

大同莊園社區

110 年 12 月份第二屆管理委員會第四次例會會議紀錄

時間：110 年 12 月 09 日(星期四)下午 8 點 00 分

地點：A 棟一樓宴會廳

會議主席：主任委員 吳銘烜

出席委員：副主任委員 李國賢 監察委員 陳嘉章 監察委員 黃金塘

財務委員 楊淑秋

其他委員：黃志豪委員 陳俊谷委員 范振雄委員 陳 箱委員 劉仲璿委員 林永聖委員

缺席委員：呂采玲委員 蘇怡玲委員 呂舒羚委員

列席人員：太古陳課長 太古張元山 富采藍榮珍 C5-6F 劉禎翔 C5-6F 黃博緯

B3-9F 傅定雄 C8-11F 王偉忠 C5-17F 張敦寓 宅急網李先生 宅急網翁先生

記錄人員：社區經理 潘福欣

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、財務報告

(一)財務收支

項次	項目	110 年 10 月	110 年 11 月	
1	存款息	16,358	16,358	截至 110/11/30 日止
2	本期收入	2,913,633	2,627,080	
3	本期支出	2,136,517	2,460,601	
4	本期餘絀(2-3)	777,116	166,479	
5	本期總結	16,231,265	16,397,744	
6	零用金 (財務秘書保管)	30,000	30,000	
7	本期暫收款-保證金	-2,000,000	-1,500,000	
8	本期暫收款-清潔費	-464,000	-350,000	
9	本期暫收款-施工背心	-24,000	-27,000	
10	累積預繳管理費	-177,973	-205,764	
11	實際可用餘額	13,595,292	14,344,980	

(詳細資料於元大銀行帳戶 2100200065279 之系統、每月財務備查)

叁、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	各棟大門及其他公設門扇裝設自動門弓器	1. 大廳安裝電動門弓器，廠商美德亞5月14日完成施工。因門框撐力不夠，已先拆除門弓器，列管中。後續，待尚志請廠商強化門框後，再行裝設。 2. 6/30 委員例會中，主席會中裁示：請尚志修復門框飾板裂痕，另，強化門框請廠商報價，併入與尚志改善協商項目。 3. 7/16 尚志派廠商會勘，初步研擬暫用 C 型鋼板包覆加強固定。 4. 本次開會會說明。 5. 9 月 2 日門框用 C 行鋼板包覆加強固定。自動門弓器下禮拜會來施作。 6. 9 月 17 日 C 型鋼收尾打砂膠。 7. 9 月 22~24 日電動門弓器施作，於 24 日以前完成。 8. 本次開會選出驗收小組後，進行驗收並討論後續問題。 9. 11 月 6 日上午 11 點，將進行自動門公器驗收。 10. 12 月 8 日來社區安裝行程控制器。	是 ☐ 否 ☒
2	機車車道 ETC 增設案	1. 設施設備未驗收點交，目前已請相關設備廠商-遵宇依現狀評估車牌辨識系統，擴充汽、機車輛進、出，均管制通行功能。待設備驗收後再討論。 2. 遵宇報價 160,000 元，列入 6 月例會議題討論。 3. 7/16 暫先購置汽、機車柵欄機械手動式控制器，材料費 220 元，請遵宇協助安裝完成。 4. 因機車道未驗收，本案先行暫緩。	是 ☐ 否 ☒
3	社區物業與保全遴選案。	1. 本次會議決議標單內容後，對外公告招標。 2. 11 月 7 日下午 17 時 00 分前截標，110	是 ☐ 否 ☒

		年11月18日第一次審核開標，評選5家物業保全進行第二輪評選。															
		3.11月27日務業保全進行第二次評選，決議由廣埕物業、日丰保全擔任社區物業保全。															
4	開設大同莊園社區line官方帳號。	由劉委員申請line官方帳號，物業從旁協助。	是 ☐ 否 ☒														
5	社區兒童繪畫比賽報告	1.10月14日公告請住戶參加，11月10日截止。 2.本次會議將討論票選活動。	是 ☐ 否 ☒														
6	東側門掉漆	1.已請尚志陳課長協助處理，目前陳課長已找廠商報價處理。 2.請社區找廠商報價，費用由尚志資產給付。	是 ☐ 否 ☒														
7	地下停機車停車位重抽籤	1.10月27日公告讓住戶登記，11月17日截止，11月20日上午09:30開始抽籤。 2.目前進行中。	是 ☐ 否 ☒														
8	社區管理中心大門及各棟一樓大廳地墊	1.地墊先行試用一個禮拜再作決議，並請廠商報價清洗地墊費用。 2.本次會議未討論，先將地墊歸還廠商。 租賃 報價單 致：<u>大同莊園</u> 台照 單位：元/含稅 <table><tr><th>項次</th><th>商品名稱</th><th>規格尺寸</th><th>數量</th><th>單價</th><th>服務週期</th><th>備註</th></tr><tr><td>1</td><td>公司規格品地墊</td><td>150cmx240cm</td><td>1條</td><td>600元</td><td>2週更換一次</td><td>大門口</td></tr></table>	項次	商品名稱	規格尺寸	數量	單價	服務週期	備註	1	公司規格品地墊	150cmx240cm	1條	600元	2週更換一次	大門口	是 ☒ 否 ☐
項次	商品名稱	規格尺寸	數量	單價	服務週期	備註											
1	公司規格品地墊	150cmx240cm	1條	600元	2週更換一次	大門口											

肆、討論議題

議題一：住戶申請充電樁報告案。

提案人：管理中心

說明：

大同莊園電動車充電設施

110年12月

電動車充電設施

充電站

■ 常見充電環境

高速公路休息站、景點區(快充站)

■採直流50kW以上充電，快速充電需求。

■車體是否相容快充介面及功率。

住家停車場(慢充站)

■採交流3~7kW充電，主要充電環境。

■須考量集合住宅或獨戶住宅安裝充電樁及線路布設問題。

購物中心停車場(中充站)

■採直流22~50kW充電，配合車主購物時間充電。

■充電樁數量較少，需等待他人使用時間。

路邊停車場(中充站)

■採直流22~50kW充電，配合車主臨停時間充電。

■充電車位易遭非電動車占用。

上班地點停車場(慢充站)

