	劍潭別墅	61/11	4	48	台北市通河街一八巷
066	民生二邨五批	61/11	4	80	台北市新東街延壽街口
067	聯合大廈六批	61/12	7	72	台北市忠孝東路三段
068	新店景美花園社區三批	61/12	4	153	台北縣新店中華路五十六巷
069	民生三邨一批	62/01	4	80	台北市富錦街新東街口
070	民生五邨一批	62/01	4	144	台北市民權東路撫遠街口
071	北投花園第二社區	62/02	2	47	台北市中和街
072	北投花園第二社區二批	62/02	2	67	台北市中和街
073	民生三邨二批	62/02	4	132	台北市富錦街新東街口
074	新店景美花園社區五批	62/03	4	84	台北縣新店中華路五十六巷
075	民生五邨二批	62/03	4	144	台北市撫遠街民生東路口

台北工地一覽表(續3)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
076	國泰三邨七批	62/04	4	124	台北市松山路四一七巷
077	皇家大廈	62/04	12	83	台北市忠孝東路四段延吉街口
078	永吉新邨	62/05	4	88	台北市永吉路三十巷
079	新店耕莘新邨	62/06	4	92	台北縣新店十二張路二〇五巷
080	新店景美第二社區一批	62/06	4	160	台北縣新店十二張路二〇五巷
081	石牌新邨	62/06	4	148	台北市實踐街
082	永吉新邨二批	62/08	4	116	台北市永吉路三〇巷
083	新店景美第二社區二批	62/08	4	144	台北縣新店十二張路二〇五巷
084	新店景美第二社區三批	62/12	4	152	台北縣新店十二張路二〇五巷
085	新店景美第二社區五批	62/12	4	84	台北縣新店十二張路二〇五巷
086	國泰三邨八批	63/01	4	60	台北市松山路四一七巷
087	北投第三社區	63/01	4	92	台北市中和街五〇七巷
088	福安新邨	63/01	4	129	台北市汀州街
089	民生五邨三批	63/01	4	144	台北市撫遠街民權東路口
090	民生五邨五批	63/02	4	144	台北市撫遠街民權東路口
091	新店景美第二社區六批	63/02	4	196	台北縣新店十二張路二〇五巷
092	木柵社區一批	63/08	4	96	台北市忠順街
093	新店景美第二社區七批	63/08	4	44	台北縣新店十二張路二〇五巷
094	木柵社區二批	63/08	4	96	台北市忠順街
095	木柵社區三批	63/09	4	128	台北市忠順街
096	信義高級店舖一批	63/11	4	11	台北市信義路四段四〇〇巷
097	信義高級店舖二批	63/11	4	40	台北市信義路四段四〇〇巷
098	木柵社區五批	63/11	4	64	台北市忠順街
099	中央大廈	63/11	4	45	台北市中山北路二段一二八巷
100	中華大廈B座	63/12	7	76	台北市中華路二段七五號

台北工地一覽表(續4)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
101	永吉新邨三批	64/02	4	16	台北市永吉路三〇巷
102	英倫大廈	64/03	12	116	台北市忠孝東路四段
103	中華大廈A座	64/03	7	60	台北市中華路二段七五巷
104	基隆路高級店舖	64/04	4	7	台北市基隆路二段
105	中華大廈C座	64/06	7	39	台北市中華路二段七五號
106	光華高級公寓二批	64/06	4	40	台北市中和街五〇七巷
107	興隆公寓一批	64/06	4	48	台北市興隆路四段
108	麗園大廈	64/08	10	79	台北市忠孝東路四段
109	杭州大廈	64/08	7、11	102	台北市杭州南路一段
110	忠孝公寓二批	64/08	4	64	台北市林口街八〇巷
111	木柵社區六批	64/11	4	120	台北市忠順街
112	興隆店舖公寓二批	64/11	4	56	台北市興隆路四段
113	新店景美店舖公寓二批	64/11	4	24	台北縣新店中華路
114	忠孝新邨	65/02	4	145	台北市忠孝東路六段東新街
115	青島大廈	65/04	7	62	台北市青島東路
116	濟南大廈	65/06	12	57	台北市濟南路林森南路口
117	永和新邨一批	65/08	5	85	台北縣永和中山路二段
118	永和新邨二批	65/08	5	52	台北縣永和中山路二段
119	榮星大廈	65/08	7	72	台北市復興北路民權東路口
120	永和新邨三批	65/09	5	80	台北縣永和中山路二段
121	興隆公寓三批	65/09	4	32	台北市興隆路四段
122	永和新邨五批	65/09	5	75	台北縣永和中山路二段
123	松江高級公寓	65/10	5	140	台北市松江路四三一巷
124	新店景新高級公寓	65/10	4	80	台北縣新店永新街
125	新店寶元高級公寓	65/11	4	100	台北縣新店寶安街

台北工地一覽表(續5)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
126	士東新邨	66/03	5	122	台北市芝東街
127	新店明德新城	66/03	5	100	台北縣新店北新路二段明德路口
128	新店明德新城二批	66/03	5	120	台北縣新店北新路二段明德路口
129	民生新城一批	66/05	5	100	台北市延壽街光復北路口
130	民生新城二批	66/05	5	100	台北市延壽街光復北路口
131	民生新城三批	66/05	5	160	台北市延壽街光復北路口
132	民生新城五批	66/06	5	160	台北市延壽街光復北路口
133	民生新城六批	66/07	5	90	台北市延壽街光復北路口
134	永和新邨六批	66/08	5	80	台北縣永和中山路二段
135	永和秀朗新邨一批	66/09	4	60	台北縣永和秀朗路二段二一三巷
136	永和秀朗新邨二批	66/10	4	60	台北縣永和秀朗路二段二一三巷
137	台陽大樓(國泰百貨公司)	66/10	11	1	台北市中華路一段
138	南京高級店舖公寓	66/11	5	119	台北市南京東路五段光復北路口
139	國泰六邨一批	66/12	5	100	台北市信義路五段福德街口
140	國泰六邨二批	67/01	5	135	台北市信義路五段福德街口
141	聯合高級店舖公寓	67/01	5	58	台北市八德路四段
142	新店明德新城高級店舖	67/01	5	15	台北縣新店北新路二段明德路口
143	聯合店舖公寓二批	67/02	5	63	台北市八德路四段
144	永和秀朗新邨三批	67/03	4	80	台北縣永和秀朗路二段二一三巷
145	板橋光復新城一批	67/03	4	88	台北縣板橋三民路二段
146	板橋光復新城二批	67/03	4	113	台北縣板橋三民路二段
147	永和秀朗新邨五批	67/04	4	124	台北縣永和秀朗路二段二一三巷
148	國泰六邨三批	67/04	5	50	台北市信義路五段福德街口
149	永和新邨七批	67/05	5	80	台北縣永和中山路二段
150	板橋光復新城三批	67/05	5	130	台北縣板橋三民路二段

台北工地一覽表(續6)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
151	中和新城一批	67/07	5	145	台北縣中和民享街內
152	板橋光復新城五批	67/07	5	120	台北縣板橋三民路二段
153	忠孝二邨	67/07	5	85	台北市玉城街一六六巷
154	中和新城二批	67/08	5	120	台北縣中和民享街內
155	明園大廈	67/09	12	67	台北市忠孝東路四段
156	中泰大廈一批	67/09	7	266	台北市民權東路三段一〇六巷
157	中和秀朗二邨	67/11	5	200	台北縣永和秀朗路三段五〇巷
158	中泰大廈二批	68/03	7	42	台北市民權東路三段一〇六巷
159	中和新城三批	68/03	5	95	台北縣中和民享街內
160	新店明德新城五批	68/03	5	35	台北縣北新路二段明德路口
161	南京大廈	68/03	7	84	台北市光復北路八五巷
162	中壢新邨一批	68/04	5	115	中壢市溪州街九巷
163	仁愛大廈一批	68/04	7	140	台北市仁愛路四段二六六巷
164	中和新城五批	68/05	5	215	台北縣中和民享街內
165	旭園大廈	68/05	7	28	台北市逸仙路五〇巷
166	仁愛大廈二批	68/05	7	119	台北市仁愛路四段二六六巷
167	新店惠國新邨	68/06	5	65	台北縣新店五峰路一七巷
168	南京大樓	68/06	14	79	台北市南京東路五段
169	中和新城六批	68/06	5	155	台北縣中和民享街內
170	中壢新邨二批	68/06	5	110	中壢市溪州街九巷
171	仁愛大廈三批	68/07	7	98	台北市仁愛路四段二六六巷
172	中和新城七批	68/08	5	130	台北縣中和民享街內
173	民生企業大樓	68/11	12	24	台北市民生東路
174	新店三育新邨一批	68/11	5	120	台北縣新店十二張路
175	新店三育新邨二批	68/11	5	78	台北縣新店十二張路

台北工地一覽表(續7)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
176	中和新城八批	69/02	5	120	台北縣中和民享街內
177	中和新城九批	69/03	5	110	台北縣中和民享街內
178	成功新城一批	69/03	5	75	台北市南港路
179	南京怡園華廈	69/04	7	70	台北市八德路四段二八五巷
180	成功新城二批	69/04	5	90	台北市南港路
181	民生貿易大樓	69/05	12	24	台北市民生東路
182	中和新城十批	69/05	5	100	台北縣中和民享街內
183	信義大廈	69/06	12	44	台北市信義路四段
184	忠孝華廈	69/07	7	70	台北市忠孝東路五段
185	成功新城三批	69/08	5	95	台北市南港路
186	中和新城十一批	69/09	5	95	台北縣中和民享街內
187	怡和大廈	69/10	14	56	台北市敦化南路忠孝東路口
188	翠園華廈	70/03	7	56	台北市民生東路龍江路口
189	新店青潭家園	70/04	5	95	台北縣新店北宜路新烏路口
190	碧園華廈	70/05	7	126	台北市民生東路龍江路口
191	民生雅築	70/06	5	40	台北市民生東路撫遠街口
192	名流華廈	70/06	7	38	台北市信義路四段
193	清園	70/12	7	27	台北忠孝東路四段
194	中和新城十二批	71/02	5	80	台北縣中和民享街內
195	忠孝華廈二批	71/03	7	70	台北市忠孝東路五段
196	吉利新城一批	71/04	5	65	台北市吉利街
197	吉利新城二批	71/05	5	75	台北市吉利街
198	三重中正新城一批	71/05	5	130	台北縣三重中正路田心街
199	敦化華廈	71/06	7	42	台北市敦化南路八十巷
200	內湖新城一批	71/06	5	75	台北市內湖路一段九十一巷

台北工地一覽表(續8)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
201	松江華廈	71/06	7	86	台北市松江路旁
202	中和新城十四批	71/07	5	40	台北縣中和民享街內
203	中和連城家園一批	71/07	5	100	台北縣中和連城路員山路口
204	三重中正新城二批	71/08	5	110	台北縣三重中正路田心街
205	內湖新城二批	71/08	5	90	台北市內湖路一段九十一巷
206	台大華廈	71/09	7	98	台北市建國南路
207	內湖新城三批	71/10	5	65	台北市內湖路一段九十一巷
208	天母名園	71/10	5	105	台北市天母二路
209	忠孝家園	71/12	5	40	台北市忠孝東路五段
210	香榭華廈	72/01	5、7	146	台北市民權東路復興北路
211	翠堤華城一批	72/01	5	75	台北市內湖路一段九十一巷
212	翠堤華城二批	72/03	5	70	台北市內湖路一段九十一巷
213	仁愛大廈五批	72/03	7	88	台北市仁愛路四段
214	三重忠孝花園新城一批	72/03	5	90	台北縣三重忠孝路力行路
215	仁愛大廈六批	72/03	7	84	台北市仁愛路四段
216	翠堤華城三批	72/03	5	110	台北市內湖路一段九十一巷
217	台大華廈二批	72/04	7	80	台北市建國南路
218	三重忠孝花園新城二批	72/04	5	120	台北縣三重忠孝路力行路
219	台大華廈三批	72/06	10	80	台北市建國南路
220	三重中正新城三批	72/06	5	105	台北縣三重中正路田心街
221	三重忠孝店舖一批	72/07	5	85	台北縣三重忠孝路中正路
222	三重忠孝店舖二批	72/08	5	70	台北縣三重忠孝路中正路
223	台大華廈五批	72/08	10	60	台北市建國南路
224	新店鳳凰新城一批	72/09	5	65	台北縣新店北新路檳榔路
225	新店鳳凰新城二批	72/09	5	120	台北縣新店北新路檳榔路

台北工地一覽表(續9)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
226	三重中正新城五批	72/09	5	20	台北縣三重中正路田心街
227	板橋第一新城一批	72/10	5	80	台北縣板橋三民路中山路
228	板橋第一新城二批	72/10	5	65	台北縣板橋三民路中山路
229	板橋第一新城三批	72/10	5	100	台北縣板橋三民路中山路
230	板橋第一新城五批	72/12	5	70	台北縣板橋三民路中山路
231	新店中華家園一批	73/02	5	100	台北縣新店三民路
232	新店中華家園二批	73/02	5	110	台北縣新店三民路
233	石牌吉利新城三批	73/03	5	43	台北市吉利路二五九巷
234	三重中正家園一批	73/03	5	90	台北縣三重中正北路陡門頭街口
235	中和連城店舖公寓	73/03	5	65	台北縣中和連城路員山路口
236	如意華廈	73/04	8	64	台北市建國北路榮星花園旁
237	板橋第一新城六批	73/04	5	70	台北縣板橋中山路二段三民路口
238	新店惠國新邨二批	73/04	5	145	台北縣新店五峰路十七巷
239	新莊第一新城一批	73/05	5	110	台北縣新莊新泰路
240	新店中華家園三批	73/05	5	90	台北縣新店三民路
241	新莊第一新城二批	73/06	5	130	台北縣新莊新泰路
242	名人廣場大樓	73/06	14	274	台北市永吉路松山路口
243	名流華廈二批	73/09	6	30	台北市安和路信義路口
244	三重中正家園二批	73/10	5	40	台北縣三重中正北路陡門頭街口
245	敦化名門華廈一批	73/11	6	75	台北市八德路三段七十四巷
246	天母榮華園	74/03	5	50	台北市榮華三路明德路口
247	板橋第一新城七批	74/04	5	105	台北縣板橋中山路二段三民路口
248	板橋第一新城八批	74/05	5	35	台北縣板橋中山路二段三民路口
249	新莊第一新城三批	74/05	5	100	台北縣新莊新泰路
250	中和莒光新城	74/06	5	135	台北縣中和莒光路國光路口

台北工地一覽表(續10)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
251	新莊第一新城五批	74/06	5	95	台北縣新莊新泰路
252	中和連城家園三批	74/06	5	85	台北縣中和連城路員山路口
253	桃園春日新城	74/07	5	80	桃園市春日路中興街口
254	三重中正家園三批	74/08	5	40	台北縣三重中正北路陡門頭街口
255	民生華廈	74/08	5	120	台北市健康路三二五巷
256	忠孝名門華廈C排	74/10	7	98	台北市忠孝東路四段二二三巷
257	板橋第一新城九批	74/10	5	65	台北縣板橋中山路二段三民路口
258	敦化名門華廈二批F排	75/03	6	84	台北市八德路三段七十四巷
259	三重中正家園五批	75/03	5	60	台北縣三重中正北路陡門頭街口
260	忠孝名門華廈二批	75/04	6、7	148	台北市忠孝東路四段二二三巷
261	松江吉祥名廈	75/05	11	132	台北市建國北路農安街口
262	新莊第一新城六批	75/06	5	80	台北縣新莊新泰路
263	新莊第一新城七批	75/06	5	80	台北縣新莊新泰路
264	新莊第一新城八批	75/06	5	90	台北縣新莊新泰路
265	桃園青溪家園	75/07	5	60	桃園市自強路桃三街口
266	新店翠綠家園	75/09	5	95	台北縣新店北宜路近青潭
267	三重中正家園六批	75/09	5	125	台北縣三重中正北路三九四巷
268	新店鳳凰雅築	75/11	5	83	台北縣新店北新路檳榔路口
269	新莊新泰華城一批	76/04	5	153	台北縣新莊新泰路
270	新莊新泰華城二批	76/04	5	127	台北縣新莊新泰路
271	中和第一新城一批	76/06	5	105	台北縣中和中正路圓通路口
272	桃園世紀名園	76/08	5	155	桃園市春日路
273	新莊新泰華城三批	76/09	5	129	台北縣新莊新泰路
274	三重鑽石名廈	76/09	7	27	台北縣三重正義南路重新路口
275	板橋三民家園	76/11	5	150	台北縣板橋三民路居仁巷

台北工地一覽表(續11)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
276	三重名人華廈	77/01	6	34	台北縣三重新路集美街口
277	木柵書香世家	77/04	6、7	50	台北市木新路三段
278	汐止秀峰家園	77/05	5	130	台北縣汐止忠孝東路福安街口
279	中壢雅仕名園	77/07	4、5	89	中壢市中山東路環中東路口
280	板橋皇家大廈	77/09	12	51	台北縣板橋裕民街口
281	中壢雅仕名園二批	77/10	4、5	139	中壢市中山東路環中東路口
282	汐止翡翠花園大廈	78/04	14、15	107	台北縣汐止大同路二段一八四巷
283	林口台北理想家一批	78/05	11	78	台北縣林口文化一路一段
284	中和中正華廈	78/05	6	29	台北縣中和圓通路中正路口
285	社子百齡華廈	78/06	7	12	台北市社中街社正路口
286	林口台北理想家二批	78/06	10、12	52	台北縣林口文化一路一段
287	中和台北桂冠	78/07	16	202	台北縣中和圓通路中正路口
288	桃園豪門新都	78/07	15	118	八德介壽路一段十六巷
289	中壢香榭名園	78/09	6	36	中壢市自忠街執信二街口
290	內湖陽光庭園	78/09	6、8	46	台北市陽光街九十二巷
291	礁溪別墅	78/11	2	11	宜蘭礁溪奇立丹路
292	木柵攬翠天廈	79/03	15	88	台北市木新路三段力行國小旁
293	新店世紀花園大廈	79/08	15	54	台北縣新店中正路
294	中壢香榭花園大廈	80/07	16	64	中壢市自忠街執信二街口
295	土城台北天廈	80/07	13	77	台北縣土城裕民路中正路口
296	木柵書香庭園	80/09	6、8	45	台北市忠順街一段實踐國小旁
297	土城台北天廈二批	81/02	16	312	台北縣土城裕民路中正路口
298	桃園國家都會廣場	81/04	14	136	桃園市中山路武陵中學旁
299	汐止涵翠花園大廈	81/06	15、16	58	台北縣汐止新台五路近鎮公所
300	林口台北理想家三批	81/07	12	86	台北縣林口文化一路一段

台北工地一覽表(續12)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
301	桃園新都二批	81/07	15	118	八德介壽路一段十六巷
302	木柵書香大第	82/03	11	88	台北市忠順街一段二十六巷
303	汐止環翠天廈	82/05	23~26	480	台北縣汐止新台五路近鎮公所
304	中和國泰桂冠金石特區	83/05	4	64	台北縣中和圓通路中正路口
305	汐止國泰觀天下	83/05	27	129	台北縣汐止新台五路近鎮公所
306	桃園森林公園	83/08	14	245	八德介壽路一段十六巷
307	富貴世家 E、F、G區	83/10	7	84	台北縣土城裕民路二四二巷
308	富貴世家 H區	83/10	7	87	台北縣土城市學士路
309	國泰桂冠晶鑽特區	83/11	16	152	台北縣中和市圓通路二九七巷
310	國際大郡巴黎花都	84/03	16	460	桃園市國鼎一街
311	登峰天廈	84/04	22、23	601	台北縣汐止市大同路二段一八四巷
312	荷蘭村 C區	84/04	20~22	1023	新竹市武陵路一七五巷
313	皇家天下	85/04	28	479	台北縣汐止市新台五路一段
314	荷蘭村B區	85/04	21、22	708	新竹市武陵路一七五巷
315	瑞士花園	85/07	14	164	桃園市國聖一街
316	香格里拉 C、M、N區	85/07	7	81	桃園市國聖一街
317	香格里拉 O區	85/07	7	7	桃園市國聖一街
318	香格里拉 P區	85/07	6	18	桃園市中山路八四七巷
319	霞關 AB區	85/10	12、13	242	台北縣淡水淡金路七十七巷
320	荷蘭村 A區	86/04	20~22	742	新竹市武陵路一七九巷
321	英倫皇家	86/05	15、16	372	桃園市國聖二街
322	香樹新象	86/09	3½~4½	207	中壢市莊敬路
323	香樹大地	87/03	3½~4½	183	中壢市榮安一街
324	維也納 B區	88/08	14	164	桃園市國聖一街
325	維也納 A區	88/08	14、15	170	桃園市宏昌八街

