

財團法人臺北市都市更新推動中心

「110年度臺北市內湖區瑞光社會住宅管理維護委託服務案」 投標須知

財團法人臺北市都市更新推動中心(以下簡稱本中心)為辦理「110年度臺北市內湖區瑞光社會住宅管理維護委託服務案」(以下簡稱本案)公開招標，特定本投標須知，參與投標廠商應詳閱本須知，如投標文件與投標須知規定不符且不得補正者，均屬不合格標。

一、本案委託標的

為辦理社會住宅「社區管理及日常服務」、「社區安全管理維護事項」、「社區清潔管理維護事項」、「房舍及設施設備管維事項」及「社宅資料建置與管理」等管理維護作業委託專業物業管理團隊，以公開招標方式辦理本案，本案委託範圍、工作內容及人員配置需求，詳本案【服務需求說明書】所載。

二、投標廠商資格

(一)限為I801011公寓大廈管理服務業及I901011保全業共同投標，共同投標廠商家數以2家為上限，且代表廠商須為公寓大廈管理維護公司。共同投標廠商應簽署本須知附件之【共同投標協議書】，其中第1成員應為公寓大廈管理維護公司，共同投標廠商雙方共同簽署後，應分別加蓋廠商及負責人印章，且共同投標協議書須經公證或認證。

(二)廠商資格證明文件：最新公司登記或商業登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法須辦理設立登記之證明文件（如：法人登記證書）、工廠登記證明文件、許可登記證明文件、執業執照、開業證明、立案證明或其他由政府機關或其授權機構核發之合法登記或設立證明文件。

1. I801011公寓大廈管理服務業：公寓大廈管理維護公司登記證。

2. I901011保全業：公司或商業登記證明文件(經濟部商工登記公示資料查詢列印亦可)、保全公會會員證。

(三)廠商納稅證明(營業稅或所得稅)

1. 廠商應檢附最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。

(1)如遇申報期間廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。

(2)新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。

(3)營業稅或所得稅之納稅證明，得以最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

2. 非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄之金融機構證明文件(查詢日期應為截止投標日前半年以內)

三、廠商投標文件

投標廠商應依本須知附件【投標廠商投標資格審查表】之規定檢附投標文件，若有缺漏，除招標文件敘明得補正(件)者外，皆視為投標廠商資格不合格，本中心概不負責。投標證明文件為影本者，須加蓋廠商及負責人印章，並載明與正本相符。

表 1 廠商應檢附投標文件一覽表

項次	應附之文件	份數	補正與否
1	納稅證明資料(最近一期或前一期)	影本 1 份	否
2	非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄之票據交換所或受理查詢之金融機構出具之第 1 類或第 2 類票據信用資料查覆單(查詢日期應為截止投標日前半年以內) ※查覆單經塗改或無查覆單位圖章者無效，為不合格標。	正本或影本 1 份	否
3	廠商登記或設立證明證件		
3-1	I801011 公寓大廈管理服務業者應附文件：公寓大廈管理維護公司登記證	影本 1 份	否
3-2	I901011 保全業者應附文件：公司或商業登記證明文件、有效保全公會會員證	影本各 1 份	否
4	共同投標協議書(需加蓋廠商印信並經公認或認證)	正本 1 份	否
5	投標書	正本 1 份	否
6	價格詳細表(總價須與投標書相符) ※可編輯電子檔請一併置入光碟內	正本 1 份	否
7	切結書(廠商需個別檢具)	正本各 1 份	否
8	服務建議書(含價格詳細表)及其附件、電子檔(光碟)	正本 1 份、副本 5 份、電子檔光碟 1 份	部分可限期補正

四、服務建議書(含附件)內容

(一)投標廠商提送服務建議書及其附件內容，應依本案招標文件規定之服務範圍及項目研擬，並按下列格式撰寫，決標後並列為契約附件之一：

1. 服務建議書(含附件) 6份，其中正本1份，副本5份，須標示正副本，正本及副本內容有異時，以正本為準，並檢附電子檔光碟1份。光碟內含服務建議書及附件經用印大小章之正本掃描PDF檔、價格詳細表之Excel檔，倘光碟內檔案不齊全者，本中心得洽投標廠商限期補正。

