

# 陽光 PARK 管理委員會之物業管理暨保全暨清潔公開招標公告

主旨：物業管理暨保全暨清潔招標案。

## 壹、招標範圍：

- 一、標的名稱：陽光 PARK 社區。
- 二、標的地址：新北市新店區安興路 105~127 號。
- 三、標的戶數：747 戶 (地上 14 層、地下 2 層)。
- 四、標的公設：垃圾間(4 間)、資源回收室、地下室兩層車道、1 層人工收費停車場、2 層機車停車場、健身房、KTV(2 間)、瑜珈室、兒童故事館、兒童遊戲室、撞球室、汽車.機車.腳踏車位、生態池或依法、社區規約所定公共設施等。

## 貳、領取投標資料：

自 115 年 3 月 23 日 09 時至 115 年 03 月 27 日 18 時止。有意參與投標公司派人親至本社區服務中心領取招標資料。

## 參、企劃書及標單收止日：

115 年 4 月 5 日 18 時前，檢附相關企畫書、證明文件、相關文件及標單 (須封套) 密封並蓋騎縫章，親送本會(社區一樓櫃台)。廠商送審資料，無論獲選與否，恕不退件。

## 肆、評選流程：

評選區分初選及決選兩階段辦理。

### 一、初選：

訂於 115 年 4 月 7 日 18 時於本社區一樓大廳，由管理委員會審核參與投標公司之資格，文件不齊或資格不符者不予參與下一階段之決選。委員會依各公司企劃書內容，評選出幾家較優之公司參加決選，並於 4 月 8 日以電話通知入選廠商參加決選簡報。

(一)簡報時間：訂於 115 年 4 月 11 日 10 時，於本社區一樓大廳。

(二)簡報方式及決標原則：

參加決選公司入場順序、按照抽籤或由委員會決定。簡報時間:10-15 分鐘，委員提問:10 分鐘。

## 二、決選：

- (一)為維持本社區管理品質，本次招標採公開評選，依評分最終分數高低取得優先議約權。
  - (二)遴選廠商完成企劃說明後，由管委會進行評選，以得分累計最高者，優先取得議約權。
  - (三)廠商完成議約 5 天內，需將各項證件正本送交本會檢核無誤後，俾利後續簽約程序。如未能於上述規定日期內完成議約程序，即視為棄權。逕由第 2 順位廠商議約，依此類推。
- 五、得標廠商與本社區簽約一年，惟自契約生效日起算，三個月為試用期。試用期內若得標廠商之服務不佳，經管委會 1/2 以上委員否決，則管委會得予以解約，該廠商不得異議。又合約到期後，經管理委員會要求，得依原契約內容展期 1~3 個月、得標廠商不得拒絕。

## 伍、聯絡方式：

需至社區現場瞭解敬請先行連絡社區經理。

聯絡電話 TEL : ( 02 ) 2212-1106

## 陸、投標公司資格及應檢附文件：

- 一、政府登記合格之公寓大廈管理維護公司及政府登記合格之保全公司。
- 二、以上政府登記合格之公寓大廈管理維護公司及保全股份有限公司，公司負責人應為同一人，或同地址或可證明為同一集團。
- 三、縣市公寓大廈管理維護及保全同業公會核發之公會會員證。
- 四、二年內(112/12/31-114/12/31 公寓大廈管理維護公司及保全股份有限公司合計)違反勞動法令之記錄(計算台北市及新北市區域依勞動部紀錄)，條件如下，以及三年無退票紀錄證明。
  - A.月營業額三千萬元以下違反勞動法令之記錄小於兩次。
  - B.月營業額三千萬元~六千萬元以下違反勞動法令之記錄小於三次。
  - C.月營業額六千萬元以上違反勞動法令之記錄小於四次。
- 五、依相關法規應投保紀錄如保險業責任保險單。
- 六、公司遴選安排服務人員至社區服務，需符合勞基法及相關勞動法令相關規定，並附投保(意外險)雇主補充責任保險證明書。
- 七、最近一年雇主對於員工投保(誠實險)保險證明書。

