

中商新村福星公寓大廈第 26 屆管理委員會

第九次外牆修繕小組會議記錄

| | | | |
|---------|-----------------------------|------|------|
| 開 會 時 間 | 111 年 4 月 20 日 (星期三) 19:30 | 會議地點 | 大廈中庭 |
| 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、王成民、詹德樑、廖士寬、羅維娜 | | |
| 列 席 委 員 | 大瀨建築師事務所黃斯瀚、何至鍵，祥戊營造工程劉益興 | | |

壹、主席報告

1. 大家晚安，非常感謝各位委員，及大瀨建築師事務所黃建築師、何設計師、與祥戊營造工程劉經理，準時出席今晚會議。今晚會議主要目的是為預定於 5 月 18 日召開的第四次管委會及預定於六月底召開的第 27 屆區權會做準備，了解外牆修繕工程最新進度及準備相關資料。新冠肺炎疫情嚴峻，希望今晚會議能在 1 小時內結束。
2. 日前已告知黃建築師本公寓大廈 12F-1 近日有進行房屋買賣，必須更新都市更新整建維護事業計畫報告書相關資料及文件，感謝黃建築師提供已完成的本公寓都市更新整建維護事業計畫報告書作為今日會議參考資料，委員桌上有彩色印製的報告書；另 12F-1 新屋主已於今日完成辦理過戶。
3. 日前也聯絡劉經理，確定因新冠肺炎疫情及俄烏戰爭因素影響，本公寓大廈外牆修繕工程預算必須重新報價，感謝劉經理儘速提供重新報價預算檔案，委員桌上都有一份重新報價預算影本（詳附件 1）。
4. 委員聆聽黃建築師及劉經理的簡報後，若有任何問題，歡迎提問釐清。

貳、大瀨建築師事務所黃斯瀚建築師簡報

1. 各位委員晚安，首先跟大家說明都市更新整建維護事業計畫目前辦理進度。今天會議所提供的彩色都市更新整建維護事業計畫報告書，即未來跟台中市政府辦理報核之版本。報核分兩階段，第一階段為幹事會，由台中市政府各局處的幹事所組成，對我們的計畫報告書進行審核。
2. 目前我們的報告書已完成，但需要 12F-1 新屋主的資料，才能更新報告書中第 8 頁土地所有權人清冊及其他涉及 12F-1 之相關資料及文件。待以上資料及文件更新後，本事務所會代管委會擬妥公文，用大、小印後，發文台中市政府都發局都市更新工程科，報核都市更新整建維護事業計畫報告書。
3. 掛件後，就由都發局都市更新工程科先審理，可能會提出一、兩項改進事項，我們則依建議回覆。之後就召開幹事會進行第一階段審核，屆時需要主委或代表人到會議現場列席備詢，幹事會可能還會提出幾項修正事項。我們完成修正事項後，都發局就會排定公辦公聽會及審議會（全名：都市更新及處理爭議審議會）進行第二階段審核。審議會結束後，即可公告，台中市政府的審核工作至此結束，我們則可送件中央進行報核。

