



新北市土城美麗宏國社區 B 區

114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務

招標須知

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、 招標資訊

1. 招標單位：美麗宏國社區 B 區公寓大廈管理委員會
2. 招標地址：新北市土城區學府路一段 126 巷 55 號
3. 聯絡窗口：美麗宏國社區 B 區管理委員會 黃少樺總幹事
4. 聯絡電話：(02)2263-9606 / 手機：0912-837-277
5. 招標期間：自民國 114 年 2 月 3 日(一)起至民國 114 年 2 月 8 日(六)止
6. 領標期間：自民國 114 年 2 月 3 日(一)起至民國 114 年 2 月 8 日(六)止
7. 投標資料收件截止時間：民國 114 年 2 月 8 日(六) 17:00 止 (親送/郵寄皆可)
8. 以郵戳為憑，逾時無效，投標公司應自行估計寄達時間。

二、 管理服務標的範圍

1. 棟數與戶數：共計395戶，棟數分為12棟，為地下2層、地上18層之建築物
2. 公共設施：13部電梯，12棟樓水塔(包含每棟樓之頂樓與地下室)。
健身房 KTV 撞球室 戶外兒童遊戲室 閱覽室 電玩室 會議室
視聽室 游泳池 其它公設設施

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 3 月 1 日至民國 114 年 11 月 30 日止
 - (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)。
2. 管理維護項目：
 - (1) 一般公共事務管理服務事項：
協助管委會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、規章研擬與申報等，應包含但

不限下列事務。

- 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. 協助對社區住戶公告(同步社區生活家APP)及對外行文之文書與郵寄事宜。
- e. 每月執行社區管理費製表作並發送管理費通知並執行催收等事宜。
- f. 每月整理及製作社區支出收據及每月財報，協助管委會審核與核銷作業。
- 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、公司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、鄰里、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. 本社區住戶與管理委員會委託事項。

(2) 建築物附屬設施(備)之檢查及建議修護事宜。

(3) 警衛安全管理服務：

社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、事故處理、防災演練、信件服務、緊急狀況通報等事宜，應包含但不限下列事務。

- a. 社區公共設施之公用鑰匙保管。
- 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、電梯及公共設施是否暢通、正常運作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. 現場服務人員需求配置：

(1) 社區經理(總幹事)：1 名。

(2) 保全人員：現行編制 2 哨 6 名，社區警衛室 24 小時執勤，全年無休。投標公司

可經場勘後於投標企劃書中建議最適當配置。

- (3) 行政財務：1 名。
- (4) 投標公司請詳參本案附件 1 資料—「114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務人力需求條件表」。
4. 管理維護項目需含括下列回饋項目：
 - (1) 每年社區清洗水塔二次並拍照公告。
 - (2) 本案議價決標後，投標單位與得標公司於簽訂契約時討論回饋細項，當作契約書附件。
5. 投標公司請填列本案附件 2、附件 3、附件 4、附件 5、附件 6 之文件表格。

四、 投標公司應提供下列資格證明文件，以利開標文件審查

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) 投標公司請詳參「公寓大廈管理維護公司資格審核表」(附件 5)準備資格證明文件。
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) 投標公司請詳參「保全公司資格審核表」(附件 6)，準備資格證明文件。
3. 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 12 份，企劃書項目應包含但不限以下內容

1. 投標公司基本資料（含過往大廈管理維護服務實績）。
2. 投標公司對本案社區管理維護服務暨保全服務規劃，請參照本案招標須知第三點「公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求」訂定內容。
3. 投標公司對本案社區後勤支援服務說明。
4. 投標公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度。
5. 投標公司若有特殊優良事蹟、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. 本案社區服務費用之估算及合理性說明。

六、 社區現場實地勘查

1. 為使投標公司先期瞭解社區現況及需求，有意參與投標之公司可先行聯絡本案招標單位聯絡窗口預約勘查時間後，將會派代表就社區現況及實際需求說明。
2. 預約實地勘查：114 年 2 月 3 日 9 時至 114 年 2 月 6 日 18 時期間。

