

明日城-天青社區 112 年度聘任駐衛保全暨物業管理維護招標案

招標須知

主旨：明日城-天青社區駐衛保全暨物業管理維護招標案

一、 招標標的：新北市泰山區信華一街 33 號~57 號 明日城-天青社區全部區域之共用及約定共同部分。

(一) 社區概況：

- 1、棟數：四棟、地上 20~21 層、地下 3 層、共 206 戶及 8 部電梯。
- 2、社區大門及各棟門廳及電梯均以感應設備管制出入。
- 3、社區大門設有大廳哨及車道哨點二個，24 小時管制人車進出及社區安全；社區週邊圍牆設置有監視器。
- 4、社區內公共區域有中庭花園與景觀水池與綠美化造景。
- 5、社區內室內公共區域有大廳(訪客出入登記、會談、交誼)、媽媽教室(會議室)、健身房。

(二) 聘任服務期間：自民國 112 年 5 月 1 日起至民國 113 年 4 月 30 日止，共計壹年。(實際起訖日視本社區現有物業/保全請求終止日時，得標廠商應配合辦理) 本約屆滿前一個月內(含)，甲方未以書面通知乙方不再續約者，本契約每次自動展期 1 個月。

二、 招標內容：應包含但不限於下列項目。

- (一) 公共事務管理服務：協助推動社區各項事務管理、公共財產管理(含資產建檔)、區分所有權人會議召開籌備與報備、管理費收繳與催繳、財會業務、公共事務、公共關係、信件服務、規章研擬、預算編列等公眾事務建議與執行。
- (二) 警衛安全管理服務：社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、突發事故回報與處理、防災演練、信件服務等事宜。
- (三) 建築物附屬設施(備)之檢查及建議修護等事宜。
- (四) 環境清潔、園藝保養維護、機電設備保養維修、電梯保養維護等工作紀錄與督導。
- (五) 住戶反映事件登記回報與初步處理協調。
- (六) 派駐社區之人員其薪資結構、勞健保及排放假等均須遵從政府法令之

各相關規定辦理。

(七) 派駐於本社區之服務人員除不受貴公司自設之條款「原有人員不得留任原社區」限制外，合約內容亦不得載明其類似條款。

(八) 人員需求：本社區人員需求須適法規之中華民國公民，無金融不良記錄，並檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件，相關規定如下：

1、社區總幹事：1名。(由物管公司派任，不得由得標物管公司以外廠商派任)

(1) 大專(含)以上畢，具備事務管理人員證照、技術服務人員證照、防火管理人證照及防火避難設施管理人員證照。

(2) 具有 200~300 戶以上大型社區 1 年(含)以上管理經驗(檢附駐區服務證明文件備查)

(3) 具有電腦操作繕稿能力、並具行政文書彙整作業處理，與善於溝通協調親和力者。

(4) 具有會計計帳、製作／核對／檢視財務報表、文件管理能力。

(5) 具有消防/機電/監視系統基本檢點能力。

2、財務秘書：1名。(由物管公司派任，不得由得標物管公司以外廠商派任)

(1) 大專(含)以上學歷畢業。

(2) 熟悉電腦作業系統與操作。

(3) 具有一年以上社區財務作業經驗。

(4) 能協助社區委員會及總幹事會議紀錄(重大紀事)記錄與彙整。

(5) 具有一般行政工作與文書處理作業。

3、駐衛保全：2 哨男女均可、年限適法規之中華民國公民。(由保全公司派任，不得由得標保全公司以外廠商派任)各哨均須 24 小時執勤。

(1) 口齒清晰、互動有禮以及可獨立支援事務性工作。

(2) 具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。

(3) 大廳哨：須派有人為突發事件與設備異常事故處理經驗之人員。(日班應為派駐本社區之保全組長)24 小時輪班值勤。負責社區門禁管理維護、住戶反映事件登記與回報、代收全體住戶郵件及物

品分發等相關工作執行。

(4) 車道哨：負責停車場(汽機車進入)門禁管理、巡邏勤務、緊急事故發生(發報)現場確認回報等相關工作執行。

三、管理維護起訖日：民國 112 年 5 月 1 日起至 113 年 4 月 30 日止，為期一年(實際起訖日視社區規定辦理物業/保全請求終止日做調整，得標廠商須予以配合。)招標方式：採最有利標精神。第一階段資格審查，第二階段企劃簡報說明評選。第一優勝廠商優先取得議價(約)資格。

