

誠美樸真社區

第五屆管理委員會第三次會議會議記錄

資料編號	(113) 樸真字第 1130129
製表日期	113 年 01 月 29 日

會議名稱	誠美樸真社區第五屆第 3 次管理例會		
會議時間	113 年 01 月 28 日(日)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	社區經理王雨辰
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	列席人員	

壹、出席人數：應出席 5 員，實際出席 3 員；已達法定開會人數。

貳、主席致詞：感謝大家百忙之中抽空參加，本次會議開始。

參、管理中心報告：

一、社區居住概況：本月無搬遷及入住住戶

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. 113 年度 1-2 月管理費收支情況表-截至 113/1/18 止。

應 收 金 額	應收未收金額					
1 - 2 月 應 收	本 期(1-2)		前期(11-12)		累 計	
857,450	394,998		0		394,887	
未繳戶數(前期)	0 戶					
未繳戶數(本期)	47 戶					
已繳戶數(本期)	38 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. 1 月份財務收支報告：

1 月份收入\$738,226 元、支出\$ 0 元。

※第一銀行竹溪分行活儲帳號 1/18 餘額\$ 1,263,418 元。

第一銀行定期存款明細如下：

存單存款帳號	到期日	利率性質	期數	存單金額(二筆)	摘要說明	利息	單筆利息
60699-098205	113/01/31	機動	12	1,000,000	12 月利息	合計	1,304
60699-098205	113/01/31	機動	12	1,000,000	12 月利息		1,304
定存金額合計				2,000,000			
12 月份定期存款結存							2,076,245

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(弱電)	12 月 06 日(三) 01 月 03 日(三)	監控設備、弱電系統維護保養。
幸運草園藝	12 月 16 日(六) 01 月 29 日(六)	園藝植栽維護保養。
大昇消防	12 月 18 日(一) 01 月 11 日(四)	機電消防設備維護保養。
群運環保(消毒)	12 月 13 日(三) 01 月 17 日(三)	環保室垃圾兼消毒作業。
興乘實業(汽車轉盤)	12 月 28 日(四) 01 月 30 日(二)	汽車轉盤維護保養。
富士達電梯	12 月 27 日(三) 01 月 31 日(三)	各棟電梯維護保養。

四、管理中心工作報告：

(一)定期執行工作：

項目	執行內容	備註
1	添加軟化鹽 1. 11/20，添加天然鹽 A 棟一包 B 棟箱內還有。 2. 11/23，添加天然鹽 A、B 棟各一包。 3. 11/26，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟箱內還有。 4. 11/29，添加天然鹽 A 棟一包 B 棟箱內還有。 5. 12/02，添加天然鹽 A、B 棟各一包。 6. 12/05，添加天然鹽 A、B 棟各一包。 7. 12/07，採購天然鹽 20 包。 8. 12/08，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟箱內還有。 8. 12/11，添加天然鹽 A 棟一包 B 棟箱內還有。	餘 18 包。

	10.12/12，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟箱內還有。 11.12/16，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟一包。 12.12/19，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟箱內還有。 13.12/21，添加天然鹽 A 棟一包 B 棟箱內還有。 14.12/24，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟一包。 15.12/26，添加天然鹽 A 棟一包 B 棟箱內還有。 16.12/29，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟箱內還有。 17.12/30，添加天然鹽 B 棟一包 A 棟箱內還有。 18.01/01，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟箱內還有。 19.01/04，添加天然鹽 A 棟一包 B 棟箱內還有。 20.01/07，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟一包。 21.01/10，添加天然鹽 A 棟一包 B 棟箱內還有。 22.01/13，添加天然鹽 A 棟二包 B 棟半包。 23.01/15，採購天然鹽 20 包。 24.01/16，添加天然鹽 A 棟一包 B 棟箱內還有。	
2	管理中心公告 1. 11/23，112 年 12 月廠商保養期程表。 2. 11/24，113/1/14~15，里辦公室活動<司馬庫斯>。 3. 11/24，門禁卡數量管制暨刪除公告。 4. 11/25，86-90 號機車位抽籤登記開始。 5. 11/25，法華里登革熱噴藥範圍通知。 6. 12/06，車道快速捲門例行保養。 7. 12/07，半年繳、年繳管理費至管理中心登記。 8. 12/09，機車位抽籤結果。 9. 12/19，112 年 12 月廠商保養日期異動。 10.12/24，113 年 1 月廠商保養期程表。 11.12/27，外牆清洗工程。 12.12/28，113 年 1~2 月管理費繳費通知。 13.01/15，電梯保養日期異動。	
3	添加氣錠 1.11/26 圓月池 2 顆、半月池 1 顆。 2.12/01 圓月池 1 顆、半月池 2 顆。 3.12/08 圓月池 3 顆、半月池 0 顆。 4.12/16 圓月池 1 顆、半月池 3 顆。 5.12/26 圓月池 2 顆、半月池 0 顆。 6.12/31 圓月池 1 顆、半月池 1 顆。 7.01/ 6 圓月池 2 顆、半月池 1 顆。	餘 130 顆。

(二) 持續進行部分：

項目	執行內容	備註
1	住戶對講機故障送修(8042、8092、6123)。	已 完 成
2	大樓外牆清洗(113/01/02~113/01/14)。	已 完 成
3	A 棟頂樓梯廳玻璃門，兩邊外側開門感應鈕故障。	已 完 成
4	南門消防隊洽詢消防防護計畫書等相關事宜。	已 完 成
5	車道口及鳳凰木轉角立燈故障閃爍(已更換黃光燈泡)。	已 完 成
6	A 棟大廳北極熊面板故障(已恢復正常)。	已 完 成
7	一樓景觀燈具地底燈維修更換，會辦單案號 112120701。	已 完 成
8	113 年公共責任險，會辦單案號 112121301。	已 完 成
9	管理中心筆電採購，會辦單案號 1121212-1。(認列社區固定資產)	已 完 成
10	地下一樓車道口環保室旁 Epoxy 破損。	追 蹤 管 制
11	B 棟頂樓部份磁磚空鼓膨脹。	追 蹤 管 制
12	收發室電箱編號 17、19、20 跳電。	追 蹤 管 制
13	新增監視器工程，會辦單案號 112111602。	追 蹤 管 制
14	A 棟 3F 磁力門扣中繼器維修，會辦單案號 113010801。	追 蹤 管 制

