

柏悅府社區 114 年度保全、物業管理公司遴選招標公告



日期：民國 113 年 10 月 18 日

字號：(113)柏悅府字(招)第 113101801 號函

壹、招標名稱：柏悅府社區 114 年度保全、物業管理公司遴選

貳、履約標的：基隆市信義區義六路 28 號 柏悅府社區管理委員會

參、履約內容：柏悅府社區保全、物業管理及清潔服務等（戶數 91 戶，地上 24 層，地下 3 層）。

肆、領標及投標期限：即日起至 113 年 11 月 10 日 17 時止。

一、投標須知，請至本社區管理中心領取。

二、投標廠商之投標單及所有文件於投標後，不得要求更換或修正。

三、投標文件收件方式：郵件密封以掛號(郵戳為憑)寄柏悅府社區管理委員會主任委員收或廠商親至本社區管理中心交付(封套外註明投標公司名稱、地址及加蓋騎縫章)。

伍、開標日期：

一、第一階段開標(資格及書面審查)：

資格審查結果於 11 月 13 日前通知，評列不超過 5 家，得參加第二階段之簡報及評選。

二、第二階段開標(簡報及評選)：

113 年 11 月 17 日 10 時，簡報時間 15 分鐘，詢答時間 15 分鐘。未到場簡報者，視同棄權。

陸、簡報及評選地點：本社區會議室。

柒、履約期限：自民國 113 年 12 月 31 日 19 時起至民國 114 年 12 月 31 日 19 時止(含試用期三個月)。

捌、決標方式：本案採公開招標，以最有利標決標。

玖、廠商應備審核資料：詳見招標須知。

上述所附文件影本必須加註『本影本與正本相符；如有不實，願負法律責任。』並蓋公司大小章、簽署日期。

拾、廠商投標即表示對服務內容完全清楚，決標後非經雙方合意，不得變更投標內容。

拾壹、本招標案聯絡人：黃經理 (02)2425-5620

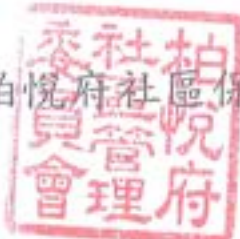
本社區招標不收押標金及履約保證金



柏悅府社區管理委員會

114 年度柏悅府社區保全、物業管理服務招標須知

中華民國 113 年 10 月 16 日管理委員會訂定



一、招標業主：柏悅府社區管理委員會(以下簡稱本會)

地 址：基隆市信義區義六路 28 號

代 表 人：郭蓉蓉主任委員

聯 絡 人：社區經理 黃宋淮 電話：(02)2425-5620

二、社區管理服務需求：

(一)管理服務標的範圍：柏悅府社區(地上 24 層、地下 3 層)，中庭花園及社區內所有公共設施等。

(二)上述招標標的範圍之管理服務項目：

1. 柏悅府社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。
2. 柏悅府社區清潔及環境衛生之維持事項(詳見附件二)。
3. 柏悅府社區及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附件三)。
4. 本案管理服務最低基本人力需求(詳見附件四)。
5. 得標公司回饋服務項目(詳見附件五)。
6. 員工薪資建議表(詳見附件六)。

(三)本案委託工作期限：自民國 113 年 12 月 31 日 19 時起至民國 114 年 3 月 31 日 19 時止三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，期滿合格本契約延續至 114 年 12 月 31 日 19 時，為期壹年。

三、保全公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

- (一)投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，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、違者沒收押標金)。
- (二)公司登記在基隆市、台北市、新北市、桃園市等優良公司參標。
- (三)投標保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

四、物業管理公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

- (一)投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，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、違者沒收押標金)。
- (二)公司登記在基隆市、台北市、新北市、桃園市等優良公司參標。
- (三)投標保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

五、招標方式：本案採最有利標選出優質簽約廠商，不採最低價標。

六、投標公司保全物業管理服務企劃書格式：企畫書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式橫寫：

- (一)公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- (二)公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
- (三)公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。
- (四)公司過去履約紀錄、經驗、實績。
- (五)固定假日或員工特休及休假時輪值狀況。
- (六)員工勞工保險投保及提撥金額。
- (七)員工疏忽或怠忽職守之罰則。
- (八)得標公司回饋項目單價分析表(詳見附件五)。
- (九)員工薪資建議表(詳見附件六)。



七、投標公司送審文件及送達：

- (一)符合本社區保全物業管理服務企劃書柒份。
- (二)保全公司、管理公司參標資格及書面審核評鑑表及該表應備審核資料影本各柒份(詳見附件七、八)。
- (三)本社區保全、物業管理服務契約書(草約)柒份。
- (四)本社區保全、物業管理服務合理報價單壹份(單獨密封)。
- (五)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 11 月 10 日 17 時前以密封存郵寄(以郵戳為憑)至：基隆市信義區義六路 28 號柏悅府社區管理委員會郭蓉蓉主任委員收或廠商親至本社區管理中心交付。聯絡電話：(02)2425-5620 (請郵寄後另以電話確認之，並檢附郵局證明)。



