

京美大樓社區保全暨物業管理公司招標書

壹、招標範圍

- (一)、標的名稱：京美大樓社區保全暨物業管理。
- (二)、標的地點：新北市土城區中州路 30 巷 11~39 號。
- (三)、標的介紹：本社區成立於民國 102 年 5 月，為地上建築物 19 層共 4 棟、地下 2 層，汽車位 193 個、機車位 141 個，總戶數為 270 戶。
- (四)、履約期間：自 114 年 9 月 1 日起至 115 年 08 月 31 日止，共計 1 年。

貳、領標規定及截止日期

- (一)、領取招標資料：自民國 114 年 7 月 2 日起至民國 114 年 7 月 8 日止，請投標公司親洽本社區管理中心，依下述說明辦理。
- (二)、投標起止日期：自民國 114 年 7 月 10 日起至民國 114 年 7 月 16 日 18 時止（以郵戳為憑），以親送或掛號郵寄方式，送交本社區管理中心收
- (三)、收件地址：新北市土城區中州路 30 巷 11 號。
- (四)、收件人：京美大樓管理委員會 主任委員 陳劭仁 先生。

參、投標公司資格

- (一)、具備「保全」、「公寓大廈管理維護」二項公司執照及營利事業登記證，保全公司資本額新台幣肆仟萬元（含）以上，管理維護公司資本額新台幣壹仟萬元（含）以上。上述公司負責人需同一人，不得同業借牌參標。
- (二)、相關同業公會 113~114 年度會員。
- (三)、通過 ISO9001、ISO9002 品質認證
- (四)、業務實績月營業額新台幣參仟萬元以上。
- (五)、目前服務客戶中，至少有三家係位於大台北地區，且為 300 戶以上之大型社區及二年以上管理經驗，並檢附合約書證明。

(六)、曾於 109-114 年間於大台北地區協辦優良公寓大廈社區（中大型）或政府舉辦之社區競賽獲獎者。

(七)、可提供法律諮詢。

肆、投標公司檢附資料

資料袋 A、請將以下資料裝於一個信封中，依順序裝訂成冊提供，並於封口蓋上貴公司大小章。

(一)、基本資料表格（如附件二）。(二)、公司執照及營利事業登記證。

(三)、內政部營建署核發之認可證。

(四)、公寓大廈管理維護公司登記證。

(五)、相關同業公會 114 年度會員證。

(六)、ISO9001、ISO9002 品質認證書。

(七)、最近一期完稅證明（401 表）。

(八)、最近一年無退票證明。

(九)、保全責任保險單影本。

(十)、勞委會核發之乙級勞工安全衛生管理證。

(十一)、目前服務客戶中，至少有三家係位於大台北地區，且為 300 戶以上之中大型社區，請將相關資料填寫於附件二「基本資料表格」，並檢附有效合約影本及該社區委員會聯絡窗口備查。

(十二)、109~114 年間於大台北地區協辦優良公寓大廈社區（中大型）或政府舉辦之社區競賽得獎證明。

(十三)、服務企劃書（投影片 20 張以內或 A4 文件 15 頁以內），內容說明：

1. 公司簡介、專業能力及實績。

2. 對本案之服務計畫內容（含標準作業程序）、教育督導考核計畫及建議。

3. 具體工作計畫。

資料袋 B、請將以下資料裝於一個信封中，並於封口蓋上貴公司大小章。

(一)、標單(如附件一)。

(二)、報價單(含服務費用說明)。

一、以上檢附之文件、證明，以A、B二袋密封好後，置於牛皮紙袋內。外封袋請註明本社區標案名稱與投標公司名稱。

二、請通過書面審查之廠商於簡報電子檔及提供企劃書十份書面資料。

伍、派任人員說明

(一)、總幹事(1名)：

1. 男女不拘，大專畢業，須具備：事務管理人證照及良民證。
2. 熟電腦操作及一般文書作業軟體。
3. 具二年以上社區總幹事服務經驗。
4. 公文寫作。
5. 活動企劃撰寫與規劃辦理。

(二)、秘書(1名)：

1. 二年以上行政事務經驗。
2. 熟電腦操作及一般文書作業軟體。
3. 社區財務收支運用。
4. 社區財產管理。

(三)、保全人員(4.5名)：

1. 大廳哨1名，24小時輪班。
日班1名06~18時、夜班2名18~06時(另1名機動哨)。
2. 高中職(含)以上程度(55歲以下)。
3. 無不良紀錄者(檢附良民證及需安全調查)。
4. 訓練合格證明。

總幹事、秘書周休2日，保全人員依公司規定排休，派駐人員其基本工資及權益需符合勞基法及保全法等相關規定，並為其投保勞保、健保、勞退金及辦理健康檢查，年終獎金(含端午、中秋及春節慰問金等)，相關資料影本應於任職後七日內送達管理委員會存查，如發生勞資