- 八、報價單應裝入報價單信封內並予密封。(標單內容如另有與本標單不同之建議，請說明理由。除依本次招標編制規格報價外，另提乙份建議規格之報價單。除公寓大廈管理維護及保全人事成本外，需包含常用之清潔消耗品及常用清潔用具報價，以供參考)
- 九、依本社區現況，擬定「管理維護服務企劃書」企劃案(計 10 份-1 份正本，10 份副本。EMAIL 1 份電子檔：[j22121106@gmail.com](mailto:j22121106@gmail.com))。內容應提出
- 1.公司背景及組織圖。
  - 2.管理服務規劃及特色。
  - 3.人員配置工作項目/職掌。
  - 4.工作基準(訪客/外送/郵件/施工管理/抱怨處理/意外事件/公設管理/櫃台服務/駐衛保全/財務管理...)SOP 介紹。
  - 5.服務成效稽核及督勤辦法。
  - 6.人員教育訓練。
  - 7.如有工作上缺失可接受之罰責。
  - 8.本社區規劃案。
  - 9.本案服務人員制服、配備、工作人員手機使用管理介紹等。
- 以上內容於廠商得標後併為契約履行附件，並為優先條款。
- 十、管理委員會例行會議召開時，經理報告備詢(中文打字祕書一名支援現場，以便即時完成會議紀錄)。
- 區分所有權人會議除現場人員準備工作外，會議當天廠商提供至少六員額外人力支援。
- 十一、履約時間：社區經理一名、財務長一名、機電主任一名、行政祕書、現場保全組長、副組長、包裹保全、機動保全(日夜各一名)、園藝長一名、清潔人員 6 名須於合約起始日前一週進駐社區，以便熟悉及銜接現場各項運作。
- 十二、本社區之標書與標案，免押標金與履約保證金。

## 柒、人力配置：

### 一、物業管理：

工作時間：每工作日工作時間 9 小時。

休假部分：依勞基法週休二日，另依政府公告之國定假日休假，為因應社區特性有關休假部分輪排實施。上下班時間亦應社區特性調整，並依實際需求區分班次。

#### (一)社區經理 1 名

具有效公寓大廈事務管理人員 (不含一年緩衝期)及防火管理人證照、700 戶以上社區服務實務經驗 3 年以上、具公共設施點移交事務並能提出相關證明文件者。

上班時段:中午 12 時至下午 9 時。

下班及休假时段能即时透过电话、社群媒体等通信管道协调解决社区事务者、或社区重大事件(故)须尤其公司派员处理。

(二) 财务长一名

具大型社区大厅柜台服务经验并提出证明者。

具社区财务会计经验 1 年以上且能依社区规约规定如期完成每月财报者。

具丙级会计事务技术士以上证照(加分项目)。

上班时段:上午 9 时至下午 6 时。

(三) 行政秘书一名(待社区立体停车场自动缴费设备安装完毕后须立即上班)

处理邮件包裹及支援社区各项工作及活动的执行。

上班时段:上午 9 时至下午 6 时。

(四) 常驻机电人员一名:

丙级室内配线技术士国家证照。

上班时段:上午 9 时至下午 6 时。

(五) 园艺长一名及清洁人员六名:

具 700 户以上公寓大厦清洁工作经验。

具除草、园艺修剪维护经验者佳

具垃圾间整理、清洁及资源回收分类经验者为佳。

上班时段:上午 8 时至下午 5 时。

每日需出勤清洁人员四名:上班时段:上午 8 时至下午 5 时。(每日维持正常上班 4 名)

(六) 清洁概况介绍:

清洁频率及配置仅供初步参考, 应以实际操作能符合本社区清洁要求为准。

投标厂商应依实际面积及使用状况自行评估, 如认为人力应增减, 可另额外提案。

目前清洁频率:

2F-14F (地:静电/局部拖地、壁/天:鸡毛毯、擦窗、安全梯:扫+拖)每周一次, 每天 1F/2F/R1/外圍/B1 垃圾间/电梯内。

每日 12:00~13:00 休息。

希望每日配置:

清洁人力      工作内容

1.2.3.4      a.室外:建筑物外圍、立体停车场、中庭、步道与週边相关。(地: 扫地/排水孔清理)

b.地下室:垃圾間->B1->B2。(地:掃地/局部拖地)

c.各樓層(含頂樓):(地:靜電/局部拖地、壁/天:雞毛毯、擦窗、安全梯:掃+拖)

