

		且不會有社區名稱標示，避免遭人入侵，再者一般家庭都有可能配置備份鑰匙以備不時之需，也不可能將自家的備份鑰匙隨意交予他人，若真有心作怪，一張門禁卡即已足夠，社區實在不需要強制控管各戶門禁卡的數量，畢竟各戶的家庭組成人口不同，應該只需要做好管理登記，確定各戶的門禁卡編號及數量，才能在產權邊更之時，取消原有權限，確保社區出入安全。 A:管理委員會決議現行管制卡數量為六張，相關管理辦法將於下次區權會提出。
3/9	6121	Q:室內會聽到電梯停進雜音(類似蹦蹦聲) A:本大樓電梯尚在保固內，已報修，請參照議案五。

陸、臨時動議

一、A棟整棟安全梯有異味

說明：因頂樓廁所無通風設備及管路通風不良導致異味飄散。請建設公司前來了解改善。

決議：管委會將發函至建設公司，請相關廠商協助。

柒、散會：下次例會暫定 110 年 4 月 10 日上午 9 點

捌、主席簽名：

向麗淑 110.3.18

附件一

更換物業案流程與記錄

目前位置：1111人力銀行 > 找工作 > 伯克鍊保全股份有限公司



伯克鍊保全股份有限公司

豪宅社區服務團隊

乙 方：銘正公寓大廈管理維護有限公司

負責人：顏 素 真

地 址：臺南市東區中華東路二段 226 巷 27 弄 68 號

電 話：(06) 208-0051

統一編號：13031060



林前財委率先提供銘正公司簡介

109/08/22

伯克銖參與會議至10/31
為免尷尬而另創群組討論

109/09/03~

物業公司前來簡報

林前財委聯絡安排銘正

向主委聯絡其他物業(理和&東京都)



林前財委聯絡銘正

Echo Lin

銘正物管說明時間如下：

9月3日（四）2：00 — 參加者 向主委、ECHO

9月4日（五）10：00 — 參加者 謝副主委、黃監委、王總委、ECHO

附上銘正物業管理公司的代表名片，（這位黃先生是別人介紹，並不熟悉）

10:20

Echo Lin 已收回訊息

Echo Lin

其他委員則是9月4日（五）早上10：00過來！

王總委，因為還沒收到你的時間，上星期六的會議，聽您說星期五OK，所以我就先訂這個時間，若有問題，再儘快告訴我！

王總委、向主委抱歉！

10:27

Echo Lin 已收回訊息

Echo Lin 已收回訊息

Echo Lin 已收回訊息

Echo Lin 已收回訊息

Echo Lin 已收回訊息

Echo Lin 已收回訊息

Echo Lin 已收回訊息

Echo Lin

銘正保全股份有限公司
銘正公寓大廈管理維護有限公司

臺南市東區中華東路二段226巷27弄68號
TEL：06-2080051 FAX：06-2081003
E-mail：c1201191@ms72.hinet.net
網址：http://www.ming-zheng.com.tw

高階經營管理碩士
顧問

黃泰欽
0907-076828

10:30

Echo Lin

Clara

@Echo Lin 如果可以，可以請銘正預計說明的書面資料在我們...

銘正會先準備他們一般性服務、飯店式的服務資訊，跟我們做簡報說明，之後再針對我們的需求做個套餐組合報價！

請教各委員，希望銘正他們用投影設備簡報說明？還是只要紙本即可？

11:37

Clara

@Echo Lin 簡報型式我都可，您安排就好。謝謝！

12:03

王正佳

星期五皆OK

12:16

Echo Lin

@王正佳 謝謝

12:18

Echo Lin

銘正會先準備他們一般性服務、飯店式的服務資訊，跟我們做...