■採交流3~7kW充電，配合車主上班時間充電。

■充電樁數量較少，需等待他人使用時間。

主要充電場所：

■ 獨戶住宅

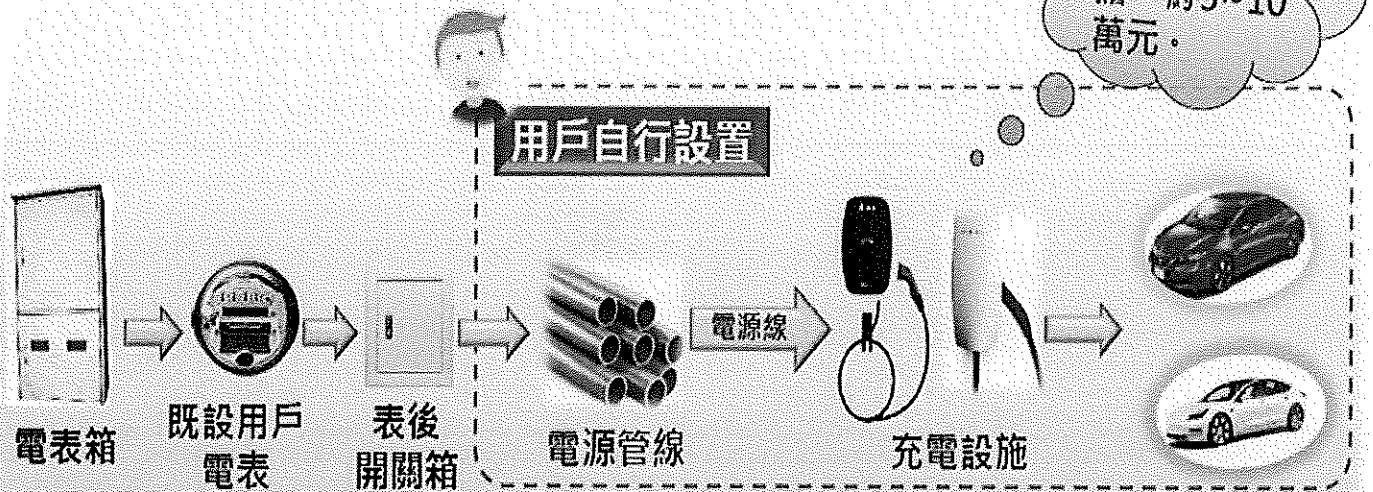
■ 集合住宅

用戶自行安裝

■ 獨戶住宅-裝設於用戶電表後

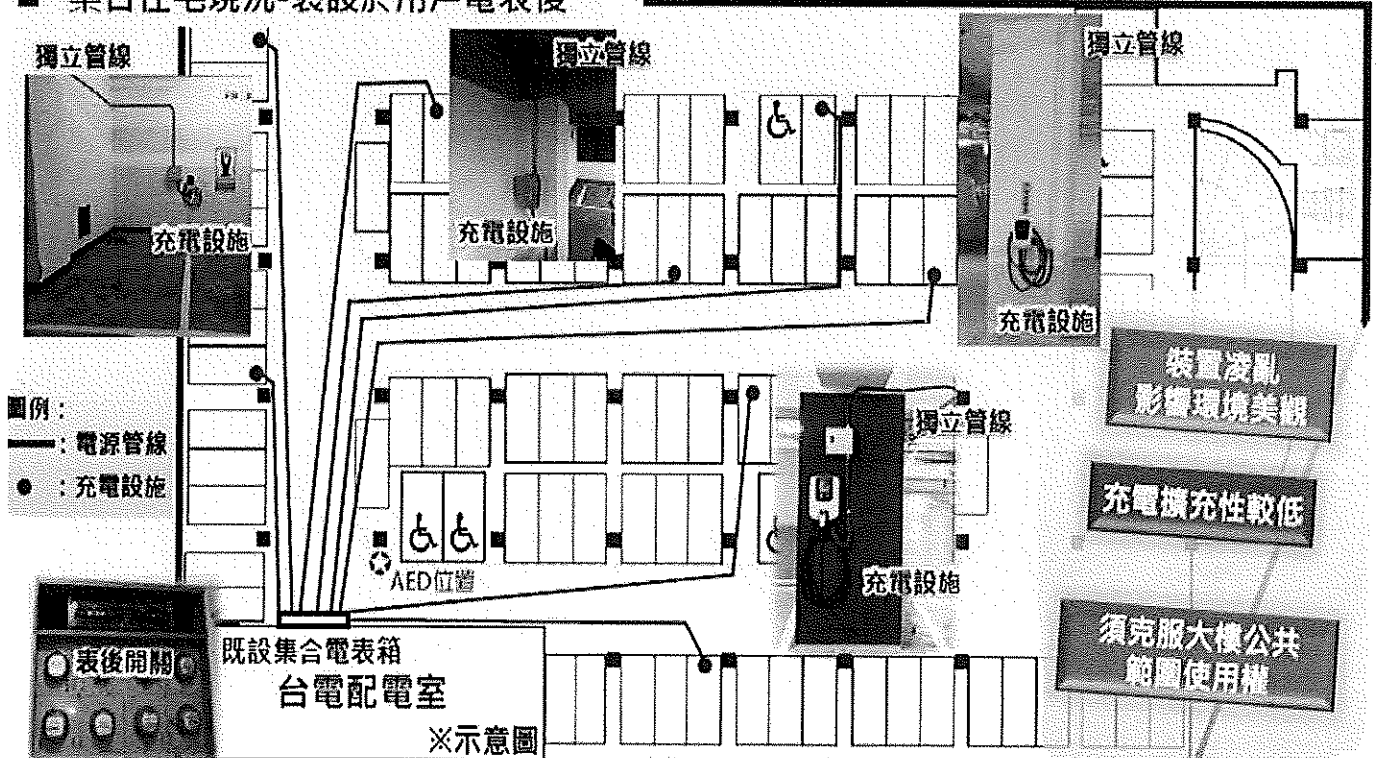
由用戶(車主)委託車廠或自行委外(一般委請電器承裝業-水電行)
，施作電源管線及充電設施施工。

臺北市案例：
由車主自行負擔，約5~10萬元。



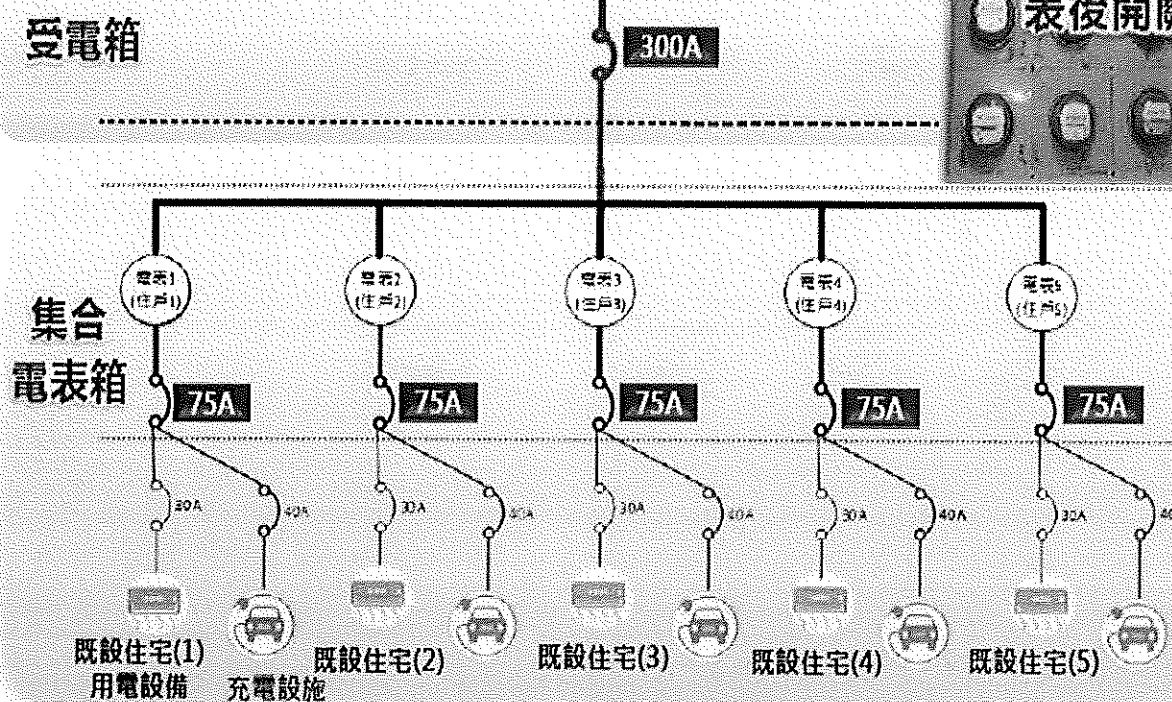
用戶自行安裝

■ 集合住宅現況-裝設於用戶電表後



用戶自行安裝

if.. 用戶新設充電設施皆裝設於電表後，有安全顧慮!!



