

A 寰宇1號

寰宇1號社區管理委員會
第10次例行會議記錄



會議名稱	寰宇1號社區管理委員會第10次例行會議		
會議地點	寰宇1號4樓紐約會議室		
會議時間	113年5月16日(星期四)9時30分		
會議主席	科邁斯科技股份有限公司	會議記錄	物業經理 滕秀怡
出席人員	主任委員 科邁斯科技股份有限公司 副主任委員 歆宇科技股份有限公司 財務委員 健談股份有限公司 監察委員 台兒診所 安全設備委員 大亞電線電纜股份有限公司 高力國際物業 黃惠民經理、滕秀怡經理		

壹、主席報告並宣佈開會：略

貳、大樓動態：

總戶數	已交屋	未交屋	裝潢戶	已進駐戶
90	54	36	12	37

參、財務報告：

113年4月財務報表，詳閱附件一。

肆、待辦事項及進度：

待辦事項	進度	備註
社區定存銀行遴選： 於華南銀行開戶，另外洽詢彰化銀行定存利率及服務品質，呈報委員會	開戶資料待用印。4/10 完成追認會議記錄簽呈，經華南銀行確認文件可行，近期用印簽呈呈報中。5/8 偕同主任委員完成開戶作業。	完成

發電機維護 函請悅萊建設股份有限公司負擔發電機定期維護及大保養維護費用。	3/16 寄出函文，待回函。	
咖啡廳桌面花藝 洽悅萊建設股份有限公司為考量維持本社區未售單位潛在客戶賞屋氛圍，若需要咖啡廳桌面佈置，可交由悅萊建設持續佈置/負擔費用。	3/16 寄出函文，待回函。	
社區網路線路規劃 請悅萊建設股份有限公司與原規劃廠商協助社區，測試 1 號線路設備併至 3 號線路，4 號、5 號線路設備併至 2 號線路，確認是否會發生異常問題，另須列出各設備對應的 IP 及帳號/密碼	3/16 寄出函文，待回函。	
社區公共區域冷氣保養 函請悅萊建設股份有限公司協助社區進行公共區域冷氣保養事項，其中包含全熱交換器及垃圾冷藏櫃保養，共計\$250,000元整(含稅)	3/16 寄出函文，待回函。	
洽詢並研擬社區公務用電話限制設定，撥打長途電話進行限制控管	已洽詢廠商(笙揚)，待排工勘查。4/23 勘查，告知可進行限制，但解除須付費解除，無法隨時需要使用就以密碼解除。列入本次臨時動議討論。	完成
購入置物架 2 座存放機電消防類備品及咖啡廳備品	財務委員提供 1 大 1 小層架，已安排至機電消防類備品庫房，需再購入一座咖啡廳備品置物架，預計以零用金購入。 5/6 購入組裝完成。	完成
請管理中心擬函悅萊建設股份有限公司，關於頂樓防水保固延長 3 年一事，應自 113 年 9 月 1 日起算，附加但書：公設檢測複驗完成須達 85%；列出發函建設公司贊助活動、改善社區設備或環境等資料以便核對進度。	4/16 完成簽呈簽核，回函表明延長保固應自 113 年 9 月 1 日起算，並須完成公設檢驗缺失修繕率達 85%，另將協調事項彙整清單，發函建設公司，待回函。	
1130403 地震災情與修繕請管理中心擬函建設公司，尋求公共區域災害損傷修復；各戶私有領域損傷部分亦向建設公司協調，尋得修復協助。	已草擬函文，簽呈呈報中。	
機車位管理辦法修訂 大機車位每月費用調升為\$300 元。	已列入管理辦法，簽呈呈報中。	
機車位管理辦法修訂	已列入管理辦法法，簽呈呈報中。	

凡重型機車(紅牌、黃牌)於本社區停車位停放時須自行配置 90*50*0.6(公分)橡膠墊/保護墊並具備防滑效果。列入機車位使用管理辦法及停車位使用管理辦法。		
腳踏車位管理辦法修訂 調整【申請人之腳踏車進出停車場時應以牽行方式進出，並注意行人及車輛行進之安全】，待建設公司完善車道設備後公告施行。	已列入管理辦法法，待車道設備完善後再次確認進出場流程。	完成
公共汽車停車位管理辦法訂定案，調整管理辦法內文： 1. 本大樓 B1 公共汽車位【241、242、247】，每日上午 7 時開放、下午 22 時管制；非以上時段需求，請逕洽本大樓管理中心。 2. 公共停車位每 30 分鐘收費 25 元。停車時數逾一小時以上，其超過之不滿一小時部分，如不逾 30 分鐘者，以半小時計算；如逾 30 分鐘者，仍以一小時計算收費。	已調整完成。	完成
B1 公共汽車位【241、242、247】須標示為收費車位，請管理中心洽詢施作吊牌廠商及訪價。	已訪價，列入本次會議議題。	完成
洽詢系統廠商(新保科技)，調整 APP 系統程式，每次預約停車位後系統自動隔 30 分鐘後才可受理該車位預約。	廠商告知此項目系統調整需報價處理，請廠商報價中。	
滅火器換藥 交由銘盛機電，以\$15,120 元整(含稅)承包滅火器換藥作業。	5/10 廠商於午後至社區以 25 支滅火器換取社區 96 支滅火器(公共區域)，5/14 送回社區。 5/15~5/23	
將咖啡廳內植栽(天堂鳥)移至戶外，嘗試於戶外陽光充足處養護。	4/23 移至一樓景觀池旁，近期已有新葉長出。	完成
雪梨會議室桌面修復 請管理中心通知使用人(租借會議室之公司)支付修復費用。	已通知使用人，將於近期以即期支票支付修繕費用。	
公共區域冷氣開關時間及溫度 各樓層冷氣溫度設定為 26 度，若各樓層有商戶反映廁所悶熱，則可再調降一度。	已佈達現場工作人員並執行。	完成
18 樓女廁冷氣故障需開檢修孔，請管理中心發函建設公司，請建設公司協助各樓層冷氣室內機開馬達維修孔。	已草擬函文，簽呈呈報中。	
公有人行道改劃設機車位事項：	已通知蔣議長辦公室吳主任，吳主任請社區發函請議長協	

