

鴻輝AI首席社區

社區保全、物業管理公開招標遴選公告

公告日期：115年5月12日

公告期限：115年6月10日

主旨：社區保全、物業管理公開招標事宜

說明：

- 一、招標方式：本標案採公開招標方式(不接受無領標投標)。
- 二、契約期間：自民國 115年7月1日0時至116年6月30日24 時止。
- 三、領標規定：自民國115年5月13日上午10時115年5月31日下午17時止，
有意參與投標之廠商請派人親至本社區管理中心領取標單。
- 四、投標廠商應於115年6月10日17時前，將文件(依序排列)並以雙掛號或親
送至以下地址(已送達郵戳為憑)，逾時為無效標。
文件送達地址：桃園市蘆竹區濱海路一段373號1樓
收件人：鴻輝AI首席社區管理委員會
- 五、本社區管理委員會謹訂於115年6月14日17時前，進行投標廠商之資格
與投標文件審查，並評選出二家廠商進行決選，本案採最有利標(合理
標)，決選後之最優者取得優先議約權。
- 六、歡迎住戶推薦優良之保全物業管理公司參與競標。
歡迎有興趣參與投標之廠商來電或親洽本社區管理中心。
電話：(03)354-3666 余總幹事

鴻輝AI首席社區管理委員會 敬啟

中華民國 115 年 5 月 12 日

鴻輝 AI 首席社區管理委員會

鴻輝 AI 首席社區維護服務暨保全服務

115 年度年度招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、招標資訊

1. 名稱：鴻輝AI首席社區管理委員會
2. 地址：桃園市蘆竹區濱海路一段371 號 1 樓
3. 聯絡人：余總幹事
4. 連絡電話：03-354-3666，社區聯繫email信箱: ai033543666@gmail.com
5. 招標及領標期間：自民國 115年 5 月 12 日起至民國 115 年 5 月 31 日止
6. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 6 月 10 日 17:00 止 (親送/郵寄皆可)

二、管理服務標的範圍

1. 棟數與戶數：共計 39 戶，棟數分為 A、B、C、D 棟，為地下 2 層、地上 10 層之建築物。
2. 公共設施：2 部 電梯，2 部 貨梯。

三、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

1. 委託管理約期間：民國 115 年 7 月 1 日 至 民國 116 年 6 月 30 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...等。
 - (2) 警衛安全管理服務：
安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報...等。
3. 現場人員需求配置：
 - (1) 服務人員基本人力需求(附件一)：社區經理(總幹事一名、日夜班保全各一名、日夜班機動保全各一名、清潔人員一名。
 - (2) 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(附件二)」以及「保全公司資格審核表(附件三)」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：

鴻輝 AI 首席社區管理委員會

- (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
- (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(無退票證明)

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) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書
- (5) 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
- (6) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)
- (7) 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合章，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 6 份(或提供電子檔自行列印)，企劃書項目應包含但不限以下內容：

1. 公司基本資料
2. 公司對本社區物業服務規劃及服務契約初版
3. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
4. 預派駐各服務人員之人事成本及薪資成本結構明細、休假制度、
5. 社區經理(總幹事)擔任社區防火管理人員之津貼
6. 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

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合章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 6 份(或提供電子檔自行列印)。

鴻輝 AI 首席社區管理委員會

4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於115年6月10日(星期三)17:00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址：338 桃園市蘆竹區濱海路一段371號，收件人為 鴻輝AI首席管理委員會收。若為郵寄，請另以電話聯繫管理中心確認(社區電話: 03- 354 3666)。

七、開標、決標程序、決標後作業及契約簽訂程序：

1. 本會預訂於115年6月14(星期日)前召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 符合資格廠商將於115年6月15日(星期一)當日或次日以簡訊及電話通知合格廠商聯繫窗口並通知並約定簡報日期到本社區來做簡報(廠商報告時間30分鐘、管委會問題提問與發問時間30分鐘)
3. 管委會進行內部審核及開標決選，選一至三家以內業者並依順序再議價後審核後決議確定得標服務公司並通知確認服務公司。
4. 得標確定廠商需立即準備契約書(一式兩份並用印公司大小章)供本社區管理委員會。
5. 進駐前一周期間得標廠商需完成駐點人員之複核審定派任，並提供簽訂服務契約(一式兩份並用印公司大小章)供管委會簽訂後雙方各一份存查。

八、開標與決標原則附加說明：

1. 本案採「最有利標」，資格審查合格後進入評選方式辦理。投標廠商如未符合本社區要求之合法資格、人員配置、薪資 底線及相關法令規定者，不得列入評選、優先議價或決標對象。
2. 投標報價如明顯低於合理履約成本，管理委員會得要求廠商提出薪資結構、勞健保、勞退、職災保險、稅費、管銷費用及利潤來源等成本說明。若廠商說明不明確、不合理，或有低價搶標、惡意低標之疑慮者，管理委員會得不予採用，並取消其投標或議價資格。
3. 管理委員會得視投標情形，邀請二至三家資格及條件較優之廠商進行簡報、詢答與議價，並依評選結果、服務品質、人員穩定性、合法薪資保障、過往實績及報價合理性等因素，決議最優廠商。
4. 決標後，得標廠商應將人員配置、薪資保障、勤務內容、回饋項目、違約處理、交接事項及其他投標承諾事項，完整納入正式服務合約或合約附件，作為履約依據。
5. 本案投標報價不得以壓低人員薪資、規避勞健保、勞退、職災保險、加班費、國定假日出勤工資或其他法定 成本之方式辦理。報價明顯過低且無法合理說明者，視同惡意低標，管理委員會得取消其投標、評選、議價或決標資格。

