KAOHSIUNG

111年度高雄市優良公寓大廈

評選專輯

目錄 CONTENTS

前　言 2

複選行程實況 3

雄青組特優獎 4
仰德悅大樓、華人滙大樓

雄青組優等獎 8
大悅、天森大樓

雄青組優質獎 12
帝品苑大廈、R5新世界大樓

雄青組評審鑑賞獎 16
匯河堤大樓、秋紅谷大樓管理委員會、
崑の庭大樓、漢民捷座大樓

雄勇組特優獎 20
都廳苑大廈、遠見藝術館大廈

雄勇組優等獎 24
悅讀天詩大樓管理委員會、帝匯大廈

雄勇組優質獎 28
天御大樓、義大皇家二期F區社區

獲獎社區團隊 32

前　言

為讓大樓住戶及管理委員會參與社區事務，並提升社區居住與管理品質，市府舉辦優良公寓大廈評選，111年度優良公寓大廈評選歷經初選及複選，共計有16棟大樓獲獎。

評選結果雄青組由仰德悅大樓、華人滙大樓獲得特優獎；大悅、天森大樓獲得優等獎；帝品苑大廈、R5新世界大樓獲得優質獎；匯河堤大樓、秋紅谷大樓管理委員會、崑の庭大樓、漢民捷座大樓獲得評審鑑賞獎。雄勇組由都廳苑大廈、遠見藝術館大廈獲得特優獎；悅讀天詩大樓管理委員會、帝匯大廈獲得優等獎；天御大樓、義大皇家二期F區社區獲得優質獎。

現今許多大樓為響應節能減碳已於公共空間全面使用LED省電照明，亦有自動化系統之設置及安全與門禁管理，另外今年度多數參選大樓也針對頂樓等公共使用空間綠美化或設置太陽光電發電系統，及為達無紙化、數位化等目標均已朝向e化社區管理模式。另考量近年中央及各地方政府積極推行節能減碳政策以及推動電動車之使用，並鼓勵社區大樓設置充電站，針對評選參考細項部分，新增「同意住戶設置電動汽機車充電設備」項目納入評分。諸如此類能讓社區逐年更新管理模式及注意維護各項設備之舉，已漸進提升社區整體素質水準。

市府為公寓大廈住戶及管理委員提供相關的免費行政資源，透過住戶及管理委員會座談會的法令宣導、免費輔導成立管理組織、法律諮詢、提昇榮譽感的標章認證及優良大樓評選制度，能讓大樓的管理更加健全，提昇居住品質，促進社會的和諧，達成社會公共安全、安寧、安居三安的幸福城市。

複選行程實況

★雄青組★









★雄勇組★









雄青組
特優獎

仰德悅大樓





未來展望與期許

社區營造及未來發展計畫

一、計畫緣起

仰德一悅大樓位於三民區十全一路及吉林街商圈，周邊公園綠地多，休閒機能完備，大樓所在的環境、交通、商圈、學區、醫院等，吸引了很多的住戶在此成家立業與養老，這一切都顯示是非常適合居住的優質環境，為滿足來自不同需求的住戶，自訂多項生活導引，希望營造優質的居住環境。

二、實施內容

1.居家安全維護：居家以安全為首要目標，針對大樓監視系統，門禁管理、防火防盜功能提升及缺點改善，期建立大樓安全、安心的居住環境。

2.環境清潔維護：加強整體環境維護規劃，含垃圾清運、廚餘回收、資源回收，均委託專業廠商配合執行，期維護公共環境衛生及居住品質。

3.設備維護保養：針對消防機電設備、電梯昇降設備、弱電設備、園藝及休閒設施等，均委託專業廠商定期養護，期確保各類設備功能正常運作。

4.維持行政順暢：提升社區自治，透過公告、宣導，說明大樓各項規範制度，以確保社區規章制度能夠正確落實。

5.和諧住戶關係：透過區分所有權人會議、管理委員會例會、各類型文康活動，凝聚住戶間情誼及人際關係建立，期建立溫馨、和諧的居住環境。

6.創造產權價值：維持管理良善、確保設備常恆、提升人文素養，期改善居住品質及創造資產價值。

7.配合政府政策：加強防疫工作，限在一樓設置「外送及物流集中收取處」；並在大廳及電梯內採購安裝酒精自動噴霧機供住戶使用，共同防疫、守護大家的健康；另配合警方措施，加入警方Line通連系統，隨時協助提供防制毒品等犯罪行為，以維社區居住安全。

