

麗盛南京社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務

116 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：麗盛南京社區管理委員會
2. 地址：台北市大同區南京西路 448 號
3. 聯絡人：杜瑞廷社區經理
4. 連絡電話：02-2559-7383
5. 招標期間：自即日起至民國 115 年 10 月 15 日止
6. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 10 月 15 日 17:00 止（親送/郵寄/Email 皆可）
7. 電子郵箱：ricktu0827@gmail.com

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積280.72坪、建築物面積197.31坪
2. 棟數與戶數：共計51戶，棟數分為2棟 及 3店面戶，為地下4層、地上12層之建築物
3. 公共設施：3部電梯，5座水塔。
■1樓大廳 ■中庭花園及景觀池 ■AB棟頂樓花園及曬被區 ■交誼廳

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 116 年 01 月 01 日 至 民國 116 年 12 月 31 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、財務業務、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) 環境清潔美護服務：
大門、中庭、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。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行施作督導與成果維護。
 - (4) 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一-1。

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件二)」以及「保全公司資格審核表(附件三)」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(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)

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 1 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 5 年服務住宅社區之實績(服務規模以與本社區類似為優)
3. 公司對本社區物業服務規劃
4. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度

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、投標廠商現場勘查 為使投標廠商充分瞭解本案履約現場環境、空間配置及相關設施限制，廠商得於招標期間內之辦公時間（週一至週五上午八點至下午六點），事先與本社區聯絡人預約現場勘查。

1. 本案現場勘查由廠商自由參加，不作為投標廠商資格審查之限制條件。
2. 未赴現場勘查之廠商，視同已了解本案工作範疇與現場一切狀況，決標後須依契約規定履約，不得以不瞭解現場狀況為由提出異議或要求追加經費。

七、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評鑑表(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章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 1 份(或提供電子檔自行列印)。
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 10 月 15 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，收件人為麗盛南京社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

八、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 115 年 10 月 16 日(星期五)時召開資格審查會議，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會另行通知，於 10 月 28 日(星期三)進行簡報與開標。
3. 本案遴選五家資格符合廠商進行簡報與開標。
4. 本案採最有利標進行決標，標價及價金組成內容均納入評比。

九、評審及決標程序：

1. 本案廠商簡報順序依投標日期先後順序而定，第一家投標廠商即為第一家簡報廠商，以此類推；符合本案投標廠商應進行電子簡報(若為3家以下，簡報時間20分鐘；若超過3家，簡報時間則為15分鐘)，評審採統問統達，每家10分鐘為限。
2. 本案廠商評審方式採序位法，由評審委員就廠商資料、評審項目逐項討論後，由各評審委員辦理序位評比，就個別廠商各評審項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨入）：

- (1) 本採購案總滿分為100分，總滿分之合格分數為平均總評分70分。
 - (2) 未達合格分數者不得列為協商及議價對象。若均未達合格分數時，則為廢標。
2. 評審委員於各評審項目及子項之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在合格分數以上之序位合計值最低廠商為第1名，如無待協商項目，且經出席評審委員過半數之決定者為符合需要廠商。平均總評分在合格分數以上之第2名以後廠商，如無待協商項目，且經出席評審委員過半數之決定者，亦得列為符合需要廠商。但如有平均總評分在合格分數以上之廠商未能成為符合需要廠商者，應避免由其後續名次廠商成為符合需要廠商。

附件一 麗盛南京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	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。	
保全人員	1 哨	1. 中華民國公民。	需 24 小時在位。
清潔人員	1 名	男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上	

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)。

附件一-1 麗盛南京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				
保全人員				
清潔人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

附件二 麗盛南京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)	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	☐ 合格 ☐ 不合格
(2)	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
(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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 合格 ☐ 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

附件三 麗盛南京社區 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)	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	☐ 合格 ☐ 不合格
(2)	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
(3)	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
(4)	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
(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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 合格 ☐ 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 麗盛南京社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務

116 年度 評審委員評審評分表

委員編號

評審項目	評審子項	配分	廠商編號及得分				
			1	2	3	4	5
一、企劃書內容	1. 企劃書完整性、可行性及對服務事項之瞭解程度（含背景環境資料之認知及可能遭遇之問題） 2. 預定工作進度及投標廠商如期、如質之履約能力 3. 其他與招標標的有關之事項	30分					
二、專案負責人、主要工作人員之安排	1. 工作人員之經驗與能力 2. 人力配置安排之規劃	20分					
三、廠商經歷與實績	1. 廠商於服務項目之經歷與實績或工作履歷，相關專長、能力、服務紀錄及具備專業知識之情形 2. 廠商近 5 年服務相似社區之實績 3. 履約條件優於規範之特色及服務	20分					
四、簡報及答詢	1. 廠商簡報 2. 廠商答詢	10分					
五、廠商標價組成內容	標價組成內容合理性	20分					
總評分							
序位							

備註：請委員惠予參考該評分級距評定分數。

總評分得分在 90 分以上者：優良；

得分在 80 分以上未達 90 分者：佳；

得分在 70 分以上未達 80 分者：尚可；

得分在 60 分以上未達 70 分者：差；

得分未達 60 分者：極差。

本表分數填列於評審總表後，併其他評審委員評分表封存，由主席代表全體評審委員於彌封處簽名或蓋章。

委員簽名：

「麗盛南京社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務116 年度」
評審委員評審總表（適用於序位法）

日期： 年 月 日

廠商編號	1	2	3	4	5	評審結果出席委員簽名
廠商名稱						
委員代號	序位	序位	序位	序位	序位	
A						
B						
C						
D						
E						
廠商標價						
平均總評分						
是否及格						
序位和 (序位合計)						
序位名次						
備註： 1. 本採購案若總評分低於70分者，則失去得標資格。 2. 依委員序位名次總和，合計值最低廠商為第1名，如無待協商項目，且經出席評審委員過半數之決定者為符合需要廠商。						