



雲鑽社區管理委員會
114 年度清潔服務招標須知



壹、標的範圍及編制：

- 一、標的名稱：雲鑽社區。
- 二、標的地點：桃園市平鎮區南平路 46 號等。
- 三、人員編制：3 人(工作時間 8 小時、國定例假及周休二日(排休))。
- 四、清潔維護範圍：
 1. 本社區分為 3 棟，共 290 戶(店面 8 戶、住家 282 戶)。
 2. 六台電梯。
 3. 各棟梯廳間及逃生梯間。
 4. 地下停車場 2 層公共區域及平面停車位。
 5. 中庭造景花園。
 6. 戶外兒童遊戲區
 7. 頂樓及社區內所有公共設施、休憩設施。
 8. 社區騎樓地及服務項目。

五、清潔維護範圍之服務項目：雲鑽社區清潔服務之維持事項(詳附件)。

貳、委託履約期限：

自民國 114 年 10 月 27 日 00 時起至 115 年 5 月 31 日 24 時止。

參、公告方式：

- 一、公開招標網公告。
- 二、社區佈告欄公告。
- 三、由區分所有權人推薦殷實廠商領取標單參與投標。

肆、投標公司資格及應檢附文件：

- 一、政府登記合格之清潔服務公司，資本額伍拾萬(含)以上。
- 二、提供營利事業登記證(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，且公司登記營利事業登記證達 3 年(含)以上，且不得同業借牌(簽約與實際執行服務項目須同一家公司，不得轉包)，或有圍標情事，違者禁止投標，得標後發現亦不得簽約或本會得中止合約。
- 三、提供近一期公司投保員工(勞、健保及意外險)與雇主責任保險證明書或團體險(含繳費收據)。
- 四、近三年內曾受委託負責 200 戶以上之大型社區清潔維護，並提供有效合約證明文件影本及實績說明。

五、檢附最近一期完稅證明(401 表)及銀行無退票紀錄證明。

六、提供近一期雇主依法繳納員工 6%退職繳款證明書(含繳費收據)。

七、企劃書(10 份)內容以各公司專業評估提出本社區服務方案，企劃書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式橫寫。

1. 公司簡介、規模與經營理念。

2. 履約能力與保證之說明。

3. 公司對派駐本社區服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、福利、休假制度之內容。

4. 進三年管理案場(200 戶以上社區)實績說明。

5. 可提供後勤支援工作，如：支援社區區大會議…等。

6. 對本社區清潔維護管理之規劃及建議事項。

7. 公司對本社區管理無法落實合約之懲罰及解約條款。

8. 本社區清潔管理服務契約書(草約)乙式參份。

八、上列文件及證明以大型信封袋裝妥，信封外請註明本社區標的投標公司名稱。

九、報價單需單獨裝入報價單信封。

伍、廠商勘時間：

一、統一於 114 年 10 月 13 日下午 1 時至 6 時之時段，開放廠商派員至社區場勘了解現況。

二、如需社區實地勘查，請於開放現勘日之前，洽本社區管理中心預約，進入社區須事先於一樓管理中心櫃檯登記並換訪客證，逾時不予受理。

陸、企劃書及標單收件截止日期：

114 年 10 月 17 日 17 時前親送或郵寄(郵戳為憑)，投標廠商需將招標資料按審查表內規定文件順序裝封，封套上註明公司名稱及連絡電話(報價單、成本分析另外密封，信封上註明公司名稱及電話)。