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 112001	聯誼廳、健身房、KTV、頂樓等公共設施管理辦法修訂討論案。	針對各項公共設施管理辦法條文討論，修正條文以紅色顯示，以利住戶瞭解並遵守及管理中心管制之依據，並公告讓住戶周知。	已公告。 建請同意結案。
議案 112002	郵件收發及委託物品寄放櫃台管理辦法討論案。	針對郵件收發及委託物品寄放櫃台管理辦法條文討論，修正條文以紅色顯示，以利住戶瞭解並做為管理中心遵循管制之依據，並公告讓住戶週知。	已公告。 建請同意結案。
議案 112003	管理中心申請新增 10 張門禁卡分配使用討論案。	社區經理 1 張、秘書 1 張、保全 2 張、清潔 2 張、廠商 4 張設定並製作領用清冊。	已完成。 建請同意結案。
議案 112004	評估管理費超商繳費討論案。	決議先暫緩實施，待觀察本期繳費狀況後再行討論。	已完成。 建請同意結案。
議案 112005	外牆清潔公司再議討論案。	與民裕清潔企業社終止合約，另與世旭企業有限公司簽訂清洗外牆合約。	已完成。 建請同意結案。

肆、 討論事項

【議案 012801】清潔廠商合約到期討論乙案。

說 明：

甲鼎物業管理顧問有限公司與誠美樸真社區所簽訂的清潔服務契約，至民國 113 年 2 月 14 日 17:00 止；原服務費用 72,000 元/月，因 113 年度勞動成本提升，新服務契約調整為 75,000 元/月(成家亮潔能企業社報價單)；為提升社區整體環境清潔，另有晶城及濱合兩家廠商報價供管理委員會遴選決定。

決 議：

甲鼎物業管理顧問有限公司不續約，社區環境清潔改與濱合清潔有限公司簽訂合約，合約金額 83,000 元/月。

【議案 012802】興乘升降設備合約到期討論乙案。

說 明：

興乘升降設備股份有限公司，與誠美樸真社區所簽訂停車設備迴轉盤年度安全檢查契約，至民國 113 年 2 月 28 日止，原保養服務費用為 6,000 元，新一年度的保養金額及合約內容不變，建請委員討論是否續約。

決 議：

與興乘升降設備繼續簽訂保養合約

【議案 012803】東海冷凍合約到期討論乙案。

說 明：

東海冷凍股份有限公司與誠美樸真社區所簽訂設備保養合約，至民國 112 年 12 月 31 日止，原保養費用 10,500 元，因 113 年度勞動成本提升，新服務契約調整為 12,600 元；建請委員討論是否續約。

決 議：

因東海冷凍股份有限公司此次新服務契約價格漲幅較高，將另詢原設備廠商鴻海環境科技股份有限公司報價後，連同歷年的合約供管理委員會比較後再做決定。

【議案 012804】地下室 B1 車道出入口 EPOXY 破裂討論乙案。

說 明：

地下室 B1 車道出入口斜坡 EPOXY 破裂，為防止 EPOXY 損壞範圍擴大，已請原 EPOXY 廠商光聖工程行到社區勘查估價，廠商報價金額為 33,600 元，因考量住戶通行問題將分兩邊施工，工期預估為 18 天，建請委員討論是否修繕。

決 議：

同意修繕，因 111 年 10 月 11 日修復過車道 EPOXY，將與光聖工程行議價後再實施。

伍、臨時動議

【議案 012805】B 棟屋頂環樑有磁磚空鼓現象乙案。

說明：

於清洗外牆期間，廠商反應 B 棟頂樓屋頂環樑有發現磁磚空鼓的狀況，建請委員會討論是否同意委由世旭企業有限公司為社區 A、B 棟屋頂環樑做磁磚空鼓檢測，檢測費用廠商報價金額為 30,000 元。

決議：

請管理中心洽詢世旭企業，只檢測 B 棟與同時檢測 A、B 棟屋頂環樑磁磚空鼓價格是否都一樣，並詢問廠商經檢測後其他無磁磚空鼓的區域範圍是否能提供 3~6 個月的保固後，委員會再討論及決議。

【議案 012806】年繳管理費住戶如使用不到公設免費聯誼廳乙次，是否能等同半年繳住戶使用公設免費 KTV 四次乙案。

決議：

為讓社區公設更符合住戶的使用需求，委員會將會研議討論修改管理辦法，針對年繳的住戶於公設免費使用上，可選擇聯誼廳乙次或 KTV 四次，但只能擇其一，不能混合使用。

【議案 012807】健身房星期一為公設保養清潔日，於早上清潔保養完畢後，晚上是否能開放供住戶使用乙案。

決議：

為讓社區公設更符合住戶的使用需求，委員會將會研議討論修改管理辦法，於星期一公設保養清潔日結束後，晚間 PM17:00 開放供住戶使用。

陸、住戶意見反映

戶別	意見內容與管委會回覆
6032	櫃台不能收管理費很麻煩，會照成住戶困擾，沒有時間抽空去銀行繳費。
現狀描述	依 112 年 11 月 20 日管理委員會例會討論之回覆執行，為避免產生弊端，管理中心暫不代收現金，請住戶體諒。
管委會回覆	本社區之前也曾發生住戶委託款項短暫消失後再出現之情形，即便最終沒有損失，但已造成困擾與擔憂。櫃台無法代收現金的確會帶來一點點不便，但可大幅降低侵占或失竊的風險，因此目前仍維持原議，管理中心不得收取現金。除了到銀行櫃檯繳納外，也可以利用 ATM 轉帳或設定網路銀行/郵局透過線上轉帳，就不用跑銀行了。

