

美麗山林管理委員會

115 年度「物業管理維護」及「駐衛保全安全服務」投標須知

本案不設押標金及履約保證金

一、訂定依據：美麗山林管理委員會（以下簡稱本會）為採購下列標的，特訂定本須知

二、採購案名：美麗山林社區 115 年度物業管理維護及駐衛保全服務採購案

三、採購目的：

美麗山林社區物業管理維護及駐衛保全服務之人力，含社區經理〈總幹事〉一名、社區副理〈副幹事/秘書長〉一名、財務秘書一名、行政秘書三名及駐衛保全服務之人力，計 2.5 哨(含組長 1 名)。

四、採購要求：詳如本採購案契約範本之規定。

五、本採購案屬於勞務採購。

六、招標模式

(一) 招標方式：公開招標。

(二) 本會「不允許」投標廠商以「共同投標」方式參與本案之投標(同一負責人不在此限)

(三) 本會「不允許」投標廠商「以分包廠商取代部分投標廠商資格」參與本案之投標。

(四) 僅限國內廠商參與，外國廠商不得投標。

(五) 不適用我國與他國締結之國際協定。

(六) 原則不接受替代方案，但在不降低服務品質與功能條件下，得於投標或履約階段提出「縮短工期、提高效率或節省經費」之改善建議，經本會同意後方可執行。

(七) 本採購案非屬共同供應契約。

七、招標資訊

(一) 招標單位：美麗山林管理委員會

(二) 會館位址：新北市汐止區水源路二段 125 巷(飛馬俱樂部)

(三) 送達地點：美麗山林社區管理中心(飛馬俱樂部)

(四) 連絡電話：02-26433522

(五) 招標時程安排：

1. 公告招標：114 年 11 月 05 日公告招標資訊

2. 領標期間：自 11 月 07 日至 11 月 17 日(每日 10:00 至 17:00 止)

3. 投標期間：自 11 月 14 日至 11 月 20 日(每日 10:00 至 17:00 止)

(以送達日期時間為準/非郵戳日期)

4. 資格標審查時間：114 年 11 月 20 日(四)晚上 20:00

5. 簡報/服務建議書評選：114 年 11 月 23 日(日)

通過資格審查的廠商於進行簡報及評分(廠商簡報時間另行個別通知)

6. 決標：2025 年 11 月 23 日(日)評選後

通過資格審查的所有廠商完成簡報後即依總評分排定序位確定得標廠商。

八、管理服務標的範圍

(一) 戶數與棟數：共計 387 戶，大樓區(7 棟)地上 6 層(266 戶)、地下 1-3 層；別墅區(121 戶)6 層。

(二) 公共設施：戶外游泳池、景觀池、健身房、閱覽室、瑜珈教室、手作教室、音樂教室、兒童遊戲室、交誼廳、吧檯(輕食、飲料)、車輛停放區(地下層)、公共道路、雕像造景、園藝植栽區、社巴停靠區、垃圾回收室…等。

九、公寓大廈管理維護服務暨保全服務委託管理約期：

114 年 12 月 31 日晚間 19:00 至 115 年 12 月 31 日晚間 19:00 止

十、服務範圍：

(一) 物業管理維護。

(二) 駐衛保全安全服務。

十一、採購標的：

(一) 物業管理與駐衛保全服務

(二) 為本社區提供完善的物業管理與行政支援服務，採購標的包括：

1. 管理中心人力配置，含社區經理〈總幹事〉一名、社區副理〈副幹

事/秘書長〉一名、財務秘書一名、行政秘書三名。

2. 駐衛保全勤務及安全管理服務，計 2.5 哨(含組長 1 名)。

(三) 其服務內容、工作範圍、品質要求，詳如本採購案契約範本之規定。

十二、 招標目的

(一) 為維護本社區公共設施、安全秩序與居住品質，並提升整體服務專業度，管理委員會依決議辦理「物業管理維護」及「駐衛保全服務」公開招標。

(二) 本須知旨在明訂投標資格、文件規定、評選方式及履約要求。

十三、 投標廠商資格及投標應備文件

十四、 投標廠商須同時具備以下條件：

1. 本採購案之投標廠商資格，詳如「資格文件審查表」。
2. 投標廠商投標時，其資格及文件應符合前開審查表之規定。
3. 依法登記設立之公寓大廈管理維護業公司。
4. 持有主管機關核發之「公寓大廈管理維護業登記證」。
5. 若含保全勤務，應具備「保全業許可證」。
6. 最近三年內未受主管機關停業處分或經社區解約紀錄。
7. 需具三百戶以上社區或同等規模管理維護與保全服務實績者。
8. 願遵守本次招標文件及所有相關附則。

