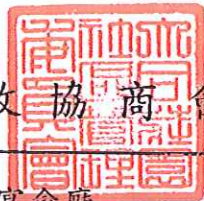


大同莊園公設驗收協商會議紀錄 第1頁共1頁



日期：110 年 12 月 16 日 20:00

地點：宴會廳

參加人員：

尚志公司：

陳俊谷

大同莊園管理委員會驗收小組：

黃金塘、呂采玲、陳嘉章、吳銘烜、蘇怡玲、李國賢、傅定雄、黃志豪

驗收結果及協議事項：

1. 項次 10、22、23 尚志須於 111.01.15 前完成。
2. 項次 64、⑦、⑧ 雙方同意折價驗收。
3. 項次 6、7 請依管委會金額折價，若尚志公司不同意，則由尚志施工；或者請陳課長帶回公司研究。
4. 項次 5、④ 請尚志提大廳防火門設計方案，室裝申請由尚志負責。
5. 尚志提出的總協商包裹金額與管委會提出版本金額差異太大，已請陳課長帶回公司協議。

註：本次會議以尚志公司提供版本(如附件)討論。

以下空白

大同莊園與尚志協商項目

項次	項目	說明	回覆說明	折價	回饋	備註
1	開放空間維護費(容移環境友善空間)約1000m ²	新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點(104.03.19實施)第三條:“前點第一項第一款及第二款之公共開放空間,其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺一千六百二十五元新臺幣計算,設置管理維護基金。”	新北市工務局函文(新北工字第1101688546號)已明確表示無相關維護費		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裏協商	
2	開放空間維護費(依法留設開放空間)約2200m ²					
3	綠建築維護費(綠建築容積獎勵974.59m ²)	都市計畫法新北市施行細則第48條:“公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人,應繳納經核定之管理維護費予本府,並於領得使用執照後,由所有權人或依法成立之管理委員會,向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶,作為管理維護之經費。”金額為公共基金50%				
4	智慧建築維護費					
5	公設二工設施違法部分重新申請及改善為合法	ABC棟大廳防火門被裝修門阻擋逃生,信箱牆為新設隔間牆,部分空間有新設管道間牆,管理中心及游泳池等天花板與竣工圖不符	已有去函社區同意辦理			
6	天井外牆補漏孔只用水泥砂漿,須改用磁磚	便宜行事,視覺感受不佳。搭鷹架(約11,000m ²)+改造成外牆磚	外牆為預鑄版片,其混凝土養護採用蒸氣養生方式,所以實際強度遠大於設計強度,且考量外牆敲打反而可能產生細微縫隙而滲漏水,故建議維持原狀。			
7	景觀喬木灌木草皮補植	富案報價				
8	中央監控、門禁、物管聯網經常故障	中央監控、門禁、物管系統經常故障,家戶智慧面板,對講機降產成孤兒產品,未來勢必要全面更換	由大同公司負責,無相關疑慮問題		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裏協商	
9	各棟樓層增設層標示	出電梯後不知身在幾樓	同意回饋社區		友好情誼,在同 意點交前題下同 意配合增設	
10	社區汗水對外連接下水道	目前未接通,依照加註十四條:本案專用下水道完工書圖及操作手冊,一併列入點交項目	提供書圖及手冊		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裏協商	
11	廢污水接管後的箱體汗水抽除及清理		為社區維護範疇義務		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裏協商	
12	A棟前H柱淨寬130cm改成190cm	往管理中心廊道口(必經道路)太窄,竣工圖為190cm	非本工程事項		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裏協商	
13	C棟僅15F北側設航空障礙燈(無三百六十度可視)	“建築技術規則”第252條:六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上,三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈,故C棟15F南側也應安裝	符合法令要求		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裏協商	
14	社區公設各式設備操作說明書、竣工圖說列印裝訂	提供修訂後正確電子檔社區自行委外印刷	已提供社區		已提供社區	
15	10P滅火器數量不足	與圖面504支不符	安全清檢時已都置放現場,滅火器數量應屬足夠,惟交屋至今已二年有餘,現遺失41不可考究,為友好情誼將協助補足		安全清檢時已都置放現場,滅火器數量應屬足夠,惟交屋至今已二年有餘,現遺失41不可考究,為友好情誼將協助補足	

