

6 遠雄藝舍商辦管理維護服務暨保全服務

115 年度招標公告

一、 招標資訊

1. 名稱：遠雄藝舍管理委員會
2. 地址：台中市西屯區福星北路 88 號
3. 聯絡人：黃靜瑜 社區經理
4. 連絡電話：04-27060300
5. 招標期間：自民國 115 年 09 月 1 日起至民國 115 年 09 月 15 日止
6. 領標期間：自民國 115 年 09 月 1 日起至民國 115 年 09 月 15 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 115 年 09 月 30 日 17：00 止(郵戳為憑)

二、 管理服務標的範圍

1. 棟數與戶數：共計 87 戶，棟數 2 棟 及 8 店面戶，為地下 2 層、地上 12 層之建築物
2. 公共設施：四部電梯，四座水塔。 健身房一間，會議室一間，後花園一座。

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 116 年 3 月 01 日 至 民國 117 年 2 月 28 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、收送信件包裹服務、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。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優、物美價廉廠商，並進行施作督導與成果維護（費用由社區支付）。

3. 現場人員及現場公務機需求配置：

(一) 人員

社區經理 1 人留任，職務條件：

人力配置

本社區派駐社區經理 1 名。

本案履約期間，應由現任派駐本社區之社區經理留任執行管理勤務，未經管理委員會書面同意，物業公司不得任意調離、更換或改派其他人員。

每月排休以 10 日為原則。

每日工作時間為 9 小時（含休息／用餐 1 小時），實際上下班時間依本社區管理需求及管理委員會規定辦理。

資格條件

須持有公寓大廈事務管理人員證照。

年齡以 45 歲（含）以下為原則。

具備社區管理實務經驗，並熟悉下列業務：

社區行政管理及綜合庶務。

電腦文書處理。

中央監控設備系統基本操作。

門禁管理及安全系統操作。

社區管理相關法規及委員會行政作業。

無嚼檳榔、酗酒、抽菸、賭博、電玩等不良嗜好。

異動規定

履約期間，如因離職、重大傷病、依法不得繼續任職或其他不可歸責於物業公司之重大事由致無法繼續派駐者，物業公司應事先檢附相關證明文件，並經管理委員會同意後，始得更換人員。

接任人員之資格不得低於本遴選文件所訂標準，並應完成工作交接後始得正式接任。

(1) 補班秘書 1 人，職務條件：

人力配置

派駐補班秘書 1 名。

配合社區管理需求及社區經理休假期間代理值班。

一般勤務時間為上午 08:00 至下午 17:00 (含休息／用餐時間 1 小時)。

資格條件

熟悉綜合行政庶務及電腦文書處理。

具備門禁管理系統基本操作能力。

能獨立辦理下列工作：

包裹、郵件及掛號信件收發管理。

公共設施借用、預約及登記。

櫃檯住戶服務及接待。

茶水間咖啡機操作及日常管理。

能配合社區勤務需求彈性出勤。

無嚼檳榔、酗酒、抽菸、賭博、電玩等不良嗜好。

(2) 警勤 2 人，職務條件：

日班保全：1 名。

夜班保全：1 名。

日班機動保全：1 名。

夜班機動保全：1 名。

勤務時間

日班：07:00 至 19:00。

夜班：19:00 至翌日 07:00。

每日工作 12 小時。

勤務規範

日、夜班正班保全不得安排同日排休，以維持勤務穩定。

夜班保全執勤期間須穿著特勤制服。

機動保全應具備社區保全實務經驗，可立即支援各項勤務。

如因臨時異動需調派臨時保全人員，物業公司應事先提供該人員完整資料（含履歷、相關證照及資格）予社區經理，並由社區經理提報管理委員會備查或核准後始得派駐。

資格條件

保全人員年齡以 40 歲（含）以下為原則。

無犯罪紀錄，並應提供警察刑事紀錄證明（良民證）。

熟悉社區門禁管理、巡邏勤務、監視系統、緊急事件應變及住戶服務流程。

應具良好服務態度、服裝儀容整潔及基本應對能力。

無嚼檳榔、酗酒、抽菸、賭博、電玩等不良嗜好。

(3) 社區清潔 1 人(由物業公司進行配班)，職務條件:

(一) 人力配置

派駐清潔人員 1 名，補班清潔人員 1 名。

上班時間為上午 08:00 至下午 17:00（含休息／用餐時間）。

以女性人員派駐為原則。

(二) 資格條件

具社區環境清潔維護工作經驗。

熟悉公共區域清潔、垃圾分類及環境整理作業。

能配合社區各項清潔需求及臨時交辦事項。

具備良好工作態度及責任感。

(三) 績效獎勵

正班清潔人員如經管理委員會評估，其工作品質、環境維護及住戶服務表現優良者，得依社區相關會議記錄決議核發績效獎勵金。

(二) 公務機標配

- 影印機租槓
- 急救 AED 租槓(中保集團之合格廠商)

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
- (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)

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) 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)。
- (7) 檢附警察局安調之回函證明。

四、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書_壹_份(或提供電子檔自行列印)，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

五、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。
- 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章)。
- 3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書_壹_份(或提供電子檔自行列印)。
- 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 XX 月 XX 日(星期 X) 17:00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，至本社區地址，收件人遠雄藝舍管理委員會收。郵寄，請以電話確認之。

六、開標及決標程序：

1. 本會預訂於 115 年 XX 月 XX 日(星期 X)時召開資格審查會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 符合資格廠商將由本會於 115 年 XX 月 XX 日(星期 X) 當日以電話通知合格廠商於 115 年 XX 月 XX 日(星期 X) XX:XX 到場，進行簡報與開標。

附件一 遠雄藝舍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	☐ 合格 ☐ 不合格
2.	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 合格 ☐ 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

附件二 遠雄藝舍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	☐ 合格 ☐ 不合格
2.	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 合格 ☐ 不合格
7	檢附警察局安調之回函證明。	
權責審核委員		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V

簽 名		
--------	--	--