



好社區。妙管理

CASE STUDIES IN PROPERTY MANAGEMENT

| 東京都TOP管理個案集 |

地段決定建築物先天的價值，
管理則可創造夢想的桃花源！





04. 前言 林錫勳總經理



07. CHAPTER 1 安全防災篇

- 08. 豪宅聚落中唯一免震綠建築 - 「地天泰」
- 10. 小綠人來我家 - 「文化京都」停車場之鐵捲門安全管理
- 12. 科技應用提升社區管理效率 - 「太子天母」車牌辨識系統介紹
- 14. 渡假型休閒住宅的管理與維護 - 北投「天月大廈」
- 16. 生活機能與居家安全如何兼顧？ - 都會型別墅管理特性分享
- 18. 讓水神卻步的「防洪堡壘」 - 汐止「潤泰陽光天廈」
- 19. 如何善用社區的第三隻眼？以「潤泰陽光天廈」監視系統規劃為例
- 21. 「文化動章」 - 位於七樓公設的防水屏障
- 23. 搭配空中廊道及住商混合設計之電梯轉乘層 - 新板特區「史丹佛」
- 26. 大型社區裝潢施工管理：提、繳、進、完、領五步驟
- 29. 公廈住宅裝潢施工之工班管理要訣



31. CHAPTER 2 清潔環保篇

- 32. 「水世紀」的超完美社區資源回收室
- 34. 打造無臭的資源回收環境 - 「麗晶盛艷」資源回收站空間規劃
- 36. 社區過期藥品回收政策確保住戶安全用藥 - 都會環保急先鋒「師大禮居」用行動愛地球



38. CHAPTER 3 社區營造篇

- 39. 用香醇化開陌生的距離 - 「國美之星 A 館」用社造推廣學習風氣
- 41. 活用社區多元設施，創造終身學習環境 - 「太子文化大樓」以社造贏得優良公廈第一名
- 44. 基隆「巴賽隆納」成功妝點 13 嬌
- 46. 社區老人居家照護執行經驗分享 - 以「日安台北」為例



48. CHAPTER 4 會館營運篇

- 49. 優質社區會館管理模式分享 - 「極美山莊」
- 50. 公設永續經營導入使用者付費機制 - 「潤泰大家」公設管理模式介紹
- 52. 台中豪宅管理 打造「好」宅新生活 - 不用踏出社區也能大啖現作料理、享受五星俱樂部 SPA 服務
- 56. 集合式住宅公共設施 - 游泳池常見管理問題



58. CHAPTER 5 節能減碳篇

- 59. 營造低碳社區 - 「龍門第」以實際行動提倡節能
- 61. 社區推動 ISO14001 每月電費節省 3~5 萬元！「師大禮居」節能減碳措施
- 63. 「漢皇 Super」！環保 Super！ - 齊心打造綠化節能新社區
- 65. 運用社造能量，打造低碳社區 - 「九揚香波」以決心與遠見創造社區新價值
- 68. 最佳「基」優社區 - 「白天鵝花園廣場」



71. CHAPTER 6 園藝綠化篇

- 72. 一座會呼吸的社區 - 「信義創世紀」
- 74. 外牆立面維護之模範社區 - 「鴻禧臨沂」的綠美化生活
- 76. 發揮園藝創意巧思 · 社區環境大變身 - 文山區最美綠家園「再興春天」
- 78. 從荒地綻放的綠色花園 - 「傑克的院子」以綠化節能營造夢想家園
- 80. 運用科技管理，打造無紙化節能生活 - 第一個榮獲綠建築標章住宅「理性感性」
- 83. 用專業與愛心打造一座花園城堡 - 「歐薇花園」之園藝維護
- 86. 舊建築 · 新風貌 - 豪宅整頓建築舊外牆，創造建築新價值



前言



近二年公司以每年出版一本文集為目標，故已有前年的「動力社區 - 公廈社造培力手冊」及去年的「家の幸福御守 - 東京都物業人故事集」問世，每一本出版品的完成，都代表許多人的共同參與及特定主題的結晶，今年度係以本公司經管社區中特殊的管理個案為主軸，篩選出值得與大家共同分享的巧思與案例，更期望藉此提昇整體的生活服務品質。

隨著時代的改變與技術的進步，建築物的樣貌可謂逐日推移，設計、隔局、建材、智慧訴求真讓人目不暇給，都會區的房價更讓人驚歎連連！惟回到居住的本質而論，人性化、和諧、安全、舒適仍是集合住宅的核心，在我們經管上千個社區中，屢屢有讓人眼睛為之一亮的好點子，真值得加以介紹。在撰寫或採訪的過程中，初始曾有同仁以單一社區為主題，惟發覺易流於接近優良社區評選的介紹，固有其可取之處，惟此工作似由政府主管機關來做更為適當，故改由建築物的空間著手，不但案例更為多元，更可做為新建物前期規劃及既有建物之空間改良或設備更新參考之用。

若以建築物的垂直空間加以區隔，其中與物業管理有密切關係者，概有頂樓空中花園（含其他配置）、各樓層壁面、地面材質、門廳、梯間設計、車道規劃、停車場美化、資源回收空間、垃圾處理動線、會館設施與營運、園藝造景及防災設施等，另近來特別引人注目的節能減碳、綠化、智慧生活空間、社區營造等亦與物業管理多所關連，其中亦有許多成果值得推薦。

建築物的價值當然脫離不了地段，但藉由地段所產生的價值當是最基本的，如何藉由適當時機點的投入及後續的管理維護與運作，以創造建築物的極大化效益，並提昇住、用戶的幸福感，更是物業管理從業人員追求的終極目標。

最後，本書的出版仍要感謝經企部雅蘭經理帶領的編輯團隊及企劃等相關同仁的共同參與，更感謝提供案例介紹的社區，期盼藉由本書讓大家對於建築物價值構成三要素（location、timing、management）及物業管理四要素（property、people、partnership、public policy）能有更進一步的認識，更希望案例的引介，讓社區發展議題獲得更多的重視，讓你我居住的社區都往理想中的優質社區方向邁進。

