

114 年度舜元帝磐社區保全暨物業管理公司遴選規範

一、依社區規約第九條及招標管理辦法規定，辦理 114 年度保全暨物業管理公司遴選事宜。

二、招標業主：舜元帝磐社區管理委員會(以下簡稱本會)、地址：台中市大里區德芳南路 276 號，代表人：涂玉琴主任委員，聯絡電話：(04)24864645 傳真：(04)24861357

三、履約期限：114 年 11 月 01 日~115 年 10 月 31 日，合約期限一年。

四、招標流程：(本標案採最有利標)

廠商資格審查→審議社區綜合物業保全管理服務計畫書→選定 3 至 5 家廠商與會簡報 →決選一或二名並依順序再審核議價→決定服務廠商→進駐前一週完成駐點人員複核審定派任→簽訂契約。

五、基本人力及特別需求

(一)社區經理 1 名

1. 專科以上畢業，諳電腦行政作業(周休 2 日)。
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. 需具備綜合行政庶務、會計帳、製作/核對檢視財務報表文件管理能力、電腦作業及安全(含消防、機電及監視)系統基本檢點能力，溝通協調親和力，至少有管理其他社區三年以上並具 250 戶以上管理實務一年以上經驗。
4. 領有公寓大廈事務管理服務人員及防火管理人員證照。

(二)社區女秘書 1 名

1. 專科以上畢業(周休 2 日)
2. 具有製作財務報表能力，具會計及電腦文書證照。
3. 電腦操作繕稿能力、並具行政文書彙整作業處理。
4. 端莊大方、互動有禮、服務態度良好、配合度高、能獨立處理事務性工作。

(三)保全兩哨：24 小時執勤(全年無休)分前、後各乙哨。應具保全護照，無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好，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。

(四)人員異動不符程序罰則：

1. 得標(契約)公司所派駐人員皆須經管委會複核試用後，其服務品質不佳者，本會具隨時汰換人員之主動權，但經委員會認可之服務人員，得標(契約)公司不得任意藉故調換他區服務及撤換。
2. 管理公司推派之相關工作人員，若欲更換(除人力不可抗拒因素外)，須於 15 日前向管委會提出，並於期間內依序完成複核審定、派任、見習等程序，否則以違約論，並於當月份管服費總額依次扣除 1%；3%；5%款項為罰款。
3. 管委會判定不適用之工作人員，經通知後管理公司應於 15 日內依程序撤換，如逾期仍未更換，委員會得對管理公司處當月份管理服務費總額依次扣除 1%；3%；5%款項為罰款。

(五)管理公司固定之回饋事項

1. 社區住戶管理費繳費支付之手續費。
2. 社區舉辦活動贊助(含中元普渡供桌費用)。

六、投標廠商資格檢附文件:(資格封)

- (一)參標資格審核評鑑表乙份。
- (二)檢附政府立案之保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司雙照(不得借牌)。
- (三)檢附公寓大廈管理維護公司及保全公司營利事業登記證。
- (四)檢附六個月內公司無退票證明。
- (五)檢附公寓大廈管理公會及保全公會會員證影本。
- (六)檢附近兩期(401)完稅申報書及最近期營業稅完稅證明影本。
- (七)檢附保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本。
- (八)檢附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。
- (九)提供目前兩個實際駐場之 200 戶以上社區契約書各一份(案場之名稱、地址及電話，金額欄位請遮隱)

- 附註：1.廠商應將上述文件密封裝入資料袋(資格封)，違反規定者以棄權論，送件後即不退還。
2. 為實地了解本社區現況，廠商需至現場由社區經理陪同實地勘查，並於管理中心領件登記表簽名，未經實地勘查之廠商視為資格不符。