2. 服務建議書主文：

- (1)服務建議書封面：標題統一為【財團法人臺北市都市更新推動中心 110 年度臺北市內湖區瑞光社會住宅管理維護委託服務案】服務建議書。
- (2)服務建議書正本首頁請標示投標廠商名稱，並蓋投標廠商及負責人印章，倘投標廠商未蓋投標廠商及負責人印章，本中心得洽投標廠商限期補正。
- (3)服務建議書內容：服務建議書內容（主文部分）應至少涵蓋以下表 2 之項目，投標廠商應依評選項目依序撰擬。
- (4)投標廠商應於服務建議書詳列報價內容(價格明細表)，服務建議書報價總價與投標書報價總價不同者，以投標書為準。投標廠商投標書報價金額不得高於本案預算金額，超過者不得為本案合格廠商、決標廠商。
- (5)因投標書與服務建議書報價總價所載係由投標廠商自行綜合本案相關條件進行估算，其邏輯應前後一致，並應具其合理性，如兩者差距過大且經評選會決議顯失平衡者，評選會得不以該投標廠商為本案決標廠商。

表 2 服務建議書內容格式參考表

項次	評選項目	服務建議書撰擬重點規定	服務建議書附件應附文件
1	過去履約實績與財務狀況	近 5 年承攬相關案件實績，並說明管理類型、屋齡、規模、特色等。	承攬管理維護之契約影本或其他書面委託證明文件及其財力證明、得獎紀錄。
2	團隊組織及執行人力分配規劃	(1)公司管理、案場工作人員之學歷及實務經驗等資格說明。 (2)工作團隊組織架構說明：組織架構須包括契約書內執行人員(各負責之案場)與公司管理階層之關係、工作處理流程。	(1)工作人員其能力證明(學歷、經歷、條件、專業證照等)。 (2)協力廠商相關營業登記證明(機電設備、消防設備、電梯設備、弱電設備、園藝公司等)及合作同意書。

項次	評選項目	服務建議書撰擬重點規定	服務建議書附件應附文件
		(3)工作團隊須具有住宅(租屋)物業管理及統整機電、消防、保全、清潔、房舍維修等之專業及整合業務能力。 (4)整體人力規劃與安排、管理、考核、淘汰機制。	
3	工作規劃內容及管理維護機制	(1)年度工作計畫(含協力廠商定期維護保養)、管理維護目標。 (2)住戶服務說明(書)(含搬家、入住、門禁安全、環境清潔、信件包裹等管理規約、加值服務等)。 (3)優質管理維護工作內容及有助於本案執行更為完善之其他補充事項、睦鄰方案等具體建議事項。 (4)與各協力廠商配合流程與機制。	
4	企業社會責任	(1)勞動權益：於投標文件載明後續履約期間給與全職從事本採購案之員工平均薪資(不含加班費)至少新臺幣3萬元以上，包含獎金及額外津貼。 (2)誠信治理：相關措施項目如下，但不以列舉事項為限： a. 訂定員工誠信守則：員工誠信守則明訂公司董事、監察人、經理人及受僱人等，於從事職務和商業行為之過程中，不得從事不法或違背受託義務等不誠信行為。 b. 定期實施教育訓練並公開資訊揭露：相關守則規範應透過新進或在職教育訓練，實施宣導與傳達。	工資清冊、投標文件內載有人員薪資之報價清單等，足以證明事業單位內勞工薪資文件。 (1)訂定員工誠信守則：如員工守則、工作規則、勞動契約或其他足以證明之文件。 (2)定期實施教育訓練：如訓練課程公告訓練照片、測驗問卷或其他足以證明之文件。 (3)公開資訊揭露：如公司網站、年報及公開說明書等資料、截圖、照片、紀錄或其他足以證明之文件。
5	價格之完整性及合理性	(1)預估執行本案工作內容所需各項費用(依招標文件	

項次	評選項目	服務建議書撰擬重點規定	服務建議書附件應附文件
		<p>之經費詳細表詳列直接薪資、行政管理費、公共設備維護費、稅金等項目予以細項估算),可說明公司福利。</p> <p>(2)投標廠商應於服務建議書詳列報價內容(價格明細表),其總價應與投標書報價總價相同。</p>	
6	簡報與詢答		

3. 服務建議書附件：

- (1)附件封面：標題統一為【財團法人臺北市都市更新推動中心 110 年度臺北市內湖區瑞光社會住宅管理維護委託服務案】服務建議書附件。
- (2)附件正本首頁請標示投標廠商名稱，並蓋投標廠商及負責人印章，倘投標廠商未蓋投標廠商及負責人印章，本中心得洽投標廠商限期補正。
- (3)附件內容應按前款規定檢附相關文件資料：
 - a. 投標廠商與本案相關之承攬管理維護之契約影本或其他書面委託證明文件及其財力證明。
 - b. 投標廠商參與本案主要人員學歷、經歷、經驗等證明。
 - c. 協力廠商合作同意書。

