

# 鴻築吾江社區管理委員會 物業暨保全公司公開招(邀)標須知

## 壹、招(邀)標標的及目標：

為本社區物業暨駐衛保全服務，希甄選合法、優質、服務品質良好之廠商為本社區提供服務。以下均為招(邀)標方式說明。

## 貳、招標辦法：

### 一、公告日期：

自 113 年 08 月 20 日(星期二)起至 113 年 08 月 31 日(星期六)止。

### 二、公告方式：

公告於本社區公布欄，歡迎住戶推薦有資格廠商參與投標。

### 三、招標方式：

採最有利標公開評選方式辦理。

### 四、現場帶看：

113 年 08 月 20 日至 113 年 08 月 30 日

請電洽本社區管理中心(電話:03-4020068)預約實地勘查社區現況及公設等相關設備。

### 五、截標時間：參與投標公司應備妥投標文件並蓋騎縫章(請以**附件一**依序排列整齊以供審核)

、標(報價)單應另行密封(與**附件二**、**附件三**一同密封)，於 113 年 08 月 31 日(星期六)下午 20 時截標前親送達或快遞郵寄送達鴻築吾江社區管理委員會收(由物管中心代收)，逾期無效。地址：桃園市平鎮區延平路二段 32 號。廠商投標資料，無論獲選與否，恕不退件。

### 六、開標及決標程序：

- 1.本社區預訂於民國113年09月例會同步召開資格審查會議，符合資格廠商將由本社區自行公開決定簡報順序並以簡訊及電話通知合格廠商到社區簡報，資格審查不合格之廠商不予退件。
- 2.簡報會議請廠商依簡報時間提早前三十分鐘到場簽到。未依時間到場簡報廠商視同自動放棄投標。簡報時間原則上每家30分鐘(重點簡報 20 分鐘、委員提問 10 分鐘)及決選。簡報結束後由委員提問，答詢時間約10分鐘。
- 4.經本社區議定簽約廠商應於被通知三日內與本會完成簽約事宜，如無法簽約，則由本社區議定遞補公司議價簽約，不得異議。

### 七、對外聯絡人：

鴻築吾江社區管理委員會，電話：03-4020068

## 參、招標內容：

一、合約標的現況及地址：地上 15 層、地下 3 層；建物 8 棟、汽車平面車位 261位、機械車位 130 位、機車車位 391 位；總戶數：391 戶；代表地址：桃園市平鎮區延平路二段 32 號。

### 二、合約期限：

民國 113 年 11 月 01 日 00 時起至 114 年 10 月 31 日 24 時止，為期壹年(實際起訖

日視社區現有物業/保全廠商請求終止日做調整，得標廠商應予配合)。

### 三、合約基本服務人力：

本社區服務人員需求須適法之中華民國公民，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(良民證)。

#### (一) 物業管理服務人員：

(人員配置僅供參考，物業公司可就本社區需求給予彈性分配，週一到週日至少有一名行政人員留守社區)

編號		資格條件	必備證照
1	社區經理	1. 具社區管理實務經驗並諳電腦應用。 2. 有服務 200 戶以上社區 2 年以上之經歷並擔任經理(總幹事)或主任之職務。(檢附駐區服務證明文件備查)。 3. 消防/機電/監視系統基本檢點能力。 4. 上班時間每日可實勤 8 小時，依據勞基法規定之方式排休。	應具備公寓大廈事務人員管理證照； 若具備下列任一項證照納入評比： 1. 技術服務人員。 2. 防火避難設施管理人員。 3. 防火管理人員。
2	財務秘書	1. 會計實務 2 年以上經驗並諳電腦應用。 2. 會計記帳、製作、核對、檢視財務報表、文件管理。 3. 具 1 年社區服務經驗。 4. 上班時間每日可實勤 8 小時，依據勞基法規定之方式排休。	
3	行政秘書	1. 具服務業 2 年以上經驗並諳電腦應用。 2. 具 1 年社區服務經驗。 3. 上班時間每日可實勤 8 小時，依據勞基法規定之方式排休。	

