

幸福莊園社區

物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案-招標需求書

- 一、【招標內容】本社區(代表號：新北市鶯歌區鳳福路 153 號，共計 245 戶)全部區域共用及約定共同部分內有關「物業管理」、「清潔維護」、「駐衛保全」之服務。
- 二、【委託服務期間】起訖日：自民國 112 年 07 月 01 日起至 112 年 06 月 30 日止，為期一年。
- 三、【社區現行概況】
 - (一)棟數：2 棟(A、B)、地上 15 層、地下 3 層、共 245 戶及 6 部電梯。
 - (二)社區大門及各棟門廳及電梯均以感應卡設備管制。
 - (三)社區停車場採用 ETAG 方式管制車輛出入。
 - (四)社區大門設哨點 2 個，24 小時管制人車進出及社區安全；社區周邊設有監視器管制。
 - (五)社區雙棟外、中庭及頂樓，設有景觀造景、生態池；社區內設有交誼廳、吧檯及健身房等公設。
 - (六)垃圾間設置於地下一樓，社區垃圾委請公所清運，得標廠商需依社區要求，人員需協助推運垃圾至一樓垃圾車收送點。
- 四、【領標、截標期限】

領標日期：自 **112 年 04 月 17 日(一)**起至 **112 年 05 月 03 日(三)**止。

領標時間：領標期間**每日 10 時起至 20 時**止。

領標地點：本社區 A 棟 1F 管理中心。

截標日期：**112 年 05 月 4 日(四)下午 17 時前**，親自或掛號郵寄將投標文件等相關資料密封，並蓋騎縫章，送達本社區管理中心，逾期者不收。(以送達管理中心時間為準，非郵戳時間)

連絡人：陳主任；管理中心電話：02-2677-2040。

投標收件人：幸福莊園社區管理委員會

收件地址：新北市鶯歌區鳳福路 153 號
- 五、【預算金額】請投標廠商依招標需求人力配置及服務內容提出報價單
- 六、【試用期】**三個月**；試用期間依契約金額給付價金，試用期滿經管委會評鑑合格方得繼續履約，若試用期間未達本社區要求或駐點人員無法勝任職務，經管委會成員要求無明顯改善者，或經住戶屢次通報服務不良等狀況，

則無條件解約，廠商不得異議。

七、【人力編制】（詳附件一）人力需求表，廠商可依本社區特性，建議及調整人力配置，惟不得低於最低人力需求。

八、【投標廠商資格及證明文件】

- (一)具有政府立案之公寓大廈(物業)管理維護公司及保全公司雙證照，且為投標廠商之自有牌照，不得為租借。
- (二)200 戶以上社區服務至少一年以上之個案實績佐證資料。
- (三)加分項目：完稅證明（最近一期營業稅 401 申報書及繳稅證明）。
- (四)公司近 3 年內之無退票證明。
- (五)資本額新台幣 500 萬元(含)以上之證明。
- (六)公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本。
- (七)過去一年內未有違反勞動法令相關紀錄(如有隱匿不實，將取消得標資格，廠商不得異議)
- (八)公寓大廈管理公會及保全公會會員證影本。
- (九)新北市或其他縣市保全及物業會員證書影本。
- (十)

九、【投標服務建議書】

- (一)格式：以 A4 大小為限，採直式橫書由左而右以中文繕打，總頁數以不超過 50 頁，以雙面印刷左邊裝訂為原則(不含封面、底、目錄、附件及公司基本資料簡介)，應有目錄索引，並逐頁標註頁碼，裝訂成冊。
- (二)份數：一式 8 份。
- (三)內容：建議書內應可包含之內容，但不限於下列事項，如有其他特殊事蹟可自行增列。
 - 1.投標廠商團隊或組織編制介紹。
 - 2.指定之本案專案負責人資歷。
 - 3.管理人員配置計畫、工作職掌及勞健保等相關保險投保規劃。
 - 4.門禁安全管制作業 SOP、緊急應變流程與危機處理機制。
 - 5.社區財務報表之範例。
 - 6.社區電子巡邏系統之規劃。
 - 7.行政事務推動規劃、財務、年度預算規劃範例或建議方案。
 - 8.創意及社區福利回饋事項。