東京都物業管理機構
總經理 **林錫勳**



CHAPTER 1

安全防災篇



豪宅聚落中唯一免震綠建築 -「地天泰」

◆ 事業三部 王嘉珊

地寬、天闊、泰然自若

「地天泰」位大直重劃住宅區內，正對中山 429 號公園及抽水站，低樓層有公園景觀，高樓層可觀賞基隆河風景、美麗華百貨商圈；一層一戶設計，戶戶皆有獨立梯廳，隱私性佳，不但居住環境優，生活機能佳，更是區域內第一個免震豪宅。

在日本，住宅配備「免震」設備者，每坪房價可多新台幣 6 萬元，而在台灣，房價則較一般住宅高出一成至二成。由於近年地球暖化、天災不斷，買房趨勢不但重視地段、價錢，也開始重視防颱、防震與綠色環保機能等功能。防震住宅、環保住宅、綠建築，儼然已成為時下住宅市場的三顆明星，顯然買房子的品味，不再是傳統只看價錢、地

段，需求已升級到對住宅品質的要求。

LRB 免震設備， 「豪宅」固若金湯

地天泰採用十六座圓形鉛心隔震器，輔以加裝阻尼器消弭地震的反應速度，免震系統 (LRB) 就像是為大樓裝上避震器一樣，可防 5、6 級以上地震，降低居家搖晃感，住戶在家幾乎感受不到地震的晃盪。免震住宅的好處，不但對居住安全有保障，對家中置放貴重物品也有安心感。

「耐震」、「制震」、 「免震」系統之差異

目前市面上減震系統可概分為「耐震」、



▲這根鉛筆心的東西，是讓人意想不到的「地震監測設備系統」

「制震」、
「免震」三種，此乃日文關鍵詞，分別可對應中文之「抗震」、「減震」和「隔震」，以下沿用日語詞彙做說明。

「耐震」泛指一般房子建築，按照建築技術的規範施作，使建物本體具有韌性，地震時不破壞整體結構，容許有適當的變形，利用搖擺的方式來消化能量，簡單的說就是單以主體結構，不用其他輔助工具來消化地震的能量。

「制震」建築主要分為兩種，包括利用特殊金屬材質的制震壁，或斜撐型的制震器，這類的減震方式通常用肉眼就觀察得出來，優點是當地震的能量傳到建物時，制震系統就輔助消化部份能量，減輕主結構的負擔。但這種方式仍不能改變建築物在地震時，樓層間變位之事實：例如造成牆面破裂、門窗變形、斜撐破壞及管線破裂等。

「免震」建築主要是在柱子中間裝設隔震器，當發生地震時，會把大部份的地震能量隔絕在主結構外，剩餘的部份能量才由主結構的樑和柱吸收，為市面上減震能力最佳的系統，相對成本和施工難度也較高，不過隨著技術的提昇，現在的成本價格已比以前下降了不少。

免震 (隔震) 住宅常見標示



隔震建築物標示
主要隔震設施在地上第一層與第二層樓之間，其標示張貼於隔震設施進出口門上。



地面金屬框免震設備
每個電梯門出口地板上之金屬框，底下為隔震設施的滑動支承器，計 3 組。其功能是為了保護電梯設備以抵抗地震等外力造成的位移。



柱子中間的隔震器
每支柱子都裝設一組 LRB 鉛心積層橡膠隔震器，計 16 組。直徑為 90~110 公分。裝置在地面 1 樓與 2 樓間之隔震層。



免震系統VS.制震系統- 功能、維修與成本差異

「免震」系統 LRB (Lead Rubber Bearing)，又名隔震系統，可減少地震力 (能量) 約 80%，主要是加裝橡膠墊、阻尼器、與滑動支承來吸收地震動能的隔震結構。在維修上，每顆隔震器約六十年以上的使用年限，可承受五級以上地震。而「制震」系統，則僅能減少地震力 (能量) 約 30%，工法則是在樑與柱之間加裝制震斜針或制震臂。在維修上，制震構件可能因地震破損而需更換。在建造成本上，免震比起制震的價錢，每坪約高出 3-6 萬。

社區小檔案

東京都經管年資	民國99年起	建設公司	首泰建設	屋齡	2年
位於	台北市中山區敬業三路				
目前房價	150~160萬元/坪	總戶數	26戶	使用型態	住宅
管理費	住宅：150元/坪	總銷售坪數(總樓地板面積)	3,337坪		





施工相關安全與災害預防

施工安全中最重要與最需預防的，便是施工造成的火災及公安問題了。由於施工材料中有很多的材料為易燃物，木工工作時產生的木屑更是容易起火，常常有一點小火苗就一發不可收拾，而其中最容易引起火災的就是工人亂丟菸蒂，與電器電線外露。因此在管理上，除

建議住戶最好找有消防認證的裝潢商家外，在案場中也一定要配設消防器具；至於菸蒂問題，部分社區會嚴禁工班吸煙，或規範集中於大樓一處抽菸，並將菸蒂熄滅後集中一區處理；木屑部分，則請工班離場時務必清理完成，並於工班每日入場前查檢其施工機具有否有電線外露的情形。



社區住戶裝潢(修)竣工勘驗表

戶 號	號之 樓	住戶姓名	電 話	
			負責人	聯絡人
1	有無違章建築(含鐵窗)、陽台外推(含窗戶)及私裝花台、採光罩、雜物等。			
2	室內有無保護之關大門、玻璃落地門、玻璃窗戶、木門、浴室櫃面、衛浴配櫃及廚房櫃面等。			
3	有無破壞室內線柱結構。			
4	有無移位室內之消防灑水頭、火警感知器及室內瓦斯偵測系統。			
5	有無移位管線電話插座、電視插座系統、電腦座及開關移位。			
6	有無關閉門鎖、警報逆止鎖之閉門開關。			
7	有無更改廚房管線泥作及後隔台管線。			
8	有無變更浴前管線及泥作。			
9	有無拆隔間牆及變更格局。			
10	有無違規或破壞電梯之使用。			
11	有無破壞公共設施、公共走道例如電梯間照明、消防設備、管塔間設備。			
12	對講機、警報線路有無問題。			
13	有無製造噪音與污染社區環境。			
14	有無將垃圾清理並整潔室內外週邊。			
15	有無損壞鄰居之房屋或財物。			
16	有無違反裝潢(修)施工管理辦法。			
備 註	1. 勘驗日期： 年 月 日 時 分 2. 勘驗結果： <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 3. 本表為裝潢(修)施工完畢，並經查合格無誤，同意無息退還裝潢保證金予住戶(裝潢/裝修公司)，合計新台幣 元整。 4. 請申請人於二十日後攜帶收據憑證至管理中心領取裝潢(修)保證金。 工務所驗收人員： _____ 交屋中心驗收人員： _____			住戶驗收確認會簽

