

厝客松 Tshu
Kathon

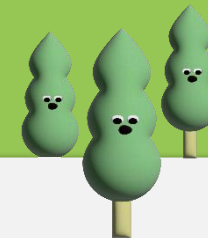
Welcome To
Cathay
建構國泰
綠色新基地
Zone!
2024

活動簡章



簡章目錄

1. 活動概述 (這是什麼活動?) —— P3 ~ 8
2. 競賽主題 (比賽要做什麼?) —— P9 ~ 17
3. 評分標準 (評分看重那些?) —— P18 ~ 19
4. 競賽流程 (比賽怎麼進行?) —— P20 ~ 21
5. 組隊參賽 (參賽有什麼規定呢?) — P22 ~ 23
6. 獎項介紹 (可以得到那些獎項?) — P24
7. 報名資訊 (要去哪裡報名?) —— P25
8. Q & A + 注意事項 —— P26 ~ 33



WHO | 我們是誰？



國泰人壽
Cathay Life Insurance

不動產部門



厝邊 TSHU PINN

投資部 管理部 鑑價部 放款部

國壽不動產部門深耕經營國內外商用不動產多年，目前擁有全台最多商用不動產、屬收租最高之金融企業。經管產品包含商辦、商場、飯店、電影院及物流倉儲，甚至引進日本都會型水族館及建構未來的產學合作基地。商業模式包羅萬象，等您們一起和我們持續突破極限！

商辦大樓



A3置地
信義微風

複合開發



桃園置地
飯店+商場+水族館

商場飯店



華泰名品城

特殊標的



永聯物流園區

海外資產



倫敦商辦
The Walbrook building



國泰民生建國



台南小西門
飯店+商場+商辦



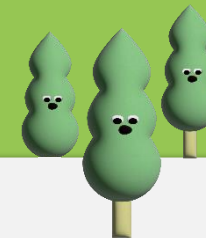
COZZI忠孝



Xpark水族館



倫敦商辦
Woolgate Exchange

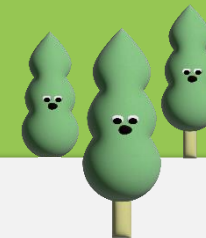


WHAT | 這是什麼比賽？

不動產部門所舉辦的商業個案分析競賽！
只要你對不動產有想像、有熱情、想做一些顛覆世界的事，
不管你是誰、來自何方，
我們都期待透過你的叛逆、創意，來改變這個社會！

