



一、工程概況：

投資人	日勝生活科技股份有限公司			銷售案名	板橋浮洲合宜住宅		
設計單位	吳昌成建築師事務所			設計用途	店舖、辦公室、集合住宅		
監造單位	張錫堅/鄭雅源建築師事務所			基地位置	新北市板橋區大觀路、環河路間		
開工日	101.08.06	完工日	103.12.30	工期	877 日曆天	特殊工種	無
基地面積	110,309.5 m ²	使用分區	第一種住宅區	構造種類	RC 造	危評限制	有
法定建蔽率	40%	法定容積率	350%	開挖深度	GL. -12.5M	擋土工法	連續壁工法
建照號碼	101 板建字第 300 號 (第一區)		101 板建字第 301 號 (第一區)		101 板建字第 302 號 (第二區)		
基地地號	新北市板橋區力行段 408-40、408-41、408-43、 1197-7 地號等 4 筆		新北市板橋區力行段 408-13、408-14、1197-11 地號等 3 筆		新北市板橋區力行段 408-4、408-6、408-7、 408-8、1197-5、1197-6、 1198-1 地號等 7 筆		
基地面積	18,138.22 m ²		26,332.88 m ²		65,838.40 m ²		
領照日期	101.05.31		101.05.31		101.06.01		
建管開工	101.07.16		101.07.16		101.07.23		
建物高度	83.05m		83.05m		83.45m		
總樓地板面積	116,603.30 m ²		166,155.33 m ²		422,798.55 m ²		
層數戶數	地上 24 層 地下 3 層 5 幢 7 棟 816 戶		地上 24 層 地下 3 層 4 幢 9 棟 1112 戶		地上 24 層 地下 3 層 16 幢 22 棟 2907 戶		

二、全案工期：自 101 年 8 月 6 日開工日起至 103 年 12 月 30 日止

項次	項目	工期 (日/日期)	備註
1	工期	877	
2	開工日期	101.08.06	
3	預定完工日期	103.12.30	不含展延工期 13 天
4	前期累計使用工期	694	103/06 月
5	本月使用工期	31	103/07 月
6	本月累計使用工期	725	
7	剩餘工期	152	

備註：

- 營建署 102 年 8 月 27 日(營署更 1020052847)同意因蘇力颱風展延 3 天。
- 營建署 102 年 9 月 25 日(營署更 1020058581)同意因潭美颱風展延 3 天及豪大雨 1 天,合計本次共展延 4 天。
- 營建署 102 年 12 月 12 日(營署更 1020079507)同意因天兔及菲特颱風展各展延 3 天,合計本次共展延 6 天。

三、進度：

項目	分區	前月累計進度(%)		本月進度(%)			本月累計進度(%)		
		預定	實際	預定	實際	差異	預定	實際	差異
工程進度	第一區	76.917	75.300	5.721	4.819	-0.902	82.638	80.119	-2.518
	第二區	78.399	73.401	5.045	4.514	-0.531	83.444	77.915	-5.529

四、大事紀要







自 103 年 07 月 01 日至 103 年 07 月 31 日止。

1. 103 年 07 月 03 日專案助理至浮洲工地拜訪監造單位及 JV 廠商了解工地狀況及抽查工程進度及品質。(每週工地督導)
2. 103 年 07 月 09 日計畫主持人及專案助理至營建署參加承購戶反映套管穿樑情形說明會議。。
3. 103 年 07 月 11 日專案助理至浮洲工地查證承購戶存證信函反應套管穿樑銑孔情況，經查來函之二戶均未有銑孔情形。。
4. 103 年 07 月 11 日專案助理至浮洲工地拜訪監造單位及 JV 廠商了解工地狀況及抽查工程進度及品質。(每週工地督導)
5. 103 年 07 月 15 日計畫主持人及專案助理參加浮洲合宜住宅第 11 次週邊道路及管線施工界面整合會。
6. 103 年 07 月 16 日下午 14:30 依營建署指示會同本案計畫主持人及專案助理至浮洲工地拜訪監造單位及 JV 廠商了解工地狀況、現場抽檢穿樑銑孔案處理情況及抽查工程進度及品質。(每週工地督導)
7. 103 年 07 月 21 日營建署召開工程缺失檢討會議，計畫主持人及專案助理就穿樑銑孔案向江、許立委簡報處理方式及情形。
8. 辦理 103 年 07 月 25 日辦理第四次工程查核暨第八次工程督導。
9. 103 年 07 月 29 日專案助理至浮洲工地拜訪監造單位及 JV 廠商了解工地狀況及抽查工程進度及品質。(每週工地督導)
10. 103 年 07 月 31 日計畫主持人及專案助理至工地查證了解：(1)因周邊道路施工導致工區停電影響工期(2)民眾陳情因銑洞穿樑一事應開放進入工地實際勘察。(3)A6E 棟某承購戶反映施工瑕疵。

