

南港軟體工業園區二期第 2 屆管理委員會第 5 次會議會議紀錄

壹、時間：96 年 05 月 24 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、地點：F 棟 3 樓(F03032)管委會會議室

參、主持人：胡主任委員為民(東元電機股份有限公司)

記錄：總幹事：沈秉宏、環安衛執行秘書：林谷峰、主辦會計：曾秀玲

肆、出席單位及人員：(詳如簽到名冊)

伍、本次會議提議議題及說明。

一、樓管業務報告。

(一) 更換指標系統規劃案。

決議：僅針對建築物內部分進行改善，並將相關資訊公佈於二期園區網站。

(二) 停車場增劃車位(49 個)規劃案。

決議：

1. 管委會保留 20 個車位，11 個車位供全體委員使用、3 個車位供會務人員使用，3 個車位供洽公使用，3 個車位供樓管公司使用，其餘 29 個以每月新台幣 4500 元承租給園區公司並以分攤水電費方式收取費用。
2. 為方便管理停車場，同意以每月每個車位新台幣 500 元交由捷正公司代為管理，捷正公司每月每個車位繳付新台幣 4000 元，29 個車位共計新台幣 116,000 元給管委會，本費用將逐月回饋至園區水電費。

(三) 南北兩側車道增設崗哨亭規劃案。

決議：調整適合尺寸並加強空調設施後，於下次會議提報。

(四) 攝影活動規劃案。

決議：

1. 不要限制參加對象、作品張數、後製方法。
2. 本攝影競賽辦法修正事宜授權夏委員決行。
3. 經夏委員審查同意後，洽詢攝影協會協助指導相關作業細節。
4. 請捷正公司重新評估經費後提請夏委員審議，再依程序提委員會議決。

(五) 園區住戶安全講習規劃案。

決議：應特別邀請曾受騷擾之廠商與會，並邀一期管委會及廠商與會。

(六) 貨梯車廂改善驗收。

決議：驗收通過，請捷正公司依相關程序辦理請款事宜。

二、捷正公司說明 96 年 8 月至 97 年 7 月樓管業務執行計畫。

(一) 公共空間規劃案。

1. F 棟及 H 棟 1 樓大廳規劃案。

決議：

- (1) 同意規劃為廠商品牌形象區、園區訪客會談區、員工上網休憩區，並洽詢宏碁公司討論升級頻寬事宜。
- (2) 同意於 F 棟與 H 棟 1 樓增設服務台，取代 2 樓服務台，保留 G 棟服務台，增設具外語能力之客服人員，以接待外賓。

2. G棟1樓東側門廳規劃案。
決議：本空間較適合規劃為舞蹈教室，提供園區廠商登記使用，屬公益性質則不予收費。
3. H棟2樓華南銀行前方空地。
決議：同意藝文活動專區。
4. 相關規劃案，於下次會議提供更詳細之規劃細節。

(二) 捷正公司增值服務規劃案。

- 決議：同意對於園區廠商有利的服務事項。
- (1) 代繳類：水電費、電話費、消費性帳單等。
 - (2) 代訂類：報紙、雜誌、影印紙、桶裝水等。
 - (3) 代叫類：餐盒、飲品、計程車、租車類等。
 - (4) 清潔類：辦公室清潔保養、居家清潔保養。
 - (5) 修繕類：專有區域水電與土木修繕服務。
 - (6) 交通類：代客停車/取車服務。

(三) 捷正公司年度計畫案。

決議：同意捷正公司的年度計畫案。

(四) 捷正公司創新業務規劃案。

1. 管理服務類。

決議：同意南北廣場防洪閘門板(地坪)改善並提出防滑作法、南北大廳雨天時設置簡易置物架，置放雨衣、雨具、二樓廣廊層外圍光面地坪鋪設止滑條，於下次會議提出相關規劃案細節。

2. 安全管理類。

決議：同意增設CCTV監視設備，並將系統升級、服務台遷移一樓同時外圍增設監視器可由服務台監控大門周邊及水景區、停車場機車位增設公司名牌，於下次會議提出相關規劃案細節。

3. 清潔維護類。

決議：加強推廣環境垃圾分類與住戶獎勵計畫、園藝喬木固定木樁更換，分區分塊執行、邀請再生資源團體推廣園區環保計畫、改善園區植物栽種計畫，於下次會議提出相關規劃案細節。

4. 機電設施類。

決議：協助管委會接受台電第二條69KV饋線東興線進入園區、為強化中控室CCTV系統功能性，將全面淘汰舊式錄放影機系統，改數位化硬碟式系統、園區二樓廣廊層門對外通道四扇門，積於安全考量將全面修改、為改善馬桶水箱配件時常故障及漏水問題，將全面更新馬桶水箱配件，以降低抱怨案件、專有區域水電與土木修繕服務，於下次會議提出相關規劃案細節。

5. 社區活動。

決議：同意相關規劃案，捷正公司須於辦理各次活動前提出相關

規劃細節。

(五) 捷正公司免費增加之服務

決議：同意捷正公司免費提供園區廁所芳香劑、免費施作專有區域病媒防治-二次/年、免費維護保養管委會網站至合約終止、園區廣告立牌改善-統一樣式。

(六) 執行價格每月 650 萬細項。

決議：

1. 機電設施編制灘提年限，並於 8 月份管委會中提出討論。
2. 客服人員應訓練可以支援服務台人員。
3. 各項設備操作手冊需於 8 月份建立完成。
4. 統計經常更換器物訂定價格參考表供廠商了解專有區域修繕為有價提供非免費處理。
5. 價格仍維持此執行價格。

