



KAOHSIUNG City
Outstanding Apartment Buildings
Award Compilation

高雄市 優良公寓大廈

114 年度 | 評選專輯

目錄 Contents

前 言	1
雄青組特優獎	2
皇苑御之苑大樓、協勝發謙翠大樓	
雄青組優等獎	6
美術君御大樓、森風景大樓	
雄青組優質獎	10
達麗漾CITY、鳳凰頌社區	
雄青組評審鑑賞獎	14
耘川、保泰逸居	
M+大樓、心灣LRT大樓	
雄勇組特優獎	18
國王1號院大樓、遠見御苑	
雄勇組優等獎	22
圓山硯大廈、博愛滙大樓	
雄勇組優質獎	26
堅山三川大樓、福懋圓方	
雄勇組評審鑑賞獎	30
太普上新光大廈、漫光蒙梭大廈	
複選行程實況	32
獲獎社區團隊	33

前言 Preface

114年度優良公寓大廈評選歷經初選及複選，計有18棟大樓獲獎，並於8月19、26日由市長陳其邁頒獎表揚，高雄已連續8年於內政部公寓大廈管理組織報備及相關業務考核獲得特優殊榮，市府持續舉辦優良公寓大廈評選，提升社區居住品質、減少生活安全顧慮。

評選結果雄青組由皇苑御之苑大樓、協勝發謙翠大樓獲得特優獎；美術君御大樓、森風景大樓獲得優等獎；達麗漾CITY、鳳凰頌社區獲得優質獎；耘川、保泰逸居、M+大樓、心灣LRT大樓獲得評審鑑賞獎。雄勇組由國王1號院大樓、遠見御苑獲得特優獎；圓山硯大廈、博愛滙大樓獲得優等獎；堅山三川大樓、福懋圓方獲得優質獎；太普上新光大廈、漫光蒙梭大廈獲得評審鑑賞獎。

為促進社區間交流及共同發展居住環境，進而鼓勵結合社區發展協會舉辦活動，並提高大樓公共安全意識，評分項目包含結合在地社區發展協會各項活動、消防及建築物等公共安全逃生設備管理維護及紀錄、升降機、機械停車設備維護保養紀錄及外牆巡查紀錄、社區辦理居家安全、應變措施、消防設施及操作防水閘門演練等項目納入評分，透過優良公寓大廈評選制度提昇社區及其管理維護(保全)公司榮譽感，促使大樓管理更加健全及提昇建築物公共安全。

今年度得獎大樓對社區裝置電動車充電樁、太陽光電、安全感應設備及建置採用E化管理平台、自動化系統、管理費用繳費方式及雲端保全種種減碳等作為已成為社區核心共識，並舉辦多樣性的交流活動提升住戶向心力，且在大樓參選內容日益完備外，更有管委會募集資源發放弱勢關懷戶並參與關懷協會活動。



皇苑御之苑大樓





持續往智能、安全、永續三大方向發展，為住戶創造快樂及安心的住宅環境。未來規劃導入智慧化社區服務系統，如樓層掃地機器人、自動淹水偵測裝置，並加強節能規劃與相關設備引進使用。

同時透過舉辦多元社區活動，增進住戶相互間的感情，亦配合市政府各項相關法規及宣導活動，如防疫、消防、公共安全、綠能、環保等，舉辦相對應課程和稽核措施，才能創造真正安全居住環境。另外我們致力進行公共空間美化與設施升級計畫，提升社區資產價值，讓住戶享受高品質的居住環境，並為高雄市容升級盡最大貢獻。



