



土城風華公寓管理委員會

112 年度物業及保全委託管理維護服務 招標公告

中華民國 112 年 1 月 6 日

壹、招標範圍：

- 一、招標名稱：土城風華社區物業及保全委託管理維護服務
- 二、標的地址：新北市土城區中央路二段 286~298 號
- 三、聯絡人：曾小姐(管理委員) 聯絡電話：0918-528168

貳、服務期間：民國 112 年 2 月 1 日 00:00 至民國 113 年 1 月 31 日 24:00 止。

參、投標(企劃書收件)截止時間：

- 一、**民國 112 年 1 月 11 日下午 5 時止**，以密封掛號郵寄(以郵戳為憑)或密封親送至本社區 1 樓管理中心 林/張先生(保全人員)。
- 二、寄送地址：新北市土城區中央路二段 286 號(土城風華管理委員會收)

肆、企劃書內容：

一、公司簡介

二、人力配置：

1. 總幹事 1 名。具有有效事務管理人員證照、會計實務經驗，200 戶以上社區服務二年以上經驗，熟電腦操作、文書編輯軟體、財務報表公告事宜、公文公告撰寫經驗，負責案場人員工作及協調，及維修工程之詢價、監督、驗收等工作，另廠商須出具忠誠保證條款，以示負責。月休八日。(尤具社區公設點交經驗者為佳)
2. 保全人員 3 人力(1 哨 24 小時)，無前科紀錄，身心健康，應符合保全業法規

相關規定。

3. 清潔人員 2 名(每日工作 8 小時)，身心健康。月休 8 日。

三、承攬內容

本社區各項管理服務規劃及預算明細(含管理人員配置、工作職掌及管理計畫、門禁安全管制作業及緊急應變與危機處理機制、行政、庶務、財務年度計畫、社區清潔服務計畫、社區年度活動計畫)，並協助社區與建商進行公設點交相關事宜。

四、附帶提供回饋事項：請廠商就本社區性質及可能需求提案。

伍、評選方式及流程：

評選分初選及決選兩階段辦理，由管委會評分擇優遴選(最有利標)。

一、委員會初選(書面初審)，擇優 4 家進入決選。

二、決選：

1. 簡報(簡報時間另行通知)：於本社區 1 樓交誼廳進行簡報，決選之廠商每家簡報 20 分鐘(10 分鐘簡報，另 10 分鐘委員詢答時間)，並由委員會決定入場順序。進入決選廠商可與未來駐場總幹事及主管出席決選簡報(最多 2 人)。
2. 委員會當日決議得標廠商後並議價，若得標廠商不予議價，管委會將選第二順位廠商議價，如仍不予議價管委會將接續與第三順位廠商議價。

陸、投標廠商資格：

投標廠商所提之任何文件，若有偽造或詐欺等行為，刑責自負，並即刻撤銷服務資格，廠商絕無異議。

一、政府登記合格之保全公司(資本額 4,000 萬元或以上)持有內政部核發經

營 5 年以上許可證。

- 二、政府登記合格之公寓大廈管理維護公司(資本 1,000 萬元或以上)。
- 三、依法加入所在地之保全及大廈管理維護商業同業公會之保全、公寓大廈管理維護公司。
- 四、保全、物管公司(含清潔服務)隸屬同一集團及同一負責人，不得有借牌靠行參標或有圍標情事。
- 五、參與甄選之廠商，應具有 ISO 認證書。
- 六、參與甄選之廠商應具有與本案招標標的及服務內容符合之實際經驗，其中須包含管理雙北地區 200 戶以上社區名稱、地址及服務年資。
- 七、參與優良公寓大廈評選得獎事績【非必要項目，得予加分】。

柒、檢附文件：

- 一、主管機關核發保全、公寓大廈管理維護公司之核准函及公司變更登記表影本一份，並加蓋公司大小章及「與正本相符」章戳。
- 二、所在地保全及公寓大廈管理維護商業同業公會核發之會員證書及比價證影本各一份，並加蓋「與正本相符」章戳。
- 三、檢附最近三年未曾票據交換所拒絕往來處分之證明文件，且在金融行庫無退票紀錄（請提出銀行出具之相關證明）。
- 四、依政府規定投投保保全責任險、員工誠實險、雇主意外責任險，需檢附保單影本。
- 五、ISO 品質認證書影本一份。
- 六、檢附民國 111 年營業稅完稅證明。

七、受委託管理服務契約書(草約)一份。

八、管理服務企劃書(七份)內容以廠商專案評估提出本社區服務方案及預算明細(含人力編制、員工實領薪資、勞健保投保及勞退提繳,需蓋公司大小章)。

上列文件及證明以大型信封袋裝上。

九、報價單需單獨裝入報價單信封。

十、企劃書及簡報內容文件於廠商得標後併入為合約附件。

捌、得標廠商配合簽約規定：

一、應於簽約當日提供所有證件正本供本會稽核查驗,如有偽造或借牌者,本會將逕行取消得標資格,絕無異議。

二、未經本會許可,擅自將部份業務轉包他人,本會將立即解除合約,絕無異議。

三、總幹事、保全幹部於合約前10天進駐社區了解與現任物管及保全人員做工作及文件交接。

玖、其他未盡事宜另行通知

土城風華公寓大廈管理委員會



中 華 民 國 一 一 二 年 一 月 六 日