

誠美樸真社區

第五屆第 1 次管理委員會會議會議紀錄

資料編號	(112) 樸真字第 11209-1
製表日期	112 年 09 月 25 日

會議名稱	誠美樸真社區第五屆第 1 次管理例會		
會議時間	112 年 09 月 25 日(一) 19:00	會議地點	A 棟 2 樓聯誼廳
會議主席	主任委員：劉智慧	會議記錄	社區經理林家正
出席人員	副主委：林芷羽 監察委員：楊靜利 財務委員：溫凱妮 總務委員：侯謙如 住戶：6092、6101、6131、8081	列席人員	伯克鍊物業 陳藝文部長、邱郁惠經理

壹、出席人數：應出席 5 員，實際出席 4 員；已達法定開會人數。

貳、主席致詞：如住戶有登革熱傳染案例，希望住戶能通知管委會做預防處理。

參、管理中心報告：

一、社區居住概況

總戶數： 85 戶					
上月住屋概況			本月住屋現況		
常住	出租	其他	常住	出租	其他
72	4	9	72	4	9
託售戶：0 戶。 承租戶：4 戶。 裝潢戶：0 戶。 其 他：包含未裝修入住、假日偶爾來居住等。					

二、財務報告：

1. 112 年度 09-10 月管理費收支情況表-截至 112/09/24 止。

應 收 金 額		應收未收金額		
09-10 月應收		本 期 (09-10)	前期(07-08)	累計
857,450		396,480	0	396,480
未繳戶數(前期)	0 戶			
未繳戶數(本期)	27 戶			

已繳戶數(本期)	58 戶					
催繳情形	電話通知	對講機通知	催告函	存證信函	支付命令	強制執行
	0	0	0	0	0	0

2. 09 月份財務收支報告

09 月份收入\$461,470 元、支出\$90,000 元。

※第一銀行竹溪分行活儲帳號 09/19 餘額\$ 1,508,005 元。

第一銀行定期存款明細如下：

存單編號	到期日	利率性質	期數	存單金額(二筆)	摘要說明	利息 合計	單筆利息	累計利息
60699-098205	113/01/31	機動	12	1,000,000	7 月利息		1,304	2,608
60699-098205	113/01/31	機動	12	1,000,000	8 月利息		1,304	2,608
定存金額合計				2,000,000				
8 月份定期存款結存							2,065,621	

三、社區維護保養事項：

協力保養廠商	保養日期	執行細項說明
新光系統	8 月 02 日(三)、9 月 06 日(三)	監控設備、弱電系統維護保養
幸運草園藝	8 月 16 日(三)、9 月 14 日(四)	園藝植栽維護保養
大昇消防	8 月 17 日(四)、9 月 18 日(一)	機電消防設備維護保養
上和環保	8 月 21 日(一)、9 月 25 日(一)	環保室垃圾兼消毒作業
興乘實業	8 月 29 日(二)、9 月 27 日(三)	汽車轉盤維護保養
富士達電梯	8 月 31 日(四)、9 月 28 日(四)	各棟電梯維護保養

四、管理中心工作報告：

(一)已完成：

項次	日期	每日工作重要事項報告	備註
1 購買 及 添 加	07/29	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	完成
	08/05	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
	08/09	天然鹽進貨 20 包。	
	08/12	添加天然鹽 A、B 棟各二包。。	

軟化鹽	08/18	添加天然鹽 A、B 棟各二包。	
	09/01	添加天然鹽 A 棟二包、B 棟一包。	
	09/07	添加天然鹽 A 棟一包。	
	09/16	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
2 管 理 中 心 公 告	07/26	颱風將屆，請做好防範措施。	完成
	07/28	杜蘇芮颱風災損報告。	
	08/08	112/08 廠商保養期程表。	
	08/08	112/08/15 鐵捲門檢查。	
	08/13	兩棟無障礙電梯 1F 按鍵暫時無法作動，其餘樓層正常，已聯繫廠商。	
	08/15	112 年 7 月份財報。	
	08/18	因登革熱疫情，衛生局於社區外圍進行消毒，請留意孩童及寵物。	
	08/18	112/08/19 管理委員會議開會通知 (交接會議)。	
	08/21	A 棟一電梯 1.2.B1.B2 無法作動，暫停使用,廠商訂貨中。	
	08/21	信件包裹通知方式說明。	
	08/22	08/23 換破損石材，車道部分管制，請小心出入。	
	08/24	112/08/30~09/29 社區外牆磁磚檢修作業。	
	08/24	112/08/29 水塔、蓄水池清洗作業。	
	08/24	112/09/04 B 棟化糞池噴藥除蟲、0906 汙泥抽取作業。	
	08/28	112/09/09 祈福平安中元普渡活動。	
	08/28	請落實垃圾分類。	
	08/29	水塔、蓄水池已清洗完畢，可開始使用謝謝。	
	08/30	登革熱疫情嚴峻，衛生局於社區外圍進行消毒，請留意孩童及寵物。	
	08/31	112/09 廠商保養期程表。	
	09/01	火災廣播主機修繕中，各層樓防火門將關閉，非火警警報。	
	09/03	海葵颱風來襲，請做好防颱措施。	
	09/04	社區資產協尋。	
	09/05	明日開始頂樓磁磚補強作業，施作期間住戶進出車	

		道請放慢車速。	
	09/08	今日車道入口平面進行查管工程，車輛出入時請放慢速度。	
	09/08	A 棟無障礙電梯已可使用，電梯門關閉稍有不順，擬再請廠商調整。	
	09/13	112 年 8 月份財報。	
	09/18	112/09/18 車道入口側牆修復施工。	
	09/18	第五屆第一次管理委員會議通知單。	
	09/19	車道尖峰時段臨時交通管制。	
	09/22	重陽敬老音樂餐會。	
	09/23	新年度物業管理公司討論。	
3 添加 氯錠	07/31	圓月池 3 顆、半月池 6 顆，餘 217 顆。	完成
	08/15	圓月池 3 顆、半月池 6 顆，餘 208 顆。	
	08/28	圓月池 3 顆、半月池 6 顆，餘 199 顆。	
	09/07	圓月池 3 顆、半月池 6 顆，餘 190 顆。	
	09/20	圓月池 3 顆，半月池 6 顆，餘 181 顆。	
4 建築物 公共安全 缺失改善	03/20	建築物公共安全檢查缺失改善單送達，與誠美技師一同了解公共安全缺失內容。	完成
	03/23	誠美工務至社區查看建築物公共安全缺失內容。	
	04/11	與弱電、消防廠商研議 B 棟安全逃生梯之門禁公安缺失問題，現由弱電廠商報價拉線、消防廠商報價橋接器，後續報價單送達後再回報。	
	04/13	門片廠商至社區丈量 B 棟一樓門(B 棟一樓二間儲物間)以及 A 棟 R 樓廁所。	
	04/14	誠美工務偕同一陽消防廠商至社區查看受信總機，並提供門禁公安缺失解決思路。	
	04/26	誠美工務、弱電廠商、消防廠商聯合會勘有關 B 棟 B1、B2 逃生梯防火門與消防系統未連動解決方案	
	05/15	誠美工務偕同全振木工至社區，更換 A 棟頂樓廁所、B 棟 1 樓 2 貯藏室之防火木門。	
	05/31	弱電廠商偕同誠美工務前來處理建築物公共安全缺失之連動問題；更換 B 棟電梯之繼電器故障機板。並去電消防廠商請其協助申報，請其提供報價單。	
	06/07	誠美建設工務偕同一陽消防再次前來處理消防連動設定問題。	