電腦應用係指:Word.Excel.Outlook.PowerPoint 等軟體應用

#### (二) 保全人員：

1. 駐場保全日班一名、夜班二名，身心健康，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好及無前科。
2. 每日每哨 24 小時輪班值勤。社區門禁管理維護、巡邏勤務、停車場門禁管理、代收全體住戶郵件及物品分發、異常事故處理經驗。

3. 保全人員須熟知各項保全人員負責工作 SOP。

(三) 先期進駐：

得標廠商與本社區簽訂委託合約後，應派遣預定擔任本案經理、財務秘書及現場日、夜班隊長於 113 年 10 月 21 日(星期一)起，於上班時間進駐社區進行交接準備工作並先行了解社區狀況(其薪資及相關費用由得標廠商負擔，本社區不另支付)。

(四) 物業管理人員及保全人員服裝配置採統一管理服裝配置。

(五) 得標公司欲派駐人員得經管理委員會同意後任用。

(六) 有完整的教育訓練。物管公司需針對每位新進物管及保全人員進行安全及防災管理進行教育訓練後派駐社區，並定期(半年)對於社區物業安全及防災管理進行教育訓練。

(七) 以上需求人員之薪資、誠信保險、勞、健保險、意外傷害責任保險、職業第 3 類災害保險、傷害醫療補助、勞工退職準備金等員工福利，參標公司應遵照政府法令辦理。得標(契約)公司所派駐人員皆須經本會試用後，其人員服務品質不佳者本會具隨時汰換人員之主動權，但經本會認可之服務人員，得標(契約)公司不得任意藉故調換他區服務及任意撤換。得標(契約)公司派駐員工勞、健、職災保險應誠實投保及足額提撥勞工退職金 (勞、健保險不得將員工薪資以多報少(投保)或轉投保其他公會等行為本會將採不定時抽驗，若違反本規定者視為違約，得即時終止本合約。

肆、投標廠商資格：

- 一、物管：資本額新台幣壹仟萬元(含)以上。
- 二、保全：資本額新台幣肆仟萬元(含)以上。
- 三、保全公司與物業管理公司須為同一負責人，公司設立需 5 年(含)以上。
- 四、曾完成北部地區服務二個 300 戶以上社區之實績。
- 五、公司年業務實績營業額在新台幣參千萬元以上，並提供最近一年完稅證明及無退票紀錄證明。

伍、投標廠商應檢附文件：

- 一、公司登記證明。
- 二、主管機關所核發公寓大廈管理維護、保全許可證。
- 三、同業公會會員證。
- 四、最近一期完稅證明、1 年內無退票紀錄證明。
- 五、勞工安全衛生管理證。
- 六、投保雇主責任險保單、投保保全責任保險保單、服務人員相關誠實保險保單。
- 七、曾完成北部地區服務二個 300 戶以上社區之合約影本。
- 八、報價單一份、社區管理維護及保全服務企劃書 7 份(1 份正本、6 份副本)。  
建議內容如下：

(一) 公司組織及專案團隊及人力分派計畫

1. 廠商簡介(資本額、營業額、公司地址電話及聯絡人資訊，與本案相關標章、認證、公司專業品質與榮譽說明)。
2. 相關業績與專業技術能力：廠商近兩年內之經驗及相關實績介紹(含時間、社區名稱規模)及證明文件(檢附與業主簽訂之合約影本雙方用印處)。
3. 承攬本社區管理維護之人力資源配置、薪資結構分析表及用人管理辦法。
4. 明定各職務工作計劃書、職掌、每日/月進度控管表、年度計畫表排定。
5. 本案場主要或特殊問題之分析與對策及有利於本案推動之建議(含創意、廠商承諾額外給付管委會情形)。

## (二) 規劃工作計畫及執行方案

1. 社區服務中心之實際規劃。
2. 各類 SOP 標準作業程序(如天然災害、停電、停水、會客、郵件、外包廠商管理、巡邏)。
3. 住戶反映事項、委員交接及社區相關表單。
4. 總幹事及保全工作排程、罰則細項及罰則落實方式。(含人員值班規劃排休、每日工時、人員請假之代理之流程)。
5. 社區內年度各項活動規劃。
6. 公設管理。
7. 緊急維安事件應變處理。
8. 各項管理費用報價分析。

