

RÉSUMÉ



證 照：內政部建築師證書

教育部講師證書

學 歷：

1999.9—2001.7

國立台灣科技大學建築研究所碩士畢業

陳松如

ChenSung Ju

1990.9—1995.6

中國文化大學建築及都市設計學系畢業

經 歷：

潘冀聯合建築師事務所 專案經理

皇翔建設 總經理室/建築師

冠德建設 專案經理,建築師

新光人壽不動產部/專案協理,吳董事長建築特助

宏泰集團宏盛建設/協理-規劃設計部兼成控中心主管

信義集團安信建經/副總經理

目前在公司負責的領域：

1. 安信建經公司近年進入危老重建開發市場，替重建地主辦理

信託貸款/土建融撥款/規劃設計/申請建照/工程發包/營建管理施工等事務，基本為代甲方執行建設公司業務

2. 本人加入安信團隊目標，建設公司建築開發及專案管理流程，包括土地開發評估/業務銷售產品定位/規畫設計申請建照/成本控制/採購發包/工務管理等各部門功能，組織架構與執行knowhow移植到建經公司，並帶領團隊執行之

簡報大綱

一.過往執行建築專案類型

- 供公眾使用建築/一般住宅建築/豪宅建築/商辦建築(複合)/企業總部/酒店式公寓/商場/共享辦公/共享住宅/

二.規劃設計在專案開發管理所扮演之角色(以甲兼乙建設為例)

- 專案管理流程
- 規劃設計扮演角色
- 規劃設計與其他部門如何整合
- 專案開發的成敗關鍵

三.案例分享

- 企業總部
- 豪宅

■ 規劃設計在專案開發管理 所扮演之角色

市場

一.公共建築

- 行政機關/公用設施/各級學校.....

二.住宅

- 社區大樓/華廈/透天.....

三.商用不動產

- 辦公大樓
- 商場百貨
- 飯店旅館
- 酒店式公寓(SA)
-

開發者

- 一.公部門(設計競圖/工程競標)

- 二.建設公司(建商)(銷售為主)

(兩者之間) (資產活化)重建/整建

- 三.金融壽險業(租賃為主)

產業鏈

一.開發者(建設/壽險)- 土開/業務/設計部(產品定位)/成控/採購/營建管理

二.設計單位(建築師)-整合各專業顧問(結構/機電/公設/景觀/燈光/綠建築/智慧建築/耐震)

