

湯泉美地社區管理委員會公告

主旨：湯泉美地社區委託物業管理及保全服務公開招標。

說明：

- 一、 招標名稱：112 年湯泉美地社區委託物業管理及保全服務公開招標。
- 二、 投標資格：詳如投標須知。
- 三、 領取投標書表：自公告日起至中華民國 112 年 9 月 05 日 18 : 00 止，至本社區新北市新店區溪園路 393 號——B1F 服務中心，領取招標資料(一份新臺幣貳佰元整)，憑保全或公寓大廈管理維護服務證件(或名片)登記並領標。領標後投標前務須勘查現場，否則後續有任何問題或責任概由廠商自行負責。
- 四、 相關規定及注意事項詳如投標須知。
- 五、 洽詢專業：(02)8218-9003 #171(周副理)。
- 六、 投標截止日：112 年 9 月 10 日 18 : 00 止。

湯泉美地社區管理委員會 啟

服務中心：(02)8218-9003#168 傳真：(02)8218-9004

中控室：(02)8218-9003#160 統編：21581209

管委會 Email：tang.cyuan.mei.di@gmail.com

第19屆湯泉美地社區管理委員會
112年度物業管理、駐衛保全、環保清潔
領 標 文 件 清 單

1. 標單封
2. 招標須知(含招標評分表)
3. 投標標價清單
4. 物業管理暨保全服務公司基本資料表
5. 相關資料無造假切結書
6. 物業管理暨保全服務案文件檢查表

湯泉美地社區管理委員會

112年度物業、保全、清潔、招標須知

一. 概述

「湯泉美地社區112年度物業管理、駐衛保全、環保清潔服務案」，其目的在提升本社區生活品質及精進各項管理工作之遂行。」

招標標的：[湯泉美地社區]全部區域之共用及約定共同部份。

社區概況：總戶數1,262戶分26棟，地上14層、地下B3及B4為停車場、社區住戶出入口3處(大門、2號門、3號門)、停車場出入口1處、貨車進出口1處(5號門)。

負責人：主任委員 彭美華

聯絡承辦人：物業副理 周東正

聯絡電話：(02) 8218-9003#171

聯絡地址：新北市新店區溪園路393號；湯泉美地社區服務中心。

委託管理維護起迄日：

自契約生效日起至中華民國 113年 10 月 31 日二十四時止(為期一年)。

二. 投標廠商資格：

1. 物業、保全公司於北北基桃設有辦事處者。
2. 須具備「保全」、「公寓大廈管理維護」二項公司執照及營利事業登記證。
3. 保全公司資本額捌仟萬(含)以上，管理維護公司資本額貳仟萬元(含)以上。
4. 相關同業公會112年度會員，具有會員證。
5. 業務實績月營業額新臺幣壹仟伍佰萬元以上，最近一年完稅證明。
6. 需具備ISO 9001認證資格證書。
7. 目前在台北市、新北市地區有經營具備五年以上500戶社區事務管理經驗。並提供3個以上社區名稱、地址、電話，另檢附社區管理服務之合約證明於廠商基本資料內，以利管理委員會查證。
8. 金融機構開具之二年內無退票記錄證明401報表。
9. 出具近六個月勞健保投保證明單。
10. 投標廠商須提供保全業責任保險單、員工誠實保險單。
11. 投標廠商未經管理委員會同意，不得分包其他廠商。
12. 廠商需具有免費法律諮詢管道。
13. 需提供財務系統並與社區財務系統相容或可導入(現為新都興系統)。
14. 投標公司投標時需檢附五十萬元押標金，開立公司即期支票，支票抬頭：湯泉美地社區管理委員會。並註明『禁止背書轉讓』，開標後未得標者立即返還。
15. 得標公司需於得標五日內應按每月得標之總價開立公司商業本票作為履約保證金，本票抬頭：湯泉美地社區管理委員會，本會將於契約生效日後15日內退還五十萬元原押標金支票

