

# 市長的話

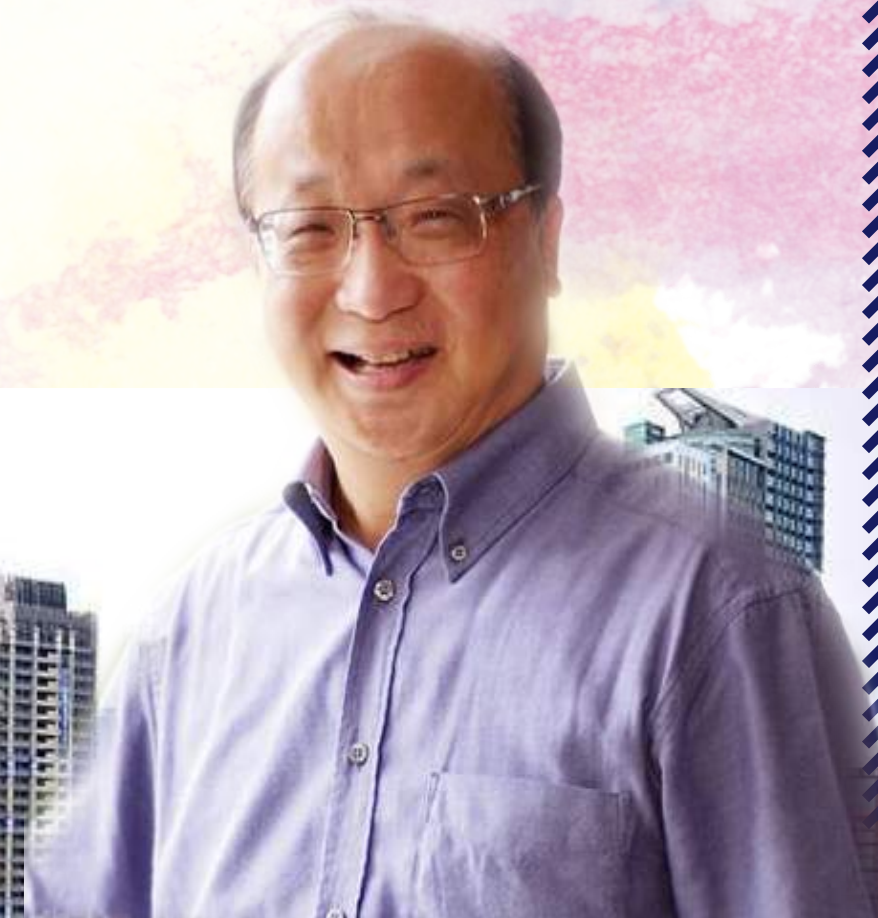
**臺**中市是個宜居城市，不管氣候環境、生活機能及文化水準絕對優於全國其他各地，所以越來越多的人，選擇來大臺中定居或就業。目前本市核備的公寓大廈已超過 6000 棟以上，社區的管理對於整體都市環境品質的影響，越來越重要。

**今**年本市舉辦「優良公寓評選活動」參與社區非常踴躍，可見管委會為提昇社區生活品質、維持安全的居住環境、營造和諧氣氛，在經營管理上很用心，譬如公共設施維護、推動環境整潔綠美化、資源回收及節能減碳等，甚至自行舉辦社區各類活動或社區志工提供各項服務，嘉惠社區、鄰里住戶，這些都是非常值得大家學習及分享的。

**本**次臺中市「優良公寓大廈評選」，依社區大小組別不同共有 6 大類，分別評選優良社區外，另外依社區特色頒發 8 種主題特色獎，所以今年頒發獎項特別多，希望藉由評選表揚「用心維護管理」的社區，進而能影響週邊社區共同參與，對本市的都市環境、治安、文化、生活提昇有所助益，把臺中打造成更美好、幸福的城市。

臺中市政府

市長 胡志強







## 臺中市都市發展現況

### Taichung City current development



### 新時代的都會新景觀

人文薈萃的臺中市，蘊含濃厚溫情的臺灣人文氣息，在追求卓越的文化建設下逐漸展露自我意識，呈現獨樹一格的鮮明態勢。臺中市的積極建設打破了傳統的意識型態，利用豐厚的文化資本為這座創意城市打造了一片壯麗的人文奇景，高度發展的建築聚落，在創造、新生城市活力的狀態下，經歷一場全面性的都市轉型，與科技、商業、藝文共同譜出新時代的都會景觀，將臺中市塑造成為一個多元、富有活力的國際新城。



### 城市行銷 開發獨具特色的城市創意產業

胡市長認為，地方文化是臺中市特有的資產，跳脫「島內競爭」的思維格局，向外積極尋求、爭取城市發展的資源，同時串連文化形象與經濟發展兩股勢力所打造的都會品牌，就是最成功的「城市行銷」，不僅形塑臺中市既有的在地文化與傳統價值，也進一步開發獨具特色的城市創意產業，吸引國際觀光人潮，創造商機與就業機會，即為目前全球最為熱門、最符合綠能經濟效應的「無煙囪產業」。

### 低碳．無憂．幸福智慧城

遵循胡市長「低碳、無憂、幸福智慧城」的政策目標，胡市長帶領著優秀的市府團隊，一直以『世界的大臺中』接軌國際，積極建設智慧城。臺中市在連續 2 年入圍全球智慧頂尖城市後，更在 2013 年度榮獲智慧城市論壇（ICF）國際組織肯定，一舉拿下年度首獎。

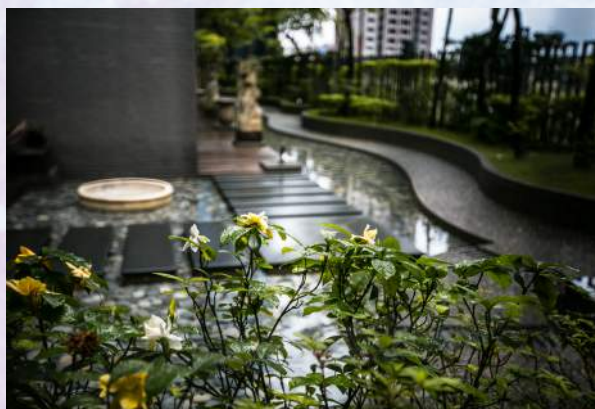
### 定位優質文化智慧城 打造新一代國際新都

臺中市未來發展總目標則定位為優質文化智慧城，依都市基本的居住、工作、遊憩、交通等機能，配合臺中市之發展特性及方向，建構六大中心之發展方向，即以優質人文生活中心、中部區域行政中心、多元服務都會中心、創新科技研發中心、綠色景觀生態中心、便捷交通轉運中心等，以作為未來建設藍圖的基本方針，並期盼能積極結合政府、企業、媒體、學術、社區的力量，共同打造臺中市成為國際新都。





# 目錄 /



## 幸福領航

評選六大類組前三名之得獎社區

人文藝術濃厚－大塊美術 -12  
空中花園－博邑社區 -14  
歐式新古典建築風華－天璽 II -16  
都市景觀風貌－新業君子 -18  
安靜、安全、安心－惠宇市政觀邸 -20  
幸福洋溢－大毅履幸福 -22  
環境整潔綠美化－全友天池 -24  
音樂之都－賽茵斯林園 -26  
夏綠地－理性感性 -28  
都會綠建築－英棋尊邸 -30  
熱情活力－藍海帝國 -32  
快樂生活－樂活城市 -34  
永續家園－惠宇園道臻觀 -36  
敦親睦鄰－惠宇皇家尊爵 -38  
低碳社區－中央公園 -40  
風華再現－大安貿易大樓 -42  
古色古香－大唐世家 -44  
都會樞紐－熊貓國寶 -46  
眾志成城－三采藝術尊邸 -48



## 藝境大同

具和樂里鄰等之  
主題特色獎得獎社區

節能減碳－勇建光翼 -52  
市政尖兵－水鋼琴 -54  
和樂里鄰－上第社區 -56  
環保模範－瑞聯天地 E 區 -58



## 綠獻幸福

具環境綠美化之  
主題特色獎得獎社區

文藝之城－人文領域 -62  
四季如春、天韻之聲－四季天韻 -64  
綠色景觀生態中心－  
麗景天地摘星樓 -66  
人文薈萃－太舜傳家 -68  
世外桃源－裕國天泉 -70  
休閒渡假村－龍邦皇家別墅 -72  
金省能社區－市政交響曲 -74



## 樂活優境

具外觀維護等之  
主題特色獎得獎社區

幸福啟航－國泰雅苑 -78  
環境清幽－大塊文章 -80  
都會心浪漫－浪漫紐約 -82  
臺中好宅－以民為主 -84  
人文新境－勇建新傳 -86  
新古典建築－順天帝環 -88

## 專家建議及活動介紹

社區專家建議 -92  
打造優質社區祕笈 -104  
公寓大廈管理組織申請報備流程 -106  
公寓大廈組織報備的優勢 -108  
優良公寓大廈評選活動說明 -110  
臺中市公寓大廈相關補助辦法  
及其他申請資訊 -114  
實地評選精彩回顧 -116  
頒獎典禮精彩回顧 -120



# See 寓見幸福

## Apartment Happiness



幸福領航  
評選六大類組前三名之得獎社區



- 01 人文藝術濃厚－大塊美術
- 02 空中花園－博邑社區
- 03 歐式新古典建築風華－天璽II
- 04 都市景觀風貌－新業君子
- 05 安靜、安全、安心－惠宇市政觀邸
- 06 幸福洋溢－大毅履幸福
- 07 環境整潔綠美化－全友天池
- 08 音樂之都－賽茵斯林園
- 09 夏綠地－理性感性
- 10 都會綠建築－英棋尊邸
- 11 熱情活力－藍海帝國
- 12 快樂生活－樂活城市
- 13 永續家園－惠宇園道臻觀
- 14 敦親睦鄰－惠宇皇家尊爵
- 15 低碳社區－中央公園
- 16 風華再現－大安貿易大樓
- 17 古色古香－大唐世家
- 18 都會樞紐－熊貓國寶
- 19 眾志成城－三采藝術尊邸





## 社區特色

「大塊美術」可謂精雕細琢的建築作品，曾獲得國家建築金獎 2005 年設計規劃類傑作，擷取義大利建築詩人卡羅·史卡帕樸實的建築語彙，表達詩般的境界與敘述，讓這棟細膩建築，充滿藝術氛圍。入口退縮十二米的藝術廣場，表現「大塊美術」的開放豁達氣度，大理石基座的磅礴大氣、淺色山形磚的深刻線條及對稱處理的暖調外觀，是無法一眼看穿的尊榮，取法卡羅·史卡帕在古典與現代間悠遊的建築理念，將立面內刻溝縫中的細膩技巧，表露無遺。

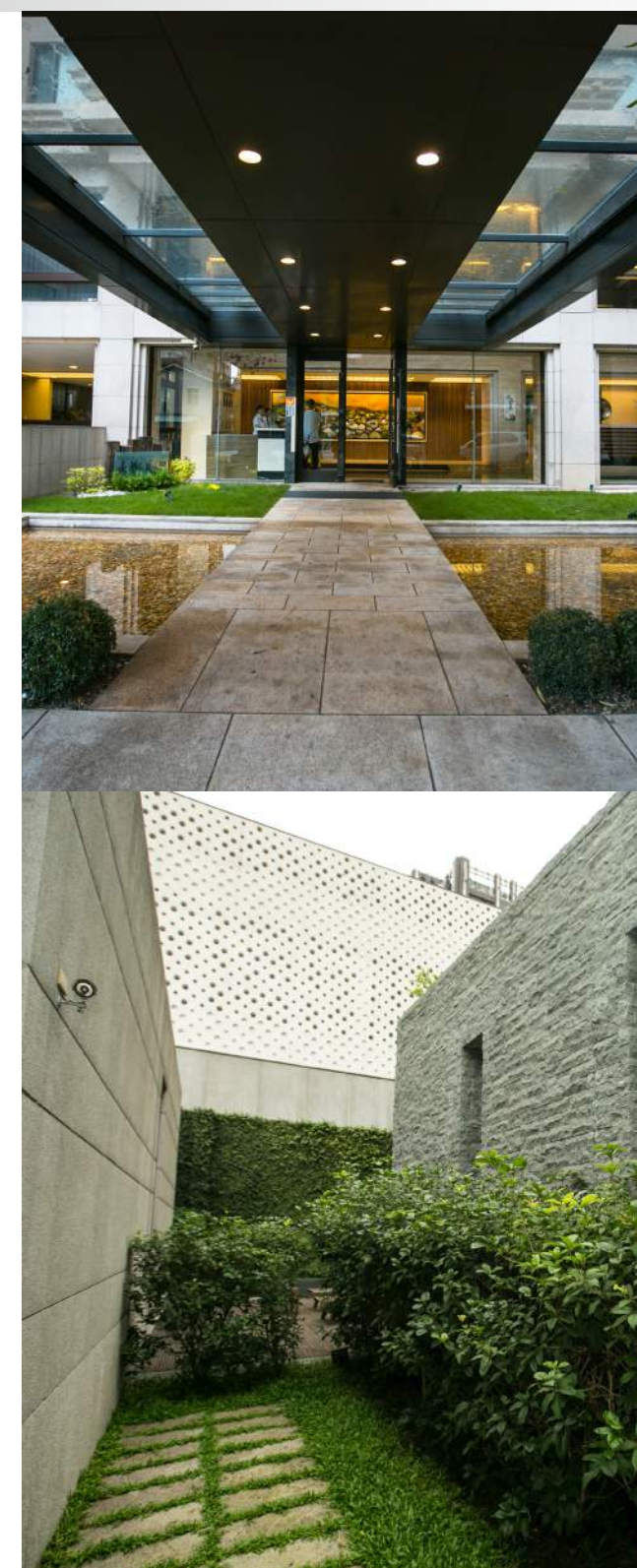
## 評審觀點

「大塊美術」社區，環境優雅，人文藝術氣息濃厚，在歷屆管理委員會努力經營下，管理委員會組織運作順遂，凝聚社區住戶向心力，積極參與社區各項活動，對於環境綠美化及節能減碳相當用心，以及社區總體營造、鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，小型住宅社區組綜合獎項第一名及組織經營特色獎等殊榮。



## 01 人文藝術濃厚——大塊美術社區

「大塊美術」於民國 96 年 6 月建立，位在臺中市西區美村路與五權西路口，基地 680 坪，樓高 12 層 41 戶，緊鄰國立美術館，人文藝術濃厚，周邊商家林立，北有 SOGO 百貨，西有五權西路交流道，生活機能完善便利。

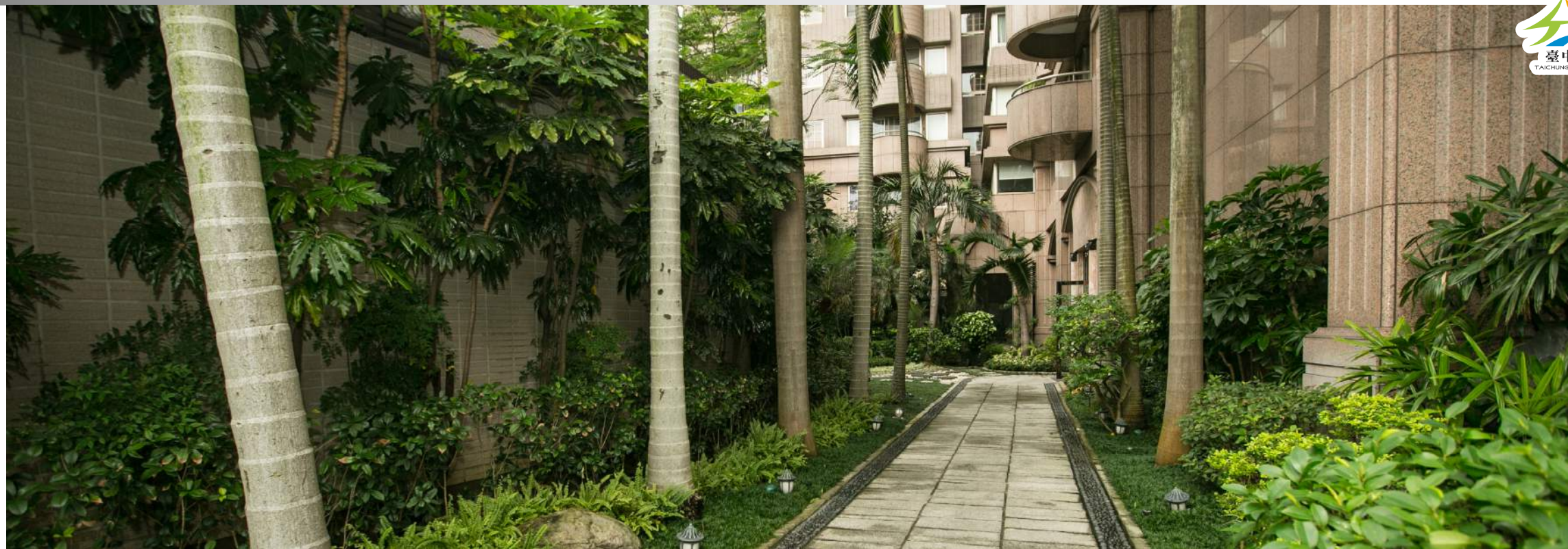




# 02

## 空中花園——博邑社區

「博邑社區」於民國 84 年建立，位在臺中市北區博館路，與國立自然科學博物館、植物園為鄰，四周環境優雅，可覽園區景觀，臨近西屯路沿線店家林立，可滿足日常需求，生活機能完善便利，由健行路連接中港路、大雅路 2 條為臺中市主要幹道，交通便利。



