臺南市 112 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：自 112 年公告日起至 112 年 5 月 31 日，除了紙本文宣、媒體推播之外，並舉辦說明會(視疫情情況得改採線上方式)。

二、 報名時間：自 112 年公告日起至 112 年 5 月 31 日。(繳件截止日期： 112 年 5 月 31 日下午 5 時 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 112 年 6 月 1 日至 112 年 6 月 8 日。

四、 複評(實地訪查，視疫情情況得改採「社區簡報及環境介紹影片」)：預計 112 年 7 月 1 日至 112 年 7 月 30 日。

五、 頒獎典禮(視疫情情況得改採線上典禮或其他方式)：預計於 112 年 8 月 1 日至 10 月 1 日之間。

六、 獎金發放：預計於頒獎典禮或公布得獎名次後 2 個月完成。

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 108 年度以後(含 108 年度)經本府依「公寓大廈管理報備事項處理原則」同意報備及

變更報備登記在案，且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 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 108 年度以後(含 108 年度)經本府依「公寓大廈管理報備事項處理原則」同意報備及變更報備登記在案，且為民國 93 年 1 月 1 日至 103 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 108 年度以後(含 108 年度)經本府依「公寓大廈管理報備事項處理原則」同意報備及變更報備登記在案，不分戶數且於 92 年 12 月 31 日(含)以前取得使用執照者。

四、111 年獲得任一參賽類組第一名不得報名。

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及暖心管理服務獎，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	100 戶(含)以下且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者	第 1 名：4 萬+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀
	中型新生組	101 戶至 200 戶(含)且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者	第 1 名：4 萬+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀

獎	大型新生組	201 戶以上且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者	第 1 名：4 萬+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀
	青壯組	不分戶數，且為民國 93 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者	第 1 名：4 萬　　+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬 5 仟+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬　　+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀
	長青組	不分戶數，且於 92 年 12 月 31 日(含)以前取得使用執照者	第 1 名：4 萬　　+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬 5 仟+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬　　+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀
主題特色獎	管理維護獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	友善設施獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	社區營造獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	節能減碳獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	社區綠化獎		取 2 名：5 仟+獎牌
暖心管理服務獎	優良社區主任委員獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	優良管理服務人獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	優良管理維護公司獎		取 1 名：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：優良社區主任委員獎及優良管理服務人獎為針對個人評選之獎項，得獎獎金得撥入得獎人個人帳戶。

註 5：優良社區主任委員獎參選人應至少擔任主任委員年資累積達一年以上(不限當屆，但

需檢附區分所有權人會議委員改選紀錄)。

註 6：優良管理服務人獎參選人應具公寓大廈實際服務年資達三年以上(檢附勞保投保證明)。

註 7：優良管理服務獎(管理維護公司)參選公司應檢附內政部核發公寓大廈管理維護公司登記證和服務參選社區累積達一年以上之證明及社區推薦函。

註 8：社區之主題特色獎，可對項目提具書面資料，說明該社區表現優異、執行成果及相關證明文件。

註 9：前述獎項若評選委員會認為參選社區於評選結果未達標準時,得保留決議獎項從缺或酌增錄取名額之裁量權，亦得於未超過獎金預算總額情況下，個別調整得獎獎項。

註 10：通過初評未獲任何獎項之公寓大廈社區，由本府工務局發予感謝狀 1 面。

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，不納入初評對象。

(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)各組按初評得分高低遴選前 6 家，初評同分者同時列入複評(初評得分未達 60 分者，不得進入複評)。

(四)暖心管理服務獎應經社區住戶推薦，且社區需先具備複評資格，方得參選暖心管理服務獎得獎之評比。

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) 如複評時期疫情不適宜辦理實地複評，得調整為「社區簡報及環境介紹影片」代替，簡報方式得採視訊方式，影片內容為社區實際環境與設施設備之介紹，以 15 分鐘為宜。如委員認為內容須現地核

實，另擇期辦理實地複評。

(四) 實地複評後，依第一階段書面審查得分(30%)與第二階段實地複評得分(70%)綜合計算，決定本年度獲獎名單；。如複評時期疫情不適宜辦理實地複評，改採「社區簡報及環境介紹影片」方式，則兩階段審查評分比重得酌量調整。

