

115 年度新北市新店央北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 年度新北市新店央北青年社會住宅共計 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：新北市新店區央北二路 398 號。
- (二)戶數：1,022 戶(本中心管理 987 戶)。
- (三)基地面積：15,005.41 平方公尺。
- (四)空間配置：4 棟地下 2 層、地上 18~21 層之建築物，共 1,022 戶住宅單元，並設有各類公共設施與社福設施(如表 1 所示)。

表 1 新店央北青年社會住宅之公共設施及社福設施彙整表

項目	位置	使用單位
1. 身心障礙者日間服務設施	A 棟 1 層	社會局
2. 公共托育設施	B 棟 1 層	社會局
	D 棟 1 層	
3. 身心障礙者社區居住服務場所	A 棟 2 層	社會局
4. 醫養結合專區	B 棟 2 層	衛生局
5. 兒少照顧處所	B 棟 3 層	社會局
6. 婦女自力宿舍及照顧兒少類家庭	B 棟 4 層	社會局

項目	位置	使用單位
7. 服務中心	AB 棟 1 層門廳	物管廠商
8. 防災中心		
9. 社區多功能空間	中庭 1 層	住戶
10. 社區多功能空間	C 棟 1 層	
11. 社區多功能空間(閱覽室)	中庭 1 層	
12. 自行車停車空間	B 棟 1 層、C 棟 1 層	
13. 店鋪	B 棟 1 層、C 棟 1 層	承租者

(五)房型規劃：

表 2 新店央北青年社會住宅之住宅單元戶數統計表

房型	面積(坪)	一般房型	無障礙房型	合計戶數
套房	約 11.2	723	39	762
2 房型	約 22 坪	196	10	206
3 房型	約 26.8 坪	49	5	54
總計				1,022 戶
備註：面積僅供參考，實際坪數以產權登記面積為準				

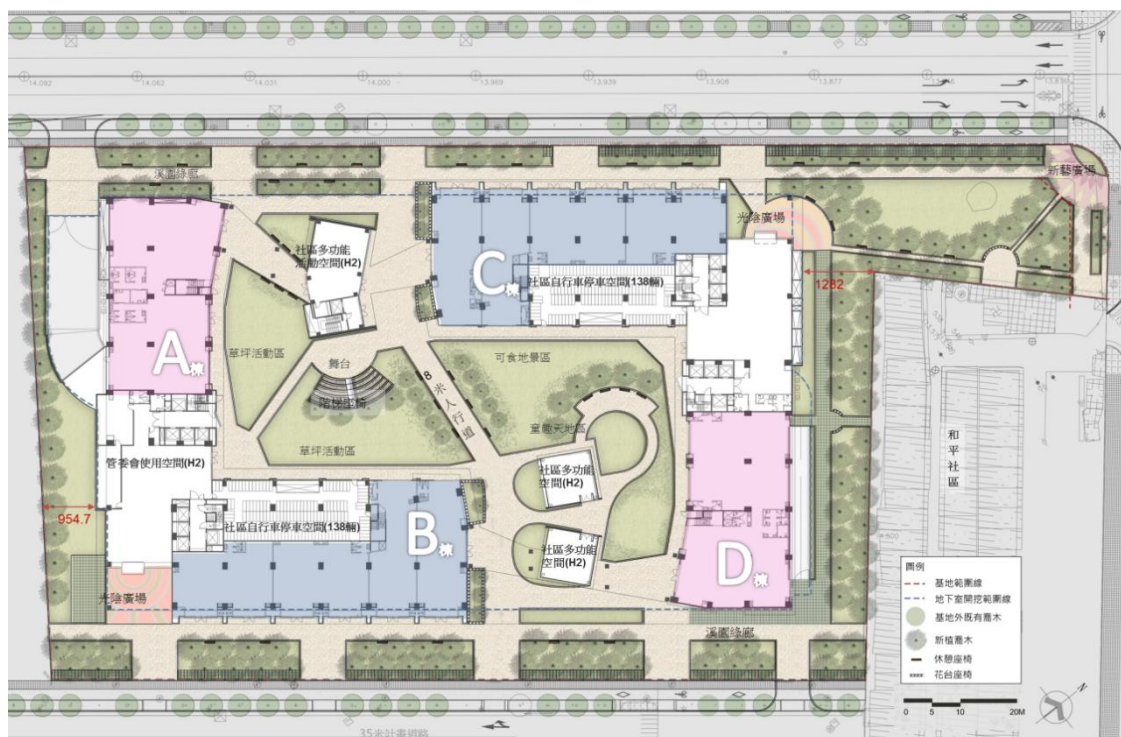
(六)車位數量：汽車位 383 個，機車位 1,089 個。

二、建物照片及基地配置：

(一)新店央北社宅現況照片



(二)新店央北社宅一樓平面配置圖



肆、委託工作項目

- 一、得標廠商應辦理新店央北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 4,890 萬 1,442 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 6 月 2 日下午 2 時整於新店央北社宅辦理基地領勘，請廠商於民國 115 年 6 月 2 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 112；資產管理部皮先生】，完成預約程序，俾利領勘行程之安排。

