

大同莊園社區

111 年 1 月份第二屆管理委員會第五次例會會議紀錄

時間：111 年 1 月 13 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：監察委員劉晉嘉 監察委員陳嘉章 監察委員黃金塘 財務委員呂采玲
財務委員楊淑秋 財務委員蘇怡玲 機電委員黃志豪 安全委員劉仲璿
安全委員陳箱 安全委員林永聖 機電委員王偉忠 文康委員賴志鴻
文康委員楊慶永

列席人員：B3-9F 傅定雄 A6-19F 林廷達 C5-17 張敦寓 C9-2F 季美玲 太古陳、楊經理
遵宇陳權威、蘇聖元 宅急網翁少徵、陳佑昇 廣埕鄭副理、顧副總

紀錄人員：社區經理 吳兆松

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

項次	項目	110年11月	110年12月	
1	存款息	16,358	31,215	截至110/12/21日止
2	本期收入	2,627,080	2,414,344	
3	本期支出	2,460,601	1,486,660	
4	本期餘絀(2-3)	166,479	927,684	
5	本期總結	16,397,744	17,325,428	
6	零用金 (財務秘書保管)	30,000	30,000	
7	本期暫收款-保證金	(1,500,000)	(1,500,000)	
8	本期暫收款-清潔費	(350,000)	(385,500)	
9	本期暫收款-施工背心	(27,000)	(26,200)	
10	累積預繳管理費	(205,764)	(67,445)	
11	實際可用餘額	14,344,980	15,376,283	

(詳細資料於元大銀行帳戶 2100200065279之系統、每月財務備查)

參、建築物管理維護情形報告(資料截至 111/1/10)

1. 社區入住率

總戶數	自住戶	空戶	承租戶	裝潢施工戶	遷入戶	遷出戶	汽車位	機車位
490	386	104	0	18	0	0	435	484

2. 外牆維護情形

巡視項目	說明
A 棟	無異常
B 棟	無異常
C 棟	無異常

肆、設備設施養維護及使用情形報告(資料截至 111/1/10)

1. 機電消防設備保養時間與保養概況:

- 1-1. 合約期間:2021 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日止。
- 1-2. 每月設備維護保養 4 次(每次 8 小時)。
- 1-3. 1/5 太古機電進行機電設備維護作業。
- 1-4. 1/5-B3 臭味經查為進排風系統多日當機所致，相關系統已於 1/4 修復，1/5 太古協助啟動設備，已排除異味。

2. 污水設備設施保養時間與保養概況:

- 2-1. 合約期間:2021 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日止。
- 2-2. 每月設備維護保養 2 次。
- 2-3. A 棟 B3 污水池設備故障，處理說明:
 - 2-3-1. 1/8 污水溢漏:即刻報修太古，保全、清潔，協力清理、消毒、排氣、除臭。
- 2-4. 修繕前後，連續 4 日監控管制，落實每 1.5 小時現場確認，現況即報。
- 2-5. 1/10 太古工程人員修繕更新污水放流池高低水位兩個浮球開關。施工人員表示:公僅指示更換調整池浮球開關。
- 2-6. 調整池設備之異常，後續，由太古小草保養時，查修整清。
- 2-7. 1/11 太古小草維護檢測，表示:
 - 2-7-1. A 棟 B3 汙水調節池二號沉泵故障，必須更新，報價(含稅):16,590 元，待議價(如附件)。
 - 2-7-2. 控制高低水位的兩個浮球開關更換亦須更換，報價(含稅):4,578 元，議價後 4,200 元(如附件)。

決議：同意更換 A 棟 B3 汙水調節池二號沉泵及兩個浮球開關。

3. 升降機設備保養時間與保養概況:

3-1. #1、2、5、6、9、10 號電梯。

合約期間:2018 年 11 月 1 日起至 2022 年 11 月 30 日止。

3-2. #3、4、7、8、11、12 號電梯。

合約期間:2019 年 11 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止。

3-3. 每月設備維護保養 1 次。

4. 其它定期作業報告:

4-1. 大同莊園 111 年度工作計畫表。

5. 公設異常狀況提報:

5-1. 1/4 會同尚志陳課長、賴先生，新保科技楊總，大同機電林經理及中華電信包商，完成修復以下設備:

5-1-1. 監控系統:電力、燈控、空調、消防、停管、給排水、安全...均恢復正常運作。

5-1-2. 櫃檯對講機已恢復可正常撥接內外線電話。

5-1-3. 物管郵務系統已恢復可正常使用，現場包裹已由秘書陸續登入電腦系統中。

5-1-4. 社區公共網路連線系統設備已暢通。

5-1-5. 1/5 會同台北市土木技師公會檢測人員，進行建物柱子沈陷點佈設及垂直傾斜測量，僅在一樓進行，未到專有區域內。

5-1-6. 遵宇、新保工程人員指導，ABC 棟電梯及大廳電子佈告欄系統修復，已可使用。

5-1-7. 1/6 聯絡遵宇蘇先生，提供門禁金鑰，解除門禁設定鎖碼問題。

5-1-8. 1/8 台北市土木技師公會檢測人員，進行第四次(最後一次)至專有區域檢測屋內現況拍照存證並回報建管處。

5-1-9. 1/9 日班保全張辰旭，全區巡檢，發現各棟梯廳燈異常如下:

A 棟-3 樓、5 樓、10 樓、11 樓

B 棟-1 樓、3 樓、6 樓、8 樓、9 樓、10 樓、12 樓、13 樓、14 樓、15 樓、16 樓、17 樓、18 樓、19 樓、20 樓、22 樓

C 棟-1 樓、5 樓、6 樓、7 樓、8 樓、10 樓、15 樓、19 樓、21 樓、22 樓、26 樓

以上，已通知太古機電技師-小草查修。

決議：請重新確認上述各棟梯廳燈異常情形。

5-1-10. 1/10 垃圾室 3 號垃圾儲藏櫃壓縮機故障已排除，恢復正常功能。

5-1-11. 垃圾儲藏櫃的大門把手，內部零件斷損修繕，費用 1680 元。

5-1-12. C 棟大門和 R 樓陽極鎖無法落鎖之故障問題，已排除，門禁恢復正常。

5-1-13. 1/10 遵宇蘇先生、江先生到社區完成排除 Etc 感應不良之異常。

伍、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. 9/2 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. 9/17C 型鋼收尾打砂膠。 7. 9/22~9/24 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. 1/6 上午 11 點，進行自動門公器驗收。 10. 110/12/8 至社區安裝行程控制器。 11. 廠商已寄來請款資料並來電請求付款。 12. 由呂委員與主委負責驗收事宜。	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，本案先行結案。	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。 110/11/7 下午 17 時 00 分前截標，110 2. 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. 11/27 物業保全進行第二次評選，決議由廣 埤物業、日丰保全擔任社區物業保全。結案	是 ☒ 否 ☐
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	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 ☒
6	住戶申請充電樁報告案	本次會議無法決議，待有完整規畫後再進行討論。	是 ☐ 否 ☒
7	公設驗收點交進度說明討論案	※110/12/16(四)晚上 20:00 進行驗收點交第二次 協商議。 ※111/1/4(二)晚上 20:00 進行驗收點交第三次協 商會議，因尚未有共識，雙方各自帶回對方意見進 行內部討論，再繼續協商。 ※111/1/11(二)15:00 本會吳銘烜委員、陳嘉章委 員、王偉忠委員、傅定雄顧問至尚志總公司與鍾光 豐總經理、鍾國華副總經理、李良論處長、陳俊谷 課長進行驗收點交第四次協商議。	是 ☒ 否 ☐
8	電信室採購風扇或抽風機討論案	1. 由黃委員及劉委員規劃，下次會議提出實施方 案討論。 2. 授權黃委員及劉委員與出風口近鄰停車位之車 主協商安裝事宜。	是 ☐ 否 ☒
9	機車停車位剩餘討論案	1. 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。 2. 每個月公告一次。 3. 保全巡邏點應增加並與齊家版本有所差異，增 加可注意機車位變化之巡邏點以即時發現及處 置違規情形(尤其是車輛亂停及安全帽放在地 上)，巡邏執勤狀況應定時出具報表寄送管委會 審核。	是 ☒ 否 ☐

陸、安全管理維護報告(資料截至 111/1/10)

