

115 年度未來21社區清潔管理維護



一、招標案名：未來21社區清潔管理維護招標案
案 址：新竹市香山區牛埔東路1號（代表）

連 絡 人：蔡慧娟主任委員

連絡方式：電話 03-5385628；e-mail：maggie5477k@gmail.com

二、清潔管理維護標的範圍：

(一) 標的範圍：

1. 棟數與戶數：地上15層大樓及透天住宅，共計533戶、地下3層停車場，共11部電梯。
2. 中庭與法定空間暨全部公共設施（健身房 KTV 撞球&球類遊戲室 兒童遊戲室 悅覽室 會議室韻律室泳池及三溫暖烤箱 環保室）

(二) 管理服務項目：

1. 本社區清潔管理維護項目（詳見附件一）。
2. 本案清潔管理維護基本人力需求（詳見附件二）。

(三) 委託服務期間：自民國115年5月1日至116年4月30日止，為期12個月。

三、招標說明：應包含但不限於下列項目。

- (一) 本案採最有利標選出優質簽約公司。
- (二) 投標公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理，投標公司不得異議。
- (三) 投標公司不得與任何委員有饋贈及金錢往來關係，委員不得收受投標或得標公司饋贈物品及錢財，若有違者，得標公司視同解約。
- (四) 本案公告之投標須知，本會保有解釋及修正權利。

四、招標作業時程：（本標案採評選標）

(一) 領標方式：電子領標。

1. 下載網址：<https://reurl.cc/VmKQ1N>

QR：



2. 或請至社團法人中華民國物業管理經理人協會下載投標須知及標單。

(二) 領標時間：115年3月2日(一)09:00起至115年3月11日(三)17:00前。

(三) 社區勘查：115年3月2日(一)至115年3月11日(三)，PM14:00至16:00前。

為使廠商先瞭解社區現況及需求，有意參與投標之公司可先行聯絡本會主委，登記後依約定時段至社區現場勘查，由本會派代表就社區現況及實際需求予以說明，未事先連絡登記者，恕無法接待。

- (四) 文件審核：115年3月13日(五)，評選符合資格廠商結果由本會主委電話通知。
- (五) 簡報日期：115年3月17日(二)19:30，由通過文審之廠商主管（經理級以上）進行簡報（請自備電腦及投影機）並接受本會委員諮詢，確實時間本會以電話通知。
- (六) 標案評選：115年3月20日(五)，評選結果由本會主委電話通知得標公司，未得標之公司不另行通知。
- (七) 契約簽訂：預計115年3月31日(二)完成簽約事宜。

五、投標公司資格及應附文件：

- (一) 公司執照
- (二) 資本額新台幣二十萬元以上。
- (三) 營業項目需有合法登記之建築物一般清潔服務公司，且公司設立達1年以上。
- (四) 總公司或分公司須設籍於新竹縣(市)。
- (五) 應為服務人員加保雇主補償責任保險或團體險之證明及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。
- (六) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)。
- (七) 近三年內具300戶以上大型社區清潔維護實務管理經驗證明影本，並提供有效合約證明文件影本及實績說明。
- (八) 環保證照。
- (九) 回饋與承諾(提出管理承攬之優惠方案)。

招標公司須保證以上所附之招標資料均屬實，若有不實願負所有法律責任，並放棄法律上之所有抗辯權，並賠償甲方(本社區)之所有損失不得異議。

六、投標公司應檢附社區「清潔管理維護企劃書」11份，企劃書項目應包含但不限以下內容：

- (一) 公司簡介(資本額、營業額、組織圖與本案相關標章、認證、公司專業品質與榮譽說明)。
- (二) 近兩年內之履約紀錄、經驗、實績介紹(含時間、社區名稱規模)及證明文件(檢附與業主簽訂之合約影本雙方用印處)，若有特殊優良事蹟，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，請列舉之。
- (三) 對派駐本社區管理服務人員之人力配置、薪資結構分析表及用人管理辦法(選才、訓才、用才、留才辦法)。
※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。
- (四) 公司對本社區環境清潔服務規劃

七、投標公司送審文件資料及送達：

- (一) 本社區委任公寓大廈「清潔管理維護招標案標單」1份(附件四)。

- (二) 公寓大廈「清潔管理維護公司資格審核表」(附件五)及檢附「投標公司資格證明文件」所列之各項文件影本各1份(影本須蓋公司大小章及與正本相符章)。
- (三) 符合第六項訂定內容之社區「清潔管理維護企劃書」11份。
- (四) 招標文件應依下列規定分開裝袋密封，並於115年3月11日(五)17:00前，以密件封存限時郵寄(或專人)送達本社區管理中心，收件人為本會蔡慧娟主委；若為郵寄，請另以電話確認之，逾時無效，相關資料恕不歸還。
- (1).證件封：封入「投標公司資格證明文件」所列之各項文件影本。(附件六)
- (2).標單封：封入「清潔管理維護招標案標單」1份(未加蓋公司及負責人印章者取消資格)。(附件七)
- (3).外標封：封入社區「清潔管理維護企劃書」11份，及以上二件標封(證件及標單封)，需於封口及騎縫處加蓋公司及負責人印章，再一併裝入外標封並密封，外標封應書明標案名稱(115年未來21社區清潔管理維護公司招標案)。(附件八)
- (五) 投標文件有效期間:自投標時起至得標後履約期間截止日止。

