

寰宇 1 號社區第三屆管理委員會
第 6 次例行會議紀錄



會議名稱	寰宇 1 號社區第三屆管理委員會第 6 例行會議		
會議地點	寰宇 1 號 4 樓 倫敦會議室		
會議時間	115 年 5 月 21 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、杜瑜萱 監 察 委 員 大亞電線電纜(股)公司 代表人：林柏緯、鍾招煜 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 台兒診所 代表人：楊杏梅、徐于哲 悅萊建設(股)公司 鍾伊嫻專員 高力國際物業 滕秀怡經理、曾炳坤機電		

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	未進駐戶
90	87	3	6	74	16

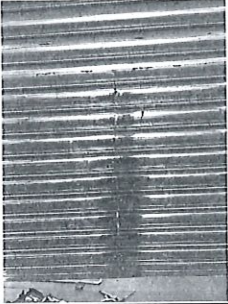
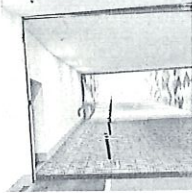


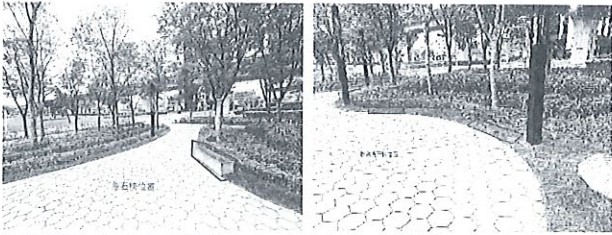
參、財務報告：

115 年 4 月財務報表、咖啡廳報表，詳閱附件 1。

肆、待辦事項及進度：

待辦事項	進度	備註
尖峰時間電梯分流事項： 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。	已洽三菱電梯，因承辦人告知，須了解社區需求才有辦法進行報價，所以無法了解計算方式，目前只洽詢【尖峰時間電梯自動回到 1 樓待命】，已報價\$48,000元整，尚未議價。有關電梯設定分樓層停靠部分，業務主任告知可自行設定，待研究。待收到報價單後再次向廠商確認【電梯設定分樓層停靠】的報價。114/8/14 會議交辦，目前每日上午 7:00-9:30 連動關閉事項持續進行，電梯設定分樓層停靠部分請管理中心確認如何操作。5/21 會議：已確認可設定方式及方法，列入本次會議臨時動議討論。	完成
管理委員會交接： 五票同意增加一項交接事項：【公設點交】簽核因臨界第二屆及第三屆管理委員會交接期，需得第三屆管理委員會再次簽核，請管理中心重新呈報簽呈予第三屆委員會簽核，另通知建設公司盡快完成 218 號 18 樓戶內漏水修繕。	114/12 月通知建設公司此事項，公設點交簽呈已呈報至監察委員。1/29 會議向建設公司提出頂樓防水有問題，請建設公司先將 18 樓漏水問題做修復，方能進行點交簽核。建設公司於 2/4 洽詢簽核進度。2/12 會議管理委員會表示頂樓防水作業完成方能繼續簽核。4/23 因 18 樓戶內滲漏水修繕已完成，觀察已暫無狀況，會議交辦：請管理中心通知建設公司，參加 5/21 會議將剩餘修繕項目作總結，即可進行點交簽核。已通知建設公司，本案列入本次會議議題討論、總結。	完成
18 樓天花板滲漏水事項(監察委員提出)： 經討論五票同意將 18 樓戶內天花板滲漏水修繕事項，列入公設點交缺失，並請管理中心將近期公設報修項目資料彙整，呈報管理委員會審閱。另請管理中心將此事草擬函文發建設公司。	管理中心彙整完成，並於 1/15 草擬通知文，轉建設公司。經溝通於 1/29 會議議題討論中協商：18 樓戶內滲漏水，恐為公設缺失，委員會提出頂樓防水保固延長需求，協商後確認：原依據 113 年萊字第 015 號函，建設公司提供防水保固延長至 116 年 3 月 31 日，其後另簽訂社區公共設備設施保固服務書，屋頂平台防漏保固至 117 年 3 月 31 日止，本次會議共識以社區公共設備設施保固服務書，惟屋頂平台防漏保固依據，保固至 117 年 3 月 31 日止；另請建設公司審慎規畫修繕事項，建設公司對於 18 樓戶內天花滲漏水事項，抱持良善態度，願積極改善，建設公司內部將進行勘查及研討，再進一步回覆改善方針及進度。1/29~3/2 期間完成改善。3/5 商戶(18 樓)疑似滲漏水處，3/6 改善完成。3/9 商戶(18 樓)疑似滲漏水處，3/17 改善完成。3/27 商戶(18 樓)疑似滲漏水處，3/31 勘查發現應該不是滲漏水。4/23 因 18 樓戶內滲漏水修繕已完成，觀察已暫無狀況，會議交辦：請管理中心通知建設公司，參加 5/21 會議將剩餘修繕項目作總結，即可進行點交簽核。已通知建設公司，本案列入本次會議議題討論、總結。	完成
公設點交協商-公設點交尚缺的文件或事項： 有關說明所述第 1、2、4、5 項目，將依據管理委員會清算已裝潢戶別，評估後續社區進駐狀況，提供適當且切確期間，與建設公司簽訂約定或承諾之相關文件，作為日後與建設公司進行會勘與改善作業之依據。	目前尚未裝潢過的戶數共 7 戶，其中包含中悅 1 樓店面、E5F、B6F、B17F，納亞 B7F、禾鼎 B9F、福驥 D9F。2/12 會議委員會交辦，彙整目前裝潢戶裝潢截止日期，以該日期與建設公司訂定拆除保護勘查缺失之日。3/26 目前裝潢施工最晚到今年 7 月 27 日。3/26 會議交辦暫定 10 月份拆除地下一樓貨梯廳及貨梯內裝潢保護。4/22 已通知建設公司，待今年 9 月追蹤。本案列入本次會議議題討論、總結。	