三、 服務中心競邀委員參加 5 月 30 日「內湖科技園區參訪之旅」。

決議：鄧副主委委員、夏環安衛委員、黃機電消安委員及會務人員參加。

四、 經濟部工業局辦理園區 11 樓以上防火避難性能評估，內政部審查會議要求園區辦理各棟大樓全棟避難逃生演練。

說明：

- (一) 消防法令規定每年需辦理 2 次消防演練，園區第 1 次演練以於 4 月 25 日完成，第 2 次演練將安排於 10 月份進行。
- (二) 現已著手規劃全棟避難逃生演習相關計劃。
- (三) 為加速內政部審議 11 樓以上防火避難性能評估，工業局擬來函要求本會提前於 6 月辦理全棟避難逃生演練。
- (四) 截至今日只仍未收到工業局來函。
- (五) 考量園區整體消防安全，提請委員同意辦理全棟避難逃生演練。
- (六) 全棟避難逃生演練，原區未曾辦過，相關籌備作業較為瑣碎，若於 6 月辦理，時間緊迫，未能與全體住戶妥善溝通，恐影響演習品質。

決議：先行確認同時間或分斷疏散，再辦理此消防疏散前須於先與廠商承辦人溝通，先請總幹事去函消防局承辦人敲定可辦理日期。

五、 公共空間申請案追認。

說明：自 96 年 4 月 25 日至 96 年 5 月 24 日止。

決議：同意追認相關申請案。

日期	文號	申請廠商	申請事項
96/5/7	0960000187	財團法人工業技術研究院	共用部分空間使用申請表，徵才活動。
96/5/7	0960000188	台灣飛利浦股份有限公司	共用部分空間使用申請表，促銷活動。
96/5/9	0960000193	威風數位科技股份有限公司	共用部分空間使用申請表，健檢 X 光車。
96/5/11	0960000201	台灣固網股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。


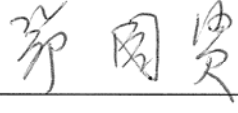
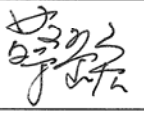
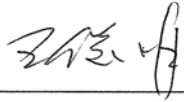
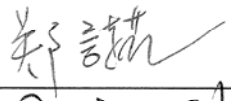
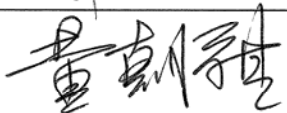
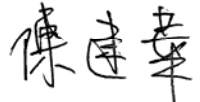
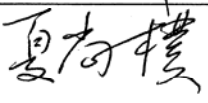

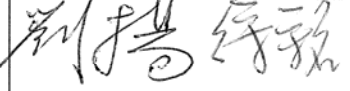
96/5/11	0960000202	台灣固網股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。
96/5/11	0960000203	台灣固網股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。
96/5/11	0960000204	台灣固網股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。
96/5/11	0960000205	台灣固網股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。
96/5/11	0960000206	台灣固網股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。
96/5/11	0960000207	台灣固網股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。
96/5/11	0960000208	台灣固網股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。
96/5/11	0960000209	台灣固網股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。
96/5/15	0960000212	香港商香港上海匯豐銀行股份有限公司	共用部分空間使用申請表，公益活動捐血。
96/5/23	0960000222	台灣飛利浦電子工業股份有限公司	管道間使用申請表，換約併同辦理續約。

陸、臨時動議。

- (一) 有關消防缺失改善事宜，經 5 月 22 日與消防大隊會商，相關缺失改善需於 6 月 28 日前完成 80% 的改善，因考量工期約需 3 週，故即由總幹事再次去函經濟部工業局北區工業區管理處並檢附相關報價資料，並說明若未能於 6 月 4 日前得到回覆，管委會將自行發包施作，並另函要求支付相關費用。
- (二) 參加臺北市政府舉辦之優良公寓大廈評比。
- (三) 有關中央研究院供電系統及經濟部中小企業處發電機，同意邀請專家認定，相關作業方式及經費提下次委員會審議。
- (四) 擎亞公司申請於 H13 樓公廁增設免治馬桶座。
決議：原則同意，請捷正公司協助訂定收費標準後洽擎亞公司簽約。
- (五) 擎亞公司申請將 H13 樓公廁拖把間改裝成淋浴間。
決議：基於安全考量及隱私問題，本案歉難同意。

柒、散會：96 年 5 月 24 日 17 時 30 分。

(南港軟體工業園區二期管理委員會第2屆第5次會議)會議出席人員簽名冊

時間	96年05月24日星期四 下午14時00分		地點	3樓(F03032)會議室	
主持人			紀錄	沈秉宏、林谷峰、曾秀玲	
出席人員		單位	職稱	簽名	備註
	1	東元電機 股份有限公司	主任委員		
	2	經濟部工業局 北區工業區管理處	副主任委員		
	3	艾群科技 股份有限公司	財務委員		
	4	經濟部工業局 北區工業區管理處	行政事務委員		
	5	經濟部工業局 北區工業區管理處	行政事務委員		
	6	經濟部工業局 北區工業區管理處	總務採購委員		
	7	昭凌工程顧問 股份有限公司	總務採購委員		
	8	經濟部工業局 北區工業區管理處	機電消安委員		
	9	帆宣系統科技 股份有限公司	機電消安委員		
	10	經濟部工業局 北區工業區管理處	環安衛委員		
	11	財團法人 生物技術開發中心	環安衛委員		
	12	南港軟體工業園區 二期管理委員會	會務人員		
	13	捷正公寓大廈管理維護 股份有限公司			
	14				
15					

