

2025
永續報告書
Sustainability Report

CONTENT 目錄

0

前言

關於本報告書	3
經營者的話	5
大城地產簡介	6
經營管理展望	9

1

利害關係人議合

1.1 利害關係人鑑別	12
1.2 永續議題說明	14
1.3 鑑別重大議題	16
1.4 利害關係人議合	17

2

永續經營治理

2.1 經營績效	22
2.2 公司治理	27
2.3 人才留任	34
2.4 風險管理	36

3

職安與職訓

3.1 職業安全與衛生	42
3.2 人才發展與訓練	46
3.3 員工溝通與福利	47
3.4 內部對營造的要求	48
3.5 工地管理	49

4

社區營造

4.1 建案規劃與設計	53
4.2 產品行銷與客戶服務	57
4.3 社區服務	61
4.4 支持多元化社區動態活動	63

5

節能減碳

5.1 溫室氣體管理	67
5.2 能源管理	68
5.3 水資源管理	69
5.4 環境責任	71
5.5 氣候變遷風險揭露	72
5.6 綠建築	78
5.7 生態環境(生物多樣性)	79

附錄

附錄一：GRI準則索引表	85
附錄二：永續會計準則委員會SASB索引表	90

CHAPTER



前言

關於本報告書
經營者的話
大城地產簡介
經營管理展望



關於本報告書

大城地產股份有限公司（以下簡稱「大城地產」）自2025年發布首本永續報告書，本報告書於2026年為第二年度發行。本公司將定期發布年度永續報告書，詳實揭露大城地產於環境、社會及公司治理各領域之發展現況與未來策略，作為與利害關係人穩健且高品質的溝通管道之一。

涵蓋期間與範疇

本報告書報導期間為2025年1月1日至2025年12月31日，第一章與第二章以大城地產個體公司為揭露範疇，進行利害關係人議合及永續經營治理之相關說明，第三章以後之揭露內容，因部分活動項目涵蓋關係企業，將以集團為範疇呈現整體結果，並視章節需求分別詳述關係企業執行細節，確保揭露週期及範圍與財務報告一致，資訊數據範疇清楚涵蓋財務、環境及社會面績效。

本報告書如有跨越不同年度之營運活動，為符合GRI報導原則中的完整性及可比較性，部分內容回溯至以往年度，並於相關章節中說明。本公司每年定期出版永續報告書並公布於本公司網站供利害關係人參閱。



2024年報告書發行時間：
2025年8月



本次報告書發行時間：
2026年8月

下次報告書發行時間：
2027年8月

資料計算基礎

報告書所揭露的統計數據皆來自於本公司自行統計與調查結果，財務數據係經會計師認證簽證後之公開資訊，相關統計數據以國際通用指標為計算基礎表示，均有明確之援引依據。

編制依據

本報告書編制參照全球永續性報告協會 (Global Reporting Initiative, GRI) 所發布之最新版GRI 準則 (GRI Standards)，報告內容同時參照《上櫃公司編製與申報永續報告書作業辦法》、永續會計準則委員會標準 (Sustainability Accounting Standards Board, SASB)、氣候相關財務揭露 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) 架構，以及聯合國永續發展目標 (Sustainable Development Goals, SDGs)，以揭露大城地產在環境、社會及公司治理 (ESG) 各面向的發展現況與未來策略。

報告書編撰與內控

本報告書所揭露之資料及數據，由各主責部門提供後，由永續發展小組負責彙整、編輯及審核，再依公司內部作業程序，經總經理及董事會審議通過後出版，以確保資訊之正確性與完整性。

資訊重編

本年度永續報告書無資訊重編情形。

聯絡資訊

若您對本報告有任何疑問或建議，歡迎與本公司永續發展小組聯繫。

大城地產股份有限公司

洽詢單位	總經理室
聯絡窗口	永續發展小組
電話	04-2358-0031
地址	407台中市西屯區台灣大道四段839號6樓
官方網站	https://www.aries-net.com.tw/

經營者的話

GRI 2-22

2025 年，全球政經情勢與產業環境持續變動，地緣政治、通膨與利率走勢、供應鏈重組，以及極端氣候所帶來的挑戰，皆對企業經營與房地產相關產業鏈的發展產生深遠影響。面對不確定性日益升高的外部環境，大城地產深知，企業的穩健成長不僅來自營運績效，更來自於對環境、社會及治理責任的長期承諾。

我之所以選擇「大城」這個名字，是希望透過專業及用心的規劃，為住戶打造最適宜的住家，為臺中市街景增添光彩。因此，我們持續以永續作為企業發展的核心，將淨零轉型、低碳建築、風險管理與利害關係人溝通納入經營思維，並透過建築設計、營運管理與企業文化的持續深化，推動永續三大面向的具體行動。藉由本報告書的編撰，我們回顧過去一年在永續發展上的努力與成果，也展現未來持續精進的方向與決心。大城地產將秉持穩健、誠信與創新的經營理念，與所有利害關係人攜手前行，共同打造更具韌性、低碳且永續的美好生活環境。

董事長

賴源釗



大城地產簡介 GRI 2-1

大城地產股份有限公司(原名：台灣亞銳士股份有限公司)自1995年成立以來，以資訊產品之專業代理商發展為核心，在經營團隊帶動之下，業績維持穩定成長，並於2002年4月在櫃檯買賣中心掛牌交易。

2012年，本公司積極進入並整合開發營建相關業務及新的營業項目，如：住宅及大樓開發租售業、建材批發零售業、景觀及室內設計業等，於2021年9月更名為「大城地產股份有限公司」，期望透過新團隊專業的建築背景，達成大城地產「穩健優質、敦厚樸實」的經營理念，從建築規劃設計、工程營造，一直到社區總體營造，致力於建築及住戶全面居住品質的提升，秉持尊重關懷人性，追求盡善盡美、以客為尊的服務。

大城的核心價值：敦厚樸實・永續經營

自公司成立以來，大城地產秉持「敦厚樸實・永續經營」的核心價值，致力於為土地和客戶提供最優質的服務，在大城地產，我們注重土地的性格和條件，確保每塊土地都能發揮最佳開發效益。目標是提供最優質的永續居住環境，讓住戶感受到家的溫暖和舒適。在今年年報一致股東報告書之中，除了敘述營運概況，更在營運策略中特別強調健全公司治理體制、完善利害關係人溝通服務、風險管理、預算管理、優質客戶服務及員工關懷等，落實環境（E）、社會（S）及治理（G）的具體措施。除此之外，我們也在公司官網公開重要規章、公司治理運作實務及利害關係人溝通情形，提升資訊透明度，增強外界信任。通過這些努力，公司治理運作完善，更為未來持續發展奠定了堅實的基礎。

綠色建築與環境管理

大城地產持續推動綠色建築和智慧建築理念，盡力降低對環境的負面影響。近年來建案從設計到施工，各項環節皆以環境友善和資源有效利用為優先考量，符合綠建築綠化量、基地保水等相關指標要求，並依規申請取得綠建築標章，在營建過程中落實節能減碳與資源有效利用，致力於降低環境衝擊，實踐生態友善、節能高效、減少廢棄、健康宜居的住宅理念。

我們在開發每個建案的過程中，都相當重視自然環境與人文脈絡的融合，設計階段便導入環境友善理念，以提升整體建築品質為目標，除建築本體品質外，我們也相當關注交通系統與公共設施等周邊條件的完善，因為優質的自然景觀與良好的生活機能，有助於提升居民生活品質，也才得以實現舒適、宜居且具永續價值的居住空間。

面對全球氣候變遷議題，大城地產積極面對，自2024年開始，我們每年盤查前一年度的溫室氣體排放量，透過舉辦系列教育訓練，輔導同仁進行盤點，並根據盤查結果規劃階段性減排方案，從自身減碳到輔導供應鏈減碳，持續落實揭露透明與積極對應減碳作為，共同推動企業邁向低碳永續發展。

員工關懷與發展

大城地產重視「人本價值」，視員工為重要的資產，因此我們與關係企業共同致力營造安全、創造健康的工作環境，全面落實職業安全衛生管理制度，定期進行安全培訓和演練，並配備完善的防護設備，降低工傷事故發生風險。同時，我們依據實際需求制定完善的風險管控與應變計畫，並嚴格遵循相關法規與公司政策，確保員工的身心健康與企業運營穩定。

社會責任與公益活動

在社會責任方面，我們長期推動品味美學與社區經營，倡導城市菁英的生活風格。透過與關係企業攜手共同行動，舉辦多樣化的社區活動，除凝聚社區成員的認同感與歸屬感，也開放公眾參與，回饋社區鄰里。而大城住戶專屬的「大城小食光卡」連結住戶與在地優質商家，透過持續新增合作店家，打造三方互惠共享的平台，提升社區生活品質，提供美好生活的精神享受。

基於企業永續發展目標的落實，我們不僅專注建造優質住宅，更傾力打造臺中最大的幸福「生活共享圈」，將永續發展的社會構面目標落實於每個細節，營造出一個充滿活力與關懷的社區。大城地產深信城市是自然與人文交織共生的生活場域，能夠同時兼顧生態平衡與社區福祉。我們秉持推動永續發展的初衷，融合綠色設計與在地智慧，打造兼具環境韌性、人文溫度及社會共融的居住環境，並期許自身能成為社區的可靠夥伴，共同創造安全健康且充滿活力的城市風景，讓居民在舒適宜居的生活空間中，實際感受到安心與生活品質的提升。



公司名稱	大城地產股份有限公司
公司型態	上櫃公司
股票代號	6171
創立日期	1995年08月14日(2021年09月09日更名)
董事長	賴源釗
總經理	廖祐僑
實收資本額	10億元
員工人數	13人(2025年12月底，不含負責人)
總部地址	407台中市西屯區台灣大道四段839號6樓
公司網站	https://www.aries-net.com.tw/index.php

本報告書為積極回應利害關係人對公司全貌的認知，大城地產聯手頂尖關係企業，包括大城建設、大晟營造與大映建設，組成大城營建機構，與供應鏈攜手合作落實永續行動，共同秉持自然與人文結合的理念，致力於打造結構安全且具美學價值的居住空間，關注住戶需求，精細規劃每處細節，融入綠色建築與智慧設計，致力提供低碳且高品質的永續居所，為住戶創造舒適安穩的居住環境。

主要商品及服務項目

大城地產主要從事集合式住宅與透天住宅的規劃、設計、開發及租售業務，並延伸經營建材批發零售、景觀設計與室內設計相關業務。本集團發展則攜手實力堅強的關係企業，確保從建築結構到空間氛圍皆符合法規及需求，並實現與環境美學的整合，藉由嚴謹的施工管理制度與綠色建築理念，致力於打造安全、舒適且具永續價值的居住環境，並透過專業的售後服務與多元化的客戶溝通管道，實現以人為本的優質居住體驗。

大城營建機構(報告書內文簡稱「本集團」)



重要里程碑

台灣亞銳士股份有限公司成立，以經銷代理電腦周邊相關產品、電腦零組件、資訊產品為主要業務。

因應業務不斷擴增，總公司搬遷至臺北市信義路五段。

榮獲財政部頒發當年度開立統一發票績優營業人。

股東會改選董事賴源釗先生等五人、監察人大有投資(股)公司等三人，修訂章程增加營業項目，引進住宅營建、商業大樓之租售、建材買賣及進出口、室內裝潢設計等業務。

總公司搬遷至台中市現址。

本公司業經經濟部核准字號經授商字第11001163030號核准，公司名稱由「台灣亞銳士股份有限公司」更名為「大城地產股份有限公司」，並全面換發有價證券作業計畫。

增選董事一席及獨立董事一席。

1995

1998

1999

2000

2001

2002

2012

2014

2021

2022

2023

2024

台灣亞銳士資訊補給站(Ta Cheng Real Estate Power)正式出刊，提供商品資訊予全省客戶。

證期會核准股票公開發行。

於櫃檯買賣中心掛興櫃股票。
於櫃檯買賣中心掛牌交易。

股東會決議為配合未來營運規劃，將額定資本額增加為新台幣20億元整。

設置公司治理主管。

董事(含獨立董事)全面改選，另成立永續發展小組。

經營管理展望

GRI 2-6

GRI 207-1

經營理念

大城地產戮力於建立溫馨和諧、樂觀進取的企業文化，並透過系統性的人才培育，推展員工教育訓練，促進企業價值永續傳承，同時，秉持著穩健踏實的經營態度，重視品質管理與售後服務，持續以蓋好每棟房子為目標，協助客戶實現理想居住空間，落實企業對品質與信任的承諾。大城地產認為，交屋之後才是服務的開始，應持續以客戶需求為導向，延伸企業責任與關懷。

在營運管理方面，本公司結合豐富的建築產業實務經驗與創新經營思維，透過集團的團隊分工合作推動業務發展，積極拓展營運規模並提升整體績效，以實現長期穩健成長與永續經營之目標。

短期發展計畫

本公司秉持「敦厚樸實、永續經營」之核心經營理念，致力於提供高品質住宅產品，滿足消費者對居住品質與生活環境的期待。近期本公司提案重心仍以台中地區為主，透過強化市場調查機制與嚴謹選地流程，優先評估交通便捷、具備發展潛力之地段，作為開發據點。

為提升客戶體驗與滿意度，公司持續優化預售屋銷售管理制度，並導入預算與內部稽核制度，加強工程與營運成本控管，有效健全財務結構，鞏固營運基礎，實踐穩健經營的承諾。同時，藉由強化治理與績效管理，持續創造經濟價值，提升股東權益報酬，實現企業與利害關係人間的共榮發展。

長期發展計畫

本公司將持續以營建事業作為長期業務發展計畫核心，深耕台中地區之餘，亦將配合土地取得策略之彈性調整，適時評估拓展至其他潛力區域。未來將逐步參與都市更新、危老重建及政府主導開發案，並提升土地開發整合能力，擴大營運規模，同時配合市場需求，開創多樣化產品，以生產高品質及精緻化實用建築商品為目標，以建立多元且具韌性的成長動能。

未來本公司產品將持續聚焦住宅領域，並依據市場趨勢與使用者需求，發展多樣化且兼具美感與實用性的建築設計，提升空間價值與建築品質。同時，我們將積極導入低碳建築設計、智慧社區設施與永續建材應用，拓展建築標的之周邊服務範疇，包括社區管理、物業維護等，以強化居住者互動與服務滿意度，持續提升產業整體服務水準，實踐人本關懷與環境友善的永續發展理念。

大城地產始終以專業誠信為根本，重視法規遵循與品質管理，堅持在合規基礎上追求更好的建築表現。我們相信，良好的設計與嚴謹的施工流程，是安全、耐久與舒適的關鍵，也是對每一位住戶最基本的尊重與承諾。透過細心規劃與透明管理，致力於打造符合需求、提升生活品質的空間，期望為城市留下一份值得信賴與珍惜的作品，展現企業對社會與環境的長期責任。

2025年永續績效亮點

E

環境保護

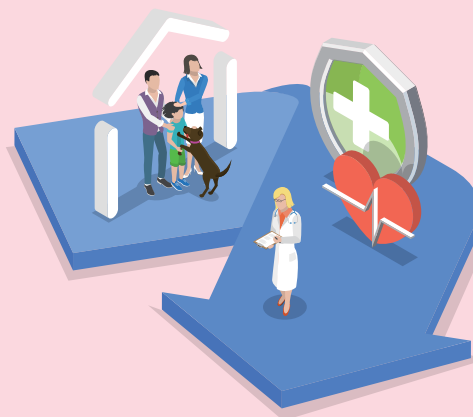
- 自2025年起發行永續報告書，持續進行溫室氣體盤查，逐步落實永續資訊揭露。
- 大城迎好事取得綠建築合格級標章，展現對永續建築品質的承諾。



S

社會共融

- 提供員工健康檢查，協助同仁及早掌握健康狀況，健康職場與員工關懷。
- 大城小食光卡串聯住戶與在地優質商家，活絡鄰里經濟，推動社區共融與營造，至2025年底共累計特約101間合作店家。
- 主管職女性佔比達83.3%，持續推動多元共融職場，凝聚女性力量。



G

公司治理

- 未發現有貪腐情事及反競爭行為，落實誠信經營承諾。
- 無重大誠信違規或檢舉案件發生，展現穩健治理成效。
- 未發生遭裁罰之違反勞動法令事件。
- 本年度共召開6次董事會、6次審計委員會、2次薪資報酬委員會，董事出席率達100%。



CHAPTER

1

利害關係人議合

1.1 利害關係人鑑別

1.2 永續議題說明

1.3 鑑別重大議題

1.4 利害關係人議合



1.1 利害關係人鑑別

永續發展小組依循AA1000 SES利害關係人五大議合標準(責任、影響力、關注力、依賴性和多元觀點)識別與大城地產業務相關且密切接觸的潛在利害關係人，包括會受到公司經營決策影響，或對公司決策產生影響的相關個人、團體或組織，並每年審視利害關係人鑑別與議合流程，了解其關注之永續發展相關議題，並依其反饋聚焦回應重大議題，精進永續發展策略及行動方案，實踐永續企業於環境及社會共好的影響力。

大城地產永續發展小組於2025年共鑑別出7類主要利害關係人，包括員工、股東、金融機構、供應商、社區、政府機關與媒體，本公司亦不定期與其他利害關係人互動，如營造、建築師、公會、住戶、代銷等，積極採納相關建議並作為持續改善的目標。

本公司已建立多元管道與利害關係人進行溝通與互動機制，彙整利害關係人對關注議題的需求與期望，並檢視各議題之主要績效予以回應。依關注議題的鑑別結果作為本公司制定營運策略及產品創新與優化服務之依據，以為利害關係人創造永續價值，而大城地產的永續發展宗旨不僅是以提高營運績效為目的，同時期許發揮自我影響力促進社會共好，並關注供應商相關議題，與已完工社區的共榮發展，持續關懷。

為了更進一步建立溝通管道，利害關係人可於公司網站及營運場域所設置之聯絡專區進行意見回饋，任何利害關係人均可隨時與大城地產進行意見交換。為有效且迅速回應利害關係人重視的議題，除依不同的聯絡方式及溝通管道蒐集與回應外，每年皆定時建置利害關係人問卷(線上及紙本形式)，對所有利害關係人發放，以了解其對各重大主題的關注程度與期望，並作為公司永續經營取得寶貴意見。另外，永續發展小組於董事會中，至少每年一次進行各類利害關係人溝通情形匯報。

主要利害關係人

員工

股東

金融機構

供應商

社區

政府機關

媒體

各利害關係人對大城地產的意義

利害關係人	對大城地產的意義	主要聯繫單位
員工	大城地產致力於透過多項措施，創建一個幸福的工作環境並積極保障員工權益。我們深信持續的社會貢獻與照顧員工福祉是企業永續發展的核心。	管理部
金融機構	大城地產將持續落實ESG的永續經營理念，並與金融機構密切合作，包含積極推動綠色金融和永續建築。銀行提供的融資方案，可支持綠色建築及淨零建築的發展，同時本公司透過提升ESG表現，也將吸引更多投資方的信賴。	財務部
股東	股東的關注議題將作為大城地產制定營運決策的重要參考，以期更有效的管理與推動公司的永續策略。	財務部
媒體	大城地產秉持誠信、專業及公開透明之經營原則，重視企業聲譽及形象風險控管。	總經理室
供應商	大城地產持續探索新的可持續技術和策略，以實現可持續的運營模式，透過嚴謹的供應商管理，推行友善社會連結，確實實踐ESG三大面向。	管理部
政府機關	大城地產因應新法規制定並實施合規的行政策略與程序，減少違反法律之營運風險，並擴大與非營利組織的互動，共榮共好。	研展設計部 總經理室
社區	大城地產與社區鄰里、合作夥伴致力於公益活動和環保實踐，支持和改善我們所服務的社區，同時建設具包容、安全、韌性和永續特質的社區。	業務部