地下一樓防火鐵捲門修復： 經管理委員會與保成特種保全副總會議中討論，此事件究責為保成特種保全未善盡停車場管理之責。此事項所花費之修繕費用全交由保成特種保全支付，其中包含搶修破損無法開啟的鐵捲門，費用\$10,500元，防火鐵捲門後續軸承及門扇，費用\$48,300元整，捲門軌道旁水泥牆修繕，費用\$5,000元整。	接洽廠商並確認修繕費用發票抬頭開立保成特種保全，於115/1/11進行修繕，廠商於修繕中發現軸承的支架有損壞導致門扇歪斜，若需要修繕將另行報價，但目前暫時可正常使用；為避免問題擴大，管理中心目前仍不使用防火鐵捲門。1/29會議議題：防火鐵捲門卷軸支架更換，與保成特種保全協商，保成特種保全同意支付卷軸支架更換費用，但為確保此項修繕完成，防火捲門即可正常使用，請管理中心再尋廠商勘查、報價，後續呈報委員會及保成特種保全。目前已有共3家廠商報價：原修繕廠商靖家門報價\$27,300元整。大元捲門行報價\$12600元整。兆喆企業報價\$30,240元整。另洽詢【全晉科技】待廠商勘查報價。2/12會議經討論向兆喆企業議價至\$25,000元(未稅)承包此作業。因兆喆企業曾告知原修繕完成的鐵捲門中間有縫，未來風大容易從中間折斷，所以向原修繕廠商靖家門接洽焊接事項，但廠商告知進行在新竹有工程，暫時無法配合，工程結束會安排焊接作業，焊接作業與請款事項將會併行處理。3/26會議交辦：若原修繕廠商焊接作業短時間無法安排，可轉交由兆喆企業施作。4/5廠商(靖家門)完成門扇焊接，請款資料已交保成特種保全，聯繫廠商兆喆中。5/21會議：待廠商(兆喆)安排修繕排程。 	
地下一樓防火鐵捲門修復： (1)以上費用是否能完全修繕完成。 (2)因應法規規範防火鐵捲門適用於防火防煙，以便不時之需，不適用於平日門禁管制，請管理中心洽詢快速捲門廠商，針對社區增設快速捲門評估及報價。 (3)防火鐵捲門是否有設置防壓裝置，是否可以設置防壓裝置，請管理中心進一步了解、呈報委員會。	1.經洽詢廠商，告知門扇修繕後應該沒有問題。 2.快速捲門評估及報價洽詢中。 3.防火鐵捲門防壓裝置有設置，位置如下圖：  陸續洽詢廠商評估快速捲門設置可行性及報價。	
2樓男廁小便斗修繕	1/29會議建設公司提供本項修繕報價單，總額\$7,613元整。經機電人員勘查並嘗試以使用正常的感應器更換，發現有時仍會有無法沖水的問題，機電人員洽詢廠商，廠商判斷為電磁閥損壞導致，預計修繕費用可能為\$5,408元整。2/12會議主任委員將進行勘查，了解市面上是否有適用的電磁閥。經了解市面上無適用的電磁閥可作為替代零件，向原廠商洽詢，可採購電磁閥由機電人員自行更換，費用\$1,943元整；另向建設公司洽詢此報修項目由哪一方支付費用，建設公司回覆【電磁閥屬於消耗品】，由社區支付修繕費用。3/26會議交辦：可購入電磁閥由機電人員更換。4/23	完成

	經 3/26 會議後向廠商(盛沁)採購電池閥，電池閥缺貨中，待廠商向日本原廠進貨完成會在通知管理中心。 5/15 已購入零件。5/18 機電人員協同台兒徐先生完成修繕。	
建設公司通知：為更有效運用 1 樓外圍石椅，會協助社區移動石椅位置。	原石椅位置 移動後石椅位置  因建設公司所派的廠商工程時間無法確定，可能會有臨時動工的狀況。	
建設公司通知：近期將安排廠商修剪外圍樟樹。	因建設公司所派的廠商工程時間無法確定，可能會有臨時動工的狀況。	
公共汽車停車位使用管理辦法修訂案：同意調整管理辦法，但須在確認以下事項： 2.充電計費方式是否符合目前台電電價。	列入本次會議議題討論。	完成
公共汽車停車位使用管理辦法修訂案：同意將充電卡定價為\$300 元整，請管理中心調整管理辦法，呈報委員會審閱 / 簽核。	待汽車充電電費計價檢討完成後辦理。	
電動車充電設備管理辦法修訂案：同意將充電卡定價為\$300 元整，請管理中心調整管理辦法，呈報委員會審閱 / 簽核。	待汽車充電電費計價檢討完成後辦理。	
水牌版面討論案：請管理中心找尋適合的電子水牌設備，後續會議討論。	列入本次會議議題討論。	完成
機車位使用管理辦法修訂案：同意機車位使用管理辦法調整，請管理中心彙整資料呈報委員會審閱 / 簽核。	以簽呈呈報簽核完成。	完成
地下一樓 258 車位肇事修復討論案：邀請保成特種保全主管參加下次例行會議，請管理中心電洽肇事司機賠付消防遭撞損問題。	列入本次會議臨時動議討論。	完成
消防安全設備檢修缺失：請管理中心將 3-1(緊急電話故障計 1 具：R2F*1)、4-1(排煙手動開關故障計 2 具：17F*1、16F*1)、5-2(自動警報逆止閥水流蜂鳴器故障計 1 個：11F)、8-1(B2F 自動警報逆止閥 4 分管路脫落)項，共計 4 個項目，向建設公司報修。	3-1(緊急電話故障計 1 具：R2F*1)： 建設公司零件報價\$1,162；銘盛機電報價\$1,050 含施工。 4-1(排煙手動開關故障計 2 具：17F*1、16F*1) 建設公司零件報價\$2,200；銘盛機電報價\$1,680 含施工。 5-2(自動警報逆止閥水流蜂鳴器故障計 1 個：11F) 勘查只是按鍵卡住，已恢復正常。 8-1(B2F 自動警報逆止閥 4 分管路脫落)建設公司修復完成。 5/21 會議交辦：3-1、4-1 交由銘盛機電修繕。	完成