三、未來發展方向

1.住戶參與：培育社區意識，引導住戶運用其專業領域，如機電專業、消防專業、園藝專業，參與社區事務，培養遵守「權利」、「義務」精神，激發社區共同情感。

2.社區自主：社區以住戶為主體，以委員會為中心，運用全體住戶之專才及構思力與行動力，共同面對社區的生活議題，有效解決問題同時也創造住戶生活福祉，讓住戶與社區間，建立緊密的互助關係。

3.永續發展：認同社區的發展，真正達成住戶對社區的期待，讓所有住戶產生歸屬感，並在社區落地生根、安心生活，讓社區在所有住戶的維護、經營中永續發展。

雄青組
特優獎

華人滙大樓















社區未來發展計畫

一、建立長期修繕機制，對於財務預算收支規劃管理費應用權重等提前因應，分析財務併通貨膨脹等環境因素，適時調整管理費用。

二、透過各類活動培養社區意識，聯繫住戶彼此感情，培養下一代子女相互認識共聚社區整體意識。

三、打造社區共同治理，住民透過直接參與委員會或社群機制參與公共決策與意見反映，群體智慧參與下創造公民社會模式。

四、臨近社區結合，住民人力資源共享，辦理活動與聯合招商採購修繕等，創造區域生活圈社區營造模式。

五、逐項改進社區硬體，積極活用公共空間與公設，邁向智能節能管理高效能的下一代社區。

六、持續創造友善業主概念，社區內的服務人員，皆提供友善待遇與工作環境，達成整體運作順暢與人員穩定熟悉。

社區特色

◆華人滙大樓榮獲 110 年「綠建築」認證標章。

◆建築外觀設計透過雲浪曲線打造現代風格。

◆純住宅式設計、全案採 RC 鋼骨鋼筋混凝土結構， 搭配新日鐵與斜撐制震，採裕誠路與龍勝路雙門廳規劃，車道在裕誠路出入。

◆全區屬開放空間、公設完善、光線充裕且明亮潔淨，樓層間規劃中空制音樓板。

◆社區 e 化

▲自動化系統建置，採用「智慧社區中央監控系統」隨時監控電力、消防、進排風、給排水、汙廢水、照明及安防等 7 系統，使住戶生活在安全、智能、便捷及信賴的生活空間。

▲使用智生活 app 統籌線上管理事務，如郵務處理、住戶生活公告通知…等；亦採用 e-Tag 系統，提供住戶進出大樓時，舒適便利的生活空間。

▲採用自動化點餐系統，提供住戶尊榮式飯店般的豪華美食享受。

▲管理費收費系統，採 app 線上管理，繳費方式計ATM 轉帳、超商以及信用卡繳交管理費等三種方式。

◆各項機電、消防設備運轉、故障暨開啟逃生門安全警示系統。

雄青組
優等獎

大悅





社區特色

1.住戶年輕：

大樓住戶多數均為首購，自住的年輕族群，自住戶對大樓的認同感高，積極參與大樓事務，年輕族群熱情，對事物看法新穎，有活力及高度參與感。

2.生活環境：

大樓緊臨六合路復興路生活圈，生活機能便利，交通鄰近一號國道高速公路，台17省道，南來北往交通便利，悅誠文創廣場，好市多大順店近在咫尺，方便購物及消費。

3.宜居宜家：

大樓內部著有沙發區，閱讀室，提供住戶舒服的休憩空間，居家以安全為首要，安全以防盜，防火為重點，落實門禁管制，安全無暇隙，注重消防機電保養，確保大樓安全，達到細密周到無死角的安全，確保住戶生命財產零損失。

4.服務管理：

大樓管委會熱心服務，注重組織及分工管理，致力透明公開並創新求變。設備維護完整周到，公共事務慎密完備，配合政府政策及法規不定期舉辦各類活動及演練，共同營造宜家宜居的生活環境。

