

新巨蛋社區管理委員會 保全物管招標須知

壹、招標依據：

- 一、依據第十一屆新巨蛋社區管理委員會（以下簡稱本會）對於 111 年度保全、物業管理招標決議執行案。
- 二、依據本會招標公告及本須知規定辦理。

貳、招標名稱及範圍：

- 一、名稱：新巨蛋社區 111 年度保全物管招標案
 - （一）物業綜合管理事務及顧問諮詢等事項委託管理作業。
 - （二）駐衛保全安全服務作業。
 - （三）清潔維護作業服務。
 - （四）配合機電設施維護保養作業。
 - （五）配合消防、空調設施保養作業。
 - （六）活動中心管理服務作業。
 - （七）智生活 APP 的管理作業（本年度更新處）

- 二、所在地及範圍：新北市板橋區文化路一段 360~368 號（1616 戶，4 棟，地上 46 層，地下 7 層制震鋼骨大廈，不含一樓商場及 B1/B2 停車場）。

參、委託管理契約期限：

- 一、觀摩期：自 111 年 10 月 16 日 19:00 起至 111 年 10 月 31 日 19:00 止，共半個月。（本年度更新處）
- 二、物業公司觀摩期審核評比（含交接期間的服務表現），若物業公司取得本會評比合格時，合約將自動展延至 112 年 10 月 31 日 19:00 止。（本年度更新處）

肆、招標時間：

一、投標資料領取：

自民國 111 年 9 月 23 日 17:00 至民國 111 年 9 月 29 日中午 12:00 止，公告投標相關事項於桃園(含)以北各公會。欲參加本會投標之廠商，請先致電 管理中心 李副理(2258-6557 轉 170)，並於 111 年 9 月 23 日~111 年 9 月 29 日至新北市板橋區文化路一段 360 號，繳交標單資料工本費新台幣 300 元，以記名方式領取投標資料（含標封、採購標單、報價防析單、投標須知及補充資料）。

二、企劃書及標單收止日：

民國 111 年 9 月 29 日中午 12:00 前，將投標資料及企劃書（資料密封）送達本社區大廳櫃台之值班人員，由本會簽收。

三、社區現場參觀時間：

（一）111 年 9 月 23 日 17:00~111 年 9 月 29 日中午 12:00 領取投標資料時（書面資格審核前）。

伍、投標作業流程：

一、本標案採公開招標方式。評選分書面資格審核、企劃簡報及決選議價三階段辦理。

二、第一階段（書面資格審核）：參加投標廠商資格及應繳證件：

（一）投標廠商資格：廠商總公司應設立於桃園以北（含）區域。

1、建築物管理維護公司及保全公司資本額：

管理維護公司：新台幣壹仟萬元以上。

保全公司：新台幣肆仟萬元以上。

2、桃園以北（含）區域之管理維護及保全同業公會之會員。

3、公司存續時間需五年以上。



(二) 請將下列證件（請加蓋公司及負責人印鑑章、與正本相同之字樣）裝入證件封內供本會於初選時查驗：



- 1、公司執照影本或公司登記事項卡影本。
- 2、營利事業登記證影本。
- 3、有效期限同業公會會員證影本。
- 4、最近三期已繳納營業稅繳款書或營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。
- 5、最近三年內無退票紀錄之金融機構證明文件（向金融機構查詢日期應為 108 年 7 月 1 日到 111 年 7 月 1 日）、無任何不良紀錄（含財務、暴力、詐欺等糾紛）之公司。
- 6、優良廠商或 600 戶超大型以上社區管理實績（合約影本）。
- 7、保全業責任險保單證明。
- 8、員工誠實險保單證明。
- 9、機電消防維護專責人員相關資格證照（甲級執照人員 2 位，並能擔任本會高壓設備電氣負責人）。
- 10、企劃書 21 份。
- 11、廠商公司及負責人印鑑印模單正本。
- 12、配合廠商之授權切結書。
- 13、罰責簽認單皮環境養護作業罰則。