陸、 活動評選檢附資料

一、 規格為 A4 直式雙面列印，採左側為裝訂邊裝訂成冊。請編訂頁碼，1 冊 80 頁內為原則，請繳交書面資料 1 冊及電子檔光碟(或隨身碟)一片(個)。

二、 評選活動書面資料請下列順序編排，並將對應頁碼填入附件 3：公寓大廈評選資料檢查表。

(一) 封面、目錄。

(二) 評選活動報名表。

(三) 評選活動同意書。

(四) 公寓大廈評選資料檢查表。

(五) 公寓大廈相關執照證明文件(必備文件最遲於報名截止後一週補正，逾期未補正視為資格不符，不列入評選)：

1. 建築物使用執照影本。
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(倘依規定無須申報者，需於檢查表說明後免附)。
3. 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，需於檢查表說明後免附)。
4. 公寓大廈管理組織報備證明文件影本。
5. 公寓大廈管理維護公司登記證影本(倘未聘僱管理維護公司，需於檢查表說明後免附)。
6. 公寓大廈管理服務人員認可證影本(倘未聘僱管理服務人員者，需於檢查表說明後免附)。

7. 最近一期公寓大廈管理組織變更報備登記核准函(逾期未改選報備者視同資格不符)。

(六) 現任管理委員會組織編制及名冊。

(七) 公寓大廈外觀、景觀、公共設施照片及說明(照片檔案大小至少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(請依柒、初評(書面審查)評分項目順序排列，將具特色獎之事實加以陳述或檢附相關佐證資料)。

