

F O R A B E T T E R L I F E

SINYI GROUP

工 學 手 冊



嘉和



信義品牌 江翠水岸 藝文首景

GRAND RIVERVIEW, GRAND SCENERY.

萬坪435藝文特區首排 人文沃土

基地美學 珍稀完整街廓



現場鳥瞰空拍實景拍攝
部分經電腦修飾參考示意圖

江翠重劃區倚著大漢溪，暈染成優美的江翠川畔；

【信義嘉和】得天獨厚坐擁藝文特區第一排；

至高、至遠、至深，無邊的壯闊，層層疊疊無限深邃的景色，
置身江翠川畔最壯闊的山水畫軸，至珍至稀，絕無僅有！



基地

新月橋

新海橋

大漢橋

生態濕地

板橋國中

文丘公園

435 藝文特區

荷花公園

國光公園

國光國小

新板特區

—— 品牌首創 領先業界的誠信思維 ——

實踐信義品牌的核心理念

人本 · 誠信 · 透明

Global Brand, Global Vision.

1984

率先採行「不賺價差」，
兩段式收取固定比例服務費，確保服務品質。

1992

推出業界保障最高「漏水保
固制度」，保障客戶權益。

1996

率先全面實施「成屋履約保證制度」。

1989

首先推出「不動產說明書」。

1993

推出「購屋全面保障制度」。

2004

首推「合理交易透明化制度」，
主動提供成交行情供買賣雙方
定價及購買參考。

將「漏水保固屋齡」由 20 年提
高為 30 年，創業界新高。

2005

房仲業首創「手機看屋」服務，方
便顧客房訊隨身查，走到哪查到哪。

2007

針對海砂屋、輻射屋、漏水屋
與交易安全問題，首創「購屋
四大保障」，提供完整守護。

2011

信義房屋全球首創推出
「凶宅安心保障服務」。

2014

信義房屋首創「數位宅妝」服務。

2013

房仲第一！信義居家服務中
心通過 ISO9001 認證，為消
費者把關「廠商嚴選」。

2018

信義房屋攜手富邦產險，
首創房東出租送凶宅險。

2019

業界首創！信義房屋推「蟲
蛀保障服務」最高 30 萬元。

品牌業績 人本思維 從心出發

建築以服務高質生活為出發 空間以人性舒適尺度為標準



信義開發 成立於 2012 年，為信義房屋百分之百投資子公司，以信義品牌開發投資興建個案為主要業務，在台灣、大陸兩地推案，信義開發堅持集團一貫的服務品質，以家園構思為出發點、推動建案社區整體營造，將土地環境與人做最完美的連結，讓家不只是家，是充滿感情與溫度的居所。目前個案有天母信義謙石、板橋永翠兩規劃案，以及上海信義嘉庭、無錫信義、山水嘉庭等案。信義開發 2025 年願景推案至少 5000 戶，正積極佈局雙北，持續深耕社區價值。

山水嘉庭

信義謙石

信義嘉庭

Architects Profile

建築團隊 信義開發領軍 當代首席人文大師

建築界的東方詩哲
以人文書寫建築之詩 **劉偉彥** 建築師



現任劉偉彥建築師事務所
雅門建築師設計群主持人
台灣大學建築暨城鄉研究所碩士
逢甲大學建築系講師
台中市政府環境影響評估審查委員
台中市建築師公會理事

再現跨文化「詩想」的共性與特性，也能施展生物氣候學的生態理念；更能以反身性歷史計劃重構那具文化創新的城市建築主體性。設計的核心價值，就在全球巨型城市集居過程中，持續營造出「具有家的本質」的地方空間，能以原我的唯一性對抗大量複製而流動的商品化社會。

大台中建築師公會首屆建築師傑出貢獻獎
台灣住宅建築獎(07、09、11、16年)
台灣住宅建築獎最佳集合住宅類第一名
國家建築金質獎四座首獎榮譽
第二屆中華民國營建署社區金獎

2014-2018 年台中市都市空間設計大獎
2014-2017 年中華民國國家建設卓越獎
2006 年上海市優秀住宅勘察設計協會獎
全球排名百高摩天樓的建築師(高 289 米, 第 88 名)
全球最高最大量體, 美國 LEED 綠建築金級認證

