

附件 7-4-7 社會住宅物業管理服務之公共設施（設備）維護保養需求說明表

000 政府

項次	工作項目	工 作 方 式 (檢修內容詳參附件 3-1~3-5)	工作 檢核		備註	費用支出
			工作 成果	驗收 時程		
一	機電設備管理維護	1.公共設施、設備之監控管理。	-	-	廠商工作範圍	詳說明
		2.供水、供電、供氣、電信等專業單位在物業管理區域內對相關管線、設施維修養護時，進行協調、管理、支援。	-	-		
		3.安全門檢修。	養護紀錄	-		
		4.公共照明維護、更新。	檢修紀錄	-		
		5.分離式冷氣系統檢修。	養護紀錄	月/半年		
		6.低壓配電盤維護保養。	養護紀錄	月		
		7.高壓電氣設備檢查維護（臺電）。	養護紀錄	-		
		8.天線系統維護保養。	檢修紀錄	-		
		9.電話系統維護保養。	檢修紀錄	-		
		10.地下室排風機檢修及故障排除。	檢修紀錄	-		
		11.監視系統、中央監控系統檢修。	檢修紀錄	-	弱電合約	檢據核銷
		12.對講機系統保養維護、檢修等。	檢修紀錄	-	弱電合約	檢據核銷
		13.停車場、車道管理系統維護保養。	檢修紀錄	-	弱電合約	檢據核銷
		14.緊急發電機每月檢測維護及年度保養工作。（12月前）	養護紀錄	月/年	委託專業廠商	檢據核銷
		15.電梯保養維護（含電梯廠商進行每月保養維護），年 月應申請昇降設備使用許可證。	養護紀錄	月/年	委託原廠	檢據核銷
二	給排水設備——日常巡查保養	1.給水設備。	檢修/清洗紀錄	月/半年	廠商工作範圍	詳說明
		2.污廢排水設備檢測（含自動控制浮球檢測/更換）。	養護/檢修紀錄	月		
		3.雨水回收系統。	養護/檢修紀錄	月		
		4.減壓閥、給水閥。	檢修/清洗紀錄	月/半年		

項次	工作項目	工 作 方 式 (檢修內容詳參附件3)	工作檢核		備註	費用支出
			工作成果	驗收時程		
三	給排水設備—定期檢查保養	1.排水槽、地下水槽、高架水槽。	月養護紀錄	月	廠商工作範圍	詳說明
		2.管線檢修。	檢修紀錄	-		
四	消防設備管理維護	1.消防設備檢查，確認缺失送都發局改善。	月養護紀錄	月	委託專業廠商	檢證請款
		2.消防設備檢測申報。(依規定每年9月底前完成)。	年度檢測	9月	委託專業廠商	檢證請款
		3.消防泵、撒水泵、水霧泵、泡沫泵。	養護紀錄	月/季	廠商工作範圍	詳說明
		4.消防栓(箱)系統。	養護紀錄	月/季		
		5.撒水、水霧、泡沫系統。	養護紀錄	季		
		6.火警受訊總機(火警、撒水、泡沫、防排煙)。	養護紀錄	月		
		7.防排煙系統。	養護紀錄	季		
		8.滅火器。	養護紀錄	季		
		9.緊急插座。	養護紀錄	半年		
		10.緊急照明燈。	養護紀錄	季		
		11.警報系統、緊急廣播系統。	養護紀錄	月		
五	綜合設備管理維護	1.航空指示燈。	養護紀錄	月	弱電合約	檢證請款
		2.廣播系統。	養護紀錄	月		
		3.物業管理軟體。	養護紀錄	月		
		4.門禁及電子布告系統。	養護紀錄	月		
		5.瓦斯天然氣安全裝置維護。	年度檢測	契約執行後次月	委託專業廠商	檢證請款