

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知



中華民國 112 年 10 月 22 日

壹、委託管理服務標的物概況：

- 一、招標業主：嘉鼎京悅社區管理委員會
- 二、社區地址：桃園市中壢區成章一街 88 號
- 三、代表人：王善慧 主任委員
- 四、社區電話：(03) 462-1687

貳、保全物業管理服務需求：

- 一、樓層棟數：地上 21 層、地下 3 層、建物 2 棟、電梯 4 部
- 二、總戶數：152 戶住家、1 戶店面
- 三、社區基地內所有公共設施、花園造景、休憩設施等
- 四、委託時間：112 年 12 月 1 日起至 113 年 11 月 30 日(試用期三個月)

參、投標資格與資料審查：

一、廠商資格：

1. 政府立案並領有合法證明，及符合保全業之法定資本額，且在桃園市設有公司或分公司。
2. 具公寓大廈管理維護同業公會及保全同業公會會員資格，且領有具有有效期之「會員證書」、「投標比價證明書」、「自律公約證書」及優良保全公司證書者。
3. 保全公司或物業管理公司須隸屬於同一集團及為同一負責人，並僅得由一家公司代表參與投標，不得借牌靠行參標或有圍標情事，且簽約與實際執行須為同一家公司，不得轉包。
4. 參與投標公司過去三年內未有被主管機關或桃園市保全商業同業公會裁罰紀錄。
5. 參與投標公司所提供之報價單須符合中央主管機關勞動基準法及保全業法規定。
6. 具機動保全配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。
7. 應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金。
8. 應為派赴本社區服務人員加保誠實險、雇主補償責任保險、保全業責任險或團體險證明。

二、檢附資料：(所送資料無論得標與否，均不予退還)

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知

1. 保全、物業管理營利事業登記證（變更登記表）。
2. 保全內政部特許函、公寓大廈管理維護公司登記證。
3. 111 年度完稅證明影本（最近一期）。
4. 最近一年公司無退票證明。
5. 保全公司需登記資本額新台幣四千萬元以上，公寓大廈管理維護公司需登記資本額一千萬元以上。
6. 111 (112)年投保保全責任險證明（保全公司自負額 10%以下）。
7. 保全人員之約定書（勞基法 84 之 1 條排外條款）。
8. 近一期雇主依法繳納員工 6%退職繳款證明書（含繳費收據）。
9. 近一期公司投保員工(勞保、健保、意外險及員工誠實險)與雇主補償責任保險、保全業責任險之證明書或團體險（含繳費收據）。
10. 保全人員符合保全業法任用安調證明(檢附函文警政機關安全查核，與警政機關函覆公文影本)。
11. 具公寓大廈管理維護同業公會及保全同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書」、「投標比價證明書」、「自律公約證書」及優良保全公司證書。
12. 服務之社區曾獲得優良社區標章著，提共證明，優先考量入選。
13. 物業管理服務報價單（需含 5%稅金）。
14. 以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章及與正本相符章，違者以資格不符處理，投標廠商不得異議。
15. 勞工安全衛生許可證。

肆、物業管理服務企劃書內容說明：

(服務企劃書六份，投標廠商資格書一份，另行密封之報價單一份)

- 一、管理公司簡介、規模與經營理念。
- 二、履約能力與保證之說明。
- 三、服務工作團隊各項工作內容(職掌)、證照、考核及紀律獎懲辦法等。
- 四、服務費用之估算及運用分配預估。
- 五、可提供之行政後勤支援工作。
- 六、對本社區服務管理之規劃及建議事項。
- 七、回饋事項：
 1. 免費協助本社區相關法律事宜諮詢。
 2. 社區管理費之繳交免超商手續費。

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知

3. 影印機免費提供，用於每次會議所需文件資料複印及相關公務所需複印紙張(每個月黑白 1,500 張、彩色 200 張)
4. 區分所有權人會議之人力與投影、錄影及廣播等設備支援。
5. 協助社區參與桃園市政府舉辦各年度優良社區評選文書作業。
6. 其他社區回饋項目，由各投標公司自行提供。