震宇 1 號

委員會

請管理中心向蔣根煌議員辦事處協調，將機車位設於新知十路的公園人行道較為妥善，若無法設於公園，可於社區新知十路及新知三路 L 行外人行道設置機車位及腳踏車停車架設置。	助，已草擬函文，簽呈呈報中，函文內容包含腳踏車停車架設置。	
定期存款存入案：存入華南銀行定期存款 \$100 萬元整 / 1 年期 / 1 次續存。	簽呈、請款文件呈報中。	
各樓層貨梯間設置垃圾桶：請管理中心進行垃圾丟棄方式宣導(需將垃圾以垃圾袋包覆後丟棄於貨梯間垃圾收集處)。	完成宣導文宣，陸續進行各戶宣導中。	陸續完成
有關開工拜拜供品即將到期之產品品項，可下架提供工作人員分享。	即期泡麵已下架，提供工作人員分享。	完成
請管理中心洽詢吸水地墊，雨天時擺放於大廳門口。	列入本次會議議題。	完成
車道口標示【私人停車場，外車勿入】洽詢大圖輸出廠商製作。	廠商製作中。	

伍、討論議題：

議題一、建物公設初勘分組

說明：太古華電提供公設初勘時間表、分組表及建物初勘檢測前置作業確認表，各位委員討論初勘安排事項(附件二)。

決議：經討論對於初勘分組作業，預計分成 9 組並由管理委員會中分配人員至每一組偕同檢測，驗收小組之聯絡窗口留主任委員、副主任委員、監察委員聯繫方式；有關檢測過程因消防泡沫噴灑需當場清潔部分，請清潔人員加班。參與公設初勘工作人員，管委會同意加班費另行支付。

另社區一樓外圍杜鵑花栽種過於空洞，請管理中心列入公設點交協調事項，與建設公司協商解決更換較為茂密的灌木植栽。

對於大廳自動門保養事項(含塑鋼掛輪更換)，請管理中心列入公設點交協調事項，與建設公司協商解決此項目。

議題二、大廳吸水地墊購置

說明：大廳吸水地墊預計以 255CM×180cm / 灰色為購入規格，尋得 4 家廠商報價如下：

廠商	規格 3M 3100型 (含稅價)	規格 3M 6650型 (含稅價)	防焰標章	運送方式	付款方式
歐克企業	\$6,348	\$13,041	有	大榮貨運 貨到付款	現金 貨到付款
龍翔實業	\$8,474	\$14,364	有	公司司機 送貨	匯款 訂金30%，交貨前70%
鉍隆清潔	\$7,151	\$13,640 議價後\$13,000	有	公司司機 送貨	匯款 可依社區本月請款次月付款
梅雅企業	-	\$10,710	有	新航貨運 送貨	匯款 付款後出貨

決議：經討論考量貨品到貨若有瑕疵，在未付款情況下廠商會較為積極處理，經與會委員四票同意向鉍隆清潔購入 3M6650 型灰色地墊。

議題三、公共停車位吊掛牌廠商遴選

說明：依據第一屆管理委員會第 9 次例行會議記錄辦理，公共停車位吊掛牌尺寸以 150CM×45CM、吊掛離地 210cm 以上、數量 3 塊為訪價規格，尋得 3 家廠商報價如下：

廠商	材質	吊掛材質	施工工資	吊牌金額	總金額 (未稅)
鴻洋廣告	PVC+中空板+PVC (同B1貴賓停車區吊牌)	鋼索+膨脹螺絲	\$ 3,000	\$ 4,320	\$ 7,320
	PVC+1mm發泡板+中空板 +1mm發泡板+PVC	鋼索+膨脹螺絲	\$ 3,000	\$ 5,760	\$ 8,760
布魯歐信	5mm瓦楞板	透明尼龍線+ 自攻螺絲	\$ 6,000	\$ 1,680	\$ 7,680
色彩創意	PVC+豪卡板	魚線+一般螺絲	\$ 5,000	\$ 1,080	\$ 6,080

決議：請管理中心向廠商洽詢壓克力材質，吊牌標示內容可自行替換的標示版，請廠商重新報價。

議題四、商戶意見反映(維修孔設置)

說明：本社區 ABC10F、11F 為加強戶內通訊訊號，請本大樓共構廠商進行戶內通訊訊號改善作業，此作業需進行訊號拉線至戶內，為確保拉線作業及未來維修作業能正常施作，特向管理委員會申請於 10 樓以及 11 樓的 218 號(A 戶)、222 號(C 戶)門口天花板開設維修孔，維修孔尺寸 30CM×60CM，費用由該戶自行負擔(詳閱附件三)。

決議：請管理中心向廠商及建設公司釐清，建設公司在當初建置通訊設備於各層小公區域時，是否已留設往商戶專有區域的擴充線路，廠商可否以戶內線路延伸方式進行通訊改善，另確認共構廠商於公共區域廊道天花板的設備及預留線路為何種通訊設備及何種規格線路。

陸、臨時動議：

議題一、社區電話限制撥打長途電話設定

說明：原線路設置廠商筭陽告知可進行限制，但解除須付費解除，無法隨時需要使用就以密碼解除。

決議：經討論四票同意請管理中心洽詢中華電信進行以下限制撥打設定：

1. 禁撥打國際電話設定。
2. 撥打電話時間限制及市話電費方式。

議題二、機車位分配及抽籤方式

說明：為部分單位對於【機車位使用管理辦法】分配及抽籤方式不了解，特請示管理委員會。

決議：經討論四票同意調整管理辦法部分條文並確認機車位分配方式如下：

1. 依機車位管理辦法第八條第三款，平均分配之 **133** 個車位以大機車位為主要分配車位，依戶別及機車位排序分配。
2. 依機車位管理辦法第八條第四款，【如若每期期間新進駐戶依需求提出機車位使用申請，須提前 1 個月提出，以便管理單位協調機車位。】，以上括弧內文字刪除。
3. 依機車位管理辦法第八條第五款，不足平均分配機車位共 **75** 個，將連同放棄申請之機車位一併抽籤，抽籤日另行公告；抽籤之機車位數量除以申請戶數等於申請抽籤戶可抽籤的次數^{註 1}。抽籤時每戶每輪抽一籤。
4. 請管理中心製作機車位抽籤出席證，參加抽籤的戶別，每戶一證，憑出席證參加機車位抽籤。

註 1：若小於 1 則每戶有一次抽籤機會，但有機率抽到無車位籤號。若等於 1 則每戶有一次抽籤機會且一定可抽到車位。以此類推。

議題三、工作人員端午佳節獎勵金

說明：

1. 端午佳節將至，為體恤現場工作人員之辛勞，建議發放端午佳節獎勵金，以提升工作人員之士氣。
2. 現場工作人員計物業 4 人，機電 1 人，日班保全 3 人(含機動)，夜班保全 3 人(含機動)，清潔員 3 人，合計 14 人

