



SUNTY DEVELOPMENT CSR REPORT 2013

昇陽建設企業社會責任報告書



昇陽建設
SUNTY



關於報告書

意見回饋

若欲查詢本報告書詳情，敬請與昇陽建設行政管理部聯繫。

聯絡資訊

地址：台北市忠孝東路四段 289 號 12 樓

電話：02-2777-1355

傳真：02-2741-8097

網站：<http://www.sunty.com.tw>

昇陽建設企業股份有限公司（以下簡稱昇陽建設）自成立以來，持續推動與落實回饋社會的經營理念，並自 2013 年起自發性地每年一度以企業永續報告書與所有利害關係人溝通。本次編輯出版之報告書，係昇陽建設首次編撰並尋求外部公正第三方進行查證與評核，期能以更嚴謹並符合國際報告準則之報告書撰寫方式，與所有利害關係人共享昇陽建設所揭露的願景與資訊。

報告期間 報告邊界與範疇

本報告書係揭露昇陽建設 2013 年度（2013 年 1 月 1 日～12 月 31 日）在經濟、社會、環境三面向的管理方針，以及關鍵議題績效與成果。內容及績效數據涵蓋昇陽建設資訊，但不含其他合資、合營或轉投資機構，以完整的組織揭露範圍為追求目標；昇陽建設並將每年定期與利害關係人持續溝通於企業社會責任上的政策與績效，詳實呈現昇陽建設在企業社會責任的具體行動與進展。

報告書依據綱領

本報告書之撰寫主要係參考兩項國際標準及指引，即全球報告倡議組織（Global Reporting Initiative, GRI）全球永續性報告報告指引 G4（2013）以及 AA 1000（2008）當責性原則標準等兩項國際標準及指引撰寫。

報告書查證結果

本報告書之查證委由法國標準協會艾法諾國際股份有限公司進行外部查證，查證結果符合 AA1000 保證標準（2008）中度 Type1，及全球報告倡議組織（Global Reporting Initiative, GRI）全球永續性報告報告指引 G4（2013）指引核心依循選項。



目錄

董事長的話	04
壹、認識昇陽建設	05
一、公司簡介	07
二、經營績效	10
三、營運管理與策略	10
四、供應鏈管理	12
五、產品標示與行銷溝通	13
六、企業永續與社會責任管理	16
七、利害關係者之鑑別與溝通	19
八、參與之外部組織	23
貳、公司治理	25
一、董事會	26
二、薪資報酬委員會	28
三、內控運作及內部稽核組織	28
四、落實誠信經營	29
五、經營風險之鑑別與管理	30
參、高性能住宅	31
一、源起	32
二、何謂昇陽高性能住宅	33
三、研發歷程	39
四、研發成果展現	42
五、整合客戶需求與中、下游廠商共同研究與開發	46
六、高性能住宅對環境、經濟與社會的貢獻	49

肆、售後服務	61
一、優質售後服務口碑的建立 -----	62
二、售後服務流程與客服窗口 -----	63
三、廣義售後服務的內涵 -----	64
四、客戶滿意為售服的終極目標 -----	68
伍、員工照顧	69
一、人力資源現況 -----	70
二、員工關係 -----	72
三、職場環境 -----	74
四、員工培育發展 -----	78
五、員工薪酬福利保障 -----	80
陸、社會參與及回饋	83
一、昇陽不動產投資精磚獎 -----	84
二、昇陽文化館 -----	87
三、昇陽社區生活美學 -----	90
四、昇陽生活 PLUS-----	92
五、公益活動贊助 -----	95
六、都市更新參與推動 -----	96
七、社區管理委員會之協助成立 -----	99
八、公共設施投資與回饋 -----	101
GRI 4.0 索引	103
查證聲明書	108

◎ | 董事長的話

誠信務實、積極創新、堅持品質



昇陽建設機構自 1987 年營運以來，以誠信務實作風在建築領域用心經營，並執著於創新與品質。

從「誠信務實、積極創新、堅持品質」的經營理念，於土地開發、規劃設計到售後服務的品質精確要求，昇陽建設無不秉持著精緻品味的建築理念及專注完美品質的精神，在盡善盡美的精雕細琢中，創造昇陽建設永續經營的人文建築美學。

本於「取之於社會，用之於社會」理念，昇陽建設將企業社會責任視為公司核心價值之一；為善盡企業社會責任，並促進經濟、社會與環境生態之平衡及永續發展，並參酌「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」及相關法令規定，訂定守則以茲遵循。

以專業智慧，提昇人性化的創意理念，為優質生活構思完美藍圖，在傳承與更新的實踐中，昇陽建設致力於維護所有利害關係人之權益，在追求永續經營及獲利之同時，重視環境、社會與公司治理之因素，將企業社會責任之實踐納入公司日常營運管理中，以善盡企業社會責任，改善員工、社區、社會之生活品質為志。

昇陽建設 董事長

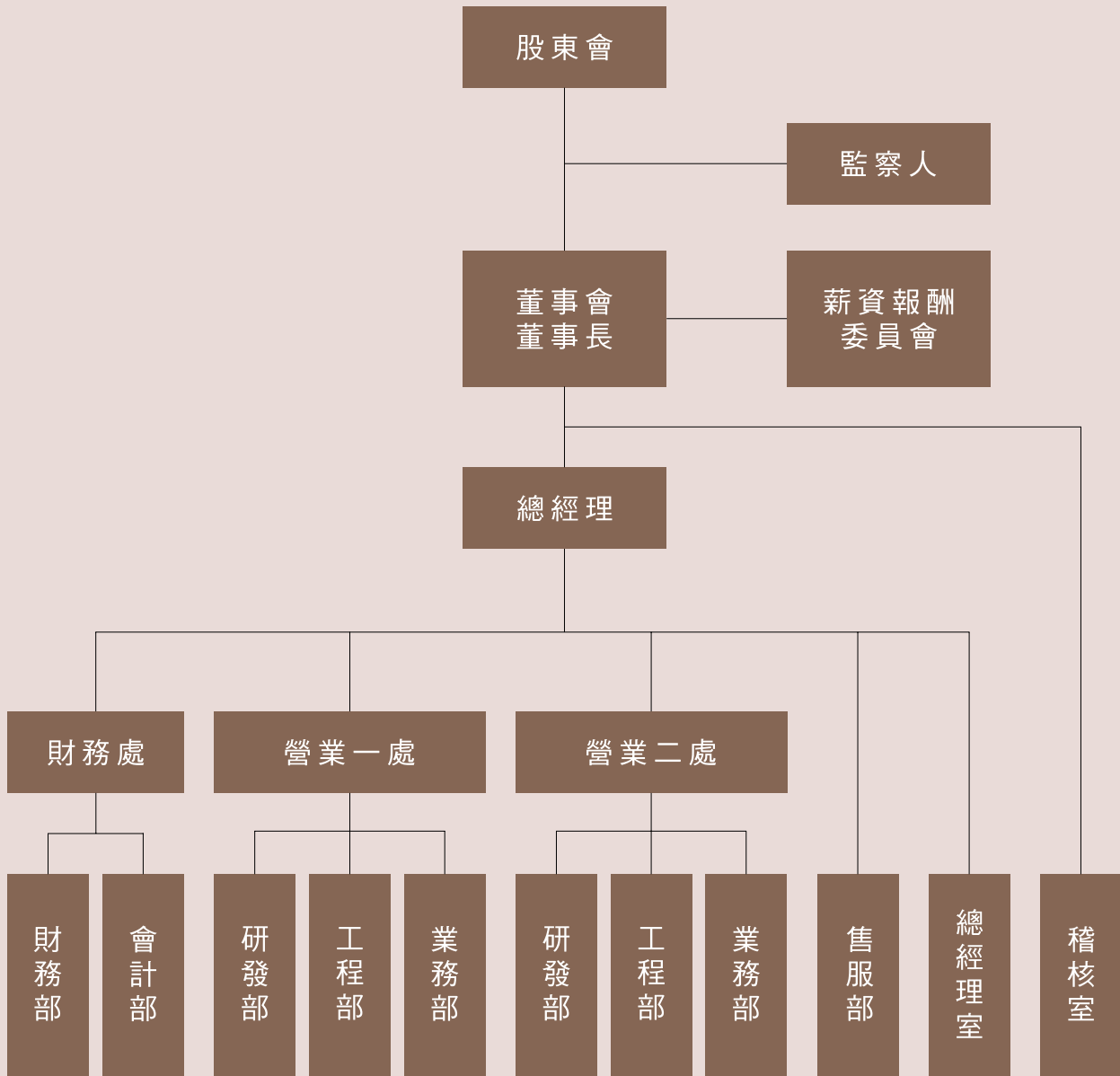
A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, likely the name of the Chairman.



| 壹、認識昇陽建設

昇陽建設以「誠信務實、積極創新、堅持品質」的經營理念興建健康好宅，並以不斷研發兼具居住安全、節能環保及低碳健康的精藝居住空間為企業永續目標。

昇陽建設企業股份有限公司組織架構



一、公司簡介

1. 公司基本資料

公 司 名 稱	昇陽建設企業股份有限公司（「昇陽建設」或「昇陽」）
主 要 經 營 業 務	不動產開發買賣及租售業等
設 立 時 間	1993 年
上 櫃	2004 年（代號：3266）
公 司 所 在 地	台北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓
實 收 資 本 額	新台幣 35.23 億元

昇陽建設企業股份有限公司設立於 1987 年 9 月，以委託營造廠商興建商業大樓之出租出售為主要業務，昇陽建設歷經近 30 年的千錘百鍊，已締造逾 60 個經典住宅個案，5,000 多戶幸福住戶，為同業及客戶認同之優質建商。昇陽建設投資之昇陽開發股份有限公司設立於 1993 年 3 月，原經營各種西藥、醫療器材等買賣業務，1994 年 10 月於財團法人中華民國櫃檯買賣中心掛牌買賣，並自 2008 年度起增加住宅及大樓開發租售及不動產買賣等業務。

昇陽建設與昇陽開發為提升集團整體資源運用效益、擴大經營規模，於 2013 年 3 月進行企業合併。合併後，法律上以昇陽開發為存續公司，昇陽建設為消滅公司；存續公司於合併後變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」，英文名稱為「Suntly Development Co., LTD」。截至 2013 年底主要股東如下表。



昇陽建設主要股東

股東姓名	持有股數(股)	持股百分比
成陽投資企業股份有限公司	41,303,941	11.72%
上陽投資股份有限公司	41,234,312	11.70%
鼎陽投資股份有限公司	40,738,478	11.56%
興陽投資股份有限公司	30,856,309	8.76%
實陽建設股份有限公司	25,855,653	7.34%
元上股份有限公司	25,172,005	7.14%
鼎陽建設股份有限公司	21,993,819	6.24%
新東陽房屋仲介股份有限公司	12,192,903	3.46%
麥寬成	9,937,363	2.82%
麥修璋	4,637,918	1.32%
其他	98,391,608	27.93%
合計	352,314,309	100.00%

2. 經營理念

昇陽建設堅持「誠信務實、積極創新、堅持品質」的經營理念，從土地開發、規劃設計到售後服務的品質精確要求，皆秉持著精緻品味的建築理念及專注完美品質的精神，在盡善盡美的精雕細琢中，創造昇陽建設永續經營的人文建築美學。也因為本著對建築本業的堅持，專注的建造好宅，如今昇陽建設已經成為精緻建築的代名詞，對內建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務的垂直服務網路，對外建立消費者心目中的品牌意識，也在業界者間建立起良好的口碑。本公司將持續以「深度化、精緻化、差異化」原則，興建健康好宅，並不忘在業務擴展同時，持續推動與落實回饋社會的經營理念。期望本公司在永續經營的過程中，除了創造利潤之餘，亦能善盡公司治理、社會公義、環境保護等責任，對社會大眾有所回饋。

3. 產品與服務

昇陽建設自設立以來，持續以「深度化、精緻化、差異化」原則興建健康好宅，以良好的品牌形象深耕大台北地區，以誠信務實作風在建築領域用心經營，主為滿足一般住宅與商用辦公大樓之需求，並以建築規劃及施工品質之嚴謹深獲客戶的信賴與肯定，但昇陽建設仍不斷追求研發更具有居住安全、節能環保、低碳健康、時尚精藝的居住空間為目標。

昇陽建設主要業務為住宅及商用大樓之開發租售、都市更新重建業及土木建築工程承攬，精耕區域主要係以大台北都會區為重心，尤以台北市為核心，結合副都心之開發，進行規劃設計，其開發建設流程如下：

開發建設流程





二、經營績效

昇陽建設 2013 年度營收為新台幣 5,773,407 仟元，總資產為 8,566,132 仟元，負債為 4,000,717 仟元，權益為 4,565,415 仟元。詳細之營運概況、年報與財務報告，可前往昇陽建設網站查詢。

昇陽建設 2013 年度營收表

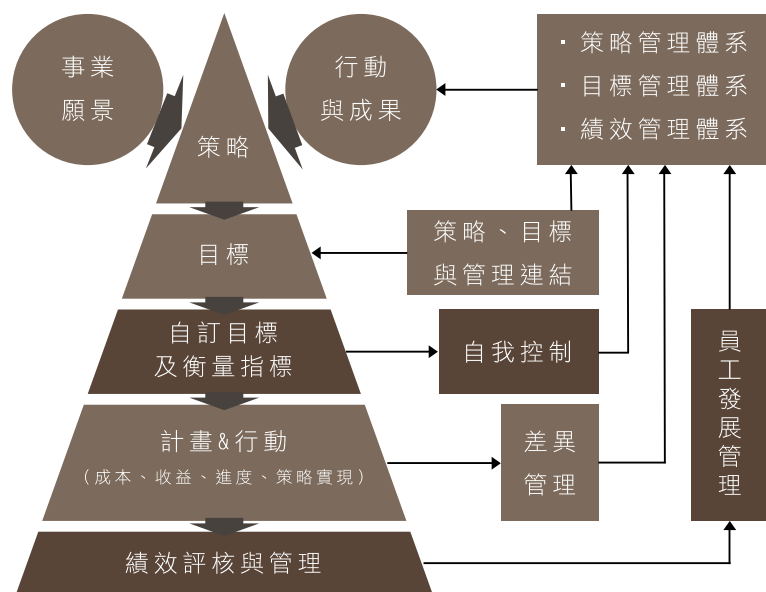
營收項目	金額 (單位：新台幣 仟元)
房地銷售收入	\$ 5,767,864
投資性不動產租金收入	\$ 5,305
其他營業收入	\$ 238
合計	\$5,773,407



三、營運管理與策略

昇陽建設策略規劃的關鍵所在，乃是將策略展延到工作計畫，並訂出每一工作項目能切實掌握其進展狀況的績效指標。藉由將企業及部門的年度目標，轉化為員工個人的年度工作目標，整合策略管理、目標管理與績效管理，進而引導員工的行為，以確保企業整體目標達成。

策略管理體系



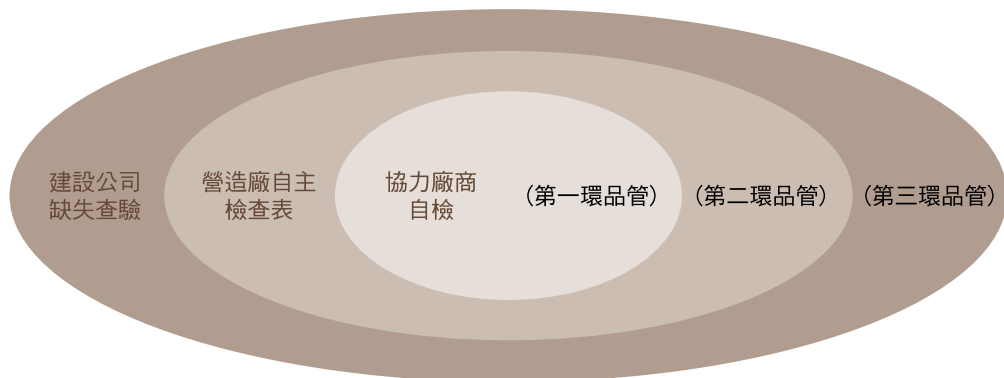
1. 產品規劃策略

隨著時代潮流演進及國民所得逐漸提高，對生活品質提昇之渴望愈形提高，購屋者講究品質升級，對房屋整體規劃水準需求也相對提高，從外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質，皆要求日趨精緻。建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上將趨向人性舒適化、生活健康化及網路科技化。昇陽建設之經營團隊具備卓越的眼光及堅強的領導能力，且具有二十年以上之建築相關經驗，不僅熟稔相關之營建法令，對市場的趨勢動態更是獨具慧眼，秉持過往建築本業與專注興建住宅個案，用心塑造精緻化高品質產品，且不斷創新技術，並以其穩健經營之理念，創造市場競爭的優勢及在消費者心中不可搖動的信譽。

2. 工程管理及成本控制策略

為因應未來各種營建成本之持續上揚並加強成本控管，昇陽建設除加強土地開發及產品規劃以增進產品之附加價值，抵抗外在不利因素衝擊外，並以改善作業流程，加強內部管理及縮短施工期間等方式，降低成本上揚之衝擊。昇陽建設於興建工程時委託需符合昇陽建設品質要求及成本控制的營造廠商，以確保施工品質。另透過股權之控制與長期的合作關係，與營造廠均建立良好之互動關係，因此在施工的進度與品質上更能精確掌控，以符合客戶於交期及品質上之需求。營建工程管理除要求提升品質、降低成本外，並將持續研究採用 SSI 施工工法，增加昇陽建設產品競爭力，建立品牌知名度。

昇陽建設三環品管示意圖

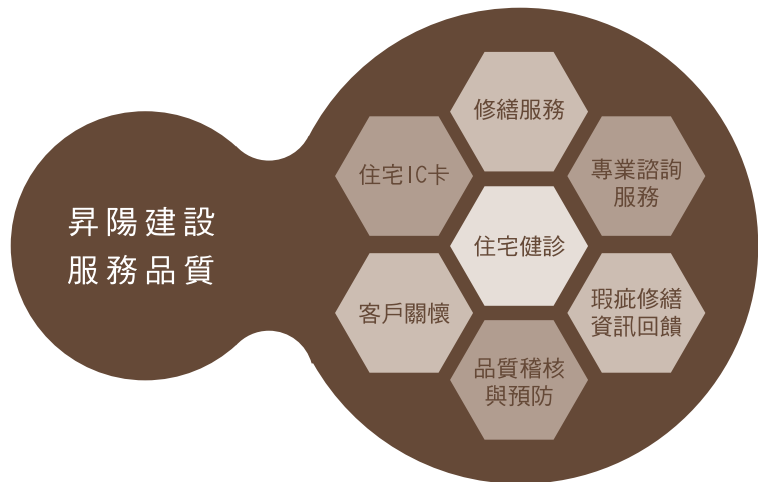


3. 產品行銷策略

昇陽建設隨時注意政經局勢及房地產景氣變化，確實掌握市場資訊，作為產品定位及行銷策略之依據。銷售政策以進行詳實精確的市場調查與分析，推出符合市場需求之產品，並彈性採取預售、邊建邊售或成屋銷售之銷售方式，降低市場波動風險，進行產品藍海策略；同時發展採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性，並降低外部競爭威脅。

4. 售後服務策略

近年來消費者意識高漲，購屋者對品牌及售後態度愈加重視。昇陽建設秉持一日是客戶，終身是客戶的售後服務理念，除在規劃及施工時期以使用者角度自我要求，為品質層層把關外，交屋後亦積極提供客戶服務及產品售後服務，如提供修繕及專業諮詢服務、建立住宅IC卡、化被動為主動的住宅健檢服務…等，形成最有效的口碑宣傳。且昇陽建設採一貫化企業集團運作，確保品質售後服務方面能以完善的客服系統滿足客戶的各項需求，值得消費者信賴昇陽建設以永續經營為目標，進而提升整體市場競爭力。



四、供應鏈管理

從土地開發規畫產品、營建生產品質掌握、透明化銷售到永續的售後服務，昇陽建設不僅提供客戶精緻的一條龍服務，更致力於供應鏈的關係維護與共同成長。昇陽建設具備優秀的人力品質，無論由內部培養或自外部招募的員工，皆具有充足的實務經驗，經公司長期的企業文化養成後，對供應鏈不僅能夠掌握實質的服務互動，更能於出現服務障礙時提供協助或技術支援，將服務或承攬關係提升為夥伴關係。

昇陽建設不斷的創新與精進品質，需要可靠與穩定的供應鏈支撐，因此長期採用 100% 的當地供應商，不僅可縮短磨合期間，更可了解昇陽建設的期待與需要。例如，創新推行 SSI 工法之初，供應鏈產品必需符合節能、環保、健康建材等要求，於建造過程中又必需是對環境影響是低衝擊的與低耗能的，除了堅實的夥伴關係能滿足這項創新外，一般個案性配合的供應鏈或外國商號是無法完成的，因為創新過程中有不斷的未知困難須要克服，不是夥伴怎能擔此重任與互相信賴。

在銷售過程中，公司在勞動實務的範疇裡，要求供應商之僱用方面，均以善盡企業社會責任為考量，例如：銷售媒體通路之派夾報或舉牌安排，皆以弱勢團體之人仕為優先考量，於執行過程中要求代銷公司嚴格遵守派工工時與休息時間之規定，且定點巡查確保遵守執行。

五、產品標示與行銷溝通

1. 在建工程線上看

昇陽建設秉持一貫的誠信務實，透明化的安心施工，定時將施工基地現況公布於網站上，透過完整詳細的工地工作報告，客戶可隨時上網查閱，了解工程進度與施工情況，讓預售屋買得放心成屋住得安心。



2. 房屋使用手冊

昇陽建設的建築經營，自始一貫稟持誠信、務實、積極、創新為最高原則，有感於建物的生命週期長短與使用者對建物的認知與平日維護保養息息相關，遂於 2001 年起的完工個案，皆主動精心策劃編印個案專屬的房屋使用手冊進行交付予每戶所有權人，目前累計受惠戶數已達 1,400 戶以上。

房屋使用手冊內容詳細記載個案基本資料及住戶房屋使用的注意事項，並於住戶交屋當下即予致贈。且盡善的叮囑客戶於轉手交易產權時，亦能對下一位住戶所有權人延續此資料的轉交。祈望藉由這樣的善意循環，讓每一位新的入住者對個案房屋可快速進行瞭解與資料查詢，不因二手交易的因素而缺乏對該建物的基本認知。並寄望以手冊內容的叮囑，得以避除因住戶不當使用下致減短設備產品生命週期，或造成房屋的損害、環境廢棄物增加或整體資源無謂的浪費。



服務手冊目錄	
第一編 交屋服務	
一、大廈基本資訊	
1. 基本資料	P9
2. 建築特色	P11
3. 物業服務團隊	P14
二、交屋相關資訊	
1. 認領匙匙、產權契據、業位登記	P17
2. 消防、防災對策及防範注意事項	P18
3. 產權轉移登記注意事項	P19
4. 不動產成交案件實況報告申報登錄作業處理程序	P21
5. 交屋注意事項	P23
6. 交屋交付事項	
A. 遷移戶口	P24
B. 供水、電力、郵件轉址申請辦法	P26
三、相關稅務資訊及稅務知悉有關於	
1. 地價稅相關資訊	P31
2. 契稅及相關資訊	P34
3. 自用住宅用地免稅申請	P36
4. 財產交易所得申報	P38
四、大廈管理辦法(經委員會正式議定前，依各約購辦樓行之暫行管理條例)	
1. 門禁管制辦法	P43
2. 電梯、消防設備管理辦法	P44
3. 停車場管理辦法	P46
4. 垃圾清潔管理辦法	P48
5. 仲介人員進出管理辦法	P49

3. 產品守規性

昇陽建設所推出的建案，無論在設計施工或是建材採用上，均恪遵各項建管法令之規範，同時於營造合約中亦嚴格要求廠商於建造施工過程中務必遵守各項環境管制法規，以確保建物之品質與建造過程中之低環境衝擊。

昇陽建設係透過以下管理方式來確保消費者權益：

- 產品絕對禁止違建或二次施工，銷售廣告內容需經過跨部門及法務審查，始得刊登，故無不實廣告。
- 規劃產品及施工、銷售面注重合法性，如違法的夾層套房等爭議性產品均不得銷售。
- 所有銷售行為皆訂定合約，相關廣告文宣皆經適當審閱。
- 完整的銷售人員教育訓練。