四、領標時間及地點：合乎投標資格之廠商，請於民國 112 年 2 月 13 日起至 112 年 2 月 27 日止，每日 09:00~17:00 至本社區管理服務中心櫃檯領取招標文件。文件費酌收新台幣 200 元整。

五、領取標單後；始可詢問社區公共事務問題(不含管理委員會資訊)及參觀社區 10~15 分鐘。

六、投標廠商資格即應具備文件：

(一)經濟部核發之保全、公寓大廈管理維護公司執照(資本額保全公司 4000 萬元以上、公寓大廈管理維護公司 1000 萬元以上)。

(二)保全、公寓大廈管理維護公司負責人須為同一人並具公會會員資格。

(三)最近一年完稅證明。

(四)如有 ISO-9001 證照請一併附上。

(五)需於新北市現有 10 個以上社區案場服務中及需有 200 戶以上社區現場服務經驗(附合約書影本一份)。

(六)參標公司須附押標金新台幣三萬元整。銀行本票抬頭：明日城天青社區管理委員會(公司票不受理)。

(七)得標(契約)公司簽約當日應負責所有送審核之證件正本送本會稽核，如有相關證照租借牌及偽造證件等事件發生本會將移送法辦外，並得沒收該銀行本造押標金新台幣參萬元並取消該公司得標資格，由第二順位廠商遞補第一順位，以此類推(得標(契約)公司若被檢舉經查屬於者應同辦理)

(八)投標文件內容及截止期限：投標廠商應備妥

(1) 綜合管理服務企畫書 10 份。

(2) 資格審核資料一份

(3) 聲明書 1 份。

(4) 標單 1 份。

(5) ISO-9001 證照認證書 1 份。(若無則免附)

上述文件分袋投標袋內並蓋騎縫章。

(九)企劃書內容：公司簡介、物業保全管理服務等實務經驗及績效。

(十)行政事務服務、駐衛安全管理及公共設施之管理維護具體做法。

(十一) 管理服務人員任用條件、標準及體育訓練督考做法。

(十二) 投標截止期限：投標文件應於民國 112 年 2 月 27 日前(以郵戳為憑)，親自送達本社區或郵寄掛號至：新北市泰山區信華一街 33 號(代表號)，明日城天青社區管理委員會收(電話:02-8531-1332)

七、評選方式：評選作業分投標廠商資格審查及簡報說明作業選評二階段。

(一)本管理委員會先針對各參選廠商所提送之文件及企劃書內容，進行資格標書面審查，並遴選三家以上專業廠商。

(二)於（112 年 2 月 27 日）以電話方式通知符合資格廠商及簡報時間，可安排至本社區進行簡報說明進入第一階段評選。

(三)簡報之先後順序由本會排定，簡報時間 8 分鐘，答詢時間 12 分鐘。（逾三家以上，簡報 5 分鐘，答詢時間 7 分鐘。）

(四)簡報日期(暫訂)於民國 112 年 3 月 03 日 19:00 起，在本社區媽媽教室舉行。(確定簡報日期時間以電話通知為主)。

八、簡報方式：

(一)簡報當天參與入選廠商最多 3 人代表出席。請備妥檢附資料之正本(或加註與正本相符)，於簡報進行前供管委會查核。

(二)簡報出席人員如有預訂總幹事入選參與答詢宜佳，此將作為本屆管理委員會評比社區總幹事的溝通/協調/緊急應變等能力之參考。

(三)簡報、紀錄等所需電腦設備請自行準備。

(四)簡報當日本社區備有投影機及布幕設備，參與簡報廠商可不用準備。

九、決標：採最有利標精神。第一優勝廠商優先取得議價(約)資格。以此類推。

十、不予開標及不予決議之情形：

(一)投標廠商有下列情形之一，於開標前發現者，其所投之標應不予開標；

於開標後發現者，應不決標予該廠商：

(1) 未依招標文件之規定投標。

- (2) 投標文件內容不符合招標文件之規定。
- (3) 偽造或變造投標文件。
- (4) 同一獨立標件不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
- (5) 其他影響採購公正之違反法令行為。

十一、 合約：得標廠商應於得標三日內，將合約書草案送達本管理委員會進行審閱，審核完成後通知廠商簽約，並無息退返押標金銀行本票參萬元整。簽立試用約三個月，並押與得標金額相同之商業本票一張，待合約期滿後，無任何重大爭議事項及無應負之損害賠償責任情事後，於七日內無息退還。(正式合約期間為壹年)。