	06/16	第二次建築物公共安全缺失檢查會辦單已核准。	
	06/29	消防廠商已收走同意證明，準備安排時間辦理。	
	07/25	擬於 07/25 進行消防廠商進行第二次建築物公共安全缺失檢查。	
	08/03	消防連動測試。本社區消防設計，係為可控制連動。在真正警報發布時，與地區警鈴連動後作用。 (1)若關閉地區警鈴，電動門為正常有門禁狀態。 (2)打開地區警鈴時，電動門即可有連動功能，直接打開，取消門禁。 說明原因後再次測試後已通過，申請複驗。	
	08/18	查核合格，予以備查。	
5 電梯手動釋放煞車鋼索更換	04/13	04/12 晚班特勤回報電梯卡在六樓無法使用緊急報修，富士達 20:25 至社區檢修，技師當下找不到原因，會於 4/13 上午 8 點由資深技師前來檢修。	完成
	04/13	檢修結果為「電梯控盤內繼電器」斷線，同時發現手動煞車釋放的鋼索過長須作更換，便於日後檢修或電梯關人時可以正常使用，此部分會再行報價。	
	04/30	廠商報價單送達，製作會辦單呈報。	
	05/19	富士達工程人員表示或許另種方法，可處理鋼索變長的問題。如能解決，則不需更換鋼索 \$8,085 元之改善費用 (會辦單已簽核)，經測試後狀況並不順利，無法以此方案處理，因此仍擬用原有方式修繕	
	05/23	測試 A 棟非無障礙電梯剎車釋放鋼索。 本社區 A 棟之鋼索長度較一般更長，材料訂製中。	
	06/30	持續觀察一段時間後，廠商表示暫無立即性危險，建議暫緩更換。	
6 中元普渡	08/28	普渡相關事宜公告、設計普渡登記用表格。	完成
	09/07	普渡登記最後一日。	
	09/08	協助無法親至現場之住戶普渡用品整理與準備。	
	09/09	開啟社區鐵門、準備普渡用桌、協助住戶購買與擺設普渡用品，儀式完成後打掃環境收拾用品。 須分攤費用：鮮花一對\$500、三牲\$940、金紙\$340，小計\$1,780。分攤人數：8 人，6052 交代每人收取\$200 即可，將由櫃檯統一代收後交付。金紙已載至城隍廟燒化。	
7	04/27	市府來文：化糞池清理須於 11/30 前申報完畢。經	完成

化糞池清理		查去年為 09/08 抽取 (價格\$13,500)。	
	05/01	永欣企業社提供今年化糞池清理報價單\$13,500。	
	07/04	市府再次來文提醒：化糞池清理須於 11/30 前申報完畢。	
	07/09	聯繫廠商後，對方表示須待 08/01 申請水肥方知正確清理日期。	
	08/24	公告化糞池噴藥除蟲、淤泥抽取時間與注意事項。	
	09/04	化糞池噴藥除蟲作業，此為清淤之前置作業。	
	09/06	化糞池淤泥抽取作業。	
	09/15	清除記錄申報表已送達，社區備查使用。	
8 消防缺失改善作業	05/08	本年度消防設備安全檢查：檢查火警廣播，排煙設備，消防泡沫撒水，緊急照明標示設備。 初步檢視後，出口燈壞損較多，部分排煙閘門無法順利開啟，緊急照明燈小部分壞損，零星幾支滅火器失壓。	完成
	05/15	消防隊受理。	
	05/20	廠商送消防設備安全檢查整份資料至社區。	
	05/31	製作會辦單送委員簽核。	
	06/16	會辦單核准。	
	06/28	消防廠商確定受理改善作業。	
	08/03	第一次消防缺失改善。更換出口燈、方向燈、緊急照明設備、排煙設備馬達、火警自動警報設備、控制盤上電流表、滅火器。	
	08/12	第二次消防缺失改善。更換出口燈、火警探測器，尚有 2 組火警探測器因位於車位上方 (假日汽車停滿) 無法更換。	
	08/17	第三次消防缺失改善，已全數完成。	
9 管理室冷凍庫溫度無	07/10	冷凍庫無法製冰，緊急聯繫廠商前來處理，並與尚未取件 (冷凍物) 之住戶聯繫請其盡快取回避免損壞。師傅檢視後，表示設定似被重製，或是曾經因停電重新啟動，硬體部分並無狀況，僅部分需做灰塵清理。	完成
	07/11	今日上午為-4 度，與廠商電聯後表示冷凍庫除非必要，請暫時不要開啟，觀察溫度是否持續下降 (昨天已前來設定為-18 度)...若兩天內若未持續下降，則尚須另外檢修，觀察是何種狀況。	

法下降	07/14	經兩日觀察，溫度仍僅能保持-8 度 (冷凍狀況不佳)，已聯繫廠商，將安排師傅前來處理。	
	07/15	與廠商確認，暫訂 07/17 前來處理。	
	07/17	經一星期觀察，發現溫度無法降至-8 度以下，物品無法結冰，內側風扇達到一定溫度仍無法順利運轉，請廠商再次檢修後確定為"電腦控制器"損壞，感溫棒有問題，需更換新品，廠商報價\$3800 元。電聯經總委同意後緊急更換之。	
	07/18	觀察溫度仍無法下降、內部風扇未運轉，已聯繫廠商再次處理。	
	07/19	廠商再次前來檢視接線狀況，目前可正常運行。	
	07/20	經一夜觀察，冷凍庫已能製冰，然風扇運轉狀況似仍不順。	
	07/21	冷凍庫製冰風扇達一定溫度未運轉，師傅再次查詢後，確定是一開始的接線狀況需調整。 本社區冷凍庫未有照明部分，為能順利運轉方便使用者查看狀況，師傅將風扇線路接在照明上。 儀錶板上只要維持照明燈亮，冷凍庫即可維持正常運轉，修繕完成，持續觀察。	
	08/21	發現冷凍庫溫度僅能維持在-6 度，已聯繫廠商。	
	08/22	廠商再度檢視後，確認冰箱膠條已老化，導致容易結霜，如需更換，需整片門扇合併處理。現階段先行整理除霜後，縮短除霜時間週期，溫度已下降。	
	09/21	觀察一個月，目前已無其他狀況發生。	
10 廣播主機語音異常輸出	08/04	廣播主機語音異常輸出，初步緊急處理後已請廠商檢修。	完成
	08/08	廣播主機修繕於再次測試後，非廠商所攜之機板(綠色款) 故障，而係另款藍色款機板，將再尋時間前來處理。	
	09/01	已確認為廣播主機 (B 棟) 移報板故障，導致未有火警狀況下，持續發出火警警報，廠商更換後回復正常狀態。	
11 瓦斯洩漏	08/03	欣南天然氣之瓦斯洩漏偵測遮斷系統，故障無法正常運作。電聯洽詢初判為 WIFI 機盒故障？請社區向其他廠商報修。 思考後有所疑惑，因此商請消防廠商查看，確認非 WIFI 機盒故障，而係不斷電系統故障，暫時已拆	完成