履約管理照片

			
A2 區外架拆除	1030815	A2 區 A 棟屋突造型	1030815
			
中庭地坪施作	1030815	A2 區 1 樓外觀施作	1030815
			
外觀及穿樑管情形	1030815	A2 區 F 棟 10F 廚房壁磚施工	1030815

履約管理照片

	1030815		1030815
A2 區 F 棟 10F 浴廁牆面及管線施工中		A2 區 F 棟 8F 家事陽台牆面磁磚鋪貼及穿樑管配管施工中	
	1030815		1030813
A6 西區 V 棟發電機測試		A6 東 J 棟發電機測試	
	1030731		1030731
A2 區 F 棟 9 樓浴廁天花板		A2 區 F 棟 8F 梯廳石材	

履約管理照片

			
A6 東區 E 棟 B3F 複牆施工	1030729	A6 東 E 棟 22F 給排水管抽檢	1030729
			
A6 東區 E 棟 23F 房間輕隔間牆及木門施工	1030729		

新北市板橋浮洲合宜住宅新建工程有關民眾反映穿樑銑孔工程缺失再說明

- 一、截至 8 月 1 日止，日勝生公司與監造單位及 JV 團隊全面清查，另履約管理單位督導及營建署抽查結果全區 37 棟共有穿樑孔約 6 萬多個，發生銑孔處經查計 120 孔，其中
- (一)機電工班違反工作紀律自行銑孔計 12 孔全部發生在 A6 區 E 棟 2 樓及 3 樓
 - (二)另 108 孔，經查均按圖施工，於結構體灌漿前先行按施工圖預埋套管並依規定補強鋼筋，後因穿管作業時發現有管障情形，故經反應技師檢討及處置結果如下：
 1. 有 24 孔係灌漿時發生堵塞，故需銑孔保持暢通，故無影響使用及結構情形
 2. 其餘 84 孔管障，因預埋管受灌漿影響，因故歪斜等，故須銑孔，惟銑孔作業恐會將箍筋或補強筋銑掉情事，因此經內部技師及委託第三方技師檢核，並提供改善方案後據以辦理補強作業。

二、原因探討

- (一)A6 區 E 棟 12 孔，均發生在 A6E 棟 2、3 樓。經查全區 37 棟房型計分有六種 A-F 坪型，而 A6 區 E 棟屬 E 坪型，全區 37 棟僅此一棟。而為何僅發生在 2、3 樓，經查該坪型廚房穿樑為方型孔，2、3 樓係以木模(須拆除)預留套管，4 樓以上改為鐵模(無須拆除)。因此，裝修工程施作期間，機電工班因木模未拆除，誤判管徑不夠，故未經報備及指定位置，自行銑孔，違反工作紀律，該部分已立刻將工班淘汰。
- (二)其餘各區，因管障而需銑孔，經查均按原施工圖配合於結構體灌漿前預留套管及補強鋼筋。
- (三)有關全區約 6 萬個穿樑孔部分，經查均按預劃方式預埋套管及補強鋼筋，並經監造單位查驗後再灌漿，該部分應給予肯定。

三、處理程序

(一)針對 A6 區 E 棟 12 孔部分:

1. 經查原規劃方孔已足夠各項排氣、排煙及冷氣管等使用，故遭洗孔部分無須使用，經檢討以安置鋼管後再填塞無收縮水泥，將孔洞填平，樑外側再以碳纖維補強以確保結構安全。
2. 須完成結構安全確認: 先由內部施工單位專任工程人員(技師)及委託第三方技師辦理結構檢核，確認是否有影響結構，並提出改善方案，再委託第三方公証單位鑑定，以完備程序。
3. 目前已完成第三方技師檢核，現正由第三公証單位鑑定作業中，俟完成鑑定報告後，將由日勝生公司再對外公告說明，以安民慮。

(二)針對其餘 84 孔部分:

因均按圖施工，預埋套管，結構方面並無問題，惟因管障洗孔時恐有破壞部份箍筋或補強鋼筋，因此須予補強，該部分亦經專業技師及第三方技師檢討，採最嚴重破壞箍筋方式分析，確認補強方式及結構無安全疑慮，再經第三公証單位鑑定確認，以確保安全。

四、後續作為:

(一)針對本案: 惟後續仍將持續查證是否有誤銑孔或不符規定情事並追蹤改善成效。

(二)針對後續工程項目:

1. 施工前: 慎選工班，加強工法說明及教育訓練。
2. 施工中: 確認材料供應及施作位置，落實施工查驗作業，追蹤管制缺失改善，加強介面協調工作。
3. 施工後: 落實成效查核，考核施工工班，擇優汰劣，檢討預防機制。

五、有關浮洲工地管理機制說明:

很多民眾誤以為本公司為監造單位，其實監造單位係由開業建築師擔任，並依建築師法負相關監造及簽證責任，本公司受營建署委託擔任本案履約管理工作，其內容涵蓋銷售及出租作業

查核，對建設公司的財務稽核之審查，工程進度查核，工程品質查核及督導，週邊工程界面協調及專業諮詢，本案施工期間除固定相關工程會議及各項文件審查外，於結構體階段，本公司最少每週至工地查核乙次，裝修階段平均每週至工地查核兩次，其對象包含施工團隊及監造單位，廣泛就工地文件管理，人員管理，進度安排，品質管理及材料供應，工地動線，週邊工程協調，安衛管理等提供專業意見及經驗交換，期使本案能及早防範問題產生，因本案係超大集合住宅群，施工人數眾多，故難免產生施作疏失或工班素質不佳造成修改或重作等，因此「施工團隊」須加強施工前之工班選用及工法說明，施工須落實按圖施工及檢(查)驗工作並作成紀錄，施工後之成效查驗等工作。「監造單位」則依規定落實材料選用及施工重點查驗工作以確保品質。「日勝生管理單位」須妥善規劃進度及有效處理相關問題以確保工程順遂，因此本案在施工團隊，監造單位，日勝生管理單位，履約管理單位(臺億公司)及營建署，各司其職，分工配合，期使本案如期如質完成。



本公司歷次至工地抽檢查證日期如下表：

新北市板橋浮洲合宜住宅新建工程臺億公司抽檢穿樑銑孔情況表

抽檢日期	區棟別	樓層別	TYPE	處理情形	人員	備註
6/10	至工地現場了解並 研討抽查方案				2	
6/11	請工地整理相關圖 說並請 JV 團隊分工 清查				2	
6/12	A6 區東 E、H 棟	E-B1F~B3F H-3F~6F	E、A	OK	3	
6/17	A6 東區 G、J 棟	G-7F~11F J-9F~16F	B、B	OK	3	
6/20	A2 區 C 棟	3F~10F	A	OK	1	
6/24	A2 區 A、C、E 棟 A3 區 C、D、E、I 棟 A6 東區 E 棟 A6 西區 N、O 棟	3F~9F 3F~11F 6F~13F 3F~10F	A、A、C A、B、F、D E B、A	OK	3	
6/30	A2 區 B、F	B-5F~10F F-3F~9F	A、A	OK	2	
7/1	A3 區 G、H	G-11F~17F H-10F~15F	A、A	OK	2	
7/3	A2 區 D、E、F 棟	5F~9F	A、C、A	OK	1	
7/11	A6 東區 J 棟 A6 西區 U 棟	J-15F~22F U-16F~20F	B A	OK	4	
7/15	A6 西區 M 棟	3F~12F	C	OK	2	
7/16	A3 區 D 棟 A6 東區 E 棟 A6 西區 M 棟	10F~18F 15F~21F 14F~20F	B E C	OK	3	會同 營建署
7/25	A2 區 F 棟 A3 區 A 棟 A6 東區 G 棟 A6 西區 K 棟	14F~20F 5F~10F 4F~11F 4F~10F	A A B B	OK	4	配合第 4 次查 核暨第 8 次工 程督導
7/29	A6 東區 E 棟	14F~23F	E	OK	2	
7/31	A2 區 F 棟 A6 東區 E 棟	4F~9F 2F~16F	A E	OK	3	