1. 特殊危安事件處理報告

1-1. 目前無特殊事件狀況發生。

2. 本月份人員異動報告

2-1. 目前值班人員皆穩定無任何異動。

3. 本月份安全管理工作執行重點報告

3-1. 每日執行門禁管制、郵件包裹收發、車輛交通管制、全社區安全巡邏。

3-2. 日班保全每日上午 10 點全區巡檢。

3-3. 夜班保全每日凌晨 1 點、凌晨 3 點全區巡檢。

3-4. 保全物業機車停放管制規劃：

3-4-1. 463~470 號機車位暫設為物管、保全工作人員機車暫放區，比照社區機車收費標準每月計費，收繳 100 元，並貼機車證。

柒、環境清潔維護報告(資料截至 111/1/10)

1. 週期管制性清潔維護情形報告

1-1. 依照清潔人員勤務表執行。

1-2. 1/2 中控室環境整理及 B2 倉庫物品歸類。

2. 本月份人員異動報告

2-1. 1/8 歐陽慧真到任

2-2. 1/10 林家輝到任(晚班)

2-3. 1/11 江春玉離職(晚班)

3. 本月份環境清潔維護工作重點計畫

3-1. 1/4 完成清潔勤務 SOP 擬訂(如附件)，現場已落實執行。

捌、各項管理革新事項及本次會議管理服務中心提案說明與報告

1. 社區大廳環境整理、清潔、整體質感提升。

2. 防災中心環境整理、清潔、整體質感提升。

3. 社區入口走道環境整理、清潔、整體質感提升。

4. 改進郵件包裹處理流程。

5. 包裹寄放物擺放位置改善。

6. 日間增加社區巡邏，維護社區安全。

7. 積極評估導入智生活或其他系統。

8. 重整住戶反應案件處理情形資料，製表報告。

9. 機車位資料整理清查，未貼貼紙的機車如果已經有登記，將通知其盡快補貼。

10. 樓梯間防火門及燈泡狀況調查，製表。

11. 2022 汽車證換發處理。

12. 春節期間現場人員休假及人力配置。

玖、討論議題

議題一：東側門自動關門門弓器更換案。

提案人：吳銘烜

說明：依據笠源科技公司報價 23100 元(含稅)。

決議：本次會議決議通過安裝，同意 13 票。

議題二：機電污水廠商續約案。

提案人：吳銘烜

說明：1. 機電廠商太古華電，合約 110.2.1~111.1.31。

2. 污水廠商太古華電，合約 110.2.1~111.1.31。

決議：本次會議決議如下，同意 12 票。

①舊約先展延 3 個月，後續觀察其表現再決定是否續約。

②要求太古對於社區機電方面可能發生的問題，應該即時通知社區；若遇到比較複雜的狀況時，應該增派人手妥善處理。

③關於消防泡沫原液滲漏問題，目前約是 800 公升，已低於法定九成標準之規定(總量 1000 公升)，應主動追蹤處理。

議題三：園藝景觀維護服務續約案。

提案人：李國賢

說明：建議園藝維護項目(1)喬木修剪、(2)颱風季節喬木固定、(3)定期施肥，請廣埕物業公司尋協力廠商報價及補充維護項目。

決議：1. 本次會議決議不續約，

2. 另外委由廣埕顧副總提供園藝廠商及合約計畫，下次再討論。

議題四：與遵宇簽訂公設門禁、停管系統、社區 APP…等的維護合約案。

提案人：吳銘烜

說明：請遵宇依合約維護內容進行簡報。

決議：

1. 維護合約請遵宇提出維護價格後再討論。

2. 請黃志豪委員協助遵宇以遠端連線方式處理系統故障排除。

議題五：社區春節布置討論案。

提案人：李國賢

說明：建議由廣埕物業公司於3萬元額度內進行佈置。

決議：本次會議決議請由蘇委員、楊委員、呂委員於3萬元額度內指導物業採購，同意13票。

議題六：會議議題表決之記錄方式案。

提案人：王偉忠

說明：會議提案議題項目之表決，需將同意，不同意，無意見之票數記載於會議記錄中！

決議：本次會議決議通過，同意13票。

議題七：飲水機上方安裝燈及中庭設置固定式插座案。

提案人：呂采玲

說明：飲水機上方安裝燈和中庭設置多個固定式插座以供未來使用。

決議：本次會議決議由呂委員就安裝感應燈及增設固定插座等事項，洽協力廠商進行設計及估價，同意13票。

議題八：一個車位登記一台以上車輛案。

提案人：呂采玲

說明：可否開放一個車位登記一台車子以上的車牌號碼，但限制一次只能停一台。

決議：依據停車場管理辦法一個車位可以登記一台以上的車牌號碼，但同一時間只能在其車位上停一台車，並不得有其它已登記車號之車輛停在同一車位或他人車位之情形。

議題九：地下室無保護板大門之關閉案。

提案人：呂采玲

說明：地下室沒鋪設保護板的樓層大門可否關閉，啟動感應開關。

決議：地下室各棟大門上鎖涉及消防法規，若火災警告發生時各棟大門未能連動解鎖，則就不能關閉。待太古機電進行消防測試合格後再予討論。

議題十：廣埕物業試用期之考核方式案。

提案人：王偉忠

說明：1. 請廣埕物業提出對社區管理事務所要完成的工作項目，供管委會評核！

2. 試用期通過與否，由管委會委員投票表決！

決議：本次會議決議通過，同意13票。

壹拾、 臨時動議：

