

幸福莊園社區

物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案-招標需求書

- 一、【招標內容】本社區(代表號：新北市鶯歌區鳳福路 153 號，共計 245 戶)全部區域共用及約定共同部分內有關「物業管理」、「清潔維護」、「駐衛保全」之服務。
- 二、【委託服務期間】起訖日：自民國 115 年 07 月 01 日起至 116 年 06 月 30 日止，為期一年。
- 三、【社區現行概況】
 - (一)棟數：2 棟(A、B)、地上 15 層、地下 3 層、共 245 戶及 6 部電梯。
 - (二)社區大門及各棟門廳及電梯均以感應卡設備管制。
 - (三)社區停車場採用 ETAG 方式管制車輛出入。
 - (四)社區大門設哨點 2 個，24 小時管制人車進出及社區安全；社區周邊設有監視器管制。
 - (五)社區雙棟外、中庭及頂樓，設有景觀造景、生態池；社區內設有交誼廳、吧檯及健身房等公設。
 - (六)垃圾間設置於地下一樓，社區垃圾委請公所清運，得標廠商需依社區要求，人員需協助推運垃圾至一樓垃圾車收送點。
- 四、【領標、截標期限】

領標日期：自 115 年 03 月 06 日(五)起至 115 年 03 月 26 日(四)止。

領標時間：領標期間每日 10 時起至 18 時止。

領標地點：本社區 A 棟 1F 管理中心。

截標日期：115 年 04 月 02 日(四)下午 17 時前，親自或掛號郵寄將投標文件等相關資料密封，並蓋騎縫章，送達本社區管理中心，逾期者不收。(以送達管理中心時間為準，非郵戳時間)

連絡人：陳主任；管理中心電話：02-2677-2040。

投標收件人：幸福莊園社區管理委員會

收件地址：新北市鶯歌區鳳福路 153 號
- 五、【預算金額】請投標廠商依招標需求人力配置及服務內容提出報價單
- 六、【試用期】三個月；試用期間依契約金額給付價金，試用期滿經管委會評鑑合格方得繼續履約，若試用期間未達本社區要求或駐點人員無法勝任職務，經管委會成員要求無明顯改善者，或經住戶屢次通報服務不良等狀況，

則無條件解約，廠商不得異議。

七、【人力編制】（詳附件一）人力需求表，廠商可依本社區特性，建議及調整人力配置，惟不得低於最低人力需求。

八、【投標廠商資格及證明文件】

(一)具有政府立案之公寓大廈(物業)管理維護公司及保全公司雙證照，且為投標廠商之自有牌照，不得為租借。

(二)中型以上社區服務至少一年以上之個案實績佐證資料。

(三)加分項目：完稅證明（最近一期營業稅 401 申報書及繳稅證明）。

(四)公司近 3 年內之無退票證明。

(五)資本額新台幣 4000 萬元(含)以上之證明。

(六)公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本。

(七)過去一年內未有違反勞動法令相關紀錄(如有隱匿不實，將取消得標資格，廠商不得異議)

(八)政府立案之公寓大廈管理維護商業同業公會及保全商業公會會員證影本(以登記於新北市或桃園市工會者為佳)、自律公約證書、投標底價證書、勞工安全業務主管證書。

(以上證明文件如為影本，請加蓋公司大小章並註記『與正本相符』字樣)

九、【投標服務建議書】

(一)格式：以 A4 大小為限，採直式橫書由左而右以中文繕打，總頁數以不超過 50 頁，以雙面印刷左邊裝訂為原則(不含封面、底、目錄、附件及公司基本資料簡介)，應有目錄索引，並逐頁標註頁碼，裝訂成冊。

(二)份數：一式 5 份。

(三)內容：建議書內應可包含之內容，但不限於下列事項，如有其他特殊事蹟可自行增列。

1.投標廠商團隊或組織編制介紹。

2.指定之本案專案負責人資歷。

3.管理人員配置計畫、工作職掌及勞健保等相關保險投保規劃。

4.門禁安全管制作業 SOP、緊急應變流程與危機處理機制。

5.社區財務報表之範例。

6.社區電子巡邏系統之規劃。

7.行政事務推動規劃、財務、年度預算規劃範例或建議方案。

- 8.創意及社區福利回饋事項。
- 9.優良社區評比參選規劃。
- 10.廠商相關履約能力及實績。
- 11.社區節慶活動及區分所有權人會議規劃或辦理實績。

十、【招標文件】廠商應將本需求書第八項及第九項所述之文件及 [議(報)價標單 (附件二) 須單獨密封，並於封口加蓋騎縫章或大小章，價格文件標封 (附件三)] 於規定時間內，送達本社區管理中心 (外標封詳附件四)，逾時或未依規定送件者概不受理。