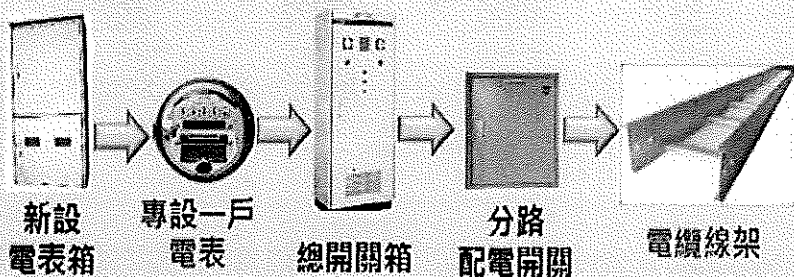
社區整體規劃

■ 集合住宅建議作法-專設一戶

由管委會專設一戶及整體規劃電纜線架，日後車主只需由停車格鄰近線架拉設充電設施電源線，達到擴增方便之功效。

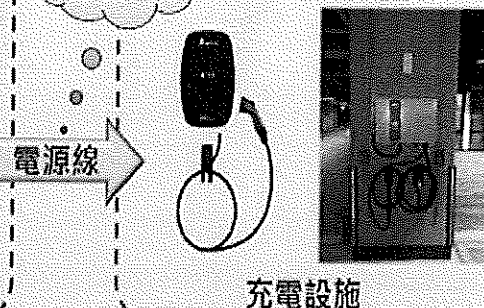
新北市案例：50
戶攤分整體線
架施作，平均1
戶5.5萬元。

管委會整體設置



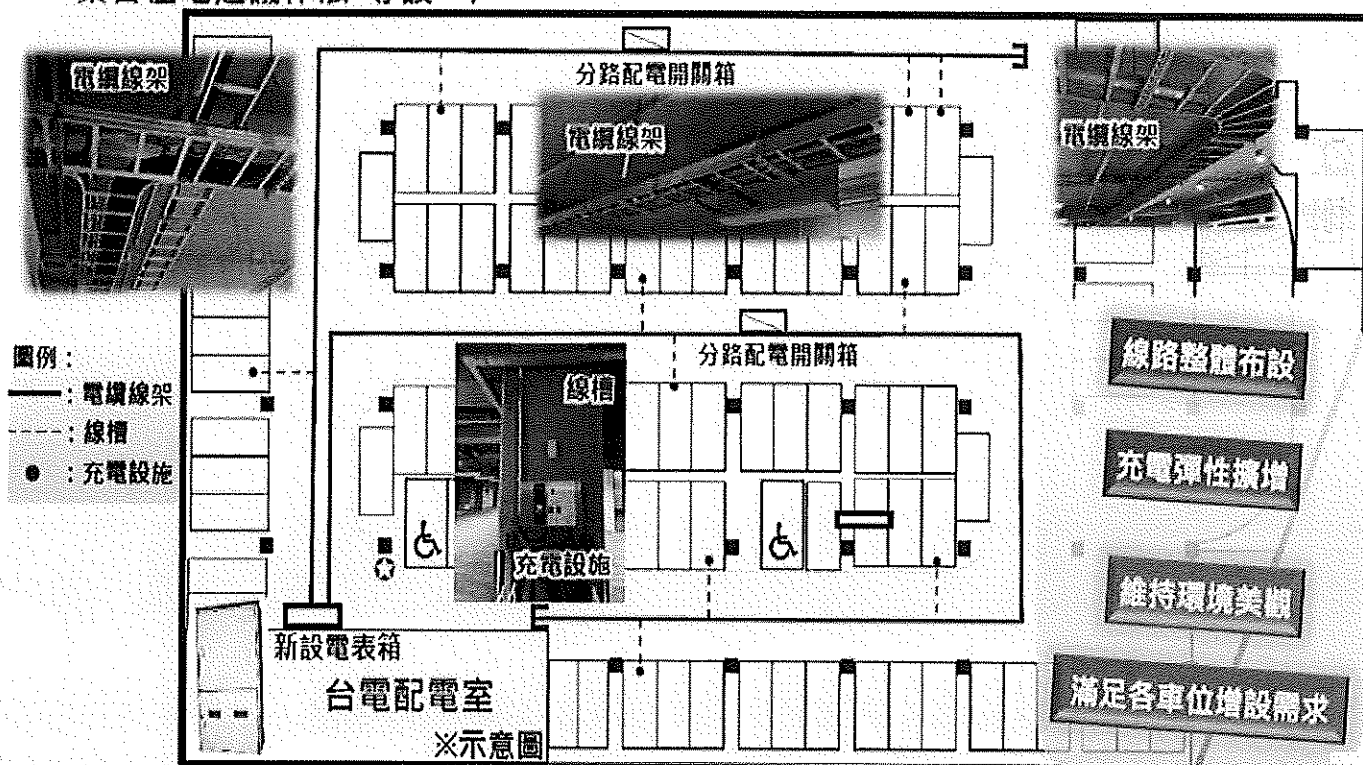
日後車主
建置範圍

用戶(車主)設置



社區整體規劃

■ 集合住宅建議作法-專設一戶



社區整體規劃

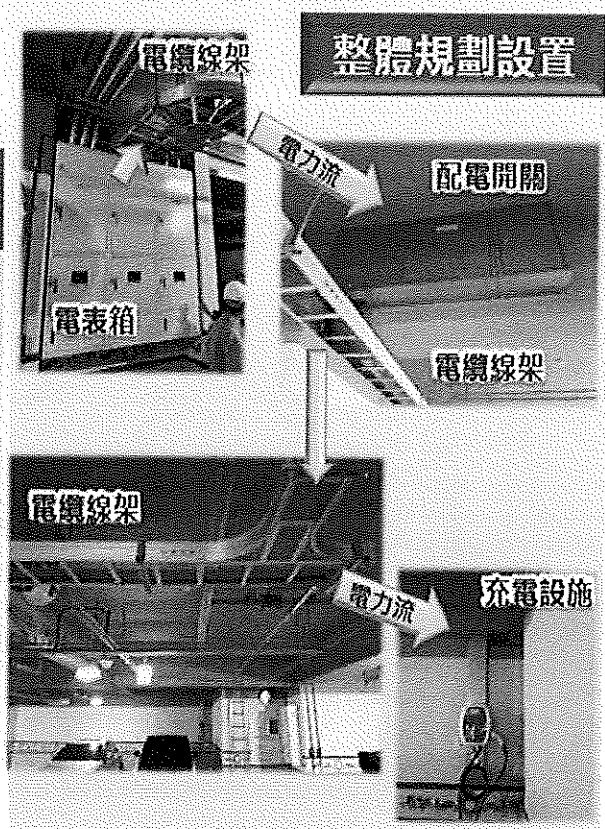
■ 建置範例-住宅大樓

範例地點	類型	充電設施可設置數量	建置成本
台北市	住宅大樓	78具 (戶數)	約470萬元 (平均6萬/戶)
新北市	住宅大樓	50具 (戶數)	約275萬元 (平均5.5萬/戶)

充電設施電源線路

採專設一戶供電，除方便整體管理外，並設置專用配電開關及電纜線架，未來用戶可直接引接電源至充電設施，達到增設彈性及維持環境美觀之功效。

(新北市範例：電動車充電設管理實施細則)