大同莊園與尚志協商項目

項次	項目	說明	回覆說明	折價	回饋	備註
16	C棟25-26F北向外牆石材柱白華		依保固原則辦理		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
17	外牆清洗	大同莊園三期施工4-5年,每年一次	非本工程應辦事項,為友好情誼可協助於三期完工後提供 一次外牆清洗		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
18	廊道區-含管理中心屋頂,排水 不良改善	已改善管理中心處(待觀察),但廊道轉角及接縫處下雨仍 滴水	廊道上方排水泥沙垃圾淤積,影響排水功能性		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
19	部分外牆石材清洗洗劑殘留變 色	減價收受,外牆清洗方法錯誤	石材為天然物質,色澤原貌不可能百分之百相同,且受外在因素(例 如:下雨時受不同風向(風力)及晴天時陽光照射角度及時間長短)等之 影響,加上其吸水性或透氣性,均可能造成色澤不一。		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
20	地下室公共管線髒污未清潔, 導致消防警報經常誤動作	社區自行雇工清潔處理	非本工程事項		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
21	機車區車格及動線規劃有安全 疑慮	機車區車格及動線標線重劃(原車位塗銷+機車490+腳踏車 161+標線)	非本工程事項		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
22	地下室機房雜物垃圾堆積未清 潔整理,牆面髒污	社區自行雇工處理	將派員整理		將派員整理	
23	A棟1樓樓梯間的管道間間板 挖開後未回復		修繕復原		修繕復原	
24	ABC棟B3F-B1F梯廳進出口斜坡 太陡	依"建築物無障礙設施設計規範":(簡述)高低差坡度,高 差3-5公分者1/5,高差5-20公分者1/10。	大致符合		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
25	筏基內模板未拆及管線固定鐵 架鏽蝕		模板廢棄物已付費社區水肥廠商拆除完成		模板廢棄物已付 費社區水肥廠商 拆除完成	
26	泳池排風窗與窗簾連動衝突		設備無故障,排風窗是室內CO2濃度控制啟動動作;電動窗簾是日照計照 度控制窗簾布幕升降。(點交前為避免無熟悉操作維護,故先將電源關 閉)連動無衝突,是因為社區為溫水游泳池及SPA熱池,在日照強烈及泳 池區室內CO2濃度過高都動作後,熱空氣會向氣窗戶外冷空氣間排熱時會 將窗簾布幕吹至戶外才會造成布幕被拉故障。		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
27	空調機房格柵無檢修口,且室 外機因與格柵過近		非本工程事項		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
28	發電機廢氣排放管處的格柵增 設開口	目前固定無開口,未來無法維修	非本工程事項		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
29	廢水排放流量計改用電磁式流 量計	目前是葉片式	非本工程事項		友好情誼,在同 意點交前題下同 意包裹協商	
30	生態池改善成活水系統	現況為死水,池水優氧化長滿水藻	依設計規劃施作,澄清非死水,景觀噴灌系統可提供補充水源		依設計規劃施 作,澄清非死水,	

大同莊園與尚志協商項目

項次	項目	說明	回覆說明	折價	回饋	備註
31	垃圾室環境改善	垃圾間原始設計不良，通風不佳，夏天高溫悶熱發臭，另空間太小，採用垃圾子車不夠美觀大方	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
32	信箱區照明改成感式	照明為常亮式，非綠建築應有之設計	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同	
33	公設會館門把改善	現況易夾手	同意回饋社區		友好情誼，在同 意點交前題下同 意配合增做	6組
34	機車區踏架處裝鐵板	機車踏架長期磨損EPOXY易破裂	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
35	車道限高架	過高車輛將撞壞地下室平頂或設施	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
36	一樓走廊地磚更換深色的戶外 止滑磁磚	防滑系数雖符合標準，但下雨仍會滑，須改粗面深色地磚	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
37	中庭及屋頂水龍頭配置	中庭清潔及外牆清潔(屋頂)無水源	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
38	高空作業機具	1F樓高太高，燈具更換不易	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
39	B1F行人道加綠色標線	行人道與停車區同色區分不易，行人道應漆綠色	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
40	大門自動化	大門，各樓梯廳門太重不易推，垃圾儲藏室倒垃圾沒手可 開門，應自動優化(如自動門弓器)	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
41	電信機房裝冷氣	密閉空間溫度過高設備容易故障	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
42	機車道ETC	目前只有汽車道有ETC	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意配合增做	
43	汽車ETC及車牌辨識升級，管進 也管出	目前只管進不管出，如果有兩台車登錄同一車位，辨識會 有問題	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
44	東側門照明	照明不足有安全疑慮，目前管委會自裝臨時照明燈	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
45	管理中心櫃檯增電源插座	目前用延長線	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	
46	東側門紅外線增設	目前有安全死角	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裏協商	