捌、財產清冊

一、戶別：1 房型(762 戶)

項次	設備物品名稱	品牌	型號	備註
1	床架(雙人)	金邦	雙人床架 152*188cm*762 組	
2	衣櫃組		衣櫃 120*230*60cm*762 組	
3	廚具組 (電陶爐/抽油煙機/櫥櫃)	喜特麗	整體廚具 180*60cm(含料理台、水槽、爐台及上下櫃)*723 組	
4	防焰窗簾	雅譽	190*220cm*762 個	
5	廚具組 (行動不便戶)	喜特麗	整體廚具 180*60cm (含料理台、水槽、爐台及上下櫃)*39 組	
6	浴簾	御品	L=80~207cm*762 個	
7	瓦斯熱水器	和成	GH596BQ	
8	三合一彩色電視影像對講室內子機	SAMPO	VP-U507(AE)	
9	直膨變頻一對一分離式機組	東元	MS50IH-ZR2+ MA50IH-ZR2	
10	直膨變頻一對一分離式機組	東元	MS28IC-ZR1+MA28IC-ZR1	B 棟中山路 137 號 12F 本號、C 棟央北二路 398 號 12F 本號
11	浴室暖房換氣乾燥機	康乃馨	BS-168	

二、戶別： 2 房型(206 戶)

項次	設備物品名稱	品牌	型號
1	床架(單人)(雙人)	金邦	單人床架 91*188cm*206 組
			雙人床架 152*188cm*206 組
2	衣櫃組	金邦	衣櫃 90*230*60cm*206 組
			衣櫃 120*230*60cm*206 組
3	廚具組(瓦斯爐/抽油煙機/櫥櫃)	櫻花	整體廚具 210*60cm (含料理台、水槽、爐台及上下櫃)*196 組
4	防焰窗簾(依現場尺寸勾選)	雅譽	190*220cm *206 個
			135*140cm *412 個
			90*140cm *20 個
5	浴簾	御品	L=90~93cm*206 個
6	廚具組(行動不便戶)	喜特麗	整體廚具 180*60cm *10 組
7	瓦斯熱水器	和成	GH596BQ
8	三合一彩色電視影像對講室內子機	SAMPO	VP-U507(AE)
9	直膨變頻一對一分離式機組	東元	MS50IH-ZR2+ MA50IH-ZR2
10	直膨變頻一對一分離式機組	東元	MS28IC-ZR1+MA28IC-ZR1
11	直膨變頻一對一分離式機組	東元	MS22IC-ZR1+ MA22IC-ZR1
12	浴室暖房換氣乾燥機	康乃馨	BS-168

三、戶別： 3 房型(54 戶)

項次	設備物品名稱	品牌	型號
1	床架(單人)(雙人)	金邦	單人床架 91*188cm*108 組
			雙人床架 152*188cm*54 組
2	衣櫃組	金邦	衣櫃組 (90cm*60cm*230cm)*108 組
			衣櫃組 (120cm*60cm*230cm)54 組
3	廚具組	喜特麗	整體廚具 210*60cm(含料理台、水槽、爐台及上下櫃)*49 組
4	防焰窗簾(依現場尺寸勾選)	雅譽	190*220cm *54 個(DW2)(DW2a)
			135*140cm *108 個(W1)
			90*140cm *79 個(W4)
			70*140cm *34 個(W4a)
5	浴簾	御品	L=160~235cm*108 個
6	廚具組(行動不便戶)	喜特麗	整體廚具 210*60cm(含料理台、水槽、爐台及上下櫃) *5 組
7	瓦斯熱水器	和成	GH596BQ
8	三合一彩色電視影像對講室內子機	SAMPO	VP-U507(AE)
9	直膨變頻一對一分離式機組	東元	MS50IH-ZR2+ MA50IH-ZR2
10	直膨變頻一對一分離式機組	東元	MS40IH-ZR2+ MA40IH-ZR2
11	直膨變頻一對一分離式機組	東元	MS28IC-ZR1+MA28IC-ZR1
12	直膨變頻一對一分離式機組	東元	MS22IC-ZR1+ MA22IC-ZR1
13	浴室暖房換氣乾燥機	康乃馨	BS-168

