

# 新竹縣 109 年度優良公寓大廈評選活動計畫

## 壹、緣起

為加強落實公寓大廈管理之精神，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，提昇居住環境品質、提高社區認同感、建立優質社區及塑造「幸福、宜居」城市。爰此，特舉辦「優良公寓大廈評選活動」，透過良性的競爭，鼓勵縣民積極參與社區管理維護工作，培養社區意識，發揮守望相助精神，使新竹縣成為最美麗、最適宜居住的幸福城市。

## 貳、參選資格

公寓大廈社區應依公寓大廈管理組織條例成立管理組織，並經本縣各鄉鎮市公所依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」准予報備，且報備核准達 3 年以上者(於 106 年 11 月 1 日前首次報備完成)。

## 參、參選分組

按公寓大廈規模大小分為下列各組：

- 一、大型公寓大廈組(120 戶以上)。
- 二、中小型公寓大廈組(未達 120 戶)。
- 三、風華再現組(84年6月28日公寓大廈管理條例實施前，取得使用執照者)。

## 肆、評選標準

評分以「管理組織運作」、「管理維護與品質提昇」與「社區營造與節能減碳」3大面項及「外加減分」項目進行評比(詳附件4)，評分項目如下：

### 一、管理組織運作(35%)

- 1.使用執照、竣工圖說及有關文件之保管。
2. 定期召開區分所有權人會議，其管理組織之交接及改選報備依規辦理。(請檢附近2次區分所有權人會議開會通知及會議紀錄)。
3. 定期召開管理委員會會議，其相關事務之討論、研議及辦理情形(請檢附近2次管理委員會會議紀錄)。
4. 區分所有權人會議決議事項之執行與住戶各項服務工作及反應意見辦理情形。
5. 住戶違規行為制止及爭議事件，訂定相關處理流程及辦理情形。
6. 管理維護費及公共基金採專款專戶使用及保管，訂有財務管理計畫，相關會計憑證、會計帳簿及財務報表保管及公告。
7. 住戶欠繳費用訂有相關處理流程及辦理情形。
8. 公寓大廈規約訂定或適時修訂內容及執行配合中央法令修正調整等。
9. 管理e化具體作為。

10. 其他與管理組織運作之創新作為(請社區自行說明)。

## 二、管理維護與品質提昇(40%)

1. 防空避難、停車空間、開放空間及公共使用之機電、消防、弱電等設備管理維護(如有違規使用、違建等違規情事列入評分參考予以減分)。
2. 建築物外牆檢查(壁面、磁磚及廣告物等)或安全管理維護計畫。
3. 屋頂、庭院、陽台及公共使用空間之環境清潔維護及整體綠美化情形。
4. 社區依規約或自主投保公共意外責任保險。
5. 於規約或管理辦法等訂有室內裝修申請相關程序及規定。
6. 社區防墜安全管理及訂定相關辦法(外牆開口部、陽台、露臺、樓梯及屋頂平台等及兒童、老人防墜設施)。
7. 居住安全及災害防治之應變措施、急救設備(如AED設備等)設置及講習訓練辦理情形。
8. 社區防疫宣導、管理及具體措施。
9. 設置電動車充電設施或研議、訂定相關管理辦法。
10. 增設或既有無障礙設施設置維護及管理。
11. 兒童遊戲設施維護及定期檢查情形。
12. 其他與管理維護與品質提昇之創新作為(請社區自行說明)。

## 三、社區營造與節能減碳(25%)

1. 社區營造、敦親睦鄰、守望相助、住戶或鄰里間互動等文康及公益活動。
2. 發展社區文化或特色，參與社區營造推動組織(如:志工隊、社團)。
3. 水、電力資源節能設備及其具體績效。
4. 資源回收及再利用(如:雨水澆灌)具體作為及執行成效。
5. 綠能運用設施設置(如:太陽能板、風力發電等)。
6. 舉辦或參與公部門成長型活動或相關行政事項配合宣導(如:公寓大廈管理條例等相關法令講習、一氧化碳中毒、垃圾分類、登革熱防治等宣導)。
7. 兒少高風險家庭通報或宣導及社區服務、福利等相關資源。
8. 其他與社區營造與節能減碳之創新作為(請社區自行說明)。

## 四、外加減分(5%)

### (一)外加分

1. 管理組織報備線上申報(加2分)。
2. 辦理既有建築物結構安全性能評估及補強措施(耐震)(加3分)。
3. 實地訪查住戶參與程度(加1~3分)

### (二)外減分

1. 依相關法令規定須申報「109年度消防安全設備檢修申報」而未檢附受理單影本(減3分)。
2. 依相關法令規定須申報「建築物公共安全檢查簽證及申報」而未檢附合

格證明(減3分)。

3. 未檢附有效期間內之「昇降設備使用許可證」(減3分)。

#### 伍、評選獎項及獎勵

- 一、按參選類組評選總分前三名之公寓大廈，頒發獎金及獎牌乙面。
- 二、前述獎項如參選社區未達錄取標準，經評選委員會會議決議時得予從缺。
- 三、獎金分配如下：  
大型公寓大廈組，第1名:3萬元；第2名:2萬元；第3名:1萬元。  
中小型公寓大廈組，第1名:3萬元；第2名:2萬元；第3名:1萬元。  
風華再現組，第1名:3萬5千元；第2名:2萬5千元；第3名:1萬5千元。  
(獲獎單位須依政府稅法規定申報，並於給付時辦理扣繳)