※領保證金退款同時，請繳回「裝潢保證金」收據正本。



CHAPTER 2

清潔環保篇



社區過期藥品回收政策確保住戶安全用藥 都會環保急先鋒「師大禮居」 用行動愛地球

◆ 事業二部 林曉涵

率先設置過期藥品回收桶

座落於師大校園正對面的「師大禮居」大廈，多年來致力於節能減碳的推動，營造環保、低碳的生活，於96年度第十屆第三次管委會時，提報節能減碳相關議題，達成初步共識後，移交當年度區分所有權人會議進行討論，最後在管委會與全體住戶的共識下決議推行各項節能減碳作法，社區經台北市環保局輔導設立為台北市回收第053號資源回收站，並由其輔導進行資源回收，更在管委會的協助推動下，成為我國第一個設置過期藥品回收桶的社區。



持續響應環保 回收藥品減少環境汙染

98年初由前主委林文亮先生提倡實施過期藥品回收政策，林前主委為台灣大學森林系退休教授，他認為若不妥善處理過期藥品，將造

成生態嚴重破壞。像是抗生素經掩埋會汙染土壤，若沖入馬桶，進到下水道中，則會汙染河川，環境中的細菌也容易產生抗藥性，長期將對環境造成二次汙染，對生態影響甚大，也間接影響人類的身體健康，因此向周明忠總幹事提議設置過期藥品回收桶，減少對環境的汙染。

藥品集中後 可就近交予藥局、藥妝店回收

推動之初，即便社區住戶將藥品分類並與一般垃圾區隔，但清潔隊仍將廢棄藥品視為一般垃圾處理丟進垃圾車，環保人員便將此事告知總幹事，由於回收處理過程無法落實，效果似乎與實際推動有落差。

因緣際會之下，總幹事與社區附近診所醫護人員聊及此事，爾後便定期將過期藥品委由診所，協助後續專業處理。後因台北市環保局召集社區資源回收站管理人開會，周總幹事於會議中將此議題提出，然當時政府機關並無相關具體作為，



社區小檔案

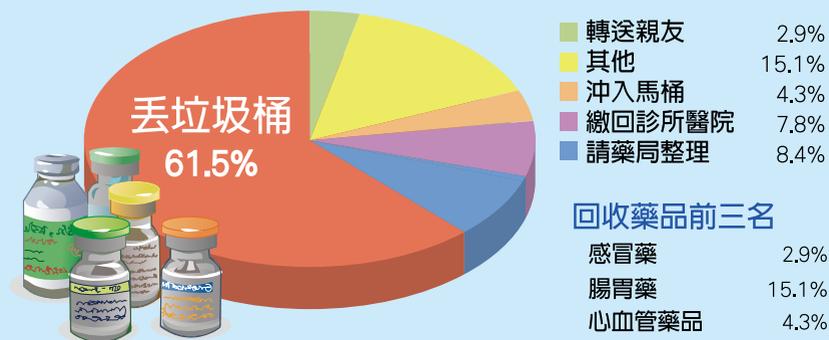
東京都經管年資	民國87年起	建設公司	力麒建設
屋齡	14年	總銷售坪數(總樓地板面積)	約6,488坪
位於	台北市和平東路	總戶數	67戶
目前房價	80萬元/坪	使用型態	住商
管理費	住宅：80元/坪、商用：100~120元/坪		
得獎實績	<ul style="list-style-type: none"> · 97年ISO9001績優社區 · 97年ISO14001績優社區 		

觀念仍將過期藥品與一般垃圾劃上等號，基於住戶對生態保護的重視，周總幹事建議承辦人員列入討論；半年之後，周總幹事從新聞報導中得知，藥局及藥妝店已加入回收行列。

「師大禮居」認為透過設置過期藥品回收桶，不但可隨手做環保，保護土壤、水資源等環境不受汙染，更可藉此定期檢視家庭用藥狀況，避免誤食過期藥品，社區執行過期藥品回收政策，可謂以具體實際行動愛護地球。



沒吃完的藥丟哪？



根據藥師公會統計，一般民眾對於處理過期藥品尚未建立正確回收知識，有六成以上民眾會直接丟入垃圾桶處理（如圖說）。為了解決居家廢棄藥品不當處理的問題，台北市政府透過衛生局、環保局、台北市藥師公會、台北市藥劑生公會等共同合作，於99年4月2日在12個行政區進行社區佈點，正式啟動「台北市居家廢棄物檢收站」，包括社區藥局168個站點、醫院藥局51個站點，共計219個站點，北市社區可參考應用。



CHAPTER 3

社區營造篇

用香醇化開陌生的距離 - 「國美之星 A 館」 用社造推廣學習風氣

◆ 事業六部

香濃的咖啡香對你來說一定不陌生，但在「國美之星 A 館」，咖啡香味卻出自於社區一樓吧檯。人來人往的景象，在一般社區內可是很少見的，而這樣的熱鬧的氣氛是住戶透過持續舉辦各項活動與用心經營社區所慢慢累積出來的成果，這樣濃得化不開的香醇，非常值得您也來品味。

訂定「住戶聯誼日」 維繫住戶情感

位於土城繁華商圈路口的「國美之星 A 館」，一旁緊鄰快速道路及傳統市場，不論交通及生活機能皆非常方便，社區完工至今 2 年多，在住戶共同維護品質下，讓各處景觀維持最佳狀態。由於公共設施完善，管委會積極安排許多活動凝聚住戶間的感情，自 99 年初起，除了在大節日辦活動外，社區利用吧檯



空間，購置相關設備後，由社區秘書來調配，每日供應 5 種飲品，價位在 20~30 元間提供住戶選擇，並特別固定安排每月第一週日辦理住戶聯誼日。凡住戶使用點數卡，每戶可免費享用 4 杯飲料，成本由社區吸收，住戶也可自行攜帶美食與鄰居們共享，在