註：投標文件除本案流標得退還廠商之外，其他原因均不受理申請退還。

十一、【招標方式】採最有利標，評選方式如下：

- (一)初審 (資格審查)：時間訂為 115 年 04 月 11 日(六)下午 14 時 00 分，由管委會於本社區「交誼廳」公開拆標，並進行書面資格審查，文件不齊全者，將視為不合格標，管委會將擇優三家通知參加複審，廠商得派員列席參加。
- (二)複審 (簡報審查)：時間訂為 115 年 04 月 18 日(六)上午 10 時 00 分，參與複審之廠商，需指派主管職人員或專案負責人 (附件五)，至本社區進行簡報，並接受委員之詢問，簡報 (每家 15 分鐘為限)，詢答時間(10 分鐘)，評分依據請參閱評選須知 (附件六)，本社區將依評選結果決定排定序位，由排序第一者優先取得議(約)價權，如無法順利完成議(約)價，則依評選結果序位，依序通知廠商辦理議(約)價，時間將另行通知。

十二、【回饋項目】

- (一)社區水塔清洗，一年 2 次。
- (二)社區環境消毒一年 2 次，回收室牆面粉刷一年 1 次。
- (三)社區內、外圍地板高壓沖洗清潔處理，一年 1 次。
- (四)社區辦理節慶活動之贊助。
- (五)影印機租賃費一年，並提供每月(黑白 3,000 張，彩色 300 張)，超印甲方支付(以年度計算總量)。
- (六)協助辦理社區區分所有權人會議，應提供會議設備與人力支援。
- (七)協助辦理社區節慶活動並提供人力支援。
- (八)其他廠商可回饋之項目，再於服務建議書中列載。
- (九)合約期間可無償提供社區 AED 使用。

十三、【清潔項目】

- (一)社區每日至少需有 2 位清潔人員駐點服務。
- (二)清潔人員月休 8 日(不因國定假日增加當月休假天數)，投標廠商應於每月月底前提送次月人員排班表。
- (三)需協助將社區垃圾、廚餘及相關資源回收物推送至指定地點處理。
- (四)清潔範圍包含 B1-B3 地下停車場、1 樓中庭及社區前後公設範圍、A.B 棟大廳、2F-15F 各梯廳、R 樓區域。
- (五)每週需清潔 A.B 棟 2F-15F 各梯廳至少一次。
- (六)每月清潔 B1-B3 地板及天花板蜘蛛網至少一次。
- (七)颱風前(發布海上警報日)，須加強各排水口(含 R 樓)之巡視及清理堵塞處。
- (八)需使用高壓沖洗機或同等清潔效果之方式，大清洗一次社區內、外圍地板，合約期間內合計 1 次。
- (九)清潔所使用之手工具、機具、設備及耗材等物件，均由得標廠商提供。
- (十)清潔工作內容依社區實際情況調整安排，廠商不得拒絕。

十四、【其他說明】

- (一)欲參與本案投標之廠商，可先聯繫本社區管理中心，至本社區實地瞭解。
- (二)投標廠商檢附之任何文件，如有偽造或詐欺等行為，刑責自負，並即刻撤銷服務(得標)資格，若造成本社區損失，應負賠償之責任。
- (三)簽約期一年，本社區於試用期後，將不定期辦理廠商滿意度調查或評核，表現不良經要求，無顯著改善者、駐點人員無法勝任職務，經管委會成員要求，無明顯改善者，則本社區有權提前一個月告知終止合約之履行，無條件解約，廠商不得異議。
- (四)本需求說明書為契約內容之一部分，如有未盡事宜，本社區保留隨時補充或變更之權利。
- (五)投標廠商負責人與本社區管理委員會之委員，若為三等親內之親屬關係，廠商不得投標。
- (六)投標廠商如未達三家則視為流標，社區將辦理第二次招標作業。
- (七)本案屬勞務委託，未收取押標金及履約保證金。

人力需求表

人員職稱	單位	數量	資格及工作內容
總幹事	人	1	<ol style="list-style-type: none"> 1.具公寓大廈事務證照，且應提供有效期內之證明。 2.具防火管理員證書(照)。 3.負責社區財務管理及行政庶(事)務之執行。 4.每日上班 9 小時(含休息時間 1 小時)，月休 8 日。 5.上班時間為 10:00-19:00，並依社區實際需求調整之。
保全人員	哨	2	<ol style="list-style-type: none"> 1.24 小時哨，全年無休。 2.需檢附警局調案證明及保全護照。 3.負責社區門禁安全管制及其他確保人員進出安全相關事宜。 4.其他與管委會協議之必要執行或需求事項。
清潔人員	人	3	<ol style="list-style-type: none"> 1. 清潔人員服務工作時間：8:00-17:00(中間有一小時休息時間)，每天 2 位清潔人力駐點於社區服務。 2.須配合社區交辦之清潔相關事務。 3.清潔人員月休 8 日(不因國定假日增加當月休假天數)。