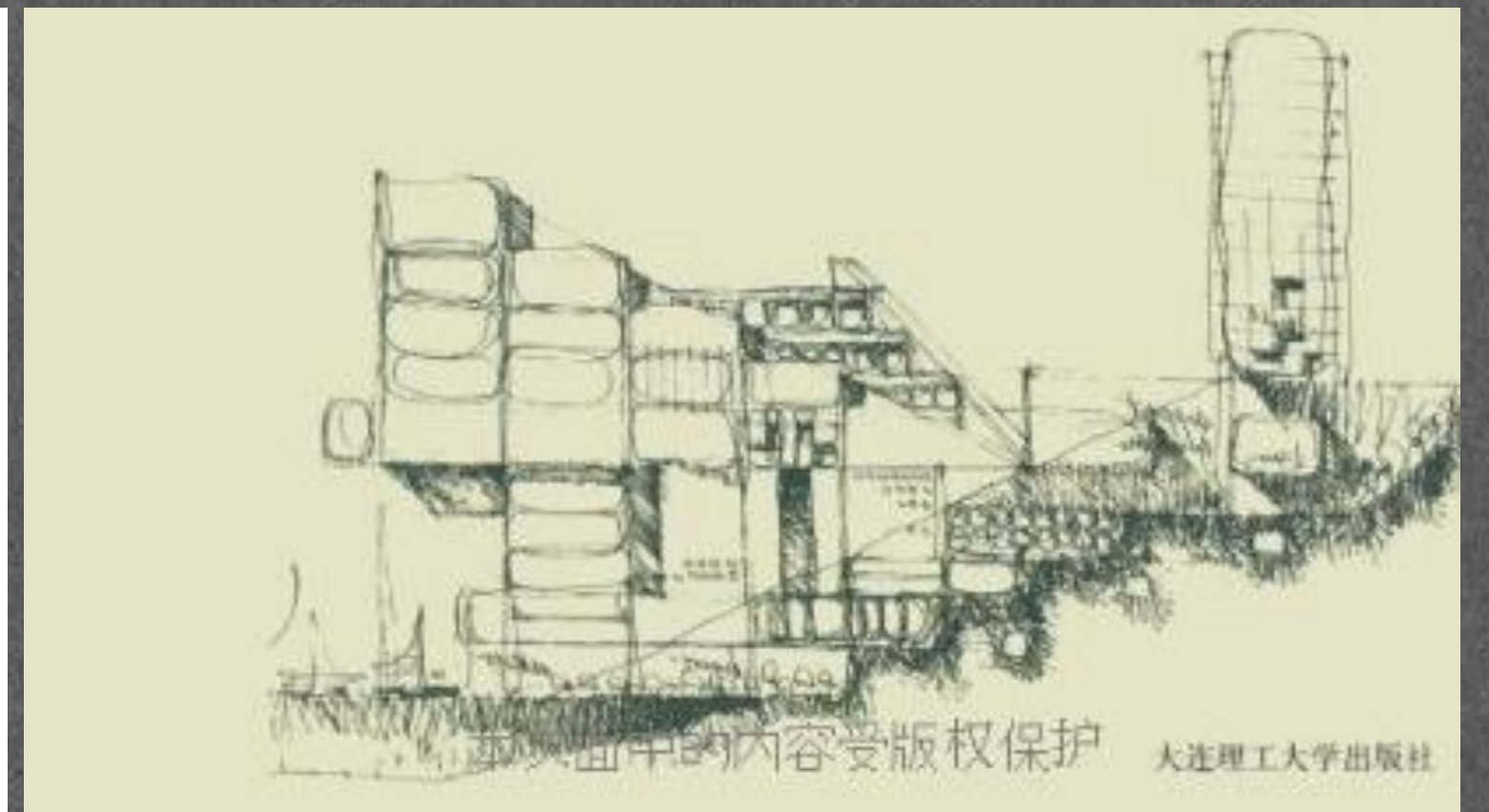
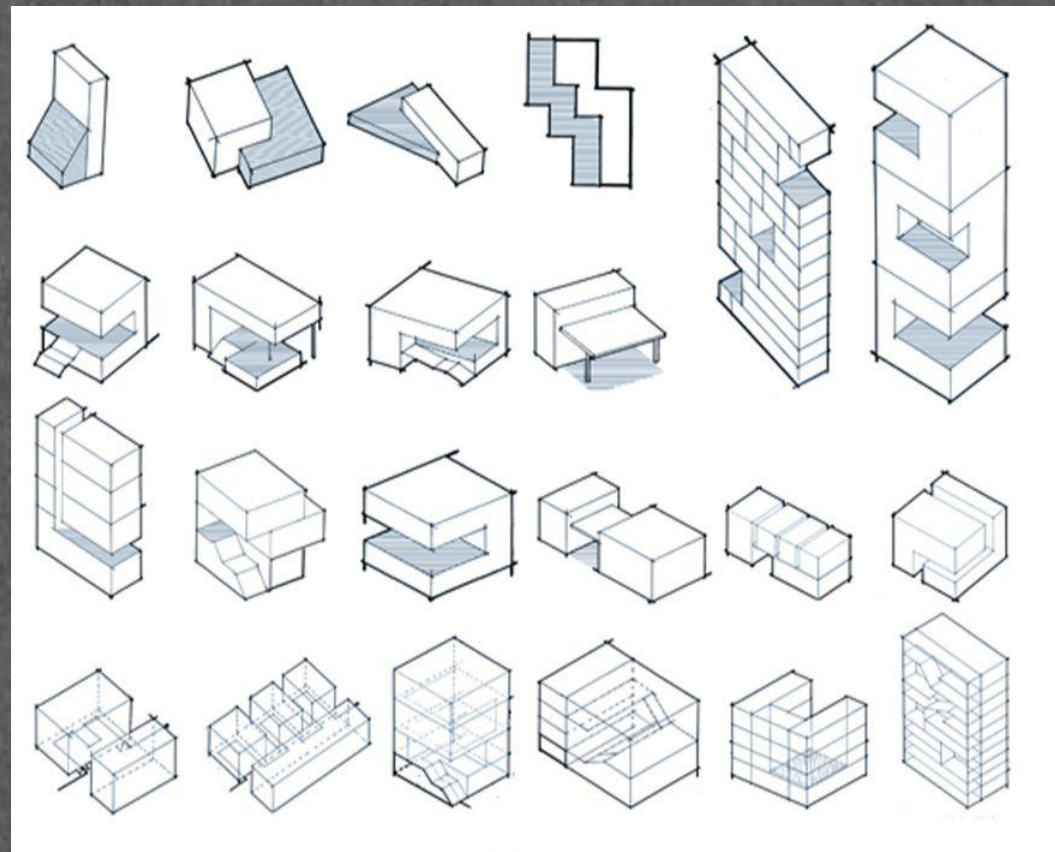
-業務行銷團隊(代銷/商仲)/CIS設計