伍、公告、決標之時間日期：

- 一、公告時間：自 112 年 10 月 23 日 09 時起，至 112 年 11 月 01 日 17 時止，請上桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會、社團法人中華民國物業管理經理人協會網站下載投標相關資訊。
- 二、截標日期：112 年 11 月 01 日 17 時止。投標廠商應於上述時間，將物業管理服務企劃書(含相關證明文件) 六份及報價單，以雙掛號郵遞或親送至嘉鼎京悅社區管理委員會參與投標，逾期視同棄權。
寄送地址：320 桃園市中壢區成章一街 88 號。
收件人：嘉鼎京悅社區管理委員會收。
聯絡電話：0928-633-330 王善慧
- 三、審標時間：自 112 年 10 月 28 日起至 112 年 11 月 01 日止。
- 四、簡報日期與決選：本管委會根據廠商投標資料進行票選，並於決選日前二日以電話或 E-mail 通知得票數前三名之廠商於 112 年 11 月 04 日上午 10 時至本社區進行簡報及參與決選。

陸、注意事項：

- 一、廠商投標資料及報價單均雙面列印且需密封並加蓋騎縫章，相關證明文件之影印本應蓋參與投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以資格不符處理，投標廠商不得異議。
- 二、得標廠商所提之任何文件若涉及偽造或詐欺行為，應即撤銷服務資格，若造成社區相關損失，應負賠償責任。
- 三、本投標須知經管委會決議後公告實施，為求公正、公開及有利於社區利益考量，審查作業須慎重執行。
- 四、投標前與決標後，投標廠商不得與本管委會之委員有任何金錢餽贈往來及利益輸送關係；本管委會之委員亦不得收受投標或得標廠商任何餽贈物品或錢財。
- 五、簡報決選當日，區域主管、欲派任之社區經理必須隨同出席簡報。

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知

- 六、參加簡報廠商須製作企劃內容，簡報時間 20 分鐘，詢答 10 分鐘。
- 七、參加簡報廠商當日提供之企劃內容視為契約之一部分。
- 八、簡報決選後七日內，將以書面通知得標廠商；未獲選者，恕不另行通知。
- 九、得標廠商於本案提供之報價單、委任契約範本，本管委會保留修訂權利。
- 十、得標廠商應於通知期限內，將正式合約送至本管委會完成契約簽訂。
- 十一、得標廠商與社區原服務廠商交接事宜：
 1. 正式交接前五日(含)，由欲派任之社區經理於每日上班時間(8 小時)至本社區與原服務物管公司之相對人員實施交接及見習。
 2. 保全人員於交接前三日(24 小時)至本社區現場了解社區保全執勤作業方式、注意事項與遂行執勤交接與突發狀況應變處置等事宜。
 3. 上述派員交接見習所產生之各項相關費用，由得標廠商負責吸收。

柒、決標評選辦法：

- 一、本標採最有利標。
- 二、評選項目含下列事項：
 1. 公司規模、營運狀況及實績表現。
 2. 報價(總標價之完整性、各單項報價之合理性)。
 3. 執勤人員專業能力、對本社區服務管理之建議事項與規劃之完整性及履約績效等。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)。

捌、其他說明：

- 一、參加投標廠商所提供之資料概不退還。
- 二、本須知如有未詳盡事宜，得由本管委會補充。
- 三、本管委會保留最後審標決標之權利。
- 四、如有任何疑問請洽嘉鼎京悅社區管理委員會，0928-633-330 王善慧

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知

附件一

嘉鼎京悅社區管理服務人力需求

職稱	人數	資格條件
社區經理	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大專以上畢，具五年以上 150 戶社區型物業管理經驗 2. 具備效期內之公寓大廈事務人員證照、防火管理人證照 3. 具有消防/機電/監視系統檢點能力 4. 諳電腦文書作業及財會處理 5. 全方位之溝通協調親和力者 6. 實際上班每日 8 小時（不含午休時間），月休八日，上班工時依法規，須配合社區運作或任務調整上下班時間
社區秘書 (財會行政)	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大專以上畢，具有一年以上社區服務經驗 2. 具會計背景，熟悉記帳、製作/核對/檢視財務報表能力 3. 溝通協調能力良好 4. 實際上班每日 8 小時(不含午休時間)，月休八日，上班工時依法規，須配合社區運作或任務調整上下班時間
吧檯秘書	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大專以上畢，具有一年以上社區服務經驗 2. 具烘焙背景，具輕食製作、飲料調製等實務經驗 3. 溝通應對能力良好 4. 實際上班每日 8 小時(不含午休時間)，月休八日，上班工時依法規，須配合社區運作或任務調整上下班時間
保全人員 (日 2 名/ 夜 2 名)	2 哨	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中(職)以上程度，身高需 170 公分以上 2. 應具備保全訓練證照，並附警察局業管單位安全查核公函(考量保全安全查核時效，可於進駐後 15 日內檢核) 3. 配合社區全年無休且 24 小時值勤，如大門哨、車道哨、夜間中控哨等，執勤時段 07:00-19:00、19:00-07:00 4. 需具實務經驗，互動有禮、刻苦耐勞、品德操守良好者 5. 可獨立支援事務性工作 6. 每週主管考勤紀錄及駐區保全每日巡邏記錄，應於每月請領費用時呈報委員會查核，此兩項為請款必附文件，若未提示將暫緩給付當月份服務費用至補正為止(覆核後始得發放該月份服務費用)。
備註		<p>以上人員：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 具今網智生活管理系統操作能力 2. 經理與秘書每天至少須保持 1 人上班 3. 無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好 4. 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