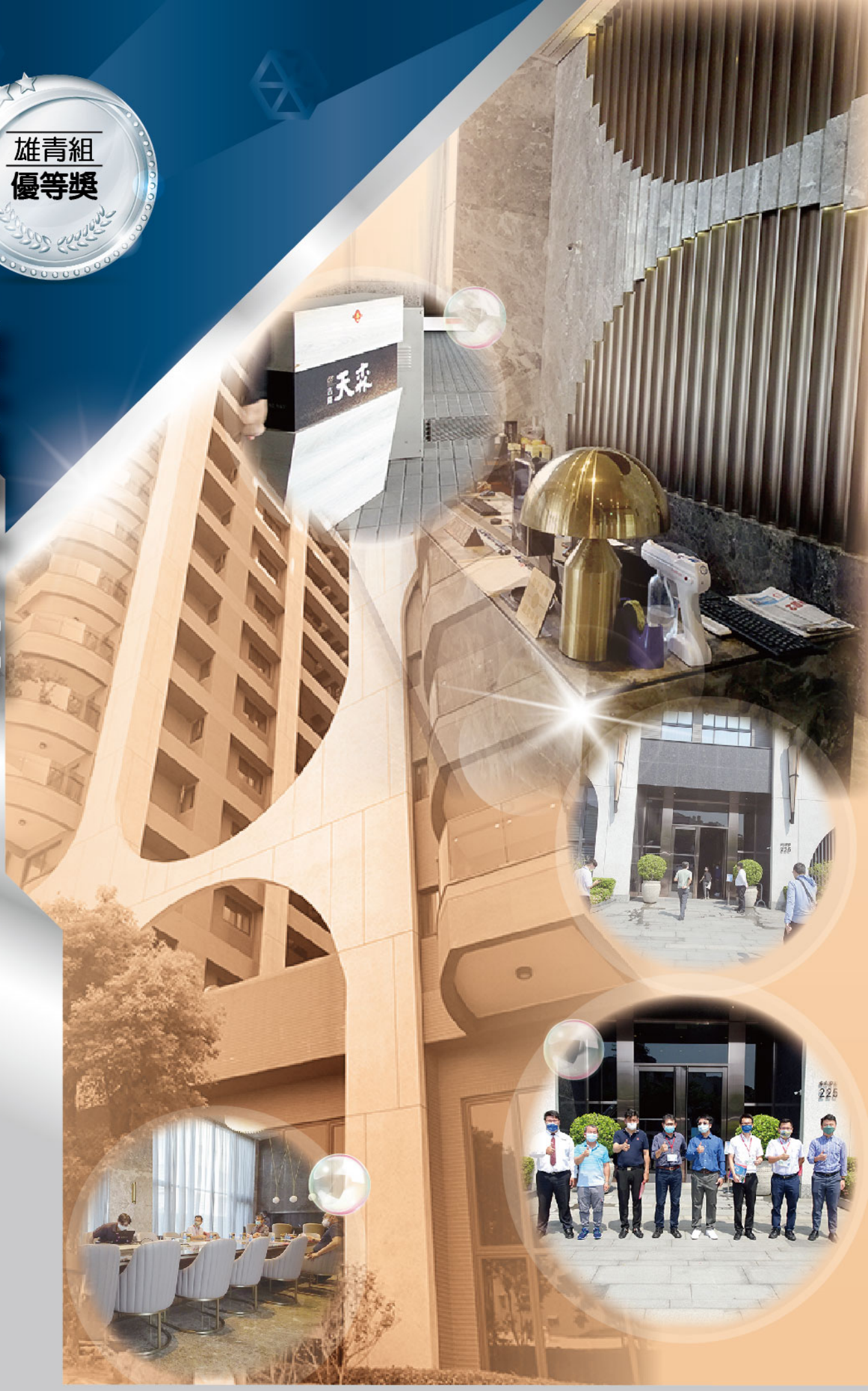
未來期許

主委期許：以「有效的管理及親切的服務」打造一個宜家宜居、安全和諧的社區，期望成為新興地區的標竿大樓。



雄青組
優等獎

天森大樓





社區未來規劃及展望

隨著時代的進步，生活型態的變化及越來越便利的設施，不斷的在改變著我們，但是「家」這一個觀念的意義是依然不變的，他是許多人終其一生努力打造的一個舒適、安全之地，而社區管理委員會更是幫手，一同為美好的家園做努力，共同營造我們美好、安全及舒適的家園。

