

# 新潤青峰第二屆管理委員會第一次社區事務討論會

時間：**110/9/5(日) 19:30**

地點：青峰社區 **C棟**多功能才藝室

出席人員：新潤青峰第二屆管理委員會成員

討

論

會

議

題

- 1 建商缺失項目及住戶反映事項清單整理情形
- 2 比對真禾驗收報告與建商修繕結果（第一次）
- 3 資訊平台建置情形說明：
  - 會議直播平台及方式
  - 住戶意見搜集平台
  - 建商修繕資料整合網頁
- 4 確認管委會交接清冊
- 5 停車空間使用管理規定之初步修正草案
- 6 監察報告及建議事項
- 7 鄰近社區相關管理規範之搜集情形
- 8 財務監督管理辦法錯誤與牴觸部分之初步修正草案
- 9 社區合作店家開發方式初步構想



## 建商缺失項目及住戶反映事項清單整理情形

建商待解決議題	協商方向與辦法	備註
磁磚外牆	經由區權人會議投票通過要求建商重貼	發函
LOGO字樣	經由區權人會議投票通過要求建商換回原樣式	發函
水錘聲	統整仍有水錘聲困擾之住戶,目標降至5%	發函
全社區門弓	一年內報修超過五次之門弓要求立即更換	
大廳與戶外磁磚髒汙	無法清潔乾淨即更換	
地下室機車停車格增加中柱立板	評估報價	自行施作
地下室地面髒汙	無法清潔乾淨即重新施作	
冷藏垃圾設備	與建商協調施作	30W
B1~B5、電梯、健身房、多功能才藝室WiFi訊號	評估報價	贊助或自行施作
各出入口監視器	依照規約施作	自行施作
花園地板瑕疵	立即重新施作	
漏水戶集結統計	統整受漏水困擾之住戶,要求同樣SOP維修	發函
頂樓花園設計	依照都審圖/DM施作	發函
車道鏡頭	評估報價	自行施作
A1、C1、B1、B3、C7 外牆隔柵	評估報價並報備	

## 建商缺失項目及住戶反映事項清單整理情形

編號	第一屆協議點交部分	協商方向與辦法
1	建商支付公設第三方驗收費用	第一屆管理委員會與建商雙方同意列入協議點交項目
2	針對外牆磁磚不平整	
1	地下室移交時全區地板清洗	第一屆管理委員會提案列入協議點交項目
2	冷氣格柵施作	
3	增加車道燈設置	
4	機車停車格增加鍍鋅防滑鐵板	
5	解決水錘聲	
6	垃圾間裝設排風系統或冷藏設備	
7	B棟至A棟及C棟加裝照明燈	
8	增加社區一樓、地下室及垃圾儲藏室監視器	
9	公設漏水處延長保固	
10	改善門弓器及加裝門把	
11	園藝排水不佳造成中庭地面濕滑	
12	中庭照明過低，應換較高的燈具	
13	吧台黃漬問題要求改善或更換	
14	各處廊道雨遮太短問題	
15	物業辦公室、電腦及社區文件櫃	
16	加裝地下室強波器	
17	真禾複驗後，請真禾建議題出應增加的設備及備品	



