

依中華民國物業管理經理人協會（BMA）之建議，刪除「履約保證金」等條件後，此修正版將於 2 月 24 日公告於 BMA 官網

111 年度桃園市天地賞社區委託管理維護服務案 招標公告

一、招標要點：

1. 招標方式：最有利標。
2. 預算金額：215,164 元/月（2,581,968 元/年）。
3. 領標方式：提供現場領標及電子領標。
4. 投標截止期限：111/03/07（一）19:00
5. 開標時間：111/03/12（六）10:00
6. 履約期間：111/04/01 – 112/03/31

二、委託單位：

1. 單位名稱：天地賞社區管理委員會
2. 單位地址：桃園市桃園區大連 2 街 47 巷 1 號
3. 聯絡人：管理委員 鄭弘弼
4. 聯絡電話：0912-810-335

三、委託單位概況及需求：

1. 社區概況：91 戶透天，屋齡 23 年，基地面積 2,219 坪，由 7 幢建物組成，包括 79 棟住宅、12 棟店鋪及 1 棟公設建物（其內設有管理中心、聯誼室、健身房、韻律教室及親子圖書中心）。
2. 人員需求：
 - (1) 總幹事 1 名：領有效期內事務管理人認可證，至少專科畢，大學以上者尤佳，具正直誠實品格與電腦文書處理能力；主要負責 (1) 研擬社區年度經營計畫；(2) 協助召開會議與接受本會委託執行合於公寓大廈管理條例施行細則第 11 條規定之職務，例如修繕、環境維護事項，包括澆灌公共花園及維護社區環境清潔（主要清潔工作為社區落葉掃除，每上班日打掃一次，責任制）。
 - (2) 24 小時保全 1 哨（3 人包哨）：至少高中職以上畢，持有保全人員訓練護照者尤佳。主要負責 (1) 監看中央監控設備及巡邏建物與週遭環境，留意可疑人、事、物；(2) 回應、調查與處理火災、污水受信總機警報鳴響等各項突發狀況，以確保居住安全與安寧；(3) 郵件與包裹代收與交付；及 (4) 倒垃圾。
 - (3) 於契約備註：以上人員無前科及無抽菸、嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好，且須輪值打掃他們所使用之公設，例如管理中心 2F 廁所及 1F 地板與樓梯。
3. 提升居住品質：目標於 5 年內獲得市府頒發「優良公寓大廈」獎項。
4. 污水接管需求：請水務局特約廠商來本社區會勘，評估將本社區既有污水處理設施改為污水坑並「以壓力流銜接公共污水下水道」之可行方案，並於 111 年度區分所有權人大會前，請該廠商提出施工計畫書。111 年度區大，除報告本案可提升居住品質及房地價值外，亦須報告施工期間車輛進出管制的期間、車道鋪面及社區圍牆被破壞的範圍，以及相似材質與顏色磁磚之樣品、數量與總價（社區自費項目，為修復圍牆用，市府將於施作用戶接管時一併施作；104 年 11 月 23 日桃園市政府水務局「污水地下道用戶接管相關問題 Q&A」第 15 點參照）。區大若決議施作，請立即向桃園市政府水務局申請污水接管補助，遞件日應於 112 年 02 月 28 日之前一即本委託案屆滿前 1 個月一以作為 112 年續約之考核。

依中華民國物業管理經理人協會（BMA）之建議，刪除「履約保證金」等條件後，此修正版將於 2 月 24 日公告於 BMA 官網

四、投標公司資格：

1. 依法成立並取得主管機關核准之物業（公寓大廈管理維護）、保全公司。
2. 物業、保全公司隸屬同一集團，不得有借牌靠行參標或圍標情事。
3. 曾獲 ISO-9001 認證或政府頒發「績優營業人」獎項。
4. 近 3 年（108-110）總計至少協助 3 家社區獲得「優良公寓大廈」獎項。
5. 派駐人員之工時、薪資等員工福利與制度，均應符合勞基法之規定。

五、評選項目及配分權重：

評選項目	評選子項	配分
團隊專業能力、公司信譽及經驗 (45%)	1. 專業能力：以派駐人員所持專業證照與學歷衡量。總幹事持有證照且專科畢業為基本條件。大學以上學歷給 6 分；1 名保全持有保全護照給 2 分，專科畢業給 1 分；保全滿分為 9 分（依據投標公司於投標單備註欄之勾選情形）。	15
	2. 公司信譽：曾獲 ISO-9001 認證或「績優營業人」2 類獎項之 1 類即給 12 分，2 類均得給 15 分。	15
	3. 公司經驗：近 3 年（108-110）協助社區獲得「優良公寓大廈」獎項之家數。每協助 1 家給 1 分，上限 15 分。	15
服務規畫建議 (30%)	1. 對如何協助本社區於 5 年內獲頒「優良公寓大廈」獎項，扼要提出明確、可行之策略與方法。	15 註
	2. 曾協助社區採用「以壓力流銜接公共污水下水道」實績。有實績給 10 分，無實績給 0 分。	10
	3. 正確指出在什麼情況下，必須以壓力流銜接公共污水下水道者給 5 分。	5 註
價格 (20%)	1. 標價合理性（將「標價金額」除以「以上各項得分」之商數作為評分依據，商數越低者，分數越高）。	15 註
	2. 標價完整性及正確性。	5
	**標價超過預算者為不合格標，不納為評審對象。	
現場簡報與答詢 (5%)	1. 遲到 10 分鐘以上，該評分項目給 0 分。公司一級單位（桃園分公司）主管/副主管出席者給 3 分，上限 5 分。 2. 簡報不得更改投標文件內容，另外提出變更或補充資料者，應不納入評選；。	5 註

