

# 新北市泰山中山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

為執行新北市泰山中山青年社會住宅共計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、基本資料

(一)地址：新北市泰山區明志路三段560巷9-41號。

(二)戶數：共210戶。

(三)基地面積：3,648.18平方公尺。

(四)空間配置：

樓層	用途
B1F-B3F	停車場
1F	社宅大廳、幼兒園
2F	托育中心、托老中心
3F-15F	社會住宅

(五)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17坪	83	0	83
2房型	約27-31坪	77	11	88
3房型	約36.5坪	39	0	39

總計	210 戶
備註：面積僅供參考，實際坪數以產權登記面積為準	

(六)車位數量：汽車位 107；機車位 255 位。

## 二、建物照片及基地配置：

### (一)泰山中山社宅現況照片



### (二)泰山中山社宅一樓平面配置圖



## 肆、委託工作項目

- 一、得標廠商應辦理泰山中山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。
- 二、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。

## 伍、契約價金之給付方式及條件

契約價金共 2,164 萬 1,120 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。

## 陸、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。

## 柒、特別注意事項

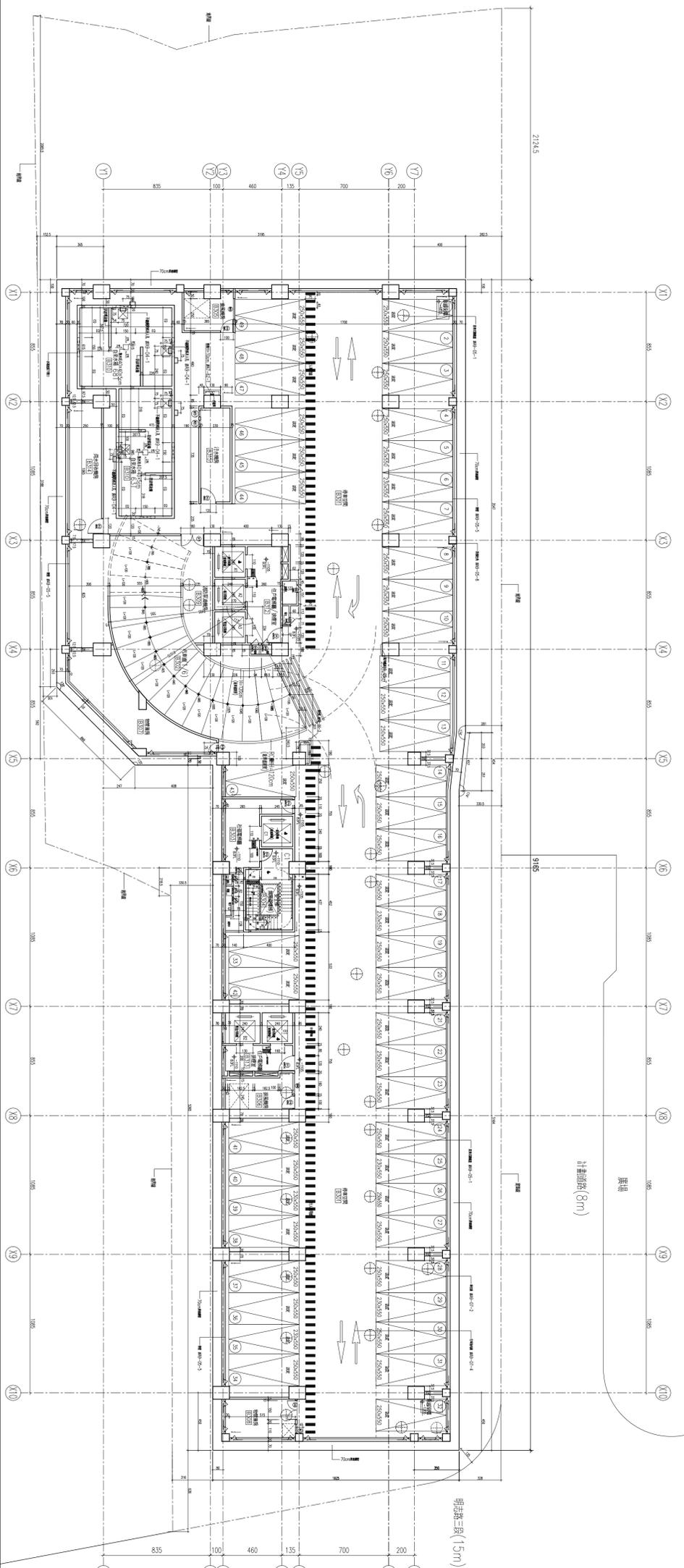
本採購案需求書應注意之特別事項如下：

- 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 2 月 3 日下午 2 時 30 分於新泰山中山社宅辦理基地領勘，請廠商於民國 115 年 2 月 3 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 111；資產管理部簡小姐】，完成預約程序，俾利領勘行程之安排。

## 捌、泰山中山社宅平面圖



2124.5



2 地下三層平面圖

918.5

計畫道路 (8m)