在生活變得方便及舒適的同時我們更要去思考，如何才能更好，不只是智能化的設備及制度化的管理，也要在我們能努力的方向前進，綠化更是我們大樓的一個著重點，除了美觀更能營造美好、溫馨的氣氛，因此社區也極力推廣及協助住戶於自身的景觀陽台多植種植栽。

除了增加綠化更響應政府節能減碳政策，社區計畫未來逐漸替換社區燈具照明為 LED等節能設備，將舊式、高耗能的設備進行替換。並且因應趨勢，預先規畫了地下室停車場電動車充電設備安裝的方案，以期在未來更加便利的同時也能為地球的永續盡一份努力。

社區管理委員會一直朝向、營造讓住戶生活更便利、舒適、安全及溫暖的家園打造，期望讓住戶從遠方看到佇立的天森大樓時就能感受到家的溫馨，一個能充分享受舒適及放鬆的生活。

期望天森大樓不只是一棟大樓、一個建案的名稱，更是我們128戶所組成的大家庭，我們努力著讓他更好、也在朝著這個方向邁進，作為瑞竹里的第一棟新式大樓，我們也不單想要將自身做好，更希望能對當地有所提升及貢獻，讓「家」這個名詞不只是定義一間房子、一棟大樓更能是我們的這一片土地。



雄青組
優質獎

帝品苑大廈





社區未來發展規劃

隨著時代的脈動，建築物不斷往高處發展，集合住宅型態也持續出現，而大樓社區管理品質的優劣，直接影響到建築物本身的價值及生活的品質，建設公司提供完善的設施及設備，更需要有良善的管理維護，管理的優劣攸關整個社區生活品質，本大樓管理委員會為了提升生活品質，以不定期宣導社區住戶共同美化社區環境，凝聚社區住戶團結意識；除配合管理維護公司維持社區整體環境，配合環保及資源回收廠商每日清運社區廢棄物，社區周圍步道等環境每日執行清掃，維持安全的居住環境、營造和諧氣氛、提供人性化服務，以現有設施為基礎加強管理服務上的應對，短期內以社區生活維護為目標，加強管理服務人員的訓練，落實住戶服務各互動。

朝向綠建築概念邁進：

響應政府「節能減碳政策」，提倡綠化擬定並有效執行社區綠能方案及節能計劃，停車場LED照明燈光、調整公共設備開關時間、改善揚水馬達供水時間及持續性有效節省公用電費，本大樓公設地下室停車場及機車停放區等全部為LED省電燈管，各棟梯廳夜間常亮照明加裝感應器，安全梯逃生指示燈也是（LED）省電燈。

持續努力，致力推動「社區總體營造」：

許多人終其一生就是為了能有一個安全舒適的「家」，我們的願景是將本大樓打造以人為中心價值—以人為本的關懷，住戶們和諧互助就像是一個大家庭一樣，在一個環境清幽、鳥鳴花香的居家生活，人人心中洋溢著幸福與滿足，追求健康與快樂的人生價值與目標。本管委會積極投入營造一個理想與和諧的鄰舍關係，讓住戶不只同在一棟屋簷下，更融洽似一家人。希望藉著參與本次評比活動學習社區的長處及特色，使本社區無論是在硬體維護及人文活動發 展，讓「帝品苑大廈」名符其實成為高雄豪宅社區。





雄青組
優質獎

R5新世界大樓











社區簡介與社區特色

高雄市區稀有超過3000坪基地公園景觀大社區，植栽豐富多樣就像小公園。社區內公設有閱覽室、交誼廳、多功能輕食交誼廳、健身房、兒童遊戲室、星空劇院、太陽劇院、開放式吧台區、水榭雅座、羅馬式庭園。不出門就能輕鬆渡假。