三. 需求人力

1. 以下人員，投標廠商負責派駐人員薪資、服裝配備、勞健保、教育訓練、責任保險，並符合政府業務管理單位及主管機關之各項規定。無嚼檳榔、酗酒、賭博、吸毒或使用禁藥等不良嗜好且無前科紀錄(應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明)。
2. 需求人員之薪資、誠信保險、勞健保險、意外傷害責任保險、職業災害保險、傷害醫療補助、退職金等員工福利，投標公司應符合政府業務管理單位之各項規定，並檢附證明文件查核。
3. 每日實勤 9 小時(按見紅排休制，出勤時數需符合勞基法規定)，需依本社區需求調整上班時間。保全部分每日每哨 24 小時輪班值勤、全年無休(保全員出勤時數需符合勞基法規定)。
4. 派駐本社區之人員皆須經本會試用，如有不適任之情形，本會得隨時要求汰換；派駐本社區之人員如有免職或調遷，應於變動前 7 日以書面通知管理委員會，並經管理委員會同意，任職前需先經社區書面審查完成，方可實施。
5. 經理、副理、秘書長、財務秘書不得任意藉故掉換或撤離本社區，若個人因素請辭離職(除員工個人不可抗力因素經管委會同意者除外，唯物管公司必須指派主管職級代理，直至遞補人選經管委會同意為主止。)，需於一個月前以書面向本會提出，否則每人每次罰 1 萬元。
6. 保全、物業管理人員需有勞工保險及年終獎勵福利制度。

(一)社區經理 1名需具備：

1. 大專院校(含)以上畢業及同等學歷。
2. 具備內政部核發公寓大廈事務管理人員認可證及防火管理人證照。
3. 具備3年以上500戶之社區事務管理經驗(檢附社區管理服務之合約證明)。
4. 具熟悉電腦辦公Office作業系統操作 如:Excel、Word、PowerPoint。
5. 具文書行政繕稿能力與全方位之溝通協調親和力者。
6. 具活動企劃撰寫與規劃辦理。
7. 公文寫作。
8. 具工程經驗者佳。

(二)社區副理 1名須具備：

1. 大專院校(含)以上畢業及同等學歷。
2. 具備內政部核發公寓大廈事務管理人員認可證。
3. 具備2年以上200戶之社區事務管理經驗(檢附社區管理服務之合約證明)。
4. 具熟悉電腦辦公Office作業系統操作 如:Excel、Word、PowerPoint。
5. 具文書行政繕稿能力與優良服務態度。
6. 具活動企劃撰寫與規劃辦理。
7. 公文寫作。

(三)秘書長 1名須具備：

1. 大專院校(含)以上畢業及同等學歷。
2. 具備2年以上200戶社區事務作業經驗(檢附社區服務證明)。
3. 具熟悉電腦辦公Office作業系統操作 如:Excel、Word、PowerPoint。
4. 具文書行政繕稿能力與優良服務態度。
5. 具活動企劃撰寫與規劃辦理。
6. 公文寫作。

(四)財務秘書 1名需具備：

1. 高中(職)以上商科相關科系畢業及同等學歷。
2. 具備會計丙級證照及3年以上會計實務資歷，或具備會計乙級證照更佳。
3. 熟悉電腦辦公Office作業系統操作 如:Excel、Word、PowerPoint。
4. 具文書處理能力。

(五)行政秘書 7名(含秘書組長1名)需具備：

1. 高中(職)以上畢業及同等學歷。
2. 具熟悉電腦辦公Office作業系統操作 如:Excel、Word、PowerPoint。
3. 具文書處理能力。
4. 具社區服務經驗。

(六)機電人員(含組長共2名)

1. 高中(職)以上電工相關科系畢業及同等學歷。
2. 機電組長需具備丙級技術士證照及五年以上社區機電實務資歷。
3. 機電員需具備丙級技術士證照及三年以上社區機電實務資歷。
4. 每日實勤9小時(月休8天，出勤時數需符合勞基法規定)，需依本社區需求調整上班時間。

(七)保全人員3哨13名(含早晚班組長及副組長共4名)須具備：

1. 中華民國公民且身心健康，須經社區管理委員會書面審核通過。
2. 高中(職)以上畢業及同等學歷。
3. 具備保全訓練護照並無嚼檳榔、酗酒、賭博、吸毒等不良嗜好且無前科紀錄品行端正，附警察局查核資料之良民證。
4. 需穿著統一制服(含代班機動人員)。
5. 每日每哨24小時輪班值勤、全年無休(保全員出勤時數需符合勞基法規定)。
6. 每週主管考勤及每日巡邏紀錄應於每月請領費用時呈報管理委員會查核，此兩項為請款必附文件，若未檢附將暫緩給付。