## (三) 履約管理執行策略

1. 履約管理說明、風險管理分析及對策、品質保證計畫擬訂與執行。
2. 履約環安衛管理、交通維持、防災管理計畫擬訂及執行。
3. 自訂服務項目缺失扣款辦法。

## (四) 回饋社區項目

1. 除了本履約要求服務項目外，其它額外提供給住戶的額外服務內容之陳述。
2. 表列免費服務項目內容及收費項目之內容。

## 九、招標三階段說明方式：

- (一) 資格、文件審核：於截標後由本管委會對參與投標廠商進行資格、價格審查(審查項目如**附件一**)；審查通過者，將另行以電話通知參加複選簡報。資料不齊、不實、或不符者，本管委會將逕行除權，不另行通知。投標截止日期：民國 113 年 08 月 31 日(星期六)下午 20 時前，逾時以資格不符論處。
- (二) 服務企劃簡報：管委會將各別通知廠商參加決選簡報(自備電腦)，進行綜合評比。由本社區管委會評選，擇優選出廠商排序。評選第一順位廠商具優先議價、議約權，以此類推。決選簡報說明如下：
  1. 簡報時間 15-20 分鐘(不含委員提問)。

2. 簡報內容至少須包含以下事項：

- (1) 符合本社區招標需求之規劃，含人員值班規劃(排休、每日工時、人員請假之代理之流程)。
- (2) 對本社區服務企劃案的詳細介紹與建議、人力資源配置與支援、社區公共支出的評估、優惠方案之具體作法 等。
- (3) 回饋社區項目。

3. 廠商請自行準備簡報電腦及簡報內容，7 份簡報文件當場發放簡報資料。

4. 依管委會通知之時間準時到達本社區，等候通知進場簡報。

(三) 視情況社區經理面談：如管委會尚未能做出決定，將邀請可能得標之公司進行社區經理面試後，管委會可綜合三階段中各廠商資格、服務企劃、人員經歷等條件，與最適合本社區之廠商進行議約。

十、依管委會評選共議決，評選符合社區需求之廠商。

陸、其他事項：

一、得標物業管理及保全公司每年得協助社區召開區分所有權人大會及年節活動，中元普渡節(含會場桌椅佈置)及從業人員支援，支出費用內含，且活動前一個月的委員例會需進行人員配置及工作事項確認。

二、得標物業保證現場人員續任（不適任者一律更換），並延續勞保年資享有應有之特休及滿六個月三天特休。

三、投標公司不得有串通圍標，妨礙開標及暴力脅迫等情事，違者報警依法處理。

四、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，已簽約者應予解約並賠償社區損失：

- (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。
- (六) 其他影響採購公正之違反法令行為。

五、若因緊急狀況、重大事件或招商困難，管委會將不受廠商是否達 3 家以上之投標狀況，於招商時程內評選適當「合法」、「優質」、「服務品質良好」之廠商。

六、合約製作：

(一) 本案本社區之招標公告、投標廠商之投標資料(企劃書、簡報及口頭承諾事項) 均為合約之一部份，若有不一致之情形，文件適用順序：本社區之招標公告優於投標廠商之投標資料。

(二) 得標廠商於本案提供之委任合約草案，本會有權修訂。

(三) 得標廠商應於本管理委員會通知期限內，將合約製作 2 份完成後送至本管理委員會辦理簽訂合約手續，未經本管理委員會同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標。

