



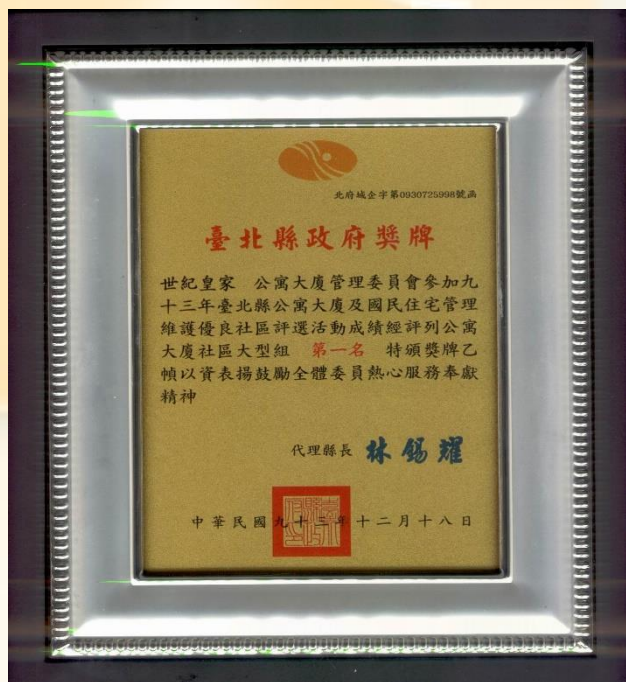
宜蘭縣111年度優良公寓大廈評選
活動暨相關法令宣導說明會

優良公寓大廈
評選活動說明





壹、認識優良公寓大廈評選



城市實然空間圖像與日不落產業



參加評選之意涵

對社區之意涵

- ★ 檢驗管理委員會社區經營方針，提升管理維護品質（自我檢驗、專家檢驗）。
- ★ 凝聚共識（參加前、參加後）。
- ★ 借由專家學者檢驗建議，解決紛爭。
- ★ 提升房價及保值。
- ★ 輔證管委會工作成效與建立歷史定位。
- ★ 經由評選資料整理，完成社區工作手冊與建立標準作業流程。

參加評選之意涵



參加評選之意涵

對管理維護公司及管理服務人員之意涵

★檢驗公司及管理服務人員社區經營方針，提升管理維護品質。

★提升公司企業品牌與個人服務形象。

截至2022年7月31日核准成立之管理維護公司計1,069家（臺北市207家、新北市228家、宜蘭縣3家，合計約占40%）。具管理服務人員認可證者計10萬5,448人，其中事務管理人員為9萬9,045人。

★輔證服務成效，以確保及擴展案場。

★建立工作目標，發掘優秀人才。

宜蘭縣優良公寓大廈評選簡介

★參選資格

依公寓大廈管理條例成立管理組織，並經宜蘭縣各鄉鎮市公所准予報備，且報備核准達2年以上者。

★評選分類

- 一、長青組：使用執照年度分為100年（含）前之公寓大廈。
- 二、新秀組：使用執照年度分為101年（含）後之公寓大廈。

宜蘭縣優良公寓大廈評選簡介

★評選標準

一、管理組織運作（30%）

- （一）公寓大廈規約、管理辦法。
- （二）公寓大廈年度計畫。
- （三）定期召開區分所有權人會議開會通知及會議紀錄（近2次）。
- （四）管理委員會會議紀錄，及其會議決議事項之落實執行情形（近2次）。
- （五）住戶違規行為制止及爭議事件，訂定相關處理流程、協調機制或辦理情形。
- （六）社區財務報表、明細及運作情形。
- （七）住戶欠繳費用處理情形紀錄。
- （八）公寓大廈規約修訂及配合中央法令修訂調整。
- （九）其他與管理組織運作之創新作為：（請說明）

宜蘭縣優良公寓大廈評選簡介

★評選標準

二、管理維護與品質提升（40%）

- (一) 建築物外牆檢查（如壁面、磁磚及廣告物等）或安全管理維護計畫。
- (二) 公共設施、設備之維護管理或保養紀錄（如防空避難空間、停車空間、開放空間、昇降設備、機電設備等）。
- (三) 消防安全設備管理維護情形。
- (四) 建築物防火避難設施與設備管理維護情形（如逃生出入口、樓梯間、避難平台、走廊等）。
- (五) 安全措施管理（如防墜措施設置、防滑或防撞措施等）。
- (六) 居住安全及災害防治應變措施、急救設備（如AED設備、監視器、警報器等）設置情形。
- (七) 無障礙設施、設備設置及維護情形。
- (八) 屋頂、庭院、陽台及公共使用空間之環境清潔維護。
- (九) 綠美化規劃及樹木修剪維護。
- (十) 其他與管理維護與品質提升之創新作為：（請說明）

