

巨星生活家社區 112 年度物業管理暨保全服務招標須知

壹、招標業主：巨星生活家社區管理委員會（以下簡稱本會）

地 址：桃園市八德區高城八街 62 號

代 表 人：主任委員 王定緯 先生 聯絡電話：0939370819

聯絡電話：主任 謝孟燾 (03) 378-6399 傳真：(03)378-1501

貳、物業管理保全服務需求：

一、管理服務標的範圍：

十八棟(等 563 戶)、地下停車場三層、資源回收區、中庭花園造景及社區內所有公共設施、VIP 休憩設施等。

二、上述招標範圍之管理服務項目：

- 1、巨星生活家社區一般事務管理服務事項。
- 2、巨星生活家社區清潔及環境衛生之管理事項。
- 3、巨星生活家社區及其周圍環境安全防災管理維護事項。
- 4、其他付費項目及注意事項。(第拾壹項)
- 5、本案管理服務基本人力需求。(如附件)

三、本案委託工作期限：

自民國一百一十二年六月一日起至民國一百一十三年五月三十一日止前三個月為試用期，試用期滿經管理委員會認定不合格者本契約自動終止，由第二名遞補仍試用三個月，為期一年。

參、投標公司應具備之資格條件及應提供之資料：

一、投標公司應政府立案，須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，且僅得由一家公司代表參與投標，不得借牌參標或有圍標情事。

二、保全公司應具資格及證明文件：

- 1、經濟部核發保全公司設立函件『營利事業登記證自九十八年四月十三日起不再作為證明文件』。
- 2、內政部營建署核發管理公司許可登記證。
- 3、內政部警政署核發保全公司許可函件。
- 4、「雙北、桃園、新竹」保全同業公會核發之合法保全會員證書。
- 5、「雙北、桃園、新竹」保全同業公會核發之比價證明書。
- 6、111 年 3 月至 112 年 2 月營業人銷售額與稅額申報書。(401 表)

- 7、111 年 3 月至 112 年 2 月無金融機構退票紀錄。
- 8、以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。
- 9、勞工安全衛生證書。
- 10、團體傷害保險單(廠商得標後十五天內檢附)。
- 11、保全業雇主責任保險單(廠商得標後十五天內檢附)。

三、物業管理公司應具資格及證明文件：

- 1、經濟部核發管理公司設立函件『營利事業登記證自九十八年四月十三日起不再作為證明文件』。
- 2、「雙北、桃園、新竹」公寓大廈管理維護同業公會核發之合法管理公司會員證書。
- 3、「雙北、桃園、新竹」公寓大廈管理維護同業公會之比價證明書。
- 4、111 年 3 月至 112 年 2 月營業人銷售額與稅額申報書。(401 表)
- 5、111 年 3 月至 112 年 2 月無金融機構退票紀錄。
- 6、投標公司需提供日後管理本社區物業管理最佳人員配置及保全人員勤務說明。
- 7、以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。
- 8、勞工安全衛生證書。

肆、招標方式：本案採「1.資格標」、「2.合理標」選出優勝廠商。

伍、投標公司服務企劃書格式：計畫書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式由左向右橫寫。

- 一、公司基本資料 (含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- 二、公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法 (分項詳述)。
- 三、公司擬派駐本社區管理服務之人力配置(分別敘述職稱、性別、年齡、學歷、經驗資歷、證照資格等)。
- 四、公司派駐其他類似規模案場人力配置表。(500 戶以上，過往紀錄亦可)
- 五、公司本案報價單需求經費編列明細表。
- 六、公司過去履約紀錄、經驗、實績。
- 七、公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、獎懲、保險、福利等制度。

陸、投標文件及送達

- 一、符合本社區物業管理保全服務企劃書 18 份。

- 二、物業管理公司、保全公司參標投標資料文件審查表各 1 份。
- 三、證件影本真實聲明書 1 份
- 四、本社區物業管理保全服務案投標報價單 1 份。
- 五、參標公司將所有內封套外部皆須載明投標廠商名稱、地址、電話、標案名稱。
- 六、參標公司將所有招標文件及資格審核書面資料密封，於 112 年 4 月 10 日下午 17 時前(郵戳為憑)以雙掛號郵寄至開標地址(或親送)：桃園市八德區高城八街 62 號，主任委員：王定緯 先生，聯絡電話：0939370819
或 陳振茂 委員，聯絡電話：0937945733。

