

A 寰宇1號

寰宇1號社區第二屆管理委員會
第6次例行會議議程



會議名稱	寰宇1號社區第二屆管理委員會第6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6月12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、鍾伊嫻專員 太古全方位系統檢測顧問有限公司 吳紹民 副總經理 高力國際物業 滕秀怡經理、機電人員 曾炳坤		
列席人員	216號13樓 威傑士國際開發有限公司 陳智鴻先生、陳炳榮先生		



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	73	17	2	62

參、財務報告：

114年5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
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	完成 75%，詳閱附件二。	
貨用電梯使用管理辦法訂定案： 為避免高度超過 2.35~2.4 公尺之貨車進入 258~263 汽車位導致車位上方消防水管受損問題，請管理中心洽詢廠商針對此 6 車位規劃限高橫桿。	5/14 洽詢廠商中。廠商告知以現場有裝設天花鋁板的狀況，無法規劃限高橫桿。待主委抽空勘查環境現況。	
機車道斜坡水溝蓋鐵架防滑改善案： 同意防滑塗料，共計\$3,000 元整，以便進行機車道斜坡水溝蓋鐵架防滑改善事項。	5/14 請款完成，採購作業中。5/27 完成防滑塗層。	完成
咖啡廳輕食品項討論案： 同意購入【聲寶 30L 電烤箱】，咖啡廳推出輕食厚片吐司食材請管理中心洽【賴董吐司】購入，以維護食材品質及安全，後續請管理中心依銷售狀況可規劃小披薩及捲餅類食材。	5/14 請款、採購完成，進行老賴吐司採購中。5/19 正式推出輕食產品，銷售狀況：最少一天 3 片，最好一天 19 片。已向中二廚提出需要小披薩試吃品。	完成
廁所門鉸鏈修繕： 同意 2 樓男廁門進行鉸鏈修繕，費用\$15,120 元整。	4/15 國鎰再次至社區修繕公設門，由機電人員請教廠商 6 樓男廁門關不起來問題，廠商協助調整後，建議各樓層勘查門扇，可初步調整，直至每扇門的三個鉸鍊皆無法再調整時，再進行鉸鍊更換。依此辦理，持續觀察。	完成
咖啡廳設備保養： 同意咖啡機維護事項交由老爸咖啡承包；製冰機由於財務委員公司對此較為專業，財務委員建議由製冰機原出場廠商(星崎)進行維護，製冰機濾芯部分財務委員協助引薦(星崎)業務，提出適合社區方案的濾水系統，資料另呈報委員會；吧檯飲水機濾芯更換，請管理中心嘗試購入濾芯自行更換	咖啡機保養簽呈呈報中，與廠商(老爸)約 6/9 上午 11:00。 製冰機保養：因濾水器長度約 60~70 公分，尚待工程師勘查，釐清濾水器是否有空間擺放。 吧檯飲水機濾芯更換：管理中心已尋得相符濾芯，費用共計\$4,115 元整(含稅)，預計以零用金支付，簽呈呈報中。	
咖啡廳白紗簾報價： 同意咖啡廳全區增設落地白紗簾，交由廠商(MK)以\$126,000 元整(含稅)產品承包設置作業。	5/14 會議後廠商【伊文】告知可做與 MK 同款窗簾，且能給社區再低的價格。已列入本次會議議題，並請廠商【伊文】參加說明。	完成
商戶意見反映(14 樓廁所裝設免治馬桶)： 有關社區公設設備各樓層需一致，如若需要變更則需區分所有權會議通	待會議記錄公告後通知商戶。6/11 通知商戶窗口完成。	完成

過，方可辦理，請管理中心通知該戶。		
114 上半年消檢缺失修繕案： 同意由銘盛機電進行消防缺失修繕作業，費用\$21,210 元整(含稅)。12 樓廣播喇叭迴路查修事項依 114/4/10 會議決議辦理，因應消防安全檢查廠商為銘盛機電，特請銘盛機電另行報價，費用\$13,650 元整(含稅)，相較廠商太古華電報價少了\$3,150 元整，改請銘盛機電進行 12 樓廣播喇叭迴路查修。	5/22 完成消防缺失修繕作業，費用\$21,210 元整(含稅)，簽呈呈報中。 12 樓廣播喇叭迴路查修事項，廠商銘盛於 114/5/22 查為 EF12F 戶內廣播喇叭及迴路問題，查修完成時已告知商戶請商戶自行更換戶內廣播喇叭，線路已恢復正常。此費用由 EF12F 商戶自行負擔。	完成
追認哺乳室裝設層架，擺放移動式冷氣： 同意哺乳室設置層架，以便擺放移動式冷氣，以下述規格請廠商報價(高度 200 公分，深度 60 公分，淺灰色)。	已尋得廠商報價\$18,900 元整(含稅)，議價為\$13,650 元整(含稅)。委員提出對支付此款項應由建設公司負責，因哺乳室原空調配置設計不良，才導致委員會須為此作規劃。此項目已列入本次會議議題討論。	完成
公共建物設備第二次履勘後協商： 建設公司提出：對於部分缺失建設公司提出【已完成修復，為何缺失仍不合格。】部分，請管理中心協助洽詢第三方公正單位(太古)，缺失項目如下： 1.消防：第 317 項。機電：第 155、156、165、166、168、172、174、175、184、194、195 項。汙廢水：第一次履勘增加的第 1 項。發電機：第 30 項。空調：第 24 項。弱電：第 1 項。建築：第 846、926、992 項。	已洽詢第三方公正單位(太古)，除【汙廢水】第一次履勘增加的第 1 項，確定合格，其他項目確實仍未合格。	完成
公共建物設備第二次履勘後協商： 建設公司提出：請第三方公正單位(太古)出示第二次履勘的技師相關證照。	已洽詢第三方公正單位(太古)關於出示技師證一事：太古告知，初勘才會都是技師，履勘不一定是派技師，可能是技師助理或訓練中技師或備考中之類。目前確定二次履勘機電組是技師，建築組無技師執照。至於技師執照於初勘報告中已附。	完成
公共建物設備第二次履勘後協商： 建設公司提出：下次會議請第三方公正單位(太古)出席會議說明缺失判定標準。	已洽詢第三方公正單位(太古)到場說明部分，太古告知合約簽訂只有【初勘前導會議一場、初勘當日檢討報告會議一場、正是報告書提供初勘階段完成報告會議一場】，後續參加會議接收取出席費，一場(3H)\$20,000 元整(未稅)。	完成