 南港軟體工業園區
NANKANG SOFTWARE PARK

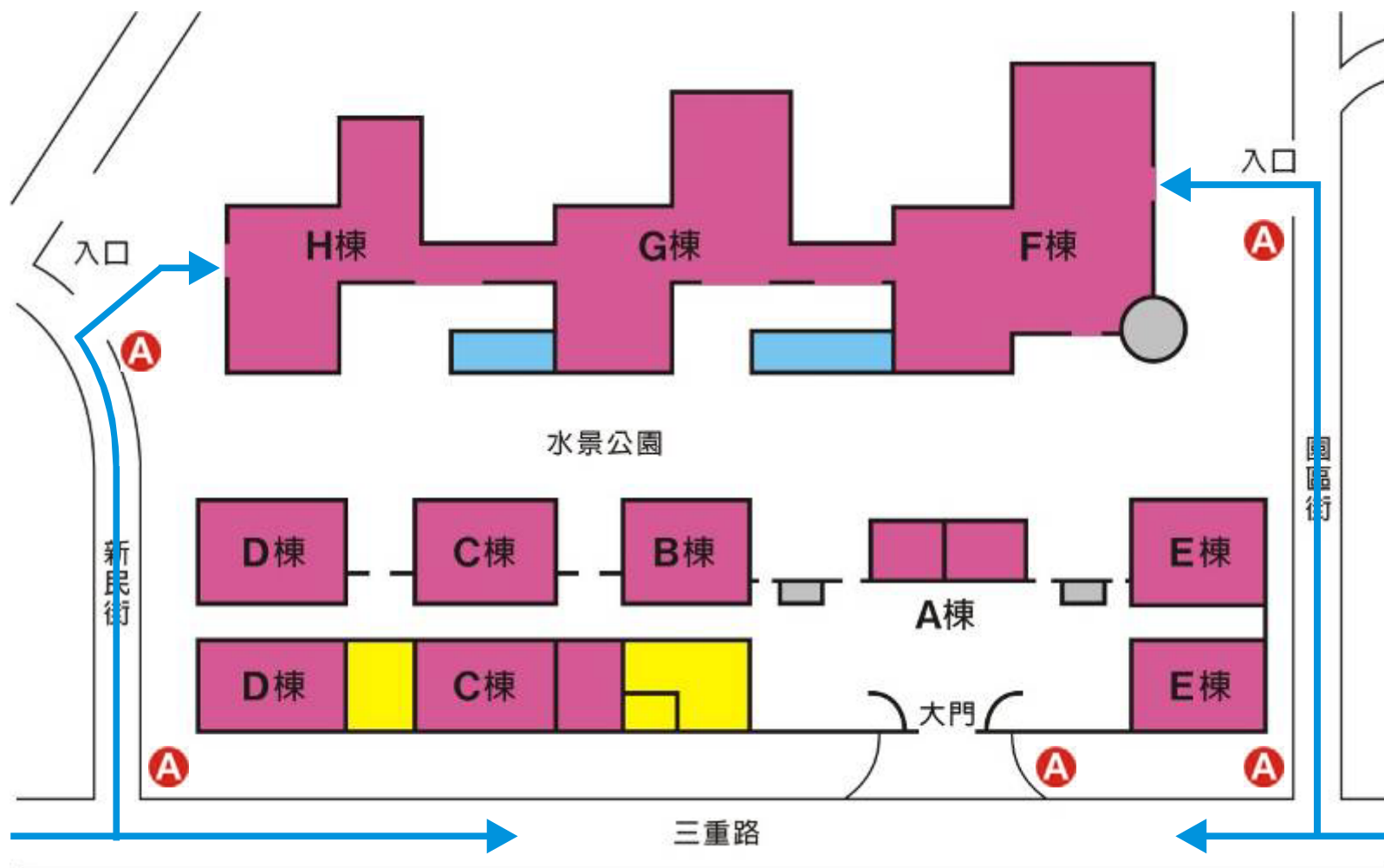
指標系統規劃簡報





設計原則

1. 運用圖案：以簡明的圖案代替文字，簡單而易辨識。
2. 運用色彩：配合各棟代表色，以色彩分區，建立使用者的區域感。
3. 比例適當：調整文字大小比例，使觀者不須近觀就能了解指標內容。
4. 對比鮮明：指標與環境的對比鮮明，才能清楚達到指引的功能。



