KAOHSIUNG City
Outstanding Apartment Builings
Award Compilation

高雄市
優良公寓大廈

115年度｜評選專輯

目錄 Contents

前　言 1

雄青組特優獎 2
太普美術海大樓、和陸寓邸住宅大樓

雄青組優等獎 6
森河畔大樓、晴萃大樓

雄青組優質獎 10
寶家大謙大樓、銳揚捷仕堡大樓

雄青組評審鑑賞獎 14
太子雲極大樓、向森青大樓、
天森大樓、學院美術之星

雄勇組特優獎 18
美術帝國大樓、國家盛宴社區

雄勇組優等獎 22
文化高峰會、高雄大學城哈佛大樓

雄勇組優質獎 26
雄崗花園美術館、輕軌線上大樓

雄勇組評審鑑賞獎 30
樂活大廈

獲獎社區團隊 31

頒獎典禮 32

前言 Preface

為維持社區居住與管理品質，115年度優良公寓大廈評選歷經初選及複選，計有17棟大樓獲獎，並於9月2日、8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，藉以提升社區居住品質。

評選結果雄青組由太普美術海大樓、和陸寓邸住宅大樓獲得特優獎；森河畔大樓、晴萃大樓獲得優等獎；寶家大謙大樓、銳揚捷仕堡大樓獲得優質獎；太子雲極大樓、向森青大樓、天森大樓、學院美術之星獲得評審鑑賞獎。雄勇組由美術帝國大樓、國家盛宴社區獲得特優獎；文化高峰會、高雄大學城哈佛大樓獲得優等獎；雄崗花園美術館、輕軌線上大樓獲得優質獎；樂活大廈獲得評審鑑賞獎。

今年進入複選的社區普遍展現永續管理理念，不少社區已完成或同意增設電動車充電樁，部分社區更導入能源管理系統（EMS），透過即時監控與智慧管理有效掌握用電狀況，降低能源耗用及避免電力超載風險。同時，多數社區已將公共空間照明、梯廳及逃生指示設備更換為節能燈具，不僅達到節能減碳效益，也有效節省管理支出。

此外，許多獲獎社區積極辦理住戶交流、節慶活動及社區關懷服務，提升居民參與感與凝聚力，展現良好的社區自治精神。市府未來將持續透過諮詢輔導、教育訓練及評選機制，協助各社區精進管理品質，共同打造安全、永續且友善的居住環境。

雄青組
特優獎

太普美術海大樓



















太普美術海社區前有山海沉浸式洗禮，後有美術後花園提供精神補給，鄰近內惟藝術中心、美術館及蓮池潭，享受左營眷村美食，社區管委會積極辦理各項活動，讓居住在美術海的每一位住戶生活更加精采、豐富，也拉近每一位住戶間的聯繫，提升社區整體的幸福感氛圍。







雄青組
特優獎

和陸寓邸住宅大樓









「日式美學 和陸寓邸 獨享尊榮」
日式禪意美宅，凝聚里鄰情誼，穩健邁向優質居住第二年

位於高雄市前鎮區林森四路與文林街口的「和陸寓邸」，以其獨特的現代日式風格與高階生活圈，成為都會區內備受矚目的精緻住宅。這座與高雄日航酒店（Hotel Nikko Kaohsiung）共構的29層綠建築，不僅提供22至56坪、2至3房的多樣格局選擇，更因著酒店的入駐，為住戶帶來非凡的禮遇。

獨享尊榮禮遇：五年免費使用飯店設施：「和陸寓邸」的住戶，可免費享有五年的高雄日航酒店三溫暖、游泳池及健身房等頂級設施使用權，享有餐飲優惠等，大幅提升了居住品質與生活享受。

建築：與高雄日航酒店共構，地上29層、地下4層，共230戶
特色：現代日式風格，部分戶型雙/三面採光　管理費：一坪90元
格局：2~3房，約22~56坪　設施：一戶配一車位
公設：33~34%，含接待大廳、交誼廳、閱覽室、空中花園等
酒店回饋：五年免費使用飯店三溫暖、泳池、健身房