## 社區特色

「博邑社區」曾獲得 102 年度低碳社區標章作業計畫 - 金級獎。全區綠美化佔公設比達 50% 以上，住戶天天可享受芬多精的洗禮，社區頂樓打造綠美化空中花園，有效降低頂樓溫度，全區生活環境，極為優雅美觀，值得參訪觀摩的優質社區。



## 評審觀點

「博邑社區」，在歷屆管理委員會努力經營下，致力推動社區綠美化，社區公園化目標邁進，成效顯著，且已達綠建築各項指標；如全區綠化、公共設備維護完善、日常節能、二氧化碳減量、廚餘回收、廢棄物減量等項，為低碳社區金級獎標章認定之社區，以及社區總體營造、鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，小型住宅社區組綜合獎項第二名及環境整潔綠美化特色獎等殊榮。





## 03

### 歐式新古典建築 風華—天璽 II

「天璽 II」於民國 94 年 12 月建立，位在臺中市西屯區市政北二路，基地 694 坪，樓高 14 層 38 戶，相鄰惠民路與惠來路段林蔭大道，居住環境幽美。周邊地理環境如新光三越、大遠百、老虎城、秋紅谷廣場，鄰近公車總站 - 設朝馬路段，南來北往國道及免費接駁高鐵站專車，交通相當便利。

### 社區特色

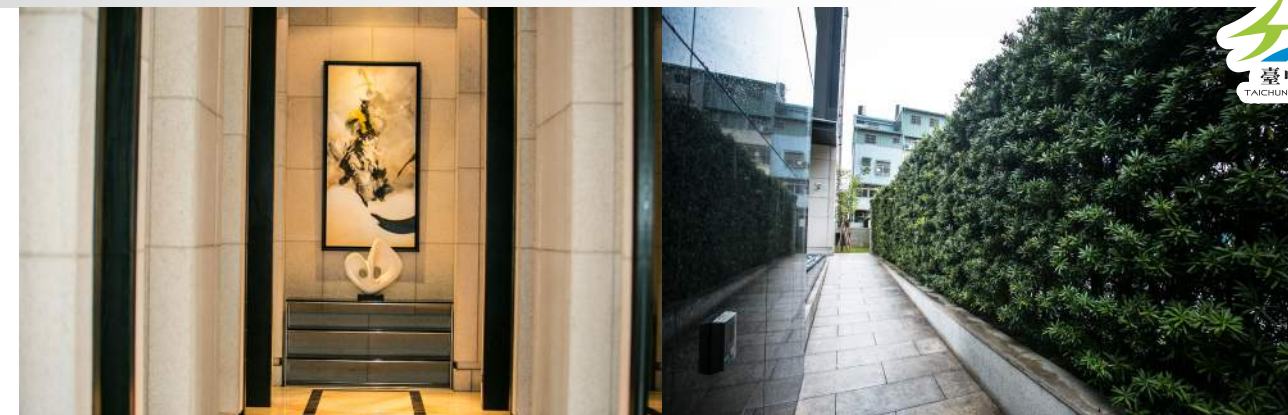
「天璽 II」社區採古典新古典建築外觀，巴洛克風格，正臨大都會國家歌劇院（興建中），整體呈現出尊貴的皇家氣質，又不失現代美感。社區一樓設有交誼廳、游泳池、蒸氣室、健身房、複合式球場、兒童遊戲區，二樓閱覽室、視聽室、歐美式頂樓烤肉區、空中花園等公設，擁有媲美五星級飯店之舒適居住環境。

### 評審觀點

「天璽 II」社區，為優質務實的社區，各項公共設施使用率極高，在歷屆管理委員會努力經營下，管理委員會組織運作良好，制訂公共事務標準作業流程及查核管控機制，管理制度完善，對於公共設施維護、環境綠美化及節能減碳相當成效。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，小型住宅社區組綜合獎項第三名及安全管理特色獎、環境整潔美化特色獎等殊榮。







## 04

### 都市景觀風貌——新業君子

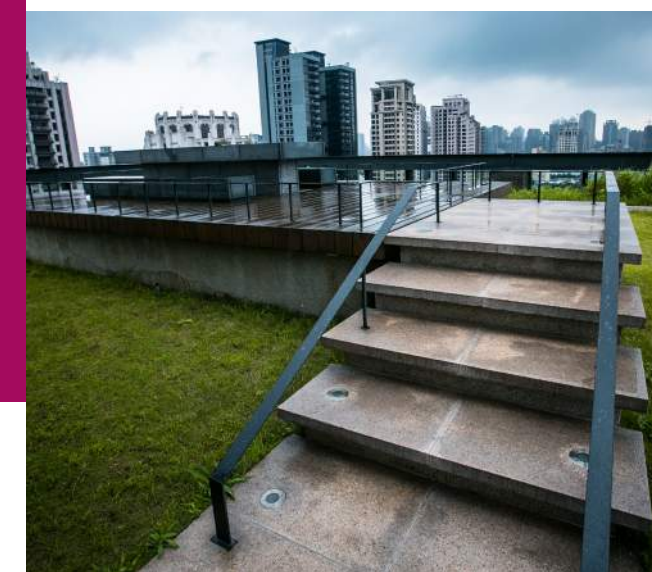
「新業君子」於民國 99 年建立，位在臺中市南屯區大墩六街，基地面積 489 坪，樓高 14 層 50 戶，鄰近禮惠公園、文心森林公園與兒童公園，社區周邊商家林立，生活機能極具便利性，有文心路上的小吃、餐飲店與文心黃昏市場，兼具傳統與現代的風雅氣度之住宅社區。

### 社區特色

「新業君子」為無實體圍牆社區，與公園綠地合為一體，如：1200 餘坪的基地，產生高綠覆、低建蔽的效果。大門寬門廳盡顯氣派大肚，列柱長廊連貫各公設，產生深邃幽遠景深。一樓採開放式設計，頂樓採光盒造型設計，於低密度別墅區，有如燈塔聳立，相當耀眼。

### 評審觀點

「新業君子」社區，為開放空間社區，以公園為鄰，環境優雅，在歷屆管理委員會用心經營，整體表現良好，如：管理委員會組織運作、環境綠美化維護、節能減碳、無障礙空間及社區總體營造、社區公園認養等優點。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，小型住宅社區組綜合獎項第三名及外觀維護特色獎、環境整潔綠美化特色獎等殊榮。







05

## 安靜、安全、安心—— 惠宇市政觀邸

「惠宇市政觀邸」於民國 95 年 11 月建立，位在臺中市西屯區市政北三路，基地 500 坪，樓高 23 層 33 戶，周邊商家林立，臨近臺中歌劇院、新光三越百貨，生活機能完善，對外交通便利。

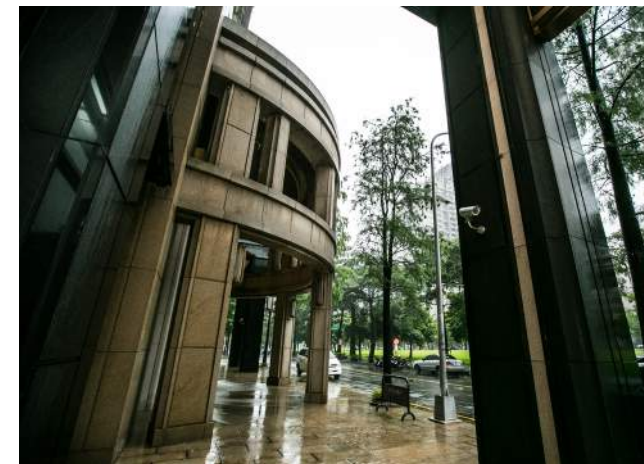
## 社區特色

「惠宇市政觀邸」公共設施完整，公園綠地多，行道樹也多，面對百米綠園大道，俯瞰大都會歌劇院。外觀氣派，門廳挑高設計，中庭取意於阿曼休閒意境，以 21 世紀的思維打造的優質社區，具有安靜、安全、安心的三安特色，是寧靜住宅社區。



## 評審觀點

「惠宇市政觀邸」社區，在歷屆管理委員會努力經營下，將安全、環保與設備維護列為社區最重要的工作，並結合地方特色，創造社區文化及公益活動，如：管理委員會公共事務管理完善，凝聚社區住戶向心力，積極參與社區鄰里各項活動，對於環境綠美化工作成效佳。



「惠宇市政觀邸」社區，榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，小型住宅社區組綜合獎項第三名及安全管理特色獎、和樂里鄰特色獎等殊榮。





# 06

## 幸福洋溢——大毅履幸福

「大毅履幸福」於民國 97 年建立，位在臺中市北屯區崇德六路，鄰昌平商圈，旁有松竹國小、崇德國中、臺灣銀行、北屯區公所等，鬧中取靜。社區公設完善，有健身房、圖書室、頂樓有菜園可供個人種有機蔬菜。

## 社區特色

「大毅履幸福」以立體三合院為理念，形塑高綠覆之風動綠活環境。頂樓設置太陽能光電板供應公共設施部分用電，各戶陽臺統一植栽武竹綠化，頂樓規劃生機菜園由住戶登記認養不需費用，綠化成效良好。目前社區的志工隊約有 30 幾位，致力履行環保使命，協助社區垃圾分類及掃街活動，使周遭環境變得更整齊，鄰里關係更緊密和諧。



## 評審觀點

「大毅履幸福」透過社區活動溝通、互動，培養住戶濃厚情感，成為一個幸福的大家庭。在歷屆管理委員會努力經營下，管理組織健全運作完善，凝聚社區住戶向心力，積極參與社區各項活動，落實社區環保志工資源回收再利用及節能減碳相當用心，以及社區總體營造、鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，中型住宅社區組綜合獎項第一名及和樂里鄰、外觀維護、志工參與、市政尖兵、環境整潔綠美化特色獎等殊榮。





07

## 環境整潔綠美化 ——全友天池

「全友天池」於民國 90 年 10 月建立，位在臺中市南屯區文心路、大墩十一街，基地 834 坪，樓高 27 層 162 戶，鄰近 SOGO 百貨、晶華酒店、家樂福。沿線有多線公車行經，未來也鄰近捷運綠線（興建中），交通便利、生活機能完善便利。



## 社區特色

「全友天池」社區以鮮黃的幾何框架圖騰，流動水幕流泉，營造居民親水空間。迎賓佛羅倫斯大廳氣勢，浪漫與隨性，憑窗眺望石徑水景，意境非凡。中庭韋瓦第四季花園，有大樹身影、鳥語芳蹤的桃花源。頂樓空中俱樂部：引用曼哈頓 LE PARKER MERIDIEN 國際旅館、香港 PENINSULA 及澳洲 RITZ CARLTON BAY 所規劃，由游泳池、溫水療池、蒸氣室、健身房、撞球室組合而成的俱樂部。

## 評審觀點

「全友天池」社區，富而好禮，積極投入社區公益慈善事業，在管理委員會努力經營下，組織運作順遂，公共設施維護完善，注重環境綠美化與資源回收，以及社區總體營造、鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，中型住宅社區組綜合獎項第二名及環境整潔綠美化特色獎等殊榮。







# 08

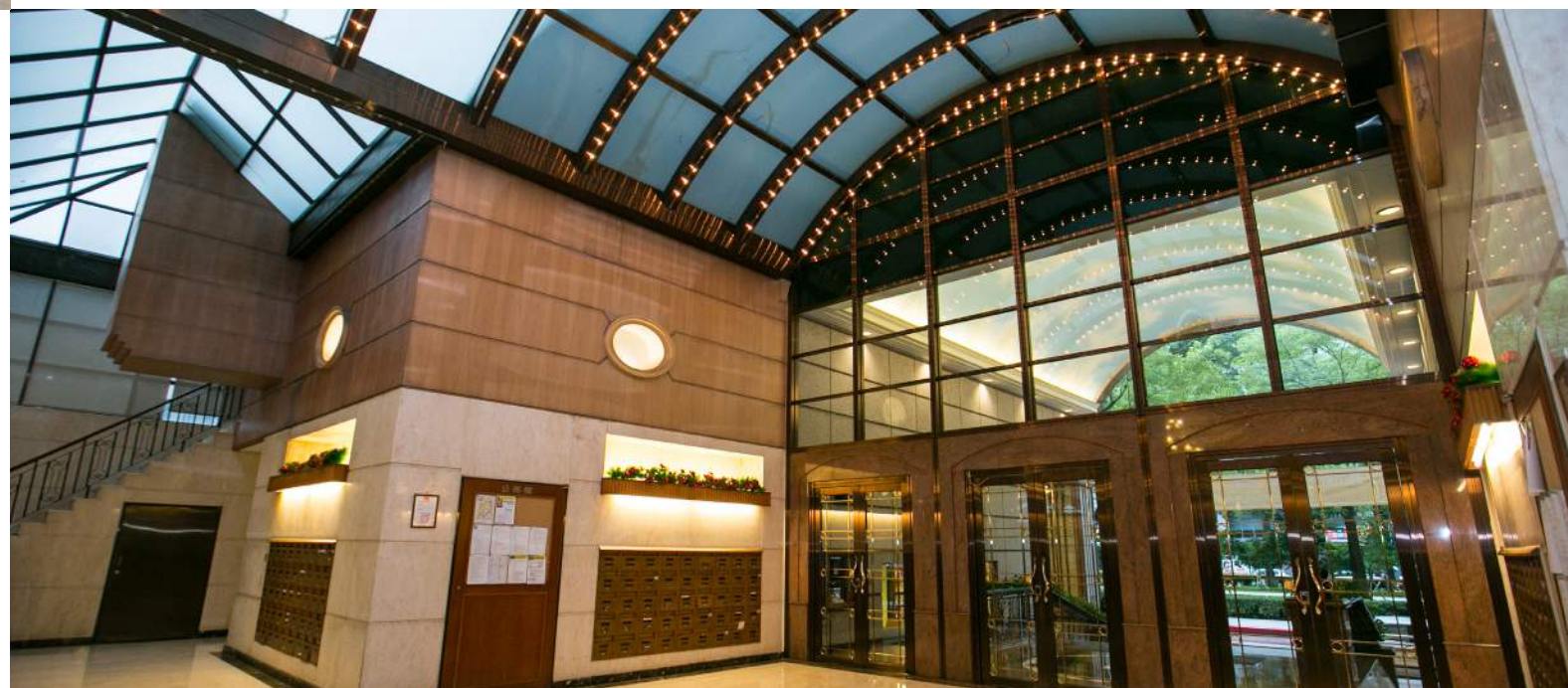
## 音樂之都——賽茵斯林園

「賽茵斯林園」於民國 87 年 11 月建立，位在臺中市西區館前路，基地 750 坪，樓高 29 層 172 戶，中臺灣的地標，它的名字兼具科學與藝文氣息，取名為「賽茵斯林園大廈」，人文薈萃，充滿藝術氣息，緊鄰科博館與植物園，為健康和諧的優質社區。



## 社區特色

「賽茵斯林園」社區擁有優秀的人文素質，且成立聞名國際的賽茵斯合唱團，成員皆來自社區住戶，不定時巡迴全世界各地做公益演出，將歡樂與愛心散播到世界各個角落。社區每年也會舉辦元宵節燈會猜謎，端午節包粽子，中秋節晚會，聖誕節等活動，促進住戶情感交流，創造一個理想和諧的樂活社區。



## 評審觀點

「賽茵斯林園」社區，環境優美，充滿文藝氣息，社區住戶積極參與社區各項文藝、節慶活動，對於環境綠美化及節能減碳有具體成效，以及持續進行社區總體營造、鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，中型住宅社區組綜合獎項第三名及外觀維護特色獎等殊榮。



## 09 夏綠地—理性感性

「理性感性」於民國 89 年 11 月建立，位在臺中市西屯區市政北五路、惠來路口，基地 1059 坪，樓高 25 層 171 戶，鄰近新光三越、大遠百、臺中新市政中心、臺中大都會歌劇院與國際會議展覽中心，生活機能相當便利。