偵測遮斷系統故障		下恢復運作，將盡快購入以避免停電時造成損壞。	
	08/30	會辦單已簽核通過。	
	09/08	瓦斯洩漏遮斷監控系統安裝 UPS 不斷電系統，已安裝完畢。	
12 B2 汗水池損壞狀況排除	08/02	偵測系統發現消防機房汗水池高水位警報。	完成
	08/03	B2 汗水池高位警示，經洽廠商已修後確認污水汞浦逆止閥損壞，暫已緊急處理，待報價。 另確認汗水池兩馬達其中一顆之逆止閥損壞，馬達持續運轉但汗水無法順利排除，緊急以該顆馬達單一運轉方式處理。	
	08/05	汗水池再度高水位警報。 08/03 做緊急處置後，上午 7:19 再次發生高水位警報，緊急聯繫廠商派員處理，檢視並測試後，確認「交替電驛」內部接點有損壞情事，運轉不順，導致無法順利啟動馬達，再次做緊急處置。	
	08/07	清晨 03:17 汗水池再次高位警報。 確認該馬達線圈已燒毀無法修復，建議更換。	
	08/11	汗水池處理前置作業：拆卸已壞損之汗水馬達、並將軸拖帶回已確認馬達款式，同時更換交替電驛。 因該處設計，人員須進入汗水池坊可拆卸，準備塑膠袋請其包住鞋子、並以紙板鋪設地面，拆卸完畢後立即請清潔人員前往處理，避免味道散開。	
	08/17	消防機房汗水馬達 2 更換逆止閥、汗水馬達。	
13 R 型受信總機中繼器故障	08/04	A 棟 14F 消防火警持續警報與恢復，前往現場檢視，現場無異狀，與廠商連繫後，初判為中繼器可能損壞，廠商初步處理後，準備報價。	完成
		A 棟 14F 消防火警夜間再次誤報。當日早上已初判情事，然夜間再次誤報作動。緊急聯繫廠商後，師傅表示迴路中繼器確定故障，待管委會同意後，訂貨方能前來更換。 已暫時隔離 14F 逆止閥，主音響及地區音響已重新開啟，於中繼器更換前，14 樓部分處於警報無法發報狀態。	
	08/17	更換 14F 火災受信總機故障之中繼器。	
14 盤	08/06	為管理委員會順利進行交接，進行盤點作業。	完成
	08/07	為盤點作業能夠進行順利，本次添購非消耗性物	

點作業		品，已請秘書標示幾月幾號所購入。消耗性物資未來將做統計，以便掌握社區物資使用速度與購買頻率，並以檔案標示放置位置，方便人員隨時掌握。	
	08/08	新建檔資料包含：1.兩棟各層樓圖畫、2.健身房用品、3.部分倉庫物資。	
	08/19	完成：各倉庫清冊、社區書櫃清冊、財產清冊、第四屆第五屆交接清冊。	
	09/04	社區資產協尋公告。	
	09/25	管理委員交接與社區財產清冊盤點再次檢視確認討論。	
15 B棟無障礙電梯故障	08/13	B棟無障礙電梯 1F 按鍵，無法使用。 電聯電梯廠商，開啟控制面板測試確認後，係刷卡機故障問題，已聯繫弱電廠商處理。	完成
	08/18	廠商已更換機板，修繕完畢。	
16 其他已完成之重要工作事項	08/03	社區公共區域地毯清潔工作。	完成
	08/09	廠商更換 2F 聯誼廳中段門之陽極鎖，並表示該處玻璃門兩面可對開，不易對準鎖孔，需手動挪移調整方可鎖緊，長期下來，該陽極鎖相對較易損壞。	完成
	08/17	發電機房預防性更換緊急發電機蓄電池。	完成
	08/17	A棟 3F (6031) 發生火警警報。第一時間已請保全前往查看，並撥電話與 6031、6032 住戶確認。已確定為誤報，已請廠商前來查看後，初判為天氣過度潮濕影響中繼器，導致誤報。	完成
	08/13	環保室牆面髒汙部分，已清理並以水泥漆補平。	完成
	08/23	更換 AB 棟軟水機食品級離子交換樹脂。	完成
	08/29	AB 棟上水塔、下蓄水池清洗作業。	完成
	09/05	園藝廠商處理因海葵颱風所造成之樹木倒伏： 1. 大門口：①鳳凰木 2 棵：扶起並重新撐起支架。 ②春不老：歪斜已扶正。 2. 中庭：①白水木：扶起並重新撐起支架。②紅花玉芙蓉：扶正後維修剪。	完成
	09/08	車道燈具螺絲鬆脫掉落，誠美工務已協助將螺絲鎖上，並以矽利康固定，回復如初。	完成

(二) 持續進行部分：

項次	日期	每日工作重要事項報告	備註
1 社區光衰燈管燈泡與損壞燈座更換	08/18	確認尺寸無誤後，已向廠商詢價。議價後，分為兩種報價方式，廠商要求須先以現金給付方可出貨，並表示該款燈具所需備貨時間較長。	持續進行
	08/22	會辦單已送審。	
	08/24	來福代爾燈具廠商前來檢視社區所有燈具狀況。	
	08/28	原來燈飾檢視社區燈座，查詢全省燈具廠商相關狀況後，電聯表示該款燈具全省已停產，目前可能僅副主委所提供之連結廠商尚有存貨。	
	08/31	會辦單已通過審核，與廠商聯繫確認準備購入。	
	09/05	匯款單用印完畢，銀行匯款後，與廠商確認收齊貨款後開始備貨。	
	09/20	50 組燈具(不含燈管)到貨，準備進行：(1)撰寫會辦單購買 T8 LED 燈管、(2)請廠商提供安裝工資報價單。	
	09/24	燈管已尋廠商比價，待回報。	
	09/25	燈管已提供三家估價單供管委會群組檢視。	
2 台電停電作業造成對講機損	09/26	安裝部分已請消防廠商提供估價單。	持續進行
	08/02	廠商收取 6032 對講機送修。	
	08/04	修繕完畢之對講機已寄回：8051、6133、6092。	
	08/07	8101 表示應請廠商專屬工程師親自拆卸對講機。	
	08/14	再次協調 8101 拆卸對講機送修時間。	
	08/17	廠商至 8101 拆卸對講機送修。	
	08/23	修繕完畢之對講機已寄回：6052。	

壞	09/07	廠商表示 8101 之對講機較先前其他的故障更為嚴重，目前廠商仍持續修繕中。	
	09/21	8082 對講機故障，已通知廠商維修。	
3 地下室二樓防撞條更換	05/02	夜間 10 點，6091 詹先生為禮讓 B1 8041 紀先生下來不慎撞上 B2 防撞條需更換，將前來填寫修繕申請表。	持續進行
	05/04	請夜間保全協助尋找先前可能剩餘之防撞條未果。	
	08/06	確認廠商後詢問，尚未回覆。	
	08/13	廠商回復社區原本款式已停產，表示可幫忙尋找類似款式，若含安裝，則需待其順路至台南時處理。	
	09/02	與廠商再次確定尺寸、顏色與款式，本社區之防撞條款式並未具反光條，需移除。	
	09/07	廠商翻找倉庫後找到最近似款，已提供報價單。	
	09/19	住戶已至櫃台繳交費用，待修繕完畢後提供發票。	
	09/21	已與廠商聯繫，將安排時間施作。	
4 車道入口地磚破損	05/03	車道上方兩塊地磚破損，準備找廠商修復。	持續進行
	05/23	台電施工期間，因吊掛重型機具之故，車道縮減，轉彎難度增加許多，住戶汽車壓過石材導致小部分碎裂。	
	07/17	聯繫廠商未果，確認通訊錄上電話錯誤。	
	07/18	聯繫上廠商，已提供數量及尺寸，待其報價。	
	08/02	廠商表示該處所需地磚款式數量稀少，須待其他地方有進貨時方可處理。	
	08/11	廠商回覆地磚已進貨，準備安排師傅前來處理。	
	08/12	廠商提供報價單，含施作工資費用。	
	08/22	公告擬更換破損石材，車道部分管制小心出入。	