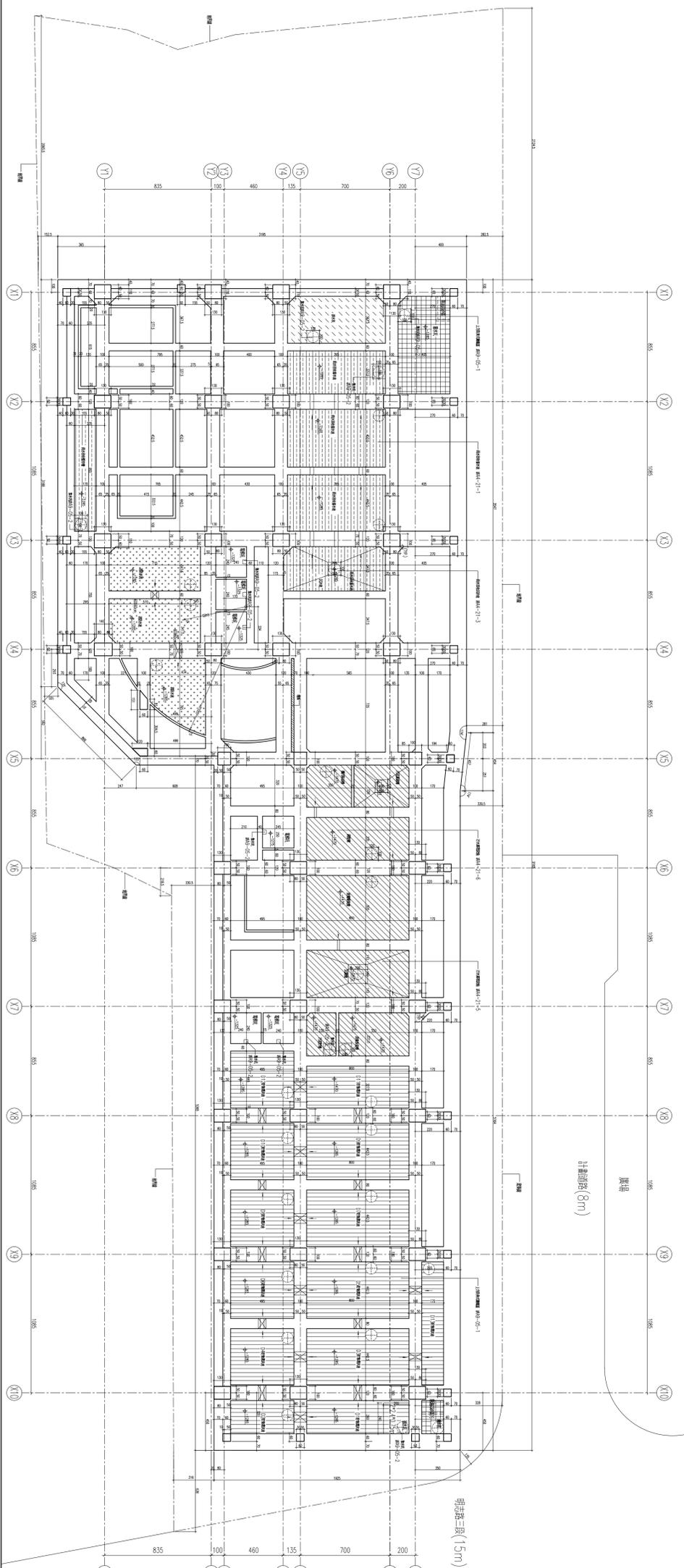
廣場

明志路三段 (15m)

工程名稱 PROJECT  
泰山中山段  
青年社會住宅新建統包工程  
主辦單位  
新北市政府城鄉發展局  
專案管理及監造  
喻合生建築師事務所  
承包商  
偉邦營造股份有限公司  
傑和機電工程股份有限公司  
同度聯合建築師事務所  
聯合生建築師事務所

偉邦營造股份有限公司

傑和機電工程股份有限公司



1 地下室平面圖

計畫道路 (8m)

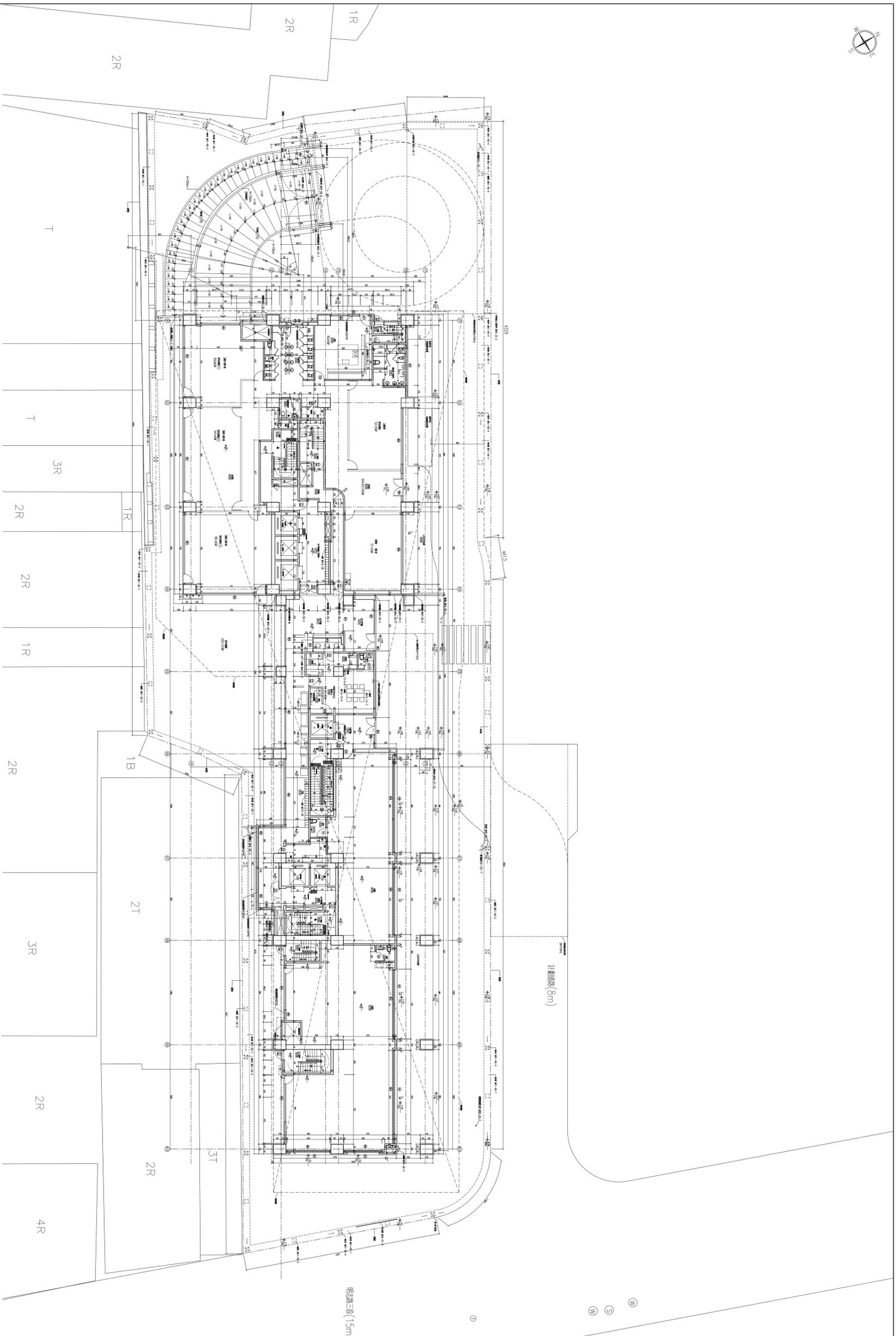
廣場

明志路三段 (15m)

