

寶睿第苑公寓大廈 114 年度物業保全管理服務招標須知

中華民國 114 年 02 月 14 日

一、招標業主：寶睿第苑公寓大廈管理委員會(以下簡稱本會)

地 址：新竹市東區介壽一路 21~31 號(代表號)

聯 絡 人：社區經理 劉經理

聯絡電話：(03)577-4223

二、物業保全管理服務需求：

(一)管理服務標的範圍：寶睿第苑社區基地 9721.69 坪、地上 22 層大樓共 2 棟、地下 4 層平面車位 288 位、B1 平面機車位 301 位，共計 245 戶(含店面 5 戶)5 梯，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. 本案管理服務基本人力需求表(詳見附件一)。
2. 物業管理、保全服務招標案標單(詳見附件二)。
3. 物業、保全公司參標資格審核評鑑表(詳見附件三)。

(三)本案委託工作期限：自民國 114 年 05 月 01 日起至民國 115 年 05 月 31 日止，為期 13 個月(本契約前三個月為試用期，試用期滿不合格，則本契約自動終止)。甲方得依其年度服務表現暨委員會決議續聘，細節由管委會決議之。

三、投標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)投標公司須具有政府設立達三年以上，依公司登記資料為準。且隸屬同一集團及同一負責人之保全公司及公寓大廈管理維護公司雙證照。(借牌、靠行經營者，不得參標、違者取消資格)。
- (二)參與甄選之公司，應具有與本案招標標的及服務內容符合之實際經驗，於開標日前在新竹縣(市)地區合計應達二十案場以上之社區證明，並應詳實列冊載明上述社區名稱、地址、電話以及該年度合約到期日(如契約影本)。
- (三)公司保全業責任保險、雇主意外責任保險保單、員工團體險、員工誠實保險等資料影本。
- (四)114 年度保全商業同業公會及公寓大廈管理維護商業同業公會會員證影本。
- (五)最近期之國稅局近兩期 401 表所得稅申報資料影本。
- (六)最近一年內之無退票紀錄證明。
- (七)最近期勞工退休金提繳費款單證明與上一期員工勞健保繳清證明影本。
- (八)投標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、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(廠商自量)。

五、投標公司投標企劃書格式：計畫書應依下列項目順序撰寫。

- (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)報價內容之成本分析表(需符合 114 年勞動基準法)。

六、投標公司送審文件及送達：

(一)本社區物業保全管理服務企劃書 7 份。

(二)物業管理、保全公司參標資格審核評鑑表壹份。

(三)本社區保全物業委任管理服務案合理報價單壹份。

(四)參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 114 年 02 月 27 日(星期五)18:00 前以密封存親送或郵寄(以郵戳為憑)至：新竹市東區介壽一路 21~31 號、寶睿第苑公寓大廈管理委員會 啟。聯絡電話：(03)577-4223。(請於郵寄後，另以電話確認之，並檢附郵局證明)。

七、開標及決標程序：

(一)初審(書面資料審核)：

本會預訂於民國 114 年 03 月 05 日(星期三)晚間 19 時召開資格審查會議，將依書面資料，初步遴選 3 家廠商，並由本會自行決定簡報順序及通知合格廠商到場簡報，資格審查不合格之廠商不予退件。

(二)複審(簡報)：

預定召開時間為 114 年 03 月 14 日(星期五)晚間 18 時整舉行，請廠商依簡報時間提前三十分鐘到場簽到，廠商就任之社區經理一併列席簡報。廠商未依時間到場簡報或缺員者，該廠商視同自動放棄簡報。

(三)簡報時間原則上每家 10 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，答詢時間 15 分鐘，所有符合資格廠商將於當日簡報完畢，本會將立即評選與議價。

(四)得標簽約公司須於 114 年 03 月 21 日(星期五)晚上 19 時派人前來依約進行物業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)經本會議定簽約之廠商應於 114 年 04 月 30 日(星期四)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。

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

寶睿第苑公寓大廈物業保全管理人力需求表

職稱	人數	資格條件
社區經理	1名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 專科以上畢業之中華民國公民，諳電腦作業。 2. 應具備領得內政部公寓大廈管理服務人員講習結業證書。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每日值勤8小時以上(依據勞基法規定國定例、假日休)。 5. 有二年以上大型社區(200戶以上)之管理經驗為佳。
行政秘書	1名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中以上畢業之中華民國公民，諳電腦作業。 2. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 3. 每日值勤8小時以上(依據勞基法規定國定例、假日休)。 4. 有一年以上大型社區(200戶以上)之管理經驗為佳。
社區警勤	2哨	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中畢業之中華民國公民。 2. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 人員無前科記錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每人每日值勤12小時，全體人員需配合調配。 5. 此2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)。 6. 防災中心派駐需持有「服勤人員訓練合格證書」。

特別需求：

1. 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。
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. 參標公司服務企劃書應詳述擬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)
4. 得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員願意留下繼續服務，在經管委會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。

附件二

標案名稱：寶睿第苑公寓大廈 114 年度物業管理、保全服務招標案標單

職稱	人數	單價	小計	總價	備註
社區經理	1 人				
行政秘書	1 人				
社區警勤	2 哨				
小 計					
5%營業稅					
合 計					

寶睿第苑公寓大廈管理委員會 114 年度辦理公開招標

物業、保全公司參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)

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		資格評鑑
1	保全公司及公寓大廈管理維護公司隸屬同一集團及同一負責人之證明文件。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	公司保全業責任保險、雇主意外責任保險保單、員工團體險、員工誠實保險等資料影本。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	113 年度近兩期之 401 完稅申報書。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	公司於投標日一年內公司營業無退票記錄證明書。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	114 年度依保全業法規定投保保全責任保險證書。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	114 年度依勞基法規定投保雇主責任意外保險證明書。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	114 年度 01 月份依法繳納 6%員工退職金繳款證明書。 113 年度近兩期月份依法繳納勞、健保險繳款證明書。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	其他優良品蹟補充說明。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
審核委員簽名			審核委員將參標保全公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打勾