

公寓大廈設施設備 點交、管理與安全維護



設備設施點交管理維護 徐源德

講者簡介 徐源德

- ◆ 現任：內政部公寓大廈諮詢種子教師 (隸屬新北)
- ◆ 證照：教育部講師證
- ◆ 學歷：大葉大學事經所碩士、中華科大建築研究所碩士

- ◆ 經歷：內政部公寓大廈 認可證教師

環保署 節能減碳標章審查委員、低碳家園諮詢委員

台北市政府 公寓大廈爭議調處委員、設置電動車充電輔導團隊

台北市、新北、桃園及台中市 優良公寓大廈評選委員

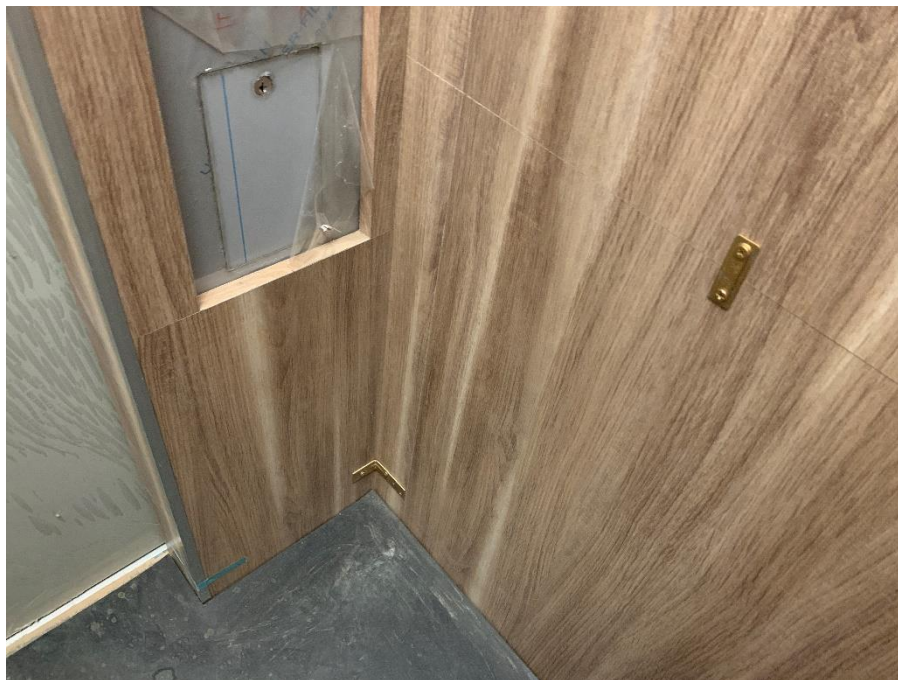
國立台北科技大學、華夏技術學院 兼任講師

- ◆ 著作：公寓大廈公設點移交實務(永然，六版)。大樓裝修設備管理好好學(永然，三版)



前言：提升居住品質 加強管理維護

現代都會中，公寓大廈可說是建築物使用的主流，而公寓大廈中的共用部分乃是公寓大廈絕對組合因子之一，所以共用部分設備設施的管理維護益顯重要。



設備設施點交管理維護 徐源德

本講綱要

- 壹、點交
- 貳、安全管理與維護
 - 一、緊急供電
 - 二、防水閘門
 - 三、給水
 - 四、昇降設備
 - 五、安全監控

壹、點交

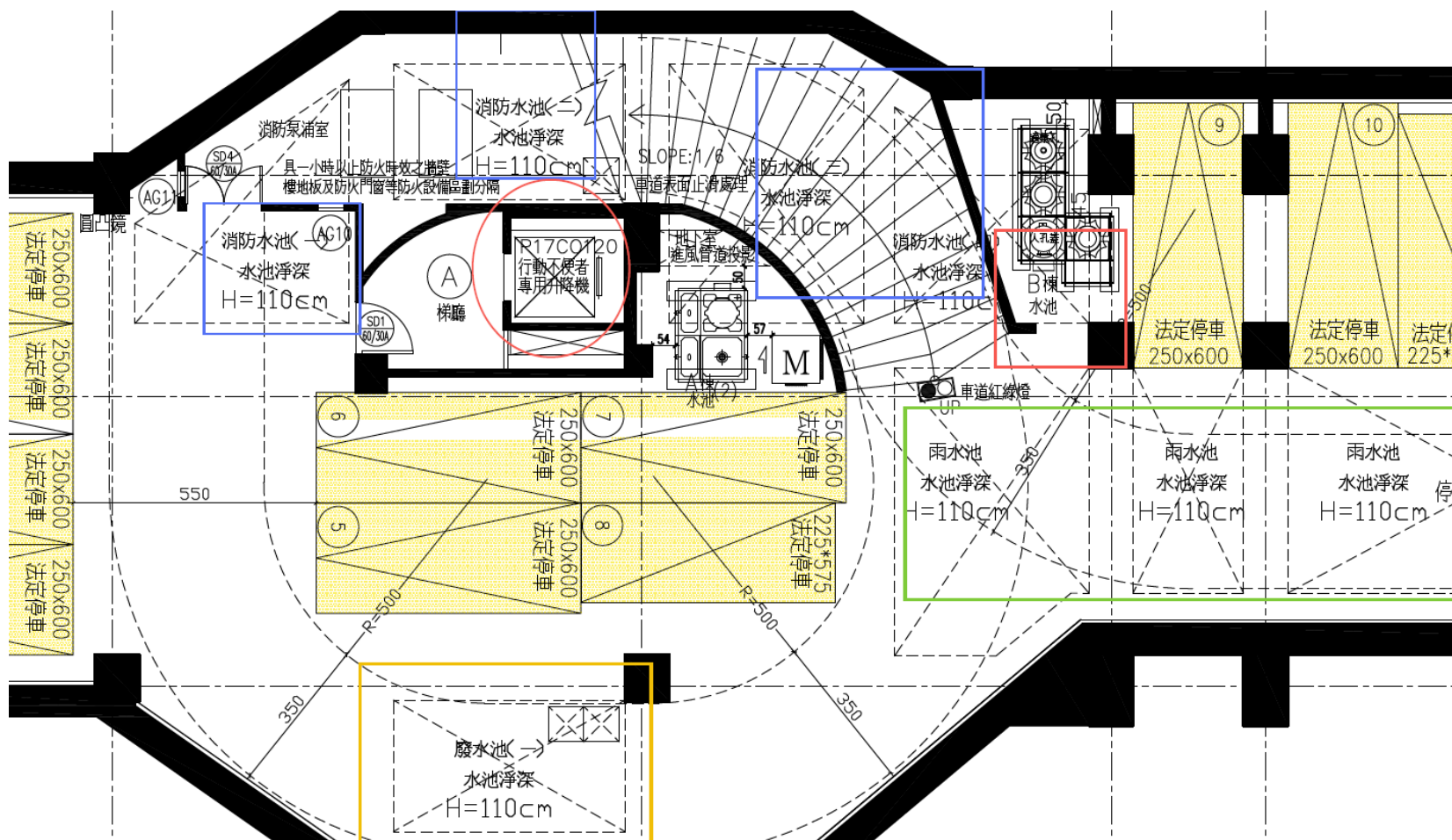
- 參酌公寓大廈管理條例第36條&57條
- 除了確認功能正常無誤外，各項設備設施日新月異，了解與確認正確使用方式更是管理組織以及管理服務人的課題

