

厝客松 Tshu Kathon



2023 國泰人壽不動產商業個案分析競賽

競賽活動簡章





簡章目錄



| | | | |
|----------------------------|-------------|-------|------------------|
| 1. 活動概述 | (這是什麼活動?) | ----- | P 3 ~ 5 |
| 2. 競賽主題 | (比賽要做什麼?) | ----- | P 6 ~ 8 |
| 3. 評分標準 | (評分看重那些?) | ----- | P 9 ~ 10 |
| 4. 競賽流程 | (比賽怎麼進行?) | ----- | P 11 ~ 12 |
| 5. 組隊參賽 | (參賽有什麼規定呢?) | ----- | P 13 ~ 14 |
| 6. 獎項介紹 | (可以得到那些獎項?) | ----- | P 15 |
| 7. 報名資訊 | (要去哪裡報名?) | ----- | P 16 |
| 8. Q & A + 注意事項 | | ----- | P 17 ~ 20 |



WHO | 我們是誰?



不動產部門



投資部 管理部 鑑價部 放款部

我們深耕國內外商用不動產多年，
 全台不動產為數最多、收租最高金融企業！
 商辦、商場、飯店、電影院、物流倉儲、
 甚至是水族館、未來的產學合作中心！
 我們還在持續突破自己的極限！

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，想透過你的叛逆、創意改變這個社會，
Well，來參加吧！

2021

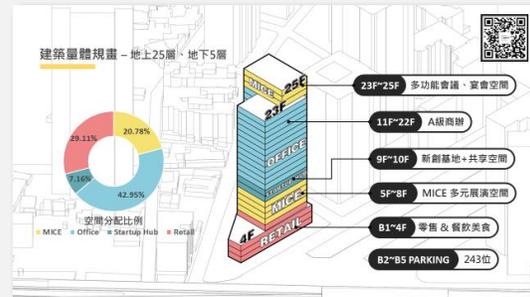
厝客松 1 老舊大樓活化再生

台北、台中、高雄共計6棟老舊大樓面臨租約到期，
請挑選一棟，不管用改建或重建，重新賦予它年輕活力吧！

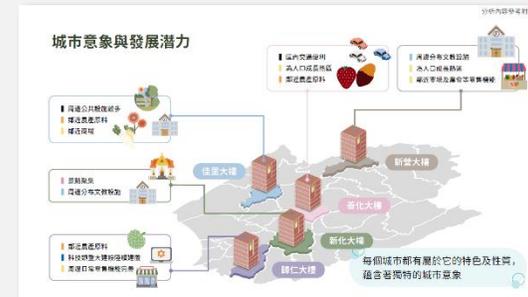
2022

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（1組4~5棟），
請挑選一組構思一套新商業模式串聯，活絡當地發展吧！



IDEM Lab-Cathay Hive 以體驗、交流為核心打造新世代



蛋蛋之家-打造壯世代商業模式





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！

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

今年我們想找到



 機電知識的你

機電、能源相關科系



 勇敢創意的你

不限任何科系背景只要你有想像力



 建築背景的你

建築相關科系

只要你自認以上特質和專長，來**組隊報名**吧！你比你想的**勇敢**！今年還有新增**在職組**喔！詳細資訊請往下↓



2. 競賽主題



今年，什麼挑戰？



「

枯萎的花可以重新鮮豔嗎？
或許你在魔術表演的場合看過這個奇蹟，
其實，每個屏氣凝神的瞬間都是細節與巧思的融合。
我們生活的城市就是一場大型街頭魔術，每分每秒出現驚奇。
街頭樓房、商場體驗、變化萬千的活動，不動產點亮著城市。
美好的呈現需要漫長準備，不論哪個環節都不可或缺。
外觀帶來的驚嘆、營運促成的活力、維持運作的細緻。

你會不會覺得現在的城市活動、景致有點單調？
你想不想施展想像力，讓城市因不動產重新鮮豔？
加入我們，並列魔術師的行列吧！
不管你的強項是維持運作的細緻-機電設備改善、
還是對建築設計、商業模式有相當抱負，想想掀開絨布後，你要變出什麼？



我們為你準備了舞台，以再生、永續為最大目標，再次點亮這座城市吧！

」



2. 競賽主題



Tshu Kathon 建物再生永續計畫



我們挑選了以下三棟建物，**選出其中一棟**，施展你的魔法，點亮自己和週邊環境吧！

[詳細資訊請點我](#)

北 襄陽大樓

台北市中正區襄陽路 1 號



[詳細資訊請點我](#)

中 中港大樓

台中市西區民權路 2 3 9 號



[詳細資訊請點我](#)

南 中山大樓

台南市中西區中山路 1 4 7 號





建物再生永續計畫



最大目標

重新檢視大樓，找出創新模式，達到永續再生願景！

魔術師們！你們有兩條路線可以選擇！

選擇一：從內部改造

機電設計組

你知道維持一座大樓的運作需要「哪些系統」嗎？這些系統又需要如何被監控，才能在出現突發況時讓遠端工程師精準維修？那些系統可以讓能源最有效率的被利用？機電魔術師們，達成永續使用建物的目標吧！

選擇二：從外部改造

建築商模組

讓不動產重新煥發光彩，除了找出創新商業模式，還需要有相應的建築設計，並符合財務可行性！創新魔法師們，讓自己腦洞大開，點亮建物成為大家都想來造訪的勝地，來個最驚艷的成品吧！





3. 評分標準



選擇一：從內部改造



機電設計組

請在建物裡重新設計以下系統，並且達成**節能永續**建物目標！



評分項目

■ 電力系統

全度電力系統設計(包含線電系統)

■ 空調系統

依大樓屬性設計空調形式及配置方式

■ 監控系統

CCTV、網路、大樓各系統監控

1. 系統設計概念 (45%)

請重新設計三大系統，並將其配置於既有建物中，敘述其設計概念及如何達成節能永續目標。

2. 系統設計完整度 (45%)

請以文字或圖面詳細說明三大系統如何配置於建物內。

3. 綠能設備採用 (10%)

爲了達成永續建物使用目標，請設計如何配置綠能相關系統，以達節約能源效果。

4. 區域內大樓系統整合 (+10%)

此爲加分項，請設計一套群管理系統以利管理者隨時掌握大樓各項狀況！



3. 評分標準



選擇二：從外部改造



建築商模組

請重新思考建物未來的可能性，要**改建、重建**?並規劃最新的營運模式!