三.營建單位(營造廠)-整合各專業包商(假設工程/鋼筋/模板/混凝土/內外裝修/機電/監控)

四.管理維護單位

(租賃公司)

(物業管理公司)



建築生命週期



專案開發流程

專案規劃設計流程表

製表:林志信

建築法規,可建面積評估

帶舊建照(基本資料移文)(詳附件1)
鑑界,土地資料移文

建築師,機電技師,結構技師,設計師遴選
設計合約發包,簽定

建築線,現況測量
鑽探報告
分項審查項目(詳附件2)
機電設計需求表(詳附件3)
結構設計需求表(詳附件4)

面積計算表
傢配圖
外觀設計彩圖(3D圖說)
公設空間平面配置圖
中庭景觀設計平面

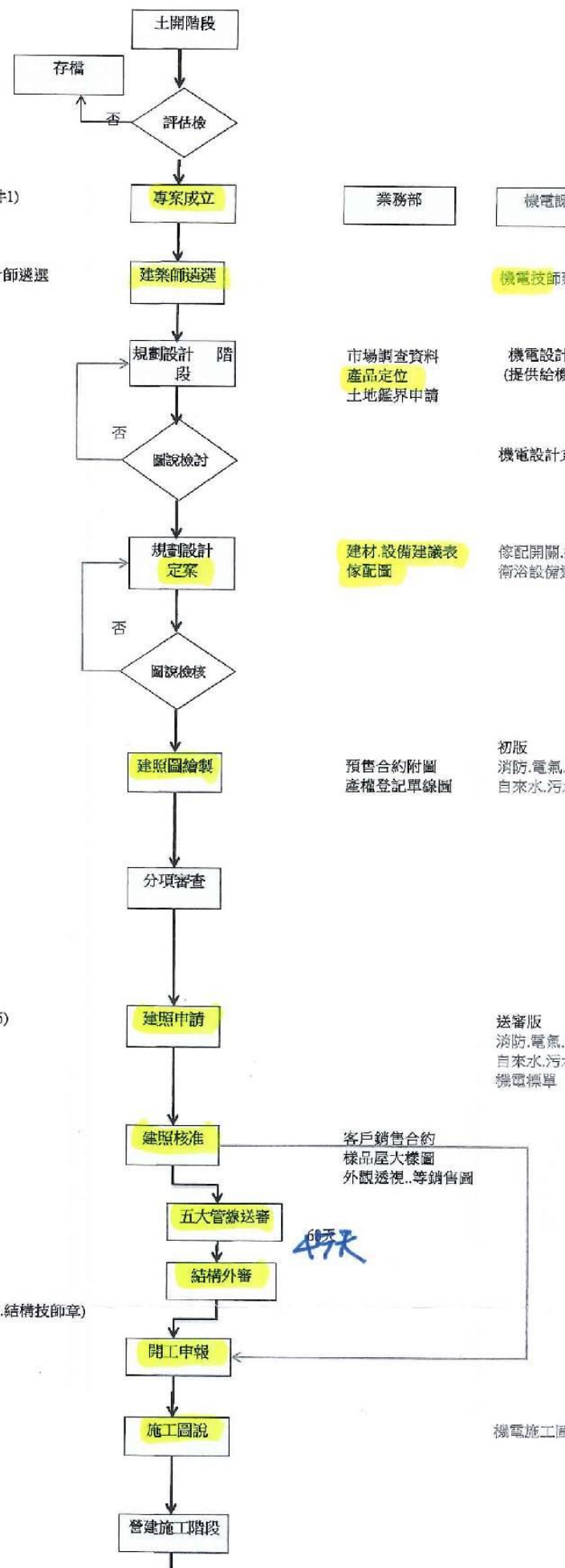
建築執照圖
室內裝修供案審查圖
結構平面,配筋圖

分項審查附件
開放空間(建築預審)
都市設計審議
水土保持計畫審查
交通影響評估審查
環評審查
結構外審
防火避難
建照申請書類,圖說用印(詳附件5)

交通維持計畫
綠建築候選證書審查
施工圖繪製檢討

結構光碟(建築師,結構技師)
核准圖說2份
(A3尺寸折成A4大小,加蓋建築師,結構技師章)