七、 投標送審文件及送達時限

1. 投標公司請參考本案附件 2—投標送審文件審查表，準備投標送審文件並於表單中自檢，附件 2 表單文件請放入附件 9 之資格標封內密封。
2. 符合本案招標須知第三項及第五項訂定內容之服務規劃企畫書共 12 份紙本。
3. 投標公司準備本案附件 3-報價明細單 1 份、附件 4-報價單 1 份。附件 3 與附件 4 請放入附件 8 之報價標封內密封並加蓋騎縫章。
4. 投標公司準備本案附件 5 與附件 6—公寓大廈管理維護公司與保全公司資格審核表，準備資格證明文件各 1 份(影本需蓋公司大小章以及與正本相符章)。
5. 投標公司提供本案服務契約書(草約)1 份，如物業管理維護公司和保全公司為分開獨立契約書，則請提供 2 份契約書。
6. 投標公司將投標送審文件資料密封，投標文件信封外貼上附件 7 投標封套，於 114 年 2 月 8 日(星期六) 17:00 前親送或掛號郵寄(以郵戳為憑)至本社區地址：新北市土城區學府路一段 126 巷 55 號 1 樓「美麗宏國社區 B 區公寓大廈管理委員會」。

八、 招標公告方式

1. 社區佈告欄及社區內大樓電梯張貼招標公告。
2. 本案招標單位及住戶推薦殷實公司領標及參與投標。
3. 發表於中華民國物業管理經紀人協會暨公會等網站。

九、開標及決標程序

1. 本案招標單位預訂於 114 年 2 月 9 日(星期日)召開投標文件審查會議，文件審查不合格之公司不予退件。
2. 符合資格公司將由本案招標單位於 114 年 2 月 9 日(星期日) 當日以電話通知合格公司於 114 年 2 月 10 日(星期一)約定時間到場進行簡報評選會議。
3. 簡報順序依本案招標單位抽籤排定，當日未到場簡報公司視同棄權。
4. 簡報時間 15 分鐘及答詢 10 分鐘；待全部簡報公司說明及提問結束後，招標單位將評選議價出至少 2 家，進行後續議價決標等相關作業。
5. 投標公司準備評選簡報需說明：投標公司介紹、實績、本案服務規劃與價格規劃、本案回饋服務等說明。
6. 本案招標採最有利標，評選服務規劃與價格規劃競爭性為最有利；招標單位將評選決標第一優勝公司進行議約，如議約不成，則改與第二名公司議約，依此類推。

十、得標公司配合簽約規定

1. 簽約作業由招標單位議定時間，並通知得標單位準備用印之契約書，如議定時間內或無特殊理由推遲導致未能如期簽約，本案招標單位有權另與遞補之公司簽約，原得標公司絕無異議。
2. 應於簽約當日，提供用印之契約書及所有證件正本供本案招標單位之主委、委員與監察委員共同稽核查驗，如有偽造或借牌者，本會將逕行取消得標資格。
3. 未經招標單位許可，嚴禁將部分業務轉包他人。
4. 契約書內容須涵蓋本案投標文件及所提需求與特別要求事項。

十一、特別要求事項

1. 本案服務需求內容及回饋事項為得標公司契約書之內容。
2. 得標公司應於正式進駐前 10 日，提交相關進駐作業時程與計畫；得標公司應將派駐人員名冊、簡歷、證書及相關各項管理流程(SOP)資料、資格文件影本（須加蓋「與正本相符」字樣章），送至招標單位確認與備存，派駐人員須無不良事蹟，無刑事犯罪紀錄，無在途或是未結案之訴訟；並於進駐後 14 天內向招標單位提出年度工作計畫與建議(包含但不限於社區財務或其他社區事務建議)。
3. 得標公司應於正式進駐前 10 日，將計畫於社區服務之現場社區經理 (總幹事)派駐社區；於正式進駐前 5 日，將計畫於社區服務之現場保全派駐社區，做各項事務之職前實習以利交接作業進行，同時熟悉社區相關作業，費用由得標公司自行吸收。
4. 得標公司將派任至社區服務之社區經理 (總幹事)及保全，請於通知之時間至管委會做

專案報告與雙向溝通。

十二、 其他事項

1. 投標公司不得與本案社區管委會有任何饋贈關係，本案社區管委會不得收受投標或得標公司饋贈物品及錢財。
2. 現任管委會委員及委員配偶（含前配偶）有直系血親、直系姻親及三等親（含）之內旁系血親或同財共居親屬關係應自行迴避投標本案。
3. 本案招標須知、附件、得標公司投標文件、回饋事項、評選簡報視為契約書之一部分，併同契約裝訂，其效力視同契約，以資信守。
4. 本辦法如有未詳盡之處，得由本案招標單位補充，招標單位對本次招標規範有解釋及增修權利，如有任何疑問請洽招標單位。

十三、 公開招標作業時程表

作業時程		招標程序
招標公告 (等標期)	114 年 2 月 3 日(一) ~ 114 年 2 月 8 日(六)	土城美麗宏國社區 B 區「114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務」招標公告。
實地勘查	114 年 2 月 3 日(一) ~ 114 年 2 月 6 日(四) 9:00-18:00	物業及保全公司預約實地勘查，瞭解與評估社區現況及需求。
截止投標	114 年 2 月 8 日(六) 17:00 前	投標公司於截止日前，將相關文件以密封親送/掛號郵寄。(以郵戳為憑，寄至社區)
投標文件 審查(開標) & 合格通知	114 年 2 月 9 日(日) 11:00	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 招標單位召開投標文件審查開標，當日以電話通知合格公司。 ➤ 投標文件開標審查地點： 美麗宏國社區 B 區行政服務中心
評選&議價 (決標)	114 年 2 月 10 日(一) 19:00	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 約定時間到場進行簡報&議價決標。 ➤ 評選會議地點： 美麗宏國社區 B 區行政服務中心
議約&簽約	決標後 3 日內	依招標單位通知辦理議約與簽約。

附件 1 美麗宏國社區 B 區 114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務標案

人力需求條件表

職稱	人數	需求條件
社區經理	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 男性，大專畢業，身體健康。 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。 4. 領有中央主管機關認可之事務人員證照或防火管理人證照，且證照有效期限至少 1 年以上。 5. 需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、消防/機電/監視系統基本檢點能力、電腦文書處理及安全系統基本認知及操作能力純熟，具繕稿及行政文書能力。 6. 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。 7. 具 100 戶以上同性質社區管理相關實務經驗 3 年以上。 8. 每日實際上班八小時，休假依勞動基準法實施，遇特休假時，公司需派員代班。 9. 無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 10. 需著裝公司制服。 11. 有使用社區 APP 系統經驗尤佳。
行政財務	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 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	數名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 男，身體健康，建議年齡 70 歲以下。 2. 領有保全護照並附警察局業管單位安全查核公函(考量保全安全查核時效，可於進駐後 15 日內檢核)，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， 3. 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)。 4. 以上人員，均應無前科紀錄，任職前應提供 5 年內警察刑事紀錄證明正本(俗稱良民證)，以供查考。

	<p>5. 以上人員在執行勤務時皆不得有吸菸、飲酒、嚼檳榔等影響社區形象之行為。</p>
--	--

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. 投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. 投標單位之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. 如社區經理因故須更換，得標公司須於更換前 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 2 美麗宏國社區 B 區 114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務標案

投標送審文件 審查表

投標公司：_____ 投標日期：_____

聯絡窗口：_____ 連絡電話：_____

審查日期：114 年 2 月 9 日 星期日

項次	投標文件項目				自檢	審查委員勾選	
一、	報價標封				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
1.1	報價明細單(附件 3)				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
1.2	報價單(附件 4)				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
二、	資格標封				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
2.1	服務規劃企畫書共 12 份紙本				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
2.2	投標公司資格證明文件(參考投標須知第四點) 公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件 5)				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
2.3	投標公司資格證明文件(參考投標須知第四點) 保全公司資格審核表(附件 6)				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
2.4	服務契約書(草約)1 份				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
審查 委員 簽名	主任委員	監察委員	財務委員	陪審委員	審查委員根據投標公司應備 審核資料是否合格，在□內 打 V		