宜蘭縣優良公寓大廈評選簡介

★評選標準

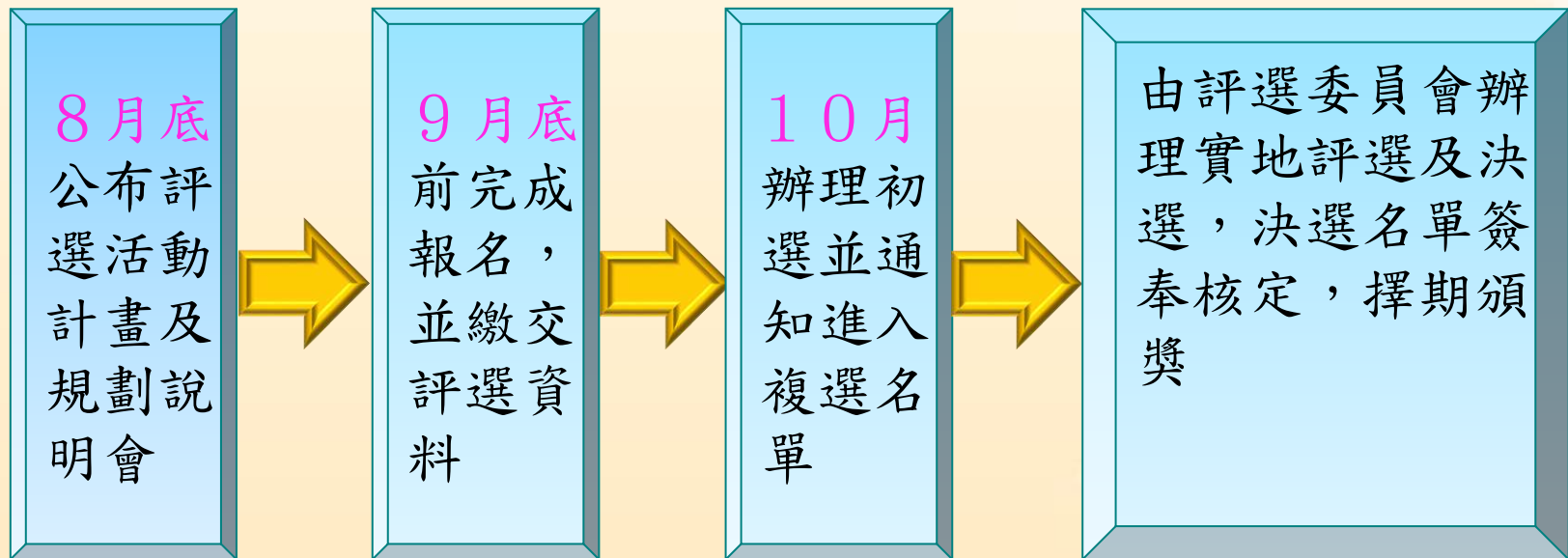
三、社區營造及節能減碳（30%）

- (一) 社區e化措施。
- (二) 社團、文藝、公益活動（如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）。
- (三) 發展社區文化或特色，成立社區營造推動組織（如志工隊、社團等）。
- (四) 辦理或參與公寓大廈管理條例及相關法規之座談。
- (五) 配合公部門相關政令宣導（如一氧化碳中毒、菸害防制、急救講習訓練、腸病毒、登革熱等）。
- (六) 兒少高風險家庭通報或宣導社區服務、福利等相關資源。
- (七) 屋頂及外牆開口部隔熱、建築綠化降溫措施設置。
- (八) 垃圾分類、資源回收及再利用（雨水澆灌、二手袋循環箱等）。
- (九) 水、電力資源節能設備設置（如智慧照明、設置自行車或電動汽、機車專用充電座等）。
- (十) 新冠肺炎防疫措施及相關作為。
- (十一) 其他與社區營造或節能減碳之創新作為：（請說明）

宜蘭縣優良公寓大廈評選簡介

★評選程序

彙整自111年度辦理期程，每年評選程序相同，惟實際執行日期會因行政、招標作業流程調整，請以宜蘭縣政府建設處公布期程為準。



宜蘭縣優良公寓大廈評選簡介

★評選獎項及獎勵

壹、初選：

資格符合者由承辦單位續依本活動評選標準進行初評，各類組評選10名，2組共計最多20名晉級第2階段複評。

貳、複評：

每類組評選出前3名、優等獎3名。獎勵如下：

- 一、第1名：獎金5萬元及獎座及獎狀1組。
- 二、第2名：獎金2萬5,000元及獎座及獎狀1組。
- 三、第3名：獎金1萬5,000元及獎座及獎狀1組。
- 四、優等獎：獎金1萬元及獎狀乙面。
- 五、進入第2階段未獲選以上獎勵將評選為入選，頒發獎狀1面。

貳、評選資料繕寫與準備



新北縣 好生活

2004



世紀皇家社區管理委員會 謹製
臺北縣中和市連勝街九號

九十三年度台北縣公寓大廈管理維護優良社區評選活動資料世紀皇家社區



蛻變世紀
卓越皇家

九十三年度



世紀皇家評選資料

資料繕寫

需檢附資料

★參選本（111）年度優良公寓大廈評選活動社區應檢附文件及內容，依序裝訂成冊，書面資料以展現社區優勢且內容精簡為重點，所有文字及圖面資料建議以電腦列印輸出（建議雙面印刷），並沿左側以釘書機裝訂；於報名期限內繳交書面資料正本一式1冊及電子檔光碟1片。

評選活動書面資料

評選活動報名表

111年度宜蘭縣優良公寓大廈評選活動白皮書

111年度宜蘭縣優良公寓大廈評選 活動書面資料

社區名稱：○○○○



主任委員：○○○
社區電話：○○○○○○○
社區傳真：○○○○○○○
社區地址：○○○○○○○

中 華 民 國 1 1 1 年 0 9 月 0 0 日

評選活動書面資料

評選活動報名表

附件 1

參選編號：(由承辦單位填寫)

宜蘭縣111年度公寓大廈優良評選活動 報名表

基本資料	公寓大廈(社區)名稱			
	公寓大廈(社區)地址			
	公寓大廈(社區)統一編號		連絡電話	
	公寓大廈管理組織成立報備核准日期	民國 _____年 _____月 _____日		
	主任委員(管理負責人)姓名		連絡電話	
	主任委員電子郵件(e-mail)			
	管理維護公司名稱			
建築物	管理服務人員姓名		連絡電話	
	使用執照字號： 地上 _____層，地下 _____層，建築物 _____棟，共 _____戶			
參選類別	(請按社區屋齡擇一勾選)			
	<input type="checkbox"/> 長青組【於民國100年(含)前取得使用執照之公寓大廈】		<input type="checkbox"/> 新秀組【於民國101年(含)後取得使用執照之公寓大廈】	
		(大章)	(小章)	
參選應檢附文件		檢查欄		
		社區勾選	機關勾選	
一、報名表(附件1)		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
二、基本資料	(一)建築物使用執照影本	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	(二)公寓大廈管理組織成立報備證明	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	(三)最近一次管理組織改選變更報備核備函	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	(四)公寓大廈社區組織圖及社區簡介	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	(五)委任之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，則免附)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 免	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	(六)服務於社區之公寓大廈管理服務人之有效認可證影本 (無委任管理服務人員，則免附)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 免	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	(七)最近一次「消防安全設備檢修申報」之報備核可書 (倘依法令規定無須申報者，則免附)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 免	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	(八)最近一次「建築物公共安全檢查簽證及申報」之報備核可書 (倘依法令規定無須申報者，則免附)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 免	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
三、社區評比項目自評表(附件2)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
四、封面(附件3)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
五、評選書面資料 (請編目錄及頁碼，並依評比項目自評表順序編排)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		

