

# 緯德閱河社區民國 115 年度物業暨保全管理服務投標須知

一、招標單位：緯德閱河社區管理委員會(以下簡稱本會)。

二、招標名稱：緯德閱河社區民國 115 年度物業暨保全管理服務。

三、物業暨保全管理服務需求：

(一) 標的戶數：戶數 157 戶，(地上 15 層、地下 4 層)

平面停車位共計 144 位、機車位 69 位。

(二)管理服務起訖日：民國 115 年 07 月 01 日至民國 116 年 06 月 30 日止，為期一年。

(三)人力配置：1. 物業管理：社區經理 1 名、社區清潔 1 名。

2. 安全管理：保全人員 1 哨(3 人力)。

四、投標廠商基本資格及應附具之證明文件：

本標案廠商資格應符合公寓大廈服務人管理辦法及保全業法等規定。

(一)公寓大廈管理維護公司/保全公司營建署、警政署核准設立登記證明文件，公寓大廈管理維護公司資本額新台幣 1,000 萬元以上。

保全公司資本額新台幣 4,000 萬元以上。

(二)公寓大廈管理維護公司/保全公司經濟部核准設立登記證明文件。

(三)公寓大廈管理維護公司/保全公司最近三個月金融機構無退票證明。

(四)公寓大廈管理維護公司/保全公司最近 2 期營業人銷售額與稅額申報書。

(五)公寓大廈管理維護公司/保全公司同業公會核發績優會員證書、比價證明書

(六)公寓大廈管理維護公司/保全公司勞、健保投保證明。

(七)公寓大廈管理維護公司/保全公司誠實保險證明單。

(八)公寓大廈管理維護公司/保全公司團體保險證明單。

(九)公寓大廈管理維護公司/保全公司聘任專業法律顧問證明。

(十)公寓大廈管理維護公司/保全公司須為同一負責人，不可借牌營運參標，一經查獲，取消參標資格，已簽立合約者，本會有權廢止合約並得追償損失，不得異議。

(十一)須有三個 200 戶以上社區現場服務經驗，目前尚有服務中之案場且續約兩年以上尤佳(檢附社區名稱、戶數、地址、電話及合約書影本)、本會有隨機查訪的權力。

五、投標相關事項規定：

(一)投標相關文件使用文字為中文，投標資格文件為一份，文件需清晰不可模糊，影本須加蓋與正本相符章，委員會若有疑義，將請投標公司攜帶正本提供查驗。

(二)投標資料若有下列情之一者，視為無效：

1. 外標封未密封未蓋騎縫章者。

2. 資格證件及投標文件涉及偽造、變造者。

3. 資格證件不符或缺件者。

### (三)標封套封裝封方式及說明：

- 1.領標日期:民國 115 年 04 月 01 日起至民國 115 年 04 月 15 日止。本招標案酌收標單工本費 200 元整(開立社區收據)。
- 2.領標地點:新北市三重區大有街 58 號(一樓管理中心)。
- 3.所有內(外)封套外部皆須書名投標廠商名稱、地址、電話、投標名稱，密封後須蓋騎縫章。
- 4.投標廠商須檢附本須知第四條所訂各項廠商資格證明文件(影本須蓋與正本相符章)及招標須知所列之相關文件乙份，裝入證件封內後密封。
- 5.服務企劃書 5 份，【包含緯德閱河社區物業管理、安全管理及環境清潔維護規劃】。
- 6.收件截止日民國 115 年 04 月 30 日下午 17:00 止，(以郵戳日期為憑)，逾期者不予收件，投標資料得親送或以掛號郵寄本社區管理中心。  
地址：241 新北市三重區大有街 58 號  
收件人：緯德閱河管理委員會

