



苗栗縣政府「苗栗縣 108 年度績優公寓大廈」

評選活動計畫

一、緣起

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。爰此，苗栗縣政府舉辦「績優公寓大廈評選活動」，並建立優質社區及塑造「幸福、宜居」城市，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，使苗栗縣成為最美麗、最適宜居住的幸福城市。

二、參選資格

依公寓大廈管理組織條例成立管理組織，並經本府依「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 2 年以上者(即經本府 106 年 5 月 30 日前報備核准者)。(不含工業區之工業住宅)

三、報名方式及參選資料

請於 108/07/31 前將評選活動報告書一式 6 冊，寄送至苗栗市縣府路 100 號(使用管理科)。應檢附資料如下表所示，請社區依實際情況提出相關文件。應檢附資料請依評選活動報告書各項所涉提供相關證明文件，下表各項係為範例，請社區依實際狀況檢附相關資料。

構面	檢附資料
管理組織運作部分 <u>(書面審查)</u>	<p>(一) 必備資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公寓大廈管理組織報備證明、管理委員會改選報備同意備查函、公寓大廈社區組織圖與簡介。 2. 公寓大廈規約&管理辦法。 3. 區分所有權人會議紀錄及辦理情形(包括定期會議、臨時會議)。 4. 管理委員會之會議記錄及辦理情形(包括定期會議、臨時會議)。 5. 社區財務收支報表及明細及運作情形(包括公共基金收支明細、管理費收支明細)。 <p><u>註：上述資料為必備資料，如有缺漏者，即視同資格不符，予以駁回。</u></p> <p>(二) 補充資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公寓大廈社區年度工作計畫。 2. 其他相關補充資料。

構面	檢附資料
管理維護與品質提升部分 <u>(書面審查及實地訪評)</u>	(一) 必備資料： 1. 建築物使用執照影本。 2. 最近一期消防安全設備檢修資料影本（若屬 5 層以下非供公眾使用之建築物、或相關法令規定免檢修申報者得免附。）。 3. 公共設施、設備之維護管理或保養紀錄。 4. 公共意外責任保險單或商業火災保險證明。 5. 建築物外觀及公共空間之照片。 <u>註：上述資料為必備資料，如有缺漏者，即視同資格不符，予以駁回。</u> (二) 補充資料： 1. 公共設施、活動空間及器具維護紀錄。 2. 防火避難設施檢查合格報告書或申報書、設備安全檢查合格報告書或建築物公共安全申報。 3. 防墜、防災、環保、水塔水池、無障礙設施、綠美化維護及實際執行情形。 4. 公寓大廈管理維護公司登記文件、公寓大廈管理服務人員認可證、公寓大廈管理服務人員結業證書。 5. 建物外牆磁磚維護情形。 6. 防墜、無障礙設施設置情形。 7. 其他相關補充資料。
創意增值部分 <u>(書面審查及實地訪評)</u>	1. 敦親睦鄰、住戶互動之活動狀況。 2. 配合里鄰/縣鄉鎮市政體系之相關政策實施之執行情形。 3. 災害防治（應變處理、緊急動員）模式之建構。 4. 社區未來發展計畫。 5. 社區節能減碳具體作為及執行成效。 6. 社區獲獎記錄及相關文件。 7. 其他創意作為，如管理 E 化、社區 APP、社區連絡社群網絡（LINE、FB 等）。

四、活動期程

項目	時間	備註
受理開始時間	108/06/21 上午 8 時	
報告書收件截止	108/07/31 下午 5 時前(以郵戳為憑)	收件地址:苗栗市縣府路 100 號(使用管理科)
初審時間	108/08/01 至 108/08/09	書面審查
複審時間	108/08/22 至 108/08/31	實地考核
評選結果公告	108/09/19	
頒獎典禮	108/09/26	暫定

備註:上述期程得視情況調整，詳情請密切注意本府新聞網站。

五、評選標準

(一)、管理組織運作 50%：

1. 管理委員會業務執行情形(含區分所有權人會議決議事項之執行，會議紀錄及有關文件之保管，住戶各項服務工作及反應意見之處理…)。
2. 財務(含管理費及公共基金)收支、保管及運用情形，及財務作業流程。
3. 公寓大廈規約訂定情形(是否為制式規約，是否曾修改條文，修改過條文內容)。
4. 區分所有權人、管理委員會會議召開頻率及出席情況。
5. 區分所有權人、管理委員會之會議記錄及情形、各類組織章程、管理辦法。

(二)、管理維護及品質提昇 40%：

1. 公寓大廈設備管理使用情形(使用執照謄本、竣工圖說、建築物升降設備、機械停車設備、梯間、屋頂等)
2. 社區門面清潔、環境整潔維護、環保管理狀況、垃圾清運處理情形(含資源回收、廚餘回收等)。
3. 公共設施管理狀況(開放空間及公共空間如屋頂、陽台、庭院、公共廁所…等)。
4. 消防設備設置維護情形、災害防治管理維護。
5. 公寓大廈社區管理人員服務合格證書。
6. 建物外牆、磁磚、壁面、廣告物等維護情形。
7. 防墜設施、無障礙設施設置情形。

(三)、創意加值 10%：

1. 敦親睦鄰、住戶互動之活動狀況。
2. 配合里鄰/縣鄉鎮市政體系之相關政策實施之執行情形。
3. 災害防治(應變處理、緊急動員)模式之建構。
4. 社區未來發展計畫。
5. 社區節能減碳具體作為及執行成效。
6. 社區獲獎記錄及相關文件。
7. 其他創意作為，如管理 E 化、社區 APP、社區連絡社群網絡(LINE、FB 等)。