備註：1、參選條件詳「宜蘭縣111年度優良公寓大廈評選活動計畫」。
2、所檢附相關文件如有不實者由參選者負責。
3、參選應檢附文件請依上表順序排列。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

評選活動書面資料

建築物使用執照影本

世紀皇家評選資料

第一章 報名表及證件

法定保留地 62.39 m² 圍牆 L 467.24 m
請執本照影本及電話配管圖卷份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根

中 87 申 使字第 950 號 A1260

起造人姓名	南成建設股份有限公司		住 址	高雄市民權二路6號36樓	
負責人	林常榮		構造種類	R . C	
建造類別	新 建		構造種類	造	
使用分區	住 宅 區		層樓戶數	地上拾肆層 地下叁層 拾肆樓座伍拾肆	
建築地號	本縣中和市德順		地 址	如附表段	
基地面積	騎樓 160.35 m ²	其他 10903.26 m ²	建築率	4.556	法定空 5928.32 m ² / 10
地下室	建築面積	各層高度	各層用途	各層面積	各層用途
第一層	4219.01 m ²	4.20 m	集合住宅	4560.47 m ²	3.10 m 集
第二層	4567.22 m ²	3.10 m	集合住宅	4567.22 m ²	3.10 m 集
第三層	4567.22 m ²	3.10 m	集合住宅	4560.47 m ²	3.10 m 集
第四層	4567.22 m ²	3.10 m	集合住宅	4560.47 m ²	3.20 m 集
第五層	4567.22 m ²	3.10 m	集合住宅	4560.47 m ²	3.20 m 集
防空避難	地上 9244.94 m ²		停車場	室內 8019.94 m ²	室外 600.00 m ²
層高	4.4.7.5 m		建築高度	4.4.7.5 m	
設計人姓名	黃永沃、黃克均		事務所名稱	黃永沃 建築師事務所	
監造人姓名	黃永沃、黃克均		事務所名稱	黃永沃 建築師事務所	
承造人姓名	林 勝 源		營造廠名稱	振 誠 工程股份有限公司	
工程造價	809,356,566.00 元		竣工日期	89 年 10 月 15 日	
發照日期	89 年 11 月 15 日		開工日期	88 年 1 月 20 日	
建造執照字號	87 中 建 543		號	87.5.26	

校對 黃永沃 邱素

1-03

評選活動書面資料

公寓大廈管理組織成立報備證明

世紀皇家評選資料

第一章 報名表及證件

中華民國 九九年 月 十一日		中和市長 呂芳煙
申請人：林清敏	公寓大廈名稱：世紀皇家	地址：台北縣中和市建德街二號
檢附報備機關：台北縣中和市公所	管理委員會 管理負責人	茲據世紀皇家公寓大廈管理委員會 依公寓大廈管理條例施行細則之規定申請報備 經查合於公寓大廈管理組織申請報備處理原則 同意備查
右給		

1-02



故鄉愛 社區情 世紀皇家是我家

評選活動書面資料

最近一次管理組織改選變更報備核備函

111年度宜蘭縣優良公寓大廈評選活動白皮書

1-4社區其他資料-公所核准報備公文影本(108年度至111年度)



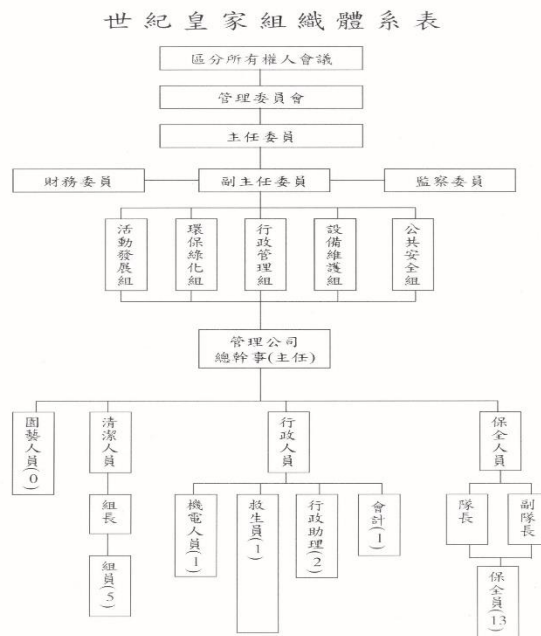
評選活動書面資料

公寓大廈社區組織圖及社區簡介

世紀皇家評選資料

附件九

管理委員會組織表



8-32



故鄉愛 社區情 世紀皇家是我家

評選活動書面資料

公寓大廈社區組織圖及社區簡介

世紀皇家評選資料

第二章 世紀之美



金桔迎賓，覺賞花鋪地



長廊綠窗，唐竹入畫



牆邊垂榕，草上流蘇



蟬蟻菊，花開滿地



樹蘭桂花，香繞四方



社區景觀一隅

2-02



故鄉愛 社區情 世紀皇家是我家

評選活動書面資料

公寓大廈社區組織圖及社區簡介

111年度宜蘭縣優良公寓大廈評選活動白皮書



提供深受孩子喜愛的相關遊樂設施



室內籃球場(B2)



古典裝飾挑高琴房(1樓)



古典裝飾挑高琴房(1樓)



KTV-影視廳(1、2樓)



多功能交誼廳(1樓)

評選活動書面資料

委任之公寓大廈管理維護公司之有效登記證影本

111年度宜蘭縣優良公寓大廈評選活動白皮書

3. 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



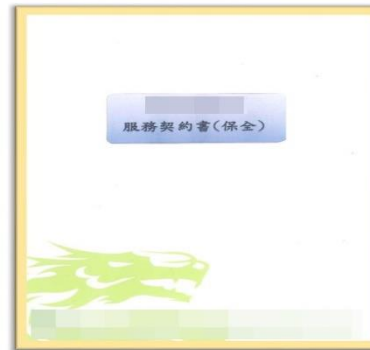
管理服務公司登記證



管理服務人員認可證



委託服務契約書(物業)



