

【全坤威峰】

委託公寓大廈管理公司投標須知

- 一、 案名：全坤威峰管理委員會
- 二、 案址：台北市萬華區貴陽街 2 段 33 號 電話：02-2375-5429(管理中心)
- 三、 委託物業管理期間：113 年 3 月 1 日起至 114 年 2 月 28 日止。
- 四、 投標廠商資格：
  - (一) 應具有公寓大廈管理維護及保全執照與營利事業證，兩者必須同一負責人，不得租借牌照證書。
  - (二) 本次投標採有利標。
  - (三) 三年內公司不得有違反勞動法令紀錄(如隱匿不實，將取消得標資格，廠商不得異議)
- 五、 人員編制：
  - (一) 經理：1 人
    - 每日執勤 8 小時。
    - 上班時間：9:00 至 18:00 或 12:00 至 21:00。
    - 週休二日及國定假日(排班制)。
    - 工作內容：負責社區管理及統籌行政事務執行。
    - 管理與督導現場同仁工作及接受業主監督及一切對內對外協調聯繫工作之執行。
    - 須具備公寓大廈事務人員證照 3 年以上，有管理 300 戶以上社區經驗。
  - (二) 副理：1 人
    - 每日執勤 8 小時。
    - 上班時間：9:00 至 18:00 或 12:00 至 21:00。
    - 週休二日及國定假日(排班制)。
    - 工作內容：施工管制、管理、巡邏，執行裝潢施工管理辦法細目，負責社區公設簡易修繕，並協助經理處理社區相關事務。
    - 須具備公寓大廈事務人員證照 1 年以上，有管理 300 戶以上社區經驗。
    - 經理休假期間，副理即為經理職務代理人。
  - (三) 保全員：白天 5 人、晚上 4 人、合計 9 人(3.5 哨、24H)
    - 上班時間：早班(7:00 至 19:00)晚班(19:00 至 7:00)
    - 日班:AB、CD 大廳各 1 位、車道哨 1 位、以及機動 1 位、B1 地下室 1 位以及機動 1 位晚班:A、D 大廳各 1 位、車道哨 1 位、以及機動 1 位。
    - 保全組長：須一年以上實務經驗。
    - 工作內容：(1)公共門禁，安全與安寧維護，防颱、巡邏及防火等社區內各項有關安全事項之管理與服務。(2)一般櫃台庶務服務，包括郵務處理、貨物轉達、訪客通知等。
    - 45 歲以下，高中(職)以上畢業且無不良前科紀錄、熟悉電腦操作 24 小時值勤全年無休。

(四) 財務行政秘書：1人

- 每日執勤 8 小時，上班時間：9:00至18:00或12:00至21:00。
- 須具三年以上財務管理經驗。
- 熟諳社區管理費及銀行出/入賬流程。
- 負責社區管理費單據印製。
- 履約廠商服務費用請款及社區財務報表等財務文書作業。
- 依約定期向管委會報告財務收支概況。
- 社區日常行政庶務。

(五) 秘書：3人，每日執勤 8 小時。

- 上班時間：早班(9:00 至18:00)、晚班(12:00 至21:00)。
  1. 二樓咖啡吧平日供餐9:30~17:00，平日飲料:9:30~20:00。
  2. 二樓咖啡吧假日供餐9:30~17:00，假日飲料:9:30~20:00。
  3. 公設使用時間：9:00~20:30(最後進場時間為 19:30)。
  4. 每周一公設及咖啡吧公休。
- 工作內容:吧檯餐點製作，公設使用預約及管理。
- 吧檯秘書:須具輕食及咖啡拉花經驗。
- 行政秘書：須具電腦操作與文書處理技能。

(六) 清潔：6人，(組長 1 位、組員 5 位)。

- 每日執勤 8 小時，8:00 至17:00。
- 清潔組長：須一年以上實務經驗。
- 工作內容：社區清潔維護，含門廳、資源回收室、公共走道、公廁、騎樓、樓層梯廳、停車場...等公共區域與設施。