A. 戶外方向指標

← 行車動線

建議改善項目：A. 戶外方向指標

原有

- 字體太小，訊息無法傳遞
- 對比不明顯，無法清楚指示



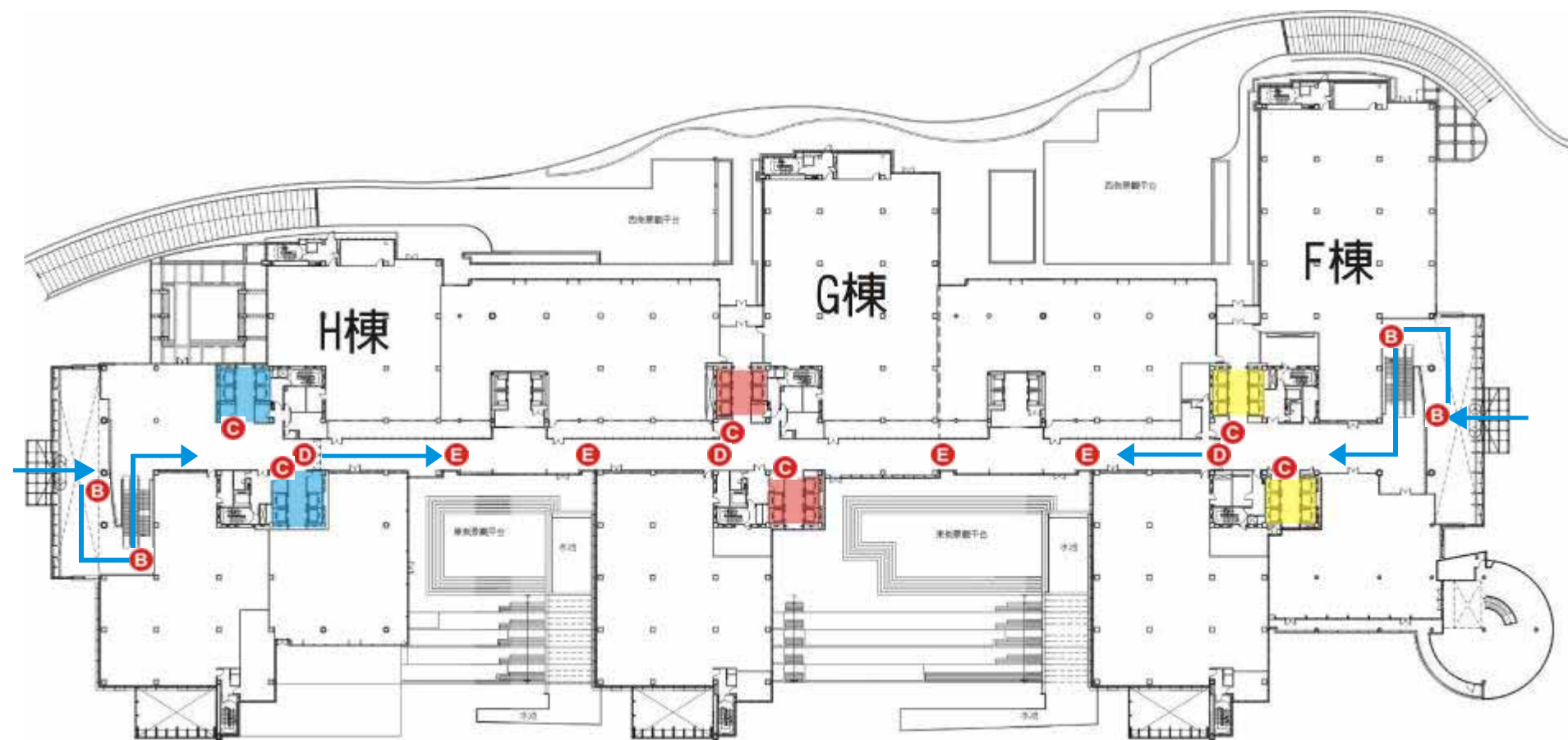
建議

- 整合內容，字體放大
- 顏色加深，使對比明顯，文字清晰





A. 戶外方向指標



B	立式方向指標
C	電梯停靠樓層指標
D	懸吊式方向指標
E	貼壁式方向指標

← 行人動線

建議項目：B. 立式方向指標

現況

- 入口處無方向指引標示，訪客進入大廳後，無法立即知道該往何處。



建議

- 於入口處增加方向指引標示，引導訪客由右側之電扶梯上樓。





B.立式方向指標



B.立式方向指標

建議改善項目：C. 電梯停靠樓層指標

現況

- 電梯廳無明顯標示



建議

- 於轉角處增加電梯廳及停靠樓層標示
- 使用各棟別代表色作為識別





低樓層

高樓層

C. 電梯停靠樓層指標

建議改善項目：D. 懸吊式方向指標

現況

- 各棟入口廳無明顯方向指標



建議

- 於各棟入口廳增設方向指標
- 使用各棟別代表色作為識別，與服務台一致，加強區域辨識
- 運用簡明易懂的圖案





D.懸吊式方向指標



D.懸吊式方向指標



C. 電梯停靠樓層指標(F棟低樓層)



D.懸吊式方向指標

C.電梯停靠樓層指標(F棟高樓層)

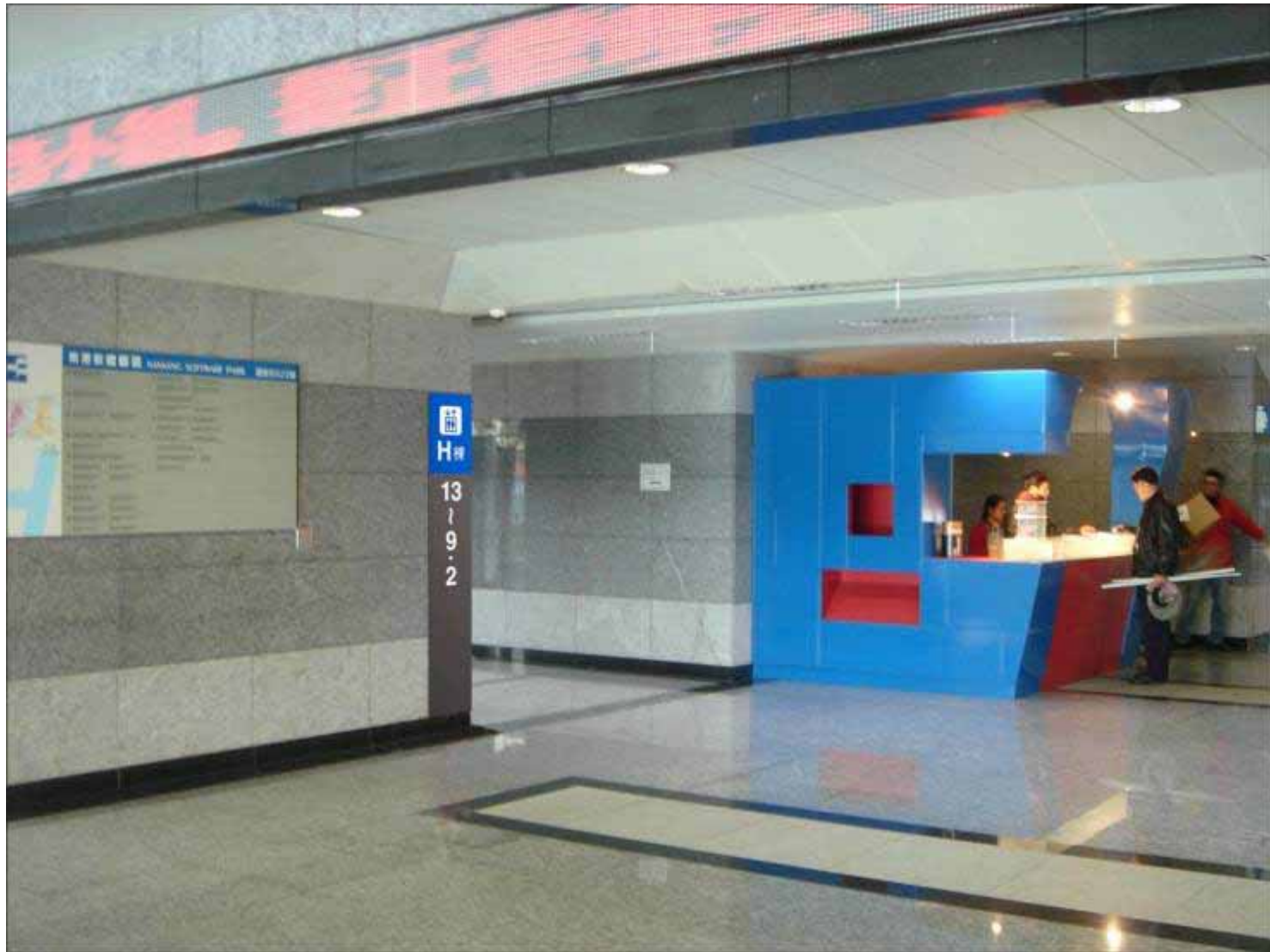


C. 電梯停靠樓層指標(G棟低樓層)



D.懸吊式方向指標

C.電梯停靠樓層指標(G棟高樓層)



