

【昇陽國詠麗晶社區】113年度物業管理公司遴選辦法

一、 招標資訊

1. 名稱：昇陽國詠麗晶社區管理委員會
2. 地址：新北市永和區信義路 16 巷 6 號 1 樓
3. 聯絡人：胡經理
4. 連絡電話：02-8231-7500
5. 招標期間：自民國 113 年 7 月 1 日(星期一)起至民國 113 年 7 月 10 日(星期三) 17:00 止。
6. 領標期間：自民國 113 年 7 月 1 日(星期一)起至民國 113 年 7 月 4 日(星期四) 17:00 止。
7. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 7 月 10 日(星期三) 17:00 前(親送/郵寄皆可)
8. 本社區不用押標金。
9. 本社區不用履約保證金。
10. 本社區不用標單收費。

二、 管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 165.77 坪、建築物總樓地板面積 1,160.28 坪。
2. 棟數與戶數：共計 54 戶，一棟計 2 部電梯，為地下 2 層、地上 13 層之建築物。
3. 公共設施：2 部電梯(均以感應設備管制出入) 頂樓健身房及花園、1 樓機車出入電梯、1 樓大廳、汽車停車塔、B1 地下室垃圾暫存室。

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 113 年 8 月 1 日起至民國 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、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、財務收支表製作、管理費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，並協助管委會聯繫相關廠商之事宜，確保社區運作順利。
 - (2) 安全管理服務：門禁管制、信件服務、緊急狀況通報...等 8-12 小時。
 - (3) 環境清潔服務：大門、中庭、公共空間樓梯、電梯、一樓公共廁所、地下室機車停車場、機車梯、頂樓屋頂花園(含排水口清潔)、垃圾暫存室、車道及各樓層公共區域等清潔維護及協助社區資源回收分類。

3. 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
保全/行政組長(等級以上)/共 1~2 名	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, 例如警察刑事紀錄證明書(俗稱良民證)。 2. 具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證明。 3. 週一至週五 12 小時(早上 8:30 到 20:30) , 週六至週日 8 小時(早上 8:30 到 16:30) 4. 依社區需求輪班。 5. 具有財務背景佳(財報及請款)。 6. 有服務熱忱且能主動積極處理各項事務。	
清潔人員/共一名	配合垃圾車時間,可執勤 4 小時(9 點~13 點)	

(2)得標公司對派駐人員之休假及投保需依勞基法規定辦理。

(3)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)。

- 值勤服務時間：週一至週五 12 小時(早上 8:30 到 20:30) , 週六至週日 8 小時(早上 8:30 到 16:30), 全年無休。
- 本社區管理服務標案報價單格式如下或請見附件一

職稱	人數	單價	小計	備註
保全/行政組長 (等級以上)				
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「保全資格公司資格審核表(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) 公寓大廈管理維護公司登記證，法定資本額壹仟萬元含以上。
- (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。
- (4) 銀行一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。
- (5) 加分條件：
 - 目前在台北市及新北市有經營物業管理實際執行之個案，100 戶以上個案(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。
 - 公會核發「績優、會員證書」。

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。
- (4) 銀行一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。
- (5) 加分條件：
 - 目前在台北市及新北市有經營物業管理實際執行之個案，100 戶以上個案(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。
 - 公會核發「績優、會員證書」。

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合章，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五份，企劃書項目應包含但不限于以下內容：

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(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. 社區管理服務報價單，其報價單須將各項目之單價以清單表列。

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. 加分條件：目前在台北市及新北市有經營物業管理實際執行之 100 戶以上社區個案合約(影本即可)

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. 昇陽國詠麗晶社區投標廠商聲明書附件四
4. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書七份。
5. 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 7 月 10 日(星期三) 17 : 00 前郵寄送達社區，或親送至本社區地址，收件人為昇陽國詠麗晶社區管理委員會收。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：在本社區一樓大廳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兩家入圍廠商，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：企劃內容簡報，簡報時間 10 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兩家廠商，則依流標辦理。
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。
 - (7) 其他影響採購公正之違反法令行為。
4. 本會預訂於 113 年 7 月 11 日(星期四)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 113 年 7 月 12 日(星期五)當日以簡訊及電話通知合格廠商於 7 月 16 日(星期二)20:00 到場，進行簡報與開標。

八、 其他事項

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. 得標廠商不得轉(分)包給其他廠商，違者取消其得標資格。
7. 得標廠商應於交接前 3 日(含)每日由確定派任之社區經理及清潔人員於上班時間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)。
8. 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。
9. 得標廠商於契約有效期間內欲替換社區人員時，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。
10. 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。
11. 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聯絡人預約時間。
12. 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) 昇陽國詠麗晶社區委任公寓大廈管理維護服務標案報價單委任公寓大廈管理維護服務標案
報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
保全/行政組長 (等級以上)				
清潔人員				
項目金額合計				
5%營業稅				

備註：

- 得標公司對派駐人員之休假及投保要依勞基法規定辦理。
- 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)。

No	回饋項目	兌明	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

附件(二)昇陽國詠麗晶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)	公寓大廈管理維護公司資本額壹仟萬元。	<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。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	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
(4)	銀行一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
(5)	加分條件：目前在台北市及新北市有經營物業管理實際執行之個案，100 戶以上個案(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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
(6)	加分條件：公會核發「績優、會員證書」。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
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)昇陽國詠麗晶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
(4)	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
(5)	加分條件：目前在台北市及新北市有經營物業管理實際 執行之個案，100 戶以上個案(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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
(6)	加分條件：公會核發「績優、會員證書」。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
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)昇陽國詠麗晶社區投標廠商聲明書

本廠商參加昇陽國詠麗晶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、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	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，不得作為決標對象本聲明書填妥後附於投標文件遞送。		
	投標廠商名稱		
	投標廠商(章)及負責人(章)		