

桃園市 112 年度優良公寓大廈評選

活動說明

壹、緣起

桃園市政府辦理本評選活動，藉表揚用心經營管理之公寓大廈管理組織為表率，以鼓勵本市社區自治並提升社區成立管理組織之意願。本年度獎勵金及得獎名額比往年大幅提高，期盼能號召更多社區參加，共同提升社區居住及管理品質，以共創安全、安心、安居之樂活桃園。

貳、活動時程

- 一、活動報名：本(112)年 5 月 15 日(一)至本(112)年 7 月 14 日(五)。
 - 二、第一階段書面審查：本年 7 月 28 日(五)公告參加實地評選社區。
 - 三、第二階段實地評選：本年 9 月 15 日(五)完成實地評選。
 - 四、得獎公告：本年 9 月 22 日(五)。
 - 五、頒獎典禮：由主辦單位擇日舉辦，並上網公告。
- △上述期程，得視情況調整，請掃描下方 QR code 密切注意活動情況。



建管處網站



FB 粉絲頁



Line 官方

參、參選條件

一、參選資格：

- (一) 領有使用執照，且依公寓大廈管理條例規定成立管理組織，2 年內(發文日期：110 年 5 月 15 日後)經本府依「公寓大廈管理報備事項處理原則」予以備查(成立或改選)之社區。
- (二) 已獲頒本活動 111 年度社區金獎者不得參選今年度社區金獎，名單如下：

社區金獎		得獎社區		
新秀組	小型社區	川睦歡極	宜誠國璞	興聚皇苑
	大型社區	鼎藏璞麗二期	Rich One	青埔HOME-1
青壯組	小型社區	陽明One	悅龍莊	昇捷逸品
	大型社區	紐約大時代	中悅上林苑	桃大富林苑
風韻再造組		中悅四季	中壢龍門	凱撒宮庭
集合透天組		三本朵翼	托斯卡尼Ⅲ	傳世御苑

- (三) 委任之公寓大廈管理維護公司具有有效登記證(無委任或自聘者無本項之適用)。
- (四) 服務於社區之公寓大廈管理服務人員具有有效認可證(無委任則無本項之適用)。
- (五) 依規定辦理 111 年度消防安全設備檢修申報(無需申報則無本項之適用)。
- (六) 依規定辦理建築物公共安全檢查申報(無需申報則無本項之適用)。

肆、評選項目

一、優良公寓大廈評選：

- (一) 為使不同型態社區之競爭力及立足點趨近平等，本評選活動依社區型態、屋齡、戶數規劃 6 個社區金獎之組別供社區擇一報名；本活動另設有：社區營造、關懷親善、綠化美學、節能減碳、防災安居 5 大發展金獎與優質管理服務人獎、優質管理維護公司獎等附加獎項，社區於報名社區金獎時一併檢附相關圖片及資料佐證，不須另外報名附加獎項，所有獎項由評審委員於複評時一併評分選出。
- (二) 社區金獎：各社區僅得擇一報名，各組不分名次評選出 3 處社區，合計 18 名。
1. 小型新秀組：150 戶(含)以下(使用執照發照日期 105 年 5 月 15 日後)之社區。
 2. 大型新秀組：151 戶(含)以上(使用執照發照日期 105 年 5 月 15 日後)之社區。
 3. 小型青壯組：150 戶(含)以下(使用執照發照日期 97 年 5 月 15 日至 105 年 5 月 14 日)之社區。
 4. 大型青壯組：151 戶(含)以上(使用執照發照日期 97 年 5 月 15 日至 105 年 5 月 14 日)之社區。
 5. 風韻再造組：97 年 5 月 14 日前取得使用執照之社區。
 6. 集合透天組：由多棟集合透天組成之社區。
- (三) 發展金獎：無須另予報名，每一獎項自報名社區金獎且未獲得名次之社區中評選出 4 處社區，合計 20 名。
1. 社區營造發展獎：社區住戶彼此良性互動，並參與鄰近社區或地方社造、文藝、公益等公共事務且有具體成果，或積極提供政府機關或社福、公益、社造團體使用社區空間，參與各項社區營造課程或申請相關獎補助等。
 2. 關懷親善發展獎：除對兒童、女性、高齡者與弱勢等對象建構友善使用空間或硬體設施之外，社區有設立主動關懷、社福照顧之實質措施或成立相關團體、俱樂部、交流會等。
 3. 綠化美學發展獎：配合本府相關綠化宣導政策、定期維護環境之情形、景觀綠美化。
 4. 節能減碳發展獎：省電、省水及資源回收具體成效、相關獲獎記錄、增設或替換為節能減碳硬體設施，或於社區內推廣節能減碳制度並做出實質改變，使社區經營有利於自然環境的永續發展作為。
 5. 防災安居發展獎：制定社區環境、共用部分、開放空間之防災相關管理措施，及社區日常安檢、防災演練等實質作為。
- (四) 優質管理服務人獎：
1. 經管理委員會出具推薦信函，舉薦於社區任滿 6 個月以上，具有輔佐社區營運管理組織等優良事蹟之管理服務人員。
 2. 本年 9 月 22 日前管理服務人員證照到期且尚未完成回訓並取得證照者自動取消獲獎資格。
 3. 此獎項僅針對個人評選，得獎獎金將撥入得獎人個人帳戶。
- (五) 優質管理維護公司獎：
1. 經管理委員會出具推薦信函，舉薦於社區服務滿 6 個月以上之管理維護公司。
 2. 本年 9 月 22 日前，若得獎公司之「公寓大廈管理維護公司登記證」到期且未換發者，將自動取消獲獎資格。
 3. 此獎項僅針對管理維護公司評選，得獎獎金將撥入得獎公司帳戶。
- (六) 傳家金獎(與社區金獎擇一報名)：
1. 由歷屆綜合獎前三名(或社區金獎)得獎社區參加。
 2. 為維持優質的社區環境與宜居生活，管委會及社區住戶需投注諸多心力建立良好制度