1.2 永續議題說明 GRI 3-2 GRI 3-3

大城地產為了持續強化與利害關係人的議合，參考了 AA1000 當責性原則 (AA1000 AccountAbility Principles : 2018)，遵循包容性 (Inclusivity)、重大性 (Materiality)、回應性 (Responsiveness) 與影響性 (Impact) 四大原則，同時也參酌 GRI 準則 (GRI Standards) 的報導準則和重大主題管理方針，建構堅實的利害關係人議合與重大性主題鑑別框架，永續發展小組依循大城地產營業項目分析鑑別商業活動對經濟、環境及人權的影響，將重大主題清單列表，找出具有實質影響性的永續議題，協助利害關係人了解大城地產在 2025 年報告期間的重要議題及相關演變，以對應出相關的政策承諾與預防行動。

SDGs 對照表

永續面向	重大永續議題項目	SDGs	項目說明
環境	排放	SDG7 可負擔的潔淨能源 SDG12 責任消費及生產 SDG13 氣候行動	營運所需能源使用量及溫室氣體排放量暨節能減碳相關策略。
	水與放流水	SDG6 淨水及衛生	水資源之使用與排放及節水策略。
	能源	SDG7 可負擔的潔淨能源 SDG9 工業化、創新及基礎建設 SDG13 氣候行動	氣候變遷風險與機會之衝擊及能源取得之因應策略、目標與調適作為。
	生態環境 (生物多樣性)	SDG11 永續城鄉 SDG13 氣候行動 SDG15 保育陸域生態	保護生態環境關乎建案發展歷程中能確保植物與動物物種、基因多樣性以及自然生態系統的留存。
	綠建築	SDG9 工業化、創新及基礎建設 SDG11 永續城鄉	建案依據低碳永續特色進行設計與建造。

永續面向	重大永續議題項目	SDGs	項目說明
社會	人才留任	SDG3 健康與福祉 SDG8 合適的工作及經濟成長	提升職工福利以達到為公司留才目的。
	教育訓練	SDG4 優質教育	規劃適宜的人才培訓計畫以因應挑戰。
	員工多元化與平等機會	SDG5 性別平權 SDG16 和平、正義及健全制度	維護職工人權之作為及員工多元化、性別平等策略與行動。
	職業安全與衛生	SDG3 健康與福祉 SDG6 淨水及衛生	工作安全與員工健康管理政策，如：事故預防與促進員工健康等相關措施。
	行銷與標示	SDG12 責任消費及生產	將銷售建案相關資訊清楚揭露，供消費者查閱與比較。
	當地社區	SDG17 多元夥伴關係	建案之社區發展及建案當地社區關懷的投入與參與。
	客戶服務	SDG12 責任消費及生產	針對直接客戶與潛在客戶進行服務，透過詳細介紹解決其對建案的疑慮。
	勞雇關係	SDG10 減少不平等 SDG12 責任消費及生產 SDG16 和平、正義及健全制度	關心與照顧公司職工，維持良好互動，提供公平薪資、福利等相關機制。
治理	人權	SDG10 減少不平等 SDG16 和平、正義及健全制度	面對國際趨勢，企業應展開盡職調查及人權管理行動。
	供應商管理	SDG16 和平、正義及健全制度	確保產品與服務品質、穩定供應商供應能力，並落實企業永續責任。
	稅務	SDG16 和平、正義及健全制度	涵蓋稅務方面的政策、實踐和資訊揭露，說明如何遵守稅法、管理稅務風險，以及為社會做出貢獻。

永續面向	重大永續議題項目	SDGs	項目說明
治理	經濟績效	SDG8 合適的工作及經濟成長 	經濟方面的表現和影響，涵蓋經濟績效、市場地位、間接經濟衝擊、採購實務、反貪腐、反競爭行為和稅務等面向。
	法規遵循	SDG16 和平、正義及健全制度 	揭露公司治理方針，包含財報與年報，並建立明確的道德行為準則、實施反貪腐政策、確保採購過程的透明與公平、加強員工誠信教育。
	資訊安全	SDG12 責任消費及生產 SDG16 和平、正義及健全制度  	建立完善且長期的隱私保護機制，確保客戶資料的安全，並遵守相關法規，以維護客戶權益和公司聲譽。

1.3 鑑別重大議題 GRI 2-16 GRI 2-29 GRI 3-1

大城地產重大主題分析係依循GRI 3：重大主題2021準則進行，鑑別流程如下：

步驟1 建置鑑別議題問卷

重大議題鑑別係參考近年建築產業重大議題清單為基礎進行調整，除考量公司產品對經濟、社會、環境的產業特性衝擊外，永續發展新趨勢、相同產業的關注議題與利害關係人的實際需求、回應情況與未來期望更是鑑別過程中的考量重點。確保議題清單之重大性、完整性及包容性。



步驟2 識別重大主題

回收問卷統計各類利害關係人對各議題正負向關注程度的差異及各議題對公司營運活動與永續策略可能引發的主要營運風險及潛在發展機會，並由權責單位就相關議題對環境、社會、經濟的衝擊程度或對公司內部營運衝擊程度，進行重大性之評估與排序，以鑑別重大關注議題。



步驟3 確認重大議題

重大議題鑑別與排序之初步成果產出後，提交管理階層調整及確認重大主題，以確保結果符合GRI 重大性、完整性及利害關係人包容性原則，並掌握重大主題對於公司組織內、外的正負向衝擊程度及邊界，擬定策略方針與因應措施，並列入年度報告書的參考依據。



步驟4 檢視審閱完整性

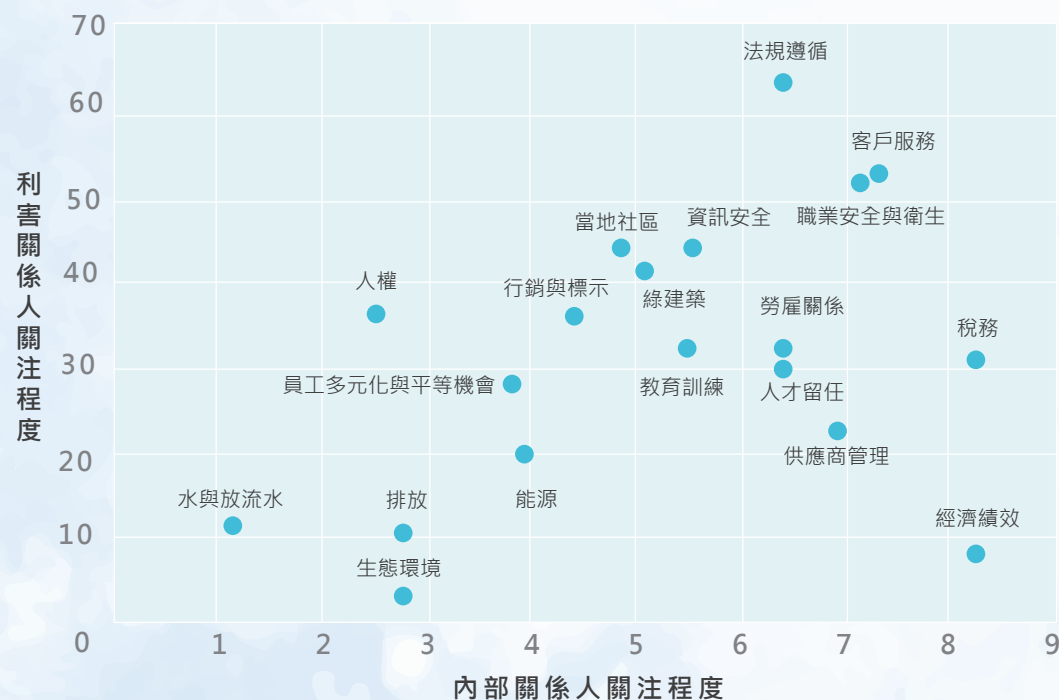
永續報告書編製依循鑑別出的重大主題涵蓋的範疇、邊界與報導期間，確保重大議題資訊完整如實地揭露於報告書中，由永續發展小組成員與權責單位執行最終檢視與審閱。

1.4 利害關係人議合 GRI 2-29

永續發展小組已於2025年從重大主題清單中，鑑別出19項有關公司治理、社會、環境等相關議題，據此內部分析評估後編製利害關係人問卷，提供給利害關係人請其依各議題之關心程度作答，透過利害關係人的回應，更能強化本報告書呈現的適切性。

本年執行利害關係人議合之回收問卷共226份，分析統計利害關係人對相關議題的關注程度，並依GRI 3：重大主題2021準則進行永續議題重大性分析，由各權責單位進行討論及排序各議題對經濟、社會、環境的衝擊程度及對公司內部營運衝擊程度，並於評估對內外營運衝擊的分析後由永續發展小組成員進行討論，最終由高階管理階層檢視、調整、確認，另針對部分重要議題，依法規要求或自主管理需求進行揭露，並排序重要議題順序，依此作為本報告書重大揭露主題。期待更能聚焦回饋利害關係人所關注議題，以期更有效的管理與推動公司的永續策略。

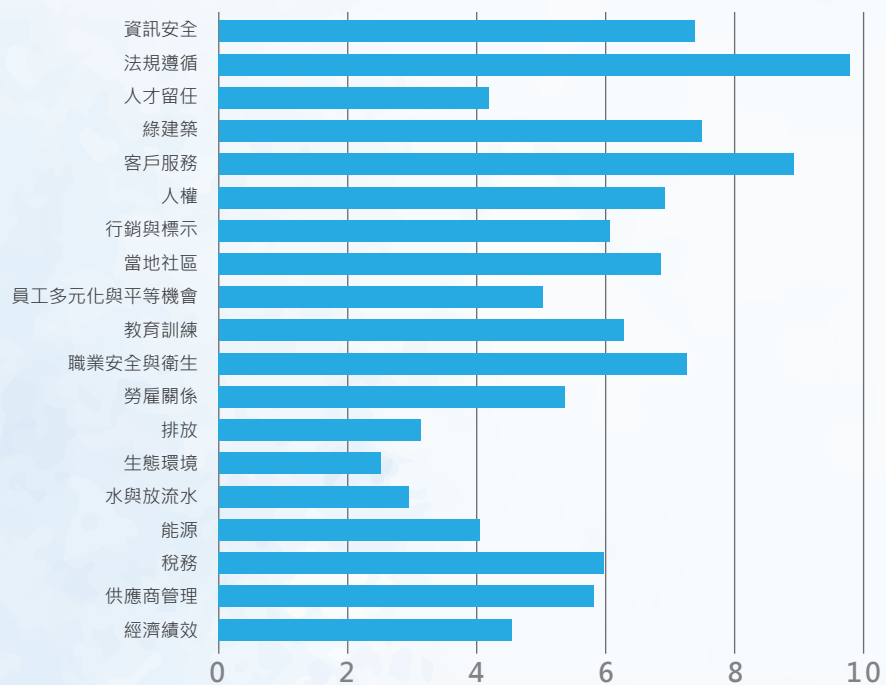
接著，將重大揭露主題依內部關注程度及利害關係人關注程度畫出重大主題分析矩陣圖，分析過程中，因應各類利害關係人回收文件份數的不同，調整其利害關係人權重，再依據 X 軸（內部關係人關注程度）及 Y 軸（利害關係人關注程度）定義繪製其相對分布；從結果得知，內外部利害關係人皆認為客戶服務、職業安全與衛生、法規遵循是現階段最重要的關注議題，本報告書將於後面章節詳細回應說明各重要議題。



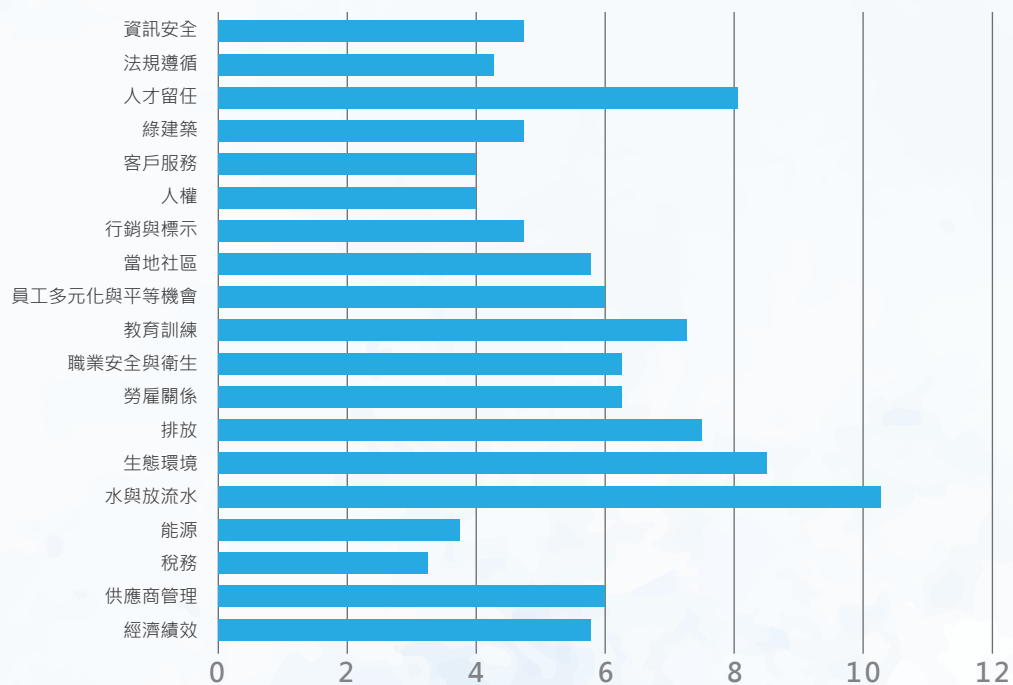
另外，在正面議題的回應支持上，依據問卷調查結果，前五名分別為法規遵循、客戶服務、綠建築、資訊安全、職業安全與衛生，需要繼續維持相關發展，細節說明如後。

另在負面議題的回應上，依據問卷調查結果，需要積極強化對應作法的前三名分別為水與放流水、生態環境、人才留任，應有積極作為之規劃，以符合期待。

正面衝擊影響程度



負面衝擊影響程度



最後，將本年度利害關係人溝通情況彙整說明如下：

利害關係人	衝擊議題	溝通頻率	本年溝通實績
 員工	■ 勞雇關係 ■ 教育訓練 ■ 資訊安全 ■ 職業安全與衛生 ■ 員工多元化與平等機會 ■ 人才留任	■ 佈告欄不定期公告、人資諮詢 ■ 員工滿意度調查 ■ 職工福利委員會、勞資會議、職業安全衛生等定期會議 ■ 職能培訓年度計畫	■ 定期召開勞資會議、職業安全衛生委員會會議 ■ 定期實施職涯在職訓練參訓及人權保障相關訓練
 股東	■ 行銷與標示 ■ 法規遵循 ■ 經濟績效	■ 董事會及股東常會、發行年報、永續報告書 ■ 法人說明會 ■ 公開資訊觀測站 ■ 公司官網、申訴專線、電子郵件	■ 召開6次董事會、1場股東會 ■ 舉行1場法人說明會 ■ 發布重大訊息 ■ 年度永續報告書出刊
 媒體	■ 行銷與標示 ■ 法規遵循 ■ 經濟績效 ■ 綠建築 ■ 稅務	■ 不定期記者會 ■ 不定期新聞稿、專訪 ■ 專線電話、電子郵件	■ 每月/ 每季新聞稿及社群推播
 供應商	■ 人權 ■ 行銷與標示 ■ 供應商管理 ■ 資訊安全 ■ 職業安全與衛生	■ 不定期供應商會議 ■ 不定期供應商稽核評鑑 ■ 不定期（新）廠商訪查 ■ 違反道德行為舉報電話、電子郵件	■ 定期發放供應商書面揭露文件，審視不及格供應商 ■ 詢問違反誠信或道德行為之舉報事件

利害關係人	衝擊議題	溝通頻率	本年溝通實績
 金融機構	- 法規遵循 - 資訊安全 - 稅務 - 經濟績效	- 公開資訊觀測站 - 不定期拜訪	- 永續報告書出刊 - 詢問違反誠信或道德行為之舉報事件
 政府機關	- 人權 - 行銷與標示 - 稅務 - 職業安全與衛生 - 排放 - 綠建築 - 水與放流水 - 法規遵循	- 定期法規查核 - 公開資訊觀測站 - 主管機關相關政策法令宣導	- 依循政府相關法規要求，完成產品揭露及年度永續報告書出刊 - 檢視資訊安全管理系統
 社區	- 資訊安全 - 綠建築 - 職業安全與衛生 - 當地社區 - 生物多樣性 - 客戶服務	- 響應社會公益活動、不同組織倡議 - 年度永續報告書出刊 - 社區會議(不定期參與) - 電話、電子郵件、書信溝通 - 滿意度調查 - 社群網站、新聞稿 - 電話、電子郵件	- 永續報告書出刊 - 協助辦理社區大會

CHAPTER

2

永續經營治理

2.1 經營績效

2.2 公司治理

2.3 人才留任

2.4 風險管理



2.1 經營績效 GRI 2-28 GRI 201-1 GRI 207-1

為落實公司穩健經營與永續發展目標，本公司秉持誠信原則與專業精神，從組織治理、財務管理、風險控管到員工照顧與顧客服務，皆建構明確的經營架構與制度，並持續精進內部營運效率與外部溝通機制。透過下列經營方針，強化企業治理基礎，提升整體營運韌性，進而實現企業長期價值與社會責任的平衡。

六大經營方針



產業概況分析

2025年國內房市受總體經濟、信用管制、資金環境及區域供需變化等因素交互影響，整體呈現「價穩、量能調整」之態勢。依據114年第4季國泰房地產指數觀察，全國房市相較前一季為價穩量增，相較去年同期則為價穩量縮；本季開價、議價率及成交價均維持穩定，推案量與銷售率中幅增加，成交量亦明顯增加。受惠於AI等新興科技應用需求超乎預期，帶動出口成長並支撐國內經濟表現，惟中央銀行仍維持第七波選擇性信用管制措施，銀行放貸逐步回歸內部自主控管，房市資金條件仍受政策與金融機構授信態度影響。

台中市房地產市場方面，房價維持高檔盤整，惟在關稅衝擊、信用管制及資金供給緊縮等因素影響下，議價率擴大，推案量及成交量轉趨保守，銷售率亦處於近年相對低檔。整體而言，台中市場相較前一季呈現價穩量縮，相較去年同期則為價漲量縮，反映市場仍存在價量背離情形，後續景氣表現仍待觀察。面對市場變動，本公司將持續依土地區位條件、周邊生活機能與客群需求，制定適宜之產品規劃與設計，並透過提升建築品質、導入節能減碳與綠建築概念，創造建築物附加價值，打造舒適、健康且環境友善之居住空間。

法規趨勢回應

國內營建業受政策與法規環境影響甚深，相關法規涵蓋營建法令、稅務制度及政府住宅政策等面向，包括房地合一稅、平均地權條例、容積移轉限制、公告地價與公告現值調整、碳費 / 碳稅相關制度、社會住宅政策、都市更新、房產交易制度、租賃專業機制、實價登錄2.0、房屋稅條例及售屋所得稅制等，均可能影響土地取得、產品規劃、銷售策略、成本控管與資金配置。