Well，來參加吧！





我們的過去 → 2021年

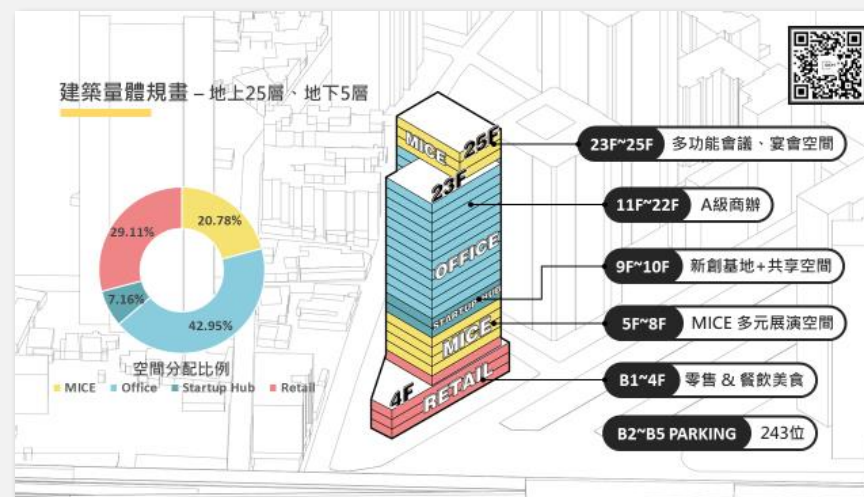
代表隊伍

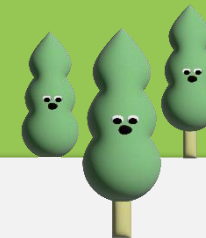
厝客松1 – 老舊大樓活化再生

北中南共計6棟老舊大樓面臨租約到期
不管用改建或重建，重新賦予它年輕活力吧！

IDEM Lab

#Cathay Hive 以體驗、交流為核心打造新世代





我們的過去 → 2022年

代表隊伍

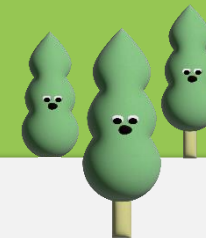
厝客松2 – 大樓群管理+新商模

桃園、苗栗、彰化、台南等4組區域大樓群，
並構思一套新商業模式串聯，活絡當地發展吧！

蛋蛋之家

打造壯世代商業模式





我們的過去 → 2023年

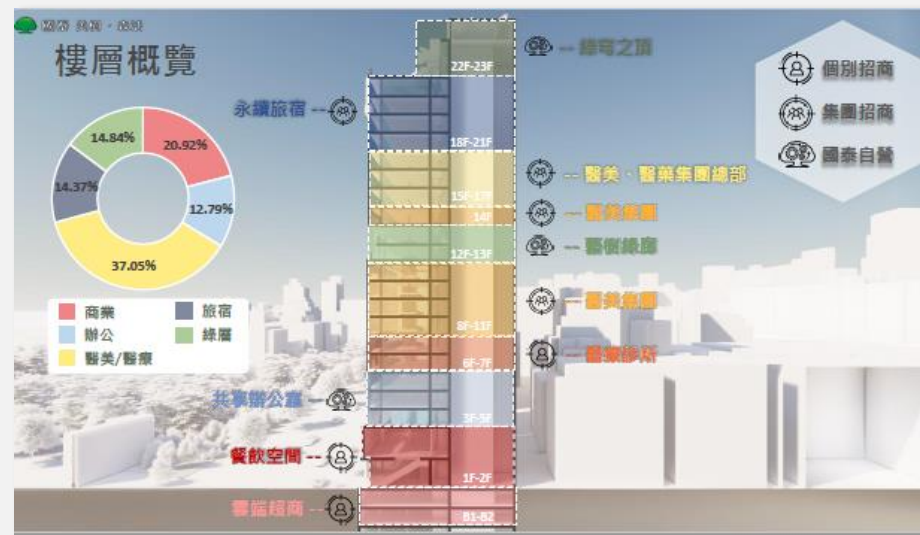
代表隊伍

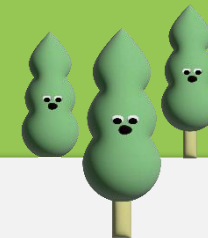
厝客松3 — 建物再生永續計畫

台北、台中、台南三棟建物，透過改建或重建，發想創新經營模式，以達到永續再生願景。

城城城城鎮 財地建建建

打造環境與社會共存的未來建設





WHY | 為什麼做？

老字號企業維持領先地位的秘訣是持續的讓自己年輕、思想多元、腦洞大開。

國泰走入校園，讓年輕人再次認識不一樣的國泰；我們想要和你們一起成長、一起突破框架，一起成就未竟之事！

您們擁有最強活力與創造力，藉由這個舞台，讓創意不僅紙上談兵，而是有機會可以落地執行。

我們想找到



勇敢展現創意的你！

不限科系背景 # 只要你有想像力

只要您對於不動產開發及經營管理有興趣，就勇於挑戰來**組隊報名**吧！你比你想的**勇敢**！詳細資訊請往下↓

今年，



又有什麼挑戰呢？



「

匯集別離與重逢的車站，等待的氣息不分晝夜，
人們用移動點綴這個空間，我們忙碌地穿梭其中，奔跑、張望
周圍的景色像翻過頁的書。

有沒有哪一刻，突然停下腳步時恍惚地發現，
每個角落都閃爍成長的軌跡，
紀錄我們從青澀衝動到漸漸沉穩，
從翻蓋手機到高亮度螢幕。

乘載情感的地點，會因為時間的發酵釀成感動，
那些故事與回憶堆疊的風味更是令人心醉，
讓我們一起擴寫這些感動吧！

從單點到線面，再蔓延成群圈
從計數分秒的匆忙到忘記時辰的停留，
打造一個能夠陪伴每個人的時區，

Let's make a Cathay Zone !

