

海洋都心 2 社區 公寓大廈清潔環境維護服務 115 年度招標公告

一. 招標資訊:

1. 名稱：海洋都心 2 社區管理委員會
2. 地址：新北市淡水區新市三路二段 181 至 307 號
3. 聯絡人：社區經理 吳家宏；連絡電話：02-2625-2310
4. 招標期間：自民國 115 年 1 月 28 日起至民國 115 年 2 月 28 日止。
5. 領標期間：自民國 115 年 1 月 28 日起至民國 115 年 2 月 27 日止。
6. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 2 月 27 日 17:00 止 (親送/郵寄皆可)。
7. 本案不用押標金。
8. 本案不用履約保證金。

二. 管理服務標的範圍:

1. 基地坪：社區基地面積 4758.59 坪、建築物面積 61851.66 坪。
2. 棟數與戶數：共計 1659 戶，棟數分為 8 棟 及 61 店面戶，為地下 5 層、地上 29 層之建築物。
3. 公共設施：包含 41 部電梯(含 13 部商場電梯及 2 部手扶梯)， 32 座民生水箱， 5 座消防水箱， 2 座泳池專用水箱，及下列設施(■健身房 ■遊戲室 ■撞球室 ■兒童閱覽室 ■書香閱覽室 ■游泳池 ■鋼琴室 ■韻律教室)等公共區域範圍。

三. 清潔環境維護服務需求: (依年度清潔工作排程規劃辦理；如附件一)。

1. 委託管理約期：民國 115 年 5 月 1 日 至 民國 116 年 4 月 30 日 止。
2. 公共區域清潔維護：
 - (1) 各棟大廳、樓梯間、走廊、電梯內外及門廳。
 - (2) 地下室停車場、坡道及出入口通道。
 - (3) 垃圾集中區、資源回收室及周邊區域。
 - (4) 公共設施空間 (如閱覽室、交誼廳、健身房、泳池等)。
 - (5) 各棟樓層公共廁所(含 B1-B5 地下室)。
3. 戶外環境清潔：
 - (1) 中庭、景觀步道、周邊道路及開放空間。
 - (2) 排水溝、集水孔及周邊雜物清理。
4. 定期及年度作業項目：
 - (1) 例行清掃、拖洗、垃圾清運與回收分類。
 - (2) 玻璃、門窗、扶手、欄杆、告示牌擦拭。
 - (3) 地下室停車場洗地、清潔。
 - (4) 消毒與除蟲作業。
 - (5) 冷藏室、泳池更衣室及相關特殊清潔項目。

5. 年度重點清潔作業：
 - (1) 大掃除作業。
 - (2) 玻璃及地板磁磚清洗。
 - (3) 消毒與病媒防治配合。
6. 配合社區活動、會議或突發狀況，提供必要之清潔支援服務。

四. 現場人員需求配置：

1. 服務人員基本人力需求請見附件二。
2. 本社區清潔維護服務標案報價單格式請見附件三。

五. 投標公司應依「資格審核表(附件四)」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) 依法設立登記之清潔服務相關業者。
 - (2) 具備有效之公司或商業登記證明文件。
 - (3) 最近二個月依法繳納勞工保險費及營業稅之證明文件。
 - (4) 近三年曾承攬社區、大樓或大型建築清潔服務實績者尤佳。
 - (5) 無重大違約紀錄。
2. 上述投標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合章，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 18 份，企劃書項目應包含但不限以下內容：

1. 公司基本資料。
2. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度。
3. 清潔人員配置計畫。
清潔作業流程及品質管理計畫。
4. 過去實績或服務證明文件。
5. 年度清潔工作規劃表（須對應本社區年度清潔項目）。

