

# 雲揚社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務

## 115 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：雲揚社區管理委員會
2. 地址：桃園市楊梅區永寧路 86 號
3. 聯絡人：胡家雄
4. 連絡電話：0936-088-376，(03)475-0247(傳真同)
5. 領標期間：自公告日起至民國 115 年 2 月 26 日 18:00 止
6. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 3 月 13 日 18:00 止（親送/郵寄皆可）
7. 資格審查：民國 115 年 3 月 19 日
8. 初審結果通知：民國 115 年 3 月 20 日
9. 簡報時間：民國 115 年 4 月 9 日

### 二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積：2388坪、建築物面積：3914坪
2. 棟數與戶數：共計82戶，棟數分為2棟及4 店面戶，為地下2層、地上15層之建築物
3. 公共設施：3 部電梯，4座水塔。

■健身房 ■交誼廳 ■會議室

三、招標方式：歡迎優質廠商競標，本案採最有利標、多數決制，評選符合社區服務要求之公司，不採最低價標（廠商自行衡量）

### 四、公告方式：

1. 社區佈告欄張貼招標公告。
2. 由委員及住戶推薦殷實廠商領取招標文件參與投標。
3. 發佈於中華民國物業管理經紀人協會暨公會等相關物業平台網站。

### 五、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 115 年 6 月 1 日至民國 116 年 5 月 31 日止（於合約之服務期間前十五日與現任公司完成相關業務交接，此交接期間費用得由得標公司自行負責。
2. 管理維護項目（應包含但不限於）：
  - (1) 一般公共事務與設備暨專案廠商管理服務事項：
    - 行政與財會管理：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、公共事務處理。

- 協力廠商評選與媒合：負責協助尋找、評估績優且物美價廉之機電、給排水、消防、電梯、建築物公共安全檢查及園藝美護以及其他維持社區正常營運所需之各項專業廠商（如：發電機、弱電監控、汙水處理等）供社區簽約。

- 設備維護與施作督導：針對上述各項設備與專案工程之維護保養、檢修申報進行全程督導、基本故障排除與成果維護。

- 費用說明：上述各項外部專門廠商之維修、申報、施作及耗材等費用，均由社區支付。

(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、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）。

3. 現場人員需求配置：

服務人員基本人力需求請見附件一。

本社區管理服務標案報價單格式請見附件一-1。

六、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）。

七、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 7 份(及電子檔 1 份)，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

八、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 7 份(及電子檔 1 份)。
4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 115 年 3 月 13 日(星期五) 18：00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為雲揚社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

九、開標及決標程序：

1. 本會預訂於民國 115 年 3 月 19 日召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件（註明退件者不在此限）。
2. 符合資格廠商將由本會於民國 115 年 3 月 20 日，當日以簡訊及電話通知合格廠商於 4 月 9 日到場，進行簡報。

# 附件一 雲揚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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高中職以上之中華民國公民。</li> <li>2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。</li> <li>3. 具備綜合行政庶務、社區財務收支管理作業能力。</li> <li>4. 具消防、機電、監視系統之基本檢點能力。</li> <li>5. 具電腦文書處理及安全系統基本認知與操作能力。</li> <li>6. 督導派駐人員,提升現場服務品質,了解派駐人員工作態度與申訴並指導改善。</li> <li>7. 協辦行政文書管理(公告、會議記錄、存證信函、合約核判等),並協助社區總體營造。</li> <li>8. 建檔保管社區重要資產(竣工圖、設備手冊、點交清冊等),並定期或不定期檢查各項設施設備之整潔與保養,保存檢點紀錄,並提供固定資產清單予本管理委員會備查。</li> <li>9. 協助召開並執行區分所有權人會議及管理委員會會議決議,提出執行回報與成效分析。</li> <li>10. 督導清潔、機電等協力廠商之工作,提出缺失改善及解決方案。</li> <li>11. 負責管理費收繳、逾期催繳及後續法定程序,並每月提報收支檢討與改進建議。</li> <li>12. 規劃與督導各項災害預防、安全維護及演練;處理住戶抱怨並提供補救或補償。</li> <li>13. 要求現場人員保持儀容整潔、禮貌親切,維護社區形象。</li> <li>14. 須具備基本急救知識,操作 AED (自動體外心臟去顫器)——此為加分項目,於評選時將列入加分,但非投標必備資格</li> <li>15. 勤務要求:固定日班 8 小時,不含用餐時間。 (1) 國定假日原則上不列入固定排班,但須保持待命,並於社區有重大事故或本管理委員會通知時立即到場支援。</li> </ol>	可額外提供一週三天之社區經理報價。

		<p>(2) 春節期間(農曆除夕至初五)不列入固定值班,但須於假期前完成場地巡檢與勤務交代,假期結束後三日內提交巡檢報告;期間若有重大事故(火警、停電、漏水、治安事件等)或本管理委員會要求,應立即到場。</p> <p>(3) 春節或國定假日出勤之工資與補休,由得標公司依《勞動基準法》負責,社區不另行負擔。</p>	
保全人員	3 名	<p>採 24 小時輪班制(每班 8 小時),確保任何時段均有足額人員在崗,不得低於最低需求人力。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中華民國公民。</li> <li>2. 具保全人員專業證照(保全護照),並經警政署保全安全調查合格。</li> <li>3. 服勤時須保持儀容整潔,不得嚼檳榔、吸菸、酗酒、賭博或有其他不法行為與嗜好。</li> <li>4. 協助巡視社區及公共設施安全,並於必要時支援車輛出入管制。</li> <li>5. 協助公設租借相關服務。</li> <li>6. 負責信件、包裹收發及住戶臨時服務。</li> <li>7. 須具備基本急救知識,操作 AED (自動體外心臟去顫器)——此為加分項目,於評選時將列入加分,但非投標必備資格</li> <li>8. 其他社區交辦之服務工作。</li> <li>9. 需穿著統一制服(含代班及機動人員)。</li> </ol>	
清潔人員	1 名	男女不拘,每人每日可實勤 4 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)。
3. 以上人員招標規格為建議要求，供參考，可依管理服務企畫書提案。(以人力單價報價)
4. 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)。

5. 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。
6. 本管理委員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,但本管理委員會認可之服務人員,得標公司不得任意藉故調換及撤換。
7. 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,在經本管理委員會同意下,得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。

附件一-1 雲揚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				
保全人員				
清潔人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

## 附件二雲揚社區 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



### 附件三雲揚社區 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