

<p style="text-align: center;">中商新村福星公寓大廈第 25 屆管理委員會 第四次外牆修繕小組會議記錄</p>			
開 會 時 間	110 年 1 月 18 日（星期一）19:00	會議地點	大廈 16 號
主 席	陳中漢主任委員	記 錄	陳中漢
出 席 委 員	陳中漢、劉化生、劉夢鸞、詹德樑、王成民、廖士寬、羅維娜		
列 席 人 員	黃斯瀚（大瀨建築師事務所）、 邱仕津、李政道（哲國工程顧問有限公司）		

壹、主席報告

1. 大家晚安，感謝各位委員及大瀨建築師事務所黃斯瀚建築師與哲國工程顧問有限公司邱仕津經理、李政道經理出席今天會議。
2. 本公寓大廈管委會於 109 年 12 月 2 日，與哲國工程顧問有限公司簽訂「中商新村福星公寓大廈外牆計算」合約，拉皮工程細目計算費用為新台幣 50,000 整（詳附件 1）。
3. 內政部營建署於 109 年 12 月 29 日發文本管委會，告知內政部已撥款台中市政府 109 年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業」——「臺中市北區水源段 253-3 地號等 1 筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案」第 1 期補助款新臺幣 49 萬 5,000 元整（詳附件 2）；台中市政府都發局更新科施宣熙先生，已於 110 年 1 月 6 日獲取本管委會郵政帳號及統一編號，將於近日撥款第一階段新臺幣玖萬玖仟元整。
4. 哲國工程顧問有限公司提供三個本公寓外牆拉皮工程費用計算方案，方案 1. 磁磚全打除+貼磁磚（詳附件 3），方案 2. 磁磚全打除+塗料（詳附件 4），方案 3. 磁磚部分打除+塗料（詳附件 5）。
5. 今天會議重點將針對上述外牆拉皮工程細目計算方案進行討論。

貳、大瀨建築師事務所黃斯瀚建築師工作進度報告

1. 日前檢視邱仕津經理外牆拉皮工程細目計算三個方案內容，邱經理的計算方式是根據新建工程及符合營建/拆除之相關政府法規，計算項目及費用完整，有助於未來檢視營建商所提出之工程預算計畫書內容。
2. 為符合政府都市更新事業計畫補助案之規定，公寓大廈一樓住戶若有營業店家，除自行申請營業相關政府許可/執照外，其廣告招牌、外觀等項目，應於貴公寓大廈管理規約明確訂定條文，規範店家/區權人在外牆拉皮工程完工後五年內，不得作任何變更，並於下次區權會投票通過大廈管理規約修訂版本。
3. 近期將協助擬定後續代辦事項，包含上述事項及自辦公聽會相關事項（含架設專屬網站、寄送相關資料、登報 3 天、製作公聽會報告書）。

參、哲國工程顧問有限公司邱仕津經理外牆拉皮工程計算工作報告 (以下摘要內容含括回覆委員提問)

1. 外牆拉皮工程細目計算三個方案主要部分為項目壹、外飾拉皮工程，含括項目一、假設工程及二、外飾工程。
2. 過去一年因新冠肺炎疫情影響，不僅建材價格上揚至少 1.4 倍，建築工人也缺乏，導致國內不少建案無法發包或暫停，因此三個方案估算總金額皆較疫情之前增加許多。
3. 假設工程所列項目(方案 1. 共計 23 項;方案 2. 及方案 3. 共計 22 項)，貴社區管委會可依工程經費預算金額及需求迫切性取捨，但其中涉及施工安全及法規者，皆為必要項目，包括
 - 1 1F 安全防護(圍籬或其他防護設施)
 - 10 鋼管鷹架(符合勞安需求)
 - 11 建物四周防墜網
 - 12 遮斷防墜斜籬(2F、5F、8F、11F、14F)
 - 21 營建廢棄物運棄(含棄置證明)
4. 為降低工程經費預算總金額，方案 3. 中之假設工程項目 13-18 費用，改由業主/住戶自理，項目如下所列：

13 大型採光罩拆除及運棄	14 鋼構棚架拆除及運棄
15 防盜窗拆除及運棄	16 小型採光罩拆除及運棄
17 冷氣架拆除及運棄	18 招牌拆除及運棄
5. 外飾工程項目 1，顯示外牆施工總面積數量為 16,809.87(平方公尺)。
6. 方案 2. (外飾工程項目 2-4) 及方案 3. (外飾工程項目 3-5) 中所列之外牆塗料 A、B、C 工料，實為同一工料，但施工於外牆不同部位，總計外牆施工總面積數量仍為 16,809.87 (平方公尺)。
7. 方案 2. 及方案 3. 之外牆塗料工料估算依據，乃以本國廠牌鈴鹿塗料及5 道塗料施工方式估算。
8. 為提升磁磚部分打除+塗料之施工品質，方案 3. 中外飾工程項目 1 (4000 磅水刀清洗基面)，對外牆施工總面積進行檢測，清除黏著力薄弱之外牆磁磚。
9. 項目肆、空汙費(含拆除及施工)乃依政府法規列入估算項目，尤其是方案 1. 及 2. (磁磚全數打除)，方案 3. (磁磚部分打除)則應可依實際打除面積，計算應繳交政府單位之空汙費及被告發開罰之金額。
10. 本公司將統整今天委員提出的意見，與黃建築師進一步商議，將提供三個估算方案的調整版本及空白表單，供貴社區管委會進行後續工程招標及議價等事宜。

肆、散會

伍、主席簽署：

中華民國 110 年 1 月 18 日
中商新村福星公寓大廈管理委員會