建築施工圖
結構平面,配筋圖,擋土工法
機電圖(五大管線)
外觀圖
公設圖
中庭景觀圖
夜間燈光圖
建材版提供



業務部 機電課 工務管理 營建部(技師)

機電技師遴選人選 結構技師遴選人選

市場調查資料
產品定位
土地鑑界申請
機電設計需求表
(提供給機電技師)
結構技師鑽探需求
表提供採發
機電設計系統提報
協助擋土開挖工法檢討

建材,設備建議表
傢配圖
常配開關,插座圖
衛浴設備選擇
外觀建材版
各戶地,壁磚選擇
各戶玄關門,木門選擇
採發提供鑽探報告
協助結構系統檢討

預售合約附圖
產權登記單線圖
初版
消防,電氣,弱電,
自來水,污水圖
機電標準
結構平面,配筋圖
擋土開挖工法圖

送審版
消防,電氣,弱電,
自來水,污水圖
機電標準

營建廢棄物計畫書
剩餘土方計畫書
基地-樓配置圖
工程預定地度表

建築施工圖
結構平面,配筋圖,擋土工法
機電圖(五大管線)
外觀圖
公設圖
中庭景觀圖
夜間燈光圖
建材版提供

機電圖:承商提供機電竣工圖
→工地核對圖與現況無誤後提送公司
建築圖:上梁後規劃課提供A1監照圖
→工地核對現況與圖差異點後提送公司
建築師:檢核工地提出修正內容逐法性,修正圖說
機電技師:檢核修正內容逐法逐切性套
最新建築底圖