### 社區特色

「理性感性」社區採半開放式規劃，前有一大片綠油油綠園道，臺中市長為她起了個很美的名字—「夏綠地」。門廳前方設置藝術品強化入口意象，與綠園道綠地形成穿透結合的開放空間。

2 樓有游泳池、視聽室、健身房、韻律教室、蒸氣室、室內籃球場等公共設施，頂樓設有空中花園，訴求綠建築的環保概念設計，強調「會呼吸」的建築。

### 評審觀點

「理性感性」社區，以「綠化」、「環保」為永續經營的目標。在管理委員會努力經營下，管理委員會組織運作順遂，公共事務管理、外觀維護良好，並落實環境綠美化與節能減碳，積極辦理社區總體營造活動。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，中型住宅社區組綜合獎項第三名及外觀維護、環境整潔綠美化特色獎等殊榮。







## 10 都會綠建築——英棋尊邸

「英棋尊邸」於民國 86 年月建立，位在臺中市南屯區河南路四段，新市政中心旁，樓高 14 層 130 戶，周邊環境如：南屯區公所、黎明辦公區，更有許多大型商場（IKEA、家樂福、精明商圈等）、公共設施（戶外圓形劇場、惠來公園、南屯公園等），是融合了都會與悠閒感的居住環境。



## 社區特色

「英棋尊邸」採芝加哥學派現代古典主義，呈現出活潑但不花俏的歐式美感。只有樸實的外觀，沒有奢華的硬體設備，但卻有濃厚的人文氣質，無論是在營造社區藝廊展覽、舉辦社區活動、建築物的綠美化、低碳社區的發展及與鄰近社區團體發展協會的互動等，均有可觀之處。

## 評審觀點

「英棋尊邸」社區，環境優雅寧靜，文藝氣息濃厚，在歷屆管理委員會努力經營下，管理委員會組織運作完善，各項管理辦法齊全，公共設施設備檢修維護良好，社區文教活動頻繁，致力節能減碳，更成立環保志工媽媽隊，積極推動社區環境綠化工作，並藉此建構住戶交流平台，以提升公共事務參與。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，中型住宅社區組綜合獎項第三名及環境整潔綠美化特色獎等殊榮。





# 11

## 熱情活力— 藍海帝國

「藍海帝國」於民國 96 年建立，位在臺中市西屯區國安一路，基地 1600 坪，樓高 15 層 352 戶，緊臨高鐵、中山高中港交流道、國道三號龍井交流道、國際機場等交通便利。鄰近中科 TECH MALL、愛買、東海商圈、臺糖量販店、都會公園，生活機能完善便利。

## 社區特色

「藍海帝國」有藝術人文氣息，採飯店式管理，社區擁有各項公設施如：健身房、會館、棋藝室、撞球室、會客廳、會議室等。尤其是大廳溫馨的氣氛，為社區住戶寒暄交流場所，社區更是不定期安排許多節慶、文康活動，也提供許多課程讓社區居民參與，營造溫馨熱情有活力的優質社區。

## 評審觀點

「藍海帝國」社區，以「健康、美麗、環保、科技」經營的主軸，管理委員會組織運作順遂，建置社區住戶溝通平臺，凝聚住戶向心，經常舉辦社區各式活動，對於環境綠美化、節能減碳及社區總體營造等相當用心。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，大型住宅社區綜合獎項第一名及組織經營特色獎等殊榮。





12

## 快樂生活—— 樂活城市

「樂活城市」於民國 98 年建立，位在臺中市臺灣大道與至善路口，基地 1100 坪，樓高 10 層 233 戶，臨新光三越、大遠百、大都會歌劇院及新市政中心，學區有上安國小、至善國中、西苑完全中學、僑光科技大學、及逢甲大學等，是具備全方位學區的社區。且近中港交流道與環中路，交通非常便利，「樂活城市」集結了所有便捷生活機能於一身，成為擁有最優地段、最佳標的之社區。

## 社區特色

「樂活城市」的公共設施規劃，強調商務度假功能，退縮廣場門廳讓空間降低壓迫感，凸顯樂活的舒適減壓度，室內游泳池、健身房、瑜珈教室、男女蒸氣室、撞球娛樂室、多功能視聽室、圖書閱讀室、商務會議室等五星級飯店的休閒設施，讓住戶能在都會生活裡放鬆自我，享受樂活環境。

## 評審觀點

「樂活城市」在社區管委會用心的經營下，成為安靜、安全、乾淨、低碳的美麗社區，管理委員會組織運作良好，設有無障礙空間、屋頂空中花園，對於環境綠美化及節能減碳相當用心，並積極參與社區總體營造活動。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，大型住宅社區組綜合獎項第二名殊榮。



# 13

## 永續家園—— 惠宇園道臻觀

「惠宇園道臻觀」於民國 97 年 8 月建立，位在臺中市北區太原路二段，基地 1200 坪，樓高 15 層 220 戶，面對太原綠園道及賴厝國小，享有豐厚的綠美感，在學士路及漢口路商圈之間，鄰近有區公所、二分局、大、中型量販店、大學、百貨公司、教學醫院等生活機能完善便利。



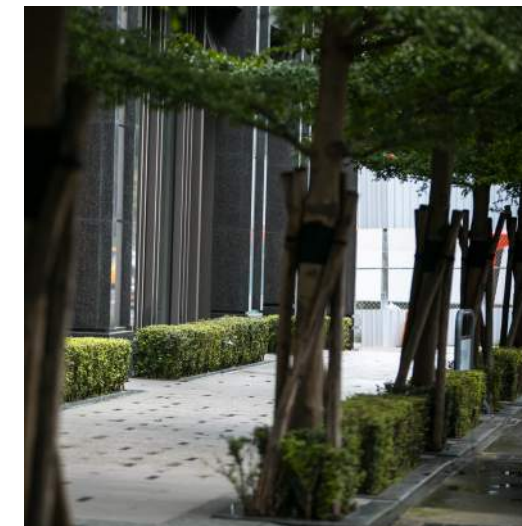
### 社區特色

「惠宇園道臻觀」本於舒適（放鬆愉悅的心靈滿意）、功能（生活效率的整體提高）、格調（卓越品味的細膩感動）、恆久（歷久彌新的經典價值）的理念所興建完成。1 樓規劃飯店式大門廳，公共設施，含靜態的會客區、成人及兒童閱讀區、才藝教室、影音中心等，及動態的 SPA、三溫暖、戲水池、瑜珈韻律室等公共空間，完善軟硬體設施，使住戶間互動空間更加寬廣，活動也更多元化。



### 評審觀點

「惠宇園道臻觀」社區，在管理委員會努力經營下，已達到智慧、環保、節能、安全、舒適的優質社區。社區管理運作良好，各項規章齊備，公共設施維護完善，公共照明更換節能設備，中庭植栽多樣性，對於節能減碳及環境綠美化相當用心，社區總體營造良好，定期舉辦慈善義賣活動。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，大型住宅社區綜合獎項第三名及組織經營特色獎等殊榮。







# 14

## 敦親睦鄰—— 惠宇皇家尊爵

「惠宇皇家尊爵」於民國88年建立，位在臺中市北屯區興安路上，基地430.76坪，樓高9層211戶，右鄰文昌國小、東光市場，左鄰北屯國小、北屯市場，後面是一德公園、兒童公園，是一個生活機能便利，幸福宜居的社區。

## 社區特色

「惠宇皇家尊爵」社區是一個安全、乾淨、和諧的家園，外觀整齊、美觀，中庭綠意盎然，15年乃保有年輕的風貌。社區經常舉辦多元活動，藉以凝聚社區住戶向心力，提升社區的文化與人文素養，並促進住戶感情的交流，培養鄰居之間互助的精神。

## 評審觀點

「惠宇皇家尊爵」社區管理委員會運作嚴謹，文件保存完整，歷屆委員落實經驗傳承，有效地執行社區各項公共事務。管委會採專才專任制度，設置值班委員機制，有效提昇管理維護及服務品質，定期舉辦各項活動，並組織媽媽園藝綠化志工，積極經營社區總體營造，鄰里互動良好。榮獲臺中市102年度優良公寓大廈評選，大型住宅社區組綜合獎項第三名及志工參與特色獎等殊榮。





## 評審觀點

「中央公園」社區，公共設備設施維護完善，並設置消防中繼站，定期辦理消防及建築物公共安全檢查，對於環境綠美化及節能減碳相當用心。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，建築設備組綜合獎項第三名及環境整潔綠美化特色獎等殊榮。



## 社區特色

「中央公園」社區面向東海大學及緊鄰中科金磚特區，夜晚時分車水馬龍的景觀更是美不勝收。社區周圍種植綠化植栽，未來持續努力朝向社區節能減碳的理念，資源有效利用、建築污染防治、室內環境品質等目標，並打造低碳社區環境，且榮獲臺中市環保局頒發 102 年度「低碳社區標章認證」。

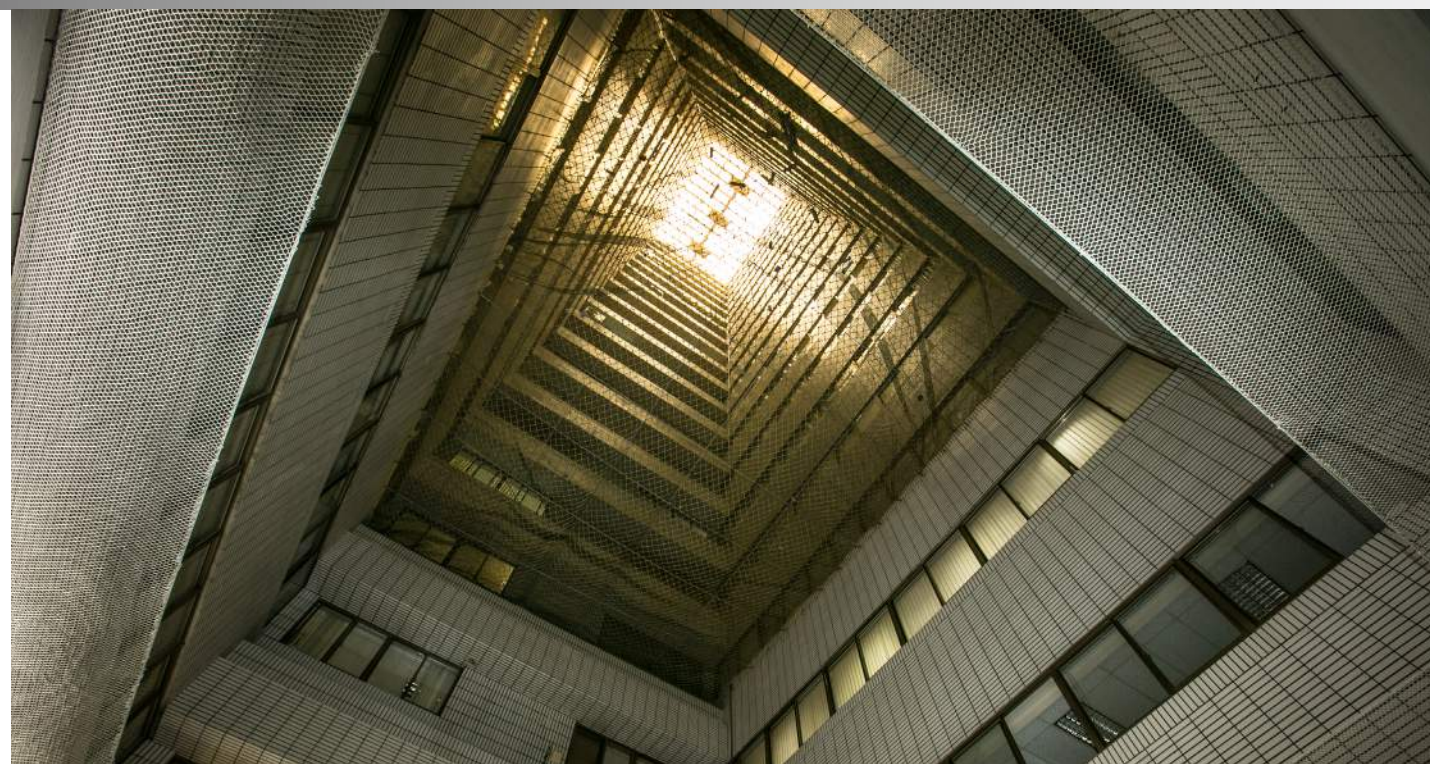




# 16

## 風華再現—— 大安貿易大樓

「大安貿易大樓」於民國 79 年建立，位在臺中市北屯區忠明路，樓高 20 層 82 戶，近科博館、國軍醫院辦公大樓、大雅路，交通便利，生活機能完善便利。



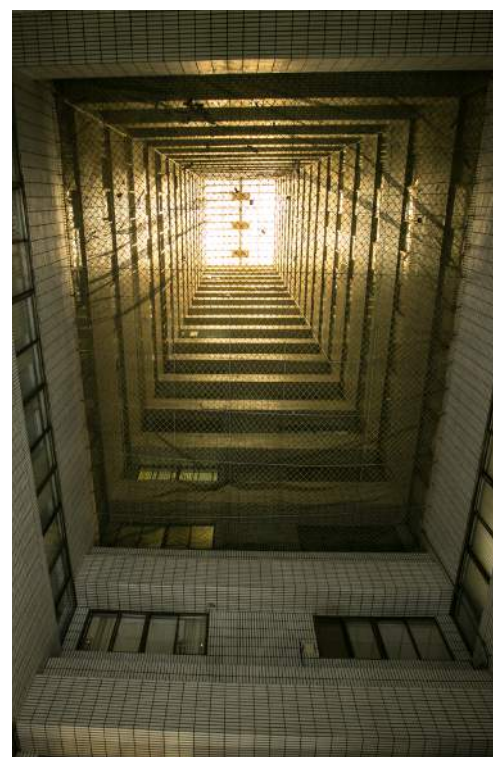
## 評審觀點

「大安貿易大樓」，社區雖老舊 但是管理委員會組織運作正常，落實年度修繕計畫，公共設備維護完善，用心推動低碳社區，並積極推動籌集物資贊助偏鄉孩童活動。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，商務型大樓組綜合獎項第三名殊榮。



## 社區特色

「大安貿易大樓」使用迄今已有 25 年，大樓內有多家國內知名股票上市公司，未來朝向 E 化及低碳大樓作整體規劃，以增進大樓管理維護品質，營造安全舒適的工作環境。

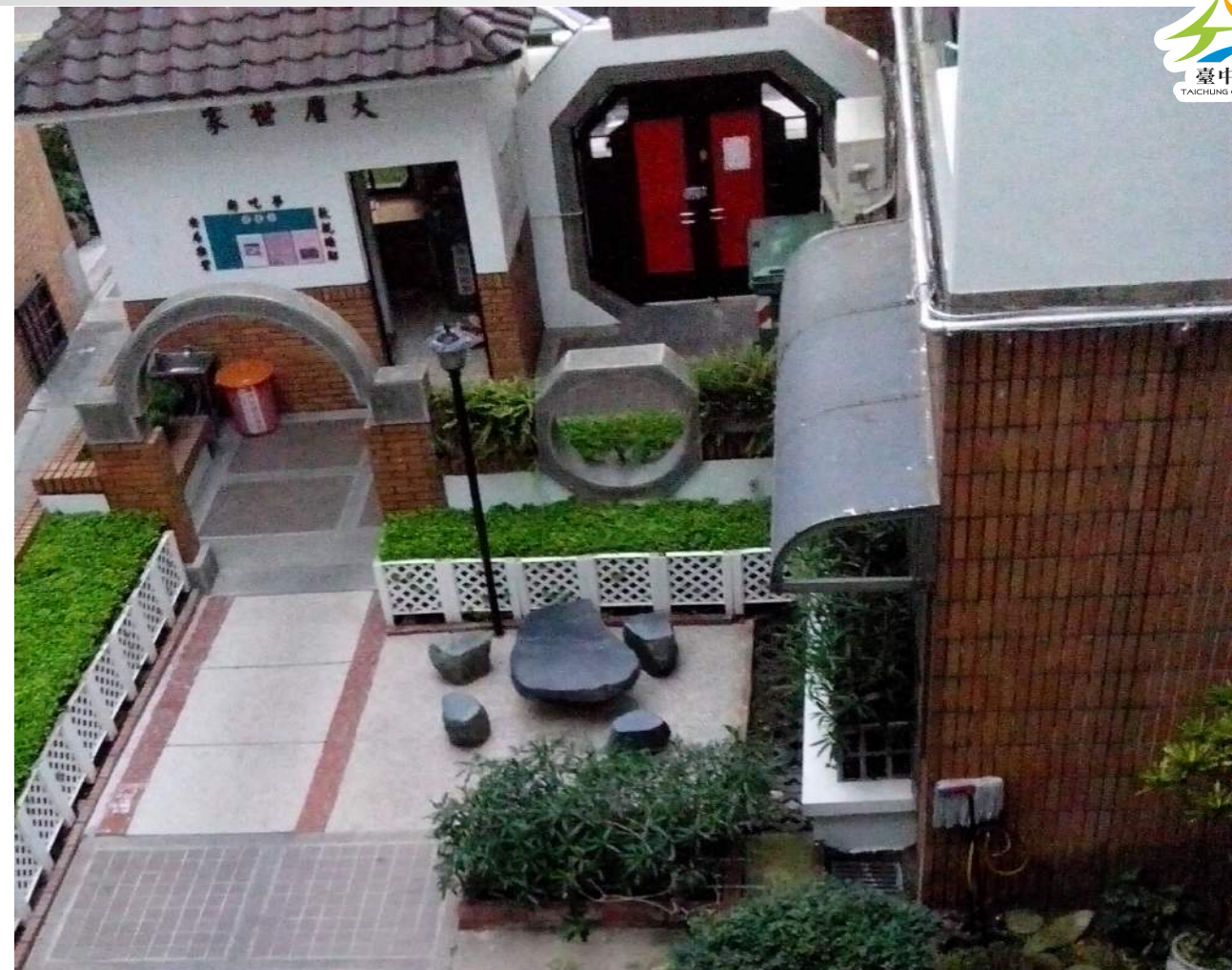




# 17

## 古色古香—大唐世家

「大唐世家」於民國 76 年建立，位在臺中市北屯區旅順路一段，樓高 5 層 40 戶，近市集商圈、SOGO、大墩生活圈、東興公園、大業國中明星學區，交通便利，生活機能完善便利。



