

**新北市三峽國光二期(D、E棟)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	0.5	月	24			1. 早班為8:00-17:00、晚班為10:00-19:00。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。 2. 平日應至少維持2人以上出勤，週六應至少1名以上人員於日間值勤8小時。 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。
二、副主任	人	1	月	24			
三、行政助理	人	2	月	24			
四、機電技術人員	人	1	月	24			
五、保全人員	人	6	月	24			
六、環保清潔人員	人	4	月	24			
壹、小計						0	
貳、行政作業費(總包價)							
一、行政作業費	式	2	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。
二、電話、網路費用	式	2	月	24			管理中心櫃台電話及網路通訊費用。
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(17停*6台、3停*1台)	部	7	月	24			由統包工程商依契約執行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7部電梯維護保養單價。
二、弱電保養	式	2	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。
三、消防及機電設備保養【三、(一)-(五)加總】	式	2	月	24			包含但不限於每月機電及消防設備巡檢、保養及檢測。
(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、噴灑系統。
(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	2	次	4			每半年1次;共2年
五、太陽能板設備	式	2	次	2			每年1次;共2年
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	2					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。
二、水塔清洗費	座	4	次	4			每半年1次;共2年。應由專業廠商清洗並提交水質檢驗證明。
三、環境消毒費	式	2	次	4			每半年1次;共2年
四、植栽維護費	式	2	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1個月施作1次。含社宅基地周邊、頂樓及水溝清潔。如因季節天候因素,有增加雜養次數之必需時,得報經甲方核可增加雜養次數,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	2	次	2			每年1次;共2年
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	
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。
三、辦公事務用品購置	式	1			400,000	400,000	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	2	次	10	10,000	200,000	D、E棟得合併辦理,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。
五、社會工作師	式	1	小時	192	800	153,600	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			900,000	900,000	含招租前置作業、看屋(選屋)郵資及相關設備與行政事務用品採購。
七、地面高壓清洗	式	1	次	4	140,000	560,000	須報經甲方核可後施作。
伍、小計						4,213,600	
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)							

備註:

1. 壹-肆項為廠商履行本案之實際直接成本(且包含履約標的所需用品(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。

**新北市三峡國光二期(F棟、G棟)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	0.3	月	24			1.早班為8:00-17:00、晚班為10:00-19:00。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。 2.平日應至少維持2人以上出勤，週六應至少1名以上人員於日間值勤8小時。 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。
二、副主任	人	1	月	24			
三、行政助理	人	2	月	24			
四、機電技術人員	人	1	月	24			
五、保全人員	人	6	月	24			
六、環保清潔人員	人	4	月	24			
壹、小計							0
貳、行政作業費(總包價)							
一、行政作業費	式	2	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。
二、電話、網路費用	式	2	月	24			管理中心櫃台電話及網路通訊費用。
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(16梯*4台、13梯*2台、3梯*2台)	部	8	月	24			由統包工程商依契約執行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	2	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。
三、消防及機電設備保養【三、(一)-(五)加總】	式	2	月	24			包含但不限於每月機電及消防設備巡檢、保養及檢測。
(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	2	次	4			每半年1次;共2年
五、太陽能板設備	式	2	次	2			每年1次;共2年
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	2					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、基地滲漏水檢查(每年)、建築物公共安全檢查及申報。
二、水塔清洗費	座	4	次	4			每半年1次;共2年。應由專業廠商清洗並提交水質檢驗證明。
三、環境消毒費	式	2	次	4			每半年1次;共2年
四、植栽養護費	式	2	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、頂樓及水溝清除。 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	2	次	2			每年1次;共2年
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			900,000	900,000	
二、公共空間裝修布置及維護	式	1			900,000	900,000	交誼廳及其他公共空間。
三、辦公事務用品購置	式	1			300,000	300,000	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	2	次	10	10,000	200,000	F、G棟得合併辦理,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。
五、社會工作師	式	1	時	192	800	153,600	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(還屋)及相關設備與行政事務用品採購。
七、地面高壓清洗	式	1	次	4	140,000	560,000	須報經甲方核可後施作。
伍、小計						3,613,600	
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
採購本案的總計(壹至柒)							
備註:							
1.壹-肆項為廠商履行本案之實際直接成本(且包含履約的所需用品(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。							

**新北市三峽國光二期(H棟)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	0.2	月	24			1.早班為8:00-17:00、晚班為10:00-19:00。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。 2.平日應至少維持1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。 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。
二、副主任	人	1	月	24			
三、行政助理	人	1	月	24			
四、保全人員	人	3	月	24			
五、環保清潔人員	人	2	月	24			
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。
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。
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(17停*2台、16停*1台、3停*1台)	部	4	月	24			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。
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)。
(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
五、太陽能板設備	式	1	次	2			每年1次；共2年
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
二、水塔清洗費	座	2	次	4			每半年1次；共2年。應由專業廠商清洗並提交水質檢驗證明。
三、環境消毒費	式	1	次	4			每半年1次；共2年
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。如因季節天候因素。有增加維養次數之必需時，得報經甲方核可增加維養次數，所需經費另以實作實算支付。
五、發電機年度保養(儲油槽專責維養)	式	1	次	2			每年1次；共2年
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			700,000	700,000	
二、公共空間裝修布置及維護	式	1			700,000	700,000	交誼廳及其他公共空間。
三、辦公事務用品購置	式	1			200,000	200,000	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	10,000	100,000	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。
五、招租配合作業	式	1			400,000	400,000	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。
六、地面高壓清洗	式	1	次	4	80,000	320,000	須報經甲方核可後施作。
伍、小計						2,420,000	
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)							
備註：							
1. 壹-肆項為廠商履行本案之實際直接成本(且包含履約標的所需用品(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。							