

## 新橫濱上野社區 112 年度物業管理、駐衛保全服務 公開招標文件與須知

### 壹、 招標範圍：

一、招標名稱：新橫濱上野社區 112 年度物業管理、駐衛保全服務。

二、標的資料：

1. 社區空間：社區共計 238 戶，分為 A、B、C、D、E、等 5 棟，有 10 部電梯，一部殘障專用電梯，4 層停車場、地上 8 層之建築物，社區住戶出入口處、停車場出口 1 處、保全哨點 2 處，有社區吧檯、交誼廳、游泳池、健身中心、KTV 室\*2 間、閱覽室、韻律教室、青少年活動室、兒童遊戲室、琴房\*2 間、棋牌室\*2 間等……公共設施。
2. 標的地址：基隆市中山區復興路 219 號 1 樓。

### 貳、 公告及領取投標資料：

一、公告方式：

1. 社區電子看板佈告欄及社區佈告欄張貼招標公告。
2. 由委員及住戶推薦殷實廠商領取標單參與投標。
3. 發表於中華民國物業管理經紀人協會暨公會等網站。

二、領取投標資料

自 112 年 6 月 15 日 09:00 至 112 年 6 月 28 日 17:00 止，至本社區管理服務中心櫃檯領取招標文件。（招標文件以本社區管理委員會提供之正本為限）

三、投標截止時間：

112 年 7 月 5 日 17:00 前，將相關文件密封，以雙掛號郵遞（需於截標時間前寄達）或專人送達至本社區管理服務中心櫃檯（基隆市中山區復興路 219 號 1 樓），逾時無效。

### 參、 評選流程：

招標採最有利標（合理）標，評選符合社區服務要求之公司，招標方式分二階段進行：

1. 初選（資格審查）：112 年 7 月 7 日（週五）20:00

由本管理委員會代表委員依廠商提出之文件及企劃書等資料進行資格審查，符合資格廠商將由本管理委員會自行公開抽籤決定簡報順序，並於 7 月 7 日當日以電話及簡訊通知合格廠商到場簡報時間，資格審查不合格之廠商不另行通知，亦不退還投標文件。

- (1) 開放投標廠商參加，每家廠商至多 2 人為原則。
- (2) 於送達之各廠商計劃書中取至少 3 家進入複選。

2. 複選（廠商簡報、補充說明及議價，委員諮詢） a

- (1) 簡報時間：112 年 7 月 14 日（週五）19:00，複選廠商於會議室辦理指派地區主管（經理級）以上人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受管理委員會之詢問（簡報 10 分鐘，詢答 10 分鐘）。
- (2) 簡報方式：參加決選之公司，由管理委員會招標小組人員抽籤決定入場順序。

#### 肆、 評選辦法：

1. 本標採最有利標。
2. 評選項目含下列事項，詳如評選辦法。
  - (1) 公司規模、營運狀況及實績表現。
  - (2) 價格（總標價之完整性、各單項報價之合理性，人員編制數量、單價、用途合理性）。
  - (3) 廠商人力組織，人力調配速度、是否具備相關管理證照，以及是否提供其他服務（如財務、法務等）。
  - (4) 廠商履約實績。
  - (5) 社區關注問題：對本社區服務管理關注問題提出方案，以及方案可行性及經濟性。
  - (6) 創意及回饋項目：廠商是否提出針對社區之創意及回饋項目。
  - (7) 請於簡報時提出以上相關事項說明資料（含社區經理簡歷、相關證照及績效等...）。

#### 伍、 履約期間：

自 112 年 8 月 01 日起至 113 年 7 月 31 日止。於合約之服務期間前十日與舊有現任公司完成相關業務交接，此交接期間費用得由其得標廠商自行負責。

#### 陸、 其他說明：

1. 需參觀本社區廠商，請連絡本社區管理中心預約（社區電話：02-2437-1577 李經理）。
2. 本須知如有未詳盡事宜，得由本管理委員會補充。
3. 聯絡方式：新橫濱上野社區 財務委員鄭小姐 0905-053-776