議題一：更換太古機電人員案。

提案人：呂采玲

說明：太古機電處理事情的專業性不足，請太古機電另派合適人選到本社區。

決議：本次會議決議通過，同意 13 票。

議題二：宅急網進駐社區服務案。

提案人：黃志豪、劉仲璿

說明：

決議：1. 本次會議決議通過同意宅急網進入社區佈線網路事宜。

2. 另宅急網回餽本社區之物件授權黃志豪、劉仲璿、蘇怡玲、呂采玲處理，同意 10 票。

議題三：大同莊園公設點交案。

提案人：吳銘烜

說明：依據 111.1.11 協商會議紀錄詳如附件。

決議：本次會議決議通過依照 111 年 1 月 11 日《大同莊園一期公設點交會議紀錄》記載內容，同意 10 票。後續提送區分所有權人會議議決。

議題四：物業、保全、清潔人員春節獎金案。

提案人：吳銘烜

決議：本次會議決議於春節發放物業、保全及清潔人員每人新台幣捌佰元整，同意 10 票。

壹拾壹、 主席宣佈散會：

下次會議預定：111 年 2 月 17(星期四)晚上 20:00

會議主席： 吳銘烜 1/8

【大同莊園】111 年度計畫行程表

類別	項目	次數	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	備註
例行會議	管委會例行月會	12次/年	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	管委會會議記錄		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
定期區分所有權人會議	區分所有權人會議									◎					
	區分所有權人會議會前會														
	區分所有權人會議通知單														
	管委會交接														
	社區資料報備與變更														
	組織變更登記														
	統一編配表變更登記														
	社區專戶銀行印鑑變更														
財務收支	財務收支月報表	12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	月度應付帳款作業	12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	年度財務報表	12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	欠繳及催收	12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	發送管理費繳費單	4			◎			◎			◎			◎	
建物安全	建築物公共安全檢查	1	◎												1/1~3/31 (2年1次)
	擋水閘門組裝檢測	3				◎			◎			◎			5~11月防汛水期
	雨水切換閘滴水手動閘教育訓練	3				◎			◎			◎			5~11月防汛水期
	電梯維護	12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	電梯許可證														
機電保養	發電機大保養														
	發電機、消防機房														
	污水場維護														
	污水機房鼓風機大保養														
	導流風機保養清潔潤滑				◎										
	弱電系統保養														
	車庫鐵捲門軸心上油														
消防檢修申報	消防防護計畫書	1	◎												於1/31前成申報
	自衛編組訓練提報	2	◎						◎						4小時講習訓練
	消防安全設備維護保養紀錄	4			◎			◎			◎			◎	
	消防安全設備檢測	1									◎				於9/30前成申報
環境維護	複式牆壁體及排水口清潔	4			◎			◎			◎			◎	
	污廢水高水位警報檢查	12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	污廢水質申報	1	◎												每年1/31前成申報
	污水處理設備污泥處理清運	1												◎	
	刮泥板	4			◎			◎			◎			◎	
	淨水設備	1												◎	
	水塔清洗	2						◎						◎	廣埕無償提供
	大廳梯廳地面晶化	2			◎						◎				廣埕無償提供
	社區環境消毒	2		◎						◎					廣埕無償提供
	人行道地磚及圍牆高壓清洗	2			◎							◎			廣埕無償提供
	地下停車場地面清洗	2			◎						◎				廣埕無償提供
	簡易園藝修剪(含除草)	6		◎			◎	◎		◎	◎		◎		廣埕無償提供