協勝發謙翠大樓

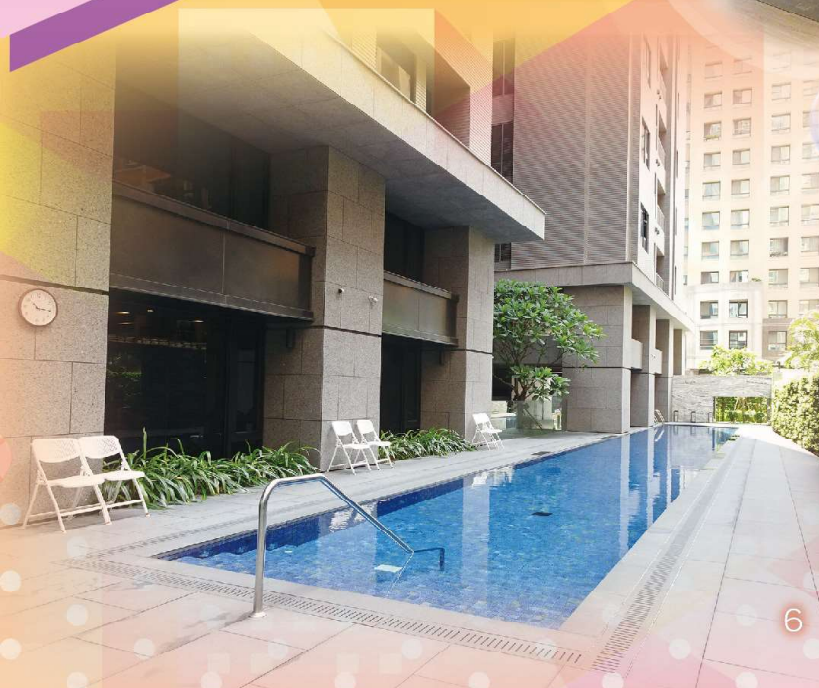


社區未來發展與規劃

1. 定期舉辦社區活動，促進鄰里互動共融。
2. 持續加強環境美化及公共設施維護。
3. 鼓勵住戶參與自治，共同決策。
4. 完善多元服務，優化環境滿足健康、婦幼、長者、兒童等需求。
5. 推動社區創新計劃，與政府、企業及學術等單位合作，配合資源支持創新、安居及永續發展。



美術君御大樓





社區未來發展與規劃

1. 促進住戶互動與和諧

持續舉辦多元化社區活動，增強住戶之間的交流互動，營造如同家人般的宜居氛圍，凝聚向心力。

2. 提升管理服務與住戶體驗

加強物業保全公司派駐至本社區之管理人員定期施以在職訓練，結合現有軟硬體資源，優化服務應對，提供全方位人性化服務，提升住戶的舒適感與安全感。每季頒發績效獎金以鼓勵物業同仁，達成更高執行效率，並實現雙贏的管理目標。

3. 跨社區合作

增加與週邊社區的互動，例如共同規劃美術南三路的聖誕燈飾佈置，舉辦聯合節慶活動，實現資源共享與生活文化共同提升。

4. 參與公益

社區舉辦節日活動時，優先邀請弱勢團體來表演，如去年與隔壁社區共同舉辦「君臨、君御中秋同歡送愛心」活動，邀請社團法人高雄市唐氏症協會表演擊鼓。

5. 培育未來管委會接班人

鼓勵住戶參與社區運作，發掘願意付出與承擔的住戶，以建立穩定的社區治理模式，為未來接班人培養基礎，共同朝向「長效經營、幸福宜居」的社區目標邁進。



森風景大樓





身為森風景大樓管理委員會的主委，我始終以一份責任感與使命感，投入社區的日常營運與未來規劃。森風景不僅是一座大樓，更是我們每一位住戶的家園，是彼此信任與連結的社群。因此，我期許自己，能與委員會團隊攜手，持續優化我們的生活環境，讓這座社區成為真正宜居、永續的綠色家園。

未來，我們將以「智慧綠能、永續共好」為願景主軸，進一步強化社區的安全管理與智慧設施建置，提升住戶的生活品質。我們規劃導入更多智能系統，例如智慧監控與節能照明，並與專業廠商合作，定期維護機電與消防系統，確保每一項設施都安全無虞。

在軟體層面，我們深知凝聚力來自於日常的交流與理解。透過定期的社區活動、學習講座與親子互動平台，我們希望打造一個學習型社區，讓每位住戶都能在這裡找到參與感與歸屬感。未來，我們也將持續深化鄰里合作，與地方社群建立聯繫網絡，共同面對外部挑戰，實踐「社區共好」的精神。

環境永續更是我們責無旁貸的目標。我們將積極推動綠建築理念，讓節能減碳成為生活的一部分。我們相信，唯有從日常做起，才能為下一代保留一個美麗地球。





達麗漾 CITY





本社區於109年建設完成，同年的七月成立管委會至今已邁入第五個年頭，從零零落落的點燈率入住到現今共計入住有224戶，可說是點燈率接近100%。

鑑於臺灣的環保意識，儼然是各先進國家所爭相學習仿效之對象，與全民共同的志業，歷屆管委會委員們，皆致力於推動節能減碳建設與發展不遺餘力，頂樓太陽能板的增設與同意住戶安裝充電樁的申請，在在希望能為環境盡份心力外，也期望社區能成為優質的綠能社區，營造住戶生活幸福感的部分。

