山豐遠見社區 116 年度「公寓大廈管理維護暨保全服務」

招標公告

【無領標金 / 無履約保證金 / 無押標金】

一、 基本與招標資訊

- **招標單位：** 山豐遠見社區管理委員會
- **社區地址：** 苗栗縣頭份市節約街 100 號
- **社區規模：** 共 58 戶（2 棟、2 店面戶；地下 3 層、地上 15 層）
- **聯絡窗口：** 若需現場評估請洽社區總幹事 楊經理 037681341
  報價單請寄主委信箱 kaiwei0725@gmail.com
- **投標期間：**即日起至 **115 年 12 月 16 日（星期三）下午 17:00 止**
- **委託合約期:**民國 116 年 1 月 1 日至 116 年 12 月日止（1 年 1 約）

二、 服務內容與人力需求

1. **管理維護範圍：** 社區一般事務與財會管理、門禁與安全維護、公共區域環境清潔、垃圾清運、機電與消防設備基本維護及廠商督導。
2. **基本人力配置：**
   - **社區經理（1 名）：** 半日班，須具效期內之內政部認可證。
   - **保全人員（2 名）：** 24 小時全年無休（每人每日 12 小時輪值），須具無犯罪前科證明（良民證）。
   - **清潔人員（1 名）：** 無特殊需求
3. **特別需求**(人員留任與交接彈性）：

   為維持社區服務品質之穩定，本社區現有派駐人員（日夜保全、清潔人員及半日社區經理），**若有意願留任，請得標廠商優先納入考量並協助辦理轉任**。

三、 投標廠商基本資格

投標之「公寓大廈管理維護公司」與「保全公司」須具備以下有效證明文件（影本請加蓋公司大小章及與正本相符章）：

1. **主管機關許可證明**
2. **公司與公會證明**。
3. **基本與財務證明**
4. **服務實績：**於新竹縣市、苗栗縣（竹南、頭份）合計達 **5 個以上社區**之管理經驗證明。

四、 投標文件與送件方式

請備妥以下資料，於 **115 年 12 月 16 日前 下午 17:00 前** 送達：

1. **標案報價單**
2. **廠商資格審核表及相關證明文件**（附件二、三）
3. **服務規劃企劃書**（含公司簡介、實績列表、執勤規劃等）

- **送件方式（二選一）：**
    1. **親送 / 郵寄：** 密封送至「苗栗縣頭份市節約街100號 山豐遠見社區管理委員會收」(紙本企劃書請附 5 份)。
    2. **電子郵件寄送：** 將上述資料掃描成電子檔含報價（PDF 佳），寄至 **kaiwei0725@gmail.com** 主委信箱

五、 評選與開標方式

- **本案採最有利標選出優質簽約廠商，不採最低價標。惟報價合理性仍為重要評選考量，本會保有與優勝廠商議價之權利。**
- 本會進行書面資格審查後，**電話聯繫合格之廠商**，通知到場進行簡報介紹與說明。
- 歡迎住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

評選辦法：

- **（一）公司規模與實績表現：**
  公司的營運穩定度、財務狀況，以及在新竹苗栗地區類似規模社區的服務口碑與履約績效。
- **（二）報價合理性：**
  總價與各單項報價的完整性及合理性，以及現場派駐人員（保全、清潔、經理）的實領薪資
- **（三）人力調度與服務彈性：**
  考量社區實際需求的服務調整彈性，以及人員請假、離職或突發狀況時的機動備援與支援機制。
- **（四）現場團隊與教育訓練：**
  派駐人員的專業資歷、證照與溝通能力，以及公司平時對員工的考核與在職訓練。
- **（五）社區管理規劃與改善建議：**
  針對本社區（58 戶中型社區）的門禁安全、環境清潔、機電設備巡檢等日常管理規劃，以及具體的優化建議。
- **（六）緊急應變與售後督導：**
  遇到颱風、停電、設備故障或住戶糾紛時的緊急通報與處理流程，以及總公司幹部定期巡檢、督導現場的頻率
  。

其他說明：

一、本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充。

二、如有任何疑問請洽社區管理中心。

電話：037681341 / 0930098542 張主委

山豐遠見社區管理委員會 敬啟

山豐遠見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。 3. 半日班	
保全人員	2 名	1. 中華民國公民。 2. 無前科紀錄	
清潔人員	1 名	無特殊需求	
特別需求 本社區現有派駐人員（日夜保全、清潔人員及半日總幹事，共四名）得標廠商須優先留任原有且有意願留任之現場人員，並維持原有執勤時段，且實領薪資與福利不低於原任職公司標準。			

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

附件一 山豐遠見社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區經理	1			
財務秘書				
行政秘書				
保全組長				
保全人員	2			
清潔人員	1			
機電人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

山豐遠見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	4. 高中職以上之中華民國公民。 5. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 6. 半日班	
保全人員	2 名	1.中華民國公民。 2.人員無前科記錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 3.每人每日值勤 12 小時，全體人員需配合調配。 4.此 2 哨每日 24 小時全年無休(依據勞基法規定輪值排休)。	
清潔人員	1 名		
特別需求 本社區現有派駐人員（日夜保全、清潔人員及半日總幹事）表現優良，得標廠商須優先留任原有且有意願留任之現場人員，並維持原有執勤時段，且實領薪資與福利不得低於原任職公司標準。			

備註：

3. 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。
4. 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)。

附件二山豐遠見社區　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	□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

附件三山豐遠見社區 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	□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
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