

# 宜雄瓏耀社區招標公告

文 號：(耀)標字第 1120210001 號  
地 址：桃園市中壢區松勇路 37 號  
承辦人：社區主任 梁先生  
電 話：(03) 420-6259

主旨：宜雄瓏耀社區物業管理維護(含保全)公開招標事宜。

## 公告事項：

- 一、招標單位：宜雄瓏耀社區管理委員會
- 二、履約期限：民國 112 年 4 月 1 日 00 時起至民國 113 年 5 月 31 日 24 時止。
- 三、公告及領標期限：民國 112 年 02 月 10 日至民國 112 年 2 月 20 日 18 時止共計 10 天。
- 四、領標方式：自公告時間起，每日上午 8 時至下午 18 時止，至本社區大廳櫃台領取。
- 五、投標期限：民國 112 年 2 月 17 日起至民國 112 年 2 月 24 日 18 時止。投標廠商應於上述時間送達企劃書(含招標通知及相關證明文件)、標單(須封套)。
- 六、招標方式：本招標案採有利標。管理委員會進行初選(資格審查)，並遴選最優前三家廠商，另行通知時間進行企劃簡報說明與評比開標，最後由管理委員會票選擇優一家得標並進行議價締約。
- 七、初選(資格審查)：民國 112 年 3 月 3 日進行資格審查；112 年 3 月 6 日通知入選廠商，請廠商專案負責人留手機號碼，方便聯絡告知審選結果。
- 八、決選(簡報說明)：民國 112 年 3 月 10 日(暫訂)晚上 19 時管委會於本社區媽媽教室公開審議通過初選之物管公司簡報與決選。
- 九、本案相關事務聯絡人為服務中心社區經理或其代理人簽收，服務中心辦公時間為每日上午八點至下午六點止。投標廠商得洽其或代理人預約至社區現場會勘評估，其餘投標相關事務詳見投標須知。
- 十、歡迎社區住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。



宜雄瓏耀社區管理委員會

中 華 民 國 1 1 2 年 0 2 月 1 0 日

公告截止日期：112 年 02 月 20 日

# 宜雄瓏耀社區 112 年度 物業管理服務招標須知

中華民國 111 年 02 月 10 日

## 一、招標業主：宜雄瓏耀社區管理委員會(以下簡稱本會)

地址：桃園市中壢區松勇路 37 號

代表人：主任委員 李定洋

聯絡電話：03-4206259

## 二、物業管理服務需求：

(一)管理服務標的範圍：**宜雄瓏耀**社區基地面積 **1878.39 平方公尺**、建築面積 **1168.72 平方公尺**，**RC 造**，**地上 15 層**，**地下 3 層 1 幢 3 棟 114 戶 4 梯**、**地下停車場 3 層平面車位 100 位**(含 B1~B3 機車位 114 位)、中庭花園造景及社區內所有公共設施、媽媽教室、健身房、圖書室、會議室等設施。

(二)上述招標標的範圍之管理服務項目：

1. **宜雄瓏耀**社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。
2. **宜雄瓏耀**社區清潔及環境衛生之維持事項(詳見附件二)。
3. **宜雄瓏耀**社區及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附件三)。
4. 得標公司附帶服務項目(詳見附件四)。
5. 本案管理服務最低基本人力需求(詳見附件五)。

(三)本案委託工作期限：自民國 **112 年 4 月 1 日**起至民國 **113 年 5 月 31 日**止，**簽約(試用期合約)後兩個月為試用期**，試用期滿不合格則本契約自動終止，並由決選之第二順位遞補，**期滿合格簽訂正式合約至 113 年 5 月 31 日**止，**為期一年**。甲方得依服務表現由委員會決議續聘。

## 三、投標物業公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

- 1、公司執照。
- 2、營利事業登記證。
- 3、完稅證明及最近 2 年內無退票證明。
- 4、公司投保僱主責任保險。
- 5、勞工安全衛生管理證。
- 6、報價單一份(總價須含稅金，環境清潔維護標案亦須包含人事、清潔消耗品及清潔用具成本在內)。
- 7、管理辦法服務範圍表
- 8、契約書草約  
(以下五點適用物業管理)
- 9、公司投保服務人員相關誠實保險。
- 10、主管機關(內政部、經濟部)所核發許可證。