	社區有簽訂機電維護合約，合約有贈送一次參加會議，雖尚未啟動合約，但太古同意提早讓社區使用此贈送服務。 依此太古吳副總會配合 6/12 會議說明，但需要先了解哪些項目需要說明，以便會議前與技師重複確認缺失現況。 6/6 已約太古吳副總參加 6/12 會議，說明二次履勘後的 A 級缺失。	
公共建物設備第二次履勘後協商：管理委員會向建設公司提出，請建設公司給予社區修復協助： 1. 車道與馬路口附近的六角磚破損攏起。 2. 一樓外圍水溝蓋石材易破損，水溝蓋鐵架會因為車輛輾壓而變形。 3. 地下室 B1F 往 B2F 斜坡車道一處複壁溝滲漏水。	1. 車道與馬路口附近的六角磚破損攏起部分已於 5/17~5/19 由建設公司派工完成修復。 2. 一樓外圍水溝蓋石材易破損，水溝蓋鐵架會因為車輛輾壓而變形。建設公司已答應後續將協助更換水溝蓋。 3. 地下室 B1F 往 B2F 斜坡車道一處複壁溝滲漏水，建設公司已於 5/21 完成改善作業，近期持續觀察。	完成
公共建物設備第二次履勘後協商：協調【公設設備設施保固服務書】可起算保固項目： 1. 第(八)項 社區蓄水池揚水馬達：已無問題，自 114 年 6 月 1 日起算保固。 2. 第(九)項 社區地下室鼓風、排煙設備：建設公司若於 114 年 5 月完成軸流風機修繕，可自 114 年 6 月 1 日起算保固。 3. 第(十)項 社區空調系統設備：建設公司若於 114 年 5 月完成社區空調保養、18 樓女廁空調修繕、垃圾冷藏櫃修繕，可自 114 年 6 月 1 日起算保固。	第(八)項 社區蓄水池揚水馬達：自 114 年 6 月 1 日起算保固。 第(九)項 社區地下室鼓風、排煙設備：114 年 5 月 16 日完成軸流風機修繕，自 114 年 6 月 1 日起算保固。 第(十)項 社區空調系統設備：社區空調保養、18 樓女廁空調修繕、垃圾冷藏櫃修繕，5 月完成即可自 114 年 6 月 1 日起算保固，建設公司安排廠商於 5/29 完成作業。 以上簽呈呈報簽核中。	完成
咖啡廳推出輕食產品【厚片吐司】：同意咖啡廳推出輕食產品【厚片吐司】，為維持吐司品質及食品安全，請管理中心訂購【賴董吐司】，吐司口味以巧克力、花生、奶酥、香蒜、香蔥五種口味為主，每片售價 50 點。	咖啡廳於 5/19 正式推出輕食產品【厚片吐司】，於 5/19~5/29 期間賣出 67 片厚片吐司。	完成
咖啡廳推出輕食產品【厚片吐司】：因應咖啡廳推出輕食產品，調整公設管理辦法-咖啡廳使用規範【注意事項】如下： 第三條 咖啡廳禁止下列事項：	管理辦法調整完成，簽呈呈報中。	完成

1. 咖啡廳禁止酒精類飲品。 2. 咖啡廳禁止攜帶外食，如無法避免，則每一人 / 次酌收\$200 點數作為清理費。		
貨用電梯使用管理辦法施行後反映事項： 同意將【貨用電梯使用管理辦法】第 6 條：貨用電梯於每日 19:00~翌日 7:00 為停止運作時間，如有使用需求請洽管理中心櫃台。 【調整為】：貨用電梯於每日 22:00~翌日 7:00 為停止運作時間，如有使用需求請洽管理中心櫃台。 請管理中心公告後施行。	管理辦法調整完成，簽呈呈報中。 	完成
垃圾及資源回收清理請示事項： 同意【營業、進出貨的垃圾及紙箱規範由該戶自行清運至 B1F 垃圾室】，請管理中心調整管理辦法後呈報委員會討論。	管理辦法調整完成，簽呈呈報中。	完成
垃圾及資源回收清理請示事項： 同意增加各樓層回收品項放置桶，請管理中心洽詢建設公司可否協助規劃原垃圾架稍作改良，另尋資源回收放置容器、相關資料及報價。	洽詢相關產品中。	
地下一樓鋁天花板修繕請示事項： 請肇事人自行負擔其修繕費用，管理中心可安排社區機電人員協助裝設、復原。	6/5 貨到社區，由機電人員 6/6 完成裝設。	完成
郵務室監控調整或增設請示： 請管理中心洽詢市面上網路連線監控鏡頭，核算社區須增設監控鏡頭位置及數量，呈報委員會，如對監控鏡頭設備有不了解之處可洽詢主任委員協助提供專業建議。	預計購入小米 -Xiaomi 智慧攝影機 C700，每台官方網站要價\$1,595 元整。 目前規劃：郵務室*1、垃圾室*1、外送區*2。 社區購入 4 支攝影機。	
地下室停車場燈光修繕請示： 同意向廠商(銘盛)購入一般安定器，價格\$336 元 / 1PCS，以利地下室車位燈光修繕。	6/9 向銘盛機電上游廠商取得報價，價格與銘盛機電相同。預計合併大廳及咖啡廳燈光 GU10 電燈(\$150 元/個(未稅))一併購入，數量各 10 個。	
地下室停車場牆面修補請示： 請管理中心區分牆面受損程度；牆面結構損傷，由肇事人進行修復。牆面刮傷、油漆損傷，由管理委員會依狀	管理中心謹遵辦理。	完成



