

104 年度臺中市優良公寓大廈評選

活動計畫

壹、緣起

臺中市政府為加強落實公寓大廈管理條例實施，透過住戶積極參與社區管理維護工作，發揮社區規約及其管理組織運作功能，發展理想社區生活規劃，提昇居住環境品質，特訂定本評選活動計畫。

貳、主辦單位

本評選活動由臺中市政府都市發展局主辦，承辦單位為台中市物業管理學會。

參、活動宣導

藉由發布新聞稿、刊登市政府網站及廣發活動計畫報名表等方式傳播訊息。

肆、活動辦理時程

報名期間：自即日起至 104 年 7 月 15 日止。

伍、審查程序

一、 書面初評作業期間：自 104 年 7 月 16 日起至 104 年 7 月 29 日止。

二、 實地複評作業期間：自 104 年 8 月 11 日起至 104 年 9 月 10 日止。

三、 公告得獎社區名單：自 104 年 10 月 1 日起。

四、 頒獎活動時程：104 年 10 月底前。

（上述審查期程將視實際情況調整，詳情依臺中市政府都市發展局網站訊息公布為主）

陸、參選資格

需同時符合下列二項資格者始得參選，說明如下：

一、 於 102 年 8 月 20 日前取得使用執照，且依公寓大廈管理條例成立管理組織，並經本府各區公所依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」准予報備者。

二、 未獲頒本活動 103 年各組第 1 名者，名單請詳參附表「臺中市 103 年度獲頒第 1 名之優良社區」。

柒、評選分類

一、 使照時段類別區分說明。

（一） 新生類：民國 95 年(含)以後取得使用執照者。

（二） 青壯類：民國 94 年(含)以前至 86 年(含)以後取得使用執照者。

(三) 風華再現類：民國 86 年(不含)以前取得使用執照者。

二、 類組區分。

(一) 新生類小型組-100 戶以下。

(二) 新生類中型組-101 戶以上至 200 戶。

(三) 新生類大型組-201 戶以上。

(四) 青壯類小型組-100 戶以下。

(五) 青壯類中型組-101 戶以上至 200 戶。

(六) 青壯類大型組-201 戶以上。

(七) 風華再現類-不分總戶數，民國 86 年(不含)以前取得使用執照者。

三、 社區特色獎項。

(一) 獎項說明：

1. 社區特色獎項不分使用執照取得年限及社區總戶數，依社區評估內部特色後擇優(擇一)填報。
2. 社區特色獎項可單獨報名參加，亦可與綜合獎項合併報名參加。
3. 社區特色獎項評選標準依各特色獎評分項目單獨評選，與綜合獎項評選標準不同。

(二) 獎項分類及評選內容：

1. 組織經營特色獎-管理委員會業務執行/財務管理/公寓大廈規約訂定內容及執行/區分所有權人會議召開/管理委員會之成立、交接及改選報備。
2. 管理維護特色獎-消防、機電設備、公共安全定期申報檢查/保全防盜、公用設備及公共安全逃生設備之管理維護/無障礙設施之設置及管理維護/居住安全、防災、硬體設備及緊急應變計畫。
3. 社區營造特色獎-成立社區志工團體/辦理文康、體育及公益活動/辦理敦親睦鄰、守望相助或住戶互動等活動/辦理有關居住安全、應變措施、急救講習訓練之辦理。
4. 綠美化特色獎-屋頂、陽台及公共使用空間之美化、綠化/
5. 節能減碳特色獎-低碳生活推廣情形/綠建築之管理成效/省電節能實施情形/資源再利用(回收)處理及環保設施使用。

捌、評選標準：

本活動評選委員會將於現場複勘時分為兩組進行評比，每組依照各委員專業項目各自評分，軟、硬體分開進行評比。

一、 管理組織運作(25%)