郵務服務管理辦法修訂案：郵務服務管理辦法內文敘述複雜，請管理中心以淺顯易懂方式調整，調整完成另於會議呈報。	管理中心作業中	
建設公司回覆修繕項目進度：請管理中心通知建設公司，參加 5/21 會議，將剩餘修繕項目作總結，即可進行點交簽核。	已通知。	完成
推車通行客用電梯： 經討論請管理中心規劃 / 實勘以下事項： 1. 客用電梯保護，可洽詢包膜或是壓克力保護。 2. 手拿貨物，高不得離地超過 150 公分。 3. 推車通行客用電梯輪子直徑限制。 4. 物品、貨物通行客梯應包裝或容器裝載。 5. 管理中心大廳是否備妥小型推車，提供使用者借用。 6. 調整相關管理辦法，且須加註如有損傷照價賠償	1.客用電梯保護洽詢兩種： (1) 包膜，廠商評估包膜若拆除，恐會造成電梯牆面鍍鈦漆脫漆的狀況，較常用於電梯車廂牆面漆斑駁時包覆，較具效果。 (2) 壓克力保護，若要做高度 150 公分，恐會有固定力道不足問題，常會脫落；若做足全部包覆，壓克力與牆面之間日久會有髒汙，不利於清潔，請社區考量確認後再行通知報價。 5/21 會議交辦：尋找壓克力保護，保護高度與車廂內高度相同，鏡子不包覆。 3.推車通行客用電梯輪子經評估，建議輪子直徑 13 公分以下。 5.列入本次會議議題討論。	
公設管理辦法調整案：同意調整公設管理辦法，將咖啡廳吧檯飲品服務時段調整為 9:30 至 17:30。	已完成。	
社區會議桌椅借出是否收取費用：會議桌椅借出無須收取費用，如有損壞收取賠償費，會議桌賠償費 \$2,000 元，會議椅賠償費 \$1,000 元。	管理中心已列於物品借出登記中。 	完成
管理中心人力狀況	物業人員：5/6、5/14 經理請假，由林經理代班。 5/12 機電人員請假，以 4/12(六)，消防安全檢查加班一日扣抵。 5/15 財務廳秘書請假，由林經理代班。 5/18 大廳秘書徐瑜蔚秘書代班。	完成
5/3(日)發現地下四樓 77-80 號汽車位積水，5/4 勘查發現 4/20 通管的複壁溝排水孔又不通了，疑似建設公司以水泥填複壁溝積水處，水泥流入排水孔所致。 建設公司工務勘查，認為應該是通管的廠商不專業(因為建設公司說來通管的不是他們用的廠商)，沒有把水管通好導致又積水了。 建設公司安排 5/8 派廠商(台灣通)通管。 期間發現 80 號汽車位排水孔亦堵塞，4/20 社區通管後曾勘查，未見排水堵塞，雖有通知建設公司，但並未一併通管。	列入本次會議議題中與建設公司討論。	完成

伍、討論議題：

議題一、公設點交協商

說明：依據 115 年 1 月 29 日會議決議，將 18 樓戶內天花板滲漏水修繕事項，列入公設點交缺失，此缺失於 115 年 1 月 29 日至 3 月 31 日期間修繕、並反覆觀察，確認已暫無問題。

