

新潤青樺社區
115 年委辦駐衛保全暨物業管理
維護招標案公告

中華民國 115 年 03 月 17 日

發文日期：中華民國 115 年 3 月 17 日
發文字號：(115) 青字第 115031701 號

主旨：
新潤青樺社區 115 年委辦駐衛保全暨物業管理維護招標案，公告周知。

依據：
新潤青樺社區管理委員會 115 年 3 月 13 日例行會議決議辦理。

公告事項

一、招標標的
新北市土城區學士路 279 ~ 319 號及金城路二段 7、9 號等。

社區概況

1. 棟數：地上 15 層、地下 4 層，共 3 棟，合計 299 戶（含店面 5 戶）。
2. 社區大門及各棟門廳與電梯均以感應設備管制出入。
3. 車道出入口採用 e-Tag 及車牌辨識系統。

委託服務期間

自 115 年 5 月 31 日 19 時起至 116 年 5 月 31 日 19 時止，共計一年。

二、招標須知

(一) 公共事務管理服務

協助推動社區各項事務管理，包括但不限於：公共財產管理、區分所有權人會議召開、財務會計業務、公共事務處理、公共關係、信件服務及相關規章研擬等。
輕食區營運規劃僅供本會評估廠商整體社區服務能力之參考，不納入本次契約必要履約範圍；如後續有實際需求，相關服務內容及費用另由雙方協議辦理。

(二) 建築物附屬設施（備）之檢查與修繕建議。

(三) 警衛安全管理服務

負責社區及周邊環境之安全維護與監控，包括：防災、防盜、防火、安全巡查、車輛管制、事故處理、防災演練及信件服務等。

(四) 人員需求

1. 社區經理：1 名。

須具事務管理人員相關證照，並具 200 戶以上中大型社區總幹事或社區經理 3 年以上經驗，熟悉電腦文書作業，具公共設施點交經驗，並能熱心服務、親切待人。

2. 祕書：1 名。

熟悉電腦文書與財務作業，需具一年以上社區服務經驗，熟悉 Word、Excel 軟體操作使用，服務態度良好。

3. 駐衛保全勤務配置：

(1) 固定中控哨：24 小時 1 哨。

(2) 投標廠商應依前述勤務需求及相關勞動法令配置足額人力，並於企劃書及報價單中載明總配置人數、排班規劃、代理制度及緊急替補機制，不得以不足人力編列報價。

4. 清潔人員：總配置 3 名。

週一至週日每日均須有清潔人員到班，投標廠商應於企劃書中載明平日、假日及國定假日之排班規劃、工作分工、垃圾及資源回收作業安排與代理機制。

(五) 投標廠商應具備整合物業管理與保全服務之履約能力；如保全與物業管理分屬不同法人，應提出雙方合作關係證明、權責分工說明及共同履約承諾書，並僅得由一家公司代表投標。

(六) 履約與管理要求

1. 得標廠商履約後之前三個月為試用期間。試用期間內，如服務品質、人員穩定度、管理能力或配合度未達本會要求，經通知限期改善仍未改善者，本會得提前終止契約。

2. 得標廠商派駐之社區經理、祕書及保全人員，除不可抗力或經本會同意外，不得任意更換；如有人員請假、離職或缺勤，應於合理時限內補足合格代理人員，不得使社區勤務中斷。

3. 得標廠商如有人員請假、離職、異動或代班情形，應事先通知本會，並提送替補人員資料供本會備查或審認。替補人員之資格、經歷及服務能力不得低於原提報人員；如本會認有人員不適任或影響社區服務品質者，得要求限期更換，廠商不得拒絕。

4. 得標廠商應依法辦理勞工保險、全民健康保險、勞工退休金提撥及其他依法應負擔之費用，並應確保派駐人員工時、排班及加班符合相關勞動法令；如有違反，概由廠商自行負責。

5. 得標廠商應於進場前完成與前手廠商之完整交接，包含文件、設備、鑰匙、門禁權限、監控系統、住戶資料、廠商聯絡資訊及各項待辦事項，並提交交接清冊予本會備查。

6. 得標廠商如有偽造證照、借牌投標、未依法投保、違法排班、重大缺失或其他足認無法繼續履約之情形者，本會得解除或終止契約，並保留請求損害賠償之權利。

7. 得標廠商於契約期間屆滿、完成應辦交接事項、無待解決之違約責任、無應賠償損害、無應返還款項，且經本會確認履約完成後，履約保證金無息返還。

8. 得標廠商如有無正當理由拒絕簽約、未依限進場履約、擅自停止或中斷服務、經限期改善仍未改善致本會解除或終止契約、未完成交接、偽造或變造文件、借牌投標、違反法令致本會受損或其他重大違約情事者，本會得不予返還履約保證金之全部或一部；如本會所受損害超過履約保證金金額者，並得另行請求賠償。

9. 前項履約保證金，本會得逕行抵充得標廠商應負之違約金、損害賠償、代墊費用或其他應付款項，不足部分，得另向得標廠商追償。

三、領標期限

自公告刊登之日起至 115 年 4 月 3 日止，每日 09：00 至 17：00。

領標費：新台幣 100 元整。

四、招標文件領取方式

於上班時間親至本社區管理中心，洽社區管理人員簽名領取。

五、投標截止日期

115 年 4 月 10 日 17：00 截止。

六、招標方式

本案採品質評選方式（有利標）綜合評選，以最符合本社區需求之廠商為優先議約對象。

(一) 第一階段：資格與文件審查

開標日期：115 年 4 月 11 日。

由本會先進行資格審查及書面評選，資格符合者始得列入評選。

本會得依書面評選成績擇優通知若干家廠商進入第二階段簡報；如合格廠商未達 3 家，得由實際合格家數進入第二階段；如本會認為各家均未達需求標準，得不予決標或重新招標。