日常生活機能超便利：

- 離前鎮高中捷運站走路五分鐘內，未來這個站還是雙線的雙捷運站。
- 高樓層正面五甲公園和８５大樓，視野是永久棟距不遮蔽，遠眺高雄港岸風情，夕陽餘暉美不勝收。
- 步行到五甲公園下樓二分鐘就到了，旁邊就是福誠高中最新的籃球體育館， 隨時可以約親友打球很方便。
- 位重劃區內，街道整齊開闊，旁邊沒有老部落社區，生活水準較好。
- 生活機能爆炸強，銀行、全聯、家樂福、肯德基、順發3C、貓狗大棧、馬祖港橋黃昏市場、7-11、全家都在旁邊步行會到。
- 三分鐘到五甲路上連鎖商店、電信公司、康市美、自強夜市。
- 國道１號高速公路末端中山四路下交流道五分鐘就到社區，地點、交通、捷運站、生活機能、公園、永久不變棟距。

主委的期許

一、住戶滿意：經由全體委員之共同努力，提供住戶優質服務，以期獲得住戶最大的滿意程度。

二、開發創新：以求新求變的精神，致力於開發各種品質與功能更好的服務，以滿足社區住戶之需求。

三、持續改善：以積極負責之態度配合有效且明確的改進措施，以持續改善服務品質。

四、永續經營：創造價值，分享給全體住戶，注重社區和諧，以達永續經營目標。

雄青組
評審鑑賞獎

匯河堤大樓







社區未來發展規劃

匯河堤大樓即將召開第三屆區分所有權人會議，即代表委員會即將邁入第二屆委員會尾聲，回顧過去一年委員會傳承第一屆管理委員會委員共同的目標就是建立大樓ｅ化管理，接續驗證第一屆委員會一年來的努力成效。

委員會任內與建設公司完成點交缺失改善、建設公司回饋事項等，順利完成點交作業。完成車道 ETC 辨識系統，讓芳鄰回家即可直接進入，不用再雨天找遙控器之苦。大樓騎樓植栽改為羅漢松，正所謂家有羅漢松凡事都輕鬆，已直接提升建築物本身的價值及生活的品質。

第二屆委員會認為大樓ｅ化有成是無法滿足芳鄰的需求，安全舒適的環境才是芳鄰所需要的，因此委員會在每月例會針對安全方面進行討論，任內增加了車道口即時影像、車道紅外線延伸、增設右側柵欄機、車道劃黃分隔線、車道口安全標語等。

對外透過民意代表向交通局爭取增設天祥路、河堤路口左、右轉號誌燈號，解決芳鄰常被外天祥路來往車輛等紅燈，造成車道堵塞口之苦。爭取公車亭跑馬燈設置，讓芳鄰可即時查公車動態，不會因來不及招手錯過搭乘。

匯河堤大樓管理委員會服務宗旨目標

「家」是許多人終其一生打造的一個的地方，我們的願景是將本大樓以「家」為基礎共同建立ｅ化「家園」，家園的中心價值以人為本，大樓就像是一個大家庭，在一個環境清幽、鳥語花香的大樓生活，結合現代化設備及管理讓人心中洋溢著幸福與滿足，追求健康與快樂的人生價值與目標。

美麗的「家園」從「家」開始，管委會一直朝向能讓住戶生活便利。



雄青組
評審鑑賞獎

秋紅谷大樓管理委員會





大樓未來發展、規劃：

時代在變遷，現今的居住型態已然趨向大樓社區型集合的群居式住宅，然而管理維護、與時俱進相當重要。大樓雖然是新成立的大樓及管理委員會，但委員、住戶們都有正向、積極的想法及觀念。

社區大樓是屬於大家共同的生活地方，秋紅谷大樓管理委員會委員積極培養團結、和諧、互助、守望相助的風氣，讓大家都在一個愉快、舒適的環境中成長、居住。

「秋紅谷大樓」是仁武地區新建案大樓之一，獨具的特色與魅力，「族群多元性、團結、互助、守望相助精神」。提升生活品質、維持安全的居住環境、營造和諧氣氛、提供人性化服務，非傳統管理模式，以現有智慧 APP 通過對設備的管理帶動大樓的管理，從而實現整個大樓的運營，公告信息發布電子公佈欄螢幕、平板電腦、手機都可以充分利用，為住戶帶來更加便利。並加強管理服務上的應對，短期內以社區生活維護為目標，管理服務人員的訓練，落實住戶服務各互動，長期目標則是以社區生活品質的提升為重心，美化環境進行各項設施的應用與維護，都是管委會規劃的重點。

