

# 日安台北公寓大廈 113 年度保全物業管理服務招標須知

中華民國 113 年 07 月 09 日

招標業主：日安台北公寓大廈管理委員會(以下簡稱本會)、地址：新北市新店區中興路三段 134 號  
聯絡人:杜總幹事 聯絡電話：(02)2911-4996

## 一、人員要求:

本社區人事需求須適法規之中華民國公民，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，相關規定如下:

### (1) 社區總幹事 1 名:

- 1.諳電腦操作繕稿並具行政文書彙整作業及會計知識等能力者，與具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.具有簡易電器設備操作、保養、修繕能力。
- 4.每日值勤 8 小時(遇有突發事故能主動負責)，無酗酒、賭博等不良嗜好。
- 5.具社區二年以上管理經驗(應檢附曾服務證明文件備查)，有 300 戶以上管理者更佳。
- 6.具有領導協調(保全、機電、消防及清潔工作者)管理能力，隨時與管委會保持聯繫。

### (2) 財務秘書 1 名:

- 1.諳電腦操作繕稿並具行政文書彙整作業，及實務會計等能力者，熟悉財務作業系統之操作。
- 2.協助社區各項活動之籌備、佈置與規劃。
- 3.代理總幹事處理社區各項簡易處理事務，住戶生活服務等工作。
- 4.各項存、提款及裝潢保證金之造冊管理。設備庫存表之建立。
- 5.助總幹事完成委員會交辦事項。

### (3) 環保清潔人員 5 名:

1. 每日值勤 8 小時。
2. 執行責任區域工作表與環境維護週期表。
3. 停車場及公共區域清潔維護、花園澆水等管理與維護。

### (4) 駐區保全員 3 哨 (日、夜班共 8 名)

- 1.具備保全訓練護照，人品端正，身體健康，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。
- 2.保全哨 24 小時(日、夜)輪班須依社區標準勤務規範執行。(詳見附件二)。

## 二、社區概況：

(一)標地總戶數 414 戶分五棟，地上 23 層、地下 3 層，各層大樓 2 部電梯及水塔、蓄水池、地下停車場、平面車位，中庭花園及社區內所有公共設施等。

(二)上述招標標的範圍之管理服務項目：

1. 日安台北公寓大廈社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。
2. 日安台北公寓大廈社區及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附二)。
3. 得標公司回饋服務項目(詳見附件三)。
4. 本案管理服務最低基本人力需求及薪資說明(詳見附件四)。
5. 獎懲制度

(三)本案委託工作期限：自民國 113 年 10 月 01 日起至民國 114 年 09 月 30 日止，前三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，由備選廠商依序遞補，為期一年。

備註:試用期期滿是否於試用期滿前一個月交管理委員會意見表決。若一年後重新招標，若為原保全物業管理得標，直接簽約一年無須試用期。

## 三、投標保全公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

(一)投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，且僅得由一家集團公司代表參與投標(不得借牌靠行參標或有圍標情事、違者喪失投標格)。

(二)投標公司須具保全 401 表月銷售額須達壹仟萬元以上，物業 401 表月銷售額須達貳佰萬元以上。

(三)投標保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者喪失投標資格)。

## 四、投標管理公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

資格審核評鑑表詳如附件五-1、五-2

(一)投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，且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、違者喪失投標資格)。

(二)投標管理公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者喪失投標資格。

## 五、招標方式：本案採公開招標，評選出優質廠商，參與比減價格之競標。

## 六、投標公司投標企劃書格式：企劃書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式橫寫。

(一)公司基本資料(含名稱、成立沿革、關係企業等)。

(二)公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。

(三)公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。

(四)公司過去履約紀錄、經驗、實績。(檢附目前 300 戶以上社區經營實績、地址及電話備查更佳)

## 七、投標公司送審文件及送達：

(一)符合本社區保全物業管理服務企劃書 15 份。

(二)保全公司、管理公司參標資格審核評鑑表各壹份。

- (三)本社區保全物業委任管理服務案合理報價單壹份。
- (四)本社區保全物業委任管理服務契約書(草約)乙式伍份。
- (五)社區領標日期自 113 年 07 月 15 日起至 113 年 07 月 24 日 18:00 截止。
- (六)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 08 月 02 日(星期五)18:00 時以密封存郵寄(以郵戳為憑)或親送至：新北市新店區中興路三段 134 號。日安台北公寓大廈管理委員會，聯絡電話：(02)2911-4996(請郵寄後另以電話確認之，並檢附郵局證明)。
- (七)外標封、證件封、標單封、於封面說明標案名稱標封，並於封口及騎縫處加蓋公司及負責人印鑑並裝入外標封一起密封。

