

勝旺升社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務

115 年度招標簡章

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、 招標資訊

1. 名稱：勝旺升社區管理委員會
2. 地址：新北市三重區重新路五段 319~333 號
3. 聯絡人：蔡總幹事
4. 連絡電話：(02)2999-0023
5. 招標期間：自民國 115 年 9 月 4 日起至民國 115 年 9 月 18 日下午 17 時止。
6. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 9 月 18 日下午 17 時止
(親送或郵寄皆可，逾期無效)。

二、 管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 1975.58 m²、總樓地面積 13986.23 m²
2. 棟數與戶數：共計 108 戶，大樓 1 棟，地下 4 層、地上 15 層之建築物

3.公共設施：3 部電梯，2 座上水塔及 2 座蓄水池。

■健身房 □KTV □撞球室 □桌球室 ■兒童遊戲室 ■閱覽室■交誼廳
□電玩室 □宴會廳 □電影院 □瑜珈教室

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 12 月 1 日至民國 116 年 11 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：
 - 1.安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報...等。
 - 2.現場人員需求配置：服務人員基本人力需求請見附件一。

四、投標公司應依「廠商投標文件審查表(附件二)」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(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)。

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于以下內容：

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.近三年內，所服務或經管之社區參與直轄市、縣（市）政府舉辦之『優良公寓大廈評選』或其他相關物業管理競賽之獲獎證明文件或佐證資料。

5.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(附件一需求人力)。

- 2.公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表及檢附資料各 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 **115 年 9 月 18 日下午 17 時**以前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址、收件人為勝旺升社區管理委員會收；若為郵寄請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

- 1.本**社區**選一時間召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
- 2.符合資格廠商將由本**社區**以電話通知合格廠商擇日進行簡報；入選廠商進行簡報(10 分鐘)、評選委員提問回答(15 分鐘)。
- 3.本次招標採最有利標，評選委員依據評選表，選出最優廠商為得標廠商及備選廠商一名；得標廠商具有優先議約權。

回饋項目：

名稱	期程	備考
水塔清洗	每年 2 次	
消毒	每年 2 次	
高壓地面清洗	每年 2 次	
晶化	每年 1 次	
清潔耗材	每月提供	
超商繳費	每月補助 1000 元	
事務機及耗材（不含紙張）	提供 1 台	

以上回饋項目不僅限。

附件一

勝旺升社區公寓大廈 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
社區主任	1 名	1.中華民國公民、電腦操作能力純熟。 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 年以上或有大型社區管理經驗者。	
保全人員 (1 哨)	3 名	1.中華民國公民。需符合保全安檢通過。	早、晚正班/ 機動人員
清潔人員	1 名	中華民國公民。	

附件二

廠商投標文件審查表

(文件請依表列順序排放並將本表置於首頁)

廠商代號(機關填寫)	
------------	--

本標案名稱：

(資格封) 相關證明文件		投標廠商 自我檢查 (符合者請 打勾)	招標機關審查		
			合格	不合格	不合格 原因
1	投標廠商聲明書(正本)				
2	電子領標憑據				
3	公司登記證明文件				
4	公寓大廈管理維護公司資格： 內政部營建署核發(資本額壹仟萬元含 以上)營業公司登記證、地方政府核發 之營業公司設立變更登記表、本年度同 業公會會員證				
5	保全公司資格： 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(營業 項目：I901011 保全業)、地方政府核 發之設立變更登記表、本年度保全同業 公會會員證、本年度保全業責任保險證 明				
6	廠商納稅證明				
7	廠商信用證明(銀行一年內第一類票據 信用資料查覆表，無退票證明)				
8	勞健保、勞退繳納證明				
9	服務建議書，1式7份。(正本1 份，副本6份)，須標示正副本 ，正本及副本內容有異時，以正本 為準。				
10	標單兼切結書(正本)				
11	詳細價目表				

審查結果：☐合格 ☐不合格

審查人：

勝旺升社區大樓物業保全招標管理委員評分表

評選主題	評選項目	配分		
一、履約能力與經驗實	履約記錄與經驗實績	15		
	目標理念、預期成果與整體規劃構想			
	如期履約效率及實質環境分析與問題對策			
	曾服務社區參與政府機關或業界舉辦之「優良公寓大廈評選」得獎實績			
二、人力組織及計畫管理能力	組織架構、人員素質與派駐人員編制規劃	20		
	計畫管理能力與專業訓練能力			
	安全維護與保全／清潔人員規劃			
	人員薪資福利、休假制度與流動率控制機制			
三、應變機制與數位化管理	突發危機與緊急應變計畫（如颱風、地震、停電或重大公安事件之 SOP 與動員能力）	20		
	數位化服務與管理效率（如社區 e 化管理系統、包裹信件通知或公設預約等數位工具應用）			
	相關演練與培訓紀錄(證照)			
	備援人力與物資籌備			
四、公設點交與維護能力	公共設施點交查驗之專業能力與經驗	15		
	對社區公設現況、機電設備位置及動線之掌握度(交接期規劃與勘查機制、專業點交 SOP 與技術支援、歷史圖說與設備解讀能力)			
五、回饋項目與執行能力	社區回饋項目之完整性與實務配合度	10		
	定期維護項目（水塔清洗、消毒、高壓地面清洗、晶化等）規劃			
六、現場簡報及答詢	廠商負責人或專案經理親自簡報表現	10		
	委員提問答詢與應對能力			
七、標價組成與合理性	標價組成內容完整性（含人員薪資、勞健保及勞退金提撥）	10		
	報價及其合理性（含 AED、各項定期清潔與耗材費用）			
總評分		100		
優先序位				