惠宇大聚



國美天藏



寶璽高第

建築團隊 信義開發領軍 當代首席人文大師

台灣 BIM 設計先趨
以科技解析建築之魂 **林煒郁** 建築師



忠泰和

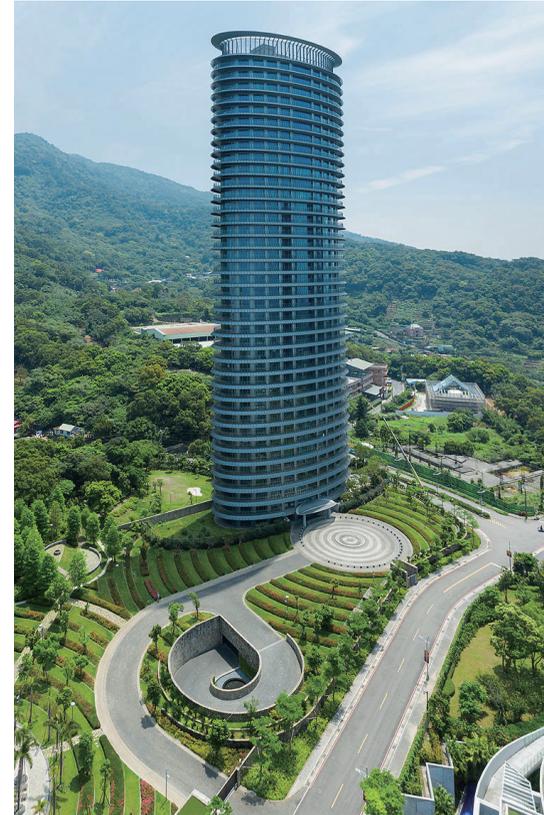


現任林煒郁建築師事務所主持人
文化大學建築研究所碩士
中華科技大學建築系講師
台北市建築師公會資訊委員會主任委員
全國建築師公會 BIM 小組委員

林煒郁建築師擁有十八年之設計及工程經驗，曾經參與多件辦公大樓、醫院、旅館、體育館、商場、廠辦、劇場、宿舍、住宅等新建之規劃設計及專案管理工作。因應目前世界先進國家之趨勢，於民國 98 年即率先採 BIM (Building Information Modeling) 之建築設計方式，大幅縮減繪圖時間、人工校對及修改，也增進執行效益與圖面正確完整性。

建築團隊 信義開發領軍 當代首席結構工程

結構界的匠心職人
以安心建構建築之實 **林秉勳** 結構技師



天境 360



現任哥倫布工程顧問有限公司負責人
台北市結構工業技師公會特殊結構審查委員
國立台灣大學土木工程系
國立交通大學土木工程研究所
林同琰工程顧問有限公司結構工程師
凱巨工程顧問有限公司經理

哥倫布工程顧問有限公司成立於 2001 年，完成設計案中，包含各種不同類型之建築物諸如古蹟、歷史性建築物、博物館、住商大樓、旅館、學校、醫院、車站、橋樑等新建工程。對於鋼骨結構鋼筋混凝土結構等構造物或超高層建築結構，皆有豐富之設計與施工監造經驗。

建築團隊 信義開發領軍 當代首席結構工程

善與人同 郭鵬霄 董事長
服務為本



- 2006 年 金石首獎 - 璞真 - 本因坊
- 2009 年 金石首獎 - 普昇 - 日曜山嵐
- 2010 年 白金首獎 - 敦年忠誠
- 2011 年 金石首獎 - 敦年臻美
- 2012 年 金石首獎 - 天母紘琚
- 2013 年 白金首獎 - 敦年凱旋大道
- 2014 年 金石首獎 - 永鼎國璽
- 2016 年 國家優良營造商認證標章
- 2018 年 金石首獎 - 永鼎皇朝

亟盼所有同仁都能以溝通、交流、和諧與關懷來化解不同的意見，消除自我本位的危害，處處為人設想，處處與人為善；予人服務。必能相扶持，團結起來攜手共進，以創美好的未來。



