

# 主旨：總太2020「管理維護及保全服務」招標案。

一、說明：原維護合約於民國 115 年 7 月 31 日到期，為確保社區住戶權益，特此公開招標。

## 二、招標資訊

- 1.名稱：總太2020社區管理委員會
- 2.地址：台中市北屯區環太東路461號
- 3.聯絡人：社區經理 蕭榆華
- 4.連絡電話：04-23961020
5. E-Mail：zt2020462@gmail.com
- 6.招標期間：自民國 115 年 4 月 20 日起至民國 115 年 7 月 31 日止
- 7.領標期間：自民國 115 年 4 月 20 日起至民國 115 年 5 月 8 日止
- 8.投標資料收件截止時間：民國 115 年 5 月 8 日 18:00 止 (親送/郵寄皆可)

三、為評選「合法」、「優質」、「服務品質良好」之廠商，採管理維護、保全及清潔服務整體評選方式辦理，由投標廠商依本案整體服務內容提出完整人力配置、管理方案及報價。

四、招標方式：採公開招標，由管理委員會就投標廠商之資格文件、企劃書、簡報內容、履約能力及報價合理性進行綜合評選，擇優議定合理價格。全程錄影以昭公信，投標者須為合法登記之廠商，並具備本案所需之合法營業項目及執業資格。

五、管理服務起訖日：民國 115 年 08 月 01 日至民國 116 年 07 月 31 日止，為期一年。

## 六、建物概要：

- (一) 層棟：地上 15 層/地下 3 層/6 棟
- (二) 總戶數：937 戶(含店面 11 戶)
- (三) 基地面積：6104.7 坪
- (四) 停車位數：1021 個汽車位、999 個機車位。

七、評選規格：本案現場服務人員上班期間應穿著制服並配戴識別證。

- (一) 社區經理一名(須具備事務管理人員所需相關證照、文書作業及財務處理經驗，且從業年資至少須五年、經理事務經驗須至少三年。)
- (二) 社區副理一名(須具備事務管理人員所需相關證照、文書作業及財務處理經驗，且從業年資至少須三年、副理事務經驗須至少兩年。)
- (三) 主任祕書一名(須具備會計證照、事務管理人員所需相關證照、文書作業及財務帳務處理經驗，且從業年資至少須二年、財務經驗須至少一年。)
- (四) 行政祕書四名(須具備文書作業)
- (五) 櫃台行政警衛、中央監控警衛、車道警衛24小時共計四哨(各哨位人員應符合保全業法規規定之任用資格、防災中心服勤人員證照)
- (六) 清潔人員十二名，清潔工作項目不得分包。

八、投標檢附資料清單：(繳交資料之影印本應有與正本相符之字樣及公司大小章之紅色印記)必備檢附資料：

- (一) 公司設立或變更登記資料，成立年限十年以上。
- (二) 應具備保全、公寓大廈管理維護兩張執照及商業登記證。(保全與樓管公司不得有借牌情形、保全與物業不需同一負責人，或同一公司名稱)
- (三) 限臺中市保全商業同業公會之有效會員、台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會之有效會員，有當年度公會會員證及優良保全公司證書。(應具備資本額新臺幣四千萬元以上，以經濟部商工登記資料為準)
- (四) 檢附公司最近變更登記表
- (五) 最近一期完稅證明(401表)
- (六) 最近三年內無退票證明。
- (七) 公司投保僱主責任保險。
- (八) 公司投保服務人員相關誠實保險。
- (九) 保全公司投保意外傷害之保單影本。
- (十) 符合勞基法及保全業法規定。
- (十一) 目前至少有駐場2個以上四百戶社區且服務滿兩年以上之集合住宅實務管理經驗，須在投標書中列舉現有四百戶以上社區名稱及在該社區已服務幾年。
- (十二) 預定派任本社區之社區經理及其他依法應具備認可證之主要管理服務人員資格文件。
- (十三) 法律顧問合作證明文件、委任契約或律師執業相關證明文件，並說明可提供之法律諮詢服務內容。
- (十四) 報價單一份(如附表四「承接委託管理維護服務投標單」)
- (十五) 管理維護服務企劃書(本案共計十三位評審委員，請依本社區現況進行規劃，並提供紙本十三份，PPT或PDF電子檔一份)。
- (十六) 契約書草約(初選通過通知後二日內繳交紙本及Word電子檔各一份，以利本會預先審查；如有可能爭議事項，得於複審簡報時先行說明，供本會作為議約及決議參考)。
- (十七) 契約所需資格文件(請提供正本文件，若為影本文件，請加蓋公司大小章及「與正本相符」之印章)