六、招標規格、標準、數量、場所的說明與得標廠商應履行的契約與責任，詳如招標規範(參閱本須知第十四條)。

七、廠商對招標文件內容有疑義者，得以書面或電話向本會請求釋疑。

### 八、開標：

- 1.本案開標採階段式開標評選。
- 2.第一階段資格審查時間為民國 115 年 05 月 10 日上午 09:00，於本社區健身房，由本會公開評選，評選出 3 家優良廠商參與第二階段簡報決標(資格審查廠商不用到場，評選結果將統一通知合格廠商)。
- 3.第二階段簡報決選時間為民國 115 年 05 月 17 日上午 09:00，於本社區健身房，由管理中心安排簡報順序，逐次做簡報(包含簡報說明 20 分鐘，Q&A 10 分鐘，共計 30 分鐘)，簡報時相關利益關係人須迴避。

### 九、決標與簽約：

- 1.本招標案採合理標，以實際服務狀況最適切為報價(報價單須包含經費分析表，並承諾派任人員之人事經費依分析表數額發放，若有不實者以違約論)。
- 2.得標廠商之服務企畫書(建議書)於簽訂合約前得經雙方同意增補調整之，列為合約附件，屬合約履約之一部分。
- 3.得標廠商應於確定得標後一周內，徵詢本會時間，召開簽約前合約內容議約會議，議約完成後三日內完成簽約，若未能如期簽約完成，則由次優勝廠商優先遞補議價簽約。
- 4.本會與得標廠商均應遵守議約後簽訂的合約內容，以維護雙方權益之宗旨，達成合意。

十、本須知未載明事項，依民法相關法令規定與權益辦理。

十一、本(全)份招標文件包含投標須知、資格審查評鑑表、招標單、聲明書、授權書等文件。

## 十二、其他須知：

各廠商無論得標與否，廠商所花費人力、物力之費用，由廠商自行負擔，未得標之投標文件，可來電與管理中心約時間取回投標資料與文件。

十三、特別規定：本會若指定現有服務人員留任，得標廠商應予聘僱，其相關僱用條件及細節，由得標廠商與管理委員會另行商議定之。

## 十四、本案招標規範：

1. 服務派駐人員：所有派駐人員均須提供警察單位無前科查核函文影本或良民證，無嚼檳榔、酗酒、賭博、吸毒等不法行為與嗜好，勞、健保與休假須符合勞工局規定。

2. 物業人力及資格：

(一)社區經理一名：

1. 高專以上畢，須符合公寓大廈管理服務人管理辦法之規定，具備社區主任或社區經理現場經驗 3 年以上之中華民國公民。

2. 具內政部核發事務管理人員證照。

3. 熟悉電腦 Office 應用軟體操作等文書軟體作業。

4. 具備文書檔案管理、公文處理、會議召開、財務管理等專長。

5. 上班時間：配合本社區實際需求為主(上午 8：30～下午 17：30)。

(二)社區清潔員一名：

1. 60 歲以下，國小、國中以上畢，身體強健，具社區清潔 1 年以上經驗，自主能力強社區公共區域清潔維護，依照社區規定執行每日、每週、每月清潔維護計畫作業，配合社區環境清潔臨時狀況處理。

2. 上班時間：1 人力每天上午 08：00～下午 17：00。

3. 保全人力及資格：

(一)保全共 1 哨(3 人力)：

1. 30～60 歲，高專以上畢(男須役畢)，符合保全業法 10-1 條任用標準。

2. 到職前應完成法定職前訓練，受保全人員各項訓練，熟悉各項臨場狀況。

3. 具現場保全經驗 1 年以上之中華民國公民。

4. 無不良紀錄者，經警察機關安全查核(無犯罪前科紀錄)。

5. 熟悉智生活包裹系統操作及社區緊急事件(簡易故障)排除。

6. 會組立防水閘門尤佳。

(二)上班時間：

1. 日班保全：早上 7:00-下午 19:00，夜班保全：下午 19:00-早上 7:00。

2. 所有班次 24H 全年無休。

## 十五、人員汰換：

1. 本會對得標公司派駐的人員有異議權，具有要求汰換服務品質不佳人員之主動權，但本會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調離或撤換，否則以違約論處並處以新台幣一萬元整之罰款，由該月服務費中扣除。