況修補或另訂地下室油漆修補外包作業。		
大廳前廣場車輛進入限重： 同意大廳前廣場車輛限重 6.8 頓，請管理中心調整【大廳前廣場進貨注意事項】後發佈公告施行。	管理辦法調整完成，簽呈呈報中。	
請管理中心洽詢廠商(三菱電梯)電梯分流有何程式邏輯可參考。	已列入本次會議議題討論。	完成
請管理中心依衛生管理規範咖啡廳餐飲製作流程。	已查餐飲衛生管理業者自主檢查表，請各位委員參閱附件三。	完成
有關管理中心建置 LINE@部分，請管理中心通知各戶，基本每戶以 2 人為限，請各位管理權人或承辦人加入 LINE@ 好友。	已通知各商戶，目前已加入共 47 戶，總加入人數 29 人。通知老闆	完成
新北大道面最外側的樟樹，枯萎 2 顆，2 棵樟樹更換事項請園藝廠商報價。另因近期樟樹介殼蟲爆發，部分區域介殼蟲害嚴重，需要修剪維護喬木，請園藝廠商進行喬木修剪作業報價。	已列入本次會議議題討論。	完成
請管理中心加強宣導【公共汽車停車位使用管理辦法】	已於 5 月份陸續完成，後續新進駐戶別亦會進行宣導。	完成

伍、討論議題：

議題一、建物公設設備第二次履勘 A 級缺失說明

說明：依據 114/5/14 會議決議辦理。太古申明：

1.機電養護合約啟動才贈送免費參加會議說明。

2.吳副總答應這次協助社區開會(後續啟動養護就不再贈送會議)。

A 級缺失共計 36 項尚不合格(詳閱附件四)：

【機電類】

➢ 消防設備：31、62、75、81、97、123、162、208 項。

➢ 汙廢排水設備：39、55、77、90、93、94、98、99、101、139、141、149 項。

➢ 發電機設備：29 項。

【建築裝修類】

➢ 建築裝修：6、509、672、673、687、817、818、819、823、828、873、896、897、997、履勘新增 5。

決議：經討論 5 票同意自 114 年 7 月 1 日起啟動與 太古華電實業股份有限公司之公共機電設備養護合約，請管理中心通知廠商(太古)。有缺目前公共建物設

備檢測缺失，仍未合格部分，未來機電養護合約啟動後，經管理委員會通知，將於每月 2 次的機電養護日進行建設公司已修復之機電類缺失複查。建築裝修類不會在機電養護日進行複查。

第三方公正單位 太古全方位系統檢測顧問有限公司 說明機電類 A 級缺失，本次說明重點：

1. 與建築法 247 條衝突之缺失：若以防火材質建材包覆檢修門，應出示材料證明或出廠證明，另檢修門應有防火時效標章。
2. 控盤未放置控制圖之缺失：放置單線圖亦可合格，至於缺失中所提缺控制圖不合格部分，太古 吳副總說明將與技師再次確認，確認後會再與管理中心聯繫。

議題二、哺乳室層板價格討論案

說明：依據 114/5/14 會議決議辦理，找木工廠商進行勘查報價：

因哺乳室層板設置屬小作業，一般木工廠商接裝潢工程較多，所以只找了一家 F13F 的裝潢木工報價，層板設置價格\$18,900 元，議價後價格為\$13,650 元整(含稅)。觀察裝潢木工廠商狀況，配合度不佳問題，後續為避免配合問題，將另找廠商報價。

委員會

決議：經討論同意管理中心再找廠商報價。請管理中心再嘗試規劃哺乳室門扇平行牆面設置層板，層板尺寸、承重量、擺放移動式冷氣出風口及排熱管前後位置等狀況，一併確認後呈報委員會。

議題三、咖啡廳窗簾規格說明

說明：依據 114/5/14 會議決議由廠商 MK 以\$126,000 元承包。

會議後廠商【伊文】告知可做與 MK 同款窗簾，且能再給社區低價格。所以本次會議針對此項目，請廠商【伊文】進行說明。

決議：經討論請廠商(伊文)試做一窗，以便委員會確認樣式及透光度，待委員會勘查確認後再決議是否由廠商(伊文)承包此作業。

議題四、假日各樓層燈光開啟與關閉方式

說明：社區各樓層燈光自動開關排程：早上 7:00 開啟，晚上 22:00 關閉，不分平日或假日。

各樓層空調、健身房、1 樓大廳、4 樓咖啡廳及廊道廁所早上 7:00 開啟，晚上 18:00 關閉，每周一至每周五。會議室由使用人自行開啟。

決議：經會議討論調整每周六 / 日、國定假日各樓層燈光開啟方式，改為：

各樓層燈光上班日自 7:00 開啟至 22:00 關閉，假日全日關閉。若有商戶加班需要燈光，敬請向管理中心提出申請。

社區空調開與關的時間暫不調整，各樓層空調溫度調整為 27 度，請管理中心向主任委員洽詢空調遙控器，以便健身房的使用者自行開、關空調。

議題五、咖啡廳飲品價格調整案

說明：因應咖啡廳所使用的咖啡豆(LAVAZZA GOLD 金牌咖啡豆)自 114/6/1 起漲價(每 1,000 公克原價 970 元，調漲至每 1,000 公克\$1,300 元)。經管理中心偕同監察委員進一步了解及規劃，建議咖啡廳產品作外帶。以目前咖啡廳飲品容量，冰飲、茶類、調和飲品為 400cc / 熱咖啡類為 200cc，熱咖啡類若作外帶則需另作規劃，經過多次嘗試，已確定熱美式 400cc 新配方，熱拿鐵新配方則有兩種做法，但確定的是無法做出 400cc，最多能做出約 320cc~360cc。特請示委員會是否試喝後決議。