大城地產將持續關注不動產及營建相關法規變動，強化法規研究、內部制度檢視與營運風險控管，並依政策方向及市場需求適時調整開發策略。面對產業環境變化，本公司將持續深耕台中市場，精確蒐集並掌握區域發展、法令變更、人口結構及產業移動等資訊，提升市場研判能力，並針對不同地段與客群需求推出合適產品。未來亦將透過穩健務實之經營作風、良好售後服務與建案品質控管，提升消費者對本公司產品之信賴度與品牌忠誠度，持續推動企業永續經營。

財務績效

經財務統計分析，大城地產2025年度認列營業收入淨額為新台幣1,175,835仟元，較2024年度1,818,882仟元減少35.35%；營業利益為新台幣486,588仟元，較前一年度714,374仟元減少31.89%；稅後淨利為新台幣381,982仟元，較前一年度572,663仟元減少33.30%；故整體營收與獲利顯示出較前一年度下降，主要受建案交屋認列時點及年度銷售結構差異影響，惟本公司仍維持穩健獲利能力，2025年度純益率為32.48%，較2024年度31.48%略有提升，反映出本公司在市場調整期間，仍持續落實成本控管與營運效率管理。

2025年度本公司營業收入仍以住宅及大樓開發銷售為主要來源，其中營建收入為新台幣1,175,339仟元，占營業收入比重接近100%；租賃收入為新台幣496仟元。依收入結構觀察，房屋收入為新台幣722,071仟元、土地收入為新台幣453,720仟元，說明本公司營運核心仍聚焦於不動產開發、建案銷售及相關資產管理。

近三年財務表現

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	2023年	2024年	2025年
資本額	1,000,000	1,000,000	1,000,000
營業收入	1,382,349	1,818,882	1,175,835
營業外收支	5,433	5,989	6,498
營業利益	284,718	714,374	486,588
營業毛利	359,625	790,240	549,123
所得稅	42,316	147,700	111,104
稅後淨利	247,835	572,663	381,982
每股股利(單位：元)	1.50	2.50	2.00
每股盈餘(單位：元)	2.48	5.73	3.82

近三年獲利分析

年度		2023年	2024年	2025年
項目				
資產報酬率		7.63%	14.51%	8.53%
股東權益報酬率		12.99%	26.11%	15.46%
占實收資本比率	營業利益	28.47%	71.43%	48.65%
	稅前純益	29.01%	72.03%	49.33%
純益率		17.92%	31.48%	32.48%
每股盈餘		2.48元	5.73元	3.82元

稅務方針與管理

大城地產重視稅務法規遵循與財務治理，秉持誠信經營及穩健管理原則，依法辦理各項稅務申報、繳納與資訊揭露作業。本公司由財務部負責稅務資料彙整、申報作業、會計處理及法規追蹤，並依財務報導準則及主管機關規定辦理所得稅費用認列與揭露，以維持稅務資訊之透明度與一致性。

由於營建業受政策與法規環境影響甚深，稅務及政府政策變動均可能影響土地取得、建案銷售、成本估算及獲利表現。本公司持續關注房地合一稅、平均地權條例、公告地價與公告現值調整、房屋稅條例、售屋所得稅制，以及碳費 / 碳稅等相關制度發展，並適時研析其對營運及財務規劃之影響。面對法規與稅制變動，本公司將持續強化法規研究與內部作業檢視，確保營運決策與稅務處理均符合主管機關規範。

2025年度本公司稅前淨利為新台幣493,086仟元，所得稅費用為新台幣111,104仟元，支付所得稅為新台幣93,755仟元。未來，本公司將持續掌握不動產開發及營建相關稅制變化，於土地開發、合建安排、工程發包、銷售認列等流程中，審慎評估稅務影響與法遵風險，並透過內部控制與風險管理機制，支持公司穩健經營及永續發展。

稅務資訊

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	2023年	2024年	2025年
稅前淨利	290,151	720,363	493,086
稅前淨利所得稅費用	58,030	144,072	98,617
未分配盈餘加徵所得稅	10,572	3,653	13,270
土地增值稅	8,599	19	2,750
免稅所得	(33,610)	(18)	(2,786)
其他	(1,275)	(26)	(747)
認列損益所得稅費用	42,316	147,700	111,104
支付所得稅	7,517	132,520	93,755

近期建案

悅讀大城-雲詠

預計2026年09月完工



- 台中市北屯區榮德路與山西路口
- 集合住宅及店舖
- 總戶數：48戶/自地自建

大城知丘

預計2026年10月完工



- 台中市北屯區祥順路二段與太和二街口
- 集合住宅
- 總戶數：198戶/與大城建設合建

大城光年

預計2028年06月完工



- 台中市北屯區近敦富路及敦富三街
- 集合住宅及店舖
- 總戶數：194戶/自地自建

台中市南屯區
鎮福段373地號

預計2029年12月完工



- 台中市南屯區近龍富路三段及黎明路一段
- 集合住宅及店舖
- 總戶數：160戶/與大城建設合建

主要業務內容

本公司主要業務內容為住宅及大樓開發與租售業務，目前已陸續取得多筆營建用地，並進行推案興建銷售中，其中「四季山妍」、「一月春語」、「七月沐樂」、「大城仰雲」、「十二月滿」、「八月小確幸」、「四月泊樂」、「大城樂好事」、「大城11月」、「大城迎好事」、「大城二月埕」皆已完工交屋，興建中個案為「悅讀大城-雲詠」、「大城知丘」及「大城光年」。

2025年度營業收入與比重

項目	營業收入 (仟元)	營業比重(%)
租賃收入	496	-
營建收入	1,175,339	100.0
合 計	1,175,835	100.0

外部組織參與

大城地產重視產業交流與外部合作對企業永續經營之重要性，持續參與台中市大台中不動產開發商業同業公會，透過公會平台與同業、專業機構及相關利害關係人保持互動，掌握市場趨勢、法規更新、區域發展與建築實務資訊。面對不動產開發產業受政策、法規及市場供需變化影響甚深，本公司藉由外部組織參與，強化與產業及公部門之溝通聯繫，作為研判市場變化、優化產品規劃及提升經營韌性之參考。未來，本公司將持續透過產業交流累積實務經驗，深化大台中地區市場理解，並為推動產業健全發展與永續建築環境貢獻心力。

2.2 公司治理

GRI 2-9

GRI 2-10

GRI 2-11

GRI 2-12

GRI 2-13

GRI 2-15

GRI 2-17

GRI 2-18

GRI 2-19

GRI 2-20

GRI 2-26

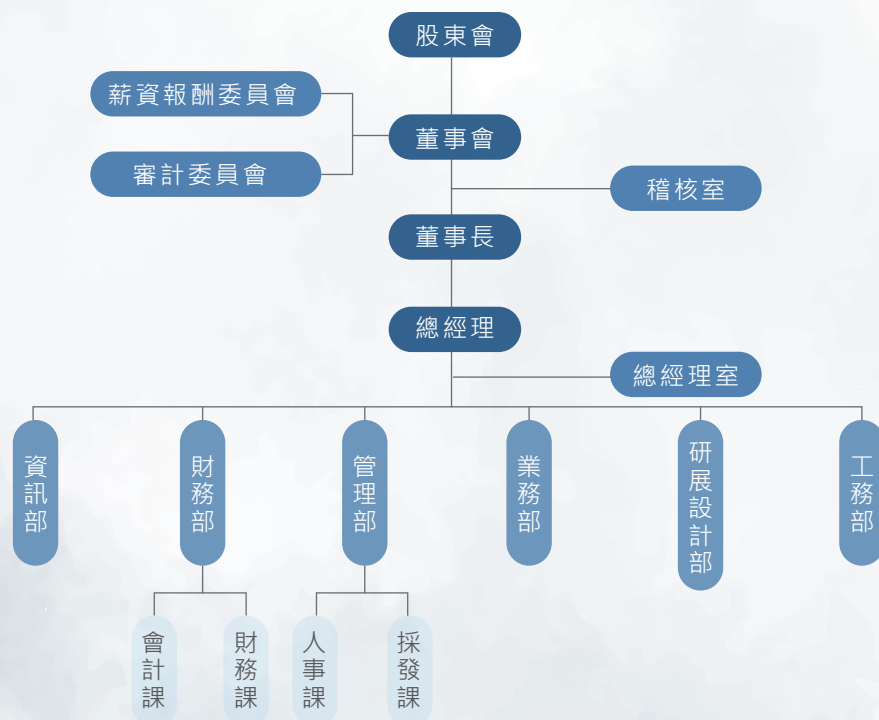
GRI 205-1

GRI 205-2

GRI 405-1

大城地產董事會為本公司最高治理機構與經營決策中心，由董事長擔任主席，負責督導公司經營策略、重大營運計畫、風險管理、內部控制及永續發展相關事項。董事會依《董事會議事辦法》至少每季召開一次會議，2025年共召開6次董事會，董事出席率為100%。董事會下設審計委員會與薪資報酬委員會，並設置稽核室協助履行監督職責；稽核室定期將稽核報告及內部控制自行檢查結果提交管理階層與董事會，以確保公司治理制度有效運作。

公司治理組織架構



董事會組成

為強化董事會獨立性與多元性，本公司董事之提名與遴選採候選人提名制，並依循《公司章程》、《董事選舉辦法》及《公司治理實務守則》辦理，綜合考量候選人之專業背景、產業經驗、經營管理能力、財務會計專長、性別、年齡及獨立性等因素，以建構具備多元觀點與專業互補能力之董事會。大城地產董事會共設置9名董事，包含5名男性董事與4名女性董事，其中4名為獨立董事；董事會成員具備建築開發、經營管理、財務金融、會計、產業實務及公司治理等專業背景，可從不同面向參與公司重大決策與監督管理。

董事多元化與專業性

本公司董事會成員組成依循多元化政策，除考量性別、年齡、國籍及文化等基本條件外，亦重視董事成員之專業知識與技能，包括產業經驗、財務會計、經營管理、領導決策、營運判斷及風險控管能力。2025年底，董事年齡分布中，31至40歲有1位、41至50歲有2位、51至60歲有4位、61至70歲有2位；具本公司員工身分之董事占比為11.11%，獨立董事占比為44%，女性董事占比為44%，且任一性別董事席次均達三分之一以上。整體而言，董事會成員於性別、年齡、獨立性及專業背景等面向具備多元互補特性，有助於提升董事會決策品質與監督效能。

2025 年董事會運作情形

職稱	姓名	性別	董事會出席率	進修時數	產業經驗與專業			
					經營管理	領導決策	產業知識	財務會計
董事長	賴源釗	男	100%	6小時	✓	✓	✓	
董事	晉城投資(股)公司 代表人:賴亮成	男	100%	6小時	✓	✓	✓	
董事	晉城投資(股)公司 代表人:簡淑勤	女	100%	6小時	✓	✓	✓	✓
董事	大有投資(股)公司 代表人:賴文玲	女	100%	6小時	✓	✓	✓	
董事	大有投資(股)公司 代表人:廖祐儒	男	100%	6小時	✓	✓	✓	
獨立董事	楊東曉	男	100%	6小時			✓	✓
獨立董事	楊維如	女	100%	6小時			✓	✓
獨立董事	林群賢	男	100%	9小時	✓		✓	✓
獨立董事	文燕蓉	女	100%	6小時			✓	✓

在2025年，為強化董事成員執行職務時所需之專業能力與視野，以因應永續發展相關法規與趨勢，本公司持續安排董事參與公司治理、稅制改革、資產傳承、企業員工獎酬策略、永續金融及氣候變遷等相關課程，以強化董事對法規趨勢、永續發展及產業變化之掌握能力。2025年度董事進修總時數合計57小時。

董事獨立性

本公司現任4名獨立董事均符合金融監督管理委員會證券期貨局有關獨立董事之規範，且獨立董事席次超過董事會席次三分之一。各董事間未有超過半數以上席次具配偶或二親等以內親屬關係之情形，符合證券交易法相關規範。本公司透過獨立董事參與審計委員會與薪資報酬委員會運作，強化董事會監督功能，並提升重大決策之客觀性與制衡機制。

董事會績效評估與薪酬

為提升董事會運作效能並落實公司治理，大城地產訂有《董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法》，每年定期辦理整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估，績效評估結果作為未來遴選或提名董事續任時之參考依據，評估內容涵蓋對公司營運之參與程度、董事職責認知、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事持續進修及內部控制等面向，詳細評估指標及評分標準請參閱本公司官網「公司治理」專區。2025年度評估結果已於2026年1月28日提報董事會，整體評估結果均達「優良」標準。

2025年董事會績效評估結果

評估範圍	評估內容			評估結果
整體董事會	- 對公司營運之參與程度 - 提升董事會決策品質	- 董事會組成與結構 - 董事的選任及持續進修	內部控制	4.88分
個別董事成員	- 公司目標與任務之掌握 - 董事職責認知	- 對公司營運之參與程度 - 內部關係經營與溝通	- 董事之專業及持續進修 - 內部控制	4.90分
薪資報酬委員會	- 對公司營運之參與程度 - 功能性委員會職責認知	- 提升功能性委員會決策品質 - 功能性委員會組成及成員選任		5.00分
審計委員會	- 對公司營運之參與程度 - 功能性委員會職責認知	- 提升功能性委員會決策品質 - 功能性委員會組成及成員選任	內部控制	5.00分

註1：評估標準：自評分數係為全部項目之總體平均分數。平均分數4分以上者，自評結果為「優良」；平均分數3分以上未滿4分者，自評結果為「良好」；平均分數未達3分者，自評結果為「待加強」。

註2：2025年之評核已於2026年1月完成，評鑑結果已於2026年1月28日董事會報告。

大城地產董事酬勞分派政策係依公司章程及《薪資報酬委員會組織規程》辦理，由薪資報酬委員會定期檢視董事及經理人薪資報酬制度之合理性，並參考公司營運績效、個別董事對公司營運之參與程度、貢獻度及績效評估結果，作為訂定個別薪資報酬內容與數額之依據，再提報董事會決議。2026年3月，本公司經薪資報酬委員會及董事會通過，提撥2025年稅前純益之0.1%作為董事酬勞，金額為新台幣494,570元，並將提報2026年股東常會報告。

審計委員會

組成成員 | 4名獨立董事

會議次數 | 每季至少召開一次，2025年共召開6次會議

出席率 | 100%

監督事項

- 公司財務報表之允當表達。
- 簽證會計師之委任、報酬、獨立性及適任性評估。
- 公司內部控制制度之有效性。
- 公司法令遵循情形。
- 公司重大營運風險之監督與管理。

年度工作重點

- 審閱營業報告書、財務報表及盈餘分派議案。
- 評估公司內部控制系統的政策和程序，包括財務、營運、風險管理、資訊安全、外包、法令 遵循等控制措施的有效性，並審查公司稽核部門、簽證會計師以及管理層的定期報告。2025年評估後，確認公司的風險管理和內部控制系統皆為有效，且已採用必要的控制機制來監督並糾正違規行為。
- 評估所屬簽證會計師之獨立性及適任性，評估表內容請參閱年報，評估結果符合適任性之評估標準，可確認簽證會計師出具財務報告之可信賴度無虞。

薪資報酬委員會

組成成員 | 4名獨立董事

會議次數 | 共召開2次會議

出席率 | 100%

監督事項

- 定期檢討薪資報酬委員會組織規程，並提出修正建議。
- 訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

年度工作重點

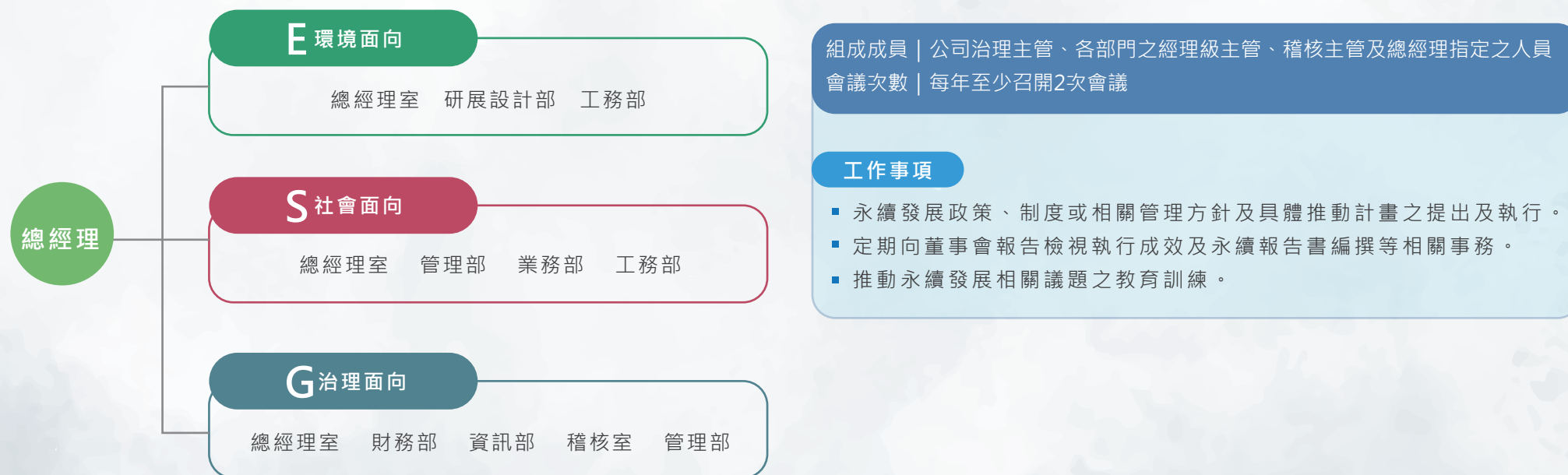
- 評估董事及經理人薪資報酬給付之合理性與適當性。
- 檢視《薪資報酬委員會組織規程》，以及董事及經理人薪資報酬之政策、制度、標準與結構，確保薪酬制度與公司治理及營運發展相符。

永續發展小組

大城地產於2022年8月10日訂定《永續發展實務守則》，作為落實公司治理、發展永續環境、維護社會公益及強化企業永續發展資訊揭露之依循。為推動永續發展相關工作，本公司設置永續發展小組，由總經理室統籌運作，負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出與執行，並透過跨部門協作，將永續發展策略落實於日常營運管理中。

永續發展小組成員包括公司治理主管、各部門之經理級主管、稽核主管及總經理指定之人員；永續資訊會議由總經理室負責召集，至少每年召開二次，以檢視各項永續議題推動情形、資訊蒐集進度及報告書編製相關事務。小組並定期向董事會報告永續發展執行成效及永續報告書編撰等事務。

永續發展小組架構圖



誠信經營行為準則

大城地產重視誠信經營，視其為企業永續發展的核心基礎，為建立良好的企業文化，並遵循誠信經營相關法令與政策，本公司參照《上市櫃公司誠信經營守則》訂定《誠信經營守則》、《誠信經營作業程序及行為指南》、《董事及經理人道德行為準則》等規章，明訂符合道德標準及避免利益衝突的具體措施，同時建置不誠信行為風險之評估機制，定期檢視防範方案之妥適性與有效性。本公司亦透過專責稽核單位執行內部稽核，持續檢視內控制度運作情形，確保各項業務活動符合法令規範，落實誠信經營的承諾。

誠信經營與賄賂防制管理制度

《內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序》

對外揭露內部重大資訊時，應秉持正確、完整、即時、有依據及公平揭露之原則，同時，為建立良好之內部重大資訊處理及揭露機制，避免資訊不當洩漏，並確保對外界發表資訊之一致性與正確性，強化內線交易之防範。

《誠信經營作業程序及行為指南》

總經理室為本公司誠信經營政策與防範方案之專責制定與執行單位，定期向董事會報告，負責協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施，定期分析及評估營業範圍內不誠信行為風險，並規劃檢舉制度及確認執行之有效性。