幸福莊園社區

議(報)價標單

標的名稱：幸福莊園社區物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案

標價總額：新臺幣____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整(含稅)
(投標時應採用中文大寫填寫標價)

投標廠商：_____ (用印)

負責人：_____ (用印)

以下為議減價時填寫，在未議減價前請勿填寫

議減價金額

新臺幣____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整(含稅)

備註：

上述議價金額及其內容經雙方確認無誤

廠商代表：

幸福莊園社區委員代表：



幸 本 若
福 價 標
莊 格 價
園 文 高
社 件 於
區 應 採
： 密 購
物 封 預
業 ． 算
管 且 ．
理 封 則
、 口 視
清 處 為
潔 應 不
維 加 合
護 蓋 格
及 騎 標
駐 縫
衛 章
保 或
全 廠
服 商
務 大
委 小
外 章
案





採購案號或招標標的：物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案（採購案號:115-03001）

廠商名稱：

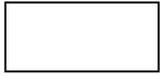
地 址：

統一編號：

廠商電話：

傳真電話：

--



委 任 書

茲委任 (先生、女士) 性別：

出生年月日： 身分證號：

代理出席貴社區辦理之「物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案」初審、複審、議(約)價作業，該員所作有關本標案之各項承諾或簽認事項，直接對本廠商發生效力，本廠商確認被委任人之下列簽樣真實無誤。

被委任人之簽樣：

此致

幸福莊園社區管理委員會

投標廠商： (印章)

(法定代理人或負責人)： (印章)

中 華 民 國 年 月 日



幸福莊園社區

評選須知

- 一、標的名稱：物業管理、清潔維護及駐衛保全服務委外案
- 二、此標案由本社區採 最有利標 方式辦理評選。
- 三、評選作業：
 - (一)投標文件經審查合乎招標規定者，經管委會初審後，經通知參加複審者，始得作為評選廠商。
 - (二)廠商應就所提之服務建議書及相關文件內容，進行簡報。
- 四、評分標準：

評選項目
1.投標廠商團隊或組織編制
2.指定之本案專案負責人資歷
3.管理人員配置計畫、工作職掌及勞健保等相關保險投保規劃
4.經費之合理性
5.門禁安全管制作業 SOP、緊急應變流程與危機處理機制
6.社區電子巡邏系統之規劃
7.行政事務推動規劃、財務、年度預算規劃範例或建議方案
8.創意及社區福利回饋事項
9.優良社區評比參選規劃
10.社區節慶活動及區分所有權人會議規劃或辦理實績
11.廠商相關履約能力及實績
12.社區財務報表之範例
13.其他特殊事蹟或社會貢獻

五、優勝廠商評定方式：

(一)採用序位法。

(二)由評選委員就投標文件及評選內容逐項討論後，辦理序位評比，就個別廠商進行評核後之序位予以加總，序位合計值最低廠商為優勝廠商，如其標價合理，且標價在招標預算內，則由優勝廠商取得第 1 順位之優先議(約)價權，若議(約)價不成，則依評選序位，依序通知廠商辦理議(約)價事宜。

(三)若有 2 家以上廠商序位合計值相同時，以標價較低者為優勝廠商，若各廠商條件序位及標價均相同時，得由管委會採表決制，得票數最高者為優勝廠商，則取得優先議(約)價權，廠商不得異議。

(四)評選結果於評選會議時，由召集人向出席委員確認後，經核定方為有效。

六、補充說明及規定：

(一)本評選結果經管委會核定後，另訂時間通知廠商依序辦理議價，未出席者以棄權論。

(二)複審(簡報)順序由管委會於確認初審文件後訂定之，並由管理中心通知通過初審之廠商，依規定時間前來社區進行簡報，若未於指定時間前完成報到，視同放棄，廠商不得異議。

(三)廠商簡報時間為 15 分鐘(結束前 3 分鐘響鈴 1 次；時間到響鈴 2 次)，詢答時間 10 分鐘(結束前 2 分鐘響鈴 1 次；時間到響鈴 2 次)，採**統問統答**方式辦理。

(四)若評選當日廠商未出席簡報或簡報人資格不符，則視同放棄，廠商不得異議。

七、附則

(一)投標廠商因投標產生之費用，均應自行負擔。

(二)得標廠商所提之服務建議書及簡報內容，於簽訂合約時，視為合約一部分。

(三)得標廠商於簽約後，即應派員與本社區洽商後續執行/交接事宜。

(四)本須知及相關文件有疑義時，由本社區解釋之。