

# STAR ONE 中央星鑽社區公告

公告日期：民國 113 年 1 月 30 日

公告字號：STAR ONE 中央星鑽告字第 113013001 號

主旨：招商辦理本社區駐衛保全及物業管理。

依據：第一屆管理委員會民國 113 年度 12 月份管理委員會會議決議辦理。

公告事項：

一、委託管理標的：新北市新莊區中央路728號等，共160戶【STAR ONE 中央星鑽】。

二、委託管理事項：物業事務管理服務及駐衛安全管理服務。

三、委託管理約期：自民國 114 年 04 月 1 日至民國 115 年 03 月 31 日止，共計壹年。

四、投標廠商基本資格：

1. 具備「保全」及「公寓大廈管理維護」之公司變更登記事項表及經濟部核准函(保全、物業不需同一負責人，或同一公司名稱)。
2. 保全公司資本額肆仟萬元以上，公寓大廈管理維護公司資本額壹仟萬元以上。
3. 派駐本案場總幹事須具實務經驗並檢附相關服務證明。
4. 以上規定檢附資料及文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事者，取消評選資格。

五、領標期限：

自公告日民國 114 年 2 月 3 日（一）起至民國 114 年 2 月 14 日（五）止。

領標費用：200元。（無需押標金及履約保證金）

六、領標時間及地點：公告日起，每日 09：00～17：00，

本社區管理中心（02-8521-6617）

七、投標內容截止日期：民國 114 年 2 月 14 日下午 17:00 止（郵戳為憑）。

八、本案採公開招標，「資格」與「價格」一次投標不分段開標，不訂底價，以「最有利之合理標」決標。

九、其他相關事項，另詳「STAR ONE 中央星鑽社區徵選保全暨物業管理廠商招標須知」。

須知中，「本會」指STAR ONE 中央星鑽第一屆社區管理委員會。

十、管委會對本次招標案有解釋及增訂權利。

十一、歡迎住戶踴躍推薦物管公司競標。

# STAR ONE 中央星鑽社區徵選保全暨物業管理廠商招標須知

壹、委託管理標的：新北市新莊區中央路728號等，共160戶【STAR ONE 中央星鑽】。

貳、委託管理事項：應包含但不限於下列項目

- (一) 公共事務管理服務：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、公共關係、信件服務、規章研擬等。
- (二) 警衛安全管理服務：安全維護、車輛管制、事故處理、防災演練等、信件服務。

參、委託管理約期：自民國 114 年 4 月 1 日至民國 115 年 3 月 31 日止，共計壹年。

肆、服務人員編制：社區經理1員、櫃檯秘書2員、保全人員1哨(24小時)、環保清潔員2員。

伍、現場人員資格：

- (一) 社區經理：大專畢業，身體健康，年齡 50 歲以下，領有中央主管機關認可之事務人員證照，且證照有效期限至少 1 年以上。需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、電腦文書處理及安全系統基本認知及操作能力，並具 100 戶以上社區管理相關實務經驗。
- (二) 櫃檯秘書：年齡 40 歲以下，身體健康，需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、電腦文書處理及安全系統基本認知操作能力、郵件分發、簡易餐點製作。
- (三) 保全人員：身體健康，年齡 60 歲以下，領有保全護照且無前科記錄者(俗稱良民證)，具社區門禁管理維護、巡邏勤務、停車場門禁管理、郵件分發、異常事故處理經驗。
- (四) 環保清潔員：身體健康，國中以上程度，經過專業訓練熟悉各項清潔工具、藥劑、用品操作。

陸、投標廠商資格：參加投標廠商必須具備下列證件。

(一) 公寓大廈管理公司應具備之證照

- 1. 公司變更登記事項表
- 2. 經濟部核准函
- 3. 國稅局核准函
- 4. 許可證

(二) 保全公司應具備之證照

- 1. 公司變更登記事項表
- 2. 經濟部核准函
- 3. 內政部特許函
- 4. 勞工安全衛生管理證

(三) 滿足以下資格：

1. 具備「保全」、「公寓大廈管理維護」公司變更登記事項表、經濟部核准函，保全公司資本額肆仟萬元（含）以上，管理維護公司資本額壹仟萬元（含）以上。
2. 保全、公寓大廈管理維護公司負責人須為同一人或為關係企業（須提供證明）。
3. 得標廠商不得將保全業務轉包非關係企業。
4. 最近 兩期 營業稅單 影本乙份。（加分項目）
5. 最近 兩年內 無退票 記錄證明影本乙份。（加分項目）
6. 派駐之員工依規定投保勞健保、意外險、誠實險之 保單證明 影本乙份。
7. 需依法開立發票。
8. 投標廠商須有 100 戶以上社區現場服務經驗，並提供現有服務社區 3 個，檢附社區名稱、地址電話以利查證（以雙北、桃園地區，靠近本社區為佳）。（加分項目）