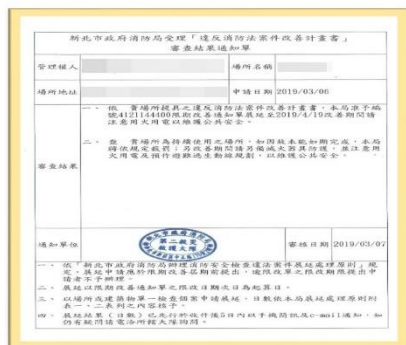
委託服務契約書(保全)

評選活動書面資料

最近一次「消防安全設備檢修申報」、「建築物公共安全檢查簽證及申報」之報備核可書

111年度宜蘭縣優良公寓大廈評選活動白皮書

4-1社區消防及公共安全檢查紀錄



新北市政府消防局受理「違反消防法案件改善計畫書」審查結果通知單
受理人：[] 審核人員：[]
審核日期：2019/03/06
審查結果：[]
審核日期：2019/03/07

消防局受理改善計畫書



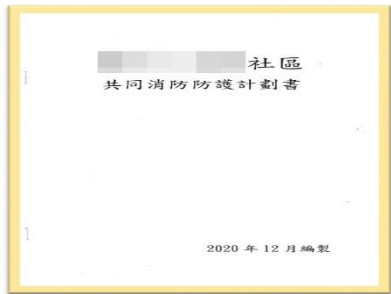
新北市政府消防局受理「違反消防法案件改善計畫書」
受理人：[] 審核人員：[]
審核日期：[] 審核日期：[]

消防局受理改善計畫書



項目	檢查結果	備註
防火管理	符合	
消防設備	符合	
消防安全	符合	
消防訓練	符合	
消防設施	符合	
消防通道	符合	
消防器具	符合	
消防人員	符合	
消防經費	符合	
消防紀錄	符合	
消防設施	符合	
消防人員	符合	
消防經費	符合	
消防紀錄	符合	

消防安全檢查符合規定



社區共同消防防護計畫書
2020年12月編製

消防計畫書

評選活動書面資料

社區評比項目自評表

附件 2

宜蘭縣111年度優良公寓大廈評選活動 評比項目自評表

公寓大廈名稱(全名):

填表日期: 111年 月 日

A、管理組織運作(30%)					
評 比 項 目	社區自評		佐證頁碼	書面審查	備註
	有	無			
1. 公寓大廈規約、管理辦法					
2. 公寓大廈年度計畫					
3. 定期召開區分所有權人會議開會通知及會議紀錄(近2次)					
4. 管理委員會會議紀錄,及其會議決議事項之落實執行情形(近2次)					
5. 住戶違規行為制止及爭議事件,訂定相關處理流程、協調機制或辦理情形					
6. 社區財務報表、明細及運作情形					
7. 住戶欠繳費用處理情形紀錄					
8. 公寓大廈規約修訂及配合中央法令修訂調整					
9. 其他與管理組織運作之創新作為: (請說明)					
A. 小 計					
B、管理維護與品質提升(40%)					
評 比 項 目	社區自評		佐證頁碼	書面審查	備註
	有	無			
1. 建築物外牆檢查(如壁面、磁磚及廣告物等)或安全管理維護計畫					
2. 公共設施、設備之維護管理或保養紀錄(如防空避難空間、停車空間、開放空間、昇降設備、機電設備等)					
3. 消防安全設備管理維護情形					
4. 建築物防火避難設施與設備管理維護情形(如逃生出入口、樓梯間、避難平台、走廊等)					
5. 安全措施管理(如防墜措施設置、防滑或防撞措施等)					
6. 居住安全及災害防治應變措施、急救設備(如AED設備、監視器、警報器等)設置情形					
7. 無障礙設施、設備設置及維護情形					
8. 屋頂、庭院、陽台及公共使用空間之環境清潔維護					
9. 綠美化規劃及樹木修剪維護					

10. 其他與管理維護與品質提升之創新作為: (請說明)					
B. 小 計					
C、社區營造及節能減碳(30%)					
評 比 項 目	社區自評		佐證頁碼	書面審查	備註
	有	無			
1. 社區e化措施					
2. 社團、文藝、公益活動(如各項鄰近社區敦睦睦鄰、守望相助及住戶互動等活動、各項文康、體育活動)					
3. 發展社區文化或特色,成立社區營造推動組織(如志工隊、社團等)					
4. 辦理或參與公寓大廈管理條例及相關法規之座談					
5. 配合公部門相關政令宣導(如一氧化碳中毒、菸害防制、急救講習訓練、腸病毒、登革熱等)					
6. 兒少高風險家庭通報或宣導社區服務、福利等相關資源					
7. 屋頂及外牆開口部隔熱、建築綠化降溫措施設置					
8. 垃圾分類、資源回收及再利用(如雨水澆灌、二手袋循環箱等)					
9. 水、電力資源節能設備設置(如智慧照明、設置自行車或電動汽、機車專用充電座等)					
10. 新冠肺炎防疫措施及相關作為					
11. 其他與社區營造及節能減碳之創新作為: (請說明)					
C. 小 計					
總 計(A+B+C)					

備註:

1. 粗框內由參選社區自行填寫。
2. 請依實際繳交狀況勾選,以上各項目中倘社區自評勾選「有」,請填寫佐證頁碼。
3. 評分項目須於評選書面資料內提佐證資料,方能計分。

評選活動書面資料

封面



新北縣 好生活

2004



世紀皇家社區管理委員會 謹製
臺北縣中和市連勝街九號

九十三年度台北縣公寓大廈管理維護優良社區評選活動資料(世紀皇家社區)

