

寰宇1號社區  
建物公設初勘前導會議記錄



會議名稱	寰宇1號社區建物公設初勘前導會議		
會議地點	寰宇1號4樓紐約會議室		
會議時間	113年5月29日(星期三)14時00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		
列席人員	太古全方位系統檢測顧問有限公司 悅萊建設股份有限公司		



壹、主席報告並宣佈開會：略

貳、議題討論

議題一、公設初勘報告

說明：由太古全方位系統檢測顧問有限公司說明(詳閱附件一)。

決議：太古全方位系統檢測顧問有限公司提醒管理委員會注意事項：

1. 11:00~16:30 需要清潔人員 2 位，完成泡沫噴灑測試後清理現場。
2. 準備簽到表，務必簽到。
3. 準備背心或肩膀貼膠帶，以便人員管制。
4. 發電機測試公設會停電約 2-3 分鐘。
5. 11:30 請保全人員到場學習車道防水閘門裝設，需錄影。

6. 宣導車道 11:30~12:00 進行防水閘門測試，車輛無法進出。
7. B4-67~71 汽車位不可停車，此區域 11:30 需進行消防泡沫放射測試。
8. 地下室所有的人孔蓋周圍 1 公尺內請勿停車。

## 議題二、社區網路整合評估報告

說明：

1. 智慧建築異地備援(悅萊建設、中華、笙陽)。
2. 社區網路整合建議(悅萊建設、笙陽、新保，社區網路線路詳閱附件二)。

決議：

1. 智慧建築異地備援，請笙陽科技確認本社區監控影像需求容量，再請中華電信依此需求提供雲端報價。
2. 社區網路整合待廠商(峰達)通知紐約會議室影音設備所使用的 IP 位址，再請笙陽進行網路線路整合測試，預計以 1 線、2 線、3 線、5 線整併為固定 6 個 IP 的 500M 線路進行測試。

## 參、臨時動議：

### 議題一、洗地機報修/維護事項

說明：近期清潔人員通知洗地機清洗地面有髒水清不乾淨的問題，認為刮水膠條磨損應是主要原因，偕同機電人員實際勘查評估後，發現運轉時常遇到吸水扒跳停，向原洗地機廠商(傑融)洽詢，可單獨檢修已知的異常問題(費用\$1,680 元)或可進行洗地機保養(\$3,675 元)，保養項目詳見附件資料，抑或單獨購入刮水膠條自行更換(\$2,520 元)。

此洗地機狀況已有洽詢三家以上的廠商，狀況如下：

廠商	電話	地址	狀況
傑融科技股份有限公司	(02)27912570	台北市內湖區安康路 144 號	原廠商為廠牌代理商，已報價。
鴻康事業有限公司	(04)25607123 北區 0918629799 0918198922	台中市大雅區光復路 19-5 號	撥打北區服務電話為傑融科技窗口接聽。
葉茂系統工程有限公司	柳先生 02-2215-3120	新北市新店區安泰路 76 號	請社區找元購買廠商。
權能國際股份有限公司	02-2995-7337	新北市三重區興德路 86 號 4 樓	不是同樣的廠商無法協助修繕。

決議：請管理中心將刮水膠條稍作調整後重新裝設測試可否恢復刮水功能，另請廠商傑融的技師勘察吸水扒跳停的問題。

會議主席：黃士衡



# 寰宇 1 號 社區

## 建物公設初勘前導會議準備資料



太古全方位系統檢測顧問有限公司 製作

## 公寓大廈管理條例 57 條

起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續.....等。



檢測當日為避免後續爭議測試當日所有系統應由承包商現場操作(包含現場障礙排除)!



建案由起造人設計規劃若造成承包商操作問題及困難應由起造人或承包商進行排除!(如:挑高、避雷針設置位置問題...等)