十二、 合約製作：

- (一) 本案招標公告、須知為契約之一部分。
- (二) 得標廠商於本案提供之報價單、委任契約範本，本會有權修訂。
- (三) 得標廠商應於本管理委員會通知期限內，將合約製作完成送至本管理委員會辦理簽訂契約手續，未經本管理委員會同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標。
- (四) 得標後請提供案場之相關「品質手冊」、「財務管理手冊」、「程序書」、「作業規範」、「作業表單」、「人員配置規劃」、「工作人員排班表」、「報價單」、「各類工作人員執掌」。
- (五) 物業管理公司、保全相關人員於合約之服務期間前與舊有現任物業、保全相關人員完成相關業務交接(需至少3天【含】以上之交接日期)，此交接時程管委會不支付服務費用給物業管理公司、保全相關人員。
- (六) 本社區管理委員會依契約規定於次月開始支付上月服務費用(不含交接期間人員相關服務費用)。
- (七) 得標(契約)公司應於112年4月26日(星期三)起派任總幹事進駐社區，開始交接，如無法辦理交接除沒收押標金外得由第二順位公司接任，得標公司不得異議。
- (八) 合約：得標廠商應於得標三日內，將合約書草案送達本管理委員會進行審閱，審核完成後通知廠商簽約，簽立試用約三個月，並提供五萬元金額支票一張，待合約期滿後，無任何重大爭議事項及無應負之損害賠償責任情事後，於七日內無息退還。(正式合約期間為壹年)。

十三、 其他事項：

- (一) 檢附各項資料及文件應與事實相符若經查證有虛偽情事一律取消資格。

- (二)本次招商相關資訊以本屆管理委員會公告招標須知為準，並且本屆管理委員會對本次招標案有解釋及增訂之權利。
- (三)得標廠商於本案提供之報價單(可二次議價)，所提出之委任契約條文內容本屆管理委員會有權修訂。
- (四)本招標案各家廠商所提出標單內容；人力配置、提供設備器材、工作細項、請款支付、回饋事項等。得標後均須明列載入契約書內。
- (五)投標廠商之企劃資料內容，應附帶各項資格證明影本、具體工作計畫、教育督導考核計畫等資料，提供本屆管理委員會甄核參考；倘其內容有虛造不實經檢舉或查獲時，本會有權取消廠商參標資格，已簽立合約者，本會有權廢止合約並得追償損失。
- (六)投標廠商不得與本社區管理委員會有任何餽贈關係。
- (七)得標廠商須有節慶活動之企劃、海報及行政等後勤支援工作，得無償調派人力支援本社區各項活動之召開，而其人力支援人次/時數等相關細節得研議。
- (八)得標廠商於契約有效期限內欲替換總幹事時，除了須徵得管理委員會同意外，亦須提供已領持有管理服務人員認可證繼任人選供管委會挑選。
- (九)契約有效期間內如違反合約條文，情節重大者經管理委員會決議得終止合約，得標廠商除須負責損害賠償外並不得異議。。
- (十)參加招標之廠商所提供之資料概不退還。(如須取回請於投標前告知)

十三、本招標須知如有未盡事宜；由本會另行修訂補充之。

備註事項：

一、投標資格與應備文件：

- (一)政府登記合格之保全公司持有內政部核發之特許函影本。
- (二)政府登記合格之公寓大廈管理維護公司，物管與保全公司須為同一負責人，借牌者喪失投標資格。
- (三)公司執照影本、營利事業登記證影本、勞委會核發之勞工安全衛生管理影本，廠商應具有保全、公寓大廈管理維護二張執照。
- (四)(四) 桃園市公寓大廈維護理管商業同業公會及保全公會會員證等影本、投標比價證明書、自律公約證書。
- (五)最近一期完稅證明(401 表)及銀行無退票紀錄證明。
- (六)公司投保保全責任險、員工保勞健保、員工意外險、服務人員誠實險相

關證明。

(七)提供現有新北市服務社區名單，須檢附社區名稱、地址、電話，以利管理委員會查訪印證。

(八)服務企劃書 9 份。

(九)社區總幹事人選簡歷(附管理服務人員認可證及學歷證明文件)。

(十)資格文件（請提供正本文件，若為影本文件，請加蓋公司大、小章及「與正本相符」之印章）

二、投標方式及文件：採親自送達，請以牛皮紙袋或裝箱密封並加蓋騎縫章，封面註明：明日城-天青 112 年聘任駐衛保全暨物業管理維護招標案，新北市泰山區信華一街 33 號(管理中心)管理委員會收暨參標公司名稱、負責人、地址、連络人暨連络電話。

三、簡報企劃書內容建議:

(一) 公司組織及專案團隊及人力分派計畫。

- 1、廠商簡介(資本額、營業額、公司地址電話及聯絡人資訊，與本案相關之標章、認證、公司專業品質與榮譽說明)。
- 2、相關業績與專業技術能力：廠商近兩年內之經驗及相關實績介紹(含時間、社區名稱規模)及證明文件。
- 3、承攬本社區管理維護之人力資源配置、薪資結構分析表及用人管理辦法。
- 4、明定各職務工作計畫書、職掌、每日/月進度控管表、工作日誌、年度計畫表排定。
- 5、本案場主要或特殊問題之分析與對策及有利於本案推動之建議（含創意、 廠商承諾額外給付管委會情形）。

(二) 規劃工作計畫及執行方案：

- 1、請擬定以本社區為主軸之服務實際規劃。
- 2、SOP 標準作業程序及緊急維安事件應變處理流程。
- 3、工作日誌、住戶反映事項、委員會交接及社區相關表單。
- 4、總幹事／秘書/保全人員工作排程及罰則。含人員值班規劃(排休、每日工時、人員請假之代理之流程)。
- 5、社區內年度活動與公設管理。
- 6、如何協助(及輔導總幹事)社區入選新北市優良社區

7、各項經費預定支出明細表、財務報表作業、零用金支用定期檢核執行方式。

(三) 履約管理執行策略：

- 1、履約管理說明、風險管理分析及對策、品質保證計畫擬訂與執行。
- 2、履約環安衛管理、交通維持、防災管理計畫擬訂及執行。
- 3、自訂服務項目缺失扣款辦法。

(四) 回饋社區項目：

- 1、除了本履約要求服務項目外，其它額外提供給住戶的額外服務內容之陳述。若有請表列免費服務項目內容及贊助項目之內容。

(五) 第一次契約時間到期前 1 個月（含）內須提出自我評估能力表，內容至少包含如后資訊：(作為當屆管理委員會是否須續約參考依據之一)

- 1、契約執行前與契約執行後之差異比較。
- 2、改善項目之名稱、改善起始及改善完成日期、改善之效益（含人力、金錢、工時、無形效益之分析）。
- 3、本社區需再改善、再加強項目與未能執行困難須改善事項之作為。

明日城-天青第九屆管理委員會公開招標

112 年度全區綠美化園藝植栽維護公開招標規定

- 一、 新北市泰山區明日城-天青管理委員會(以下簡稱本會)為委任園藝維護等事項，辦理 112 年遴選園藝維護公司公開招標事宜。
- 二、 本招標規定、投標單(如附件一)及相關附件等文件，有意願參與投標公司，統一於本社區管理服務中心洽購。**無領標紀錄之公司，不得參與投標。**
- 三、 領標期限：自 112 年 02 月 13 日至 112 年 02 月 27 日止。
- 四、 投標期限：自 112 年 02 月 13 日至 112 年 02 月 27 日 17:00 時止(郵寄者以郵件送達明日城-天青社區時間為準)，逾期者恕不收件。
- 五、 委託管理維護起訖日：
112 年 5 月 1 日起至 113 年 4 月 30 日止，為期一年。
- 六、 開標地點:本社區媽媽教室
- 七、 資格審查：自 112 年 2 月 27 日至 112 年 2 月 28 日止。
- 八、 投標單拆封：
 - 1、 112 年 02 月 28 日(星期一)
 - 2、 本會綜合評選委員評分總分高低順序，初選得分最高三家參與議約；議約順序以第一階段評選總分最高分為第一優先依此類推，簡報日期、時間另行電話通知。
 - 3、 經簡報後；得標廠商優先議約；若無法於五天內達成雙方合意之契約由次一順序者接替之。
- 九、 議約決標完成簽約：112 年 04 月 28 日前。
- 十、 投標資格及必備文件：
 1. 營利事業登記證之營業項目有園藝、景觀、庭園工程或維護、服務等。
 2. 公司設立於台北市、新北市、桃園縣之園藝維護同業公會之會員。