柒、開標：

- 一、本案開標採階段式開標評選。
- 二、第一階段審標時間及地點：
 - 1、本會於一一二年四月十三日(星期四)下午 20 時，假本社區會議室召開資格審查會議。參標公司不得託人說項，否則以違規論處，取消資格，審查結果不合格之廠商不予退件。
 - 2、審標作業依順序為：
 - (1)開啟證件封審查資格:由委員會成員審查投標廠商文件資料。
 - (2)開啟服務企劃書封:由委員會成員審查服務企劃書資料。
 - (3)辦理廠商評選:由主任委員於當場宣布第二階段參加簡報廠商。
 - 3、第一階段資格審查標準，以本會**投標資料文件審查表**內所載明之文件為準。
 - 4、第一階段若無廠商符合資格，將另立時間再次開標。
 - 5、**參標公司因文件不符或缺時，請於本會電話通知後 3 日內補件，若逾時未補件，以棄權論。**
- 三、第二階段簡報時間如下：

通過第一階段審查投標廠商**(最少三家)**，評選會議時間，將視第一階段審標結果，由總幹事通知進入第二階段簡報廠商。
- 四、評選會議由擬入駐總幹事簡報，時間每家 15 分鐘，簡報結束委員提問題後統一回答，答詢時間 10 分鐘，會後隨即進行評選優勝公司順位。
- 五、第二階段簡報時，投標廠商得派擬入駐總幹事之人員參與簡報，如不能參加簡報而喪失資格，不得提出異議。
- 六、投標廠商與清潔廠商互為關係企業者，得合併簡報。

捌、決標與簽約：

- 一、本社區採「1.資格標」、「2.合理標」，以實際狀況最適切為原則。
- 二、得標廠商之服務建議書於簽約前得經雙方同意增補調整之，並列為契約內容。
- 三、經評選第一順位公司應於十日內與本會完成簽約事宜。如無法簽約，由第二順位公司遞補接任簽約，以此類推。
- 四、得標簽約公司須於合約生效一週前派人前來事務交接，如無法辦理交接，得由第二優勝公司遞補接任，以此類推，不得異議。
- 五、服務契約試用期三個月，經本會管理委員考評，服務廠商未能配合服務事項達三次且經管理委員會規勸仍未改善，管理委員會得隨時終止服務契約，本管委會得以通知第二順位合格廠商遞補進駐，並全程協助其工作相關交接事宜，服務廠商不得異議。
- 六、管理委員會有權隨時調整不適任案場服務人員，接獲通知七日內未更換人員或藉故推諉以違約論，並裁罰當月服務費 1/2 金額，服務公司不得異議。
- 玖、得標廠商服務建議書之智慧財產權如涉及侵害第三人合法權益時由廠商負責處理，並承擔一切法律責任；經與本會簽約後其服務建議書之智慧財產權，由本會取得全部權利。
- 拾、本須知未載明事項，依民法等相關法令規定辦理。
- 拾壹、其他付費項目及注意事項：
 - 一、普渡桌、區分所有權人大會座椅、音響等設備提供(不限場次)。
 - 二、提供三合一影印機租賃乙台(含碳粉及維修、不含紙張)。
 - 三、區分所有權人大會及社區活動時，免費派遣人力支援。

巨星生活家社區物業管理及保全服務基本人力需求

職稱	人數	資格條件	備註
總幹事	1 名	1、男女不拘、高中以上畢業之中華民國公民，諳電腦作業。 2、具公寓大廈管理服務人員證照。 3、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。 4、月休八天(勞基法)。	物業管理公司
行政人員	1 名	1、限女性，高中以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2、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、月休八天(勞基法)。 4、必須為總幹事職務代理人	物業管理公司
日班保全人員	2 名	1、男女不拘、具良民證之中華民國公民。 2、應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3、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。 4、適用勞動基準法第 84 條之 1 之工作者，勞雇雙方如約定「按月計酬」且經核備之每月正常工作時數為 240 小時者，於檢視是否符合基本工資規定時，應以 26,400 元加上元乘以 (240-174) 小時之總額 33,660 元為其基準。 其延長工作時間 48 小時，如均在當日前 2 小時者，延長工作時間之工資 (加班費)：應不得低於 7,040 元 (26,400÷240×4/3×48 ≙7,040)。 當月薪資合計不得低於 40,700 元。	保全公司
夜班保全人員	3 名	同日班保全人員說明	保全公司

