

國都苑社區公寓大廈管理維護服務暨保全、清潔服務

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：國都苑社區管理委員會
2. 地址：桃園市中壢區永裕路 70 號(代表號)
3. 聯絡人：社區經理 萬庭瑜
4. 連絡電話：03-4532393
5. 招標期間：自民國 115 年 07 月 22 日起至民國 115 年 08 月 21 日止
6. 領標期間：自民國 115 年 07 月 22 日起至民國 115 年 08 月 20 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 08 月 21 日 17:00 止（親送/郵寄皆可）

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積1108坪、建築物面(積)7939坪
2. 棟數與戶數：共計175戶，棟數分為2棟 及5店面戶，為地下4層、地上22層之建築物
3. 公共設施： 5部電梯， 6座水塔。
■健身房 ■KTV □ 撞球室 □兒童遊戲室 ■閱覽室■媽媽烹飪教室。

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 10 月 31 日 至 民國 116 年 10 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…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。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（費用由社區支付）。
 - (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、物美價廉廠商，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) 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) 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 7 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 7 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 115 年 08 月 21 日(星期五) 17:00 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 國都苑社區管理委員會 收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

1. 本會自行擇期召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 本會完成資格審查後，將以電話通知符合資格之廠商參加簡報；簡報時間、地點及相關事宜，悉依本會通知辦理。

八、附則：

1. 投標廠商所提出之回饋方案，應以招標文件附件四所列回饋項目及內容為最低基準，不得低於其所載之項目、數量、規格或服務水準；廠商得依其專業能力提出優於附件四之回饋內容，並應於服務建議書中具體說明其項目、數量、價值及履行方式，作為評選及後續履約查核之依據。得標廠商所承諾之回饋內容，均納入契約履行範圍。
2. 派駐本社區之社區經理，除應具備有效期限內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證、服勤人員及防火管理人證照外，物業管理公司並應依本社區之性質、規模、設備及實際管理需求確保派駐人員取得並持續具備依法應有之各項專業證照、資格或訓練證明；履約期間如因法令新增、修正或主管機關要求致應增具其他證照或資格者，物業管理公司應於法定或本社區通知之期限內完成取得或補正，所需費用由物業管理公司負擔，不得另向本社區請求。前述資格及證照要求均納入契約履約範圍，物業管理公司應於派駐前及本社區要求時提供有效證明文件供查驗；未符合者，本社區得要求限期改善或更換合格人員。
3. 物業公司必須對派駐的總幹事進行「案場定向培訓」，總幹事必須學會看懂該社區的消防總機、發電機、揚水馬達泵浦，並落實每日/每週的巡檢打卡。

附件一

國都苑 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
社區經理	1 名	1. 每日可實勤 9 小時(含午休 1 小時)每日上班時間：10：00-19：00，並依據勞基法規定排休；與財務秘書互為職務代理人。 2. 高中職以上之中華民國公民。 3. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證及服勤人員證照。 4. 諳電腦文書作業，例：EXCEL、WORD、PPT 等及財會處理經驗。 5. 具 150 戶以上事務管理管理經驗。 6. 具今網智生活管理系統操作能力	
財務秘書	1 名	1. 每日可實勤 9 小時(含午休 1 小時)每日上班時間：09：00-18：00，並依據勞基法規定排休；與社區經理互為職務代理人。 2. 高職以上畢業之中華民國公民。 3. 諳電腦文書作業，例：EXCEL、WORD、PPT 等。 4. 應具備會計證照(尤佳)，熟悉記帳、製作/核對/檢視財務報表能力， 5. 具今網智生活管理系統操作能力。	
保全人員	1 名	1. 男女不拘，中華民國公民。 2. 無嚼食檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 諳熟今網智生活管理系統操作能力。	
清潔人員	2 名	1. 男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上。 2. 刻苦耐勞、品德操守良好者。	

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)。
3. 合約回饋項目可詳附件四。

附件一-1 國都苑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
社區經理				
財務秘書				
保全人員				
清潔人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

投標公司名稱：

(請蓋大小章)

負責人：

公司統一編號：

電話：

地址：



附件二

國都苑社區 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	☐ 合格 ☐ 不合格
(5)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退 票證明)	☐ 合格 ☐ 不合格
(6)	勞工衛生安全管理證照	☐ 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

國都苑社區 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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 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

附件四

回饋項目

1. 拒馬三座。
2. 水塔清洗一年二次。
3. 環境消毒一年二次。(包含垃圾集中室)
4. 大廳及電梯地板晶化一年一次。
5. 停車場地面清洗一年一次。
6. 泳池、景觀魚池、社區前後廣場地面高壓清洗一年二次。
7. 免費提供公寓大廈相關法律諮詢服務。
8. 區大人力與設備支援(含筆記型電腦、投影機、布幕、音箱、麥克風、電子報到系統)。
9. 社區活動人力支援。
10. 三節回饋社區活動基金合計 20,000 元整/年度(春節、端午、中秋)
11. 合約期間回饋社區 AED 設備一台(含服務人員教育訓練乙次)
12. 管理中心事務機租賃費用(黑白 1,300 張,彩色 300 張),超印由社區支付。(黑白 0.3 元/張、彩色 3 元/張)
13. 協助社區舉辦消防演練作業一年一次。