8081	針對清潔廠商合約到期前，住戶針對過去一年社區與「甲鼎」公司合作期間的相關疑問與意見反，如附件(A4 文件共 8 頁)，請查收並納入會議中，針對清潔廠商到期前進行相關檢討，住戶意見分享，秉持為著社區問題點的忠實呈現，以利社區共好，若有冒犯之處，上祈予見諒，秉持以誠心說誠實話，不好意思！
現狀描述	社區目前清潔皆為剛到職社區服務人員，對社區環境及住戶尚且陌生，管理中心也努力協助清潔服務人員，針對清潔服務不到位之處檢討改進。
管委會回覆	感謝住戶關心社區清潔與管理問題，並提供許多寶貴意見。以下首先針對住戶最後的三點綜合意見進行回覆，然後再說明其他單項意見。 1. (1) 關於物業管理公司遴選 第一屆的承接廠商為伯克銖、第二屆為銘正、第三、四屆為伯克銖、第五屆為東京都。除第一屆管委會的各項作業由建設公司協助建立外，其他各屆更換物管廠商均依據本社區規約至少有三家廠商參加遴選。例如第三屆有銘正、伯克銖、東京都、皇警四家參與遴選，第五屆有伯克銖、東京都、居之友三家參與遴選。 評選考量的指標包括成立時間、資本額、人力規模、服務績效(含風評)、服務內容、人員休假、價格、回饋項目以及獲獎實績等。遴選過程中，由於每個委員的工作經驗以及在意的事項不同，因此需要充分討論，大家也會盡量在自己熟悉的場域(網路、親友、同業等)搜尋評價。「個人想望涉入太多」若是指積極蒐集資料並勇於發言、分享個人意見，就像貴戶一樣，對社區來說應該是彌足珍貴的行為。 關於「伯克銖優於台南其他廠商」之說，他們的確曾經是，且依然保有優勢，所以還有台南的新建案以「引進伯克銖物業」 https://tnews.cc/07/NewsCon74261.htm 為廣告。相信日前貴戶參與管委會時，委員們已充份表達伯克銖目前服務本社區的不足之處，伯克銖的表現每下愈況，因此第五屆管委會不再續約。 (2) 關於留存各家報價提案、合約條件等資料 各家都有對外公開的簡介手冊(網路上也有類似的資料、不難查詢)，至

於其對管委會的簡報內容一般不會留給社區，而各家報價提案屬企業機密，放到社區檔案資料夾內必須經對方同意。最後承攬的公司會與社區簽訂合約，已簽訂的合約住戶有權閱覽，若欲閱覽可依規定提出申請。

(3) 關於年度預算

每年的區權會都有提出，可參閱歷次的區權會會議紀錄。

(4) 關於服務與人員的滿意度調查

這是很好的建議，不過管理委員們都分身乏術，若有住戶願意協助問卷設計、問卷收集、資料整理與結果分析等工作，管委會將十分感激。

2. **(1) 關於個人推薦廠商：**誠如前述，所有外包廠商的選擇都是管委會共同決議，任何「個人」欲推薦廠商都歡迎，管委會會仔細評估討論。

(2) 關於服務廠商的正確心態：服務人員的「正確」心態應由廠商主管來訓練，對所有住戶一視同仁是基本 ABC，相信主管都有提醒，關鍵在於落實，我們會再提醒管理中心特別注意。廠商必須依合約提供服務，若有違約事項或服務品質未符合要求，將依約要求改善，也請住戶協助多注意。

3. **(1) 關於清潔廠商聘任方式：**本社區試過自聘清潔人員、由物業公司統包清潔工作、社區獨立與清潔廠商簽訂合約。不論哪一種方式，最關鍵是清潔人員的工作品質。麗雲與來好是大家最肯定的兩位清潔人員，在第一屆管委會期間到任，第二屆時離開、第三屆時再邀請她們回來，但最終還是無法留下。離開前委員們與她多次深談慰留，但我們社區的戶外清潔範圍大，住戶的要求過高，工作相對勞累，即便調高薪資都不易留下優秀人員，只能繼續不斷要求換人，期盼能夠找到合適的人並願意留下。

(2) 關於清潔人員出勤日數：周休二日以及國定假日放假是勞基法的基本規定。過去曾經週一到週五每日全天候兩人清潔、週六兩人出勤半天、週日全部休息；但有住戶希望每日都有人值勤以因應臨時的髒亂，因此改為現在的排班方式。若要增加出勤日數則須給予加班費，但無法要求

(只能協商)一定是常駐人員出勤。過去管委會曾拜託表現不錯的清潔人員增加出勤日數，很遺憾被婉拒了。

(3) 關於清潔人員監督：不論是由社區自行與清潔廠商簽約，或是由物管公司統包社區的清潔工作，管理中心對於清潔人員都有督導之責，這是明訂於契約內的事項，清潔廠商與管理中心都知之甚詳。

(4) 請東京都推薦清潔公司：不只東京都，來社區服務過的物業管理公司都了解我們的品質要求、推薦過他們認為適合的清潔公司，無奈事與願違，前來服務的人員素質良莠不齊，表現相對不錯的又覺得未獲得足夠的尊重。目前是大缺工時代，工作品質不錯者自是搶手，很容易找到更好的機會而跳槽。期盼東京都能夠扭轉乾坤、改變局勢。

4. 其他：

(1) 關於「惡意關閉 B 棟 BI 揚水馬達」，管委會無所悉此事。

(2) 梯廳特清是奇炫清潔公司施作，非甲鼎施作（不在合約項目中），且此特清工事社區並無需支付任何費用。特清公司進入住戶家是為了評估後續委託施作室內清潔之可能性，沒有進行清潔工作。另，未經同意拍攝他人屋內恐有侵犯隱私之嫌，因此管委會遮蔽圖片後再將住戶意見併入會議紀錄中。也請住戶勿自行揣測而造成誤解，有任何疑慮都可向管理中心或管委會詢問。

(3) 關於水池清潔維護，之前曾有一段時間循環馬達故障，今已修復；不論循環功能是否正常運作，都會定期投遞消毒氯錠，以防蚊蟲孳生。另，花園也種植一些驅趕蚊蟲的植物，如日日春與左手香，期能有效維護環境健康。

