
豪宅 建築

作品選集

台灣建築報導雜誌社 編

豪宅 建築

作品選集

豪宅建築 作品選集

發行人 歐陽駿
總監 黃長美

執行編輯 王進坤、莊亦吏、謝耕宇
美術編輯 萬亞雲
業務經理 鄭瑞貞
訂戶組 許淑均

製版 彩峰造藝印象股份有限公司
印刷 立德印刷股份有限公司
定價 每本 1,200 元

郵政帳號 第 18716753 號
發行 台灣建築報導雜誌社
地址 10668 台北市大安區大安路二段 141 巷 21 號 2 樓之 1
電話 02-2754-8176 · 02-2754-5013
傳真 02-2707-6711
信箱 taiwan22@gmail.com
網址 www.ta-mag.net

國內總代理 聯華書報社
地址 10350 台北市大同區重慶北路一段 83 巷 43 號
電話 02-2556-9711

中華郵政北台字第 5481 號執照登記為雜誌交寄
行政院新聞局版北市誌第 346 號
版權所有，非經同意，不得轉刊本書圖文

2014 年 5 月出版

豪宅建築作品選集／王進坤、莊亦吏、謝耕宇執行編輯
— 臺北市：臺灣建築報導雜誌，

2014.05

面；公分

ISBN 978-986-84579-4-2（精裝）

1. 房屋建築 2. 建築美術設計 3. 作品集

920.25

103006237

论述

- 6 從台灣的房地產市場看豪宅
蘇玉珠
- 12 豪宅建築趨勢
邱德光
- 16 藝動
譚精忠
- 22 淺談豪宅管理與服務
周楓
- 24 當設計對豪宅的增值力有限，下一步該如何？
紅色子房

台北

- 30 L House
李氏夫婦
孫立和建築師事務所
- 38 麗湖山居
禾樸建設
闕河彬建築師事務所
- 46 雋藏
葉財記建設股份有限公司
李天鐸建築師事務所
- 54 台北官邸
宏普建設股份有限公司
大尺建築＋蔡嘉生建築師事務所
- 62 聯上聽瀑
聯上建築・聯上開發股份有限公司
李文勝建築師事務所、李志明建築師事務所
聯上開發設計部
- 70 探花台大
德悅建設股份有限公司、德聖建設股份有限公司
新富居建設股份有限公司
李文勝建築師事務所
- 78 國美詠山
國美建設股份有限公司
呂建勳建築師事務所
- 86 文華苑
遠欣開發股份有限公司
李祖原聯合建築師事務所
- 94 國揚天母
國揚實業股份有限公司
金以容建築師事務所

新北

- 104 鄉林淳青
鄉林建設
奧宇國際聯合建築師事務所＋PTW Architects
- 112 麗寶微笑莊園
麗寶建設股份有限公司
上圓聯合建築師事務所
- 120 森 Tower
森聯機構
廖錦盈建築師事務所
- 128 霞公館
京懋建設股份有限公司、國鈺開發股份有限公司
林永發建築師事務所
- 136 永恆之星
合康建設股份有限公司
閻康聯合建築師事務所
- 144 千江月
及福建設股份有限公司
黃宏輝建築師事務所
- 152 海納川
大隱開發建設股份有限公司
李兆嘉建築師事務所、李天鐸建築師事務所

宜蘭

- 162 宜蘭張宅
張小姐
蔡東南＋黃介二建築師事務所

桃園

- 172 誠泰大院
誠泰開發有限公司
卓玲建築師事務所
- 180 太子馥一期
太子建設開發股份有限公司
陳崇益建築師事務所
- 188 誠豐
廣誠豐建設股份有限公司
邱彥誌建築師事務所