台北工地一覽表(續13)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
326	霞關 D區	88/09	6	29	台北縣淡水淡金路七十七巷
327	國泰雍雅	91/05	9	14	台北市健康路南京東路口
328	國泰逸軒	91/07	12	16	台北市新生南路仁愛路附近
329	國泰荷庭	91/07	8	7	台北市大安路一段
330	國泰雲集	91/09	7	14	台北市新生南路濟南路附近
331	國泰麗都	93/04	5、9、14	182	台北縣三重永福街近力行路口
332	紐約廣場	93/04	16	407	桃園市中山路國際路
333	國泰御園	93/06	4、21	116	台北市木新路三段一二七巷
334	信義圓鼎	94/11	9	16	台北市松仁路
335	信義富鼎	95/06	10	16	台北市松平路
336	瑞安懷石	95/07	10	34	台北市瑞安街八十七巷
337	信義亞緻	96/01	3、12	46	台北市信義路五段九十一巷
338	仁愛築綠	97/01	18	16	台北市仁愛路二段
339	國泰一品	97/07	14	120	新北市三重區進安街
340	瑞安璞石	98/09	14	26	台北市瑞安街一三五巷
341	國泰賦格	99/03	14	24	台北市杭州北路
342	國泰天母	99/10	19	35	台北市中山北路七段
343	國泰新莊園	100/01	15	108	新北市新莊區福德二街福前街口
344	國泰雙璽	100/11	22	156	新北市新店區光明街
345	國泰TWIN PARK	102/03	21	78	竹北市復興三路嘉豐南路口

台中工地一覽表

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
001	民權公園新邨	67/11	4、5	90	台中市西屯路英才路民權路口
002	國強新邨	68/03	5	52	台中市國強街富強街口
003	民權公園新邨二批	68/05	4、5	109	台中市西屯路英才路民權路口
004	民權公園新邨三批	68/06	4、5	80	台中市西屯路英才路民權路口
005	衛道新邨一批	68/09	5	90	台中市進化北路衛道中學旁
006	衛道新邨二批	68/11	5	70	台中市進化北路衛道中學旁
007	民權公園新邨五批	69/03	4、5	43	台中市西屯路英才路民權路口
008	民權華廈	69/04	7	70	台中市西屯路英才路民權路口
009	中正公園新城	69/06	5	85	台中市中正公園前美德街
010	五權大商城	69/10	3	54	台中市向上南路南屯路口
011	美村名廈	70/04	7	84	台中市美村路公益路口
012	曉明新城一批	71/03	5	70	台中市大雅路邊曉明女中對面
013	曉明新城二批	71/04	5	28	台中市大雅路邊曉明女中對面
014	崇德花園新城	71/07	5	70	台中市崇德路進化北路口
015	大雅家園	71/07	5	70	台中市大雅路文武街口
016	中港公園新城一批	71/10	5	104	台中市中港路一段全國飯店對面
017	中港公園新城二批	71/10	5	104	台中市中港路一段全國飯店對面
018	雅園	72/03	5	59	台中市大雅路旁來福大廈後面
019	曉明家園一批	72/04	5	80	台中市大雅路邊曉明女中旁
020	興大公園新城	72/05	5	60	台中市五權南路永和國宅旁
021	曉明家園二批	72/06	5	90	台中市大雅路邊曉明女中旁
022	復興華城	72/07	5	78	台中市復興路三段靜宜大學旁
023	崇德儷園別莊一批	72/09	2	46	台中市崇德路北平路口
024	崇德儷園別莊二批	72/09	2	53	台中市崇德路北平路口
025	靜園別莊	73/02	2	40	台中市綏遠路旅順路口

台中工地一覽表(續1)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
026	中山學府家園一批	73/03	5	58	台中市甘肅路重慶路口中山國中旁
027	中山學府家園二批	73/03	5	45	台中市甘肅路重慶路口中山國中旁
028	曉明園別莊	73/04	2	21	台中市大雅路邊曉明女中旁
029	曉明家園三批	73/05	5	68	台中市山西路青島路口
030	中興花園新城一批	73/06	5	60	台中市中興路內新街口
031	彰化中山花家園一批	73/09	5	40	彰化市大埔路中興路口
032	光華高級店舖公寓一批	73/10	5	67	台中市北屯路北屯十二巷口
033	彰化中山家園二批	73/10	5	40	台中市大埔路中興路口
034	曉明家園五批	74/03	5	57	台中市天津路文昌東一街口
035	晴園別莊	74/05	2	30	台中市文昌東六街
036	模範雅築	74/07	5	39	台中市民權路二一七巷內
037	中興花園新城二批	74/09	5	35	台中市中興路內新街口
038	光華高級店舖公寓	74/11	5	49	台中市北屯路北屯十二巷口
039	曉明公園雅築	75/03	5	89	台中市武昌路陝西東四街口
040	敦園別莊	75/04	2	26	台中市大聖街大墩十九街口
041	曉明家園六批	75/07	5	99	台中市文昌東一街
042	香榭世家(店舖)	75/09	4	39	台中市向上路忠明南路
043	香榭世家(公寓)	75/09	5	153	台中市向上路忠明南路
044	香榭世家(別莊)	75/09	2	68	台中市向上路忠明南路
045	雙橡園	76/04	5	95	台中市東興路大隆路口
046	中正名園	76/07	5	75	台中市永興街大義街口
047	文化世家	76/08	7	27	台中市英才路文化中心對面
048	彰化翠堤家園一批	76/10	5	88	彰化市大埔路二段
049	草屯中正店舖	76/11	4	5	南投草屯鎮中正路
050	怡園	77/04	7	127	台中市永興路青島路口

台中工地一覽表(續2)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
051	彰化翠堤家園二批	77/05	5	60	彰化市大埔路二段
052	逸園	77/07	12	87	台中市寧夏路重慶路口
053	隆園	77/09	12	88	台中市東興路大隆路口
054	樺園	77/10	7	41	台中市大墩路大墩十六街口
055	明園	78/06	12	72	台中市忠明南路忠明八街口
056	名仕華廈	78/07	7	41	台中市大墩路大墩十六街口
057	逢甲翰林園	78/10	5、12	60	台中市西屯路同心路口
058	皇家花園大廈	79/03	15	54	台中市大墩路大墩十四街口
059	忠明雅築	79/04	5	30	台中市五權五街五權西六街口
060	育仁名門	79/10	17	64	台中市北屯路進化路口
061	香格里拉	80/08	5	205	台中縣太平鄉長億七街
062	香格里拉第二代	81/03	7	232	台中縣太平鄉長億七街
063	香格里拉彩繪別墅	82/04	3	82	台中縣太平鄉長億七街
064	香格里拉彩繪別墅B	82/05	3	73	台中縣太平鄉長億七街
065	桂冠別墅城堡	83/04	3½、4	90	台中市安和路青海路口
066	維瓦第花園大廈	83/08	12	147	台中市梅川東路文昌二街口
067	員林金石傳家堡	84/04	3½	41	彰化縣員林鎮南平一街永平街
068	彩鑽大道	84/06	3½	46	台中縣太平市長億七街長億六街
069	溫莎庭園	84/07	7	66	台中市大進街大墩十一街
070	彩鑽大道B	84/08	3½	45	台中縣太平市長億七街永安街
071	博苑	85/07	12	94	台中市忠明路忠太東路
072	市政尊園	86/04	4½	37	台中市惠文路政和路
073	米蘭	86/09	3½~4½	90	台中市文心南三路豐順街
074	水榭花都	87/03	7~9	115	台中市北平路文昌東二街
075	大利市	87/11	3½~4½	19	台中市國光路東明路

台中工地一覽表(續3)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
076	國泰雅苑	93/10	7、9	95	台中市武昌路陝西東一街口
077	國泰築善	95/03	15	56	台中市東興路大墩五街口
078	國泰築美	95/06	13	24	台中市五權六街
079	美術觀道	96/04	24	82	台中市五權六街五權西一街口
080	森林觀道	97/04	27	120	台中市文心路大墩七街口
081	森林苑	99/03	30	52	台中市文心路大墩七街口
082	府會園道	100/01	31	112	台中市市政北一路惠文路口
083	國泰璞匯	101/03	27	44	台中市市政北一路惠中路口
084	頤湖苑	102/05	23	108	台中市永春東一路豐功路口
085	綠博苑	102/10	17	64	台中市忠太東路梅亭街口
086	國泰層峰	103/03	32	54	台中市惠中路市政北二路口

台南工地一覽表

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
001	裕農家園	68/05	5	160	台南市裕豐街二一四巷
002	裕農店舖	68/11	4	5	台南市裕豐街二一四巷
003	富強新城	69/10	5	101	台南市東成街一八二巷
004	金華店舖公寓	70/03	5	110	台南市金華路一段
005	書香家園	72/04	5	103	台南市五妃路三〇九巷
006	裕農花園新城一批	72/09	5	72	台南市裕農路三八九巷
007	學府家園	73/06	5	40	台南市建業街三十七巷
008	東門雅築	73/07	5	35	台南市大同路一段七十巷
009	府城家園一批	73/09	5	50	台南市永華路三十四巷
010	成功別莊	74/03	3	26	台南市臨安路二段九十一巷
011	府城家園二批	74/04	5	70	台南市永華路三十四巷
012	裕農花園新城二批	75/03	5	70	台南市裕農路三八九巷
013	健康店舖別墅	75/09	3 $\frac{1}{2}$	28	台南市健康路永南一街
014	裕農花園新城三批	76/04	5	50	台南市裕農路三八九巷
015	富華新世界	76/08	3、5	109	台南市東門路二段三六五巷
016	金華別墅一批	76/11	2 $\frac{1}{2}$	70	台南市金華路一段四八四巷
017	崇德名園	77/07	3 $\frac{1}{2}$	53	台南市崇德路生產路
018	嘉義大學城	78/04	7	78	嘉義市林森東路二一一巷
019	崇善名園	78/05	3 $\frac{1}{2}$ 、5	98	台南市崇善十一街十二巷
020	台南大林華城一批	78/07	3 $\frac{1}{2}$ 、5	50	台南市大同路
021	台南新都	78/08	3 $\frac{1}{2}$ 、5	126	台南市建平七街育平五街
022	台南大林華城二批	78/09	3 $\frac{1}{2}$ 、5	32	台南市大同路
023	金華別墅二批	79/07	3 $\frac{1}{2}$	46	台南市金華路一段四八四巷
024	台南新世界	80/03	7	68	台南市君平路健康三街
025	嘉義玉山名園一批	80/05	4、5	61	嘉義市玉山路

台南工地一覽表(續1)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
026	嘉義玉山名園二批	80/05	4、5	72	嘉義市玉山路
027	中華雅築	80/08	3 $\frac{1}{2}$ 、5	124	台南縣永康市南工街二四七巷
028	嘉義蘭潭新境(7F)	81/01	7	132	嘉義市民權路蘭潭國中旁
029	嘉義蘭潭新境(12F)	81/01	12	108	嘉義市民權路蘭潭國中旁
030	台南新都三批	81/05	12	262	台南市健康三街
031	東方瑞士	82/10	3 $\frac{1}{2}$	66	嘉義縣番路鄉下坑村
032	鴻金堡	84/03	3 $\frac{1}{2}$	59	台南縣永康市永安路
033	黃金城	85/04	4	48	台南縣仁德鄉二仁路二段
034	國泰麗園	86/03	7~9	91	台南市莊敬路近凱旋路
035	國泰華園	86/09	7、8	139	台南市永華六街
036	名人別墅	86/10	4、4 $\frac{1}{2}$	78	台南市海安路三段
037	桂冠金城	87/03	7、8	133	台南市府前街
038	國泰敦品	88/08	4 $\frac{1}{2}$	42	台南市南園街
039	萊因世家	93/10	9、10	156	台南市中華東路東門路
040	上品硯	100/11	18	130	台南市中華東路東門路
041	文海硯	103/03	24	116	台南市海安路三段文成三路口
042	文林硯	103/07	24	182	台南市海安路三段文成五街口

高雄工地一覽表

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
001	凱旋新城一批	67/07	5	152	高雄市凱旋三路二聖路口
002	凱旋新城二批	67/11	5	100	高雄市凱旋三路二聖路口
003	九如新城一批	68/01	5	100	高雄市九如路民族路口
004	九如新城二批	68/03	5	85	高雄市九如路民族路口
005	凱旋新城三批	68/05	5	158	高雄市凱旋三路二聖路口
006	民族家園	68/06	5	70	高雄市九如路民族路口
007	凱旋新城五批、六批	68/09	5	201	高雄市凱旋三路二聖路口
008	七賢大廈	69/04	12	84	高雄市七賢一路七賢國小對面
009	中華家園一批	69/06	5	75	高雄市中華一路道明小學旁
010	三多三星大廈	69/09	12	393	高雄市三多三路文橫路口
011	力行家園一批	69/10	5	80	高雄市力行路中華二路口
012	力行家園二批	70/02	5	90	高雄市力行路中華二路口
013	九如松柏家園	70/06	5	80	高雄市遼寧一街自由路口
014	中華家園二批	71/05	5	60	高雄市中華一路瑞豐別墅旁
015	中華家園三批	71/05	5	60	高雄市中華一路瑞豐別墅旁
016	中正名園	71/06	5	40	高雄市四維一路廣州一街
017	九如家園一批	71/08	5	44	高雄市九如路邊皇統大飯店對面
018	九如家園二批	71/08	5	40	高雄市九如路邊皇統大飯店對面
019	福東高級店舖公寓	71/10	5	75	高雄市武慶三路武仁街口
020	中華家園五批	71/11	5	90	高雄市中華一路瑞豐別墅旁
021	民族高級店舖公寓	71/12	5	39	高雄市民族路九如路口
022	靜園雅築	72/01	5	40	高雄市河北路日僑學校對面
023	內帷花園新城一批	72/03	5	95	高雄市內惟鼓山三路
024	內帷花園新城二批	72/03	5	75	高雄市內惟鼓山三路
025	內帷花園新城三批	72/03	5	75	高雄市內惟鼓山三路

高雄工地一覽表(續1)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
026	內帷花園新城五批	72/03	5	115	高雄市內惟鼓山三路
027	鳳山建國家園	72/04	5	55	高雄縣鳳山建國路
028	華園新城一批	72/05	5	80	高雄市中華一路瑞豐別墅內
029	中正華廈	72/07	7	140	高雄市中正文化中心西側門前林南街旁
030	瑞源華廈	72/09	7	56	高雄市瑞源路自立橫路口
031	華園新城二批	72/10	5	65	高雄市中華一路瑞豐別墅區內
032	中華雅築	73/02	6	60	高雄市中華一路瑞豐別墅區內
033	鳳山站前家園	73/05	5	84	高雄縣鳳山光復路曹公路口
034	九如花園新城	73/06	5	70	高雄市覺民路光武路口
035	華園新城第三批	73/07	5	65	高雄市中華一路瑞豐新村內
036	中正廣場大廈	73/09	12	210	高雄市廣州一街林德街口
037	中正廣場華廈	74/05	7	110	高雄市林泉街三十八巷
038	華園新城第五批	74/09	5	70	高雄市中華一路瑞豐新村內
039	華園新城第六批	74/09	5	40	高雄市中華一路瑞豐新村內
040	九如花園新城二批	74/10	5	35	高雄市覺民路光武路口
041	鳳山建國家園二批	75/02	5	40	高雄縣鳳山建國路大智陸橋旁
042	九如名門廣場	75/05	5	136	高雄市覺民路旁
043	書香雅築一批	75/05	5	40	高雄市台鋁新村旁
044	民權香榭別墅	75/06	4	75	高雄市民權路一心路口
045	書香雅築二批	75/07	5	80	高雄市台鋁新村旁
046	內帷花園新城六批	75/08	5	65	高雄市內惟鼓山三路
047	和平公園雅築	75/09	5	80	高雄市加昌路旁
048	香榭大地	75/11	4	112	高雄市民權路一心路口
049	澄園別墅	76/01	2	32	高雄市文化北巷文清街內
050	鳳山建國家園第三批	76/03	5	70	高雄縣鳳山建國路大智陸橋旁

高雄工地一覽表(續2)

編號	工地名稱	推出日期	層數	戶數	地點
051	鼎強新城	76/08	4	45	高雄市鼎強街鼎金後路口
052	小港平和路市場金店舖	76/09	4	93	高雄市小港平和路旁
053	香榭大地二批	76/10	4	26	高雄市民權路一心路口
054	天祥店舖別墅	77/04	3 $\frac{1}{2}$	62	高雄市鼎中路旁
055	高雄小港公園城	77/05	3 $\frac{1}{2}$	21	高雄市小港區民益路六十四巷內
056	鳳山文山家園	77/09	4 $\frac{1}{2}$ 、5	72	高雄縣鳳山建國路旁
057	九如花園大廈	77/09	16	102	高雄市覺民路光武路口
058	鄉野大地	77/10	4 $\frac{1}{2}$	53	高雄市本館路建工路口
059	屏東第一城	77/10	2 $\frac{1}{2}$ 、3	26	屏東衛武營區旁
060	鳳山南方庭園	78/06	12	66	高雄縣鳳山善美路與高雄市保泰路口
061	鳳山新世界	78/04	10	96	高雄縣鳳山信義街第一市場旁
062	力行家園三批	78/08	5	15	高雄市力行路中華二路口
063	九如星鑽A	78/10	13	52	高雄市覺民路民信路民禮路口
064	鄉詩湖畔	80/07	3 $\frac{1}{2}$ 、4 $\frac{1}{2}$	120	高雄縣仁武鄉仁雄路旁
065	鄉詩翠堤	81/03	4	36	高雄市八德東路八德南路口
066	九如星鑽B	81/07	13	69	高雄市覺民路民信路民禮路口
067	中山公園家	83/03	7	68	屏東市濟南路中華路口
068	國泰澄園	83/10	3 $\frac{1}{2}$ 、7	74	高雄縣鳥松鄉大智路口
069	屏東府前華廈	86/09	7	75	屏東市太原路公正四街口
070	凱旋別墅	88/08	4	10	高雄市二聖一路口
071	凱旋門花園廣場	93/10	14	245	高雄縣鳳山建國路三段
072	YOO馥建築	101/03	28	106	高雄市左營區博愛三路
073	國泰R13馥建築	102/10	28	53	高雄市左營區博愛二路

大型社區介紹

五十年來，國泰建設公司最膾炙人口的成就，莫過於大社區的開發，及新建築技術的引進。在大社區開發方面，不僅塑造整體生活，提供社區公共設施與環境美化，更能增進居民整體社區意識之養成。在新建築技術的引進方面，不但提高了房屋施工品質，更帶動全國營建業技能更新。

茲將本公司代表性的大型社區介紹於下：

台北五分埔社區

開發松山新社區

松山鄉親最難忘懷的就是，本公司在松山區建設了無數美麗的家園，帶給五分埔地區今日的繁榮與發展。

民國五十六年起，本公司開始積極開發松山區。直至六十七年止，先後在五分埔地區的永吉路、虎林街、福德街、林口街、大道路及忠孝東路五段上，推出了國泰新邨、國泰二邨、國泰三邨、國泰五邨、國泰六邨、永吉社區、永吉新邨等工地。興建了三一九九戶的四、五層公寓住宅，吸引了無數居民擁入東區。



台北五分埔社區(56年-67年)



台北五分埔社區(56年-67年)



台北景美社區(61年-63年)



台北景美社區(61年-63年)

台北景美社區

開發新店新市鎮

民國六十一年至六十三年間，陸續在新店景美地區，以密集方式，相繼推出景美第一社區及景美第二社區，總計一二〇九戶。本社區經過整體的規劃，社區道路整齊劃一。同時設有社區服務中心，提供給客戶最佳管理服務，提昇了新店地區的居家品質。

台北北投花園社區

優雅北投花園住宅

民國六十一年七月，本公司特別為北投居民謀求「住」的福祉，實現開發北投的理想計劃。至六十三年，先後推出北投第一社區、北投第二社區及北投第三社區等五〇三戶的二層店舖花園住宅，由於是二樓產品，造型高雅，空間寬闊，深受一些不喜住公寓人士喜愛。本社區，不但提供舒適優雅的住家，更美化了北投市容與促進了當地繁榮。



台北北投花園社區(61年-63年)

台北中和新城社區

積極展現新中和

中和市自升格為縣轄市以來，在政府有計劃的推動各項建設突飛猛進。於民國六十七年起，特別精選中和市中山路三段近二萬坪的土地，興建為一五四〇戶的理想社區。此社區除住宅外，另規劃有店鋪、商業中心、小型公園、幼稚園，並設服務中心，聘專人管理。直至七十四年止，共推出了十三批工地，已蔚為大社區的模範典型。



台北中和新城社區 (67年~74年)

