

四季廣場社區 公寓大廈管理維護服務暨保全服務

115 年度招標文件

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、 招標資訊

1. 名稱：四季廣場社區管理委員會
2. 地址：新北市土城區延吉街 317 號
3. 聯絡人：總幹事蘇順芳
4. 連絡電話：(02) 2262-8174
5. 領標期間：自 115 年 05 月 22 日起至 115 年 06 月 12 日止。
6. 投標資料收件截止日：115 年 06 月 12 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237戶，棟數分為四棟，為地下2層、地上17層 之建築物。
2. 公共設施：7部電梯。■會議室。

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：115 年 08 月 01 日 至 116 年 07 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...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：
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【附件一-1】。

4. 補充說明

- (1)簽約公司與實際執行公司需同一家，不得轉包其他公司。
- (2)投標廠商請自行至社區洽管理中心人員勘查詢問。
- (3)在物業服務與保全服務契約期滿前三個月需主動提出續約否，由管委會討論決議之。
- (4)服務契約期間人員異動需經管委會面談同意，避免降低人員素質。
- (5)契約內需附各人員之工作職掌及獎懲辦法。

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：
 - (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。
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。

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一份(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。
3. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度。

4. 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(附件一-1)。
2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表(附件二、附件三)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一份。
4. **報價單須單獨裝入信封內密封，封口處需加蓋騎縫章。**
5. 參標公司將密封報價單及社區服務規劃企畫書、資格審核表以**大封套合併裝封，於 115 年 06 月 12 日(星期五) 17:00 前**，以郵寄或親送至本社區。

七、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 115 年 6 月 12 日晚上 20:00 進行資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件。
2. 符合資格廠商將電話通知於 115 年 6 月 18 日(星期五)20:00 到場，進行簡報與現場開標，本社區採有利標，最後由住戶票選。
3. 訂於 115 年 7 月 5 日上午 9:00~中午 12:00 住戶投票，以當天投票總數計算，票數最高者為得標廠商。(不受區權人 237 戶過半之限制)

附件一。

四季廣場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
總幹事	1 名	1.具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證 2.應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件備查。 3.電腦 Office 文書處理、Excel 試算表操作能力熟練。 4.身心健康、素行良好。 5.每日實勤 8 小時，依據勞基法規定週休二日。 6.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、等公共事務。
C 棟管理中心 保全人員	3 名	早、晚班(24 小時)、機動代班 1.年齡未滿 20 歲或逾 70 歲者不得擔任保全人員。 2.身心健康、素行良好。不得有酗酒、嚼食檳榔的行為。
A 棟、B 棟、D 棟 保全人員	3 名	執勤時間早上 9：00 至 17：00 八小時 1.年齡未滿 20 歲或逾 70 歲者不得擔任保全人員。 2.身心健康、素行良好。不得有酗酒、嚼食檳榔的行為。

備註：

1. 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。
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、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備...等)。

附件一-1

四季廣場社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

公司名稱:

職稱	人數	單價	小計	備註
總幹事	1 人			週休二日 每日實勤 8 小時
C 棟 保全人員	3 人			日、夜哨 24 小時 全年無休
A、B、D 棟 保全人員	3 人			日哨 8 小時 全年無休
項目金額合計				
5%營業稅				
含稅總金額(每月)				
中文大寫金額:				
回饋項目：(1)社區年度舉動活動贊助 20,000 元 (2)中元普渡贊助 3,000 元。 (3)病媒蚊環境消毒二次/年。 (4)社區管理費透過智生活代收系統，每月超商代收手續費、資料服務費及匯款手續費，由公司全部吸收。				
請蓋公司大小章				

附件二

四季廣場社區 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：_____ 連絡電話：_____

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
權責 審核 委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V

附件三

四季廣場社區 保全公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

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
權責 審核 委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V

標案名稱：四季廣場社區管理維護、保全招商評選案
236 新北市土城區延吉街 317 號
電話：(02)2262-8174

四季廣場社區 管理委員會 收

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：