一、盤點設備：竣工及設備圖說、使用維護手冊、檢測功能

附屬設施設備點交項目

- 1.消防設備
- 2.電氣設備
- 3.給排水設備
- 4.昇降設備
- 5.監控系統
- 6.空氣調節設備
- 7.機械停車設備
- 8.其他

從圖說了解設備設施



常見設備設施

樓層	設施	設備
筏基	雨水儲留	幫浦、處理
	廢水	幫浦
	消防蓄水池	底閥
地下防空避難	安全梯	緊急求救
	廁所	
地下停車場	設備機房	防火區劃
	電力 消防 水 電信	CO偵測
	資源回收	空調通風
	廁所	消防警報與滅火
		機械停車 昇降設備
	停車	法車、獎車、自車、都計車 位、無障礙

常見設備設施

樓層	設施	設備
一層	綠化植栽	消防警報
	水景	空調
	防災中心	監控
	防水閘門	
	廁所	求救
	無障礙	無障礙通路

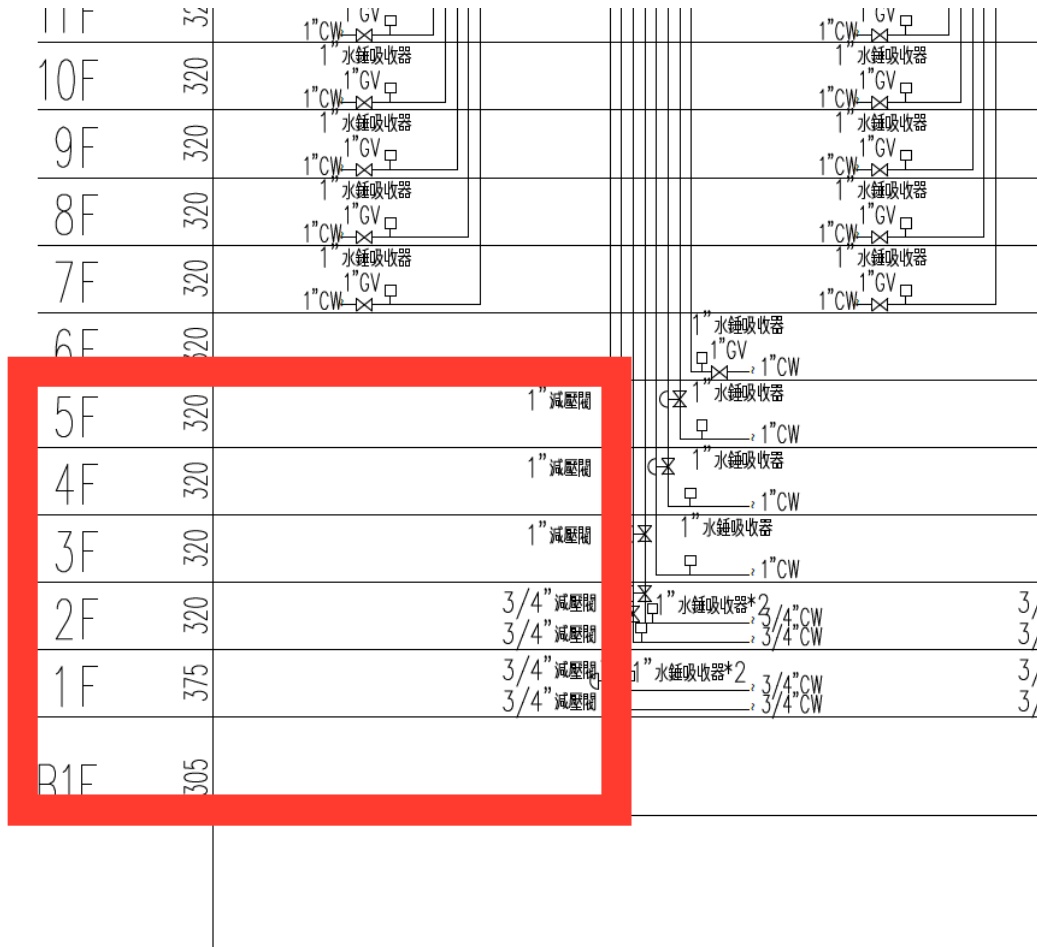
常見設備設施

樓層	設施	設備
地面各層	直通樓梯	昇降
	安全梯	警報：火警 廣播
	高層建築物特別安全梯、防災中心	滅火：滅火器 室內消防栓 自動撒水
		避難逃生：照明、標示、避難
	中繼機房（給水、消防）	消防搶救：連結送水、排煙、緊急電源
		給水減壓
		防墜

常見設備設施

樓層	設施	設備
屋頂 屋突	綠化植栽	水塔
		(消防中繼) 機房
	防墜	各戶集中水表
		避雷

給水設置減壓閥之樓層



減壓閥清楚標示



設備設施點交管理維護 徐源德

集中電錶位置



升降設備規格

BUILDING FACILITIES AND EQUIPMENT

使照號碼

維護廠商

建築物升降設備使用許可證

使用許可證號：040-004442
升降設備統一編號：B-105-0640001-5
執照號碼：064使字第1292號
有效期限：民國109年04月07日
設置地點：台北市松山區光復南路
專業廠商：台灣三菱電梯股份有限公司
專業廠商電話：0227335353
登記證字號：40B1000032
檢查機構：中華民國升降設備安全檢查協會
檢查機構電話：0226575511
核准指定文號：台內社字第0990066314號
檢查員：盧哲彬
主管機關：台北市政府
責任保險公司：和泰產物保險股份有限公司
保險證明文件字號：70-108-08468578-00002-CGL

用途別：一般用升降機
異動序號：9534
P11 750-CO 090-12 S/B1 -11 F (L-53987001)
竣工檢查年度：108年

90407

許可證有效時間

本建築物升降設備經檢查合格

依建築法第77條之4規定准予發證使用

內政部訂定

P11人數

CO 中開

090 速度

12S 12停

使用執照登載 開放空間管維基金

十五、有關公共開放空間管理維護基金業由起造人繳納計新臺幣364萬244元整至公寓大廈專戶並於完成依公寓大廈管理條例第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後,向主管機關報備由公庫代為撥付公寓大廈管理員會(管理負責人)專款專用。

新北市政府公庫代為撥付公寓大廈公共基金申請書

貴府核發 建字第 號建造執照 (使字第 號使用執照) 公寓大廈，業依規定完成共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備移交手續，並完成管理組織報備成立，茲檢附下列書件，請將本建照起造人提存於貴府保管專戶之公寓大廈公共基金(含 ☐ 公共開放空間管理維護基金 ☐ 綠建築管理維護費 ☐ 智慧建築管理維護費)撥付至本管理組織開設之金融機構帳戶。

依序檢附以下文件：

- 一、保管公寓大廈公共基金印領清冊(一式二份)。【(民)表二】
- 二、公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交紀錄(一式三份)。【(民)表三】
- 三、公寓大廈(社區)共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表(一式三份)。【(民)表四】
- 四、禁止二次施工切結書(起造人)。【(民)表五】
- 五、禁止二次施工切結書(公寓大廈)。【(民)表六】
- 六、公寓大廈管理組織報備證明文件影本(公文及報備證明)。
- 七、使用執照影本(可於本府調閱者免附)。
- 八、公庫代收證明影本。
- 九、金融機構帳戶存摺影本。
- 十、統一編號編配通知書。

