

# 南進建築執業生態

以印尼、泰國、緬甸為例

黃契介、周正明建築師

2018/10/03



## 學歷

國立台北工專建築設計科

國立成功大學建築研究所工程組

國立台灣大學土木系營建工程管理組

專士

碩士

博士候選人



學歷

逢甲大學建築系

國立台灣大學土木系營建工程管理組

學士  
碩士



# 目錄

CH1 風俗與區位

CH2 市場在哪裡

CH3 法令與執法

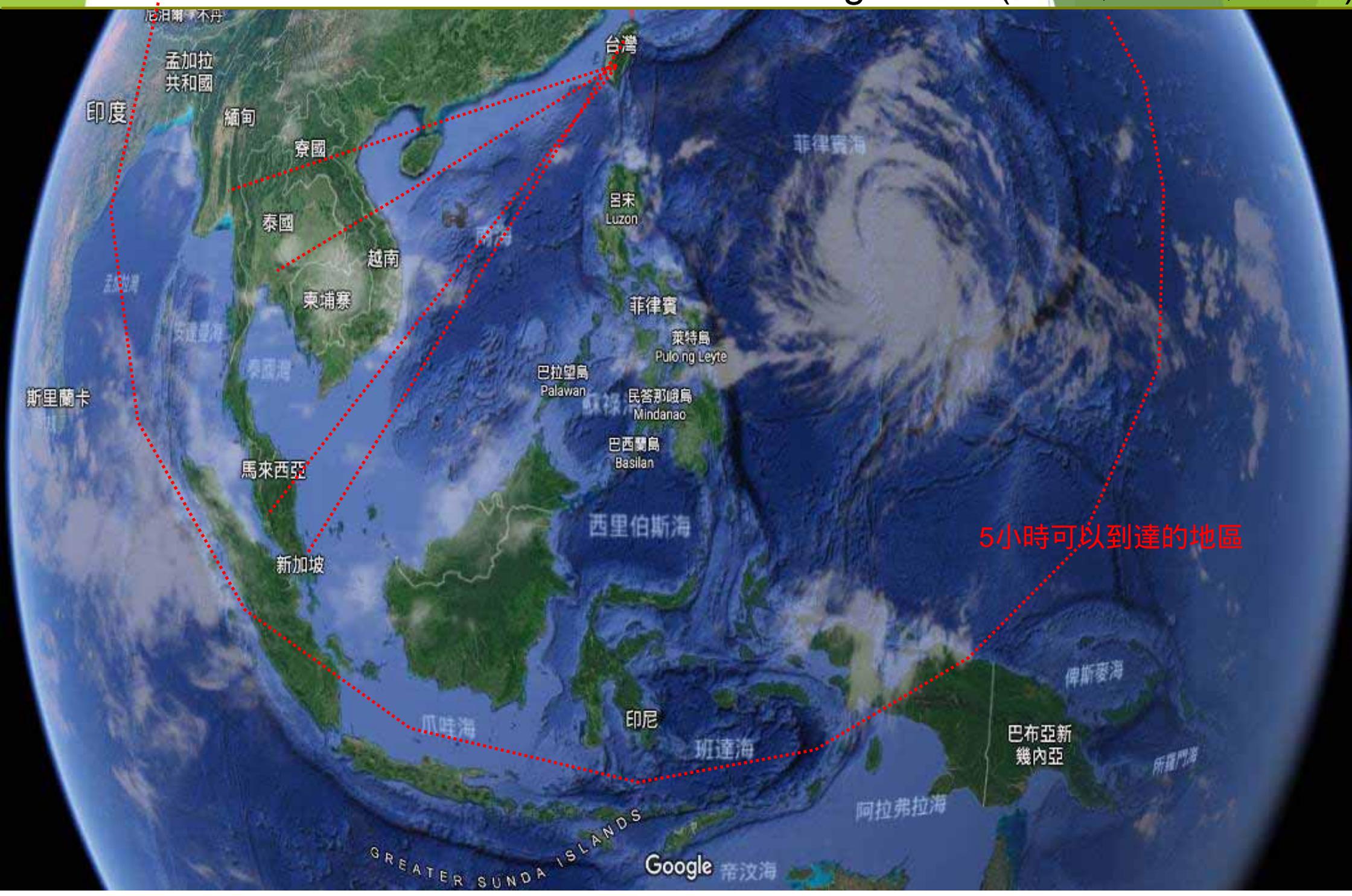
CH4 執業與生態

CH5 成果與效益

# CH1 風俗與區位

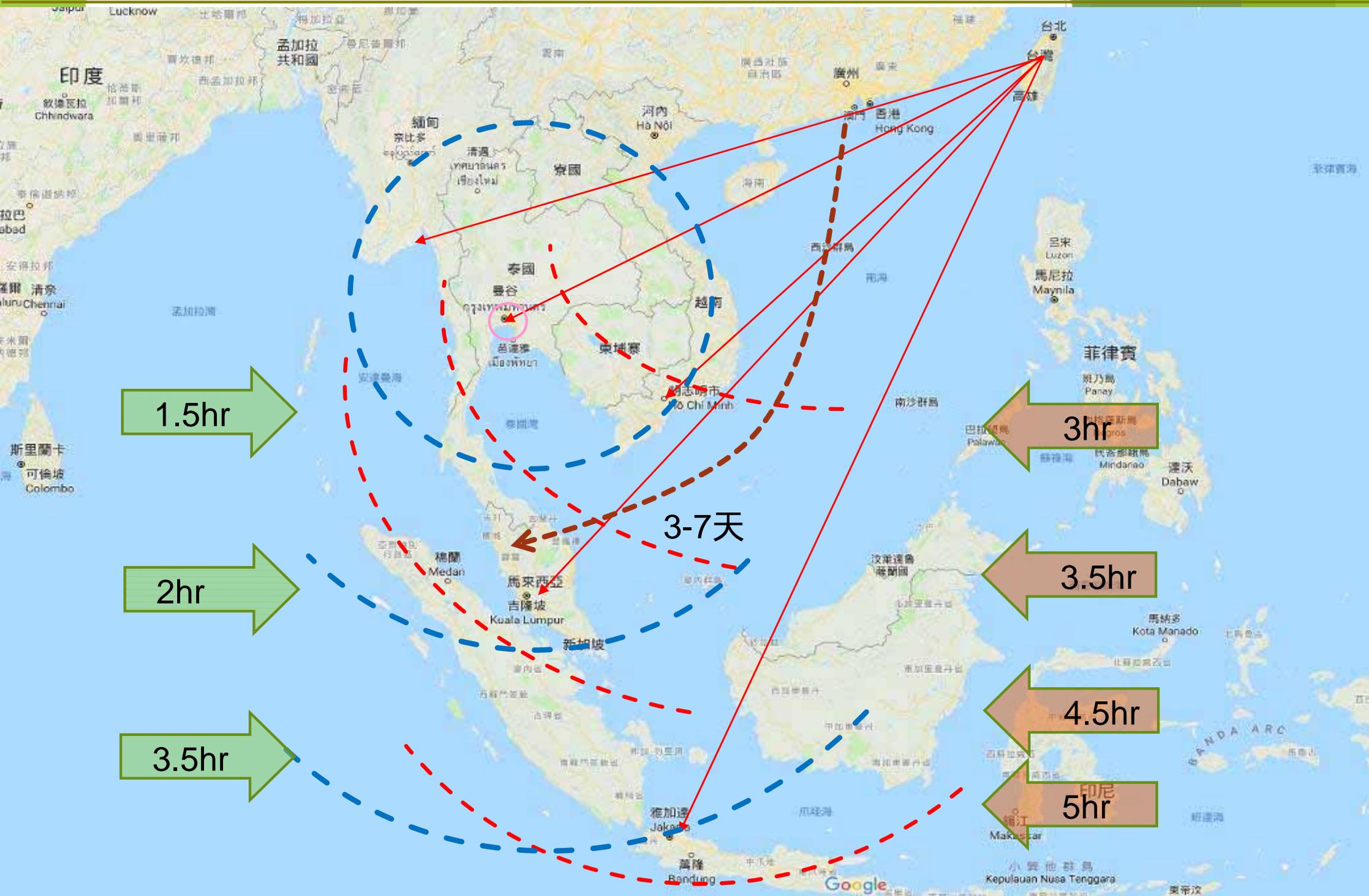
- 1-1 Google 地圖(交通、地震、天災)
- 1-2 東南亞市場的比較
- 1-3 品 專案 ( 物流化營造業 )
- 1-4 星巴克指標
- 1-5 南境、樂天
- 1-6 風俗 ( 發薪水、工作觀 )
- 1-7 台灣人的世界觀

# 1-1 Google 地圖(交通、地震、天災)

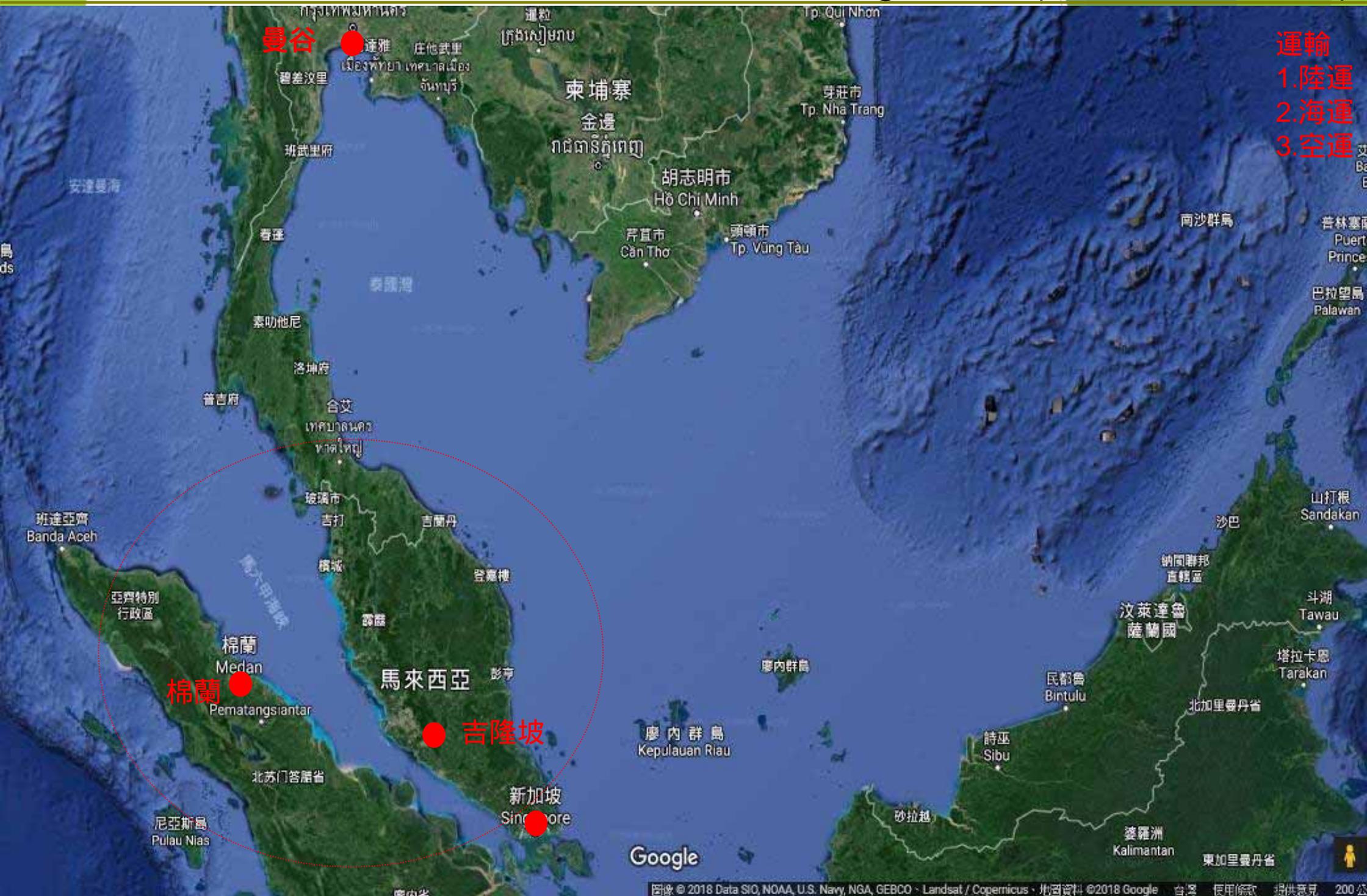


5小時可以到達的地區

# 1-1 Google 地圖(交通、地震、天災)

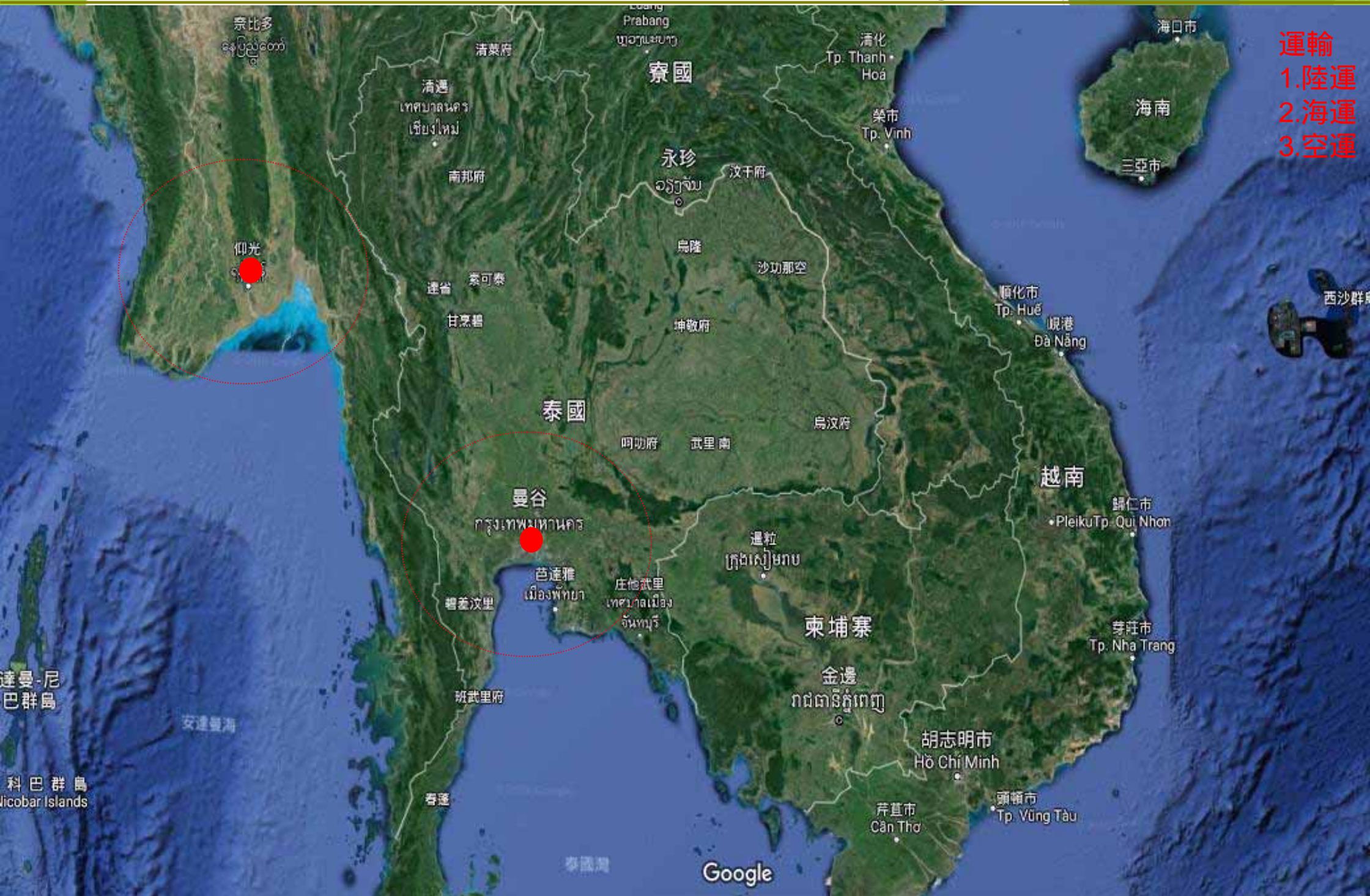


# 1-1 Google 地圖(東南亞地理位置)



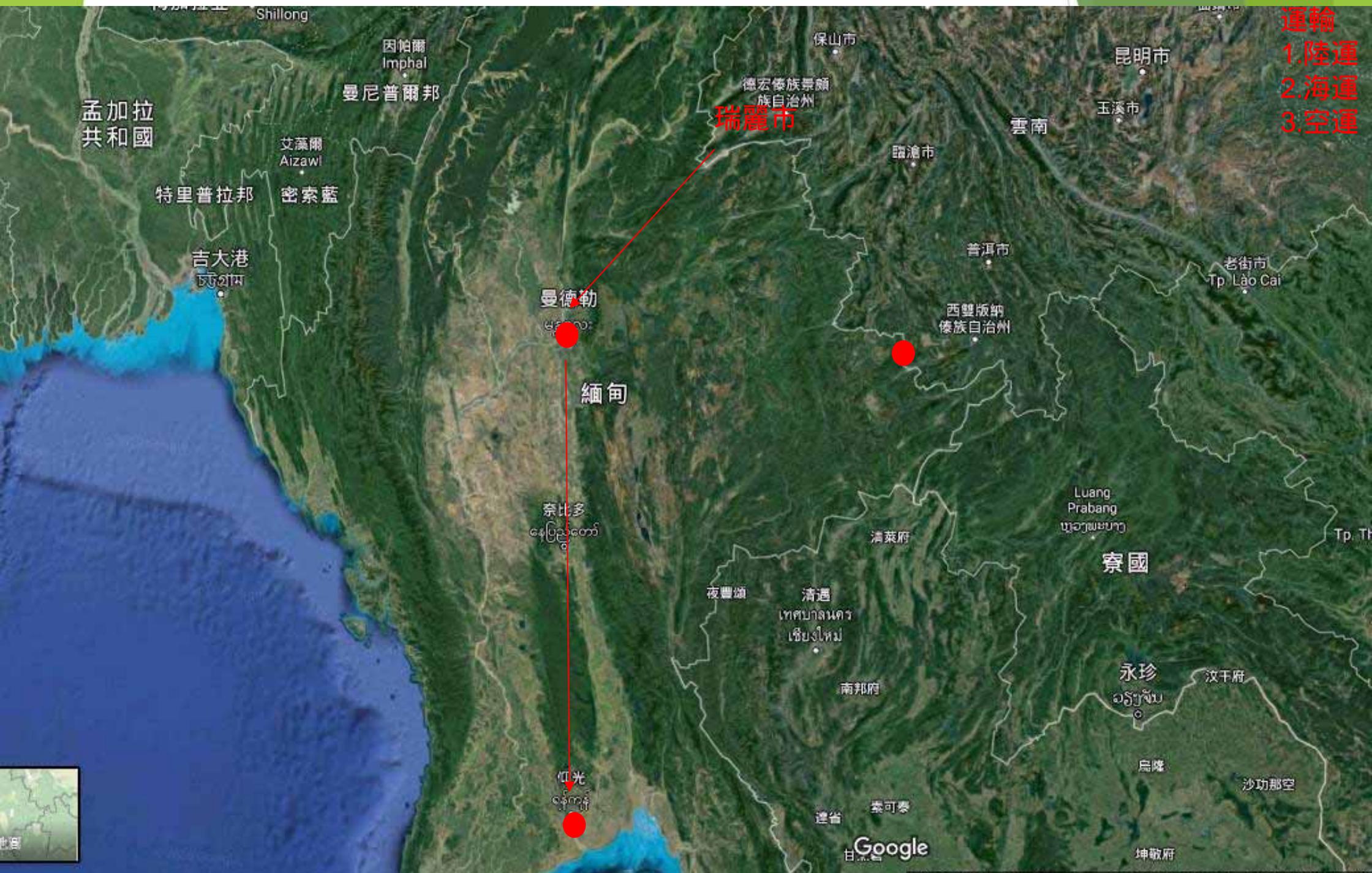
- 運輸
- 1.陸運
  - 2.海運
  - 3.空運

# 1-1 Google 地圖(泰國地理位置)



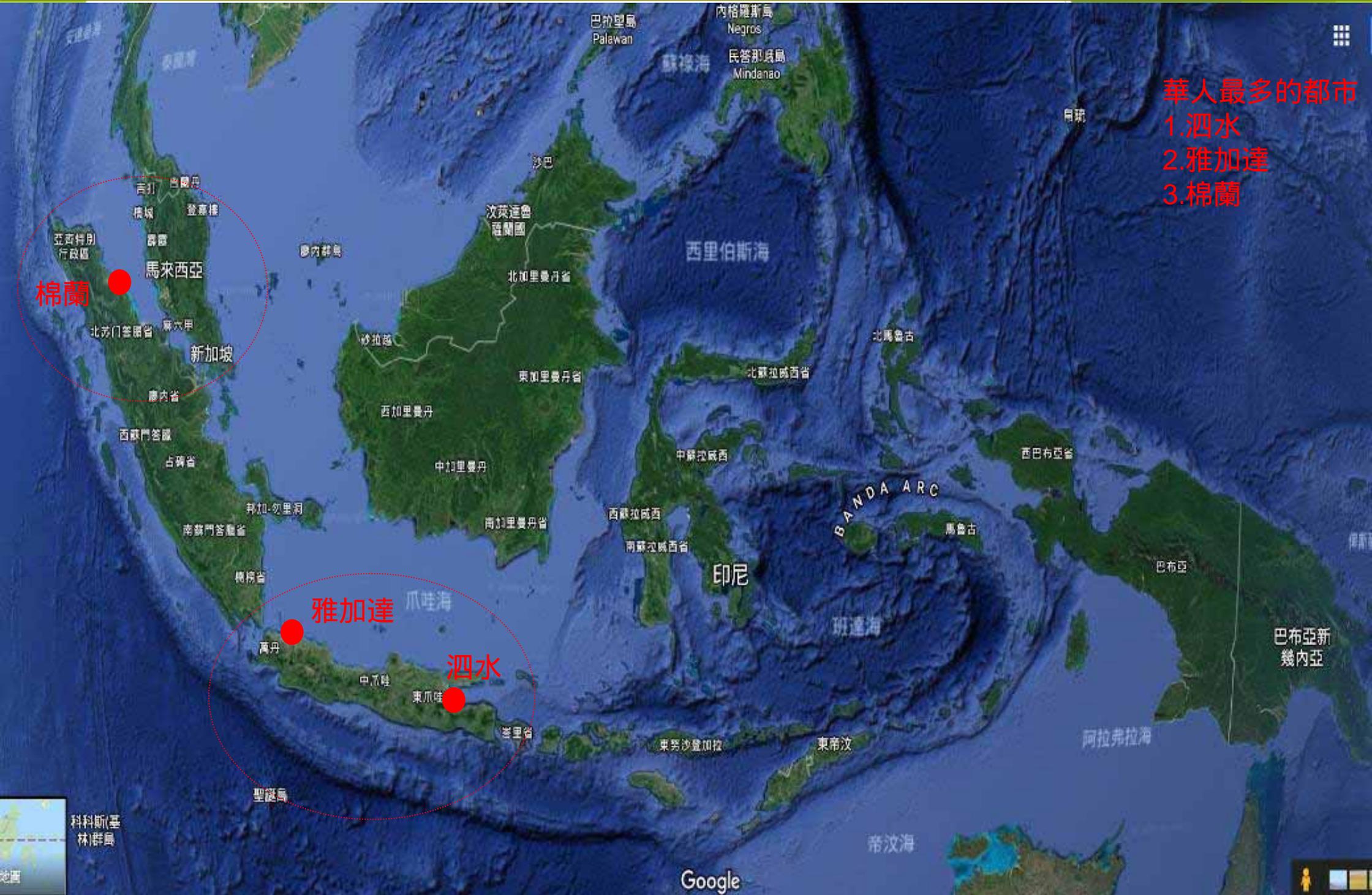
- 運輸
- 1.陸運
  - 2.海運
  - 3.空運

# 1-1 Google 地圖(緬甸地理位置)



- 運輸
- 1.陸運
  - 2.海運
  - 3.空運

# 1-1 Google 地圖(印尼地理位置)



## 1-2 東南亞市場的比較

	面積/人口	人均購買力(美元)	一線/二線都市(人口)	建築市場
緬甸	67萬/5148萬	6285	仰光/曼德勒	建商為主導
寮國	23萬/707百萬	7367	永珍	建商為主導
柬埔寨	18萬/1520萬	4010	金邊/馬德望	建商為主導
越南	33萬/9400萬	6,872	胡志明、河內/青化、榮市	建商為主導
印尼	192萬/27096萬	12,378	雅加達/泗水、棉蘭、萬隆、三寶隆	建商為主導
泰國	51萬/6795萬	17,786	曼谷、暖武里、北革/合艾	健全
馬來西亞	33萬/3214萬	28,871	吉隆坡/檳城、怡保、八打靈再也	健全
台灣	3.6萬/32357萬	49,827		

