

全坤尊峰世紀館公寓大廈管理維護服務暨保全服務

115 年度公開評選招標須知公告

一、招標資訊

1. 名稱：全坤尊峰世紀館社區管理委員會
2. 地址：新北市五股區芳洲一路 42~60 號
3. 聯絡人：大廳櫃檯管理服務中心
4. 連絡電話：(02) 2291-5869
5. 招標期間：自民國 115 年 03 月 25 日 起至民國 115 年 04 月 05 日 止
6. 領標期間：自民國 115 年 03 月 25 日 起至民國 115 年 04 月 04 日 止
領標費新台幣 200 元整，投標需檢附領標收據及場勘證明。
7. 場勘時間：自民國 115 年 03 月 23 日 至 04 月 04 日 止
場勘時間 12：00 至 17：00，場勘前請先與管理中心聯繫約時。
8. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 04 月 05 日 18：00 止（親送/郵寄皆可）
投標提醒：參與投標之公司，請務必事先了解本社區各哨所及公設設施運作情況，以確實作出最符合本社區之企劃書。
9. 公告方式以社區電子佈告欄及社區佈告欄張貼招標公告、委員及住戶推薦殷實廠商領取標單參與投標及發表於中華民國物業管理經紀人協會暨公會等網站公開招標為主。

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積2050坪
2. 棟數與戶數：共計178戶，棟數分為2棟及10店面戶，為地下3層、地上24層之建築物，車位189格(新北市五股區芳洲一路18~60號)
3. 公共設施：4部電梯，4間水塔機房（B3F、RF3）。
■健身房■瑜珈室■交誼廳■會議室■包裹室■宴會廳■電信室■媽媽教室■KTV視聽室■桌球/撞球室■兒童遊戲室■垃圾回收室■防災中心■機電機房■各備品庫房

三、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

1. 委託管理約期：民國 115 年 06 月 01 日 至民國 116 年 05 月 31 日 止
2. 管理維護項目：
(1) 一般公共事務管理服務事項：
協助推動大樓各項事務管理、大樓公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務、規章研擬、財報帳務作業、建築物附屬設施（備）之檢查及建議修護事

宜.....等。

(2) 警衛安全管理服務：

社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、事故處理、防災演練、信件/包裹/團購服務、緊急狀況通報.....等。

(3) 環境清潔維護服務：

大門、中庭、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道、管委會交辦事項.....等清潔維護。需配合社區合約廠商進行施作督導聯繫與環境維護。

(4) 機電與設備管理服務：

機電維修、給排水設備、消防設備、弱電系統、管委會交辦事項.....等維護檢查。需配合社區合約廠商進行督導聯繫與維護修復。

(5) 社區保全、物業服務（含社區設備維護及環境清潔廠商督導管理）與本管理委員會交辦事項等。（未盡事宜，以管委會解釋為準）

3. 現場人員需求配置：

服務人員基本人力需求請見附件一。

本社區管理服務標案報價單格式請見附件二。

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表（附件三）」以及「保全公司資格審核表（附件四）」提供下列資格證明文件，以供資料審核。

1. 投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (1) 內政部營建署核發（法定資本額壹仟萬元含以上）營業公司登記證
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表，須設籍台灣並有固定辦公處所
- (3) 本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書
- (4) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6% 勞工退休金繳款證明書
- (5) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表及無退補票記錄、最近三期完稅證明（401 表）

2. 投標之保全公司應具資格證明：

- (1) 內政部警政署核發（法定資本額肆仟萬元含以上）保全業經營許可證明
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 需具附共同防火管理人、防災中心服勤人員...等政府相關法令規範所需之執/證照。
- (4) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (5) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險、誠實險、雇主補償責任意外保險

(6) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6% 勞工退休金繳款證明書

(7) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表及無退補票記錄、最近一期完稅證明 (401 表)

上述投標之公寓大廈管理維護公司及保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理 (投標公司不得異議)。

五、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 10 份 (並提供電子檔)，企劃書項目應包含但不限于以下內容：

1. 管理公司基本資料簡介、規模與經營理念、財務狀況、危機處理。
2. 履約能力與保證之說明。(實績案例/協助社區評選優良公寓大廈實績)
3. 公司對本社區物業保全服務管理之完整規劃配置及建議事項。
4. 公司派駐社區之人員衣著配置圖示(西裝/領帶/套裝)
5. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
6. 回饋社區項目說明。(如附件五)
7. 可提供之行政後勤支援工作。若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，請自行列舉
8. 現於雙北地區實際執行物管具 200 戶以上之委任證明文件 (至少 2 個案場合約影本)

六、投標公司送審文件及送達時限

1. 本社區委任公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單壹份 (附件二)。
2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表 (附件三、附件四) 及檢附資料各 1 份 (影本須蓋公司大小章以及與正本相符章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 10 份 (並請提供 USB 隨身碟電子檔，恕不退回)。
4. 參標公司所有招標文件及資格審核封面資料區確實密封並蓋騎縫章，於 115 年 04 月 05 日 (星期日) 18:00 前以密件封存限時郵寄寄達，或親送至本社區地址，收件人為 全坤尊峰世紀館社區 社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。逾時或未依規定送件，概不受理！

七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 115 年 04 月 06 日 (星期一) 14:00 召開 **第一階段** 資格審查會議，資格

審查不合格之廠商另行通知但不予退件。

符合資格廠商將由本會於 115 年 04 月 07 日（星期二）起以簡訊及電話通知合格廠商於 115 年 04 月 12 日（星期日）14：00 到場，開標地點：本社區會議室進行**第二階段簡報與開標**，**本標價格為「價格為得協改之項目」採「最有利標」決標**。複評廠商須指派含地區主管（經理級）以上人員，最多 3 人參加簡報，向本社區管理委員會進行簡報。並接受管理委員會之詢問（簡報 20 分鐘，詢答 10 分鐘）。管委會得依投標家數多寡調整廠商簡報時間，委員依評分標準評選出前三名投標廠商。

※進入第二階段廠商應於檢附服務合約書草約及相關「品質手冊」、「獎懲罰責表」、「財務管理手冊」、「程序書」、「作業規範」、「作業表單」、「各類人員配置規劃及工作職掌」、「年度計劃表」送審予管委會審閱備查。

2. 由廠商簡報後管委會評分遴選決議，於簽約前得與得標廠商議約，議約不成由排名序列遞補。簽約一年，試用期三個月，如得標廠商管理服務缺失經管委會糾舉規勸無效，並遲遲未盡改善成效。管委會得以無條件解約，由排名序列遞補。

※簽約程序需於一個月內完成送審通過並完成簽約手續。逾期視同不接受決標，本社區管委會得與其他廠商進行議價簽約。（本須知需載入契約內容）

八、注意事項：

1. 廠商投標資料均雙面列印且需密封，外標封未密封及未加蓋騎縫章，以及投標文件、所附證件為偽（變）造者，一律視為無效標。
2. 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。
3. 得標廠商與社區原服務廠商交接：
 - (1) 正式交接前 10 日（含），每日由預派任之社區主任於上班時間（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 7 日（24 小時）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。
 - (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。

九、其他條款：

- (1) 保全與物管公司須同一負責人，不得同業借牌，且簽約與實際執行須同一家公司，不得轉包。如經查獲，社區管理委員會保有解約權力！並須賠償三個月委任服務費，得標廠商簽約當日應帶所有證件正本送本會稽核，如有相關證照租借牌及偽造

等事件發生，本會將移送法辦外，並取消該廠商得標資格，由第二順位廠商遞補，以此類推。

- (2) 得標廠商於本案提供之報價單等文件，本管理委員會有權修訂，以最終雙方合議版本簽約用印為準。得標廠商所提供之合約，本管委會具增修刪改條文權力，得標廠商不得提出異議。
- (3) 需具備機動保全調度配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。
- (4) 管理委員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，派駐人員如經管委會投票決議更換，需於 20 日內完成人員更替，繼任人員需檢附相關人事資料，須提出人選供管委會面試後決議方可派任，否則以違約論處。本管理委員會得以懲罰性罰款每人每次罰款新台幣 2 萬元(累計累進處罰)。
- (5) 管理委員會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處。駐場經理、保全因故換人時，乙方須於 1 個月前提出申請並經本管理委員會月會審核通過許可後，方得離職而不罰，反之得標（契約）公司任意撤換則以違約論罰，本管理委員會，得以懲罰性罰款每人每次罰款新台幣 2 萬元(累計累進處罰)。於更替 2 周前，須提出人選供管委會面試後決議。
- (6) 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理，違反者以違約論處。
- (7) 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，應負賠償之責任。如有未盡事宜，另行通知。
- (8) 社區舉辦重要集會，如區權會或大型活動時，須免費派遣人力支援，各廳室節慶精神佈置與海報設計製作等。
- (9) 得標廠商工作人員相關意外災害須自行承擔。若派駐人員造成本社區住戶人員意外事件或財產損失，得標廠商須負責損害賠償。支付方式以現金並在 30 天內支付，不得提出異議。
- (10) 爾後服務人員須配合本管理委員會之管理指示，服務過程不當若經本管理委員會開會決議通過，以 LINE 群組文字或書面資料達三次通知未見顯著改善，將直接逕行解除服務權及其合約約定不另行通知，得標廠商須賠償一個月勞務總額（依合約上的總價）
- (11) 得標（契約）公司派駐員工勞、健、職災保險應誠實投保及足額提撥勞工退職金（勞、健保險不得將員工薪資以多報少（投保）或轉投保其他公會等行為），本管理委員會將採不定時抽驗，若違反本規定者視為違約，得即時終止本合約，得標廠商須賠償一個月勞務總額（依合約上的總價）。
- (12) 雙方合約簽訂須載入本招標須知公告視同合約內容條款範疇效力。