凱旋大道



永鼎帝京



示意圖

BIM 建築技術

接軌國際 先進建築資訊模型 強化專業整合

先用電腦把建築蓋一遍
事先預見結構機電管路



規劃



設計

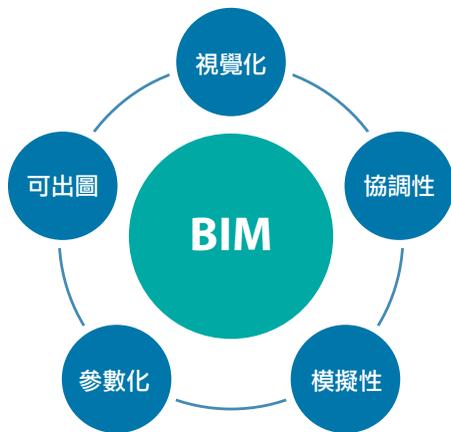


施工



營運

Building Information Modeling



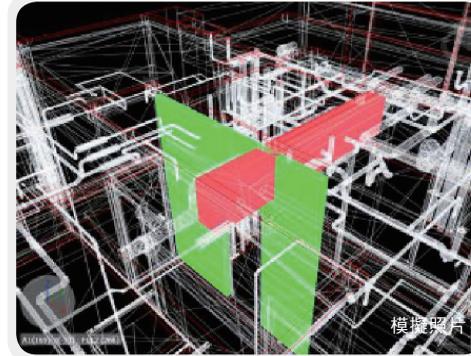
建築資訊模型 BIM

信義領先業界，將 BIM 導入建物系統，並建置專業團隊，讓個案從前期規劃設計開始，即將系統導入，進而展開施工管理及後期之建物維護，確保建物品質。

整合建物三大領域之資訊（建築、結構、機電），提供顧客更高品質及安全舒適的住居環境。

以具有 BIM 技術內涵之 3D 軟體工具為運作載體，包括**規劃**、**設計**、**施工**、**營運**等各個階段。

— 優勢 —



專業整合 - 設計方面

前期找出圖面錯、漏、碰、缺。



專業整合 - 施工方面

現場精細化管理，必免現場施工錯誤造成返工及品質降低。



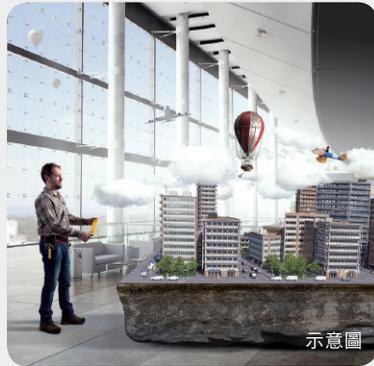
專業整合 - 檢討方面

3D 視覺化的討論，不在相互猜對方是否聽得懂。檢討落實，施工錯誤降低。

— 優 勢 —

設計強化一次做對

- 利用模型降低圖紙中錯漏（如：平立剖不一致等）。
- 改善剖圖繪製不易。
- 減少多工作業造成溝通上差異如：現實不可控因素。
- 彌補二維圖紙不易表現三維空間。



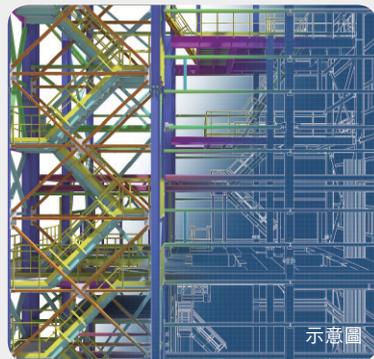
品質提升

- 利用模型降低視圖解讀差異。
（如：施工單位視能力經驗有別（如客人參與造成認知差異形成不可控因素導致不斷修改）。
- 模擬工序（如：快速理解標準工法）

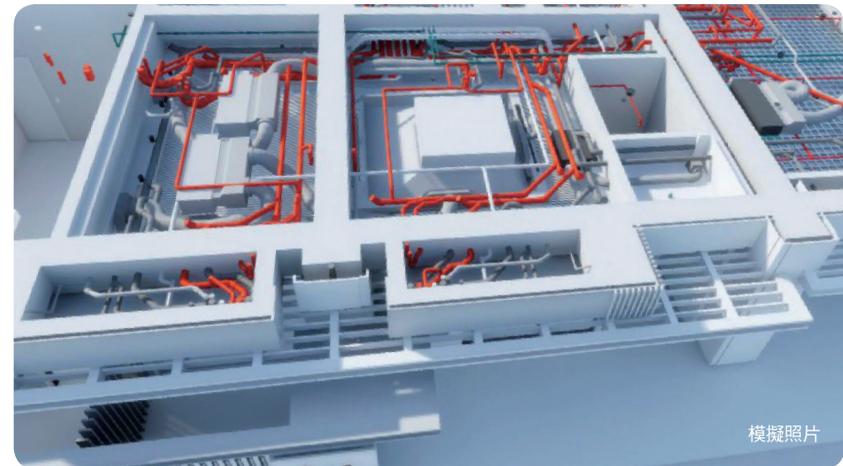


空間優化最適化

- 空間設計管線優化，最適化方案將空間還給客戶。
- 整合機電管路拉高天花板
（如：廚房、衛浴、陽台及公設空間）。



— 模 擬 性 —



施工圖

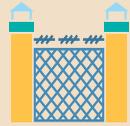


— 實 績 —



住宅大樓

文華苑
南港甲子園建案



休憩工程

文華酒店
環球購物中心
花蓮海洋渡假園區



示範建築

MEGA House



辦公大樓

中興大樓
CECI 新企業總部大樓



廠房工程

華航園區模擬機大樓
南科汙水處理廠
柳營科技工業區



公共工程

捷運松山站及三民站、高雄捷運 R24 車站、高雄鐵路地下化車站設計、
捷五共構案、花博主場館、鐵改局高雄美術館站、台灣光子源工程、
高等研究園區計畫、台大兒童醫院

建物生產履歷

從源頭把關 從一而終 透明嚴謹

凡走過必留下足跡…

[建物生產履歷] 是建築的另一種身份證

信義開發源於集團立業理念，為客戶堅持把關，從材料溯源管理到秉持職人精神的細心管控，品管不只在客戶看得到的範圍，而是全程管控。透過建物生產履歷讓精心規劃的品質與建物興築過程資訊全透明，達到讓消費者安心，進而信任，也讓建物本身更保值。

