

# 麗寶快樂星球社區 公寓大廈物業管理、駐衛保全公開招標公告

主旨：113 年度麗寶快樂星球社區物業管理、駐衛保全公開招標須知。

## 一、 招標標的：

麗寶快樂星球社區(地址:新北市新莊區中央路 260~296 號)共用部份、約定共用部分及地下室停車場約定專用部分內物業管理、駐衛保全之標案。

委託管理維護起訖日：民國 113 年 10 月 01 日至 114 年 10 月 01 日止，為期一年。

## 二、 招標時程：

領標時間：自 113 年 08 月 01 日(星期四)起至 113 年 08 月 07 日(星期三)止，截標時間前向本社區總幹事索取投標須知及標單。

截標時間：民國 113 年 08 月 09 日(星期五)止下午 18:00 止，以蓋有本社區管理中心專用章之文件投標。投標廠商應於上述時間送達企劃書(含相關證明文件)及標單(須封套)，投標相關資料及投標單金額需密封並蓋騎縫章，截標時間前逕自送達或雙掛號郵寄(需於截標時間前寄達)參與投標，逾期視同棄權。

寄送地址：新北市新莊區中央路 260~296 號(管理中心收)。

收件人：主任委員 石恩哲 先生。

初選開標日期：民國 113 年 08 月 11 日(星期日)晚上 20:00 分，在本社區閱覽室公開拆標清點查核初選審議，入選之數家競標公司簡報另行安排時間通知，未入選者不再另行通知。

複選審議日期：民國 113 年 08 月 18 日(星期日)晚上 20:00 分，在本社區閱覽室開審議初選通過之競標公司簡報與參訪。

## 三、 招標需求：

### (一) 勤務需求：

1. 物業管理:社區經理 1 人，財務秘書 1 人，生活秘書 1 人。
2. 駐衛保全:保全警衛 1 哨(大廳，每日 24 小時執勤)管理。
3. 清潔人員:清潔員 3 人。

以上人員需為中華民國國籍且投標廠商負責派駐人員薪資、服裝配備、勞健保、勞退提撥、教育訓練、責任保險，並應符合政府業務管理單位及主管機關之各項規定且無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好者(需有良民證)。

### (二) 學經歷要求：

1. 總幹事：高中職以上畢，管理服務人員認可證、防火管理人員證照，(無犯罪前科紀錄證明文件)。
2. 秘書:高中職以上畢，據相關經驗，(無犯罪前科紀錄證明文件)。
3. 保全人員：國中以上畢業程度無不良紀錄者(無犯罪前科紀錄證明文件)。
4. 清潔人員：國中以上畢業程度無不良紀錄者(無犯罪前科紀錄證明文件)。

## 四、 投標廠商資格：

### (一) 資本額：

1. 公寓大廈管理維護公司:新臺幣 壹仟萬元以上。
2. 保全公司:新臺幣 肆仟萬元以上。

### (二) 基本資格：

經政府機關登記合格，稅證齊全及符合招標公告目的營業項目代碼之公寓大廈管理維護公司、保全公司以及建築物清潔服務公司。

(三) 許可資格：

1. 物業管理公司需備公寓大廈管理維護公司許可證。
2. 駐衛保全公司需備保全許可證。

(四) 保險：需有投保責任保險及員工誠實保險。  
財務信用：無退票記錄證明。

(五) 執行個案：目前在北北桃地區有經營物業管理實際執行個案 200 戶以上，個案至少 3 個（須佐以合約為附件證明或可參訪）。（加分條件）

(五) 投標廠商要有公會核發「績優會員證書」。（加分條件）

五、 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）。

必備檢附資料：

- 1、公司執照。
  - 2、營利事業登記證。
  - 3、1 年內完稅證明（401 表）（加分條件）及最近無退票證明。
  - 4、公司投保僱主責任保險。
  - 5、報價單一份。
  - 6、管理維護服務企劃書（本社區共計 7 位委員，請依本社區現況進行規劃，並提供紙本 8 份）。
- （以下四點適用物業管理及駐衛保全）
- 7、公司投保保全團體保險及服務人員相關誠實保險。（加分條件）
  - 8、目前在大台北地區（近本社區者尤佳）有經營物業管理實際執行之 200 戶以上社區個案合約（影印本）至少 3 個個案。（加分條件）
  - 9、檢付成本分析表，註明現場工作人員薪質、休假及勞健保投保及勞退等。（加分條件）
  - 10、不收押標金及履約保證金。

六、 資格審查：

第一階段（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）確認審察後，經無記名投票擇優甄錄選出最多三至四家入圍廠商，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。