新竹

- 198 帝景磐石
福慶國際開發股份有限公司（惠台建設股份有限公司）
王紹述建築師事務所
- 206 帝璽
京和建設股份有限公司
吳清源建築師事務所

214 閑谷

昌益建設股份有限公司
林志成建築師事務所、林炯行建築師事務所

222 画上川

全昌益建設股份有限公司
陳泰安建築師事務所、林炯行建築師事務所

230 大宅天景

富宇建設股份有限公司
王銘鴻建築師事務所

238 華固天湖

華固建設股份有限公司
高松伸建築設計事務所、王銘鴻建築師事務所
華固建設設計部

台中

248 麗晨朗朗

麗晨建設股份有限公司
洪玫如建築師事務所

256 康程大院

康程建築股份有限公司
陳天助建築師事務所

264 聚德建和園

聚德建設股份有限公司
陳宏文建築師事務所

272 漢宇仁和

漢宇開發建設股份有限公司
王森主建築師事務所

280 方程圓鼎

方程開發建設股份有限公司
林政宏建築師事務所

288 和庭

唐臣建設股份有限公司
劉偉彥、許榮江建築師事務所、雅門建築設計群

296 美第

寶璽建設股份有限公司
劉偉彥、許榮江建築師事務所、雅門建築設計群

304 最上景

鉅虹建設股份有限公司
劉偉彥、許榮江建築師事務所
吳六合建築師事務所

312 總太天匯

總太地產開發股份有限公司、寶鴻建設股份有限公司
吳六合建築師事務所

320 聚合發獨秀

聚合發建設股份有限公司
李明哲建築師事務所

328 順天夏朵

順天建設股份有限公司
永豐建築師事務所

336 德鑫如一

德鑫建設股份有限公司
永豐建築師事務所

344 中港陽明

德鑫建設股份有限公司
戴育澤建築師事務所

嘉義

354 禎祥之家

沈小姐
元根建築工房

台南

364 麻豆都會特區 NO.3

嘉進建設有限公司
蔡佳峯建築師事務所

372 謙和

台南集義股份有限公司、好事達建設開發有限公司
許清俊建築師事務所

高雄

382 翠堤

居興建設股份有限公司
曾永信建築師事務所

390 鳳凰會

隆大營建事業股份有限公司
楊豐溢建築師事務所

398 永信天潤

永信建設開發股份有限公司
弘憲聯合建築師事務所

406 勝偕見真

勝偕建設股份有限公司
弘憲聯合建築師事務所

對談

416 豪宅建築十問一訪建築師李天鐸

李天鐸 × 楊越涵

420 建築師紙上論豪宅

李文勝 × 吳清源 × 林政達 × 闕河彬 × 楊豐溢
孫立和 × 王紹述 × 蔡東南 + 黃介二 × 廖錦盈

426 開發商紙上論豪宅

聚德 × 麗晨 × 合康 × 昌益
康程 × 漢宇 × 廣誠豐 × 聚合發

豪宅 建築

A stylized graphic of a city skyline with several vertical bars of varying heights, rendered in a dark, gradient color, positioned below the main title.

作品選集

论述

- 6 從台灣的房地產市場看豪宅
蘇玉珠
- 12 豪宅建築趨勢
邱德光
- 16 藝動
譚精忠
- 22 淺談豪宅管理與服務
周楓
- 24 當設計對豪宅的增值力有限，下一步該如何？
紅色子房

台北

- 30 L House
李氏夫婦
孫立和建築師事務所
- 38 麗湖山居
禾樸建設
闕河彬建築師事務所
- 46 雋藏
葉財記建設股份有限公司
李天鐸建築師事務所
- 54 台北官邸
宏普建設股份有限公司
大尺建築＋蔡嘉生建築師事務所
- 62 聯上聽瀑
聯上建築・聯上開發股份有限公司
李文勝建築師事務所、李志明建築師事務所
聯上開發設計部
- 70 探花台大
德悅建設股份有限公司、德聖建設股份有限公司
新富居建設股份有限公司
李文勝建築師事務所
- 78 國美詠山
國美建設股份有限公司
呂建勳建築師事務所
- 86 文華苑
遠欣開發股份有限公司
李祖原聯合建築師事務所
- 94 國揚天母
國揚實業股份有限公司
金以容建築師事務所

