

躍淡水社區物業保全管理維護契約案 招標公告



主旨：躍淡水社區管理維護契約事宜 / 管理服務、保全維護、環境清潔
說明：

標的物地址：新北市淡水區義山路一段1號~35號

電話：02-2622-9627 承辦人：林總幹事

壹、招標流程

- 一、公告招標：111/09/26~111/10/21
- 二、領標期限：111/10/14 17:00 前 / 領標金 100 元整。
- 三、投標期限：111/10/21 17:00 前送達社區辦公室。
- 四、招標編制：物業：總幹事 1 名，社區秘書 1 名
保全：日間 1 名，夜間 2 名
清潔：3 名

※請準備投標企劃書兩份與標單 1 份以信封彌封加蓋騎縫後，送達管委會。

五、招標合約期間：民國 111 年 12 月 1 日至 112 年 11 月 30 日。

貳、投標廠商資格：

- 一、物管公司及保全公司均須登記在案，正式成立營業須滿三年以上，且登記證在有效期限內持續正常營運中。
 - 二、本標案物業及保全採統包制，故物管及保全公司須為同一負責人，得標後不得再分包其他公司。
- ## 參、遴選作業程序：
- 一、現場公開拆標。
 - 二、物業公司企劃資料檢視。
 - 三、委員意見溝通。
 - 四、委員審議物業公司企劃資料，視情況邀請廠商進行駐場主任簡報，決選第 1，2 名後依順序議價決定服務廠商，於進駐前一周簽訂契約。

肆、躍淡水社區物業遴選評量要點

- 一、周延的管理企劃與企圖心。
- 二、對本社區問題之了解與改善方案之規劃。
- 三、管理中大型社區之優良紀錄。
- 四、穩定、高素質人力資源（總幹事、保全等）之保證。
- 五、管理中心、清潔、保全、等業務之專業性與協調性。
- 六、合理之服務費用。

躍淡水社區管理委員會

躍淡水社區管理委員會物業招商遴選作業辦法



一、招標流程

1. 標的物社區：躍淡水社區。
2. 標的物地址：新北市淡水區義山路一段1號~35號。
3. 招標人：躍淡水社區管理委員會 承辦人：林總幹事 02-2622-9627
4. 投標期限：自公告日至民國111年10月21日下午5時。
5. 投標文件：服務企劃書兩份、投標單一份 ※以信封彌封騎加蓋縫章送達管委會。
6. 招標合約期間：民國111年12月1日至112年11月30日。

二、招標合約範圍：

1. 社區一般事務管理服務事項。
2. 建築物及基地之維護及修繕事項。
3. 建築物附屬設施設備之檢查及修護事項。
4. 社區公共區域之清潔及環境衛生之維持事項。
5. 建築物及基地及其週圍環境安全防災管理維護事項。
6. 停車場管理。
7. 公共文康運動設施管理及活動。
8. 社區安全維護。

三、派任常駐人員編置：

1. 物業管理：總幹事1名(具專業證照、綜合行政庶務、社區財務收支、電腦作業及消防，機電，監視系統基本檢點能力。社區秘書1名。清潔人員3名。
2. 保安全管理：無不良前科。白天1哨，晚上2哨(收發，安全維護，應變處理)。
3. 前述人員應領有相關工作之合格證，且派任服務期間均須維持在有效期限內。

四、投標廠商資格：

1. 物管公司及保全公司均應為依公司法成立之股份有限公司，完成登記在案，正式成立營業須滿三年以上，且持續正常營運中。
2. 物管公司為依公寓大廈管理服務人管理辦法，獲有中央主管機關許可，得以營業，且登記證在有效期限內。
3. 本標案物業及保全採統包制，故物管及保全公司須為同一負責人，得標後不得再分包其他公司。
4. 近十年內有服務三個中型社區(200至300戶)且各連續三年以上之實績。
5. 近十年內曾獲內政部評鑑為優良公寓大廈管理維護公司。協力廠商保全公司應為近十年內曾獲內政部評鑑為優良保全公司。
6. 近十年內有實際服務管理並輔導二個(含)以上位於台北市、新北市之大型或中型社區，在服務契約存續期間使該社區獲得年度優良公寓大廈實績。

