

桃園市 113 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（113）年度活動除提升評選項目之深度及廣度外，仍持續提供高額獎勵金及多元化且更貼近市民生活之獎項，期盼能吸引更多優良管理之社區參加，作為桃園社區發展之表率，引領提升本市社區居住及管理維護品質，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（113）年 5 月 6 日（一）至本（113）年 7 月 5 日（五）。
 - 二、第一階段書面審查：本（113）年 7 月 26 日（五）公告進入第二階段複評之社區。
 - 三、第二階段實地評選：本（113）年 9 月 6 日（五）完成實地評選。
 - 四、得獎公告：本（113）年 9 月 13 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：111 年 5 月 6 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 112 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	璞洵元	福倉禾硯	御丰莊園
	大型社區	冠德青璞匯	璞園的家	日和花園
青壯組	小型社區	捷寶君品	竹風青塘	帝一莊
	大型社區	桃大極一區	宜誠鉑金苑	廣豐公園 II
風韻再造組		國泰紐約廣場	上城	宜誠歐鄉帝景大樓區
集合透天組		大陽明社區翠園區	深耕八期	深耕十二期

- （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 112 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、評選說明

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、友善社區、綠化美學、淨零排碳、防災安居及共享空間 6 大發展金獎與優質管理服務人獎、管理維護公司貢獻獎等附加獎項，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 106 年 5 月 6 日後）之社區。
 2. 大型新秀組：151 戶（含）以上（使用執照發照日期 106 年 5 月 6 日後）之社區。
 3. 小型青壯組：150 戶（含）以下（使用執照發照日期 98 年 5 月 6 日至 106 年 5 月 5 日）之社區。
 4. 大型青壯組：151 戶（含）以上（使用執照發照日期 98 年 5 月 6 日至 106 年 5 月 5 日）之社區。
 5. 風韻再造組：98 年 5 月 5 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 24 名。
 1. 社區營造發展獎：建築物使用符合建築法規並定期辦理公安及消防申報、向市府申請公共空間、共用設施相關補助，更對於社區經營管理有長期可執行之合理規劃及預算配置，並持續精進社區經營管理維護品質。
 2. 友善社區發展獎：社區住戶、鄰里間彼此良性互動，並協力打造需關懷住戶（婦幼，銀髮族及身心障礙者等囿於身心狀況，或行動不便參與人際互動之群體）之友善空間及設施、設立主動關懷、社福照顧及舉辦相關課程及活動等實質措施。
 3. 綠化美學發展獎：配合本府相關綠化宣導政策、定期維護社區內公共空間及環境之景觀綠美化。
 4. 淨零排碳發展獎：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且有實際成果，建置電動車充電配套設施，並制定規約及申請程序，使社區經營有利於自然環境永續發展。
 5. 防災安居發展獎：制定社區周遭環境、共用部分、開放空間之防災及施工安全等相關管理措施，及社區日常安檢、防災演練等實質作為，或針對各類災害發生之可能性及預防改善措施。
 6. 共享空間發展獎：打造親民且優良之社區開放空間，定期維護及更新開放空間之環境及設施、景觀美化、節假日及活動之布景或點綴等，並大方與市民、公眾、行人分享，共同創造優質城市風貌。

(四) 優質管理服務人獎：

1. 經參選社區金獎之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. 受舉薦之管理服務人員須依公寓大廈管理服務人管理辦法，領有中央主管機關核發之管理服務人員認可證，倘於本（113）年9月13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，將自動取消獲獎資格。
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) 管理維護公司貢獻獎：

1. 本獎項僅代表管理維護公司為支持社區參與本評選所投入之資源及成果。
2. 本獎項以統計參選之管理維護公司所服務之社區（於當年度參選並獲得社區金獎及發展金獎）之得獎數量方式辦理。
3. 受社區推薦參選之管理維護公司需加入本市公寓大廈管理維護相關公會。
4. 本獎項須經參選本年度社區金獎之社區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。
5. 受舉薦之管理服務公司須依公寓大廈管理服務人管理辦法，領有中央主管機關核發之公寓大廈管理維護公司登記證，倘於本（113）年9月13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。
4. 此獎項僅針對管理維護公司評選，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. 以參選短片時長未超過10分鐘者，並得考量自該社區得獎年度起至112年12月31日之社區管理維護品質，擇優進入複評。

伍、評選程序

一、社區金獎（含發展金獎）：

(一) 初審方式：

1. 由本府派員成立「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，視為資格不符。
2. 文件資格初步符合者續依本活動標準進行初評，並考量過往2年（111年1月1日至112年12月31日）內，有關公寓大廈之陳情案件數量及管委會處理情形進行篩選。
3. 經「初審小組」初評後，合格者擇優進入第二階段複評名單。
4. 經「初審小組」初評後，符合資格但未入複選之社區，擇優獲頒「樂居社區獎」獎項。