此致

新北市政府

管理委員會名稱：

(或管理負責人)

用印：

中 華 民 國 年 月 日

禁止二次施工切結書(公寓大廈)

本人已確實瞭解並同意遵守下述事項：

- 一、所有權人或使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建等違章建築行為。
- 二、如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 三、於公寓大廈規約(草約)內載明上述事項，並確實於產權移轉時交代，善盡告知之義務。

管理委員會(代表人：主任委員)／管理負責人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

圖說保管



設備設施點交管理維護 徐源德

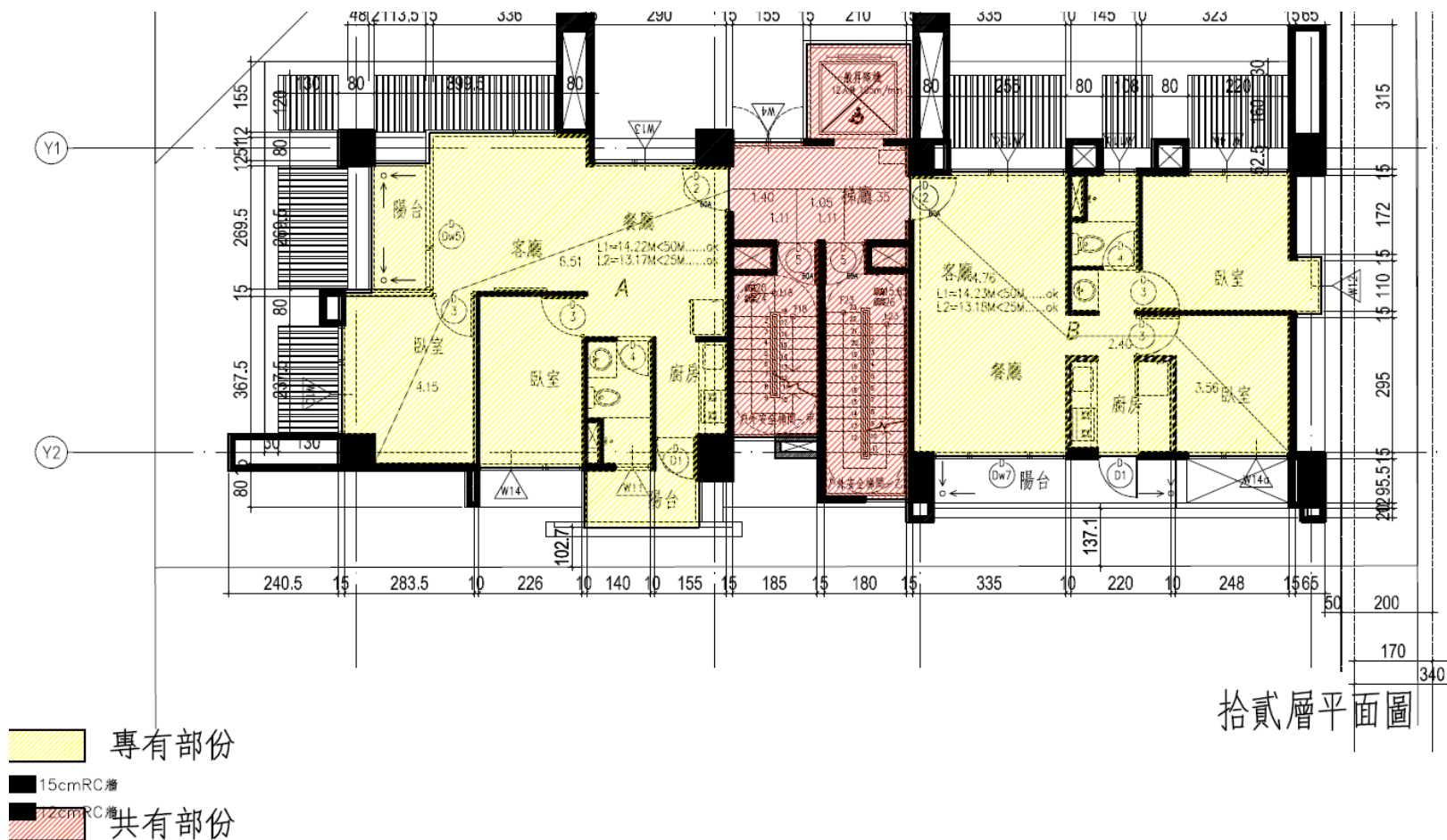
規約範本2.1.2

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☐1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

