

A 寰宇1號

寰宇 1 號社區管理委員會
第 12 次例行會議議程



會議名稱	寰宇 1 號社區管理委員會第 12 次例行會議		
會議地點	寰宇 1 號 4 樓 倫敦會議室		
會議時間	113 年 8 月 20 日 (星期二) 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		
列席人員	悅萊建設股份有限公司		

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	56	34	6	37



參、財務報告：

113 年 6 月至 7 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
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。	

<p>咖啡廳桌面花藝</p> <p>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。</p>	<p>3/16 寄出函文，待回函。</p>	
<p>社區網路線路規劃</p> <p>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</p>	<p>3/16 寄出函文，待回函。</p> <p>5/29 建設公司派員說明線路整併規劃，將整併 2、3、5 線路至第 2 線路，整併後若社區使用無問題，將 3、5 線路退組，6/25 簽呈文件完成呈報建設公司鍾專員。</p> <p>7/9 建設公司通知完成整併，7/30 偕同主任委員至中華電信門市退租 3、5 網路線路。</p>	<p>完成</p>
<p>社區公共區域冷氣保養</p> <p>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)</p>	<p>3/16 寄出函文，待回函。</p>	
<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>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。</p>	<p>已草擬函文，簽呈呈報中；5/22 寄出函文，建設公司尚未回函，已陸續修繕公共區域。</p>	
<p>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。</p>	<p>已草擬函文，簽呈呈報中；5/22 寄出函文，待建設公司回函。</p>	
<p>社區電話限制撥打長途電話設定 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。</p>	<p>6/11 向中華電信申請禁撥打國際電話設定完成。</p> <p>社區市話計費方式：基本費 295 元，每 3 分鐘/1.6 元，如需要設定時間限制，則需要廠商筭陽進行設定。計費方式已改為每 5 分鐘/1.6 元；請建設公司協助安排廠商筭陽進行設定。</p> <p>8/16 收到筭陽報價單設定費用</p>	

	\$3,150 元整，後續若要解除此設定須另行報價。	
中元普渡規劃： 日期：113 年 8 月 16 日(五)下午 13:00 帳篷搭設方案選定方案二 普渡預算金額：帳篷金額，普渡供品由建設公司贊助\$20,000 元整。	普渡供桌需求，經洽詢共 46 戶 / 24 家公司 / 325 人參加 / 19 張桌，改以帳篷供桌方案一辦理。8/9 收到建設公司贊助普渡經費\$20,000 元整。 8/16 普渡團拜典禮圓滿結束。	完成
中華電信異地備援：請管理中心洽詢廠商筓陽，了解異地備援後的檔案儲存容量/影像檔解析度與社區原始所儲存資料的差異，以及未來調閱檔案應如何操作，包含檔案儲存裝置容量大小與保存期間長短等資訊相關議題。	7/8 洽詢筓陽，檔案大小與解析度無關，與幀數有關，幀數越低檔案越小，且須由本地儲存減少幀數方能完成異地備援減少幀數。 建設公司窗口告知已通知中華電信社區所需容量，依中華電信報價內容為依據即可。 依 7/31 會議決議，以容量 44TB / 費用\$6,758 起，向中華電信接洽異地備援作業。 近期將以簽呈呈報。	
B1F 郵務室凸鏡 將此問題列入初勘缺失項目中，另由管理中心洽詢相關專業廠商，聽取廠商的專業規畫及建議，以供管理委員會參考。	已列入公設初勘缺失弱電監控第 30 條。	完成
管理中心打卡鐘： 以社區費用購入打卡鐘，費用\$1,560 元整，購入後列入社區資產列管。	已購入，列入資產清冊管理。	完成
公共停車位吊掛牌廠商遴選： 請管理中心洽詢各廠商，壓克力吊掛牌樣式及施工方式，須以相同規格為估價依據，並請廠商提供施作完成案例照片供參，初步共識本社區所有汽車位應考慮全面製作，請廠商重新評估。	已列入本次會議議題	完成
洽詢 AED 租賃事項於會議討論	已列入本次會議議題	完成