進入第二年營運的「和陸寓邸」，除了在硬體設施與尊榮禮遇上力求卓越，更致力於營造溫馨和諧的社區氛圍，透過舉辦如中秋節音樂會等精彩活動，增進住戶間的交流與互動。此外，成功邀請里長、里民一同參與春節聚餐晚宴，更是凝聚了鄰里間的向心力，締造了友善融洽的生活環境。



同時，社區管理委員會與物業保全同仁們，正積極而細心地為住戶處理各項事務。從與建商的點交程序、第三方檢驗的缺失複檢，到公眾權益、消防維護、大樓設備的更新與保養（如外牆檢查、地下室車道整修、病媒蚊防治等），都一一納入考量。接下來社區也將推動大樓充電樁的申請流程、更新完善社區規約及公設管理規定，並特別關懷社區長輩，展現了「和陸寓邸」對細節的重視與住戶溫暖關懷的經營理念。



雄青組
優等獎

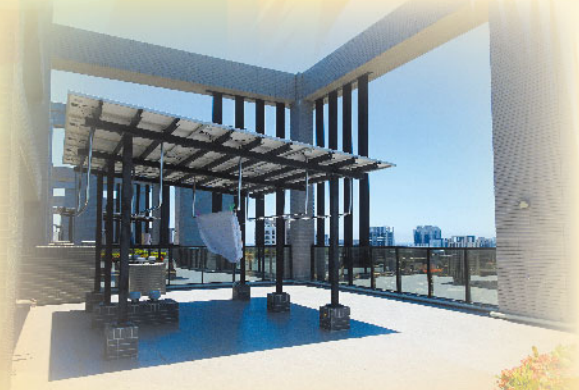
森河畔大樓





























森河畔社區環境清幽，綠意環繞，景觀水池水流潺潺，相當用心在維護。社區定期由專業廠商進行消毒，有效降低蚊蟲問題；水池每週維養，水質清澈、無青苔堆積。植栽規劃完善且定期修剪，環境整齊清爽，四季皆維持良好景觀，回到家如同置身安靜舒適的綠意空間。



鄰近大片草地，無論散步、運動或親子與寵物活動，都十分方便自在。社區設備亦由專業廠商細心維護，機電、弱電及電梯系統運作穩定。住戶彼此尊重、互動融洽，管理中心服務親切，整體氛圍溫暖自然，充分展現出兼具品質與人情味的優質社區。







雄青組
優等獎

晴萃大樓















晴萃社區位於高雄市楠梓區，自成立以來，便致力於打造一個安全、宜居又有人情味的生活環境。社區住戶以中壯年與年輕家庭為主，平時除了各自忙碌打拼，也透過各種活動慢慢培養出「見面會點頭、聊天會停下來」的好鄰居關係。管理委員會也持續鼓勵居民參與公共事務，希望讓社區不只是住的地方，更是一個有溫度的生活圈。



在社區特色方面，晴萃成立了「萃萃羽球團」和「萃萃寶寶俱樂部」。羽球團讓愛運動的住戶有地方揮汗交流，寶寶俱樂部則成為年輕爸媽分享育兒經、互相打氣的小天地。透過運動、聊天與孩子們的笑聲，不同世代的住戶也逐漸熟悉彼此。



社區的公共空間同樣相當熱鬧，除了健身房、交誼廳、影音室與閱覽室外，還增設了KTV與電動麻將桌等設施，讓住戶在下班或假日能夠放鬆一下。有的人來運動，有的人來唱歌，有的人來打牌聊天，公共空間不再只是設備，而是真正讓鄰居彼此交流的地方。

每到聖誕節，社區還會舉辦「漫步金田聖誕市集」活動，與鄰近大樓一起打造燈飾與小市集。夜晚亮起的燈光，加上熱鬧的攤位與孩子們的歡笑聲，讓整個社區多了一份節慶的溫度，也慢慢成為附近居民期待的小小傳統。