#### 八、領標、投標及決標程序：

- (一)本會預訂於民國 113 年 08 月 07 日(星期三)晚上 19:00 召開資格審查會議，符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序並以簡訊及電話通知合格廠到場簡報，資格審查不合格之廠商不予退件。
- (二)簡報會議預定召開時間為 113 年 08 月 10 日(星期六)早上 10:30 舉行，請廠商依簡報時間，提前十五分鐘到場簽到。廠商未依時間到場簡報者，視同自動放棄。簡報時間原則上每家 15 分鐘，並自備電腦投影設備，簡報結束後由委員及住戶提問，採統問統答時間 15 分鐘，所有符合資格廠商，將於當日簡報完畢後進行投票，評選出優質前 3 名廠商，並訂於 113 年 08 月 12 日(星期一)19:00，請前 3 名廠商，參與比減價格之競標，另本社區保有最終議價權。
- (三)經本會議定簽約之廠商應於 113 年 08 月 20 日(星期二)前與本會完成簽約事宜，否則由本會議定遞補公司議價簽約，不得異議。
- (四)得標簽約公司須於 113 年 09 月 10 日(星期二)晚上六點前依約完成物業、保全事務交接會議報告，若未完成時得由本會順位遴選公司遞補議價簽約，不得異議。

#### 九、轉包禁止及誠信條款

- (一)得標簽約公司未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者罰壹個月服務費用並解除合約，及負擔本會因此所生之一切損害賠償，不得異議。
- (二)投標廠商及其人員不得有借牌靠行參標或有圍標情事等不當情事，且如投標廠商或其人員於商業行為過程中，有直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正常利益，或做出其他違反誠信，不法或違背受託義務等不誠信行為時，如有發現違反，本會得立即停止投標、已得標者廢棄其得標資格、已簽約者解除合約，違反廠商除應賠償招標方合約總金額五倍之懲罰性罰金外，投標廠商及其負責人及人員並應負擔一切法律責任。
- (三)如本招標涉及之雙方承辦採購、業務、負責人間，具有二親等關係者，投標方應事先或於知悉時通報本會，並應採行合理迴避措施包含不限於更換承辦人員

等。如投標方未如實通報、未進行迴避或有其他違反之行為，本會得廢棄投標，如因此致本會受有損害者，應賠償本會所受損害，並應負擔一切法律責任。

十、本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)列為本合約之一部份，以資信守。

(一)本招標須知對於招、投標雙方，皆具有法律約束力。

(二)決標前若發生特殊事由或不可抗力事件，本會得隨時停止或延期本標案，並退還投標人已投送之投標封，投標人不得異議，且不得為任何主張或請求。決標後如因特殊事由或不可抗力事件，本會有權停止簽約，得標人不得對本會為任何主張或請求。

附件一、

## 日安台北公寓大廈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、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。
- 十六、上述服務事項應分卷建檔管理備查。
- 十七、財秘之工作項目如人員要求所述。
- 十七、總幹事與秘書採輪休制，每日須保持一人與管理中心服務。

## 日安台北公寓大廈及其周圍環境保全防災管理維護事項

### 1. 大門值勤、門禁管理：

- A. 按時啟閉大門。
- B. 禁止閒雜人等進出。
- C. 大門口交通秩序的維護。
- D. 各出入口、通道之監控管制。
- E. 警衛室內禁止閒雜人逗留(貼標示語)
- F. 郵件包裹代收處理

### 2. 安檢檢查：

- A. 巡查公共梯道出入之通暢、水電開關之正常運作等。
- B. 巡查各安全門鎖之確認。
- C. 巡查各層樓、頂樓、地下室、室外庭園及停車場，以防歹徒藏匿。

### 3. 緊急狀況之勤務處理：

- A. 水災、火災管理勤務(含騎樓停放車輛通報警察、拖吊機關)。
- B. 防竊勤務。
- C. 防颱處理。
- D. 值勤人員因故離開櫃台，而無法監視大門狀況時，應將大門關閉管制。(嚴禁大門開啟狀態而無人看管)。

