



**FULL WANG**  
富旺國際

# 富旺國際 (6219) 公司簡報



**FULL WANG**

富旺國際

上櫃日期 | 2003年2月26日

股票代號 | 6219

資本額 | 新台幣1,190,162,760元

公司地址 | 台中市西區大隆路20號4樓之5

主要業務 | 不動產興建開發

# 領先實踐ESG的 建築品牌

FROM FOUNDATION TO INNOVATION  
ALWAYS MOVING FORWARD



# 環境保護 ENVIRONMENT

## E

### 陸地生態

1. 2015開始攜手台大實驗林，展開10年植樹保育計畫，共計1800顆紅檜。
2. 2025年啟動蓋一戶種一樹富綠計畫。
3. 節能減碳無紙化管理。

### 永續城市

1. 建案規劃以生態、節能、減廢、健康4大面向設計，多次榮獲國內外大獎肯定。
2. 以BIM協助規劃設計，提升建築品質效率，建立永續數據鏈。

#### 生態

- 層次立體綠化及原生種植物
- 有效開挖率，增加基地保水

#### 節能

- 有效開窗降低照明耗能
- 水平垂直遮陽，降低空調耗能
- 太陽能光電板及電動車位設置

#### 減廢

- 再生建材及乾式隔間
- 基地開挖土方平衡

#### 健康

- 室內裝修採環保綠建材
- 省水標章設備
- 雨水回收再利用



## 社會責任 SOCIAL

---

### 優質教育

捐贈200萬經費贈予東海大學延續拓展ESG計畫，並成立「富旺永續基金」獎學金，藉由種子基金深化ESG教育所用。

### 健康與福祉

1. 個案皆以臨路退縮綠帶，友善鄰里環境為優先設計。
2. 定期舉辦員工健檢，照顧員工與其家人。

### 性別平等

主管比例之中，女性主管就佔了50%。

### 就業與經濟成長

1. 營收正成長，確保員工收入穩定。
2. 薪資福利：開放員工個案投資、員工認股、發行認股權憑證。



## 公司治理 GOVERNANCE

---

### 2020啟動CSR白皮書報告

編制企業社會責任報告書，帶動企業具體落實CSR。

### 供應鏈管理

1. 宣導報價廠商，符合ESG條件，有優先承攬權。
2. 收集承攬廠商，綠建築、低碳證明，備查提報。
3. 綠色採購及在地化採購，減少運輸造成的碳排。

### 落實永續管理

制定ESG KPI，倡導各部門實行考核。

### 成立永續發展推動小組

凝聚企業永續發展共識，建立富旺永續圈。

# 卓越品質 榮獲國內外大獎肯定



2010年	2011年	2012年	2013年	2015年	2018年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
創造就業貢獻獎	第13屆國家建築金質獎	台灣誠信建商 第13屆國家優良建商 建築金獅獎 國家卓越建設優質獎	第十五屆金鋒獎 第十一屆金炬獎	國家卓越建設優質獎	第六屆臺中市都市空間設計大獎	第22屆金質獎全國首獎 美國 Muse Design Awards 鉑金獎	英國倫敦 LICC 國際創意大獎 法國 IDA 國際設計獎 法國 NDA 設計大獎 第28屆中華建築金石獎	第23屆國家建築金質獎 國家卓越建設獎 義大利 A' Design Award and Competition	台灣誠信品牌建商	台灣誠信品牌建商	富旺千蘊榮獲第26屆國家建築金質獎 富旺千蘊榮獲第32屆中華建築金石獎首獎 富旺雍華榮獲智慧建築銀級標章



# 領先業界 實踐ESG永續計畫

## 2013

贊助惠明盲校多項活動  
贊助行動菩薩協會多項活動

## 2013

贊助不倒騎士抗癌鐵馬環台  
贊助偏鄉教育花蓮體院舉重隊

## 2015-2019

響應820房仲日全國傳愛捐血活動  
贊助偏鄉教育花蓮三民國中棒球隊  
溪頭認養林10年計畫

## 2020

溪頭認養林10年計畫  
啟動CSR白皮書計畫  
捐助華山基金會  
照顧蕉農全省建案認購



# 領先業界 實踐ESG永續計畫

## 2021

溪頭認養林10年計畫  
愛心高麗菜認購計畫  
愛心鳳梨認購計畫  
水援市民渡過旱災  
守護台中防疫計畫  
贊助行動菩薩偏鄉計畫  
惠明盲校公益園遊會

## 2022

溪頭認養林10年計畫  
贊助惠明盲校愛心音樂會  
行動菩薩協會愛心園遊會  
響應820房仲日全國傳愛捐血活動  
三民棒球隊愛心應援活動

## 2023

響應820房仲日全國傳愛捐血活動  
雲林企業認養林活動  
溪頭認養林10年計畫  
鹿港國中獎學金  
贊助癌童環島行動  
攜手東海大學成立ESG富旺永續基金  
林正雄董事長榮獲全球公益聯盟榮譽勳章

## 2024

響應820房仲日全國傳愛捐血活動  
溪頭認養林10年計畫  
推動成立東海大學不動產產學專班  
贊助全國建築菁英高爾夫球公益名人賽



# 建築業第一位

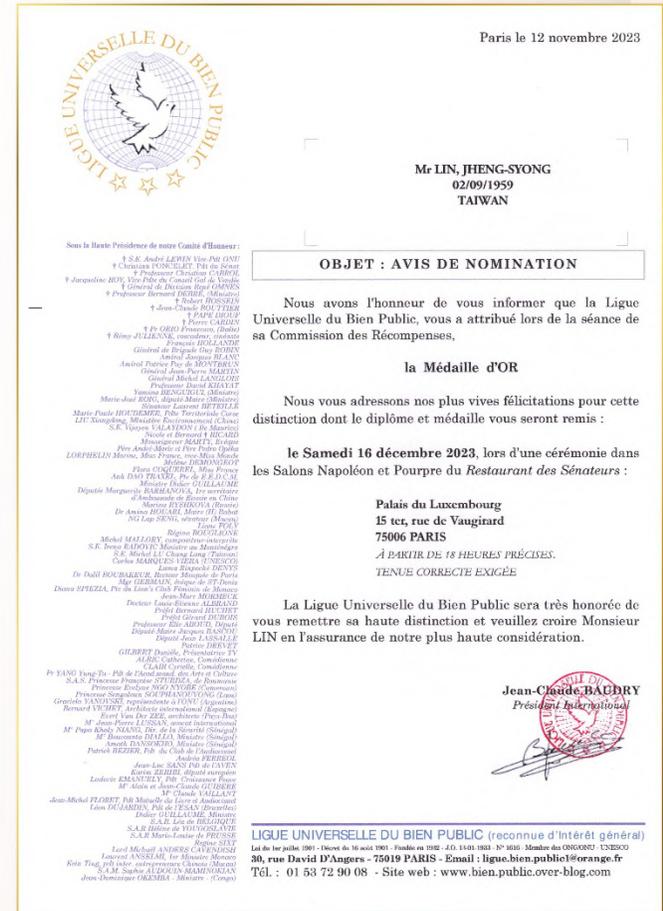
## 林正雄董事長獲【全球公益聯盟金質勳章】殊榮



# Ligue Universelle du Bien Public



### 富旺國際 林正雄 董事長 榮獲【全球公益聯盟榮譽勳章】



# 市場趨勢

A JOURNEY OF LEADERSHIP  
A FUTURE OF POSSIBILITIES



# 近期時事瀏覽

591 房屋交易 台中市 ▾ 新建案 中古屋 租屋 土地 超過10萬筆 店面 辦公 廠房

591首頁 > 新聞 > 即時新聞

## 利率連四凍 央行第八波房市管制未出手

2025-03-20 591編輯部報導 1.2萬人瀏覽 158人分享

中時新聞網 真道理性 真愛台灣

台積電跌停 32%關稅疑台 即時 政治 生活 娛樂 財經 國際 高緯 兩岸 軍事 社會 健康 時尚 體育 科技 運勢 圖片更多+

首頁 / 工商時報

## 房貸滿水位出現緩解 存款大增，不動產放款比率近七月新低

房貸滿水位現象，在國銀積極調配放款資源與存款增加後，終於釋出空間。據金管會11日公布最新數據，2024年12月底銀行法72之2的不動產放款比率為26.44%，創七個月