二、保全員：每日工作時數及休假須依相關法律規定。

保全員 6 人/3 哨(24 小時全年無休)，除無前科記錄、符合保全業法相關規定外，相關需求雙方另予協商議定。

以上報價請密封並單獨裝入信封，報價使用附表一統一格式方便比較，有特別事項請註明。上列文件及證明以大型信封袋裝好，信封外請註明本社區標的名稱與投標公司名稱。

### 捌、評分方式：

管委會評選採共議決，評選符合社區需求之廠商。

(一) 評比標準：(依表 1 評比項目進行評比)

每項次 1 分最低；5 分最高(報價金額與特殊回饋有額外權重 5 分，故有 1-10 分)，最高總分評選出總平均分數最高者(四捨五入到小數點第 2 位)。若出現同分者，依評比項目之重要性排序(F、A~I(除 F 外，按照順序排列))選出單項總分最高者。若各項皆同分者，則由管委會決議得標廠商。

表 1 評比項目：

項次	評分項目	分數
A	簡報	1-5 分
B	專業程度	1-5 分
C	計畫書內容	1-5 分
D	管理 SOP、文件	1-5 分
E	內控	1-5 分
F	報價金額、特殊回饋	1-10 分
G	優良事蹟	1-5 分
H	附加價值(法律諮詢、公關能力、協同廠商能力、危機處理能力)	1-5 分
I	經營公設之實績或規劃	1-5 分

(二) 本標採公開記名評分方式，依權重加總後之得分高低分為最優先、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。

得標後需提供案場之相關「品質手冊」、「財務管理手冊」、「程序書」、「SOP 作業規範」、「作業表單」、人員配置規劃、工作人員排班表、報價單、各類工作人員職掌。

#### 玖、簡報方式：

簡報人員著本案制服，簡報、由自備社區秘書著本案制服於現場協助完成簡報，並就委員提問之問答內容完成電腦檔案記錄，所需電腦設備請自行準備，另須備隨身碟將問答記錄轉出供管委會列印，作為評比資料之一。

#### 拾、不予開標及不予決標之情形

一、投標廠商有下列情形之一，於開標前發現者，其所投之標應不予採用；於開標後發現者，決標後應同意本社區無條件解約並賠償本社區損失：

- (一) 未依招標文件之規定投標。
- (二) 投標文件內容不符合招標文件之規定。
- (三) 借用或冒用他人名義或證件，或使用偽造、變造之文件投標。
- (四) 曾經涉及偽造或變造相關請款/投標文件，如果決標後發現應無條件同意解約並賠償管理委員會損失。
- (五) 同一獨立標件不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯顯失公平者。
- (六) 有政府採購法第 103 條第 1 項不得參加投標或作為決標對象之情形。

二、未有數家( $\geq 3$ )以上合格廠商投有效標時本社區保留最後解釋權利及有必要性之變更及修正權利。

## 附表一、報價單

項目	配置人員	計算值勤 時數/日	數目	時數 小計	單價 (未稅)	費用 小計	備註
1	社區經理	8	1	8			不含每日法定工作休息時數
2	財務秘書	8	1	8			不含每日法定工作休息時數
3	行政秘書	8	1	8			待社區立體停車場自動收費 設備建置完成需立即上班。 不含每日法定工作休息時數
4	清潔人員	8	7	32			每日維持 4 員上班。 不含每日法定工作休息時數
5	常駐機電	8	1	8			不含每日法定工作休息時數
6	保全人員	12	6	84			6 人/3 哨(24 小時全年無休) 最低需維持 6 人輪流，不足 時由加班及機動人力補足(費 用內含)，或由物業/保全提出 更合理之人員編制計畫，並 交由管委會決議。
回 饋 項 目	公設地面石材晶化維護						1F (含電梯)公設區域每年一 次。
	水塔清洗						一年兩次
	中庭走道高壓水柱清洗						每年一次
	地下室車道清洗						每年一次
	小計						
	稅						
	總計						

### 特別約定:

- 除項目 6 依備註外，其他項目:每工作日工作時間預計 8 小時或 12 小時，休假依勞動基準法及其他相關法律規定。
- 制服及保全個人隨身防衛、手電筒、無線電相關費用內含。
- 本報價每滿一年三個月得依成本增加範圍重新議價。

投標廠商報價特別說明事項:

報價廠商: \_\_\_\_\_

簽 章: \_\_\_\_\_