結構安全是住宅的根本，而完整的防水系統是舒適居家的基礎，但是這兩者對居住安全息息相關的重要產製過程卻是消費者看不到的，過去只能仰賴業者良心與參差不齊的技術能力，信義開發完整的幫客戶把關，並負責任地把資訊透明公開。



示意圖

— 結構篇 —

客戶看得到、摸得到的是建築裝修面層，然而好的裝修卻植基於好的結構品質，只是可惜的是這部份在業界是最不透明的。

信義開發在這最細微、最不為人知之處做到如下生產履歷：



結構設計耐震系統驗證

委由結構技師公會第三方，進行結構設計是否符合耐震六級標準的審查，在地震帶的台灣可以買到安心的住宅。



透明化的結構體工程檢驗

以戶為單位的施工查驗報告，細微至每一根柱、每一檁樑、每一堵牆、每一片板的結構體鋼筋施工完成檢驗照片，提供客戶載記詳細的結構體內部透明化過程。



材料溯源管理

混凝土（砂、石、水泥及其他添加劑）、鋼筋材料從產地至廠製及運送抵工地之溯源管理，輔以出廠證明及 SGS 實驗室材料檢驗報告，確保結構建材品質，符合設計要求標準。



線上監工系統

提供客戶遠端線上監工影像服務，施工過程全公開，體現信義集團說到做到的承諾。



完整結構體生產履歷報告

整合專案現場施工現況圖文資料、檢測報告、查證紀錄，讓消費者了解看不到的品質管控，架構完整的結構安全認證，讓客戶住得放心。



— 完整的防水系統架構 —

您知道選用不當防水材會水解嗎？

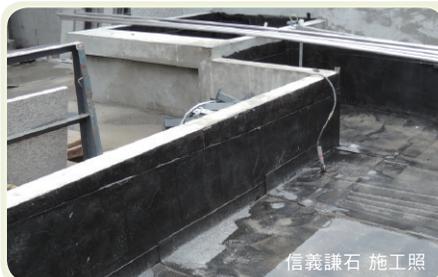
信義開發從防水材料的規劃選用、材料試驗與出廠證明，以及現場的施作管理，並進行多階段 72 小時防水試驗，架構完整的防水系統。



信義謙石 施工照

屋頂防水

在戶外嚴苛的環境下，需要堅強的防護體系**五皮油毛氈**或**聚脲**材質，再加上防水保護層砂漿，構築居家的堅強堡壘。



信義謙石 施工照

水箱防水

唯有選用無毒的防水材質，才能喝得放心。因此選用**無毒高分子複合式防水材**。



信義謙石 施工照

浴室防水

長年潮濕的環境，將造成不當防水材水解，造成居住夢魘，在此考量下，**高分子複合式防水材**，提供安心的防護。



信義謙石 施工照

層間防水

外牆層間及露樑處，特再以**高分子複合式防水材**增強防水效果。



信義謙石 施工照

外牆防水

全棟**外牆 1:2 防水粉刷**打底，構築外牆的防護罩，提供隔絕外部風雨的安心住家。



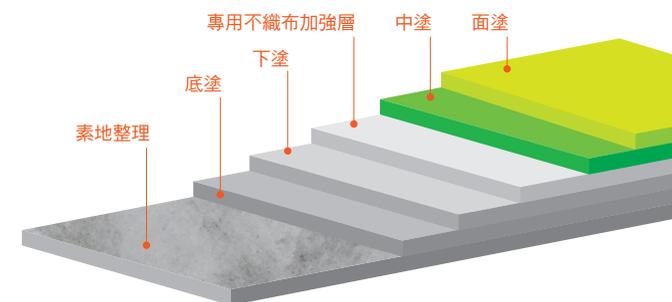
信義謙石 施工照

窗邊防水

窗戶周邊 30CM在外牆防護罩體系下，再以**高分子複合式防水材**提供多重防護。

防水施工管理

防水工程現場進行時，從素地整理→底塗→下塗→**專用不織布加強層**→中塗→面塗；**完整嚴謹施工管理**後進行**72 小時載水試驗**。全程施工管理將進行各階段品管檢測照相記錄，讓消費者看得見、放安心。



安全工法

結構工程 高水泥磅數 連續壁施工法 實築安全結構

耐震六級設計+ 超高7000水泥磅數 建構堅若磐石的穩固家園



耐震六級設計
(0.24G 提高到 0.255G)

混凝土水泥磅數：

7F 以上
4,000 磅

4-7F 底板
5,000 磅

3-3F 頂板
6,000 磅

1-3F 底板
7,000 磅

地下室
5,000 磅

連續壁

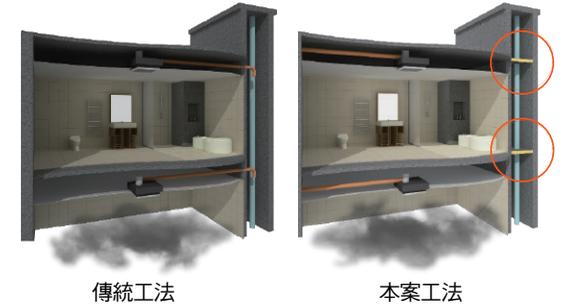
地下連續壁施工法因其剛性大、止水性佳，深開挖期間安全性高，且可作為地下結構物之外牆壁使用。已被公認為深開挖工程施工中之最佳擋土措施施工法。

