

關渡山水社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務

115 年度招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、 招標資訊

1. 名稱：關渡山水社區管理委員會
2. 地址：新北市淡水區民權路 65 號 B1
3. 聯絡人：林貝玲總幹事
4. 連絡電話：(02)2809-6288
5. 公告期間：自民國 115 年 4 月 2 日起至 115 年 4 月 30 日止
6. 領標期間：自民國 115 年 4 月 10 日起至 115 年 5 月 5 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 5 月 10 日 20:00 止(親送/郵寄皆可)
8. 資格審查：民國 115 年 5 月 13 日
9. 通知簡報：民國 115 年 5 月 14 日 17:00 前
10. 簡報/開標時間：民國 115 年 5 月 17 日(確切時間，另行通知)

二、 管理服務標的範圍：新北市淡水區民權路 65-75 號

1. 棟數與戶數：共計 549 戶，棟數為 6 棟及 2 店面戶，為地下 3 層、地上 22 層之建築物
2. 主要公共設施：12 部電梯，上、下各 6 座水塔。
■健身房 ■KTV ■撞球室 ■兒童遊戲室 ■閱覽室 ■韻律室
■才藝室 ■視聽室

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 7 月 1 日起至 116 年 6 月 30 日止
2. 管理維護及保全服務項目：
 - (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、例行性會議、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、信件包裹服務、緊急狀況通報…等。
 - (3) 協助社區管委會建立檔案自動備份及遠端存取(可以是雲端共用硬碟、網路儲存伺服器 NAS 或其它方式)

3. 現場人員需求配置：

服務人員基本人力需求請見附件一。

(1)社區總幹事：每日實勤 8 小時(13:00~21:00)，依勞基法排休。財務秘書排休時，需提早 1 小時上班。

(2)財務秘書：每日實勤 8 小時(12:00~20:00)，依勞基法排休。總幹事排休時，需晚 1 小時下班。

(3)保全組長：每日執勤 12 小時，07:00-19:00。

(4)保全：2 哨，24 小時值勤。

本社區管理服務標案報價單格式請見附件一-1。

四、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，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)。

五、 投標公司應檢附社區服務規劃企劃書 12 份，企劃書項目應包含 1-3 項內容(第 4-8 項為評比加分事項)：

1. 公司基本資料
2. 公司對本社區物業服務規劃
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。
5. 有 300 戶以上社區服務經驗(附合約書影本，合約金額可塗銷)
6. 保全及公寓大廈管理維護公司負責人為同一人。
7. 最近一期完稅證明，保全公司每月營業額 2000 萬元以上，物管公司每月營業額 500 萬元以上(401 表)
8. 公司成立 5 年以上，有 ISO 認證。

六、 投標公司送審文件及送達時限(以下 2-3 項請附文本及電子檔)

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)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 12 份。
4. 送達時限：

(1)所有參標公司將上述 2-3 項送審文件及資格審核封面資料密封蓋騎縫章，於 115 年 5 月 10 日(星期日) 20:00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，地址:新北市淡水區民權路 65 號 B1，收件人為 關渡山水社區管理委員會收，或親送至本社區。若為郵寄，請另以電話確認之。

(2)參加第二輪簡報的參標公司，請將上述第 1 項的報價單以小信封裝妥密封並加蓋騎縫章，於簡報當日親自攜帶交予管理委員會。

七、 開標及決標程序：

1. 本會預訂於 115 年 5 月 13 日召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。

2. 符合資格廠商將至多取 5 名，由本會於 115 年 5 月 14 日（星期四）17:00 前以電話通知（並告知確切簡報時間）。合格廠商於 5 月 17 日（星期日）到場，進行簡報與開標。
3. 簡報之先後順序由本會排定，簡報時間 10~15 分鐘，答詢時間 10 分鐘。參標廠商不得托人說項或有任何餽贈與金錢往來，否則以違規論處，並取消資格。
4. 決標由各委員進行評定，採價格合理標（最有利標）並評選出前三高票廠商，由最高票廠商得標，得標廠商應於得標三日內將合約書草案送達本管理委員會進行審閱。倘若後續合約內容或相關事宜商討，雙方無法達成共識，屆時將由第二順位廠商遞補，以此類推。
5. 得標（契約）公司簽約當日應附所有送審核之證件正本送本會稽核，如有相關證照租借牌及偽造證件等事件發生，本會除將移送法辦外，屆時將由第二順位廠商遞補，以此類推（得標公司若被檢舉經查屬實者應同辦理）。

八、 得標（契約）公司應於 6 月 26 日派駐區經理前來社區辦理交接前清冊制定，並於 6 月 28 日起派任總幹事進駐社區開始交接。

九、 得標公司於契約簽訂後，7 月 1 日至 9 月 30 日為試用期，試用期經考評合格後，依照合約繼續完成服務期限，考評未合格則由第二順位廠商遞補。

十、 其他說明：

1. 開標前本社區管委會對招標如有變更事項，將另行公告變更之。
2. 本招標須知如有疑問時，應以本社區管委會之解釋為準。
3. 參加招標之廠商所提供之資料一概不退還（註明退件者不在此限）。

附件一 關渡山水 社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
社區總幹事	1 名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 3. 應具備效期內防火管理人證照。	
財務秘書	1 名	1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。	
保全組長	1 名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 就職時應檢附良民證	
保全人員	2 哨	1. 中華民國公民，男女不拘。 2. 就職時應檢附良民證	

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)。

附件一-1 關渡山水社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

本報價單請另以小信封裝妥密封加蓋騎縫章於5月17日簡報時親送社區

職稱	人數/哨數	單價	小計	備註
社區總幹事	1人			13:00~21:00
財務秘書	1人			12:00~20:00
保全組長	1人			07:00-19:00
保全人員	2哨			00:00-24:00
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

※請蓋公司大小章

公司名稱:

統一編號:

負責人:

地址/電話:

附件二關渡山水社區 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：_____

以下由管委會審核勾選

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含以上)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

附件三關渡山水社區 保全公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

以下由管委會審核勾選

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