

# 國泰川青物業管理暨保全服務 115 年度招標案 - 招標公告

公告日期：自即日起至 115 年 04 月 28 日止

## 一、招標資訊：

- (一) 標案名稱：國泰川青社區管理委員會物業管理暨保全管理服務招標案
- (二) 標的地址：桃園市春日路 371 至 389 號（代表號：375 號）
- (三) 聯絡人：社區經理
- (四) 連絡電話：03-331-0566
- (五) 招標期間：自即日起至 115 年 04 月 28 日（五）止（公開招標）
- (六) 投標資料收件截止時間：115 年 04 月 30 日（四）17 時 30 分止（郵寄者以郵戳為憑）
- (七) 遴選作業程序：
  1. 開標：115 年 05 月 01 日（五）09 時 30 分，於「國泰川青社區大廳」開啟標封、公開唱標。
  2. 審標：
    - (1) 檢視物業管理暨保全公司資格。
    - (2) 審議物業管理暨保全公司服務企劃資料。
    - (3) 採最有利標辦理，邀請合格廠商 2 至 4 間，於 115 年 05 月 13 日（三）19 時 30 分進行現場簡報說明。
    - (4) 如投標廠商未達 2 間，管理委員會得表決或合議判定是否流標、延長投標期限，或逕為開標。
    - (5) 如經審標，合格廠商未達 2 間，管理委員會得表決或合議判定是否流標，或續行辦理議標及決標。
  3. 議標及決標：綜合物業管理暨保全公司服務企劃資料、標價、簡報內容暨現場詢答情形等，由管理委員會採品質合理及對社區最有利評選決標。

## 二、管理服務標的範圍：

- (一) 基地面積：社區基地面積 4,441.07 平方公尺。
- (二) 戶數暨棟數：共計 149 戶，分為 1 幢 2 棟，為地下 4 層、地面 21 層之建築物。
- (三) 公共設施：4 座電梯，4 座民生蓄水池，設有大廳（1F）、交誼廳（1F / 2F）、多功能教室（1F）、運動吧檯區（2F）、兒童遊戲室（2F）、健身房（2F）、韻律空間（2F）、男廁（1F）、女廁（1F / 2F）、無障礙廁所（1F）、親子廁所（2F）、多功能空間暨廁所（A-RF / B-RF）、中庭（1F）、空中花園（2F / 3F / A-RF / B-RF）。

### 三、物業管理服務暨保全服務需求：

#### (一) 合約服務期間：

1. 暫定自 115 年 07 月 01 日起，迄至 116 年 06 月 30 日止。
2. 得標廠商應於交接前 7 日（含），每日由預派任之社區經理至社區現場熟悉作業方式及進行交接事宜。
3. 得標廠商應於交接前 3 日（含），每日由預派任之日、夜保全至社區現場熟悉作業方式與進行交接事宜。
4. 管理委員會不支付交接期間之人事費用，由得標廠商自行負擔。

#### (二) 管理維護項目：

1. 社區財務：社區收入支出管理，包含但不限於管理費及其它住戶應納費用之立帳收取、保證金等暫收款之保管及出納、應付款項之請款支出、零用金及備用金等款項之核銷及撥補、催收，及按月份及年度製作社區財務報表，向管理委員會及全體住戶報告及提供年度財務預算等。
2. 行政事務：住戶資料之建立及管理、耗材管理及訂購、會議籌備召開及執行決議事項、規章辦法之制定執行、日程表及年度計畫之制定執行、建物管理諮詢、公設管理與活動企劃、公關聯繫與適法業務、住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等事項及本會委託事項等。
3. 社區安全：社區門衛安全維護及巡邏、突發狀況應變處理、人員門禁管制、車輛管制、信件服務、事故處理、社區中控中心所有授信系統與監視系統監看、機電人員處理設備故障、聯繫設備維護商、防火防盜防災緊急狀況通報等。社區警衛室與中控室 24 小時值勤，全年無休。
4. 社區環境：社區公共區域、各棟大廳、各樓層梯廳、中庭花園、地下停車場、頂樓、垃圾與資源回收區、電梯內部、車道等維護，並協助本會尋求可負責協助之適切廠商，進行施作督導。
5. 公共設施（備）維護：協助管理委員會委託廠商進行公共設施（備）之維護保養、修繕及更新等，包括但不限於機電維修、給排水設備、消防設備，協助本會尋求可負責協助之適切廠商，進行施作督導。
6. 每月請款前須提供差勤紀錄（含實際出勤、人員配置及異常情形）。

