

海洋都心 2 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：海洋都心 2 社區管理委員會
2. 地址：新北市淡水區新市三路二段 181 至 307 號
3. 聯絡人：社區經理 吳家宏
4. 連絡電話：02-2625-2310
5. 招標期間：自民國 115 年 1 月 28 日起至民國 115 年 3 月 7 日止。
6. 領標期間：自民國 115 年 1 月 28 日起至民國 115 年 3 月 5 日止。
7. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 3 月 5 日 17：00 止（親送/郵寄皆可）。
8. 本案不用押標金。
9. 本案不用履約保證金。

二. 管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 4758.59 坪、建築物面積 61851.66 坪。
2. 棟數與戶數：共計 1659 戶，棟數分為 8 棟 及 61 店面戶，為地下 5 層、地上 29 層之建築物。
3. 公共設施：包含 41 部電梯(含 13 部商場電梯及 2 部手扶梯)， 32 座民生水箱， 5 座消防水箱， 2 座泳池專用水箱，及下列設施(■健身房 ■遊戲室 ■撞球室 ■兒童閱覽室 ■書香閱覽室 ■游泳池 ■鋼琴室 ■韻律教室)等公共區域範圍。

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 5 月 1 日 至 民國 116 年 4 月 30 日止。
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) 機電與設備管理服務：
機電維修、給排水設備、消防設備等……維護檢查。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行督導與基本維護（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) 登記機關核發(法定資本額壹仟萬元含以上)公司登記之核准函或公司登記表。
- (2) 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。
- (3) 114 年度十一月份及十二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。
- (4) 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) 登記機關核發(法定資本額壹仟萬元含以上)公司登記之核准函或公司登記表。
- (2) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書。
- (3) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書。
- (4) 114 年度十一月份及十二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)。

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合章，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 18 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合章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 18 份。
4. 本案採資格及價格一次投標分段開標，投標廠商應就證件封及標單封分別書面密封後(附件六、附件七)，一併裝入外封套內再予書面密封。
5. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 115 年 3 月 5 日(星期四) 17 : 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，收件人為海洋都心 2 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 115 年 3 月 6 日(星期 五) 時召開資格審查會議，以表決方式選出最多 3 家符合資格之廠商進行決選簡報，未入選決選之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 符合資格進入決選之廠商將由本會於 115 年 3 月 7 日(星期 六) 當日以簡訊或電話通知廠商於 3 月 15 日(星期 日) 09 : 00 到場，進行簡報。
3. 本次投標採最有利標。
4. 參標本次投標廠商得標者，應於得標後 3 月 23 日 10 : 00 前檢附營運計畫書。如未於期限內檢附，視為自動棄權將不另行通知，並逕行通知第二順位投標公司得標。

附件一 海洋都心 2 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	最低人數	需求條件	備註
社區經理	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 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. 應具備防火管理人證照。 	依照勞基法規範每日工時不超過 8 小時，每 4 小時需休息至少 30 分鐘，如無，應建立彈性工時機制。
社區副理	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 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. 電腦操作能力純熟。(具備電腦軟體應用乙級為佳)。 4. 應具備防火管理人證照。 	依照勞基法規範每日工時不超過 8 小時，每 4 小時需休息至少 30 分鐘，如無，應建立彈性工時機制。
社區主任	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高職以上畢業之中華民國公民。 2. 電腦操作能力純熟。(具備電腦軟體應用丙級為佳)。 	依照勞基法規範每日工時不超過 8 小時，每 4 小時需休息至少 30 分鐘，如無，應建立彈性工時機制。
行政秘書	6 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高職以上畢業之中華民國公民。 2. 電腦操作能力純熟。(具備電腦軟體應用丙級為佳)。 	依照勞基法規範每日工時不超過 8 小時，每 4 小時需休息至少 30 分鐘，如無，應建立彈性工時機制。