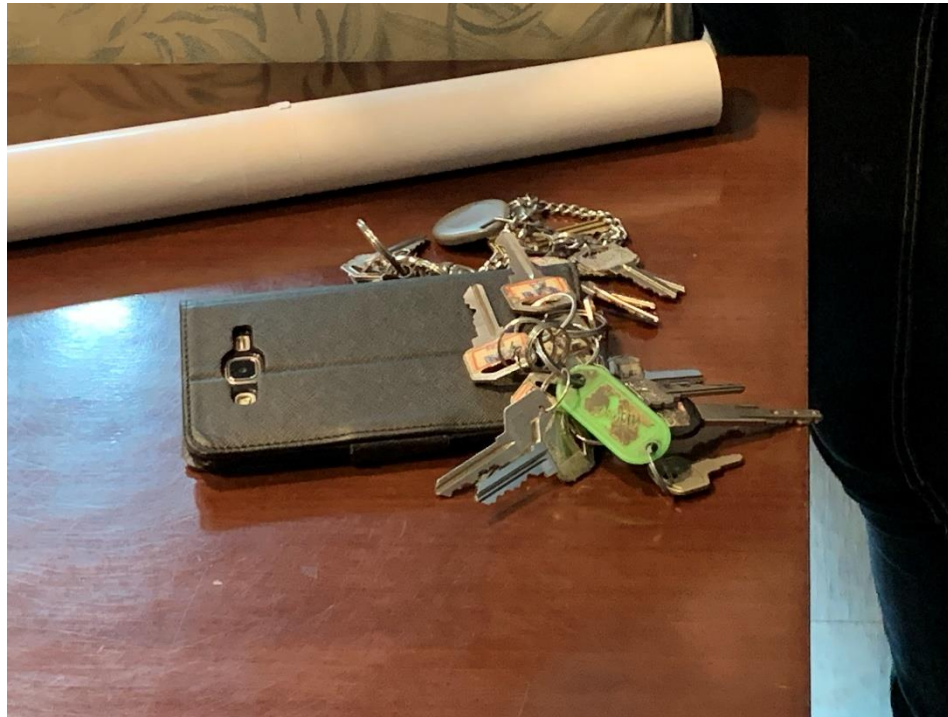
☐2.詳如附件一標的物件之圖說。

新北市自110年起實施審照電子化



貳、安全管理與維護

- 一、緊急供電：大部分採用柴油引擎發電機。
- 機房平日上鎖，鎖匙管理標示應留意



注油口亦應上鎖



機房應避免雜物、大量油料堆積



整潔之電信機房



設備設施點交管理維護 徐源德

防災中心、機房應保持整潔



設備設施點交管理維護 徐源德

視窗閥件有效管理



設備設施點交管理維護 徐源德

應預防視窗斷裂



設備設施點交管理維護 徐源德

二、防水閘門

□ 二、組裝操作，同心協力



建議定期試操作



設備設施點交管理維護 徐源德

組裝過程亦應紀錄