(八)駐場清潔員13名(含組長及副組長共2名)：

每日實勤8小時(月休8天，出勤時數需符合勞基法規定)，需依本社區需求調整上班時間。

四. 廠商回饋贊助服務項目：

1. 每年社區舉辦元宵節、中元普渡、中秋節、聖誕節等藝文活動，各贊助禮品由委員會自主運用，並免費派遣人力支援及會場布置等共襄盛舉。
2. 協助社區參加政府舉辦優良社區、環保、節能減碳、綠美化等評選活動暨企畫案文書作業。
3. 每年社區免費環境消毒4次(每季1次)和清洗水塔2次。
4. 需吸收住戶於超商繳費之手續費。

五. 招標方式：

(一)採最有利評選標，由委員會評審合格廠商進行價格開封與服務建議書審查，並參考下列項目評分：

1. 公司規模與信譽，營運狀況及實績表現。
2. 價格(總標價之完整性，各單項標價之合理性)。
3. 投標廠商提供之服務項目與回饋項目〈如超商手續費、贊助節慶活動禮金禮品〉。
4. 人員配置及對社區未來規劃及願景建議及完整性。
5. 簡報及答詢的應變能力。
6. 招標評分表

項次	評審項目	配分	參與評選廠商		
			廠商(甲)	廠商(乙)	廠商(丙)
			評分	評分	評分
1	公司規模與信譽，營運狀況及實績表現。	20			
2	價格(總標價之完整性，各單項標價之合理性)。	20			
3	投標廠商提供之服務項目與回饋項目。	20			
4	人員配置及對社區未來規劃及願景建議及完整性。	25			
5	簡報及答詢的應變能力。	15			
6	合計	100			
7	委員評語 敘明理由				
註記	評選委員對任一投標廠商給分低於70分或高於90分者，應敘明理由，否則該招標評分表將全部不予列計總平均之計算。				

(二)投標公司需隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、物業管理公司，並僅得由其中

一家公司代表參與投標(不得借牌參標，違者沒收押標金)。

- (三)投標公司投標時需檢附五十萬元押標金，開立公司即期支票，支票抬頭：湯泉美地社區管理委員會。並註明『禁止背書轉讓』，開標後未得標者立即返還。
- (四)得標公司需於得標10日應按每月得標之總價開立公司商業本票作為履約保證金，本票抬頭：湯泉美地社區管理委員會，本會將於契約生效日後15日內退還五十萬元押標金支票，得標公司應於10日內與本會完成簽約事宜。
- (五)得標廠商應於交接前 10日(含)由確定派任之社區經理、副理、財務秘書於上班時間至社區現場了解作業方式與進行陸續交接事宜，保全日夜組長前三日進駐(人事費用由得標廠商自行負擔)；如無法辦理交接，經確認可歸責為得標公司時，按延遲日期每日得罰得標金之0.75%，14日後得標公司將喪失得標資格，得標商無異議放棄先訴抗辯權利。
- (六)得標公司簽約當日應繳驗所有證件之正本，如有偽造、變造之情事，本會除移送法辦外，並取消該公司得標資格，及沒收押標金，本會重新辦理招標，得標商無異議放棄先訴抗辯權利。
- (七)進駐試用期3個月，試用期間如有不符本社區之要求者或情節嚴重，管委員會於前一個月發文物業公司終止其合約。

六. 領標日期

自公告日起至中華民國 112年 09月 05日 18:00 止，至本社區管理委員會領取招標資料(一份新臺幣貳佰元整)。

七. 投標截止時間

- (一)中華民國 112 年 09 月 10 日 18:00止，親送至開標地址新北市新店區溪園393號湯泉美地社區服務中心，逾時視同無效。
- (二)標單文件請逐項填寫清楚，總價應以中文大寫填明，加蓋廠商及負責人之印章，裝入標單封內密封上下，封口處並應加蓋騎縫章。
- (三)投標公司依下列規定裝封
 1. 證件封：裝入審查表、各證件、證照影本。
 2. 價格封：裝入標單及報價明細單，並請彌封、簽章。
 3. 押標金：五十萬元，開立公司即期支票，支票抬頭：湯泉美地社區管理委員會。並註明『禁止背書轉讓』(承辦單位當面簽收)。
 4. 服務企劃書17份(亦得另外裝箱)。
- (四)外標封未密封並未加蓋大小章者或投標所附證件、文件為偽造或變造者，一律視為無效投標。

