

# 遠雄文青社區 113 年度機電、消防維護契約委任採購案

## 招標須知

文號:文青管字第:113042301 號

壹、招標單位：遠雄文青社區管理委員會(以下簡稱本會)。

貳、招標地址：桃園市龜山區文青里文青路 179 號等共計:1,331 戶。

參、代表人：主任委員 張凌偉先生。聯絡電話：(03)318-2982/傳真：(03)318-4615。

肆、本招標案採最有利標。(本標單不收工本費，本社區不用押標金)

伍、領標、投標與決標：

一、領標日期：即日起至 113 年 5 月 03 日(星期五)17 時止。

二、會勘日期：民國 113 年 5 月 03 日(星期五)14 時。(附件一)

三、投標截止日期：至民國 113 年 5 月 09 日(星期四)17 時止。

四、開/審標日期：民國 113 年 5 月 11 日(星期六)14 時。

(廠商資格審查，資格符合者物管中心通知簡報日程時間)。

五、廠商簡報：民國 113 年 5 月 19 日(星期日)11:00，在本社區 F 棟一樓會議室，簡報順序依廠商投標順序決定。

六、開(決)標日期：民國 113 年 5 月 19 日(星期日)15:00，在本社區 F 棟一樓會議室。

陸、廠商標單金額書寫後請密封於信封袋內，接縫處應加蓋公司大章、小章。(附件五)

柒、投標時應備齊企劃書 18 份，分類別依下列規定裝妥及密封。

一、證件封：封入投標公司資格證明文件(附件六)

二、標單封：封入報價單(總價須含稅金，標單須加蓋公司及負責人印章)(附件五)

三、外標封：將上述二項資料於封套上書明標案名稱標封種類並於封口及騎縫處加蓋公司及負責人印章後一併裝入外標封依序密封。

捌、機電、消防維護服務需求：

一、標的範圍：(詳如 附件一及附圖)

1. 基地面積 31,380 平方公尺、建築面積 237,583.03 平方公尺、23 層大樓共 8 棟與店面 56 戶等共計:1,331 戶。

2. 客梯: 35 部，貨梯: 8 部、地下停車場三層平面車位:1,407 位、B1 機車位:1,348 位

3. 社區內所有機電、消防、汙水、通風、自來水系統等機電設備維護。

二、上述招標標的範圍之服務項目：(詳如附件二、三)

1. 遠雄文青社區全部公共設施機電、消防設備維護保養。

2. 遠雄文青社區及其週圍機電、消防設備緊急服務事項。

三、本案委託工作期限：

1. 本案派駐前三日為交接期(交接期不計服務費)。

2. 本案契約為期 1 年自民國 113 年 06 月 01 日起至 114 年 05 月 31 日止，前三個月為試用期(自民國 113 年 06 月 01 日至 113 年 08 月 31 日)。

3. 試用期間不合格則本契約自動終止，期滿合格本契約延續至 114 年 05 月 31 日止。

四、文青社區機電(消防)設備功能測試、巡檢、維護、維修、年度消防安全檢查申報等與派駐基本人力需求表。(詳如附件四)

五、投標公司具備資格證明文件，請依資格審核評鑑表提供資料審核：

1. 舉凡公司登記台北市、新北市、桃園市等地區之優良機電、消防公司歡迎參與投標
2. 投標公司之證明文件影印本應蓋投標公司大、小章戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。
3. 公司資本額:機電消防公司資本額新台幣:壹佰萬元以上。
4. 投標相關證明文件。(詳如 附件六)

六、投標廠商不得違反本社區規約，廠商僱傭派駐本社區人員時，應檢附工作人員簽訂遵守本社區規約切結書送本社區存查；派駐人員如有違反規定應立即調離本社區，同時廠商應負賠償社區違約金新台幣 5,000 元並當月扣款給社區，所扣款金額由當月維護管理費折減之。(詳如附件七)

玖、投標公司送審文件及送達：

一、參(投)標公司應將所有招標文件、資格審核文件及標單信封在接縫處加蓋公司大章小章密封，在民國 113 年 5 月 09 日(星期四)下午 17 時前送至桃園市龜山區文青里文青路 179 號；遠雄文青社區管理中心黃副理收。