中時新聞網 真道理性 真愛台灣

台積電跌停 32%關稅疑台 即時 政治 生活 娛樂 財經 國際 高緯 兩岸 軍事 社會 健康 時尚 體育 科技 運勢 更多+

首頁 / 工商時報

## 不動產放款鬆動 27%家數連二降

04:10 2025/02/27 工商時報 戴瑞瑤、呂欣芷

經濟日報

首頁 經濟VIP 經濟彭博 即時 要聞 產業 證券 行情 國際 兩岸 金融 期貨 理財 房市 專欄 品味 OFF學 商情

## 央行不加碼打炒房帶動營建股上漲 這檔飆最兇



### 國銀不動產逾放

時間	房貸逾放(億元)	逾放比(%)	建築貸款逾放(億元)	逾放比(%)
2024/6	66.52	0.06	11.91	0.03
2024/7	64.68	0.06	11.36	0.03
2024/8	66.05	0.06	11.38	0.03
2024/9	67.45	0.06	8.59	0.02
2024/10	69.88	0.06	41.23	0.11



# 歷次央行選擇性信用管制彙整

次序		第1波	第2波	第3波	第4波	第5波	第6波	第7波
日期		109.12.08	110.03.17	110.09.23	110.12.17	112.06.17	113.06.14	113.09.20
法人	購置住宅貸款	第1戶6成、第2戶以上5成 皆無寬限期	4成，無寬限期					3成，無寬限期
自然人	有房屋者第一戶購屋							無寬限期
	已有2戶以下房貸之 購置高價住宅貸款		5.5成，無寬限期					3成，無寬限期
	已有3戶以上房貸之 購置高價住宅貸款		4成，無寬限期					3成，無寬限期
	特定地區*第2戶購屋			無寬限期		7成，無寬限期	6成，無寬限期	5成，無寬限期 (擴大實施至全國)
	第3戶購屋貸款	6成，無寬限期	5.5成，無寬限期		4成，無寬限期			3成，無寬限期
	第4戶以上購屋貸款		5成，無寬限期					
購地貸款		6.5成，保留1成動工款 切結一定期間內開發		6成，保留1成動工款 切結一定期間內開發	5成，保留1成動工款 切結一定期間內開發			
餘屋貸款		5成			4成			3成
工業區閒置土地抵押貸款			5.5成	5成，合於下列除外 (一)抵押土地已動工興建開發。 (二)借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發。	4成，合於下列除外 (一)抵押土地已動工興建開發。 (二)借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發。			

- 高價住宅認定標準：台北市7000萬元以上、新北市6000萬元以上、其他地區4000萬元以上。
- 特定地區包括台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

# 政府信用管制對房市影響與富旺策略因應

## 土地融資 4+1成

購地量下滑  
推案量下滑  
營收、Eps下滑

## 高價住宅貸3成 第二戶住宅貸5成

### 房市M型化

- 高價產品：高資產族群不貸款
- 首購產品：小資族靠貸款買低總價
- 總價2000萬-4000萬去化困難

## 富旺購地方向調整

- 投入都更危老整合
- 郊區大面積甲乙建土地
- 土地融資維持7~8成
- 維持推案量能與營收表現

## 富旺推案產品調整

- 郊區首購宅：符合首購總價需求
- 市區低總價：空間效率↑機能↑  
擴大目標客群↑  
(高資產首購、空巢族、置產族)
- 打住不打商：1.推出廠辦產品  
2.租賃權開發收益

## 都更危老個案(6案)

- 1.富旺千蘊
- 2.富旺W行館
- 3.彰化市延和段
- 4.北屯同榮段
- 5.西屯何安段
- 6.新莊光榮段

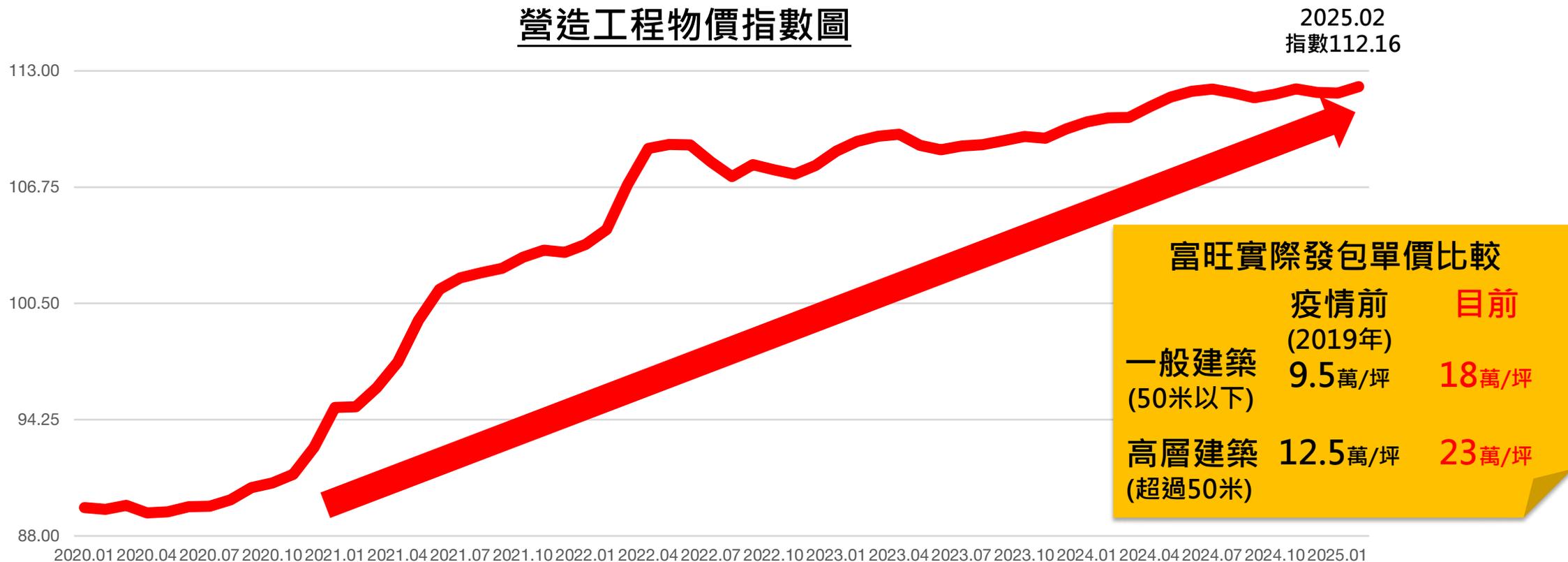
## 大面積甲乙建(3案)

