

中央臻寶社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務

113 年度物業(保全)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：中央臻寶社區管理委員會
2. 地址：新北市新店區中央四街五號
3. 聯絡人：總幹事 葉春芳
4. 連絡電話：02-8667-1183
5. 招標期間：自民國 113 年 7 月 01 日起至民國 113 年 8 月 16 日止
6. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 8 月 16 日 18:00 止（親送/郵寄皆可）

二、管理服務標的範圍

1. 棟數與戶數：共計 69 戶，棟數分為 3 棟 及 13 店面戶，為地下 2 層、地上 14 層之建築物
2. 公共設施：3 部電梯，6 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 10 月 1 日 至 民國 114 年 9 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：
社區安全維護、車輛管制、緊急狀況通報、郵件包裹收管，訪客通知，們見管理與巡查…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(每日四小時，月休八天，不含垃圾清運)。
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，費用經管委會同意後由社區支付。
 - (4) 機電與設備管理服務：

機電維修、社區電力設備、給排水設備、消防設備等…維護巡檢，每月乙次，每次四小時，視狀況延時，含年度消防申報。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，費用經管委會同意後由社區支付。

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2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

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 2 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 8 月 16 日(星期五) 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，收件人為中央臻寶社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

1. 第一階段：(113 年 8 月 19 日 18:00)依據投標廠商書面資料進行資格及服務企劃書內容審查，遴選不超過五家廠商，進行第二階段審查。
2. 第二階段：(113 年 8 月 22 日晚上 8 點)入選廠商進行簡報(10 分鐘)、評選委員提問回答(10 分鐘)。
3. 本次招標採合理標，評選委員依據評選表，選出最優廠商為得標廠商及備選廠商一名。得標廠商具有優先議約權。

附件一 中央臻寶社區 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
社區組長	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. 與保全人員輪班，維持社區 24 小時不間斷保全服務。 4. 熟悉電腦操作，並具有 WORD、EXCEL、PowerPoint 等文書軟體作業能力。	
保全人員	2 名	1. 中華民國公民。 2. 得標廠商派駐人員，必須無不良前科(進駐時須備良民證)。	
清潔人員	1 名	男女不拘，每人每日可實勤 4 小時以上	可外包
機電巡檢	1 名	1. 具丙級以上水電證照，具社區機電維護實務經驗三年以上，懂電腦處理能自行作業者。 2. 每__4__週巡檢__1__次，每次__4__小時。	可外包

備註：

- 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。
- 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)。
- 可提供社區回饋服務(非必要，可分開報價)，範圍如下
 - 回饋社區一年四次中庭高壓沖洗地面
 - 回饋社區一年二次水塔清洗
 - 回饋社區一年二次社區全面消毒
 - 回饋社區一年四次園藝修剪

附件一-1 中央臻寶社區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
社區組長				
保全人員				
清潔人員				
機電人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件二 中央臻寶社區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 中央臻寶社區 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