鴻輝 AI 首席社區管理委員會

6. 投標廠商應保障派駐保全人員每月的合法薪資該金額應作為保全人員薪資保障底線，不得以任何名目任意扣減、轉嫁或變相降低，須註明在合約上保障勞工權益。
7. 總幹事及清潔人員之薪資、休假及出勤安排，應符合勞動基準法及相關法令規定，社區總幹事及清潔人員遇國定假日，原則上應依法休假，社區管理委員會應配合國家法令政策實施，所以雙方應不可違法，須註明在合約上保障勞工權益。
8. 清潔人員於政府清潔隊停止收運垃圾之日期，原則上應配合休假或調整勤務。若社區另有特殊勤務需求，應由管理委員會與得標廠商另行協議，並不得違反勞動法令及原契約約定。
9. 得標廠商於服務期間如有違反勞動基準法、保全業法、勞工保險條例、全民健康保險法、勞工退休金條例、職業安全衛生相關法令，或有未依法給付薪資、加班費、休假工資、勞健保、勞退等情形，經查證屬實者，管理委員會得主張廠商違法違約，並得視情節要求限期改善、扣款、終止契約或無條件解除契約，廠商不得異議。
10. 廠商於投標時所提出之薪資保障、服務承諾、回饋項目及報價內容，均視為契約重要條件。日後不得以成本增加、報價錯估或內部管理因素為由，任意減少人力、降低薪資、減少服務內容或取消承諾事項。
11. 合約重點條款:
 - (1) 派駐人員名冊及異動須事前通知管理委員會，總幹事或固定保全不得任意更換若遇人員須請假期間，得標公司須派其代理人行使社區日常運作項目(除員工自行離職或身體不適)。
 - (2) 得標公司須提供保全勤務規範及月底前應提供下個月班表並經得標公司勤務主管簽名確認後提供管理委員會留查，若無執行則管理委員會得主張廠商違法違約，並得視情節要求限期改善、扣款、終止契約或無條件解除契約，廠商不得異議。
 - (3) 保全勤務不得空哨或擅自調班亦不可兼職非本社區案場後直接到本社區上班；如發生空哨、睡哨、重大失職，應依合約扣款並限期改善。
 - (4) 清潔人員請假、休假應用調假方式處理，不得影響社區基本清潔。
 - (5) 社區個資、門禁資料、住戶資料、監視器畫面不得外洩或私自提供第三人。
 - (6) 服務期間提供之回饋項目列入合約附件，避免日後爭議。
 - (7) 契約期滿或終止時，廠商應完整移交鑰匙、遙控器、門禁卡、文件、帳冊、設備及未結事項。
 - (8) 其他相關合約條文等決標後討論。

附件一 鴻輝 AI 首席社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案人力需求

職稱	人數	需求條件
社區經理 (總幹事)	1名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中職以上之中華民國公民。 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 3. 有防火管理人員證照(佳)。 4. 具社區點交經驗 5. 熟悉電腦操作(MS office)
保全人員	日班保全1名 夜班保全1名 日班機動1名 夜班機動1名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中華民國公民並無不良嗜好。 2. 有保全經驗者。 3. 保全值勤資格由物業公司審查確認合格，具備保全員完整訓練，無酗酒賭博等不良嗜好 無犯罪前科並可檢附警察刑事紀錄證明書 每哨每班12小時，並依勞基法規定輪值不得過勞，完成警政署安調查驗證明
清潔人員	1名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有社區清潔實務經驗 2. 熟諳公設清潔 3. 如同時排休須由公司派代理人員執勤

1. 參標公司對派駐人員之薪資、福利、到職證明、各種保險等應依政府相關法令辦理。
2. 參標公司**服務企劃書**應詳述提供管理維護服務之人力配置情形(包括：組織編制、執勤人數、值勤人員制服配置、工作時間、工作職責、勤務守則、值勤違規規定、執勤任務重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備、清潔人員工具及配備...等)。
3. 參標公司應承諾得標後須於前一個月月底前提供下個月的所有人員值勤班表並呈報管委會核示(含機動人員，清潔人員)，並依規定若有更換時必須事前通知管理中心。

附件二 鴻輝 AI 首席社區 管理維護服務及保全服務標案報價單

社區經理(總幹事) 1 名(8 小時)、保全櫃台各 1 名/班(日、夜班)、清潔人員 1 名

職稱	人數	單價	小計	備註
社區經理 (總幹事)				
保全人員				
清潔人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

備註：可由管理維護公司建議方式報價，但請務必先聯繫本社區總幹事了解

鴻輝 AI 首席社區管理委員會

附件三 鴻輝 AI 首席社區 公寓大廈管理維護公司資格審核表

投標廠商: _____ 投標日期: _____ 聯絡人: _____ 電話: _____

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
1	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元以上)營業公司登記證	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核 委員 簽名	主任委員: 監察委員: 財務委員: 委 員: 委 員: 委 員:	審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V

鴻輝 AI 首席社區管理委員會

附件四 鴻輝 AI 首席社區 保全公司資格審核表

投標廠商: _____ 投標日期: _____ 聯絡人: _____ 電話: _____

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核 委員 簽名	主任委員: 監察委員: 財務委員: 委 員: 委 員: 委 員:	審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V