防火工法 做最萬全的準備 才能更安心的生活

當層遮斷·避免火勢蔓延 當下阻斷·減少火勢擴散

管道間當層遮斷

一般建築管道間為了配管施工方便，會預留開孔，但大樓完工後，如未將預留孔封閉，發生火警易形成煙囪效應災害擴大。本案工程進行時就將各層各戶管道間做區隔封閉配管，避免火場蔓延。



地下室防火系統

停車場送風機與消防總機連控，當火警發生時，送風機立即停止運轉，不再繼續供應新鮮空氣，由於缺乏氧氣助燃，火勢不至於快速擴散。



舒適工法

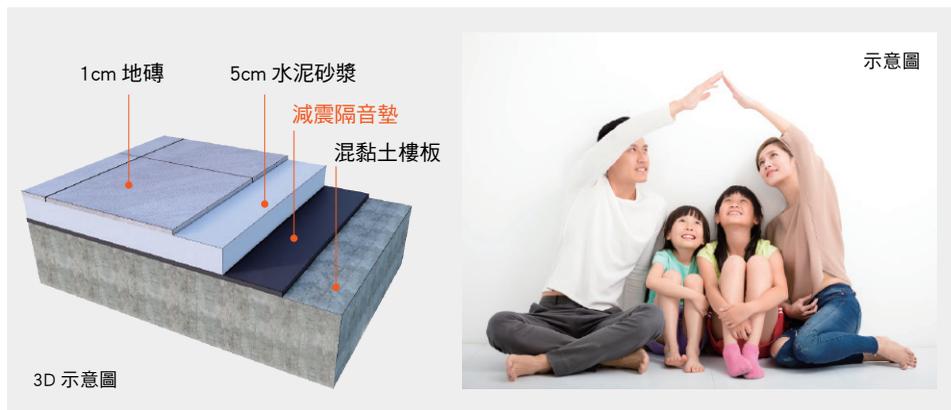
隔音工法 寧靜是生活中重要的心靈品質

營造低分貝居家環境
生活更自在、更舒心

樓上傳來的跑步腳步聲、小孩遊戲拍球聲、深夜裡的馬桶沖水聲，對於客戶幾乎人人都有共鳴，在多樓層集合住宅共同生活的社區中，這些經由樓板而傳導的固體音是最難以隔絕的，創造高品質建築與人人稱羨睦鄰社區的細節就在這裡。

減震彈性隔音墊

聲音就如同水般無孔不入，音波可以經由氣體、固體等作為傳導介面，要隔絕空氣音就要到全面的包覆；而針對集合住宅式大樓的防音的做法，則需注重於固體音的傳導，即水泥鋼筋樓板的傳音，就可應用浮動式隔音層的防音概念，在樓板與地板完成面之間使用減震隔音墊，讓聲音的傳導能被阻隔與緩衝，便能達到良好的防音效果。



— 6 + 6mm 膠合玻璃 —



高透光率

可見光阻隔性小，
提升住宅高透光率。



隔熱省能

主要可阻隔太陽能中紅外線
熱量，減少空調耗能。



高隔音性

噪音阻隔性較傳統玻璃佳。



抗紫外線

阻隔紫外線穿透性，
減緩傢俱褪色、
減少皮膚傷害。

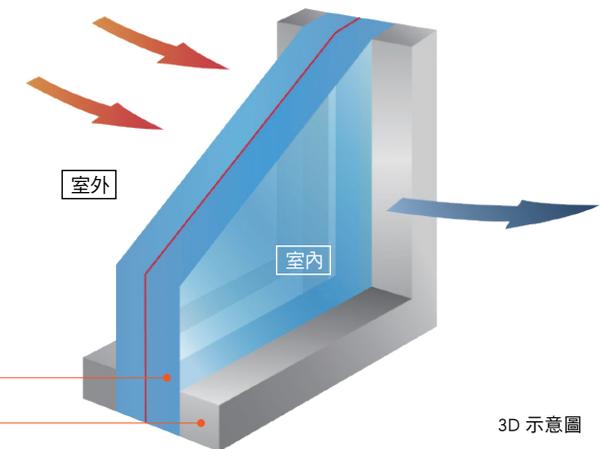


高安全性

因地震或外力造成損害時，
爆裂玻璃不易飛散。

LOW-E 節能膠合玻璃
(面藝文街方向配備)

外層 6mm 膠合玻璃
內層 6mm 膠合玻璃



世界地標級隔音建材 日系領導品牌 高端不二隔音窗

1. **耐風壓**：360kg/m²，耐風壓 16 級風（強烈颱風）
2. **水密性**：100kg/m² / 耐 80 分鐘
3. **介面水性**：ALC 專利工法，高性能防水外框
4. **氣密性**：2 等級
5. **遮密性**：35 db 等級（需搭配 6mm+6mm 以上玻璃）
6. **業績**：

