

# 「大吾疆御鑄」管理維護服務暨保全服務

## 招 標 公 告

### 一、招標資訊

- (一)名稱：大吾疆御鑄管理委員會
- (二)地址：新北市林口區文化三路一段 581 號
- (三)聯絡人：社區經理
- (四)連絡電話：02-26008836
- (五)招領標期間：自民國 114 年 1 月 2 日起至民國 114 年 1 月 15 日止。
- (六)投標資料收件截止時間：民國 114 年 1 月 15 日 19:00 止（親送／郵寄皆可）。

### 二、管理服務標的範圍

- (一)棟數與戶數：共計 98 戶，棟數分為 1 棟，為地下 4 層、地上 28 層之建築物。
- (二)公共設施：3 部電梯，1 座水塔，2 座地下水池。

地下一～四層停車場 236 個平面停車位；包含 7 個貴賓車位（223～229號），其中地下一層包含汽車、機車及腳踏停車位、中庭花園造景及社區內、外所有公共設施、運動休憩設施等。

### 三、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

- (一)委託管理約期：民國 114 年 4 月 1 日至民國 115 年 3 月 31 日止，前三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，期滿合格本契約延續至 115 年 3 月 31 日止，為期 1 年。甲方得依其年度服務表現暨委員會決議續聘，本契約即自動延長執行 1 年；嗣後亦同。

#### (二)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、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、中庭、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。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（費用由社區支付）。





#### 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（費用由社區支付）。

#### (三)現場人員需求配置：

服務人員基本人力需求請見**附件一**。

#### (四)社區回饋項目：

1. 協助社區辦理社區及年節活動，派遣人力支援與會場佈置，提供摸彩品。
2. 大廳晶化 1 年 2 次（含電梯車廂 3 座）。
3. 清洗水塔 1 年 2 次。
4. 四周地磚高壓清洗 1 年 2 次。
5. 地下室停車場地面除塵 1 年 2 次。
6. 一樓高空玻璃清洗 1 年 2 次。

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。

#### (一)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（法定資本額壹仟萬元含以上）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. 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表（無退票證明）

#### (二)投標之保全公司應具資格證明：

1. 內政部警政署核發（法定資本額肆仟萬元含以上）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. 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企畫書 7 份（或提供電子檔自行列印），企劃書項目應包含但不限以下內容：





項次	評選項目	內容概述	配分權重
1	過去履約實績與履約能力	1. 基本資料（含名稱、地址、負責人、成立沿革（含公司歷史及背景介紹）、關係企業…等）。 2. 團隊獨特的優勢及競爭力。 3. 近三年的主要物業保全專案經驗。	20%
2	投標單位人力組織架構及工作團隊	1. 對本社區相關物業保全服務的具體規劃。 2. 本案團隊組織架構、參與人力之學識、專業、經驗及配置計畫。（公司部分） 3. 物業保全管理的流程及標準。 4. 以社區利益考量，對於招標文件三.4 社區回饋項目所提內容之額外承諾或建議。	10%
3	物業保全管理之執行能力	1. 編訂人力配置計畫表、詳列各項專業分工之人數、職稱等。（派駐人員部分） 2. 如何落實派駐人員待遇、福利及管理制度合理化（含薪資訓練、考核、獎懲、休假制度…等），進而維持人員的穩定與服務熱誠。 3. 風險評估與解決策略。 4. 緊急應變與風險管理措施。	20%
4	承攬本標案之優勢分析及相關建議	1. 履約成績及客戶評價。 2. 與本社區同質性履約案例分享。 3. 針對本標案的專業創新方案。 4. 專業性設備及技術支持。 5. 對於維護與提升社區物業保全管理的建議與策略。	20%
5	報價合理性	1. 報價組成及明細說明。 2. 與市場價格的對比分析。 3. 報價的合理性及可行性分析。 4. 價格非唯一決標條件，綜合考量相關價格、服務品質、優勢、效益，擇定最符社區需要之廠商。	20%
6	簡報與答詢	1. 簡報內容是否充實、易懂。 2. 答詢內容是否掌握問題重點明白陳述。	10%

#### 六、投標公司送審文件及送達時限

(一) 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 1 份。

(二) 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 1 份（影本須蓋公司大小章以及與正本相符章）。





(三)符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 7 份 (或提供電子檔自行列印)。

(四)參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 114 年 1 月 15 日 (星期五) 19:00 前以密件封存親送至本社區地址。

七、開標及決標程序：

(一)本會預訂於 114 年 1 月 23 日 (星期四) 19:00 召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件。

(二)符合資格廠商將由本會於 114 年 1 月 24 日 (星期五) 當日以電話通知合格廠商於 2 月 21 日 (星期五) 19:00 到場，進行簡報，廠商未依時間到場簡報者該廠商視同自動放棄簡報。簡報及答詢時間原則上每家 60 分鐘以內，所有符合資格廠商將於簡報完畢，本會將 114 年 2 月 27 日 (星期四) 19:00 前通知評選結果。

八、招標方式：由管委會邀請優質廠商競標，本案採最有利標、多數決制，選出優質簽約廠商，不採最低價標 (廠商自量)。

九、得標簽約公司未經本會許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並解除合約，不得異議。





附件一：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 力	需 求 條 件	備 註
社區經理	1	1. 高中職以上之中華民國公民。 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 3. 具 2 年以上實務管理經驗。	
主任秘書	1	1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 應具備會計證照（若財報由公司作業，不需具備證照。）	
行政秘書	1	高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。	
吧台秘書	1.5	1. 咖啡及其他飲品調製。 2. 食材備製、備料盤點。 3. 休假日須派員代班。	
保全/客服人員	1.5	1. 高中畢業之中華民國公民。 2. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等其他不法行為與嗜好。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之情形回覆函文。 4. 特勤休息時推哨。	
特勤人員	3	1. 具備保全訓練護照並無嚼檳榔、酗酒、賭博吸毒等不良嗜好且無前科紀錄品行端正。 2. 需穿著統一制服（含代班機動人員）。	
清潔人員	3	男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上。	

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）。
3. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處罰款新台幣壹萬元整。
4. 得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員願意留下繼續服務，在經管委會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。





附件二：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（法定資本額壹仟萬元以上）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	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√。





附件三：社區 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（法定資本額肆仟萬元含以上）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	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「√」。

