

新邨社區公寓大廈管理委員會
112 年社區物業管理及駐衛保全等二項工程
第一次公開招標公告附件如下：

說明：

一、 標的與範圍

- 1、服務標的：新邨社區住宅全區
- 2、服務範圍：新邨社區住宅全區內共用暨約定共用部份或指定之其他部份。

二、 履約期間：

- 1、交接期間：自民國 112 年 03 月 27 日。
- 2、服務期間：自民國 112 年 04 月 01 日起，至民國 113 年 03 月 31 日止(表現良好經管委會決議優先續約乙次)。本約屆滿前一個月，如因未完成次年度招標作業，本社區有權以書面要求原合約內容及服務費計算方式，展延至新約簽定日止。(但展延以三個月為限)。

三、 服務內容：

- 1、物業管理詳如附件一：社區行政、財務集公共事物配置人員資格限制、配置人數。
- 2、社區環境清潔、資源回收維護管理工作詳如附件一：社區環保清潔及資源回收維護管理工作配置人員資格限制、配置人數。
- 3、社區安全維護管理(駐衛保全)工作詳如附件二：社區駐衛保全配置人員資格限制、配置人數。

四、 社區固定回饋事項：

- 1、社區 APP 郵件通報管理作業軟體系統乙套。
- 2、社區財務管理作業軟體系統乙套。

五、 派駐人力：

- 1、派駐社區工作之案場主管、事務管理人員、技術服務人員及保全人員，須符合「公寓大廈管理服務人管理辦法」及「保全業法」相關法規要求。
- 2、派駐社區主管及服務人員，派遣足額人力。本社區管理委員會對派駐人員考核不適任時，有權要求更換。

六、 投標廠商資格：

1、物業管理公司：

- (1)營利事業登記證明。
- (2)最近一期完稅證明及無銀行退票記錄。
- (3)現維護管理維護 350 戶以上社區管理維護工作，附實績合影本文件。

2、保全公司資格：

- (1)營利事業登記證明。
- (2)具內政部(警政署)核發之特許證。

(3)最近一期完稅證明即無銀行退票記錄。

(4)現維護管理維護 350 戶以上社區管理維護工作，附實績合影本文件。

3、物業管理公司與保全公司負責人須為同一人。

七、招標、評選方式：

1、按公告之服務標得與範圍、服務內容、派駐人力，在本年度預算內，提案具優勢、創新知企劃及報價。

2、參照政府採購法(最有利標評選辦法)第十二條第一項:價格列入評分，以經本社區管理委員評選排序決議後得標。

3、第一次公開招標為達 10 家(含)廠商投標，或開標後符合資格廠商不足 3 家(含)，辦理第二次公告招標。第一次投標符合資格廠商無須再投第二次標，得直接納入第二階段評選廠商。

八、公告：

民國 112 年 01 月 03 日起 112 年 01 月 10 日止，公告於本社區公佈欄、公開之資訊網以及台北市、新北市保全公會、物業協會、公寓大廈管理同業工會及本社區公告並 7 日以上。

九、標單：

請於上述公告期間(辦公時間內上午九時~下午五時)至邨社區管理中心購買。

地址：新北市永和區秀朗路一段 80-82 號 1 樓

電話：(02)2232-9497 聯絡人：總幹事林煥杰

十、投標截止時間：

112 年 01 月 10 日下午 17 時止；投標廠商應於前述時間內，檢附相關文件(含相關證明文件)及標單、企劃書(標單、企劃書須封套密封並蓋騎縫章)，逕自送達本社區管理中心交總幹事或代理人(親置投標者以回條為憑)，或以雙掛號郵寄(以郵戳時間為憑)參與投標，逾時視同棄權。

