

松阪大府 115 年物業管理及保全公司招標文件

發文日期：115 年 7 月 6 日

本招標案係松阪大府社區管理委員會（以下簡稱本會）為提供松阪大府社區（以下簡稱社區）住戶安全舒適之環境空間及完善之服務品質，積極推動物業管理、保全及清潔服務專業化，並落實權責分工及經費預算有效運用之目標。

參加投標廠商須為合法登記設立並依法納稅之公寓大廈管理維護公司，且近 3 年內無容許他人借用本人名義或證件參加其他標案投標、無借用或冒用他人名義證件參加投標、無以虛偽不實之文件參加投標訂約履約等情形，且並未受任何停業處分之廠商。

壹. 委託管理維護標的物概況：

- 一. 名稱：松阪大府公寓大廈
- 二. 地址：新北市板橋區金門街 282、286、288、290、292、296 號
- 三. 總戶數：住戶 84 戶
- 四. 建物樓層概況：A、B、C 三棟自地下 2 層至地上 7~12 層，A1 棟地上 9 層，A2/A3/B1/B2/B3 棟地上 12 層，C1/C2 棟地上 7 層，每棟皆設置 1 部電梯共 3 部電梯。社區大門管理室大廳為地上 1 層之獨立建築。社區面金門街 1 樓皆為店面，其餘各棟 1 樓至 12 樓皆為集合住宅，三棟地下 1、2 樓為汽機車停車場。
- 五. 社區大門及各棟門廳電梯皆以磁扣感應設備管制人員進出。
- 六. 地下室機動車停車場一樓出入口以 ETC 設備管制人車進出。
- 七. 社區大門大廳設哨點一個，社區出入口及周邊圍牆設有監視器與紅外線感應器。
- 八. 社區中庭廣場設有園藝造景，室內公設含圖書室、健身房及

半室內兒童遊戲區及運動乒乓球桌。

九. 聯絡人：社區主委李德勳 0911202834 請先以簡訊通知

貳. 委託管理維護起迄日：

- 一. 自 115 年 9 月 30 日 18 時起，迄 116 年 09 月 30 日 18 時止，為期一年。合約到期前四個月須提供續約報價單。(實際起迄視本社區與現有物業/保全/清潔廠商請求終止日時，廠商應配合辦理)。
- 二. 廠商自履約日起算 3 個月內為試用期，試用期間如未達本社區服務需求之品質，本會得要求限期改善或書面通知不予繼續履約，惟廠商收到書面通知後仍須繼續提供社區應有之服務，直至載明之履約期限屆滿日為止。
- 三. 如履約日起未繼續提供社區之協議服務而造成社區損失者，相關費用經計算後本會得以於廠商工作價款內扣除，如有不足並得再向廠商追償之。
- 四. 本案保留後續擴充條款。

參. 委託管理維護需求 包含但不僅限於下列項目：

- 一. 公共事務管理服務：協助推動社區各項事務通知及執行、公共財產管理、財務月報、會計業務、公共事務、公共關係、防災演練、鑰匙管理、信件服務、協助召開區分所有權人會議、協助召開本會例行會議、協助社區規約及各式管理辦法研擬、協助編列預算，協助中元節祭祀活動、其他經本會指定之勤務工作事項。
- 二. 警衛安全管理服務：24 小時輪班值勤社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護、人員出入門禁管理維護、出入地下停車場車輛管制、安全事故處理、巡邏與監控勤務、代收全體住戶信件服務及包裹物品分發、異常事故處理及其他臨時交辦事項等工作事項。