註：廠商投標文件內容於該子項之表現及評分：

- (1) 屬優者（高水準，明顯超越需求；給予各子項 85%~100%之評分）
- (2) 屬普通者（一般水準，符合需求；給予各子項 70%~84%之評分）
- (3) 屬劣者（無資料、有錯誤、不符合需求；給予各子項 0%~69%之評分）

六、社區現場勘查：

有意投標者，請於 111 年 03 月 01 日（二）15 時抵達本社區會同住戶參與現場勘查（每家最多以 2 位代表為限），以進一步瞭解社區現況及需求，遲到或未到者，應自行至現場勘查。本標案公告、投標、簽約與保全交哨等時程，請見附表 1。

七、招標文件：

依中華民國物業管理經理人協會（BMA）之建議，刪除「履約保證金」等條件後，此修正版將於 2 月 24 日公告於 BMA 官網

請有意參加投標之公司，於 111 年 03 月 07 日（星期一）19 時前，將下列文件以密封雙掛號寄達本會地址或親自送達本案聯絡人。

1. 投標單（附表 2）。

2. 押標金票據：

(1) 押標金為新台幣 10 萬元整，需以銀行本行支票繳付，銀行本行支票抬頭註明「天地賞社區管理委員會」，未得標者押標金當場發還。

(2) 得標廠商之押標金應予保留，俟簽訂受委任管理服務契約書後，再退還其押標金。

(3) 得標後不按規定期限簽約者，沒收押標金。

3. 主管機關核發物業、保全公司之核准函或公司變更登記影本乙份，並請加蓋「公司大小章」及「與正本相符」章戳。

4. 服務規畫摘要 11 份（請依序以下列項目、A4 直式橫撰寫，一頁為限）

(1) 公司信譽：例舉曾獲 ISO-9001 認證或政府頒發「績優營業人」獎項之年度（請於簡報當日攜帶獎狀影本備查）。

(2) 公司經驗：依前述四.2 及四.3 節所述，分別列出公司本身獲獎實績及列舉公司協助社區獲得「優良公寓大廈」實績（例如：近 3 年共○○家，位於桃園市的有○○社區等○○家），據以評估公司是否有充分經驗。

(3) 服務規畫建議：提升居住品質與污水接管需求並重。公司具有協助社區採用「以壓力流銜接公共污水下水道」實績者尤佳，請列舉該社區名稱與聯絡人電話。若無此實績，請簡述在什麼情況或限制下，必須以壓力流銜接公共污水下水道。

八、開標及決標流程：

1. 投標截止後，即由本會進行資格審查，以電子郵件或電話通知符合資格之廠商前來簡報；各項作業時程表請參見附表 2。

2. 111 年 03 月 12 日（星期六）10:00，於本社區管理中心 3 樓會議室進行簡報評選（請自備支架投影幕、投影機及筆電），公司一級單位（桃園分公司）主管/副主管出席尤佳。以公開抽籤方式決定簡報順序，遲到 10 分鐘以上皆視為放棄簡報與詢答，該評分項目以 0 分計。資格審查不合格之廠商送審文件，恕不退還。

3. 廠商簡報時間為 10 分鐘，簡報結束後，答詢採統問統答方式進行，統答時間 15 分鐘，時間終止前 1 分鐘按 1 短鈴，時間終止時按 1 長鈴。簡報後即進行統問，統問後即進行統答，簡報時間不足 10 分鐘者，其剩餘時間不得併入統答時間。簡報完畢，依最有利標評選辦法第 15 條第 1 項第 1 款所規定採序位法進行議價決標（請攜帶公司大、小章）。

九、得標廠商配合簽約規定：

1. 決標後簽訂相關契約時，本公告作為契約之附件。契約以營建署 87 年發布之【公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本】為範本，依本社區現況修改之處列於下表，投標即視同已審閱至少五日且同意以此修改後之範本簽約。

依中華民國物業管理經理人協會（BMA）之建議，刪除「履約保證金」等條件後，此修正版將於2月24日公告於BMA官網

附表 2. 投標單

費用類別	項目	每月服務費用（含稅）	備註
派遣人力	總幹事 X1 名	元	<input checked="" type="checkbox"/> 證照 <input checked="" type="checkbox"/> 專科 <input type="checkbox"/> 大學
	24 小時保全 X1 哨 (3 人包哨)	元	日班: <input type="checkbox"/> 保全護照 <input checked="" type="checkbox"/> 高中 <input type="checkbox"/> 專科
			夜班: <input type="checkbox"/> 保全護照 <input checked="" type="checkbox"/> 高中 <input type="checkbox"/> 專科
			機動: <input type="checkbox"/> 保全護照 <input checked="" type="checkbox"/> 高中 <input type="checkbox"/> 專科
附贈	園藝花木修剪整理	0 元	每 4 個月 1 次
成本加成	管銷費用及利潤	元	
標價	NT.\$ 元		
(含稅)	新台幣	萬 仟 佰 拾 元整	

備註：為必要條件

請勾選預計派駐人員之學歷。

投標公司名稱：

公司統編：

公司負責人：

聯絡人：

連絡電話：

(公司大小章)

中 華 民 國 年 月 日