伍、討論議題：

議題一、公共停車位吊掛牌廠商遴選

說明：依據第十一次例行會議決議辦理，洽詢各廠商，取得壓克力吊掛牌樣式及施工方式，交由委員會挑選樣式，以 1.【壓克力(底白色) / 抽換紙張處 A4 尺寸(透

明無色)】 2.【吊掛方式為鋼索材質】 3.【數量 263 組】為估價依據，請廠商重新估價，詳閱以下資訊：

廠商	壓克力	鋼索	施工工資	金額小計	總金額(含稅)	備註
鴻洋廣告	\$63,120	-	\$84,160	\$147,280	\$154,644	
翔鴻事業	-	-	-	\$181,733	\$190,820	
京鼎廣告	\$73,640	\$44,710	\$20,000	\$138,350	\$145,268	

決議：經討論五票同意車位吊掛牌交由京鼎廣告承包作業，請管理中心向京鼎廣告議價，議價後彙整資料以簽呈呈報。

議題二、AED 租賃方案遴選

說明：依據第十一次例行會議委員裁示與交辦事項辦理，洽詢各廠商 AED 租賃方案，請各廠商解說 AED 方案優缺點，每家廠商 15 分鐘詳閱以下資訊：

廠商	AED 名稱	租賃價格(含稅)	保證金	備註
凱樂斯 10:30	HeartPlusII AED NT-381	\$1,350	\$0	3 年
		\$1,250	\$0	6 年
	HeartSine SAM 500P	\$1,250	\$0	3 年
		\$1,150	\$0	6 年
新光 10:45	HeartSine PAD SAM500P AED 套組	\$1,300	\$0	消耗性用品更換 不收費
立偉 11:00	Defibtech DT2 主機- DDU2300	\$2,205	\$10,000	
	Philips FRX 主機-861304	\$2,000	\$10,000	
	Defibtech DT1 主機- DDU100E	\$1,800	\$10,000	
	Philips HS1 主機-M5066A	\$1,785	\$10,000	

決議：經討論五票同意選定 AED 廠商凱樂斯 / AED 型號 HeartSine SAM 500P / 6 年期，以租賃方式請管理中心再次向凱樂斯議價，議價後彙整資料以簽呈呈報。

議題三、園藝合約到期續約 / 廠商遴選

說明：原園藝廠商(馬哥園藝造景)合約於 113 年 8 月 31 日到期，洽詢廠商願以原合約價格【\$18,000 元整(未稅開立收據)】每月維護一次續約。

另洽詢兩家園藝廠商報價如下：

廠商	養護內容									每月養護一次費用	備註
	修剪	除草	防治蟲害	施肥	廢棄物處理	噴水頭整理清潔	喬木支撐架檢查	應景花卉	灌木補植		
修樹人	✓	✓	✓	✓	✓					\$18,000	可另行報價承接老樹養護。
燦虹	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			\$16,500	可另行報價承接老樹養護，羅漢松 1 株/3.9w，黑松 1 株/1.35w。
馬哥	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	\$18,000	人力不足，無法承擔老樹養護。

決議：經討論五票同意未來一年（113 年 9 月 1 日至 114 年 8 月 31 日），園藝維護交由廠商燦虹以每月\$16,500 元整承包，如需珍貴老樹維護將另行會議討論決議，請管理中心向廠商燦虹議價，議價後彙整資料以簽呈呈報。

議題四、公共意外責任保險到期續保 / 廠商遴選

說明：原公共意外險(台灣產物)保單於 113 年 9 月 12 日 12 時止，洽詢廠商願以原保單價格【\$35,700 元整】續保。

【承保項目】：

- 每一個人體傷責任之保險金額 600 萬。
- 每一意外事故體傷責任之保險金額 3000 萬。
- 每一意外事故財物損失責任之保險金額 300 萬。
- 保險契約之最高賠償金額 6600 萬。
- 附加：食品中毒 / 廣告招牌 / 電梯 / 停車場 / 管委會 / 天災。
- 事故自負額\$2,500 元整。

另洽詢兩家保險公司報價如下：



廠商	報價金額	備註
台灣	\$35,700	
和泰	\$30,100	無法附加天災責任
南山	\$35,566	

決議：經討論請管理中心以【新北市消費場所應投保公共意外責任險之投保範圍及最低投保金額】為依據，請各家產險公司重新報價，另亦洽詢增列火災險後之報價，提請管委會討論。