新北

- 104 鄉林淳青
鄉林建設
奧宇國際聯合建築師事務所＋PTW Architects
- 112 麗寶微笑莊園
麗寶建設股份有限公司
上圓聯合建築師事務所
- 120 森 Tower
森聯機構
廖錦盈建築師事務所
- 128 霞公館
京懋建設股份有限公司、國鈺開發股份有限公司
林永發建築師事務所
- 136 永恆之星
合康建設股份有限公司
閻康聯合建築師事務所
- 144 千江月
及福建設股份有限公司
黃宏輝建築師事務所
- 152 海納川
大隱開發建設股份有限公司
李兆嘉建築師事務所、李天鐸建築師事務所

宜蘭

- 162 宜蘭張宅
張小姐
蔡東南＋黃介二建築師事務所

桃園

- 172 誠泰大院
誠泰開發有限公司
卓玲建築師事務所
- 180 太子馥一期
太子建設開發股份有限公司
陳崇益建築師事務所
- 188 誠豐
廣誠豐建設股份有限公司
邱彥誌建築師事務所

新竹

- 198 帝景磐石
福慶國際開發股份有限公司（惠台建設股份有限公司）
王紹述建築師事務所
- 206 帝璽
京和建設股份有限公司
吳清源建築師事務所

214 閑谷

昌益建設股份有限公司
林志成建築師事務所、林炯行建築師事務所

222 画上川

全昌益建設股份有限公司
陳泰安建築師事務所、林炯行建築師事務所

230 大宅天景

富宇建設股份有限公司
王銘鴻建築師事務所

238 華固天湖

華固建設股份有限公司
高松伸建築設計事務所、王銘鴻建築師事務所
華固建設設計部

台中

248 麗晨朗朗

麗晨建設股份有限公司
洪玫如建築師事務所

256 康程大院

康程建築股份有限公司
陳天助建築師事務所

264 聚德建和園

聚德建設股份有限公司
陳宏文建築師事務所

272 漢宇仁和

漢宇開發建設股份有限公司
王森主建築師事務所

280 方程圓鼎

方程開發建設股份有限公司
林政宏建築師事務所

288 和庭

唐臣建設股份有限公司
劉偉彥、許榮江建築師事務所、雅門建築設計群

296 美第

寶璽建設股份有限公司
劉偉彥、許榮江建築師事務所、雅門建築設計群

304 最上景

鉅虹建設股份有限公司
劉偉彥、許榮江建築師事務所
吳六合建築師事務所

312 總太天匯

總太地產開發股份有限公司、寶鴻建設股份有限公司
吳六合建築師事務所

320 聚合發獨秀

聚合發建設股份有限公司
李明哲建築師事務所

328 順天夏朵

順天建設股份有限公司
永豐建築師事務所

336 德鑫如一

德鑫建設股份有限公司
永豐建築師事務所

344 中港陽明

德鑫建設股份有限公司
戴育澤建築師事務所

嘉義

354 禎祥之家

沈小姐
元根建築工房

台南

364 麻豆都會特區 NO.3

嘉進建設有限公司
蔡佳峯建築師事務所

372 謙和

台南集義股份有限公司、好事達建設開發有限公司
許清俊建築師事務所

高雄

382 翠堤

居興建設股份有限公司
曾永信建築師事務所

390 鳳凰會

隆大營建事業股份有限公司
楊豐溢建築師事務所

398 永信天潤

永信建設開發股份有限公司
弘憲聯合建築師事務所

406 勝偕見真

勝偕建設股份有限公司
