

臺北市113年度優良公寓大廈評選活動說明

壹、緣起

為鼓勵臺北市居民自主積極參與社區管理維護工作，發揮公寓大廈規劃及設計功能，臺北市政府自民國86年來即舉辦優良公寓大廈評選活動，邀請各類專家學者及實務界的從業人員組成評審委員會，實地勘查參選之社區，其中不乏戮力維護良好的居住環境及美化生活空間的管委會，藉由評選活動表揚用心經營並凝聚社區向心力的團隊，讓臺北城市的美好就從優良公寓大廈開始。

貳、參選條件

一、參選資格

(一) 依公寓大廈管理條例成立管理組織，並經本府准予報備，且報備核准達3年以上者（即報名開始時間起往前計算滿3年者）。

備註：已獲頒本活動111年及112年各組第1名者不得參選，名單請參考附件「臺北市111年及112年度績優社區榜」。

(二) 領得使用執照滿1年後之社會住宅。

二、評選分類：

(一) 小型住宅社區組（100戶以下）。

(二) 大型住宅社區組（101戶以上）。

(三) 商務型大樓組（包含廠辦、商辦、住商混合）。

(四) 風華再現組：84年6月29日公寓大廈管理條例施行前取得使用執照之建物。

(五) 社會住宅組。

(六) 主題特色組：參選社區得檢視自身社區特色，檢附各項具體事證及相關圖片及資料佐證，由「評選委員會」檢視其特色後決定給予下列獎項：

1. 安全防災管理特色獎（社區推動及落實防災訓練、消防設備、公共安全定期申報檢查，保全、防盜、防墜安全等）。
2. 組織經營特色獎（社區整體運作，除社區住戶間互動外，與鄰近社

區及鄰里組織互動、服務志工組成，有具體顯著成效，與其他社區有不同或特別之處；管理委員會性別公共參與，單一性別比例不得少於3分之1)。

3. 無障礙及防墜設施特色獎（無障礙設施及防墜設施）。
4. 田園綠屋頂美化及環境整潔綠美化特色獎（社區建置屋頂農園，有具體顯著成效；居住環境整潔舒適、視覺景觀美化、綠化，外牆定期檢視磁磚或材料有無剝落或浮起之情形、外牆清潔完整並是否定期維護清洗）。
5. 節能減碳特色獎（節能及節約用水具體成效、相關獲獎記錄、永續發展作為）。
6. 最佳總幹事獎（領有中央主管機關有效許可證之管理服務人員於社區管理維護表現及特殊事蹟）。

備註：所有參賽社區得報名前述各類組（單選）及主題特色獎（**三個為上限**）。

參、活動期程

本活動相關時間如下：

- 一、評選報名時間：自即日起至113年7月26日(五)17:00止。
- 二、評選報告書收件截止日：參選社區須於113年7月26日前（郵戳為憑），將【評選報告書】以郵寄掛號或親送至社團法人台灣物業管理學會（臺北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室。若採掛號郵寄，請於外箱或外信封註明「臺北市113年度優良公寓大廈評選活動報名小組」收），始完成報名程序。
- 三、初選時間：113年8月14日前選出晉升複選社區。
- 四、複選時間：113年8月19日至8月30日（暫定）進行實地考評(如因應COVID-19影響，機關得視情形將實地考評改為社區繳交補充資料，如：拍攝影片、製作簡報等方式進行書面審查複選)。

（上述期程，得視情況調整，詳情請密切注意【臺北市113年度優良公寓大廈評選活動】主題網站。）

肆、評選標準：

一、管理組織運作（25%）

- （一）業務執行情形（含最近1次區分所有權人會議召集、決議事項之執行；會議紀錄、使用執照及其附表影本、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或爭議事件處理）。
- （二）財務（含管理維護費、公共基金收支、保管及運用情形；管委會編列社區年度預算及工作計畫情形）。
- （三）管理組織運作（公寓大廈規約、管理辦法訂定或適時修訂內容及執行情形（檢附公寓大廈規約及管理辦法）；區分所有權人會議召開情形；管理委員會之成立、交接，人員進用及會議召開情形（管委會最近半年開會紀錄及執行情形）；住戶室內裝修遵守事項納入規約及管委會依規約執行之績效）。