傳承，並順應時代變化不斷創新。社區需製作時長 10 分鐘內 短片簡介社區管理維護品質之延續與管理組織制度傳承成果。

3. 擇優選擇影片時長未超過 10 分鐘之參選社區進入複評。

伍、評選程序

一、社區金獎：

(一) 第一階段書面審查：

1. 由本府成立之「初審小組」依參評社區檢送之書面資料進行審查及初評，未依規定檢附必備文件或文件內容尚不完備者，得視為資格不符；資格符合者續依本活動評選標準進行初評。
2. 經「初審小組」初評後，合格者擇優進入第二階段複評名單。
3. 經「初審小組」初評後，符合資格但未入複選之社區，獲頒「樂居社區獎」獎項。

(二) 第二階段實地評選：

1. 由本府遴（聘）、派（聘）組成之評選委員會，依評選標準為評分原則，評選方式包括「社區簡報」及「實地考察」兩大部分，複評社區請準備電腦、投影機等相關簡報設備及場地。
2. 複評之社區於「實地考察」行程前需參加本處舉辦之社區行前說明會，由專人進行「實地考察」之行程安排及「社區簡報」準備項目說明，社區行前說明會時間及地點將於 7 月 28 日(五)公告複評社區名單時一併公布。
3. 複評後，經評選委員綜合會議選出本年度金獎社區及其餘獎項。

二、傳家金獎：

(一) 評選方式：

1. 短片將於初評後，擇符合資格者上傳至本評選活動 FB 粉絲專頁供民眾瀏覽按讚（讚數統計至本年 8 月 31 日截止）。
2. 按讚數除以該社區使用執照登記戶數作為評選委員評分依據。
3. 由評選委員於複評之綜合會議時，依據短片內容及 FB 按讚數人氣進行評分。

陸、評選項目

一、管理組織行政運作（25%）

- (一) 區分所有權人會議召開情形（是否定期召開、區分所有權人參與狀況、委託書狀況等）。
- (二) 管理委員會業務執行情形（交接、區分所有權人會議決議事項及規約規定之執行、人員聘用、最近半年開會紀錄及執行情形等）。
- (三) 社區文件之保管與住戶申請調閱情形（包含規約、會議記錄、竣工圖說、相關文件及其保管年限及住戶申請調閱程序之制定等。）。
- (四) 住戶各項違規制止處理程序與實際處理情形。
- (五) 財務管理情形（含收益、管理費及公共基金之繳交狀況、欠繳處理，財務收支報表公告、保管、運用情形等）。
- (六) 管理組織運作等其他相關事項（包含住戶各項服務工作及反應意見處理、爭議事件處理或高風險家庭通報等）。

