

金門新村公寓大廈管理委員會 物業管理/駐衛保全招標須知

- 一、招標業主：金門新村公寓大廈管理委員會（下稱本會）
- 二、履約標的：新北市中和區興南路一段 85 巷 37~83 號
社區概況：樓棟戶數：地上 14 層，地下 2 層，6 棟，317 戶，12 部電梯，
停車輛數汽車 317 輛、機車 317 部
- 三、委任服務項目：
 1. 公寓大廈一般事務管理服務事項(一般物業管理)。
 2. 公寓大廈建築物及基地之維護及修繕事項(技術服務管理)。
 3. 公寓大廈建築物附屬設施備之檢查及修護事項(設備安全管理)。
 4. 公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項(駐衛保全)。
- 四、第三條委任服務項目，參與投標之受委任管理維護公司不得轉委任予第三人執行。
- 五、委任期限：自民國 112 年 04 月 01 日起至民國 113 年 03 月 31 日止，為期 12 個月
- 六、參與投標之管理維護公司資格：
 1. 投標廠商必須領有相關證照：(1)公司證照(2)營業登記證(3)保全及樓管專業合格證照。
 2. 保全公司需登記資本額新台幣四千萬元以上，公寓大廈管理維護公司需登記資本額一千萬元以上。
 3. 曾具有 200 戶中型以上社區一年以上實務維護管理經驗，並有合約書證明案場名稱、地址、電話(請提供三處案場合約書影印本)。
 4. 公司無退補票記錄，最近一年期完稅證明(請提供影印本)。
 5. 曾有侵占、挪用公款等不法行為，損及住戶權益之保全公司，限制招標資格，永不得參與本社區之保全招標作業。
 6. 保全業責任保險單(保全公司的自付額須為 10%，符合風險轉移精神)。
- 七、參與投標之管理維護公司應提供之資料：
 1. 新北市政府核發營利事業登記證或設立證明。
 2. 公寓大廈管理維護公司合格相關證照。
 3. 內政部警政署核發保全公司許可文件。
 4. 111 年度有效新北市保全同業公會核發之(1)保全會員證書、(2)投標比價證書。
 5. 111 年度有效新北市之(1)公寓大廈同業公會核發之會員證書、(2)投標比價證書。
 6. 111 年度最最近一期或前一期(401)完稅繳款證明書。
 7. 111 年度有效之保全業責任保險單。
 8. 111 年度有效之投保(意外險)責任保險證明書。
 9. 一年內無退票記錄證明書。

10. 勞工安全衛生甲種主任管理證書。
11. 至少三處中型以上社區服務實績，並附契約書或服務證明書（內含各該社區名稱、地址、電話）。
12. 以上證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理，投標公司不得異議。

八、投標、決標方式：

- (一)參訪：由社區委員協助帶看社區。
- (二)投標：

- 1、標單投遞方式及日期：投標廠商應於112年02月12日(四)17:00前將下列資料一律以雙掛號郵件(以郵戳為憑)送件或親自送達監察委員辦公室(張理法律事務所10084台北市中正區羅斯福路二段140號11樓02-2367-9888)。
- 2、投標文件應分類別依下列規定裝妥及密封。
 - (1)證照封：封入投標公司資格證明文件、服務企劃書。
 - (2)標單封：封入報價單，報價規格詳如附件。(報價單應加蓋公司及負責人印章)。
 - (3)外標封：上述二項資料需於封套上書明標案名稱標封種類，並於封口及騎縫處加蓋公司及負責人印章一併裝入外標封依序密封，並書明「金門新村公寓大廈物業管理及保全服務招商案」。

(三)決標方式：經委員審核及討論選商簡報，最後決議**最有利標**決標。

九、服務企劃書(12份)項目：

- (一)管理維護公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- (二)管理維護公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
- (三)管理維護公司服務項目，除需依第三條委任項目提出企劃外，需另包含以下項目：
 - 1、辦理區分所有權人大會行政事務及人力支援。
 - 2、社區現場清潔人員清潔用品及耗材提供。
- (四)公司擬派駐本社區管理服務之人力配置、人力編制、進駐階段及管理服務人員之指揮系統規劃。
- (五)公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、獎懲、保險、福利、出勤、休假等制度及本社區認為不適任人員，管理維護公司處理方式。
- (六)公司本案報價單需求經費編列明細表。
- (七)公司過去履約紀錄、經驗、實績。
- (八)對於雙方如發生違約情事時，管理維護公司同意及要求之罰責。

十、開標及決標時間：

- (一)本會預訂於民國112年02月15日通知入圍廠商於2月17日進行簡報，未入圍廠商則不另行通知。

- (二) 入選簡報廠商，請於 112 年 02 月 17 日 18:45 到場簽到，未依時間到場簡報者視同棄權論，簡報時間每間以 10 分鐘為限，簡報結束後由委員提問，答詢時間為 5 分鐘。
- (三) 本會將開會決議得標廠商，以電話通知，未得標廠商不另行通知。
- (四) 若發現有偽造、借牌、變造情事或拒不簽約者，視同棄權，不得異議。本會得通知第二順位優先公司辦理後續議價及簽約事宜，以此類推。
- (五) 得標簽約公司須簽約完成後於 112 年 03 月 20 日起派員至社區辦理交接事務，如無法完成交接（可歸責得標公司之因素），視同合約失效，本會得通知下一順位保全公司議價簽約，不得異議。

十一、人員編制及任用資格：

- (一) 本社區由投標公司依實務經驗自行規劃本社區完整服務編制，並制定各階段性人員進哨(值勤)時間。
- (二) 本次投標先依本會規定之現階段服務編制報價。
- (三) 物業與保全報價(格式如下)：人員職稱 人力 月休 天數 報價（新台幣） 值勤 時數 資格 備考
 - 社區主任
 - 1、具「公寓大廈事務管理人員」、「防火管理人員」證照，曾服務 200 戶中型以上社區及三年以上實務經歷。
 - 2、需有辦理公開招標採購之經驗、且需嫻熟以電腦處理文書作業（含公告、函稿等公文製作與 EXCEL 資料處理）
 - 3、具溝通協調能力
 - 4、具公文撰寫能力
 - 社區祕書
 - 1、商職畢或以上
 - 2、財務祕書一年以上經驗
 - 3、會計丙級證照。
 - 保全人員
 - 1、無酗酒、賭博、嚼檳榔者等不良習慣者。
 - 2、無刑事、煙毒案件前科記錄者。
 - 3、大廳 1 哨(24 小時)、前車道(24 小時)、後車道(12 小時 18:00-06:00)，共 2.5 哨
 - 清潔人員
 - 1、社區服務一年以上經驗。
 - 2、日班 3 員。

標 單

(本標單與報價明細表一併裝入標單封內)

標案名稱：「金門新村公寓大廈 112 年度樓管及保全業務
招標案」

標 價：總額新台幣： 元整

(標價請以中文大寫：壹、貳、參、肆、伍、
陸、柒、捌、玖、拾、零、佰、仟、萬填入，並
於末尾加整或正字，如有塗改，請蓋章，否則無
效。)

廠商
公司

廠商
公司