

# 大同莊園社區管理委員會

## 110 年 4 月份例會紀錄

時 間：110 年 4 月 07 日(星期三)下午 8 點 00 分

地 點：一樓閱覽室

出席人員：主任委員 許雅嵐 副主任委員 吳銘烜 監察委員 何志鴻  
監察委員 王偉忠 監察委員 楊慶永 財務委員 蘇怡玲  
財務委員 林芷嫻 財務委員 呂慧甄  
其他委員 郭明哲 委員 葉明東 委員 范振雄 委員 傅定雄 委員  
陳傑銘 委員 張敦寓 委員 林永聖 委員

列席住戶：宋錦鋒 先生

列席廠商：齊家物業 物管襄理 潘如軒 清潔督導 孫莞綾  
今網智生活 許對韻 先生

記錄人員：經理 呂昕怡

### 壹、 主席宣佈開會

謝謝委員們撥冗參加會議，出席委員人數達法定成會門檻，本席宣布會議開始。

### 貳、 工作報告(財務、行政、安全、機電、清潔)

財務：

一、

1. 財務收支：(資料時間：110 年 3 月 1 日~31 日止)

|  |  |
|--|--|
| 管理費帳戶                                  | 110/03 月份<br>收入： 3,342,419 元<br>支出： 1,073,312 元<br>110/03 月份 活期結餘： <u>11,244,438 元</u> |
| 本月預收管理費                                | 129,450 元 (共 37 戶)   |
| 未繳管理費                                  | 49,908 元 (共 13 戶)  |
| 零用金<br>(截至 110/03/31 日止)               | 127 元  |
| 本月暫收款<br>(裝潢保證金)                       | 550,000 元 (共 11 戶)   |
| (詳細資料於元大銀行帳戶 2100200065279 之系統、每月財務備查) |  |

行政：

1. 03/8~03/15 實施社區機電物管設備認識教育訓練。

2. 03/16 尚志陳課長針對社區部份缺失及其他事項表示如下：

1. 電梯外觀履勘、點驗後，現存有的外觀缺失暫不處理，因有裝修

施工、住戶使用等，不僅唯有建商之責，尚志需再跟管委會協商討論。

2. 污水排放口雜物堵塞更換電磁式流量計問題，尚志陳課長表示：等公設移交管委會時列為協商項目。

3. 會館部分公設未依「建築物室內裝修管理辦法」申請竣工，已發函要求尚志改善。

尚志資產將於4月21日臨時會派員到場說明。

4. 瑞助營造同意以每月2000元回饋社區方案，取得架設攝影機對其工地24小時攝影。

3. 03/16 與中華電信協談，電信室分攤電費協議，先依舊合約每度5元計價，若爾後電費調漲逾5元時，協議書內容再行調整。

4. 03/17 管理委員會決議，管理中心門前廣場主要以住戶步行為主，設計載重非予停車使用，故不能停放車輛。

5. 03/19 收到區公所就增設莊園街11號路燈，會勘後函文，表示公所無法協助裝設。

6. 03/21 「大同莊園社區裝潢（修繕）施工管理辦法」管字1100312號修訂版1公告並存放於社區公版App《大樓規章》，供住戶隨時查閱並實施辦理。

7. 03/23 經確認社區住戶宅內及公設缺失，報修至一樓填單直接交付尚志賴先生，無須經過管理中心轉達。

8. 03/26 收到區公所就增設莊園街11號路燈照度問題，會勘後函覆，表示：經安排廠商現場量測照度符合「市區道路及附屬工程設計規範」，無新設路燈之必要。惟，現況昏暗，已再次向日和里里長反應，里長來電表示將於4月底進行再一次會勘。

