

「115 年度新北市土城大安及土城永和青年社會住宅 管理維護委託專業服務案」 需求說明書

壹、委託緣由

新北市住宅及都市更新中心(以下稱本中心)於 110 年 1 月 1 日揭牌成立，為社會住宅營運及都市更新業務專責機構，並受新北市政府委託管理新北市境內之社會住宅，未來將持續配合新北市政府之「多元興辦」社會住宅政策，增加社會住宅管理戶數，並精進社會住宅之營運管理，以提供尚無購屋能力之社會或經濟弱勢、就學就業青年及各年齡層市民有較佳的居住品質，實現「安居樂業」的市政願景。

貳、委託目標

為執行 115 年度新北市土城大安及土城永和青年社會住宅共計 2 年期之租賃事務及管理維護作業，委託具實績經驗之優質公寓大廈管理維護公司提供社宅完善之物業管理服務，並不定期舉辦安全講習或社區活動，建立與承租戶間之良好互動，以共創安適便利之居家環境，爰辦理本案採購。

參、委託標的

一、新北市土城大安青年社會住宅

(一)基本資料

1. 使用分區：住宅區。
2. 地址：新北市土城區中央路 89 巷 150 號至 170 號。
3. 戶數：88 戶
4. 總樓地板面積：10,726.46 平方公尺
5. 建物規模：1 棟地下 3 層、地上 10 層之建築物。
6. 空間配置：

樓層	用途
B1F-B3F	停車場
1F	社宅大廳、店舖 1 間、托育中心
2F	托育中心
3F-10F	社會住宅

7. 停車位數量：汽車位 43 個、機車位 90 個及自行車位 14 個。

8. 房型規劃：

房型	面積(坪)	一般房型	無障礙房型	合計戶數
1 房型	約 13.5-15 坪	39	1	40
2 房型	約 23-25.5 坪	31	2	33
3 房型	約 30-34 坪	13	2	15
總計				88 戶
備註：面積僅供參考，實際坪數以產權登記面積為準				

(二) 建物照片及基地配置：

1. 土城大安社宅現況照片



2. 土城大安社宅一樓平面配置圖



二、新北市土城永和青年社會住宅

(一) 基本資料：

1. 使用分區：住宅區。
2. 地址：新北市土城區承天路4巷2號。
3. 基地面積：1,161.16 平方公尺。
4. 總樓地板面積：6,762.62 平方公尺。
5. 建物規模：1棟地下3層、地上12層之建築物。
6. 空間配置：

樓層	用途
B1F-B3F	停車場
1F	社宅大廳、店舖1間
2F-12F	社會住宅

7. 停車位數量：汽車位28個、機車位69個及自行車位10個。

8. 房型規劃：

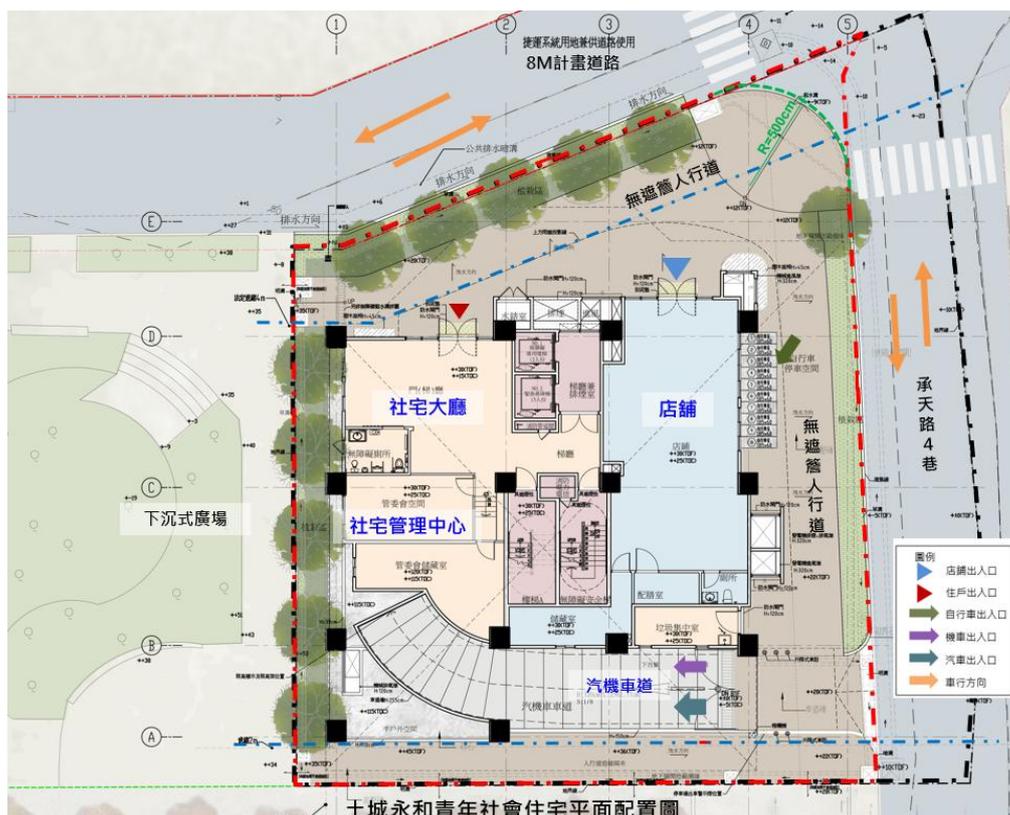
房型	面積(坪)	一般房型	無障礙房型	合計戶數
1 房型	約 12-13.5 坪	27	2	29
2 房型	約 23.5 坪	26	1	27
3 房型	約 32 坪	9	1	10
總計				66 戶
備註：面積僅供參考，實際坪數以產權登記面積為準				