	08/23	廠商安裝施作，惟柵欄處之地磚下方有鐵條，須將地磚現場做微削薄處理以能符合實際置放需要。該處地磚處於車道正中央，於施工完畢後，經休旅車輾壓再次碎裂，廠商表示將另排時間前來處理。	
	09/19	再次巡視，發現該處隔壁地磚邊緣處微破損，廠商回覆到現場查看後，再報價修繕處理。	
5 驟 雨 致 地 下 室 積 水 情 事	07/23	上午以大型水桶瞬間倒水、水管持續放水測試沙包能否阻絕水流。發現以水管持續放水時，仍有部分水透過沙包流至下方。	持續進行
		已交辦日間保全每日於巡邏時，截水溝巡視狀況請拍照上傳群組，如果有堵塞或是落葉，請告知清潔大姐，協助處理後，再次拍照上傳。	
	07/25	短延時強降雨致地下室積水 18:26~18:28 即淹成一大片，感謝 6052 林小姐、6105 林經理、誠美工務與保全協助，清理完畢。	
	07/26	誠美工務至社區協助 B1 疏通截水溝管線、B2 廢水管加裝清潔維修孔。	
	07/27	誠美工務再次前來檢視：(1)截水溝排水狀況。(2)攔水條之小洗洞：已由管理室提供不銹鋼製濾水網，避免小落葉與垃圾掉落。	
	07/28	誠美工務前來檢視社區截水溝排水狀況，於更換過濾網後水流順暢。	
	07/29	住戶提案於車道上方設置採光罩，誠美工務偕同廠商，前來評估可能性。	
	07/30	截水溝巡邏時注意更換濾網。誠美工務清理截水溝後，水流更為順暢。先前雨水可流入，但據廠商所述，此處類似廚房水管，雖水流可留下，然因流量較大，所使用之高罩落水頭孔徑需較大，細小落葉容易因此流進水管，長期附著在管壁，造成管徑變小，使大量雨水落下時無法立刻消化。 06/27 雖已將截水溝底部多年累積之淤泥挖除，但長期累積的小落葉與泥沙已造成管徑變小，此為大量水流無法及時宣洩的原因之一。 現階段流速正常，但為避免小落葉進入廢水管，目前以廚房濾網罩住高罩落水頭。並已請保全巡邏	

		時，隨時注意需更換。	
	08/07	短延時強降雨致地下室微積水，已處理完畢。本次主要積水部分係為環保室前，巡視截水溝狀態為四分滿。	
	08/10	上午雷雨導致地下室微積水，保全即時更換截水溝高罩落水蓋上之廚房濾網後，兩邊仍有些許雨水越過沙包、跨越截水溝流至地下停車場。已即時請清潔人員處理完畢，並請其隨時巡視避免積水導致住戶滑倒。	
		誠美工務巡視截水溝狀態，評估擋水板設置的可能性與款式。	
6 車道兩側清水模牆面修復	08/24	誠美工務偕同植德檢視車道：為解決車道壁面潑雨所致之大水沖刷，並將其攔截於截水溝前。 誠美建設所討論出解決方案之一，係為於鐵捲門前架設一約莫 5CM 寬、高度與鐵捲門相仿、對行車無阻礙之擋水板，將大風吹打所聚積之大量雨水所導致之大水流，阻攔於截水溝前。	持續進行
	08/25	廠商為處理車道擋水板與清水模尺寸：(1)車道擋水板、(2)車道壁清水模裂紋與白華，再次前來量測。	
	08/30	誠美工務暨廠商，前來檢視並測量為車道清水模修繕與擋水條之前置準備作業。	
	09/19	車道搭設鷹架，進行清水模修繕。	
7 杜蘇芮颱風防颱準備與災後修繕	07/21	因應驟雨致地下室積水情事，以沙包與塑膠擋水板預防性置放於車道兩邊洩水最快速處。	持續進行
		請廠商檢視截水溝是否有阻塞情事，並同時檢查 A 棟頂樓排水管阻塞狀況並做緊急處置。	
	07/23	以大型水桶瞬間倒水、水管持續放水方式測試沙包能否阻絕水流。發現以水管持續放水時，仍有小部分水透過沙包流至下方。	
	07/25	防颱準備： 1. 緊急發電機添加柴油儲油量可使用 10-12 小時。 2. 藤椅、垃圾桶、圓鐵椅與鐵桌已收納至室內。 3. 頂樓防火門、玻璃門已關閉。A 棟頂樓靠休憩室防火門變形無法緊閉，以沙包阻擋之。木地板下方落葉淤泥再次檢視與清理。	

		4. 沙包堆疊，盡量阻截雨水於截水溝前；備用 3 沙包放置於警衛亭柵欄機後方；防水閘門物品放置於柵欄機後方樹叢後。	
	07/28	凌晨 1:22:45，風勢過大，攝影機上可由水滴顯示風之行進路徑，致社區大門倒伏，已與廠商聯繫。 台南市停止上班上課，廠商停止收取回收物，環保室回收物品爆滿。暫時將回收用綠色網袋內現有物品稍壓平後拉起，以避免散落造成髒亂，也可再容納更多回收物資。 中庭植栽倒伏：雞蛋花 1 株、鳳凰木 2 株、白水木 2 株；春不老、茄苳樹歪斜。已聯繫廠商，預計最快隔日處理。本次颱風風勢強大，林森路上樹木攔腰折斷至少 10 棵以上。 車道旁角落雨天容易淤積小水凼，已擺放交通錐提醒住戶注意安全，並請清潔大姐隨時前往處理。 靠近 A 棟收發室旁車道磁磚掉落，部分散落於車道、內側花台。6043 陽台欄杆因掉落磁磚有破洞已報修。誠美工務當日已前來檢視。 因颱風帶來強烈風雨，中庭兩水池已滿，風勢強大，暫時關閉水景池馬達，避免強風豪雨所帶來的泥沙擴散，不易清理。 鐵捲門狀況控制面板顯示「防壓持續啟動」，無法下降，持續發出警報，清除因颱風所造成之感應器髒汙後排除故障情事。 截水溝巡視發現水流不順，已稍有堵塞現象，更換過廚房濾網後，順利排除。	
	07/29	大門倒伏時撞到門柱，導致小門無法順利開關。廠商已將門柱重新固定完畢、加固小門鎖部分、馬達已修繕並測試完成。 涼亭旁攝影機上方遮雨架歪斜，鐵板上原 4 只螺絲，颱風後僅存 1 只固定，危險係數高，致使攝影機角度偏斜。已修繕完成，並將攝影機角度調回。 周圍環境現況，已請清潔人員重點打掃：(1)中庭、外圍、水池；(2)一樓大廳、二樓公設，住戶進出所攜進之落葉與髒汙；(3)頂樓落葉。 因頂樓與大門風勢仍強勁，頂樓防火門仍維持緊閉，以避免玻璃門破損。 園藝廠商處理倒伏植栽，其中一棵已經歪倒茄冬樹扶正須請吊車處理，暫以繩索固定避免倒下，待管	持續進行

		委會決定如何處置。	
		誠美建設工務偕同採光罩暨玻璃廠商，前來評估車道遮罩可能性與截水狀態。	
	08/03	誠美工務至社區檢視因杜蘇芮颱風肆虐而掉落之瓷磚與擋水條。	
	08/07	誠美工務暨松下營造所長，至頂樓檢示因杜蘇芮颱風所掉落之擋水條狀態。初步檢示，廠商建議考量噴灌系統是否改為滴灌，以免長期噴濺，水滴流下至二丁掛，造成擋水鐵條鬆脫。	
	08/09	B 棟頂樓防火門無法以電磁鎖固定，廠商表示此種情事需先檢測電流輸出是否順利，如電流輸出順利，則為牆上該顆電磁鎖損壞，建議洽弱電廠商處理。	
	08/10	社區小門螺絲鬆脫。07/29 大門倒伏時，已請廠商加固，並詢問有關小門螺絲容易鬆脫問題。廠商表示，該處螺牙已被撐大，因此若須徹底解決，須將整組門住拆回重新焊接處理。暫時已再行加固，並請管理中心隨時注意螺絲狀況。	
		偕同誠美工務前往 8045 檢查陽台積水情事。	
	08/11	誠美工務協同力雅清潔前來檢視頂樓滴水條與磁磚掉落情形，評估修繕進行方式。	
		誠美工務向 6043 說明陽台修繕方式與廠商安排配合狀況後，約定修繕時程。	
	08/12	廠商協助 8045 排除陽台水管阻塞。	
	08/15	A 棟頂樓防火門無法順利闔上，金統興檢視後表示防火門變形可能原因：(1)打開門的角度過大，碰撞到物品或牆面；(2)磁力門吸扣住時，硬被拉開，導致門片上下不垂直，需使用橡膠槌或木槌慢慢使力敲擊，將其回復原狀。門底下已變形之金屬飾條，非屬其處理範圍，需另尋相關廠商。	
	08/16	因杜蘇芮颱風肆虐而攔腰折斷之白水木，枯死部分已撤除。並協助 8045 將陽台盆栽移除，避免颱風積水情事再次發生。	
	08/17	誠美工務協同益菱，檢視因杜蘇芮颱風掉落磁磚砸到欄杆致破損處。	