空間是我們的稿紙，智慧永續是章節架構，商業活動是文藻詞彙
我們要在站前廣場刻畫連續詩篇

你想給誰帶來什麼悸動呢？
我們等你寫下這段愛與桃園的故事。

」

目標

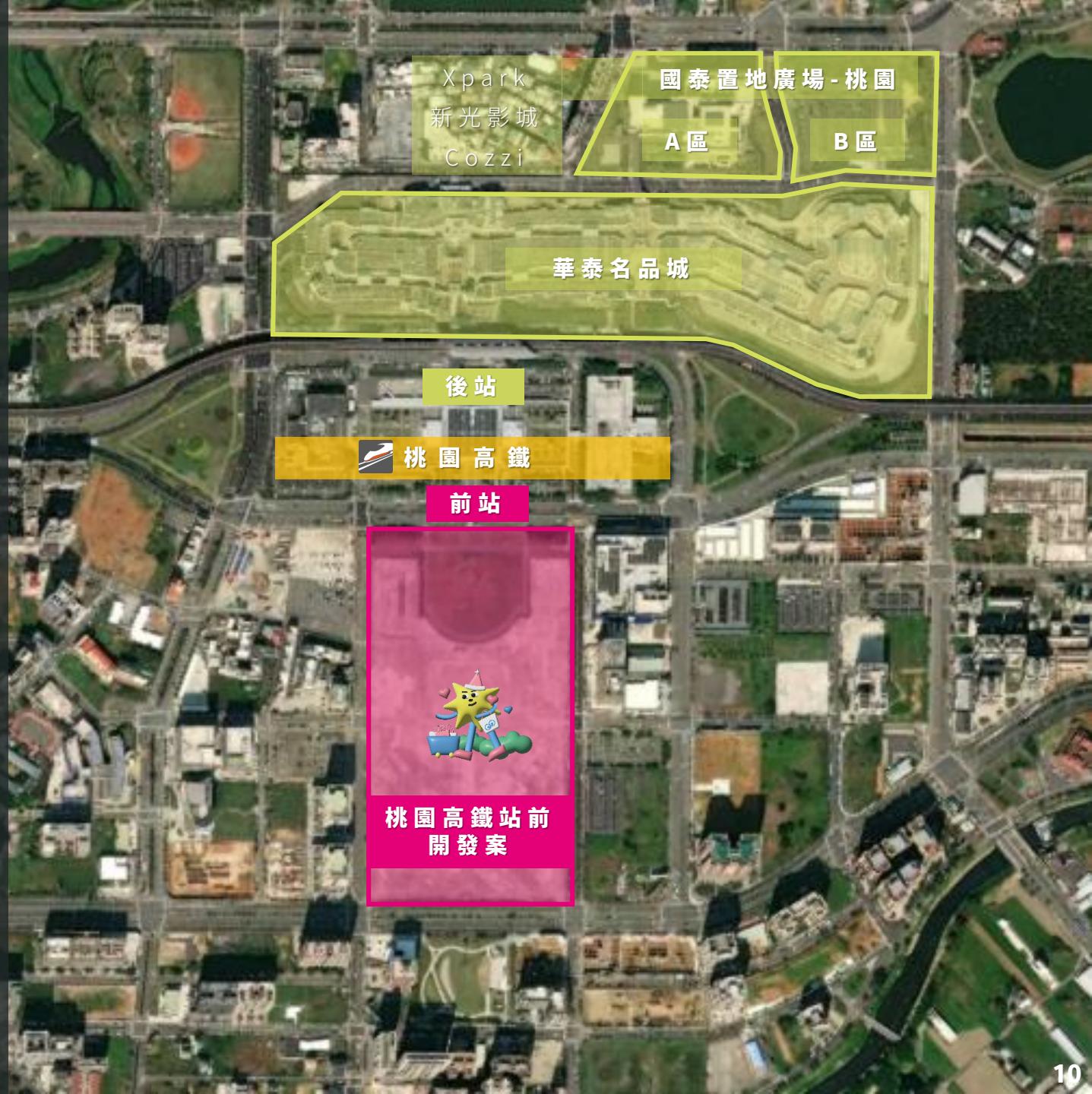


🌟 桃園高鐵站前開發案 🌟

2022年5月國泰人壽取得桃園高鐵站前70年地上權開發案
期待串聯目前已開發的高鐵後站「國泰置地廣場-桃園」

以「智慧城市、企業永續、低碳營運」為三大目標

帶動高鐵桃園前後站特定區商業動能與發展
我們已準備了舞台，請團隊們勇敢地發揮創意
再次翻轉桃園都市風貌，讓桃園躋身國際知名城市！



基地基本條件

- 基地位置：桃園市中壢區青昇段241、241-1、241-2地號
- 基地規模：107,000 m^2 （一期66,000 m^2 、二期41,000 m^2 ）
- 法定建蔽率：60%
- 法定開挖率：80%
- 可用容積限制：340,000 m^2
- 建築航高限制：75m