	連續式飲水機保養或濾材更換	12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	廣埕無償提供
社區各項活動籌辦	農曆春節布置		◎												
	母親節活動						◎								
	端午節活動							◎							
	中元普渡									◎					
	中秋節活動										◎				
	聖誕節活動													◎	
	住戶自辦萬聖節活動													◎	
													費用	備註	
合約廠商起訖日	(1)物業合約【廣埕】		111.01.01~112.03.31												
	(2)保全合約【日丰】		111.01.01~112.03.31												
	(3)機電合約【太古】		110.02.01~111.01.31										\$26,800	每月	
	(4)污水合約【太古】		110.02.01~111.01.31												
	(5)電梯合約【三菱】		111.12.01~112.08.30											#1.2.5.6.9.10	
	電梯合約【三菱】		112.09.01~											#3.4.7.8.11.12	
	(6)商業火險合約【國泰】		110.10.19~111.10.19										\$2,300	每年	
	(7)公共意外險合約【國泰】		110.10.19~111.10.19										\$8,753	每年	
	(8)網路電信合約【中華電信】		110.10.06~113.10.05										\$800	每月	
	(9)園藝合約【富東】		110.03.01~111.02.28										\$60,000	每月	
	(10)垃圾清運合約【銀福】		110.10.01~111.05.31										\$7,000	每噸	
	(11)法律顧問【和信】		110.10.07~111.10.06										\$30,000	每年	
													\$2,500	每月	

大同莊園一期公設點交會議紀錄

時間:111.1.11

地點:尚志資產公司會議室

參加人:莊園一期--管委會吳銘烜主委、傅定雄顧問、陳嘉章委員、
王偉忠委員

尚志資產--鍾總經理、鍾執行副總經理、李處長、陳課長

結論:

- 一、尚志資產公司同意改善管委會今日提出如附件[大同莊園公設改善協商項目]中所提第 16、17、18、21、26、27、28、31、32 項事項，並提供社區改善基金新台幣 806 萬元(惟將向公司內部盡量爭取至 1,000 萬元)。
- 二、管委會暫代表區分所有權人承諾，同意於尚志資產公司提出前述改善基金後，即同意公設點交，並簽署相關文件，上述改善項目由尚志資產公司依誠信立即施作。就上述[大同莊園公設改善協商項目]中所提事項以外事項，及其他公設事項均不得再做任何主張。
- 三、上述雙方約定，於經管委會向社區區分所有權人取得同意後進行。

參加人簽名:

鍾志豐 王偉忠 傅定雄 陳嘉章
吳銘烜 鍾定雄 李處長 陳課長
鍾總經理 鍾執行副總經理

大同莊園公設改善協商項目							
項次	項目	單位	數量	單價	複價	說明	備註
1	天井外牆補螺栓孔只用水泥砂漿，須改用磁磚	棟	3	2,000,000	6,000,000	像後開炮彈孔，視覺感受差。搭鷹架(約11,000m ²)+改成與外牆磚一致	
2	太古報告未修繕折現	式	1	4,000,000	4,000,000	太古報告內未修繕848條，如發電機廢氣排放管機房、空調機房格柵無檢修口、電梯及防火門刮痕、外牆磚破損、梯廳大理石地面黃斑、水鏟聲、垃圾室環境改善、中庭及屋頂無設置水龍頭……	
3	景觀喬木灌木草皮補植	式	1	2,500,000	2,500,000	社區景觀維養廠商富家報價	
4	一樓走廊地磚更換成戶外止滑磁磚	m ²	680	3,000	2,040,000	現況下雨會滑，須改粗面地磚	
5	公設二工設施違法部分重新申請及改善為合法	式	1	2,000,000	2,000,000	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，室裝須重新申請	請提供裝修材料耐燃證明
6	社區汗水對外連接下水道	式	1	2,000,000	2,000,000	目前未接通，使照加註十四條：本案專用下水道完工書圖及操作手冊，一併列入點交項目(含汗水接管後槽體清理)	
7	機車區車格及動線規劃有安全疑慮	位	651	2,000	1,302,000	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+建築師簽證費)	
8	大門自動化	棟	6	200,000	1,200,000	大門，各棟梯廳門太重不易推，應自動化(如自動門弓器)	