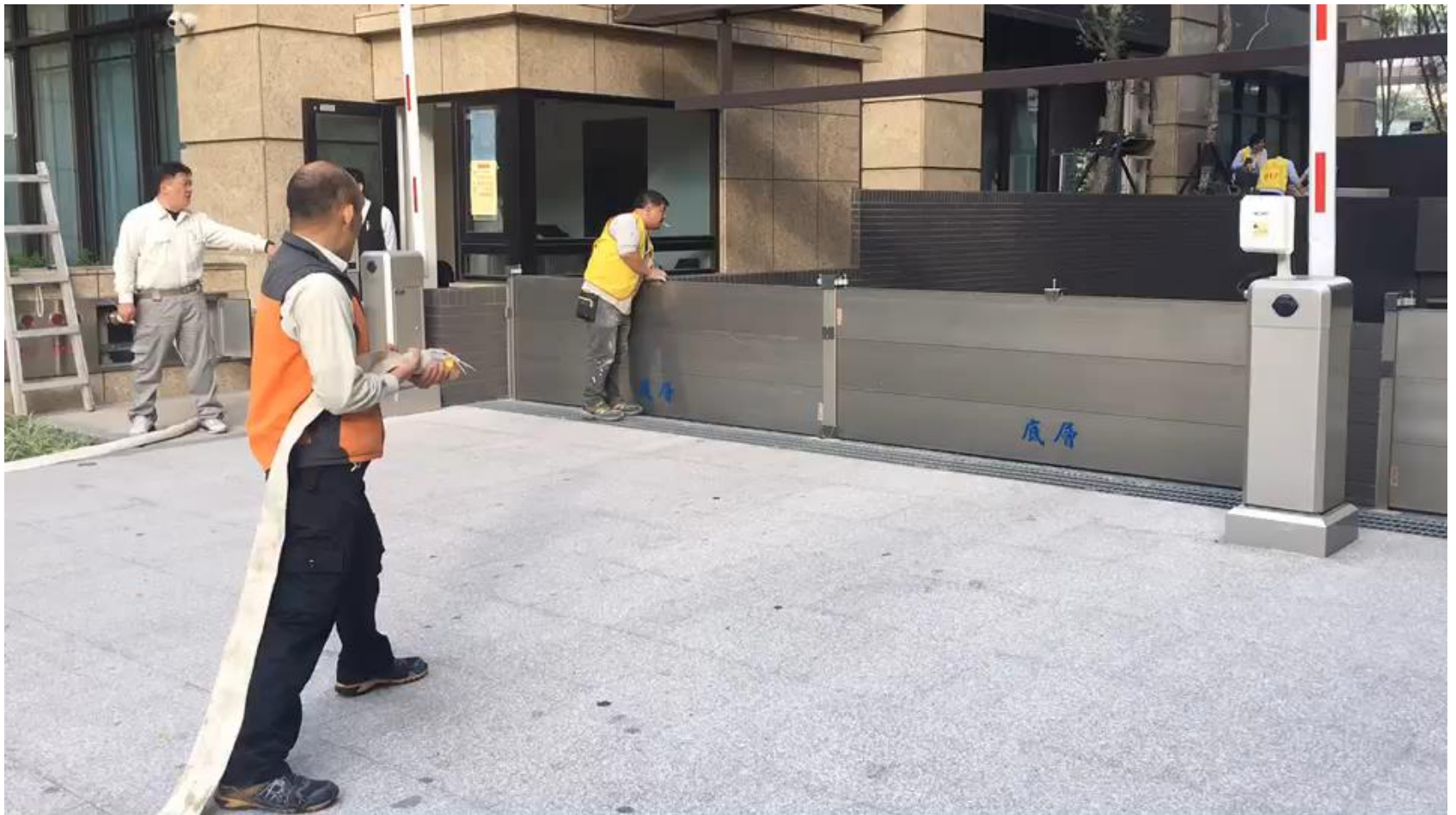
設備設施點交管理維護 徐源德

通氣墩防水閘門



設備設施點交管理維護 徐源德

防水閘門檢測



設備設施點交管理維護 徐源德

三、給水



節水抗旱 你我有責

Every Drop Counts

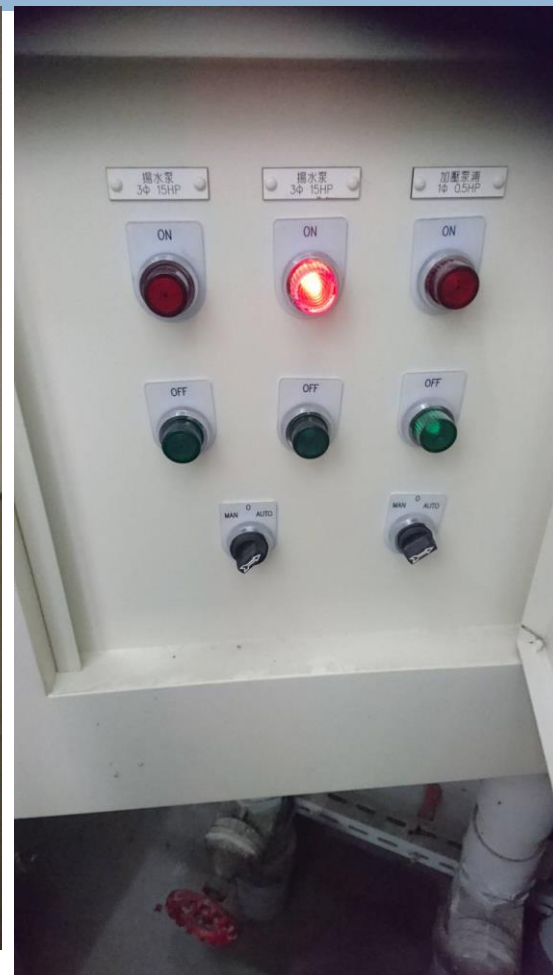


停水期間或者異常
揚水馬達控制盤務必謹慎操作



設備設施點交管理維護 徐源德

手動操作溢水風險應考量



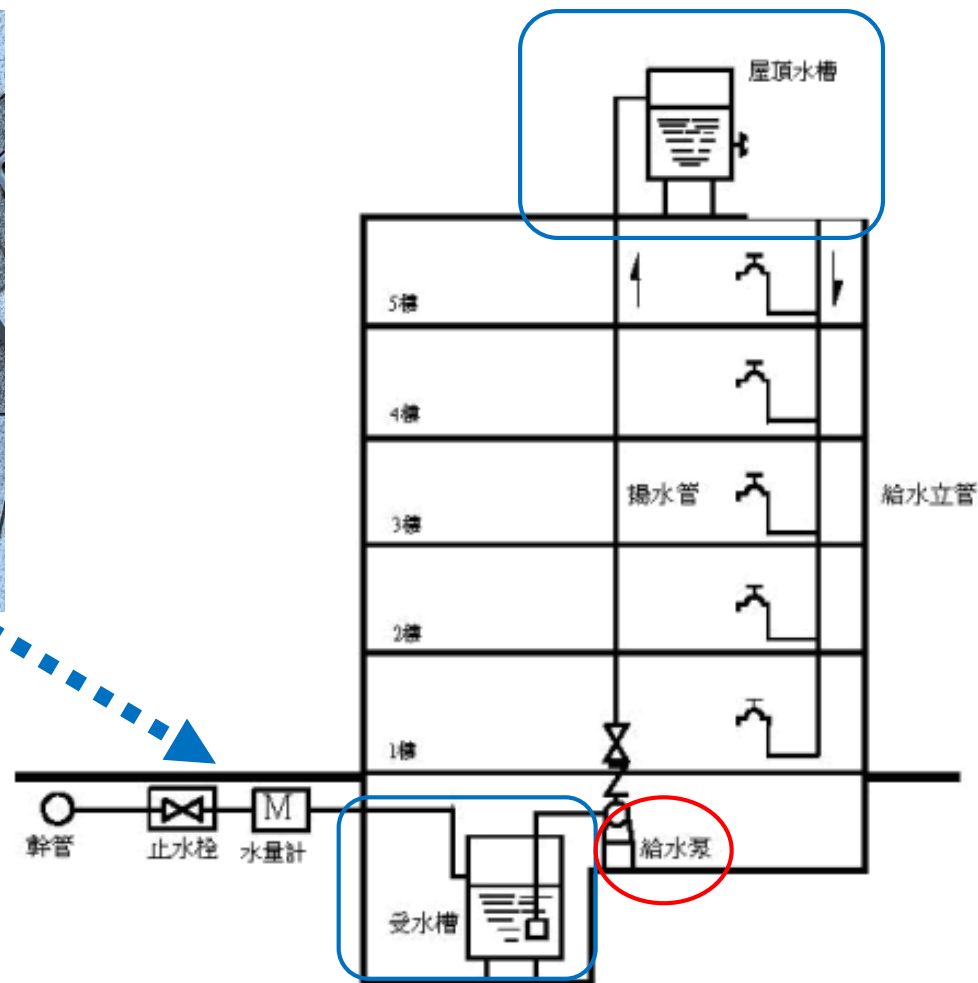
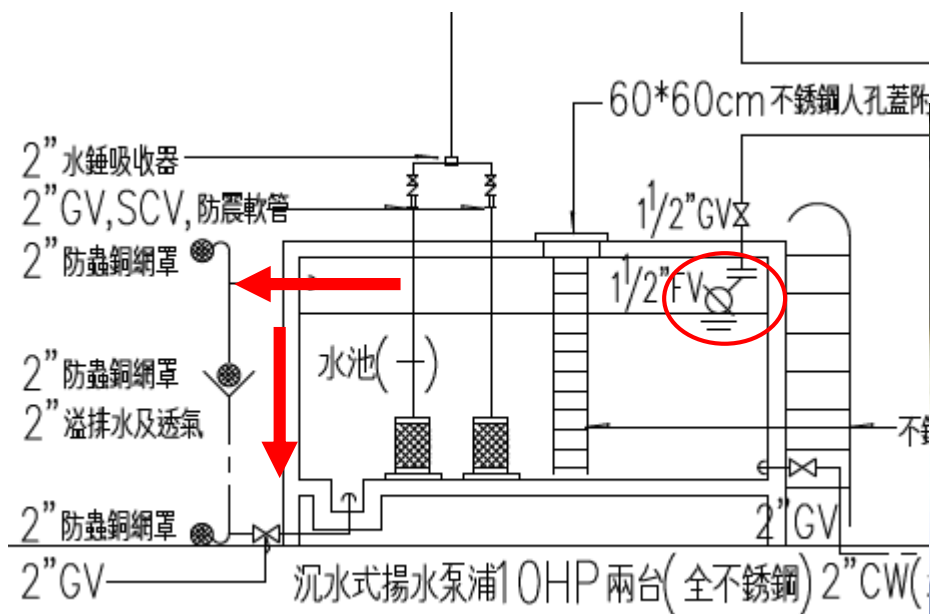