桃園高鐵站前
開發案

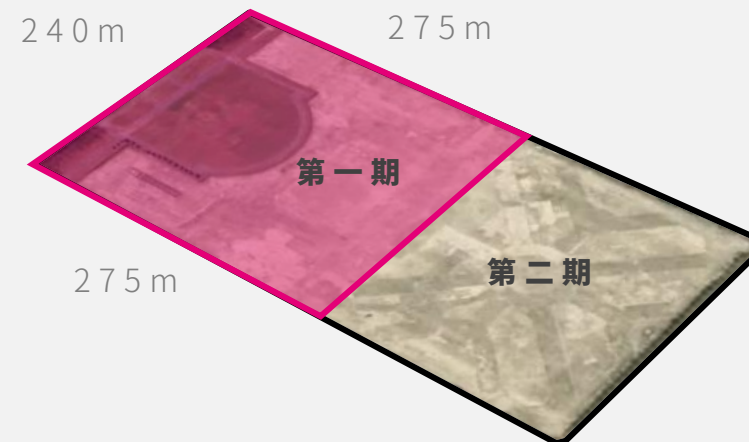
本次開發範圍

第一期基地

66,000 m^2

- 第一期需考量串連高鐵站方式
- 第一期需完成北側20,000 m^2 站區廣場規劃

題目都審規範



基地現況



第二期開發基地

275 m

240 m

第一期開發基地

本次規劃範圍

275 m

240 m



桃園高鐵

我們需要你思考！

「你是接受國壽委託，進行**桃園高鐵站前開發規劃案**的規劃團隊。我們希望你打造一個心目中想像的「**夢想基地**」。

或許你已經發現了，站前基地規模龐大，國壽已針對部分使用進行規劃，目前**第一期基地**已規劃**辦公、飯店與商場**等商業空間，請協助我們，**像樂高一樣將這3種空間組合起來！**

除了這三種空間外，我們尚留有一個**「10,000坪樓地板的夢想空間」**與**「6,050坪的廣場綠地」**待您發揮，構思新活動。我們希望您能將下列空間進行排列，透過虛實的連結，在空間上創作。期待將10,000坪的「**夢想基地空間**」與6,050坪的「**廣場綠地**」注入細緻的生命，包含構思新商業模式、建築景觀設計理念與模擬人流互動！

我們需要你思考！

(以下面積僅需考量地面層以上部分，不含地下層)