4. 目前計畫報告書還有一些小問題待釐清，其中土地所有權人清冊中序號 89 是空白，不知是否之前編制就是空白，市府相關單位也會協助釐清。若沒問題的話，就會送幹事會進行審核。另外報告書的圖說部分皆依循自辦公聽會的內容，僅部分略加調整修改，工程預算報價內容及金額也略有調整，此部分劉經理會加以說明。所以今晚會議所提供的計畫報告書已是最新版本，工程預算金額已經更新為新台幣兩千九百多萬，報告書中有確切金額。
5. 另外，幹事會會要求我們對大廈的招牌廣告物訂定明確樣式設計規範，因為完成整建維護工程後，建物外觀在 5 年內不得作任何合法變更。因此報告書必須檢附招牌廣告物 3-D 立面圖，我們可以依台中市招牌廣告物相關規定，提供幾個方案給住戶參考選擇。屆時檢附的招牌廣告物 3-D 立面圖通過後，住戶若有懸掛招牌廣告物需求，就必須按規範製作，不得有任何異議。我們日後必須補上招牌廣告物 3-D 立面圖，這部分可以等召開幹事會後再處理。
6. 去年有跟主委提及，耳聞中央的補助金額會由原先地上層每平方公尺補助 800 元，調增為每平方公尺補助 1,000 元，但截至目前為止，中央法令尚未公告（計畫報告書第 71 頁：我們公寓大廈地上層 100,658 平方公尺）。實際補助金額待中央法令公告後，將依法令內容修正計畫報告書中的金額；希望能在召開幹事會或公辦公聽會期間完成修正，但取決於中央法令何時公告。
7. 計畫報告書掛件後，希望主委能主動連絡台中市政府都發局賴副總工程師，以加速審核進度。
8. (回應提問) 對大廈的招牌廣告物訂定明確樣式設計規範，與住戶是否有合法資格懸掛營業招牌廣告物是兩回事。住戶可以自行申請自用住宅變更為商用店鋪，這與我們整建維護計畫無關，應由區權人自行決定及處理，必須在送中央報核前定案，然後納入計畫報告書中的招牌廣告物 3-D 立面圖中呈現，且未來由各別區權人自費架設招牌廣告物。整建維護計畫完工驗收後，所有的招牌廣告物都必須符合計畫報告書中的招牌廣告物 3-D 立面圖的樣式設計規範，且未來 5 年內不得作任何合法變更。
9. (回應提問) 去年自辦公聽會的所有相關資料在我們送幹事會審核時，都必須提供做為附件資料備查。

參、祥戊營造工程劉益興經理簡報

1. 各位委員晚安，調整預算價格的項目包括預算書第 2 頁鋼管鷹架、遮斷防墜斜籬 (5F、10F)，第 3 頁屋頂平台貼隔熱磚、屋頂平台防水、玻璃馬賽克打除外牆塗料，其中玻璃馬賽克打除外牆塗料為新增項目，因為沒有搭鷹架的牆面壁租用洗窗機及吊車打除馬賽克及加做防水，所以追加 30 萬元。鋼鐵及隔熱磚價格漲幅相當大，所以鋼管鷹架及屋頂平台貼隔熱磚預算價格調增最多，其他物價漲幅沒有超過 10% 以上的項目，都沒有調增。
2. 另外，跟著工程金額調高的部分在預算書第 1 頁，包括工程管理費 (5%)、利潤 (5%)、增值稅 (5%) 三項。雖然水泥價格也增加 20%，但都未對其他項目細算調增，以免管委會及住戶難以承受所調增金額；支出增加部分就由公司自行吸收 (詳表一、祥戊營造工程有限公司預算報價異動表)。

3. (回應提問) 受俄烏戰爭影響，聽說國內營建工程預定於7月重新報價。至於此次目前所提的工程預重新報價有效期限能維持多久，現在真的很難定奪，只能說除非公司承受不了，我們儘量不再調增預算。大家能合作都是緣分，公司將儘量自行吸收額外支出。關鍵是何時能公告發包工程，時程拖愈久，變數就愈多。
4. (回應提問) 一旦送中央報核後，若屆時因通膨或其他因素導致建材物料大幅上漲，能否再調增工程預算金額，目前因尚無類似案例，故無確切資訊回覆(黃建築師)。
5. (主委補充) 時間拖得愈長，對我們愈不利。因此，召開下屆區權人大會時，應明確說明此次新台幣29,305,423重新報價的必要性，並且附帶說明未來因通膨或其他因素導致建材物料大幅上漲，必須再次重新報價的可能性。
6. (回應提問) 今晚會議前已提醒劉經理，到時除了執行我們的計畫書事項外，營造廠商也必須執行中央所規範的計畫報告書。如果祥戊營造工程有限公司能及早準備書面執行相關資料，預備未來工程施作，待公辦公聽會及審議會結束，公告30天後，劉經理即能將計畫報告書送中央報核工程預算。中央核定後，即能發包施工(黃建築師)。
7. (回應提問) 公辦公廳會由台中市政府都發局安排，我們住戶可自由參加，但希望現任及下任主委與管委會委員能出席。當天只有區權人可以發言提問，但須當天事先登記；會議將全程錄影，會議記錄公告30天後才算正式完成公辦公廳會(黃建築師)。