《董事及經理人道德行為準則》

規範本公司董事及經理人執行職務時，應避免圖謀私利、防止利益衝突，履行保密義務，確保公平交易，保護並適當使用公司資產，並遵守證券交易法等相關法令規定。

《員工行為守則》

規範全體員工於執行職務時須秉持誠信、公平原則，避免利益衝突，負有保密責任，妥善使用公司資產，遵循相關法規，並鼓勵公司員工舉報違法及不道德行為，並設立獨立董事、經理人、內部稽核主管為陳述管道。

2025年誠信經營執行情形成果

本公司由總經理室負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，檢視公司內部是否有不誠信之情事發生，並定期(至少一年一次)向董事會報告。本公司落實執行誠信經營政策，2025年相關執行情形：

舉辦教育宣導

為使董事、經理人及員工了解誠信經營之重要性，並培養良好職業道德，本公司於2025年12月透過公司內網辦理1小時誠信經營教育訓練宣導數位課程，課程內容涵蓋誠信經營原則、避免利益衝突、法規遵循及不誠信行為防範等核心議題。2025年度在職人員共11人次完成線上宣導教育訓練課程，總訓練時數達11小時。

執行誠信經營檢核

本公司於商業往來前，由承辦人員查閱交易對象過往交易紀錄，並透過公開資訊搜尋確認其是否有不誠信行為紀錄，以降低交易風險；相關合約亦納入誠信條款，如發生不誠信行為，得依契約約定終止或解除契約。2025年度，本公司及董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，未發生直接或間接提供、承諾、要求或收受不正當利益之情事，亦未發生提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益之情形。

落實法令遵循與公平交易

2025年度，本公司未對政黨或參與政治活動之組織或個人直接或間接提供捐獻；慈善捐贈或贊助均依相關法令及公司內部作業程序辦理。本公司亦遵守智慧財產相關法規、公司內部作業程序及契約規定，並依公平交易法及相關競爭法規從事營業活動，未有固定價格、操縱投標、限制產量與配額，或以分配顧客、供應商、營運區域或商業種類等方式分享或分割市場之情形。

維護產品與服務資訊 透明及安全

本公司於產品與服務之研發、採購、製造、提供或銷售過程中，遵循相關法規與國際準則，以確保產品及服務資訊之透明性與安全性，降低對消費者及其他利害關係人權益、健康與安全之潛在影響。

檢舉制度與檢舉人保護

大城地產於《公司治理實務守則》中訂定檢舉制度，鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，於公司網站及內部網站建立並公告內部獨立檢舉信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用，並依循檢舉制度有關檢舉人保護之規定，對於檢舉人身分及內容均確實保密，承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置，2025年度並無重大誠信違規或檢舉案件發生。

董事會利益迴避 與內部管理

針對董事會議案，如董事、經理人及其他出席或列席董事會之利害關係人，與其自身或其代表之法人有利害關係時，皆須迴避參與討論及表決。經抽查董事會議事紀錄，相關議案均依規定迴避參與討論及表決，以維護董事會決策之客觀性與公司治理運作之健全性。

2.3 人才留任 GRI 2-7 GRI 2-21 GRI 401-1 GRI 401-2 GRI 405-1 GRI 405-2

大城地產秉持「以人為本」之核心理念，視每一位員工為公司永續經營的重要夥伴，我們積極吸引與留任優秀人才，透過良好的薪酬福利制度與定期舉辦之勞資會議，建立主管與員工雙向溝通平台，增進員工對公司營運方針與管理決策之理解與參與，我們也積極營造優質的工作環境，讓員工能在良好的環境中充分發揮專業，實踐自我價值，提升對公司的認同感與歸屬感。

大城地產營運據點以台灣中部區域為主，員工組成100%為當地聘用，高階主管100%均為本國籍；2025年正式員工共計13人。年齡分布統計30歲以下1位(7.69%)、31-49歲5位(38.46%)、50歲以上7位(53.85%)，無新進員工。

員工人數與結構分佈

項目 \ 年度		2024年	2025年
員工人數	銷售人員數(人)	-	-
	管理人員數(人)	16	13
	員工總數(人)	16	13
平均年齡(歲)		44.3	46.94
平均服務年資(年)		6.9	10.94
學歷分佈比率(%)	博士	-	-
	碩士	26.7%	15.4%
	大專	73.3%	84.6%
	高中以下	-	-

提供平等機會

大城地產落實性別平權，提供女性暢通的晉升管道，讓女性有更多的發展空間。2025年女性占全體員工92.3%，女性主管職佔比亦達83.3%。我們正以提升關注女性的才能與領導力為發展方向，在薪酬政策上做到同工同酬。

薪酬制度

大城地產重視每位員工的專業能力與工作貢獻，建立完善的薪酬體系，我們在《人事管理規章》中訂定明確的薪酬架構，綜合考量職位職責、產業趨勢及個人表現，確保每位夥伴的付出都能得到應有的認可與回報。本公司持續檢視與調整薪資制度，定期評估並調整相關政策，提升薪酬的透明度與公平性。

我們期望為員工的職涯發展與生活品質提供有力支撐，創造安心的工作環境。這樣的制度設計讓同仁能夠全心投入專業工作，充分發揮個人潛能，實現公司對人才培育的堅持與承諾。

2025年度本公司薪酬最高個人之年度總薪酬與非擔任主管職務之全時員工年度總薪酬中位數的比率為1.61，與2024年度的比率(1.60)大致持平(微幅增加0.01)。在薪酬變動方面，受整體市場與營運環境調整影響，2025年度最高個人年度總薪酬增加百分比與非擔任主管職務之全時員工年度總薪酬中位數增加百分比的比率為0.86。

留才行動

- **調薪/升遷**：每年定期執行績效考核作業，並參酌當年度營運成果給予適當之獎勵措施。
- 2024年每股盈餘為5.73元，已於2025年1月調整非擔任主管員工薪資4%以上，足見本公司經營績效充分反映於員工薪酬。
- **落實性別平權**：提供女性暢通的晉升管道，2025年女性主管職佔比達83.3%。

非擔任主管職務人員之薪資統計表

項目 \ 年度	2023年	2024年	2025年
全時員工人數	13	15	13
員工薪資總額(仟元)	9,251	11,409	9,258
員工薪資平均數(仟元/人)	712	761	712
員工薪資平均數調整變動情形(%)	11.08%	6.88%	-6.44%
員工薪資中位數(仟元/人)	665	703	657
員工薪資中位數調整變動情形(%)	4.40%	5.71%	-6.54%

註1：非主管人員為不包含董事及經理人，薪資平均數為整體年薪計算。

註2：總薪資係指受僱員工每月經常性薪資(含本薪與按月給付之固定津貼及獎金)及非經常性薪資(含加班費、年終獎金、非按月發放之績效獎金與全勤獎金等)。

註3：上表資料來源「公開資訊觀測站」<https://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb15>。

2.4 風險管理 GRI 2-27

本公司為強化公司治理，穩健經營公司業務與永續經營理念，大城地產董事會已於2024年11月06日通過訂定《風險管理政策與程序》，建立健全之風險管理機制，依據公司整體營運方針來定義各類風險，有效辨識、分析評量、控制處理、持續監測各項風險，由總經理一年一次向董事會報告風險管理運作情形，將可能發生的風險控制在承受範圍內，將風險管理意識融入至日常決策及營運活動中，提升全體員工之風險意識，確保風險管理之有效性。

2025年風險管理政策與運作情形

風險類別	風險議題	風險描述	應對措施
策略風險	策略風險	國內外經濟情勢變動、市場產業結構發生變化，致公司產生損失等風險	定期進行市場趨勢分析、強化內部決策審議機制，並建置策略風險應變計畫。
營運風險	開發風險	- 因市場誤判造成土地開發的損失 - 土地投資失敗、資金積壓或土地閒置	短期持續與地主合建開發土地，長期評估市場趨勢尋找合適之素地進行開發為目標。
	設計風險	- 產生施工瑕疵、成本超支、工期延誤，影響公司聲譽 - 面臨安全事故、耐震性不足、違反環保法規	- 產品規劃：透過嚴謹的施工規劃與執行，不斷研究新工法且於成本工期、品質中取得平衡點，讓消費者增加對施工品質的信賴。 - 建築技術：以增加建築物的耐震強度為宗旨，並強調環保節能的空間設計規劃，注重建築法規的修訂與影響，以加強營建工程的管理能力。
	採購風險	採購程序失當、成本上升、供應商不穩定或產品品質瑕疵	本公司與供應廠商間建立穩定的合作關係，隨時掌握報價變動情形，內部並訂定完善的採購程序制度，查核是否選擇合格廠商、加強預算執行、合約簽訂、驗收付款程序均按規定執行。

風險類別	風險議題	風險描述	應對措施
營運風險	職業安全衛生管理風險	工安意外事故、職業傷害及相關罰款	依相關勞工安全衛生法令規定，定期檢視並維護工作環境之安全與衛生，以降低工作環境對員工安全與健康之危害。
	產品責任風險	- 產品施工不良或違反建築法規 - 交屋延遲、額外工程成本增加	注重建築法規的修訂，工務部門嚴謹的施工計劃，進行工程監督，以控制工程品質。
	資訊安全風險	- 資訊系統遭未授權存取、竄改或洩漏資料 - 機密資訊外洩、資料遺失或資安事件	訂定多項資通安全制度規範，及建置各式資安防護系統，以提升整體資訊環境之安全性，並定期實施資通安全教育訓練課程，並不定期實施資通安全宣導。
	勞資關係風險	勞資溝通不良或員工權益受損導致內部衝突，影響公司運營	本公司遵循勞動基準法等相關勞動法規，保障員工之合法權益。定期召開勞資會議，提供員工表達意見之管道，並使其充分了解公司營運活動。
	法遵風險	未落實法令遵循導致違規行為及罰則產生	本公司管理經營均遵守國內相關法令規範，必要時徵詢主管機關或外部專業意見，以確認相關法律見解之妥適性，並透過教育宣導隨時提醒、強化各部門同仁知曉法律規定，提升法律風險意識，內化於日常工作行為中達到知法、守法，進而降低公司違法風險。
財務風險	利率變動風險	利率上升導致借款成本增加，影響公司資金規劃及獲利能力	本公司定期評估銀行借款利率，並與銀行保持密切連繫以取得更優惠利率。

風險類別	風險議題	風險描述	應對措施
財務風險	信用風險	客戶或交易對象無法履行合約義務而產生財務損失，主要來自於本公司應收客戶之款項、投資及保證	為降低源自應收帳款之潛在信用風險，除定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳外，亦對客戶之營運能力、過去付款記錄及財務狀況等要素加以審核，以降低信用風險於可容忍之水準。 另本公司之交易對象履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構及公司組織，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。
	流動性風險	資金短缺、無法即時償還債務或支付營運費用，影響公司正常營運及債務償還能力	本公司自行監控流動性風險，並將現金及可使用額度維持在管理階層認為合宜之水準，以因應本公司營運活動所需，並減少現金流量波動之影響。一般而言，本公司確保隨時保有可支應短期預期營業費用及償還金融負債需求之現金餘額及可使用額度。
	資金風險及 避險操作風險	- 不當投資導致資金損失 - 無謹慎評估即提供保證，產生不必要之財務連帶責任	- 專注於經營本業，基於保守穩健之經營原則不從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易。 - 本公司背書保證為大城建設合建融資擔保及為元城同業連帶擔保皆經評估後經董事會決議後執行。
氣候風險	環境風險	違反環境相關法規	進行溫室氣體盤查，以掌握營運過程碳排放對環境造成影響，未來將進行第三方查驗機構查證，使取得之數據可作為後續推動減少碳排放工作的依據。
	災害風險	天然災害造成工地停工、建築損害或安全事故	土地購置前對於區域先行評估颱風、淹水或地震等風險，並針對作業人員推動熱危害預防計畫，以降低氣候變遷所致之風險及可能的財務損失。

法規遵循

本公司建置法規遵循機制，於營運各環節遵行法令要求，以維護公司信譽與投資人權益，且配置公司治理主管輔助董事會推展治理工作，執行法規動態監控、合約範本管理、訴訟風險控制、法規教育宣導等項目，以確保營運活動符合建築、環保與勞工等各項法令規範。

此外，我們定期檢視相關法規，掌握不動產開發相關法令、契約規範、產權登記等法規異動情形，確保交易作業兼顧合規要求與客戶保障。面對可能發生的合規議題，公司建置即時應處機制，針對環境保護或職業安全等違規狀況，即刻展開內部檢討程序，強化承攬商監管力道，健全內控制度，積極實施預防性措施確保作業安全。本公司於2025年度無違反環境或社會之相關法律規範。

稽核制度

大城地產稽核室隸屬於董事會，稽核範圍包含所有財務、業務等營運及管理功能，並依循法令規定分為八大循環，分別執行稽核並將稽核報告提報董事長，並由稽核主管定期向獨立董事報告執行狀況及結果，以落實公司治理之精神。

內部稽核人員應秉持獨立客觀的精神與專業態度，確實執行稽核職責，稽核方式係為依年度稽核計畫執行之例行稽核，另視需要執行專案稽核，以適時發現內部控制制度可能缺失、提出改善建議，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。

資訊安全

因應資訊數位化趨勢及資訊安全重要性日益提升，本公司設立資訊部作為資安專責單位，配置部門主管及資訊人員，專責規劃與執行資通安全事務。參照ISO 27001等資訊安全管理系統標準要求，制定《資通安全風險管理辦法》，執行系統存取控制、人員安全管理及教育訓練，為各項作業必須遵守之資訊安全規定，以確保資料、系統及網路安全，保障員工、客戶與利害關係人的權益。

本公司每年編製資安相關預算，涵蓋系統主機作業系統及重要軟體的升級、災害復原演練等重要資安工作，資訊部不定期針對內部同仁進行資安健檢，以評估使用者資訊安全意識是否足夠，同時檢視資訊設備資源投入及系統配置是否存在潛在風險或漏洞，持續強化整體資訊安全防護能力。

資訊安全具體管理措施

- 因應國際資訊發展，辦理資訊安全教育訓練及宣導，包含正確使用資訊設備及系統軟體、個人資料保護及資通安全防範等內容，提高全體員工的資安意識並落實相關規範。2025年度，本公司辦理資訊安全認知教育訓練，總教育訓練時數為18小時。
- 執行電腦病毒偵測與防範措施，包含建置資安防火牆及使用合法防毒軟體，定期更新病毒碼及掃毒引擎，預防資訊系統及檔案感染，確保電腦資料安全。
- 制定《系統災難復原辦法》，預防天災或人為重大事件造成資訊資產及關鍵業務、通訊系統中斷時，可依循標準作業程序進行系統復原，以確保系統正常運作。本公司亦佈建備份資料庫，執行資料備份及異地備援，以維持重要資料之可用性。
- 建立緊急通報程序，資訊安全事件發生時，由發生單位即時通報資訊部門，並由資訊部門判斷事件類型、即時處理並詳實紀錄。同時，本公司透過網路存取控管及帳戶安全管制，要求各系統使用權限須經申請及核准，並於人員調離職時檢視相關權限。
- 稽核室定期或不定期執行資通安全稽核作業，檢視管理措施落實情形，提升資訊安全管理成效。

本公司亦透過下列資安防護措施，強化資訊系統安全性與穩定性：

建置資安防火牆



設置郵件伺服器



佈建備份資料庫



網路存取控管



郵件安全管控



使用正版軟體系統及防毒軟體



CHAPTER

3

職安與職訓

- 3.1 職業安全與衛生
- 3.2 人才發展與訓練
- 3.3 員工溝通與福利
- 3.4 內部對營造的要求
- 3.5 工地管理



3.1 職業安全與衛生

GRI 2-23

GRI 2-24

GRI 401-3

GRI 403-1

GRI 403-8

GRI 403-9

營建業的職業安全與衛生範疇可分為辦公環境與工地環境兩大區塊，因此，本項目不只大城地產需要重視，而是本集團(大城營建機構)必須共同關注的重點項目，這也基於員工為企業最重大的資產，創造安全且健康的工作環境是企業穩健營運的重要基礎。為維護全體同仁之職場安全並預防職業災害發生，本集團對於關係企業整體皆嚴格要求，必須遵循職業安全衛生相關法規，持續落實工地現場安全管理作業，並透過教育訓練與宣導活動，提升員工職業安全衛生知識、實務應變能力及風險辨識意識，進而強化整體風險防範機制，致力打造安全、健康且安心的工作環境。

此外，本集團依據《職業安全衛生法》第34條規定，訂定《安全衛生工作守則》，明確規範各項安全衛生作業要求，作為全體人員在進到工作現場必須落實安全衛生之重要依循。

職業安全衛生管理計畫

風險辨識與作業控制

- 工作環境或作業危害之辨識、評估及控制。
- 危險性工作場所之製程或施工安全評估。
- 定期檢查、重點檢查、作業檢點及現場巡視。
- 職業災害、虛驚事故、影響身心健康事件之調查處理及統計分析。
- 事故通報與報告機制。

設備與物質安全管理

- 機械、設備或器具之管理。
- 危害性化學品之分類、標示、通識及管理。
- 有害作業環境之採樣策略規劃及監測。
- 個人防護具之管理。

制度與標準建立

- 採購管理、承攬管理及變更管理。
- 安全衛生作業標準。
- 安全衛生管理紀錄及績效評估措施。
- 各項急救措施規範與指引。
- 其他安全衛生管理措施。

教育訓練與資訊管理

- 安全衛生教育訓練。
- 安全衛生資訊之蒐集、分享及運用。
- 健康檢查的促進。

人權政策

為了善盡企業社會責任，保障全體員工、顧客及利害關係人之基本人權與相關權益，本集團支持並遵循《聯合國世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》、《國際勞動組織公約》等各項國際社會公認之人權公約及準則，並恪守本國勞動相關法規，制定並落實人權政策；且於2025年未有遭裁罰之違反勞動法令案件。

工作環境與員工人身安全的保護措施

為提升員工在工作期間的環境安全衛生，對於內部辦公室工作環境，有以下之共通性基本要求：

項目	內容
空間與動線	- 辦公區域應保持整潔、通風、明亮 - 辦公桌椅、文件櫃及設備擺放應穩固，避免傾倒或阻礙通行 - 走道、出入口、樓梯及緊急逃生通道不得堆放雜物 - 地面應保持乾燥平整，若有積水、油污或破損，應立即清理或通報修繕
照明與通風	- 辦公室應提供足夠照明，避免過暗或眩光影響視力 - 室內空氣應保持流通，避免異味、粉塵或有害氣體累積 - 空調及通風設備應定期清潔與維護
溫度與噪音	- 室內溫度應維持在舒適範圍，避免過冷或過熱 - 如有施工、設備運轉或其他噪音來源，應採取隔音或時間管制措施 - 辦公區應避免長時間高噪音干擾
用電及設備安全	- 電器使用應依據操作說明 - 非用電設備需依規劃位置擺放 - 插座與延長線使用不得超載
門禁安全	日、夜均設有嚴密門禁與監視系統，維護場域安全 - 雇用專業保全人員，確保工作場所安全無虞
消防與緊急應變	- 全體員工依規定每年進行緊急應變演練 - 發生火災、地震、停電、氣體外洩或其他緊急情況時，應依公司應變程序行動 - 員工應熟悉辦公場所逃生路線及集合地點

項目	內容
設備環境維護及檢查	■ 委託專業公司依規定進行建築物公共安全檢查。 ■ 每年委由合格外部單位進行消防安全檢查。
生理衛生	■ 管理規章中訂定安全衛生措施，各單位應隨時檢查作業環境，並遵守相關規定以維護員工身體健康
心理衛生	■ 設有作業表格下載區及教育訓練公告區，提供員工意見表達與互動學習管道 ■ 鼓勵同仁主動申請教育訓練課程，強化專業知識與工作效能
保險及醫療	■ 全體員工依法參加勞工保險與全民健康保險 ■ 員工因公致殘或死亡，依《勞動基準法》及《勞工保險條例》辦理補償與保險給付