在智慧與永續發展方面，晴萃社區也沒有缺席。社區允許住戶設置電動車充電樁，方便住戶使用低碳交通；頂樓則架設光電太陽能板，讓陽光不只帶來好天氣，也能轉換成再生能源。

除此之外，社區也相當重視高齡友善環境，透過關懷與互助機制，鼓勵長者參與活動，讓不同世代在同一個社區中自在生活、彼此照應。



未來，晴萃社區將持續以智慧治理、世代共融、永續生活與居民參與為發展方向，持續活化公共空間、推動綠能與社群交流，也延續具有特色的節慶活動，讓社區不只是「住在一起」，而是一起生活、一起成長，打造一個安全、友善又充滿活力的幸福社區。









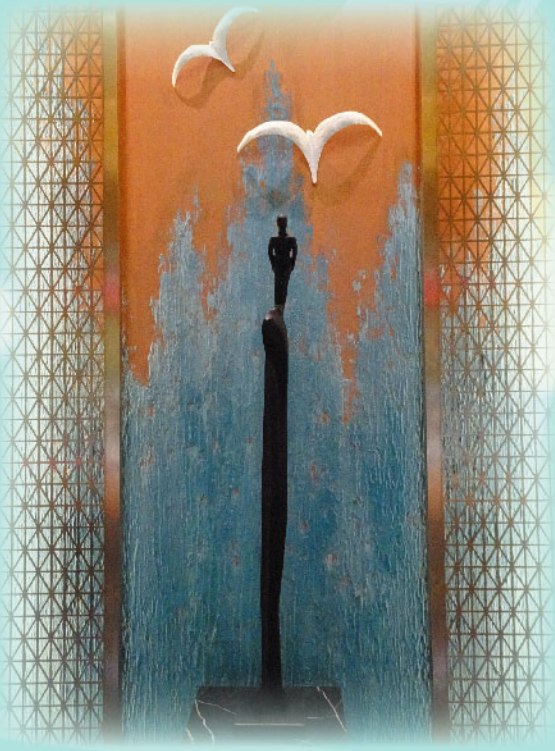

雄青組
優質獎

寶家大謙大樓









優質的居住環境，不只是硬體的維護，更是人與人之間溫暖連結的累積。

我期許我們的社區，成為每個家庭最安心的後盾，讓孩子在這裡快樂成長，長輩在這裡受到關懷，每位住戶在忙碌的生活後，回到家都能感受到真正的放鬆與歸屬。

未來，管委會將持續深化社區活動，搭建住戶交流的橋樑，讓鄰里情誼成為這棟大樓最堅實的資產。提升生活品質，是我們持續努力的目標。

管委會秉持「提升住戶生活品質」之核心理念，積極推動多元社區活動，凝聚鄰里向心力，營造溫馨友善的居住氛圍。

歷年來，管委會定期舉辦節慶聯誼、親子同樂及住戶交流活動，使社區不僅是居住的場所，更是共同生活的大家庭。在全體住戶的支持與參與下，公共空間維持整潔有序，社區文化蓬勃發展。

此次參與高雄市優良公寓大廈評選，是對全體住戶與管理團隊共同努力的肯定，也是我們持續進步的動力。我們將以此為新起點，持續打造美好家園。





雄青組
優質獎

銳揚捷仕堡大樓











銳揚捷仕堡以打造安全、永續且高品質之宜居社區為目標，透過完善管理制度與住戶共同參與，持續提升整體居住環境。社區積極推動綠化與節能措施，設置綠屋頂空間，有效降低熱島效應，並結合頂樓太陽能自發自用系統，落實節能減碳與能源永續理念。安全管理方面，建置完善門禁管制、巡邏機制及公共區域維護制度，全方位守護住戶安全。未來將持續精進智慧化與綠能發展，形塑兼具環保、安全與舒適之優質社區典範。









雄青組
評審鑑賞獎

太子雲極大樓






本社區位於高雄市仁武區，基地環境優美，正對九番埤濕地公園，鄰近高雄榮民總醫院、高鐵左營站及國道1號與10號交會處，交通與生活機能完善。社區基地約兩千三百坪，總規劃269戶，綠地逾千坪，並設有寬敞的迎賓大廳，多元的公共設施更是集中於一樓，清晰的動線提升了使用上的便利性與管理效率。