弘憲聯合建築師事務所

對談

416 豪宅建築十問一訪建築師李天鐸

李天鐸 × 楊越涵

420 建築師紙上論豪宅

李文勝 × 吳清源 × 林政達 × 闕河彬 × 楊豐溢
孫立和 × 王紹述 × 蔡東南 + 黃介二 × 廖錦盈

426 開發商紙上論豪宅

聚德 × 麗晨 × 合康 × 昌益
康程 × 漢宇 × 廣誠豐 × 聚合發

论述

從台灣的房地產市場看豪宅

蘇玉珠

豪宅建築趨勢

邱德光

藝動

譚精忠

淺談豪宅管理與服務

周楓

當設計對豪宅的增值力有限，下一步該如何？

紅色子房

從台灣的房地產市場看豪宅 魅力四射、引領風騷

文：蘇玉珠

《台灣物業》總編輯

攝影：黃進發



宏盛帝寶



有著全球獨一無二特色的台灣房地產市場中的預售制度，是台灣豪宅市場所以和其他城市不同的最大背景。因為這個前提，台灣豪宅市場的起緣到目前發展的現象，都不能不從建商的角度去觀察，為什麼在這個地段？又為什麼有這樣的面積？又為什麼是長這個樣子？總之，為什麼台灣的豪宅市場會是今天的面貌，其實從市場上觀察，真只是少數幾家建設公司和少數的幾個建商所造就成的，和其他城市以建築專業或城市開發規劃來定奪大不相同。其中以台北地區的豪宅最具有指標看頭，也就是台北地區的豪宅發展進程可以稱得上是台灣豪宅發展的領頭羊。

「漁陽鼙鼓動地來」旋風掀起序幕

所以話說從頭，台灣在民國六十年代才起步的房屋代銷模式，以前有人用如雨後春筍來形容賣房子代銷公司快速的成長，但其實這不夠貼切，應該像是用「漁陽鼙鼓動地來」，因為它是驚天動地的像颱風似地刮起市場的規模。而市場在供不應求之下，房屋在政治政策上來不及主導，就由著市場旋風似地造成建商主導房屋的格局和價位了，市場是屬於賣方主導一賣什麼樣的房子和賣什麼樣的價錢。

而在時代的背景下，建商受約制的是政策上的限制，當然最主要是經濟環境所連動的。所以隨著時空環境的進程，房地產市場的發展，台灣有所謂的豪宅之出現，最早就是出現在建商被經濟環境所制約，民國六十二年高層建築禁建令一下，建商轉往淡水沿岸有水景的坡地上興建別墅，獨門獨院有天有地的別墅不是個人興建而是建商開發再出售，如水仙山莊、棕櫚山莊當時蔚為風潮，算是豪宅之初始。不過後來幾年在六十八、六十九年市場景氣大好之際，淡水沿線號稱別墅豪宅可就虛有其名了，反而賣得不好，之後以別墅之名的房屋銷售，反而失去了豪宅的意象。

初冒的豪宅強調的是擁有土地自有一片天，但隨著景氣好轉高樓解禁，加上國內經濟已建立穩定的基礎，出口出現順差，國民收入也隨之年年增長，因此房地產市場上重心轉向住宅和辦公大樓產品，別墅豪宅畢竟在量上是少數不若大型社區的開發獲利良好，市場自是轉向。同時郊區的交通時間距離對豪宅而言只能當作別業看待，郊區的別墅豪宅之所以沒有形成聚落的規模，和市場開發限於土地資源有限之外，國人習於居市區方便的住商合一生活習慣可能亦是主因。



一品大廈周邊

一品大廈 開創百坪大戶豪宅

但經濟環境改善，賣貴一點的房子應該有市場，同時房地產的金字口訣：地段、地段、地段。建商著眼於市區好地段、蓋高貴的房子應有市場的理念，台北市區的一品大廈在民國六十五年出現預售，也算是因應而生了。

