

# 冠德住易社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務

## 114 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：冠德住易公寓大廈管理委員會
2. 地址：新北市中和區景德街 36 號 B1 樓(代表號)
3. 聯絡人：林 總幹事 或 彭 秘書
4. 連絡電話：(02)8941-3158
5. 招標期間：自民國 113 年 9 月 07 日起至民國 113 年 10 月 18 日止
6. 領標期間：自民國 113 年 9 月 07 日起至民國 113 年 10 月 9 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 10 月 11 日 18:00 止（親送/郵寄皆可）  
請於 113 年 10 月 09 日 前向本社區總幹事或秘書領取投標須知，  
若有疑問，請於週一至週六 13:00-21:00 洽詢 總幹事 或 秘書 TEL:02-8941-3158。

### 二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 829 坪、公設比：23.54%
2. 棟數與戶數：共計 593 戶，棟數分為 4 棟 及 9 店面戶，為地下 4 層、地上 21、24、25 層之建築物。
3. 公共設施：9 部電梯， 12 座水塔。  
中庭花園 會議室

### 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 114 年 1 月 1 日 至 民國 114 年 12 月 31 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) 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。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（費用由社區支付）。

(4) 機電與設備管理服務：

機電維修、給排水設備、消防設備等…維護檢查。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 13 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、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 13 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 10 月 11 日(星期三) 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 冠德住易公寓大廈管理委員會 收。若為郵寄，請另以電話確認之。

#### 七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 113 年 10 月 19 日(星期 四) 時召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 符合資格廠商將由本會於 113 年 10 月 20 日(星期 五) 當日以簡訊及電話通知合格廠商於 113 年 11 月 07 日(星期 四) 20 : 00 到場，進行簡報與開標。

附件一 冠德住易社區 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
社區經理	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. 應具備效期內之消防局核准防火管理人合格證。	
財務秘書	1 名	1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 應具備會計證照(若財報由公司作業，不需具備證照。)	
保全人員	6 名	警衛室:正哨 x1, 機動 x1, 中控室: 正哨 x1。【24 時輪班制】 1. 中華民國公民。 2. 警政查核 無前科證明。 3. 保全護照	
清潔人員	4 名	男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上	

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)。

附件一-1 冠德住易社區 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				上班時間:13 時至 21 時 例假及國定假日休/特休 (週三至週六休假, 不得與秘書同休)
財務秘書				上班時間:08:30 時至 17:30 例假及國定假日休/特休 (週四至週日休假, 不得與經理同休)
保全組長				日班: 上班時間 6 時至 18 時
保全人員				夜班: 上班時間 18 時至 06 時 24 小時全年無休 (休假機 動代班)
清潔組長				上班時間 07 時 至 17 時
清潔人員				每週 週三, 週日 休假 (與環保清潔隊同休)
項目金額合計				
5%營業稅				
<b>總 計</b>			新台幣 拾 萬 仟 佰 拾 元整	

註:上述人員編制請依實際所須編列與報價, 管委會保留所需編制人力決定權。

投 標 人 :

廠 商 公 司 :

請蓋公司大小章

負 責 人 :

地 址 :

電 話 :

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件二

冠德住易社區 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
(7)	企畫書/合約說明事項內容規劃完整度	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(8)	簡報內容詳盡完善度	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(9)	合約價格滿意度	<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 <input checked="" type="checkbox"/>

附件三

冠德住易社區 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)	企畫書/合約說明事項內容規劃完整度	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(8)	簡報內容詳盡完善度	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(9)	合約價格滿意度	<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 <input checked="" type="checkbox"/>

附件四

冠德住易社區 清潔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)	企畫書/合約說明事項內容規劃完整度	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(8)	簡報內容詳盡完善度	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(9)	合約價格滿意度	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(10)	回饋事項	<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 <input checked="" type="checkbox"/>