

112 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、優良公寓大廈評選活動

一、參選條件

(一)參選資格：

1. 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 110 年度至 112 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) 110 年 5 月 1 日前領得建築物使用執照者。

2. 曾於 110、111 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)。

1. 97 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)

2. 98 年以後領得使用執照之小型社區組(149 戶以下)

3. 98 年以後領得使用執照之中型社區組(150 戶以上至 299 戶)

4. 98 年以後領得使用執照之大型社區組(300 戶以上)

5. 山坡地社區組(社區位於山坡地)。

二、參選項目

(一)本評選活動各組別依評選標準規劃分為「社區管理」及「社區特色」兩大項目，社區管理項目為必要參選項目，社區特色項目依各參選社區之發展特色，檢附各項具體事證及資料佐證參選。

(二)優良管理服務人員獎

◆報名資格(計算至112年4月9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。
- 4.曾於111年度獲選優良管理服務人員獎人員，本次不得參選。

三、評選標準

(一)社區管理項目：

1.基本資料

2.權利義務

(1)社區裝修/裝潢施工管理規定(含室內裝修申請與合格證)、無障礙設施設置及維護

(2)社區外牆管理(含廣告物/防墜措施設置及磁磚掉落處理規定)

(3)共用部分修繕維護(含修繕維護及重大修繕或改良之規定)

(4)公共空間使用管理(如樓梯間、開放空間、停車場等使用規定及管理情形)

(5)公共基金管理運用計畫(如完成公共基金領取、管理運用規定及公告情形)

(6)規約應載明之其他規定(如共專約定範圍、飼養寵物、噪音/漏水等糾紛之協調程序等)

3.管理組織

(1)管理組織成立、改選及交接情形(最近1次報備函、文件及紀錄等)

(2)區分所有權人會議召開情形(如召集人資格、開會通知單、開會及決議門檻規定)

(3)社區有關文件之保管情形及閱覽影印申請規定(如公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、透水保水設施檢查表、規約、會議紀錄、財務報表等文件)

(4)社區環境(含外牆磁磚、地磚、綠化)清潔情形及維護

(5)社區安全管理維護情形(治安、防盜及防範措施)

(6)違規及違章建築制止處理情形

(二)社區特色項目：

1. 社區 e 化管理(如使用新北智慧社區 APP 或其他管理系統)

2. 環境永續實施情形

(1)資源再利用(回收)處理情形

(2)節能(省電/紙/水/天然氣)實施情形及設置再生能源發電設備(如太陽光電、小型風機等)

(3)社區能源揭露情形(設置能源管理系統、參與本府節能 E 好宅)及本府節能節電認證(低碳社區標章、節能 E 好宅等)

(4)低碳生活(含規劃設置電動車充電樁)及無菸環境推廣情形

(5)社區綠化美化規劃(可食地景、苗木申請)及後續維護情形

(6)獲得無菸社區、綠建築標章(有效期限內)或其他機關認證文件

3. 社福關懷情形

(1)參與/辦理社區、文藝、公益等活動(各項文藝、鄰近社區敦親睦鄰、守望相助及住戶互動等活動)

(2)辦理老人共餐活動、長者課程活動(如健康促進及銀髮樂活等)或申請銀髮俱樂部先修班

(3)社區住戶關懷處理情形

(4)提升社區失智識能作為或成立失智友善組織

(5)成立銀髮俱樂部/社區照顧關懷/失智社區服務據點

(6)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)

(7)性騷擾防治措施建置情形(建立案件處理程序、訂定防治措施並公開揭示)

(8)社區管理委員會委員任一性別比超過三分之一

4. 防災推動情形

(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)社區防救災教育及演練(災害應變、急救講習及逃生演練辦理情形)

(3)災害防治及應變情形(消防設備、排水設備檢查及維護情形、避難用品整備情形、避難安全宣導)

(4)社區消防防護計畫

(5)防疫應變計畫及執行情形

(6)防災相關證書(防災專員、防災士、防火管理人)