八、招標作業流程說明：

- (一) 文件審查：於截標後，由本會對參與投標公司進行資格、價格審查；審查通過者，將另行以電話通知參加複選簡報。
- (二) 服務簡報：本會將各別通知投標公司參加決選簡報，進行綜合評比。經本會評選擇優選投標公司排序。評選第一順位具優先議價權，以此類推。決選簡報說明如下：
1. 簡報時間15分鐘，本會提問10分鐘。(請提早15分鐘到場簽到)
 2. 簡報內容至少必須包括以下事項：
 - (1) 符合本社區招標需求之規劃，含人員值班規劃(排休、每日工作安排、人員請假之代理流程)
 - (2) 對本社區服務企劃案之重點摘要介紹與建議、人力資源配置與支援、如何確保服務與管理到位...等。
 - (3) 回饋社區項目。
- (三) 依本會評選共議決，評選符合社區需求之廠商：
1. 評比標準：(依表1評比項目進行評比)
評選出總平均分數最高者(四捨五入小數點第1位)
 2. 本標案評選標，依權重加總後之得分高低，分為第一優先、第二順位及第三順位議約對象，惟複審時若無廠商之綜合評分達本會標準者，則不予決標。

表1 評比項目

項次	評比項目	分數
1	投標資料完整性	1~10
2	投標公司社區案場實績	1~10
3	簡報內容	1~10

4	工作人員選才、訓才、用才、留才之計劃與做法	1~10
5	履約能力	1~10
6	回饋社區項目	1~10
7	報價單價格	1~20
8	問題詢覆	1~20

九、簽約履約管理規定：應包含但不限於下列項目。

- (一) 得標公司須於決標後七日內攜帶相關資格證件正本送本會查驗，如有偽造或借牌，本會將逕行取消該公司得標資格，由本會遴選公司遞補議價簽約。
- (二) 得標公司於本會通知期限內，將契約製作完成送至本會辦理簽訂契約手續，未經本會同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標。
- (三) 得標公司應自行履行勞務契約、不得轉包、分包。
- (四) 得標公司違反不得轉包之規定而轉包其它公司時，本會得解除契約、終止契約，並得要求損害賠償。
- (五) 若發現得標公司有下列情形一者，本會將取消其得標資格：
 1. 容許他人借用本人名義或證件參加投標者。
 2. 冒用其他公司名義或證件、或以偽造、變造之文件參加投標者。
 3. 偽造、變造投標、契約或履約相關文件，經查明屬實者。
 4. 重整、破產程序中之公司或受停業處分期間仍參加投標者。
 5. 得標後無正當理而不訂約或不履行契約者。
- (六) 得標後派駐人員須經考核期三個月，本會具汰換人員之主動權，經本會評鑑通過之服務人員，不得任意調換。表現不良者，本會得隨時要求限時更換之。
- (七) 本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充之。

十、本招標須知與附件及得標公司簡報檔案(紙本)列為本合約之一部份，以資信守。

未來21社區清潔管理維護項目

應依本社區另案尋得之管理維護服務（物業）公司指揮辦理以下作業：

- (一) 環境清潔美護服務：社區大門、中庭、外圍、花園、景觀池、各棟迎賓門廳、各樓層梯廳、安全門及扶手、各項公設及泳池會館、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、2樓平台及露台、環保室、車道等「全區」公共空間之清潔維護。
- (二) 垃圾清運及資源回收：垃圾以子母車集中交由清潔隊(或委外公司)載運，待清潔隊(或委外公司)載運清空後，再將垃圾子車清洗完畢；資源回收、分類、集中交由清潔隊(或公益團體或委外公司)載運。(含廚餘回收)
- (三) 合約回饋項目：
 1. 社區飲用水水塔清洗：每年2次。
 2. 一樓公共區域、中庭及地下停車場病媒蚊環境消毒(使用專業消毒噴霧機)：每年4次。
 3. 一樓公設挑高玻璃清洗&擦拭：每年2次。
 4. 園藝修剪(園灌木、草皮)不含清運：每年4次。
 5. 社區中庭、外圍人行步道地面高壓清洗：每年2次。
 6. 中庭水池清洗：每年2次。
 7. B、C廳大理石美容養護：每年1次。
 8. 各棟一樓梯廳地板美容養護：每年1次。
 9. 資源回收室地面除油清洗(含門口週邊局部區域)：每年4次。
 10. 地下室B1~B3地面吸塵：每年2次。
 11. 免費支援植栽(協助社區申請及載運)苗木及園藝施肥。
 12. 垃圾集中區及資源回收區蒸煙消毒：每年4次。
 13. 支援社區捲筒衛生紙。
 14. 提供社區資源回收網袋30個。(合約期間需維持八成新，舊袋需替換)
 15. 電動(拖曳車)機具及相關耗材、檢修、維護之費用由清潔維護公司提供與支付。