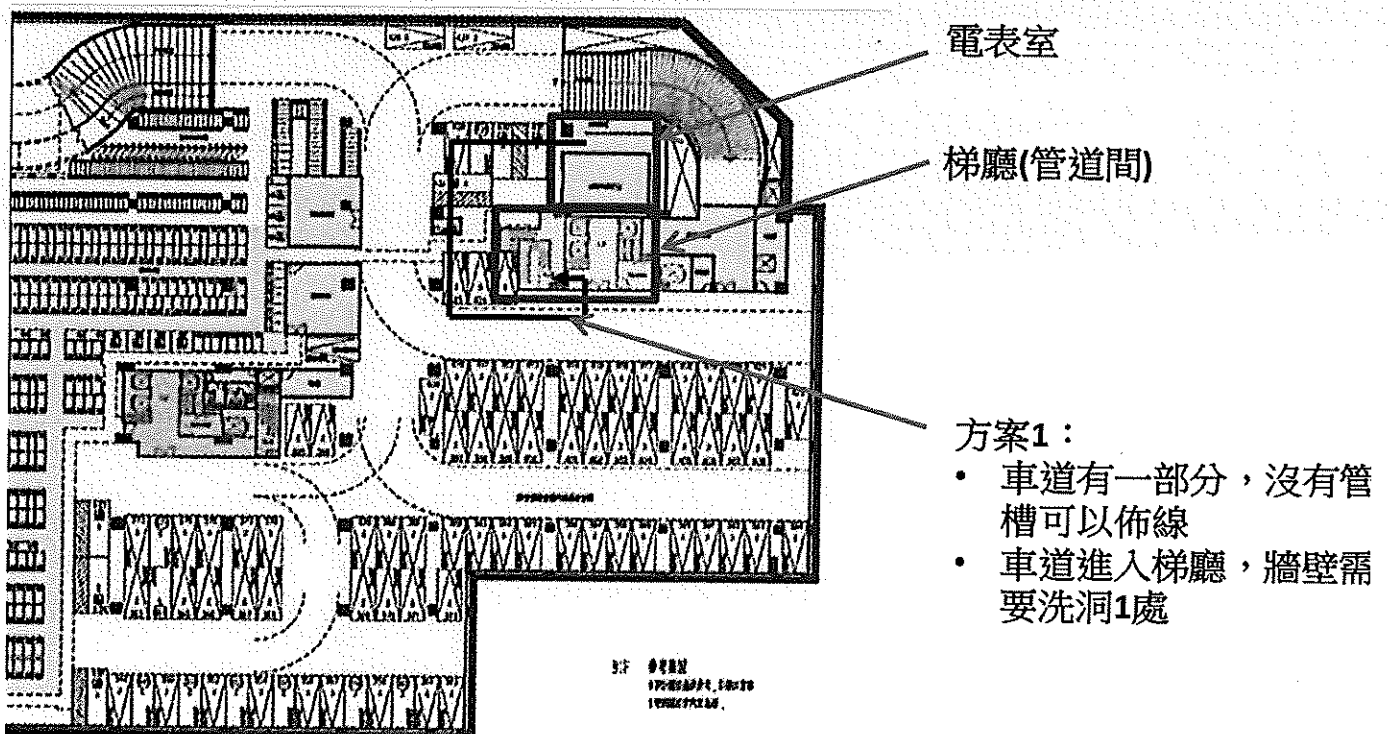


補助

附錄2-地方政府設置充電設施補助情形

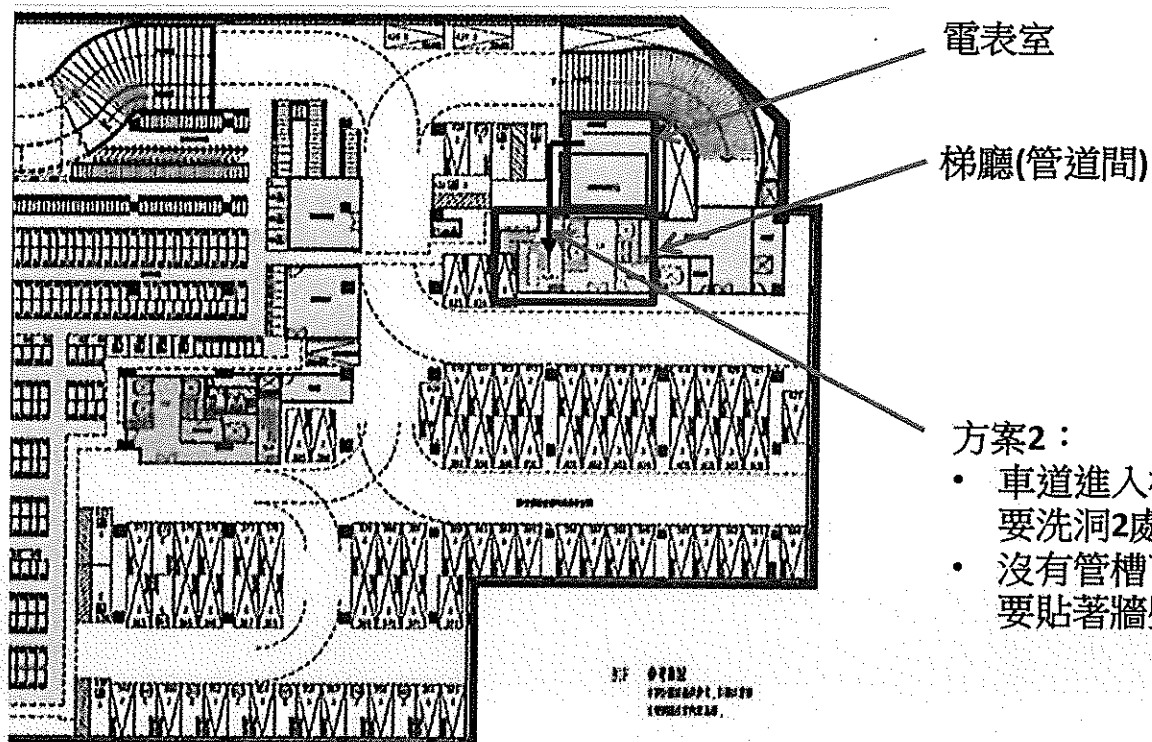
補助單位	補助說明摘要
臺北市府 建築管理工程處	109年2月26日發佈新聞稿並修訂「臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點」，補助管委會申請電動車充電設備之設置及維管費用，最高補助總經費49%，補助上限為10至20萬元。
臺北市府 建築管理工程處	自105年起迄今，市府每年皆提供綠屋頂及綠能設施之補助經費1,010萬元，民眾依據「臺北市建築管理工程處補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業須知」規定提出申請，審查通過每案最高可補助工程總經費49%，並以300萬元為上限。
新北市政府 環境保護局	109年11月19日公布低碳社區改造補助額度規定，補助管委會申請電動車充電設備之設置及維管費用最高補助總經費50%，並視社區規模大小，補助上限為10至30萬元。
臺中市政府 住宅發展工程處	1. 109年4月27日修訂「臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助辦法」，申請補助項目及範圍包含共用部分電動車輛充電設備改善。 2. 修繕費用總額每一公寓大廈維護修繕費用最高補助金額為維護修繕費之二分之一，且視社區大小額不超過12至22萬元。
臺中市政府 環境保護局	109年1月7日公布「109 年度臺中市電動汽車充電站設置補助計畫」，公寓大廈管理委員會可提出申請，每一充電站補助金額上限為新臺幣 5 萬元整，設置費用未達新臺幣 5 萬元者，以實際設置費用為補助上限。(110年度補助計畫尚未核准)
嘉義市政府 環境保護局 臺南市政府 環境保護局	110年度市政府僅補助電動機車既有充電站汰換，無預算補助新設電動車充電站。 大樓建置電動機車充電站體，提供每年三個建置名額。