持續努力提升社區總體營造：

為凝聚住戶情誼，促進親子交流，建構和樂社區，我們的願景是將本大樓打造以人為中心價值—以人為本的關懷，住戶們和諧互助就像是一個大家庭一樣，在一個環境清幽、鳥鳴花香的居家生活，人人心中洋溢著幸福與滿足，追求健康與快樂的人生價值與目標。

「住」本來就是每個人生活非常直接而且重要的一部份，許多人終其一生就是為了能有一個安全舒適的「家」。本大樓雖為仁武區附近的新社區，但大樓委員積極投入營造一個理想與和諧的鄰舍關係，讓住戶不只同在一棟屋簷下，更融洽似一家人，讓「秋紅谷大樓」成為仁武區八卦里第一溫馨和樂、更有活力、積極、溫馨、美好宜居的居住環境及大樓。

希望藉著參與本次評比活動，發掘大樓的長處及特色，無論是在硬體設備維護及活動發展等，期能讓「秋紅谷大樓」名符其實成為仁武區最溫馨和樂的大樓。

雄青組
評審鑑賞獎

崑の庭大樓





未來展望與期許

「崑の庭」是我們的家，是社區每一住戶共同的家，因此，住在這裡的每一個人都應該疼惜這個地方，這裡的一草一木都與我們息息相關，建設公司創建了美麗的家園，接著我們應賦予它生命力，要注入生命的活泉，活泉的源頭就是住在這裡的每一住民，要讓這活泉豐富起來，首先藉著社區的文康聯誼活動令住戶們彼此熟悉活絡，其次是透過委員會議與區分所有權人會議彼此交換意見，除藉此訂定規範共同遵行外，主要是凝聚共識讓社區更好更美，針對日常事務及時反映儘快處理解決，最後，管理委員經常檢視大樓各處環境與各項設施（備），主動發掘問題及時處理或提委員會議討論解決。

這一年來感謝住戶的鼎力支持，令繁雜的大樓事務得以順利推展，更榮獲大樓住戶信任，再次連任主任委員，相信在既有的基礎上，秉持熱心熱忱、真心服務的精神，繼續為大樓來努力，營造一處富有人文藝術而又溫馨美麗的幸福家園。

社區特色

「崑の庭」為美術館北區馬卡道路旁的地標型景觀大樓，客廳前方特別安排賞景陽台，加上社區鄰近美術公園綠地，因此高樓層可眺望北高雄與柴山綠化景觀。同時鄰近中山國小與七賢國中，因此學風優質與校舍新穎，亦吸引高階優質人士入住。





雄青組
評審鑑賞獎

漢民捷座大樓





大樓簡介

漢民捷座-座落於高雄市小港區，臨近小港工業區，擁有182戶約500多位住戶的新社區大樓，社區經常鼓勵住戶投入社區管理維護，保持良好居住環境，提升居住生活品質。

社區以參與互動為概念，利用節日舉辦活動，如中秋節一戶提供一道菜，大家相聚在一起慶祝節日；耶誕節舉辦大人小孩都喜歡的交換禮物耶誕派對，藉此培養住戶間情誼，活絡住戶情感，增添濃厚的人情味；同時社區也都會配合捐血中心的捐血活動，無償提供場地使用，以及社區櫃台也設置家庭扶助中心的愛心發票箱，讓住戶捐發票以及善款的公益活動。讓社區充滿著愛與關懷的氛圍。

希望透過參加優良公寓大廈評選活動，讓社區具備更完善且符合現代化管理的思維。也期許這次社區能入選優良公寓大廈，因為這是社區保值及增值最佳方式。







雄勇組
特優獎

都廳苑大廈





都廳苑簡介：

「都廳苑」位於四維三路與民權一路路口，雙六十米林蔭大道交會地，對面是高雄市政府，右側則是警察局，周邊有萊爾富、寒軒飯店、國民市場、銀行與各式餐館，治安良好，生活機能便利。規劃6棟24樓的大樓，每層2~3併、雙電梯，3樓以上共306戶住家，1、2樓另有18戶店面，但與住家分區管制，無法進入社區，住戶進出須經過大廳保全等3道門禁，安全梯間與圍牆分別設有監視器及紅外線感應器，連結中控室，保全系統嚴密。

