

士林御花園

士林御花園大廈招標須知

一、名稱：士林御花園大廈社區 電話：(02)2835-5048

地址：台北市士林區忠誠路一段 27~89 號

樓層：地上 7 層、地下 1 層

含社區出入口 4 處、停車場出口 1 處及保全哨點 2 處。

參與投標之公司請務必了解本社區各哨所及公設設施
運作情況，以作出最符合本社區之企劃書。

建物：18 棟

總住戶數：284 戶

二、委託管理期間：

民國 112 年 4 月 1 日至 113 年 3 月 31 日，合約期限一年。

三、委託管理事項：

(一) 人力需求：

社區主任 1 名(具事務人員證照、熟文書處理)

保全員 24 小時 2 哨(07:00~19:00)

清潔員 2.5 名(早上 08:00~12:00)*1 名，(下午 13:00~21:00)*2
名，月休 8 天。



(二) 管理服務：

安全維護、車輛管制、事故處理、防災演練、信件服務、社區事務管理、公共財產管理、採買報價、會議召開、會議紀錄、財務報表、公共事務、規章研擬等。

(三) 清潔服務：

大門、中庭、公共空間、各棟電梯間、各棟各樓層的樓梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道等清潔維護。

(四) 垃圾清運：

社區垃圾清運每月約 8~10 噸。

四、投標廠商資格及投標檢附資料清單：

(一) 為政府立案具證照(執照)之管理維護公司與具有合法之營利事業登記證。不得有租借牌照行為。

(二) 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，且需提出且需提出確實管理維護駐點一覽表(服務社區名稱，戶數)。

(三) 檢附最近一年無退票紀錄證明。

(四) 檢附公司員工誠實保險單、依保全業法規定投保責任保險、依勞基法規定投雇主補償責任意外保險。

(五) 檢附最新年度公寓大廈管理公會會員證影本。



(六) 報價單一份(總價預含稅金內)

(報價單請於簡報當日當場交於委員會拆閱)。

裝

檢附最新年度公寓大廈管理公會會員證影本。

(七) 管理服務企劃書。

以社區未來發展主軸：安全、合諧、舒適為宗旨，結合如何使用資訊自動化實際執行面後撰寫，包含保全勤務規劃、物業管理、公設維護計劃、財務管控、住戶服務及其他可落實之建議事項等。(得標廠商需繳交 word 電子檔一份，以利本管理委員會後續參照審查，簡報中先就可能有爭議之事項預先提出，以利管理委員會商議，做為最終決議參考之一)。

(八) 相關「品質手冊」、「財務管理手冊」、「程序書」、「作業規範」、「作業表單」、「各類人員工作職掌」、「年度計劃表」備查。

線

(九) 其他加分條件參考檢附資料

1. ISO 9001：2000 國際品質認證證書。
2. 內政部評鑑優良公寓大廈管理維護公司證書。



- 裝
- 訂
線
3. 其他政府機構所頒發之績優廠商證明。
 4. 優良公寓大廈評選實績。
 5. 協助社區評選優良公寓大廈實績。
 6. 優良廠商證明。
 7. 現於台北或桃園地區實際執行物管具有 300 戶以上之委任證明書文件(至少一個案場)。
 8. 一年內公司無退票證明及最近一期完稅證明

五、履約管理

- (一) 與契約履約標的有關之其他標的，經甲方交由非乙方廠商承包時，乙方有與其他廠商互相協調配合之義務，以使該等工作得以順利進行。因工作不能協調配合，致生錯誤、延誤履約期限或意外事故，其可歸責於乙方者，由乙方負責並賠償。受損之一方應於事故發生後儘速書面通知甲方，由甲方邀集雙方協調解決。
- (二) 乙方不得將契約轉包。乙方亦不得以不具備履行契約分包事項能力、未依法登記或設立，或依採購法第 103 條規定不得參加投標或作為決標對象或作為分包廠商之廠商為分包廠商。
- (三) 乙方擬分包之項目及分包廠商，需經甲方審查及同意。
- (四) 乙方對於分包廠商履約之部分，仍應負完全責任。分包契約報備於甲方者，亦同。



(五) 乙方、廠商違反不得轉包之規定時，甲方得解除契約、終止契約，並得要求損害賠償。

(六) 得標後需提供案場之相關『品質手冊』『財務管理手冊』『程序書』『作業規範』『作業表單』『人員配置規劃』『各類工作人員職掌』『工作人員排班表』『報價單』『罰責表』

(七) 得標(契約)公司提供之文件，如有相關證照租借牌及偽造證件等事件發生，本管理委員會將移送法辦。

(八) 得標廠商工作人員相關意外災害預自行承擔。若造成本社區住戶人員意外事件或財產損失將預負責損害求償。支付方式以現金給予並在 30 天日曆天完成，若以保險公司辦理賠償有連帶保證義務，不得提出異議。

六、進駐社區人員注意事項：

(一) 投標廠商負責派駐人員薪資、服裝配備、勞健保、勞退提撥、教育訓練、責任保險，並應符合政府業務管理單位及主管機關之各項規定，且無檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好者。

(二) 社區主任，須有物業管理相關證照，須由得標之管理公司直接派任。

(三) 清潔員平日清潔消耗品、清潔用具使用成本須含在報價中。

七、投標須知：



- (一) 報價單有效日期須至 112 年 4 月 1 日。
- (二) 管理服務企劃書正本 18 份，報價單一份及符合第四條投標廠商
裝
資格之文件一份。
- (三) 企劃書、資格證明資料請密封裝入資料袋，報價單請於簡報當日
當場交於委員會拆閱，違反規定者以棄權論，送件後即不退還。
- (四) 以上資料請於 112 年 2 月 8 日下午 17:00 前親自送達本社
訂
區，逾時或非規定送件者概不受理。
- (五) 管理委員會將採合理標，會後公告得標廠商。

士林御花園

士林御花園大廈管理委員會

附表一 委託管理維護需求

職稱	工作內容及條件限制	
社 主 區 任	一人 每日上班時段：排定 月休：依現行規定	* 持有公寓大廈事務管理人員認可證 * 需具實務經驗 * 熟電腦文書處理、溝通協調能力好
清 人 潔 員	每日上班時段： 08:00~12:00 *1員 13:00~21:00 *2員 月休：依現行規定	* 需有實務經驗 * 刻苦耐勞，品德操守良好者
保 大 全 門	全年無休	* 穿著制服 * 需具經驗
保 車 全 道	全年無休	* 穿著制服 * 需具經驗
以上人員尚需：		
* 經警察機關安全查核無犯罪前科紀錄者。		
* 無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好者。		

士林御花園

附表二

委託管理維護服務投標單(或以投標公司正式報價單均可)

裝

訂

線

項 目	每月服務費用/含稅	備 註
派 遣 人 力	社區主任x1	
	清潔人員x2.5	
	24H保全大門哨x1	
	24H保全車道哨x1	
	社區垃圾清運	
	合計費用	

報價廠商公司大小章：

公司聯絡人：

連絡電話：

中華民國 112年 月 日