圖3-3 重力給水系統圖

圖片來源：建築物給水排水設備設計技術規範

水池浮球故障，溢水現況



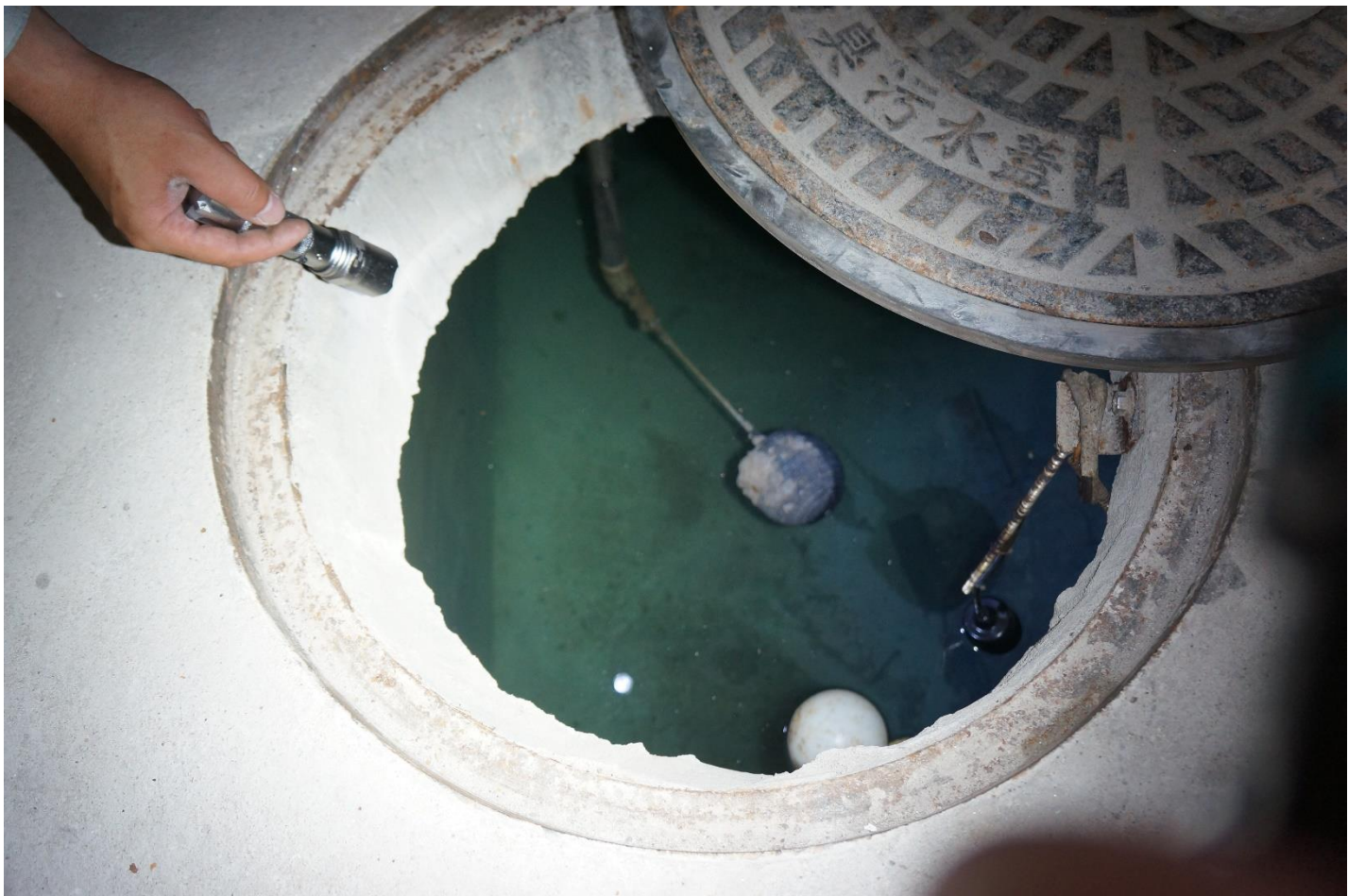
設備設施點交管理維護 徐源德

給水閥件維修



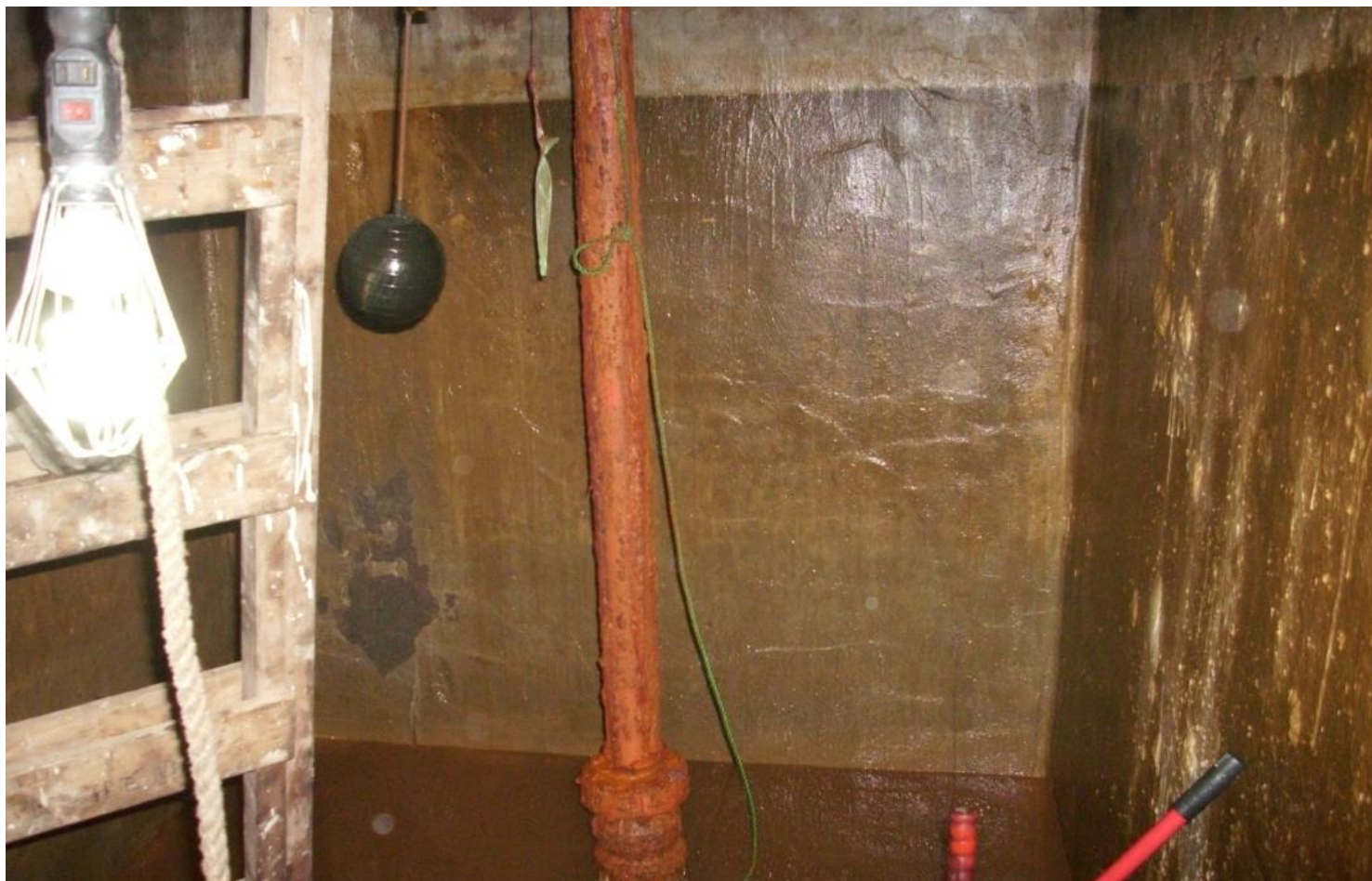
設備設施點交管理維護 徐源德

水池應定期清洗



設備設施點交管理維護 徐源德

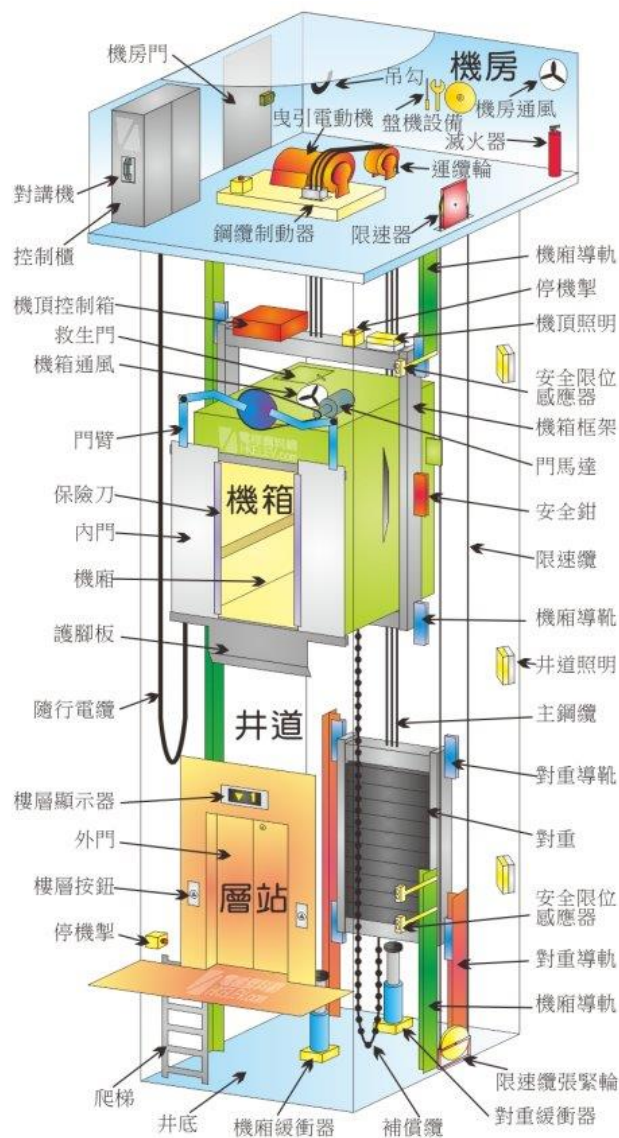
水池應定期清洗



設備設施點交管理維護 徐源德

四、升降設備

- ❑ 災害發生不可搭乘
- ❑ 不擅開內外門
- ❑ 廠商定期維護時，可請管理人員接聽緊急通話按鈕



非昇降設備技術人員不得開啟



設備設施點交管理維護 徐源德

公開資訊，民眾可查詢



昇降設備-技術人員資料查詢

可輸入適當條件或直接查詢!