座落於高雄市豪富宅邸聚集的苓雅區，往西走有新光三越百貨公司、五福商圈、愛河及海港，往東則是文化中心，該區域集時尚、休閒、文化、藝術、商業及經濟的核心，地理條件優越，二十分鐘車程抵高鐵左營站及小港國際機場的市中心首善之區。

社區人文活動：

本社區住戶不僅具有同一個屋簷下的社區關係，管理委員會更透過舉辦各項活動，如音樂欣賞、品茗、品酒、書畫展覽、專題講座、讀書會、及各棟住戶交流…等等，並規劃瑜珈、舞蹈、游泳…等等課程，讓住戶與住戶之間相互往來更頻繁、親切，超出一般鄰舍，關係更加緊密。

「住」本來就是每個人生活非常直接而且重要的一部份，許多人終其一生就是為了能有一個安全舒適的「家」，本社區積極投入營造一個理想與和諧的居住環境，讓住戶不只同在一棟屋簷下，更融洽似一家人，使本社區無論是在硬體維護及人文活動多元化發展，讓「都廳苑」成為名符其實幸福宜居的社區。

雄勇組
特優獎

遠見藝術館大廈





社區營造及未來提昇計劃

我們的社區就像一個大家庭，全體住戶共同建造一個安全、溫馨、幸福、高品質居住社區。彼此關心、互相尊重這就是家的溫暖。

未來提昇計劃：

一、節能減碳：

(一)節約能源是目前最有效的省錢途徑，也是民眾生活減少二氧化碳排放的方式之一。

(二)本大樓於目前已開始逐次汰換傳統式耗電之照明設備更換具有經部能源局所頒布之節能標章之省電照明設備。同時請管理中心人員協助，執行燈光管控，以達節能減碳之目的。

(三)大樓的大型設備（如揚水泵浦、排風機等）逐步於使用年限到期汰換為變頻式的設備，以求省電。

二、防災演練：

本大樓不定期舉辦防災演練，其中以防火用電安全為重點，使各住戶熟知並深具災害應變處理之能力。

三、社區休閒活動的再落實。



雄勇組
優等獎

悅讀天詩大樓管理委員會





主委的話

各位評選委員們及住戶大家好：

有幸於第十屆區分所有權人大會時，在全體住戶的支持及鼓勵下，我們所有當選的委員均秉持誠惶誠恐、積極樂觀及真誠服務的態度，戮力盡心為社區服務！完成社區各項庶務工作。

期間雖然仍有住戶不甚滿意的地方，都是我們委員會需要去檢討與精進的項目。期許社區生活環境能更清潔、生態景觀能更美麗！社區所舉辦的各項住戶活動能更充實！住戶居家生活安全能更完善！創建一個美麗及安全幸福的家園！