(二) 建物照片及基地配置：

1. 土城永和社宅現況照片



2. 土城永和社宅一樓平面配置圖



委託工作項目

- 一、得標廠商應依契約規定派駐人力維護管理「土城大安及土城永和青年青年社會住宅」，並協助辦理共計 154 戶社宅之招租收審件作業，相關作業由得標廠商依本中心指示辦理。
- 二、得標廠商應辦理土城大安及土城永和青年社會住宅點交及代管作業，營運期得標廠商主要履約工作項目如下，詳細工作內容詳參契約書(樣稿)第 2 條附件：
 - (一)社區事務管理：統由得標廠商建立管理維護機制，並應配合辦理承租戶進住前、中、後之管理維護事宜。
 - (二)社區設施維護保養：建物維護及相關公共設施設備由得標廠商統籌辦理管理維護，並協助擬訂該社區長期修繕計畫供本中心參考。
 - (三)社區清潔管理維護：社會住宅基地範圍內之環境整潔維護、垃圾清運(含資源回收)、定期消毒等作業由得標廠商依權責統籌規劃辦理。
 - (四)社區安全管理維護：基地範圍內之保全服務，社區巡查等安全管理維護作業、由得標廠商依本中心指示辦理。
 - (五)房舍檢修服務及辦公空間裝修布置：房舍管理與維護，並受理承租戶室內設施(設備)檢修申請。另得標廠商應依本中心指示或請示本中心，購置必要之公共設備。
 - (六)租賃事務管理：協助辦理承租戶之進、退租，租金繳費單產製及租金

欠繳催收、住戶違規記扣點、協辦租賃契約公證相關程序…等作業。
三、上開工作項目之規劃及執行方式，需載明於服務建議書並於評選會議時進行簡報答詢，屆時將作為評選之重要依據。

肆、契約價金之給付方式及條件

契約價金共 2,561 萬 9,200 元整(含稅)，其給付方式及條件可詳契約書(樣稿)第 3 條、第 5 條；另本中心保留後續擴充之權利，原得標廠商表現良好者，本中心得通知原得標廠商以本契約條件及單價辦理後續擴充事宜，得以換文方式辦理，免召開議價會議。另擴充部分有新增工作項目時，得以召開議價會議辦理議價。

伍、履約期限

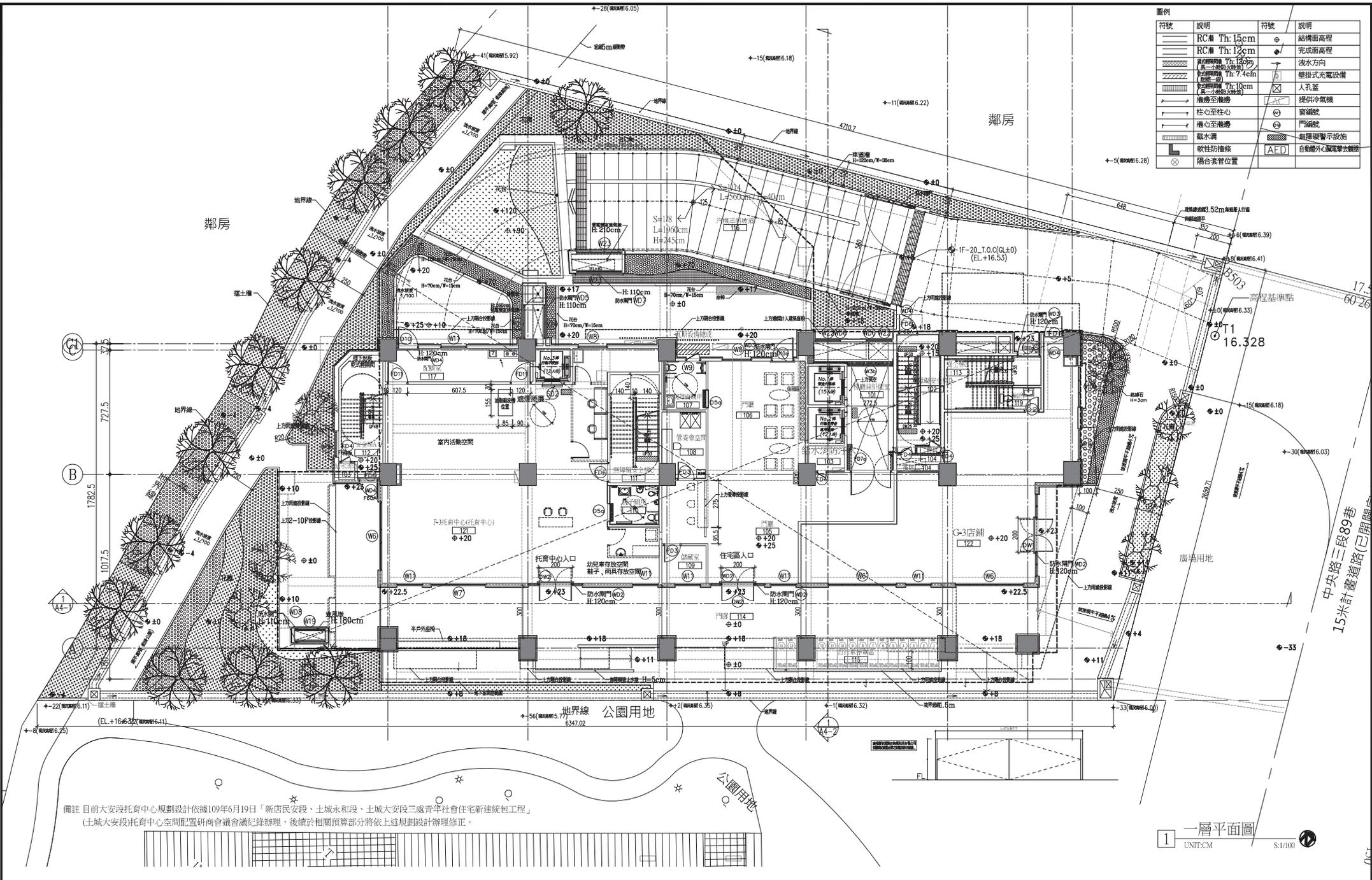
- 一、自本中心通知進駐之日起 2 年為止。
- 二、相關之履約應辦事項及規定請詳參契約書(樣稿)第 7 條。

