

**漢鼎雲詠社區**  
**115 年度第七次區分所有權人會議**  
**會議資料**

## 議事規則

### 主席與職權

- 一、主席職權：負責控制秩序、發言順序、提出表決、裁定程序問題。
- 二、發言管理：發言應針對議題，逾時或離題時主席得警告或終止發言。

### 議事程序與提案

- 一、報告出席人數
- 二、報告臨時動議議題
- 三、秩序與權宜問題：若有議場秩序吵雜或程序疑義，可提出「秩序問題」或「權宜問題」，主席應優先處理。

### 報告事項

- 一、年度財務報告
- 二、物業管理暨人事費用專案報告

### 決議事項

- 一、議題投票單
- 二、選舉委員選票單

會議程序	時間
所有權人辦理報到 (清點會議出席人數)	09:30 - 09:50
會議開始 (報告出席人數)	10:00 - 10:10
主席宣布會議開始	10:10 - 10:15
年度財務報告 (P.3-P.4)	10:15 - 10:30
<p>議題與臨時動議討論</p> <p>一、年繳管理費可享 3%優惠，當期未繳費視同放棄，並於次月恢復月繳報告案。</p> <p>二、獎勵電梯機坑積水歷次修繕檢討報告案。</p> <p>三、管理費用繳清後管理服務中心始受理新住戶入住登記作業報告案。</p> <p>四、表決一：新租客需提供良民證(警察刑事紀錄證明書)供服務中心登錄租屋客基本資料討論案。</p> <p>五、表決二：C棟電梯因淋水造成配重鏈條生鏽，原廠商建議需更換討論案。</p> <p>六、表決三：房屋租賃契約僅限使用社區規定版本討論案。</p>	10:30 - 11:30
選舉第七屆管理委員暨投(開)票公告	11:30 - 12:00
散會	

漢鼎雲詠社區114年4月至115年3月年度收支總表

摘要		114/4	114/5	114/6	114/7	114/8	114/9	114/10	114/11	114/12	115/1	115/2	115/3	總計	
聯邦銀行活存上期結餘		1,633,621	1,477,639	3,012,691	3,378,506	3,251,629	3,117,410	2,982,067	2,779,571	2,676,052	2,429,702	23,147,570	2,210,303		
收入	管理費	172,766	163,512	1,779,603	681,526	180,885	237,434	182,020	155,855	171,296	163,541	169,230	186,405	4,244,073	
	利息收入	7,576	7,576	13,938	7,576	7,576	7,576	7,576	7,576	8,417	7,681	7,681	7,681	98,430	
	其他收入	1,500	1,700	1,200	1,300		1,700	2,112	800	1,600	1,300		1,850	15,062	
	中華電信回饋金	442	442		884	442	442	442	442	442	442	442	442	5,304	
	北健回饋金	606			637	658		679			627		637	3,844	
	活儲利息									9,566				9,566	
	暫收款(裝潢)								20,000					20,000	
	亞旭寬頻			3,600										3,600	
	機車位租金			4,800										4,800	
	收入小計		182,890	173,230	1,803,141	691,923	189,561	247,152	192,829	184,673	191,948	172,964	177,990	196,378	4,404,679
支出	人事費用(含委任期)	230,948	230,948	230,948	230,948	230,948	241,500	241,500	241,500	241,500	241,500	241,500	241,500	2,845,240	
	超商代收手續費	570	510	800	755									2,635	
	消防機電維護費	8,925	17,925	8,925	8,925	17,325	12,075	8,400	42,400	8,400	8,400	8,400	8,400	158,500	
	弱電保養費	5,000	8,650	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	63,650	
	電梯(含修繕及安檢)	25,000	25,000		58,000	29,000	29,000	29,000	55,320	32,150	29,000	29,000	29,000	369,470	
	園藝維護費		28,100	8,000		8,600			8,600		8,600		8,600	70,500	
	零用金支出	5,052	7,503	3,150	4,349	14,489	9,695	4,994	4,269	5,768	2,769	3,518	5,089	70,645	
	C棟頂樓磁磚修繕											128,000		128,000	
	發電機加油								12,504					12,504	
	社區公共安全意外責任險				5,553									5,553	
	冷氣修繕								10,000					10,000	
	社區車道卷軸更新						35,000							35,000	
	春節值勤獎勵金											5,000		5,000	
	園藝修剪							13,000						13,000	
	抽水肥						11,025							11,025	
	廚餘冰箱檢修費						30,500							30,500	
	委員出席費	2,000	3,000	3,000	2,500	3,500								14,000	
	支出合計		277,495	321,636	259,823	316,030	308,862	373,795	301,894	379,593	292,818	423,269	292,418	297,589	3,845,222
	收支結餘		(94,605)	(148,406)	1,543,318	375,893	(119,301)	(126,643)	(109,065)	(194,920)	(100,870)	(250,305)	(114,428)	(101,211)	559,457
	暫收款	退裝潢保證金										(20,000)			
退108-8樓溢繳					2,502										
資金狀況	聯邦銀行活存	1,633,621	1,477,639	3,012,691	3,378,506	3,251,629	3,117,410	2,982,067	2,779,571	2,676,052	2,429,702	2,317,758	2,210,303		
	零用金支出	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000		
	聯邦公共基金活存	228,551	236,127	244,393	251,969	259,545	267,121	274,697	282,273	290,690	298,371	306,052	313,733		
	聯邦公共基金定存	5,513,760	5,513,760	5,513,760	5,513,760	5,513,760	5,513,760	5,513,760	5,513,760	5,513,760	5,513,760	5,513,760	5,513,760		
社區資金合計		7,385,932	7,237,526	8,780,844	9,154,235	9,034,934	8,908,291	8,780,524	8,585,604	8,490,502	8,251,833	8,147,570	8,047,796		