台北板橋三民路社區

板橋社區規劃功臣

民國六十七年陸續在板橋中山路、三民路口推出光復新城，此亦為本公司首次在板橋推出之工地，隨後於民國七十二年起的同一地段推出板橋第一新城，至七十六年止，共推出八批及三民家園。而累計六十七年至七十六年共推出一一九一戶，社區規劃相當整齊，並有圖書館。目前該地段繁榮興盛，本公司三民路社區應是先鋒功臣之一。



台北板橋三民路社區 (67年~76年)

台北仁愛大廈群

進駐菁華市中心

民國六十八年至民國七十二年止，在仁愛路大圓環邊，新闢的安和路口六千餘坪的土地上，規劃興建了七層雙併大廈群「仁愛大廈」，分四批共五一九戶。仁愛大廈群，雄據仁愛路最璀璨的地段。仁愛國小、仁愛國中、遠東百貨仁愛路分公司、國父紀念館無不近在咫尺。為配合此地段的優越，特別精心規劃設計精巧的庭園、高雅的外表，來襯托仁愛林蔭大道超人一等的氣氛。



台北仁愛大廈 (68年~72年)

台北三重社區

首見高品質現代化住宅

民國七十一年，於三重市首度推出中正新城一、二批，次年又推出忠孝花園新城、忠孝店舖公寓及中正新城三、五批，接著於民國七十三年起至七十五年止，又推出中正家園等共計一〇四九戶的五層店舖公寓。由於產品造型設計、建材設備及公共設施等方面，均突破三重市的傳統住宅景觀與生活環境，並將三重市一向不隔間的販厝型態，提昇為高品質的現代化住宅。



台北三重社區 (71年~75年)

台北新莊新泰路社區

新莊地區居住品質升級

民國七十三年五月欣逢公司創業二〇週年，二〇年來第一次到新莊，希望能為改變新莊傳統居住空間，以及提高當地生活空間品質盡一分心力。

新莊第一新城、新泰新城位於新莊市中心，中正路、新泰路上，由於緊鄰五〇〇〇坪超大型市政公園及綜合運動場，且生活所需的各項公共設施與市政機關等也都相當方便，故引起新莊市民極大的興趣，紛紛進場訂購。自七十三年至七十六年止分批共推出一〇九四戶，每批都能在極短的時間內銷售一空。



台北新莊新泰路社區 (73年~76年)

台北汐止忠孝東路社區

打造汐止新市鎮

國泰建設汐止新都會造鎮計劃，位居汐止市政中心，臨近鎮公所、學校、綜合運動場、公園、觀光夜市等民生設施單位，生活機能完善而豐富，加上又在橫越汐止市中心的最重要幹線—新台五線旁，地段的優越、交通的流暢性等皆為傲世群倫的條件，因此，國泰建設汐止新都會造鎮計劃，無疑是汐止地區企業集團造鎮箇中翹楚。

新都會造鎮住宅社區，分為六個工地，總計一八五四戶，於民國七十八年推出第一個工地「翡翠花園大廈」時，造成熱烈搶購，客戶以登記方式抽籤購買，短短三天銷售一空。另自八十一至八十五年連續五年，每年推出一個工地，如今已是汐止地區最高品質的模範社區。



台北汐止忠孝東路社區 (78年~85年)

桃園國際大郡社區

大桃園的國際性風貌

國泰建設桃園國際大郡社區，位於桃園市中山路、國際路口，佔地一二〇〇〇坪整體開發、大街廓景觀住宅大樓，該社區處於繁華商業、休閒人文薈萃之地，鬧中取靜自成新天地。自民國八十一年推出第一批國家都會廣場，至九十三年推出最後一批的「紐約廣場」，共計推出一九七九戶，多年來，「國際大郡系列」社區，已美麗成型有口皆碑，吸引菁英家族集體進駐，在桃園提到「國際大郡社區」，不僅是超優質住宅的代名詞，更成為開放空間的典範社區。



桃園國際大郡 (81年-93年)



桃園國際大郡 (81年-93年)

新竹荷蘭村社區

新竹園區新星計劃

民國八十四年至八十六年，國泰建設為因應「新竹科學園區」的蓬勃發展與住宅市場的大量需求，規劃開闢佔地廣達一三〇〇〇坪，量體規模達二四七三戶集合住宅的「荷蘭村」大型社區開發案，本案是新竹地區絕無僅有的大型個案，且深受新竹當地及其周邊生活圈之衛星鄉鎮市居民喜愛，更是「國泰建設」刷新國內超高層集合住宅造鎮永續經營之新紀錄。



新竹荷蘭村 (84年~86年)

高雄凱旋花園社區

高雄新都心

民國六十七年七月，成立高雄分公司。即於凱旋三路相繼推出凱旋花園新城一至六批的五樓店鋪公寓，共計六一一戶。由於產品規劃完善，地點適中，在高雄市掀起了搶購熱潮。並贏得高雄鄉親的讚賞，締造了銷售佳績。民國七十二年九月，為嘉惠住戶，特成立社區圖書館，為社區居民提供了一個閱覽、進修、社區交誼活動的最佳場所。



高雄凱旋花園社區 (67年~72年)

台中太平鄉社區

打造中部香格里拉

民國八十年八月，台中分公司為區隔市場，首度於台中縣太平鄉進行一五〇〇〇坪的整體社區開發，至八十二年分別推出香格里拉系列，規劃為五樓、七樓及三樓別墅，總計約七〇〇戶的大型社區，該社區不只生活便利，交通便捷，且鄰近多所學校，書香氣息濃郁。



台中太平鄉社區 (80年~82年)

台南新都社區

台南社區新典範

位於健康三街「五期重劃區」內，於民國七十八年至八十一年間，相繼推出「台南新都系列」之透天、公寓、及大樓產品，總計近五〇〇戶的大型社區。由於規劃良好，施工品質佳，配合中庭綠地及安全管理設施，提供一個非常理想的生活環境，獲得客戶及社會大眾的肯定，並成為台南市優良社區的典範。



台南新都社區 (78年~81年)

代表性工地介紹

五十年來，國泰建設在「美化環境，促進繁榮」的心願下，為住的理想付出無限的心力，除了在大社區的開發外，在全省各主要都會區更興建眾多極富特色的個別性工地，充分樹立了國泰建設的建築理念與風格，並為社會大眾所認同。

茲將本公司代表性的個別工地依地區分別列舉部份介紹如下：

台北總公司

民生辦公大樓群

於民生東路首次興建之辦公大樓群

「國泰建設民生辦公大樓群」於民國六十八年推出，位居台北市松江路與建國北路間的四十米民生東路大道旁。全長一百七十五米，寬三十米，高十二層，共分為三座「民生企業大樓」、「民生貿易大樓」、「民生通商大樓」，其造型雄偉壯麗，氣勢非凡，蔚為辦公長城。本大樓群傲踞民生東路蓬勃發展的新興地段，掌握松江路首屈一指的商業環境，更扼守大台北市出入南北高速公路的門戶，是民生東路大道繁榮的指標。



台北民生辦公大樓群 (68年)

怡和大廈

於當時首次採大坪數規劃之高格調大廈

「國泰建設怡和大廈」，是本公司特別為所有追求完美生活空間的高雅人士，而精心設計的住宅巨構。位於台北市最高級住宅地段，敦化南路、忠孝東路口，樓高十四層，地下二層。每戶規劃九十坪以上，特別聘請了六位室內設計名家，配合不同客戶的風格與需求，設計精美的樣品屋，供購屋者選購之參考。此大廈於民國六十九年十二月開工，七十一年十月竣工。為國內一流地段中之一流精品。



台北怡和大廈 (69年)

名人廣場大樓

大台北地區首度於大樓設有圖書館之工地

民國七十三年六月，本公司於台北市永吉路、虎林街口，推出名人廣場大樓，規劃為十四層高級住宅大樓，共二七四戶，是本公司在松山區建築之座標。

名人廣場大樓位於東區都會中心，緊鄰信義計劃區，地利居冠，坐擁大型公共設施，食、衣、住、行、育、樂樣樣稱便，更規劃五〇〇坪休閒中庭，一二〇坪兒童遊戲場，百坪社區圖書館，不但提供極佳的居住品質，更匯聚了客戶滿意的口碑。



台北名人廣場大樓 (73年)

民生華廈

曾榮獲台北市政府評定為社區管理優良工地

民國七十四年八月，本公司在台北市健康路、寶清街口，推出民生華廈，為五樓雙併建築，共一二〇戶。由於本工地座擁民生社區兼具台北東區的豐富生活品質，五十五%綠地，就像住在公園裡。在外型上，採用品字造型、雙併分離式規劃，三面採光，戶戶邊間，也是很大的特點。民生華廈是本公司五樓公寓的指標作品，完美的設計、規劃與施工，讓客戶「買得滿意，住的稱心」。



台北民生華廈 (74年)

台北理想家

本公司林口第一個工地

民國七十八年五月，本公司在林口文化一路推出林口理想家一批，十一樓建築，共七八戶。使得英人霍華德「田園新市」的構想，與美國人柯布「陽光都市」的理念，終於在林口台地上，尋覓到理想的駐足點。

本工地以二十%的超低建蔽率，大棟距，大採光，大視野為生活留白。由於林口特定區是政府鉅資規劃的特定區，又有中山高速公路的優勢交通動脈，故甫推出就銷售一空，接著六月起又推出第二批，及八十一年七月再推出第三批，其間雖遭逢景氣反轉的考驗，但仍以媲美先進國家的住宅特區，深受客戶喜愛。



林口台北理想家 (78年)

台北桂冠

榮獲金石獎

台北桂冠位於中和市圓通路與中正路交會處，為十五、十六樓開放空間景觀大樓群建築，於民國七十八年興建，八十二年完工。由於產品設計、規劃、施工相當優良，故完工之後，深受客戶的青睞與肯定。

在八十二年中華建築金石獎大賽中，本工地榮獲建築成屋類大台北地區金石獎，同時更勇奪全國金石獎首獎之最高榮譽。獲獎之關鍵在於設計、規劃之成功與施工品質的密切配合，生活其中，即擁有一大片休閒空間與綠意，以及花團錦簇的亮麗視野，猶如置身於公園般之優雅閒適、怡然自得。如此悠然的居家空間，在現今都市土地已極為難尋。



中和台北桂冠 (78年)

台北大廈

本公司在土城推出之第一個工地

台北大廈位於土城裕民路，海山高工旁，第一批在八十年七月推出，共七十七戶，為十三樓開放空間景觀大樓。由於本工地擁有北二高、捷運藍線、三十五米特一號計劃道路等交通大動脈，加上社區正對萬坪運動公園，同時產品規劃相當突出，如三十九%超低建蔽率，十六米超大棟距，大中庭、廣場、遊戲場、閒情步道等，故甫推出就創造極佳的銷售業績。接著又於八十一年二月推出第二批，為十六樓開放空間產品，產品與第一批類似，而中庭花園更大、更寬闊，也更受到客戶喜愛。



土城台北大廈 (80年)

霞關

結合休閒景觀住宅

民國八十五年八月，國泰建設首次將開發的腳步跨入淡水，推出以休閒、減壓、健康的高品質山水住宅。

基地位於淡水登輝大道旁山頂上之台地，西望淡水河口，南眺觀音山及關渡橋，東望陽明山系，視野極佳。基地面積二一〇〇多坪，樓層為六、十二及十三樓，戶數二七一戶，周全完善的規劃，包括椰風石柱聽泉池、社區生活劇場、兒童遊戲廣場、歐式雕塑迴廊、休憩區、林蔭健康大道，更有實用的休閒娛樂設施—交誼大廳、桌撞球室、兒童遊戲室、健身房、韻律教室、電腦室、閱覽室、媽媽教室，讓週休二日的生活，待在家裡就是最好的享受；而安全的社區管理、紮實的建材設備、完美的室內格局、細膩的施工，加上永久的售後服務與品牌價值，讓國泰建設淡水第一次推案，即獲得客戶百分百的肯定。



淡水霞關 (85年)

台中分公司

儷園別莊

台中分公司首批二樓別墅

民國七十二年所推出之第一批二樓三透天別墅，共計五十三戶，位於崇德路，北平路交口附近，為四期重劃區內最優越的別墅地段。本工地在規劃上突破以往透天厝單調、呆板的印象，以紅瓦白牆的優雅外觀，精細雅緻的花園，巧妙的室內夾層空間，塑造出高貴大方的感性空間。推出之際掀起了搶購熱潮，締造了銷售佳績，更由於設計出眾，施工細緻，已成為台中市透天別墅的典範。



台中儷園別莊(72年)

明園

台中分公司第一棟開放空間大樓

於台中市忠明南路、民權路交口附近，為民國七十八年所推出之第一棟地上十二樓，地下二樓之開放空間大樓，規劃戶數共計七十二戶，精心配置二五〇坪奇石造景的藝術庭園及二十四小時警衛，中央保全管理，提供給客戶一個安全舒適的生活環境，是一棟為都市中產階級所設計的高品質建築。



台中明園(78年)

育仁名門

台中分公司首推高樓層住宅大樓

育仁名門位於台中市三十米進化北路上，距北屯舊圓環商圈僅一〇〇公尺，附近環聚大型百貨、市場、戲院、金融機構等生活設施，地段出眾，是台中分公司於民國七十九年十月所推出之十七層住宅極品、也是台中分公司成立以來推出最高樓層的住宅大樓。戶數共計六十四戶，純雙併規劃、高貴單純、搭配著二百七十度觀景窗及玻璃帷幕的立面造型，更彰顯了與眾不同的雄偉壯麗氣度，同時由於地段優越、交通便捷及毗鄰台中名校：育仁小學、雙十國中、台中一中等，可說是動靜皆宜的住宅極品。



台中育仁名門 (79年)

水榭花都

台中重劃區經典之作

位於台中市第四期重劃區北平路邊，鄰近天津路，交通至為便捷，為台中分公司推出九層高級住宅大廈。於民國八十七年推出，計有一百一十五戶，一樓規劃為店舖、二樓以上純住家。本大廈地段優越、規劃完善、格局高雅，鬧中取靜。店舖正臨北平路上，大面寬精品店質感流露無遺，深深打動過往客戶的心。中庭精心留設月光流泉、親子戲水道，彷彿日本多摩市在台灣再版，堪稱四期重劃區經典之作。



台中水榭花都 (87年)

博苑

掀起台中豪宅風

位於台中市忠明路、國立自然科學博物館、植物公園旁，為民國八十五年推出地上十二樓，地下二樓之開放空間大樓，規劃戶數共計九十四戶，精心為客戶雕塑的建築宅邸。在科博館、植物園，綠色自然國度裡，一座以客為尊，強調內在心靈的建築；二十四小時警衛，中央保全管理，提供給客戶一個安全舒適的生活環境，同時收納兩大公共設施科博館、植物園當成自家花園，天開地闊大氣度的環境品質，吸引了許多投資客與自住客戶。同時帶動了此一地段豪宅興建熱潮。



台中博苑 (85年)

台南分公司

嘉義大學城

台南分公司於嘉義地區第一批工地

位於嘉義市林森東路之嘉義大學城，於民國七十八年推出，是公司於嘉義地區第一批工地。產品規劃為七樓中庭花園住家大樓，總戶數七十八戶；採先建後售方式，公開銷售時，由於嘉義民情喜購成屋及完善的設計與施工，造就了銷售佳績及良好口碑。在高水準住戶、績效良好的「管理委員會」以及公司完善的售後服務三大要素下，本社區已成為嘉義地區高級住宅的代名詞。



嘉義大學城 (78年)

中華雅築

台南分公司於台南縣的第一批工地

台南中華雅築位台南縣永康市南工街裡，民國八十年八月推出，規劃五樓店舖公寓七十四戶和三樓半透天店舖住家五十戶，採中庭花園社區安全警衛管理並設專屬汽機車停車場。這是本公司在台南縣的第一批工地，由於價位適中，公共設施齊全，加以公司品牌在該區民眾的信心支持下順利於短期內完全銷售。



台南中華雅築 (80年)

蘭潭新境

台南分公司首次於嘉義風景區之工地

民國八十一年元月本公司於嘉義蘭潭國中旁推出蘭潭新境系列景觀大廈，其中規劃開放空間十二樓一〇八戶；另規劃中庭花園集合住宅七樓一三二戶，共計二四〇戶，採三十七、五十六坪，三、四房中、大坪數格局，配合蘭潭、仁義潭等風景區優良景觀，為台南分公司首次在嘉義風景地區為有品味之名流仕紳提供最舒適休閒、健康的生活環境，居住蘭潭新境真是得天獨厚。



嘉義蘭潭新境 (81年)

國泰華園

台南高級模範住宅

民國八十六年九月於台南市五期重劃區，永華六街、安平國小旁，近台南市政中心高級區段推出國泰華園，面對二〇〇〇坪綠色鳳凰花大公園；社區精心規劃三七〇坪自然中庭水景庭園有涼亭、池塘、花徑、林蔭、楊柳、奇石美不勝收；全區雙併住宅，棟距、通風、採光佳，規劃戶數共計一三九戶，平面車位進出方便，曾獲頒高級模範住宅，已成為五期地段高級住宅之一。



台南國泰華園 (86年)

名人別墅

台南高品質豪宅

民國八十六年十月座落於文賢國中旁的國泰名人別墅推出，與豪宅為鄰，鄰近有民德國中、立人國小、延平國中、台南二中等優越的文教環境；社區共計七十八戶，南北座向，戶戶有車位，人車分道保障行的安全，避免噪音干擾；大面寬造型，氣派好用，是珍貴稀有的產品。



台南名人別墅 (86年)

高雄分公司

七賢特級大廈

高雄分公司第一棟辦公、住宅大樓

七賢特級大廈，位於高雄市七賢路的心臟地帶，面臨七賢一路、仁愛街交叉口的金三角地段。地上十二層，地下二層，共八四戶，正面八十米，氣勢磅礴、格調超群，是國泰建設在大高雄地區的第一幢高級辦公、住家兩用的超級大樓。

本大樓除採用各項高級建材外，從外觀看來，整個色調明朗鮮麗、造型典型氣派，襯托出住戶的崇高身份與地位。自民國六十九年四月推出後，倍受客戶的喜愛，更帶動了七賢一路加速的發展。



高雄七賢特級大廈 (69年)

三多三星大廈

高雄分公司第一棟店舖住宅大廈

三多三星大廈，以「吉星座、瑞星座、祥星座」之「三星」命名。位居高雄市三多三路旁，總戶數為三九三戶，是高雄分公司成立初期，第一個銷售額高達新台幣八億餘元的一棟十二層高級店舖住宅大廈。三座大廈一體呵成，包括大、小坪數及小套房等多樣性規劃。並精心設計樣品屋，提供客戶參觀選購。於民國六十九年九月推出後，即在高雄市造成大轟動。同時，創下本公司同一客戶，在同一工地購屋最多（三十九戶）之紀錄，佳評如潮。七十一年完工後，三多三星大廈巍峨的外觀、非凡的氣勢，隨即成為三多圓環的新路標。



高雄三多星大廈 (69年)

九如花園大廈

高雄分公司首推高樓層住宅大樓

九如花園大廈位於高雄十八期重劃區，臨廿一米覺民路及十七米光武路，於民國七十七年九月推出，規劃為地下三層，地上十六層。地下一樓至地上二樓為商業用途，三樓以上為住宅，總戶數一〇二戶，由於位居商業、文教及高級生活圈的中心點，且造型雄偉，為高雄市開創尊貴生活的住宅新境界。



高雄九如花園大廈 (77年)

南方庭園

高雄分公司在鳳山第一棟電梯大樓

南方庭園位鳳山市卅米保泰路，廿米善美路交口角地，於民國七十八年六月推出，規劃為地下一層地上十二層店舖住宅共六十六戶。採單排雙併配置，前有廿米大道，後與鄰棟建物棟距達十米以上，加上附近公共設施規劃完善，區域迅速發展，配合一七〇坪中庭花園，並設有統一出入口，是高雄嶄新都會的指標建築。



鳳山南方庭園 (78年)

中山公園家

在屏東創下大樓最高單價的店舖住宅大樓

中山公園家位於屏東市中華路與濟南路口中山公園旁，由於地點近辦公商業中心，規劃為地上七樓地下一樓的店舖住宅，一、二樓規劃店舖十戶，住家五十五戶，在配置上以一個口字型與一字型圈圍成一個中庭，在景觀上以假山流水作造景設計，形成住家外有景觀、內有中庭的高質感產品，本案於民國八十三年七月推出，甫推出時即被搶購一空，在屏東市造成大轟動，也因單價創新高，一坪單價十三萬五千，寫下屏東大樓市場的歷史紀錄。



屏東中山公園家 (83年)

精緻宅(豪宅)工地介紹

近十年來，建築業逐漸結束量的時代，朝質的時代邁進，市場精緻宅(豪宅)產品陸續出籠，以迎合高端消費客層需求。而本公司亦積極創新產品，主攻此類型產品市場，獲得良好的成果。

