

# 綠中海社區 115 年度物業管理維護暨保全服務 公開招標公告

## 第一部分、招標基本資訊

- 招標名稱：綠中海社區管理委員會。
- 社區地址：新北市新店區安祥路 65 號。
- 聯絡方式：總幹事，02-2200-6033。
- 招標與領標期間：自民國 115 年 6 月 30 日起至民國 115 年 7 月 15 日
- （投標收件截止時間為 7 月 15 日 17:00 止，請以密件封存限時掛號或親送至本社區地址）。
- 招標方式：採公開招標，本案「無領標金、無履約保證金、無押標金」，並以最有利標及合理價格標方式評選，最優者取得優先議價議約權。

## 第二部分、社區概況與標的範圍

- 基地與建築規模：本社區基地與建築物面積共計 33,059 坪。
- 戶數與棟數：總計 699 戶
- 為大樓區共 315 戶分為 11 棟共 11 部電梯，22 個水塔。
- 別墅區（384 戶）0 部電梯，0 個水塔。。
- 公共設施與車位：公共電梯 2 部；地下汽機停車場 6 處。
- 公設項目包含：多功能空間一間、跑步機 2 台、撞球桌一桌、伴唱機 1 部、閱覽空間及會議桌等。
- 特殊勤務設備：接駁住戶充電車 3 台，（營運每日 05:00 至 01:00）。

## 第三部分、委託管理約期與核心服務需求

- 合約期間：民國 115 年 10 月 01 日至 116 年 09 月 30 日止。
- 常態管理與資訊要求：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、車位抽籤…等投標廠商須具備現代化辦公軟體與人工智慧輔助工具（如 ChatGPT 等 AI 工具）之運用能力，能於會議紀錄、財報、公告文書等日常行政事務上適當運用，以提升作業效率。
- 警衛安全管理服務：
- 行駛住戶接駁車(05:00-01:00)、安全巡邏維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報…等。
- 環境清潔美護服務：
- 大門、中庭、公共空間、社區寵物垃圾桶、電梯間、停車場之公共廁所、地下室停車場、頂樓、倉庫電室、車道人行道等打掃清潔維護(垃圾車進社區繞行住戶自行清運垃圾)。。
- 機電與設備管理服務：
- 機電維修、給排水設備、消防設備、發電機、汙水馬達等…巡檢維護檢查。

#### 第四部分、人力編制需求與薪資規範

### 綠中海社區 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                                                                                                                                                                   |
|------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社區經理 | 1名  | 1. 大專以上之中華民國公民。具機車駕照。<br>2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。<br>3. 每月呈報社區事務及會議，熟電腦文書處理、檔案管理、諳熟智生活管理系統，具親和力且良好溝通協調能力具機車駕照。<br>週一至週日（日班／依勞基法排休），建議實領薪資\$50,000 元／月。              |
| 財務秘書 | 1名  | 1. 高職以上畢業之中華民國公民。應具備會計學歷或證照，具機車駕照。<br>3. 熟電腦化帳務處理、檔案管理、諳熟智生活管理系統能獨立作業處理，協助主任處理社區事務及回報。<br>週一至週日（日班／依勞基法排休），建議實領薪資\$43,000 元／月。                                         |
| 行政祕書 | 4名  | 1. 高職以上畢業之中華民國公民使用智生活 APP 系統。<br>3. 熟電腦文書處理、檔案管理、諳熟智生活管理系統，具親和力且良好溝通協調能力，協助主任處理社區事務及回報，具機車駕照。<br>週一至週日（日、晚班／依勞基法排休），建議實領薪資\$36,000 元／月                                 |
| 保全人員 | 10名 | 1. 中華民國公民。需要有汽車駕照會開社區接駁車輛。使用智生活 APP 系統。每月不超過法定工時 288 小時計<br>（早班保全人員／保全組長）3 人／1 人<br>（晚班保全人員／保全組長）4 人／1 人<br>建議實領薪資 \$ 43,000 元／月，組長加給 2000 元，機動保全建議實領薪資 \$ 38,600 元／月。 |
| 清潔人員 | 6名  | 男女不拘，具公寓大廈清潔管理從業經驗。<br>週一至週日（日班 8 小時／依勞基法排休），配合機動活動<br>建議實領薪資 \$ 30,000 元／月，組長加給 2000 元，實領 32000 元                                                                     |
| 機電巡檢 | 1名  | 1. 具乙級(含)以上水電證照之中華民國公民。具機車駕照。<br>2. 機電人員需負責檢修機電給排水、消防、發電機、污水馬達週期管理，並落實每週最少要一次夜巡檢機制。<br>3. 週一至週日（日班／依勞基法排休），建議實領薪資\$48,000 元／月。                                         |