### 4. 其執行細則如下：

- A. 乙方受甲方之要求或指示，執行門禁管制、訪客通報管制，並依甲方之要求予以登記。
- B. 乙方受甲方之要求或指示，執行管制車輛進出，必要時並予登記。
- C. 乙方應提供警衛工作流程逐項執行時間表，經甲方確認後交執行。
- D. 不論於標的範圍或專有部分或非公共區域內，若有意外事故或發現盜賊入侵或暴行發生，乙方應即報告警察、消防機關及甲方，並於監視設法阻止或防止災害擴大。
- E. 應甲方之要求或指示協助執行標的物之防災、防盜、防火等下列安全措施及經共同協議事項，其具體服務項目包括：
  - 固定哨位
  - 巡邏勤務。(日、夜勤人員)
  - 監看閉路電視盜警與火災系統，操作錄影錄音與緊急廣播設備。
  - 駐衛區內人員意外之緊急處置及防止擴大。
  - 填報工作日誌、通知與其他報告。
  - 交通指揮。
  - 公設鑰匙管制。
  - 火災緊急處置及管制。
  - 防水閘門(共5處)之操作(實際演練前通知管委會需要會同)。
  - 緊急裝況處理與應變。
- F. 甲方要求或指示乙方所為之各項服務，須以不牴觸法令為限，如乙方認為甲方之要求或指示違反法令，須向甲方詳細解說相關法令。
- G. 乙方駐衛人員在標的物與執行公務之警察實施聯巡或會哨，甲方不得禁止或限制。
- H. 甲方須提供：標的物基本資料，公共區域詳細範圍，警備(報)設施。

附件三

得標公司回饋服務項目

- 一、年度區分所有權人會議人力支援。
  - 二、社區年度活動人力支援、協助會場布置及贊助摸彩品。
  - 三、免費提供 A4 紙一箱及每月管理費繳費通知單由物管公司列印提供。
  - 四、協助社區參加新北市政府舉辦各年度優良社區評選文書作業。
  - 五、設置電子巡邏感應器及感應端子月底印紀錄表。
  - 六、提供常年法律顧問諮詢。
  - 七、今網收掛號 APP 系統含硬體設備免費提供。
  - 八、提供現場無線對講機供物業、保全人員聯繫使用
  - 九、免費提供 AED 設備及教學。
  - 十、水塔清洗乙年二次。
  - 十一、高壓沖洗、環境消毒乙年四次。
  - 十二、大廳拋光晶化乙年二次。
  - 十三、中庭採光罩(三處)清理乙年一次。
  - 十四、車道停車場(B1F-B3F)地面清洗乙年一次。
  - 十五、贊助中元普渡供桌 15 張。
- ※上述服務項目如未施作，依罰則處理。

附件四

日安台北公寓大廈保全物業管理最低基本人力需求

職稱	人數	資格條件	備註
總幹事	1名	1. 高中職以上畢業之中華民國公民，諳電腦作業。 2. 應具備領得內政部公寓大廈管理服務人員講習結業證書。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 上班時間 8 小時(依據勞基法規定每週排休 2 日及國定假日休)。 5. 具大型社區(2 個 300 戶社區)2 年以上事務管理經驗。	公司須出具忠誠保證條款，以示負責
財務秘書	1名	1. 接受社區主任指揮調度，負責社區各項財務收支等各項報表製作。 2. 公告及社區發文等文書處理。 3. 上班時間 8 小時(依據勞基法規定每週排休 2 日及國定假日休)。 4. 休假日採排休。(與社區總幹事休假不重疊)	須熟悉財務軟體系統操作
清潔人員	5名	1. 具清潔實務經驗 1 年以上經驗。 2. 上班時間 8 小時(依據勞基法規定每週排休 2 日及國定假日休)。 3. 每日須撰寫工作日誌備查。	
保全人員	3 哨共 8 名	1. 高中職畢業之中華民國公民。 2. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每人每日可實勤 12 小時，全體人員需配合調配每哨每日 24 小時全年無休(依據勞基法規定 288H 輪值排休，不得過勞)。	須經保全公司完整保全訓練完成且素行合格
以上合計人力共計:15 人力			

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，須及時通報主委，否則以違約論處新台幣壹萬元整。
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。
5. 得標公司須於進駐前 10 日提供派駐人員名冊經管委會審閱同意後進駐。