C. 電梯停靠樓層指標(H棟高樓層)



D.懸吊式方向指標

建議改善項目：E. 貼壁式方向指標

現況

- 字體稍小，訊息無法傳遞
- 對比不明顯，無法清楚指示



建議

- 整合內容，字體放大
- 顏色加深，使對比明顯，文字清晰
- 運用簡明易懂的圖案



← 西側觀景台
West Side View Terrace

棟 **F** • 園區街出口 ↑
Building Yuanqu Street Exit

← 東側中央庭園
East Side Central Garden

棟 **H G** • 新民街出口 ↑
Building Xinmin Street Exit

← 西側觀景台
West Side View Terrace

棟 **G F** • 園區街出口 ↑
Building Yuanqu Street Exit

← 東側中央庭園
East Side Central Garden

棟 **H** • 新民街出口 ↑
Building Xinmin Street Exit



E. 貼壁式方向指標



E. 貼壁式方向指標



E. 貼壁式方向指標



E. 貼壁式方向指標

南港軟體工業園區二期 樓管業務報告

期間：96年5月1日至96年5月24日

報告單位：捷正服務管理公司

2007/5/24

報告大綱

- 上次會議決議事項辦理情形
- 5月重要紀事
- 6月預定工作項目

上次會議決議事項辦理情形

依據第2屆第4次會議議題八決議事項辦理-邀集專業廠商依現況評估指標系統及報價

品名	規格	單位	數量
A：戶外方向指標			
1. 拆除舊有指示標工資	120*360	cm	5座
2. 不鏽鋼指示標/氟碳烤漆	120*450	cm	5座
3. 大圖書出文稿/矽利康膠完工	120*450	cm	5座
B：立式方向指標			
1. 立式不鏽鋼成型/氟碳烤漆處理	30*150	cm	4座
C：電梯停靠樓層指標			
1. L型鋁合金成型/氟碳烤漆處理	30*30*167	cm	6座
2. 電腦割字文稿處理	30*30*168	cm	6座
D：懸吊方向指標			
1. 不鏽鋼懸吊方向指標	35*500	cm	3座
2. 大圖輸出文稿內容	35*500	cm	3座
E：貼壁式方向指標			
1. 拆除舊有指示工資	60*500	cm	4座
2. 大圖輸出文稿內容	60*500	cm	4座
階梯廣告工程公司報價：		NT \$ 1. 585. 300	
吉峰廣告工程公司報價：		NT \$ 2. 214. 000	
賓士廣告工程公司報價：		NT \$ 1. 952. 300	



上次會議決議事項辦理情形

依據第2屆第4次會議議題十一決議事項辦理-停車場增劃車位使用辦法

- 停車場增劃車位總數49個
 - B1：13個、B2：20個、B3：16個
- 建議提供委員會11個、洽公車位3個、會務人員3個、樓管單位3個，其餘29個開放園區駐戶承租
- 租金每月每車位新台幣肆仟伍百元整
- 避免管理產生介面，建議由樓管單位執行相關租賃及管理事宜，每車位提撥新台幣伍佰元予樓管公司作為管理服務費
- 實施日期：96.06.01

上次會議決議事項辦理情形

依據第第2屆第4次會議議題二十項決議事項辦理-整修各棟貨梯車廂防護板
施工日期:5/7~5/14



F棟貨梯



G棟貨梯



H棟貨梯

上次會議決議事項辦理情形

依據第2屆第4次臨時動議決議事項辦理-評估南北兩側車道增設崗哨亭-經費預估

項目	名稱	規格	數量	單位	單價	金額	備註
1	100型鋁拉門	1580*240	2	組	123200	246400	
2	麗木心板	23.5尺*5.3尺	2	式	7500	15000	
3	美耐板桌子		4	組	11500	46000	
4	水電工程		2	式	14000	28000	
5	鍍鋅花板	3mm 700*15	2	式	23000	46000	
6	總計					381400	

註:(1)鋁料採香檳色處理

(2)鋁拉門附鎖，鋁門窗附5mm清玻璃及紗窗

(3)水電附插座4組、開關器5組、40瓦燈具3組、吊掛式電風扇2只

(4)以上金額不含稅金

總計新台幣:參拾捌萬壹仟肆佰元整

崗哨模
擬
示意圖



上次會議決議事項辦理情形

依據第2屆第4次臨時動議決議事項辦理-辦理攝影活動

- 活動日期：管委會同意後實施
- 宣傳方式：以管委會名義發函駐戶，同時於園區網站及二樓廣廊層張貼活動海報

5月重要紀事-機車入口處施作止滑條

- 5/1 因先前有員工於防洪閘門機車入口區滑倒，本公司為考慮園區安全，因此於南北兩側入口區加裝止滑條



5月重要紀事-5/2 配合消防局演練



5月重要紀事-協助處理台灣農林漏水事件

- 5/2 F棟15F農林公司總經理辦公室洗滌間高架地板下方之集水坑設備故障水滿溢出滲滴至中天之天花板，本公司緊急調派機電清潔人員協助處理。



5月重要紀事-協助處理摩斯滲水事件

- 5/8 摩斯1樓截油槽
油污堵住導致二次滲
水，經本公司緊急調
派機電及清潔人員協
助清理滲水。



5月重要紀事-至各廠商發送康乃馨

- 5/11 二期管委會獻給全天下的媽媽-母親節快樂，並至各廠商發送康乃馨



5月重要紀事-

水景區下水道冒煙循線檢查火源

- 5/16 水景區北側水溝蓋無故冒煙，經調派機電、警衛人員巡查現場四周後發現於園區街人行步道旁花圃下方之水溝蓋疑似有人丟菸蒂引燃水溝模板而起火，經緊急使用滅火器即時滅火。



