

**新北市三峽國光一期、三峽國光二期(B4-2)及三峽北大青年社會住宅
管理維護委託專業服務案 標價組成**

項目	單位	數量	單位	數量	單價	複價	備註
壹、直接薪資-社區人事費用(總包價) (含每年1.5個月;2年共計3個月之年終獎金、雇主應負擔勞工之勞保、健保、勞工退休金、就業保險、加班費..等)							
一、主任	人	1	月	24			1.早班為8:00-17:00。人員出勤時間得依社區管理需求於報經甲方核可，彈性調整局部人員之出勤時間；惟日值勤時數不得低於8小時。
二、副主任	人	1	月	24			2.平日應至少維持2人以上出勤，週六、週日及國定假日應至少1名以上人員於日間值勤8小時。
三、行政助理	人	2	月	24			3.如因社宅實際管理需求，甲方認為有人員出勤時間調整之需求，於符合契約及勞動基準法規為前提，乙方應配合辦理。
四、機電技術人員	人	1	月	24			專任駐點執行社宅之社區機電、水電修繕處理。
五、保全人員	人	6	月	24			2哨;24小時排班,6人輪值。
六、環保清潔人員	人	5	月	24			每日8小時出勤,含垃圾清運。
壹、小計						0	
貳、行政作業費(總包價)							
一、行政作業費	式	1	月	24			包含但不限於現場所需影印機、紙張、飲水機保養(含濾芯更換)、行政庶務及社宅日常環境清潔維持用品等費用(國光一期)。
							包含但不限於現場所需影印機、紙張、飲水機保養(含濾芯更換)、行政庶務及社宅日常環境清潔維持用品等費用(國光二期B4-2)。
二、電話、網路費用	式	1	月	24			管理中心櫃台電話及網路通訊費用(國光一期)。
							管理中心櫃台電話及網路通訊費用(國光二期B4-2)。
貳、小計						0	
參、社區公共設備維護保養費(總包價)							
一、電梯維護保養	部	5	月	24			國光一期:5部電梯(原廠保養)。
		3	月	24			國光二期(B4-2):3部電梯;由統包工程廠商依契約執行2年原廠保養,第3年起由乙方負責維護保養(原廠保養),本項仍應報價每月3部電梯維護保養單價。
二、弱電保養	式	1	月	24			包含但不限於對講機、監視系統、門禁及保全系統、電子布告欄、中央監控系統、停車管理系統、會議室設備、電信總機;若硬體需更新或系統需修繕,均應優先由原廠商執行為原則,申報檢修服務(國光一期)。
		1	月	24			包含但不限於對講機、監視系統、門禁及保全系統、電子布告欄、中央監控系統、停車管理系統、會議室設備、電信總機;若硬體需更新或系統需修繕,均應優先由原廠商執行為原則,申報檢修服務(國光二期B4-2)。
三、消防及機電設備保養【三、(一)-(五)加總】	式	1	月	24			包含但不限於每月機電及消防設備巡檢、保養及檢測(國光一期)。
		1	月	24			包含但不限於每月機電及消防設備巡檢、保養及檢測(國光二期B4-2)。
(一)消防設備保養	月	24					包含但不限於消防泵、消防栓(箱)系統、灑水系統、系統泡沫系統、火警受訊總機、防排煙系統、滅火器、緊急插座、緊急照明、緊急廣播系統。
(二)發電機及地下室進、排風機保養	月	24					包含但不限於地下室進排風機、發電機。
(三)給、排水設備維護保養	月	24					包含但不限於給水設備、污水設備、給水泵、污水泵、雨水回收系統、噴灌系統。
(四)空調設備維護保養	次	4					每半年1次;共2年
(五)避雷針系統	次	2					每年1次;共2年
四、垃圾冷藏設備	台	1	次	4			每半年1次;共2年(國光一期)
		1	次	4			每半年1次;共2年(國光二期B4-2)
五、太陽能板設備	式	1	次	2			每年1次;共2年(國光一期)
		1	次	2			每年1次;共2年(國光二期B4-2)
參、小計						0	
肆、社區年度定期支出分攤費(總包價)							
一、檢查申報費	式	1					依法規辦理消防安全設備檢修及申報(包含每年如期完成消防安全合格申報、並依規定完成共同消防防護計畫提報)、升降(電梯)設備保養檢修與申報、基地透保水檢查(每年)、建築物公共安全檢查及申報(國光一期於115年3月前當申報完成)國光一期]
		1					依法規辦理消防安全設備檢修及申報(包含每年如期完成消防安全合格申報、並依規定完成共同消防防護計畫提報)、升降(電梯)設備保養檢修與申報、基地透保水檢查(每年)、建築物公共安全檢查及申報[國光二期B4-2]。
二、水塔清洗費	座	4	次	4			每半年1次;共2年(國光一期)
		4	次	4			每半年1次;共2年(國光二期B4-2)
三、環境消毒費	式	1	次	4			每半年1次;共2年(國光一期+國光二期B4-2)
四、植栽養護費	式	1	次	36			36次;共2年,於每年5月至10月每月施作2次,11月至4月每月施作1次。含社宅基地周邊、頂樓及水溝清潔(國光一期+國光二期B4-2)。如因季節天候因素,有增加維護次數之必需時,得報經甲方核可增加維護次數,所需經費另以實作實算支付。
五、發電機年度保養(儲油槽專責維護)	式	1	次	2			每年1次;共2年(國光一期)
		1	次	2			每年1次;共2年(國光二期B4-2)
肆、小計						0	
伍、房舍檢修、社區關懷及有關作業費用(實作實算)							
一、房舍檢修及設備更換、租賃	式	1			1,000,000	1,000,000	含國光二期(B4-2)。
二、公共空間裝修布置及維護	式	1			1,000,000	1,000,000	交誼廳及其他公共空間(含國光二期(B4-2))。
三、辦公事務用品購置	式	1			350,000	350,000	依甲方指示購置之物品(屬甲方資產),本項目不含乙方履行本案契約應自備之文具事務用品。
四、節慶活動	式	1	次	10	20,000	200,000	端午節、中元節、中秋節、耶誕節、農曆春節;乙方提報活動計畫及預算,經甲方核可後據以辦理,並與國光二期(B4-2)一併辦理。
五、社會工作師	式	1	時	400	800	320,000	採預約制,每週原則駐點4小時;不超過8小時,得彈性調整工作時數。
六、招租配合作業	式	1			600,000	600,000	含招租前置作業、看屋(選屋)及相關設備與行政事務用品採購。
七、外牆清洗	式	1			500,000	500,000	施作範圍:國光一期A、B棟。
八、地面高壓清洗	式	1	次	4	140,000	560,000	須報經甲方核可後施作,施作範圍:國光一期全區基地及國光二期(B4-2)。
伍、小計						4,530,000	
陸、廠商管理費及利潤							
廠商管理費及利潤(壹+貳+參+肆)*8%						0	
柒、加值型營業稅(5%)							
營業稅(壹+貳+參+肆+陸)*5%						0	
採購本契約總計(壹至柒)						0	
備註:							
1.壹-肆項為廠商履行本案之實際直接成本(且包含履約所需用品(材料)、機具、設備及工作場地設備..等費用)							
2.伍、房舍檢修、社區關懷及有關作業費用,應依契約實作實算相關規定執行及辦理計價,甲方得視實際執行需求,於總額度內保留各項目流用之彈性,乙方應依甲方指示辦理。							
3.本案契約總包價項目已包含廠商之管理費、利潤及稅金。							