已規劃之商業活動量體



辦公聚落

22,000 坪



星級旅館

11,000 坪



百貨商場

25,000 坪

待規劃設計之量體



廣場綠地

6,050 坪



夢想空間

10,000 坪

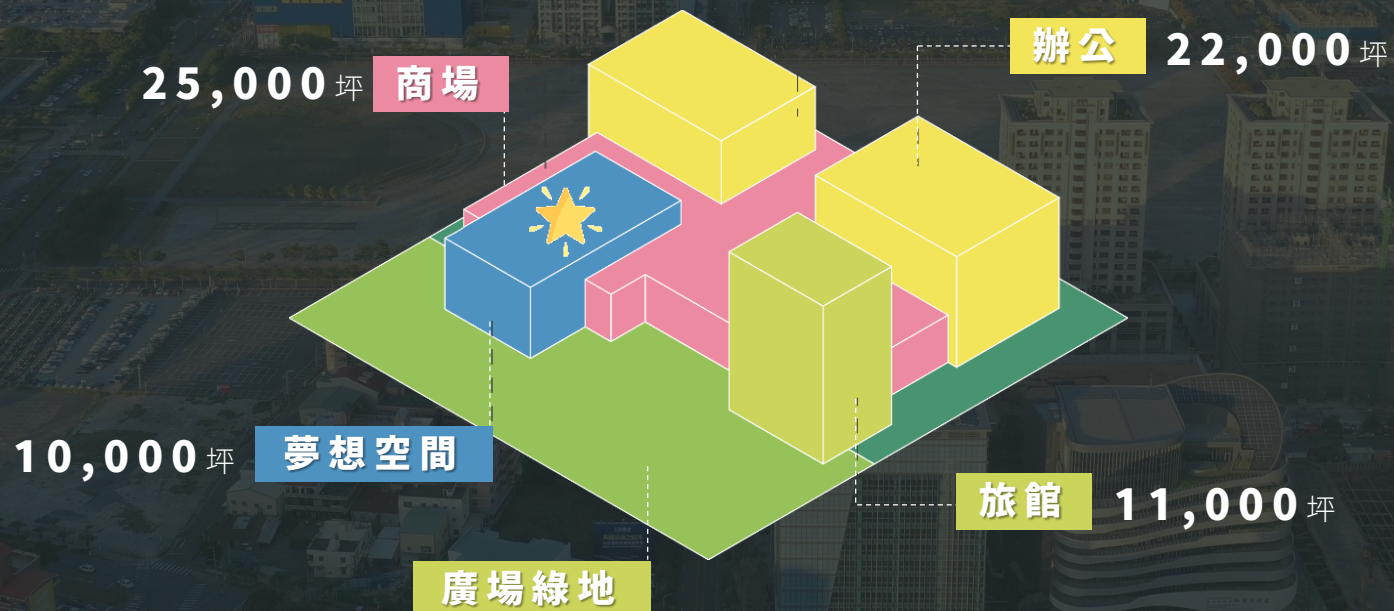
既有規劃重新組合配置！

把人帶過來，打造最吸引人的亮點！

1. 序曲-重新詮釋第一期開發構想

站前基地規模龐大，國壽現今已有**辦公**、**商場**與**旅館**等使用構想，也設定好各使用空間的量體面積(如下圖)。請團隊們檢視整體區域發展、活動可能性與人流移動，**重新繪構**出辦公、商場、旅館及夢想基地和綠地的**相對位置**。

商場、辦公、旅館及夢想空間**位置配置由你決定**，站區廣場綠地需緊鄰高鐵站側，**造型可自行發揮!**



#此圖配置僅為示意，辦公、旅館及商場僅需繪構相對位置來銜接夢想空間及廣場綠地，可參考後面QA說明

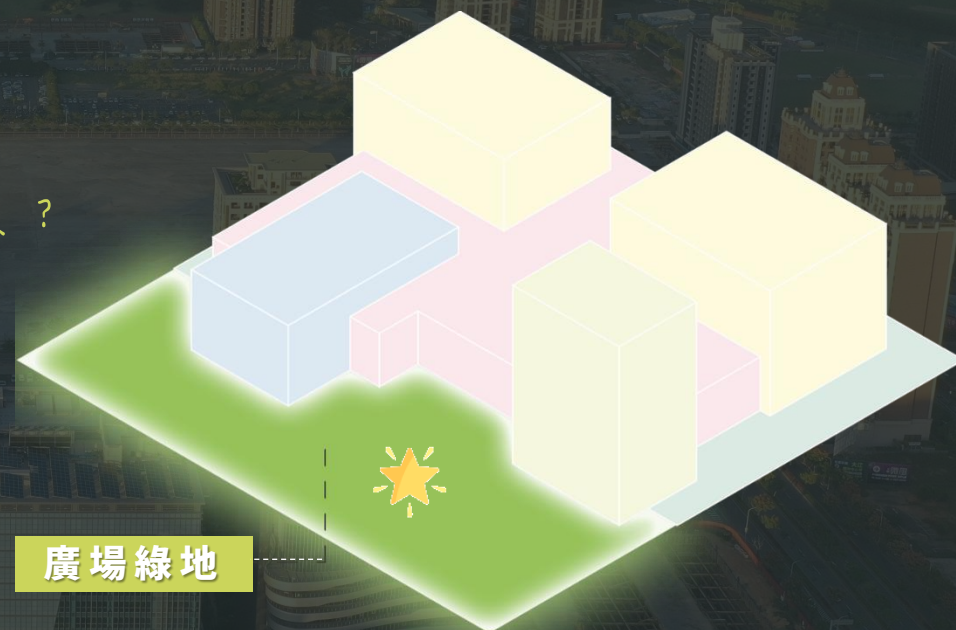
2. 前奏-留白空間的串接

沒有留白無法創造張力，人流的聚集需要腹地，**6,050坪廣場綠地**是你任務的第一步。

你打算如何用綠色空間來銜接前面重新詮釋的序曲呢？商業模式成功的鑰匙，就在留白空間的利用。

透過廣場空間的視覺設計、活動規劃，想辦法把人帶過來吧！

都市叢林中，難得有這麼大的廣場綠地
告訴我們，你要怎麼把人從車站吸引過來？



6,050 坪

廣場綠地

#廣場綠地主要供高鐵站防災避難用，綠地形狀不拘，僅規定須緊鄰高鐵側，且不得設置固定大型建築物。

3. 交響曲-夢想空間之設計

10,000坪的夢想空間是您們想像力發揮的重點區域。請團隊發想專屬於這個區域的**創新商業模式**

包含相關圖面、樓層配置規劃及財務可行性分析。

搭配重新詮釋的開發序曲、銜接留白空間的前奏，交疊奏出「夢想空間」的交響曲。
期待最後的成果能與後站的桃園置地、華泰名品城相呼應，打造全新的夢想新都心！

火箭發射台? 機器人展示?
F1賽車場? 遊樂場?
金字塔? 動物園?

