

# 仁愛國寶社區物業保全招標公告

地 址:新北市永和區仁愛路 306 巷 73 號 1 樓

聯絡人:黃先生、魏小姐

電 話:(02)3233-3789

傳 真:(02)3233-3786

主旨:社區物業管理維護(物業、保全)公開標。

說明:

(一) 公告日期:

115 年 03 月 17 日至 115 年 03 月 31 日止共計 15 天，公告於本社區公佈欄、智生活 APP。

①社團法人中華民國物業管理經理人協會。

②中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會。

③新北市保全商業同業公會。

(二) 招標方式:

區分兩階段由管理委員會完成資格審核後，再進行簡報及價格開封，採最有利標。

(三) 委託管理維護起訖日:

115 年 04 月 15 日至 116 年 04 月 14 日止，為期一年。

(四) 領標單日期:

115 年 03 月 17 日 09 時起至 03 月 31 日 18 時止至本社區管理中心索取投標須知及標單。

(五) 截標時間:

115 年 03 月 31 日 18 時止，投標廠商應於上述時間將企劃書(含相關證明文件)1 份及標單等送達社區管理中心收執。

(六) 審標日期:

第一階段簡報日期/時間 115 年 04 月 01 日(星期三)晚間 19 時 00 分。

(七) 簡報決選日期:

書面審核後，即由社區管理委員會通知審議通過之管理公司進入第一階段 115 年 04 月 01 日(星期三)19 時 30 分簡報並於當天選出三家公司，進入第二階段決選。(決選名單由聯絡人隔日電話通知)

(八) 投標相關資料及投標單金額，需分開且密封並加蓋騎縫章，於 115 年 03 月 31 日 18 時前逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)管理中心參與投標，逾時視同棄權。

# 仁愛國寶社區物業管理維護需求規範

壹、名稱：115 年度仁愛國寶社區物業管理維護案。

貳、投標廠商基本資格：經政府合法登記與本採購案有關之公司、機構。

一、實收資本總額新台幣壹仟萬(元)含以上。

二、近三年台北、新北市物業管理維護 100 戶（含以上）承攬實績 3 件以上。

三、派駐之總幹事本人須出席報告規畫及簡報，且具備事務管理人員、防火管理人證照。

參、投標廠商基本資料及應附具之證明文件（廠商需提出資格文件影本繳驗，必要時本社區並得通知廠商提供正本供查驗）：

一、投標廠商聲明書。

二、投標廠商基本資格：

應檢附之資格證明文件：營業項目代碼、營業項目如下：

公寓大廈管理服務業(I801011)。

三、廠商納稅證明：營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。納稅證明得以主管稽徵機關核章之無違章、欠稅之查復表代之。廠商不及提出最近 1 期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。

四、廠商信用證明：票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄之證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明文件。

肆、維護範圍及工作時間需求：

一、社區人力需求如下

1. 社區經理一名。

2. 社區祕書一名。

3. 保全日間一名，夜間一名、夜間車道一名。

二、工作地點：新北市永和區仁愛路 306 巷 73 號 1 樓。(仁愛國寶管理委員會)

三、保全人員工作時間每日上午七點至下午七點，夜間哨為晚上七點至上午七點，車道哨為晚上八點三十分至上午八點三十分全年無休。

四、除保全外，社區派駐人員工作時間為每日上午九時至下午六時（中午 1 小時休息時間）。

五、作業範圍為社區指定之地下 3 樓至 1 樓大廳及其所有公共區域。

伍、合約期間：自中華民國 115 年 04 月 15 日至 116 年 04 月 14 日止。

陸、費用之給付方式：

一、廠商服務費用以總價承包，分 12 次按月給付，於每個月完成服務

工作，檢附人員出勤月報表、派駐人員勞、健保申報名冊及勞工退休金提繳申報名冊、契約規定文件及發票，主任委員、監察委員、財務委員查驗合格後撥付，契約價金之給付方式及條件詳本案契約書，惟最後一期應於全案完成履約並經驗收合格後撥付。