### 設計市場分析

- 無建築師簽證制度，多以室內裝修、建商/中介/政府配合設計；需移除建築師為主導的觀念
- 中高端市場以澳洲、新加坡建築師以團體戰方式爭取業務為主
- 市場接受新觀念度高，大型賣場設計、豪宅形式、法規及施工觀念；台灣團隊需改變。
- 二線都市機會多

## 1-2 東南亞市場的比較

設計創意不被重視，copy跟盜版在東南亞非常常見。

媚外的心態，排斥當地。

百分之五的人口掌握百分之九十五的市場，這就是東南亞的特質。

台商欺負台商。台流橫行。

三合一的事務所  
百年企業

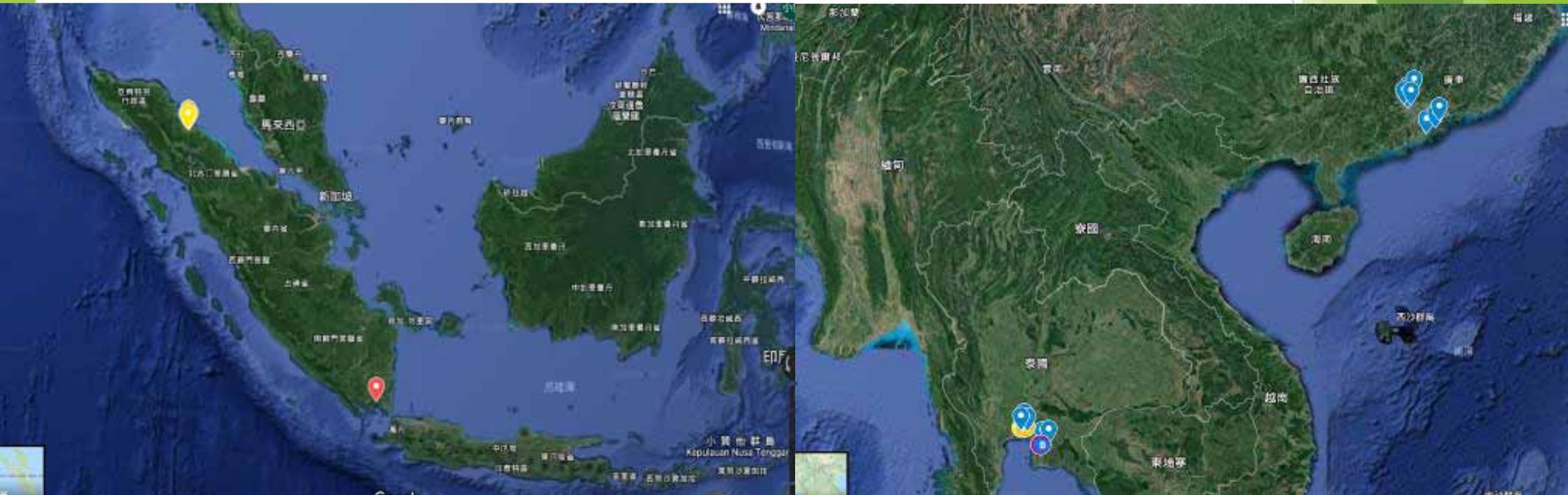
台灣

印尼

泰國

2004-2018

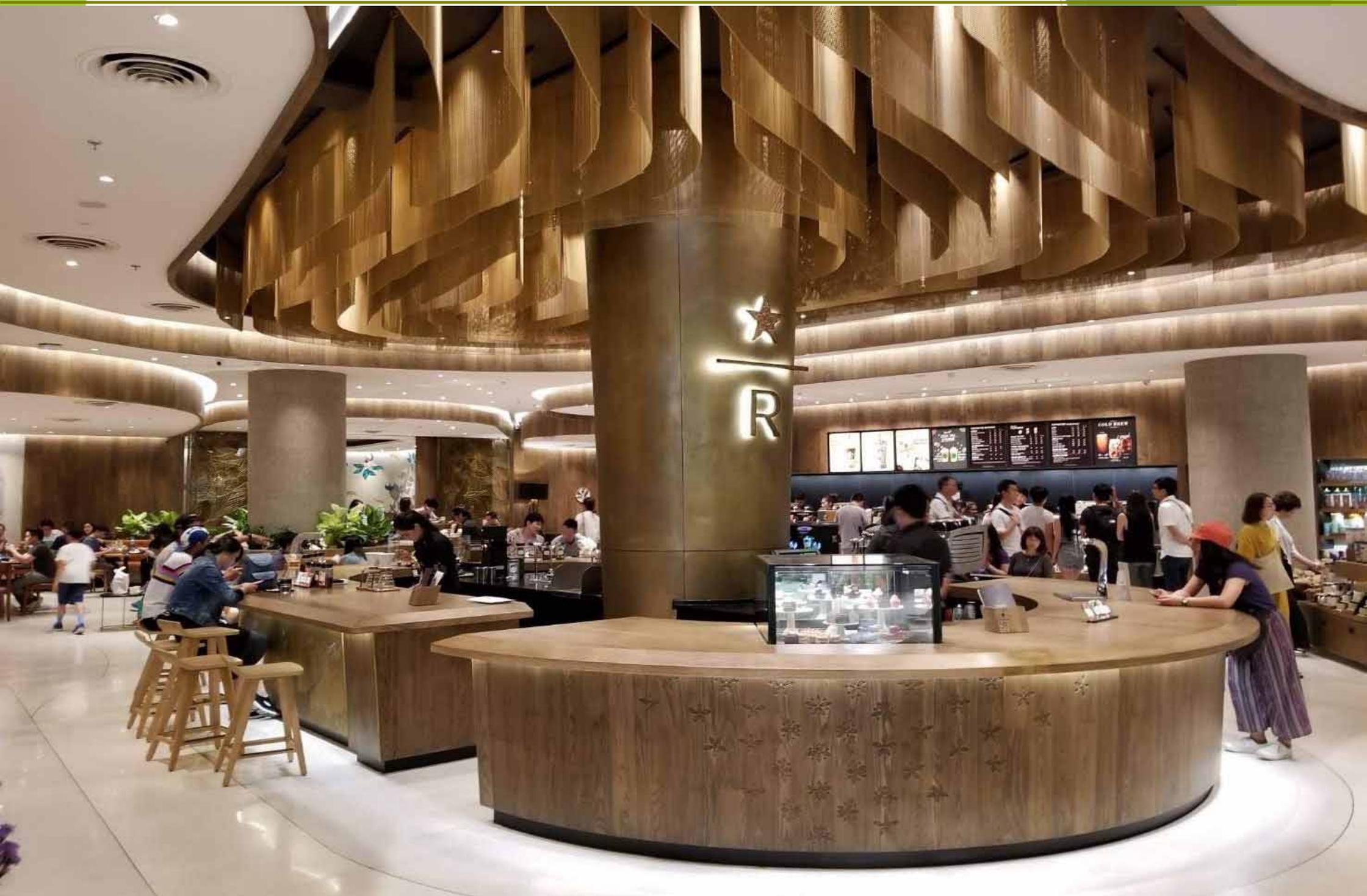
2015-2018



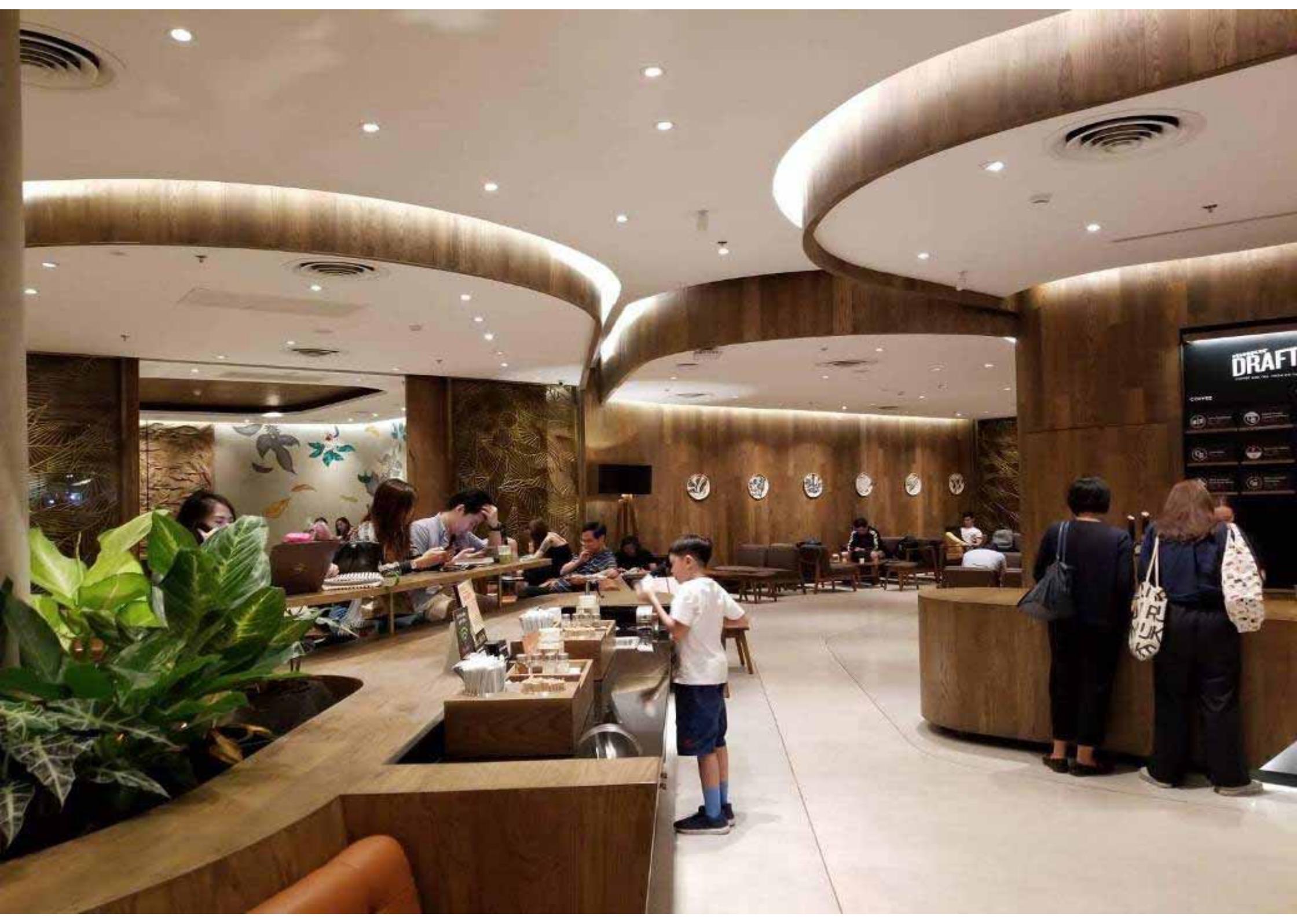


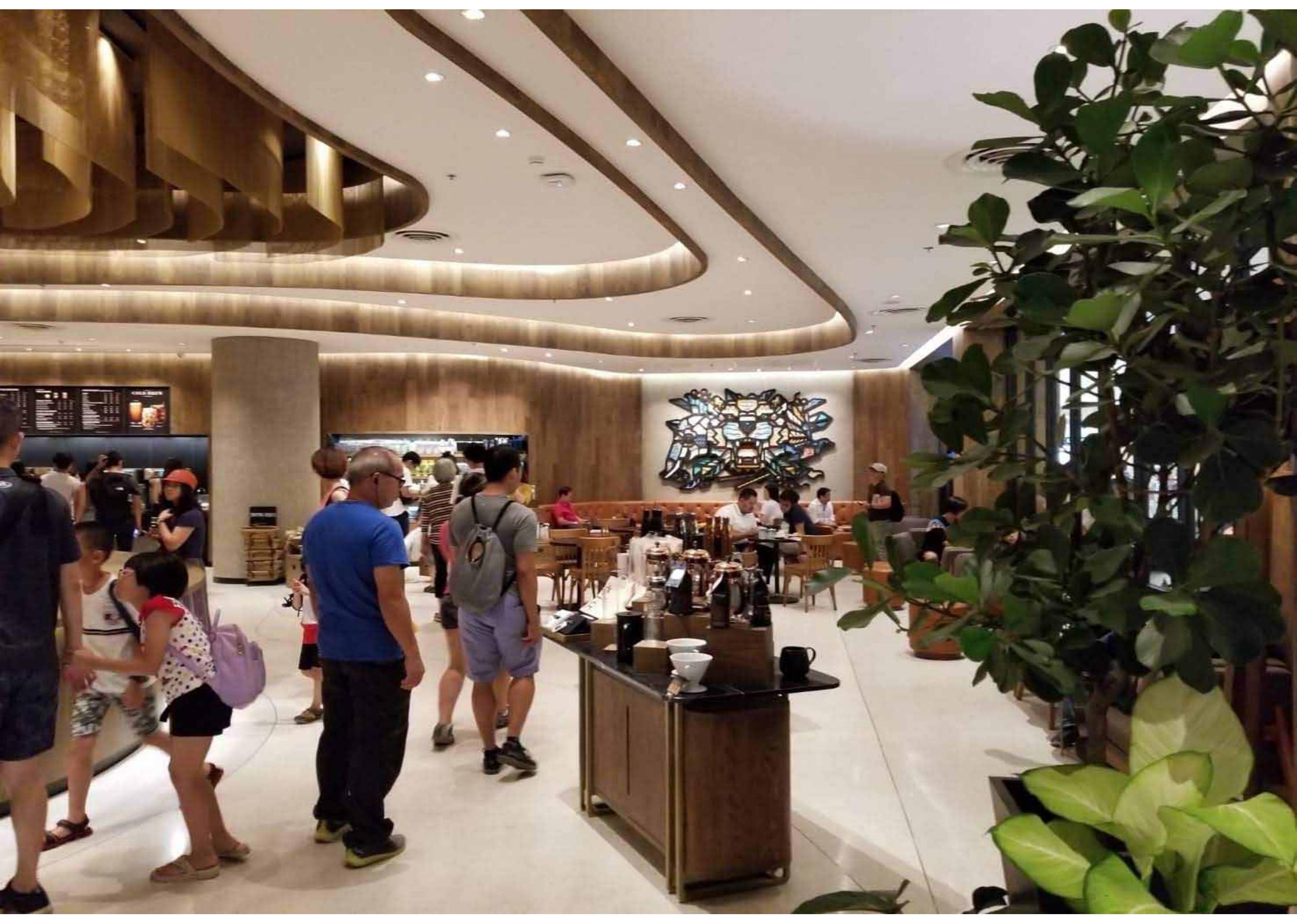


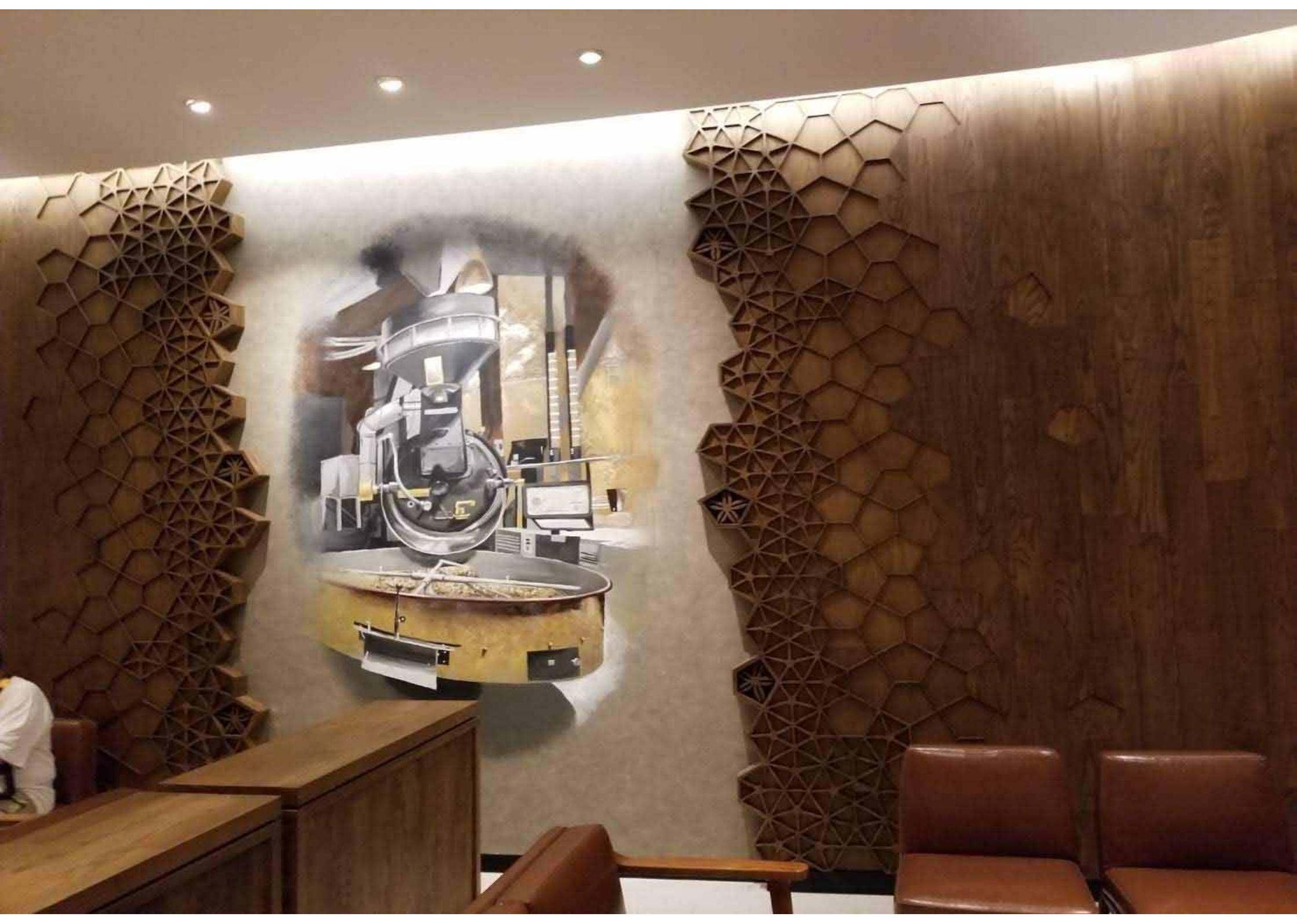
播放影片  
泰國品

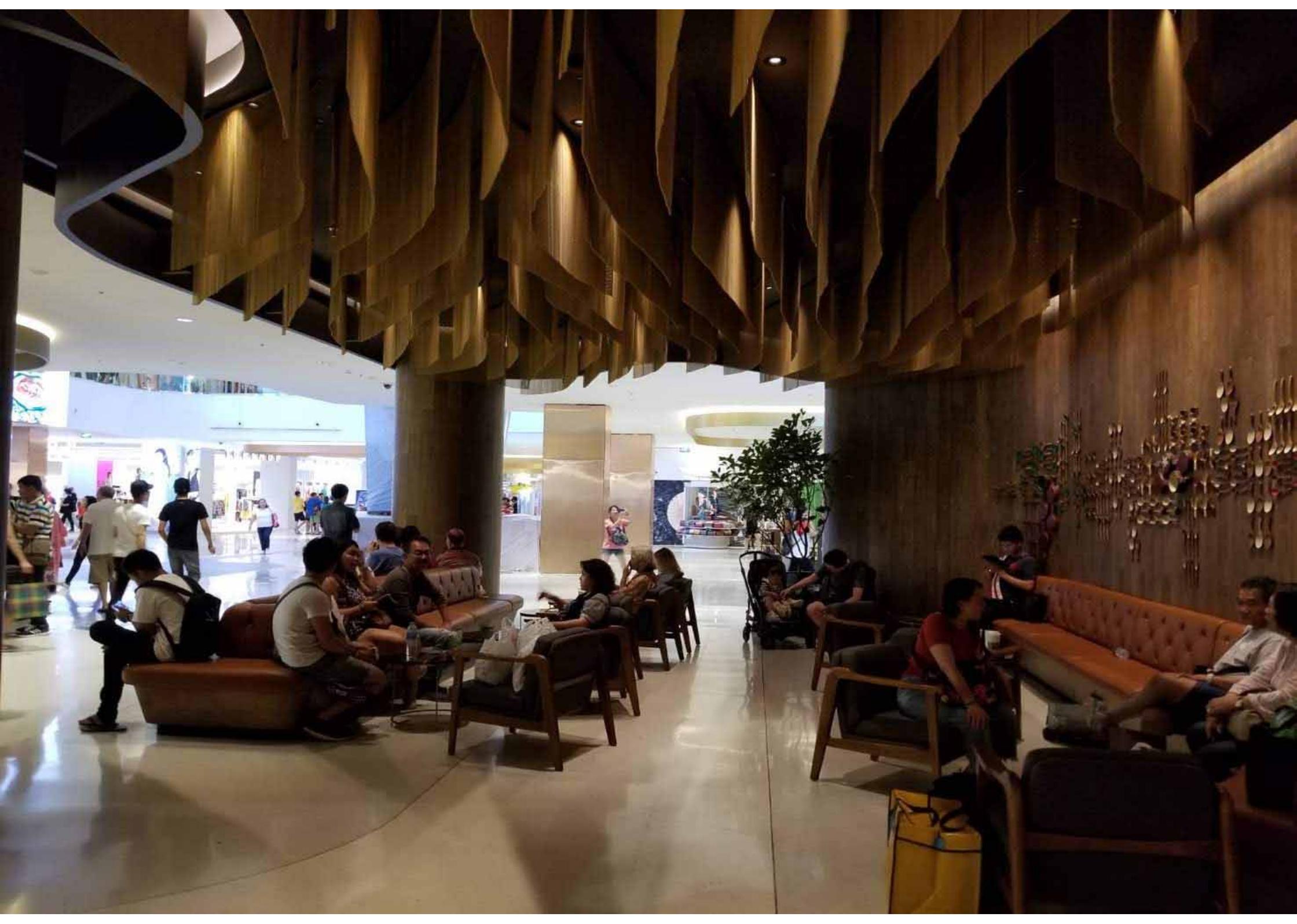












# 1-4 星巴克指標 (台北)



### 冷萃咖啡 COLD BREW

咖啡皇家風味雲朵冷萃咖啡 Cascara Cold Brew Cold Brew Coffee	150	170	190
冷萃咖啡 Cold Brew Coffee	120	140	160
甜香草奶油冷萃咖啡 Vanilla Bean Cream Cold Brew Coffee	145	165	185