5月重要紀事-處理H棟一樓機車區車禍

- 5/17 上午約九時左右停車場機車區發生百力戴姓員工與中研院駱姓員工於南側機車出口擦撞，協助呼叫救護車將人員送醫後並協助雙方和解



5月重要紀事-防洪演練

- 5/18 為加強園區住戶防洪演練，特別辦理演練課程



6月預定工作項目

■九十六年度二期建築物公共安全檢查

➤日期：**6/4~6/8**

6月預定工作項目

■ 園區住戶安全講習

➤ 時間:96年6月21日下午二時

➤ 主講人:

士林地檢署檢察官—徐名鈞

南港分局長—黃福坤

➤ 課程內容:

- 1.有關園區住戶遭受恐嚇、勒索、詐騙等相關法律常識概念
- 2.南港轄區實物處理分析及通報程序講解

簡報完畢，敬請指教

南港軟體工業園區
機電維護、管理服務、安全管理及清潔維護
委託服務簡報

捷正服務管理公司

報告人：南港軟體園區二期專案負責人劉揚

2007/05/24





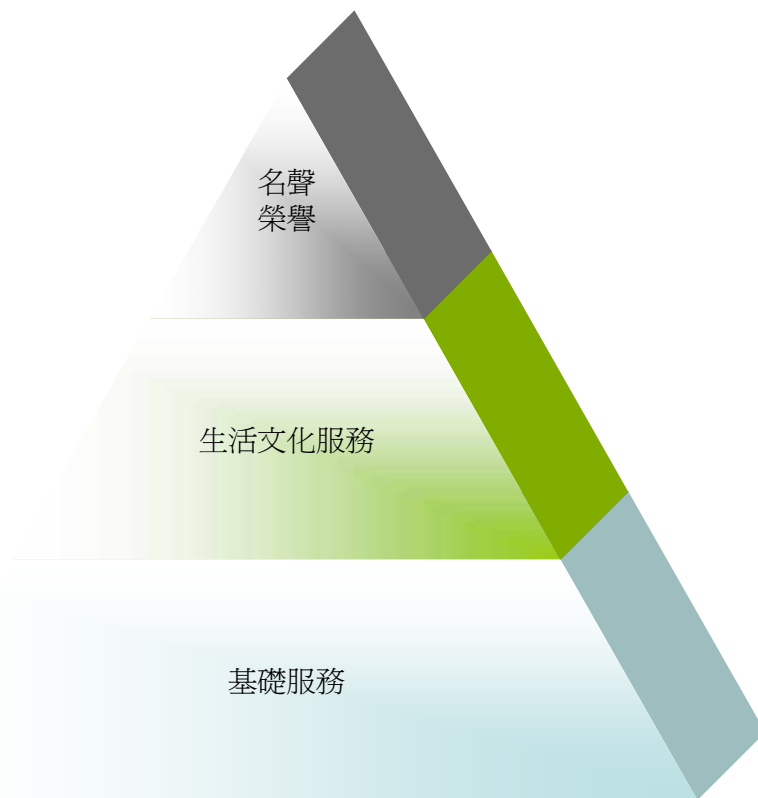
捷正公司針對南港軟體工業園區二期進駐廠商特性，
設定六大服務體系，
以營造全方位舒適的環境



目錄

- 一、園區物業管理願景
- 二、管理服務目標
- 三、空間使用構想與規劃
- 四、樓管生活增值服務構想與規劃
- 五、服務項目概要
- 六、緊急事件處理成果
- 七、年度執行計畫- 延續性
- 八、持續創新 煥然一新
- 九、續約後捷正免費增加之服務
- 十、自我評鑑規劃與管理

一、園區物業管理願景



一、園區物業管理願景

園區服務是一多元項目，需要全方位統一窗口服務之公司，協助管理委員會及會務人員，服務進駐園區之公司及所有員工。

- 除了基礎服務之不斷改善、創新外，希望能推動園區公司以及員工需要的公共服務（包括事務性、教育性、文化性、運動性、社團性等非單一公司能夠或願意單獨付予執行者）

一、園區物業管理願景

名聲榮譽

- 本園區為知名智慧型建築物，因導入自動化與高科技設施系統，透過資訊的傳遞與多層次的系統連動與整合達到對建築物設施設備與環境的控制，因此在維護管理上需有高度的技術以及固定的管理程序以維持建築物系統的可靠性與機能性。

