

大同莊園社區

第四屆管理委員會第五次會議紀錄

時間：113 年 1 月 11 日(星期四)20 點 00 分

地點：社區一樓宴會廳

會議主席：主任委員 謝東欽

出席委員：謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、陳嘉章、何瑞娟、
林慧心、葉明東、吳子賢、王偉忠、吳昆松

列席人員：廣埕物業/日丰保全 許仁宥、阮子瑜、銓太機電 張業務、
全大機電 經理

記錄人員：社區經理 高世祥、主任秘書 王珮茹

壹、主席宣佈開會

貳、財務收支報告(資料時間:112 年 12 月 1 日~112 年 12 月 31 日)

管理費帳戶	112/12 月份 收入： (內含華南利息、活儲收入)	2,106,683 元
	(轉元大定存、華南活儲)支出：	1,892,298 元
	112/12 月份活期結餘： (內含元大、華南活期餘額)	10,676,992 元
預收管理費 (截至 112/12/31 止)		342,373 元
未繳管理費 (截至 112/12/31 止)		33,060 元
12 月份暫收款 (裝潢保證金)		100,000 元
華南活期利息累計 (前期至 112/12/31 止)		8,981 元
華南定存利息累計 (前期至 112/12/31 止)		103,645 元
元大活期利息累計 (前期至 112/12/31 止)		132,100 元
元大定存利息累計 (前期至 112/12/31 止)		393,315 元

截止至 12 月 31 日財務狀況：

1. 元大銀行活儲餘額：NT\$ 8,558,320
2. 華南銀行活儲餘額：NT\$ 2,118,672
3. 元大銀行定存金額：NT\$ 22,000,000
4. 華南銀行定存金額：NT\$ 10,000,000
5. 零用周轉金：NT\$ 21,742
6. 裝保金累計金額：NT\$ 100,000
7. 清潔費累計金額：NT\$ 27,000
8. 施工背心累計金額：NT\$ 2,000
9. 腳踏車 ETC 押金累計金額：NT\$ 12,100
10. 廣理物業履約保證金：NT\$ 100,000
11. 管理費預收款：NT\$ 342,373

活存-暫收款-預收款+定存
=社區可用金額

A	元大活存金額：	NT\$	8,558,320
B	華南活存金額：	NT\$	2,118,672
C	加入款項(3+4+5)：	NT\$	32,021,742
D	扣除款項： (6+7+8+9+10+11)	NT\$	583,473
社區可用金額：		A+B+C-D	NT\$ 42,115,261

參、前期會議決議事項執行情況報告：

項次	案由	辦理情形	結案
1	宴會廳餐點試營運。	1. 先請魔力廠商提供宴會廳餐點規劃及人力配置後再將提案送交管委會討論決議。 2. 3/9 經討論後先請廣理物業提出會館規畫、方案、人力配置後供管委會於下次例會中討論。 3. 4/13 委員會討論後，已請物業副總提出報價討論。 4. 5/13 委員會討論後，先由魔力廠商提供餐點試吃後，再進行討論。 5. 6/8 經與會委員討論後決議同意由廣理物業協助宴會廳輕食吧啟動，並在 6/29	是 ☒ 否 ☐

		臨時會議討論試營運相關管理辦法。 6. 6/29 臨時會修正宴會廳管理辦法部分條文，待公告後實施。 7. 本案已於 8/8 開始進行設備、餐具採購，採購完成後預計 8/14 開始進行試營運。 8. 宴會廳試營運已於 8/18 日開始試營運，為期三個月。 9. 宴會廳試營運訂於 10 月 12 日例會決議是否持續開放，並請廣埕物業將各項數據(含料才費、收入..等)製表存檔，並於例會前先行提供報表數據給予委員會參考。 10. 因有許多住戶反映希望增加鹹食類餐點，再請廣埕評估是否新增新的菜色。 11. 經 10/12 會議討論決議宴會廳試營運期間收支狀況無法平衡，委員會決議至 11/18 日合約到期後不再聘僱專職秘書營運。日後營運模式將於 11 月份例會討論。 12. 本案於議題一討論修正。	
2	園藝現狀了解與後續改善	1. 請管理中心先行與廠商聯繫針對社區樹木枯萎或生病狀況提供書面報告說明。 2. 請廠商提供專業建議，評估社區土質及土壤深淺適合種植的品項。 3. 再請廠商說明本社區當時有櫻花步	是 ☐ 否 ☒