黃先生住戶自行安裝現況 B1-方案1



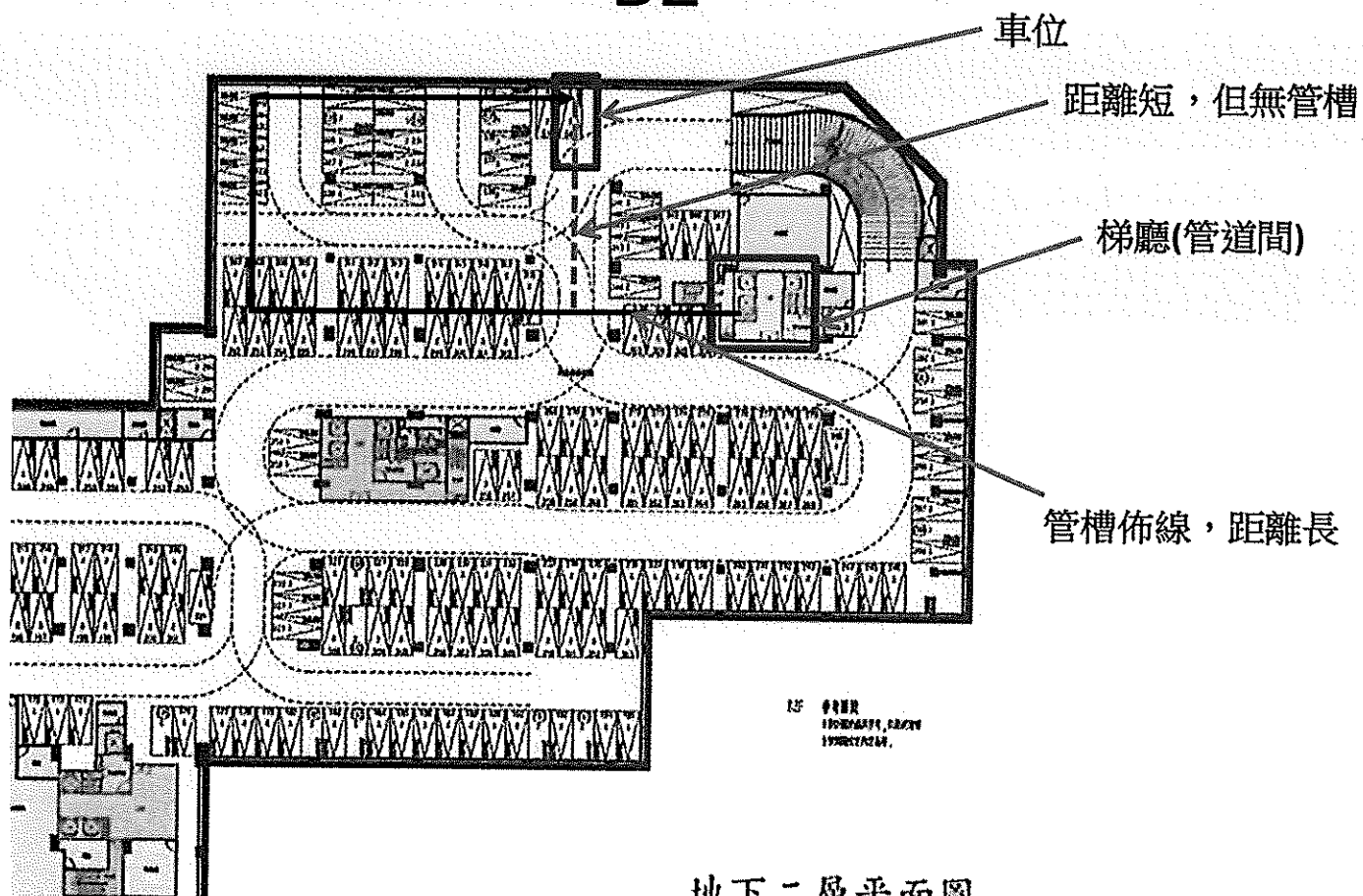
地下一層平面圖

B1-方案2



地下一層平面圖

B2



地下二層平面圖

社區整體規劃 短期方案

- 擇B1~B3，設置1處臨時充電站(樁)
- 經費6~10萬，管委會可決行
- 使用社區公電，設分錶，使用者付費充電(B1~B3各有1個40A開關)
- 未來視電動車數量，可增設充電樁或執行下一階段方案



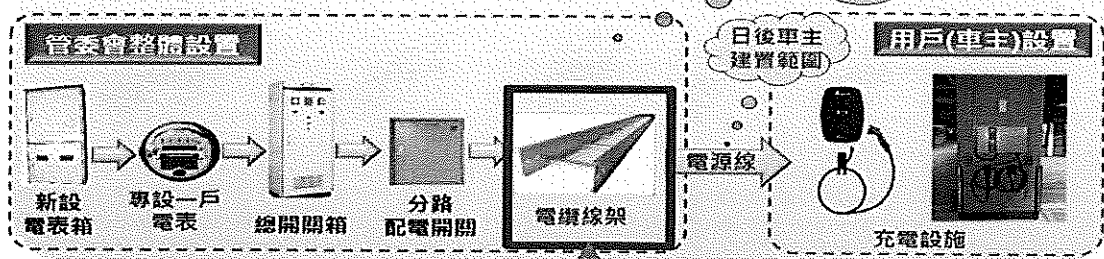
中長期方案

- B1~B3新增電表箱及分路配電開關，住戶可由電表箱拉線
- 經費超過20萬，需提報區分所有權人會議
- 新北環保局補助最高30萬
- 中長期方案可於B1~B3都設置充電樁後，仍不敷使用時(預設15~20台)，再行推動。