柒、投標文件截止期限：一律郵寄或親送至本社區於民國 114 年 2 月 14 日 下午 05:00 前（郵戳為憑）寄送達：新北市新莊區中央路728號【STAR ONE 中央星鑽社區管理委員會】。

參與投標廠商所提供資料均不予退還。投標廠商未達 3 家以上時則截標日順延 3 日（含假日）

捌、投標文件內容：

- (一) 符合第陸項廠商資格之相關資料文件
- (二) 聲明書（附件一）
- (三) 服務企劃書（請提供紙本七份，本會委員共七位；可參考附件三）
- (四) 報價單（總價需含稅金，環保清潔員亦須包含人事、清潔消耗品及清潔用具成本在內）。
- (五) 本案契約書草約（初審通過之通知預計於 114 年 2 月 21 日通知，並通知初審通過之廠商於委員會指定時間前來社區進行簡報評選，故需先提供草約以利本會預先審查，並得簡報當日於可能爭議之事項先做商議，最為決標參考）。

玖、公告方式：

- (一) 社區佈告欄及社區內電梯張貼此招商公告。
- (二) 由委員及住戶推薦殷實廠商購買標單參與投標。

拾、領標期限：自民國 114 年 2 月 3 日 公告日 至民國 114 年 2 月 14 日 截標期限止。

拾壹、領標時間地點：公告日起，每日 09：00~17：00，至本社區管理中心櫃檯領

取招標文件（02-8521-6617）。領標費用200元整。

拾貳、開標方式：本案採二階段開標，第一階段為書面審查，第二階段為簡報評核。

（一） 第一階段為投標商資格審查：

1. 本社區管委會就投標廠商文件進行書面審查，經本社區管委會進行資格審查後，原則上，以電話通知三家投標廠商參加第二階段服務企劃書簡報評選。
2. 參與投標公司超過三家時，本社區管委會擁有資格審查之最後決定權，未獲邀請參加第二階段服務企劃書簡報評選作業之投標商不得異議，且參與投標公司所提送資料均不予退回，亦不得派員參加簡報與決標。

（二） 第二階段為服務企劃書簡報評選作業：

1. 服務企劃書：不限定格式與內容，但內容越詳盡越好（可參考附件三），且需明確訂定各項社區安全、財務收繳、設備維護、清潔工作之工作流程及執行方式。
2. 日期：依管理委員會通知指定時間到達，進行服務企劃書簡報，每一投標商最多 3 人參加簡報（社區經理之人選能親自到場為佳）。參與簡報人員如非公司負責人，請填委任出席代表授權書（附件二）供本會備查。
3. 地點：本社區二樓廚藝教室。
4. 時間：投標廠商簡報時間原則 20 分鐘，答詢時間 10 分鐘，總計 30 分鐘。
5. 順序：依本社區管委會抽籤排定。
6. 設備：簡報所需筆記型電腦等設備，由各投標廠商自備。

（三） 第三階段為委員自由參訪廠商現有案場：

依廠商提供之現有服務社區 3 個，以新北、桃園地區，靠近本社區為佳；此項由委員個人自由參訪，預計民國 114 年 2 月 21 ~ 28 日間，恕無電話提前通知日期。唯當天抵達前半小時將致電該社區之經理，並表明身份。

拾參、決標方式採最有利之合理標：

決標日為民國 114 年 3 月 31 日前，時間由本會另行公告，服務企劃書內容評選評分採序位法，根據委員評定之名次轉優勝序位，各委員加總名次最低者為第一名最優者，取得優先議價權，依此類推。簡報評選作業後，通知第一名投標商進行議價簽約作業，議約不成則由第二名進行議價簽約作業，餘此類推。

參考權重	評比項目
10.00%	公司能力
25.00%	本案執行能力
20.00%	履約管理說明
15.00%	額外提供服務說明
10.00%	其他及訪視結果
20.00%	價格合理性

拾肆、訂約期限：

- (一) 得標廠商應於決標翌日起算 5 日內攜帶證件正本至本社區辦理簽約手續，逾期視同不接受決標，本社區管委會並得與次名投標商進行議價簽約作業或另行訂期招標。
- (二) 若得標廠商所攜帶證件正本，經本社區管委會審核如發現與原檢送之影本有不符者，本社區管委會除取消得標資格外，並依前述規定辦理，得標廠商不得異議。