- 七、得標之公司簽約時應按每月得標總額開立公司支票作為履約保證金，於履約期滿，驗收合格無待解決事項時，30 天內退還；如得標廠商於履約期間無故不履行合約或可歸責於得標廠商之事由致終止或解除合約，履約保證金將充當懲罰性違約金而不予發還，部分終止或解除合約者，履約保證金依其比例不予發還。
- 八、合約前 3 個月為試用期。試用期滿前經社區管委會考評審核通過後，合約繼續執行。若經管委會決議於試用期滿後評選為不合格，則本會得終止合約。
- 九、本次招標相關資訊，以管委會紙本招商公告、須知為準，並且管委會對本次招商案有解釋及增訂之權利。
- 十、為確保服務品質及維持本社區管委會及管理委員之清廉、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，不得與現任之鴻築吾江社區管委會委員及委員配偶有直系血親、直系姻親及三等親（含）之內旁系血親或同財共居親屬關係，若有應自行迴避投標本案。請參與廠商提供切結書證明，以確認本次招商無上述情事。日後若查證屬實，則視同乙方違約，相關合約於查證屬實次日起解約，廠商不得請求任何賠償，且社區不退還履約保證金予乙方。
- 十一、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。
- 十二、投標廠商之投標文件及資料，為符合公平原則，本招標案管理委員會不接受補件及抽換文件。
- 十三、物業管理、駐衛保全委外執勤人員違規罰則表由投標廠商提供列表，納入評比。（本社區現有裁罰標準表請參閱附件四；另請投標廠商在簡報時說明執行裁罰之程序，經本會委員合議同意後，以文字加註於契約內。）

(附件一)資格、文件審核

## 資格、文件審核表

投標廠商：\_\_\_\_\_（以下資格文件請加蓋公司大、小章及「與正本相符」之印章）

項次	項 目	合格	不合格	不合格理由
1	已於民國 113 年 08 月 31 日（星期六）下午 20 時前送達標單			
2	公寓大廈管理維護公司(資本額 1,000 萬元(含) 以上)，公司執照影本:物管與保全公司須為同一負責人			
3	合格之保全公司(資本額 4,000 萬元以上).內政部核發特許函，公司執照影本:物管與保全公司須為同一負責人			
4	營利事業登記證影本:保全公司			
5	營利事業登記證影本:公寓大廈管理維護公司			
6	勞委會核發之勞工安全衛生管理影本			
7	桃園市公寓大廈維護理管商業同業公會及保全公會會員證等影本			
8	公寓大廈管理維護執照二張			
9	公司年業務實績營業額在新台幣參千萬元以上，證明文件			
10	最近一期完稅證明(401 表)			
11	一年內無退票紀錄證明			
12	投保雇主責任險保單			
13	投保保全責任險員工意外險			
14	員工保勞健保			
15	人員誠實險證明			
16	曾完成北部地區服務二個 300 戶以上社區之合約影本			
17	社區管理服務企畫書審查包含 (一)公司基本資料簡介 (二)公司物業實績 (三)駐區人事編組 (四)財務管理作業 (五)保全維護作法 (六)公設管理措施附加價值（回饋社區項目）			

審查人員簽名：\_\_\_\_\_管委會委員簽名：\_\_\_\_\_

(附件二) 請連同報價單；標單；授權書裝入另一個信封

# 鴻築吾江社區管理委員會 113年度物業暨保全公司招標案

## 標 單

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 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整

承攬本社區物業暨保全綜合管理作業，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、請另附報價分析明細。

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： 簽章

地 址：

電 話：

比價作業：

議 價 金 額	代 表 人 簽 章
優先減價為新台幣 元整	
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	
第三次優先減價為新台幣 元整	

# 授 權 書

本公司投標「鴻築吾江社區管理委員會物業暨保全公司公開招標案」茲授權下列代理人全權代理本公司「參與或提出說明、減價、比減價格、協商、更改原報價內容或重新報價」及相關事宜，該代理人資料如下：