- 1.富旺艾美莊園
- 2.富旺敦厚
- 3.草屯光華段

## 廠辦與收益產品(2案)

- 1.新莊光榮段
- 2.高鐵商城

# 營造工程物價指數 再創歷史新高



資料來源：主計總處

缺工因素使勞務類價格漲勢持續擴大，也使整體營造工程物價指數居高不下  
2月指數為112.16，為歷史新高

# 「碳費」定價拍板，2025計量、2026年5月開徵

## 碳費占產業平均毛利比重

資料來源：環境部

行業別	標準費率	若企業提出自主減量計畫可申請優惠費率			
	每噸300元	優惠費率B：每噸100元		優惠費率A：每噸50元	
		無折扣(%)	CL折扣(%)	無折扣(%)	CL折扣(%)
<b>水泥</b>	<b>43.03%</b>	14.34	2.95	7.17	1.48
<b>鋼鐵</b>	<b>40.99%</b>	13.66	2.80	6.83	1.40
光電材料	31.29%	10.43	2.44	5.21	1.22
<b>石油煉製</b>	<b>26.41%</b>	8.80	1.77	4.40	0.89
基本化學	16.07%	5.36	1.14	2.68	0.57
造紙	15.49%	5.16	1.16	2.58	0.58
CL高碳係漏風險係數：配套機制納入高碳排難減量者碳費再打2折優惠					

**碳費定價拍板300元/噸(每2年調升)預估2030年調升至1,200至1,800元/噸**

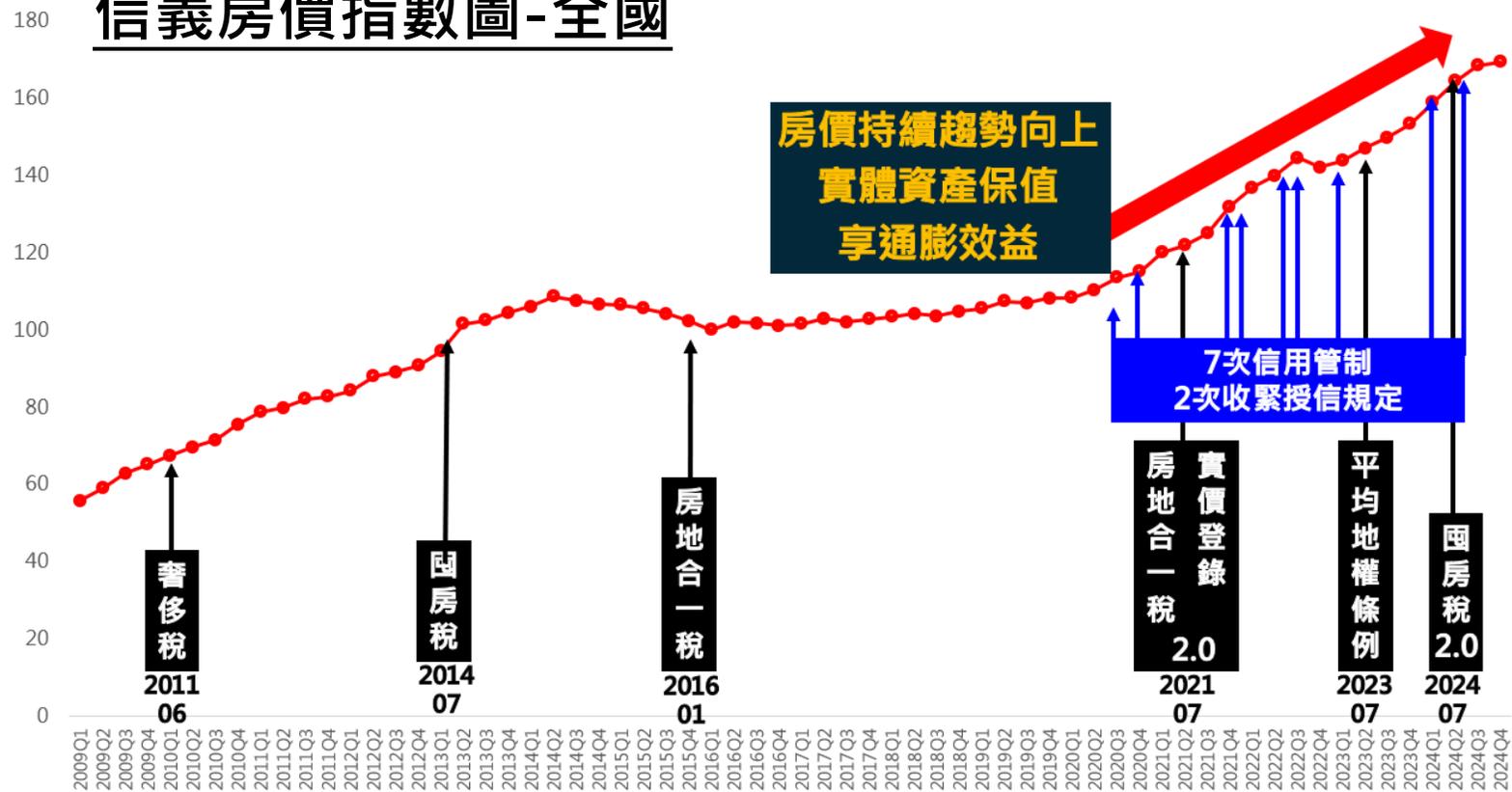
**毛利侵蝕：水泥業(43.03%)，鋼鐵(40.99%)，石油煉製(26.41%)**

