

欣聯心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、招標資訊與服務標的說明

招標資訊：

社區名稱：欣聯心社區

地址：新北市新店區中興路三段153號

聯絡人：欣聯心社區管理委員會

電話：0975-095267

招標期間：自民國114年7月10日起至114年7月31日止

領標期間：自民國114年7月10日起至114年7月31日止

投標資料收件截止時間：自民國114年7月31日18:00止

服務標的說明：

本社區為單一建物社區，基地面積 320 坪，屋齡 3 年，共 14 層樓，含地下 4 層平面式停車場，共計 75 戶（含 7 戶住商混合用途單位）。社區設施包含會議室、健身房、頂樓空中花園，並設有 2 部電梯與 2 座水塔。建築設計為單一大廳進出，前後門皆緊鄰保全哨點，進出管理單純。

為維持社區管理服務品質與居住環境之穩定性與安全性，現公開招標物業管理服務，並採「最有利益標」方式評選，由社區管理委員會統籌辦理。

二、預算與報價規範

本次招標預算上限為 **新台幣 250,000 元 / 月**，請廠商依下列兩項進行報價並拆列細項：

1. **管理服務費**：含總幹事常駐、清潔人員薪資、行政作業支援、物業公司費用等。
2. **保全服務費**：設置 1 哨點，採兩班制（含假日排班），每日 24 小時輪值。

※ 另請廠商提供總月費用、含稅金額與拆項明細。

※ 採固定價格給付，不進行議價；僅針對年度回饋項目進行商議與確認。

※ 倘標單之金額低於本預算金額，以標單金額為決標金額。

三、服務模式與加分項目

廠商可提出服務方案內容，管理委員會將以「最有利標」評比作為中選依據。

- **基本需求**：1位總幹事常駐（平日 09:00-18:00）、清潔一名、保全人員依哨點與班制排班。
- **加分條件**：
 - 具備輪值式總幹事駐點經驗，或可提供彈性總幹事服務配置者，將列為優先考量並加分評比。
 - 能提供針對社區潛在突發狀況（如火災、停電、強降雨造成積淹水、電梯故障、門禁異常等）之**應變處理計畫與標準作業流程（SOP）**文件，包含值勤人員應變指引、通報機制、設備檢查表與責任分工等，將視為本案具備高度風險管理意識與執行能力，納入評選加分評比。
- **其他建議**：具備社區雲端管理系統、客服反應機制等，亦可列入提案，作為加分評估依據。

四、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、財會業務、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：

涵蓋大門、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾區、車道等區域之日常清潔維護。上述項目為基本報價內容之一，其中「垃圾清運」項目由社區另行支付。得標廠商應協助社區評估現有清潔廠商之服務品質，或推薦具績效與合理報價之新廠商，並負責施作監督與成果品質維護。

(4) 機電與設備管理服務：

包含大樓之機電系統、給排水設備、消防設備等之日常巡檢與基本維護。此類維護性工作項目由社區另行支付，得標廠商應配合社區現有廠商作業流程，或依社區需求協助推薦具專業能力且報價合理之新進廠商，並負責日常督導、聯繫協調及結果驗收，以確保設施設備之正常運作與使用安全。

五、投標資格與應備文件

請參與投標之廠商依規定提供下列文件：

1. 法定資本額新台幣壹仟萬元以上之公司登記證影本。
2. 地方主管機關核發之公司變更登記表影本。
3. 同業公會最近年度之會員證影本。
4. 最近月份依法繳納之勞健保及勞退提撥證明。
5. 銀行一年內第一類票據無退票證明。

六、企劃書內容與繳交方式

每家參與廠商應繳交服務規劃企劃書五份，內容應包含：

1. 公司簡介與基本資料。
2. 對本社區之管理維護服務規劃。

3. 派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度。
4. 優良服務紀錄或社區管理創新方案。
5. 回饋項目 (包含但不限於) :
 - 公共區域高壓清洗、消毒、水塔清洗。
 - 社區節慶活動或區分所有權人會議之贊助。
 - 區權人會議支援如：人力、投影機、音響、錄影設備等。

所有投標資料須密封處理，並於 **114 年 7 月 31 日 (四) 18:00** 前送達社區管理委員會 (可郵寄或親送，郵寄請務必電話確認)。

七、開標與評選機制

1. **初選：書面資格審查：**114 年 8 月 6 日 (三) 19:30 召開，未通過初選者不予退件。
2. **決選：簡報與評選：**決選廠商將於 8 月 7 日 (四) 通知簡報，簡報時間會另行通知。

所需人員配置

- **總幹事 1 名：**具公寓大廈管理員證、防火管理人資格，能處理文書、財務報表與問題溝通。
- **保全人員 2 名 (兩班制)：**具良好態度，無不良紀錄。
- **清潔人員 1 名：**每日可實勤 8 小時以上。

※ 薪資、保險等應符合政府相關法規。

評選標準 (總分 100 分)

評選項目	配分
公司營運管理制度與組織規模	10 分

對本社區之管理維護規劃	20 分
總幹事之經驗與專業能力	15 分
保全與清潔服務品質規劃	15 分
人員訓練、考核與留任制度	10 分
回饋項目與社區支援機制	10 分
提供災害與突發狀況應變計畫 (含SOP文件)	10 分
客戶服務經驗與實績	5 分
價格合理性與細項清楚度	5 分

八、其他規定

1. 嚴禁任何串標、妨礙開標或暴力脅迫行為，違者依法究辦。
2. 所繳交之所有文件須屬實，如有不實即取消投標資格。
3. 得標廠商不得轉包或借用他人名義投標。
4. 派駐人員需符合《勞基法》及其他相關法規之保障規定。

附件1:

欣聯心社區管理委員會 收

本公司針對貴社區所辦理之物業管理與保全服務招標案，茲聲明如下：

一、本公司在投標及未來履約過程中，保證遵守政府採購及貴社區之相關誠信原則，絕無行賄、圍標、勾串、回扣等任何違法或不當行為。

二、所有投標文件及相關資料，均為本公司真實資料，並未有任何偽造或虛構成分。

三、若經查證本公司有任何違反上述誠信原則之行為，願無條件接受管理委員會取消投標或終止契約之處置，並同意負擔相關法律責任與賠償義務。

此致

欣聯心社區管理委員會 敬啟

公司名稱：_____

負責人簽章：_____

公司統編：_____

聯絡電話：_____

日期：中華民國 年 月 日

附件2

報價單(含稅價)

職稱/項目	服務內容	服務細項報價	小計	備註
管理服務費	含1總幹事常駐、1清潔人員薪資、行政作業支援、物業公司費用等。	物業服務費用		
		總幹事		
		清潔人員		
保全服務費	設置 1 哨點，採兩班制（含假日排班），每日 24 小時輪值。			
總計				