

# 108 年度台中樂居金獎 評選計畫書

## 壹、「台中樂居金獎」，新名稱，新生命！

臺中市優良公寓大廈評選活動，自民國 99 年起已到了第 9 個年頭，市府每年都期望活動能不斷進步，今年都要比去年更豐富、有趣！因此本年度（108 年）為「臺中市優良公寓大廈評選活動」換上新名稱，期待「台中樂居金獎」可以注入新生命，新活力。亦希望大眾可以從名字就感受到活動的溫度，使活動變得更貼近市民且更有記憶點，並進一步邀請市民朋友一齊打造臺中優質好宅品牌，使宜居生活深植人心。

讓我們對居住環境、人與人的互動，  
以及建立美好快樂為共同目標，達成台中住宅的典範。



轉化居住元素，如環境、建築等為圖形，以「樂」字為符號，  
將樂居意象結合於文字中，如同一個好居所是需要所有住民  
一起努力，用心共好。

## 貳、評選目的

「台中樂居金獎」活動宗旨係為加強落實公寓大廈管理之精神，期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藍圖，提昇居住環境品質，並藉本活動維繫住戶間的情感。另一方面，期能延續以人為本的共好理念，讓社區成為友善居住環境的起點，向外推廣鄰里關懷、互助之目標，形成由點、線、面組成的人本網絡，齊心展現出對「宜居城市」核心價值的認同感。

而本活動之亦是表揚公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之平台，由社區自發性推薦社區中表現優異之管理維護公司或管理服務人員，以感謝他們辛苦且專業的服務。另本活動亦鼓勵良善之起造人，提高其與社區長久互動意願。

綜上，本活動一直以來皆是本市公寓大廈的年度盛事，獲獎社區更是各社區爭相效仿的典範，透過良性的競爭，提升管理維護、社區綠化、社區營造的品質及友善設施的提供，全面地增加「宜居生活」的深度，重新定義生活品質的質地，塑造社區總體營造目標。

## 參、活動時程

編號	項目	日期	時程							備註
			4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
1	評選計畫公告	108年4月30日(二)								
2	座談會	108年5月21日(二)								系列暖身活動。
3	社區參訪	108年6月5日(三)								系列暖身活動。
4	社區報名	108年5月27日(一) ~108年6月28日(五)								繳件以親送或郵寄方式至臺中市政府住宅發展工程處公寓大廈管理科;收件時間至下午5點前,郵寄以戳為憑。
5	第一階段	108年7月1日(一) ~108年7月12日(五)								書審結果報告及初評會議。
6	評選晉級名單公布	108年7月17日(三)								公布入選第二階段實地複評之社區名單。
7	第二階段資格文件送件	108年7月15日(一) ~108年8月2日(五)								1.107年消防安全合格證明。 2.補正合格登記/認可證。
8	第二階段	108年7月22日(一) ~108年8月9日(五)								實地複評。
9	第三階段	108年8月20日(二)								綜合評選會議。
10	得獎公告	108年9月9日(一)								僅公布得獎名單,得獎名次將於典禮當日揭曉。
11	頒獎典禮時間	108年10月06日(日)								

※以上評選活動時程，主辦單位得視情況調整日期，並以上網公布時間為主。(臺中市住宅發展工程處官方網站 <https://thd.taichung.gov.tw/>)

## 肆、辦理單位

### 一、主辦單位：

- (一) 名稱：臺中市政府住宅發展工程處公寓大廈管理科
- (二) 連絡方式：04-22289111#69222

### 二、協辦單位：

- (一) 名稱：兩儀國際實業有限公司
- (二) 連絡方式：04-22375115 (吳小姐)

## 伍、參選資格

### 一、社區參選資格：

應同時符合下列四項資格者，始具資格參加本活動：

- (一) 於 106 年 5 月 27 日前取得使用執照(領照日期)，且依公寓大廈管理條例成立管理組織，並經本府各區公所依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」准予報備者。
- (二) 未於 107 年度活動獲得各組第一名者。
- (三) 未於 106、107 年度活動連續獲得第二或第三名者。
- (四) 管理維護公司或管理委員會未於本年度（108 年）違反勞動基準法暨相關規定。

### 二、管理維護公司或管理維護人參選資格：

應同時符合下列四項資格者，始具資格參加本活動：

- (一) 凡服務於獲獎社區從事公寓大廈管理服務人員或管理維護公司，得經**社區推薦**始得參加（請在報名表中勾選對應選項）。
- (二) 公司登記證有效期過期、登錄服務人員不足（含人員證照有效期逾期致人員不足）者，不得參選。
- (三) 倘管理維護公司或管理服務人登記/認可證之**有效期限未能延續至評選活動結束者**，應於