## 比對真禾驗收報告與建商修繕結果（第一次）

- 01-05. 給排水設備重點
- 01-08. 消防回路、配件設備
- 01-11. 監控、攝影、公共區域對講機設備

如簡報附件

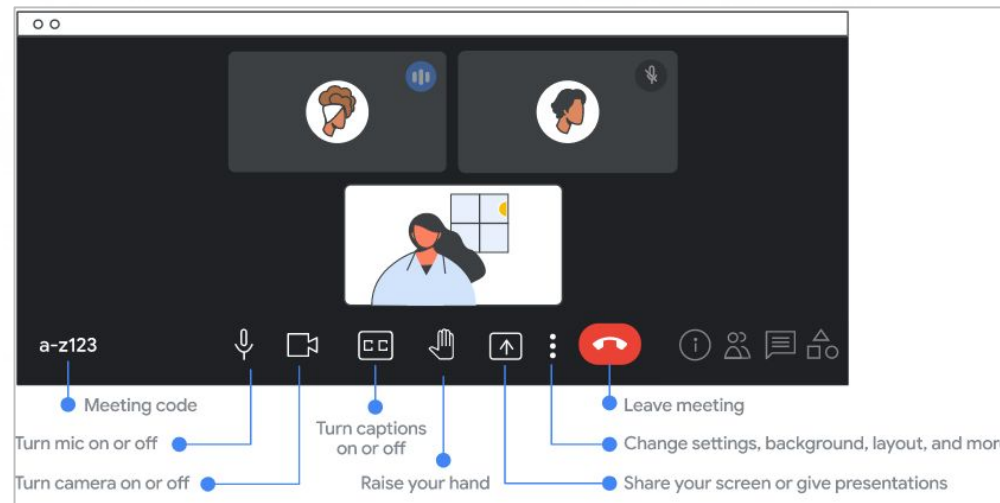
# 資訊平台建置情形說明

## • 會議直播平台及方式

- Google Meet
- Obs + YouTube

## • 住戶意見搜集平台

- <https://bq01.github.io/2021-08-20-workflow/>



# 資訊平台建置情形說明

## 給排水設備重點

- 服務同仁：羅濟淵 同仁證照：甲種電匠 建電甲字第 10250 號
- 服務同仁：林坤樓 同仁證照：乙級室內配線

給排水設備自檢分析		可修正	不可修正	已修繕	未修繕
<a href="#">1.法規問題</a>	11				
<a href="#">2.圖說不符</a>	13				
<a href="#">3.標示問題</a>	16				
<a href="#">4.故障不良</a>	8				
<a href="#">5.欠缺/未完成</a>	11				
<a href="#">6.固定不良</a>	17				
<a href="#">7.共通性問題</a>	11				
<a href="#">8.清潔問題</a>	9				
<a href="#">9.其他問題</a>	9				
小計	105				

### 1. 法規問題

[\(回頁首\)](#)

可修正		不可修正		已修繕		未修繕	
-----	--	------	--	-----	--	-----	--



# 確認管委會交接清冊

## 新潤青峰管理委員會交接清冊

屆次：\_\_\_\_\_ 交接期間：\_\_\_\_\_

類型	名稱	備註	參考依據	檢核
圖冊類	建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	公寓大廈管理條例§36、§57 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	電氣設備圖說	含空調設備	公寓大廈管理條例§36、§57 共用部分檢測報告 P.7 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	消防設備圖說	申請使用執照核定之圖說	公寓大廈管理條例§36、§57 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	公寓大廈管理條例§36、§57 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	給排水設備圖說		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	昇降設備圖說		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	管線圖說		公寓大廈管理條例§36、§57 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	監控系統圖說		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同	公寓大廈管理條例§36、§57 共用部分檢測報告 P.7 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>



# 確認管委會交接清冊

## 新潤青峰管理委員會交接清冊

	下水道完工書圖	含操作手冊	使用執照記載事項 共用部分檢測報告 P.7 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	圖冊類其他相關文件			<input type="checkbox"/>
名冊類	區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等	社區規約§14①(2) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	管理委員會名冊		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	管理人員名冊		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	保管人員名冊		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	證照人員名冊		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
		名冊類其他相關文件		
財務類	財務報表	含公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表	公寓大廈管理條例§35、§36 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>

# 確認管委會交接清冊

## 新潤青峰管理委員會交接清冊

會計帳簿	日記帳及總分類帳等	公寓大廈管理條例§35、§36 社區規約§14①(2) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>	
會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等	公寓大廈管理條例§35、§36 社區規約§14①(2) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>	
公共基金收支情形		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>	
公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分攤或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	公寓大廈管理條例§35 社區規約§14①(2)	<input type="checkbox"/>	
國稅局稅籍設立申請書		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>	
銀行存摺（帳戶）		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>	
固定資產與雜項購置明細帳冊		社區規約§14①(2) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>	
共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管		社區規約§14①(3)	<input type="checkbox"/>	
收益、公共基金及其他經費之保管		社區規約§14①(4)	<input type="checkbox"/>	
現金餘額		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>	
財務類其他相關文件			<input type="checkbox"/>	
會議類	區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	公寓大廈管理條例§34 - §36 社區規約§14①(1)	<input type="checkbox"/>

