

# 豐鼎社區物業、保全管理服務公司招標須知公告

豐鼎字第 11309030 號

中華民國113年9月13日公告至113年9月30日

主旨：招商辦理本社區公共事務、駐衛保全維護服務

說明：

- 1、案名：豐鼎社區113年度物業管理公司招標遴選。
- 2、履約標的：新北市三重區龍濱路3號等「豐鼎社區」。
- 3、樓層棟數：地上19層、地下4層，建物1棟、電梯2部。
- 4、總戶數：78戶。
- 5、委託管理維護時間：114年1月1日起至114年12月31日止為期一年（實際起訖日視本社區現有清潔廠商請求終止日時，得標廠商應配合辦理）
- 6、投標廠商資格：
  - (1) 具公寓大廈管理維護同業公會及保全同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書」、「投標比價證明書」及「自律公約證書」。
  - (2) 具政府立案之保全公司及公寓大廈管理維護公司，投標公司需隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司、清潔公司，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、違者取消投標資格）。
  - (3) 須符合保全業之法定資本額。
  - (4) 目前擁有雙北五個社區保全服務實績且具有50-100戶社區3年(含)以上管理經驗(檢附駐區服務證明文件備查)。
  - (5) 具機動保全配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。
  - (6) 應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金。
  - (7) 應為派赴本社區服務人員加保誠實險、雇主補償責任保險或團體險之證明。
  - (8) 檢附資料：請務必依序擺放  
(所送資料無論得標與否均不予退還，除報價單外需提供電子檔)
    1. 公寓大廈管理公司應具備：物業管理營利事業登記證、經濟部核准函、內政部特許函、許可證。
    2. 保全公司應具備：公司變更登記表、經濟部核准函、內政部特許函公會會員證。
    3. 最近一期完稅證明(401表)及銀行無退票紀錄證明。
    4. 近一期雇主依法繳納員工6%勞退繳款證明書(含繳費收據)。

5. 近一期年投保保全責任險證明 ( 保全公司自負額 10%以下 ) 。
6. 保全人員之約定書 ( 勞基法84之1條排外條款 ) 。
7. 近一期公司投保員工 ( 勞、健保及意外險 ) 與雇主責任保險證明書或團體險 ( 含繳費收據 ) 。
8. 保全人員符合保全業法任用安調證明 ( 檢附函文警政機關安全查核與警政機關函覆公文影本 ) 。
9. 具公寓大廈管理維護同業公會及保全同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書」、「投標比價證明書」、及「自律公約證書」。
10. 報價單(請另行緘封)。
11. 勞工安全衛生許可證。
12. 提供現有雙北市服務社區名單，須檢附社區名稱、地址、電話，以利管理委員會查訪印證。
13. 以上之證明文件影本須蓋參標公司大小章與正本相符合，否則以參標公司資格不符處理。
14. 服務企劃書 9份。(1份正本+8份副本)
15. 社區總幹事人選簡歷(附管理服務人員認可證及學歷證明文件)。

7、社區管理服務人力說明：

- ( 1 ) 社區經理 ( 1人 )：上班8小時。休假天數依勞基法規定，見紅休。
- ( 2 ) 駐衛保全 ( 日夜班各1哨 )：全年無休。

學經歷要求：

1. 社區經理：高中 ( 職 ) 以上畢，具50 - 100戶以上社區管理實務經驗至少三年，須具備公寓大廈事務管理人員證照、良民證，另具防火管理人證照。
  2. 保全人員：高中 ( 職 ) 以上畢，人品端正、服從性佳、無不良嗜好、無不良前科紀錄者，須提供良民證。
- ( 3 ) 其他要求：
1. 人員應有符合勞基法規定之法定薪資標準及勞工相關福利，廠商須提供人員之薪資給付架構，以共同維護服務人員之勞權。

2. 派駐人員均需協助配合社區E化服務作業相關措施，人員均須熟悉或受過智生活相關操作訓練。
- (4) 上述相人員排班表於每月 20 日(含)前，將奉核後之次月班表公告於大廳及管理委員會備查。
- (5) 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。

8、領標及投標規定：

- (1) 公告時間：113年9月13日至 113 年9月30日18:00截標。
- (2) 招標方式：採最有利標。
- (3) 截止時間：113年9月30日下午六點前，須將投標相關資料文件、服務企劃書(需提供光碟或USB)共九份及報價單彌封後交予社區管理中心，或以掛號寄達「新北市三重區龍濱路3號(管理中心)豐鼎第一屆管理委員會」收。

9、決標及簡報規定：

- (1) 第一階段文件審核開標日期：113年10月11日晚間七點，召開臨時管委會進行資料審查並初選。
- (2) 第二階段服務企劃簡報日期：112年10月21日經管委會委員評選後，管委會將另行通知入選廠商，進行第二階段簡報，會後管委會依評比積分表由最高得標，次高分為備選。
- (3) 第二階段簡報當日，區域主管、預定總幹事、保全 / 環境清潔組長必須出席。
- (4) 招標注意事項：須於113年10月18日前送草約至管理委員會，簽約須於112年10月25日前完成簽約，113年12月20日前派員前來依約進行物業與保全交接。
- (5) 服務企劃書內容說明：  
( 共需製作9份，簡報控制15分鐘內，15分鐘Q&A )。
  1. 管理公司簡介、規模與經營理念。
  2. 履約能力與保證之說明。
  3. 工作團隊各項工作內容職掌、證照、考核及紀律獎懲辦法等。
  4. 報價及運用分配預估。
  5. 近三年管理案場實績說明。
  6. 可提供之行政後勤支援工作。

7. 對本社區服務管理及清潔維護之規劃及建議事項。
8. 回饋事項：
  - A. 園藝造景工程與維護。
  - B. 社區公共意外險年繳
  - C. 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。

10、 其他說明：

- (1) 參加投標之廠商所提供之資料概不退還。
- (2) 本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充。
- (3) 廠商如需社區實地勘察，請電洽社區管理中心確認日期、時間，進入社區需於管理中心做出入登記簽名。
- (4) 本招標須知為合約附件之一，其效力等同合約。
- (5) 如有任何疑問，請來電社區管理中心TEL：02-2976-1762。