### 濃縮咖啡系列 ESPRESSO & COFFEE

#### 星洲咖啡系列 (STARBUCKS RESERVE)

歐列白 Flat White	135	150	165
雲朵冰搖濃縮咖啡 Cold Brew Iced Espresso	130	145	160
特選歐那那咖啡 Espresso Chai Extra Shot Latte	145	160	175
耶堤 / 卡布奇諾 Caffe Latte/Cappuccino	120	135	150
美式咖啡 Caffe Americano	95	110	125

每日咖啡 / 咖啡密斯朵 Blended Coffee, Caffe Misto 85 95 105

### 次日的 TEAVANA

正原糖 (熟茶系列) Tea Latte	130	145	160
抹茶耶堤 Green Tea Latte	130	145	160
經典紅茶耶堤 Black Tea Latte	130	145	160
玫瑰蜜香茶耶堤 Rose Flavour Tea Latte	130	145	160
抹茶咖啡 Matcha & Espresso Fusion	145	160	175
蜜柚紅茶 Honey Orangefruit & Honey	125	140	155
冰搖檸檬茶 (綠茶 / 紅茶 / 果茶) Iced Shaken Lemon Tea (Green/Black/Flavor)	110	120	130
美式紅茶 / 洋甘菊花草茶 English Breakfast Black Tea / Chamomile Herbal Blend	110	120	130
阿里山烏龍茶 Alishan Oolong Tea	180		
紅玉紅茶 / 東方美人 Ruby Black Tea / Oriental Beauty Oolong Tea	160		

客製化飲料  
 小杯 濃縮系列飲料 + 更甜特選原糖 \$10  
 原糖 - 原糖咖啡 \$10 原糖 - 原糖咖啡 (綠茶 / 紅茶 / 果茶) \$10

### 星冰樂 FRAPPUCINO

星冰樂咖啡系列 Caramel Frappuccino	145	165	185
蜜桃杏桃優格奶露 Apple & Peach Yogurt	145	165	185
抹茶奶露 Green Tea Cream	140	160	180
巧克力可可碎片 Chocolate Cream Java Chip	120	140	160
香草風味 Vanilla Cream	95	115	135
星冰樂咖啡系列 Caramel Frappuccino	145	165	185
焦糖可可碎片 Caramel Java Chip	145	165	185
摩卡可可碎片 Java Chip	145	165	185
小杯 原糖 - 原糖咖啡 \$10 AM Coffee \$10			
星冰樂果汁系列 Blended Java Drink	115	135	155
雙果果汁 Mango Passion Fruit	115	135	155

### 其他飲料 ALTERNATIVES

經典巧克力 (熱) Signature Chocolate Hot Drink	135	150	165
---	-----	-----	-----

提供自備飲料杯優惠 10 元

## STARBUCKS RESERVE

DISCOVER OUR STARBUCKS RESERVE

探索星巴克典藏咖啡的精緻咖啡饗宴

精緻風味 珍貴稀少 純潔特異

黑咖啡 95

# 1-4 星巴克指標(曼谷)

### FRAPPUCCINO™ Blended Beverages

	tall 12 oz.	grande 16 oz.	venti 20 oz. (Bart)
<b>COFFEE</b>			
Coffee	125	140	155
Caramel	140	155	170
Mocha	140	155	170
Espresso	140	155	170
Matcha White Chocolate Affogato	170	185	200
<b>CREAM (Coffee-Free)</b>			
Chocolate	140	155	170
Green Tea	165	180	195
Chocolate Chip	165	180	195
Chocolate Black Tea with Earl Grey Jelly	190	205	220
<b>BLENDED JUICE DRINKS</b>			
Mango Passion Fruit	115	130	145
Raspberry Black Currant	115	130	145
<b>CUSTOMIZE ANY DRINK</b>			
- Flavor +15 Bart / drink			
Vanilla, Hazelnut, Caramel, Raspberry or Sugar-Free Vanilla			
- Espresso Shot +15 Bart / shot			
- Soy +15 Bart / drink			

### STARBUCKS™ TEAVANA™



	tall 12 oz.	grande 16 oz.	venti 20 oz. (Bart)
<b>TEAVANA™ TEA LATTE</b>			
Matcha & Espresso Fusion	150	165	180
Green Tea Latte	135	150	165
Hojicha Tea Latte	135	150	165
Full-Leaf Tea Latte	125	140	155
<b>TEAVANA™ ICED SHAKEN TEA</b>			
Iced Shaken Hibiscus Tea with Pomegranate Pearls	130	145	160
Lemonade	115	125	135
Black or Caffeine-Free Hibiscus Herbal	90	100	110
<b>FULL-LEAF BREWED TEA</b>	vent 90	90	105
Earl Grey, English Breakfast, Chai	vent 105	105	120
Teavana Emperor's Clouds & Mist™			

\* All hot beverages (except Full-Leaf Brewed Tea) are available in Short size (8 oz.) for 15 Bart less than Tall size (12 oz.)  
for 15 Bart less than Tall size (16 oz.)

### HANDCRAFTED BEVERAGES

	tall 12 oz.	grande 16 oz.	venti 20 oz. (Bart)
<b>ESPRESSO</b>			
Cold Foam Iced Espresso	130	145	160
Caffè Latte	115	130	145
Cappuccino	115	130	145
Caffè Mocha	130	145	160
Caramel Macchiato	140	155	170
White Chocolate Mocha	140	155	170
Caffè Americano	105	120	135
<b>COLD BREW &amp; NITRO</b> (Selected stores)			
Cold Brew	130	145	160
Vanilla Sweet Cream Cold Brew	145	160	175
Nitro Cold Brew	165	185	
<b>COFFEE</b> (Selected stores)			
Freshly Brewed Coffee	105	120	135
<b>CHOCOLATE</b>			
Signature Chocolate	130	145	160

\* All hot beverages and Nitro are available in Short size (8 oz.) for 15 Bart less than Tall size (12 oz.)  
for 15 Bart less than Tall size (16 oz.)