- 三. 協助建築物附屬設施及設備之檢查及建議修護等工作事項。
- 四. 環境清潔美化服務：大門、中庭、公共空間、電梯間、樓梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾及回收場(桶)、車道等清潔維護、除蟲消毒、植栽綠化、垃圾處理、牆面窗戶清潔、花園水池清潔、公共設施區域地磚、大理石材料特殊處理、環保回收等工作事項。
- 五. 承接之公司需提供下列服務項目或代為洽請專業廠商提供，廠商得標簽約後應預擬排程並實施：
1. 社區水塔清洗(附自來水水質檢驗證明報告)/每年 2 次。
 2. 社區地下停車場地面清洗/每年 1 次。
 3. 支援社區招開區分所有權人會議之相關作業、投票、設備。
- 六. 人員要求簡要說明 詳見後附之【附件一】
1. 本會得要求廠商同意安排曾於本社區服務之人員繼續派駐於本社區，以達保障社區服務品質之目的，除特殊情形外，廠商不得拒絕。
 2. 前述保全及清潔人員，應自行評估輪班機動人力及費用，且上述全部相關人員排班表須於每月 25 日(含)前提供管理委員會核備，並將奉核後之次月班表公告於社區明顯處。
 3. 排班方式以社區實際需求為主(例如以平日排休為原則)，廠商應予配合。
 4. 以上需求人員之薪資待遇、獎金及福利保障，由廠商依政府相關法令規定辦理。
 5. 廠商派駐人員皆須經本社區試用 1 個月，由本會依住戶意見確認其服務品質，不佳者本會得隨時要求廠商汰換人員。經本會認可之服務人員，廠商不得任意藉故調換至其他區域服務或任意撤換。
 6. 須以本社區目前執勤人員優先任用。

肆. 委託管理廠商資格及應提供業主審查文件：

- 一. 投標廠商資格與應備文件，詳見後附之【附件二】
- 二. 服務建議企畫書：詳見後附之【附件四】文件說明製作
- 三. 所有文件須用印公司大小章，文件不符合者經通知於期限內，得補正一次)
- 四. 不允許投標廠商以分包廠商取代部分投標廠商資格參與本案之投標；惟得以協力廠商共同投標。

伍. 物業管理及保全勞務採購招標案各項作業日程表：

- 一. 本採購案採分段開標，詳細日程請參後附之【附件五】
- 二. 第一階段投標，本採購案於投標截止日前，廠商如有需要至社區了解環境，得事先通知聯絡人並預約現勘時段，未依事前預約者，本會得拒絕廠商進入本社區。
- 三. 廠商寄送或親送【附件二】相關資格審查證明文件，裝入牛皮信封內，其信封封面內容詳見後附之【附件三】所示填寫。
- 四. 第一階段開標、委員會實施書面文件資格審查，廠商免出席，本會將電話個別通知投標廠商初選結果。
- 五. 廠商收到本會通知初選通過即可撰擬並寄送「社區管理服務建議企劃書」，廠商如有需要至社區會勘以利撰寫企劃書，可依日程時間前來會勘。
- 六. 第二階段本會將依據廠商簡報評選及投票進行名次排序，並通知取前三名進入決選正式投標並議價。
- 七. 得標公司後續須配合於一個星期內完成簽約手續。

陸. 招標方式說明或其他要求事項：

- 一. 本採購案以公開招標最有利標方式進行。

- 二. 得標廠商不得轉（分）包給其他廠商。
- 三. 於第二階段簡報及評選因故無法進行時，本會將通知廠商更改後之評選日期、時間與地點。
- 四. 廠商對招標文件內容有疑義者，得以書面載明投標廠商名稱、負責人或代表人姓名、公司地址、辦公室電話、行動電話及疑義事由，向本會請求釋疑。
- 五. 得標廠商於合約服務期之前與舊有現任物業、保全及清潔相關人員完成相關業務交接（需至少 7 天以上之交接日期），此業務交接時程，本會不支付服務費用予得標廠商。本會依合約規定於次月開始支付上月服務費用（不含交接期間人員相關服務費用）。
- 六. 得標後得標廠商需提供案場相關財務管理手冊、作業程序書 SOP、作業規範、作業相關表單、年度/每月/每周例行工作計畫，人員配置規劃、工作人員排班表、報價單及各類工作人員職掌。
- 七. 本採購案不收取押標金及履約保證金。
- 八. 本案公告之投標須知，本會保有解釋及修正之權力。
- 九. 參加招標之廠商所提供之資料，本會不退還。
- 十. 未經本會同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標，將列為本社區拒絕往來廠商，並追償社區的損失。
- 十一. 得標廠商未履行契約或未依管理維護契約服務內容進行且情節重大者，本會得以提前終止契約，違約廠商並應給付當月份請款金額 30%之懲罰性違約金給予本社區。