- 11、同業公會會員證。
- 12、目前在大桃園地區(近本社區者尤佳)有經營物業管理實際執行之 100 戶以上社區個案合約(影印本)至少 3 個個案。
- 13、預定出任本社區主任管理服務人員認可證及學歷證明文件。
- 14、契約所需資格文件(請提供正本文件,若為影本文件,請加蓋公司大小章及「與正本相符」之印章)
- 15、協助社區評選優良公寓大廈實績。
- 16、依本社區現況,擬定「管理維護服務企劃書」5 份。
- 17、保全公司投保意外傷害之保單影本。

參考檢附資料：

- 1、ISO 9001：2015 國際品質認證證書(若能提供相關「品質手冊」、「財務管理手冊」、「程序書」、「作業規範」、「作業表單」備查尤佳)。
- 2、內政部評鑑優良公寓大廈管理維護公司證書。
- 3、其他政府機構所頒發之績優廠商證明。
- 4、優良公寓大廈評選實績。
5. 優良廠商證明(符合政府電子採購網 <http://web2.pcc.gov.tw> 所刊載之優良廠商名單,得為審查加計評分參考)。

四、招標方式：本案採最有利標選出有利於本社區優質簽約廠商，不採最低價標(廠商自量)。附註：本案不收押標金及履約保證金。

五、投標公司投標企劃書格式：計畫書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式橫寫。

- (一)公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- (二)公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
- (三)公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。
- (四)公司過去履約紀錄、經驗、實績以及稽核實例。

六、投標公司送審文件及送達：

- (一)符合本社區物業管理服務企劃書 5 份。
- (二)物業管理公司參標資格審核評鑑表各壹份。
- (三)本社區保全物業委任管理服務案合理報價單壹份。
- (四)本社區保全物業委任管理服務契約書(草約)乙式陸份。
- (五)參與廠商請於 112 年 2 月 24 日(星期五)下午 18 時 00 分前,備妥相關檢附企畫書、證明文件、相關文件及標單(須封套)密封並蓋時鐘章,逕寄送達市雙湖號郵寄(須於截標前送達),逾期恕不受理。廠商送審資料,無論獲選與否,恕不退件。

七、開標及決標程序：

- (一)本會預訂於民國 112 年 3 月 3 日(星期五)晚上 19 時 30 分召開資格審查會議,符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序並於 3 月 6 日當日以電話通知合格廠商於 3

月 10 日(星期五)到場簡報時間，資格審查不合格之廠商不予退件。

- (二)簡報會議預定召開時間為 112 年 3 月 10 日(星期五)晚上 19 時 30 分(暫訂，如有異動另行通知)舉行，請廠商依簡報時間提前三十分鐘到場簽到並以抽籤決定簡報順序。廠商未依時間到場簡報者該廠商視同自動放棄簡報。簡報時間原則上每家 20 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，答詢時間 10 分鐘，所有符合資格廠商將於當日簡報完畢，本會將立即評選前 2 名參與議價。議價時由評選第一名優先議價並以兩次為限，若兩次議價不成，則依序與第二名議價，依此類推，直至本會議訂出簽約廠商為止。
- (三)簡報時請預派之社區主任及區域主管務必一併到場，本會將現場提問狀況題，以驗證區域主管及社區主任對於事務管理熟悉度及專業度。
- (四)經本會議定簽約之廠商應於 112 年 3 月 20 日(星期一)前與本會完成簽約事宜，得標簽約公司並當日派人前來依約進行保全事務交接會議報告。