4. 服務建議書與其附件應分開裝訂。

5. 服務建議書及附件之格式、裝訂方式依下列方式辦理：

- (1)服務建議書以橫書直式編排，紙張大小採 A4 規格紙張，雙面印刷為原則，圖樣得採 A3 規格紙張（請摺頁為 A4 規格），以連續編列頁碼方式不得超過 50 頁（不含封面、封底、首頁及目錄），不可分冊，並採 A4 直式左側裝訂（以膠裝為佳，若為環裝致文件有缺漏頁者，本中心蓋不負責）。
- (2)附件以橫書直式編排，紙張大小、規格及裝訂方式同服務建議書，頁數不限。

6. 服務建議書有下列情形者，將依下列標準扣減評比之分數：

- (1)服務建議書總頁數超過限制者，由工作小組於評選前依下列標準扣減，載明於評比表，並俟評選委員先就各評選項目辦理評分後，再按所載應扣減分數計算廠商最後應得總分，據以轉換序位：

- a. 超過頁數 1~5 頁 扣減【1】分
- b. 超過頁數 5~10 頁 扣減【2】分
- c. 超過頁數 11~15 頁 扣減【3】分
- d. 超過頁數 16~20 頁 扣減【4】分
- e. 超過頁數 21 頁及以上 扣減【5】分

(2)服務建議書份數不足者，工作小組於評選前扣減【5】分，後續評分作業程序同前目規定。不足份數由本中心以黑白影印補足份數供評選使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由投標廠商自行負責。

(3)服務建議書之格式、裝訂方式與規定不符者，評選委員得視不符情形酌予評比較低之分數或名次。

五、投標文件遞交方式

投標廠商應依本須知規定提出投標文件，密封後提出投標。並於封套外部黏貼附件【投標封套】，並應書明投標人名稱、地址，投標文件須於 110 年 6 月 8 日 17 時前，以掛號郵寄或專人送達至本中心（10483 臺北市中山區松江路 223 號 10 樓；捷運行天宮站 2 號出口，聯邦佳佳商業大樓），逾期恕不受理。

六、其他注意事項

- (一)本須知附件含有【投標廠商投標資格審查表】、【共同投標協議書】、【投標書】、【價格詳細表】、【切結書】、【投標封套】等6件，皆為參考格式，請廠商自行列印或依文件內容繕打後印出，文件格式無涉資格審查符合與否。
- (二)本案招標文件、得標廠商之服務建議書及附件（含評選當日簡報）均為契約之一部分。
- (三)投標廠商之投標文件涉及著作權部分為廠商所有，惟本中心擁有使用權及修改權；未得標廠商(或不符合資格之廠商)之服務建議書(含附件)，廠商要求發還者，本中心得保留正本，其餘發還。涉及未得標廠商(或不符合資格之廠商)投標文件著作財產權，本中心如欲使用該等文件，應經該廠商同意無償授權本中心使用，或由本中心給予報酬後，於彼此約定範圍內使用。
- (四)投標廠商應保證投標文件內之所有文件、設計、技術等均未違法使用第三者之智慧財產權與專利權。若有侵害第三者之智慧財產權與專利權時，投標廠商應負擔所有之賠償費用及一切法律責任，與本中心無涉。

(五)任何侵犯他人智慧財產權之情事概由投標廠商負一切法律責任，與本中心無涉。

(六)本須知未盡事宜部分，應依招標文件及其他相關法令規定辦理。

財團法人臺北市都市更新推動中心

投標廠商投標資格審查表

請依表列**順序排放**並將本表置於首頁，編號一至七文件無需裝訂請於文件左上方用迴紋針固定之

(本表僅供參考，如與招標文件規定不一致，以招標文件為準，廠商應依投標須知規定檢視。)

標案名稱	110 年度臺北市內湖區瑞光社會住宅管理維護委託服務案		廠商代號				
廠商資格	限 I801011 公寓大廈管理服務業及 I901011 保全業共同投標，共同投標廠商家數以 2 家為上限，代表廠商須為公寓大廈管理維護公司。						
應附之文件	廠商 自行 檢核	符合		不符合		不符合之原因	
		第 1 成員	第 2 成員	第 1 成員	第 2 成員	第 1 成員	第 2 成員
一、納稅證明資料 (最近一期或前一期)							
二、非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄之票據交換所或受理查詢之金融機構出具之第 1 類或第 2 類票據信用資料查覆單 (查詢日期應為截止投標日前半年以內) ※查覆單經塗改或無查覆單位圖章者無效，為不合格標。							
三、廠商登記或設立證明證件影本							
(一)I801011 公寓大廈管理服務業者應附文件：公寓大廈管理維護公司登記證							
(二)I901011 保全業者應附文件：公司或商業登記證明文件、有效保全公會會員證							
四、共同投標協議書(需加蓋廠商印信並經公認或認證)							
五、投標書							
六、價格詳細表(總價須與投標書相符) ※可編輯電子檔請一併置入光碟內							
七、切結書(廠商個別檢具)							
八、服務建議書(含價格詳細表)及其附件共計交付 6 份，正本 1 份、副本 5 份；電子檔(光碟)1 份。	補正						
※ 請填寫廠商聯絡電話：							
廠商：_____							
電話：_____							

