

# 台北灣第一期社區管理委員會

## 113 年度物業管理暨駐衛保全招標公告

### 壹、招標依據

- 一、台北灣第一期社區管委會第十四屆六月份例會會議決議。
- 二、台北灣第一期社區管理委員會招標公告及須知規定。

### 貳、標的名稱範圍與管理維護項目

- 一、招標機構：台北灣第一期社區管理委員會(以下稱本會)。
- 二、機構地址：新北市淡水區新民街一段1~101號。
- 三、標的名稱：台北灣第一期社區。
- 四、標的範圍：台北灣第一期社區(基地面積33568.22 m<sup>2</sup>，主建物10棟，共計1064戶)公設，包含地下停車場B2~B3F共2層、中庭花園造景、開放空間及社區內所有公共與休憩設施等。
- 五、管理服務項目：
  - (一)社區一般事務管理服務事項(附件一)
  - (二)社區及其周圍環境保全防災管理維護事項(附件二)



### 參、招標、投標時間

- 一、本招標案採紙本領取。
- 二、資料領取：欲參加本會投標之廠商，請親至新北市淡水區新民街一段1~101號台北灣第一期社區一樓大廳櫃台向秘書以記名方式領取投標資料。
- 三、領標期限：自113年6月24日至113年7月8日下午05:00止。
- 四、投標期限：投標資料於113年7月9日下午05:00前，以掛號郵遞送達或親送至新北市淡水區新民街一段1~101號。收件人：台北灣第一期社區管理委員會收。(以郵戳為憑)
- 五、資格審查：由管理委員會審查資格並決定初審合格公司，再通知參與開標簡報。
- 六、開標簡報日期：預訂於民國113年7月14日(星期日)晚上7:00召開，以通知日期為主。

### 肆、招標注意事項

- 一、廠商於等標期限內應隨時注意是否有「更正事項」。
- 二、廠商於領標後務必親至現場實際勘察及填具如現場勘查證明單。
- 三、本採購案以「最有利標」決標。
- 四、得標廠商須以本社區公版合約為主，並擬入本社區物業管理及保全服務管理契約書中。並於決標後七日內，提供合約草約予本會研議。
- 五、履約期間為113年08月01日起至114年7月31日止(為期1年)。
- 六、投標廠商不得有串通圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者將依法處理。
- 七、投標廠商不得有向社區委員、住戶私下進行利益輸送、利益交換、合資經營、股權分潤...等行為，違者將立即解約，重新招標，違規廠商於七年內不得參與本社區標案。
- 八、投標廠商所提之任何文件若有偽造或詐欺等行為所引發刑責自負，並即刻撤銷得標資格，同理由第二順位廠商遞補作業，若造成社區損失，應付賠償責任。
- 九、本案連絡人：社區 王經理/金副理，聯絡電話：02-2623-1916。
- 十、申訴管道：本會主任委員 黃玉霞 小姐，聯絡電話：02-2623-1916。

中華民國 113 年 07 月 08 日

# 台北灣第一期社區管理委員會 113 年度物業管理暨駐衛保全招標須知

中華民國 113 年 06 月 24 日

## 壹、招標依據

- 一、台北灣第一期社區管委會第十四屆六月份例會會議決議。
- 二、台北灣第一期社區管理委員會招標公告及須知規定。

## 貳、標的名稱及範圍與管理服務項目：

- 一、招標機構：台北灣第一期社區管理委員會(以下稱本會)。
- 二、機構地址：新北市淡水區新民街一段 1~101 號。
- 三、標的名稱：台北灣第一期社區。
- 四、標的範圍：台北灣第一期社區(基地面積 33568.22 m<sup>2</sup>，主建物 10 棟，共計 1064 戶)公設，包含地下停車場 B2~B3F 共 2 層、中庭花園造景、開放空間及社區內所有公共與休憩設施等。

## 參、管理服務項目：

- (一)社區一般事務管理服務事項(附件一)
- (二)社區及其周圍環境保全防災管理維護事項(附件二)

