

A 寰宇1號

寰宇1號社區第二屆管理委員會 第3次例行會議紀錄



會議名稱	寰宇1號社區第二屆管理委員會第3次例行會議		
會議地點	寰宇1號4樓倫敦會議室		
會議時間	114年2月20日(星期四)9時30分		
會議主席	歆宇科技股份有限公司	會議記錄	物業經理 滕秀怡
出席人員	主任委員 歆宇科技股份有限公司 代表人：黃俊穎、陳海明 副主任委員 科邁斯科技股份有限公司 代表人：董士豪 監察委員 台兒診所 代表人：楊杏梅、徐于哲 財務委員 詠翔股份有限公司 代表人：詹凱翔、廖昀濤 安全設備委員 健談股份有限公司 代表人：林鈺軒、廖紘崎 悅萊建設股份有限公司 黃駿承專員、鍾伊姍專員 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	72	18	9	52

參、財務報告：

114年1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
中華電信異地備援：請管理中心洽詢廠商筭陽，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	113/7/8 洽詢筭陽，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	完成

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。	電信接洽異地備援作業。9/23 簽呈簽核完成。9/24 申請作業。9/26 完成申請。9/30 通知廠商筓陽進行異地備援設定，待排時間設定。113 年 10 月 24 日會議交辦管理中心向廠商(筓陽)異地備援的幀數、儲存時長、總容量。11/2 廠商需要約委員在社區防災中心測試確認。12/3 廠商筓陽偕同副主任委員勘查：目前監控影像每 30 分缺約 77MB(每秒 15 張)，社區共 128 個監控，以 24 小時計算，每支監控 24 小時共需 3,696 MB，128 支監控天共需要 473,088MB (473GB)，每月所需容量 14192640MB，等於 14.19264TB。暫調整監控影像每秒 25 張，測試每 30 分鐘需要多少容量。113/12/27 查看監控攝影所需容量約 1.27TB，筓陽設定費用報價\$3,150 元整(含稅)。114/1/16 會議管理委員會交辦：可依目前監控畫面設定狀況請廠商(筓陽)進行異地備援設定，費用\$3150 元整。2/4 通知進行異地備援作業，預計本月完成異地備援設定。	
請管理中心草擬會館 智慧行動建築系統、帳號相關申請、儲值、轉點流程說明	作業中。	
點交清冊造冊作業，管委會預計先行做清點，待建設公司將點交清冊精裝本製作完成，再行簽印。	自 113/12/18 起管理委員陸續清點，目前 2F~10F 尚未清點。已完成清點及清冊內容調整。	完成
公共建物設備檢測缺失未達 80%，建設公司表示近期已陸續改善完成，請管理委員會責成管理中心進行驗收作業。管理委員會決議請管理中心針對各缺失項目進行勘查，如有無法確認是否改善之項目詳實記錄後呈報管理委員會。	自 113/12/13 起管理中心陸續勘查，尚未完成。114/1/16 會議建設公司通知管理委員會修繕率已達 95.4%，請委員會盡快驗收。已完成機電類驗收。	
泡沫放設測試：委請第三方公正單位(太古)進行泡沫放射測試，泡沫放射測試所產生的廢水，交由建設公司進行引流排放至汙水槽。	安排於 114/2/17 下午 2 點由第三方公正單位(太古)進行測試無果；於 2/18 再次由第三方公正單位測試合格。	完成
泡沫放設測試：因應消防局函新北消預字第 1131995891 號指示，管理委員會請建設公司協助確認是否可規劃於停車場另開設汙水槽口，避免日後消防廢水排至汙水槽困難的窘境。	建設公司承辦人於 114/1/17 口頭回覆：函文中所指為消防演練所產生之廢水，與救災無關，所以不會協助【規劃於停車場另開設汙水槽口】。114/2/20 會議中向建設公司表達此事因應目前法規規範，請建設公司應處理此項目或給予社區解套承諾。	完成