(九) 暖心管理服務獎參加項目相關推薦文件。

柒、初評(書面審查)評分項目

一、管理維護(23 分)，共計 8 項。

(一) 建築物外牆管理(4 分)。

(二) 建築物治安管理（3 分）。

(三) 建築物設備管理維護（3 分）。

(四) 共用空間管理維護及環境清潔維護（3 分）。

(五) 住戶維護、修繕、裝修工程管理(2 分)。

(六) 建築物停車空間使用管理（3 分）。

(七) 建築物頂樓安全措施管理（3 分）。

(八) 社區智慧化管理系統（2 分）。

二、組織運作(30 分)，共計 10 項。

(一) 竣工圖說及有關文件保管（2 分）

(二) 定期召開區分所有權人會議及管理委員會議（3 分）

(三) 社區年度工作一覽表（1 分）

(四) 區分所有權人會議（3 分）

(五) 定期更新住戶名冊（2 分）

(六) 管理委員會移交紀錄（1 分）

(七) 住戶違規行為制止及反應意見處理紀錄（4 分）

(八) 公寓大廈規約及規約明定之管理辦法（7 分）

(九) 管理維護費、公共基金專款專戶使用及其收支保管運用（3 分）

(十) 財務報表紀錄及公告（4 分）

三、友善設施(9 分)，共計 4 項。

(一) 無障礙設施（3 分）。

(二) 居住安全、應變措施急救設備(2 分）。

(三) 社區防墜措施（1 分）。

(四) 訂有社區兒童及高齡者關懷計畫或關懷機制（3 分）

四、社區營造(12 分)，共計 5 項。

(一) 舉辦社區活動（2 分）。

(二) 成立社區營造推動組織及並可自主運作（2 分）。

(三) 設有社區關懷機制（2 分）。

(四) 協助政府政令宣傳（4 分）。

(五) 舉辦或參與公部門成長型活動（2 分）。

五、節能減碳(13 分)，共計 8 項。

(一) 水資源（2 分）。

(二) 電力資源（2 分）。

(三) 資源回收（1 分）。

(四) 社區具有資源再利用作為（1 分）。

(五) 綠能運用設施設置（2 分）。

(六) 電動車充電站（2 分）。

(七) 社區資源共享（2 分）。

(八) 社區活動不提供免洗餐具（1 分）。

六、社區綠化(5 分)，共計 4 項。

(一) 社區綠化情形（2 分）。

(二) 綠化部分加入可食地景概念（2 分）。

(三) 強化保護生態環境觀念情形（2 分）。

(四) 植栽或綠化項目維護情形（4 分）。

七、創新事項及其他（8 分）

(一) 創新事項列舉，不得與上列考評項目重覆（3 分）。

(二) 社區陳情案件的處理及回復。(由市府單位給分)（5 分）。

捌、複評(實地勘查)評分項目

一、管理維護（48 分）：

(一)建築物外牆管理。

(二)建築物設備管理維護。

(三)共用空間管理維護。

(四)環境清潔維護。

(五)建築物停車空間使用管理。

(六)建築物頂樓安全措施管理。

二、友善設施（12 分）：

(一) 無障礙設施。

(二) 居住安全、應變措施急救設備。

(三) 其他 (請列舉) 。

三、社區營造（12 分）：

(一) 舉辦社區活動。

(二) 協助政府政令宣傳。

(三) 其他 (請列舉) 。

四、社區綠化 (8 分) ：

(一) 社區綠化情形。

(二) 其他(請列舉)。

五、節能減碳 (12 分) ：

(一) 資源回收。

(二) 社區資源共享。

(三) 其他(請列舉)。

六、社區簡報及答詢 (8 分) ：

(一) 社區規模及住戶參與。

(二) 簡報內容呼應複評項目以 20 分鐘為限。如複評時期疫情不適宜辦理實地複評，得調整為「社區簡報及環境介紹影片」代替，簡報方式得採視訊方式，影片內容為社區實際環境與設施設備之介紹，以 15 分鐘為宜。

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 2 人 (含召集人) 。

(二)本府環保局 2 人。

(三)本府衛生局 2 人。

(四)本府社會局 2 人。

(五)本府消防局 2 人。

(六)專家學者 10 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。

臺南市112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：自112年公告日起至112年5月10日，除了紙本文宣、媒體推播之外，並舉辦說明會(視疫情情況得改採線上方式)。

二、 報名時間：自112年公告日起至112年5月10日。(繳件截止日期： 112年5月10日下午5時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112年5月11日至112年5月26日。

四、 複評(實地訪查，視疫情情況得改採「社區簡報及環境介紹影片」)：預計112年6月1日至112年6月30日。

五、 頒獎典禮(視疫情情況得改採線上典禮或其他方式)：預計於112年7月1日至9月1日之間。

六、 獎金發放：預計於頒獎典禮或公布得獎名次後2個月完成。

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108年度以後(含108年度)經本府依「公寓大廈管理報備事項處理原則」同意報備及變更報備登記在案，且為民國104年1月1日至108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 108 年度以後(含 108 年度)經本府依「公寓大廈管理報備事項處理原則」同意報備及變更報備登記在案，且為民國 93 年 1 月 1 日至 103 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 108 年度以後(含 108 年度)經本府依「公寓大廈管理報備事項處理原則」同意報備及變更報備登記在案，不分戶數且於 92 年 12 月 31 日(含)以前取得使用執照者。

四、111 年獲得任一參賽類組第一名不得報名。

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及暖心管理服務獎，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
優良公寓大廈獎	小型新生組	100 戶(含)以下且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者	第 1 名：4 萬+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀
	中型新生組	101 戶至 200 戶(含)且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者	第 1 名：4 萬+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀
	大型新生組	201 戶以上且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者	第 1 名：4 萬+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀

	青壯組	不分戶數，且為民國 93 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者	第 1 名：4 萬　　+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬 5 仟+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬　　+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀
	長青組	不分戶數，且於 92 年 12 月 31 日(含)以前取得使用執照者	第 1 名：4 萬　　+獎座+獎狀 第 2 名：2 萬 5 仟+獎座+獎狀 第 3 名：1 萬　　+獎座+獎狀 佳作取 2 名：6 仟+獎座+獎狀
主題特色獎	管理維護獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	友善設施獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	社區營造獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	節能減碳獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	社區綠化獎		取 2 名：5 仟+獎牌
暖心管理服務獎	優良社區主任委員獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	優良管理服務人獎		取 2 名：5 仟+獎牌
	優良管理維護公司獎		取 1 名：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：優良社區主任委員獎及優良管理服務人獎為針對個人評選之獎項，得獎獎金得撥入得獎人個人帳戶。

註 5：優良社區主任委員獎參選人應至少擔任主任委員年資累積達一年以上(不限當屆，但需檢附區分所有權人會議委員改選紀錄)。

註 6：優良管理服務人獎參選人應具公寓大廈實際服務年資達三年以上(檢附勞保投保證明)。

註 7：優良管理服務獎(管理維護公司)參選公司應檢附內政部核發公寓大廈管理維護公司登記證和服務參選社區累積達一年以上之證明及社區推薦函。

註 8：社區之主題特色獎，可對項目提具書面資料，說明該社區表現優異、執行成果及相關證明文件。

註 9：前述獎項若評選委員會認為參選社區於評選結果未達標準時,得保留決議獎項從缺或酌增錄取名額之裁量權，亦得於未超過獎金預算總額情況下，個別調整得獎獎項。

註 10：通過初評未獲任何獎項之公寓大廈社區，由本府工務局發予感謝狀 1 面。

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，不納入初評對象。

(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)各組按初評得分高低遴選前 6 家，初評同分者同時列入複評(初評得分未達 60 分者，不得進入複評)。