#### 陸、評選程序

- 一、本評選活動由本府遴(聘)、派(聘)組成之「109年度優良公寓大廈評選委員會」(以下簡稱評選委員會)辦理。
- 二、第一階段-書面初評(佔總成績55%)
  - (一)參選社區依據評選報名表之參選應檢附文件(詳附件2)，分項依序備妥資料，自公告日起至109年12月11日之規定期限內，向本府工務處使用管理科報名。倘未符參選資格或有應檢附而未檢附資料，則視為資格不符。
  - (二)評比以「評比項目自評表」為據，由評選委員按社區繳交之「評選企畫書」評量，分數由高至低排序，每組選前6名社區進入第二階段評比，進入第二階段名額，評選委員會得視實際評比情況調整。另依據新竹縣108年度優良公寓大廈評選活動計畫，獲得公寓大廈組前三名社區，於報名期限內繳交報名表(如附件)及檢附參選應檢附文件等相關資料後，進入第二階段評比名單。
  - (三)經評比後，進入第二階段評比名單將另函通知社區及公布於本府工務處網站。
- 三、第二階段-實地訪查(佔總成績45%)
  - (一)請進入第二階段評比社區依本府通知函及工務處網站公布時間及地點派員(每社區以1人為限)抽籤，將由社區自行抽出評選委員組別，後續依社區抽出組別排訂實地訪查行程。倘未出席抽籤之社區，將由主辦單位代抽。
  - (二)每一實地訪查時間原則上為30分鐘(評選委員得保留評分時間之彈性)，內容僅為實地走訪，故社區無需另安排簡報。
  - (三)評比以「評比項目自評表」為據，故社區可依評比項目安排動線，

而必看地點則有「開放空間、停車空間、機電空間、樓梯」等。

(四)實地訪查總分外加分(1~3分)，由實地訪查時評選委員依據住戶參與程度酌予加分。

- 四、實地訪查後，由業務單位統計第一階段及第二階段評比分數，各評比類組總分最高為前三名，依序為獲獎名次。倘同分狀況，以比較第一階段評比分數，分數較高者勝出；若仍為同分狀況，則再以比較第二階段評比中之「管理維護與品質提昇」評分大項分數，分數較高者勝出。
- 五、經評選委員會評選之優良公寓大廈獎項，簽請縣長核定後，擇期頒獎，並刊登於本府網站公告表揚。
- 六、評選作業如遇有爭議事件時，由評選委員會決議之；事後發現社區於評選名次前18個月內發生重大影響公共安全、公共交通、公共衛生、其他重大爭議事件且尚未獲得有效解決者或提供虛偽不實文件時，業務單位得經評選委員會決議後調整或追回社區得獎獎項。
- 七、另有關本活動計畫內容項目（含評選獎項及獎勵項目等），本府或評選委員會保留異動的權利，得獎名額由評選委員視參選社區等情形，提請評選委員會決議。

#### 柒、評選委員會組成

- 一、本評選活動由本府遴（聘）、派（聘）組成之「109年度優良公寓大廈評選委員會」，本府相關單位3人及外聘專家學者6人，共計9人，其中1人為召集人，由本府工務處處長或指定人員兼任；其餘委員由本府聘（派）。
- 二、為獎勵本活動實際參與評選人員之辛勞（本府相關單位），經評選結束後予以敘獎，主辦人員各嘉獎2次，局處首長及協辦人員各嘉獎1次。

#### 捌、參選者應檢附資料:

- 一、報名參選之公寓大廈應填妥報名表(如附件2)及檢附參選應檢附文件相關資料，以函文方式繳交書面資料一式1份及其電子檔光碟1片，以郵寄或親送方式於109年12月11日前(以郵戳或工務處掛件號碼為憑)送至本府工務處(請註明「參加109年度新竹縣優良公寓大廈評選活動」)，完成報名程序。
- 二、參選應檢附文件之「基本資料」請以A4直式印製，無須於評選企畫書重複放置，無需特別加工成冊，以依序裝訂整齊為原則即可。
- 三、評選企劃書，請以A4直式雙面印製，請編訂目錄及頁碼，並沿左側以釘書機或膠裝裝訂成冊，1冊80個頁(面)內為限(不含封面、封底及目錄，但包含附件)。
- 四、參選應檢附文件之「基本資料」及「評選企劃書」電子檔，請放入光

碟，並請分別建立資料夾存放，其「報名表」及「評比項目自評表」電子檔，請以WORD檔形式，「評選企劃書」電子檔形式可以為WORD檔或是PDF檔。

五、倘有應檢附而未檢附資料，則視為資格不符(於受理報名截止前皆可補件)。

六、報名之相關文件於評選後不可領回。

玖、本計畫經縣長核定後公告實施，如有未盡事宜得公告修正之。