香味四溢的時刻增進全體住戶間的情感交流。

社區「棟務會議」 使會議更具效率

社區凝聚住戶共識的方式，除了透過活動辦理來營造外，也從社區會議召開過程來形成。在社區召開區分所有權人會議前，各棟委員會先利用假日時間召開「棟務會議」，從會議中廣納住戶意見，作為推動社區事務之參考。住戶提案倘若攸關重大區分所有權人之權益，則提案將提交區分所有權人會議討論。



棟務委員乃由各棟住戶遴選或輪流推派而來，此會議操作方式，將有助提高區分所有權人會議召開之效率，不但能鎖定議題做深度的研討，更可因議題聚焦，縮短會議時間，加速社區事務之議決。而從棟與棟、層與層住戶之互動交流中，無形間也凝聚社區共識與向心力。

社區社團帶動學習風潮

社區住戶間感情融洽，里長亦提供部分補助款，邀請隔壁國美之星 B 館師資共同成立兒童讀經班，為兩館的小朋友打造一個優質的學習園地；管委會更努力建設一樓開放空間，營造出可提供住戶打羽毛球、跳有氧舞蹈等活動之休閒場地，並陸續成立游泳班及有氧舞蹈社等社團。



▲住戶聯誼日實況

管委會未來計畫推動設置「學齡學童獎助學金辦法」，期能藉由社區關懷來提升整體文化發展，並配合土城區公所不定期的藝文、教育、運動方面活動，持續鼓勵住戶籌組各類社團，讓社區向心力更加凝聚，打造土城地區的優質模範社區。

由於「國美之星 A 館」軟硬體經營皆具成效，目前平均房價已高於區域行情 15% 以上，在土城地區儼然成為指標性案場，是許多區域客指名要購買的社區大樓，但因住戶惜售，多半一屋難求。



社區小檔案

東京都經管年資	民國98年起	建設公司	國美建設
屋齡	2年	總銷售坪數(總樓地板面積)	約1,908坪
位於	新北市土城區延吉街	總戶數	224戶
目前房價	33萬元/坪	使用型態	住宅
管理費	住宅：60元/坪		
得獎實績	· 100年度新北市優良公寓大廈評選中型社區組環境塑造特別績優獎		

活用社區多元設施， 創造終身學習環境 - 「太子文化大樓」 以社造贏得優良公廈第一名

◆ 高雄事業部 朱詩婷

天時·地利·人和的夢想社區

居住在綠蔭環繞且交通便利的市中心，相信是不少人的購屋首選。每天漫步在造景寬敞優美的中庭，欣賞陽光在翠綠草地和五彩花卉間游移的光影；下午時分坐在游泳池畔的休閒椅上與鄰居們閒話家常；晚上則是與家人手牽手在社區附近散步...如此悠閒愜意的生活也是很多人的夢想。而這樣的景象每天卻都能在「太子文化大樓」看到。



大樓座落於文化中心生活圈，有高雄市藝文重鎮 -

文化中心，和市區最高學府 - 高雄師範大學，加上師大附小、附中，以及四維、五權國小，和五福國中，集明星學區於一身，文教氣息濃厚，居民水準高；交通上也極為便利，距捷運橘線 O7 站步行僅需 10 分鐘、

近高速公路中正交流道，且既成商圈與大統、光華商圈，可彼此串聯，腹地可與新崛江商場、城市光廊相結合，生活機能近乎完美。如此的天時、地利再加上管委會的用心在經營「人和」區塊，社區中常態性與非常態性活動舉辦成效良好，透過活動的舉辦，住戶間彼此互動極佳。

社區同時擁有天時、地利、人和，這樣優質的社區榮獲「99 年高雄市優良公寓大廈評選大型社區第一名」真的是實至名歸。

管委會致力為 美麗社區妝點豐富人文

社區獲獎，最為開心的是用心經營的管委會，第五屆管委會陳光順主委表示：「所謂前人種樹，後人乘涼，能在第一次參賽就獲得第一名，歷屆管委會的成員都是功不可沒，尤其感謝住戶們的支持與配合。」



社區小檔案

東京都經管年資	民國98年起	建設公司	太子建設
屋齡	6年	總銷售坪數(總樓地板面積)	8,857坪
位於	高雄市苓雅區四維二路	總戶數	136戶
目前房價	22~23萬元/坪	使用型態	住商
管理費	住宅：55元/坪、商用：55元/坪		
得獎實績	· 99年度高雄優良公寓大廈評比大型社區第一名		



大樓不論在外觀、地點環境、公共設備上都算是優選，但硬體設備再好若沒有加上「人」，充其量也只是一個美麗空殼；為了讓社區不只擁有美麗外在，管委會在社區「人文」的部份也處處展現其用心。像是對於使用頻率較高的公設採用使用者付費及定期保養更新的管理方式；而社區的常態性活動與節慶活動更是該社區與其他社區主要差異之處。因社區和「高雄市長青中心」僅一牆之隔具地利之便，要利用社區空間開辦課程，師資來源既充裕且便利；因此，自第二屆管委會主任委員 - 李文霸先生引進課程開始，社區住戶便踴躍參與課程，除了氣功班和交際舞班受限場地，無法持續開班外，像是全年度的「瑜珈班」課程及豐富孩童暑假活動的「游泳班」、「書法班」、「黏土班」、「桌球班」，直至今年已連續開辦三年。

陳主委夫人說：「社區開辦課程難免會遇到瓶頸，就因為有這個

機緣能參與管委會運作，才了解看似很簡單的政策，若要在社區順利推行都得經過很多人努力才得以持續下去；人是有知覺的，只要是人總難免有不同的聲音和意見，但不論是正面或是反面的聲音，都是提供管委會重要的參考依據。管委會廣納住戶意見、住戶參與支持以及總幹事落實執行並加強追蹤，這三項是課程持續開辦缺一不可的重要因素。

活到老學到老的全齡學習環境

社區課程年度規劃不論是靜態或動態課程包羅萬象，從社區孩童、青少年、壯年族，連銀髮族的住戶都照顧到，每年都列入管委會會議議案討論中。課程師資多採外聘講師，除了瑜珈外，其餘課程運用臨近長青中心之講師，透過專業教學及豐富內容，有些課程連外籍住戶都很有興趣，像是社區游泳課程便是聘請前布魯樂谷的游泳教練親自教學。陳主委夫人笑著說，連她和先生都是住進社區才開始學游泳的，