六、招標方式:

(一) 公開領標：期間自112年10月24日至11月03日每日9:00~17:00止。

- 公開領標地點：全坤威峰一樓管理中心紙本領標。
- 為實地了解本社區現況，廠商需至社區實地勘查，並於管理中心簽名。(未經簽名之廠商視為資格不符)。

(二) 評選(資格審查)：

- 書面報價內容須依管理維護、保全、清潔三項服務類別分項報價，領標、得標公司須為與本社區簽約之公司，與實際執行之公司相同。
- 由本社區管理委員會依廠商提出之文件及企劃書等資料進行資格審查，不合格廠商予以剔除。
- 由出席委員進行票選，依得票數選出四家進行第二階段複選。
- 廠商須指派主管(經理以上人員)及預派經理人選，向本社區管理委員會進行簡報並接受委員會之詢問(簡報 20 分鐘，詢答 10 分鐘)。
- 由出席委員投票選出一家廠商獲選。

(三) 履約試用期：

- 試用期為六個月。
- 試用期間依契約金額給付價金，期滿經管委會評鑑合格方得續約；試用期間如表現不良經要求無明顯改善者，則無條件解約，廠商不得有異議。

七、標單投遞方式及日期：投標廠商應於 112 年 11 月 10 日 18:00 前，將下列資料以掛號郵寄(以郵戳為憑)或親送至本社區管理中心；如有延誤，視同廢標。

《以下資料請備 12 份並與勞務採購標單(附件二)、聲明書(附件三)、及委任出席代表授權書(附件四)正本各 1 式密封，以便資格審查》

- (一) 公司執照影印本。
- (二) 營利事業登記證影印本。
- (三) 同業公會會員證影印本。
- (四) 一年內公司無退票證明。
- (五) 最近一期營業稅完稅證明影本。
- (六) 服務報價單(依物業、保全、清潔服務，各分列一式)。

八、初選時間及地點：112 年 11 月 13 日 19:30，在本社區柏拉圖會議室。

九、複選時間、廠商簡報說明及地點：112 年 11 月 20 日 19:30，在本社區柏拉圖會議室；簡報所需工具由廠商自備。

- (一) 廠商應使用勞務採購標單，逐項填寫清楚，總價應以投標當天簡報。
- (二) 社區管理企劃書 12 份(得標廠商之企劃書視為合約之一部份)。
- (三) 複選與廠商簡報時間如有異動，將另行通知。

十、社區概況：

- (一) 社區共計 382 戶，8 部電梯，為地下 3 層、地上 19 層之建築物。
- (二) 社區大門、門廳及電梯均以感應設備管制出入。
- (三) 社區 AB、CD 大廳各設 1 個哨點，車道 1 個哨點及地下室 1 個哨點共 3.5 哨，24 小時管制。
- (四) 為維護社區事務運作，設置經理及副理各 1 名、保全 3.5 哨、秘書 4 名、清潔 6 名。

十一、本管委會對得標廠商的人事安排擁有建議權；既有物業服務人員如經本管委會指定留任，得標廠商需盡量配合。

十二、參與投標廠商必需提供以下附加服務：

- (一) 社區召開區分所有權人會議時，須免費提供必要之協助，包括投影機與布幕，另外提供 10 員人力支援。
- (二) 回饋社區水塔清洗、環境消毒、1 樓外圍騎樓地面高壓清洗每年 1 次。
- (三) 回饋節慶經費每年新台幣三萬元。
- (四) 回饋清潔器具用品及清潔耗材經費每月新台幣五千元。
- (五) 回饋公共區域，包括 1 樓、2 樓、電梯大理石地板研磨晶化每年 1 次。
- (六) 提供保全巡更設備，並設置巡卡點及傳輸設備。
- (七) 免費提供法律顧問諮詢。
- (八) 免費借用吧檯設備(商業型咖啡機 1 台、半自動咖啡機 1 台、大型冰箱、商用製冰機、鬆餅機、烤箱及杯盤器具等)。
- (九) 檔案櫃、辦公桌及置物櫃。
- (十) 管理事務相關電腦資訊設備(2 台桌上型主機+螢幕、1 台筆記型電腦)。
- (十一) 履約保證金新台幣二十萬元(現金或銀行本票)。

