

112 年度基隆市優良公寓大廈評選實施計畫

壹、緣起

基隆市政府為加強落實公寓大廈管理條例實施，透過住戶積極參與公寓大廈管理維護工作，發揮公寓大廈規約及其管理組織運作功能，發展理想公寓大廈生活規劃，提升居住環境品質，特訂定本評選計畫。

貳、主辦單位

本次評選由基隆市政府都市發展處(使用管理科)主辦。

參、活動宣導

藉由發布新聞稿、刊登市政府及都市發展處網站、函知已申請報備之公寓大廈及函請各區公所加強宣導、於基隆市公寓大廈管理資訊平台 line 社群宣導周知。

肆、參選資格

公寓大廈社區應同時符合下列五項，始具備參加評選資格。

- 一、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報備事項處理原則准予報備有案者。
- 二、應依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」之規定，建築物規模達十六層以上或建築物高度在五十公尺以上，應提出最新一期之申請備查資料，未達上開規模者免附。
- 三、應依「消防法」有關規定，提出最新一期之消防安全設備檢修申報書。
- 四、最近 3 年連續獲得各類組第 1 名者，不得參加當年度評選，詳細名單請參考附表。
- 五、本次評定獲獎者，須承諾無條件配合基隆市政府辦理觀摩講習或心得分享(附切結書)。

伍、評選分類

按公寓大廈規模大小分為下列三類組：

- 一、大型公寓大廈組 (200 戶以上)。
- 二、中小型公寓大廈組 (未達 200 戶)。
- 三、長青公寓大廈組 (92 年 12 月 31 日前取得使用執照之社區)。
- 四、社區主題特色獎

如經評選發現有具體優良特色或事蹟者，可另予安全管理特色獎、和樂里鄰特色獎、外觀維護特色獎、志工參與特色獎、環境整潔綠美化特色獎、防災特色獎、節能減碳特色獎、最佳總幹事獎或其它類似獎項(由評選委員會決定)，以資鼓勵。

陸、評選標準

◆**必備項目**(本項目含管理組織、公共設施及公共環境等項目，請檢附相關文件或照片，供業務單位於初審時一併審查)

一、管理組織運作

- (一)管理組織相關文件(例如使用執照、竣工圖、設施設備圖說、移交、社區規約、成立報備函等文件)。
- (二)區分所有權人會議相關文件(例如有無定期召開、是否依規通知並做成決議、會議紀錄是否妥善保管等)。
- (三)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、公共部份及公共事務管理情形、住戶違規事項制止及協調情形等)。

二、公共設施設備

- (一)機電、消防、保全、公用設備、公共安全逃生設備之管理維護(含歷次消防安全設備檢修申報、建築物公共安全檢查簽證申報及其他公用設備管理維護辦理過程)。

三、公共環境與建築物外觀整潔及維護情形

- (一)公共空間環境整理、景觀妝點及特色營造。
- (二)建築物外觀整潔及維護情況(包含鐵窗、冷氣、雨遮、違建處理)。
- (三)公共空間、公共設施、開放空間、停車空間之清潔及管理維護。

◆**重點評分項目**

一、健全財務管理(佔百分之二十)

- (一)財務管理情形(管理費及公共基金收支、保管、運用，財務報表定期公告情形)。
- (二)公共基金儲存及使用計畫(因應未來外牆、消防、電梯等大額維修費用)。
- (三)資訊開放及公共溝通。
- (四)社區文件之保管(包含規約、會議紀錄、竣工圖說、相關文件及其保管年限之制定等)。

二、安全維護管理(百分之二十)

- (一)安全與門禁管理(包括消除治安死角、協助警方治安維護等資料、任用管理服務人員是否符合公寓大廈管理服務人管理辦法)。
- (二)成立義工或守望相助隊。
- (三)防災及緊急應變計畫。
- (四)管理委員會成員及管理服務人員參與社會福利服務，包括媒合社區防暴宣講師、社會福利服務中心辦理社區宣導等及社區住戶主動關懷、脆弱(高風險)家庭通報機制。
- (五)社區防墜安全管理(兒童或老人防墜設施設置及維護情形、高樓處設置監視器及張貼關懷標語和協助資訊、樓梯及天井挑空處裝