◀榮獲99年度優良公寓大廈評比-大型社區第一名領獎實況

不少銀髮族跟他們一樣住進社區才學會游泳。

豐富有趣的社區課程，讓住戶只需花費一點費用，便能得到物超所值的教學課程。問到未來社區課程規劃，主委夫人說：「心靈課程應該是社區較需要的，現代人太忙碌了，每天在壓力中掙扎求生存，或許可以規劃讀書會或插花班這類的課程，讓住戶平常忙碌的心靈能沉澱、休息。」

「太子文化大樓」社區原本就極少戶數出售，在獲得優良公寓大廈大型社區第一名的光環後，好社區讓住戶更是惜售。總幹事打趣的說：「內銷都來不及了，連住戶都在詢問有無房屋要賣，請管理中心若有出售戶能先告知。」，足見一個優質社區的搶手程度，即使房價持續上漲也不減其魅力。



▲主委陳光順夫婦



「太子文化大樓」社區活動辦理之課程，因與高雄市長青中心有地利之便，且在長期搭配互動良好的情況下，課程收費較外面收費便宜。

1. 瑜珈班：每週 2 堂課，一個學程為 12 堂課，每位住戶收費 \$700 元。
2. 游泳班：每週 5 堂課，一個學程為 10 堂課，每位住戶收費 \$700 元。
3. 黏土班：每週 1 堂課，一個學程為期 2 個月，因為公費補助班，故每位住戶酌收材料費及場地使用費 \$500 元。
4. 桌球班：每週 1 堂課，一個學程為期 2 個月，因為公費補助班，故每位住戶酌收場地使用費 \$300 元。
5. 美術班：每週 1 堂課，一個學程為期 2 個月，每位住戶收費 \$1,800 元。

★備註：「公費補助班」為長青中心提供的優惠專案，只要是社區報名該課程人數達 15 人以上即可申請，經申請核准則該課程講師費免費，每個社區每年限 2 個課程。



CHAPTER 4 會館營運篇

優質社區會館管理模式分享 「極美山莊」



◆ 事業四部 陳卉菱



目前許多集合住宅規劃休閒會館，提供住戶放鬆休憩的空間，但如何規劃會館的管理機制，以便設施順利營運，實為確保物業價值的關鍵因素，以下以座落於文山區的優質社區 - 極美山莊為案例，提供大家參考。

使用者付費 · 磁卡扣點

極美山莊的公共設施採乾濕區域規劃，除泳池與三溫暖集中一區，其他多元的休閒設施還包括健身房、瑜珈室、桌撞球室、視聽室、醫護室等。社區會館目前配置秘書執行設施預約與活動辦理的行政作業。週一清潔日休館，週二至五從下午 2:30 開放至晚上 10:30，週末假日則提前從上午 10:30 開放至晚上 10:30。

公設使用收費採「扣點制」，點數計算以管理費坪數收繳計算，每坪兌換 1 點，依各項設施規定，於使用時扣點，點數儲值於門禁磁卡中，住戶刷卡進入各項公設，可同時確認住戶身份並執行點數扣點，省去傳統紙本管理模式，十分效率便利！

公設使用點數規劃如下表所示：

會館設施	使用對象 住戶 (親友收費與住戶同)
泳池區/三溫暖	2點/每人/每次
健身房 瑜珈室 (須預約) 娛樂室 (須預約) 桌球室 (須預約)	2點/每人/每次
視聽室 (須預約包場限25人)	住戶包場：4點/每小時 另收清潔費\$100/每小時
會議室 (須預約包場限16人)	住戶包場：4點/每小時 另收清潔費\$100/每小時
聯誼廳 (須預約包場限15人)	住戶包場：4點/每小時 不收清潔費，使用者自行清潔
醫護室	免費
閱覽室	
兒童遊戲室	

近來許多建設公司為滿足客戶期待，皆投入較多資源經營社區內的公共設施，因此由物業管理公司規劃符合空間設計與住戶需求的會館管理模式，將可鼓勵住戶善加利用社區資源，讓忙碌的都會人，平日在自己居住的社區內就可達到放鬆、休閒及養生的效果。

社區小檔案

東京都經管年資	民國99年起	建設公司	吉美建設
屋齡	3年	總銷售坪數(總樓地板面積)	約13,171坪
位於	台北市文山區辛亥路	總戶數	266戶
目前房價	55萬元/坪	使用型態	住宅
管理費	住宅：80元/坪		



公設永續經營導入使用者付費機制

「潤泰大家」公設管理模式介紹

◆ 桃園事業部 劉靜遠



潤泰大家社區位於桃園市區主要幹線春日路旁，社區裡除了擁有美麗的中庭外，還有一座多功能休閒活動中心，活動中心一樓中間設有管理中心服務臺，左、右二側分別設有健身房及閱覽室，二樓則規劃為親子遊憩區，設有球池、溜滑梯、撞球檯及乒乓球桌等設施。

所有的設施中，最特別的就是位在地下室的游泳池，雖然泳池是設於地下室，但是距離活動中心天花板有二層樓高，採挑高寬敞的空間設計，並有中央空調保持空氣流通，讓人覺得寬敞舒適，沒有任何壓迫感。

泳池管理須訂定使用規則

休閒中心泳池的規格是標準的8條水道(25m×13m×1.3m)約325平方公尺，泳池旁還設有兒童池及2個spa溫水池，現任社區主委許秀香女士表示，為了提供住戶更優質的休閒環境，管委會在物管公司現場服務人員的協助下，擬訂了完善的公設使用規則，採使用者付費的觀念，住戶繳交管理費後，發給住戶一張「休閒設施使用卡」，讓住戶在使用游泳池時持卡登記，除了讓每位住戶都有公平使用權外，並藉此提昇管理費收繳率，充實社區管理基金。

社區小檔案

東京都經營年資	民國92年起	建設公司	潤泰建設
屋齡	10年	總銷售坪數(總樓地板面積)	55,716.9坪
位於	桃園市春日路	總戶數	475戶
目前房價	13萬元/坪	使用型態	住宅
管理費	住宅：50元/坪		
得獎實績	<ul style="list-style-type: none"> 94年度桃園縣優良公寓大廈管理組織評選活動大型社區組第四名 95年度桃園縣優良公寓大廈管理組織評選活動大型社區組第五名 97年度桃園縣優良公寓大廈管理組織評選活動大型社區組優等獎、財務管理健全優質獎 		