決議：經討論四票同意發放端午佳節獎勵金，現場工作人員每人\$600 元整。

第一號

柒、委員裁示與交辦事項：

1. 請管理中心執行：

- 2 號、3 號電梯每個例假日及國定假日關閉。
- 大廳自動門平日 19:00~7:00、例假日及國定假日全日，改由側門出入。

捌、下次會議時間：113 年 6 月 28 日（五）上午 9：30。

會議主席：

董士豪 6/4/2014

委員會

寰宇1號
資產負債表
113.04.30止

科 目	金 額		科 目	金 額	
	小 計	總 計		小 計	總 計
資產		3,572,275	負債		2,016,966
零用金	30,000		應付費用(附件三)	1,040,301	
活期存款(附件一)	3,431,447		預收款(附件四)	276,665	
應收管理費(附件二)	98,048		存入保證金(附件五)	700,000	
預支款(附件六)	12,780				
			業主權益		1,555,309
			區分所有權人權益-本期	7,766	
			區分所有權人權益-累計	1,547,543	
合 計		3,572,275	合 計		3,572,275

*所有財務及相關憑證(含附件)均留存於管理中心·貴用戶可親洽管理中心查閱。



寰宇1號
損益表

Colliers

113.04.01-113.04.30止

項 目		金 額
收入		
管理費收入		1,047,551
汽車清潔費收入		130,000
機車清潔費收入		37,007
公設儲值金		32,000
車充儲值金		3,000
其他收入-裝潢管理費		10,000
其他收入-門禁卡設定		4,920
合 計		1,264,478
管理服務費		331,394
保全費		350,870
清潔費		126,000
行政事務費-影印費		1,800
行政事務費-電話費		12,720
零用金		17,989
行政事務費-文具用品	1,849	
行政事務費-郵資、交通費	156	
行政事務費-雜費	1,254	
食材費	3,453	
清潔耗材	258	
維修耗材	5,859	
雜項購置	5,160	
水電費-公共電費		133,879
食材費		18,454
園藝		18,000
垃圾清運費		17,237
清潔耗材		33,369
電梯保養費		195,000
合 計		1,256,712
本期損益		7,766

寰宇1號

損益表

自113/01/01-113/04/30止

	113.01	113.02	113.03	113.04	合計	月平均
管理費收入	1,047,551	1,047,551	1,047,551	1,047,551	4,190,204	1,047,551
汽車清潔費收入	130,000	130,000	130,000	130,000	520,000	130,000
機車清潔費收入	32,600	33,529	37,202	37,007	140,338	35,085
公設儲值金	70,350	44,000	54,500	32,000	200,850	50,213
車充儲值金		6,000	2,000	3,000	11,000	2,750
其他收入-裝潢管理費			20,000	10,000	30,000	7,500
其他收入-門禁卡設定	650	1,000	250		1,900	475
其他收入-ETAG	300		300	4,920	5,520	1,380
收入合計	1,281,451	1,262,080	1,291,803	1,264,478	5,099,812	1,274,953
管理服務費	331,627	331,394	333,538	331,394	1,327,953	331,988
保全費	351,225	351,225	346,625	350,870	1,399,945	349,986
清潔費	126,000	126,000	126,000	126,000	504,000	126,000
行政事務費-影印費	1,800	1,800	1,800	1,800	7,200	1,800
行政事務費-電話費	13,468	12,835		12,720	39,023	9,756
行政事務費-文具用品	2,276	1,367		1,849	5,492	1,373
行政事務費-郵資、交通費	28	176	176	156	536	134
行政事務費-雜項費用	526	4,879	600	1,254	7,259	1,815
行政事務費-雜項購置		4,270	624	5,160	10,054	2,514
水電費-公共電費	144,902	130,815	128,375	133,879	537,971	134,493
食材費	9,070	2,343	5,335	21,907	38,655	9,664
垃圾清運費	15,061	16,464	13,692	17,237	62,454	15,614
清潔耗材	17,122	16,129	10,185	33,627	77,063	19,266
園藝	18,000	18,000	18,000	18,000	72,000	18,000
活動事務費		18,531			18,531	4,633
電梯保養費			65,000	195,000	260,000	65,000
給水設備保養費			1,600		1,600	400
雜項設備保養費			7,000		7,000	1,750
維修耗材	18,494	5,141	2,184	5,859	31,678	7,920
費用合計	1,049,599	1,041,369	1,060,734	1,256,712	4,408,414	1,102,104
本期損益	231,852	220,711	231,069	7,766	691,398	172,850



非例行項目說明

非例行項目說明	活動事務費-春節獎金 \$8,400.+聖誕佈置 \$10,131=18,531.	雜項設備保養 \$7,000 4F咖啡機保養	電梯保養 \$195,000 為1.2.4月份的款

寰宇1號
建物公設初勘時間表

附件2-1



建築物名：寰宇1號

建築位址：新北市新莊區新北大道三段222號

建物層座：集合型住宅，地上18F，地下4F，戶數：91戶、棟數：1棟、電梯5支、安全梯2支

建設起造：悅泰建設股份有限公司

檢測單位：太古全方位系統檢測顧問有限公司(雙和辦事處)

專案管理：吳紹民

檢測工程師：18員、工程助理：2員、現場總指揮：1員、共計：21員

檢測消防及機電設備於檢測時間內全日皆會發出聲響，請住戶聽到聲響後勿驚慌!!