蛻變世紀
卓越皇家

九十三年度



世紀皇家評選資料

評選活動書面資料

評選書面資料

目錄

慈濟基金會推薦序 一個充滿大愛的社區中和世紀皇家

主委序 蛻變世紀 卓越皇家

第一章 報名表及證件

壹、報名表	1-01
貳、管理組織報備證明影	1-02
參、建築物使用執照影本	1-03

第二章 世紀之美

	2-01
--	------

第三章 皇家大事

	3-01
--	------

第四章 管理委員會組織運作

壹、區分所有權人會議召開情形	4-01
貳、公寓大廈規約訂定內容及執行情形	4-02
參、管理委員會業務執行情形	4-05
肆、財務收支、保管及運用情形	4-08
伍、管理委員會之成立、接管、人員進用及會議召開情形	4-11

第五章 管理維護與品質提昇

壹、機電、消防、保全、公用設備、公共安全逃生設備	5-01
貳、開放空間之管理維護及紀錄	5-03
參、公共設施、設備管理維護	5-04
肆、停車空間之管理維護	5-05
伍、環境清潔維護暨違章建築處理情形	5-06
陸、安全與門禁管理	5-07

第六章 建築物綠美化及其他事項

壹、屋頂、陽台及公共使用空間之美化、綠化	6-01
貳、防災及緊急應變計畫	6-02
參、資源再利用(回收)處理情形	6-03
肆、成立義工或守望相助組織情形	6-04

第七章 活動及發展計畫

壹、各項文康、體育、公益、敦親睦鄰、守望相助及	7-01
住戶互動等活動	
貳、辦理公寓大廈管理條例及相關法規之座談或有關居住	7-08
安全、大樓災害應變措施及急救講習訓練辦理情形	
參、硬體設備更新及發展計畫	7-10
肆、文化發展計畫	7-11
伍、品質提昇計畫	7-11

目錄

第八章 附件

一、第一屆區分所有權人會議紀錄	8-01
二、第三屆區分所有權人會議紀錄	8-04
三、住戶規約	8-11
四、住戶規約執行情形	8-22
五、住戶調解委員會組織及調解準則	8-24
六、管理費收繳辦法	8-25
七、費用支付辦法	8-27
八、月收支報表	8-30
九、管理委員會組織表	8-32
十、管理委員會任務分工表	8-33
十一、會議通知單	8-35
十二、委託書	8-36
十三、會議紀錄	8-37
十四、招標公告	8-41
十五、通知投標函	8-42
十六、教育訓練紀錄	8-44
十七、一般定期巡檢紀錄	8-45
十八、電梯保養紀錄	8-47
十九、消防保養紀錄	8-48
二十、監控設備保養紀錄	8-49
二十一、污水保養紀錄	8-50
二十二、VIP管理規則	8-51
二十三、水塔清洗及水質檢測報告	8-52
二十四、安全防護行動準據	8-54
二十五、「迎接新年 邁向第一」新年賀信	8-56
二十六、社團活動時間表	8-58
二十七、新聞稿	8-59
二十八、中央社報導	8-61
二十九、慈濟月刊報導一	8-62
三十、慈濟月刊報導二	8-69

評選活動書面資料

評選書面資料

世紀皇家評選資料

第三章 皇家大事

世紀皇家社區管理委員會（第三屆）重要記事

日期	記事	所屬 章節
92.7.3	辦理社區游泳比賽	6-1
92.7.4	中和市長蒞臨社區頒發游泳比賽優勝人員獎牌活動	6-1
92.7.8	辦理建築物公共安全檢查及申報 寶成建設將社區公設缺失修繕費 702000 元匯入台企帳戶	4-1
92.7.10	消防安全設備定期檢測	4-1
92.7.11	社區圖書室整建計畫及公告志工服務時間表 C1 棟吳志貞委員捐贈社區圖書室電腦一組及哈利波特書籍 35 本	6-1
92.7.12	本日起陸續召開棟棟聯誼會至 8 月 23 日止	3-1
92.7.19	社區圍牆，將原有拉力開關，觸動警報線，改為刮刀制網， 使社區更安全	4-6 4-1
92.7.20	地下室停車場，增設攝影機，並將鏡頭改為廣角鏡，減少死角，增加住戶保障	4-4
92.7.21	增修訂視聽中心使用規則	6-1
92.7.22	公告實施「委員因公涉訟訴訟補助暨行政救濟」辦法	3-3
92.7.25	第二屆第十一次例行會議 討論召開區分所有權大會相關事宜 中元普渡相關事宜 建商捐贈車位過戶問題 電梯張貼公告，以重要性為主，其餘不再張貼，影響觀瞻 增購 BENQ 數位相機一台	3-5
92.7.27	清洗游泳池，並暫時關閉三天	4-2
92.7.29	定期檢修社區住宅內防盜系統及維修	4-6
92.8.13	張貼中和分局銘和派出所「防治竊盜 門禁安全」文宣海報	6-2
92.8.15	第二屆八月份臨時會—「92 年度優良社區評選進度檢討」	3-3
92.8.16	社區於連勝街舉行「中元普渡」	6-1
92.8.20	消防安全設備定期檢測	4-1

