

# 謙量社區管理維護、駐衛保全公開招標公告

主旨：為促進社區管理服務品質之提升，公開邀請管理維護及駐衛保全公司提出管理服務建議書，以期在良性競爭及相互觀摩砥礪中，確保本社區管理維護品質。

## 壹、招標範圍：

- 一、標的名稱：管理維護、駐衛保全公開招標
- 二、標的地址：謙量社區〔新北市新莊區中智街 50-58 號〕
- 三、社區基本資料：

基地坪：社區基地面積 2790.11 坪、建築物面積 1345.63 坪

1. 棟數與戶數：共計 67 戶，棟數分為 2 棟及 0 店面戶，為地下 3 層、地上 18 層之建築物
2. 公共設施：4 部電梯、中庭泳池、健身房、交誼廳、空中花園、防災中心兼會議室

## 四、管理維護項目：

委託管理維護起訖日期：113 年 12 月 01 日 19:00 起至 114 年 11 月 30 日 19:00 止，為期一年。  
交接期：契約執行日前三日內(11/27-11/30)完成。

### 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、信件包裹服務、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。

## 五、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二。

## 貳、領標時間及公告方式：

1. 公告日期：自即日起自民國 113 年 6 月 1 日至 113 年 6 月 30 日止。
2. 領標時間：自公告時間至 113 年 6 月 15 日止，上午 09:00 至上午 17:00，請洽社區管理中心
3. 親至本社區服務中心領取招標資料，本社區亦同步於本社區公告欄及台北新北市保全同業公會網站，張貼此招標公告。
4. 電子領標費用免費，紙本領標費用 500 元。  
評選委員經管委會討論決議評選委員共 8 員，除管理委員會 6 位委員為內聘委員外另於 5 月例會時抽籤選出 AB 棟各 4 戶代表人依順位徵詢出席評分意願。

## 參、領標收止日：

民國 113 年 6 月 28 日 17:00 止，以親送密封或掛號郵寄(郵戳為憑)，遞交社區管理中心。  
投標送審文件需含管理維護企劃書、管理維護及駐衛警報價單及契約書。

## 肆、評選流程：

本標案採公開招標方式評選辦理，流程如下：

### 一、評選時間：

1. 第一階段採書面資格審查：6 月 30 日 09:00。
2. 第二階段為簡報評核  
訂於 113 年 6 月 30 日上午 9 時 30 分於本社區會議室，由委員會依各公司投標資料及簡報內容，評選出一家服務內容較優之物業、保全公司。



## 二、開標及決標程序：

1. 本會預將召開資格審查會議，對符合資格廠商，採連記法投標，選出3家公司(入選數矣投標公司多寡再決定)，將由本會於6月29日(六)17:00前通知進入複選廠商到社區進行簡報，未得標廠商所投標文件一律不退件。
2. 簡報會議預定召開時間為6月30日(日)上午09:30舉行，請公司依簡報提前10分鐘到場簽到。未依時間到場簡報者該公司視同自動放棄。簡報時間以各廠商說明服務建議內容之時間最多為15分鐘，回答各委員問題係採『統問統答』，最多為10分鐘為限。簡報結束後由委員會議得標廠商並於7月1日(一)電話通知。
3. 為維持本社區管理品質，本案將採有利標，參加遴選廠商完成服務說明後，由管委會進行評選，以序位累計最低者，優先取得議約權。
4. 優先議約廠商若因價格未進本會所訂之底價，不符本社區之期待，亦不願議價時，視為該公司棄權，得依比序名次與第2順位廠商議價。
5. 廠商完成議約3天內，需將各項證件正本送交本管委會檢核無誤後於10日內完成簽約手續，逾期視為放棄，取消承攬資格，並由本社區管委會另覓第2順位廠商議約。
6. 簡報評核以委員人數最少5位進行評選(評選委員8位)，出席評選委員未滿5位另擇日評選，第一次開標至少達三間廠商以上始得進行開標程序，若未滿三家則視為流標，第二次開標一家以上即可進入開標程序。評選分數須達(含)80分以上，若未滿80分則視為不合格。

## 三、評選流程：

1. 參加評選公司依投標時間入場順序。
2. 評選項目含下列事項：
  - (一) 服務規劃內容 30%
    - 履約實績及派駐人員學經歷 10%
    - 回饋內容 10%
    - 價格合理性 25%
    - 後勤支援 15%
    - 簡報及詢答之表現 10%
3. 各廠商說明服務建議內容之時間最多為15分鐘，回答各委員問題係採『統問統答』，最多為10分鐘。