開工團拜規劃：開工團拜活動以方式二管理中心辦理(僅拜拜)。帳蓬費用\$5,000 元 (6 公尺*6 公尺帳蓬一頂及供桌 4 張)。五牲供品 \$9,010 元 (含五牲、水果、粿類、金香燭、雜項等)。零食供品由管理委員會各司職委員名義，依各委員公司費用採買，且公告廣邀各商戶依心意攜供品參加開工團拜。	開工團拜順利完成。建設公司贊助經費 \$15,000 元，團拜經費支出 \$13,750 元，結餘 \$1,250 元整，回存社區帳戶。	完成
追認-管理委員會人事異動：第二屆管理委員會 安全設備委員 由候補委員 健談股份有限公司 林鈺軒先生遞補其職位為社區服務。	管理中心已完成公告並謹遵辦理。	完成
追認-114 年度各項合約簽約期間延長：114 年度將物業、保全、清潔、垃圾清運合約自 114 年 1 月 1 日簽約至 115 年 2 月底，影印機租賃合約則因每季結算一次張數原因，自 114 年 1 月 1 日簽約至 115 年 3 月底。	管理中心已通知各廠商辦理。	完成
保成特種保全 114 年度合約報告：保成特種保全股份有限公司依 113 年度合約金額【\$351,225 元(含稅)】與社區續約；合約內罰則備註：現場駐衛服務人員於罰則中，相同罰款內容若 30 日內累犯三次，罰金在第三次以原金額 3 倍計；目前保成特種保全之駐衛人員，依管理委員會要求不隨意調換。	合約已簽呈呈報，簽立完成。	完成
泛美清潔 114 年度人力工作分配計畫報告：泛美清潔社 114 年度以 \$176,400 元(含稅)與社區續約，合約包含 4 位清潔人員人力及說明所述年度工作項目。	合約已簽呈呈報，簽立完成。	完成
咖啡廳陽光捲簾材質/顏色遴選：建設公司於會議中表示【公設點交協調事項第 28 項 咖啡廳、大廳落地玻璃設隔熱貼】，將規劃 \$150,000 元整提供管理委員會設置。經討論五票同意咖啡廳窗簾	追蹤白紗簾報價： 廠商：伊文 高價\$239,740 元(未稅) 低價\$172,840 元(未稅) 隆美 尚未報價 美克 尚未報價	

由陽光捲簾改為紗簾，請管理中心洽詢各廠商重新規劃報價。另大廳遮陽請管理中心規劃植栽屏風，呈管理委員會會議討論。	正有 最長窗簾 300 公分，社區落地玻璃高 345 公分，無法報價。 廠商尚未報價完成，將持續追蹤。	
哺乳室移動式空調遴選：購入廠牌 SANSUI 山水 / 型號 SAC700 移動式冷氣，請管理中心向建設公司請款。	作業中。	
地下室車位吊掛牌材質 / 估價再次遴選：由主任委員代表人陳海明先生協助向廠商【特利廣告】洽談壓克力插槽的車位吊掛牌，議價至\$94,500 元(含稅)承包此作業。	1/17 主任委員協助議價至\$94,500 元(含稅)；與特利黃老闆協調再增設 2 片車位吊掛牌，共 265 片，簽呈呈報中。	完成
防水閘門估價報告：將此報價資料存檔，日後確認需要時可洽詢廠商。	已存檔備查。	完成
外部單位申請公設拍攝電影：同意外部單位【下半場電影股份有限公司】安排初次勘景拍照紀錄供劇組會議討論。大廳場景借出外部單位每小時\$3,000 元整，若合意再進一步洽談細節。	已通知【下半場電影股份有限公司】，2/14 完成勘景完成，該公司團隊確認取景場地後詳談。	
地下室軸流風機耗損：以\$24,000 元(未稅)價格請原廠商進行 B1-50 號機車位上方、B4-11 號汽車位前方軸流風機損壞更換。	目前新發現 2 處風機耗損(B1F46 號機車位、B3F147 號汽車位)，若一併更換原廠商報價 \$48,000 元整，優惠價 \$45,000 元(含稅)。已請太古華 2/19 勘查，近期報價後呈報委員會審閱。 另 12 樓消防廣播線路異常，經機電人員查線路無果，已請太古華電勘查，確認須專業人員查線路，近期報價。 114/2/20 會議請建設公司進行地下室耗損風機更換作業，建設公司承辦人於會議中承諾可進行更換，請社區發函辦理。	
216 號、212 號 13 樓申請消防訊號線設置：同意 216 號、212 號 13 樓商戶本次提案申請，請管理中心放行此次申請作業，且將本案相關資料及圖面存入裝潢資料檔案備查。	裝潢廠商作業中。	完成

