

極品 21 社區 公寓大廈管理維護暨保全服務委託案

(114 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：極品 21 社區管理委員會
2. 地址：新北市新莊區思源路 421.423.425.427 號
3. 聯絡人：江寶貴
4. 連絡電話：(02)2279-5718
5. 招標期間：自民國 114 年 7 月 18 日起至民國 114 年 7 月 25 日中午 12 時止
6. 領標期間：自民國 114 年 7 月 18 日起至民國 114 年 7 月 24 日止（上午 9:30-下午 5:00）
7. 投標資料收件截止時間：民國 114 年 7 月 25 日中午 12 時止（親送/郵寄皆可）

二、 管理服務標的範圍

1. 棟數與戶數：共計198戶，棟數分為2棟地上21層地下3層、停車場出入口一處、保全大門哨點（含中控及機動夜巡）之建築物。
2. 公共設施：4 部電梯， 2座水塔。

☐健身房 ☐KTV ☐撞球室 ☐兒童遊戲室 ☐閱覽室 ☐電玩室 ☒會議室 ☐視聽室

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 114 年 9 月 1 日 00:00 起 至 民國 115 年 8 月 31 日 24:00 止
合約期滿後，若得標廠商於履約期間內表現良好，經社區管理委員會評估認可，得優先續約，並可依社區實際需求擴充物業管理及保全服務範圍，相關條件由雙方另行協議訂定。
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、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. 現場人員需求配置：

服務人員基本人力需求請見**附件一**。

本社區管理服務標案報價單格式請見**附件二**。

四、 投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(**附件三**)以及「保全公司資格審核表(**附件四**)」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(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) 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(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) 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) 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，若資料不符規定，將不予受理，恕不接受異議。

3. 投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 5 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(**附件五**)：

- (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

五、 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(**附件二**)。
2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表(**附件三、附件四**)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)。

3. 投標公司應將書面備審資料證明文件蓋（與正本相符章及公司大小章），漏蓋者或遺漏文件與過期者（不得補件）視無效論處，列為資格不符廠商。
4. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 5 份(或提供電子檔自行列印)。

六、 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封(附件六)於 114 年 7 月 25 日(星期五) 中午 12:00 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 極品 21 社區管理委員會收。如採郵寄送件方式，請務必電話聯繫確認收件事宜，以免延誤。

七、 開標及決標程序：

1. 本會預定於民國 114 年 7 月 28 日（星期一）上午 10 時 00 分召開資格審查會議。凡資格審查不合格者，將不予退件（註明退件者除外）。
2. 符合資格之廠商，經第一階段書面資料審核通過後，將由本社區管理委員會通知參加當日下午 14 時起之簡報及決選。入選廠商請靜候本會通知簡報時間，每家簡報時間為 20 分鐘，並請自備電腦及投影設備。
3. 所有參標廠商不得委託他人陳情、亦不得私下提供回扣或利益以謀求得標，違者將視為違約，並取消投標資格。

八、 決標方式：

1. 本案由本社區管理委員會推派委員組成評選小組，負責評選最具優質條件之保全物業管理公司。
2. 決標方式採「最有利標」原則，並非以最低價格者為得標對象；本會亦保留議價之權利。

九、 其他：

1. 得標廠商與社區原服務廠商交接：
 - (1) 交接作業應於正式交接前七日內（含），由預派任之總幹事於每日上班時段（8 小時）親赴社區，與原物管公司相關人員進行交接與見習。若無法完成交接程序，則由第二順位廠商遞補，得標廠商不得提出異議。
 - (2) 保全人員應於交接前三日內（共 24 小時）進駐社區，實地瞭解保全執勤流程、注意事項及應變處置事項，以確保順利完成交接。上述人員之見習與交接期間所需之人事費用及差旅支出，均由得標廠商自行負擔。

2. 補充說明權限：

本須知如有未盡事宜，得由本社區管理委員會依實際情況予以補充或修正。

3. 聯絡方式：

如有任何疑問，請洽本社區管理室。聯絡電話：（02）2279-5718，聯絡人：江寶貴

附件一：人力需求表

職稱	人數	需求條件	備註
總幹事	1 名	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及防火管理員證書。 3. 已具備效期內之服勤人員合格證書，或至遲於 114 年 12 月前能取得該項證書。 4. 能獨立完成財報	
保全人員	名	1. 中華民國公民。 2. 單哨 2 人力，含日夜班各 1 人	

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：報價單(本案報價資料請另以獨立標單封裝提交，勿併入其他附件。)

職稱	人數	單價	小計	備註
總幹事				
保全人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

附件三：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	☐ 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
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

附件四：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	☐ 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
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

附件五：極品 21 社區公寓大廈管理維護暨保全服務企劃書(參考)

參標公司：_____ 撰寫日期：_____

一、公司基本資料

項目	資料內容
公司名稱	
統一編號	
成立時間	
資本額	
登記地址	
負責人	
聯絡電話	
電子郵件	

二、本社區物業服務規劃

1. 對極品 21 社區之整體認識與服務理念
2. 管理維護重點方針（公共設施、財務、會議安排等）
3. 管委會協調與住戶溝通流程設計
4. 對住戶居住品質提升的承諾與措施

三、保全服務安排

1. 現場人力配置（單哨 2 人，日夜班規劃）
2. 車輛管制與出入口管理機制
3. 緊急事件通報機制與演練計畫
4. 輔助設備（門禁系統、監控設備）使用規劃

四、派駐人員訓練與管理制度

項目	說明
訓練課程	防火管理、設施維護、客服應對等
考核制度	定期考評、績效紀錄與改善計畫
獎懲與激勵	獎金制度、表現獎勵、升遷管道
薪資與福利	勞健保、退休金提撥、加班處理

五、服務特色與優勢

- 成功案例與社區管理經驗（可列舉）
- 曾獲獎項或表揚事項
- 專屬管理平台或智慧系統導入
- 客製化住戶服務機制（如問卷回饋、住戶平台）

六、人力配置與作業規劃

- 組織架構圖（附圖）
- 日常工作流程表（分班勤務）
- 值勤器材與制服配置
- 預估人事費用與作業支出項目

七、風險控管與社區協作

- 災害與突發事件應變計畫
- 與管委會定期協商機制
- 資訊保密與法令遵循說明

附件六：外標封 編號：

標案名稱：

[極品 21 社區公寓大廈管理維護暨保全服務委託案採購案]第 1 次招標

截止收件時間：114 年 7 月 25 日中午 12 時止

送達地址：新北市新莊區思源路 421 號(代表號)

[極 品 21 社 區 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：

注意事項：招標機關若未提供郵寄封套者，請廠商自備，並將本頁填妥後，粘貼於封面，或於自備封套之封面，加註前列字樣及資料，以利作業。