

115 年度磐龍壹號樓社區物業管理暨駐衛保全服務

招標規範暨投標須知

一、招標資訊：

1. 招標單位：磐龍壹號樓社區管理委員會（下稱本會）
2. 名稱：115 年度磐龍壹號樓社區物業管理暨駐衛保全服務（下稱本案）
3. 地址：新竹市東區文化街 68 號·磐龍壹號樓社區全部區域之共用及約定共同部分
4. 公告期間：自即日起至民國 115 年 02 月 06 日 17:00 止
5. 領標方式：電子領標
6. 招標方式：本案採評審標，經評審後邀請最優勝廠商辦理議價
7. 聯絡人：管理中心 曾經理
8. 連絡電話：03-5330577
9. 廠商投標前應至現場勘查後據以投標，投標後不得因未事前勘查提出異議。



二、投標廠商基本資格：

1. 須具備內政部核發之公寓大廈管理維護公司登記證及保全業經營許可證，且最近一年內無退票紀錄或重大勞資爭議、違規事項者。
2. 物業管理公司實收資本額新台幣壹仟萬元(含)以上；保全公司實收資本額新台幣肆仟萬元(含)以上。公司成立滿 3 年以上，且在台灣地區目前管理過 20 個以上之社區，且單一社區戶數達 60 戶以上，投標時須檢附相關合約或證明文件。
3. 本案不接受借牌參與，物業與保全公司應為同一關係企業或長期配合之團隊，以確保溝通順暢。

三、應投標送審文件及截標時間：

1. 投標廠商應投標送審文件如下：
 - (1) 磐龍壹號樓社區物業管理暨駐衛保全服務報價單壹份（附件一-1）
 - (2) 磐龍壹號樓社區物業管理資格審核表（附件二）及檢附資料（影本須蓋公司大小章以及與正本相符合章）
 - (3) 磐龍壹號樓社區駐衛保全服務資格審核表（附件三）及檢附資料（影本須蓋公司大小章以及與正本相符合章）
 - (4) 服務企劃書一式 8 份，服務企劃書內容要求詳本須知第九項
2. 截標時間及收件地點：投標廠商應將所有投標送審文件密封後投標，於民國 115 年 02 月 06 日 17:00 前，以郵寄方式或專人送至下列收件地點：磐龍壹號樓社區管理委員會收（新竹市東區文化街 68 號）。若為郵寄，應於截標時間內寄達本會，請另以電話確認之。

四、開標及決標程序：

1. 本會預訂於民國 115 年 02 月 13 日前召開資格審查會議，完成資格審查，資格審查不合格之廠商不予退件（註明退件者不在此限），資格審查合格之廠商（合格廠商不得低於 2 家），另行通知於民國 115 年 02 月 25 日 19:00 至本社區進行簡報，簡報順序依標單收件時間順序為準。

2. 預計派駐至本社區擔任社區經理之人員應一併出席簡報會議。
3. 投標廠商應按本會通知之指定時間及地點，就所提服務企劃書內容進行簡報，並接受有關問題之答詢。本會將依廠商簡報及書面資料進行評分。簡報時間為每家廠商 15 分鐘，簡報結束後接續進行 10 分鐘之答詢（採統問統答）。廠商簡報及答詢完畢即應退出會場。
4. 投標廠商未準時出席簡報時，將視同放棄簡報及答詢權利，但不影響其投標文件之有效性，本會得逕行依其服務建議書內容予以評審。
5. 參加簡報與答詢時以 3 人為限，廠商簡報時不得更改原投標文件內容，另外提出變更或補充之資料亦不得納入評審。
6. 簡報內容至少應包含下列事項：本案服務規劃詳細介紹，含派駐人員排班輪值、配置與支援規劃、社區公共支出的評估、優惠方案之具體作法。
7. 本會於廠商完成簡報後辦理評分作業（附件四），平均總評分達 70 分以上為合格廠商，分數最高者評定為最優勝廠商並邀之議價後決標。總分相同者由委員投票，獲半數以上委員票數者勝出。
8. 得標廠商應於決標後簽約前提出派駐本社區服務之社區經理及物業與保全團隊名單，經本會審核。
9. 得標廠商簽約當日檢驗所有證件之正本稽核，如有偽造或借牌，本會將行取消該廠商得標資格，由次優廠商遞補議價簽約，不得異議。