陸、特別注意事項

本採購案需求書應注意之特別事項如下：

- 一、上開有關本案面積之記載，僅供參考，實際面積以建物謄本所登載面積為準。
- 二、本案未載明之事項，依新北市住宅及都市更新中心採購作業辦法及其他相關法令規定辦理。
- 三、本中心就本採購案訂於民國 115 年 1 月 23 日下午 2 時整依序於土城大安社宅、土城永和社会宅辦理基地領勘(集合地點：土城大安社宅)，請廠商於民國 115 年 1 月 23 日上午 10 時前，先行以電話聯繫本中心人員【電話(02)2957-1999 分機 121；資產管理部陳小姐】，完成預約程序，俾利領勘行程之安排。

柒、土城大安及土城永和社会宅平面圖



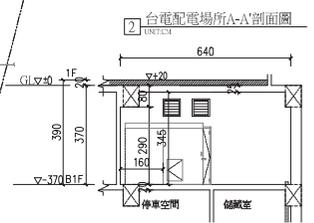
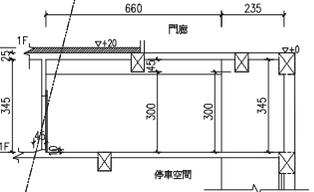
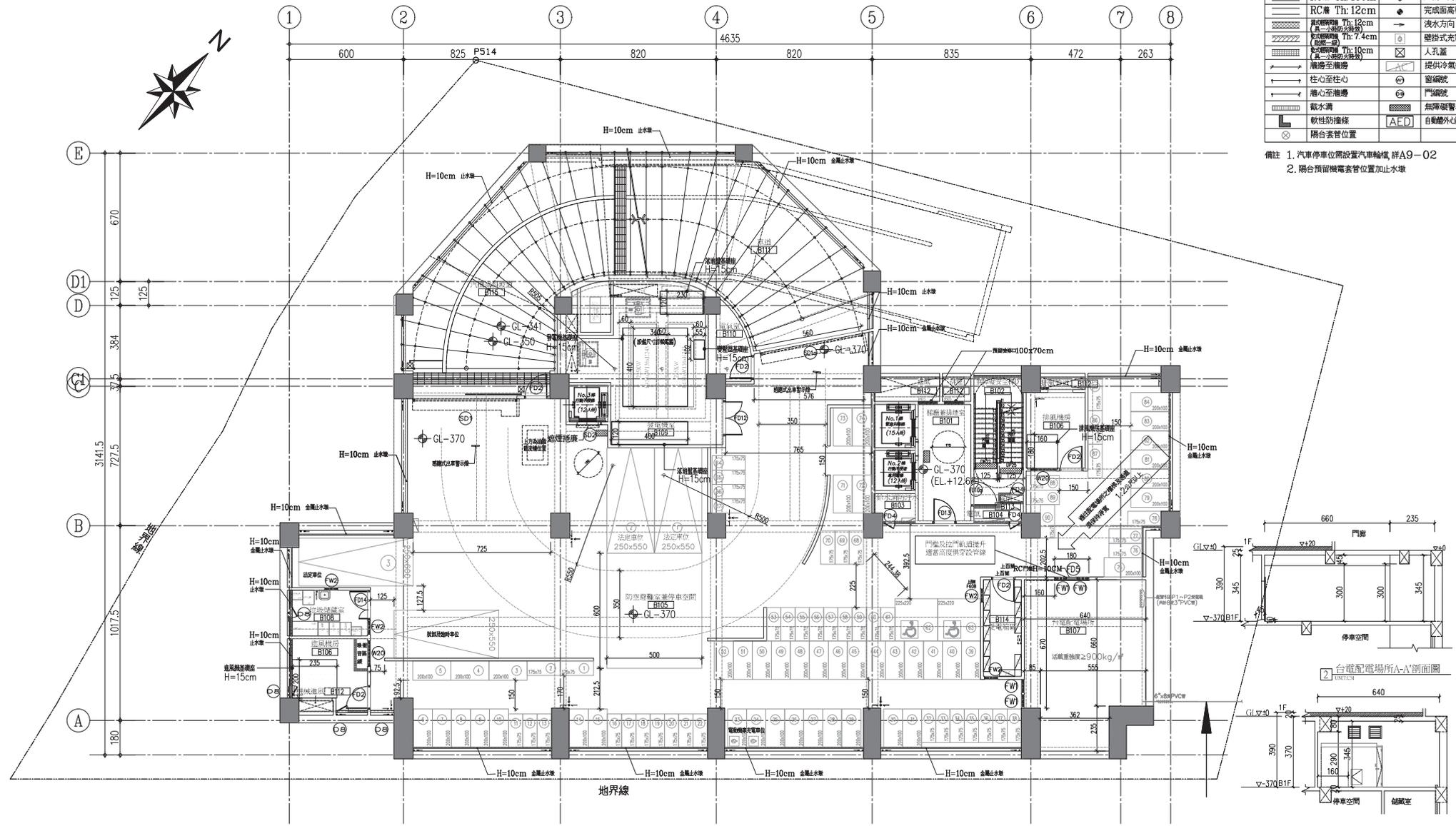
備註 目前大安段托育中心規劃設計依據109年6月19日「新店民安段、土城永和段、土城大安段三處青年社會住宅新建統包工程」(土城大安段)托育中心空間配置研商會議紀錄辦理,後續於相關預算部分將依上述規劃設計辦理修正。

1 一層平面圖
UNIT:CM S:1/100

修正次數	時間/修正內容	專案管理單位 亞新工程顧問股份有限公司	總包代表廠商 榮金營造工程股份有限公司	設計單位 黃孟偉建築師事務所	工程名稱 土城大安段青年社會住宅新建統包工程	獲准師簽章 APPROVED BY ARCHITECT												
														結構: 陳啓倫結構技師事務所 機電: 寶翔電機技師事務所	圖面名稱 一層平面圖			
														繪圖: 蘇聖文 校對: 許仲銘 設計: 黃孟偉 校閱: 黃孟偉	比例 SCALE A1:1:100 A3:1:200	榮金營造 JOB NO.	圖號 DRAWING NO. A2-06	張數 SHEET NO.