一品大廈的建商是國泰信託，當時的主持人是商場聞人蔡辰男，而建築師是留美並在知名華人建築師貝聿銘事務所待過的彭蔭宣，在當時的宣傳廣告上特別突出。蔡辰男對房地產開發具有幾項關鍵性的帶頭個案，一品大廈就是其一（另一個就是辦公大樓只租不賣讓今天的國泰人壽資產不斷增值）。規劃為每戶一百坪，對當時的房地產市場是一大創舉，因為當時的主力房屋商品以三房兩廳為主，三十至四十坪最為常見，一品大廈以一百坪的格局讓市場見識大戶架勢，而這時候提出的規劃動線有幫傭動線，另外還有一些創新的住宅空間規劃和配備，對往後的房地產住宅商品是有些影響的。例如一品大廈基地留設有五米寬的人行走道、地下室設有溫水游泳池、十三及十四樓是樓中樓的設計等都對當時的房地產市場商品設計產生了一些漣漪。

一品大廈不只是以價位站上當時的最高價，它在市場上最令人刮目相看的就是一戶一百坪的氣勢了。而這是民國六十五年期間，房地產市場在一片熱絡當中

最先搶出的豪宅，在台灣的豪宅發展中有明顯的指標象徵。它不只是放大大面積，一樓大廳的留設亦是一例。

也因為一品大廈以豪宅的姿態出現，再延伸到敦化南路上同樣打著彭蔭宣建築師設計的葉財記鑽石雙星大廈，以創下當時新高單價二十萬元，在六十八年的市場出現時，當年的萬家興建設在廣告上採用神秘的方式，奠定了敦化南路高房價的豪宅定位，台北敦化南路被定位為高價位的豪宅路段，也可以說始自葉財記鑽石雙星大廈了。

景氣不好 好宅豪宅因應而生

其實在房地產市場上有一很吊詭的事，有些商品總是出現在市場景氣不好的時候，如小套房。而民國七十年後豪宅精品的出現也因為是景氣不好，為什麼呢？因為景氣不好讓部分建商興起那就慢慢地蓋一棟好的住宅，因為不像景氣好的時候，房子快速地規劃推出上市就銷售一空，景氣不好賣不動的時候，反而有時間慢慢地規劃磨出一棟好宅來。最具代表的就是在台北市吳興街的歌德堡，這是民國七十八年的事，雖然在談豪宅的時候，這棟緊鄰信義計畫區的豪宅很容易被疏忽掉，但它是在信義之星之前，歌德堡在規劃的格局和建材設備乃至大樓管理上，它都是豪宅的規模，因為市場不景氣所以建商以打出「好宅」的概念所推出的個案，而這個個案在行銷上亦十分地具有格調，走



信義之星

得都是精品路線，以今視昔的確具有豪宅先鋒的地位。

不過不少人在提到豪宅時總聯想到信義計畫區的信義之星開始，這也是房地產市場上重要的表徵個案，也是豪宅的代表之一，但它初上市也面臨著市場景氣走下坡銷售情況不佳。建商為求去化順利，接受設計師邱德光的建議，大手筆地投資一億台幣購置藝術品，因此今天信義之星開放空間的中庭裡，可以欣賞的藝術品都是其來有自。而信義之星叫響名號影響台灣豪宅市場的不是在中庭的藝術品而是在地下室的雙玄關概念，即地下停車場不再是水泥光禿禿的空間，而是經過美化設計的玄關環境，讓住豪宅的住戶和一般住宅社區忍者龜似生活不同，即享有車道出入如飯店等級的玄關。

鴻禧花園廣場 信義計畫區第一棟豪宅

但信義之星並不是信義計畫區內的第一棟豪宅，從房地產發展的過程裡回頭看還真的是奇妙的豪宅命運，最早進入信義計畫區的住宅是鴻禧建設的鴻禧花園廣場（1987年預售1990年完工十三點五萬一坪是信義計畫區第一個案），推出時價位並不豪氣，而且在一片荒涼的信義計畫區內大家一片質疑（當時鴻慶代銷忐忑不安的重點是信義區不算是好區），因為不知信義計畫區何時才可開發完成。之後信義計畫區邊沿帶出現的個案佔地四千多坪的維也納藝術廣場、雖然名為