#### (三) 違約事項：

1. 明訂巡檢、回報、住戶反映及環境維護等基本服務標準，未達標且未改善者納入履約評估。
2. 明訂未於約定配置人力或出勤異常者，得依情節調整服務費用。
3. 物業或保全人員有不適任者，經查證屬實，管理委員會得要求服務廠商更換合適人選。
4. 因人員職務異動頻繁，嚴重影響社區事務運作，或經多名住戶投訴服務品質，經管理委員會書面要求改善亦無顯著改善，管理委員會得延後支付服務費用直至人員職務穩定；經書面要求改善後逾三個月仍無法穩定

人員職務派任情形，管理委員會得以書面提出無條件解約。

#### (四) 人員需求配置：

##### 1. 社區經理 1 名：

- (1) 每日值勤 8 小時 (08:30~17:30)，休假依勞基法規定。
- (2) 年齡及性別不拘。
- (3) 應參加由中央主管機關舉辦之公寓大廈事務管理人員講習，經測驗合格領得講習結業證書，及領有有效期限內之「公寓大廈管理服務人員認可證（事務管理人員）」。
- (4) 應具備效期內「防火管理人講習訓練合格證書」。
- (5) 具備效期內「服勤人員合格證書」為加分項。
- (6) 應檢附警察機關安全查核之警察刑事紀錄證明（良民證）。
- (7) 具專科以上學歷。
- (8) 熟電腦操作、文書處理、社區財務、行政庶務，具溝通、統籌及協調能力，具 120 戶以上社區服務實績及 1 年以上社區實務經驗。
- (9) 投保員工誠實保險。

※ 由服務廠商提交人事資料，經管理委員會書面審核及面試許可後進駐。

##### 2. 財務秘書 1 名：

- (1) 每日值勤 8 小時 (08:00~17:00)，休假依勞基法規定。
- (2) 年齡及性別不拘。
- (3) 具備效期內「服勤人員合格證書」為加分項。
- (4) 應檢附警察機關安全查核之警察刑事紀錄證明（良民證）。
- (5) 具專科以上學歷。
- (6) 熟電腦操作、文書處理、社區財務、行政庶務，具溝通、統籌及協調能力。
- (7) 投保員工誠實保險。

※ 由服務廠商提交人事資料，經管理委員會書面審核許可後進駐。

##### 3. 駐衛保全：日班 1 哨 (1.5 人力)、夜班 1 哨 (1.5 人力)。

- (1) 配合業主 24 小時值勤，日班保全勤務時間 07:00~19:00、夜班保全值勤時間 19:00~07:00。
- (2) 年齡及性別不拘。
- (3) 經受訓領有「保全訓練護照」。
- (4) 具備效期內「服勤人員合格證書」為加分項。
- (5) 應檢附警察機關安全查核之警察刑事紀錄證明（良民證）。
- (6) 具高中以上學歷。
- (7) 熟電腦操作，具溝通協調能力。

- (8) 具社區門禁管制、登記、監控系統操作經驗，配合巡邏、異狀回報、郵件包裹分發與通知。

※ 由服務廠商提交人事資料，經管理委員會書面審核許可後進駐。

#### **四、公寓大廈管理維護服務暨保全服務廠商資格要求與審查：**

- (一) 投標廠商資格：投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表（附件三）」及「保全公司資格審核表（附件四）」提供資格證明文件，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。
    - (4) 本年度最近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）。
  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。
    - (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書。
    - (5) 本年度最近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。
    - (6) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表（無退票證明）。
  3. 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）。
  4. 投標公司應為政府立案，須隸屬於同一集團及同一負責人之公寓大廈管理維護公司及保全公司，且僅得由一家公司代表參與投標，不得有借牌參標或圍標情事。