社區聯絡人:副理 黃奇恩，社區連絡電話:(03)318-2982、或傳真:(03)318-4615

二、送審文件需檢附：

- 1 縣(市)政府核發營業公司(變更)登記表或營利事業登記證。
- 2 年度及月份完稅申報書(401 表)及稅額繳款證明書。(加分條件)
- 3 年度公司於投標日六個月內營業無退票紀錄證明書。
- 4 同業公會核發之相關證明文件。(加分條件)
- 5 員工意外險等。
- 6 年度公司依勞動基準法規定投保雇主補償責任保險證明書
- 7 消防設備士(含)以上證照。
- 8 甲種電匠。勞委會乙級(含)以上水電證照
- 9 投標廠商:應遵守本社區規約第十八條、第四項、第(一)(二)(三)目規定  
(詳如附件:社區規約第十八條全部條文)
- 10 檢附對貴公司有利之佐證文件。

拾、開標及決標程序：

一、本會：

(一)訂於民國 113 年 5 月 11 日(星期六) 14 時 00 分在本社區審查(核)投標

廠商資格；審查(核)不合格之廠商不予退件。

(二)管理委員會將於民國 113 年 5 月 19 日(星期日)11:00，在本社區 F 棟一樓會議室決標。

(三)**本公開招標採最有利標。**

二、第一順位公司簽約當日檢驗所有證件之正本稽核，如有偽造或借牌，本會得逕行取消該公司得標資格，將由本會依順位遴選公司遞補簽約，不得異議。

三、經本會議定簽約之廠商應於被通知後七天內提供草約與本會協商合約內容事宜，十四日內完成簽約。如無法簽約，則由本會議定遞補公司議價簽約，不得異議。

四、機電公司交接時，應由公司主管率駐場人員與幹部至社區辦理交接事宜，以資負責。

五、得標廠商簽約後在派駐前三日須與原機電公司完成相關業務交接事宜(交接期不計費)，交接清冊需一份留存管理委員會備查。另須於十日內完成本合約內工作事項總檢查，並提書面報告供管理委員會備查，上述事項如均未完成，本會將暫停支付合

約款項百分之三十至完成為止。

拾壹、本內容如有未詳盡之處，得由管委會補充，本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利。

拾貳、本招標須知與附件及得標廠商企劃書資料(紙本)列為本合約之一部份，以資信守。

遠雄文青社區管理委員會

日期:中華民國 113 年 4 月 23 日

附件一 遠雄文青社區 113 年度保全、物業管理契約委任採購案  
會勘路線說明

文號：文青管字第 113042301 號

- |             |                  |
|-------------|------------------|
| ① 次大廳       | ⑳ C、D 棟俱樂部一樓大廳   |
| ② 管理委員辦公室   | ㉑ 視聽室(39 個座位)    |
| ③ 舞蹈教室      | ㉑ K.T.V 包廂 X5 間  |
| ④ 自行車置架     | ㉒ 桌球室/乒乓球桌 X5 張  |
| ⑤ 文學路側門     | ㉓ 二樓韻律教室         |
| ⑥ 中央控制室     | ㉔ 二樓健身房          |
| ⑦ 瓦斯減壓站     | ㉕ 二樓品茗室          |
| ⑧ 文青路側門     | ㉖ 二樓媽媽教室         |
| ⑨ 保健中心      | ㉗ 二樓大廳           |
| ⑩ 安親中心      | ㉘ 二樓公廁           |
| ⑪ A 棟公廁     | ㉙ 撞球室 X2 桌及吧檯    |
| ⑫ 圖書館及戶外舞台  | ⑳ 個人視聽教室(24 部電腦) |
| ⑬ 托育中心      | ㉑ 多功能娛樂室(檯球)     |
| ⑭ A、B 棟一樓大廳 | ㉒ 自行車置架          |
| ⑮ 二樓交誼廳     | ㉓ F 棟公廁          |
| ⑯ 二樓公廁      | ㉔ 大會議室           |
| ⑰ 二小交誼廳     | ㉕ 小會議室           |
| ⑱ 二樓閱覽室     |                  |
| ㉖ 二樓兒童遊戲室   |                  |