圖例	說明	符號	說明
	RC層 Th: 15cm		結構面高程
	RC層 Th: 12cm		完成面高程
	RC層 Th: 12cm (單一向配筋)		洩水方向
	RC層 Th: 10cm (單一向配筋)		提供式先電設備
	RC層 Th: 7.4cm (單一向配筋)		人孔蓋
	地邊至地邊		提供冷氣機
	柱心至柱心		窗編號
	牆心至牆邊		門編號
	載水溝		無障礙警示設施
	軟性防撞條		自警器外心臟電警去器
	陽台套管位置		

備註 1. 汽車停車位需設置汽車輪電 詳A9-02
 2. 陽台預留電管位置加止水墩

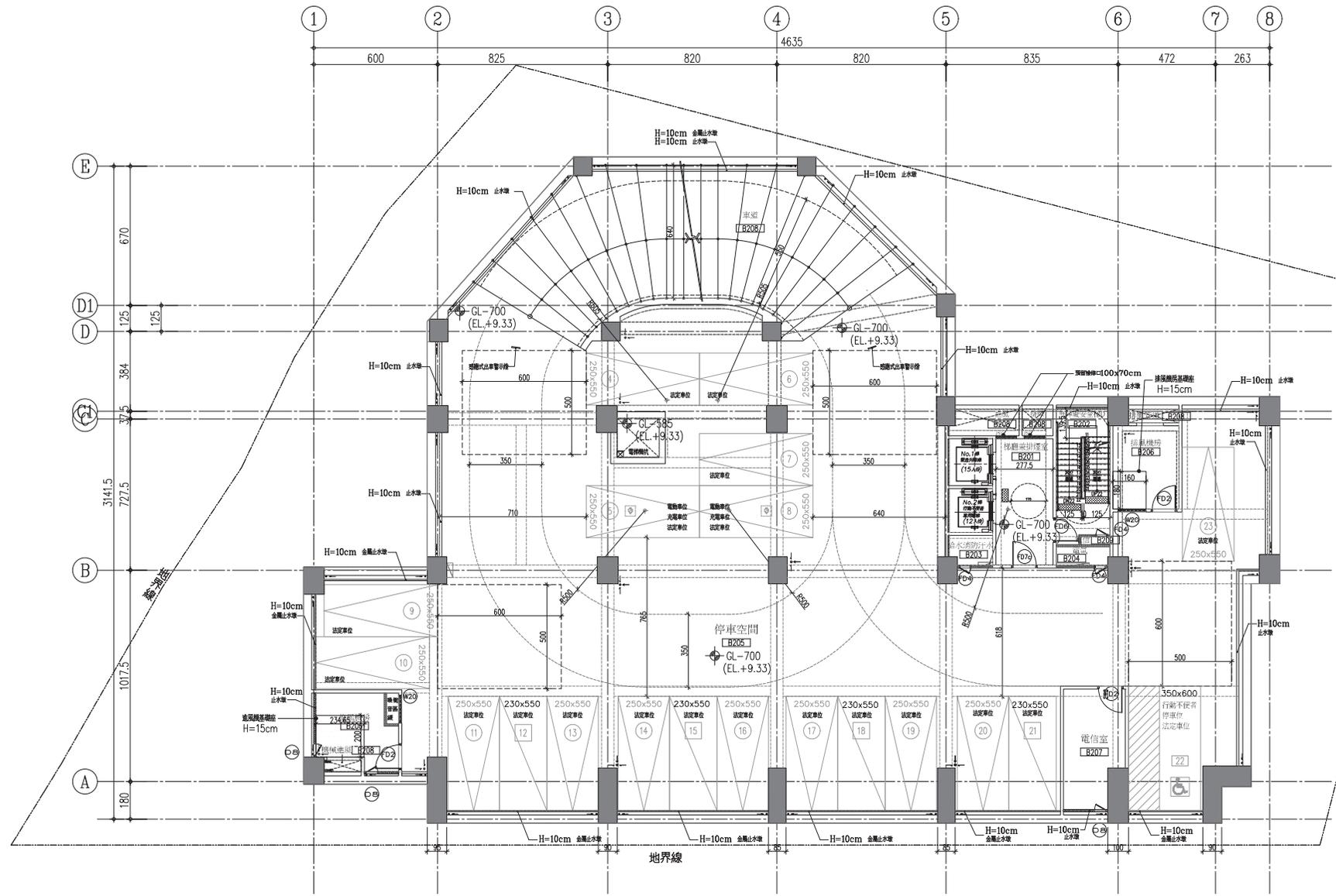


1 地下一層平面圖
 UNIT:CM S:1/100

修正 次數	時間/修正內容	專案管理單位 亞新工程顧問股份有限公司	總包代表廠商 榮金營造工程股份有限公司	設計單位 黃孟偉建築師事務所	工程名稱 土城大安段青年社會住宅新建統包工程	簽證師簽章 APPROVED BY ARCHITECT										
														圖面名稱 地下一層平面圖		
														繪圖 DRAWN BY 蘇聖文	校對 CHECKED BY 許仲銘	
														機電 MECHANICAL/ELECTRICAL BY 榮金營造工程股份有限公司	比例 SCALE A1:1:100 A3:1:200	
														繪圖 DRAWN BY 黃孟偉	校對 CHECKED BY 黃孟偉	
														圖號 JOB NO. CM	圖號 DRAWING NO. A2-05	
														圖號 SHEET NO.	圖號 SHEET NO.	