(一) 管理委員會業務執行：

1. 使用執照謄本(須註明核發日期)、竣工圖說及有關文件之保管。
 2. 區分所有權人會議召集人條件是否符合條例規定與會議決議事項之執行。
 3. 住戶各項服務工作及反應意見處理。
 4. 違規制止或爭議事件之處理等。
- (二) 財務管理(社區非營利單位，建立無須製作資產負債表之觀念)：管理維護費、公共基金 是否專款專戶及其收支、保管運用及住戶欠繳處理情形。
- (三) 區分所有權人會議召開：區權人會議紀錄(99年1月1日迄今，含最近1期)表決結果是否呈現贊成和反對數據及未出席委託書是否登載計算。
- (四) 管理委員會之成立、交接及改選報備：管理委員會最近6個月會議紀錄及改選報備之證明文件。
- (五) 公寓大廈規約訂定內容及執行：
1. 公寓大廈規約是否參照最新範本修改。
 2. 最近修正規約日期。
- (六) 其他e化及創新事項。

二、 管理維護與品質提昇(35%)

- (一) 建築物使用符合土地使用法規、建築、消防、環保法令及公寓大廈規約之規定與執行。
- (二) 災害防治措施暨機電、消防、保全、公用設備、公安逃生設備管理維護及紀錄，含消防安全設備檢修申報之報備核可書、建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知。
- (三) 公共設施及設備管理維護，含開放空間、防空避難設備、停車空間及山坡地管理維護等。
- (四) 環境清潔維護暨違章建築處理(如：鐵窗規格)。
- (五) 屋頂、陽台、庭院及公共使用空間之管理維護(住戶是否主動認養)。
- (六) 安全與門禁管理之執行。
- (七) 資源再利用處理情形，含資源回收、廚餘回收、環境保護事項。
- (八) 建築物外牆(壁面、磁磚及廣告物等)無掉落、鬆脫及其清潔美化程度。
- (九) 公寓大廈各項執照，管理維護公司之登記證或管理服務人員之認可證、事務人員證照及管理服務費價位。
- (十) 專有部份之室內裝修證明申請情形。

- (十一) 無障礙設施之設置及管理維護。
- (十二) 高風險家庭之通報及弱勢族群之關懷情形。
- (十三) 外牆防墜設施。
- (十四) 室內無裝設瓦斯熱水器。
- (十五) 其他 e 化及創新事項。

三、 社區營造(25%)

- (一) 文康、體育及公益活動。
- (二) 辦理公寓大廈管理條例相關法規之座談會，或有關居住安全、應變措施、急救講習訓練之辦理情形。
- (三) 參與主管機關及各公(協)會公寓大廈管理條例相關法規之講習或訓練。
- (四) 居住安全、防災、硬體設備及緊急應變計畫。
- (五) 社區營造、敦親睦鄰、守望相助或住戶互動等活動。
- (六) 其他創新事項。

四、 建築物綠美化及低碳社區發展計畫(15%)

- (一) 低碳生活推廣情形。
- (二) 資源再利用(回收)處理及環保設施使用情形。
- (三) 屋頂、陽台及公共使用空間之美化、綠化建置情形。
- (四) 省電節水能源控管實施情形。
- (五) 綠建築之管理成效(例如:取得綠建築標章)。
- (六) 其他創新事項。

玖、評選獎項及獎勵

- 一、 評選類組依序分為新生類小、中、大型組，青壯類小、中、大型組，及風華再現組等 7 類組，評選委員會依評選標準評等，每組評選出前三名各一名。獎勵如下(本活動獎金均含稅金，實際獎金金額得由主辦機關視情況調整)：

- (一) 第一名：獎金新臺幣 3 萬 5 千元及獎牌乙面、獎座乙只。
- (二) 第二名：獎金新臺幣 2 萬 6 千元及獎牌乙面。
- (三) 第三名：獎金新臺幣 1 萬 2 千元及獎牌乙面。