議題五、公設點交協調事項

說明：依據 113 年 7 月 31 日會議決議辦理。

- 1.請建設公司偕同社區委員會與三菱電梯簽訂全責合約，以避免在公設點交尚未完成前電梯發生異常問題，以及產生電梯應換零件需求或應盡保養之責任，應交由三菱電梯全權負責。
- 2.請建設公司派員偕同管理中心人員勘查植栽噴灌問題，確認並協助社區改善。另請建設公司將一樓外圍三棵已枯死喬木更換及一樓外圍喬木枯枝修整。

決議：

1. 經討論五票同意三菱電梯合約先行簽訂半責 / 一年期合約，另請建設公司專員協助社區向建設公司高層爭取分攤全責合約一半費用，以避免點交作業期間電梯有任何爭議性缺失發生。
2. 建設公司雖已協助管理中心完成調整植栽噴灌問題，承諾一樓外圍三棵枯死喬木更換，惟仍請建設公司專員協助社區向建設公司高層爭取一樓外圍喬木枯枝修整，以避免點交作業期間枯枝砸落發生憾事。
3. 請管理中心彙整【公設點交協調事項】，更新各項目完成與否，呈報委員會及建設公司審閱。

陸、臨時動議：

議題一、腳踏車位規劃

說明：因應停車使用需求，特規劃腳踏車位，請示各委員討論：

建議：先施行腳踏管理辦法，開放腳踏車位 1-10 號，提供本社區使用需求，依使用需求量，再行規畫腳踏車位釋出，供機車使用者停放一事。

另管理中心爭取工作人員停放機車位，管理中心需 9 個機車位 / 建設公司工務所需 6 個機車位，共計 15 個車位。

決議：經討論五票同意自 113 年 9 月 1 日起施行【寰宇 1 號腳踏車位使用管理辦法】，請管理中心公告後執行，執行期間統計腳踏車位使用量，依使用量規劃釋出腳踏車位供機車車輛停放，規劃後另行會議討論。同意管理中心規劃腳踏車位 21 號~41 號供管理中心工作人員及建設公司工務單位停放機車車輛。

柒、委員裁示與交辦事項：

1. 洽詢大廳前防水閘門、店舖前防水閘門報價。

捌、下次會議時間：113 年 8 月 29 日（四）上午 9：30。

會議主席：_____



社區管理



寰宇1號
資產負債表
113.06.30止

科 目	金 額		科 目	金 額	
	小 計	總 計		小 計	總 計
資產		3,045,839	負債		1,423,697
零用金	30,000		應付費用(附件三)	920,076	
活期存款(附件一)	1,989,059		預收款(附件四)	103,621	
定期存款(附件一-1)	1,000,000		存入保證金(附件五)	400,000	
應收管理費(附件二)	26,780				
			業主權益		1,622,142
			區分所有權人權益-本期	49,760	
			區分所有權人權益-累計	1,572,382	
其他收入-門禁卡					
合 計		3,045,839	合 計		3,045,839

*所有財務及相關憑證(含附件)均留存於管理中心，費用戶可親洽管理中心查閱。



寰宇1號
損益表



113.06.01-113.06.30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		38,929
公設儲值金		50,500
車充儲值金		3,000
其他收入-門禁卡		3,050
利息收入		10,239
合 計		1,283,269
支出		
管理服務費		334,391
保全費		351,225
清潔費		126,000
行政事務費-影印費		2,931
行政事務費-電話費		12,802
零用金		21,806
行政事務費-郵資、交通費	184	
行政事務費-雜費	2,236	
行政事務費-雜項購置	8,117	
食材費	10,920	
維修耗材	349	
水電費-公共電費		172,736
食材費		3,648
園藝		18,000
垃圾清運費		22,529
清潔耗材		29,201
活動事務費		8,400
電梯保養費		65,000
給水設備保養費		13,600
維修耗材		51,240
合 計		1,233,509
本期損益		49,760



寰宇1號
資產負債表
113.07.31止



科 目	金 額		科 目	金 額	
	小 計	總 計		小 計	總 計
資產		2,906,421	負債		1,440,029
零用金	30,000		應付費用(附件三)	851,675	
活期存款(附件一)	1,875,321		預收款(附件四)	188,354	
定期存款(附件一-1)	1,000,000		存入保證金(附件五)	400,000	
應收管理費(附件二)	1,100				
			業主權益		1,466,392
			區分所有權人權益-本期	-155,750	
			區分所有權人權益-累計	1,622,142	
合 計		2,906,421	合 計		2,906,421