大同莊園與尚志協商項目

項次	項目	說明	回覆說明	折價	回饋	備註
47	垃圾室內裝設對講機	若門故障會被關在垃圾室，無法求救	該空間有逃生門，無安全疑慮		該空間有逃生門，無安全疑慮	
48	垃圾間門口外防污保護		非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
49	IP抽水機	極端氣候暴雨後，中庭雨水常有宣洩不及	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
50	雜誌書報贊助	閱覽室	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
51	彩色觸控螢幕	健身房跑步機增設	已有設置		已有設置	
52	70"電視機	舞蹈教室	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
53	全自動咖啡機	多功能交誼廳	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
54	B1F上IFS車道死角增設安全設施	反射鏡+號誌+廣播	可配合及協助增設反光鏡		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
55	增設電動車線指至每個車位	現況435車位僅靠外牆(連續壁)有設置線指	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
56	機車道1樓入口排水溝控制到防水閘門鐵板止滑	止滑度不足，已發生多起機車打滑犁田事件	協助社區加強		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
57	停車場反射鏡改善	B3F到1F停車場反射鏡數量不足或位置角度不對，無法看清對向是否有來車	可配合及協助增設反光鏡		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
58	柵欄機程式修改	汽車由B1至平面出口，若連續二部以上汽車跟車，會被卡在柵欄與捲門之間	本就不可跟車		本就不可跟車	
59	B棟後方徒步區水池邊建議加設護欄	避免夜間燈光不足掉落造成危險	可配合增設(同下欄③)		友好情誼，在同 意點交前題下同 意配合增設	此作不鏽鋼圍 欄-詳附件
60	管理中心無飲用水可用	管理中心裝設連續式飲水機(含配管)	非本工程事項		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	
61	游泳池頂格柵油漆不均勻須改善	含搭架(2000m ² 3滿堂架)作業	工程施工上呈現的自然現象		友好情誼，在同 意點交前題下同 意包裹協商	

大同莊園與尚志協商項目

項次	項目	說明	回覆說明	折價	回饋	備註
62	樓梯PVC地磚不平	減價收受	依工程設計施作, 認知太主觀性		友好情誼, 在同 意點交前題下同 意包裏協商	
63	各層梯廳電梯門上方小片磁磚 收尾不美觀	減價收受	依工程設計施作, 認知太主觀性		友好情誼, 在同 意點交前題下同 意包裏協商	
64	C棟東側機房缺1樘PD9(60A)防 火門	竣工圖有, 沒安裝, 折現		15,000		
65	社區回饋金	含太古報告內未修繕848條的補償金	非缺失項目		友好情誼, 在同 意點交前題下同 意包裏協商	
①	泳池大門開啟時會夾手				友好情誼, 在同 意點交前題下同 意包裏協商	重複
②	泳池靠窗溢流孔應做格柵防護, 避免孩童跌入		維繫友好關係, 回饋社區增設防護網設施		友好情誼, 在同 意點交前題下同 意配合增做	
③	圓形泳池(危險, 供水與大廳廚 所共用)		友好情誼, 在同意點交前題下同 意配合增做		友好情誼, 在同 意點交前題下同 意包裏協商	重複
④	往B1F安全梯設置修飾門阻礙逃 生	已有回函同意修改並拆除				施作全彩裝飾 膠片-詳附件
⑤	泳池走道斜坡工程		維繫友好關係, 回饋社區增設		友好情誼, 在同 意點交前題下同 意配合增做	施作不鏽鋼斜 板-詳附件
⑥	吊燈三個不合適安全性問題		裝飾燈具, 符合銷售意象		友好情誼, 在同 意點交前題下同 意包裏協商	
⑦	防災中心-現況開設兩扇窗, 破 壞防火區劃		1. 依實務面增設窗戶, 加強該空間採光與通風性。 2. 考量設備散熱問題, 故建議維持現狀。 3. 或以矽酸鈣板等方式封閉。	30,000		內外牆封閉
⑧	未設置導盲磚		依實務面設置大理石地面, 讓大廳美觀, 如管委會決議施 作, 願配合修改	15,000		三棟無障礙電 梯口
小計						

日期：110 年 12 月 16 日 20:00

地點：宴會廳

參加人員：

尚志公司：

 12/16

大同莊園管理委員會驗收小組：

董金隆、呂采玲、徐志亭、吳銘烜、郭臨欣、~~田國發~~、傅文雄、黃志豪

驗收結果及協議事項：

- 1 項次 ~~10、11、12、13~~、22、23，於 111.1.15 前完成
- 2 項次 ~~64~~ 64 ⑦ ⑧ 同意折價
- 3 項次 6、7 請依管委會金額折價，若尚志不同意則請尚志施工，
或有請陳課長帶回公司研究。
- 4 項次 5、④ 請尚志援防火門設計方案，室裝申請尚志負責
- 5 總協商已募金額與管委會差異不大，請陳課長帶回公司協議
- 6 ~~尚志已募金額與管委會提出金額詳附件~~