

## 遠雄國都社區駐衛保全暨物業管理維護公司

### 112 年公開招標須知

一、遠雄國都社區管理委員會為採購下列標的，特訂本需知。

二、標的名稱：遠雄國都社區 A、B 二棟綜合管理維護工作。

三、本案採購標的：勞務。

四、招標方式：公開招標。

五、招標機關：1.名稱：遠雄國都社區管理委員會。

2.地址：新北市新莊區新北大道 205 號 1 樓

3.聯絡單位：遠雄國都社區管理中心

4.聯絡人：服務中心，電話：02-85216209，

六、投標廠商資格條件：

(一)凡參與投標遴選之廠商，必須具備以下條件：

1.資本額：保全公司資本額肆仟萬元整、物管公司資本額壹仟萬元整，且兩公司負責人須為同一人(83 年以前公司登記不在此限)。

2.基本資格：經政府機關登記合格公司執照、公寓大廈管理服務證，國稅局最近一年完稅證明(401 表)、保全商業同業公會及公寓大廈管理維護同業公會會員證明、保全業責任險保單。

3.保險：須有投保責任保險單、員工誠實保險,請提供繳費收據。

4.執行個案：具台北市或新北市共 10 個案場以上經驗。(需具備 3 個服務 2 年以上、200 戶以上社區合約證明)，必須附上社區名稱地址電話便於管委會不定時查訪。

5.財務信用：最近六個月內無退票紀錄之金融機構證明文件。

6.公司經營時間需五年以上。

7.簽約的保全與物業公司與實際執行需同一家，不得轉包其他公司。

七、招標需求：

(一)人員 1.社區經理 1 人留任，職務條件：

1.1 需依任務需求、配合上班，月休 9 日，上班時間依照社區需要規定共 9H(含用餐 1H)。

1.2 派駐社區經理需具事務管理人員證照或總幹事證照，大專以上畢業，熟文書及 EXCEL 電腦作業。

1.3 擔任 200 戶社區經理或總幹事職務 3 年以上，年齡限 55 歲(含)以下。

2.財務秘書 1 人留任，職務條件：

- 2.1 需具帳務 2 年以上經驗，並熟悉文書及 EXCEL 作業及財務軟體操作經驗。
- 2.2 需依任務需求、配合上班，上班時間依照社區需要規定共 9H(含用餐 1H)，月休 9 日。
- 2.3 每月第 1 日不能排休，及不能與社區經理排休同一日。

3.生活秘書 3 人留任，職務條件：

- 3.1 需依任務需求、配合上班，早班時間 09:00~18:00，晚班時間 12:00~21:00，會館時間 13:00~22:00，月休 9 日。
- 3.2 具備服務熱誠並熟悉文書及 EXCEL 作業。

4.駐衛保全 6 人次，2 人留任(日夜班各 1 人)，職務條件：

- 4.1 24 小時執勤，2 班制，早班時間 07:00~19:00，晚班時間 19:00~07:00。
- 4.2 保全人員年齡限 50 歲以內，無犯罪前科紀錄或良民證 證明文件。
- 4.3 日、夜正班保全各 2 人，正班不可排休同一日，每日 12H(含用餐 30 分鐘)，大月休 7 日、小月休 6 日。
- 4.4 日、夜班機動保全各 1 人，機動保全需具備社區保全年資 2 年(含)以上。

註:7 位留任物業人員薪資總額為 294,600 元,得標廠商再提供個別薪資明細。

(二)需免費回饋提供項目：

- 1、三節回饋共 21000(中元 5000 元；中秋 8000 元；春節 8000 元；)
- 2、員工回饋共 21000(每 2 月檢討壹次，表現優異經社區推舉壹至貳名，記功壹次，獎金 3000 元；過年增加名額。)
- 3、影印機免費提供，每個月黑白 1500 張、彩色 200 張。
- 4、區大免費支援人力。

八、押標金：(經資格審查通過後，符合複審之廠商需繳之)

(一)金額：新台幣貳萬元整

(二)押標金得以下列一種以上方式繳納：

1.現金

2.銀行支票(押標金以金融機構簽發之支票繳納者，應為即期並以遠雄國都社區管理委員會為受款人)

(三)開標後未得標者，得當場以無息退還押標金。

(四)得標者之押標金應轉為履約保證金。(不足部分需補足)