糾紛概由廠商自行負責。因而損及服務品質者本會得逕行終止合約並追償所衍生之損失。

(四) =專案要求事項：

一、本會召開區分所有權人大會及臨時區權會，(須)提供編制外的額外人力支援、會議文件印刷及會場佈置, 議題/區權人投票電子化.(含電腦、布幕、投影機、紅布條、海報、擴音設備、錄音錄影設備)等。

陸、評選流程

本案採三階段開標：第一階段為書面審查，第二階段為簡報評核，第三階段為決選。

(一)、第一階段書面審查作業

1. 時間：中華民國 114 年 7 月 18 日晚間 20 時。
2. 地點：社區廚藝教室。
3. 進行方式：就投標廠商文件進行書面資格審查，符合資格者參加第二階段簡報評核。參與投標公司所送資料無論得標與否均不予退還。

(二)、第二階段簡報評核及決選作業

1. 時間：中華民國 114 年 7 月 25 日(五)下午 20 時，請依指定時間到達，進行服務建議書簡報，每一投標商最多 3 人參加簡報
2. 地點：社區廚藝教室
3. 進行方式：每家廠商簡報 20 分鐘，委員問答 15 分鐘。
4. 簡報順序：依本社區管委會抽籤排定。
5. 設備：簡報所需投影機、布幕等設備由社區提供，電腦請廠商自備。
6. 簡報內容及委員諮詢廠商承諾事項，視為合約之一部分。
7. 委員會根據前項結果票選決選廠商，分別進行補充說明及議價。
8. 委員會票選得標廠商及候補廠商各 1，得標廠商應於 3 日內檢送服務合約書供管委會審閱，7 日內完成簽約手續，逾期視同不接受決標，本社區管委會並得與次名投標商進行議價簽約作業或另行訂期招標。

柒、其他事項

(一) 、投標廠商不得有串通圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法報警處理。

(二) 、為了解本社區現況，投標廠商可至社區進行實地勘查，勘查日期、時間統一安排於中華民國 114 年 7 月 10 日下午 14 時。

如有未盡事項，請於平日上班時間逕洽本會承辦人:總幹事 詹淑貞小姐，連絡電話：(02)22687225。

捌、回饋事項

請自訂

附件一 京美大樓管理委員會合約標單

一、標的名稱：民國 114 年度社區保全暨物業管理合約二、開標時間：

第一輪：資格標：民國 114 年 7 月 18 日晚上 20 時

第二輪：決 標：民國 114 年 8 月 15 日晚上 20 時

三、開標地點：本社區廚藝教室

四、投標廠商經詳悉本管委會製發之投標須知內容，並願意遵守各項約定及有關之法令規章參加投標。如有違約或不法事，願受法律懲處。

投標報價單：

項次	人員編制	人/次	單價	金額小計	備註
1	社區主任	1			
2	財務秘書	1			
3	保全	4.5			
其他管理成本：		(請說明之)			
小計：				元	
稅金：				元	
合計：					
總計：新台幣拾萬仟佰拾元整 /月					

五、 上開報價之有效期至預定決標日止，本標倘因故延期決標而超出該期限，除本投標人書面反對延長外，同意延長至實際決標日。

六、 廠商名稱：

負 責 人：

地 址：

連絡電話：

統一編號：



簽章



簽章

資格標確認（由本會填寫） ☐符合資格，進入決標 ☐不符合資格

主任委員：_____ 監察委員：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件二 京美大樓社區保全暨物業管理招標廠商基本資料表

廠商名稱		公司負責人		
統一編號		資本額		
成立時間		公司員工人數		
營業地址				
專案聯絡人 (職稱)		聯絡電話		
		傳真		
		E-mail		
客戶案例說明請提供目前服務客戶中，至少三家位於大台北地區，且為 300 戶以上之中大型社區資料				
客戶一	客戶名稱		服務期間	
	聯絡人及電話		戶數	
客戶二	客戶名稱		服務期間	
	聯絡人及電話		戶數	
客戶三	客戶名稱		服務期間	
	聯絡人及電話		戶數	

京美大樓社區管理委員會
物業管理公司投標資料送達收執證明

茲證明已收到「
」參加

京美大樓社區委託管理維護之相關投標資料。

送達時間：民國 114 年 月 日 時 分

收件人簽章：

投標廠商證明聯

京美大樓社區管理委員會
物業管理公司投標資料送達收執證明

茲證明已收到「
」參加

京美大樓社區委託管理維護之相關投標資料。

送達時間：民國 114 年 月 日 時 分

收件人簽章：

管理委員會存根聯