## 肆、委託管理契約期限：

- 一、試用期：自 113 年 08 月 01 日起至 113 年 10 月 31 日止，共三個月。
- 二、試用期內若經管委會決議不合格則本契約自動終止，期滿合格本契約延續至 114 年 07 月 31 日止，為期壹年。
- 三、期間屆滿三個月前，得標公司應提出結案工作報告供本委員會審查，審查結果任何一方如未以書面通知他方不續約，本契約即自動延長執行壹年；嗣後亦同。

## 伍、投標時間：

### 一、投標資料領取：

自 113 年 06 月 24 日至 113 年 07 月 08 日下午 05:00 止。欲參加本會投標之廠商，請至新北市淡水區新民街一段 1~101 號台北灣第一期社區大廳櫃台，向櫃台秘書以記名方式領取投標資料。

### 二、招標文件企劃書及標單收止日：

(一)參標公司將所有招標文件及資格審核書面資料密封，請於 113 年 07 月 09 日下午 05:00 前，以(密件)掛號郵寄(以郵戳為憑)或專人送達本社區管理中心。逾時或未照規定送件概不受理。

(二)標單不須與招標文件一同檢附，請於接獲通知參與簡報評選時攜帶至現場。

三、有投標意願之廠商必須前來本社區勘查現場及評估，了解社區設施地點。共同參訪日期為 113 年 6 月 30 日(週日)下午 03:00。有疑問者請與社區王經理、金副理 聯絡。管理中心電話：(02)2623-1916。

## 伍、投標注意事項：

- 一、本標案採公開招標方式評選，採最有利標選出優質簽約廠商(序位法選出優先公司)，不採最低價標。
- 二、投標廠商必須前來本社區勘查現場及評估，了解社區設施地點，及填具如附件現場勘查證明單，否則不得投標。
- 三、本案不須押標金。
- 三、本案不須履約保證金。
- 四、投標公司應具備之資格條件及必備檢附資料如下：

### (一)投標廠商資格：

- 1、投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、公寓大廈管理維護公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌參標或有圍標情事)。
- 2、桃園(含)以北市政府核發連續開業經營(保全)8年(物管)4年以上、之公司營利事業登記證或設立證明。「此為加分條件」
- 3、保全公司與公寓大廈管理維護公司分別加入【當地之商業同業公會之證明】。

### (二)投標檢附資料影本：(必備檢附資料)

- 1、公司營利事業登記證或設立證明。
- 2、內政部警政署核發保全公司許可函(法定資本額肆仟萬元整)。
- 3、最新年度桃園市(含)以北由保全同業公會核發之「績優、會員證書」及比價證明書。
- 4、最新年度桃園市(含)以北由公寓大廈同業公會核發之「績優、會員證書」及比價證明書。
- 5、最新年度近期(401)完稅繳款證明書。「此為加分條件」
- 6、最新年度無退票記錄證明書之金融機構證明文件。
- 7、最新年度政府規定有效之保全業責任保險及他項必要之保險，需檢附保單影本。
- 8、10年有效之投保(意外險)責任保險證明書。
- 9、投標公司目前於桃園市(含)以北正受委任管理社區達10個以上且曾經服務案場500戶社區連續達2年以上之社區契約書或服務證明書。(內含各該社區名稱、地址、電話)「此為加分條件」
- 10、以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符合章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

### (三)投標公司服務企劃書格式：計畫書應依下列項目順序撰寫，以A4紙張直式由左向右橫寫。

- 1、公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- 2、公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
- 3、公司免費贊助本社區服務項目。
- 4、公司擬派駐本社區管理服務之人力配置(分別敘述職稱、性別、年齡、學歷、

經驗資歷、證照資格等)。

- 5、公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、獎懲、保險、福利、出勤、假休等制度。「**休假及投保要依勞基法規定辦理**」
- 6、公司本案報價單需求經費編列明細表。
- 7、公司過去五年內履約紀錄、經驗、實績、服務社區之名稱、地址、電話，本會得以逕行訪查。「**此為加分條件**」