對於公司員工，更全面要求應遵守以下事項：

- 遵守公司職業安全衛生及行政管理規定。
- 主動通報危險狀況、設備異常或事故。
- 正確使用辦公設備及公共設施。
- 配合消防演練、緊急疏散及安全教育訓練。
- 保持工作場所整潔與通道暢通。
- 妥善保管個人物品及公司資產。
- 不從事危害自己或他人人身安全的行為。
- 尊重同事，避免職場暴力、騷擾或威脅行為。

人權政策具體管理方案

多元包容性與平等機會

本公司重視多元、包容與平等機會，致力於打造尊重差異、友善共融且無歧視的職場環境，不論在招募、任用、薪酬、升遷、訓練、績效考核及員工福利等各項人力資源管理流程中，秉持公平、公正、公開原則，不因性別、年齡、種族、宗教、國籍、身心障礙、婚姻狀況、懷孕、政治立場、性傾向、性別認同或其他受法律保障之身分而有任何差別待遇。我們相信，多元背景與觀點能促進創新思維、提升組織韌性，並支持企業永續發展。也將持續推動多元包容文化，鼓勵員工尊重彼此差異，營造安全、開放且具心理安全感的工作環境，使每位員工皆能充分發揮專業能力與個人潛能。

禁用童工

本公司遵循各營運所在地勞動法規與國際人權原則，提供平等就業機會。所有職缺均依據職務需求、專業能力、工作經驗及人格特質進行評估，確保招募與任用流程不受非工作相關因素影響。且僱用員工標準符合法規最低年齡限制，恪守不使用童工之原則。為促進人才多元化，我們持續檢視人才招募管道與任用結果，並鼓勵不同背景之人才加入公司，包括女性、青年、中高齡員工、原住民、身心障礙者及其他多元族群。

健康安全職場

本公司對任何形式之歧視、霸凌、性騷擾或不當對待採取零容忍態度。我們建立申訴與溝通管道，員工可透過主管、人力資源單位、申訴信箱或其他內部通報機制反映相關事件。且在改善職場與工作生活平衡方面，為支持員工兼顧工作與生活，本公司提供符合法規之相關福利制度，包括育嬰留職停薪、產假、陪產假、家庭照顧假、彈性工時或其他友善家庭措施。同時，也重視員工身心健康，透過健康檢查、員工關懷、心理諮詢資源、健康促進活動及職場安全管理，協助員工維持良好工作狀態與生活品質。

和諧勞資關係

本公司提供多元、開放的溝通管道，定期召開勞資會議，致力促進勞資雙方和諧，營造良好勞資關係，有效調解意見差異；在此基礎上，亦提供員工公平的職涯發展與晉升機會。透過教育訓練、職能培育、內部輪調及主管培訓等方式，協助員工提升專業能力與領導力，確保不同性別與不同背景之員工皆能獲得公平發展機會。

3.2 人才發展與訓練 GRI 403-4 GRI 403-5 GRI 404-1 GRI 404-2 GRI 404-3

為了因應快速變動的全球發展趨勢，本集團依據員工職級與職務特性需求，規劃多元化培訓課程，協助員工持續精進核心能力。針對管理階層及具發展潛力之員工，則提供領導管理、決策分析及永續經營等培訓課程，以強化其團隊管理與策略規劃能力。2025年全體員工皆完成績效檢核，檢核結果亦作為訓練規劃與人力資源發展之參考依據，藉此提升人員職能表現與整體營運效能。本集團未來將持續建全人才培育制度，確保企業人才永續發展與穩健成長的目標。

永續報告書編撰教育訓練

2025年大城地產員工完成專業職能訓練時數

為了對應永續報告書的資料蒐集與編撰需要，本集團優先針對永續發展小組的編撰作業需求，進行以下之訓練課程，協助完成基礎時數之課程訓練。

公司治理：38小時
 永續議題：25.5小時
 法令遵循：42.5小時
 職能提升訓練：80小時
 職業安全衛生：36小時
 總計：222小時
 總費用：69,514元



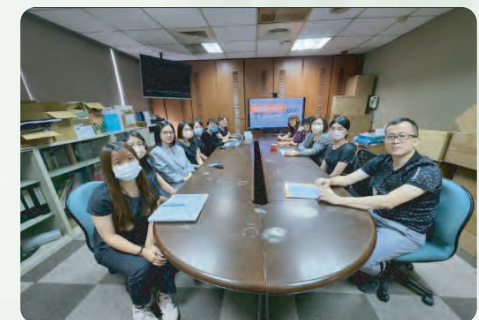
永續報告書編撰教育訓練課程

安全衛生教育訓練

基於防範災害於未然的剛性需求，本集團落實安全衛生防護之基本能力建構，依據職業安全衛生法第三章第32條規定，建置完善的安全衛生教育訓練制度，新進員工或在職員工於工作項目變更前，須接受3小時以上的一般安全衛生教育訓練；新任各級業務主管則需額外參與6小時進階課程，以提升其風險辨識與管理能力。

安全衛生管理人員每兩年須完成至少共12小時在職訓練；一般在職員工（含主管）則應依工作性質，每三年至少接受3小時相關訓練，確保持續符合職場安全需求。透過分層分級的訓練安排，強化各級員工之安全意識與作業應變能力，落實風險辨識與控制流程，構築零災害目標的工作環境。

2025年本集團員工持續落實職業安全衛生教育訓練，在各級主管通力協助下，依不同職務及作業需求安排相關課程，強化員工對職場安全規範、危害辨識及緊急應變之了解。2025年度職業安全衛生教育訓練總時數為36小時，透過定期訓練與宣導，持續提升全體員工安全意識，降低職業災害發生風險，營造安全、健康且安心的工作環境。



職業安全衛生教育訓練

3.3 員工溝通與福利

GRI 201-3

GRI 401-2

本集團重視每一位員工的聲音，致力於建立開放、透明且雙向的溝通環境，透過多元溝通管道促進勞資互信，提升組織凝聚力與員工參與感；此外，提供員工良好的工作環境與薪酬福利，除遵循相關法令提供基本福利外，還進一步成立職工福利委員會，並依《職工福利委員會組織規章》所訂定之員工福利事項及給予標準辦理，不定期舉辦團康活動、國內外旅遊及各項福利措施，以調劑員工身心。

員工福利項目

- 健康檢查：定期提供員工健康檢查，守護同仁健康
- 節慶獎金：端午節禮金、中秋節禮金、春節獎金
- 婚喪喜慶補貼：結婚禮金、喪葬補助
- 其他津貼：生育補助、生日禮金、住院慰問金
- 身心調劑：不定期舉辦團康活動、國內外旅遊
- 其他補助：為同仁量身訂作制服以作為企業之形象標識



集團團康活動



集團辦理員工健康檢查



集團舉辦員工海外旅遊活動

退休管理辦法

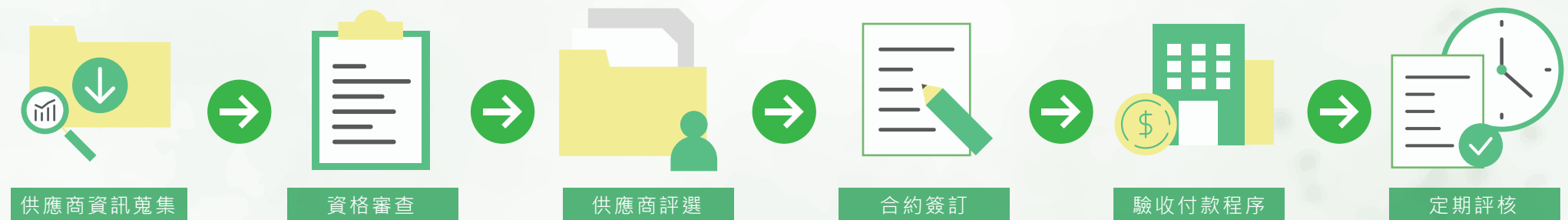
本集團依據《勞動基準法》訂有《退休管理辦法》，所有員工之退休事項均依相關法規及企業內部規範辦理，確保員工退休權益獲得保障，且自民國94年7月起，配合《勞工退休金條例》實施，對選擇適用新制之員工，公司需依規定按月提撥相當於其工資6%之金額至勞工保險局設立之個人退休金專戶，作為退休準備金。透過制度化且具持續性的退休金提撥機制，協助員工建構穩定的退休保障，實踐企業對員工長期福祉的承諾。

3.4 內部對營造的要求

本集團鏈結所有關係企業進行營造事務，將發包之營造廠及工程包商列為重要供應商，於建立合作關係前，皆會依內部規範進行供應商評估，主要評估項目包括營業登記證照、工程實績及其他可佐證營運能力之文件，以確認供應商具備履約能力與營運穩定性。在合作期間，除透過合約明確規範雙方權利義務外，亦不定期與供應商召開會議，協調工程進度管理及相關作業事項，並於官網設置供應商窗口及留言專區，建立多元且即時之溝通管道，強化供應商協作效率，並確保工程執行品質與合作關係之穩定。

本集團致力與所有供應商保持一致的永續精神，共同推動營建業永續發展，將持續透過教育訓練與溝通，提升供應商的永續意識，期能改善並提升其道德標準，尊重社會並遵循法律。同時，積極對應環境保護與社會相關議題，並針對勞工安全事故高風險之供應商，要求提出改善計畫並確實落實督導。

供應商評估流程



供應商評估項目

為確保供應商之永續經營表現符合需求，建立供應商評估項目，作為供應商選用、續約、管理及改善追蹤之依據。本集團之供應商評估項目如下：



材料安全與品質驗證

本集團之關係企業及所有供應商堅持對於建築品質的嚴格要求，於各建築案辦理結構用材品質檢驗及安全性驗證，並委託合格第三方專業機構進行相關檢驗並出具證明，確認主要建材符合國家相關標準，確保建材來源可追溯、品質符合品管要求，降低潛在風險，提升建築品質的透明度與住戶對安全的信任。

3.5 工地管理 GRI 2-30 GRI 403-7 GRI 403-8

工地管理體系與勞工安全衛生協議組織

本集團對於工地管理與施工安全之要求極度關注，積極要求關係企業-大晟營造在施工過程中對於工地安全之落實，高度重視工程施工期間的安全衛生，為確保工地安全與減少意外事故發生，並順利達成工程進度目標，依據《職業安全衛生法》、《營造安全衛生設施標準》及相關法令規定建立《承攬廠商工地安全衛生管理規章實施要點》，並將其納入承攬契約內，要求所有承攬廠商及其所僱用之勞工務必詳加閱讀並遵守，並於工地現場詳細標示安全需知。



營建基地標示安全需知，落實現場安全管理

同時，為促進工程整合管理運作順暢，達成防止職業災害之目的，大晟營造依據《職業安全衛生法》第二十七條規定成立「勞工安全衛生協議組織」。該組織明確定義各會員職掌，並於每月召開一次定期會議，以及因應作業安全、程序、環境需求召開臨時會議與幹部會議，討論內容包括工作聯繫與調整、工作場所巡視、相關承攬事業間之安全衛生教育指導及協助，以及其他為防止職業災害之必要事項，透過明確分工與定期溝通機制，確保施工現場安全管理措施能迅速落實與即時因應。

工地團隊勞安會議

大晟營造每月定期召開勞安會議，由勞安部門全體成員共同參與，會議內容涵蓋年度安全檢查目標之成效，並配合職安署及市府勞檢處宣達檢查重點，提出不同工地發生之案例分享，檢視潛在風險並提出改善與精進措施，以持續強化工地安全管理。



定期舉辦工地勞安會議

工地危害預防與安全措施

大晟營造積極要求承攬廠商應對其承攬部分負勞工安全衛生的雇主責任，並接受工地現場負責人所告知之工作環境及潛在危害因素，採取必要且有效之預防措施。

教育訓練與風險告知

基於營建業之工作場所可能涉及高架作業、頻繁機具車輛通行、坑內作業、土方作業、灌漿作業及起重機具吊掛作業等，潛在災害類型包含物體飛落、人體墜落、感電、倒塌、崩塌、爆炸、火災、缺氧、中毒與交通事故等。承攬廠商應對所屬勞工施以從事工作及預防災變所必要的安全衛生教育訓練，並出示訓練證明，新進人員則須登記安排訓練。



工地教育訓練及風險說明

關鍵防護措施

- 個人防護具：進入工區須配戴安全帽並扣緊，高空作業須使用合規之背負式安全帶；電焊須戴護目鏡及絕緣手套；禁止穿短褲、拖鞋或打赤膊進場。
- 防墜措施：設置護欄、安全網等防護設施，並設置安全警語；1.5公尺以上之高差處須設安全上下設備。
- 電氣安全：設備須設接地與漏電保護裝置，嚴禁私接電源或擅改電壓。
- 施工機具管理：危險性機械設備須具合格檢驗，並明顯張貼合格證，操作人員亦須具合格證；道路作業時，須配置交通指揮人員並設警示。

門禁管制計畫

大晟營造依據《營造安全衛生設施標準》訂定門禁管制計畫，以管制車輛進出、物料進出場、訪客通知及工程人員進場數目，確保施工動線順利及從事人員之安全。管制重點如下：

所有人員及車輛須登記出入場管制表，車輛進冊管理。

每日登記不得代為登記，進出登記須由本人辦理並紀錄時間。

重型車輛與機械須出示合格證並經核發許可。

材料車輛卸貨後立即駛離。

訪客須經核可並全程配戴安全帽。



工地現場個人安全防護提醒

工地環境衛生管理

為維護工地良好環境與公共衛生安全，大晟營造要求承攬商確實履行其工作區域內之環境衛生責任，避免產生污染、滋生病媒或造成潛在危害。工地環境衛生管理重點如下：

施工環境清潔維護管理

- 工區內設置臨時廁所及各樓層大型垃圾桶，嚴禁隨地便溺與垃圾亂丟，維持基本衛生品質。
- 每日施工結束後，承攬商須將工程廢料集中至指定地點，確保作業空間整潔。
- 於指定樓層規劃集中用餐空間，統一管理廚餘與餐後清潔，降低衛生風險。
- 為防止地面積水與病媒孳生，須定期排除積水並針對地下區域實施消毒作業。

施工車輛管理

- 所有施工車輛於離場前須進行輪胎與車體清洗，避免泥砂外溢污染道路。
- 載運鬆散物料之車輛，應以帆布等防護物妥善覆蓋，防止飛揚與散落，確保運輸過程符合環保與安全要求。



工地現場落實垃圾分類

罰則機制

為確保工地安全衛生管理規定之有效執行，已建立明確的罰則機制。對於違規行為，將依情節輕重予以處置，針對經勸導後仍未改善或重複違規者，將採取加重處分，必要時限制其進入工地作業。此外，承攬廠商須對其所屬勞工的保險、作業安全及法律責任全權負責，確保整體工程風險獲得有效管控。

CHAPTER

4

社區營造

- 4.1 建案規劃與設計
- 4.2 產品行銷與客戶服務
- 4.3 社區服務
- 4.4 支持多元化社區動態活動



大城地產的社區營造，不只是蓋房子，而是打造人與土地、人與人之間重新連結的生活場域。

本公司深耕區域涵蓋台中七期、廊子地區、機捷特區及14期重劃區等核心區段，服務過近萬戶家庭。我們致力於永續社區營造，積極營造世代共融的社區氛圍，規劃完善的公共空間與設施，鼓勵住戶參與社區事務，培養互助合作的鄰里關係；同時重視社區文化傳承與在地連結，優先採用在地廠商與人力，與在地商家合作，帶動周邊地區的就業機會與經濟活力。近年推出建案持續獲得市場正面迴響，展現本公司對於產品規劃、工程品質與服務管理的堅持，藉此在市場與住戶之間建立信任，以及社會責任的積極實踐。

4.1 建案規劃與設計 GRI 417-1 GRI 417-2

本公司近期主要推動的產品類型為集合式住宅，透過完善的建案規劃與設計，期盼能夠提供給客戶符合需求、安全舒適的居住環境。

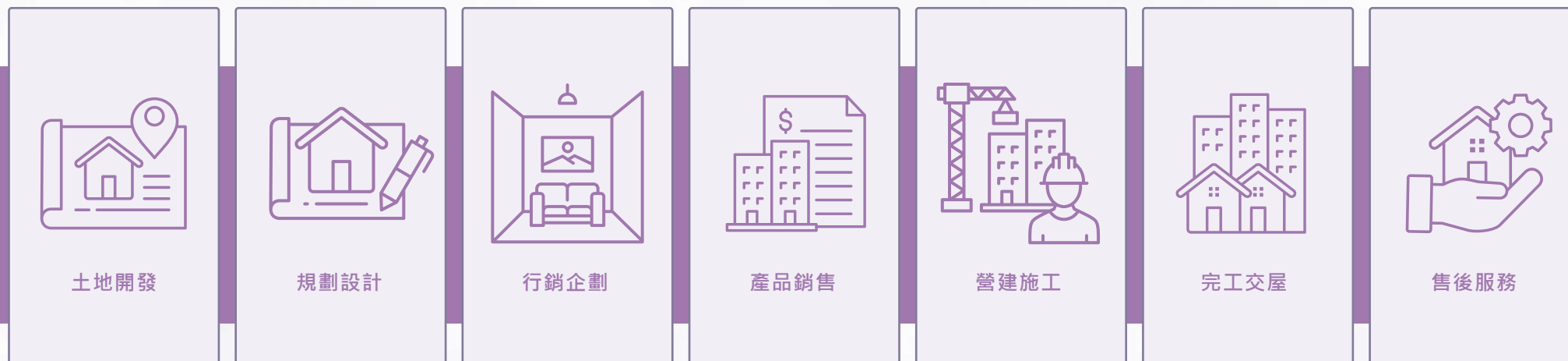
本公司由土地開發人員蒐集土地資訊並針對地段發展趨勢進行分析，對市場趨勢與區域發展的深入掌握，評估地段潛力，並與地主溝通洽談，進行購地或合建合作，確立各開發案的產品定位與開發策略。在規劃設計建案時，由研展設計部門因應不同區域特性，進行每一棟建築物的規劃設計，我們注重建築物的耐震強度，同時強調環保節能的空間設計規劃，並關注建築法規的修訂與影響，以適宜的工法技術及工程管理進行建造，使產品能夠更貼近消費者需求。

營建階段，本集團工務部門擬定嚴謹的施工計畫，並進行工程監督，以控制工程品質；基於整體營建工程係採發包方式委託營造廠興建，遴選符合資格之營造廠，並有效控管工程進度、施工品質及建材成本。銷售階段則由本集團業務團隊依據產品特性與市場需求，提供專業完整的產品說明與購屋諮詢服務，協助客戶做出最適合的選擇，客服部門以專業細心的服務態度，進行預售至交屋的售後服務，完善的售後服務體系，展現出本集團對產品交付品質與客戶關係管理的高度重視。



大城地產近期建案

本公司建案設計流程



設置施工綠圍籬

在整體營建施工過程中，為降低對周邊社區之干擾，建置綠圍籬，透過綠化植栽美化施工圍籬，綠化面積達沿街面安全圍籬面積的50%以上，並配置自動給水系統以確保植栽存活率，施工綠圍籬可以降低都市建設過程對周遭居民帶來之負面影響，並主動創造環境效益。