東京都廳 (48F)、
東京天空樹 (634 公尺)、
JR 名古屋車站雙塔 (52F)、
北市 - 基泰忠孝 (37F)、
北市 - 醇建築 (23F)、
北市 - 璞園信義 (20F)



日本 JR 名古屋車站雙塔



東京都廳

品牌	公司特徵	加工組立	材料來源	產品特徵	台灣經營策略
不二	高樓工程為主	日本/台灣擠型 日本/台灣表面處理 日本/五金	台灣	日本相同規格 安全係數較高	不二太天為單一負責窗口， 為不二在子公司。
Y 品牌	低層民宅為主 高樓工程為輔	印尼擠型 印尼表面處理 中國五金	台灣	海外限定版 安全係數較低	Y 品牌台灣子公司，採經銷 商制度，材料施工分開， 較有責任釐清問題。
T 品牌	低層民宅為主 高樓工程為輔	泰國擠型 泰國表面處理 泰國五金	泰國加工 台灣組裝	海外限定版 安全係數較低	中華代理，因中華不加工僅 組裝，設計對應性較差。
三品牌	低層民宅為主 高樓工程為輔	台灣擠型 台灣表面處理 台灣五金	台灣	海外限定版 安全係數較低	與大同鋁業合資公司，採 經銷商制度，材料施工分 開，較有責任釐清問題。