豪宅但實際規劃和配備上並無突出之處，頗有沾上豪宅之名而已。

信義計畫區的起動是伴隨著市政中心從民國七十年七月開始施工，將容納市府二十二個一級單位二十四個二級單位，約有萬人上班的最大辦公區。所以很多豪宅並沒有和市府大樓同步進入信義計畫區，因為早來卡位並沒有在房地產市場上獲得最大利益，而是後來者居上。因此和市府大樓同步的鴻禧花園廣場以單價十三萬多推出才一年多，之後的個案價位就跳倍數成長，是房地產市場上對信義計畫區從質疑到爭搶的寫照。信義計畫區第二個個案民國七十七年預售的馬可波羅一坪報價二十七萬，由甲山林取得銷售，第三個個案宏泰之星四十五萬一坪及至信義富邦號稱第一個有門禁的個案，價位可就早早越過六十萬了。時至今日信義之星被定位為雙玄關之開始，而信義富邦運用高科技設定的門禁更是成為豪宅配備的標的。值得一提的是進入二手市場的豪宅案，是最能突顯豪宅在規劃和配備上，在使用後的價值。專營豪宅的仲介公司對一戶都沒有釋出的豪宅，總是特別留意，因為它必然有些規劃和設想上十分周到才能讓富豪名人進駐後捨不得賣出。而因為地段的價位高昂，信義計畫區形成聚落型的豪宅地段，就建商而言，以成本經營這個區塊當然是推出高價位的住宅為上策。就像雪球似地愈滾愈成形，豪宅也愈堆愈高貴。



隨著進入民國八十五年以後，信義計畫區一棟又一棟的新豪宅相繼落成，如「昇揚國寶」、僑泰「國王與我」、達新建設「台北高峰會」、贊泰「贊泰花園廣場」等，從行銷廣告上以精品秀為主，隱然豪宅市場的高總價位讓建商和代銷公司都投入極大的資源，盡力去雕琢，房子不只是房子而是有品味的建築，或者請來國際知名設計大師相助，讓房子的身價更形高貴，接待客戶的行銷手法也愈形獨樹一幟讓視聽媒體在驚艷之餘無不爭相報導。好比亞太會館拆除重建企圖打造所謂超級豪宅的宣傳手法，也可看出信義計畫區這塊已快要全員到齊的豪宅聚落未來之樣貌了。一如威京集團對這座改建後命名為「陶朱隱園」所寄的隱喻，信義計畫區成為台灣豪宅市場的主戰場或者說主要舞台應不為過了。

潤泰集團搶佔豪宅品牌

不過民國八十五年之際豪宅最具代表的卻不在信義計畫區內，而是敦化北路的潤泰敦品了。它是民國八十六年預售賣得很好堪稱房地產市場上的黑馬個案。潤泰敦品強化潤泰在營造上的功夫，其實後來在民國九十三年潤泰再推出位於仁愛路圓環上的潤泰敦仁時更是集其大成。潤泰敦仁最大的特色就是引進高科技的設備，在主臥室的浴室裡強化成一間防爆室十分堅固，因為時值九二一大地震之後，豪宅的安全係數再

提高，甚至細微到低頻的設備都有，科技的充分引進令人大開眼界，果真一推出創下不到一個月就完售的紀錄。而這時候的豪宅坪數都已在百坪以上似已成定局，不管地點是移到信義區或大直水岸第一排，豪宅的規劃格局與設備幾乎都充滿了科技印象。市場上亦流行「豪宅進化論」，是指以隔音、制震、抗菌等功能，與簡潔高雅設計，取代早期豪宅的華麗氣派風格。

所以從民國八十九之後的房屋市場觀察，豪宅市場總是佔了媒體很大的篇幅，而屢創新高的價位更是新聞的爆點，在悶經濟的對照之下，豪宅市場成為眾矢之的，帝寶就是最具代表性的例子。