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知

特別需求：

1. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處新台幣一萬元整。
2. 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，否則以違約論處。
3. 參標公司服務企劃書應詳述擬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)
4. 得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員願意留下繼續服務，在經管委會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知

附件二

社區一般事務管理服務事項

- 一、社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。
- 二、社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護事項。
- 三、社區規約、章程、管理辦法之修正及公共事項。
- 四、區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、紀錄、執行與追蹤事項。
- 五、管委會對社區住戶及對外行文之文書、工作日誌、報表等作業事項。
- 六、社區財源規劃與社區公共基金、管理費之收支、保管、運用及催收等事項。
- 七、社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
- 八、社區公共設施、遊憩設備之營運管理與修繕等事項。
- 九、住戶信件與包裹代收發事項。
- 十、住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項。
- 十一、住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
- 十二、社區住戶文康聯誼活動之策畫事項。
- 十三、社區支援機構（如縣市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水氣電瓦斯等單位）資料之建立與聯繫協調事項。
- 十四、其他本社區管理委員會委託事項。
- 十五、社區住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等事項。

附件三

社區及其周圍環境保全防災管理維護事項

- 一、門禁管制、訪客過濾、引導、登記換證事項。
- 二、社區大門外閒雜人、車之淨空事項。
- 三、車輛進出管制、登記事項。
- 四、停車場違規車輛之查處事項。
- 五、裝潢施工車輛之管制與查察事項。
- 六、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管事項。
- 七、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生之應變處理及建議事項。
- 八、社區中控、通信系統之監看、反映處理事項。
- 九、安全衛生檢查申報、引導事項。
- 十、消防設備檢查申報、引導事項。
- 十一、緊急事故、突發事件之即時反映、處置與回報事項。
- 十二、社區暴力案件之處理事項。
- 十三、機動支援巡邏勤務事項及頂樓欄杆安全巡視，並設巡邏點。
- 十四、燈火管制、節約能源事項。
- 十五、其他管理委員會委託事項。

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知

勞務採購標單

(兼 切 結 書)

採購名稱：中華民國 112 年度社區駐衛保全及物業管理服務案

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

報價總計新台幣： 百 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

(含稅)另請參標廠商自附服務報價單供參考。

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。

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。

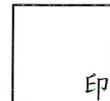
投標人：

公司：

負責人：

地址：

電話：(02)



減價情形		金 額	代表人簽章
第一次(減)價		總價新台幣： 元	
第二次(減)價		總價新台幣： 元	
決標總計：新台幣(含稅)			元整(大寫)
主任委員簽名	監察委員簽名	備註：	

本標單決標後，請打入契約

雙線以下部份，在未開標前請勿填寫

(○.○.○)本標單及報價明細單請放入標單封內密封

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知

聲明書

股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國 112 年 月 日參加嘉鼎京悅社區管理委員會舉辦 112 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

嘉鼎京悅社區管理委員會

立聲明書人： 簽章

負 責 人： 簽章

公司地址：

公司電話： (03)

公司傳真： (03)

中 華 民 國 1 1 2 年 月 日

嘉鼎京悅社區 保全物業管理服務投標須知

委任出席代表授權書

保全公司/

管理公司

茲授權_____先生(身份證字號：_____)代表本公司出席嘉鼎京悅社區管理委員會(112 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

嘉鼎京悅社區管理委員會

授權公司：

統一負責人：

公司地址：

公司電話：

傳真：

中 華 民 國 1 1 2 年 月 日