

園臻邸社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務

114 年度招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、招標資訊

1. 名稱：園臻邸管理委員會
2. 地址：台中市 烏日區 三榮二路 25-29 號
3. 聯絡人：高東杰
4. 連絡電話：04-2337-8937
5. 招標期間：自民國 114 年 07 月 01 日起至民國 114 年 07 月 10 日止
6. 領標期間：自民國 114 年 07 月 01 日起至民國 114 年 07 月 10 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 114 年 07 月 10 日 17:00 止（親送/郵寄皆可）

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積6574.49 平方公尺
2. 棟數與戶數：共計142戶，棟數分為2棟，為地下2層、地上15層之建築物
3. 公共設施：4部電梯，6座水塔。
■健身房 ■KTV ■餐廳 ■兒童遊戲室■閱覽室 ■家教室

三、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

1. 委託管理約期：民國 114 年 10 月 1 日 至 民國 114 年 9 月 30 日止
2. 管理維護項目：

(1) 一般公共事務管理服務事項：

協助推動社區各項管理事務，包含大樓公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、文件管理與公告、住戶服務窗口等。

(2) 警衛安全管理服務：

負責社區安全維護、出入口管制、車輛引導、包裹與信件收發、緊急事件通報及協助應變等工作。

(3) 環境清潔美護服務：

清潔維護範圍包括：社區大門、中庭景觀、公共空間、電梯間、公共廁所、地下停車場、頂樓、垃圾室、車道等。

(4) 機電與設備管理服務：

協助維護社區機電、給排水、消防等各項設備設施，並協助尋找專業且價格合理之維修廠商，進行監督與基本維護（費用由社區另行支付）。

(5) 社區會館服務管理：

社區公共餐飲空間，提供住戶日常用餐、社交活動與休憩空間。得標廠商需提供專業內外場人員，包含主廚、廚助、外場秘書，負責：

- 餐飲製作與服務品質維持
- 食材管理與庫存控管
- 餐廳空間清潔與佈置
- 協助辦理社區活動、節慶餐敘等需求
- 維持住戶良好用餐體驗與反饋處理

3. 現場人員需求配置：

1. 駐衛保全 1 哨（24 小時制）
2. 物業經理 1 名
3. 櫃台秘書 1 名
4. 主廚 1 名
5. 廚房助理 1 名
6. 會館秘書 1 名
7. 清潔人員 2 名

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件二)」以及「保全公司資格審核表(附件三)」提供下列資格證明文件，以供資料審核。

1. 投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (1) 內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)營業公司登記證
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書
- (4) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書
- (5) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)

2. 投標之保全公司應具資格證明：

- (1) 內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書

- (5) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書
- (6) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)

上述投標之公寓大廈管理維護公司及保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理（投標公司不得異議）。

五、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 2 份(或提供電子檔自行列印)，企劃書項目應包含但不限以下內容：

- 1. 公司基本資料
- 2. 公司對本社區物業服務規劃
- 3. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
- 4. 若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，請自行列舉

六、投標公司送審文件及送達時限

- 1. 本社區委任公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單壹份(附件一-1)。
- 2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表(附件二、附件三)及檢附資料各 1 份(影本須蓋公司大小章以及與正本相符章)。
- 3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 2 份(或提供電子檔自行列印)。
- 4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 114 年 07 月 10 日(星期四)17:：00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為園臻邸社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

- 1. 符合資格廠商將由本會於 114 年 07 月 10 日(星期四)，進行開標。

附件一 園臻邸社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
社區經理	1 名	1. 高中職以上之中華民國公民。 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。	
會館祕書	1 名	1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 負責綠廊外場接待與住戶服務	
櫃台秘書	1 名	1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 應具備會計證照(若財報由公司作業，不需具備證照。)	
保全 1 哨 (24H)	-	1. 中華民國公民。 2. 排班須符合勞基法與社區安全需求	
清潔人員	3 名	男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上	每日需保持 2 名
主廚	1 名	1. 具各式料理專長，能獨立設計菜單與控管食材成本。 2. 有社區廚務或商業廚房經驗者佳。 3. 負責綠廊內場烹飪與每日餐點品質管理	
廚助	1 名	1. 具備基本廚務協助經驗，能配合主廚完成備料、清洗、整理等工作。	

備註：

1. 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。
2. 參標公司服務企劃書應詳述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)。

附件一-1 園臻邸社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區經理				
櫃台秘書				
會館秘書				
保全 1 哨				
清潔人員				
主廚				
廚助				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

附件二園臻邸社區 公寓大廈管理維護公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元以上) 營業公司登記證	☐ 合格 ☐ 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 不合格
(3)	本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之 合法管理公司會員證書	☐ 合格 ☐ 不合格
(4)	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康 保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	☐ 合格 ☐ 不合格
(5)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退 票證明)	☐ 合格 ☐ 不合格
權責審 核委員 簽名		審核委員根據參標公司應 備審核資料是否合格，在 內打 V

附件三園臻邸社區 保全公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明	☐ 合格 ☐ 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 不合格
(3)	本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	☐ 合格 ☐ 不合格
(4)	本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	☐ 合格 ☐ 不合格
(5)	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	☐ 合格 ☐ 不合格
(6)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)	☐ 合格 ☐ 不合格
權責審核委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V