# 小宅成房市動能；置產對抗通膨

## 2024Q4全國實登坪數分析

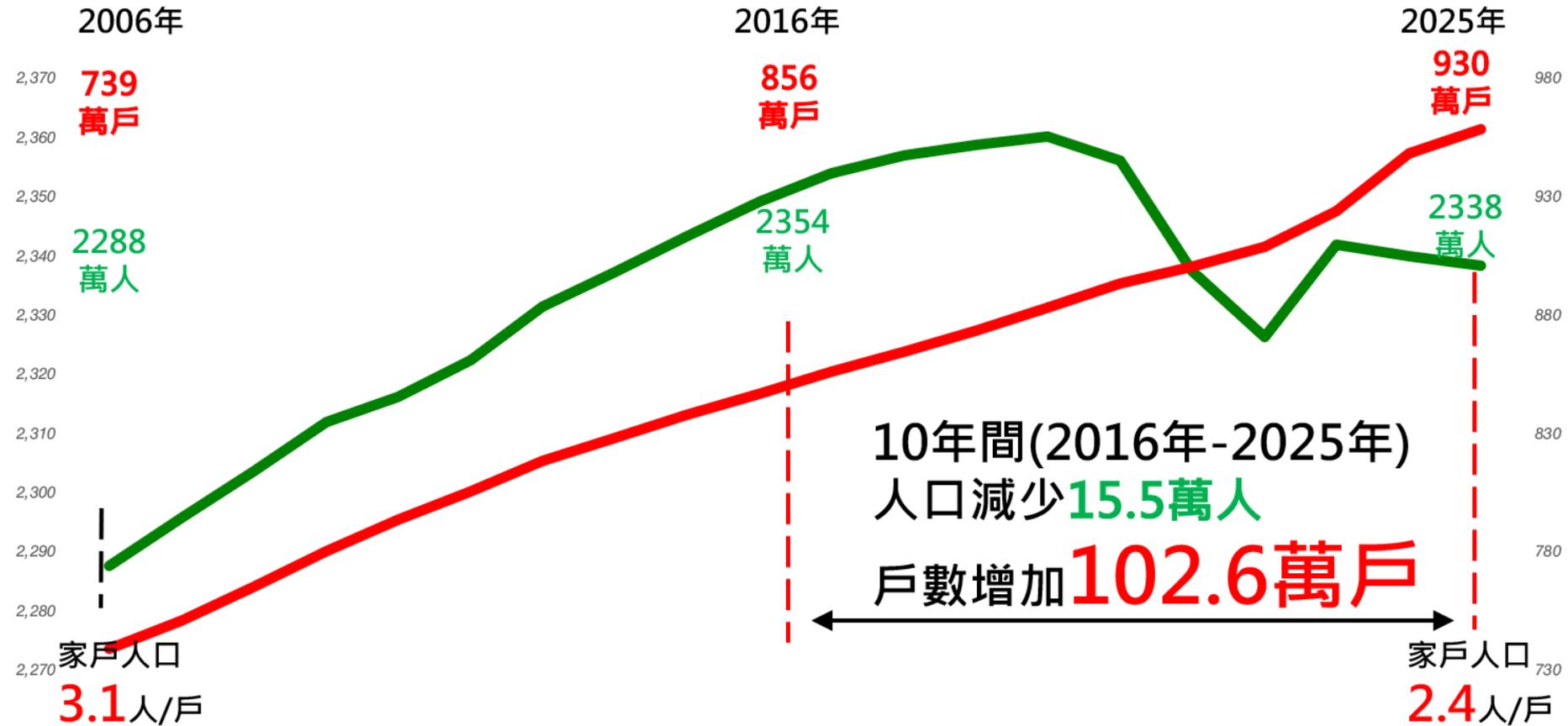
坪數區間	棟數	%	
未達25	8,580	28.4%	近6成
25-32	8,448	28.0%	
33-36	3,795	12.6%	近7成
超過40	9,356	31.0%	
TOTAL	30,179	100.0%	

## 信義房價指數圖-全國



資料來源：實價登錄、樂居網、信義房價指數

# 家庭結構改變，家戶數年增逾10萬戶



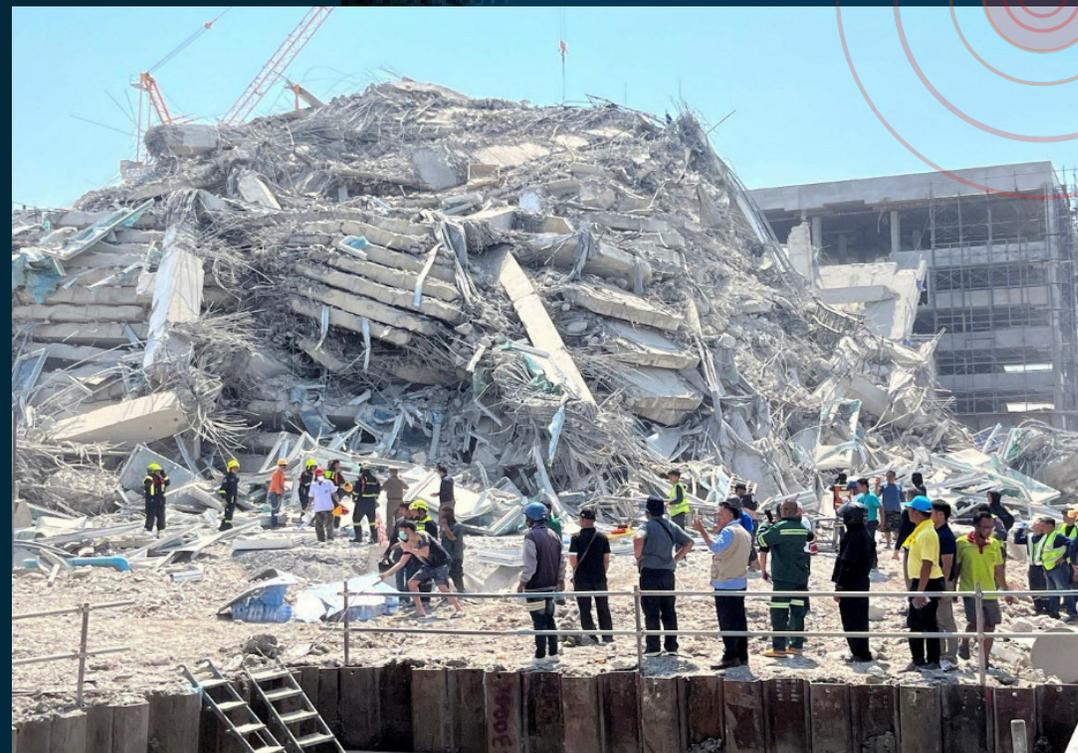
資料來源：內政部

雖然人口進入負成長，但因**家庭結構改變**，**家戶人口減少**(每戶自3.1人降至2.4人)  
**家戶數持續增加**，10年來增加**102.6萬戶**，每年平均增加逾10萬戶

