

# 盧卡小丘社區 115 年度物業管理暨駐衛保全招標須知

114 年 10 月 27 日製

一、主旨：為淡水「盧卡小丘」社區物業管理暨駐衛保全事項，特辦理 115 年度公開招標事宜。

盧卡小丘地址：新北市 淡水區 淡金路 16 巷 59-109 號，為地上 11 層、地下 3 層、A~I 共 9 棟、電梯 10 部、共 243 戶。

管理委員會：潘主委

聯絡人：楊總幹事

聯絡電話： 02-86269959

二、投標資格與審查(第 1 至第 7 項影本必須填有「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小印章)。投標廠商應謹慎檢視文件完整後放入信封袋。

1. 資本額：公寓大廈管理維護公司(資本額 壹千萬元) / 保全公司(資本額 肆仟萬元)。
2. 基本資格：經政府機關登記合格，稅證齊全之公寓大廈管理維護公司及保全公司(請提供營利事業登記證/公寓大廈管理維護公司及保全許可之登記證明文件)。
3. 投標廠商須提具物業及保全公會之績優會員證書，責任保險單。
4. 具行政院勞委會核發之勞工安全衛生管理證。
5. 檢附最近一期勞工退休金提繳費款單證明與上一期員工勞保及健保繳清證明影本。
6. 具投保保全責任險及服務人員誠實險相關證明。
7. 最近一年內公司無退票證明。

三、額外加分條件：

1. 具本(114)年最近一期 401 表完稅證明(含繳款證明聯)。
2. 曾服務 250 戶以上之中型社區經驗，並提出 3 處中型社區服務證明。

四、派任社區人員標準：

1. 人力需求：總幹事 1 名、保全人員 2 哨(日班中控哨為組長職)。
2. 現場人員皆須提供警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明文件。
3. 經歷：

(1) 總幹事：高專以上畢業，事務管理經驗三年以上，具公寓大廈事務人員管理證照，諳電腦操作、公文書寫及製作財報能力，具領導能力者佳。

(2) 保全人員：高中畢業以上程度，無不良紀錄者。

4. 服裝：

- (1). 服務人員：穿著公司制服。
- (2). 保全人員：夏季(短袖裝)，冬季(長袖夾克或西裝)。

5. 以上需求人員之薪資、誠實保險、勞、健保險、意外傷害責任保險、職業災害保險、傷害醫療補助、勞工退職準備金等員工福利，投標公司應遵政府法令辦理。

五、投標廠商不得對社區管理委員會委員提供或期約任何形式之不正當利益，包括財產上利益（例如：動產、不動產、現金、存款、外幣、有價證券、債權或其他財產上權利、其他具有經濟價值或得以金錢交易取得之利益）及非財產上利益（例如：相關人員之任用、聘雇、勞動派遣、陞遷、調動、考績及其他相類似之人事措施），違反本條約定經查證屬實，本管委會得終止或解除合約及請求損害賠償與相關之利益損失，並將廠商列入永不錄用名單。

六、投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管理委員會委員有任何餽贈及金額往來關係，本社區委員不得收受投標或得標廠商饋贈物品及錢財。一旦發現違規者，決標廠商視同解約。

七、服務企劃書內容如下(一式九份)。

1. 公司簡介，管理制度與社區管理方案。
2. 工作團隊各項工作內容、細則、配置、規範、考核及紀律懲戒辦法。
3. 服務費用之估算及運用分配預估。
4. 公司後援制度與內容。(請說明如何督導與協助總幹事/保全)。
5. 協助管委會進行點、移交之建議及管委員會交辦事宜。
6. 協助管委會優化社區行政庶務計畫。
7. 協助社區規劃節能事項。
8. 協助社區辦理各項活動及所有會議之人力支援。
9. 回饋事項表列。
10. 客戶實績。

八、領標、開標時間。

1. 領標時間：114 年 11 月 4 日起，至 114 年 11 月 18 日 17:30 止  
領標文件包含：投標須知及投標標單，廠商應自行核對完整。
2. 截標時間：參與投標公司請備妥資格審查文件、標單、及相關證明文件一份；企劃書九份於 114 年 11 月 18 日 17:30 前，密封後親送至本社區，並向管理中心索取收執證明。  
投標內容請放置牛皮紙袋內密封，正面貼上標案名稱，封口處請蓋上貴

公司印章，另外九份企畫書無須放置牛皮紙袋內。

3. 審標時間：於 114 年 11 月 21 日審查各證明文件，未達標準者將不會接獲參加第二階段簡報競選之通知。
4. 簡報暨決選日期：於 114 年 11 月 28 日晚上 07:30 舉行，管理中心將另行通知入選三家廠商進行簡報，簡報完成後直接進行議價程序，由委員投票決定最優質物業保全管理公司。

## 九、 決標評選辦法

1. 本案採最有利標(品質合理非低價標)，並保有議價權。
2. 評選項目含下列事項：
  - (1). 公司規模、營運管理模式。
  - (2). 客戶實績表現、公司後勤支援完整性。
  - (3). 價格(總標價之完整性，各單項報價之合理性)。
  - (4). 值勤人員專業能力，對本社區建議事項計畫之完整性。
  - (5). 回饋社區之項目。
  - (6). 簡報及答詢

## 十、 注意事項

1. 廠商請依通知時間到達，每一投標廠商最多三人參加簡報。
2. 投標廠商簡報時間 20 分鐘，答詢時間 10 分鐘，總計 30 分鐘。
3. 簡報所需投影機及投射布幕由本會提供外，其餘輔具如電腦設備等由各投標廠商自備。
4. 得標廠商應於交接前 7 個工作天，安排預訂派駐至本社區之總幹事每日於上班時間至本社區了解現場作業方式與準備後續交接事宜。本管委會不支付此項人事費用，全數由得標廠商負責。
5. 合約書由乙方負責訂立，於 114 年 12 月 15 日前完成並交給甲方審閱，審閱期為 7 天。
6. 合約委託起訖時間：自 115 年 01 月 01 日至 115 年 12 月 31 日止，期間若表現不良或有違反合約者，管委會得視事件嚴重程度判斷，不排除隨時終止合約。管委會保留最後裁決權。
7. 本合約書前三個月為試用期。
8. 得標（契約）公司所派駐人員皆須本會試用後，若人員服務品質不佳者，本會具隨時汰換人員之主動權，但經本會認可之服務人員，得標（契約）公司不得任意藉故調換他區服務及任意撤換。
9. 本招標不須押標金或履約保證金。

## 十一、 其他說明

1. 領取招標表單每份費用 200 元，無論得標與否一概不退還。
2. 參加招標之廠商所提供之資料一概不退還。
3. 開標前本社區管委會對招標內容如有變更，將另行公告變更之事項。
4. 本招標須知如有疑問時，應以本社區管委會之解釋為準。
5. 本招標須知為合約附件之一，其效力視同合約。
6. 本社區參訪介紹日期：114 年 11 月 4 日~11 月 17 日 10:30-16:30。
7. 本社區無春節、端午及中秋福利獎金。如有任何疑問請洽管理中心，聯絡電話：02-8626-9959 總幹事洽詢。
8. 如有未盡事宜，以本管理中心於開標前之通知為準。
9. 本開標及決標過程將全程錄影錄音，廠商不得拒絕，亦不得要求查看內容或索取。
10. 參與投標廠商不得借牌及租借相關證照並偽造證件參標,違者取消資格,涉法者依法究辦,由第二順位廠商遞補第一順位,以此類推(得標(契約)公司若被檢舉經查屬實者應同辦理)。