昇陽建設之建案銷售人員，無論自售或由代銷公司包銷，均訂定嚴格之遴選標準，如房地產銷售經驗與建築、地政、法商等專業知識、個人良好的操守與品德、銷售熱誠與敬業精神、銷售技巧與銷售口才及端莊儀表與親切誠懇的態度等。

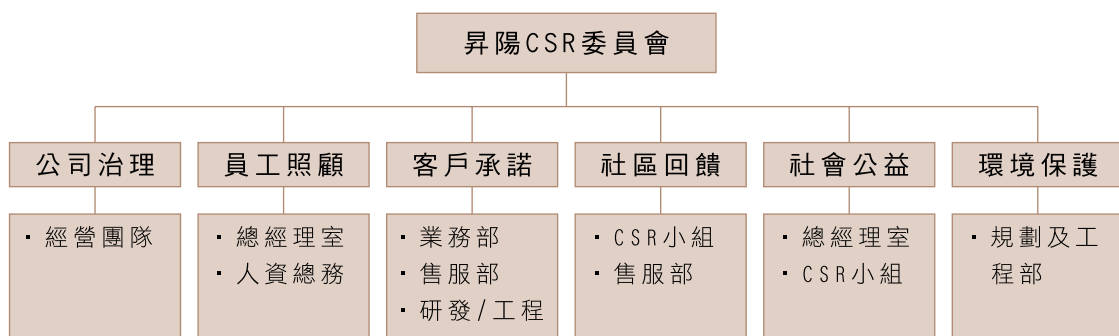
昇陽建設對於銷售人員均進行定期及不定期之全方位教育訓練，2013年營建銷售之教育訓練內容涵蓋銷售個案了解、市場趨勢分析、銷售經驗分享及營建法規、銷售合約書之問題釋疑…等議題，共執行逾650小時。

昇陽建設於報告期間內並無因違反行政、環境管制相關法律或規定而遭受裁罰情事，亦未因違反行銷推廣或違反產品、服務提供及使用的相關法律、規定，或因產品的提供與使用有違反法律規範而遭受裁罰情事發生。

六、企業永續及社會責任管理

企業的社會責任（Corporate Social Responsibility，簡稱 CSR）已經是近年來國際社會所重視的企業指標之一，「獲利」一直是企業努力追求的目標，而如何在追求獲利的同時，兼顧與發揮企業的社會責任，則是目前國際企業都在努力的重要任務。昇陽建設體會到企業必須堅持遵守應有的道德規範，在經濟發展上做出貢獻，也應致力於改善員工及其家庭、當地社區及整體社會的生活品質。因此，企業社會責任除了最基本的行為遵守法律規範外，還必須遵循道德的規範，不僅對股東負責，更要對所有經營上的利害關係人，並涵蓋人權、員工權益、環境保護、社區參與、客戶、消費者等各層面之議題負責。

企業社會責任 CSR 執行架構



1. CSR 小組

昇陽建設一直以來致力推廣以建築本業善盡企業社會責任之活動，如昇陽建築研習營、精磚獎、社區生活美學宅急配、高性能住宅 SSI 工法推廣…等，皆以企業能永續經營並承擔企業責任與社會公益為出發，並於 2012 年正式成立 CSR 小組，以順利推展企業永續發展各項事務並確保組織業務相關之利害關係者意見之溝通與反應。

同時為能徹底踐行企業永續與社會責任以及完整的組織資訊揭露，昇陽建設將依據兩項國際標準及指引，即全球報告倡議組織（Global Reporting Initiative，GRI）全球永續報告性報告指引 G4（2013）以及 AA 1000（2008）當責性原則標準等兩項國際標準及指引，每年定期與利害關係人持續溝通於企業社會責任上的政策與績效，詳實呈現昇陽建設在企業社會責任的具體行動與進展。

2. 高性能小組

昇陽建設的高性能小組係為本公司為能永續經營且能與環境、消費者達到三贏所採的特殊任務編組，其成立目的為：

- 研究優質居住空間環境的控制因素，並與時俱進的建設改良。
- 以創造永續住宅為使命，延長建物的生命週期，提供居住者良品住宅。
- 對建築新材料、新工法予以審慎的評估、研發與宣導，以提昇營建技術及改善整體工作環境，暨以進行新力的培育與知識的傳承。

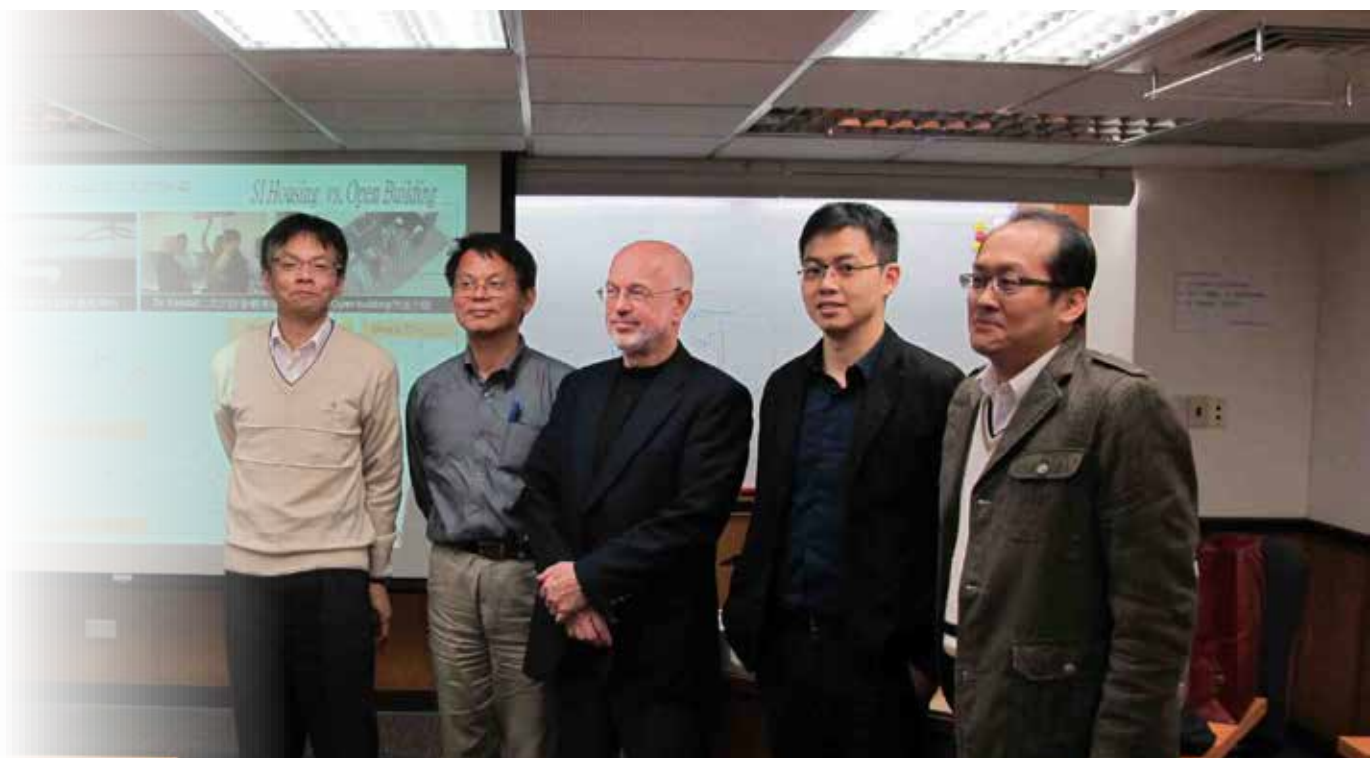


高性能小組的成立沿革與階段任務

沿革	階段任務
企劃、觀摹期	<ul style="list-style-type: none"> • 安排日本見學 • 進行高性能住宅設計、工法的探討策劃 • 籌備高性能住宅體驗中心
實作、測試期	<ul style="list-style-type: none"> • 高性能住宅實體屋施作，執行位址於內湖昇陽文化館內的高性能住宅體驗中心、及板橋府中棧的住宅實品屋採行施作 1 戶內裝工程 • 對工程背景人員進行導覽人員的教育訓練 • 對購屋客進行高性能住宅的介紹導覽、相關問卷調查及統計分析 • 對實作的工程進行工料分析，對高性能住宅如何本土化、與商業化發展進行階段研究 • 舉辦高性能住宅的試住活動，並對試住者進行實際住宿的使用問卷調查及統計分析
行銷推廣期	<ul style="list-style-type: none"> • 對公司銷售的住宅建案工程導入高性能住宅的新材料或新工法，落實創新工法 • 對產、官、學界及團體大眾進行不定期的高性能住宅免費導覽，藉以推廣新工法及良品、好宅、好生活的住宅新時代觀念。 • 新材料、新工法的施作舉辦教育訓練、產官學各界的經驗交流

2013 年高性能小組具體績效：

- 獲邀參與「開放式建築之集合住宅案例模擬與評估研究」專題研究計劃合作。
- 獲邀為建研所開放建築研究計劃之機電範疇的審核人員。
- 德國 WAGO 原廠代表參訪高性能住宅體驗中心及昇陽麗石工地暨分享 DALI 節能技術。
- 日本 HOUSETEC 關口部長來訪暨分享整體浴室營建技術。
- 進行 BIM(Building Information Model) 模型導入 SSI 工法建構計劃，暨舉辦 BIM 教育訓練。
- 對高性能住宅的實際居住者，進行昇陽 SSI(Skeleton Infill) 住宅用後評估計劃 P.O.E(Post-Occupancy Evaluation)。
- 各大建築研究所及開放建築小組參觀昇陽麗石工地。
- 南港案住宅使用問卷訪談暨評估。



CIB 協會主席 Dr.Kendall 來台拜訪昇陽建設 Open Building 座談會

| 七、利害關係者之鑑別與溝通

目前昇陽建設所依循的內部層面評估準則，係依據昇陽建設社會責任守則以及昇陽建設利害關係人鑑別與溝通程序二者進行，包括直接的財務影響、品牌風險及商機、營運績效的影響、提升競爭優勢的策略性機會。外部準則包括應用媒介的涵蓋範圍、抱怨次數、調查結果、利害關係人自動提及的次數，而為了能夠真實反應出利害關係人對於經營的影響，昇陽建設首將利害關係人分為以下兩類：

- 合理預期會顯著受到本公司的活動及或服務所影響的實體或個人，如客戶、當地社區居民及員工等。
- 合理預期其行動亦會同樣影響本公司推行策略及達成目標能力的實體或個人，如董事會、股東、主管機關、非營利事業或團體以及媒體等。

次由 CSR 小組指派各相關部門主管與代表至少每年一次召開會議，由轄下各小組成員赴各業務單位展開現場考察與訪問搜集資料，再由各部門代表利用適當之管道提供利害關係人參與、研討，並對其關注之議題展開溝通、調查及搜集當年度資料，分別填寫利害關係人鑑別與溝通表。該表當中包括對象、關注議題及溝通管道與方式與議題重大性分析，依不同類型利害關係人以及議題給予不同權重，以利 CSR 小組判別審核其重大性以及回應之優先順序。對昇陽建設具實質性議題之決定，須由利害關係人鑑別與溝通表統計分析得出，各考量面之議題經各成員評分後，若“利害關係人對議題的關注程度”得分為 12.5 分以上；且“議題對公司永續經營之衝擊或影響”得分為 2.5 分以上，則該考量面議題即具實質性。

最終經 CSR 小組召開報告書編輯會議，依據包容性、重大性與完整性原則，進行討論、審議，如果有相持不下情形發生時，得採取共識或表決方式，經最終核准後始得納入本公司當年度企業社會責任報告書內容中編撰呈現永續性的脈絡以資對外揭露。

1. 利害關係者溝通與參與

各權責部門對於利害關係人溝通管道方式，應先主動邀請利害關係人參與討論與溝通，如果遇到有任何申訴抱怨事件，應依照本公司原有外部法規、內部法規、品質相關程序或辦法執行。如民眾及員工意見處理程序、環境、安全衛生教育訓練與溝通諮詢參與辦法等。有特殊重要狀況需專案處理時，應迅速通知CSR小組於必要時召開會議因應。

2. 實質性議題矩陣



3. 實際性議題考量面之邊界

實質性議題考量面	邊界	
	組織內	組織外
經營績效	●	
市場形象	●	
間接經濟衝擊	●	●
採購政策	●	●
能源		●
產品與服務		●
環境守規性	●	●
僱傭	●	
勞工與管理階層關係	●	
職業衛生安全	●	
訓練與教育	●	
多元且公平的工作機會	●	
兩性薪資平等	●	
當地社區		●
產品與服務標示	●	●
行銷溝通	●	●
顧客隱私權	●	●
產品守規性	●	●

4. 利害關係人之溝通頻率與管道

利害關係人	溝通管道	溝通頻率	關注議題考量面
員工	公文 勞資會議 經營會議 電子佈告欄 同仁日	隨時 定期 週/月 隨時更新 年度	經營績效 市場形象 僱傭 勞工與管理階層關係 職業衛生安全 訓練與教育 多元且公平的工作機會 兩性薪資平等
消費者	客服專線 管委會 廣告文宣 網站公開資訊 問卷	隨時 視須要召開 隨時 隨時更新 視須要時	能源 產品與服務 當地社區 產品與服務標示 行銷溝通 顧客隱私權 產品守規性
股東	董事會 股東會 年報 網站公開資訊	年度 年度 年度 隨時更新	經營績效 市場形象 間接經濟衝擊 環境守規性
政府 (如營建或環境主管機關)	主管機關會議 公文往來 法令規範	不定期 視須要時	間接經濟衝擊 環境守規性 職業衛生安全 多元且公平的工作機會 當地社區 行銷溝通 顧客隱私權 產品守規性
地區住民	公聽會 說明會 網站公開資訊	視須要時 視須要時 隨時更新	間接經濟衝擊 當地社區
供應商	招標管理辦法 招標與定期會議	定期或視須要時	經營績效 採購政策 能源
非營利組織 (如公/協會, 消費者保護組織)	公/協會	定期會議	市場形象 間接經濟衝擊 能源 多元且公平的工作機會 當地社區 產品與服務標示

☀ | 八、參與之外部組織

1. 台北市不動產開發商業同業公會

昇陽建設於 80 年 3 月加入「台北市不動產開發商業同業公會」，目前由昇陽建設簡伯殷總經理擔任第十五屆之常務理事、建築技術委員會召集人、都市更新委員會副召集人，協助公會會務之運作，以維持與增進同業之公共利益及矯正業務弊害為宗旨。依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」訂出了台北市不動產開發商業同業公會辦理預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司資格審核作業要點及於 2012 年 5 月成立審議委員會，簡總經理擔任委員一職，審查委員共 11 位，平均一個月開一次會議。



2. 社團法人台灣智慧建築協會

昇陽建設於 2010 年 5 月加入「社團法人台灣智慧建築協會」(以下簡稱智慧建築協會)。智慧建築協會以「協助政府智慧綠建築政策推廣、建立產官學研界交流平台」為目標。昇陽建設於 2011 年由簡伯殷總經理擔任內政部「智慧建築解說與評估手冊 2011 年更新版」審查委員，提供業界實務回饋意見。2012 年由謝志長副總經理擔任第二屆理事，並於 2013 年會刊專題專訪「使用者主導的智慧建材價值創造」以及「昇陽 SSI 工法，創造革命性智慧建築」。



3. 臺北市都市更新學會

昇陽建設於 96 年 5 月加入「臺北市都市更新學會」(以下簡稱都市更新學會)。
都市更新學會係為都市更新之學術研究、法令探討研究而成立，其任務為：

- 促進都市土地再開發利用。
- 復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益。
- 接受政府委託有關都市更新之政策推動，現有法令之探討研究及未來法令之研究，及推動引進國內外之學術研究及經驗，相關實務之教育推動訓練，邀請國內外專家學者舉辦學術研討活動，發行期刊發表國內外學術研究成果等。
- 接受政府及民間機構委託都市更新業務之認證、爭議鑑定調解、專案諮詢等業務。

昇陽建設期望能藉由加入都市更新學會，進一步提供專業技術與服務，以致力於學會任務推廣與實務專業經驗交流。



文／徐錫藻

昇陽建設於五年前著手研發至今年推出「SSI (Suntly Skeleton Infill) 工法」建案，成為台灣第一家以「SSI工法」打造出高性能住宅的建設公司，不但掌握國際新趨勢的建築技術，也連帶帶動了國內建築產業革命性的觀念與作法。

「SSI」在設計及施工方式與傳統工法最大的改變即為「管線與結構體分離」，考慮建築物的設備日後維修與升級置換問題，因預留變更的彈性(變更格局時不需打鑿結構體)，而延長其結構體使用壽命為50年、60



受訪者／李謙君專案、謝志長協理、江慶鴻經理(由左至右)台，市場上整合商品建材化程度仍嫌不足，對建設公司或使用者在實務應用面上，還不太符合成本效益及真正使用需求。住戶專有範圍內智慧建材或設備，實際上並沒有與住



| 貳、公司治理

昇陽建設堅信健全且永續的公司治理是企業永續發展的重要基礎。透過完備的機制、落實公司經營者責任及公司自律，以加強公司績效，同時兼顧員工與股東權益及回饋社會。



一、董事會

董事會為公司最高治理單位以及重大經營決策的中心，其職責包括任命與監督公司管理階層、監督經營績效、防制利益衝突及確保公司遵循各種法令、公司章程之規定或股東會決議行使職權，並致力於股東權益極大化。董事會應負責公司整體的營運狀況，設立確切的目標，並努力達成。董事會應向股東會負責，董監事之酬勞，須提送股東會決議，由股東決定與承認董事會經營結果，做為衡量公司最高治理單位管理績效的方式。透過董事會績效的衡量，有助於提升董事會的決策品質及效率，達成有效管理及監督公司的目的。另外，透過年報揭露董事會董監事的出席率，加強董監事對其自身應盡之責任與義務之要求，確實發揮監督與管理公司之功能。

昇陽建設獨立董事選舉係採候選人提名制度，由股東會就董事候選人名單中選任之。目前董事會由五位具有豐富的產業經營經驗與學術經驗之成員組成，每季至少召開一次會議，本公司 2013 年共召開 9 次董事會。

1. 董事會成員與經學歷

職稱	姓名	主要經(學)歷
董事長	麥寬成	<ul style="list-style-type: none"> 昇陽建設企業(股)公司董事長 新東陽(股)公司董事長 玉山金融控股(股)公司董事
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人 簡伯殷	<ul style="list-style-type: none"> 國立政治大學 EMBA、逢甲大學建築系畢業 昇陽建設企業(股)公司總經理 大宇建築師事務所 李俊仁建築師事務所
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人 吳敏賢	<ul style="list-style-type: none"> 國立中興大學會計系畢業 昇陽建設企業(股)公司財務處協理
獨立董事	于俊明	<ul style="list-style-type: none"> 國立政治大學地政研究所畢業 台北市都市計畫委員會委員 台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會委員
獨立董事	黃其光	<ul style="list-style-type: none"> 美國紐約保險學院保險碩士 台灣新光保全(股)公司董事長 新壽公寓大廈管理維護股份有限公司董事長 台灣新光健康管理事業(股)公司董事長 台灣宅配通(股)公司董事長 樂雅樂食品股份有限公司董事長 華僑產物保險(股)公司總經理 中華票券金融(股)公司董事
監察人	曾令雄	<ul style="list-style-type: none"> 國立成功大學建築系畢業 台北大學碩士在職專班 新東陽營造(股)公司總經理 昇陽建設企業(股)公司協理 新東陽營造(股)公司副總經理 昇陽建設企業(股)公司經理
監察人	許全隆	<ul style="list-style-type: none"> 國防管理學院財務管理科畢業 昇陽建設企業(股)公司監察人 新東陽(股)公司副總經理
監察人	麥修仁	<ul style="list-style-type: none"> International Business Management - Postgraduate Diploma University of Surrey 畢業

2. 董事監察人出席會議之情形

職稱	姓名	實際出(列)席 次數	委託出席次數	實際出(列)席 率(%)	說明(註)
董事長	麥寬成	9	0	100.00%	連任
董事	簡伯殷	9	0	100.00%	連任
董事	吳敏賢	9	0	100.00%	連任
董事	麥修仁	1	0	100.00%	舊任
獨立董事	于俊明	9	0	100.00%	連任
獨立董事	黃其光	2	7	22.22%	連任
監察人	曾令雄	9	-	100.00%	連任
監察人	許全隆	9	-	100.00%	連任
監察人	麥修璋	2	-	100.00%	舊任
監察人	麥修仁	6	-	100.00%	新任

註：昇陽建設 2013 年 6 月 25 日股東常會進行董監事全面改選，選任董事五席（含獨立董事二席）及監察人三席

3. 避免利益衝突之機制

昇陽建設於董事會議事規範已載明有關董事利益迴避條款，董事應秉持高度自律，對董事會所列之議案涉有董事本身或其代表之法人利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有損害公司利益之虞時，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。再者，昇陽建設已設置具專業超然性的獨立董事，獨立董事於客觀公正立場上，於公司決定策略時，運用其專業與經驗提出建議；而董事會討論任何議案時，充份考量獨立董事意見，並將其同意或反對的理由或意見列入會議紀錄，兼顧利益迴避原則，有效保護公司之利益。另外，昇陽建設亦設有發言人制度、並架設公司網站、設有投資人信箱，作為昇陽建設各項訊息傳遞與溝通之管道，並由專責人員處理股東建議及各項問題。



二、薪資報酬委員會

昇陽建設依據「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」規定，於 2011 年 12 月成立薪資報酬委員會。

1. 薪酬委員會主要職權

昇陽建設依據薪酬委員會組織章程規定，經董事會決議通過，於 2013 年 6 月進行改選作業，分別由于俊明獨立董事、黃其光獨立董事及莊孟翰擔任委員乙職，並經全體委員一致推選由于俊明先生擔任薪酬委員會主席。2013 年依法召開二次會議，各次會議委員皆全程參與。

2. 管理階層及經理人之報酬

公司管理階層及經理人的年度報酬組合為薪資、獎金及特支費，2013 未有盈餘分配，故無員工紅利金額。其中以公司績效所產生獎金占全額報酬的比例較高，表示兩者之間的關係為高度相關。高階主管相關薪酬，除依據法令由薪資報酬委員會核定外，相關資訊也適當地揭露於公司年報。

詳細薪酬資訊請參考昇陽建設 2013 年報。



三、內控運作及內部稽核組織

昇陽建設透過訓練、制度準則及作業程序，發展出有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工於工作執行中了解其角色及義務。昇陽建設並設有監察人，以監督管理階層如何監控昇陽建設風險管理政策及程序之遵循，及覆核昇陽建設對於所面臨風險之相關風險管理措施之適當性。並由內部稽核人員協助監察人扮演監督角色。內部稽核人員進行不定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告管理階層。

昇陽建設之稽核部門隸屬董事會，並配置適任及專任之稽核人員直接從事內部稽核工作。內部稽核主管除應具備主管機關所定之條件外，其任免須經董事會過半之同意為之。內部稽核之目的係為協助董事會及經理人檢查及覆核內部控制制度之缺失及衡量營運之效果及效率，並適時提供改進建議，以確保內部控制制度得以持續有效實施及作為檢討修正內部控制制度之依據。

昇陽建設內部稽核作業依法令規定及公司營運需求分定期及不定期方式實施。定期性稽核由稽核人員依年度稽核計劃執行；不定期特殊專案稽核則視需要由董事會、董事長、總經理或其授權人員指示辦理。

內部稽核之運作情形則為

- 評估會計、財務及其他業務活動之控制是否符合效率、經濟之原則。
- 促進組織各階層對法令規章、公司政策目標及作業程序之落實執行，並考核其遵循程度。
- 保障公司資產安全、避免資源不經濟使用。
- 增進公司會計、財務及其他業務統計資料之可靠性。
- 評估各部門之績效。
- 針對現狀提供改進作業及增進效能之建議。

