

栢花園社區 公寓大廈管理維護服務、保全服務暨清潔服務

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：栢花園社區管理委員會
2. 地址：桃園市桃園區幸福路 356.358 號
3. 聯絡人：陳湘怡
4. 連絡電話：(03)358-0581
5. 招標期間：自民國 114 年 8 月 4 日起至民國 114 年 8 月 11 日中午 12 時止
6. 領標期間：自民國 114 年 8 月 4 日起至民國 114 年 8 月 10 日止(上午 9:00-下午 17:00)
7. 投標資料收件截止時間：民國 114 年 8 月 11 日中午 12 時止 (親送/郵寄皆可)

二、管理服務標的範圍

1. 棟數與戶數：共計 56 戶，棟數分為1棟，為地下 3 層、地上 31 層之建築物
2. 公共設施：3 部電梯，5 座水塔。
■健身房 ■咖啡廳 ■游泳池 ■宴會廳 ■御書房

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 115 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：
協助推動大樓各項事務管理、大樓公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務…等。
 - (2) 警衛安全管理服務：
安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報…等。
 - (3) 環境清潔美護服務：
大門、中庭、公共空間、電梯間、社區外圍之花圃清掃、日常園藝照看澆水、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道等清潔維護。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行施作督導與成果維護(費用由社區支付)。
 - (4) 機電與設備管理服務：
機電維修、給排水設備、消防設備等…維護檢查。本項服務由得標廠商負責協助

尋找績優、物美價廉廠商，並進行督導與基本維護（費用由社區支付）。

3. 現場人員需求配置：

服務人員基本人力需求請見附件一。

清潔維護工作計畫表請見附件二。

本社區管理服務標案報價單格式請見附件三。

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件四)」以及「保全公司資格審核表(附件五)」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）。

3. 投標公司應檢附社區服務規劃企畫書_5_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

五、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(附件三)。
2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表(附件四、附件五)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 5 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 8 月 11 日(星期一) 12:00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為栢花園社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

六、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 114 年 8 月 22 日(星期五)時召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 符合資格之廠商，經第一階段書面資料審核通過後，將由本社區管理委員會通知參加簡報及決選。入選廠商請靜候本會通知簡報時間，每家簡報時間為 20 分鐘，並請自備電腦。
3. 所有參標廠商不得委託他人陳情、亦不得私下提供回扣或利益以謀求得標，違者將視為違約，並取消投標資格。

七、決標方式：

1. 本案由本社區管理委員會推派委員組成評選小組，負責評選最具優質條件之保全物業管理公司。
2. 決標方式採「最有利標」原則，並非以最低價格者為得標對象；本會亦保留議價之權利。

八、其他：

1. 得標廠商與社區原服務廠商交接：
 - (1) 交接作業應於正式交接前七日內(含)，由預派任之總幹事於每日上班時段(8 小時)親赴社區，與原物管公司相關人員進行交接與見習。若無法完成交接程序，則由第二順位廠商遞補，得標廠商不得提出異議。
 - (2) 保全人員應於交接前三日內(共 24 小時)進駐社區，實地瞭解保全執勤流程、注意事項及應變處置事項，以確保順利完成交接。上述人員之見習與交接期間所需之人事費用及差旅支出，均由得標廠商自行負擔。

2. 補充說明權限：

本須知如有未盡事宜，得由本社區管理委員會依實際情況予以補充或修正。

3. 聯絡方式：

如有任何疑問，請洽本社區管理室。聯絡電話：(03) 358-0581，聯絡人：陳湘怡

附件一 栢花園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。 3. 若為請假性質，由委任公司負責派遣具相同資格人員代理之。	
行政秘書	1 名	1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。	
財務秘書	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。)	
吧檯長	1 名	1. 高中職以上學歷，並具備 1 年以上吧檯工作經驗。 2. 具飲料調製、吧台前置作業準備、食材成本控制、菜單研發及食物製備技能。	
吧檯秘書	2 名	1. 高中職以上學歷，具備餐飲服務或咖啡機操作經驗者。 2. 具飲料調製、吧台前置作業準備和食物製備技能。	
特勤人員	2 名	1. 中華民國公民，且高中（職）以上學歷。 2. 具保全證照及良民證。 3. 無保全業法第十條第一款任一情形（100 年 11 月 23 日修版）。 4. 四肢健全，無酗酒、賭博、嚼檳榔者。	24 小時服務，全年無休。 早班 1 哨 夜班 1 哨 每哨各 12 小時
清潔人員	2 名	男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上	