2. 派駐社區服務人員，經本會反映不適任須更換時，本會以口頭或書面告知物業

管理公司後，次日起 10 天(含)內必須將不適任人員更換，若超過時間內未更換，則依每日計罰款新台幣 1,000 元整，直至人員更換完畢為止，總計金額由該月服務費中扣除。

3. 其他服務品質保證罰則及獎勵方案，由投標廠商自行設定後提供，列入合約附件(服務瑕疵罰則扣款，非本會的目的，是服務品質保證的手段)。

#### 十六、社區回饋項目：

1. 合約期間無償提供影印事務機予管理中心使用(影印紙由社區自行負責)。
  2. 合約期間每半年清洗水塔乙次(須檢附清洗前、中、後照片及水質檢測)。
  3. 合約期間，社區所需之清潔用品及用具，由得標公司提供。
  4. 合約期間每半年消毒作業乙次，範圍包含地上一層庭園公共區域、地下四層，及 R 樓戶外空中花園。
  5. 合約期間每半年地板晶化作業乙次，範圍包含一樓大廳、梯廳及電梯地板。
  6. 合約期間每半年地磚清潔乙次，範圍包含地上一樓公共區域庭園之人行走道及 R 樓空中花園之地面。
  7. 合約期間每半年油污清潔乙次，範圍包含地下一層至地下四層停車場。
  8. 物業自行列舉服務費的 10% 編列回饋項目。
- ※若回饋項目合約期間未落實執行，則由社區自行招商僱工執行，費用由得標廠商負擔，本會將於該月服務費扣除。

# 緯德閱河社區管理委員會

## 民國 115 年度物業暨保全管理服務綜合管理參標資格審查審核表

參標廠商名稱：

連絡電話：

公司地址：

項次	投標廠商審查資料	審查評鑑
1	公寓大廈管理維護公司營建署核准設立登記證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	公寓大廈管理維護公司經濟部核准設立登記證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	公寓大廈管理維護公司資本額新台幣壹仟萬元以上	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	公寓大廈管理維護公司近三個月金融機構無退票證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	公寓大廈管理維護公司近 2 期營業人銷售額與稅額申報書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	公寓大廈管理維護公司同業公會核發績優會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	公寓大廈管理維護公司同業公會核發比價證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	公寓大廈管理維護公司勞、健保投保證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	公寓大廈管理維護公司誠實保險證明單	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10	公寓大廈管理維護公司團體(意外險)保險證明單	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11	保全公司警政署核准設立登記證明文件	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
12	保全公司經濟部核准設立登記證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
13	保全公司資本額新台幣肆仟萬元以上	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
14	保全公司近三個月金融機構無退票證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
15	保全公司近 2 期營業人銷售額與稅額申報書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
16	保全公司同業公會核發績優會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
17	保全公司勞、健保投保證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
18	保全公司團體(意外險)保險證明單	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
19	公寓大廈維護公司/保全公司聘任專業法律顧問證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
20	公寓大廈維護公司/保全公司須為同一負責人	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
21	公寓大廈維護公司/保全公司須連續營運五年以上	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
22	公寓大廈維護公司/保全公司須有三個 200 戶以上社區現場服務經驗(檢附社區名稱、戶數、地址、電話及合約書影本)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格

以上投標公司附資料均須蓋公司大、小章與正本相符章，資料若有偽造除須負法律責任外，本會將予取消投標資格，若得標後經查偽造，本會有即刻終止契約之權力，並須賠償契約期間對本會造成之損失。

投標公司： (蓋章)

負責人： (蓋章)

公司統編：

連絡電話：

公司地址：

# 物業暨社區保全綜合管理招標單

※ 請詳閱招標須知

項次	職稱	數量	單價	金額
1	社區經理	1名		
2	清潔人員	1名		
3	保全人員	1名		
合 計				元
稅 金				元
總 計		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾元整		

