

# 四季 VILLA 社區 公寓大廈管理維護暨保全、清潔服務

## 114 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：四季 VILLA 社區管理委員會
2. 地址：桃園市蘆竹區上興路 373 號
3. 聯絡人：四季 VILLA 社區管理委員會
4. 連絡電子郵件：luzhu4villa@gmail.com
5. 招標期間：自民國 114 年 11 月 20 日起至民國 114 年 12 月 19 日止
6. 投標資料收件截止時間：民國 114 年 12 月 22 日 18:00 止（親送/郵寄皆可）  
場勘時間：114 年 12 月 10 日前（每日 10:00 ~16:00）

### 二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 562 坪、建築物面積 296 坪
2. 棟數與戶數：共計 116 戶，棟數分為 5 棟 及 5 店面戶，為地下 3 層、地上 10 層之建築物
3. 公共設施：5 部電梯，10 座水塔。

### 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 3 月 1 日 至 民國 116 年 2 月 28 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…等。
  - (2) 警衛安全管理服務：  
安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報…等。
  - (3) 環境清潔維護服務：  
大門、中庭、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、子母車、資源回收室、車道等清潔維護。
  - (4) 機電與設備管理服務：  
機電維修、給排水設備、消防設備等…維護檢查。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、專業廠商，並進行督導與基本維護（費用由社區支付）。
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二。

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表」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. 應具資格證明：

- (1) 內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元)營業公司登記證
- (2) 內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元)保全業經營許可證明
- (3) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (4) 「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」者
- (5) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (6) 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
- (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 1 份(或提供電子檔自行列印)，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，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，請自行列舉

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(附件二)。
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 1 份(或提供電子檔自行列印)。
4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 114 年 12 月 19 日(星期五)  
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 四季 VILLA 社區管理委員會 收。

七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於114年12月25日召開資格審查會議，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31日初選取3家公司，並另行通知至本社區做簡報。(與會廠商自備簡報設備)

以上事項有疑問電洽：四季 Villa 社區管理室早班李先生 或陳主委  
電話：03-3139623

E-mail:luzhu4villa@gmail.com

## 附件一 四季 VILLA 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. a. 執行社區規約及管理辦法，確保社區運作正常 b. 召開會議並準備相關資料，規劃決議事項執行 c. 擅電腦文書、採購發包，規劃年度預算與費用分配 d. 管理社區設施修繕，監督維護工作及進度 e. 行政、財務及報表銀行等作業 f. 熟悉智生活操作	有良民證 半日班
保全人員	2 名	早晚班 24 小時	有良民證
清潔人員	1 名	全日班	有良民證

備註：

1. 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。
2. 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)。

人員編制與附加項目：

- 1 一年水塔清洗 1 次(5 棟 10 個水塔)
2. 一年社區公區消毒 2 次
3. 一年地下停車場地板高壓除塵一次 (B1~B3)
4. 社區區分所有權人會議規劃及人力設備支援
5. 依管委會之需求安排律師列席區分所有權人會議，提供社區法律諮詢服務

附件二 . 四季 VILLA 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	1 人			半天
保全人員	2 人			早晚班共 24 小時
清潔人員	1 人			全日班
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

### 附件三 四季 VILLA 社區 公寓大廈管理維護公司/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)	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
(3)	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
(4)	「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」者	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(5)	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
(6)	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
(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