檢測單位依據安全、法規、圖面告知操作單位配合操作設備

檢測單位依據檢測儀器針對相關設備提供檢測數據判定合格與否

## 寰宇 1 號 社區 點交驗收進度排程表

提供點交時序表，以供管委會參考。以下時間為虛擬依實際狀況而定。如下表：

預計日程	預計完成進度	備註
初勘前 1 個月	點交合約暨養護合約委任書簽訂	
初勘前 1 個月	發函建商文書資料準備	
初勘前 18 日	建商提供文書資料交太古進行書面審查	
初勘前 15 日	與管委會說明文書審查結果資料，審查確認或發函如有缺漏文件補件	並準備初勘當日行程說明 需公告驗收通知 7~10 日
	管委會依建商繳交資料決定是否進行初勘作業並確認初勘日期	
	擬定初勘函送交管委會用印發函並聯絡建商配合項目並提供初勘當日出席之廠商名單	
	寄送初勘檢測公告請管委會張貼	
6/22 星期六	點交檢測所有設備功能初勘作業及設備數量清點	初會勘公設驗收作業
10 個工作天	初勘缺失整理電子檔 MAIL 至社區公告請住戶提供增補意見 (公告版報告需初勘後 10 個工作天繳交管委會)	需核對整理 10 個工作天
需公告 5 日	缺失公告五日彙整住戶意見	需公告 5 日
3 個工作天	將缺失項目函寄建商要求限期改善並隨函附上正式報告 (正式報告及驗收現況 DVD 相片)	彙整管委會住戶意見一併寄送
10 天	預計首次履勘日期 (建商需修善缺失 75% 以上)	視建商修繕速度調整
	初勘後 2 個月內啟動機電維護合約	養護時間及養護人員派令另行公告
20 天	預計重要缺失改善完畢進行有爭議事項討論及建議增設設備協商	視建商修繕速度調整
若無法依據日程	每月履驗檢討一次修繕進度並函寄社區公告	若修繕進度過慢發函催修
10 天	預計完成所有程序發函建管處監交領回管理	視雙方協商進度調整

# 寰宇1號 建物公設初勘時間表



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：悅築建設股份有限公司  
 檢測單位：太古全方位系統檢測顧問有限公司(雙和辦事處)

檢測工程師：20員、工程助理：2員、現場總指揮：1員、共計：23員

專案管理：吳紹民

**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7員)：涂良彥、倪軍凱、詹敏鴻、周雀廷、張惟竣、溫孟勳、黃敬文  
 機電發電機設備類(計5員)：劉益源、楊豐宇、廖奕舜、劉尚勇、郭哲誌  
 監控空調景觀設備類(計2員)：姜昶宏、葉家瑋  
 建築裝修外觀設備(計5員)：林宇軒、陳紀恩、江宥錡、林昱齊、王威傑      公共會館設備(計1員)：李諭穎  
 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：盧奕清、蔡逸翔、蘇威宇、張世明、周碩偵、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 E. 16:00初勘說明會 建物項目： 01. 建物分類: <input checked="" type="checkbox"/> H2 <input type="checkbox"/> G2 <input type="checkbox"/> G 02. 高層建物: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 03. 汙水設備: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 否 汙水維護: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 否 汙水接駁時間: 已接 04. 泡沫放射: <input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 67-2/ 05. 消防一齊閥: <input type="checkbox"/> 球塞 <input type="checkbox"/> 轉輪 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 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 1. 缺失說明: 李宏恩 2. 教育訓練: 3. 儲備教育訓練名單(★):
		詹敏鴻	停車場一齊開放閥		
二	消防警報組	周雀廷、張惟竣	會館總機、VIP會館、警報排煙連動	劉益源 (丙級工業電子技術士、 丙級工業配線技術士)	
		溫孟勳、黃敬文	消防警報連動、三件式、消防栓小公撤水分戶閥		
三	機電設備 (清水、控制盤)	劉益源	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)	
		楊豐宇	地下室進排風風機及各動力盤		
四	汙廢水設備 (排水、汙廢水處理設備)	廖奕舜 工程助理:	汙廢水處理設備、雨水泵浦	郭哲誌 (丙級室內配線技術士、 熱顯像儀檢測人員)	
		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	姜昶宏 (丙級工業配線技術士)	
			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	姜昶宏	景觀水電設備、雨水設備	葉家瑋 (乙種電匠、水管承裝技師、 乙級室內配線技術士、 丙級室內配線、丙級自來水管線)	
			空調設備(下午)、 垃圾冷凍(藏)櫃。		
七	監控防盜系統	葉家瑋	設備監控	李宏恩 (目視非破壞檢測檢測人員、 熟像師檢測人員、 施工架組配作業主管、 房屋品質檢驗專業人員)	
			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、 熟像師檢測人員、 施工架組配作業主管、 房屋品質檢驗專業人員)	
		陳紀恩、江宥錡 林昱齊、王威傑	梯間廊道、全棟 1F. 地下室、頂樓		
九	公共會館外觀檢測	李諭穎	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：總管室 - 陳政甫 分機34  
 日期：2024. 05. 10 (A版)



Talkwu 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			周萑廷, 張惟竣 溫孟勳, 黃敬文	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)			劉益源, 楊豐宇	清水及各控制盤 地下室排風風機及各動力盤
4	汙廢水設備 (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			姜昶宏	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			葉家瑋	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, 王威傑	1F, 地下室, 頂樓 梯間廊道, 全棟, 車道
9	公共會館			李諭穎	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	<p>一. 表列人員係陪同驗收公司之人員驗收並督導之。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