二、性別公共參與（5%）

- （一）管理委員會性別公共參與情形（女性參與比例1/3）。

三、管理維護與品質提昇（40%）

- （一）法規面（含使用情形是否符合土地使用法規、建築、消防、環保法令及公寓大廈規約之規定（如有違規使用、新違建等違規情事均列入評分參考予以減分））。
- （二）設備管理維護（含機電、消防、保全、公用設備（含水塔水池）、公共安全逃生設備之管理維護及紀錄（含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通知））。
- （三）公共空間使用管理（含公共設施及災害防治管理維護（含圖書空間、開放空間、防空避難設備、禁止吸菸宣導及標示等）；公共安全、門禁執行及停車智慧管理；有關水塔水池水質維護工作，定期清洗水塔水池每年至少清洗1次水池水塔；公寓大廈設置無障礙設施、汽機車充電柱（樁）設施）。
- （四）建築環境品質（含環境清潔維護；屋頂、陽台、庭院及公共使用空間之綠美化；資源再利用處理情形（含資源回收、廚餘回收、環境

保護事項)；建築物外殼(外牆壁面)清潔美化程度及定期檢查維修；社區防墜安全管理(含各層外牆開口部、陽台、露臺及屋頂平台等防墜措施))。

四、社區營造及發展計畫(30%)

- (一) 文康、體育及關懷弱勢等公益活動。
- (二) 社區營造、敦親睦鄰、守望相助、老人共餐、住戶或鄰里間互動等活動。
- (三) 辦理公寓大廈管理條例相關法規之講習、座談會，或有關居住安全、應變措施、急救及防災講習訓(演)練之辦理情形。
- (四) 參與本府各單位辦理之講習或訓練〈需檢附相關文件〉。
- (五) 社區營造、獨創特色等未來發展計畫相關事項。
- (六) 配合社會局高風險通報率及社區服務、福利等相關資源。

備註：以上評選標準除依評選報告書檢附文件外，並於實地評選評分。

伍、評選標準：(社會住宅組適用)

一、行政及文書管理(30%)

- (一) 一般事務及行政管理(含租戶居住期間相關資訊之建立、更新及統整、租戶進退租紀錄、停車位管理、社區規約宣導及執行、郵件收發及通知、租戶申訴及報修服務處理、教育訓練與演習、緊急事件處理、建築物違規使用狀況、住戶違規勸導與管理、公共設施使用、社區財務等)。
- (二) 文書檔案管理(含租戶基本資料建檔、停車場出租資料及配置圖說完整性、相關設備及故障報修廠商資料完整性、緊急事故處理流程作業、履約文件查核紀錄、竣工圖說、設備產品型錄等)。

二、管理維護與品質提昇(40%)

- (一) 建築物及周遭環境安全防災管理事項(含社區保全執行情形、防災中心運作執行情形、緊急事故應變措施、逃生門是否堆放雜物、人員車輛進出管制等)。
- (二) 公寓大廈清潔及環境衛生維持事項(含各處環境整潔執行情形、週期性清潔作業、植栽養護、水質檢驗、垃圾清運、資源回收等)。

- (三) 建築物附屬設施設備檢查、保養及修繕事項(含機電設備維護、公共安全檢查、消防安全檢查、每月機電保養等)。
- (四) 房舍檢修維護 (含承租戶室內設備報修流程、修繕標準作業流程、報修回應修復時間、修繕費用、修繕紀錄等)。
- (五) 停車位共享與汽機車充電柱(樁)設置。

三、物業管理服務(30%)

- (一) 物業管理公司加值服務 (含入住服務、櫃檯物業服務、居家物業服務、社區生活服務、物業管理公司主動辦理之社區活動等)。
- (三) 其他 (含物管人員服裝儀容、禮儀態度、整體專業形象、流動率、租戶反應事項處理程序與速度等)。