- 二、 特色社區獎項獎勵:在前開評選社區之外，表現優異且具特色數名，由評選委員會決定，給予特色社區獎狀乙紙。

- 三、 前述獎項如因評選委員會評選結果未達獲選標準時，得予從缺。亦得於未超過獎金總額情況下，調整得獎獎項。
- 四、 凡進入複選之公寓大廈社區，由市府頒發感謝狀乙紙。
- 五、 凡服務於得獎公寓大廈從事公寓大廈管理維護業者，由市府頒發感謝狀乙紙，以茲鼓勵。但該業者許可證有效期過期或登錄服務人員不足或人員證照有效期逾期者，不予頒發。
- 六、 經評選得獎之公寓大廈社區（不含僅進入複選未得獎項者）得推薦提報該公寓大廈之起造人(如:建設公司)，由市府頒發感謝狀乙紙，以茲鼓勵。

壹拾、 頒獎與公告表揚

經評選為管理維護優良之公寓大廈，於簽請市長核定後，擇期舉行頒獎典禮，本表揚活動將邀請市長蒞臨頒獎，並發布新聞稿、刊登市政府網站公告。且本評選活動後，將製作成果集並上傳網路；得獎社區亦可於房屋出售(租)時，於交易網站平台詳敘或加註社區榮獲臺中市政府都市發展局所舉辦之優良公寓大廈評選獎項肯定。

壹拾壹、 參選公寓大廈應檢附資料說明

- 一、 A4 紙張直式雙面印刷，並沿左側以釘書機裝訂或膠裝。
- 二、 請編訂頁碼，1 冊 80 個頁(面)內為原則（包含相片等附件）。
- 三、 請繳交書面資料 1 本及資料電子檔光碟 1 片。
- 四、 104 年 7 月 15 日(星期三)17:00 前送達臺中市政府都市發展局住宅管理科。以送達時間為準，逾時視同不合格。(住宅管理科地址：臺中市西區民權路 99 號)
- 五、 評選活動書面資料編排順序：
 - (一) 封面、目錄。
 - (二) 評選活動報名表。
 - (三) 建築物使用執照影本。(必備證件)
 - (四) 最近一期消防安全設備檢修申報受理單影本。(必備證件)
 - (五) 社區規約，含重要項目管理辦法，及規約修訂之情形與未來展望。
 - (六) 現任委員會組織編制及名冊。
 - (七) 公寓大廈管理組織報備證明影本。(必備證件)
 - (八) 公寓大廈管理維護公司之登記證書影本(自聘管理者免附)及社區服務人員之公寓大廈管理服務人員認可證影本。(必備證件)
 - (九) 管理維護運作書面資料：

1. 管理組織運作
2. 管理維護與品質提升
3. 社區營造
4. 建築物綠美化及低碳社區發展計畫

(十) 具特色事實之陳述及相關佐證資料。

(十一) 照片（公寓大廈外觀、景觀、公共設施及社區活動等）。

壹拾貳、 報名資訊

報名時間：即日起至 104 年 7 月 15 日(三)為止（郵戳為憑）

送件地址：台中市 403 西區民權路 99 號(住宅管理科)

聯絡電話：04-22289111#64617

諮詢單位：台中市物業管理學會

地 址：台中市 406 北屯區文心路四段 955 號 5 樓

聯絡電話：04-22491266

聯絡傳真：04-22491766

附表 臺中市 103 年度獲頒第 1 名之優良社區

年度	序號	組別	公寓大廈名稱
103	1	新生類小型社區組	惠宇天青
	2	新生類中型社區組	皇家莊園
	3	新生類大型社區組	大謙社區
	4	青壯類小型社區組	創造之旅
	5	青壯類中型社區組	以民為主
	6	青壯類大型社區組	太子國寶
	7	風華再現組	中港世貿天下大樓

附件 1 報名書表

參選 104 年度優良公寓大廈評選活動公寓大廈應檢附下列文件及內容，並依序裝訂成冊，所有文字及圖面資料以電腦輸出為原則，以 A4 紙張尺寸大小裝訂，並沿左側裝訂或膠裝；80 頁左右（含附件），其中照片限 30 張以內，書面資料乙份並附光碟電子檔，於報名期限內送臺中市政府都市發展局（住宅管理科）。參選社區應準備下列備審資料：