		AB 棟頂樓防火門磁吸鐵無法吸住，暫時以沙包擋住，廠商檢視確認後，已知有四組損壞、二組防水蓋掉落損毀。	
	08/18	因杜蘇芮颱風倒伏之大門，部分油漆脫落，已向廠商說明，當日已派員前來查看狀況。	
	08/23	廠商檢視 A 棟頂樓磁磚施作方向。	
		誠美工務以內視鏡方式檢視 8045 陽台排水管阻塞原因。	
	08/30	誠美工務暨清水模及搭設鷹架廠商，前來檢視 A 棟靠車道方向磁磚補強、滴水條修繕前置準備作業。	
	08/31	發函 8045 說明陽台排水管阻塞原因與後續處理建議。	
	09/06	誠美建設屋頂磁磚加固廠商進場，為洗窗設備安裝工程，進行前置作業。	
	09/07	誠美工務前往 8045 偵測排水管，以管內攝影機確認該處管線狀況後將內容帶回建設公司討論處理。	
		磁磚補強作業第一天。	
	09/11	廠商前來修繕 A 棟防火門，已將防火門回復原狀，並協助保養兩邊防火門，使其開關落鎖更為順暢。師傅表示，該片門扇之變形原因係風大所導致。	
		誠美工務暨廠商前往 6043 修繕因颱風受損之陽台欄杆。	
	09/20	小門門鎖卡死，已請廠商前來修繕，並再次提醒廠商盡速提供大門油漆報價單。	
8 A 棟 無 障 礙 電 梯 按 鍵 異 常	08/07	2F 按鍵無法使用，向廠商詢問並重新啟動後，已排除障礙。	持續進行
	08/08	2F 按鍵處狀況時好時壞，請廠商檢修後卻認為刷卡機異常，建議需另請其查檢。同時協助撿拾掉落電梯井之磁釦、並加固 B 棟一般電梯之日光燈座(兩邊已鬆脫)與飾板。	
	08/18	弱電暨電梯廠商共同會勘。兩廠商商議後，確認係建設時溝通不順，現擬由弱電方面進行四組電梯之線路重改(不需費用)，需另準備相關材料，並配合電梯廠商，最快預計本月底處理。	

	09/08	弱電暨電梯廠商修繕 A 棟無障礙電梯，重新接線路後，電梯按鍵初步觀察可順利按壓，惟關門時偶發重複開啟關閉狀況，持續觀察中。	
		公告已發布：A 棟無障礙電梯已可使用，電梯門關閉稍有不順，擬再請廠商調整。	
	09/21	電梯 14F 按鍵無法使用，與電梯廠商聯繫後，確定是刷卡機部分異常，已再次報修。	
	09/22	與弱電廠商聯繫後，確認將配合本月 09/28 電梯廠商保養日再次前來檢視按鍵狀態。	
9 A 棟 大 門 無 法 鎖 上	07/14	A 棟 1F 大廳大門偶爾無法鎖上，與廠商連繫安排時程查修。	持續進行
	07/25	大門陽極鎖時好時壞，廠商檢視查詢後，請社區持續觀察。	
	08/02	廠商表示大門長期受重力所致，導致鎖位偏移，須請門廠商調整地鉸鍊，校正鎖孔後再觀察。	
	08/07	A 棟大門鎖狀況時好時壞，誠美工務已協助派員前來查看。經廠商確認狀況，並與弱電廠商溝通後，決定兩方相約再次前來會勘確認應如何處理。	
	08/09	弱電廠商再次檢視與調整大門陽極鎖。	
	08/17	廠商再次檢視 A 棟大門，本次攜帶螺絲準備加固大門把手，惟尺寸些許不合，待下次處理，大門油漆亦將於下次前來時準備。	
	09/06	弱電與大門廠商會勘後，決定 A 棟大門處理方式如下：1. 大門廠商將先行安排時間前來社區保養大門(時程未定)。2. 兩方待料件備齊後，另安排時間共同維修，以求能徹底解決問題。	
10 頂 樓 玻 璃 門 地 鉸 鏈 鏽 蝕	08/11	廠商檢示玻璃門地鉸鏈，兩棟頂樓玻璃門下方的地鉸鏈，已因長期雨水浸蝕而銹蝕，目前關門速度變快許多，無法正常緩衝。 二樓聯誼廳部分，地鉸鏈正常，惟陽極鎖部分，仍有些許狀況。	持續進行
	09/09	經廠商再次檢視，AB 棟共 8 組地鉸鏈，僅 B 棟靠近一般電梯該處狀況稍佳，其餘部分皆已鏽蝕。	
	09/24	會辦單草稿撰擬中。	

11 地下室 廢水管滴水	09/07	19:47 地下室 82 車位前上方漏水。 經廠商查詢，為廢水管快速接頭滲出，社區此管線直排至外面水溝，因雨勢過大無法排除，導致廢水管承載過重，連接頭無法支撐而滲水。 雨勢較小後，此狀況已排除。	持續進行
	09/08	誠美工務上午前來查看地下室滴水位置狀況，根據現場情況查看路面之廢水管維修孔。 經理已偕同誠美工務將滴水處標示於平面圖上。	
	09/19	誠美建設於查看後，決議更換車道旁已鏽蝕之汗水鑄鐵孔蓋以加強密合度，有效排除大量雨水進入管內。	
12 門禁卡系統整理重設	05/03	整理管理中心磁扣數量並對照現有的數目與內碼是否正確。	持續進行
	07/02	確定本社區門禁卡類別數量：530 張 1. 住戶專用卡：最多 510 張，住戶 85 戶，每戶最多 6 張，共計 510 張。 2. 管理中心卡：7 張，物管 x2/保全 x3/清潔 x2，每人 1 張，共計 7 張。 3. 訪客廠商卡：13 張。	
	07/03	刪除已確定離職人員之卡號。	
	07/26	第一次匯出現有所有住戶門禁卡資料。	
	08/08	整理門禁卡檔案，發現部分超過 6 張卡的設定，準備統整與清點登記不清戶別之卡號。	
	08/19	盤點管理中心資產：遺失 18 張誠美樸真門禁卡，餘下之 1 張門禁卡感應不良，另多出 3 組磁扣。	
	09/05	校對門禁卡資料是否正確。	
	09/06	刪除測試卡號權限。	
	09/08	完成具疑問狀態之門禁卡盤點，並確認其 4 個月內使用狀態。	
	09/21	門禁卡異動申請表設計完成。	

五、前期會議工作進度報告：

項次	議案事項	執行情形	備考
議案 050702	化糞池清理案	1.臺南市政府環境保護局環水字第 112004410 號。 2.依社區化糞池需在每年 10 月 31 日前清運申報。 3.以往社區化糞池抽取及申報均由永新衛生承攬。預計於 09/08~10/08 辦理。 4.除蟲消毒 08/04、化糞池清理於 08/06 完成。	完成
議案 072201	大樓外觀清洗案	考量人員專業度、器材與安全性，決議請國成物業辦理。 1.請廠商： (1)以平面圖確切標示外牆清洗部分範圍。 (2)提供清單：明確告知住戶應配合事項。 (3)修改合約中不符本社區使用之部分。 2.確認實施日期後，請管理中心於一星期前公告周知。並須說明：安裝有隱形防護網者，清潔效果定較未安裝者稍差。 3.廠商回覆合約修改後，會再次連繫。	持續進行
議案 072302	水塔清洗案	1.經總務委員洽談後，確認本次水塔清洗將仍由伯克鍊物業回饋。 2.已於 08/29 清洗完成。	完成