附件一：

委託管理維護需求

崗 位 / 職 稱	工作內容及條件限制	
社區大廳哨保全	*大廳哨保全24H值勤全年無休，且須隨時保持1人 - 日班1人、夜班1人，需協助執行*車道引導 - 日班保全須兼負*行政工作協助公共事務管理服務 - 廠商依相關法令提供員工休假，如遇假日、排休或特殊情形，廠商應另派員代班執勤	- 年齡/性別：符合勞基法。 - 學歷：高中職以上。 - 必備的「保全人員執業資格」且具公寓大廈事務管理實務經驗。 - 熟電腦文書處理、檔案管理、諳熟智生活管理系統尤佳。 - 親和有禮且良好溝通協調能力，品德操守良好者。 - 夜班可獨立支援事務性工作。
清潔維護	- 人數：一人（半日） - 上班時段：08:00~12:00 - 周休2日（不含國定假日）	- 年齡/性別：符合勞基法。 - 學歷：不拘。 - 具公寓大廈清潔管理從業經驗。 - 刻苦耐勞，品德操守良好者。
備 註	以上人員尚需： - 經警察機關安全查核無犯罪前科紀錄者。 - 無嚼食檳榔、酗酒、賭博、吸毒等不良嗜好者。 - 保全人員於上任前公司施予至少1週（40小時）的專業訓練，後續每個月還需要接受至少4小時的在職訓練	

* 大廳哨保全：主要執行警衛安全管理服務，見第參項二條。

* 行政工作：主要執行公共事務管理服務，見第參項第一條。

* 車道引導：依雙方議定之上下班高峰時段，於社區停車場1樓出入口提供車道引導服務。

附件二

廠商資格審查文件

(每頁資料請加蓋公司章，並依序排列)

一	公寓大廈管理維護公司： 1. 政府登記合格之登記證(借牌者將不符投標資格) 2. 營利事業登記證 3. 同業公會會員證等影本 4. 最近一期完稅證明(401表) 5. 最近一年無退票紀錄證明影本
二	保全公司： 1. 政府登記合格之登記證(借牌者將不符投標資格) 2. 營利事業登記證 3. 同業公會會員證等影本 4. 最近一期完稅證明(401表) 5. 最近一年無退票紀錄證明影本
三	公寓大廈管理維護公司業績證明： 須檢附最近一年承接100戶以上規模之社區達五(含)區以上之契約影本。
四	保全公司投保保全業責任保險之保單影本。