114年度漢鼎雲詠社區物業保全公司合約報價一覽表 (承攬合約、非自聘代管理)

	嘉信保全	義翔保全	麗邦智慧城市聯盟	勇捷保全	怡誠保全
總幹事(1人)	\$ 63,000	\$ 69,000	\$ 70,000	\$ 56,000	\$ 60,000
保全員(3人)	\$ 138,000	\$ 138,000	\$ 151,500	\$ 141,000	\$ 156,000
清潔(1人)	\$ 42,000	\$ 45,000	\$ 45,000	\$ 44,000	\$ 43,000
總金額(未稅)	\$ 243,000	\$ 252,000	\$ 266,500	\$ 241,000	\$ 259,000
總金額(已稅)	\$ 255,150	\$ 264,600	\$ 279,825	\$ 253,050	\$ 269,800

■社區自聘委託專業代管理之財務分析：自114年8月1日至115年7月31日以每月人事含代管費用\$241,500比較年度費用。

\*嘉信物業 255150元 - 241500元 = 13650元 X 12個月 = 163800元/年

\*義翔物業 264600元 - 241500元 = 23100元 X 12個月 = 277200元/年

\*勇捷物業 253050元 - 241500元 = 11550元 X 12個月 = 138600元/年

\*怡誠物業 269800元 - 241500元 = 28300元 X 12個月 = 339600元/年

\*麗邦物業(非自聘代管方案) 279825元 - 241500元 = 38325元 X 12個月 = 459900元/年

#### ■人員薪資部分(含勞健保)

\*總幹事：原核定\$40,000，實發 趙志鴻 \$40,000 (調派黃志璿 經理 \$48,000)

