

民生鉞月大樓

114 年度保全暨物業管理委外服務招標書

中華民國 114 年 10 月 16 日

一、招標業主：民生鉞月大樓管理委員會(以下簡稱本會或管委會)

地址：台北市松山區延壽街 18 巷 1 號，

代表人：趙德明 主任委員

聯絡電話：總幹事 江栢川 0910-038-188

二、保全物業管理服務需求：

(一)管理服務標的範圍：2 棟各 15 及 12 層大樓共 67 戶、3 座電梯、地下停車場 4 層、中庭、頂樓花園、健身室及大樓內所有公共設施等。

(二)上述招標標的範圍之管理服務項目：

1. 大樓一般事務管理服務事項(詳見附件一)。

2. 大樓及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附件二)。

3. 大樓清潔及環境衛生之維持事項(詳見附件三)。

4. 本案管理服務最低基本人力需求(詳見附件四)。

(三)本案委託工作期限：自民國 114 年 11 月 16 日起至民國 115 年 11 月 15 日止。前三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，期滿合格契約延續至 115 年 11 月 15 日止，為期壹年。

三、投標廠商應符合下列條件，且提供具備資格證明文件，提供資料審核：

(一)投標廠商須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司或管理公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌或靠行以他人名義投標或有圍標情事)。

(二)歡迎公司登記地址在臺北市及新北市之優良保全或管理股份有限公司投標。

(三)投標廠商之證明文件影印本應蓋投標廠商大小章戳及正本相符章。

四、招標方式：本案採品質合理標選出各順位優質議約廠商，不採最低價標(投標廠商請自行斟酌考量)。

五、投標廠商投標企劃書格式：計畫書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式橫寫。

(一)公司基本資料(含名稱、地址、負責人、公司成立沿革等)。

(二)公司簡介及相關業績。

(三)工作團隊各項工作內容、細則、配置、規範、考核及紀律。

(四)履約保證說明及懲戒辦法。

- (五)服務費用之估算及運用分配預估，報價明細為投標單必要附件。
- (六)其他對社區服務管理規劃之作為。
- (七)可提供社區之創意及社區福利回饋事項。
- (八)提供投標日之上期完稅證明影本。
- (九)廠商於近三年內，與管委會無爭訟案件紀錄。

六、投標廠商送審文件及送達：

- (一)本大樓保全物業管理服務企劃書 7 份。
- (二)本大樓保全物業委任管理服務案合理報價單壹份。
- (三)本大樓保全物業委任管理服務契約書(草約)壹份，
- (四)投標廠商將所有招標文件資料密封，並請於 114 年 10 月 22 日(星期三)17:00 前寄達/送達本大樓管理室。

七、開標及決標程序：

- (一)本會預訂於 114 年 10 月 23 日(星期四)召開審查會議，就符合資格標的廠商，於次日中午 12:00 前通知其簡報時間。
- (二)簡報會議預定召開時間為 114 年 10 月 27 日(星期一)晚上 7 時整舉行，請廠商依簡報時間提前 10 分鐘到場簽到。簡報時間原則上每家 15 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，時間 15 分鐘。
- (三)評分項目及配分，詳如附件五。
- (四)第一優先順位議約廠商應於 114 年 10 月 28 日(星期二)與本會完成議價簽約事宜，否則由次順位議約廠商遞補與本會議價簽約，其他投標廠商均不得異議。
- (五)完成議約廠商須於 114 年 10 月 31 日(星期五)前派員熟悉本大樓保全相關事務，否則本會得另行通知解除契約。由次順位議約廠商遞補，並與本會議價簽約，其他投標廠商均不得異議。

八、完成議約廠商未經本會事先同意，擅自將全部或部分業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並得終止合約，不得異議。

九、本招標書與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)均列為本合約之一部份，以資信守。

十、本招標書內容有需解釋或未盡之處，悉依本會補充或認定為準。

附件一

民生鉞月大樓一般事務管理服務事項

- 一、大樓區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護、保密。
- 二、大樓財產清冊、建物使用執照讀本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件及有關文件之建檔、保管與備份維護。
- 三、大樓規約、章程及管理辦法之保管。
- 四、區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、記錄及執行。
- 五、管委會對大樓住戶及對外行文之文書、工作日誌及財務報表等作業。
- 六、大樓零用金保管及管理費催繳等。
- 七、大樓所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管。
- 八、大樓公共設施、設備之營運管理與修繕等事項。
- 九、住戶信件與包裹代收。
- 十、住戶進住、裝潢施工及申辦公共事務等登記服務事項。
- 十一、住戶諮詢服務與問題反映之協調處理。
- 十二、大樓住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等。
- 十三、大樓支援及服務機構(如市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水電、瓦斯、網路等單位)之聯繫協調。
- 十四、相關本大樓管理委員會代理訴訟。
- 十五、其他本大樓管理委員會委任事項。