10,000 坪

夢想空間

6,050 坪

廣場綠地

#此圖配置僅為示意，請發揮創意隨意排列組合!夢想空間須注意如何串聯辦公、旅館、商場及綠地，並呈現相關圖面。



初選

1. 創新商業模式 50%

創意新穎具吸引力，能夠匯集潛在客戶且可持續經營的商業模式。

2. 整體配置規劃 30%

透過整體區域及市場發展趨勢，為提案標的進行最適量體規劃。

3. ESG 永續規劃 20%

根據提案內容所發想的永續經營規劃契合性，可參考後頁 ESG 項目指標。

✨ ✨ 提案目標

「智慧城市、企業永續、低碳營運」

✨ ✨ 既有規劃配置

商場、辦公、旅館重新排列組合

✨ ✨ 留白空間設計

夢想空間、廣場綠地設計

思考與車站、後站串接，把人引流過來！



1. 新商業模式(創新+可行性) (40%)

透過整體區域產業、市場發展趨勢，找出市場缺口，分析標的未來可能目標客群，確立產品定位，建立商業模型，提供最佳解決方案。透過財務工具試算(如DCF)，印證上述新商業模式為財務可行、具備商業效益的。

2. 建築配置規劃 (20%)

請為提案的商業空間進行最適建築規劃，並站在國泰人壽做為營運方的角度，展現如何透過各環節的建築設計，達到建物智慧節能、營運永續的目標。

3. ESG永續規劃完整性(20%)

將提案內容與ESG指標結合之設計理念敘述完整性及合適性。

4. 簡報及評審QA應對(20%)

針對提案內容，能清晰且明確的敘述，並清楚契合主題內容。

5. 圖面意象呈現(+10%)

此為加分項，無論是採取建築設計呈現，或是企劃意象發想。

複選



2023年

2024年

報名+提案階段

報名開始

組隊 or 個人

11/19

個人報名
截止

12/29

初選收件
截止

初選階段

1/15

篩選 **6** 組隊伍並公布

複賽階段

2/16-17

1. 實體課程
2. 回饋輔導

3/18

複賽收件
截止

決賽

3月下旬



競賽
流程



籌組團隊 → 線上報名



個人報名 → 協助媒合 → 團隊報名

▶ 製作提案報告書 ▶ 交件 ▶ 篩選複賽6隊伍 ▶ 工作坊+複賽 ▶ 決賽

完成報名者均可獲得免費線上課程；若成功繳件者，每人還可獲得紀念品乙份！



工作坊

課程教學

2024 / 2 / 16 (五)

國泰金融會議廳

台北市信義區松仁路9號

簡報課

財務課

參訪活動

建築課

投資課

豐富課程等你來發掘!

回饋交流

2024 / 2 / 17 (六)

國泰人壽總公司大樓

台北市大安區仁愛路四段296號

Mentor分桌交流

專業業界同仁為你提出解答!

本流程為暫定，實際依當時狀況調整活動流程及舉辦方式!



Let's Play | 報名相關規範

關於身分



大專院校學生

大專院校**大二以上**，
具學生身分者



在職社會人

30歲以下(含)，
對不動產有興趣者

關於組隊



跨域組隊

不分科系且可跨校組隊
每隊**3~5**人



個人媒合

可個人報名，填寫
報名表單後由主辦單位
協助媒合



指導教師

請參賽隊伍尋找
1~2位指導教師
(指導教師可同時指導多組隊伍)

報名流程：**檢視身分 > 籌組團隊 > 填寫報名表單**(若為個人報名則由主辦單位協助媒合) > **製作提案書!**



組隊報名

- **組成團隊**後，於**12/24 (日) 23:59**前，填寫線上報名表單 (<https://reurl.cc/m00vp1>)
- 請於表單填入姓名、學校與科系名稱、指導教師資訊與隊伍名稱（個人報名者後續補上）、聯絡方式
- **個人報名**者由主辦單位進行**媒合分組**，最晚將於**12/1(五) 23:59**前，於厝邊FB、IG限動公告媒合結果，並將同團隊之聯絡資訊以E-MAIL方式寄出予同隊成員
- **個人報名**者成隊後，請於**12/24 (日) 23:59**前以「**團體報名**」方式再次進行報名

繳交企劃書

- **12/29 (五) 23:59** 前以**電子郵件**寄出競賽提案企劃書及相關附件(PPT檔或PDF檔，含封面封底及附件限制**15頁**以內)至 tshupinn@gmail.com
- 信件**主旨**命名為：**第四屆厝客松初選提案企劃書-隊伍名稱**。
- 信件**附件**命名為：**初選-隊伍名稱.pdf**(檔案太大可使用雲端硬碟連結，並開權限)。
- 報名並交件完成者皆可參加**網路人氣投票**！請提供網路人氣獎相關頁面 (**圖+文字設計概念**) 供主辦單位刊登於粉絲專頁！