### 社區特色

「大唐世家」以聯合成整體之袖珍型社區，人文薈萃，風華獨具，外觀歲月風雨摧殘，但社區人文日新又新，維持原有的社區風華，努力打造「低碳改造社區」，時時宣導環保節能觀念，以達到節能減碳的目標。

### 評審觀點

「大唐世家」在管理委員會努力經營下，極力推行「5S 運動—營造永續優質環境衛生」活動，整體表現良好，如公共事務設備安全管理維護，凝聚社區住戶向心力，積極參與社區各項公益活動，推動節能減碳，以及社區總體營造、鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，風華再現組綜合獎項第二名及安全管理特色獎殊榮。



# 18

## 都會樞紐—熊貓國寶

「熊貓國寶」於民國 83 年 7 月建立，位在臺中市南屯區大墩十一街，基地 850 坪，樓高 14 層 265 戶，近家樂福、大墩公益商圈、黃昏市場。臨文心森林公園、萬壽公園、大新大業學區，交通便利，生活機能完善。



### 社區特色

「熊貓國寶」中庭花園充滿巴洛克風格，綠意盎然，典雅的建築設計、明亮的空間美學、寬敞的停車位、潔淨的地下停車場，交誼廳、兒童遊戲區，供大家使用。嚴謹的保全措施，私密性與服務兼具，讓住戶安心、貼心與歡心。

### 評審觀點

「熊貓國寶」在歷屆管理委員會努力經營下，公共事務運作順遂，定時舉辦重要慶祝活動，凝聚社區住戶向心力，並致力環境綠美化及節能減碳，以及社區總體營造、鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，風華再現組綜合獎項第二名及環境整潔綠美化特色獎等殊榮。







## 社區特色

「三采藝術尊邸」在全體住戶的努力下，仍然保有昔日風采與堅固，社區更集結眾人力量，共同維護社區的生活品質與健康，期許將其風華傳承綿延。期望未來在大家的努力下，巍巍矗立的「三采藝術尊邸」社區，能成為進化北路的地標，萬世流芳。

# 19

## 眾志成城—— 三采藝術尊邸

「三采藝術尊邸」於民國 85 年建立，位在臺中市北區進化北路上，樓高 22 層 204 戶，結合永興商圈及中醫商圈，南北暢通的交通網絡，奠定了社區的便利地理位置。



## 評審觀點

「三采藝術尊邸」管理委員會組織運作良好，財務透明嚴謹，對於大樓外觀維護、環境綠美化及節能減碳相當成效，以及社區總體營造良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，風華再現組綜合獎項第三名及外觀維護、環境整潔綠美化特色獎等殊榮。







# See 寓見幸福

## Apartment Happiness



### 藝境大同

具和樂里鄰等之主題特色獎得獎社區

- 20 節能減碳 – 勇建光翼
- 21 市政尖兵 – 水鋼琴
- 22 和樂里鄰 – 上第社區
- 23 環保模範 – 瑞聯天地 E 區





## 20 節能減碳—勇建光翼



「勇建光翼」於民國 96 年建立，位在臺中市西屯區上石路，基地 600 坪，樓高 15 層 148 戶，近青海路與西屯路間，鄰近逢甲商圈，臨中港路交流道、彰快速道路，交通便利，生活機能完善。

### 社區特色

「勇建光翼」社區為推動「綠建築環保」，配合植栽造景，綠化園區完全不用除蟲藥劑，透過生態平衡循環，締造優質綠能生活空間。公共設施完善，規劃健身房、會議室、視聽室與休憩區等項。



### 評審觀點

「勇建光翼」社區，在歷屆管理委員會努力經營下，在環保節能及環境綠美化上，不遺餘力。凝聚社區住戶向心力，積極參與鄰里各項活動，社區總體營造及鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，組織經營特色獎殊榮。





## 社區特色

「水鋼琴」為河岸景觀社區，視野遼闊，採城堡式建築造型。公共設施設計均具環保節能，1樓規劃22項休閒公設會館，含游池、SPA等，擁有一個高品味、高品質的生活環境。

## 評審觀點

「水鋼琴」社區，管理委員會對管理及服務投入最大的心力，致力於環境整潔、節能減碳及公共設施修繕維護，並引入智慧雲端E化管理-電子公佈欄，使管理委員會組織運作順遂。榮獲臺中市102年度優良公寓大廈評選，市政尖兵特色獎殊榮。



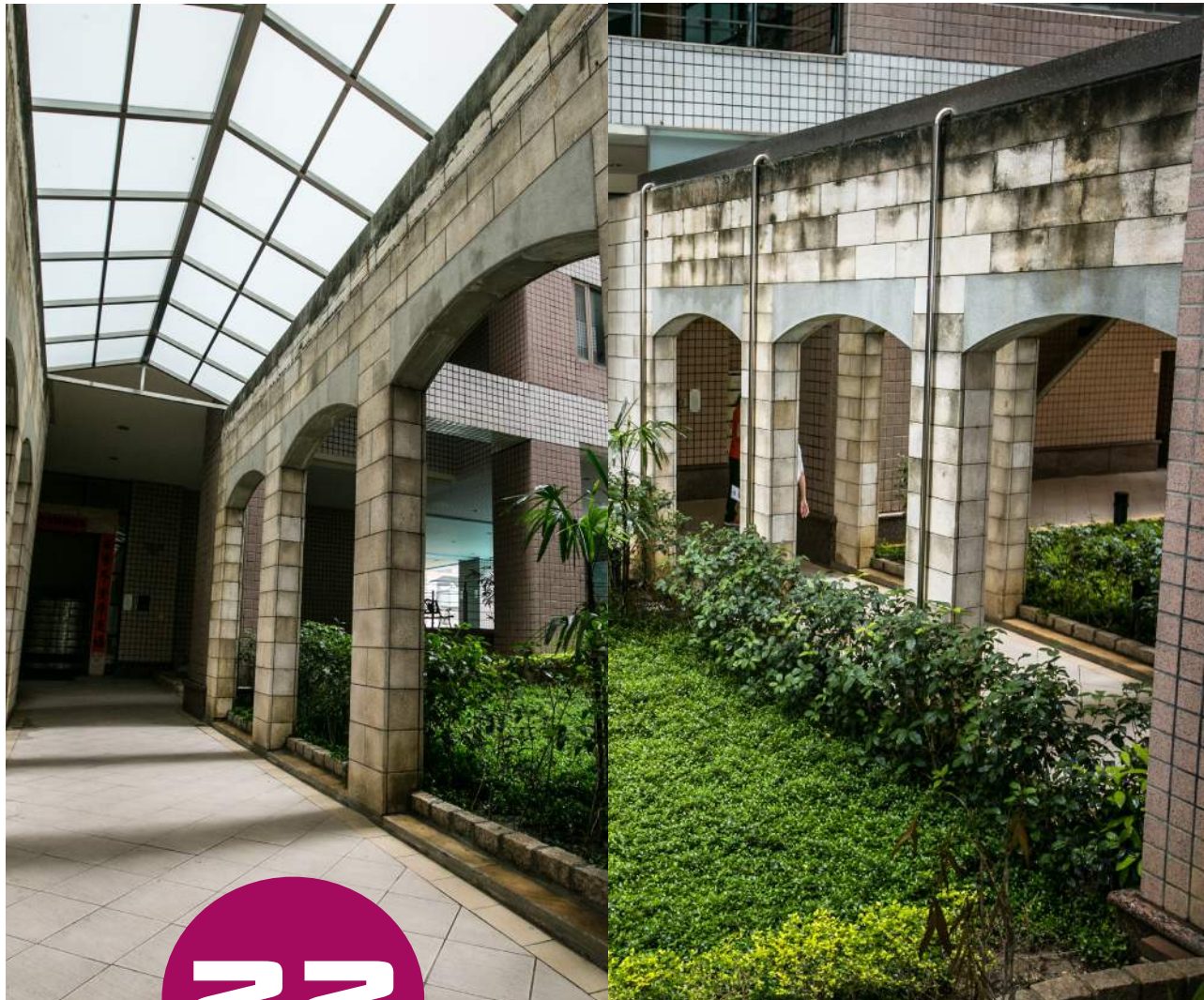
21

## 市政尖兵——水鋼琴

「水鋼琴」於民國95年9月建立，位在臺中市東區旱溪東路一段，基地780坪，樓高15層147戶，臨樂成公園、樂業黃昏市場，生活機能完善便利。



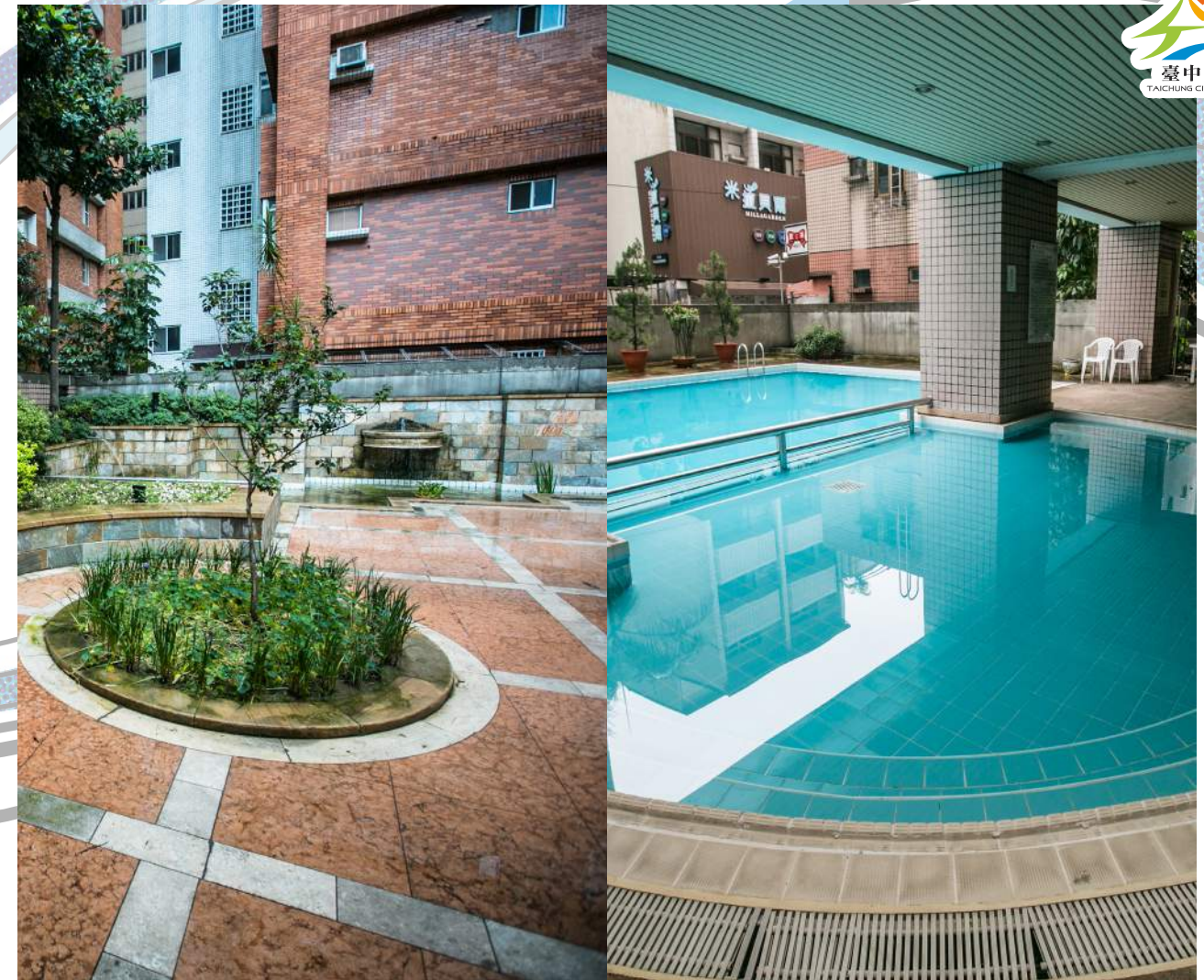




22

## 和樂里鄰—上第社區

「上第社區」於民國 83 年建立，位在臺中市南屯區大墩十街，樓高 21 層 229 戶，緊鄰 27000 坪文心森林公園，G10A 捷運站，IKEA，大新國小，公益路商圈，大墩家樂福，黃昏市場，林新醫院，生活機能完善便利。



## 社區特色

「上第社區」由享譽國際台灣名建築師李祖原設計，各項公共設施十分完備：游泳池，健身房，韻律室，桌球室，撞球室，K T V，圖書室，男、女三溫暖，兒童遊戲區，高爾夫球揮桿練習室，文化教室等，提供住戶情感交流園地，創造一個理想和諧的樂活社區。

## 評審觀點

「上第社區」，社區裡充滿和樂融融的溫馨氛圍，住戶積極參與社區各項活動，不時辦理旅遊、文藝活動，對於環境綠美化及社區總體營造、鄰里互動相當用心。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，和樂里鄰特色獎殊榮。



# 23

## 環保模範——瑞聯天地 E 區



「瑞聯天地 E 區」於民國 83 年建立，位在臺中市西區，樓高 15 層 377 戶，在大肚山台地東側，二條高速公路間，北近中科園區，南鄰東海大學及榮民總醫院，東有福園大飯店、裕元花園酒店及紐約 101 商圈、都會公園，生活機能相當便利。



## 社區特色

「瑞聯天地 E 區」致力於資源回收工作，曾獲得臺中市資源回收優良社區評鑑，95 年臺中市政府文化局主辦指導，獲得「環保模範指定社區」、「社區專屬環保志工」、「資源回收成效最佳」等獎項，住戶積極參與社區營造，共同維護家園。

## 評審觀點

「瑞聯天地 E 區」社區，在歷屆委員的努力下，各項制度已趨完備，居民樂群，積極投入資源回收志工，並利用社區公共空間提供老人文康、社會慈善活動，社區總體營造及鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，和樂里鄰及志工參與特色獎等殊榮。







# See 寓見幸福

## Apartment Happiness



### 綠 獻 幸 福

具環境綠美化之主題特色獎得獎社區

- 24 文藝之城－人文領域
- 25 四季如春、天韻之聲－四季天韻
- 26 綠色景觀生態中心－  
麗景天地摘星樓
- 27 人文薈萃－太舜傳家
- 28 世外桃源－裕國天泉
- 29 休閒渡假村－龍邦皇家別墅
- 30 金省能社區－市政交響曲







★ 24 ★

## 文藝之城—— 人文領域

「人文領域」於民國 88 年 11 月建立，位在臺中市市政北一路，基地面積 338 坪，樓高 14 層 26 戶，在中港路與市政路之間，鄰近老虎城、新光三越等百貨公司，生活機能相當便利。

## 社區特色

「人文領域」社區緊臨臺中市地標—大都會歌劇院，文藝氣息濃厚。老社區、新思維，逐步改善公共空間等設施，設置空中花園、屋頂菜園，增進社區住戶情感。



## 評審觀點

「人文領域」社區，在公共事務管理及設施設備維護上，均有良好制度，對於環境綠美化與節能減碳相當用心。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，環境整潔綠美化特色獎殊榮。