表一、祥戊營造工程有限公司預算報價異動表

| 項 目 名 稱 | 申請政府補助方案預算 原先報價(NT\$) | 申請政府補助方案預算 重新報價(NT\$) | 預算調增金額 (NT\$) |
|----------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| 鋼管鷹架(符合勞安需求) | 1,797,390 | 2,596,230 | 798,840 |
| 遮斷防墜斜籬(5F、10F) | 130,900 | 285,600 | 154,700 |
| 屋頂平台貼隔熱磚 | 958,000 | 1,149,600 | 191,600 |
| 屋頂平台防水 | 326,100 | 391,320 | 65,220 |
| 玻璃馬賽克打除外牆塗料 | 0 | 300,000 | 300,000 |
| 外飾拉皮工程小計 | 22,991,090 | 24,501,450 | 1,510,360 |
| 工程管理費(5%) | 1,125,539 | 1,225,072 | 99,533 |
| 利潤(5%) | 1,125,539 | 1,225,072 | 99,533 |
| 加值稅(5%) | 1,293,358 | 1,378,829 | 85,471 |
| 總 計 | 27,510,526 | 29,305,423 | 1,794,897 |

肆、散會

伍、主席簽署：

張 中 漢



中華民國 111 年 4 月 20 日
中商新村福星公寓大廈管理委員會

印

預算書

工程名稱:中商新村福星公寓外飾修繕工程(申請補助方案版本)

第2頁 共3頁

施工地點: 台中市北區錦平街2-26號

| 項次 | 項 目 及 規 格 | 單位 | 數量 | 單 價 | 複 價 | 備 註 |
|----|------------------|----------------|-------|--------|-----------|-------|
| 壹 | 外飾拉皮工程 | | | | | |
| 一 | 假設工程 | | | | | |
| 1 | 1F安全防護圍籬 | M | 137 | 770 | 105,490 | |
| 2 | 門廳臨時安全通道架設及拆除 | 處 | 1 | 30,000 | 30,000 | |
| 3 | 車道臨時安全通道架設及拆除 | 處 | 1 | 18,000 | 18,000 | |
| 4 | 臨時安全通道架設及拆除 | 處 | 4 | 10,000 | 40,000 | |
| 5 | 2F~14F門窗夾板防護 | M ² | 1,170 | 120 | 140,400 | |
| 6 | 夜間警示設施 | 式 | 1 | 15,000 | 15,000 | |
| 7 | 臨時工務所 | 式 | 1 | 50,000 | 50,000 | |
| 8 | 臨時水電設備費(使用費業主支出) | 式 | 1 | 50,000 | 50,000 | |
| 9 | 垃圾管道(2處) | M | 120 | 1,700 | 204,000 | |
| 10 | 鋼管鷹架(符合勞安需求) | M ² | 6,657 | 390 | 2,596,230 | 含拉桿植筋 |
| 11 | 建物四周防墜網 | M | 1,799 | 120 | 215,880 | |
| 12 | 遮斷防墜斜籬(5F、10F) | M | 238 | 1,200 | 285,600 | |
| 13 | 大型採光罩拆除及運棄 | 座 | 1 | 30,000 | 30,000 | |
| 14 | 鋼構棚架拆除及運棄 | 座 | 1 | 10,000 | 10,000 | |
| 15 | 防盜窗拆除及運棄 | 座 | 222 | 1,000 | 222,000 | |
| 16 | 小型採光罩拆除及運棄 | 座 | 223 | 1,000 | 223,000 | |
| 17 | 冷氣架拆除及運棄 | 座 | 51 | 300 | 15,300 | |
| 18 | 招牌拆除及運棄 | 座 | 4 | 5,000 | 20,000 | |
| 19 | 外牆打除工資 | M ² | 8,404 | 300 | 2,521,200 | |
| 20 | 屋頂平台地坪打除工資 | M ² | 958 | 360 | 344,880 | |
| 21 | 營建廢棄物運棄(含棄置證明) | M ³ | 640 | 1,600 | 1,024,000 | |
| 22 | 生活廢棄物運棄(含棄置證明) | 月 | 10 | 3,000 | 30,000 | |
| | 小 計 | | | | 8,190,980 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

本標單需填寫清楚,若有修改應加蓋印章否則無效.