委員會



寰宇1號 社區  
公設點交驗收初勘作業委員參與會同行程表

項次	檢測時間	檢測分組	內容	檢測工程師	檢測項目	檢測標準
參與人員簽到						
一	AM08:30	前置作業		現場主管	行前準備	公告作業
二	AM08:45	參與人員團體拍照		現場主管	行前紀錄	公告作業
三	AM09:00	各項檢測設備分組		現場主管	再次確認	公告作業
四	AM09:15-PM12:00	(第一組) 消防水系統	消防機房各機組. 採水送水壓力. 灑水自警閥. 泡沫一齊閥各管路閥件	涂良彥, 倪軍凱 詹敏鴻	(圖面清冊核對) 功能測試	各類場所消防安全設備設置標準、竣工圖說、建築技術規則、消防安全設備檢修申報標準
五	AM09:15-PM12:00	(第二組) 消防警報	受信廣播總機連動 感知器 警報設備 滅火器, 緊急照明. 標示設備	周萑荏, 張惟竣 溫孟勳, 黃敬文	(圖面清冊核對) 功能測試	
六	AM09:15-PM12:00	(第三組) 機電清水設備	清水設備、各類泵浦 控制盤功能測試, 管徑線 徑核對	劉益源, 楊豐宇	(圖面清冊核對) 功能測試	竣工圖說 建築技術規則 自來水用戶用水設備標準 水污染防治法 電工法規屋內用戶裝置規則
七	AM09:15-PM12:00	(第四組) 機電汙、廢水設備	廢水設備、各類泵 浦控制盤功能測試, 電 流絕緣值檢測	廖奕舜, 劉尚勇	(圖面清冊核對) 功能測試	
八	AM09:15-PM12:00	(第五組) 緊急電力	ATS有載發電機 連動測試 避雷針設備	郭哲誌	(圖面清冊核對) 功能測試	竣工圖說 消防安全設備設置標準 建築技術規則
九	AM09:15-PM12:00	(第六組) 景觀設備 空調設備	景觀噴灌 照明 空調設備 (依控現場為主)	姜昶宏	(圖面清冊核對) 功能測試	竣工圖說 電工法規屋內用戶裝置規則 建築技術規則
十	AM09:15-PM12:00	(第七組) 監控弱電	CCTV 設備監控 車道 對講機 公共天線	葉家璋	(圖面清冊核對) 功能測試	竣工圖說 電工法規屋內用戶裝置規則 建築技術規則
十一	AM09:15-PM12:00	(第八組) 建築裝修外觀	泥作外觀, 裝修面 車道 高度 坡度	林宇軒 陳紀恩, 江宥錡 林昱齊, 王威傑	工程瑕疵、裂 縫、滲水...等 缺失紀錄	內政部營建署建築施工規範建 築技術規則
十二	AM09:15-PM12:00	(第九組) 公共會館	公共會館設備家具飾品 數量清點核對 (健身房設備, 音響設備 等功能測試)	李諭穎	清冊數量核對	建築物室內裝修管理辦法
十三	AM09:15-PM12:00	(第十組) 現場總指揮	午間法規 及初勘檢討報告	李宏恩	午間法規及初勘檢討報告	
十四	AM09:15-PM12:00	(第十一組) 建築物公共安全	防火建材, 安全梯等	未委任	防火建材, 安全梯等	建築技術規則
十五	AM09:15-PM12:00	(第十二組) 電梯安全檢測	電梯功能檢測	未委任	(圖面清冊核對) 功能測試	建築物昇降設備設置及檢查管 理辦法
十六	AM09:15-PM12:00	(第十三組) 機械車位檢測	機械車位功能檢測	未委任	(圖面清冊核對) 功能測試	建築物機械停車設備設置及檢 查管理辦法
十七	AM11:30-AM11:45	消防設備	泡沫撒水測試	涂良彥	功能測試	消防安全設備檢修申報標準
十八	AM11:45-PM12:00	第四組	防水閘門測試	廖奕舜	功能測試	保全人員組裝
中午休息						
十九	PM13:00-PM13:10	再次集合分組各組重整分配繼續上午未完成檢測				
二十	PM16:30-PM19:00	初勘檢討會議		各組說明檢測狀況 (視現況檢查時間調整)		