都可以，不過簡報的話是否需要前請管理室先準備交誼廳？

已讀 4 12:22

Echo Lin

Hsiang

都可以，不過簡報的話是否需要事前請管理室先準備交誼廳？

因為對柏克萊尚未決定去留，就先請銘正簡報以紙本介紹說明！

那先不用機器設備！也就不用請管理室準備。

12:55

2020/09/11

@Echo Lin 您不舒服，銘正我一起通知好嗎？

已讀 4 13:01

Echo Lin

@Hsiang 銘正我來通知沒有問題！

14:16

辛苦3

生活市集

已讀 4 15:05

那麼就剛剛討論的，我就跟理和確定他們能找到合適的人選就在13:00過來。

接著15:00銘正物業的人選來面談

已讀 4 15:06

Echo Lin

Hsiang

那麼就剛剛討論的，我就跟理和確定他們能找到合適的人...

好的👉，銘正我來約！

15:11

109/09/12 — 林前財委提供銘正相關報價單

109/09/18 — 傾向不續約伯克鍊並跟銘正簽約

109/09/27 — 管委會決議不續約伯克鍊

109/09/28 — 銘正前來與委員商談意向

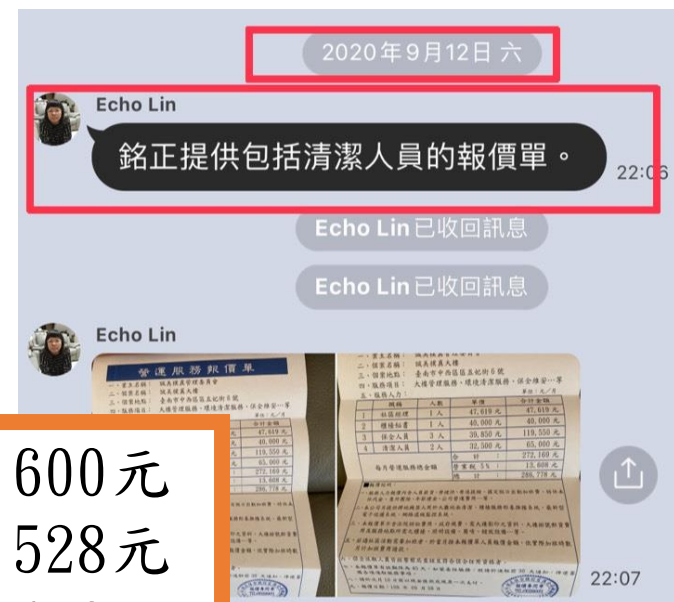
109/10/05 — 開會討論銘正合約內容——
✓ 主委記錄
✓ 補填物業任用評估表(財委提供)

109/10/15 — 群組審閱銘正合約內容

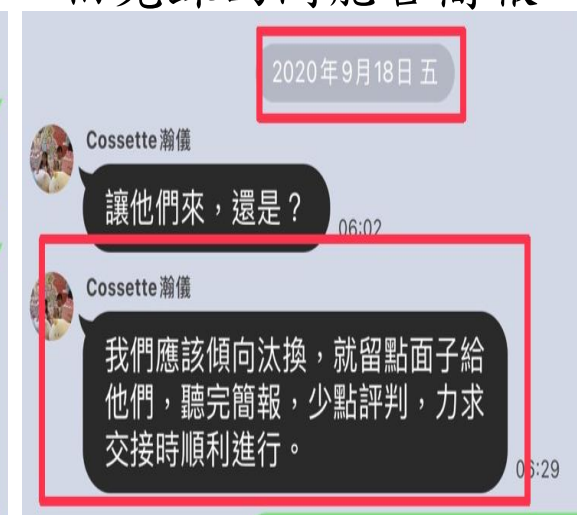
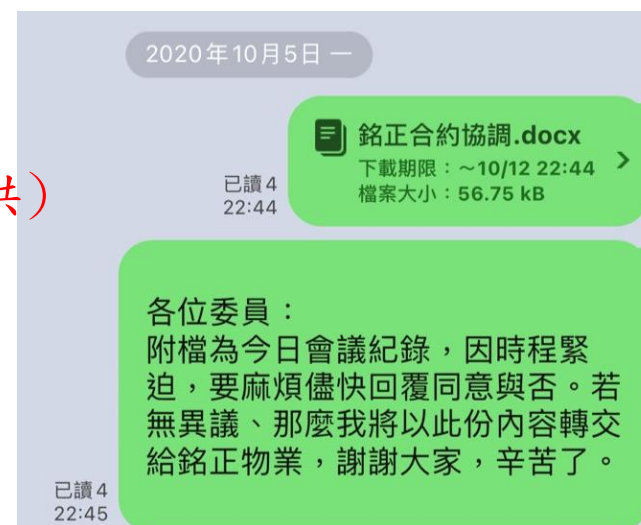
109/10/20 — 完成銘正簽約程序