依法規,客戶合約內容,與機電
廠商合約內容檢核

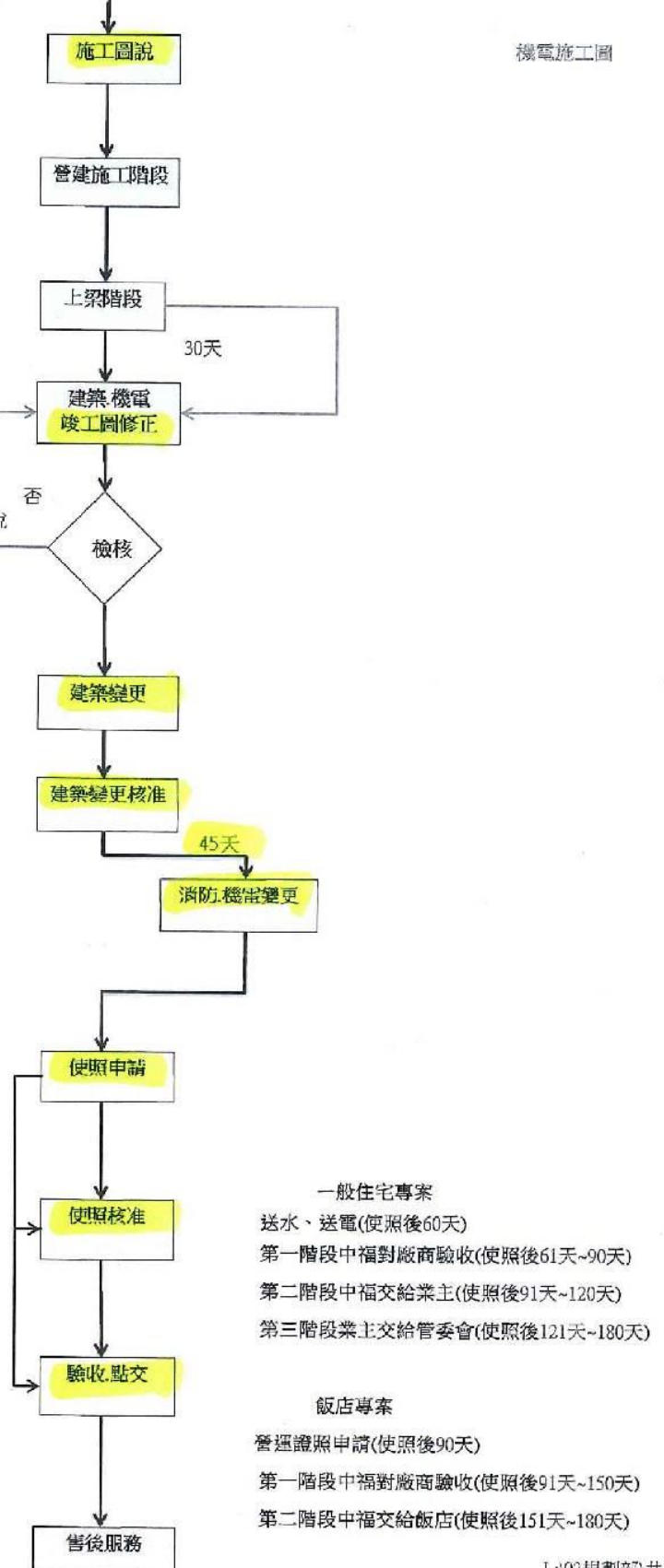
法規檢討:
無法竣工圖修正項目應進行建照變更

建築師,機電技師檢核修正內容
業務部檢核修正內容是否符合客戶合約
工地檢核修正內容是否與現況相符,
機電課覆核工地提送資料

建築師配合修正使照竣工圖
配合業務部繪製成屋合約附圖
機電廠商提供五大管線竣工圖

配合業務部產權登記作業
建照,使照列管項目彙整
竣工圖說,資料建檔備查

