

江翠 Park 社區 111 年社區委託管理維護服務招標需求書

中華民國 111 年 6 月 27 日

1、 招標範圍：

- (1) 招標業主：江翠 Park 社區管理委員會(以下簡稱本會)
- (2) 社區地點及概況：江翠 Park 社區(以下簡稱本社區)，總戶數 284 戶，分 A、B 兩棟，樓層數為地上 15 層地下 6 層 (B1~B6 為停車場)，電梯 4 支 (貨梯 2 座/客梯 2 座)。
- (3) 承攬期間：中華民國 111 年 8 月 1 日至 112 年 7 月 31 日止(含三個月合約試用期)
- (4) 招標方式及預算金額：最有利標；預算金額 225,000 元/月(2,700,000 元/年)。

2、 廠商資格：

- (1) 須有內政部許可證明且公司變更登記表記載有相關業務項目。
- (2) 登記合格之公司，登記資本額為新台幣壹仟萬元(含)以上者。
- (3) 最近一期營業稅或營利事業所得稅繳款收執聯，以及最近五年未曾受票據交換所拒絕往來處分，且在金融行庫無退票紀錄及法律糾紛者(請提出銀行相關證明)。
- (4) 投標廠商隸屬同一集團及同一負責人之保全公司或公寓大廈管理維護公司僅得由一家公司參與評選(不得借牌參加評選)，違者取消評選資格，不得異議。壟斷、圍標、偽造或變造相關證件者，本會得取消評選資格，不得異議。

3、 社區委託管理維護服務需求：

- (1) 正總幹事 1 名/副總幹事 1 名：
 1. 學歷須專科以上程度，大學以上尤佳。
 2. 人品端正及溝通協調能力佳，無任何前科紀錄(檢附良民證)。
 3. 熟悉電腦文書處理/財務管理/行政管理/雲端文件管理。
 4. 正總幹事需領有效期內事務管理人認可證，具 300 戶以上社區二年管理經驗尤佳。
 5. 具甲種勞安衛證照
 6. 具防火管理人證照尤佳。
 7. 副總幹事支援保全工作。
 8. 具社區公設點交實務經驗尤佳。
 9. 研擬社區年度經營計畫，如：社區管理辦法制定執行等。
 10. 政府機關及公用事業聯繫，須了解政府機關相關補助申請流程。

11. 社區公共安全申報作業、維護修繕及緊急事故處理。
 12. 公共財產管理(多功能彩色事務機 1 台每月張數黑白 1500 張 彩色 150 張)
 13. 一般生活服務及環境美化檢查監督。
 14. 推展節慶社區活動，美工製作及布置，具基本平面設計能力尤佳。
 15. 區分所有權人會議召開(含器材及人力支援)
- (2) 24 小時保全 1 哨(3 人包哨)：
1. 領有保全護照。
 2. 無任何前科紀錄(良民證)。
 3. 緊急事件處理、排除及通報。
 4. 門禁及社區訪客接待。
 5. 車輛管制、車道交管指引。
 6. 中央監控系統監視，及社區安全巡邏。
 7. 信件、掛號、包裹登記及收發。
 8. 照明及梯廳音樂控制。
 9. 其他臨時交辦事項處理。

4、 投標公司檢附資料：

- (1) 標單一份(附件一)
- (2) 聲明書一份(附件二)

以下資料依序排序裝訂成冊一式 11 份(其中一份不膠裝不裝訂)：

- (3) 基本資料表格(附件三)
- (4) 公共營利事業登記證及執照影本
- (5) 最新年度保全商業同業公會會員(有效期限內)
- (6) 最新年度公寓大廈管理維護商業同業公會會員(有效期限內)
- (7) 檢附最近三年未曾受票據交換所拒絕往來處分之證明文件，且在金融行庫無退票紀錄(請提出銀行出具之相關證明)
- (8) 檢附公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本
- (9) 最近 2 期完稅證明(401 表)
- (10) 服務報價單
- (11) 服務建議書(投影片 30 張以內或 A4 文件 15 頁以內)，內容說明：
 1. 公司簡介、專業能力及實績
 2. 對本案之服務計畫(含標準作業程序)
 3. 服務費用說明
 4. 具體工作計畫