一、園區物業管理願景

名聲榮譽

捷正 『用心』 『關心』
讓您 『安心』 『放心』



二、管理服務目標

生活文化服務

- 國家級的工作環境
- 充滿互動人文空間
- 創意無限管理服務
- 科技導向管理空間
- 發展社群導向服務



三、公共空間規劃－充滿互動人文空間

F棟與H棟大廳

強調**國際級園區**的入口意象，建議如下：

- 廠商品牌形象區
- 園區訪客會談區
- 員工上網休憩區



三、公共空間規劃－充滿互動人文空間

G棟1樓避難空間

為鼓勵園區員工休閒生活的品質與聯誼的機會，建議規劃規能如下：

- 運動場地出租
- 聚會場地出租
- 小型會議出租
- 聯誼活動出租
- 廣告拍攝出租



三、公共空間規劃－充滿互動人文空間

F 棟與H 棟一樓服務台



F 棟與H 棟雙向一樓樓層標示牌前可規劃成座位式換證區與諮詢區，取代站立式換證，強調飯店級的親和力與專業的形象。

三、公共空間規劃－充滿互動人文空間

H 棟二樓廣廊開放空間



可規劃成各種小型主題展區，出租或舉辦各種不定期藝文活動或廠商展銷活動－

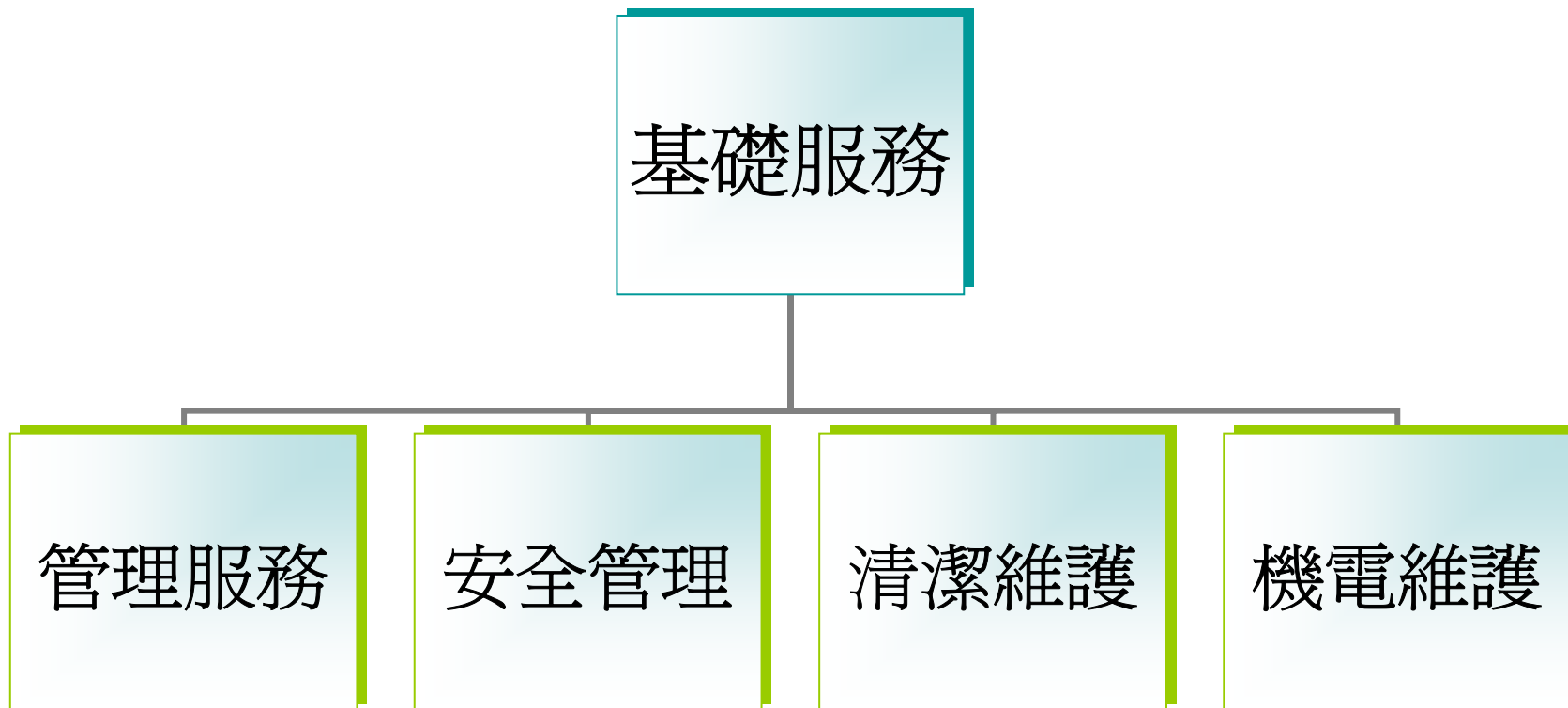
- 產品發表會
- 產品展銷會
- 書展 / 藝廊
- 敦親睦鄰活動

四、樓管生活增值服務構想與規劃

創意無限管理服務

- 代繳類：水電費、電話費、消費性帳單等。
- 代訂類：報紙、雜誌、影印紙、桶裝水等。
- 代叫類：餐盒、飲品、計程車、租車類等。
- 清潔類：辦公室清潔保養、居家清潔保養。
- 修繕類：專有區域水電與土木修繕服務。
- 交通類：代客停車/取車服務。

五、服務項目概要



五、服務項目概要

基礎服務

管理服務

●財務行政-水電管理費催收繳

●總務行政-1.會議舉辦 2.協助記錄製作
3.文件管理 4.資產管理5.公共空間使用申請

●客戶服務- 1.受理報修 2.諮詢服務
3.電話接聽4.滿意度調查5.定期訪談

●郵務作業-1.信件收發2.掛號郵件

●資訊管理-1.線上公告 2.網路報修
3.緊急簡訊4.住戶資料



五、服務項目概要

基礎服務

安全管理

- 門禁管理
- 安全巡查
- 施工管制
- 工安預防
- 貨物進出管制
- 搬進搬出管理
- 停車管理



五、服務項目概要

基礎服務

清潔維護

- 公共區域清潔美護
- 外牆清洗
- 廢棄物清運
- 病媒防治
- 園藝景觀維護
- 蓄水池清洗
- 公共藝術品清潔維護
- 水景區水池清洗



五、服務項目概要

基礎服務

機電維護

電力管理：1.不斷電系統管理
2.緊急發電管理 3.高壓電氣設備維護
4.變電設備管理 5.電氣設備及系統

空調管理：1.冰水主機維護
2.冷卻系統維護 3.管道間維護
4.空調濾網維護 5.空調設備及系統

修繕管理：1.漏水處理
2.廁所檢修 3.建築物景觀 4.地面修繕

監控管理：1.電力節約管理
2.中央空調監測 3.計費程式管理
4.燈光控制 5.電梯設備

消防管理：1.火警受信總機測試 2.消防
栓箱. 撒水. 泡沫. 防排煙系統之檢查 3.
消防設備及系統監視. 4.警報通報管理



六、緊急事件處理成果

基礎服務

項次	時間	內容
1	95/03/08	B3F消防管蝶閥墊片爆裂漏水，緊急應變處理。
2	95/05/11	B1F景觀機房過濾筒破裂漏水，緊急應變處理。
3	95/08/24	F棟11F台灣微酯體自設設備燒焦冒煙，緊急應變處理。
4	95/11/17	B3F空調冷卻水管蝶閥墊片爆裂漏水，緊急應變處理。
5	96/04/19	F棟11F台灣微酯體漏水至10樓英橋及89樓康定，緊急應變處理。
6	96/05/02	F棟15F台灣農林漏水至14樓中天，緊急應變處理。
7	96/05/16	中央水景排水陰井冒煙，緊急應變處理。
8	96/05/17	H棟機車區發生機車互撞，緊急應變處理。
9		
10		
11		