今管理委員會偕同建設公司再次洽談，為公設點交做最後總結。

詳閱附件二【公設點交協調事項】、附件三【修繕項目】。

另釐清：

(1) 逃生梯(非無障礙)緊急電源盤開關無標示。

(2) 地下四樓 80 號汽車位複壁溝排水管堵塞。

決議：

【公設點交協調事項】

除第 28、36、38、39、59、60 項，建設公司皆已完成或已回覆管理委員會。

(1) 第 28、38、39 項於 114 年 9 月 24 日已彙整相關費用發函建設公司，請建設公司以 168 萬作為公設點交協商回饋金，結案。

(2) 第 36 項 貨梯、B1F 貨梯廳、6 樓貨梯廳、6 樓廊道，預計 115 年 10 月拆卸保護，偕同建設公司勘查是否有缺失。

(3) 第 59 項 待 36 項完成一併處理。

(4) 第 60 項 請管理中心將相關資料提供工務主任，可直接進行修補。

【修繕項目】

第 3、4、5、6、38 項 待建設公司補貼社區修繕款項。

第 12 項 3 樓廊道 C 戶門前地面刮傷尚未完成，請建設公司確認。

第 16 項 因原設置廠商已退休，不再營業，且目前門鉸鍊並未完全損壞，請建設公司介紹可接續維修的廠商，以便社區日後可洽廠商進行維修。

第 18 項 待日後大廳天花燈光壞三分之一，由建設公司進行更換作業。目前觀察損壞部分未達三分之一。

第 33 項 委員會決議由社區進行修繕及改善規劃。

第 45、47 項 委員會決議由社區進行修繕。

第 46 項 建設公司表示尚未收到報修單，請管理中心再次傳真報修單。

第 54 項 請建設公司協助查找異味原因。

第 56 項 委員會決議由社區進行修繕。

第 57 項 委員會決議由社區進行修繕。

第 59 項 人臉辨識機預計由建設公司進行修繕。

第 60 項 請建設公司協助社區修繕。

【另釐清】

(1) 逃生梯(非無障礙)緊急電源盤開關無標示，由建設公司確認各開關位置。

(2) 地下四樓 80 號汽車位複壁溝排水管堵塞，由建設公司進行通管作業。

議題二、汽車充電電費計價檢討案

說明：依據 115 年 3 月 26 日會議決議，對【充電計費方式是否符合目前台電電價】
檢討，管理中心已彙整相關資料。

目前社區充電使用大公電表，台電計費方式如下：

(二)時間電價

1.二段式

單位：元

分 類				夏 月 (6月1日至9月30日)	非 夏 月 (夏月以外時間)
基 本 電 費	裝 置 契 約	按 戶 計 收	每戶每月	105.00	
		裝 置 契 約	每瓦每月	137.50	
		按 戶 計 收	每戶每月	262.50	
	需 量 契 約	經 常 契 約	每瓦每月	236.20	173.20
		非 夏 月 契 約		—	173.20
		週 六 半 尖 峰 契 約		47.20	34.60
		離 峰 契 約		47.20	34.60
流 動 電 費	週 一 至 週 五	尖 峰 時 間	夏 月 09:00~24:00	5.54	—
			非夏月 06:00~11:00 14:00~24:00	—	5.39
		離 峰 時 間	夏 月 00:00~09:00	2.27	—
			非夏月 00:00~06:00 11:00~14:00	—	2.15
	週 六	半 尖 峰 時 間	夏 月 09:00~24:00	2.76	—
			非夏月 06:00~11:00 14:00~24:00	—	2.65
		離 峰 時 間	夏 月 00:00~09:00	2.27	—
			非夏月 00:00~06:00 11:00~14:00	—	2.15
	週 日 及 離 峰 日	離 峰 時 間	全 日	2.27	2.15
				2.27	2.15

社區現行汽車充電計價方式：

	每度電費用	明細
尖峰時間	夏月：6.70 元/度	台電價 4.71 元+超過二千度 0.99 元+社區管理 1 元 註：現行台電價 5.54
	非夏月：6.47 元/度	台電價 4.48 元+超過二千度 0.99 元+社區管理 1 元 註：現行台電價 5.39
離峰時間	夏月：3.84 元/度	台電價 1.85 元+超過二千度 0.99 元+社區管理 1 元 註：現行台電價 2.27
	非夏月：3.74 元/度	台電價 1.78 元+超過二千度 0.99 元+社區管理 1 元 註：現行台電價 2.15
註 1：6/1~9/30 為夏月。		
註 2：尖峰時間為週一至週五 07:30~22:30；離峰時間為週一至週五 00:00~07:30 及 22:30~24:00，週六、週日及離峰日全日。		

決議：經討論 5 票同意調整汽車充電計費方式，調整如下：

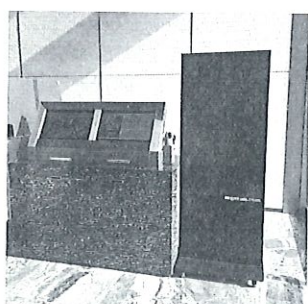
汽車充電收取充電管理費，計費方式如下：

分類	每度電費用
尖峰時間 9:00~24:00	8 元 充電管理費
離峰時間 00:00~9:00	5 元 充電管理費
註：以上計價不分平日、例假日、國定假日，全年收費標準一致。	

另：為使「公共汽車停車位」更便利使用，五票同意將社區「公共汽車停車位」調整為 24H 開放預約，請管理中心彙整【電動車充電設備管理辦法】、【公共汽車停車位使用管理辦法】，呈報管理委員會。

議題三、電子水牌款式 / 規格討論案

說明：尋得 55 吋直立式廣告機，廠商盛源精密工業股份有限公司，廣告機可放圖片及影音，放置於大廳訪客機旁毫無違和感，廠商報價一座\$36,750 元(已議價)，保固三年，面板一年。



決議：經測試及討論五票同意以\$36,750 元整採購一座 55 吋直立式廣告機，

議題四、115 年度咖啡廳設備保養

說明：115 年度咖啡廳設備保養費用及明細彙整如下列：

咖啡廳餐飲設備保養報價明細																					
咖啡機保養								製冰機保養								吧檯飲水機					
項目	沖煮膠圈 2 個	沖煮頭濾網 2 個	愛惠浦一般型PP濾芯 1 支	愛惠浦樹脂濾芯 1 支	3M HF 20 - MS 濾芯 1 支	清潔工資	合計	第一道濾芯 1 支	3M HF 20 - MS 濾芯 1 支	濾水系統更換	製冰機清潔保養	製冰機管線消毒	清潔工資、 耗材或運費	合計	一年 2 次保養合計	AP DW 80 濾芯 1 支	AP DW 90 濾芯 1 支	工資	合計	優惠價	
廠商																					
老爸咖啡	-	-	-	-	-	-	\$6,000														
星崎								-	-	-	-	\$3,990	-	\$3,990	\$7,980						
管理中心			\$285	\$855			\$1,140	\$0	\$1,560	-	-	-	\$0	\$1,560		-	\$4,100	-	\$4,100	-	
小計							\$7,140	小計								\$9,540	小計				\$4,100
總計 \$20,780																					

決議：經討論五票同意 115 年度咖啡廳設備保養費用，共計\$20,780 元整。

議題五、大廳設置推車討論案

說明：依據上次會議決議規劃，特請示是否規劃大廳推車，供商戶借用？

決議：經討論五票同意放置一個平板推車在大廳，供商戶借用。

陸、臨時動議：

議題一、商戶意見單

說明：

【AB14F 意見內容】

1. 尖峰時段大塞車：搭乘電梯過程會遇到，逼卡後面板不靈敏德二次三次逼卡，也有排隊過久未即時逼卡，滿載才要進行逼卡...等因素，導致大廳嚴重滯留。
2. 離峰時段等候過久：大樓現行「停在哪就留在哪」的隨機停靠模式，加上沒有面板顯示電梯在哪樓層情況下，等待過程是煎熬。

【AB14F 建議可行方式】

1. 真對尖峰時段：實施「高低樓層分流」

左側兩台電梯：設定為低樓層專車(專停 1-9 樓)。

右側兩台電梯：設定為高樓層專車(1 樓直達 10-18 樓)。

車輛調度：尖峰時段內，同側一車往上運行時，另一車必須強制回一樓敞門待命(一上一下)，加快大廳人流消化速度。

2. 當四台待機時，系統必須自動散開待命(低樓層、中樓層、高樓層)，避免四台車同時擠在相近樓層。能由最鄰近的車廂就近派梯。

決議：經討論五票同意試運行電梯分流（不分尖峰 / 離峰時間）：

- 左側兩台電梯：設定為低樓層專車(專停地下室及 1-10 樓)。
- 右側兩台電梯：設定為高樓層專車(專停地下室及 11-18 樓)。

議題二、地下一樓 258 車位修復討論案

說明：依據 115 年 4 月 23 日會議決議辦理，邀請保成保全參加會議討論。115/4/29 與事故司機通話，事故司機只願意負擔消防管路灑水頭損壞費用，對於管路裝歪斜的修復費用不願意賠償。