規劃課提供點交管委會建築竣工圖冊
工地管導廠商提供竣工圖,點交清冊
機電課覆核工地提送機電竣工圖,設備清冊
業務部彙整點交資料附印成冊

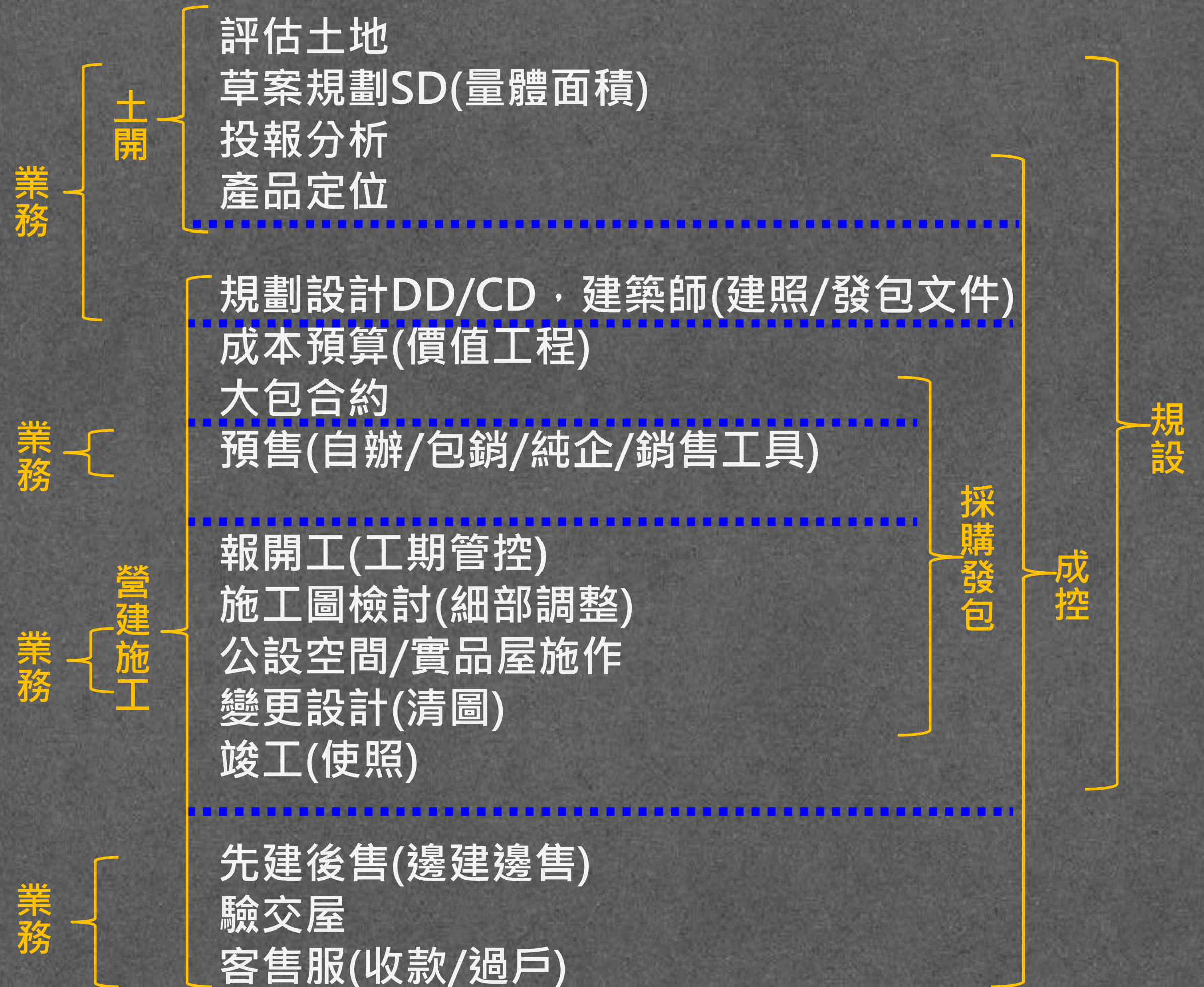
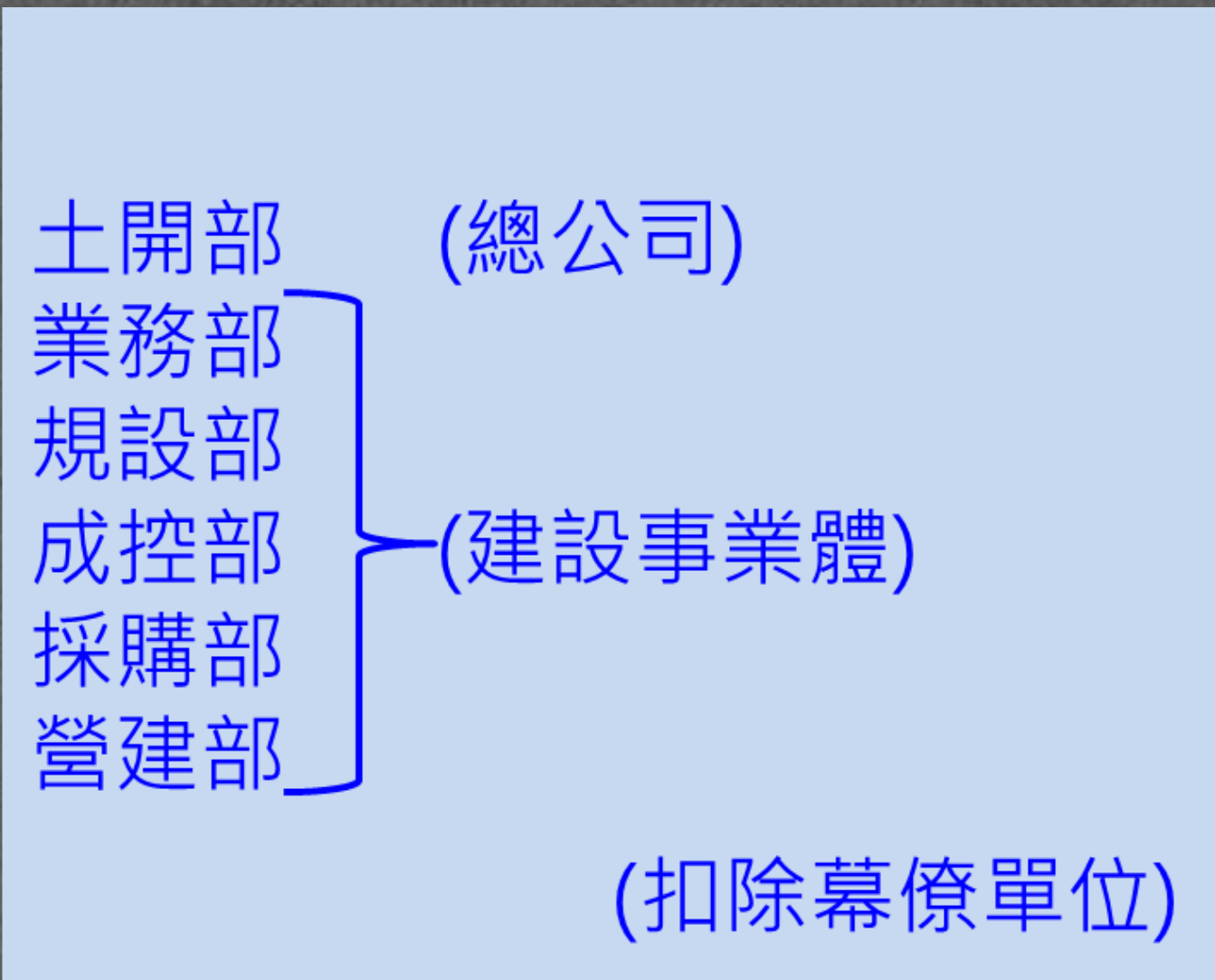


一般住宅專案
送水、送電(使照後60天)
第一階段中福對廠商驗收(使照後61天~90天)
第二階段中福交給業主(使照後91天~120天)
第三階段業主交給管委會(使照後121天~180天)