5. 最後，希望大家理解：

(1) 沒有任何一個廠商或服務人員可以滿足「集合式住宅全體住戶」的期望，我們能在市場可提供的產品/服務中挑選優者進入社區，並對服務人員在標準作業流程之基礎下要求對應的工作品質，無法針對個戶提供額

	外服務。人員表現不好當然要反應給管理中心並要求改善，但也請不吝給予「相對」表現好者鼓勵，以引導進入良性循環。 (2) 為了爭取優秀人才，相信大家願意給付稍高的薪資，但支付的服務費除了現場人員的薪資外，還包括勞健保的雇主負擔、勞工退休金提撥、廠商的督導費用與利潤，這些都會水漲船高，在管理費收入有限的情況下，能提高的薪資幅度其實相當有限。 (3) 社區事情繁多，管理中心與管委會未必會事事公告細節，大家對於事件若有疑慮可直接詢問管理中心或管理委員，避免徒增誤會與困擾。
--	--

柒、下次開會時間

暫定 113 年 3 月 30 日(六)

捌、散 會

主任委員: 劉明慧

濱合清潔有限公司

報價單

日期：113年1月22日

地址：807 高雄市三民區河北一路112號

聯絡人：楊志文 0922-320072

E-mail:a32335055@gmail.com

客戶：誠美樸真大樓管理委員會

電話：

案名：誠美樸真駐點清潔



品 項	數 量	單 價	金 額	備 註
社區清潔維護	2	\$41,500	\$83,000	
小 計			\$83,000	
稅 金			0	
總 計			\$83,000	
回 饋 項 目	1. 一樓挑高玻璃擦拭除塵：每年1次 2. 雨遮天溝清潔：每年2次(需用吊車或高空作業車)			
人力福利說明	1. 工作時間 08:00-17:00 2. 人員每周休2天，排休。(遇國定7天假日當月補休1日) 3. 除勞健保外，另投保團體意外險。 4. 內含職工福利、工具耗材及制服..等費用。			

備註：

- 一、以上報價有效期為三十天。
- 二、以上報價不含5%營業稅。
- 三、此報價清潔工具、耗材由清潔公司自備(不包含紙類耗材與洗手乳芳香劑)。
- 四、過年期休假:除夕半天，初一到初三各1員值班。
- 五、遇天災颱風時以台南市政府頒令休假此休假含於周休內。
- 六、國定7天假日說明:元旦、228、清明、勞動、端午、中秋、雙十節。



晶潔清潔服務有限公司

台南市永康區三村一街232號

固定清潔報價單

客戶名稱：誠美璞真大樓管理委員會
聯絡人：王雨辰先生
施工地址：中西區五妃街6號
工作人數：2人
工作時間：0800-1700

統一編號：
聯絡電話：06-2159665#30
聯絡傳真：
E-mail

每月排休8天. 除夕出班半天
其他說明：(含國定假日. 過年期間)

工作範圍與內容	工作頻率						總價/月	備註
	日	週	2月	季	半年	年		
固定性清潔維護(清潔人員)								
A棟:1-14F							89,000	工作 頻率 參考 工作 流程 表
1-14F的梯廳清潔								
公廁清潔. 1F. 2F. 頂樓								
地下室停車格清潔								
斜坡走道落葉垃圾清潔								
大廳清潔含玻璃清潔								
公設吸塵及桌椅擦拭								
地毯吸塵								
中庭. 環保室清潔								
B棟:1-12F								
1-12F的梯廳清潔+頂樓清潔								
小計(未稅價)						89,000		
營業稅(5%)								
總計(新臺幣)						89,000		
總計(新臺幣)						捌萬玖仟		元整
備註事項	(一)所有清潔耗品跟工具由清潔公司支付							
	(二)清潔人員無法上班時, 公司將派機動人員代班							
	(三)未載明之工作項目跟範圍, 公司配合另外估價							
清潔公司提供之 耗品及工具項目	掃把、畚箕、噴壺、噴壺、地板清潔劑、拖把、吸塵器、玻璃刮刀、漂白水、廁所清潔劑、廁所刷、兔毛刷、洗衣粉、抹布、手套、鐵夾子、等等 公司另有:衛生紙. 擦手紙. 洗手乳. 酒精等提供外購.							
承辦人員：黃心沛 聯絡電話：0980-468-923 報價日期：113.1.26						發票章		



成家亮潔能企業社

清潔人力服務報價單

日期：2023/11/17

一、客戶資料					
1	客戶名稱	誠美樸真社區管理委員會			
2	服務地址	台南市中西區五妃街 6 號(代表號)			
3	電 話		聯 絡 人		
二、113 年 1 月 1 日起每人調漲 1,500 元。					
三、服務費用說明					
no.	項目	單價	數量	複價	每月雇主成本分析提列
1	清潔員	1 人 35,714	2	71,428	1.勞保 2,318. 2.健保 1,344.
2	營業稅	1 人 1,786	2	3,572	3.提撥 1,656. 4.薪資 28,000. (27470~28000)
3	合計	1 人 37,500	2	75,000	5.職災 53. 6.稅金 2,666. 7.其它 963. 小計:37,000.
新台幣：柒萬伍仟元整(含稅)					
三、說明事項: 1、派駐人員出勤及休假： 2、每週休二日、國定假日輪值排休補假。 3、值勤時間:每日 08:00~12:00、13:00~17:00					
四、本公司聯絡資訊					
1	公司名稱	成家亮潔能企業社 (統編:89102727)			
2	公司地址	台南市東區中華東路二段 243 巷 24 弄 35 號			
3	電 話	(06)267-9144	4	傳 真	(06)267-4468
5	承 辦 人	清潔承攬部: 陳嘉亮		6	行動電話 0939-072821