設計單位 同度聯合建築師事務所	
竣工圖	
核准	唐弘達
核對	郭俊良
設計	陳信臻
繪圖	簡宣秋
比例 SCALE	(A3) 1:1/400
單位 UNIT	CM
圖面名稱 DRAWING TITLE 筏基層, 地下三層平面圖	
圖號 DRAWING NO.	圖號 SHEET NO.
A2-01	
採購案號: 1090221-1	

- 鋼筋
- 打樁鋼筋
- 竹片或鋼筋
- 鋼筋柱
- 預埋鋼筋柱
- 鋼筋





1 一層平面圖

工程名稱 PROJECT  
泰山中山段  
青年社會住宅新建統包工程

主辦單位  
新北市政府城鄉發展局

建築管理及監造  
喻合生建築師事務所

統包圖樣  
偉邦營造股份有限公司  
傑和機電工程股份有限公司  
同度聯合建築師事務所

建築監造及監造  
喻合生建築師事務所

統包圖樣中區監造  
偉邦營造股份有限公司

統包圖樣  
傑和機電工程股份有限公司

設計單位  
同度聯合建築師事務所

竣工圖

核准	唐弘達
核對	郭俊良
設計	陳怡臻
繪圖	簡宣秋
比例 SCALE	(A3) 1/1,400
單位 UNIT	CM

圖面名稱 DRAWING TITLE  
一層平面圖

圖號 DRAWING NO.  
圖號 SHEET NO.

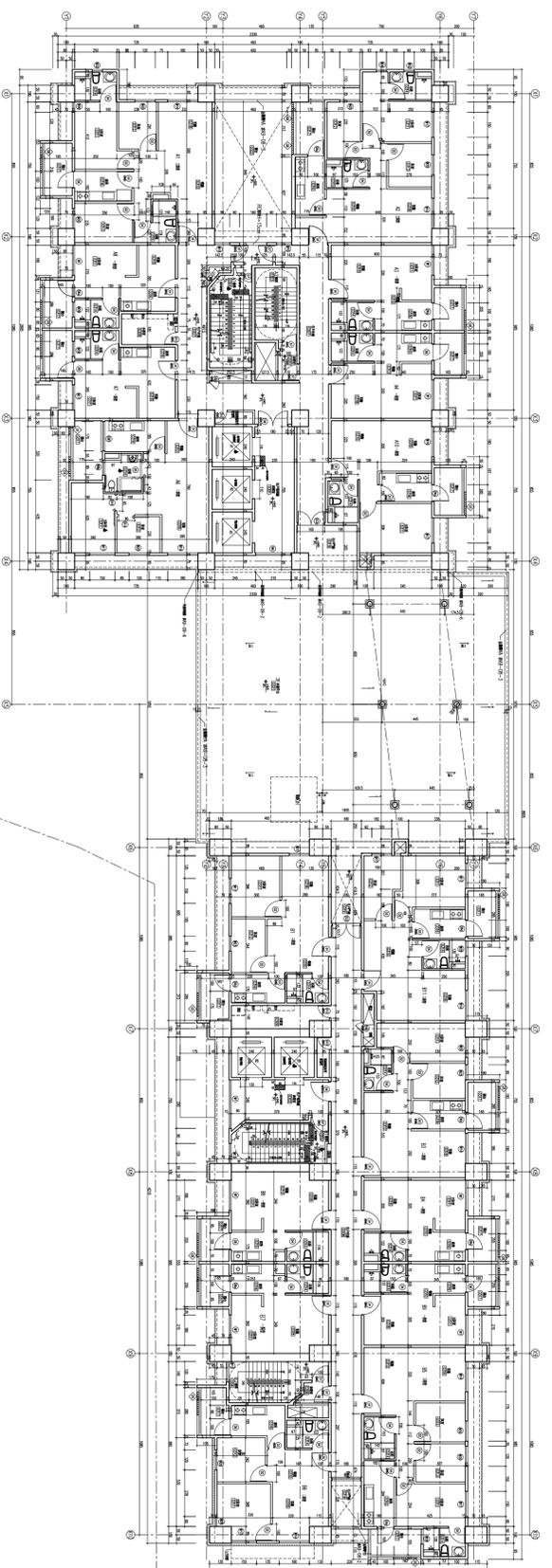
A2-03

採購案號：1090221-1



東側

計畫道路(8m)



明志路二段(15m)

