

中研首席社區管理維護服務暨保全服務

115 年度招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、招標資訊

1. 名稱：中研首席社區管理委員會(以下簡稱本會)
2. 地址：台北市南港區福山街 50 號
3. 聯絡人：王偉立總幹事
4. 連絡電話：02-2653-5505
5. 領標期間：115 年 07 月 27 日起至115 年 08 月 10 日止。
6. 領標規定：有意投標公司請與本社區總幹事聯絡，會同社區現場實地勘查後至本社區管理中心記名方式領取紙本招標資料或電子檔資料(時間皆為周一至週五 09:00-17:00)。
7. 投標資料收件截止時間：115 年 08 月 17 日(星期一) 17 : 00 止(郵寄/親送皆可)。

二、管理服務標的範圍

1. 基地面積 1715.68 平方公尺(約 518.99 坪)，房屋登記總面積 9037.59 平方公尺(約 2733.87 坪)。
2. 棟數與戶數：共計101戶，棟數1棟，無店面戶，為地下4層、地上15層之住宅；共有 120 格汽車停車位(包含 4 格公用車位)，機車停車位 101 格。
3. 公共設施：2部電梯，2座水塔。其餘公設空間之內容尚待決議設置。

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：自115 年 10 月 01 日起至116 年 09 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) 24 小時警衛安全管理服務：
安全維護、車輛管制、信件/包裹服務、緊急狀況通報...等。
 - (3) 環境清潔美護服務：
大門、花園、公共空間、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。本項服務由得標公司負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行施作督導與成果維護(費用請現場會勘後另行報價予社區評估)。
 - (4) 機電與設備管理服務：
一般機電維修，以及電器及給排水設備、消防安全設備(警報系統、消防栓、滅火設備、避難設備、搶救設備等)、發電機設備等項目之例行維護檢查。本項服務由得標公司負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行督導與基本維護(費用請現場會勘後另行報價予社

區評估)。

3. 現場人員需求配置：服務人員基本人力需求請見附件一；本案報價單格式請見附件一-1。

四、投標公司資格

投標公司應依「公寓大廈管理維護公司投標資格審核表(附件二)」以及「保全公司投標資格審核表(附件三)」提供下列資格證明文件，以供資格審核。

1. 投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (1) 內政部國土管理署核發(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)。
- (6) 納稅證明最近一期營業稅完稅證明(401 或 403 申報表)。

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)。
- (7) 納稅證明最近一期營業稅完稅證明(401 或 403 申報表)。

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應蓋投標公司大小章戳，影印本須加蓋與正本相符章，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 8 份(或提供電子檔自行列印)，企劃書項目應包含但不限以下內容：

1. 公司基本資料。
2. 公司近三年 100 戶以上社區管理案場實績(含案名、地點、電話)。
3. 公司對本社區物業服務規劃(參照管理維護項目及人力配置等內容)。
4. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度。
5. 公司對本社區後勤支援服務說明。
6. 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。

7. 環境清潔美護服務、機電與設備管理服務建議公司與報價單(附件一-2、附件一-3)。

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合章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 8 份(或提供電子檔自行列印)。
4. 投標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 115 年 08 月 17 日(星期一) 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 中研首席社區管理委員會 收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、投標公司送審文件與標單封裝須知

1. 請將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 1 份(附件一-1)、公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核表(附件二、附件三)及檢附資料各 1 份(須蓋公司大小章，影本需加蓋與正本相符合章)，併同管理服務企劃書 8 份(或提供電子檔自行列印)，裝入大信封袋中。
2. 外標封：請於不透明大信封袋或紙箱外黏貼/印刷本封(附件四)。以清晰筆跡或印刷方式呈現標案名稱、公司名稱、聯絡人及電話(公司電話及手機號碼)。
3. 信封封口及黏貼處均需加蓋騎縫章。

八、開標及決標程序

1. 開標及資格審查：
 - (1) 本會預訂於 115 年 08 月 18 日(星期二)時進行資格審查，資格審查不合格之公司不予退件(註明退件者不在此限)。
 - (2) 符合資格公司將由本會於 115 年 08 月 19 日(星期三) 當日以簡訊及電話通知該公司於決選時間進行提案報告，並提供線上簡報連結。
2. 決選程序：
 - (1) 於 115 年 08 月 29 日(星期六) 16:00 線上進行簡報與決選，請符合資格公司於 115 年 08 月 28 日(星期五) 17:00 前將簡報電子檔提供本會，簡報內容除管理服務企劃書內容外，應包含報價或其他補充內容。
 - (2) 依照投標公司送件順序，進行 15 分鐘簡報並委員提問 15 分鐘，當天未到場簡報之投標公司視同棄權。所有投標公司簡報與提問結束後，本會進行閉門 30 分鐘評選會議，列出最優前三名，依名次進行價格議約。
3. 決標方式：本案採取「最有利標」決標
 - (1) 本會就「公司條件」、「管理規劃提案」、「價格合理性」、「風