# 確認管委會交接清冊

## 新潤青峰管理委員會交接清冊

			社區規約§14③	
	管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	公寓大廈管理條例§35、§36 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	會議類其他相關文件			<input type="checkbox"/>
證照類	建照執照謄本		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	使用執照謄本		公寓大廈管理條例§36、§57 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	公共安全檢查申報	含申請書件彙總	公寓大廈管理條例§36 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	公寓大廈管理條例§36 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	透水保水設施計算簽證表		使用執照記載事項 共用部分檢測報告 p.7 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	建築物變更構造所應遵守之法令 規定及注意事項		公寓大廈管理條例§57 共用部分檢測報告 p.8 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	證照類其他相關文件	如防火管理人、管理服務人證照		<input type="checkbox"/>
文書類	收文彙總		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>



# 確認管委會交接清冊

## 新潤青峰管理委員會交接清冊

	對外發文彙總	包括信件、公文等	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	檔案文件清冊		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	印鑑及有關文件	印鑑 ( 模 ) 列管清冊	公寓大廈管理條例§36 社區規約§14①(1) 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	住戶各類申請書表	如文件閱覽/影印等申請表	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	公設借用登記簿冊		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	室內裝修工程切結書		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	房屋租賃或使用契約書及切結書		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	文書類其他相關文件			<input type="checkbox"/>
設備類	設備清冊		公寓大廈管理條例§36 社區規約§14①(2)	<input type="checkbox"/>
	設備廠商資料表	含消防設備、電氣設備、給排水設備、昇降設備、監控系統、空調等設備、垃圾冷藏室設備等包含但不限於上述設備之廠商資料	公寓大廈管理條例§57 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	設備保固 ( 證 ) 書	含消防設備、電氣設備、給排水設備、昇降設備、監控系統、空調等設備、垃圾冷藏室設備等包含但不限於上述設備之設備保固 ( 證 ) 書	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>

# 確認管委會交接清冊

## 新潤青峰管理委員會交接清冊

	設施設備使用維護手冊	含消防設備、電氣設備、給排水設備、昇降設備、監控系統、空調等設備、垃圾冷藏室設備等包含但不限於上述設備之規格書、說明書或操作手冊	公寓大廈管理條例§57 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	設備維修保養合約書	含消防設備、電氣設備、給排水設備、昇降設備、監控系統、空調等設備、垃圾冷藏室設備等包含但不限於上述設備之設備維修保養合約書	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	設備維修保養記錄		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	設備用配件或耗材、庫存記錄		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	設備使用管理辦法		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	設備使用許可證		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	設備類其他相關文件			<input type="checkbox"/>
財產類	財產及物品清冊	含文具用品、生活用品、業務配備等相關清冊	公寓大廈管理條例§36 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	公共鑰匙清冊		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	點收及移交記錄		公寓大廈管理條例§57 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	財產類其他相關文件			<input type="checkbox"/>
規範類	社區規約		公寓大廈管理條例§35、§36 社區規約§14③	<input type="checkbox"/>

# 確認管委會交接清冊

## 新潤青峰管理委員會交接清冊

	各項管理辦法		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	規範類其他相關文件			<input type="checkbox"/>
業務類	合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	管理計畫書		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	年度維護保養計畫		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	管理應用表單	人事、行政、業務等	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	管理中心、部門主管及幹部聯絡電話		社區規約§14③	<input type="checkbox"/>
	業務類其他相關文件			<input type="checkbox"/>

交接人代表：\_\_\_\_\_

監交人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# 停車空間使用管理規定之初步修正草案

修正規定	現行規定	說明
新潤青峰停車空間管理辦法	社區停車場管理辦法	一、名稱修正。 二、依新潤青峰住戶規約第二條第二款第二目規定修正名稱。
第一條 為健全本社區停車空間之使用與管理，維護整體秩序與安全，依新潤青峰住戶規約（以下簡稱規約）第二條第二款第二目規定，訂定本辦法。本辦法未規定者，適用其他法令之規定。	第一條 為加強本社區地下室停車場之管理，特依本社區住戶生活規約制定本管理辦法。	一、明定本辦法之訂定目的及訂定依據。 二、為免掛一漏萬，明定本辦法未規定者適用其他法令之規定。
	第二條 為嚴密車道門禁管制，維護社區停車場整體秩序與安全。	一、本條刪除。 二、本辦法之訂定目的已明定於第一條，爰刪除現行條文第二條。
	第三條 實施對象 本社區全體住戶、訪客、施工人員（送貨員）等。	一、本條刪除。 二、本社區停車空間之使用與管理，係以使用該空間之人員為基礎，而非以人員類型為判斷是否適用本辦法之依據，實施對象之規定無實益，爰刪除現行條文第三條。