既然泳池是大家的最愛，如何做好日常維護管理，以維持泳池設備運作正常，是很重要的工作。

在泳池設施的維護上，每日除定期使用量測劑測試含氯及酸鹼量外，每週二次定期使用水中吸塵器(俗稱水龜)吸塵，夏季採手動開啟過濾桶，每日至少運轉15小時，冬季則以定時電驛設定每日運轉4-6小時，並且不定期詢問泳客水質、水溫，並巡查機房、泳池區等設備運轉，以確保各項設備均能維持正常運作。

所有泳池設備除了符合各項安全規範外，還聘請具合格救生執照的游泳教練，常駐現場管理維護，保障住戶有個安全的運動環境。與大部分社區不同的是，社區泳池為

全年開放，讓住戶天天都可以來游泳；經統計，泳池在夏季每日平均有80人次以上使用，冬季每日也有20人次以上，顯見社區泳池是住戶最愛的社區活動設施。

優質生活環境，悠閒享受樂趣

一個社區是否能管理得當，除了要有管委會及住戶的熱情參與外，還須有專業的管理機制。物管公司標準化的管理制度及熱情的服務態度，營造社區不同以往的優質生活環境，如同許主委所說：「雖然我們社區不是金碧輝煌的高級豪宅，但堅信在有優質住戶的共同努力下，我們有信心建立最優質的社區生活環境，讓每位住戶都能安心、健康、快樂的生活在『潤泰大家』。」



目前國內游泳池的管理使用法規，僅行政院體委會頒有規範，除規定泳池場所之建築設施、室內空氣調節設備及消防設施外，衛生及安全方面也訂有規定，需備足救生器材，並隨時補充不得逾有效期限，另依照泳池規格大小，需配置足額且合格之救生員。

除上述政府明訂之規範外，依據公寓大廈管理條例第九條及卅六條，各社區管委會應對泳池等公共設施，訂定管理辦法執行管理，因此社區管委會在管理泳池時，不能因為考量維護成本的多寡，而去規避與忽視相關的安全規範，如因而生危及住戶安全情事，管委會除了要負起法律責任外，也將影響社區整體形象，所以社區只要符合下述規範，一定要配置泳池教練。

行政院體育委員會游泳池管理規範摘述如下：

第一條 輔導公私立游泳池經營者(以下簡稱經營者)善盡管理責任，提供消費安全，確實保護消費者權益，特頒布本規範。

第二條 本規範所稱游泳池，指經營者用以提供運動休閒嬉戲為目的，具備二十五公尺水道或水池總面積達五十平方公尺以上之運動場地。無論名稱是否使用游泳池或其他行業附設者均屬之。非營業性公共游泳池或學校游泳池之管理，準用本規範。

第八條 經營者應依下列各款水池總面積，配置足額合格救生員，且救生員應親自在場執行業務：

- (一) 三七五平方公尺以下者：最少配置一名。
- (二) 三七五至七五〇平方公尺者：至少配置二名。



CHAPTER 5 節能減碳篇

營造**低碳**社區 - 「龍門第」以實際行動提倡節能

◆ 事業一部 呂俊華



從前陣子經典紀錄片「不願面對的真相」、

「±2°C」的鏡頭中在在顯示，節能減碳已蔚為世界潮流，政府更訂定2010年為台灣「節能減碳年」，確立國家「節能減碳總計劃」十大標竿方案，讓台灣成為低碳社會。

在這股節能減碳宣導下，「龍門第」在社區總幹事提案及廿二屆管委會會議決議下，陸續推動節能減碳措施：

一、檢討用電需求使用節能燈具

1. 依兩年公共用電量使用之平均值計算，申請調降契約容量，將大樓公共用電契約容量由131 瓩，申請調降為70 瓩，每月節省61 瓩。
2. 停車場基礎照明原採40W×2型及40W×1型傳統安定器日光燈，約500 盞，汰換為高效率省電日光燈具，並減少部份基礎照明設置量，大幅節約用電（約30%）。汰舊換

新後，具有照度提高、照明均勻度增加、提高停車場駕駛安全、消除照明暗死角增加公共安全等優點。

3. 大廈頂樓管道涵箱10只，原皆採用抽風機馬達排除臭味，汰換為無動力風車球體自轉，節省25%用電量。

4. 大廈花園庭園造型燈、路燈及頂樓涼亭燈等約122盞，使用高效率省電燈泡，將原採用60W白熾燈，汰換為省電燈泡21W，節省65%用電量。

5. 大廈招牌投射燈及造型招牌採用省能高效率LED照明光源，不僅營造社區生活美感更兼顧節能及減少電費支出效益。

二、加強公共區域用電管理

平常住戶上班工作時間，減少公共照明使用數量，並推行隨手關燈節省照明用電，利用既設之電能及照明控制，管理大樓內所有大公共用電設備之用電，並加強檢討用電合理化，減少非必要之用電浪費。



最佳「基」優社區 白天鵝花園廣場

◆經營企劃部 孫琬雅

位於基隆的白天鵝社區，歷年來獲獎無數，社區聯誼室牆壁上掛滿的獎狀，在在證明管理良善、社區凝聚力高的社區較能創造社區價值並維持良好房價。

住戶向心力的凝聚

民國 91 年納莉颱風來襲，當時的重創影響房價，但在後續管委會的努力經營推動下，房價不僅回升，甚至比同區域房價還高。而當時納莉颱風釀成的災害，凝聚了社區的向心力，讓住戶間建立良好的情誼。

打破公廈住戶冷漠的迷思：管委會是住戶的好朋友

梯間淨空，說來很簡單，但實際執行上卻有相當的難度。實際走訪白天鵝，各樓層梯間連一塊踏墊



都沒有，乾淨整齊。梁主委表示，有次會議上某位住戶舉手發言，提到他花了這麼多錢買屋，為什麼自己家門口不能放鞋踏墊？梁主委便解釋：「要讓社區的屋況維持永遠不變，呈現很新的樣子，就要盡量保持一開始