採購名稱：緯德閱河社區民國 115 年度物業暨保全管理服務

- 一、投標人對上開採購財物之投標須知及有關附件等招標文件，均已完全明瞭接受。今願以每月含稅承包總價計新台幣： 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

另請參標公司自附服務報價單(成本分析表)供審核，否則無效。

- 二、廠商報價之有效期間至預定決標日止。但本會如因故延期決標，投標公司得以書面主張，該報價逾原預定決標日以後無效，若未以書面主張，則視為同意延長其報價有效期至實際決標日止。

投標人：

公 司：

負責人：

地 址：

電 話：

減價情形 (金 額)：

代表人簽章：

決標總計：新台幣(含稅)

元整 (大寫)

主任委員簽名：

監察委員簽名：

財務委員簽名：

本標單及報價明細單請放入標單封內密封，本標單決標後，請打入契約中。



# 委託代理聲明及授權書

本廠商投標物管暨保全標案：

標的名稱：緯德閱河社區民國 115 年度物業暨保全管理服務

茲授權下列代理人全權代理本公司參加「緯德閱河社區民國 115 年度物業暨保全管理服務」採購案投標，出席人為下列人員(請勾選)：本授權書自簽發之日起生效。

此致

緯德閱河社區管理委員會

廠商負責人親自出席投標

負責人：

地址：

電話：

統一編號：

廠商授權代理人出席投標

代理人姓名：

身分證字號：

電話：

負責人章  
代理人章  
公司印

蓋章  
蓋章  
蓋章

中 華 民 國 年 月 日

# 緯德閱河社區民國 115 年度物業暨保全管理服務招標評鑑評分表

投標廠商名稱：

評鑑評分委員：

主項	分項	評核內容	評分標準	佔分	得分
簡報 規劃 能力	完整性	1. 企畫書內容是否能嚴密涵蓋物業、保全、清潔等程序流程。 2. 已建立完整教育訓練及稽核管考等制度。	程序流程 稽核管考	9 分	
	實務性	企畫書內容對組織架構、工作職掌、人員配置、派任前教育訓練。	組織架構 工作職掌	9 分	
	創新性	企畫書內容是否提出有效提升社區形象、凝聚住民意識、拉抬社區價值的創新方案或其他延伸的附加價值。	創新價值	9 分	
	可行性	企畫書對達成前述完整性、合理性、創新性等描述內容，是否具有可供執行與考核的具體方案、步驟、量化評核點。	執行方案 量化指標	9 分	
公司 執行 能力	管理 規模	在北北基桃等地區的管理案場數量及社區周邊管理案場，必要時個案場能緊急調度支援，有充分的人力調度量能並可提供人員素質與經驗值等，量化數據調度能力。	公司規模	9 分	
	經營 績效	該公司曾獲得國家級或縣市政府評定為優良公寓大廈管理公司或協助服務社區獲得相關獎項。	國家獎章 縣市績優	7 分	
	應變 能力	具備防災、救災、緊急事故應變等實際經驗，在歷次重大天災或社區緊急事故發生時，如何有效應變解決，對社區提出有效建議。	防災救災 緊急事故 教育訓練 SOP 執行	8 分	
簡報 臨場	簡報 內容	該公司臨場簡報與企劃書的一致性，內容的真實性、合理性、可行性及管理經驗值表現。	規劃能力 管理經驗	10 分	
	現場 應答	對委員會提問內容回答之確切性與臨場應答能力表現。	應答虛實 臨場表現	10 分	
報價 給薪	報價 合理性	報價金額是否符合人員配置及成本結構(檢附報價、成本分析表)。	報價 合理性	10 分	
	給薪 合理性	員工薪資、休假、保險是否符合勞基法規定(人事行政局規定)。	員工薪福 符合法規	10 分	
總分				100 分	
得分					