伍、討論議題：

議題一、第四台永佳樂申請光纖進線事宜

說明：本社區於建置時建設公司引進中華電信、遠傳、台灣大哥大三大家網路共構建置，因曾有商戶向永佳樂申請網路租用，所以永佳樂希望光纖線路能進駐社區，以便未來能搶佔本社區網路需求的市場。

決議：經討論由於電信室用電電錶掛名中華電信，非管理委員會管理電信室電錶及繳費，以致無法承諾永佳樂申請光纖進線事宜，再則本社區已有三大家電信業者進駐，已可供給社區各商戶需求，請管理中心代為轉達廠商。

議題二、咖啡廳設備保養

說明：114 年度咖啡廳設備咖啡機、製冰機、飲水機維護及價格如下：

設備	原廠商	項目	型號	備註	114年保養				
					單價 (含稅)	保養 次數	複價 (含稅)	合計	優惠價 (含稅)
咖啡機	老爸咖啡	DID沖煮膠圈*2個	-	一年保養一次	4900	1	\$ 4,900	\$ 4,900	\$ 30,500
		DID沖煮頭濾網*2個	-	保養項目： 更換三道濾芯， 機身拆解清潔。					
		愛惠浦 一般型PP濾芯*1支	534-3						
		愛惠浦 樹脂濾芯*1支	534-2	保養時不影響使用，無須暫停服務。					
		3M HF20-MS 濾芯*1支	HF-002						
製冰機	老爸咖啡	愛惠浦 一般型PP濾芯*1支	534-3	機身拆解清潔、消毒、更換兩道濾芯保養。	4500	2	\$ 9,000	\$ 27,900	
		3M HF20-MS濾芯*1支	HF-002	建議半年保養一次。每次保養2-4小時。					
		製冰機清潔保養	-	114年預計保養2次。	4725	2	\$ 9,450		
		製冰機基管線消毒	-		4725	2	\$ 9,450		
飲水機	世磊	吧檯飲水機	AP-DW80濾芯	兩道濾芯	4000	1	\$ 4,000	\$ 8,000	\$ 7,000
			AP-DW90濾芯			1	\$ 4,000		

決議：經討論有關老爸咖啡維護項目(咖啡機及製冰機維護)，委請財務委員介紹適合的維護廠商，請管理中心再洽詢其他維護廠商。

議題三、珍貴老樹維護事宜

說明：本社區珍貴老樹預定今年 2 月~3 月進行養護作業，原廠商(吉泓園藝)報價 \$13,600 元(未稅)，報價單如下：

吉泓造景股份有限公司

報價單(僅限本次使用)

業主: 寰宇1號社區管理委員會

日期: 2025年02月03日

工項	單價	備註
工資3人/天	\$8,600	以實際工作天數計
施有機粒肥(25KG)*1包	\$500	以實際使用牌子.數量計
3.5t貨車車資/趟	\$2,000	以實際工作天數計
殺菌.殺蟲用藥100公升 高壓噴霧機	\$2,500	
備註:每季以植物病蟲害發生情況.調配藥劑使用品牌.故價格略有不同。		
合計		\$13,600 以上金額稅外加

吉泓造景股份有限公司

專案 李宜鴻 電話:0923-900-988

專案 謝儀婷 電話:0926-053-383

決議：經討論五票同意委請吉泓造景股份有限公司進行珍貴老樹維護作業。

議題四、114 年度消防安全檢查申報案

說明：本年度消防安全檢查申報事務，尋得三家廠商報價如下：

廠商	上半年 5 月 含稅價	下半年 11 月 含稅價	備註
太古	\$45,150	\$45,150	議價中，初步議價可\$43,000 元含稅
北大消防	\$43,050	\$43,050	已是最低價，無法再議價
銘盛機電	\$42,000	\$42,000	已是最低價，無法再議價