四、戶別：公共空間

項次	設備物品名稱	品牌	型號
1	遮陽捲簾(依現場尺寸勾選)	雅譽	600*300cm* 2 個(CW3)
			500*300cm* 2 個(CW4)
			1345*580cm* 1 個(CW7)
			2220*580 cm* 1 個(CW8)
			400*300cm* 2 個(CW9)
			550*300cm* 2 個(CW11)
			600*150cm* 1 個(CW14)
			600*125cm* 1 個(CW14a)
			1500*529cm* 1 個(CW15)
			1746*520cm* 1 個(CW16)
			2630*422cm*2 個(CW17)
2	管理櫃台(入口門廳)	五揚	360*112*90cm 櫃台 59*53*86cm*2 (椅)
3	沙發座椅組(入口門廳)	金邦	單人 112*95*85cm 雙人 164*95*85cm 茶几 95*95*45cm
4	10 人份活動式辦公桌椅(管理中心)	金邦	180*60*74cm*4(桌), 51*61*90cm*10(椅)
5	活動式辦公桌椅(管理中心)	金邦	140*70*74cm*6(桌), 59*53*86cm*6(椅)
6	儲物置物櫃(管理中心)	金邦	90*45*106cm*6(個)
7	設備機櫃(防災中心)	金邦	60*75*199cm*2(個)
8	活動式桌椅(防災中心)	廠商回饋	180*70*74cm*3(桌) 48*45*88cm*5(椅)
9	活動式閱覽桌椅(閱覽室)	金邦	150*90*74cm*1(桌) 47*60*78cm*4(椅)
10	書報架(閱覽室)	金邦	90*45*106cm*6(個)
11	活動式桌椅(多功能)	金邦	180*45*74cm*2(桌) 53*58*89cm*6(椅)
12	桌上型電腦	宏碁	Aspire XC-330、螢幕 24 型*6(組)

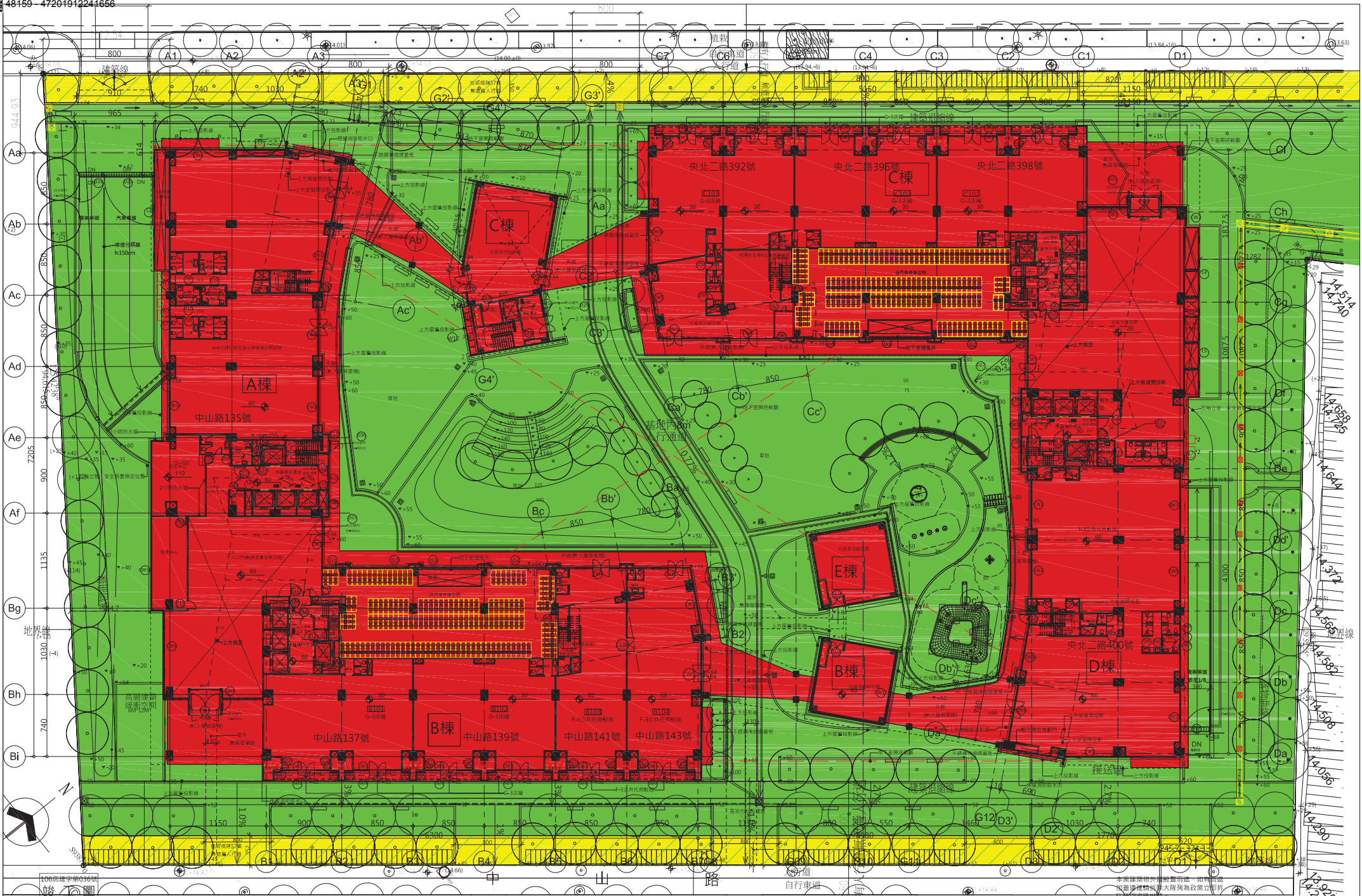
13	跑步機	雷力斯	177*85*140cm*3(件)
14	飛輪	雷力斯	190*65*35cm*3(件)
15	啞鈴組	雷力斯	190*65*35cm*1(組)
16	仰臥起坐器	雷力斯	190*65*35cm*1(件)
17	伏地挺身器	雷力斯	190*65*35cm*3(件)
18	沙發座椅組(入口門廳)	金邦	單人 112*95*85cm 雙人 164*95*85cm 茶几 95*95*45cm
19	固定式工作台 (停車場值勤室)	金邦	300*82*82*1 (桌、抽屜櫃) 59*53*86*2(椅)
20	儲物置物櫃 (停車場值勤室)	金邦	90*45*1060(置物櫃)
21	不銹鋼信箱	南揚	A4*10cm 信箱 540 個*2 處
22	垃圾冷藏儲存室	伯登	AB 棟冷藏室*1
			CD 棟冷藏室*1
23	垃圾清運不可回收子車 (660L)	伯登	子車*5
24	資源回收子車(360L)	伯登	子車*12
25	廚餘桶(240L)	伯登	清運桶*2
26	廢棄物清理設備(不銹鋼 洗手台)	伯登	不銹鋼洗手台*2
27	不鏽鋼曬被架	南揚	不銹鋼曬被架*32
28	感應式讀卡機	JANTEK	PR-75CD-MTE
29	無線 AP	D-Link	DAP-2310
30	網路影像對講子機	SAMPO	VP-U507(AE)
31	停車管理系統主機	ASUS	主機*1, 螢幕*1
32	閉路電視系統主機	ASUS	主機*1, 螢幕*1
33	門禁系統主機	ASUS	主機*1, 螢幕*1
34	中央監視管理伺服器	ASUS	主機*1, 螢幕*1
35	物業管理系統主機	ASUS	主機*1, 螢幕*1
36	直膨變頻多聯空調室內機 (IU-112-1F-01~03)	Panasonic	S-112N1E5
	直膨變頻多聯空調室內機 (IU-90-1F-01)	Panasonic	S-90N1E5
	直膨變頻多聯空調上吹型 室外機(OU45-1F-01)	Panasonic	U-16ME2H7