■ 集合住宅建議作法-專設一戶

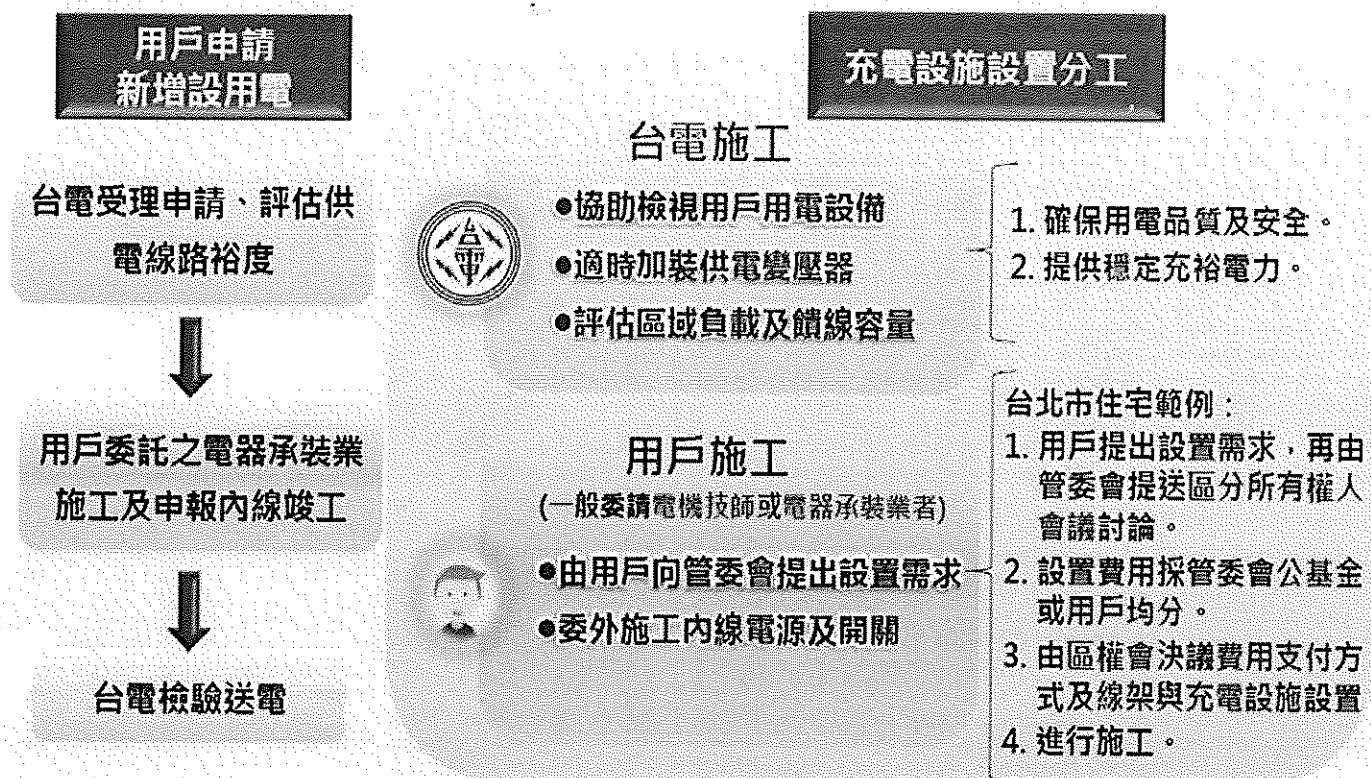
由管委會專設一戶及整體規劃電纜線架，日後車主只需由停車格鄰近線架拉設充電設施電源線，達到擴增方便之功效。

新北市案例：50
戶攤分整體線
架施工，平均1
戶5.5萬元。



現有設備
(部分車位沒有管槽)

施工流程



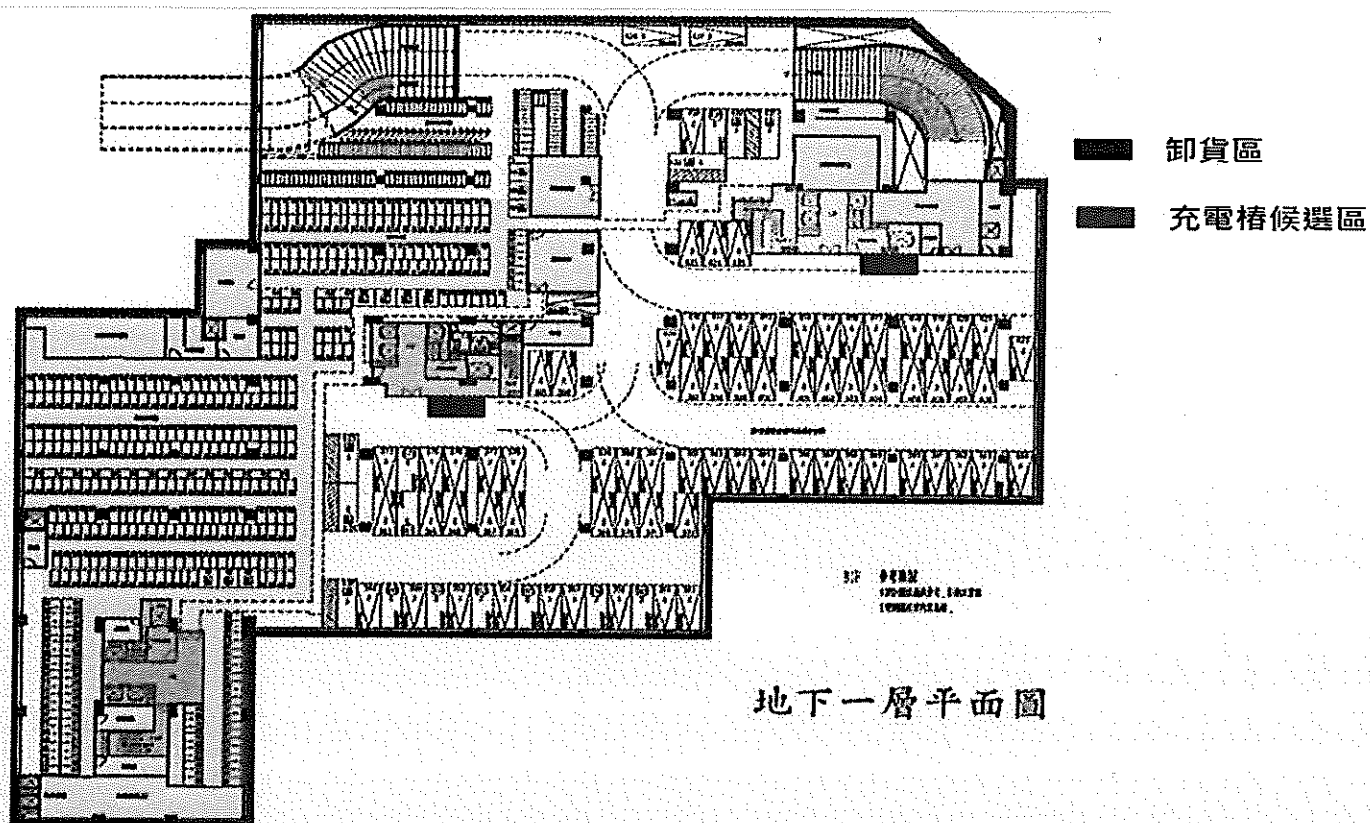
補助

附錄2-地方政府設置充電設施補助情形

補助單位	補助說明摘要
臺北市府 建築管理工程處	109年2月26日發佈新聞稿並修訂「臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點」，補助管委會申請電動車充電設備之設置及維管費用，最高補助總經費49%，補助上限為10至20萬元。
臺北市府 建築管理工程處	自105年起迄今，市府每年皆提供綠屋頂及綠能設施之補助經費1,010萬元，民眾依據「臺北市建築管理工程處補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業須知」規定提出申請，審查通過每案最高可補助工程總經費49%，並以300萬元為上限。
新北市政府 環境保護局	109年11月19日公布低碳社區改造補助額度規定，補助管委會申請電動車充電設備之設置及維管費用最高補助總經費50%，並視社區規模大小，補助上限為10至30萬元。
臺中市政府 住宅發展工程處	1. 109年4月27日修訂「臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助辦法」，申請補助項目及範圍包含共用部分電動車輛充電設備改善。 2. 修繕費用總額每一公寓大廈維護修繕費用最高補助金額為維護修繕費之二分之一，且視社區大小額度不超過12至22萬元。
臺中市政府 環境保護局	109年1月7日公布「109年度臺中市電動汽車充電站設置補助計畫」，公寓大廈管理委員會可提出申請，每一充電站補助金額上限為新臺幣5萬元整，設置費用未達新臺幣5萬元者，以實際設置費用為補助上限。(110年度補助計畫尚未核准)
嘉義市政府 環境保護局 臺南市政府 環境保護局	110年度市政府僅補助電動機車既有充電站汰換，無預算補助新設電動車充電站。 大樓建置電動機車充電站體，提供每年三個建置名額。