		道，但已有枯死狀況，是否可改種其他品種櫻花。 4. 10/12 日園藝廠商至例會上說明莊園內灌喬木病蟲害、土壤問題，針對上述問題再請園藝針對園內樹木提出改善方案及建議，並於下次例會提交管委會討論。 5. 本案請園藝提供櫻花相關資訊說明及報價，因廠商提供資訊與社區櫻花樹種資訊有錯誤及出入，討論後再請廠商重新檢視確認後於下次例會討論。	
3	公設安全與便利性改善	1. 請管理中心先行宣導住戶於淋浴間使用完畢後開啟抽風功能；或是由管理中心安排人員於固定時間進行巡檢開啟，後續再行評估。本案已將開啟時間設定為固定早上9點及下午17點。每次開啟8小時。 2. 請管理中心採購3M無痕掛勾黏貼於靠近淋浴間門邊牆壁上。本案已於9/26日由管理中心採購並黏貼完成。 3. 兒童遊戲室部分請管理中心先行詢問機電，是否有安裝漏電遮斷器，並清點公設是否有相同地板插座蓋，統一汰換。針對遊戲區地插問題，在尚未有更好替代方案前先將地插蓋以矽利康固定。插座未設有漏電器裝置。10/12會上討論請國霖機電報價更換金屬面式地插。 4. 請同步詢問機電是否可全面汰換為金屬材質，較為安全。10/12會上討論請管理中心統計各會館地插數量，再請國霖機電報價後送	是 ☒ 否 ☐

		委員會討論。目前國霖尋料中尚未報價。 5. 請管理中心針對泳池周遭地面再次評估增加防滑墊區域及大小。本案已請麗合3M廠商報價，鋪設位置水療池周邊、衛浴出入口、泳池邊座位、躺椅前地板。報價如附件。10/12會議討論後請管理中心再尋二家地墊廠商報價後送管委會討論。目前報價廠商僅有麗合地墊含工\$70,377元，潔盈地墊未含工\$74,000元。大興未報價。 11/9會上討論後先請麗合廠商重新丈量水療池側邊未鋪設區域，其他區域先行暫緩施作，重新報價後送下次例會討論。本案經委會討論後，提案委員同意撤回提案。 6. 與魔力廠商討論救生員位置是否應改為泳池中間較為適宜。已與廠商討論後救生員採機動性移動座位 。 10/12討論救生員座位應改變，將位置移置前側第一沙發區。	
4	C棟R樓水錶室漏水、尚志同意施作EPOXY及漏液警告裝置	1. 本案於第三屆委員臨時會與建商尚志協調水錶間未按圖施作溢流孔、牆邊加高 EPOXY、及漏液線，導致C棟頂樓住戶因水錶室積水造成水損；協商後尚志同意管委會要求補做牆邊 EPOXY 加高，漏液線請遵字報價後再開會討論。 2. 10/3詢問尚志進度，陳課長回覆 EPOXY 已請廠商安排	是 ☐ 否 ☒

		時間施作，漏液線待遵字報價後討論。11/22 下午 14 時通知尚志與大陸工程盡速將工項盡快施作。 3. 12/27 大陸工程回覆 R 樓 EPOXY 壁面加高將於 1/9 開始施作，先從 B 棟開始施作。	
5	活化公設方案表決 1. 是否維持現行收押金、清潔費方案。 是否維持現行收押金、清潔費方案。 2. 表決通過的輕食供應方式，是否加入物業遴選條件。 3. 泳池開放時間是否施行問卷調查。 4. 由委員表決泳池是否調整開放時間。 5. 視聽室是否公播電影。 6. 視聽室是否公告住戶，會議室備有視訊會議設備， 供包場租用。 7. 閱覽室是否增加訂閱書報及會議紀錄、財報置架。 8. 是否舉辦棋牌大	(1) 本案經表決，不同意票數 9 票不同意維持現行收押金、清潔費方案，下次例會將會進行適當更改公設扣點討論。 (2) 本案經表決，同意 9 票，將宴會廳輕食館規劃納入物業招標遴選需求。 (3) 本案依照社區議事規則規定同意及未同意皆未達出席人數過半，故未獲致決議。 (4) 本案依照社區議事規則規定同意及未同意皆未達出席人數過半，故未獲致決議。 (5) 本案經表決，同意票數 10 票，規劃於視聽室定期公播電影供住戶觀看。 1/12 本案經委員會討論後決議，謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳傑銘、、許雅嵐、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、吳子賢、王偉忠、吳昆松，共 10 票同意先以三個月試撥視界影視，後由例會進行討論。 (6) 本案經表決同意票數 13 票，公告住戶視聽室內備有視訊會議設備，可提供包場租用。	

