



蔚藍海公寓大廈 111 年(物業、保全)採購投標須知 標案案號：wlh1110524-01

中華民國 111 年 5 月 24 日

一、招標業主：蔚藍海公寓大廈管理委員會（以下簡稱本會）

招標地址：新竹縣竹北市莊敬三路 42 號管理中心

聯絡電話：(03) 550-7548 管理中心

標案名稱：蔚藍海公寓大廈 110 年度物業及保全管理服務案

二、社區物業及保全管理服務需求：

管理服務標的範圍：蔚藍海公寓大廈（以下簡稱本社區）基地面積 2871.95 m²、建築面積 46583.91 m²、13 層大樓共 14 棟 326 戶 14 梯 14 塔、地下停車場二層、平面車位 350 位、機車位 153 位、中庭花園造景及社區內所有公共設施休憩設施等。

三、招標方式：

本蔚藍海公寓大廈（以下簡稱本社區）管理委員會採遴選招標最有利標方式，評選出優質廠商。

四、招標內容：

1、總幹事一名：總幹事須管理 200 戶社區一年以上之經驗，具有事務管理人員證照。

註：總幹事具 CPR 急救訓練合格，取得專業執照之教育訓練或相關訓練合格。（本項僅列為加分要項）

2、秘書一名：須具備一般文書資料處理、檔案資料管理能力。

3、保全員 2 哨：勤務二十四小時輪值，依據勞基法規定輪值排休，不得過勞，無不良紀錄者，經警察機關安全查核（檢附良民證）。

五、投標公司投標企劃書格式：

（一）計畫書應依項目順序撰寫，以 A4 紙張直式橫寫。

（二）公司基本資料（執照影本、營利事業登記證）。

（三）公司之保全業責任保險單（保全公司自付額須為 10%）影本。

（四）公寓大廈管理維護公司及保全公司營利事業登記證，且不得租借牌照。

（五）110 年度保全商業同業公會會員（證書在有效期限）。

（六）110 年度公寓大廈管理維護商業同業公會會員（證書在有效期限）。

（七）最近 2 期之完稅證明（401 表）影本。

（八）依據物業公司所提之報價表對本社區物業管理服務規劃及實施方法（分項詳述）。

1、本社區一般事務管理服務事項。

2、本社區清潔及環境衛生之維持事項。

3、本社區及其周圍環境安全防災管理維護事項。



4、得標公司附帶服務項目。

5、本案管理服務人力各項簡報。

5-1. 檢附最低基本人力需求表。

5-2. 現場人員薪資成本分析。

5-3. 合約期間內本社區管理委員會有絕對人力需求增減調配權。

5-4. 合約期間內已於本社區現場服務人員之異動未經本社區管理委員會核准不得更換，如屬服務人員自願離職不再此限。

(得標公司須配合上述項目，如違反，本社區管理委員會得以立即解約，公司不得異議)。

(九) 公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。

(十) 公司過去履約紀錄、經驗、實績，無退票紀錄。

(十一) 回饋項目詳如(附件一)表單內容。

六、投標公司送審文件及送達：

(一) 符合本社區物業及保全管理服務建議書 14 份。

(二) 本社區物業及保全委任管理服務案預算明細表 1 份。

(三) 投標公司原始證明文件切結書 1 份。

(四) 投標公司派駐人員保密切結書各 1 份。

(五) 本社區物業及保全委任管理服務契約書(草約)乙式 2 份。

(六) 本社區廠商派駐人員維護保密切結書各 1 份。

(七) 投標公司將所有招標文件資料密封後，蓋公司大小印章，於 111 年 06 月 16 日(星期四) 19:00 前以郵寄(以郵戳為憑)或親送至：新竹縣竹北市莊敬三路 42 號管理中心

蔚藍海公寓大廈管理委員會 主任委員收

聯絡電話：(03) 550-7548 0988-253165

七、投標資格證明文件：(違者以資格不符處理投標公司不得異議)

(一) 投標公司資格證明文件應依資格審核評鑑表裝訂資料供本會審核。

(二) 投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌靠行投標或有圍標情事、違者沒收押標金)。

(三) 投標公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章。

八、押標金及履約保證金

△本案押標金：投標公司須檢附押標金新臺幣十五萬元整(銀行本票)。

抬頭：蔚藍海公寓大廈管理委員會

投標公司未得標者或資格審查未合格者，本會無息退還該支票。

△履約保證金：得標公司完成簽約時應同意將押標金新臺幣十五萬元由本會兌領轉作為履約保證金。該履約保證金於契約期滿或服務終止時，雙方釐清權利義務，無待解決事項交接完成後，本會將於 30 日內無息退還得標公司履約保證金。



九、開標及決標程序：

- (一) 本會預訂於民國 111 年 07 月 14 日(星期四) 下午 19:30 時召開資格審查會議，符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序，並於 07 月 20 日 日前以簡訊及電話通知合格廠商於 07 月 23 日(星期六) 到場簡報時間，資格審查不合格之廠商不予退件。
- (二) 簡報會議預定召開時間為 111 年 07 月 23 日(星期六) 上午九時整舉行，請廠商依簡報時間，準備相關簡報設備、器材及資料，提前三十分鐘到場簽到。
- (三) 廠商未依時間到場簡報者該廠商視同自動放棄簡報。簡報時間每家上限 20 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，提問答詢時間以 10-20 分鐘限。
- (四) 經本會議定簽約之廠商應於 111 年 08 月 15 日(星期一) 前與本會完成簽約事宜。如無法簽約並沒收押標金，則由本會議定遞補公司議價簽約不得異議。
- (五) 廠商簽約當日檢驗所有證件之正本稽核，如有偽造或借牌本會除將逕行沒收該押標金新臺幣十五萬元，並取消該公司得標資格，由本會遴選公司遞補議價簽約，不得異議。
- (六) 廠商須於 111 年 08 月 31 日(星期二) 下午 17:00 時派人前來依約進行保全事務交接會議報告，如無法辦理交接會議報告除沒收押標金外，得由本會順位遴選公司遞補議價簽約，不得異議。
- (七) 本案委託工作期限：自民國 111 年 09 月 01 日起至民國 112 年 1 月 30 日止三個月為試用期，試用期滿若經本社區評鑑不合格者，本契約自動終止，期滿合格者，本契約簽訂至 112 年 08 月 31 日，為期 1 年。
- (八) 本會得依其年度服務表現暨前屆及當屆委員會決議續聘與否，本契約即自動延長執行 1 年；嗣後亦同。

十、注意事項：

- (一) 廠商未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，經查獲者，本會得解除全部契約，廠商不得異議
- (二) 本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(紙本) 皆列為本契約之一部份，以資信守。



附件一：

回饋項目	回饋次數	備註
水塔清洗	每年 2 次	
魚池清洗	每年 3 次	
社區消毒	每年 3 次	
報紙	每月 3 分	
AED 租金	每月	