管理中心為外帶事項查找市面上外帶杯及食品外帶紙袋，發現外帶杯牛皮色的杯子，沒有 400cc 的容量，預計規劃白色外帶杯及外帶紙袋，若無問題，則以此尋適合的廠商。

決議：經討論已確認熱拿鐵新配方，總容量約 360ml，請管理中心依此辦理。

同意飲品外帶杯、食品外帶紙袋為白色，可洽詢社區附近廠商或北市迪化街商店。

請管理中心洽咖啡豆市面上廠商，進行咖啡廳飲品咖啡豆試喝、遴選。

陸、臨時動議：

議題一、尖峰時間電梯分流事項

說明：依 114/5/14 會議決議洽電梯廠商(三菱)電梯分流有何程式邏輯可參考。

經洽詢，三菱電梯建議：可將客用電梯連動關閉，社區可嘗試左邊兩部電梯與右邊兩部電梯不連動，此方式只要在 2 號電梯一個開關按鍵切換即可。在不連動的狀況下，按了左邊的叫車鈕，只有左邊兩部電梯會有指令到達叫車

樓層，按了右邊的叫車鈕，亦然。此方式利於早晨上班尖峰時間，卻也對平時的使用產生不省電或是叫車等很久問題。

對於改程式部分，建議可以上午在尖峰時間(例如：指定上午 7:30~9:30)電梯會自動回到 1 樓待命。若在樓層需要叫梯，仍能正常叫梯。下班尖峰時間，依各委員討論時間訂於哪個區間，在哪個指定樓層待命，方可估價。

決議：經討論，請管理中心於上班日上午 7:00 關閉客用電梯連動，上午 9:30 開啟客梯連動，以便觀察是否能疏導尖峰時間電梯使用者，無須公告即日起施行。請管理中心洽三菱電梯程式設定費用如何計算，確認費用計算方式後，請三菱電梯進行：1、尖峰時間電梯自動回到 1 樓待命。2、電梯設定分樓層停靠。設定估價。

議題二、社區喬木現況報告

說明：依據 114/5/14 會議決議辦理；枯萎樟樹 2 顆請園藝廠商報價。因喬木介殼蟲爆發嚴重，需要修剪維護，請園藝廠商進行喬木修剪作業報價。

一、6/2 發現新北大道與新知十路路口一棵台灣欖立枯，端午連假前 5/27 巡檢仍未有異常。目前已有 2 棵樟樹、1 顆欖木枯死。有鑑於社區喬木無端枯死狀況，廠商報價前希望能參加委員會會議，向各位委員說明建議處理方式。

二、廠商說明目前喬木建議措施：

1、社區喬木無端枯死狀況，重新栽種樹木建議選樹圍直徑小於 15 公分以內的小樹木栽種，存活機率較高，若委員會同意重新栽種樹圍直徑小於 15 公分以內的喬木，將於近期提供報價單。

2、喬木介殼蟲害嚴重問題，建議以系統藥劑澆灌於樹根處，以便更完整的殺除介殼蟲，避免蟲害進一步擴展。雖毒性較重，但為了整體喬木的維護，實屬無奈之舉，若委員會同意，除蟲藥劑費用由我司負擔。

三、喬木修剪部分已取得報價\$120,300 元整。

委員會

燦虹國際有限公司

TEL: (03)538-0021 Fax: (03)538-0021

公司地址：桃園市楊梅區新明街532巷13弄3號 新竹服務處：新竹市香山區樹下街97巷30-1號

報價單

客戶：寰宇1號社區管理委員會

客戶地址：新北市新莊區新北大道三段222號

工程名稱：社區外圍喬木修剪工程

報價日期：114年06月05日

品名/規格		數量	單價	複價	備註
1	吊車	2日	11,000	22,000	需施工 2 日
2	高空技術人員工資	1式	25,000	25,000	
3	支解/搬運/清理人員	1式	28,300	28,300	
4	廢棄物處理	2車	18,000	36,000	
5	鍊條、汽油耗材	1式	3,000	3,000	
6	全區高空除蟲	1式	6,000	6,000	
備註:需申請路權 經辦人:吳唯瑄			金額合計: 120,300 元 5%營業稅: 元 含稅金額合計: 元整		



決議：經討論同意園藝維護廠商(燦虹)：

1. 以樹圍直徑小於15公分的小樹木，進行枯樹重新栽種報價，共計2棵樟樹、1棵台灣欖。
2. 以系統除蟲藥劑澆灌於樹木根部，請管理中心配合廠商澆灌藥劑於植栽處掛置明顯標示。
3. 喬木修剪報價請列入公設點交協調項目。

柒、委員會交辦事項：

- 雨天請清潔人員注意地下室水漬的清理，尤其在尖峰時間，機車道轉彎處及汽車道斜坡下。
- 機車道斜坡下轉彎處，請管理中心進行防滑塗層加強作業。
- 請管理中心追蹤建設公司，於114/5/12第二次履勘，答應製作B1F郵務室防火捲門下木製檯面，預計何時製作。

捌、下次會議時間：114年7月10日（四）上午9:30。

會議主席：_____



寰宇1號
資產負債表
114.05.31止

科 目	金 額		科 目	金 額	
	小 計	總 計		小 計	總 計
資產		4,856,973	負債		2,608,313
零用金	30,000		應付費用(附件三)	963,301	
活期存款(附件一)	3,815,952		預收款(附件四)	145,012	
定期存款(附件一-1)	1,000,000		存入保證金(附件五)	1,500,000	
應收管理費(附件二)	11,021				
暫付款(附件二-1)	0		業主權益		2,248,660
			區分所有權人權益-本期	2,927	
			區分所有權人權益-累計	2,245,733	
合 計		4,856,973	合 計		4,856,973