設防墜網等)。

三、社區總體營造(佔百分之二十，長青組為百分之二十五)

- (一) 各項文康、體育活動。
- (二) 各項敦親睦鄰、守望相助或住戶互動等活動。
- (三) 社區特色發展與社區總體營造計畫成果。
- (四) 參與社區規劃師之執行成果。
- (五) 配合本府各局處相關活動計畫者(例如消防局韌性社區、警察局社區治安、環保局環境教育)。

四、建築物使用管理維護(佔百分之二十)

- (一) 坡地擋土牆之長期安全監測維護。
- (二) 大樓外牆磁磚巡查及維護情形。
- (三) 無障礙設施設置維護或增設無障礙設施情形。
- (四) 防治登革熱疫情發生，有無每月填報積水容器數量成果表。
- (五) 申辦既有建築物耐震初評者。
- (六) 申報建築物公共安全檢查，經查核合格者。

五、公共空間綠美化(百分之二十，長青組為百分之十五)

- (一) 簡易生態環境保育措施。
- (二) 綠建築管理成效。
- (三) 社區環保及綠美化執行情形(屋頂、陽台、庭院及公共使用空間之綠美化等)。
- (四) 節能減碳作法及資源回收處理情形。

柒、評選獎項及獎勵方式

- 一、按各類組公寓大廈前三名，頒發獎金及獎牌乙面。
- 二、前述獎項錄取標準未達總平均分數 70 分時從缺。
- 三、獎金由業務單位依當年度預算分配後辦理公告。

捌、評選委員會之組成人員

- 一、本委員會由基隆市政府相關單位及外聘專家學者(2 人)，組成評選委員會。另都市發展處使用管理科設置幹事 1 人。
- 二、另府外委員依據實際參與評選活動按日計酬(每人每日新台幣 2,500 元整)，依業務單位相關經費項下支應。

玖、評選方式及程序

本府就所有參選社區提供之書面資料，邀集評選委員辦理初評會議，經評選委員會通過合格者，將由本府排定時間安排評選委員會，至通過初審之公寓大廈實地複評並召開評選委員會議，由各委員針對參選社區之優缺點提供意見，並提交評分表，由主辦單位依分數統計名次後，評選得獎者。

壹拾、頒獎與公告表揚

經評選委員會評選之優良公寓大廈，簽請市長核定後，擇期頒獎，並

刊登市政府及都市發展處網站公告表揚。

壹拾壹、計畫辦理時程

- 一、報名日期：公告日起至 112 年 11 月 13 日止。
- 二、書面初評：112 年 11 月 14 日至 11 月 21 日。
- 三、實地複評：112 年 11 月 22 日至 12 月 6 日。
- 四、頒獎：評選後 30 日內。

壹拾貳、經費來源

每年由都市發展處循預算程序辦理，獲獎公寓大廈依本府公告金額檢附領據，由市政府依所附帳號匯款。

壹拾參、本計畫經市長核定後公告實施，如有未盡事宜得公告修正之。

附表

109 年-111 年度基隆市優良公寓大廈評選獲獎社區名單

109 年度			
	冠軍	亞軍	季軍
大型公寓大廈組	上堤花園廣場	巴賽隆納	海洋大學世界
中小型公寓大廈組	同心圓	新天鵝堡	樹里院大廈
長青公寓大廈組	寫意山水	第一特獎	無
110 年度			
因應新冠肺炎疫情嚴峻本年度活動暫停			
111 年度			
	冠軍	亞軍	季軍
大型公寓大廈組	國產江山	信義城	海洋大學世界
中小型公寓大廈組	翰林小城耶魯區	大河戀	觀之林&德安家康
長青公寓大廈組	山海關住戶	第一特獎	無