

總太明日管理委員會 社區綜合物業管理維護招標公告

發文日期：中華民國 113 年 9 月 13 日

社區地址：台中市北屯區太原路三段 1369 號

社區電話：04-2439-1710

主旨：總太明日社區綜合物業管理招標作業。

依據：依管理委員會 113 年 09 月 11 日九月份第一次例行會議決議辦理。

說明：

一、領標：

- (一) 日期：自公告日起至 113 年 9 月 19 日下午六點止。
- (二) 地點：本社區大廳管理中心櫃檯
- (三) 每份標單收取新台幣 100 元。

二、投標公司資格：

- (一) 公寓大廈管理維護公司：資本額新台幣壹仟萬元以上。領有內政部營建署特許證照。
- (二) 保全：資本額新台幣肆仟萬元以上。領有內政部警政署特許證照。

三、餘詳如招標須知。

- (一) 投標截止：113 年 09 月 19 日下午六點止，逾期概不受理。
- (二) 本案採公開招標，「資格」與「價格」一次投標不分段開標，不訂底價，以「最有利標」決標。
- (三) 本招標案有關之注意事項，詳見「投標須知」。
- (四) 管委會對本次招標案有解釋及增修權利。
- (五) 歡迎住戶踴躍推薦公寓大廈(保全)公司競標。

總太明日管理委員會

總太明日管理委員會 社區綜合物業管理維護招標須知

一、招標項目：社區綜合物業管理維護

二、標的社區：總太明日社區

三、履約地點：台中市北屯區太原路三段 1369 號

四、契約期限：自 113 年 11 月 01 日 00:00 起至 114 年 10 月 31 日 24:00 止。

五、招標流程：(本標案採最有利標)；遴選程序分為招標、初審、複審及決標等

- (一) 初審以資格審查為主，進行書面資格評比，不排序，取最優進入複審 5 家。(投標家數不足 5 家時，由本社區依投標廠商家數，在第一階段進行討論擇優進入第二階段複審)
- (二) 管委會將邀請進入複審之廠商蒞臨本社區，實際瞭解案場，並回答其詢問，以供其進行規劃及簡報。
- (三) 複審會議時進行兩次簡報各參加複審廠商簡報
第一次重點簡報 10 分鐘、委員及現場人員提問 15 分鐘(5 家)，
第二次重點簡報 20 分鐘、委員及現場人員提問 20 分鐘(3 家)，
規劃派任社區經理人員需至現場備詢參與簡報人員如非公司負責人，請備妥委任出席代表授權書，以供本會備查。廠商簡報內容必須包含廠商資格、服務實績、對本社區規劃之服務項目及財務計畫。
- (四) 決標方式為最有利標。選出最優先及次優先廠商，以最優先廠商為優先議約者，次優先廠商為候補。

六、公寓大廈管理維護(保全)公司資格：

- (一) 管理服務企劃書 4 份。
- (二) 蓋妥公司及負責人印信之保全及公寓大廈管理維護公司執照影本。
- (三) 公寓大廈(保全)案須檢附保全(股)公司內政部警政署及縣市政府許可證、營利事業登記證書等影本及資本額肆仟萬元以上。
公寓大廈管理維護公司須檢附公寓大廈管理維護公司內政部營建署及縣市政府許可證、營利事業登記證書等影本及資本額新台幣壹仟萬元以上。
- (四) 保全及公寓大廈管理公司近期半年內無退票證明。
- (五) 保全及公寓大廈管理公會會員證影本及優良證書
- (六) 保全安全查核資料、事務員證照。
- (七) 檢附上期營業稅完稅證明影本。
- (八) 檢附 401 表格最近一期，保全公司及物業管理公司每月營業額保全公司 600 萬、物業 400 萬以上證明文件影本。
- (九) 檢附保全公司財務簽證。
- (十) 須檢附公司無欠稅證明(納稅義務人違章欠稅查復表)。
- (十一) 附公司近期勞健保繳費證明。
- (十二) 附公司近一期勞工 6% 退休金繳費證明。
- (十三) 綜合管理服務費用報價單(另裝信封封妥及蓋註騎縫章)
- (十四) 以上證件影本均需加註與正本相符，所附資料請依序排列裝訂，以利審

查作業。

- (十五) 現有 40 個案場以上業績名冊及 3 個 400 戶以上之案場(均需含社區地址、電話)
- (十六) 須檢附與政府核准的保險公司簽署員工誠信險及保全業責任險契約書影本。
- (十七) 保全公司及物業管理公司需為同一負責人。
- (十八) 參與投標之物管保全公司資格中有任一項不符合或資料不全者，即喪失簡報資格，不得有任何異議。
- (十九) 團體傷害保險投保證明。

