

台北生技園區大樓 公寓大廈管理維護服務

115~116 年度招標公告

一、招標資訊

1. 名稱：台北生技園區大樓
2. 地址：台北市南港區忠孝東路七段 508 號
3. 聯絡人：葉銘煌 經理
4. 連絡電話：02-26516868#152
5. 投標資料收件期間：自民國 114 年 10 月 1 日起至民國 114 年 10 月 15 日 17 :
30 止(親送/郵寄皆可)

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：樓地板面積 94251.12 平方公尺、建築物面積 5897.3 平方公尺
2. 棟數與戶數：共計 104 戶，為地下 三 層、地上 十七 層之建築物
3. 公共設施：14 部電梯，2 部貨梯，2 部電扶梯，2 組發電機，1 組UPS不斷電系統，5 座民生(含空調)水塔，3 組冰水主機，2 組熱泵系統，1 組微氣泡處理設備，2 組板熱系統，4 座冷卻水塔，1 組產業廢水處理系統，1 組有機廢水處理系統，1 組雨水回收系統，2 組高壓空氣設備，1 組太陽能供電系統，1 組純水製水設備。

三、園區行政管理、安全管理、清潔維護及機電維護服務需求

1. 委託管理約期：民國 115 年 01 月 01 日 至 民國 116 年 12 月 31 日止
2. 管理維護項目：
 - (1) 一般公共事務管理服務事項：
協助推動並執行大樓各項事務管理、大樓公共財產管理、財會業務等公共事務相關事項，並主動協助與政府主管機關或公用事業單位機構聯繫。
 - (2) 管理辦法新訂、增修條文等草案提報與執行：
 1. 相關管理辦法、規則之新訂、增修條文等草案，經核可後嚴格執行。
 2. 編定及增修各類緊急事故處理程序，並定期執行防災演練。
 - (3) 機電與設備管理服務：
機電、空調、給排水(含純水)、雨水回收、汙廢水、高壓空氣、消防、弱電、中央監控、營繕等園區相關機電系統及設備之基本維護檢查。

- (4) 警衛保全人員之任用：
 1. 包括門禁管理、訪客換證、停車場管理，得標廠商需確實督導與嚴格執行上述工作內容。
 2. 園區總計共四哨點，分別為幹部(機動)哨、大門哨、車道哨及碼頭哨，每天24小時輪班(每月計12人力)。
 - (5) 清潔人員及清潔相關承包商之任用：

包括清掃及垃圾收集等相關清潔工項，得標廠商需確實督導與嚴格執行上述工作內容。
 - (6) 委外專業廠商維護監督：

得標廠商主動尋找績優、專業可靠之廠商，並協助招標、議價等相關發包作業直至承包商與甲方簽訂契約後，監督並確保各項工作確實完成。
 - (7) 委託專業證照服務：
 1. 保安檢查員。
 2. 保安監督人。
 3. 防火管理人。
 4. 須配合符合政府相關法令之規定增設，如空氣品質維護管理人員、防災中心執勤人員。
 - (8) 其他委託管理服務：
 1. 停車位租賃管理。
 2. 按月製發管理費及水電費。
 3. 生活服務及推展園區活動計畫。
 4. 協助編列年度修繕、採購及專業維養等預算。
 5. 其他管理事項之執行。
3. 現場人員需求配置：
- 服務人員基本人力需求請見**附件一**。
- 管理服務標案報價單格式請見**附件二**。

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(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(法定資本額貳仟萬元含以上)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) 標的物當地政府機關核發之用電設備檢驗維護業登記證明。
- (5) 電氣工程工業同業公會當年度公會會員證明，並檢附甲級電氣承裝業證明。
- (6) 水管工程工業同業公會當年度公會會員證明，並檢附甲等自來水承裝業證明。
- (7) 冷凍空調工程工業同業公會當年度公會會員證明，並檢附甲等冷凍空調工程業證明。
- (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)。
- (10) 需具有生技相關產業之大樓物業管理之實務經歷(單一案場，樓地板面積 2 萬坪以上，且承包金額不得低於新台幣 1,000 萬元)，並檢附實績證明。
- (11) 投標商於截止投標日前五年內，曾完成與招標標的同性質或相當之水電設備操作維護保養勞務契約，需檢附具直接承攬之實績證明(含結算驗收證明書或驗收證明或保養期間功能正常之使用情形證明，因契約證明文件，未能證明已完成履約，故不予採計)，所提實績單次契約金額不低於新台幣 2,000 萬元，或累計契約承包金額不低於新台幣 5,000 萬元，並請投標商自行提列相關佐證實績明細(格式不拘)，以利資格審查。採累計金額計算者，請自行詳列承包金額明細，並提供結算證明文件，以利審查。

上述投標之公寓大廈管理維護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)。

五、投標公司應檢附服務規劃企畫書 五 份，企劃書項目應包含但不限以下內容：

1. 公司基本資料
2. 公司對本大樓物業服務規劃
3. 大樓委託管理工作說明書
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

六、投標公司送審文件及送達時限

1. 本大樓委任公寓大廈管理維護服務報價單壹份(附件二)。
2. 公寓大廈管理維護公司參標資格審核評鑑表(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 五 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 10 月 15 日(星期三) 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 世康開發股份有限公司(台北生技園區大樓物管中心) 收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

