

四季紐約公寓大廈 115 年度管理維護(物業)暨 駐衛保全公司招標案投標公告、須知及遴選辦法

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、招標資訊

1. 社區名稱：四季紐約公寓大廈
2. 社區地址：新北市中和區中山路 3 段 146 號等
3. 聯絡人：黃俊鑫 經理
4. 連絡電話：02-2221-8046
5. 招標期間：自民國 115 年 2 月 1 日起至民國 115 年 3 月 15 日止。
6. 領標期間：自民國 115 年 2 月 1 日起至民國 115 年 2 月 25 日止。
7. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 3 月 5 日止（必須送達本社區，否則視為放棄）。

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 3,238.68 坪、建築物面積 26,853.13 坪。
2. 棟數與戶數：共計 1191 戶，棟數分為 11 棟，為地下 3 層、地上 15 層之建築物。
3. 公共設施：25 部電梯，23 座水塔。
■健身房 ■KTV ■撞球&桌球室 ■兒童遊戲室 ■閱覽室 ■棋藝室 ■會議室
■視聽室 ■韻律室 ■音樂室 ■宴會廳 ■泳池 ■環保室

三、公寓大廈管理維護(物業)暨駐衛保全需求

1. 委託管理約期：民國 115 年 4 月 30 日 至 民國 116 年 4 月 30 日止。
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) 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。
 - (3) 環境清潔美護服務：
指導及監督由社區另案尋找之廠商有關『大門、中庭、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、環保室、車道等清潔維護』之施作及成果維護。
 - (4) 機電與消防設備管理服務：
指導及監督由社區另案尋找之廠商有關『機電維修、給排水設備、消防設備等…維護檢查』

之施作及成果維護。

3. 現場人員需求配置：

- (1) 本社區「管理維護(物業)暨駐衛保全公司招標案人力需求」請見附件一。
- (2) 本社區「管理維護(物業)暨駐衛保全公司招標案報價單」請見附件二。

四、投標公司應依公寓大廈「管理維護(物業)公司資格審核表」(附件三)暨「駐衛保全公司資格審核表」(附件四)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(物業)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)之營業公司登記證
- (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. 投標之駐衛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(物業)暨駐衛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)。

五、投標公司應檢附「管理服務企劃書」，企劃書項目應包含，但不限以下內容

1. 公司基本資料
2. 公司對本社區物業暨保全服務之規劃
3. 公司對派駐人員之訓練、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，請自行列舉

六、投標公司送審文件及送達時限

1. 本社區委任公寓大廈「管理維護(物業)及駐衛保全公司招標案報價單」1份(附件二)。

2. 公寓大廈「管理維護(物業)暨駐衛保全公司資格審核表」(附件三、附件四)及檢附資料各 1 份(影本須蓋公司大小章以及與正本相符合章)。
3. 符合第五項訂定內容之「管理服務企劃書」15 份。
4. 招標文件應依下列規定分開裝袋密封，並於 115 年 3 月 5 日(星期四)前，以密件封存限時郵寄(或專人)送達本社區管理中心：新北市中和區中山路 3 段 136 巷 33 號，收件人為四季紐約公寓大廈管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之，逾時得取消投標資格。
 - (1). 證件封：封入『投標公司資格證明文件』所列各項文件影本。(附件五)
 - (2). 標單封：封入「招標案報價單」1 份(未加蓋公司及負責人印章者取消資格)。(附件六)
 - (3). 外標封：封入「管理服務企劃書」15 份，及以上二件標封(證件及標單封)，需於封口及騎縫處加蓋公司及負責人印章，再一併裝入外標封並密封，外標封應書明招標案名稱(四季紐約公寓大廈 115 年度管理維護(物業)暨駐衛保全公司招標案)。
5. 投標文件有效期間：自投標時起至得標後履約期間截止日止。
6. 投標文件使用文字為中文。