第二階段（複審）：簡報時間二十分鐘，詢答十分鐘，請與會廠商自備簡報設備（本社區提供投影機及布幕）。

七、 決標評選原則：

本標採合理標，無記名評分方式，依權動加總後之得分高低，分為最優先及第二、三順位議約對象，惟複審時若無廠商之綜合評分達本會標準者，則不予決標。

#### 八、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：

- (一) 未依招標文件之規定投標。
- (二) 投標文件內容不符合招標文件之規定。
- (三) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
- (四) 偽造或變造投標文件。
- (五) 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。

#### 九、其他事項：

1. 本標之人力配置、設備器材、工作細項、請款支付等均需列載契約書內。
2. 投標廠商之企劃資料內容，應附帶各項資格證明影本、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；倘其內容有虛造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，本社區管理委員會不得收受投標或得標廠商餽贈物品及錢財。
5. 為確保服務品質及維持本社區管委會、管理委員之清廉、公平、公開、公正之形象，本案相關廠商、協力廠商之公司負責人、部門主管人員，不得與現任之管委會委員及委員配偶（含前配偶）有直系血親、直系姻親及三等親（含）之內旁系血親或同財共居親屬關係應自行迴避投標本案。
6. 複審簡報當日，區域主管、派駐現場總幹事必須出席。
7. 得標廠商不得轉（分）包給其他廠商違者終止契約，廠商不得請求任何賠償及放棄法律上之訴訟權利。
8. 得標廠商應於交接前 7 日(含)每日由確定派任之總幹事、保全相關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，由得標廠商負責吸收負擔)。
9. 得標廠商於契約有效期間內欲替換總幹事時，除了需徵得管委會同意外，亦需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，管委會得隨時終止合約。
11. 參加招標之廠商所提供之資料概不退還。
12. 物業人員，保全人員，清潔人員，薪資、休假，勞健保需依勞基法辦理。
13. 本內容如有未詳盡之處，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權利。

一、名稱：麗寶快樂星球社區管理委員會

二、地址：新北市新莊區中央路 260~296 號

三、樓層：地上 18 層（不含頂樓）、地下 5 層、建物 2 棟、總戶數：250 戶

本案對外聯絡人：

麗寶快樂星球社區管理委員會（Tel:02-8521-6301）蔡經理

# 麗寶快樂星球社區管理委員會 (附件一)

113 年度物業、保全勞務招標單(切結書)

一. 投標人對招標須知等文件均已完全明瞭接受，今以合約(每月)新台幣\_\_\_\_\_元整承攬本社區物業、保全管理作業，另附詳細表供參考。

※ 總價應以國字大寫數目字(如 壹、貳、佰、仟、萬)填寫，並不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具書寫，塗改者本標單無效。

二. 報價分析明細如附件三。

三. 本標單決標後，併入契約中做為雙方合約依據。

投標公司： \_\_\_\_\_ 簽章

負責人： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

電話： \_\_\_\_\_

比價作業：

議 價 金 額	代表人簽章
第一次優先減價為新台幣  元整	
第二次優先減價為新台幣  元整	

主任委員		副主任委員		監察委員		財務委員	
------	--	-------	--	------	--	------	--

麗寶快樂星球管理委員會 (附件二)

授 權 書

本公司全權授權\_\_\_\_\_先生(小姐)，職稱：

\_\_\_\_\_

為本公司之全權代表，可以參與 貴社區之物業保全勞務費用之議價，為恐口說無憑，特立此一授權書為證。

此 致

麗寶快樂星球社區管理委員會

投標公司名稱：

簽章

負 責 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

# 麗寶快樂星球社區管理委員會(附件三)

## 113 年度綜合管理招標物業、保全報價分析單

麗寶快樂星球社區 派駐人員報價及發放薪資、法定保險金成本分析(預算)表

職稱	社區經理 1 人	秘書 2 人	日/夜/機動 保全 2.5 人	清潔人員 3 人	小計	備註
未稅報價						
加計 5%稅 總金額						
月薪水						
勞健保及勞退						
教育訓練						
績效獎金						
成本小計						
公司利潤						
年度回饋	回饋支出 項目	回饋支出 項目	回饋支出 項目	回饋支出 項目	回饋支出 項目	回饋支出 項目
回饋支出						
回饋總額						
/			回饋每月攤提			
			實際利潤/月			

1. 本分析表列入合約之一部份,工作人員薪資受保障。
2. 派駐人員屬本公司管理,社區無風險及勞資糾紛。
3. 保全業屬特許行業人員皆須向勞工局核備 8 4—1 條等各項規定。
4. 依規定保全需定期接受公司教育訓練及無犯罪紀錄查核確保社區安全無慮。
5. 社區財務報表製作及相關財務管理由本公司承擔各項風險,社區權益充分受到保障。
6. 勞方、資方、委任業主均應制定公平及對等合約,以確保三方之各項權益。

投標公司名稱	(請廠商自行填寫)
--------	-----------

簽 章