

保固龍華新廈

物業綜合管理服務招標公告

115年1月2日

依據：114年12月24日第29屆管委會(以下簡稱本會)12月份會議決議辦理。

招標名稱：物業綜合管理服務案(總幹事1名、保全3名、清潔1名)

招標單位：保固龍華新廈管理委員會

社區戶數：約123戶，包括一樓店面、地下2層、地面11層

聯絡人：吳家安(電話：0911-195179)

壹、委託履約標的範圍

保固龍華新廈共用及約定共用部分；合約期間自115年2月1日至116年1月31日止。物業綜合管理服務範圍包括維護服務及保全業務，全天駐點、保全、清潔、行政管理投標廠商應具有上述法定資格(投標廠商得為單一公司或結合其他廠商共同投標)。每月服務費參考預算新臺幣23萬元(含稅)，報價納入評選項目，得議價。

貳、投標作業

- 一、 投標地點：本社區一樓管理室
- 二、 投標期限：115年1月10日(星期六)下午5時前，將社區服務規劃企劃書及契約書各8份，以親送或掛號郵寄高雄市左營區自由二路97號(代表號)保固龍華新廈管理委員會收。
- 三、 歡迎本社區住戶介紹優良廠商參與投標。

參、評選作業

- 一、 評選日期：115年1月12日(星期一)晚上8點舉行
- 二、 請參選廠商先簡報說明社區服務規劃企劃書及契約內容，並出示相關證照資料及接受管委會委員答詢。
- 三、 評選會未出席者視同放棄投標資格，評選結果另行通知。

保固龍華新廈管理委員會

保固龍華新廈物業綜合管理服務

招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、招標資訊

1. 名稱：保固龍華新廈物業綜合管理服務
2. 地址：高雄市左營區自由二路 97 號(代表號)
3. 招標單位：保固龍華新廈管理委員會
4. 社區戶數：約 123 戶，包括一樓店面、地下 2 層、地面 11 層
5. 招標範圍：標的物共用及約定共用部分(全天駐點管理、保全、清潔、行政管理)
6. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 1 月 10 日 17:00 止（親送/郵寄皆可）
7. 聯絡人：吳家安
8. 聯絡電話：0911-195179

二、服務內容及預算範圍

1. 預算範圍：每月服務費參考預算新臺幣23萬元(報價納入評選項目，得議價)。
2. 服務內容：綜合管理包括維護服務及保全業務，投標廠商應具有上述服務資格。
3. 投標廠商得為單一公司或結合保全公司共同投標。

三、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

1. 委託管理約期：民國 115 年 2 月 1 日 至 民國 116 年 1 月 31 日止(期滿得經管委會決議續約)
2. 管理維護項目：
 - (1) 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、公共事務…等。
 - (2) 保全安全管理服務：
安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報…等。
 - (3) 環境清潔美護服務：
大門、中庭、公共空間、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。
 - (4) 資訊設備：提供電腦一組及彩色印表機一台，並負責設備保養維修(墨水耗材由管委會負責)

3. 現場人員需求配置：

現場人員的派駐及更換前，應先檢具個人基本資料，經管委會同意後始得派駐或更換。

現場人員派駐期間，若有不適任情況，經管委會決議更換者，應依上述程序更換人員。

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一-1。

四、投標廠商應依「保固龍華新廈物業綜合管理服務標案管理維護公司資格審核表（附件二）」以及「保固龍華新廈物業綜合管理服務標案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。

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。

2. 投標之保全公司應具資格證明：

- (1) 內政部警政署核發(法定資本額壹仟萬元以上)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) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書。
- (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。

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，未依規定檢附或用印者，視為資格文件不全，得列為不合格。

五、投標廠商應檢附社區服務規劃企劃書及契約書各 8 份，企劃書項目應包含但不限以下內容：

1. 廠商基本資料
2. 廠商對本社區物業服務規劃
3. 廠商對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
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自行列舉。
5. 廠商可提供的回饋事項(非強制要求，由廠商自行評估及承諾，但列入評選項目)：
例如提供社區公共意外責任險及保險額度，提供社區水塔蓄水池清洗及頻率(一年多
少次)，提供社區中庭及地下室中庭環境消毒及頻率(一年多少次)，提供社區中庭園
藝修剪及頻率(一年多少次)，提供法律諮詢及其他承諾回饋事項。

六、投標廠商送審文件及送達時限

1. 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壹份(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企劃書及契約書 8 份。
4. 投標廠商將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 115 年 1 月 10 日(星期六) 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 保固龍華新廈社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 115 年 1 月 11 日(星期日)時召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商即不再通知出席簡報評選。
2. 符合資格廠商將由本會於 115 年 1 月 12 日(星期一) 當日以簡訊及電話通知合格廠商於 1 月 12 日(星期一)晚上 8 點到場，進行簡報與評選。

八、管理委員會評分項目及配分比例：

1. 【維護管理及保全服務計畫】：40 分
2. 【區權會與節慶支援及補助】：10 分
3. 【回饋項目】：30 分
4. 【報價】：20 分

附件一、保固龍華新廈物業綜合管理服務標案人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
總幹事	1 名	1. 平日駐點，負責整體社區管理、維護及督導保全服務。 2. 協助管委會與各廠商及住戶(含店面)協調溝通。 3. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。	
保全人員	3 名	1. 門禁管制、訪客登記、住戶服務及緊急通報、公共安全與突發事件處理及夜間巡邏等、全天 24 小時排班。 2. 應符合保全業法及相關法令之任用資格。	
清潔人員	1 名	1. 公共區域清潔維護。 2. 應具合法在臺工作資格。	

備註：

1. 表列人員請假、離職，得標廠商應負責即時補派。
2. 得標廠商對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理。
3. 投標廠商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)。

附件一-1、保固龍華新廈物業綜合管理服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
總幹事				
保全人員				
清潔人員				
行政服務 費用	包括行政、人事及庶務；獎金、保險、福利；以及稅捐、規費、回饋、風險等。			
合計金額				
5%營業稅				
總 計				

回饋項目(列入評選加分，請自行評估承諾)：

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

附件二、保固龍華新廈物業綜合管理服務標案管理維護公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 聯絡電話：_____

項次	投標廠商應檢附資料	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
權責審 核委員 簽名		審核委員根據投標廠商應 備審核資料是否合格，在 內打 V

附件三、保固龍華新廈物業綜合管理服務標案保全公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 聯絡電話：_____

項次	投標廠商應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部警政署核發(法定資本額壹仟萬元以上) 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
(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
權責審核委員 簽名		審核委員根據投標廠商應備審核資料是否合格，在內打 V