黑咖啡105

不加班  
一天只能做一件事  
做不完明天在用

台灣：25000  
泰國：15000  
印尼：5000  
緬甸：5000  
越南：5000

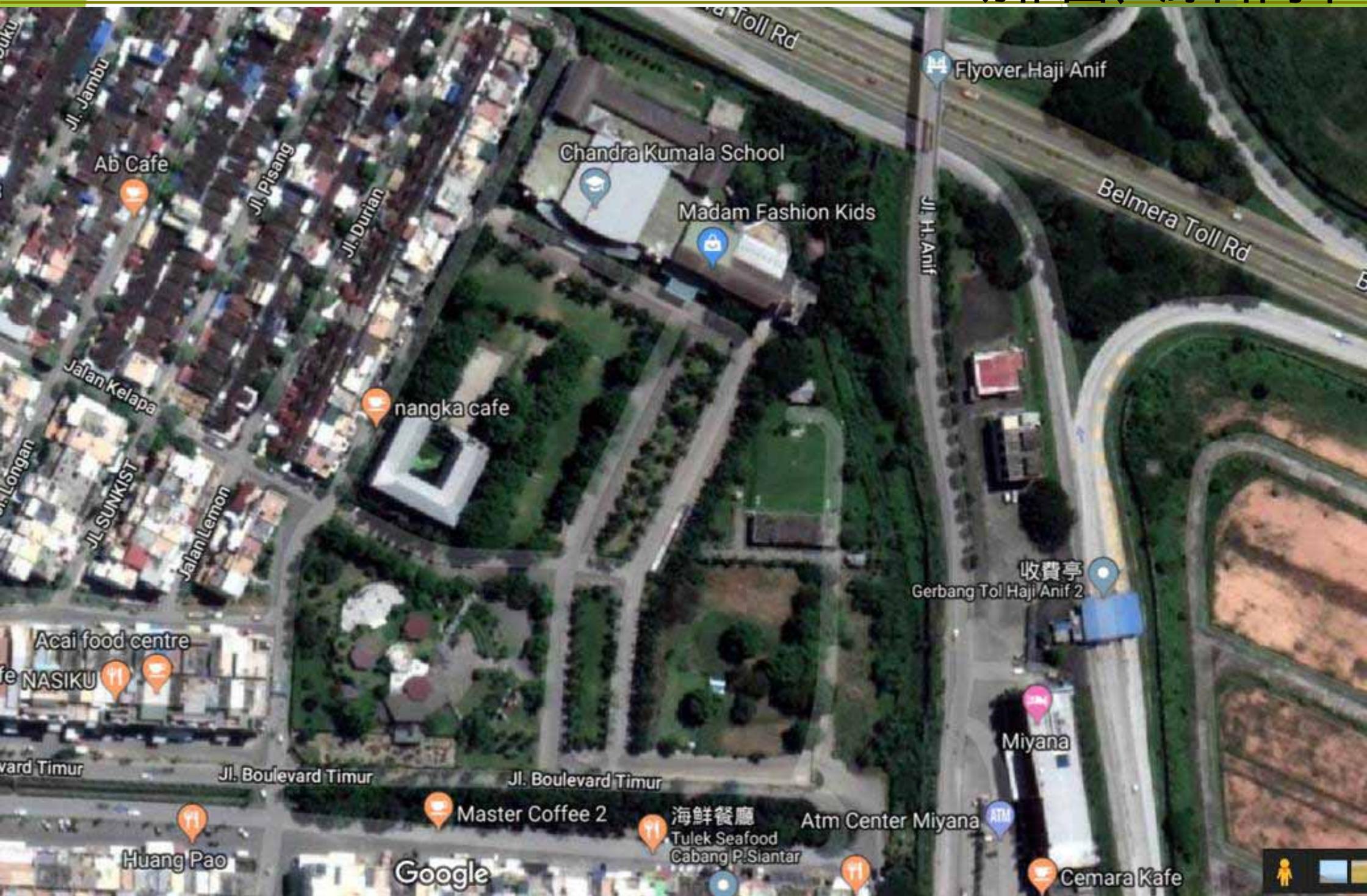


發薪水  
工作觀  
加班  
責任制  
生活習慣  
人命低價

如果挖掘出



# 1-7 幼稚園、綜合高中



# 1-7 幼稚園、綜合高中



# 1-7 幼稚園、綜合高中



# 1-7 幼稚園、綜合高中

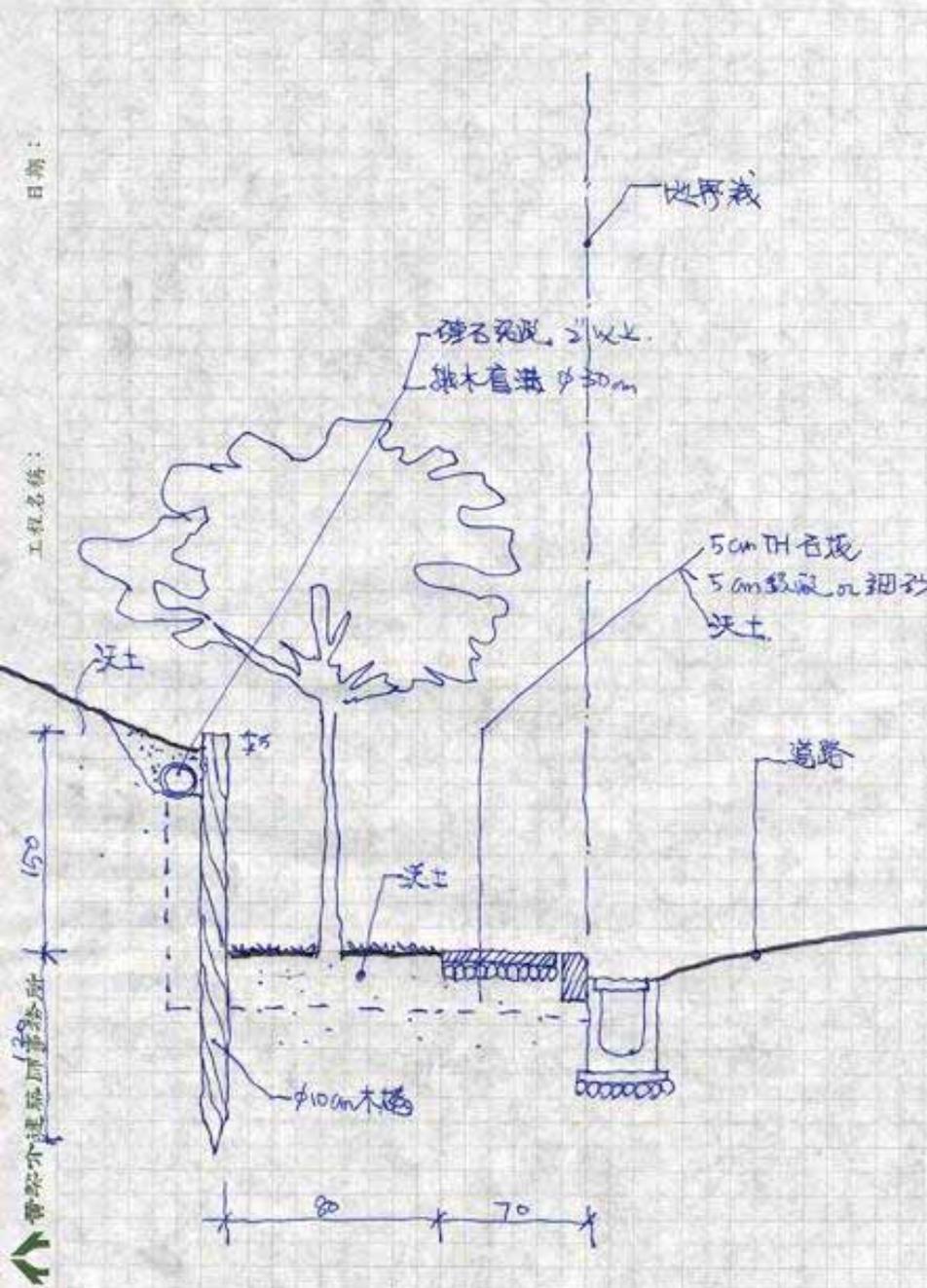


# 1-7 幼稚園、綜合高中



# 1-7 幼稚園、綜合高中





# 1-7 幼稚園、綜合高中



1. 理念
2. 習俗
3. 轉變



# 1-7 幼稚園、綜合高中



# 1-7 幼稚園、綜合高中

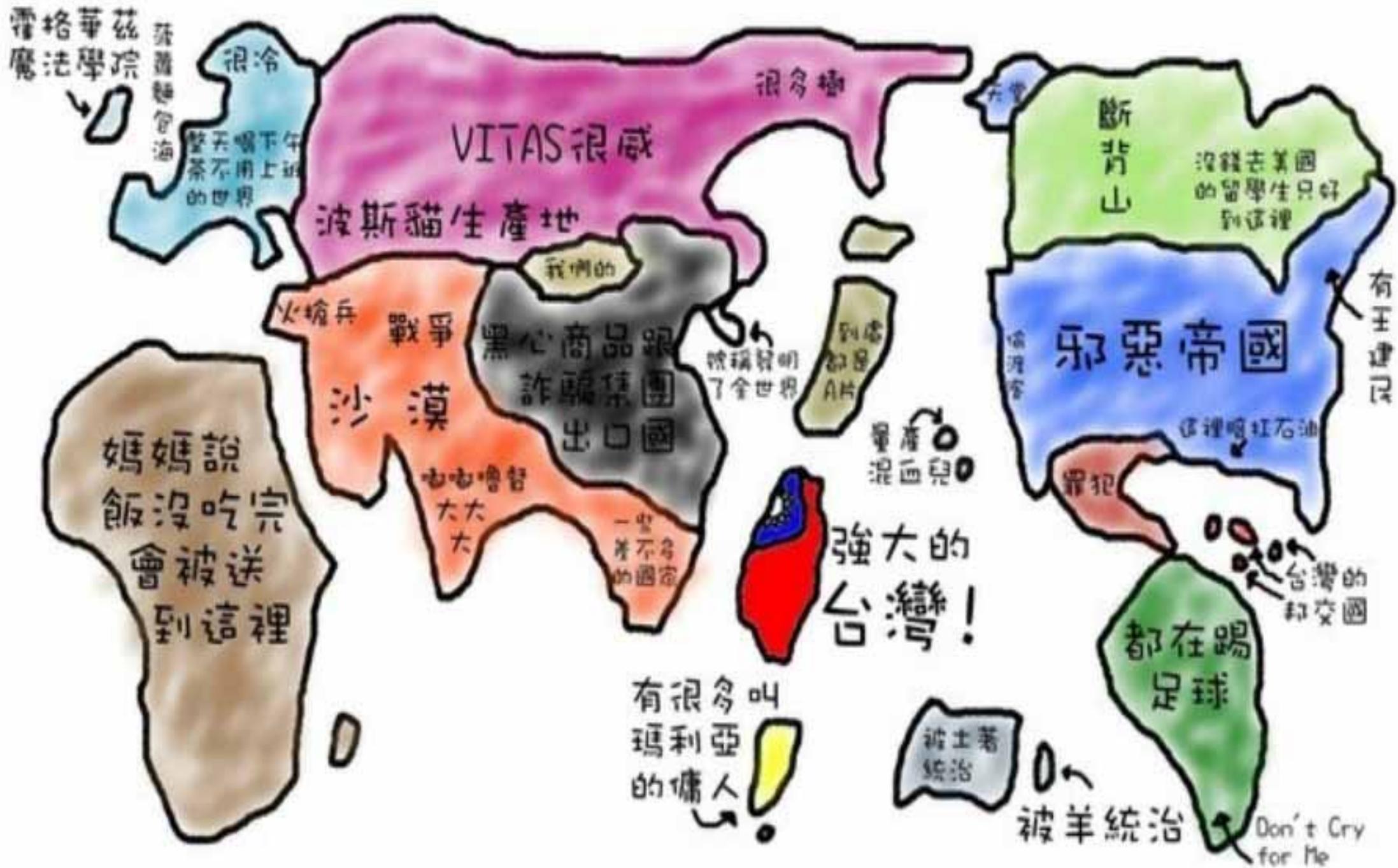


# 1-7 幼稚園、綜合高中



# 1-7 幼稚園、綜合高中









何謂正確？

融入？  
彰顯？



驚訝還是習慣？

# CH2 市場在哪裡

2-1 曼谷、棉蘭、瓦城夜景

3-2 棉蘭競圖案

2-3 建築物生命週期

2-4 有錢人的特質

2-5 60年代的特質

2-6 設計費收費標準

## 2-1 曼谷、棉蘭、瓦城夜景

Bangkok



Medan



仰光市



胡志明市



# 曼谷的夜景



## 2-2 棉蘭競圖案



市場在哪裡？

建築物的生命週期

土地開發

規劃

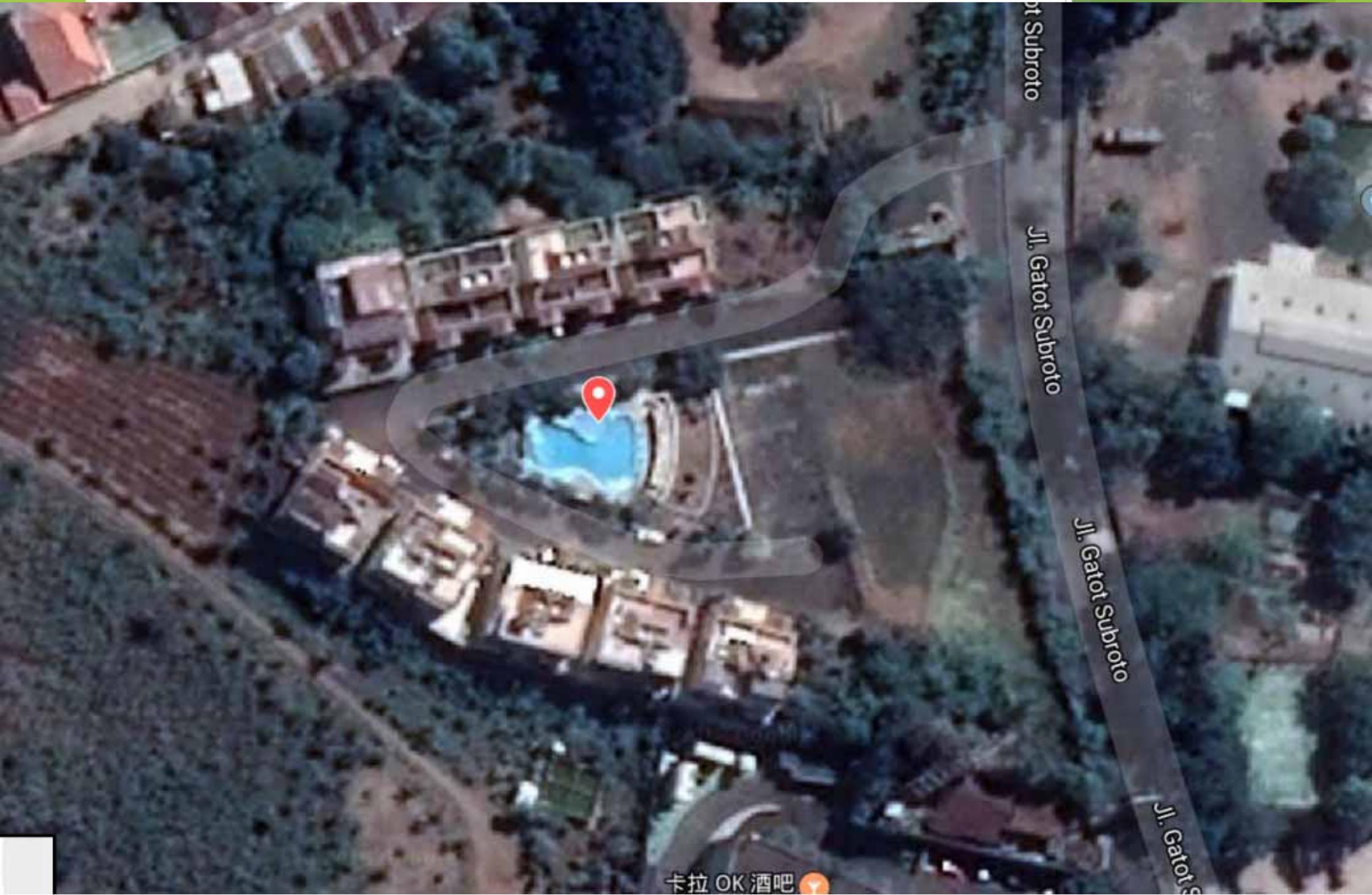
設計

施工

營運管理

未來的舞台就在哪裡

整合型的未來



pt Subroto

Jl. Gatot Subroto

Jl. Gatot Subroto

Jl. Gatot S

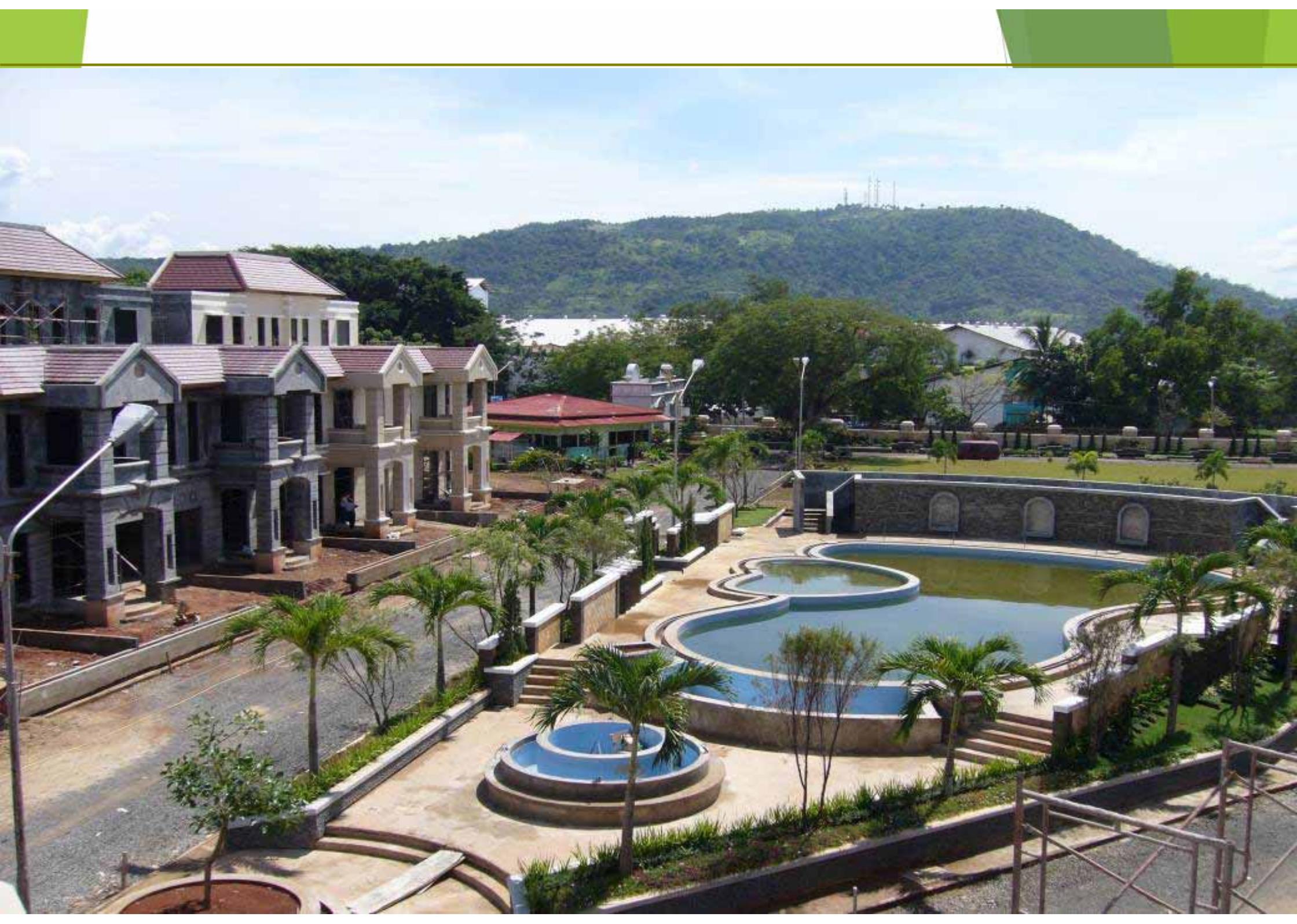
卡拉 OK 酒吧







05.12.2003 08:39







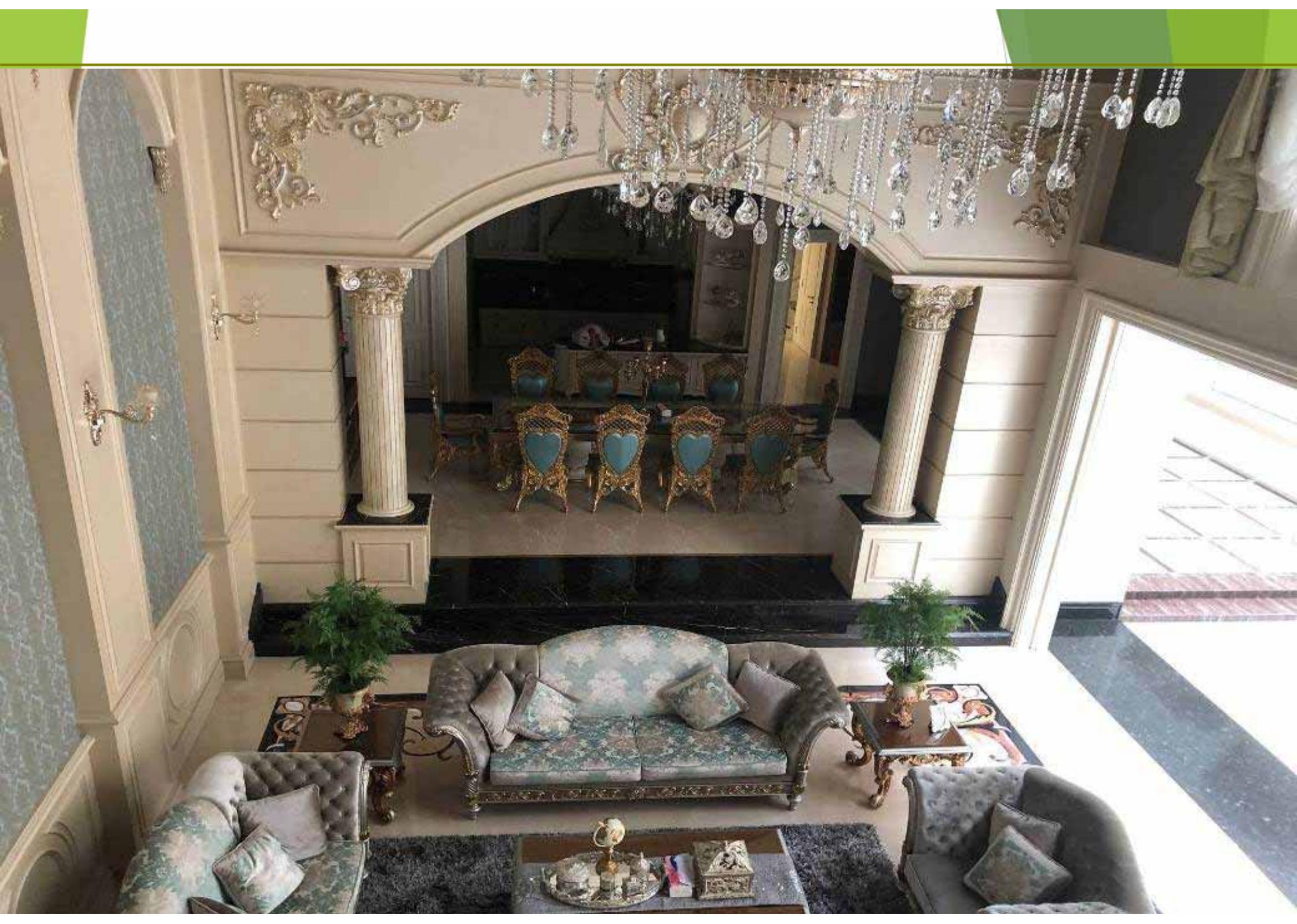


29.05.2004 14:30

愛改東改西、愛比較、長出國看到馬上就要  
統計跟專家講的都是沒意義的百分之五的人口掌握百分之九十五的市場，這就是東南亞的特質  
因為營建業做10%的市場。







60後（1960~1969出生）  
經濟起飛、充滿希望的世代

**要用過去的經驗來解決問題？**

台灣工業產值首次超過農業，是台灣經濟起飛、邁入富裕化的新一代。9年國民義務教育，奠定日後台灣經濟發展的人力基礎。

60年代的台灣社會，加工出口區設立，採取「工業取代農業」、「低廉工資代工」策略，台灣出現大量工廠及男女工，進入出口擴張年代。

約會最愛冰果室，休閒活動最愛救國團。台視開播，電視走入家庭生活，全民瘋棒球，轉播時萬人空巷，透過電視看到阿姆斯壯登陸月球，布袋戲《雲州大儒俠》、楊麗花歌仔戲和卡通《科學小飛俠》成為大人小孩的最愛。

經濟結構加上教育政策，開啟階級流動的契機，黑手變頭家、流氓變教授都變得可能。積極向上的價值觀也反映在文化上，光明勵志的健康寫實電影成為主流，《蚵女》、《養鴨人家》主角不屈不撓，再艱困的環境也能找到希望。

# 2-6 設計費收費標準

ตารางค่าวิชาชีพมาตรฐานของสมาคมสถาปนิกสยาม

ตารางหมายเลข 1 อัตราค่าบริการวิชาชีพขั้นพื้นฐาน							
ประเภท ของงาน	ไม่เกิน สิบล้าน	สิบล้าน	30 ล้าน	50 ล้าน	100 ล้าน	200 ล้าน	500 ล้าน
		ถึง 30 ล้าน	ถึง 50 ล้าน	ถึง 100 ล้าน	ถึง 200 ล้าน	ถึง 500 ล้าน	ขึ้นไป
ประเภท 1	10.00	7.75	6.50	6.00	5.25	4.50	3.70
ประเภท 2	8.50	6.75	5.75	5.50	4.75	4.25	3.60
ประเภท 3	7.50	6.00	5.25	5.00	4.50	4.00	3.50
ประเภท 4	6.50	5.50	4.75	4.50	4.25	3.75	3.40
ประเภท 5	5.50	4.75	4.50	4.25	4.00	3.50	3.30
ประเภท 6	4.50	4.25	4.00	3.75	3.50	3.25	3.20

## ประเภทของงาน

- งานประเภทที่ 1 การออกแบบตกแต่งภายใน การออกแบบผลิตภัณฑ์สถาปัตยกรรมและครุภัณฑ์
- งานประเภทที่ 2 พิพิธภัณฑ์, อนุสาวรีย์, อาคารอนุสรณ์ที่มีแผนแบบวิจิตร, อาคารทางศาสนา (วัด, โบสถ์, วิหาร)
- งานประเภทที่ 3 บ้านพักอาศัย อาคารประเภทโรงเรียนสลับซับซ้อนที่มีส่วนใช้สอยของอาคารหลาย ๆ ประเภทรวมกันตั้งแต่ 3 ประเภทขึ้นไป ทั้งนี้ไม่นับรวมงานประเภทที่ 1 และงานภูมิสถาปัตยกรรม
- งานประเภทที่ 4 โรงพยาบาล, อาคารห้องปฏิบัติการ, รัฐสภา, ศาลาท้องถิ่น, วิทยาลัย, มหาวิทยาลัย, หอสมุด, โรงแรม, โมเต็ล, ธนาคาร, อาคารชุดพักอาศัย, โรงภาพยนตร์, สนามกีฬา ไนรม
- งานประเภทที่ 5 อาคารสำนักงาน, อาคารสรรพสินค้า, สถานที่กักกัน, สถานพักฟื้น, หอพัก, โรงเรียน อาคารอุตสาหกรรม, สถานบริการรถยนต์
- งานประเภทที่ 6 อัฒจันทร์, โรงพัสตุ, คลังสินค้า, อาคารจอดรถ, ห้องแถว, ตลาด

เสนองานบริการออกแบบ

โครงการ อาคารสำนักงาน และ อพาร์ทเมนท์, ชลบุรี

### 1. ขนาดอาคาร

- 1.1 อาคารสำนักงาน = 4,769 ตรม.
- 1.2 อาคารอพาร์ทเมนท์ = 2,015 ตรม.

### 2. ค่าก่อสร้างโดยประมาณ

- 2.1 อาคารสำนักงาน @ 22,000 x 4,769 ตรม. = 105 ล้านบาท
- 2.2 อาคารอพาร์ทเมนท์ @ 20,000 x 2,015 ตรม. = 40 ล้านบาท

### 3. ขอบเขตงานบริการ

- 3.1 DESIGN DEVELOPMENT (การพัฒนางานออกแบบ)
- 3.2 PERMIT DRAWINGS & DOCUMENTS (แบบขออนุญาตก่อสร้าง)
- 3.3 CONSTRUCTION DRAWINGS & DOCUMENTS (แบบก่อสร้าง)

### 4. ค่าวิชาชีพ

(อ้างอิงจากค่าวิชาชีพมาตรฐานสมาคมสถาปนิกฯ พร้อมมีส่วนลดดังนี้)

- 4.1 อาคารสำนักงาน @ 105 ล้านบาท x 4.25% = 4.4 ล้านบาท
- 4.2 อาคารอพาร์ทเมนท์ @ 40 ล้านบาท x 4.75% = 1.9 ล้านบาท
- รวม = 6.3 ล้านบาท**

โดยมีส่วนลด 2 ครั้งดังนี้

- ก. ส่วนลดจากขอบเขตงานน้อยลง = 40%  
(ไม่รวม PRELIMINARY DESIGN และ CONSTRUCTION PERIOD SERVICE)

- ข. ส่วนลดพิเศษเพิ่มเติม = 30%

**ดังนั้นค่าวิชาชีพทั้งสิ้น = 2.6 ล้านบาท**  
(6.3 x 60% x 70%)

### 5. การแบ่งงวดชำระ

- 5.1 เมื่อเริ่มงาน 20%
- 5.2 เมื่อส่งแบบ DESIGN DEVELOPMENT 20%
- 5.3 เมื่อส่งแบบขออนุญาตก่อสร้าง 40%
- 5.4 เมื่อส่งแบบก่อสร้าง 20%

### หมายเหตุ :

งานบริการทั้งหมด รวมแบบสถาปัตยกรรม ,แบบวิศวกรรมโครงสร้าง ,แบบวิศวกรรมระบบ

นายสุทธิศักดิ์ วิลาสเดชาพันธ์  
(กรรมการผู้จัดการ)



โครงการ อาคารสำนักงาน และ อพาร์ทเมนท์, ชลบุรี

บริษัท ครีเอทีฟสถาปนิก จำกัด THREE-D ARCHITECTS CO.,LTD.

เสนองานบริการออกแบบ

โครงการ อาคารสำนักงาน และ อพาร์ทเมนต์ ,ชลบุรี

1. ขนาดอาคาร

1.1 อาคารสำนักงาน	=	4,769 ตรม.
1.2 อาคารอพาร์ทเมนต์	=	2,015 ตรม.

2. ค่าก่อสร้างโดยประมาณ

2.1 อาคารสำนักงาน @ 22,000 x 4,769 ตรม.	=	105 ล้านบาท
2.2 อาคารอพาร์ทเมนต์ @ 20,000 x 2,015 ตรม.	=	40 ล้านบาท

3. ขอบเขตงานบริการ

- 3.1 DESIGN DEVELOPMENT (การพัฒนางานออกแบบ)
- 3.2 PERMIT DRAWINGS & DOCUMENTS (แบบขออนุญาตก่อสร้าง)
- 3.3 CONSTRUCTION DRAWINGS & DOCUMENTS (แบบก่อสร้าง)

4. ค่าวิชาชีพ

(อ้างอิงจากค่าวิชาชีพมาตรฐานสมาคมสถาปนิกฯ พร้อมมีส่วนลดดังนี้)

4.1 อาคารสำนักงาน @ 105 ล้านบาท x 4.25%	=	4.4 ล้านบาท
4.2 อาคารอพาร์ทเมนต์ @ 40 ล้านบาท x 4.75%	=	1.9 ล้านบาท
<b>รวม</b>	<b>=</b>	<b>6.3 ล้านบาท</b>

โดยมีส่วนลด 2 ครั้งดังนี้

ก. ส่วนลดจากขอบเขตงานน้อยลง

(ไม่รวม PRELIMINARY DESIGN และ CONSTRUCTION PERIOD SERVICE)

ข. ส่วนลดพิเศษเพิ่มเติม

ดังนั้นค่าวิชาชีพทั้งสิ้น = 2.6 ล้านบาท  
( 6.3 x 60% x 70%)

5. การแบ่งงวดชำระ

5.1 เมื่อเริ่มงาน	20%
5.2 เมื่อส่งแบบ DESIGN DEVELOPMENT	20%
5.3 เมื่อส่งแบบขออนุญาตก่อสร้าง	40%
5.4 เมื่อส่งแบบก่อสร้าง	20%

หมายเหตุ :

งานบริการทั้งหมด รวมแบบสถาปัตยกรรม ,แบบวิศวกรรมโครงสร้าง ,แบบวิศวกรรมระบบ

นายสุทธิศักดิ์ วิลาศเดชาพันธ์  
(กรรมการผู้จัดการ)



โครงการ อาคารสำนักงาน และ อพาร์ทเมนต์ ,ชลบุรี

บริษัท ตรีดีสถาปนิก จำกัด THREE-D ARCHITECTS CO.,LTD.

工作服務設計

項目 辦公大樓 及 公寓 春武里

1. 建築規模

1.1 辦公大樓	=	4,769 平方米
1.2 公寓	=	2,015 平方米

2. 建造費用估計

<u>2.1 辦公大樓 @22,000</u> x 4,769 平方米	=	1.05 億泰銖
<u>2.2 公寓 @22,000</u> x 2,015 平方米	=	4 千萬泰銖

3. 服務範圍

- 3.1 DESING DEVELOPMENT(設計開發)
- 3.2 PERMIT DRAWINGS & DOCUMENTS(施工許可證)
- 3.3 CONSTRUCTION DRAWINGS & DOCUMENTS(施工圖)

4. 專業費用

(根據建築師協會基本標準收費表 及折扣)

4.1 辦公大樓 @ 1.05 億泰銖 x 4.25%	=	440 萬泰銖
4.2 公寓 @ 4 千萬泰銖 x 4.75%	=	190 萬泰銖
<b>合計</b>	<b>=</b>	<b>630 萬泰銖</b>

第二次折扣 如下

A. 工作範圍減少折扣範圍 (不含 施工許可證 及 施工圖)	=	40%
B. 更多優惠	=	30%

因此總設計費 = 260 萬泰銖  
(6.3 x 60% x 70%)

5. 平均交期

5.1 當工作開始	20%
5.2 設計開發	20%
5.3 提交建築許可證	40%
5.4 提交建設	20%

注意:

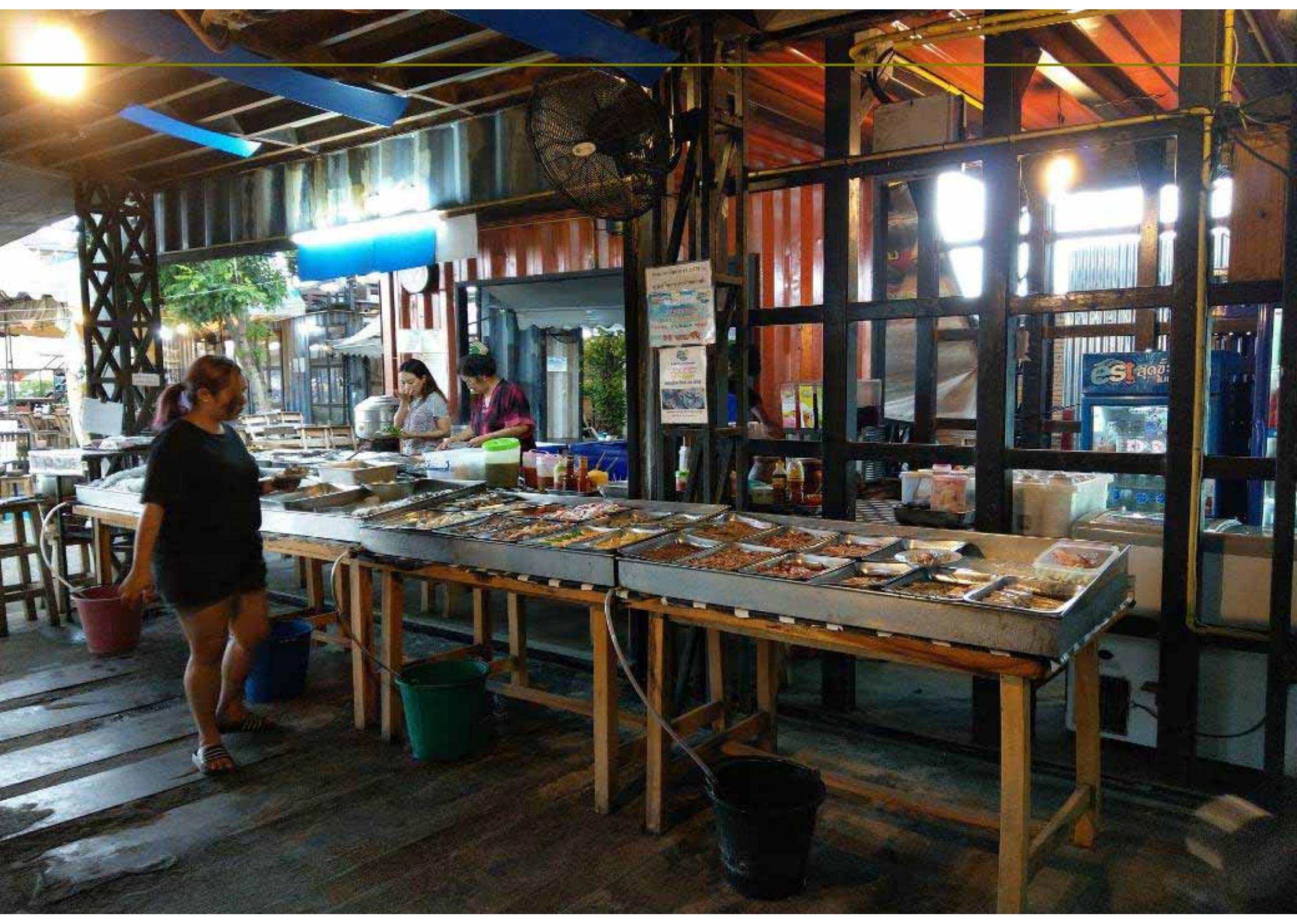
所有服務 集成架構 結構工程 工程系統

Mr. Sutisak  
(常務董事)