*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

114.05.01-114.05.31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		51,993
腳踏車位清潔費收入		4,400
公設儲值金		53,000
其他收入-門禁卡		2,950
利息收入		1,417
合 計		1,291,311
支出		
管理服務費		333,620
保全費		351,225
清潔費		176,400
行政事務費-電話費		8,347
零用金		24,647
行政事務費-郵資、交通費	571	
行政事務費-雜費	2,889	
食材費	14,705	
清潔耗材	89	
維修耗材	3,195	
雜項購置	3,198	
水電費-公共電費		171,919
食材費		3,344
園藝		12,910
垃圾清運費		27,056
清潔耗材		15,761
電梯保養費		75,000
空調設備保養費		34,240
污水處理保養費		23,625
維修耗材		28,410
雜項購置		1,880
合 計		1,288,384
本期損益		2,927

寰宇1號

附件一

損益表

自114/01/01-114/05/31止

	114.01	114.02	114.03	114.04	114.05	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	5,237,755	1,047,551
汽車清潔費收入	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	650,000	130,000
機車清潔費收入	51,900	51,900	51,900	51,900	51,993	259,593	51,919
腳踏車位收入	4,200	4,200	4,200	4,200	4,400	21,200	4,240
公設儲值金	24,500	72,500	19,500	59,500	53,000	229,000	45,800
車充儲值金	3,000	3,000	3,000	3,000		12,000	2,400
其他收入-裝潢管理費	10,000	11,000	11,000	14,000		46,000	9,200
其他收入-門禁卡	1,450	5,650	8,250	4,300	2,950	22,600	4,520
其他收入-雜項	2,000	1,250	1,000			4,250	850
利息收入	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	7,085	1,417
收入合計	1,276,018	1,328,468	1,277,818	1,315,868	1,291,311	6,489,483	1,297,897
管理服務費	336,000	323,298	334,725	327,777	333,620	1,655,420	331,084
保全費	351,225	351,225	351,225	350,625	351,225	1,755,525	351,105
清潔費	126,000	176,400	176,400	176,400	176,400	831,600	166,320
行政事務費-影印費	5,355			5,355		10,710	2,142
行政事務費-電話費	8,675	8,556	8,372	8,500	8,347	42,450	8,490
行政事務費-文具用品	3,240	1,679		2,146		7,065	1,413
行政事務費-郵資、交通費	354	64	717	240	571	1,946	389
行政事務費-雜項費用	1,602	2,150	7,387	2,857	2,889	16,885	3,377
行政事務費-雜項購置		2,200		894	5,078	8,172	1,634
水電費-公共電費	169,753	157,654	166,548	167,719	171,919	833,593	166,719
食材費	7,914	15,136	7,958	2,280	18,049	51,337	10,267
垃圾清運費	24,772	27,098	26,099	26,502	27,056	131,527	26,305
清潔耗材	39,806	17,866	20,657	26,471	15,850	120,650	24,130
園藝	16,500	16,500	16,500	16,500	12,910	78,910	15,782
活動事務費		8,400				8,400	1,680
電梯保養費	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	375,000	75,000
空調設備保養費					34,240	34,240	6,848
消防設備檢測費	40,000					40,000	8,000
給水設備保養費	14,400		1,600			16,000	3,200
污水處理保養費					23,625	23,625	4,725
雜項設備保養費				6,600		6,600	1,320
維修耗材	329	2,607	5,042	939	31,605	40,522	8,104
費用合計	1,220,925	1,185,833	1,198,230	1,196,805	1,288,384	6,090,177	1,218,035
本期損益	55,093	142,635	79,588	119,063	2,927	399,306	79,861

非例行項目說明

消防設備檢測費 \$40,000 113年度 下半年消防申報	活動事物費 \$8,400 春節獎金	給水設備保養 \$1,600 水質監測	雜項設備保養 \$6,600 AED租賃-114.04-09	空調保養費 \$34,240 電梯車 廂內冷氣空調
給水設備保養 \$14,400 飲水機水 質監測&濾芯更換				污水處理保養費 \$23,625 透水保 水檢測費

委員會

社會管理

【智慧行動建築】系統說明

◆【智慧行動建築】為本社區發佈社區規約、各項管理辦法、公告，失物招領以及預約公設的系統，本系統可透過網頁及APP登入、使用。

◆網頁網址：內網【<http://192.168.8.20:8080/wu1n/login>】，外網【<http://61.222.168.207:8080/wu1n/login>】。

◆APP請搜尋【智慧行動建築】。

◆系統使用者分為公司及個人兩種身分別，身分別說明如下：

【公司】：指該帳號使用者為公司，一個門牌僅可開立一個公司帳號，公司帳號需綁定一張【Mifare感應卡】
註：帳號需綁定卡片方能預約公設，若需綁定第二張、第三張卡片需提出書面申請註：申請表單需蓋公司大小印；可閱讀社區規約、各項管理辦法、公告並且可預約所有公設以及咖啡廳消費。

【個人】：指該帳號使用者為個人註：個人可以是員工或可以是老舊公寓個人帳號僅能綁定一張【Mifare感應卡】註：帳號需綁定卡片方能預約公設，可閱讀社區規約、各項管理辦法、公告，可預約健身房以及咖啡廳消費。

◆使用系統前須申請啟用帳號、綁定卡片，流程如下：

1. 申請窗口：4樓咖啡廳吧檯。
2. 登記資料：門牌號碼、公司名稱或個人姓名，完成後方可啟用帳號及密碼。
3. 卡片綁定：以喜好指定【Mifare感應卡】提供窗口進行帳號與卡片綁定作業，完成後方可預約公設。