其實就豪宅市場看帝寶，它的確具有特殊性，因為它有著一百六十八戶被形容為豪宅村，從豪宅初始的別墅觀點看豪宅市場，應是很難形成聚落的，因為大部分的人都認同有錢人對住宅的要求通常不希望是大聚落，而這一百六十八戶的豪宅村起賣時的確也不看好（約有六年的時間都賣不好），但在行銷聲勢上卻是做得十分大器，前後約十年的時間踩上房地產市場價格一路飆漲的線上，帝寶的價位愈來愈出色加上名人效應，就建商而言，帝寶愈來愈看俏。

帝寶 兩岸豪宅的教材

而從市場觀察的另一角度看帝寶，卻是兩岸間很好的一個案例，大陸幅員廣一百六十八戶的規模並不大，



藍海與海納川

而這樣的規模在物業管理上卻是十分恰當的，至今建商都以帝寶的物業管理作為取經的範本，其重視安全與隱私的管理成為房地產市場上的經典。在兩岸互動頻仍，台灣豪宅個案最常被陸客視為標的也被陸資視為借鏡的地產案就是帝寶。

從建商投資的角度看豪宅產品，並不是最佳獲利的商品，因為它需要花更多的精神和心力，但豪宅個案卻對建商有著品牌的效應，因此近十年也逐漸形成建商和豪宅連結的意象。

藍海豪宅高標準 獲獎肯定

大隱建設在淡水沿線上的號稱最高摩天大樓三十八層的「藍海」個案即是一例，設定高標準的藍海案當然從規劃到設備無一不以奪標的態勢經營，因為「藍海」請到國內預鑄工法第一把交椅潤泰營造，合作興建「預鑄隔震豪宅」，營建成本自是提高很多。果真後來亦獲得多項獎項如 2009 年入選世界知名權威建築網站的世界精選建築、2011 年的第三屆台灣住宅建築獎等。榮耀光環讓豪宅建築和房地產市場經營有了連結。

從房地產市場的經營慣例台灣四十多年來的地產遊戲，總是要賣得掉才算是成功，地段的絕對優先條件依然是準則，但豪宅市場從藍海可以脫離市區而出線，亦代表房地產市場上的建商對豪宅當作品牌在經營，因此可預見未來各區段的小環境條件只要合適都有可能創造

豪宅的商品價值。從目前的大安公園所創造的產品力和價位，一樣可以複製到其他區域內，譬如大直或天母或是植物園旁的「松濤苑」亦可創造豪宅新地位。

而近十年來豪宅在房地產市場上可謂一支獨秀，踩著節節高升的價位，讓視聽媒體不斷地質疑這麼高的房價合理嗎？姑且不論價位合理否，但十多年的豪宅市場引領下，台灣的房地產市場在房屋商品的規劃和材料設備上，都跟著提升，伴隨豪宅而帶動的相關設備產業也帶進更國際化的商品，同時在資源較豐富的豪宅案上，行銷也引進藝術美學領域，市場話題在價位之餘還創造了不少新焦點。

豪宅，原是建商追求高價位商品的產品，但房屋是居住的空間也是環境的精神空間，台灣豪宅在以市場勝負為主場的競比下，面對的是各種考驗，在價位不斷推升的同時，房地產市場看好豪宅市場仍有發展空間，或許就像舞台耀眼的主角，它是少數但幅射的魅力卻是很大！

豪宅該如何定位？它的基本條件有那些？就房地產市場泛濫的說法，只要高價位就統稱豪宅，但回頭審視台北地區的豪宅，真正叫好又叫座的豪宅仍然有限，在放大幅射效應的光環裡，可以預見台北的豪宅再升級版很快就可以上市了，而其中的新魅力將從外在建築硬體和內在軟體服務綻放，才能續航於房屋市場上再領風騷！

豪宅建築趨勢

文、圖片提供：邱德光

邱德光設計事務所主持人暨總設計師、欣邑設計顧問股份有限公司負責人。

被譽為新裝飾主義大師，

開創了新裝飾主義東方美學風格，

成功塑造當代東方都會美學與二十一世紀時尚多元的生活型態。

「天籟」茶室的設計是個神來之筆，展現中國文人風格，禪意境界