(四)暖心管理服務獎應經社區住戶推薦，且社區需先具備複評資格，方得參選暖心管理服務獎得獎之評比。

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) 如複評時期疫情不適宜辦理實地複評，得調整為「社區簡報及環境介紹影片」代替，簡報方式得採視訊方式，影片內容為社區實際環境與設施設備之介紹，以 15 分鐘為宜。如委員認為內容須現地核實，另擇期辦理實地複評。

(四) 實地複評後，依第一階段書面審查得分(30%)與第二階段實地複評得分(70%)綜合計算，決定本年度獲獎名單；。如複評時期疫情不適宜辦理實地複評，改採「社區簡報及環境介紹影片」方式，則兩階段審查評分比重得酌量調整。

陸、 活動評選檢附資料

一、 規格為 A4 直式雙面列印，採左側為裝訂邊裝訂成冊。請編訂頁碼，

1 冊 80 頁內為原則，請繳交書面資料 1 冊及電子檔光碟(或隨身碟)一片(個)。

二、 評選活動書面資料請下列順序編排，並將對應頁碼填入附件 3：公寓大廈評選資料檢查表。

(一) 封面、目錄。

(二) 評選活動報名表。

(三) 評選活動同意書。

(四) 公寓大廈評選資料檢查表。

(五) 公寓大廈相關執照證明文件(必備文件最遲於報名截止後一週補正，逾期未補正視為資格不符，不列入評選)：

1. 建築物使用執照影本。
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(倘依規定無須申報者，需於檢查表說明後免附)。
3. 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，需於檢查表說明後免附)。
4. 公寓大廈管理組織報備證明文件影本。
5. 公寓大廈管理維護公司登記證影本(倘未聘僱管理維護公司，需於檢查表說明後免附)。
6. 公寓大廈管理服務人員認可證影本(倘未聘僱管理服務人員者，需於檢查表說明後免附)。
7. 最近一期公寓大廈管理組織變更報備登記核准函(逾期未改選報備者視同資格不符)。

(六) 現任管理委員會組織編制及名冊。

(七) 公寓大廈外觀、景觀、公共設施照片及說明(照片檔案大小至少 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(請依柒、初評(書面審查)評分項目順序排列，將具特色獎之事實加以陳述或檢附相關佐證資料)。