柒、開標方式：

一、本案採二階段開標，第一階段為書面審查，第二階段為簡報評核。

(一) 第一階段為投標商資格審查作業：

1. 本會就投標廠商文件進行書面資格審查後，原則上以電話通知 3 家投標廠商參加第二階段服務企劃書簡報評選。

2. 參與投標公司超過 3 家時，本會擁有資格審查之最後決定權，未獲邀請參加第二階段服務企劃書簡報評選作業之投標廠商不得異議，且參與投標公

司所提送資料均不予退回，亦不得派員參加簡報與決標。

(二) 第二階段為服務企劃書簡報評選作業：

1. 企劃書、進駐接收規劃、員工素質、薪資福利制度其他可落實之建議事項等。
2. 公司基本資料(含名稱、負責人、地址、成立沿革、關係企業等)。
3. 招標 Q&A：依公司實際狀況應答問題，列為簡報資料並提報之，若獲評為得標廠商，該應答內容亦將列為契約規範之一部分。
4. 日期：114 年 10 月 20 日依通知指定時間到達，進行服務企劃書簡報，每一投標商最多 2 人參加簡報。
5. 地點：本社區會議室。
6. 時間：簡報時間原則 10 分鐘，答詢時間 10 分鐘，總計 20 分鐘。
7. 順序：依送標廠商先後排序。
8. 設備：簡報所需筆電等簡報設備，由廠商自備。

捌、決標方式採最有利之合理標評選：

- 一、 決標日為 114 年 10 月 20 日，於本社區會議室，依下列參考權重項目得分高低排名，並綜合考量評選結果後，挑選最優勝廠商進行議價。
- 二、 評比項目參考權重：
 1. 公司能力：15%
 2. 本案執行能力：30%
 3. 履約管理說明：15%
 4. 額外提供服務說明：20%
 5. 價格合理性：20%(最低標但價格不合常理者，本會不予考慮不另外通知)

玖、決選：

- 一、 社區管理委員會於 114 年 10 月 21 日電話通知 1 家最優得標清潔公司。
- 二、 為維持本社區管理品質，本案將採最有利標。
- 三、 決標原則依比序名次最優者入選，若因價格過高不符本會之期待，獲選之公司亦不願議價時，視同該公司棄權，社區管理委員會得依比序名次與其他競標公司議價。

壹拾、議約期限及相關事項：

- 一、 經社區管理委員會議定簽約之廠商應於 114 年 10 月 22 日前與社區管理委員會完成簽約事宜。如無法簽約甲方得逕行取消該公司得標資格，由社區管理委員會遴選公司遞補議價簽約，不得異議。

- 二、得標公司未經社區管理委員會許可，擅自將部分業務轉包他人作業或無故解除合約，違者罰一個月服務費用，用於賠償本社區損失，社區管理委員會將逕行解除合約，不得異議。
- 三、得標廠商得標後七日內須將清潔合約送交管理委員會審查，合約內附約須訂定清潔人員罰則。
- 四、得標廠商服務人員進場後，前三個月為試用期，試用期間如違反社區規定及未能通過社區管理委員會評鑑者，社區管理委員會有權利對得標廠商提出撤場解約之要求，屆時得標廠商不得異議。
- 五、本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案列為本合約之一部分，於簽約時列入合約內，以資信守。
- 六、社區的各項贊助與日常事務外，須包含以下服務：三節活動、中元普渡及區權大會人力支援(不限場次)。
- 七、本案清潔人員須身體強健且有服務熱忱。
- 八、得標廠商應於114年10月22日前檢附預備派駐本社區清潔人員履歷，清潔公司主管需於交接前7日(含)至本社區了解作業方式，及辦理交接事宜，社區不支付本項費用，由得標廠商自行負擔。
- 九、服務人員異動須於一個月前向社區管理委員會提出，經社區管理委員會同意始可更換，且須附更換人員履歷並同意社區公告。
- 十、社區管理委員會有權隨時調整不適任案場服務人員，接獲通知七日內未更換人員，本會得終止服務契約，服務公司不得異議。
- 十一、清潔公司所訂立之合約內容須依約履行。上述注意事項若違反或累犯，將依合約執行罰款或解約公司，或欲更換派遣之工作人員(除人力不可抗拒因素外)。
- 十二、本投標須知如有未詳盡之處，得由社區管理委員會補充釋疑。
- 十三、參加投標之廠商所提供之資料概不退還。
- 十四、社區管理委員會對本招標公告有解釋及增修權利。