東海冷凍股份有限公司

TANG HAI REFRIGERATION CORPORATION LIMITED

東海基隆：基隆市仁愛區華五街4號

TEL：(02) 24322279

FAX：(02) 24324763

東海台北：三重區中正北路193巷35弄4號

TEL：(02) 29853018

FAX：(02) 29890019

東海桃園：桃園市蘆竹區富國路一段36號

TEL：(03) 3237988

FAX：(03) 3237985

東海新竹：新竹市香山區中華路4段294號

TEL：(03) 5306878

FAX：(03) 5304307

東海台中：台中市南屯區五權西路二段778號

TEL：(04) 23821573

FAX：(04) 23821669

東海高雄：高雄市左營區民族一路1040-11號

TEL：(07) 3598729

FAX：(07) 3596878

報價單

客戶名稱：誠美璞真社區管理委員會

編號：20231129001

設備名稱：設備保養工程（一年貳次）

報價日期：112年11月29日

項目	品名/規格	數量	單位	一般保養	年度保養	合計	備註
壹.	年度保養工程						
1	氣冷式機組：2HP×1台	2	HP	\$3,000		\$6,000	
保養費用：2HP×3,000元×2次=12,000元							
2	含稅 5%	1	式	\$600		\$600	
註：保養過程中若發現機組故障或零件需更新部份，費用另計。							
	保養內容：(如保養期間，試車如有其它零配件故障，費用另計)						
	1.主機清潔、檢查、調整。						
	2.檢查及記錄主機運轉時之溫度、高壓、低壓、油壓、電流等。						
	3.主機控制箱線路檢查、維護。						
	4.氣冷式蒸發器清洗。						
	5.氣冷式散熱器清洗。						
	6.系統冷媒量檢查。						
	7.漏電檢查。 / 只保養冷藏機組，不含清潔庫板內外。						
年度保養金額：		壹萬貳仟陸佰元整(含稅)				\$	12,600
備註：							
1.以上報價含5%加值營業稅。							
2.報價期限：113年01月30日。							
3.年度保養合約.包含二次一般保養。							
4.保養明細如保養合約書內容。							
5.付款方式:於保養完工後,月結三十天。							
6.僅保固東海之設備，不包含設備內之產品							
客戶 簽回			主辦	余增平副理 0955-711-528		製作	陳晶妮 112.11.29

光聖工程行
報價單

客 戶： 誠美樸真管理委員會
電 話：

連絡人： 王雨辰總幹事
行 動：

工案名稱	誠美樸真					
工案地點	台南市中西區五妃街6號					
項次	項目	單位	數量	單 價	複價	備註
1	B1F車道出入口破損處EPOXY修繕工程	式	1	33,600	33,600	
付款辦法	100%現金或即期票給付，保留款0%。					
說明	1. 以上報價『連工帶料』，含營業稅。 2. 車道面漆「灰白色」。 3. 車道因考量住戶通行問題，故分2邊施工，工作天2天*2邊=4天， 養護期為7天*2邊=14天，故2邊工期估計為18天。 4. 修繕區域不可有積水，且於施工期間須完全淨空。 5. 施工期間車輛及行人，於施工範圍內皆得不通行。 6. 因施工所用之化材有刺鼻異味約1星期會揮發完畢。 7. 於施工後24小時之內不可被水侵入否則會影響接著和品質。 8. EPOXY地坪重新處理(會有色差)。 9. 本工程報價單所列價格，有效日期為113年3月30日止。					

本公司資料

名 稱： 光聖工程行
地 址： 高雄市三民區建武路160號1樓
電 話： (07)375-7987
傳 真： (07)375-3987
連絡人： 魏思玉
報價日： 民國113年1月26日



住戶意見反應單

日期: 11/2、 12/5	時間: 13:00	戶別: 6032	建議人: 陳慧昭
櫃檯不能收管理費很麻煩、會造成住戶困擾、沒有時間抽空去銀行繳費 (電話通知、代筆)  1/21/19			

住戶意見反應單

日期:	時間: 2024.元.27	戶別: 8081	建議人:
針對清潔廠商合約到期前,住戶針對過去一年社區與「甲鼎」公司合作期間的相關疑問與意見反映如附件(A4文件共8頁),請查收並納入會議中針對清潔廠商到期前進行相關檢討,住戶意見分享秉持為著社區問題點的忠實呈現以利社區共好,若有冒犯之處,尚祈予見諒。秉持以誠心說誠實話,不好意思!			

住戶針對過去一年甲鼎清潔外包案及 日常社區清潔作業狀況提出疑問與意見

2024 元月 27 日

一、事由：

針對 2024 年元月 28 第五屆第三次管委會會議中，將討論議題一「清潔廠商合約到期討論乙案」，提出過去一年社區與此公司合作期間的相關疑問與意見

二、住戶針對甲鼎清潔公司的疑問與意見

No	甲鼎清潔公司 及其人員之行為與相關 曾發生之事實描述	住戶對於此些行為與事實提出疑問	住戶針對此些行為與 事實提出意見
背景說明	針對社區清潔公司及人員 (1)這一年社區更換了原由柏克銻公司合約中內涵之清潔公司 (2)社區刪除原由柏克銻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(甲鼎)	(1)由於社區「不知何故」，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： ●住戶反映社區環境或清潔打掃問題時，柏克銻派駐人員告知住戶：因為是由本社區管委會所獨立承攬的清潔公司合約，柏克銻人員管理不動清潔人員(清潔人員不聽柏克銻告知需改善之住戶反映意見 ●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	過去一年，社區整體劣化程度之大令人咋舌，目前，社區已更換新的物業管理公司， <u>建議清潔合約，應重新委託目前的物業管理公司「東京都物業管理機構」一併處理</u> ，以利停損並維持社區公共空間、環境品質

本社區後來跟獨立採用之甲鼎清潔公司的合約條件離譜，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)

過去麗雲阿姨時期清潔乃是柏克萊物業所負責，當初曾了解兩位清潔人員固定週一至週五一起工作，星期六上午輪流來一位，社區另補貼 500 元給阿姨；當初兩人一起同心合作 5 日的工作，社區整體的環境呈現得更好。