圖例	說明	符號	說明
——	RC牆 Th: 15cm	⊕	結構面高程
——	RC牆 Th: 12cm	⊕	完成面高程
——	防滲層 Th: 12cm (第一層防滲層)	→	洩水方向
——	防滲層 Th: 7.4cm (第二層防滲層)	⊕	埋掛式充電設備
——	防滲層 Th: 10cm (第三層防滲層)	⊕	人孔蓋
——	地邊至地邊	⊕	提供冷氣機
——	柱心至柱心	⊕	窗編號
——	牆心至牆心	⊕	門編號
——	截水溝	⊕	無障礙警示設施
——	軟性防撞條	⊕	自動靜外心臟電擊去觸器
⊕	陽台套管位置	⊕	

備註 1. 汽車停車位需設置汽車輪擋 詳A9-02
 2. 陽台預留電管位置加止水墩

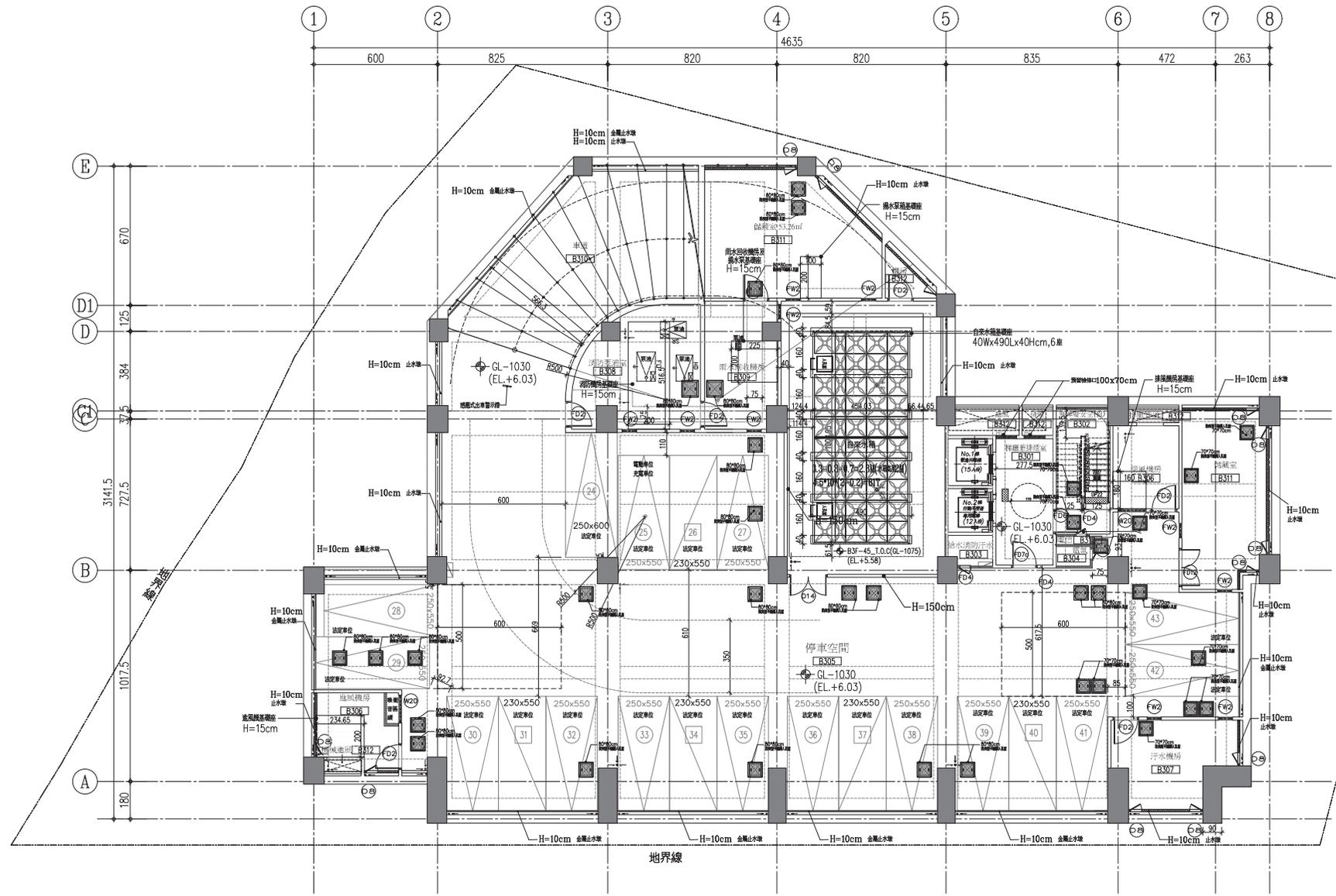


1 地下二層平面圖
 UNIT:CM S1/100

修正次數	時間/修正內容	專案管理單位	總包代表廠商	設計單位	工程名稱	圖面名稱	圖號	圖號	圖號											
												亞新工程顧問股份有限公司	榮金營造工程股份有限公司	黃孟偉建築師事務所	土城大安段青年社會住宅新建統包工程	地下二層平面圖	CM	A2-04	S1/100	
														結構: 陳啓倫結構技師事務所 機電: 寶翔電機技師事務所	繪圖: 蘇聖文 設計: 黃孟偉	校對: 許仲銘 校對: 黃孟偉	比例: A1:1:100 A3:1:200	業務號碼: CM	圖號: A2-04	圖號: S1/100