109/11/01 — 相關文件交銘正歸檔案室

伯克鍊：222,600元
銘正：217,528元
理和：219,450元



伯克鍊詢問能否簡報



委員之物業評估表銘正最高分

**ECHO Lin**

誠美樸真管委會物業任用評估表.pdf

下載期限：~9/18 11:32

檔案大小：306.62 kB

**Cossette 瀚儀**
照片



已讀 4 12:55

您已收到訊息

@Echo Lin 謝謝您與女兒製作的檔案

已讀 4 12:56

您已收到訊息

誠美樸真管委會物業任用評估表												109.09.09	
評估項次、計分比及得分小計 物業別	一、品牌形象對社區的加值效果(佔比：20%，每題4分)	得分小計	二、派駐人員專業度和實踐能力評估(佔比30%，每題6分)	得分小計	三、公司服儀規範和人員禮儀展現度(佔比10%，每題5分)	得分小計	四、報價評估(佔比10%，總題計分)	得分小計	五、已具有或呈現之特別事項(佔比30%，總題計分)	得分小計	總得分		
1. 伯克錄 伯克錄	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗 2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗 3. 具 ISO 認證 4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄 5. 品牌知名度	4 2 0 4 4	1. 派駐人員備證照多樣化評估 2. 派駐人員「智慧住宅」e化管理展現能力 3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效 4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度 5. 派駐人員平均年齡評估	3 3 2 2 4	1. 服儀和禮儀規範評估 2. 服儀和禮儀展現度評估	2 2	1. 報價內容 2. 價格說明	8	1. 獲「台南市108年度優良公寓大廈評選優良管理維護公司獎」 2. 為首進駐之原服務團隊 3. 依回收之問卷調查內容評估住戶的滿意度	15	55		
2. 銘正 銘正	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗 2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗 3. 具 ISO 認證 4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄 5. 品牌知名度	3 4 4 0 2	1. 派駐人員備證照多樣化評估 2. 派駐人員「智慧住宅」e化管理展現能力 3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效 4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度 5. 派駐人員平均年齡評估	3 4 4 5 4	1. 服儀和禮儀規範評估 2. 服儀和禮儀展現度評估	4 4	1. 報價內容 2. 價格說明	8	1. 強調使用「各項 e 化支援系統」如： ①雲端監控 ②電子相框 ③通訊軟體 ④另提供掃地機器人？部 2. 人員配置已因應社區現況需求完成規劃，擬定人選，並且可由管委會面談預擬之社區經理 3. 可配合完成「大樓修繕履歷制度」 4. 可規劃 24 小時全天候硬體設施維護支援協力廠商	25	67		
3. 理和 理和	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗 2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗 3. 具 ISO 認證 4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄 5. 品牌知名度	4 2 4 4 4	1. 派駐人員備證照多樣化評估 2. 派駐人員「智慧住宅」e化管理展現能力 3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效 4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度 5. 派駐人員平均年齡評估	3 3 2 1 1	1. 服儀和禮儀規範評估 2. 服儀和禮儀展現度評估	3 3	1. 報價內容 2. 價格說明	8	1. 具有多年的「飯店式管理服務」執行經驗。 2. 「十大優良公寓大樓管理公司」評選。 3. 知名建設公司案場實績。	20	59		
若有兩組同分，加評題為：①是否提案人為督導人員？②社區若面臨突然不明原因停水的處置方法為？(每題5分計，共10分)													
填表人：林佩蓉												930	