\*警衛組長：原核定\$38,000，實發 潘社蕪(國安局退休) \$40,000，改 王振福接任 \$42,000

\*警衛2員：原核定\$36,000，實發 鄭飛龍 \$38,000 (114年9月之前無勞健保)、吳彥康 \$38,000

\*清潔1員：原核定\$28,000 實發 董海梅 \$38,000

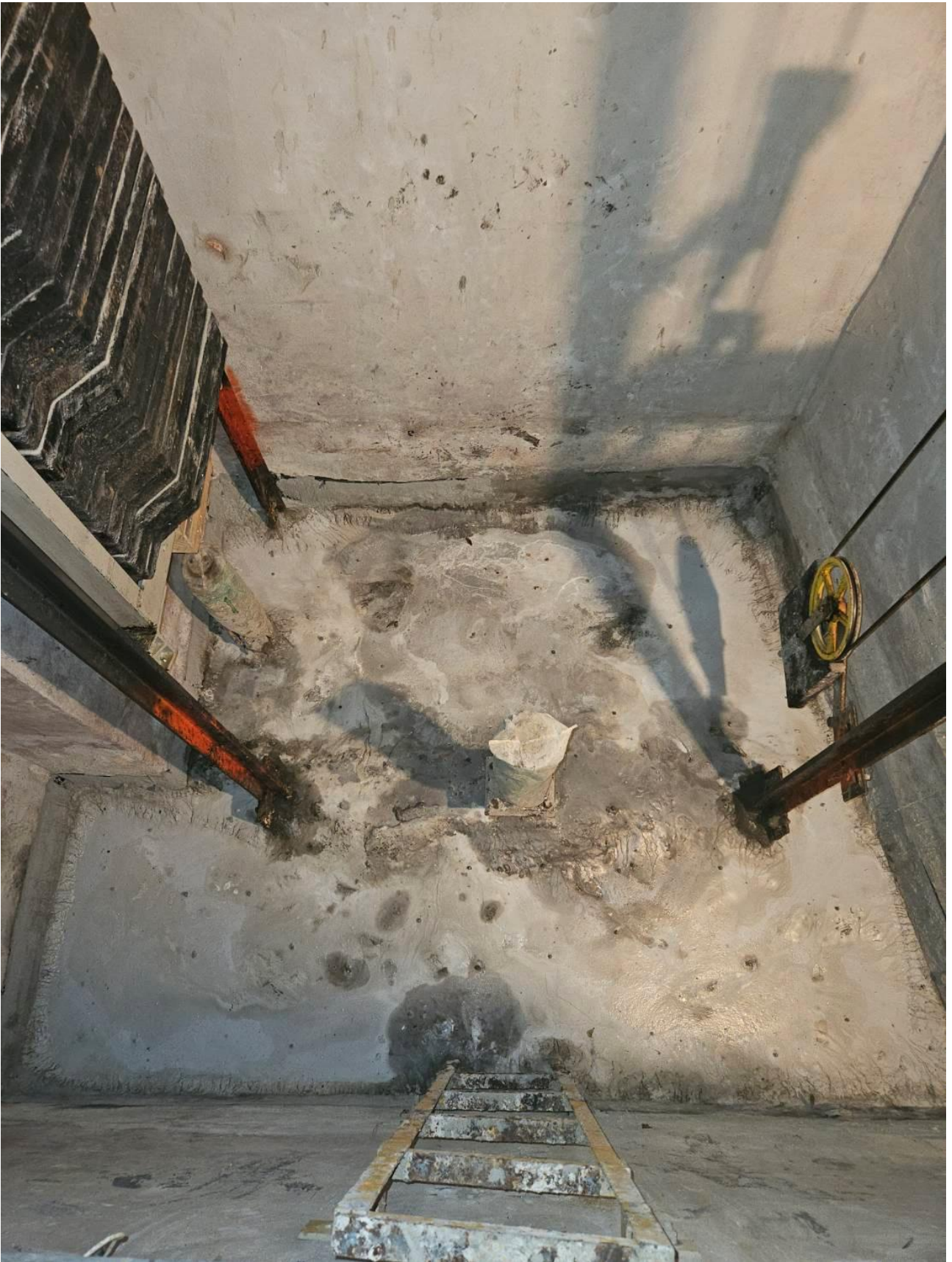
電梯機坑積水改善報告：電梯機坑積水 (日期：2025/10/15)