(一) 投標廠商應檢附符合下列規定之服務計畫書，製作內容建議如下：

1. 技術： 包括專業或技術能力、技術可行性、設備資源及施工方法與標準等項目。
2. 品質： 包括品質管制能力、維修容易度、穩定性與可靠度及耐用性與耐久性等项目。
3. 管理： 包括廠商人員素質及組成、工作介面處理、工地與安全衛生管理、計畫管理能力及廠商依契約規定頻率申請估驗計價能力。
4. 廠商過去履約績效：
包括履約經驗、廠商於截止投標日前 5 年內之「履歷」及「受獎懲情形」、法令之遵守、使用者評價與勞雇關係等項目。
5. 現場派駐人員：
包含現場派駐人員資格規定、現場派駐人員薪資福利等。
6. 允許廠商之名稱載明於服務計畫書、簡報資料及報告中。
7. 所提內容，包括其他相關文件，請以正體中文呈現；屬外文之資料，請譯為正體中文，但一般通用「術語」仍得以原文呈現。

8. 投標廠商擬履行本案所組成之工作團隊，請務必檢附欲派駐本社區社區經理〈總幹事〉人選之詳細學經歷資料。
9. 評選須知中所列舉之評分項目應於服務計畫書中詳細介紹，以利評選委員評分。
10. 其他必要事項。

(二) 服務計畫書製作格式

1. 建請以 A4 之紙張、直式橫寫格式製作，並以電腦繕打，但相關之圖說不在此限。
2. 建請裝訂左側成冊，如有一冊以上，請於封面註明總冊數及冊次。
3. 服務計畫書封面建請加蓋廠商及負責人印鑑。
4. 服務計畫書裝訂後，如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明，份數與服務計畫書冊數相同，併同服務計畫書送達。
5. 建請印製紙本之服務計畫書 15 份。

(三) 其他：

1. 建請加目錄、編頁碼、加封面。
2. 服務計畫書內容中引用相關書籍、資料，建請加註所引用之出處。
3. 服務計畫書內容次序建請按各審查委員評分審查表之評分審查項目次序排列。
4. 不含封面、目錄及附件，建請不超過 50 頁（單面印製 1 張計 1 頁；雙面印製 1 張計 2 頁）。

(四) 建議投標廠商於投標前，先行按本採購案各式審查表內容，自我檢視投標文件是否符合規定，以避免投標文件錯誤或遺漏。

(五) 廠商應於投標時檢附下列資料，並加蓋公司大小章：

1. 投標書及報價單（應含物業管理費、駐衛保全費及稅額）。
2. 公司登記證、負責人身分證影本。
3. 公寓大廈管理維護業登記證影本及保全業許可證影本。
4. 公司簡介、組織架構、負責人及主要幹部資料。
5. 近三年類似社區服務經驗及實績佐證。
6. 勤務計畫書（應含以下內容）：
 - (1) 管理人員及保全人員配置表。
 - (2) 巡邏路線與勤務時間規劃。
 - (3) 社區服務作業流程（報修、門禁、公共設施管理等）。
 - (4) 緊急應變及通報程序（含消防、災害、防竊、防災應變計畫）。
 - (5) 教育訓練與督導制度。
7. 近一年勞健保及勞退提繳證明。
8. 廠商切結書（內容含：保證資料真實、願遵守法令及社區規範）。

(六) 投標文件之裝封：

1. 將價格文件裝入「標單封」或廠商自備之不透明容器中，並於封面黏貼招標文件所附之「標單封」。
2. 將「基本文件」、「資格文件」、「服務計畫書」及「標單封」裝入「外標封」中，或廠商自備之不透明容器中，必要時服務計畫書得另裝封於不透明容器內，惟應與外標封一併遞送。
3. (各)封口應密封，並建議投標廠商於該等封口加蓋投標廠商或負責人或代表人印章。
4. 外封上應清楚註明公司名稱、地址及「美麗山林社區物業管理維護業務及駐衛保全服務投標文件」字樣。
5. 本採購案招標機關未提供相關封套，由廠商自行以不透明封套或容器替代。
6. 廠商自行以不透明封套或容器裝封投標文件者，請配合於該等不透明封套或容器表面黏貼招標文件所附之「外標封」。
7. 投標文件以書面送達，不接受電子資料傳輸。

