

# 勤耕延吉社區 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：勤耕延吉社區管理委員會
2. 地址：台北市松山區光復南路 46 巷 36 號
3. 聯絡人：社區經理 陳芳才
4. 連絡電話：(02)2579-5098
5. 招標期間：自民國 113 年 5 月 15 日起至民國 113 年 6 月 7 日止
6. 領標期間：自民國 113 年 5 月 15 日起至民國 113 年 6 月 7 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 6 月 7 日 18 : 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 2404 m<sup>2</sup> 建築物面積 806.33 m<sup>2</sup>
2. 棟數與戶數：共計 84 戶，棟數分為 1 棟及無店面戶，為地下4層、地上22層建築物
3. 公共設施： 3部電梯， 3座水塔。  
健身房 KTV 撞球室 兒童遊戲室 交誼廳 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 7 月 1 日 至 民國 114 年 6 月 30 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5 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章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 5 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 113 年 6 月 7 日(星期三) 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，收件人為勤耕延吉社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

#### 七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 113 年 6 月 7 日 18:30 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 113 年 6 月 7 日(星期) 當日以簡訊及電話通知合格廠商於 6 月 11 日(星期二) 18:30 到場，進行簡報與開標。

附件一

勤耕延吉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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 秉承管委會之決議及住戶規約，規劃與執行社區事務。</li> <li>2. 具主動積極特質，並有規劃、協調、溝通、及解決問題的能力。</li> <li>3. 具財務報表相關知識。</li> <li>4. 傾聽、溝通、處理、與呈報住戶的反映事項。</li> <li>5. 為現場所有人員之主管。負責定期人事考核、督導、及訓練。</li> <li>6. 負責所有廠商人員之進場符合管委會之規定。</li> <li>7. 負責社區的正常運作。</li> <li>8. 負責社區緊急事件處理。</li> <li>9. 負責社區的防災程序模擬與演練。</li> <li>10. 具公寓大廈事務服務人員證照(簽約及更換人員時檢附證明文件)。</li> <li>11. 具防火管理人證照 (簽約及更換人員時檢附證明文件)。</li> <li>12. 具良民證 (簽約及更換人員時檢附證明文件)。</li> <li>13. 具 300 戶以上，社區 2 年管理實務經驗。</li> </ol>	
秘書	1 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 協助社區財務報表製作。</li> <li>2. 協助會議記錄、公告、清潔作業表之製作。</li> <li>3. 具英、日語能力佳。</li> <li>4. 具商管或財會相關科系背景佳。</li> <li>5. 接待訪客。</li> <li>6. 協助經理處理事務。</li> <li>7. 負責文件歸檔與保存，包括紙本及電子檔形式。</li> </ol> 具良民證(簽約及更換人員時檢附證明文件)。	
清潔人員	2 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 具清潔服務工作實務經驗。</li> <li>2. 60 歲以下。</li> </ol> 具良民證(簽約及更換人員時檢附證明文件)。	
保全人員 (大廳哨) 早班 07:00- 19:00 晚班 19:00- 07:00	1 哨	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 負責門禁管制、來賓訪客登記</li> <li>2. 負責尖峰時段車輛出入指揮</li> <li>3. 使用社區郵件及包裹管理系統</li> <li>4. 負責現場警鈴回應及通報</li> <li>5. 負責緊急狀況處理與通報</li> <li>6. 負責社區重要路口停車勸導與取締</li> <li>7. 特定區域定時巡邏</li> <li>8. 負責控制照明、空氣調節及通風等設備</li> <li>9. 社區安全維護管理、保障住戶生命和財產安全</li> <li>10. 年齡 55 歲以下、身高 165 公分以上。</li> </ol>	

		11. 學歷高中職以上、儀表端正、無前科紀錄。 12. 有保全服務經驗者。 具 <u>良民證</u> 及 <u>保全護照</u> (簽約及更換人員時檢附證明文件)。	
--	--	--	--

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 勤耕延吉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	1			
秘書	1			
保全1哨 (大廳哨)				
清潔人員	2			
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

## 附件二 勤耕延吉社區 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	<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 勤耕延吉社區 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	<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