

欣橋之心社區大樓
工作說明書

欣橋之心社區大樓

消防、機電維護保養 工作說明書

案 號 :CS112003

社區地址 :高雄市橋頭區橋新二路 879 號

中華民國 112 年 7 月 21 日
(最終版)

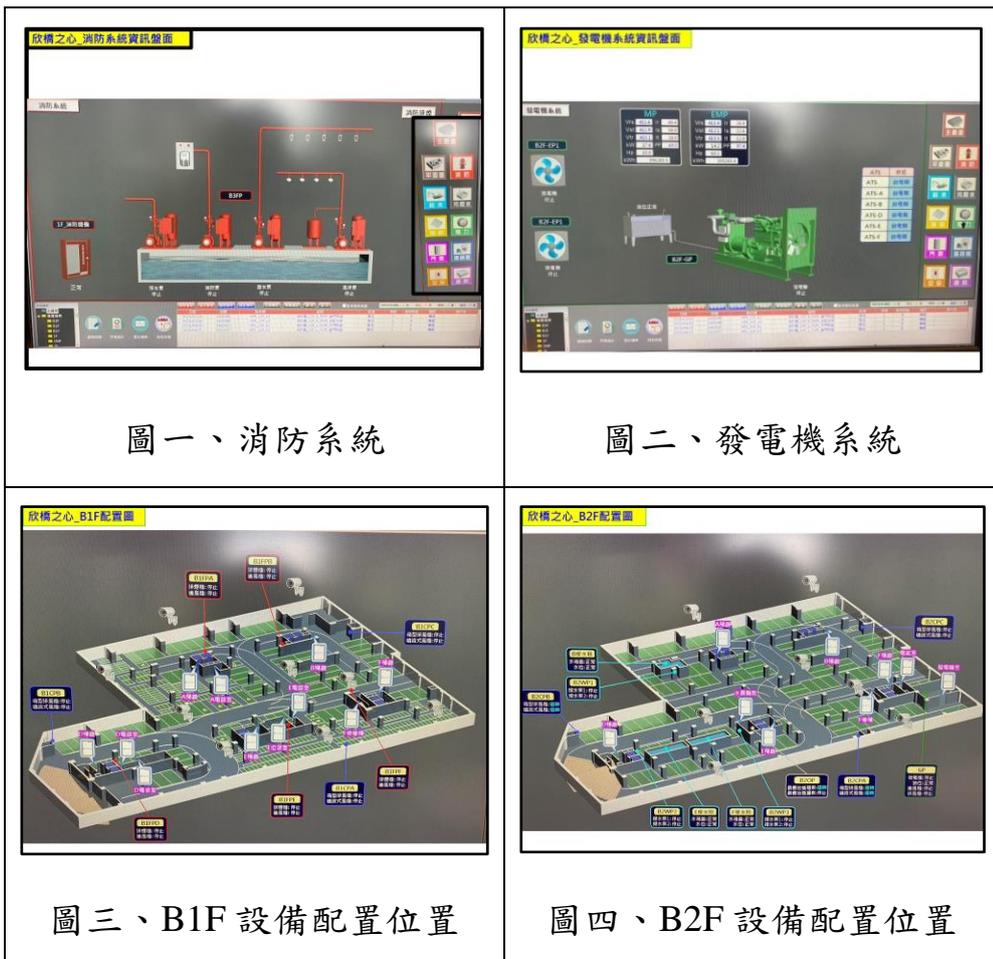
撰稿：欣橋之心第三屆管理委員會

聯絡電話：07-612-0068

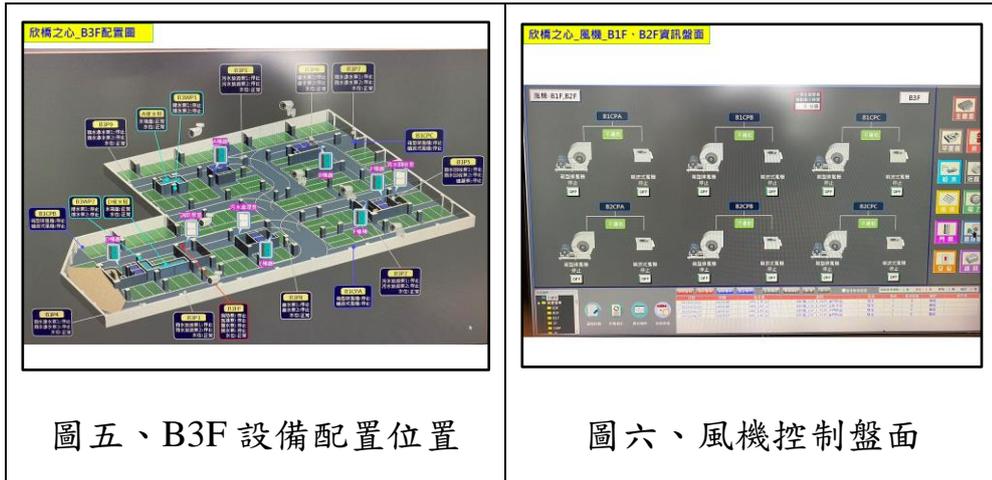


欣橋之心社區大樓
工作說明書

1. 工作名稱：欣橋之心社區大樓。(以下簡稱本社區)
2. 工作地點：欣橋之心社區設備定點(含管理室、各層樓、屋頂處、地下室機房等)。
3. 工作項目和區域範圍：(補充：以下提供本社區地下室監視系統畫面上之相關設備配置圖參考，但廠商應以實際位置為主)
 - 3.1 本社區之消防及消防附屬設備(含廣播系統、緊急照明系統、受信總機、排煙系統等)保養、檢修、年度消防安全檢查申報及缺失改善、相關消防教育推廣工作。



欣橋之心社區大樓 工作說明書



圖五、B3F 設備配置位置

圖六、風機控制盤面

- 3.1.1 消防機組：包含配電控制系統、泵浦、馬達、相關儀表(如流量計/流量指示、液位計/液位指示、壓力計/壓力指示、壓力/流量開關、指示燈)、水帶瞄子、轉接龍頭、軟管、逆止閥、進水口、測試出水口等。
- 3.1.2 授信系統：包含電源供應系統、電源/迴路控制面板/模組化控制器/外部液晶顯示面板、迴路系統、中繼器(電驛、Relay)/保險絲、連鎖系統(Interlock)、通話系統、開關、廣播/播報系統、警鈴/標示燈、手動報警器等。