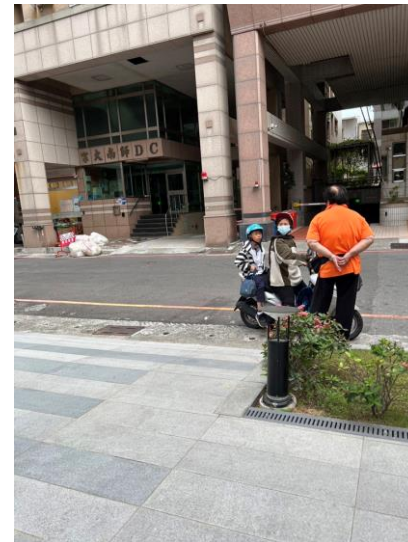
自從甲鼎進駐擔任清潔之後，一個月有 16 日之久，社區內的有公共區域呈現完全沒人打掃的情形；這還是其次，最離譜的是 B 棟住戶進出的大廳空間及各住戶樓層梯間，也有只目測然後數日不拖不掃的情形，有一次我問其中一位阿姨，她說因為這兩天都只有一個人，所以就只巡一下。

更離譜的問題來了，只一人到時沒能執行標準化的清潔打掃作業，而兩人到時更頻繁的抱怨對方摸魚、或是索性一起摸魚；

有一次不知怎麼的，經過花園時阿姨跟我抱怨另一位直打混，並且告訴我她知道她都在哪裡摸魚，也就是躲在頂樓的廁所間殺時間，而兩位阿姨一起摸魚的模樣與畫面，也從左鄰右舍傳入耳邊、眼前。



日常排定的工作時段，兩位我們聘用的清潔人員優遊自在地滑手機閒聊談笑中，有住戶外出辦事已經往返一趟，回來還坐在原地，於是提供管理中心了解



日常排定的工作時段，清潔人員與路過有人輕鬆閒聊中

從更換甲鼎之後清潔人員工作不力，柏克萊告知外包清潔公司由管委會獨立發包管不動，因此，須拜託管委會及目前東京都管理中心費心，按照給清潔人員排定的工作流程，確實展開執行力加以監督與抽查，落實社區整體環境之維護工作。

甲鼎清潔公司在合約中 遊走漏洞空間

社區與甲鼎清潔公司簽訂的 是兩個全職人力

● 但近月發生以下事項：

經過花園時，年長阿姨(已離職)攔下我介紹說這是新進的阿姨，她是從飯店清潔轉來我們社區做。

● 但是，這位新進的阿姨沒來多久就被發現工作不力，社區發生了她打掃的「拖框框事件」(如圖)，拖一片地只拖畫一個框框；

● 然後框框事件後，住戶無意間聽聞這位自飯店業轉來之清潔阿姨突然離職，好奇詢問年長阿姨其離職何故，據年長阿姨說她是因為之前出過車禍，她還是腰痛不堪之類的而辭掉我們社區的工作。



A棟B1梯間外整片該維護清潔以避免油漬累積的車道空間只抹了框框當打掃

● 接著，就問題來了：這位阿姨離職後，甲鼎公司無足夠人力，於是將兩位全職人力，擅自調整成一位全職人力，兩位機動的兼職人力，這兩位機動人力一位來上午，一位來下午；全職與機動清潔人員彼此工作上，無法有效配搭；而上午與下午的機動人力更是搞不清楚當日社區整體清潔及打掃的狀況，哪邊還沒清潔到？哪邊該接著打掃？完全無法掌握！舉例來說：各樓層梯間一日一掃乃是標準作業，由於那陣子甲鼎人力頻繁變換的期間，敝戶正好也反映甲鼎清潔人員頻繁發生日常例行清潔未執行的問題，竟然因此，機動人力上午來我們樓層的梯間拖一次地，而下午機動人員又來了一次；我想，願意挺身反映問題的住戶，從來都是基於社區共好的角度出發，敝戶遂跟管理櫃台反映，請管理中心監督清潔人員錯誤的心態與行事，只要照著應當如何執行工作的合理方式進行打掃才是重點，梯間每日掃拖一次就是一次，不會因為她們多來敝戶樓層拖一次，社區其它沒維護的地方我們就睜一眼閉一眼；每一戶的梯間、社區所有的環境，不論A棟或B棟，所有的地方應該都要被好好的清潔吧!!

社區給甲鼎清潔公司的外包合約乃是兩位全職人力的默契，但甲鼎卻自行用機動人力塘塞，一間公司給全職與機動人員的薪資計算方式與福利勢必不同，試想，全職的員工與兼職的員工對於工作的歸屬感勢必影響服務態度與品質，更何況社區的清潔人員算是社區人員生態中最低薪的一群，兼職的人員心態如何要求馬兒好呢？

這些事件充分顯示水平或規模不夠的清潔外包公司無法提供高級社區優質的人力服務，建議清潔公司遴選回歸委託東京都務業集團一起管理

**甲鼎清潔公司人員不僅
工作不力並且態度惡劣
不佳**

**甲鼎公司的不良人力的問題，
繼續延伸離譜的事件**

●之前聽聞因車禍後身體實在無法勞動的那飯店業轉來阿姨，竟然在沒多久後又回鍋我們社區擔任甲鼎的機動人力

●甲鼎用一個無法工作的人來搪塞人員缺額，撇開此位阿姨無法勝任工作不談，這位阿姨更令人不敢苟同的是她打混殺時間的不佳工作態度，敝戶出門時發現她竟明目張膽躲在監視器不見的地方滑手機，並且打混專心到被住戶經過撞見都渾然不知！

●另有住戶出入之間發現同一位阿姨暗自打混，坐在與便當店間的防火巷空間那可以避開攝影鏡頭的石頭上（如下方圈圈處，正上方圈圈處是攝影機），滑手機是在追劇（因為聲音開得路過聽得到）