本集團於工地設置之施工綠圍籬

建材安全與自然環境

建材與安全

- 建築結構經結構技師精確計算，多採用耐久性鋼筋混凝土構造，具備承載、抗壓、防颱、防震、防火等特性。
- 預拌混凝土採用符合國家CNS標準之品牌，在水泥、粒料、化學摻料、礦物摻料、拌合用水等皆符合對應 CNS 3090 標準，確保品質優良與穩定，以提升結構之施工品質，兼顧原料採購的環保相關規定。
- 建案不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 門廳設置管理中心服務台、住戶電子信箱，於大廳入口設置感應式讀卡機，嚴密管制過濾人員進出，為居家安全把關。
- 電梯設有火災回歸運轉裝置及地震感知器，當地震感應器偵測到地震時，運行中的電梯會立即停靠最近的樓層停機開門，讓乘客儘速離開車廂，以確保人員安全。
- 電梯車廂、地下室停車場、主臥室裝設緊急壓扣，直通管理中心，減少意外發生。



建案落實品質要求

自然與環境

- 以建築空間與生態配置共存理念，社區經常種植超過數十種原生種或適地性喬木、灌木及草花。
- 透過透水鋪面及自動灌溉系統維護植栽健康，確保綠地持續發揮其生態服務功能。
- 外牆結構採15公分雙層雙向鋼筋厚牆，能有效降低熱能傳導且提升居住安全。
- 設置雨水回收再利用系統。
- 垃圾集中室內適當位置設置洗槽，提供住戶丟棄垃圾時的簡易清潔。

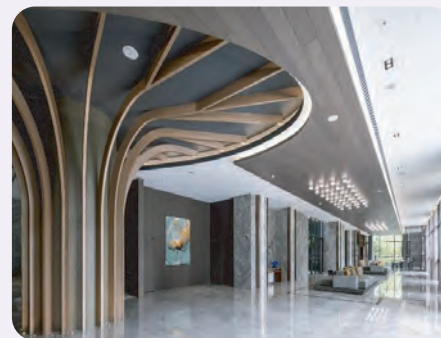


建案落實建築與自然共存

建材安全與自然環境

美學意象

- 本公司建案皆透過知名建築師匠心設計，偕同建築團隊集思廣益，以現代建築美學出發，設計出實用又兼具美學的住宅。
- 人行步道地坪採止滑鋪面，搭配景觀植栽綠美化設計。



建案落實營造建築美學

集團建案獲獎榮耀

本集團長期秉持誠信經營與品質至上的理念，從建築規劃、設計美學、施工品質到居住機能，皆以高標準打造優質建案。旗下作品屢獲專業獎項肯定，展現集團在建築品質、空間設計與永續發展上的卓越實力。每一份榮耀，不僅是對團隊專業與用心的肯定，更象徵品牌持續創新、追求卓越的承諾。

參賽作品	賽事	獲獎名次	獲獎年度
大城吾界	Rome Design Awards 羅馬設計獎	Gold winner	2025
	The Muse Design Awards 繆思設計大獎	Gold winner	2025
	TiTan Property Awards 泰坦地產大獎	Gold winner	2025
	國家卓越建設獎	最佳規劃設計類卓越獎	2025
大映奕居	The Muse Design Awards 繆思設計獎	Gold winner	2025
	London Design Awards 倫敦設計獎	Gold winner	2025



大城吾界獲國外三大獎項肯定



大映奕居獲國際設計金獎

4.2 產品行銷與客戶服務

GRI 417-3

產銷五大政策



觀察土地的特性涵構，
落實土地的開發效益。



突破建築框架，融入生
活美學，提升居住者的
生活品質。



因應環境創造與基地相
融合之建築物，以提高
產品的價值。



堅持施工安全及教育訓
練，確保建築物的施工
品質。



秉持永續經營的理念，
增加消費者的購屋意
願。

顧客溝通

大城地產認為「交屋之後才是服務的開始」，從簽約到交屋始終陪伴客戶，為提供完善售後服務，本公司與集團致力於與客戶間保持良好之溝通，並對產品與服務提供透明且有效之客戶溝通管道，不僅於官網設置線上「留言專區」及聯絡窗口電話，購置預售屋的客戶也可以至公司官網「工程進度」專區登入瀏覽工程進度，能夠即時了解最新的建案進度。

因應內政部頒佈之不動產買賣定型化契約範本所規範之預售屋買賣與土地開發相關權利義務，本公司於合約簽訂過程中，確實遵循《消費者保護法》與《公平交易法》等相關法規，落實契約透明化與資訊對等原則。透過嚴謹的合約管理流程，加強對工程品質與進度之控管，以保障購屋消費者之權益，並展現企業對公平交易與誠信經營的承諾。

CONTACT 線上留言

姓名: 留言類別:

地區: 請選擇區段:

聯絡電話: 留言內容:

電子信箱 (非必填):

驗證碼: 驗證碼:

留言送出

依個人資料保護法第八條之規範，本公司於此網站所搜集個人資料，將為蒐集電腦處理及利用個人資料以資訊、影音、電訊方式，因應業務需要及傳遞本公司及關係企業不動產相關訊息及活動資訊等用途，作為提供後續服務之依據。

大城地產股份有限公司 Copyright © Ta Cheng Real Estate Co., Ltd. All rights reserved. 新聞代號: 6173 聯絡專線: 407台中市西屯區台灣大道四段899號8樓 TEL: 04-2358-0033 FAX: 04-2358-7513

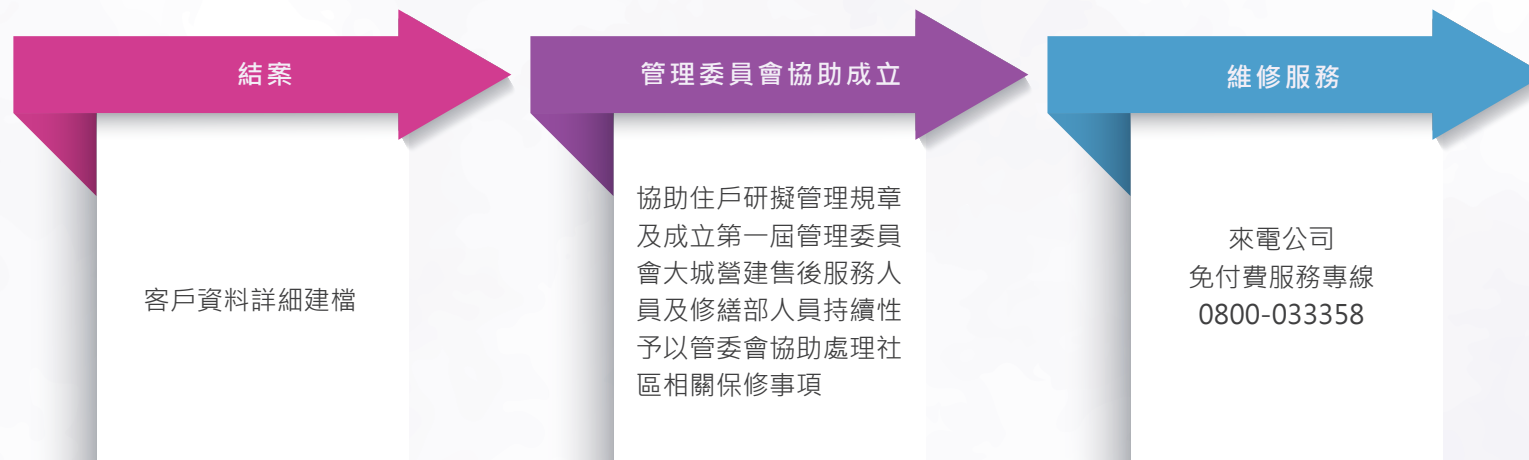


線上與線下之社區溝通模式

售後服務說明

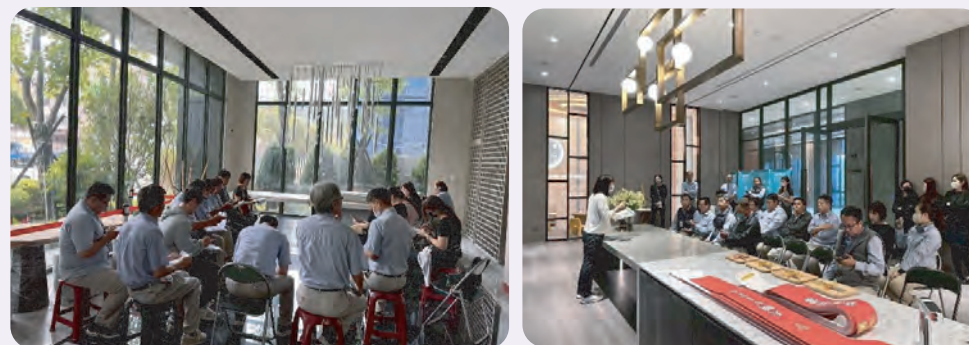
大城地產秉持對住戶「安心購屋、用心服務」的承諾與理念，於客戶完成購屋與交屋後，持續提供完善的售後服務，協助住戶順利入住，並保障居住品質與權益，相關流程說明如右。

住戶服務流程說明



驗屋、交屋工作說明與客戶資料夾

驗屋、交屋前透過跨部門工作會議提升作業流暢度，交屋時提供客戶專屬資料夾，內含完整交屋相關文件與說明，協助客戶清楚了解交屋流程與使用須知，詳細說明客戶權益與交屋作業流程，利於客戶了解自身利益，讓購屋權益受到更好的保障。



本集團對所屬建案舉辦驗、交屋前跨部門工作會議

自主檢查與委外總體檢

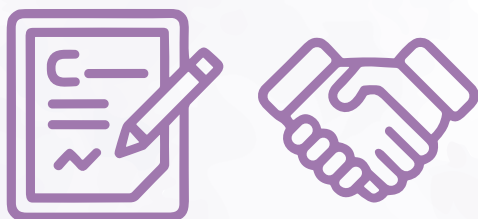
除落實自主檢查外，亦主動委託第三方專業機構進行公共設施總體檢測，以客觀、專業的角度檢視各項設施之施工品質與使用安全，進一步確保公共設施之完整性與使用品質。此外，本集團積極協助召開第一次區分所有權人會議，除協助社區成立第一屆公寓大廈管理委員會外，亦主動向住戶說明公設總體檢之執行過程及檢測項目，協助住戶充分了解社區各項公共設施之現況。透過自主檢驗、第三方專業檢測，本集團以透明、負責的態度落實品質管理，讓住戶充分感受到公司對施工品質的重視與堅持，進而提升住戶對公司的信任與認同。



新建社區舉辦自主檢查並委外進行公設總檢

代擬住戶管理公約

根據《公寓大廈管理條例》之條文內容，協助研擬社區住戶應共同遵循之《住戶管理公約》，於召開區權會時，提交會議確認通過施行。



協助研擬社區住戶應共同遵循之《住戶管理公約》

保固修繕

有關建物之保固維修服務，本公司設置服務專線受理客戶各項申請。若已超過保固期者，本公司採服務性勘查並代為介紹廠商，協助住戶進行修繕處理。



社區管理輔導及保固

社區專屬LINE管家

為提升社區服務效率與住戶溝通便利性，各社區皆提供 社區專屬 LINE 管家服務，讓住戶可透過 LINE 即時取得社區資訊、反映問題、查詢公告與聯繫管理服務。透過熟悉的 LINE 介面，住戶不需另外下載複雜系統，即可快速完成各項社區服務需求，不再受限時間與地點。

4.3 社區服務 GRI 413-1

深耕北屯廊子

本公司近年來深耕北屯廊子地區，致力深耕當地社區服務，透過用心經營帶動地方社區發展，活絡在地生活機能，這是大城地產持續努力的使命與目標。

本公司自2020年邀請高雄知名「神諭咖啡」專業團隊落地台中，進駐建案社區至今，為異業合作的大城典範，來自高雄的神諭咖啡以專業與熱情注入品牌風格，將醇厚咖啡美學融入日常體驗，吸引顧客駐足拍照，成功帶動人流與周邊商機，也促使更多商家進駐週遭社區，促成新興商圈的形成。

神諭咖啡店面外觀採北歐簡約風格設計，營造出清新舒適的空間氛圍，讓顧客在品味香醇咖啡的同時，亦能欣賞粉紅情人橋的浪漫景緻。鄰近的廊子公園因黃花風鈴木盛開，被譽為台中最美公園，成為民眾拍照與休憩的熱門去處，為整體區域增添更多生活美感與人文魅力。

首家跨足中台灣的神諭咖啡，跳脫傳統接待中心的銷售方式，民眾前來賞屋即可享用免費神諭咖啡，透過持續長期經營，成功打造社區交流據點，促進鄰里互動，為地方社區營造注入新活力。



異業結合——神諭咖啡

大城小食光

大城住戶獨有的大城小食光卡 - 「創造日常生活的小確幸」

為了回饋住戶與在地商家，本集團推出「大城小食光卡」計畫，結合大城家族與新興商圈店家的生活美學，只要住戶於消費時出示大城小食光卡，即可享有專屬的優惠，此一行動在回饋居民的同時，也能帶動地方經濟的發展，目前與特約商家合作已達101家，形成具有特色的大城新食尚地圖，獲得了許多住戶的正面回饋。

「大城小食光卡」目前已涵蓋台中八大行政區，合作店家類型多元，從寵物醫院、健身房到知名人氣餐飲品牌，我們將持續與拓展合作範圍，新增的合作店家會透過社群媒體公告，住戶亦可上「大城小食光」官網查詢最新的合作名單與優惠資訊，隨時掌握便利又精彩的生活圈資源。



大城小食光網頁及會員卡相關資訊



大城小食光官網及FB揭露活動



4.4 支持多元化社區動態活動

深耕在地社區，共創美好生活

本集團長期深耕台中北屯廊子地區，除持續投入住宅開發與居住環境營造外，也重視建築與社區生活之間的連結，透過多元化的社區活動與居民交流，拉近住戶、鄰里與在地社區之間的距離。

歷年來陸續辦理野餐、登山、親子手作、生活體驗及住戶交流等活動，讓居民在日常生活之外擁有更多互動與交流機會，逐步凝聚社區認同與鄰里情感。對大城而言，住宅開發不僅是建築空間的打造，更包含長期陪伴社區與經營生活環境。透過多年在廊子地區的持續投入，逐步累積與住戶及在地居民的連結，並依不同社區特性規劃適合的互動活動，鼓勵居民走出家門、參與社區生活。

未來，本集團亦將延續在地深耕理念，持續串聯居民與社區資源，透過多元且具參與性的活動，促進鄰里交流、提升社區凝聚力，營造健康、友善且具歸屬感的永續生活環境。



本集團長期深耕北屯廊子地區

■ 多元化社區活動-新春書法活動

春節前夕大城邀請住戶與家人一同親手印製春聯版畫，寫下對新年的祝福，透過動手創作與親子互動，讓參與者在傳統工藝中感受年節氛圍，並留下溫馨的社區回憶。住戶張貼版畫作品於家中門前，也象徵除舊佈新、迎春納福，為社區增添溫暖與凝聚力。



大城書法活動

■ 社區手作課程

本集團不定期邀請各領域的專業老師，到大城建案的社區現場教學，透過手作活動，讓大人與孩子共享創作樂趣，創作出獨一無二的藝術作品。

「毛線釘版畫」藝術體驗活動，邀請藝術老師帶領社區住戶，透過色彩與線條的交織，創作出獨一無二的藝術作品，活動促進不同世代之間的交流與合作，提升社區凝聚力，鼓勵社區居民發揮藝術創造力並探索美感，實踐對永續生活的美學。

「袖珍模型」邀請「小食手感空間」進行多場袖珍模型手作課程，包括「粽情端午」、「團圓火鍋」及「咖啡吧」等主題，藉由舉辦多元的社區活動，讓住戶能夠透過細膩的組裝與配色，體驗透過藝術創作結合文化記憶與美學。在活動的交流互動中，參與者彼此分享創作歷程與生活感受，拉近了人與人之間的距離，透過藝術與文化的結合，營造具凝聚力的社區氛圍。

「水果乳酪蛋糕、砂畫蠟燭」等手作體驗活動，亦邀請專業老師帶領社區住戶，透過手把手教學，促進親子間、情侶間的交流與合作，讓幸福感充滿社區。



社區手作課程

舉辦大城週年慶祝活動

本集團每年透過各式社區活動，如市集、運動會、文化交流、感恩會等，串聯鄰里關係，提升住戶認同感與社區凝聚力，以多元的形式促進社區民眾參與，實踐大城地產「永遠的好厝邊」的永續承諾。為了秉持著與地方共榮的理念，本年度舉辦「大城36齊聚」活動，以社區共融為核心，邀請大城營建機構旗下各社區住戶共同參與，可象徵大城營建機構多年深耕所累積的社區能量，將不同社區、住戶、家庭與夥伴串聯起來，透過活動凝聚情感，展現「大城一家人」的品牌精神。



舉辦「大城36齊聚」活動

推動社區活動之多元效益

大城營建機構推動社區活動不只是舉辦一場活動，更是促進地方連結、提升生活品質與強化品牌形象的重要方式，還兼具以下效益：

凝聚社區情感， 提升居民認同感

社區活動能讓居民從「住在同一個地方」進一步成為「共同生活的夥伴」。透過親子活動、運動賽事、節慶市集、公益服務等形式，居民之間有更多交流機會，有助於建立互信關係，提升對社區的歸屬感與認同感。

促進健康生活， 打造友善生活環境

登山、健走、球類賽事、親子運動會等活動，能鼓勵居民走出家門，結合北屯的好山好水，養成運動習慣，進而提升身心健康。當社區活動與公園、球場、綠地等公共空間結合，也能提升居民對生活環境的使用率與珍惜度。

帶動地方經濟與 商圈活絡

社區活動或賽事常能吸引人流，進一步帶動周邊餐飲、零售、交通與服務業消費；未來的活動舉辦將結合在地商家、市集攤位或特色產品，協助地方品牌曝光，促進區域經濟循環。

強化企業社會 責任形象

由本集團結合地方組織參與推動社區活動，不僅能展現對地方的投入，也能讓品牌形象從單純的商業服務延伸到社會關懷。透過長期支持運動、文化、公益或親子活動，可建立「在地共好」的企業形象。

提升區域能見度與 城市品牌價值

具代表性的社區活動若能持續舉辦，將有助於形塑地方特色，本集團長期支持運動賽事，主要可讓區域與健康、活力、城市休閒產生連結；未來規劃辦理市集活動，希望能讓地方展現創意與生活品味，長期而言，活動可成為區域名片，提升城市品牌辨識度。

促進跨世代交流與 社會包容

未來的社區活動將設計不同年齡層皆能參與的內容，規劃親子闖關、銀髮健走、青少年球賽、公益志工服務等。這類活動有助於打破年齡與族群隔閡，促進家庭、鄰里與不同世代之間的互動。

建立長期社區 經營基礎

持續性的活動推動能累積社區參與經驗，建立利害關係人之間的合作網絡。當社區遇到公共議題或需要共同協作時，這些平時累積的互信與動員能力，將成為重要基礎。

本集團相信，永續發展必須建立於對土地熱愛與對社會關懷上，未來除持續關注體育運動發展外，亦將透過各項具體行動支持有益社會之活動，與在地社區共同創造美好未來。

CHAPTER

5 節能減碳

- 5.1 溫室氣體管理
- 5.2 能源管理
- 5.3 水資源管理
- 5.4 環境責任
- 5.5 氣候變遷風險揭露
- 5.6 綠建築
- 5.7 生態環境(生物多樣性)



5.1 溫室氣體管理 GRI 302-1 GRI 302-3 GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3 GRI 305-4