備註：社會住宅實地評選之簡報人員，一律由該社區總幹事報告。

陸、評選獎項及獎勵

- 一、各類組獎勵如下：評選類組依序分為小型住宅社區組、大型住宅社區組、商務型大樓組、風華再現組等4類組，評選委員會依上揭評選標準評分，每類組評選出前三名各一名及優等獎。獎勵如下：

綜合獎項第一名：獎金新臺幣5萬元及獎座乙座。

綜合獎項第二名：獎金新臺幣3萬元及獎座乙座。

綜合獎項第三名：獎金新臺幣2萬元及獎座乙座。

優等獎：頒發獎狀乙面。

(前述獎項如因評選委員會評選結果未達獲選標準時，得以從缺。另得獎社區得獎總值新台幣20,000元以上，依法扣繳10%稅款，並列入該年度綜合所得稅申報)。

- 二、社會住宅組評定優等獎二名，頒發獎狀乙面。
- 三、前項獲選為管理維護優良之社區或商務型大樓，如係委任具有效登記證之公寓大廈管理維護公司或自聘具有效認可證之管理服務人員，本府將一併頒發獎狀予該公司或管理服務人員，以資表揚。
- 四、曾於前2年度優良公寓大廈評選獲選為第一名者，本年度不得參選。
- 五、各社區併得視其特色報名主題特色組項下各類獎項，並以三類為限。主

題特色組之總得獎社區以不超過20個名額為限，各頒予獎金新臺幣1萬元及獎狀乙面。

柒、評選程序

一、評選作業由本處遴（聘）、派（聘）組成之「評選委員會」辦理。

二、初選階段

（一）參選社區依據評選標準，分項備妥資料，自即日起至至113年7月26日之規定期限內，向承辦廠商社團法人台灣物業管理學會報名，並由承辦廠商將資料統計分類後送本處。

（二）由本處成立之「工作小組」審查書面資料，未依規定檢附、檢附資料不全、未依規定辦理消防檢修申報或建築物公共安全檢查簽證及申報不合格者，經通知於一定期限內未補正者，得視為初審不合格；檢附資料符合初選資格者，提請「評選委員會」確認；經「評選委員會」確認初審合格者，由評選委員現場複評。

三、複選階段：由「評選委員會」依評選標準進行評選，並召開評選委員會議，選出優勝者。

捌、公告與頒獎

頒獎典禮時間：自決選公告日後擇日舉辦。

（上述期程，得視情況調整，詳情請密切注意【臺北市113年度優良公寓大廈評選活動】主題網站。）

玖、評選報告書應備文件

參選本年度優良公寓大廈評選活動社區應檢附下列文件及內容，並依序裝訂成冊，所有文字及圖面資料以電腦輸出為原則，以 A4紙張尺寸大小裝訂，並沿左側以訂書針裝訂或膠裝；每冊100頁以下，相片30張內，1式7冊及電子檔(如光碟、隨身碟等)，於報名期限內送承辦廠商。

評選活動書面資料：

一、封面及目錄。

二、評選活動報名表。

三、建築物使用執照及其附表影本或建築物合法證明文件。

四、檢附最新消防安全檢查紀錄表、消防安全設備檢修申報受理單及建築物公共安全檢查紀錄表。(無需公共安全檢查者免附)。

五、公寓大廈管理組織報備證明及委任或僱傭管理服務人員認可證影本。

六、規約：含各項管理規約，及規約修訂之情形與未來展望。

七、評選標準書面資料：

(一) 管理組織運作。

(二) 管理維護與品質提昇。

(三) 社區營造及發展計畫。

八、照片(公寓大廈外觀、景觀、公共設施及社區活動等)。

九、主題特色相關資料

(以上各項應依序提供具代表性之文件作初選審查，其他相關詳細資料則於評選委員會進行社區環境現場勘查時提出，並說明之。)

※ 社區評選報告書範例可至臺北市建築管理工程處網站下載參考範本(<https://dba.gov.taipei>)。

拾、報名表

為響應國際節能減碳趨勢，落實無紙化作業，請至

【<https://dba.gov.taipei>】臺北市建築管理工程處首頁〉建管業務綜合查詢〉宣導專區〉優良公寓大廈評選活動，下載【評選報告書】範本。