九、參考檢附資料：

- (一) ISO 9001：2000 國際品質認證證書(若能提供相關「品質手冊」、「財務管理手冊」、「程序書」、「作業規範」、「作業表單」備查尤佳)。
- (二) 內政部評鑑優良公寓大廈管理維護公司證書。

- (三) 其他政府機構所頒發之績優廠商證明。
- (四) 優良公寓大廈評選實績。
- (五) 優良廠商證明(符合政府電子採購網 <http://web2.pcc.gov.tw> 所刊載之優良廠商名單，得為審查加計評分參考)。

#### 十、初審：

- (一) 參與廠商請於民國 115 年 5 月 8 日(星期五)下午 6 時 00 分前，備妥相關檢附企畫書、證明文件、相關文件及標單(須封套)密封並蓋騎縫章，逕自送達或雙掛號郵寄(須於截標前送達)，逾期恕難受理。廠商送審資料，無論獲選與否，恕不退件。
- (二) 管委會組成委員審查小組，將於民國 115 年 5 月 12 日(星期二)進行資格審查及投標文件拆封審閱；實際日期及時間如有調整，以本會通知為準。
- (三) 廠商數未達 3 家，由管委會或住戶再推薦廠商，以符合招商有 3 家以上之規範。
- (四) 初選之入選數家競標廠商將由管委會通知參加複選簡報

#### 十一、複審：

- (一) 初審入選之廠商，暫定於民國 115 年 6 月 2 日(星期二)晚上 7 時 30 分於社區閱讀室進行簡報(重點簡報 15 分鐘、委員提問 20 分鐘)及決選；實際時間以本會通知為準。。
- (二) 最終決選結果，將於管委會會議中決議並公布。

#### 十二、合約製作：

- (一) 本案招標公告、須知為契約之一部份。
- (二) 得標廠商於本案提供之報價單、委任契約範本，本會得與得標廠商依實際需求協議修訂。
- (三) 得標廠商應於本管理委員會通知期限內，將合約製作完成送至本管理委員會辦理簽訂契約手續，未經本管理委員會同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標。
- (四) 得標後須提供案場之相關「品質手冊」、「財務管理手冊」、「程序書」、「作業規範」、「作業表單」，人員配置規劃，工作人員排班表，報價單，各類工作人員職掌。
- (五) 得標廠商須於合約內明定雙方之違約責任、扣款標準、損害賠償及契約終止條件，以確保履約品質。

#### 十三、不予開標及不予決標之情形：

投標廠商有下列情形之一，於開標前發現者，其所投之標應不予開標；於開標後發現者，應不決標予該廠商：

- (一) 未依招標文件之規定投標。
- (二) 投標文件內容不符合招標文件之規定。
- (三) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
- (四) 偽造或變造投標文件。
- (五) 同一獨立標件不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
- (六) 如經查有政府採購法第 103 條第 1 項所列情形者，列為本案資格審查及是否決標之重要參考(參見<http://web2.pcc.gov.tw>)。
- (七) 其他影響採購公正之違反法令行為。

十四、若因緊急狀況、重大事件或招商困難，管委會得不受投標廠商家數是否達三家之限制，於招商時程內評選適當、合法且履約能力良好之廠商。

十五、得標後針對本社區管理維護服務提出詳細企劃書內容建議應有：

- (一) 公司組織及專案團隊及人力分派計畫
- (二) 規劃與整體工作執行方案
- (三) 履約管理執行策略
  - 1. 履約管理說明、風險管理分析及對策、品質保證計畫擬訂與執行。
  - 2. 履約環安衛管理、交通維持、防災管理計畫擬訂及執行。
- (四) 住戶額外服務
  - 1. 除了本履約要求服務項目外，其它額外提供給住戶的額外服務內容之陳述。
  - 2. 表列免費服務項目內容。
- (五) SOP 標準作業程序。
- (六) 住戶反映事項、委員交接及社區相關表單。
- (七) 物管 / 保全 / 清潔人員工作排程及罰則。
- (八) 委託標的現場發生狀況時理賠事項 ( 含理賠內容、理賠程序、理賠金額上限等 )
- (九) 社區內年度活動與社團規劃。
- (十) 公設管理。
- (十一) 現場人員值勤管理之罰則