五、遴選程序：分招標、初審、複審及決標等四階段。

1. 初審以資格審查為主，進行書面評比，不排序，取最優3~5家進入複審。
2. 管委會將邀請進入複審之廠商蒞臨本社區，實際瞭解案場，並回答其詢問，以供其進行規劃及簡報。

3. 複審會議時，各參加複審廠商以 20 分鐘為限對管委會及住戶進行簡報。簡報順序以現場抽籤方式決定。(廠商簡報內容須包含廠商資格、服務實績、對本社區規劃之服務項目及財務計畫)。
4. 決標方式為最有利標。選出最優先及次優廠商共 2 家，以最優先廠商為得標者，次優廠商為候補。

六、投標文件要求：

1. 保全需附內政部及縣市政府許可證，保全公會會員證，證明文件影本。
2. 物管需附內政部特許證照及營利事業登記證，公寓大廈管理維護商業同業公會證書，證明文件影本。
3. 管理服務企劃書正本 2 份，前述資格證明一份(採 A4 紙張裝訂成冊，送件後即不退還)。

※管理服務企畫書內容應含項目：

1. 管理及保全公司基本資料簡介(含證書、許可證)
2. 公司之特色(如:通過政府或國際相關標準之認證...等。)
3. 過去實績基目前確實經營駐點一覽表。(須含服務社區名稱、戶數)
4. 服務人員配置、工作執掌及管理計畫。(須含概估報價單...等)
5. 門禁安全管制作業及緊急應變與危機處理機制--範例。
6. 行政事務、財務、年度計畫--範例。
7. 社區節慶及聯誼活動規劃--範例。
8. 高級社區(豪宅)住戶便利服務實績--範例。

七、注意事項

1. 參與投標之物管公司或保全公司及其協力廠商應提供切結書證明，以確認該次招標，該公司負責人、部門主管人員與本社區委員與委員配偶(含前配偶)無直系血親、直系姻親及三等親(含)內旁系血親之關係或共居親屬關係。若有，應於投標文件中書面聲明之或最遲於複選時於簡報中聲明。
2. 參與投標之物管公司或保全公司及其協力廠商在投標前不得與本社區管理委員或候補委員本人及同居親屬有賄賂、不正利益期約或其他會影響管委會委員做決定之不當行為。如經發現，管委會不排除對其等提起刑事及民事告訴。
3. 本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利，如有任何疑問請洽管理委員會。
4. 未盡事宜，本社區隨時以公告發布及書面通知。

八、開標流程

1. 現場公開拆標。
2. 物業公司企劃資料檢視。
3. 委員意見溝通。
4. 委員審議物業公司企劃資料，選定 3~5 家廠商進行第 1 次簡報，後由前 3 名駐場主任進行第 2 次簡報，決選第 1, 2 名依順序議價後決定服務廠商，於進駐前一周簽訂契約。

九、躍淡水社區物業遴選評量要點

1. 周延的管理企劃與企圖心。
2. 對本社區問題之了解與改善方案之規劃。
3. 管理中大型社區之優良紀錄。
4. 穩定、高素質人力資源（總幹事、保全等）之保證。
5. 管理中心、清潔、保全、等業務之專業性與協調性。
6. 合理之服務費用。

※遴選評分項目：簡報內容 20 % 公司實績 20 % 價格 20 % 答辯技巧 20 %
公司履約能力與回饋 20 %

※附註條款：

1. 管理公司推派之相關工作人員，若欲更換(除人力不可抗拒因素外)，需依勞基法之相關規定提前提出，並附新派任人員履歷經本社區管委會通過始得更換，未依約定程序更換須減免當月合約服務費五分之一金額。
2. 經管委會判定不適用之工作人員，管理公司應於一個月內撤換，未依約定程序執行須減免當月合約服務費五分之一金額。





項目	每月服務費用/含稅	備註
派 總幹事*1		
遣 行政秘書*1		
人 24H 保全大廳哨*1		
力 晚班+1 人		
清潔人員*3		
清 公設挑高玻璃清潔	內含	每年 2 次
潔 公設上下水塔清洗	內含	每年 2 次
服 社區公設消毒	內含	每年 2 次
務 大廳大理石拋光、晶化處理	內含	每年 1 次
提 B1-B3 地板清潔	內含	每年 1 次
供		
合 計		

報價廠商公司名稱：

公司統編：

公司負責人：

聯絡人：

聯絡電話：

公司大章

負責人章

中 華 民 國 年 月 日