

信義之心社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務

115 年度招標公告

一、招標資訊

1. 名稱：信義之心社區管理委員會
2. 地址：基隆市信義區崇法街 89 巷 1-40 號
3. 聯絡人：社區經理
4. 連絡電話：02-2468-4001
5. 招標期間：自民國 114 年 11 月 20 起至民國 114 年 11 月 24 日止
6. 領標期間：自民國 114 年 11 月 20 日 13:00 起至民國 114 年 11 月 24 日 18:00 止
7. 投標資料收件截止時間：民國 114 年 11 月 24 日 18:00 止

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積8703平方公尺、建築物面積2798.46平方公尺、法定空地面積：4351.5平方公尺
2. 棟數與戶數：共計200戶，棟數06棟，為地下三層、地上九層之建築物。
3. 公共設施：12 部電梯，14座水塔(外1、地下7、RF6)。
■健身房 ■KTV ■桌球室 ■兒童遊戲室 ■閱覽室 ■棋牌室 ■廚藝手作區、吧檯 ■健身房 ■垃圾回收室 ■瑜珈教室 ■園藝植栽造景區 等等

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 115 年 01 月 01 日至 民國 115 年 12 月 31 日。(需提前一天進行交接及進哨。)
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、車輛進出管制、信件服務、緊急狀況通報、車道交管…等。
 - (3) 環境清潔美護服務：
大門、中庭、公設區域及公共空間、樓梯及電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道等清潔維護、枯水期間以及噴灌設施故障期間進行花圃澆灌)。
 - (4) 社區合約維護廠商之督導管理服務：

社區合約廠商於例行性維護時(機電、弱電、園藝及其它之合約廠商)，得標之廠商需負責進行督導與落實管理。(上述合約廠商之費用由社區支付)。

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一-1。

4. 「不允許」投標廠商以「共同投標」方式參與本案之投標。
5. 「不允許」投標廠商以「分包廠商取代部分投標廠商資格」參與本案之投標。
6. 僅限國內廠商參與，投標公司執業地址以北北基為優先考量，且須同一地址。
7. 在不降低服務品質與功能條件下，得於投標或履約階段提出「縮短工期、提高效率或節省經費」之改善建議，經本委員會同意後方可執行。

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件二)」以及「保全公司資格審核表(附件三)」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(有效期間內)。
- (4) 最近一期依法繳納勞工保險、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)。
- (6) ISO9000 證書。
- (7) 需有服務 300 戶社區案場 3 案以上(今年)，且續約 2 年以上之實績。

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(有效期間內)。
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書(有效期間內)。
- (5) 最近一期依法繳納勞工保險、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)
- (7) ISO9000 證書。
- (8) 需有服務 300 戶社區案場 3 案以上(今年)，且續約 2 年以上之實績。

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）。

五、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 7 份，企劃書項目應包含但不限以下內容：

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

六、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(附件一-1)。
2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表(附件二、附件三)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. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 7 份。
4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 114 年 11 月 24 日（星期一）18:00 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 信義之心社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 114 年 11 月 25 日（星期二）18:00 召開資格審查會議，進行簡報與開標。

附件一 信義之心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	備註
社區經理	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。 3. 因有社區總幹事(社區經理)經驗 1 年以上。	
財務秘書	1 名	1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 因應社區財務系統需求，需熟悉土銀企業網銀作業或其他商業銀行企業網銀作業系統 1 年以上之經驗。	
保全人員	3 名	1. 需具中華民國公民身分、國小以上學歷，並完成警政署安全查核(派任一個月內需提供管委會備查)。	
清潔人員	2.5 名	男女不拘，每日保持 2 人力上班，每人每日可實勤 8 小時以上	
備註： 因應社區經費有限暫不增列行政秘書人員，後期視管理中心業務狀況，得標廠商得著情況准於管理委員會中提出增加人員需求審議。			

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)。

附件一-1 信義之心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
社區經理				
財務秘書				
保全人員				
清潔人員				
項目金額合計				
銷管費用				
5%營業稅				
總計				

附件二信義之心社區 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：_____

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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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(有效期間內)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	最近一期依法繳納勞工保險、全民健康保險、 提撥 6%勞工退休金繳款證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(6)	ISO9000 證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(7)	需有服務 300 戶社區案場 3 案以上(今年)，且 續約 2 年以上之實績	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(8)	是否以「共同投標」方式參與本案之投標。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(9)	是否以「分包廠商取代部分投標廠商資格」參 與本案之投標。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(10)	廠商執業地址是否在北北基且為同一地址。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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

附件三信義之心社區 保全公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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(有效期間內)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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(有效期間內)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(5)	最近一期依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(7)	ISO9000 證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(8)	需有服務 300 戶社區案場 3 案以上(今年)，且續約 2 年以上之實績	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(9)	是否以「共同投標」方式參與本案之投標。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(10)	是否以「分包廠商取代部分投標廠商資格」參與本案之投標。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(11)	廠商執業地址是否在北北基且為同一地址。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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