賽。 9. 是否增購象棋、圍棋、跳棋、桌遊供住戶登記借用。 10. 教學廚房是否請廚師開課。 11. 教學廚房是否增購廚具。 12. 舞蹈教室是否開放個人使用。 13. KTV 室是否增加歌單。 14. 是否舉辦歌唱大賽。 15. 兒童遊戲室電視故障，是否添購新電視。 16. 兒童遊戲室是否增購兒童遊戲設備。 17. 健身房使用時間是否延長。	(7) 本案經表決同意票數 12 票於閱覽室增加訂閱書報及會議紀錄、財報置報架。 (8) 本案經表決同意票數 10 票，規劃於棋藝室舉辦棋牌大賽。 (9) 案經表決同意票數 12 票，於管理中心增購象棋、圍棋、跳棋、桌遊供預約棋藝室住戶登記借用。本案已於 10/24 日採購相關設備並進行公告周知。 (10) 本案經表決同意票數 11 票，同意由物業規劃教學廚房請導師開課。 (11) 本案經表決同意票數 8 票，同意規劃教學廚房增購廚具。 (12) 本案經表決同意票數 11 票，舞蹈教室於課程團體外開放個人使用。 (13) 本案經表決同意票數 12 票，於 KTV 室增加歌單 。10/18 詢問音樂著作協會公播申請，回覆公播證以年計費，1/1~12/31 為一年，若 10 月申請將追朔。經主委指示待隔年 1 月再行申請。KTV 新增歌曲將待公播證取得後再請廠商新增歌曲。1/5 以填寫申請表並郵寄協會申請公播證。 (14) 本案經表決同意票數 9 票，規劃社區舉辦歌唱大賽。 (15) 本案兒童遊戲室電視故障，添購新電視依照社區議事規則規定同意及未同意皆未達出席人數過半，故未獲致決議。 (16) 本案經表決同意票數 10 票，同
--	---

		意規劃於兒童遊戲室增購兒童遊戲設備 。10/30 管理中心已採購相關遊憩器具。待到貨後公告。 (17) 本案經表決同意票數 13 票，規劃健身房使用時間延長預約時段。	
6	垃圾暫存室加裝排風扇，如管委會仍決議不通過，則建議裝吊扇或壁扇	1. 經委員會討論後表決同意票數 12 票安裝壁扇及排風扇。 2. 本案 10/23 已請廠商洪大及尚恩室內裝修二家廠商場勘並報價。 3. 11/9 會上討論後再請排風廠商安裝風管方式場勘提供建議後送下次例會討論 4. 本案提案委員同意撤回提案。	是 ☒ 否 ☐
7	改善風雨走廊屋頂排水	1. 經委員會討論後表決同意票數 9 票進行施作，施作前先請各廠商將料材規格提出後送管委會討論，再決議發包廠商施作。 2. 經會後請廠商重新提供規格尺寸向委員提供報價。 3. 10/27 經廠商報價後投票，同意票 10 票由樺昌鋁窗承做 C 棟廊道排水溝。 4. 11/1 發包廠商安排施作，施作前請廠商以搭鷹架方式施作，並告知主委及提案委員到場監工。 5. 原定 11/24 日至社區安裝溝槽，由於廠商烤漆廠烤漆進度無法按原定時間施作，待廠商通知施作。 6. 廠商通知 12/7 上午施作廊道排水溝槽，並請委員、主委到場監工。	是 ☒ 否 ☐

8	請廣埕規劃 112 年聖誕節社區佈置及活動事宜	1. 經委員會討論後表決同意票數 8 票，由管委會提撥活動經費五萬元內規劃舉辦活動及社區布置。 2. 11/9 經會中討論後投票表決 10 票同意耶誕活動以房仲提供親子活動、餐車及聘請視障街頭藝人表演小提琴演奏。 3. 本案已於 12/23 完成。	是 ☒ 否 ☐
9	大同莊園社區物業暨保全公開招標遴選案	1. 本案於十月底前由管委會委員先行討論標案規範，十一月底由物業整理相關招標文件後送交管委會，預計十二月份公開招標，隔年一月底前完成招標。	是 ☐ 否 ☒
10	公設活用議案初步定型，待落實後需同步調整公設扣點，請提案並表決。	1. 以方案二調整現行公設扣點；本案將以方案二修改現行公設扣點以及公設館管理辦法。 2. 本案經委員會投票同意修正會館點數扣點方案，並於 113 年元月一日開始實施。	是 ☒ 否 ☐
11	游泳池廠商招標討論。	1. 經與會委員討論後將請廠商於下月例會至社區進行簡報說明。 2. 本案經群組投票謝東欽、傅定雄、林宥廷、陳傑銘、許雅嵐、陳嘉章、何瑞娟、林慧心、吳子賢 9 票同意由魔力續約。	是 ☒ 否 ☐
12	A、B、C 三棟電梯鋼索伸長修剪工程	本案經委員會討論後同意發包三菱電梯施作 ABC 三棟電梯鋼索伸長修剪工程。	是 ☒ 否 ☐
13	社區人行道優化	本案已於 12/25 將一、三期交界處腳踏車架拆除完成。	是 ☒ 否 ☐