2 三層平面圖

工程名稱 PROJECT

泰山中山段  
青年社會住宅新建統包工程

主辦單位

新北市政府城鄉發展局

建築管理及監造

喻合生建築師事務所

承包商

偉邦營造股份有限公司  
傑和機電工程股份有限公司  
同度聯合建築師事務所

建築師及監造

喻合生建築師事務所

統包廠商/統包商  
偉邦營造股份有限公司

統包廠商

傑和機電工程股份有限公司

設計單位  
同度聯合建築師事務所

### 竣工圖

核准	唐弘達
核對	郭俊良
設計	陳信臻
繪圖	簡宜秋
比例 SCALE	(A3) 1:1/400
單位 UNIT	CM

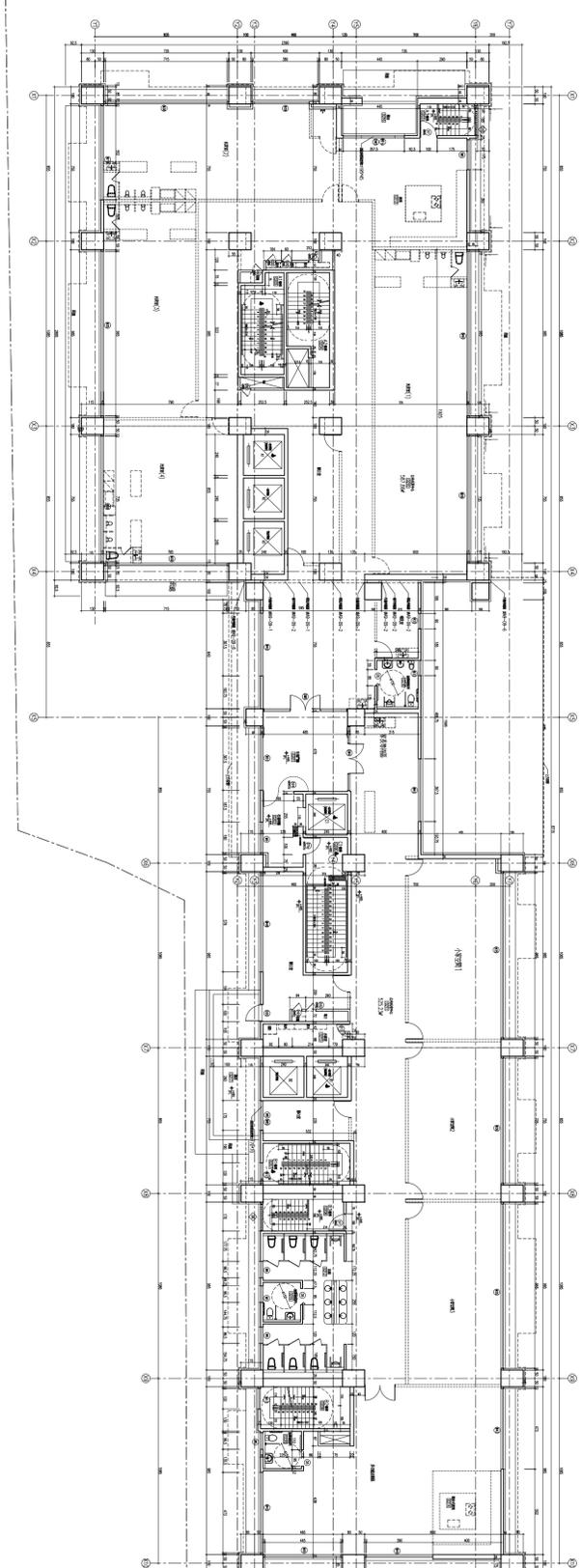
圖面名稱 DRAWING TITLE  
二層 三層平面圖

圖號 DRAWING NO. 茲號 SHEET NO.

A2-04

採購案號：1090221-1

計畫道路(8m)



明志路二段(15m)

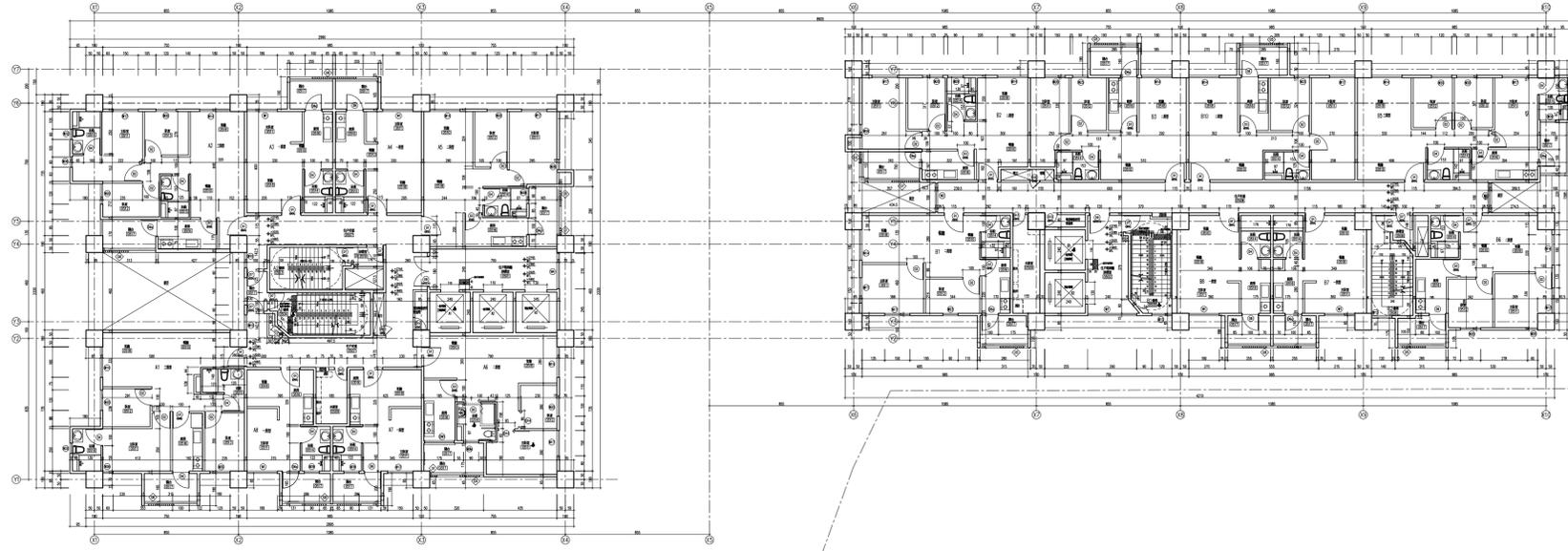
1 二層平面圖



廣場

計劃道路(8m)

明志路二段(15m)