#### 柒、 投標公司資格及應檢附文件

1. 政府登記合格之保全公司（資本額新台幣 4,000 萬元（含）以上，聯合徵信中心徵信無誤（含）以上持有內政部核發之變更事項登記表）。
2. 政府登記合格之公寓大廈管理維護公司（新台幣資本額 1,000 萬元（含）以上）。
3. 公司須設籍台灣並有固定辦公處所。須為保全公會、公寓大廈管理維護同業公會會員（附公會會員影本、無欠繳會費紀錄）。
4. 最近一期或前一期之(401)完稅申報書及稅額繳款證明書。
5. 當年度公司於投標日六個月內公司營業無退票記錄證明書。
6. 當年度依勞動基準法規定投保雇主補償責任意外保險證明書。
7. 當年度最近一期或前一期依法繳納 6%員工退職金繳款證明書。
8. 當年度最近一期或前一期依法繳納勞、健保險繳款證明書。
9. 經行政院勞工委員會准予核發職業（勞工）安全衛生業務主管訓練結業證書 1 張及複訓證書 1 張。
10. 具備 3 個大型社區（100 戶以上）管理經驗，且案場服務一年以上（請附合約影本）。請檢附聯繫窗口讓本管理委員會做訪查。

### 捌、 委託管理維護項目及工作範圍

委託管理事項：應包含但不僅限於下列項目

1. 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、區分所有權人會議召開、財報業務（含會計記帳系統）、公共事務、公共關係、信件服務、規章研擬等。
2. 建築物附屬設施（備）之檢查及建議修護事宜。
3. 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、事故處理、防災演練、信件服務等事宜。
4. 社區駐衛保全、物業服務（含社區吧檯及會館管理、設備維護及環境清潔廠商督導管理）與本管理委員會交辦事項等。
5. 上述項目服務地點以「新橫濱上野社區」及室外四周巷道為標定地點。

### 玖、 人力配置

契約期間派駐本社區經理 1 名、財務秘書 1 名、行政秘書 1 名。櫃檯保全 1 哨、車道 1 哨（日班特勤）。並依勞動基準法、全民健康保險法及勞動退休金條例等相關規定，辦理並列舉前開人員之勞保（含普通事故保險、就業保險、職災保險）、健保、勞退金、三節獎金及加班費等相關項目。

人力配置、任用資格和工作時間一覽表

物業/保全		資格	上班時間	備註
大廳 櫃檯	經理 (1名)	1. 應領有中央主管機關認可之事務人員證照、實務經驗至少2年以上者。 2. 具中、大型以上同社區管理 150 戶以上相關實務經驗 2 年以上。 3. 需具備綜合行政庶務、社區財務收支管理作業、消防/機電/監視系統基本檢點能力、電腦文書處理及安全系統基本認知及操作能力。	8+1 小時 09:00~18:00	1. 週一至週五 11:30~20:30 / 週六、週日 08:30~17:30 自行排休。  2. 三位不得同時排休。  3. 08:30~20:30 櫃檯保持有秘書值班， 休假人力派補。
	財務秘書 (1名)	1. 具財務會計經驗。 2. 具社區服務經驗。 3. 會計相關科系畢業者佳。 4. 製作餐廳進銷存貨表單紀錄及財報經驗佳。	8+1 小時 早班： 09:00~18:00	
	行政秘書 (1名)	1. 具社區服務經驗一年以上。 2. 須巡視社區環境衛生管理。 3. 須支援吧檯接單工作。	晚班： 12:00~21:00	

物業/保全		資格	上班時間	備註
駐衛 保全	社區保全 (1.5 哨) 4 名	1. 具保全護照，及警政署 保全安全調查合格者。 2. 服勤時保持儀容整潔， 不得嚼檳榔及吸菸。 3. 巡視社區及公設安全。	日班 12 小時保 持 2 人同時值 勤，夜班 1 人值 櫃。	1. 櫃檯保全 1 哨 24 小 時執勤，日班須備基 礎文書處理能力，協 助社 區經理事務處理。 2. 車道哨：1 哨。

\*以上人員招標規格為最低要求，供參考，可依管理服務企劃書提案

### 壹拾、回饋贊助服務項目

- 一、社區舉辦重要集會，如區權會或大型活動時，須免費派遣人力支援，各廳室節慶精神佈置與海報設計製作等（各節慶精神佈置所需材物料由管理委員會實報實銷）。
- 二、協助參加政府舉辦年度優良社區評選及各類補助款申請文書等作業。

