

# 源峰寬心公寓大廈管理維護服務暨保全服務

## 113 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：源峰寬心公寓大廈管理委員會
2. 地址：新北市林口區文林一街 55 號
3. 聯絡人：鍾總幹事
4. 連絡電話：02-86013648
5. 招標期間：自民國 112 年 10 月 23 日起至民國 112 年 11 月 17 日止
6. 領標期間：無須領標
7. 投標資料收件截止時間：民國 112 年 11 月 17 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 3208.06 m<sup>2</sup>、建築物面積 13458.16 m<sup>2</sup>
2. 棟數與戶數：共計 98 戶，棟數分為 5 棟 及 2 店面戶，為地下 2 層、地上 13 層之建築物
3. 公共設施： 5 部電梯， 5 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

### 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 113 年 2 月 1 日 至 民國 114 年 1 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. 現場人員需求配置：  
服務人員基本人力需求請見附件一-1、2。  
本社區管理服務標案報價單格式請見附件一-3、4。

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
- (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8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
5. **公司現於林口地區服務之社區案場名稱及地址等實績資料；如林口地區設有辦公室亦請詳述位置及人員任務**
6. **回饋項目（若有的話，與報價單另行密封）**

#### 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(附件一-3、4)。
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\_\_8\_\_份(或提供電子檔自行列印)。參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於112年11月15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，收件人為源峰寬心公寓大廈管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。
4. 本案契約書(草約)3份(或提供電子檔自行列印)。
5. 報價單(含回饋項目)與上述2.3.4等資格審核文件請分別以信封密封。

#### 七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於112年11月18日(星期六)10時召開資格審查會議(僅就第六條2.3.4項目進行審查)，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。報價單(含回饋項目)於資格審查會議不予拆標，將於區分所有權人會議再行拆標。
2. 符合資格廠商將由本會於112年11月21日(星期二)當日以簡訊及電話通知合格廠商於12月2日(星期六)11:00到場，於區分所有權人會議進行簡報(簡報內容視為合約一部份)與開標；報價單(含回饋項目)將於現場公開拆標，由區分所有權人票選決定得標廠商。
3. 管理委員會保有最終議價權。

附件一-1 源峰寬心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. 警察機關核發符合保全業法第 10-1 條證明文件。	
保全人員	3 名	1. 中華民國公民。 2. 警察機關核發符合保全業法第 10-1 條證明文件。	24 小時

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)。

附件一-2 源峰寬心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. 警察機關核發符合保全業法第 10-1 條證明文件。	
保全人員	1.5 名	1. 中華民國公民。 2. 警察機關核發符合保全業法第 10-1 條證明文件。	12 小時

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)。

附件一-1-3

源峰寬心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			
保全人員	3			
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件一 1-4 源峰寬心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			
保全人員	1.5			
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件二 源峰寬心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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	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
(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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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)	<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



**附件三 源峰寬心公寓大廈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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	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
(3)	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
(4)	本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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)	<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