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。內容應含項目：(採 A4 紙張裝訂成冊-不超過 15 頁)
 1. 公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
 2. 公司對本社區物業管理服務規劃及 SOP 標準作業程序(分項詳述)。
 3. 公司對派駐本社區管理服務人員之選用、職前及在職訓練、職務代理、平時考核、自訂服務項目缺失扣款辦法等如何落實及保險、工時、薪資、等福利與休假制度符合法令規定。
 4. 公司後勤支援制度與內容。(請說明如何督導派駐人員與巡視案場)
 5. 門禁、車道安全管制作業及緊急應變與危機處理機制。
 6. 公司過去履約紀錄、經驗、實績。
 7. 除了本履約要求服務項目外，其它提供給住戶的額外服務內容之陳述。

- (二)本社區保全物業委任管理服務案合理報價單(標單封)壹份。
- (三)現場人員薪資結構明細壹份(列入契約書)
- (四)本社區保全物業委任管理服務契約書(草約)乙式玖份。
- (五)參標公司將投標單(單獨放入小信封內密封)併同上列資料，裝入投標信封內密封，於114年8月21日(星期四)12:00前親送至：台中市大里區德芳南路276號-舜元帝磐社區管理委員會-收，逾時或非規定送件者概不受理。

八、管理委員會將採最有利標，遴選保全及物業管理公司，遴選方式如下：

(一)初審(資格及書面審查)：

由主委、監委、事務委員、社區經理共同審查第六條(資格封)規定應檢附文件，將不符投標廠商資格者除權→將通過資料由管理中心彙整製成廠商審核表併同投標文件(含標單封)呈委員會議書面審議(第七條投標文件其內容)擇優以電話通知參加簡報。

(二)決選

廠商須指派地區主管(經理級)以上人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受委員會之詢問(簡報10分鐘，詢答15分鐘)。

委員會根據前項綜合評估加總後之得分高低為最優先、第二順位進行補充說明及議價，如若廠商票數相同，則再針對票數相同廠商投票表決。

九、附註：

- (一)投標廠商所提之任何文件若有偽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。
- (二)投標廠商不得給予期約、賄賂佣金、比例金、仲介費、後謝、回扣、招待或其他利益之饋贈，違反上述規定者除喪失資格外，應負損失賠償責任及受法律上之處分。
- (三)本社區對參加招標之廠商所提供之資料及企劃書負有保管責任，其所有權歸本社區所有，相關資料概不退還。
- (四)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。

舜元帝磐社區管理委員會 114 年度辦理公開招標

保全公司暨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	114 年 8 月 25 日	
項目	參標公司應備審核資料影本		自檢	資格評鑑
1	公寓大樓管理維護公司資本額一千萬以上公司執照		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	保全公司資本額四千萬以上公司執照		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	保全同業公會核發之合法保全公司會員證書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	近兩期(401)完稅申報書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	最近期營業稅完稅證明影本		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	投標日六個月內公司營業無退票記錄證明書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
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"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	依勞基法規定投保雇主補償責任意外保險證明書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	最近期依法繳納 6%員工退職金繳款證明書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10	最近期依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11	保全公司目前正在委任管理 200 戶以上之不同社區兩份契約書 (內含社區地址、主委姓名、聯絡電話)		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
12	實地了解本社區現況並作勘查		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員及經理簽名	主 委：		<input type="checkbox"/> 有	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
	監 委：			
	事務委員：			
	社區經理：			
	陪審委員：			

舜元帝馨社區物業暨保全綜合管理勞務服務採購案

標價清單

項次	人員名稱	人員 編制	單價	金額	備註
1	社區經理	1 人	元	元	
2	櫃檯秘書	1 人	元	元	
3	大廳日班組 長	1 人	元	元	
4	大廳夜班保 全	1 人	元	元	
5	車道保全	2 人	元	元	
其他管理成本			元	元	
小 計			元	元	
稅 金			元	元	
總 計			新台幣 萬 仟 佰 拾 元整 /月		

公司名稱：

請蓋公司大小章

負責人：

地址：

統一編號：

中 華 民 國 114 年 月 日