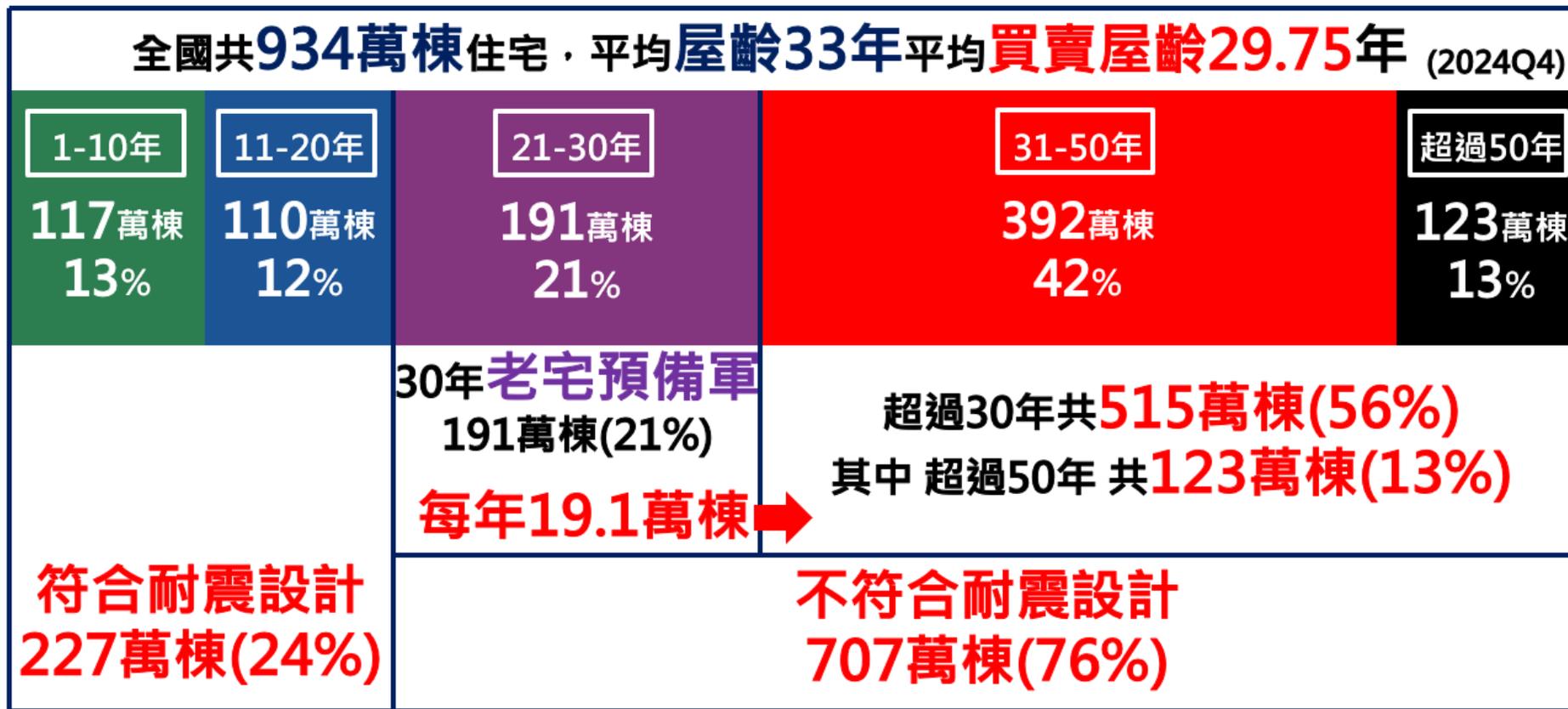
# 建築技術精進，喚起購屋需求



# EARTHQUAKE | 2025.03.28緬甸強震

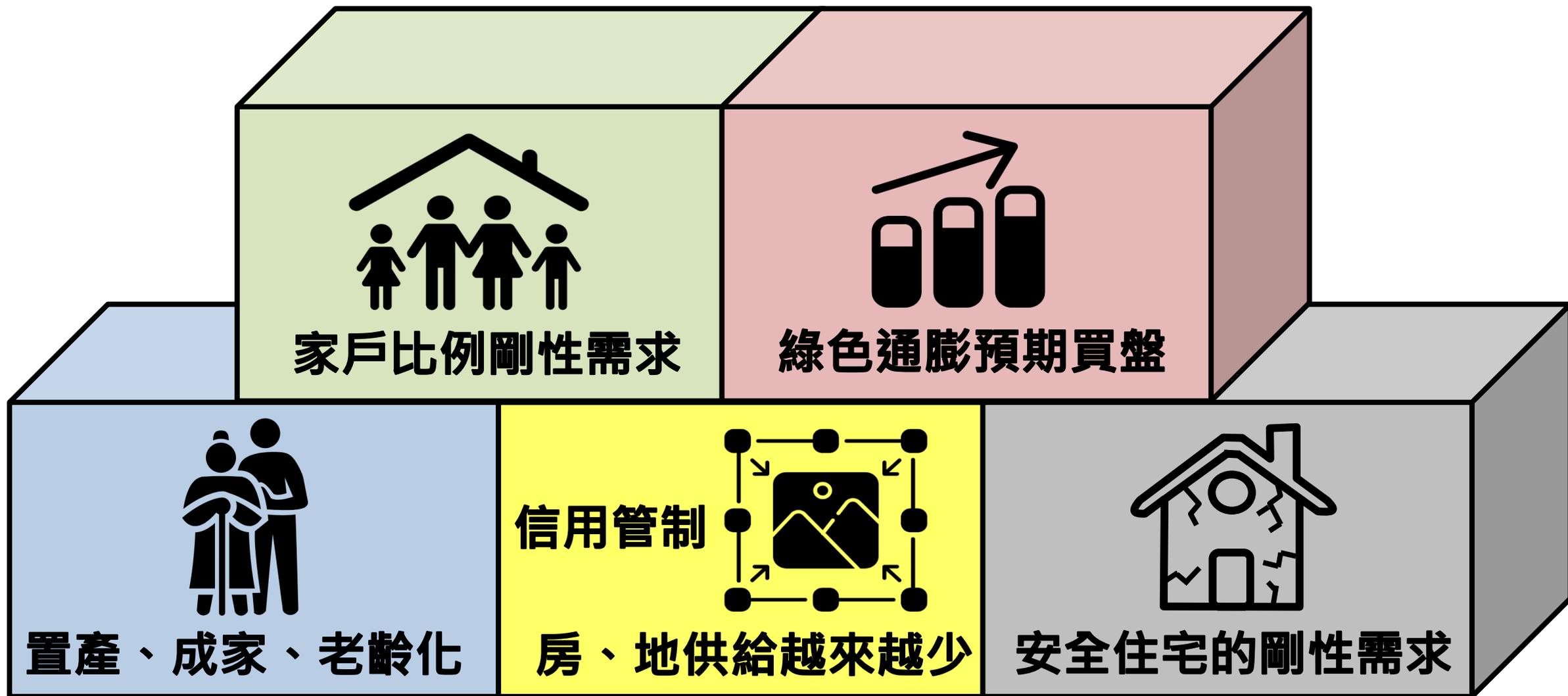


# 都市防災刻不容緩



1999年921大地震撼動全台、2002年完成修法提高建築耐震係數  
目前全台屋齡**20年內**住宅僅**24%**，**超過7成**住宅不符耐震設計

# 2025房價的五大支撐



# 富旺六大核心優勢



ESG

## 建築規劃：領先建築4.0

1. 建築4.0= 綠建築標章+智慧建築標章+耐震標章+健康宅
2. 實踐ESG計畫：嚴選本地建材，符合綠能生產履歷廠商，加強循環建材利用。



## 推案策略：高坪效 多案量

1. 蹲點全國市場，北中南地區掌握度高。
2. 積極推案，鎖定都更危老案。
3. 視區域性規劃，產品採人性化設計，案量精緻多元，可靈活調節入帳。



## 產品：多元發展

1. 住宅不動產：透天別墅、大樓、超高大樓。
2. 收益型不動產：商辦大樓、租賃不動產、商用不動產。
3. 工業不動產：廠辦大樓。

# 富旺六大核心優勢



## 營運方針：整合高效率

### 1.重視執行效率：

簽約時已有量體配置，4個月內完成規劃請照。

### 2.重視成本控制：

集團規模經濟，聯合採購有效降低成本。

### 3.重視開發效益：

不快速完銷，按銷況調價，創造獲利最大化。



## 垂直團隊 快速反應能力

### 直屬團隊督導執行：

擁有獨立「業務」與「營造」專業部門，有效督導個案執行。

有效控制個案成本與進度，並擁有隨時介入執行之快速反應能力。



## 地點優勢

### 集團深耕台中，享地利之便

1.都會區就業機會與資源多，磁吸周邊人口移入。

2.中彰投縣市擁26個園區，產業密集，高資產人才購屋置產需求旺盛。



# 建案介紹

BUILT WITH DEDICATION  
STRENGTHENED BY TIME



# 全台版圖

26建案  
3,663戶  
459.65億

(2025-2030 可銷售金額合計：375.80億元)