未獲通知參加第二階段簡報者，即視為未入選。

(二) 第二階段：服務企劃簡報

簡報日期：115年4月18日。

1. 廠商應依通知時間提前 30 分鐘到場簽到；未依時間到場簡報者，視同自動放棄簡報資格。
2. 簡報時間原則如下：
 - (1) 每家 15 分鐘簡報。
 - (2) 簡報結束後統一提問與答詢。
 - (3) 答詢時間 15 分鐘。
3. 所有符合資格廠商當日完成簡報後，由本會依評選程序辦理後續議決。

(三) 評選項目及配分

1. 公司實績與履約能力：15%。
2. 服務企劃完整性：35%。
3. 派駐人員資格與穩定度：20%。
4. 報價合理性：20%。
5. 簡報與答詢表現：10%。

(四) 決標原則

1. 總分最高者為優先議約對象。
2. 如總分相同，以報價較低者優先；如仍相同，由本會決定議約順序。
3. 本會保留不予決標、重新招標或調整招標內容之權利。

(五) 履約保證金

1. 本案不收取押標金；惟得標廠商應於接獲決標通知後，並於雙方簽約前，繳納履約保證金，其金額為本案契約服務總費用一個月，作為履約擔保。前項所稱契約服務總費用一個月，係指得標廠商依決標後簽約之每月含稅服務總價計算。未於本會通知期限內完成繳納者，視為放棄得標，本會得取消其得標資格，並依評選結果通知次順位廠商辦理議約或重新招標。
2. 履約保證金之繳納方式，得以現金匯款、即期支票為之；其收款人為新潤青樺社區管理委員會。履約保證金於履約完成前，不得主張抵繳任何應付款項。

(六) 簽約、查驗與交接

1. 經本會議定之得標廠商應於 115 年 4 月 30 日前完成簽約及履約保證金繳納；如逾期未辦理、拒絕簽約、拒絕繳納履約保證金或無正當理由未依限進場履約者，本會得取消其得標資格，並依評選結果順位依序洽次優廠商辦理議約或簽約事宜。
2. 得標廠商應於簽約前提送預定派駐本社區之服務團隊名單，至少應包含社區經理、祕書、保全人員（含固定哨、機動人員及必要之休假代班或備援人員），並載明姓名、擬任職務、聯絡方式、學經歷、相關證照、到場服務日期及其他本會要求之基本資料，供本會審查。未於期限內提送、提送資料不全，或經本會審認明顯不符本案需求而未於期限內補正者，本會得視為得標廠商未完成簽約前應辦事項，並得依約處理、取消其得標資格，或通知次順位廠商遞補議約。
3. 得標廠商於簽約當日須提供所有證件正本查驗；如有偽造、變造、借牌或其他不實情事，本會得取消其得標資格，並依評選結果順位另行辦理。
4. 得標廠商須於 115 年 5 月 31 日 19 時派員辦理保全事務交接；如無法完成交接，本會得依評選結果順位另行洽商。

七、投標資格與應備文件

(一) 投標資格證明

1. 投標廠商應具備整合物業管理與保全服務之履約能力；如保全與物業管理分屬不同法人，應檢附合作關係證明、權責分工說明及共同履約承諾書，並由一家公司代表投標。
2. 投標廠商應於北北基桃地區具設點或即時支援能力，並能於緊急狀況下於合理時限內派員到場處理。

3. 投標廠商應具中央主管機關核發之公寓大廈管理維護公司登記證及保全業經營許可證，並應檢附有效證明文件影本；影本須加蓋公司大小章及「與正本相符章」。
4. 投標廠商不得有借牌、靠行、圍標或其他足以影響招標公正之情事，違者取消投標資格。
5. 得標廠商應依本公告規定，於簽約前完成履約保證金繳納；其金額為本案契約服務總費用一個月，逾期未繳納者，視為放棄得標。

(二) 服務企劃書（9份）

內容應包括：

1. 公司基本資料（公司名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等）。
2. 本社區物業管理服務規劃與實施方法（各項服務內容應分項說明）。
3. 派駐人員管理制度（招募、訓練、代理、考核、懲處、保險、工時、薪資福利與休假制度）。
4. 公司過去履約紀錄、經驗及實績。
5. 公共設施點交管理經驗。
6. 綠建築或智慧建築管理經驗。
7. 勞動法令遵循、勞健保及勞退提撥說明。
8. 緊急事件應變、缺工替補及後勤支援機制。
9. 輕食區服務規劃建議，僅供本會參考，不納入本次必要履約範圍，相關費用如有需求另議。

(三) 人員編制報價單（2份）

人員配置及報價內容應依本案勤務需求詳列，並分項載明未稅報價、含稅報價、報價說明及備註。如有增值服務項目，應明確列示內容、次數、執行方式及估計價值；不得折換現金，亦不得作為契約外不明利益承諾。

八、招標文件內容

1. 招標公告。
2. 招標須知。
3. 人員編制報價單。

九、投標方式

1. 投標文件須以牛皮紙袋或箱裝密封，並加蓋騎縫章。
2. 封面須註明：
 - (1) 新潤青樺社區 115 年委辦駐衛保全暨物業管理維護招標案。
 - (2) 收件人：新潤青樺社區管理委員會。
 - (3) 參標公司名稱。
 - (4) 負責人。
 - (5) 地址。
 - (6) 聯絡人及聯絡電話。
3. 文件須親送至本社區管理中心並簽收。

十、聯絡方式

社區管理中心電話：（02）2262-1315

新潤青樺社區管理委員會