社區除節慶活動的舉辦外，更落實社區自治管理，於此同時在110年度也獲得優良公寓大廈認證標章認可。為求大廈事務持續精進，遂積極爭取計畫補助，此次更參與工務局112年度高雄厝智慧雲補助計畫，希望透過計畫資源之挹注，結合本社區發展理念之推動，展現我們漾CITY社區發展績效，期許完成社區總體營造之目標。





鳳凰頌社區



自管委會成立迄今，近半年每月整體公電電費已減少58%支出，為因應後續電價調漲及響應政府節能政策，將持續控管用電情形及汰換非節能燈具，呼應聯合國永續發展目標，於日常營運中具體落實『環保、節能、愛地球』之環境保護及節能措施。電動車EMS電源管理系統及統一線槽規劃、建置。為提升社區交通便利性、鼓勵綠色運輸並促進居民運動風氣，本社區委員會主動了解市府相關政策，並於今年初正式向市政府交通局提出YouBike微笑單車站點建置的申請。經過多次與交通局及YouBike業者的溝通協調，目前本社區已成功建置完成。這將大幅提升社區居民通勤、休閒與轉乘的便利性，也展現出本委員會積極爭取公共資源、為居民謀福利的行動力！為提升社區能源使用效率，並響應綠能減碳政策，本社區已於屋頂建置太陽能光電板，並將其所產生的綠電，優先用於地下室公設用電，如：地下室走道照明、停車場排風系統。





耘川



期許自我「提升專業素養」 - 瞭解公寓大廈管理條例及規約之規定、「察覺危險因子」 - 主動發覺住戶疑難雜症並給予妥適建議。
「凝聚住戶向心」 - 利用集會時機宣導法令政策並透過舉辦活動熟絡住戶增進情感。

住戶社區意識凝聚、健全社區組織功能、結合政府政策推動節能減碳、新冠肺炎防疫、病媒蚊防治政策並推動智慧網路化監控安全系統，著重在協助減少鄰居糾紛，以和為貴為初衷。仁武地區近年發展迅速，人口遷入數位居高雄市之冠，未來不論在居民生活、交通運輸和就業就養，均有長期規劃。





保泰逸居



汰換公共照明為LED與感應燈，探索太陽能設備導入可能，朝智慧能源管理邁進。推動公設或住家屋頂及陽台綠化、植栽牆設計，提升建築遮蔭效果，營造城市綠洲。鼓勵住戶共乘接送，特別針對接送學童與上班族規劃「共乘時段」與「LINE群組媒合」，減少車流碳排。並倡議使用電動機車與大眾運輸（未來捷運五甲站），降低私車依賴。完善社區回收動線，定期舉辦分類教育與環保講座，推廣社區「無塑日」行動。每月舉辦一次「節能日」活動，倡導當日家庭自我節能，例如關閉不必要電器、冷氣設定26度以上、使用自然通風與自然光；公共區域則由管理室協調限時熄燈或減少耗能設備啟用。

藉由各類活動培養社區共同凝聚力，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。提供住戶自由取閱與共享書籍，捐書、換書，彼此交流閱讀心得，營造濃厚的人文氛圍與社區互動感。鼓勵跨世代互動，安排孩子與長輩共同參與，從中學習、累積情感。





M+大樓

為配合智慧城市推動，將「智慧」導入建築是趨勢發展，配合市政府持續推動智慧專案，著重於「智慧防洪」及「智慧節能」兩大方面推廣，於高雄市智慧雲平台，收集建築物「水」與「電」等大數據，推動「智慧監測」，針對易淹水區之建築基地內偵測淹水即時水位以達警示，並搭配雨水貯集設施觀測，確保滯洪設施正常運作，發揮防洪功能，以減少區域淹水的情形；另設置用水量觀測系統，可查得公私有建築用水情形及漏水異常警示，改善用水浪費；關於收集公私有建築物用電情形，透過分析用電，提供契約容量建議，調整節能方式，推動智慧建築在城市治理的應用。智慧雲平台未來展望將涵蓋公共區域用電、雨水貯集滯洪設施、用水量觀測系統、淹水感測系統、太陽光電設施等智慧生活科技設備，透過網路彙整觀測數據到雲端系統，配合高雄市政府行政區地圖顯示，讓民眾可直接於平台察看及時與歷史趨勢圖，警報紀錄及報表等功能，為能達到智慧透明數位服務。