林前財委參加銘正合約討論

2020年10月1日 四

各位委員早：
銘正已於用印後的隔日（9/30）寄出不續約的函文給伯克鍊，並有建議時程，讓我們能有所參考，如附件。

因時間緊迫，又適逢連假，要拜託各位，於下週平日晚，擇一時段，討論合約內容，以利作業時程順利。謝謝各位。

已讀 4
10:03

誠美樸真-案場進...調事項 109.docx
下載期限：~10/8 10:04
檔案大小：24.06 kB

已讀 4
10:04



Cossette 瀚儀

晚上 7:00 後我能配合

10:04



王正佳

晚上都可以

11:38



Echo Lin

我也是晚上 7:00 後可以配合

11:40

2020年10月2日 五



Clara

請問各位，下週一晚上 7:00 的會議只有討論如上銘正交接共五事項？

17:04

已讀 4
17:19

目前是如此
其他委員有什麼想法嗎？



Cossette 瀚儀

我想先以銘正交接為第一優先。

17:29



王正佳

是的

17:34



Echo Lin

跟監委一樣以銘正交接為第一要務！

17:45

誠美樸真社區管委會 會議記錄：←

地點：← 二樓交誼廳←

日期：← 2020/10/5 ←

時間：← 19:00-20:10←

出席者：← 向主任委員 雯涵、謝副主任委員 惠娟、黃監察委員 翰儀、林財務委員 佩葉

← 王總務委員 正佳←

會議記錄← 向雯涵←

2020年10月15日 四

近日聯繫銘正，確認意外險列入合約相關事宜

銘正回訊如下：
意外險部分會依據管委會決意之方案，列入合約，並請提供新光與國泰產險聯絡人電話，以利後續公司辦理保險事宜。

管理合約已將回饋意外險及火險加入條文，請管委會做最後確認。謝謝您！

以上轉呈各位周知

已讀 4
18:18

委任管理維護服務契約書-誠美樸真 109-草案.pdf

下載期限：~10/22 18:18
檔案大小：308.73 kB

已讀 4
18:18

副主委感謝前財委從頭到尾安排接洽



Clara

2020/10/02

謝謝各位回應，我盡量調課與會。
如無法與會，將交付委託書與監
委，煩她代為行使本人責任與權
利。感謝各位！

物業遴選有財委一路從頭到尾安排
接洽，有大家用心聽簡報，

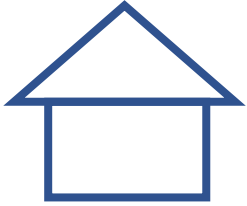
有土委總委全力相挺，有監委嚴格
把關。我未長住社區，在此因機動
力不足致歉，也感謝各位的積極參
與與付出。

18:44

2020年10月3日 六

門禁管制卡 管理辦法制定案

新光發行之門禁卡現況



住戶

交屋發卡

加購

張數 85*4=340張

?

權限 所屬樓層

所屬樓層



物業

管理中心

5張

全通(備用卡)



不知去向

資料不符

例：某住戶系統上10張
實際僅6張

備用

139張

共554張

部份全通

?

序號5卡

85張?