另外昇陽建設將於 2014 年度陸續訂定公司治理之相關辦法，包括公司治理實務守則、誠信經營作業程序、獨立董事職責範疇及監察人之職權範疇規則等相關守則辦法，針對昇陽建設之董事、獨立董事、經理人、受僱人或具有實質控制能力者或其他利害關係人，於從事商業行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。

| 四、落實誠信經營

昇陽建設的經營理念為「誠信、務實、積極、創新」，明確揭示誠信為昇陽建設最堅持之核心價值，是經營階層及所有員工必須具備的工作態度與價值觀，以及做事的方式和原則。

依據昇陽建設所訂定之道德行為準則，為使昇陽建設董事、監察人及經理人（包括總經理、副總經理、財會部門主管、以及其他有為公司管理事務及簽名權利之人）之行為符合道德標準，包括防止利益衝突、避免圖私利之機會、保密責任、公平交易及遵循法令規章等道德行為規範之訂定，若有違反道德行為準則之情形時，且經查核屬實者，公司得以將其解聘或終止勞動關係，並追訴法律責任，相關規範辦法除依公告全體同仁周知外並公告於公司之電子佈告欄，供同仁隨時參閱。

| 五、經營風險之鑑別與管理

由昇陽建設董事會全權負責及監督昇陽建設之風險管理。董事會負責及控管昇陽建設之風險管理政策，並向董事會報告運作。

昇陽建設之風險管理政策係為辨認及分析昇陽建設所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策須定期覆核以反映市場情況及昇陽建設運作之變化。

風險類型	風險項目	權責單位
策略風險	企業目標、市場發展、組織變革	總經理室
經營風險	業績停滯或衰退 交易過程法律風險 法令政策改變 銷售風險	營業處
財務風險	重大投資、資金調度、匯率、利率等風險	財務處
人員風險	人員聘任風險、勞資關係處理風險、個資、文件機密外流等風險	總經理室 - 總務人事管理
資訊風險	資訊安全、資訊中斷、不當軟體使用等風險	總經理室 - 資訊室



| 參、高性能住宅

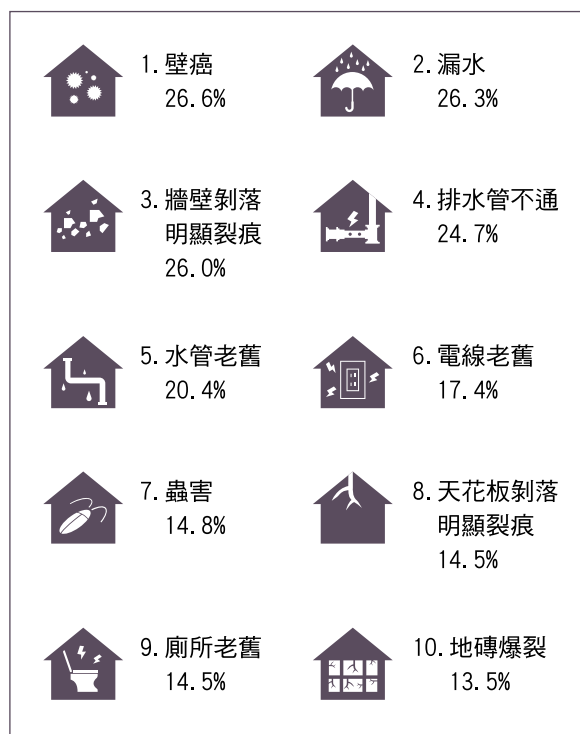
昇陽建設高性能住宅以「SI 永住」觀念建構性能優異的建築軀體，以「UD 通用設計」打造適合全齡化使用且兼顧陽光、空氣、水的「Low voc 健康」住宅、滿足「Eco 環保節能」訴求並降低對環境衝擊和能源使用量，引領未來住宅永續發展的趨勢。



一、源起

1. 台灣住宅現況問題

國內住宅長年存在許多的問題，根據信義房屋「國內住家 10 大頭痛問題排行榜調查」發現，滲漏水及壁癌、管線設備老舊及排水不通、地壁磚爆裂為主要問題，分析其原因主要為防水施工不確實、管線埋於結構體中、管線品質不佳更換不易、地壁大量貼磚所造成。除上述之外，傳統樓上住戶排水管設計時配置於樓下住戶的天花內，造成產權糾結不清、鄰居糾紛關係緊張等問題，若要克服這些問題需改變現行的施工法及國人的使用習慣。



國內住家 10 大頭痛問題排行榜調查
(資料來源：聯合晚報 / 信義房屋)

2. 我國政府的住宅性能評估

內政部建研所於 91 年開始進行「住宅性能評估制度」之研究，評估事項包括結構安全、火災安全、節能省水、空氣環境、光環境、音環境、無障礙環境及管道維護等八個類別。目的是通過公正客觀之住宅品質標示，將使性能優良的住宅得到較高的評價，促進房地產建設業重視住宅居住的本質，達到保障居住者權益及提昇住宅品質之目標。

3. 社會型態與需求的變更

家庭組成型態改變相關著家庭組成型態演變趨勢、背後隱含之社經因素及未來發展趨勢更關係著未來住宅形態的演變。我國家庭組成型態隨著世界時代潮流的變遷正逐漸改變結構。在社會的不婚、不生、不立的新現象下，我國多數型態的家庭組織結構由原來的三代家庭及核心家庭正逐年消長成為夫婦家庭、單親家庭與祖孫家庭及獨居家庭。未來住宅建築因應家庭型態的變遷與發展，將促使二房一廳的住宅需求大幅提高。

4. 昇陽高性能住宅的誕生

昇陽建設對於改善現行施工法問題、提昇住宅品質及滿足未來家庭的需要則是不遺餘力的研究與開發，創新的施工法、陽光空氣水兼顧的健康住宅，加入全齡化使用的通用設計考量，並且降低對地球環境的衝擊和能源的使用量，高性能住宅即因此孕育而生。



二、何謂昇陽高性能住宅

影響住宅價值的條件有外在的自然環境、交通機能、生活機能、教育環境和自身的外型、公設、服務、性能。故昇陽建設以最重要的居住條件為前題，而住宅最重要專用部份的各項性能做為進化的方向，來完成永住的目標，更以創造住宅的價值為使命，給全家人一個最健康、最安全的家，因而有昇陽高性能住宅的誕生。

昇陽高性能住宅從裡到外，各個環節，針對住戶家中的成員，作最快適、人性的設計。昇陽高性能住宅開發的目的是要將投資者、設計者、施工者、消費者目前所面臨的各種住宅問題，做徹底務實的改變。

昇陽高性能住宅性能的 5 大指標

● **居住性：提高集合住宅的居住品質為實現的目標。**

空氣的對策、溫度的對策、噪音的對策、情報的對策、健康的對策、舒適的對策

● **安全性：提高集合住宅的安全品質為實現的目標。**

急救的對策、防犯的對策、旱災的對策、火災的對策、水災的對策、震災的對策

● **經濟性：提高集合住宅的經濟品質為實現的目標。**

施工標準化的對策、施工模組化的對策、施工省力化的對策、建材設備耐久性的對策

● **環境性：提高集合住宅的環境品質為實現的目標。**

節能的對策、資源回收的對策

● **管理性：提高集合住宅的管理品質為實現的目標。**

維護管理的對策、劣化診斷的對策

昇陽高性能住宅四大訴求



永住

1. 長期耐久性為主的構造體：改善混凝土中水、水泥、骨材的比例，混凝土保護層厚度，鐵筋綁紮方式，達到長期且耐用性長的軀體構造。
2. 無小樑一片大型的樓板：採用對平面設計影響小，可變更隔間一片式樓板。
3. 設於共用部分的排水共用位置：採用容易檢查清掃的排水管分歧頭排水共用立管設置於共用部份，因此修改時相對提高了隔間的自由度。
4. 和軀體構造分離的電氣配線：軀體構造和電氣配線分離，容易檢查或修改。



節能

1. 落實節能有環保概念的綠建築規劃與設計。
2. 採用經濟環保建材，節省環境資源的浪費、創造回收再利用的價值。
3. 運用高效節能設備，節省住宅的生活耗能、提昇居家的生活品質。



通用

1. 降低空間的段差設計所引發的使用障礙。
2. 設置合宜的輔助建材器具貼使用需求。
3. 採用高功能的設備增加便利生活的效益。



健康

1. 採用低甲醛無有害揮發劑污染的內裝建材及接著劑。
2. 運用科技產品設備，減少住戶在清潔保養時過量的使用化學清潔劑。
3. 裝置高效能換氣設備，保障空氣的品質。

1. 永住 (Skeleton Infill , SI)

永住的理念是因應社會型態的變遷及地球環保意識的抬頭而發展出的作為。以長期耐久的結構軀體搭配高性能、方便內裝更新的設備與工法，藉延長住宅建物的使用年限、以降低對自然環境產生的負荷。永住的生活便利在於可隨居住者家族人員的增減而適時調整室內隔間與設計來達到理想舒適的居住空間需求。規格化、商品化的建材使用，使住宅的維修更簡便，生活經濟效能亦隨而提昇。

●符合循環型社會的長期耐用型建築物

長期耐久性架構，具備高更新度、可變動性的長壽型建築，可減低對自然環境的負荷對環境盡一份心力

●依居住者生活型態變化

可因應生活型態或家庭人口的變化等各種需求，為彈性的居住空間

●住宅產業的新展開

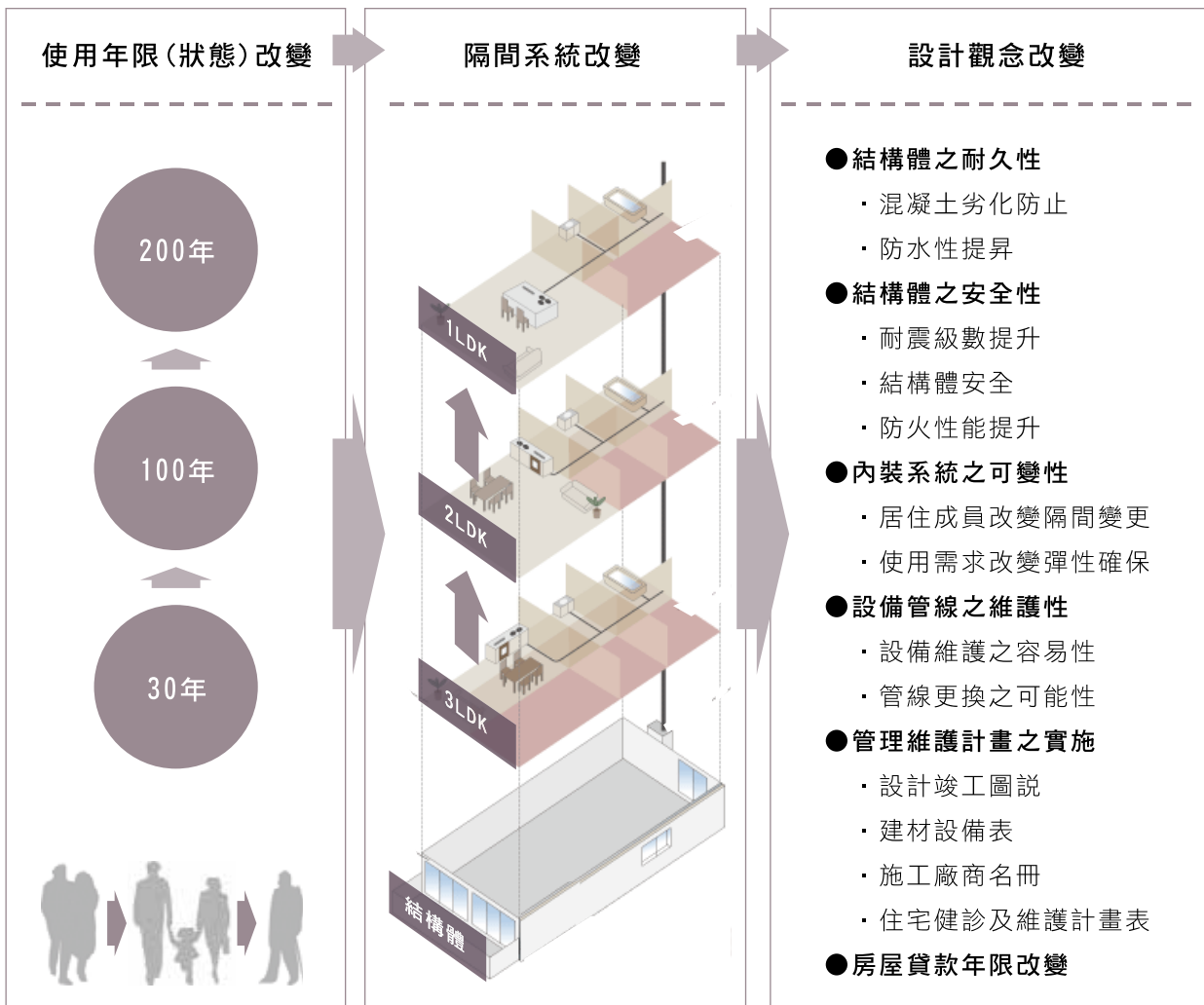
能因應新式連續幾代傳承家庭所變動隔間或規模的需求，帶動填入式產業 (INFILL 隔間內裝等)

●永續 (sustainable) 街道變化

維持原街道的建築物，同時彈性對應 INFILL 隔間內裝的變動，讓街道更顯生氣。



家庭組成人數改變對應住宅房數需求的改變與設計觀點的改變



昇陽 SSI 工法

何謂 SI 工法？簡單的說，就是把建物結構外殼 (Skeleton) 與內部配備 (Infill) 完全分開。其出發點在於，外殼結構愈堅固耐用愈佳，最好是百年使用壽命，室內各配備使用年限卻短，長則三十年，短則數月，且需要持續更新改善。因此，將兩者分開；內部以最簡單方式進行配備、維修及汰換，同時又能讓外牆維持原有狀態，不被破壞，就是昇陽採用 SI 工法的最大理由，乃至理想。而昇陽建設 (Suntly) 英文字首為 S，因此加入昇陽建設在地化設計考量而命名為 SSI 工法，強調建物結構百年永續，內裝拆修便利，不破壞建物結構，減少舊模式造成之污染浪費。

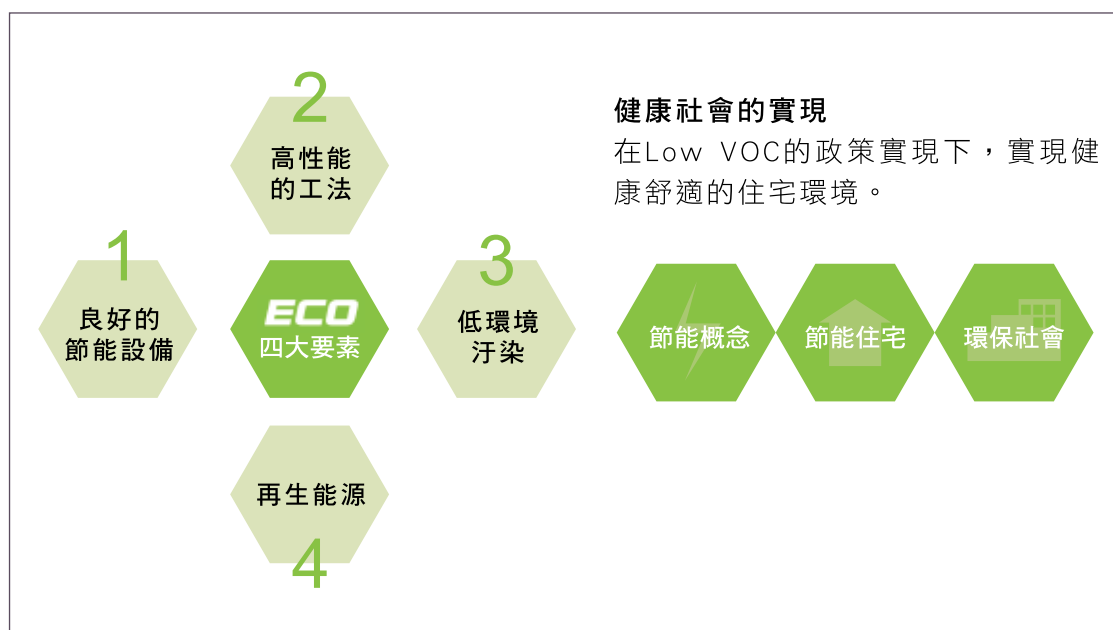
傳統工法與 SSI 工法比較

	傳統	SSI	比較說明
配管方式			傳統工法： 水電管埋於結構體內，影響結構強度、日後水電檢修須打結構體。 SSI 工法： RC 牆加輕鋼架封板，水電管與結構體分離，不影響結構強度、日後水電檢修不須打結構體，達當層檢修。
牆面、地坪			傳統工法： 管線埋於 RC 樓板內地坪裝修材直貼結構上，牆面油漆。 SSI 工法： 明管明線於 RC 樓板與高架地板中間，地坪裝修材貼於高架地板上，牆面貼壁紙。
浴廁			傳統工法： 採現場防水及貼磚的濕式工法，品質不易控制。 SSI 工法： 採整體衛浴工廠品管品質佳。工地僅進行乾式組裝，免除泥作污染並降低廢棄物的產生。
管道間設計			傳統工法： 樓上住戶排水配配置於樓下天花板內，樓上漏水易造成樓下損壞，產生糾紛。 SSI 工法： 採當層檢修，管道間設置大型檢修門檢向公共空間開啟。

2. 節能 (Ecology Conservation Optimization , ECO)

節能的理念係在能降低二氧化碳排放、省水、省電，並從生態環境的觀點，思考在使用上如何降低對環境的影響。也就是在善加利用全電化的生活形態時，同時又能兼顧節約能源與創造能源。在 ECO 的內涵中，最重要的即是全電化生活概念，這些全電化的設備不僅對人、預算、環境而言，更能提升住戶對住宅滿意度及生活品質的吸引力。住宅節能的第一要件即是如何運用建物本身的基本條件做出截長補短的節能效果，因此就必須仰賴優良的建商落實節能有環保概念的綠建築規劃與設計來達到真正自然節能的綠建築的品質要求。一般可見的設計為：

- 建築外殼設計儘量採自然通風及採光，屋向以南北向為最有利。各向可開窗面積應達 1/3 以上。
- 避免開窗位置在日直射量下開大窗，因為過大的開窗面積是造成空調耗能主因。住宅開窗率建議在 25% 以下。
- 善用遮陽板，建議遮陽板深度至少是窗戶高或寬的 1/2。
- 採高隔熱性外牆材料及屋頂鋪設隔熱層，如屋頂表面塗上淡色油漆更可較暗色漆降低 40% 熱吸收率，降低直曬熱負荷。
- 選擇適當的玻璃建材組合、運用玻璃製品本身的化學塗佈技術等阻絕熱能傳遞，以確實達到玻璃的節能設計。
- 善用植栽，不僅美化環境亦可直接降低環境耗能。



3. 通用 (Universal Design , UD)

通用的理念係來自於一起實現安全便利及健康的理想，設備除了好使用以外，若符合 UD 標準，即擁有能讓任何人皆輕鬆使用設備的生活環境。不僅是導入特別的設備或器具，而是要創造讓任何人能輕鬆使用的居住環境，這就是 UD 對居住最基本的要求。昇陽高性能住宅引進多項 UD 住宅設備與建築工法，讓 UD 的觀念實踐在住戶家中的每一個角落。



4. 健康 (Low Volatile Organic Compounds , LOW VOC)

健康的理念係來自於實踐健康環保且舒適的住宅。居住空間高密閉化的同時，解決室內空氣污染的對策相對越來越重要。最近所發現的 VOC 等化學物質所造成的汙染受到重視，理解了病屋對策要點，才能創造出健康且舒適的室內環境。

長時間待在新裝潢的家中，產生眼睛刺痛、頭痛想吐等身體不適的症狀。這就是所謂的病屋症候群，有各式各樣的症狀因人而異。為何會引起病屋症候群？

- 從住宅使用的建材、家具、日用品等揮發出各種化學物質。
- 住宅的氣密度提高。
- 生活型態變化，造成換氣不足。

即容易氣化的揮發性有機化合物。就 WHO(世界衛生組織)的分類，沸點 50°C ~ 約 240-260°C 者為 VOC，當中含有甲苯 (Toluene) 與二甲苯 (Xylen) 等。

昇陽高性能住宅針對病屋症候群的因應對策

1. 室內內裝材的使用面積限制

有關室內內裝材與換氣次數，限制使用在室內裝潢會揮發甲醛建材的面積。

2. 換氣設備設置的義務化

即使沒有使用會揮發甲醛的建材，家具與日用品也會揮發，因此在所有的建築物必須 24 小時義務開啟機械換氣設備。※ 傳統住家（縫隙多的土製、以草紙糊上的牆壁）則例外。

3. 天花板內側、地板下等的限制

天花板內側、地板下等，不會洩露空氣的基礎板材是否為揮發較少的甲醛的建材（第三種以上），務必要有能夠安裝機械式換氣設備在天花板內側等的構造。

4. 有關 Chlorpyrifos(防蟻劑) 的限制

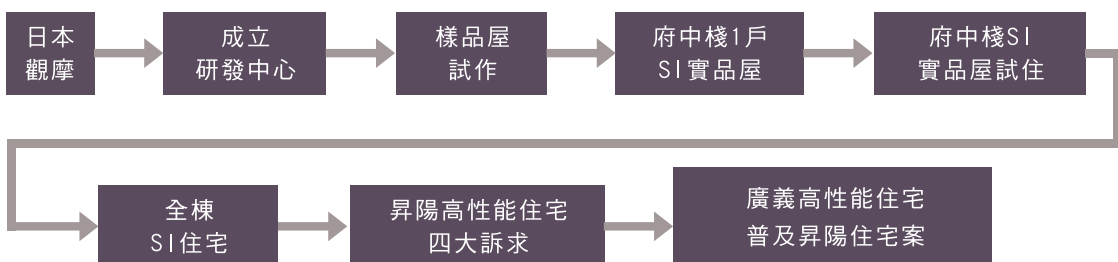
防蟻劑一旦揮發即使換氣也無效，因此禁止添加在建材上。



三、研發歷程

高性能住宅從觀摹至實現，主要經歷赴日觀摹、成立研發中心、樣品屋試作與研究、單戶 SI 實品屋實作、SI 實品屋試住、全棟 SI 住宅、廣義高性能住宅。

昇陽高性能住宅研發歷程表



1. 赴日本觀摹與討論

昇陽建設自 2004 年起將高性能住宅列入公司重點發展項目。從 2006 年至日本參觀觀摹開始，即投入整個集團的力量進行研究，含昇陽建設、新東陽營造、興陽水電及其它下游包商。目前已六度赴日本參訪觀摩，參觀的對象包含日本完工及興建中 SI 工法之住宅個案、SI 工法部品下游廠商商品展示中心、設備廠商通用設計 (UD) 體驗中心。回國後舉辦集團內部分享會，整合公司內部不同的意見及看法，可見昇陽建設投入高性能住宅的用心。

另一方面因應政府通過綠建材審核廠商網路公告的作法，公司同時開始收集國內通過健康綠建材審核廠商的產品項目及其規範，並盡可能於建案中選用適合的相關產品以達到健康 (LOW VOC) 及節能 (ECO) 的訴求。

2. 成立研發中心及樣品屋試作 (內湖昇陽文化館及客簽中心)

經日本觀摹後公司積極展開自行研發及試作，首先於內湖金龍路成立昇陽文化館作為研究及展示昇陽高性能住宅的基地，昇陽文化館中包含三大主要區域為 SI 工法樣品屋、UD 通用設計體驗區、客簽中心建材及人體工學體驗區。



昇陽文化館實景照片

文化館平面圖



SI 工法樣品屋為直接引進日本相關 SI 工法之裝修產品，包含地板、給水管、衛浴、輕鋼架封板牆、廚具、燈具、鋁窗甚至是傢俱，均採用日本進口品。



SI 工法樣品屋

UD 通用設計體驗區則針對通用設計概念看板並設置老年行動體驗區，讓參觀的人員可實際體驗行動不便時的狀況及需求，進而強化設計者的通用設計概念的重視度。



UD 通用設計體驗區

客簽中心則展示相關使用之健康建材實品及住宅常用之設備並提供不同尺度之產品使客戶親身體驗住宅中的人體工學設計的考量重點。同時於昇陽麗石案客戶變更設計簽認階段製作傳統工法與 SI 工法對照模型，方便對客戶及其室內設計師針對 SI 工法進行室內設計時的相關配合重點說明。



客簽中心建材展示櫃



人體工學體驗區及 SSI 模型區

3. 銷售個案單戶實品屋實作（昇陽府中棧）

透過 SI 工法樣品屋試作的經驗，於 2009 年更進一步進行實品屋實作，於板橋推出之昇陽府中棧住宅中實作一戶 SI 工法內裝，建材多數仍採用日本進口，此階段完成 SI 工法實作並正式於公司銷售個案中實現。