十五、 替代方案：本案不允許廠商於得標後提出替代方案。

十六、 領標：

- (一) 領標開始日期為 114 年 11 月 07 日，截止日期為 114 年 11 月 17 日
- (二) 領標時間為每天上午 10 時至下午 5 時
- (三) 領標地點為新北市汐止區水源路 125 巷飛馬俱樂部(會館中心)

十七、 投標：

- (一) 專人送達地點為新北市汐止區水源路 125 巷飛馬俱樂部(會館中心)
- (二) 郵遞送達地點為新北市汐止區水源路 125 巷飛馬俱樂部(美麗山林管理委員會)
- (三) 投標開始日期為 114 年 11 月 14 日，截標日期為 114 年 11 月 20 日
- (四) 投標時間為每天上午 10 時至下午 5 時
- (五) 以上日期及時間以送達日期時間為準，非以郵戳日期為憑。
- (六) 本採購案不允許廠商以電子資料傳輸方式遞送投標文件。
- (七) 本採購案「不允許」廠商於開標前補正非契約必要之點之文件。
- (八) 其餘詳政府採購法相關規定。

十八、 開標：

- (一) 本案採分段開標。
- (二) 第一階段資格標審查，於民國 114 年 11 月 20 日下午 8 時 0 分進行，針對各投標廠商的資格文件進行審查，通過審查的投標廠商進入第二階段。
- (三) 第二階段簡報/服務建議書評選，於民國 114 年 11 月 23 日進行，通過資格審查的廠商於進行簡報及評分，標單於第二階段開封，投標金額為評分項目之一(廠商簡報時間另行個別通知)。
- (四) 開標地址為新北市汐止區水源路 125 巷飛馬俱樂部閱覽室
- (五) 有權參加簡報/服務建議書評選之每一投標廠商，出席人數限制為 2 人。
- (六) 其餘詳政府採購法相關規定。

十九、 作業、審查程序：詳評選須知

二十、 本採購案評選及決標原則：

- (一) 本案參用政府採購法之「最有利標」方式進行決標評選，綜合評估廠商的服務建議書、簡報內容及投標金額。
- (二) 評選及審查依「評選須知」辦理。
- (三) 管委會得視需要邀請第三方顧問列席審查。
- (四) 評選結果經管委會決議後公告，並通知得標廠商簽約。

二十一、 本案不設定底價、押標金及履約保證金

二十二、 定期評鑑

- (一) 本社區訂有「美麗山林社區廠商評鑑辦法」，所有服務廠商皆應依「美麗山林社區廠商評鑑辦法」接受定期評鑑。
- (二) 合約期滿，服務廠商皆應遵循服務績效與評鑑結果續約或重新招標。

二十三、 廠商責任與管理規範

- (一) 應確保派駐人員品行端正、服儀整潔、守時守紀。
- (二) 員工應遵守住戶隱私與社區規約。
- (三) 勤務中不得擅離職守、飲酒、吸菸或與住戶爭執。

- (四) 保全人員應熟悉消防、緊急應變及基本救護常識。
- (五) 若發生重大疏失或違約，管委會得依合約逕行解約。

二十四、 招標文件清單：

- (一) 本投標須知
- (二) 評選須知
- (三) 採購契約範本
- (四) 投標廠商聲明書
- (五) 廠商資格聲明事項
- (六) 資格審查表
- (七) 計畫書審查委員評分表
- (八) 計畫書審查評分總表
- (九) 外標封
- (十) 標單封
- (十一) 標單(議價單)

二十五、 釋疑與疑義處理

- (一) 投標廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面載明：
- (二) 名稱、負責人、聯絡電話、疑義事由及相關資料（外文資料須附正體中文譯本）。
- (三) 提出期限為截止投標日前七日（即至114年11月13日止）。
- (四) 其餘參照《政府採購法》規定辦理，但應以本會解釋為主。

二十六、 其他注意事項

- (一) 投標文件概不退還，並由管委會保存備查。
- (二) 廠商不得以任何形式轉包或分包。
- (三) 未盡事宜，依管委會會議決議或公寓大廈管理條例辦理。

美麗山林管理委員會

會館位址：新北市汐止區水源路二段125巷(飛馬俱樂部)

聯絡電話：02-26433522