

中和冠德美境社區 114 年度保全、物業管理服務招標須知

中華民國 114 年 02 月 21 日

一、招標業主：中和冠德美境社區管理委員會(以下簡稱本會)

地 址：新北市中和區景安路 155 號，

代 表 人：周萍菴主任委員，聯絡電話：(02)2946-0013

社區經理：李經理 電話：(02)2946-0013

招標須知**不收取費用**，請至社區 1 樓櫃台領取

二、保全物業管理服務需求：

(一)、管理服務標的範圍：

中和冠德美境社區:景安路 155 號(代表號)~155 號之九

A 棟 25 層 B 棟 28 層大樓共 2 棟 205 戶、4 部電梯 1 公益設施(新北就業處)、地下停車場 3 層平面車位 199 汽車停車位、B1 機車位 208 位、公共開放空間、花園造景及社區內所有公共設施、遠見圖書室等。

(二)、社區現場實地勘查：

為使廠商先期瞭解社區現況及需求，請有意參與投標之廠商（每家公司最多以 2 位代表為限）可於 114 年 03 月 03 日至 114 年 03 月 10 日每日 10 時及 15 時 2 個時段，統一由管理委員會派代表陪同現地勘查。**(其餘時間可在外圍自行勘查，謝絕進入社區)**

(三)、上述招標標的範圍之管理服務項目：

1. 社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。
2. 社區清潔及環境衛生之維持事項(詳見附件二)。
3. 社區及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附件三)。
4. 得標公司附帶服務項目(詳見附件四)。
5. 本案管理服務最低基本人力需求(詳見附件五)。

(四)、本案委託工作期限：自民國 114 年 6 月 1 日起至民國 114 年 8 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，期滿合格本契約延續至 115 年 6 月 30 日，為期**壹年壹個月**。

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、違者取消投標資格)**。

(二)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、投標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、違者取消投標資格)。

(二)投標管理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(廠商自量)。

六、投標公司投標企劃書格式：計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) 公司過去及進行中履約紀錄、經驗、實績敘述。

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 9 份。

(二) 保全公司、管理公司參標資格審核評鑑表各壹份。

(三) 本社區保全物業委任管理服務案合理報價單壹份。

(四) 本社區保全物業委任管理服務契約書(草約)乙式參(得標 3 日內提出)

(五) 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 3 月 19 日(星期三)17:00 前以密封存郵寄(以郵戳為憑)至：

新北市中和區景安路 155 號中和冠德美境社區管理委員會周萍苑主任委員 收或親送領取收件回執。

八、開標及決標程序：

(一)本會預訂於民國 114 年 3 月 21 日(星期五)晚上19:30 時召開資格審查會議，符合資格廠商將由本會於 3 月 24 日起通知安排與本社區服務性質相同之服務案場 2 間及貴公司進行參訪，資格審查不合格之廠商不予退件。

(二)簡報會議預定召開時間為 114 年 3 月 28 日(星期五)晚上 19 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 10 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，答詢時間 20 分鐘，所有符合資格廠商將於當日簡報完畢，本會將立即評選前 3 名參與議價，次工作日通知議價，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，直至本會議訂出簽約廠商為止。

(三)經本會議定簽約之廠商應於 114 年 4 月 8 日(星期二)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除將逕行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。

合約簽定完成，同時間發函通知原服務公司合約到期即終止不再續約，無法如期履約，需賠償違約金合約議定金額 2 個月服務費。

(四)得標簽約公司須於 114 年 4 月 25 日(星期五)晚上 19:30 時派人前來依約於管委會 4 月例會進行保全、物業服務事務交接會議報告，**本次會議同列為履約項目**如無法參與交接報告會議，視同無法履約，除需賠償違約金合約議定金額 2 個月服務費外得由本會順位遴選公司遞補議價簽約，不得異議。