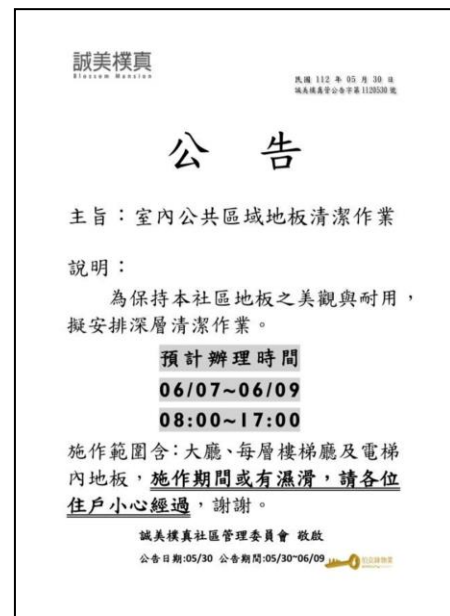
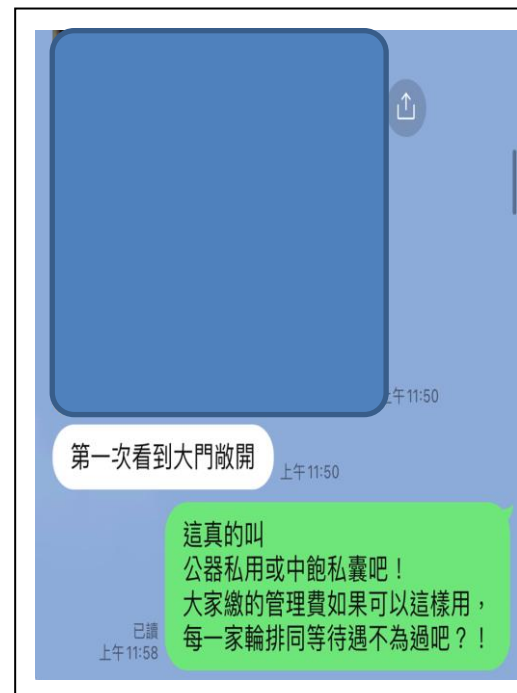
在社區水池靠近 A 棟水池的邊邊
躲攝影機滑手機中



甲鼎派駐在社區服務的清潔人員持續長期有服務態度不力、態度不佳、品性惡劣的問題，即便是現今人員亦曾出現同樣狀況，對於社區的打掃事務不用心、不細心也不認真，打掃清潔產業也有應該展現的專業與職能，重新討論合約時請亦把清潔公司之業界口碑與規模也列入了解，一群無戰力的清潔人員已在住戶間淪於笑談：連7-11的終點工讀生賣力打掃店面拖著地的認真模樣，這群所謂「清潔公司」的人員都比不上！

柏克錄物業在駐期間，
管理中心被令帶甲鼎清潔公司人員，進入個別住戶家中，為其打掃客廳和廁所

1. 去年 2023 年 5 月 30 日，柏克錄物業於社區 app 公告了「室內公共區域地板清潔作業」的公告，載明了為保持社區地板之美觀與耐用，擬安排深層清潔作業(即社區甲鼎人員)，辦理時間為 6 月 7 日至 6 月 9 日，施作範圍涵蓋大廳、每層樓梯間、及電梯內地板(請參右圖)
2. 但有住戶 6 月 7 日發現，當日管理中心被令帶這些社區應執行公務的社區甲鼎人員至個別住戶私人住家中，接著再令社區甲鼎人員清理該戶的客廳和廁所
3. 以上不免讓知曉此現象的住戶間，產生極大的困惑、疑問與免不了的相關聯想



這件事情算是合約發生期間的異常事件，想請教的是，清潔外包突然於柏克錄合約中拉掉而成為轉包「甲鼎」清潔，不好意思以下請協助釋疑：

1. 究竟何故？
2. 採購前是否廣納各方提案並比較合約條件？
3. 請問為何會發生社區甲鼎人員竟然於社區的工作時段，由社區經理帶入個別住戶住家為其打掃客廳與廁所的狀況？
4. 請問當甲鼎人員不按表作業時，除了摸魚躲監視器的角落外，若遍尋不到時，她們人或許還可能在哪???

甲鼎清潔人員與 社區環境的二三事

接續上述社區公共空間的深層清潔需求相關，想陳述之前這些工作乃是柏克銖麗雲阿姨服務期間的例行作業，麗雲阿姨曾說：「管委會告知因社區牆面、地板、梯間的建材選擇並非光滑平面，充滿了許多縫隙，使用 3 年已算是一個階段，所以除須拖乾淨、擦乾淨地面牆面，更需準備小砂膠刮刀，平日的例行打掃即一併隨時得進行深度清潔」，因此，事實上深層清潔需求不該成為特殊要執行的名目，這是每一日該注意打掃的事項，但現在甲鼎人員除平時草率使得基本的任務都做得零零落落的，更遑論環境即每一個角落的細節能仔細？深層清潔不該是為甲鼎特立的名目

舉近期發生之事為例：

- 花園藤椅上的綠色大墊子，被風吹掉，從早上住戶出門到下午住戶返回都持續壓在花園的植物上(花園是社區每年花大錢的花園耶)，清潔人員完全沒發現(也就是說，近整日的時間都沒有人打掃花園，而事實上花園是每日排定的公共區域重點)

- 現今之甲鼎清潔人員，將外牆清洗工人所食用完畢之便當盒，未拆卸橡皮圈、未挪去免洗筷和廚餘，直接全丟入環保室之紙盒餐具回收桶，正好被住戶撞見，請她當場拆開便當紙盒進行垃圾分類，住戶看見便當盒中剩菜油水流動，排骨骨頭一堆，倘若住戶沒撞見，肯定整個紙類餐具回收桶因此被汙染，住戶立即反映管理中心，協助對工作態度隨便的當事人員，加強基本素養及教育