資料提供：不二鋁窗



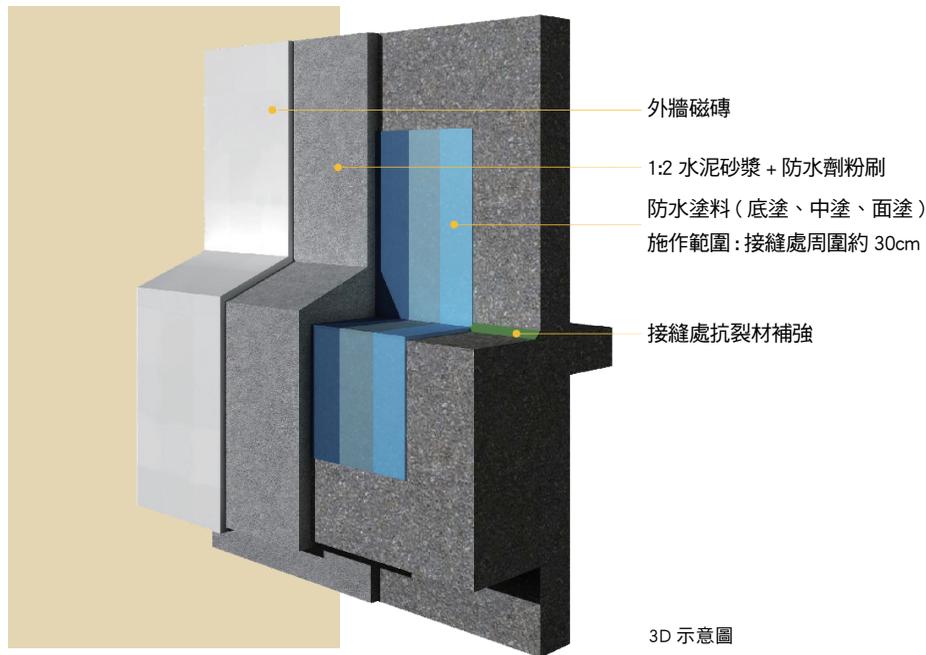
防水工法

抓漏防水無師傅 全憑真材實料

信義開發獨創 三層施作防水工程 層層防護 滴水不漏 歷久彌新

外牆防水

信義開發獨步 參層施作



信義開發
獨步參層施作

- 外露樑洩水坡度，雨水不停滯。
- 角隅接縫處補強、防水層塗刷，轉角接縫不進水。
- 水泥沙漿 + 防水劑粉刷，外牆防水。

— 屋頂防水隔熱 —

結構體

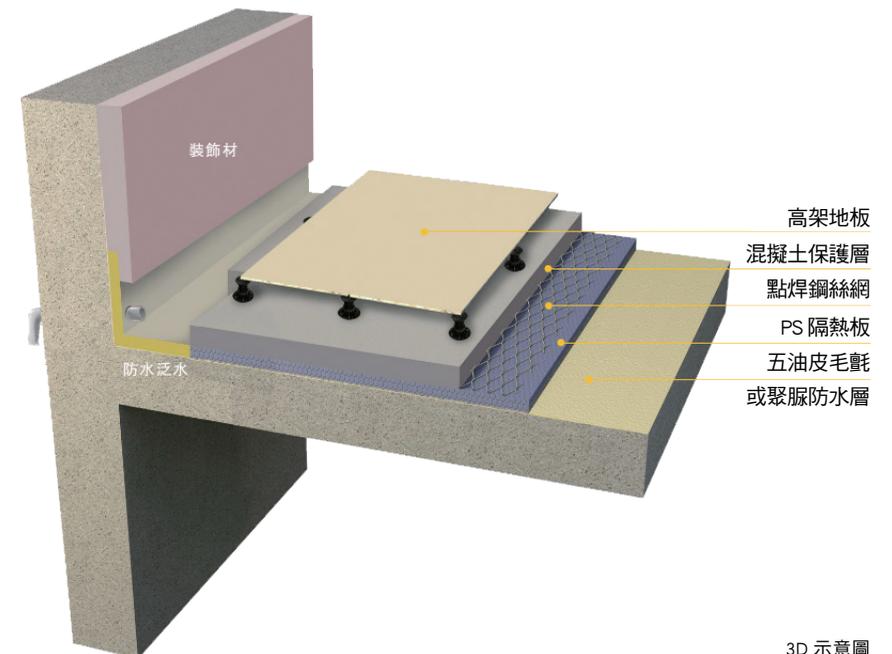
採用五皮油毛氈或聚脲防水材，上鋪隔熱 PS 板加點焊鋼絲網及混凝土保護，連綿堆疊多層防水，防水層施作完成後，全面存水 10 公分，進行 72 小時屋頂試水。

防護層

邊溝施作洩水坡度，採邊溝施作洩水坡度，預防滲水至下層室內空間，嚴密營造真正有效且歷久彌新的防水效果。

屋頂平台

規劃高架地板，隱蔽樓板面配管，兼顧美觀與實用，並輔助隔熱效果，確保頂樓住戶舒適無虞。



3D 示意圖

— 浴室防水 —

- 浴廁輕隔間牆底部於澆置樓板混凝土後施作防水墩座，地坪再塗佈防水膜，並試水 72 小時。
- 乾溼區牆面施作防水層至裝修天花板，再以彈性黏著劑鋪貼磁磚，以達到最佳防水效果。
- 透過乾濕分離技術精密施工，嚴密杜絕滲水，造成上下樓層住戶的困擾。
- 浴室管道嚴謹施作，再增設管道內排水。



3D 示意圖

地坪與立面轉角上下各 10cm 專用不織布補強

貼心工法

在你想不到的地方一樣細心

停電免煩惱 不斷電的貼心讓你很放心
在陽台洗衣也能是一段愉快的時光…

EVERPOLL 愛惠浦全戶濾淨系統

商品特點

- 全機採用 SUS304 不鏽鋼製造。
- 免插電，施工容易，不必加裝壓力馬達，出水量大。
- 體積小，頂樓水塔、室內維修孔、陽台均可安裝。
- 壓損小，初始壓阻僅有 0.3kg/cm²(301pm)。
- 保養費用經濟實惠。
- 投保意外責任險 2200 萬元。



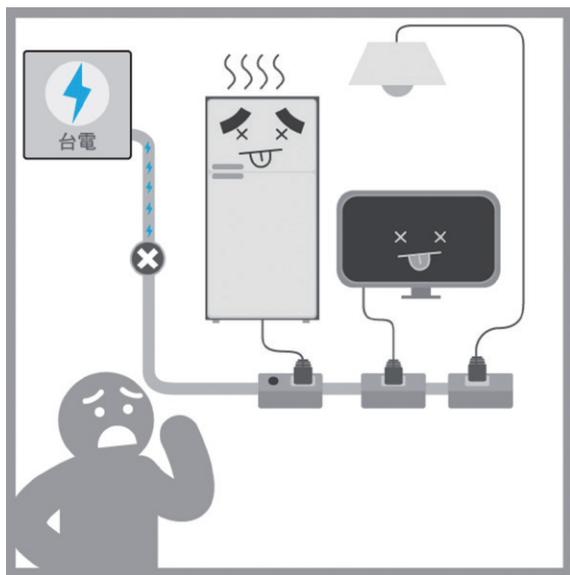
示意照

專利設計

【雙效抗菌濾芯】

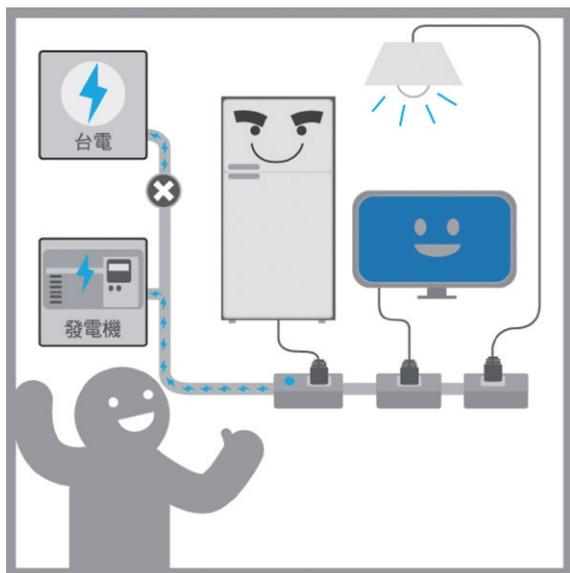
- 第一層：微米複合式纖維摺疊濾芯（無毒 PP 材質濾芯），其孔徑為 1 Micro（微米），去除鐵銹、泥沙等固態雜質及大腸桿菌、霍亂菌、痢疾志賀式菌、沙門氏菌等細菌。
- 第二層：高壓精密活性炭，可去除三氯甲烷、餘氯、農藥、無機化合物、重金屬、異味等有機化合物。