險誠信」四項綜合評比，佔比分別為 25%、30%、30%、15%，由本會委員共同決議公司排序(評選表詳附件五)。

- (2) 自本會評選結果排序第一之投標公司進行議約，議約二次不成即與次排名投標公司進行議約，依此類推，直至議訂出合約業者為止。

4. 不予合格或不予決標之規定：

- (1) 未依招標須知之投標。
- (2) 標件內容不合。
- (3) 相關文件有借用、偽造等情事者。
- (4) 不同公司之投標文件有重大異常關聯者。
- (5) 其他違法情事項。

5. 流標

- (1) 本會無法列出投標公司排序。
- (2) 發現得標公司違反上述「不予合格或不予決標之規定」情事。

九、 得標公司配合簽約規定

1. 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)。契約書內容須經本會審閱並視需要進行內容調整。
2. 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。
3. 簽約當日，得標公司提供用印契約書及所有證件正本供本招標單位之主任委員、監察委員、財務委員共同稽核查驗。
4. 未經招標單位許可，嚴禁將部份業務轉包他人。
5. 得標公司將派任至本社區之社區經理(總幹事)與保全組長/保全人員，請於通知之時間向管委會線上執行業務報告與雙向溝通，並配合提前於 115 年 09 月 14 日(一)至 09 月 30 日(三)間，與現行總幹事及保全人員完成相關業務交接(如得標公司為原合約公司且無更換人員則免)。

十、 其他事項

1. 投標公司不得與本會任何人員及其親屬有餽贈行為。
2. 本案招標須知、附件、得標公司投標文件、評選簡報等皆視為契約書之一部分，併同契約裝訂，其效力視同契約，以資信守。
3. 本辦法如有未詳盡之處，得由本會補充。本會對本次招標案須知內容有解釋與增修權利，如有任何疑問請洽本會。

十一、 公開招標作業時程表

招標作業	作業時程	備註
招標公告(領標期) 實地勘察	115 年 07 月 27 日(一) 09：00 起～ 115 年 08 月 10 日(一)17：00 前	
截止投標	115 年 08 月 17 日(一) 17：00 前	
開標及資格審查	115 年 08 月 18 日(二) 20：00 前	書面審查
合格通知	115 年 08 月 19 日(三) 09：00～17：00	電話及簡訊通知
符合資格公司簡報 繳交	115 年 08 月 28 日(五) 17：00 前	電子檔
決選日	115 年 08 月 29 日(六) 16：00～18：00	每家公司簡報 15 分鐘、詢答 15 分鐘，另行提供時間表，依序進入線上會議室
議約及簽約	決標後十日內	

附件一 中研首席 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 (總幹事)	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. 具良民證。	固定人員排休時，由公司派駐代理人員代班。
保全人員	2 名	4. 中華民國公民。 5. 具良民證。	一哨兩班制，每 12 小時一班，提供 24 小時不間斷安全維護；固定人員排休時，由公司派駐機動保全代班。

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. 投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 中研首席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 (總幹事)				
保全人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

公司名稱：

統一編號：

負責人：

地址：

電話：

(請蓋公司大小章)

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日

附件一-2 中研首席 社區公寓大廈「環境清潔美護服務」建議公司及報價單

建議公司名稱：

建議公司統編：

職稱	人數	服務內容/項目	單價	小計
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件一-3 中研首席社區公寓大廈「機電與設備管理服務」建議公司及報價單

建議公司名稱：

建議公司統編：

職稱	人數	服務內容/項目及資格	單價	小計
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

註：如建議不同公司承接不同項目，請自行依本附件格式增列，並敘明服務內容/項目。

附件二 中研首席社區 公寓大廈管理維護公司投標資格審核表

投標公司：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

項次	審查項目/投標公司應檢附資料	初審委員請在□內打 v
1	收件時效是否於截止收件日前送達（簽收時間為憑）。	☐ 合格 ☐ 不合格
2	標封外觀外標封是否完好無破損，且依規定密封。	☐ 合格 ☐ 不合格
3	企劃書份數是否 8 份或提供電子檔。	☐ 合格 ☐ 不合格
4	內政部核發營業公司登記證(法定資本額壹仟萬元以上)。	☐ 合格 ☐ 不合格
5	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表。	☐ 合格 ☐ 不合格
6	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。	☐ 合格 ☐ 不合格
7	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。	☐ 合格 ☐ 不合格
8	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)。	☐ 合格 ☐ 不合格
9	納稅證明最近一期營業稅完稅證明(401 或 403 申報表)。	☐ 合格 ☐ 不合格
權責審核委員 簽名	初審結果(副主任委員、設備委員)： ☐ 本案經形式審查，投標資料齊全，建請移交財務委員與監察委員覆核 ☐ 本案因不符第_____項要件，建議予以不合格 簽名：_____ /	
	覆核意見(財務委員)： ☐ 報價經查符合預算編列與勞基法規範 ☐ 報價異常，加註意見如下： 簽名：_____	
	覆核意見(監察委員)： ☐ 本案招標與開標程序經查符合規約防弊要求 ☐ 程序有瑕疵或有利益衝突之虞，加註意見如下： 簽名：_____	
	核定結果(主任委員)： ☐ 准予提報決選 ☐ 不合格 簽名：_____	

附件三 中研首席社區保全公司投標資格審核表

投標公司：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

項次	審查項目/投標公司應檢附資料	初審委員請在□內打 v
1	收件時效是否於截止收件日前送達（簽收時間為憑）。	☐ 合格 ☐ 不合格
2	標封外觀外標封是否完好無破損，且依規定密封。	☐ 合格 ☐ 不合格
3	企劃書份數是否 8 份或提供電子檔。	☐ 合格 ☐ 不合格
4	內政部警政署核發保全業經營許可證明(法定資本額肆仟萬元含以上)。	☐ 合格 ☐ 不合格
5	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表。	☐ 合格 ☐ 不合格
6	本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書。	☐ 合格 ☐ 不合格
7	本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	☐ 合格 ☐ 不合格
8	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。	☐ 合格 ☐ 不合格
9	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)。	☐ 合格 ☐ 不合格
10	納稅證明最近一期營業稅完稅證明(401 或 403 申報表)。	☐ 合格 ☐ 不合格
權責審核委員 簽名	初審結果(副主任委員、設備委員)： ☐ 本案經形式審查，投標資料齊全，建請移交財務委員與監察委員覆核 ☐ 本案因不符第_____項要件，建議予以不合格 簽名：_____ /	
	覆核意見(財務委員)： ☐ 報價經查符合預算編列與勞基法規範 ☐ 報價異常，加註意見如下： 簽名：_____	
	覆核意見(監察委員)： ☐ 本案招標與開標程序經查符合規約防弊要求 ☐ 程序有瑕疵或有利益衝突之虞，加註意見如下： 簽名：_____	
	核定結果(主任委員)： ☐ 准予提報決選 ☐ 不合格 簽名：_____	

外標封 編號：

投標公司名稱：

統一編號：

負責人或代表人姓名：

公司地址：

聯絡人：

聯絡電話(公司)：

聯絡電話(手機)：

中研首席社區管理委員會 收

標案名稱：「中研首席社區管理維護服務暨保全服務」

截止收件時間：115 年 08 月 17 日(星期一) 17：00 前

郵寄或專人遞送地址：115 台北市南港區福山街 50 號(王總幹事收)

注意事項：

1. 本標封（封套）內應依投標規定裝入投標文件。
2. 本標封應書寫投標公司名稱及地址。
3. 本標封應以不透明大信封袋或紙箱予密封。
4. 本標封應於截止投標（收件）期限前寄（送）達招標指定地點，如逾時寄（送）達視為無效標。

附件五 最有利標評選表

評選項目	評選子項/標準	配 分	投標公司得分/序位				
			公司 1	公司 2	公司 3	公司 4	公司 5
公司條件	公司成立時間、資本額、過往服務社區績效...等。	25					
管理規劃 提案	● 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。 ● 24 小時警衛安全管理服務：安全維護、車輛管制、信件/包裹服務、緊急狀況通報...等。 ● 環境清潔美護服務建議廠商：大門、花園、公共空間、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。本項服務由得標公司負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行施作督導與成果維護(建議公司及報價單)。 ● 機電與設備管理服務建議廠商：一般機電維修，以及電器及給排水設備、消防安全設備(警報系統、消防栓、滅火設備、避難設備、搶救設備等)、發電機設備等項目之例行維護檢查。本項服務由得標公司負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行督導與基本維護(建議公司及報價單)。 ● 現場人員資格及配置。 ● 其他相關內容或加分項目。	30					
價格 合理性	各項費用估算之合理性。	30					
風險誠信	經查詢是否有重大違約訴訟紀錄、勞資糾紛或圍標嫌疑。	15					
評 比	合 計 總 分	100					
	序 位						

委員簽名：

日期： 年 月 日

中研首席社區管理維護服務暨保全服務 投標資料送達收執證明

茲證明已收到「
」公司
參加「中研首席社區管理維護服務暨保全服務」之相關投
標資料。

送達時間：115 年 月 日 時 分

收件人簽章：

(社區收執聯)

中研首席社區管理維護服務暨保全服務 投標資料送達收執證明

茲證明已收到「
」公司
參加「中研首席社區管理維護服務暨保全服務」之相關投
標資料。

送達時間：115 年 月 日 時 分

收件人簽章：

(投標公司收執聯)