機電維護契約服務事項

文號:文青(陳)管字第: 113042301 號

- 一、工作計畫：請廠商針對維修範圍提出檢修計畫，內容至少應包括如下。  
發電機設備測試及試車(機油、柴油、水箱、電品、皮帶、充電機、散熱系統、空氣濾清器、引擎風葉、潤滑油、燃煤過濾器、儀表記錄等各項檢查須有單項保養紀錄提供查核。)
- 二、A. T. S 系統轉換檢測(ATS 盤功能檢查、無載運轉測試)
- 三、消防設備測試及查修(消防箱功能、水帶、瞄子數量、受信總機訊號及電源、滅火器壓力及時效、泡沫、灑水、火警自動警報、廣播系統壓力含訊號檢測、手動警報迴路檢查、控制盤功能、蓄水池水位、流量計檢查、馬達泵浦電壓電流檢查、受信總機迴路檢測。)
- 四、汗水設備測試及盤內檢測(電壓電流量測記錄、流量錶、浮球開關、控制盤、馬達、鼓風機、皮帶、排風機、機油)。
- 五、揚水設備測試及查修。(檢查馬達線圈、控制箱各元件、水位控制器水銀浮球、馬達電壓電流、手動自動測試、各閥類控制開關、進水、出水量是否正常)
- 六、緊急照明燈具更換(燈泡、燈具、電池功能及數量檢查)
- 七、火災受信總機線路檢測(含住戶端、併第三點消防設備)
- 八、排煙設備檢測(馬達及控制盤功能檢查、手動自動測試、偵煙感知器測試閘門及風車連動、風車風量、閘門固定狀況、閘門之葉片檢查)
- 九、各機房配電盤檢測(電壓電流檢測、各盤手動自動功能測試)。
- 十、噴灌系統的維護、檢修、測試、調整。
- 十一、工作紀錄：每次檢修後應提工作紀錄；應於管理委員會例會提出書面檢查報告及維修建議事項報告。
- 十二、事故報告：發生緊急叫修事故應於修復後或發生後三日內提出事故處理分析及改善建議
- 十三、統計分析報告：每周、月、季、半年及全年應提出故障統計分析報告分析經常發生故障之物件(設備或零件)及其地點提出根本解決方案而非只是更換設備。
  - (一)請款時應檢附當期相關維護紀錄與報告。
  - (二)為甲方執行消防法規所要求之消防安全設備檢修申報。
  - (三)提出社區省電與節能減碳建議。
- 十四、機電專員每日下班前要提出當日工作書面報告及次日工作項目計畫，並呈閱管理委員會專責委員。
- 十五、機電專員執行各項工作時，應依工業安全衛生法施作並做好防護措施。
- 十六、機電設備耗材全部由管理委員會提供。更換時不計工資
- 十七、機電派駐人員應遵守社區規約及所有管理辦法，以及接受管理委員會與管理服務中心指導。
- 十八、每月社區例會，廠商需派員列席並提出工作報告。
- 十九、協助社區申辦桃園市政府公寓大廈共用部分維護修繕補助，不另計費。

遠雄文青社區管理委員會

附件三

## 遠雄文青社區 113 年度機電維護契約委任採購案

### 機電維護契約緊急服務要求事項

文號:文青(陳)管字第: 113042301 號

#### 【緊急服務要求】:

廠商於社區服務期間，任何時段社區如遇以下緊急事故，廠商須於接獲通知 60 分鐘（含）時限內派員至現場協助處理，並視情況調度人員協助善後。

廠商經電話通知後 120 分鐘未到現場處理者，依合約罰則折讓管理費，且所發生的損失，一切由廠商負責。

- 一、污(廢)水、揚水、消防水池溢出。
- 二、自來水正常供應下，標的物缺水。
- 三、重大漏水並有立即損害其它設備之虞。
- 四、公共總開關跳電。
- 五、發電機組不正常啟動或停止。

遠雄文青社區管理委員會

機電維護契約基本人力需求與工作範圍

文號:文青(陳)管字第: 113042301 號

一、本案所需人力需求與年度消防申報事項：

(一)機電駐點人員工作時間：早班 09:00~17:00 壹名

晚班 13:00~21:00 壹名

(二)年度消防設備安全檢查申報。(每年 9 月底前完成，不另計費)