集合時間：AM08：30 檢測時間：6/22(六) AM09：00~PM18：30

消防安全設備類(計6員)：涂良彥、倪軍凱、詹敏鴻、趙亦晟、周萑蕙、張惟竣

機電發電機設備類(計5員)：洪世丞、劉益源、廖奕舜、劉尚勇、郭哲誌

監控空調景觀設備類(計2員)：李諭穎、周碩偵

建築裝修外觀設備(計4員)：林宇軒、陳紀恩、江宥錡、林昱齊 公共會館設備(計1員)：呂權倫

工務助理/庶務(計2員)：

現場總指揮(計1員)：李宏恩

1.儀器管理：、2.庶務管理：、3.緊急處理：郭佳勳、陳柏廷、潘靖元、廖士權、陳俊忠、龍正洋、吳明峯



組別	檢測分組	檢測工程師	檢測範圍	專案工程師	檢測時間
一	消防水系統組	涂良彥、倪軍凱	地下室水系統機組、採水RF設備、各樓層水系統、自警閥	涂良彥 (消防設備士) 倪軍凱 (消防設備士)	A.08:30為太古集合時間及盤面確認 B.08:45:為管委會團照 C.09:00:分組檢測 D.11:00建物法規說明
		詹敏鴻	停車場一齊開放閥		
二	消防警報組	趙亦晟	會館總機、VIP會館、警報排煙連動	洪世丞 (乙、丙級室內配線技術士、 丙級工業配線技術士)	E.16:00初勘說明會 建物項目：
		周萑蕙、張惟竣	消防警報連動、三件式、消防栓小公撒水分戶閥		
三	機電設備 (清水、控制盤)	洪世丞	清水及各控制盤	廖奕舜 (丙級工業配線技術士、 丙級室內配線技術士)	01.建物分類： <input checked="" type="checkbox"/> H2 <input type="checkbox"/> G2 <input type="checkbox"/> C 02.高層建物： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		劉益源	地下室進排風風機及各動力盤		
四	汗廢水設備 (排水、污廢水處理設備)	廖奕舜 工程助理：	汗廢水處理設備、雨水泵浦	郭哲誌 (丙級室內配線技術士、 熱顯像儀檢測人員)	03.汗水設備： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 否 汗水養護： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 否 汗水接駁時間：已接
		劉尚勇	複壁牆內排抗水 全區落水頭排水		
五	緊急電力設備 (發電機、A.T.S.、避雷、接地)	郭哲誌 工程助理：黃惠君	發電機組、A.T.S.連動、大小公電盤	李諭穎 (乙、丙級室內配線技術士、 丙級工業配線技術士)	04.泡沫放射： <input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 05.消防一齊閥： <input type="checkbox"/> 球塞 <input type="checkbox"/> 轉輪
			避雷針 電梯機坑 各接地箱		
六	景觀盤 噴灌水池 空調(下午)、冷凍	李諭穎	景觀水電設備、雨水設備	周碩偵 (丙級室內配線技術士)	06.公設分戶閥： <input checked="" type="checkbox"/> 有 戶內 <input type="checkbox"/> 否 07.複壁牆： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 否
			空調設備(下午)、 垃圾冷凍(藏)櫃。		
七	監控防盜系統	周碩偵	設備監控	李宏恩 (目視非破壞檢測檢測人員、 熱像師檢測人員、 施工架組配作業主管、 房屋品質檢驗專業人員)	08.戶外梯是否有排水： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 否 09.機械車塔設備： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 否 10.游泳池： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 否 11.檢測專案： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 12.委任方案： <input checked="" type="checkbox"/> 公設檢測 <input type="checkbox"/> 自主檢查
			安全、防盜、停車號誌設備		
八	建築裝修外觀	林宇軒	銷售海報、車道、建物外觀	李宏恩 (目視非破壞檢測檢測人員、 熱像師檢測人員、 施工架組配作業主管、 房屋品質檢驗專業人員)	1.缺失說明：李宏恩 2.教育訓練： 3.儲備教育訓練名單(★)：
		陳紀恩、江宥錡 林昱齊	梯間廊道、全棟 1F、地下室、頂樓		
九	公共會館外觀檢測	呂權倫	外觀檢測、公共會館		
十	現場總指揮	李宏恩	午間法規及初勘檢討報告		
十一	建築物公共安全	未委任	防火建材、安全梯等		合約另訂
十二	電梯安全檢測	未委任	電梯功能檢測		合約另訂
十三	機械車位檢測	未委任	機械車位功能檢測		合約另訂



※配合政府防疫政策本公司予以調整以上各組人員，若需補測將於“平日”另行約定時間執行!!

※茲因上午10點電力切換為發電機供電、故空調、冷凍設備為下午13:30後進行

※缺失經由手機紀錄及上傳儲存，若檢測標的建物現場無網路訊號則無法儲存，將於上班日交付電子檔手稿 謝謝

太古全方位系統檢測顧問有限公司(雙和)

製表：經管室-陳曉倫 分機34

日期：2024.04.24 (A版)



公 告 (附件二)

本社區將於 113 年 06 月 22 日(星期六)進行公設點交驗收初勘檢測作業，請各住戶如有發現公設缺失或有公共設備設置未完善，請住戶提供寶貴建議，並於管理中心登記。

Taikwu Industry Co., Ltd.

寰宇 1 號社區管理委員會
太古全方位系統檢測顧問有限公司
Taikwu Industry Co., Ltd
雙和辦事處--工務管理部
製表日期：113 年 04 月 24 日



公 告

消防系統火警警報測試時間：

06 月 22 日 星期六 上午 9:00 至 下午 18:00

依消防系統警報設備檢測規定，將於以上日期委任太古全方位系統檢測顧問有限公司實施執行**消防系統火警自動警報設備、手動報警連動測試**。測試屆時警鈴將啟動，廣播通報系統將連動，通報住戶疏散請勿驚慌且必要時將配合現場警衛進入室內檢查。測試期間所造成不便之處，敬請見諒，並請住戶予以配合。

特別載註 1：測試人員將身穿本公司制服、米色卡其褲及白色工程帽。

特別載註 2：測試期間將請警衛室廣播測試內容。

消防安全設備設置標準規定

1. 火警受信總機應裝置於值日室等經常有人處。或分設於防災中心內且壁掛型總機操作開關距離樓地板面之高度；應在 80 公分至 150 公分之間，座式操作者並距高度為 60 公分。
2. 埋設於屋外式有浸水之餘之配線，應採用電纜並穿於金屬管式塑膠等線管。與電力線條保持 30 公分以上之間距（以避免磁場效應產生微弱信號誤動作）。
3. 火警自動警報設備之緊急電源，應使用蓄電池設備其容量能使其有效動作 10 分鐘以上。
4. 火警警鈴之音壓距火警警鈴一公尺，不得小於 90 分貝。且除報警外不得兼作他用。
5. 火警警鈴絕緣電阻以直流 250V 額定之絕緣電阻計測定並在 20MΩ 以上。

24H 查詢電話：(02)2222-3288 洽太古雙和辦事處-工程室

寰宇 1 號社區管理委員會
太古全方位系統檢測顧問有限公司
Taikwu Industry Co., Ltd
雙和辦事處--工務管理部
製表日期：113 年 04 月 24 日



Taikwu Industry Co., Ltd.
080-060-1999

消防設備檢測通告

Notice for Maintenance

地下層泡沫灑水系統測試時間：

06 月 22 日 星期六 上午 11:30 至 上午 11:45

本社區為執行公設點交驗收初勘檢測作業，依泡沫自動滅火設備檢測規定，將於以上日期委任太古全方位系統檢測顧問有限公司實施執行地下層停車場(全區)一齊放開閥啟閉測試及之(單區)泡沫放射測試及泡沫原液之發泡倍比率濃度檢查，測試屆時將選擇無停車處噴灑。噴灑時間地下停車場進出管制，測試期間所造成不便之處，敬請見諒，並請車主予以配合。