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)。

附件二 栢花園社區清潔維護工作計畫表

栢花園社區清潔維護工作計畫							
工作項目	施作方式	工作頻率					
		每日	每周	2周	每月	每季	半年
1.1 樓門廳。	清潔拖（擦）拭	√					
2. 電梯不鏽鋼門框、門面及廂內（面板、地板及玻璃）	清潔擦（拖）拭	√					
3. B1~B3 停車場電梯口地面。	打掃、拖拭	√					
4. 一樓門窗及玻璃	清潔擦拭		√				
5. 各樓層梯間門（含框）、走道。	清潔擦（拖）拭。		√				
6. 頂樓平臺排水孔及地面。	巡視、疏通、打掃		√				
7. 各樓層照明燈、消防器材、設備與標誌等。	清潔擦拭				√		
8. 大門、一樓門廳、B1~B3 電梯口牆面及屋頂。	清潔（掃）、擦拭及去污。					√	
9. 各樓層安全梯階梯、扶手及欄杆。	清潔擦（拖）拭					√	
貳、全大廈室外及外圍四周							
1. 全區花園（含水溝、頂樓）。	清潔打掃	√					
2. 大樓周圍環境、外圍人行道地面（含馬路 1.5 公尺）及車道出入口。	打掃、拖拭	√					
3. 大門門廳。	打掃拖拭	√					
4. 大門車道地板。	清潔打掃		√				
5. 中庭景觀水池。	清洗		√				
6. 內側水溝污泥及垃圾。	清除					√	
7. 室外及外圍地磚。	清洗			√			
8. 室內 1 樓花崗石地板。	1. 以機器清洗乾淨 2. 使用（花崗石）亮光劑，配合高速拋光機拋光及晶化處理。 3. 晶化標準亮度以 70 度至 75						

	度為基準。						
9.各樓層貨梯廳垃圾收取	垃圾收取	√					
10.大廳地板	濕拖				√		
11.日常園藝照看澆水	葉子灑水及澆灌	√					
參、各公共場所（設施）							
1.管理中心、游泳池、國宴廳、咖啡廳、御書房、健身房	1.地面清潔擦（拖）拭與垃圾（含桶）清理。 2.桌椅、物品排列整齊與清潔擦拭	√					
2.各公設廁所。	清洗（掃）乾淨、垃圾清除、裝垃圾袋並補足衛生紙、洗手乳等消耗性清潔材料。	√					
3. B1~ B3 停車場地面。	清掃垃圾或污穢物		√				
4. 游泳池、國宴廳、咖啡廳、御書房、健身房門窗及玻璃。	清潔擦拭				√		

附件三：栢花園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				
財務秘書				
行政秘書				
吧檯 秘書長				
吧檯秘書				
特勤組長				
特勤人員				
清潔人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件四栢花園社區 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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

附件五 栢花園社區 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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

附件六 栢花園社區公寓大廈管理維護暨保全服務企劃書(參考)

參標公司:_____ 撰寫日期:_____

一、公司資本資料

項目	資料內容
公司名稱	
統一編號	
成立時間	
資本額	
登記地址	
負責人	
連絡電話	
電子郵件	

二、本社區務業服務規劃

1. 對栢花園社區之整體認識與服務理念
2. 管理維護重點方針(公共設施、財務、會議安排等)
3. 管委會協調與住戶溝通流程設計
4. 對住戶居住品質提升的承諾或措施

三、保全服務安排

1. 現場人力配置(單哨2人，日夜班規劃)
2. 車輛管制與出入口管理機制
3. 緊急事件通報機制與演練計畫
4. 輔助設備(門禁系統、監控設備)使用規劃

四、派駐人員訓練與管理制度

項目	說明
訓練課程	防火管理、設施維護、客服應對等
考核制度	定期考評、績效紀錄與改善計畫
獎懲與激勵	獎金制度、表現獎勵、升遷管道
薪資與福利	勞健保、退休金提撥、加班處理

五、服務特色與優勢

- 成功案例與社區管理經驗(可列舉)
- 曾獲獎項或表揚事項
- 專屬管理平台與智慧系統導入
- 客製化住戶服務機制(如問卷回饋、住戶平台)

六、人力配置與作業規劃

- 組織架構圖(附圖)
- 日常工作流程表(分班勤務)
- 值勤器材與制服配置
- 預估人事費用與作業支出項目

七、風險控管與社區協作

- 災害與突發事件應變計畫
- 與管委會定期協商機制
- 資訊保密與法令遵循說明

附件六：外標封 編號：

標案名稱：

[栢花園社區公寓大廈管理維護季保全服務委託案採購案]第 1 次招標

截止收件時間：114 年 8 月 8 日中午 12 時止

送達地址：桃園市桃園區幸福路 358 號(代表號)

[栢花園社區管理委員會] 收

建請填寫

投標廠商名稱：

地址：

廠商統一編號：

廠商負責人或代表人：

本投標案之廠商聯絡人：

上開人員之辦公室電話號碼：

上開人員之辦公室傳真號碼：

上開人員之電子郵件信箱：

上開人員之手機號碼：

注意事項：招標機關若未提供郵寄封套者，請廠商自備，並將本業填妥後，粘貼於封面，或於自備封套之封面，加註前列字樣及資料，以利作業。