

天闊社區保全與物業管理招標須知

壹、招標資訊

一、招標單位：天闊社區管理委員會(以下簡稱本會)

二、招標標的：新北市新店區天闊社區

地 址—新北市新店區環河路 14 號

聯絡窗口—賴總幹事

電 話—8665-9447 分機 12 傳真：02-2911-0035

三、領標規定：社區現場實地勘查

有意參與投標之公司請派人親至本社區管理中心記名方式領取招標須知，並且應於投標截止日前聯絡本社區總幹事排程會同進行現場實地勘查（現勘時間為周一至週五 10:00-17:00）。

四、領標日期：114 年 5 月 13 日起至 114 年 5 月 23 日止。

周一至周五 10:00-17:00 至本社區行政中心領取。

五、投標截止日期：114 年 5 月 27 日(星期二)17:00 前將標單彌封蓋印後親送至本社區行政中心簽收，或以雙掛號郵寄至本社區，以送達郵戳為憑，逾時為無效標。

六、初審資格：114 年 5 月 28 日(星期三)，進行投標公司資格與投標文件審查，並電話通知合格公司進行規劃提案說明。

七、管理規劃提案說明日期：114 年 6 月 2 日(星期一) 19:00。

八、開標日期：114 年 6 月 7 日(星期六) 14：00-16:00。

九、招標公告方式：

- 1.本社區佈告欄及社區大樓電梯張貼招標公告。
- 2.本案招標單位及社區住戶推薦殷實公司領標及參與投標。
- 3.發表於中華民國物業管理經理人協會暨公會等網站。

貳、標案內容

一、管理服務範圍

- 1.棟數與戶數：建物 A~H 棟(地下四層與地上 32~36 層)，共八棟共計 963 戶。
- 2.公共設施與設備：18 部電梯、4 部停車場轉乘電梯；地下三、四樓停車場、各棟頂樓與地下室之蓄水設備與揚水馬達、電力、瓦斯、汙水排放、消防相關等民生必需設備；景觀廊道、羅馬廣場、泳池、閱覽室、兒童遊戲室、多功能教室、健身房、桌球教室、垃圾場及資源回收區等所有公共區域。

二、委託管理項目

- 1.委託管理約期：114 年 9 月 1 日 至 民國 115 年 8 月 31 日止。
- 2.管理維護項目：
 - (1)公共事務管理服務— 應包含但不限下列事項
協助管委會推動社區各項事務、執行管委會與區分所有權人大會之決議事項、公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務、公共關係、規章研擬、檔案管理、文書作業與各項申報業務等。
 - (2)保全警衛管理服務— 應包含但不限下列事項
社區及周圍環境之安全維護、人員門禁管制、車輛管制、信件服務、事故處理、社區中控中心所有授信系統與監視系統監看、機電人員處理設備故障、聯繫設備維護商、防火防盜防災緊急狀況通報等。社區警衛室與中控室 24 小時值勤，全年無休。
 - (3)社區環境清潔服務— 應包含但不限下列事項
社區公共區域、各棟大廳、各樓層梯廳、中庭花園、地下停車場、垃圾與資源回收區、電梯內部....等清潔維護。

3.現場人員需求配置

各項管理維護人力需求及社區人員編制現況(可參考但不受此限)，請聯繫管理中心賴總幹事進行現場勘查，並於提案說明日提出最適當配置規劃。

參、廠商資格

投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件一)」以及「保全公司資格審核表(附件二)」提供下列資格證明文件，以供資料審核。各項文件請分別裝訂於附件一與附件二表單之後。

一、投標之公寓大廈管理維護公司應具備下列資格證明

- 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
- 2.台北市或新北市政府核發之營業公司變更事項登記卡
- 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.最近一次 401 報表
- 6.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備下列資格證明

- 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. 台北市或新北市政府核發之營業公司變更事項登記卡
- 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
- 6.最近一次 401 報表

7.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）。

肆、社區管理規劃提案

通過初審資格並接到電話通知的投標公司，應提供「管理規劃提案」紙本十五份與提案簡報電子檔，並於6月2日進行管理規劃提案說明。每家公司報告時間十五分鐘，提問與回答十五分鐘。接到通知之公司未能於指定時間報到並進行提案說明視同棄權。

管理規劃提案之內容應包含但不限于以下內容：

- 一、投標公司基本資料。
- 二、管理案場實績：近三年五百戶以上社區名稱、地點與電話。
- 三、投標公司對本社區管理維護服務暨保全服務規劃之實施方法。
請參照本須知「貳、標案內容」之「二、委託管理項目」內容。
- 四、投標公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度。
- 五、投標公司對本案社區後勤支援服務說明。

伍、投標公司送審文件與標單封裝須知

- 一、資格封：將「參、廠商資格」相關文件放入信封袋內，信封表面中間註明「資格封」，右側書名標案名稱及左下書名投標公司名稱。
- 二、價格封：將報價單(含報價明細)放入信封袋內，信封表面中間註明「價格封」，右側書名標案名稱及左下書名投標公司名稱。