特別載註 1：本項灑水測試為泡沫測試會造成車輛淋濕並產生鐵繡水漬斑點。

特別載註 2：請清潔人員配合於測試完畢後進行地面清潔處理。

特別載註 3：測試完畢時，若有機械停車設備者請聯絡廠商進行養護作業。

24H 查詢電話：(02)2222-3288 洽太古雙和辦事處-工程室



寰宇 1 號社區管理委員會
太古全方位系統檢測顧問有限公司
Taikwu Industry Co., Ltd
雙和辦事處 -- 工務管理部
製表日期：113 年 04 月 24 日
敬啟

消防設備檢測通告

Notice for Maintenance

發電機設備測試時間：

06 月 22 日 星期六 上午 9:00 至 下午 15:00

本社區為執行點交驗收初勘檢測作業，依緊急備用電源設備檢測規定，將於以上日期委任太古全方位系統檢測顧問有限公司實施執行發電機設備 ATS 系統全負載測試。測試時間 30 分鐘，測試屆時將會造成巨大引擎噪音及一樓中庭排煙管、排放廢氣等現象及電梯昇降機具予以管制每具約十分鐘，測試期間所造成不便之處，敬請見諒，並請住戶予以配合。

特別注意

緊急電源可分為自家發電設備、蓄電池設備及緊急電源專用受電設備等三種類，其容量應為 30 分鐘以上，特定防火對象其總樓地板面積為 1,000 平方公尺以上者，限定裝設自家發電設備及蓄電池設備 2 種類。

特別載註

特別載註 1：測試人員將頭戴白色工程帽身穿黑色上衣、米色卡其褲。

特別載註 2：測試期間將請警衛室廣播測試內容。

特別載註 3：若住戶門禁式電源暨有限電視業者有使用小公暨大公用電者需於公告日前測試逕行至社區管理中心說明登記並將其電源拆除。

特別載註 4：本項測試將進行各棟大、小公用電盤暨 ATS 功能有載測試屆時各棟電梯將予以管制。

特別載註 5：本項測試需請電梯、發電機、高壓電、空調、弱電、機械停車位廠商及各廠戶住戶、保全人員支援配合。

特別載註 6：本公司應於檢測前告知檢測時可能對社區發生之損害狀況，檢測時如確有以上情形，本公司將不負責任何形式之延伸法律暨賠償責任。

特別載註 7 : 1.請各住戶注意若家中有紅色插頭可於發電機測試時測試是否仍有供應電力
2.若室內裝修時有移動此線路須將相關電源拔除避免相關設備燒損

24小時查詢電話：(02)2222-3288 洽太古雙和辦事處-工程室

寰宇 1 號社區管理委員會
太古全方位系統檢測顧問有限公司
Taikwu Industry Co.,Ltd
雙和辦事處--工務管理部
製表日期：113 年 04 月 24 日
敬啟

消防設備檢測通告

Notice for Maintenance

放電測試時間：

06 月 22 日 星期六 上午 9:00 至 下午 18:00

本社區為執行公設點交驗收初勘檢測作業，依標示設備檢測規定，將於以上日期委任太古全方位系統檢測顧問有限公司實施執行緊急照明、避難方向、出口指示等燈具設備之放電持續功能及區域照度測試。測試屆時將會造成各樓層公共走道、樓梯間、等公共區域停電 40 分鐘。(註：住戶室內電源及電梯昇降機具不受影響，但若有線電視電源接至本公電源處將造成暫時停訊現象)測試期間所造成不便之處，敬請見諒，並請住戶予以配合。

特別載註 1：測試人員將身穿本公司制服、米色卡其褲並配戴識別證及白色工程帽。

特別載註 2：測試期間將請警衛室廣播測試內容。

消防安全設備設置標準規定

- 1.緊急照明燈具需持續放電 30 分鐘以上，基本照度 1 Lux 以上。
- 2.避難方向、出口指示燈具需持續放電 20 分鐘以上，基本照度 1 Lux 以上。



地下室建築物及特殊規定者例外 (以規定 10Lux 以上)。

查詢電話：(02)2222-3288 洽太古雙和辦事處-工程室

寰宇 1 號社區管理委員會
太古全方位系統檢測顧問有限公司
Taikwu Industry Co., Ltd
雙和辦事處--工務管理部
製表日期：113 年 04 月 24 日
敬啟

消防設備檢測通告

Notice for Maintenance

進排煙閘門連動測試時間：

06 月 22 日 星期六 上午 09:00 至 下午 18:00

24H 查詢電話：(02)2222-3288 洽太古雙和辦事處-工程室

本社區為執行點交驗收初勘檢測作業依消防系統警報設備檢測規定，將於以上日期委任太古全方位系統檢測顧問有限公司實施執行消防系統進排煙閘門項目連動測試。測試屆時進排煙機啟動將造成巨大聲響及風壓現象。測試期間所造成不便之處，敬請見諒！並請住戶予以配合。

特別載註 1：測試人員將身穿本公司制服、米色褲及白色工程帽。

特別載註 2：測試期間將請警衛室廣播測試內容。

消防安全設備設置標準規定

1. 依設置規定進風口，排煙口除以手動開關裝置式偵煙式探測器連動開啟



外，平時應保持關閉狀態，開口葉片之構造並不受開放時所生氣流影響

2. 設可隨排煙口開啟而自動啟動之排煙機者，平均排煙量需每秒 4 立方公尺以上(兼用時需每秒六立方公尺以上)

寰宇 1 號社區管理委員會
太古全方位系統檢測顧問有限公司
Taikwu Industry Co., Ltd
雙和辦事處--工務管理部
製表日期：113 年 04 月 24 日
敬啟

公 告

本社區將於 113 年 06 月 22 日(六)11:45
~ 12 : 00 進行公設車道口擋水閘門測試，
屆時將於 11:00 ~ 12 : 30 進行車道出入口管

制，本段時間內車道無法開放進出敬請各位
住戶提早或延後出入，造成不便敬請見諒。

Taikwu Industry Co., Ltd.
080-060-1999

寰宇1號

寰宇1號社區管理委員會
太古全方位系統檢測顧問有限公司
Taikwu Industry Co., Ltd
雙和辦事處--工務管理部
製表日期：113年04月24日
敬啟

委員會



Taikwu Industry Co., Ltd.
080-060-1999

寰宇 1 號 社區 委員分組表

太古全方位系統檢測顧問有限公司驗收機電相關設施 管委會及住戶代表分組驗收人員配置表

組別	檢測分組	管委會代表	建商代表	太古專案工程師	項目
1	消防水系統組			涂良彥,倪軍凱 詹敏鴻	地下室水系統機組,採水,泡沫放射,RF 設備
					各樓層水系統及自警閥
2	消防警報系統組			趙亦晟 周萑廷,張惟竣	總機,地下室,VIP,排煙連動,小公分戶閥
					消防警報連動,三件式 各樓層排煙,消防栓
3	機電設備 (清水、控制盤)			洪世丞,劉益源	清水及各控制盤
					地下室排風風機及各動力盤
4	汗廢水設備 (排水、污廢水處理)			廖奕舜,劉尚勇	廢水處理設備,複壁牆內排坑水,全區落水頭排水
5	緊急電力 (發電機 A.T.S)			郭哲誌	發電機組,ATS 連動,大小公電盤 避雷針,電梯機坑,各接地箱
6	景觀盤,噴灌水池			李諭穎	空調設備,垃圾冷凍(藏)櫃
	空調,冷凍 下午				景觀水電設備
7	監控防盜系統			周碩偵	設備監控 公共天線
					安全,防盜,停車號誌設備
8	建築裝修外觀			林宇軒 陳紀恩,江宥錡 林昱齊	1F,地下室,頂樓
					梯間廊道,全棟,車道
9	公共會館			呂權倫	外觀檢測,VIP 公共會館數量清點
10	現場總指揮			李宏恩	午間法規及初勘檢討報告
11	建築物公共安全			未委任	防火建材,安全梯等
12	電梯安全檢測			未委任	電梯功能檢測
13	機械車位檢測			未委任	機械車位功能檢測

附記

- 一. 表列人員係陪同驗收公司之人員驗收並督導之。
- 二. 每一委員請撥時間陪同驗收,其時間及組別自行決定並填寫。
- 三. 各委員所填之時間與時段衝突者,則再行協商以調整到不衝突為原則。
- 四. 主任委員在驗收期間將不定時督導之,總幹事則全程參與驗收工作以了解實際作業狀況。



公共設備建物初勘檢測前置作業確認表

務必請"起造人/建設公司"協助確認以下事項，以利檢測作業作利進行。

項次	確 認 事 項 內 容	勾 選
1	社區各機房室鑰匙:消防室、發電機室、污水機房、電信室等及開啟。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2	社區各水塔箱蓋鑰匙及開啟。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3	各電梯樓層及門禁請於勘驗當天解除。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4	各檢修孔請於勘驗當日開啟。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5	泡沫原液桶廠商需灌滿。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
6	地下消防蓄水池水量需充足、受信、廣播總機、中央監控設備必須確認設備正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
7	發電機必須可正常啟動及相關耗材油料充足。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
8	電梯、門禁弱電、避雷針廠商當日請務必攜帶檢測儀器到場配合ATS檢測。(詳附件B)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
9	泳池、SPA、溫泉等設備請先行將池水放滿。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
10	泳池加熱器設備請先行加熱。 (一般型需費時1日、大型需費時2日)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
11	若 貴社區住戶已入住達1/3以上時，請建商著制服及承包 商著背心，已利識別。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
12	大廳挑高4.8公尺以上請建商提供工作平台或高空自走車 以利測試。(測試項目:空調設備、排水、消防警報、 消防排煙等項目)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
13	請起造人告知承包商檢測後須當場確認設備是否復歸完成	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
14	請起造人增派點工人員配合檢測:150戶內:1-2名100-300戶內2-3名點工	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
15	請起造人要求承包商配合檢測外並需自行紀錄缺失位置	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

備註1 專案副總
為太古全方位-雙和辦事處 吳紹民先生
聯絡電話：0975-192228

備註2
如有任何問題
：(02)2222-3288分機34
傳真：(02)2222-0618

e-mail：taikwu2000@taikwu.com.tw
備註3 本確認單項目確認完成後請簽名回傳予太古全方位
陳小姐。

貴社區確認人：





建物初勘檢測前置確認表

致 寰宇1號 社區 您好

一、請提供 貴建物之驗收小組之聯絡窗口 是 否

1. 管委會成員3名(連絡電話、e-mail)

2. 物管中心1名(連絡電話、e-mail)

主委姓名： 聯絡電話： e-mail：

委員姓名： 聯絡電話： e-mail：

委員姓名： 聯絡電話： e-mail：

物管姓名： 聯絡電話： e-mail：

貴社區確認人：

確 認 日 期：

二、本聯絡明細確認完畢後請簽名回傳予太古全方位 陳小姐。

本案法務經理 林華生經理 (分機11)秘書(分機36)

本案專案副總 吳紹民副總 秘書(分機34)