## 苗栗

協奏曲-總銷7.33億

共1個建案、92戶  
總銷7.33億

## 新北

新莊光榮段(即將公開)-總銷24億

共1個建案、53戶  
總銷24億

## 新竹

站前富時代-總銷2.67億

讚時代-總銷4.69億

悅時代-總銷6.81億

富旺華時代-總銷4.42億

耀時代-總銷17.3億

富旺鈺時代-總銷8.6億

耀時代VILLA-總銷9億

湖口綠園段12期(即將公開)-總銷4.76億

共8個建案、525戶  
總銷58.25億

## 台中

富旺千蘊-總銷28億

富旺敦厚-總銷25億

天際WONE-總銷24.27億

心海城-總銷10.11億

高鐵商城-總銷4500萬/年

北屯同榮段(即將公開)-總銷35億

烏日前竹段(即將公開)-總銷35億

西屯何安段(即將公開)-總銷28億

沙鹿鹿寮段(即將公開)-總銷20億

共8個建案、1295戶  
總銷205.38億  
1個商用不動產

## 彰化

富旺艾美莊園-總銷34.57億

富旺W行館(即將公開)-總銷23.5億

彰化市延和段(即將公開)-總銷10億

共3個建案、618戶  
總銷68.07億

## 南投

草屯光華段(即將公開)-總銷4.7億

共1個建案、52戶  