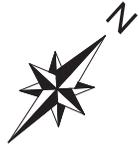
符號	說明	符號	說明
▬	RC牆 Th: 15cm	⊕	結構面高程
▬	RC牆 Th: 12cm	⊙	完成面高程
▬	RC牆 Th: 12cm (具一大塊防火磚)	→	洩水方向
▬	RC牆 Th: 7.4cm (具一大塊防火磚)	⊕	壁掛式充電設備
▬	RC牆 Th: 10cm (具一大塊防火磚)	⊗	人孔蓋
▬	地盤至地盤	⊕	提供冷氣機
▬	柱心至柱心	⊕	窗編號
▬	牆心至牆心	⊕	門編號
▬	截水溝	⊕	無障礙警示設施
▬	軟性防撞條	AED	自動體外心臟電擊去顫器
⊕	陽台套管位置		

備註 1. 汽車停車位需設置汽車輪電詳A9-02
 2. 陽台預留電管套管位置加止水墩

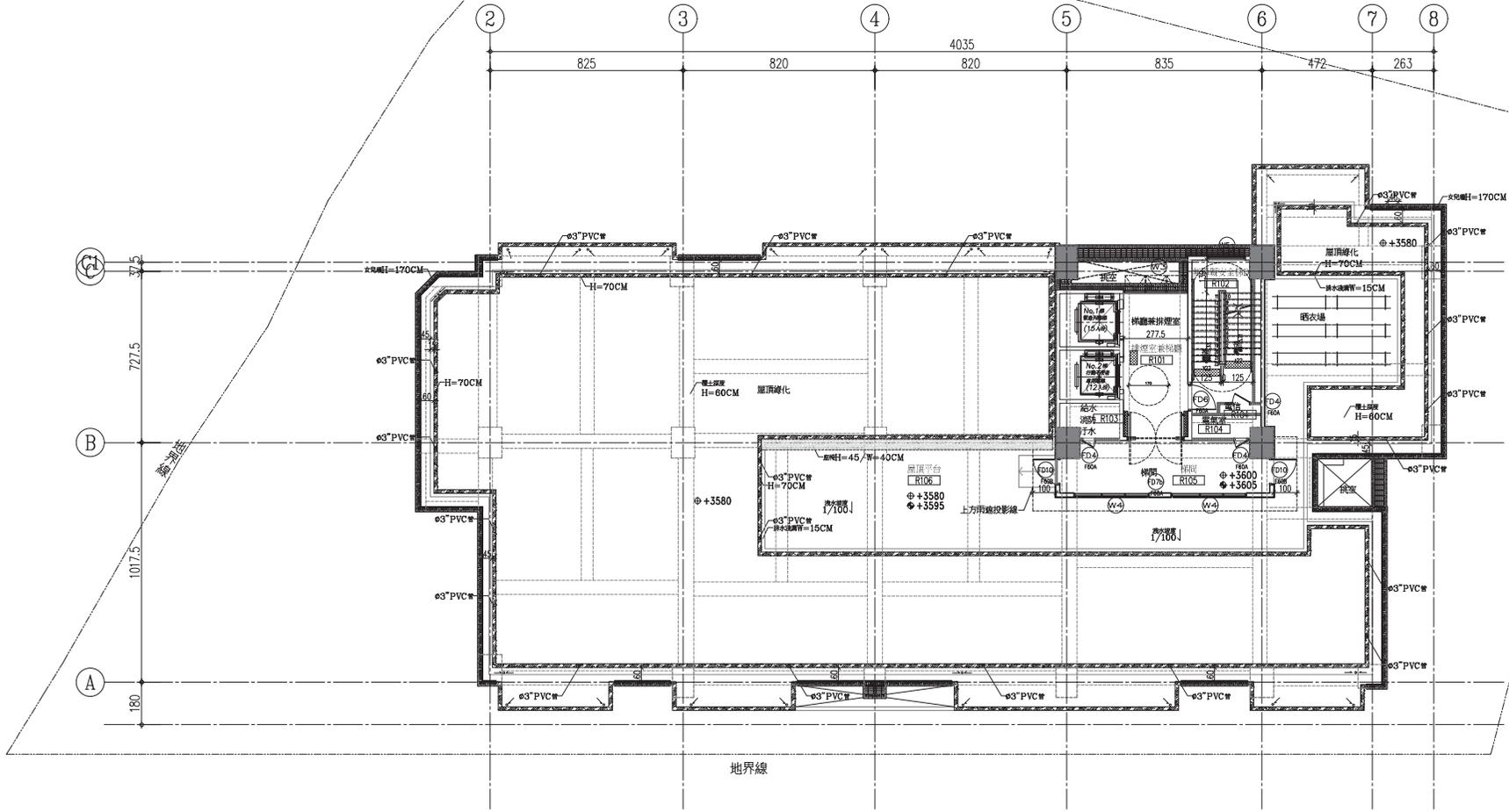


1 地下三層平面圖
 UNIT:CM S1/100

修正次數	時間/修正內容	專案管理單位	總包代表廠商	設計單位	工程名稱	圖面名稱	圖面日期	圖面比例	圖面單位	圖面號數	圖面圖號	圖面圖號	圖面圖號										
												亞新工程顧問股份有限公司	榮金營造工程股份有限公司	黃孟偉建築師事務所	土城大安段青年社會住宅新建統包工程	地下三層平面圖		A1:1:100 A3:1:200	CM	A2-03			