- 一、 封面及目錄
- 二、 評選活動報名表。
- 三、 公寓大廈管理組織報備證明影本。
- 四、 建築物使用執照影本或建築物合法證明文件。
- 五、 最近一期公共安全檢查紀錄及消防檢查紀錄（毋需申報者免附）
- 六、 規約：規約修訂情形與未來展望。
- 七、 評選標準書面資料：
 - （一） 管理組織運作
 - （二） 管理維護與品質提升
 - （三） 社區營造
 - （四） 建築物綠美化及低碳社區發展計畫
- 八、 彩色照片（公寓大廈外觀、景觀、公共設施及社區活動等）。
- 九、 主題特色相關資料

（以上各項資料請依序提供具代表性之文件供初選審查，其他相關佐證資料，請於評選委員會進行社區現場勘查時提出，並簡報說明之。）

參選編號：_____（由承辦單位填寫）

臺中市 104 年度優良公寓大廈評選活動

報名表

公寓大廈名稱：_____（總戶數：_____戶）

管理委員會名稱：_____

主任委員簽章

主任委員（管理負責人）：_____

公寓大廈地址：臺中市_____區_____里_____

管理委員會聯絡電話：_____

管理委員會傳真號碼：_____

管理委員會章

承辦人員電子郵件(e-mail)：_____

承辦人員姓名：_____行動電話：_____

近三年委任公寓大廈管理維護公司更動情形：（自聘管理服務人免填）

公司名稱：_____期間：_____

公司名稱：_____期間：_____

公司名稱：_____期間：_____

A. 報名參選公寓大廈類別：

1. ☐ 新生類小型組(100 戶以下)
2. ☐ 新生類中型組(101 戶以上至 200 戶)
3. ☐ 新生類大型組(201 戶以上)
4. ☐ 青壯類小型組(100 戶以下)
5. ☐ 青壯類中型組(101 戶以上至 200 戶)
6. ☐ 青壯類大型組(201 戶以上)
7. ☐ 風華再現組

〔民 86 年(不含)以前取得使用執照者〕

B. 參加主題特色推薦獎項目：

1. ☐ 組織經營特色獎
2. ☐ 管理維護特色獎
3. ☐ 社區營造特色獎
4. ☐ 綠美化特色獎
5. ☐ 節能減碳特色獎

註：B 項特色類別只能擇一參加

主辦機關：臺中市政府都市發展局 承辦單位：台中市物業管理學會

臺中市 104 年度優良公寓大廈評選活動 報名資料表

公寓大廈名稱：		
基地	土地座落	地段地號：_____ 區 _____ 段 _____ 地號 門牌地址：
	面積	基地面積：_____ 平方公尺 建築面積：_____ 平方公尺
建築物	構造概要	_____ 造，地上_____層，地下_____層 _____層建築物_____棟 總樓地板面積_____平方公尺 共_____戶(個獨立使用單元)，進駐率 _____ % 使用執照字號：
管理組織	運作概要	管理委員會 規劃_____名，現有_____名 本屆任期_____年_____月_____日至_____年_____月_____日 管理委員會會議：_____個月召開一次
其他	區分所有權人會議於 103 年 1 月 1 日迄今召開情形：_____次 其他說明：	
參選資格	符合下列資格者，始得參選。 ☐ 1. 於 102 年 8 月 20 日前領得使用執照，且依公寓大廈管理條例規定成立管理委員會，並經本府各區公所依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」准予報備有案者。 ☐ 2. 未獲得本活動 103 年各組第 1 名者。	

■ 收件：

主辦單位：臺中市政府都市發展局住宅管理科
 送件地址：台中市 40342 西區民權路 99 號
 聯絡電話：04-22289111#64617 或 04-22207266

■ 詢問處：

承辦單位：台中市物業管理學會
 地 址：台中市 40654 北屯區文心路四段 955 號 5 樓
 聯絡電話：04-22491266
 聯絡傳真：04-22491766
 email：louise19750205@gmail.com