

# 國泰環翠天廈F區公寓大廈管理維護服務暨 保全服務 114 年度招標公告

公告期限:114/4/17 ~ 114/5/17

主旨：社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務招標案，詳如說明。

說明：

- 一、公告日期:即日起至 114 年 5 月 17 日 18 時止，於本社區公布欄、新北市保全商業同業公會、新北市公寓大廈管理維護商業同業公會及 PMA 中華物業管理經理人協會等網站。
- 二、招標方式：依社區採購管理辦法，區分兩階段由管理委員會完成資格審核後，再進行簡報及價格開封，採最有利標選出符合社區條件優質廠商得標。
- 三、委託管理維護起訖日:114 年 7 月 1 日至 115 年 6 月 30 日止，為期 1 年。
- 四、領標單日期:即日起至 114 年 5 月 17 日 18 時止，至本社區管理中心索取(時間:0900~1800 時)，每份標單酌收工本費 300 元整。
- 五、截標時間: 114 年 5 月 17 日 18 時止，投標廠商應於上述時間將企劃書(含相關證明文件)17 份及標單等送達社區管理中心收執。
- 六、審標日期：第一階段書面審核 114 年 5 月 18 日(星期日)20 時。
- 七、簡報決選日期:114 年 5 月 25 日(星期日)19 時。第一階段書面審核後，即由社區管理委員會通知審議通過之管理公司參加簡報與決選。
- 八、投標相關資料及投標單金額須密封並蓋騎縫章，於 114 年 5 月 17 日 18 時前逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)管理中心參與投標，逾時視同棄權。
- 九、歡迎住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

國泰環翠天廈F區管理中心

中華民國 114 年 4 月 16 日

# 國泰環翠天廈F區公寓大廈管理維護服務 暨保全服務案 114 年度投標須知

## 壹、招標資訊

- 一、招標業主：國泰環翠天廈F區管理委員會(以下簡稱本會)
- 二、地址：新北市汐止區連興街 30 號 B1F(代表號)
- 三、聯絡人：社區經理 林榮華
- 四、連絡電話：(02)26436201
- 五、招標期間：自民國 114 年 4 月 17 日起至民國 114 年 5 月 17 日止
- 六、領標期間：自民國 114 年 4 月 17 日起至民國 114 年 5 月 17 日止，每份標單酌收工本費 300 元。
- 七、投標資料收件截止時間：民國 114 年 5 月 17 日 18:00 時止(親送/郵寄皆可)。

## 貳、管理服務標的範圍

- 一、基地坪：社區基地面積 1828.8 坪、建築物面積 12104.9 坪。
- 二、棟數與戶數：共計 328 戶(A棟 91 戶、B棟 146 戶、C棟 91 戶)，棟數分為 A、B、C 三棟及各棟 1 樓店面戶共 12 戶，為地下 3 層、地上 A、C 棟 23 層、B 棟 25 層之建築物。地下 3 層汽車位總數 230 位。公用機車位總數 46 位。
- 三、公共設施：
  - (一)7 部電梯、10 座水塔。
    - A 棟：1F~23F 一部及 B3~23F 一部。
    - B 棟：1F~25F 二部及 B3~25F 一部。
    - C 棟：1F~23F 一部及 B3~23F 一部。
  - (二)管理中心：受信總機、瓦斯 / 防煙警報器、監視系統、共同天線、機房等。
  - (三)活動中心：圖書館、會議室、兒童遊戲室、健身房、桌球室、撞球室、大廳、花園、廣場、機車停車區及其他共有空間。

## 參、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 7 月 1 日至民國 115 年 6 月 30 日止，為期一年(本契約前三個月為試用期，試用期滿不合格，則本契約自動終止)。甲方得依其年度服務表現暨委員會全體委員一致決議續聘，本契約即自動延長執行一年，後續由本會得視情況續約或重行招標事宜。

## 二、管理維護項目：

### (一)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、財務業務、公共事務服務、公共設施管理、監督檢查修繕、人員督導指揮等公寓大廈一般事務及管委會交辦事項…等。

### (二)警衛安全管理服務（24小時固定哨3處）：

安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報…等。

### (三)環境清潔維護服務：

大門、大廳、梯廳、中庭、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、資源回收區域、車道等清潔維護、垃圾清除、環境美化等日常性及定期性清潔工作。另病媒蚊防治消毒(1年3次)、水塔10組清洗(1年2次)、各棟門廳晶化(1年2次)等服務由得標廠商負責協助尋找績優廠商，並進行施作督導與成果維護，此部分為回饋社區項目，得標廠商應納入本案服務成本內報價。

### (四)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督導社區原負責廠商繼續執行服務工作，或依本會指示負責協助尋找績優廠商，並進行督導與基本維護(費用由社區支付)。

### (五)協力事項:

- 1.契約期內免費提勤務所需各項配備、(含電子巡邏機、無線對講機)及清潔用品與耗材。
- 2.契約期內一年兩次免費清洗社區上、中、下水塔，清洗前後拍照並附水質檢驗報告，以昭公信。
- 3.契約期內一年三次免費提供地下室、花園環境消毒並公告週
- 4.契約期內一年兩次各棟門廳免費晶化處理，各棟一樓前後廳與B1、B2、B3 電梯出口地面免費晶化處理及活動中心(含會議室、各教室等)地板打蠟。
- 5.契約期內一年三次外圍地面高壓沖洗。
- 6.金融代收超商手續費及管委會會議茶水費。
- 7.管理中心每月2支電話通話費由物管公司付費，並提供住戶傳真服務。
- 8.提供社區工作人員文具用品(不含影印紙張)。
- 9.投保社區公共意外險。
- 10.社區年節活動贊助3萬元。