429吃到飽







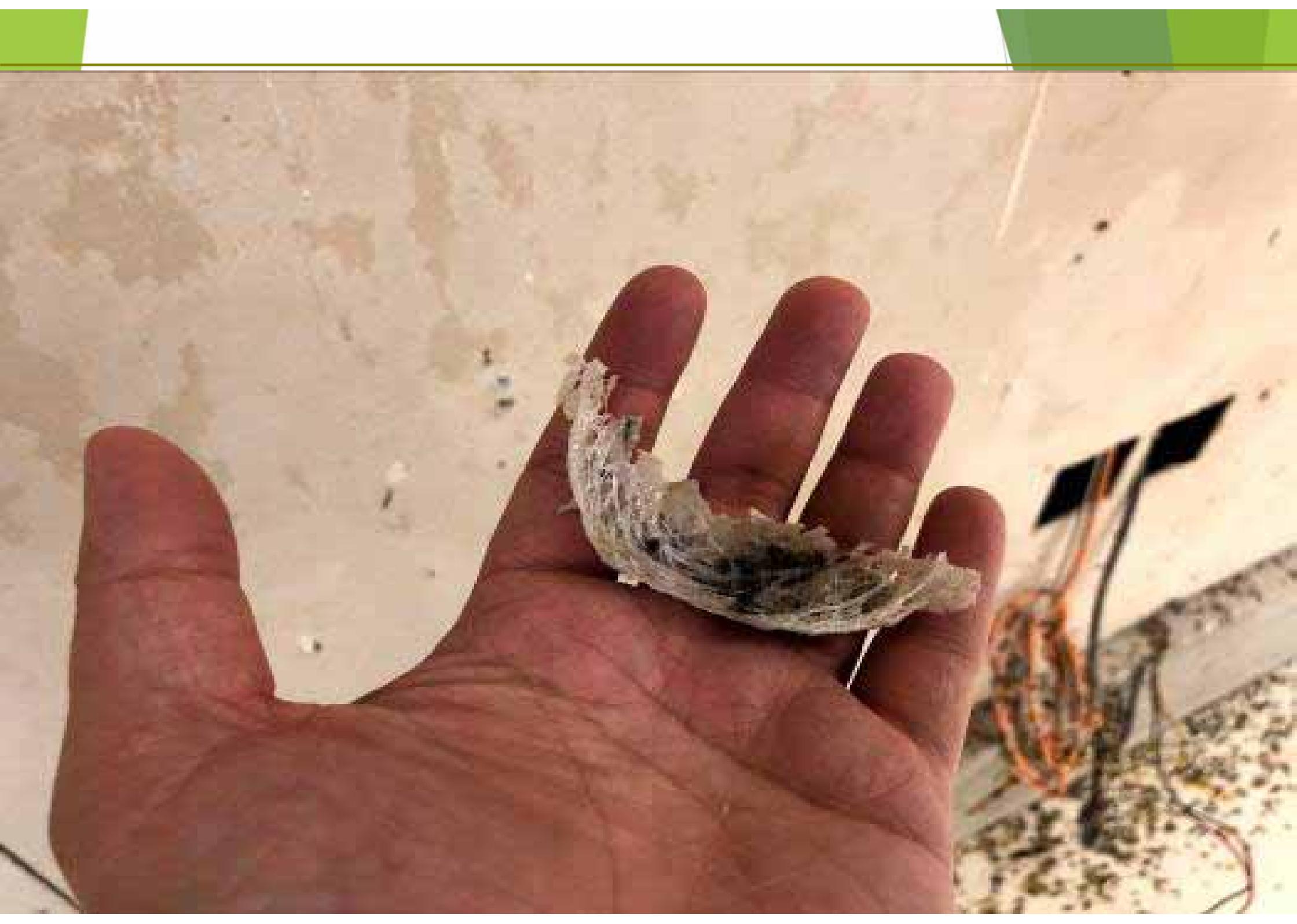














# 市場在哪裡？

60年代的手法再沿用嗎？  
還是轉變自己的模式？

# CH3 法令與執法

- 3-1 建築師的角色
- 3-2 建築管理及使用分區
- 3-3 建蔽率、容積率
- 3-4 銷售市場
- 3-5 Cambridge專案

建築師法的限制 ..  
不得兼職材料商 ..  
不得兼職營造廠技師 .

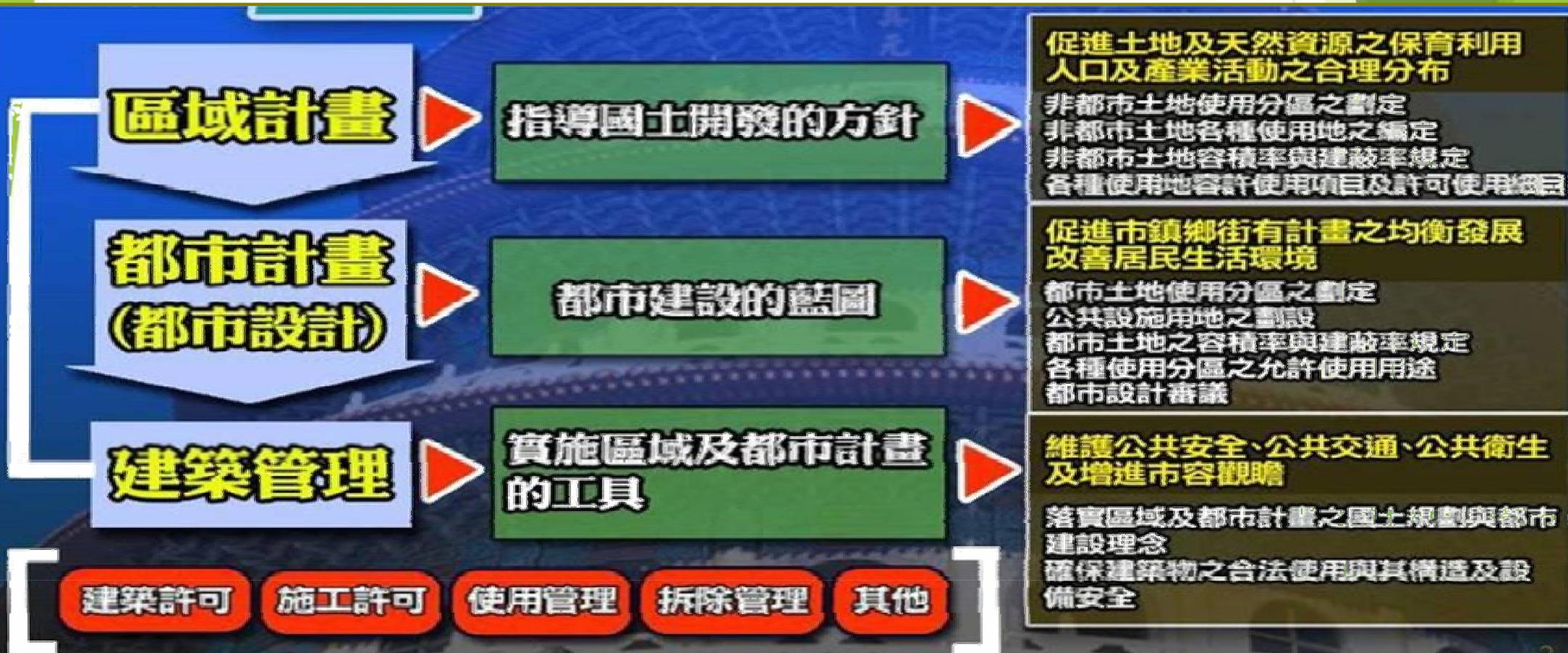
因為限制也造成很多機會的流失  
建築產業的橫向整合,垂直整合關係未來的發展  
自由經濟的前提是要有利可圖, 否則削價競爭下只是紅海的產生 ..

抱怨就跟騎選轉木馬一樣, 一直原地打圈圈內部奪爭利, 餅並沒有更大只會萎縮

## 3-2 建築管理及使用分區

只有建照,沒有使照,政府完全不審查消防的地區.如何本著良知去設計也是一種考驗 ..

在一個著作權不被重視的社會,設計創意不值錢的社會.如何突破走出去.



當人命跟百姓採產不值錢的時候  
樂天的老百姓 ..



大火悶燒菲律賓商場灌救3天仍未撲滅...  
[m.ltn.com.tw](http://m.ltn.com.tw)

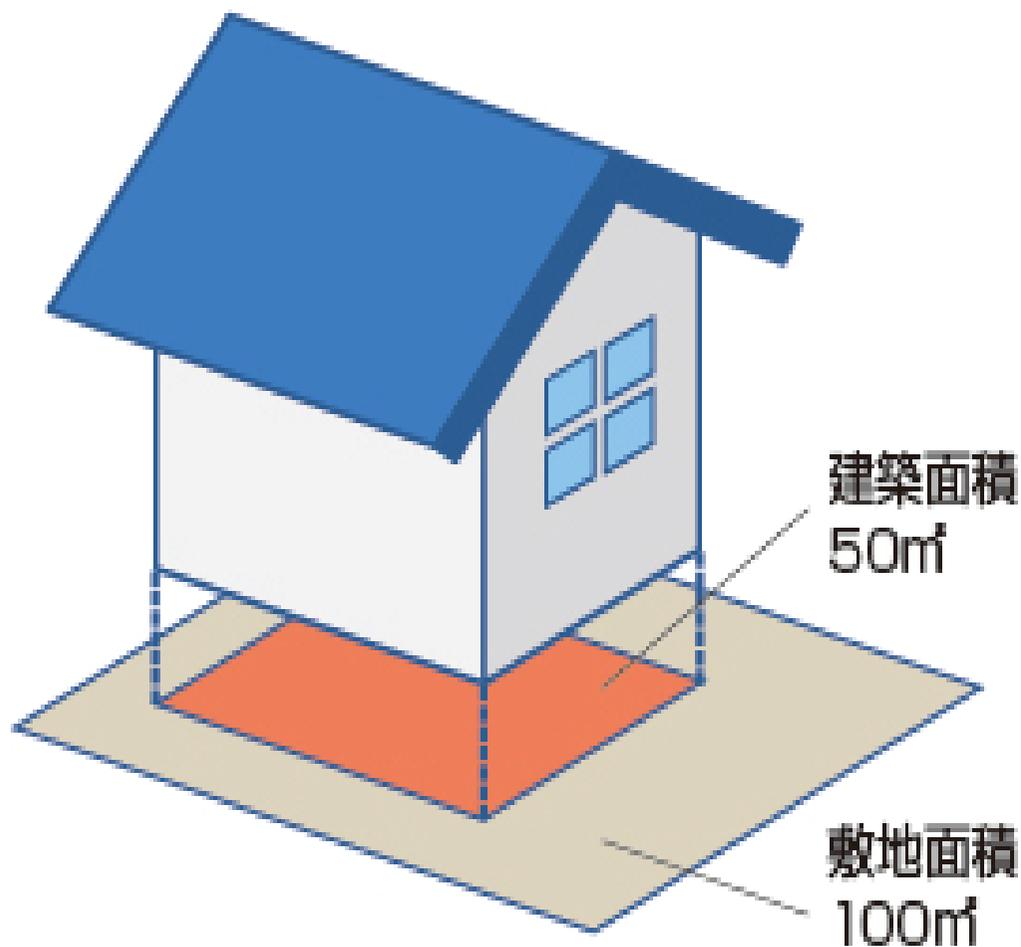


緬甸仰光一批發市場發生大火燃燒持...  
[kknews.cc](http://kknews.cc)

### 3-3 建蔽率、容積率

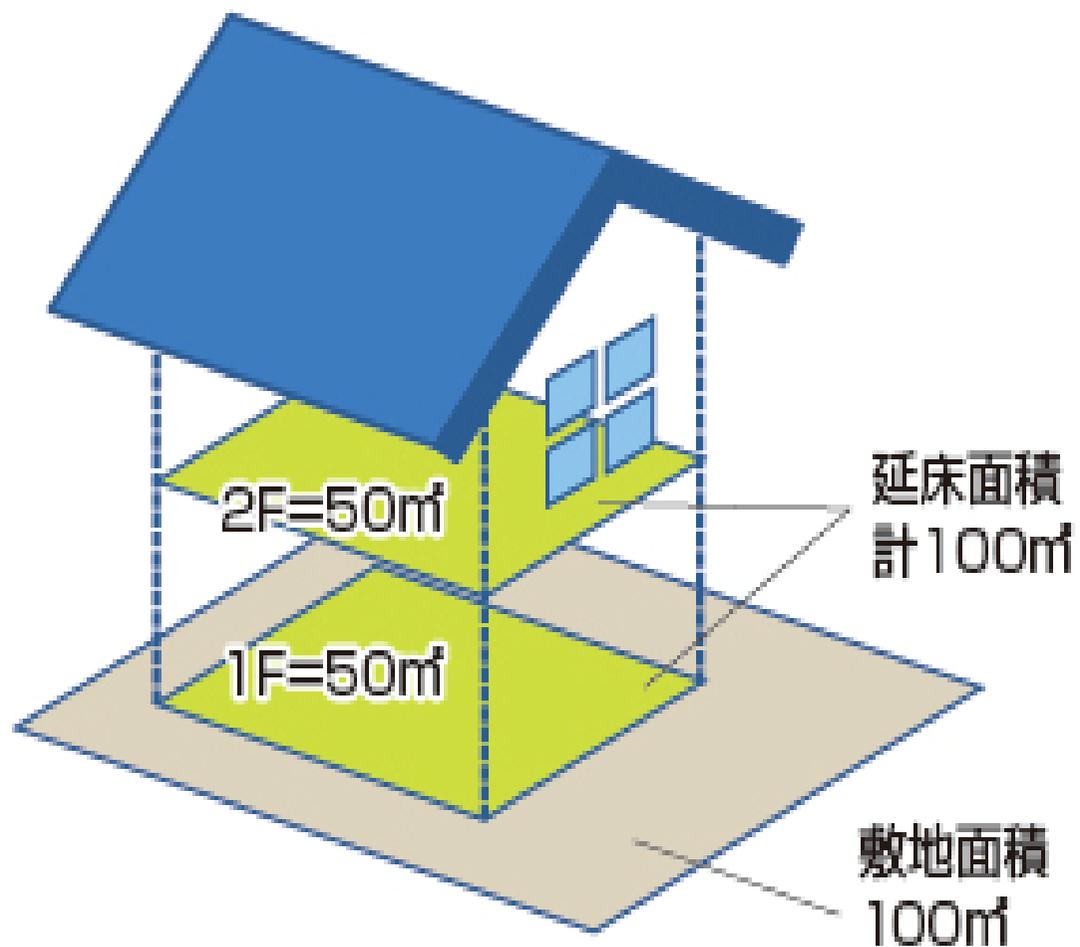
建ぺい率 =  $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$

$\frac{50\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100(\%) = 50\%$



容積率 =  $\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$

$\frac{100\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100(\%) = 100\%$



曼谷的家



## Meet The "Secretive" Company Disrupting an \$11.2 Trillion Industry

DECENRIC

Bangkok → Chatuchak → Formosa Ladprao 7



Formosa Ladprao 7

Soi Lat Phrao 7, Khwaeng Chom Phon, Khet Chatuchak



2017

Year built



1

Towers



8

Floors



### Cat Miners: This is Huge

Fast-growing tech company has released a device for mining digital currency.

Decentric / XY

OPEN >

Hipflat  
64,863 likes  
DREAM HOME  
Like Page Contact Us

# 3-4 銷售市場

All Studio 1 bed 2 bed 3 bed 4+ bed

88戶  
只賣實坪，車位共享  
依據戶數45%設置

Price	Bedrooms	Size	Advertiser	
 ฿4,230,000 ฿100,714 / sqm	1 bed 1 bath	42 m <sup>2</sup> - floor	 The Residence Rental 082-646-6...	<a href="#">Contact</a> <a href="#">View details</a>
 ฿4,000,000 ฿97,560 / sqm	1 bed 1 bath	41 m <sup>2</sup> 3 floor	 Property One 082-940-6...	<a href="#">Contact</a> <a href="#">View details</a>
 ฿3,500,000 ฿94,594 / sqm	1 bed 1 bath	37 m <sup>2</sup> 8 floor	 Property One 082-940-6...	<a href="#">Contact</a> <a href="#">View details</a>
 ฿3,600,000 ฿94,736 / sqm	1 bed 1 bath	38 m <sup>2</sup> 3 floor	 Property One 082-940-6...	<a href="#">Contact</a> <a href="#">View details</a>
 ฿4,384,240 ฿121,245 / sqm	1 bed 1 bath	36.16 m <sup>2</sup> 4 floor	 Agent168 087-760-5...	<a href="#">Contact</a> <a href="#">View details</a>
 ฿4,300,000 2 listings	1 bed 1 bath	39.85-40 m <sup>2</sup> 6 floor	 Poong chen 088-141-5...	<a href="#">Expand +</a>
 ฿3,750,000 ฿103,705 / sqm	1 bed 1 bath	36.16 m <sup>2</sup> 4 floor	 Nungthibodi Trichakraphop 095-525-2...	<a href="#">Contact</a> <a href="#">View details</a>

# Organization

## Formosa Ladprao 7 Juristic Person



Mr. [Name] [Title]

Mr. [Name] [Title]

Mr. [Name] [Title]

Mr. [Name] [Title]



Ms. [Name] [Title]



Ms. [Name] [Title]



Mr. [Name] [Title]



Ms. [Name] [Title]



Mr. [Name] [Title]



Mr. [Name] [Title]



Ms. [Name] [Title]

吃到飽的建保制度：只是讓百姓沒有危機意識  
建商巧立名目的灌坪數來達到銷售的重點 ..

最低標的採購法：只是一再玩弄數子，對工程經驗跟  
技術無法累積，最後演變成衛生紙的生態 ...

如何水平整合 .就衍生出Cambridge的案子

CI 銷售中心 建案

# 3-5 Cambridge 專案

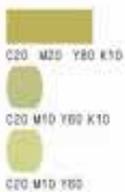
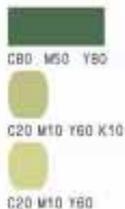


目錄

- A. 企業標誌
- B. 企業標準字
- C. 企業標誌+企業標準字
- D. 企業標準色
- E. 應用系統
  - E-1 事務用品
  - E-2 服務中心
  - E-3 招牌標誌、旗幟標誌
  - E-4 車體設計
  - E-5 周邊相關
  - E-6 建築外貌、陳列展示



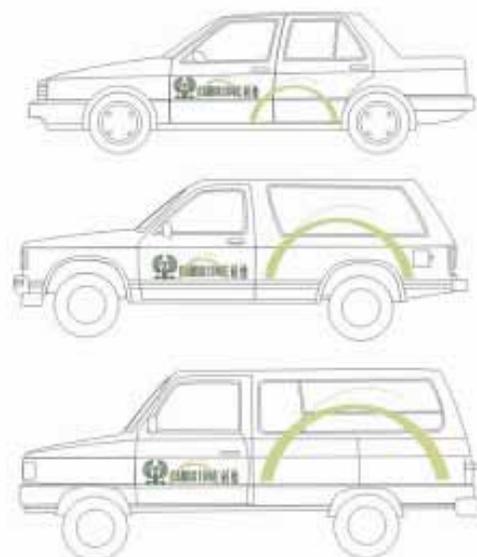
D. 企業標準色



E-5. 應用系統\_周邊用品



E-4. 應用系統\_車體設計



2005買地

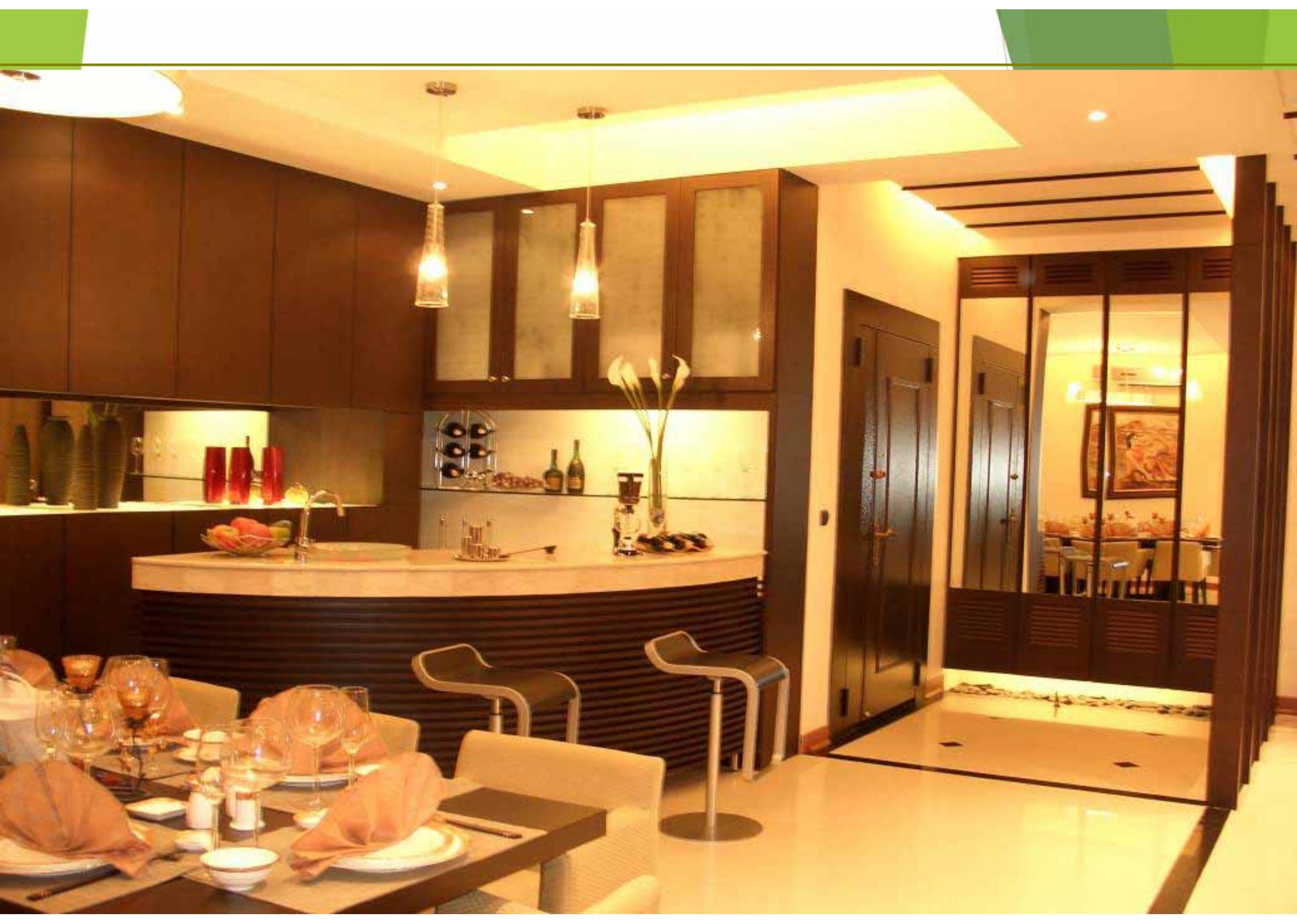
為了預售蓋了一棟銷售中心





05.01.2005

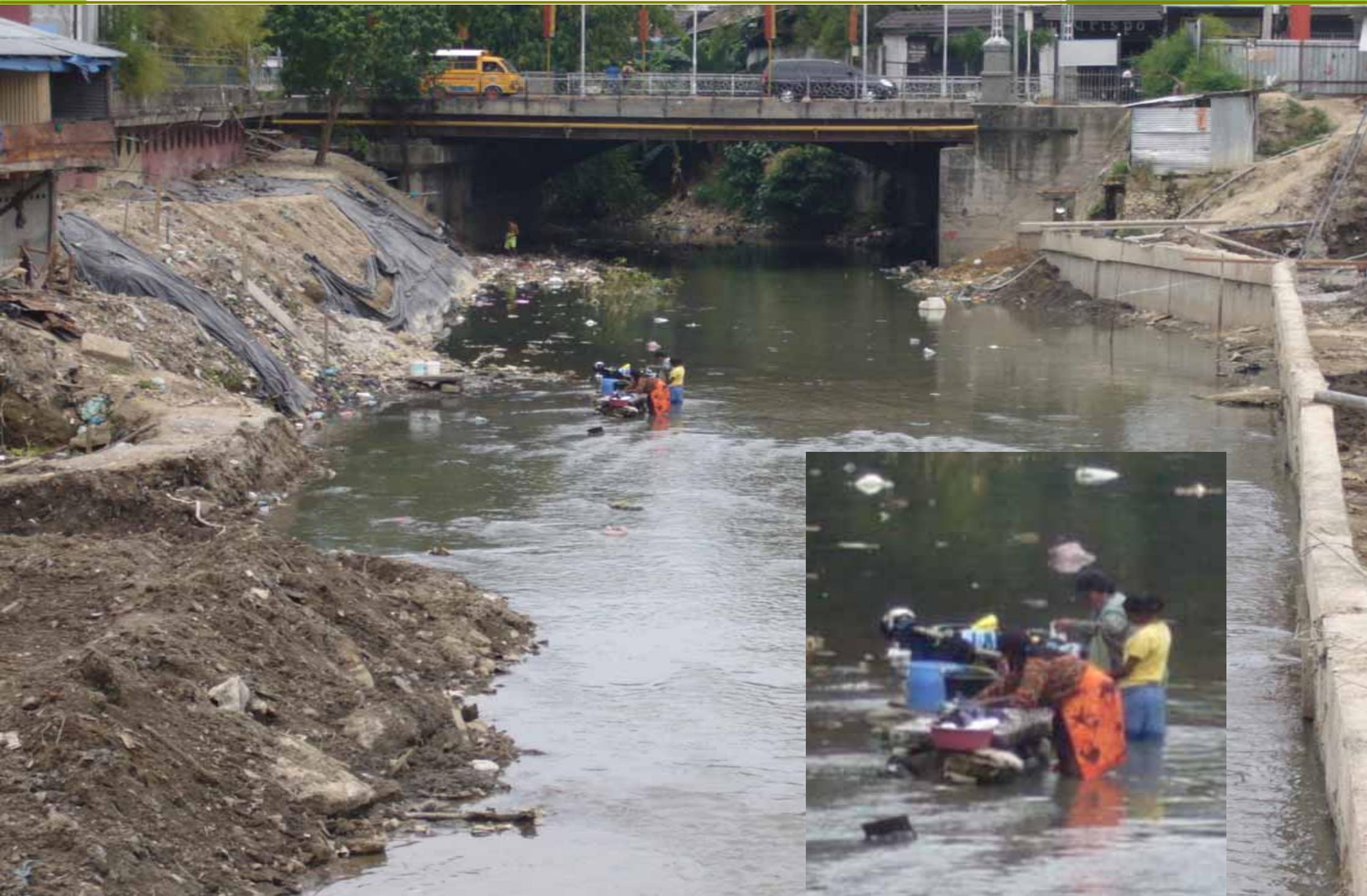








2005/09/09













# CH4 執業與生態

- 4-1 一條龍的產業鍊
- 4-2 一帶一路
- 4-3 泛亞高鐵
- 4-4 Hospital & Office 專案
- 4-5 人才的培養
- 4-6 建築之旅

# 4-1 一條龍的產業鍊

現況

對手

未來

大陸的計畫經濟

大陸的世界工廠

大陸產業

台灣產業

東南亞產業

營建業物流化

施工預鑄化

## 一帶一路主要國家 2013 年經濟表現

絲綢之路  
經濟帶

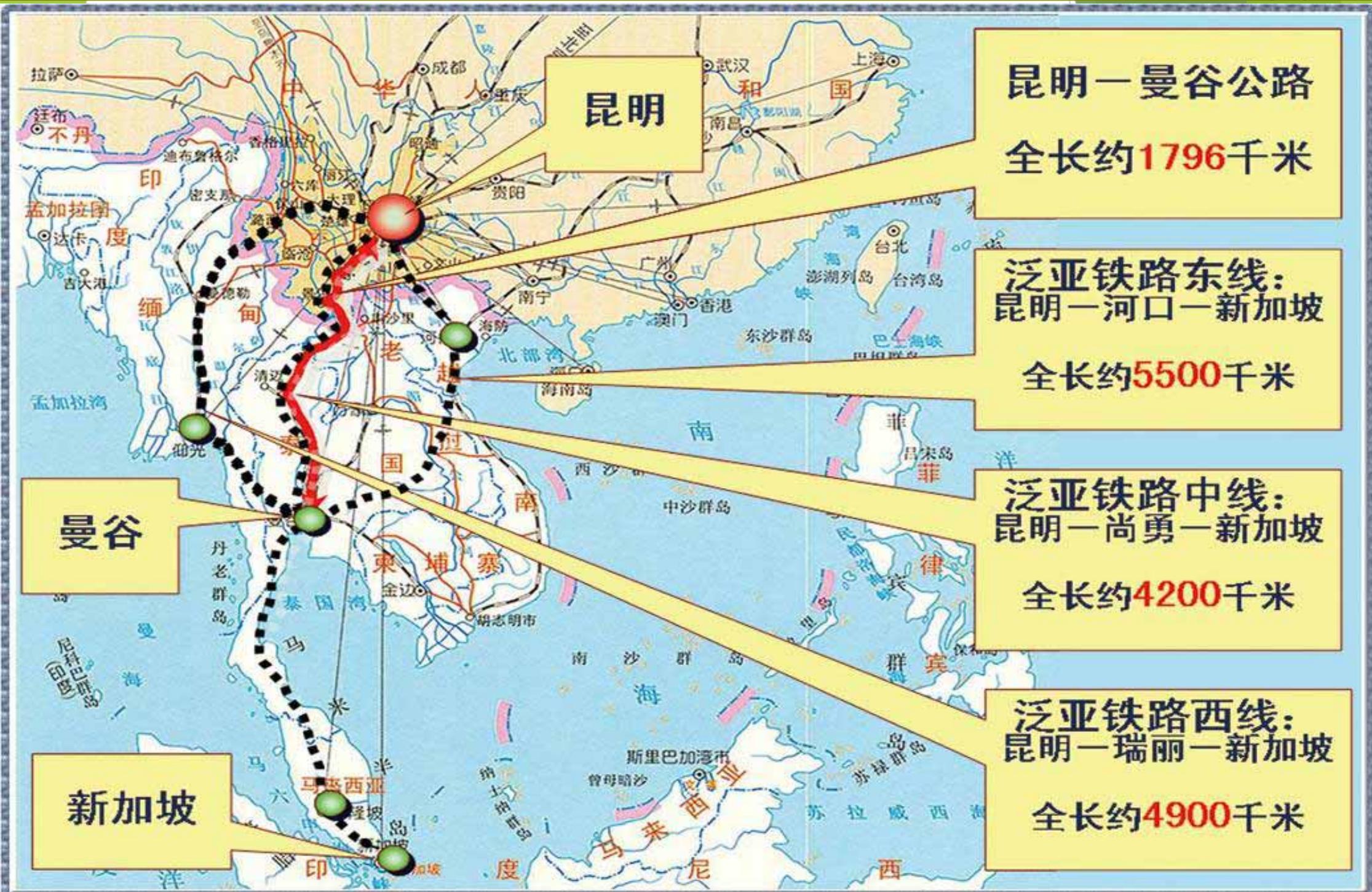
	哈薩克	烏茲別克	土耳其	俄羅斯	德國
人口	1,703.75 萬	3,024.11 萬	7,493.26 萬	1.43 億	8,062.18 萬
GDP	2,244.15 億美元	567.96 億美元	8,202.07 億美元	21,000 億美元	36,300 億美元
按年增速	6%	8%	4.05%	1.32%	0.43%
與中國雙邊貿易額	<b>223.6 億美元</b>	<b>40.3 億美元</b>	<b>222.12 億美元</b>	<b>683.3 億美元</b>	<b>1657.2 億美元</b>
按年變幅	-6.8%	+58.3%	+16.32%	-9%	+0.9%

## 絲綢之路經濟帶

21 世紀  
海上絲綢之路21 世紀  
海上  
絲綢之路

	越南	馬來西亞	印尼	印度
人口	8,970.89 萬	2,971.70 萬	2.5 億	12.52 億
GDP	1,713.92 億美元	3,124.35 億美元	8,683.46 億美元	18,800 億美元
按年增速	5.42%	4.69%	5.78%	5.02%
與中國雙邊貿易額	<b>502.1 億美元</b>	<b>644.5 億美元</b>	<b>524.5 億美元</b>	<b>659.5 億美元</b>
按年變幅	+22%	+10.1%	+2.7%	+4.1%

# 4-3 泛亞高鐵



昆明

昆明—曼谷公路  
全长约1796千米

泛亚铁路东线：  
昆明—河口—新加坡  
全长约5500千米

泛亚铁路中线：  
昆明—尚勇—新加坡  
全长约4200千米

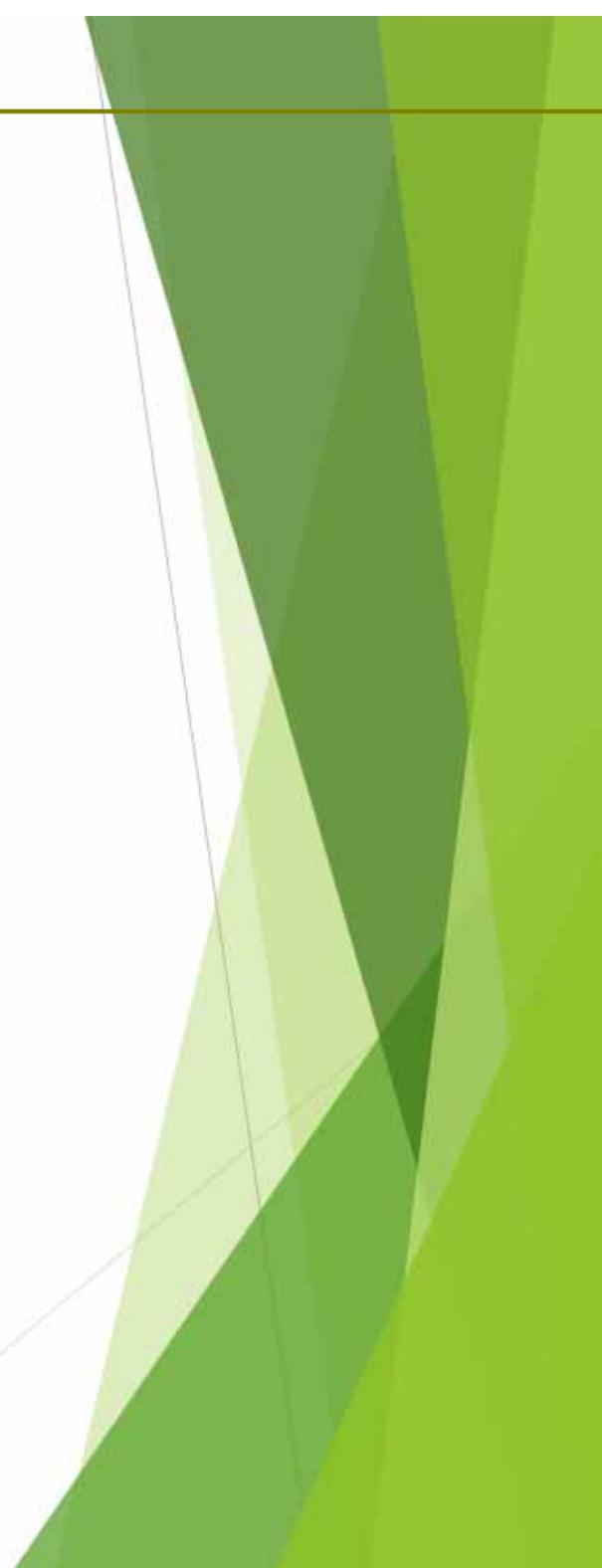
泛亚铁路西线：  
昆明—瑞丽—新加坡  
全长约4900千米

曼谷

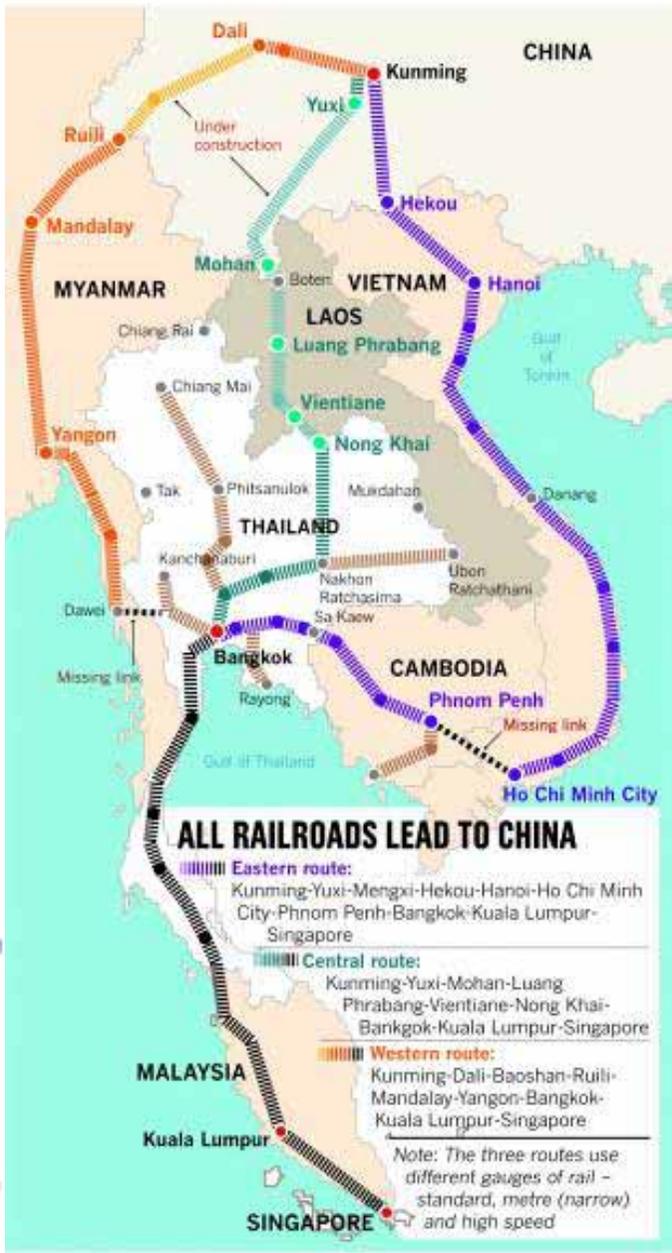
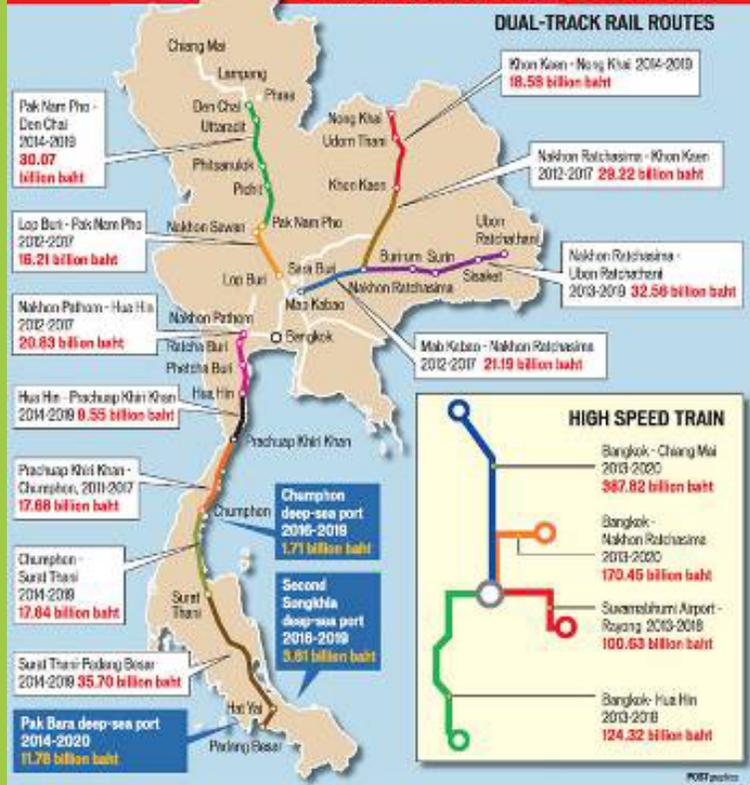
新加坡