總銷4.7億

## 雲林

悅榕花園-總銷12.50億

雲科莊園-總銷5.77億

斗六雲林溪段(即將公開)-總銷30億

元長龍岩厝段(即將公開)-總銷13億

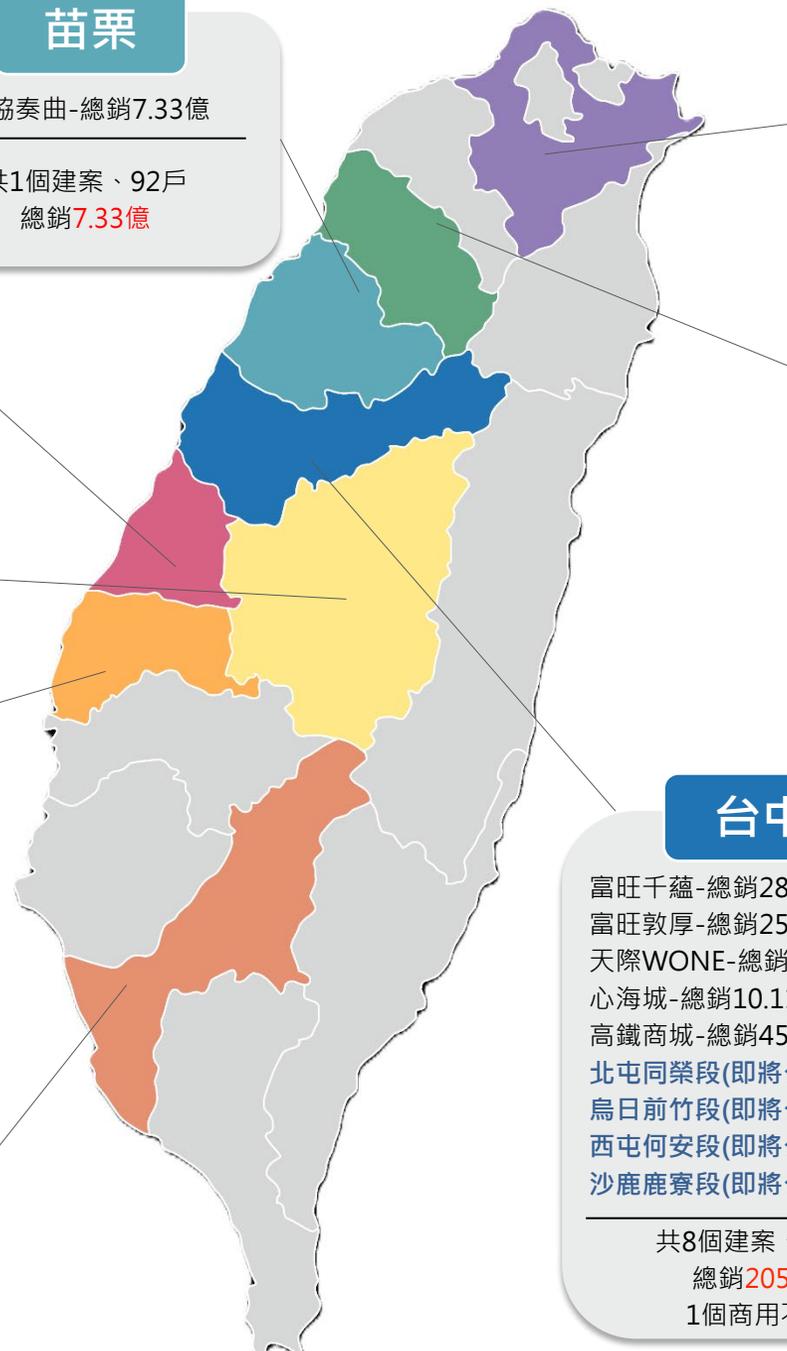
共4個建案、611戶  
總銷61.27億

## 高雄

微美居(鉑金特區)-總銷23.15億

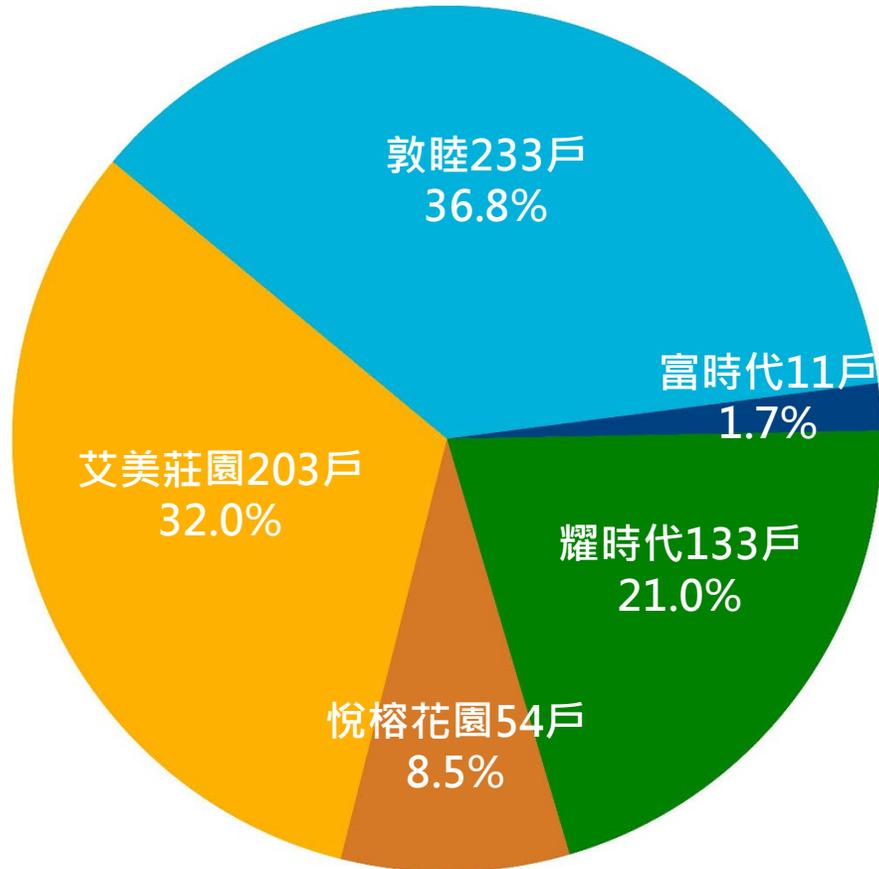
微美居(御金特區)-總銷7.50億

共2個建案、417戶  
總銷30.65億

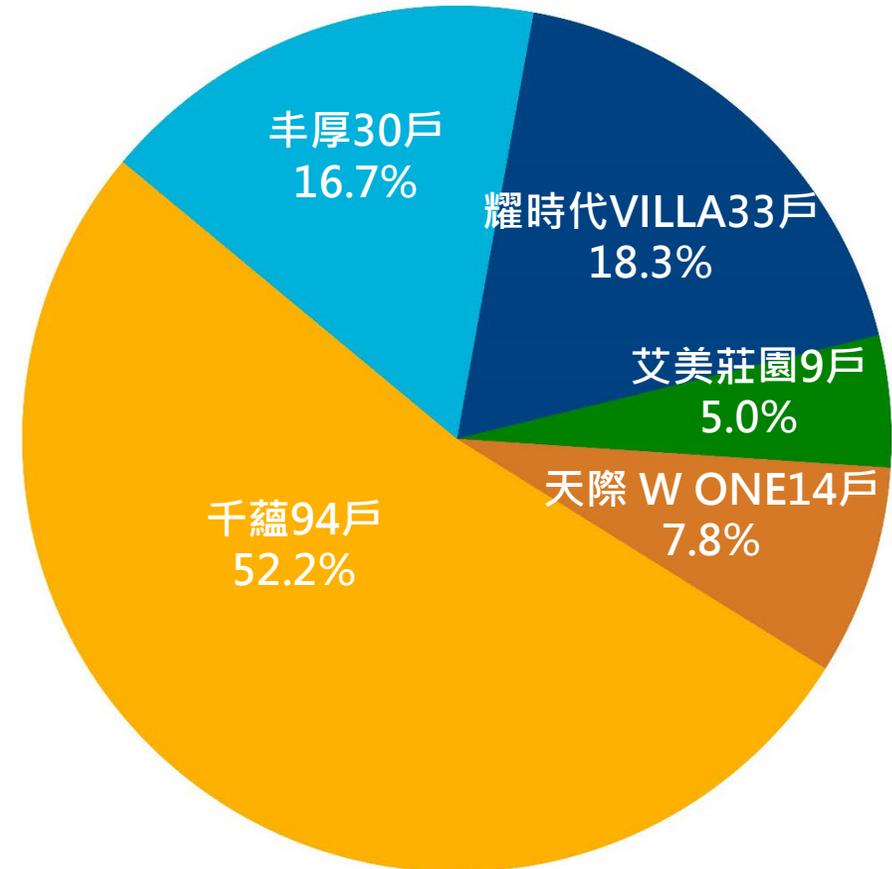


# 富旺產品與房價結構

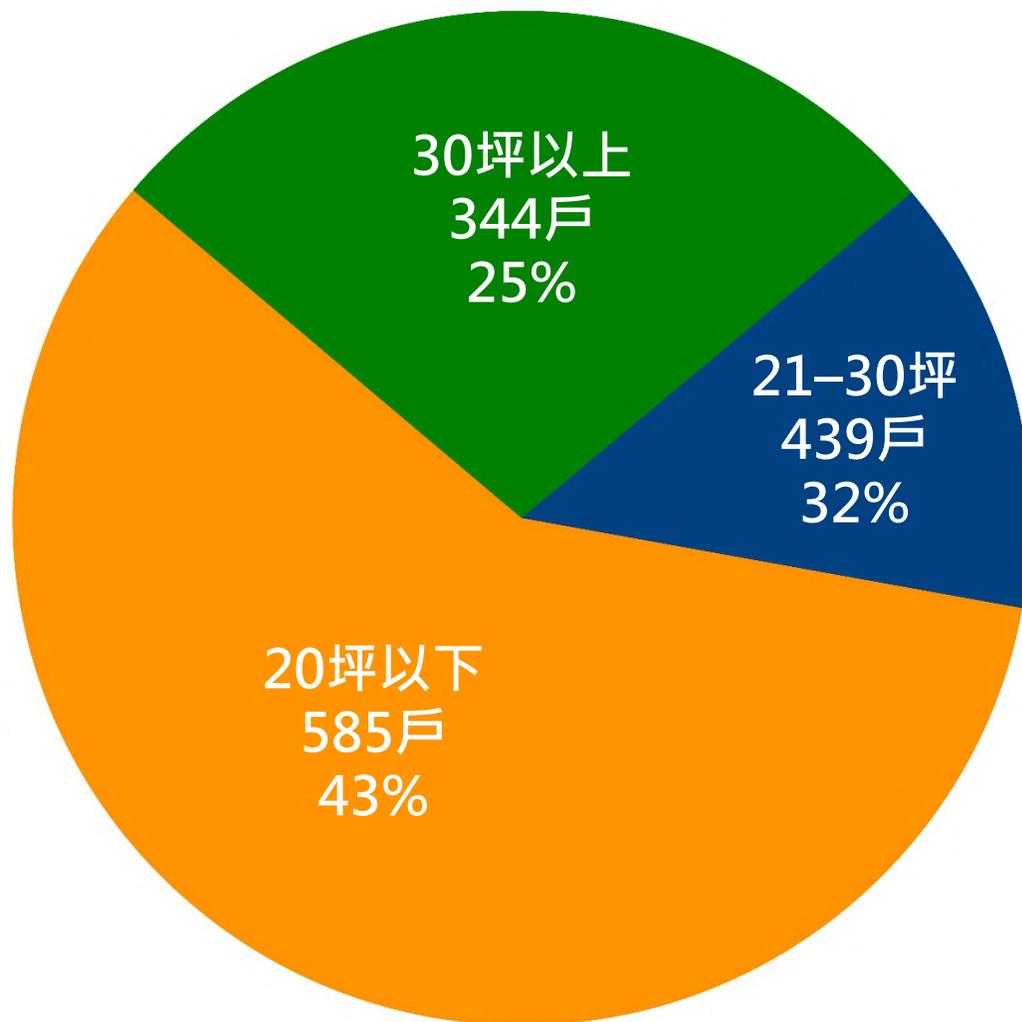
1200萬以下(共634戶 78%)



1200萬以上(共180戶 22%)



# 即將推案住宅產品坪數分析



地區	個案	總戶數
新竹	綠園段12期	37
台中	沙鹿區鹿寮段	188
	烏日區前竹段	256
	北屯區同榮段	177
	西屯區何安段	148
南投	草屯光華段	52
彰化	富旺W行館	177
	彰化市延和段	77
雲林	斗六雲林溪段	254
		1,366

