

正隆天第公寓大廈管理委員會

「物業、保全管理服務」投標須知

一、招標名稱：正隆天第公寓大廈物業、保全管理服務。

二、服務地點：新北市板橋區民生路一段 28 號(代表號)

三、服務期間與範圍：

服務期間：民國 113 年 1 月 1 日起至 113 年 12 月 31 日

服務範圍：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土地產權含周圍之物業管理及保全安全。

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200戶以上具有3年以上現場管理經驗者。
3. 年齡:35-60歲。
4. 有優良管理資質及敬業服務精神。
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. 對警衛工作有良好之認知。
8. 對清潔工作、用品、機具、流程有良好之認知。
9. 對其它凡屬公共設備及事務有良好之認知。
10. 對大樓用水供電消防、監控有良好之認知。
11. 能貫徹執行委員會之政策及交辦事項。
12. 有行政財務管理之良好認知。

(二)保全人員資質：

1. 值班年齡60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、安全人員七人、機電人員一人、清潔人員四人。

(四)餘詳後附契約範本。

五、領取投標須知時間與地點：

日期：自112年11月04日~112年11月11日17:00止。

領取投標須知方式二擇一：

(1) 通信電子領標：領標Email：sing8064@yahoo.com.tw

(2) 於正隆天第公寓大廈三樓服務台，本招標須知每份新台幣壹佰元整，由領標公司繳費憑據領取。

六、投標截止日：112年11月13日下午17:00止。

七、簡報評選日期：112年11月17日。場次時間以個別先行電話及E-MAIL通知投標廠商。(簡報評選第1、2、3名)

八、第1、2、3名次投標廠商安排參觀案場日期：112年11月20日

九、決標日期：112年11月21日晚上19:30

十、開標地點：「正隆天第」公寓大廈三樓。(請先至 3F 服務台報到)

十一、本案聯絡人：總幹事：周沂家

十二、聯絡人電話：8961-2863 轉 800039/800036

十三、檢附投標文件資料：

1. 需有物業與保全公司證照。

2. 上網下載列印經濟部公司登記文件，需有載明與本委任案相關業務項目之登記。

3. 公司成立 10 年以上及分別資本額有保全 4,000 萬元、物業 1,000 萬元合計新台幣 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。

十四、投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，但如招標內容有變更者，得視同第一次招標，以正式招標公告為準。

十五、決標方式：

1. 採最有利標方式序位法，由管委會組成評選小組，公開公正評審。

2. 參加投標廠商，應備齊資料文件，伺擇期通知於第一階段簡報評選會議中進行簡報及評選提問，(簡報 15 分鐘提問 10 分鐘；投標廠商太多時，得縮短簡報時間)，簡報結束後，由評選小組選出 1、2、3 名次(只取 3 家)，依序獲得第一階段序分。後續擇期通知進行第二階段廠商實地案場勘察評選，合計兩階段加權評分後，產生最終 1、2、3 名

次順位議價權，議價成功簽約，如議價不成時，由下一位廠商遞補議價之。

十六、開標評選程序：

1. **第一階段簡報評選開始前**，先行開啟證件封作資格查核，不合格廠商剔除後，合格廠商如有三家以上時，即進行簡報評選作業。
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。(評比表如附件第7頁)
3. **本評分標準採序位法**，評分獲第一名者為三分、第二名者為二分、第三名者為一分；各委員評分總計後之序位分數最高廠商獲得第一名，次高者則為第二名，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。
5. 第二階段廠商實地案場勘察完成後，回至本社區進行評分，程序如第一階段，合計兩階段加權評分後，產生最終1、2、3名次優先議價權。

十七、投標文件：

1. **證件封**：投標廠商需將廠商資格證件影本(本投標須知第十三條第1至5款)，置入證件封，封面須填寫投標廠商名稱，封口須蓋騎縫章。
2. **價格標單**：投標廠商須將價格標單填寫後，置入價格標單封內，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、價格標單封、服務企劃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. **服務企劃書**：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。
5. **投標**：廠商投標須將外標封，於規定截標期限前，送達本須知第二條

之服務地點。

十八、履約保證金：

得標廠商需於簽約時，繳交合約總價百分之十（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。

十九、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，請在服務企劃書明述。

二十、請各投標廠商之服務企劃書與簡報資料各準備 12 份，於第一階段評選會議簡報時，當場發送全體評審委員審閱。

二十一、服務企劃書內容須納入契約書作為附件，得標廠商除契約書，基本工作規範規定外，亦需履行服務企劃書內所承諾事項。

正隆天第公寓大廈管理委員會

外標封 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 112/11/13(一)17:00 止

送達地址：新北市板橋區民生路一段 28 之 9 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：

正隆天第公寓大廈管理委員會 (物業保全服務投標單)

招標名稱：〔正隆天第公寓大廈物業、保全管理服務〕

廠商名稱：

印

地址：

統一編號：

聯絡電話：

負責人姓名：

印

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、工資、各相關保險費及雜支等。

二、契約工作完成後，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。

中 華 民 國 年 月 日

正隆天第公寓大廈管理委員會 [附件]

113 年度物業保全管理公司評選簡報評比表 (第一階段)

評選日期： 年 月 日

廠商名稱 评分項目	服務內容管理 (30分)	緊急應變能力 (15分)	經歷實績 (20分)	簡報說明 (15分)	問答 (20分)	得分合計	名次	序分
A								
B								
C								
D								
E								
F								
G								
H								

1. 各項評比得分合計滿分為 100 分。
2. 得分合計最高分者為第一名，次高分者為第二名，順次排名。
3. 名次第一名者序分計 3 分；第二名者序分計 2 分；第三名者序分計 1 分，其餘不計分。