(三) 押標金：

投標公司須於投標時檢附押標金新台幣伍拾萬元整（即期支票，抬頭：新巨蛋管理委員會）。未得標廠商將無息退還全數押標金。

(四) 備註說明：

- 1、投標廠商應於投標前詳細審慎研閱本會所發之全部文件，俾利明瞭本標案一切有關事項，參加投標之廠商應使用本會印發之有效標單作業資料，配合本會之招標階段（初選）參加投標作業。如有疑義，投標前得致電向本會聯絡人詢問，投標後不得提出任何異議。
- 2、廠商應按編制表列項目，逐項填寫清楚，正面加蓋廠商公司章及負責人印鑑章，裝入標單內、外密封（請加蓋騎縫章），並於信封上註明廠商資料及標案名稱。
- 3、以上資格證件、企劃書、採購標單資料請密封加蓋公司章並於 111 年 9 月 29 日中午 12:00 前密封送達至本社區大廳櫃台之值班人員。
經本會審查後於 111 年 09 月 30 日 19:00 前通知合格投標者於 111 年 10 月 03-04 日進行簡報。
- 4、以上資格證件，得標廠商應於簽約前將正本送達本會確認，若有造假或不足者當以棄權論，並由第二順位廠商遞補之。
- 5、投標公司應於截止收件時間前，將標函及企劃書送達本會，逾期將不受理。

三、第二階段：企劃簡報作業

簡報公司為本會書面初審擇優投標者，並訂於民國 111 年 10 月 03-04 日 19:00 於本社區活動中心會議室辦理。

遴選簡報由區域經理或案場主管負責簡報，並進行有利標價格評選、議價作業。

- (一) 簡報內容製作企劃書一式 21 份，電腦設備請廠商自備（可接單槍投影簡報）。
- (二) 通過評選廠商應於通知之指定時間簡報說明，當日請於簡報前 20 分提前至本社區。
- (三) 簡報時間：每家以 20 分鐘為限，超過時本會予以制止，另以 15 分雙向提問說明；本會保留時間縮減或延長之決定權。



(四) 投標廠商代表以三人內為限。

(五) 111年10月03日~10月04日進行簡報。

四、第三階段：決標日期

訂於民國111年10月06日19:00於本社區會議室辦理。

(一) 為維持本社區管理品質，本案將採最有利標，決標原則依本管委會評選五名最優者入選。

(二) 因價格過高不符本會之期待，獲選之公司亦不願議價時，則該投標者視同放棄，且該投標者不得有任何異議。

(三) 本會得依名次與其他競標公司議價，並保有不予採用之權利。

陸、合約簽訂

一、得標廠商應於開標後3日內(10月02日前)，提供合約草約給本會研議。若無異議，本會將通知得標廠商約定日期簽約。

二、得標廠商應於本會通知日期由負責人或委託代理人攜帶招標規定之各項證件正本及與管理標準作業流程資料、表單及草約至本會，經本會核對修正後再行通知簽訂合約。

三、得標公司簽約當日須檢附所有證件正本，如有偽造、變造或轉發包等之情事，取消該公司得標資格並得沒收「押標金」，由第二順位廠商遞補，同理依序遞補作業。

四、履約保證金：

(一) 得標廠商應於訂約進駐前提供「履約保證金」，俟合約期滿交接完成後，履約保證金得無息退還。

(二) 得標廠商應繳納之履約保證金新台幣壹佰萬元整，以即期支票，抬頭：新巨蛋管理委員會，送交本管委會。

柒、特別要求事項：

一、遴選簡報由區域經理或案場主管負責簡報。

二、進場後10天內向本會提出社區年度財務計劃報告。

三、社區經理、副理、中控組長及總公司相關人員執行社區公務時，必以國家法律、社區規約及管理條例為據，違者或故意曲解律法致社區損害，物業、保全公司得賠償本會新台幣伍拾萬元整，若造成本社區之損害逾伍拾萬元，物業、保全公司應以社區實際損害金額賠償，且本會得行使終止契約權力，物業、保全公司不得異議且要求任何賠償。

四、社區經理、副理、中控組長及總公司相關人員不得涉入社區管理委員之紛爭，惟法定應盡義務外，若有違者，事發後三日內，物管公司立即將相關人員調離案場；中控人員應恪守保密住戶個人資訊(含括住戶出入社區訊息)，若有違者，案發後三日內，保全、物業公司得立即將其調離本社區。

五、現場人員應由總公司高層幹部每月辦理在職教育考核。管委會委員得列席旁聽。

六、得標廠商應提供文具用品及含傳真、影印、掃、列印功能(四合一)事務機於物管中心使用。

七、得標廠商應提供線上數位物業管理系統應用軟體提供本會使用於經常性維修及設備更新。

八、物管工作人員須穿著對應制服。

九、安全門禁管理：

(一) 警衛各崗哨必須定時輪哨，時間與次數由管委會議定，並落實執行。

(二) 夜班接班每半小時確認監控設備(攝影機、DVR、螢幕)工作性能並記錄。

(三) 消防及各項警報設備每半小時確認功能並記錄。感應器有故障住戶，輔導要求住戶立即修復。

(四) 中控哨、機動警衛必須熟悉中控室各項設備。機動警衛巡邏時，要按點打卡。

(五) 車道警衛必須查驗進出停車場車輛是否有停車證，如果沒有車證必須攔下車輛查問身份，並請其立即駛離停車場。

十、社區內外清潔維護

- (一) 需具備高壓沖洗機一部、電動洗/掃地機一部。(清潔施作時由清潔部份提供)
- (二) 每年清洗社區外圍地面四次(用洗地機、高壓槍等機具施作)。如有特別活動得適時增加清洗次數。
- (三) 每季清洗社區中庭地面一次(以洗地機、高壓槍等機具施作)如有特別活動得適時增加清洗次數。
- (四) 每六個月清洗水塔(含民生用水塔與消防水塔)一次(需具有合格證照之清洗公司之業者為之),合約期間計兩次。若遇特別狀況(如長時間停水,颱風等過後得酌情增加清洗次數)。
- (五) 每半年一次公共區域除蟲、滅鼠消毒,合約期間計二次。
- (六) 每半年進行公共區域消毒一次,合約期間計二次。
- (七) 每季一次消毒垃圾/資源回收室,合約期間計四次。
- (八) 每季一次使用機具清洗停車場。
- (九) 每週一次免費水電宅修服務,零件費另計。
- (十) 各棟垃圾/資源回收室之環境清潔及臭味消除。
- (十一) 資源分類回收與整理,垃圾、資源分類桶(垃圾/資源回收室)之設置由得標廠商負責購置或依社區規約處理。
- (十二) 環境清潔維護之清潔消耗用品、工具由得標廠商負責準備並妥善儲放,且不得影響作業品質。
- (十三) 地面應常保光亮且不得損傷大理石材表面平滑度。
- (十四) 得標廠商必須免費贊助服務社區之項目如下:
 - 1、每年社區管委會所舉辦之各項活動,各贊助之禮品由委員會自主運用。
 - 2、協助管委會召開社區之區分所有權人會議,提供相關會議文件、支援人力、會場佈置及報到與投票系統。

十一、活動中心服務

- (一) 每天檢視健身房器材可用安全性,若有損壞立即掛牌停止使用並且記錄報修。
- (二) 輕飲食區服務人員服務現場飲料提供及各遊樂設備登記。
- (三) 配合活動中心的管理辦法執行服務。

捌、其他注意事項:

- 1、投標廠商經參觀本社區並依『新巨蛋社區 111 年度保全物管招標案編制人員及工作執掌表』(附件)所填列人力配置報價,即表示投標廠商以該人力配置得有效運作社區管理服務,若因此得標而未來實際服務因故需增加人力始能有效運作者,得標廠商應自行吸收該人力增加費用,未來得標商於投標時送交之管理服務企劃書,將列為合約之附件,得標廠商有據以履行及落實之義務。



新 巨 蛋 社 區

物業保全招標時程表

合約日期	111/11/01-112/10/31 19:00
觀摩期	111/10/16 19:00-10/31 -19:00
例會/決標日	111/10/06
投標廠商簡報	111/10/03-10/04(依簡報公司數量訂定)
書面初審合格/決議簡報公司	111/9/29-111/09/30 17:00
開標日	111/9/29 中午13:00時
廠商參觀 (投標之物業保全公司)	111/09/23-09/29
領標單-領標截止	111/09/23-09/29 中午12:00時
公開招標資訊	111/9/23