附件三

松阪大府社區 115 年度物業管理及保全勞務採購案

招標次數：第 1 次招標

截止收件時間：115 年 7 月 31 日(五)18 時

送達地址：220 新北市板橋區金門街 282~296 號

松阪大府管理委員會 收

投標廠商名稱：

地址：

統一編號：

負責人或代表人：

本投標案之聯絡人：

聯絡人之辦公室電話號碼：

聯絡人之手機號碼：

注意事項：請廠商自備投標牛皮信封，並將本頁填妥後，粘貼於封面。

複選廠商 社區管理服務建議企劃書

一	1. 以 A4 之紙張、直式橫寫格式製作「社區管理服務建議企劃書」，並以電腦繕打，並佐以相關之圖表說明。 2. 裝訂左側成冊，如有一冊以上，請於封面註明總冊數及冊次。 3. 服務建議書封面建請加蓋廠商及負責人印章。
二	製作內容建議 1. 廠商基本及背景資料 2. 廠商組織、工作團隊之人員背景簡介 3. 廠商所承辦之業務範圍/專責負責項目 4. 廠商近兩年內之經驗、相關實績介紹、得獎紀錄及證明文件 5. 其他補充說明。
三	依本社區現況，擬定案場建議： 1. 每周、每月、年度工作計畫表建議。 2. 本社區服務工作之實際規劃建議。 3. 社區 SOP 標準作業程序建議。 4. 緊急維安事件應變處理方式。 5. 社區內年度活動與社團規劃建議。 6. 各項經費預定支出明細建議。
四	履約管理執行及其他補充事項 1. 履約管理說明、風險管理分析及對策。 2. 環安衛管理、交通維持、防災管理計畫擬訂及執行。 3. 自訂服務項目缺失罰則及扣款辦法 4. 協助服務公設點交方式。 5. 本案場主要或特殊問題之分析與對策及有利於本案推動之建議。 6. 回饋社區項目
五	1. 「社區管理服務建議企劃書」須加蓋廠商及負責人印章。 2. 「社區管理服務建議企劃書」需印出紙本 6 份、電子檔 1 份。 3. 電子檔以 PDF 檔案提前寄送至社區信箱：Royal.plaza.220@gmail.com 4. 電子檔如檔案過大請自行壓縮拆分並以多封郵件分別寄出

附件五

物業管理及保全勞務採購招標案 各項作業日程表

一	標案公告、訊息發送	115 年 7 月 8 日(三)
二	廠商不須領標，直接郵寄送或親送相關審查證明文件【附件二、三】，並附上收執證明單或回郵【附件七】，由社區收件人簽回或寄回收執證明單以證明送達投標。	時間：115 年 7 月 31 日(五)18 時之前 寄達或親送本社區 地點：新北市板橋區金門街 282~296 號 「松阪大府管理委員會收」。
三	第一階段資格標審查，廠商免出席。本會將實施廠商資格書面文件審查，審查結果本會將於次日以電話個別通知投標廠商，並邀請進入複選至多五家廠商，前來勘查並撰寫服務建議企劃書【附件四】。	時間：115 年 8 月 5 日(三)20:00 地點：本社區 1 樓閱覽室
四	廠商現勘，本會委員陪同	時間：115 年 8 月 8 日(六)AM 10:30 地點：本社區門口大廳集合 請廠商攜帶證件
五	第二階段廠商至社區向本會簡報說明「社區管理服務建議企劃書」每家公司簡報含問答不超過 40 分鐘為限，本會委員評選並依投票法進行名次排序，於次日以電話個別通知前三名進入決選。	時間：115 年 8 月 15 日(星期六)14:00 地點：本社區 1 樓閱覽室。 廠商須自備簡報器材且提供紙本企劃書，其電子檔須前一日之前寄出。
六	決選三名廠商正式投標【附件六】，每家公司可以對於社區服務品質及承諾做最後的提問以十分鐘為限。開啟其投標價金單並議價、以管理維護服務費用較低者且符合社區服務品質要求為獲選廠商。	時間：115 年 8 月 21 日(星期五)20:00 地點：本社區 1 樓閱覽室，現場開標並全程攝影存檔。
七	得標公司後續須配合於一個星期內完成簽約手續	得標公司須主動與現任物業公司進行文件、設備、合約等相關交接工作，於約定委託管理維護日當日承接衛哨及社區管理工作。

附件六

承接委託管理維護服務投標單

項 目	每月單價/數量	每月含稅費用	備 註
行政作業加給			
24H 保全警衛哨人力			
4H 清潔人員人力			
其他管銷及利潤費用			
合 計			

報價廠商公司名稱：

公司統編：

公司負責人：

聯絡人：

聯絡電話：

負責人私章

公司大章

此投標單請單獨放入投標專用信封內密封

附件七

投標資料送達收執證明

茲證明已收到「
」公寓大廈管理維護公司參加松阪
大府社區保全及物業管理公司招標之相關投標資料。

送達時間：民國 年 月 日 時 分

收件人簽章：