

# 正隆天第公寓大廈管理委員會

## 「物業、保安全管理服務」投標須知

一、招標名稱：正隆天第公寓大廈物業、保安全管理服務。

二、服務地點：板橋市民生路一段28號(代表號)

三、服務期間與範圍：112年1月1日起至112年12月31日

正隆天第公寓大廈全部;包括區分所有、專有、共有、約定專用、約定共用部分及大樓周圍之安全。

四、需求規範：

(一)總幹事資質：

1. 學歷:大專以上、具有事務管理證照及防火管理人證照。
2. 服務大型社區300戶以上具有3年以上現場管理經驗者。
3. 年齡:40-60歲。
4. 有服務犧牲及敬業精神。
5. 立場公正、明辨是非有排解糾紛能力。
6. 對大樓結構建材、軟硬體設備有深刻了解。
7. 對警衛工作有深刻之認知。
8. 對清潔工作、用品、機具、流程之認知。
9. 對其它凡屬公共設備及事務之認知。
10. 對大樓用水供電消防、監控之認知。
11. 能貫徹執行委員會之政策及交辦事項。
12. 有行政財務管理之認知。

(二)保全人員資質：

1. 值班年齡65歲以下。
2. 願輪班工作及接受工作調派。
3. 願接受在職訓練及工作輔導。
4. 身心健康情形良好、且視力無虞。
5. 熟悉國台語。
6. 身家清白、無前科記錄。

(三)人力配置：

總幹事一人、會計助理一人、行政助理一人、安全組長一人、安全人員六人、機電人員一人、環保人員四人。

(四) 餘詳後附契約範本

五、領取投標須知方式：

自111年11月21日~111年11月28日17:00截止，正隆天第公寓大廈三樓服務台本招標須知每份新台幣壹百元整，由領標公司繳費憑據領取。

六、投標截止日：111年11月30日17:00截止。

七、開標日期：111年12月01日19:30。場次時間個別先行電話及E-MAIL通知投標廠商

八、開標地點：「正隆天第」公寓大廈三樓。(請先至 3F服務台報到)

九、本案聯絡人：總幹事魏煜庭

十、聯絡人電話：8961-2683#

十一、檢附投標資格文件：

1. 需有保全與物業證照
2. 上網下載列印經濟部公司登記文件，需有載明與本工程相關業務項目登記。
3. 公司成立3年以上及分別資本額有保全4,000萬、物業1,000萬合計新台幣5,000萬元以上者。
4. 最近一次之完稅證明。
5. 最近六個月無退票證明或非拒絕往來戶證明。
6. 報價單
7. 服務企劃書

十二、招標廠商第一次須達三家以上〔含三家〕合格廠商，始得進行評選決標作業。第一次開標時，因未滿三家廠商而流標者，第二次招標之等標期間，得以縮短，並得不受前項三家廠商之限制，但如委託服務內容有變更者，得視同第一次招標，以正式招標公告為準。

十三、決標方式：

1. 採最有利標方式，由管委會組成評選小組，公開公正評審。
2. 參加投標廠商，應備齊資料將擇期通知於會議中進行簡報及評審提問（簡報15分鐘提問10分鐘；投標廠商超過3家時，得縮短簡報時間。）
3. 簡報結束後，由評審小組選出1、2、3名次，依序獲得第1、2、3名順位議價權，議價不成時，由下一位廠商遞補議價之。

十四、開標評選程序：

1. 第一階段先行開啟證件封資格查核。
2. 評審委員由本社區管理委員會現任主委、副主委、財務委員及其他遴選委員組成。就投標廠商之公司規模、業績、信用狀況、獎章、財務及工作方法、安全措施、人員素質等相關因素給予評分。(評比表如附件一第六頁)

3. 本評分標準採序位法，評分獲第一名者為一分、第二名者為二分、第三名者為三分：各委員評分總計後之序位分數最低廠商獲得第一名，次低

者則為第二名，以此類推。

4. 如有績分同分情形，則參考其報價，價格較低者獲得前列名次，較高次之。

#### 十五、投標文件：

1. **證件封**：投標廠商需將上述廠商資格證件影本，置入證件封，封面須填寫投標廠商名稱，封口須蓋騎縫章。
2. **標單**：投標廠商須將標單填寫後，置入標單封內，封面須填寫投標廠商名稱，封口須蓋騎縫章。
3. **外標封**：投標廠商須將證件封、標單封、服務建議書乙份置入外標封內，封面須填寫投標廠商名稱，封口須蓋騎縫章。
4. **服務建議書**：服務建議書除投標總標封內一份外，內容至少包括如下：
  - A. 公司簡介(含設備、人員)
  - B. 目前有代表性之社區服務實績
  - C. 對社區之管理計畫與發展社區之服務抱負
  - D. 其餘參考須知附件一~附件八之文件
5. **投標**：廠商投標須將服務建議書及外標封，於規定截標期限前，送達主辦單位。地址詳見本須知說明二之服務地點。

#### 十六、基本工作規範：

本工作規範為承包廠商須遵守之基本規範，其他由廠商自行建議之更佳之工作方法或保證事項，請在服務建議書明述。

- 十七、請各投標廠商之服務建議書與簡報資料各準備12份，於投標截止日前，同投標文件一起送交管委會，以利評審委員審閱。

十八、服務建議書內容須納入契約書作為附件，得標廠商除契約書，基本規定外，亦需履行服務建議書內所承諾事項。

十九、得標廠商需於簽約前，繳交契約總價百分之十(計算至千元)做為履約保證金，可使用現金、銀行本票或銀行保證書，履約結束無待解決事項時無息退還。

正隆天第公寓大廈管理委員會

外標封 編號：

編號：

採購案名：[正隆天第公寓大廈物業、保全管理服務]

招標次數：第1次招標

截止收件時間：民國111/11/30(五)17:00止

送達地址：新北市板橋區民生路一段28號一樓中控櫃台

[正隆天第公寓大廈管理委員會] 收

建請填寫

投標廠商名稱：.....

地址：.....

廠商統一編號：

廠商負責人或代表人：

本投標案之廠商聯絡人：

上開人員之辦公室電話號碼：

上開人員之辦公室傳真號碼：

上開人員之電子郵件信箱：

上開人員之手機號碼：

標單：

招標名稱：[正隆天第公寓大廈物業、保全管理服務]

廠商地址：

統一編號：

聯絡電話：

負責人姓名：

投標金額：

新臺幣 拾 萬 仟 佰 拾 元 整（請以國字大寫填寫）

註：一、以上價格均為含稅價，含所有交通、材料、薪資、各項保險費及雜支等。

二、工作完成後，需依契約規定保固，並立切結書保證

三、價格明細表請投標廠商自行依工作需求填寫服務價格。

四、本投標單無蓋管理委員會印章者無效。

# 正隆天第公寓大廈管理委員會

## 111年度物業、保全管理公司開標評分表

評分項目 廠商	服務內容 (20分)	應變能力 (20分)	經歷實績 (20分)	簡報說明 (20分)	問答 (20分)	得分 合計	名 次

1. 廠商順序依送達先後排定，簡報順序亦同。
2. 各項評比總分100分。
3. 最高分者為第一名，以此類推。
4. 得標廠商依名次順位進行議(約)價，議(約)價不成時，由下一順位廠商遞補議價之

評選委員簽名確認：