



雲頂大樓社區 物業暨保全管理維護 招標作業須知

一、 招標內容：雲頂大樓社區物業暨保全管理維護委託服務

1. 履約標的：台北市信義區信義路 5 段 150 巷 08 號與 10 號。
2. 招標方式：公開招標，以物業公司為投標廠商。
3. 勘察時間：招標廠商如需現地勘察，請預先以電話告知。可場勘時間如下：

日期	場勘時間
112 年 03 月 17 日(星期五)	10:30-11:30
112 年 03 月 24 日(星期五)	10:30-11:30

4. 領標時間及地點：合乎投標資格之廠商，請於民國 112 年 03 月 12 日起至 112 年 03 月 29 日止，每日 10:00~17:00 至本社區管理服務中心櫃檯領取招標文件。領標工本費為新台幣 100 元。
5. 投標期限：投標廠商之投標文件（含密封的標價清單）應於民國 112 年 03 月 30 日（星期四）17 時前，以雙掛號方式或現場遞送方式，送至：台北市信義區信義路 5 段 150 巷 8 號（收件人：雲頂大樓管理委員會 主任委員 孫建和）。逾時視為無效標（即便郵戳為截止當日，但仍未送抵，視同逾期），若資格不符規定者，其投標亦視為無效。一經寄達本社區委員會之投標文件，不得以任何理由申請更改、作廢或退還。投標資料須有公司用印，放入信封（封口密封並於封口加蓋公司印章）。
6. 投標時須檢附之文件：
 - (1) 經濟部核發之保全、公寓大廈管理維護公司執照（資本額：保全公司新台幣肆仟萬元以上、公寓大廈管理維護公司新台幣壹仟萬元以上）、營利事業登記證、及相關佐證資料。
 - (2) 保全、公寓大廈管理維護公司負責人須為同一人或為關係企業（如為關係企業請提供相關證明文件）。得標廠商不得將保全業務轉包非關係企業。
 - (3) 保全、公寓大廈管理維護同業公會會員證明。
 - (4) 最近一期完稅證明(401表)。
 - (5) 最近二年內無退票紀錄證明。
 - (6) 保全業與物業責任保險保單證明，與其他相關投保證明。
 - (7) 勞工安全衛生管理證。
 - (8) 投標廠商提供具代表性且現正服務中的 10 個(含)以上社區，檢附社區名稱、地址電話以利查證。
 - (9) 標價清單(總價須含稅金)，標單須用信封密封並蓋騎縫章。
 - (10) 管理維護服務企劃書(請依本社區現況進行規劃)，提供紙本 11 份。企劃書內容，同時需附加以下三點事宜細則：
 - (a) 財務處理的流程說明與財務報表範例（如正在服務的社區範本）。
 - (b) 督勤的細則。
 - (c) 合約內罰則的說明（特別是代班與機動人員沒專心上班時）。



- (11)得標(契約)公司簽約當日應附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，並得賠償社區損失，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實者應同辦理)。

二、開標規則與評選方式：

1. 參與廠商請於民國112年 03 月 30 日 (星期四) 17 時前，備妥企劃書 11 份、上述所列投標時須檢附之相關文件及標單 (須封套密封並蓋騎縫章)，以雙掛號方式或現場遞送方式送抵，逾期恕難受理 (即使郵戳為截止當日，但仍未送抵，視同逾期)。
2. 廠商送審資料，無論獲選與否，恕不退件。
3. 初審：
 - (1) 管理委員會訂於民國 112 年 04 月 07 日 (星期五) 晚上19:30時，於社區B1會議室拆封審閱，遴選資格合格且企劃書內容規劃符合本社區需求之廠商，進入第二階段評選(複審)。
 - (2) 進入複審廠商將公告於社區，並以電話通知。
4. 複審：
 - (1) 初審入選之廠商，訂於民國111年 04月14日 (星期五) 晚上18:30時開始，假本社區B1會議室進行簡報 30 分鐘(重點簡報 15 分鐘為限，由委員及現場人員提問 15 分鐘)，參與簡報廠商須自行攜帶電腦及投影設備。
 - (2) 每一投標廠商最多參與簡報人數： 2 人，參與簡報人員如非公司負責人，請備妥委任出席代表授權書，以供本會備查。
 - (3) 評比標準：(依評比項目進行評比) 1分最低；10分最高，評選出總平均分數最高者(最高總分為40分)。若出現同分者，則由管委會決議得標廠商。評比項目如下

項次	評比項目	分數
1	公司能力	1-10
2	本案執行能力與履約管理說明	1-10
3	額外提供服務說明	1-10
4	價格合理性	1-10

- (4) 本標採合理標，無記名評分方式，依加總後之得分高低，分為最優先、第二順位及第三順位議約對象，以此類推。
 - (5) 複審結束當日將接著馬上進行 議約決標會議。依管委會評選共議決，評選符合社區需求之廠商。
5. 議約決標會議：
 - (1) 議約決標會議開始前，委員會成員訂定底價，在會議宣布決標前，任何參與訂定底價之委員不得洩漏底價。
 - (2) 排定的議約公司，依順序單獨進入會場。廠商之報價以進入底價為決標價，三次報價不入底價時，採自動放棄標案，依序由下一家廠商進入會場，以此類推。如議