肆、討論議題：

議題一：過年期間公設會館開放時間討論

說明：因物管人員二月份國假共計 13 天，2/8~2/14 僅有早班秘書以及晚班保全協助住戶公設使用。

決議：經與會委員與討論後投票，謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、王偉忠、吳昆松，10 票同意，過年期間除 2/9 除夕當日公設開放至中午 12 點，其餘時間皆正常開放至晚間九點；週一休館。泳池會館除夕至初三暫停開放，初四恢復開放。

議案二：機電廠商合約報價討論

說明：

1. 因社區機電保養合約至今年 2/29 到期，需重新討論是否續約或更換廠商
2. 目前共計五家機電廠商報價，國霖機電、太古機電、銓太機電、真禾機電、全大機電，以下為廠商報價如 PDF 檔。

決議：經與會委員與討論後投票，謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、吳子賢、王偉忠、吳昆松，9 票同意，本案將由全大機電先以三個月試用期並先將其安裝放流池抽水馬達處理完成。

廠商名稱	價錢	保養次數	保養人數時程	年度公安、汙水申報	叫修服務
國霖機電	32,000	一個月四次	1~3人/保養維修完離開	含在合約內	24H緊急報修/平時報修隨叫隨到
太古機電	35,700	一個月四次	1人/8小時	含在合約內	24H緊急報修
真禾機電	38,500	一個月四次	1人/8小時	含在合約內	24H緊急報修
銓太機電	28,000	一個月四次	1人/8小時	含在合約內	24H緊急報修
全大機電	28,000	一個月四次	1人/8小時	含在合約內	24H緊急報修

議案三：園藝廠商合約報價討論

說明：

1. 因社區園藝保養合約至今年 3/31 到期，需重新討論是否續約或更換廠商
2. 以下為廠商報價如簡表。

決議：

經與會委員討論後決議，於下次月例會再請各報價廠商至現場進行簡報說明。

廠商名稱	價錢	保養次數
木厚花旭	42,000 未稅	一個月一次/12 人；或二次/6 人
夏綠地	40,000 未稅	一個月二次 每次至少 3~5 人
修樹人	48,000 免用發票收據	一個月二次 每次至少 3~5 人
氧樂多	60,000 免用發票收據	一個月三次 每次至少 3~5 人
	80,000 免用發票收據	一個月四次 每次至少 3~5 人 含全區灌木補栽

議案四:弱電廠商合約報價討論

說 明:因社區弱電保養合約至今年 3/31 到期，以下為廠商報價如簡表。

決 議:

經與會委員討論後，請管理中心另尋多家廠商以利進行比較，並於下個月例會請廠商至現場進行簡報。

廠商名稱	價錢	保養次數
遵宇科技	48,300 含稅	每月 4 次/2 人

議案五:過年除舊佈新購買裝飾物品布置社區各棟大廳

說 明:新添購社區過年年節裝飾，去年社區採購金額約 1 萬 1 千元。

決 議:

經與會委員與討論後投票，謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、王偉忠、吳昆松數同意 12 票；本案將比照去年過年佈置金額 1 萬 1 千元預算額度內由管理中心採購佈置社區過年裝飾。

議案六:物業、保全春節獎金發放

說明:

1. 發放名單共 21 人，每人 800 元，金額總計 16,800 元。

2. 社區經理 高世祥、主任秘書 王珮茹、財務秘書 陳凱琳

行政秘書:雷明潔、王安妮、高鈺婷

清潔人員:王昭坤、林麗淑、歐陽慧真、陳怡伶、許錦慧、王乃毅、劉春英

保全人員:張辰旭、郭國育、匡子敬、林明賢、王弘毅、楊新輝、林佳和、
宋明翰。

決議:

經與會委員與討論後投票，謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、
陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、王偉忠、吳昆松同意票數為 12
票。本案將比照去年過年禮金發放物業以及保全春節獎金。

伍、臨時動議

動議一:社區安全梯把手故障報價

說明:目前社區安全門有七扇門手把故障，以下為廠商報價如 PDF 檔

決議:

經與會委員與討論後，由管理中心另尋兩家廠商，並於下次例會進行討論。

動議二: KTV 點播機維修。

說明:社區 KTV 點播機維修，以下為廠商報價如 PDF 檔

決議:

經與會委員與討論後投票，謝東欽、傅定雄、許雅嵐、陳嘉章、何瑞娟、
葉明東、吳子賢、王偉忠、吳昆松同意票數為 9 票。本案將由廠商以
19,000(未稅)進行社區 KTV 點播機維修更新。

報價單

客戶名稱：大同莊園社區
聯絡人：王小姐
電話：265-6013
傳真：
地址：新北市土城區莊園街11號
信箱：
抬頭統編：

報價日期：2024/01/08
有效日期：
負責業務：吳亦有
保固期間：

項次	型號	品名規格	數量	單位	單價	金額	備註
1		金嗓CP7900維修	2		\$3,500	\$7,000	
2		加4T硬碟	2		\$6,000	\$12,000	
3							
4							
5							



總金額

\$19,000

- 1.本報價單金額,如蒙貴公司同意則視同買賣訂購單,金額無誤後請簽名蓋章回傳。
- 2.貴公司下訂單後製作途中,如有更改或因故停止製作,本公司依已製作/訂購部分收取費用。
- 3.匯款完成請告知後五碼或提供轉帳完成畫面/收據已利查帳,謝謝。

銀行：009彰化銀行 分行：新樹分行 戶名：周曉云 帳號：5456-86-007491-00

客戶簽章：

日期：

動議三：泳池水中燈更換

說明：目前社區泳池水中燈故障，經與會委員討論將以下三方案進行投票

(1)因考量泳池亮度，暫不更換泳池水中燈。

(2)因考量泳池亮度，僅先更換泳池正中間左右二組水中燈。

(3)因考量泳池亮度，僅更換泳池左右二邊第二顆以及第四顆水中燈，共計更換四組

決議：

本案經委員會討論後兩輪投票表決，最終以提議(1)、(2)進行最終表決，提議

(1)傅定雄、吳高丁、何瑞娟、林慧心、吳昆松，5票同意不安裝水中燈；

提議(2)謝東欽、陳傑銘、許雅嵐、陳嘉章、吳子賢、王偉忠，6票同意安裝

泳池正中間二組水中燈，本案將請魔力廠商安裝泳池正中間左右二組水中燈。



魔力休閒運動事業股份有限公司

Mo Li Professional

新北市板橋區信義路 74 巷 7 弄 11 號 2 樓

TEL:(02)29646876

FAX:(02)29637756

報價單

報價日期:12 21,2023

報價有效期限:01 20,2024

報價負責人:張明倫 Alan Cell Phone:0931110721

貴賓號:大同莊園社區管理委員會

TEL:02-2268-7225

聯絡人:社區 經理

住址:新北市土城區莊園街 11-51 號

編號	品名/規格	數量	單價	總計	備註
1	泳池水中燈更新(LED)	10 顆	\$7200	\$72000	含線路重整
2	水療池水中燈更新(LED)	4 顆	\$7200	\$28800	含線路重整

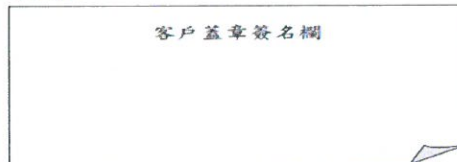
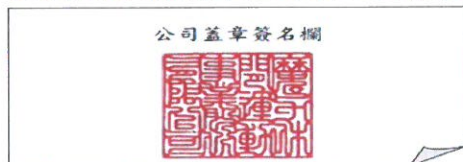
備註:

1. 新品保固一年，更換零件與修繕保固三個月
2. 報價含拆除與更換工資
3. 材質:不鏽鋼邊圈 LED 水底燈組(24 珠)，報價包含底座更改，拆除與更換工資

		總價
		\$100800
未稅金額	應稅金額 5%	含稅金額
\$100800	\$5040	\$105840

附註:

1. 以上報價，估價以新台幣計算。
2. 付款條件支票請押禁背及本公司之抬頭或入戶電匯現金。
3. 本交易為附條件買賣，在貨款未付清或票據未兌現之前，標的物之所有權仍屬本公司所有，買受人無異議同意本公司無須法律程序隨時可取回本貨物或帶或清償。



此 致 ----- 大同莊園社區管理委員會

主席宣佈散會：謝謝各位參加本次例會

下次會議時間：113 年 2 月 15 日

會議主席：謝東欽