(二) 複選方式：

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，進入複選社區進行評選，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26日（五）公告複評社區名單時一併公布。
3. 複評之實地考察由社區自行安排動線，而必看地點則有「防空避難、停車空間、開放空間、機電空間、樓梯間」等處所，主辦機關得視行程時間修改考察動線。
4. 複評後，經評選委員綜合會議選出本（113）年度金獎社區及其餘獎項。

二、傳家金獎：

(一) 初審方式：「初審小組」除審查影片內容、格式及時長，得另考量參選社區自得獎年度起至112年12月31日內，有關公寓大廈之陳情案件數量及管委會之處理情形進行初評。

(二) 複選方式：

1. 短片將於初評後，擇符合入選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（113）年8月31日截止）。
2. 按讚數僅代表社區住戶參與程度，作為評選委員評分之參考指標之一。
3. 複選社區須於綜合會議當天前往會場進行「社區簡報」，說明自得獎後數年之經營及管理維護成果，並提供過往2年（111年1月1日至112年12月31日）內之各種紀錄及報表供評選委員審查（文件標準得參考社區金獎標準辦理）。
3. 主辦機關得視情況告知複選社區，排定日期與評選委員進入複選社區辦理「社區簡報」及「實地考察」，屆時社區須準備電腦、投影機等相關簡報設備及場地，實地考察辦理方式同社區金獎。
4. 評選社區需於「社區簡報」時檢具社區按讚數之徵集方式（Line群組截圖、社區公告、管委會個人FB、IG、其他社群媒體等）截圖或紀錄向評選委員說明。

陸、評選項目

一、管理組織行政運作（10%）

- (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、實際處理情形及相關機制納入規約。
- (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程序、表單及規約（包含住戶各項服務工作及反應意見處理、住戶間爭議事件、漏水、噪音或惡臭之處理程序，及高風險家庭通報等）。
- (七) 管理組織組成情形，是否符合性別平等。

二、社區經營及管理維護（15%）

- (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社區規約規定。
- (二) 防災設施及公共設備管理維護情形（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、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) 定期辦理公共安全申報及消防安全申報之紀錄及申報證明。
- (四) 門禁系統相關規約及實際管理情形。
- (五) 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。
- (六) 管委會委員積極參與各公(協)會舉辦之公寓大廈管理相關法規座談會或培訓、或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)情形。
- (七) 針對社區各方面管理、經營進行創新或改善舉措，並有實質成果。
- (八) 針對社區有完善且長遠之組織運作及維護修繕之全生命週期規劃(短期(5年內)、中期(5至10年)、長期(10年後))，並有各階段管理費、公共基金配置預估。
- (九) 另外設置有關社區公共安全設備修繕專款之帳戶，定期提撥並管理與公共安全之硬體設備修繕相關之費用，並納入規約管理。

三、友善社區及全齡關懷(20%)

- (一) 友善高風險及需關懷(婦幼，銀髮族及身心障礙者等囿於身心狀況，或行動不便參與人際互動之群體)住戶之相關設施管理維護及改善情形。
- (二) 針對社區內高風險及需關懷住戶，設有身心關懷及居住安全之機制。
- (三) 針對社區內高風險婦幼及需關懷住戶緊急狀況通報程序。
- (四) 辦理社區全齡樂活相關課程及活動(定期舉辦社區住戶聯誼交流、休閒娛樂、健康養生或益智文藝等活動及課程，並鼓勵社區內老弱及需關懷之住戶參與)情形。
- (五) 辦理鄰里公益活動、或與公益社團組織間交流情形。
- (六) 社區住戶彼此良性互動，並積極參與鄰近社區或地方社造、文藝、公益等公共事務，或申請相關獎補助等情形。

四、社區防災及安居(20%)

- (一) 辦理或參加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、防災演練、急救講習等課程或活動。
- (二) 社區防災相關管理措施，及社區日常安檢等實質作為。
- (三) 居住安全及災害防治之應變措施(如消防防護計畫等)、急救設備設置(如AED設備等)。
- (四) 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) 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)。
- (六) 社區規約有參考行政院公共工程委員會「工程高空作業災害之防範指引」，制定社區高空施工相關安全規範及辦法。
- (七) 電動車充電設備之防火應變處置程序及相關設施。

五、共享空間及社區美化(15%)

- (一) 公共空間、設施及設備(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)管理維護情形。
- (二) 建築物外牆壁面清潔、美化及定期檢查維修情形。
- (三) 開放空間之美化、布置及經營管理情形。
- (四) 於開放空間舉行與鄰里間活動或共享開放空間之情形。
- (五) 提供政府機關或社福、公益、社造團體使用社區開放空間情形。
- (六) 社區內公共空間、開放空間之綠美化及維護情形。
- (七) 社區圖書室設置、舉辦定期讀書會或文藝鑑賞等相關活動。