(七) 管理組織組成情形，是否符合性別平等。

二、管理維護與品質提昇（25%）

- (一) 使用情形是否符合建築法（有無違建或違規使用）、公寓大廈管理條例及公寓大廈規約之規定。
- (二) 災害防治措施暨公共設施及設備管理維護(包括：機電、消防、保全、公用設備、公共安全逃生設備之管理維護及紀錄，消防安全設備檢修申報之報備核可書、自衛消防編組訓練、消防安全設備、建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果等文件資料)。
- (三) 公共設施及設備之管理維護（圖書空間、開放空間、防空避難設備、無障礙設備、停車空間、禁止吸煙宣導及標示等）。
- (四) 資源再利用處理情形（含資源回收、廚餘回收、環境保護事項等）。
- (五) 環境清潔維護、社區環保及綠美化執行情形（屋頂、陽台、庭院及公共使用空間之綠美化等）。
- (六) 安全與門禁管理（門禁系統管理情形及管理委員會委員、管理服務人員通報高風險婦幼情形等）。
- (七) 建築物牆壁面清潔美化程度及定期檢查維修。
- (八) 社區防墜安全管理（含各層外牆開口部、陽台、露臺及屋頂平台及兒童老人防墜等相關防墜措施等）。
- (九) 配合本府辦理公寓大廈共用設施維護修繕補助計畫申辦作業。
- (十) 針對社區內年長者友善環境建置及定期關懷與應急協助程序。

三、社區營造及創新（15%）

- (一) 文康(社團)、體育、公益、或各社區組織間之交流活動等。
- (二) 社區營造、敦親睦鄰、守望相助、住戶或鄰里間互動等活動。
- (三) 管委會參與各公(協)會舉辦之公寓大廈管理條例相關法規座談會，或有關居住安全、應變措施、急救講習訓練成果、取得內政部公寓大廈管理服務人員資格等(需檢附相關文件)。
- (四) 社區圖書室設置、舉辦定期讀書會或文藝鑑賞等相關活動。
- (五) 建置社區銀髮俱樂部(舉辦社區銀髮族共餐運動、定期辦理有關休閒娛樂、健康養生或益智文藝等健康促進活動)。
- (六) 針對社區經營各方面(社區營造、關懷社服、節能減碳、管理維護、環境美化)等項目提出創新或改善舉措，經社區全體住戶共同協力後獲得之成效。

四、防災安居措施（15%）

- (一) 辦理公寓大廈管理條例相關法規及有關建築及居住安全、緊急應變措施、急救講習等法令宣導課程或說明會。
- (二) 社區防災相關管理措施，及社區日常安檢、防災演練等實質作為。
- (三) 社區定期邀請消防局派員至社區進行消防相關宣導或演練指導。

五、節能節電措施（15%）

- (一) 辦理節電相關宣導活動、事蹟及成果。
- (二) 社區既有設施更換為節能設備等相關成果。
- (三) 社區既有節能設備之節電效率檢討及相關改善成果。
- (四) 社區設置電動車充電設備及配套措施等相關成果。

六、其他相關活動（5%）

- (一) 配合本府各局處室活動計畫者（包含衛生局的健康友善社區(群)推廣計畫、文化局的社區圖書購置補助計畫、住宅發展處的社會住宅包租代管計畫、本處公寓大廈共用部分維護修繕補助等）。
- (二) 其他對社區有創新服務之成果。
- (三) 社區獲獎獎補助金建議用途提出簡報說明者。
- (四) 提供社區場地協助民間公益團體或政府機關辦理社會福利活動等。

柒、評選獎項及獎勵

一、優良公寓大廈評選：

組別		獎金	名額	備註	
社區金獎	小型新秀組(150戶(含)以下)	5萬元	每組 3名	另頒獎盃、獎牌及 感謝狀	
	大型新秀組(151戶(含)以上)				
	小型青壯組(150戶(含)以下)	7萬元			
	大型青壯組(151戶(含)以上)				
	風韻再造組				9萬元
	集合透天組				5萬元
發展金獎	社區營造發展獎	1萬5000元	每組 4名	另頒獎狀及感謝狀	
	關懷親善發展獎				
	綠化美學發展獎				
	節能減碳發展獎				
	防災安居發展獎				
傳家金獎		5000元	另頒獎狀		
優質管理服務人獎		1萬5000元			
優質管理維護公司獎		5000元		2名	

- (一)「社區金獎」各組評選出 3 處社區，合計 18 名。
- (二)「發展金獎」各組評選出 4 處社區，合計 20 名。
- (三)「傳家金獎」評選出 4 處社區。
- (四)「優質管理服務人獎」評選出 4 名管理服務人員。
- (五)「優質管理維護公司獎」評選出 2 間管理維護公司。
- (六)以上合計 48 個獎項，除獎金外將另頒獎盃、獎牌、獎狀及感謝狀等，詳如上表所示。
- (七)另頒「潛力社區獎」給予進入複選但未獲得上表獎項之社區。
- (八)另頒「樂居社區獎」給予通過初選但未進入複選之社區。
- (九)獲頒「樂居社區獎」、「潛力社區獎」之社區，可獲得獎狀一紙，及往後兩年度(113 年、114 年)修繕補助一般修繕之特別申請資格。
- (十)得獎社區名單將永久至頂於活動官網 FB。
- (十一)得獎社區所獲得之獎金，應依法扣繳 10%稅款，並列入該年度綜合所得稅申報。