九、得標簽約公司未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並解除合約，不得異議。

十、本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)列為本合約之一部份，以資信守。

## 宜雄瓏耀社區一般事務管理服務事項

- 一、社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。
- 二、社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護事項。
- 三、社區規約、章程、管理辦法之修正及公共事項。
- 四、區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、紀錄、執行與追蹤事項。
- 五、管委會對社區住戶及對外行文之文書、工作日誌、報表等作業事項。
- 六、社區財源規劃與社區公共基金、管理費之收支、保管、運用及催收等事項。
- 七、社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
- 八、社區公共設施、遊憩設備之營運管理與修繕等事項。
- 九、住戶信件與包裹代收發事項。
- 十、住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項。
- 十一、住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
- 十二、社區住戶文康聯誼活動之策畫事項。
- 十三、社區支援機構(如縣市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水氣電瓦斯等單位)資料之建立與聯繫協調事項。
- 十四、本社區爭議事件協助調解等事宜。
- 十五、其他本社區管理委員會委託事項。
- 十六、社區住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等事項。

## 宜雄瓏耀社區清潔環境衛生之維持事項

### 一、經常性作業事項

- (一)各棟樓層門廳梯間(含地面、壁面、玻璃門、門框、信箱、消防箱、電表箱)之清潔擦拭。
- (二)各棟電梯(車廂內地面、壁面、鏡面、金屬部分及外箱門)之清潔擦拭。
- (三)接待大廳(含地面、壁面、玻璃門、門框、沙發桌椅、地毯)之清潔擦拭。
- (四)公共遊憩設施(地面、壁面、設施設備、門框、玻璃、鏡面、洗手間)之清潔擦拭。
- (五)梯廳、公共走道(地面、牆面)之清潔維護與污物清除。
- (六)社區中庭(地面、排水溝)之清潔維護與雜物、花草掉落物之清除。
- (七)每日垃圾集中場所地面之清潔及垃圾之清除(含資源回收整理等事項)。

### 二、週期性作業事項

- (一)各棟樓梯廳定期清潔。
- (二)各棟樓層及R樓安全梯(地面、階梯、安全門、扶手)每月清潔一次。
- (三)中庭景觀池每月清理一次。
- (四)停車場每年清洗地面、排水溝一次，排水管清潔口每月清理一次，並隨時注意清掃停車場內垃圾雜物、管線管路污物及蜘蛛網。
- (五)電梯機房、電信室、發電機室、景觀池機房、汙水機房、消防機房每月清掃一次。
- (六)大樓外圍(地面、排水溝、牆面)隨時清洗及清除雜物。
- (七)樓頂平台及A棟2樓露臺隨時清除垃圾雜物。
- (八)樓頂落水孔每月清理一次。
- (九)金屬部份視需要以專用清潔劑擦拭。
- (十)鈦合金電梯門需要以棉質乾淨之專用抹布擦拭，不可使用任何溶劑或清潔劑擦拭。
- (十一)大門、照明器具、冷氣空調通風口隨時擦拭。
- (十二)雜草隨時清除。

### 三、備註

- (一)清潔用品耗材由本社區提供。(清潔工具由清潔廠商提供)
- (二)經常性作業及週期性作業均不含超高作業(春節前大掃除需支援特別清潔之工具及人力)。

## 宜雄瓏耀社區及其周圍環境保全防災管理維護事項

- 一、門禁管制、訪客過濾、引導、登記換證事項。
- 二、社區大門外閒雜人、車之淨空事項。
- 三、車輛進出管制、登記事項。
- 四、停車場違規車輛之查處事項。
- 五、裝潢施工車輛之管制與查察事項。
- 六、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管事項。
- 七、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生之應變處理及建議事項。
- 八、社區中控、通信系統之監看、反映處理事項。
- 九、安全衛生檢查申報、引導事項。
- 十、消防設備檢查申報、引導事項。
- 十一、緊急事故、突發事件之即時反映、處置與回報事項。
- 十二、社區暴力案件之處理事項。
- 十三、機動支援巡邏勤務事項及頂樓欄杆安全巡視，並設巡邏點。
- 十四、燈火管制、節約能源事項。
- 十五、其他管理委員會委託事項。

