

委託辦理弘暉大苑社區事務管理暨保全及清潔服務

115 年度招標文件

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、招標資訊

- (一) 名稱：弘暉大苑管理委員會
- (二) 地址：新北市土城區學府路二段 267 號
- (三) 聯絡人：鄭文媛 財務委員
- (四) 聯絡電話：0905-351-794
- (五) 招標期間：自 114 年 12 月 9 日起至 114 年 12 月 15 日止
- (六) 領標期間：即日起至 114 年 12 月 15 日（僅提供電子檔）
- (七) 投標資料收件截止時間：114 年 12 月 15 日 17:00 止（親送/郵寄皆可，電子檔請寄 honghuidayuan@gmail.com）



招標文件下載處

<https://reurl.cc/k8yyyn>

二、社區事務管理暨保全及清潔服務需求

- (一) 履約期程：中華民國 115 年 3 月 31 日 19 時至 116 年 3 月 31 日 19 時止（相關日程皆以日曆天計算）。
- (二) 管理服務標的範圍：新北市土城區學府路二段 265 號—295 號及學海街 301-307 號。
 1. 基地坪：社區基地面積約 1,408.94 坪、建築物面積 497.05 坪
 2. 棟數與戶數：共計 230 戶，棟數分為 3 棟及 8 間店面戶，為地下 4 層、地上 15 層（不含建物 R 樓屋突共 3 層）之建築物。
 3. 公共設施（下稱公設）：安全梯含外梯 7 支、電梯 6 部、水塔 11 座、大廳 1 樓（媽媽教室、交誼廳、入口接待大廳、會客沙發區 2 處）、大廳 2 樓（閱覽室 1 大 3 小包間、電子琴房 3 小包間）、大廳 3 樓健身房、AB 棟 1 樓兒童遊戲室、各棟門廳及梯廳、清潔回收間（含垃圾冷藏室）、各棟頂樓花園、1 樓中庭花園、外圍 1 樓花園及石頭座椅、B 棟外圍半開放空間。
- (三) 經費規模：總經費暫以新臺幣（以下同）480 萬元為上限（含稅），每月撥付 40 萬元為上限，可依其他附加項目及回饋項目再議價。
- (四) 委託服務內容包含但不限於以下內容：
 1. 一般公共事務管理服務事項：社區各項事務管理、公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務、公共關係、信件服務、預算編列等。

2. 警衛安全管理服務：防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、事故處理、防災演練、緊急狀況通報、出入人員管制及其他支援作業等。
3. 環境清潔美護服務：大門、中庭、公共空間（含公設）、地下室停車場、車道等清潔維護，並協助垃圾處理。
4. 智慧化服務系統：本社區現使用智生活辦理收發、通知等相關業務，派駐人員需熟悉使用相關操作。
5. 其他附加服務項目及回饋項目（可再議）：
 - (1) 免費 2 次公設地板晶化。
 - (2) 免費 2 次全環境消毒。
 - (3) 免費 2 次水塔清洗。
 - (4) 免費 2 次內外圍人行道地磚及圍牆高壓水柱沖洗。
 - (5) 免費 2 次地下 1 樓至地下 4 樓停車場深層清潔。
 - (6) 免費頂樓除草 4 次（每季 1 次）。
 - (7) 無償提供 2 台 AED 設備。

（五）派駐人員需求配置：基本人力需求請見附件一。

註：得標後派駐人員須經考核期 3 個月，本會具汰換人員之主動權，且經本會認可之派駐人員，不得任意調換。表現不良者，甲方得隨時要求限時換人。

三、投標須知

- （一）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：
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（法定資本額壹仟萬元含以上）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) 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。
 - (5) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表（無退票證明）。
 2. 投標之保全公司應具資格證明：
 - (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。

- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表。
- (3) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書。
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書。
- (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。
- (6) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表（無退票證明）。

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）。

(二) 投標公司應檢附社區服務規劃計畫書一式 16 份（紙本）及電子檔 1 份，計畫書項目應包含但不限以下內容：

1. 投標廠商基本資料。
2. 投標廠商對本社區物業服務規劃（包含每日/月進度、年度計畫排定、各項服務細部項目說明及分工等）。
3. 請詳述對本社區環境清潔相關規劃。
4. 投標廠商對派駐人力管控及獎懲（包含人力資源配置、薪資結構分析、用人管理辦法、教育訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度等）。
5. 本案場主要或特殊問題分析與解決方案（含創意及額外承諾）。
6. 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。
7. 日程請以日曆天計算。