本公司依據 ISO 14064-1: 2018 標準進行組織型溫室氣體盤查，採營運控制權方法設定組織邊界，基於金管會對於上市櫃公司要求，本年度盤查邊界延續基準年設定，仍為大城地產辦公室及當年度之銷售中心，盤查範疇涵蓋直接溫室氣體排放源（類別1）、能源間接溫室氣體排放源（類別2），以及經顯著重大性鑑別所列出之其他間接溫室氣體排放源（類別3、4）等。

2025年度大城地產之溫室氣體總排放量為45.924公噸CO₂e，主要溫室氣體排放量來自於類別2的外購電力消耗，佔總排放量之63.41%。因盤查區域主要為辦公室性質，因此電力耗用來源為空調、照明、辦公室內用電設備等。

有鑑於全球氣候變遷議題日趨嚴峻，國際減碳共識逐漸形成，本公司已於2023年啟動溫室氣體盤查作業，並將該年盤查結果設定為基準年。根據本年度(2025年)盤查結果顯示，相較於2023年度，2025年排放數據顯示公司內部仍持續落實減碳行動，維持2024年度以來的辦公場域碳排放減量，而類別2排放量增加的主因為銷售中心用電貢獻，而銷售中心數量跟當年度推案量有關，會造成較明顯的數據落差變化，該結果亦顯示本公司致力推動溫室氣體排放管理，已具有一定之成效，未來將擴散並落實到銷售中心節能減碳，並持續關注主要排放源，各重要銷售據點需針對外購電力制定節能減碳策略，以逐步降低溫室氣體排放強度。此外，基於本集團的產業特性，未來針對關係企業也將逐步要求盤查與減碳，擴大減碳效益。

大城地產溫室氣體盤查結果(邊界含辦公室與銷售中心)

項目	年度	2023年		2024年		2025年	
各類別排放量		排放當量 (公噸CO ₂ e/年)	占比 (%)	排放當量 (公噸CO ₂ e/年)	占比 (%)	排放當量 (公噸CO ₂ e/年)	占比 (%)
類別1：直接溫室氣體排放與移除量		1.9134	1.86%	2.0243	7.74%	1.3351	2.91%
類別2：外部輸入能源的間接溫室氣體排放		74.9963	73.06%	11.4398	43.75%	29.1213	63.41%
類別3：運輸產生的間接溫室氣體排放		8.2911	8.08%	8.1890	31.32%	6.6916	14.57%
類別4：組織使用產品產生的間接溫室氣體排放		17.4464	17.00%	4.4958	17.19%	8.7757	19.11%
總排放量		102.647	100%	26.149	100%	45.924	100%
溫室氣體排放強度 (公噸CO ₂ e/坪)		1.35		0.34		0.60	
溫室氣體排放強度 (公噸CO ₂ e/百萬元營業額)		0.07		0.01		0.04	

註：溫室氣體排放強度仍分別依據盤查場域坪數及營業額進行計算，利於檢視排放量變化

5.2 能源管理 GRI 302-4 GRI 305-5

能源使用現況

基於國內營建產業紛紛呼應節能減碳，本公司秉持對環境責任的承諾，主動推動辦公室能源管理與溫室氣體盤查及減量行動。2025年度大城地產辦公室主要能源消耗仍以辦公場域所使用之電力為主，全年總用電量為18,001.25度，相較於去年(2024年)用電，年度省電百分比為3.18%，呈現微幅增加結果，但相較於2023年用電量，省電率仍達到8.80%，此結果顯示公司內部仍持續落實節電行動，但從人均用電度數達到1,285.80度之近期最高點來分析，顯示本公司仍可持續推動各項內部節能措施，包括設備汰換、空間優化與員工節能行為管理等，並透過用電數據追蹤檢視節能成效，但員工數變化影響人均用電數據，可以因應此結果進行辦公室空間使用再優化，讓節電成效更容易呈現。未來，本公司將持續監控能源(電力)使用情形，檢討年度用電變化原因，並逐步設定更具挑戰性的節能目標，持續推動節能措施，以達成營運成本降低與環境永續發展的雙重目標。

大城地產辦公室之用電量分析

項目 \ 年度	2023年	2024年	2025年
總用電量(度)	19,737.31	17,446.62	18,001.25
年度省電百分比(%)	-	-11.61%	3.18%
大城地產員工數(含雇主)	17	16	14
人均用電度數(度)	1161.02	1,090.41	1285.80

註1：設定2023年為基準年。

註2：年度省電百分比= (當年度用電量-前一年度用電量) / 前一年度用電量×100%。

註3：員工數以該年度最後一個月計算。

能源管理措施

為強化能源管理並落實節能減碳目標，本集團規劃各項節能措施，並從辦公室逐步推動到工地，逐步達成設定目標：

照明系統優化

- 優先選用LED節能燈具，降低照明的電力消耗。
- 建置智慧照明控制系統，實施照明分區與時段管控。
- 充分利用自然採光，減少人工照明依賴。

空調系統管理

- 空調設備定期保養與檢查，確保運轉效率。
- 設定空調適宜溫度範圍，並實施分時段調節機制。
- 於下班及非辦公時段自動關閉或調整空調設定，降低不必要耗能。

辦公設備節能

- 優先採購具節能標章的電腦、印表機及周邊設備。
- 設定電腦與設備之節能與待機模式，降低長時間空轉電力損耗。
- 定期汰換老舊設備，提升整體能源效率。
- 推動無紙化辦公，減少印刷設備使用與資源耗費。

環境友善措施

- 推廣室內外綠化植栽，改善空氣品質並具降溫效益。
- 鼓勵使用再生紙張、雙面列印及回收利用，減少紙張浪費。

員工參與與行為管理

- 建立節能行為準則及員工教育訓練。
- 鼓勵員工養成隨手關燈、關閉不使用設備等節能習慣。
- 設置節能提醒標語與標示，強化節能觀念。
- 舉辦節能減碳相關活動，鼓勵員工參與節能改善行動。

5.3 水資源管理 GRI 303-1 GRI 303-3

水資源管理政策

本集團依循《永續發展實務守則》逐步執行，致力提升水資源使用效率，確保水資源的妥善與永續利用。透過建立管理措施與定期統計用水量，制定並推動減量政策，降低營運活動對氣候變遷的衝擊。

水資源使用現況

本集團用水主要供應同仁日常生活所需，包括飲用水及衛生設施使用，另有少量提供訪客使用，以大城地產2025年14名員工計算，上班期間人均年用水強度為18.67度，已遠低於國內每人每年生活用水量約在100多度，這是基於本集團用水來源100%來自台灣自來水公司，已多年遵行用水量測，透過定期檢討機制，持續優化用水效率。經WRI Aqueduct資料顯示，大城地產辦公室所在地，以及位於台中地區之銷售據點均屬低至中度水資源壓力地區，後續將持續監控水資源風險；此外，工地現場取水行為，對當地水源無不良影響。

節水行動與管理成效

面臨日趨嚴峻的水資源短缺問題，大城地產辦公室從日常營運做起，主動採取節水行動，主要透過員工意識提升來實現用水管理。具體作法包括張貼公告向同仁宣導節水觀念，提升全體員工節水意識，確保節水習慣養成。透過持續的宣導與督導，有效建立同仁節水觀念，2025年總用水量為261.31度，較基準年減少71.52%，且較前一年度再減少5.47%，展現持續推動節水管理之成效。

大城地產辦公室之用水量分析

項目 \ 年度	2023年	2024年	2025年
總用水量(度)	917.53	276.42	261.31
年度省水百分比(%)	-	-69.87%	-5.47%
大城地產員工數(含雇主)	17	16	14
人均用水度數(度)	53.97	17.28	18.67

註1：以2023年為基準年。

註2：年度省水百分比= (當年度用水量-前一年度用水量) / 前一年度用水量×100%。

註3：員工數以該年度最後一個月計算。

雨水回收處理系統

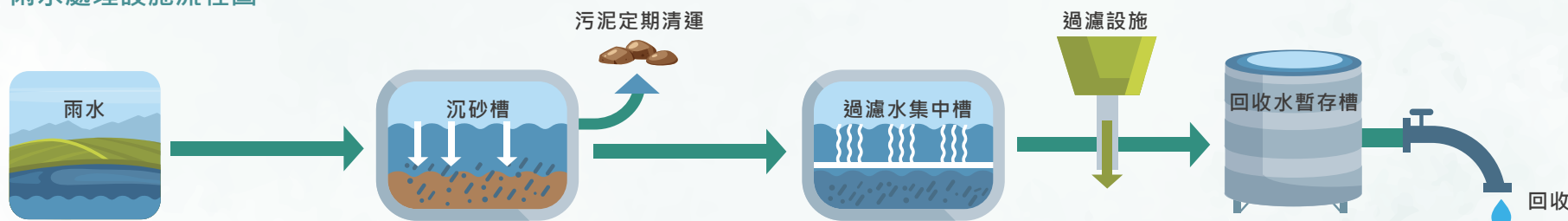
本集團之工地現場施工團隊，已於建案基地建置雨水回收處理系統，透過「沉砂槽」、「過濾水集中槽」以及「回收水暫存槽」等核心設備，搭配過濾處理裝置，將自然降雨有效收集後，轉化為可再利用的水資源，將珍貴的水資源進行有效循環再利用。

循環再利用系統的核心運作流程，主要先將雨水經建築物屋頂及地面收集後，再依序導入沉砂槽去除雜質與泥沙、過濾水集中槽淨化水質，最後將處理後的雨水暫存於回收水暫存槽中，供應綠化澆灌或清潔用水等工地需求，有效減少自來水使用量。同時，透過定期維護與水質監測，確保系統運作效能，不僅降低對外部水資源的依賴，更減緩雨水逕流對周邊環境的衝擊，實現水資源循環永續利用。

雨水回收設施示意圖



雨水處理設施流程圖



5.4 環境責任

本集團為實踐企業社會責任，促成經濟、環境及社會之均衡發展，大城地產制定之《永續發展實務守則》適用於本集團企業整體營運活動。集團內部深知企業經營應與永續發展並行，為符合國際發展趨勢，將環境、社會與公司治理因素融入管理方針與營運活動中。

於環境責任方面，大城地產訂定相關守則如下：

01

法規遵循與國際接軌

執行營運活動及內部管理時，遵循環境相關法規與國際準則，適切地保護自然環境，努力達成環境永續目標。

02

能源效率與綠色材料

致力於提升能源使用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料。

03

環境管理制度建置

依產業特性建立環境管理制度，涵蓋營運活動環境影響評估、環境永續目標設定及執行成效定期檢討等。

04

環境管理組織與教育

設立環境管理專責單位或人員，以擬訂與推動環境管理制度及行動方案，並定期舉辦公司內部之環境教育課程。

05

生態友善營運與永續消費

考慮營運對生態效益之影響，促進及宣導永續消費之概念，並貫徹於研發、採購、生產、作業及服務等營運活動，以降低公司營運對自然環境及人類之衝擊。

06

水資源管理與污染防治

妥善與永續利用水資源，制定水資源管理措施提升使用效率，強化環保處理設施避免環境污染，運用最佳可行防治技術降低對環境與人類健康的負面影響。

07

氣候變遷風險管理

評估氣候變遷風險與機會並採取因應措施，執行溫室氣體盤查並揭露三大範疇排放量，制定節能減碳與廢棄物管理政策，並將碳權取得納入減碳策略規劃。

本集團所投資興建之個案均發包予關係企業之營造公司，興建過程中環境保護均由營造公司依相關法規及合約要求負責執行，對於各工地之施工過程均嚴格要求承包廠商做好環境保護工作，2025年度未發生因污染環境而遭受主管機關裁罰、處分或重大損失之情事，目前亦無重大環保資本支出規劃。

5.5 氣候變遷風險揭露 GRI 201-2

響應聯合國永續發展目標，面對氣候變遷，企業不僅面臨更嚴格的溫室氣體排放管制，低碳技術發展與多樣化的服務興起，亦會影響消費者對建築產品的偏好及改變消費行為模式。本公司持續關注市場氣候變遷所造成的市場變化，配合綠建築及綠色技術創新研發，適時反映消費者對綠色低碳建築產品的偏好，積極推動企業社會責任、履行環境承諾、強化環境資訊揭露，例如：編製永續報告書、報導企業永續作為、建立永續發展正面形象。因應氣候變遷對產業經營與財務風險，參照氣候相關財務揭露資訊架構(TCFD)，透過治理、策略、風險管理、指標與目標等四項核心要素，辨識潛在氣候變遷風險與機會。

治理

本公司重視氣候變遷對營運、財務與供應鏈可能造成之影響，已將氣候相關議題納入公司治理與風險管理架構中。董事會為氣候風險與機會之最高監督單位，定期審視氣候相關策略、目標達成情形及重大風險管理進度，執行細節由永續發展小組積極制訂氣候治理策略，以因應氣候變遷所帶來的風險，且由永續發展小組至少一年一次向董事會報告，並由董事會針對相關議案進行審議。永續發展小組係由總經理帶領各部門主管，基於TCFD共同鑑別其業務相關的氣候變遷風險與機會，並提出相對應的措施，亦負起管理氣候議題治理專案之執行成效，並將此作為氣候相關治理策略擬定的基礎。治理職責分工如下：

董事會

監督氣候變遷策略、風險管理及重大投資決策

永續發展小組

統籌氣候風險鑑別、目標設定與執行追蹤

高階管理階層

推動減碳策略、資源配置與績效管理

各營運單位

執行節能減碳、災害應變與營運調適措施

策略

依據氣候相關財務揭露資訊架構，策略擬定依據轉型風險、實體風險、氣候機會設定相關風險，並判定影響期程及潛在財務影響，找出對應策略方案及財務影響，最後列出成果與績效。

類型	風險構面	氣候相關風險	影響期程	潛在財務影響	因應策略	財務影響	成果與績效
轉型風險	市場	原物料成本上漲	中期	物價影響營建成本，反映於售價，若高於市場行情，影響客戶購屋意願，銷售期變長，增加成本估算難度，導致投資評估失真，最後影響公司獲利。	■ 採年度大量採購，提早發包，支付訂金確保價格，避免波動。 ■ 預先尋找可替代建材，隨時監控營建材料價格波動，並預留成本漲幅空間。 ■ 導入BIM減少錯誤及營建浪費。	使用低碳營建材料，並導入BIM，預估營建成本增加10%。	減少投資評估與實質獲利誤差，並避免因營建成本影響產品售價及市場競爭力。
	技術	低碳技術轉型的成本支出	長期	低碳技術轉型會造成營運成本增加，提高銷售難度，同時為研發新技術，也會拉長公司研究規劃時間。	■ 預計未來多方了解低碳營建技術與材料，盡量採用較不增加成本且符合低碳趨勢方案。 ■ 預計未來輔助或投入低碳營建材料研發與技術開發。 ■ 預計未來導入數位化管理工具，減少人工評估規劃所需之人力與時間。	使用低碳營建材料，營建成本預估增加15%。	若技術研發順利，預計可節省經費支出，將帶來效益並提升市場競爭力。

類型	風險構面	氣候相關風險	影響期程	潛在財務影響	因應策略	財務影響	成果與績效
轉型風險	政策法規	國內碳費徵收	長期	為降低碳排放量，改採低碳技術及營建材料，將造成營建成本提升，且須依成本浮動重新估算營建成本。	預計未來逐步淘汰高碳排空調設備，並多方評估低碳營建材料，降低碳排放，避免被增收高額碳費。	使用低碳營建材料，營建成本預估增加15%。	將可穩定營建造價，保持市場競爭力，並透過數位化管理改善公司營運績效與精算能力。
	聲譽風險	未積極回應氣候議題	長期	基於大環境之氣候事件及長期氣候型態轉變，若不積極對應，會影響品牌與投資人信任。	持續積極對應溫室氣體盤查及氣候變遷議題，並擴大盤查面向至關係企業。	若有效阻止品牌價值下降，將不會造成融資成本提高10%。	落實本集團之盤查並回應相關氣候議題項目，取得投資人信任。
實體風險	急性實體風險	氣候異常的衝擊(颱風、強降雨、高溫)	短期	氣候變遷會增加施工安全疑慮，如勞工長期熱曝曬、強颱強降雨導致建案工程延宕。	■ 每年防汛期間，各項防汛器材整備檢查並配合防災演練，強化應變力。關注颱風豪雨資訊並及時提醒防備，以防止人員及設備損失。 ■ 定期關注颱風豪雨動態並提醒防範，檢視外牆施工鷹架是否損傷、金屬配件確實連接、工地張貼帆布或廣告能否暫時拆除，避免倒塌，防止人員及設備損失。遇強風時，立即指揮停工，並於發生後立即檢查構材及施工架是否有倒塌危險，做好修復以維護施工安全。	預期額外人力時間支出成本約1%以內。	■ 本公司2025年未有因氣候風險項目而造成財物損失。 ■ 本公司2025年各建案未因颱風來襲或強風發生而產生工安事件。

類型	風險構面	氣候相關風險	影響期程	潛在財務影響	因應策略	財務影響	成果與績效
實體風險	慢性實體風險	平均溫度上升、缺水風險、能源需求增加	長期	氣候變遷會增加用水與用電成本上升、建案推動及建構逐步減緩或停滯。	逐步擴大本集團的能源管理面向，從辦公室逐步推動至工地的盤點與減量，第一時間對應風險發生。	額外產生人力時間支出成本約0.5%以內，能資源設施建構之支出成本約5%。	逐步建置綠電設施，自發自用。

氣候機會	低碳轉型情境	落實碳定價、使用低碳營建材料	中期	低碳營建材料增加營建成本15%，因應淨零趨勢，推動綠建築行銷方案。	改以年度預先規劃並大宗採購，以利成本控制。	使用低碳營建材料，預計可節省公司支出5%。	本公司導入低碳相關行動後，可以大幅減少氣候危機。
	高碳排情境	氣候事件發生頻率增加、強度增加	長期	全球減碳進展有限，升溫幅度較高，氣候影響劇烈，每年財損逐步增加1%。	預計未來增加成本控制之採購人員，多方評估新技術與低碳材料，並逐步採用。	每年增加人事成本，約3%。	風險發生將造成企業運營危機。
	基準情境	延續目前發展並緩步前進	短期	無對應行動，損失隨時發生。	加強永續概念行銷，提升消費者環保意識，保有產品競爭力。	每年增加財損，約1%。	可減少風險發生。

風險管理

本公司基於聯合國永續發展目標制訂氣候發展策略，並因應氣候變遷所帶來的風險，進行氣候變遷相關風險與機會的鑑別，選擇與公司相關之氣候風險及機會因子，並評估對公司營運策略、財務發展衝擊，未來承諾將氣候風險與機會進行管理，並納入現有的風險管理程序中，由各部門鑑別其業務相關的氣候風險與機會，提出相對應的解決措施，呈報永續發展小組作為相關治理策略擬定的基礎。

本公司風險管理流程與內容依序為：

1

風險鑑別

定期盤點氣候政策、市場趨勢、客戶要求、營運據點環境條件及供應鏈風險。



2

風險評估

依據風險發生可能性、影響程度及影響時間區間，評估重大氣候風險。



3

風險回應

制定節能減碳、設備改善、防災應變、供應商管理及保險規劃等因應措施。



4

監控與揭露

定期追蹤氣候相關指標與目標達成情形，並於永續報告書中揭露管理成果。



本公司氣候機會

機會類型	說明	潛在效益
能源效率提升	導入節能設備與能源管理系統	降低能源成本
再生能源使用	採購綠電或建置太陽能系統	降低碳排放與碳成本
低碳產品與服務	開發符合客戶減碳需求之產品	提升市場競爭力
綠色金融	爭取永續連結貸款或綠色融資	降低資金成本
供應鏈合作	與供應商共同推動減碳	提升供應鏈韌性