七、管理服務企劃內容：

- (一) 管理公司基本簡介。
- (二) 管理公司業績簡介。
- (三) 管理人員工作計畫。
- (四) 門禁安全管制作業(sop)
- (五) 大樓管理事務作業。
- (六) 管理費催收作業。
- (七) 社區節慶及聯誼活動企劃。
- (八) 現場人員懲處罰則。
- (九) 進駐人員工作職掌。
- (十) 服務社區得獎案例，及提供協助本社區參加樂居金獎評比並得獎企劃。

八、服務需求：

- (一) 社區經理(總幹事)一名：
 - 1. 55 歲以內。
 - 2. 需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、電腦作業及安全系統基本認知之操作能力及社區管理相關實務經驗。
 - 3. 能配合管委會規定之上班時間。
 - 4. 需具備事務管理人員證照及防火管理人證照並兼共同防火管理人，其餘證照視社區需求如設備安全管理人員證照等為加分項目。
- (二) 社區副理一名：
 - 1. 55 歲以內。
 - 2. 需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、電腦作業及安全系統基本認知之操作能力及社區管理相關實務經驗。
 - 3. 能配合管委會規定之上班時間。
 - 4. 需具備事務管理人員證照及防火管理人證照並兼共同防火管理人，其餘證照視社區需求如設備安全管理人員證照等為加分項目。
- (三) 櫃檯秘書 4 名(上班時段需有 2 位秘書同時值勤)
 - 1. 需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、電腦文書製作及製作財務報表能力
 - 2. 上班時間需配合社區公設借用調整，建議需事務管理人員證照。
 - 3. 上班時間總體為 07:00-22:00，同時段應有 2 位秘書值勤。
- (四) 保全員三哨[櫃檯保全、車道保全(白班為車道哨、晚班需含巡邏工作)]：
 - 1. 55 歲以內

2. 具社區門禁管理維護、巡邏勤務、停車場門禁管理、郵件分發、異常事故處理經驗。
3. 無不良前科紀錄(良民證)(簽約時提供佐證資料)(保全護照)，安全查核證明、保全護照。
4. 上班時間：白天班 07:00-19:00；晚上班 19:00-07:00

備註:服務人員上班均應設置打卡感應查核方式之設備而非簽名方式，本社區管委會具有人員增減之裁量權。

(五)社區清潔

本社區物業管理服務併同清潔管理服務，相關招標內容(如附件)。

九、投標注意事項：

1. 管理服務企劃書正本送初審 4 份(採 A4 紙張裝訂成冊，送件後即不退還)，通知進行簡報當日送複審 17 份，於信封袋封口處蓋公司章自行密封，依投標期限送達(或以掛號郵戳為憑) 總太明日管理委員會收。

(地址：台中市北屯區太原路三段 1369 號電話 04-24391716)

2. 投標文件需包含保全及公寓大廈管理維護公司執照影本或公司設立文件影本；保全及公寓大廈管理維護公司營利事業登記證影本或公寓大廈管理維護公司登記證書影本。
3. 服務人員配置、工作執掌及管理計畫。

(須含概估報價單以及人事成本分析-薪資結構明細...等)

4. 決標之撤銷：得標廠商於決標後有下列情形之一者，除撤銷決標外，本社區得以原評定各參與廠商之標序，依序洽其他未得標廠商後決標，或另行辦理招標。

- a. 以偽造、變造之文件投標。
- b. 投標廠商另行借用他人名義或證件投標。
- c. 冒用他人名義或證件投標。
- d. 在報價有效期間內撤回其報價。
- e. 未於規定期限內到本社區辦理合約簽訂手續，或以任何理由放棄承攬責任者。
- f. 其他經本社區認定有影響採購公正之違反法令行為者。

5. 罰則：

- a. 因管理工作時損壞本社區財物或裝修，得標廠商應負責賠償，不得異議。
 - b. 得標廠商管理工作不實或人員怠工，本社區有權要求重作或更換管理人員，如經本社區要求重作仍未能如期完成，每逾一日，按全部總價計罰千分之二懲罰性違約金，以契約價金總額之百分之二十為上限，逾期達 20 日以上時，本社區得不經催告逕予提早解除或終止契約，得標廠商不得要求本社區任何賠償及款項 支付；但因天災或因其他不可抗力之原因而逾期者，不在此限。
 - c. 前項違約金，本社區得自應付價款扣罰；其有不足者，得通知乙方繳納。
6. 物業管理服務公司應就社區清潔事務之需求與清潔公司互相配合，並受委員會委員之指揮監督。
 7. 管委會對本次招標案有解釋及增修權利