拾伍、注意事項：

- (一) 如有任何疑問請於 10:00~19:00 洽本社區管理中心（電話：02-8521-6617）。
- (二) 開標前本社區管委會對招標如有變更事項，另行公告變更之。
- (三) 本招標須知如有疑問時，應以本社區管委會之解釋為準。
- (四) 本招標須知為合約附件之一，其效力視同合約。

拾陸、社區概況：

- (一) 總戶數 160 戶，本社區大樓一棟，地上 27 層及地下 4 層，社區住戶出入口 3 處，停車場出入口 1 處。
- (二) 公共設施包含：~咖啡廳、廚藝教室、健身房、瑜珈教室、KTV、茶藝室、品茗室。
- (三) 參與投標廠商請務必了解本社區哨所及公設現況做出最符合本社區之企畫書，如需社區實地勘查，請於 2 月 3 日（一）~ 2 月 14 日（五）上午 10:00 至下午 05:00 間，洽本社區經理，進入社區須於一樓管理中心櫃檯登記並換訪客證，逾時不予受理。

STAR ONE 中央星鑽社區管理委員會  
啟

中華民國 一一三年 一月 三十日

標案名稱：STAR ONE 中央星鑽社區 保全暨物業管理廠商招標案

地址：新北市新莊區中央路 728號

電話：02-8521-6617

# STAR ONE 中央星鑽社區 管理委員會 收

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

# 聲明書

股份有限公司（以下簡稱本公司）

於民國 年 月 日參加STAR ONE 中央星鑽社區管理委員會所舉辦民國 114 年度STAR ONE 中央星鑽社區 保全暨物業管理廠商招標案 招標事宜，本公司所提供之證件影本均與原本相符，如有偽造，變造之情事，願接受法律之制裁，並放棄法律先訴抗辯權。恐口說無憑，特立此聲明書為證。

此 致

SRAR ONE 中央星鑽社區管理委員會

立聲明書人：

簽章

負責人：

簽章

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

## 委任出席代表授權書

保全公司/ 管理公司茲授權\_\_\_\_\_先生小姐(身份證字號： )  
代表本公司出席STAR ONE 中央星鑽社區管理委員會(民國 114 年度) STAR  
ONE 中央星鑽社區保全暨物業管理廠商招標案招標事宜，該員所做之任何承  
諾或簽認事項直接對本公司發生效力，本公司確認被授權人之下列簽樣真實  
無誤。

被授權人之簽樣：

請惠予核備。

此 致

STAR ONE 中央星鑽社區管理委員會

授權公司： 保全股份有限公司 (公司章)

公寓大廈管理維護有限公司 (公司章)

統一負責人：

公司地址： 縣 市 區 路 號 樓

公司電話：( ) - 傳真：( ) -

中 華 民 國 年 月 日

## 企劃書內容參考：

### （一） 公司組織及專案團隊及人力分派計畫

1. 公司簡介
2. 參與本工作人員配置及學歷、證照要求。
3. 相關業績與專業技術能力：廠商近年內承辦相關工作業績表，及證明文件（如檢附與業主簽訂之合約影本雙方用印處）。
4. 成就、獎章、公證等。

### （二） 規劃與整體工作執行方案

1. 本案之工作計畫及對本社區之瞭解程度。
2. 本案未來執行的策略說明。
3. 所有事務之標準作業程序制定。
4. 人員工作日誌、住戶反映事項、委員交接及社區相關表單之制定及執行方式。
5. 本案場主要或特殊問題之分析與對策及有利於本案推動之建議。
6. 明定各職務工作計劃書、職掌、工作內容、每日/月進度控管表、年度計畫表排定。

### （三） 履約管理執行策略

1. 履約管理說明、風險管理分析及對策、品質保證計畫擬訂與執行。
2. 履約環安衛管理、交通維持、防災管理計畫擬訂及執行。

#### (四) 額外提供服務

1. 除了本履約要求服務項目外，其它額外提供給本社區額外服務內容之陳述。
2. 表列免費服務項目內容及收費項目之內容。

#### (五) 其他

1. 物管／保全／清潔人員工作排程及罰則。
2. 委託標的現場發生狀況時理賠事項（含理賠內容、理賠程序、理賠金額上限等）。
3. 社區內年度活動與社團規劃。
4. 公設管理建議說明。

#### (六) 價格合理性

1. 現場人員薪資結構分析表說明。
2. 本案所需之保全及物業管理服務價格分析。