茲將本公司精緻宅(豪宅)工地依地區別列舉部分介紹如下：

台北總公司

信義圓鼎

民國九十四年十一月於台北市信義計畫區松仁路推出「信義圓鼎」工地，為公司第一個新世代豪宅案。基地面積為842坪，樓層規劃為地上9層、地下2層，坪數規劃為104~230坪，總戶數為16戶，於97年4月29日完工。



信義圓鼎(94年)

信義富鼎

民國九十五年六月推出台北市信義計畫區松平路「信義富鼎」工地，基地面積為578坪，樓層規劃為地上10層、地下2層，坪數規劃為110~165坪，總戶數為16戶，於97年11月27日完工。



信義富鼎(95年)

信義亞緻

民國九十六年一月推出台北市信義計畫區信義路五段九十一巷「信義亞緻」工地，基地面積為1,335坪，規劃兩幢地上12層、地下2層電梯住宅大樓，坪數規劃為76~147坪，戶數為40戶；另有6幢3層獨棟別墅，坪數規劃為150~168坪。全案於九十八年八月完工。



信義亞緻(96年)

仁愛築綠

民國九十七年一月推出台北市仁愛路二段「仁愛築綠」工地，基地面積為315坪，樓層規劃地上18樓，地下5層，坪數為105~186坪，共16戶，於101年3月8日完工。



仁愛築綠(97年)

瑞安璞石

民國九十八年九月推出台北市瑞安街「瑞安璞石」工地，基地面積為**434**坪，樓層規劃地上**14**層、地下**4**層，坪數規劃為**76、90、92**坪，總戶數**26**戶，於101年1月19日完工。



瑞安璞石(98年)

國泰天母

民國九十九年十月推出台北市士林區中山北路七段「國泰天母」工地，基地面積為**1,142**坪，樓層規劃地上**19**層、地下**4**層，坪數規劃為**133、155**坪，總戶數**35**戶。



國泰天母(99年)

國泰雙璽

民國一〇〇年十一月推出新北市新店區光明街、捷運新店區公所站旁「國泰雙璽」工地，基地面積為1,268坪，樓層規劃地上22樓，地下4層，坪數規劃為55~112坪，總戶數156戶。



國泰雙璽(100年)

國泰TWIN PARK

民國一〇二年三月推出竹北市高鐵中央公園特區「國泰TWIN PARK」工地，基地座落竹北市復興三路、嘉豐南路口(高鐵特區、中央公園南側)，基地面積為1,472坪，規劃地上20與21層、地下3層，總戶數118戶（住114、店4），坪數規劃約82~100坪。由於「國泰TWIN PARK」前後雙公園、三面臨路、近新竹高鐵站，地段絕無僅有，本公司特別禮聘澳洲DBI Design Pty Ltd國際級建築團隊進行設計(建築規劃/公設規劃/景觀規劃/燈光計劃)，企圖打造竹北高鐵特區中，唯一坐擁雙公園，壯闊大面寬的豪宅地標。



國泰TWIN PARK(102年)

中南區—台中

美術觀道

民國九十六年四月於台中市西區五權六街及五權西一街口推出「美術觀道」個案。基地面積約**638**坪，隸屬美術館特區，離美術館僅**300**公尺。建築結構採S R C鋼骨打造，配置為兩棟雙併格局，零店鋪純住宅設計，樓層規劃為地上**24**層，地下**4**層，坪數規劃為**75~189**坪，總戶數為**82**戶，已於**100**年**7**月完工。公設方面動靜皆宜，如富有飯店風味的游泳池，高級視聽室、會客區等，頂樓為空中花園，可俯瞰美術館特區最美、最寧靜的夜景。



美術觀道(96年)

森林觀道

民國九十七年四月於台中市南屯區五期重劃區文心路及大墩七街口推出「森林觀道」個案，基地面積約**953**坪，正對文心森林公園第一排，享綠野景觀永久棟距視野。建築結構採S R C鋼骨打造，配置為兩棟雙併及單棟單戶格局，樓層規劃為地上**27**層，地下**5**層，坪數規劃為**62~220**坪，總戶數為**120**戶，其中住家**118**戶，店鋪**2**戶，已於**102**年**1**月完工。本案外觀運用現代化Art-Deco線板及陽台玻璃帷幕線條，改善古典量體給人的厚實沉重感，同時亦可增添外觀之精緻度。



森林觀道(97年)

森林苑

民國九十九年三月於台中市南屯區五期重劃區文心路及大墩七街口推出「森林苑」個案。基地面積約**582**坪，面對文心森林公園，享綠野景觀永久棟距視野。建築結構採**SRC**鋼骨結構，配置為單棟雙併格局，零店鋪純住宅設計，樓層規劃為地上**29**層、地下**5**層，坪數規劃為**122~227**坪，總戶數為**52**戶。本案立面採蝶狀設計，戶戶皆具備公園景觀，整體外觀設計大器雄偉，公設內容豐富，以符合高階客層需求為主。



森林苑(99年)

府會園道

民國一〇〇年一月於台中市七期市政北一路及惠文路口推出「府會園道」個案。基地面積約**1139**坪，鄰近市政綠園道之市議會，具綠園道景觀視野。建築結構為**SRC**鋼骨結構，配置為兩棟雙併格局，零店鋪純住宅設計，樓層規劃為地上**31**層、地下**5**層，坪數規劃為**58~161**坪，總戶數為**112**戶。本案外觀立面採古典**ART DECO**設計，為七期重劃區少數具備角地及綠園道景觀視野條件之個案。



府會園道(100年)

國泰璞匯

民國一〇一年三月於台中市七期惠中路及市政北一路口推出「國泰璞匯」個案。基地面積約**534**坪，鄰近市政綠園道之市議會，環境街廓完整，周邊豪宅建築林立。建築結構採**SRC**鋼骨結構，配置為單棟雙併格局，零店鋪純住宅設計，樓層規劃為地上**26**層、地下**6**層，坪數規劃為**117~181**坪，總戶數為**44**戶。本案外觀古典貴氣，頗具豪宅氣勢，公設豐富貼心，迎合高階客層之質感需求。



國泰璞匯(101年)

頤湖苑

民國一〇二年五月於台中市南屯區八期重劃區永春東一路及豐功路口推出「頤湖苑」個案。基地面積約**1091**坪，為豐樂雕塑公園第一排之景觀建築，居住環境恬適寧靜。配置為兩棟雙併及三併格局，零店鋪純住宅設計，樓層規劃為地上**23**層、地下**4**層，坪數規劃為**59~152**坪，總戶數為**108**戶。本案外觀採現代簡約建築風格內斂沉穩，雙中庭花園戶戶景觀佳，公設豐富貼心，迎合換屋客層之質感需求。



頤湖苑(102年)

綠博苑

民國一〇二年十月於台中市北區忠太東路及梅亭街口推出「綠博苑」個案。基地總面積約**834**坪，區位隸屬科博館特區，鄰近科博館及植物園，面前道路串接園道，居住環境優越寧靜。配置為單棟四併格局，零店舖純住宅設計，樓層規劃為地上**17**層、地下**3**層，坪數規劃為**55~76**坪，總戶數為**64**戶。本案外觀設計採具現代時尚感之建築風格，摩登流線，三面臨路戶戶採光佳，公設豐富貼心，迎合換屋客層之質感需求。



綠博苑(102年)

國泰層峰

民國一〇三年三月於台中市七期惠中路及市政北二路口推出「國泰層峰」個案。基地總面積約**517**坪，鄰近市政府、市議會及國家歌劇院，地段價值優越。配置為單棟雙併格局，樓層規劃為地上**32**層、地下**6**層，坪數規劃為**129~132**坪，總戶數為**54**戶。本案建築設計為李祖原建築師，外觀設計採新古典之建築風格，搭配錯層陽台，公設內容豐富，迎合高資產客層之質感需求。



國泰層峰(103年)

中南區—台南

文海硯

民國一〇三年三月於台南市北區40米海安路園道與文成三路口推出「文海硯」個案。基地面積約1,008坪，樓層規劃地上24層、地下4層，單層配置為A區雙併及B區三併格局，戶數方面，一樓2戶店面，二樓以上114戶住家，坪數規劃為63~81坪。全案1~2樓規劃石材基座，3樓以上採錯層陽台與落地大框架形塑現代風格外觀，頂樓規劃有空中泳池。基地正對台南四大明星小學之一的文元國小，鄰旁還有公園、棒球場及派出所，綠覆率極高；此外距離花園夜市、文賢商圈、小北商圈都近，生活機能相當優越，而本案罕見之觀海空中會館，更展現出國泰建築閱歷過全台豪宅之深刻品味，是鄭仔寮重劃區海安園道第一排之全景建築。



文海硯(103年)

文林硯

民國一〇三年七月於台南市北區40米海安路園道與文成五街口推出「文林硯」個案。基地面積約1,348坪，樓層規劃地上24層、地下4層，採雙塔TWIN-TOWERS地標設計，單層四併格局，戶數方面，1+2F店面6戶，3樓以上住家176戶，坪數規劃為53~75坪。本案距離前期「文海硯」不遠，屬同一生活圈，生活機能十分優越。本公司於40米海安路林蔭園道上，規劃兩期24層地標建築，實屬難得，也為海安路寫下歷史紀錄，創造新門戶之世紀地標！



文林硯(103年)

中南區—高雄

YOO馥建築

民國一〇一年三月推出位於高雄市左營區博愛三路近曾子路口的「YOO馥建築」個案。基地面積約1,029坪，樓層規劃地上28層、地下4層，總戶數為106戶，分A、B棟為對稱格局，坪數規劃為88、102坪。本案榮獲『第14屆國家建築金質獎』的規劃設計類/住宅—超高層組殊榮，且推出不到2個月就達到98%銷售率，創下高雄市房地產近20年來的預售屋銷售紀錄。



YOO馥建築(101年)

國泰R13馥建築

民國一〇二年十月推出位於高雄市左營區博愛二路近大順路口的「國泰R13馥建築」個案。基地面積約590坪，面對農十六區段徵收區，區內豪宅聚集居住質感佳。樓層規劃地上28層、地下4層，坪數規劃為105~113坪，總戶數僅53戶，一、二樓設有門廳、閱覽室、中庭、宴會廳、健身房、多功能交誼廳等公共設施，頂樓設有無邊際泳池。



國泰R13馥建築(102年)

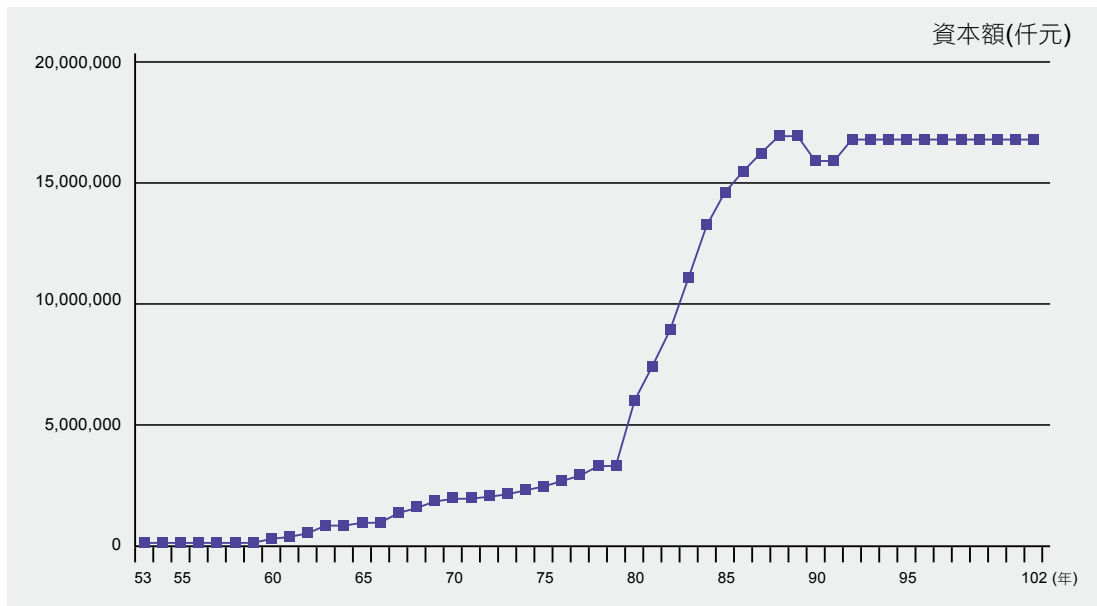
歷年資本額、營業額變動

歷年資本額、營業額

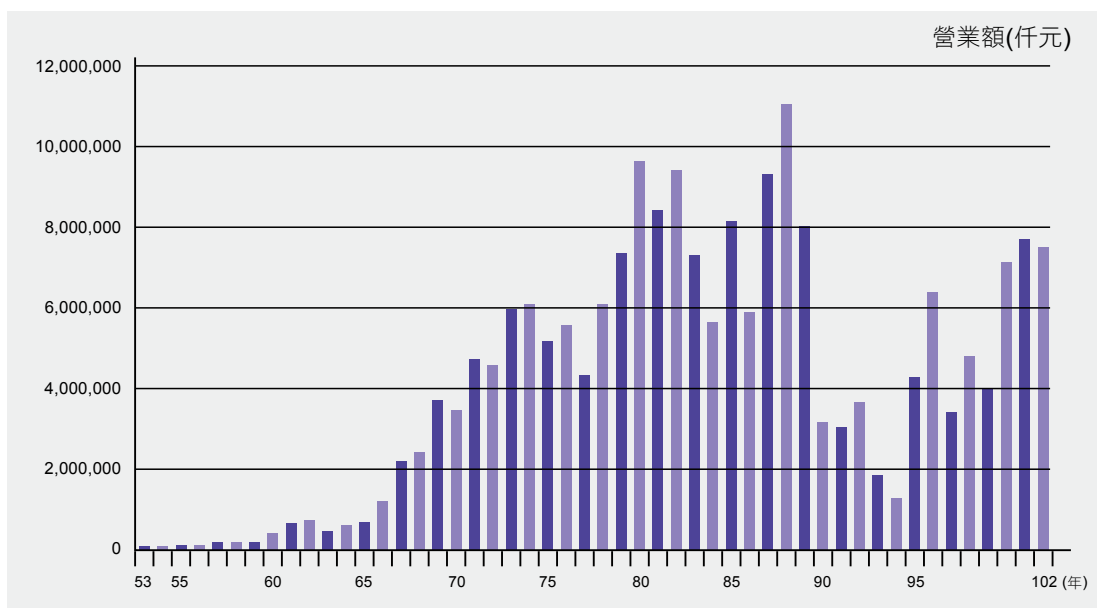
年度	資本額(仟元)	營業額(仟元)
53	100,000	9,951
54	100,000	7,240
55	100,000	94,575
56	100,000	82,362
57	100,000	149,783
58	115,000	187,360
59	119,600	166,954
60	200,000	401,014
61	250,000	628,991
62	500,000	721,619
63	552,500	452,933
64	552,500	589,672
65	700,000	664,978
66	700,000	1,207,316
67	1,100,000	2,226,974
68	1,262,000	2,395,774
69	1,400,000	3,739,339
70	1,610,000	3,486,852
71	1,610,000	4,735,553
72	1,658,300	4,655,571
73	1,708,049	5,955,530
74	1,913,014	6,023,864
75	2,104,316	5,203,498
76	2,314,747	5,597,225
77	2,661,960	4,337,417

年度	資本額(仟元)	營業額(仟元)
78	3,061,254	6,105,096
79	3,061,254	7,340,697
80	5,782,356	9,626,308
81	7,227,945	8,424,645
82	8,673,535	9,458,344
83	10,859,183	7,306,330
84	13,031,020	5,649,878
85	14,334,122	8,130,796
86	15,194,170	5,863,402
87	15,953,878	9,283,362
88	16,751,572	11,072,783
89	16,751,572	8,043,081
90	15,709,712	3,096,209
91	15,671,862	3,041,030
92	16,565,158	3,662,082
93	16,565,158	1,851,921
94	16,565,158	1,266,122
95	16,565,158	4,296,468
96	16,565,158	6,377,482
97	16,565,158	3,425,064
98	16,565,158	4,800,914
99	16,565,158	3,961,153
100	16,565,158	7,147,848
101	16,565,158	7,699,050
102	16,565,158	7,439,658

歷年資本額變動圖



歷年營業額變動圖



台灣地區建築業發展與房地產演變概況

建築業為民生產業之一，亦是重要經濟指標，其所涉及的層面包括政治、經濟、社會、環境等項目；此產業不僅反映國民居住品質之良窳與生活水準之高低，同時也關連到國家社會整體的投資動向與經濟榮枯，因此，建築業被譽為火車頭產業。

政府播遷來台後，政治安定，經濟日趨繁榮，國民生活水準日益提高，社會型態亦漸由農業社會轉入工商社會，大量人口擁入都市，人民在豐衣足食之餘，更進一步要求「居住」環境與品質的改善。台灣建築業為順應此種趨勢，歷年來在住宅型態、興建方式及銷售方式，都做了相當大的調整與轉變；從自建自住到部份售予他人，進而成為商品化，並為投資理財重要工具之一。而綜觀台灣五十年來房地產的發展演變，景氣呈現大幅度的起伏，不少建築業者，從風光一時到沒落消失，嚐盡人間冷暖，顯示房地產的開發唯有專業的經營搭配求新創變的精神才能永續發展。

民國六〇年代以前的建築業概況

台灣建築業的發展在民國五〇年代以前，仍停留在「純販厝」的個人經營階段，尚無所謂的「建設公司」組織設立；一般的「起厝」乃由單一地主或共有的地主集合起來，依照其需要來改建或新建，有多餘的戶數，才販賣給他人，由地主與「買厝者」雙方議定價錢後成交。綜觀此時期，建築物仍以自用性的二、三層透天住宅為主，公寓型態除在較大都市外，尚未萌芽。房屋市場行情尚未建立，地主型的「販厝」是推動建築業前進的起源。

民國五〇年代以後，台灣經濟開始大幅度成長，國民所得亦逐年提高，人口也快速的增加，對住宅的要求日益迫切。在民國五十三年九月，國內成立了第一家投資興建的專業型建設公司「國泰建設股份有限公司」，台灣的建築業也從這一年起，邁進了一個新里程。在五〇年代至六〇年代這一轉型期裡，不僅投資經營的方式改變；由地主漸進到公司，建築型態亦由透天厝漸變為公寓住宅，以解決市區人口急速增加之住宅短缺問題；更重要的是，房屋市場開始正式出現了「預售制度」，此一制度的出現，使建築業在資金的籌措更為方便，週轉更為靈活，而民眾更能衡量自己所得與儲蓄，以分期付款方式輕鬆的置產。基於以上，建築業投資興建的觸角，快速延伸至全國各處。而預售制度更結合六〇年代代銷體系的建立，創造了六〇年代以後，台灣建築業蓬勃發展的景象。

民國六〇年代至七〇年代的建築業概況

民國六十年，台灣的進出口貿易正值蓬勃期，由外貿累積的超額資金，也逐漸的投入房地產，高樓產品（五樓以上）也開始萌芽於市區的精華地段，房地產呈現一片欣欣向榮。但受十月份退出聯合國的打擊，房地產由盛而衰，一夜之間冷卻了下來。此種情形一直延續到六十一年底，房地產的交易仍無起色。

民國六十二年，退出聯合國的震撼，已因社會上的平靜無波而漸漸被淡忘。房地產市場正醞釀一次全面上揚的大風暴。上半年國內受世界性通貨膨脹的刺激，引發一連串購屋保值的熱潮，使得房價節節上漲；下半年政府採取干預措施，通過十一項穩定物價措施，並有效抑制房地產搶購熱潮。

民國六十三年初，政府再度頒佈「穩定物價措施」，四樓以上禁建，把建築業一棒打入深淵，任憑建築商與房屋代銷公司絞盡腦汁，依然喚不起社會大眾對購屋置產的興趣。直至同年十一月，高樓禁建解除、建築界才又露出一線生機。

民國六十四年初，華美建設於六十三年底的「石門芝麻大計劃」，採持分單位投資，十五年還本促銷策略及「台北廣場大廈」的銷售成功，市場顯露了一絲曙光。但隨即又受蔣公逝世及越南、高棉的淪亡，而沈寂下去。所幸，年底油價的波動又造成一些回升，使得六十四年呈現兩起兩伏的現象。

民國六十五年，因油價的調整、公教人員的加薪、利率降低，出現回升景象，「套房、辦公室」產品也於此時期出現。但由於供過於求，使得本年度的市場呈現多重的波動。

民國六十六年，市場競爭的壓力使建築業開始出現了疲態。業界倒風頻傳，使購屋大眾產生恐懼的心理。直至同年十一月，行政院宣布「改善投資環境實施要點」，恢復了建築貸款及融資，才使建築業過疲的元氣恢復過來。