八. 投標檢附資料

1. 內政部警政署核發保全業務特許函、各縣市政府公司設立(變更)登記表(資本額捌仟萬元(含)以上)。
2. 公寓大廈管理維護公司登記證、公司設立(變更)登記表(資本額貳仟萬元(含)以上)。
3. 物業管理公司與保全公司需為同一負責人，具有政府立案之物業管理公司及保全公司雙證照，且不得租借牌照。
4. 相關112年度同業公會會員證。
5. 完稅證明及最近二年無退票證明。
6. 公司投保保全責任險，保全業責任保險單、員工誠實保險單。
7. 勞工安全衛生管理證。
8. 標價清單(經理、副理、財務秘書、行政秘書、保全、清潔分開報價，並大寫合併後總價)，封於信封中。(附件一)
9. 公司基本資料表格。(附件二)
10. 無造假切結書。(附件三)
11. 服務企劃書17份，內含：
 - A. 管理觀念與執行方案。
 - B. 履約保證之說明。
 - C. 公司簡介、專業能力及實績。
 - D. 財務管控與稽核。
 - E. 對本案之服務計畫內容(標準作業程序，含物業管理服務、保全勤務、清潔工作、機電工作)、教育督導考核計畫及建議。
 - F. 服務費用之估算及運用分配預估。
 - G. 執行重點、人力素質配置規劃，及所屬員工薪資、休假、輪班及督導責任規範，敦請參與投標公司務必了解本社區各部門工作時間、內容及公共設施運作情況，以作出最符合本社區之服務企劃書
 - H. 說明所附各項資格證明書。
 - I. 檢附具體工作計畫等資料。
 - J. 協助社區園藝維護與綠化建議計畫。
 - K. 協助社區省電與節能減碳建議計畫。
 - L. 後勤支援，節慶活動之企劃，海報以及行政後勤支援工作。
 - M. 三個 500 戶以上社區服務經驗之社區資料。
 - N. 文件檢查表。(附件四)

九. 開標方式，本案採二階段開標

(一)第一階段為進行書面審查：

1. 日期：中華民國 112年 09 月 11日(週一)，時間：19：00。
2. 就投標廠商文件進行書面資格審查，資格符合之廠商得進入第二階段簡報評核並以電話通知。

(二)第二階段為服務企劃書簡報評選作業：

1. 第一階資格符合之廠商，於評選時，廠商依投標先後順序編號進行 20 分鐘簡報說明，簡報後並進行委員詢答15分鐘，隨即進行評審委員評選作業。投標廠商不得託人關說，否則以違規論處，取消資格。
2. 評選委員依評分表項目對各廠商分別評分，然委員對任一投標廠商給分低於70分或高於90分者，應敘明理由，否則該招標評分表將全部不予列計總平均之計算。平均後之合格分數為 70 分，未達合格分數者不得列為優勝廠商。(見附件5)
3. 被選出之決選廠商分別進行補充說明及議價。
4. 決標方式：本標案採最有利標，經本會訂定底價後，由本會之評審委員記名評分，評選出優勝廠商並依分數高低優先議價。
5. 總得分數相同時，以廠商投標服務費總價較低者為優先議價。
6. 預計日期：中華民國 111年 09 月 14日(週四)，時間：19：00。正式時間依管理委員會通知為準。
7. 請依指定時間到達，進行服務企劃書簡報，簡報內容視同契約的一部。
8. 地點：本社區B1會議室。
9. 設備：本社區提供電腦、投影機及布幕。
10. 簡報當日，總公司代表者與該區域主管必須隨同出席。

十. 注意事項

1. 為了解本社區現況，投標廠商可至社區進行實地勘查。
2. 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。
3. 投標廠商不得與本社區管理委員會有任何餽贈關係，本社區委員不得收受投標或得標廠商餽贈物品及錢財。
4. 得標廠商應於委託管理維護起始日起，依投標內容履行契約。
5. 自契約生效日起由新物管公司正式上任，至中華民國113年 10月 31 日 24 時止，保全人員自契約生效日起由新保全公司正式上任，新約簽至中華民國113年 10月 31 日19時止，但期間表現不良時管理委員會得依契約相關規定終止契約。
6. 本辦法如有未詳盡之處得由管理委員會補充。
7. 如有任何疑問請洽管理中心。

