

## 社區物業管理公司遴選辦法

### 一、招標資訊

1. 名稱：力麒家家富富社區管理委員會
2. 地址：新北市新莊區中環路二段 220 號
3. 聯絡人：盧國仁、陳天奇
4. 連絡電話：0932064009、0918433996
5. 招標期間：自民國 112 年 9 月 18 日起至民國 112 年 10 月 11 日止
6. 領標期間：自民國 112 年 9 月 18 日起至民國 112 年 10 月 11 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 112 年 10 月 11 日 16 時止（親送/郵寄皆可）

### 二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積951.42坪、建築物面積9,048坪
2. 棟數與戶數：共計134戶，220號/222號/226號/228號/230號/232號，為地下6層層並設有獎勵停車場、地上25層之建築物(晟晁PARK停車場\_起造人持有外租之月租車位管理細節，請洽力麒建設 湯先生)
3. 公共設施：4部電梯(均以感應設備管制出入)  
健身房、游泳池、多功能教室、2樓聯誼室

### 三、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

1. 委託管理約期：民國 112 年 12 月 1 日 至 民國 113 年 11 月 30 日止
2. 管理維護項目：
  - (1) 一般公共事務管理服務事項：  
協助推動大樓各項事務管理、督導社區安全、清潔及修繕工作、大樓公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、催收及繳交社區各項費用及其它有關社區公共事務之服務…等
  - (2) 警衛安全管理服務：  
安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報…等  
雙哨，全年無休。維護社區安全之 24 小時(上班時數符合勞基法規定)駐衛警  
住戶訪客來訪時須登錄訪客資料及出入時間備查
  - (3) 環境清潔美護服務：  
大門、中庭、公共空間(包含健身房、游泳池、多功能教室、2樓聯誼室)、樓梯、  
電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道等清潔維護及協助社區

資源回收分類

3. 現場人員需求配置：

(1) 服務人員基本人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
總幹事		1. 中華民國公民且無不良記錄者(無犯罪前科紀錄證明文件) 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證 3. 具 150 戶以上住宅社區管理實務經驗 3 年以上 4. 有服務熱忱且能主動積極處理各項事務	
保全人員		1. 中華民國公民且無不良記錄者(無犯罪前科紀錄證明文件) 2. 具備電腦軟體基本使用能力 3. 有服務熱忱、反應能力佳	
財務秘書		1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 應具備會計丙級檢定證照(若財報由公司作業，不需具備證照。)	
清潔人員		1. 男女不拘，每人每日可執勤 8 小時以上 2. 二人須輪休，不能同時休假 3. 具有社區相關清潔服務經驗	

備註：

1. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理。
2. 參標公司服務企劃書應詳述提供管理維護服務之人力配置情形(包括：組織編制、執勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備…等)。

(2) 本社區管理服務標案報價單格式如下

職稱	人數	單價	小計	備註
總幹事				
保全人員				
秘書(財務/行政)				
清潔人員				
項目金額合計				
5% 營業稅				

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件二)」以及「保全公司資格審核表(附件三)」提供下列資格證明文件，以供資料審核。

1. 投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (1) 內政部營建署核發(法定資本額新台幣壹仟萬元含以上)營業公司登記證
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書
- (4) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書
- (5) 銀行三年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)及最近一期完稅證明
- (6) 服務案例：目前在台北市及新北市有經營物業管理實際執行之個案，150 戶以上個案至少 3 個(以合約為附件證明)，必須附上社區名稱、地址、電話以利管委會不定時查訪

2. 投標之保全公司應具資格證明：

- (1) 內政部警政署核發(法定資本額新台幣肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書
- (5) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書
- (6) 銀行三年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)及最近一期完稅證明
- (7) 服務案例：目前在台北市及新北市有經營物業管理實際執行之個案，150 戶以上個案至少三個(以合約為附件證明)，必須附上社區名稱、地址、電話以利管委會不定時查訪

上述投標之公寓大廈管理維護公司及保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理（投標公司不得異議）。

五、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書兩份(或提供電子檔自行列印)，企劃書項目應包含但不限以下內容：