(九) 暖心管理服務獎參加項目相關推薦文件。

柒、初評(書面審查)評分項目

一、管理維護(23 分)，共計 8 項。

(一) 建築物外牆管理(4 分)。

(二) 建築物治安管理（3 分）。

(三) 建築物設備管理維護（3 分）。

(四) 共用空間管理維護及環境清潔維護（3 分）。

(五) 住戶維護、修繕、裝修工程管理(2 分)。

(六) 建築物停車空間使用管理（3 分）。

(七) 建築物頂樓安全措施管理（3 分）。

(八) 社區智慧化管理系統（2 分）。

二、組織運作(30 分)，共計 10 項。

(一) 竣工圖說及有關文件保管（2 分）

(二) 定期召開區分所有權人會議及管理委員會議（3 分）

(三) 社區年度工作一覽表（1 分）

(四) 區分所有權人會議（3 分）

(五) 定期更新住戶名冊（2 分）

(六) 管理委員會移交紀錄（1 分）

(七) 住戶違規行為制止及反應意見處理紀錄（4 分）

(八) 公寓大廈規約及規約明定之管理辦法（7 分）

(九) 管理維護費、公共基金專款專戶使用及其收支保管運用（3 分）

(十) 財務報表紀錄及公告（4 分）

三、友善設施(9 分)，共計 4 項。

(一) 無障礙設施（3 分）。

(二) 居住安全、應變措施急救設備(2 分）。

(三) 社區防墜措施（1 分）。

(四) 訂有社區兒童及高齡者關懷計畫或關懷機制（3 分）

四、社區營造(12 分)，共計 5 項。

(一) 舉辦社區活動（2 分）。

(二) 成立社區營造推動組織及並可自主運作（2 分）。

(三) 設有社區關懷機制（2 分）。

(四) 協助政府政令宣傳（4 分）。

(五) 舉辦或參與公部門成長型活動（2 分）。

五、節能減碳(13 分)，共計 8 項。

(一) 水資源（2 分）。

(二) 電力資源（2 分）。

(三) 資源回收（1 分）。

(四) 社區具有資源再利用作為（1 分）。

(五) 綠能運用設施設置（2 分）。

(六) 電動車充電站（2 分）。

(七) 社區資源共享（2 分）。

(八) 社區活動不提供免洗餐具（1 分）。

六、社區綠化(5 分)，共計 4 項。

(一) 社區綠化情形（2 分）。

(二) 綠化部分加入可食地景概念（2 分）。

(三) 強化保護生態環境觀念情形（2 分）。

(四) 植栽或綠化項目維護情形（4 分）。

七、創新事項及其他（8 分）

(一) 創新事項列舉，不得與上列考評項目重覆（3 分）。

(二) 社區陳情案件的處理及回復。(由市府單位給分)（5 分）。

捌、複評(實地勘查)評分項目

一、管理維護（48 分）：

(一)建築物外牆管理。

(二)建築物設備管理維護。

(三)共用空間管理維護。

(四)環境清潔維護。

(五)建築物停車空間使用管理。

(六)建築物頂樓安全措施管理。

二、友善設施（12 分）：

(一) 無障礙設施。

(二) 居住安全、應變措施急救設備。

(三) 其他 (請列舉) 。

三、社區營造（12 分）：

(一) 舉辦社區活動。

(二) 協助政府政令宣傳。

(三) 其他 (請列舉) 。

四、社區綠化（8 分）：

(一) 社區綠化情形。

(二) 其他(請列舉)。

五、節能減碳（12 分）：

(一) 資源回收。

(二) 社區資源共享。

(三) 其他(請列舉)。

六、社區簡報及答詢（8 分）：

(一) 社區規模及住戶參與。

(二) 簡報內容呼應複評項目以 20 分鐘為限。如複評時期疫情不適宜辦理實地複評，得調整為「社區簡報及環境介紹影片」代替，簡報方式得採視訊方式，影片內容為社區實際環境與設施設備之介紹，以 15 分鐘為宜。

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 2 人 (含召集人)。

(二)本府環保局 2 人。

(三)本府衛生局 2 人。

(四)本府社會局 2 人。

(五)本府消防局 2 人。

(六)專家學者 10 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。

附件 1：臺南市 112 年度優良公寓大廈評選活動報名表

臺南市優良公寓大廈評選活動報名表

<table>
<tr><td rowspan="6">連絡資料</td><td colspan="2">公寓大廈(組織報備)名稱：</td><td>管理委員會用印</td><td colspan="2">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">地址：</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">主任委員(或管理負責人)：
印</td><td>使用執照號碼</td><td colspan="2">(　　)</td></tr>
<tr><td>發照日期</td><td colspan="2">　　年　　月　　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">連絡人：</td><td colspan="3">連絡電話：</td></tr>
<tr><td colspan="2">管理維護公司：</td><td>登記證有效期限
　　年　月　日</td><td>樓層數</td><td>地上　　層
地下　　層</td></tr>
<tr><td colspan="2">管理服務人員：</td><td>認可證有效期限
　　年　月　日</td><td colspan="2">戶數：　　戶</td></tr>
<tr><td rowspan="5">參選類組(擇一勾選)</td><td colspan="5">□小型新生組
【100 戶(含)以下且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者】</td></tr>
<tr><td colspan="5">□中型新生組
【101 戶至 200 戶(含)且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者】</td></tr>
<tr><td colspan="5">□大型新生組
【201 戶以上且為民國 104 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者】</td></tr>
<tr><td colspan="5">□青壯組【不分戶數且為民國 93 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日(含)取得使用執照者】</td></tr>
<tr><td colspan="5">□長青組【不分戶數且於 92 年 12 月 31 日(含)以前取得使用執照者】</td></tr>
<tr><td rowspan="3">參與暖心管理服務獎</td><td colspan="5">□推薦社區主任委員</td></tr>
<tr><td colspan="5">□推薦管理服務人</td></tr>
<tr><td colspan="5">□推薦管理維護公司</td></tr>
<tr><td>如何得知本活動</td><td colspan="5">□宣傳海報/摺頁/影片　□管理維護公司/管理服務人轉知
□市府網站　□座談會/參訪活動
□工務局臉書　□Line@府城情報站</td></tr>
</table>