備註：

1. 以上需求人員之薪資、勞、健保險、意外傷害責任保險、職業災客保險、傷害醫療補助、勞工退職準備金等員工福利，參標公司應遵照政府法令辦理。。

3. 本會得要求廠商同意安排曾於本社區服務之人員繼續派駐於本社區，以達保障社區服務品質之目的，除特殊情形外，廠商不得拒絕。
4. 上述全部相關人員排班表須於每月 25 日（含）前提供管理委員會核備，並將奉核後之次月班表公告於社區明顯處。
5. 所有工作人員皆須經警察機關安全查核無犯罪前科紀錄者。
6. 所有工作人員皆須無嚼食檳榔、酗酒、賭博、吸毒等不良嗜好者。
7. 保全人員新進人員，於上任前公司施予至少 1 週（40 小時）的專業訓練。

## 第五部分、投標廠商資格要求

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以上)營業公司登記證、保全、物業、公寓需同一負責人 |
| (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) 員工享勞工保險、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)                    |
| (6) 實績證明：須檢附最近一年承接 500 戶以上規模之社區達五(含)區以上之契約影本。   |

### 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影本        |
| (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書          |
| (5) 員工享勞工保險、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)        |
| (6) 最近一期完稅證明(401 表)                 |

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）。

## 第六部分、社區指定回饋與專案支援

1. **區分所有權人會議（區權會）特定勤務支援：** 社區戶數 699 戶，廠商須於區權會當日，額外無償增派 15 名具備專業經驗之支援人員蒞臨現場協助。其任務編組須包含：(1)報到檢錄組（身分核對、委託書查驗、發放選票）、(2)會場引導與秩序組、(3)計票與監票作業組、(4)設備與後勤機動組。
2. **年度專案清潔回饋：** 社區人行步道打青苔作業（每年 2 次）、公共區域病媒防治消毒（每年 2 次）
3. **硬體與耗材支援：** 無償提供 AED 自動體外心臟電擊去顫器（1 台，含耗材）並須足額提供現場勤務所需之日常清潔物料消耗品。
4. **督導機制：** 得標廠商每月至少需安排 2 次（日、夜各一次）專業督導巡檢社區，並提供書面紀錄呈報管委會核備。

## 第七部分、開標、資格審查與評選決標程序 本案採「最有利標」精神，整體評選作業分為四個階段進行，兼顧廠商服務品質與價格合理性。

1. **第一階段（資格審查）：** 投標收件截止後，由本會委員召開審查會議拆封書面審核。資格審查不合格之廠商其投標文件不予退件；若合格廠商達二家未達三家，管委會仍得進行後續評選及議價議約。
2. **第二階段（評選通知）：** 資格審查合格之廠商，本會將於 115 年 7 月 15 日通知，確認出席 115 年 7 月 17 日 20:00 舉辦之簡報說明會。必須包含預定派駐本社區之「社區總幹事/經理」。
3. **第三階段（現場簡報與評分）：** 每家廠商簡報時間以 10 至 20 分鐘為限，委員提問與答詢 10 至 15 分鐘。簡報結束後廠商可先離開，由全體評選委員當場獨立填寫計分表。
4. **第四階段（決標議約）：** 當場彙總計算平均分數，當日通知電話最高分者為第一順位優先議價廠商。若遇同分，以「報價合理性」得分較高者優先。
5. **第五階段（議約簽約）：** 若第一順位議價未成，得由次高分廠商遞補議價與簽約。