### 壹拾壹、投標文件內容

- 一、投標廠商應遞送投標檔文字使用中文，影本請加蓋公司大小章，文件不齊者視為無效標
- 二、符合第柒項廠商資格之相關資料文件（請依序排列且左側裝訂）均為一式一份。
- 三、招標標單一份（總價需含稅金）
- 四、委任管理服務契約書（草約）（一式 15 份）
- 五、管理服務企劃書（一式 15 份）及完整 PDF 電子檔 1 份。
- 六、投標押標金及履約保證金支票新台幣壹拾伍萬元整（開立之受款人為：《新橫濱上野社區管理委員會》），未得標者於一週後退回，得標者待退場後一個月退回。（請單獨信封密封，便於投標時管理中心簽收）。
- 七、參加投標之廠商所提供之資料概不退還。

### 壹拾貳、得標後管理及爭議處理

- 一、得標（契約）廠商工作人員相關意外災害須自行承擔。若造成本社區住戶人員意外事件或財產損失將須負責損害賠償。支付方式以現金給予並在 30 天日曆天完成，若以保險公司辦理賠償有連帶保證義務，不得提出異議。
- 二、爾後服務人員按本管理委員會規定，必須在簽約前提出人員資料送審核准。服務過程若經本管理委員會以書面資料送達三次警告通知書，本管理委員會將直接逕行解除服務權及合約，得標（契約）廠商不得異議。
- 三、得標（契約）廠商於本案提供之報價單等文件，本管理委員會有權修訂，以最終雙方合議版本簽約用印為準。
- 四、物業管理公司、駐衛保全服務期間前十日與舊有現任公司完成相關業務交接，此交接時期，管理委員會不支付服務費用。並於次月開始支付上月服務費用。
- 五、得標（契約）廠商所派駐人員皆須經本管理委員會試用後，其人員服務品質不佳者，本管理委員會具隨時汰換人員之主動權，但經本管理委員會認可之服務人員，得標（契約）廠商不得任意藉故調換他區服務及任意撤換，須經本管理委員會審核通過許可後，方得更換。更替時，得標（契約）廠商須提出三位候選人供管理委員會決議。
- 六、得標（契約）廠商派駐員工勞、健、職災保險應誠實投保及足額提撥勞工退職金（勞、健保險不得將員工薪資以多報少（投保）或轉投保其他公會等行為），本管

- 理委員會將採不定時抽驗，若違反本規定者視為違約，得即時終止本合約，並須賠償一個月勞務總額（依合約上的總價）。
- 七、得標（契約）廠商提供之文件，如有相關證照租借牌及偽造證件等事件發生，本管理委員會將移送法辦。
- 八、本招標案保留未來向**得標（契約）廠商**增加之權利，擬增加之項目及內容：本案可後續擴充，每期 1 年。
- 九、得標後兩周內，需提供案場之相關『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』、『各類工作人員職掌』、『工作人員排班表』、『報價單』、『罰責表』。
- 十、投標廠商不得有串通圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理。
- 十一、**得標（契約）廠商**不得將契約轉包給其他廠商；於承攬業務時，擬分包之項目及分包廠商，需經**管理委員會**審查及同意並負完全責任。違者終止契約並須賠償一個月勞務總額（依合約上的總價），得標（契約）廠商不得請求任何賠償並放棄法律上之訴訟權利。

**壹拾參**、契約正本一式二份，由得標廠商貼足印花稅票，並由雙方各執一份。

**壹拾肆**、為確保服務品質及維持本社區管理委員會、管理委員之清廉、公平、公開、公正之形象，本案相關廠商、協力廠商之公司負責人、部門主管，不得與現任之本社區管理委員會委員及委員配偶（含前配偶）有直系血親、直系姻親及三等親（含）之內旁系血親或同儕共居親屬關係，應自行迴避投標本案。請參與之廠商提供切結書證明，以確認本次招商，公司負責人、部門主管人員與本社區管理委員會（含各委員與各委員配偶【含前配偶】無直系血親、直系姻親及三等親（含）之內旁系血親之關係或同儕共居親屬關係，若查證屬實，則視同自動解約，相關契約於公告次日起自動失效，廠商不得請求任何賠償，另管理委員會不退還相關履約保證金。

**壹拾伍**、**本須知**如有未盡事宜，悉按招標作業規定及政府機關、相關法令所訂定之規定辦理。

辦理單位：新橫濱上野社區管理委員會

連絡人：

財務主委 鄭小姐 0905-053-776

社區經理 李世中 02-2437-1117

中 華 民 國 1 1 2 年 6 月 1 4 日