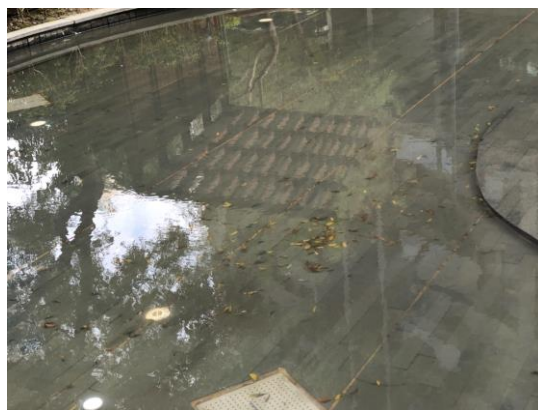
甲鼎清潔人員可以工作不力、面對管理中心或住戶的提醒與建議，也常虛與委蛇和態度不佳，請問，到底是什麼原因，使他們可以這樣有恃無恐，用這樣的水準，用這樣的態度在社區一天過一天的窩著？

社區住戶可以在所經過的社區角落或路徑，一起隨時順手看顧或關心我們共同的環境很重要，我建議管理中心是否協助研議在社區 app 中，能開發一個欄位，讓發現社區問題點的住戶可以隨時拍照上傳，而所有住戶都可以自由點閱了解與瀏覽，如果有這樣一個反應問題的平台，大家就可以隨時保持對於社區現況與真實樣貌的充分了解

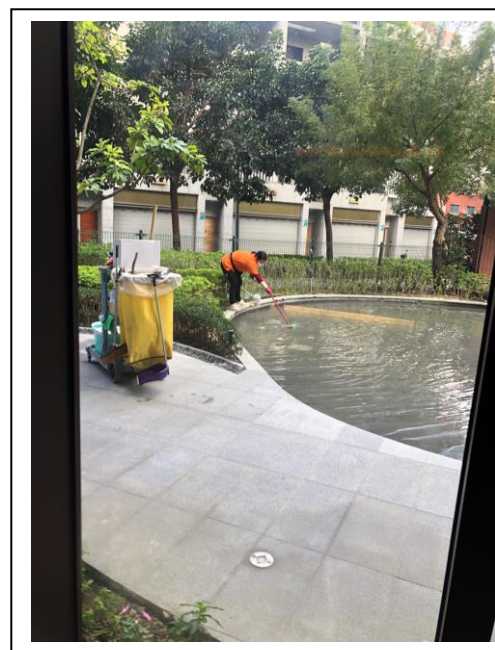
過去外包，甲鼎之前，三天兩頭就看見打掃阿姨或清理或刷洗水池，但甲鼎來了之後清洗水池的次數寥寥可見，並且每次清潔都問題點重重：

1. 甲鼎之前的過去水池打掃模式，乃是清潔阿姨穿著乾淨的雨鞋，進池中撈除落葉、垃圾片、小石頭等；甲鼎人員除極少打掃也就算了，管理中心只是令其清理水池也是應付行事，拿掃地的拖把伸進可觸及的範圍撥而已，不但落葉、垃圾片、小石頭等撥不乾淨，並且等於將充滿塵土的掃把，在我們花錢投入氯錠的水池中將希望保持乾淨衛生的池子徹底汙染了；而甲鼎人員說清潔過的水池，掃把搆不著之處，仍舊落葉、垃圾片、小石頭等不動如山，並且還加上了因掃把在池中配合攪動洗過後，顯得更混濁的水池。

2. 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。益顯混濁髒亂的水池，讓人擔心細菌蚊蟲在天氣轉暖之後接續孳生，影響社區住戶的住家環境與住戶健康。



說是清過的水池，但水池中心的落葉、小石頭、混濁的塵土仍清晰可見



花園與水池的清掃不力及敷衍，請徹底解決此問題，水池特別又牽涉到登革熱等嚴重公共衛生議題，請及早預防事件之發生

順道一題，柏克鍊物業臨走前，除造成社區住戶個資檔案丟失外，並且還有社區尚未公開釋疑的嚴重事件：關於人為惡意關掉B棟地下一樓揚水馬達後，使得B棟水塔儲水槽淨空無水而造成B棟高樓層住戶一度無水可用，並且因頂樓加壓馬達持續空轉，可能已造成馬達已產生不可逆程度的加壓馬達內部功能折損的情況，其實這個一直未見社區為住戶說明與解釋。

據了解，柏克鍊物業乃是管委會委員堅持保證優於台南在地其它物業公司的，對於管委會的外包決議我們都採取尊重，然是不是也請管委會參考一下柏克鍊物業造成的相關事件帶給社區的啟示，未來不論何種社區業務之外包，衷心期盼都能夠：

1. 避免特定個人想望涉入太多，遵守利益迴避原則應該是最明智的做法，管委會辛苦了，請未來是否更多費心為社區妥善比較各家廠商提案的優劣、與合約的條件，並留存各家報價提案、合約條件等資料，以利能提供任何關心社區的住戶隨時了解或參考，採購流程標準化、合約公開化讓社區的採購體質維持健康；倘若每一年度皆能夠先提預算計畫初步構想未來一年度社區可能發生的費用，然後在新年度的區分所有權人會議中，就能針對正在進行之預算執行狀況，如目前外包的服務及人員等現況進行意見邀集與檢討，這樣子勢必能讓社區的運作保持持續的意識點，追求改善及進步。

2. 即便每一次的社區外包。最終回歸特定個人所推薦的廠商，是否煩請管委會協助管理中心建立好未來將進駐社區的服務或相關人員有正確的心態，這些服務與人員是服務社區全體住戶而非特定個人，請受推薦的廠商懂得愛惜羽毛，不要造成大家對於任何廠商的推薦人更多的誤解與其行事的負面印象

3. 提出意見反映之前，敝戶對於社區現有的東京都物業管理機構稍事了解，企業總部在東京，針對服務與人員明訂了企業行事準則，而東京都物業DM亦提及可以有推薦社區合作的清潔廠家，對我們這樣的高級社區來說，這樣的物業公司所合作的清潔公司應該在管理上或服務、人員品質上，理當可以提供更值得信賴的合作廠商，一天做不好社區清掃維護不容易感受，但回顧這一整年環境演變的狀況，社區應該停損了

以上意見反映與分享，撥冗提出乃是基於目前對大家共同居住與生活環境的問題點觀察，劉主委及團隊辛苦了，謝謝您們的付出！

PS. 匆忙間紀錄與分享，若有打字錯誤請見諒！