將「資格封」與「價格封」放入**大信封**袋內，信封外書寫標案名稱、廠商名稱、聯絡人及電話。各信封封口及黏貼處均需加蓋騎縫章。本會將於 114 年 5 月 28 日初審資格時拆開「資格封」進行資料審查；「價格封」會於開標日投標公司簡報結束後當面拆封。

陸、開標及決標程序

一、資格審查程序

由本會組成資格審查小組於 114 年 5 月 28 日進行資格審查，資格審查不合格之公司不予退件(註明退件者不在此限)。通過資格審查即通知該公司進行提案報告。

二、開標程序

114 年 6 月 7 日開標當天依照投標公司送件順序，進行 15 分鐘簡報並委員提問 15 分鐘，當天未到場簡報之投標公司視同棄權。所有投標公司簡報與提問結束後，本會進行閉門 30 分鐘評選會議，列出最優前三名，依名次進行議價。

三、決標程序：本案採取「最有利標」決標

本會就「廠商條件」、「管理規劃提案」、「價格」三項綜合評比，佔比分別為 30%、40%、30%，評選出至少三家公司進行議約。依本會評選最優前三名排序第一之投標公司進行議價，議價二次不成即與次排名投標公司進行議價，依此類推，直至議訂出合約業者為止。

四、不予開標或不予決標之規定

- 1.未依招標須知之投標。
- 2.標件內容不合。
- 3.相關文件有借用、偽造等情事者。
- 4.不同廠商之投標文件有重大異常關聯者。
- 5.其他違法情事項。

五、流標

- 1.通過資格審查的投標公司數量不足三家。
- 2.開標程序中本會無法列出最優三名投標公司。

3.議價完成後發現得標公司違反上述「四、不予開標或不予決標之規定」情事。

柒、得標公司配合簽約規定

簽約時間由本會議定，若議定簽約時間內得標公司無特殊理由推遲導致未能如期簽約，本會有權與遞補之公司簽約，原得標公司不得有異議。

- 一、得標公司提供本案服務契約書(草約) 1 份，如物業管理維護公司和保全公司為分開獨立契約書，則請提供 2 份契約書(草約)。
- 二、簽約當日，得標公司提供用印契約書及所有證件正本供本招標單位之主委、監察副主委、總務副主委、財務副主委共同稽核查驗。
- 三、未經招標單位許可，嚴禁將部份業務轉包他人。
- 四、得標公司應於正式進駐前二個月，提交相關進駐作業時程與計畫。正式進駐前十日，將計畫派駐本社區之社區經理(總幹事)派駐社區；正式進駐前五日，將計畫派駐於本社區之保全人員派駐社區，熟悉社區環境並做各項事務職前實習以利交接作業之進行。所有費用由得標公司自行吸收。
- 五、得標公司將派任至本社區之社區經理(總幹事)與保全組長，請於通知之時間至管委會做業務報告與雙向溝通。

捌、其他事項

- 一、投標公司不得與本會任何人員及其親屬有餽贈行為。
- 二、本案招標須知、附件、得標公司投標文件、評選簡報視為契約書之一部分，併同契約裝訂，其效力視同契約，以資信守。
- 三、本辦法如有未詳盡之處，得由本會補充。本會對本次招標案須

知內容有解釋與增修權利，如有任何疑問請洽本會聯絡人。

玖、公開招標作業時程表

招標作業	作業時程
招標公告 (領標期)	114 年 5 月 13 日(二)~114 年 5 月 23 日(五) 周一至周五 10:00-17:00
實地勘察	114 年 5 月 13 日(二)~114 年 5 月 27 日(二) 周一至周五 10:00-17:00
截止投標	114 年 5 月 27 日(二) 17:00 前
初審資格&合格通知	114 年 5 月 28 日(三) 10:00-17:00
合格公司「管理規劃提案」	114 年 6 月 2 日(一) 19:00
開標日	114 年 6 月 7 日(六) 14:00 ~ 16:00
議約&簽約	決標後十日內

附件一

公寓大廈管理維護公司資格審核表

投標廠商：_____ 投 標 日：_____

聯 絡 人：_____ 連絡電話：_____

項次	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	☐ 合格 ☐ 不合格
2.	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 合格 ☐ 不合格
審核 委員 簽名	總務委員： 財務委員： 監察委員：	審核委員根據投標公司備審資料是否合格，在內打 V

附件二

保全公司資格審核表

投標廠商：_____ 投 標 日：_____

聯 絡 人：_____ 連絡電話：_____

項次	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	☐ 合格 ☐ 不合格
2.	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 合格 ☐ 不合格
審核 委員 簽名	總務委員： 財務委員： 監察委員：	審核委員根據投標公司備審資料是否合格，在內打 V