十、附註：

投標廠商所提之任何文件若有違造或詐欺等行為刑責自負，並即刻撤銷服務資格，若造成社區損失，應付賠償之責任。如有未盡事宜，另行通知。

十一、領標期限：自公告日起至 113 年 09 月 19 日下午六點止。

十二、投標截止：113 年 09 月 19 日下午六點止，逾期概不受理。

十三、初審日期:113 年 9 月 19 日(於初審通過後,管委會另行以電話通知複審日期,屆時請派員進行簡報說明。)

十四、評選簡報日期:管委會另訂(初審後管委會另行以電話通知)

總太明日管理委員會

總太明日管理委員會

113 年度社區綜合物業管理維護 空白標單

職稱	說明	人數	單價	小計	備註
社區經理 (國定例假日休)	1 55 歲以內 2 需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、電腦作業及安全系統基本認知之操作能力及社區管理相關實務經驗 3 能配合管委會規定之上班時間 4 具備事務管理人員證照 5 具備防火管理人證照並須兼任社區共同防火管理人	1			社區經理依國定例假日天數排休,上班時段為 09:00~18:00。 (經理與副理不可同日排休)
社區副理 (國定例假日休)	1 55 歲以內 2 需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、電腦作業及安全系統基本認知之操作能力及社區管理相關實務經驗 3 能配合管委會規定之上班時間 4 具備事務管理人員證照 5 具備防火管理人證照並須兼任社區共同防火管理人	1			社區副理依國定例假日天數排休,上班時段為 13:00~22:00。 (經理與副理不可同日排休)
櫃檯秘書 (國定例假日休)	1 需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業及製作財務報表、電腦文書製作及製作財務報表能力 2 上班時間須配合社區公設借用調整 3 建議具備事務管理人員證照 4 上班總體時間為 07:00~22:00	4			每日上班時段內(07:00~22:00)現場固定一定要有 2 名櫃檯秘書,人員休假排休或人員離職等因素,概由物業管理公司負責。
保全人員	1 55 歲以內 2 具社區門禁管理維護、巡邏勤務、停車廠門禁管理、郵件分發、異常事故處理經驗 3 無不良前科紀錄(良民證,簽約時提供佐證證明),具備保全護照 4 上班時間:白天班 07:00~19:00 晚上班 19:00~07:00	6			保全員三哨(櫃檯保全 1 名、車道哨保全 2 名),車道哨的白班、晚班需含巡邏工作,每哨 24 小時兩班輪制,全年無休。
小計					元 (未稅)
5%營業稅金					元
總價					元 (含稅)

說明：

- 1.地點：總太明日社區。
- 2.以上價格包括營業稅、人員薪資、保險費（含勞、健保及團保）、為達到社區上班時間要求及人員休假所額外增加之補班人員成本等費用。
- 3.後續人力依社區實際需要，本社區管委會具有人員增減之裁量權。
- 4.如有疑義，請依相關規定辦理。開標後不得以有未估算事項或任何理由要求加價或不履約或更改約定事項。
- 5.估價前廠商應先詳閱本招標公告資訊及採購投標須知，符合及同意相關規定後始得進行估價。

估價廠商：

印

負責人：

印

公司地址：

中華民國 113 年 月 日

信封樣本

標案名稱：總太明日管理委員會 物業暨保全綜合管理勞務服務採購案

地址：台中市北屯區太原路三段 1369 號

電話：04-2439-1710

總太明日管理委員會收

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

委 任 出 席 代 表 授 權 書

保 全 公 司 / 管 理 公 司

茲授權 先生(身 份 證 字 號：)代表

本公司出席總太明日管理委員會(113 年度) 總太明日社區物業暨保全綜合管理勞務服務採購案招標事宜，

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

請惠予核備。

此致 總太明日管理委員會

總太明日管理委員會

甄選物業/保全公司管理服務企劃內容簡報評分表

項次	評分內容	配分	得分	備考
服務企劃內容簡報評分			-	
1	管理公司基本簡介、管理公司業績簡介。	10		
2	管理人員相關工作計畫。	10		
3	門禁安全管制作業(sop)	10		
4	大樓管理事務作業、管理費催收作業。	10		
5	社區節慶及聯誼活動企劃能力。	10		
6	進駐人員工作職掌。	10		
7	現場人員懲處罰則。	10		
8	樂居金獎評比規劃	10		
9	報價評比	20		
總分				

總評分：

評分人：

中華民國 113 年 月 日