五、服務標的範圍：

1. 磐龍壹號樓社區（下稱本社區）。
2. 棟數：1 棟、地上 23 層、地下 4 層、共 86 戶及 5 部電梯。
3. 社區大門及各樓門廳及電梯均以感應設備管制出入。
4. 社區大廳及車道各設哨點一個，24 小時管制人車進出及社區安全。
5. 社區外圍花園及社區內品茶區、健身房、星空吧、KTV 室、瑜珈教室、媽媽教室、宴會廳。

六、服務需求：

1. 服務期間：民國 115 年 03 月 31 日 18:00 時起至民國 116 年 03 月 31 日 18:00 時止。
2. 社區經理之職責：
 - (1) 親切回應住戶所提問題並迅速解決
 - (2) 社區經理為服務團隊之一，須協助並分擔完成所須任何服務事項
 - (3) 督導所有物業人員、特勤保全人員、環清人員等完成任務及考核
 - (4) 應協助與執行管委會決議之事項
 - (5) 應積極迅速完成其他主委交辦之事項
3. 服務項目：
 - (1) 一般公共事務管理服務：

協助推動社區各項事務管理、區分所有權人會議召開、公共財產管理、財會業務、規章研擬、預算編列、公共事務、公共關係、信件及包裹服務、訪客接待、茶水飲料服務、衣物送洗收受、叫車服務...等事宜。
 - (2) 警衛安全管理服務：

社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、事故處理、信件及包裹服務、緊急狀況通報...等。

(3) 大廳櫃檯及車道服務：

起立親切微笑問候、協助開啟大門及內門、協助刷電梯上樓、所有包裹均應親送給住戶、預約並管理公設，並配合調整上下班時間、櫃台保全配合車道特勤保全休息時間進行【推銷】勤務，進行車輛進出停車場交通管制，不得有空哨、櫃台保全負責抄表（公設水表、汙水表、軟水機表及汙水機房電表）、主動協助住戶搬運行李或重物、訪客接待，從停車場起至品茗區、大廳、23樓公設或住戶樓層，非住戶進出社區，均應落實人員登記換證管制、櫃台保全或其他物業人員應親切迎接訪客並通報住戶，引導訪客至住戶指定位置、並應定時巡邏整棟大樓各處，俾便督導清掃業務、應變緊急事項及處理內部停車場違規使用之登記與勸離。車道保全應負責車輛進出停車場之交通管制、勸導通報社區外圍之違規停車，避免阻礙住戶進出。

(4) 環境清潔管理與監督服務：

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。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商（民國 115 年 06 月 30 日前完成社區清潔維護合約簽訂），並進行施作督導與成果維護（清潔維護合約費用由社區支付）。

(5) 機電與設備管理與監督服務：

機電維修、給排水設備、消防設備等...維護檢查，確保設備正常運作、並配合政府法規辦理各項年度安全檢查與申報，改善缺失、遇突發狀況（如停水、停電、地震、設備故障等情況）啟動緊急應變措施，並協調廠商迅速排除故障。

4. 現場人員需求配置：

- (1) 服務人員基本人力需求請見附件一。
- (2) 本社區管理服務標案報價單格式請見附件一-1。

5. 履約期間，所有派駐人員(含臨時及代班)均應經本會審核履歷資料(含良民證)及面試，通過後方可上任，更換人員時亦同。
6. 得標廠商若非續約廠商，應於正式進駐前至少 7 日，指派預定派駐之社區經理、財務秘書及行政秘書至現場進行勤務交接與實習（每日 8 小時），交接期間之人事費用由得標廠商自行負擔，本會不另支付服務費。



七、試用期：

民國 115 年 03 月 31 日 18:00 時起至民國 115 年 06 月 30 日 24 時止，期滿經本會半數委員同意即通過並續行合約。

八、文件查核

投標廠商應依「磐龍壹號樓社區物業管理資格審核表（附件二）」以及「磐龍壹號樓社區駐衛保全服務資格審核表（附件三）」所列項目提供資格證明文件以供審核。證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以資格不符處理（投標廠商不得異議）。

九、服務企劃書

一式 8 份，應包含但不限以下內容：

1. 投標廠商基本資料。
2. 本案服務規劃。
3. 本案報價單。
4. 投標廠商對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度。
5. 詳述本案人力配置情形（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）。
6. 投標廠商派駐至本社區服務之社區經理及物業與保全團隊名單（含履歷資料）。
7. 物業及保全合約草案，合約內容應包含：
 - (1) 回饋社區項目或贊助活動費用
 - (2) 罰則、損害賠償
 - (3) 終止合約條款
 - (4) 不適任人員，嚴重者應立即更換，輕者 3 日內更換完成並依罰則處分。
8. 若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護或提高居住品質者，請自行列舉。