管理方面則由中央保全提供專業物業服務，結合中央監控與門禁系統，強化安全防護；並導入智生活平台，提供包裹、繳費、公設預約及公告查詢等功能，提升管理數位化與資訊透明度。

永續面向則設置有太陽光電系統，採用LED及感應式照明，並結合屋頂與圍牆綠化，落實節能減碳，打造安全、舒適且具凝聚力之優質居住環境。














雄青組
評審鑑賞獎

向森青大樓







- 本社區「向森青」位於高雄市鳳山區鳳松路376號，共167戶，由管委會與齊家物業協力運作，致力打造安全、整潔且具凝聚力之優質居住環境。
- 大樓訂有完善公設使用辦法，兼顧便利與維護。
- 委員會不定期舉辦社區活動，促進住戶間的凝聚力及居住幸福感。
- 管理上落實制度與透明化，規約完整並定期檢討、修訂。社區財務公開透明，每月資訊即時揭露，並設有多元反映管道(住戶line群、社區幫、櫃台、紙本住戶反映單)，有效回應住戶需求。
- 環境維護採定期清潔與巡檢，結合綠化養護及資源分類，維持社區良好景觀品質及環境整潔。
- 安全方面設有完善監控與消防系統，定期檢修並建立應變流程，有效降低風險。
- 綠能方面設置太陽能光電板，另有電動車專用電錶與EMS系統供充電樁使用，提升用電安全。
- 整體展現良好管理成效，將持續精進並朝向宜居、永續之標竿社區邁進。







雄青組
評審鑑賞獎

天森大樓



天森大樓至今邁入第七載，這一年，也是我們在優良公寓大廈評選『雄青組』奮鬥的最後一年。回望111年度，社區有幸榮獲優等獎，這不僅是一份肯定與鼓勵，更是全體住戶與委員會共同守護家園的重要里程碑。

今年再次踏上評選之路，對我們而言，參賽不僅是為了爭取榮譽，更是為了總結這段時間管委會與住戶們共同創造的無數回憶。每一個共同維護的角落、每一段鄰里間的點滴，都織就了這個大家庭的美好。

我們由衷希望這份溫暖能被更多人看見，讓每一位天森的家人都能自豪地發出誠摯邀請：『歡迎光臨天森大樓』。








雄青組
評審鑑賞獎

學院美術之星









- 環境永續、居住幸福，是社區全體住戶的責任和共識。
- 我們榮獲〈建築園冶獎〉、〈高雄市綠建築優良建築〉。
- 大樓前門、後門外是美麗的偌大花園，頂樓有空中花園，提供居民美好的活動空間、陶冶性情。
- 社區全地下室有EMS電動車電源管理系統和線槽規劃，兩端頂樓都安裝太陽能光電板，建造友善綠電節能減碳。
- 社區有百分之九十的公設光源採LED智慧節能燈具設備。
- 管委會成立三年，每年固定舉辦中秋音樂晚會、耶誕歡樂活動、二手市集活動，持續活力社區。
- 我們會持續努力，讓學院美術之星，幸福長存。

















雄勇組
特優獎

美術帝國大樓



















真正的帝國，是用「美」喚起感動、用「美」臣服人們，美術帝國在管委會盡心維護大樓設備安全；順利推展大樓運作，讓「美術帝國」成為一件充滿「美」的藝術品，也令居住在「美術帝國」的住戶們，享受著尊榮、便利幸福的生活。

「堅定誠信、感恩服務」為服務「美術帝國」的核心理念，管委會必將以此理念，持續前行，讓【美術帝國】成為高雄市收藏世界級美術館的窗。













雄勇組
特優獎

國家盛宴社區























本社區坐落於繁華與寧靜交會點，以巴洛克美學建構157戶高共識社群。管理委員會秉持「公正共治、專業治理」精神，透過均衡組織與民主決議落實各方訴求；並委聘高端物業提供飯店式禮賓服務，打造尊榮居住體驗。雖落成多年，我們始終秉持「永續營造、鄰里共融」精神，落實公開透明的財務管理與預算規劃。透過智慧平台實現服務無縫接軌，並妥善運用公共經費優化環境，確保設備維護率100%。在安全上，我們構築全方位防護網，確保機電消防如新。此外，藉由公益實踐、財經講座與樂活社團，構築深厚人文底蘊。榮獲優良公寓大廈評選肯定，是我們對美好家園的堅持，未來將持續推動社區活化，讓資產價值與幸福感在每一角落綻放。



















