

臺南市 108 年度優良公寓大廈評選活動計畫

壹、計畫目的

臺南市政府為加強落實公寓大廈自治管理之精神，期望透過鼓勵住戶積極參與公寓大廈管理維護工作，落實執行公寓大廈住戶規約及發揮管理組織運作功能，發展理想公寓大廈生活規劃藍圖，提高居住生活環境品質，特舉辦優良公寓大廈評選活動，藉由表揚優良公寓大廈及優良管理維護公司，提高市民對公寓大廈認同及歸屬感與肯定管理維護公司服務品質。

貳、活動預計時程

- 一、宣傳時間：108 年 9 月 10 日至 108 年 10 月 18 日，除了紙本文宣、媒體推播之外，並舉辦 2 場說明會。
- 二、報名時間：108 年 9 月 10 日至 108 年 10 月 18 日。（繳件截止日期：108 年 10 月 18 日下午 5 點 30 分前親送至臺南市政府工務局使用管理科，郵寄者以郵戳為憑）。
- 三、初評（書面審查）：預計 108 年 10 月 01 日至 108 年 10 月 18 日。
- 四、複評（實地訪查）：預計 108 年 10 月 19 日至 108 年 11 月 15 日
- 五、頒獎典禮：預計於 108 年 11 月 16 日至 12 月 15 日之間。
- 六、獎金發放：訂於 108 年底前完成。

參、參選資格

參選公寓大廈應符合下列各項資格，方得參加本評選活動。

- 一、新生組：依公寓大廈管理條例成立管理組織，並於 105 年度以後（含 105 年度）經本府依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」同意報備及變更報備登記在案，且為民國 100 年 1 月 1 日至 104 年 12 月 31 日（含）取得使用執照者。
- 二、青壯組：依公寓大廈管理條例成立管理組織，並於 105 年度以後（含 105 年度）經本府依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」同意報備及變更報備登記在案，且為民國 88 年 1 月 1 日至 99 年 12 月 31 日（含）取得使用執照者。

三、長青組：依公寓大廈管理條例成立管理組織，並於105年度以後（含105年度）經本府依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」同意報備及變更報備登記在案，不分戶數且逾87年12月31日（含）以前取得使用執照者。

肆、評選類別及獎勵分配

考量本市新、舊公寓大廈立足點有所差異，為縮短期間之差距及兼顧公平原則，規劃5個組別供社區參選，經評選後獲獎者，除頒發獎座及獎狀表揚之外，還有獎金以資鼓勵。另外增設主題特色獎，獎勵特色社區，以鼓勵社區多面向發展。

類別	參評組別	規模	獎勵內容
優良公寓大廈	小型新生組	未達100戶且為民國100年1月1日至104年12月31日（含）取得使用執照者	第1名：4萬+獎座+獎牌 第2名：2萬+獎座+獎牌 第3名：1萬5仟+獎座+獎牌 佳作取2名：5仟+獎座+獎牌
	小型青壯組	未達100戶且為民國88年1月1日至99年12月31日（含）取得使用執照者	第1名：4萬+獎座+獎牌 第2名：2萬+獎座+獎牌 第3名：1萬5仟+獎座+獎牌 佳作取2名：5仟+獎座+獎牌
	大型新生組	100戶以上且為民國100年1月1日至104年12月31日（含）取得使用執照者	第1名：4萬+獎座+獎牌 第2名：2萬+獎座+獎牌 第3名：1萬5仟+獎座+獎牌 佳作取2名：5仟+獎座+獎牌
	大型青壯組	100戶以上且為民國88年1月1日至99年12月31日（含）取得使用執照者	第1名：4萬+獎座+獎牌 第2名：2萬+獎座+獎牌 第3名：1萬5仟+獎座+獎牌 佳作取2名：5仟+獎座+獎牌
	長青組	不分戶數，且逾87年12月31日（含）以前取得使用執照者	第1名：4萬+獎座+獎牌 第2名：2萬+獎座+獎牌 第3名：1萬5仟+獎座+獎牌