1. 本公司預訂於 114 年 10 月 24 日(星期 五)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公司於 114 年 11 月 7 日(星期 五)當日以簡訊或電話通知合格廠商另行擇日進行簡報與開標。

附件一 台北生技園區大樓 公寓大廈管理維護服務標案人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
專案經理	一名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 應具備電腦基礎概念及電腦操作能力純熟。 3. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證及公寓大廈管理、防火管理人、保安監督人、空氣品質維護管理等證照。 4. 須具有生技相關產業之物業管理實務經歷三年以上，及大樓管理實務經驗七年以上之人員擔任。 5. 應具備丙級(含)以上空調證照或乙級(含)以上水電證照。 6. 須曾服務、管理案場達 15000 坪樓地板面積之場域。 7. 綜理專案所有人員之協調、執行與督導等事宜。 8. 綜理業主交辦事項與協調業主與進駐戶之溝通配合。 9. 各項突發狀況之應變處置及通報。 10. 協助業主之各種涉外作業。	
樓管主任	一名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 具備電腦基礎概念及電腦操作能力純熟。 3. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證及公寓大廈管理等相關證照。 4. 須具有生技相關產業之物業管理實務經歷二年以上，及大樓管理實務經驗五年以上之人員擔任，可執行客戶服務管理及公共行政管理管理工作。 5. 須曾服務、管理案場達 15000 坪樓地板面積之場域。 6. 綜理全盤行政、客服及郵務人員勤務之協調、執行、督導與考核等事宜。	
清潔主任	一名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 應具備電腦基礎概念及電腦操作能力純熟。 3. 須具有生技相關產業之物業管理實務經歷一年以上，及大樓管理實務經驗三年以上之人員擔任。 4. 綜理全盤清潔維護人員勤務之協調、執行、規劃督導等事宜。	
機電主任	一名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 具有電腦基礎概念及電腦操作能力純熟。 3. 應具備乙級(含)以上水電證照或丙級(含)以上空調證	

		照。 4. 須具有生技相關產業之物業管理實務經歷二年以上，及大樓管理實務經驗五年以上之人員擔任，並可對公共設備依所訂年度計劃及管理週期實施定期性之操作維護管理工作。 5. 須曾服務、管理案場達 15000 坪樓地板面積之場域。 6. 綜理全盤機電維護人員勤務之協調、執行、規劃督導等事宜。	
樓管行政 (含郵務、 客服)	三名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 應具備電腦基礎概念及電腦操作能力純熟。 3. 應具備良好的溝通和解決問題的能力。	
機電人員 營繕人員	十一名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民 2. 應具備電腦基礎概念及電腦操作能力純熟。 3. 機電人員須具有電機類設備操作、維護專長，並具有相關經驗一年以上之人員，另派遣至中央監控室值勤之人員須具有一般電機、消防知識及電腦操作基礎。 4. 營繕人員需具有營繕相關維護專長經驗一年以上之人員，並具有一般營繕知識及電腦操作基礎。 5. 採每週七天三班制，每天 24 小時輪班制。	
警衛人員	四名	1. 派駐人員須經安全查核無犯罪前科或參加不良幫會之記錄。 2. 派駐人員須有警衛人員基本技能訓練合格之證明。 3. 派駐人員不得雇用非法移工，包括容留外國人於服務標的物從事工作。	
清潔人員	十五名	1. 派駐現場管理人員需具有三年以上相關清潔管理經驗。 2. 派駐人員不得雇用非法移工，包括容留外國人於服務標的物從事工作。	

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)。

附件二 台北生技園區大樓 公寓大廈管理維護服務標案報價單

職稱	單位	數量	單價	小計	備註
專案經理	人/月	1			
樓管主任	人/月	1			
警衛人員	人/月	4			詳第三條 2.4 點 之人力說明
清潔主任	人/月	1			
清潔人員	人/月	15			
機電主任	人/月	1			
樓管行政	人/月	3			
機電人員	人/月	11			
行政費用	月	1			
項目金額小計					
管理服務費 (5%)	月				
項目金額合計					
營業稅(5%)					
總計					
年度總計	年	2			

附件三 台北生技園區大樓 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(法定資本額貳仟萬元以上)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)	標的物當地政府機關核發之用電設備檢驗維護業登記證明	☐ 合格 ☐ 不合格
(5)	電氣工程工業同業公會當年度公會會員證明，並檢附甲級電氣承裝業證明	☐ 合格 ☐ 不合格
(6)	水管工程工業同業公會當年度公會會員證明，並檢附甲等自來水承裝業證明	☐ 合格 ☐ 不合格
(7)	冷凍空調工程工業同業公會當年度公會會員證明，並檢附甲等冷凍空調工程業證明	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 合格 ☐ 不合格
(10)	生技相關產業大樓物業管理實務經歷之實績證明	☐ 合格 ☐ 不合格
(11)	檢附已完成與招標標的同性質或相當之水電設備操作維護保養勞務契約之實績證明(含結算驗收證明書或驗收證明或保養期間功能正常之使用情形證明)	☐ 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