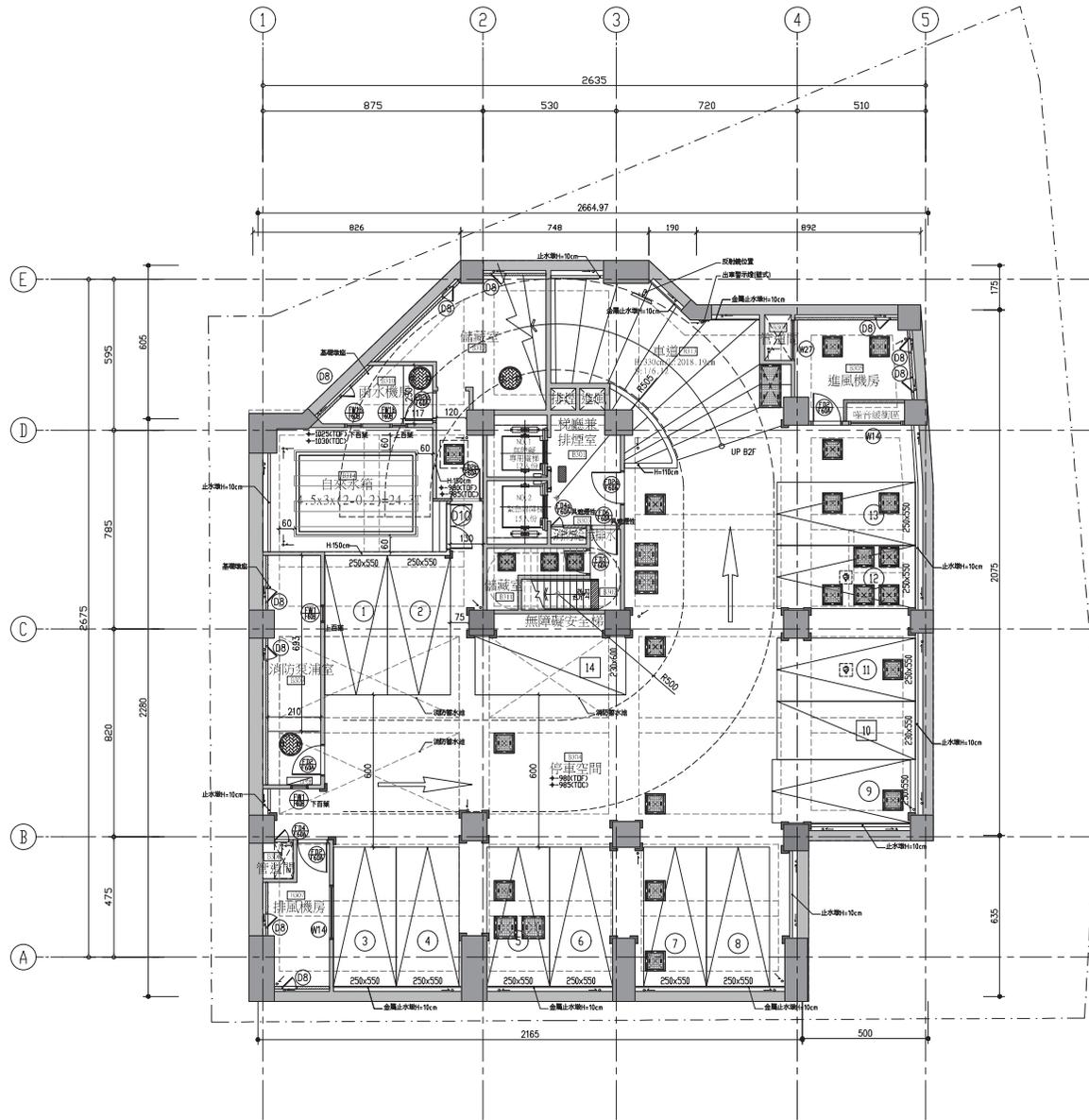


符號	說明	符號	說明
——	RC牆 Th: 15cm	⊕	結構面高程
——	RC牆 Th: 12cm	⊙	完成面高程
——	RC牆 Th: 12cm (具一大鋼筋(每邊))	→	洩水方向
——	RC牆 Th: 7.4cm (具一大鋼筋(每邊))	⊕	壁掛式充電設備
——	RC牆 Th: 10cm (具一大鋼筋(每邊))	⊗	人孔蓋
——	地邊至地邊	⊗	提供冷氣機
——	柱心至柱心	⊕	窗編號
——	牆心至牆心	⊕	門編號
——	載水溝	——	無障礙警示設施
——	軟性防撞條	AED	自動體外心臟電擊去顫器
⊗	陽台表管位置		



1 屋突一層平面圖
UNT:CM S:1/100

修正次數	時間/修正內容	專案管理單位	總包代表廠商	設計單位	工程名稱	圖面名稱	圖號	圖號	圖號											
												亞新工程顧問股份有限公司	榮金營造工程股份有限公司	黃孟偉建築師事務所	土城大安段青年社會住宅新建統包工程	屋突一層平面圖	UNT:CM	S:1/100	CM	A2-14
														繪圖: 蘇聖文 設計: 黃孟偉	校對: 許仲銘 校閱: 黃孟偉	比例: A1:1:100 A3:1:200	業務號碼: CM	圖號: A2-14	圖號: SHEET NO.	