雄勇組
優等獎

文化高峰會

















一個社區如何能保有歷經17年，房價不跌、公設設施還能維持當初銷售時的賣點，進而不斷更新改進原有設施，緣自於多數住戶用心的守護與維護。文化高峰會是凝聚了多數住戶對家的期許，打造而成的幸福堡壘，社區在成立初期即有打造自有特質之遠見，考量若干年後大樓的硬體設施或許無法與新大樓比擬，故，以培養優質服務團隊成為社區事物連結的核心，讓外地就業的兒女能奉養父母安居於此，讓社區事務歷經多屆管理委員會改選也不斷層，讓住戶訪客經常詢問這裡是否還有房子要賣，文化高峰會堅持給住戶優質的居住品質，讓這個社區的特質文化得以永續，幸福綿延。

未來文化高峰會亦將持續打造幸福的家園，除了硬體的規劃汰換以外，更人性化的服務、建置更完善的社區網路以及優化節能設備將是未來努力的目標，以（永續經營）的理念，打造出更好的居家環境，讓文化高峰會成為永續典範的代名詞。













雄勇組
優等獎

高雄大學城哈佛大樓









哈佛大樓坐落楠梓藍田商圈，交通與學區優勢完備，深受青年族群青睞。大樓管理成效卓越，曾榮獲109年高雄市優良公寓大廈「雄青組特優獎」及112年「評審鑑賞獎」，專業品質備受肯定。

- 核心維護：以居家安全為首要，強化出入管理、消防及防疫應變；落實設備定期維管與登革熱防治，確保機能長期穩定。
- 大樓經營：建立公開透明的自治體系，透過文康活動凝聚鄰里情誼，提升資產與人文價值。

展望未來發展，設定了四大永續發展目標：

- 人才參與：鼓勵專業背景住戶貢獻長才。
- 自主互助：以管委會為核心，強化大樓自主解決能力。
- 經驗傳承：採取「母雞帶小雞」模式，確保管理品質永續接軌。
- 認同深耕：落實安心承諾，打造溫馨和諧的現代化優良大廈典範。

優良事蹟

- 109年度高雄市優良公寓大廈評選：雄青組特優獎。
- 109年高雄市公寓大廈標章認證。
- 112年度高雄市優良公寓大廈評選：雄青組評審鑑賞獎。
- 112年高雄市公寓大廈標章認證。









雄勇組
優質獎

雄崗花園美術館









社區未來發展與規劃

1.定期舉辦社區活動，促進鄰居間交流互動，營造如同家人般的宜居氣氛。
2.持續加強社區環境美化及公共設施維護，創造真正安全居住環境。
3.智慧綠能、環保、永續為願景，進一步強化社區提升住戶生活品質。規劃地下室網路、EMS充電樁相關設備等…
4.鼓勵住戶參與社區的共同決策。

社區的住戶及服務團隊，像真正的家人一樣，彼此關心、互相尊重，永遠都能感受到家的溫暖，這就是幸福社區的目標。









雄勇組
優質獎

輕軌線上大樓









科技引領便利，市集凝聚鄰里情

本社區積極推動數位轉型，全面導入「智慧管理系統」，住戶透過手機App可即時接收公告、查詢包裹、線上繳費及反映事項，大幅提升生活便利與行政管理效率，並有效節省人力投遞與紙本印製成本，實踐節能減碳與永續治理，打造透明高效的現代社區管理模式。



