

保全及物業管理公司招標投標暨遴選辦法

一、招標人:台北雪梨灣管理委員會(以簡稱管委會)

二、案 址:基隆市中正區和豐街 287 號

三、保全及物業管理期間:114 年 8 月 31 日起至 115 年 8 月 30 日止。

四、投標廠商資格:

- (一)廠商應具有保全、公寓大廈管理維護兩張執照與營利事業登記證。
- (二)保全公司資本額四千萬元以上，公寓大廈管理維護公司資本額一千萬元以上。
- (三)保全同業公會及公寓大廈管理同業公會會員。
- (四)一年內公司無退票證明及最近一期完稅證明。
- (五)公司需曾服務 400 戶數區二處以上，檢附二處一年內到期之合約影本，曾涉嫌瀆職事件被解約之保全公司概不受理。
- (六)得標廠商試用期為三個月，試用期滿由管委會告知合不合格，不合格者需展延一個月，以利管委重新招標。

五、值勤模式

- (一)總幹事:1 人(上班時間 12:30~21:30)
- (二)秘書:2 人(上班時間 8:30~17:30、12:30~21:30)
- (三)保全:6 人，3 名早班、3 名晚班(上班時間 7:00~19:00、19:00~07:00)

六、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。

七、招標方式分二階段進行:

(一)公開招標:自公告日起至 114 年 7 月 26 日 17:00 止，投標廠商需以掛號或親送至本社區管理中心，以管理人員簽上日期時間為憑證。

(二)初選(資格審查)

- 1. 由主委、副主委、監委、財委依廠商提出文件及企畫書等資料進行資格審查，不合格廠商予剔除。
- 2. 4 位職司委員進行票選，每位委員三票，依得票數選出 3 家進行第二階段複選。

(三)複選(廠商簡報，委員諮詢)

- 1. 廠商需派地區主管(經理級)以上人員，向管委會進行簡報，並接受管委會之詢問(簡報 15 分鐘，詢答 10 分鐘)。
- 2. 複選由管委會組成評選小組(最少 10 位)進行打分，綜合評分最高者為擬得標廠商，若有同分，則依實績經驗優先，其次為報價較低者優先。

八、標單投遞方式及日期：

自公告日起至 114 年 7 月 26 日 17:00 止，投標廠商需以掛號或親送至本社區管理中心，以管理人員簽上日期時間為憑證，如有延誤，視同廢標。

招標文件應含以下兩信封：

(一)、資格信封應包括：

1. 「管理維護公司」暨「保全公司」營利事業登記證。
2. 保全同業公會核發之合法會員證書。
3. 勞工安全衛生管理證。
4. 最近三個月的完稅證明及 401 報表。
5. 公司責任險保單暨員工誠實保險單。
6. 最近一年內無退票紀錄證明。
7. 公司需曾服務 400 戶社區，檢附二處一年內到期之合約影本，曾涉嫌瀆職事件被解約之保全公司概不受理。
8. 以上資格書須裝訂 4 份並密封(封條上需要註明廠商名稱、地址、並在密封處彌封)

(二)、服務信封應包括：

1. 廠商報價單。
2. 社區管理企畫書，得標廠商之企畫書視為合約一部份。
3. 以上服務信封須裝訂 13 份並密封(封條上需要註明廠商名稱、地址、並在密封處彌封)。

九、初選時間及地點:114 年 7 月 27 日 AM10:00 本社區烹飪教室實施。

十、複選時間及地點:114 年 7 月 28 日 PM08:30 本社區烹飪教室實施。

十一、社區概況：

- (一)社區共 476 戶，分為 A~J 棟共 14 部電梯，為地下三層、地上 9~11 層之建築物。
- (二)社區大門及各棟門廳及電梯均以感應設備管制出入。
- (三)社區 24 小時管制、保全員限高中(職)以上畢，無不良前科紀錄。
- (四)為維護社區事務運作，現場配置總幹事 1 名、秘書 2 名、保全 6 名。

十一、社區求事項(納入合約內)

- (一)所有服務人員除自願離職或管委會以不適任要求換人等因素外，管理公司不得以任何理由調動。
- (二)新進人員於 3 日前送人事資料呈執事委員主委、副主委、監委、財委簽核，過 7 日考核期，經管委會通知認可後可駐點留用。

十二、 疑義釋疑:投標廠商對招標文件內容有疑慮者，請洽本社區管理中心，連絡電話:02-24695856。

附件一 台北雪梨灣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
總幹事	1 名	1. 須為中華民國國民，具高中（職）以上學歷。 2. 應具備效期內之內政部核發「公寓大廈管理服務人員認可證」。
行政秘書	1 名	1. 須為中華民國國民，具高中（職）以上學歷。 2. 需具備良好電腦操作能力，能熟練處理一般行政文書與電腦系統作業。
財務秘書	1 名	1. 須為中華民國國民，具高職（含）以上學歷。 2. 需具備良好電腦操作能力，能熟練文書與財務系統操作。 3. 應具備會計相關證照（若社區財務由外部公司製作報表，可不強制要求證照）。
保全人員 日班	3 名	1. 須為中華民國國民。 2. 具備良好服務態度與基本應對能力。 3. 能配合日班輪班與社區勤務安排。
保全人員 夜班	3 名	1. 須為中華民國國民。 2. 具備夜間勤務穩定性、責任感與基本應對能力。 3. 能配合夜班輪班與社區值勤安排。

備註：

1. 得標廠商應依政府相關法令辦理派駐人員之薪資、福利及各項勞健保等事宜，不得有任何違法或規避情形。

2. 參與投標之廠商，應於服務企劃書中詳實說明以下人力與管理規劃事項：

(1) 組織編制與管理架構

(2) 各類人員配置及人數（如：總幹事、秘書、保全等）

(3) 各類人員之工作時間、工作職責與勤務內容

- (4) 管理服務作業重點與勤務方式說明
- (5) 人事成本及整體費用估算
- (6) 所配備之勤務設備（如巡邏器材、對講機、打卡系統等）
- (7) 保全人員之配備與交班交接制度

附件二 台北雪梨灣社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
總幹事				
財務秘書				
行政秘書				
保全組長				
保全人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

附件三 台北雪梨灣社區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：_____

※本表為管理委員會審核用，僅供參標廠商核對用，請物自行填寫

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

台北雪梨灣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：_____

※本表為管理委員會審核用，僅供參標廠商核對用，請物自行填寫

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

台北雪梨灣社區物業及保全公司評選表(初審)

※本表為管理委員會審核用，僅供參標廠商核對用，請物自行填寫

序號	投標公司名稱	請打勾 ☒
1		
2		
3		
4		
5		
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

✓ 請勾選 最多三家，超過三家視為無效票。

✓ 勾選後，請投入票匭或交由會議主持人回收。

附件五

台北雪梨灣社區物業及保全公司評選表(複審)

※本表為管理委員會審核用，僅供參標廠商核對用，請物自行填寫

投標廠商			公司	公司	公司
評分項目	說明	配分	得分（填寫）	得分（填寫）	得分（填寫）
公司簡介與實績	廠商之人力、經營能力、聲譽及財務狀況	20			
保全值勤規劃	保全勤務之完整性、可行性及可擴充性	20			
物業管理與財務管控	物業管理之完整性、可行性及財務管理	20			
社區服務與社區e化	便利住戶枝社區e化配套方式與可行性	20			
創新與回饋	包含創新方式、回饋機制	10			
簡報與詢答	詢答內容	10			
總分		100			
評審委員與簽名：	審查意見：				

總評分平均分數未達 70 分者為不合格廠商，不得列為得標廠商