九、履約保證金：

- (一) 得標廠商須於得標後 7 日內補足 1 個月之得標金額，作為履約保證金。
- (二) 履約保證金得以下列一種以上方式繳納：
  - 1.現金
  - 2.銀行支票（押標金以金融機構簽發之支票繳納者，應為即期並以遠雄國都社區管理委員會為收款人）
- (三) 若得標廠商於得標後放棄得標權利或拒絕補足履約保證金者，視同放棄權利，本社區將沒入該得標廠商之押標金；並以次低標廠商為最低標廠商，優先錄取。
- (四) 履約保證金之發還日，應較履約期限延長三十日以上，廠商未能依契約規定期限履約或因可歸責於廠商之事由，致無法於有效期限內完成驗收者，履約保證金之發還日應按延遲期間延長之；如廠商無法履約逾三十日以上，本社區將沒入履約保證金。

十、領標費：新台幣貳佰元整。 投標廠商可於 112 年 05 月 24 日星期三開始領取標單。

十一、投標檢附資料清單：(繳交資料之影印本應與正本相符之字樣及公司大小之紅色印記)：

(一) 必備檢附資料：

- 1. 公司執照。
- 2. 營利事業登記證。
- 3. 完稅證明(401)及最近兩年內無退票紀錄。
- 4. 公司投保僱主責任保險。
- 5. 內政部核發保全許可證。
- 6. 報價單一份(總價須含稅金、環境清潔須包含人事、清潔耗品及清潔用具成本)。
- 7.管理維護服務企劃書(依本文件第 16 點製作),需製作紙本 3 份進入複審時依管委會要求增加份數)。
- 8. 契約書草約(初選通過通知後七日內繳交紙本一份，以利本會先審查。並得於複審當日簡報中先就可能之爭議事項預先商議，做為最終議決參考之一)。
- 9.社區經理之證照及經歷證明文件。

(二) 價格文件：(裝入價格封) 標單以新台幣為準，投標廠商應正確以中文大寫國字填寫標單，並蓋章，標價塗改處未蓋負責人章者，該標單應視為無效標。

十二、資格審查：開標(112 年 06 月 02 日星期五 19:30)：在本社區會議室開拆標，清點查核各廠商資料有效性。

第一階段(初審 112 年 06 月 02 日星期五 21:00)：相關證照文件及企劃書內容及投標單金額(總價需含稅金)確認審查後經無記名投票擇優甄選出最多五家入圍廠商，由管理委員會通知複審簡報日期及時間；未入圍者本會僅表謝忱，不另行通知。合格初選者僅 2 家(含)以下則為流標。

第二階段：(複審於初選公告後,預計 112 年 06 月 13 日星期二 19:30)：  
由五家人圍廠商做企畫內容簡報，簡報時間二十分鐘，詢答二十分鐘，請與會廠商自備簡報設備。

複審評分表(僅供參考)：

- 1.報價金額分數 20%
- 2.簡報(服務內容與承諾)分數 40%
- 3.成功案例或參訪分數 30%
- 4.服務能量及附加價值 10%

十三、決標評審原則：本標採合理標，無記名評比方式，依權重加總後之得分高低，分為最優先及第二順位及第三順位議約對象，惟複審時若無廠商之綜合評分達於本會標準者，則不予決標。

十四、合約製作：

- (一) 本投標須知為契約之一部分。
- (二) 得標廠商於本案提供之報價單，委任契約之範本，本會有權修正。
- (三) 得標廠商應於本管委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， 並得沒收投標金。
- (四) 得標後須提供案場之相關『品質手冊』『財務管理手冊』『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。

十五、不予開標及不予決標之情形 投標廠商有下列情形之一，於開標前發現者，其所投之標不予開標；於開標後 發現者，應不決標予該廠商：

- (一) 未依招標文件之規定投標。
- (二) 投標文件內容不符合招標文件之規定。
- (三) 借用或冒用他人名義或證件或以偽造之文件投標。
- (四) 偽造及變造之投標文件。
- (五) 其它影響採購公正之違反法令行為。

十六、本社區服務團隊經營管理企畫內容至少應有：

- (一) 公司組織及專業團隊及人力分配計畫
  1. 參予本工作人員配置及學經歷及證照。
  2. 人員薪資結構分析表。
  3. 相關業績與專業技術能力：廠商近年內承辦相關工作業績表及證明文件(如檢附與業主簽訂合約之影印本)。
  4. 成就、獎章、公證等。