決議：經討論管理委員會與 保成特種保全 協調，車位消防管路及灑水頭損壞費用 \$3,150 元整，因 保成特種保全 未盡現場引導及高度告知：「車輛因過高不可進入車位。」導致事故發生，應由 保成特種保全 支付修復費用。此事故損傷燈具部分，燈具雖因事故導致歪斜，經由機電人員調整，已無歪斜狀況，功能正常，無須更換或修繕。

【管理委員會另提出】：

- (1) 近期郵務室保全人員更換，各商戶領信方式也跟著變換，請 保成特種保全 訂定標準作業流程，維持現場作業流程標準。
- (2) 郵務室人員休假，應由較為熟悉社區規範的車道人員代理郵務室工作，而代班人員代理車道勤務，同一日不可安排 2 位代班值勤。
- (3) 請管理中心統計假日固定上班的公司，提供保全，以便假日值勤能準確了解社區狀況。

議題三、大廳設置陽光捲簾

說明：因應大廳夏季太陽光直射，猶如處於沙灘下，長期光害導致大廳值班人員眼睛脹痛就醫，特請示設置陽光捲簾，請廠商(伊文窗簾)報價：

(1) \$25,000 元(未稅) / 五金零件保固 5 年。

(2) \$22,000 元(未稅) / 五金零件保固 2 年。



決議：經討論五票同意大廳設置陽光捲簾。請管理中心向伊文窗簾議價，原報價「\$25,000 元(未稅) / 五金零件保固 5 年」議價至【\$22,000 元(未稅) / 五金零件保固 5 年】。

柒、管理委員會交辦事項：

- 【智慧行動建築】系統每一戶可設立幾個公司帳號，以及儲值系統是否都能個別獨立，請管理中心確認清楚。

捌、下次會議時間：115 年 6 月 18 日 上午 9:30。

會議主席：

袁宇一號

寰宇1號
資產負債表
115.04.30止

附件一

科 目	金 額		科 目	金 額	
	小 計	總 計		小 計	總 計
資產		5,578,478	負債		3,224,889
零用金	50,000		應付費用(附件三)	1,039,094	
活期存款(附件一)	3,394,557		預收款(附件四)	245,795	
定期存款(附件一-1)	2,000,000		存入保證金(附件五)	1,940,000	
應收管理費(附件二)	11,921				
暫付款(附件二-1)	122,000		業主權益		2,353,589
			區分所有權人權益-本期	37,472	
			區分所有權人權益-累計	2,316,117	
合 計		5,578,478	合 計		5,578,478

*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

附件一

115.04.01-115.04.30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		56,400
腳踏車位清潔費收入		5,000
公設儲值金		70,500
其他收入-裝潢管理費		20,000
其他收入-門禁卡		6,200
利息收入		2,488
合 計		1,338,139
支出		
管理服務費		269,850
管理服務費(機電人員)		65,625
保全費		368,423
清潔費		185,360
行政事務費-影印費		5,355
行政事務費-電話費		8,126
零用金		35,903
行政事務費-文具用品	472	
行政事務費-郵資、交通費	196	
行政事務費-雜費	10,797	
食材費	24,140	
清潔耗材	298	
水電費-公共電費		165,936
園藝		16,500
垃圾清運費		46,536
清潔耗材		26,303
電梯保養費		75,000
機電設備保養費		11,800
維修費用-消防設備		19,950
合 計		1,300,667
本期損益		37,472

寰宇1號

損益表

附件一

自115/01/01-115/04/30止

	115.01	115.02	115.03	115.04	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	1,396,735
汽車清潔費收入	130,000	130,000	130,000	130,000	520,000	173,333
機車清潔費收入	56,400	56,400	56,400	56,400	225,600	75,200
腳踏車位收入	5,000	5,000	5,000	5,000	20,000	6,667
公設儲值金	97,000	41,000	48,500	70,500	257,000	85,667
車充儲值金	3,000	3,000	5,000		11,000	3,667
其他收入-裝潢管理費	32,500		10,000	20,000	62,500	20,833
其他收入-門禁卡	17,850	2,600	7,150	6,200	33,800	11,267
利息收入	1,417	1,417	1,417	2,488	6,739	2,246
收入合計	1,390,718	1,286,968	1,311,018	1,338,139	5,326,843	1,775,614
管理服務費	269,850	262,719	269,850	269,850	1,072,269	357,423
管理服務費(機電人員)	131,250	65,625	65,625	65,625	328,125	109,375
保全費	351,225	351,225	370,125	368,423	1,440,998	480,333
清潔費	175,689	176,400	185,410	185,360	722,859	240,953
行政事務費-影印費	5,402			5,355	10,757	3,586
行政事務費-電話費	8,163	8,091	8,034	8,126	32,414	10,805
行政事務費-文具用品	612	523	1,218	472	2,825	942
行政事務費-郵資、交通費	481	417	361	196	1,455	485
行政事務費-雜項費用	4,846	8,367	9,493	10,797	33,503	11,168
水電費-公共電費	164,383	161,236	153,708	165,936	645,263	215,088
食材費	20,504	20,670	14,609	24,140	79,923	26,641
垃圾清運費	28,342	29,719	22,722	46,536	127,319	42,440
清潔耗材	26,041	27,920	20,891	26,601	101,453	33,818
環境清潔維護費	10,500				10,500	3,500
園藝	97,070	16,500	16,500	16,500	146,570	48,857
活動事務費	5,000	7,919	19,445		32,364	10,788
電梯保養費	75,000	75,000	75,000	75,000	300,000	100,000
消防設備檢測費	42,000				42,000	14,000
建物安全檢測費		45,000			45,000	15,000
機電設備保養費	11,800	11,800	11,800	11,800	47,200	15,733
給水設備保養費		1,600			1,600	533
維修費用-電梯			1,080		1,080	360
維修費用-消防設備	9,030			19,950	28,980	9,660
維修費用-雜項修繕		5,565			5,565	1,855
維修耗材	24,736	80			24,816	8,272
其他費用	9,877				9,877	3,292
費用合計	1,471,801	1,276,376	1,245,871	1,300,667	5,294,715	1,764,905
本期損益	-81,083	10,592	65,147	37,472	32,128	10,709