(三) 投標公司送審文件及送達時限

1. 本標案報價單 1 份（附件一-1）。
2. 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）及檢附資料各 1 份（影本須蓋公司大小章以及與正本相符章）。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務計畫書一式 16 份（紙本）及電子檔 1 份。
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 12 月 15 日（五）17 時前以密件封存限時郵寄（以郵戳為憑），或親送至本社區地址，收件人為弘暉大苑管理委員會收。若為郵寄，請另以

電話、簡訊或電子郵件確認之。

四、開標及決標程序：

- (一) 截標後由本會指派之工作小組成員擇期辦理資格審查及初審作業，擇選3至5家廠商。
- (二) 通過初審之廠商將由本會通知合格廠商於115年1月9日(五)晚上8時整於弘暉大苑辦理評選，為利會議順利進行，請遵守以下說明：
 1. 請於115年1月7日(三)中午12時整前提供簡報電子檔，並於簡報當日提供紙本簡報16份，若需投影，請提前到場測試相關設備，本會僅提供投影機及投影幕。
 2. 簡報時間15分鐘，答詢時間10分鐘，採統問統答(不含委員問詢時間)。
 3. 未於規定時間內提供資料及準時抵達會議地點者，視同自動放棄。
- (三) 評選方式為價格納入評比之序位法，本會依工作小組初審意見、廠商資料、評選項目逐項討論後，由本會各委員辦理序位評比，就個別廠商各評選項目(及子項)分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。評選分數滿分為100分，個別廠商之平均總評分(計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入)，未達75分者不得列為協商及議價對象。若所有廠商平均總評分均未達75分時，則優勝廠商從缺並廢標。
- (四) 優勝廠商為1家者，以議價方式辦理，優勝廠商在2家以上者，依優勝序位，自最優勝者起，依序以議價方式辦理。
- (五) 評選項目及配分：
 1. 派駐人員學經歷及專業證照(5分)
 2. 廠商實績(5分)
 3. 員工教育訓練及督導執行能力(20分)
 4. 環境清潔計畫(20分)
 5. 警衛安全勤務管理做法(20分)
 6. 經費編列合理性(15分)
 7. 履約能力及回饋社區項目(10分)
 8. 簡報與詢答(5分)
- (六) 會議當日不公布結果，本會將於115年2月10日前擇期通知優勝廠商辦理議價、簽約及交接等相關事宜，未得標者不另行通知。

附件一 辦理弘暉大苑社區事務管理暨保全及清潔服務標案人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
社區主任	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中職以上畢業者。 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 3. 具 200 戶以上中型社區 2 年（含）以上管理經驗（檢附駐區服務證明文件備查）。 4. 具電腦操作繪稿能力、行政文書作業處理、緊急事件處理能力與全方位之溝通協調親和力。 5. 可統籌管理社區派駐人力 6. 負責社區財務管控（核對財務報表）、社區文件管理及統籌行政事務，並於每月定期會議報告社區事務近況。 	
社區祕書	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中職以上畢業者。 2. 應具備會計證照。 3. 具財務管理經驗 2 年（含）以上。 4. 具電腦操作繪稿能力、行政文書作業處理，能以 EXCEL 製作財務報表與全方位之溝通協調親和力。 5. 熟悉社區管理費、公設管理及銀行出入帳操作流程 6. 負責社區管理費單據印製、履約廠商服務費用請款及社區財務報表製作，協助本會辦理採購相關事宜，並於每月定期會議報告財務收支情形。 	
保全人員	3 名 (含機動)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中職以上畢業者 2. 無犯罪前科紀錄，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。 3. 具保全訓練護照。 4. 熟悉社區收發系統操作。 5. 緊急事件處理能力。 	

		6. 負責社區安全管理作業（人員進出、車道管制、緊急維安等）及收發信件、包裹等作業。	
清潔人員	3名 (含機動)	男女不拘，每日可實勤8小時以上。	請於計畫書內詳述清潔規劃內容。

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）。
3. 得標後派駐人員須經考核期3個月，本會具汰換人員之主動權，且經本會認可之派駐人員，不得任意調換。表現不良者，甲方得隨時要求限時換人。

附件一-1 弘暉大苑社區事務管理暨保全及清潔服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區主任	1 名			
社區秘書	1 名			
保全人員	3 名 (含機動)			
清潔人員	3 名 (含機動)			
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件二

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
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

附件三

保全公司資格審核表

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
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