飯店專案
營運證照申請(使照後90天)
第一階段中福對廠商驗收(使照後91天~150天)
第二階段中福交給飯店(使照後151天~180天)

相關部門
土開部
業務部
規設部
採購部
成控部
營建部

專案開發流程



壹、國內外案例研究

- 做事不需要從零開始
- 藉由前案例的經驗,分析優缺,進而適用

貳、配置與平面方案發展

- 每塊基地各有不同的條件與需求
- 從所有的可能性當中,找出最佳方案

參、立面方案發展(燈光設計)

- 建築設計概念

肆、公共設施規劃(景觀設計)

- 設計概念

伍、規劃目標

- 定義空間機能與設備系統
- 確認設計執行

- 買賣土地動輒數億~數十億
- 營造成本動輒數億~數十億
- 總銷金額動輒數十億~上百億

- 很嚴謹的態度看待產品定位與規劃設計

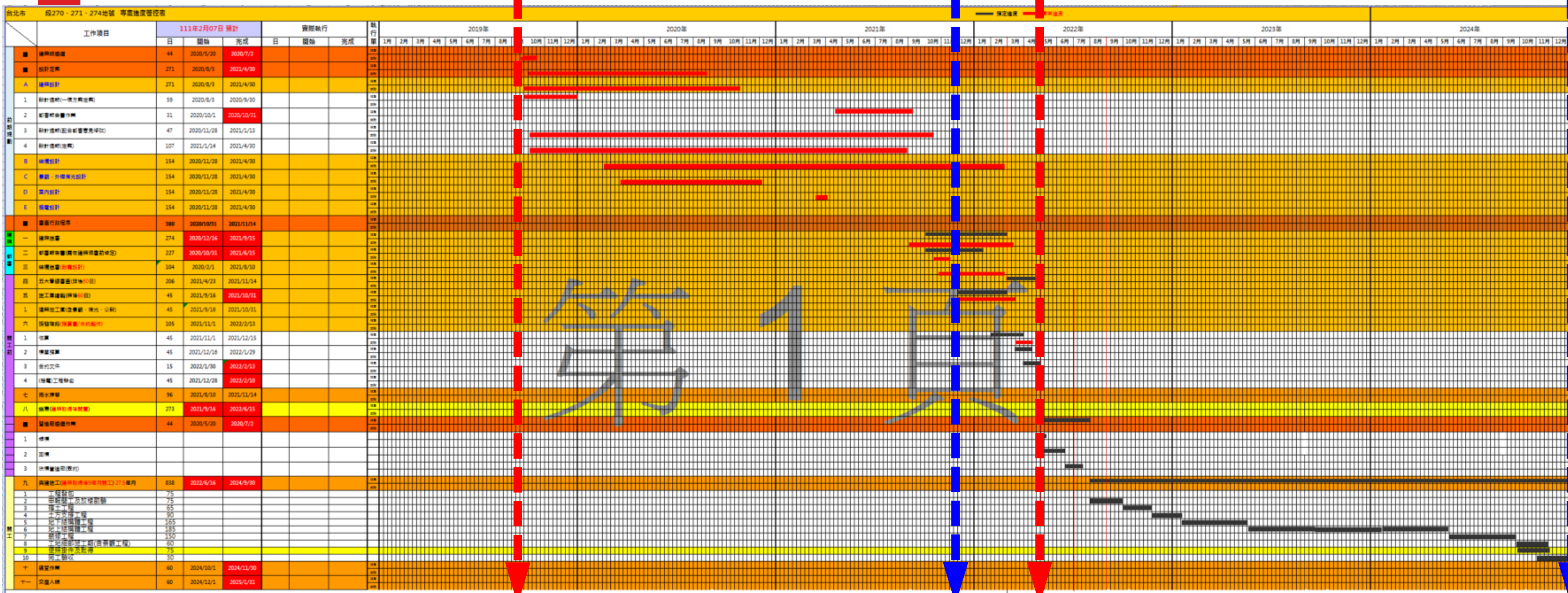
尋找所有可能性?

本基地最佳方案?

協助層峰定案!!!

專案時程表

全案管理時程表(管理功能)



第一頁

■ 全程營運表(定義與功能)

- 預估/控管專案各階段執行時間
- 黑線:預計 紅線:實際(檢核管理進度狀況)
- 概算全案管理全程營運的成本費用(進而調整管理費報價基準)
- 趕工計畫/重疊作業的可行性

建築設計重點

基地/配置/平面/立面/空間/機能

一.住宅

- 人行/車行/.....(資訊流)

二.商辦

- 人行/車行/.....(資訊流)

三.廠辦(商業建築)

- 人行/車行/.....(資訊流)
- 大量物流(進出動線/貨物碼頭.....)