民國六十七年至六十九年，由於世界性經濟景氣之繁榮，是建築業「意氣風發」的期間。這一期間，主要拜調高油價及物價上漲之賜，房地產之價格隨著油價的調整，節節高升，而貸款融資又為房地產創造了有利條件，在這高通膨的加速時代，房價曾一日三漲，使得一般民眾失去了理智，大肆收購房地產。在這期間，除六十七年底因美國片面宣佈中美斷交，造成短期的房市滑落外，房地產是踩在高蹺上走路，而此時期國內超高層建築物相繼出

現，辦公大樓亦如雨後春筍般湧出，充斥房地產市場。而民國六十九年主計處第一次空屋調查時，台灣地區空屋總數約為四十八萬戶，空屋率為**13.09%**。

民國七〇年代至八〇年代的建築業概況

民國七十年，景氣過熱的結果，伴隨而來的是美國的高利率政策，世界經濟的長期衰退，而政府更在民國六十九年鑑於房地產投機過熱，相繼實施「追查購屋資金來源」及「第一期空地限期建築」等措施。對建築業景氣而言，都是致命打擊。在七十年，市場景氣滑落至谷底，而一些著名的大建設公司，如：「白宮建設」、「金記建設」、「華美建設」等，相繼倒閉，更造成建築業界的風聲鶴唳、人人自危。

民國七十一年，國內建築業藉著香港一九九七大限之來臨及港資的小幅流入，曾於秋天時帶動小幅復甦，但隨即又沈寂下去，此時，市場上成屋滯銷之壓力與折扣戰，酣戰不休，整個市場行情陷於一片混亂。

民國七十二年初，世界經濟仍籠罩在一片慘霧之中，但隨著OPEC的調低油價及美國經濟政策隨雷根政府上台的轉變，曾使七十二年上半年的房地產市場出現一段美景。但可惜這一段美景在業界搶先機的心態下，大量工地蜂湧而出，造成市場上供需的嚴重失調，再加上歷年來所累積的空屋壓力，七十二年下半年建築業欲振乏力。建築業界為刺激買氣，於這段期間，在建築造型上力求變化，如：歌德式、宮庭式、尖塔式、紅瓦白牆的斜頂設計，處處可見。這也算是因應不景氣中，產品求新、求變之因應措施。

民國七十三年至七十四年，建築業持續在低檔盤旋，業界雖挖盡心思，欲有所突破，惟總是功敗垂成，再加上世界整體經濟低迷不振，民眾購買力減弱，更使房價支撐無力。在這期間，又爆發了震撼財經界的十信、國信金融風暴，風波所及，累及各行各業，業界倒風頻傳，政府財經各部門成立各式產業救火隊，才漸漸穩住陣腳。

民國七十五年，對從六十九年由高峰急挫而下的建築業景氣，是一大轉機，首先是政府放寬購屋貸款條件，刺激民眾購屋意願。接著又逢國有財產局標售土地，均由業者以高價得標，而沈迷數年的國際經濟景氣，在美國帶動下開始欣欣向榮，國內房地產步入復甦期，也為民國七十六年至七十八年房地產的「狂飆歲月」開導了先機。

民國七十六年至七十八年不僅是台灣房地產史上難得一見的「狂飆歲月」，也是台灣政治民主化、經濟國際化的轉捩點；隨著七十六年台灣地區解嚴，開放黨禁、報禁及大陸探親，台灣政治民主的浪潮風起雲湧。在經濟上，更在美國壓力下，大幅降低關稅、開放市場，人民可選擇的投資管道一夕之間變得多樣化，股市更伴隨著經濟高成長、外匯累積不斷升高及因台幣大幅升值吸引套匯資金流入的炒作，一路狂飆，當然房地產在這種有利的環境之下，不漲也難，在這三年之內，台灣地區的房價足足被炒高了二至三倍，往昔一日三價的形容詞，仍不足以形容此一時期的狂飆歲月。

而在此段時期，也並不是沒有利空因素，如：七十七年初蔣經國總統逝世、九月二十八日政府恢復課徵「證所稅」造成股市十九日無量下跌、十二月央行調高存款準備率；七十八年二月二十八日，央行宣佈對房地產實施信用管制，四月、八月分別調高利率，緊縮貨幣政策；九月政府更公布「改善當前住宅問題重要措施」，這期間，更發生無殼蝸牛大幅抗爭高房價，夜宿忠孝東路的插曲，及學界不斷撻伐財團炒作土地的輿論，但仍無法遏止這一波房價高升的浪潮。

在房價、資金的堆砌之下，台灣的超高層建築又更上一層樓，民國七十六年台北市仁愛路「國泰人壽大樓」，信義計畫區「國際貿易大樓」等超高層建築相繼落成，豐富了台北的天際線。南部高雄業界也不甘寂寞，宣佈建造更高的摩天大樓，如「長谷世貿聯合國」、「寶成企業大樓」、「東帝士摩天大樓」，一時之間，台灣全島陸續宣佈欲建造的摩天大樓，不下十數棟，台灣的建築確實是更上層樓，足以媲美國際先進國家。

民國七十九年，政府在七十八年所採取的種種抑制建築業措施逐漸發揮效應，而股市自一萬二千餘點的崩盤，更加快了房市的潰散。且七十九年的利空因素還不只這些，如第八屆正、副總統選舉所引發的政爭，造成政治動盪，人心惶惶，資金不斷外流。黑道勢力也趁勢而起，為國內治安亮起紅燈，而中東局勢因伊拉克入侵科威特，使得戰端再起，波及油價節節升高，對世界經濟成長造成傷害。本年度國內經濟成長率更創下七十二年來最低紀錄，房地產的狂飆歲月也在本年度正式譜下了休止符。而民國七十九年主計處第二次空屋調查，台灣地區空屋總數約為六十七萬餘戶，空屋率為**13.29%**，空屋數較十年前調查多出約廿萬戶。

民國八〇年代至九〇年代的建築業概況

民國八十年至八十二年，房地產市場再陷入衰退期，在這期間，由於全省陸續實施容積率的壓力，更使建商不斷搶照推案，再加上景氣大好時所興建的套牢餘屋不斷完工，整體房屋市場呈現超額供給，供需失調的嚴重性打破以往記錄。由各房屋專業機構所發表的空屋量從六〇至八〇萬戶不等，更加深客戶購屋的疑慮，以往所謂房地產五至七年景氣循環的理論被打破。在這三年的衰退期，建築業界為刺激買氣，不斷對產品推陳出新，以往高總價、大坪數的住宅，改回二房至三房小坪數產品，而所謂「創意空間」的夾層產品更在八十二年大行其道，而此類產品也確為業界推案燃起一線生機。惟其因樓高均在三米六至四米二之間，並不實用，且多數不合法，在市場上並無法成為產品主流。另外，面對艱辛的經營環境及建築融資日益不易，業界對購屋自備款「訂、簽、開」的比例，愈訂愈低，甚至僅達百分之九，以提高銷售率，獲取銀行融資，也為建築業的正常經營埋下變數。

民國八十二年底，新光人壽五十一層的站前大樓正式完工啟用，成為全國最高的大樓，也為台灣建築史超高層大樓增添新頁。

民國八十三年景氣持續低迷，加上政府提出六萬一坪的平價住宅方案，使得原本欲振乏力的房價，更加受挫。期間，消保法實施也為紛爭不斷的房地產交易，提供一個較公正客觀的檢視標準。民國八十四年公寓大廈管理條例實施，開始規範集合住宅交屋後使用上的問題，對提昇國人的住家品質有相當正面的作用。而本年度受到多起建商跳票以及中共軍事演習威嚇，持續低檔盤旋。

創新產品是對抗不景氣最佳利器，八十三年中，大直明水路「皇普河畔」一案，首創挑高四米二複式夾層，至八十四年間，成為市場爭相模仿之產品，並與先前標榜一層可當二層用之三米六挑高產品，為市場雙主流產品。而挑高低總價產品亦成為往後市場突圍取勝的異數。

民國八十五年三月首屆民選總統大選，在中共文攻武嚇下，房地產受到極大的壓抑，加上餘屋量仍然累積相當高的水平，房屋交易量持續走跌，央行在九月宣布全面解除選擇性信用管制，企圖營造有利於房地產經營的環境，惟中共多次大型軍事演習，嚴重衝擊房地產市場信心，使得八十五年房地產景氣仍陷於低迷窘境。

民國八十六年經濟成長狀況不錯，但隨繼而來的五月白曉燕事件引發一連串的社會運

動、六月夾層屋及八月林肯大郡崩塌事件，將購屋的風險提高到投資客完全退出市場的狀態，以及十月的東南亞金融風暴等諸多突發性因素，使得房地產買氣隨之轉眼而逝，房價逐漸下滑。

民國八十七年，受到亞洲金融風暴效應擴散，經濟景氣趨緩，多家知名的建設公司紛紛跳票，甚至倒閉，使得低迷的房地產景氣更加雪上加霜。為刺激低迷的房地產景氣，行政院於十二月三十一日通過「振興建築投資業措施」，將提撥一五〇〇億優惠房貸；而本年度高雄「東帝士摩天大樓」之商場部份，先行完工營業，隔年全棟大樓正式完工使用，樓高超越新光人壽站前大樓，成為全台第一高樓。

民國八十八年，年初政府推出多項房地產利多措施，如「容積移轉辦法」、調降房屋契稅稅率二成以及前年底通過之優惠房貸額度，正式提撥，企圖振興房地產市場及消化過剩餘屋，惟受到七月九日政府提出「兩國論」效應引發社會震盪及九月二十一日發生百年來巨震「921 集集大地震」，災情慘烈歷年罕見，購屋者信心頓失、建商推案保守，不少建商財務出現危機，使得房地產景氣復甦之路更加踉蹌不堪。而受到921 巨震效應，購屋者開始對房屋結構安全重視，建商亦順勢推出各種強調耐震結構之個案。

民國八十九年政黨首次輪替，新政府公佈實施振興房市「333 安家方案」，三類優惠房貸總額逾三四〇〇億，包括低收入青年首購低利貸款方案、青年首購優惠房貸保證方案、二千億元一般優惠房貸方案，而內政部營建署為執行行政院健全房市方案，決定自民國九十年起，可再延長建照二年，以緩和住宅供給量；然八掌溪事件、風災洪患、宣佈核四停建等引發政治風暴，且建商頻頻出現財務危機，民眾信心重挫，股市連番下跌，終使得房地產市場一蹶不振；本年度主計處第三次空屋調查，台灣地區空屋總數高達一二三萬餘戶，空屋率上升至17.62%，空屋數遠較十年前調查高出約五十六萬戶，不過此空屋數字卻引起多方疑慮，業界認為應考慮是否為有效餘屋，才是影響市場真正空屋。

民國九〇年代至一〇〇年代的建築業概況

民國九十年上半年，經濟景氣延續上年的疲態，失業率不斷攀升，且風災重創全台，房地產市場毫無復甦之跡象。下半年經濟景氣雖露出復甦曙光，政府宣佈增撥二〇〇〇億優惠房貸，行政院通過土地增值稅減半徵收等利多措施，試圖活絡土地交易帶動房地產市場買氣，但隨即發生911美國遭恐怖攻擊，重創全球經濟，接著又有風災侵襲全台，使得經濟景氣再次陷入困境，本年度經濟成長為首次負成長，房地產買氣也被迫牽引停滯。

民國九十一年，經濟景氣呈現復甦現象，政府持續推動多項房地產有利措施，上半年新增二〇〇〇億優惠房貸額度、土地增值稅減半徵收，房地產市場展現了復甦的景象，但到了下半年，經濟成長力道趨緩，失業率居高不下，加上「金拍屋」、「銀拍屋」陸續推出，干擾民眾購屋，導致市場觀望氣氛濃厚，雖然政府開放外資、陸資來台投資不動產，但實際成效不如預期，使得房地產上衝力道受阻，整體而言，九十一年房地產表現持平，未再向下探底。而由於美國前幾年經濟景氣不佳，多次調降利率刺激景氣，利率創歷史低檔，我國央行亦逐一跟進，持續採行寬鬆貨幣政策，引導國內利率走低，加上政府陸續釋出低利優惠房貸額度，使得購屋貸款利率一路走低，而低利率亦激勵民眾購屋，並為房地產景氣復甦之路注入活水。

民國九十二年對國內房地產市場是驚險過關的一年，第一季爆發美國與伊拉克戰事，第二季遭逢新世紀傳染病SARS疫情，造成亞洲經濟活動全面重挫，台灣也受傷慘重，所幸戰爭迅速結束，且疫情獲得有效控制，下半年開始，國際景氣加速復甦，房地產市場在上半年受到壓抑，再加上七月不動產證券化條例通過、八月政府再次增撥二八〇〇億優惠房貸利率額度，以及標售地顯現熱絡景象，房地產景氣呈現加速增溫現象，市場不少個案熱銷，其中挑高套房產品是一大贏家。

國內房地產市場資訊向來不甚透明公開，有鑑於此，國泰建設為提供購屋者更完整資訊參考，與政治大學台灣房地產研究中心合作，以本公司長年以來之北中南市場預售新推個案調查資料為基礎，透過學術理論的檢驗，編製「國泰房地產指數」，並於九十二年二月以記者會方式，首次對外發佈，這是國內第一家建設公司，首次將內部重要參考資訊，公佈於社會大眾，希望能拋磚引玉，為健全強化台灣房地產市場資訊盡一份心力，而本項資訊每季公開發佈一次，已成為政府相關單位政策擬定及相關行業房地產市場分析重要參考資料。根據

國泰房地產指數資料顯示，九十二年第四季房地產市場呈現價量齊揚的走勢，擺脫超過十年的低迷景氣，逐步邁向穩定復甦的步伐。

民國九十二年底，信義計畫區台北**101**大樓之裙樓商場部份完成，先行開幕營業，為隔年主體完工正式成為世界第一高樓掀起序曲。而多家建商及百貨業者看好信義計畫區的發展遠景，紛紛標購土地，以掌握先機。

民國九十三年，上半年政府為延續房地產景氣復甦態勢，通過土地增值稅減半徵收延長一年、續撥優惠房貸額度三〇〇〇億，加上多筆標售地以高於底價順利標售，甚至有熱烈搶標現象，以及不動產證券化首件商品萬國商業大樓正式認購，市場推案及購屋需求維持活絡；惟總統大選後的政治紛擾、股市下挫，為復甦的路途徒增不穩的步伐。下半年起，因國際油價攀升、利率調升，導致國際景氣成長步調趨緩，連帶國內景氣也受到波及，加上年初以來原本物料成本大漲，導致房價明顯上揚，此外，接二連三的風災及立委選戰紛擾等，使得市場景氣略受影響。但整體而言，九十三年房地產市場仍屬持續復甦的走勢。

民國九十四年一月將臨時性的土增稅減半政策化為永久法律，立法院三讀通過土地增值稅稅率永久調降為**20%、30%、40%**並對長期持有者再予減徵**20%~40%**之優惠，有助房市的活絡。三月國內第一支不動產投資信託基金「富邦一號」正式掛牌交易，接著國泰人壽及新光人壽也積極推出，讓不動產市場多一種選擇且有正面的影響，另五月政府續撥三〇〇〇億低利優惠房貸等。雖有政策面的利多，但因北市信義區信園國宅標售引起搶購，全國約七千戶國宅也順勢標售，市場供給量大增，以及高鐵延後通車，周邊站區房市受到影響等，使房地產市場呈現「價量皆穩」的態勢。

民國九十五年三月北市信義聯勤土地標售由新光人壽以每坪**275**萬元得標，引起市場關注並帶動周邊房價的上漲；下半年台北站前「京站」與板橋「新巨蛋」等低總價套房案引爆投資客的搶進，使大台北地區推案量大增、房價屢創新高。另外，北宜高速公路通車、高鐵通車在即等重大交通建設也帶動沿線周邊房市的投資熱潮。

民國九十六年在建商認為隔年總統大選後，兩岸局勢穩定、明朗，紛紛在各地推案，使得**928**檔期推案量創**1.15**兆的新記錄。但央行升息、銀行緊縮放貸的金融影響，以及物價飆升、國內消費力下降，另學者看空房市等不利因素影響下，致使房市陷於震盪盤整，此外，再加上八月及十一月兩次的美國次貸風暴影響，房市投資客因資金壓力而拋售求現，供給量

增加，議價空間變大，房市轉為買方市場。

民國九十七年上半年受馬總統當選、兩岸三通擴大交流的利多影響，房市奮起，市場不乏高總價豪宅產品，此外，土地市場也頻傳高價成交紀錄，如：七月下旬新光人壽轉售北市信義聯勤土地，以單價每坪約**407**萬元成交；遠雄人壽以將近**130**億元的史上最高成交總價買下信義計畫區**A1**土地；台灣人壽以土地每坪約**600**萬元標得國華人壽中山北路商住土地。然下半年後，在美國次貸風暴引發全球性金融海嘯的衝擊下，市況急轉直下，由高峰轉弱，下半年後買氣幾至停滯。

民國九十八年初仍受金融海嘯的影響，房市低迷，為刺激房市、鼓勵換屋，一月調降遺贈稅率至**10%**；四月通過自用住宅土地增值稅優惠稅率**10%**，將由「一生一次」改為「一生一屋」；另在第二季增撥**2000**億優惠房貸等優惠政策，房市漸有起色。下半年在世界主要經濟體救市大撒錢發酵，以及兩岸即將簽署**MOU**、**ECFA**的期待激勵之下，房市轉趨熱絡，整體而言，九十八年房市呈現先挫後揚格局。

民國九十九年兩岸金融**MOU**生效、簽署**ECFA**、加速兩岸開放、資金熱錢湧進，帶動經濟趨向穩定向上的動能，另五都升格、捷運蘆洲線通車等利多，使房地產市場熱絡，房價飆漲。因此政府提出一連串打房政策，三月祭出禁止國有財產局標售大台北地區大面積土地，試圖壓低房價，但仍無法有效抑制房價。主附建物分開計價的政策也正式於五月開始實施；央行分別在六月、九月、十二月宣布升息半碼，以抑制通膨、穩定物價，同時祭出二次選擇性的信用管制等打房措施，其中針對北市及新北市**13**區嚴控投資客「第二套房貸款成數不得高於六成」影響較大，雖對房市產生了嚇阻作用，但整體房市還是上漲格局。本年度主計總處第四次住宅普查，台灣地區空閒住宅總數高達一五五萬餘戶，空閒住宅率上升至**19.3%**，空閒住宅較十年前調查高出約三十三萬戶。

民國一〇〇年代後的建築業概況

民國一〇〇年初受美國聯準會實施QE2及五都大選局勢穩定之影響，房價攀升，但財政部於二月祭出奢侈稅議題、六月開徵，致使Q2景氣明顯下挫。下半年後除了奢侈稅外，美債、歐債問題所延燒的全球金融市場大震盪，股市重挫，亦是影響房市萎縮的原因，整體交易量持續萎縮至年底，價格則大致維持平穩。在住宅市場偏冷的對比之下，商辦市場顯得活絡，其中五月三陽忠孝大樓一樓店面以每坪728萬拍出；九月國泰人壽分別以96億購入新光敦南大樓部分樓層、以85.6億標回國泰敦南大樓，當月華票敦南大樓以土地每坪1405萬售出；十一月三鼎REITs香檳大樓拆算一樓店面以每坪853萬標出，商辦交易屢創新高。

民國一〇一年四月油電雙漲、通膨效應，刺激房市交易量提升；六月底央行祭出豪宅限貸令、北市正式開徵豪宅稅及第三波房貸信用管制，至第三季房市轉趨冷靜；八月實施「實價登錄」政策並於十月十六日開放查詢，民眾期待實價揭露，買氣遞延；九月美國聯準會推出QE3、國內航空城計畫啟動；十一月宣布桃園正式升格為直轄市等利多政策，惟三月發生文林苑都市更新事件，導致都市更新計劃受阻。綜觀一〇一年房市，呈現上上下下的高檔盤整格局，產品方面，豪宅趨於平淡，取而代之為首購型產品當道。在商辦市場方面則因金管會陸續調高壽險業者購買商用不動產最低租金報酬率至2.875%等七道管制令，致使商辦市場急速冷凍。整體房地產市場可謂「多空交戰」。

民國一〇二年上半年在低利與資金仍舊寬鬆支持下，市況大致平穩，買氣聚焦低總價市場。下半年後，Q3有美國QE提前退場及奢侈稅修法等議題衝擊，市況相對保守，至Q4包括國際及國內整體經濟仍緩下，淡化上述衝擊，市場有利空出盡心態，使得市況再度回溫，整體而言，一〇二年市場在業者推案區位市郊化，並規劃低總價產品吸引首購(換)客戶進場消費下，成功創造市場榮景，全年呈現價漲量增的盤升格局。

