

奇蹟社區 大樓管理維護服務暨保全服務

113 年度招標公告

一、招標資訊

1. 名稱：奇蹟社區大樓管理委員會
2. 地址：高雄市鳳山區南福街 127 號
3. 聯絡人：王志輝
4. 連絡電話：07-7656926
5. 招標期間：自民國 113 年 5 月 15 日起至民國 113 年 5 月 29 日止
6. 領標期間：自民國 113 年 5 月 15 日起至民國 113 年 5 月 29 日止
7. 廠商現勘社區：113 年 5 月 30 日(四)下午 14:00 至 16:00 止(1 樓管理室集合)。
8. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 6 月 5 日 18:00 止 (親送/郵寄皆可)

二、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 113 年 8 月 1 日至民國 114 年 7 月 31 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、大樓公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務...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。
 - (3) 環境清潔美護服務：
大門、中庭、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾區、車道等清潔維護。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行施作督導與成果維護（費用由社區支付）。
 - (4) 機電與設備管理服務：
機電維修、給排水設備、消防設備等...維護檢查。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行督導與基本維護（費用由社區支付）。
3. 現場人員需求配置：
服務人員基本人力需求請見附件一。

三、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) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)。

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) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)。

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）。

四、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 10 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，得標廠商之企劃書視為合約之一部份。

1. 公司基本資料(公司簡介與內部管理制度)
2. 公司對本社區物業服務規劃
3. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
4. 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。
5. 公司後勤支援制度與內容。(請說明如何督導派駐人員與巡視案場)
6. 客戶服務機制。(請說明如何處理客訴及案場危機處理)
7. 客戶實績，請提供數個管理客戶案場名稱。

五、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壹份。
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 1 份(影本須蓋公司大小章以及與正本相符章)。
3. 符合第四項訂定內容之管理服務企劃書 10 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 113 年 6 月 5 日(星期五) 18:00 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 奇蹟社區大樓管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

六、社區概況：

社區共計 204 戶，為地下 3 層、地上 14 層之建築物(1 樓為店面)，7 台電梯。

七、回饋項目：

1. 清洗社區水塔一年兩次。
2. 社區消毒一年一次。
3. 社區地下室吸塵一年一次。
4. 大廳挑高玻璃擦拭一年一次。
5. 泳池清理消毒一週一次。(每年 5 月-10 月)
6. 公共意外險
 - (1) 每一個人身體傷亡 :新臺幣二百萬元 。
 - (2) 每一事故身體傷亡 :新臺幣一千萬元 。
 - (3) 每一事故財產損失 :新臺幣一百萬元 。
 - (4) 保險期間總保險金額最低為新臺幣二千四百萬元。
7. 其餘項目，由廠商於簡報時提出。

八、招標預算：最有利標。

九、廠商報價：廠商應提出履行每月所需費用之總金額及費用之組成內容。

十、最後得標廠商有三個月試用期。

十一、得標廠商須於議約時向管委會報告交接時程。(進行交接時程所生一切費用由得標廠商須自行負責，管委會不負擔服務費用或其他任何費用)。

十二、開標及決標程序：

【初審】

1. 本會預訂於 113 年 6 月 7 日(星期五)時召開資格審查會議，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。資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)
2. 廠商數未達 3 家，由管委會或住戶再推薦廠商，以符合招商有 3 家以上之規範。

3. 廠商數達 3 家(含)以上，由管委會委員審查小組評選合格廠商進入複審第一次簡報。
4. 進入複審廠商 6 月 11 日(五)中午 12:00 時前通知。

【複審】

1. 廠商簡報：113 年 6 月 18 日(週五)晚上 07:00 時簡報，現場抽籤簡報順序。
 - (1)廠商須指派地區主管(經理級)以上人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受委員會之詢問(簡報 20 分鐘，委員諮詢 10 分鐘)。
 - (2)複審由出席委員(每人二票)投票排序三家廠商進行議約議價。
備註：若有廠商票數相同，再針對票數相同廠商重新投票表決。

十三、 其他事項：

投標廠商有下列情形之一，不予決標於該廠商：

1. 未依本招標辦法之規定投標。
2. 須檢附資料內容不符合招標辦法之規定。
3. 借用同業牌照，或以偽造、變造之文件投標。
4. 廠商保證不得基於任何理由，以行求期約或以其他直接或間接之方式交付任何佣金、報酬、回扣、饋贈、有價證券或其他利益予管理委員及所有聘僱人員(含配偶及三親等內親屬)以排擠競爭對手，爭取交易機會或交易優惠條件或其他影響交易秩序之目的，如有發生前揭情事，管委會得不經催告逕行終止本合約，並將廠商列為禁止往來名單，廠商除應自行承擔因此衍生之相關法律責任外，管委會得向廠商請求賠償損害及支付相當於合約總價款 50%之懲罰性違約金。廠商於知悉任何違反前項規定之情事，應立即據實將相關人員身分、支付金額或其他利益及其支付方式等告知管委會，並提供相關證據且配合管委會調查。
5. 其他經主管機關認定有影響採購公正之違反法令行為者。
6. 本辦法如有未詳盡之處，得由本會補充，本會對本招商案有解釋及增訂之權利，如有任何疑問請洽社區主任。
7. 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，洽詢本社區主任請求釋疑。

附件一 奇蹟社區大樓管理維護服務及保全服務標案人力需求

職稱	人數	上班時間	需求條件
社區主任	1 名	上午 10:00 至晚上 19:00 (周休二日)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 總幹事乙名年限適法規之中華民國公民，要熟悉電腦操作、會計流水帳基本要件繕稿能力並具行政文書彙整作業，與全方位之溝通協調親和力者。 2. 應具備內政部核發事務管理人認可證。 3. 無金融不良記錄並檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件(良民證)。 4. 每日實勤 8 小時，無酗酒、賭博、抽煙等不良嗜好。
保全人員	6 名	輪值排休	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中華民國公民。 2. 具備交通指揮能力。 3. 無犯罪前科紀錄者。 4. 無酗酒、賭博、嚼檳榔者。 5. 具有消防火警設備操作能力。
清潔人員	2 名	周休二日， 國定假日排 休	<ol style="list-style-type: none"> 1. 男女不拘。 2. 符合勞基法規定年齡。 3. 無犯罪前科紀錄者。 4. 外籍人士須有合法工作證。 5. 每日實勤 8 小時。 6. 無酗酒、賭博、嚼檳榔者。

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)。

附件二 奇蹟社區大樓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)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票 證明)	<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 奇蹟社區大樓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)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)	<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