六. 投標公司送審文件及送達時限

1. 本社區委任公寓大廈清潔環境維護服務標案報價單壹份(附件三)。
2. 公寓大廈清潔環境維護服務參標資格審核評鑑表(附件四及檢附資料各 1 份(影本須蓋公司大小章以及與正本相符合章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 18 份。
4. 本案採資格及價格一次投標分段開標，投標廠商應就證件封及標單封分別書面密封後(附件六、附件七)，一併裝入外封套內再予書面密封。
5. 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 2 月 27 日(星期五) 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，收件人為海洋都心 2 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. 本會預訂於 115 年 2 月 28 日(星期六) 時召開資格審查會議，以表決方式選出最多 3 家符合資格之廠商進行決選簡報，未入選決選之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 符合資格進入決選之廠商將由本會於 115 年 3 月 01 日(星期日) 當日以簡訊或電話通知廠商於 3 月 15 日(星期日) 13 : 00 到場，進行簡報。
3. 本次投標採最有利標。
4. 參標本次投標廠商得標者，應於得標後 3 月 23 日 10 : 00 前檢附營運計畫書。如未於期限內檢附，視為自動棄權將不另行通知，並逕行通知第二順位投標公司得標。

附件一 海洋都心 2 社區年度清潔工作排程規劃：

海洋都心二期社區年度清潔工作排程規劃單										
填表單位：_____ 年度：_____ 會同成員：_____										
說明：請針對下列各項清潔工作，勾選欲執行頻率，並規劃執行時間。完成後，將依後方欄位追蹤執行與完成狀況。										
清潔 檢查項目	執行頻率 (請勾選)						預計執行時間 (哪週? 哪月份?)	計畫執行 區間(起-迄)	拍照 回報群組 ☆委員群組	備註
	每日	每週	每月	每季	每 半年	每年				
各處小白板 交辦資訊更新										
維護與盤點清掃 工具與耗材										
定期 會議與訓練										
班表 提供										
新進人員履歷 建檔與員工 名牌製作										
頂樓排水孔 檢查與疏通										
頂樓水錶 附近地面清理										高風險 防堵塞
三樓 公廁清潔										
三樓公設 與門面清潔										
三樓沙發 布面清洗										
三樓排水孔 檢查與疏通										
二樓排水孔 檢查與疏通										
一樓大廳 門面與地板										
一樓大廳高處 蜘蛛網清潔										
一樓 D 棟 手扶梯清掃										

一樓 公廁清潔										
一樓梯廳 沙發布面清洗										
一樓中庭 各棟外圍清潔										
一樓中庭 地磚高壓沖洗										
三樓櫃檯 年度大掃除										
二樓中控室 年度大掃除										
B1 辦公室 年度大掃除										
停車場 (B1-B5) 洗地機清潔										需提前 公告
機械車位 機坑巡檢										極高風險 由專業廠 商執行
各樓層梯廳 與走廊清潔										
各樓層排煙窗 擦拭與檢查										勿爬高 勿跨越 安全第一
電梯內部清潔與 消毒(含按鈕、 門把)										
子母車 高壓沖洗										
消防設備擦拭 (滅火器、消防 控箱)										
水塔 清洗										需公告 停水
B1 垃圾 集中間冷藏室										
中庭 滅鼠作業										需提前 公告與 回收藥劑
泳池與 更衣室清掃										
泳池內磁磚 高壓沖洗										

附件二 海洋都心 2 社區 公寓大廈清潔環境維護服務標案人力需求

職稱	最低人數	需求條件	備註
清潔組長	1 名	1. 品行端正、遵守社區規範、可配合門禁與工作紀律。 2. 能勝任本職務之工作需求（需長時間站立、行走、彎腰、搬運，並能操作清潔工具）。 3. 錄取後依職務需要，依法辦理健康檢查／體格檢查。 4. 具備良好的溝通及管理能力為佳。	依照勞基法規範每日工時不超過 8 小時，每 4 小時需休息至少 30 分鐘，如無，應建立彈性工時機制。
清潔人員	13 名	1. 品行端正、遵守社區規範、可配合門禁與工作紀律。 2. 能勝任本職務之工作需求（需長時間站立、行走、彎腰、搬運，並能操作清潔工具）。 3. 錄取後依職務需要，依法辦理健康檢查／體格檢查。	依照勞基法規範每日工時不超過 8 小時，每 4 小時需休息至少 30 分鐘，如無，應建立彈性工時機制。