(四)投標文件及送達：

- 1、符合本社區物業管理保全服務企劃書 10 份。
- 2、物業公司、保全公司參標資格審核評鑑表各 1 份。
- 3、證件影本真實聲明書 1 份。
- 4、須以本社區公版合約為主，並擬入本社區物業管理及保全服務管理契約書中，且「**廠商需依照政府法令，於契約中不得加入相關競業條款**」。(與標單一同領取)
- 5、參標公司將所有招標文件及資格審核書面資料密封，於 113 年 07 月 09 日 17:00 前，以密件掛號郵寄(以郵戳為憑)或專人送達本社區管理中心。  
郵寄地址：新北市淡水區新民街一段 1~101 號(管理中心)。  
收件人：台北灣第一期社區管理委員會收。
- 6、本社區物業管理及保全服務管理標單不須與招標文件一同檢附，請於接獲通知參與簡報評選時，攜帶至現場。

## 陸、開標及決標

- 一、本會預訂於民國 113 年 07 月 14 日(星期日)晚上 7:00 召開評選會議，以通知日期為主。符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序，並通知合格廠商參加評選會議。會議簡報時間每家 20 分鐘(含簡報 10 分鐘及委員提問，答詢 10 分鐘)，會後隨即進行評選優勝公司順位。參標公司不得托人說項，否則以違規論處，取消資格。資格審查結果不合格之廠商不予退件。
- 二、本投標須知與本社區公版合約及廠商投標簡報相關資料，於得標後併入主契約中；若有相違之處，採最利甲方之條約為主。
- 三、經評選第一優勝公司取得議價優先權，於評選會後直接進行議價，經議減價後且不願再減價後決標，且應於七日內與本會完成簽約事宜。如不參加議價或拒不簽約，視同棄權，不得異議。本會得通知第二順位優勝公司辦理後續議價及簽約事宜，以此類推。
- 四、得標簽約公司須於簽約後七日內派員至社區辦理交接事務，如無法辦理交接者，本會得通知下一順位優勝公司辦理相關議價及簽約後遞補，以此類推，不得異議。

# 台北灣第一期社區

## 一般事務管理服務項目

- 一、 社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。
- 二、 社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護事項。
- 三、 社區規約、章程、管理辦法之修正及公告事項。
- 四、 區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、紀錄、執行與追蹤事項。
- 五、 管委會對社區住戶及對外行文之文書、工作日誌、報表等作業事項。
- 六、 社區公共基金、管理費之收支、保管、運用及催收等事項。
- 七、 社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
- 八、 社區公共設施、遊憩設備之營運管理與修繕等事項。
- 九、 處理住戶信件與包裹代收發事項。
- 十、 住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務登記、督導等服務事項。
- 十一、 住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
- 十二、 協助社區住戶文康聯誼活動之策畫及執行事項。
- 十三、 社區支援機構（如縣市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水氣電瓦斯等）資料之建立與聯繫協調事項。
- 十四、 本社區管理委員會委託事項。
- 十五、 住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導及提供本社區各種專業諮詢服務等事項。

# 台北灣第一期社區

## 開放空間及其周圍環境保全防災管理維護事項

### 一、門禁管制勤務(門禁管制、訪客過濾、引導、登記換證事項)

- ◎出入口及人員進出管制。
- ◎訪客之通報接待及會客手續辦理。
- ◎對施工、修復、送貨、外送、收款、推銷、傳教、政治、勸募等人員嚴格管制。
- ◎對易燃、易爆、違禁、傳染性疾病及物品之檢查管制及處理。
- ◎大宗或大件貨物之檢查管制及處理。
- ◎對用戶遷入遷出及裝潢施工作業動態之瞭解掌握及應變處理。

### 二、安全管理勤務

- ◎安全巡邏系統巡視全建築物。
- ◎配合監控系統實施監管及處理。
- ◎夜間檢查建築物及各用戶之門窗燈光是否關閉妥當及處理。
- ◎火災警報、竊盜警報或異常信號產生時及緊急狀況之處理及警示。
- ◎佔用、妨礙或污染建築物公共區域設施之處理與通告。
- ◎停車及行車秩序維持、承租車輛管制及監視紀錄。
- ◎維持出入口附近道路之通暢。
- ◎裝卸貨物車輛之引導及專用區車道門之配合啟閉。