附件四-1

標案名稱:日安台北公寓大廈委託保全/物業管理維護服務費報價單及薪資說明

職 稱	人 數	單 價	總 價	員 工 薪 資	得 標 後 薪 資	備 註
總幹事						
財務秘書						
清潔人員						
保全人員						
小 計						
5%營業稅						
合 計						
每月服務總報價新台幣： 拾 萬 仟 佰 元 整 NT\$ 元						
上述總價(服務費)含人員薪資、保險(含勞、健保、誠實險及團體意外保險等)費用、職務津貼、三節獎金、生日禮金、勞退6%與資遣費之提撥、服裝費、警勤裝備費、教育訓練費及稅捐等。						

公司名稱:

負責人:

聯絡人:

統一編號:




中 華 民 國 113 年 月 日

**日安台北管理委員會 113 年度辦理公開招標**  
**保全公司參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)**

投標廠商	廠商電話	審核日期	年 月 日
項目	參標保全公司應備審核資料影本		資格評鑑
1 頁	內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全公司連續營業之保全業許可證明文件		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2 頁	政府核發(法定資本額肆仟萬元含以上)連續營業具備 5 年公司變更登記表及營利事業登記證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3 頁	近 1 年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 頁	近 1 年保全同業公會核發之合法保全公司會員投標比價證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5 頁	保全公司應具備 ISO 國際品質認證書(中英版)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6 頁	近 1 年連續三個月之(401)完稅證明及稅額繳款證明書 保全公司 401 表之月銷售額須達壹仟萬元以上。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7 頁	公司於投標日壹年內公司營業無退票記錄證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8 頁	依保全業法規定投保(自負額 10%以上)保全責任保險證書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9 頁	依勞基法規定投保雇主補償責任意外保險證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10 頁	連續三個月份依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 連續三個月依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11 頁	縣(市)政府核發保全公司合法報備職工福利機構證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
12 頁	是否符合月營業額壹仟萬以上之公司		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
13 頁	保全、管理公司應具備統一負責人之縣(市)政府核發於投標日半年內公司變更登記抄錄表(正本)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員	主委： 監委： 行政安全委員：		審核委員將參標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打 V 或打 X

**日安台北公寓大廈管理委員會 113 年度辦理公開招標**  
**物業管理公司參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)**

投標廠商	廠商電話	審核日期	年 月 日
項目	參標管理公司應備審核資料影本		資格評鑑
1 頁	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)連續營業公司認可證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2 頁	政府核發(法定資本額壹仟萬元含以上)連續營業並具備 5 年以上之公司變更登記表及營利事業登記證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3 頁	公寓大廈管理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 頁	公寓大廈管理公司同業公會核發之合法會員投標比價證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5 頁	管理公司應具備 ISO 國際品質認證書(中英版)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6 頁	近 1 年連續三個月之(401)完稅申報書及稅額繳款證明書 物業管理公司月銷售額須達貳佰萬元以上。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7 頁	公司於投標日壹年內公司營業無退票記錄證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8 頁	依勞基法規定投保員工誠信保險及雇主補償責任意外保險		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9 頁	連續三個月依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 連續三個月依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10 頁	管理、保全公司應具備統一負責人之縣(市)政府核發於投標日半年內公司變更登記抄錄表(正本)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11 頁	是否符合月營業額貳佰萬以上之公司		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員	主委： 監委： 行政安全委員：		審核委員將參標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打 V 或打 X

標案名稱：日安台北公寓大廈保全招商評選案

新北市新店區中興路三段 134 號

電話：(02)2911-4996

日安台北公寓大廈管理委員會 收

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

標案名稱：日安台北公寓大廈保全招商評選案

# 證件封

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

標案名稱：日安台北公寓大廈保全招商評選案

# 標單封

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

標案名稱：日安台北公寓大廈保全招商評選案

# 企劃書封

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

# 勞務採購標單

請詳閱投標須知

( 兼 切 結 書 )

採購名稱：中華民國 113 年度日安台北公寓大廈駐衛保全服務案

1、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：        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。

2、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



減價情形		金 額	代表人簽章
優 先 (減) 價		總價新台幣：元	
第一次 (減) 價		總價新台幣：元	
第二次 (減) 價		總價新台幣：元	
第三次 (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：	委員簽名：
行政安全委員簽名：		財務委員簽名：	

雙線以下部份，在未開標前請勿填寫

本標單決標後，請打入契約中

本標單及報價明細單請放入標單封內密封

# 委任出席代表授權書

保全公司/ 物業管理公司茲授權先生(身份證字號： )  
代表本公司出席日安台北公寓大廈管理委員會(113 年度)保全招標事宜，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

日安台北公寓大廈管理委員會

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