9.優良社區評比參選規劃。

10.廠商相關履約能力及實績。

11.社區節慶活動及區分所有權人會議規劃或辦理實績。

十、【招標文件】廠商應將本需求書第八項及第九項所述之文件及 [議(報)價標單 (附件二) 須單獨密封，並於封口加蓋騎縫章或大小章，價格文件標封 (附件三)] 於規定時間內，送達本社區管理中心 (外標封詳附件四)，逾時或未依規定送件者概不受理。

註：投標文件除本案流標得退還廠商之外，其他原因均不受理申請退還。

十一、【招標方式】採最有利標，評選方式如下：

(一)初審 (資格審查) : 時間訂為 112 年 05 月 05 日(五)下午 7 時 00 分，由管委會於本社區「交誼廳」公開拆標，並進行書面資格審查，文件不齊全者，將視為不合格標，管委會將擇優三家通知參加複審，廠商得派員列席參加。

(二)複審 (簡報審查) : 時間訂為 111 年 05 月 06 日(六)下午 1 時 30 分，參與複審之廠商，需指派主管職人員或專案負責人 (附件五)，至本社區進行簡報，並接受委員之詢問，簡報 (每家 15 分鐘為限)，詢答時間(10 分鐘)，評分依據請參閱評選須知 (附件六)，本社區將依評選結果決定排定序位，由排序第一者優先取得議(約)價權，如無法順利完成議(約)價，則依評選結果序位，依序通知廠商辦理議(約)價，時間將另行通知。

十二、【回饋項目】

(一)社區水塔清洗，一年 2 次。

(二)社區環境消毒，一年 2 次。

(三)社區停車場地板清潔處理，一年 1 次。

(四)社區辦理節慶活動之贊助。

(五)影印機租賃費一年，並提供每月(黑白 2,000 張，彩色 100 張)，超印甲方支付(以年度計算總量)。

(六)協助辦理社區區分所有權人會議，應提供會議設備與人力支援。

(七)協助辦理社區節慶活動並提供人力支援。

(八)其他廠商可回饋之項目，再於服務建議書中列載。

(九)合約期間可無償提供社區 AED 使用。

十三、【清潔項目】

- (一)社區每日至少需有 2 位清潔人員駐點服務。
- (二)清潔人員月休 8 日(不因國定假日增加當月休假天數)，投標廠商應於每月月底前提送次月人員排班表。
- (三)需協助將社區垃圾、廚餘及相關資源回收物推送至指定地點處理。
- (四)清潔範圍包含 B1-B3 地下停車場、1 樓中庭及社區前後公設範圍、A.B 棟大廳、2F-15F 各梯廳、R 樓區域。
- (五)每週需清潔 A.B 棟 2F-15F 各梯廳至少一次。
- (六)每月清潔 B1-B3 地板及天花板蜘蛛網至少一次。
- (七)颱風前(發布海上警報日)，須加強各排水口(含 R 樓)之巡視及清理堵塞處。
- (八)需使用自動洗地機或同等清潔效果之方式，大清潔一次地下室停車場地板(含車格油污處理)，合約期間內合計 1 次。
- (九)清潔所使用之手工具、機具、設備及耗材等物件，均由得標廠商提供。
- (十)清潔工作內容依社區實際情況調整安排，廠商不得拒絕。

十四、【其他說明】

- (一)欲參與本案投標之廠商，可先聯繫本社區管理中心，至本社區實地瞭解。
- (二)投標廠商檢附之任何文件，如有偽造或詐欺等行為，刑責自負，並即刻撤銷服務(得標)資格，若造成本社區損失，應負賠償之責任。
- (三)簽約期一年，本社區於試用期後，將不定期辦理廠商滿意度調查或評核，表現不良經要求，無顯著改善者、駐點人員無法勝任職務，經管委會成員要求，無明顯改善者，則本社區有權提前一個月告知終止合約之履行，無條件解約，廠商不得異議。
- (四)本需求說明書為契約內容之一部分，如有未盡事宜，本社區保留隨時補充或變更之權利。
- (五)投標廠商負責人與本社區管理委員會之委員，若為三等親內之親屬關係，廠商不得投標。
- (六)投標廠商如未達三家則視為流標，社區將辦理第二次招標作業。
- (七)本案屬勞務委託，未收取押標金及履約保證金。