決議：經討論請管理中心再次向太古議價，議價後呈報委員會決議。

議題五、114 年度透水保水申報案

說明：本年度透水保水申報事務，尋得三家廠商報價如下：

廠商	含稅價	備註
杜壹	\$23,625	維持與去年相同價格
康聖	\$31,500	
點構	\$29,400	

決議：經討論五票同意委請廠商杜壹以\$23,625 元整進行 114 年度透水保水申報案。

議題六、114 年度電梯空調維護

說明：電梯空調位於電梯車廂上方，空調的拆卸與安裝皆需要有【升降機裝修技術士】證照方可執行，因此電梯空調維護僅委由電梯維護廠商(三菱)進行報價，

電梯空調共 4 台，三菱電梯願以優惠價格\$34,240 元承接本年度電梯空調維護作業，報價單如下：

估價單 QUOTATION		台灣三菱電梯股份有限公司		
字號/REF NOR-11149739 - L-19663		台北市復興南路二段三六三號中菱大樓 CHUNG-LING BLDG. NO. 363, FU-HSING S.R.D., SEC. 2, TAIPEI, TAIWAN, R.O.C. 承辦人:鄭文賢 TEL: (02)29984683/FAX: (02)29966463		
日期/DATE 1140103		驗收簽章:(請以正楷簽全名) ☐ 負責人/主委 ☐ 總幹事/管理員/員工 ☐ 住戶(號 樓) ☐ 其他:		
施工時段: 上班		驗收日期: 年 月 日		
大樓名稱 寰宇1號				
業主 如下 (即甲方)				
工程名稱 (R)電梯車廂冷氣機保養(P-15以上)零件損壞				
工程地點 新北市新莊區新北大道222號				
付款條件 工程完成, 十五天內一次付清				
估價有效期間: 九十天				
工程期限:				
號 機 ITEM NO	摘 要 DESCRIPTION	數 量 QUANTITY	單 價 UNIT PRICE	總 價 TOTAL PRICE
001 ~ 004	(R)電梯車廂冷氣機保養(P-15以上)零件損壞另行報價,	4 台	10700	42800
合 計			含稅	42800
特約事項				34240

委員會

決議：經討論五票同意委請廠商三菱以\$34,240 元整進行 114 年度電梯空調維護作業。

議題七、管理辦法檢討案

說明：本社區已進入管理委員會第二屆，各項事務運行趨於穩定，各項管理辦法為更貼近符合本社區各商戶，本次會議以【貨用電梯使用管理辦法草稿】(詳閱附件二)為主要討論項目，並請各委員可提出各項管理辦法須增加或調整處進行討論。

決議：經討論請管理中心調整【貨用電梯使用管理辦法】，增加夜間進退料時間、切結書，其中需載明夜間進退料需洽夜間保全陪同，方可進行夜間進退料作業。各項管理辦法未來若遇需要增加、調整，另行會議討論決議。

陸、臨時動議：

議題一、商戶意見反映

說明：A16F 意見內容：提供大樓的商戶用優惠價格購買公司產品。

【建議】：1、各樓層發派傳單。2、電梯螢幕宣傳。

決議：經討論為表示管理委員會中立態度，無法受理各公司產品推廣抑或未來各項宗教、政見的傳播，還請各商戶 / 單位見諒。

議題二、公設檢測缺失修繕進度

說明：管理委員會偕同建設公司與會人員檢閱部分消防缺失項目。點交清冊目前各委員已完成初步勘查，部分與現況不符的項目，管理中心已完成修改，後續進行簽核作業。

決議：經討論部分與圖不符項目，請建設公司確認以哪份圖面進行檢測，然而圖面檢核仍需第三方公正單位進行檢核，請管理中心洽第三方公正單位(太古)。

➤地下室軸流風機耗損部分，建設公司承諾可進行更換作業，請依流程發函建設公司辦理。

➤關於消防局函 新北消預字第 1131995891 號 指示，向建設公司表達因應目前法規規範，請建設公司應協助確認是否可規劃於停車場另開設汗水槽口，避免日後消防廢水排至汗水槽困難的窘境，或給予社區解套承諾。