9. 03/25、26 水塔清洗作業。

10. 03/22、23、24、27 日富家園藝進行社區植栽第一次維養。經管理委員會協商，第一次整體修剪維養，由尚志出資10萬元。

11. 03/29 三菱電梯進行社區12台電梯維養作業。

## 機電：

1. 機電設備每周三全區維養檢查。

2. 污水設備每周二半日維養檢查。

3. 03/11 污水馬達、浮球控制開關已修繕安裝完畢，測試中。

4. 03/14 B棟B3水箱不定時出現溢漏水異常，已通報尚志查修。

5. 03/14 污水機房曝氣鼓風機及調節泵，出現過載異常，大同機電已暫時關閉開關。

6. 03/17 太谷機電例行維修檢查、缺失已彙整製表呈尚志陳課長。

7. 03/21 B3水箱室過濾系統異常發報，已排除。

8. 03/22、3/23、3/25、3/26 尚志資產、大同機電、大陸工程與太古機電、

管委會履勘。

9.03/25 太古華電完成 B 棟浮球開關更換，費用 1,680 元，零用金支付。

10.04/1~4/16 外牆汙損修繕。

清潔：

1. 每 3 日電梯按鍵保護膜換新。
2. 每日 3 次酒精消毒。
3. 每日各棟大廳、外圍及中庭清潔。
4. 每日清潔各棟樓層。
5. 每兩周投藥全社區，抑制紅火蟻繁殖。
6. 每周刷洗垃圾儲藏室。
7. 每周社區玻璃門窗及公設會館全面清潔。
8. 兩周社區各棟安全梯清潔。
9. 每月清理生態池雜草青苔。
10. 每月清理車道截水溝。
11. 停車場每日除塵刷洗。

清潔孫督導報告：下室停車場及社區周圍公共開放空間，高壓深層沖洗清潔排程，訂於水源解決後方可施行。請管委會盡快安排，加裝水源。

### 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  | 訂定「大同莊園社區裝潢（修繕）施工管理辦法」   | 該管理辦法已於 2021 年 3 月 21 日公告並存放於社區公版 App《大樓規章》，供住戶隨時查閱並實施辦理。         | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> |
| 2  | 訂定電動車充電設備管理辦法討論。         | 該管理辦法需經多方彙整研擬後，再另案討論審核。下次討論。                                      | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3  | 公設檢驗流程確認案                | 公設缺失改善於 3/22，3/23，3/25，3/26 完成履勘，結果尚待太古華電出報告。                     | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4  | 機車車道 ETC 增設案             | 設施設備未驗收點交，目前已請相關設備廠商-遵守依現狀評估車牌辨識系統，擴充車輛進、出，均管制通行功能。<br>待設備驗收後再討論。 | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5  | 社區消防防災演練案                | 案因疫情關係展延，演練日期另訂。  | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6  | 住戶端監控螢幕畫面位址更新案           | 案因更新位址，需逐戶進入住戶家裡重新設定室內機，故先維持原狀以免擾鄰。                               | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> |
| 7  | 建築物違規使用(格柵、冷氣外推、設置鐵窗)舉發案 | C7-15F 有管線遷移問題，尚在處理中。   | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |

|    |               |   |  |
|----|---------------|---|--|
| 8  | 休閒娛樂設施使用辦法研議案 | 公共設施點交作業中，相關管理辦法擬定中。  | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9  | 污水排放口雜物堵塞問題   | 原建議尚志公司更換電磁式流量計，但太古表示電磁式流量計容易故障。暫先請太古機電維護保養時排程清理。<br>列入與尚志公司協商項目，此議題結案處理。 | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> |
| 10 | 公設會館開放乙案      | 鑑於會館部分公設未依「建築物室內裝修管理辦法」申請竣工，已發函要求尚志改善。會館開放時間暫不設定。                         | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 11 | 建築物安全檢查申報     | 尚志資產已於3月初會同廠商全區檢查，尚志申報中。  | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 12 | 三菱電梯冷氣複驗      | A、B、C 棟博愛客梯車廂內冷氣，廠商安排配線中。各棟另兩台客梯車廂內冷氣檢測均正常，各車廂冷氣遙控器尚未移交管理中心。              | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |

#### 肆、會議討論事項

##### 議案一：各棟客梯樓層管制方式更動。

提案委員：葉明東、吳銘烜、陳傑銘、林永聖、呂慧甄

說 明：1. 貨梯也啟動管控須刷感應卡。

2. 各棟客梯（含貨梯）的 RF, 1F, B1, B2, B3 不管制無須刷感應卡。
3. 上述外其餘各樓層一律管制須刷卡搭乘客梯。
4. 裝潢施工人員一律搭乘貨梯。像大廳門一樣管進不管出，增加方便性。

決 議：請廠商協助更改，開放各棟客梯（含貨梯）的 RF, 1F, B1, B2, B3 不管制，授權吳副主委聯繫廠商遵守了解設定相關事宜。

##### 議案二：智慧行動社區 app 及公播系統功能調整。

提案委員：傅定雄 王偉忠 范振雄 林永聖 吳銘烜 呂慧甄 葉明東

說 明：智慧行動社區 app 尚有許多功能未啟用，公播系統（電梯及 1F 大廳）也未發揮最佳功能，討論後請尚志（下包新保）調整。

決 議：授權由傅委員與廠商討論，規劃開啟或關閉新保科技智慧系統 app 功能如下：

- a. 開啟新保科技智慧系統 app “投票” 功能。
- b. 關閉新保科技智慧系統 app “櫃台服務→大樓服務” 功能。
- c. 開啟“二手市場” 功能，住戶自行交易，不用透過物業。