綜觀國內房地產市場數十年來的演變，共經歷四波熱絡期。期間前三波景氣循環熱絡期為62.03~63.01、67.03~69.08、75.10~78.03；其中前二波景氣熱絡皆起因於國際油價大漲，造成通貨膨脹，引發民眾購屋保值熱潮，第三波則因國內外匯存底激增、台幣升值熱錢流入、貨幣供給額大增、游資充斥、股市大漲，加上投資管道缺乏，造成房地產市場充斥著投資與投機氣息，供給量大增，然房價仍一再翻升飆漲，同一戶房屋多次的轉售，仍然有利可圖的情況，處處可見，市場買氣熱況幾近失控，不過，所謂物極必反，萬物皆然，房地產

當亦不可避免。民國七十九年，國內政經情勢不佳，加上政府採取選擇性信用管制策施，房地產市場終於劃下此波景氣高峰句點，從此進入超過長達十年以上漫長的低迷景氣時期。然不動產的融資為銀行的主要業務之一，且建築業被喻為火車頭產業，長期的不景氣，對整體經濟發展的不利影響，逐漸顯現；有鑑於此，政府對提振不動產景氣有較明確的政策，如提供貸款優惠利率、土地增值稅減半增收、通過實施不動產證券化、開放陸資外資投資、開放國內建築業赴大陸投資等，加上經過十多年來的市場調整，有效餘屋已明顯降低，供需失衡改善，售價亦較接近合理價位，配合國內外經濟復甦，終讓房地產景氣復甦露出曙光。自民國九十三年起透過土地增值稅減半徵收與低利優惠房貸等措施的刺激，房市開始呈現溫和上漲。期間在民國九十七年間美國次貸引發的金融風暴讓全球股市及房市受到很大的影響，房價下跌，但政府提出遺產稅降低至單一稅率**10%**、陸資來台購置不動產辦法、兩岸簽署金融**MOU**及經貿**EFCA**等利多，於民國九十八年下半年起帶動房價上漲，房市持續熱絡。在資金過剩，投資客炒作之下，房價飆漲，政府於是自民國九十九年下半年起釋出一連串的打房政策，如房貸管控、豪宅稅、奢侈稅、實價登錄等，對市場交易量產生明顯影響，但仍無法有效抑制房價。自民國九十三年**SARS**後起至今，可為第四波段熱絡期。

惟房地產經過幾次的起落，加上消費者已不再盲目，消費習性亦不斷改變，且各類投資工具眾多，因此，建築業除了在產品規劃、設計、設備等方面，必須充分了解購屋者需求，掌握景氣復甦契機，更應加強企業體質，提昇企業形象，建立建築專業品牌；而政府主管機關亦應擬定長期穩定的不動產政策，如此在建築業者自立自強，以及政府完善政策配合，必能引導建築業走向常態穩定的發展，發揮產業關聯效應，進而為國家經濟發展盡一份心力，並提昇人民居家生活品質，創造美好家園。

建材與設備演進

建築材料的演進，常與天然資源、歷史文化等因素息息相關。臺灣早期不同族群的原住民，各以竹子、茅草、石板、石頭等搭建房屋；明末清初，大陸閩粵移民來臺開拓墾殖後，開始有了土角磚、紅磚、木材等建築材料。近代隨著工業發展，鋼筋與混凝土成為建築材料的主流，而近二、三十年來，鋼骨建材的使用也日益廣泛。因此觀察建築材料的演進，可看出生活型態的演變，也能了解建築技術的發展軌跡。

公司五十年來致力於提供所有消費者最安全、舒適、美觀的居所，在建材設備上的選用上，考量因素除了最先進的技術外，最重要的是讓所有住戶感到安全、安心與實用。公司除了不斷了解、評估、分析不同時期當時最新的建材，用以判斷採用新建材的時間點外；對於不同時期流行的設備，公司也不斷的要求廠商提供最優質的服務與品質。透過建材設備不斷的演進，努力朝住得舒適、安全、永續前進。

公司建材設備演進

五〇年代

代表性工地	建築外觀	建材										設備					
		牆面		地坪			門窗			屋頂		廚房	浴室				其他
		外牆	內牆	客廳	廚房	浴室	玄關門	外部門窗	室內門	防水	隔熱	廚具	馬桶、面盆	浴缸	配件	龍頭	給水管
信義公寓（53年）4F		背面：水泥粉刷 正側面：洗石子	抹白灰	磨石子嵌銅條	磨石子	馬賽克	檜木柳安夾板門	檜木	空心夾板膠合門	五皮油毛氈	煤渣混凝土	水槽、爐台 台度磨石子、工作台	坐式馬桶、白瓷面盆	磨石子	鏡箱	蓮蓬頭 冷熱水龍頭	熱水管鍍鋅鐵管
敦化大廈（54年）9F		馬賽克	PVC漆	PVC地磚	磨石子 (牆面4尺白磁磚)	磨石子 (牆面4尺白磁磚)	檜木柳安夾板門	檜木	空心柳安夾板門	五皮油毛氈	煤渣混凝土	工作台、水槽、爐台	坐式馬桶、白瓷面盆	馬鞍龍浴槽	鏡箱	蓮蓬頭 冷熱水龍頭	熱水管鍍鋅鐵管

六〇年代

代表性工地	建築外觀	建材設備	建材										設備							
			牆面		地坪			門窗			屋頂		廚房	浴室				其他		
			外牆	內牆	客餐廳	廚房	浴室	玄關門	外部門窗	室內門	防水	隔熱	廚具	馬桶、面盆	浴缸	配件	龍頭	給水管	對講機	
凱旋新城（67年）5 F			側背面：噴磁磚 正面：馬賽克	國產高級壁紙	舒美地毯	紅鋼磚 （燒面白磁磚到頂）	馬賽克 （牆面白磁磚到頂）	金屬雕花門	高級鋁門窗	柳安夾板門	檜木門窗框	五皮油毛氈	泡沫混凝土	不鏽鋼廚具 排油煙機	坐式馬桶、白磁面盆	FRP浴缸	毛巾架、鏡	冷熱水龍頭	熱水管鍍鋅鐵管	電鎖對講機
民權公園新城（67年）5 F			洗石子互相配合 大理石、馬賽克及	高級壁紙	台麗地毯或櫟木地板	高級磁磚	高級磁磚	雕花柚木實心門	高級鋁門窗	雙面機製柚木夾板門	五皮油毛氈	泡沫混凝土	排油機、吊廚 不鏽鋼工作檯	坐式馬桶、磁製面盆	FRP浴缸	肥皂缸、鏡 草紙架、毛巾架	電話式蓮蓬頭	熱水管鍍鋅鐵管	服務台連絡對講機	

七〇年代

代表性工地	建築外觀	建 材 設 備	建 材										設 備						
			牆面		地坪			門窗			屋頂		廚房	浴室				其他	
			外牆	內牆	客餐廳	廚房	浴室	玄關門	外部門窗	室內門	防水	隔熱	廚具	馬桶、面盆	浴缸	配件	龍頭	給水管	對講機
怡和大廈（69年）14 F			側背面：噴磁磚 正面：馬賽克	國產高級壁紙	地毯	紅鋼磚 （牆面白磁磚到頂）	高級地磚 （牆面白磁磚到頂）	金屬雕花門	發色鋁門窗	柳安夾板門加線板	五皮油毛氈	泡沫混凝土上鋪地磚	排油煙機 不鏽鋼廚具	進口馬桶、面盆	FRP浴缸	防霧式化妝鏡 法國式壓力浴具	國產電話式蓮蓬頭	熱水管鍍鋅鐵管	電鎖對講機
清園（71年）7 F			進口高級磁磚 4.5 × 14.5	ICI 漆	國產高級磁磚 40 × 40	國產高級磁磚 40 × 40	進口高級磁磚	金屬雕花門	發色鋁門窗	柳安門框 夾板門扇加線板	五皮油毛氈	泡沫混凝土上鋪地磚	美耐板廚具	進口整體瑪瑙石檯面	FRP浴缸	防霧式化妝鏡 法國式壓力浴具	進口電話式蓮蓬頭	熱水管鍍鋅鐵管	電鎖對講機

八〇年代

代表性 工地	建 材 設 備 建 築 外 觀	建 材										設 備						
		牆面		地坪			門窗		屋頂		廚房	浴室			其他			
		外牆	內牆	客餐廳	廚房	浴室	玄關門	外部門窗	室內門	防水	隔熱	廚具	馬桶、面盆	浴缸	配件	龍頭	給水管	對講機
環翠大廈 (82年) 26 F		國產高級磁磚 (二丁掛)	ICI 漆	國產高級磁磚 50×50	國產高級磁磚 50×50	國產高級磁磚 25×25	金屬雕花門	發色鋁門窗	實心木門扇	PU	泡沫混凝土加隔熱磚	美耐板廚具及檯面	(含人造石檯面) TOTO馬桶、面盆	搪瓷浴缸	進口鏡箱 國產配件	進口電話式蓮蓬頭	冷熱水管進口不鏽鋼管	(含於HA保全系統) 進口電視對講機
荷蘭村 (84年) 22 F		國產高級磁磚 (二丁掛)	ICI 漆	國產高級磁磚 50×50	國產高級磁磚 50×50	國產高級磁磚 25×25	金屬雕花門	發色鋁門窗	實心木門扇	複合防水工法	隔熱磚	美耐板廚具及檯面	(含人造石檯面) TOTO馬桶、面盆	SMC浴缸	國產配件	進口電話式蓮蓬頭	冷熱水管進口不鏽鋼管	(含於HA保全系統) 進口電視對講機

九〇年代初期

代表性 工地	建 材 設 備 建 築 外 觀	建 材										設 備							
		牆面		地坪			門窗			屋頂		廚房	浴室				其他		
		外牆	內牆	客餐廳	廚房	浴室	玄關門	外部門窗	室內門	防水	隔熱	廚具	馬桶、面盆	浴缸	配件	龍頭	給水管	對講機	
國泰御園（93年）21 F		上部：國產二丁掛磁磚 基座：石材	ICI 乳膠漆	國產拋光石英磚 60×60	國產拋光石英磚 60×60	30×30 止滑石英磚	鋼木門	陽極處理 中華鋁門窗	實心木門	五皮油毛氈	PS板上鋪地磚 + 10cm PC 壓層	進口人造石檯面 國產廚具	馬桶、上置面盆	進口壓克力按摩浴缸	國產配件	進口面盆龍頭 國產電話式蓮蓬頭	冷水不鏽鋼管 熱水不鏽鋼被覆保溫管	國產彩色保全對講機	
凱旋門（94年）14 F		上部：國產二丁掛磁磚 基座：石材	ICI 乳膠漆	國產拋光石英磚 60×60	國產拋光石英磚 60×60	石英磚30×30	鋼木門	陽極處理 中華鋁門窗	實心木門	七皮油毛氈	PS板上鋪地磚 + 10cm PC 壓層	進口人造石檯面 國產廚具	馬桶、上置面盆	進口壓克力按摩浴缸	國產配件	進口面盆龍頭 國產電話式蓮蓬頭	冷水不鏽鋼管 熱水不鏽鋼被覆保溫管	國產彩色保全對講機	

九〇年代中期

代表性工地	建 材 設 備 建 築 外 觀	建 材									設 備							
		牆面		地坪			門窗			屋頂		廚房	浴室				其他	
		外牆	內牆	客餐廳	廚房	浴室	玄關門	外部門窗	室內門	防水	隔熱	廚具	馬桶、面盆	浴缸	配件	龍頭	給水管	對講機
信義圓鼎（94年）9 F		上部：進口磁磚 基座：石材	ICI乳膠漆	石材	石材	石材	鍍鈦板鋼木門	氟碳烤漆處理 中華鋁門窗	實木門	七皮油毛氈	PS板＋10cm PC壓層 上鋪地磚	義大利進口廚具	智慧型馬桶上置面盆	大型鑄鐵浴缸	進口配件	進口龍頭	冷熱水不鏽鋼被覆保溫管	國產彩色保全對講機
信義亞緻（96年）12 F		進口磁磚＋鋁包板	ICI乳膠漆	天然石材	天然石材	天然石材	鍍鈦板鋼木門	氟碳烤漆處理 中華鋁門窗	實木門	七皮油毛氈	PS板＋10cm PC壓層 上鋪地磚	德國進口廚具	智慧型馬桶上置面盆	鑄鐵浴缸	進口配件	進口龍頭	冷熱水不鏽鋼被覆保溫管	國產彩色保全對講機

九〇年代晚期

代表性 工地	建 材 設 備 建 築 外 觀	建 材										設 備							
		牆面		地坪			門窗			屋頂		廚房	浴室				其他		
		外牆	內牆	客餐廳	廚房	浴室	玄關門	外部門窗	室內門	防水	隔熱	廚具	馬桶、面盆	浴缸	配件	龍頭	給水管	對講機	
仁愛築綠（97年）18 F		上部：石材 基座：石材	ICI乳膠漆	石材	石材	石材	鋼木門	陽極處理	實木門	七皮油毛氈	PS板＋10cm PC壓層 上鋪地磚	義大利進口廚具	智慧型馬桶 進口面盆	石材內襯FRP泡湯池	進口配件	進口龍頭	冷熱水不鏽鋼被覆保溫管	國產彩色保全對講機	
森林觀道（97年）27 F		上部：國產二丁掛磁磚 基座：石材	ICI乳膠漆	國產拋光石英磚 80×80	國產拋光石英磚 80×80	周邊石材滾邊 石英磚30×30	鑄鋁板鋼木門	中華鋁門窗陽極處理	實心木門	五皮油毛氈	PS板＋10cm PC壓層 上鋪地磚	德國進口廚具	智慧型馬桶 進口面盆	石材內襯FRP泡湯池	進口配件	進口龍頭	冷熱水不鏽鋼被覆保溫管	國產彩色保全對講機	

近期

代表性 工地	建築外觀	建 材 設 備	建 材									設 備							
			牆面		地坪			門窗			屋頂		廚房	浴室			其他		
			外牆	內牆	客餐廳	廚房	浴室	玄關門	外部門窗	室內門	防水	隔熱	廚具	馬桶、面盆	浴缸	配件	龍頭	給水管	對講機
國泰天母 (100年) 19 F			上部：石材 基座：石材	無（毛胚屋）	無（毛胚屋）	無（毛胚屋）	無（毛胚屋）	銅雕板鋼木門	YKK鋁門窗 陽極處理	實木門	七皮油毛氈	PS板＋10cm PC壓層 上鋪地磚	德國進口廚具	智慧型馬桶 進口面盆	大型鑄鐵浴缸	進口配件	進口龍頭	冷熱水不鏽鋼被覆保溫管	國產彩色保全對講機
國泰TWIN PARK (102年) 21 F			上部：國產磁磚＋石材 基座：石材 石材搭配造型格柵	ICI漆	國產拋光石英磚 80×80	國產拋光石英磚 80×80	石材	義大利進口玄關門	YKK鋁門窗 陽極處理	實心木門	五皮油毛氈	PS板＋10cm PC壓層 上鋪地磚	德國進口廚具	智慧型馬桶 進口面盆	壓克力浴缸	國產配件	進口龍頭	冷熱水不鏽鋼被覆保溫管	國產彩色保全對講機

建築外觀



公司建案外觀設計與使用的建材乃隨時代潮流，從著重於機能面的樸素外觀設計，到近幾年建案設計特敦聘知名建築設計團隊整體精心規劃，目的就是要使建築除了實用還要同時兼具美學、甚至達到永續，建材使用上的豐富度亦使得外觀設計更加活潑且獨具特色。

外觀材料從洗石子、馬賽克、到小口磚、二丁掛磁磚，再到石材，搭配玻璃、金屬等多樣化建材以展現高雅精緻之整體外觀。而外牆的窗戶開口亦愈趨大開口化，其鋁門窗與玻璃也進階考慮隔音性、氣密性、水密性，提昇居住的舒適性。

觀景陽台的女兒牆從厚重的、視覺無法穿透的牆體，發展到金屬欄杆或玻璃金屬欄杆，近幾年來陽台欄杆也演進成為重要的外觀造型元素。而工作陽台的洗、晾衣需求也從傳統曬衣桿，到手拉式、手搖式升降曬

衣架，目前已最頂級的電動式升降曬衣架。這二十年來科技日新月異，公司建案使用的建材設備都緊隨著科技的腳步不斷的提昇等級。

結構建材

構造



隔間



樓板



制震、耐震



公設空間建材

近十年來建案的公設空間所佔比例愈來愈高，用途也越趨多元化，從開始只有簡單的接待櫃檯大廳，到有會客區、圖書區、撞球室、宴會廳、健身房、瑜珈教室、游泳

池、視聽室、KTV室..等公共設施。豐富多元的公設空間特別委由專業室內設計師整體精心設計。

住戶室內建材

客餐廳建材演進

地板



牆面



臥室建材演進

地板



牆面



廚房建材及設備演進

	早期 (約90年代以前)	近期 (約90年代以後)
廚房型式	封閉式廚房 傳統廚房	開放式廚房 開放式 + 封閉式廚房
牆面	3寸6 磁磚	30×60 拋光石英磚、烤漆玻璃
地坪	紅鋼磚	延伸客廳地坪 (拋光石英磚、石材)
廚具內容	為直線型 (一字型) 美耐板廚具、吊廚、水槽、爐台、排油煙機	L型廚具加中島、早餐台。廚櫃依建案等級分別採用國產歐化廚具、原裝進口廚具搭配進口人造石檯面，倒T型排油煙機、進口瓦斯爐、進口洗碗機、進口嵌入式電烤箱、進口淨水器、進口伸縮龍頭及不鏽鋼水槽等配備。