(四)、外加分+10%：

1. 近 3 年內無涉及公寓大廈管理條例陳情案件。(加 3 分)
2. 主動完成建築物公共安全簽證申報。(加 3 分)
3. 已辦理建築物結構性能評估。(加 3 分)
4. 申請資料完備且未經本府通知修正。。(加 1 分)

(五)、外扣分-10%：

1. 涉及違建(如該社區有涉及違建之情事，屬經本府查報後列管之 A 類「政策性案件」及 B 類「影響公共安全案件」之違建扣 7 分，屬 C 類「一般性案件」之違建扣 3 分)。
2. 近 3 年內有涉及公寓大廈管理條例陳情案件且未改善完成結案。(扣 3 分)

六、評選程序

說明：評選作業由本府遴（聘）、派（聘）組成之「評選委員會」辦理。

（一）初選階段

1. 參選社區依據評選標準，分項備妥資料，自即日起至 108 年 7 月 31 日之規定期限內，向本府工商發展處使用管理科報名。
2. 初審由專案小組審查書面資料，未依規定檢附、檢附資料不全者，得視為初審不合格；經初審合格者，由評選委員現場複評。

（二）複選階段

由「專案評選委員」依評選標準進行評選，並召開評選委員會議，選出優勝者。

七、評選獎項與獎勵

本次評選活動將頒發排名前三名者「苗栗縣 108 年度績優公寓大廈一績優獎」，頒發獎金新臺幣 3 萬元，及頒發第四～六名者「苗栗縣 108 年度績優公寓大廈一優良獎」並給予獎牌一面，詳細評選條件及獎勵如下表所示：

獎項	條件	獎勵
績優獎	評分 80 分以上且總分排名前三名者	1. 頒發獎金新臺幣 3 萬元 2. 獎牌一面 3. 補助汰換或購置節能電器（以每處住宅總戶數計算每戶最高補助新台幣 2,000 元，且每處集合式住宅補助費用不得超過汰換或購置總費用之 60%為原則）
優良獎	評分 70 分以上且總分排名第四～六名者	1. 獎牌一面 2. 依成績順序補助汰換或購置節能電器（以每處住宅總戶數計算每戶最高補助新台幣 2,000 元，且每處集合式住宅補助費用不得超過汰換或購置總費用之 60%為原則）

備註：1. 前述獎項如因評選委員評選結果未達獲選標準時，得以從缺。

2. 經本府公告得獎後，如有相關異議提出經本府查明該社區管理委員會確有違背本評選計畫辦理之精神，本府有撤銷其獎項之權利。

八、聯絡資訊

主辦單位	苗栗縣政府-工商發展處	地址	苗栗市縣府路100號 (使用管理科收)
承辦人	吳先生次民	電話	037-559851
承辦人	吳先生偉彥	電話	037-559862
承辦人	葉先生春樹	電話	037-559861

項目	評分細項	各項配分	得分
一、管理組織運作 50%	1. 管理委員會業務執行情形(含區分所有權人會議決議事項之執行, 會議紀錄及有關文件之保管, 住戶各項服務工作及反應意見之處理…)	10	
	2. 財務(含管理費及公共基金)收支、保管及運用情形, 及財務作業流程。	10	
	3. 公寓大廈規約訂定情形(是否為制式規約, 是否曾修改條文, 修改過條文內容)。	10	
	4. 區分所有權人、管理委員會會議召開頻率及出席情況。	10	
	5. 區分所有權人、管理委員會之會議記錄及情形、各類組織章程、管理辦法。	10	
二、管理維護及 品質提昇 40%	1. 公寓大廈設備管理使用情形(使用執照謄本、竣工圖說、建築物升降設備、機械停車設備、梯間、屋頂等)	6	
	2. 社區門面清潔、環境整潔維護、環保管理狀況、垃圾清運處理情形(含資源回收、廚餘回收等)。	6	
	3. 公共設施管理狀況(開放空間及公共空間如屋頂、陽台、庭院、公共廁所…等)。	6	
	4. 消防設備設置維護情形、災害防治管理維護。	6	
	5. 公寓大廈社區管理人員服務合格證書。	4	
	6. 建物外牆、磁磚、壁面、廣告物等維護情形。	6	
	7. 防墜設施、無障礙設施設置情形。	6	
三、創意加值 10%	1. 敦親睦鄰、住戶互動之活動狀況。	10	
	2. 配合里鄰/縣鄉鎮市政體系之相關政策實施之執行情形。		
	3. 災害防治(應變處理、緊急動員)模式之建構。		
	4. 社區未來發展計畫。		
	5. 社區節能減碳具體作為及執行成效。		
	6. 社區獲獎記錄及相關文件。		
	7. 其他創意作為, 如管理 E 化、社區 APP、社區連絡社群網絡(LINE、FB 等)。		
合計		100	
四、外加分 10%	1. 近 3 年無涉及公寓大廈管理條例陳情案件。(加 3 分) 2. 完成建築物公共安全簽證申報。(加 3 分) 3. 已辦理建築物結構性能評估。(加 3 分) 4. 申請資料完備且未經本府通知修正。(加 1 分)	10	
五、外扣分 -10%	1. 涉及違建(如該社區有涉及違建之情事, 屬經本府查報後列管之 A 類「政策性案件」及 B 類「影響公共安全案件」之違建扣 7 分, 屬 C 類「一般性案件」之違建扣 3 分)。 2. 近 3 年內有涉及公寓大廈管理條例陳情案件且未改善完成結案。(扣 3 分)	10	
總得分			