的風格，一旦鞋墊放上去，改天是不是鞋櫃就出現了？久而久之社區原始風貌便會老舊了。花了這麼多錢買房子，為什麼不好好維持？讓房價可以維持而不會因為社區的屋齡而貶值。」

梁主委說：「這裡的住戶來自不同地方，我相信人心都是溫暖的，你要先跟住戶當朋友、把他們當家人，平常就要有互動，再來談管理，就會很好溝通。」

100 分的會議 100 分的社區

凝聚社區的共識，要從有效率的社區管理做起。梁主委強調，平常例會時就要將一些社區事務討論、解決掉，不要等到區分所有權人會議才處理，黃東建監委補充說明，強調「100分」的會議，除了注重會議效率，連召開的時間都要剛剛好 100 分（分鐘），不管區分所有權人會議或一般例會都一視同仁。重視大、小會議，重視住戶的想法與意見，用最有效率的方式找出問題、解決問題，這就是白天鵝社區的「100 分會議」。

節能減碳提倡環保

黃監委提到，社區近年力行節能減碳，95 年起便陸續將耗電燈管（泡）更換為節能燈具，安全樓梯間的照明改成紅外線感應式；黃監委則從數據報表找問題、找原因然後思考解決方法。與去年同期相比，自從換成 LED 燈後，住戶每月公共電費平均分攤從 300~400 元，降至冬天 100 多元、夏天 250 元左右。

社區小檔案

東京都經管年資	民國87年起	建設公司	白天鵝建設公司
屋齡	15年	總戶數	163戶
位於	基隆市暖暖區源遠路		
目前房價	11.52萬元/坪	使用型態	住商
管理費	住宅：50元/坪、商用：25元/坪、一樓：35元/坪		
得獎實績	<ul style="list-style-type: none"> · 基隆市90年度優良公寓大廈管理維護評選 中小型社區第二名 · 基隆市91年度優良公寓大廈管理維護評選 中小型社區第二名 · 基隆市94年度優良公寓大廈管理維護評選 中小型社區第二名 · 基隆市95年度優良公寓大廈管理維護評選 中小型社區第一名及建築物外觀維護獎 · 獲95年內政部社區六星計畫獎 · 基隆市97年度優良公寓大廈管理維護評選 中小型社區第一名 · 基隆市99年度優良公寓大廈管理維護評選 中小型社區第一名 · 99年度社區節能「基」優獎評比第一名 · 99年度節能減碳CO2行動標章認證績優社區單位 		

管委會對於提倡環保不遺餘力，諸如中元普渡除減少金紙採買量外，更將金紙交由環保局集中燃燒減少碳排放，中秋節活動，管委會以身作則，不主動提供大型烤肉架，不用特別要求，住戶看了也會跟著力行節能減碳活動。大至社區小至住戶個人，有共識地從自身開始響應環保，一個人的力量有限，社區的力量無窮。

在持續的節能行動下，12 期共減少 6.6 萬元電費支出，較前一年同期減少達 15.98%，也因此榮獲基隆市 99 年度社區節能「基」優獎評比第一名及行政院環保署 99 年度節



▲管理的金玉良言：真正的用心，才是真正的專業。
(左：黃東建監委、右：梁有發主委)

能減碳 CO2 行動標章認證績優社區單位獎項，不啻是對社區節能的最加肯定。

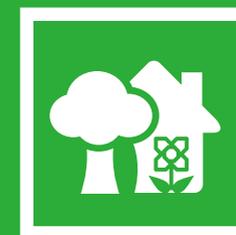
白天鵝社區落成近 15 年，社區的歷史不是包袱而是珍貴的寶藏，也因此累積了豐富的社區資源；來自於管委會與社區住戶的齊心協力，凝聚住戶向心力，因此在推廣社區事務、提倡節能上，都能獲得極好的回應與成效。

社區事務並非管委會的事，而是全體住戶的共同責任，在白天鵝社區裡，因為誠心關懷與信賴，管委會用心聆聽住戶的聲音，住戶充分授權管委會管理社區事務，使得社區事務推動順暢，成功的營造出具有強大住戶凝聚力的優質社區。



白天鵝節能措施

- 一、照明設備
 - (一) LED 型節能燈具：梯間、各樓層、地下室停車場
 - (二) 車道照明：由 T8 換為 T85 燈管
 - (三) 鹵素燈改為環保省電燈泡
中庭景觀燈、大廳照明、大門照明
 - (四) 電源管理系統：控制停車場照明點滅，縮短照明時間
- 二、警衛室使用變頻冷氣
- 三、張貼訊息以提醒住戶落實節能減碳 (如：隨手關閉電源)
- 四、契約容量調整
- 五、傳統 CRT 檢視螢幕，汰換為 LED 監視螢幕
- 六、揚水馬達加裝變頻器
- 七、頂樓排風口改為免電力渦輪通風設備，不需使用電力
- 八、實行垃圾分類、廚餘回收及資源回收工作
- 九、提倡無紙化電子帳單
- 十、配合政府政策 (如：環保局中元節金紙集中燃燒、以功(捐款)代金)、爭取環保節能補助
- 十一、辦理節能減碳推廣活動 (如：「遊河岸、玩水仗」活動帶社區小朋友及住戶到河岸撿垃圾)



CHAPTER 6

園藝綠化篇



這樣科技化管理模式，不但降低了書面表單使用、節約紙張耗費，同時也省去了書面資料歸檔的儲存空間；而在管理上最大的益處卻是在「資訊即時的紀錄、延續與傳承」帶來的效益，像是歷任管委會交接作業，便可利用 E 化系統，委員依權限可直接讀取瀏覽，避免書面資料整理耗時或因搬運造成遺失等問題。

正如同手機廣告所言「科技始終來自於人性」，社區以環保節能為目的導入的 E 化管理系統，不但有助社區管理資訊的紀錄、建檔與查閱，更是管委會與物管公司日常作業的最佳的幫手。