如有任何問題請撥：

太古全方位雙和辦事處電話：(02)2222-3288

傳真：(02)2222-0618 e-mail：taikwu2000@taikwu.com.tw



建物初勘檢測前置作業確認表

建商配合人員

組別	檢測項目 / 儀器(廠商準備)	配合人員(建商設備廠商)	備註
第一組 消防水 系統	(1)消防栓：比托計、三用電表、高阻計、電流表 (2)撒水：比托計、三用電表、高阻計、電流表 (3)採水：比托計、三用電表、高阻計、電流表 (4)泡沫：比托計、三用電表、高阻計、電流表、泡沫採集器、濃度計、磅秤、碼錶、量杯*2、塞頭、膠帶 ※同廠商設備可備1套	※全日人員(上午8:30報到)： (1)機組：原廠1人(測試性能、外觀、綜合) (2)RF放水：包商2人(帶水帶、放水測試) (3)採水測試：包商1人 (4)泡沫放射：1人放水帶、塞頭包商做、人孔包商開、採集包商做、清潔復原(包商) ※下午人員(下午1:00報到)： (5)撒水、泡沫自警閥：包商1人(各層放水測試) (6)一齊開放閥：檢查1人 人員統計：上午2人、下午2人	
第二組 消防警報	(1)滅火器：磅秤、內視鏡、固定夾、扳手 (2)火警：加煙器、加熱器、煙感度試驗器、噪音計 (3)廣播：噪音計 (4)標示故障、緊急照明：照度計 (5)避難器具：捲尺、扭力扳手 (6)排煙：風速計 (7)緊急電源：相序計 (8)無線電通訊輔助設備 ※同廠商設備可備1套	※全日人員(上午8:30報到)： (1)總機：原廠1人 (2)通話：包商1人 (3)現場探測器警報：1人 (4)排煙測試：1人 ※下午人員(下午1:00報到)： (5)地下層測試：1人 (6)無線電通訊廠商需到場(若無此設備可不需到場) 人員統計：上午2人、下午2人	
第三組 機電設備	(1)人孔開啟器 (2)噪音計 (3)高阻計 (4)三用電錶 (5)驗電筆 (6)風速計 (7)熱顯像儀	※全日人員(上午8:30報到)： (1)現場位置非常了解人員1人 (2)機電廠商1人 人員統計：上午1人、下午1人	
第四組 汙廢水設備	汙水設備 廢水、排水設備 (1)開孔器 (1)管箱 (2)高阻計 (2) 7尺鋁梯 (3)手電筒(若無汙水處理設備此項可免) (4)套筒扳手 ※天花板高度超過4.2公尺須備高空自走車或搭工作平台以利測消防排煙及1F梯花板廢水橫排阻塞	※全日人員(上午8:30報到) (1)廢水管設備1人(需原設備工程人員，對現場位置了解) (2)汙水處理設備包商1人 人員統計：上午1人、下午1人	
第五組 緊急電力 設備	(1)接地電阻、測試儀器 (2)進排風機風量測試儀器 (3)噪音計、黑煙濃度測試 (4)電瓶測試：比重計 (5)避雷針測試儀器 ※發電機組審核認可書2份 ※若社區為放電式(離子型)請帶示波器、高壓衰減棒及該型避雷針測試儀器	※全日人員(上午8:30報到) (1)發電機原廠商1人 (2)ATS原廠商1人 (3)電梯公司1人(配合ATS小公切換) (4)避雷針設備原廠1人攜帶原廠測試儀器 人員統計：上午3人、下午1人	
第六組 空調、 冷凍泳池 SPA設備 景觀盤 噴灌水池	(1)冷氣：感知棒溫度測試器、紅外線溫度測試儀器 (2)通風：風速計 (3)設備電流值：勾錶 (4)送風機：7尺鋁梯 (5)機組運作：噪音計 (6)設備配置圖及型式數量表 ※水景、流瀑、SPA、溫泉，需前日放水、並加熱以利驗收。	※全日人員(上午8:30報到) (1)水景、SPA設備1人 (2)噴灑1人 ※下午人員(下午1:00報到) (3)空調設備1人 (4)景觀原廠商1人 (5)LED原廠商1人 人員統計：上午2人、下午3人	



Taikwu Industry Co., Ltd.
080-060-1999

建物初勘檢測前置作業確認表

建商配合人員

附件2-4

第七組 監控防盜	db值測試器(無線台訊號測試) db值測試器(有線台訊號測試) IO點數表	※全日人員(上午8:30報到) (1)安全防護系統設備1人 (2)設備監控系統設備1人 (3)車道柵欄機、紅綠燈設備1人 (若車道號誌與設備弱電同1組可派1人) 人員統計：全日3人	
第八組 泥作土建	(1)水平儀(2)紅外線測距儀 (3)測距輪(4)全站儀 (5)菱鏡(6)閃色板(7)捲尺	※全日人員(上午8:30報到) (1)營造人員2人 人員統計：上午1人、下午1人	
第九組 公共會館	會館設備數量清冊 (清冊請附會館設備相片以利對照)	※全日人員(上午8:30報到) (1)建設人員1人 (請各承包商皆須到場 例:健身器材廠商.音響廠商) 人員統計：上午1人、下午1人	
第十組 現場總指揮	無	※全日人員(上午8:30報到) (1)現場總指揮1人 人員統計：上午1人、下午1人	
第十一組 建物公共安全	防火建材證明	※全日人員(上午8:30報到) (1)營造人員1人 人員統計：上午1人、下午1人	
第十二組 電梯安全檢測	書面證明：保養維修紀錄表、建築物昇降 設備安全檢查表、建築物昇降設備保險證 明 檢測儀器：測試砝碼、高阻計、電流表、	※全日人員(上午8:30報到) (1)電梯專業保養人員一組 人員統計：上午一組人、下午一組人	
第十三組 機械車位安全檢 測	書面證明：保養維修紀錄表、建築物昇 降設備安全檢查表、建築物昇降設備保 險證明	※全日人員(上午8:30報到) (1)機械車位專業保養人員一組 人員統計：上午一組人、下午一組人	



Taikwu Industry Co., Ltd.





致 寰宇1號 社區 您好

茲因 貴社區與起造人／建設公司過程中，為免發生爭議務必請物管公司協助確認以下事項，以利設備檢測作業順利進行。

一、前導會議請 貴社區備

1. 投影機	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
2. 布幕	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
3. 簽到表	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
4. 會議紀錄	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
5. 錄音筆	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
6. 照相或錄影	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否

二、協商會議請 貴社區備

1. 投影機	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
2. 布幕	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
3. 簽到表	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
4. 會議紀錄	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
5. 錄音筆	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
6. 照相或錄影(針對社區缺失協商過程做存證紀錄)	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否

各項公設缺失登記表請放一份在社區服務管理中心，請各住戶提供寶貴意見，並至管理中心填寫登記。



Taikwu Industry Co., Ltd.
080-060-1999

寰宇1號 社區 建案各項設備啟動時機明細表

項次	設備項目	啟動時機	負責單位	備註
1	民生上、下蓄水槽之清洗乙次	依住戶入住率決定，管委會通知	起造人	
2	污水設備、泥污清除乙次	依住戶入住率決定，管委會通知	起造人	
3	地下層消毒，地下層車道、管路全面清潔	依住戶入住率決定，管委會通知	起造人	
4	各項民生蓄水槽之淨水過濾設備之啟用	依住戶入住率決定，管委會通知	物管單位	
5	大廳與各廊道石材地面清潔晶化	依住戶入住率決定，管委會通知	起造人	
6	各機房室暨倉庫等清潔	配合驗收進行	起造人	
7	外牆清洗（配合協商）	配合驗收進行	起造人	配合協商
8	一樓騎樓廊雨遮清洗	配合驗收進行	起造人	
9	照明燈具全面清查故障更新乙次	配合驗收進行	起造人	
10	若有污水處理設備，備用消毒藥劑3個月以上之存量	配合驗收進行	起造人	
11	空調濾網清洗	配合驗收進行	起造人	
12	管委會可成立園藝景觀委員會同任戶針對景觀植栽整體規劃（日照、氣候、土質、樹種、噴灌系統），並於初勘作業啟動時向起造人要求景觀、植栽、木、樹材保活之年	配合驗收進行	起造人	管委會成立園藝景觀小組
13	電梯驗收分二種：一種為設備功能檢測，本公司將委任第三公正單位“電梯協會”進行（此為另行報價） 另一種為外觀檢測，外觀檢測可配合住戶入住率執行（若管委會外觀檢測點交即需配合“住戶裝潢管理辦法”執行“電梯內裝”保護）電梯內裝可與建商協商驗收	配合住戶入住率執行 或配合驗收進行	起造人 或 物管單位	
14	民生蓄水池之水位高低調整	依住戶入住率請物管予以調整地下層民生蓄水槽之水位極棒高度	物管單位	
15	發電機設備	建議每月需一次保養檢查油、水、電（無載測試5-15分鐘）		若未啟動養護合約負責單位為物管