■ 招商營運

依市場分析找出創新的商業模式

■ 建築設計

以永續觀點重新設計這棟建築

■ 財務分析

以完整財務計畫評估可行性

評分項目

1. 區域及市場分析 (10%)

針對標的物所在縣市、周邊環境進行相關法規檢討，可利用圖資軟體分析地理環境、交通概況、人口結構、經濟發展等；亦可分析產業群聚及未來發展趨勢。

2. 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。

3. 建築規劃 (40%)

請為提案的商業空間進行最適建築規劃，並站在國泰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，達到建物節能永續、營運永續的目標。

4. 內容邏輯推導 (10%)

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. 建築外觀設計 (+10%)

此為加分項，不會沒有關係，但是如果你對建築設計非常在行，來爭取吧！



4. 競賽流程



2022 | 2023 厝客松3 - 競賽重點時程





4. 競賽流程



3/25

實體工作坊

決賽隊伍填寫現上表單，統整問題後由Mentor解答!

| 時間 | 流程 | 備註 |
|-------------|-----------------|-------|
| 9:30-10:00 | 報到 | 30min |
| 10:00-10:20 | 開場/致詞/合照 | 20min |
| 10:20-11:00 | 共同問題解答 | 40min |
| 11:00-12:00 | Mentor輔導實作(上半場) | 60min |
| 12:00-13:00 | 午休時間/休息交流 | 60min |
| 13:00-14:00 | Mentor輔導實作(下半場) | 60min |
| 14:00-15:00 | 個別發問交流時間 | 60min |
| 15:00-16:00 | 場復 | 60min |

4/29

決賽

| 時間 | 流程 | 備註 |
|-------------|-------------|--------|
| 09:00-09:15 | 簽到 | 15min |
| 09:15-09:25 | 貴賓與長官致詞 | 10 min |
| 09:25-10:45 | 上半場(4組) | 80min |
| 10:45-10:55 | 中場休息 | 10min |
| 10:55-12:15 | 下半場(4組) | 80min |
| 12:15-12:40 | 總體講評/頒獎/合照 | 25min |
| 12:40-14:00 | 午餐 | 80min |
| 14:00-15:30 | AFTER PARTY | 90min |

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歲以下且具**2年**
工作經驗者。

■ 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

報名流程：檢視身分 > 籌組團隊 > 填寫報名表單 (若為個人報名則協助媒合) > 製作提案書！



5. 組隊參賽



組隊報名

- **組成團隊**後，於**1/15 (日) 23:59**前，填寫線上報名表單 (<https://reurl.cc/gQ3p6p>)
- 請於表單填入姓名、學校與科系名稱、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**，將於**1/19 (四) 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**2/12 (日) 23:59**前以「團體報名」方式再次進行報名

繳交企劃書

- **2/12 (日) 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，含附件限制**10頁**以內)至 fengtso@cathaylife.com.tw
- 信件**主旨**命名為：**第三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！

6. 獎項介紹



機電
設計組

最佳機電金獎

- 第一名獎金 **100,000** 元
- 第二名獎金 **50,000** 元
- 第三名獎金 **20,000** 元
- 獎盃乙座(組)
- 獎狀乙紙(人)
- 參賽證明(人)
- 參賽紀念品(人)



建築
商模組

最佳商模金獎

- 第一名獎金 **100,000** 元
- 第二名獎金 **50,000** 元
- 第三名獎金 **20,000** 元
- 獎盃乙座(組)
- 獎狀乙紙(人)
- 參賽證明(人)
- 參賽紀念品(人)



票選

最佳人氣獎

網路人氣獎



作品粉專按讚

所有報名隊伍

決賽人氣獎



現場觀眾投票

入圍隊伍

10,000 禮卷(組) **10,000** 禮卷(組)

只要組隊報名，繳交提案書，即可獲得**精美紀念品**及CIP暑期實習生**面試資格**！



7. 報名資訊



關於厝客松詳細競賽辦法與簡章

厝邊 IG



厝邊 FB



競賽網站



有任何競賽相關問題都可隨時私訊小編!

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 #6428



Email | fengtso@cathaylife.com.tw





8. Q & A 問問



報名相關

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，1/15前報名，我們過年前1/19(四)會通知媒合成果！

Q2：我錯過1/15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，但將不再提供媒合服務囉！

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。

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！





交通補助

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。計程車費不予補助。
4. 補貼計算：

| 學校所在地 | 補助金額上限 |
|----------------------|--------|
| 台北、新北、桃園、新竹、基隆、宜蘭 | 不補助 |
| 苗栗、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 |



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3/25(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：拍謝不行嘞！請使用中文！

Q3：建物一定要用重建的方式嗎？我們團隊裡沒有建築相關人才！

A3：建物不一定要打掉重建喔，以既有建物用改建方式也可以！



注意事項

■ 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. 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。
2. 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。
3. 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。