以下略

# 停車空間使用管理規定之初步修正草案

檢視後須修正內容說明：

1. 無本辦法訂定之日期。
2. 用字不一致，如3000、3,000、三千，須統一。
3. 名詞用法不明確，如停車位係指何種停車位？腳踏車清潔費？侵占？公共區域？何謂連帶責任人？所  
有人？登記人戶數？
4. 現行條文第四條規定E-tag可增購，卻又一戶限一張？
5. 現行條文第四條規定造成損壞時須修繕，現行條文第五條規定造成損壞時應賠償，相同態樣為何處理  
方式不同？
6. 現行條文第四條與第七條皆有罰責之規定，惟處罰之規定內容相互牴觸，須修正。
7. 現行條文第四條之車輛停放規定與現行條文第五條之一般規定內容重覆性太高，加上文字有多處漏  
字、增字之情形。
8. 現行條文第四條之施工人員由車道進入停車場內規定，係指人員或車輛進出之規定？
9. 未依停車位類型分類規範，造成辦法層次混亂散落於各條規定，須依停車位類型分類重新修正。



# 停車空間使用管理規定之初步修正草案

## 提會討論事項：

1. 確認應增訂或修正部分：身障車位標示、可借用之車位及借用方式、因應規約修正之罰責及處理方式之規定、車位不得租售予非本社區住戶之規定、機車位抽籤方式、汽機車道禁止人員通行之規定。
2. 討論是否增訂或修正：積欠清潔費之處理措施、無車牌之汽機車禁止申請停車位之規定、機車停車位限停機車，腳踏車停車位限停腳踏車之規定、兩台以上車輛輪流停放之規定、汽車停車證擺放及置作之規定、腳踏車進出社區之規定、彈性規定清潔費收取方式、車位賣轉讓登記之規定。



# 監察報告及建議事項

## 【新潤青峰】

### 第二屆管理委員會 監察報告

報告人員：監察委員

報告時間：2021.09.05

#### 現階段具體情況



#### 1. 管理層面

1) **管委會運作**: 過去管委會例行月會討論過程無法有效讓社區住戶瞭解，未來應公開、透明，並採用線上方式讓住戶多參與

*To Do*→請管委會評估各會議軟體之使用、包含網路及收音問題

2) **生活大小事**: 急需改善項目列入協議點交曠日廢時(ex: 大廳往 A、C 棟的照明)，若評估及討論後支出項目金額不大，理應優先處理

*To Do*→請管委會制定採購辦法、招標程序等，相關制度公告後盡速安排



#### 2. 物業情況

1) **人力管理**: 住戶屢次反映無法及時找到物業人員

*To Do*→請物業訂定日期向管委會說明物業服務內容，包含但不限於：總幹事及行政秘書之工作執掌、上下班時間管理，並開放讓社區住戶旁聽

2) **作業水平**: 公告是否及時、社區每月例行事項及未來與管委會溝通之方式

*To Do*→同上方式，若未來作業不到位，管委會除正式行文宜丞物業要求改善外，並將依合約條款提前終止

# 監察報告及建議事項



## 3. 公設處理

1) **重大議題**: 8/28 區權大會已表決通過請建商對社區外牆、Logo 字體進行改善處理及柵欄設置議題

*To Do*→請管委會邀請建商管理階層安排時間進行說明、初步討論，並開放社區住戶旁聽

2) **其他問題**: 部份公設或社區設備未改善到位，ex: 各棟電梯通往停車場之門弓器問題、地下室停車場地板後續情況

*To Do*→建議由副主任委員、專任主持委員匯總後要求工務確實改善



## 鄰近社區相關管理規範之搜集情形

- 柏克萊公園社區住戶規約－1100810版
- 翠峰住戶規約－1090817版

如簡報附件



Q&A

## 臨時動議

---



討論會結束  
感謝各位蒞臨



新青峰  
Castle for YOUTH