議案 072304	管理費收取方式調整討論案	1. 請管理中心再洽上海銀行，並與第一銀行確認戶數、手續費與辦理方式，待全部資料收齊後交付管委會議討論。 2. 上海商銀回覆 (06-2237111 謝小姐)，對方建議本社區之方式可用以下兩種配合： (1) 代收寶：開設帳戶並設定後，繳費當月由管理中心上網列印各戶繳費單據，讓住戶持單據至便利商店繳款； (2) ACH 代收代付：部分住戶擬以固定帳戶自動代扣方式繳交管理費。銀行專員建議此種住戶，採用虛擬帳號收款。個別住戶將擁有自己專屬繳款號碼，由住戶主動向往來銀行約定未來定期/不定期轉入金額。此類型欲約定網銀轉帳住戶，銀行專員可協助開設個人戶，並指導網路約定設定。 3. 第一銀行回覆，可使用帳單系統(第 e 帳房) (1) 商品特色：提供機關團體 / 特店可透過本系統自行產製實體帳單或電子帳單，並可查詢帳單繳費狀態與帳務核銷功能；同時提供繳款人查詢帳單明細，至本行繳費網進行繳款或至自動化服務設備繳費，亦可選擇列印實體帳單，再至本行或四大超商通路繳款。 (2) 服務對象：有定期性收款需求之機關團體 / 公司行號，如補習班、大樓管委會、工會等，並於本行設有新台幣活期性帳戶且往來正常之存款戶。 (3) 如何辦理：由存戶公司負責人親自憑本人 / 公司身分證明文件與相關資料，以及申請帳戶之原留存印鑑向本行提出申請。	持續進行
議案 072305	富士達電梯續約案	1. 新年度合約確認無誤，同意續約。 2. 用印完成，廠商已取。	完成

肆、討論事項：

一、【議案 092501】管理委員交接與社區財產清冊盤點再次檢視確認討論案。

說明：

1. 已將各倉庫清冊與財產清冊合併。
2. 文書檔案交接卷宗已再次校訂並留存於管理中心。

決議：文書檔案已交接議案。

缺少的：

1. 兩本書請管理中心續查。
2. 物品類，須請伯克鍊賠償。
 - (1)車道柵欄機遙控器*1、儲藏室二鑰匙*1，請賠償給管委會。
 - (2)缺少的汗水處理室鑰匙*1，清潔人員為工作所需已先行墊付配置，請直接給付予清潔人員。
 - (3)門禁卡*18 張。
 - (4)小心地滑標示*1、紅色好神拖把*2。
3. 誠美建設將再提供 10 張門禁卡，註銷舊卡*2、磁扣*3(轉交管委會)，請管理中心規劃安排 10 張磁卡的分配與用途 (經理*1、秘書*1、保全*2、清潔*2、廠商*4)。

二、【議案 092502】物業管理暨保全公司續約討論案。

說明：

1. 本次合約期間為 111 年 11 月 1 日至 112 年 10 月 31 日到期。
2. 前次會議已請伯克鍊物業管理公司前來說明。

決議：管委會與伯克鍊代表無共識，再循討論。

三、【議案 092503】幸運草園藝保養合約續約討論案。

說明：

1. 本次合約期間為 111 年 11 月 1 日至 112 年 10 月 31 日到期。
2. 費用詳附件檔。

決議：費用維持不變，幸運草照廠商報價通過，請廠商提供新年度合約以利簽約作業。

四、【議案 092504】上和環保清運續約討論案。

說明：

1. 本次合約期間為 111 年 11 月 1 日至 112 年 10 月 31 日到期。
2. 本次續約，上和所提供為三年期合約 112/11/01~115/10/31 (三年期)。