在府中棧 SI 工法實作戶完成後，公司同時展開實品屋的導覽與客戶試住活動。實品屋導覽中讓公司大多數同仁了解 SI 工法實作內容，而試住活動則是讓同仁有實際使用居住的經驗，並將居住的經驗回饋及建議至後續個案的規劃設計中。



府中棧住宅 SI 工法實品屋試住

四、研發成果展現

經透昇陽府中棧住宅案實作經驗及客戶、同仁試住經驗的回饋，於 2009 年推出全棟 SSI 工法之住宅案“如陽 LIVING 案”，於 2010 年推出以昇陽高性能住宅四大訴求為主題的住宅案“昇陽麗石案”。

1. 如陽 LIVING 案

南港案為公司第一棟 SSI 工法低層住宅的個案，其主要工法包含高架地板、整體衛浴、貼板工法、明管明線、點對點配管管材。其中除給水管材、電力集線器及超耐磨木地板採進口品外，其餘主要建材部品均已採用國內在地廠商所生產之產品。



如陽 LIVING 案外觀

如陽 LIVING 案 SSI 工法內容

高架地板	整體衛浴	明管明線	輕鋼架封板牆	當層檢修
				
國產 高架地板	卜大 整體衛浴	水電管線 採明管配設	RC 牆面封 輕鋼架封板牆	地坪設置 檢修口

2. 昇陽麗石案

麗石案為公司第一棟 SSI 工法高層集合住宅的個案，也是首棟以昇陽高性能 SI 永住、ECO 生態節能、Low VOC 健康、UD 通用設計四大訴求為主題的住宅，SI 工法包含高架地板、整體衛浴、輕鋼架封板工法、明管明線、點對點配管管材。其中給水管、水管、電力集線器、高架地板及超耐磨木地板採進口品外，其餘主要建材部品亦採用國內在地廠商所生產之產品。ECO 生態節能方面則採用省能的 LED 燈具及時序控制、部份建材選用低環境衝擊的建材。Low VOC 健康方面則透過健康綠建材的選用及有效的進排風設備提高室內環境品質。UD 通用設計方面則加強公設空間的行動利性，外廊設置斜坡、自動門、降低門禁刷卡感應高度、設置社區大門信箱電梯住戶大門一卡通的門禁系統、屋頂層室內外採無斷差設計、外部局部設置斜坡道、公用廁所採用橫拉門…等設計，室內專有部份則設置入口自動感應燈、自動控制排氣設備、廚具昇降式拉籃、水蒸氣收集器、連續式除濕排水口…等設計。



昇陽麗石案外觀

昇陽麗石案高性能住宅「SI 永住」訴求內容

高架地板	整體衛浴	明管明線	輕鋼架封板牆	當層檢修
				
進口高架地板	卜大整體衛浴	水電管線採明管配設	RC 牆面封輕鋼架封板牆	管道間設置大型檢修口

昇陽麗石案高性能住宅「ECO 生態節能」訴求內容

建物壽命耐久化設計	採用 SI 工法提昇建物使用年限及維修性。
室內裝修乾式施工	1. 室內裝修輕量化設計（地板、隔間、天花、UB）。 2. 減廢環保、CO2 減量。 3. 減少營建廢棄物及空氣污染。
雨水回收系統	水資源回收再利用。
隔熱節能	1. 專有部份之外牆，增設隔熱層。 2. 屋頂層設置隔熱層減少建物得熱。
照明節能設計	公設照明採時序控制設計。
省電燈具	採用省電燈炮、地下室採用 T5 燈管。

昇陽麗石案高性能住宅「LOW VOC 健康」訴求內容

裝修材 30% 以上綠建材	地下室、公共樓梯間粉刷採用符合健康綠建材之塗料。
天花板	室內天花採用符合健康綠建材之矽酸鈣板。
隔間牆面板	室內隔間面板採用符合健康綠建材之矽酸鈣板及石膏板。
木地板及高架地板	木地板均採低甲醛健康板材。
門窗收邊框、門扇	採低甲醛健康夾板。
木質踢腳板	採低甲醛健康夾板。
廚櫃系統	採用低甲醛環保塑合板。
專有部份設置外氣引進系統	1. 廚房區增設排氣機，減少油煙殘留。 2. 配設置外氣進口（牆面式），搭配浴室排氣機增加新鮮空氣，減少室內空氣中有害物質對人體的影響。 3. 當層排氣，減少管道內廢氣竄流問題。
濾博士淨水器	各戶飲水過濾，減少三氯甲烷的問題。

昇陽麗石案高性能住宅「UD 通用」訴求內容

地坪平順	各戶室內無段差設計。
浴缸	浴缸設置安全扶手。
行動不便坡道	設置於一樓出入口處，形塑無障礙空間。
一樓設置自動門	無需接觸及推拉，進出更方便。
電梯設置	設置行動不便專用電梯。
安全梯扶手	扶手握把尺寸縮小為 1.5" 利於抓握。
節能設計	公設照明採時序控制設計。

3. 昇陽其它個案

自 2011 年起公司更於經營策略中明訂所有個案納入昇陽高性能住宅的評估與執行。於住宅案中績極實現昇陽高性能四大訴求，例如：雖未全面採用 SSI 工法但部份已採用其相關部品或原則即可稱為昇陽廣義高性能住宅。

於昇陽之冠及昇陽寓見等個案中原構樓板內的管線亦採明管明線配置，昇陽寓見個案中則採用整體衛浴搭配結構降版、昇陽之冠及寓見案裝修材料採用綠建材的比例達到 30%。九樂案採用 LED 燈、時序控制私節能產品。



昇陽寓見採用卜大整體衛浴 (UD)



昇陽寓見樓板內管線採明管配置 (SI)



昇陽之冠裝修材 30% 以上的綠建材 (Low VOC)



昇陽九樂外牆燈光時序控制 (ECO)

4. 昇陽高性能住宅持續研究

公司後續興建的個案均針對高性能住宅四大訴求進行評估及研究，檢討適當的工法及材料，並自 2011 年起正式成立高性能住宅小組，針對高性能四項中訴求及 SSI 工法持續進行研究與評估，並於每年設定年度執行事項，教育訓練、跨營業處整合協調及技術交流平台建立等，期望能將兼顧住戶需求與環保之高性能住宅推廣予社會大眾。



五、整合客戶需求與中、下游廠商共同研究與開發

1. 透過導覽、試住、問卷掌握客戶需求

昇陽高性能住宅從觀摹階段即進行同仁間參訪心得分享會，並於昇陽文化館及客簽中心落成後之導覽活動、板橋府中棧 SI 裝修戶試住活動、南港如陽 LIVING 案住戶使用後滿意度調查、昇陽麗石高性能住宅預售階段工法介紹與導覽…等活動中，透過導覽、試住、問卷掌握客戶的需求，並且回饋到住宅的設計及施工上。

1-1. 內湖昇陽文化館及客簽中心導覽與問卷回饋

內湖昇陽文化館自 2007~2014 年期間，導覽超過上百場，包含產、官、學、研界的人士參觀，並就 SI 工法、UD 通用設計及客簽中心之概念回饋許多寶貴意見及看法。



職訓局室內裝潢科參訪昇陽文化館



自由空間基金會參訪昇陽文化館

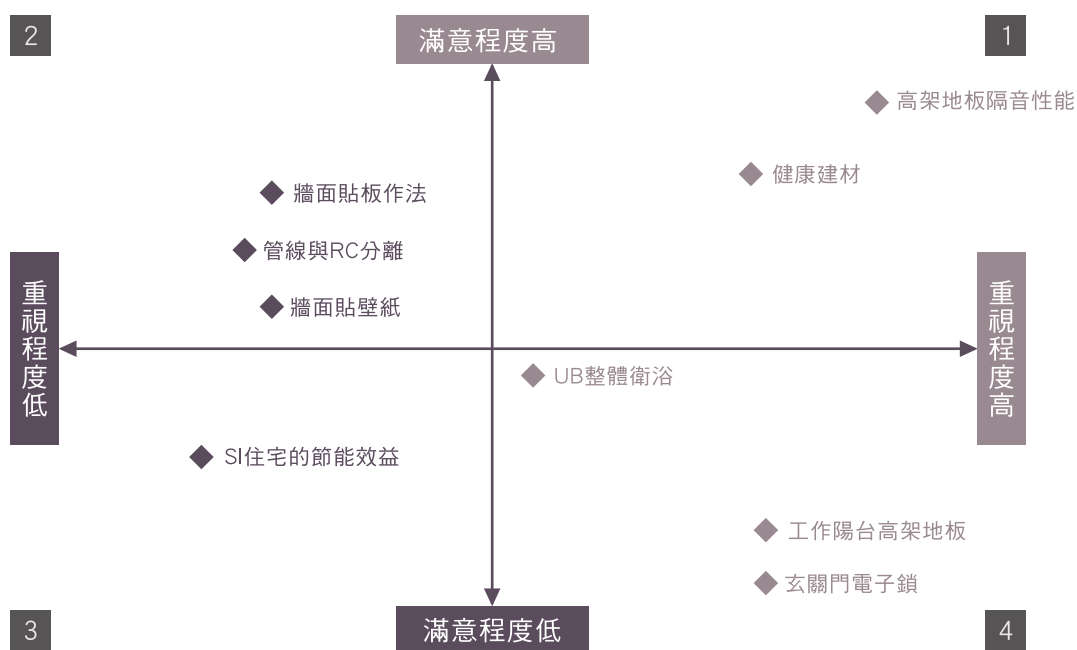
1-2. 昇陽府中棧試住活動問卷分析與回饋

於昇陽府中棧舉辦試住活動，並由試住戶提出對 SI 工法內裝使用後的回饋，顯見高性能住宅的內裝在試住戶中的接受度超過傳統裝修方式，且內裝及整體衛浴設備確實符合未來居住者的需求。

1-3. 南港如陽 LIVING 案住戶使用後滿意度調查分析與回饋

於客戶入住一年後即進行 SI 住宅用後評估計劃 P.O.E(Post-Occupancy Evaluation) 客戶使用滿意度調查，評估重點在 SI 工法部分，客戶回饋為高架地板對直下層樓版隔音及健康建材為住戶重視度高且滿意度高的項目，整體衛浴為重視度高而滿意度中等的項目，工作陽台地板及玄關電子鎖為重視度高但滿意度低的項目。因此公司即針對這些內容回饋至後續的個案當中。

SI 住宅用後評估計劃 P.O.E 結果分析



2. 與客戶相互學習與成長

針對昇陽麗石案銷售期間及辦理客戶變更設計簽認時，客戶所提出之需求進行工法的研究並提出確實可行的替選工法滿足客戶需求。研發過程不僅達到供需合作，客戶需求得以滿足，公司同時研發出符合國人使用習慣的替選工法。實際提昇了昇陽建設在 SSI 工法上的技術與創新。

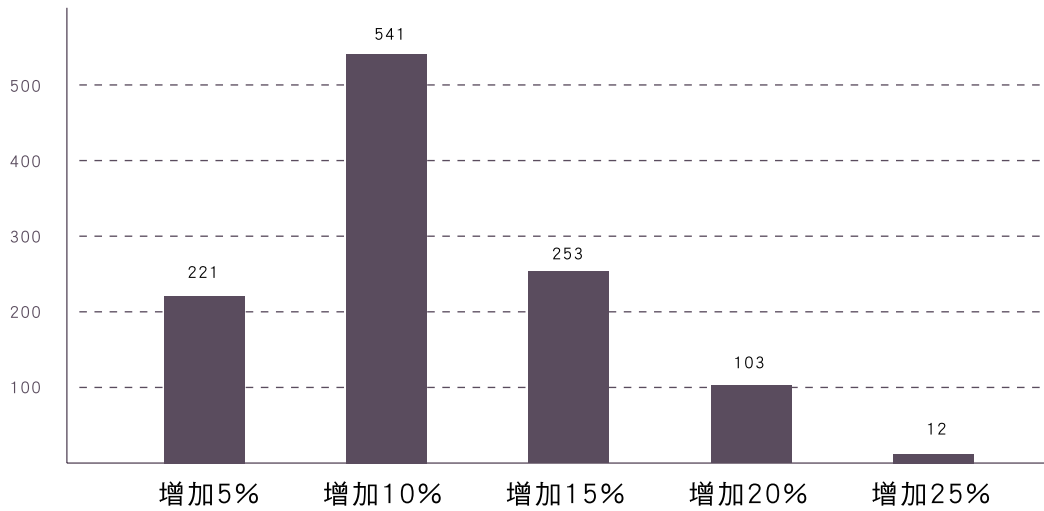
3. 關係企業的參與與供應鏈廠商合作研發

昇陽建設與關係企業共同赴日本觀摹並就營造及機電之觀點提出分享及回饋報告外，就負責執行住宅案的實際建造、進度管控及工法整合，對於 SSI 工法施工的問題及困難進行蒐集並與建設團隊共同討論提出解決方案。更進一步依所提出的解決方案，與中下游供應鏈廠商配合研發製作及生產檢討，對於 SSI 工法整體技術的提昇有非常大的貢獻。

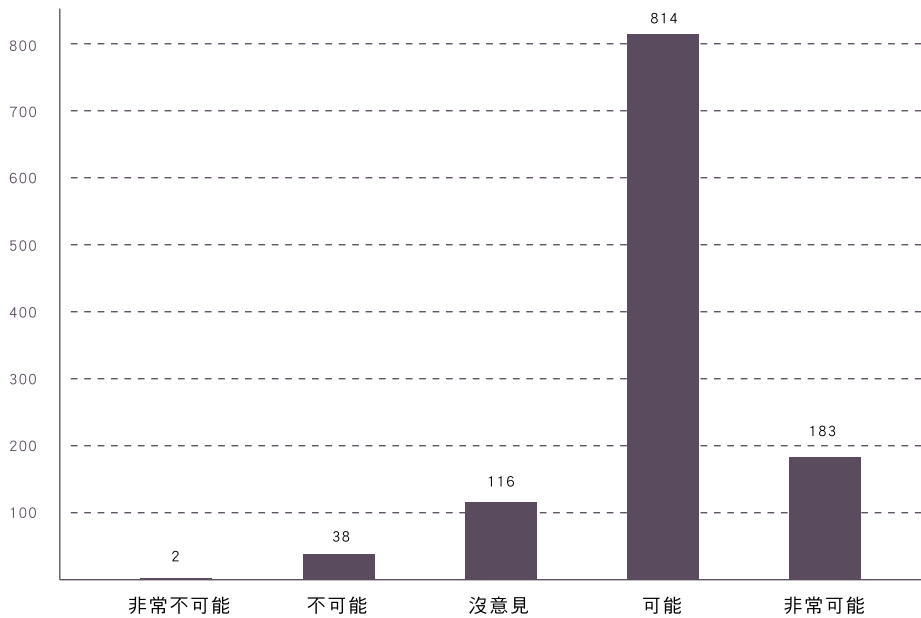
4. 產官學研界的分享與回饋

於昇陽麗石案預售階段首度針對產、官、學界公開昇陽高性能住宅，並藉由導覽與分享活動進行問卷調查與分析。透過同業、相關產業及政府部門的回饋，有高達 87% 的受訪者認為 SSI 工法可能成為未來國內住宅建築技術的新趨勢，更加確定昇陽建設發展 SSI 工法及高性能住宅的方向是與未來新趨勢相吻合的。

SSI 施作增加成本接受度比例調查



SI 工法為未來建築趨勢認同度調查





六、高性能住宅對環境、經濟與社會的貢獻

昇陽高性能住宅永住 SSI 訴求中所採用的工法盡可能降低對於外在環境的衝擊，同時在生態、節能 ECO 訴求下盡可能降低產品和服務的能源消耗。透過綠建材的使用降低住戶裝潢後室內有機物質的逸散量，確保住戶的居住品質達成健康 Low VOC 的訴求。於公設空間及室內專有部份導入通用設計 UD 概念，提昇住戶在使用上、行動上的便利性。

1. 永住 SI 工法 (低環境衝擊之建材與工法)

1-1. 乾式隔間牆

傳統住宅營建工程中，室內隔間牆多採用磚牆兩面水泥砂漿粉刷，其原料須透過天然開採，且施工中會造成現場環境受粉塵、泥漿的污染。昇陽建設自數十年前即已全面採用輕鋼架封石膏板搭配矽酸鈣板之乾式隔間牆，雖造價較傳統材更高，但具有減少運輸與污染的優點，同時能牆面平整度控制得更好，又能減輕建築物的結構體的荷重。2013 年採用輕隔間替代傳統磚牆粉刷，約 24546 m² 的牆面，約減少 4173 公噸的運輸與 867.5 公噸 (35.34kg/ m²) 的碳排放量。

1-2. 高架地板

昇陽建設近年來於新建個案中積極評估 SSI 工法之適用性並加以採用。其中 2013 年完工個案中採用高架地板的作法約 9236 m² 的地坪，因整體材料以木材為主且重量較傳統水泥砂漿輕，可減少運輸的重量與砂石開採及水泥廢棄物的產生，減少對環境的衝擊。

1-3. UB 整體衛浴

昇陽建設早有開放建築與管線分離的先進眼光，國內早期引進 UB 時只當做單一設備考量，故無法見到成熟的綜效；近五年前昇陽決心投入人力，直接參與國內 UB 的製造改良，並加入既有通用設計與各項體貼的設計元素，提昇國內 UB 製造廠的設計與製造水準。2013 年相對的減少傳統水泥砂用量達 192 公噸，除完成在地化生產減碳的目標，未來的維護與更新也更簡便，每個人對家的記憶可減少那灰暗的再裝修時期，多留一些生活的美好。

1-4.RC 牆包覆輕鋼架封板

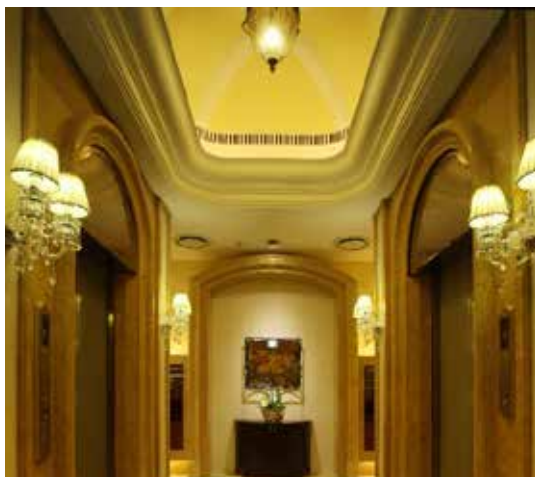
傳統住宅營建工程中，室內 RC 牆表面多採水泥砂漿粉刷，具有天然資源的耗用及施工現場粉塵、泥漿污染的問題。於近年部份個案採用 SSI 工法，以輕鋼架封板代替傳統水泥砂漿粉刷。此舉雖造價較傳統材多出約 7 成，但具有減少運輸與污染的優點，同時能使牆面平整度控制得更好，因此昇陽建設近年來於新建個案中積極評估 SSI 工法之適用性並盡可能採用此工法。2013 年已採用此替代作法約 20591 m² 的牆面，減少約 618 噸的因運輸所生的碳排放。

2. 節能、生態 ECO (降低產品和服務的能源需求)

2-1. 節能燈具及控制系統

昇陽建設自建築設計開始就以使用者之角度衡量一切建築計劃，不會因為新穎設備的高成本或需較困難的施工，而放棄應有的專業遠見與節能責任；在近十年前，舉凡外牆、門廳走廊與 24 小時需有照明的地下室，就裝置了各式節能燈具，含最新型的 T5 與 LED 燈具，各式場域的照明跟生理機能一樣需要調節，透過多回線路的佈置，不僅在短暫使用時能達成燦爛的效果也能在長時休眠時維持應有的低度照明，部分個案更開始導入智慧型 DALI(定址式數位控制)系統讓控制與維護更簡易些，2013 年所完成之新個案，與既有節能計劃一般，預計每年可節約 111 萬度電力。

以昇陽之冠為例，其公設區域之燈具廣用 LED 燈及省電燈泡，總用電功率達 7039 瓦，換算一年用電總度數約為 30,890 度，參照能源局照明系統 Q&A 節能技術手冊，可較傳統燈具節省 60% 以上。



昇陽之冠公設區使用省電燈具



公設區使用省電燈具可節約電力

另外，建物利用時序控制系統，設定大樓設備運轉時間，除可減少設備開啟後忘記關閉之狀況發生，亦可有效控制用電契約容量，減少電費支出，如地下室進排風設備；或於預定的時間自動地對照明環境作模式切換或燈具的明滅控制，避免因忘記關燈而浪費電能，約能減少 1/2 照明用電量。例如上下班人員進出社區較頻繁時段採完全照明；非上述時段採局部照明，減少能源浪費。

2-2. 乾拌水泥砂

營建工程因需彙集眾多資源而完成，傳統視之為火車頭工業又因所使用之原物料，有一大部分須自天然開採，短期內尚無法使用回收資源，例如水泥與砂石的使用；天然開採資源有大量長程運輸、精煉不足之巨耗，更甚者有盜採或重大環境污染之虞。採用鄰近資源生產處合法工廠，所生產之優質乾拌泥作材料不僅採用可回收袋裝更可確保材料品質。優質袋裝泥作材料雖然較傳統材貴上 2.5 倍，但具有減少運輸與污染的優點，同時能使品質控制良好與作業現場最低度的耗損，昇陽建設歷年來不斷的拓展應用程度更朝向全面應用，2013 年已減少水泥砂浪費達 415 公噸與 34% 的碳排量，亦為遏止非法砂石更盡一份心力。

2-3. 塑木 (WPC)

樹苗成長至大樹需要歷經十數年至百年，成長週期中對地球的貢獻有如人體之肺臟，乾淨的環境絕無法或缺這項珍貴的資源。過去人類無論源自於建材或美感的追求，大量仰賴林木資源，就算再造多少人工林都無法彌補已損失的原始林與生態平衡，而且為了防腐或防蟲害又加入了毒性物如鉻、鉍、銅、砷、硼與有機溶劑等，讓優美的樹林變成活殭屍，這樣的利用真是短視淺利。昇陽建設自多年前已將戶外用木材率先改用塑木 (WPC)，不僅物性不比原木差，仿真的色澤與美觀技術也更增進，最主要的是材料源自於回收材，未來廢棄時也能 100% 回收。近年幾達 100% 採用，2013 年單就戶外使用已減少 2,335 立方呎的原木，換算約 15 公尺高的大樹 370 棵。

2-4. 生活用水

新建個案採取節水手法，以其減少自來水的使用量。衛浴廁所的用水比例約為總用水量的五成。如全面採用省水器具，必能節省不少水量。而雨水再利用可用在民生用水之替代性補充水源、消防用水之貯水水源，及減低都市洪峰負荷。節水手法包含採用節水器具設置及雨水貯留供水系統。目前國內常用之節水設備包括：新式水龍頭與節水型水栓、省水馬桶、兩段式馬桶、省水淋浴器具、自動化沖洗感知系統等等。而雨水貯留供水系統，係將雨水以天然地形或人工方法予以截取貯存，經過簡單淨化處理後再利用為生活雜用水的作法。



省水標章馬桶及雨水儲留設備

以 2013 年中和昇陽之冠建案為例，即採用省水標章之馬桶及自動感應沖洗器。另外並規劃雨水貯留設施做為水資源再利用，該貯留設施容積達 95.28 公噸，較標準值 37.12 公噸超出兩倍餘。

2-5. 生活廢棄物

新建個案皆重視污水設施及垃圾處理，以具體控制整體衛生環境。以昇陽之冠為例，所有生活雜排水皆確實接至污水處理設施，並設置垃圾冷藏設備，且有具體執行資源垃圾分類，也採用衛生的密閉式垃圾箱，用以提昇生活環境品質。



設置垃圾分類空間

經濟發展都會人口持續成長，每人每日垃圾量相對增加。昇陽建設歷年來不斷朝社區永續發展計劃，每案件皆規劃垃圾處理室，每戶可使用面積達 0.1 m²；實施垃圾分類，設置廚餘冷藏櫃，提升回收率，期許由源頭減量，降低碳排放，推動永續循環以達零廢棄社會。