非例行項目說明

園藝\$97,070 例行 園藝\$16,500 珍貴 老樹維護\$45,570 喬木維護\$35,000 環境清潔維護費 \$10,500 地下室清 潔	雜項修繕\$5,565 通關機修繕及B3 灑水蜂鳴器 建築物安全檢測費 \$45,000	活動事物費 \$19,445 春節獎 金及開工團拜 維修費用-電梯 \$1,080 電梯電 路板更換	維修費用-消防 \$19,950 消防缺 失改善
---	--	---	--------------------------------

委員會

寰宇1號 11504公設使用統計表										
日期	咖啡廳		會議室		健身房		瑜珈室		臨時停車	
	數量	金額	小時	金額	20分鐘	金額	小時	金額	小時	金額
1	36	1985	8.5	4250	8	80	2	300	13	650
2	23	1295	10	4625	2	20	0	0	3.5	175
3	0	0	0	0	2	20	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	1	150	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	27	1405	0.5	75	5	50	1	150	1.5	75
8	44	2700	8.5	1775	7	70	2	300	3.5	175
9	25	1670	2	300	4	40	0	0	1.5	75
10	25	1420	2	300	4	40	0	0	0.5	25
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	0	0	0	0	0	0	1	150	0	0
13	22	1195	0.5	75	8	80	0	0	8.5	425
14	18	1075	0	0	5	50	0	0	0	0
15	31	1630	0.5	75	6	60	1.5	225	18	900
16	56	3095	0	0	3	30	0	0	0	0
17	32	1730	0	0	9	90	0	0	8.5	425
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0	1	150	0	0
20	19	1100	0	0	8	80	0	0	1.5	75
21	18	985	7.5	3575	1	10	1	150	3.5	175
22	21	1210	7.5	3575	8	80	1.5	225	0	0
23	27	1750	0	0	5	50	0	0	5.5	275
24	41	2755	0	0	6	60	0	0	3	150
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	0	4	1000	0	0	0	0	0	0
27	43	2560	1	150	10	100	0	0	0.5	25
28	27	1470	0.5	75	1	10	1	150	0	0
29	44	2080	0.5	75	2	20	1.5	225	3	150
30	54	2995	3	450	3	30	0	0	0.5	25
總計	633	36105	56.5	20375	107	1070	14.5	2175	76	3800

寰宇1號 115年度公設使用統計表										
月份	咖啡廳		會議室		健身房		瑜珈室		臨時停車	
	數量	金額	小時	金額	20分鐘	金額	小時	金額	小時	金額
1月	663	40055	32.5	7975	62	620	13.5	2025	162	8100
2月	392	22950	21	5650	51	510	14	2100	80.5	4025
3月	592	33985	42	12000	86	860	17	2550	101.5	5075
4月	633	36105	56.5	20375	107	1070	14.5	2175	76	3800
5月										
6月										
7月										
8月										
9月										
10月										
11月										
12月										
合計	2280	133095	152	46000	306	3060	59	8850	420	12900

宸宇1號-公設點交協調事項

更新日期：114/7/1

規劃	項目	金額	進度	費用補貼	備註
1	機車道入口與櫃檯通話之對講機。	\$130,000	完成		
2	於機車道1樓與B1F斜坡中段設置出車感應裝置。		完成		
3	於1樓車道旁花園設置出車警示燈柱(三面)·需要警示音·但警示音可自行開關。		完成		
4	於車道柵欄機設置防壓感應紅外線。		完成		
5	於B1F往1樓車道斜坡處設置監視鏡頭。		完成		
6	於B2F、B3F、B4F 設置出車警示感應燈。	\$22,000	完成		113/8/29會議建設公司回覆：將安排廠商提供設備樣式予委員會挑選並進行規劃。 113/12/12會議建設公司提供樣式·委員會已確認樣式無問題。114/3/21設置完成。
7	弱電設備修繕、維護。		建設公司不予受理		113/8/29會議建設公司回覆：目前各項設備如有異常皆向建設公司工務報修·且公設點交後各設備保固一年·公設點交期間由社區自行維護。
8	發電機修繕、維護。		建設不予受理		113/8/29會議建設公司回覆：目前各項設備如有異常皆向建設公司工務報修·且公設點交後各設備保固一年·公設點交期間由社區自行維護。
9	園藝維護。		建設不予受理		113/8/29會議建設公司回覆：社區已開始收取管理費·已能負擔一般維護及雜草清理費用·公設點交期間由社區自行灌木維護。
10	電梯修繕、維護。	\$390,000	完成		每月65,000·113年1月至6月。



寰宇1號-公設點交協調事項

更新日期：114/7/1

規劃	項目	金額	進度	費用補貼	備註
11	113年開工團拜事宜。	\$59,550	完成		
12	春節佈置事宜。	\$40,000	完成		
13	頂樓防水保固延長5年。 		建設公司 已承諾 三年		113/2/6回函表明頂樓防水保固同意延長3年。 113/8/29會議建設公司回覆：頂樓防水保固延長3年事項，自公設點交後起算3年。
14	珍貴老樹維護。	\$41,580	完成		
15	外牆全面清洗。	\$228,375	完成		113/8/29會議建設公司回覆：點交後1個月完成。自114/3/25至4/11期間完成外牆清洗。
16	發電機每月維護、大保養。		建設不予受理		113/8/29會議建設公司回覆：目前發電機設備如有異常皆向建設公司工務報修，且公設點交後各設備保固一年，公設點交期間由社區自行維護。
17	公設空調保養(含垃圾冷藏室)。	\$250,000	完成		113/8/29會議建設公司回覆：點交後1個月完成。114/5/28完成，尚缺RF的PM2.5濾網未更換。114年7月完成。
18	咖啡廳桌面花藝佈置。		建設不予受理		113/8/29會議建設公司回覆：不會再提供花藝布置。
19	社區網路整併。	\$6,300	完成		