## 第八部分、社區權利保護與防弊條款

1. **零用金防弊限制：** 得標廠商派駐本社區之物業行政管理人員，每筆經管之社區臨時零用金經主任秘書口頭允諾，上限為新台幣 4 千元，超出部分均須依管委會正常程序請款辦理。物業公司必須對派駐人員的財務行為負連帶損害賠償責任。
  2. **嚴格罰則機制：** 編制人員未到崗者（缺勤）。若執勤玩手机、睡覺、未執行交辦事務等遭投訴屬實，則扣減該員當日 2 倍薪資或說明會時廠商可承諾列出管理辦法。
  3. **無縫交接條款：** 新任得標物業需於原任物業服務屆滿前一週，安排各職務人員進入社區辦理無償點交交接，總幹事及機電人員需 7 工作日前，財務秘書及行政人員需 3 工作日前，若無法配合，管委會得依順位遞補其他廠商。
-

(附件一) 綠中海社區 物業管理維護暨保全服務 評選評分標準表

本案採「合理價格標」，評分總分為 100 分，由各委員獨立評分後取平均分數作為最終得分。

|                                           |    |      |
|-------------------------------------------|----|------|
| 評選項目                                      | 配分 | 評分要點 |
| 公司實績與規模   20                              |    |      |
| 公司營運與財務狀況、大型社區（500 戶以上）管理經驗與年資、信譽狀況。      |    |      |
| 廠商 1                                      |    |      |
| 廠商 2                                      |    |      |
| 廠商 3                                      |    |      |
| 廠商 4                                      |    |      |
| 物業管理企劃內容   25                             |    |      |
| 經營計畫完整性、人員配置與勞基法排班合法性、督導巡檢計畫、緊急應變規劃。      |    |      |
| 廠商 1                                      |    |      |
| 廠商 2                                      |    |      |
| 廠商 3                                      |    |      |
| 廠商 4                                      |    |      |
| 回饋與加值服務   10                              |    |      |
| 區權會 15 名專案人力支援、年度四項清潔保養專案、硬體設備提供之執行承諾落實度。 |    |      |
| 廠商 1                                      |    |      |
| 廠商 2                                      |    |      |
| 廠商 3                                      |    |      |
| 廠商 4                                      |    |      |
| 現場簡報與答詢   15                              |    |      |
| 簡報邏輯專業度、對本社區廣大腹地與接駁車需求之理解程度、委員提問回應能力。     |    |      |
| 廠商 1                                      |    |      |
| 廠商 2                                      |    |      |
| 廠商 3                                      |    |      |
| 廠商 4                                      |    |      |
| 五、報價合理性   30                              |    |      |
| 總報價合理性、人事成本合規性、成本結構透明度。     合計   100      |    |      |
| 廠商 1                                      |    |      |
| 廠商 2                                      |    |      |
| 廠商 3                                      |    |      |
| 廠商 4                                      |    |      |

(附件二)

綠中海社區 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：\_\_\_\_\_

| 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、保全、物業、公寓需同一負責人 | <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)          | 員工享勞工保險、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 |
| (6)          | 實績證明：須檢附最近一年承接 500 戶以上規模之社區達五(含)區以上之契約影本。   | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
|              |                                             |                                                          |
| 權責審核委員<br>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)

綠中海社區 保全公司資格審核表

投標廠商：\_\_\_\_\_ 投標日期：\_\_\_\_\_

聯絡人：\_\_\_\_\_ 連絡電話：\_\_\_\_\_

| 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)<br>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影本            | <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)          | 員工享勞工保險、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 |
| (7)          | 最近一期完稅證明(401 表)                     | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
|              |                                     |                                                          |
| 權責審核<br>委員簽名 |                                     | 審核委員根據參標公司<br>應備審核資料是否合<br>格，在內打 V                       |

