

111 年度新北市優良公寓大廈評選活動計畫

壹、緣起

新北市地景樣貌多元，有著高度都市化的區域，也有鄉村風情與自然山川風貌，隨著各項建案的興建與完工，城市的面貌正在一點一滴的改變。因應公寓大廈數量與其居住人口逐年攀升，公寓大廈管理條例自 84 年 6 月 28 日公布施行，管理組織數量快速增加，惟社區住戶由於觀念、生活習慣和法令常識不同的緣故，容易產生許多糾紛。

貳、目的

為提升新北市居住品質、建立優質社區及塑造「友善、宜居」城市，依據「新北市辦理優良公寓大廈評選活動實施要點」，特辦理「優良公寓大廈評選活動」，鼓勵市民積極參與社區管理維護工作，培養社區意識，發揮守望相助的精神，落實節能減碳工作，使新北市成為最美麗、最適宜居住的城市。

參、參選條件

一、參選資格：

(一)公寓大廈社區應同時符合下列二項資格者，始得參加評選活動。

1. 依公寓大廈管理條例規定成立管理組織，並於 108 年度至 111 年度經轄內各區公所依公寓大廈管理組織申請報備處理原則准予成立或改選報備有案者或依國民住宅條例由政府直接興建之國宅社區。
2. 109 年 5 月 1 日前領得建築物使用執照者。

(二)曾於 109、110 年度同時獲選金質獎，本次不得參選。

二、參選類組：

為使不同型態社區間之競爭力及立足點趨近平等，本評選活動依照社區型態、屋齡及戶數規劃為 5 個類組，參選社區請就以下規定，選定類組報名參加評選，不得跨組報名(山坡地社區僅得報名山坡地社區組)。

- (一)96 年底前領得使用執照之風華再現社區組 (領得使用執照 15 年以上)
- (二)97 年以後領得使用執照之小型社區組 (149 戶以下)
- (三)97 年以後領得使用執照之中型社區組 (150 戶以上至 299 戶)
- (四)97 年以後領得使用執照之大型社區組 (300 戶以上)

(五)山坡地社區組(社區位於山坡地)。

三、參選項目

本評選活動各組別依評選標準規劃為4個特色項目及綜合項目(4個特色項目)，請參選社區選定報名特色項目參加評選，社區可報名多個特色項目或報名綜合項目(4個特色項目)。

四、優良管理服務人員獎

◆報名資格(計算至111年3月31日止)：

1. 領有中央機關核發之管理服務人員認可證滿3年以上。
2. 現職社區服務滿1年以上。
3. 管理委員會推薦函(含協助社區之優良事蹟)，且社區只能推薦1名管理服務人員。

肆、評選標準(本活動為響應節能減碳無紙化政策，以繳交電子檔為佳，並酌予加分)

一、社區基本資料：

- (一) 社區基本資料
- (二) 社區環境清潔維護紀錄
- (三) 社區管理服務公司或管理服務人員之登記證或認可證及委託服務契約書
- (四) 社區消防及公共安全檢查紀錄

二、初選標準：

(一) 社區管理特色

1. 管理組織之組織運作
 - ◆ 管理組織業務執行情形(含區分所有權人會議決議事項之執行；會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管；住戶各項服務工作及反應意見處理)
 - ◆ 財務(含管理維護費、公共基金)收支、保管及運用情形
 - ◆ 區分所有權人會議召開情形
 - ◆ 公寓大廈規約訂定內容及執行情形
 - ◆ 管理組織之成立、接管、人員進用及會議召開情形
2. 社區外觀之管理維護(外牆管理維護、廣告招牌管理)
3. 安全與門禁管理(包括消除治安死角、監視器裝置及協助警方治安維護等資料)
4. 防疫行動計畫執行情形(含自主檢核表)
5. 社區服務人員健康及管制措施

(二) 社區綠環境特色

1. 資源再利用(回收)處理情形

2. 節能實施情形及成效(省電/紙/水/天然氣、參加節電)

3. 公共設施或公共區域環境消毒情形

(三) 社區營造及關懷特色

1. 社團、文藝、公益活動(各項鄰近社區敦親睦鄰、守望相助及住戶互動等活動、各項文康、體育活動)

2. 社區 e 化措施(ex 加入政府即時通、FB 粉專、新北市智慧社區 APP 或其他管理 APP)

3. 配合政令相關宣導

4. 居家檢疫關懷情形

(四) 社區防災推動

1. 社區安全防災小組(成立守望相助組織情形、社區防救災組織、防災會議紀錄)

2. 社區環境安全檢查(含磁磚掉落處理、老屋健檢及後續維護)

3. 社區防災演練(例如：滅火器操作、逃生演練之照片或動態影片，影片尤佳)

4. 水保設施之設置及管理維護情形(山坡地社區組專有)

5. 擋土構造物的設置及管理維護情形(山坡地社區組專有)

6. 坡地災害自主檢查(傾斜監測、裂縫監測、雨量監測)(山坡地社區組專有)

7. 家庭技師(山坡地社區組專有)

8. 防災工作坊(山坡地社區組專有)

三、複選標準：

(一) 社區管理特色

1. 安全措施管理(防墜措施設置、防滑或防撞措施)

2. 行動不便(無障礙)設施及設備之管理維護

3. 開放空間營造與管理維護(違規及違章建築制止處理情形、開放空間/停車空間之管理維護)