湯泉美地社區112 年度物業管理暨保全服務案 投標標價清單

公司名稱：		統一編號：				
公司負責人：		公司電話：				
標價規格〈含稅〉						
職務	說明	數量	每月服務費單價 (含稅)	每月服務費金額 (含稅)	服務人員 實領薪資	備註
經理	1. 責任制 2. 休假方式：依勞基法規 定排休	1名				配合 社區 事務 活動 排班
副理		1名				
秘書長		1名				
財務秘書		1名				
秘書組長		1名				
行政秘書		6名				
機電組長		1名				
機電人員		1名				
保全組長	24 小時制、大門車道 哨、中控哨(社區監 控)、二號哨(B棟)、 三號哨(三號門)	2名				全年 無休
保全副組長		2名				
保全人員		9名				
清潔組長	休假方式：依勞基法規 定排休	1名				全年 無休
清潔副組長		1名				
清潔人員		11名				
以上標價需含勞健保及勞退提撥費用〈實領薪資〉						
回饋事項						
總金額：新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (月總額；請以中文大寫)						
請蓋公司大小章						

註：本清單所標示之總價，應包括招標文件所規定之所有應由廠商得標後辦理之約事項之價金，不論該等事項是否已於本清單明確標示。

中 華 民 國 年 月 日

**湯泉美地社區112 年度物業管理暨保全服務案
公司基本資料表**

公司名稱：		統一編號：	
公司地址：			
公司負責人：		公司電話：	
設立日期：		資本額：	
員工人數：			
請列出現今台北市、新北市地區由貴公司服務之500 戶以上社區名單 3 個			
社區名稱	戶數	地 址	電 話
請蓋公司大小章			

中 華 民 國 年 月 日

相關資料無造假切結書

(本切結書應繳交投標資料時一併附上)

參加「湯泉美地社區112 年度物業管理暨保全服務案」，本公司保證所提供相關資料皆依貴社區規定絕無造假，以上所述若有不實，願放棄本次公開招標資格，且願負一切法律責任，絕無異議。

公司名稱：

(請蓋公司印章)

負責人：

(請蓋負責人印章)

統一編號：

地址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

**湯泉美地社區112 年度物業管理暨保全服務案
文件檢查表**

編號	項目	勾選
一	「保全」、「公寓大廈管理維護」二項執照	
二	營利事業登記證	
三	同業公會會員證	
四	完稅證明及最近二年無退票證明	
五	ISO 9001認證資格證書	
六	雙北地區服務實績及合約證明	
七	近六個月勞健保投保證明單。	
八	公司投保保全責任險	
九	勞工安全衛生管理證	
十	五十萬元押標金公司即期支票	
十一	標價清單	
十二	基本資料表	
十三	無造假切結書	
十四	服務企劃書	

(請繳交投標資料時一併附上)

湯泉美地社區 112 年度物業、保全、清潔管理維護招標評分表

項次	評審項目	配分	參與評選廠商		
			廠商(甲)	廠商(乙)	廠商(丙)
			評分	評分	評分
1	公司規模與信譽，營運狀況及實績表現。	20			
2	價格(總標價之完整性，各單項標價之合理性)。	20			
3	投標廠商提供之服務項目與回饋項目。	20			
4	人員配置及對社區未來規劃及願景建議及完整性。	25			
5	簡報及答詢的應變能力。	15			
6	合計	100			
7	委員評語 敘明理由				
註記	評選委員對任一投標廠商給分低於 70 分或高於 90 分者，應敘明理由，否則該招標評分表將全部不予列計總平均之計算。				

1. 本招標評分表採評審委員記名評審方式，公開計算有效評分之總平均為評選標準，評審項目共五項，各項比例如表列，總分為100分。
2. 決標方式：本標案採最有利標，經本會訂定底價後，由本會之評審委員記名評分，評選出優勝廠商並依分數高低優先議價。
3. 平均後之合格分數為 70分，未達合格分數者不得列為優勝廠商。
4. 總得分數相同時，以廠商投標服務費總價較低者為優先議價。

委員簽名：