附件二

民生鉞月大樓及其周圍環境保全防災管理維護事項

- 1、門禁管制、訪客過濾、引導及登記。
- 2、大樓大門外閒雜人及車之淨空。
- 3、車輛進出管制及登記。
- 4、停車場違規車輛之查處。
- 5、裝潢施工車輛之管制與查察，
- 6、防竊、防盜、防火、防災與大樓財產設備之監管及應變處理。
- 7、大樓中控及通信系統之監看。
- 8、各項大樓事務檢查申報及引導事項。
- 9、緊急事故、突發事件之即時反映及處置與回報。
- 10、大樓非法案件之處理。
- 11、燈火管制及節約能源事項。
- 12、住戶信件與包裹代收。
- 13、其他本大樓管理委員會委任事項。

附件三

民生鉞月大樓清潔環境衛生之維持事項

一、經常性作業事項

- (一)大樓川堂、交誼大廳、健身室、頂樓花園、樓梯走道(例如：門窗、地面、牆面及保管箱)、大樓週邊人行道等公共區域之清潔維護與污物清除。
- (二)各棟各層梯廳及電梯(例如：車廂內地面、壁面、鏡面、金屬部分及外箱門)之清潔擦拭。
- (三)大樓有植栽各區域適時澆水及地面、排水溝清潔維護與雜物、花草掉落物之清除。
- (四)垃圾集中場所地面之清潔及垃圾之清除。
- (五)車道出入口坡道之清掃。

二、週期性作業事項

- (一)各棟樓層安全梯(例如：地面、階梯、安全門、扶手及信箱)。
- (二)停車場蜘蛛網清除，並隨時注意清掃停車場內垃圾雜物。
- (三)機房電器室每季清掃一次。
- (四)中庭雨遮、大樓各式造景清理。

三、備註：清潔材料、用品耗材由本會提供。(清潔工具及清潔專用塑鋼推車由廠商提供)

附件四

民生鉞月大樓保全物業管理最低基本人力需求

項次	職稱	人數	資格條件	備註
一、 一般事務管理 服務	總幹事	1名	1. 男女不拘、大專以上畢業之中華民國公民，熟電腦 Office、Excel、Word、PowerPoint、網際網路作業操作。 2. 具大樓事務管理經驗(具大樓事務管理員證照更佳)。 3. 會溝通協調，有財務報表、文書紀錄活動作業等執行能力。	一般依勞基法
二、 保全防 災管理 維護	保全人員	2-3名	1. 男性，中華民國公民。 2. 無嚼檳榔、酗酒等不良行為與嗜好。 3. 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. 具大樓保全一年經驗以上。	請投標公司提供半哨及全哨兩種選擇方案；半哨為日間 12 小時
三、 清潔環 境衛生 維護	清潔人員	1名	1. 男女不拘，中華民國公民。 2. 無嚼檳榔、酗酒等不良行為與嗜好。 3. 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. (依據勞基法規定排休)。	
<p>特別需求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 前第二項人員需調配每日 12 小時(AM7:30-PM7:30)全年無休(依據勞基法規定輪值排休，不得過勞)。 管委會對於得標廠商派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標廠商不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處新台幣壹萬元整。 得標廠商對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理，否則以違約論處。 參標廠商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、保全人員配備等) 得標廠商在派員任職後，其所派任人員願意留下繼續服務，在經管委會同意下，得標廠商不得限制與剝奪其基本工作權。 得標廠商附帶服務項目如下： <ol style="list-style-type: none"> 每年大樓清洗水塔及環境消毒各 1 次並拍照公告。 每年公共設施石材地面等高壓水柱清洗保養 1 次(農曆春節前 1 個月內)。 免費派遣人力支援大樓每年中元普渡及區分所有權大會暨報備等事宜。 餘由廠商自提。 清潔人員須每週服務 6 天，工作時間由得標廠商安排。 				

附件五

民生鉅月大樓保全物業管理委外招標評分標準

項目	評分內容	配分比例	委員評分
1	公司經營理念與履約實績	10%	
2	服務規劃與人力	25%	
3	價格合理性分析	25%	
4	雙方配合要件	15%	
5	創意服務暨回饋	15%	
6	報告與詢答	10%	

備註：

1. 雙方配合要件 - 係指物管公司是否能彈性配合社區需求調整服務內容品質或替換人員。
2. 創業服務暨回饋 - 係指物管公司是否能提供賠償機制和其他增值回饋服務。
3. 報告與詢答 - 係指投標廠商對於本標案內容的了解程度及委員詢答的回覆要點。
4. 合格分數 70 分(含)以上，總分轉敘位法。