七、年度執行計畫-延續性

96年度二期預算執行

基礎服務

序	預估內容及成效	預計執行月份											
		一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
1	96年度公共區域消防缺失故障維修												◎
2	2F廣廊層東側三扇門及西側一扇門因門過大過重，且開關頻繁易造成損壞。(建議門改小)						◎						
3	第二饋線(東興線)引入作業。(此為內部設備檢測作業，工期需配合台電公司)											◎	
4	各層茶水間飲水機儲水容量不足，常因缺水問題造成住戶使用不便。(建議全面加裝10.7加侖或20加侖儲水桶)				◎								
5	廁所擦手紙垃圾桶大小不一。(建議全面購買擦手紙垃圾桶)									◎			
6	1F外圍無監視設備造成死角。(建議增設監視系統)										◎		
7	電梯機房因風雨過大時，雨水會經由百葉滲進機房內部，造成電梯及相關設備受損。(目前已臨時先用夾板固定防止風雨過大時滲水發生，建議全面用厚木板強化及固定)									◎			



七、年度執行計畫-延續性

96年度二期預算執行

基礎服務

8	南北側大門入口空調容易外洩。(建議增設空氣門)							◎											
9	貨梯內部臨時木板髒污。(建議貨梯內部整修)							◎											
10	F棟汽車出口行人路過斑馬線危險。(建議加裝警示燈及警鈴)											◎							
11	中控室CCTV系統錄影方式仍採舊式錄影帶模式既費時又為淘汰機種。(建議待故障時陸續淘汰改為數位硬碟式機種)																		
12	部份機電機房因風雨過大時，雨水會經由百葉滲進機房內部，造成機電相關設備受損。(目前已臨時先用夾板固定防止風雨過大時滲水發生，建議全面用厚木板強化及固定並預留外氣入口，但此作法仍須經歷颱風測式觀察)																	◎	
13	原馬桶按鈕時常故障或漏水。(建議全面更換馬桶進水器及壓水器)																	◎	
14	停車場轉彎處有死角。(建議增設反光鏡)																	◎	
15	季節花																	◎	

八、持續創新 煥然一新 — 管理服務

- 南北廣場防洪閘門板〈地坪〉改善-提出防滑作法
- 南北大廳雨天時設置簡易置物架-置放雨衣、雨具
- 高低樓層電梯指引標示改善-製作永久牌示
- 二樓廣廊層外圍光面地坪鋪設止滑條

八、持續創新 煥然一新 – 安全管理

- 增設CCTV監視設備，並將系統升級。
- 服務台遷移一樓同時外圍增設監視器可由服務台監控大門周邊及水景區。▶
- 停車場機車位增設公司名牌。▶

八、持續創新 煥然一新 一清潔維護

- 加強推廣環境垃圾分類與住戶獎勵計畫。
- 園藝喬木固定木樁更換-分區分塊執行。
- 邀請再生資源團體推廣園區環保計畫。
- 改善園區植物栽種計畫。

八、持續創新 煥然一新 — 機電設施

- 協助管委會接受台電第二條69KV饋線東興線進入園區。
- 為強化中控室CCTV系統功能性，將全面淘汰舊式錄放影機系統，改數位化硬碟式系統。▶
- 園區二樓廣廊層門對外通道四扇門，積於安全考量將全面修改。▶
- 為改善馬桶水箱配件時常故障及漏水問題，將全面更新馬桶水箱配件，以降低抱怨案件。▶
- 專有區域水電與土木修繕服務。

八、持續創新 煥然一新 — 社區活動服務

項次	主題內容	時間	對象
1.	未婚聯誼活動	96/8	管委會、進駐戶、捷正
2.	園區運動月	96/8、97/6	管委會、進駐戶、捷正
3.	中元普度	96/8、97/8	管委會、進駐戶、捷正
4.	中秋節晚會	96/9、97/9	管委會、進駐戶、捷正
5.	觀摩及考察	96/10、97/6	管委會、捷正
6.	年終晚會	96/12、97/12	管委會、進駐戶、捷正
7.	開工團拜	97/2	管委會、進駐戶、捷正

九、續約後捷正免費增加之服務

- 免費提供園區廁所芳香劑
- 免費施作專有區域病媒防治-二次/年
- 免費維護保養管委會網站至合約終止
- 園區廣告立牌改善-統一樣式



十、自我評鑑規劃與管理

- 接受管委會『定期績效考核』
- 接受管委會『不定期績效考核』
- ISO品質管理內部稽核制度
- 捷正內部期初與期末專案績效評核
- 進行一年兩次的服務滿意度調查
- 定期與不定期之客戶拜訪工作
- 持續強化網站CRM系統上之『客戶服務信箱』功能
- 貫徹『客服結案』流程稽核，完整記錄客戶意見

謝謝！
敬請指教

全園區95年度高壓設備檢測作業



全園區公區電梯設備 配合台北市都發局建管處安檢作業



空調冰水主機年度大保養作業



停車場機車區-公司名稱掛牌



- 協助第二條69KV饋線東興線進入園區



- CCTV錄放影機系統改數位化硬碟式系統



二樓廣廊層門對外四扇門修改電腦模擬圖



原F棟2F東側門扇



預計修改後F棟2F東側門扇

改善馬桶水箱配件電腦模擬圖



原馬桶水箱配件



預計修改後馬桶水箱配件

住戶飲用水不足加裝儲水桶電腦模擬照片



原飲水機



飲水機加裝儲水桶