

達蕨春田吉市社區

113年度物業管理與駐衛保全 公開招標須知

壹、招標標的：

達蕨春田吉市社區（新北市汐止區中正路36號~38號）。

貳、公告方式：

- 一、社區電梯、智生活、住戶群組及網路平台 發佈招標公告。
- 二、由委員及住戶推薦殷實廠商領取標單參與投標。

參、委託保全及物業管理期間：

113年01月01日起 至 113年12月31日止。

肆、社區概況：

- 一、社區空間：社區共計103戶，有2部電梯，為地下3層停車場、地上22層之建築物(19層樓+R樓+R2F+R3F)，社區住戶出入口1處、停車場出口1處、保全哨1處，社區有：交誼廳、後花園、健身房、頂樓戶外空中花園等公共設施。

二、投標提醒：參與投標之公司，請務必事先了解本社區哨所及公設設施運作情況，以作出最符合本社區需求之企劃書。

伍、委託管理維護項目及工作範圍

一、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. 上述項目服務地點以「達蕨春田吉市社區」及室外四周巷道為標定地點。

陸、投標檢附資料清單：

繳交資料之影印本應有與正本相符之字樣及公司大小章之紅色印記。

一、必備檢附資料：

1. 廠商應具有保全許可證、公寓大廈管理維護公司登記證與營利事業登記證
2. 保全同業公會、公寓大廈管理同業公會會員及投標比價證明書。
3. 保險證明書：
當年度誠實保險保單。
依保全業法規定投保責任保險。
依勞基法規定投雇主補償責任意外保險。
4. 報價單一份(總價須含稅金內)。
5. **管理服務企劃書。**
以社區未來發展為主軸，安全、和諧、舒適為宗旨，**包含：保全勤務規劃、物業管理、公設維護、財務管控、住戶服務及其它可落實之建議事項等。**
6. 須具備相關公會核發之「績優、會員證書」。

二、加分條件參考檢附資料：

1. 內政部評鑑優良公寓大廈管理維護公司證書。
2. 其他政府機構所頒發之績優廠商證明。

3. 優良廠商證明。

4. 現於雙北地區實際執行物管具有100戶以上之委任證明書文件
(至少一個案場)。

柒、人力配置

契約期間派駐本社區經理1名、駐衛保全1哨(日、夜)、清潔人員1名。

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、勞退金等相關項目。

人力配置、任用資格和工作時間一覽表

一、社區經理:1. 上班時間為9小時(包含1小時用餐休息時間)，周休二日、
見紅休。

2. 應領有中央主管機關認可之事務人員證照。

3. 需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、電腦文書處理
及安全系統基本認知及操作能力。

二、社區保全:1. 上班時間為 日班12小時、夜班12小時，兩班共24小時。

2. 警政署保全安全調查合格者。

3. 服勤時身著制服並保持儀容整潔，管理社區之人員及車輛
進出、櫃台包裹郵務及按時巡視社區公設安全。

三、清潔人員:1. 上班時間為8小時，周休二日。

2. 依每日工作表打掃環境，若遇特殊情況則配合社區經理
指示。

捌、招標辦法

一、領標時間及地點：**112年10月30日(一)至112年11月12日(日)16:00止**，

至本社區管理服務中心櫃檯領取招標須知文件，同時須**繳交文件費**

新台幣\$300元整(招標須知文件以本社區管委會提供之正本為限)。

二、投標截止時間：**112年11月13日(一)16:00止**，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。**(新北市汐止區中正路36號1樓)**，逾時無效。

三、參觀社區統一於**11/3(五)及11/8(三) 13:00~15:00**

四、招標採最有利標，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11月14日(二)19:30** (管委會全體委員)。

[1] 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，廠商需附上**投標檢附資料及報價單乙份**(內含**回饋贊助社區項目說明**)。廠商提出之文件等資料(需密封蓋公司章)，不合格廠商予以剔除，未入選者不另行通知，亦不退還投標文件。

[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)：

[1] 進入複選之廠商安排於**112年11月21日(二)19:30個別至本社區簡報內容說明**。(後由管委會全體委員審查議決)。

[2] 進入複選之廠商於須指派地區主管(經理級)以上人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受管理委員會委員之詢問。

[3] 複選廠商分別進行補充說明及報價。

[4] 委員會根據前項結果，進行票選，決選廠商評選出優先順序進行議價。

[5] 投標文件若有影本請加蓋公司大小章，文件不齊者視為無效標。

玖、回饋贊助項目：

一、社區舉辦重要集會，如區權會須免費派遣人力支援。

二、一年二次水塔清洗及環境消毒。

三、年度社區活動禮金新台幣\$5,000元整/年。

拾、投標廠商資格：

參加投標廠商必須具備下列證件

一、公寓大廈管理維護公司應具備之證照：

1. 公司變更登記事項表。
2. 經濟部核准函。
3. 國稅局核准函。
4. 許可證。
5. 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、無欠繳會費記錄)。
6. 財務健全最近一年內公司無退補票記錄、最近一年完稅證明影本。
7. 公司員工須投保誠實保險(附保險證明-保單)。
8. 依規定投保保全責任險(附保險證明-保單)。
9. 具100戶以上大型社區，一年以上管理實務經驗(附合約書)。

二、保全公司應具備之證照：

1. 公司變更登記事項表。
2. 經濟部核准函。
3. 內政部特許函。
4. 滿足以下資格：
 - [1] 保全、公寓大廈管理維護公司負責人須為同一人(須提供證明)。不得同業借牌，若得標後經檢舉查證屬實，本管委會可視此契約為無效契約。
 - [2] 公寓大廈維護管理商業同業公會及保全公會核發之會員證明。
 - [3] 最近三期完稅證明(401 表)及銀行無退票紀錄證明。
 - [4] 需依法開立發票。

辦理單位：達崴春田吉市社區管理委員會

地 址：新北市汐止區中正路36~38號

連絡電話：02-86463088