## 伍、聯絡方式：

以上事項如有疑問，請電洽(02) 8522-0910 管理中心 蔡貽如經理。

# 113年謙量社區管理維護、駐衛保全招標規範



- 一、採購單位:謙量社區管理委員會(以下簡稱本會)
- 二、採購名稱:謙量社區物業、保安全管理服務案
- 三、本採購案依據本會第六屆管理委員議約會議決議辦理,招標方式為公開評選廠商。
- 四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件三)」以及「駐衛保全公司資格審核表(附件四)」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)公司執照
    - (2)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
    - (3)成立滿五年之公司行號
    - (4)最近三年完稅證明、銀行無退票紀錄證明
    - (5)縣市保全公會核發之保全工會會員證
    - (6)保全業責任保險單、員工誠實保險單
    - (7)投標送審文件(密封裝妥)以郵戳日期為準113年6月28日17:00時止。
  2. 投標之保全公司應具資格證明:
    - (1)公司執照
    - (2)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
    - (3)成立滿五年之公司行號
    - (3)本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
    - (4)最近三年完稅證明、銀行無退票紀錄證明
    - (5)縣市保全公會核發之保全工會會員證
    - (6)保全業責任保險單、員工誠實保險單
    - (7)投標送審文件(密封裝妥)以郵戳日期為準113年6月28日17:00時止。
      - a. 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)。
      - b. 若為兩家公司則負責人需同一人
- 五、投標公司應檢附社區服務規劃企劃書8份,企劃書項目應包含以下內容:詳細內容
  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



## 六、投標相關事項：

1. 投標文件使用文字惟中文，廠商應遞送投標文件份數為 8 份
  2. 公寓大廈管理維護公司、駐衛保全公司參標資格審核表(附件三、附件四)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)。
  4. 投標文件有效日期，自投標時起至開標後十日正
  5. 投標廠商繳交之投標文件發現有下列情形之一者，視為無效：
    - (1) 外標封未密封者
    - (2) 投標證件、文件為偽造、變造者
  6. 收件截止後得於第一階段開標前補送任何文件或要求更正、修改及增訂服務建議書內容
  7. 本委員會自律公約之規定，本會委員及委員所屬之母公司、子公司、關係企業、及本人所投資之機構商號不得參與本社區所有案件之投標與施作。
  8. 標封封套封裝方式及說明：
    - (1) 所有內外封套外部皆須載明投標廠商名稱、地址、電話、本標案名稱。
    - (2) 投標廠商應填妥招標規範第 4 條所訂定各項廠商資格證明文件、(不得使用鉛筆)，密封後放入證件信封內。
    - (3) 收件截止日期為 113 年 6 月 28 日(星期五)下午 17 時整。  
請於截止前以親送或郵寄(建議採掛號)送達本會(新北市新莊區中智街 50 號一樓管理中心)，逾時(以送達時間為憑)視為無效標，不得參加開標。
1. 廠商所提出之資格文件影本，本會於必要時，得通知廠商限期提出正本供查驗，查結果倘與正本不符或係偽造、變造者，於開標前發現則視為無效標。
  2. 曾有侵占、挪用公款等不法行為、損及住戶權益之公司等則不得參與本社區招標作業。
  3. 保全公司之合約書內容須參照內政部警政署訂定之「駐衛警保全定型化契約」。
  4. 廠商對招標文件內容有疑義者，得以電話或書面向本會請求釋疑。本會以電話或書面答覆前條廠商釋疑之期限:投標截止期限前 3 日答覆。



職稱	人數	需求條件	備註
社區經理	1名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大學或二專(或同等學歷)以上之中華民國公民。</li> <li>2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。</li> <li>3. 具備事務管理人員及防火管理人員證照。</li> <li>4. 三年以上物業主管服務經驗。</li> <li>5. 社區如有緊急狀況，經通知必需回到社區處理事務。</li> <li>6. 社區經理需隨時了解社區大小事務，指揮物業、保全、清潔人員作業及監督執行情況，並記錄，供管委會審查及提匯款。</li> <li>7. 派駐社區經理需由管委會面試通過。 工時含吃飯時間9小時，可與管委會協調上班時間。</li> <li>8. 身強體健並於到職前檢附體檢證明</li> </ol>	值勤時間 09:00- 18:00
代班祕書	1名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。</li> <li>2. 具備文檔管理、行政事務、財務報表、櫃台服務、公設管理生活服務等社區服務事項(大廳櫃檯人員，需對人、事務應對得當，溝通、協調能力要強)。</li> <li>3. 身強體健並於到職前檢附體檢證明</li> </ol>	值勤時間 09:00- 18:00
日班大廳 保全人員 (含代班)	2名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中華民國公民。</li> <li>2. 高中以上學歷，需警政查核無前科證明，門禁管制、櫃台服務、緊急事故處理。</li> <li>3. 身強體健並於到職前檢附體檢證明</li> </ol>	值勤時間 07:00- 19:00
日班大廳 保全人員 (含代班)	2名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中華民國公民。</li> <li>2. 高中以上學歷，需警政查核無前科證明，門禁管制、櫃台服務、緊急事故處理。</li> <li>3. 身強體健並於到職前檢附體檢證明</li> </ol>	值勤時間 19:00- 07:00
清潔人員	2名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中華民國公民。</li> <li>2. 男女不拘，每人每日可實勤9小時以上</li> <li>3. 身強體健並於到職前檢附體檢證明</li> </ol>	值勤時間 08:30- 17:30