代理人姓名:\_\_\_\_\_

身份證字號:\_\_\_\_\_

為恐口說無憑，特立此一授權書為證。

此 致

鴻築吾江社區管理委員會

投標公司名稱：

負 責 人：

簽章

地 址：

電 話：

中 華 民 國 113 年 月 日

## 物業保全人員管理督導罰則

項次	違反服務規定	扣款金額	行政議處
1	服裝、儀容、配件不整	300 元	
2	未依規定辦理採購	300 元	
3	未確實交接各項公共設施費用	300 元	
4	洩漏社區住戶個資或社區機密者	300 元	
5	未依時公告財務報告者	300 元	
6	因監督不力、失察、過失而造成變故者	500 元	
7	故意違抗管委會決議或損害住戶權益者	500 元	損害依約補償
8	未確實監督各項設備維護、清潔工作	500 元	
9	執勤時喝酒、打瞌睡、吃檳榔	500 元	
10	執勤時段閱讀雜誌小說	1000 元	
11	值勤時段使用電子產品玩遊戲、看影片 (多媒體設備、通訊設備等)	1000 元	
12	對保全人員監督怠忽職守	2000 元	
13	對管委會、住戶脅迫、造謠、恐嚇、欺騙者	2000 元	情節重大免職
14	採購時受廠商餽贈者	5000 元	
15	盜用公款	依約補償	免職及依法送辦處理
16	禁止工作人員職場戀愛	無	調離原工作職場
17	職務交接未完善，造成社區損失	2000 元	

投標封面書寫樣式【可列印貼於投標信封封面】

編號	(本欄由機關於開標過程中填寫)
----	-----------------

標案名稱：

「鴻築吾江社區管理委員會物業暨保全公司公開招標案」

寄件者
-----

廠商地址：

廠商名稱：

廠商電話：

收件者
-----

鴻築吾江社區管理委員會 收

地 址:324 桃園市平鎮區延平路二段32號

電 話：03-4020068

截止收件期限： 113 年 08 月31日20時止

注意事項：

- 一、 請將標單、資格文件、服務企畫書分別裝入本外標封內。
- 二、 本外標封之封口應予密封，並於封面填寫投標廠商地址、名稱、電話。
- 三、 請於截止投標期限前寄達。

收件戳章：

收件時間：

投標封面書寫樣式【可列印貼於投標信封封面】

編號:

(本欄由機關於開標過程中填寫)

# 資格審查資料袋

廠商名稱：

標案名稱：「鴻築吾江社區管理委員會物業暨保全公司公開招標案」

自主檢查表 請依下列順序排放

項次	項 目	合格	不合格	不合格理由
1	已於民國 113 年 08 月 31 日（星期六）下午 20 時前送達標單			
2	公寓大廈管理維護公司(資本額 1,000 萬元(含) 以上)，公司執照影本:物管與保全公司須為同一負責人			
3	合格之保全公司(資本額 4,000 萬元以上).內政部核發特許函，公司執照影本:物管與保全公司須為同一負責人			
4	營利事業登記證影本:保全公司			
5	營利事業登記證影本:公寓大廈管理維護公司			
6	勞委會核發之勞工安全衛生管理影本			
7	桃園市公寓大廈維護理管商業同業公會及保全公會會員證等影本			
8	公寓大廈管理維護執照二張			
9	公司年業務實績營業額在新台幣參千萬元以上，證明文件			
10	最近一期完稅證明(401 表)			
11	一年內無退票紀錄證明			
12	投保雇主責任險保單			
13	投保保全責任險員工意外險			
14	員工保勞健保			
15	人員誠實險證明			
16	曾完成北部地區服務二個 300 戶以上社區之合約影本			
17	社區管理服務企畫書審查包含 (一)公司基本資料簡介 (二)公司物業實績 (三)駐區人事編組 (四)財務管理作業 (五)保全維護作法 (六)公設管理措施附加價值(回饋社區項目)			

投標封面書寫樣式【可列印貼於投標信封封面】

編號:

(本欄由機關於開標過程中填寫)

## 標單及報價單資料袋

廠商名稱：

標案名稱：「鴻築吾江社區管理委員會物業暨保全公司公開招標案」

自主檢查表 請依下列順序排放

項次	項 目	已附	未附	未附理由
1	標單(附件二)			
2	授權書(附件三)			
3	報價單			

投標封面書寫樣式【可列印貼於投標信封封面】

編號:

(本欄由機關於開標過程中填寫)

企劃書 7 份

廠商名稱：

標案名稱：「鴻築吾江社區管理委員會物業暨保全公司公開招標案」

自主檢查表 請依下列順序排放

社區管理服務企畫書審查，包含	已附	未附	未附理由
(一)公司基本資料簡介			
(二)公司物業實績			
(三)駐區人事編組			
(四)財務管理作業			
(五)保全維護作法			
(六)公設管理措施附加價值 (回饋社區項目)			