#### **五、社區服務規劃企劃書：**

- (一) 投標公司應檢附社區服務規劃企劃書 9 份，企劃書項目應包含以下內容：
1. 公司基本資料。
  2. 履約能力與保證之說明。
  3. 公司對本社區服務規劃及建議事項。
  4. 近三年管理案場（120 戶以上社區）實績說明。
  5. 服務規劃企劃書（應含以下內容）：

- (1) 管理人員及保全人員配置表。
- (2) 巡邏路線與勤務時間規劃。
- (3) 社區服務作業流程（報修、門禁、公共設施管理等）。
- (4) 緊急應變及通報程序（含消防、災害、防竊、防災應變計畫）。
6. 公司對派駐現場人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度。
7. 特殊優良事蹟、歷年服務社區實績，或具備服務 / 技術 / 科技等應用於提升社區整體服務品質者，請自行列舉。
8. 可提供之行政後勤支援工作。
9. 回饋項目：（※敬請自行列舉）

## **六、投標公司送審文件及送達時限：**

- (一) 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）。
- (二) 公寓大廈管理維護公司及保全公司參標資格審核評鑑表（附件三、附件四）及檢附資料各壹份。（※影本須蓋公司大小章以及與正本相符合章。）
- (三) 社區服務規劃企劃書 9 份。
- (四) 參標公司將所有招標文件密封並蓋騎縫章，於 115 年 04 月 30 日（四）17 時 30 分前，以密件封存、限時掛號郵寄（以郵戳為憑），或親送至本社區櫃台，收件人為國泰川青社區管理委員會收。若為郵寄，請務必另以電話確認收件情形。

## **七、開標及決標程序：**

- (一) 第一階段書面審核訂定於 115 年 05 月 01 日（五）09 時 30 分，召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件。
- (二) 符合評分與需求的合格廠商，將於 115 年 05 月 04 日（一）當日，以電話通知合格廠商。
- (三) 第二階段於 115 年 05 月 13 日（三）19 時 30 分開始，依據管理委員會排定時程進行簡報。投標廠商簡報人員應派主管職（經理級以上），簡報時間 20 分鐘，詢答時間 10 分鐘，由管理委員會評選決標。
- (四) 決標評選辦法：
  1. 本標採最有利標。
  2. 評選項目含下列事項：
    - (1) 公司規模、營運狀況及實績表現。
    - (2) 價格（總標價之完整性、各單項報價之合理性）。
    - (3) 執勤人員專業能力，對本社區服務管理之建議事項與規劃之完整性，與履約績效等。
    - (4) 請於簡報時提出以上相關事項說明資料（含預計派任社區經理之簡歷、相關證照及績效等）。

- (5) 本會就「廠商條件」、「價格」、「服務企劃書」、三項綜合評比，佔比分別為 30%、30%、40%，評選出至少三家公司進行議約。依本會評選最優前三名排序第一之投標公司進行議價，議價二次不成即與次排名投標公司進行議價，依此類推，直至議訂出合約業者為止。

#### 八、得標公司配合簽約規定：

- (一) 簽約時間由本會議定，若議定簽約時間內得標公司無特殊理由推遲導致未能如期簽約，本會有權與遞補之公司簽約，原得標公司不得有異議。
- (二) 得標公司提供本案服務契約書(草約)1份，如物業管理維護公司和保全公司為分開獨立契約書，則請提供2份契約書(草約)。
- (三) 簽約當日，得標公司提供用印契約書及所有證件正本供管理委員會之主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員共同稽核查驗。
- (四) 未經招標單位許可，嚴禁將部份業務轉包他人。
- (五) 得標廠商應於交接前7日(含)，每日由預派任之社區經理至社區現場熟悉作業方式及進行交接事宜。
- (六) 得標廠商應於交接前3日(含)，每日由預派任之日、夜保全至社區現場熟悉作業方式與進行交接事宜。
- (七) 管理委員會不支付交接期間之人事費用，由得標廠商自行負擔。