決議：請管理中心洽詢其他環保公司提供報價，進行比價後再循決議。

一、【議案 092505】住戶意見反映。

戶別	意見內容與管委會回覆									
8081 (08/19)	即將討論物業續約事項，先前社區物業亦有更換經驗，上回更物業曾徵詢社區住戶全員透過線上表單表達意見，建議此次考量新年度合約前，亦能針對現有的社區物業「伯克鍊」過去這一年度所提供之服務狀況，線上蒐集社區之全體住戶之回饋或意見等相關。附件共 3 頁供參，為敝戶之回饋分享，感謝！辛苦了！ 住戶意見反映 2023.08.19 針對本社區現正/近年合作之伯克鍊物業暨保全公司服務狀況 誠美璞真住戶經驗分享 一、說明： 由於近年觀察社區物業暨保全所提供之服務水平未見維持或持續提升，故此提出以下供參 <table><tr><th>No</th><th>現象列舉</th><th>住戶經驗或看法</th></tr><tr><td>1</td><td>關於2022年初敝戶交寄5600元委託金(給外人)予管理櫃檯柏克鍊保全人員 (1) 經送住戶購買之保健食品物流人員於櫃檯現場致電反映住戶，說明住戶交寄予管理櫃檯柏克鍊保全人員之 5600 元委託金他無法取得，因為信封袋中只剩下幾個硬幣零錢 (2)也就是說：住戶交寄給外人的委託金於有保全「坐鎮」之管理室櫃檯不翼而飛</td><td>(1)住戶當時欲查明真相，日間的保全人員推託給夜班或代班，夜班的保全人員推託給日班，數次詢問的過程更是以「不知道」回覆住戶 (2)推託的過程所提供之理由還包括「今天社區經理她也正好休假，並且她也連絡不到昨日保全相關人員」之類的 (3)住戶當時明確告知，「5600 元金額不大，但牽涉到貴公司於我們所在社區的服務安全，倘若此事件無法釐清，我想我們只好報警處理」 (4)然後又經過了一天，住戶被告知錢回來了，住戶通知購買之保健食品物流人員，一番折騰於櫃檯現場他終於領到了 5600 元 (5)對於專程為住戶遞送保健食品之物流人員竟然因為堂堂社區發生了委託金不翼而飛之事而後特地需再撥冗趕前來取歸位的金額，當時住戶百思不解 (6)緣由始末，迄今仍未提供住戶解釋與說明 (7)此事對於住戶來說仍為不解之謎，讓住戶覺得更離譜的事是，住戶購買之保健食品物流人員取走 5600 元之金額後，住戶行經管理室櫃檯竟被當時的櫃檯保全溫皓凱叫住說：委託金袋剩下的錢 350 元要還給我(當時的社區經理是另一位女士)，住戶真是「瞠目結舌」，準備剛好的 5600 元委託金被取走後應該一毛不剩 (8)至此，住戶開始非常留意社區選擇採用的伯克鍊物業暨保全之服務</td></tr><tr><td>2</td><td>關於柏克鍊人員的流動率 (1)如果說柏克鍊希望被優質社區視為採納其服務之首選，那麼應該包含促進派駐社區之人員穩定 (2)但事實上，姑且不論更早，單單就這一年契約期間來說，除人員流動率異常頻繁之外，最重要的是</td><td>(1)人員頻繁流動一方面無法維持對於社區整體的服務品質，另一方面也造成進入社區的派駐人員複雜化(短期多位而非長期單純的數位人員而已) (2)社區接受伯克鍊高薪資水平報價，社區住戶理應可以期待或的高水準之物業暨保全相關服務，但每一次更換人員卻無法馬上順利銜接上任人員交接完畢之業務 (3)積極主動創造服務價值乃是身為住戶對於社區物業暨</td></tr></table>	No	現象列舉	住戶經驗或看法	1	關於2022年初敝戶交寄5600元委託金(給外人)予管理櫃檯柏克鍊保全人員 (1) 經送住戶購買之保健食品物流人員於櫃檯現場致電反映住戶，說明住戶交寄予管理櫃檯柏克鍊保全人員之 5600 元委託金他無法取得，因為信封袋中只剩下幾個硬幣零錢 (2)也就是說：住戶交寄給外人的委託金於有保全「坐鎮」之管理室櫃檯不翼而飛	(1)住戶當時欲查明真相，日間的保全人員推託給夜班或代班，夜班的保全人員推託給日班，數次詢問的過程更是以「不知道」回覆住戶 (2)推託的過程所提供之理由還包括「今天社區經理她也正好休假，並且她也連絡不到昨日保全相關人員」之類的 (3)住戶當時明確告知，「5600 元金額不大，但牽涉到貴公司於我們所在社區的服務安全，倘若此事件無法釐清，我想我們只好報警處理」 (4)然後又經過了一天，住戶被告知錢回來了，住戶通知購買之保健食品物流人員，一番折騰於櫃檯現場他終於領到了 5600 元 (5)對於專程為住戶遞送保健食品之物流人員竟然因為堂堂社區發生了委託金不翼而飛之事而後特地需再撥冗趕前來取歸位的金額，當時住戶百思不解 (6)緣由始末，迄今仍未提供住戶解釋與說明 (7)此事對於住戶來說仍為不解之謎，讓住戶覺得更離譜的事是，住戶購買之保健食品物流人員取走 5600 元之金額後，住戶行經管理室櫃檯竟被當時的櫃檯保全溫皓凱叫住說：委託金袋剩下的錢 350 元要還給我(當時的社區經理是另一位女士)，住戶真是「瞠目結舌」，準備剛好的 5600 元委託金被取走後應該一毛不剩 (8)至此，住戶開始非常留意社區選擇採用的伯克鍊物業暨保全之服務	2	關於柏克鍊人員的流動率 (1)如果說柏克鍊希望被優質社區視為採納其服務之首選，那麼應該包含促進派駐社區之人員穩定 (2)但事實上，姑且不論更早，單單就這一年契約期間來說，除人員流動率異常頻繁之外，最重要的是	(1)人員頻繁流動一方面無法維持對於社區整體的服務品質，另一方面也造成進入社區的派駐人員複雜化(短期多位而非長期單純的數位人員而已) (2)社區接受伯克鍊高薪資水平報價，社區住戶理應可以期待或的高水準之物業暨保全相關服務，但每一次更換人員卻無法馬上順利銜接上任人員交接完畢之業務 (3)積極主動創造服務價值乃是身為住戶對於社區物業暨
No	現象列舉	住戶經驗或看法								
1	關於2022年初敝戶交寄5600元委託金(給外人)予管理櫃檯柏克鍊保全人員 (1) 經送住戶購買之保健食品物流人員於櫃檯現場致電反映住戶，說明住戶交寄予管理櫃檯柏克鍊保全人員之 5600 元委託金他無法取得，因為信封袋中只剩下幾個硬幣零錢 (2)也就是說：住戶交寄給外人的委託金於有保全「坐鎮」之管理室櫃檯不翼而飛	(1)住戶當時欲查明真相，日間的保全人員推託給夜班或代班，夜班的保全人員推託給日班，數次詢問的過程更是以「不知道」回覆住戶 (2)推託的過程所提供之理由還包括「今天社區經理她也正好休假，並且她也連絡不到昨日保全相關人員」之類的 (3)住戶當時明確告知，「5600 元金額不大，但牽涉到貴公司於我們所在社區的服務安全，倘若此事件無法釐清，我想我們只好報警處理」 (4)然後又經過了一天，住戶被告知錢回來了，住戶通知購買之保健食品物流人員，一番折騰於櫃檯現場他終於領到了 5600 元 (5)對於專程為住戶遞送保健食品之物流人員竟然因為堂堂社區發生了委託金不翼而飛之事而後特地需再撥冗趕前來取歸位的金額，當時住戶百思不解 (6)緣由始末，迄今仍未提供住戶解釋與說明 (7)此事對於住戶來說仍為不解之謎，讓住戶覺得更離譜的事是，住戶購買之保健食品物流人員取走 5600 元之金額後，住戶行經管理室櫃檯竟被當時的櫃檯保全溫皓凱叫住說：委託金袋剩下的錢 350 元要還給我(當時的社區經理是另一位女士)，住戶真是「瞠目結舌」，準備剛好的 5600 元委託金被取走後應該一毛不剩 (8)至此，住戶開始非常留意社區選擇採用的伯克鍊物業暨保全之服務								
2	關於柏克鍊人員的流動率 (1)如果說柏克鍊希望被優質社區視為採納其服務之首選，那麼應該包含促進派駐社區之人員穩定 (2)但事實上，姑且不論更早，單單就這一年契約期間來說，除人員流動率異常頻繁之外，最重要的是	(1)人員頻繁流動一方面無法維持對於社區整體的服務品質，另一方面也造成進入社區的派駐人員複雜化(短期多位而非長期單純的數位人員而已) (2)社區接受伯克鍊高薪資水平報價，社區住戶理應可以期待或的高水準之物業暨保全相關服務，但每一次更換人員卻無法馬上順利銜接上任人員交接完畢之業務 (3)積極主動創造服務價值乃是身為住戶對於社區物業暨								

No	現象列舉	住戶經驗或看法
	缺乏立刻服務到位的相關職能 (3)柏克鍊給社區的所有人員薪資合約報價，如果與其他同業，甚或與薪資水準較高的北部區域來比，都明顯過高 (4)社區接受高價合約，按邏輯來看，應派駐職能優良的服務人員才能與高於業界平均水準的薪資相稱，但現實之狀況是，我們社區不但需要概括承受伯克鍊不可預期、異常頻繁的人員流動率，更需要擔待每一次派駐社區的新進人員(社區經理、保全、秘書)對於熟悉社區事務的冗長摸索期 (5)每次更換人員，每次張貼請社區全員住戶多多包涵新手上路相關的訊息，在頻繁的一次次人員異動之中，造成社區整體環境快速折舊及許多相關社區管理的細節眉角的莫名空窗期	保全相關服務之期待，相關人員應該盡可能主動積極發現社區需求之相關問題，而非被動地等待住戶發現問題才開始思考如何解決，更糟的是，也不時有反映問題並拖延處理的狀況 (4)就各社區普遍雇用物業暨保全公司的合約經驗值來說，社區經理職務於業界普遍的報價為4萬出頭，而社區保全普遍的報價為3萬出頭；合約上價格面的這個部分我們社區接受的條件似乎顯得特別的與眾不同，在思考續約議題時，或可在先多探討比較對於社區整體費用支出合理的方式，來檢討續約是否妥適 (5)近年觀察伯克鍊現場人員對於社區服務的問題點可以在歸納有以下三種狀況： ①離職人員與新進人員的新舊交接後，工作勝任上無法立即到位 ②夜班白班人員遇到事務處理狀況也不時有任務或職責銜接缺漏之情形 ③固定人員與臨時代班人員同樣不時有任務或職責銜接缺漏之情形 (6)額外說明：對於我們全體住戶來說，我們所採用合作的物業暨保全公司應該是一個團隊，新進推責給離職、夜班推責給白班或白班推責給夜班，抑或是固定人員推責給臨時代班人員對我們支付管理費的住戶來說只會覺得整個團隊不夠專業、不夠有責任感。
3	針對社區清潔公司及人員 (1)這一年社區更換了原由柏克鍊公司合約中內涵之清潔公司 (2)社區刪除原由柏克鍊合約一併管理的清潔公司及人員而後獨立採用現正於社區服務中的清潔公司及人員	(1)由於社區因故無法接受物業暨保全公司合約中包含之清潔公司而由社區另外獨立採用另外的清潔公司產生以下實務運作面之矛盾： ①住戶反映社區環境或清潔打掃問題時，柏克鍊派駐人員告知住戶：因為是由本社區管委會所獨立承攬的清潔公司合約，柏克鍊人員管理不動清潔人員(清潔人員不聽柏克鍊告知需改善之住戶反映意見) ②住戶直接告訴清潔人員社區整體環境劣化折舊需勤於仔細打掃之請託時，清潔人員告知住戶：因為管委會時常給臨時性的任務，所以例行打掃區域無法兼顧 (2)以上衍生之職責、權限、與管理之矛盾狀況，倘若本社區評估後認為未來即將簽訂合約之物業暨保全公司所包含之清潔公司服務及相關條件無法接受，建議另覓其他