	全熱交換器(VAM-101)	Panasonic	FY-E50DZ1AW
37	直膨變頻多聯空調室內機 (IU-112-1F-01~03)	Panasonic	S-112N1E5
	直膨變頻多聯空調室內機 (IU-90-1F-01)	Panasonic	S-90N1E5
	直膨變頻多聯空調 側吹型室外機(OU-20-1F- 04、05)	Panasonic	U-8LYE1T7
	直膨變頻多聯空調 側吹型室外機 (OU-25-1F-04、05)	Panasonic	U-10LYE1T7
	全熱交換器 (VAM-103、104)	Panasonic	FY-E50DZ1AW
38	浴廁通風扇	康乃馨	ES-100
39	浴廁通風扇	康乃馨	ES-100
40	直膨變頻多聯空調 室內機(IU-80-102-1~04)	Panasonic	S-80N1E5
	直膨變頻多聯空調 上吹型室外機(OU45-1F- 02)	Panasonic	U-16ME2H7
	全熱交換器(VAM-102)	Panasonic	FY-800ZDY3W
41	直膨變頻一對一分離式機 組	東元	MS50IH-ZR2+ MA50IH-ZR2
	直膨變頻一對一分離式機 組	東元	MS40IH-ZR2+ MA40IH-ZR2
42	直膨變頻多聯空調室內機 (IU-45-106-1~2)	Panasonic	S-45N1E5
	直膨變頻多聯空調室內機 (IU-56-106)	Panasonic	S-56N1E5
43	直膨變頻多聯空調室內機 (IU-90-106-1~9)	Panasonic	S-90N1E5
	直膨變頻多聯空調室內機 (IU-71-106)	Panasonic	S-71N1E5
44	直膨變頻多聯空調室內機 (IU-90-103-1~11)	Panasonic	S-90N1E5
45	直膨變頻多聯空調上吹型 室外機	Panasonic	U-30ME2H7