★ 25 ★

## 四季如春、天韻之聲—— 四季天韻

「四季天韻」於民國 98 年建立，位在臺中市西屯區市政北一路，基地 820 坪，樓高 35 層 88 戶，近中彰快速道路、國道一號、四號道路，緊鄰大都會歌劇院，生活機能完善，對外交通便利。



### 社區特色

「四季如春、天韻之聲」是四季天韻社區的 Slogan，擁有大面積的綠色景觀，猶如一座小公園，一年四季綠意盎然。在綠美化優質的環境下，搭配蟲鳴鳥叫聲，彷彿天籟之音，營造靜謐環境，讓人置身世外桃源。

### 評審觀點

「四季天韻」社區，管理委員會組織運作良好，整體安全管理、外牆維護良好，不定期舉辦社區藝文活動，對於環境綠美化相當心。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，環境整潔綠美化特色獎殊榮。



★ 26 ★

## 綠色景觀生態中心—— 麗景天地摘星樓

「麗景天地摘星樓」於民國 86 年 6 月建立，位在臺中市西屯區福林路，樓高 16 層 62 戶，近中港路、福林路，榮民總醫院、東海大學、臺中工業區。緊鄰國安國小及福科國中，附近有都會公園，居家環境便利，生活機能齊備。



### 社區特色

「麗景天地摘星樓」致力維持社區的天然美景、創造生態保育、綠建築環保的環境。社區設有雨撲滿，將雨水回收澆灌中庭植栽，公共區域 80% 以上使用節能設備，另規劃具體減碳目標及經費執行內容，榮獲臺中市政府 101 年度「低碳社區認證活動」績效優良社區獎項。

### 評審觀點

「麗景天地摘星樓」社區，在歷屆管理委員會努力經營下，組織運作順遂，公共設備、大樓外觀維護良好，對於環境綠美化、節能減碳及社區總體營造等相當用心。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，環境整潔綠美化特色獎等殊榮。





★ 27 ★

## 人文薈萃—— 太舜傳家

「太舜傳家」於民國 83 年建立，位在臺中市西屯區華美西街二段，樓高 23 層 136 戶，近逢甲商圈、天津商圈，生活機能超便利。

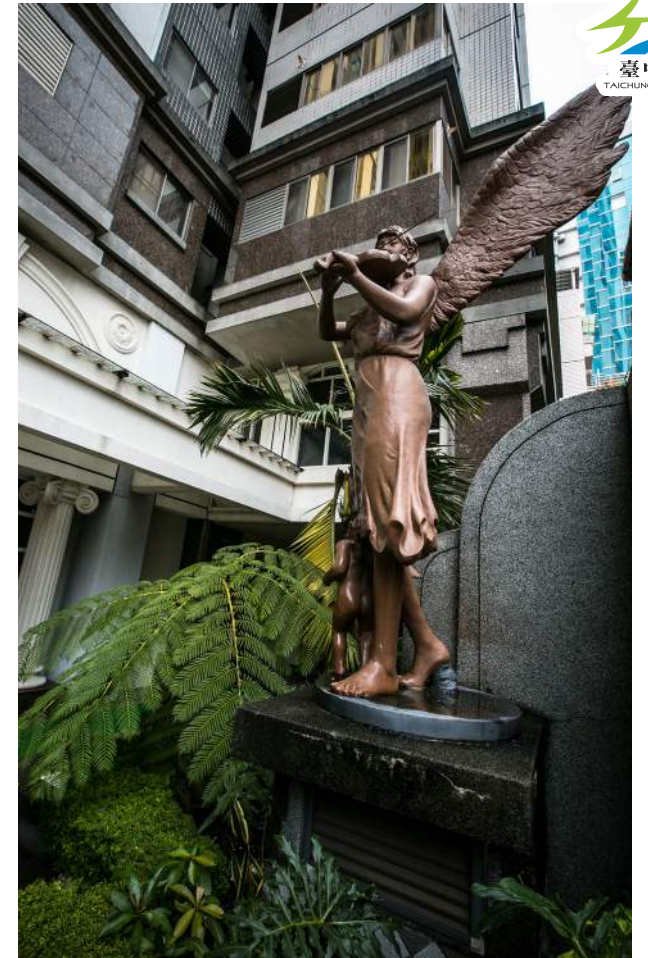


## 社區特色

「太舜傳家」位在華美西街河畔，鄰近新市政特區，公園綠地多，公共設施完善，對於社區各項活動，都能積極參與與支持，住戶間相互動良好，為一優質溫馨的社區。

## 評審觀點

「太舜傳家」社區在歷屆管理委員會用心經營，整體表現良好，如管理委員會公共事務管理、設備設施維護完善，積極參與社區鄰里各項活動，環境整潔綠美化工作成效佳。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，環境整潔綠美化特色獎殊榮。







## 社區特色

「裕國天泉」社區中有一口國家認證的溫泉井，是屬碳酸氫鈉泉，又稱重曹泉或美人湯，是社區獨有的特色。社區規劃兩大主題公園及一座溫泉水療會館，期望透過社區生活營造，創造優質的居住環境。與知名的「泰安觀止」溫泉會館技術合作，打造中部地區第一座溫泉社區。

★ 28 ★

## 世外桃源——裕國天泉

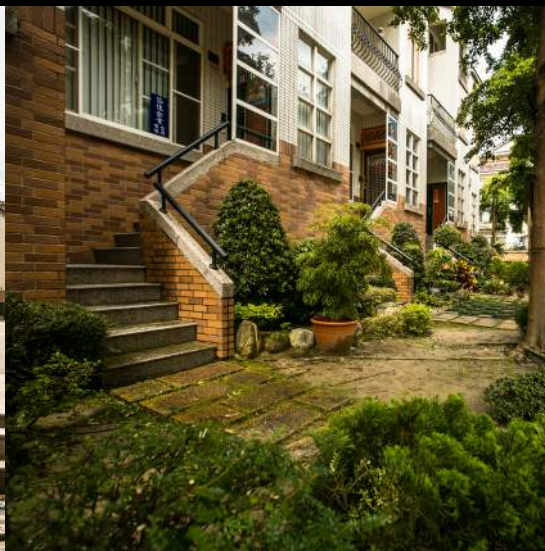
「裕國天泉」於民國 96 年建立，位在臺中市龍井區龍社八街，基地 6000 坪 161 戶，倚大肚山，面向整個大臺中港區，左擁山海美景及綿延數公里的海線夜景，距離東海大學商圈及大臺中都會中心，僅有數分鐘的路程，為進入臺中市區重要入口。



## 評審觀點

「裕國天泉」，近千坪綠地公園，管理委員會致力於環境綠美化、公共設備維護工作，以及社區營造活動等相當用心。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，環境整潔綠美化特色獎殊榮。





# ★ 29 ★

## 休閒渡假村—— 龍邦皇家別墅

「龍邦皇家別墅」於民國88年9月建立，位在臺中市北屯區、潭子區交界處，基地8300坪258戶，社區四周生活機能完備，充分滿足住戶動態、靜態生活之需求。未來，隨四號生活圈高架道路及臺中市捷運工程的完工，交通更趨便利。

## 評審觀點

「龍邦皇家別墅」，社區綠地遼闊，樹蔭盎然，鳥語花香，在管理委員會努力經營下，公共事務推展良好，並致力於環境綠美化、公共設備維護工作相當用心。榮獲臺中市102年度優良公寓大廈評選，環境整潔綠美化特色獎殊榮。

## 社區特色

「龍邦皇家別墅」社區內即是萬坪的綠地公園，尤如置身於渡假村中；有游泳池、電影院、健身房、閱讀室、千坪花園，環境極為優雅。社區E化管理，有效提昇社區服務品質。

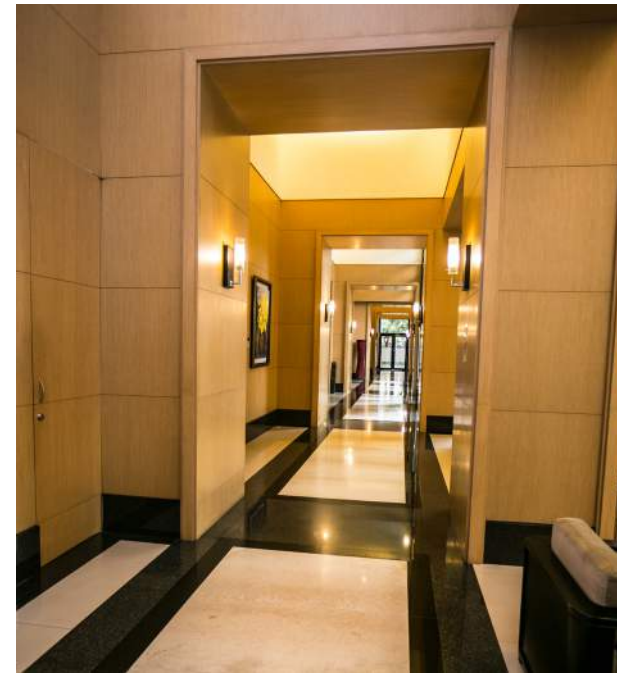
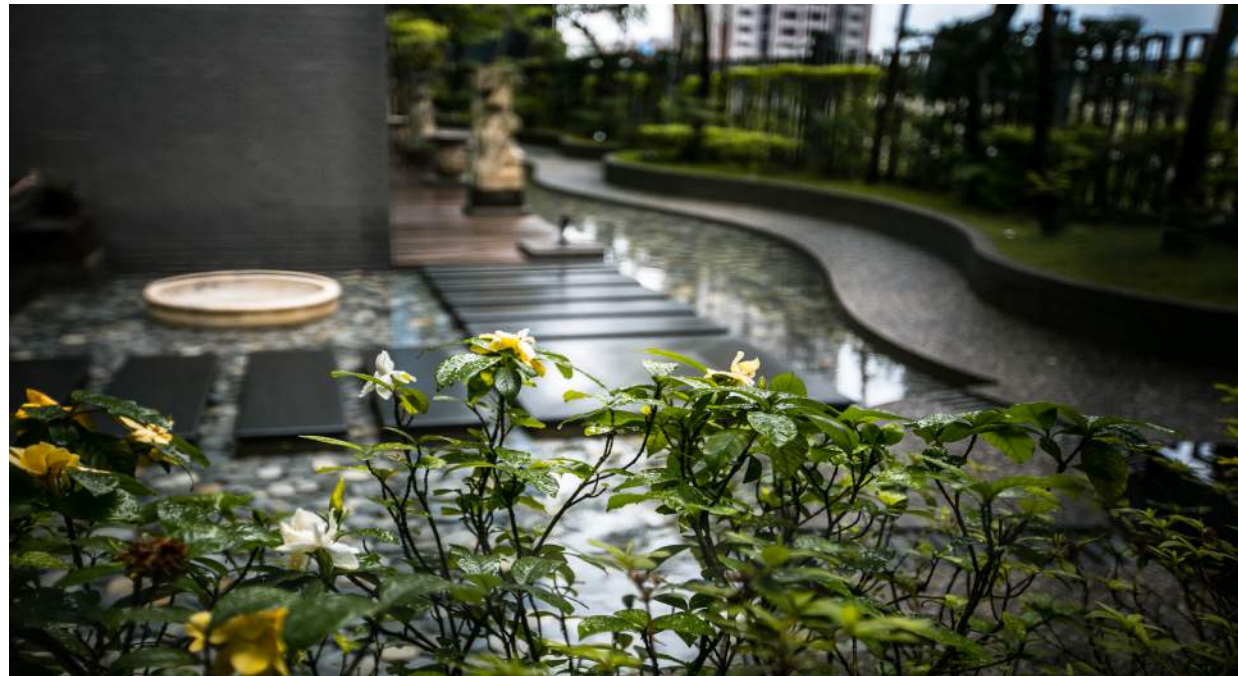






## 金省能社區—— 市政交響曲

「市政交響曲」於民國 95 年 11 月建立，位在臺中市西屯區市政北一路，基地 885 坪，樓高 28 層 276 戶，緊鄰老虎城、新光三越等百貨商圈，與中港路、東西向彰濱快速道路、中山高速公路為鄰，交通便利，生活機能佳。



## 社區特色

「市政交響曲」社區致力於環境保護及整潔綠美化，並種植大量複層式植栽，另設有雨水回收、游泳池及景觀池等良好水環境，使社區住戶保有最佳的生活環境與休憩空間。曾榮獲國家環境教育優等獎及臺中市低碳社區標章認證銀級獎等殊榮。

## 評審觀點

「市政交響曲」社區，在歷屆管理委員會努力經營下，致力環保事務推動、環境綠美化及節能減碳 - 設置雨水回收系統，為優質低碳社區標章認證。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，環境整潔綠美化特色獎殊榮。







# See 寓見幸福

## Apartment Happiness



### 樂活優境

具外觀維護等之主題特色獎得獎社區

- 31 幸福啟航 - 國泰雅苑
- 32 環境清幽 - 大塊文章
- 33 都會心浪漫 - 浪漫紐約
- 34 臺中好宅 - 以民為主
- 35 人文新境 - 勇建薪傳
- 36 新古典建築 - 順天帝環

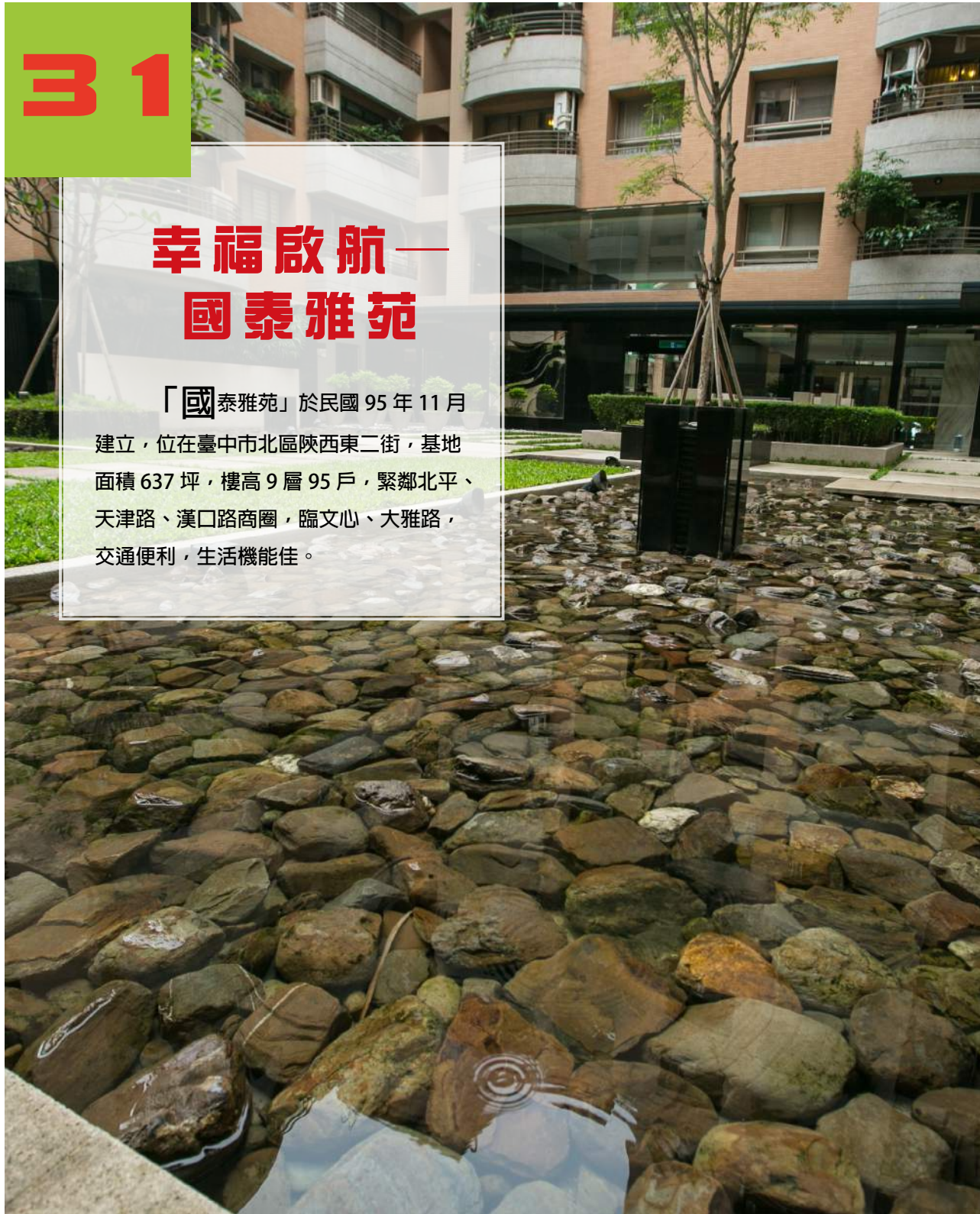




31

## 幸福啟航—— 國泰雅苑

「國泰雅苑」於民國 95 年 11 月建立，位在臺中市北區陝西東二街，基地面積 637 坪，樓高 9 層 95 戶，緊鄰北平、天津路、漢口路商圈，臨文心、大雅路，交通便利，生活機能佳。