# 指標建案



區域:新竹湖口

戶數:184戶

總銷:17.3億



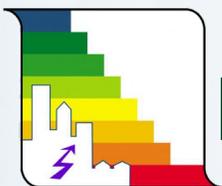
# 指標建案



綠建築銀級



智慧建築銀級



建築能效1+級

建築能效標示  
BUILDING ENERGY EFFICIENCY RATING LABEL

區域:台中西區

戶數:128戶

總銷:28億



# 指標建案

富旺天際W ONE

第22屆國家建築金質獎

第22屆金質獎全國首獎

Muse Design Awards 鉑金獎

第28屆中華建築金石獎

2021 國家卓越建設獎



綠建築鑽石級



智慧建築鑽石級

區域:台中西屯區

戶數:195戶

總銷:24.27億



# 指標建案



區域:彰化鹿港

戶數:364戶

總銷:34.57億





新案即將登場

---

Coming Soon

# 新案登場

## 新莊光榮段



綠建築黃金級



智慧建築銀級



耐震標章



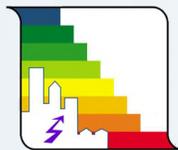
LEED標章



WELL標章



低碳建築3級



建築能效1級

建築能效標章

區域:新北新莊

戶數:53戶

總銷:24億



# 新案登場

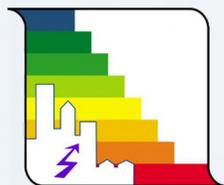
## 北屯同榮段



綠建築銀級



耐震標章



建築能效1級

區域:台中北屯

戶數: 204戶

總銷: 35億

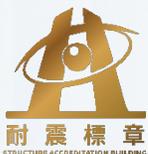


# 新案登場

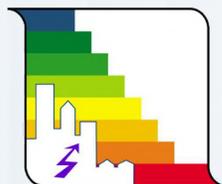
## 西屯何安段



綠建築銀級



耐震標章



建築能效1級

區域:台中西屯

戶數: 138戶

總銷:28億

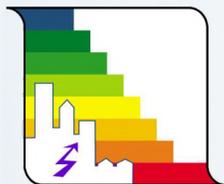


# 新案登場

## 雲林溪段



綠建築銀級



建築能效1級

建築能效標示

GREEN BUILDING LABEL

區域:雲林斗六

戶數:254戶

總銷:30億



新案登場

沙鹿鹿寮段

區域:台中沙鹿

戶數:188戶

總銷:20億



# 新案登場

THE W CLUB  
富旺W行館



綠建築銀級



智慧建築銅級

區域:彰化和美

戶數:170戶

總銷:23.5億



新案登場

彰化延和段

區域:彰化市

戶數:77戶

總銷:10億





# 商用不動產

Commercial real estate

# 台中 高鐵商城



綠建築合格級

區域:台中高鐵

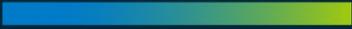
戶數:26單位

租金:4500萬/年

使用年限:30年

土地面積:5430坪





# 未來規劃

HONORING OUR JOURNEY  
SHAPING THE FUTURE

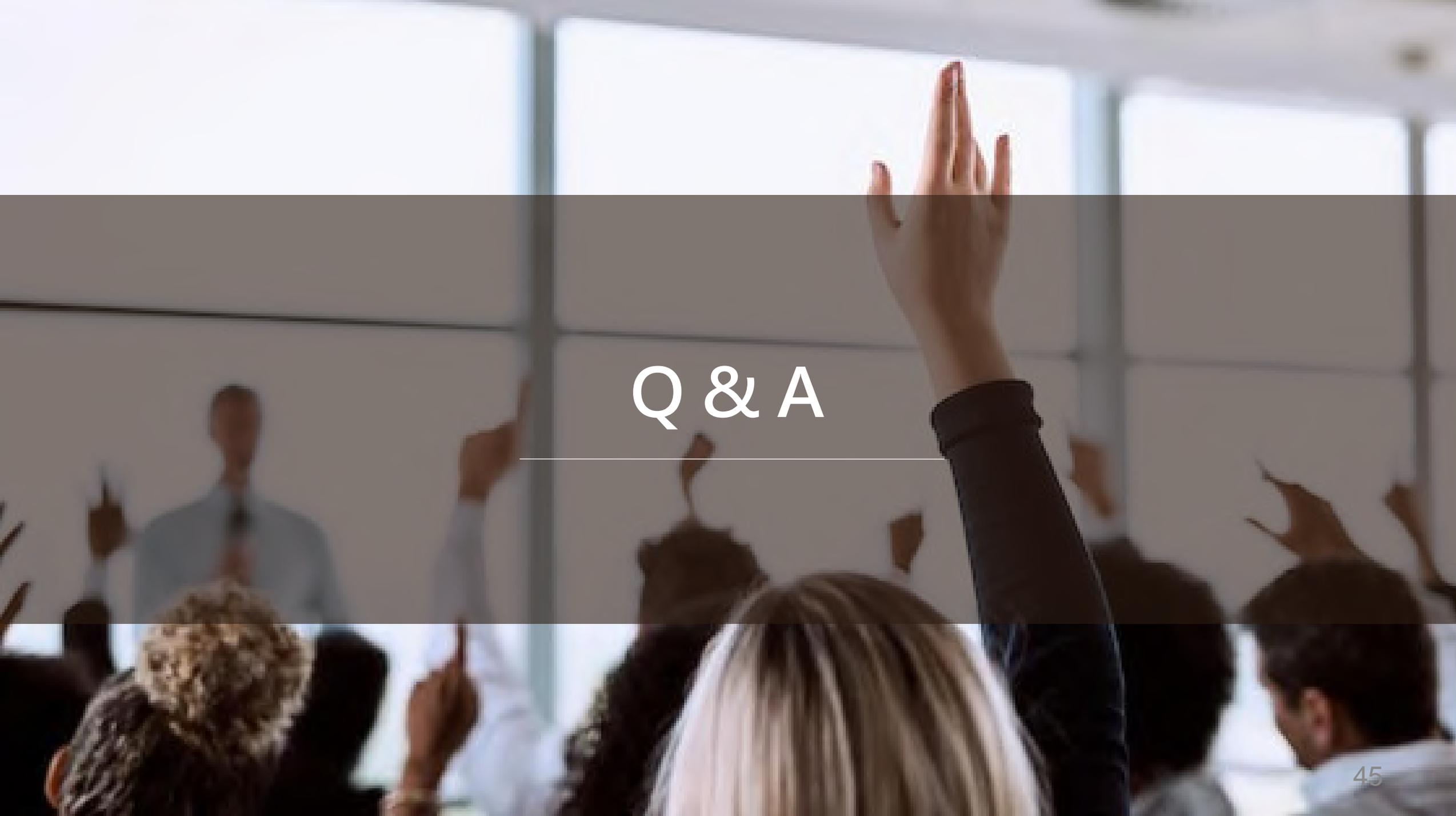


# 未來規劃

銷售率截至2025/03/31

地區	個案	類別	總銷(億)	銷售率(%)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
新竹	站前富時代	成屋	0.50			完銷				
	富旺華時代	預售	0.90	100	完銷					
	耀時代	預售	17.30	25		完工	完銷			
	富旺鈺時代	預售	8.92	100	完工、完銷					
	耀時代 VILLA	預售	8.80	40	完工	完銷				
	綠園段12期	預售	6.00	即將公開		完工、完銷				
台中	心海城	成屋	0.10			完銷				
	天際W-ONE	預售	23.20	92	完工	完銷				
	F plaza	商用/出租	-	即將公開	開幕營運					
	富旺千蘊	預售	29.90	30			完工	完銷		
	富旺敦厚	預售	29.44	15	完工					完銷
	沙鹿區鹿寮段	預售	20.00	即將公開			完工	完銷		
	烏日區前竹段	預售	35.00	即將公開					完工	完銷
	北屯區同榮段	預售	35.00	即將公開				完工	完銷	
南投	西屯區何安段	預售	28.00	即將公開				完工	完銷	
	草屯光華段	預售	4.70	即將公開						
彰化	富旺艾美莊園	預售	35.16	42	完工					完銷
	富旺W行館	預售	23.50	即將公開			完工、完銷			
	彰化市延和段	預售	9.60	即將公開				完工、完銷		
雲林	雲科莊園	成屋	0.11			完銷				
	悅榕花園	預售	12.50	68	完工	完銷				
	元長龍岩厝段	預售	13.00	即將公開		完工、完銷				完工
	斗六雲林溪段	預售	30.00	即將公開						完工
高雄	微美居(鉑金特區)	成屋	0.13		完銷					
總計			395.63	小計	68.10	59.30	65.60	68.80	68.70	45.30
					2025-2030 可銷售金額合計：375.80					

建案平均投資報酬率約15%



# Q & A

---



Thank You

---