(二)、規劃與整體工作執行方案

1. 本案工作計畫之瞭解程度。
2. 本案未來執行策略說明。
3. 本案場主要特殊問題之分析與對策有利於本案推動之建議。

十七、其他事項：

1. 本標之人力配置設備器材工作細項請款支付均須列載契約書內。
2. 投標廠商之企劃資料內容應附帶各項資格證明具體工作計畫教育督導考核計畫等資料提供評審小組甄核參考；倘其內容有虛委不實經檢舉或查獲時，本會有權取消廠商參標資格，簽約者本會有權廢止合約並得賠償損失為符合公平原則本管委會不接受補件及抽換文件。
3. 投標廠商不得與本社區管理委員會有任何饋贈關係，本社區管理委員會不得收受投標廠商饋贈物品。
4. 本社區承辦間辦本招標人員之本人配偶三等親以內之血親姻親同財共居親屬應自行迴避投標本案。
5. 得標廠商不得轉(分)包給其他廠商，違者沒收履約保證金。
6. 得標廠商須附上現場人員勞保卡影印本，社區經理及保全人員須附上警察局安全查核名冊影本。
7. 得標廠商應於交接前 14 日內,由確定派認之社區經理,財務秘書,保全組長及清潔組長至社區現場,依各負責職務了解作業方式與進行交接事宜,並製作交接清單文件,交付管委會。管理委員會不支付本項人事費用由得標廠商支付。
8. 得標廠商於契約有效期間內欲替換社區經理時,除需徵得管委會同意外亦需提供數位領有證照之人選供管委會挑選。
9. 契約有效期間內表現不良者管理委員會得隨時終止契約。
10. 參加招標廠商資料概不退還。
11. 初審及複審前投標廠商欲參訪社區時，請事先向本標案對外連絡人預約時間。
12. 本辦法如有未詳盡之處，得由管委會補充，本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權力，如有任何疑問請洽管理委員會。

十八、收受投標文件地點及截止日期：

1. 收受地點：遠雄國都社區管理委員會（新北市新莊區新北大道四段 205 號 1 樓）
2. 收件截止時間：112 年 06 月 02 日（星期五）中午 12 時整(親自擲送本社區中心)

十九、開標日期：112 年 06 月 02 日（星期五）下午 19 時 30 分。

二十、開標地點：遠雄國都社區管理委員會(新北市新莊區新北大道四段 205 號 1 樓)

二十一、開標：投標廠商所送證明文件資料，經本社區審查合格後，始得參加投標。

二十二、如須親赴本社區實地瞭解基地之設施及設備情形，可於 112 年 05 月 24 日(星期三)下午 14:00-16:00 向本社區管理中心登記後，由社區統一安排介紹。

### 二十三、參與投標廠商應注意事項：

- 1.廠商所送資料應詳予密封交社區管理委員會妥適保管。
- 2.廠商所送資料不得少於本社區管理委員會規定之要件。
- 3.所送之企劃書以如何針對本社區設備及設施規劃為主，不須作廣泛性或廣告性之理論說明；本需知為審核優先條件。

### 二十四、罰則：

得標廠商送交之合約需載明各項缺失之罰則,經管委會同意,始可進行簽約。

### 二十五、委員會審查：

1. 本次招標採合理標，廠商投標報價僅作參考，委員會可依實際需要對本次投標作業有議價之權。
- 2.初審：廠商所送之服務企劃書等資料，將由本社區管理委員會於 112 年 06 月 02 日（星期五）召開初審會議，由管委會委員擔任評審進行資格審核及服務規劃書評比，進行資格審核，符合者得進入複審，複審廠商得提供 1 家社區供參訪。
- 3.複審：本委員會將於初審結果確認後，112 年 06 月 13 日(星期二 19:30) 安排資格符合公司至管委員會作 20~30 分鐘簡報，委員詢答 20~30 分鐘，由委員會評審。（參與複審公司出席非公司負責人，需出具委任授權書，否則視同棄權）
- 4.議約：112 年 06 月 15 日(星期四 19:30) 先與取得得標之第一順位洽商合約條件，倘議約不成，則由次順位補位續議。

### 二十六、其他相關公開招標如未詳盡事宜，另公告補充之。