不斷電設備 主臥、客廳電視、冰箱、玄關門燈、智能箱、後陽台熱水器共六處連接發電器



傳統工法

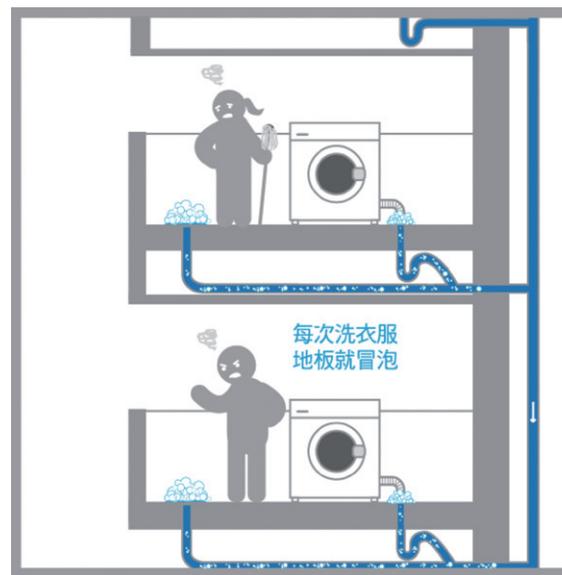
家用冰箱與一般電器使用相同電源，無規劃緊急供電專用迴路設計，當停電時間過長冰箱內食品蔬果易腐壞。



本案工法

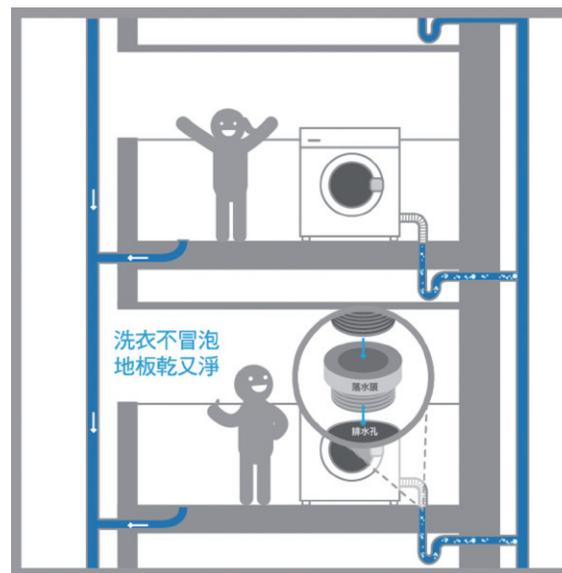
本案採用緊急供電專用迴路，連結緊急發電機。當停電時，智能箱、主臥、客廳、冰箱插座及玄關燈依然可正常使用，避免食品蔬果腐壞，同時也可以藉由電視接收相關消息。

陽台洗衣不冒水



傳統工法

傳統施工方式將陽台洗衣機排水和陽台地板排水共用一支排水幹管，當洗衣機廢水排水時，很容易造成肥皂汙水逆流而從陽台地板排水冒出。



本案工法

將陽台洗衣機排水和陽台地板排水管路分開，且高低樓層分別設置，讓排水更順暢。增設洗衣機專用落水口防止排水壓力倒灌冒泡。

FOR A BETTER LIFE



生活什麼都不缺，就缺這片壯闊綠意...

最稀缺的水岸藝文宅 河風樹海 江翠水岸 435 藝文特區首排



投資興建 | 信義集團 - 信義開發股份有限公司
建築設計 | 林煒郁建築師事務所
外觀設計 | 劉偉彥建築師事務所
景觀設計 | 劉偉彥建築師事務所
公設設計 | 劉偉彥建築師事務所
結構顧問 | 哥倫布工程顧問有限公司
建築結構 | RC 結構
樓層規劃 | 地上 15 層 / 地下 4 層
坪數規劃 | 26 坪、33 坪、38 ~ 49 坪
基地位置 | 新北市板橋區藝文街、藝文一街口
建照號碼 | 108 板建字第 00196 號
企劃銷售 | 信義房屋(股)有限公司 - 信義代銷
不動產經紀人 | 林家正 (102) 北市經證字第 02019 號

信義 嘉和 26-49 坪 人文寓所

貴賓專線 | **02-2954-8888**

接待會館 | 板橋 435 藝文特區 正對面





信義集團 信義開發 誠摯發行