財務秘書	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 應具備會計證照或有相關經驗為佳(若財報由公司作業，不需具備證照。) 	依照勞基法規範每日工時不超過 8 小時，每 4 小時需休息至少 30 分鐘，如無，應建立彈性工時機制。
保全人員	5 哨	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高職以上畢業之中華民國公民、保全組長需電腦操作能力純熟。 2. 符合保全業法相關規定。 	日夜班各 5 名(含日、夜班組長各 1 名)，採 24 小時輪值(全年無休)，依照主管機關規範每日工時不超過 12 小時，每月 288 小時。
機電工程師	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 具乙級(含)以上水電證照之中華民國公民。 2. 至少大型社區一年以上服務經驗。 	依照勞基法規範每日工時不超過 8 小時，每 4 小時需休息至少 30 分鐘，如無，應建立彈性工時機制。
水質機房維護		游泳池、SPA 持每月保養二次，附水質檢測表。	每月二次，待夏季開放泳池，再另行報價。

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)。
3. 人力派駐及執行項目依本社區規約辦法及管理委員會決議為主，其他以政府相關法令規定。

附件二 海洋都心 2 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				
社區副理				
社區主任				
財務秘書				
行政秘書				
保全組長				
保全人員				
機電工程師				
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件三 海洋都心 2 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)	登記機關核發(法定資本額壹仟萬元含以上) 公司登記之核准函或公司登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	114 年度十一月份及十二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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	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
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 海洋都心 2 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)	登記機關核發(法定資本額壹仟萬元含以上) 公司登記之核准函或公司登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	114 年度十一月份及十二月依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	114 年度十一月份及十二月依法繳納勞工保險、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
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 決選簡報評分分配表

項次	評分項目	評分內容說明	配分
一	駐衛 保安全管理	1. 保全勤務規劃是否完整（門禁、巡邏、交接）。 2. 人員管理與人力調度方式。 3. 教育訓練安排:突發事件應變能力、SOP 流程、問題回報、追蹤與改善機制。 4. 針對本案場問題分析與建議。 5. 明訂各職務工作計畫書、執掌、每日/月進控管系統，年度計畫表。	25
二	物業 管理	1. 行政與財務管理制度、系統。 2. 人員管理與人力調度方式。 3. 教育訓練安排:管委會/住戶溝通協調能力掌控、SOP 流程、問題回報、追蹤與改善機制。 4. 針對本案場問題分析與建議。 5. 明訂各職務工作計畫書、執掌、每日/月進度控管系統，年度計畫表。	25
三	機電 設備管理	1. 機電設備巡檢與維護規劃。 2. 故障通報流程及緊急應變處理能力、回報機制及 SOP 流程。 3. 人員管理與人員排班方式。 4. 針對本案場問題分析與建議。	20
四	報價費用 與回饋	1. 報價合理性、費用明細清楚度、人員薪資結構分析表。 2. 提供社區回饋/附加服務。	20
五	其他	1. 督導管理與履約能力、巡檢紀錄如何管理與缺失改善回報機制。 2. 社區活動與重大事故人力支援、有其他大型社區之經驗(舉實例)。	10

備註:

※依據評選出總分數，分為最優先、第二順位及第三順位議約對象。

※評選出總分數最高者優先議價(含最終合約條款協商)，無法完成議價簽約程序時，視同放棄，安排下一順位廠商進行議價(含最終合約條款協商)。

※若出現同分者，價低者優先。若出現同分且報價相同者，由本管委會另行討論優先議價廠商。

※惟若無廠商之綜合評分達本會標準者(不得低於 65 分)，則不予決標。

附件六

(請蓋發票章)

編 號	(編號欄由主辦機關於開標時編列)	證 件 封	

標單封封面：本封面請自行黏貼於信封上。

備 註：本標單封內僅裝入資格審查資料（標單頁首請蓋公司大小章以利識別），其他一律裝入標單封內。

標 的 名 稱：海洋都心 2 社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務 115 年度招標公告

截止收件時間：115 年 3 月 5 日(星期四)下午 17 時 00 分【逾期不予受理】。

開 標 時 間：115 年 3 月 6 日(星期五)下午 20 時 00 分

附件七

附件七

(請蓋發票章)

編 號	(編號欄由主辦機關於開標時編列)	標 單 封
-----	------------------	--------------

標單封封面：本封面請自行黏貼於信封上。

1 本標單封須俟證件審查合格才開啟。

2 本標單封內僅裝入投標標價清單（標單頁首請蓋公司大小章以利識別），其他一律裝入證件封內。

標 的 名 稱：海洋都心2社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務 115 年度招標公告

截止收件時間：115 年 3 月 5 日(星期四)下午 17 時 00 分【逾期不予受理】。

開 標 時 間：115 年 3 月 6 日(星期五)下午 20 時 00 分