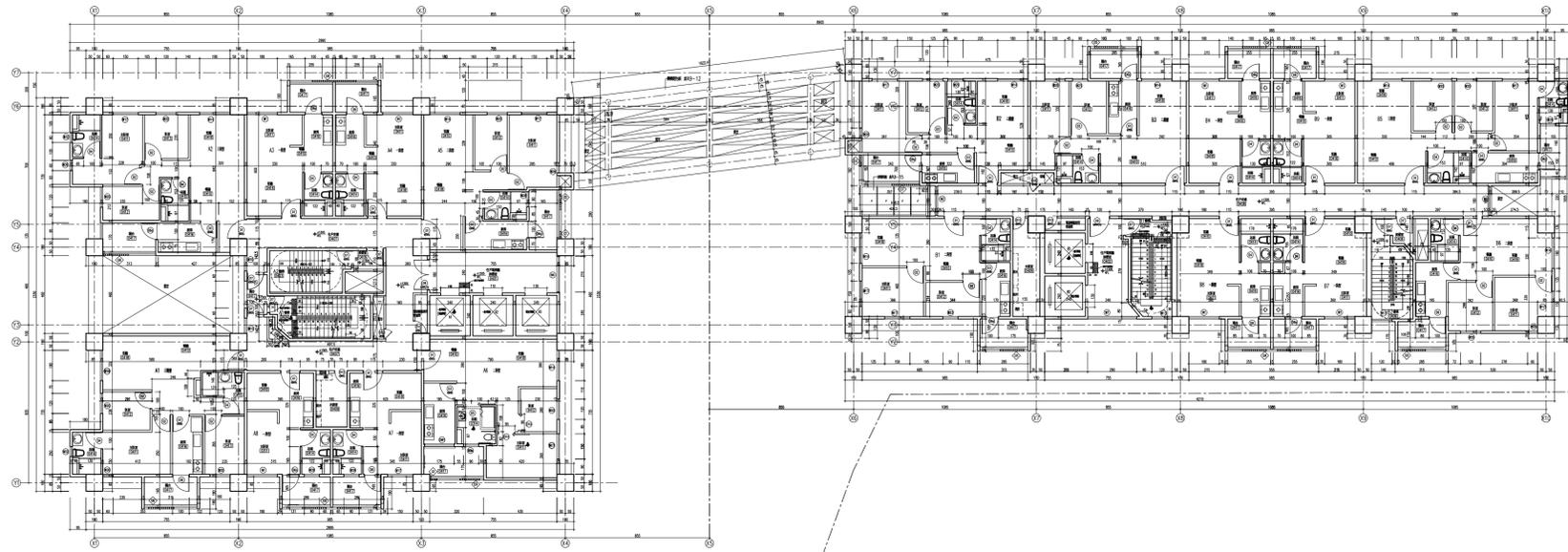


2 五至八層平面圖

廣場

計劃道路(8m)

明志路二段(15m)



1 四層平面圖

工程名稱 PROJECT  
泰山中山段  
青年社會住宅新建統包工程

主辦單位  
新北市政府城鄉發展局

專業管理及監造  
喻台生建築師事務所

統包團隊  
偉邦營造股份有限公司  
傑和機電工程股份有限公司  
向度聯合建築師事務所

專業管理及監造  
喻台生建築師事務所

統包團隊代表廠商  
偉邦營造股份有限公司

專任工程人員

統包團隊  
傑和機電工程股份有限公司

設計單位  
向度聯合建築師事務所

### 竣工圖

核 准	唐弘礎
核 對	郭俊良
設 計	陳信臻
繪 圖	簡宜秋
比例 SCALE	(A3) S:1/400
單位 UNIT	CM

圖面名稱 DRAWING TITLE

四層,五至八層平面圖

圖號 DRAW NO. 圖號 SHEET NO.

A2-05

採購案號: 1090221-1



工程名稱 PROJECT  
泰山中山段  
青年社會住宅新建統包工程

主辦單位

新北市政府城鄉發展局

建築師及監造

喻合生建築師事務所

承包商

偉邦營造股份有限公司

傑和機電工程股份有限公司

同度聯合建築師事務所

建築師及監造

喻合生建築師事務所

承包商  
偉邦營造股份有限公司

監造

同度聯合建築師事務所

主任工程人員

傑和機電工程股份有限公司

2 十二至十三層平面圖

承包商

傑和機電工程股份有限公司

東側

計畫總長(8m)

明志路二段(15m)

### 竣工圖

核准	唐弘達
核對	郭俊良
設計	陳信臻
繪圖	簡宣秋
比例 SCALE	(A3) 1:1/400
單位 UNIT	CM

圖面名稱 DRAWING TITLE

九至十一層十二  
至十三層平面圖

圖號 DRAWING

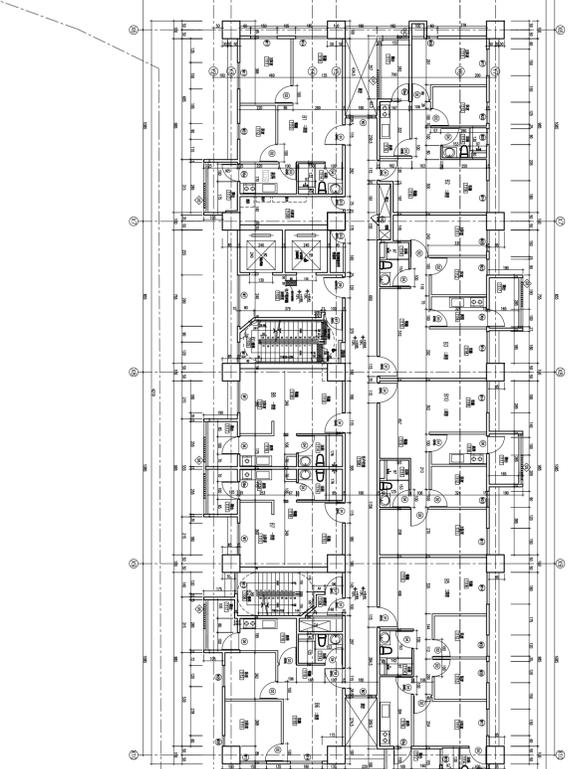
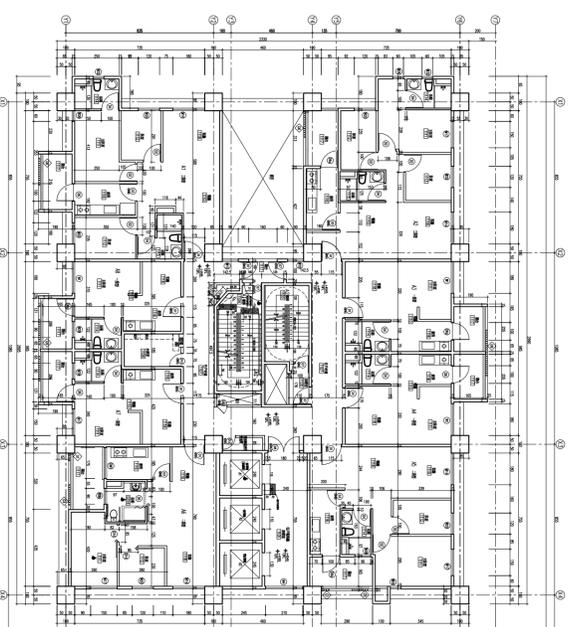
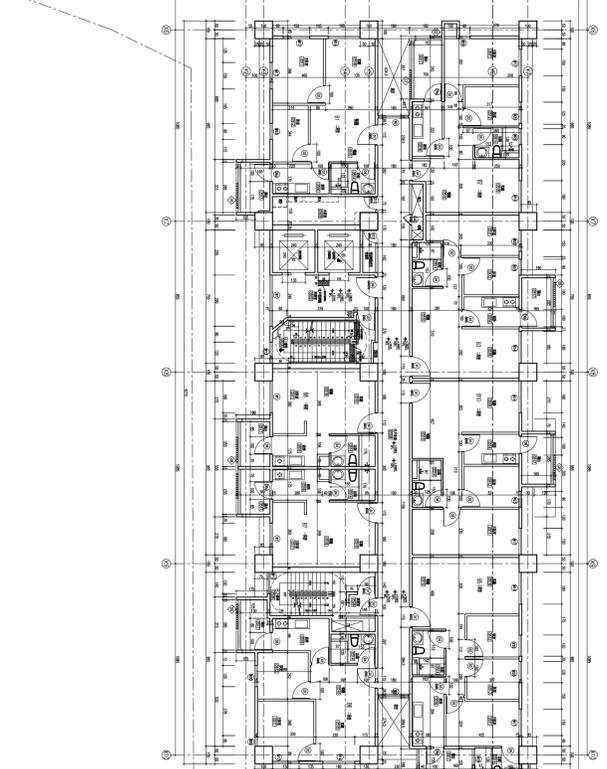
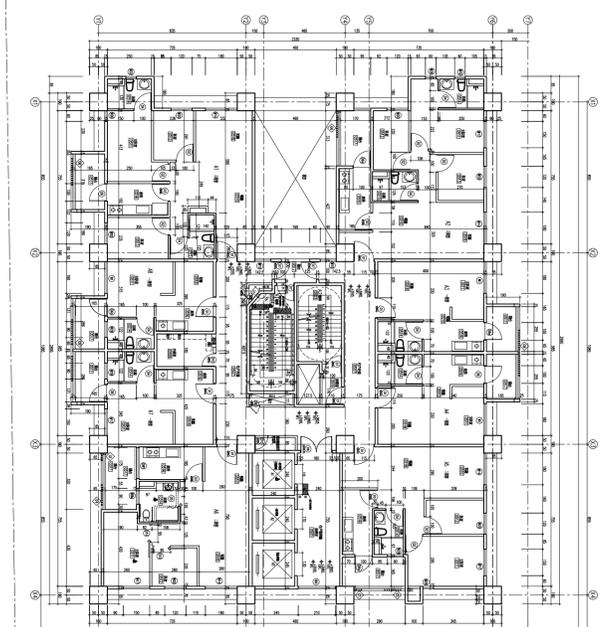
頁數 SHEET NO.