雲鑽社區清潔服務之維持事項(附件)

一、經常性作業事項：

1. 各棟樓層門廳梯間(含地面、壁面、窗戶、防火門、門框、信箱、消防箱、電表箱)之清潔擦拭。
2. 各棟電梯(車廂內地面、壁面、鏡面、金屬部分及外箱門)之清潔擦拭。
3. 公共區域牆面貼有廣告貼進行去除清潔。
4. 接待大廳(含地面、壁面、防火門、窗戶、門框、桌椅、地板、外送架)之清潔擦拭。
5. 車道排水溝內外落葉、雜物清理。
6. 會議室、健身房玻璃擦拭。
7. 公共遊憩設施(地面、壁面、設備、門框、玻璃鏡面、洗手間)之清潔及擦拭。
8. 穿堂、公共走道(地面、牆面)之清潔維護與污物清除。
9. 社區中庭(地面、排水溝)之清潔維護與雜物、花草掉落物之清除。
10. 垃圾集中場所地面之清潔及垃圾清除(含協助垃圾及資源回收分類整理等事項)，如因分類不實而造成環保單位處分，且經管委會查證確為工作人員疏失，應由得標清潔公司依法繳納。

二、週期性作業事項：

1. 每年社區環境消毒除蟲2次，消毒日期暫定季節交替6及9月份。
2. 每年社區清洗社區上下水塔2次，每半年1次，並照相錄影至管理中心備查。
3. 大廳、各棟一樓梯廳地板高壓晶化每季一次。
4. 各棟樓層安全梯(地面、階梯、安全門、扶手)每月清潔一次。
5. 景觀池每月清理一次。
6. 社區外圍騎樓每日清洗一次。
7. 社區花圃植栽及周邊每日清理一次。
8. 地下室停車場每半年特別清洗地面一次(以除汙拔膠劑並全面水洗)、排水溝一次，排水管清潔口每月一次，地下室停車場(B1-B2)之天花板排風機及其附近牆面每季清理一次，並隨時注意清掃停車場內垃圾雜物、管線管路污物及蜘蛛網(三個月試用期內完成)。
9. 各類機房內每月清掃一次。
10. 大樓外圍(地面、排水溝、牆面、花圃)隨時清洗及清除雜物。
11. 頂樓及凸出物，隨時清除垃圾雜物。
12. 電梯及社區金屬部分視需要以專用清潔劑擦拭且每日清掃一次，內梯每週上保養油一次，外梯每半年一次。
13. 大門、照明器具、冷氣空調排風口及各公共設施區域隨時清理。
14. 社區中庭地板、花檯、景觀池及外圍騎樓每季一次高壓清洗。
15. 一樓迎賓大廳高空玻璃清洗及壁面擦拭清潔每半年一次。
16. 一樓牆面高處蜘蛛網清除每半年一次。

雲鑽社區清潔服務之維持事項(附件)

17. 基本園藝修剪每季一次。

18. 視聽室毛絨沙發每月清洗一次(點交啟用後)。

三、備註：

1. 清潔人員專用塑鋼推車、清潔作業所需垃圾袋、清潔器具、用品、耗材概由承包清潔公司提供，並應視清潔現場需求，提供適當、安全及符合法規之清潔器材、工具或機械進行清潔，提高工作效率，另不得使用酸、鹼類具腐蝕性清潔物品清洗社區地面、牆面、磁磚、電梯等公共設施，若造成損壞，須復原及賠償。
2. 經常性作業及週期性作業均不含超高作業(站在合梯不超過手可觸及地牆面，有高空作業車除外)。
3. 廠商應於投標企劃書內，提供本社區各區域清潔經常性作業及週期性作業之週期表供審查及評比。