特別需求：

- 一、管委會對於得標公司派駐人員有異議權，且有汰換服務品質不佳人員之主動權；但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處。
- 二、得標公司對派駐人員之薪資、福利、各類保險等應依政府相關法令辦理，否則以違約論處。
- 三、參標公司服務企劃書應詳述擬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)

證 件 影 本 聲 明 書

茲為 _____

於民國 112 年 _____ 月 _____ 日巨星生活家社區管理委員會辦理巨星生活家社區物業管理保全服務公開招標事宜，所持有證件影印本均屬真實，如有偽造願接受法律制裁，願放棄法律先訴抗辨權，並接受巨星生活家社區管理委員會取消參標資格不得異議，恐口說無憑，持立此聲明書為證。

謹此

巨星生活家社區管理委員會

投標(保全)公司： _____

投標(物業)公司： _____

負 責 人： _____

簽章

聯 絡 人： _____

簽章

公司地址： _____

公司電話： _____

公司傳真： _____

(本聲明書無招標單位印記者以失格論)

中 華 民 國 一 一 二 年 _____ 月 _____ 日

巨星生活家社區物業管理保全服務招標案

投標報價單

投標標的：巨星生活家社區物業管理暨保全服務招標(單月計價)

此報價單應使用無法透視之「密封」信封檢附，並註明「報價單」於信封外部

編號	項目	金額(單位：元)	備註
(01)	保全公司-服務人員 (112年06月01日~113年05月31日)		日班2員、夜班3員
(02)	營業稅 (112年06月01日~113年05月31日)		5%
(03)	保全公司成本 (112年06月01日~113年05月31日)		(01) + (02)
(04)	物業管理公司-服務人員 (112年06月01日~113年05月31日)		總幹事1員 行政秘書員
(05)	營業稅 (112年06月01日~113年05月31日)		5%
(06)	物業管理公司成本 (112年06月01日~113年05月31日)		(04) + (05)
(07)	物業管理及保全總成本 (112年06月01日~113年05月31日)		(03) + (06)
	總計		(07)

投標金額(7)：_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整

投標(保全)公司：_____ (蓋章)

投標(物業)公司：_____ (蓋章)

負責人：_____ (蓋章)

(本標單無招標單位印記者以失格論)

中華民國_____年_____月_____日

【物業公司】投標文件自我檢查表

項目	檢查欄	投標物業公司應附投標文件
01	<input type="checkbox"/>	保全及物業隸屬同一集團及同一負責人證明
02	<input type="checkbox"/>	經濟部核發管理公司設立函件(※注意：營利事業登記證自九十八年四月十三日起不再作為證明文件。)
03	<input type="checkbox"/>	「雙北、桃園、新竹」公寓大廈管理維護同業公會核發之合法管理公司會員證書
04	<input type="checkbox"/>	「雙北、桃園、新竹」公寓大廈管理維護同業公會之比價證明書
05	<input type="checkbox"/>	111年3月至112年2月營業人銷售額與稅額申報書。(401表)
06	<input type="checkbox"/>	111年3月至112年2月無金融機構退票紀錄
07	<input type="checkbox"/>	勞工安全衛生證書
08	<input type="checkbox"/>	本社區物業管理最佳人員配置勤務說明
09	<input type="checkbox"/>	證件影本聲明書(含保全)

【保全公司】投標文件自我檢查表

項目	檢 查 欄	投標保全公司應附投標文件
01	<input type="checkbox"/>	物業管理及保全隸屬同一集團及同一負責人證明
02	<input type="checkbox"/>	經濟部核發保全公司設立函件(※注意：營利事業登記證自九十八年四月十三日起不再作為證明文件。)
03	<input type="checkbox"/>	內政部警政署核發保全公司許可函件
04	<input type="checkbox"/>	「雙北、桃園、新竹」保全同業公會核發之合法保全會員證書
05	<input type="checkbox"/>	「雙北、桃園、新竹」保全同業公會核發之比價證明書
06	<input type="checkbox"/>	111年3月至112年2月營業人銷售額與稅額申報書。(401表)
07	<input type="checkbox"/>	111年3月至112年2月無金融機構退票紀錄
08	<input type="checkbox"/>	本社區保全人員配置及勤務說明
09	<input type="checkbox"/>	證件影本聲明書(含物業)
10	<input type="checkbox"/>	勞工安全衛生證書
11	<input type="checkbox"/>	保全業雇主責任保險單(廠商得標後十五天內檢附)。
12	<input type="checkbox"/>	團體傷害保險單(廠商得標後十五天內檢附)。