附件 3 美麗宏國社區 B 區 114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務標案

報價明細單

職稱	人數	單價 NT\$	小計 NT\$	備註
社區經理				
行政財務				
保全組長				
保全人員				
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，招標單位之管委會保留所需編制人力決定權。

公司名稱：

負責人：

(請蓋公司大小章)

地址：

聯絡電話：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件 4 美麗宏國社區 B 區 114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務標案

報價單

一、 投標公司對本案之投標須知及有關附件等招標文件，均已完全明瞭接受。今願以每月總價承包。

二、 報價總計新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整(含稅)，投標公司檢附本案招標須知附件 3 之報價明細單供參。

三、 投標公司報價之有效期間至預定決標日止。

四、 總價應以零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬等大寫數目字填寫，不得用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫，違者無效。

投標公司： (公司大小章)

負責人：

地 址：

電 話：

減價		投標公司簽章		
第1次減價	NT\$			
第2次減價	NT\$			
第3次減價	NT\$			
決標金額：新台幣(含稅)		元整(大寫)		
NT\$				
審核 委員 簽名	主任委員	監察委員	財務委員	陪審委員

附件 5 美麗宏國社區 B 區 114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務標案

公寓大廈管理維護公司資格審核表

投標公司：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

審核日期：114 年 2 月 9 日 星期日

項次	投標公司應檢附資料				資格審核
(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
審核備註					審核委員根據投標公司應備審核資料是否合格，在內打 V
審核委員簽名	主任委員	監察委員	財務委員	陪審委員	

附件 6 美麗宏國社區 B 區 114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務標案

保全公司資格審核表

投標公司：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

審核日期：114 年 2 月 9 日 星期日

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
審核備註					審核委員根據投標公司應備審核資料是否合格，在內打 V
審核委員簽名	主任委員	監察委員	財務委員	陪審委員	

附件7—投標封套

標案名稱：

新北市土城美麗宏國社區 B 區

114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務招標評選案

新北市土城區學府路一段126巷55號

美麗宏國社區B區管理委員會 收

投標公司：

負責人：

地址：

電話：

收件日期：中華民國 114 年 2 月 日（招標單位填寫收到日期）

附件8-報價標封

標案名稱：

新北市土城美麗宏國社區 B 區

114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務招標評選案

報 價 標 封

依招標須知第七項之規定，附件3報價單與附件4報價明細單請放入附件8之

報價標封內密封(請分別放入小信封內密封並加蓋騎縫章)

投標公司：

負責人：

地址：

電話：

中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 日

附件9-資格標封

標案名稱：

新北市土城美麗宏國社區 B 區

114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務招標評選案

資 格 標 封

依招標須知第七項投標送審文件之規定，請依序裝訂

投標公司：

負責人：

地址：

電話：

中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 日

新北市土城美麗宏國社區 B 區
114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務
評選委員 評選評分表

評選委員編號：_____

評選會議日期：114 年 2 月 10 日 星期一

評選項目	佔 比	投標公司簡報編號與公司名稱				
		1	2	3	4	5
		(投標公司名稱)	(投標公司名稱)	(投標公司名稱)	(投標公司名稱)	(投標公司名稱)
服務規劃	30%					
價格規劃	70%					
總分合計						
備註		評選委員簽名				

新北市土城美麗宏國社區 B 區 114 年度公寓大廈管理維護服務暨保全服務

評選委員評選評分總表

評選會議日期：114 年 2 月 10 日 星期一

投標公司	(投標公司名稱)	(投標公司名稱)	(投標公司名稱)	(投標公司名稱)	(投標公司名稱)
評選委員	得分加總				
1					
2					
3					
4					
總評分					
平均總評分					
名次					
評選委員簽名					