

景漾社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務

113 年度招標公告

一、 招標資訊

1. 招標單位：景漾社區管理委員會或管理負責人
2. 地址：新北市五股區成泰路三段 318 號
3. 聯絡人：林文杰 主任委員
4. 管理中心電話：2292-9892
5. 招標期間：自民國 113 年 9 月 2 日起至民國 113 年 9 月 9 日止
6. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 9 月 9 日 18：00 止（親送/郵寄皆可）

二、 管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 497.69 坪、建築物面積 156.95 坪
2. 棟數與戶數：共計 83 戶，棟數分為1棟及1店面戶，為地下4層、地上15層之建築物。
3. 公共設施：兩部電梯，一座水塔。
接待大廳、健身房、交誼廳、閱覽室、信箱區

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 10 月 1 日至民國 114 年 9 月 30 日止
2. 管理維護項目：
 - (1) 一般公共事務管理服務事項：
 1. 社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。
 2. 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、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護事項。
 3. 社區規約、章程、管理辦法之修正及公告事項。
 4. 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。
 5. 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。
 6. 社區公共基金、管理費之收支、保管、運用及催收等事項。
 7. 社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
 8. 社區公共設施、遊憩設備之營運管理與修繕等事項。
 9. 處理住戶信件與包裹代收發事項。

10. 住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務登記、督導等服務事項。
11. 住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
12. 協助社區活動人力支援、提供電子擴音機、布幕、斜影機、麥克風及工作人員三名之策畫及執行事項。
13. 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）資料之建立與聯繫協調事項。
14. 本社區管理委員會委託事項。
15. 住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導及提供本社區各種專業諮詢服務等事項。

(2) **開放空間及其周圍環境保全防災管理維護事項：**

1. 門禁管制勤務(門禁管制、訪客過濾、引導、登記換證事項)
 - a. 出入口及人員進出管制。
 - b. 訪客之通報接待及會客手續辦理。
 - c. 對施工、修復、送貨、外送、收款、推銷、傳教、政治、勸募等人員嚴格管制。
 - d. 對易燃、易爆、違禁、傳染性疾病及物品之檢查管制及處理。
 - e. 大宗或大件貨物之檢查管制及處理。
 - f. 對用戶遷入遷出及裝潢施工作業動態之瞭解掌握及應變處理。
2. 安全管理勤務
 - a. 安全巡邏系統巡視全建築物。
 - b. 配合監控系統實施監管及處理。
 - c. 夜間檢查建築物及各用戶之門窗燈光是否關閉妥當及處理。
 - d. 火災警報、竊盜警報或異常信號產生時及緊急狀況之處理及警示。
 - e. 佔用、妨礙或污染建築物公共區域設施之處理與通告。
 - f. 停車及行車秩序維持、管制及監視紀錄。
 - g. 維持出入口附近道路之通暢。
 - h. 裝卸貨物車輛之引導及專用區車道門之配合啟閉。
3. 緊急狀況之勤務處理
 - a. 水災、火災管理勤務(含車道入口停放車輛通報警察、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)。

(3) 環境清潔美護服務：

1. 各樓層門廳梯間之清潔擦拭。
2. 各電梯(車廂內地面、壁面、鏡面、金屬部分及外箱門)之清潔擦拭。
3. 接待大廳(含地面、壁面、玻璃門、門框、沙發桌椅、地毯)之清潔擦拭。
4. 公共設施(地面、壁面、設施設備、門框、玻璃、鏡面、洗手間)之清潔擦拭。
5. 社區花園之清潔維護與雜物、花草掉落物之清除。
6. 垃圾室地面之清潔及垃圾之清除(含資源回收整理等事項)。