十、目次索引

廠商於提交服務建議書目次之前，請另外填寫一份「評審項目與服務企劃書內容對照表」（如下表）併於服務企劃書遞送。

項次	評審項目	服務建議書		廠商證明文件	
		章節	頁碼	文件名稱	頁碼
1	本案服務規劃				
2	本案報價單				
3	人員制度：投標廠商隊派駐懸之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度				
4	人力配置 請詳述本案人力配置情況（包含但不限於：組織編制、值勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員設備...等）				
5	團隊名單：投標廠商派駐至本社區服務之社區經理及物業與保全團隊名單（含履歷資料）				
6	物業及保全合約草案				
7	若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護或提高居住品質者，請自行列舉				

備註：請廠商自行填寫，併入服務企劃書首頁。

十一、本投標須知與附件及得標廠商簡報列為本合約之一部分，以資信守。

十二、其他事項

1. 投標廠商不得對本社區管理委員會有任何餽贈或金錢往來；本社區委員亦不得收受廠商饋贈。若經查證屬實，取消遴選或得標資格；委員無條件請辭委員職務。
2. 得標廠商於契約有效期間內欲替換社區經理時，須先提出繼任人選之履歷供管委會審核面試，經本會同意後始得更換，不得擅自調動。
3. 本投標須知如有未詳之處，得由本會補充說明，本會對本案有解釋及增修權力。



附件一：磐龍壹號樓社區物業管理暨駐衛保全服務人力需求

職稱	人數	需求條件(均應檢附良民證)	備註
社區經理	1名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中職以上之中華民國公民 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈事務管理人員認可證 (履約期間過期者應換發) 3. 諳電腦 Office 文書處理能力，具一年以上服務經驗 4. 具防火管理人資格佳 	
行政秘書	1名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高職以上畢業之中華民國公民 2. 具會計及行政實務經驗一年以上 3. 具電腦 Office 操作能力 	
財務秘書	1名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高職以上畢業之中華民國公民 2. 具會計及行政實務經驗一年以上 3. 具電腦 Office 操作能力 4. 具備會計證照 (若財報由公司作業，不需具備證照，則此職務改為行政秘書。) 	
保全人員 (含特勤保全 1 名)	4名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 日間一般保全大廳禮賓接待及夜間櫃台一般保全哨共 2 人；24 小時輪值。 2. 日間車道特勤保全及夜間車道一般保全哨共 2 人；24 小時輪值，不得空哨。 3. 高 (中) 職畢以上，人品端正，經查核無不良紀錄。 	

備註：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，應為其投勞保、健保及勞退金，提供年終獎金 (含端午、中秋及春節慰問金)。



附件一-1：碧龍壹號樓社區物業管理暨駐衛保全服務報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區經理				
行政祕書				
財務祕書				
一般保全				
特勤保全				
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				



附件二：磐龍壹號樓社區物業管理資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 聯絡電話：_____

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部營建署核發效期內之公寓大廈管理公司登記證（法定資本額壹仟萬元以上）影印本（履約期間過期者應換發）	<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)	最近一期營業稅納稅證明影印本	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	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
(5)	應經營 3 年以上資歷，檢附業績契約或管理實績	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(6)	最近一期依法繳納勞工保險、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
(7)	銀行半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
(8)	物業管理合約草案（須包含相關罰則及因服務社區期間內肇生重大違背合約內容致生中途解約條件）	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責委員簽名		審查委員根據投標廠商備審查資料是否合格，在內打 V



附件三：磐龍壹號樓社區駐衛保全服務資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 聯絡電話：_____

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影印本	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	最近一期營業稅納稅證明影印本	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	應經營 3 年以上資歷，檢附業績契約或管理實績	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	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
(5)	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
(6)	最近一期依法繳納勞工保險、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
(7)	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
(8)	保全合約草案（須包含相關罰則及因服務社區期間內肇生重大違背合約內容致生中途解約條件）	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責委員簽名		審查委員根據投標廠商備審查資料是否合格，在內打 V



附件四：磐龍壹號樓社區物業管理暨駐衛保全服務評分表

評選項目	配分
本案服務規劃	15
本案報價單	20
投標廠商對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度	10
本案人力配置情形	10
派駐至本社區服務之社區經理及物業與保全團隊名單	25
物業及保全合約草案	10
若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護或提高居住品質者，請自行列舉	10
得分合計	100