- 3.1.3 廣播系統：包含廣播主機、緊急電源、揚聲器/喇叭、連鎖系統(Interlock)。
- 3.1.4 排煙系統：包含各樓層排煙機、配電控制系統、風車/馬達/軸承皮帶等附屬設備、排煙閘門等。
- 3.1.5 緊急照明系統：包含緊急照明燈、出口標示燈、避難方向燈、充電電池、燈泡等。

欣橋之心社區大樓 工作說明書



3.2.1 緊急發電機：包含每月至少 1 次啟動測試檢查、油箱/水箱、濾心/過濾設備、潤滑油、充電機/蓄電池、皮帶、排煙口、ATS 控制組、啟動控制和電壓輸出等。

註：發電機系統測試和保養至少包含手/自動運轉測試、運轉時間紀錄、發電之電壓數值和相關數據紀錄、電瓶電壓和電解液偵測、冷卻水、潤滑油、絕緣值量測、轉速/閘門閥開度/控制系統等、ATS 相關測試等。

3.2.2 給水/排水系統：包含給水/排水泵浦、馬達機組、電源/電磁開關/浮球開關(液位控制)、配電盤/迴路/控制盤面(含電譯、控制器)、逆止閥、管路路徑、地下水池、地下室給水輸送到屋頂之揚水系統、各棟屋頂子母水箱、水錘吸收器、防震軟管、水質偵測系統(含電極探棒)、連鎖系統(Interlock)等。

註：自來水過濾系統(德國倍世 BWT 反洗過濾裝置)之清

欣橋之心社區大樓
工作說明書

潔和巡視。

3.2.3 雨水回收系統：包含社區雨水回收路徑、回收至園藝澆灌系統、泵浦、馬達機組、過濾設備、逆止閥、相關控制迴路、雨水回收池、浮球開關(液位開關)、連鎖系統(Interlock)等。

3.2.4 污/廢水排放系統：包含電源/電磁開關/浮球開關(液位控制)、配電盤和控制盤面(含電錶、控制器、瓦時計、比流器)、逆止閥、流量計、管路路徑、地下水池(暫存池或中繼池)、泵浦、油水分離設備等。