七、開標及決標程序

1. 本會預訂於 115 年 3 月 8 日(星期日)前辦理資格審查，資格審查不合格之廠商不予退件，(註明退件者不在此限，退件郵資自付或親自取回)。
2. 符合資格廠商將由本會於 115 年 3 月 9 日(星期一)當日以簡訊及電話通知合格廠商，請於 3 月 15 日(星期日)19:00 到場，進行簡報與開標。
3. 決標原則方式：
 - (1) 本勞務招標案參照政府採購法第 52 條第 1 項第 3 款以公開招標/最有利標決標。本案之價格(含稅)納入最有利標評分，以序位法決標。
 - (2) 公開招標/最有利標序位法決標模式：各評審委員依評分表評定各參選廠商各評審項目之評分分數，加總評分後轉換為序位，總評分最高者為序位 1，總評分次高者為序位 2、其餘為類推，序位最低者為最有利標得標廠商。序位相同時，以「報價」較低者為排序較有利廠商。總評分平均未滿 70 分者不及格，不予評選。評選項目及配分比例(總評分 100 分)：報價(40%)、簡報(25%)、答詢(25%)、書面資料(10%)。廠商說明時間：簡報 10 分鐘、答詢 10 分鐘，總計 20 分鐘。

八、得標公司之人員遴派及交接

1. 得標公司須於 115 年 4 月 25 日銜接，遴選派駐之物業、保全人員主管，由原承攬公司安排交接及見習事宜，如無法辦理交接時，得由第二順位公司接任，不得異議。
2. 得標公司保全人員需於 115 年 4 月 30 日 19:00 前交接完成並準時服勤，如無法達成，得由第二順位公司接任，不得異議、不得以任何理由推諉。
3. 所有派駐服務人員須完成職前訓練。
4. 得標公司須於 115 年 4 月 15 日前，將欲派駐本社區服務之相關人員簡介送請本會審核備查。

5. 得標公司派駐人員經住戶反映服務品質不佳並查有實據者，本會得隨時要求公司撤換。
6. 正式交接前3日(含)，預定派任之服務人員每日應於上班時間(8小時)至社區與原服務公司人員實施交接及見習。
7. 上述派員交接見習所需之各項人事及差旅費用，由得標廠商吸收。
8. 現場服務人員可留任，合約不得要求「旋轉門條款」，得標廠商應保障留任人員薪資，以利社區留任人才。

九、簽約履約管理規定

1. 得標公司應於開標後三日內，攜帶公司章及相關資格證明文件正本至本會驗證無誤後簽訂合約。若發現有偽造、借牌或變造情事則取消其得標資格，該公司不得異議，並由第二順位公司經議價後遞補得標資格。
2. 參照政府採購法第 65 條，得標廠商應自行履行勞務契約、不得轉包、分包。
3. 得標廠商違反採購法第 65 條不得轉包之規定而轉包其它廠商時。本會得解除契約、終止契約，並得要求損害賠償。
4. 依採購法第 101 條規定，本勞務招標案若發現廠商有下列情形一者，本會將取消廠商得標資格：
 - (1) 容許他人借用本人名義或證件參加投標者。
 - (2) 冒用其他公司名義或證件、或以偽造、變造之文件參加投標者。
 - (3) 偽造、變造投標、契約或履約相關文件，經查明屬實者。
 - (4) 重整、破產程序中之廠商或受停業處分期間仍參加投標者。
 - (5) 得標後無正當理而不訂約或不履行契約者。
 - (6) 招標期間私自或透過本社區住戶帶領參觀社區，或與本會委員、住戶有任何接觸者。
5. 本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充之。

附件一 四季紐約公寓大廈管理維護(物業)暨駐衛保全公司招標案人力需求

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公寓大廈管理服務人員認可證。	
社區副理	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公寓大廈管理服務人員認可證。	
行政秘書	3 名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 智生活系統操作能力純熟。	
財務秘書	1 名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 應具備會計證照(若財報由公司作業，不需具備證照)。	
保全人員	2.5 哨	1. 高中職以上畢業之中華民國公民、年齡60歲以下、身高165公分以上、儀表端正、無前科紀錄、無法銀行開戶者不予任用。 2. 有駐衛保全經驗者。(未依規定者不得超過 30%) 3. 具健康檢查合格表、良民證及保全證照。(若無合格良民證，證照必須於30天內補正本)。	