1. 公司基本資料
2. 投標公寓大廈管理維護公司及保全公司應具資格證明文件
3. 公司對本社區物業服務規劃(保全人員工作計畫、門禁安全管制作業、大樓管理事務作業規劃及其相關職務代理人事宜、管理費催收作業、緊急事故的應變措施及預防、社區節慶及聯誼活動企劃、其他(如社區空間活化利用)、特別條款及回饋社區

項目如合約樣本)

4. 社區管理及保全服務報價單，其報價單須將各項目之單價以清單表列，同時請確認是否因外租車位衍生額外管理費用？若有，請另行填報金額(總價須含稅金，環境清潔維護標案亦須包含人事、清潔消耗品及清潔用具成本在內)
5. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
6. 若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，請自行列舉
7. 目前在台北市及新北市有經營物業管理實際執行之 150 戶以上社區個案合約(影本)至少三個個案各一份

#### 六、投標公司送審文件及送達時限

1. 本社區委任公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單一份(附件一)。
2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表(附件二、附件三)及檢附資料各一份(影本須蓋公司大小章以及與正本相符章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書二份(或提供電子檔自行列印)。
4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 2023 年 10 月 11 日(星期三) 16 時 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為**力麒家家富富社區管理委員會**收。若為郵寄，請另以電話確認之。

#### 七、開標及決標程序：

##### 1. 資格審查

- (1) 開標：在本社區一樓多功能教室，公開拆封標書並清點查核各廠商資料有效性
- (2) 初審：相關證照文件及企劃書內容及投標單金額(總價須含稅金)確認審查後，經記名評分擇優甄錄選出最少五家入圍廠商，由管理委員會通知複審簡報日期及時間；未入圍者本會敬表謝忱，恕不另行通知
- (3) 複審：由預定為本社區之總幹事做企劃內容簡報，簡報時間 20 分鐘，詢答 10 分鐘，請廠商自備簡報設備及書面資料
- (4) 流標：若初審甄選結果未達五家廠商，則依流標處理辦法辦理

##### 2. 決標評選原則

本案採最有利標，故不設定底價，採記名評分方式，依得分高低分為最優先、第二順位及第三順位議約對象，惟複審時若廠商綜合評分未達本管委會標準者，則不予決標

##### 3. 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) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標
  - (4) 偽造或變造投標文件
  - (5) 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
  - (6) 有政府採購法第 103 條第 1 項不得參加投標或作為決標對象之情形。(參見 <http://web2.pcc.gov.tw>)
  - (7) 其他影響採購公正之違反法令行為
4. 本會預訂於 2023 年 10 月 13 日(星期五) 19:30 召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
  5. 符合資格廠商將由本會於 2023 年 10 月 23 日(星期一) 當日以簡訊及電話通知合格廠商於 10 月 28 日(星期六) 下午 1 時 到場，進行簡報與開標。

#### 八、合約製作：

1. 本投標須知為契約之一部份
2. 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
3. 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
4. 得標後需提供案場之相關『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、工作人員排班表、報價單、各類工作人員職掌
5. 相關罰則另議(如虧空公款、工作勤務過失導致社區權益的損害 … 等)

#### 九、其它事項

1. 本標之人力配置、設備器材、工作細項、請款支付等均須列載於契約書內
2. 投標廠商之企劃資料內容，應附帶各項資格證明影本、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；倘其內容有造假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。為符合公平原則，本管理委員會不接受補件及抽換文件
3. 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
4. 投標廠商不得與本社區管理委員會有任何餽贈關係，本社區管理委員不得收受投標或得標廠商餽贈物品及錢財
5. 本社區承辦、監辦本案招標人員之本人、配偶、三親等以內血親、姻親或同財共居親屬應自行迴避投標本案
6. 複審簡報當日，區域主管、預定總幹事必須隨同出席
7. 得標廠商不得轉(分)包給其他廠商，違者取消其得標資格

8. 得標廠商需附上現場服務人員勞保卡影印本，總幹事及保全員需附上警察局安全查核名冊影印本
9. 得標廠商應於交接前3日(含)每日由確定派任之總幹事、保全及清潔人員於上班時間(8小時)至社區現場了解作業方式與進行陸續交接事宜(但管理委員會不支付本項人事費用，由得標廠商自行吸收負擔)
10. 得標廠商需有節慶活動之企劃、海報以及行政等後勤支援工作，並需無償多調派人力支援本社區各項活動之召開
11. 得標廠商於契約有效期間內欲替換總幹事時，除了須徵得管委會同意外，亦須提供數位已領持有管理服務人員認可證繼任人選供管委會挑選
12. 契約有效期間內表現不良者，管委會得隨時要求更換人選或終止合約
13. 初審及複審前，投標廠商欲參訪本社區時，請事先向本標案對外連絡人預約時間
14. 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利，如有任何疑問請洽管理委員會