該有效期前補正合格登記/認可證，或於第三階段綜合評選會議前檢附有效期限大於活動頒獎典禮日期之登記/認可證，否則不具獲獎資格。

(四) 管理維護公司未於本年度（108 年）違反勞動基準法暨相關規定。

## 陸、評選類別及獎金分配

本年度(108 年)新增不分組「金獎」獎項，如同本屆之精神指標，以做為「台中樂居金獎」的年度領航者，期能帶領各組別前三名，成為其他社區的典範，樹立臺中的居住文化。另本活動規劃 5 個參選類組，提供戶數與年份不同之社區共襄盛舉，另風華永樂組別歷久彌新，超過 20 年的社區能有勇氣參賽且落實社區管理維護，更需要掌聲鼓勵，藉以鼓勵所有社區都能永續經營。

台中樂居金獎		獎金及獎品
年度金獎(從各類組第一名中選拔)		2 萬+傳承獎盃+獎牌
樂居社區參選類組	戶數	獎金及獎品(第一名/第二名/第三名)
小樂新生組 (民國 99 年(含)以後取得使用執照者)	120 戶以下	5 萬+獎座+獎牌/4 萬+獎牌/2 萬+獎牌
大樂新生組 (民國 99 年(含)以後取得使用執照者)	121 戶以上	5 萬+獎座+獎牌/4 萬+獎牌/2 萬+獎牌
小樂青壯組 (民國 90 年至 98 年間取得使用執照者)	120 戶以下	7 萬+獎座+獎牌/5 萬+獎牌/3 萬+獎牌
大樂青壯組 (民國 90 年至 98 年間取得使用執照者)	121 戶以上	7 萬+獎座+獎牌/5 萬+獎牌/3 萬+獎牌
風華永樂組 (民國 89 年 12 月 31 日前取得使用執照者)	不分戶數	8 萬+獎座+獎牌/6 萬+獎牌/4 萬+獎牌
樂居特色獎項 (除各類組前三名外不分組別，額外依下列獎項獎勵社區)		獎金及獎品
社區綠化獎		1 萬+獎牌(1 名)
友善設施獎		1 萬+獎牌(1 名)
管理維護獎		1 萬+獎牌(1 名)
節能減碳獎		1 萬+獎牌(1 名)
社區營造獎		1 萬+獎牌(1 名)
社區營運促進獎(起造人)		獎牌
暖心管理服務獎	管理維護公司	獎牌
	管理服務人	6 仟元+獎牌(5 名)
總獎金		<b>80 萬元</b>

- ※年度金獎之傳承獎盃，須由本屆獲獎社區簽署保管切結書，並請該社區保管至明年度(109 年)活動受理報名結束止，且經機關通知後繳回機關，於明年度頒予該屆得主。
- ※各類別獎項如因評選委員會評選結果未達獲選標準時，得予從缺。
- ※獲獎單位或個人需依政府稅法規定申報，並於給付時辦理扣繳，按照給付總額扣繳 10%，惟應扣繳稅額不超過新臺幣 2000 元者，免予扣繳。

## 柒、評選程序

### 一、第一階段(書審結果報告及初評會議)

- (一) 由本處依參選社區檢送之書面資料進行審查，未依規定檢附資料者或檢附資料不符規定者，得視為資格不符。
- (二) 由本處遴聘專家學者及政府機關代表等組成之評選委員會，依據評比項目及評分原則，針繳交之書面資料進行初評。
- (三) 經初評後，依各參選類組之分數由高至低排序，經評選委員擇定一定件數進入第二階段復評，並於本處網站公告名單。
- (四) 另入選第二階段複評之社區，應於第三階段綜合評選會議前繳交「107 年消防安全合格證明」(請逕向各轄區消防大隊申請)，使有進入第三階段評選資格。

### 二、第二階段(實地複評)

- (一) 由評選委員會依據優良公寓評比項目及評分原則，實際至參選社區現場複查進行評分。
- (二) 評選方式包含「參選社區簡報(10 分鐘)」及「參選社區環境視察評分」兩大部分，複評社區請自行準備電腦、投影幕等相關簡報設備及場地。
- (三) 每一社區實地複評時間原則上為 1 小時(評選委員得保留評分時間彈性)。