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「管理服務企劃書」應詳述提供管理維護(物業)暨駐衛保全之人力配置情形：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。
3. 進場後如有增減，得標公司同意：服務費依得標價格所列該項單價作為人員增減計價之依據，不再另行議價。
4. 本投標須知及各項招標文件均視為契約之一部分，投標公司投標時視為已同意本須知之契約條款。
5. 參加之公司得由負責人、經理人或攜帶委託代理授權書之代理人出席決審會議簡報。(每公司上限 3 人，請攜帶身分證件並主動出示之)。
6. 管理維護(物業)暨駐衛保全如表現良好，合約到期前一個月，經委員會開會表決同意，得有優先議價權，委員會即不再辦理招標。

附件二 四季紐約公寓大廈管理維護(物業)暨駐衛保全公司招標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區經理				
社區副理				
財務秘書				
行政秘書				
保全組長				
保全人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

公司名稱：

負責人：

請蓋公司大小章

地址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件三 四季紐約公寓大廈管理維護(物業)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)及最近一期完稅證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(6)	具 500 戶以上大型社區實務管理經驗證明影本	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(7)	回饋與承諾(提出管理承攬之優惠方案)	
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 <input type="checkbox"/> 內打 V

附件四 四季紐約公寓大廈駐衛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)及最近一期完稅證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(7)	具 500 戶以上大型社區實務管理經驗證明影本	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(8)	回饋與承諾(提出管理承攬之優惠方案)	
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 <input type="checkbox"/> 內打 V

附件五

115 年度招標



說明：本證件封僅裝入招標文件規定資格證明文件影本。

備註：本封面請自行黏貼於信封上。

標案名稱：四季紐約公寓大廈 115 年度管理維護(物業)暨駐衛保全公司招標案

截止收件時間：115 年 3 月 5 日(星期四)【逾期不予受理】。

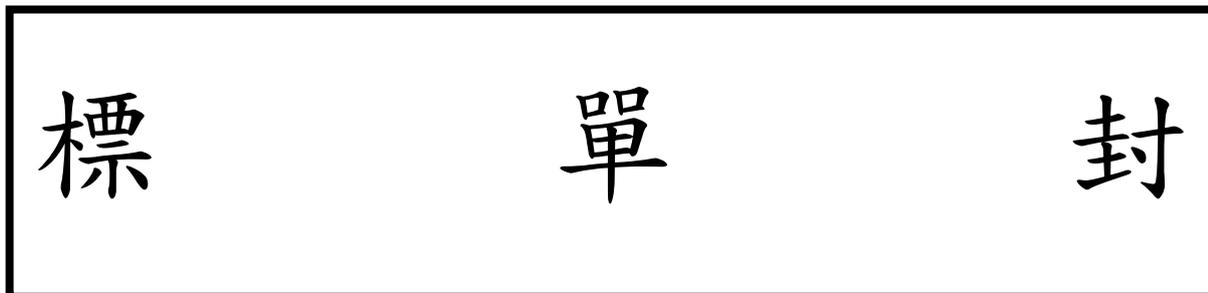
開標時間：115 年 3 月 15 日(星期日)下午 19:30 分

廠商名稱：

廠商地址：

附件六

115 年度招標



說明：

1. 本標單封須俟證件審查合格才開啟。
2. 本標單封內僅裝入**招標案報價單**(標單頁首請蓋公司大小章以利識別)，其他文件一律裝入證件封或外標封內。

備註：本封面請自行黏貼於信封上。

標的名稱：四季紐約公寓大廈 115 年度管理維護(物業)暨駐衛保全公司招標案

截止收件時間：115 年 3 月 5 日(星期四)【逾期不予受理】。

開標時間：115 年 3 月 15 日(星期日)下午 19:30 分。

廠商名稱：

廠商地址：

四季紐約公寓大廈管理委員會

投標資料送達收執證明

茲證明收到

_____，參加四季
紐約公寓大廈 115 年度管理維護(物業)暨駐衛保全公司招標案
之相關投標資料。

送達時間：中華民國 年 月 日 時 分

收件人簽章：