

# 立鴻皇郡社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務

## 113 年度招標公告

### 一、招標資訊

1. 名稱：立鴻皇郡社區委任公寓大廈管理維護服務及保全服務標案
2. 地址：桃園市中壢區高鐵南路四段 330 巷 29 弄 2 號（代表號）
3. 聯絡人：洪小姐
4. 連絡電話：0918-321-302
5. 領標日期：投標資格廠商，即日起至 113 年 09 月 11 日中午 13 時前至本社區領取招標資料或線上下載。
6. 投標方式：一律採雙掛號投標，投標一式兩份，並以郵戳日期為憑，逾時（送）寄達視為無效標。（時間若有變動另行通知）。
7. 截標日期：113 年 09 月 11 日 13 時止。

### 二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 510 坪
2. 棟數與戶數：共計 40 戶（透天），棟數為 42 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：113 年 10 月 01 日起至 114 年 9 月 30 日止為期一年。
2. 管理維護項目：
  - (1) 一般公共事務管理服務事項：  
協助推動社區各項事務管理、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。

### 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)近一年銷售額與稅額申請書 (401)

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)近一年銷售額與稅額申請書 (401)

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合章，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，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。
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)及檢附資料各壹份 (影本須蓋公司大小章以及與正本相符合章)。
3. 符合第四項訂定內容之管理服務企劃書五份。
4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，113 年 09 月 11 日 13 時前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為立鴻皇郡社區管理委員會收。逾時(送)寄達視為無效標。(時間若有變動另行通知)。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

1. 初選：

委員會預訂於 113 年 09 月 11 日 19 時 召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件。將依各公司企劃書內容，評選三家較優之公司參加決選，並以電話通知獲選公司。

2. 簡報：接獲本會通知之合格廠商於 113 年 09 月 14 日 09 時 到場進行簡報。

(1) 依投標先後順序進行簡報。

(2) 簡報時間：投標公司 10 分鐘，委員提問 5 分鐘。

3. 決選：

(1) 為維持本社區管理品質，本案將採最有利標（合理標）。

(2) 決標原則依比序名次最優者入選。

(3) 若因價格過高不符本社區管理委員會之期待，獲選公司亦不願議價時，將以棄權論，本社區管理委員會得依比序名次與其他競標公司議價。

八、得標廠商與社區原服務廠商交接：

1. 正式交接前至少 3 日，每日由預派任之社區經理或行政保全於上班時間至社區與原服務物管公司之相對人員實施交接及見習。

2. 保全人員於交接前至少 1 日(24 小時)至社區現場了解社區保全執勤作業方式、注意事項與遂行執勤交接與突發狀況應變處置等事宜。

3. 上述派員交接見習所需之各項人事及差旅所需費用，由得標廠商負責吸收

附件一 立鴻皇郡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	需求條件	備註
社區經理 或 行政保全	1. 大專以上畢之中華民國公民。 2. 事務管理經驗二年以上，具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 3. 電腦操作能力純熟。 4. 禁止上班時間兼任其他行業工作。 5. 需著裝公司制服。 6. 無前科記錄。	
保全人員	1. 高中（職）以上畢之中華民國公民。 2. 受過保全人員各項訓練，熟習各項臨場狀況。 3. 需著裝公司制服，左胸前著/別姓名名牌。 4. 無不良前科紀錄者。	全年無休且每日二十四小時執勤

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. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處新台幣伍萬元整。

## 附件二 立鴻皇郡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)	近一年銷售額與稅額申請書(401)	<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 立鴻皇郡 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)	近一年銷售額與稅額申請書(401)	<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