九、得標簽約公司未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並解除合約，不得異議。

十、招標須知不收取費用。

十一、**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。**

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、維護與保密事項。
- 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、電子檔備份維護事項。
- 三、社區規約、章程、管理辦法之修正及公共事項。
- 四、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。
- 五、管委會對社區住戶政令宣導、公告，對外函文之文書、每日工作日誌、報表等作業事項。
- 六、社區財務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、遊憩設備之營運管理、保養維護與修繕等事項。
- 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籌備，提高社區生活品質。
- 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、其他本社區管理委員會委託事項。
- 十五、社區住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等事項。
- 十六、社區公共事務年度計畫製作、執行。
- 十七、尋商、招標、廠商管理，修繕工項監督、驗收。
- 十八、社區遇突發狀況時，管理服務人負責現場指揮、人力調度等事項。
- 十九、協助社區參加優良社區評比之相關事項。

社區清潔環境衛生之維持事項

一、每日作業事項

- (一)各棟樓層門廳梯間(含地面、壁面、玻璃門、門框、信箱、消防箱、電表箱)之清潔擦拭。
- (二)各棟電梯(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)公共走道(地面、牆面)之清潔維護與污物清除。
- (六)公共開放空間(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)各棟樓層安全梯(地面、階梯、安全門、扶手)每月清潔一次。
- (二)景觀池每月清理一次。
- (三)垃圾暫存冷藏室每週清洗一次。
- (四)停車場格位輪流逐格拖拭、排水溝、排水管清潔口每月清理一次，並隨時注意清掃停車場內垃圾雜物、管線管路污物及蜘蛛網。
- (五)電器室、控制室每月清掃一次。
- (六)各庫房整理、清掃每月一次。
- (七)大樓外圍(地面、排水溝、牆面)隨時清洗及清除雜物。
- (八)樓頂平台及凸出物隨時清除垃圾雜物。
- (九)金屬部份視需要以專用清潔劑擦拭。
- (十)大門、照明器具、冷氣空調通風口隨時擦拭，清潔區域物品報修。
- (十一)建築線排水溝、2樓露臺及頂樓週邊落水孔清理每月一次。

三、備註

- (一)、機動支援活動辦理時之清潔工作。
- (二)、清潔耗材類由本社區提供。
(清潔專用塑鋼推車及清潔用品由廠商提供)
- (二)、經常性作業不含高處作業(政府法規規定)。

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、協助查看、記錄住戶反映有關社區安寧、環境清潔、公區修繕、維護管理事項回報。
- 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、尖峰時間(日、夜各一次)車道口進、出車輛指揮。
- 六、裝潢施工、貨物搬運、維修等臨時進入停車場車輛之管制與查察事項。
- 七、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管事項。
- 八、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生之應變處理及建議事項。
- 九、社區中控、通信系統之監看、反映處理事項。
- 十、安全衛生檢查申報、引導事項。
- 十一、消防設備檢查申報、引導事項。
- 十二、緊急事故、突發事件之即時反映、處置與回報事項。
- 十三、社區暴力案件之處理事項。
- 十四、社區固定巡邏勤務事項、社區周邊公共開放空間、地下室、設備庫房及頂樓欄杆安全巡視，並設巡邏點。
- 十五、燈火管制、節約能源事項。
- 十六、其他管理委員會委託事項。
- 十七、協助物業櫃台處理住戶信件與包裹代收發事項。
- 十八、機動支援活動時維安調度。

得標公司附帶服務項目

- 一、社區環境消毒每年 2 次(依年度計畫執行)。
- 二、社區清洗水塔每年 2 次並拍照公告（一年度計畫執行，並負責水質檢測及檢附自來水公司證明）。
- 三、1樓大廳、公共走道、信箱區及電梯廳(含電梯內地板)晶化作業每年一次。
- 四、大樓外圍週邊及公共開放空間地面、頂樓平台、2 樓露臺及車道口地板高壓噴洗每年一次。
- 五、接待大廳大門上方超高玻璃每年清潔 4 次。
- 六、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。
- 七、社區活動贊助。
- 八、上述服務項目如未施作，扣當月服務費新台幣拾萬元整。