垃圾冷藏設備

2-6. 住宅綠化

個案之社區皆有進行綠化工程，以求降低二氧化碳排放量。方式為利用建築基地內自然土層以及屋頂、陽台、人工地盤上之覆土層來栽種各類植物。綠化對於地球環保最大的貢獻，莫過於利用植物的光合作用來固定空氣中的二氧化碳，進而可減緩地球氣候高溫化。根據植物學研究，植物光合作用量與植物葉面積成正比。

獲得綠建築銅級的昇陽之冠，種植綠化面積達 798 平方公尺，超過 1/3 基地面積的範圍。CO₂ 固定量達 360 公噸，超過及格標準值 256 公噸 40% 以上。



昇陽之冠中庭景觀

2-7. 綠建築標章

台灣人口組成的調查報告，可發現已漸趨高齡化，再加上地球氣候環境的變異，讓大家不得不思考居住環境改善的重要性。面對這樣的議題，昇陽建設認同並支持公單位的各類標章認證，於規劃設計上不但依循法令規定，並且主動申辦各類標章的認證，希望提供一幢幢有大眾認同感的好建築，本公司目前自 2010 年以來已有 3 個個案獲得綠建築標章。



3. 健康 Low VOC (低有機物質逸散之建材)

3-1. 超過 30% 的裝修材使用綠建材

建築相關工程針對全球氣候變遷及溫室效應造成全球暖化之議題，推動綠建材之使用。經濟發展快速，裝修建材使用過量下，昇陽建設逐年在裝修材料上提升綠建材使用率，較往年增加 25% 以上，包含昇陽麗石、昇陽之冠及昇陽寓見均達 30% 以上，採對身體較無害之材料並降低環境負荷及污染源，以提昇居住之品質。

3-2. 設置可定時的進排氣設備

公共空間儘可能設置能使空氣自然對流的窗戶，降低對空調設備的依賴。單面採光、通風之個案，透過可定時的進排氣設備提高室內的空氣循環，降低室內有機物質或二氧化碳等有害氣體的濃度，能有效改善室內空氣品質。提供住戶健康的室內居家空間。於昇陽麗石案中，所有戶別均設置二個自然進氣口及一台可定時自動進排氣的設備，住戶可依習慣或不在家的期間設定自動換氣，以保持室內空氣品質，亦可避免室內因溫濕度變化而造成空氣不流通霉菌增生等問題。



設置可定時自動開啟的排氣設備



設置自然外氣引進口

4. 通用設計 UD 設計 (提供客戶使用新體驗)

考量台灣社會已邁入高齡化，於公設空間及室內專有部份導入通用設計 UD 概念。在無障礙空間設計上，除滿足法規的要求外積極參與住宅性能評估及友善建築評選活動。

4-1. 以昇陽麗石公設空間為例

大樓門禁設計採一卡到底的系統整合一樓大門、地下室門廳、電梯、信箱、屋頂露台、健身房、住戶大門於一張磁卡，與以往住戶要帶磁扣和鑰匙而言，相對變得更加簡利。

一卡通門禁範圍



4-2. 以昇陽麗石室內專有部份為例

於客廳設置遠紅外線加熱地暖、廚具設置瀘水器、昇降式拉籃、蒸烤爐、炊飯器、整體衛浴內曬衣桿、抗菌洗手檯面、360度洗面鏡櫃、免治馬桶、管線配置標示牌、自然進氣口，在細微處更加便利、貼心，住戶在使用產品時產生不同於以往的愉快經驗。

專有部份 UD 設計及設備



5. 建築標章的榮耀

5-1. 新建住宅性能標章

昇陽建設於 2006 年起，即對住宅建築進行前瞻性的改革與推進，致力發展高性能住宅。巧逢其盛，台灣建築中心亦同時積極推動新住宅性能評估制度的標章認證。此係經由公正客觀的專業機構及人員的審視、檢驗，並在科學數據化的標準評估作業下評鑑。本公司昇陽敦鳳個案，普遍榮獲了白金等級，更於無障礙環境性能的評鑑項目上，獲得最高等級『鑽石級』標章殊榮。藉此，更驗證本公司對住宅性能的著重，無論是理念傳承還是實務的建設上，都是無庸置疑的落實執行。



5-2. 友善建築標章

為落實人權平等理念，及因應臺灣高齡社會趨勢，內政部建築研究所自 2010 年起即推動「友善建築評選」活動，昇陽建設率先於 2010 年即通過昇陽敦鳳個案特優級友善住宅殊榮，為北區第一件住宅個案取得，截至目前，昇陽建設累計已有 6 件建案獲此殊榮。



6. 對公司集團內部的技術提昇與供獻

從日本考察到自行研發、試作、試住到實際建案推出，經過客戶端的需求回饋，中下游廠商的配合與不斷的測試、修正，公司對於 SSI 工法關鍵技術掌握更加全面。

6-1. SSI 工法關鍵技術的掌握與提昇

建立高性能住宅運用選配手冊如：機電配管選項表 1. 電氣配線 2. 給水配管 3. 排水配管。

建立 SSI 工法設計的要點如：管線規劃與設置要點 1. 消防撒水管 2. 集線器 3. 自來水。

建立 SSI 工法標準設計如：1. 廚櫃內明管線檢修口設計 2. 門窗開口側收邊板標準設計。

機電配管選項表-電氣			
項目	內容	選項	
— 工法模式			
機電配管選項表-給水			
項目	內容	選項	
一 衛浴設備			
1	主浴馬桶	<input type="checkbox"/> 歐美日高級品	<input type="checkbox"/> 進口品 <input type="checkbox"/> 國產品 <input type="checkbox"/> 其它
3	主浴水龍頭	<input type="checkbox"/> 歐美日高級品	<input type="checkbox"/> 進口品 <input type="checkbox"/> 國產品 <input type="checkbox"/> 其它
5	面盆	<input type="checkbox"/> 歐美日高級品	<input type="checkbox"/> 進口品 <input type="checkbox"/> 國產品 <input type="checkbox"/> 其它
10	其它設備	<input type="checkbox"/> 鏡櫃	<input type="checkbox"/> 浴櫃 <input type="checkbox"/> 其它
二 設計規劃			
1	室內配管模式	<input type="checkbox"/> 明管	<input type="checkbox"/> 結構體埋管 <input type="checkbox"/> 其它
2	管材選擇	<input type="checkbox"/> 不銹鋼壓接管	<input type="checkbox"/> 開泰管 <input type="checkbox"/> 交連聚乙烯管 <input type="checkbox"/> 其它
3	備緩管線設置外接備用之給水幹管(銜接水車)。	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 其它
4	水箱水池為材質	<input type="checkbox"/> 傳統RC	<input type="checkbox"/> GRC組合 <input type="checkbox"/> 不銹鋼組合 <input type="checkbox"/> 其它
三 設備選項			
1	給水水壓維持1.8kg/cm ² 以上·高樓層配合	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 其它
	加設恒壓變頻或一般加壓馬達。	<input type="checkbox"/> 恒壓變頻	<input type="checkbox"/> 一般馬達 <input type="checkbox"/> 其它
2	設置水錘吸收器·減低管路震動噪音	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 其它
3	自來水過濾設備。	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 其它
5	洗衣機設置專用水栓	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 進口 <input type="checkbox"/> 國產 <input type="checkbox"/> 其它

電氣配線及給水管配管選項表



廚櫃內明管明線檢修口標準設計



門窗開口側收邊板標準設計

消防撒水管設計要點(JATO)

一 設計

- 1 請使用於濕式消防灑水之二次側配管。
- 2 使用部位包含濕式水流感應裝置(二次側以後的橫配管，到消防灑水器)。
- 3 管內使用壓力為 1.0Mpa(10.19Kg/cm²)。

集線器設計要點

一 設計

- 1 每只集線器對電流不能超過 20 安培。
- 2 每只集線器只能連接 6 只插座。
- 3 每一只集線器須預留 2 只 SPARE 迴路詳圖一。
- 4 集線器留設位置下方需開立檢修孔。



二 施工規範：

- 1 集線器固定距離頂板間距約 4CM 以上，以利插頭插入詳圖二。
- 2 集線器每只須標示編號詳圖一。
- 3 空的 SPARE 須插入接線插頭詳圖一。
- 4 電纜線與電纜線銜接須用專用機械式接頭詳圖三。
- 5 電纜線剥皮長度須依接頭標準剥皮插入詳圖四。



- 6 電纜線插入插頭內接線須良好詳圖五。



自來水設計要點(開泰管)

一 設計

- 1 管材外層需套入不銹鋼軟管保護
- 2 應以不同顏色區分冷熱水(白色冷水管,橘色為熱水管)。
- 3 管內使用壓力為 23Kg/cm²。
- 4 配管最小彎曲半徑為 8D。
- 5 分水器位置需配合維修孔位安裝
- 6 分水器分歧處應向供水出口配置
- 7 分水器插入接頭處須注意插頭與插頭間距離，組立接頭須注意控制間體間不要互相撞在一起詳圖一。



二 材料暫區

- 1 放置陰涼、避開陽光直射場所。
- 2 管材不可直接置放於水泥地上需加鋪設角材或棧板上。
- 3 放置場所附近最近火源及放置溶劑或油漆。
- 4 放置處應以三角錐+邊形防護。

三 施工規範

- 1 管線切割應使用切管器詳圖二。
- 2 剪管時先將管子扳直約 5 公分且管剪與管子應成垂直，管子切口處應該平直，不可在管子彎曲處裁剪。
- 3 取下螺帽及 C 型環將接頭的螺帽取下套入管子上詳圖三，將 C 型環取下套入管子上詳圖四。



消防撒水管、集線器、自來水管規劃與設置要點

6-2. 施工的標準作業流程 SOP 及施工規範的建立

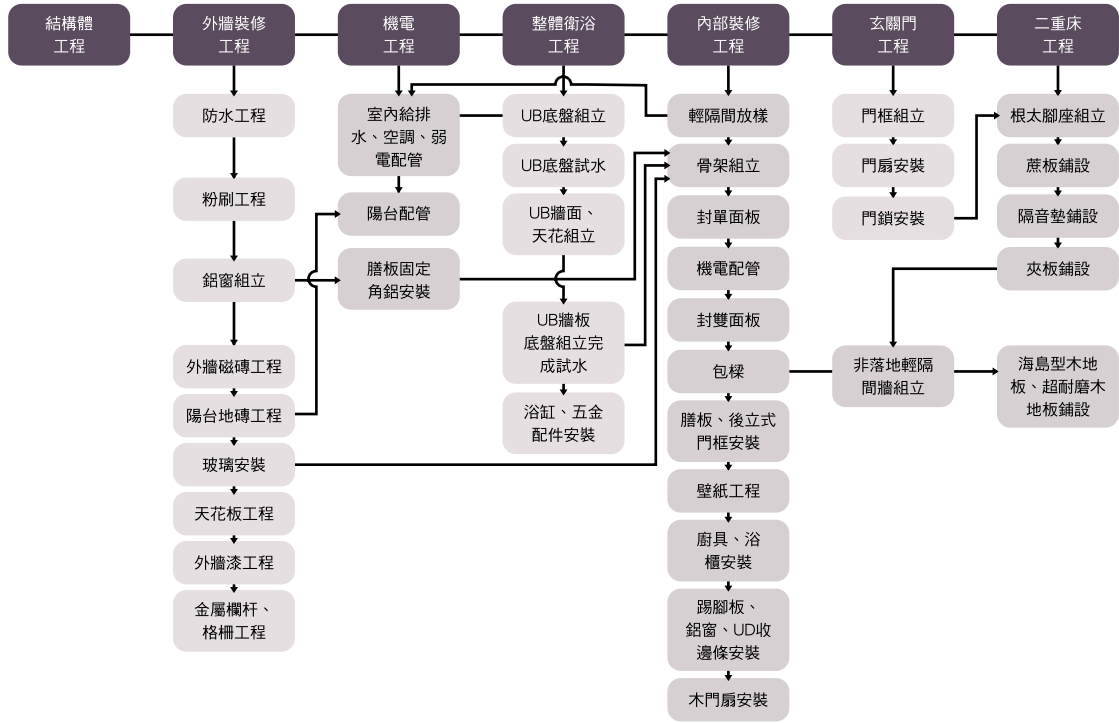
建立 SSI 工法標準作業流程，如：建立 SSI 工法室內裝修標準作業流程、高架地板標準作業流程、整體衛浴標準作業流程。

建立 SSI 工法施工規範，如：整體衛浴施工規範、金屬高架地板貼磚系統施工規範。



高架地板標準作業流程

SSI 工法室內裝修標準作業流程



整體衛浴工程施工規範(UNIT BATHROOM)

- 一、工作範圍：
為完成本說明書及圖樣所規定之整體浴室(UNIT BATHROOM)，所需之一切工料、設備、運輸、保險費等均包括在內。
- 二、一般規定
- 廠商資格
 - 在國內、國外具備有一貫作業之整體衛浴(UB)製造設備者，包括模製、驗收合格者並提出完工證明。
 - 具有 15 層以上大廈或個案 300 套以上之整體衛浴製造及按裝經驗者，並經建築師或業主驗收合格者並提出完工證明。
 - 需經 ISO 9002 國際標準品質認證之專業製造廠商。符合 CNS 13943、A2268 規定。
 - 產品須符合 CNS 13943、A2268 規定。
 - 承製廠商應依照設計圖說，繪製施工大樣及配置詳圖，施工計劃書經建築師審定核准後，方能製造、按裝、施工。
 - 承製廠商應配合總承包商，水電承包商及外包牆承包商，負責本整體衛浴工程之施工介面總協調工作。
- 三、材料
- 結構體使用材料：
 - 天花板：使用 FRP 材料以一體成型，內有通風排氣孔及維修孔(50cm*60cm 以上)，天花板應固定於牆板上方，天花板高度不得低於 210cm。
 - 地板：採玻璃纖維強化塑膠一體成型防水底盤，地坪石英地磚尺寸(20cm*20cm)，且大於百分之一坡度排水至落水頭，地面排水管連接部份有良好防濕材料，器具與地面接合處應使用填縫劑固定，底盤安裝需可調整固定，不得有移位變形情形。且需附φ120 有存水裝置防臭漏水頭。
 - 牆板：採用一體成型，預鑄施工。面飾材與背襯材無接著界面。面

昇陽麗石金屬高架地板工程說明書

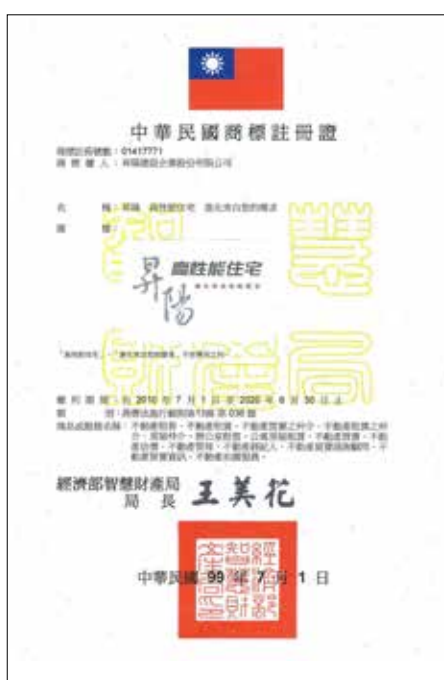
- 壹·工程概況：
一、本工程為金屬高架地板鋪設，為連工帶料施作，包含勞工安全衛生保險費。
- 貳·材料規格：
- 本案採 Panasonic 合金鋼 300 型，實際規格為：
 - 面板：600mm*600mm H:35mm, 面板許可差為±0.1mm, 正方度之許可差為±0.15mm, 板面對角線平坦度許可差為±0.5mm, 厚度許可差四個角測得厚度±0.25mm, 外觀肉眼檢視不得有裂痕、凹凸、傷口等缺陷。
 - 防震腳架：L:567 H:12mm。
 - 水泥板(鋪設兩層)，實際規格為：
 - 1830*915 t:9 mm。
- 01· 施工要求：
- 合約後 日內承商須提送樣品至工地。
 - 材料進場時須配合指定位置堆放，並由廠商負責保管。
 - Panasonic 合金鋼 300 型材料規格及施工規範
- 面板：
- 面板必須採用合金鋼材質，並以輕質水泥充填藉以降低噪音及強化其功能，內含 64 個圓弧狀之特殊一體成形強化底盤。
 - 面板尺寸為 600mmX600mm, 公制規格不得採用 24"X24"代用，面板之正方度公差必需控制在±0.13mm, 平坦度公差不得大於 0.5mm 之範圍，以保證安裝完整後，面板皆能互換及保持完整性。
 - 面板四周必需經磷酸鹽皮膜(Phosphate)及粉體塗裝防銹處理並應具備明確之廠牌沖印標記，以證明正確之生產來源，確保品質不得以印刷標貼冒充。
 - 面板在 300kgf 的集中荷重情形下其撓度值不得超過 2mm, 其永久變形量不得超過 0.3mm。
 - 面板之安全係數為 3 倍。
- 鋁合金基座：

6-3.SSI 工法施工團隊的建立及相關建材供應鏈廠商掌握

昇陽建設、新東陽營造、興陽水電組成主要施工團隊，為集團內部培育熟悉 SSI 工法相關經驗人員達十多位。透過個案實做掌握供應鏈廠商如：昇詮地板、卜大整體衛浴、JATO 及開泰管、日信輕隔間、德久漢斯廚櫃、固業木業、銀田金屬、YKK、九如實業…等等。

6-4. 成立 SI 工法專業室內裝修設計施工的子公司

於 2010 年，配合昇陽麗石案高性能住宅成立 INFILL 英非爾 SI 工法專業室內裝修設計公司，提供客戶更多元的室內裝修選擇，同時提供從營建、交屋、室裝、售服等階段，更完整的一條龍服務。



6-5. 昇陽高性能住宅業績與品牌的塑造

昇陽高性能住宅於 98.10.22 提出第 36 類、37 類及 42 類商標註冊申請，並於 99.7.1 商標註冊核准通過。



7. 對產、官、學界的影響

內政部建研所及台北市政府都發局於 2010 年昇陽麗石案推出 SSI 工法及高性能住宅後，分別於銷售期間、施工階段及 2014 年竣工階段陸續參訪麗石案現場。分別於 2013 年，進行開放建築技術手冊彙編研究案、開放式建築之集合住宅案例模擬與評估研究案。於 2014 年，進行”應用開放式建築延長既有集合住宅壽命之案例模擬與評估”研究案、為推行開放式建築現行法規之增修訂研究案。同時委託由台科大及台北科技大學教授進行研究，本公司則受邀出席上述研究案之專家座談會。

2013 年受邀為建研所開放建築研究計劃之機電範疇的審核人員、並受邀至台北市政府分享昇陽建設住宅案在 UD 通用設計上的應用與實踐。



| 肆、售後服務

昇陽建設力求規劃設計與興建過程中嚴格的層層把關之外，更成立售後服務部門，以專業、專職服務客戶，在經營品牌的同時也在踐行建築人的社會責任。

一棟建築物的誕生是透過多層次的專業分工，從建築規劃設計、結構考量、水電規劃，以迄繁雜的營建施工，每個環節都是緊緊相扣。但以目前台灣的整體營建環境與素質，要達成「零缺點」的工程品質目標，可說是相當高的挑戰。有鑑於此，昇陽建設除力求規劃設計與興建過程中嚴格的層層把關，更秉持「誠信務實」及「永續經營」的理念與負責心態，特別成立「售後服務部門」；一切的服務立基於住戶之思維及使用者之需求，期讓客戶在進住使用後，若有任何軟硬體方面的疑問，都能及時獲得協助解決，這也是昇陽建設在經營品牌、同時也在踐行建築人的社會責任之初衷。



一、優質售後服務口碑的建立

昇陽建設專業專職的售後服務團隊係由數位在工程經驗達 20 年以上之專業、專職的資深工程師及客服專員組成，以「部門」編制直接隸屬「總經理」，以彰顯其在組織的角色及公司對售服的重視，並藉由獨立部門的客觀性，能將售後服務資訊彙整提供予相關單位及主管，作為新建案在規劃設計、營建施工、甚至採購發包的重要參考。

1. 永續的售後服務－認屋不認人，只要有需求、服務就到

售服部門不僅負責保固服務，同時對於客戶在保固期外之叫修、諮詢等都提供及時的專業勘察、諮詢及修繕服務等協助。

貫徹公司「認屋不認人」的「永續售後服務」理念：只要有客戶提出需求，免費的諮詢、勘查服務就展開，例如至今仍常有交屋 20 年以上的客戶提出服務需求，因此，我們自信「永續服務」不只是昇陽建設的理念，更是售後服務的行動標竿。

2. 對客戶勇於承擔－力行「誠信」、「保固」

房地產業一般約定「一年保固」，但昇陽建設並不以「保固期滿」與客戶劃清責任，只要客戶對硬體瑕疵提出質疑，並經公司專業認定係「可歸責為公司之責任」，縱使是超過「保固期」或更長時間，公司亦坦然面對負責到底善盡修繕責任。

3. 以「目標管理」的精神執行售後服務

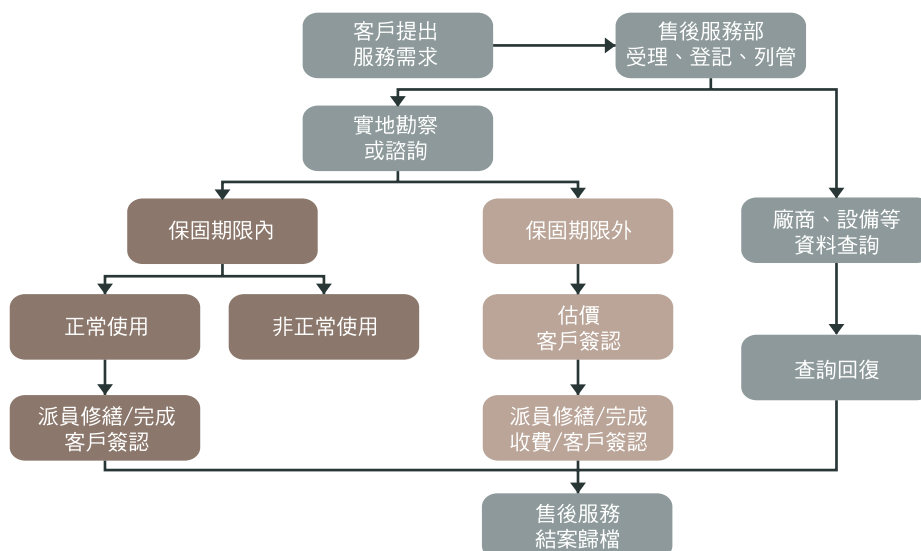
為其讓客戶感受到「優質的售後服務」，對於接到客戶叫修或諮詢的需求，分別對下列服務動能訂定「服務指標」之基準，如「回應時效」、「會勘時效」、「修繕時效」皆訂出時效指標，鼓勵售服工程師做好基本的服務。

2013 年售後服務案件回應暨修繕統計表

策略	行動方案	目標	績效指標	1-12 月實際執行 總件數：442		
				總計	執行	執行率
快速回應	回應時效	A. 一般案件				
		· 五年內交屋個案(含昇陽明、九樂、田田)	≤ 1.0H	228	228	100%
		· 新交屋個案(之冠)協助 · 其他個案(之道、大院)	≤ 1.5H	190 24	190 24	100%
		B. 緊急案件	≤ 10Min	0	0	
即時回應	完成時效	A. 五年內交屋個案(含昇陽明、九樂、田田)	≤ 5D	228	170	74%
		· 新交屋個案(之冠)協助		190	98	
		· 其他個案(之道、大院)		24	18	
		B. 緊急案件	≤ 1D	0	0	75%
		C. 特殊案件(敦鳳、大安、麗澤、麗緹)	≤ 19D	0	0	

二、售後服務流程與客服窗口

當客戶有售後服務需求時，常態的售後服務作業流程如下圖所示：



昇陽建設係「以客為尊」，重視客戶的意見與感受；為有效處理售後服務的客訴，若有重大售服事件或售服客訴，即須啟動異常處理的作業流程，直接提報售服部門的相關主管，主管除機動掌握狀況並需當天及時有效處理暨呈報總經理，重大客訴案件最遲次日需呈報總經理。

售服部門編制一名「行政專員」為客戶服務窗口，負責接聽、初步了解並紀錄客戶之報修或諮詢電話，並即時將客戶資訊轉達予負責的售服工程師，由其採取後續的售服作業行動。行政專員仍須適時跟催售服工程師的處理進展，完成修繕作業後亦需視狀況以電話關懷客戶，此為較完整的售服作業流程。

客服專線與客訴處理

為有效性處理客訴，若遇客訴，主管須機動掌握狀況並當天及時有效處理，重大客訴案件最遲第二天呈報總經理。

售服部備有專人接聽電話，02-2777-1355 分機 1512 為客戶記錄來電服務需求。

三、廣義售後服務的內涵



1. 建立每一住戶的住宅 IC 卡

住宅為耐久財，一用就是數十年甚至百年，為住戶之後續修繕方便著想，也同時為快優的售服作業設計，幫助售服工程師在接到客戶叫修時，能快速掌握該住宅之相關資料及修繕紀錄，並作出正確的研判，特別建制每一住戶的 IC 卡及建構總資料庫。

●何謂『住宅 IC 卡』

簡單說，就是「每一戶住宅硬體方面的相關資料及維修保健的紀錄」，其內涵係以每一住戶為對象，分別建立各戶的住宅獨立檔案。

●住宅 IC 卡資料內容

基本檔案（一）：主人姓名、樓層戶別、面積、交屋時日。

基本檔案（二）：客戶簽認之平面圖、建材表、交屋驗收表。

後續新增檔案：叫修紀錄、客戶後續平面、設備等重大變更、重大災損、住宅健診紀錄。

●保護客戶的隱私權

基於維護客戶之隱私權，公司有義務對於住戶的 IC 卡善盡保護的責任；縱有協助住戶代尋修繕之協力廠商，除非取得客戶的同意，昇陽建設絕不會將客戶的個人資料擅自揭露予第三人或使用於售服目的以外之其他用途。昇陽建設於報告期間亦未發生因侵犯顧客隱私權，或移失顧客資料遭顧客投訴之情事發生。

2. 協助工程品質稽核

以客戶的立場執行品質稽核

大家都知道「工程品質」決定於規劃設計、營建管理與現場稽核，昇陽建設除由工程部執行甲方的現場品質稽查，更加派售服工程師以客戶的角度及豐富的售服經驗參與下列品質稽核：

●參與新建個案關鍵工項及重要設備之案前 / 案中檢討，讓可能潛在的問題能提前發現。

●各個案水電規劃定案前協助圖面的檢視，檢核，並提出檢核報告。

●營建過程中，售服以興建自己住家之立場代替客戶把關、稽核重要的工項，如結構體階段每層樓板、牆板灌漿前的現場稽查；裝修階段如防水及其他重要工項的品質稽核，以 2013 年來說，七個興建中個案，售服部就以分組的方式執行「103 次的現場工程品質查驗」。



樓板灌漿前檢視缺失



外牆拆架前檢視



工地施工查驗後與營造、機電討論



配合客簽、改管、防水施作後檢視



施工查驗記錄缺失及討論



一樓平頂吊管施工後檢討後續維修通道之設置

3. 主動關懷暨提供必要的諮詢與協助

建築是十分專業的行業，一般住戶總有或多或少的疑慮極待專業人員提供適時的諮詢服務，售服部門平常已在默默執行個別客戶的諮詢服務，也會在每年五、六月間主動發函給各社區提前做好各項防颱及防豪大雨之準備措施。每每天災後，昇陽建設總是主動積極關懷社區，如在 921 及 331 大地震後，客戶難免會關心住家結構安全等課題，公司都不待客戶要求，立即派遣勘察小組分組前往公司興建之社區、大樓，對其柱樑樓板等主要結構體做初步的檢視，提供必要的諮詢並適時協助修繕服務；必要時並敦聘結構技師協助客戶做專業的檢視。售服行政專員於完成修繕服務後，會視個案狀況電話關懷客戶對本次修繕服務的實質感受；若有客訴發生都會做較深度的訪談與關懷。

4. 住宅健診與協助

創新改善之思考，是公司三大經營理念之一，亦是向前發展的重要原動力住宅健診活動已執行近七~八年，售服部目前亦大力向住戶宣導推廣此項有益於居住安全的免費服務活動，以期能提高住戶參與意願比例。本項活動之設計動機，最主要在提醒住戶重視設備的日常保養，並協助住戶解決問題，期各項設施設備，能充份發揮其效能並吸引住戶關心其居家品質，此亦間接對公司品牌及忠誠客戶之經營有深遠助益。



個案	行政區	登記比率	實際參加比率
如陽 Living	台北市南港區	69.23%	61.50%
昇陽大廈	台北市大安區	80.00%	80.00%
合計		75.76%	72.73%

5. 售服資訊有效回饋

為期做到「避免重蹈前車之覆轍」，售後服務部在硬體層面累積的經驗與資訊，藉由下列途徑做好資訊回饋及經驗傳承：

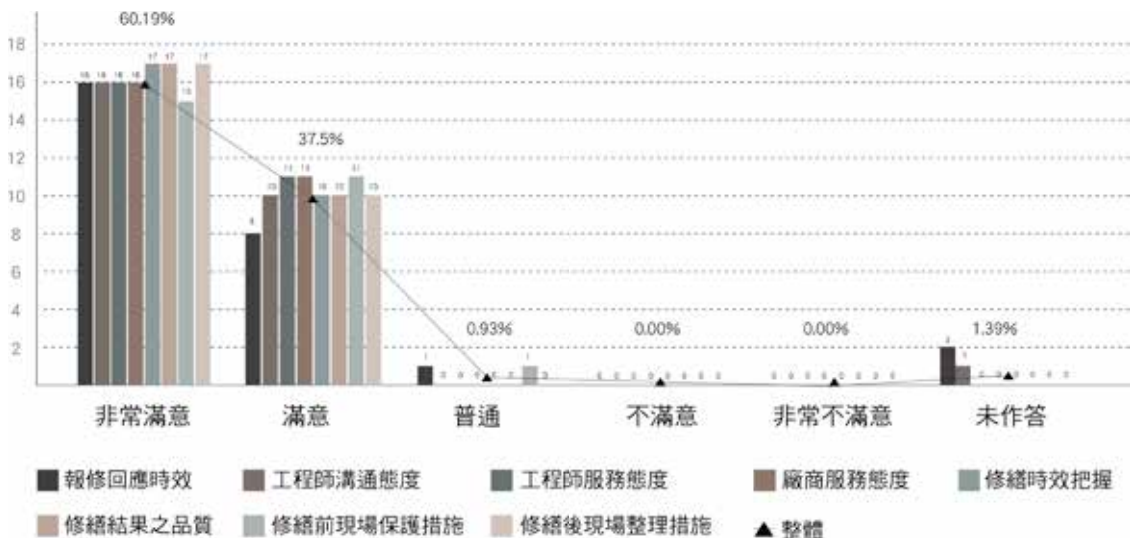
- 從售服的經驗，協助水電相關圖面審視，將調整建議回饋規劃設計單位，及時討論並作必要的修正。
- 將售後服務得到的瑕疵資訊與失敗教訓加以彙整，適時回饋給規劃設計、工程發包監造單位，並分享協力廠商，務期避免重蹈品質失敗的覆轍，有效達成一次就做對、做好的品質目標。
- 執行現場工程品質查驗，將查驗發現的問題彙整，並即時回饋營業處、工程部及營造、機電承包協力商。
- 每年就售服案例彙整後，定期發表資訊回饋，與規劃設計、工務、機電人員及主要的協力廠商共同分享研討。



四、客戶滿意為售服的終極目標

售服個案執行後會針對前述的服務指標處理時效、售服工程師與協力廠商的溝通服務態度、維修及服務品質等作滿意度調查，於完成實質修繕服務後，致送「客戶滿意度調查表」，請客戶寄回公司，作為相關人員執行售服案件之管理，並檢視可改進之處，達成「客戶滿意」之目標。如以 2013 年度總售服案件數 442 件中，客戶在「滿意度調查表」上表示「滿意及非常滿意」的比例達 97.69%。

滿意度調查統計圖



2013 年度總售服案件數	442 件
滿意度調查表 (滿意及非常滿意)	達 97.69%



| 伍、員工照顧

昇陽建設打造穩定且優質的工作環境、不斷培植及發展人才及持續提供學習成長的環境，讓員工個人的保障與機會在組織與社會中可以獲得滿足，是昇陽建設給員工們始終如一的信念。

員工個人的價值觀與組織運作、社會參照愈能吻合，則個人生活自由度即不會有調適的困難。昇陽打造穩定而良好的工作環境，讓員工個人的保障與機會需求，在組織與社會中可以得到滿足，員工的工作生活品質自然提升。

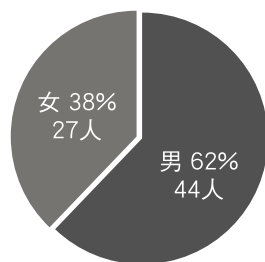
一、人力資源現況

昇陽建設創立至今，最大的收穫就是口碑。面對建築業極為快速的市場化，昇陽建設不斷追求挑戰品質完美、不受環境影響的堅韌企圖心；昇陽建設才能在建築開發環境嚴苛的考驗下，獲得社會大眾一致的肯定。

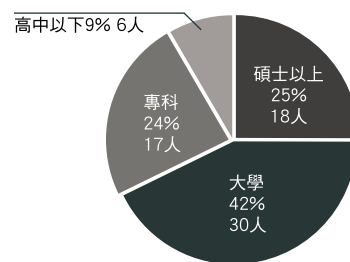
經營層本身即擁有建築專業背景，且在面對企業管理有其獨到的見解。在堅持「人性、專業」雙管齊下的管理之道下，讓全體員工持續精緻品質的推動、傳承公司內企業文化。充分參與及授權、給員工充分的舞台，完善的福利制度，大大降低員工的流動率，讓昇陽建設在員工流動率極高的營建業中，獨樹一格、掌握人才。

員工分佈：截至 2013 年底止，昇陽建設全體正式員工為 71 人，包含 2013 年 3 月昇陽建設與昇陽開發兩家公司合併後，全體員工包含高階管理者均為本國籍，相關人力資源結構如下列各項統計表：

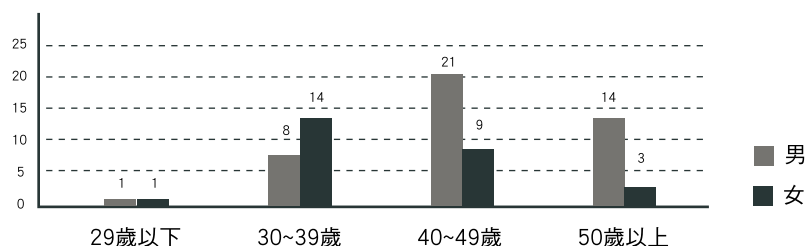
全體人員性別分佈



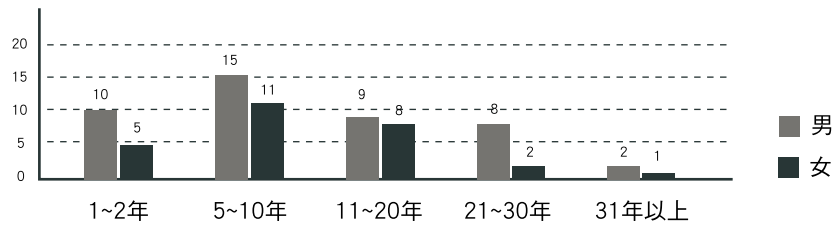
全體人員教育程度分佈



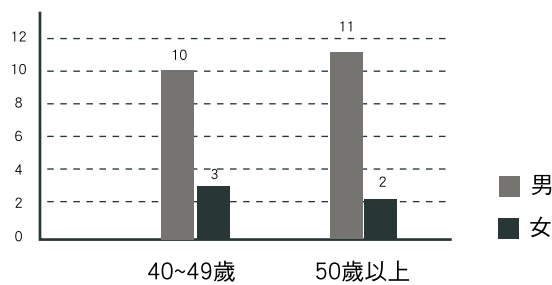
全體人員年齡分佈



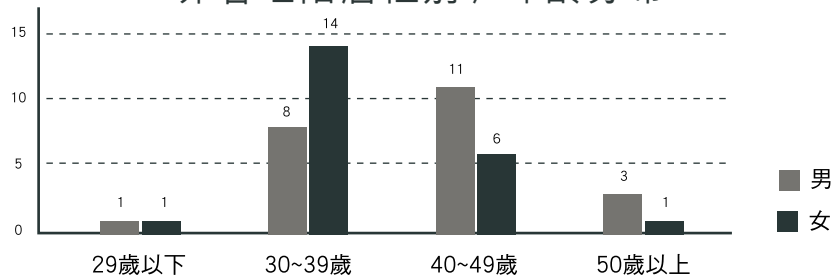
全體人員工作年資分佈



管理階層性別 / 年齡分佈



非管理階層性別 / 年齡分佈



近三年離職率

離職人員	年齡			性別		合計	離職率
	29歲以下	30-39歲	40-49歲	男	女		
2011年	0	4	0	4	0	4	6.4%
2012年	1	1	0	1	1	2	3.1%
2013年	0	3	1	4	0	4	5.9%

新進人員性別 / 年齡分佈

2013年	年齡		性別		合計
	29歲以下	30-39歲	男	女	
	1	1	2	0	2

育嬰留停情形

項目	數量
2012年申請育嬰留停人數	1位
2013年育嬰留停復職人數	1位

☀ | 二、員工關係

1. 員工參與

昇陽建設建立各項員工溝通對話管道，對於公司之經營管理、策略規劃等事項，員工均可獲得資訊及表達意見之機會。

1-1. 策略任務小組

每半年由總經理室經營分析主管擔任召集人，成立跨部門策略任務小組。各部門皆須委派代表參與為期一個月的公司策略檢討，完成「公司策略展開 VS 目標與預算檢討與修正」任務。策略任務小組由外部環境的機會(O)與威脅(T)，以及內部的優勢(S)、劣勢(W)開始檢討，修正後的SWOT對照公司的使命願景，再作公司中期策略定位的調整，最後以達成總體經營目標並與確立策略方向結合。

1-2. 同仁日

讓全體員工參與了解公司營運的另一項共識會議就是每半年召開一次的「同仁日」。同仁日分享去年度工作成果檢討以及新年度配合營運策略展開的工作計劃，使得各單位部門之間也能了解彼此的策略與目標，以作充分的支援以及配合。同仁日會議進行非常鼓勵各部門之間的良性互動與表達意見，並將公司的及時激勵於此時作公開表揚，已成為昇陽全員參與營運、溝通與激勵的最佳管道。



2. 員工溝通：

2-1. 勞資會議

為確保員工權益，暢通多元溝通管道，自2004年起本公司依勞資會議實施辦法制定「勞資會議組織章程」並每季召開一次勞資會議，以協調勞資關係，促進勞資合作，提高工作效率。2013年3月昇陽建設與昇陽開發兩家公司合併，合併後的勞資雙方代表重新選派，共有勞方代表三名、資方代表三名，並於2013年8月報備通過。

新任第四屆勞資會議經由勞資雙方代表於 2013 年 9 月召開第一次會議，通過「勞資會議組織章程」、同年 11 月召開第二次會議通過「工作規則」。其中「工作規則」。保留優於勞基法的退休制度以及工作時間及休假日。

- 退休制度：本公司員工有下列情形之一者，得自請退休：
 - 1、工作十五年以上，年滿五十歲者。
 - 2、工作二十年以上者。(勞基法需 25 年 - 優於勞基)。
- 工作時間及休假日：採周休二日，年度休假天數較勞基法多 2~4 天(優於勞基法之規定)。

並針對兩家公司合併後所有同仁之權益平等與福利提出討論，以消彌原屬兩家公司的員工福利的差異性，保障平等及公平性為要旨。

- 1、見學旅遊補貼全員補助
- 2、福委會之旅遊補助，全員皆補助最高額度。

昇陽經由勞資會議明確勞資雙方之權利義務建立，促使勞資雙方同心協力，互為對方設想，並謀事業發展，以維繫良好勞雇互動關係。

2-2. 員工面談

為使員工順利達成未來之工作任務與職責，主管對於員工的工作經由一年二次員工面談與共同計劃後，設立目標，逐月部門例會檢討，年中(終)進行評量。員工對於個人訓練及發展計畫，依據個人意向表達工作期望，透過與主管面談共同討論具體規劃建議。積極促使個人發展計畫及組織發展一致。

主 管	同 仁
詳細瞭解員工之工作內容	檢討自己的工作績效
比較工作目標設定與工作目標達成	分析自己所遭遇的問題
善用員工的自我評核資料	確定自己所希望獲得的協助
瞭解員工發展趨勢曲線	思考自己工作目標的設定
判斷員工工作能力與發展潛力	思考自己工作發展計劃
思考員工工作目標的設定	檢討自己的工作內容
思考員工發展計劃的擬定	整理自己想反應的意見



三、職場環境

對企業本身而言，無不希望員工的向心力與歸屬感能夠提高，工作熱情有勁。昇陽為達此目標，努力於職場環境加強於員工創新與分享的激勵與肯定、創造健康管理及生活照顧工作環境、建立團隊合作與挑戰精神，既可增強員工創意與工作特性與公司需求結合，又可提升員工實質的工作生活品質與健康照顧，進而使員工對於企業與團隊的情感更加凝聚。

1. 員工創新提案分享

鼓勵公司同仁發展創意，創造自我實現工作價值，進而提供有利於公司營運的改進意見，提高公司的經營效率，自 2006 年起執行員工創新提案獎勵制度，所提創新與改善提案涵蓋：

- 製造技術、工法、作業流程的改進事項。
- 客戶服務等方面的建議及改善事項。
- 品質提高方面的事項。
- 品設計或改善方面的事項。
- 新品開發事項。
- 原料、能源的節省，廢料的利用及其他降低成本方面的事項。
- 工地安全的治理整頓以及機具的保養方面的改進事項。
- 其他有利於本公司的各種改革及創新事項。



創新提案的評核標準如下：

項目	說明	比重
創新性	獨創或引用與思路	30%
效益性	影響公司成本效益	25%
實用性	使用範圍的大小服務影響程度	25%
繼續性	使用時間長短	10%
時效性	可以馬上應用或執行狀況	10%

提案經評選為前三名者，發給獎勵金。歷年創造之創新提案成果豐碩，迄今已近 90 件。提供於公司營運的改進、產品與客戶服務的提升，為公司經營效益創造高度的價值與貢獻。

歷年創新提案列表

年度	第一名	第二名	第三名
2006	互動式客簽與銷售輔助系統	生活教育館(文化館)	建立電子化合約書作業
2007	LOFT 概念住宅	3D 圖用於客簽服務	石材白華防止對策
2009	昇陽高性能住宅體驗中心	輕裝修、重收納、個性化的健康裝潢屋	貼心交屋袋
2010	環保在地化的 SSI	主題動畫輔助系統	來自昇陽的美好生活
2012	要活就要動－員工健康提升方案	化繁為簡的簡單生活	昇陽九樂立面照明燈具
2013	化腐朽為驚奇 - 永吉案都更辦公室	理性與感性 - 售服	點石成金 - 昇陽麗石

2013 年創新分享首獎，化腐朽為驚奇 - 永吉案都更辦公室，透過少預算，重新粉刷整理永吉路的都更辦公室，充分利用空間舉辦各種活動，發揮空間最大效益。



永吉案辦公室原始現況



牆面封板、天花修補上漆、更換燈具及施作木作櫃體及遮屏



會議間施作玻璃貼膜



開幕時整體外觀

2. 創造健康及生活照顧工作環境

忙碌是現代人的普遍生活感受，在目前時間和空間的運用愈來愈少的情況下，社會競爭卻愈來愈激烈，企業對員工的生活照顧也需要更周延。昇陽建設長期投入員工在健康檢查、飲食、醫療保險、居住的關心與照顧，讓員工提升對生活品質的感受。昇陽建設於2013年報告期間內並無通報員工發生職業災害情事。

2-1. 員工健康檢查

健康為事業的基礎，由於員工平均年齡達中壯年期，為維護全體員工的身體健康，公司每年與專業醫療機構合作，安排一年兩次的員工健康檢查。上半年採巡迴檢查，為血液常規檢查及腹部超音波的健康檢查，下半年採到院檢查，為全身健康檢查。



2-2. 員工餐廳

為營造健康職場環境，及解決員工外食問題，公司創立之初即設置員工餐廳。員工餐廳擁有良好視野舒適明亮的用餐環境，天天提供同仁營養美味的四菜一湯、五穀米飯及新鮮水果。多年料理經驗的廚師和廚娘，如同家人般照顧大家的飲食。響應環保，每月一號實行低碳建康餐活動。艷陽天、下雨天，不用外出人擠人用餐，節省的時間更能讓同仁午休片刻，實惠的伙食費也節省了荷包，感覺像是回到家般的溫馨廚房。



2-3. 醫療保險

為提供員工因生病或意外所衍生的醫療費用補償或定額給付，保障員工未來的生活品質，公司為全體員工投保團體保險，內容包含：100 萬壽險、100 萬意外險、意外傷害醫療險、住院醫療險、重大疾病險、癌症醫療險、職災險…等，務求對員工的照顧與關懷做到最完善的保障。

2-4. 員工購屋優惠

為提升員工居住品質，協助員工購置自有住宅，享受幸福快樂的家庭生活，符合資格之員工，得依員工購屋優待辦法購買昇陽建設之建案。

2-5. 兩性平權且多元的職場環境

昇陽建設於 2002 年制定「工作場所防制性騷擾辦法」，並因應兩性工作平等法修訂人事管理規則之生理假、產假（陪產假）、育嬰留職停薪、哺乳時間、家庭照顧假內容，除營造兩性平等平權，並致力於不因宗教、種族、國籍而有差別待遇及免於歧視與騷擾的工作環境，並落實薪酬、雇用條件、訓練與升遷機會之平等，不得有危害勞工基本權利之情事。

公司並提供員工安全與健康之工作環境，包括對員工定期實施安全與健康教育訓練，降低對員工安全與健康之危害因子。公司應提供員工依營運所在地國家之勞動法律資訊，使其了解其享有之權利。

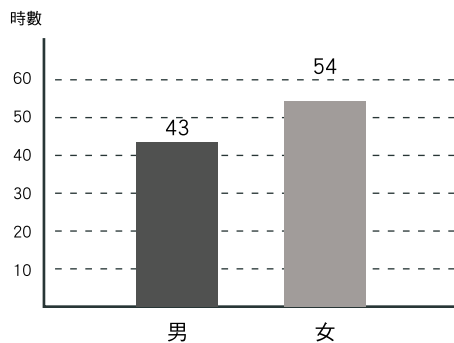
昇陽建設 2013 年依身心障礙者保護法第三十一條第一項規定進用一位身心障礙人員。

四、員工培育發展

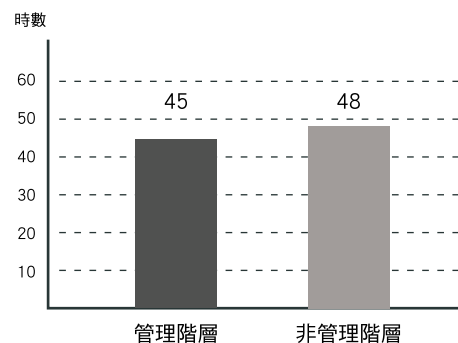
員工為公司的重要資產，人才培養為持續的重要課題，為加強培育多元開發和產品定位人才，提昇組織運作溝通效能，導入開創元素，塑造價值創新的文化，每年制定發布內部教育訓練計畫，同仁教育訓練每人平均近 50 小時。各職能專業課程，以培育市場開發、產品定位及高性能產品研討為主。昇陽建設另依個人差異需求，積極加強人員工作上需要的專業及管理技巧，建立個人化的同仁學習、訓練與能力發展，並與職位晉升結合。2013 年內部教育訓練開課逾 60 小時，內部及外部教育訓練費用合計約 40 萬元，平均每人教育訓練費用逾 5,000 元。



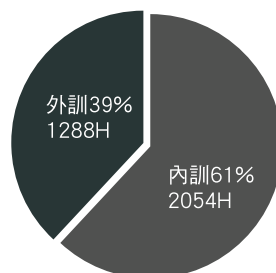
全體人員平均訓練時數及性別分佈



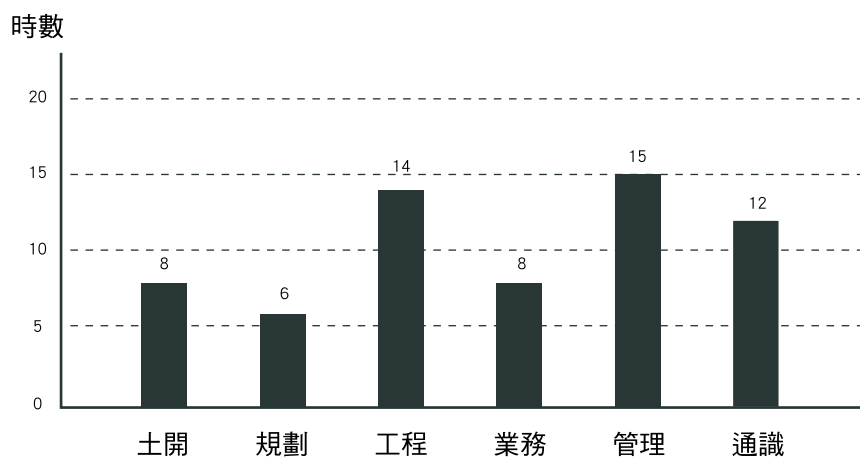
管理階層 / 非管理階層訓練時數分佈



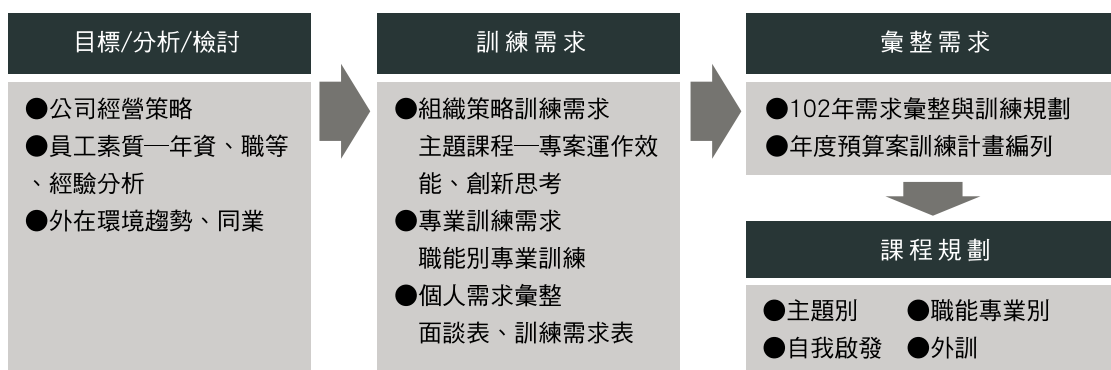
全體人員總訓練時數及內訓外訓分佈



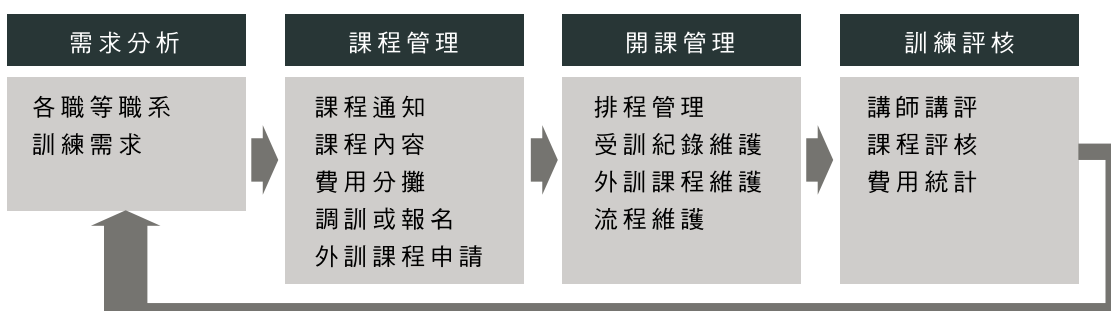
各職能專業課程開課時數分佈



教育訓練規劃流程



教育訓練系統

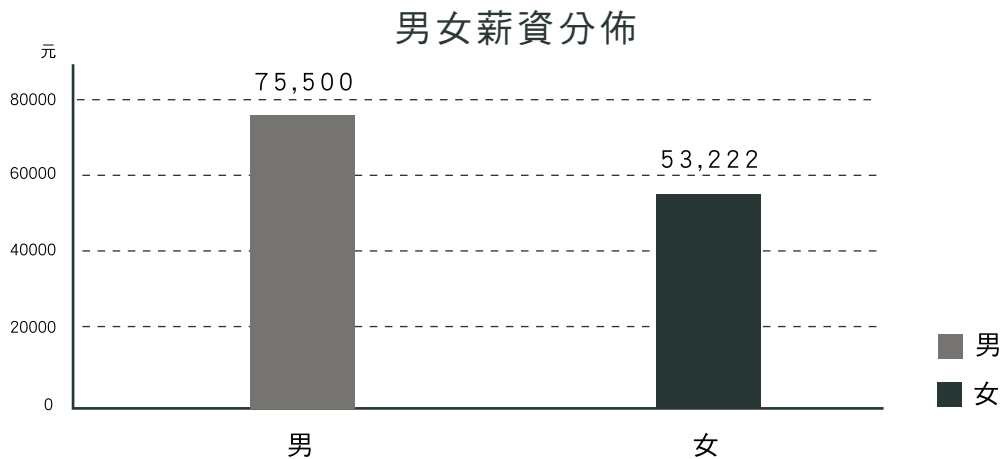




五、員工薪酬福利保障

1. 薪資水準調查

昇陽建設所建構的完整薪資制度，不以性別為考量；僅以職能與專業為敘薪依據，並每年參加建築同業「友巢會」薪資調查，並參考同業間學經歷、職務類別、工作經驗及員工個人績效之表現等因素進行調薪作業，符合市場上薪資水準。



同業薪資水準	昇陽高於同業薪資平均數		昇陽低於同業薪資平均數		合計	
	調查數	百分比	調查數	百分比	調查數	百分比
一般同仁	11	65%	6	35%	17	100%
主管級	14	82%	3	18%	17	100%

2. 績效獎勵制度

績效管理結合績效獎勵，達成策略目標，有顯著績效之個人、團隊，給予各種型式的獎金或獎勵。提供部門主管可即時褒獎、肯定員工。依公司獲利程度及組織達成目標，參考專案獎勵辦法發放獎金。依員工個人表現並參考即時獎勵辦法發放獎金。

3. 福利政策

法定福利之保障，包含勞工保險、全民健康保險、及依據「勞工退休金條例」每月提撥 6% 的金額，繳至勞保局個人退休金專戶；依員工自願提繳率自每月薪資中代為扣繳至勞保局之個人退休金專戶。昇陽建設成立「職工福利委員

會」，建立各項員工福利措施，每年依公司營業收入 0.1% 提繳至福委會福利金。公司為照顧員工健康及連絡彼此間情感，視需要提撥金額，舉辦一年二次健康檢查、團保、伙食團、尾牙、登山健行、國外見學旅遊等活動。

3-1. 國內外旅遊補助

為了鼓勵同仁共同參與，增進情誼，擴大視野，昇陽建設每年舉辦國內或國外見學之旅，每次的旅行都獲得同仁熱烈的迴響。除藉由旅遊聯繫同仁及眷屬間情誼，並可從台灣各地或不同國家的文化、生活、建築、藝術等面向激盪出許多火花，進而對工作與生活上有許多不同層面的思考。



3-2. 單車分段環島

人生，只要有夢就會精彩，每個人都有夢想，也都有為夢想而奮鬥的潛在能量。單車環島是現在最夯的圓夢方式，能挽留住年輕的活力和帶來美好的回憶。於是自 2010 年起昇陽建設展開的單車分段環島計畫，成為員工另一積極參與的企業活動。單車長程活動講求體力、耐力、意志力的磨練，參與活動的員工利用行前訓練鍛鍊體能、活動進行中透過同仁間相互關懷與打氣，完成挑戰目標。

近年自行車分段環島目標行程



年度	行程
2010	台東—成功—瑞穗—花蓮
2011	台東—金崙—旭海（壽卡）—恆春
2012	枋寮—車城—墾丁—滿州—南灣—恆春

3-3. 攀登百岳

昇陽建設以「攀登百岳」為企業活動，主要涵義包含提供員工身心教育、體能教育、團隊文化教育三環。目的在使員工身心均衡發展，培育企業團隊合作與群己和諧的訓練，以及尊重環境生態、開創胸懷與生命力。在經歷這樣的自我挑戰後，員工把在過程中的學習，轉化為具體的思維及行為方式，帶回真實的工作崗位。



近年攀登百岳活動

年度	百岳
2005	玉山主峰(3952公尺)、玉山西峰
2006	雪山主峰(3886公尺)、雪山東峰
2007	A組奇萊主峰(3560公尺)、奇萊北峰
	B組合歡山群峰
2008	向陽山(3602公尺)、三叉山
2009	畢祿山(3371公尺)、羊頭山
2010	武陵四秀之池有山(3303公尺)
2013	奇萊南峰(3357公尺)、南華山

3-4. 節慶節金賀禮

為了完全符合員工對福利的需求，福委會採用客制化福利措施，禮券部份提供 Payeasy 福利點數、新東陽禮券、SOGO 禮券供員工選擇。除中國人傳統三節發放禮券，生日及情人節也提供禮券增添過節氣氛。

3-5. 員工社團補助

為鼓勵員工從事正當休閒活動，促進彼此間之情感交流，並健全社團之管理與發展，現運作中之社團為登山社、瑜珈社。



| 陸、社會參與及回饋

昇陽建設堅持取之於社會，用之於社會，藉由參與社會公益活動，致力於培育下一代、經營社區人文及關懷環境。對於企業生根的土地付出一份心力是昇陽建設抱持的初衷與職志。



一、昇陽不動產投資精磚獎

昇陽建設本著對建築本業的堅持，專注的建造好宅，期以在業界及消費者間建立良好的口碑，此外，昇陽為協助學校課程與業界接軌，與學校共同培養業界人才。藉由研習營的舉辦，協助學生對業界實際作業有更深認識，提升整體學生素質，並提供未來出社會之整合訓練機會。經建築研習與競賽成果，為都市發展啟發不同角度的創意，故自 2006 年起舉辦了第一屆昇陽不動產投資精磚獎，2013 年已邁入第八屆活動。為提供建築新鮮人一個踏入職場前的試金石，讓更多新鮮人在踏入職場前就能夠瞭解建築產業以及未來就業方向。

昇陽建設舉辦此項活動，無非是希望讓建築相關系所的莘莘學子透過實務教學與模擬競賽後，更了解自己的志趣，讓學生畢業後不僅以進入建築師事務所為職志，因為建築產業的面向很多元，包括土地開發、建築設計、工務工程、業務銷售等，都是就業市場選擇方向之一。

昇陽不動產投資精磚獎截至 2013 年第八屆止，已累計有 40 所全國大專院校與研究所，近 350 位學生參加研習與競賽活動。

活動內容：

第一階段為建築研習營，昇陽建設安排中高階主管或聘請外部專業講師，從土地開發、產品定位、規劃設計、工務工程、財務分析及行銷企劃等六大課題，提供參賽的學子們四天免費研習營課程，著實為賽前的充電站。

第二階段為競圖評選，昇陽建設以未來開發個案為競賽題目，由各組於一個月內分別完成實務模擬報告，於一個月後繳交作品報告書與量體模型，昇陽建設邀請產官學界之專家學者進行評審，以評選出優秀作品並給予高額獎金以茲鼓勵。



民國 102 年 10 月 19 日 中國時報 報導

獎勵方式：

一、參加獎

為鼓勵學生全程參與，特別頒發結業獎（凡全程參與賽事者，頒獎典禮當天可獲得全勤獎金及結業證書一份）；完成繳交報告書及模型之參加隊伍，公司也酌與模型及報告書製作費之補貼。

二、優勝獎

冠軍：可獲得獎金 150,000 元及每人獎座一個。

亞軍：可獲得獎金 100,000 元及每人獎座一個。

其他獎項：視個人或團隊表現，頒發其他獎項（如：建築設計、產品定位、廣告企劃與視覺設計..等）。

參賽隊伍回饋：

文 / 成功大學建築所雄統隊

在參加比賽之前，其實我是對台灣的企業有點失望的。某些刻板印象讓我覺得企業在台灣完全不考慮深耕這片土地，而是像蝗蟲一樣榨乾人力跟資源之後遠走高飛。

但昇陽建設這次讓我徹底的改觀，從這次比賽的舉辦一直到昇陽建設的施工細節，都相當的用心去注重每個環節。甚至有些辛勞是旁人看不出來的，而這些細節我想更是一個企業對自己工作的態度和價值所在。在7月份的課程結束時，我就在想對於這樣一個認真的公司，付出真心來把這比賽完成也是很理所當然的一件事。感謝昇陽，讓我重新感受台灣企業的美好。



這次能夠獲得此榮耀首先我最要感謝的是昇陽建設，它給予我們剛大學畢業的年輕學子有這個機會能夠參與此課程與競賽，因而讓我們初步了解到業界的作業流程與工作內容，進而協助我們與業界接軌，而這說來不長也不短的兩個月裡將會是在我人生中裡一個令我印象深刻的體驗，在這過程中我最要感謝的就是與我共同奮鬥的伙伴們，因為與他們的共同努力我們充分發揮了一加一大於二的表現。

文 / 台灣科技大學建築所 BAAM

首先獻上十分的感激，因為昇陽建設的用心與傾囊相授，讓我們可已跳脫學校的學習思維，接觸業界的觀點。熟悉建築產業的廣泛，將設計與實際層面的交織與配合納入，擬訂完整的產品計畫和行銷，也成為學習的一部分。並且深入理解法規與財務計算等等，了解一個案子運作的流程。



創新難能可貴，前人所留下的足跡也值得我們仿效。感謝昇陽願意花八屆的時間，每年為學生開啟學校與業界銜接的課程，傳承經驗與業務知識，讓學生親自去操作，每一個步驟的理解與學習對我們而言都是重要且必要的。最後感謝BAAM的每一位成員，給我們體驗建築之美並享受創造的樂趣。

參與這次的比賽讓我們瞭解：建築不再只是設計，從前期如何評估建案的投資效益，配合基地分析、市場調查和競品案例比較推估出客層對象，導入規劃設計的同時，又要思考後期產品如何包裝行銷等，這些都是學校沒有教的事。藉由此次競賽，能瞭解自身的不足，面對未來出社會後的狀況能有心理準備，趁在學時努力充實自己，或許是這次競賽最大的收穫！比賽過程中，受到很多人的幫忙，最重要的是感謝隊友都撐到最後一刻，大家都為這次的比賽盡心盡力，非常謝謝大家，最後也要感謝昇陽提供這個平台，給予教育後輩的機會，有這樣的建設公司，相信未來建設業還是很有發展的！

☀ | 二、昇陽文化館

昇陽建設秉持興建好宅的理念，特別於台北市內湖區金龍路規劃佔地 200 坪、耗資超過 3,700 萬元打造的「昇陽文化館」，本館設置有客簽服務區以及高性能住宅體驗區。透過建築展示中心的功能，從設計、設備、施工等方面讓消費者在購屋前不只考慮現在需要，更能預見未來與趨勢，滿足民眾對『住』全方位的需要。

此外，昇陽文化館對公司品牌、專業、形象的提昇以及在消費者心中，有積極正面的價值，創造出了目前業界在消費者專用部份尚無人能及的層次，創造出消費者心中只要談高性能住宅的專家就是昇陽建設，並在其心中留下最好、第一的印象，而這些無形之中更對公司未來的發展定位有重要的宣誓意義。



客簽服務中心內設有天花板的高度體驗，能讓客戶實際感受住家空間尺度。



昇陽文化館設置客簽服務中心，提供尊榮精緻的客製化服務。





客簽時櫥櫃的高度可依客戶的身高做選擇規劃，符合使用者操作的舒適性。



工學館的設置幫助客戶更了解房子的給水、排水、污水管道設計。



昇陽高性能住宅的 4 大訴求分別為永住、通用、環保與健康。

昇陽高性能住宅之通用設計，有遠見考量小孩到年長者需求，通用的內裝設計以符合無障礙人體工學為目標。



安全的分電盤與管線設計，兼具安全、耐久與辨識性。



昇陽高性能實體屋把住宅每種性能真實呈現，讓消費者親身體驗。

昇陽文化館自 2008 年開始對外開放給產官學界、民眾團體預約參觀，已接受近百個團體參訪，總人數約為 2200 人，其中「學界」組成之團體如建築本科系及相關系所、社區大學、室內設計及職訓局室內裝修科等，所佔比率最高，約為 40%，近 40 個學界團體。



第八屆昇陽精磚獎參賽學生參訪



台灣大學進修推廣部管理碩士學分班參訪



華梵建築系（專案管理課建教合作）參觀



帶領華梵建築系參觀高性能實體屋



文化大學通識中心曉峰學苑參訪



台灣科技大學建築所參訪

☀ | 三、昇陽社區生活美學

「生活美學」指的是一種面對生活環境的態度和美感能力，也是尊重自己、尊重他人與尊重環境的展現。社區的生活美學其範圍相當廣泛，涉及個人素養與公共領域，可說是社區總體營造在人文素養與環境素質整體成就的表徵。

昇陽基於對此理念的認同，2013 年推動「社區生活美學活動宅急配」，進行昇陽社區生活美學的全面觀照。昇陽精心安排邀請專精於音樂、健康等各領域的美學專家，結合音樂、花藝教學、生活 DIY 等不同主題；透過「走入到社區」的方式，讓昇陽社區住戶在日常生活的社區環境中，就能領略到生動活潑的藝術解說或表演示範，進而更貼近享受美學與提升生活品味。

截至 2013 年，昇陽建設已辦理近 50 場社區活動，內容涵蓋音樂會、攝影講座；健康講座、花藝教學、手工皂 DIY、香草相見歡及西點烘焙 DIY 等等，已為近 7500 戶舉辦美學宅急配活動，期望藉由多元的活動為住戶及社區打造美的生活品質。



昇陽麗晶音樂會



昇陽大地音樂會



昇陽麗晶花藝教學



攝影講座及外拍活動



府中棧花藝教學



昇陽麗芙西點DIY



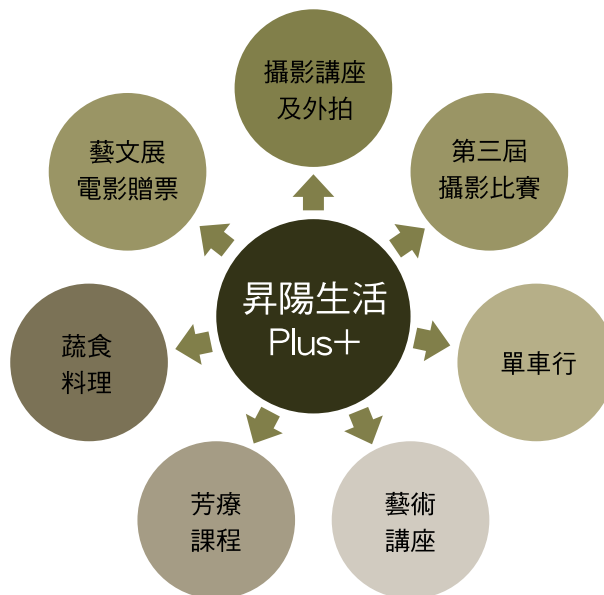
社區手工皂活動



香草相見歡社區活動

四、昇陽生活 PLUS+

從 2013 年開始，昇陽建設除了走入昇陽社區舉辦美學宅急配活動外，特別規劃走出社區，安排如攝影講座及外拍、攝影比賽、單車行、蔬食料理…等一系列享受生活的活動，讓更多社區住戶及昇陽之友藉由參與各種形式的靜態與動態活動，豐富生活視野、獲得休閒調劑，也更能認識昇陽建設。



1. 攝影講座及外拍

透過相機記錄生活已經是現代人不可或缺的方式之一，不管是用手機、小相機或數位單眼等相機，透過輕鬆攝影拍課程，不用特別研讀攝影理論，只要善用自己手邊的相機，一樣能夠拍出瞬間的美好畫面。昇陽建設於 2013 年於昇陽社區交誼廳，規劃舉辦攝影教學及外拍活動，開放給住戶及外部人士免費參加。



2013 年於昇陽九樂舉辦一場攝影講座與外拍教學活動



攝影社團教學 20 餘年的龍用悅老師，利用 2 小時的教學，讓學員了解自己手邊相機功能與相關設定，以減少照片後製時間

2. 攝影比賽

昇陽建設自 2011 年起舉辦攝影比賽，開放給愛好攝影人士報名參加，每年皆吸引各年齡層民眾參與。經評選為前三名、優選及佳作者，皆可獲得獎金獎勵。

2013 年的比賽主題為「用鏡頭拍幸福」，記錄昇陽建築之美。透過攝影愛好者的眼光，把昇陽建築特有的人文美學及景觀以影像的方式呈現，讓昇陽建築之美透過攝影作品的感染力吸引民眾駐足，靜心欣賞昇陽建築每一個美的角落。



第一名

作品名稱：實虛映象

拍攝地點：昇陽九樂

評審的話：作者獨特的攝影眼，利用鏡中的反射製造虛實的空間感；跳脫一般人視野的角度，使影像更具想像空間。



第二名

作品主題：幸福

拍攝地點：麗池 lobby

評審的話：運用快門機會的掌控，捕捉住孩童快樂的時光；並且使用慢速快門造成動感，增添照片的生命力。



第三名

拍攝主題：絢麗夜昇活

拍攝地點：昇陽生活

評審的話：利用長時間曝光製造車軌光跡，精準的曝光營造出熱鬧的氣氛，與主題相呼應。

3. 單車行

這幾年單車運動持續風行，為推廣這項全身性的有氧運動，昇陽建設在 2013 年特別舉辦單車暢遊八里左岸活動，該活動委由專業車隊領騎、押隊及全程隨行之服務，以確保每位騎乘車安全為優先考量。活動前先統計每位騎乘者身高與性別，統一租借適合的單車，讓住戶與昇陽之友們親身感受馳乘都會與近郊間，盡情享受運動的樂趣。



專業車隊出發前講習



出發前車隊合影



出發前的暖身操，以防止抽筋等不適症狀發生



車隊在廖添丁廟休息



騎乘路線單程全長約 17 公里，來回共 34 公里



☀ | 五、公益活動贊助

昇陽建設秉持著「取之社會，回饋社會」的精神，持續每年贊助公益團體，讓社會上有更多人受惠。透過企業捐款，贊助基金會，能夠為幫助更多需要幫助的民眾；贊助小型樂團，能夠給予樂團持續運作的力量，盡企業棉薄之力，無非希望社會能夠更加溫暖與美好。

公益贊助單位名單

類別	單位
文化育成	財團法人台北市愛樂管弦樂團文化基金會
	財團法人中華民國民俗藝術基金會
	黑種籽單簧管樂團
	師範大學音樂系
	狂想劇場
	民生社區管樂團
	中央大學崑劇團
社會關懷	財團法人乳癌防治基金會
	財團法人肝病防治學術基金會
	財團法人台灣更生保護會台北分會
	台北市警察之友會
	新北市愛維養護中心
公益贊助	執行「一首搖滾上月球」電影包場
	執行「看見台灣」電影包場



觀賞電影「看見台灣」現場合影



與「一首搖滾上月球」導演合影

六、都市更新參與推動

近年來昇陽建設配合政府政策，積極推動都市更新計劃案執行；「都市更新」Urban renewal，又稱「都市再生」、「市區重建」，意指因早期欠缺規劃或建築物老舊，為促進土地利用再開發，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，在都市計畫範圍內，依據法定程序，實施重建、整建或維護措施。都市更新可分為以下方式執行：

重建：指拆除更新地區內原有建築物，重新建築。

整建：指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

維護：指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。

都市進行都市更新後，對當地社區居民有以下好處：

- 改善市容（居民所產生的垃圾，集中到各社區大樓的地下垃圾場分類管理）
- 改善街道狹窄情況（以建蔽率縮減的方式，辦理道路拓寬，與設置人行道及綠化）
- 改善居住環境（配合都市計劃污水下水道管理及綠化規劃）