六、淨零排碳及節能（15%）

- (一) 社區內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能效率檢討及改進情形。
- (四) 社區設置電動車充電設備及配套措施等相關成果。
- (五) 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）。
- (六) 環境清潔維護、社區環保執行情形。
- (七) 社區住戶申請建置充電樁之程序及規約。
- (八) 社區相關報表及作業文書無（少）紙化程度。

七、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等）。
- (二) 其他對社區有創新服務之成果。
- (三) 社區獲獎之獎補助金之規劃說明。
- (四) 提供社區場地協助民間公益團體或協助政府機關辦理提升社會福利活動等。

柒、評選獎項及獎勵

獎項組別		獎金 (新臺幣)	名額	備註	
社區獎項	社區金獎	小型新秀組(150戶(含)以下)	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)			
		大型青壯組(151戶(含)以上)			
		風韻再造組			
		集合透天組			
	發展金獎	社區營造發展獎	1萬5,000元整	每組 4名	另頒獎狀及感謝狀
		友善社區發展獎			
		淨零排碳發展獎			
		防災安居發展獎			
		綠化美學發展獎			
		共享空間發展獎			
傳家金獎	2萬5,000元整	2名	另頒獎狀		
優質管理服務人獎	1萬5,000元整				
管理維護公司貢獻獎	5,000元整				

- (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 24 名。
- (三) 「傳家金獎」評選出 2 處社區。

- (四) 「優質管理服務人獎」評選出 2 名管理服務人員。
- (五) 「管理維護公司貢獻獎」評選出 2 家公寓大廈管理維護公司。
- (六) 以上合計 48 個獎項，總獎勵金共計新臺幣 153 萬元整。除獎勵金外將另頒獎盃、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」給予通過初選但未獲得複選資格之社區。
- (九) 獲頒「樂居社區獎」、「潛力社區獎」之社區，可獲得獎狀一紙。
- (十) 前揭所有獎項之得獎社區，可獲得 114 年、115 年度（擇一）修繕補助一般修繕之特別申請資格（申請辦法依據當年度之修繕補助計畫規定辦理）。
- (十一) 得獎社區名單將永久至頂於活動官網 FB。
- (十二) 得獎社區、人員所獲獎金，應依法扣繳 10% 稅款，並列入該年度綜合所得稅申報。
- (十三) 每社區限得獎一次，不重複給獎（除優質管理服務人獎外）。

捌、參選應檢附資料

- 一、評選報告書 1 式 2 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 50 頁為原則，組織規約、會議記錄等文件得以附件呈現，不計入 50 頁內，並沿左側以釘書機裝訂或膠裝、環裝裝訂成冊（倘有電子檔，請另提供電子檔）。
- 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) 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，此項為第一階資料段審查重點項目）：
 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 111 年 5 月 6 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（113）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（113）年 9 月 13 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（113）年 9 月 13 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. 112 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、課程簡易說明：

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) 管理委員會對社區之短期(5 年內)、中期(5 至 10 年)、長期(10 年後)經營規劃及現階段成果,含各階段管理費、公共基金配置預估及說明(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. 管理組織運作規章及相關紀錄。
2. 管理維護成果。
3. 社區營造及創新舉措之成果。
4. 節能節電、淨零排碳相關成果。
5. 住戶申請裝設充電樁之程序及規約(倘有同意申請書,請一併檢具以茲證明)。
6. 制定防災機制及社區演練相關紀錄。
7. 規約納入社區高空施工相關安全規範及辦法(參考行政院公共工程委員會「工程高空作業災害之防範指引」)。
8. 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)。
9. 另設公安修繕基金之帳戶存摺,且規約制定並納入相關提撥及運用規定。
10. 其他相關活動(加分項目需檢具相關文書資料及憑證)。

(七) 參選社區推薦優質管理服務人獎參選者,需檢附社區推薦信、本人同意參加證明文書(不限格式、不願參加則無需檢附)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. 協助社區配合辦理市府其他相關政策(有具體事蹟及活動資料或照片)。

(八) 受參選社區推選參加管理維護公司貢獻獎,並同意參加之管理維護公司,需另外提供以下資料予承辦單位(廠商):同意參選證明文書(不限格式)、加入相關公會證明、社區推薦信(須將舉薦社區名單及推薦信進行表列整理及造冊);不願參加則無需提供。

例:本公司受以下社區(表列受該公司管理服務,並參加本年度評選之社區名單)推薦參選「桃園市 113 年度優良公寓大廈評選」之管理維護公司貢獻獎、附件(同意參選證明文書、加入相關公會證明、各社區推薦信及表列造冊)。

(九) 倘有其他相關資料,可於第二階段評選委員會進行「社區簡報」及「實地考察」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) 評選活動報名表(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。)

(三) 需概述按讚數之徵集及宣傳方式(Line 群組截圖、社區公告、管委會個人 FB、IG、其他社群媒體等)。

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、113 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。