		佳作取 2 名：5 仟+獎座+獎牌
主題特色獎	綠美化獎	取 2 名：5 仟+獎牌
	無礙友善獎	取 2 名：5 仟+獎牌
	最佳節能減碳獎	取 2 名：5 仟+獎牌
	最佳防災安全獎	取 2 名：5 仟+獎牌
	優良管理服務獎(管理服務人)	取 2 名：5 仟+獎牌
	優良管理服務獎(管理維護公司)	取 2 名：5 仟+獎牌

註 1：前述獎項如因評選委員會評選結果未達 70 分以上者予以從缺。

註 2：分數相同者依社區戶數多者為優先取得名次，如戶數相同在依考評項目權重得分高者為優先取得名次。

註 3：參選者如有特殊事蹟經評選核定後增列獎項以資獎勵。

註 4：主題特色獎中優良管理服務獎為獎勵優良管理服務人及管理維護公司之獎項。

伍、評選程序

一、第一階段初評：

- (一)依參評公寓大廈檢送之書面資料進行審查，未依規定檢附必備文件者，經通知後仍未於指定時間內補齊，得視為資格不符。
- (二)由本局依據優良公寓大廈初評評比項目，進行書面資料評審。
- (三)按得分高低遴選進入第二階段實地複評者，複評家數各組原則不低於 8 家，初評同分者同時列入複評。

二、第二階段複評：

- (一)由本局遴聘專家學者及政府機關代表組成之評選委員會，依據優良公寓大廈複評評分項目進行實地複評。
- (二)進入複評的公寓大廈請自行準備電腦、相關設備及簡報場地。
- (三)實地複評後，依第一階段書面審查得分(40%)與第二階段實地複評得分(60%)綜合計算，決定本年度獲獎名單。

陸、參選應檢附資料

- 一、規格為 A4 直式雙面列印，採左側為裝訂邊裝訂。
- 二、請編訂頁碼，以展現公寓大廈社區優勢之內容為重點，本文總計不超過 80 頁為原則。組織規約或會議資料等文件可以附件呈現。
- 三、請繳交書面資料正本 1 本及電子檔光碟一份。

四、評選活動書面資料依計畫書範本順序編排，並將對應頁碼填入自評表。

(一)封面、目錄。

(二)評選活動報名表。

(三)評選活動同意書。

(四)公寓大廈相關執照證明文件(必備文件，逾期未補正視為資格不符)：

1、公寓大廈相關執照證明檢查表。

2、建築物使用執照影本。

3、最近一期臺南市建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書(倘依規定無須申報者免附)。

4、最近一期消防安全設備檢修申報核准或複驗通過證明文件(倘依規定無須申報者免附)。

5、公寓大廈管理組織報備證明文件影本。

6、公寓大廈管理維護公司登記證影本。

7、公寓大廈管理服務人員認可證影本(尚未聘僱管理服務人員者須敘明清楚後免附)。

8、最近一期公寓大廈管理組織變更報備登記核准函。

(五)公寓大廈住戶規約(含共用部分訂定之管理辦法、規約修訂及罰則等)。

(六)現任管理委員會組織編制及名冊。

(七)照片及說明(公寓大廈外觀、景觀、公共設施及公寓大廈辦理活動等照片紀錄 10-20 張，圖檔檔案大小至少 300KB 或解析度 300dpi 以上，另將照片檔放入光碟)。