未造冊列管

新光：已提供列冊給建商
但管委會現無資料

新光中(終)止服務

待誠美地產與新光解決爭議

系統使用權未移交管制

需儘速建立制度

誠美-對住戶只發01-04卡；
其餘改成公共空卡用途哦

11:36

管委會處理後續-門禁卡的管理

- 造冊資料建立
 - 新光到場釐清
 - 發函建商提供
 - 住戶普查登錄
- 刪除未登錄卡號
- 要求系統已建檔之備用卡交還管理中心

(暫停)

不設上限前提：

1. 全社區僅可使用新光卡
2. 單一卡號單一卡
3. 單一卡號多張卡

- 建立發行制度
 - 一般發行（限樓層）
 - 特別發行（全通）
 - 內：管理中心卡（7張）
 - 外：廠商/訪客卡（11張/2張）
- 新卡發行作業SOP
- 每月核對系統內存在卡號建檔總數

設各戶加申購數量上限？

住戶所有

物業管理

物業管理

管委會處理後續-門禁卡的管理

➤ 建立特別發行人卡使用管理辦法

管理中心卡(7張)：物管/保全/清潔人員

相關人員每日出勤刷卡，下班刷卡歸還

換班交接：確認交接20張刷卡

訪客廠商卡(13張)：訪客/廠商/來賓

單一樓層：物管與住戶確認 → 使用訪客廠商卡，代按電梯放行

多樓層：物管確認 → 登記&押證件 → 梯廳大門系統刷卡 → 借出

歸還：系統刷卡記錄

管委會處理後續-門禁系統的管理

➤ 系統管理制度

刪除現有誠美地產帳號

重設管理者帳號密碼

✓ 規範操作人身份：物管、主委、監委、總委、特殊申請核可者

✓ 分級設定管理操作權限

✓ 非操作使用時，系統需維持為“登出”狀態

➤ 建立操作手冊

人員交接教育訓練

管委會處理後續-確保新光後續維護服務品質

➤ 誠美地產與新光保全弱電系統為買斷合約

➤ 保固到期：112年3月31

➤ 合約在誠美地產

➤ 每週詢問新光恢復服務預估時間

➤ 請求誠美地產移交

✓ 設備擁有 & 管理權/合約

✓ 備用卡

➤ 新光恢復服務後確認

✓ 目前：服務項目是否改變

保固期限是否改變

✓ 未來：保固期後延續服務可行方案 & 預算範圍



附件三

幸運草園藝合約 討論記錄與流程

第一屆管委會時期

108/12/22

廠商報價：

經典園藝 36,000元

綠景花卉 20,000元

點綴園藝 22,000元

沒有幸運草

綠景最低價

109/01/12

因有幸運草園藝保固，
暫緩預算開支

控制開銷

第二屆管委會“前期”

109/09/27

決議：設法降低費用

綠景
最頻繁&最低價

109/10/17

	幸運草	綠景	經典	21號花園
前來週期	1次/月 (2天/次)	4次/月 (4天/月)	3次/月	1次/月 (3天/次)
防病蟲害	另計	4次/年	3次/年	6次/年
施肥	4次/年	4次/年	4次/年	6次/年
價格(元/次)	34,440	21,000	36,000	47,500
備註	• 照明及噴 罐檢查	• 免費供季節聖誕紅 24盆&花草300株	—	—

主委&總委
贊成與最低價
綠景簽約

3票通過
並不得記名&記錄
反對意見

會後三位簽名
强行上傳記錄
(主委沒簽核)

109/11/01

三票通過與“幸運草”簽約

第二屆管委會“前期”

109/11/11

謝副主委與幸運草議約記要

- ✓ 枝葉清運社區自理，省6000元/次
- ✓ 減少維護次數降低總金額
- ✓ 提出幸運草價勢：可提供竣工圖

降低維護品質？

誠美地產理應提供

109/12/05

決議：總金額231,840元(含稅與幸運草簽約)