二、本案派駐機電專責人員條件與工作範圍：

(一)機電專責人員條件：

須具備乙級室內配線、配管以上相關證照。

(二)【工作範圍】：

1. 遠雄文青社區基地範圍內之全社區與住戶室內消防感應器檢修。
2. 社區所有水電消防設施等，但台灣電力公司受電室除外。

遠雄文青社區管理委員會

標 單

文號:文青(陳)管字第: 113042301 號

本清單應依下列規定填寫：

標單編號：

- 一、由投標廠商填寫後投標。
- 二、本清單所標示之總價，應包括招標文件所規定之所有應由廠商得標後辦理之履約事項之價金，不論該等事項是否已於本清單明確標示。
- 三、請依據本會所提出之工作人力配置規劃填報。
- 四、標價條件：依招標文件之規定。
- 五、契約價金受款人名稱：
- 六、契約價金受款人帳號（無則免）：
- 七、標的名稱：遠雄文青社區 113 年度機電維護契約委任採購案。
- 八、以下報價成本分析表之項目、單位、單價、數量及合計欄等由投標廠商自行填寫。項目欄之數量可自行擴充。

項 目	單 位	時 間	單 價	合 計
駐場機電專員	每周	5日 09:00-17:00		
駐場機電專員	每月	10日 13:00-21:00		
年度消防安全設備 檢查申報	一式	年度9月31日		
維護管理費				
稅 金5%				
合 計				

總價新台幣： 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整（含稅）

廠 商 簽 章： (公司大章、小章)

中 華 民 國 年 月 日



附件六

遠雄文青社區 113 年度機電維護契約委任採購案

廠商資格審查表

文文號:文青(陳)管字第: 113042301 號

標案名稱:遠雄文青社區 113 年度機電維護契約委任採購案。

投標 廠商	廠商 電話	審核 日期	年 月 日
項次	投標公司應備審核資料(影本)		文件檢附檢查欄
1	縣(市)政府核發營業公司(變更)登記表或營利事業登記證		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
2	年度及月份完稅申報書(401 表)及稅額繳款證明書		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3	年度公司於投標日六個月內營業無退票紀錄證明書		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
4	員工意外險等。		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
5	年度公司依勞動基準法規定投保雇主補償責任保險證明書		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
6	消防設備士(含)以上證照。		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
7	甲種電匠。勞委會乙級(含)以上水電證照		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
8	投標廠商:應遵守本社區規約第十八條、第四項、第(一)(二)(三)目規定(詳如附件:社區規約第十八條全部條文)		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
9	檢附對貴公司有利之佐證文件。		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

注意事項:廠商檢附之證明文件均須加蓋公司大章、小章、與正本相符。以資負責。

遠雄文青社區管理委員會

## 切 結 書

文件名稱：

### 遠雄文青社區規約第十八條、第四項、第(一)、(二)、(三)目條文

遠雄文青社區規約：

第十八條管理費、公共基金之管理及運用

四、具下列身份者，管理委員會不得委任或僱傭之：(110.10.16 增訂)

- (一) 管理委員本人或其配偶，前配偶，四親等內之血親或三等親之姻親或有該等姻親關係者。
- (二) 住戶。
- (三) 第一目身份亦不得以間接委任或僱傭方式為之（如圍藝、機電、物業、保全、清潔公司）

本公司已詳閱遠雄文青社區規約第十八條、第四項、第(一)、(二)、(三)目條文，保證絕無違反上開規約之情事，如有違反則撤銷投標資格，如得標後則視同違約，社區管理委員會有權提出解約，廠商必須無條件解約並賠償貴社區一個月勞務費作為違約金，不得異議。派駐人員如有違反規定須立即調離本社區，同時廠商應負賠償社區違約金新臺幣 5,000 元並當月扣款給社區，所扣款金額由當月維護管理費折減之。

立書人：

投標廠商： (蓋章)

負責人： (蓋章)