昇陽建設所推出之產品會配合符合市場每一個經濟發展環境階段調整，因此規劃設計及發展趨勢將如下所述：

●產品趨向多元化、精緻化及人性化

除住宅大樓外，將朝商業大樓、休閒住宅、銀髮住宅、綠色住宅、科技住宅等多元化商品研究發展，以滿足不同階層客戶之需求，且未來隨著國人所得逐漸提高，購屋者對房屋之需求不再僅著重實用性，轉而對居住環境、地區生活機能、外觀的設計、格局、建材設備品質等方面日趨講究，因此，未來產品的規劃將朝向多元化、人性化及精緻化發展。

●社區整體規劃設計

未來新建之社區將更著重於生活機能的完整性規劃設計，如社區內應設有托兒所、運動場、圖書館、休閒及娛樂等公共設施，以充分符合現代人對基本生活環境的需求。



昇陽建設已完成之都市更新案

已完成之都市更新案	面積	戶數
昇陽府中棧 (全台首件公辦民營都市更新完成案)	1068 m ²	15F/B1 131 戶 (住 + 店舖)
昇陽 GRAND 2008 年金石獎「優良施工品質類」【施工品管典範金石首獎】	2694 m ²	19F/B5 181 戶 (住 + 辦)
昇陽敦鳳 (獲頒內政部全台首件住宅性能評估標章)	1233 m ²	13F/B6 15 戶 (住 + 店舖)

2013 年進行之都市更新案

案名	位置	區域	基地面積
永吉路	台北市永吉路	台北市信義區	3107 m ²
北門街	新北市板橋區北門街	新北市板橋區	1895 m ²
逸仙案	台北市基隆路	台北市信義區	2398 m ²
松江長春	台北市長春路	台北市中山區	1049 m ²
中興公園	台北市光復南路	台北市信義區	2081 m ²

2013 年完成都更事業計畫審議通過

案名	逸仙段三小段	松江長春案
區域	台北市信義區	台北市中山區
面積	2398 m ²	1409 m ²
更新前戶數	104 戶	30 戶
更新後戶數	173 戶	48 戶



府中棧都市更新前原貌



府中棧現今外觀

都市更新知識分享

促進都市土地有計畫之再開發利用復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，政府積極推動都市更新，昇陽建設亦配合政策推動都市更新。為了讓大眾能清晰明瞭都市更，於昇陽建設公司官網設立都市更新專欄，淺顯明白地說明都市更新之意義目的與程序，亦有都更專有信箱得以解答相關問題。



我家可以進行都市更新嗎？

判斷可否進行都市更新，首先必須符合相關法規之規定，接下來則必須檢視此都更案是否具有開發之價值，本次則以台北市法規的部份進行說明。

房子要能進行都市更新必須符合已劃定為「都市更新地區」或是「都市更新單元」；所謂「都市更新地區」是指由台北市政府為配合重大政策、因應重大災害或是因環境老舊、道路狹小而妨礙消防救災、社會治安等，主動劃定之應更新範圍，目前台北市政府於民國89年、91年已公告劃定了205處(都市更新處網站上可查詢)，未來除非有特殊狀況，市政府原則上已不再主動劃定。

而「都市更新單元」為進行都市更新的基本單位，因市政府所劃定之「都市更新地區」通常範圍廣大、產權複雜，因此須依據都市更新條例第10條第一項及台北市都市更新自治條例第12條(註一)之面積限制，由申請人(土地及合法建物所有權人)申請劃定為可單獨實施都市更新事業之範圍，而其範圍之決定則視住戶間整合程度高低。因此，劃定「都市更新單元」為所有都市更新案之起點，劃定完成後才能進行後續所謂「事業概要」、「事業計畫」、「權利變換」等都市更新程序。

都市更新重建案進度

昇陽建設進行中之都市更新案件，皆於公司網站揭露執行進度，以利更新戶能及時掌握了解更新之進度，亦能與專案負責人聯繫了解。



昇陽 Development Group

都更專區 >> 都市更新重建案進度

臺北市中山區長春段三小段245地號等16筆

選配資訊 會議記錄 拆遷安置 財務計畫

基本資料 基地現況 更新單元 容積獎勵 建築設計 執行進度

長春段三小段245~260等16筆地號 都市更新事業計畫

實施者: 昇陽建設企業股份有限公司
規劃單位: 黃板春張矩墉陳浩雲建築師事務所
委託人: 梅曉飛建築師事務所

七、社區管理委員會之協助成立

自 1985 昇陽建設的第一個建案 < 翠亨村 > 起，公司便協助社區成立管委會，至今已超過 40 個管理委員會。公司並在 1991 年成立管理公司協助社區經營。近期的昇陽麗緹、昇陽敦凰、昇陽夏朵、昇陽府中棧、如陽 Living，至 2013 年更成立了昇陽明，昇陽田田，京手作，花博苑，昇陽九樂 5 個管委會。

昇陽建設對每個興建完成的社區提供正確的房屋產品資訊及使用資訊給每一位所有權人，主動積極的協助住戶召開區分所有權人會議，成立管理委員會，俾使社區得自行運作。

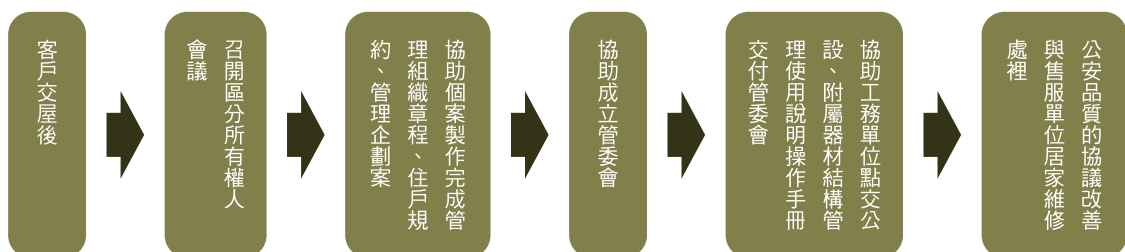
代管期：

管委會成立前之代管期引進物管公司，編制社區安全警衛，嚴管人員進出，進行公共事務管理，維護公共清潔衛生，建立社區經營雛形。

管委會成立程序：

- 召集區分所有權人會議
- 審議大廈規約
- 選舉社區管理委員
- 召開第一次管理委員會

管委會成立程序流程表



公設點交

管委會成立後

- 確認社區公共設施設備、功能運作順暢
- 協助管理委員會及管理維護公司系統性了解本建物設施、設備、功能及維護管方式。
- 履行買賣合約有關公共設施設備雙方應盡之義務。
- 社區成立管委會後將由各部專人將公共設施，設備清冊點交與管委會，協助社區管委會運作



☀ | 八、公共設施投資與回饋

1. 認養九樂社區河川地

新北市的淡水河兩側目前已成為自行車旅遊的首選地區，其中八里地區更是許多愛好自行車愛好者的必選景點，「昇陽九樂」是少數鄰近水岸與自行車道的建築好宅。很多遊客經過時都會不由自主停下來欣賞有風帆意象的白色建築，並不自覺地走進社區外的草坪，享受河岸的悠閒風光。

昇陽九樂社區與河岸間的草坪並不是一開始就存在的，2007年以前這裏是堆放著廢船的土地，雜草與髒亂讓河岸的景觀有很大的缺憾。有幸昇陽進入整合老舊建物重建工程，在規劃過程便一直思考如能改造河岸線，讓此處有新的風貌。公司的開發同仁努力尋找，幸運的是在幾位當地熱心的居民幫忙下讓公司有了改善環境的契機，買下部份土地或說服地主同意規劃成現在的草坪。



未更新前草原貌



更新後，成為昇陽九樂社區外的公共草坪

其實這只是完成綠化的一小步，如何清空公有土地上的廢棄舢舨與待修遊艇才是挑戰。公司的法務與開發同仁努力奔走，終於讓地上遊艇離開這片土地，讓綠油油的水岸草坪慢慢浮現。為了讓草坪能有些特色及活動，商請建築師就八里地區的人文風景規劃，另外因部份草坪為公有地，公司規劃與工程人員亦著手完成河川地認養的程序。可惜因河川水利相關法令及認養河川地的契約規定，建築師規劃的有趣草坪提案無法施行，唯仍不減草坪帶來休閒氣氛的感覺。

這草坪在公司認養維護下，在不同的季節、時間與天氣都能呈現它特有的風貌。在陽光的下午會有小朋友在上面拋球奔跑，騎車的旅人會很開心的和單車一起躺在草皮上，到了晚上也可坐在草皮上看昇陽九樂夜間風帆的 LED 燈光秀演出。希望在多年以後這裡的草坪也會成為大家來八里地區的停留的景點之一，讓昇陽建設在這裡經營改善並提供優質生活環境的經驗，能持續在其它地方發揚。

2. 認養人行道

人們接觸陌生城鎮的生活之初，首映眼簾的必是與大眾生活時刻相關且應用度最頻繁的街道景象。街道，它不僅是供人通行的單一任務，更是串接生活文化尺度的重要展現空間。所以，昇陽建設除了建造主體建物的美觀外，更將建物整體的美延續至面前街道。在關切人行街廓的植栽養護、照明等硬體設施的美感呈現外，更照護往來通行者的安全，所以對鋪面設計的材質、順平與否，施作上更是小心謹慎。這遍及各處的無私點滴付出所祈望的，是相信走動在這每條認養的人行道路上的人，對街道的美會有所感動。藉以喚醒各地每位居民對公眾生活空間的美感認同，繼而對整體街道景觀文化能有所重視，樂於維護公益與改善『行』的文化。昇陽建設自 2008 年以來已陸續向政府申請認養人行道，致力於市容美觀的維護，累計七個個案逾 1,000 個社區住戶受惠。



昇陽府中棧認養人行道



 | GRI 4.0 索引

全球永續性報告指標 GRI(Global Reporting Initiative) 對照表

GRI4.0 指標 一般標準揭露		對應章節	頁碼
策略與分析			
G4-1	提供組織最高決策者的聲明	董事長的話	4
組織概況			
G4-3	機構名稱	公司簡介	7
G4-4	主要品牌、產品和 / 或服務	產品與服務	9
G4-5	機構總部的所在地	公司簡介	7
G4-6	組織營運所在的國家數量及國家名 (包括主要營運所在國或與永續發展議題有關的所在國)。	公司簡介	7
G4-7	所有權與法律形式的性質	公司簡介	7
G4-8	機構所服務的市場 (包括地域分佈、所服務的行業、客戶 / 受惠者的類型)。	公司簡介 產品與服務	7 9
G4-9	組織規模	公司簡介 人力資源現況	7 70
G4-10	組織員工數據	人力資源現況	70~71
G4-11	受集體協商協定保障之總員工數比例	員工溝通	72~73
G4-12	描述組織的供應鏈	供應鏈管理 關係企業的參與與供應鏈廠 商合作研發	12~13 47
G4-13	報告期間有關組織規模、結構、所有權或供應鏈的任何重大變化	公司簡介	7
對外部組織之承諾			
G4-14	說明組織是否具有因應相關之預警方針或原則。	經營風險之鑑別與管理	30
G4-15	列出經組織簽署認可，而由外部所制定的經濟、環境與社會規章、原則或其他倡議。	企業永續及社會責任管理	16
G4-16	列出組織參與的公協會 (如產業公協會) 和國家或國際性倡議組織的會員資格	參與之外部組織	23
鑑別實質考量面與邊界			
G4-17	列出組織合併財務報表或等同文件中所包含的所有實體。	報告期間, 報告邊界與範疇	1
G4-18	界定報告內容和考量面邊界的流程。組織如何依循「界定報告內容的原則」。	利害關係者之鑑別與溝通	19
G4-19	列出所有在界定報告內容過程中所鑑別出的重大考量面。	利害關係者之鑑別與溝通	21
G4-20	每個重大考量面，說明組織內部在考量面上的邊界	實質性議題考量面之邊界	21
G4-21	每個重大考量面，說明組織外部在考量面上的邊界	實質性議題考量面之邊界	21
G4-22	說明對先前報告書中所提供之任何資訊有進行重編的影響及原因。	關於報告書	1
G4-23	說明和先前報告期間相比，在範疇與考量面邊界上的顯著改變。	關於報告書	1

全球永續性報告指標 GRI(Global Reporting Initiative) 對照表

GRI4.0 指標 一般標準揭露		對應章節	頁碼
利害相關人之議和			
G4-24	列出組織進行議和的利害關係人群體	利害關係者之鑑別與溝通	22
G4-25	就所議和的利害關係人，說明鑑別與選擇的方法。	利害關係者之鑑別與溝通	19~20
G4-26	說明與利害關係人議和的方式。	利害關係者之溝通頻率及管道	19~20
G4-27	說明經由利害關係人議和所提出之關鍵議題與關注事項，以及組織如何回應這些關鍵議題與關注事項，包括透過報告。	利害關係者之鑑別與溝通	22
報告參數			
G4-28	所提供資訊的報告期間（如會計年度或日曆年度）。	報告期間，報告邊界與範疇	1
G4-29	上一次報告的日期（如果有）。	報告期間，報告邊界與範疇	1
G4-30	報告週期（如每年一次、兩年一次）。	關於報告書	1
G4-31	提供可回答報告或內容相關問題的聯絡人。	聯絡資訊	1
GRI 索引			
G4-32	說明組織選擇的「依循」選項。說明針對所擇選項的 GRI 內容索引（詳下表）。如報告書經過外部保證 / 確信，請引述外部保證 / 確信報告。	報告書查證結果	1 107
保證等級			
G4-33	說明組織為報告尋求外部保證 / 確信的政策與現行做法。	關於報告書 報告期間，報告邊界與範疇	1
組織治理			
G4-34	說明組織的治理結構，包括最高治理機構的委員會。鑑別哪些委員會分別負責經濟、環境及社會衝擊的決策。	公司簡介 企業永續及社會責任管理 高性能小組 內控運作及內部稽核組織	7 16 17~18 28~29
道德與誠信			
G4-56	描述組織之價值、原則、標準和行為規範，如行為準則和倫理守則	落實誠信經營	29

全球永續性報告指標 GRI(Global Reporting Initiative) 對照表

GRI4.0 特定標準揭露 重大考量面與實質性議題		對應章節	頁碼
G4-DMA	經濟績效	營運管理與策略	10~12
G4-EC1	組織所產生及分配的直接經濟價值	經營績效	10
G4-EC3	組織確定福利計畫義務的範圍	員工薪酬福利保障	80~82
G4-DMA	市場形象	員工薪酬福利保障	80
G4-EC5	在重要營運據點，不同性別的基層人員標準薪資與當地最低薪資的比例	人力資源現況	80
G4-EC6	在重要營運據點僱用當地居民為高階管理階層的比例	人力資源現況	70
G4-DMA	間接經濟衝擊	企業永續及社會責任管理	10
G4-EC7	基礎設施的投資與支援服務的發展及衝擊	公共設施投資與回饋	101
G4-DMA	採購實務	供應鏈管理 關係企業的參與與供應鏈廠商 合作研發	12~13 47
G4-EC9	於重要營運據點，採購支出來自當地供應商之比例	供應鏈管理	12~13
G4-DMA	能源	昇陽 SSI 工法	36~39 44
G4-EN7	降低產品和服務的能源需求	節能, 生態 ECO	50~51
G4-DMA	產品與服務	昇陽 SSI 工法	36~39 44
G4-EN27	降低產品和服務對環境衝擊的程度	低環境衝擊之建材與工法	49~53
G4-DMA	環境守規性	昇陽 SSI 工法	36~39
G4-EN29	違反環境法律和法規被處巨額罰款的金額，以及所受罰款以外之制裁的次數	產品守規性	44
G4-DMA	勞僱關係	員工關係	15
G4-LA1	按年齡組別、性別及地區劃分新進員工和離職員工的總數及比例	人力資源現況	72~73
G4-LA2	按重要營運據點劃分，只提供給全職員工（不包括臨時或兼職員工）的福利	員工薪酬福利保障	71
G4-LA3	按性別劃分，育嬰假後復職和留任的比例	人力資源現況	71
G4-DMA	職業健康與安全	創造健康及生活照顧工作環境	76~77
G4-LA6	按地區和性別劃分的工傷類別、工傷頻率、職業病、損失日數比例及缺勤率，以及因公死亡事故總數	創造健康及生活照顧工作環境	76
G4-DMA	訓練與教育	員工培育發展	78
G4-LA9	按性別和員工類別劃分，每名員工每年接受訓練的平均時數	員工培育發展	78~79
G4-LA10	強化員工持續受僱能力以及協助其管理退休生涯的職能管理與終生學習計畫	員工培育發展	79~80
G4-LA11	按性別和員工類別劃分，接受定期績效及職涯發展檢視的員工比例	員工培育發展	79

全球永續性報告指標 GRI(Global Reporting Initiative) 對照表

GRI4.0 特定標準揭露 重大考量面與實質性議題		對應章節	頁碼
G4-DMA	員工多元化與平等機會	人力資源現況	77
G4-LA12	按性別、年齡層、少數族群及其他多元化指標劃分，公司治理組織成員和各類員工的組成	人力資源現況	70~71
G4-DMA	女男同酬	兩性平權且多元的職場環境	80
G4-LA13	按員工類別和重要營運據點劃分，女男基本薪資和報酬的比例	薪資水準調查	80
G4-DMA	當地社區	都市更新參與推動 社區管理委員會	96 99~100
G4-SO1	營運據點中，已執行當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的據點之百分比	都市更新參與推動 社區管理委員會之協助成立	96~97 99~100
G4-DMA	顧客健康與安全	昇陽 SSI 工法	36~99 44
G4-DMA	產品及服務標示	產品標示與行銷溝通	13~15
G4-PR3	依組織資訊與標示程序所劃分的產品與服務資訊種類，以及需符合此種資訊規定的重要產品及服務類別的百分比	產品標示與行銷溝通	15
G4-PR4	依結果類別劃分，違反商品與服務資訊標示的法規及自願性規範之事件數量	產品守規性	15
G4-PR5	客戶滿意度調查的結果	滿意度調查統計圖 昇陽文化館	68 87~89
G4-DMA	行銷溝通	產品標示與行銷溝通 昇陽文化館	13~15 87~89
G4-PR6	禁止或有爭議產品的銷售	產品守規性	15
G4-PR7	按結果類別劃分，違反有關行銷推廣（包括廣告、推銷及贊助）的法規及自願性準則的事件總數	產品守規性	15
G4-DMA	顧客隱私	建立每一住戶住宅 IC 卡	65
G4-PR8	經證實與侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料有關的投訴次數	建立每一住戶住宅 IC 卡	65
G4-DMA	法規遵循	產品守規性	15
G4-PR9	因產品與服務的提供與使用而違反法律和規定被處巨額罰款的金額	產品守規性	15



查證聲明書



獨立保證意見聲明書

2013年昇陽建設企業股份有限公司企業社會責任報告書

「法國標準協會」於1926年成立，作為法國國家標準的主管機關，並擔任「國際標準組織」的常任理事國代表，是全球知名的驗證機構之一。本項查證工作由「法國標準協會」亞太公司「艾法諾國際(股)公司」執行，團隊成員均具有專業背景，且接受過AA1000AS、AFAQ26000、ISO9001、ISO14001、ISO14064、OHSAS18001、ISO50001等永續性相關之品質、環境、安全與社會責任等國際標準的訓練，而擁有主導稽核員或查證員之資格。法國標準協會除了本獨立保證聲明書所述內容外，並未涉及或介入任何昇陽建設企業社會責任報告之準備過程。

法國標準協會與昇陽建設企業股份有限公司(以下簡稱昇陽建設)為相互獨立的實體，艾法諾國際(股)公司依據AA1000保證標準(2008)(AA1000 AS 2008)及全球永續性報告第4代綱領(GRI G4)，針對昇陽建設2013年企業社會責任報告書進行評估。

查證範圍

昇陽建設所宣稱之企業社會責任報告書涵蓋昇陽建設企業股份有限公司(但不含其他合資/合營或轉投資機構)在社會、環境與經濟面向相關之營運績效與活動。艾法諾國際(股)公司負責：

1. 依照AA1000 保證標準(2008)的第一應用類型評估昇陽建設進行AA1000當責性原則標準的符合程度，但不包括對於報告揭露的特定永續性績效資訊與數據之可信賴度的查證；查證範圍包含相關的永續性議題、回應機制、績效資訊與資料的管理系統，以及重大性評估與利害關係人的參與過程。
2. 依照全球永續性報告第4代綱領(GRI G4)，查證昇陽建設報告揭露內容之適用方案。

查證標準

- AA1000 當責性原則標準(2008)與 AA1000 保證標準(2008)
- 全球永續性報告第 4 代綱領(GRI G4)

查證方法

- 針對公司報告及其相關 AA1000 保證標準(2008)中所述有關包容性、重大性及回應性原則的流程管理進行審查。
- 針對公司報告揭露內容與符合全球永續性報告第 4 代綱領之核心方案要求進行審查。
- 針對管理團隊進行訪談以確認利害關係人的溝通與回應機制。然而，我們並不直接接觸外部利害關係人。
- 基於抽樣計畫，查證組織產出、蒐集與管理報告中所揭露的質化與量化資料的流程。
- 藉由訪談昇陽建設各別的負責人員，檢驗與容視報告相關的文件、資料與資訊。
- 訪談 13 位與永續性管理、報告撰寫有關的員工，包含各階層與各部門代表。
- 審查有關組織內部稽核發現與企業社會責任政策的有效性。
- 審查報告內容之支持性素材與證據的充分性與完整性。

結論

- ◆ AA1000當責性原則標準與AA1000保證標準

包容性

昇陽建設得續實施廣泛的利害關係人參與方案，以達成識別與瞭解利害關係人關注之議題所產生的重要資訊。報告中已公正地報告與揭露經濟、社會和環境的訊息，足以支持適當的計畫與目標達成。未來的報告可以進一步加強以下的項目：

- 持續強化既有之實質性議題識別機制，蒐集並瞭解利害關係人所關注之實質性議題。
- 持續關注企業社會責任發展策略，有效整合企業內外資源，以符國際社會期待。

重大性

昇陽建設公布永續經營相關資訊使利害關係人得以對公司的管理與績效進行判斷，並發展及實施重大性議題決策機制，以廣納來自各方的議題。未來的報告可以進一步加強以下的項目：

- 持續強化實質性議題之鑑別機制，落實至各部門作業程序中。
- 持續企業強化對經濟、環境及社會責任風險管理的能力，並完整揭露具重大意義的可持續發展訊息。

回應性

昇陽建設已發展且實施利害關係人回應機制，明確宣告相關道德政策且與利害關係人進行溝通，並執行來自利害關係人的道德期待與看法之回應。未來的報告可以進一步加強以下的項目：

- 持續強化與利害關係人回應與溝通機制，加強揭露數據深度與廣度，並及時回應利害關係人所關切議題。
- 持續彙整利害關係人對本報告書之回應，做為未來精進參考。

◆ GRI全球永續性報告綱領

昇陽建設提供有關符合GRI G4永續性報告綱領的自我宣告，與符合核心方案揭露的相關資料。基於審查的結果，我們確認報告書中的相關指標已遵循GRI社會責任與永續發展準則。未來的報告可以考慮加強以下的項目以進行持續改善：

- 持續強化揭露實質性議題之管理方針，以其體呈現組織績效。
- 持續彙整實質性議題實踐成果，鼓勵朝向全面方案發展報告書內容。

意見聲明

我們總結「昇陽建設企業社會責任報告書」內容，對於昇陽建設的相關運作與特定績效提供了一個公平的觀點。我們相信有關昇陽建設2013年的經濟、社會及環境等特定績效指標是被正確地呈現。

「法國標準協會」依據AA1000保證標準(2008)的查證指引，已發展完整的水準性報告保證準則。我們認為就昇陽建設所提供的足夠證據及現場查證的所見事實，秉持公允的原則，具此聲明其已依據AA1000保證標準(2008)的報告方法，符合他們遵守全球報告保證準則的自我聲明。

保證等級

依據AA1000保證標準(2008)，我們僅依據本聲明書中所描述的範圍與方法，審定本聲明書為中度保證等級。

責任

本獨立保證聲明書的意見聲明僅供昇陽建設使用，「法國標準協會」不對其它的用途負責。我們的責任僅基於所描述的範圍與方法，為提供利害關係人一份獨立的保證意見與聲明。

以上，謹代表「法國標準協會」。



Trevor Wilmer
認證與評鑑部門 理事
16th July, 2014



艾法諾國際股份有限公司— 臺灣省桃園市中平路 102 號 20 樓
電話：+886 3 2208080、傳真：+886 3 2204866、網址 <http://www.asia.afnor.org>