5、 投標公司送審文件：

- (1) 將所有招標文件資料密封後，外袋請註明本社區標案名稱與投標公司名稱。
- (2) 於 111 年 7 月 6 日(三)18:00 前郵寄(以郵戳為憑)或親送至：新北市板橋區大漢街 21 號管理中心 江翠 Park 社區管理委員會收 連絡電話 02-22587718
- (3) 投標廠商未超過 3 家，將依照財務管理辦法轉進行三家以上廠商報價。

6、 評選流程：

- (1) 第一階段書面審查作業：
 1. 時間：中華民國 111 年 7 月 7 日(四)晚上 21:30
 2. 地點：本會會議室
 3. 進行方式：投標廠商書面資格審查(請參照粗體匡列占比 60%)，符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定書面報告順序，並於隔日通知合格廠商(※資格審查不合格之廠商不予退件)。
- (2) 第二階段書面報告評核作業：
 1. 時間：中華民國 111 年 7 月 9 日(六)上午 09:30 起，請依指定時間到達進行書面報告，每一廠商最多 5 人參加。
 2. 地點：本會會議室
 3. 進行方式：每家廠商口頭報告 20 分鐘，評審問答 10 分鐘，廠商未依時間到場書面報告視同放棄。
 4. 評選項目及配分權重：

評選項目	評選子項	配分
團隊專能力、公司信譽及經驗 (40%)	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。 總上限 8 分 ●大學以上學歷:4 分;專科學歷:2 分 其他相關證照：每個 2 分 副幹事持有證照且專科畢業為基本條件。 總上限 6 分 ●大學以上學歷:4 分;專科學歷:2 分 其他相關證照：每個 1 分 保全 總上限為 6 分 ●保全護照 一人 2 分 ●其他相關證照：1 分	20

	公司信譽:曾獲 ISO-9001 認證或績優營業人之 1 類即給 8 分, 2 類均得給 10 分	10
	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 10 分	10
價格 (20%) *標價超過預算者為不合格標, 不納為評審對象。	1. 標價合理(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
	2. 標價完整性及正確性。	5
服務規劃建議 (30%)	1. 如何協助本社區於 111 年度完成公設點交, 扼要提出明確、可行之策略與方法。	15
	2. 人員配置方向及人員標準作業程序規劃	5
	3. 具體生活服務及環境美化建議(如: 公設使用實務管理建議、垃圾室管理等)	5
	4. 其他針對本社區之實質建議	5
現場書面報告與 答詢(10%)	<ul style="list-style-type: none"> ●遲到 10 分鐘以上, 該評分項目給 0 分。 ●公司一級單位主管/副主管出席:1 分上限 2 分 ●未來負責本社區直接主管出席:1 分 ●未來總幹事出席:2 分 ●備詢符合最多 5 分 (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)	10

(3) 第三階段決選作業

本會依據前項結果票選 2 家決選廠商, 得標廠商及候補廠商各一。得標廠商應於 3 日內檢送服務合約書供本會審閱, 7 日內完成簽約手續, 逾期視同不接受決標, 本會得與候補廠商進行議價簽約。簽約當日提供所有證件正本供本會稽核查驗, 如有偽造或借牌者, 本會將逕行取消得標資格, 絕無異議。

7、 交接與進場：

- (1) 得標廠商應於交接前至少 7 日（含）由確定派任之管理中心總幹事於上班時間至本社區現場了解作業方式，及辦理交接事宜。（費用由廠商自行負擔）
- (2) 得標廠商應於於民國 111 年 7 月 31 日 18 時前完成交接與入場。
- (3) 試用三個月(自民國 111 年 8 月 1 日至 111 年 10 月 31 日止)，經本會審議未經試用通過由第二順位遞補。
- (4) 物業管理公司若需更換總幹事，則需提送各 3 名（含）以上之總幹事名單及相關履歷表供管委員評選後，總幹事人員才得以至社區服務擔任。
- (5) 至社區服務人員及督導人員（含公司主管）應對本社區住戶、管委會服務態度應友善及良好，相關人員若遭住戶反應不適任達 3 次或其他需更換服務人員之情節者，管委會以書面或口頭告知物業管理公司次日 5 個日曆天（含）內更換相關人員。若超過時間內未更換人員，則依每日計罰新台幣 1,000 元（未滿 1 日以 1 日計算），並於次月扣除該筆罰金後，再將剩餘服務費支付給物業管理公司。
- (6) 物業管理公司更換總幹事人員，需事先告知管委會並經管委會同意後才可更換總幹事，新、舊任總幹事交接日以 5 個日曆天為期限。

