

小富邦社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務

113 年度招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、 招標資訊

1. 名稱：小富邦社區管理委員會
2. 地址：台北市松山區復興北路 489 號
3. 聯絡人：陳耀荃/管委會主委
4. 連絡電話：0932039772
5. 招標期間：自民國 113 年 1 月 3 日起至民國 113 年 2 月 5 日止
6. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 2 月 5 日 20:00 止（密件封存限掛郵寄/親送皆可）
7. 招標方式：採最有利標選出優質廠商，不採最低價標
8. 決標日期：民國 113 年 3 月 9 日(星期六)14：00-17：00

二、 管理服務標的範圍

1. 基地坪：
社區基地面積：652.000平方公尺、
建築物面積：3451.260平方公尺、
實收管理費面積：1005.67坪，每坪管理費為:220
2. 棟數與戶數：
共計78戶，棟數分為1棟，為地下1層、地上11層之建築物
3. 公共設施：
2部電梯、上水塔2座、下水池1座、健身房、交誼廳、地下停車場1層，含機械車位34位以及相關控制設備、大樓頂樓機房、大樓頂樓含植栽空間、1樓消防緊急通報系統（含警鈴、廣播及對講設備）、垃圾場、大樓外圍、建物外圍及其他與大樓相關之建築與設備。

三、 公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

1. 委託管理約期：
民國 113 年 8 月 1 日 00:00 起 至 民國 114 年 7 月 31 日 24:00 止。前三個月為試用期，試用期滿不合格，終止合約，期滿合格則契約延續到民國 114 年 7 月 31 日 24:00 止，為期一年。合約期滿，管委會依其服務表現決定續約，合約自動延長執行一年。
2. 管理維護項目：
 - (1) 一般公共事務管理服務事項：

協助推動大樓各項事務管理、管理費收繳催繳、大樓公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務…等。

(2) 警衛安全管理服務：

安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報…等。

(3) 環境清潔美護服務：

大門、大廳、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道等清潔維護、廢棄物清運…等。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行施作督導與成果維護。

(4) 機電與設備管理服務：

機電維修、給排水設備、消防設備等…維護檢查。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行督導與基本維護。

3. 現場人員基本配置：

保全：一哨、24 小時輪班，全年無休。

社區主任/總幹事：一名，專職專責。

清潔人員：一名，每周工時 24 小時。

(服務人員基本人力需求請見附件一_。

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件二)」以及「保全公司資格審核表(附件三)」提供下列資格證明文件，以供資料審核。

1. 投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (1) 內政部營建署核發營業公司登記證
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書
- (4) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書
- (5) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)

2. 投標之保全公司應具資格證明：

- (1) 內政部警政署核發保全業經營許可證明
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書
- (5) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書

明書

- (6) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)

上述投標之公寓大廈管理維護公司及保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理（投標公司不得異議）。

五、投標公司應檢附社區服務規劃書，規劃項目應包含但不限于以下內容：

1. 公司基本資料
2. 公司對本社區物業服務規劃
3. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
4. 若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，請自行列舉

六、投標公司送審文件及送達時限

1. 本社區委任公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單壹份。
2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表(附件二、附件三)及檢附資料各一份(影本須蓋公司大小章以及與正本相符章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書五份，並提供電子檔。
4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於民國 113 年 2 月 5 日(星期一)20:00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為 小富邦社區管理委員會主委 陳耀筌 收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 113 年 2 月 17 日(星期六)14 時召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 符合資格廠商將由本會於 113 年 2 月 19 日(星期一) 當日以簡訊及電話通知合格廠商於 3 月 9 日(星期六) 14:00 到場，進行簡報與開標，簡報時間，每家 15 分鐘，簡報結束後，回答管委會及區權人提問後，由管委會全體委員投票表決，最高票者勝出，次高票為候補。
3. 簡報決選當日，除區域主管之外，若欲派任之社區經理隨同出席簡報，可列入加分參考。
4. 管委會將另行通知得標廠商，通知簽約事宜，若得標廠商因故未簽約，將由次高票業者遞補。

八、其他：

1. 投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之全公司、管理公司，且僅得由一家公司代表餐與投標，不得借牌靠行參與投標或圍標。
2. 得標簽約公司未經許可擅自將部份業務轉包他人作業，將解除合約，不得異議。
3. 招標須知與相關附件，以及得標廠商簡報檔案皆為合約內容。
4. 投標前與決標後，投標廠商不得與本管委會之委員有任何金錢餽贈往來 及利益輸送關係；本管委會之委員亦不得收受投標或得標廠商任何餽贈物品或錢財。

附件一：小富邦社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案人力需求

| 職稱 | 人數 | 需求條件 | 備註 |
|--------------|-----|--|---|
| 社區主任 /總幹事 | 1 名 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 男女不拘、年齡 55 歲以內，高中職以上之中華民國國民。 2. 無前科紀錄，應檢附無犯罪前科紀錄證明。 3. 電腦操作能力純熟，具備會計記帳、製作、核對財務報表、社區公告等文書處理能力，(若財報由公司作業，不需具備會計證照。) 4. 具社區事務管理經驗 5. 溝通協調、解決問題能力強，態度親和，信用操守良好。 6. 具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 | <p>1. 需經專業訓練合格。</p> <p>2. 值勤時段由投標廠商規劃</p> |
| 保全人員 | 一哨 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 一哨、24 小時輪班，保持 1 人值勤、全年無休 2. 男性、年齡 63 歲內，高中畢業之中華民國國民。 3. 具備保全訓練執照，無不良嗜好 4. 無前科應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。 5. 具緊急事件處理與安管任務經驗。 | <p>1. 需經專業訓練合格</p> <p>2. 值勤時段由投標廠商規劃</p> |
| 清潔人員 | 一名 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 男女不拘，年齡 60 歲內，中華民國國民 2. 無前科應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。 3. 身心健全 4. 每周 6 天，每天工時 4 小時。 | |

備註：

1. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理。
2. 參標公司服務企劃書應詳述提供管理維護服務之人力配置情形(包括:組織編制、執勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備...等)。

附件二小富邦社區管理委員會 113 年度辦理公開招標

公寓大廈管理維護公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

| 項次 | 投標公司應檢附資料 | 資格評鑑 |
|------------------|--|--|
| (1) | 內政部營建署核發營業公司登記證 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| (2) | 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| (3) | 本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之 合法管理公司會員證書 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| (4) | 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康 保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| (5) | 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退 票證明) | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| | | |
| | | |
| | | |
| 權責審 核委員 簽名 | | 審核委員根據參標公司應 備審核資料是否合格，在內 打 V |

附件三小富邦社區管理委員會 113 年度辦理公開招標

保全公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

| 項次 | 投標公司應檢附資料 | 資格評鑑 |
|--------------|--|--|
| (1) | 內政部警政署核發保全業經營許可證明 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| (2) | 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| (3) | 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| (4) | 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| (5) | 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| (6) | 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明) | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| | | |
| | | |
| 權責審核委員 簽名 | | 審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V |