附件一【國泰川青】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) 每日值勤 8 小時 (08:30~17:30)，休假依勞基法規定。 (2) 年齡及性別不拘。 (3) 應參加由中央主管機關舉辦之公寓大廈事務管理人員講習，經測驗合格領得講習結業證書，及領有有效期限內之「公寓大廈管理服務人員認可證(事務管理人員)」。 (4) 應具備效期內「防火管理人講習訓練合格證書」。 (5) 具備效期內「服勤人員合格證書」為加分項。 (6) 應檢附警察機關安全查核之警察刑事紀錄證明(良民證)。 (7) 具專科以上學歷。 (8) 熟電腦操作、文書處理、社區財務、行政庶務，具溝通、統籌及協調能力，具 120 戶以上社區服務實績及 1 年以上社區實務經驗。 (9) 投保員工誠實保險。 ※ 由服務廠商提交人事資料，經管理委員會書面審核及面試許可後進駐。	如招標公告第三條第(三)項第1款
財務秘書	1名	(1) 每日值勤 8 小時 (08:00~17:00)，休假依勞基法規定。 (2) 年齡及性別不拘。 (3) 具備效期內「服勤人員合格證書」為加分項。 (4) 應檢附警察機關安全查核之警察刑事紀錄證明(良民證)。 (5) 具專科以上學歷。 (6) 熟電腦操作、文書處理、社區財務、行政庶務，具溝通、統籌及協調能力。 (7) 投保員工誠實保險。 ※ 由服務廠商提交人事資料，經管理委員會書面審核許可後進駐。	如招標公告第三條第(三)項第2款
駐衛保全	日班 1 哨 =1.5 人力  夜班 1 哨 =1.5 人力	(1) 配合業主 24 小時值勤，日班保全勤務時間 07:00~19:00、夜班保全值勤時間 19:00~07:00。 (2) 年齡及性別不拘。 (3) 經受訓領有「保全訓練護照」。 (4) 具備效期內「服勤人員合格證書」為加分項。 (5) 應檢附警察機關安全查核之警察刑事紀錄證明(良民證)。 (6) 具高中以上學歷。 (7) 熟電腦操作，具溝通協調能力。 (8) 具社區門禁管制、登記、監控系統操作經驗，配合巡邏、異狀 ※ 由服務廠商提交人事資料，經管理委員會書面審核許可後進駐。	如招標公告第三條第(三)項第4款

**附件二【國泰川青】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	1名	新台幣 元	新台幣 元	
財務秘書	1名	新台幣 元	新台幣 元	
駐衛保全	日班 1哨	新台幣 元	新台幣 元	=1.5 人力
	夜班 1哨	新台幣 元	新台幣 元	=1.5 人力
項目金額合計			新台幣 元	
5%營業稅額			新台幣 元	
總計			新台幣 元	

公寓大廈管理維護公司名稱：

統一編號：

負責人：

設立地址：

保全公司名稱：

統一編號：

負責人：

設立地址：

年

月

日

**附件三【國泰川青】公寓大廈管理維護公司資格審查表**

投標廠商		投標日期	年 月 日
聯絡人		連絡電話	

項次	投標公司應檢附資料	自我檢查	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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	本年度最近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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	報價單	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	社區服務規劃企劃書 9 份	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	近三年服務案場實績（120 戶以上社區）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責 審核 委員 簽名			

**附件四【國泰川青】保全公司資格審查表**

投標廠商		投標日期	年 月 日
聯絡人		連絡電話	

項次	投標公司應檢附資料	自我檢查	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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	本年度最近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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	報價單	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	社區服務規劃企劃書 9 份	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	近三年服務案場實績（120 戶以上社區）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責 審核 委員 簽名			

**附件五【國泰川青】物業管理暨保全投標資料送達收執證明**

茲證明已收到「」公寓大廈管理維護  
股份有限有限無限公司，參加「國泰川青物業管  
理暨保全服務 115 年度招標案」投標資料。

送達時間：                    年        月        日        時        分

送件經手人：                    [簽] 連絡電話：

收件經手人：                    [簽]

敬請加蓋社區收發章

附件六【國泰川青】物業管理暨保全投標資料封面

標案名稱	【國泰川青】 物業管理暨保全服務 115 年度招標案
廠商編號 <small>※由管理委員會於開標過程書寫</small>	第 1150501-_____ 號

寄件者

廠商名稱：

廠商地址：

廠商電話：

收件者

國泰川青社區管理委員會

334007 桃園市桃園區

春日路 375 號

03-331-0566

截止收件日期時間 115 年 04 月 30 日 (四) 17 時 30 分