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（清潔材料、用品耗材、工具由物業管理廠商提供）。

(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。

3. 現場人員需求配置：

服務人員基本人力需求請見附件一。

本社區管理服務標案報價單格式請見附件一-1。

4. 需免費回饋提供項目：

- (1) 每年社區清洗水塔一次並拍照公告(每年9月前清洗)。
- (2) 每年社區環境消毒二次(每半年一次，6、12月份)拍照公告。
- (3) 接待大廳、交誼廳、閱覽室、梯廳(含電梯車廂)地面晶化一年兩次。
- (4) 地下停車場管路除塵一年兩次。
- (5) 車道停車場(B1-B4)地面清洗一年一次(含車道)。

四、委託管理契約期限：

本案委託工作期限：自民國113年10月01日起至民國113年12月31日止，三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止(不合格者需展延至管委會重新招標並交接完成)期滿合格本契約延續至114年9月30日，為期壹年。得標物業得依其年度服務表現暨委員會決議續聘，本契約即自動延長執行壹年；嗣後亦同。

五、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合章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

六、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書六份(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：

1. 公司基本資料。
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。

七、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(附件一-1)。
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合章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書一份(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 9 月 9 日(星期一) 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，收件人為景漾社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

八、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 113 年 9 月 10 日(星期二) 19 時召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 符合資格廠商將由本會於 113 年 9 月 11 日(星期三) 當日以簡訊及電話通知合格廠商於 9 月 14 日(星期六)14:00 到場，進行簡報與開標。
3. 符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序，並通知合格廠商參加評選會議。會議簡報時間每家 20 分鐘(含簡報 10 分鐘及委員提問，答詢 10 分鐘)，會後隨即進行評選優勝公司順位。參標公司不得托人說項，否則以違規論處，取消資格。資格審查結果不合格之廠商不予退件。
4. 經評選第一優勝公司取得議價優先權，於評選會後直接進行議價，經議減價後 且不願再減價後決標，且應於三日內與本會完成簽約事宜。如不參加議價或拒不簽約，視同棄權，不得異議。本會得通知第二順位優勝公司辦理後續議價及簽約事宜，以此類推。

九、轉包禁止及誠信條款：

1. 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。
2. 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。
3. 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 4 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。

附件一

景漾社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
總幹事/ 社區經理	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 年齡依勞基法規定、高中以上畢業之中華民國公民，電腦操作能力純熟、具繕稿及行政文書、初級財會、管理調度保全等經驗。。 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證、防火管理人、高層建築物防災中心執勤人員合格證。 3. 可擬訂社區事務計劃與執行能力，及保全消防中控設備之操作，並無不良紀錄者。 4. 禁止上班時間兼任其他行業工作。 5. 需著裝公司制服。 6. 無前科記錄。 7. 平日可實勤 8 小時 8. 具中小型社區(100 戶以上)管理事務經驗至少一年。 	公司須出具忠誠保證條款，以示負責
保全人員	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 男女不拘，年齡依勞基法規定，國中畢業之中華民國公民。 2. 無不良紀錄者，經過警察機關安全查核無犯罪前科記錄者(檢附安調資訊)。 3. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 4. 受過保全人員各項訓練，熟習各項臨場狀況。。 5. 需著裝公司制服，左胸前著/別姓名名牌。 6. 1 哨，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(依據勞基法規定輪值排休，不得過勞)。 	須經保全公司完整保全訓練完成且合格
清潔人員	1 名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 男女不拘，年齡依勞基法規定，國中畢業之中華民國公民。(需附良民證)。 2. 無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等 不法行為與嗜好。 3. 無前科記錄。 4. 每人每日可實勤 8 小時(依據勞基法規定每週排休 2 日，不含國定假日休)。。 	

其他事項：

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)，人員特休須由物業公司無償支援代班人力。
3. 得標廠商應於交接前 3 日(含)每日由確定派任之總幹事(社區經理)、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)。
4. 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，否則以違約論處新台幣伍萬元整。
5. 得標廠商於履約期間內如欲替換總幹事(社區經理)，須徵得本會同意，並提供數位領有管理服務人員認可證之人選供本會挑選。

附件一-1 景漾社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區經理/ 總幹事	1			
保全人員	1			
清潔人員	1			
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件二 景漾社區 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)	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 景漾社區 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