### 三、防災應變處理勤務

- ◎天然災害預警及協助搶救和善後處理。
- ◎電梯乘廂內緊急呼叫(故障、停電)之通報與配合處理。
- ◎遊行示威、聚眾滋事、行兇搶劫、強行進入等突發事件之通報及配合處理。
- ◎病痛傷害、孕婦待產及需急救送醫等意外事件之通報及配合處理。
- ◎發生重大刑案時之通報及配合處理。

### 四、安全衛生、消防設備、電梯設備等配合相關廠商檢查申報、引導事項。

### 五、燈火管制、節約能源事項。

### 六、其他管理委員會委託事項。

## 台北灣第一期社區管理委員會 113 年度辦理公開招標

保全公司參標資格審核評鑑表

投標廠商	廠商電話	審核日期	年 月 日
項目	參標保全公司應備審核資料影本		資格評鑑
1	投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、公寓大廈管理維護公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌參標或有圍標情事)。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	桃園市(含)以北政府所核發連續開業經營(保全)8年(物管)4年以上之公司營利事業登記證或設立證明。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	內政部警政署核發保全公司許可函。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	最新年度保全同業公會核發之「績優、會員證書」。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	最新年度公寓大廈同業公會核發之「績優、會員證書」。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	最新年度近期(401)完稅繳款證明書。「此為加分條件」		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	最新年度公司營業無退票記錄證明書。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	最新年度之有效保全業責任保險單及投保(意外險)責任保險證書。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	相關人員資格證照(事務管理人)、技術服務人員(設備安全類)、技術服務人員(防火避難措施及緊急救難相關)等。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10	投標公司目前正受委任管理社區達 10 個以上服務案場及曾經於桃園市(含)以北受委任管理 500 戶社區達連續 2 年以上之社區契約書或服務證明書，(內含各該社區名稱、地址、電話)。「此為加分條件」		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員簽名	主 委： 監 委： 財 委： 總 務 組： 權責委員：		審核委員將參標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打V或打X

## 台北灣第一期社區管理委員會 113 年度辦理公開招標

## 物業管理公司參標資格審核評鑑表

投標廠商	廠商電話	審核日期	年 月 日
項目	參標管理公司應備審核資料影本		資格評鑑
1			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	桃園市(含)以北政府所核發連續開業經營(保全)8年(物管)4年以上之公司營利事業登記證或設立證明。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、公寓大廈管理維護公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌參標或有圍標情事)。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	檢附最近三年未曾受票據交換所拒絕往來處分之證明文件，在金融行庫無退票紀錄(請提出銀行出具之相關證明)。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	依政府規定投保保全責任險、員工誠實險、雇主意外責任險，需檢附保單影本。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	最新年度近期(401)完稅繳款證明書。「此為加分條件」		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	ISO 品質認證書。「此為加分條件」		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	投標公司目前正受委任管理社區達 10 個以上服務案場及曾經於桃園市(含)以北受委任管理 500 戶社區達連續 2 年以上之社區契約書或服務證明書，(內含各該社區名稱、地址、電話)。「此為加分條件」		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	相關人員資格證照(事務管理人)、技術服務人員(設備安全類)、技術服務人員(防火避難措施及緊急救難相關)等。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10	企劃書(3份)內容以各公司專案評估提出本社區服務方案及預算明細。(含人力編制、員工實領薪資、勞退及健保投保、三節及年終獎金，須蓋公司大、小章)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員簽名	主 委： 監 委： 財 委： 總 務 組： 權責委員：		審核委員將參標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打V或打X





【附件五】

# 投標現場勘查證明單

茲有

(廠商)

於 年 月 日 午 時 分

至 時 分，經本社區工作人員

帶領勘查現場無誤。

特此證明