- (7)防災構造物設施設置及管理維護情形(水保設施、擋土構造物)(山坡地專有)
- (8)坡地災害自主檢查(傾斜監測、裂縫監測、雨量監測)(山坡地專有)
- (9)家庭技師(山坡地專有)
- (10)防災工作坊(山坡地專有)

(三)優良管理服務人員獎

- 1.管理服務人員服務經歷及資歷
- 2.推動本府相關政策作為(申請辦理銀髮俱樂部先修班、規劃及設置電動車充電設備、節能E好宅等)
- 3.協助社區之優良事蹟(如緊急事件及高風險事件通報、規劃防災及執行防疫計畫作為等)
- 4.參加市府公寓大廈相關宣導說明會
- 5.其他管理服務相關證照及證明

四、評選獎項及獎勵

- (一)幸福安居金質獎：每組社區 1 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)社區特色獎：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)再現風華特別獎：風華再現組於 110 至 112 年首次報備成立管理組織且管理成效良好者 1 名，頒發獎狀 1 面並由本府酌發獎金新臺幣 1 萬元。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)凡進入複選之公寓大廈(國宅)社區，由本府發予感謝狀 1 面。
- (八)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。)

五、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)本評選活動報名參選之公寓大廈管理組織主任委員、管理委員或管理負責人，如係屬公職人員利益衝突迴避法所規定之公職人員或其關係人，應於報名文件內主動表明身分關係；於受補助後，其身分關係由本局公開之。(報名參選之公寓大廈社區均須填寫公職人員之關係人身分關係揭露表；倘非屬公職人員或其關係人則填寫無)

(四)初選階段

1. 由參選之公寓大廈及國民住宅社區依第參項之評選標準，分項備妥 111 年 5 月 1 日起至 112 年 3 月 31 日止相關資料。
2. 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。

(五)複選階段

1. 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。
2. 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。)

六、計畫時程

(一)報名時間：112 年 4 月 10 日起至 5 月 31 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：112 年 6 月 30 日前評選出進入複選之社區。

(四)複選：112 年 8 月 1 日至 8 月 30 日。

1. 至入圍複選之公寓大廈住宅社區實地評選。
2. 開會評定優良公寓大廈得獎社區。

(五)頒獎：決選 3 個月內。

七、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。

肆、公寓大廈管理維護公司服務榮寓榜

一、申請資格：

- (一)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。
- (二)聘僱之管理服務人員領有中央主管機關核發認可證。
- (三)需加入本市或其他縣市公寓大廈管理維護相關公會。
- (四)現受任承攬之公寓大廈(需位於新北市境內且2處(含)以上)，其案場需服務計1年(含)以上，且於110年度至112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之公寓大廈社區。

二、評核項目

- (一)協助社區報名參加優良公寓大廈評選活動
- (二)協助社區進行公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報
- (三)協助社區推動並設置電動車充電設備
- (四)協助社區申請辦理銀髮俱樂部先修班/成立銀髮俱樂部
- (五)協助社區申請節能E好宅
- (六)協助社區成立失智友善組織
- (七)協助市府其他相關政策(有具體事蹟及活動資料或照片)

三、管理維護公司服務榮寓榜獎項：評核累計榮寓點數前5名之公寓大廈管理維護公司，頒發獎狀1面。

四、評核程序：

- (一)由申請之公寓大廈管理維護公司依照第肆項評核項目，分項備妥相關資料。
- (二)由本府工務局辦理審核後，依協助完成服務項目計算榮寓點數，依各公司累積榮寓點數進行排序，後續提請評選委員會於決選會議時確認得獎名單。

五、申請時程

- (一)申請時間：112年4月10日起至6月30日止。

- (二)申請方式：檢送「申請表及具體事蹟資料」至新北市政府工務局，另為配合節能減碳政策，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)審查程序：112年8月30日前審核完成後提請評選委員會討論決定。
- (四)頒獎：決議後3個月內。

伍、公告與頒獎

經評選委員會選出得獎之社區、公寓大廈管理維護公司及管理服務人員，簽請市長核定後擇期頒獎。