心灣LRT大樓



「家」是許多人終其一生打造的一個的地方，心灣LRT管委會的願景是將本大樓以「家」為基礎共同建立E化「家園」，而家園的中心價值以人為本，所以心灣LRT大樓就像是一個大家庭，在這樣一個環境清幽、環境便利的社區生活，並結合現代化設備及管理讓人心中有簡單的幸福與滿足，是追求健康與快樂的人生價值與目標。

管委會常委任社區經理多辦理社區活動，增加社區住戶彼此間互動關係，加深家庭羈絆等，比如母親節感恩卡片製作，端午節手作粽子防蚊香包，中秋節手作燈籠，以及苔球植栽與耶誕節同樂聚餐等，都是家庭互動關係加深的友善活動。另外中元普渡及耶誕佈置及社區最重要的區權會，也是讓住戶了解心灣LRT大樓管理委員會的管理，讓住戶參與並培育社區意識，引導住戶運用其專業領域，如機電專業、消防專業、園藝專業的，更希望能參與社區事務，讓社區管理能更進一步，減少花費。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。





國王1號院大樓





以細膩的施工品質，卓越藏在細節中的「國王一號院」已經成為高雄最富盛名的超級豪宅，他的王者之姿，巍然屹立在高雄市中心閃著金光的版圖——中正金融區。AatDeco既古典又充滿工藝之美的風格，在這一棟被完美呈現了！從踏進這座大門開始，人們的視界被打開了！認知到：家，原來也可以是彷彿歐洲的皇室氛圍，如此情境，熠熠生輝，煥然如夢！就如同國王行宮的每一處，雍容優雅，是標準；尊容感受，更是絕對。

本大樓即將邁向第十年，有許多設備須維護更新、如公眾權益、住戶反映、消防維護等議題特別注重，另大樓充電設備申請過程、消防維護保養、外牆檢查、地下室車道整修、防治病媒蚊、住戶長輩重點關懷列入重點及修訂完善社區規約及公設管理規定，維持社區正常運作為目標。





遠見御苑





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，逐步改善停車場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60%以上，本大樓公設地下室停車場及機車停放區等傳統常亮照明，已全數更換成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更換成LED省電燈，電梯外梯間螺旋省電燈泡也將逐步汰換成LED燈泡。

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一以人為本的關懷，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『遠見御苑大樓』名符其實成為高雄豪宅社區。





圓山硯大廈





「圓山硯大廈」是個寧靜又有活力的社區，住戶雖然只有84戶，但是在過去歷屆委員們與住戶的努力下，社區的運作已逐漸步上軌道，自第六屆委員會上任後積極為社區軟、硬體設備的管理維護、社區的文化發展與住戶間的互動，期望能增進住戶們對社區公共事務關心來減少社區冷漠感。

為了提升社區總體品質管委會採用了分工授權，並充分運用多媒體公告、網路信箱、手機通訊App，多元訊息通聯更瞭解住戶需求，近期更致力於軟硬體設備維護、改良與更新讓設備盡可能保持「堪用如新」的狀況，以延長各項設備使用壽命，另結合車道ETC、遠端遙控、門禁卡、對講機等智能設備功能免除日班車道保全員派遣大幅節省人事開銷，同時也在管委會與住戶們的熱烈參與下舉辦了各種活動，透過這些努力，不僅增進住戶間互動，更能建立社區特有之文化。

對於「圓山硯大廈」來說，社區文化的累積不只是舉辦熱鬧的活動而已，更寶貴的資產是每一位曾經為社區事務付出心力的住戶。





博愛滙大樓





「博愛滙大樓」是高鐵地區首個豪宅案，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社區的管理。

響應政府「節能減碳政策」，本大樓公設地下室停車場傳統常亮照明已全數更換成LED省電燈管，安全梯逃生指示燈也全部汰換成LED省電燈，公設區域照明亦使用LED產品，各棟梯廳夜間常亮照明加裝感應器，公共空間的螺旋省電燈泡也逐步汰換成LED燈泡，達到節能減碳的功效，並為大樓節省開銷，中庭的廣場，大樓重視環境綠化及植栽維護，管委會往這方面邁向更加宜居的環境而努力。

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。





堅山三川大樓





未來將成立「社區共創基金」，提撥年度結餘的20%支持住戶提案，讓改變由下而上發生。委員會秉持著對社區未來規劃的初衷下，奉獻經營努力制訂社區規範／公約，期藉由多元化社區活動與住戶共同分享與討論，希盼對社區遠景能與住戶共同參與下更趨生動與活力，期藉由舉辦各種學習活動課程，讓住戶對自己居住大樓由認識與關心開始，凝聚住戶共同意識。