# 公共設備建物初勘檢測前置作業確認表

致 寰宇1號 社區 您好

茲因113年06月22日（星期六）為 貴社區公設初勘檢測作業，故務必請"物管公司"協助確認以下事項，以利檢測作業順利進行。

項次	確認事項內容	勾選
1	請 貴社區物管經理(總幹事)請於初勘當日上午8時至社區，已利當日初勘作業之配合順利。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2	社區公設各項設備檢測公告是否有張貼。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3	當日初勘測試屆時警鈴及各機組將啟動，請 貴社區需先公告。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4	住戶公設缺失登記表請先傳真至本公司。(目前已發現並紀錄之缺失) (請於初勘3日前提供)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5	委員與建商分組表是否已確認請先傳真至本公司。(請於初勘3日前提供)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
6	請提供 貴建物之驗收小組之聯絡窗口 (詳附件A) 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)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
7	當日測試時將進行電梯停電管制且將會造成巨大引擎噪音及一樓中庭排煙管排放廢氣及警鈴啟動、廣播通報系統連動，通報住戶疏散等現象請勿驚慌，並請提前向所消防分隊報備。其用電契約容量會超標故請屬 貴社區提前告知建設公司，其費用將由建設公司支付。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
8	勘驗當日會測試消防泡沫噴灑，須請清潔人員1至2人到場清潔。 (請著口罩、雨鞋、清潔設備及備大型刮刀)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
9	請 貴社區提供買賣合約及銷售海報。(請與圖說一起提供)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
10	請 貴社區之公共會館清冊請提供4本(彩色精裝本) (請與圖說一起提供)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
11	請社區提供會議室，可供太古全方位工程師擺放檢測儀器及現場圖況核對使用。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	提供位置:	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
12	地下停車位請備3-5車位以提供太古全方位工程車隊使用。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	提供車位位置及車位:	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
13	貴社區是否備有 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <b>投影機</b> <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <b>投影機布幕</b>	
14	機房鑰匙移交給物管公司時，請物管公司確認是否有開啟機房	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
15	若鑰匙移交管委會時亦請管委會確認機房是否已開啟	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
16	公設會館初勘時務必請管委會1人與物管1人會同檢測	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

此份確認單及其附件請務必於初勘3日前回傳至本公司





# 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完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:                      連絡電話:                      e-mail:

委員姓名:                      連絡電話:                      e-mail:

委員姓名:                      連絡電話:                      e-mail:

物管姓名:                      連絡電話:                      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



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

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) ※上午人員(上午11:00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、板 (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、扭力板手 (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尺鉛梯 (3)手電筒(若無汙水處理設備此項可免) (4)套筒板手 ※天花板高度超過4.2米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尺鉛梯 (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	



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) 10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	設備安全檢查表、建築物昇降設備保險證明 檢測儀器：測試砵碼、高阻計、電流表、轉速器	※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	





## 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。

## 寰宇1號 社區 建案各項設備啟動時機明細表

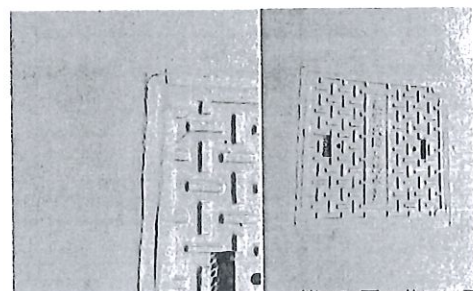
項次	設備項目	啟動時機	負責單位	備註
1	民生上、下蓄水槽之清洗乙次	依住戶入住率決定，管委會通知	起造人	
2	污水設備、泥污清除乙次	依住戶入住率決定，管委會通知	起造人	
3	地下層消毒，地下層車道、管路全面清潔	依住戶入住率決定，管委會通知	起造人	
4	各項民生蓄水槽之淨水過濾設備之啟用	依住戶入住率決定，管委會通知	物管單位	
5	大廳與各廊道石材地面清潔晶化	依住戶入住率決定，管委會通知	起造人	
6	各機房室暨倉庫等清潔	配合驗收進行	起造人	
7	外牆清洗（配合協商）	配合驗收進行	起造人	配合協商
8	一樓騎樓廊雨遮清洗	配合驗收進行	起造人	
9	照明燈具全面清查故障更新乙次	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住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、樹材保活乙年	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