廠 商



印

負責人



印

預算書

工程名稱:中商新村福星公寓外飾修繕工程(申請補助方案版本)
 施工地點: 台中市北區錦平街2-26號

第3頁 共3頁

| 項次 | 項 目 及 規 格 | 單位 | 數量 | 單 價 | 複 價 | 備 註 |
|----|--------------------|----------------|-------|---------|------------|-----|
| 二 | 外飾工程 | | | | | |
| 2 | 外牆1:3水泥砂漿打底+粉光 | M ² | 8,404 | 800 | 6,723,200 | |
| 3 | 外牆塗料A工料(符合綠建材五度塗料) | M ² | 5,627 | 450 | 2,532,150 | |
| 4 | 外牆塗料B工料(符合綠建材五度塗料) | M ² | 2,002 | 450 | 900,900 | |
| 5 | 外牆塗料C工料(符合綠建材五度塗料) | M ² | 775 | 450 | 348,750 | |
| 6 | 外牆滴水壓條(鋁製) | M | 681 | 350 | 238,350 | |
| 7 | 外牆花台內側貼瓷磚 | M ² | 87 | 1,000 | 87,000 | |
| 8 | 屋頂平台貼隔熱磚 | M ² | 958 | 1,200 | 1,149,600 | |
| 9 | 外牆全面防水(雙液型彈性防水材) | M ² | 8,404 | 200 | 1,680,800 | |
| 10 | 外牆窗框防水 | M | 1,870 | 100 | 187,000 | |
| 11 | 花台內側防水 | M ² | 87 | 200 | 17,400 | |
| 12 | 屋頂平台防水 | M ² | 1,087 | 360 | 391,320 | |
| 13 | 外牆鋁格柵(鋼耐候不退色處理) | M ² | 300 | 1,500 | 450,000 | |
| 14 | 外牆伸縮縫 | M | 60 | 3,000 | 180,000 | |
| 15 | 屋面伸縮縫 | M | 8 | 3,000 | 24,000 | |
| | 小 計 | | | | 14,910,470 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 三 | 吊車修補外牆磁磚工程 | | | | | |
| 1 | 60T型吊車 | 天 | 40 | 16,000 | 640,000 | |
| 2 | 交通維護管制 | 工 | 80 | 2,000 | 160,000 | |
| 3 | 磁磚打除、修補、抹縫 | 工 | 40 | 3,000 | 120,000 | |
| 4 | 助理小工 | 工 | 40 | 2,000 | 80,000 | |
| 5 | 磁磚撿拾、水泥、益膠泥另料 | 式 | 1 | 100,000 | 100,000 | |
| 6 | 玻璃馬賽克打除外牆塗料 | 式 | 1 | 300,000 | 300,000 | |
| | 小 計 | | | | 1,400,000 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

本標單需填寫清楚,若有修改應加蓋印章否則無效.

廠 商



印

負責人




印

中商新村福星公寓大廈外牆修繕小組第九次會議簽到單

會議時間：111 年 4 月 20 日（星期三）19:30

會議地點：本公寓大廈中庭

| 序 號 | 姓 名 | 簽 名 | 備 註 |
|-----|-----|--|----------------|
| 1 | 陳中漢 | 陳中漢 | 主委 |
| 2 | 劉化生 | 劉化生 | 財委 |
| 3 | 劉夢鸞 | 劉夢鸞 | 監委 |
| 4 | 詹德樑 | 詹德樑 | 安全委員 |
| 5 | 王成民 |  | |
| 6 | 廖士寬 | 廖士寬 | |
| 7 | 羅維娜 | 羅維娜 | |
| 列 席 | 黃斯瀚 | 黃斯瀚 | 大澗建築師事務所 |
| 列 席 | 何至鍵 | 何至鍵 | 大澗建築師事務所 |
| 列 席 | 劉益興 | 劉益興 | 祥戊營造工程 有限公司 |
| | | | |
| | | | |