註：本社區污水已納管入都市污水下水道系統。

3.3 本社區相關弱電系統之監控門禁系統、網路通訊、照明系統、屋突避雷針和接地系統、航空障礙指示燈、無線電視系統等。



圖十三、照明系統



圖十四、通訊系統

3.3.1 監控門禁系統：包含攝影機/監視器(或 CCTV)、管理室螢幕畫面、保全/對講機系統、各出入口大門之刷卡門禁系統(含陽極鎖/陰極鎖/磁力鎖等)、車道控制系統(含鐵捲門、

欣橋之心社區大樓
工作說明書

柵欄機、地下室坡道紅線感應或磁力感應系統)、ETC/車道遙控感應系統、地下室強播器設備等。

3.3.2 網路通訊系統：公共數位天線/有線電視、網路光纖系統、對講機系統、廣播系統等。

3.3.3 照明系統：本社區內外照明設備之維護查修(含地下室、各層樓、園藝植栽照明等)。

3.4 其他：公用空間(如管理室、多功能室、健身房、視聽室)之中央空調系統、電動窗簾系統、影音撥放系統、公用插座(含地插)、公共廁所、排水管保養維修、住戶家內緊急開關/瓦斯偵測器連線至管理室中控警報系統。

3.5 本社區中庭景觀水池和附屬機電設備之維護保養工作，不屬於此案工作範圍。

4. 工作規定：

4.1 廠商工作人員進場應先至一樓管理室辦理登記，如有工作車輛應停放地下室指定停車格，且經車道進入地下室一樓應遵守本社區相關規定。

4.2 廠商工作人員離場時，應告知管理室物業主任或秘書、值班保全人員。

4.3 廠商工作人員離開時，應檢附當日相關檢測紀錄，參考項目

欣橋之心社區大樓
工作說明書

9(工作品管及工作查驗)之規定。

5. 履約期限：112年9月1日至113年8月31日，為期1年。契約到期前2個月廠商應主動通知本社區。
6. 緊急搶修：24小時緊急故障叫修；非常緊急狀況且影響到住戶安全應於管理室通知後1小時內到場(如公共總開關跳脫、發生火災時配合消防隊操作機電/消防設備、消防泵浦/緊急發電機不正常啟動或停止、重大漏水有損害其他相關設備之虞、正常供水情況下整個社區缺水、地下水池不明原因溢出、影響住戶生命財產安全等情況)。上述相關狀況廠商未於1小時內到場，得扣當月檢測費用中扣除 **1000元**整，但有其他不可抗力因素(如天災、颱風、地震等)，不在此限。
7. 施工檢測機具與使用水電等規定(或工作技術等規定)：檢修過程需要用到水管接附近水源或水龍頭、附近插座用電，敬請節約使用。相關機具於離場時務必帶走，本社區不負保管責任。
8. 施工安全及職業安全衛生相關規定：關於本工作說明書所記載保養、查修及更換備品等相關工作，對於職業安全衛生法(簡稱職安法)如屬高架作業(2公尺以上)、缺氧危險作業(或稱侷限空間作業)、電氣活線作業、和職安法提及其他特殊危害之作業，廠商雇主應提供其工作人員之安全保護和個人防護具(如安全帽、侷限空間偵測

**欣橋之心社區大樓
工作說明書**

器、侷限空間排風機、絕緣手套、安全繩和安全掛鉤、其他相關防護設備)。

9. **工作品管及工作查驗**：廠商工作人員每次保養檢修完畢應提供紙本紀錄(由本社區物業主任簽屬)，內容應詳載該次檢修項目(項目最好可量化，如儀表、設備上可參考數值等)、測試做動前/後比對(如開關前後、設備啟動前後等)、**重點項目之檢修前後圖片比較**、並提供電子檔 email 給相關委員(如主任委員、副主任委員、監察委員、機電委員等)。另對於本社區主任、相關委員、住戶等有提出檢修疑問，廠商應詳加說明。