## 社區特色

「國泰雅苑」建築採 U 字型配置，利用樑柱外露，配合深窗處理，深窗外統一設置平台供綠化。社區外觀整潔明亮、環境優雅寧靜，整體建築雅緻，走入社區令人心曠神怡。



## 評審觀點

「國泰雅苑」社區管理委員會致力於大樓外觀維護、節能減碳、環保生態推動相當用心。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，外觀維護特色獎殊榮。







32

## 環境清幽—大塊文章

「大塊文章」於民國 90 年建立，位在臺中市西區存中街，樓高 14 層 26 戶，周邊臨近國立臺灣美術館、文化中心等處，位處美村路、忠明南路及五權西路等交通要道之間。除交通便利外，環境可謂之清幽，充滿藝文氣息。



## 社區特色

「大塊文章」環境清幽，對面即為小型公園，提供良好寬廣的居住環境，1 樓為公共設施，包括多功能交誼廳、無線上網區、健身房、游泳池、烤箱等，並於頂樓設置空中花園，不論白天或夜晚，均可供住戶運動健身、休憩、閒話家常及欣賞星空夜景。

## 評審觀點

「大塊文章」社區，在歷屆管理委員會努力經營下，將安全、環保與景觀維護，列為社區發展第一優先的工作。對於環境綠美化、外觀維護、節能減碳及社區總體營造等工作相當用心。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，外觀維護特色獎殊榮。







## 都會心浪漫—— 浪漫紐約

「浪漫紐約」於民國 97 年建立，位在臺中市北區進化北路，基地 375 坪，樓高 15 層 144 戶，在生活地段上，擁有中友、崇德、北屯、學士四大商圈，並緊臨萬坪中正公園、太原綠園道，生活機能完善便利。

33



## 社區特色

「浪漫紐約」採用新引進的建築工法，利用於避震吸震原理，使震動搖晃力平均即使身在 15 樓高，感受之震動搖晃與在一樓相同，是中臺灣第一棟日本高科技 LRB 安全隔震建築。公設完善，有健身房、視聽室、KTV 室，各樓層明亮整潔，有家的溫馨。

## 評審觀點

「浪漫紐約」社區，在歷屆管理委員會努力經營下，管理委員會組織運作順遂，對於環境整潔綠美化及大樓外觀維護良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，外觀維護特色獎殊榮。







34

## 臺中好宅——以民為主

「以民為主」於民國 88 年建立，位在臺中市西屯區寧夏路，樓高 14 層 171 戶，介於文心路及中港路之間，學校環繞、居住環境靜謐、生活機能佳、交通便利，未來發展有文心捷運、大雅路大眾運輸快速道路、水湳經貿園區、臺灣大道的快捷公車等，為臺中市西屯區指標性社區。

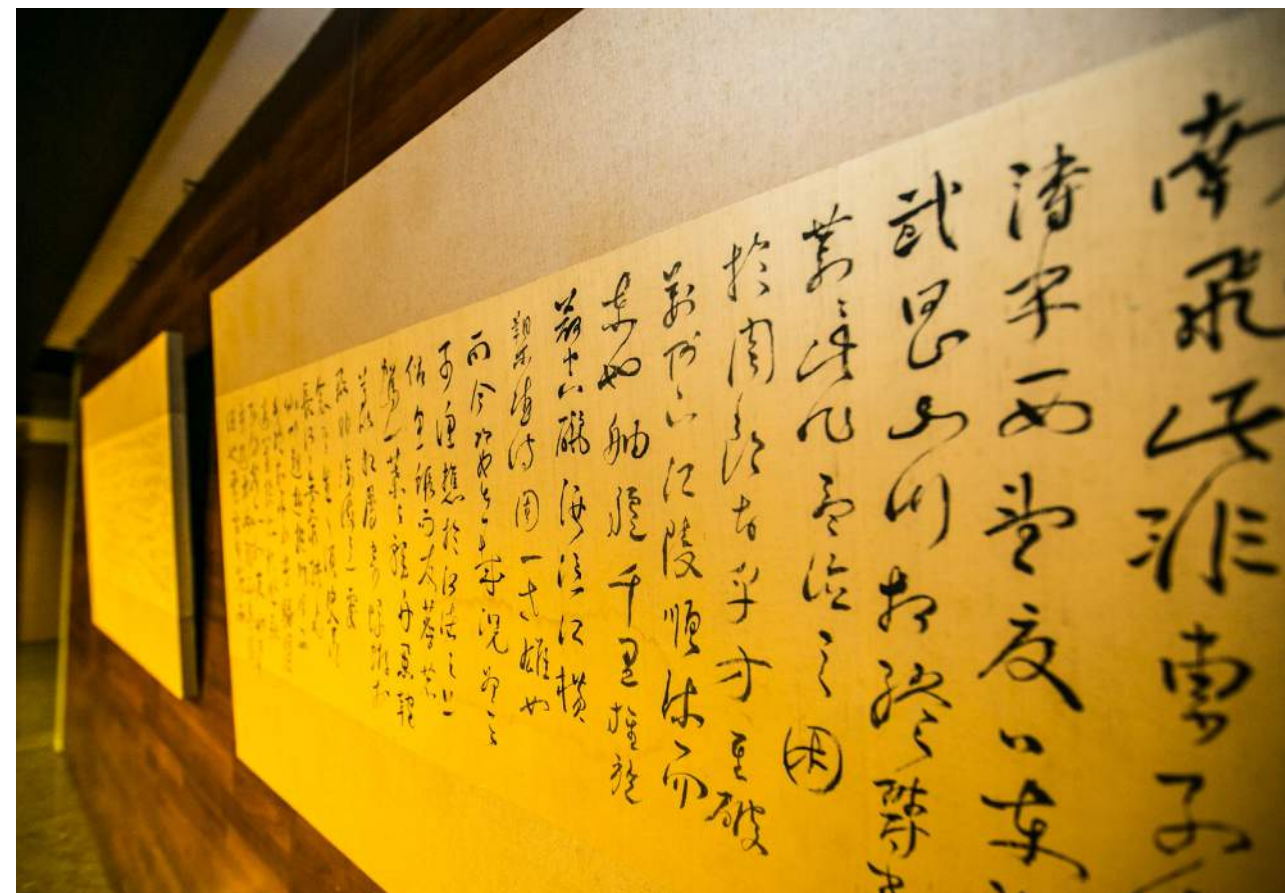


## 社區特色

「以民為主」公設完善管理佳，有電影院、圖書館、咖啡廳、撞球桌，不需外出即可享受最佳休閒。屬小家庭的中型社區，居家簡單、單純的上班族或退休的公教人員，是社區的人文特色，此一特點也提升了社區的文化水平與生活品質。

## 評審觀點

「以民為主」，管理委員會組織管理經營順遂，對於大樓外觀維護、環境綠美化及節能減碳等成效顯著。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，外觀維護特色獎等殊榮。





35

## 人文新境—— 勇建新傳

「勇建新傳」於民國 95 年建立，位在臺中市西屯區惠來路、櫻城 3 街口，基地 720 坪，樓高 15 層 171 戶，以臺灣大道、文心路為交通動脈。前臨惠來溪，擁有水岸景觀與綠意。福星公園旁櫻花黃昏市場，逢甲文華路夜市、特易購量販店、新光三越百貨，生活機能相當便利。

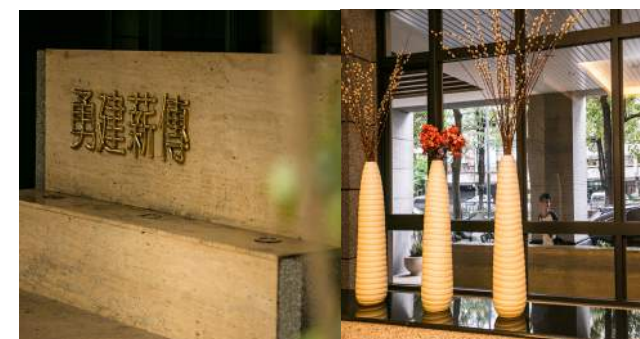


## 社區特色

「勇建新傳」社區住宅環境單純、多為律師、法官、醫師、公教人員等，周邊環境多綠地、學區聚集，深獲好評。以更深的美學素養與人生智慧，化繁為簡，讓建築呈現更高的質感，其沉穩、安靜與令人動容的型態，是強調未來住宅與科技生活訴求的城市光廊建築。

## 評審觀點

「勇建新傳」社區，管理委員會組織運作順遂，公共事務管理、外觀維護良好，並致力環境綠美化及節能減碳，積極辦理社區各式節慶、藝文活動，聯合周圍社區，舉辦一戶一菜敦親睦鄰活動。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，外觀維護及環境整潔綠美化特色獎等殊榮。





36



## 新古典建築—— 順天帝璟

「順天帝璟」於民國 95 年建立，位於臺中市北屯區大連路上，基地 445 坪，樓高 14 層 82 戶，位於崇德路、熱河路間，面對民俗公園，環境清幽整齊。附近公車路線多，臺中綠線捷運文心崇德站，生活機能完善便利。



## 社區特色

「順天帝璟」擁有新古典建築的外觀，小而美的社區，中庭小橋流水、頂樓空中花園、草木扶疏，春夏秋冬各有景緻。公共設施有會議室、家庭劇院、閱覽室等，環境優雅的社區。



## 評審觀點

「順天帝璟」社區，管理委員會組織運作順遂，積極辦理社區各項活動，對於外觀維護、環境綠美化、資源回收及節能減碳相當用心，以及社區總體營造、鄰里互動良好。榮獲臺中市 102 年度優良公寓大廈評選，外觀維護特色獎殊榮。





# See 寓見幸福

Apartment Happiness



## 專家建議及活動介紹

社區專家建議  
打造優質社區祕笈  
公寓大廈管理組織申請報備流程  
公寓大廈組織報備的優勢  
優良公寓大廈評選活動說明  
臺中市公寓大廈相關補助辦法及其他申請資訊  
實地評選精彩回顧  
頒獎典禮精彩回顧





## 管理維護專家

江 清 永

臺灣省保全商業同業公會聯合會 理事長



臺中市 102 年度優良公寓大廈評選已在日前公布獲獎名單，本次報名的社區十分的踴躍，顯示只要政府有用心有重視，市民就會主動的樂於參與的，但是既然是評選就會有遺珠之憾，在此謹以個人擔任本次評選委員的所見與所感提出看法。

臺中市政府都市發展局舉辦本次優良公寓大廈評選獎項很多樣化，督促建築物管理維護及綠美化及環保議題，都有積極且正面的鼓勵，但是對於後續的追蹤

輔導和觀摩，似仍有努力的空間。試想，此番興師動眾又勞動各界專家學者的評選，倘能順勢更上層樓，讓有獲獎優良公寓大廈，選在特定日期公開讓其他未獲獎公寓大廈及保全公司及建設公司可以學習與觀摩豈發揮更大的擴散效果，相互學習與成長，潛移默化著生活品質的默化，居民自發性提升居住質感於榮譽與競爭。

最後期勉主管機關切勿推諉事責，本市的居住品質除了住民素養和業者良莠就剩下政府的重視程度了，臺灣是最有人情味兒的國家，臺中市是最有文化的城市，臺中市的氣候和住居條件絕對優於全國其他各地，公部門責無旁貸以拉大領先距離形成在地特色為城市之光，安全乾淨和樂文化自主的社區生活環境不就是一般國民終其一生所追求的，政府及首長 ---- 是有責任推動的。

江清永 謹誌



## 財務專家 施文墩

財團法人臺中市會計師公會 理事

很榮幸有機會擔任『臺中市 102 年度優良公寓大廈評選活動』之評審委員工作，在評選期間參訪臺中市中型住宅社區組及風華再現組，歷經 4 天密集的評選工作，看到參與評選的社區不論在環境清潔維護、屋頂陽台庭院及公共使用空間之綠美化、外觀維護、資源再利用處理情形等各具特色，讓我學習到每個用心經營的社區，它的價值隨著社區管理的妥適而增加，社區委員的積極參與與否是社區能否勝出的關鍵。

臺中市政府都市發展局的用心，隨著舉辦活動的次數而讓社區住戶感受得到，評選期間看到住宅管理科朱科長用心的告訴社區委員，臺中市政府可以提供你們社區什麼幫助？社區成立滿七年可以來臺中市政府申請修繕補助……等等，總是不厭其煩的告知社區委員，當然有些社區參與評選活動可能是物業管理公司在主導，因此相關社區委員皆未列席，這可是他們最大的損失，沒有機會聆聽學有所長的評審委員及長官對社區發展及維護的良好建議。

建議：

一、臺中市政府應持續推動並加強宣導優良公寓大廈評選活動，讓臺中市每個



參與評選活動的社區動起來，促進社區營造、和樂里鄰及加強住戶互動關係，讓以後來參與評選活動的社區越來越多家數，並讓臺中市政府主導參訪得獎的優良社區，讓其他社區有學習的機會。節能減碳、環境綠美化及安全維護管理等，有互相學習的機會，讓臺中市的社區很快成為全臺的優良社區典範。

二、關於社區財務面，大多數社區僅將一定金額以上之活期存款轉列定期存款，並未單獨設置公共基金帳戶並與管理費分開管理使用，建議加強宣導社區財務收支健全及設置公共基金專戶，讓社區能永續發展不致因財務短缺而惡性循環，沉淪致社區風華無法再現。

施文墩 謹誌



## 管理實務專家

### 陳世鴻

社團法人中華地方美學建築協會 副理事長



很榮幸獲選聘擔任本次臺中市優良公寓大廈評選委員，得以見證、感受臺中市政府與市民為建構良好生活環境，及共同打造幸福城市的努力。與臺北市相較，臺中市公寓大廈在環境空間建設並不亞於臺北市，且在社會空間具有住戶年輕化、地方認同感強，及保有傳統非正式社會控制力等特性，但對於公共事務參與度尚有不足，且在管理維護之實務方面，仍有諸多共同性問題，爰個人不揣謏陋，謹貢三項蕞莛之見就教方家，如有錯謬之處，敬請鑒正。

#### 應建立適法、適己之規約與管理制度

在公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）授權下，各公寓大廈可經由區分所有權人會議決議，就相關管理使用及住戶間相互關係訂定規約，以作為共同遵守事項，此乃「住

戶自治」精神，其前提為不得違反法令，且須符合社區自治實際需求。惟經審視參選公寓大廈規約，完全符合規定者寥寥無幾，且錯誤之處大致相同。經瞭解，肇於各公寓大廈幾沿用建設公司提供之「住戶公約」，成立管理組織後，未再深入檢討是否有不適法及不符實際需求之處所致。再者，大部分社區都誤認為管理委員會負責共用部分管理、維護，即可訂定相關管理辦法，卻忽略了管理委員會職務為執行區分所有權人會議決議與條例或規約所定事項，及其決議不得違反條例、規約或區分所有權人會議決議，且有部分事項非載明於規約不生效力。爰以，建議各公寓大廈應參照內政部營建署公布之規約範本，考量社區實際需求檢討修訂規約，並於規約中明文授權管理委員會訂定相關管理辦法，以建立適法、適己之管理制度。

#### 區分所有權人會議召開及管理組織成立應適法

除條例及規約外，區分所有權人會議決議事項為各公寓大廈推動社區事務主要依據之一，條例亦對區分所有權人會議召集及開會、決議有相關明文規範。惟部分社區卻因不諳法令規定，致發生召集人資格與召集及開會議決程序不符法令規定之疏失，因最高法院已有判例，內政部亦有明釋，無召集權人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力。建議各公寓大廈應審慎為之。再者，無論管理委員或管理負責人之產生、資格與任期亦有明文規範，非全然授權社區自行規定，為避免衍生紛爭，應依法行之為宜。

#### 參與專業講習及善用評選機制

在此房價飛漲時代，更能感受到管理委員會與住戶積極投入營造窮極一生所購置房屋居住環境品質之努力。然誠如前言，各公寓大廈所發生問題大都因不諳相關法令與制度所致。爰以，建議有志參與公共事務之管理委員與住戶，可多參加公務部門及中華物業等民間團體所開設之專業講習，以瞭解法令制度與相關實務經驗。而且個人認為，參加一年一度評選，獲獎應屬其次，最主要目的係可藉由參與，依

評選項目逐一檢視自身管理維護事項，並由各領域評選委員，全面審視所存在問題予以改善。歷年來，已有諸多公寓大廈經由熱心成員參與專業講習及多次參加評選後，逐步改善社區問題，終成為「優良公寓大廈」之實例，值供參考學習。