(十二)每社區限得獎一次，不重複給獎。

捌、參選應檢附資料

- 一、評選報告書 1 式 6 份，以 A4 紙張直式印刷(建議雙面彩色印刷)，以連續編列頁碼方式不超過 30 頁為原則，組織規約、會議記錄等文件得以附件呈現，不計入 30 頁內，並沿左側以釘書機裝訂或膠裝、環裝裝訂成冊。
- 二、評選報告書需展現社區優勢且內容精簡，所有文字及圖面資料均需清晰明瞭，並使用電腦輸出。
- 三、評選報告書資料內容如下，請依評選報告書範本順序編排(需編頁碼)：
 - (一)封面及目錄。
 - (二)評選活動報名表(附件 1)。
 - (三)社區規約、規定申報事項、執照證明等
(必備文件，此項為第一階段資料審查重點項目)：
 1. 公寓大廈組織成立報備證明文件。
 2. 2 年內公寓大廈組織報備證明文件(發文日期為 110 年 5 月 15 日之後)。
 3. 現任委員會組織編制及名冊(含委員會性別比例)。
 4. 最近一次區分所有權會議紀錄及現屆管理委員會定期會議或臨時會議紀錄 2 期。
 5. 社區本年度 3 個月財務收支報表及明細。
 6. 社區年度財務預決算表。
 7. 委任之公寓大廈管理維護公司之有效登記證影本，有效期限應為本年 9 月 22 日之後(無委任或自聘者免付)。
 8. 服務於社區之公寓大廈管理服務人員認可證影本，有效期限應為本年 9 月 22 日之後(如社區未聘僱管理服務人員者須敘明後免付)。
 9. 建築物使用執照影本。
 10. 111 年度消防安全設備檢修申報受理單影本，本項應申報而未申報或申報結果不符規定之社區，不得參加(無需申報則免付)。
 11. 最近一次建築物公共安全檢查申報合格證明(無需申報則免付)。
 12. 社區規約，含重要項目管理辦法，及規約修訂之情形。
 13. 社區公共設施簡介、當年度修繕狀態列表及照片。(照片每一空間 2 張為限)。
 - (四)社區活動簡易說明：
照片(以 10 張為限)，內容為社區介紹及住戶參與社區活動或民俗節慶等照片紀錄，照片需清晰呈現。
 - (五)管理委員會對社區的經營規劃及實施成效。(此項為第一階段資料審查重點項目)。
 - (六)社區金獎社區考評項目之書面資料：
 1. 管理組織運作。
 2. 管理維護及品質提升成果。
 3. 社區營造及創新成果。
 4. 節能節電相關成果。
 5. 制定防災計畫及實質演練相關紀錄。
 6. 其他相關活動。
 7. 社區「污水下水道系統排放污水許可證」或「廢污水已納入公共污水下水道系統之證明公文」或「污水處理設施(化糞池)定期清理紀錄」(三擇一)。

(七) 優質管理服務人獎、優質管理維護公司獎推薦信(不參加則無需檢附)及相關事蹟：

1. 協助社區報名參加優良公寓大廈評選活動。
2. 協助社區進行公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報。
3. 協助社區申辦公寓大廈共用部分修繕補助。
4. 協助社區推動並設置電動車充電設備。
5. 協助社區推動市府其他相關政策(有具體事蹟及活動資料或照片)。

(八) 倘有其他相關資料，可於第二階段評選委員會進行評選會議或現場勘查時提出並說明。

四、參加傳家金獎之歷屆得獎社區請檢附下列資料：

(一) 社區基本資料(附件 2)及社區短片介紹。

(二) 短片為 10 分鐘以內，檔案請自行確認是否可上傳 FB，無法上傳者請參選者自負。(影片需以 PC 可讀格式儲存(檔案規格：解析度清晰，檔案格式為 MP4 或 AVI)，檔案燒錄至光碟或以隨身碟、記憶卡寄送(隨身碟、記憶卡不另退還)；另短片無償提供本評選活動使用。)

玖、報名方式

一、請至【桃園市政府建築管理處】下載評選報告書範本，社區【評選報告書】完成後，以親送或郵寄至承辦廠商-(社團法人)台灣物業管理學會報名，方式如下：

(一) 郵寄(以郵戳為憑)：寄至 105 台北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室，台灣物業管理學會收。