## 得標公司附帶回饋服務項目

- 一、每年社區環境消毒 2 次。
- 二、每年社區清洗水塔 2 次。
- 三、中庭園藝修剪 2 次。
- 四、區權會會議免費人力與設備支援。
- 五、社區各項活動免費人力支援。
- 六、合約內提供智生活 APP 系統。
- 七、合約內提供雙子星財務系統軟體。
- 八、合約內提供影印/傳真事務機。
- 九、春節前大掃除增派人員協助清潔。



宜雄瓏耀社區保全及物業管理最低基本人力需求

職稱	人數	資格條件	備註
社區主任	1名	1. 男女不拘，專科以上畢業之中華民國公民，諳電腦作業。 2. 應具備領得內政部公寓大廈管理服務人員講習結業證書。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每日可實勤8小時以上(依據勞基法規定每週排休2日，不含國定假日休)。 5. 具豐富事務管理經驗。	公司須出具忠誠保證條款，以示負責
清潔人員	1人	1. 男女不拘，中華民國公民。 2. 無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每日可實勤8小時以上(每日均保持1名清潔人員上班)。	
保全員	1哨	1. 男女不拘，高(中)職以上畢業，55歲以下之中華民國公民、會電腦操作能力。 2. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 3. 保全人員工作流程請依本社區實際狀況規劃，如遇缺員須儘速補齊，同時調配現有成員，滿足上班人力及時數。	3人力

特別需求：

1. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換。
2. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理，否則以違約論處。
3. 參標公司服務企劃書應詳述擬提供管理維護服務之人力配置情形(包括：組織編制、執勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備等)
4. 得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員願意留下繼續服務，在經管委會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。

標案名稱：宜雄瓏耀社區 112 年度 物業管理招標案標單

職稱	人數	單價	小計	總價	員工薪資	備註
社區主任	1 人					
清潔人員	1 人					每日均保持 1 名清潔人員
小計						
5%營業稅金						
合計						

標案名稱：宜雄瓏耀社區 112 年度 保全招標案標單

職稱	人數	單價	小計	總價	員工薪資	備註
保全員	3 人力					
小計						
5%營業稅金						
合計						

## 宜雄瓏耀社區管理委員會 112 年度辦理公開招標

物業管理公司參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)

投標廠商	廠商電話	審核日期	年 月 日
項目	參標管理公司應備審核資料影本		資格評鑑
1 頁	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)連續營業公司認可證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2 頁	政府核發(法定資本額壹仟萬元含以上)連續營業並具備○○年以上之公司變更登記表及營利事業登記證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3 頁	○年度公寓大廈管理公司同業公會核發之合法管理公司會員證書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4 頁	○年度公寓大廈管理公司同業公會核發之合法會員投標比價證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5 頁	管理公司應具備有效期限內之 ISO 國際品質認證書(中英版)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6 頁	經行政院勞工委員會准予核發甲種勞工安全衛生業務主管訓練結業證書 1 張及複訓證書 1 張		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7 頁	○年度(○月-○月份)之(401)完稅申報書及稅額繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8 頁	○年度公司於投標日六個月內公司營業無退票記錄證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9 頁	○年度依勞基法規定投保員工誠信保險及雇主補償責任意外保險		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10 頁	○年度○月份依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 ○年度○月份依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11 頁	依營建署規定公寓大廈管理公司應具管理人認可證 4 張、技術類 4 張共計 8 張認可證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
12 頁	縣(市)政府頒發公寓大廈物業管理師專業證照 1 張		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
13 頁	縣(市)政府頒發清潔維護訓練班證書 1 張		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
14 頁	縣(市)政府核發環境清潔專業技術管理人員種子教官證書 1 張		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
15 頁	縣(市)政府頒發病媒防治專業技術人員證書 1 張		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
16 頁	管理、保全公司應具備統一負責人之縣(市)政府核發於投標日 30 天內公司變更登記抄錄表(正本)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
17 頁	管理公司目前正在接受委任管理○○○戶以上之不同社區○個契約書及委任證明書文件(內含社區地址、主委姓名、聯絡電話)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員簽名	主 委：  副主委：  監 委：  設 委：		審核委員將參標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打 V 或打 X