(附件四) 綠中海社區 物業管理維護暨保全服務 成本分析報價單

報價日期：\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日 投標廠商名稱：\_\_\_\_\_

填表聲明： 本表所有金額均以「新台幣/每月」為計價單位。「實領薪資」欄位為員工扣除勞健保自付額前之本薪。勞退、勞健保等法定雇主負擔提撥，由得標公司於第二大項中覈實另計。

| 項次 | 成本項目與職稱編制            | 單位人數/數量 | 單位 | 投標單價/月薪（廠商填寫） | 每月小計（廠商填寫） | 社區規範與備註（底限標準）   |
|----|----------------------|---------|----|---------------|------------|-----------------|
| 壹  | 人力直接成本<br>（現場人員實領薪資） |         |    |               |            |                 |
| 1  | 社區總幹事 / 經理           | 1       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$50,000 |
| 2  | 機電人員                 | 1       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$48,000 |
| 3  | 財務秘書                 | 1       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$43,000 |
| 4  | 行政組長                 | 1       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$38,000 |
| 5  | 機動秘書                 | 1       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$38,000 |
| 6  | 行政秘書                 | 2       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$36,000 |
| 7  | 保全組長                 | 2       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$45,000 |
| 8  | 保全人員                 | 5       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$43,000 |
| 9  | 機動保全                 | 2       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$38,600 |
| 10 | 清潔組長                 | 1       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$32,000 |
| 11 | 環境清潔人員               | 5       | 人  |               |            | 實領不得低於 \$30,000 |
|    | (A) 人力直接成本小計         |         |    |               |            |                 |
| 貳  | 法定提撥與保險<br>（雇主依法負擔）  |         |    |               |            |                 |
| 12 | 勞工保險（雇主負擔）           |         | 式  |               |            | 依政府最新費率覈實編列     |
| 13 | 全民健康保險（雇主負擔）         |         | 式  |               |            | 依政府最新費率覈實編列     |
| 14 | 勞工退休金提繳<br>（雇主負擔）    |         | 式  |               |            | 依法定提撥至少 6%      |
| 15 | 意外傷害/職災/傷害醫療等保險      |         | 式  |               |            | 投保保障派駐人員        |
|    | (B) 法定提撥成本小計         |         |    |               |            |                 |
| 參  | 社區指定專案與加<br>值回饋項目攤提  |         |    |               |            | 將年度總價 ÷ 12 個月攤提 |

|    |                         |        |   |  |    |                     |
|----|-------------------------|--------|---|--|----|---------------------|
| 16 | 設備：AEDx1                | 1      | 式 |  |    | 硬體提供與維護/耗材          |
| 17 | 特殊勤務：區權會<br>增派 15 名專責人力 | 1      | 式 |  |    | 每年提供支援不另收費          |
| 18 | 消毒：公共區域病<br>媒防治消毒       | 1      | 式 |  |    | 每年施作 2 次            |
| 19 | 清潔：社區人行步<br>道打青苔作業      | 1      | 式 |  |    | 一年施作 2 次            |
| 22 | 清洗：大樓水塔清<br>洗（共 22 座）   | 1      | 式 |  |    | 一年施作 2 次            |
|    | (C) 回饋專案攤提<br>小計        |        |   |  |    |                     |
| 肆  | 常態耗材、雜支與<br>設備維護        |        |   |  |    |                     |
| 22 | 清潔常態物料耗材<br>與工具         | 1      | 式 |  |    | 須含每月消耗品             |
| 23 | 公務機車 1 輛及對<br>講機 7 台之保養 | 1      | 式 |  |    | 現場公務使用設備維護          |
|    | (D) 耗材與雜支小<br>計         |        |   |  |    |                     |
| 伍  | 公司管理利潤與法<br>定稅金         |        |   |  |    |                     |
| 24 | 廠商管理利潤與行<br>政管銷         | _____% | % |  |    | 填列佔總成本之百分比          |
| 25 | 營業稅（5%）                 | 5.0%   | % |  |    | 法定稅額                |
|    | 每月委託服務總價<br>（含稅總額）      |        |   |  | \$ | (A)+(B)+(C)+(D)+(伍) |