十三、疑義釋疑：投標廠商對招標文件內容有疑義者，應於投遞標單前，洽詢本社

區管理中心請求釋疑；連絡電話：02-2375-5429(管理中心)。

十四、投標廠商資料及勞務採購標單務必加蓋騎縫章，備齊後以掛號郵寄或逕自送達：台北市萬華區貴陽街2段33號1樓，全坤威峰管理委員會 收。

十五、從業人員須符合勞工基本薪資，本會要求保障底薪如下：

職稱	保障薪資
經理	50000
副理	45000
財務秘書	40000
行政秘書	34000
保全組長	42000
保全員	41000
清潔組長	30000
清潔員	28000

全坤威峰管理委員會 敬啟

招標檢附資料：（必備檢附資料）

附件一

- （一）公司執照影印本 / 12 份
- （二）營利事業登記證影印本 / 12 份
- （三）同業公會會員證影印本 / 12 份
- （四）一年內公司無退票證明 / 12 份
- （五）最近一期完稅證明 / 12 份
- （六）服務報價單(依物業、保全、清潔服務，各分列一式) / 12 份
- （七）勞務採購標單正本 / 1 式
- （七）聲明書(附件三)正本 / 1 式
- （八）委任出席代表授權書(附件四)正本 / 1 式

以上資料請以信封袋密封，並於密封處加蓋騎縫章。

招標流程：

資格審查 > 入選廠商至社區做簡報 > 評審開標 > 協商議價  
> 決標。

# 勞務採購標單

附件二

採購名稱：中華民國113年度社區駐衛保全及物業管理服務案

<p>一、投標人對上開採購財物之投標須知、補充投標須知及有關附件等招標文件，均已完全明瞭接受。今願以每月總價承包</p> <p style="text-align: center;">報價總計新台幣：      佰      拾      萬      仟      佰      拾      元整。</p> <p style="text-align: center;">(含稅)另請參標廠商自附服務報價單供參考。</p> <p>總價應以零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬、億大寫數目字填寫，並不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具書寫，否則無效。</p> <p>二、廠商報價之有效期間至預定決標日止。但本會如因故延期決標，投標廠商得以書面主張，該報價逾原預定決標日以後無效，若未以書面主張，則視為同意延長其報價有效期至實際決標日止。</p>		
<p>投標人：                  公司：                  負責人： <span style="float: right;">印</span>                  地址：                  電話：(02)</p>		
減價情形	金額	代表人簽章
第一次(減)價	總價新台幣： <span style="float: right;">元</span>	
第二次(減)價	總價新台幣： <span style="float: right;">元</span>	
<p>決標總計：新台幣 <span style="float: right;">元整(含稅)</span> (大寫)</p>		
主任委員簽名	監察委員簽名	備註：

# 聲明書

附件三

股份有限公司(以下簡稱本公司)

於民國 年 月 日，參加全坤威峰社區管理委員會  
舉辦113年度社區駐衛保全公開招標事宜，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

全坤威峰社區管理委員會

立聲明書人：

簽章

負責人：

簽章

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

中 華 民 國 年 月 日

# 委任出席代表授權書

附件四

保全公司/管理公司茲授權

先生

(身份證字號： )代表本公司出席

全坤威峰社區管理委員會(113年度)保全、物業招標事宜，  
該員所做之任何承諾或簽認事項直接對本公司發生效力，  
本公司確認被授權人之下列簽樣真實無誤。

被授權人之簽樣：

請惠予核備。

此致

全坤威峰社區管理委員會

授權公司：



統一負責人：

公司地址：

公司電話：

傳真：

中 華 民 國                      年                      月                      日