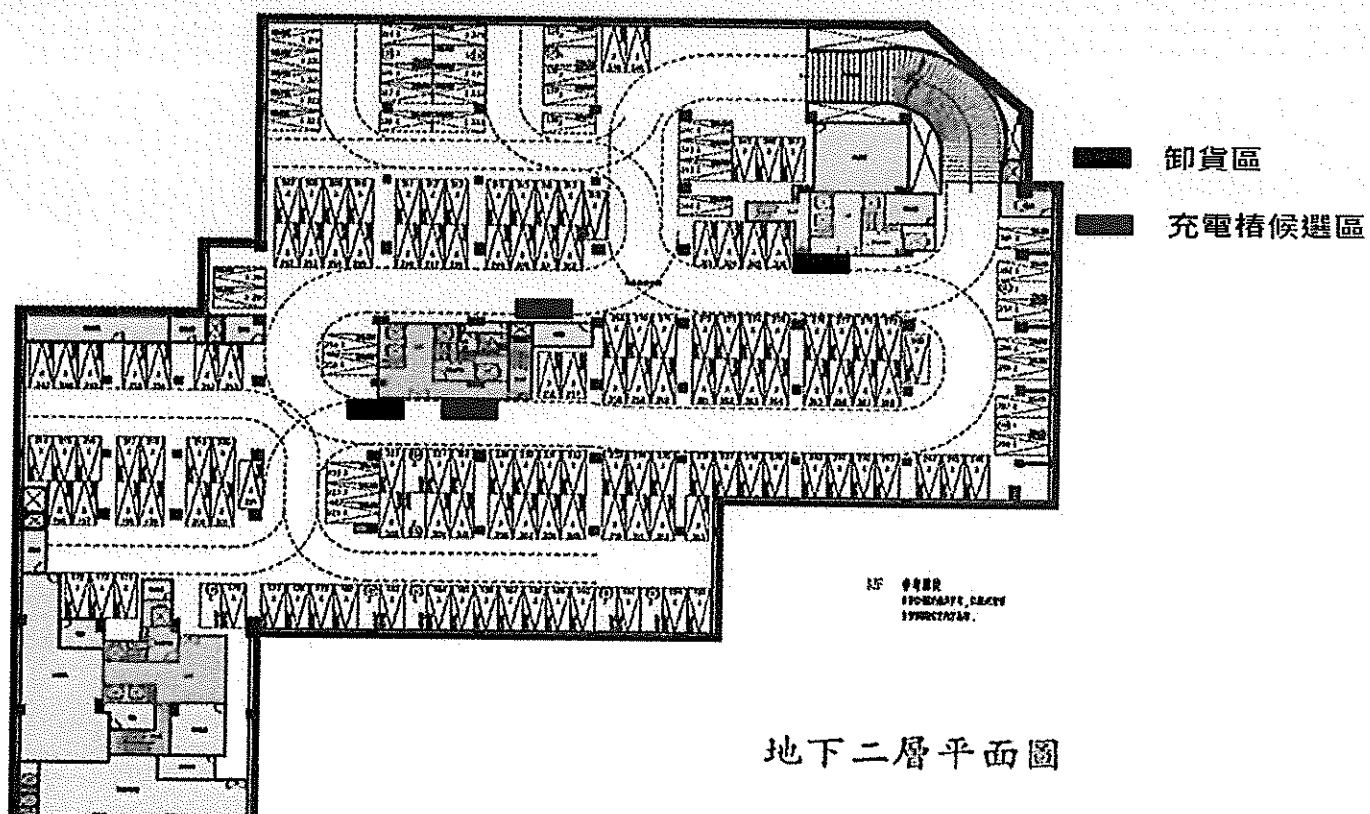
臨時充電站(樁)裝設候選位置

B1



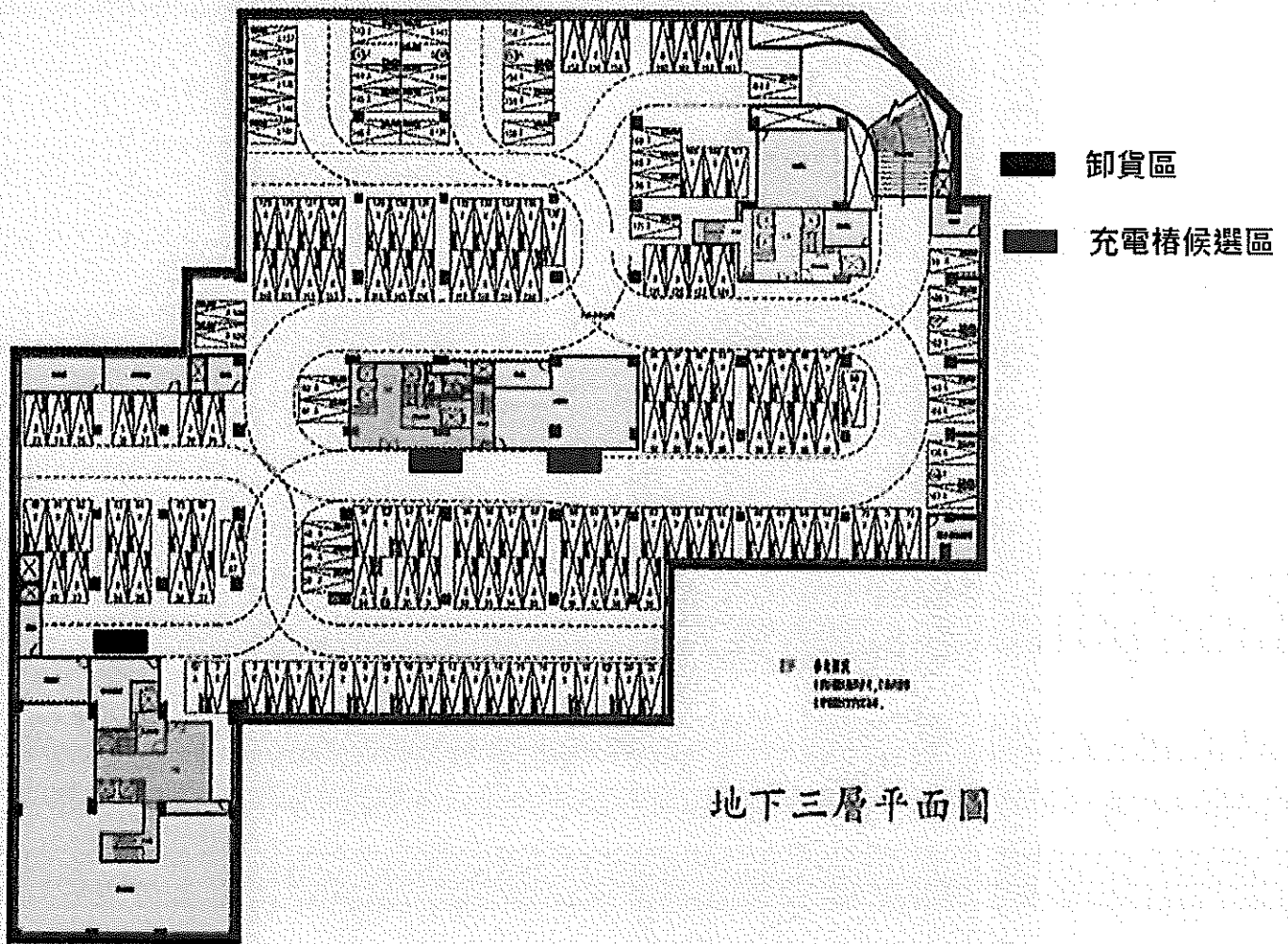
地下一層平面圖

B2



地下二層平面圖

B3



提請討論

1. 住戶黃先生自行安裝充電樁，因佈線路徑需於牆壁洗洞，是否同意。若同意住戶於牆壁洗洞，同意方案為1或2。
(若同意住戶洗洞，議題2可暫緩討論)
2. 社區是否同意於B1~B3，擇設置1處臨時充電站(樁)供住戶付費充電。若同意，是否同意委託專業廠商進行規劃，並同意規劃服務費在1萬元預算以內，可核實報銷。
★臨時充電站(樁)裝設位置：卸貨區或候選區擇1
★使用時間：假日全時段，平日限19時以後