「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫土地標售案履約管理」

8/5	A2 區 D 棟	B1F~B3F 2F~10F	A	OK	2	
8/6	A6 東區 E 棟	13F~23F	E	14F 中繼水 箱區 23F 梯廳	1	
8/11	A2 區 F 棟 D 棟 A3 區 I 棟 A6 東區 F 棟	2F 2F、4F 14F、20F 12F、13F	A A D A	OK	3	會同 營建署
8/13	A2 區 A 棟	3F~6F	A	OK	1	
8/14	A2 區 F 棟	17F~21F	A	OK	1	
8/15	A2 區 A 棟	10F~21F	A	OK	2	
全工區共有 37 棟 A、B、C、D、E、F 等 6 種坪型						

JV 團隊全面清查統計

全區梁洗孔統計總表 (84 處) (不含 A6 東區 E 棟 12 處)

項次	孔徑	結構補強	A2 區	A3 南區	A6 東區	A6 西區	數量	備註
1	6"	V					-	
2	4"						-	
3	6"	V				11	11	
4	4"	V				18	18	
5	2"						-	
6	6"						-	
7	6"	V				3	3	
8	4"	V				1	1	
9	3"	V				1	1	
10	2"	V				2	2	
11	1-1/2"						-	
12	2-1/2"	V	19				19	
13	4"	V		1			1	
14	5"	V		20			20	
15	1-1/2"						-	
16	2"	V				1	1	
17	3"						-	
18	4"	V		5		1	6	
19	6"	V				1	1	
			19	26	-	39	84	

A2 區梁洗孔各戶統計清單

棟別	樓層	戶別	孔徑	數量
F	2F	F06	21/2"	1
F	3F	F06	21/2"	1
F	4F	F06	21/2"	1
F	5F	F06	21/2"	1
F	6F	F06	21/2"	1
F	7F	F06	21/2"	1
F	8F	F06	21/2"	1
F	9F	F06	21/2"	1
F	10F	F06	21/2"	1
F	11F	F06	21/2"	1
F	12F	F06	21/2"	1
F	13F	F06	21/2"	1
F	14F	F06	21/2"	1
F	15F	F06	21/2"	1
F	16F	F06	21/2"	1
F	17F	F06	21/2"	1
F	18F	F06	21/2"	1
F	19F	F06	21/2"	1
F	20F	F06	21/2"	1
小計				19

A3 南區梁穿孔各戶統計清單-1

棟別	樓層	戶別	孔徑	數量
D	2F	01	5"	1
D	2F	07	5"	1
D	3F	01	5"	1
D	3F	07	5"	1
D	4F	01	5"	1
D	4F	07	5"	1
D	5F	01	5"	1
D	5F	07	5"	1
D	6F	01	5"	1
D	6F	07	5"	1
D	7F	01	5"	1
D	7F	07	5"	1
D	8F	01	5"	1

A3 南區梁穿孔各戶統計清單-2

棟別	樓層	戶別	孔徑	數量
D	8F	07	5"	1
D	9F	01	5"	1
D	9F	07	5"	1
D	10F	01	5"	1
D	10F	07	5"	1
D	11F	01	5"	1
D	11F	07	5"	1
H	5F	07	4"	1
H	6F	07	4"	1



「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫土地標售案履約管理」

H	8F	07	4"	1
H	9F	07	4"	1
H	10F	07	4"	1
H	11F	07	4"	1
小計				26

A6 西區梁穿孔各戶統計清單-1

棟別	樓層	戶別	孔徑	數量
M	2F	05	4"	1
M	2F	06	6"	1
M	2F	06	4"	2
M	3F	05	6"	1
M	3F	05	4"	2
M	3F	06	6"	1
M	3F	06	4"	2
M	4F	05	6"	1
M	4F	05	4"	2
M	4F	06	6"	1
M	4F	06	4"	2
M	5F	05	6"	1
M	5F	05	4"	2
M	5F	06	6"	1
M	5F	06	4"	2
M	6F	05	6"	1

A6 西區梁穿孔各戶統計清單-2

棟別	樓層	戶別	孔徑	數量
M	6F	05	4"	1
M	6F	06	6"	1
M	6F	06	4"	2
L	5F	05	6"	1
L	5F	06	6"	1



L	R1F	梯廳	3"	1
L	R1F	梯廳	4"	1
L	R1F	梯廳	4"	1
L	R1F	梯廳	6"	1
L	R1F	梯廳	2"	1
L	R1F	梯廳	2"	1
L	R1F	梯廳	6"	1
L	R1F	梯廳	2"	1
L	R1F	梯廳	6"	1
L	R1F	梯廳	6"	1
小計				39