附件(一) 力麒家家富富 委任公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

## 委任公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
總幹事				
保全人員				
秘書(財務/行政)				
清潔人員				
項目金額合計				
5% 營業稅				

備註：

1. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理。
2. 參標公司服務企劃書應詳述提供管理維護服務之人力配置情形(包括：組織編制、執勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備…等)。

No.	回饋項目	說明	備註

公司名稱：

公司統編：

公司負責人：

聯絡人：

聯絡電話：

負責人  
印

公司  
大印

中華民國 年 月 日

附件(二) 力麒家家富富 公寓大廈管理維護公司資格審核表

## 力麒家家富富社區 公寓大廈管理維護公司資格審核表

投標廠商：\_\_\_\_\_ 投標日期：\_\_\_\_\_

聯絡人：\_\_\_\_\_ 連絡電話：\_\_\_\_\_

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)營業公司登記證	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(5)	銀行三年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)及最近一期完稅證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(6)	服務案例：目前在台北市及新北市有經營物業管理實際執行之個案，150 戶以上個案至少 3 個(以合約為附件證明)，必須附上社區名稱、地址、電話以利管委會不定時查訪	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V

附件(三) 力麒家家富富 保全公司資格審核表

## 力麒家家富富社區 保全公司資格審核表

投標廠商：\_\_\_\_\_ 投標日期：\_\_\_\_\_

聯絡人：\_\_\_\_\_ 連絡電話：\_\_\_\_\_

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(5)	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(6)	銀行三年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)及最近一期完稅證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(7)	服務案例：目前在台北市及新北市有經營物業管理實際執行之個案，150 戶以上個案至少 3 個(以合約為附件證明)，必須附上社區名稱、地址、電話以利管委會不定時查訪	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V

附件(四) 力麒家家富富 投標廠商聲明書

## 投標廠商聲明書

本廠商參加力麒家家富富社區 物業保全管理服務公司招標採購案之投標  
茲聲明如下

項次	聲 明 事 項	是	否
一	本廠商之營業項目不符合公司法或商業登記法規定，無法於得標後作為簽約廠商，合法履行契約		
二	本廠商為本委員會委員及委員所屬之母公司、子公司、關係企業及本人所投資之機構商號		
三	<p>本廠商合約同意加入不正當利益禁止條款</p> <p>(1)基於落實公平、誠信之商業活動，各方承諾並保證不得對他方所屬人員(包含但不限於社區委員會主委、副主委、監察委員、財務委員、各棟委員、物業經理人、受僱人、受任人等)直接或間接提供、承諾任何不正當利益(包含但不限於任何形式或名義之金錢、餽贈、禮物、比例金、仲介費、後謝金、佣金、職位、服務、優待、回扣、疏通費、款待、應酬及其他有價值之事物)各方明白如以直接或間接方式，將前述不正當利益提供予他方所屬人員指定之第三方者，亦屬違反本條約定之行為</p> <p>(2)如任一方知悉他方所屬之人員，有要求、期約前項不正當利益時，即應速將該職員之身份告知所屬方，並提供相關證據予所屬方調查</p> <p>(3)任一方違反本條約定者，他方得終止或解除本合約，並得向違約方請求等同於該不正當利益總和十倍之懲罰性違約金，及請求損害賠償與相關之商業利益損失</p>		

附註	<p>第一項至第二項答『是』、第三項答『否』不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；聲明書內容有誤者，不得作為決標對象</p> <p>本聲明書填妥後附於投標文件遞送</p>
	投標廠商名稱
	投標廠商(章)及負責人(章)

## 版本資訊

版本 0.1	物管遴選辦法草案	2023/08/15
版本 1.0	物管遴選辦法說明會	2023/09/16
版本 1.1	物管遴選辦法說明會後修文增修	2023/09/17
	1. 管理服務標的範圍 修文增修	
	2. 開標及決標程序 修文增修	