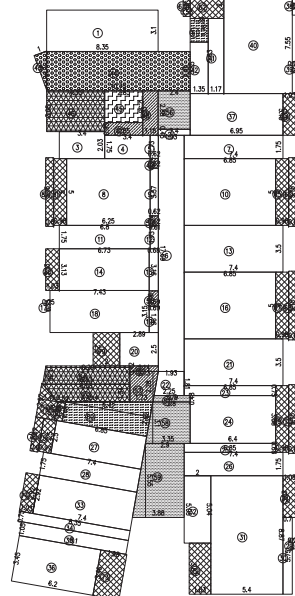
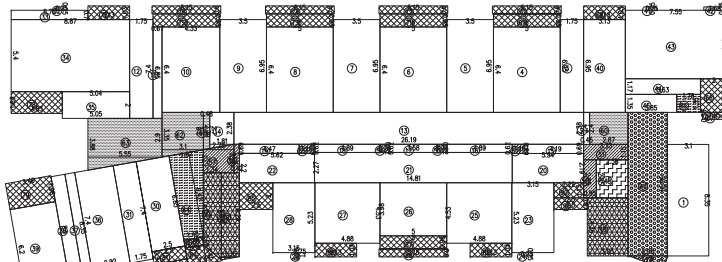
玖、設備規格

項目	數量	廠牌	型號	大小
緊急發電機	2 套	東元電機	TEG-400S*1 組(2 台) TEG-550S*1 組(2 台)	400KW(Standby)(2 台) 550KW(Standby)(2 台)
雨水回收設備	1 式	松之泉	全自動水力式網刷過濾機(不鏽鋼)/ TO-3	過濾流量:40-60M3/HR
		光泉	陸上型過濾泵浦(含防震基座)/A20330	馬力:3HP
通風設備	1 式	陽鼎	軸流式風機 LASD-1000 LASD-800 LASD-900 超薄型導流機 INF-300(格柵) 風扇 KB TRZ-200 FD-250	-
泵浦設備	2 處	九邑	MVR45-4*3 台 4 組	40HP
空調設備	8 台	Panasonic	U-16ME2H7*2 U-16ME2H7+U-14ME2H7*2 U-10LYE1T7*2 U-8LYE1T7*2	45KW 45KW+40KW 25KW 20KW
植栽噴灌設備	1 式	Signature	3/4" 噴頭/5500 1/2" 噴頭/63XE-04 A 型噴嘴/7070 B 型噴嘴/7370 C 型噴嘴/7270 D 型噴嘴/7170 邊長型噴嘴/7084 單變型噴嘴/7082	-
垃圾冷藏設備	2 處	伯登	1. AB 棟冷藏室 2. CD 棟冷藏室	1. 垃圾回收子車 660L/3 台、資源回收子車 360L/3 台廚餘桶 240L/1 台。 2. 垃圾回收子車 660L/2 台、資源回收子車 360L/3 台廚餘桶 240L/1 台。

項目	數量	廠牌	型號	大小
太陽能板設備	4 處	同昱 (GINTECH)	GTEC-305G6S6A*88	305W 太陽光電模組
電梯	17 部	崇友	1. 客梯 1 台：1150kg/17 人、停樓 23 2. 無障礙梯 2 台：1150kg/17 人、停樓 23 3. 緊急梯 1 台：1150kg/20 人、停樓 23 4. 客梯 2 台：1150kg/17 人、停樓 21 5. 無障礙梯 4 台：1150kg/17 人、停樓 21 6. 緊急梯 2 台：1150kg/20 人、停樓 21 7. 客梯 1 台：1150kg/17 人、停樓 24 8. 無障礙梯 2 台：1150kg/17 人、停樓 24 9. 緊急梯 1 台：1150kg/20 人、停樓 24 10. 客梯 1 台：1150kg/17 人、停樓 3	1. 1800*1500*2300 2. 1800*1500*2300 3. 2000*1500*2300 4. 1800*1500*2300 5. 1800*1500*2300 6. 2000*1500*2300 7. 1800*1500*2300 8. 1800*1500*2300 9. 2000*1500*2300 10. 1650*1600*2300
門禁及監控系統	1 式	JANTEK GeoVision	感應式讀卡機 PR-75CD-MTE 攝影機 GV-EBL2702-2F、GV-BL2702-3V、GV-EDR2700-2F、GV-SD2733-IR	-
消防系統	4 棟	FLAMINGO	總機 FL-8215-1+FL-BK01-1*3 副機 FL8215-1+FL-BK01-1*2 FL-8215-1	-
發電機儲油槽 專責維養	2 處	東元電機	6750 L 油槽 7400 L 油槽	6750 L 油槽 7400 L 油槽
避雷針	4 支	VEGA	030S	-