十六、簡報當天，參與廠商最多三人代表出席。請備妥檢附資料之正本，於簡報進行前供管委會查核。

十七、簡報方式：

- (一) 由經理級以上或有實務管理經驗、熟知一般社區事務者簡報。
- (二) 簡報所需電腦設備請自行準備。

十八、得標物業管理公司再與管委會協調進駐時程。

十九、其他事項：

- (一) 檢附各項資料及文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消資格。
- (二) 本次招商相關資訊，以管委會紙本招商公告、須知為準，並且管委會對本次招商案有解釋及增訂之權利。
- (三) 歡迎有興趣的廠商至社區實地了解社區公設和相關設備。
- (四) 為確保服務品質及維持本社區管委會、管理委員之清廉、公平、公開、公正之形象，本案相關廠商、協力廠商之公司負責人、部門主管人員，不得與現任之總太2020管理委員會委員及委員配偶（含前配偶）有直系血親、直系姻親及三等親（含）之內旁系血親或同財共居親屬關係應自行迴避投標本案。請參與之廠商提供切結書證明，以確認本次招商，公司負責人、部門主管人員與總太2020社區管委會（含各委員與各委員配偶【含前配偶】）無直系血親、直系姻親及三等親（含）之內旁系血親之關係或同財共居親屬關係，若查證屬實，則視同自動解約，相關契約於公告次日起自動失效，廠商不得請求任何賠償。
- (五) 本標之人力配置、設備器材、工作細項、請款支付等均須列載契約書內。
- (六) 投標廠商之企劃資料內容，應附帶各項資格證明影本、具體工作計畫、教育督導考核計畫等資料，提供評審小組甄核參考；倘其內容有虛造不實經檢舉或查獲時，本會有權取消廠商參標資格，已簽立合約者，本會有權廢止合約並得追償損失。為符合公平原則，本管理委員會不接受補件及抽換文件。
- (七) 投標廠商不得有串通圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理。
- (八) 投標廠商不得與本社區管理委員會有任何餽贈關係，本社區管理委員不得收受投標或得標廠商餽贈物品及錢財。
- (九) 得標廠商需附上現場服務人員勞保卡影印本，社區經理及保全需附上警察局安全查核名冊影印本。
- (十) 得標廠商需有節慶活動之企劃、海報以及行政等後勤支援工作。
- (十一) 得標廠商於契約有效期間內欲替換社區經理及櫃台秘書時，除了須徵得管委會同意外，亦須提供數位已領持有管理服務人員認可證繼任人選供管委會面談徵選。
- (十二) 廠商履約如有重大違約情形，或經本會書面通知限期改善而逾期未改善者，管委會得依契約約定終止契約；如屬非可歸責於廠商之事由，仍應依契約及相關法令辦理。
- (十三) 參加招標之廠商所提供之資料概不退還。
- (十四) 初審及複審前，投標廠商欲參訪本社區時，請事先向本標案對外連絡人預約時間。

(十五) 社區經營管理企劃書電子檔、複審契約書草約 Word 電子檔亦可用 e-mail 寄至  
zt2020462@gmail.com。

(十六) 本內容如有未詳盡之處，得由管委會補充，本社區管理委員會對本次招標規範有解釋  
及增修權利，如有任何疑問請洽管理委員會。

附表一

委託管理維護需求

區分	職稱	工作內容及條件限制	
公寓大廈管理維護公司派遣	社區經理	<input type="checkbox"/> 人數：一名 <input type="checkbox"/> 上班時段：每日9H <input type="checkbox"/> 與副理互為代理人	* 持有公寓大廈事務管理人員認可證 * 具文書作業及財務處理經驗、 * 溝通協調能力好。 * 從業年資至少須五年、經理事務經驗須至少三年
	社區副理	<input type="checkbox"/> 人數：一名 <input type="checkbox"/> 上班時段：每日9H <input type="checkbox"/> 與經理互為代理人	* 持有公寓大廈事務管理人員認可證 * 具文書作業及財務處理經驗 * 溝通協調能力好。 * 且從業年資至少須三年、副理事務經驗須至少兩年
	主任秘書	<input type="checkbox"/> 人數：一名 <input type="checkbox"/> 上班時段：10:00-19:00	* 持有公寓大廈事務管理人員認可證 * 具備會計證照、具文書作業及財務處理經驗 * 溝通協調能力好。 * 從業年資至少須二年、財務經驗須至少一年
	行政秘書	<input type="checkbox"/> 人數：四名 <input type="checkbox"/> 上班時段：07:00-21:00 <input type="checkbox"/> 早晚班各兩名、休假須補班	* 具文書事務、檔案管理 * 熟悉電腦操作
	清潔人員	<input type="checkbox"/> 人數：十二名 <input type="checkbox"/> 上班時段：08:00-21:00 每日需留守一名至21:00	* 須具實務經驗 * 刻苦耐勞，品德操守良好者
保全公司派遣	保全大廳哨	<input type="checkbox"/> 全年無休、隨時保持一人	* 須具實務經驗 * 刻苦耐勞，品德操守良好者 * 各哨位人員應符合保全業法規規定之任用資格 * 防災中心服勤人員證照
	保全中控哨	<input type="checkbox"/> 全年無休、隨時保持二人	
	保全車道哨	<input type="checkbox"/> 全年無休、隨時保持一人	
備註	以上人員尚須： * 經警察機關安全查核無犯罪前科紀錄者。 * 無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好者。		
回饋條件	承接之公司須另代為洽請專業廠商提供回饋服務項目~費用併計 特清：一樓廊道採光罩清洗 特清：外圍及中庭高壓清洗 特清：洗地機一台		