- d. 關閉新保科技智慧系統 app “公告佈告→招標” 功能。
- e. 關閉新保科技智慧系統 app “生活資訊” 功能。
- f. 刪除各棟大廳公播機 “大同莊園 II” 廣告字樣。

### 議案三：社區汙水槽水肥抽除方案討論。

提案委員：許雅嵐、范振雄、呂慧甄、葉明東、王偉忠、陳傑銘、張敦寓、吳銘烜  
說 明：1. 目前化糞池固化恐有化糞池失效疑慮，建請每年抽水肥乙次。

2. 已洽尋 3 家廠商現勘後，報價如下(明細如報價單)，呈請委員檢核討論。

- a. 安可環保 (化糞池攔污除油槽 5 池大清): 97,500 元。  
5 池抽水肥: 6,300 元/車。
- b. 大全通衛生行(化糞池 7 池全清): 210,000 元。  
5 池抽水肥: 9,000 元/車。
- c. 大發工程行 (化糞池 7 池全清): 265,000 元。  
7 池抽水肥: 10,500 元/車。
- d. 康立工程行 (化糞池攔污除油槽 8 池抽水肥): 5,000 元/車。

決 議：化糞池擇優安可環保、大全通衛生行，兩家廠商，就統一範圍重新報價後，呈管委會再議。

### 議案四：管理中心電腦採購案討論

提案委員：傅定雄 吳銘烜 王偉忠 何志鴻 呂慧甄 張敦寓

說 明：管理中心目前使用電腦皆為尚志(大同機電)留下，使用約 3 年，故障頻繁，建議採買 3 台新電腦以提升工作效率(詳採買清單)。

決 議：採買 3 台新電腦及相關配件於管理中心供工作人員使用，以提升處理社區事務之效率。

### 議案五：社區寄物及包裹管理辦法討論

提案委員：呂慧甄

說 明：物業說明現有寄物及包裹流程

寄物(給住戶或訪客)：

填寫《大同莊園寄放物品登記表》-->紀錄日期、時間、戶號(社區內部寫上誰給誰)、備註(訪客或物品內容)-->將物品貼上紙條(寫上日期、戶號及收件者姓氏)-->領件人來取-->填寫登記表-->紀錄日期、時間、簽名-->領件完成

寄物(給物流)：

填寫《大同莊園寄貨退貨包裹登記》-->紀錄日期、戶別、寄件人姓名、收件

廠商、件數、項次-->經手人簽名-->將物品貼上紙條(寫上日期、戶號、標註“退件”字樣)-->物流來收物品-->填寫登記表-->紀錄日期、簽名、備註(物流名稱及電話)-->經手人(物業)簽名 (押日期、時間)-->收取回條-->於回條上標明日期、時間、戶號-->回條置於櫃檯下-->完成退貨

包裹、掛號：

包裹送達社區-->使用新保系統登錄包裹-->輸入戶號、樓層、信件來源、信件種類-->輸入包裹條碼-->點選收件-->住戶端接收到信件訊息-->包裹貼上紙條(寫上日期、戶別、收件人姓氏)，若為掛號則於信件上用鉛筆寫上日期、戶別-->包裹收放於包裹室；掛號置於櫃檯下方-->住戶來領-->詢問戶別-->找尋包裹-->拿包裹向住戶確認姓名、戶號-->確認無誤後請住戶簽名-->完成包裹領取流程

決 議：

- 1、併入議案二處理，研議請廠商將寄物、退件納入新保科技 APP 系統管理。
- 2、櫃台故障頻繁的領取包裹用刷卡機，廠商報價過高，委託傅委員申購新品替換。住戶領取包裹，請統一優先選擇刷卡取件，以達有效記錄管理及住戶隱私保護。

議案六：各棟(含管理中心)大門及其他公設門扇裝設自動門弓器討論

提案委員：范振雄、王偉忠

說 明：

1. 循序 110 年 3 月 11 日管理委員會例行會議，議案三決議：多找幾家廠商重新評估各棟大門與物管中心大門裝設自動門弓器的可行性。
2. 目前每台安裝廠商報價 (附件)如下，請委員共同討論安裝與否。
  - a. 佑威(GEZE POWERTURN 600KG 級重量型電動門弓器):212,940 元(含稅，不含牽線電工費)。
  - b. 美德亞(GEZE Powertum SWING DOOR DRIVE 電動門弓器):139,125 (含稅，不含牽線電工費)。

