

台大敦仁社區 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：台大敦仁社區管理委員會
2. 地址：台北市文山區溪口街 68 號
3. 聯絡人：李主委
4. 連絡電話：02-89313686、0971691131
5. 招標期間：自民國 114 年 1 月 20 日起至民國 114 年 2 月 7 日止
6. 領標期間：自民國 114 年 1 月 20 日起至民國 114 年 2 月 7 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 114 年 2 月 7 日 17：00 止（親送/郵寄皆可）

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積1,281m²、建築物面積573.6m²
2. 棟數與戶數：共計 47 戶，棟數分為 1 棟 及 1 店面戶，為地下 3 層、地上 13 層之建築物
3. 公共設施：2 部電梯， 1 座水塔。
■健身房 ■閱覽室 ■交誼廳

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：
 - (1) 委託期間：民國 114 年 4 月 1 日至民國 115 年 3 月 31 日
 - (2) 前三個月為試用期，若試用期滿不合格，本契約自動終止（不合格者需延展服務至管委會重新選商並完成交接後）。
 - (3) 得標廠商依年度服務表現及管委會決議續聘，本契約得自動延長執行一年；嗣後亦同。
2. 委託管理維護項目：
 - (1) 一般公共事務管理服務事項：
 - a. 社區區分所有權人資料保管與更新。
 - b. 社區相關文件（如財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、社區規約、管理辦法等）之保管、維護事項。
 - c. 協助召開區分所有權人會議與管委會會議，包括通知與紀錄。

- d. 協助管委會對社區住戶公告及對外行文之文書作業與郵寄事宜。
 - e. 每半年執行社區管理費製表作業與匯入社區幫系統，並發送管理費通知並執行催收等事宜。
 - f. 整理社區相關支出收據並每月製作財報，以協助管委會進行核銷作業。
 - g. 社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
 - h. 社區公共設施修繕事項之建議、廠商連絡及監督修繕作業。
 - i. 處理住戶信件與包裹代收發事項。
 - j. 住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
 - k. 社區支援機構（如市政府、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。
 - l. 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。
 - m. 本社區管理委員會委託事項。
- (2) 警衛安全管理服務：
- a. 公用鑰匙保管。
 - b. 訪客之通報並辦理登記手續。
 - c. 對施工、修復、送貨、外送、收款等人員進出管制。
 - d. 防止推銷、傳教、政治、勸募人員進入社區。
 - e. 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。
 - f. 定時安全巡邏全建築物，檢視公用走道是否暢通與相關照明設備是否正常。
 - g. 配合監控系統實施監管及保安。
 - h. 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。
 - i. 佔用、妨礙或污染建築物公共區域設施之處理與通告。
 - j. 停車位管理與行車秩序維護。
 - k. 維持社區開放空間淨空，禁止臨停車輛停放。
- (3) 環境清潔美護服務：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，相關清潔工具與耗材由廠商提供）。
- a. 公共走道(含地面、壁面、玻璃窗、牆面污漬)之清潔擦拭。
 - b. 樓梯間(含地面、門及把手、樓梯扶手、玻璃門窗、牆面污漬)之清潔擦拭。
 - c. 電梯(車廂內地面、壁面、鏡面、金屬部分及外箱門)之清潔擦拭。
 - d. 大樓門廳及服務台之地面清潔維護、桌面擦拭、信箱擦拭、壁面擦拭、大門擦拭。
 - e. 大樓外圍及中庭之巡視與垃圾雜物清除，地面視需要以水清洗、排水溝清理、落葉雜草清除、廣告張貼移除。

- f. 垃圾室地面之清潔及垃圾之清除(含資源回收整理等事項)。
- g. 公用洗手間之清潔與洗手液、衛生紙之補充。
- h. 電器室、控制室每月清掃一次。

3. 人力配置需求：

- (1) 一名行政組長兼任日班保全。
- (2) 數名保全人員執行夜間或行政組長休假時之保全業務。
- (3) 一名清潔人員每週至少服勤三日，每日 8 小時之清潔作業。