專業技術人員登記證字號：	
檢查員證號：	
身分證字號：	(英文字母為大寫)
技術人員姓名：	(可依關鍵字查詢，例：王小明 => 小明)
所在地區：	不限 v
檢查員資格：	☐ 具有檢查員資格
驗證碼：	輸入驗證碼 6324
執行查詢 重新輸入	

昇降設備技術人員登記所在地查詢

縣市別 (人數)	縣市別 (人數)	縣市別 (人數)	縣市別 (人數)
台北市 1983 人	高雄市 1673 人	臺南市 0300 人	宜蘭縣 0232 人
新北市 3025 人	桃園市 1326 人	新竹市 0198 人	新竹縣 0263 人
苗栗縣 0197 人	台中市 1427 人	台中縣 0219 人	彰化縣 0523 人
南投縣 0208 人	雲林縣 0190 人	嘉義市 0137 人	嘉義縣 0175 人
台南市 0723 人	台南縣 0156 人	高雄縣 0271 人	屏東縣 0415 人
花蓮縣 0135 人	台東縣 0065 人	澎湖縣 0066 人	連江縣 0009 人
金門縣 0082 人	其他 0331 人		
登記共計：(14329) 人 男：13766 人，女：563 人			

設備設施點交管理維護 徐源德

加強管理，防止竊盜

營署建管字第1100007848號

國電梯協會函陳為109年11月迄今於臺北市、新北市地區發生多起使用中之建築物昇降設備配重側鐵塊遭竊案件,造成大樓住戶財務損失外,更嚴重影響住戶使用安全等情1案,敬請貴署協助卓處,以維護使用者之生命財產安全,請查照。