人力需求表

人員職稱	單位	數量	資格及工作內容
總幹事	人	1	<ol style="list-style-type: none"> 1.具公寓大廈事務證照，且應提供有效期內之證明。 2.具防火管理員證書(照)。 3.負責社區財務管理及行政庶(事)務之執行。 4.每日上班 9 小時(含休息時間 1 小時)，月休 8 日。 5.上班時間為 10:00-19:00，並依社區實際需求調整之。
保全人員	哨	2	<ol style="list-style-type: none"> 1.24 小時哨，全年無休。 2.需檢附警局調案證明及保全護照。 3.負責社區門禁安全管制及其他確保人員進出安全相關事宜。 4.本社區 A、B 棟各 1 哨，另須配合上下班時段(各 1 小時)之出入引導作業。 5.其他與管委會協議之必要執行或需求事項。
清潔人員	人	3	<ol style="list-style-type: none"> 1. 清潔人員服務工作時間：8:00-17:00(中間有一小時休息時間)，每天 2 位清潔人力駐點於社區服務。 2.須配合社區交辦之清潔相關事務。 3.清潔人員月休 8 日(不因國定假日增加當月休假天數)。

幸福莊園社區 議(報)價標單

標的名稱：幸福莊園社區物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案

標價總額：新臺幣____百____拾____萬____仟____百____拾____元整(含稅)
(投標時應採用中文大寫填寫標價)

投標廠商：_____ (用印)

負責人：_____ (用印)

以下為議減價時填寫，在未議減價前請勿填寫

議減價金額

新臺幣____百____拾____萬____仟____百____拾____元整(含稅)

備註：

上述議價金額及其內容經雙方確認無誤

廠商代表：

幸福莊園社區委員代表：

幸本若
福價標
莊格價
園文高
社件於
區應採
：密購
物封預
業·算
管且·
理封則
、口視
清處為
潔應不
維加合
護蓋格
及騎標
駐縫
衛章
保或
全廠
服商
務大
委小
外章
案

價格文件標封

附件四

採購案號或招標標的：物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案（採購案號:112-03001）

廠商名稱：

地 址：

統一編號：

廠商電話：

傳真電話：

限 時 掛 號

郵 票
正 貼

幸福莊園社區管理委員會

啟

標 封

239 新北市鶯歌區鳳福路 153 號 1 樓

◎截止投標時間：112 年 05 月 04 日下午 17 時 00 分前送達招標單位

委 任 書

茲委任 (先生、女士) 性別：

出生年月日： 身分證號：

代理出席貴社區辦理之「物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案」

初審、複審、議(約)價作業，該員所作有關本標案之各項承諾或簽認事項，直接對本廠商發生效力，本廠商確認被委任人之下列簽樣真實無誤。

被委任人之簽樣：

此致

幸福莊園社區管理委員會

投標廠商： (印章)

(法定代理人或負責人)： (印章)

中 華 民 國 年 月 日

幸福莊園社區

評選須知

- 一、標的名稱：物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案
- 二、此標案由本社區採 最有利標 方式辦理評選。
- 三、評選作業：
 - (一)投標文件經審查合乎招標規定者，經管委會初審後，經通知參加複審者，始得作為評選廠商。
 - (二)廠商應就所提之服務建議書及相關文件內容，進行簡報。
- 四、評分標準：