No	現象列舉	住戶經驗或看法
		物業暨保全公司
備註	以上資料列舉數次發生之現象，尚有許多不及備載之其它事件	(1)近兩年本社區皆採納柏克鍊當作物業暨保全服務公司，合約報價條件遠高於業界水準的前提下，似乎無法提供維持品質的服務 (2)社區日間人員派駐 3 位，而整體區域之打掃清潔人員只有 2 位，人員狀況似乎與社區的整體需求有落差，建議日減少一位人員，反倒清潔人員的人力需求更加迫切 (3)印象中目前本社區與獨立採用之清潔公司的合約條件似乎造成一個月有 16 日之多全社區清潔人員只有一位(2 位清潔人員每一人每月有 8 日休假，休假日需錯開導致一個月有 16 日全社區每天只有 1 位清潔打掃人員，也就是說，很可能一個月有 16 日，社區內的部分公共區域完全沒人打掃)；舉例外頭水池來說，因為近月來太少進行例行清理，導致即便 7 月 6 日經過水池大洗，觀察起來仍舊有許多頑垢無法清除)；如果住戶全員都能夠每天撥冗經過一下社區的公共區域、戶外庭院及水池，一定會驚訝居住環境的戶外維護劣化與折舊如此之迅速，對於此種現象希望盡速設下停損點。

二、期許：不好意思，期盼共同居住的社區繼續維持整體面一定程度以上的水準，很多問題身為住戶皆保持觀察，以上問題反映純粹站在社區共好的視角，大家辛苦了！謝謝。

管委會回覆	管委會代表已與住戶進行溝通，並依住戶要求公開意見內容。
8081 (08/26)	A、B 兩棟 B1 層之電動玻璃門常在特定時段 (夜間 7:00 後及清晨) 被鎖定洞開：①基於安全性的理由，車道電動門開啟的時限約為 25 秒，足夠讓有心人士潛入並循著洞開之玻璃門進入住戶的居住空間。②基於公共衛生之理由，由於庭園水池在更換清潔公司後已長期未能仔細的定期清潔，時常顯得髒汙 (落葉、灰塵、鳥毛、鳥糞...等) 加上台南登革熱疫情嚴峻，玻璃門不時長時間洞開造成染疫之風險；保全提及「系統故障」，我的疑問：為何常在「特定時段」、「特定週六」7:00-9:00 之間故障？請交待並解決！！
管委會回覆	管委會代表已與住戶進行溝通，並依住戶要求公開意見內容。
8081 (09/13)	今日 follow 先前反映事項，突然得知目前社區經理被伯克鍊臨時通知離職，伯克鍊的流動率一直是社區住戶所詬病之情形，社區經理告知住戶，伯克鍊通知其離職的原因，為直屬督導與其個性不同，其督導希望她離職。請問：伯克鍊內部一己之事，而草率又換掉社區人員，到底置誠美樸真社區住戶的權益於何地？(我們希

	望反映的問題可以確實被落實改善，希望服務品質維持) 原來，這裡不健康的流動率就這樣來的嗎？
管委會回覆	管委會代表已與住戶進行溝通，後續會評估社區物管公司更換事宜。
6101 (9/27)	我是 6101 的住戶，這封意見書主要是想陳述我個人對晚班保全-小田(恕我不知道他的全名)的看法。 對於我這個社區邊緣人來說，小田是第一位把我的戶別和姓氏記住的保全，這也讓我覺得這位年輕人是有人在用心工作，而不是只想敷衍了事，而且他對於大門來來往往的人都有在注意，不會低頭滑手機或裝忙，看我們提比較多東西或推嬰兒車，也都會來幫忙開門，相信大家都清楚 A 棟一樓大門有多不親子友善；讓我印象深刻的還有一次我出國把現金花光了，我請家人把計程車錢寄放在管理室，打算回來後去管理室拿錢給司機，結果小田在監視器看到我下車，就幫我拿錢出來，避免司機等我的尷尬場面，實在很貼心。之前地下室淹水時，我們晚上回家就看到他打赤腳跑來跑去，實得他很犧牲同時也感謝他，順帶一提，同時感謝幫忙掃水的住戶們，第二次淹水時我們剛好有事要出門，路過卻沒有幫忙，真的很不好意思。 然而，今天參與管委會討論，得知他犯了幾件錯誤，讓我好吃驚，這些事的確是損害了某些住戶的權益，對於全體住戶的安全可能會有些疑慮，針對這些錯誤，我認為應該有適當的懲處，並且讓他本人知道事情的嚴重性，保證不再犯，請他承擔起責任。 前陣子讀了一本書，書名是「當責」，它是在說一個成功的企業裡，每個階段應該承擔的責任，對於最小的單位-個人當責來說，"one more ounce"是最重要的，意思是如果每個人除了自己份內的工作之外可以多做一些，那麼這個群體就會有最好的基礎，我認為小田在個人當責這部份是值得肯定的，如果他能從錯誤中得到教訓，繼續認真的為我們社區服務，我相信會是雙贏的結果。日本經營之神松下幸之助說：「以溫柔、寬厚之心待人，讓彼此都能開朗愉快地生活，或許才是最重要的事吧。」
6121 (9/28)	小田是現在在這個社區最久的員工，一直以來對我們家非常照顧，連我小孩也都期待小田哥哥來上班，小孩在一樓玩的時候會貼心幫忙開燈，見住戶行李太多會幫忙開門，這麼貼心的小田，讓我們感受到社區的溫暖。 至於我們拜託小田麻煩樓上晨間腳步放輕的事件，我們有全權委託小田處理，如果因為這件事給小田造成困擾，我們會很內疚，我們希望小田可以繼續留在社區!我們都很喜歡小田。

6112 (9/28)	感謝伯克鍊公司在今年派駐的管理員均很優秀，各個彬彬有禮，尤其是服務最久的小田，做事勤快、笑口常開、服務周到、親切有禮，希望公司能給予獎勵，畢竟像他如此敬業的年輕人，已不可多得，更希望他能長久為我們公司服務，感恩！
6111 (9/29)	我是住戶 6111，針對有住戶反映夜間保全小田，因為違反工作準則而要求管委會將他調離我們的大樓，我個人覺得非常的可惜。 我們家也算是早期搬進大樓的住戶之一，一直看見的就是管理中心人員的流動率非常高，常常也會有 2-3 天的臨時秘書或保全代班。我兒子都會幫忙下樓拿包裹也很常聽他說：今天又是新的叔叔或阿姨，我不認識...我想管理中心人員不斷地變動，大家應該也會感到困擾吧！ 唯獨小田是目前我們家認識，也可說是最資深最熟悉我們大樓的保全人員。他的認真努力和用心，大家應該有目共睹。雖然他有一些犯錯過失，但希望管委會對他可以有適當的懲罰而非調職，留下小田繼續為社區服務。謝謝。

陸、散 會