3-01

故鄉愛 社區情 世紀皇家是我家



世紀皇家評選資料

第三章 皇家大事

92.8.24	第三次區分所有權人大會，貴賓 市民代表 江永昌、里長 周聰明等，前來列席並致辭，會務報告後，改選第三屆管理委員，投票結果如下： A 棟周永祥 程武雄 E1-2 棟 陳世鴻 B 棟陳憲孝 江宗衛 林志鑫(後補) E3-5 棟 莊瑞屏 吳華(後補) C1-2 棟黃秋甄 王鄭伶吟(後補) E6-7 棟 江淑貞 C3-7 棟楊程喜 歐陽美玲(後補)F 棟邱雅惠 譚同華 梁素珍(後補) D1-3 棟鄭玉芳 G 棟 林吉霞 賴宜寬 D5-7 棟美鈴 黃文威(後補) 店面戶 關明旺 D8-10 棟溫秀敏 D11-15 棟洪綉滿 高松原(後補) D16-18 棟錢瑞妮 備註第三屆當選委員 19 人由二屆委員留任者 6 位，新委員 13 位	3-5
92.9.3	第二屆九月份臨時會，新舊管委會預備交接事宜，市民代表 林平欽參加臨時會地下室滲水處理工程	3-5 4-3
92.9.4	函請台北縣工務局，協助維護社區防火巷道之暢通並將违建拆除。	4-1
92.9.7	社區游泳社參加日月潭泳渡嘉年華，計 40 位。	6-1
92.9.11	中秋節活動，直排輪滑道區，舉行「烤肉賞月」	6-1
92.9.12	週休及假日開放直排輪滑道，讓住戶活動使用。	6-1
92.9.14	舉辦中、西醫義診服務—健康 DIY，共計世紀皇家社區等八個社區，千餘人受惠，為縣議員 陳錦錠服務處主辦。	6-1
92.9.15	一樓大廳及 VIP 室，重新粉刷透明漆	4-3
92.9.16	檢查地下室停車場（堆置物品及雜物）使用狀況	4-4
92.9.19	第三屆第一次例行會議（第二、三屆委員交接典禮），選舉第三屆主委及各小組委員，名單如下： 主委：周永祥 副主委：程武雄 監察委員：楊程席 財務委員：江宗衛 行政組：陳世鴻(組長)、施純貴 公共安全組：劉秉銓(組長)、陳憲孝、莊濟民、溫秀敏 設備組：江穎彬(組長)、潘振聲、陳春忠、關明旺 環保組：許自榮(組長)、陳美玲、賴宜寬 文康組：黃秋甄(組長)、江淑貞	3-5
92.9.20	D18 走廊天花板，受颱風侵襲損壞掉落，已更換防颱型企口鋁天花板	4-3

3-02

故鄉愛 社區情 世紀皇家是我家



評選活動書面資料

評選書面資料-管理組織運作

世紀皇家評選資料

第四章 管理委員會組織運作

壹、區分所有權人會議召開情形

- 一、第一屆區分所有權人會議係依據原「公寓大廈管理條例」第二十六條規定，由建商「寶成建設公司」輔導，於民國九十年九月二十三日假中和市民眾活動中心召開，完成制訂「社區住戶規約」及票選管理委員十九名，成立世紀皇家社區第一屆管理委員會（如附件一），並於九十年十一月十二日向臺北縣政府中和市公所完成管理組織報備。
- 二、第二屆區分所有權人會議於民國九十一年八月二十五日假本社區會議中心召開，由第一屆委員會林主任委員嫦娥擔任召集人，陳議員錦錠、林市民代表平欽、法律顧問彭上華律師等列席指導，會中除討論相關需區分所有權人會議決議之議案外，並票選管理委員十九名，組成第二屆管理委員會。
- 三、第三屆區分所有權人會議於民國九十二年八月二十四日假中和市民眾活動中心召開，由第二屆委員會黃主任委員文威擔任召集人，江市民代表永昌、力行里周里長聰明、法律顧問彭上華律師等列席指導，會中除討論相關需區分所有權人會議決議之議案外，並票選管理委員十九名，組成第三屆管理委員會（如附件二）。
- 四、第四屆區分所有權人會議預定於民國九十三年八月二十八日假中和市民眾活動中心召開，由第三屆委員會陳主任委員世鴻擔任召集人，並擬邀請主管機關、地方民意代表及法律顧問列席指導，會議籌備除依相關規定辦理外，本社區有別於其他社區作為說明如后：

4-01



世紀皇家評選資料

第四章 管理委員會組織運作

- (一) 預定於區分所有權人會議討論議案均採成立專案小組研議、研議結果於各棟召開棟戶聯誼座談時說明並徵詢住戶意見、前開二項結果送委員會審查、審查結果召開公聽會說明、全案送區分所有權人會議討論等流程辦理，以期於會前廣納建言，形成多數共識，提昇議事效率。
- (二) 目前議案均已由各專案小組完成研議，排定七月下旬至八月上旬由各棟委員召開棟戶聯誼座談後，送委員會審查，並於區分所有權人會議召開前辦理公聽會。



區分所有權人會議召開

貳、公寓大廈規約訂定內容及執行情形

一、公寓大廈規約訂定

- (一) 本社區規約於民國九十年九月二十三日第一次區分所有權人會議提案討論通過，全部條文計二十四條（如附件三），本次會議出席人數為四百四十戶，佔社區全部五百七十四戶區分所有權人比例為百分之七十六。六五，區分所有權比例為百分之六十七，達法定三分之二之規定，並經出席人員討論後表決，同意人數為四百四十戶，佔出席區分所有權人及區分所有權比例均為百分之百，符合原「公寓大廈管理條例」第三十一條之規定。（寶成建設股份有限公司區分所有權為六十一戶，未達原「公寓大廈管理條例」第二十九條第三項規定）。

4-02



評選活動書面資料

評選書面資料-管理維護與品質提升

世紀皇家評選資料

第五章 管理維護與品質提升

壹、機電、消防、保全、公用設備、安全逃生設備之管理維護及紀錄

一、關於機電、消防、保全及各項公用、公共安全逃生設備正常運作與否，攸關全體住戶生命財產安全，**管理委員會始終秉持著「保養維護重於改良增購」之原則，以保養維護維持原有系統正常運作為優先**，經費有餘再行改良增購。平時除由管理公司派遣具甲級電匠執照之專業水電人員實施一般定期巡檢（如附件十七），如有故障立即維修外，並分別委請專業廠商保養維護，以維系統正常運作。

二、各項設備保養維護情形概述如后：

(一) **電梯保養維護**：本社區係採分棟建築，合計設置二十四部高速電梯，現由原廠「永大機電工業股份有限公司」負責每月一次定期保養檢查（如附件十八），並規定遇有故障時，廠商應於接獲通知四十分鐘內到場檢修排除，截至目前運轉狀況良好，無意外事件發生；另電梯基坑防水不良導致積水，係各大樓普遍存在問題，經第二屆委員會多次研議，決議洽請廠商增作基坑自動抽水系統，以延長設備使用年限。

(二) **消防逃生設備保養維護**：消防逃生設備維繫著住戶生命財產安全，尤本社區為高層集合式住宅，更有其必要性，故除委請合格消防公司實施每月一次定期保養檢查外（如附件十九），並**每年實施安全檢查申報，現更配合法令修正，改為每半年辦理安全檢查申報。**