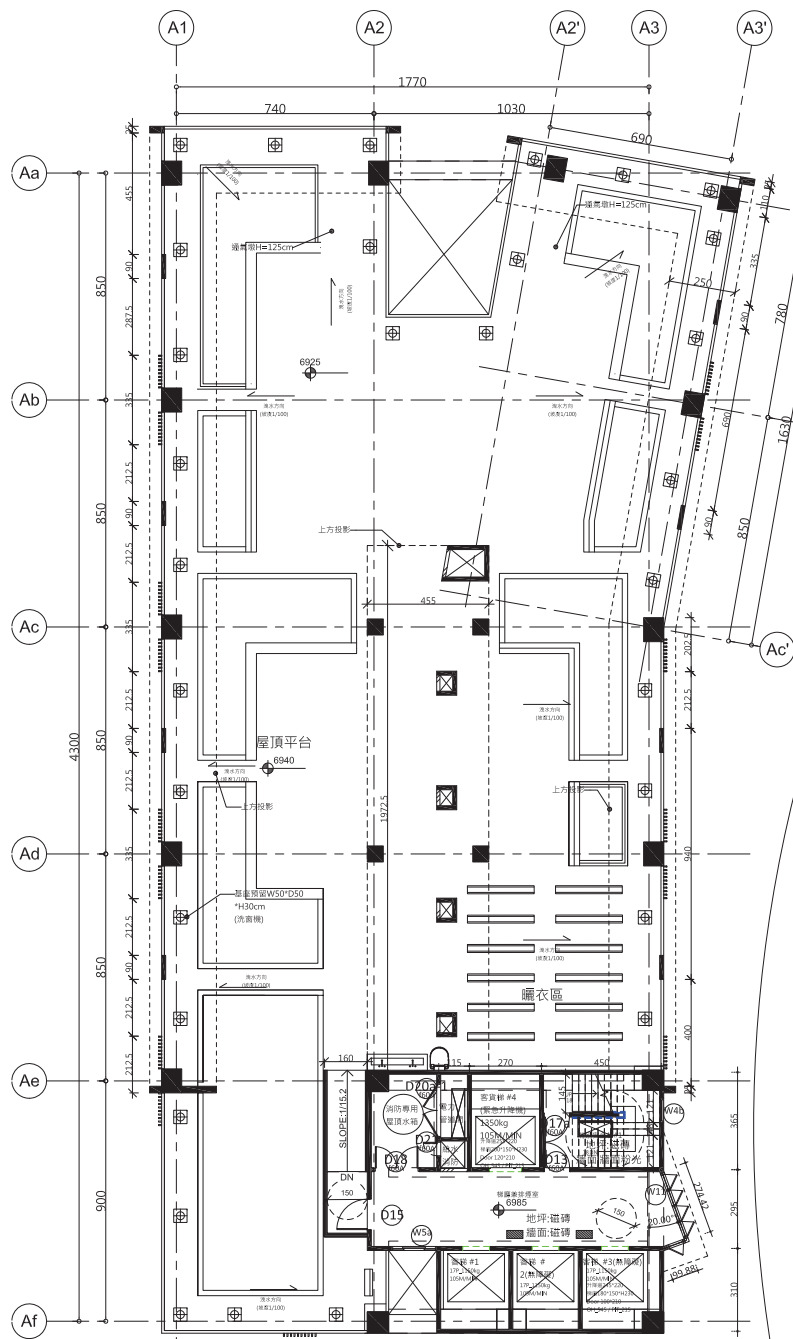


版次	修正內容	專案管理單位		顧問代表處	設計單位	工程名稱	建築師簽章				
		中國工程顧問股份有限公司	王正源建築師事務所	皇昌營造股份有限公司	九典聯合建築師事務所	新店區中央新村北側社會住宅新建統包工程案					
					協力廠商 協興工程顧問股份有限公司 協興正承電機技師事務所	圖面名稱	1樓全區平面圖				
						協位圖章	皇昌營造股份有限公司		九典聯合建築師事務所	益商工程股份有限公司	
						設計	繪圖 廖文瑞	校準 陳京宜	比例 A1 1:200	圖號 A2-05	
					設計 張清華	校準 張清華	圖位	竣工圖	圖底號碼		