中华人民共和国

# 泛亚高速铁路网



# THAILAND CONNECTIVITY PLANS BY 2020



Source: China Railway International. N47/24 GRAPHICS

# Vision to 2050



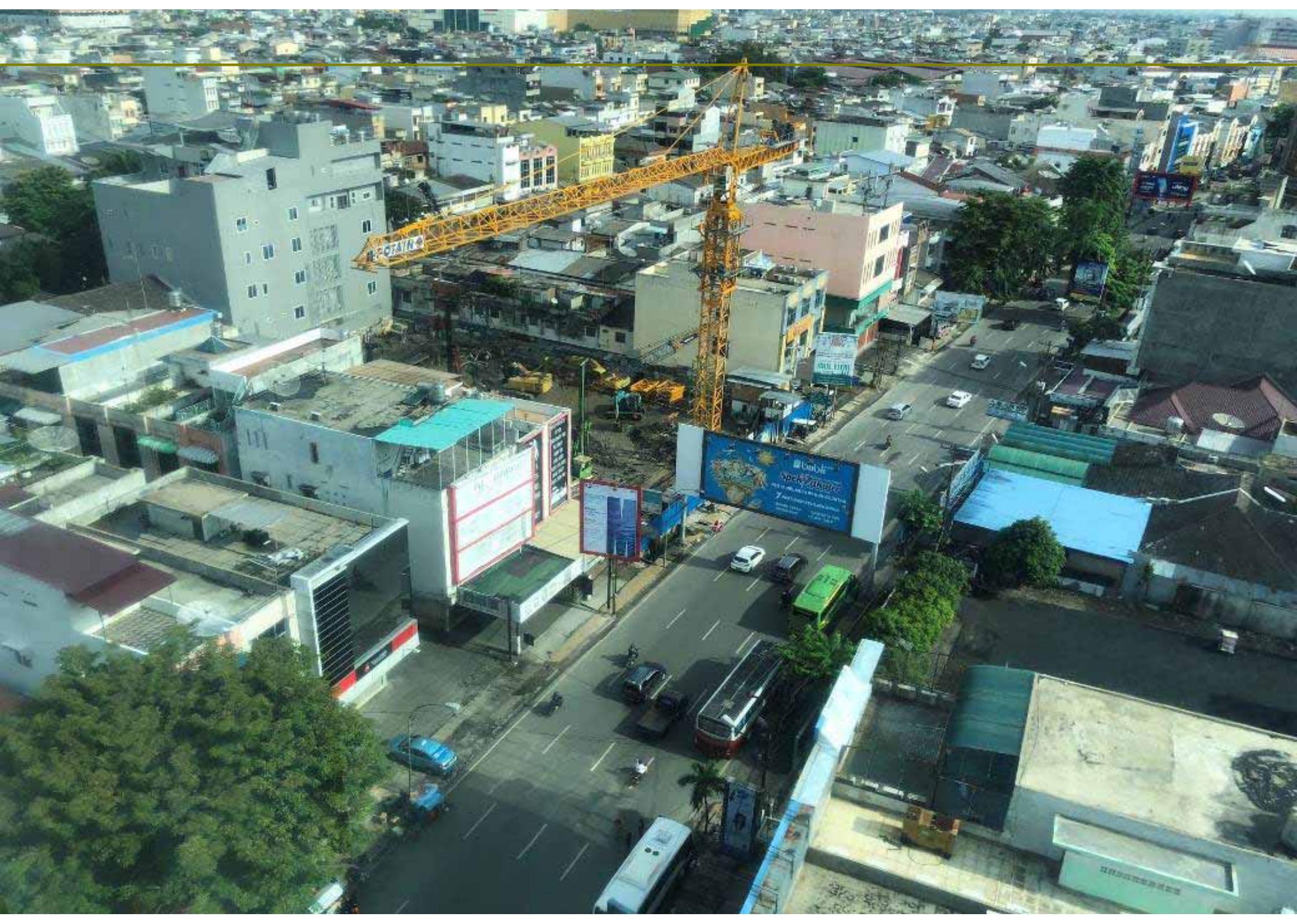
# 4-4 Hospital&Office 專案

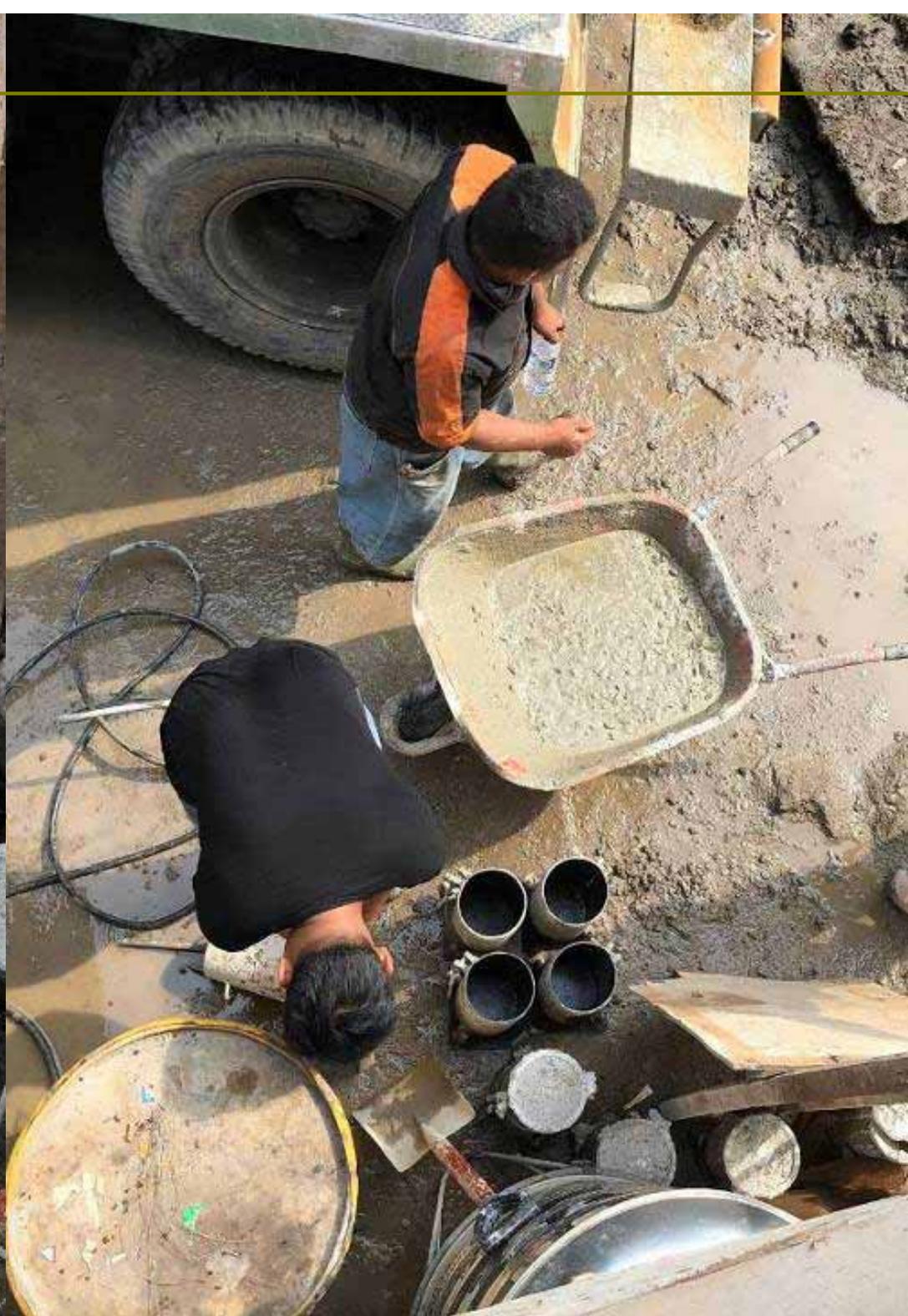


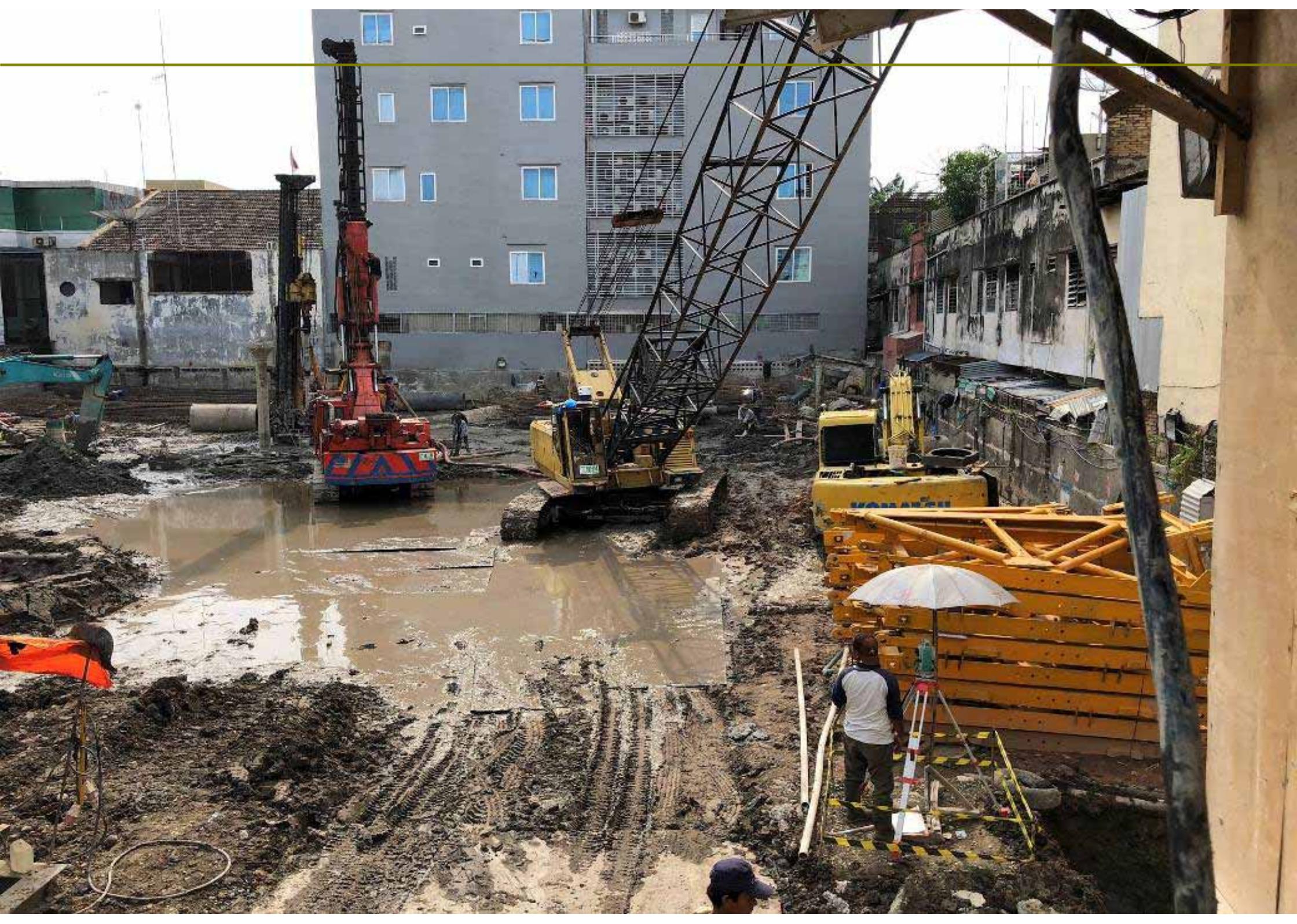
百分之五的人口掌握百分之九十五的市場，這就是東南亞的特質。

在一個設計著作權不被重視的社會，設計創意不值錢的社會，如何突破走出去。 ..









## 當地的風俗



人力、材料  
機具、物料

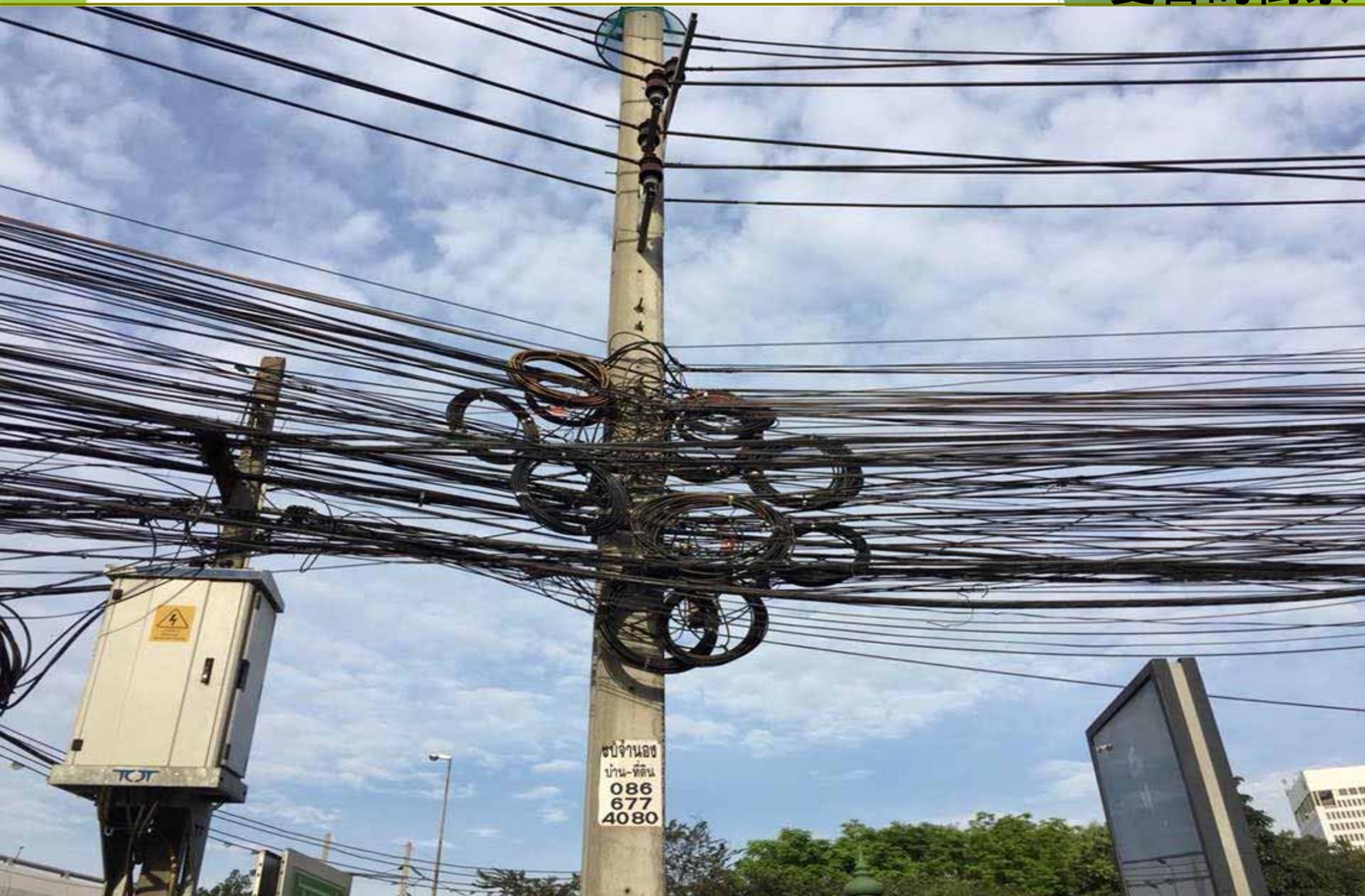
融入當地

口號？  
作文比賽？

語言當地的習慣  
當地化  
本土化  
僑生  
新住民第二代

# 緬甸仰光的婚禮





สปจ่านอง  
บ้าน-ตี่น  
086  
677  
4080

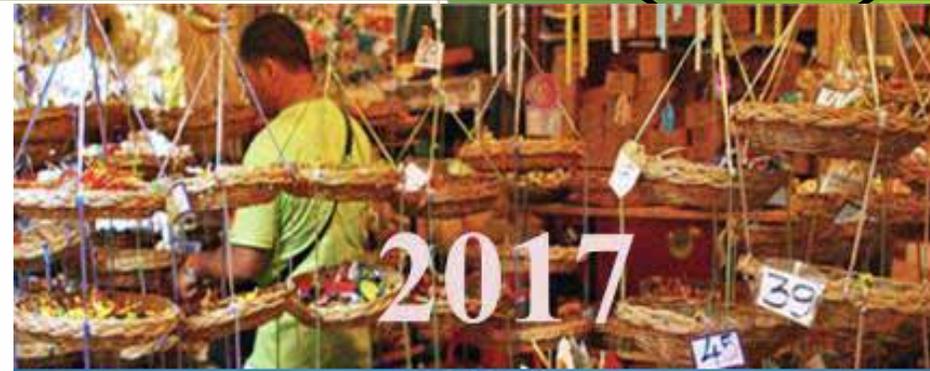




# 曼谷街頭的四面佛



# 4-6 建築之旅 (曼谷)



## 泰國 曼谷

## 建築參訪團

### 黃契介建築師事務所



← 曼谷建築之旅

在「我的地圖」中間歇

百貨公司

8/30 01 素萬那普機場

8/30 住宿

8/30 02 SHOW DC

8/31 01 Glasshouse at Sindhorn

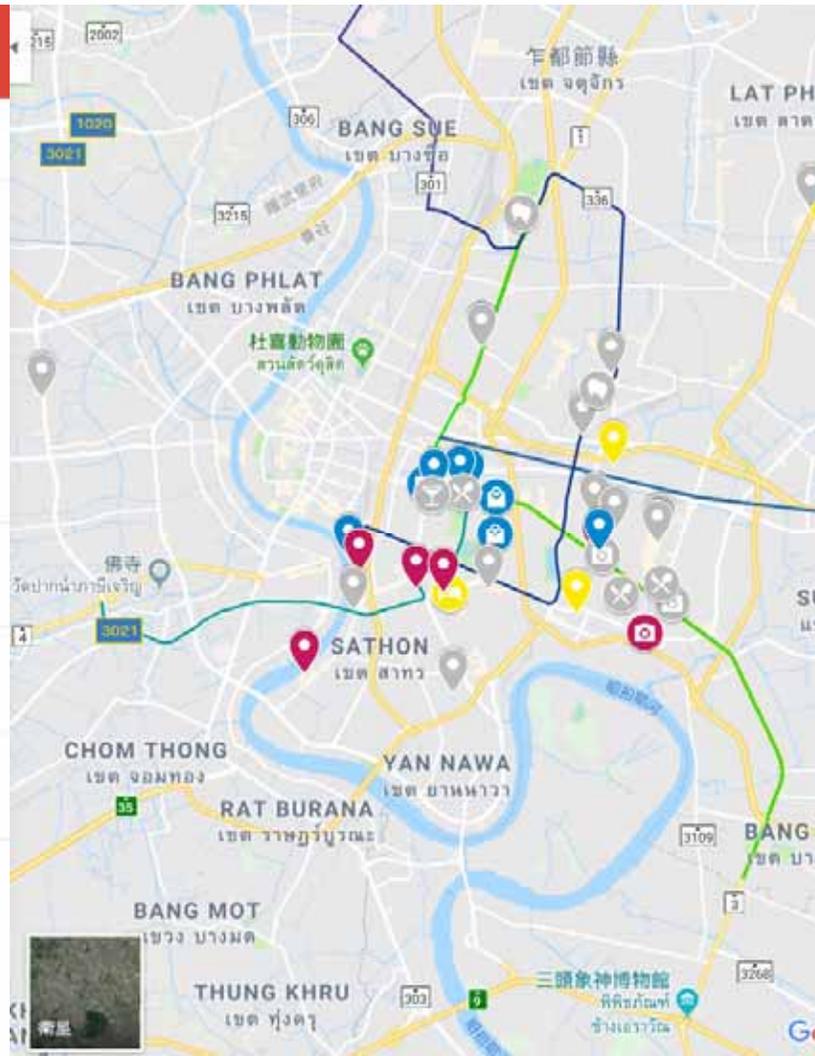
還有 39 項

餐廳

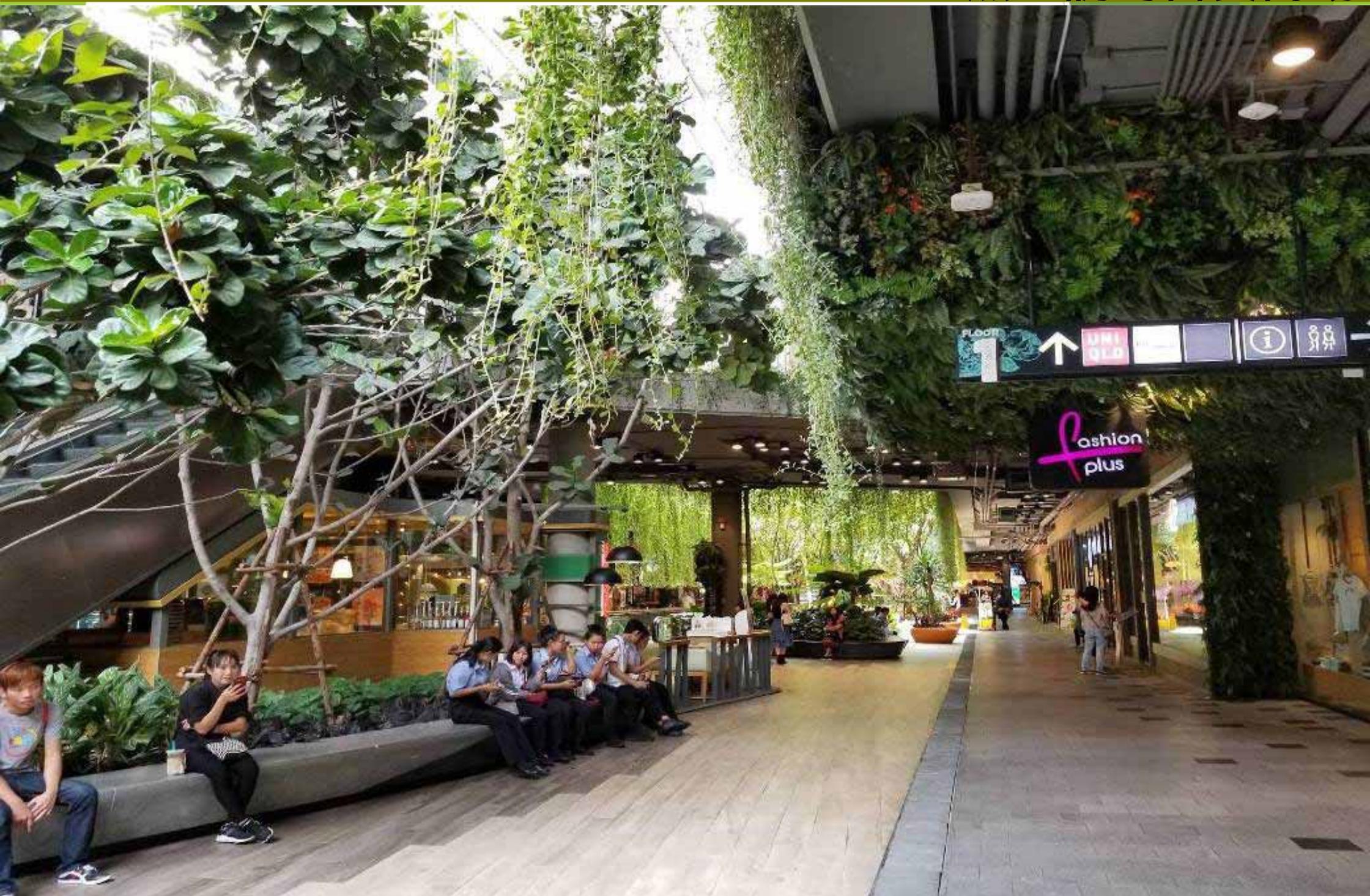
住宿

(無標題的圖層)