5-01



世紀皇家評選資料

第五章 管理維護與品質提升

(三) **保全監控設備保養維護**：社區保全監控設備包含中央自動監控系統、監視系統及門禁管制系統，現由原施作廠商「韋德系統股份有限公司」負責每月二次定期保養檢查（如附件二十），並規定遇有故障時，廠商應於接獲通知四小時內到場檢修，八小時內完成修復。

(四) **污水設備保養維護**：配合政府環境保護政策，社區污水設備委請專業廠商**派遣具乙種污水處理執照人員實施每月一次定期保養檢查（如附件二十一）**，並辦理定期水質檢測申報，除維護系統正常運作外，亦避免造成環境污染。

(五) **車道防洪閘門施作**：鑑於近年來氣候改變，水災頻傳，且本社區設備均設置於地下室，雖未位處低窪地區，經第一屆委員會研議，決議施作車道防洪閘門，以防患於未然，確保公有及住戶財產安全。

三、為維逃生路徑暢通，**嚴禁安全梯及逃生空間（通道）堆置物品**，經委員會宣導及勸阻，住戶配合及執行成效良好。



車道自動鐵捲門



社區中控室監控系統

5-02



評選活動書面資料

評選書面資料-社區營造及節能減碳

世紀皇家評選資料

第六章 建築物綠美化及其他事項

壹、屋頂、陽台及公共使用空間之美化、綠化

一、屋頂無加蓋違建，陽台無裝設鐵窗，確維大樓原設計外觀。

二、公共使用空間之美化、綠化

本社區開放空間達一八〇〇坪，建設公司大部分均規劃為中庭花園，惟受限於採光不足、處受風面及土壤淺少、貧瘠等影響，致花卉生長不易，如需委商全面改良，所費不貲，故管理委員會決議自行逐步改善，其作為摘報如后：

- (一) 先行爭取臺北縣政府主辦之「花綠in我家」活動，於本社區舉辦講習，教育住戶綠化常識及由專家學者協助規劃改良計畫，並組成「美化綠化義工團隊」依計畫逐步執行。
 - (二) 辦理「社區樹口普查競賽」，教導住戶認識花木，提昇對綠化之興趣與知識。
 - (三) 運用果皮、蛋殼等改良土壤，既節省經費亦兼具環保。
 - (四) 除協調政府機關及民意代表提供樹苗外，並鼓勵住戶捐贈花卉。
 - (五) 獲得之樹苗、花卉先行完成種植規劃及分類後，舉辦住戶認養、種植活動。
 - (六) 定期由志工團隊澆水、除草及修剪。
- 三、由於社區自力執行綠美化有成，榮獲九十二年臺北縣公寓大廈及國民住宅管理維護優良社區評選「綠美化特別績優獎」。

6-01



世紀皇家評選資料

第六章 建築物綠美化及其他事項



美化綠化義工整理花園



全民參與綠化



運用回收蛋殼改良土壤



綠美化特別績優獎

貳、防災及緊急應變計畫

- 一、為達防災及減低災害發生時對社區之損害，管理委員會制訂「共同防護計畫」，除成立防火(災)管理委員會，予以妥適編組外，並詳細律訂平時自主檢查預防、教育訓練及災害應變作為，且由防災負責人陳主任委員世鴻親自參加防火管理人訓練，以強化整體防護、應變效能。
- 二、依據「共同防護計畫」及社區實際狀況，制訂停電、停水、火災、水源污染、傳染性疾病、颱風、水災、地震、雷擊等災害發生時，安全防護行動準據(如附件二十四)，作為緊急應變之依循。

6-02



評選活動書面資料

評選書面資料-社區營造及節能減碳

世紀皇家評選資料

第七章 活動及發展計劃

壹、各項文康、體育、公益、敦親睦鄰、守望相助及住戶互動等活動

一、前言

近來社會事件日趨嚴重問題，已成為社區一大隱憂，其主要肇因除價值觀改變外，現今工商社會致使人們一心忙碌於工作，人與人之間交往逐漸薄弱、冷淡，遇有困難、挫折，無法適時獲得週遭親人、鄰居幫助，僅能獨力、無助面對，如能拾回昔日農業社會村莊居民彼此相互關懷、幫忙之融合情感，及早發現週遭鄰居問題並協助解決，相信可大量減少因社會事件對社區之危害。鑑此，管理委員會以蛻變住戶的心靈，創建人文社區為努力目標；首先成立了十八個社團，藉以凝聚興趣相同之住戶，並推動「故鄉愛 社區情 世紀皇家是我家」等系列人文活動，促使住戶將對故鄉天生、自然的愛，轉換成對長年所處社區的感情，藉由活動、社團，進而打破戶與戶之間冰冷、有形的隔牆，將整個「世紀皇家」都視為自己的家，相互包容，彼此關心；進而本獨善其身更需兼善地方之精神，提倡「咱的中和 咱的莊頭」理念，藉由舉辦地方公益活動，使社區間亦能彼此相互交流、融合，達到社區總體營造所要建立「共同體」之目標。

二、活動說明

社區舉辦各類型活動不計其數（詳第三章皇家大事），小至每日各公共空間均有社團聚會，大至辦理地區性公益活動，茲列舉其要說明如后：

7-01

故鄉愛 社區情 世紀皇家是我家



世紀皇家評選資料

第七章 活動及發展計劃

- (一) 九十二年九月十四日與陳錦錠議員服務處於社區共同舉辦中、西醫義診服務，除社區住戶外，並有新南、力行兩個里里民及附近六個社區超過一千人受惠，聯合報予以表揚報導。



辦理義診千人受惠

- (二) 九十二年十二月二十七日舉辦「聖誕世紀之夜」晚會，主題為「打開咱心內的門窗，大家作夥來逗陣」，計有住戶一千餘人參加，成功的促進住戶互動，凝聚社區情感，並獲蘇縣長致贈花籃致意，中和市公所、地方各級民意代表及「童話特區」、「青年市」、「警信國宅」社區亦派員到場共同參與，雙和新聞網予以採訪報導。