吳錦煌

大同莊園公設改善協商項目							
項次	項目	單位	數量	單價	複價	說明	備註
9	A棟前II柱淨寬130cm改成190cm	式	1	1,000,000	1,000,000	往管理中心廊道口(必經道路)太窄，竣工圖為190cm，與圖不符	
10	C棟25-26F北向外牆石材柱白華	式	1	500,000	500,000	外牆石材更換	
11	廊道區-含管理中心屋頂，排水不良改善	式	1	500,000	500,000	已改善管理中心處(待觀察)，但廊道轉角及接縫處下雨仍漏水	
12	部分外牆石材清洗洗劑殘留變色	式	1	500,000	500,000	減價收受，外牆清洗方法錯誤	
13	生態池改善成活水系統	式	1	500,000	500,000	現況為死水，池水優氧化長滿水藻	
14	C棟僅15F北側設航空障礙燈(無三百六十度可視)	式	1	400,000	400,000	"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	
15	社區公設各式設備操作說明書、竣工圖說列印裝訂	式	1	300,000	300,000	提供修訂後經技師簽證正確電子檔社區自行委外印刷	
16	各棟樓層增樓層標示	層	82	3,000	246,000	出電梯後不知身在幾樓	
17	筏基內模板未拆及管線固定鐵架鏽蝕	式	3/5	200,000	200,000	如未處理，日後模板腐爛碎片將會破壞抽水泵浦	
18	機車道ETC	式		200,000	200,000	目前只有汽車道有ETC	尚志允諾增做

大同莊園

大同莊園公設改善協商項目

項次	項目	單位	數量	單價	複價	說明	備註
19	ABC棟B3F-B1F梯廳進出口斜坡太陡	處	9	20,000	180,000	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。	
20	電信機房過熱	台	1	100,000		密閉空間溫度過高設備容易故障	
21	B棟後方徒步區水池邊建議加設護欄	式	1	50,000		避免夜間燈光不足掉落造成危險	尚志允諾增設
22	防災中心-現況開設兩扇窗,破壞防火區劃	樁	2	20,000		涉及法規安全部分,增列,折現	
23	C棟東側機房缺1樁PD9(60A)防火門	樁	1	20,000		竣工圖有,沒安裝,折現	
24	中央監控、門禁、物管聯網經常故障	比例	0.5	20,000,000		中央監控、門禁、物管系統經常故障,家戶智慧面板、對講機停產成孤兒產品,未來勢必要全面更換	庫存品交付社區保管使用
25	外牆清洗	次	1	3,000,000		大同莊園三期施工4-5年,每年一次	尚志陳課長允諾三期完工後一次
26	地下室機房雜物垃圾堆積未清潔整理,牆面髒污	式	1	200,000		社區自行雇工處理	尚志陳課長允諾清理
27	A棟1樓樓梯間的管道間隔間板挖開後未回復	式	1	20,000			尚志已補板未粉刷

吳錦煌

大同莊園公設改善協商項目

項次	項目	單位	數量	單價	複價	說明	備註
28	公設會館門把改善	樁	6	10,000		現況易夾手	尚志陳課長允諾增做
29	B1F上1FS車道死角增設安全設備	式	1	50,000		反射鏡+號誌+廣播	尚志允諾加強
30	機車道1樓入口排水溝格柵到防水閘門鐵板止滑	式	1	20,000		止滑度不足,已發生多起機車打滑犁田事件	尚志允諾加強
31	泳池靠窗溢流孔應做格柵防護,避免孩童跌入					涉及安全部分,增列	尚志允諾增設
32	泳池走道斜坡工程					涉及安全部分,增列	尚志允諾增設
合計					25,568,000		