寰宇1號-公設點交協調事項

更新日期：114/7/1

規劃	項目	金額	進度	費用補貼	備註
20	公共區域大理石地坪晶化。	\$123,900	完成		113/8/29會議建設公司回覆：各樓層公共區域大理石地坪晶化，點交後1個月完成。 113/12/31通知安排114/1/4、11、18施作，目前仍有樓層待施作(14、13、12、8、1)。114/8/9補施作(8、12)。
21	發電機柴油補充(約需要358公升達到全滿)。	\$15,210	完成		113年6月11日完成。
22	防災中心增加一市話線路。	\$11,300	完成		113/8/29會議建設公司回覆：安排廠商以IP線路設置室話話機。113/11/28提供電話機完成。
23	1130403地震後公共區域待修繕項目。	\$110,000	完成		
24	1130403地震後各戶內待修繕項目。		建設不 予受理		113/8/29會議建設公司回覆：不會安排震後室內修繕，各戶如有修繕項目仍可報修，將依各戶狀況釐清後修繕。
25	各樓層室內空調主機開隱藏式檢修孔。 	\$12,600	完成		113/8/29會議建設公司回覆：目前各樓層空調主機仍正常，惟18樓女廁空調需要進行修繕，會協助社區設置18樓女廁空調主機隱藏式檢修孔。114/6/2以通排水方式完成修繕。
26	健身房設置物櫃。	\$28,000	完成		113/8/29會議建設公司回覆：會協助社區設置開放式置物櫃。
27	113年度消防改善計畫書(詳附件明細)。	\$33,250	完成		

委員會

寰宇1號-公設點交協調事項

更新日期：114/7/1

規劃	項目	金額	進度	費用補貼	備註
28	咖啡廳、大廳落地玻璃設隔熱貼。		未完成	\$150,000	113/8/29會議建設公司回覆：將以捲簾替代隔熱貼，提供委員會挑選樣式。以補貼社區費用方式由委員會自行設置。已設置，待建設公司撥款。
29	大廳設置AED。	\$64,000	完成		113/8/29會議建設公司回覆：以買斷方式提供社區一台AED。
30	社區大廳自動門保養(含塑鋼掛輪更換)。	\$15,540	完成		113/8/29會議建設公司回覆：將安排廠商進行保養及塑鋼掛輪更換。
31	一樓外圍杜鵑花更換為其他品種灌木(杜鵑花過於空洞不美觀)。		建設不予受理		113/8/29會議建設公司回覆：與社區園藝合約協議內容較有關係，再請社區與園藝廠商接洽。
32	113年中元普渡贊助。	\$20,000	完成		
33	三菱電梯全責合約113年7月起協助社區分攤一半維護費用。		建設不予受理		113/8/29會議建設公司回覆：目前各項設備如有異常皆向建設公司工務報修，且公設點交後各設備保固一年，公設點交期間由社區進行維護保養，不再協助維護作業或費用分攤。
34	園藝喬木枯枝修剪。		建設不予受理		113/8/29會議建設公司回覆：點交後1個月完成。
35	園藝三棵枯樹(台灣櫟)更換。	\$230,108	完成		113/8/29會議建設公司回覆：點交後1個月完成。113/11/7會議協調為四棵枯樹(台灣櫟)更換。114/4/3四顆台灣櫟更換完成。

寰宇1號-公設點交協調事項

更新日期：114/7/1

規劃	項目	金額	進度	費用補貼	備註
36	貨梯、貨梯廳保護板覆蓋位置無法檢測、檢查部分，日後各戶完成裝演，拆卸保護後安排勘查及改善作業。		未完成		113/8/29會議建設公司回覆：承諾此項目。尚未提供承諾書。貨梯、B1F或梯廳、6樓貨梯廳、6樓廊道，預計115年10月辦理。
37	郵務室地面插座改為地板插座。		廠商不建議		113/8/29會議建設公司回覆：近期請廠商勘查。113/11/7建設公司會議回覆：廠商不建議做此項目。
38	設置1樓車道口限高2.5橫桿。		未完成	\$15,000	113/8/29會議增加此項目。113/11/7會議承諾可施作。114/7/1要改為限高2.7米橫桿。另請建設公司提供原預估支報價單，以便社區參考。
39	設置B1F往B2F車道斜坡口限高2.1橫桿。		未完成	\$15,000	113/8/29會議增加此項目。113/11/7會議承諾可施作。另請建設公司提供原預估支報價單，以便社區參考。
40	外送區增加監視設備。	\$14,280	完成		113/8/29會議建設公司回覆：近期請廠商勘查。113年11月7日會議承諾可施作。 114/2/20會議建設公司回覆：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。114/3/6會議請建設公司於外送區天花板內設置一電源線路，以便社區日後增設監視設備。已留。
41	電信機房合約交接。		完成		113/8/29會議建設公司回覆：點交後辦理。 113/11/7會議告知未與中華電信簽立合約。

委員會

寰宇1號-公設點交協調事項

更新日期：114/7/1

規劃	項目	金額	進度	費用補貼	備註
42	4樓哺乳室空調改善現有規劃(目前以抽風機抽女廁空調，導致哺乳室異味)。 	\$12,800	完成		113/8/29會議建設公司回覆：近期請廠商勘查。113/11/7會議承諾社區選購移動式製冷機，費用向建設公司請款。114/3/26購入，5/5建設公司將移動式冷氣款項\$12,800元整匯入社區帳戶。
43	一樓大廳、1樓店鋪門前落地玻璃外圍增加設置擋水閘門。		建設不予受理		113/11/7會議建設公司公告無法協助。
44	泡沫放射檢測(第一次履勘)。	\$10,500	完成		
45	噴灌更換4只。	\$16,926	完成		
46	113年度消防檢驗排煙閘門馬達(耗材)	\$8,600	完成		
47	排煙閘門增設維修孔兩處位置	\$38,500	完成		
48	贊助機電人員駐點費用。		建設不予受理		建設公司113/10/24回函，請社區可利用公設點交後各項公共基金。
49	各樓層廁所洗手台出水量不穩定，疑似感應器問題，請建設公司協助確認問題及調整。	以報修處理	改為報修方式處理		113/11/7會議與建設公司協調，待回覆。 113/12/12會議協調，建設公司請社區改為報修處理。
50	一樓外圍杜鵑花補植。	無法補植	建設不予受理		113/11/7會議與建設公司協調，待回覆。 113/12/12會議協調，建設公司表示不會再協助社區補植杜鵑花。