委員會





寰宇1號 社區 公設初勘缺失報告

[勘檢地點：新北市新莊區新北大道三段222號 等]

社區意見

協助單位：社區管理委員會
缺失項目：本頁 頂

序	設備名稱	棟別	樓層	位置	初勘檢測日期：2024.06.22		相片編號	相片	備註
					初勘檢測缺失項目及說明 照片部份僅供參考，請起造人依缺失說明進行修繕				
1	門		6樓	女廁	6樓女廁第2間門板變形				
2	防火門		7樓	防火門	7樓雙開防火門每次關閉後天栓無法正常開啟				
3	排風機		地下室	地下室	地下室天井(排風機)大雨時，水會外溢				
4	逃生梯天花板		逃生梯	逃生梯天花板	逃生梯天花板燈具未鎖好，多數燈具只有一顆螺絲固定，導致要更換燈泡時燈具整座跟著移動，恐未來時間久了，會成為必須更換燈具的問題。				
5	燈		B4F	水塔上方	B4F水塔上方燈光無開關。				
6	磚跟石材		1F	大廳前廣場	大廳前廣場六角磚跟石材裂掉		1F-1六角磚		
7	地磚		R1	R1	R1頂樓地磚破損		R1-1 地磚		
8					電信室環境溫度過高				



社區管理

ABC10F、11F申請大門前天花板設置維修孔

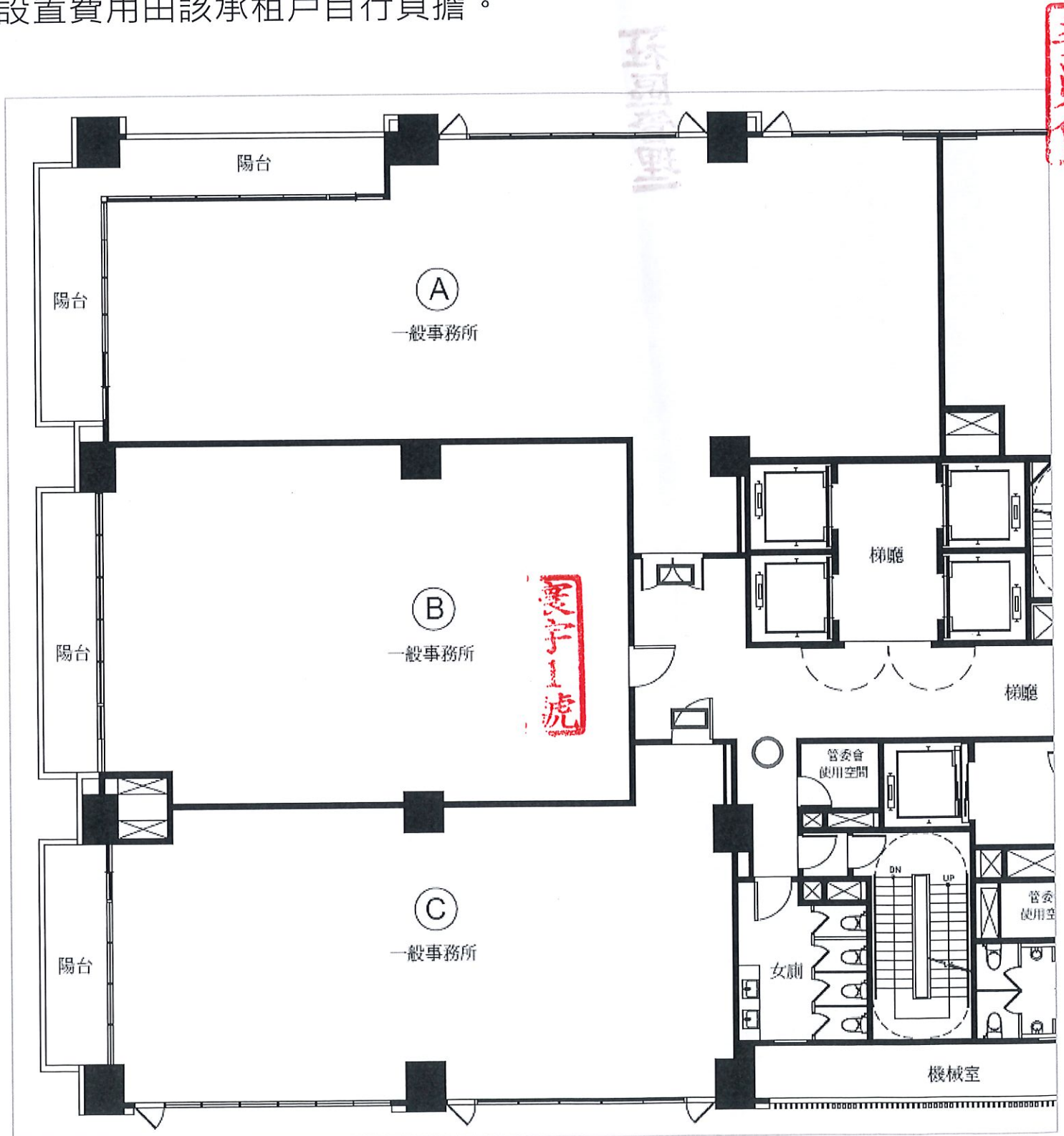
事由：戶內行動訊號、網路改善作業

位置：10樓-218號(A戶)、222號(C戶)大門前，

11樓-218號(A戶)、222號(C戶)大門前，

預計共4處維修孔(下圖紅框所示處，綠圈位置為電信業者網路線路處)。

設置費用由該承租戶自行負擔。



照片為218號大門口，紅框為維修孔預計設置處。



照片為222號大門口，紅框為維修孔預計設置處。
綠圈為電信業者網路線路處。