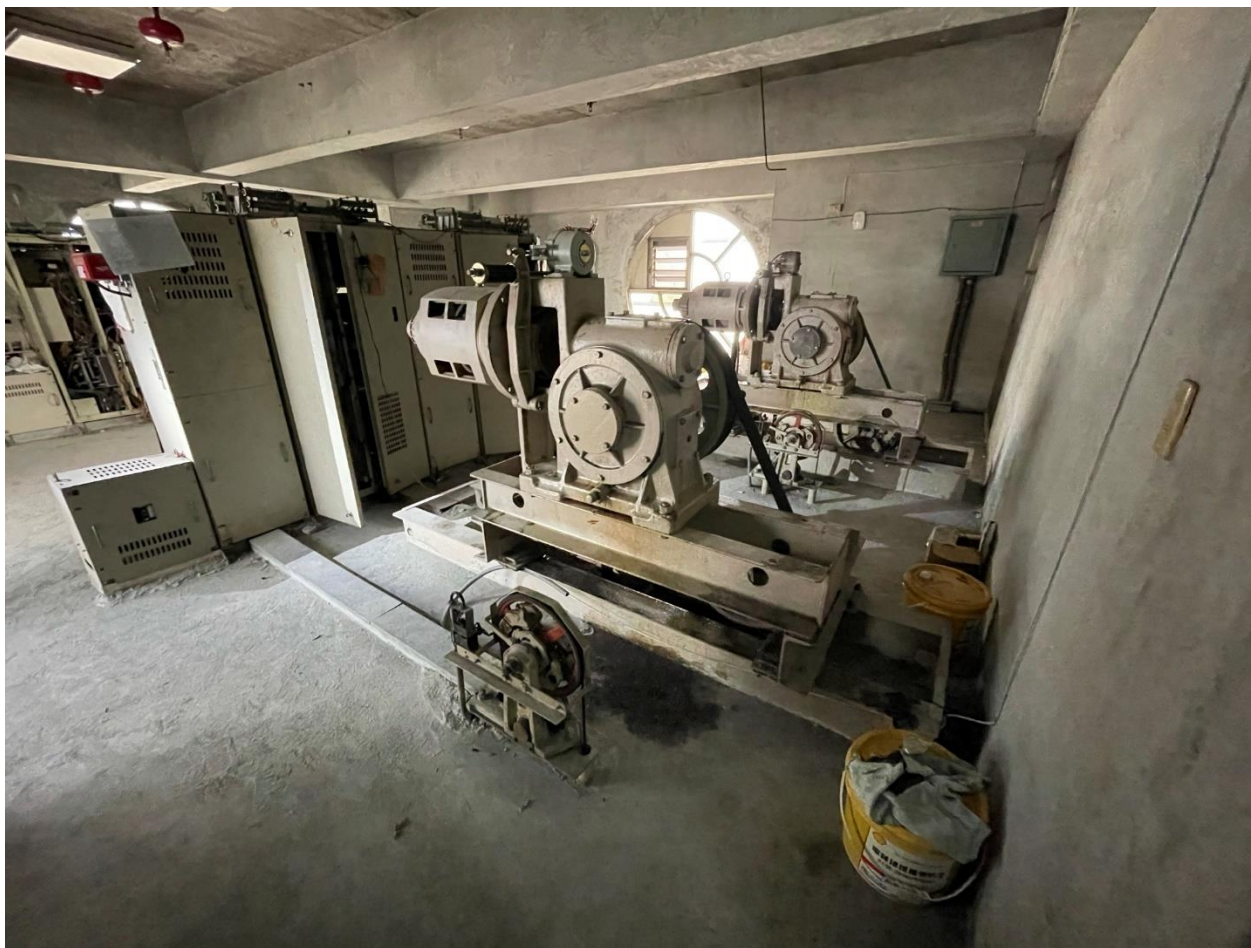
設備設施點交管理維護 徐源德

機房應上鎖



設備設施點交管理維護 徐源德

R F 機房考量大雨損害



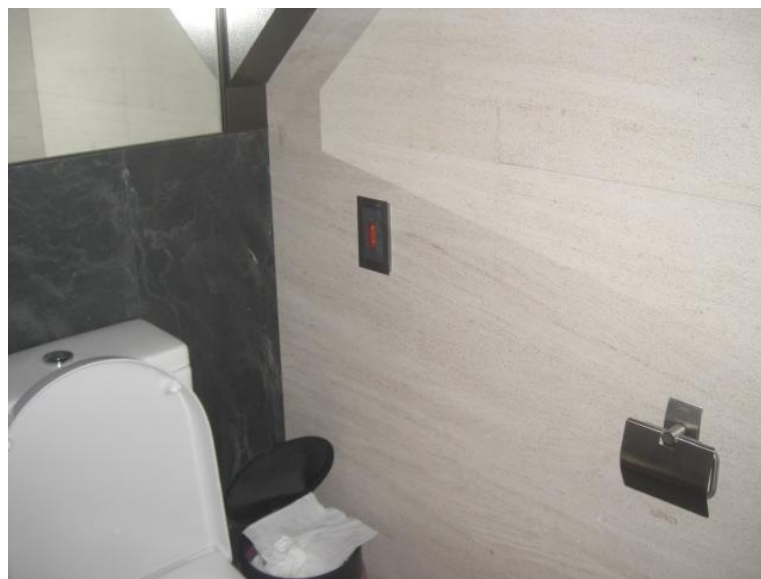
設備設施點交管理維護 徐源德

R F 機房考量大雨損害



設備設施點交管理維護 徐源德

五、安全監控：定期測試求救按鈕



設備設施點交管理維護 徐源德

D V R 鏡頭對應位置標示



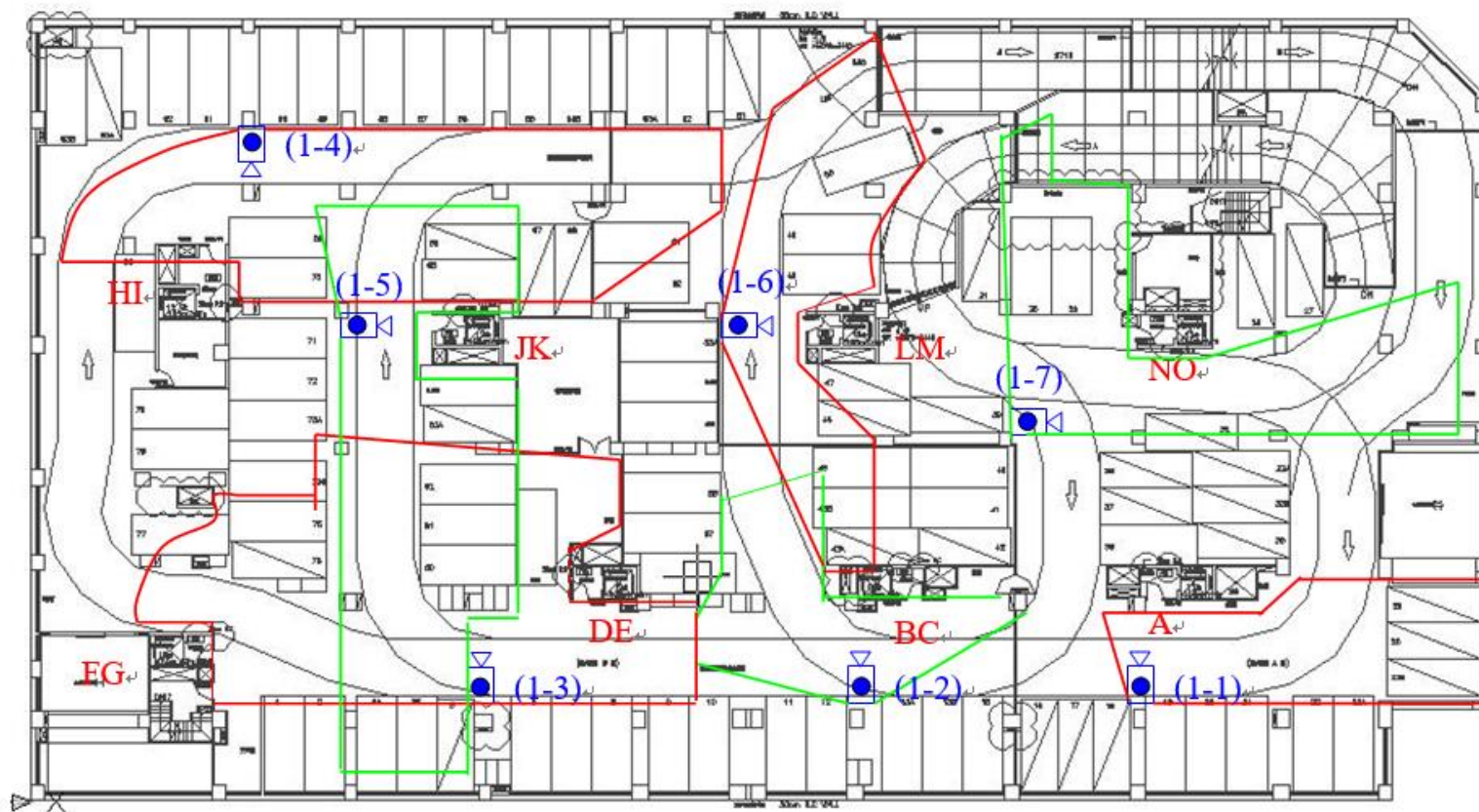
D V R 鏡頭對應位置標示

④

S1 特 1 電梯內部	S2 特 2 電梯內部	S3 特 3 電梯內部	S4 特 5 電梯內部	BF-1 中控下方 停車場入口 B1 閘道
S6 特 6 電梯內部	S7 特 7 電梯內部 A 哨旁	S8 特 8 電梯內部	S9 特 9 電梯內部	BF-5 停車場出口 收費亭左側閘道 向上連接 1F20 監 視器
K1 K1 電梯內部	K2 K2 電梯內部	K3 K3 電梯內部	K5 K5 電梯內部	BF-9 F 棟錦新街 樓梯間 B1 出口
J1 哈佛補教大樓 電梯內部-1	J2 哈佛補教大樓 電梯內部-2	L1 劍橋補教大樓 電梯內部-2	L2 劍橋補教大樓 電梯內部-2	BF13 錦新街停車場入口

⑥

D V R 鏡頭對應位置標示



B1F 平面圖

D V R 硬碟定期檢視



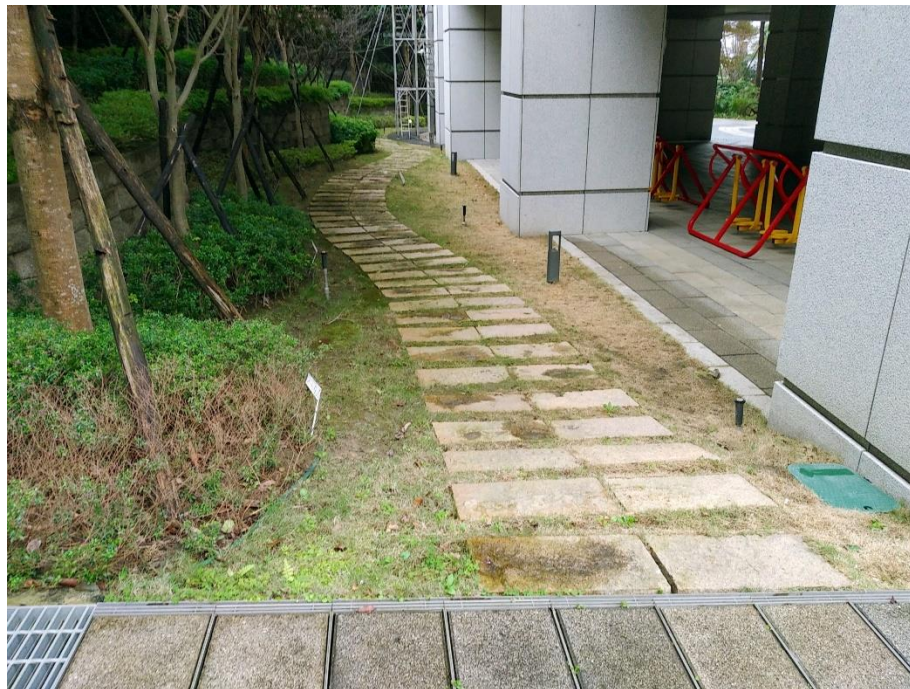
設備設施點父官理維護 休源微

地下停車場增加WIFI 代替行動電話改善



考量人車動線，是否有遺漏？

七、本案為供公眾使用建築物，起造人須於屋頂避難平臺出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時一併列入點交項目，並於住戶規約移交列入交代。



設備設施點交管理維護 徐源德

Q&A



徐源德 rex080@gmail.com

設備設施點交管理維護 徐源德