Untitled layer



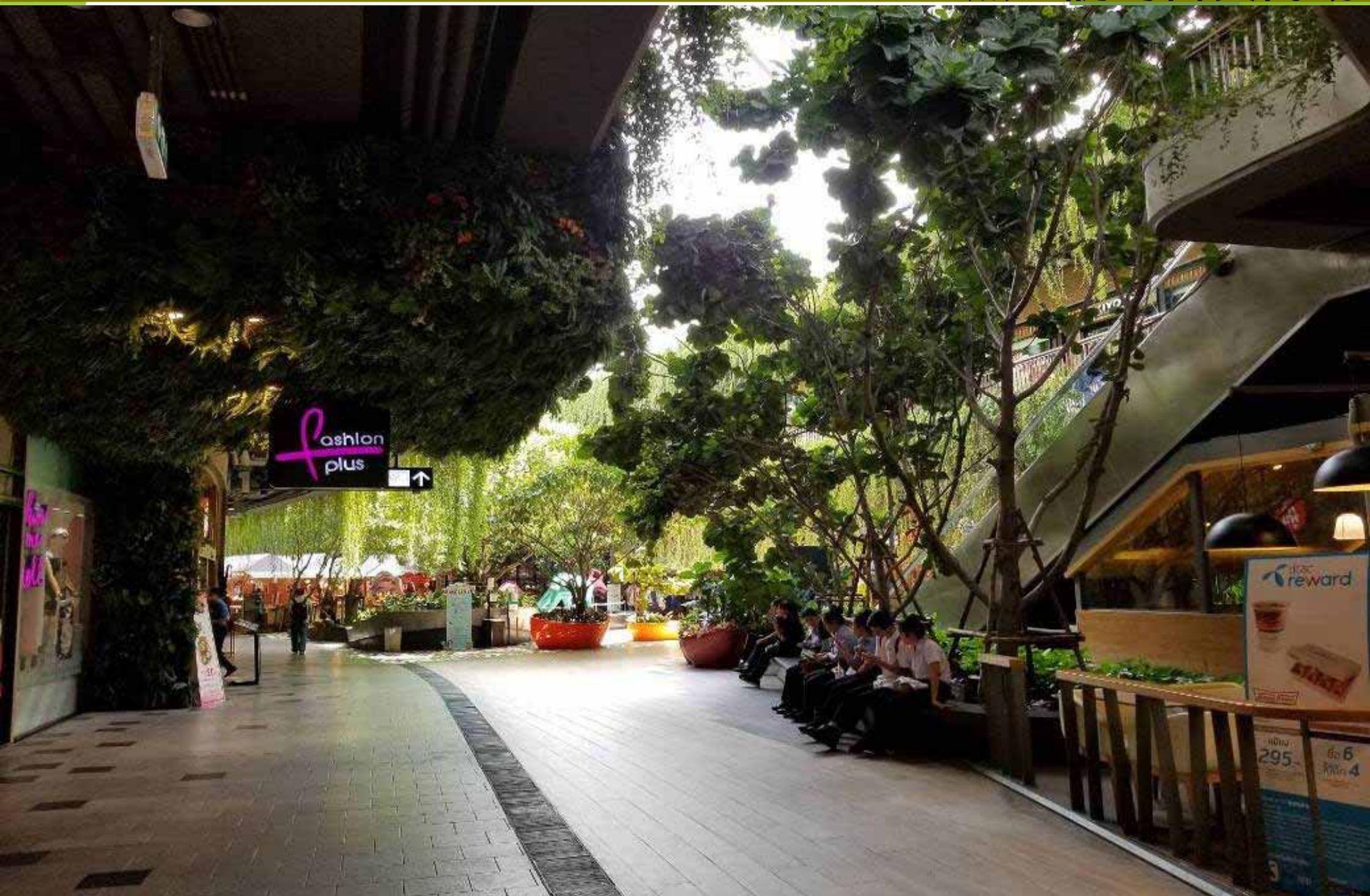
# 無空調的百貨商場



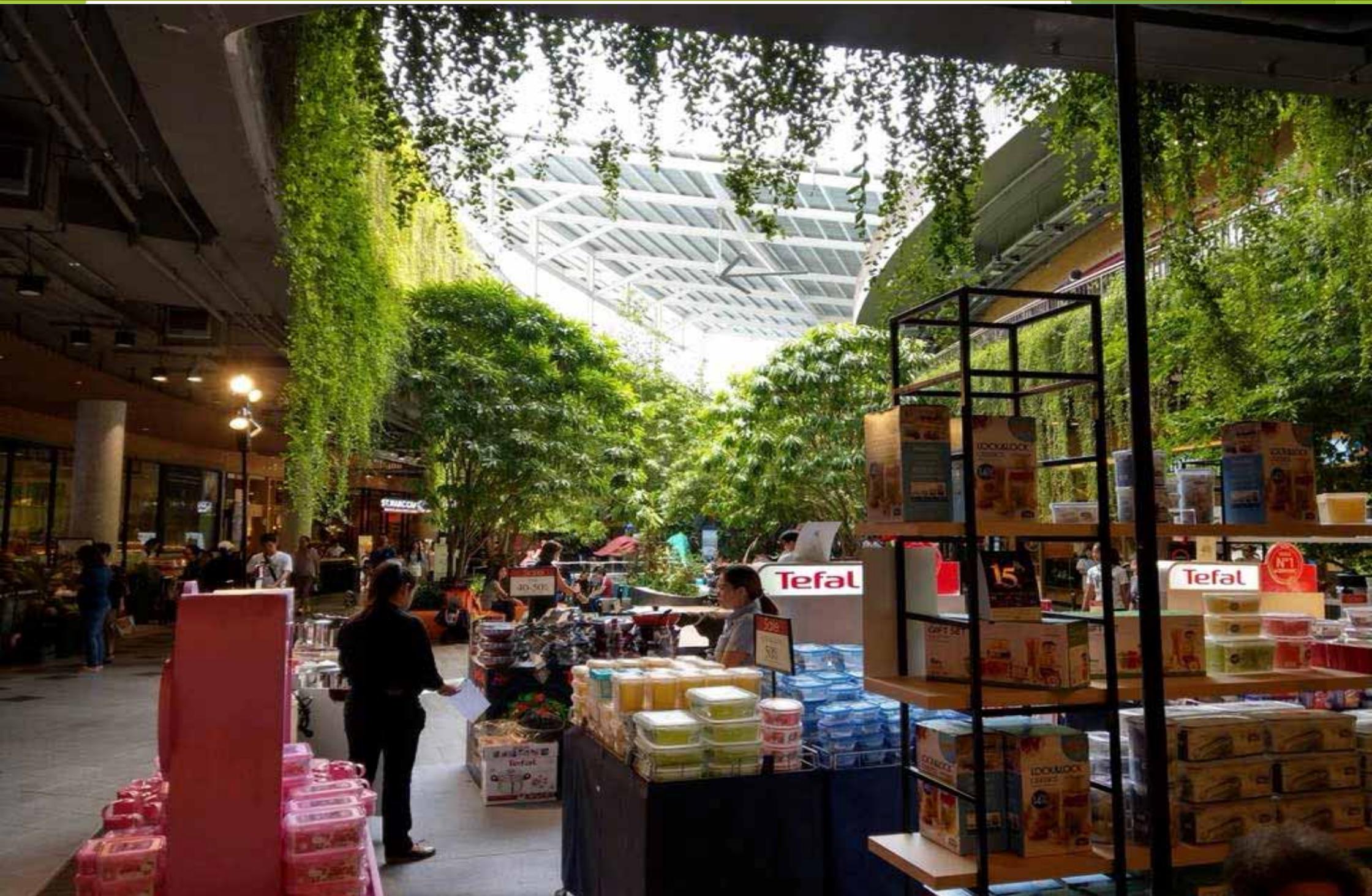
# 無空調的百貨商場



# 無空調的百貨商場



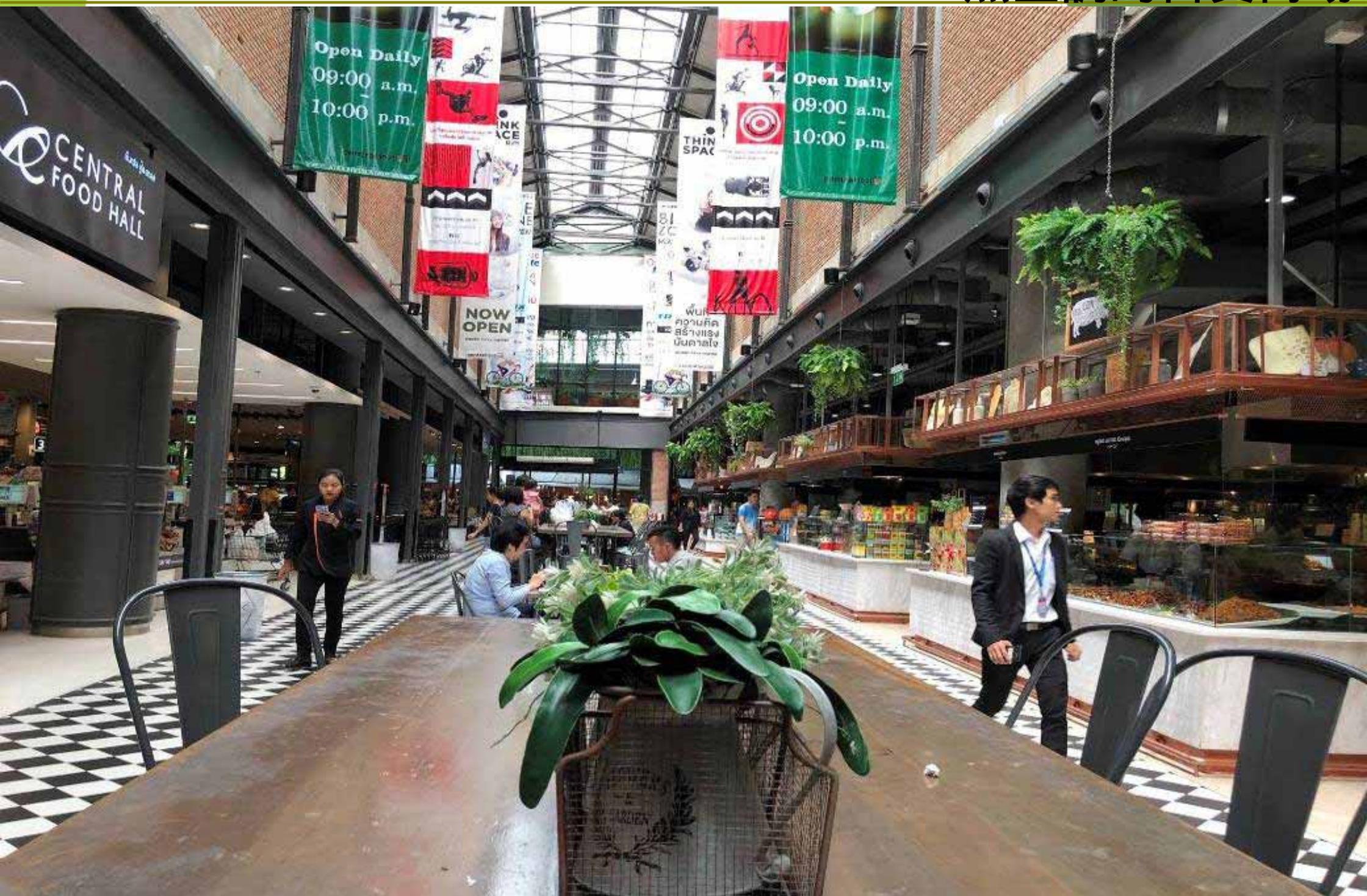
# 無空調的百貨商場



# 無空調的百貨商場



# 無空調的百貨商場



# 無空調的百貨商場



# 2018 香港

## 建築參訪團

走！去香港 黃契介建築師事務所

← 2018香港建築之旅

在「我的地圖」中開啟

建築

- 茶具文物館
- 荷李活道
- 聖約翰座堂
- 香港大學本部大樓

還有 15 項

交通

- 天星小輪
- 機場去市區客運站

美食

- 再興燒臘飯店
- 萃星冰室
- 一樂燒臘
- 鏞記酒家

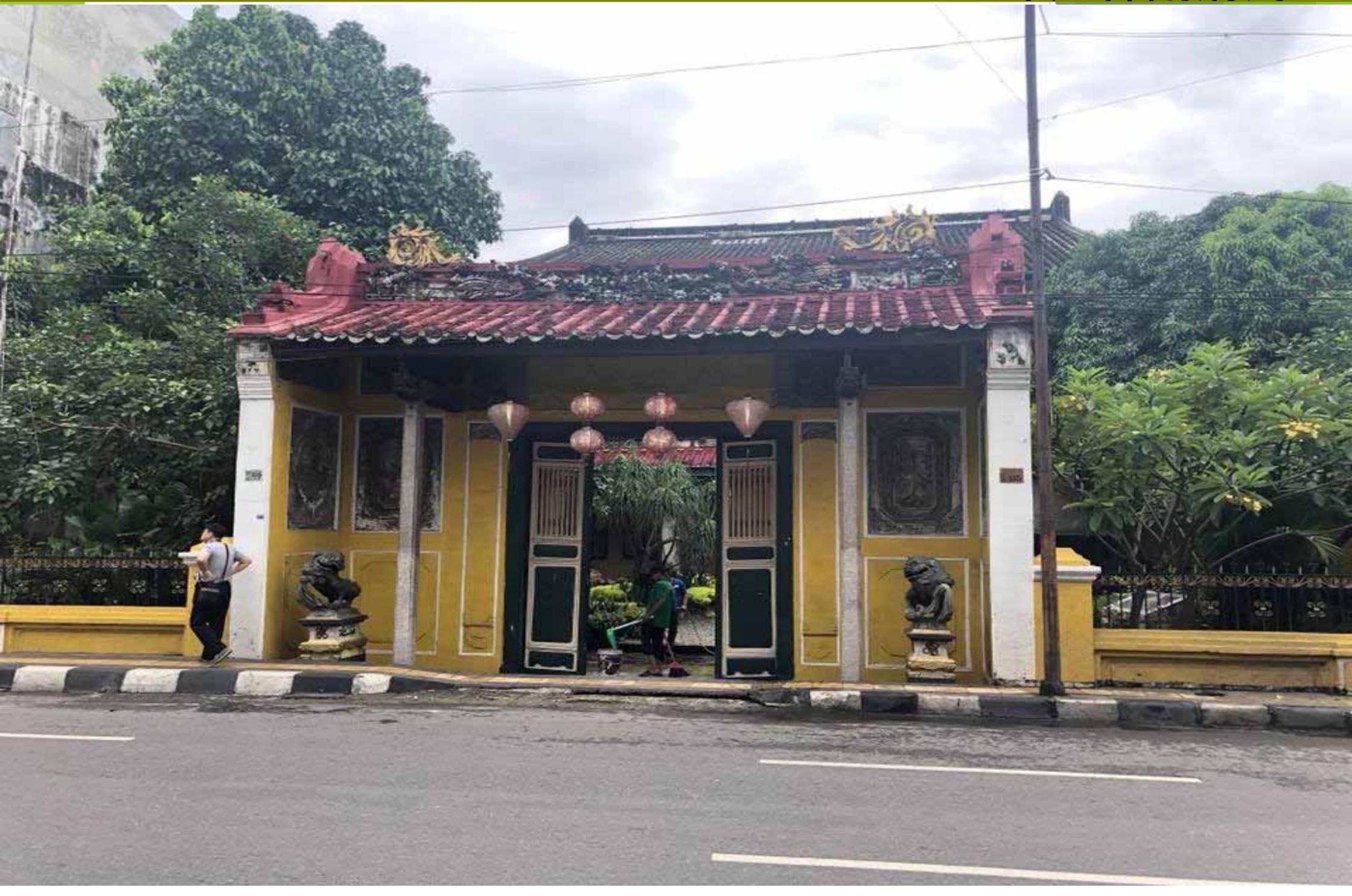
還有 21 項



清河堂

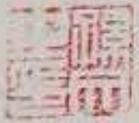


# 印尼棉蘭清河堂

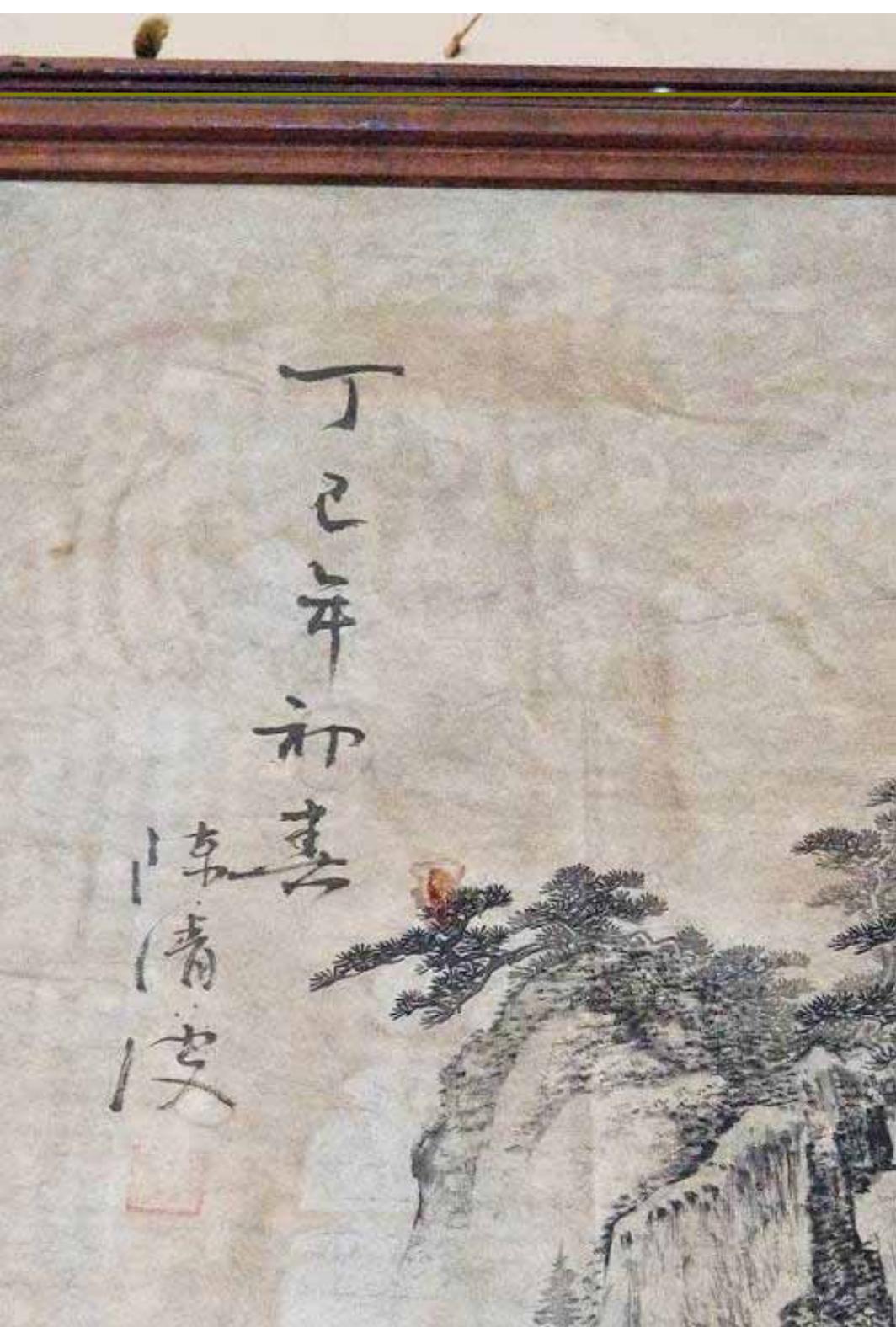


愛博

孫文



*Hand Calligraphy by Sun Yat Sen  
For Tjong A Fie 1921 Medan*

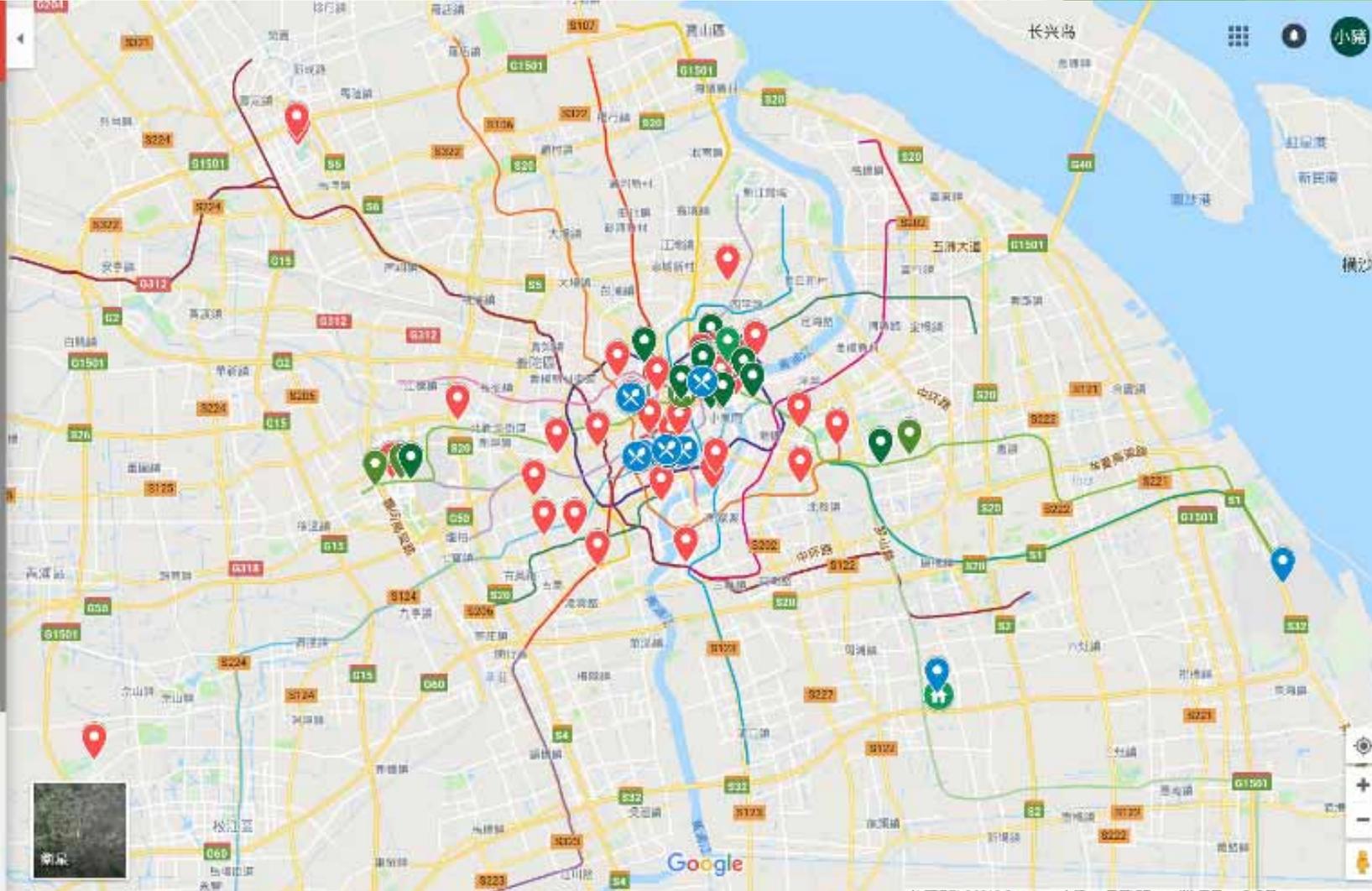


# 4-6 建築之旅 (上海)

← 2018上海建築之旅 ×

在「我的地圖」中開啟

- 建築
  - 東方明珠電視塔
  - Fairmont Peace Hotel
  - 上海港島站
  - 上海俱樂部大劇院還有 52 項
- 交通
  - 上海浦東國際機場
- 美食
  - C Gourmet
  - Coquille Seafood Bistro
  - The Bull & Claw
  - Oyster Kitchen還有 3 項
- 藝博士



地圖資料 ©2018 Google 台灣 使用條款 隱私權政策 5 公里

# CH5 成果與效益

- 1.統計跟專家講的都是沒意義的：  
百分之五的人口掌握百分之九十五的市場，這就是東南亞的特質，因為營建業做10%的市場。
- 2.不在乎著作權的社會，如何踏入是大家要深思的課題。
- 3.台灣的強項大家要多加利用（人才、效率）。當地是樂天的。
- 4.還要用過去60年代工角度去看南境市場？還是要用物流化的營造業？世界工廠的營造業？
- 5.南進不是萬能丹，但他是一個可以實現夢想的地方，他是一個餅很大的地方。



# 泰北帕黨的咖啡-93師咖啡



# 泰北帕黨的咖啡-93師咖啡



# 泰北帕黨的咖啡-93師咖啡



# 扶輪社的國際服務（泰北帕黨）



# 扶輪社的國際服務（泰北帕黨）



# 越南胡志明市



# 越南胡志明市



# 越南胡志明市

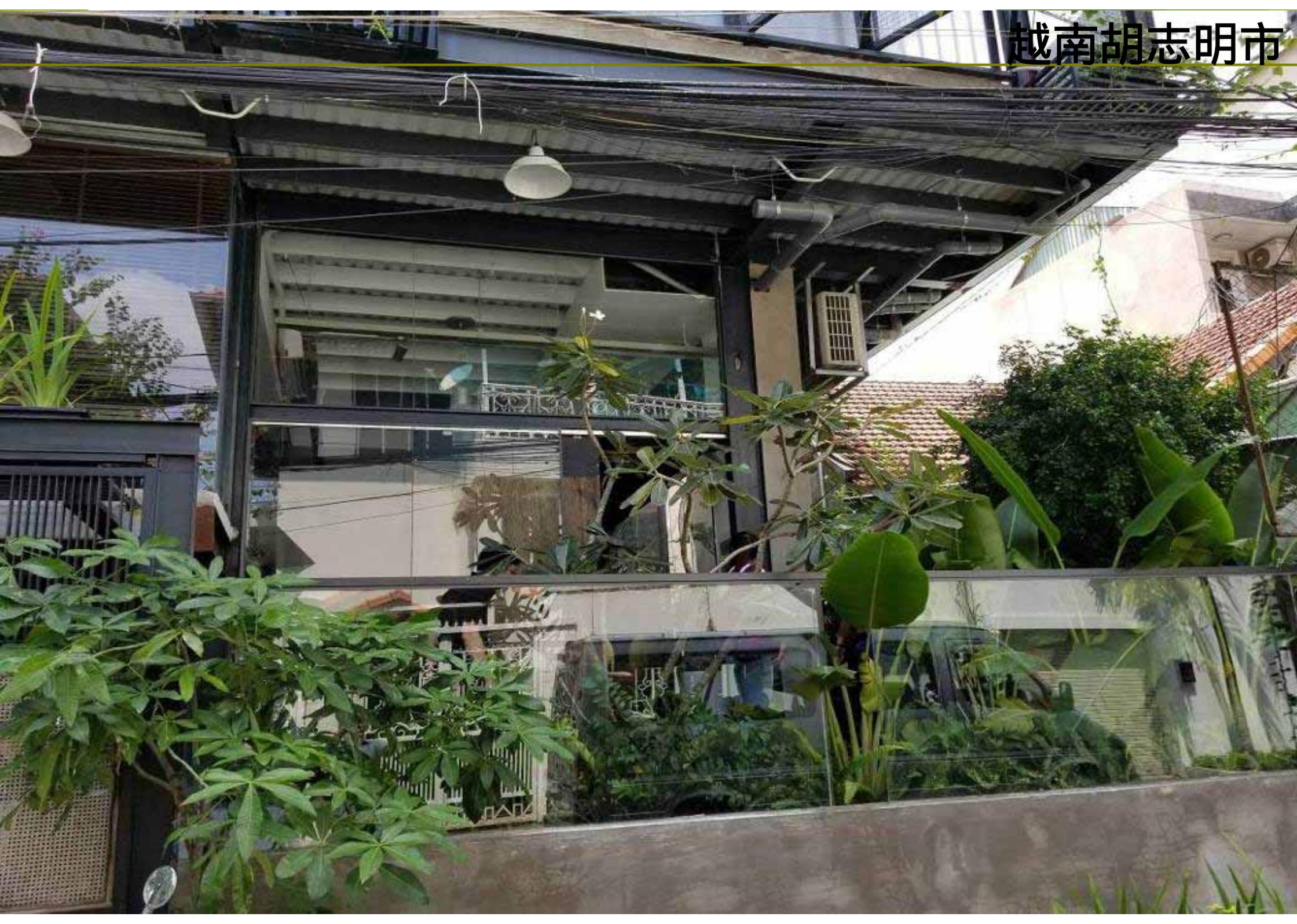








越南胡志明市





# 印尼棉蘭市



**南進只是一個起頭**

**南進建築之旅才是大家原夢的好地方**

**希望益民可以早日康復**