寰宇1號-公設點交協調事項

更新日期：114/7/1

規劃	項目	金額	進度	費用補貼	備註
51	一樓植栽噴灌灑水覆蓋率不足，請建設公司協助調整噴灌。	\$8,400	建設不予受理		113/11/7會議與建設公司協調，待回覆。 113/12/12會議協調，建設公司表示不予協助，請社區安排人工澆灌。請夜班人員澆灌。
52	一樓大廳自動門控制器更換。	\$13,125	完成		113/11/8新增。 113/12/12會議協調，建設公司表示同意支付款項。
53	114年開工團拜贊助	\$15,000	完成		113/12/12會議決議請建設公司贊助。建設公司贊助\$15,000元整。
54	社區進行8台耗損的軸流風機更換新品	\$93,600	完成		114/5/14會議答應安排更換作業及支付費用。114/5/16完成更換，廠商帶9台來換了6台，剩下3台留在社區當備品。
55	垃圾冷藏櫃風扇更換(即蒸發器更換)	\$67,016	完成		114/5/14會議答應安排更換作業及支付費用。114/5/20完成更換。
56	機車道ETAG控制器耗損更換	\$0	完成		114/5/14會議答應安排更換作業及支付費用\$42,525。115年1月29日會議提出，設備並未更換，運作正常，金額調整為\$0。
57	電梯機房門檻	\$13,000	完成		
58	公共建物檢測第二次履勘(太古華電)	\$36,750	完成		114/5/12二次履勘完成。

寰宇1號-公設點交協調事項

更新日期：114/7/1

規劃	項目	金額	進度	費用補貼	備註
59	各樓層貨梯門片保護膜未除，待社區裝修戶皆完工後再拆除保護		未完成		
60	1樓貨梯門夾與石材接縫處空縫過大未修補，待裝潢保護拆除後確認。		未完成		
61					
62					
63					
總金額		\$2,180,210	.	\$180,000	

序號	日期	單號	位置	報修項目	備註	預估費用	114/12/17 委員會支付	114/12/17 建設公司支付	修繕進度
灰色為修繕完成									
已支付費用									
3	114/2/5		4F	4F會議室、健身房門禁用電源變壓器故障更新	已支付費用	\$ 2,520		\$2,520	
4	114/2/26		3號電梯	車廂門的感應開關電線故障更換	已支付費用	\$ 782		\$782	
5	114/9/18		1F	通關機故障查修	已支付費用	\$ 3,150		\$3,150	
6	114/9/25		1F	自動門-大門異音查修	已支付費用	\$ 1,260		\$1,260	
公設修繕									
12	114/7/11		3F	【11/17會議新增】 3F走廊石材有刮傷	4/7曾經有報修工務所過，7/11與仁大報修項目有一起傳真，中悅不處理屬於管委會管理	\$ -			預計裝潢保戶拆除後修繕。建設公司115/1/5通知已完成改善：頂次9(處理2次)、10、11(處理2次)已完成。有一部分地板有保護板包裹，待後續確認如何辦理。
16	114/7/31		ALL	1140731-全區域男女廁門無緩衝漏油(同114/7/28報修項目)	未估價	\$ -			統計資料於114/1/18提供，未修繕。
18	114/8/5		1F	大廳電燈閃爍	機電知道要找爬高時機修繕。未估價	\$ -			未完成
33	114/11/18	114111801	1F	1樓大門門口左右兩側水溝蓋底座支撐架斷裂變形石材破損	11/18填單回傳				



序號	日期	單號	位置	報修項目	備註	預估費用	114/12/17 委員會支付	114/12/17 建設公司支付	修繕進度
38	114/12/3		2F	源水警報逆止閥疑似故障(暫時蝶閥關閉,無功能中)	12/6現場查修設備無法擋水,已通知原廠商(程業處理)12/12修繕完成。 114/12/23修繕群組回覆:好,表格請更新!金額請委會現行匯款給廠商,待點交後一起給管委會			\$1,838	
45	114/12/23	114122302	B4	B4 30號、32號、72號車位EPOXY裂痕	12/23報修。1/29會議協調由建設公司再一次修繕,修繕前請社區全面勘察地盤有問題處。				
46	114/12/24	114122401	1F	辦公室影印機旁牆面牆紙有綠色線	12/24報修。1/29會議協調由建設公司撥款,委員會自行考量是否更換對講機,費用\$18,900元。			\$18,900	
47	114/12/24	114122402	B3	B3-161號車位EPOXY有裂痕	12/24報修。1/29會議協調由建設公司在一次修繕,修繕前請社區全面勘察地盤有問題處。				
54	115/4/17	115041703	RF	RF茶水間櫥櫃下排水孔異味很重	4/17傳真,蔣主任告知由物業自行處理				機電人員多方嘗試,發現仍散發異味。
56	115/5/5	115050501	R2F	R2緊急電話故障	5/5傳真。材料耗損叫料蔣主任提供(零件)報價機電更換	\$ 1,162			
57	115/5/5	115050501		排煙手動開關故障	5/5傳真。材料耗損叫料蔣主任提供(零件)報價機電更換。	\$ 2,200			
59	115/5/19	115051901	1F	社區1樓防災中心門口人臉辨識螢幕黑頻故障。(仍會辨識,且有請通知聲音)	5/19傳真。				
60	115/5/19	115051902	18F	無障礙廁所洗手槽自動給水龍頭,給水後無法完全止水。 (電磁閥開關為TOTO.TWELVIN(A))	5/19傳真。				
							\$27,352	\$69,873	