A2-06

1 九至十一層平面圖

採購案號：1090221-1

設計單位  
同度聯合建築師事務所





工程名稱 PROJECT  
泰山中山段  
青年社會住宅新建統包工程

主辦單位  
新北市政府城鄉發展局

建築師及監造  
喻合生建築師事務所

統包圖樣  
偉邦營造股份有限公司  
傑和機電工程股份有限公司  
同度聯合建築師事務所

統包圖樣  
喻合生建築師事務所

統包圖樣  
偉邦營造股份有限公司

統包圖樣  
傑和機電工程股份有限公司

統包圖樣  
傑和機電工程股份有限公司

設計單位  
同度聯合建築師事務所

### 竣工圖

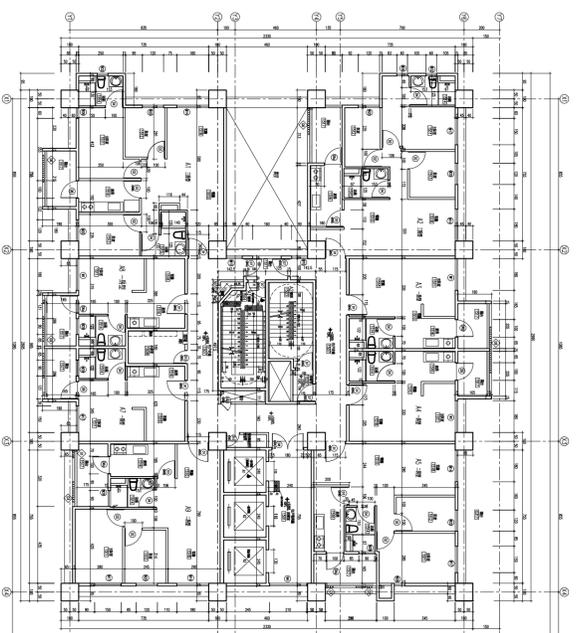
核准	唐弘達
核對	郭俊良
設計	陳信臻
繪圖	簡宣秋
比例 SCALE	(A3) 1:1/400
單位 UNIT	CM

圖面名稱 DRAWING TITLE  
十四層、十五層平面圖

圖號 DRAWING NO.  
張數 SHEET NO.