【智慧行動建築】系統網頁登入介面

◆ 網頁登入介面的網址分為內網及外網

- 【內網】身處本大樓可正常使用

<http://192.168.8.20:8080/wu1n/login>

- 【外網】離開本大樓可正常使用

<http://61.222.168.207:8080/wu1n/login>

註：使用者帳號及密碼，初次使用請洽4樓咖啡廳吧檯。

新保科技 NSST

歡迎回來
寰宇1號

使用者帳號

密碼

☐ 記住我

登入

使用感應卡登入

2015 © NSST 全方位建築智慧化管理系統

【智慧行動建築】系統APP登入介面

A 寰宇1號

1、搜尋或掃QR CODE

手機APP搜尋【智慧行動建築】或掃下方QR CODE。



iOS App 下載



Android App 下載

2、下載

下載【智慧行動建築】APP。



智慧行動建築
工具程式

56則評分
1.7
★★☆☆☆

年齡 4+ 歲

類別 工具程式

開發者 kun che

打開

3、登入

登入介面除了輸入代碼wu1n、帳號、密碼以外，須點選【輸入網域】。在網域的空格輸入61.222.168.207。

WELCOME

Login 智慧行動建築

請輸入帳號與密碼並輸入行動建築系統提供之專屬網域

代碼:

帳號:

密碼:

網域: 元

註冊 忘記密碼 密碼顯示 輸入網域 登入

快速登入 重新填寫

WELCOME

Login 智慧行動建築

請輸入帳號與密碼並輸入行動建築系統提供之專屬網域

代碼:

帳號:

密碼:

網域: 元

註冊 忘記密碼 密碼顯示 輸入網域 登入

快速登入 重新填寫

【智慧行動建築】系統使用者身分分別差異

使用者身分分別：公司

1. 帳號登記為公司名	2. 一個門牌僅開立一個公司帳號。	3. 公司帳號需綁定一張【Mifare感應卡】 註：帳號需綁定此卡方能預約公設。	4. 可預約公設：健身房、瑜珈室、會議室、RF多功能會議廳、B1公共停車位，可至咖啡廳吧檯消費	5. 每次最低儲值金額： \$1000元
-------------	-------------------	---	---	-------------------------

使用者身分分別：個人

1. 帳號登記為個人姓名。	2. 一個門牌可開立多個個人帳號。	3. 個人帳號僅綁定一張【Mifare感應卡】 註：帳號需綁定卡片方能預約公設。	4. 可預約公設：健身房，可至咖啡廳吧檯消費。	5. 每次最低儲值金額： \$500元
---------------	-------------------	---	-------------------------	------------------------

【智慧行動建築】系統帳號啟用 綁定卡片流程

A 寰宇1號

使用者身分別：公司

1、服務窗口：

親洽4F咖啡廳吧檯。

2、登記：

登記門牌號碼及公司名稱，方可啟用帳號及密碼。

公司名稱登記範例：【寰宇1號】或【寰宇1號社區管理委員會】。

3、卡片綁定：

以【Mifare感應卡】進行帳號與卡片綁定作業。

卡片綁定方能進行公設預約。

4、注意：

——帳號綁定一張卡片。

若需綁定第二張、第三張卡片需以書面申請表單蓋公司大小印，向咖啡廳秘書提出申請。

使用者身分別：個人

1、服務窗口：

親洽4F咖啡廳吧檯。

2、登記：

登記門牌號碼、公司名稱及個人姓名，方可啟用帳號及密碼。

3、卡片綁定：

以【Mifare感應卡】進行帳號與卡片綁定作業。

卡片綁定方能進行公設預約。

4、注意：

——帳號僅綁定一張卡片。

附件二

【智慧行動建築】系統儲值與扣點

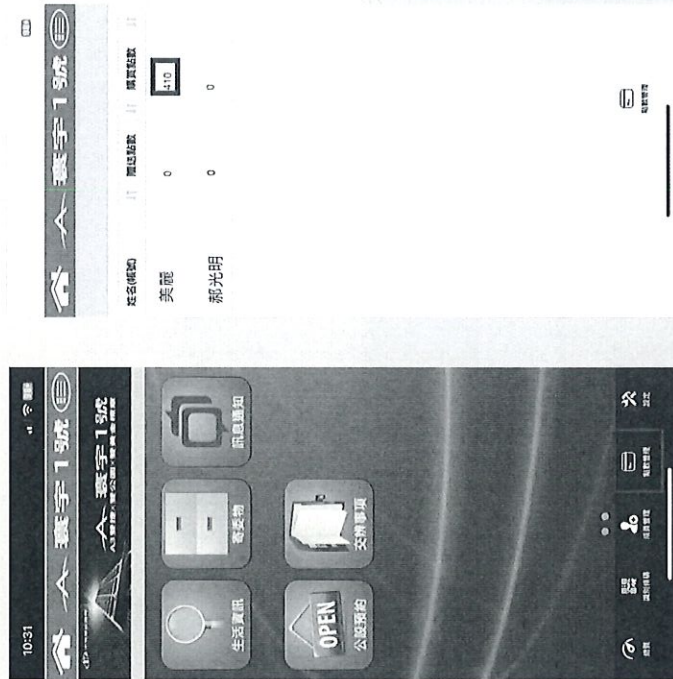
A 寰宇1號

- ◆ 本社區各項公設及咖啡廳餐點僅對本棟所有權人、駐點公司及員工服務，未對外開放服務。
- ◆ 消費是以儲值及扣點方式作業。
- ◆ 查看點數方式：

APP登入→點選頁面下方【點數管理】→可見點數餘額扣點選【餘額數字】→可見儲值與扣點紀錄。
 註：網頁無法查看點數餘額及儲值扣點紀錄。

社區管理

	公司	個人
服務窗口	親洽4F咖啡廳吧檯 使用者務必帶帳號綁定之卡片方能進行儲值	
台幣換算點數	NT\$1元=點數1點 儲值入【智慧行動建築】系統帳號	
儲值最低金額	NT \$1,000元 僅收現金	NT \$500元 僅收現金