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 112 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 112 年　　月　　日

同意書

茲因本公寓大廈參加『臺南市 112 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

印

管 理 委 員 會 ：○○○

主 任 委 員 ：○○○

印

中華民國 112 年　　月　　日

附件 3：臺南市 112 年度優良公寓大廈評選活動評選資料檢查表

編號：　　(由承辦單位填寫)　　填表日期：112 年　月　日

項次	應 附 文 件 項 目	檢查欄 (請社區自行勾選)
(一)	封面、目錄	□有 □無
(二)	評選活動報名表	□有 □無
(三)	評選活動同意書	□有 □無
(四)	公寓大廈評選資料檢查表	□有 □無
(五)	建築物使用執照影本。	□有 □無
(六)	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，需備註說明後免附)。	□有 □無(原因：　　)
(七)	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，需備註說明後免附) 。	□有 □無(原因：　　)
(八)	最近一期消防單位核備過的共同消防防護計畫。(倘依規定無須申報者，需備註說明後免附) 。	□有 □無(原因：　　)
(九)	公寓大廈管理組織報備證明影本。	□有 □無
(十)	公寓大廈管理維護公司登記證影本。	□有 □無
(十一)	公寓大廈管理服務人員認可證影本。	□有 □無
(十二)	最近一期公寓大廈管理組織變更報備登記核准函。	□有 □無
(十三)	現任管理委員會組織編制及名冊	□有 □無
(十四)	優良公寓大廈考評書面資料(請依柒、初評(書面審查)評分項目順序排列)	□有 □無
(十五)	社區特色說明及參加項目相關佐證文件(請依參選項目順序自行增加欄位、無推薦則免附)	□有 □無

附件 4：臺南市 112 年度優良公寓大廈評選活動初評書面審查評分項目與標準

一、管理維護 (23 分)						
編號	評分項目	檢附文件	項目配分	自評分數	佐證頁碼	評分標準
1-1	建築物外牆管理	1.檢附本局備查公文(公寓大廈管理條例第 8 條相關限制)、2.建築物外牆安全管理維護計畫、3.建築物外牆面現況(含陽台外推及違章建築紀錄)、4.建築物外牆面附加物巡檢紀錄(如外露電線、廣告物、壁面等)等	(4 分)			檢附 1 項資料給 1 分，4 分為上限
1-2	建築物治安管理	1.門禁管制系統(車牌辨識系統、訪客登記) 、2.監視器裝置、3.協助警方治安維護等資料、4.其他	(3 分)			檢附 1 項資料給 01 分，3 分為上限
1-3	建築物設備管理維護	近三個月之 1.機電設備管理維護紀錄、2.昇降設備使用許可證、3.昇降設備維護保養紀錄、4.避雷針維護、5.其他	(3 分)			檢附 1 項資料給 1 分，3 分為上限
1-4	共用空間管理維護及環境清潔維護	近三個月之 1.樓梯間及走廊、2.開放空間、3.其他公共設施等環境清潔及設施管理維護紀錄等	(3 分)			檢附 1 項資料給 1 分，3 分為上限
1-5	住戶維護、修繕、裝修工程管理	1.近一年住戶申請維護、修繕、裝修紀錄、2.住戶違反規定處理紀錄等	(2 分)			檢附 1 項資料給 1 分，2 分為上限
1-6	建築物停車空間使用管理	1.停車位專有、共用使用情形、2.車輛登記情形、3.違規停車處理紀錄、4.停車位或停車空間違規情況處理紀錄等	(3 分)			檢附 1 項資料給 1 分，3 分為上限
1-7	建築物頂樓安全措施管理	1.頂樓裝設監視器、2.頂樓裝設警報器、3.樓頂安全門裝置警報器(系統)、4.防墜設施(如樓梯間防墜網、樓梯扶手、欄杆間隙大於 10 公分加裝防護網)	(3 分)			檢附 1 項資料給 1 分，3 分為上限
1-8	社區智慧化管理系統	1.社區管理資料 e 化、2.自動化系統建置、3.管理費繳費方式、4.雲端保全、5.其他	(2 分)			檢附 1 項資料給 1 分，2 分為上限
						小計 23 分

