

青溪校園社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務



115 年度招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、招標資訊

1. 名稱：青溪校園社區管理委員會
2. 地址：桃園市桃園區民光東路 270 號
3. 聯絡人：管理委員會
4. 連絡電話：0963-733681
5. 招標期間：自公告日起至民國 114 年 12 月 05 日止
6. 領標期間：自公告日起至民國 114 年 12 月 05 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 114 年 12 月 05 日 12 : 00 止（以送達本社區時間為主）

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積____ 坪、建築物面積____ 坪
2. 棟數與戶數：共計 125 戶，棟數分為 3 棟 及 5 店面戶，為地下 2 層、地上 13 層之建築物
3. 公共設施：3 部電梯， 3 座水塔。
☐健身房 ☐KTV ☐撞球室 ☐兒童遊戲室 ☐閱覽室 ☐電玩室 ☐會議室 ☐視聽室
☒交誼廳

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 115 年 01 月 01 日 至 民國 115 年 12 月 31 日止
2. 管理維護項目：
 - (1) 一般公共事務管理服務事項：
協助推動大樓各項事務管理、大樓公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務、建築物公共部分（含外牆、連續壁、基礎構造等）之維護及修繕持續追蹤與協調相關專業廠商進行改善…等。並應建立回報制度，確保各項案件持續追蹤，若未依規定時限提報或延誤處理，得依情節扣減當月服務費 2 - 10%。
 - (2) 警衛安全管理服務：
安全維護與監控、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報、事故處理、協助倒垃圾…等。如遇非屬重大或需即時決策之狀況，應聯繫總幹事或社區配合廠商到場協處，

於狀況排除後回報管委會；若為緊急事件，可能危及人身安全或造成設施、財物損害者，應立即通報委員。未依規定流程通報或延誤處理，得依情節扣減當月服務費 2－10%。

(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、垃圾集中區、車道等清潔維護。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行施作督導與成果維護。

3. 現場人員需求配置：

服務人員基本人力需求請見**附件一**。

本社區管理服務標案報價單格式請見**附件一-1**。

4. 合約起 3 個月內為試用期，若管理委員會於試用期內評選不符合，則本契約自評選「不符合」之書面通知當月底起終止合約。

5. 回饋事項：

- (1) 一年 2 次環境消毒；範圍包含地下室停車場、中庭及外圍等。
- (2) 一年 2 次清洗水塔及蓄水池。
- (3) 一年 1 次中庭花草修剪。
- (4) 贊助每月社區管理費超商手續費次月 5 號前入帳。
- (5) 區分所有權人大會支援人力、設備。

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) 本年度桃園市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、納稅證明
- (5) 銀行 6 個月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) 本年度桃園市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、納稅證明
- (6) 銀行 6 個月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劃書 3 份及提供電子檔，企劃書項目應包含但有限以下內容：

- 1. 公司基本資料
- 2. 公司對本社區物業服務規劃
- 3. 行政回報制度設計（如週報、月報、突發事件處理紀錄等實際範例）
- 4. 曾處理過之「跨領域協調」實例說明（消防、機電、污水、防水或其他系統整合）
- 5. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
- 6. 若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，自行列舉

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章)。
- 3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 3 份及提供電子檔。
- 4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，以密件封存限時郵寄，或親送至本社區地址，於 114 年 12 月 05 日(星期五) 12 : 00 前寄達或送達(郵寄或親送均以送達本社區時間為主)，收件人為 青溪校園社區管理委員會 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 114 年 12 月 05 日(星期五)時開標及資格審查，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
- 2. 符合資格廠商將由本會於 114 年 12 月 09 日(星期二)當日以簡訊及電話通知合格廠商於 114 年 12 月 12 日(星期五) 19 : 30 到場，進行簡報與決標。

八、簽訂合約及履約保證：

1. 得標廠商應於 114 年 12 月 18 日(星期四) 19 : 30 前提供服務合約草案，經本社區管委員會審核修訂後再行正式簽約。
2. 得標廠商應於委託管理維護起始日起，依投標內容履行合約。

九、其它事項：

1. 得標廠商應為派遣社區服務之員工投保勞、健保及 6%退職金提撥並附警察局安全查核，管委會將不定期抽驗是否屬實。
2. 投標公司不得有串通圍標，妨礙開標及暴力脅迫等情事，違者依法處理。
3. 檢附之各項資料與文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消參與投標資格。
4. 投標廠商不得借用他人名義或證件投標，否則經查核屬實，將喪失投標資格並解約。
5. 參加招標之廠商所提供之資料概不退還。
6. 開標前社區管委會對招標如有應變更事項，另行公告變更之。
7. 本招標公告如有疑問時，應以本社區管委會之解釋為準。
8. 如有未盡事宜，由本社區管委會於開標前通知為準。
9. 本招標公告為合約附件之一，其效力視同合約。

附件一 青溪校園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	備註
總幹事	1 名	1. 高中職以上之中華民國公民。 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 3. 熟悉電腦操作、文書處理、社區財務會計作業，並能獨立編製社區每月財務報表(包含社區各式帳務整理)，且具溝通協調能力與服務社區實務經驗，男、女不拘，嫻熟辦公室應用軟體 office Word、Excel 等應用程式。	每日 4 小時
保全人員	2 名 (1 哨)	1. 中華民國公民。 2. 體健並符合保全業法相關規定者。	24 小時
清潔人員	1 名	男女不拘，每日可實勤 4 小時以上。	每日 4 小時

備註：

1. 以上人員(含機動班保全)尚需經警察機關安全查核無犯罪前科紀錄，且無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。
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。
3. 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 青溪校園社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
總幹事				
保全人員				
清潔人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

附件二 青溪校園社區 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	☐ 合格 ☐ 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 不合格
(3)	本年度桃園市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	☐ 合格 ☐ 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、納稅證 明	☐ 合格 ☐ 不合格
(5)	銀行 6 個月內第一類票據信用資料查覆表(無 退票證明)	☐ 合格 ☐ 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 青溪校園社區 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	☐ 合格 ☐ 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 不合格
(3)	本年度桃園市保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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、納稅證明	☐ 合格 ☐ 不合格
(6)	銀行 6 個月內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)	☐ 合格 ☐ 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