### 三、第三階段(綜合評選會議)

- (一) 實地複評後，將召開評選委員綜合會議，確認本年度獲獎社區。
- (二) 未於期限內繳交「107 年消防安全合格證明」者**不具進入第三階段評選資格**，另倘管理維護公司或管理服務人登記/認可證之有效期限未能延續至評選活動結束者，其未於補正期限補正合格登記/認可證，將**不具獲獎資格**。
- (三) 另各類別獎項如因評選委員會評選結果未達獲選標準時，得予從缺。

## 捌、參選檢附資料

### 一、第一階段（書面初評）

#### （一）書面資料格式：

1. A4 紙張直式雙面印刷，並沿左側以釘書機裝訂或膠裝。
2. 應含封面、目錄。
3. 請編訂頁碼，1 冊 80 個頁(面)內為原則（包含相片等附件）。
4. 內容編排順序考應檢附項目順序。
5. 請繳交書面資料 1 冊及資料電子檔光碟(或隨身碟)1 片(個)。

#### （二）應檢附項目：

1. 選活動報名表。
2. 評選活動同意書。
3. 樂居社區評比項目自評表
4. 經社區推薦獎項自評表。
5. 社區相關執照證明：
  - (1) 建築物使用執照影本(A.須包含可查驗核發日期 B.無須檢附名冊)。
  - (2) 107 年度消防安全設備檢修申報受理單影本。
  - (3) 公寓大廈管理組織報備證明影本(倘有改選者須檢附轄區公所最近一次組織改選核備函)。
  - (4) 公寓大廈管理維護公司之有效登記證影本(無委任管理維護公司者免附)。
  - (5) 管理服務人員之公寓大廈管理服務人員有效認可證影本(未委任管理服務人員者免附)。
6. 社區規約，含重要項目管理辦法，及規約修訂之情形等。
7. 現任委員會組織編制及名冊。
8. 社區特色說明（可參考評選項目自評表，將具特色之事實加以陳述或檢附相關佐證資

料，圖檔檔案大小至少須 300KB 或解析度 300dpi 以上，另將照片電子檔放入光碟)。

## 二、第二階段 (實地複評)

- (一) 107 年消防安全合格證明：入選第二階段複評之社區，應於第三階段綜合評選會議前繳交「107 年消防安全合格證明」(請逕向各轄區消防大隊申請)，使有進入第三階段評選資格。
- (二) 倘管理維護公司或管理服務人登記/認可證之有效期限未能延續至評選活動結束者，應於該有效期前補正合格登記/認可證，或於第三階段綜合評選會議前檢附有效期限大於活動頒獎典禮日期之登記/認可證，否則不具獲獎資格。

## 玖、樂居社區評比項目自評表(請依社區實際營運狀況勾選)

填表日期：108 年 月 日

評比項目	評 分 項 目	社區自評		佐證頁數	書面審查	委員複評
		有	無			
一、管理維護與品質提升(30%)						
1.	災害防治措施暨機電、消防、保全、公用設備、公安逃生設備管理維護及紀錄，含消防安全設備檢修申報書暨消防機關受理單及改善計畫之執行符合規定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.	建築物公共安全申報與設備 (如建築物升降設備及機械停車設備)安全檢查申報結果通知符合規定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
3.	管理服務人員勞動條件健全(倘社區未聘僱管理服務人員請將本項以刪除線劃除後免附)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.	防空避難設備、停車空間管理維護完善	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
5.	開放空間及公共使用之設備管理維護完善(如屋頂、陽台、庭院、公共廁所...等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
6.	垃圾清運處理情形完善(含資源回收、廚餘回收、環境保護事項完善)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
7.	建築物外牆 (壁面、磁磚及廣告物等)、建物健檢及長期維護計畫完善	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
8.	無障礙設施設置及管理維護計畫完善	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
9.	住戶安全與門禁管理之執行完善	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
10.	社區依規或自主投保公共意外責任保險(依公寓大廈管理條例第 17 條規定)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