決 議：決選廠商美德亞施作，先於接待大廳第一扇近馬路側鐵門以內向外開啟，試裝一台電動門弓器，觀察使用效果後，再討論其他門扇安裝的可能性。

議案七：審議尚志資產向管委會提出「委託海悅代銷社區內餘屋」。

提案委員：許雅嵐、范振雄、呂慧甄、葉明東、吳銘烜、蘇怡玲

說 明：海悅代銷社區內尚志資產餘屋，看屋流程及回饋社區方案討論。

決 議：評估，海悅代銷駐點於社區 C 棟的適法性，先請齊家物業潘襄理詢問其公司法務，結果呈報管委會後，委員再跟海悅代銷商談後續。

擬請海悅代銷於 4 月 21 日管理委員會臨時會時，蒞臨與會專案報告。

**議案八：住戶私宅報修流程討論**

**提案委員：呂慧甄**

**說 明：**尚志提請住戶私宅報修流程簡化：住戶填寫尚志保固報修單至櫃台-->尚志賴先生每日下午五點櫃台拿取報修單-->隔日尚志賴先生電話聯絡住戶，約會勘與修繕時間(公設報修亦比照私宅報修等同流程辦理)。

**決 議：**與會委員全數同意尚志提請之住戶私宅與公設報修之簡化流程。能節省住戶報修完成時間，並讓尚志盡快掌握住戶報修問題，亦可免去櫃檯人員雙向往返轉單、匯報之勞務負擔。

**議案九：管理中心增購飲水機案討論。**

**提案委員：林永聖、許雅嵐、呂慧甄、葉明東、范振雄、張敦寓、吳銘烜**

**說 明：**目前使用之桶裝水有衛生問題，故改採可煮沸之飲水機，另有建議：生水會經過管路，最好還是要再過濾一遍，用水會比較衛生。

**決 議：**管委會增購一台可煮沸之飲水機，置放於接待大廳，供經過住戶及工作人員使用。

**議案拾：端午節舉辦 Party 與否討論。**

**提案委員：范振雄**

**說 明：**去年中元節後社區就沒辦過活動，建議辦端午節 party 聯繫一下社區感情。

**決 議：**主委裁示：責請齊家物業協助規劃。

**伍、臨時動議討論事項：**

**議案一：大同莊園社區第二屆區分所有權人大會日期選定。**

**說 明：**應大同莊園社區年度計劃表執行進度，防疫期間場地租借不易考量，請委員討論確定社區第二屆區分所有權人大會日期。

**決 議：**區分所有權人大會暫選 7 月 18 日、7 月 25 日，與新北市政府洽訂其中一日，為社區第二屆區分所有權人大會日期。

**議案二：110 年 2 月 28 日以前，住戶使用舊版之裝潢管理清潔費核算方式討論。**

**說 明：**

1. 有住戶堅持要求管理中心核算 110 年 2 月 28 日以前，舊版之裝潢管理清潔費，應依設計師提供之施工日期核算。然與其簽定的「大同莊園社區裝潢施工管理辦法」第四條規定核算方式，相差甚大。
2. 因目前適用舊版之裝潢管理辦法尚有 40 餘戶，為公平有效管理，請委員

討論統一計算方式。

決 議：參舊版之「大同莊園社區裝潢施工管理辦法」第四條核算規定，經諮詢齊家法務後，委員說明：依當時合約，清潔費以「月」計算，依施工起訖日，每三十日為一個月，每月收取 3000 元清潔費（每日 100 元計，超過六個月超長工期，則以每日 200 元計算，第七個月起每月需繳 6000 元）得予扣除國定假日以及社區公告禁止施工日（每日以 100 元計算，超過六個月超長工期，每日以 200 元計算）。

議案三：B5-24 住戶門口裝設監視器及公司招牌相關事宜討論。

說 明：住戶反映 B 棟-24F 有住戶於戶外安裝監視器及公司招牌，請管委會處理。

決 議：依公寓大廈管理條例第十六條及本社區規約第二十二條，發函本案住戶，限期一個月自行恢復原狀，屆時若仍罔顧社區規約，得函請新北市政府後續相關處置。

議案四：齊家物業提請增加環保清潔人員以及購買相關清潔工具有效運作節約人力成本。

說 明：齊家物業清潔部孫督導提出經過一個月清潔人力現場試行，社區範圍甚廣，提請增加一名清潔人力以達維持，各棟兩名人力，每日六名工作同仁上班（工作內容如附件），亦有助將來公設開放以便調動夜班清潔人力。工具機（如附件）可望提升清潔效能。

決 議：目前人力評估，管委會於下一個會期將決議增派人力與購置工機具與否討論。

陸、主席宣佈下次會議日期及散會。

下次臨時會議定於 110 年 04 月 21 日（星期三）

會議主席：