約決標會議無廠商入底價決標，此採購案流標。

三、合約：

1. 合約書草與簽約：得標廠商應於得標三個工作天內，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。若得標公司未履行簽約，得賠償社區損失（得標金額之物業暨保全服務費一個月），並得由第二順位公司接任，得標公司不得異議。
2. 交接時程（若得標廠商為原社區物業公司，則無須理會交接時程）：得標(契約)廠商應最晚於民國 112 年 04 月 18 日（星期二）前派駐公司相關人員前來社區辦理交接前清冊制定，並於民國 112 年 04 月 24 日（星期一）起派任社區經理進駐社區開始交接，如無法辦理交接，除得賠償社區損失（得標金額之物業暨保全服務費一個月），並得由第二順位公司接任，得標公司不得異議。

四、社區管理服務人力說明：

人員編制	數量	說明與備註
社區經理	1人	<ul style="list-style-type: none">● 每日實勤 8 小時，責任制● 依國定例假日天數排休
財務祕書	1人	<ul style="list-style-type: none">● 每日實勤 8 小時● 依國定例假日天數排休
社區保全	2哨（6人）	<ul style="list-style-type: none">● 24小時輪值，全年無休● 早晚班工作各12小時
機電組長 機電員	1人 4人	<ul style="list-style-type: none">● 24小時輪值，全年無休，每日09:00-18:00皆有2位駐點機電人員（機電組長固定執勤日班）● 機電組長應具備 丙級水電證照● 其餘時段，需有緊急增派機制● 能獨立作業，完成社區機電與消防設備的檢查和簡易修繕事務● 依國定例假日天數排休

1. 依本社區收取的高管理費水準，同時比照信義區附近名聲優良的社區，嚴格要求相對應有的服務人員之工作內容與品質（請於計畫書內詳述各人員編制的工作內容要求與技能、服務品質、與實際薪資規劃）。
2. 社區所有工作人員，皆不准有前科。
3. 社區所有工作人員，廠商需有定期督導與教育訓練機制。
4. 廠商於計畫書內，同時得規劃派遣具救生員執照的教練，來協助社區VIP室，在有開放時的運作（費用另計）。廠商也可採推薦協力廠商的方式。但需經由管委會同意，否則廠商有義務來執行教練的派遣。



五、其他：

1. 投標公司不得有串通圍標，妨礙開標及暴力脅迫等情事，違者依法送辦。
2. 檢附之各項資料與文件，應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消投標資格。
3. 得標廠商確保派駐服務於本標案之員工，須符合勞基法之有關權益。
4. 投標廠商不得借用他人名義或證件投標，否則經查核屬實，將喪失投標資格並解約。
5. 得標廠商不得有轉包類似行為。

雲頂大樓管理委員會 敬啟

聯絡人：社區主委 孫建和 電話：0938-166366

社區經理 柯國雄 電話：02-8788-1826

台北市信義區信義路 5 段 150 巷 8 號

中華民國 111 年 3 月 11 日



編號：

雲頂大樓社區 物業暨保全管理維護案 標價清單



本清單應依下列規定填寫：

- 一、本清單所標示之總價，應包括招標文件、勞務契約所規定之所有應由廠商得標後辦理之履約事項之價金，不論該等事項是否已於本清單明確標示；本價金均為含稅價。
- 二、契約價金受款人名稱（公司及負責人）：
- 三、契約價金受款人地址：
- 四、契約價金受款人銀行分行及帳號：
- 五、契約價金受款人統一編號：
- 六、投標廠商電話：

人員編制	數量	單價/月	合計/月
社區經理	1 人	元	元
財務秘書	1 人	元	元
機電組長	1 人	元	元
機電員	4 人	元	元
保全（內含一位保全組長） 24hr 早晚班輪值，全年無休	6 人	元	元
未稅總價			元/月
稅額 5%			元/月
含稅總價			元/月

- 報價以新台幣計價
- 單價依月為單位

總價（大寫）：新台幣 佰萬 拾萬 萬 仟 佰 拾元整

公司負責人：

公司印章：

中 華 民 國 112 年 月 日

編號：

授 權 書



本公司投標 雲頂大樓「社區物業暨保安全管理維護」案，茲授權下列代理人全權代理本公司參與開標或提出說明、減價、比減價格、協商、更改原報內容或重新報價及相關事宜，該代理人資料如下：

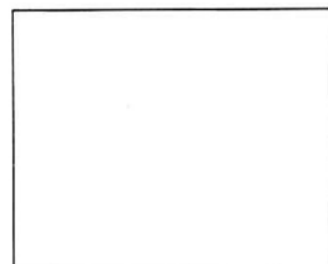
代理人姓名：

身分證字號：

(請攜帶身分證件以便查驗)

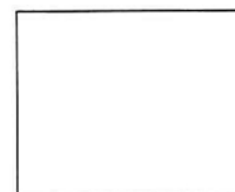
廠商名稱：

印章：



負責人姓名：

印章：



中 華 民 國 112 年 月 日

編號:

聲 明 書



公司（以下簡稱本公司）於民國 112 年 月 日參加雲頂大樓社區管理委員會舉辦民國 112 年度社區物業暨保安全管理維護公開招標事宜，本公司所提供之證件影本均與原本相符，如有偽造、變造之情事，願接受法律之制裁，並放棄法律先訴抗辯權，恐口說無憑，特立此聲明書為證。

此致

雲頂大樓管理委員會

立聲明書人(公司):

簽章

負責人:

簽章

公司地址:

公司電話:

公司傳真:

中 華 民 國 112 年 月 日