備註：

上述人員皆須具備良民證需於到職日30日前提提供社區。

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)。

附件二

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人			
代班秘書	1人			
日班保全人員	2人(含機動)			
夜班保全人員	2人(含機動)			
清潔人員	2人			每日須保持1人力
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件三 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)	公司執照	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	成立滿五年之公司行號	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	最近三年完稅證明、銀行無退票紀錄證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(5)	縣市保全公會核發之保全工會會員證	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(6)	保全業責任保險單、員工誠實保險單	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(7)	投標送審文件(密封裝妥)以郵戳日期為準113年5月28日17:00時止。	<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 <input type="checkbox"/> 內打 V

附件四 駐衛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)	公司執照	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	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
(3)	成立滿五年之公司行號	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	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
(5)	縣市保全公會核發之保全工會會員證	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(6)	保全業責任保險單、員工誠實保險單	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(7)	投標送審文件(密封裝妥)以郵戳日期為準113年5月28日17:00時止。	<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 <input type="checkbox"/> 內打 V





評選項目	配分	廠商編號及得分			
		1	2	3	4
服務規劃內容	30分				
履約實績及派駐人員學經歷	10分				
回饋內容	10分				
價格合理性	25分				
後勤支援	15分				
簡報及詢答之表現	10分				
得分合計	100分				
評選意見(優點、缺點)					
廠商1					
廠商2					
廠商3					
廠商4					
名次	1	2	3	4	
廠商序號					
<p>評選方式:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>為維持本社區管理品質，本案將採合理標，參加遴選廠商完成企劃說明後，由管委會進行評選，以序位累計最低者，優先取得議約權。</li> <li>優先議約廠商若因價格未進本會所訂之底價，不符本社區之期待，亦不願議價時，視為該公司棄權，得依比序名次與第2順位廠商議價。</li> <li>廠商完成議約5天內，需將各項證件正本送交本管委會檢核無誤後，完成簽約手續，逾期視為放棄，取消承攬資格，並由本社區管委會另覓第2順位廠商議約。</li> <li>簡報評核以委員人數最少5位進行評選(評選委員8位)，出席評選委員未滿5位另擇日評選。第一次開標至少達三間廠商以上始得進行開標程序，若未滿三家則視為流標，第二次開標一家以上即可進入開標程序。評選分數須達(含)80分以上，若未滿80分則視為不合格。</li> </ol>					

謙量社區管理維護駐衛保全招標總評分表



日期： 年 月 日

廠商編號	1		2		3		4	
廠商名稱 評選委員	得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
主任委員								
A棟副主委								
B棟副主委								
監察委員								
財務委員								
安全、行政委員								
A棟評選委員								
B棟評選委員								
接近底價者								
總評分/平均總評分								
序位和(序位合計)								
序位名次								
全部 評選委員	姓名							
	出席或缺席							
其他記事	1. 評選委員是否先經個人評分後，再予評分：是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 2. 不同委員評選結果有無明顯差異情形（如有其情形及處置） 3. 評選委員會或個別委員評選結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置） 4. 評選結果於委員簽到及簽奉權責主管核定後方生效。 5. 簡報評核以委員人數最少5位進行評選(評選委員8位)，出席評選委員未滿5位另擇日評選。第一次開標至少達三間廠商以上始得進行開標程序，若未滿三家則視為流標，第二次開標一家 6. 以上即可進入開標程序。評選分數須達(含)80分以上，若未滿80分則視為不合格。							



## 管理維護、駐衛保全投標資料送達收執證明

茲證明已收到「  
」公司，參加謙量社區委託之相關投  
標資料。

送達時間：民國 113 年 月 日 時 分

收件人簽章：

---

## 管理維護、駐衛保全投標資料送達收執證明

茲證明已收到「  
」公司，參加謙量社區委託之相關投  
標資料。

送達時間：民國 113 年 月 日 時 分

收件人簽章：