

小藍海 A 區社區管理委員會

函

發文日期：中華民國 114 年 10 月 19 日

發文字號：小藍海管委會字第 1141019001 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：1. 公開招標公告.pdf
2. 投標須知.pdf
3. 委託服務說明書.pdf
4. 招標投標暨契約三用文件.pdf
5. 代理出席開標授權書.pdf

新北市物業管理商業同業公會

主旨：敬請協助刊登「115 年度小藍海 A 區物業管理服務計畫」公開招標公告，請 查照。

說明：

一、小藍海 A 區社區管理委員會為維護社區公共設施及服務品質，依據社區規約及財務管理辦法，現辦理「115 年度物業管理服務計畫」公開招標。

二、本案公告期間自 114 年 10 月 19 日 18 時起至 114 年 10 月 26 日 18 時止，採「最有利標」決標方式，開標日期為 114 年 10 月 26 日 18 時 30 分，敬請貴會協助刊登本案公告於公會網站或公告區，以利會員廠商查閱。

三、本案公告文件與投標須知詳如附件，聯絡人如下：

聯絡人：小藍海A區管理中心 總幹事 宋東庭

聯絡電話：0909-734-358

電子郵件：blueoceanjr10705@gmail.com

正本：新北市物業管理商業同業公會

副本：小藍海A區管理委員會存

發文單位：小藍海A區社區管理委員會

代理主任委員：黃冠瑜（簽章）

（蓋小藍海A區社區管理委員會大章）



黃冠瑜



2025.10.19

小藍海 A 區社區管理委員會 公告

公告字第 1141019001 號

主旨：公告「115 年度小藍海 A 區物業管理服務計畫」公開招標事宜。

說明：

- 一、為維護本社區公共設施正常運作及住戶生活品質，依據《小藍海 A 區社區規約》及《管理費、公共基金管理運用暨財務管理辦法》，辦理「115 年度小藍海 A 區物業管理服務計畫」公開招標。
- 二、本案採「最有利標」決標方式，依廠商資格文件、服務建議書與簡報內容進行評選，歡迎具備相關經驗及資格之物業公司踴躍投標。

三、公告期間及投標相關資訊如下：

項目	時間 / 說明
公告期間	114 年 10 月 19 日（六）18:00 起至 10 月 26 日（六）18:00 止
投標截止時間	114 年 10 月 26 日（六）18:00 前
開標時間	114 年 10 月 26 日（六）18:30
簡報時間	114 年 10 月 31 日（五）18:30
開標及簡報地點	小藍海 A 區 1 樓會議室（新北市淡水區中正東路二段 107 巷 5~11 號）
投標文件內容	請依「投標須知」及「委託服務說明書」規定辦理。

服務期間	115 年 1 月 1 日至 115 年 12 月 31 日止，可擴充 4 個月。
聯絡窗口	小藍海 A 區管理中心 總幹事宋東庭 (電話：0909-734-358)

附件：

1. 投標須知（含開標與評選程序說明）
2. 委託服務說明書
3. 招標投標暨契約三用文件範本
4. 代理出席開標授權書

公告日期：中華民國 114 年 10 月 19 日

發佈單位：小藍海 A 區社區管理委員會

代理主任委員：黃冠瑜（簽章）



（蓋小藍海 A 區社區管理委員會大章）





115 年度小藍海 A 區物業管理服務計畫

投標須知

(114.7.3 版)

以下各項招標規定內容，由機關填寫，投標廠商不得填寫或塗改。

各項內含選項者，由機關擇符合本採購案者勾填。

一、本採購適用政府採購法(以下簡稱採購法)及其主管機關所訂定之規定。

二、本標案名稱：**115 年度小藍海 A 區物業管理服務計畫**

三、採購標的為：

☐ (1) 工程。

☐ (2) 財物；其性質為：☐購買；☐租賃；☐定製；☐兼具兩種以上性質者(請勾選)

☒ (3) 勞務。

四、履約期限：自 115 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止，可擴充 4 個月。

五、招標方式為：

☒公開評選、公開勘選優勝廠商。

六、本採購：

☐ (1) 依採購法第 25 條規定允許廠商共同投標(招標文件已附共同投標協議書範本)；廠商家數上限為☐2 家；☐3 家；☐4 家；☐5 家。

☒ (2) 不允許廠商共同投標。

七、廠商投標文件遞送方式：

☒ (1) 以書面方式投標。

☐ (2) 以電子資料傳輸方式投標。

八、廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向招標機關請求釋疑之期限：自公告日或邀標日起等標期之四分之一，其尾數不足 1 日者，以 1 日計。