二、組織運作(30 分)						
編號	評分項目	檢附文件	項目配分	自評分數	佐證頁碼	評分標準
2-1	竣工圖說及有關文件保管	1.竣工圖說或其他相關圖說、2.相關設施設備維護廠商清冊、3.廠商合約等	(2 分)			檢附 1 項資料給 1 分，2 分為上限
2-2	定期召開區分所有權人會議及管理委員會議	1.近兩年區分所有權人會議紀錄、2.近半年管理委員會議紀錄、3.會議紀錄決議執行成果、4.開會通知公告載明會議討論事項等	(3 分)			檢附 1 項資料給 1 分，3 分為上限
2-3	社區年度工作一覽表	1.編列社區年度預算、2.工作計畫情形	(1 分)			有檢附給 1 分
2-4	區分所有權人會議	最近一次親自出席不含委託書之出席率	(3 分)			出席率 20%(1 分) 20-59%(2 分) 達 60%(3 分) 3 分為上限
2-5	定期更新住戶名冊	1.房屋買賣之區分所有權人異動名冊、2.房屋承租人名冊	(2 分)			檢附 1 項資料給 1 分，2 分為上限
2-6	管理委員會移交紀錄	最近一次組織改組之移交紀錄	(1 分)			有檢附給 1 分
2-7	住戶違規行為制止及反應意見處理紀錄	1.住戶違規制止或按規約處理之紀錄、2.住戶反應意見管道、3.管委會協助住戶爭議協調紀錄、4.住戶得請求閱覽或影印規約或相關文件記錄	(4 分)			檢附 1 項資料給 1 分，4 分為上限
2-8	公寓大廈規約及規約明定之管理辦法	1.最新版規約、2.會議規則(選舉辦法)、3.財務收支管理辦法、4.停車場管理辦法、5.室內裝修管理辦法、6.鐵窗裝設管理辦法、7.公共空間使用管理辦法、8.寵物飼養管理辦法、9.廣告物設置辦法、10、申請閱覽文件管理辦法、11、各公設使用管理辦法、12.其他	(7 分)			檢附 1 項資料給 1 分，7 分為上限

2-9	管理維護費、公共基金專款專戶使用及其收支保管運用	1.管理費及公共基金帳戶(封面及餘額)；2.公共基金餘額除以報備戶數，每戶平均餘額	(3 分)			公共基金餘額除以報備戶數，每戶平均餘額： 5 萬以內(給 1 分) 5-10 萬(給 2 分) 10 萬以上(給 3 分)
2-10	財務報表紀錄及公告	1.年度財務預算決算表、2.近三個月財務收支報表及明細、3.近一年共用部分工程發包及支出憑證、4.應收未收款明細、5.住戶欠繳管理費或公共基金催收紀錄	(4 分)			檢附 1 項資料給 1 分，4 分為上限
						小計 30 分
三、友善設施(9 分)						
編號	評分項目	檢附文件	項目配分	自評分數	佐證頁碼	評分標準
3-1	無障礙設施	1. **增設**室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、室內通路走廊、昇降設備、2. 管理維護計畫	(3 分)			增設無障礙設施 2 分 檢附管理維護計畫 1 分
3-2	居住安全、應變措施急救設備	1. AED 設備、2. 急救講習訓練等	(2 分)			檢附 1 項給 1 分，2 分為上限
3-3	社區防墜措施或	1.社區社區訂有外牆開口部或陽台之老人、兒童防墜設施管理相關辦法	(1 分)			有檢附給 1 分
3-4	訂有社區兒童及高齡者關懷計畫或關懷機制	1.育兒、高齡者、新住民或性別友善設施設置、2.與藥師合作提供社區醫療服務、3.簽訂診所為社區特約廠商等、4.訂有兒少高風險家庭、家庭暴力通報、自殺防治通報機制或宣導	(3 分)			檢附 1 項給 1 分，3 分為上限
						小計 9 分
四、社區營造(12 分)						
編號	評分項目	檢附文件	項目配分	自評分數	佐證頁碼	評分標準