競賽獎勵

第2名

5 萬元

第1名

10 萬元

第3名

3 萬元



- 獎盃乙座(組)
- 獎狀乙紙(人)



- 參賽證明(人)
- 參賽紀念品(人)
- 暑期CIP面試資格



最佳人氣獎

網路

人氣獎



作品粉專按讚

所有報名隊伍

1 萬元

決賽

人氣獎



現場觀眾投票

入圍隊伍

1 萬元

只要組隊報名，繳交提案書，即可獲得**精美紀念品+決賽觀賞門票+國泰人才回娘家活動!**



! 有任何競賽相關問題都可隨時私訊小編或競賽活動承辦!

關於盾客松詳細競賽辦法與簡章

盾邊IG



盾邊FB



競賽網站



蕭逢佐 放款鑑價部 鑑價企劃科

Francis Hsiao | Loan Appraisal Department



國泰人壽

Cathay Life Insurance



Address | 10633臺北市仁愛路四段296號8樓

8F, No. 296, Ren Ai Road, Sec. 4, Taipei 10633, Taiwan, R.O.C.



Phone | 02-2755-1399 #6415



Email | fengtso@cathaylife.com.tw

我還有些問題想問!

ESG 指標項目參考

E - 環境保護議題

- 智慧化建築系統及設備管理
- 廢棄物回收與處置計畫
- 材料運用之彈性與空間韌性
- 在地及再生材料使用
- 景觀與植栽碳匯計畫
- 綠色交通友善環境
- 被動式節能設計

S - 社會責任議題

- 健康建築設計
- 無障礙通用設計
- 步行指數友善設計
- 公民參與活動空間
- 後疫情時代設計
- (辦公)空間多樣性

G - 公司治理議題

- 進駐企業與ESG推廣
- 健康綠建築空間導覽
- 安全衛生管理系統
- 回應國際倡議(RE100)
- 雲端ESG戰情中心

我還有些問題想問!

競賽主題

Q1：辦公、商場、旅館的外觀及內部空間需要設計嗎？

A1：設計部份建議著重於**夢想空間10,000坪量體**的運用及想像，飯店商場旅館的設計可以示意圖方式呈現，說明擺放位置及配置原因。

Q2：6,050坪廣場綠地只能是空地或草地嗎？有任何限制嗎？

A2：需為**開放式廣場**，**不得設置固定建築物**，可以著重於廣場空間運用、綠化景觀設計等，或是在廣場上辦些什麼活動來集客呢？

Q3：ESG評分項目僅限於簡章中的參考指標嗎？

A3：不限哦！有想到其他可落實ESG的方式都可以與提案結合，只要敘明清楚即可！

Q4：可持續經營的商業模式還需要做財務評估嗎？

A4：初選企劃主要希望看到大家的創意發想，如財務評估有難以估算部分，建議可先大略估算，入圍後我們會有工作坊帶大家一起將提案更加優化喔。

我還有些問題想問!

Q1：我是想參加的邊緣人，沒有找到夥伴怎麼辦？

A1：別擔心！我們有**媒合**機制，**11/19 (日)**前報名，我們最晚在12/1(五)前會通知媒合成果！

Q2：我錯過11/19(日)個人報名截止日了怎麼辦！我還能報名嗎？

A2：有意願者請**先報名**，**後繳件**！並請密切關注主辦單位訊息，主辦單位會視整體報名狀況，決定是否延長報名時間。

報名相關

Q3：我是學生，可以找職人一起報名嗎？

A3：可以的！

Q4：我是個人報名的學生，但主辦方幫我媒合的隊伍有點難運作，我可以再自行組隊嗎？

A4：可以的！請記得再進報名系統以「團體報名」方式報名。

Q5：我是組隊報名的學生，但我們吵架了，可以再重新組隊報名嗎？

A5：可以的！請記得再進報名系統以「團體報名」方式報名。

我還有些問題想問!

Q6：我超夯，大家都想找我，可以報名1個以上的隊伍嗎？

A6：拍謝不行嘞！我們會請你決定命定夥伴！

Q7：通訊地址可以填宿舍嗎？

A7：建議填方便收件的地址喔！避免寒暑假或是換宿舍導致無人收件情況。

報名相關

Q8：請問指導老師是否能夠與其他團隊重複？

A8：可以嘞，我們不限制指導老師的指導隊伍數量！

Q9：我是職人想報名參賽，找不到指導老師怎麼辦？

A9：本次指導老師制度，主要期盼提供參賽者企劃、創意發想等建議，未來也希望能和指導老師有多一些產學合作交流的機會，建議可找以前學校的老師喔！

我還有些問題想問!