九、本採購依採購法第 33 條第 3 項：

☐ (1) 允許廠商於開標前補正非契約必要之點之文件。

☒ (2) 不允許廠商於開標前補正非契約必要之點之文件。

十、本採購依採購法第 35 條：

☒ (1) 允許廠商於在不降低原有功能條件下，可提出可減省經費或提高效率之替代方案。

☐ (2) 不允許提出替代方案。

十一、投標文件使用文字：

☐ (1) 中文(正體字)。

☒ (2) 中文(正體字)，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。

十二、公開開標案件之開標時間(依採購法不公開者免填)：民國 114 年10月26日下午18時30分。

十三、公開開標案件之開標地點(依採購法不公開者免填)：小藍海 A 區1 樓

十四、公開開標案件有權參加開標之每一投標廠商人數(依採購法不公開或不限制廠商出席人數者免填)：3 人

十五、本採購開標採：

☒ (1) 不分段開標。所有投標文件置於一標封內，不必按文件屬性分別裝封。

☐ (2) 分段開標(請勾選項目)；投標廠商應就各段標之標封分別裝封並標示內含資格標、規格標或價格標等：

十六、無押標金之理由為：

☒ (1) 勞務採購。

☐ (2) 未達公告金額之工程、財物採購。

十七、無履約保證金之理由為：

☒ (1) 勞務採購。

☐ (2) 未達公告金額之工程、財物採購。

十八、本採購：

☐ (1) 訂底價，但不公告底價。

☐ (2) 訂底價，並公告底價。底價為：_____元。

☒ (3) 不訂底價，理由為：☐訂定底價確有困難之特殊或複雜案件；☒以最有利標決標之採購；☐專業服務、技術服務、資訊服務、社會福利服務或文化創意服務者，以不訂底價之最有利標；☐小額採購。

十九、決標原則：

☐ (1) 最低標：

☐ (1-1) 非依採購法施行細則第 64 條之 2 辦理。

☐ (1-2) 依採購法施行細則第 64 條之 2 採評分及格最低標(審查項目、標準及審查方式如附件)。

☒ (2) 最有利標(評選項目、標準及評定方式如附件)。

☐ (2-1) 依採購法第 56 條適用最有利標(需報經上級機關核准)。

☐ (2-2) 依採購法第 22 條第 1 項☐第 9 款；☐第 10 款；☐第 11 款；☐第 14 款準用最有利標。

☒ (2-3) 參考最有利標精神擇符合需要者辦理議價。

二十、本採購採：

☒ (1) 非複數決標。

☐ (2) 複數決標，保留採購項目或數量選擇之組合權利(項目或數量選擇之組合方式如附件。例如得由廠商分項報價之項

目，或依不同數量報價之項目及數量之上、下限；投標廠商得標項目或數量之限制、開標順序、願比照得標廠商之價格者得併列為得標廠商、決標廠商家數上限等)。

二十一、本採購：

☐ (1) 預算未完成立法程序前，得先辦理保留決標，俟預算通過後始決標生效。

(2) 決標方式為：

☒ (2-1) 總價決標。

☐ (2-2) 分項決標。

☐ (2-3) 分組決標。

☐ (2-4) 依數量決標。

☐ (2-5) 單價決標（以單價乘以預估數量之和決定得標廠商）。

二十二、本採購保留未來向得標廠商增購之權利，擬增購之項目及內容(未保留增購權利者免填)：擴充年度 116 年 1 月 1 日至 116 年 4 月 30 日。

二十三、投標廠商之基本資格及應附具之證明文件如下：

1. 公司登記證明文件

(1) 台北市政府或新北市政府核發之營利事業登記證或設立證明。

(2) 有效期限內台北市或新北市保全商業同業公會核發之保全會員證書。

(3) 401 報表及納稅證明文件(本納稅證明係於民國 114 年開立，內容所載為民國 113 年度之納稅資料)。

(4) 114 年度有效期限內之保全業責任保險單。

(5) 114 年度有效期限內之保險(意外險)責任保險證明書。

2. 服務建議書乙式 10 份。

3. 標價清單乙份(格式如附件一)，報價單需另以信封裝袋，封口需加蓋投標公司大小章並密封。

4. 請檢附位於台北市或新北市地區，目前仍在履約中的三個案場契約書影本，並請揭露該三個案場之社區名稱、合約期限及社區聯絡電話等，以利本會查證之用。

5. 三年內無重大違約或爭議紀錄。

6. 派駐人員履歷及相關證照。

請於投標文件之信封上，註明投標公司名稱、專案聯絡人姓名及聯絡電話。

上開公司登記證明文件之影本，應由投標公司加蓋公司大小章及「與正本相符」章，倘有未依規定蓋章者，將視為資格不符。資格不符者，不得參與評選，恕不退回投標文件，投標公司不得異議。

二十四、截止投標日期：114 年 10 月26日 18:00止。

二十五、開標日期：114 年 10 月26日 18:30，投標公司資格審查。

二十六、簡報日期：114 年 10 月31日 18:30，廠商簡報順序依抽籤決定。每一廠商簡報時間以 15 分鐘為限，委員總提問時間以 15 分鐘為限，廠商回覆時間以 10 分鐘為限，採統問統答方式。

二十七、決標方式：最有利標。

二十八、廠商所提出之資格文件影本，本會於必要時得通知廠商限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，係不實之文件者，則取消投標公司資格。

二十九、招標標的之功能、效益、規格、標準、數量或場所等說明及得標廠商應履行之契約責任：詳如委託服務說明書。

三十、投標廠商標價幣別：

☒ (1) 新臺幣。

☐ (2) 外幣：_____ (指定之外幣由招標機關敘明外幣種類)。

三十一、本採購決標後簽約方式：

☐ 以電子投標文件簽約。

☒ 以書面文件簽約。

三十二、全份招標文件包括：

☒ (1) 投標須知。

☒ (2) 委託服務說明書。

☒ (3) 標價清單。

三十三、投標廠商應依規定填妥（不得使用鉛筆）本招標文件所附投標標價清單，連同資格文件、規格文件及招標文件所規定之其他文件，密封後投標。

三十四、投標文件須於114年10月26日 18時00分前，以專人送達：新北市淡水區中正東路二段 107 巷 5~11 號小藍海 A 區一樓管理室

115 年度小藍海 A 區物業管理服務計畫 委託服務說明書

為維護小藍海 A 區社區良好居住品質與公共設施正常運作，依據《公寓大廈管理條例》及本社區住戶規約，特辦理物業管理服務之公開招標，遴選專業物業管理公司負責本社區日常管理事宜。

一、招標項目：小藍海 A 區物業管理服務

二、主要服務內容：

1. 行政管理：負責社區日常運作事務，包含管委會會務協助、財務報表製作、財務帳務管理、廠商聯繫協調、社區公告之擬稿與發佈等相關作業。
2. 設備維護協調：負責社區機電、消防及車位等相關設備之保養廠商聯繫與維修作業之協調。
3. 公共區域清潔：提供半天制清潔服務，維護社區公共區域之整潔與清潔品質。
4. 代班保全支援：於總幹事例假或請假期間，提供保全人員支援，確保社區安全與服務。

三、派駐人員配置：

職稱	派駐人數	人員工時	主要工作內容
總幹事	1 人	全日制 (09:00~18:00)	行政、財務、住戶服務、會議協助、設備巡檢、廠商聯繫。
清潔人員	0.5 人	週一至週五(??) 每日半天(每日上午或依指定時段)	社區公共區域清掃、垃圾及回收整理與清運協助。
代班保全	1 人	於總幹事休假期間，全日制 (07:00~19:00)。	於總幹事休假期間，支援門禁管理、社區巡檢、收

			發信件、包裹等服務。
--	--	--	------------

四、服務內容說明:

(一) 總幹事服務項目

1. 行政與財務帳務管理:負責社區日常行政及財務帳務管理工作。
2. 報表與資料編製: 定期編製社區月報表、公告事項及會議所需資料。
3. 會務協助: 協助處理管理委員會及區分所有權人會相關會務作業。
4. 廠商與合約管理: 負責各類維護廠商之排程安排、巡檢報告彙整與合約管理。
5. 住戶服務與訊息發佈: 受理住戶報修與申訴事項, 並負責社區訊息之公告與溝通。