4-1	舉辦社區活動	1.社區運動會、2.節慶聯誼會、3.消防安全演練、4.健康講座等	(2 分)			檢附 1 項給 1 分，2 分為上限
4-2	成立社區營造推動組織及並可自主運作	1.志工隊、2.協助社區孩童課業解惑等	(2 分)			檢附 1 項給 1 分，2 分為上限
4-3	設有社區關懷機制	1.獨居長者造冊、2.獨居長者及弱勢族群關懷紀錄	(2 分)			有檢附給 2 分
4-4	協助政府政令宣傳	1.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等、2.社區投入宣傳防疫、3. 召開會議時安排「珍愛生命守門人」講習課程(至少 30 分鐘)、4. 社區管理委員會委員出具「珍愛守門人」講習證明、5.重大活動等	(4 分)			檢附 1 項給 1 分，4 分為上限
4-5	舉辦或參與公部門成長型活動	1.公寓大廈管理條例相關法規之講習或訓練、2.管理委員加入府城情報站line@、3.取得內政部防災士證照等	(2 分)			檢附 1 項給 1 分，2 分為上限
						小計 12 分
五、社區綠化(5 分)						
編號	評分項目	檢附文件	項目配分	自評分數	佐證頁碼	評分標準
5-1	社區綠化情形	1.屋頂、2.陽台、3.公共空間、4. 社區整體綠化視覺美感及設計巧思。	(2 分)			檢附 1 項給 1 分，2 分為上限
5-2	綠化部分加入可食地景概念	1.種植蔬果、2.魚菜共生等	(1 分)			有檢附給 1 分
5-3	強化保護生態環境觀念情形	設置植物解說牌等	(1 分)			有檢附給 1 分
5-4	植栽或綠化項目維護情形	社區植栽定期維護紀錄或照片等	(1 分)			有檢附給 1 分
						小計 5 分

六、節能減碳(13 分)						
編號	評分項目	檢附文件	項目配分	自評分數	佐證頁碼	評分標準
6-1	水資源	使用省水設備或有具體省水績效展現	(2 分)			有檢附給 1 分
6-2	電力資源	使用省電設備或有具體省電績效展現	(2 分)			建設公司裝設給 1 分 管委會裝設給 2 分
6-3	資源回收	推動環保永續理念，進行垃圾分類及相關標示	(1 分)			有檢附給 1 分
6-4	社區具有資源再利用作為	雨水澆灌等	(1 分)			有檢附給 1 分
6-5	綠能運用設施設置	1.太陽能板、2.風力發電等	(2 分)			建設公司裝設給 1 分 管委會裝設給 2 分
6-6	電動車充電站	1.開會研議增設、2.已設置	(2 分)			開會研議增設給 1 分 管委會裝設給 2 分
6-7	社區資源共享	1. 娃娃車、2.二手參考書提供其他住戶孩童使用、3. 輪椅、4. 拐杖等	(2 分)			檢附 1 項給 1 分，2 分為上限
6-8	社區活動不提供免洗餐具		(1 分)			有檢附給 1 分
						小計 13 分
七、創新事項及其他(8 分)						
編號	評分項目	檢附文件	項目配分	自評分數	佐證頁碼	評分標準
7-1	創新事項列舉，不得與上列考評項目重覆		(3 分)			檢附 1 項給 1 分，3 分為上限
7-2	社區陳情案件的處理及回復。(由市府單位給分)	無須檢附	(5 分)			
						小計 8 分
						總分 100 分

附件 5：臺南市 112 年度優良公寓大廈評選活動複評評分項目(由委員就實地現狀評分)

項目	編號	評分項目	備註
一、管理維護	1	建築物外牆管理	48 分
	2	建築物設備管理維護	
	3	共用空間管理維護	
	4	環境清潔維護	
	5	建築物停車空間使用管理	
	6	建築物頂樓安全措施管理	
二、友善設施	1	無障礙設施	12 分
	2	居住安全、應變措施急救設備	
	3	其他(請列舉)	
三、社區營造	1	舉辦社區活動	12 分
	2	協助政府政令宣傳	
	3	其他(請列舉)	
四、社區綠化	1	社區綠化情形	8 分
	2	其他(請列舉)	
五、節能減碳	1	資源回收	12 分
	2	社區資源共享	
	3	其他(請列舉)	
六、 社區簡報及答詢	1	社區規模及住戶參與	8 分
	2	簡報內容呼應複評項目以 20 分鐘為限 (如複評時期疫情不適宜辦理實地複評，得調整為「社區簡報及環境介紹影片」代替，簡報方式得採視訊方式，影片內容為社區實際環境與設施設備之介紹，以 15 分鐘為宜。)	
總分			100 分