

# 暖暖台北大鎮社區 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

## ➤ 招標資訊

1. 標的名稱:暖暖台北大鎮社區
2. 標的物地址:基隆市暖暖區碇內街105號~147號
3. 聯絡人與連絡電話:管理中心 02-24585810 或 葛小姐 0921986168
4. 招標期間:自民國 114 年 02 月 10 日起至民國 114 年 03 月 07 日止
5. 領標期間:自民國 114 年 02 月 10 日起至民國 114 年 03 月 07 日止
6. 投標資料收件截止時間:民國 114 年 03 月 07 日 17 : 00 止 (親送/郵寄皆可)
7. 決標方式:本案採一次投標,依物業管理、駐衛保全,分資格審查、簡報、評選、決標等程序分段開標,採最有利標兼議價方式辦理。
8. 資格審查:第一階段書面審核預定於 114 年 03 月 09 日進行。
9. 簡報評選:第二階段簡報評選預定於 114 年 03 月 23 日進行。

## ➤ 管理服務標的範圍

1. 基地坪:社區基地面積約 5,794 坪、建築物面積約 30,247 坪。
2. 棟數與戶數:共計 658 戶,棟數分為 7 棟及 0 店面戶,為地下 5 層、地上 14 層之建築物。
3. 公共設施:28 部電梯,36 座水塔(含上、下水塔),消防設備 1 間、汗水設備 1 間、泳池 1 座、羽球場、休閒會館(含健身房、卡拉OK室、兒童遊戲室、三溫暖室、瑜珈室、電玩室等等)。
4. 其餘硬體設備:緊急發電機 1 台、監視系統 16 組、弱電管制系統 1 組、公告欄計 29 處(含電梯內與社區大廳)等。

## ➤ 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 06 月 01 日至民國 115 年 05 月 31 日止
2. 管理維護項目:
  - (1) 一般公共事務管理服務事項:
    - 社區區分所有權人資料保管與更新。
    - 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。
    - 協助召開區分所有權人會議與管委會會議,包括事前準備、通知與紀錄。
    - 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。
    - 社區管理費相關製表作業與系統處理,發送管理費通知、執行催收等事宜。
    - 整理社區相關支出收據並每月製作收支財報,以協助管委會進行核銷作業。
    - 社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
    - 社區公共設施修繕事項之建議、廠商連絡及監督修繕作業。

- 住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
- 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。
- 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。
- 本社區管理委員會委託事項。

(2) 警衛安全管理服務：

- 公用鑰匙保管。
- 訪客之通報並辦理登記手續。
- 處理住戶信件與包裹代收發事項。
- 對施工、修復、送貨、外送、收款等人員進出管制。
- 防止推銷、傳教、政治、勸募人員進入社區。
- 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。
- 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。
- 配合監控系統實施監管及保安。
- 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。
- 佔用、妨礙或污染建築物公共區域設施之處理與通告。
- 停車位管理與行車秩序維護。
- 維持社區開放空間淨空，臨停車輛停放管理。
- 本社區管理委員會委託事項。

(3) 環境清潔美護服務：

大門、中庭、公共空間、電梯間、菁英會館、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，相關清潔工具與耗材由廠商提供)。

(4) 機電與設備管理服務：

機電維修、馬達(揚水、噴灌、給排水)設備、消防設備、發電機設備、UPS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**。

➢ 投標公司應依「投標廠商資格審核表(附件二)」提供下列資格證明文件，以供資料審核。

1. 投標之廠商應具資格證明：

- (1) 內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)之公寓大廈管理維護公司營利事業登記證
- (2) 內政部營建署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)之保全公司營利事業登記證

- (3) 內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)之保全業經營許可證明
- (4) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (5) 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
- (6) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (7) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書
- (8) 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
- (9) 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)。

➤ 投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 18 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. 公司基本資料簡介
2. 公司對本社區物業服務規劃
3. 公司對本社區保全服務規劃
4. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
5. 公司社區服務實績
6. 若有特殊優良事蹟、實績，或擁有專業服務、技術用以協助提升居住品質者，請自行列舉

前述各項目評分標準(附件三)如下：

1. 公司簡介(20%)
2. 本社區服務營運規畫(40%)
3. 報價及其合理性(20%)
4. 現場簡報及委員答詢(20%)

➤ 領標及現場勘查

1. 標單領取:114 年 02 月 10 日至 114 年 03 月 07 日，於上班日 09:00~17:00，至本社區管理中心領標或至中華民國物業管理經理人協會網站下載標單(資源分享→招標訊息)。
2. 社區現勘:114 年 02 月 10 日至 114 年 03 月 07 日，需事前與聯絡人預約。