(二) 清潔服務項目

1. 日常清潔作業: 每日上午(或依指定時段)清潔社區公共區域, 如: 公設、梯廳、垃圾間、回收室、車道及停車場等。
2. 定期深層清潔: 每週進行一次大掃除作業, 並清理社區排水溝渠。
3. 節日前特別清潔與防疫作業: 節前行重點區域清潔、並協助除蟲消毒之相關廠商聯繫與作業協調。

(三) 代班保全服務

1. 於總幹事休假或請假時間提供人力支援, 確保社區服務不中斷。
2. 負責信件與包裹之收發、門禁管制、社區巡查、訪客登記與社區簡易狀況之即時通報與回報。

(四) 協助管理事項

1. 協助監督消防、電梯、機械車位等設備之維護保養作業, 並與相關廠商保持聯繫與追蹤執行成效。
2. 協助辦理社區公共基金與管理費之收支公告, 確保財務資訊公開透明。
3. 協助處理社區公共安全事件, 包含即時通報、紀錄建檔及後續追蹤。

招標投標及契約文件

本文件為小藍海 A 區社區管理委員會(以下稱為「本會」)招標、廠商投標及決標後簽訂契約三用文件。招標時由本會使用招標欄位並備齊招標文件後依規定招標；投標時由廠商使用投標欄位並備齊投標文件後依規定投標；決標後由本會使用決標欄位並附具必要之招標、投標及決標文件依規定蓋章後即完成與得標廠商之簽約手續，不必再經得標廠商簽名或蓋章。

本文件為公開招標、選擇性招標之規格標與價格標及限制性招標之通用文件。以公開評選、甄選、徵求或其他方式辦理者，得參酌使用。

招標機關招標如下(以下各項由招標機關填寫並簽署招標)

- 一、採購案號：11410001
- 二、招標機關名稱：小藍海 A 區社區管理委員會
- 三、招標機關地址：新北市淡水區中正東路二段 107 巷 5~11 號
- 四、招標標的名稱及數量摘要：「115 年度小藍海 A 區物業管理服務計畫」
- 五、收受投標文件場所之地址：小藍海 A 區 1 樓管理室
- 六、收受投標文件之截止日期：民國 114 年 10 月 26 日 18 時整止。其他事項如附件。

招標機關蓋章：

日期：民國 114 年 10 月 19 日



(Handwritten signature)

投標廠商投標如下(以下各項由投標廠商填寫並簽署後投標)



- 一、投標廠商名稱：
- 二、投標廠商地址：
- 三、投標廠商負責人：
- 四、投標廠商聯絡人：電話：傳真：
- 五、投標廠商營業登記統一編號(無者免填)：
- 六、投標總標價：

新台幣	億	仟萬	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元	整

(招標文件允許以外幣報價或以單價決標者，請自行調整)

投標廠商章及負責人章(外國廠商則由有權人簽署)：

日期：中華民國 年 月 日

招標機關決標簽約如下(以下各項由招標機關填寫並簽署後完成簽約)

一、 契約編號(無者免填)：

二、 決標標的名稱及數量摘要：「115 年度小藍海 A 區物業管理服務計畫」

三、 履約期限：**自 115 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止**
之期間內履行採購標的之供應(開完工日期依據契約內容規範)

四、 契約金額：

新台幣	億	仟萬	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元	整

招標機關蓋章：

日期：中 華 民 國 1 1 4 年 ____ 月 ____ 日

委託 代理出席
使用印章 授權書

本廠商授權下列代理人全權代理本廠商參加貴會

「115年度小藍海 A 區物業管理服務計畫」

之開標或比減價之權利，該代理人資料及使用印章如下：

代理人姓名：

身分證字號：

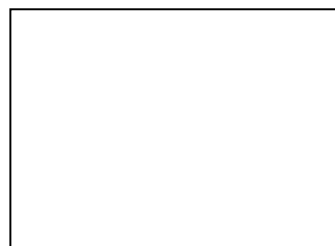
本廠商授權投標專用章：



委任人

廠商名稱：

印章：



負責人姓名：

印章：



注意事項：

廠商負責人或代理人於參加開標、減價時，應依下列規定出示身分證件及授權書，未攜帶者不得進入開標室：

(一)、投標廠商若由負責人攜帶廠商印章及負責人印章親至開標地點，應出示身分證件，免填授權書。

(二)、投標廠商若委由代理人出席開標，請攜帶填寫完整之授權書及授權投標專用章。

(三)、投標廠商之代理人若未攜帶授權書，本府得提供空白授權書供填寫用印完整後始得進入開標室。