- ✓ 7次/年(不含施肥、防蟲、喬木修剪)
- ✓ 肥料費以3000/年&病蟲害防治費以1000/年為限

修剪養護月份	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
修剪養護內容												
灌木修剪	-		-		-		-		-		-	
草本植物修剪	-		-		-		-		-		-	
草皮修剪	-		-		-		-		-		-	
施肥	-		-		-		-		-		-	
喬木修剪				另計								
當月費用	31950		31950		31950	31000	31000		31950		31000	
年度修剪維護費用合計	220800											
平均每次費用	31543											
平均每月費用	18400											

※以上費用不含枝葉清運

每次平均31,543元
每月平均18,400元
(未稅)

109/01/16

三位委員因會議要錄音離席(有錄音檔為證)

第二屆管委會“現任”

110/02/09

要求幸運草補強合約內容

110/02/22

決議：先做單次維護
費用18,400元

110/02/26

幸運草：價格太低拒絕施做

110/03/01

綠景過去四家中報價最低
綠景：同意以18,000元施作
(含枝葉清運&廢棄物處理費)

110/03/04

綠景施作單次維護

✓ 合約內容欠詳盡

- 未附註服務人次、金額與內容有爭議

✓ 施做的圓月池，滲漏問題 逾半年多次修復未果

考量社區園藝維護

速尋第二高票廠商

現任管委會的後續工作-年度維護

	幸運草 (台南永康)	綠景花卉 (高雄仁武)	825園藝行 (台南永康)
配合社區		耘非凡、知安根、千利修	
價格 細項內容	春夏：31,000元/次 (~8人次) 秋冬：31,950元/次 (~5人次)	春夏：20,000元/次 (8人次) 秋冬：15,000元/次 (6人次)	春夏：20,000元/次 (~5人次) 秋冬：16,000元/次 (~4人次)
草皮修剪	7回/年	18回/年	12回/年
灌木綠籬修剪	7回/年	12回/年	12回/年
雜草拔除	--	12回/年	12回/年
施肥	費用另計	4回/年	費用另計
病蟲害防治	費用另計	3回/年	費用另計
新增樹種植	費用另計	✓ 提供季節花草150株&節慶聖誕紅12盆 ✓ 若社區自備植株可協助種植	--
空中花園	7回/年	48回/年 每週巡視維護	12回/年
金額小計	231,840元/年(含稅) (肥料、防蟲另計)	210,000元/年(含稅) (肥料、防蟲已含)	220,000元/年(含稅) (肥料、防蟲另計)
喬木修枝 (>2.5m)	建議每年1次 11,600元(工資)	每年1次&颱風前夕 6,000元(工資)	--
金額總計	243,440元/年(含稅) (肥料、防蟲另計)	216,000元/年(含稅) (肥料、防蟲已含)	--

現任管委會的後續工作

- 現任監委建議

- 第二屆區全會調漲管理費案未通過，
應在現行收入條件下進行支出評估

- 園藝約續談

- 綠景及其他廠商降價空間

- 住戶提供園藝建議事項，與誠美地產商議尋求改善方式

- 頂樓澆灌：進水速度慢致澆灌不足→是否加裝馬達強制灌水
- 6號14F-1：頂樓噴灌位置建議往玻璃圍牆移，以減少噴濺在地上的水量
- 空中花園：部份花苔生長青苔 排水不良？



議案四：修改規約—管理費之收繳。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第十七條 第二款 第一目之1	1. 房屋管理費收費標準： 每月每戶坪數乘以 70 元	1. 管理費收費標準： 住家每月每戶坪數乘以 80 元。 店面每月每戶坪數乘以住家收費標準之半額。

說明：

1. 現行管理費為每月每坪 70 元，含車位清潔費每月固定收入平均為 341,534 元，固定支出預估約為 380,000，以現行收繳情況下，未來可預期管理費收入將不敷使用，故今年度提出調整管理費案。
2. 補列住家及店面管理費收費標準。

決議：第一項同意修改管理費為 80 元者 40 票。

☐ 未達本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案 不通過

第二項同意補列住戶及店面收費標準者 43 票。

☐ 未達本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案不通過。