祈願全體住戶為悅讀天詩社區共同努力！



雄勇組
優等獎

帝匯大廈





帝匯大廈－管理展望規劃

願景：打造成高雄市優良公寓大廈。

策略：財務預算控制以維持公寓大廈各項品質、建全大樓操作SOP、創建優良公寓大廈傳統文化。

■財務構面：

預算控制維持公寓大廈各項品質。

開源：其他業務收入。

節流：成本費用預算控制。

■客戶角度：

住戶及訪客：加強服務，讓住戶感覺親切、溫馨及安全舒適。

廠商：

(1)服務各廠商（營建廠商、維修廠商、送貨及送餐廠商等）。

(2)與廠商溝通及互動，僅以業務上，分寸要拿捏得宜。

創建帝匯大廈品牌：

(1)參加政府各項舉辦活動評選。

(2)多運用政府資源開展社區活動。

(3)與周邊大樓聯誼。

■內部流程：

創新：管理模式差異化，人性管理，公平、公正、公開及效率。

細節：體現專業。

品質：工作標準化，建立執勤人員及操作SOP。

■學習與成長：

作業系統建立：櫃台服務系統E化。

服務人員精神：責任、專業、和諧、耐心。

服務專業系統：住戶環境、服務台服務、各項溝通及處理效率、建全作業規範。

雄勇組
優質獎

天御大樓



天御大樓簡介

本大樓位於高雄市楠梓區土庫三路，本大樓乃為101年所建造完成，本社區住宅共有3棟建築物，計289戶住戶，本大樓從建商移交後，住戶隨即按相關程序成立天御大樓管理委員會。天御大樓管理委員會每年都會固定召開年度區權人大會，按天御規約內容規定，討論年度例行事務、社區財務檢討報告跟選舉下一屆管理委員會成員。管理委員會從103年運作至今，不論是社區內的管理或者是大樓財務方面規劃都非常健全。主要原因是本天御大樓住戶規約制定的非常完善。因為集合式住宅本身相對就是比較複雜，所以社區有一套完善的規約內容，是可以讓所有擔任管理委員會的成員，不論有經驗也好或無經驗也好，針對大樓的事務可以就規約內容去執行，而不會有人為的因素產生偏頗，故而造成社區極大的傷害。



雄勇組
優質獎

義大皇家二期F區社區











義大皇家別墅社區

義聯集團於高雄在地深耕，以永續經營的精神，堅持夢想打造希望「義大世界」，造鎮計畫歷時近25年的規劃推動，為建築開發史上最大規模的投資案，位於義大世界中的別墅區—義大皇家別墅，是最佳代表作之一，累積多年智慧而成的大造鎮計畫，端莊雅致的歐式百坪建築，特別派遣官邸級特勤隊守護住戶的安全，並由義联集團旗下的伯爵物管公司在此替社區居民服務。此處風景優美、空氣清新，結合周邊義守大學、義大國際高級中學、義大購物廣場、義大遊樂世界、義大皇家酒店、義大天悅飯店、義大創客園區，並擁有高爾夫球練習場與可以辦理大型演場會的大草原，鄰近觀音山高爾夫球場與義大醫院院區，不僅生活機能完備，高規格的生活品質更是高雄之最，此處戶戶擁有私家庭院，空中露台，蒔花弄草，自在養心，社區環境細心為下一代幸福考慮，更是為長青族退休養生規劃的好地方，是一個真正具備「生活」條件的香格里拉。

本社區為義大皇家別墅社區之一環，屬於二期F區，義大皇家別墅擁有業界獨有的主委聯誼會，所有社區的主委一起坐下來討論社區的公共事務，以共識決取代公文書信的往復，讓社區經營上更有效率、更人性化，義大伯爵物管公司在經營本社區亦不遺餘力，除了整合山區資源造福社區外，更設計出一套業界首創多區共治與集合住宅混雜獨棟住宅的獨特管理模式，依循每年訂定之社區行事曆執行任務，將社區居民的育樂、維修、保養、等生活所需照顧的無微不至，在辦理活動與串聯住戶互動上亦獨樹一格，無論是社區氛圍的營造、聯歡活動的辦理、公益活動的召集，都看得出義大伯爵公司的用心。

本次社區藉由111年度高雄市優良公寓大廈評選活動的參與，將這個社區介紹給大家，俗話說：「千金難買早知道，萬金難買好鄰居」，希望藉由這次的活動，讓大家都來社區當鄰居。

獲獎社區團隊

★雄青組★	★雄勇組★
特優獎 ★仰德悅大樓　★華人滙大樓	**特優獎** ★都廳苑大廈　★遠見藝術館大廈
優等獎 ★大悅　★天森大樓	**優等獎** ★悅讀天詩大樓管理委員會　★帝匯大廈
優質獎 ★帝品苑大廈　★R5新世界大樓	**優質獎** ★天御大樓　★義大皇家二期F區社區
評審鑑賞獎 ★匯河堤大樓　★秋紅谷大樓管理委員會 ★崑の庭大樓　★漢民捷座大樓	

★管理維護優質獎★

1.先鋒公寓大廈管理維護股份有限公司
2.全方位國際公寓大廈管理維護有限公司
3.麗池保全股份有限公司
4.鴻海公寓大廈管理維護股份有限公司
5.中央保全股份有限公司
6.中央公寓大廈管理維護股份有限公司
7.聯安保全股份有限公司
8.震宇保全股份有限公司
9.齊家公寓大廈管理維護有限公司
10.漢衛保全股份有限公司
11.義大伯爵公寓大廈管理維護股份有限公司