評選項目
1.投標廠商團隊或組織編制
2.指定之本案專案負責人資歷
3.管理人員配置計畫、工作職掌及勞健保等相關保險投保規劃
4.經費之合理性
5.門禁安全管制作業 SOP、緊急應變流程與危機處理機制
6.社區電子巡邏系統之規劃
7.行政事務推動規劃、財務、年度預算規劃範例或建議方案
8.創意及社區福利回饋事項
9.優良社區評比參選規劃
10.社區節慶活動及區分所有權人會議規劃或辦理實績
11.廠商相關履約能力及實績
12.社區財務報表之範例
13.其他特殊事蹟或社會貢獻

五、優勝廠商評定方式：

(一)採用序位法。

(二)由評選委員就投標文件及評選內容逐項討論後，辦理序位評比，就個別廠商進行評核後之序位予以加總，序位合計值最低廠商為優勝廠商，如其標價合理，且標價在招標預算內，則由優勝廠商取得第 1 順位之優先議(約)價權，若議(約)價不成，則依評選序位，依序通知廠商辦理議(約)價事宜。

(三)若有 2 家以上廠商序位合計值相同時，以標價較低者為優勝廠商，若各廠商條件序位及標價均相同時，得由管委會採表決制，得票數最高者為優勝廠商，則取得優先議(約)價權，廠商不得異議。

(四)評選結果於評選會議時，由召集人向出席委員確認後，經核定方為有效。

六、補充說明及規定：

(一)本評選結果經管委會核定後，另訂時間通知廠商依序辦理議價，未出席者以棄權論。

(二)複審(簡報)順序由管委會於確認初審文件後訂定之，並由管理中心通知通過初審之廠商，依規定時間前來社區進行簡報，若未於指定時間前完成報到，視同放棄，廠商不得異議。

(三)廠商簡報時間為 15 分鐘(結束前 3 分鐘響鈴 1 次；時間到響鈴 2 次)，詢答時間 10 分鐘(結束前 2 分鐘響鈴 1 次；時間到響鈴 2 次)，採**統問統答**方式辦理。

(四)若評選當日廠商未出席簡報或簡報人資格不符，則視同放棄，廠商不得異議。

七、附則

(一)投標廠商因投標產生之費用，均應自行負擔。

(二)得標廠商所提之服務建議書及簡報內容，於簽訂合約時，視為合約一部分。

(三)得標廠商於簽約後，即應派員與本社區洽商後續執行/交接事宜。

(四)本須知及相關文件有疑義時，由本社區解釋之。

評選委員
代碼 ()

幸福莊園社區

「物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案」評選委員評分表

評選日期：112年05月06日

評選項目	序位		
	廠商一	廠商二	廠商三
1.投標廠商團隊或組織編制 2.指定之本案專案負責人資歷 3.管理人員配置計畫、工作職掌及勞健保等相關保險投保規劃 4.經費之合理性 5.門禁安全管制作業 SOP、緊急應變流程與危機處理機制 6.社區電子巡邏系統之規劃 7.行政事務推動規劃、財務、年度預算規劃範例或建議方案 8.創意及社區福利回饋事項 9.優良社區評比參選規劃 10.社區節慶活動及區分所有權人會議規劃或辦理實績 11.廠商相關履約能力及實績 12.社區財務報表之範例 13.其他特殊事蹟或社會貢獻			
註：請評選委員就評選項目進行整體考量，填入您認為最適合為社區服務的廠商，由最好的序位 1，依序往後排列之。			
評選意見：			

黏 貼 處

委員簽名：



年 月 日

《本人與投標廠商之負責人，非屬三等親內之親屬關係》

評分完畢後請向上對折至虛線處黏貼密封

物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案

物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案

委員評選總表 (適用於序位法)

評選日期：112年05月06日

廠商名稱 評選委員代碼	廠商一 序位	廠商二 序位	廠商三 序位
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
標價			
序位和(序位合計)			
議(約)價序位			
其他記事	1.評選委員是否先經逐項討論後，再予評分： <input type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否 2.不同委員評選結果有無明顯差異情形(如有，其情形及處置): <input type="checkbox"/> 無差異； <input type="checkbox"/> 有(處置方式)		

評選委員簽名：