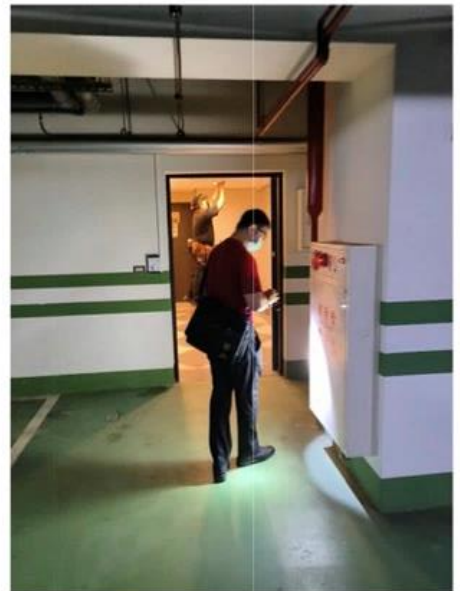
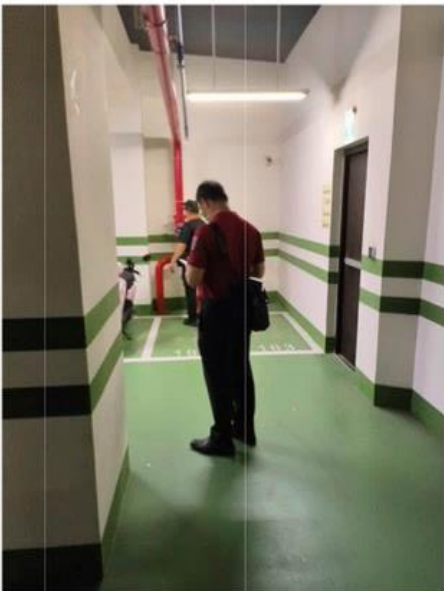
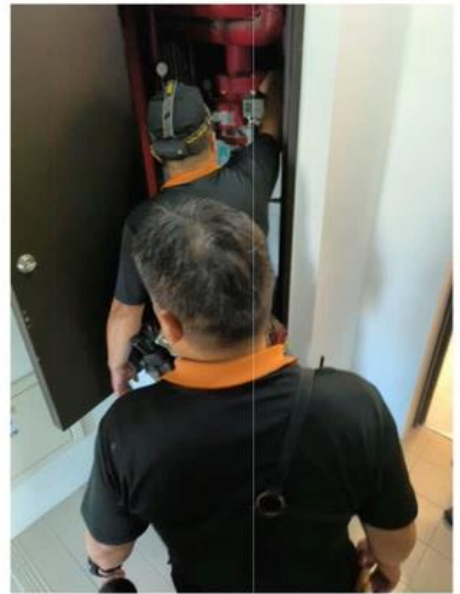
電梯機坑積水改善報告：電梯機坑防水施作 (日期：2026/01/15)



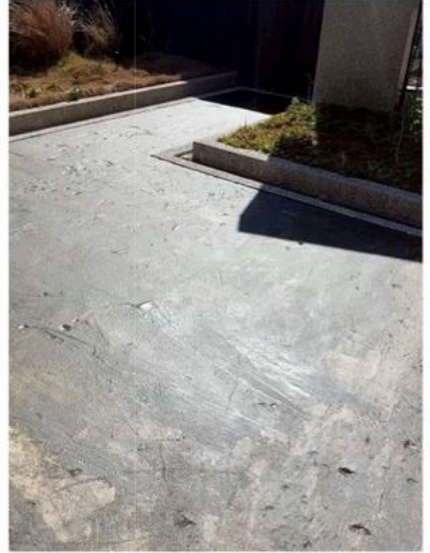
電梯機坑積水改善報告：施作完成後 2 個月 (日期：2026/03/19)



114 年度消防申報及檢修：消防隊實施複查 (日期：2025/10/16)



C棟頂樓磁磚及防水工程 (日期：2025/9/20 - 2025/12/23)



C棟頂樓磁磚及防水工程 (日期：2025/9/20 - 2025/12/23)