➤建設公司表明希望能進行公設點交，委員會同意 公共建物設備檢測 無疑慮部分可進行部分項目點交。

➤【公設點交協調事項】第 40 項 外送區增加監視設備。建設公司與會人員通知：因應社區監控設備已無可增加線路之位置，以致無法完成此項目。

柒、委員裁示與交辦事項：

1. 請管理中心購入除蟑凝膠產品，針對茶水間及電梯機坑施放。

2. 針對 114/2/13 上午機車道騎士滑倒事件，請管理中心：

(1) 前往慰問傷者狀況。

(2) 依建設公司建議將機車道水溝蓋鐵架纏繞束帶，以達到增加阻力效果，以避免水溝蓋鐵架在雨天有濕滑的狀況。

(3) 若傷者有就醫賠付問題，請管理中心洽公共意外險賠付程序。

捌、下次會議時間：114 年 3 月 6 日（四）上午 9:30。

會議主席：



寰宇1號
資產負債表
114.01.31止

附件一

科 目	金 額		科 目	金 額	
	小 計	總 計		小 計	總 計
資產		5,141,199	負債		3,236,752
零用金	30,000		應付費用(附件三)	943,527	
活期存款(附件一)	3,969,337		預收款(附件四)	193,225	
定期存款(附件一-1)	1,000,000		存入保證金(附件五)	2,100,000	
應收管理費(附件二)	33,462				
預支款(附件六)	108,400		業主權益		1,904,447
			區分所有權人權益-本期	55,093	
			區分所有權人權益-累計	1,849,354	
合 計		5,141,199	合 計		5,141,199

*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。

委員會

寰宇1號
損益表



114.01.01-114.01.31止

附件一

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		51,900
腳踏車位清潔費收入		4,200
公設儲值金		24,500
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		1,450
其他收入-雜項(RF露台)		2,000
利息收入		1,417
合 計		1,276,018
支出		
管理服務費		336,000
保全費		351,225
清潔費		126,000
行政事務費-影印費		5,355
行政事務費-電話費		8,675
零用金		9,943
行政事務費-文具用品	3,240	
行政事務費-郵資、交通費	354	
行政事務費-雜費	1,602	
食材費	4,418	
維修耗材	329	
水電費-公共電費		169,753
食材費		3,496
園藝		16,500
垃圾清運費		24,772
清潔耗材		39,806
電梯保養費		75,000
消防設備檢測費		40,000
給水設備保養費		14,400
合 計		1,220,925
本期損益		55,093

寰宇 1 號貨用電梯使用管理辦法

日期別	時間	管制類別	使用者
上班日	08:00 ~ 09:00	登記使用	快遞、貨運、商戶
	09:00 ~ 12:00	預約 / 登記使用	裝潢、快遞、貨運、商戶、清潔
	12:00 ~ 13:00	登記使用	快遞、貨運、商戶
	13:00 ~ 16:00	預約 / 登記使用	裝潢、快遞、貨運、商戶、清潔
	16:00 ~ 16:30	管制	各樓層垃圾清運作業
	16:30 ~ 19:00	預約 / 登記使用	裝潢、快遞、貨運、商戶、清潔
	19:00 ~ 08:00	管制	
例假日	08:00 ~ 17:00	預約 / 登記使用	裝潢、快遞、貨運、商戶
國定假日	17:00 ~ 08:00	管制	

1、本社區凡快遞、貨運、施工人員、裝潢進料/退料/清運、商戶進貨/出貨、垃圾清運或使用推車載運物品者，應以貨用電梯通行及載運。

2、本社區貨用電梯管理方式採預約使用、登記使用及一般使用：

(1) 預約使用：裝潢進料/退料/清運、商戶進貨/出貨、生財器具遷入/遷出(或搬家)，應提前於上班日親洽 B1F 郵務室填寫表單，提出預約申請。可預約使用時間：上班日【9:00~12:00】、【13:00~16:00】、【16:30~19:00】，例假日/國定假日【8:00~17:00】。

(2) 登記使用：快遞、貨運、施工人員須向 B1F 郵務室登記，留存證件取得貨用電梯門禁卡，得以乘坐貨用電梯載運物品，如遇例假日、國定假日請洽大廳櫃台登記，留存證件取得貨用電梯門禁卡。

可登記使用時間：上班日【8:00~16:00】、【16:30~19:00】，例假日/國定假日【8:00~17:00】。

(3) 一般使用：商戶、清潔人員以推車載運物品者，可自行依門禁卡使用貨用電梯。

開放使用時間：上班日【8:00~16:00】、【16:30~19:00】，例假日/國定假日【8:00~17:00】。

3、上班日 16:00~16:30 為本社區各樓層垃圾清運時間。

4、預約使用貨用電梯，應提前於上班日親洽 B1F 郵務室填寫裝修工程進料申請書，不受理當日申請。