除了智慧建設，我們更重視鄰里互動與人文溫度。近年舉辦「創意市集」邀請社區職人、在地小農及住戶參與，讓前院轉化為溫馨交流場域，在活動中，重建都會區難得的鄰里情誼。

透過科技化的嚴謹管理與多元化的社區活動，我們成功營造安全、便捷且具人文溫度的現代家園。這份榮耀屬於全體住戶，我們將持續精進，邁向智慧永續、幸福宜居的優質社區。













雄勇組
評審鑑賞獎

樂活大廈



未來發展方向

本社區秉持「共融、永續、精緻管理」之核心價值，致力於建立安全、舒適、健康、溫馨的示範社區。未來將透過以下四大核心面向，持續推動社區軟硬體之升級：

一、 制度精進與永續管理

- 法規同步與規約優化：因應政府法令變更（如公寓大廈管理條例修正）及居住趨勢，適時召開區分所有權人會議，進行大樓規約及管理辦法之滾動式修訂，確保社區治理與法律規範接軌。
- 設備汰舊換新與資產維護：針對公設（如文康、休閒、健身設施）已建立並逐一完成分期更新計畫，定期巡查確認是否有需再更新之公設，以維持公共空間之服務品質與吸引力。

二、 智慧安全與災害防護

- 系統持續升級：持續檢討並精進公共照明、機電、消防及防火控制系統，強化社區全天候安全防護機制。
- 落實安全檢核：嚴格執行年度公共空間安全檢查及消防設備申報，停車位未來計畫擬定舉辦社區防救災演練，強化住戶對突發事故之緊急應變能力。

三、 全齡友善與溫馨社區

- 高齡友善支持體系：鑑於社區人口結構變化，將建立住戶長者動態關懷統計，並積極與鄰近警政單位、社會局及長照資源鏈結，打造區域性「高齡關懷防護網」。
- 人性化空間營造：持續優化社區公共動線與無障礙設施，營造具人文氣息與鄰里溫情的居住氛圍，提升整體居住價值與滿意度。

四、 綠色節能與生態社區

- 低碳節能推動：落實社區綠化維護與樹木修剪計畫，並持續推動節能照明換裝（如LED感應燈具）及公共電費節省方案。
- 循環經濟資源利用：精進雨水截流回收系統，將水資源運用於綠化澆灌，落實水資源永續利用與環境保護之目標。

結語

樂活大廈在管理委員會與全體住戶的共同努力下，將不斷追求卓越。我們不僅致力於硬體設施的現代化，更專注於社區意識的凝聚，目標成為在地指標性的「安全、舒適、文教、健康」全方位模範社區。

















獲獎社區團隊 Awarded Community Teams

雄青組	雄勇組
特優獎 ★ 太普美術海大樓 ★ 和陸寓邸住宅大樓	**特優獎** ★ 美術帝國大樓 ★ 國家盛宴社區
優等獎 ★ 森河畔大樓 ★ 晴萃大樓	**優等獎** ★ 文化高峰會 ★ 高雄大學城哈佛大樓
優質獎 ★ 寶家大謙大樓 ★ 銳揚捷仕堡大樓	**優質獎** ★ 雄崗花園美術館 ★ 輕軌線上大樓
評審鑑賞獎 ★ 太子雲極大樓 ★ 向森青大樓 ★ 天森大樓 ★ 學院美術之星	**評審鑑賞獎** ★ 樂活大廈



中央公寓大廈管理維護股份有限公司
全方位國際公寓大廈管理維護股份有限公司
麗池公寓大廈管理維護股份有限公司
亞東保全股份有限公司
中央保全股份有限公司
齊家公寓大廈管理維護股份有限公司
聯安保全股份有限公司
大洋公寓大廈管理維護股份有限公司
全方衛保全股份有限公司
先鋒保全股份有限公司

頒獎典禮 Awards Ceremony


太普美術海大樓


和陸寓邸住宅大樓


森河畔大樓


晴萃大樓


寶家大謙大樓


銳揚捷仕堡大樓


太子雲極大樓


向森青大樓


天森大樓


學院美術之星


美術帝國大樓


國家盛宴社區


文化高峰會


高雄大學城哈佛大樓


雄崗花園美術館


輕軌線上大樓


樂活大廈