*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

113.07.01-113.07.31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		52,284
公設儲值金		39,500
車充儲值金		6,000
其他收入-門禁卡		1,250
利息收入		1,417
合 計		1,278,002
支出		
管理服務費		333,585
保全費		351,225
清潔費		128,845
行政事務費-影印費		1,800
行政事務費-電話費		12,565
零用金		23,151
行政事務費-郵資、交通費	354	
行政事務費-雜費	4,185	
行政事務費-雜項購置	2,555	
食材費	16,057	
水電費-公共電費		235,558
食材費		3,040
園藝		18,000
垃圾清運費		18,220
清潔耗材		23,185
消防設備檢測費		44,578
其他費用		240,000
合 計		1,433,752
本期損益		-155,750

自113/01/01-113/07/31止

	113.01	113.02	113.03	113.04	113.05	113.06	113.07	合計	月平均
管理費收入	1,047,551	1,047,551	1,047,551	1,047,551	1,047,551	1,047,551	1,047,551	7,332,857	1,047,551
汽車清潔費收入	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	910,000	130,000
機車清潔費收入	32,600	33,529	37,202	37,007	37,696	38,929	52,284	269,247	38,464
公設儲值金	70,350	44,000	54,500	32,000	43,000	50,500	39,500	333,850	47,693
車充儲值金		6,000	2,000	3,000	7,000	3,000	6,000	27,000	3,857
其他收入-裝潢管理費			20,000	10,000	10,000			40,000	5,714
其他收入-門禁卡	650	1,000	250		4,900	3,050	1,250	11,100	1,586
其他收入-ETAG	300		300	4,920				5,520	789
利息收入						10,239	1,417	11,656	1,665
收入合計	1,281,451	1,262,080	1,291,803	1,264,478	1,280,147	1,283,269	1,278,002	8,941,230	1,277,319
管理服務費	331,627	331,394	333,538	331,394	336,000	334,391	333,585	2,331,929	333,133
保全費	351,225	351,225	346,625	350,870	351,225	351,225	351,225	2,453,620	350,517
清潔費	126,000	126,000	126,000	126,000	126,000	126,000	128,845	884,845	126,406
行政事務費-影印費	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	2,931	1,800	13,731	1,962
行政事務費-電話費	13,468	12,835		12,720	25,476	12,802	12,565	89,866	12,838
行政事務費-文具用品	2,276	1,367		1,849	1,338			6,830	976
行政事務費-郵資、交通費	28	176	176	156	276	184	354	1,350	193
行政事務費-雜項費用	526	4,879	600	1,254	3,438	2,236	4,185	17,118	2,445
行政事務費-雜項購置		4,270	624	5,160	203	8,117	2,555	20,929	2,990
水電費-公共電費	144,902	130,815	128,375	133,879	167,095	172,736	235,558	1,113,360	159,051
食材費	9,070	2,343	5,335	21,907	2,207	14,568	19,097	74,527	10,647
垃圾清潔費	15,061	16,464	13,692	17,237	19,463	22,529	18,220	122,666	17,524
清潔耗材	17,122	16,129	10,185	33,627	12,984	29,201	23,185	142,433	20,348
園藝	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	126,000	18,000
活動事務費		18,531				8,400		26,931	3,847
電梯保養費			65,000	195,000	65,000	65,000		390,000	55,714
消防設備檢測費							44,578	44,578	6,368
透水保水簽證費					23,625			23,625	3,375
給水設備保養費			1,600			13,600		15,200	2,171
雜項設備保養費			7,000		17,400			24,400	3,486
維修耗材	18,494	5,141	2,184	5,859	1,544	51,589		84,811	12,116
其他費用					90,000		240,000	330,000	47,143
費用合計	1,049,599	1,041,369	1,060,734	1,256,712	1,263,074	1,233,509	1,433,752	8,338,749	1,191,250
本期損益	231,852	220,711	231,069	7,766	17,073	49,760	-155,750	602,481	86,069

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	雜項設備保養 \$17,400 咖啡機保養 其他費用 \$90,000 公股點交檢測費訂金及	活動事務費 \$8,400 端午節獎金 給水設備保養 \$13,600 水質檢測.濾芯更換 維修耗材 \$51,589 機電.消防.等等耗材	消防設備檢測 \$44,578 113年消防缺失改善&其他費用 \$240,000 公股點交檢測費尾款