## 初勘檢測前請業主要求各承包商先行提醒注意事項

- ☆所有承包商都必須要到現場配合操作. 若現場操作困難須由起造人配合排除(如:挑高、避雷針設置位置無法抵達、開啟人孔蓋...等.)
- ☆是否挑高設備需備昇降機或搭架
- ☆請建商要求各承商先行試運轉相關機組及耗材準備(清潔)
- ☆電梯. 機械車位. 車塔廠商要到!(請物管配合管控)
- ☆避雷針廠商須攜帶原廠儀器
- ☆受信總機、廣播、中央監控設備及發電機必須可正常操作啟動及相關耗材充足
- ☆弱電設備、綠能設備廠商當日需到場配合並攜帶原廠設備測試儀器(UPS 不斷電系統、風力、太陽能、電動車充電設備)
- ☆全面禁菸酒檳榔
- ☆承包商受檢完成後需復歸完自己的設備才可離開(未啟動養護緊急叫修須另行收費)
- ☆初勘後 2 個月內啟動養護合約
- ☆午餐自理
- ☆缺失部分請起造人需自行記錄拍照缺失位置，避免後續爭議☆缺失部分請起造人依據缺失說明進行修繕, 因初勘當日有邀請起造人會同, 為避免後續爭議, 起造人需自行記錄拍照缺失位置(本公司若有提供照片僅供參考)
- ☆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



初勘檢測當日檢測人員及受檢單位人員眾多請住戶體諒配合及事項如下：

1. 當日檢測多有噪音或消防警報聲及公設電氣設備臨時斷電請住戶體諒勿驚慌若有疑慮可詢問管理中心！
2. 地下室最下層樓人孔蓋周圍位置一公尺內(若人孔蓋設置於車位上方)請勿停車！
3. 泡沫放射位置地下室最下層樓 67 號車位～ 71 號車位請勿停車(泡沫放射時間於檢測當日 11:30)
4. 預計 11:30-12:00 執行車道口擋水閘門測試(請住戶提前 11:00 或延後至 12:10 以後進出車道)
5. 請住戶針對公設有任何在意的問題或缺失請提前至管理中心登記
6. 所有停電測試皆為公設設備不會影響到住戶室內用電
7. 若住戶想測試家中「紅色緊急插座」是否正常於聽到太古華電檢測 ATS 發電機啟動廣播時可至總開關箱中若有燈號指示家用型自動切換系統 常用電源及備用電源皆亮燈(但燈號常遇有異常狀況)；最快正確方式就是關閉家中「總開關」電源 30 秒後確認家中紅色緊急插座是否有供電(備用電源)一般是看冰箱有沒有電！
8. ATS 測試發電機供電時電梯會暫時停止請住戶稍等片刻
9. 所有檢測行程時間都有可能提前或延宕請住戶體諒
10. 歡迎住戶踴躍參與檢測(可先行了解檢測請至 YOUTUBE 搜尋太古華電可看到相關檢測影片)
11. 太古公司人員若需跟社區借匙扣或鑰匙相關的東西一定要請工程師簽收單才外借，避免後續找不到人
12. 檢測完成後請物業協助巡檢所有機房、會館門、冷氣、窗戶、燈光等都需復歸(恢復正常位置)



## 履勘注意事項說明：(履勘前不再進行會議說明)

1. 業主須通知各修繕人員到場配合
2. 履勘執行於非假日。(請於一個月前通知)
3. 履勘時太古工程師僅判定合格與否若有需說明解釋時請提出書面說明，履勘時不接受任何口頭說明敬請配合，謝謝！
4. 履勘僅針對修繕完成缺失進行履勘若業主未告知已修繕完成之項目及位置或承商未到則皆判定為未修繕(不合格)。
5. 第一次履勘若有缺失未履勘到請起造人結束前現場提出，本公司可另行派工補測完成不接受事後提出！
6. 請起造人缺失報告依據正式版本進行履勘。
7. 泡沫放射履勘進行補測時業主要求各承商需增派兩名點工。  
(配合現場防護及清潔)

★履勘應注意事項已在此說明，於正式初勘報告會議時會再次提醒，若要求再次要求履勘會前會則另行價收費



寰宇1號社區管理委員會

筆數	設備號碼	HN	裝機地址	使用者	方案	到期日	月租費	速率	IP數量
1	290Y259778	77453411	新北市新莊區 新北大道三段 222號4樓	視訊/峰達	「雲網安」專案	113/05/17	1994	100M/100M	2
2	290Y259779	77453412	新北市新莊區 新北大道三段 222號4樓	監控/笙陽	「雲網安」專案	113/05/17	2935	500M/500M	6
3	290Y259780	77453413	新北市新莊區 新北大道三段 222號4樓	BA、門禁/笙陽	「雲網安」專案	113/04/26	2332	300M/300M	6
4	290Y259779	77504887	新北市新莊區 新北大道三段 222號4樓	汽充+物管/新保	「雲網安」專案	113/04/26	1994	100M/100M	2
5	290Y259780	77504886	新北市新莊區 新北大道三段 222號4樓	停管、IP電話/笙陽	「雲網安」專案	113/04/26	1994	100M/100M	2