11. 室內裝修申請程序清楚 (是否將相關規定訂於規約)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
12. 住戶於外牆開口部或陽台之老人、兒童防墜設施管理完善		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
13. 其他 e 化或創新事項列舉(符合本項目之特殊表現)。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
14. 其他對社區之特殊貢獻		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
二、管理組織運作(25%)					
1. 管理委員會業務執行	(1) 使用執照影本、竣工圖說及有關文件之保管。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	詳備註。	
	(2) 定期召開區分所有權人會議	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	(3) 區分所有權人會議決議事項之執行確實	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	(4) 住戶各項服務工作及反應意見處理流程完善	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	(5) 住戶違規制止或爭議事件之處理流程完善	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	(6) 社區違章建築處理方式完善	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2. 財務管理	(1) 管理維護費用、公共基金採專款專戶及其收支保管運用正常	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	(2) 住戶欠繳費用處理流程完善	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	(3) 社區會計憑證、會記帳簿、財務報表等帳目清楚	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	詳備註。	
3.管理委員會之成立、交接及改選報備正常(須附管理委員會最近 6 個月會議紀錄及改選報備之證明文件)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	詳備註。	
4.其他 e 化及創新事項列舉(符合本項目之特殊表現)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
三、社區營造(35%)					
1. 舉辦或參與公部門成長型活動，如參與主管機關及各公(協)會公寓大廈管理條例相關法規之講習或訓練		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2. 協助助政令宣傳作為		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3. 居住安全、防災硬體設備及共同消防防護計畫(11 樓以上公寓大廈應附共同消防防護計畫)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4. 居住安全、應變措施急救設備 (如 AED 設備等)設置及講習訓練之辦理情形		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5. 舉辦社區育樂型活動，如文康、體育或公益活動		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6. 舉辦居民教育推廣型活動及提供在地鄰里與組織互動情形說明，如社區教室、環境營造、敦親睦鄰守望相助等活動		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7. 融合社區文化特色與空間營造		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8. 成立社區營造推動小組及自主運作情形		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9. 育兒、高齡者或新住民友善設施設置		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10.兒少高風險家庭通報或宣導及弱勢族群關懷情形		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
11.以電子化檔案或多媒體資料保留社區影音資料		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		



12. 其他創意社區營造作為		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
四、智慧綠美化及低碳社區發展計畫(10%)						
1. 低 碳 生 活推廣	(1) 推動垃圾減量	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(2) 推廣使用省水、省電設備或省水、省電績效展現	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(3) 辦理低碳永續家園相關主題活動	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(4) 設置電動車充電站	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(5) 智慧綠建築之管理成效(如取得綠建築標章、智慧建築標章)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(6) 社區具備再生能源能力	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(7) 其他低碳推廣項目	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2. 資 源 再 利用	(1) 環保設施使用情形有明顯分類及標示	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(2) 資源回收設施、資源回收區乾淨、無散落物	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(3) 資源回收區及垃圾子車定期消毒殺菌	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
3. 空 間 綠 美化	(1) 屋頂、陽台及公共使用空間之美化、綠化建置情形完善或綠美化視覺美感呈現	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(2) 鄰近公園或人行步道規劃認養人，並有妥善管理維護	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	(3) 設置植物解說牌，強化保護生態環境觀念	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
總 計						

備註：

1. 以上各單一項目中有任一內容未符合者，請勾『無』；屬免附者，請將該項以刪除線劃除。
2. 評分項目須於計畫書內提出佐證，方能計分。
3. 有關「管理組織運作」之評分項目，倘涉區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄及會計帳簿等，可於「第二階段實地複評」時將資料提出供委員翻閱，無須於第一階段書面初評時提出，以節省書面資料版面及頁數。

## 壹拾、經社區推薦獎項自評表(請依社區實際營運狀況勾選)

填表日期：108 年 月 日

評比項目	評分項目	社區自評		佐證頁數	書面審查	委員複評
		有	無			
社區營運促進獎(起造人)						
	1. 住戶對社區硬體建設感到滿意	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	2. 住戶對社區維護保固狀況感到滿意	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	3. 住戶對起造人與社區互動關係感到滿意	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	4. 起造人提供額外之服務(如:協助成立管理委員會、舉辦活動工社區參與、提供社區營造諮詢...等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	5. 其他對社區之特殊貢獻	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	總計					

評比項目	評分項目	社區自評		佐證頁數	書面審查	委員複評
		有	無			
暖心管理服務獎(含管理維護公司及管理服務人)						
	1. 社區事務推動與執行具有專業度	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	2. 協助社區財務長期評估或提出具有永續性之建議	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	3. 與社區住戶之互動關係良好	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	4. 社區住戶問題反應及處理優秀且即時	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	5. 關心社區人事物，對社區狀況瞭若指掌	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	6. 其他對社區之特殊貢獻	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	總計					

備註：

1. 以上各單一項目中有任一內容未符合者，請勾『無』；未推薦以上獎項者，無須填寫。
2. 評分項目須於計畫書內提出佐證，方能計分。