1. 為鼓勵中、南部及外島學生踴躍參與本競賽，增加產學交流機會，主辦單位提供參賽者部分交通費補助。
2. 交通費補助以**個人**為單位申請，限**全程參與**厝客松相關系列活動者。全程參與名單以各場活動簽到表為準。
3. 補助範圍：以決賽活動**當天以及前後一天**的火車、客運、高鐵、飛機(限外島)等大眾交通工具**紙本票根**，於**決賽當天**現場核銷。計程車費恕不予補助。
4. 補貼計算：

交通補助

學校所在地

補助金額上限

台北、新北、桃園、基隆

不補助

新竹、苗栗、宜蘭

500

臺中、彰化、南投、雲林

1,000

嘉義、臺南、高雄、屏東、花蓮、臺東、外島

1,500

我還有些問題想問!

棄權遞補

1. 除公布**前六組隊伍**進入初選入圍名單外，另甄選兩隊為候補隊伍。如正取團隊反映不克參與，即通知候補隊伍依順序遞補。
2. 為維護候補隊伍權益，如正取隊伍於**2/17(六)**工作坊辦理後才棄權，不另行通知備取團隊。

其他問題

Q1：題目要建築又要商業模式，我只會其中一個怎麼辦？

A1：別擔心！我們會有**實體工作坊 MENTOR 輔導機制**！只要通過初選就可以參加，讓專家來為你解惑吧！

Q2：我可以用英文提案或簡報嗎？

A2：拍謝不行呦！請使用中文！

Q3：圖面意象呈現一定要建模嗎？我們團隊裡沒有建築相關人才！

A3：不一定喔！我們更看重的是團隊對於標的的理念發想，相關建築圖面可採示意圖方式呈現。

Q4：決賽繳交有限制上限頁數嗎？

A4：沒有限制上限頁數及檔案大小，但請注意決賽各組報告時間為**15分鐘**，不要超時囉！

我還有些問題想問!

■ 智慧財產權

各參賽作品之著作權，歸屬於參賽者個別擁有。主辦單位為推廣活動得享有無償重製、分發散布、公開展示及發表、廣告、廣播或電視公開播送及網際網路公開傳輸參賽作品於相關媒體活動等各項相關權利，並可將該權利授予第三方。參賽者同意主辦單位保留兩年之傳播權利。

■ 疑似抄襲及仿冒處理方式

嚴禁抄襲與仿冒，並不得引用有版權糾紛之圖片、文章，參賽作品，若經人檢舉或告發而涉及著作權、專利權及其他權利之侵害情事，參賽者應自負一切法律責任，概與主辦單位無關。

■ 其他

1. 本次比賽希望看到團隊創新發想，請注意勿沿用現有都審意象圖。
2. 參賽者發表於類似競賽活動且獲得名次、得獎或已授權於其他單位之企劃書內容不得報名本競賽。
3. 基於為參賽者作品推廣的前提下，參賽者同意將參賽作品，委由主承辦單位建立資料庫予以管理。

注意事項

我還有些問題想問!

4. 獎項由評審會議視參加者及作品水準議定，必要時得以「從缺」或「增加名額」辦理，獎金視實際情況作彈性調配，若有「從缺」則該獎金將視主辦單位或評審決定分配到其他獎項，以不超越原獎金總額為限。
5. 得獎者應依中華民國所得稅法規定繳納稅金，未配合主辦單位於決賽後1個月內填寫並繳交相關證明文件者，視同放棄獲獎資格。獎項獎金超過20,000元者，須先扣繳10%所得稅；非中華民國境內居住之外籍人士不論得獎者所得之金額，須就得獎所得扣繳20%競賽獎金稅額；如有手續費應自獎金中扣除；獎金所得將另行寄發各類所得扣繳暨免扣繳憑單。
6. 主辦單位於決賽暨頒獎典禮、後續宣傳或行銷活動拍攝之照片與影片，得獎者應永久授權主辦單位無償使用於宣傳行銷活動相關刊物、網站及社群媒體。若有特殊需求者，得書面告知主辦單位。
7. 個資同意說明：依據個人資料保護法第八條，告知台端提供個人資料僅限活動辦理、人事管理目的。個人資料之類別、使用期間、台端得行使之權利，復依同法第三條為之。
8. 凡報名參賽者，即視同承認本競賽各項內容及規定，若有未盡事宜，得隨時修正並公告之。

注意事項