主浴室設備演進

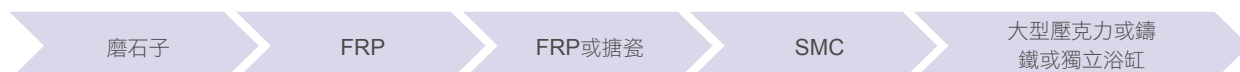
馬桶



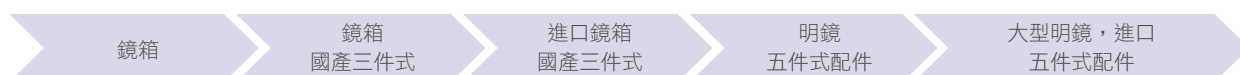
面盆



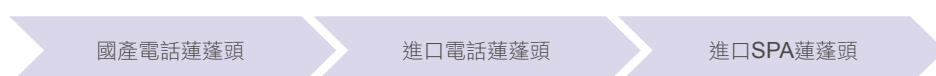
浴缸



配件



龍頭



其他建材設備演進

冷水管



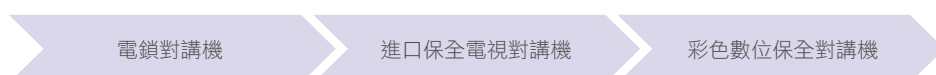
熱水管



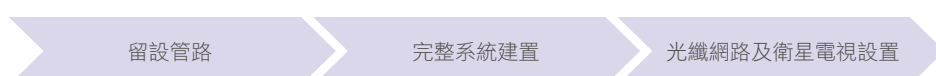
水箱



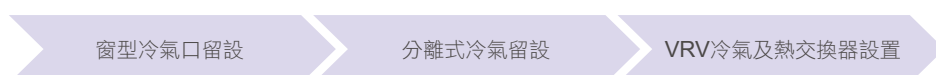
對講保全



電話電視

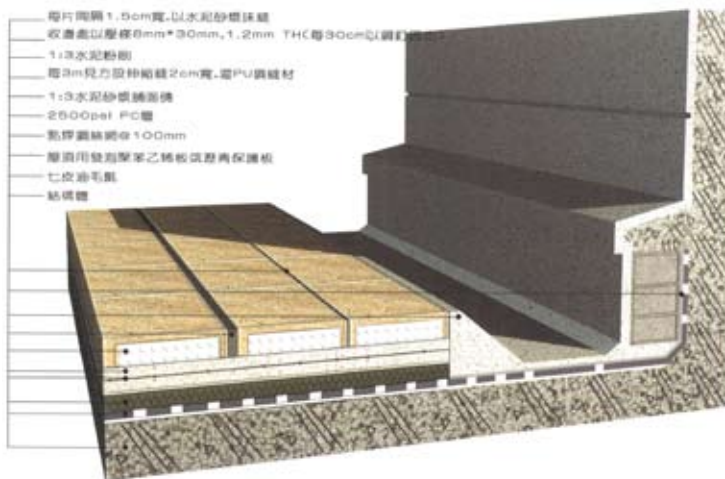


空調



十年來公司使用的重點新建材設備介紹

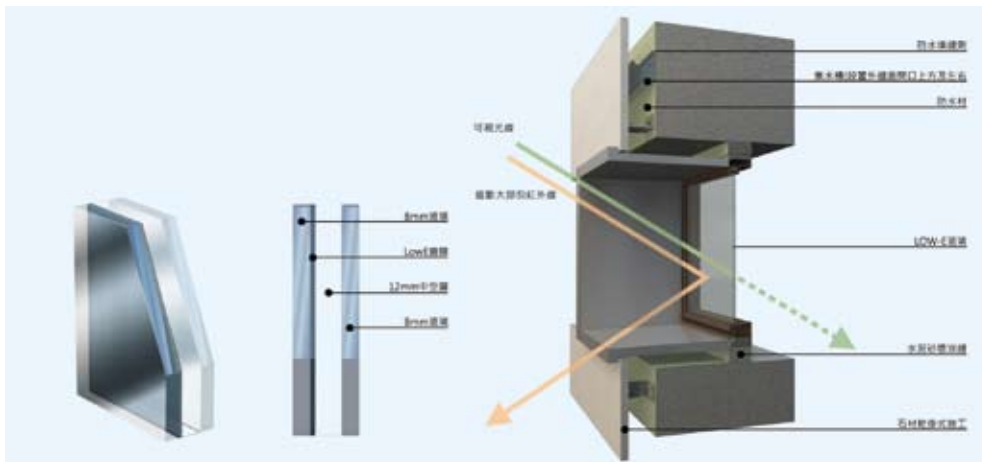
屋頂防水隔熱



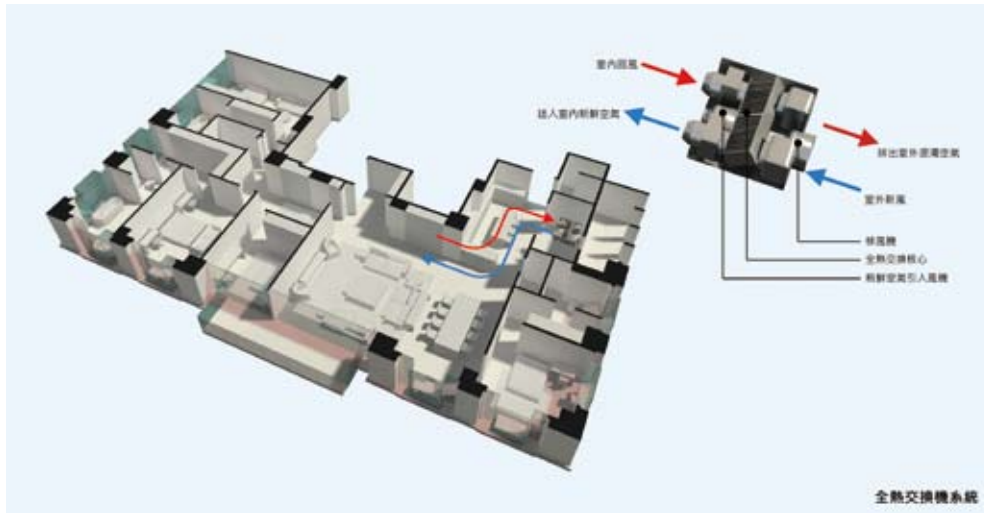
制震系統



Low-E玻璃



全熱交換機系統



SMC雙水箱



大事記

民國五十三年	
9月14日	假台北市第十信用合作社三樓禮堂，召開創立大會，公推蔡萬春先生為主席，選舉董事二十五人、監察人五人。
9月16日	在台北市南陽街九十號公司會議室舉行第一次董事會，選舉蔡萬春先生為董事長，蔡萬霖、林頂立、陳逢源、呂守義、賴森林、翁明昌為常務董事，並敦聘蔡萬霖先生為總經理。
12月1日	奉經濟部核准設立登記，營業項目為(1)興建國民住宅與商業大樓之出租出售業務(2)興建觀光旅社及建設觀光事業(3)其他有關事業之經營及投資。
12月1日	正式對外營業，推出第一個工地「國泰信義公寓」，並揭示「三大保證」--產權清楚、按圖施工、如期交屋。
12月16日	公司資本總額新台幣壹億元整，分壹仟萬股公開發行。發行之股票印妥並正式發放。
12月28日	第一次員工年會在台北市博愛路「銀鍋」公共食堂舉行。

民國五十四年	
2月27日	假台北市衡陽路八十七號第十信用合作大禮堂召開第一屆股東常會。股東人數七百二十三人，改選董監事，全體連任。
3月	推出第一棟電梯大廈「敦化大廈」。
3月5日	奉證管會核准股票試行上市。
11月9日	制訂員工考績暫行辦法，自五十四年起開始辦理員工考核。

民國五十六年	
1月21日	配合公司法修訂，修改公司章程及董監事選舉辦法。
7月	積極開發松山區，在虎林街、福德街、永吉街、林口街等地段陸續興建四層公寓，總計達三千一百三十五戶，為本公司第一次大規模之社區開發。
8月	推出松山區五分埔地區之第一批公寓「國泰新邨」。
9月16日	於新店容石園花園酒店，舉辦成立三週年慶祝大會。
10月28日	奉證管會核准，公司股票正式公開上市，屬第一類股票。

民國五十七年

1月26日	公司高級主管赴日本及東南亞考察建築業。
7月23日	頒佈「房屋售後服務準則」。
11月8日	頒佈「休息假準則」及「臨時短程出差旅費支給辦法」。

民國五十八年

6月25日	制定「休息假給假暫行辦法」。
7月30日	首度增資1500萬，資本額變更為壹億壹仟伍佰萬元整。

民國五十九年

8月	確立公司四大保證「產權清楚、按圖施工、如期交屋、永久服務」。
----	--------------------------------

民國六十年

1月19日	於山西餐廳舉辦廠商年會，鼓勵廠商提高技術水準。
9月14日	大幅增資，資本額變更為貳億元整。

民國六十一年

7月	積極開發北投區，先後推出北投第一社區一、二、三、五批，北投第二社區一、二批，北投第三社區等，計五百餘戶店鋪花園洋房及公寓。
8月	確立年度營業方針為「經營多角化」，將本公司工地由台北市區擴展至郊區。
8月	推出「景美花園社區」，為本公司開發新店地區之先驅。

民國六十二年

1月	於新店景美區大規模推出景美第一社區一、二、三批及景美第二社區一、二、三、五批共計一千二百零九戶。
8月10日	大幅增資，資本額變更為伍億元整。
8月16日	訂定「客戶變更工程處理準則」。
10月10日	國泰企業蔡萬春、蔡萬霖昆仲，捐資興建福安育幼院及福安紀念堂落成典禮。

民國六十三年

2月1日	國泰關係企業捐資貳仟萬元，成立「財團法人國泰企業機構社會福利基金會」，辦理各種社會福利事業。
5月	中華徵信所出版的「中華民國大型企業排名」一九七四年版，自六十二年起開始有各行業別排名，本公司即獲得建築業排名第一。
7月	派遣幹部赴全省各大都市，調查房地產市場與投資潛力，為本公司擴大投資區位之濫觴。
8月13日	召開六十三年度第二次董監事會議，推選總經理蔡萬霖先生為副董事長，敦聘黃瑞銘先生為總經理。
8月28日	黃瑞銘先生就任總經理。
9月14日	假國賓大飯店二樓國際廳舉行創立十週年慶祝大會。
10月14日	政府採取穩定物價措施後，物價趨穩。本公司因成本降低，主動退還國泰三邨八批、福安新邨、北投第三社區、民生五邨三批等工地之價款計新台幣參仟萬元，創建築業之空前紀錄。
11月	政府宣佈解除高樓禁建，解禁後推出第一個工地為「中華大廈B座」。

民國六十四年

8月10日	關係企業三井工程公司成立，資本額為新台幣玖佰萬元整。公司編制為管理部及營建部。
8月30日	董事長蔡萬春先生榮獲美國國際大學名譽人文學博士，由該校校長羅斯德博士代表頒贈。

民國六十五年

7月30日	發行「國建通訊第一期」。
8月	推出「永和新邨」，是公司於台北縣第一個五層樓公寓建築。
8月	推出「榮星大廈」，是推出戶數突破一萬戶之工地。

民國六十六年

8月30日	訂定各種會議規則。
9月12日	總公司遷移至國泰濟南大樓(濟南路一段十五號)擴大營業。
9月14日	慶祝喬遷濟南大樓，特舉辦慶祝酒會。
9月15日	舉辦「國泰建設遷移濟南大樓優待週」活動至九月廿一日，以特惠價格優待客戶。
12月31日	本年度營業額突破十億元。

民國六十七年

7月3日	高雄分公司開幕，設址於高雄市中正四路一二號五樓。
7月3日	高雄分公司推出第一批工地「凱旋新城一批」，五層公寓共一百五十二戶。
8月15日	資本額突破壹拾億元，達壹拾壹億元整。
9月	籌備電腦化作業系統，選定大同公司代理之日本富士通電腦並舉行租購簽約。
10月24日	成立電腦室，公司編制為七部二室(管理部、財務部、營業部、服務部、業務開發部、設計部、企劃部、秘書室、電腦室)。
11月10日	台中分公司開幕，設址於台中市民權路一五六號一樓。
11月10日	台中分公司推出第一批工地「民權公園新城第一批」五層公寓，共九十戶。

民國六十八年

3月1日	常務董事蔡鎮宇先生駐會辦公。
3月27日	第一個電腦化作業股務系統正式啟用。
5月11日	高雄分公司於台南地區推出第一個工地「裕農家園」五層公寓，共一六〇戶。
7月2日	高雄分公司於美僑俱樂部慶祝週年紀念。
8月23日	台中分公司喬遷至台中市民權路九十一號農民銀行六樓擴大營業。
12月12日	本公司副董事長蔡萬霖先生就任國泰人壽董事長，並提示為人處世三大原則、五大經營理念(原提示為四大，訂定符合國建為五大)及六大工作方針(內容較原提示略微修改)。

民國六十九年

3月5日	舉辦六十九年度第一次董監事會議，推選副董事長蔡萬霖先生為董事長，常務董事蔡萬德先生為副董事長。
4月18日	高雄分公司推出七賢大廈十二層辦公住宅八十四戶，為本公司在高雄地區之第一棟大廈。
4月25日	台中分公司推出民權華廈七十戶，為本公司在台中地區之第一棟大廈。
5月1日	本公司巨人圖樣經中央標準局核准為專用註冊商標。
8月8日	召開六十九年第三次董監事會議，總經理黃瑞銘先生請辭，決議聘任李肇基先生接任總經理。
8月22日	李肇基先生就任總經理。
9月1日	本公司與國泰人壽保險公司，分別捐贈新台幣壹仟萬元，成立「財團法人國泰人壽慈善基金會」。
9月19日	制定選派出國考察辦法及公差旅費支給辦法。
10月	台北總公司推出怡和大廈住宅為十四層共五十六戶，為公司成立至此推出之最高級大廈住宅。
10月29日	董事長蔡萬霖先生，榮獲紐約聖若望大學頒贈名譽商學博士學位。
12月15日	訂定五大經營理念及六大工作方針。

民國七十年

3月18日	制定員工教育訓練計劃。
4月10日	成立八十年代國泰型集合住宅專案開發小組。
4月28日	成立房屋銷售及財務作業電腦化專案小組。
7月16日	舉辦「五〇一五特惠購屋活動」。
10月	舉辦「現代生活空間展」。
10月24日	高雄分公司喬遷至高雄市七賢一路三八六號「國泰建設七賢大樓」擴大營業。

民國七十一年

4月	推出北投「吉利新城第一批」，是公司推出戶數突破二萬戶之工地。
4月22日	制定本公司大樓員工服勤管理辦法及大樓管理辦法。
4月	出版「國泰建設大樓」簡介。
4月24日	台北總公司喬遷至台北市民生東路三〇三號「國泰建設大樓」。
4月29日	舉辦喬遷「國泰建設大樓」慶祝酒會。
6月	首次編印公司年報及簡介。
8月30日	日本東急建設來訪。
9月5日	舉辦「七〇一五特價購屋活動」。
10月17日	於大同國中舉辦霖園關係企業七十一年度員工趣味競賽運動會，規模盛大，計有十家公司組隊參加。
12月	「國泰建設大樓」獲台北市政府頒發「建築獎」獎牌。
12月27日	「國泰建設文化教育基金會」經核准成立。

民國七十二年

1月	訂定房屋銷售責任額實施辦法。
6月1日	台北縣鄉鎮公所人員參觀景美第一社區守望相助情形。
9月2日	舉辦「五〇二〇 特惠購屋活動」。
9月20日	「國泰建設文化教育基金會」在高雄凱旋路三〇七號設立「凱旋霖園圖書館」。
11月15日	舉辦員工智力性向測驗。
11月20日	國泰人壽職工福利會於開南商工舉辦霖園關係企業七十二年度員工趣味競賽運動會。
12月12日	「國泰建設文化教育基金會」在台北縣中和莒光路一七五之四號設立「中和霖園圖書館」。
12月22日	「國泰建設文化教育基金會」在台北市內湖路一段九十一巷三十五弄七十五號設立「內湖霖園圖書館」。

民國七十三年

3月1日	民國七十一、七十二兩年度間，計繳各項稅捐，高達新台幣壹拾貳億壹仟餘萬元，國稅局長張耀東先生特別頒發「功在稅政、裕國利人」匾額一面。
5月25日	假台北市延平南路實踐堂召開第二十屆股東常會，會後召開董監事會議，一致推選蔡鎮宇先生為副董事長。
8月	舉辦「關心您」特惠購屋活動。
8月25日	獲頒「金商標獎」。
8月28日	「國泰建設文化教育基金會」在高雄市鼓山三路二二四巷七號設立「內惟霖園圖書館」。
9月14日	慶祝創立二十週年，出版「國泰建設20年史」一書。
9月16日	慶祝成立二十週年紀念，特假台北市大同國中，舉辦七十三年度霖園關係企業擴大員工運動大會。
9月25日	慶祝創立二十週年，核發壹個半月特別獎金，以嘉許員工辛勞。
9月25日	「國泰建設文化教育基金會」在台中市山西路二段廿三巷一號設立「曉明霖園圖書館」。
12月28日	「國泰建設文化教育基金會」在台南市裕農路三八九巷三弄十二號設立「裕農霖園圖書館」。
12月31日	本年度營業額突破伍拾億元。

民國七十四年

2月1日	建立以「巨樹」為霖園關係企業新商標。
6月14日	「國泰建設文化教育基金會」在台北縣板橋市三民路二段正泰五巷十八號設立「板橋霖園圖書館」。
6月26日	董事長蔡萬霖先生於台北市第一商業銀行總行親自出席接受省主席邱創煥先生頒贈「博愛助人」匾額壹幅，表揚公司捐贈新台幣貳佰伍拾萬元，濟助前一年七月瑞芳鎮煤礦災變罹難者之家屬。
8月	出版「房地產概要」一書。
8月16日	舉辦「一舉十得」特惠購屋活動。
9月27日	「國泰建設文化教育基金會」在台北縣新店市三民路一四三巷廿八弄十一號設立「新店霖園圖書館」。
10月24日	台北市長許水德先生於中山堂親自頒贈獎狀表揚本公司斥資三百八十餘萬元於台大華廈社區內，主動捐資獨立興建「龍門公園」乙座。

民國七十五年

4月18日	「國泰建設文化教育基金會」在高雄市鼓山區民利街八十五巷一號設立「華園霖園圖書館」。
5月1日	「職工福利委員會」於前一年辦理各項福利績效良好，經台北市五一勞動節籌備委員會選拔為台北市七十五年「職工福利優良單位」，並於國軍英雄館舉行之勞動節大會中獲頒獎牌乙面。
6月	自七十四年度起將公司簡介合併年報內，並以中英文方式列印。
6月7日	推出「新莊第一新城第六批」，是公司推出戶數突破三萬戶之工地。
6月27日	日本東急建設二度來訪。
8月5日	公司位於民生東路、松江路口的電動廣告塔，自三月十八日起至九月十七日止，免費替台北市稅捐稽徵處宣導新制營業稅半年。台北市稅捐稽徵處處長武炳炎先生頒贈獎牌乙座。
8月30日	舉辦「吾愛吾家」特惠購屋活動。
9月11日	高雄分公司喬遷至高雄市中正三路二號大樓擴大營業。
10月4日	「國泰建設文化教育基金會」在台北市信義區永吉路三五〇號設立「名人霖園圖書館」。
10月17日	「國泰建設文化教育基金會」在高雄市苓雅區林泉街三十八巷九弄四號設立「苓雅霖園圖書館」。
11月29日	公司資本額突破貳拾億元。
12月9日	全國金商標推展委員會主辦，第二屆「中華民國十大企業家楷模暨熱心公益企業家」總甄選，本公司董事長蔡萬霖先生榮膺為十大企業家楷模當選人之一。

民國七十六年

5月15日	七十四年營利事業所得稅，公司共繳納新台幣壹億柒仟柒佰玖拾餘萬元，排名全國第八位，副董事長蔡鎮宇先生代表公司接受財政部長錢純頒獎表揚。
6月3日	修訂「員工年終獎金支給辦法」為「考績獎金支給辦法」。
8月12日	制定「國泰建設及三井工程公司七十六年度員工促銷房屋出國旅遊獎勵辦法」。
9月12日	台中分公司喬遷至台中市民權路二三九號六樓。
10月3-4日	台北總公司喬遷至台北市仁愛路四段二九六號「國泰人壽大樓」。
10月14日	「國泰建設文化教育基金會」在台北縣新莊市建中街九十巷五弄十九號設立「新莊霖園圖書館」。
10月16日	舉辦「喬遷之喜」特惠購屋活動。
11月23日	霖園關係企業喬遷暨國泰人壽大樓落成開幕酒會，假國泰人壽大樓一樓大廳隆重舉行，恭請總統府資政謝東閔先生與蔡董事長萬霖先生共同剪綵。

民國七十七年

2月4日	假國泰人壽大樓地下一樓國際會議廳聯合舉辦國建、三井全體職員會議，由董事長蔡萬霖先生親臨主持，會中並頒發房屋銷售績優人員等獎項及舉行員工促銷房屋出國旅遊抽獎。
7月3月	「國泰建設文化教育基金會」主辦，由蘭陽民族舞蹈團演出之「一九八八年中華民族舞蹈大公演」，於台北市愛國東路「國立中正文化中心國家劇院」演出二場。
7月3月	高雄分公司創立十週年慶祝大會，於高雄海霸王餐廳舉行。
7月7月	蔡萬霖先生名列美國「富比世」雙週刊之世界富豪排行金榜第八名及華人第一。
7月29月	舉行台南辦事處升格為台南分公司開幕慶祝酒會，總經理李肇基先生蒞臨剪綵。並推出升格後第一批工地「崇德名園」，共五十三戶。
9月	總公司與分公司電腦連線。
11月10日	台中分公司創立十週年慶祝大會，於台中蓮園餐廳舉行。
12月2日	高雄「凱旋霖園圖書館」遷移至前鎮區英明一路一三一巷二十號。

民國七十八年

2月16日	修訂「員工購置車輛貸款及油料補貼管理辦法」為「交通津貼發給辦法」。
4月8日	台南分公司推出「嘉義大學城」七樓大廈，共七十八戶，為在嘉義地區第一批工地。
7月4日	「國泰建設文化教育基金會」主辦，由蘭陽民族舞蹈團演出之「一九八九年中華民族舞蹈大公演」，於台北市愛國東路「國立中正文化中心國家劇院」公演。
8月29日	設計部啟用電腦輔助繪圖。
9月14日	公司創立二十五週年，董事長蔡萬霖先生加發特別獎金一個月。

民國七十九年

2月17日	舉辦長期的「霖園生活廣場系列演講」。
5月25日	假國泰人壽大樓召開第二十六屆股東常會，會後董監事會議一致推選蔡鎮宇先生為董事長，並推舉蔡萬霖先生為名譽董事長。
10月30日	「國泰建設通訊」一〇〇期特刊出版。
11月20日	第一次印製國泰建設曆書(民國八十年)一萬本，發放分贈員工及客戶使用。

民國八十年

3月1日	成立讀書會，推行讀書運動。
3月22日	台南分公司於台南地區推出第一棟大廈「台南新世界」，為七樓建築，共六十八戶。
7月	「國泰建設文化教育基金會」出版勵志叢書「脫蛹而出」第Ⅰ冊。
8月20日	資本額突破伍拾億元。
12月9日	第一次印製年曆卡(民國八十一年)一萬一千八百張，分贈給員工及客戶使用。

民國八十一年

6月27日	榮獲中華徵信所評定為企業經營績效優良廠商服務業第二名。
8月	舉辦「歡樂家年華」特惠購屋活動。
8月28日	捐贈桃園縣八德鄉「霖園兒童公園」乙座啟用。
12月	「國泰文化教育基金會」出版勵志叢書「脫蛹而出」第Ⅱ冊。