註：如為消耗性耗材或因時效性損壞之物件或部品，廠商應重新報價且經管委會同意後，安排其他時間進場修復。在修復過程中，應由物業主任或保全，監工和驗收。

10. **工作結算及付款辦法**：工作契約金額結算一個月一次，付款按照本社區規定辦理。如遇特殊情況，雙方再協調辦理。

11. **驗收及罰則**：上述項目 10 付款前應先經管理室物業主任驗收審定合格且經本社區管委會委員辦理核定後，方可進行付款。

註 1：驗收方式可參照維修檢查表和實際履約情況，做成書面紀錄。

註 2：如因小物件或零件損壞，廠商無即時查修造成本社區後續更大損害(可歸責於廠商之因素)，且無法提供替代方案恢復。本社區

**欣橋之心社區大樓
工作說明書**

得請求損害賠償。

註3:上述問題本社區可提出解約且廠商應賠償每月契約價金百分之二十做為該案違約金。

12.稅捐、保險、投資抵減、文件效力及其他規定：

12.1 每月契約價金應含稅；本工作說明書視為契約一部分。

12.2 公共意外責任險保單，提供影本備查。

12.3 廠商資格請參閱附件一、投標須知一、廠商承攬資格。

13.附件一覽表：

13.1 附件一、投標須知。

13.2 附件二、招標公告。

13.3 附件三、最有利標評選方式規範。

14.其他附加價值或免費提供之服務：

14.1 提供本社區消防安全演練教育講座。

14.2 目前大樓用電度數對應可達到節能省電分析規劃評估。

14.3 提供本社區大樓建築物公共安全問題諮詢。

14.4 公部門消防查驗時，提供消防會勘服務。

14.5 提供協助物業和保全之設備安全操作教育訓練。

14.6 提供大樓公共設備總體檢。

14.7 如遇地下室淹水狀況，提供抽水泵浦協助抽水。

欣橋之心社區大樓
工作說明書

14.8 提供本社區大樓公用管線和結構滲水鑑定。

14.9 其他。

**欣橋之心社區大樓
工作說明書**

附件一、投標須知

一、廠商承攬資格：

- (一)、投標廠商應具有營利事業登記證影本，請提供影本備查。
- (二)、具有「E603040 消防安全設備安裝工程業或 IF01010 消防安全設備檢修業或 F217010 消防安全設備零售業」之相關所營事業資料，請提供影本備查。
- (三)、出具公司內編制人員(1 員以上)且實際參與檢修保養工作之相關證照。如：具有「消防設備士」相關證照；「甲種電匠或乙級室內配線或丙級工業配線」相關等價之證照。正本檢視後歸還，影本得不歸還。
註：嚴禁借牌參加競標，借牌者得標無效。
- (四)、提供上述(三)證照人員之近期勞、健保投保資料，用以證明該員實為廠商公司編制內員工，非轉包其他公司或約聘等。請提供影本備查。
- (五)、有效期限內(如果保單是一年一期，期限至 112 年 12 月 31 日)之**公共意外責任保險單**，請提供影本備查。
- (六)、正受委任執行中實績至少 **250 戶** 以上(社區原有建商規劃戶數和店面之總和)，並附服務證明書(正本或影本)或承攬契約書(正本或影本，內容為社區名稱、地址、電話等可辨識資訊)。正本檢視後歸還，影本得不歸還。
- (七)、上述之證明文件影本應蓋投標公司大小章和與正本相符，違者以投標公司資格不符處理，投標公司不得異議。

二、現場會勘：

自公告日起至 **112 年 7 月 27 日下午 5 時止** 投標廠商得偕同本社區主任完成現場會勘，逾時恕不受理。

三、投標期限：**112 年 7 月 21 至 112 年 7 月 27 日下午 5 時 30 分止**。**開標時間為 112 年 7 月 28 日下午 8 時。(進行評選)**

四、決標方式：**本案採最有利標評選**，廠商應簡報說明(約 5 分鐘，**超過 10 分鐘扣總成績 20 分**)，無法配合者請勿投標。得標廠商若無法 21 日內達成雙方合意之契約，本社區得採用次依序位廠商。以上如有未盡事宜，本社區保留標案之最終解釋權。

五、承攬時間：**112 年 9 月 1 日至 113 年 8 月 31 日止**。

六、招標工作內容：詳工作說明書。

七、投標方式和應含資料：

- (一)、服務建議書(或相關資料、簡報等，包含一、廠商承攬資格)和報價單請於 **112 年 7 月 27 日下午 5 時 30 分前**(掛號以郵戳日期為憑)，以密封袋親送或郵寄掛號送達高雄市橋頭區橋新二路 879 號，電話 07-612-0068，逾時恕不受理。
- (二)、報價單：應獨立小信封袋封標，每月維護費用金額且價格不得塗改。
- (三)、**報價單**應檢附以下資訊：