4. 專有部份之室內裝修證明申請情形

5. 防疫物資管理情形

(二) 社區綠環境特色

1. 可食地景之參與情形

2. 綠化美化規劃及樹木修剪維護

3. 低碳生活推廣情形

4. 地下室通風排氣情形

(三) 社區營造及關懷特色

1. 老人共餐活動之宣導及辦理、社區獨居長輩關懷情形

2. 辦理/參與公寓大廈管理條例及相關法規之座談

3. 全齡高風險家庭整合型安全網家庭關懷通報(須了解通報機制)

4. 配合政令相關宣導

5. 居家檢疫關懷情形

6. 獎金運用計畫

(四) 社區防災推動

1. 社區災害預防及應變計畫
2. 防災專員或防災士證書
3. 社區防救災教育紀錄(與有關居住安全、大樓災害應變措施及急救講習訓練辦理情形、教育時數)
4. 火災防治(定期檢修消防安全設備並且功能正常堪用及申裝微電腦瓦斯表等)
5. 震災應變(宣導避難安全地點、準備緊急避難用品)
6. 水災防治(社區排水設備管理維護、防洪應變措施)

四、評選額外加分項目：

- 成立銀髮俱樂部/社區照顧關懷/失智社區服務據點或辦理銀髮健康促進課程
- 領有防火管理人(社區管委會成員)證書且製作社區消防安全防護計畫
- 設置再生能源發電設備(如太陽光電、小型風機等)、參加本府節能節電計畫、電動車(汽機車)充電樁
- 化糞池定期清理或污水下水道系統維護情形
- 獲得無菸社區、綠建築標章(有效期限內)或其他局處認證文件

伍、評選獎項及獎勵

- 一、幸福安居金質獎：每組社區 1 至 3 名，頒發獎座及獎狀各 1 面並由本府酌發獎金新臺幣 8 萬元。
- 二、管理特色獎：每組社區各 1 至 2 名，頒發獎狀 1 面並由本府酌發獎金新臺幣 3 萬元。
- 三、綠環境特色獎：每組社區各 1 至 2 名，頒發獎狀 1 面並由本府酌發獎金新臺幣 3 萬元。
- 四、營造與關懷特色獎：每組社區各 1 至 2 名，頒發獎狀 1 面並由本府酌發獎金新臺幣 3 萬元。
- 五、防災推動獎：每組社區各 1 至 2 名，頒發獎狀 1 面並由本府酌發績優獎獎金新臺幣 3 萬元。
- 六、優良管理服務人員獎：進入複評社區 3 至 5 名，頒發獎狀 1 面。
- 七、前述獎項若評選委員會認為參選社區於評選結果未達標準時，得保留決議獎項從缺或酌增錄取名額之裁量權，亦得於未超過獎金預算總額情況下，個別調整得獎獎項。
- 八、未進入複選之公寓大廈(國宅)社區，由本府工務局發予感謝狀 1 面。
- 九、凡進入複選之公寓大廈(國宅)社區，由本府發予感謝狀 1 面。

- 十、凡得獎公寓大廈社區之管理維護公司或管理服務人員，由本府發予感謝狀 1 面鼓勵。(參選公寓大廈社區自行檢視，如逾期或未領有中央機關核發之登記證或認可證，本府不發予獎狀。)

陸、評選程序

- 一、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，主辦單位得經評選委員會決議後調整或追回社區得獎獎項。
- 二、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會議決議。

三、初選階段

- (一)由參選之公寓大廈及國民住宅社區依第肆項評選標準，分項備妥 109 年 5 月 1 日起至 111 年 3 月 31 日止相關資料。
- (二)由本府工務局辦理初選審核後，依報名各類組分列明細表，提請評選委員會討論決定複選社區。

四、複選階段

- (一)評選委員會：由市長指派本府工務局局長擔任召集委員，另由本府遴聘政府機關、學術團體、專家學者若干人組成評選委員會，外聘委員並依規定給予出席費。
- (二)排定時間安排委員至進入複選之公寓大廈社區實地考評後，召開委員會議，就各項評選標準決選，選出各組得獎社區。(如因遇不可抗力情形，致不便辦理實地考評者，得經評選委員會決議由評選委員改以書面審核方式辦理。)

柒、公告與頒獎

經評選委員會選出得獎之社區，簽請市長核定後擇期頒獎。

捌、計畫時程

- 一、報名時間：111 年 4 月 1 日起至 5 月 15 日止。

- 二、報名方式：檢送「評選活動資料」至新北市政府工務局，另為響應節能減碳愛地球，以繳交電子檔為佳，詳如活動說明（授權本府得不拘形式使用其內容，作為公益及公務使用）。
- 三、初選：111年6月15日前評選出進入複選之社區。
- 四、複選：111年7月10日至8月20日。
 - （一）至入圍複選之公寓大廈住宅社區實地評選。
 - （二）開會評定優良公寓大廈得獎社區。
- 五、頒獎：決選3個月內。

玖、獎補助金建議用途

- 一、獲獎單位應檢附社區管理組織收據正本以供獎金核銷。
- 二、各參選社區應事先擬定獎金運用計畫，並於獎金核發時提出社區環境改善報告或計畫書送交本府及該社區管理組織，由管理組織監督辦理。