

九泰社區公寓大廈管理維護服務暨保全及清潔服務

114 年度招標投標須知

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、招標資訊

1. 名稱：九泰社區管理委員會
2. 地址：新北市淡水區中山北路2段9號
3. 聯絡人：程瓊儀總幹事
4. 連絡電話：02-2625-9115
5. 招標期間：自民國 114 年 6 月 9 日起至民國 114 年 6 月 18 日止
6. 領標期間：自民國 114 年 6 月 9 日起至民國 114 年 6 月 18 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 114 年 6 月 20 日 17:00 止（親送/郵寄皆可）

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積約708坪、建築物面積234.6坪
2. 棟數與戶數：共計93戶，棟數分為1棟 及 2店面戶，為地下3層、地上15層之建築物
3. 公共設施：2部電梯，2座水塔。
■健身房 ■KTV ■兒童遊戲室■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 8 月 1 日 至 民國 115 年 7 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、財務業務、公共事務、協助社區辦理政府各項補助、活動、優良社區申請…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) 環境清潔美化服務：
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、車道等清潔維護及垃圾清運、植栽維護。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劃書 5 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

5. 回饋事項：

- (1) 環境消毒、公設地坪高壓清洗、停車場地坪清洗、水塔清洗等
- (2) 提供社區一部 AED。
- (3) 提供多功能事務機(具彩色影印及掃描、傳真功能)。
- (4) 社區三節活動及區分所有權人會議提供贊助。
- (5) 區分所有權人會議之人力與投影、錄影及廣播等設備支援。
- (6) 其他(可自行列舉)

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)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 5 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 6 月 20 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 九泰社區管理委員會 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 6 月 20 日(星期五)20 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 6 月 23 日(星期一) 當日以簡訊及電話通知合格廠商於 6 月 8 日(星期六)14:00 到場，進行簡報與開標。

八、決標評選辦法

1. 本標採最有利標。
2. 評選項目包含服務企劃書內容項目：
 - (1) 公司營運管理模式。
 - (2) 本社區經營管理方案之完整性。
 - (3) 總幹事服務與財報製作之專業能力。
 - (4) 保全警衛勤務之規劃與執行能力。
 - (5) 人員之教育訓練及考核。
 - (6) 公司後勤支援完整度。

- (7) 客戶服務機制。
- (8) 物管公司加值服務能力。
- (9) 客戶實績/滿意度。
- (10) 總標價之完整性、報價合理性。

九、其他事項

1. 投標公司不得有串通圍標，妨礙開標及暴力脅迫等情事違者依法送辦。
2. 檢附之各項資料與文件，應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消投標資格。
3. 得標廠商確保派駐服務於本標案之員工，須符合勞基法之有關權益。
4. 投標廠商不得借用他人名義或證件投標，否則經查核屬實，將喪失投標資格並解約。
5. 得標廠商不得有轉包類似行為。

附件一 九泰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
總幹事	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. 需具備防火管理人資格 4. 需會基本文書處理及財務報表製作 5. 做事有效率 6. 良好的溝通能力、解決問題能力 7. 善良管理人	
保全人員	2 名	1. 中華民國公民。 2. 態度友善、認真盡責 3. 無酗酒、賭博、嚼檳榔者等不良習慣者 4. 無刑事、煙毒案件前科紀錄者	24 小時，早晚班各一名
清潔人員	1 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 九泰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
總幹事	1			
保全人員	2			
清潔人員	1			
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

附件二 九泰社區 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	☐ 合格 ☐ 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 合格 ☐ 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

附件三 九泰社區 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	☐ 合格 ☐ 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 合格 ☐ 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