審查結果：

審查人：

☐相符 ☐不符

共同投標協議書

立共同投標協議書人（以下簡稱共同投標廠商）

（公寓大廈管理維護公司廠商名稱）（以下簡稱第 1 成員）、（保全公司廠商名稱）（以下簡稱第 2 成員）（成員數不得逾招標文件規定允許之家數）同意共同投標財團法人臺北市都市更新推動中心（以下簡稱本中心）之 110 年度臺北市內湖區瑞光社會住宅管理維護委託服務案並協議如下：

一、共同投標廠商同意由（公寓大廈管理維護公司廠商名稱）為代表廠商，並以代表廠商之負責人為代表人，負責與本中心意見之聯繫，任何由代表廠商具名代表共同投標廠商之行為，均視為共同投標廠商全體之行為。本中心對代表廠商之通知，與對共同投標廠商所有成員之通知具同等效力。

二、各成員之主辦項目：

第 1 成員：_____、第 2 成員：_____

三、各成員所占契約金額比率：

第 1 成員：____%、第 2 成員：____%

四、各成員於得標後連帶負履行契約責任。

五、成員有破產或其他重大情事，致無法繼續共同履約者，同意將其契約之一切權利義務由其他成員另覓之廠商或其他成員繼受。

六、共同投標廠商同意契約價金依下列方式請領：（請擇一勾選並填寫）

☐ (1) 由代表廠商檢具各成員分別出具之發票及相關文件向本中心統一請領。

☐ (2) 由各成員分別出具之發票及其他文件向本中心請領。各成員分別請領之項目及金額為：

第 1 成員：_____、第 2 成員：_____

七、本協議書於得標後列入契約。協議書內容與契約規定不符者，以契約規定為準。協議書內容，非經本中心同意不得變更。

八、本協議書由各成員之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋廠商印信並經公證或認證後生效。

九、其他協議事項（無者免填）：

第 1 成員廠商名稱：

第 2 成員廠商名稱：

負責人（或其代理人）：

負責人（或其代理人）：

地址：

地址：

電話：

電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

財團法人臺北市都市更新推動中心

投標書

採購名稱：財團法人臺北市都市更新推動中心「110 年度臺北市內湖區
瑞光社會住宅管理維護委託服務案」

標案案號：

投標廠商對上開採購之契約、投標須知、有關附件等招標文件，均已
完全明瞭接受。投標總標價（含稅）：

新 臺 幣	仟萬	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元	整

標單填寫說明：投標總價應以中文大寫數目字填寫，不得空白，金額
計至個位；任一欄未填寫、填寫無法辨識，或以鉛筆或其他易塗改之
書寫工具書寫者，為不合格標。

廠商名稱：

負責人姓名：

印

印

切結書

(投標時檢附，共同投標廠商各成員需個別檢具)

本廠商_____參與財團法人臺北市都市更新推動中心辦理「110 年度臺北市內湖區瑞光社會住宅管理維護委託服務案」之投標，已依法為所僱用員工投保勞工保險、就業保險、全民健康保險及提繳勞工退休金，並依規定繳納前述保險之保險費及提繳勞工退休金；得標後，亦將依法履行相關勞工權益保障事項。

立書人

投標廠商：

(蓋章)

負責人：

(蓋章)

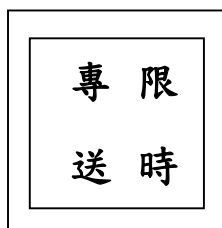
中華民國

年

月

日

郵遞區號
10483



投標封套

採 購 名 稱	110 年度臺北市內湖區瑞光社會住宅 管理維護委託服務案
流 水 編 號	

廠商名稱：
負 責 人：
廠商地址：
廠商電話：

- 一、本標封(封套)內必須裝入：投標規定各項文件(含服務建議書)。
- 二、本標封應書寫投標廠商名稱及地址。(廠商負責人及電話，僅提供中心聯繫之用。)
- 三、本標封應予密封。
- 四、本標封應於投標須知載明之截止投標(收件)期限前寄(送)達下列地點，如逾時寄送達，視為無效標。
- 五、收受投標文件地點：
掛號郵寄：10483 臺北市中山區松江路 223 號 10 樓 (請以限時掛號或郵政快捷寄送)
專人送達：臺北市中山區松江路 223 號 10 樓

財團法人臺北市都市更新推動中心

截止收件時間：110 年 6 月 8 日 下午 5 時 00 分

收件時間：	年	月	日	時	分
收件人：					
送件人：					