## 三、現場人員需求配置：

職稱	人數	需求條件
社區經理	1名	1.專科以上畢業之中華民國公民。 2.應具備效期內(含回訓)之內政部公寓大廈事務人員管理及防火管理人證照並熟悉機電實務操作。 3.具2年以上中型(300戶以上)社區實務管理(含採購招標)經驗，熟諳 Word、Excel、PPT 電腦操作。 4.體能足以負擔徒步行走消防走道安全梯至頂樓能力。
財務/行政秘書	1名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 具1年以上社區實務經驗(含財務報表製作能力)，電腦操作能力純熟。
清潔人員	4名	1.男女不拘，每人每日可實勤8小時以上。 2.具1年以上社區實務經驗。
保全人員	8名	1.高中職以上畢業之中華民國公民。 2.具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 人員無前科記錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 分A、B、C棟及機動，年齡限55歲以下，身體尚健康，每人每日值勤12小時，全體人員需配合調配。

特別需求:

1. 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決定，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調、撤換，承接其他公司繼續服務人員之年資應予併計採認。
2. 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，否則以違約論處。
3. 投標廠商之服務企劃書應詳述擬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、保全人員配備及違約罰款等措施)。
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。

肆、投標公司具備資格證明文件，應依「資格審查表」提供資料審核(違者不得參標)：

- 一、投標公司需具有政府設立達三年以上，依公司登記資料為準。且隸屬同一集團及同一負責人之公寓大廈管理維護公司及保全公司雙證照(借牌、靠行經營者，不得參標、違者取消資格)。
- 二、投標廠商，應具有與本案招標標的及服務內容符合之實際經驗，於開標日前合計應達五案場以上之社區證明，並應詳實列冊載明上述社區名稱地址、電話及該年度合約到期日(如契約影本)。
- 三、投標廠商須具三個連續經營(或累積經營)兩年以上 200 戶以上社區經驗，檢附目前承攬服務 3 個 200 戶(含)以上之社區有效之合約影本(含社區名稱、地址、聯絡窗口電話，以利本會隨時查訪印證)。
- 四、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、本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書。
- 五、本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書。
- 六、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影本。
- 七、公司無退票證明及最近一期完稅證明。
- 八、ISO-9001 國際優良品質認證證書(中文版)。(額外加分項目)
- 九、協助社區評選優良公寓大廈等優良管理實績。(額外加分項目)
- 十、無重大不良違規或失職紀錄。(額外加分項目)
- 十一、內政部評鑑為「優良公寓大廈管理維護公司」。(額外加分項目)
- 十二、內政部評鑑為「優良保全公司」。(額外加分項目)
- 十三、國家卓越建設評鑑為「優良公寓大廈管理維護公司」。(額外加分項目)
- 十四、投標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)。
- 伍、招標方式：依社區採購管理辦法，區分兩階段由管理委員會完成資格審核後，再進行簡報及價格開封，採最有利標選出符合社區條件優質廠商得標，不採最低價標(廠商自量)。
- 陸、投標公司應檢附社區服務規劃企劃書 17 份，企劃書應依下列項目順序撰寫：
  - 一、公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
  - 二、公司對本社區物業服務規劃及實施方法(分項詳述)。
    - (一) 社區經營。
    - (二) 社區經費管理(含財務稽核說明、收費單據及財務報表格式)。
    - (三) 安全管理(含標準作業程序及規範與緊急應變措施)。
    - (四) 清潔維護(含標準作業程序及規範與清潔維護週期表)。
  - 三、公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、獎

懲、保險、工時、薪資與休假制度。

四、公司過去履約紀錄、經驗、實績。

五、報價內容之成本分析表(含各項需求人員單價、管銷費用、物管每月總價、保全每月總價)。

六、其他有利評選資料。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。

柒、投標公司送審文件及送達時限

一、符合第陸項訂定內容之管理服務規劃企劃書 17 份。

二、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。

三、公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核表及檢附資料各 1 份(影本須蓋公司大小章以及與正本相符合章)。

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 5 月 17 日(星期六) 18:00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址：新北市汐止區連興街 30 號 B1F，收件人為國泰環翠天廈 F 區管理委員會收。聯絡電話：(02)2643-6201，若為郵寄，請於寄件後另以電話確認之。

捌、開標及決標程序：

一、初審(書面資料審核)：

本會預訂於 114 年 5 月 18 日(星期日)晚間 20 時召開資格審查會議，將依書面資料，初步遴選三家廠商，並由本會自行決定簡報順序及通知合格廠商到場簡報，資格審查不合格之廠商不予退件。

二、複審(簡報)：

預定召開時間為 114 年 5 月 25 日(星期日)晚間 19 時整舉行，請廠商依簡報時間提前 30 分鐘到場簽到。廠商未依時間到場簡報者，該廠商視同自動放棄簡報。

三、簡報時間原則上每家 10 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，答詢時間 10 分鐘，所有符合資格廠商將於當日簡報完畢，本會將立即評選與議價。

四、經本會議定簽約之廠商應於 114 年 6 月 1 日(星期日)前提供合約審核，本會審核通過後，應於 114 年 6 月 8 日(星期日)前與本會完成簽約事宜。如無法簽約，則由本會議定遞補公司議價簽約不得異議。

五、如有任何疑問，請電洽社區經理林榮華(02)2643-6201。