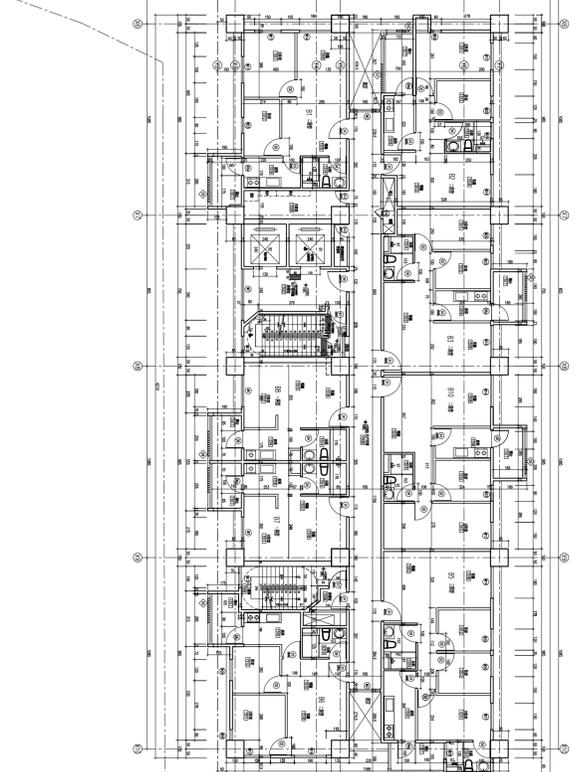
A2-07

採購案號：1090221-1



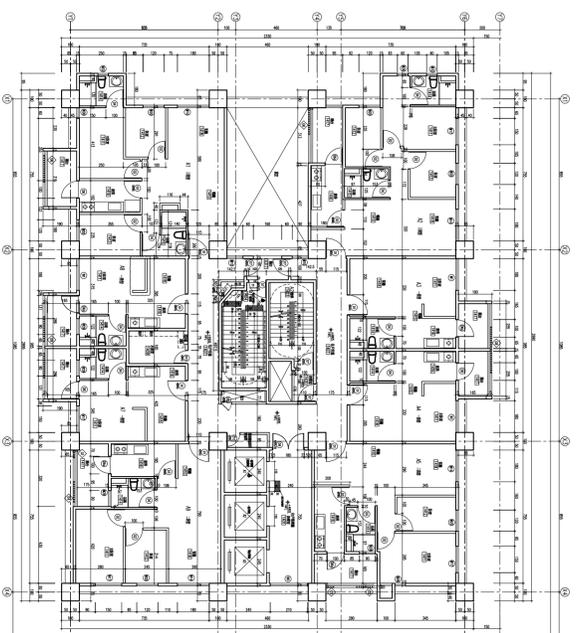
明志路二段(15m)

2 十五層平面圖



明志路二段(15m)

1 十四層平面圖



計畫道路(8m)

廣場

計畫道路(8m)

廣場



工程名稱 PROJECT

泰山中山段  
青年社會住宅新建統包工程

主辦單位

新北市政府城鄉發展局

專業審查及監造

喻合生建築師事務所

承包商

偉邦營造股份有限公司  
傑和機電工程股份有限公司  
同度聯合建築師事務所

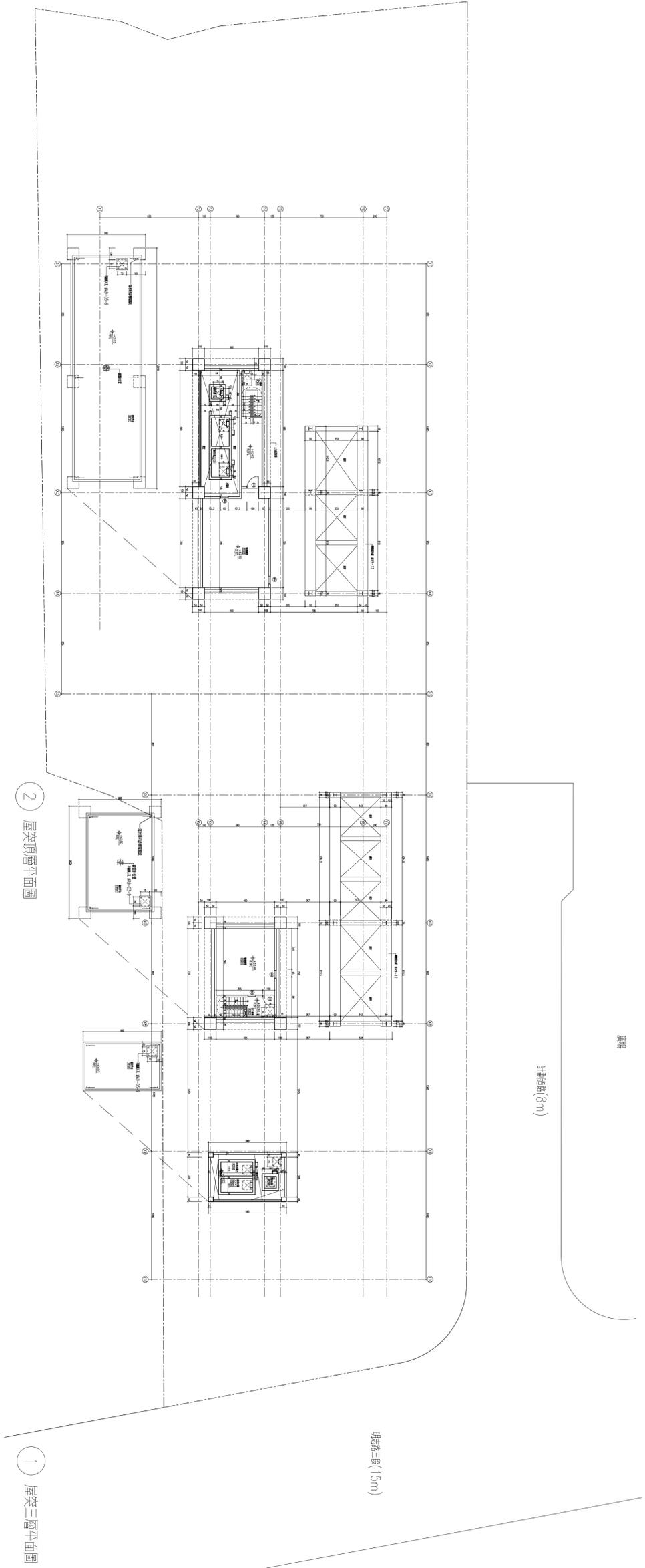
專業審查及監造

喻合生建築師事務所

東側

計畫道路(8m)

明志路二段(15m)



