



楊梅凱悅假期社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務

113 年度招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

主旨：為永續經營優良社區環境，公開邀請具有社區服務經驗之物業管理維護公司暨保全公司

對本社區整體管理提出建議，希望在良性競爭及選擇中，獲得最優質的服務。

一、招標資訊

1. 名稱：楊梅凱悅假期社區管理委員會 (以下簡稱本會)
2. 地址：桃園市楊梅區新農街 545 號
3. 聯絡人：總幹事 呂小姐 / 連絡電話：03-4756932
4. 如需現場勘查請於週一至週五下午 13:00 與社區總幹事電話預約。
5. 領標期間：自民國 113 年 01 月 25 日起至民國 113 年 02 月 07 日止
6. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 02 月 19 日 18:00 止 (親送/郵寄皆可)

二、管理服務標的範圍

1. 棟數與戶數：共計 228 戶，棟數分為 5 幢 8 棟 (含店面戶)，地下 2 層、地上 11 層之建築物。

2. 公共設施：8 部電梯，16 座水塔。

●健身房 ●KTV室 ●撞球室 ●兒童遊戲室 ●閱覽室 ●會議室 ●中庭遊戲區

三、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 113 年 04 月 01 日 至 民國 114 年 03 月 31 日止
2. 管理維護項目：
 - (1) 公共事務管理服務：協助推動社區各項事務管理、公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務、公共關係、收發包裹及信件服務、規章研擬、預算編列及社區檔案保管、建築物附屬設施(備)之檢查及建議修護等事宜、社區活動協助辦理等事宜。
 - (2) 警衛安全管理服務：社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、事故處理、防災演練、包裹信件服務等事宜。
 - (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。
3. 服務人員基本人力需求請見**附件一**。
4. 本社區管理服務標案報價單格式請見**附件一-1**。

四、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) 最近一期營業人銷售額與稅額申報書(401 表)
- (6) 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) 最近一期營業人銷售額與稅額申報書(401 表)
- (7) 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）。

五、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 10 份(並提供電子檔留存)，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，或另有技術用以協助維護居住品質者，請自行列舉。
5. 簡報時請依社區現況缺失提出改善計畫。
6. 社區內年度活動與社團規劃。

六、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合章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 10 份(並提供電子檔留存)。
4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 113 年 02 月 19 日(星期一) 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 楊梅凱悅假期社區管理委員會收。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 113 年 02 月 20 日(星期二) 19:00 時召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件。
2. 符合資格廠商將由本會於 113 年 02 月 21 日(星期三) 當日以簡訊及電話通知合格廠商於 03 月 08 日(星期五)進行簡報，時間另行通知。
3. 本會綜合評選委員評分以服務品質為主，價格為輔(合理標)，總分高低順序，初選得

分最高三家參與第二階段議約；議約順序以第一階段評選總分最高分為第一優先依此類推，議約日期、時間另行電話通知。

4. 得標公司應提供 24 小時緊急事件通報電話。
5. 得標廠商不得將業務轉包非協力合作企業。(協力廠商須提供協力合約證明)

八、其他

1. 得標廠商派駐本社區服務人員皆需無不良嗜好，如：嚼檳榔、酗酒、賭博或服務品質不佳者，經管理委員會判定不適用之工作人員，管理公司應於一周內更換，並附上替換人員履歷及良民證，但經管理委員會認可之服務人員，得標廠商不得任意藉故調換他區服務及任意撤換。

2. 其他附加服務項目(回饋事項)：

請投標廠商於投標文件與企劃簡報中明確列出附加服務項目，做為評審委員評估是否替該投標廠商加分之依據，並分為下面兩類：

- (1) 免費服務項目：需註明合約期間免費服務幾次，每隔多久時間一次，簽約後多久內實施(例：提供之硬體、服務、提升社區附加價值之具體作法項目等)。

社區現有回饋如下：

1. 民生供水水塔、蓄水池清洗一年二次。
2. 大廳地面晶化一年一次。
3. 公設挑高玻璃清洗一年一次。
4. 一樓中庭及地下室公共空間病媒蚊防治一年四次。
5. 中庭步道及外圍人行道高壓沖洗一年一次。
6. 地下室地面停車場地面集塵(包含汙廢水管路灰塵清潔)一年一次。

- (2) 付費服務項目：需註明收費機制，並比較透過投標廠商的差異與優惠處。

附件一 楊梅凱悅假期 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
社區總幹事	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中職(含以上)畢，具備事務管理人員證照、技術服務人員證照。 2. 具有 200-300 戶以上中大型社區 1 年以上管理經驗(檢附駐區服務證明文件備查)。 3. 具有電腦操作繕稿能力(PowerPoint、Word、Excel)並具行政文書彙整作業處理，與全方位之溝通協調親和力者。 4. 督導及指揮設備或環境/修繕/維護/控管。 5. 具有對外事務(主管機關、建商、廠商等)發函與聯絡能力
保全人員	3 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中華民國公民。 2. 需口齒清晰、互動有禮以及可獨立支援事務性工作。 3. 經保全公司完整保全訓練完成且合格者，具備保全訓練護照，無不良嗜好。 4. 廳哨 24 小時輪班值勤、社區門禁管理維護、巡邏職務、停車場門禁管理、代收全體住戶包裹、郵件、異常事故處理經驗。
清潔人員	2 名	<ol style="list-style-type: none"> 1.男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上。 2.須配合清潔隊收取時間調配班表。

備註：

- 一. 上述人員應檢附 3 個月內體檢報告，需無法定傳染病或影響該職務的相關疾病(依據就業服務法第 5 條，可不必檢附非屬就業所需之隱私資料與不影響職務的既往病史)。
- 二. 上述人員上班工時皆為 8 小時(駐衛保全除外)，其排休，皆依據勞動部勞基法法令規範辦理，排班表於每月 25 日(含)前，將奉核後之次月班表公告於大廳及管理委員會備查。
- 三. 以上需求人員之薪資、勞、健保險、意外傷害責任險、職業災害保險、傷害醫療補助、勞工退職準備金等員工福利，參標公司應遵照政府法令辦理，且公司需出具投保【員工誠實保證保險】或因貴公司員工於執行工作業務導致本社區財產之損失而依法應負擔之賠償責任之相關條款。
- 四. 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)。

附件一-1 楊梅凱悅假期 社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

報價單請個別密封

職稱	人數	單價	小計	備註
社區總幹事	1 人			
保全人員	3 人			
清潔人員	2 人			
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

投標公司名稱：

負責人：

地址：

蓋章：

(請蓋大小章)

附件二 楊梅凱悅假期社區 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)	最近一期營業人銷售額與稅額申報書(401 表)	<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

附件三 楊梅凱悅假期社區 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)	最近一期營業人銷售額與稅額申報書(401 表)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(7)	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