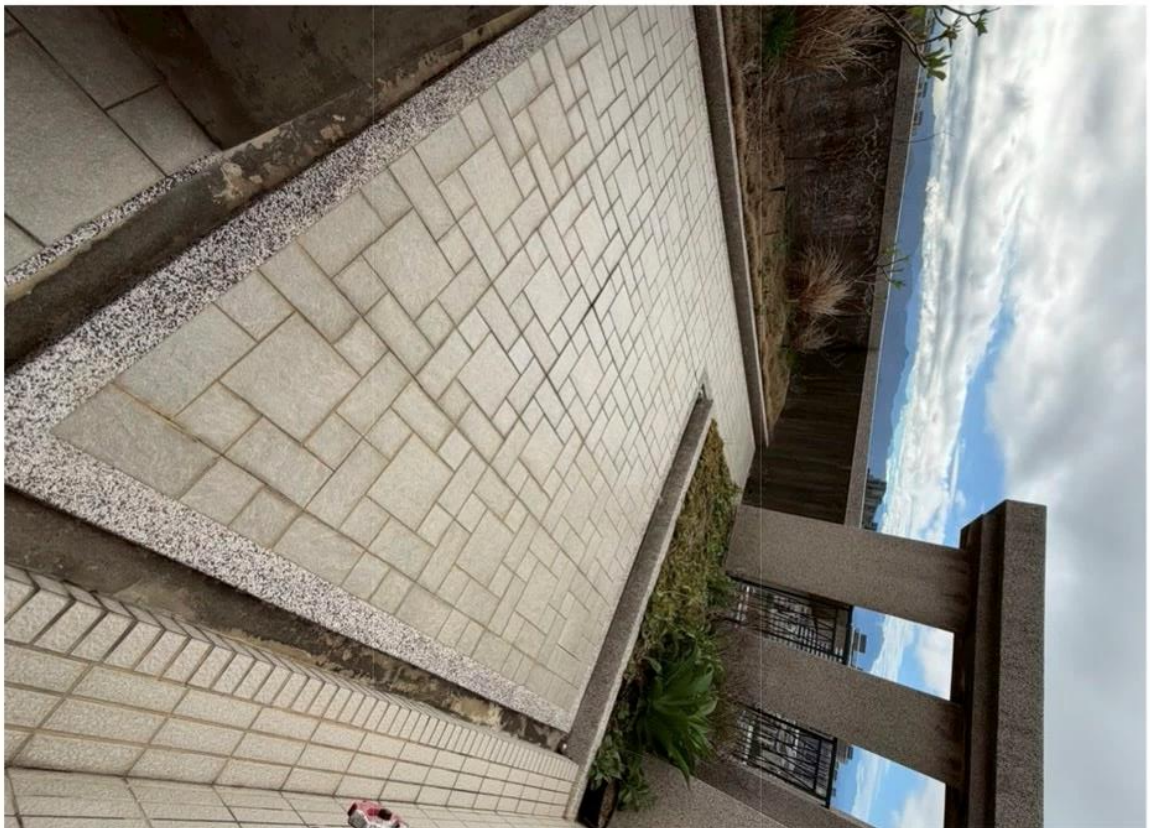
C棟頂樓磁磚及防水工程 (日期：2025/9/20 - 2025/12/23)