餐飲衛生管理業者自主檢查

店名：		填表日期： 年 月 日			
	評核項目	營業前	營業後	備註	
一、烹調作業場所衛生	1 牆壁、地面等作業環境應保持清潔。				
	2 工作檯面應保持清潔及整齊。				
	3 清潔、清洗及消毒用機具及清潔用品應專區存放，並與食品及原物料分開存放。				
	4 冷藏庫維持在 7℃ 以下、冷凍庫顯示於 -18℃ 以下，且有溫度指示計。				
	5 已製備之菜餚有防塵、防異物侵入措施且貯存於適當溫度。				
	6 工作人員於工作中不得有吸菸、嚼檳榔、隨地吐痰、抓頭、裸背等可能污染食品之行為。				
二、食材管理	1 建立食材進出貨記錄。				
	2 食材應實施先進先出管理。				
	3 食材未逾有效日期。				
	4 食材存放應離地離牆。				
	5 生熟食應分區存放，避免交叉污染。				
三、員工個人衛生	1 工作人員須穿戴整潔之工作衣帽，以防污染食品。				
	2 保持良好衛生習慣，不蓄留指甲、塗指甲油及佩帶飾物，手部有傷口者不得調製食品。				
	3 私人物品不得放置於食品作業（製備）場所。				
	4 食品從業人員，定期接受食品安全、衛生及品質管理之教育訓練。				
四、衛生食品容器管理	1 盛裝食品器具之接觸面應保持平滑、無凹陷或裂縫，並保持清潔。				
	2 餐具清潔無污點、水漬或發霉。				
	3 食品之包裝，應避免產品於貯運及銷售過程中變質或污染。				
	4 重複使用之器具、容器及抹布，應以適當方式清潔、消毒；必要時，應經有效殺菌處理。				
五、及病廢棄物防治	1 垃圾、廚餘、廢油放置區四周保持清潔，且桶子要加蓋。				
	2 紗窗紗門無破損，防止病媒(如蟑螂、老鼠、蒼蠅)侵入。				
	3 定期以 200ppm 有效氯消毒水清潔環境。				

管衛人員：

督導人員：

宣導：

- 依據食品良好衛生規範準則(GHP)第5條規定，新進食品從業人員應先經醫療機構健康檢查合格後，始得聘僱；雇主每年應主動辦理健康檢查至少一次。
- 依據GHP第5條規定，食品從業人員於食品作業場所內工作時，必要時應戴口罩。
- 依據衛生福利部所訂GHP暨疾病管制署「傳染病防治工作手冊」，食品從業人員健康檢查之檢驗方法應採糞便檢驗。

委員會

社區管理



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]

檢測單位：太古全方位工程管理室
缺失項目：本頁 123 項
消防水組：涂良彥、但聖凱、詹敏鴻
消防警報組：周佳廷、張維琰、潘孟勤、黃敬文

消防設備

備註：1. 與圖不符部份本公司僅判定功能正常無法規問題，需請建商提供修圖並請消防設備師用印以證明安全無虞，其餘如有材質規格價差請管委會與建商自行協商
本測試數據暨檢測細項，詳列於各項檢測報告內

本測試數據登錄檢測細項，詳列於各項檢測報告內														
序	設備 名稱	棟別	樓層	位置	初勘檢測日期：2024.06.22		級 別	相片		圖號/法規	113.10.09	建商說明	113.11.29	114.05.22
					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						第一次履勘 李宏恩 周蓓廷		太古回覆	第二次履勘 李宏恩
31	撒水		18F~5F	茶水間	撒水自警閥排水管及末端排水管設置PVC管不符247條規範		A				不合格	《解釋》管道間有防火時效1小時	須提供防火時效1小時證明	不合格
62	撒水		4F	貨梯廳	撒水自警閥排水管及末端排水管設置PVC管不符247條規範		A				不合格	《解釋》管道間有防火時效1小時	須提供防火時效1小時證明	不合格
75	撒水		3F~2F	茶水間	撒水自警閥排水管及末端排水管設置PVC管不符247條規範		A				不合格	《解釋》管道間有防火時效1小時	須提供防火時效1小時證明	不合格
81	撒水		1F	貨梯廳	撒水自警閥排水管及末端排水管設置PVC管不符247條規範		A				不合格	《解釋》管道間有防火時效1小時	須提供防火時效1小時證明	不合格
97	泡沫		B1F-B4F	管道間	自警閥2英吋排水管路採PVC配管（與建築技術規則 #247條不符）		A				不合格	《解釋》管道間有防火時效1小時	須提供防火時效1小時證明	不合格
123	撒水		B1F	貨梯廳	撒水自警閥排水管及末端排水管設置PVC管不符247條規範		A				不合格	《解釋》管道間有防火時效1小時	須提供防火時效1小時證明	不合格
162	撒水		B2F	201汽車位旁	撒水自警閥排水管及末端排水管設置PVC管不符247條規範		A				不合格	《解釋》管道間有防火時效1小時	須提供防火時效1小時證明	不合格
208	撒水		B4F	41汽車位旁	撒水自警閥排水管及末端排水管設置PVC管不符247條規範		A				不合格	《解釋》管道間有防火時效1小時	須提供防火時效1小時證明	不合格

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]