(二) 親送：台北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室，收件時間為上午 10 時至下午 5 時。

(三) 聯絡電話：02-2212-2248。

二、112 年優良公寓大廈評選活動官方網址為：

<http://oba.tycg.gov.tw/>，活動詳情及得獎名單等皆公布於本處網站最新消息中及本評選活動 FB 粉絲專頁，如網址無法連結，可上網搜尋關鍵字：《桃園市政府建築管理處》或《桃園市優良公寓大廈評選》。

拾、獎補助金建議用途說明

一、獲獎單位應檢附社區管理組織領據正本及存簿影本以供獎金經費核銷。

二、各參選社區可事先擬訂獎金運用計畫，並於本府進行社區評選時簡報說明，並酌予加分。

拾壹、備註

一、主辦機關保有取消、終止、修改或解釋本評選活動相關內容之權利。

二、評審委員得視複評結果調整各獎項名額或保留從缺。

三、得獎社區須配合下一年度評選活動社區參訪及相關說明會之邀約。

桃園市 112 年度優良公寓大廈評選 社區金獎報名表

基本資料	公寓大廈(社區)名稱：		使用執照領照日期：	
	公寓大廈(社區)地址：			
	主任委員姓名：		主任委員行動電話：	
	主任委員電子郵件(e-mail)：			
	管理委員會連絡電話：		管理委員會傳真號碼：	
	管理服務人員姓名：		管理服務人員行動電話：	
	委任公寓大廈管理維護公司名稱： (自聘管理服務人填自聘)			
建築物	_____造，使用分區：_____，使用執照字號：_____ 地上_____層，地下_____層，建築物_____棟，共_____戶(個獨立使用單元) 入住率_____ %，自住率_____ %			
參選資格	社區應符合下列七項資格者，始具資格參加本評選活動 1. ☐ 2 年內經本府依「公寓大廈管理報備事項處理原則」予以備查之社區。 2. ☐ 未獲頒本活動 111 年度社區金獎者。 3. ☐ 委任之公寓大廈管理維護公司具有有效登記證(無委任或自聘者無本項之適用)。 4. ☐ 服務於社區之公寓大廈管理服務人員具有有效認可證(無委任則無本項之適用)。 5. ☐ 依規定辦理 111 年度消防安全設備檢修申報(無需申報則無本項之適用)。 6. ☐ 依規定辦理建築物公共安全檢查申報(無需申報則無本項之適用)。			
參選組別	社區金獎(擇組別報名)		優質管理服務人獎	
	新秀組	☐ 小型 [150 戶(含)以下] ☐ 大型 [151 戶(含)以上] 使用執照發照日期為 105 年 5 月 15 日後之社區	☐ 本社區推派 _____(先生/女士)參加 本年度優質管理服務人獎評選； 內政部核發管理服務人員認可證字號： _____及 有效期限_____年_____月_____日。	
	青壯組	☐ 小型 [150 戶(含)以下] ☐ 大型 [151 戶(含)以上] 使用執照發照日期為 97 年 5 月 15 日 至 105 年 5 月 14 日之社區		
	優質管理維護公司獎		☐ 本社區推派 _____管理維護公司參加 本年度優質管理維護公司獎評選； 內政部核發登記證字號： _____及 有效期限_____年_____月_____日。	
	☐ 風韻再造組 97 年 5 月 14 日前取得使用執照之社區			
☐ 集合透天組 由多棟集合透天組成之社區				

桃園市 112 年度優良公寓大廈評選 傳家金獎報名表

基本 資 料	公寓大廈(社區)名稱：	使用執照領照日期：
	公寓大廈(社區)地址：	
	主任委員姓名：	主任委員行動電話：
	主任委員電子郵件(e-mail)：	
	管理委員會連絡電話：	管理委員會傳真號碼：
	管理服務人員姓名：	管理服務人員行動電話：
	委任公寓大廈管理維護公司名稱： (自聘管理服務人填自聘)	
建 築 物	_____造，使用分區：_____，使用執照字號：_____ 地上_____層，地下_____層，建築物_____棟，共_____戶(個獨立使用單元) 入住率_____ %，自住率_____ %	
參 選 資 格	☐ _____年度優良公寓大廈評選活動，名次或獎項：_____ ☐ 未參加本年度社區金獎。 ☐ 檢附社區 10 分鐘內 短片光碟(或隨身碟、記憶卡)一份。	
短 片 簡 介		