

樂生活社區管理委員會

樂生活社區管理維護委託服務案招標公告

- 一、招標機構：社區管理委員會(以下稱本會)。
 - 二、機構地址：新北市淡水區新春街 125 巷 71 號。
 - 三、標的名稱：樂生活社區管理委員會管理維護委託服務案。
 - 四、決標方式：由本會評選委員以記名投票採序位法有利標方式決標。
 - 五、本案負責人：本會委員。
 - 六、領標期限：
 - (一) 114 年 09 月 15 日起至 114 年 09 月 25 日 18:00 止。
 - (二) 本社區「物業管理公司招標須知」簡章經委員會核定後，提供索取。
 - 七、投標期限：114 年 09 月 26 日 18:00 前以掛號(郵戳為憑)或親送本社區服務中心簽收。地址：新北市新春街 125 巷 71 號(樂生活社區管理委員會)方式寄出。
 - 八、廠商於等標期限內應隨時注意是否有『更正事項』。
 - 九、決標日期：114 年 10 月 19 日。
 - 十、履約內容：協助本會執行管理維護事務(物業、保全、清潔)。
 - 十一、履約期限：114 年 10 月 31 日 19:00 時起至 115 年 10 月 31 日 19:00 時止為期 1 年。
 - 十二、投標資格：
 - 1、物業管理維護公司登記資本額需新台幣壹仟萬元以上。
 - 2、保全公司登記資本額需新台幣肆仟萬元以上。
 - 3、物業/保全公司登記負責人須為同一人，如經查為借牌或合夥，一律取消資格。
 - 4、公司登記或商業登記許可證明文件。
 - 5、物業/保全公會績優會員證明。
 - 6、公司財務無退票證明。
 - 7、通過 ISO9001 認證資格影本。
 - 8、保全業責任保險單影本、
 - 9、投保意外傷害險及誠實險之保單影本。
- 以上所需證明文件影本應加蓋公司大小章，並加註『與正本相符』字樣，必要時得抽查。
- 十三、本公告於得標後視為契約文件。



樂生活社區管理維護委託服務投標須知

(得標後為契約文件)

以下內容，由樂生活社區管理委員會(以下簡稱本會)填寫，投標廠商不得填寫或塗改。

- 一、本案採購標的為「樂生活社區管理委員會管理維護委託服務」。
- 二、投標文件有效期：自投標時起至開標後三十日止。
- 三、廠商投標應遞送證明文件與資料：(資料送達後不得要求退還)。
- 四、投標文件使用文字：中文，但特殊技術或材料之圖文資料得加註英文。
- 五、本採購案採一次投標，依物業管理、保全維護、清潔等三項，分資格審查、簡報、評選及決標等程序分段開標。

六、投標辦法：

- (一) 廠商投標單(不得使用鉛筆書寫)裝袋密封後連同資格證明文件以大封套合併裝封。所有內外封套外部皆需書明投標廠商名稱、地址、電話及招標標的。
- (二) 投標資料於 114 年 09 月 26 日 18:00 前以掛號(郵戳為憑)郵遞新北市淡水區新春街 125 巷 71 號。
- (三) 上項投標單信封未加蓋騎縫章密封，內文未蓋騎縫章或資格不符者，以棄權論。
- (四) 得標廠商須於決標後七日內將證件正本送本會查驗，經查驗結果影本與正本不符或逾時未辦理查驗，本會得取消其得標資格。
- (五) 本案資格文件應加蓋公司及負責人印章，封裝。
- (六) 明列淡水現有服務社區名稱。
- (七) 企劃書(依附件填寫各項內容)，請另行封裝。

七、開標：

開標方式:本案採二階段開標：

(一) 初審：

評審委員進行廠商資料書面審查，於 114 年 09 月 27 日前完成初審，並進入複審。
(由電話通知，或將初審意見以電子郵件寄送候審廠商提補充說明或資料，**資格審查時不得附上標單於簡報時當場繳交拆封**)。

(二) 決選：

1. 決選審查會：候選廠商按本會通知蒞決選審查會簡報。
 - (1) **價格分析表應加蓋公司及負責人印章，封裝現場提出拆封。**
 - (2) 簡報題綱包含具體服務內容及複審意見澄覆。
 - (3) 簡報順序抽籤決定，簡報所需電腦由廠商自備，每一廠商簡報時間 5 分鐘，並接受評審委員 5 分鐘現場提問及議價。
2. 決標通知：各廠商簡報完畢後，由評審委員評定議約順序，並於 114 年 10 月 19 日前通知『物業管理』及『保全』得標廠商進行簽約作業。