此致

遠雄文青社區管理委員會

中 華 民 國 年 月 日



※實際施作圖面，以使用軌照竣工圖為準。





車位共有部分

人孔蓋

※實際施作圖面，以使用軌階竣工圖為準。



L : 大單位 S : 小單位

地下三層平面圖

※實際操作圖面，以使用執照竣工圖為準。

圖 人孔蓋



L : 大車位 S : 小車位

### 地下二層平面圖

※實際施作圖面，以使用軌照竣工圖為準。

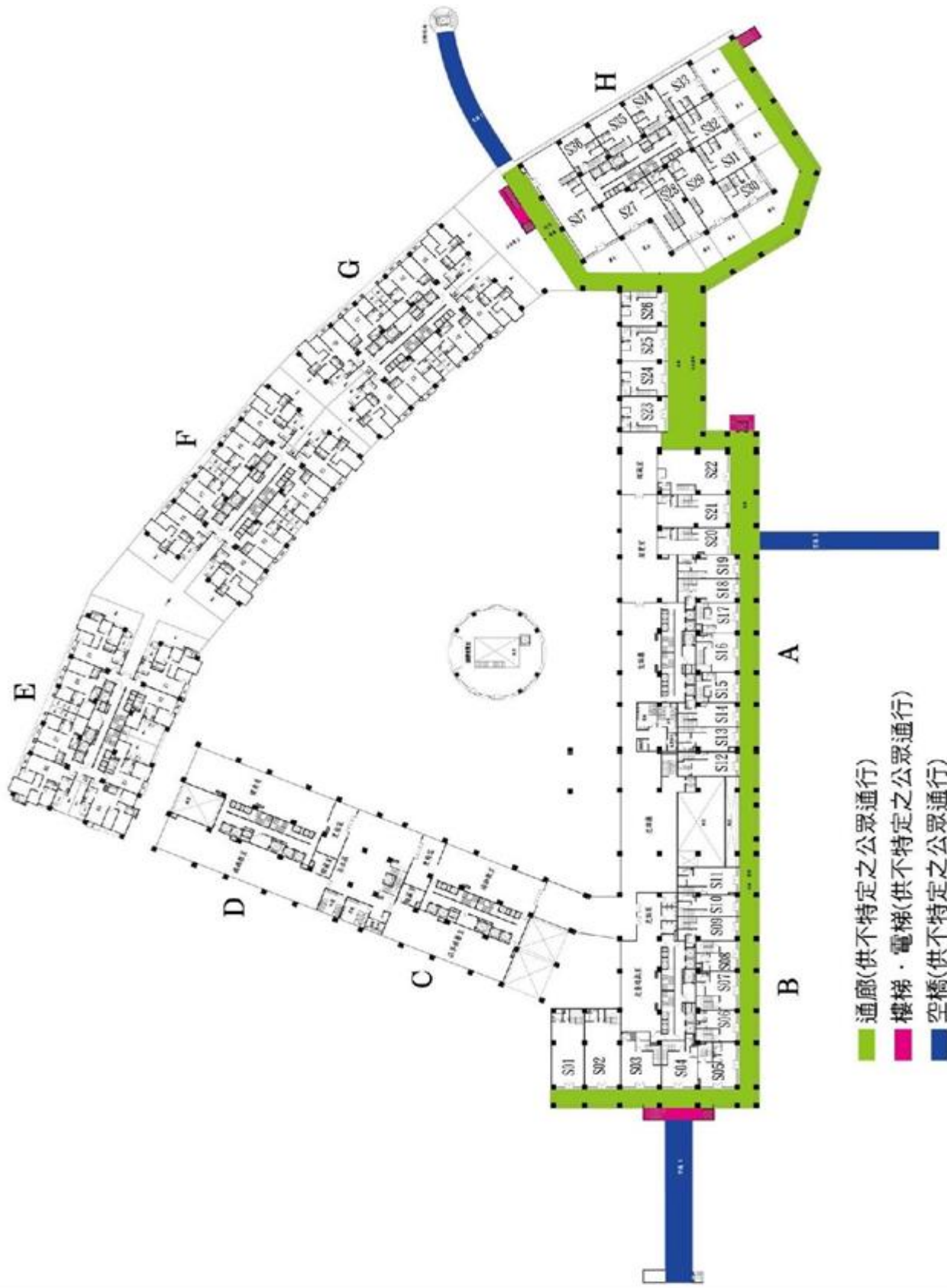


L: 大車位 S: 小車位  
 ♿ 行動不便者專用停車位

地下一層平面圖

※實際施作圖面，以使用執照竣工圖為準。





- 通廊(供不特定之公眾通行)
- 樓梯·電梯(供不特定之公眾通行)
- 空橋(供不特定之公眾通行)

※實際施作圖面，以使用執照竣工圖為準。

地上二樓平面標示圖



# 地上一樓平面標示圖



- 開放空間
- 自行車停車區
- 『陽台(法定空地)』(供不特定之公眾通行)
- 廊道(供不特定之公眾通行)
- 樓梯、電梯(供不特定之公眾通行)

※實際施作圖面，以使用執照竣工圖為準。