8、 其他事項

- (1) 投標廠商不得有串通圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理。
- (2) 本次招標規範及廠商簡報內容視為合約一部份。
- (3) 本會對本次招標規範有解釋及增修權利。
- (4) 投標廠商可至社區進行實地勘查(週一至週五，10:00-15:00)，三天前電話預約，請於上班時間(09:00-18:00)逕洽管理中心，總幹事 郭智揚總幹事，連絡電話：02-22587718

9、 時程表：

工作事項	起始日期	結束日期	W1 6/20-6/26	W2 6/27-7/3	W3 7/4-7/10	W4 7/11-7/17	W5 7/18-7/24	W6 7/25-7/31
招標公告	6/27	7/06						
書面審查	7/07	7/07			★			
書面報告	7/09	7/09			★			
合約/簽約	7/10	7/12				★		
人員交接	7/25	7/31						★

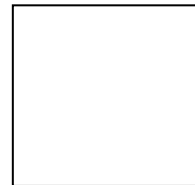
江翠 Park 社區委託管理維護服務招標計畫投標單

- 1、 標的名稱：民國 111 年度社區委託管理維護服務招標計畫
- 2、 開標時間：
 - (1) 第一輪資格審查：中華民國 111 年 7 月 7 日(四)晚上 09:30
 - (2) 第二輪書面報告：中華民國 111 年 7 月 9 日(六)上午 09:30 起
- 3、 開標地點：本社區一樓會議室
- 4、 投標總價：

項目	每月服務費用(含稅)	備註
正總幹事 x1 名	元	<input checked="" type="checkbox"/> 證照 <input checked="" type="checkbox"/> 專科
副總幹事 x1 名	元	證照 專科
24 小時保全 x1 哨(3 人)	元	<input checked="" type="checkbox"/> 保全護照
管銷費用	元	
投標總價(含稅)/年	新台幣	元整

廠商名稱：
 統一編號：
 負責人：
 地址：
 連絡電話：

小章



資格標確認(由本會填寫)

符合資格，進入第二階段書面報告評核
 不符合資格

主任委員：_____ 副主任委員：_____

財務委員：_____ 監察委員：_____

副財務委員：_____ 機電委員：_____

安全委員：_____ 環保委員：_____

康樂委員：_____

聲明書

茲為_____參加江翠 Park 社區委託管理維護服務招標計畫事宜，本公司保證所持有及交付之證件影本均屬真實，並絕無與其他同業壟斷標價(圍標)等違規及不法情事；如有偽造或不實，願負一切法律責任，並負損害賠償之責，絕無異議，特此聲明書為證。

此致

江翠 Park 社區管理委員會

聲明人：_____ (簽章)

負責人：_____ (簽章)

公司地址：

公司電話：

中華民國 年 月 日

**江翠 Park 社區委託管理維護服務招標
廠商基本資料表**

廠商名稱		公司負責人	
統一編號		資本額	
成立時間		公司員工數	
營業地址			
專案聯絡人(職稱)		連絡電話	
		傳真	
		E-mail	
300 字公司簡介 (服務特色)			
客戶案例說明			
請提供三家目前目前服務客戶(案例至少符合下述一項條件： <u>戶數 300 以上</u> 、 <u>3 年內社區</u> 、 <u>板橋江北重劃區建案或連續服務 5 年以上社區</u>)			
客戶 1 名稱		服務期間	
聯絡人及電話		戶數	
客戶 2 名稱		服務期間	
聯絡人及電話		戶數	
客戶 3 名稱		服務期間	
聯絡人及電話		戶數	
投標總價	新台幣		元