### 柒、廠商應注意事項：

- 一、廠商應善盡良好管理人之義務，確實瞭解社區之各項設備及其維護方法，以便據以執行業務。
- 二、廠商清理各項工作範圍時，應以避免影響社區之工作為原則。
- 三、廠商應自行負責僱用人員之薪資、勞健保、獎金及福利等事宜；廠商對其派駐清潔人員之安全、紀律及私人行為操守應負管理保證責任；並應遵循勞動基法等相關法律規定，保障勞工權益並辦理必要之保險，另廠商應於履約期間辦理保險，其屬自然人者，應自行另投保人身意外險。
- 四、廠商所派駐之工作人員應遵守社區之相關規定，社區指派之督導人員有監督及指示廠商工作之權，如發現廠商所派駐之工作人員工作怠忽或不聽指揮者，社區有權要求更換，廠商不得拒絕，廠商應於社區通知日起7日內撤換人員並要求退出社區。
- 五、如遇社區有突發狀況需維護處理時，廠商派駐主管或督導應立即至現場協助處理。
- 六、社區辦公室所有之財物，廠商所派之人員於執行維護工作時，應盡責維護財物之安全，如有方式不當或疏失致使財物損壞或遺失應負賠償之責任。
- 七、廠商應愛護社區所提供之物品，並向社區提出管理上有關之紀錄及報告。
- 八、廠商僱用人員或更換人員時應將個人基本資料編造名冊，送交社區統一辦理。
- 九、廠商所派駐之工作人員如發現公共設備故障或零件異常，現場人員必須主動配合通報社區。
- 十、廠商對其派駐人員應負管理及考核之責，如有不當行為觸犯法令所引致之糾紛，由廠商負責。
- 十一、廠商及派駐人員對於因承攬本契約而得知社區之各種業務機密、電腦資訊、設施佈置等所有應保密事項，均負有保密之責任，不得對外洩漏，如有違反，廠商負一切法律責任。

# 仁愛國寶社區物業管理及保全投標須知

- 一、廠商投標資料需含獨立彌封報價單一份，註明每月總價及單價分析，格式不拘，並加蓋騎縫章，外標封未密封及未蓋騎縫章，以及投標文件、所附證件為偽(變)造者，一律視為無效標。(不另行通知)
- 二、投標資料逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)社區管理中心簽收，(115年03月31日18時)，逾時送達者為無效標。
- 三、投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管理委員會之委員有任何金錢饋贈往來及利益輸送關係；本社區管理委員會之委員不得收受投標或得標廠商饋贈任何物品及錢財。
- 四、得標廠商與社區原服務廠商交接：
  1. 正式交接前7日(含)，由預派任之社區經理於上班時間(8小時)至社區與原服務物管公司之相對人員實施交接及見習。
  2. 保全人員於交接前2日(含)至社區現場了解社區保全執勤作業方式、注意事項與遂行執勤交接與突發狀況應變處置等事宜，交接及見習，至少達24小時。
  3. 上述派員交接見習所需之各項人事及差旅所需費用，由得標廠商負責吸收。
- 五、決標評選辦法：本標採最有利標  
評選項目含下列事項：
  1. 公司規模、營運狀況及實績表現。
  2. 價格(總標價之完整性、各單項報價之合理性)
  3. 執勤人員專業能力、對本社區服務管理之建議事項與規劃之完整性與履約績效等。請於簡報時提出以上相關事項說明資料(含社區經理簡歷、相關證照及績效等…)
- 六、其他說明：
  1. 參加投標之廠商所提供之資料概不退還。
  2. 本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充。
  3. 如有任何疑問請洽仁愛國寶管理服務中心。
  4. 115/03/31(星期二)晚上18:00請廠商務必留意承辦窗口電話或訊息

# 仁愛國寶物業管理、保全公司招標標單

項次	人員編制		備註
1	社區經理	1名	上班時間 0900 時至 1800 時
2	社區秘書	1名	上班時間 0900 時至 1800 時
3	保全	日間一名 夜間兩名	日班:上班時間 0700 時至 1900 時 夜班:上班時間 1900 時至 0700 時 車道:上班時間 2030 時至 0830 時

負責人:

請蓋公司大小章

地址:

統一編號:

中 華 民 國                      年                      月                      日

註:上述人員編制請依實際所需編列與報價,管委會保留所需編制人力決定權。公司名稱: