

# 吉美雲品 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：吉美雲品社區管理委員會
2. 地址：新北市淡水區崁頂三路 99-6 號
3. 聯絡人：總幹事
4. 連絡電話：02-28058922
5. 招標期間：自民國 113 年 07 月 20 日起至民國 113 年 08 月 12 日止
6. 領標期間：自民國 113 年 07 月 20 日起至民國 113 年 08 月 10 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 08 月 12 日 17 : 00 止（親送/郵寄皆可）

### 二、管理服務標的範圍

1. 基地面積：社區基地面積3465.03 平方公尺
2. 棟數與戶數：共計 159 戶，棟數分為 A、B 兩棟 及 4 店面戶，為地下 3 層、地上 21 層之建築物
3. 公共設施：4 部電梯，2 座水塔。  
1F：健身房、兒童遊戲室、閱覽室、會議室  
頂樓：空中花園「各棟」

### 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 01 日 至 民國 114 年 09 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. 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)
- (6) 目前在新北市服務三個 300 戶以上(含)社區之經驗，需檢附社區名稱、地址、電話，以利管委會隨時查訪印證。
- (7) 需具有免費法律諮詢。

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)
- (7) 目前在新北市服務三個 300 戶以上(含)社區之經驗，需檢附社區名稱、地址、電話，以利管委會隨時查訪印證。
- (8) 需具有免費法律諮詢。

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 9 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

例

#### 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 9 份(或提供電子檔自行列印)。
4. 請參標公司將所有招標文件及資格審核資料密封，於 113 年 08 月 12 日(星期一) 下午五點前以限時郵寄(郵戳為憑)，或親自送達至本社區，收件人為 吉美雲品社區管理委員會。若選擇郵寄，請務必以電話確認收件。

#### 七、開標及決標程序：

1. 第一階段為書面審查
  - A. 日期：113 年 8 月 13 日前
  - B. 就投標廠商文件進行書面資格審查，資格符合之廠商由管委會進行服務建議書評比，遴選前七名廠商進入第二階段簡報評核，入選之廠商將以電話通知。
2. 第二階段為簡報評選作業
  - A. 第一階段評選前七名之廠商，參加評選時應檢附 9 份簡報資料給社區委員，於評選時，廠商依投標先後順序編號進行 30 分鐘簡報說明(15 分鐘簡報、15 分鐘委員提問)。
  - B. 評選委員依評選標準對各廠商分別評分，總得分數相同時為優先議價。
  - C. 簡報日期：113 年 8 月 14 日(三) 19:30。
  - D. 簡報地點：本社區一樓閱覽室。
3. 第三階段為決選
  - A. 由評選委員選出最高分之得標廠商與一家候補廠商。
  - B. 遴選出之決選廠商分別進行補充說明及議價
  - C. 得標廠商應於三日內送服務契約書供管理委員會審閱以完成簽約手續，逾期視同不接受決標，本社區管理委員會並得與次名得標廠商進行議價簽約作業或另行定期公開招標。

#### 八、注意事項

1. 廠商如需至社區實地勘察，請預先向管理中心報名，統一於 113 年 8 月 12 日(一) 上午 10:00 及 17:00 等二個時段到場並由總幹事引導介紹社區現況。
2. 投標廠商不得有串通圍標，妨礙開標及暴力脅迫等情事，違者依法辦理。
3. 投標廠商不得與本社區管理委員會有任何餽贈關係，本社區委員不得收受投標廠商或得

標廠商餽贈物品及錢財。

4. 檢附各項資料與文件應與事實相符，若經查證有虛偽情勢，一律取消參與投標資格。
5. 本辦法如有未盡詳盡之處得由管理委員會補充。
6. 如有任何疑問請聯絡電話：(02) 2805-8922 社區管理中心 總幹事

職稱	人數	需求條件	備註
社區經理	1 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 身體健康，無不良紀錄（附素行查核）。</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及防火管理員證照。</li> <li>3. 具服務社區實務經驗至少三年以上。</li> <li>4. 具溝通協調能力，認真負責。</li> <li>5. 具召開區分所有權人會議之經驗。</li> <li>6. 諳電腦文書處理（Excel、Word、PowerPoint 操作）、email 郵件收發、社區財務系統、社區綜合管理平台。</li> <li>7. 熟捻公寓大廈管理辦法，能獨立與相關公家機關進行協調工作。</li> <li>8. 總幹事月休八天及三節休假（年假初一~初三）</li> </ol>	
保全人員	1 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 24 小時輪值，全年無休。</li> <li>2. 身體健康，無不良紀錄（須附素行查核紀錄）。</li> <li>3. 諳電腦操作、可操作郵務電子系統、社區勤務工作平台。</li> </ol>	

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)。
3. 『以上所述之人員虛無嚼檳榔、酗酒、賭博、吸毒或使用禁藥等不良嗜好者。』

附件一-1 吉美雲品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			
保全人員	1			
項目金額合計				
5%營業稅				
<b>總計</b>	2			

## 附件二吉美雲品社區 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
(6)	目前在新北市服務三個 300 戶以上(含)社區 之經驗，需檢附社區名稱、地址、電話，以利 管委會隨時查訪印證。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(7)	需具有免費法律諮詢。	<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

### 附件三吉美雲品社區 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
(7)	目前在新北市服務三個 300 戶以上(含)社區之經驗，需檢附社區名稱、地址、電話，以利管委會隨時查訪印證。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(8)	需具有免費法律諮詢。	<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