十一、投標之其他規定：

1、投標文件送達後，廠商不得以任何理由申請退還、補正投標文件。

2、若廠商之登記文件刻正辦理變更程序中，於投標時，檢附下列規定之文件者，按其規定認定之：

(1)廠商僅依規定遞送一種已變更完成或尚未完成變更之設立、登記證明文件(影本)者，則於填寫應填之廠商資料時，應與上揭設立、登記證明文件內容一致。

(2)廠商若同時依規定遞送二種以上已變更或尚未變更之設立、登記證明文件(影本)者，則於填寫應填之廠商資料時，應與上揭設立、登記文件之一登載相符者，皆得視為符合規定。

(3)另其餘應附之文件內容，予變更前或辦更後之內容一致者，亦皆得視為有效。

十二、開標:

- 1、公告招標開標時間:112年02月17日，由本社區管理委員會共同開標，並辦理廠商資格審查。開標結果，由本社區以電話通知。
- 2、廠商投標文件經資格審查後，通過文件審查之密封企劃書(一冊)及報單，依排定時間辦理評選。上揭封存之企畫書不退還廠商。

十三、企劃提案報告:

除投標時提供一份書面資料外，企劃提案時，須另準備6份內容與投標提案相同之書面資料、如須報告時以Power Point檔案格式提報〈簡報所需資訊硬體設備廠商自備〉。

十四、訂約:

- 1、投標廠商除非經規定程序提出異議，否則於投標時，即視為同意本招標文件之全部內容。
- 2、得標廠商除法令另有規定外，有下列情形之一者，本社區得撤銷本決標案：
 - (1)廠商提供之文件、聲明事項及企劃提案、經查之事實與提供不符。
 - (2)再報價有效期間內撤回其報價。
 - (3)開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
 - (4)支付他人佣金、比例金、仲介費或其他利益促成本案合約簽定之情事。
- 3、得標廠商應於決標日之次日起14日內送交派任本社區所有人員應備之資料交委員會各職司委員查核，30日攜帶登記印鑑相符之印章，辦理合約簽定手續，不得使用代用印章。
- 4、未經本社區同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標並永久列為本社區絕往來廠商。

十五、其他

- 1、得標廠商於112年03月27日交接期間，須與前任廠商完成資產清點及業務移交。並應完成與本社區服務內容相關之『品質手冊』、『服務管理手冊』、『程序書』、『作業規範』、『作業表單』、人員配置規劃、工作人員排班表及各類工作人員職掌與作業流程之書面文件及電子檔案，經委員會審查合格後納入合約附件，視同本約之一部份。
- 2、公告至評選前，投標廠商欲參訪本社區，可於111年01月03日~112年01月10日(下午13時~17時止)，請事先向本社區總幹事預約時間。
- 3、本社區對參加招標之廠商所提供之資料及企劃書附有保管責任，其所有權歸本社區所有，相關資料概不退還。
- 4、得標廠商提供之文件、電子檔案，凡涉及智慧財產者，本社區取得全部權利。
- 5、得標廠商須投保、保全責任保險及服務人員相關誠實保險。(保全公司投保比例須為100%，符合風險轉移精神)。
- 6、本須知未載明事項，本社區管委會將以正式書面覆之。

附件一：

管理中心人員及清潔人員資格：

- 一、總幹事 1 位：大專學歷以上，執有事務人員認可證、防火管理人員結業證書、熟 WORD、EXCEL 及 POWER POINT，350 戶以上社區實務經驗 5 年以上。
- 二、清潔人員配置：清潔員（自行評估）數位。各公共區域清潔及資源回收整理、垃圾清運。

附件二：

保全人員配置：

大門中控哨（24 小時） 1 哨（限國中職以上）。

機動巡邏哨（自行評估） 1 哨（限國中職以上）。

★ 備註 1：

1、保全人員年齡 60 歲以下。

2、派駐人員因所需之工具：無線電對講機及執行公務之配備、材料、服裝、三節獎金、勞(健)保費及勞退提撥，均由保全公司負責支應。

★ 備註 2：

曾服務過本社區之保全物業公司，因服務品質不佳，5 年內不得再參與投標。