欣橋之心社區大樓
工作說明書

投標廠商投標如下(以下各項由投標廠商填寫並簽署後投標)↵

本廠商對本採購案所附之各項文件均已詳閱並充分瞭解，茲願在此規定條件下報價。↵

- 一、 廠商名稱：_____ 投標廠商章及負責人章(外國廠商則由有權人簽署)↵
- 二、 廠商地址：_____ ↵
- 三、 廠商負責人：_____ ↵
- 四、 廠商聯絡電話：_____ 傳真：_____ ↵
- 五、 統一編號：_____ ↵
- 六、 總標價：詳如廠商報價單。↵
- 七、 其他事項詳投標文件。↵
- 八、 日期：中華民國 年 月 日

註：報價應包含年度消防安全檢查申報費用。

欣橋之心社區大樓
工作說明書

附件二、招標公告

主旨：本社區消防、機電維護保養廠商招標事宜

說明：

- 一、依 112 年 4 月 23 日欣橋之心管委會決議辦理。
- 二、投標須知領取日期：詳工作說明書。
- 三、投標期限：112 年 7 月 21 日至 112 年 7 月 27 日止。
- 四、廠商相關資格：詳投標須知。
- 五、請本社區住戶踴躍推薦優良消防機電維護保養廠商。

欣橋之心社區管理委員會 敬啟

**欣橋之心社區大樓
工作說明書**

附件三、最有利標評選方式規範

- (一)、 標案主持人：欣橋之心社區管理委員會主任委員(主委無法出席則由副主任委員或監察委員代替)。
- (二)、 評選委員：欣橋之心社區第三屆管委會委員，每一委員評分總分為 100 分。註：主持人宣讀主任統計後分數和宣布得標廠商。
- (三)、 先審投標資料中廠商承攬資格。此部分合格後(由評選委員全體判定)，再參與簡報評分。
- (四)、 評分表格：(評分表格為不記名評分，全部廠商簡報和問答結束後，由物業主任或秘書統一收回並計算分數)

評選項目	配分	參與評選廠商				
		甲廠商	乙廠商	丙廠商	丁廠商	以此類推
1.消防相關專業 (簡報內容)	20%					
2.機電和弱電相關專業 (簡報內容)	15%					
3.過去其他社區大樓履約經驗或相關實績 (含回答委員問題)	20%					
4.提供額外附加服務項目或相關專業對社區有幫助者 註：參考工作說明書 14.其他附加價值或免費提供之服務。 (請具體表述該附加服務之市場價值。 另：如有得標，視為契約一部分)	15%					
5.請提供常用之相關檢修表格紀錄 (保養表、檢修表等詳細紀錄內容)	10%					
6.建議承攬價格範圍註：每月金額大	15%					

**欣橋之心社區大樓
工作說明書**

約範圍或區間即可。 (評選價格和對應履約品質)						
7.被公部門機關或服務社區舉薦優良廠商證明或連續簽約達3年以上者 (公司口碑和可信賴度)	5%					
得分合計	100分					

- (五)、依廠商投標次序先後簡報評選，評分結束後由物業主任或秘書，統計各廠商總分(如8位委員參與評選，總分為800分)。採總分序位法，統計結果交主持人宣讀得標廠商。
- (六)、總分第一順位為得標廠商。歸還未得標廠商投標的獨立小信封袋封標的報價單、相關投標資料，並離開會場。
- (七)、由主持人開啟得標廠商投標的獨立小信封袋封標的報價單，假設價格和簡報內容的「建議承攬價格範圍」上限或下限有一誤差達50%，該得標廠商判定不合格。
- (八)、主持人有權利請評選委員和得標廠商議價，議價結果為該案最終契約簽訂之承攬金額。
- (九)、假設只有一間廠商投標，也必須按上述評選方式進行。惟總分低於評選委員人數乘以60分後計算總分，則判為不合格，主持人宣告流標。
註：8位委員參與評選，總分低於480分(8×60=480分)。
- (十)、全程採錄影方式。
- (十一)、本次評選採公平和公正方式進行。如有未盡事宜，本社區保留標案之最終解釋權。