

2025 年 2 月工作會議紀錄

會議日期：2025/2/22

會議地點：海樂地社區

會議紀錄：

一、前次會議追蹤列管事項：

(一)社區環境維護

1、案 008：塑膠製品經與回收業者商議，目前接受回收；並擬製作塑膠類回收物指引張貼於回收區。垃圾指引分類圖面於去(2024)年 12 月製作完成。

2、案 033：去水位置保護蓋一事，建議列入轉知管委會爭取項目。

(二)停車場相關事宜

1、案 013、061：監控設備、廣角鏡建議列入轉知管委會爭取項目；減速標誌已施作並張貼完成。

2、案 015：業於本(2025)年度 1 月留控 GH 棟 B1 之腳踏車位 6 格、並加強警示標誌以利住戶通行。

※於北車道入口處之 4 個電動機車位，目前研議放置地墊使機車可直接通行。

3、案 016：本(2025)年度 1 月底前社區車道指示燈已修復，並於去(2024)年車道出口處放置可活動閃燈，強化死角警示。

4、案 056：增設對講機一事建議列入轉知管委會爭取項目。目前車道管理由中控協助，如遇住戶出入辨識障礙，會派員前往協助，以釐清系統問題根源。

5、案 058：地下室動線已經優化，如有尚需改善處，請提供清晰照片以利改善。

6、案 059：重型機車如欲透過汽車道進入社區，可請保全協助開啟柵欄通行。

(三)硬體相關事宜

1、案 020、036：第三部電梯開放事宜建商持續評估中，本案追蹤列管。

2、案 045：目前 KTV、藍調、健身房已布設 WIFI，其他設施規劃中。

3、案 050：依「各類場所消防安全設備設置標準」規定，緊急廣播設備之音響警報應以語音方式播放，無法隨意改動。惟為增強緊急狀況廣播訊息之有效傳播，目前擬徵詢廠商，研議室內對講機系統是否可與防災系統連動，進行播送，本案追蹤列管。

4、案 060：電梯外之上下樓按鈕經與廠商確認，無法設定雙按取消。

二、2 月提案事項：

(一)社區環境維護

1、社區清潔改善建議：

(1)有關案 041 所請，將提醒清潔人員注意揚塵問題，並改善打掃工具。

(2)至案 078、083、084 所提，清潔人員休息室一節，因社區目前尚無閒置空間可規劃專用休息室，本案有待研議；另 2 樓外廊已通知管理中心加強清潔。

(3)有關案 086 請提供清晰照片至 1 樓秘書處以即時處理；另，倘有即時性問題需請物業協處，請多加利用各棟秘書反映，避免時效延宕。

2、社區噪音問題確認：有關案 064、065、070 所提噪音確認，建請住戶受噪音困

擾時，洽櫃台秘書處索取登記表紀錄發生時間繳回，將儘速安排社區機電協助調節。

- 3、梯廳安全門地面不平整：案 086 所涉之公共區域修繕部分，因缺工問題嚴重，爰現有之工班人力將以住戶修繕為優先，公共區域修復會儘量於點交前完成。另，公設修繕，歡迎多加利用各棟 1 樓秘書或管理中心回報。

(二)公設及點數使用

1、公設預約使用改善：

- (1) 有關案 040 所請之黑名單機制，因借用者係扣除自身點數借用設施，為維護借用人權益，該時段即為該名借用人自由運用；有場地需求之住戶當日亦可至管理中心洽詢場地之即時借用狀況。
- (2) 案 074 所請，兒童遊戲室已增設夜間 8 點時段，歡迎住戶使用。
- (3) 有關 080 之建議，社區擬規劃自 2025/3/1 起，每周三、五、日開放大健身房；每周二、四、六開放小健身房，歡迎住戶多加利用。

- 2、點數使用及分配：有關案 073、075、076、079 所請，代管期間，建商仍希望以公平原則讓所有住戶均能體驗到公設為主，並據此調整點數使用之規範及方向；未來社區管理委員會成立，可重新研議調整點數與公設之管理辦法。

(三)停車場相關事宜

- 1、充電樁設置：有關案 038 所請，目前建商可安裝電棟樁的車位，依規劃全數在近 K 棟區域，B2~B4 各層各有 21 個，共計 63 個；擁有獨立電盤，與住戶用電無涉，也無法在指定區域外自行安裝。B1 之 6 個充電樁車位則依預留管線位置，委由停車場業者評估安排開放中。

2、車牌辨識系統改善：

- (1) 有關案 063 調整機車車牌辨識系統裝置之問題，移請廠商評估中，本案追蹤列管。
- (2) 案 069 所提車牌系統不靈敏一事，業標示車輛停等辨識區，並請廠商強化分辨率；如仍有車牌辨識問題，請拍下清晰車牌照片回報管理中心協處。

3、停車場環境改善：

- (1) 有關案 071 所提，事涉公設修繕，歡迎多加利用各棟 1 樓秘書或管理中心回報。
- (2) 案 087 調整設備裝置一事，移請廠商評估中，本案追蹤列管。
- (3) 有關案 088 強化出入口標示部分，移請管理中心改善，本案追蹤列管。

- 4、重型機車停車問題：有關 072 所請，目前暫不擬開放重機混停於機車停車格，因考量社區現已有明確規畫機車格與重型機車格可停放、亦開放汽車格可停置，且開放混停議題牽涉甚廣，將影響所有區權人之權益，需召開區分所有權人會議並經區權人投票同意方能更動，爰代管期間仍依社區原始規劃為主。

(四)硬體相關事宜

- 1、電梯改善優化：有關 039、082 所請，第三部電梯開放事宜建商持續評估中，本案追蹤列管；至電梯連動一事，考量各棟目前仍陸續尚有裝潢之需求，爰暫不開放現行兩部電梯連動，俟中梯開放後再行評估。

- 2、中控燈修繕：案 066 移請社區機電人員協助。

(五)其他

- 1、個別住戶防風雨措施：有關案 067 所詢，依海樂地房地買賣契約內容附錄之「社區外觀管制切結書」第三點規定略以：「……決不再擅自任意於本房屋四週加設鐵(鋁)窗、廣告招牌及改變外觀之行為，以維護本社區外觀與品質，若有違反上述事項，立書人除無條件自行拆除外，亦得由 貴公司或管理委員會雇工拆除，並完全負擔因而造成公司或管理委員會之損害賠償責任，立書人不得提出任何理由及主張…」；管理中心已盡勸導義務，現有之加裝戶須自行負擔違建報拆之風險責任。
- 2、管委會成立時間：有關案 068 所詢，管理委員會之成立，需俟區分所有權人會議順利召開後組成，前揭會議之相關資料及時程將發布於社區公告，歡迎住戶多加關注。
- 3、物業現金託管及其他服務：
 - (1)案 077 開放現金託管一事，因各幢住戶甚多，考量託管之財務安全及現行物業人力調度安排，暫無開放此服務。
 - (2)有關案 081 所提訪客電梯代刷服務，社區目前係訪客到各棟迎賓廳後，經櫃檯與業主通知確認後，即可代刷電梯上樓；惟無法聯繫業主確認訪客身分時，仍須請業主自行下樓接待，以維護各棟住戶之出入安全。
- 4、交屋中心產權確認及招商問題：
 - (1)有關案 083 所提交屋中心事，經查屬建商所有，產權包含 1、2 樓部分，並非社區公設。
 - (2)案 086 希望自助洗衣店進駐一事，可逕向建商建議，惟店面屬私人產權，無法規範特定行業進駐。
- 5、水塔清潔：案 085 所提，將移請管理中心安排進行，本案追蹤列管。