決 議：本次會議無法決議，待有完整規畫後再進行討論。

議題二：公設驗收點交進度說明討論案。

提案人：吳銘烜

說明：尚志陳課長：太古華電第二次履勘缺失修繕部分已經彙整好，將發函給社區管理委員會知道，公設進度的部分，尚志資產請廠商報價完成及各項資料彙整，已呈報公司，公司今日也有回復訊息，將與社區點交小組找時間開會討論。

決議：本次會議決議，12月16日禮拜四晚上20:00進行驗收點交第二次協商議。

議題三：與廣埤公寓大廈管理維護公司的維護合約由原先招標公告期間再延長3個月討論案。

提案人：吳銘烜

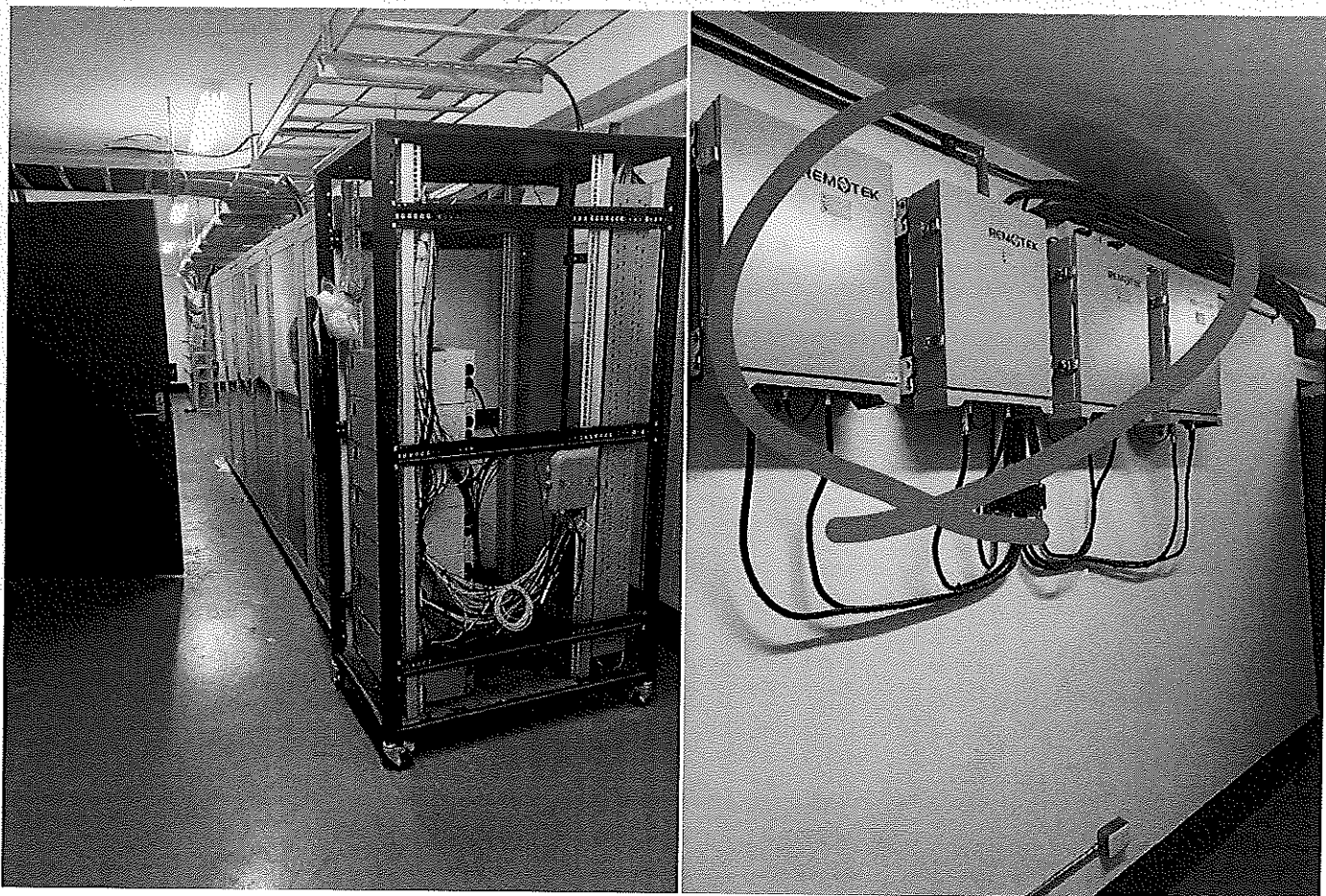
說明：社區物業保全遴選更換在年底，因接近農曆年，有人過年前失業無工作，建議與廣埤物業簽約從原來的111.12.31延長112.03.31止。

決議：本次會議決議通過。

議題四：電信室採購風扇或抽風機討論案。

提案人：黃志豪

說明：B2F 電信室室內溫度頗高建議討論散熱方式。



決議：本次議案決議由黃委員及劉委員規劃，下次會議提出實施方案討論。

伍、臨時動議：

提案一：社區繪畫比賽人氣王票選活動的計畫書討論案。

提案人：文康組

說 明：

莊園繪畫比賽人氣王票選活動

時間：12/18 早上 10 點

地點：閱覽室

準備事項：

480 張小張的便利貼（作為選票）

社區的大白板（計票用）

票選方式：參加住戶一戶一票，每張作品左上角都附有編號，共 40 號。

參加住戶將手中的票貼在標有 40 個編號的大白板上，取最高兩票為人氣王

並同時發放各組第 1~3 名與參加獎獎品

決 議：

大同莊園繪畫比賽人氣王票選活動

12/11~12/17

參賽作品會張貼在宴會廳落地窗上，

請住戶至管理中心使用投票專用貼紙寫上戶別蓋上愛心張，一戶三票各別張貼在喜愛作品的保護套上

12/18 早上 10 點頒獎

請有參加的小朋友至宴會廳領取參加獎，並現場公布得獎名單與人氣王，若無法親臨現場的小朋友，管理中心會在結束後通知至櫃檯領取。

提案二：社區機車停車位剩餘討論案。

提案人：管理中心

說 明：

機車位申請用戶數與未申請戶數

A棟	A區 剩餘車位	已租用戶數	72	目前裝潢戶	5
		第二輪戶數(2個車位)	29		
	76	未申請戶數	53		
B棟	B區 剩餘車位	已租用戶數	106	目前裝潢戶	5
		第二輪戶數(2個車位)	26		
	14	未申請戶數	54		
C棟	C區 剩餘車位	已租用戶數	116	目前裝潢戶	16
		第二輪戶數(2個車位)	32		
	1	未申請戶數	90		

機車位目前剩餘: 91

決 議：

每七天公告一次讓住戶知道機車位剩下多少，預先保留 30 位給未遷入住戶，待出租機車位剩 30 位時再討論。

陸、主席宣佈散會：

下次會議預定:111 年 01 月 6 日(星期四)晚上 20:00

會議主席：