承包商  
傑和機電工程股份有限公司

設計單位

同度聯合建築師事務所

### 竣工圖

核准	唐弘達
核對	郭俊良
設計	陳信臻
繪圖	簡宣秋
比例 SCALE	(A3) 1:1/400
單位 UNIT	CM

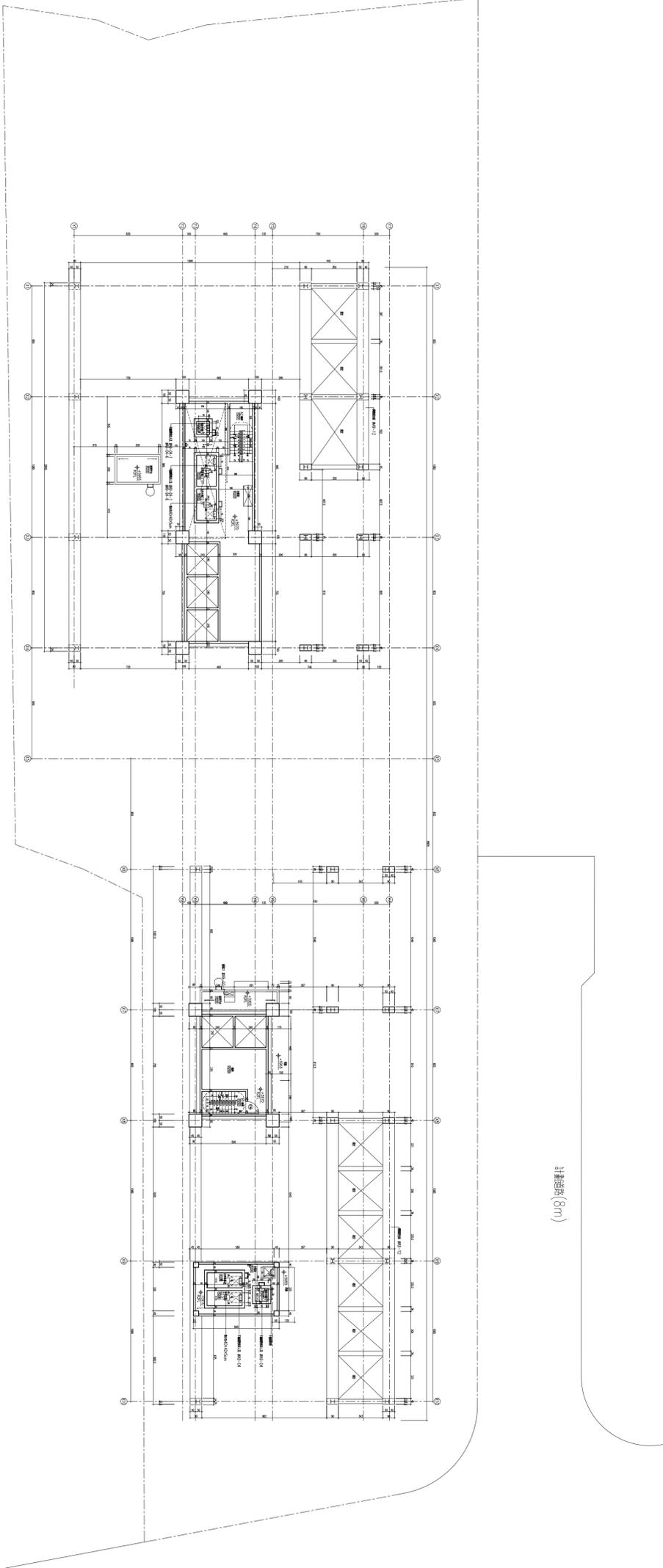
圖面名稱 DRAWING TITLE

屋架三層/屋架頂層平面圖

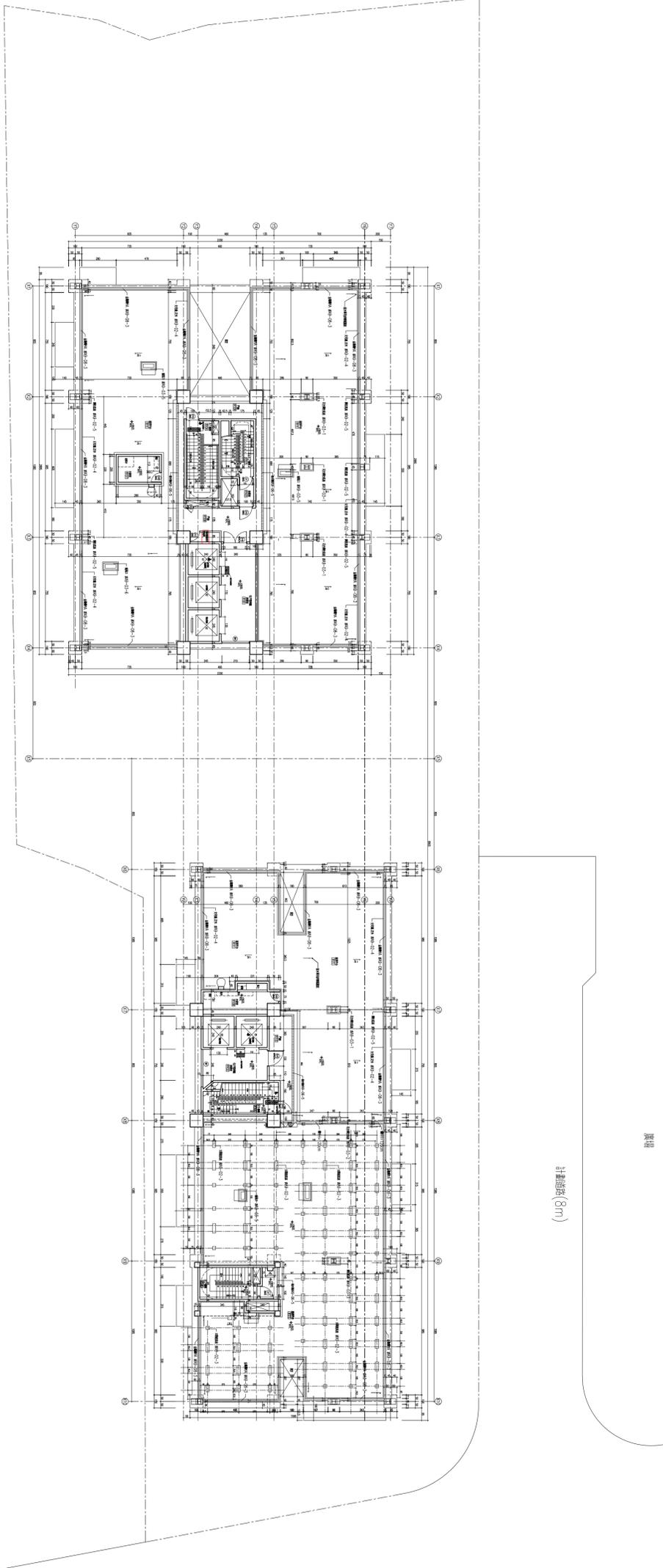
圖號 DRAWING NO. 頁數 SHEET NO.

A2-09

採購案號: 1090221-1



2 屋架二層平面圖



1 屋架一層平面圖

竣工圖

核准	唐弘達
核對	郭俊良
設計	陳信臻
繪圖	簡宜秋

比例 SCALE (A3) 1:1/400  
單位 UNIT CM

圖面名稱 DRAWING TITLE  
屋架一層/屋架二層平面圖

圖號 DRAWING NO. A2-08  
張數 SHEET NO.

採購案號: 1090221-1