八、人力需求配置：

- (一) 社區主任：1 名。高中以上學歷。需有物業主管服務管理經驗三年以上，或同一案場服務一年以上經驗，具事務人員證照。除依勞基法休假辦法排休外，配合社區事務調配上班時間。
- (二) 24H 大廳保全人員：1 哨。負責人員門禁管制、車道進出、中控安全預防，配合社區及主管指派任務，人員皆需具備安全調查合格證明。
- (三) 清潔人員：2 名。須自備清潔工具車，負責社區外圍及公共區域之環境維護、公設清潔維護。

※以上人員上班時數需符合勞基法及檢附無前科紀錄與檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明(良民證)，值勤時須著公司制服、無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。

九、回饋事項與特清付費事項表單：

- (一) 社區每年水塔清潔二次。
- (二) 社區每年公共區域消毒一次。
- (三) 社區自來水水質每年送驗兩次。
- (四) 社區每年公共區域高壓清洗二次。

十、投標廠商評選辦法(應含下列事項)：

- (一) 技術、人力服務及配備：執行本專案之人力(均須符合勞基法)規劃及其素質，並檢具相關資料，詳列符合社區管理項目所需之各項必要配備。物管類組配分 20%，保全、清潔類組配分 20%。
- (二) 專案管理能力：提供進行本社區管理流程計畫及評估其完整性、可行性及對服務事項之瞭解程度(含會計制度及財務狀況)，流程管控之規劃是否符合本社區辦理時程、各項檢查之進行方式是否順暢、所提計畫對服務項目是否周延。物管等類組配分 10%，保全、清潔類組配分 10%。
- (三) 履約能力：專業服務廠商簡介及承辦相關性質工作實績及服務經驗。物管、保全、清潔等類組配分 10%。
- (四) 價格：總標價之正確性、完整性、合理性。各類組均配分 20%。
- (五) 簡報與答詢：專業服務廠商之簡介、證明文件、業績等資料應列為附件併於主文後裝訂成冊，配分 10%。

十一、議約

- (一) 得標商應於 10 月 21 前將『服務合約書』送管委會審閱俾進行簽約手續。
- (二) 逾期未送『服務合約書』視同放棄決標，並與次順位投標廠商議價簽約或另訂日期重新招標。

十二、配合廠商應檢附資格證明文件：

- (一) 經目的事業主管機關審查合格立案之證明文件。
- (二) 廠商或其受雇人、從業人員具有合格之專業管理人，檢附政府機關核發之專業執照或其他類似之證明文件。

十三、招標標的之功能、效益、規格、標準、數量或場所等說明及得標廠商應履行之契約責任：詳如招標文件。

十四、廠商有下列情形之一者，取消其投(得)標資格：

- (一) 借用他人名義或證件參加投標者。
- (二) 冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參加投標者。
- (三) 偽造、變造投標、契約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (四) 受停業處分期間仍參加投標者。
- (五) 得標後無正當理由而不訂約或不履行契約或轉包者。
- (六) 因可歸責於廠商之事由，至解除或終止契約者。
- (七) 查驗或驗收不合格，且未於通知期限內異議、申訴、起訴或依規定辦理者。
- (八) 因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
- (九) 經政府於採購公報刊登之不良廠商，不得參加投標。

十五、投標商應依規定填妥(不得使用鉛筆)本招標文件所附招標投標及契約文件、連同資格文件、規格文件及招標文件所規定之其他文件，於投標截止期限前，送達招標機關於招標投標及契約文件上所指定之場所。

十六、本投標須知於得標後視為契約文件。

十七、其他事項：

(一) 廠商不得有圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理。

(二) 投標文件、所附證件為偽(變)造者，一律視為無效標。

(三) 本案試用期間:自民國 114 年10 月31 日起至 115 年1 月31 日止. 試用期不合格者則本契約由管委會通知解約，不得拒絕。

單標

標案名稱：樂生活社區物業管理維護案

投標項目	每月維護服務費含稅 金額(新台幣：元)	備註
維護服務費含稅總金額		
新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整		
投標廠商切結： 一、投標公司願依上列全年維護服務費總金額承攬本社區管理維護合約。 二、投標公司對本標案之招標公告、投標須知及相關文件內容，均已完全明瞭、接受。 三、投標公司參加投標，願遵守相關法令規定絕不圍標，若有違反，願無條件放棄承攬資格。 公司名稱： (印章) 負責人： (印章) 地址： 電話：		
中 華 民 國 年 月 日		