附表二

廠商資格及應提供業主審查文件（每頁資料請加蓋公司章，並依序排列）

項次	文件名稱	是否具備
1	公司設立或變更登記資料，成立年限十年以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2	應具備保全、公寓大廈管理維護兩張執照及商業登記證。(保全與樓管公司不得有借牌情形、保全與物業不需同一負責人，或同一公司名稱)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3	臺中市保全商業同業公會之有效會員、台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會之有效會員，有當年度公會會員證及優良保全公司證書；應具備資本額新臺幣四千萬元以上，以經濟部商工登記資料為準	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4	檢附公司最近變更登記表	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5	最近一期完稅證明（401 表）	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
6	最近三年內無退票證明。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
7	公司投保僱主責任保險	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
8	公司投保服務人員相關誠實保險	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
9	保全公司投保意外傷害之保單影本	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
10	符合勞基法及保全業法規定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
11	至少有2個四百戶以上且服務滿兩年以上之集合住宅實務管理經驗 須在投標書中列舉現有四百戶以上社區名稱及在該社區已服務幾年。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
12	預定派任本社區之社區經理及其他依法應具備認可證之主要管理服務人員資格文件	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
13	法律顧問合作證明文件、委任契約或律師執業相關證明文件，並說明可提供之法律諮詢服務內容	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
14	報價單一份(如附表四「承接委託管理維護服務投標單」)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
15	管理維護服務企劃書(紙本十三份，PPT 或 PDF 電子檔一份)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
16	契約書草約（初選通過通知後二日內繳交紙本及 Word 電子檔各一份，以利本會預先審查；如有可能爭議事項，得於複審簡報時先行說明，供本會作為議約及決議參考）。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
17	契約所需資格文件（請提供正本文件，若為影本文件，請加蓋公司大小章及「與正本相符」之印章）	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

附表三

本委託管理維護服務案各項作業日程表

項次	項目	日期
一	標案公告、訊息發送	2026/4/20 (一) ~ 2026/5/8 (五)
二	廠商撰擬企劃案、備妥相關證件、寄送投標單	2026/5/8 (五) 下午 6 時 00 分前
三	委員會實施書面資格審查	2026/5/12 (二)
四	電話個別通知初審合格之廠商，前來簡報	暫定2026/5/20 (三)
五	廠商簡報： 重點簡報 15分鐘、委員提問 20 分鐘 (簡報設備請自備)	2026/6/2 (二) 晚上 7 時 30 分 地點：社區閱覽室
六	公佈獲選廠商	2026/6/24 (三)
七	討論後續配合及正式簽約、接哨整備等事項	2026/6/30 (二)

※實際作業日程管理委員會得視實際情況調整並公告之。

附表四

承接委託管理維護服務投標單

項目		含每月所列回饋服務 費用/含稅	不含每月所列回饋服務費 用/含稅	備註
派遣人力	社區經理×1			
	社區副理×1			
	主任祕書×1			
	行政祕書×4			
	機動祕書×1			
	清潔人員×12			
	24H 保全大廳哨×1			
	24H 保全車道哨×1			
	24H 保全中控哨×2			
每年回饋 提供服務	特清：一樓廊道採光罩清洗		/	每年2次
	特清：外圍及中庭高壓清洗		/	每年1次
	特清：洗地機一台		/	
公司管銷費用及利潤				
合 計				

報價廠商公司名稱：

公司統編：

公司負責人：

聯絡人：

聯絡電話：

(公司大小章)

中 華 民 國 115 年 月 日