污廢排水設備

檢測單位：太古全方位工程管理室
 缺失項目：本頁 156 項
 檢測人員：廖奕舜、劉尚勇

備註：1. 與圖不符部份本公司僅判定功能正常無法規問題，需請建商提供修圖並請相關技師用印以證明安全無虞，其餘如有材質規格價差請管委會與建商自行協商。

本測試數據暨檢測細項，詳列於各項檢測報告內

序	設備 名稱	棟別	樓層	位置	初勘檢測日期：2024.06.22		級別	相片	圖號/法規	113.10.09	建商說明	113.11.29	114.05.22
					初勘檢測缺失項目及說明 照片部份僅供參考，請視勘人依缺失說明進行修繕					第一次履勘 洪世系		太古回覆	第二次履勘 李宏恩
39	排水		B1F	全區	複壁牆內鋼筋裸露		A			不合格			不合格
55	排水		B2F	218號 汽車位 後	複壁牆內洩水坡度不佳		A			不合格	洩水坡度較 緩而已	管委會與建 商協調討論	不合格
77	排水		B2F	全區	複壁牆內鋼筋裸露		A			不合格			不合格
90	排水		B3F	138號 汽車位 後	複壁牆內鋼筋突出		A			不合格			不合格 未噴漆
93	排水		B3F	全區	複壁牆內鋼筋裸露		A			不合格			不合格
94	排水		B3F	160號 汽車位 旁	檢修孔設於天井內，無法檢測		A			不合格			不合格 阻塞垃圾未 清
98	雨水、廢 水、污水		B4F	汽車位 41號	車位右側EPS1控盤污水1、2機絕緣值低於 法定1M歐姆現況為0.1M、0.09M歐姆		A			不合格			不合格
99	雨水、廢 水、污水		B4F	汽車位 41號	車位右側EPS1控盤未放置兩廢水單線圖及 控盤配線圖		A			不合格 缺控制圖 0104			不合格 缺控制圖
101	廢水		B4F	消防機 房	EPS2控盤內未放置單線圖及控盤配線圖		A			不合格 缺控制圖 0106			不合格 缺控制圖
139	排水		B4F	70號汽 車位後	複壁牆內鋼筋突出		A			不合格			不合格



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]

污廢排水設備

檢測單位：太古全方位工程管理室
缺失項目：本頁 156 項
檢測人員：廖奕舜、劉尚勇備註：1.與圖不符部份本公司僅判定功能正常無法規問題，需請建商提供修圖並請相關技師
用印以證明安全無虞，其餘如有材質規格價差請管委會與建商自行協商。
本測試數據暨檢測細項，詳列於各項檢測報告內

序	設備 名稱	棟別	樓層	位置	級別	相片	圖號/法規	113.10.09	建商說明	113.11.29	114.05.22
								第一次履勘 洪世丞		太古回覆	第二次履勘 李宏恩
141	排水		B4F	51號汽 車位後	A			不合格 滲水中			不合格
149	排水		B4F	全區	A			不合格			不合格

發電機設備

29	電梯機坑		B4F		A			不合格			不合格
----	------	--	-----	--	---	--	--	-----	--	--	-----

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]

建築裝修

檢測單位：太古全方位工程管理室
缺失項目：本頁 1063 項
檢測人員：林宇軒、陳紀恩、江育錡、林昱齊、王威傑

備註：1.清潔、鏽蝕、色差、石材滲水、裂痕…等，外觀相關問題屬爭議較大之缺失，如履勘複驗合格 請社區自行再觀察，如有復發請社區協助提報新增缺失。
2.漏水第一次履勘無漏水則待觀察，第二次履勘無漏水則合格，若以後復發則請業主協助觀察增列保固缺失持續要求起造人修繕；協商階段時可將漏水歸類為協商項目。
3.與圖不符部份本公司僅判定功能正常無法規問題，需請起造人提供修圖並請相關技師用印以證明安全無虞，其餘如有材質規格價差請管委會與起造人自行協商。

本測試數據暨檢測細項，詳列於各項檢測報告內

序	位置	棟別	樓層	初勘檢測日期：2024.06.22		相片	圖號/法規	113.10.09	建商說明	113.11.29	114.05.22
				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	級別			第一次履勘 呂宗翰 林宇軒 江育錡		太古回覆	第二次履勘 江育錡
6	中繼消防室		R3F	水箱上方水痕一處	A			不合格			不合格
509	貨梯廳		6F	無障礙梯廳裝潢保護無法檢測	A			起造人說明			不合格
672	車廂		1F	貨梯車廂裝潢保護	A			起造人說明			不合格
673	車廂		1F	5號客梯車廂內壁面水痕一處	A			不合格			不合格
687	貨梯廳		B1F	無障礙梯廳裝潢保護無法檢測	A			起造人說明			不合格
817	機車位	16	B1F	車位旁壁面上天花陰角水痕	A			不合格			不合格
818	機車位	10	B1F	車位旁壁面上天花陰角水痕	A			不合格			不合格
819	機車位	6	B1F	車位前壁面上天花陰角水痕	A			不合格			不合格
823	機車位	1	B1F	車位上天花橫樑陰角水痕	A			不合格			不合格

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]

建築裝修

備註：1.清潔、鏽蝕、色差、石材滲水、裂痕…等，外觀相關問題屬爭議較大之缺失，如履勘復驗合格，請社區自行再觀察，如有復發請社區協助提報新增缺失。
2.漏水第一次履勘無漏水列待觀察，第二次履勘無漏水則合格，若以後復發則請業主協助觀察增列保固缺失持續要求起造人修繕；協商階段時可將漏水歸類為協商項目。
3.與圖不符部份本公司僅判定功能正常無法規問題，需請起造人提供修圖並請相關技師用印以證明安全無虞，其餘如有材質規格價差請管委會與起造人自行協商。

本測試數據暨檢測細項，詳列於各項檢測報告內

檢測單位：太古全方位工程管理室
缺失項目：本頁 1063 項
檢測人員：林宇軒、陳紀恩、江有錡、林昱齊、王威傑

序	位置	棟別	樓層	初勘檢測日期：2024.06.22 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	級別	相片	圖號/法規	113.10.09 第一次履勘	建商說明	113.11.29	114.05.22 第二次履勘
								呂宗翰 林宇軒 江有錡		太古回覆	江有錡
828	自行車位	38、39	B1F	車位旁管道間上壁面穿管處未填塞	A			不合格			不合格
873	車道	261-263	B1F-B2F	下車道左側靠B2壁面一處孔洞未填塞	A			不合格 壁面及天花			不合格
896	汽車位	177	B2F	車位後橫樑倒吊處水痕	A			不合格 177 178號 車位			不合格
897	汽車位	176	B2F	車位後橫樑倒吊處水痕	A			不合格			不合格
997	汽車位	80	B4F	車位左側壁面踢腳處水漬	A			不合格			不合格
5	113.10.09 履勘新增	95	B3F	車位旁立柱天花穿管處多處水痕	A	0064					不合格