民國八十二年

2月25日	教宗若望保祿二世敕封名譽董事長蔡萬霖先生為聖思維爵士。
3月15日	公佈「電腦套裝軟體管理辦法」。
3月30日	八十二年第一次常務董事會議，因原任董事長蔡鎮宇先生請辭，會中一致推選李肇基先生為董事長並兼任總經理職務。
3月30日	前任董事長蔡鎮宇先生出任第一信託董事長。
5月7日	推出汐止「環翠天廈」二十六層住宅大廈，為本公司第一棟超高層大樓。亦是公司推出戶突破四萬戶之工地。並正式啟動汐止台北新都會系列造鎮計劃。
8月14日	舉辦「飛躍30」特惠購屋活動。
9月18日	名譽董事長蔡萬霖先生榮獲李總統登輝先生頒發「弘揚文化」匾額以表彰其推動文化工作之卓越貢獻。
12月1日	中和「台北桂冠」榮獲「八十二年中華建築成屋類住宅高層組大台北地區金石獎」及「全國金石首獎」。

民國八十三年

4月9-10日	總公司喬遷台北市敦化南路二段二一八號台北國際大樓，並舉辦喬遷月特惠購屋專案。
4月15日	推出台中「桂冠別墅城堡」，為台中第一個豪宅別墅。
5月27日	推出汐止「國泰觀天下」，樓高二十七層共一二九戶，為本公司成立至今所推出之最高層住宅大廈。
8月5日	慶祝創業30週年，名譽董事長、特別顧問核發半個月特別獎金。
8月13日	資本額突破壹佰億元。
8月26日	舉辦「創業30國泰建設酬賓華會」房屋促銷活動。
9月14日	慶祝創立三十週年，出版「國泰建設30年史」一書。
11月19日	台北天廈系列「雕之森」榮獲「第二屆中華建築成屋全國金石首獎」及「成屋類住宅高層組台北地區金石獎」。

民國八十四年

3月24日	推出桃園「國際大郡」第一期「巴黎花都」，啟動國際大郡系列造鎮計劃。
4月14日	推出新竹「荷蘭村」第一期，開啟新竹造鎮計劃。
8月11日	舉辦「國泰建設超值大滿貫酬賓華會」房屋促銷活動。
10月5日	新竹「荷蘭村」榮獲第三屆中華建築全國金石首獎。

民國八十五年

5月24日	假國泰人壽大樓召開卅二屆股東常會。會後董監事會議一致推選李奕世先生為董事長，吳明輝先生為總經理。另敦聘前任董事長李肇基先生為本公司常務顧問。
6月9日	霖園關係企業與雲門舞集一同舉辦「大樹成長，文化生根」戶外公演活動。
8月8日	霖園關係企業捐贈壹億貳仟萬元，作為捐贈賀伯颱風賑災之用。
8月16日	實施「感恩的心」特惠購屋活動。
8月25日	推出淡水「霞關」，本案為本公司首次於該區推案。
10月	榮獲天下雜誌1996年台灣領導企業聲望調查為「產業最佳聲望標竿企業」。
10月25日	霖園關係企業與台北市政府於台北市政府前市民廣場，合辦「超級市民、銳舞狂歡」舞會活動。

民國八十六年

2月20日	霖園關係企業與台北市政府合辦「嬉春燈、鬧元宵」台北燈節活動。
6月11日	資本額突破壹佰伍拾億元。
6月26日	公司參加內政部營建署「中華民國第一屆住宅社區金獎」頒獎典禮。
6月28日	霖園關係企業與雲門舞集合辦「大樹成長，文化生根」戶外公演活動，於台中市省立體育場熱烈開鑼，演出雲門經典舞作「紅樓夢」，現場湧進萬名觀眾。
8月22日	實施「人人有禮」特惠購屋活動。
10月25日	與台北市政府於基隆河大佳段運動公園合辦「力拔山河」萬人拔河及仿漢代足球活動。

民國八十七年

2月21日	霖園關係企業與台北市政府合辦「燈峰照吉」台北燈節活動。
4月1日	公司納入勞基法適用範圍。
4月	霖園關係企業贊助雲門舞集舉辦戶外公演活動「霖園辦桌」，分別於台北、台中、高雄、花蓮各辦一場，均獲當地觀眾熱烈讚賞。
4月20日	公司獲頒由內政部營建署與中華民國建築投資商業公會全國聯合會主辦之「建築投資業識別標誌」。
9月4日	實施「有購多禮」特惠購屋活動。
10月29日	新竹荷蘭村一、二期獲頒「第六屆中華建築金石獎」。
12月7日	董事長李肇基先生就任。

民國八十八年

3月2日	霖園關係企業與台北市政府合辦台北燈節活動。
4月1日	實施「幸福999」購屋特惠專案活動。
6-11月	霖園關係企業贊助雲門舞集舉辦戶外公演活動，分別於台北、嘉義、花蓮各辦一場、台中二場，均獲當地觀眾熱情回應與讚賞。
9月4日	「幸福999」特惠購屋活動。
9月	921大地震後，發起員工一日捐，併同集團企業，共捐款參億伍仟萬元。
10月	天下雜誌邀請專家學者票選之優良營建業企業標竿活動，本公司名列第二名。
12月2日	桃園英倫皇家獲頒「第七屆中華建築金石獎」。
12月31日	本年度營業額突破壹佰億元。

民國八十九年

1月14日	霖園關係企業名譽董事長蔡萬霖先生榮膺李總統登輝先生頒授「二等景星勳章」殊榮，用以表彰其在學術教育、社會福利、衛生福利、衛生醫療等方面，對國家社會的卓越貢獻。
3月20日	國泰人壽、國泰建設與華納威秀公司舉行簽約合作儀式。(天母購物中心)
4月7日	舉辦「龍騰2000」購屋特惠專案活動。
4月30日	公司獲頒由內政部營建署與中華民國建築投資商業公會全國聯合會主辦之「建築投資業識別標誌」。
5月20日	名譽董事長蔡萬霖博士榮聘為總統府資政。
6-7月	霖園關係企業贊助雲門舞集舉辦戶外公演活動，分別於花蓮、南投、高雄、台北各辦一場，均獲當地觀眾熱情回應與讚賞。
8月11日	「國泰建設三十六週年慶特惠購屋專案活動」正式起跑。
10月27日 -12月25日	第一次實施庫藏股。

民國九十年

2月	派遣一組專業人員赴上海、北京考察，開啟大陸市場調研工作。
3月2日	舉辦『3721』特惠購屋活動。
7-10月	霖園關係企業贊助雲門舞集舉辦戶外公演活動，分別於台北（7/28）、台南（8/24）及高雄（10/13）各辦一場，均獲各地觀眾熱情回應與讚賞。
10月20	逐步導入電子公文作業系統。

民國九十一年

3月12日	國泰建設文化教育基金會與民生報共同主辦、匯通銀行協辦之「社會新鮮人講座」。
3月17日	2002年「台北國際國道霖園馬拉松」於 3月17日在中山高速公路五股至汐止路段舉行，由本公司文教基金會贊助，為成立二十年來首度跨至體育領域。
4-8月	霖園關係企業贊助雲門舞集舉辦戶外公演活動，分別於新竹(4/6)、屏東(4/20)、臺北(8/3)及宜蘭(8/10)各舉辦一場。
5月16日	劉秋德先生接任董事長。
8月1日	公司新企業識別系統 C I S 啟用。
8月1日	組織系統調整成四個管理處，下設各部室及分公司，並以部室為中心，推動公司各項業務。
8月1日	薪資制度由職階制轉置為職等職級制。
8月16日	舉辦「38週年慶」特惠購屋活動。
9月17日	榮獲行政院文化建設委員會頒發第五屆「文馨獎一銀獎」。

民國九十二年

1月	公司榮獲突破雜誌二〇〇三年台灣區消費者心目中理想品牌調查排行榜建設公司第一名。
2月27日	首次發佈「國泰房地產指數」記者會。
4月	公司榮膺租售報導(住展雜誌) 消費者心目中認為最優良的十大建設公司第一名。
8月1日	舉辦「39週年慶」特惠購屋活動。
11月30日	中華信評授予本公司長、短期信用評等分別為「twBBB」及「twA-3」。

民國九十三年

1月6日	公佈員工優退辦法，4月30日前適用。
1月29日	本公司營業部通過ISO 9001-2000認證。
5月14日	張清樞先生接任總經理。
6月	連續二年榮膺租售報導消費者心目中認為最優良的十大建設公司第一名。
6月4日	推出「國泰御園」，為公司首個都市更新推案。
6月7日	新光三越承租天母購物中心，簽訂備忘錄並召開記者會。
9月1日	設置稽核組直屬總經理。
9月1日	董事會通過將台中、台南、高雄分公司簡併為中南區辦事處。
9月	慶祝創立四十週年，出版「國泰建設40年史」一書。
9月10日	舉辦「國泰40．幸福開始」特惠購屋活動。
9月27日	名譽董事長蔡萬霖先生辭世。
11月1日	制定資訊安全政策。
11月16日	獲頒第七屆文馨獎。
12月	獲得中華信評信用評等(twA-)。

民國九十四年

3月11日	國泰建築經理公司成立。
3月20日	參與2005年北區建築大展展出。
6月10日	黃陸雀先生出任本公司副董事長。
11月15日	獲得中華信評信用評等(twA-)。

民國九十五年

1月1日	稽核組改隸直屬董事會。
5月2日	榮獲讀者文摘「非常品牌」建設公司白金獎。
6月30日	取得世華國際租賃股份有限公司全部股權。
7月28日	獲頒第八屆文馨獎。
9月26日	黃陸雀先生出任本公司董事長。
11月2日	自即日起每週五員工可穿著便服上班。
11月17日	獲得中華信評信用評等(twA-)。

民國九十六年

1月1日	生日禮金發放改為「泰贈點」撥入員工在國泰福利網的「點數存摺」帳戶。
1月20日	制定本公司「涉外業務人員提高對外職稱辦法」。
4月9日	開發部成立「專案開發組」，專職進行都更開發業務。
4月25日	榮獲讀者文摘「信譽品牌」建設公司金牌獎。
5月24~27日	參與經濟日報舉辦的房地產交易博覽會展出。
6月14日	節金發放方式改為泰贈點或現金，二擇一。
8月6日	導入總公司對外「重大訊息說明記者會」視訊會議。
8月6日	制定本公司「職務授權及代理人管理辦法」。
11月13日	獲得中華信評信用評等(twA-)。
12月30日	制定本公司「勞工安衛生工作守則」。

民國九十七年

5月20日	本公司營業部通過ISO 9001-2000續評認證。
7月12日	與亦宛然掌中戲劇團合辦「第一屆大台北國際偶戲節」。
8月1日	正式導入新的股務系統。
10月30日	獲得中華信評信用評等(twA-)。
11月12日	獲頒第九屆文馨獎銅獎。

民國九十八年

2月20日	啟動「民生建國」都更案。
2月25日	啟動「南港成功新城」都更案。
3月9日	導入工作週報制度。
3月12日	開始導入新核心ERP系統。
3月15日	霖園集團員工「一日志工，讓愛轉動」關懷活動。
6月19日	訂定本公司經理人報酬支給準則以及本公司董事及監察人酬金給付準則。
7月17日	制訂本公司「採購作業辦法」。
8月26日	董事會通過採用國際會計準則(IFRS)之因應計畫暨預計各季執行進度控管報告。
9月9日	制定本公司「天然災害受災員工急難救助要點」。
11月5日	獲得中華信評信用評等(twA-)。

民國九十九年

4月29日	董事會通過向經濟部投審會提出赴大陸投資不動產開發業申請案。
6月17日	導入新人事薪資系統。
8月6日	委託Career就業情報有限公司辦理公司「人才評鑑系統暨人才適職工作分析」。
8月7日	獲頒第十屆「文馨獎」殊榮。
9月1日	新核心ERP系統正式上線。
9月26日	完成公司「工作標準作業流程(SOP)手冊」。
10月6日	公司股票全面無實體轉換日。
12月	制定本公司「五年發展計畫」。

民國一〇〇年	
2月24日	修訂本公司「組織規程」及「辦事細則」。
3月17日	轉投資成立國泰健康管理顧問公司，跨入健康管理(健檢及產後護理)新事業。
3月17日	董事會通過增設投資管理部，以及赴大陸上海設立「管理諮詢公司」申請案。
5月11日	舉辦全公司「關鍵績效考核指標(KPI)」專案訓練課程。
5月18日	修訂經營管理委員會組織規程；增設營業企劃小組、營建成本小組、都市更新推動小組、建材設備檢討小組及其辦事準則。
5月26日	設立台霖管理諮詢(上海)有限公司。
6月10日	張清樾先生升任本公司董事長兼任總經理。
6月24日	合併世華國際租賃股份有限公司。
9月14日	設置薪資報酬委員會。
10月7日	董事會通過授權董事長在新台幣60億額度內分案投資大陸。
10月29日	地產集團各公司參加100年度霖園集團家庭日，在觀山河濱公園橋下廣場舉辦。
11月4日	推出新店光明街「國泰雙璽」個案，領先同業，首度打出雨遮不登記不計價策略。
11月26~27日	參加「台灣證交所」主辦之「上市公司博覽會」，並榮獲「最佳攤位造型獎」。

民國一〇一年

1月1日	導入工作進度管理系統。
1月18日	訂定「董事及監察人薪酬給付準則」、「董事及監察人績效考評準則」、「經理人薪酬給付準則」、「經理人績效考評準則」。
2月13日	啟動「國建大樓」都更案。
2月16日	啟動「本柵公寓」都更案。
3月7日	「國泰TWIN PARK」由澳洲DBI設計，是公司首次委託外國建築設計團隊設計的建案。
3月9日	設立CCH Commercial，做為投資大陸商用不動產平台。
3月21日	轉投資成立國泰商旅公司，跨入旅館新事業。
4月6日	成立加恒(上海)置業公司，購買嘉定區南翔商場，為公司投資中國的第一個項目。
5月2日	建置海外子公司電子公文作業。
6月1日	「國泰雙璽」、「國泰璞匯」榮獲「國家卓越建設獎—最佳規劃設計類」之金質獎；「國泰一品」、「美術觀道」榮獲「國家卓越建設獎—最佳施工品質類」之金質獎。
6月15日	實施股東會電子投票。
7月2日	朱銘雕塑「掰開太極」自國建大樓搬遷至國際大樓中庭。
7月5日	國建大樓更新案委由澳洲DBI進行整合設計。
9月11日	導入BIM建築資訊模型系統。
9月20日	「瑞安璞石」榮獲「中華建築金石獎—優良施工品質類」之金石首獎；「國泰天母」榮獲「中華建築金石獎—優良規劃設計類」之金石獎。
10月4日	組織調整：1.管理部秘書組併入管理部行政組及增編法務組。2.財務部出納組更名為財務部財務組。3.開發部企劃組更名為開發部土地開發組。4.開發部市場研究組更名為開發部企劃管理組。5.開發部投資開發組更名為開發部專案開發組。
10月27日	101年度霖園集團家庭日在觀山河濱公園橋下廣場舉辦。
10月31日	「仁愛築綠」榮獲「國家建築金質獎—施工品質類」之金質獎及全國首獎；「YOO馥建築」榮獲「國家建築金質獎—規劃設計類」之金質獎。

民國一〇二年	
1月1日	確立三大核心價值「誠信、當責、創新」。
1月1日	正式採用IFRS。
2月21日	國泰天母工地參加台北市政府環保局舉辦之營建工地(一般工程組)5S評比榮獲優等獎。
3月1日	新加坡大學來訪。
3月27日	完成檢討五年發展計畫。
3月29日	竹北高鐵特區推出「國泰TWIN PARK」建案，為本公司竹北首次推案，亦是公司推戶突破五萬戶之工地。
4月17日	大陸圍海控股集團來訪。
4月23日	建置手機版公司網站。
4月30日	訂定「誠信經營守則」及「道德行為準則」。
5月31日	國家卓越建設獎頒獎，「國泰TWIN PARK」獲頒最佳規劃設計類卓越獎；「國泰賦格」及「森林觀道」獲頒最佳施工品質類金質獎及特別獎。
6月21日	取得上海陸景置業公司股權，投資上海金橋商業地塊項目。
8月1日	導入GIS地理資訊系統。
8月12日	訂定「本公司獨立董事職責範疇準則」。
8月16日	「國泰TWIN PARK」取得候選綠建築證書，為公司首次申請綠建築標章之建築。
9月25日	「頤湖苑」獲得中華建築金石獎優良規劃設計類之金石首獎。
9月27日	朱銘雕塑修護完成。
10月10日	102年度霖園集團家庭日在大佳河濱公園高速公路橋下廣場舉辦。
10月30日	「綠博苑」獲得國家建築金質獎規劃設計類金質首獎；「國泰R13馥建築」獲得規劃設計類金質獎。
11月19日	新大樹及新CI啟用。

民國一〇三年

3月5日	二度檢討五年發展計畫。
3月26日	國泰天母工地二度參加台北市政府環保局舉辦之營建工地(一般工程組)5S評比獲得優等獎。
4月18日	制定公司暨子公司「投資人關係管理準則」及「投資人訊息揭露作業辦法」。
4月29日	慶祝公司成立五十週年，於公司現址台北國際大樓一樓中庭廣場舉辦全體員工大合照。
5月2日	推動公司組織優化專案幹部啟動會議。
6月6日	召開股東常會，選任獨立董事三名，並將額定資本額提升為新台幣貳佰億元。
6月13日	國家卓越建設獎頒獎，「國泰層峰」及「文海硯」獲頒規劃設計類金質獎。
6月26日	推動公司組織優化專案全員啟動會議。
9月12日	慶祝公司成立五十週年，上午假國泰金融中心國際會議廳舉辦歡慶茶會及建築成果回顧展；同場地，下午舉辦房地產專業講座；晚上於遠東國際大飯店舉辦全體員工餐會。
9月13日	延續五十週年慶活動，併同國泰家庭日，於淡水農場舉辦員工及家眷趣味競賽活動。

編輯後記

五十年來，國泰建設從小樹長成大樹，歷經萌芽成長、堅實茁壯、穩健躍進、創新奮進、宏觀精進等階段，期間的喜怒哀樂酸甜苦辣，並非任一個人或任一篇文章可以道清楚、講明白的，但大家都有一份心，即國泰人關心國泰事的心，期望藉由隻字片語、過往照片的呈現，讓前輩先進們半世紀來為這家公司的付出奉獻得以永續傳承；也讓後輩徒孫們有所本的繼續為這家公司努力打拼。

民國102年4月12日成立「國泰建設50年史」編輯委員會，下設編輯、撰述、審稿三個工作小組，小組成員莫不殫精竭慮，以達成十年才一次的歷史任務為最高職志，編撰期間每個月定時召開撰稿幹事會議，追蹤進度、分享心得。之後，針對廠商設計稿的校稿、審稿、編輯稿件等，亦耗費編撰同仁們無數時間精力，由於時間壓力，每每徹夜或假日加班趕件，為的是完成一本記載國泰人關心的國泰事。

編輯委員會努力廣泛蒐集文件、照片、文物等記錄資料，之後，細心研讀內化，並以最客觀的筆墨文字刻畫出一篇篇的稿件，忠實的將五十年來的點點滴滴，化成有系統的章節，並以圖文照片呈現，讓昨日的國泰事躍舞於紙上，給今日的國泰人夙典傳承，也給未來的國泰人可站在巨人肩上持續發揚光大。

有限的時間，在各部處室同仁竭盡心力且無私的配合下，「國泰建設50年史」才逐漸誕生。由於人力資源有限，復因資料繁多，取捨不易，雖經同仁們悉心編纂，但仍難免有遺漏或失誤之處，尚請各位前輩先進不吝指教，俾日後再行補正，謹誌 謝忱！

國泰建設五十年史編輯委員會 謹誌

民國一〇三年九月

國泰建設五十年史編輯委員會

召 集 人：張清樾

副召集人：郭維坤

編輯委員：蔡宗諺、董自立、林清樑、李得榮

執行編委：林清樑

總 幹 事：鄭國強

副總幹事兼主編：劉邦和

編輯幹事：林倩鈴、林國智、徐雋堯、康芬萍、許健龍

許琇雅、黃聯鑫、楊博善、廖致傑、練維棟

郭雅玫、郭巍嵩、盧文崇、陳佳延、陳怡君

陳雅惠、蔡啟清、鍾超平、謝鋒明、顏吟純

簡仲德、簡汶杰

(以上依姓氏筆劃順序)

主辦編輯：開發部

版面設計：歐立吉諾廣告行銷有限公司





國泰建設
Cathay Real Estate

台北市敦化南路二段218號2樓 電話：02-2377-9968 網址：www.cathay-red.com.tw

國泰地產集團