主要氣候指標

指標	說明
範疇一(類別1)溫室氣體排放量	直接排放，如燃料使用、製程排放
範疇二(類別2)溫室氣體排放量	外購電力產生之間接排放
範疇三(類別3、4)溫室氣體排放量	供應鏈、運輸、商務旅行、產品使用等其他間接排放
能源使用量	電力、燃料及其他能源消耗
再生能源使用比例	綠電或自發自用再生能源占比
用水量	營運用水與水資源管理情形
廢棄物產生量	廢棄物減量與資源循環成效

指標與目標

2025年本公司針對目前面臨的重大氣候相關風險與機會擬定出各項因應方案，關於氣候相關風險與機會，透過具體指標追蹤氣候管理成效，並逐步設定中長期減碳目標，未來本公司亦會透過盤查與揭露溫室氣體排放量，了解減量路徑，研擬出公司營運面臨的衝擊，評估風險及研議減緩策略。

減碳目標

目標項目	目標內容
短期目標	每年降低能源密集度或碳排放密集度
中期目標	2030年範疇一與範疇二排放量較基準年減少一定比例
長期目標	配合全球淨零趨勢，逐步邁向淨零排放

5.6 綠建築 GRI 417-1

依據國際能源總署(International Energy Agency, IEA) 所出版的「全球能源部門2050年淨零路徑圖」，全球建築營建部門的溫室氣體排放量約占全球總排放量的37%，顯示建築產業在全球淨零轉型中扮演關鍵角色，其中包含建築物日常運作的「使用碳排」，以及建材生產、施工與拆除過程的「蘊含碳排」。在國內，住商部門的碳排也佔全國總排放量的20%，因此，大城地產身為建築產業的一份子，本集團內的建築團隊致力於在設計與建造過程中導入低碳觀念與技術，盡力降低建築建構及使用的碳排放，減少環境污染，實現與環境共生的建築設計理念。

大城地產已於2025年正式取得「大城迎好事」綠建築標章，未來也將持續在各新案中融入綠建築概念，推動節能減碳與友善環境的設計，打造更永續的生活空間。

大城迎好事取得綠建築標章



綠建築評定書-大城迎好事



綠建築標章-大城迎好事

本集團已申請之綠建築標章清單

起造人	案名	開發情形	綠建築等級	綠建築候選證書 (一階)	綠建築標章 (二階)	辦理情形
大城建設	十月蜂收	2023年完工	標章-合格級	✓	✓	已取得綠建築標章
大城地產	大城迎好事	2024年完工	標章-合格級	✓	✓	2025年取得綠建築標章
大城建設	悅讀大城·築玥	興建中	標章-銀級	✓		取得使用執照後一年內領得綠建築標章
大城建設	大城吾界	興建中	標章-銅級	✓		取得使用執照後一年內領得綠建築標章
大城地產	大城知丘	2026年完工	標章-銀級	✓		取得使用執照後一年內領得綠建築標章
大映建設	大映VITA	2025年完工	綠建築基準 (建技規則第17章)	免		
大城地產	二月埕	2025年完工	綠建築基準 (建技規則第17章)	免		
大城地產	悅讀大城·雲詠	2026年完工	綠建築基準 (建技規則第17章)	免		
大城地產	大城光年	興建中	綠建築基準 (建技規則第17章)	免		
大映建設	大映奕居	興建中	綠建築基準 (建技規則第17章)	免		

5.7 生態環境(生物多樣性) GRI 304-1

生態環境保育與實踐

本集團於基地開發過程中秉持「建築空間與生態配置共存」理念，即使基地位於都市建成區，非屬自然保護區或棲地，仍將景觀設計列入整體規劃之核心項目，秉持對都市生態環境責任，在景觀規劃階段納入生態與生物多樣性的保育理念，透過植栽配置與空間設計，減緩對生態系統與生物多樣性的潛在間接衝擊。

生態友善植栽與棲地營造

2025年度，本集團於多個施工中建案基地持續推動綠美化工程，並依各基地開發條件與景觀規劃需求，提升綠化品質與生態效益。

各基地植栽設計廣泛採用數十種原生種或適地性植物，涵蓋喬木、灌木及草花，並選用具誘蝶、誘鳥特性的植栽品種；透過複層式植栽配置，上層以喬木提供綠蔭與棲息空間，下層搭配灌木及草本植物，兼顧景觀美學、遮蔭降溫及生物覓食與棲息需求，營造多樣化且生態友善的都市綠地環境。

在建案景觀設計與工程實踐中，本集團持續將生態環境納入建築及社區規劃，避免單一、形式化的綠化配置，並於建案基地、露臺、花臺及屋頂綠化空間導入多樣化植栽與透水性景觀設計。

透過不同層次的綠化空間，提升都市環境中的生態連結性，並為鳥類、昆蟲及其他小型生物提供停留、覓食與棲息空間，使建築綠化兼具環境調節與生態棲地功能。



本集團建案對生態環境發展的具體措施如下：

一、高密度與植栽多樣性：降低都市綠化單一化

有別於單一草坪或少數灌木配置，本集團善於在建案有限的地面層、屋頂平台及公共景觀空間中，植入高密度的植栽，以提升基地綠化品質及生態功能。

多元色彩與蜜源植物

除選用木本植栽作為主要綠化骨架外，亦搭配多種草本花卉以豐富景觀色彩與植栽層次，同時能夠吸引蝴蝶、蜜蜂等授粉昆蟲前來採蜜，以維持健康穩定的都市社區昆蟲生態系。

多樣化品種共生

打破過往景觀植栽常見整齊劃一的生硬配置，採用混合錯落的自然群落設計，藉由多品種共生降低單一病蟲害擴散風險，並提升植物群落之適應力與復原力。

二、複層式植栽結構：構築立體「微型棲地」

本集團於建案景觀規劃中導入複層式植栽概念，透過喬木、灌木、地被及耐陰植物之搭配，從地表至高層空間形成多層次綠化結構，營造更接近自然環境的立體生態空間。

喬木層（地基與庇護所）

選用大型喬木作為景觀結構核心，並輔以防颱穩固工程，如三腳木樁、鋼索固定等，確保植栽生長安全，同時為鳥類提供停棲、遮蔽與築巢的空間。

中層灌木與修剪球型植物

中層灌木部分維持自然樹形，部分修整為球型，承上啟下為中小型鳥類及昆蟲提供了密集的活動路徑。

低層地被與耐陰植物

地表層大量運用耐陰植物，藉由茂密的地被植物能有效保持土壤水分、保護土壤微生物與微小昆蟲的繁衍。



誘蝶誘鳥植栽種類



植栽多樣性設計



複層式植栽設計



三、透水透氣生態工程：營造多孔隙微生態環境

除植栽配置外，景觀工程細節亦是維持生物多樣性的關鍵。本集團於建案景觀及地坪鋪面設計中，重視透水、透氣與多孔隙環境之營造，以提升雨水入滲及基地保水功能。

透水磚或碎石鋪面

在鋪面設計上，本集團建案依基地條件選用透水磚或碎石鋪面等具高透水性與多孔隙特性的景觀材料，使雨水能加速滲入土壤，滋養地下微生物；碎石與礫石間形成的孔隙，也可作為微小昆蟲棲息的天然庇護空間。

景觀自然大石（景石）

透過設置天然大型景石，利用其不規則表面與多孔隙結構於日曬後能保持微溫，是爬蟲類或夜間昆蟲調節體溫、隱蔽的絕佳微棲地。

四、綠屋頂延伸：編織都市「生態跳島」

本集團不僅於地面層進行綠化設計，亦將生態工程延伸至陽露台或花台等空間。

透過樓層綠化與屋頂植栽配置，建案可在高度密集的都市環境中形成分散式綠色節點，為遷徙移動的鳥類與昆蟲等生物提供停留與休息的空間。此類垂直綠化與基地周邊公園、行道樹及社區綠帶相互連結，有助於編織都市中的「生態跳島」，串聯基地與周邊綠帶之生物棲地。



已完工之建案實際景觀

近年建案綠化與喬木實績

年份	建案名稱	基地面積 (平方公尺)	實設綠化面積 (平方公尺)	實植喬木 (棵)
2014年	亞銳士四季山妍	1,421.49	360.31	12
2015年	一月春語	1,570.25	407.35	62
2016年	七月沐樂	4,495.87	1,066.96	84
2020年	八月小確幸	2,386.78	704.26	52
	大城仰雲	5,523.97	1,991.09	93
	12月滿	1,140.50	294.52	49
2021年	四月泊樂	2,993.98	746.68	51
2022年	樂好事	3,927.27	1,059.50	76
2023年	十月蜂收	4,042.98	533.70	50
	大城11月	3,388.00	791.13	94
2024年	迎好事	4,362.25	784.27	65
2025年	大映VITA	2,025.97	463.84	41
	二月埕	1,729.53	401.47	20
預計2026年完工	悅讀大城-雲詠(興建中)	1,576.83	533.46	33
	大城知丘(興建中)	3,686.42	922.17	46
總計		44,272.09	11,060.71	828

生態系統服務與管理措施

為確保綠地能夠長期維持其生態系服務功能，本集團於建案全區綠地植栽配備自動灌溉系統，維持氣候調節、雨水滯留、土壤穩定與環境美化等多重效益。透過透水鋪面與自動灌溉系統維護植栽健康，同時促進雨水滲流與改善都市微氣候。同時，豐富的植栽種類搭配解說牌設置，增進社區參與及環境教育功能，提升民眾對生物多樣性的認知與重視。



建案設置透水鋪面落實保水行動

都市綠網串聯與永續貢獻

本集團在景觀設計上不僅提升社區景觀與居住品質，更於都市空間中建立生物多樣性節點，強化生態網絡的串聯，成為都市綠帶的重要組成。透過綠化空間與複層植栽配置，有效支持區域生態系統的連通與恢復，強化都市環境的生態韌性，展現本集團對環境永續發展的承諾與實踐。

此外，本集團積極認養建案臨接之公有人行道，除進行鋪面改善外，亦辦理行道樹認養。截至2025年，已認養之行道樹樹種包括樟樹、苦楝、檉木、烏心石、水黃皮、光蠟樹及黃連木等，並針對生長不良之喬木進行更換、擴大樹穴及適度增加行道樹數量，以提升道路綠化及環境品質。

本集團建案基地亦選植多種臺灣原生種及適地性樹種，營造多樣化生物棲息環境並提升植栽多樣性，同時有助於空氣品質改善、都市微氣候調節及降低都市熱島效應，為都市生態環境營造及綠色生活環境之提升帶來正向效益。



建案植栽搭配植物標示牌

附錄

附錄一：GRI準則索引表

附錄二：永續會計準則委員會SASB索引表



附錄一：GRI準則索引表

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
GRI 2：一般揭露2021				
組織及報導實務	GRI 2-1	組織詳細資訊	大城地產簡介	6
	GRI 2-2	組織永續報導中包含的實體	關於本報告書	3
	GRI 2-3	報導期間、頻率及聯絡人	關於本報告書	3
	GRI 2-4	資訊重編	關於本報告書	3
	GRI 2-5	外部保證/確信	關於本報告書	3
活動與工作者	GRI 2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	經營管理展望	9
	GRI 2-7	員工	2.3 人才留任	34
	GRI 2-8	非員工的工作者	2025年未有相關情形	-
治理	GRI 2-9	治理結構及組成	2.2 公司治理	27
	GRI 2-10	最高治理單位的提名與遴選	2.2 公司治理	27
	GRI 2-11	最高治理單位的主席	2.2 公司治理	27
	GRI 2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	2.2 公司治理	27
	GRI 2-13	衝擊管理的負責人	2.2 公司治理	27
	GRI 2-14	最高治理單位於永續報導的角色	關於本報告書	3
	GRI 2-15	利益衝突	2.2 公司治理	27

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
治理	GRI 2-16	溝通關鍵重大事件	1.3.鑑別重大議題	16
	GRI 2-17	最高治理單位的群體智識	2.2 公司治理	27
	GRI 2-18	最高治理單位的績效評估	2.2 公司治理	27
	GRI 2-19	薪酬政策	2.2 公司治理	27
	GRI 2-20	薪酬決定流程	2.2 公司治理	27
	GRI 2-21	年度總薪酬比率	2.3.人才留任	34
策略、政策與實務	GRI 2-22	永續發展策略的聲明	經營者的話	5
	GRI 2-23	政策承諾	3.1 職業安全與衛生	42
	GRI 2-24	納入政策承諾	3.1 職業安全與衛生	42
	GRI 2-25	補救負面衝擊的程序	本年度僅作衝擊分析	-
	GRI 2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	2.2 公司治理	27
	GRI 2-27	法規遵循	2.4 風險管理	36
	GRI 2-28	公協會的會員資格	2.1 經營績效	22
利害關係人議合	GRI 2-29	利害關係人議合方針	1.3.鑑別重大議題	16
			1.4利害關係人議合	17
	GRI 2-30	團體協約	3.5 工地管理	49

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
GRI 3：管理方針2021				
管理方針	GRI 3-1	決定重大主題的流程	1.3 鑑別重大主題	16
	GRI 3-2	重大主題列表	1.2 永續議題說明	14
	GRI 3-3	重大主題管理	1.2 永續議題說明	14
GRI 200：經濟特定主題揭露2016				
GRI 201：經濟績效	GRI 201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	2.1 經營績效	22
	GRI 201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其他風險與機會	5.5 氣候變遷風險揭露	72
	GRI 201-3	確定給付義務與其他退休計畫	3.3 員工溝通與福利	47
	GRI 201-4	取自政府之財務援助	2025年未有來自政府之財務援助	-
GRI 205：反貪腐	GRI 205-1	已進行貪腐風險評估的營運據點	2.2 公司治理	27
	GRI 205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	2.2 公司治理	27
	GRI 205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	經營管理展望	9
GRI 207：稅務	GRI 207-1	稅務方針	2.1 經營績效	22
GRI 300：環境特定主題揭露2016				
GRI 302：能源	GRI 302-1	組織內部的能源消耗量	5.1 溫室氣體管理	67
	GRI 302-3	能源密集度	5.1 溫室氣體管理	67
	GRI 302-4	減少能源消耗	5.2 能源管理	68

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
GRI 303：水與放流水	GRI 303-1	共享水資源之相互影響	5.3 水資源管理	69
	GRI 303-3	取水量	5.3 水資源管理	69
GRI 304：生物多樣性	GRI 304-1	組織所擁有、租賃、管理的營運據點或其鄰近地區位於環境保護區或其它高生物多樣性價值的地區	5.7 生態環境（生物多樣性）	79
GRI 305：排放	GRI 305-1	直接(範疇一)溫室氣體排放	5.1 溫室氣體管理	67
	GRI 305-2	能源間接(範疇二)溫室氣體排放	5.1 溫室氣體管理	67
	GRI 305-3	其他間接(範疇三)溫室氣體排放	5.1 溫室氣體管理	67
	GRI 305-4	溫室氣體排放強度	5.1 溫室氣體管理	67
	GRI 305-5	溫室氣體排放減量	5.2 能源管理	68
GRI 400：社會特定主題揭露2016				
GRI 401：勞雇關係	GRI 401-1	新進員工和離職員工	2.3 人才留任	34
	GRI 401-2	提供給全職員工(不包含臨時或兼職員工)的福利	2.3 人才留任	34
			3.3 員工溝通與福利	47
	GRI 401-3	育嬰假	3.1 職業安全與衛生	42
GRI 403： 職業安全衛生	GRI 403-1	職業安全衛生管理系統	3.1 職業安全與衛生	42
	GRI 403-4	有關職業安全衛生之工作者參與、諮詢與溝通	3.2 人才發展與訓練	46
	GRI 403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	3.2 人才發展與訓練	46
	GRI 403-7	預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	3.5 工地管理	49

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
GRI 403 : 職業安全衛生	GRI 403-8	職業安全衛生管理系統所涵蓋之工作者	3.1 職業安全與衛生	42
			3.5 工地管理	49
	GRI 403-9	職業傷害	3.1 職業安全與衛生	42
	GRI 403-10	職業病	2025年未有相關情事發生	-
GRI 404 : 訓練與教育	GRI 404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	3.2 人才發展與訓練	46
	GRI 404-2	提升員工職能及過渡協助方案	3.2 人才發展與訓練	46
	GRI 404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	3.2 人才發展與訓練	46
GRI 405 : 員工多元化與平等機會	GRI 405-1	治理單位與員工的多元化	2.2 公司治理	27
			2.3 人才留任	34
	GRI 405-2	女性對男性基本薪資加薪酬的比率	2.3 人才留任	34
GRI 413 : 當地社區	GRI 413-1	經當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的營運活動	4.3 社區服務	61
GRI 417 : 行銷與標示	GRI 417-1	產品和服務資訊與標示的要求	4.1 建案規劃與設計	53
			5.6 綠建築	78
	GRI 417-2	未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	4.1 建案規劃與設計 2025年未有相關情事發生	-
	GRI 417-3	未遵循行銷傳播相關法規的事件	4.2 產品行銷與客戶服務 2025年未有相關情事發生	-

附錄二：永續會計準則委員會SASB索引表

主題	會計指標	代碼	揭露說明
能源管理	能源使用數據涵蓋範圍佔樓地板面積的比例	IF-RE-30a.1	能源使用數據涵蓋率100%
	能源總消耗量 使用電網佔總能源消耗比例 使用再生能源佔總能源消耗比例	IF-RE-130a.2	參閱5.2能源管理 電網佔比100% 再生能源佔比0%
	能源使用改變率(與前年比)	IF-RE-130a.3	參閱5.2能源管理
	通過能源評比(依樓地板比例) 獲得Energy Star認證	IF-RE-130a.4	大城迎好事：獲綠建築標章 不適用
	描述在投資分析與策略擬定時如何考量能源管理	IF-RE-130a.5	依綠建築認證取得來考量
水資源管理	用水數據涵蓋率 (總樓地板面積) 用水數據涵蓋率 (屬高水壓力地區)	IF-RE-40a.1	用水數據涵蓋率100% 無高水壓地區
	總用水量 屬於高水壓力地區總用水量	IF-RE-140a.2	參閱5.3水資源管理 無高水壓地區
	用水量改變率(與前年比)	IF-RE-140a.3	參閱5.3水資源管理
	描述水資源管理風險，並說明因應策略	IF-RE-140a.4	建案設計初期即納入節水措施， 並採用省水標章產品。

主題	會計指標	代碼	揭露說明
客戶永續衝擊管理	計入提升資源效率成本的新租賃合約的百分比	IF-RE-10a.1	無簽訂
	可單獨計量或分攤計量以下項目的客戶佔比 1.消耗電網電力 2.用水量	IF-RE-410a.2	客戶皆可由獨立水電表或分攤計量取得能源用量與用水數據，涵蓋率占比達100%。
	說明評估或提升客戶永續衝擊的辦法	IF-RE-410a.3	參閱4.3產品行銷與客戶服務
氣候變遷調適	位於100年一週洪水中的房產面積	IF-RE-450a.1	參考政府資料，無任何房屋位於洪水區。
	說明氣候變遷風險之暴露分析、暴露程度和降低策略	IF-RE-450a.2	參閱5.5氣候風險揭露

活動指標	指標代碼	揭露說明
資產數目(建案數量)	IF-RE-000.A	2025年大城地產完成建案為二月埕(78戶住家、2戶店面)
可出租面積	IF-RE-000.B	2025年建案無出租情事
間接管理資產的百分比	IF-RE-000.C	2025年建案無產權轉移情事(交屋過戶予客戶除外)
平均入住率	IF-RE-000.D	2025年建案已完銷，二月埕社區截至2026/7/15，入住率75%



大城地產 (6171)

穩健發展 深耕大城 TA CHENG REAL ESTATE CO.,LTD.