未來21社區清潔管理維護招標案基本人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
組長	1名	1. 學歷高中職(含)以上，身體強健、具服務熱忱。 2. 具領導能力，可組織、調配工作。	
組員	4名	1. 學歷不限，具中文溝通能力、身體強健、具服務熱忱。 2. 清潔員每日需操作電動(拖曳車)機具，協助將資源回收及垃圾移交清潔隊收取。	

特別要求：

1. 本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，但本會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處。
2. 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，否則以違約論處。
3. 進場後如有增減，得標公司同意；服務費依得標價格所列該項單價作為人員增減計價之依據，不再另行議價。
4. 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，在經本會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。
5. 本投標須知及各項招標文件均視為契約之一部分，投標公司投標時視為已同意本須知之契約條款。
6. 清潔公司如表現良好（平均分數80分以上），合約到期前一個月，經委員會開會表決同意，得有優先議價權，委員會即不再辦理招標。

本案前後任物業交接配合事項

1. 得標公司須於 115 年 4 月 24 日(共計七日)銜接，遴選派駐之清潔主管，由原承攬公司安排交接及見習事宜，如無法辦理交接時，得由第二順位公司接任，不得異議。
2. 得標公司須與前任清潔公司移交社區所有狀況處理標準程序，並將標準程序於 115 年 4 月 30 日前製成書面 SOP，報本會核備。
3. 得標公司人員需於 115 年 4 月 30 日 17:00 前交接完成並準時服勤，如無法達成，得由第二順位公司接任，不得異議、不得以任何理由推諉。
4. 所有派駐服務人員須無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。
5. 所有派駐服務人員須完成職前訓練始得到任。
6. 得標公司須於 115 年 4 月 15 日前，將欲派駐本社區服務之相關人員履歷送請本會審核備查。
7. 得標公司派駐人員經住戶反映服務品質不佳並查有實據者，本會得隨時要求公司撤換。
8. 正式交接前 3 日(含)，預定派任之服務人員每日應於上班時間(8 小時)至社區與原服務公司人員實施交接及見習。
9. 上述派員交接見習所需之各項人事及差旅費用，由得標公司負擔。

未來21社區 115 年度清潔管理維護招標案標單

公司電話：

傳真電話：

聯絡人：

連絡人手機：

職稱	人數	單價	小計	員工薪資	備註
組長	1人				08:00~17:00 午休時間 12:00~13:00
組員	4人				
小計					
5%營業稅					
合計					每月收費

上述人員編制請依實際所須編列與報價，管委會保留人力編制決定權。

公司名稱：

統一編號：

負責人：

請蓋公司大小章

地址：

中 華 民 國 年 月 日

未來21社區 115 年度清潔管理維護公司資格審核表

投標公司		審核日期	年 月 日
項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑	
(1)	公司執照	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
(2)	資本額新台幣二十萬元以上	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
(3)	營利事業登記證(變更登記表)營業項目需有合法登記之建築物一般清潔服務公司,且公司設立達1年以上	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
(4)	公司須設籍於新竹(縣)市	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
(5)	應為服務人員加保雇主補償責任保險或團體險之證明及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)及最近一期完稅證明	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
(7)	近三年內具300戶以上大型社區實務管理經驗證明影本清潔維護,並提供有效合約證明文件影本及實績說明	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
(8)	環保證照	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
(9)	回饋與承諾(提出管理承攬之優惠方案)		
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 <input type="checkbox"/> 內打V	

證 件 封

說明：本證件封僅裝入招標文件規定資格證明文件影本。

備註：本封面請自行黏貼於信封上。

標案名稱：115 年度未來21社區清潔管理維護公開招標案

截止收件時間：115年3月11日(星期三) 17:00【逾期不予受理】。

廠商名稱：

廠商地址：

標 單 封

說明：

- 1.本標單封須俟證件審查合格才開啟。
- 2.本標單封內僅裝入招標案報價單(標單頁首請蓋公司大小章以利識別)，其他文件一律裝入證件封或外標封內。

備註：本封面請自行黏貼於信封上。

標的名稱：115 年度未來21社區清潔管理維護公開招標案

截止收件時間：115年3月11日(星期三) 17:00【逾期不予受理】。

廠商名稱：

廠商地址：

未來21公寓大廈管理委員會

投標資料送達收執證明

茲證明收到

參加115年度未來21社區清潔管理維護公開招標案之相關投標資料。

送達時間：中華民國 年 月 日 時 分

收件人簽章：