最後，個人認為在都市化發展脈絡下，臺中市住宅型態已逐漸由「透天厝」及「一般公寓」轉為「集居式公寓大廈」，且在公寓大廈管理條例規範下，無論商業大樓或住宅社區，均須遵循條例規定運作，公寓大廈已成為都會居民所需正視與面對的公民課題，然而，受重視的程度卻不及其重要性。因此，藉由優良公寓大廈評選，以提升居民關注及參與度，為重要之政策。而社區參與評選，需有「得獎是起點不是終點」的體認，因為開創、得來不易，守成更難，如果不是為了將來，所有努力都沒有意義，社區的價值與自明性需要住戶共同營造、維持，這是居民對所處地方生活、文化及往後歷史的態度，以及這個態度反映在實質環境的表徵，它代表目前居住在此社區成員的文化與智慧。其實，只要能營造自我特色社區，凝聚自為的共同體意識，就是優良社區。

陳世鴻 謹誌



## 社區營造專家

### 王本壯

國立聯合大學創意統合設計研究中心 主任

繼參與台北市的評選之後，很高興能有機會來參與臺中市的評選，在四天的實地評選過程中，實地的體會了不同都會間的差異，以及風土人情。同樣的，由於多年從事社區營造領域工作的歷練，一個社區的狀況如何，在走進社區的那一瞬間，就可以知道八、九成了，再加上之前台北市的評選經驗。因此，在這次台中的評選過程中，讓我能更清楚、更深入的了解公寓大廈的社區營造過程中理想與現實的差異，以及社區如何因應自身的條件與周遭社會環境的變化，所發展出來的因地制宜的運作模式與機制，再次的獲益良多。

個人在這次的評選中，仍舊專注於社區營造的面向，依據台中市政府所訂定的自評項目與評量指標，分別從社區的經營管理與社造活動觀察社區的運作情形。我個人對於台中地區參加評選活動的公廈，普遍的觀察是社區主動參與的或由物業管理公司協助報名的，都很能掌握社區營造的精神，甚至在生活中力行實踐，例如在屋頂經營都市農園，甚至配合政府辦理各類社區活動，或是認養社區週邊的公園綠地等。不僅是「獨善其身」，更進而「兼善天下」！充分顯現台中地域的生活文化特質，非常值得其他地區的仿效。



此外，參與評選的公寓大廈都呈現積極的參與熱忱，展現了絕佳的態度。讓評審們感受到不小的「壓力」。正因為這樣的精神，個人以為好還要更好，所以舉凡公廈的安全管理、機電與消防部份，似乎也可以透過社區營造的精神，讓大家一起來重視關注，如此不僅可以有效提升管理的效益，更能保障自身的生命財產的安全。換言之，社區內的許多事務，雖然可以倚靠專業的營運，但是對於自己的生活環境，適當的投入應是必要的付出。

最後要感謝台中市隨行的諸位長官，以及承辦這次評選活動的中華物業管理協會，在完善周密的行政作業下，非常公平而客觀的讓許多參與單位能獲得鼓勵，大家共同一起營造更宜居的臺中市。

王本壯 謹誌



## 建築專家

# 陳慶利

財團法人臺灣建築中心 董事長



連續三年參與優良公寓評選活動，看了近百個社區。做為一個開業建築師，除了增廣見聞累積功力以外，也對評選活動有所領悟心得。

志在參加，當然也志在得獎。很多社區珍惜入圍的肯定，其實更期待得獎的喜悅。獎的價值不只在於得獎的榮譽與肯定，真正的價值在於：

透過參與，彼此觀摩學習，得到成長的機會；透過競爭，爭取榮譽，立下努力的目標；透過得獎的眾多作品，見證業界的努力成果。

評選活動的參賽團隊包括管理公司、管委會、建設公司。有些社區是由管理公司單打獨鬥，有些社區是由管委會撐

起一片天。建設公司在交屋後，將社區交給管委會自主管理，多數建設公司仍與社區保持良善關係，適時提供專業支援，少數則與社區漸行漸遠，甚至不相往來。本次中型社區首獎，建設公司高階主管全程參與評選活動，展現對自家產品的信心與對住戶的愛心。成功的社區，其實需要管理人、使用人、起造人一同來關心。

比賽難免有遺珠之憾，評選標準包含三大項：一、管理組織運作；二、管理維護與品質提昇；三、社區營造。個人看法，一、二項為基本功，委託業有專精術有專攻之專業管理公司，必然組織縝密維護優良。再者，這兩項也與社區新穎度與區位性息息相關。第三項社區營造則全賴住戶共同經營有以致之，非金錢堆砌而可得，相形之下更顯難能可貴。

參與評選之社區，少則數十戶，多則一、二百戶，更有高達數千戶之眾者。幅員廣達一里鄰或跨越數里鄰，儼然一小型政府。透過社區自主管理，對內修身齊家，對外治國平天下，襄助城市治安社會公益善莫大焉。臺中市政府應對參與社區表達最大敬意，並給予最優厚獎勵，感謝共同為打造幸福城市永續環境而努力。

陳慶利 謹誌



## 管理維護專家

黃正德

臺中市公寓大廈管理維護服務  
商業同業公會 理事長



臺中市政府都市發展局舉辦優良公寓大廈評選活動，是很好的活動，不但可提升社區對於空間、美綠化、活動活化，設備、設施的正常運作，可透過評審委員的建議去改善。

本人建議都發局開辦公寓大廈專屬網頁，提供公寓大廈應必備之文書資料範本，如區分所權人會議召開之注意事項，會議通知單，會議記錄等，供市民參閱，並將符合資格之公寓大廈管理維護公司登錄網頁隨時更新，以期能有良好的維護達到提升社區服務品質。

黃正德 謹誌

## 管理實務專家

徐源德

華夏技術學院資產與物業管理系 講師



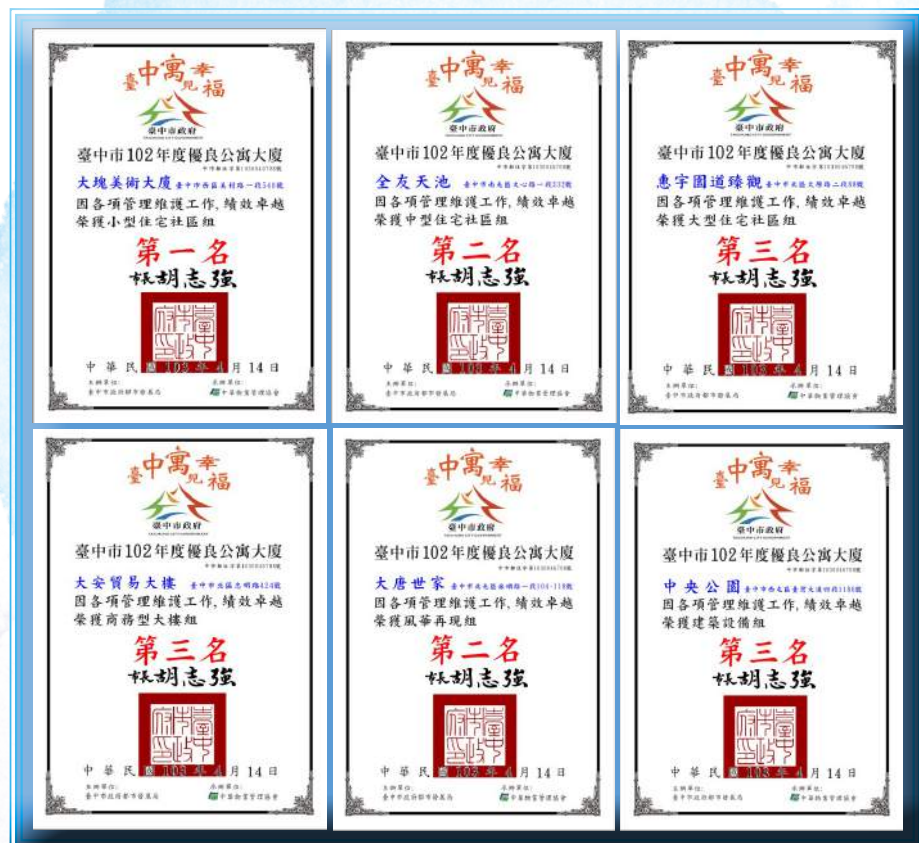
很榮幸這次能擔任優良公寓大廈的評選委員，看了多年各地的優良公寓大廈，臺中市無論在居民組織或者社區活動方面的表現可說是全國首屈一指，這應該也是臺中市公寓大廈的優良特質，同時也是臺中市的軟實力。

起造人與管理委員會的關係互動上，也看到了優良建商雖然公司結束營業，但負責人仍長期協助管理委員會各項事務的推動，值得鼓勵。不過也看到了少數建設業者惡性結束，致使管理委員會需要面對接踵而來的保固修繕問題。

在設備設施維護上，或許是因為經費的考量，若干大樓呈現了急需改善的樣貌。例如管理員室、公共洗手間等都可考慮投入若干經費來整維一番，畢竟這是公寓大廈的門面、同時也是整體價值的第一表徵。

徐源德 謹誌





## 打造優質社區秘笈

### 1. 建築物前期規劃作業

- 建築物於建設前，納入綜合物業管理服務業之業務項目，如導入綠色建築，環保節能減碳等相關概念及公共設施(備)，期在物業建築週期之前，得以事先經由完善的規劃與設計，讓該物業得以符合其原先所欲達成之功能與需求，避免第二次施工問題的產生，提供社區居民居家服務品質。

### 2. 交屋作業

- 住屋交屋前，透過各種方式，督促建商施工進度及品質。
- 建立驗收交屋之SOP作業手冊，協助住戶交屋及相關公共設施備等之使用方式，與緊急狀況之處理模式。
- 建商代管期間，維持社區順利運轉，蒐集住戶意見等售後服務相關活動。

### 3. 召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會

- 建築物所有權比例登記合計半數以上時，由起造人擔任招集人，召開第一次區分所有權人會議。
- 會議重點針對社區特性，建議管理方式，如管委會的運作、社區規約的制訂、管理費收取、管理辦法制訂等。
- 選任管理委員若干人，成立管理委員會，向政府完成報備工作，請領公共基金，服務社區居民與住戶。

### 4. 管理委員會組織運作

- 目前集合式住宅已經是都會人口密集居住型態的主流，家居生活品質的提升以及房價的維持甚或增值，均有賴於良善的物業管理(如事務管理、警衛安全、清潔維護、消防、機電保養、綠美化社區營造等等)。
- 上述工作，交由專業之物管公司統籌執行管理維護工作，社區居民與管理委員會監督，創造雙贏。

### 5. 參加優良公寓大廈評選

- 為透過居民自主積極參與社區管理維護工作，發揮公寓大廈規劃及設計功能，維護良好的居住環境，美化生活空間。希望藉由評選表揚其「用心維護管理」的方式，喚起全體市民之共鳴，提升城市具體之美感。





# 臺中市 受理公寓大廈 管理組織申請報備

## 首次報備 / 處理流程



臺中市鳥 - 白耳畫眉



臺中市花 - 山櫻花

### 新建公寓大廈需請領公共基金

1. 向國稅局申請統一編號。  
(符合免稅規定者；向稽徵機關申請核發免稅證明)
2. 以管理委員會(管理負責人)名義向金融機構申請開立公共基金帳戶。

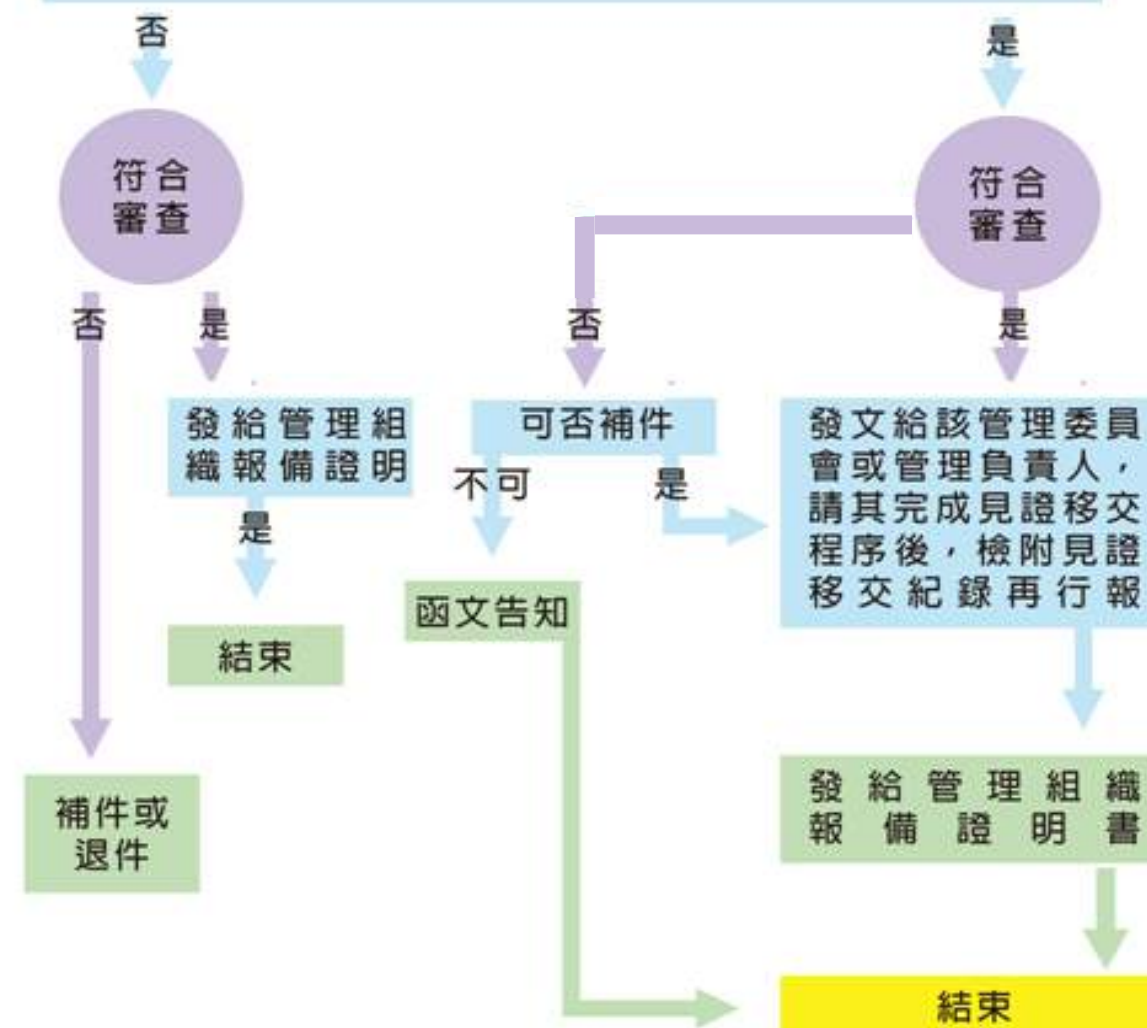
填寫檢附「辦理公共基金請領」所需資料送至營造施工科



請於臺中市各區區公所網站下載領取申請表及相關文件

依公寓大廈管理條例規定程序召開區分所有權人會議  
選任管理委員  
(未訂公寓大廈規約者，以內政部制定之公寓大廈規約範  
本為社區規約)

填寫申請書表及相關文件送交臺中市各區公所辦理  
使用執照申請日期在九十三年一月二日以後之社區





## 公寓大廈 組織報備的優勢

### 公寓大廈組織報備的優勢

1. 公寓大廈內發生糾紛進行訴訟時，即可以直接用地方主管機關核發的公寓大廈管理組織報備證明確立社區大樓法律地位，不必再重新查驗公寓大廈管理組織成立程序是否合乎規定。
2. 社區大樓獲發公寓大廈管理組織報備證明後，可以申請稅籍編號。從此存在金融機構的公共基金利息不會再計入主任委員的個人所得課稅。
3. 管理委員會還可以憑公寓大廈管理組織報備證明申請核發金融機構存款利息免稅證明，日後存在銀行等金融機構的公共基金利息就不會再被扣稅。
4. 向主管機關報備後，主管機關日後會主動提供社區大樓各種如優良公寓大廈評選或公寓大廈管理講習活動等相關實用訊息。
5. 政府將不時提供完成報備公寓大廈各種用以進行外牆更新、加裝安全監視系統或消防設備更新等項目補助。
6. 社區大樓如果規約規定或區分所有權人會議有決議限制變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。必須向直轄市、縣（市）主管機關完成報備，該規定才具法律效力。公寓大廈管理絕大部分規定只要載明於規約，甚至於只要經過區分所有權人會議決議通過，就對住戶產生約束。這項主要用以管理建築物外觀的規定，不完成報備不生效力，是目前公寓大廈管理規定中的特例。





