

富饒社區保全及物業管理服務

115 年度招標公告

一、招標資訊

1. 名稱：富饒社區
2. 地址：台北市松山區松河街 158 號
3. 聯絡人：洪經理
4. 連絡電話：02-27423292
5. 招標期間：自既日起至民國 115 年 6 月 10 日止
6. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 6 月 16 日止（親送/郵寄皆可）

二、管理服務標的範圍

1. 棟數與戶數：共計 126 戶，棟數分為 1 棟

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 7 月 1 日 7:00 起至民國 116 年 7 月 1 日 7:00 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) 環境清潔美護服務：
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、車道等清潔維護。
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)」於簡報時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
- (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)
- (6) 經營其他社區實績表

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) 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) 經營其他社區實績表

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、投標公司應於簡報時檢附社區服務規劃企畫書 10份，企劃書項目應包含但不限于以下內容：

1. 公司基本資料
2. 公司承攬本社區各項管理服務規劃計劃書
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、投標公司投標文件及送達時限

1. 投標公司價格封內應含有下列文件
 - (1) 附件二：公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單(需有社區經理簽章)
 - (2) 附件五：切結書

(3) 投標須知

上述文件需加蓋投標公司大小章

2. 投標公司將價格封資料密封，於 115 年 6 月 16 日(星期二)前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為 富饒社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、廠商簡報：

1. 本會預訂於 115 年 6 月 10 日(星期三)19:30 時請廠商進行簡報，請有意投票標廠商於 115 年 6 月 10 日(星期三)12:00 前向本社區經理提出申請。
2. 符合資格廠商將由本會於 115 年 6 月 10 日(星期三)15:00 前，以簡訊及電話通知合格廠商於 115 年 6 月 10 日(星期三)19:30 到場進行簡報。
3. 請廠商提供符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 10 份，簡報順序依當日簽到排序進行。

八、開標及決標：

1. 本會預訂於 115 年 6 月 17 日(星期三)19:30 時請入圍廠商進行開標及議價，現場核對價格封騎縫後開啟議價，議價完成將宣佈得標廠商及備選廠商一名。並於 115 年 6 月 24 日(星期三)前完成簽約。
2. 開標地點：本社區 B1F 防災中心
3. 本會將採服務品質及最有利標方式決標。

附件一

富饒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	備註
社區經理	1 名	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。	
保全人員	3 名	1. 中華民國公民。	
清潔人員	2 名	男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上	

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)。
3. 物業合約屬勞務合約，除下列放假日外，均屬工作日，如遇相關人員請(休)假，得標公司應派人員代理上班。
 - (1)星期六（補行上班日除外）及星期日。但與(2)至(5)放假日相互重疊者，不得重複計算。
 - (2)依「紀念日及節日實施辦法」規定放假之紀念日、節日及其補假。
 - (3)行政院人事行政總處公布之調整放假日。
 - (4)全國性選舉投票日及行政院所屬中央各業務主管機關公告放假者。
4. 2名清潔人員應在勞基法規定正常工時下，於本頁備註第3條(1)~(4)款所述之放假日輪流排班。

附件二 富饒社區 保全及物業管理服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區經理	1			
保全人員	3			
清潔人員	2			
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

備註:

廠商報價前務必投標截止日前至本社區與社區經理詳加了解本社區現況後再行報價，並請社區經理於本報價單上簽名，以確認實際了解現場情形，本社區經理簽章為本案選商之必要條件。

物業公司印鑑:

物業公司負責人印鑑:

保全公司印鑑:

保全公司負責人印鑑:

富饒社區經理簽章:

附件三 富饒社區 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
(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、最近一 期納稅證明影印本 (401 報表)	<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
(6)	經營其他社區實績表	<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

附件四 富饒社區 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
(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、最近一期納稅證明影印本 (401 報表)	<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
(7)	經營其他社區實績表	<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

附件五、切結書

標的名稱：富饒社區管理維護服務暨保全服務案招標

標價總計：新台幣_____（詳如投標單）

具結事項：

1. 所密封標價總計係依照 貴社區有關管理需要及投標須知等各項規定確實計算，並經赴現場勘察實際情形後計列，得標後當負責履行無誤。
2. 投標人之投標價格，於開標前應保守秘密，如有洩漏，以圍標論處。
3. 投標人如有聯合行為等圍標情事，或以人為手段或其它違法行為影響開標作業之公平性，以無效標論。

此致

富饒公寓大廈管理委員會

物業公司投標人(請加蓋公司大小章)

公司名稱：

統一編號：

負責人： (簽章)

保全公司投標人(請加蓋公司大小章)

公司名稱：

統一編號：

負責人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

投標須知

一. 派駐經理資格要件：

1. 具備社區經理或總幹事現場經驗三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. 熟電腦 Microsoft Word、Excel、PowerPoint、智生活…等軟體操作。
4. 可擬訂社區事務計劃與執行能力，及保全消防中控設備之操作，並無不良紀錄者。
5. 無嚼食檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。
6. 禁止上班時間兼任其他行業工作。
7. 若中途更換經理需經管委會面試通過。

二. 派駐保全員人數及相關資格要件：

1. 保全員 60 歲以內，具備現場經驗 1 年以上之中華民國公民。
2. 保全人員需有保全證照。
3. 無不良紀錄者，經過警察機關安全查核無犯罪前科記錄者(檢附安調資訊)。
4. 受過保全人員各項訓練，熟習各項臨場狀況。
5. 無嚼食檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。

三. 物業合約屬勞務合約，除下列放假日外，均屬工作日，如遇相關人員請(休)假，得標公司應派人員代理上班。

1. 星期六（補行上班日除外）及星期日。但與 2 至 4 放假日相互重疊者，不得重複計算。
2. 依「紀念日及節日實施辦法」規定放假之紀念日、節日及其補假。
3. 行政院人事行政總處公布之調整放假日。
4. 全國性選舉投票日及行政院所屬中央各業務主管機關公告放假者。

四. 2 名清潔人員應在勞基法規定正常工時下，於投標須知第三條 1~4 款所述之放假日輪流排班。

五. 試用期：自 115 年 7 月 1 日起至 115 年 9 月 30 日止，共計 3 個月。

試用期將依據本會評比為主，當試用期不合格原契約自動終止。

六. 本承攬契約依主管機關的定型化契約為基礎修改，依雙方合意的版本正式簽約

七. 本招標公告及投標須知有未盡事項，投標人得提出書面釋疑單，依本社區管委會解釋辦理。

八. 本招標公告、投標須知及其相關附件具有與承攬契約同等之效力，並為承攬契約內容之一部。

富饒社區保全及物業管理服務

115 年度招標流程表

1. 公告及領標：自既日起至民國 115 年 6 月 10 日止
2. 廠商簡報：民國 115 年 6 月 10 日(星期三)19:30
3. 投標截止日：民國 115 年 6 月 16 日(星期二)
4. 開標及議價：民國 115 年 6 月 17 日(星期三)19:30
5. 簽約及簽約：民國 115 年 6 月 24 日(星期三)前完成