(八)優良公寓大廈考評書面資料(請依初評評分項目順序排列)。

柒、初評(書面審查)評分項目

一、管理維護及生活品質提昇(32分)，共計8項。

- (一)建築物涉及陽台外推及違章建築情事之處理流程紀錄(4分)。
- (二)建築物外露電線、廣告物及老屋健檢等紀錄(4分)。
- (三)建築物門禁安全管理(如監視器裝置進而達到治安無死角、協助警方治安維護等資料、車牌辨識系統及訪客登記等)(4分)。
- (四)機電、公用設備、公安逃生設備管理維護及紀錄(4分)。
- (五)消防設備最近一期(107年度)檢修申報書或缺失改善證明文件(4分)。
- (六)建築物防火避難設施與設備(如建築物昇降設備)維護保養紀錄及許可證是否有效(4分)。
- (七)專有部分室內裝修報備管理委員會處理流程紀錄(4分)。
- (八)相關行政事項配合宣導(如一氧化碳自主檢查、登革熱、垃圾分類、建築物修繕工程危害預防須知)(4分)。

二、管理組織運作(41分)，共計11項。

(一)管理委員會業務執行：

- 1、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管(3分)。
- 2、定期召開區分所有權人會議紀錄(3年內區分所有權人會議紀錄)、委員會會議紀錄及公告(6個月內委員會會議紀錄、公告)，需應檢附各項會議紀錄列表清冊及最近一期會議紀錄及會議決議事項之落實執行(4分)。
- 3、管理委員會成立、改選報備登記證明文件及移交紀錄(4分)。
- 4、住戶各項服務工作及反應意見處理紀錄(最少一年)(4分)。