中和冠德美境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
社區經理	1名	1. 年限 60 歲內、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. 具大型社區(200 戶)以上事務管理經驗。	公司須出具忠誠保證條款，以示負責
社區秘書	1名	1. 年限 45 歲需具財會、社區服務經驗、諳電腦作業，執行管理費收繳作業及各項公共庶務協助執行、公設巡檢確認設備無誤，客服諮詢及其他服務登記、追蹤、執行回報。 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。	
保全人員	2 哨	1. 年齡 50 歲內，反應靈敏，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、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 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。	須經保全公司完整保全訓練完成且合格，具保全護照
清潔人員	3名	1. 年限 50 歲內。 2. 無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。	

社區需求補充：

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**新台幣壹萬元整**。
2. 原參加遴選簡報之預定社區經理，於試用期滿進入正式服務合約總服務任期未達**半年**，得標公司藉故調換及撤換，則以違約論處**新台幣伍萬元整**。
3. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險、體檢證明等應依政府相關法令辦理，否則以**違約解約論處**，得標公司主動放棄申辯權，沒有異議。
4. **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）
5. 合約價金含合理管銷，服務人員除**周休二日、例假日**輪休外，其餘休假應由公司自行吸收。
6. 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。
7. 協助社區參加優良社區評比。
8. 財務作業及報表皆由公司負責審核無誤後每月**5 日前**送達社區。
9. 社區民俗節慶、餐會同樂活動、區權大會或其他人力支援需求由公司負責。

附件五-1

標案名稱： 中和冠德美境社區

111 年度保全服務、物業管理招標案標單

職稱	人數	單價	小計	總價	員工薪資	備註
社區經理	1 人					
社區秘書	1 人					
保全人員	2 哨					2 哨 24 小時輪班全年無休
清潔人員	3 人					
小計						
5%營業稅金						
合計						

公司大小章及聯絡資料：

中和冠德美境社區管理委員會 114 年度辦理公開招標

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 頁	內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全公司連續營業之保全業許可證明文件		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2 頁	政府核發(法定資本額肆仟萬元含以上)連續營業具備公司變更登記表		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3 頁	114 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 頁	114 年度保全同業公會核發之合法保全公司會員投標比價證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5 頁	114 年度(1 月-2 月份)之 (401)完稅申報書及稅額繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6 頁	保全公司應具有五年以上社區經營實務管理經驗		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7 頁	投標日前六個月內公司營業無退票記錄證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8 頁	依保全業法規定投保(自負額 6%以上)保全責任保險證書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9 頁	依勞基法規定投保雇主補償責任意外保險證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10 頁	最近壹期依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 最近壹期依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
委權 員責 簽審 名核	主 委： 監 委： 審核委員：		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V或打X

***參標公司勿填寫**

中和冠德美境社區管理委員會 114 年度辦理公開招標

物業管理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	參標管理公司應備審核資料影本		資格評鑑
1 頁	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)連續營業公司認可證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2 頁	政府核發(法定資本額壹仟萬元含以上)連續營業並具備 3 年以上之公司變更登記表及營利事業登記證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3 頁	114 年度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"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4 頁	114 年度公寓大廈管理公司同業公會核發之合法會員投標比價證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5 頁	管理公司應具備有效期限內之 ISO 國際品質認證書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6 頁	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"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7 頁	114 年度(1 月-2 月份)之(401)完稅申報書及稅額繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8 頁	投標日前六個月內公司營業無退票記錄證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9 頁	依勞基法規定投保員工誠信保險及雇主補償責任意外保險		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10 頁	最近壹期依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 最近壹期依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11 頁	管理公司應具有五年以上社區經營實務管理經驗		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
委權 員責 簽審 名核	主 委： 監 委： 審核委員：		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V或打X

***參標公司勿填寫**