3. 二年內曾受集合式住宅之社區委託維護園藝保養維護，請提供社區名稱及位置。

十一、保養週期及範圍：

常態性維護：每月至少三次，需派遣專業工作人員。

執行施作項目之處理工作，不限須包括：

- 1、全區綠美化區域-花園、花台植栽定期保養維護
- 2、雜草清理、去除、修剪枝葉及草皮、灌木及喬木修剪；以廢棄物裝袋及清運等。
- 3、定期性維護：每季施肥乙次、灑藥除蟲與病蟲害防治，草皮及灌木植栽保活。
- 4、協助有關於本區植栽突發重大事件緊急處理；(如颱風天大型喬木傾倒、綠美化區域出現嚴重蟲害紅火蟻之類、園藝植栽發生大範圍病蟲害等事件。
- 5、改善性維護：隨時以專業角度提出預防或改善園藝工程之建議。
- 6、社區中庭發呆亭護木漆一年一次。

十二、資料填寫及送件：

- 1、參加投標之廠商應使用本會印發之有效標單，參與投標作業。
- 2、請將下列證件(請加蓋公司及負責人印鑑章、與正本相同之字樣)裝入證件封內供本會於資格審查時查驗：
 - 3、
 - a.公司執照影本。
 - b.營利事業登記證影本。
 - C.園藝維護專責人員相關資格證照
 - d.最近三年內無退票紀錄之金融機構證明文件(向金融機構查詢日期應為招標公告日以後)、無任何不良紀錄(含財務、暴力、詐欺等糾紛)之公司。

明日城天青社區 112 年聘任清潔工作招標公告

壹、 招標標的：明日城天青社區。

合約範圍地址：新北市泰山區信華一街 33 號~57 號全區範圍

環保清潔工作合約範圍：

新北市泰山區信華一街 33~57 號(全區)，分 A、B、C、D 棟(共計四棟)，樓高 20-21 層，地下三層，B1、B2、B3 為停車場，社區獨棟大廳住戶出入口三處。(含車道及側門)

貳、 聘任服務起訖日：民國 112 年 5 月 1 日至 113 年 4 月 30 日止，為期一年。

參、 清潔勤務工作人力需求：

一、組長 1 人：

需有擔任一年以上組長實務經驗及無刑事犯罪紀錄證明。

二、清潔工作人員 4 名：須有社區(集合式住宅)清潔實務一年以上經驗。。

三、工作人休假須符合勞基法，由公司依序排定。不得任意調動駐點現場工作人員，派遣支援人員須事先告知。

四、清潔工具、耗材及設備由公司負擔。

五、進駐前須備妥對講機 2 隻(與管理單位聯繫用)及工作背心(或制服)。

六、年度工作項目:

1.民生用水水池清洗一年兩次。

2.外圍、中庭、地下室消毒一年兩次。

3.迎賓大廳、各棟一樓梯廳(含電梯車廂)地面晶化一年兩次。

4.中庭及外圍地面高壓清洗一年兩次。

5.地下停車場管路除塵一年兩次。

6.停車場全面清洗一年一次。

肆、 招標廠家資格與簡報相關事項：

一、清潔公司應為政府立案領有合法證明，資本額新台幣貳佰萬元（含）以上。

二、具清潔公司公會會員資格，且無不良管理紀錄。

三、競標清潔公司須有經管 200 戶以上之社區經驗，並附三個以上社區名稱、地址、電話，以利管理委員會隨時查訪。

四、招標檢附資料：（必備檢附資料）

五、領標規定：

（一）凡符合投標資格廠商，自 112 年 2 月 13 日起至 112 年 2 月 27 日（星期一）17：00 時止，至本社區管理中心領取招標須知。

六、 截標規定：

（一）112 年 2 月 27 日（星期一）17：00 時截止，投標公司應將相關文件親送或以掛號或雙掛號已寄達本社區管理中心，逾時恕不受理。

（二）外標封未密封並加蓋騎縫章者或投標所附證件、文件為偽造或變造者或缺少者，一律視為無效投標。

七、審核期間及決標原則：

（一） 審核期間：112 年 2 月 28 日由本社區第九屆管理委員會將預先審核。

須領標後如需參觀本社區者，請親洽管理中心。

※電話：(02) 8531-1332 傳真:(02)85317430。

寄送地址：新北市泰山區信華一街 33 號(代表號)。

收件人：明日城天青社區管理委員會收

明日城天青社區第九屆管理委員會