報報 隨科技進展，「綠建築」近年又加入智慧化概念延伸出「智慧綠建築」，其定義是以綠建築作為載體，導入智慧建築理念，整合建築物裡的系統設備，發揮整體性之智慧化綜效，使建築物的建置能在對環境傷害最小的情況下，滿足使用者的最大需求，且能因應未來發展趨勢之彈性，以達到人與環境共生之生活行為、促使自然環境與建築物同步邁向永續發展之目標。然而，無論是綠建築或智慧綠建築，除了必須整合建築技術及資通信科技外，尚須針對建築物之營運，導入一套妥善的物業管理維護機制，方能使智慧綠建築的功能與效益得以維持與呈現，提供兼具安全、健康、便利、舒適、節能與永續的生活環境。



用專業與愛心打造一座花園城堡 - 「歐薇花園」之園藝維護

◆ 台中事業部 · 社區總幹事 洪燕伶

以花園凝聚社區意識

「歐薇花園」可謂社區如其名，乃以中庭花園為建築核心，綠意盎然的美麗花園，也常為社區住戶間往來互動的聚集場所。生活在繁忙的生活步調中，社區花園總能讓疲憊的心適度的抒壓，並為下次的出發蓄集能量，只有走進此噴泉水流的綠色城堡中，才能感受這種令人放鬆的神奇力量。

住戶提出質疑，但經過一段時日的成長，住戶們看到新的規劃成果，無不讚賞不已！行進在花園中，一草一木散發的芬多精跟負離子，讓整個人都神清氣爽了起來。

相連鎖狀雲形圖騰



相連鎖狀雲形圖騰植栽，營造社區意象

叢林變綠地

每種植物都有迷人獨特之處，但不經細心雕琢，便無法充分顯現風采！為了讓中庭造景噴泉及園藝視覺景觀更有穿透力，社區將原本隨處蔓生的植栽如雞蛋花、福木、小葉欖仁、楓香樹、大葉山欖、美人樹依照基地風勢及各角落的視覺感官，重新修剪、調整各植物高度，以展現園藝層次；雖然期間有少數

此外位於社區中庭的植栽圖騰，乃社區園藝委員林委員親自繪製草圖並拉設完成，如同社區的精神象徵，此「相連鎖狀雲形」圖騰所代表之意象為「子子孫孫、代代富貴」，中間的圓形則象徵「錢財」及「富貴」之意。



社區小檔案

東京都經管年資	民國98年起	建設公司	威名建設
屋齡	16年	總銷售坪數(總樓地板面積)	14,749坪
位於	台中市福祥街	總戶數	186戶
目前房價	14萬元/坪	使用型態	住宅
管理費	住宅：55元/坪		
得獎實績	<ul style="list-style-type: none"> · 90年優良公寓大廈中型組-優等獎 · 99年優良公寓大廈成長組-績優獎 		

一草一木用愛呵護

為了確保社區植栽的健康與生長，社區住戶們如同照顧孩子般，兼顧每株植物的成長要素：陽光、泥土和水。

人工灑水取代自動噴灌

為了讓中庭的綠精靈都能得到充分的陽光和水，社區將原設計的自動噴灌取消，改為由人工灑水模式，並訂定春夏秋冬的澆水間隔，要求以迂迴來往的方式灑水使其土壤充分澆透讓植物更健康，因為如果僅有表面濕潤而根部沒有吸收到水分也會造成植栽枯竭。至於開花期之植栽，建議由根部澆水，如從開花處澆水花瓣則容易爛掉且花期會縮短，此外澆水間隔天數亦須依照各種不同植栽而變化。



定期修剪讓植物享受陽光

沙漠植栽雞蛋花及雪茄花的共生，為避免雞

蛋花生長過於密實遮擋雪茄花光線，造成雪茄花產生病菌，我們以定期疏枝的方式改善遮陰問題，以確保植栽健康。

相信專業耐心等待

為使花園永續經營，社區亦聘請園藝廠商提供指導，以確保植栽的健康。



像是颱風期間，園內的小葉欖仁樹被風被刮掉了一段樹幹，使得樹型缺了一邊，就像斷了一隻手臂一樣，經過委員與廠商研究後，用了二年多的時間以接枝方式將缺了一角的樹幹補起來，讓小葉欖仁重現健康態樣！此外，在土壤酸鹼值方面，為使植栽生長的更好，社區亦有針對花園土壤做酸鹼測試，如有偏酸情形便將數據連同天氣報告做好完整的紀錄，提供給廠商作為評估施作腐植酸的依據，當然施作的期間還仍需與廠商做溝通並聽取廠商的建議。

愛從社區內延伸社區外

除社區中庭花園的維護外，對於社區外的行道樹，住戶亦細心照料。由於行道樹-黑板樹生長快速而且根部會分泌特有物質影響水泥結構，樹種的竄根性更造成人行步道磁磚的隆起，每每颱風過後造成嚴重斷枝，不但增加清運費用，更影響來往行人的安全。幾經評估，社區決議將原本黑板樹改為富士櫻。因為富士櫻淺根性的特點，不再因為竄根影響地磚及建築結構，且無須修剪，每年節省7~8萬黑板樹的修剪清運費用。經區分所有權人會議決議後由委員及住戶責成富士櫻小組，開始至陽明山及各處挑選富士櫻的樹形，並共同參與樹穴規格、排水、土質採用…等事宜規劃，讓社區內外皆如同桃花源般仙境。



綠色長廊，暑氣全消，藉此展現社區與鄰里友善之互動關係。

社區發行園藝特刊，人人都是綠手指

為了讓住戶更了解社區園藝的特性，管理中心特別編製「歐薇花園」園藝特刊，介紹每一植栽的生長，並於暑假期間舉辦園藝植栽課程，包括有「水耕植栽」、「各式蘭花種植法」、「家庭園藝基本概念」、「陽台及室內植物照顧」、「室外園藝照顧」、「陽台景觀綠美化」…等，讓住戶對植栽產生共同的興趣及話題，進而美化居家並拉近住戶間的距離。



「歐薇花園」目前每月園藝養護經費約5萬元，包含項目：

1. 植栽澆水費
2. 廠商維護費用
 - (1) 春秋兩季施肥、病蟲害防治
 - (2) 依季節之需要修剪花木
 - (3) 防颱措施
 - (4) 聖誕節及農曆春節佈置
 - (5) 履行中庭植栽保固責任 (不含多年生草本植栽)

廠商工作時間採責任制，但每月至少需維護六次；修剪樹木時則應無償增派並做土壤改善建議…等。



地段決定建築物先天的價值，
管理則可創造夢想的桃花源！