現社區管理委員會成立已歷經至第七屆，每屆委員們無不寄望社區住戶大家的共同努力與奉獻，使得「堅山三川社區」不只是一個社區，更是所有住戶夢想家園。

堅山三川不僅是居所，更是高雄城市進步的縮影——我們證明「永續」與「人情味」能並存，在智慧科技中保有溫暖初心。誠摯邀請評委親臨，感受河風中飄散的咖啡香、孩子們在遊戲室的歡笑，以及那份屬於家的從容與驕傲。





福懋圓方



1. 生活品質的提升

未來，我期望社區能夠在現有的基礎上進一步提升生活品質。我們擁有優越的地理位置和便利的交通網絡，但在此基礎上，我們還需要加強社區內部設施的建設。例如，可以進一步改善公共休閒區域，提升綠化環境，提供更舒適的休息場所，讓居民在繁忙的都市生活中能夠擁有一個放鬆的角落。此外，期望能夠增設更多的社區活動，讓居民之間的聯繫更為密切，營造和諧的社區氛圍。

2. 交通與連接性進一步優化

我們社區擁有良好的交通條件，未來，我希望能夠進一步優化這一優勢。譬如，改善步行道的設施，提升行人安全性，讓居民無論步行或騎行，都能更加方便與安全地出行。此外，加強周邊停車設施的規劃，以應對不斷增長的交通需求。

3. 社區環境的永續發展

我期許社區能夠朝向永續發展的方向邁進，從環保、能源效率等方面著手。我們可以規劃更多綠色空間，種植本地植物，減少碳足跡。未來，我希望我們能夠打造一個更加可持續、對環境友善的社區，讓居民不僅享有便捷的生活，還能對社會和自然環境做出積極的貢獻。

4. 促進社會凝聚與多元發展

社區位於一個多元繁華的都市中，未來我希望能夠加強社區內部的文化活動與社會交流，確保每位居民都能在這裡找到自己的位置。

總結來說，我期望我們的社區不僅是生活便利的場所，更是充滿活力和凝聚力的家園。在未來，我們將致力於提升居住品質、優化交通設施、推動環保發展，並促進社會融合，讓這個社區成為每位居民引以為傲的家。



太普上新光大廈



集合式住宅其最終之發展，乃敦親睦鄰、和諧共享，並達到彼此互助、互援、互諒之理想。

期望內部之共同努力下，配合政府之政策，例如：防疫政策，毒品防制等等，並在重陽節、母親節等重大節日推出活動，增進鄰里間之聯繫，使住戶對本大樓事務產生共鳴。近期本大樓更積極研討如何在本大樓設置電動車充電站，配合政府綠能政策，進而達到理想中的住宅。





漫光蒙梭大廈



集合式住宅終其發展，惟自助而助人、自理而求正和、培養愛與包容之品德。

冀望內部之整合、外部之連結、鄰里之和睦，繼而配合政府各項宣導，如老年照護、毒品防制教育、自殺防治宣導…等，由此擴散而形成互助、互援之理想。

本大樓屋齡雖僅八年，但未來仍會遇到重大修繕及各式管理維護的問題，應積極邀請住戶一同參與高雄市政府推廣之公寓大廈管委會暨住戶講習，並將課程內容公告、分享予其他住戶，讓本社區朝向永續經營之路邁進。



複選行程實況 On-site Review of Final Selection Process

雄青組



雄勇組



獲獎社區團隊 Awarded Community Teams

雄青組	雄勇組
特優獎 ★ 皇苑御之苑大樓 ★ 協勝發謙翠大樓	特優獎 ★ 國王1號院大樓 ★ 遠見御苑
優等獎 ★ 美術君御大樓 ★ 森風景大樓	優等獎 ★ 圓山硯大廈 ★ 博愛滙大樓
優質獎 ★ 達麗漾CITY ★ 鳳凰頌社區	優質獎 ★ 堅山三川大樓 ★ 福懋圓方
評審鑑賞獎 ★ 耘川 ★ 保泰逸居 ★ M+大樓 ★ 心灣LRT大樓	評審鑑賞獎 ★ 太普上新光大廈 ★ 漫光蒙梭大廈



全方衛保全股份有限公司

麗池公寓大廈管理維護(股)公司

齊家公寓大廈管理維護有限公司

中央保全股份有限公司

安橋公寓大廈管理維護股份有限公司

聯安公寓大廈管理維護股份有限公司

中央公寓大廈管理維護股份有限公司