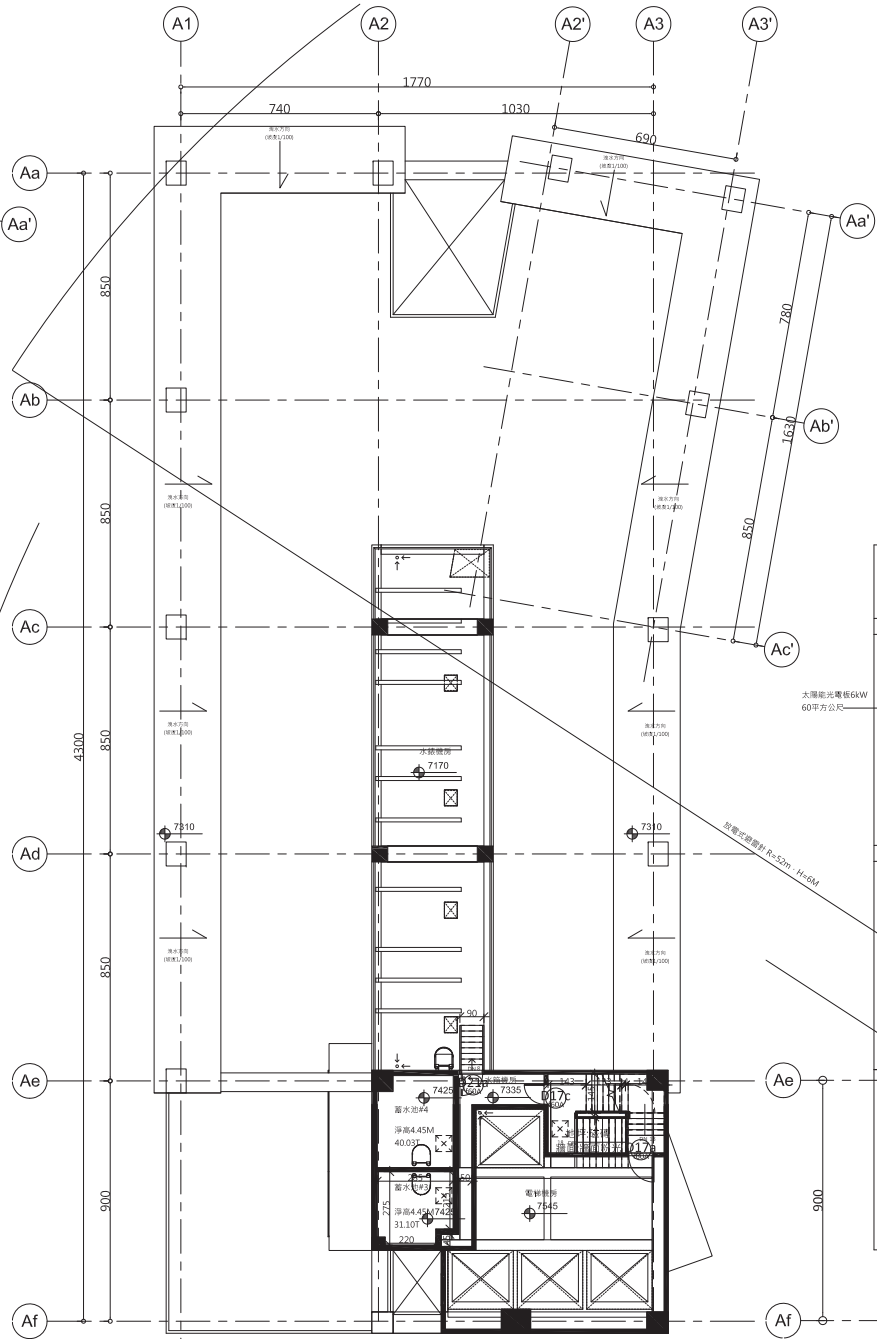
106店建字第036號
竣工圖





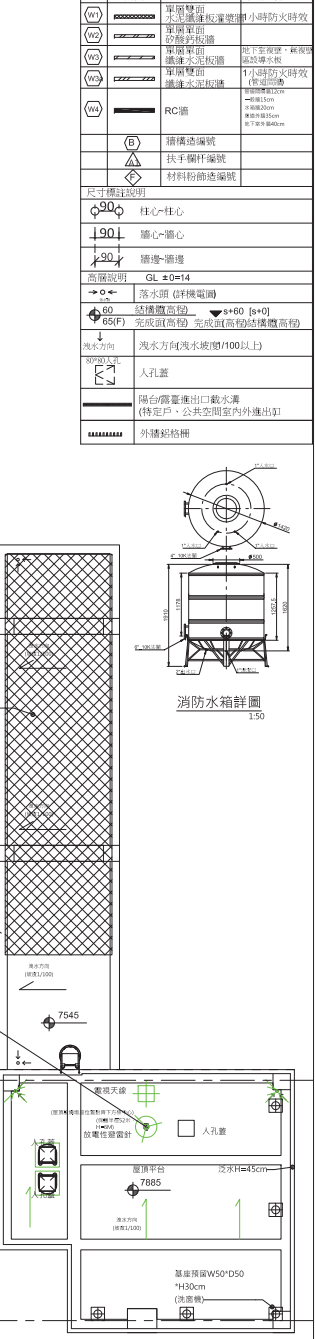
1 A棟屋突1層平面圖 1:100

本案建築物外牆設置雨遮，如有雨遮加蓋違建請拆除大隊列為政策立即拆除類別違建辦理。
不得擅自使用燃氣設備。



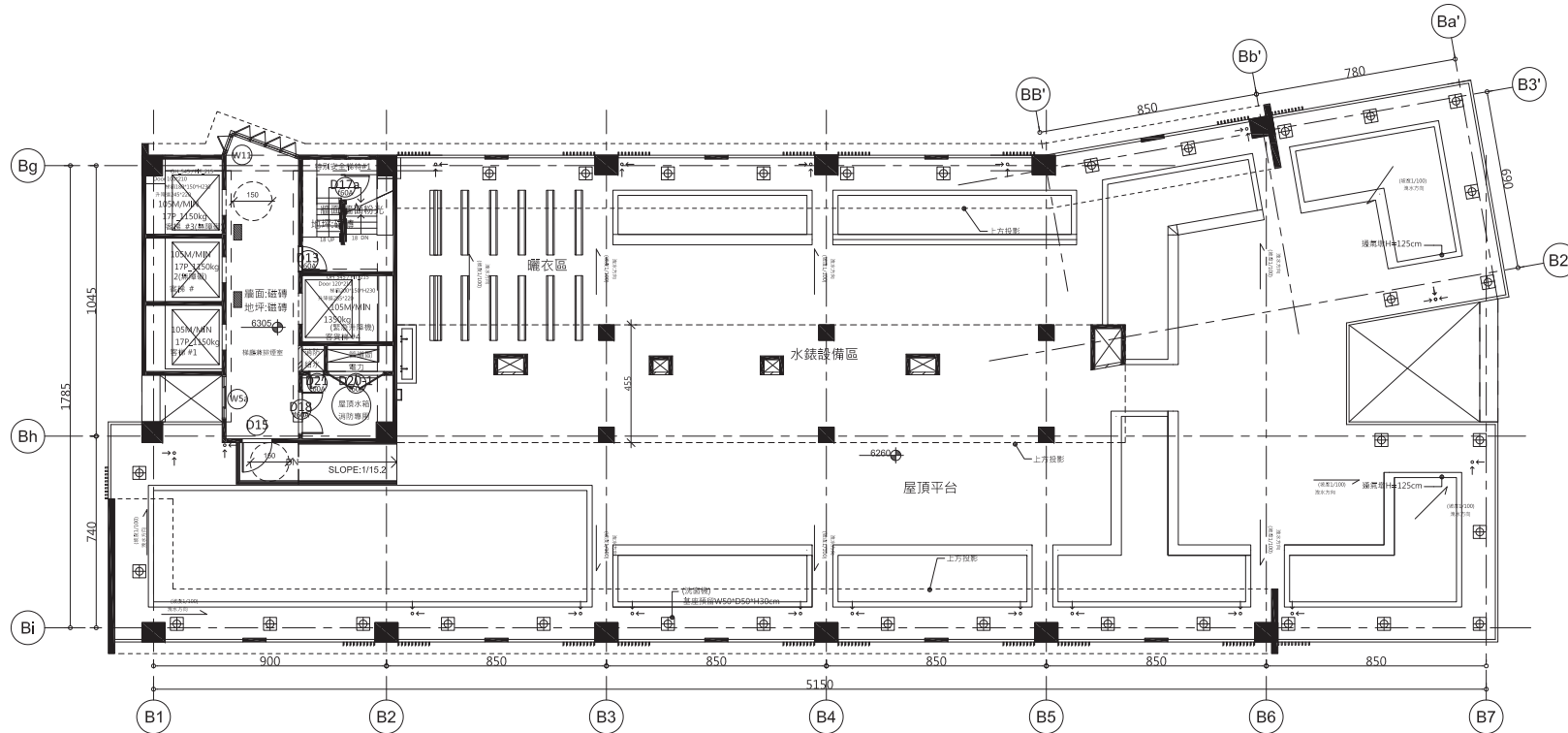
2 A棟 屋突2層平面圖
1:100

本案建築物外牆設置雨遮，如有雨遮加蓋違建請拆除大隊列為政策立即拆除類別違建辦理。
不得擅自使用燃氣設備。



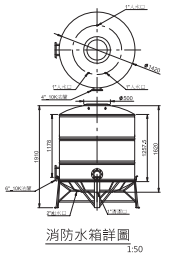
3 A棟屋頂層平面圖
1:100

版次	修正内容	專案管理單位	監造單位	設計單位	工程名稱	建照歸章資訊
		中興工程顧問股份有限公司	王正源建築師事務所	皇昌營造股份有限公司	九典聯合建築師事務所	新店區中央新村北側住宅住宅新建統包工程案
				協力顧問	結構 謝順工程顧問股份有限公司 機電 正致電機結構事務所	圖面名稱 A樓 樓上1層-屋頂層平面圖
				設計	比選 A1 1:100 皇昌營造#1547 圖號 A2-11 圖紙名稱 日期 2019/09/13	九典聯合建築師事務所 益鼎工程股份有限公司
					校審 陳宏宜 校審 張清華	



1 B棟 屋突1層平面圖
1:100

本案建築物外牆設置雨遮，如有雨遮加蓋違建請拆除大隊列為政策立即拆除類別違建辦理。
不得擅自使用燃氣設備。

[illegible]

版次	修正內容	專案管理單位		監造代表處		設計單位		工程名稱	建案時程表
		中國工程顧問股份有限公司	王正源建築師事務所	皇昌營造股份有限公司	九典聯合建築師事務所	工程名稱	新店區中央新村北側社會住宅新建統包工程案		
					協力廠商	結構 統隆 統隆工程顧問股份有限公司 電機 正安電機營造事務所	圖面名稱 B樓 屋頂1層平面圖 結構圖號 皇昌營造股份有限公司	九典聯合建築師事務所 皇昌工程股份有限公司	
					設計	結構 廖嘉宜 電機 廖嘉宜 材料 廖嘉宜	比例 A1 1:100 A3 廖嘉宜	圖號 廖嘉宜 日期 2019/09/13	