# 臺中市 102 年度 優良公寓大廈評選活動說明

## 壹、緣起

為透過居民自主積極參與社區管理維護工作，發揮公寓大廈規劃及設計功能，維護良好的居住環境，美化生活空間。希望藉由評選表揚其「用心維護管理」的方式，喚起全體市民之共鳴，大家一起為將臺中打造為幸福之都，成為台灣的幸福城市努力，特訂定本評選活動計畫。

## 貳、參選條件

### 一、參選資格

- (一) 依公寓大廈管理組織條例成立管理組織，並經本府各區公所依『公寓大廈管理組織申請報備處理原則』准予報備，且報備核准達 3 年以上者。
- (二) 已獲頒本活動前 2 年各組第 1 名者不得參選。

### 二、評選分類：

- (一) 小型住宅社區組（100 戶以下）。
- (二) 中型住宅社區組（101 戶以上至 200 戶）。
- (三) 大型住宅社區組（201 戶以上）。
- (四) 商務型大樓組（包含廠辦、商辦、住商混合）。
- (五) 風華再現組（85 年 12 月 31 日前取得使用執照之建物）。
- (六) 建築設備組（已設置節能減碳、無障礙設施、建築安全及建築設備等相關設備，且有成效者）。
- (七) 主題特色組：

- 1. 安全管理特色獎（含消防、機電設備、公共安全定期申報檢查，保全及防盜等）。
- 2. 和樂里鄰特色獎（除社區住戶間互動外，與鄰近社區互動，有具體顯著成效）。
- 3. 組織經營特色獎（社區整體運作與其他社區有不同或特別之處）。
- 4. 外觀維護特色獎（外牆清潔完整、定期維護清洗）。
- 5. 志工參與特色獎（社區志工組成、服務項目）。
- 6. 市政尖兵特色獎（對本府相關單位政令配合宣導並落實，如守望相助、家暴通知、講習或參加訓練等）。
- 7. 環境整潔綠美化特色獎（居住環境整潔舒適、視覺景觀美化、綠化）。
- 8. 最佳總幹事獎（領有中央主管機關許可證之管理服務人員於社區管理維護表現及特殊事蹟）。

## 參、評選標準

### 一、管理組織運作

- (一) 管理委員會業務執行情形（含最近 1 次區分所有權人會議召集、決議事項之執行；會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管；住戶各項服務工作及反應意見處理或爭議事件處理）。
- (二) 財務（含管理維護費、公共基金）收支、保管及運用情形。
- (三) 公寓大廈規約訂定內容及執行情形（檢附公寓大廈規約及管理辦法）。
- (四) 區分所有權人會議召開情形。
- (五) 管理委員會之成立、交接及改選報備，人員進用及會議召開情形（管委會最近半年開會紀錄及執行情形）。
- (六) 管理組織運作等其他相關事項。

（接下頁）



## 二、管理維護與品質提昇

- (一) 建築物使用情形是否符合土地使用法規、建築、消防、環保法令及公寓大廈規約之規定。
- (二) 災害防治措施暨機電、消防、保全、公用設備、公共安全逃生設備之管理維護及紀錄（含消防安全設備檢修申報之報備核可書、建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知）。
- (三) 公共設施及設備管理維護（含開放空間、防空避難設備、停車空間及山坡地管理維護等）。
- (四) 環境清潔維護。
- (五) 屋頂、陽台、庭院及公共使用空間之綠美化。
- (六) 安全與門禁管理。
- (七) 資源再利用處理情形（含資源回收、廚餘回收、環境保護事項）。
- (八) 建築物外殼（外牆壁面）清潔美化程度。
- (九) 高風險家庭之通報及弱勢族群之關懷情形。
- (十) 管理維護與品質提昇等其他相關事項。

## 三、社區營造

- (一) 文康、體育及公益活動。
- (二) 社區營造、敦親睦鄰、守望相助或住戶互動等活動。
- (三) 辦理公寓大廈管理條例相關法規之座談會，或有關居住安全、應變措施、急救講習訓練之辦理情形。
- (四) 參與本府各單位及各公（協會）辦理之講習或訓練。
- (五) 社區文化、品質、防災、硬體設備及緊急應變計畫。
- (六) 社區營造等其他相關事項。

## 四、建築設備

- (一) 節能減碳：設備節能效率、節能管理作為、綠色產品，確保符合國際綠色採購要求及全球節能減碳趨勢。
- (二) 無障礙設施：無障礙通道、樓梯設計、昇降設備、停車空間、無障礙標誌設置。
- (三) 建築安全：外牆磁磚剝落、漏水、樑柱龜裂、防火區劃、安全梯、防火門、避難出入口等。
- (四) 建築設備：電氣設備、給水排水系統及衛生設備、消防設備、燃燒設備、空氣調節及通風設備、昇降設備、受信箱設備、電話設備。

更多詳細資訊請參考網站：

<http://house.coconai.com.tw/tpgc>





## 臺中市公寓大廈相關補助辦法及其他申請資訊

### 一、臺中市公寓大廈成立管理委員會補助辦法

- (一) 申請資格：於 100 年 4 月 27 日後向臺中市各區公所完成公寓大廈管理委員會報備，且使用執照申請日期在 93 年 1 月 2 日前之臺中市各公寓大廈。
- (二) 應備文件：區分所有權人會議紀錄影本 / 公寓大廈管理組織報備證明影本 / 建築物使用執照影本 / 其他相關證明文件。
- (三) 辦理單位：臺中市政府都市發展局住宅管理科，電話：04-22289111 轉 64601
- (四) 資訊服務網：<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

### 二、臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助

- (一) 申請資格：臺中市領有建築物使用執照滿七年且已依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人，並向大廈所在之區公所報備有案之公寓大廈。
- (二) 應備文件：公寓大廈管理組織報備證明文件影本 / 區分所有權人會議或管理委員會會議紀錄影本 / 建築物使用執照影本 / 公寓大廈之共用部分、約定共用部分維護修繕成果：施工前照片、完工照片及管理委員會或管理負責人支付費用發票或收據之正本 / 管理委員會或管理負責人金融機構存摺封面（戶名及帳號）影本 / 其他相關證明文件。
- (三) 辦理單位：臺中市政府都市發展局住宅管理科，電話：04-22289111 轉 64601
- (四) 資訊服務網：<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

### 三、資源回收桶申請

- (一) 申請資格：臺中市社區、大廈、機關、學校等非營利單位且資源物由環境保護局清潔隊回收者均可申請。
- (二) 應備文件：申請表格及切結書。
- (三) 辦理單位：臺中市政府環境保護局廢棄物管理科，電話：04-22276011 轉 66431
- (四) 資訊服務網：<http://www.epb.taichung.gov.tw/>

### 四、紙錢集中清運申請

- (一) 申請資格：臺中市內廟宇、市場、集合式住宅大樓公寓、工業區、科學園區及政府機關等需要處理大量紙錢焚燒之民衆。
- (二) 辦理單位：環境保護局各區清潔隊。
- (三) 資訊服務網：<http://www.epb.taichung.gov.tw/>





臺中市  
102 年度

優良  
公寓大廈

精 選



實地  
評選

精 彩  
回 顧

## 實地評選精彩回顧



社區頂樓綠美化實地評選



頂樓綠美化



社區評選簡報



# 實地評選精彩回顧



社區評選簡報



社區評選簡報



社區評選簡報



社區評選簡報



社區評選簡報



頂樓游泳池實地評選



## 頒獎典禮精彩回顧



胡志強 市長

沐桂新 局長



評審委員合照



胡市長頒獎給社區

胡市長頒獎給朱文彬科長

臺中市  
102 年度

優良  
公寓大廈

精 選



頒 獎  
典 禮

精 彩  
回 顧



# 頒獎典禮精彩回顧



胡市長與評審委員合照



資深媒體人 林朝鑫主持人



中華物業管理協會團體合照



評審委員合照



胡市長與賴甦民委員



胡市長頒獎給社區



美麗的主持人



胡市長頒獎給社區



胡市長頒獎給社區



林朝鑫、徐采薇主持人



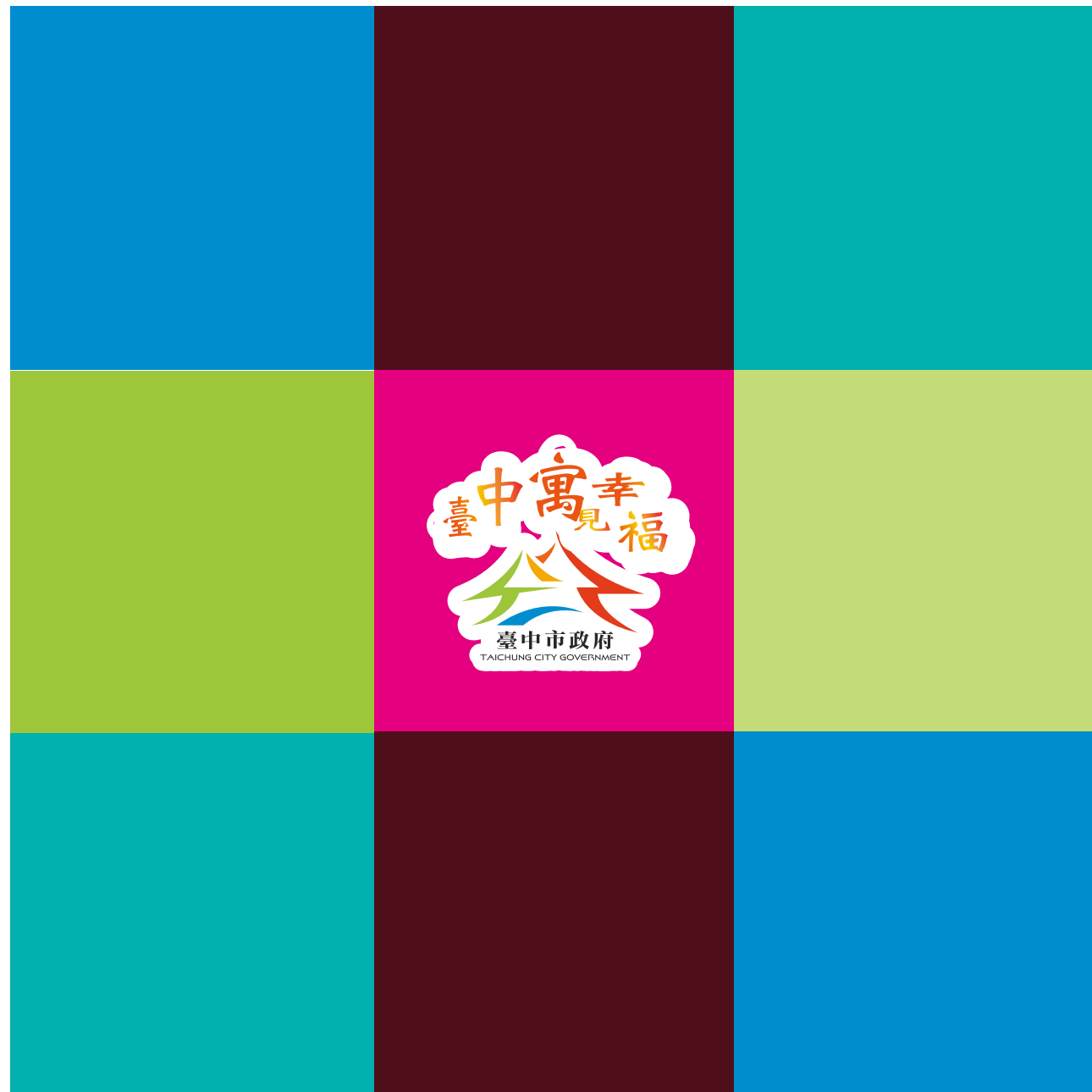
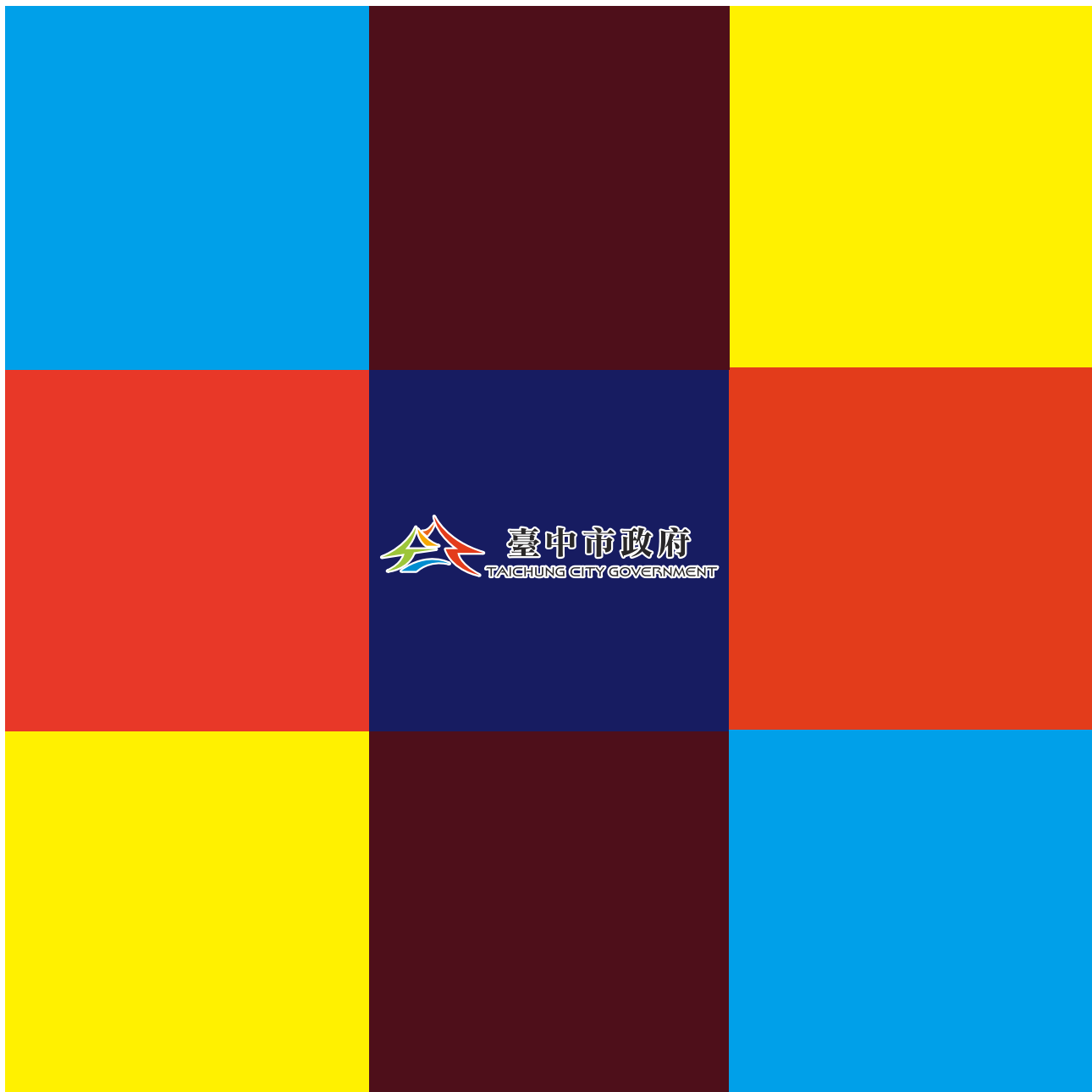
102 年度優良公寓大廈評選活動圓滿成功



# 頒獎典禮精彩回顧









## 國家圖書館出版品預行編目資料

臺中市優良公寓大廈精選：臺中寓見幸福。

102年度 / 李冠億主編。-- 初版。--

臺中市：中市府，2014.09

面；21公分

ISBN 978-986-04-2240-5(精裝)

1. 社區總體營造 2. 公寓 3. 臺中市

545.0933/115

103017959

書名：臺中市 102 年度優良公寓大廈精選-臺中寓見幸福

發行人：胡志強

監製：沐桂新

評審團：賴英錫、朱文彬、謝國基、王本壯、林大森、  
江清永、徐源德、施文墩、陳世鴻、陳慶利、  
黃正德、賴甦民( 府外評審依姓氏筆畫排序 )

主編：李冠億

編輯群：中華物業管理協會

黃財隆、傅苑菱、許蕙亭、羅芷瑩、林俐均

出版者：臺中市政府

統一編號：52014700

地址：40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號

電話：(04)2228-9111

網址：[www.taichung.gov.tw](http://www.taichung.gov.tw)

出版日期：民國 103 年 9 月初版

定價：新臺幣貳佰伍拾元整

Printed in Taiwan

版權所有，翻版必究