四.高科技廠辦

- 人行/車行/物流/資訊流
- 無塵室(進出動線/貨物碼頭/製程配置/.....)

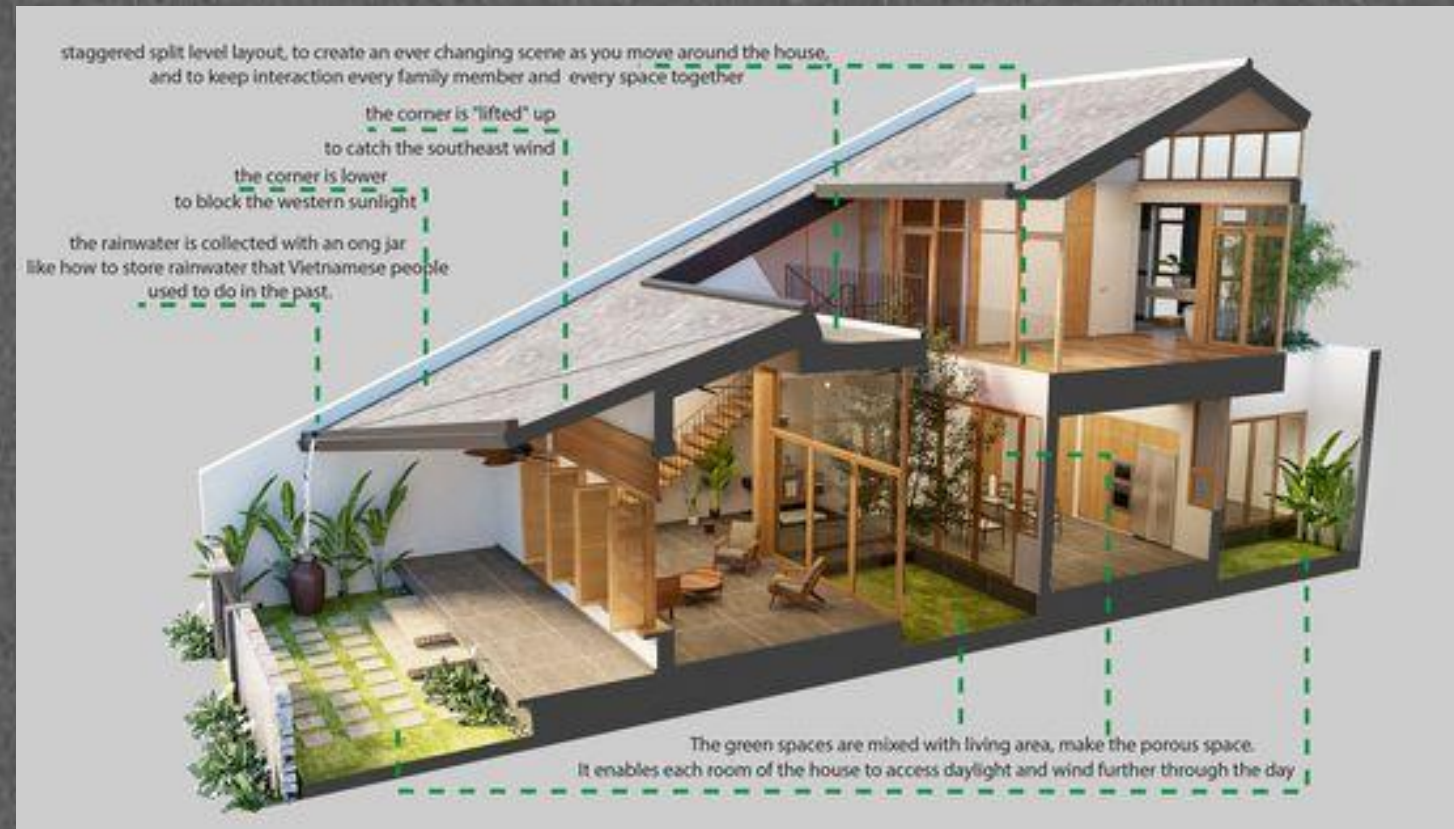
■ 動線

■ Core 服務核



豪宅

- 硬體建材
- 物業服務
- 霸氣質感



層次轉換 →

好宅



- 軟體設施
- 溫度服務
- 精神層面
- 質感細節
- 獨特故事
- 感受