八、開標及決標程序：

- (一)本會召開資格及書面審查會議，依審查結果評列不超過 5 家，得參加第二階段之簡報及評選，符合廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序並於 113 年 11 月 13 日前以電話通知合格廠商於 113 年 11 月 17 日上午 10 時到場簡報，資格審查不合格之廠商不予選件。
- (二)簡報及評選會議預定召開時間為 113 年 11 月 17 日上午 10 時整舉行，請廠商依簡報時間提前三十分鐘到場簽到。廠商未依時間到場簡報者該廠商視同自動放棄簡報。簡報時間原則上每家 15 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，答詢時間 15 分鐘，依本會評選結果擇優依序進行議價。議價時由評選第一名優先議價並以兩次為限，若兩次議價不成，則依序與第二名議價，依此類推。

- (三)經本會議定簽約之廠商應於 113 年 11 月 24 日前與本會完成簽約事宜。如無法簽約，則由本會議定遞補公司議價簽約不得異議。
得標公司簽約當日檢驗所有證件之正本稽核，如有偽造或借牌本會取消該公司得標資格，由本會遴選公司遞補議價簽約，不得異議。
- (四)得標簽約公司須於 113 年 12 月 1 日前派人前來依約進行保全事務交接會議報告，如無法辦理交接會議報告，得由本會順位遴選公司遞補議價簽約，不得異議。
- (五)得標簽約公司須於 113 年 12 月 30 日前完成各項物業及保全裝備設置及新舊公司業務交接，113 年 12 月 31 日 19 時進駐上哨。

九、得標簽約公司未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者解除合約，不得異議。

十、本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)列為本合約之一部份，以資信守。



柏悅府社區一般事務管理服務事項

- 一、社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。
- 二、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、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護事項。
- 三、社區規約、章程、管理辦法、作業要點等各項規章之訂定、修正及保管(含電子檔)。
- 四、區分所有權人、管理委員會、工作小組等社區公共事務會議之召開、紀錄、執行與追蹤事項。
- 五、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。
- 六、社區財源規劃與社區公共基金、管理費之收支、保管、運用及催收等事項。
- 七、社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
- 八、社區公共設施、設備之營運管理與修繕等事項。
- 九、住戶信件與包裹代收發事項。
- 十、住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項。
- 十一、住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
- 十二、社區住戶文康聯誼活動之策劃事項。
- 十三、社區支援機構(如縣市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水氣電瓦斯等單位)資料之建立與聯繫協調事項。
- 十四、社區住戶之溝通、協調、勸導、法令解說、政令宣導等事項。
- 十五、其他本社區管理委員會委託事項。



柏悅府社區清潔環境衛生之維持事項

一、經常性作業事項

- (一)各樓層門廳梯間(含地面、壁面、玻璃門、門框、信箱、消防箱、電表箱)之清潔擦拭。
- (二)電梯(車廂內地面、壁面、鏡面、金屬部分及外箱門)之清潔擦拭。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)川堂、公共走道(地面、牆面)之清潔維護與污物清除。
- (六)社區前後庭園(地面、排水溝、休閒桌椅)之清潔維護與雜物、花草掉落物之清除。
- (七)垃圾集中場所地面之清潔及垃圾之清除(含資源回收整理等事項)。

二、週期性作業事項

- (一)樓層安全梯(地面、階梯、安全門、扶手)每月清潔一次。
- (二)地下一、二、三層停車場地面清洗每季一次，並隨時注意停車場內清潔。
- (三)電器室、控制室每月清掃一次。
- (四)大樓外圍(地面、排水溝、牆面)隨時清洗及清除雜物。
- (五)樓頂平台及凸出物隨時清除垃圾雜物。
- (六)金屬部份視需要以專用清潔劑擦拭。
- (七)大門、照明器具、冷氣空調通風口隨時擦拭。
- (八)雜草隨時清除。

三、其他本社區管理委員會委託事項。



柏悅府社區及其周圍環境保全防災管理維護事項

- 一、門禁管制、訪客過濾、引導、登記換證事項。
- 二、社區大門外閒雜人、車之淨空事項。
- 三、車輛進出管制、登記事項。
- 四、停車場違規車輛之查處事項。
- 五、裝潢施工車輛之管制與查察事項。
- 六、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管事項。
- 七、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生之應變處理及建議事項。
- 八、社區中控、通信系統之監看、反映處理事項。
- 九、安全衛生檢查申報、引導事項。
- 十、緊急事故、突發事件之即時反映、處置與回報事項。
- 十一、社區衝突案件之處理事項。
- 十二、機動支援巡邏勤務事項，並設巡邏點。
- 十三、燈火管制、節約能源事項。
- 十四、其他管理委員會委託事項。



附件四

柏悅府社區保全物業管理最低基本人力需求

職稱	人數	資格條件	備註
經理	1名	1. 55歲以內、專科以上畢業之中華民國公民，諳電腦文書處理為原則。 2. 應具備領得內政部公寓大廈管理總幹事資格證書。 3. 無前科紀錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。 4. 每日可實勤8小時以上，依據勞基法規定，每週排休2日，不含國定假日休。 5. 具大型社區(150戶)以上事務管理經驗為原則。	公司須出具忠誠保證條款，以示負責
設備長	1名	1. 55歲以內、專科以上畢業之中華民國公民，大樓水電消防2年以上相關經驗之中華民國公民，諳電腦文書處理為原則。 2. 無前科紀錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。 3. 每日可實勤8小時以上，依據勞基法規定，每週排休2日，不含國定假日休。	同上
秘書	1名	1. 高職以上畢業之中華民國公民，電腦操作能力純熟為原則。 2. 無前科紀錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。 3. 每日可實勤8小時以上，依據勞基法規定，每週排休2日，不含國定假日休。	同上
保全人員	2哨 5-6名	1. 年齡45歲內，高中畢業之中華民國公民為原則。 2. 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。 3. 無前科紀錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。 4. 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	2名	1. 中華民國公民。 2. 無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 無前科紀錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。 4. 每日可實勤8小時以上，依據勞基法規定，每週排休2日，不含國定假日休。	

備註：

1. 管委會對於得標公司派駐人員有意異議權，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壹萬元整。
2. 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，否則以違約論處。
3. 參標公司服務企畫書應詳述擬提供管理維護服務之人力配置情形(包含:組織編制、值勤人數、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)。



得標公司附帶服務項目
(第一、二、三、四、五項請附單價分析)

- 一、每年社區地下室一、二、三層停車場機器水洗清潔(每年2次)。
- 二、每年社區環境含地下室一、二、三層消毒4次並拍照公告。
- 三、每年清洗中庭地磚及外圍石材4次(每季一次)。
- 四、每年清洗一樓挑高玻璃4次(每季一次)。
- 五、每年社區清洗水塔2次並拍照公告(並負責水質檢測及檢附自來水公司證明)。
- 六、得標公司應派遣人力支援協助依社區需求辦理春節、中元普渡、中秋節活動及聖誕節、萬聖節環境佈置。
- 七、協助依社區需求參加基隆市政府舉辦各年度優良社區評選文書作業。
- 八、上述服務項目如未施作，扣當月服務費新台幣伍萬元整。

回饋項目單價分析表

項目	內容	次數/年	單價(元)	總價(元)	備註
一	社區地下室一、二、三層停車場機器水洗清潔	2			
二	社區環境消毒含地下室	4			
三	中庭地磚及石材清洗	4			2樓以下所有立面及雨遮
四	1樓挑高玻璃清洗	4			
五	水塔清洗	2			水質檢測
	總計				



員工薪資建議表

職稱	人數	員工薪資(元)	備註
經理	1人		
設備長	1人		
秘書	1人		
日間保全	2人		24小時 輪班制
日間機動保全	1人		24小時 輪班制
夜班保全	2人		24小時 輪班制
夜班機動保全	1人		24小時 輪班制
清潔人員	2人		

備註：

1. 須維持本社區服務水平。
2. 員工須按實質薪資投保。



114 年度柏悅府社區管理委員會辦理公開招標 保全公司參標資格及書面審核評鑑表

投標廠商	廠商電話	審核日期	年 月 日
項目	參標保全公司應備審核資料影本	資料頁碼	審核結果
1	內政部警政署核發保全公司連續營業之保全業許可證明文件		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
2	政府核發之營利事業登記證		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
3	保全同業公會核發之合法保全公司會員證書		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
4	保全公司應具備有效期限內之 ISO 國際品質認證證書		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
5	最近一期之稅捐機關完稅證明(401 表)		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
6	公司於投標日六個月內公司營業無退票記錄證明書		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
7	依保全業法規定投保(自負額 10%以上)保全責任保險證書		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
8	員工投保團體意外險文件影本		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
9	依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
10	曾協助其他社區管委會參加地方政府優良公寓大廈評選優良證明		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
11	行政院勞委會核發之勞工安全衛生管理證影本		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
審核委員簽名			審核委員將參標管理公司應備審核資料是否合格與否請在 <input type="checkbox"/> 內打「V」

備註：投標公司請編列資料頁碼。

114 年度柏悅府社區管理委員會辦理公開招標 物業管理公司參標資格審核評鑑表

投標廠商	廠商電話	審核日期	年 月 日
項目	參標物業管理公司應備審核資料影本	資料頁碼	審核結果
1	內政部營建署核發連續營業公司認可證		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
2	政府核發之營利事業登記證		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
3	公寓大廈管理公司同業公會核發之合法管理公司會員證書		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
4	管理公司應具備有效期限內之 ISO 國際品質認證證書		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
5	經行政院勞工委員會准予核發甲種勞工安全衛生業務主管訓練結業證書 1 張及複訓證書 1 張		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
6	最近一期之稅捐機關完稅證明(401 表)		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
7	公司於投標日六個月內公司營業無退票記錄證明書		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
8	員工投保團體意外險文件影本		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
9	依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
10	縣(市)政府頒發公寓大廈物業管理師專業證照 1 張		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
審核委員簽名			審核委員將參標管理公司應備審核資料是否合格與否請在 <input type="checkbox"/> 內打「V」

備註：投標公司請編列資料頁碼。