世紀之夜晚會



蔡振南顧問親臨世紀之夜晚會

7-02

故鄉愛 社區情 世紀皇家是我家



資料繕寫

評選資料繕寫技巧

- ★主辦單位公布之評選說明或計畫與範例所規定填寫內容及檢附文件均需完備。
- ★製作目錄以利評審委員查閱，附件應過濾篩選。
- ★字體要適中，檢附文件勿因節省版面縮小影印，並建議採雙面列印以符合環保。
- ★各工作事項均以條列式略加敘述，以不同顏色標示所要呈現重點，並引述對照所檢附文件。
- ★評選資料為評選委員對社區首要印象，有決定性影響。應呈現社區自明性與具吸引力特色。
- ★照片建議置於文中，作為佐證及求圖文並茂。
- ★推薦序與主委序。

資料繕寫

世紀皇家評選資料

慈濟基金會推薦序

一個充滿大 中和世紀

打破了往昔每個社區自己關起門而把附近的十四個社區邀請來共開昔日農村社會，敦親睦鄰的好風氣，激發出大家互補互助，也可以及早發現問題，誠

這是我們慈濟基金會在中和世紀皇家社區帶動環保、幸福講座、諮詢時，更能順利推動。

第一次到世紀皇家社區時，我們社區真是一種福報，和管理委員、社區所有委員和總幹事、主委竟能整個社區營造成一個非常有人文、感到讚嘆。

慈濟基金會在一般社區辦到的，是居民的冷漠及不關心的態度，主委跟我們保證不會！最主共有十八個社團，人員總共有四百居民，就是最基本的參與者，果加，而且是主動認養工作，事後對權異常的個案，主委陳世鴻說：「神及人情味推廣在社區中，畢竟專門拉近距離，大家能互相包容，有笑味找回來，現在走在中庭步道上，問好，點點微笑，再加上全社區回收，關懷老人的工作，世紀皇家人情味的社區。

慈濟

故

主委序

社團，進而打破戶與戶之間冰冷、有形的隔牆，將整個「世紀皇家」都視為自己的家，相互包容，彼此關心。

蛻變過程是痛苦的，因為必須割捨既有的習性及付出更多的愛與努力，但當我們看到經管理委員會耐心的規勸與住戶彼此約束，違規的住戶主動拆除違建及清除置於共用空間的物品；當我們發現社區每一個角落每天都有一群群興趣相同的人參與社團活動及志願當義工為社區奉獻付出，每一場大型活動都有上百、上千人走出來參加；當我們感覺住戶碰面都會露出微笑問好，相互關懷，那份感動讓我們深知，住戶的心靈已在蛻變，我們選擇了一條邁向卓越社區正確的路。

社區總體營造的目標是要建立一生命共同體，此一共同體不應只侷限於本身的社區，誠如李永展教授所說：「如果我們標榜的是『自掃門前雪』的『銅牆鐵壁社區』，那我們只會塑造出老死不相往來的『熟悉陌生人』的社會」。於是我們主動敞開大門，提倡「咱的中和 咱的庄頭」理念，以己微薄力量，結合各界支援，辦理義診、健康檢查及「中和市社區端午嘉年華會」，希望藉由舉辦地方公益活動，使社區間亦能彼此相互交流、融合，真正達到社區總體營造的目的。

或許我們沒有部分社區五星級的硬體設施，但我們比其他社區多了一份用心、和諧與愛。我們深信唯有把我們對物質生活層面的關注力，以及改進物質的能力，轉化成為改進非物質生活的力量，社區才能營造成功，才能深層紮根，永續經營發展；也就是空有華麗的城堡，沒有用心與愛，終將破舊、殘破。參加評比爭取第一，只是近程目標；建立人文社區，推動地方社區總體營造，才是最終的理想。但我們需要靠近期目標的達成，宣揚我們的理念，強化參與地方改造的影響力，作為邁向最終理想的基石。唯有各位評審委員的認同與支持，我們的理念才得以發揚，為打造卓越的臺北縣共同努力。

主任委員 陳世鴻

故鄉愛 社區情 世紀皇家是我家

卓越皇家

自勝街，地處中和市公所旁，位於臺北縣各鄉鎮脈絡相連。社區於十二月十二日獲准報備成立，迄今已

百事待舉，且面臨建設公司出資利提撥及交接提列缺失無法協議，委員嫦娥及第一屆全體委員、黃委員不辭辛勞，戮力付出；對內管理維護規章，對外代表全體，奠定了社區發展基礎。

此時，正當全體委員苦思如何於此時，使社區更加美好之際，適逢縣公寓大廈及國民住宅管理維護觀摩，給予我們莫大的啟發與變、成長、邁向卓越社區之共一月一日再次造訪「上河圖社區」，並經全體委員與顧問，群策群力求和諧」、「建立制度」、「落實公安」、「增進環保安」等工作重點，逐項分工實

自最大力量並非規約所賦予的種種支持，社區要永續經營發展，唯有愛。於是我們選擇了另類的管道道德法則也就是內心深處的良好方式，在於影響生活的決策所有人的信賴、認同；並與具作，於社區推動「故鄉愛 社區人文活動」，促使住戶將對故鄉天所處社區的感情，藉由活動、

家

實地訪查準備

實地訪查注意事項

- ★管理委員會與住戶動員，以展現對評選活動重視與社區一家氛圍。
- ★邀請鄰近社區及民意代表共同參與，以呈現鄰里互動與地方認同。
- ★評選內容為社區經營與管理維護成效，應以管理委員會為主，建議宜由主任委員或相關管理委員簡報與答詢。
- ★由各業管委員陪同相對應之評選委員。
- ★慎選實地評選動線，勿自曝其短及需能呈現社區特色。
- ★適時、適地自然呈現社區經營成果。

實地訪查準備





伍、結語



結語

★競爭是現實的，因為只有成功與失敗；
蛻變是痛苦的，因為必須割捨既有的習
性。如果不是為了將來，我們所有的努
力都沒有意義。爭取第一，只是近程目
標；永續經營發展才是最終的理想。但
我們需要靠近期目標的達成，作為邁向
最終理想的基石。

★得獎是起點，不是終點。

★只要能營造自我特色，凝聚自為共同體
意識，就是優良社區。

感謝聆聽
敬請指教