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、清潔人員配備…等)。
3. 人力派駐及執行項目依本社區規約辦法及管理委員會決議為主，其他以政府相關法令規定。

附件三 海洋都心 2 社區 公寓大廈清潔環境維護服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
清潔 組長				
清潔 人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件四 海洋都心 2 社區 公寓大廈清潔環境維護服務公司資格審核表

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)	依法設立登記之清潔服務相關業者。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	具備有效之公司或商業登記證明文件。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	最近二個月依法繳納勞工保險費及營業稅之證明文件。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	近三年曾承攬社區、大樓或大型建築清潔服務實績者尤佳。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(5)	無重大違約紀錄。	<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 決選簡報評分分配表

項次	評分項目	評分內容說明	配分
一	清潔標準與作業流程	1. 清潔問題通報、處理時效、追蹤與改善機制說明。 2. 排班原則、人力配置、請假與臨時人力支援機制。 3. 針對社區既有工作排程規劃單執行規範，可說明每日、每週、每月清潔項目，並說明如何確保執行成效與品質一致性。 4. 針對本案場問題分析與具體建議。 5. 教育訓練安排：社區垃圾分類、清潔動線安排、SOP 流程及與物業、清運公司之溝通協調機制。	25%
二	督導管理與履約能力	1. 督導人員配置、管理層級與責任說明。 2. 巡檢紀錄規範及缺失改善回報流程。 3. 異常與缺失改善機制。 4. 若因公司人力、人員造成影響社區清潔排程和進度之相關補償機制。 5. 春節人力安排、社區活動與重大事故人力支援。	25%
三	報價費用與回饋	1. 報價合理性、費用明細清楚度、人員薪資結構分析表。 2. 提供社區回饋/其他附加服務。	20%
四	清潔用品與設備	1. 是否提供符合需求之專業清潔設備與耗材。 2. 清潔人員相關安全教育訓練（含清潔藥劑使用與防護）。 3. 設備與耗材管理機制，並針對本案場需求提出改善建議。	15%
五	過往實績與社區經驗	1. 其他大型社區之清潔服務經驗。 2. 具體說明過往服務社區之清潔重點、改善成果與管理成效。 3. 過往案場之人員流動率與人員管理穩定性說明。	15%

備註：

※依據評選出總分數，分為最優先、第二順位及第三順位議約對象。

※評選出總分數最高者優先議價(含最終合約條款協商)，無法完成議價簽約程序時，視同放棄，安排下一順位廠商進行議價(含最終合約條款協商)。

※若出現同分者，價低者優先。若出現同分且報價相同者，由本管委會另行討論優先議價廠商。

※惟若無廠商之綜合評分達本會標準者(不得低於 65 分)，則不予決標。

附件六

(請蓋發票章)

編 號	(編號欄由主辦機關於開標時編列)	證 件 封	

標單封封面：本封面請自行黏貼於信封上。

備 註：本標單封內僅裝入資格審查資料（標單頁首請蓋公司大小章以利識別），其他一律裝入標單封內。

標 的 名 稱：海洋都心 2 社區 公寓大廈清潔環境維護服務 115 年度招標公告

截止收件時間：115 年 2 月 27 日(星期五) 下午 17 時 00 分【逾期不予受理】。

開 標 時 間：115 年 2 月 28 日(星期六) 下午 09 時 00 分

附件七

附件七

(請蓋發票章)

編 號	(編號欄由主辦機關於開標時編列)	<h1 style="font-size: 4em; margin: 0;">標 單 封</h1>	

標單封封面：本封面請自行黏貼於信封上。

1 本標單封須俟證件審查合格才開啟。

2 本標單封內僅裝入投標標價清單（標單頁首請蓋公司大小章以利識別），其他一律裝入證件封內。

標 的 名 稱：海洋都心2社區 公寓大廈清潔環境維護服務 115 年度招標公告

截止收件時間：115 年 2 月 27 日(星期五) 下午 17 時 00 分【逾期不予受理】。

開 標 時 間：115 年 2 月 28 日(星期六) 下午 09 時 00 分