➤ 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. 投標廠商資格審核表(附件二)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. 符合前項訂定內容之管理服務企劃書 18 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 114 年 03 月 07 日(星期五) 17:00 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 暖暖台北大鎮 社區管理委員會收。若為郵寄, 請另以電話確認之。

➤ 開標及決標程序:

1. 本會預訂於 114 年 03 月 09 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 03 月 10 日(星期一) 當日以簡訊及電話通知合格廠商, 預計請廠商於 114 年 03 月 23 日(星期日) 依通知時間到場進行服務企劃書簡報。簡報及詢答時間原則上 50 分鐘以內(簡報說明 30 分鐘, 委員提問 20 分鐘)。
3. 本標採準用最有利標, 管委會將優先與評選第一之廠商進行議價, 議價不成由序列後面遞補。
4. 得標公司接獲得標通知後, 應於 15 日內與本委員會達成契約文字之議約完畢並將契約定稿正本送達。若未如期送達, 契約將無條件終止, 由第二順位議價後遞補, 依此類推。

## 附件一 暖暖台北大鎮社區 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高中職以上畢業之中華民國公民。</li> <li>2. 電腦操作能力純熟、具繕稿及行政文書能力。</li> <li>3. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。</li> <li>4. 具 3 年以上或 300 戶以上社區管理資歷者。</li> </ol>	
社區副理	1名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高中職以上畢業之中華民國公民。</li> <li>2. 電腦操作能力純熟、具繕稿及行政文書能力。</li> <li>3. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。</li> <li>4. 應具備裝潢機電證照或 2 年以上相關處理經驗。</li> </ol>	
財務行政	1名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高中職以上畢業之中華民國公民。</li> <li>2. 電腦操作能力純熟、具繕稿及行政文書能力。</li> <li>3. 熟悉Office相關軟體操作、具會計實務經驗、財務報表製作經驗, 具備會計證照者尤佳。</li> </ol>	
保全人員	數名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。</li> <li>2. 無不良紀錄, 並檢附經警察機關安全查核無犯罪前科記錄證明文件。</li> <li>3. 應具備保全訓練護照, 無嚼檳榔、酗酒、賭博、毒品等不法行為與嗜好。</li> <li>4. 保全人數須能配合業主社區大廳 24 小時 2 哨。</li> </ol>	
會館秘書	1名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高中職以上畢業之中華民國公民。</li> <li>2. 電腦操作能力純熟。</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)。

附件一-1 暖暖台北大鎮社區 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				
社區副理				
財務行政				
保全組長				
保全人員				
會館秘書				
項目金額合計				
5%營業稅				
<b>總計</b>				

## 附件二 暖暖台北大鎮社區 投標廠商資格審核表

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含以上)之公寓大廈管理維護營利事業登記證	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	內政部營建署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)之保全公司營利事業登記證	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)之保全業經營許可證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	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
(5)	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
(6)	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
(7)	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
(8)	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
(9)	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
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 暖暖台北大鎮社區 管理委員評分表

評選廠商：\_\_\_\_\_ 評分日期：\_\_\_\_\_

項次	評選項目	內容概述	配分比重	委員評分
(1)	公司簡介	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基本資料。</li> <li>● 履約實績、客戶案例分享與評價。</li> </ul>	20%	
(2)	本社區服務營運規劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 對本社區了解，包含工作範圍及職掌、現況說明。</li> <li>● 投標公司參與人力之學識本社區專案之團隊介紹。</li> <li>● 對本社區物業服務的具體規劃。</li> <li>● 對本社區保全服務的具體規劃。</li> <li>● 編訂派駐人力配置計畫表、詳列各項專業分工人數、職稱等。</li> <li>● 對派駐人員之合理待遇、福利及管理制度。</li> <li>● 緊急應變計畫或風險管理措施。</li> <li>● 承攬本社區標案的優勢分析說明。</li> <li>● 對本社區維護、提升物業保全管理之建議。</li> </ul>	40%	
(3)	報價及其合理性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人員報價組成及明細說明。</li> <li>● 報價的合理性及可行性。</li> <li>● 以本社區利益為考量，可提出與社區營運、服務相關之回饋項目。</li> <li>● 綜合考量相關價格、服務品質、優勢、效益，擇定最符合社區需要之廠商。</li> </ul>	20%	
(4)	現場簡報及委員答詢	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 投標公司負責人、案場負責人或未來社區經理親自簡報與答詢。</li> <li>● 簡報內容是否符合本社區標案需求，是否充實、易懂。</li> <li>● 答詢回應內容是否掌握重點，明白陳述。</li> </ul>	20%	
審核委員簽名				