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二。

4. 回饋社區提供項目（廠商可選擇性提供）：

- (1) 每年社區清洗水塔二次並拍照公告。
- (2) 每年社區環境消毒二次並拍照公告。
- (3) 接待大廳、交誼廳、梯廳(含電梯車廂)地面晶化一年一次。
- (4) 地下停車場管路除塵一年一次。
- (5) 車道停車場地面清洗一年一次(含車道)。

四、投標公司應提供下列資格證明文件，以供資料審核。

- 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. 保全公會及公寓大廈商業同業公會之會員證。
- 3. 保險證明書：
 - (1) 當年度誠實險保單。
 - (2) 依保全業法規定投保責任保險。
 - (3) 依勞基法規定投雇主補償責任意外保險。
- 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)

上述投標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 6 份，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. 公司對本社區有何後勤支援

5. 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
6. 服務費用之估算及合理性說明。

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(附件二)。
2. 保全公司參標資格審核評鑑表(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 6 份。
4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 114 年 2 月 7 日 (星期五) 17:00 前以密件封存雙掛號郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為 台大敦仁社區管理委員會 收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 114 年 2 月 9 日(星期日)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 114 年 2 月 11 日(星期二) 當日以電話通知合格廠商於 2 月 14 日(星期五)上午到場之簡報順序及時間，簡報時間 15 分鐘及答詢 10 分鐘，當日未到場者視同棄權。
3. 本標採準用最有利標，管委會將與評選第一優勝廠商進行議價，議價不成由序列後面遞補。

附件一 台大敦仁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
行政組長	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 男女不拘，年齡依勞基法規定、高中(職)以上畢業之中華民國公民。 2. 無不良紀錄者，經過警察機關安全查核無犯罪前科記錄者(檢附安調資訊)。 3. 電腦操作能力純熟、具繕稿及行政文書能力。 4. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員(事務管理人員)認可證。 5. 可擬訂社區事務計劃與執行能力，及保全消防中控設備之操作之經驗。 6. 無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 7. 需著裝公司制服。 8. 需兼任日班保全工作，值勤 1 哨。 9. 具中小型社區(50 戶以上)管理事務經驗至少 2 年。 10. 有使用社區幫之系統經驗尤佳。 	
保全人員	數名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 男女不拘，年齡依勞基法規定，國中畢業之中華民國公民。 2. 無不良紀錄者，經過警察機關安全查核無犯罪前科記錄者(檢附安調資訊)。 3. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 4. 受過保全人員各項訓練，熟習各項臨場狀況。 5. 需著裝公司制服。 6. 1 哨，每人每日可實勤 12 小時，全體人員需配合調配每哨每日 24 小時全年無休(依據勞基法規定輪值排休，不得過勞)。 	
清潔人員	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 男女不拘，年齡依勞基法規定，需識字和能以中文溝通。 2. 無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 每人每日可實勤 8 小時，每週至少直勤 3 天。 	

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. 管理委員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，但管理委員會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處。
4. 如行政組長因故須更換，公司須於更換前 30 天通知管委會，並提供候選人資料供管委會審核，其他人員更換則為提前 10 天通知，並提供接替人選資料供管委會審核。

附件二 台大敦仁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
行政組長				
保全人員				
清潔人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

備註：

1. 上述人員編制請依工作人員薪資需實報實發所須編列與報價,管委會保留所需編制人力決定權。
2. 回饋社區提供項目(請勾選)
 - 每年社區清洗水塔二次並拍照公告。
 - 每年社區環境消毒二次並拍照公告。
 - 接待大廳、交誼廳、梯廳(含電梯車廂)地面晶化一年一次。
 - 地下停車場管路除塵一年一次。
 - 車道停車場地面清洗一年一次(含車道)。

公司名稱:

負責人:

請蓋公司大小章

地址:

統一編號:

中華民國

年

月

日

附件三 台大敦仁社區 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

台大敦仁

公寓大廈管理維護服務暨保全服務投標資料送達收執證明

茲證明已收到「
」參加

台大敦仁社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務之相關投標資料。

送達時間：民國 114 年 月 日 時 分

收件人簽章：

投標廠商證明聯

台大敦仁

公寓大廈管理維護服務暨保全服務投標資料送達收執證明

茲證明已收到「
」參加

台大敦仁社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務之相關投標資料。

送達時間：民國 114 年 月 日 時 分

收件人簽章：

管理委員會存根聯