

福滿門公寓大廈管理委員會

112 年度保全及物業委託管理維護服務招標公告

壹、招標範圍：

- 一、標的名稱： 福滿門社區保全及物業委託管理維護服務
- 二、標的地址： 新北市中和區華新街 109 巷 31~77 號
- 三、聯絡人： 鄒先生或薛先生(保全人員) 聯絡電話： (02)8945-1409

貳、領取投標資料：

即日起至民國 111 年 12 月 31 日 18:00 時止。有意參與投標公司派人親至本社區服務中心領取招標資料並觀察案場。

參、企劃書及標單收件截止日：

民國 111 年 1 月 19 日 18:00 時前，以親送密封，遞交社區管理中心鄒/薛先生(保全人員)。

肆、服務期間：民國 112 年 3 月 1 日 00:00 至民國 113 年 2 月 29 日 24:00 止。

伍、企劃書內容：

一、公司簡介

二、人力配置：

1. 總幹事 1 名, 需 60 歲以下。具有有效事務管理人員證照，350 戶以上社區服務二年以上經驗，熟電腦操作、文書編輯軟體及公文公告撰寫經驗，

負責案場人員工作及協調，及維修工程監督，驗收及尋求報價。月休 8 日。

2. 財務秘書 1 名，50 歲以下。具社區服務、會計實務經驗、熟電腦操作、文書編輯軟體及財務報表公告事宜。月休 8 日(與總幹事配合輪休)。
3. 保全員 3 人力〔每人力 12 小時、1.5 哨 24 小時〕，無前科記錄，身心健康。(符合保全業法規相關規定)。
4. 清潔人員(共 3 人，每日工作 8 小時)，身心健康，需 60 歲以下。月休 8 日。

三、承攬內容

本社區各項管理服務規劃及預算明細(含管理人員配置、工作執掌及管理計劃、門禁安全管制作業及緊急應變與危機處理機制、行政、庶務、財務年度計畫、社區清潔服務計劃等。)

- 四、參選廠商需提供對本社區提供之各項回饋內容，得以現金(至少一年三次回饋)及其他額外全區清潔服務(一年一次)及洗魚池(一年二次)，洗水塔(一年二次)。

陸、評選流程：

評選分初選及決選兩階段辦理。

一、委員會於初選

二、決選：

1. 簡報時間：訂於 112 年 2 月 3 日晚上 20:00 時於本社區會議室簡報，
決選之廠商每家簡報時間 20 分鐘(另 10 分鐘由委員提問)，參加決選公
司由委員會決定入場順序。邀請進入決選公司可與未來駐場總幹事及一
級主管出席決選簡報。
2. 委員會當日決議得標廠商後並議價，若得標廠商不與議價，管委會將選
第二順位廠商進行議價。

柒、投標公司資格：

投標廠商所提之任何文件，若有偽造或詐欺等行為，刑責自負，並即刻撤銷服務
資格，廠商絕無異議。

- 一、政府登記合格之保全公司(資本額 4,000 萬元或以上)持有內政部核發經營
五年以上許可證。
- 二、政府登記合格之公寓大廈管理維護公司(資本 1,000 萬元或以上)
- 三、依法加入所在地之保全及大廈管理維護商業同業公會之保全、公寓大廈管
理維護公司
- 四、保全、物管公司(含清潔服務)隸屬同一集團及同一負責人，不得有借牌靠
行參標或有圍標情事
- 五、參與甄選之公司，應具有 ISO 認證書。
- 六、參與甄選之公司應具有與本案招標標的及服務內容符合之實際經驗，其中
須包含管理雙北地區 350 戶以上社區名稱、地址及服務年資，供管理委員

會自行前往參訪。

七、參與優良公寓大廈評選得獎事績〔非必要項目、得予加分〕

捌、檢附文件：

一、主管機關核發保全、公寓大廈管理維護公司之核准函及公司變更登記表影

本一份，並加蓋公司大小章及”與正本相符”章戳

二、所在地保全及公寓大廈管理維護商業同業公會核發之會員證書及比價證影

本各一份，並加蓋”與正本相符”章戳

三、檢附最近三年未曾票據交換所拒絕往來處分之證明文件，且在金融行庫無

退票紀錄（請提出銀行出具之相關證明）

四、依政府規定投投保保全責任險、員工誠實險、雇主意外責任險，需檢附保

單影本

五、檢附民國 111 年營業稅完稅證明

六、ISO 品質認證書影本一份

七、受委託管理服務契約書(草約)一份

八、管理服務企劃書（十份）

內容以公司專案評估提出本社區服務方案及預算明細（含人力編制、員工

實領薪資、勞退及健保投保，需蓋公司大小章。上列文件及證明以大型信

封袋裝上。

九、報價單需單獨裝入報價單信封

十、企劃書及簡報內容文件於廠商得標後併入為合約附件。

玖、得標廠商配合簽約規定：

- 一、須於 112 年 2 月 18 日前與本會完成簽約作業，未能如期簽約，本會有權另與遞補公司議價簽約，絕無異議。
- 二、得標廠商與本社區簽約一年，惟自簽約日起算，三個月為試用期，試用期內，若得標廠商之服務不良，經管委會半數以上委員否決，則管委會得予以解約該不適任廠商，該廠商不得異議。
- 三、應於簽約當日提供所有證件正本供本會稽核查驗，如有偽造或借牌者，本會將逕行取消得標資格，絕無異議。
- 四、未經本會許可，擅自將部份業務轉包他人，本會將立即解除合約，絕無異議。
- 五、秘書、總幹事、保全幹部於合約前一週進駐社區了解與現任物管及保全人員做工作及文件交接。

拾、其他未盡事宜另行通知

福滿門公寓大廈管理委員會

中 華 民 國 一 一 一 年 十 二 月 九 日