

# 115年馭森社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務招標公告

## 壹、招標資訊

- 一、名稱：馭森社區管理委員會
- 二、地址：新北市新莊區思源路 400 號
- 三、聯絡人：社區經理 林韋郁
- 四、連絡電話：(02)2996-1266
- 五、招標期間：自民國114年10月20日起至民國114年10月30日止
- 六、領標期間：自民國114年10月20日起至民國114年10月30日止
- 七、投標資料收件截止時間：民國114年10月30日18：00止(僅限親送)

## 貳、管理服務標的範圍

- 一、基地坪：社區基地面積 819 坪、建築物面積 6989.3坪
- 二、棟數與戶數：共計 168 戶，棟數分為 A、B棟及2店面戶，為地下4層、地上19層之建築物
- 三、公共設施：5部電梯，3座水塔  
交誼廳 親子遊戲室 健身房 運動遊戲室

## 參、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

- 一、委託管理約期：民國115年01月01日至民國115年12月31日止
- 二、管理維護項目：
  - (一) 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、提供相關電腦文書軟體、提供相關法務諮詢、管理費催收及民事訴訟代出庭、公共事務…等。
  - (二) 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
  - (三) 環境清潔美護服務：  
大門、公共空間、室外露台、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。本項服務由得標公司負責協助尋找績優廠商，並進行施作督導與成果維護（費用由社區支付）。
- 三、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之一。

肆、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。

一、投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (一) 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
- (二) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (三) 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
- (四) 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
- (五) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)
- (六) 廠商納稅證明(113年營所稅納稅證明或114年營業稅01月至08月申報書)

二、投標之保全公司應具資格證明：

- (一) 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
- (二) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (三) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (四) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書
- (五) 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
- (六) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)
- (七) 廠商納稅證明(113年營所稅納稅證明或114年營業稅01月至08月申報書)

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)。

伍、投標公司應提服務規劃書規定

規劃書撰寫應包含以下(但不限於)內容：

一、公司經驗與履約能力及實績

- (一) 公司簡介：簡述業務範圍、專業能力、財務狀況及營運現況等。
- (二) 公司派駐人員專業能力、經歷證明。
- (三) 公司3年內辦理相當履約標的之工作經驗及類似案例之實績。

二、社區管理規劃執行事項：

- (一) 一般公共事務管理服務
- (二) 警衛安全管理服務細部規劃
- (三) 環境清潔美護服務規劃

(四) 專案人力配置規劃：組織編制、值勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、人事費用編制、值勤設備、保全人員配備.....等

三、 其他建議：投標公司得就有助於提升本案效益之作為，但未列為本案需求者，主動提出建議。

#### 陸、投標公司送審文件及送達時限

- 一、 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乙份（附件一之一）。
- 二、 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)及檢附資料乙份（影本須蓋公司大小章以及與正本相符合章）。
- 三、 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書二份(另需提供WORD或PPT，以及PDF電子檔乙式)。
- 四、 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30日18：00前以密件封存親送至本社區。

#### 柒、開標及決標程序

- 一、 本會預訂於 114年10月31日(星期五)19：30召開資格審查會議，資格審查不合格之公司不予退件。
- 二、 符合資格公司將由本會於114年11月03日當日以簡訊及電話通知合格公司簡報與評選時間，依序進行簡報與評選，簡報時間不得超過20分鐘，逾時將強制停止簡報。

附件一

## 馭森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
社區經理	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事務管理人員證照。 3. 應具備效期內之內政部防火管理人員證照。 4. 應具備效期內之內政部服勤人員訓練合格證書。 5. 150戶以上社區任職兩年經歷。	
行政助理	1名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民 2. 具備文書處理能力，中文打字1分鐘至少60字。 3. 具備社區事務與會議資料紀錄整理能力。	
保全人員	2名	1. 中華民國公民。 2. 無前科記錄，並送警察機關審核通過者。 3. 白班：二十五歲至四十歲以下。 4. 晚班：二十五歲至五十歲以下。 5. 須熟悉社區智生活操作。 6. 社區保全安管相關經驗1年以上。	早晚班各1名。代班機動保全需求條件亦然。
清潔人員	2名	1. 男女不拘，每人每日可實勤8小時以上。 2. 五十歲以下。	保持每日有2名清潔作業。

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. 得標公司:物業必須提前一星期交接事務、保全必須提前三天交接勤務。

附件一之一

## 馭森社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

(單位：新臺幣元)

職稱	人數	單價	小計	備註
社區經理				
行政助理				
保全人員				
清潔人員				
合計				
營業稅(5%)				
總計				

附件二

## 駁森社區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：\_\_\_\_\_

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑	備註
(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	
(6)	廠商納稅證明(如營業稅或所得稅)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V	

權責審核委員簽名：\_\_\_\_\_

附件三

## 馭森社區保全公司資格審核表

投標公司：\_\_\_\_\_ 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	備註
(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	
(7)	廠商納稅證明(如營業稅或所得稅)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V	

權責審核委員簽名：\_\_\_\_\_