5、住戶違規行為制止及爭議事件處理紀錄(最少一年)(4分)。

6、管理組織報備登記線上申報(3分)。

7、公寓大廈規約修訂及配合中央法令修訂調整(3分)。

(二)財務管理：

1、管理維護費、公共基金是否專款專戶使用及其收支保管運用正常(4分)。

2、住戶欠繳費用處理情形紀錄(4分)。

3、會計憑證、會計帳簿及財務報表處理紀錄及公告(4分)。

4、共用部分發包、驗收及支出憑證資料(4分)。

三、社區自殺防治工作(5分)，共計3項。

(一)社區大樓出入口、警衛室、公佈欄、電梯、頂樓出入口張貼珍愛生命宣導貼紙或宣導海報(2分)。

(二)社區管委會召開區分所有權人會議或其他會議時，大型公寓大廈(50人次)或小型公寓大廈(10-49人次)，辦理「珍愛生命守門人」研習(1分)。

(三)社區大樓設有有關防護措施，如頂樓裝設監視器、警報器、防墜措施，如樓梯間防墜網、樓梯扶手間隙大於10公分加裝防護網(2分)。

四、社區營造及關懷(12分)，共計6項。

(一)管理資料e化事項列舉(2分)。

(二)參與公部門成長型活動，如參與主管機關及各公(協會)舉辦之講習或訓練證明文件(包含簽到簿)(2分)。

(三)脆弱家庭通報或宣導及弱勢族群關懷情形(2分)。

(四)訂定兒童及高齡者防墜意外處理標準程序(2分)。

(五)社團、文康及公益參與(如敦親睦鄰、守望相助及住戶間互動等活動)(2分)。

(六)管理委員會設有社區互助關懷辦法(2分)。

五、創新事項列舉，不得與上列考評項目重覆(10分)。

捌、複評(實地勘查)評分項目

一、社區環境之管理維護(25分)：

(一)共用空間管理維護(如大廳、屋頂、共用陽台、公共廁所等)6分)。

(二)防空避難空間(設備)(5分)、停車空間管理維護(5分)。

(三)建物外牆(外牆磁磚、外露電線、廣告物設置及陽台外推情事)管理維護(6分)。

(四)其他(請列舉)(3分)。

二、社區安全防災(30分)：

(一)無障礙設施設備管理維護(7分)。

(二)昇降設備管理維護(7分)。

(三)消防設備管理維護(7分)。

(四)避難逃生設施設備(如逃生出入口、樓梯間、避難平台、走廊等)(7分)。

(五)其他(請列舉)(2分)。

三、社區永續美化(20分)：

(一)景觀植栽維護(4分)。

(二)環境整潔維護(4分)。

(三)節能減碳措施(智慧照明…等)(5分)。

(四)垃圾分類資源回收(4分)。

(五)其他(請列舉)(3分)。

四、社區自殺防治關懷(15分)：

- (一)自殺防治宣導(4分)。
- (二)社區互助關懷活動(4分)。
- (三)防墜措施及應變處理(4分)。
- (四)其他(請列舉)(3分)。

五、社區簡報及答詢(10分)：簡報內容呼應複評項目以20分鐘為限。

玖、評選委員會組成

一、本評選活動設置評選委員會(以下簡稱本會)共計20人，其中1人為召集人，由本府工務局局長或其指定人員兼任；其餘委員由本府就下列人員聘(派)兼之：

- (一)本府工務局4人(含召集人)。
- (二)本府環保局1人。
- (三)本府衛生局1人。
- (四)本府社會局1人。
- (五)本府消防局1人。
- (六)本府警察局1人。
- (七)社團法人臺南市建築師公會2人(外聘)。
- (八)臺南市公寓大廈管理維護商業同業公會2人(外聘)。
- (九)臺南市社區物業安全協會1人(外聘)。
- (十)臺南市不動產開發商業同業公會1人(外聘)。
- (十一)臺南市大台南不動產開發商業同業公會1人(外聘)。
- (十二)台南市景觀工程商業同業公會1人(外聘)。
- (十三)台南市消防設備師公會1人(外聘)。
- (十四)臺南市保全商業同業公會1人(外聘)。
- (十五)台南市清潔服務商業同業公會1人(外聘)。

※上述名單為本年度名單，爾後委員名單適時度簽辦調整。

玖、附件：報名表

108 臺南市優良公寓大廈評選活動報名表	
連絡資料	公寓大廈(組織報備)名稱： 印
	主任委員姓名： 印
	地址： 戶數；
	連絡電話：
	管理維護公司(或管理服務人員)：
參選類組(擇一勾選)	<input type="checkbox"/> 小型新生組【未達 100 戶且為民國 100 年 1 月 1 日至 104 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者】
	<input type="checkbox"/> 小型青壯組【未達 100 戶且為民國 88 年 1 月 1 日至 99 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者】
	<input type="checkbox"/> 大型新生組【100 戶以上且為民國 100 年 1 月 1 日至 104 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者】
	<input type="checkbox"/> 大型青壯組【100 戶以上且為民國 88 年 1 月 1 日至 99 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者】
	<input type="checkbox"/> 長青組【不分戶數且逾 87 年 12 月 31 日(含)以前取得使用執照者】

備註：

- 1、業務單位保有依檢附資料調整參賽組別權力。
- 2、參選資格詳「臺南市 108 年度優良公寓大廈評選活動計畫」。
- 3、所檢附相關文件如有不實由參選者負責。

中 華 民 國 年 月 日

拾、同意書

同意書

茲因本公寓大廈區參加『臺南市 108 年度優良公寓大廈評選活動』，於評選活動進行時及獲選後，○○○公寓大廈同意配合主辦機關辦理至本公寓大廈之參訪活動及拍攝作業。

此致

臺南市政府工務局

立同意書單位：○○○

主任委員：○○○

印

印

中 華 民 國 年 月 日

拾壹、公寓大廈相關執照證明檢查表

編號：（承辦單位填寫）

填表日期：108 年 月 日

編號	應 附 文 件 項 目	公寓大廈自 主 檢 查		佐 證 頁 數	書 面 審 查	備 註
		有	無			
1	建築物使用執照影本。(必備證件)	有	無			
2	最近一期臺南市建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書。(必備證件)					倘依規定無須申報者，免附
3	最近一期消防安全設備檢修申報核准證明文件。(必備證件)					倘依規定無須申報者，免附
4	公寓大廈管理組織報備證明影本。(必備證件)					
5	公寓大廈管理維護公司登記證影本。(必備證件)					
6	公寓大廈管理服務人員認可證影本。(必備證件)					倘未聘顧管理服務人員者須敘明清楚後，免附
7	最近一期公寓大廈管理組織變更報備登記核准函。(必備證件)					