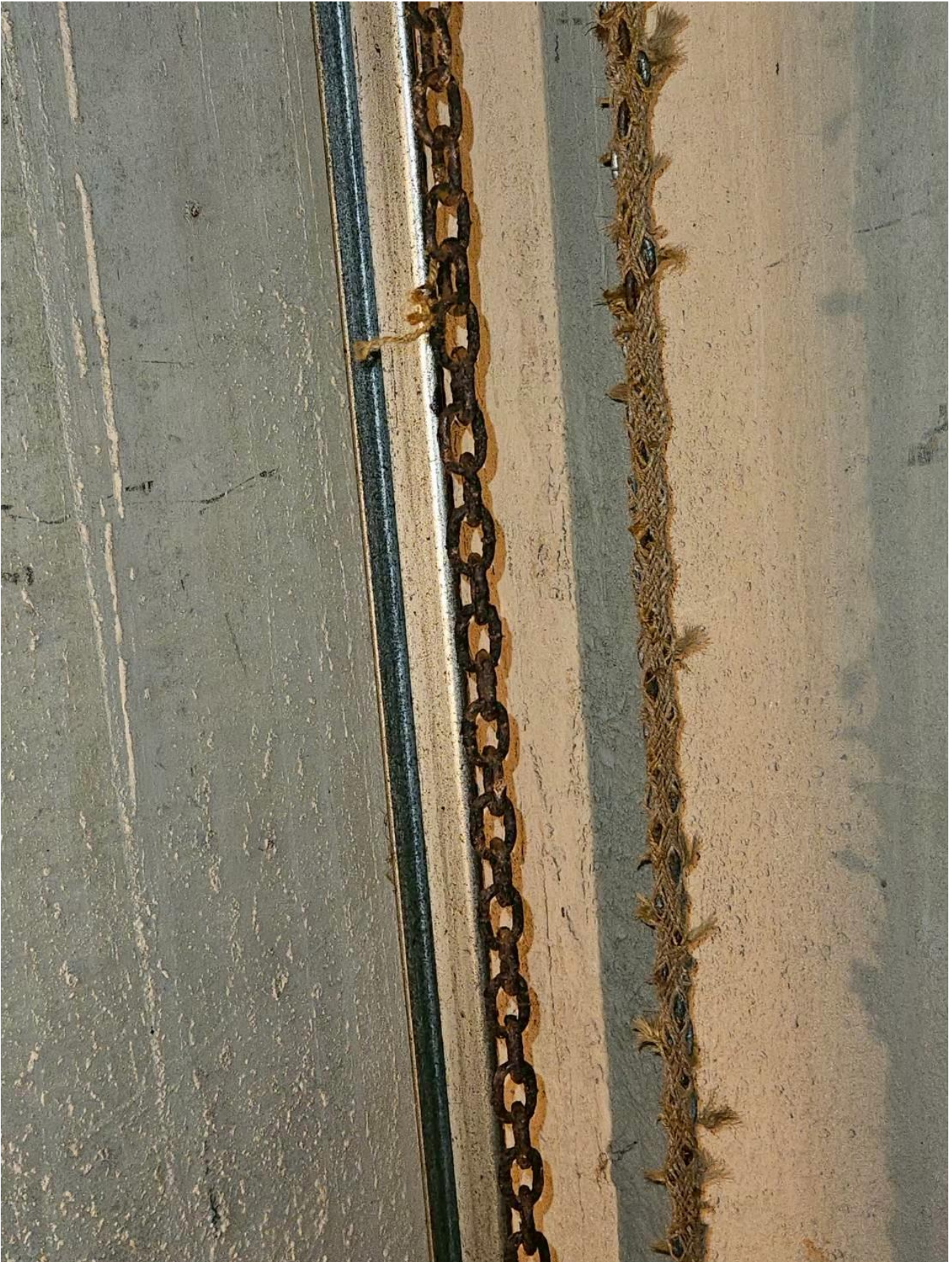
C 棟頂樓磁磚及防水工程 (日期：2025/9/20 - 2025/12/23)

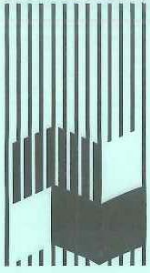


C 棟頂樓磁磚及防水工程 (日期 : 2025/9/20 - 2025/12/23)



C棟電梯因淋水造成配重鏈條生鏽 (日期：2025/10/15)





# 崇友實業股份有限公司 GFC, LTD

桃園分公司：338桃園市蘆竹區龍安街二段164號

TEL：03-3705537

FAX：03-3705788

## 營業項目：

TOSHIBA	東芝	電梯	電扶梯
TRANE	銓能	中央空調系統	
PITTSBURGH	匹茲堡	汽電共生系統	
CUMMINS	康明斯	柴油發電機	
METROPARK	大都會	停車設備	
GFC	崇友	水電消防工程	

## 報價單

報價單號：202512000123 號

漢鼎雲詠C棟

台照

地址：[334桃園市八德區]仁德一路108號

中華民國 114 年 12 月 19 日

機種：GF3480-06 568P

項目	品名	規格	數量	單位	單價	總價
1	補重鏈	φ6 L=30M	4.00	PC	5,400	21,600
2	加值營業稅 5%				1,080	1,080
銷 售 額 合 計						22,680

總計新台幣： 零 佰 零 拾 貳 萬 貳 仟 陸 佰 捌 拾 零 元 整

報價有效期限：2026年 01月 18日止 付款方式：完工後付清

1. 因淋水造成鏈條生鏽，需更換

所更換零件如未依約付款，  
本公司有權將所更換零件拆回



※以上所報價內容，及付款方式，簽認  
同意後，請通知本公司維護組  
以便安排換修。

崇友實業股份有限公司

客戶簽認：

主管

蔣承恩 11/19

電 話：

承辦人：黃偉奇

第二聯：存根聯(修配單位存)