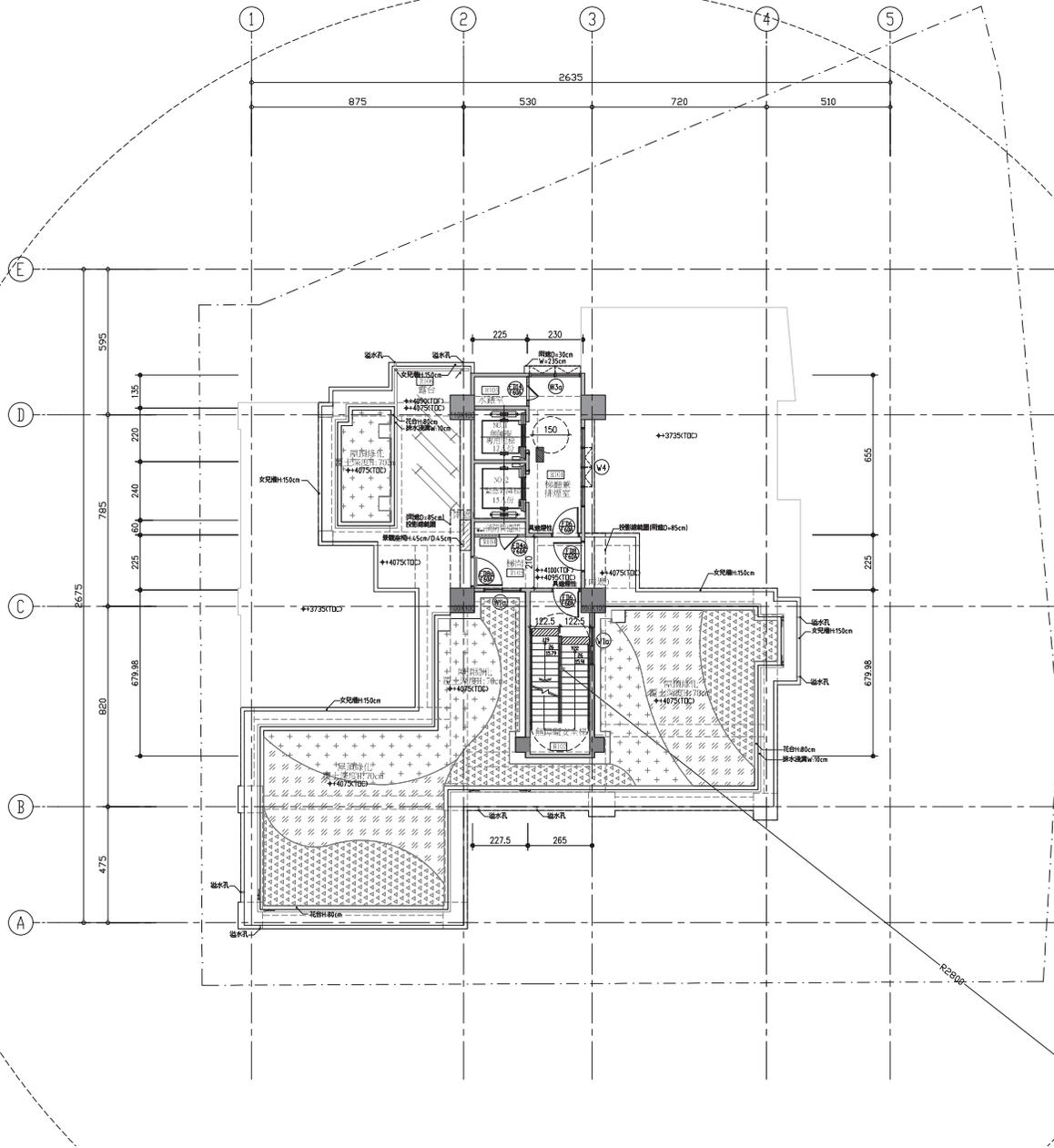
圖例

符號	說明	符號	說明
	RC牆 Th: 15cm		落水頭
	RC牆 Th: 20cm		截水溝
	RC牆 Th: 12cm		洩水方向
	吊式車位間距: 12cm (其 小於2.4m者另議)		充電車位位置
	樓梯間隔牆 Th: 15cm		人孔蓋
	充水配管門框: 7.5cm (雙層, 雙)		窗編號
	充水配管門框: 10cm (單層, 雙)		門編號
	牆邊至牆邊		無障礙警示設施
	柱心至柱心		溢水孔
	高程標示		法定汽車停車位
	軟性防撞條		牆心至牆心

無障礙電梯及緊急昇降梯皆面向排煙室，免設置遮擋
停車位須設置汽車輪擋，詳A9-02
儲藏室B312面積28.39m2

1 地下三層平面圖
UNIT: CM S: 1 / 100

修正 次數	時間/修正內容	專案管理單位 亞新工程顧問股份有限公司	總包代表廠商 榮金營造工程股份有限公司	設計單位 黃孟偉建築師事務所	工程名稱 土城永和段青年社會住宅新建統包工程	簽證師簽章 APPROVED BY ARCHITECT												
														結構: 陳啓倫結構技師事務所 機電: 寶翔電機技師事務所	圖名 地下三層平面圖			
														繪圖 林孟錫 DESIGN BY 黃孟偉	校對 許仲銘 CHECKED BY 黃孟偉	比例 SCALE A1: 1:100 A3: 1:200 CM	圖號 DRAWING NO. A2-16	圖號 SHEET NO.



圖例

符號	說明	符號	說明
	RC牆 Th: 15cm		落水頭
	RC牆 Th: 20cm		截水溝
	RC牆 Th: 12cm		洩水方向
	現式輕鋼架樓板 Th: 12cm (主、小梁均用C25/F80)		充電車位位置
	現式輕鋼架樓板 Th: 10cm (主、小梁均用C25/F80)		人孔蓋
	現式輕鋼架樓板 Th: 7.5cm (主、小梁均用C25/F80)		門編號
	現式輕鋼架樓板 Th: 10cm (主、小梁均用C25/F80)		無障礙警示設施
	柱心至柱心		溢水孔
	高程標示		新植小葉赤楠
	新植平戶杜鵑		新植六月雪
	牆心至牆心		牆心至牆心

無障礙電梯及緊急升降梯皆面向排煙室，免設置遮煙

1 屋突一層平面圖
UNIT: CM S:1 / 100

修正次數	時間/修正內容	專案管理單位	總包代表廠商	設計單位	工程名稱	圖名	圖號	圖號											
												亞新工程顧問股份有限公司	榮金營造工程股份有限公司	黃孟偉建築師事務所	土城永和段青年社會住宅新建統包工程	屋突一層平面圖	榮金營造工程股份有限公司	黃孟偉建築師事務所	保創科技股份有限公司
														結構: 陳啓倫結構技師事務所 機電: 寶翔電機技師事務所	圖名: 屋突一層平面圖 圖號: A2-26	比例: A1: 1:100 A3: 1:200 CM	圖號: A2-26	圖號: A2-26	
														繪圖: 林孟錫 設計: 黃孟偉	校對: 許仲銘 校核: 黃孟偉				