

天墅社區公寓大廈管理委員會 112 年度委託物業管理暨駐衛保全招標須知

壹、招標依據：爰依 112 年 3 月 10 日第二屆管理委員會第六次會議決議事項辦理。

貳、社區資訊：

- 一、門牌地址：新北市汐止區東勢街 201 巷 129 弄 18 號等（共 314 戶）。
- 二、建物概述：大樓區（13 棟）地上 10 層、地下 1~4 層；別墅區（51 戶）3~5 層。
- 三、公共設施：游泳池（戶外）、景觀池、SPA、蒸氣室、岩盤浴、烤箱、水床、健身房、麻將室、閱覽室、瑜珈室、手作教室、媽媽教室、音樂教室、兒童遊戲室、交誼廳、運動吧（輕食、飲料）、車輛停放區（平面、地下層）、公共道路、牌樓/雕像造景、園藝植栽區、社巴停靠區、垃圾回收室...等。

參、合約概要：

- 一、起訖日期：自 112 年 8 月 1 日起，至 113 年 7 月 31 日止，為期 1 年。
- 二、人力配置：1.總幹事 1 名— 具事務管理人、防火管理人等證照，200 戶以上或 3 年以上社區管理資歷者。
2.副總幹事 1 名— 具 1 年以上社區管理資歷者。
3.財務秘書 1 名— 具財會學歷、經驗者。
4.行政秘書 1 名— 具社區秘書經驗者。
5.保全 5 哨（含組長 1 名）— 符合保全業法規定之任職者；保全組長需具 2 年以上經歷者。
6.機電點檢— 具相關專業證照者。
7.清潔 6 名（含組長 1 名）— 清潔組長需具 2 年以上經歷者。
【註】上開人員須有無刑案紀錄證明（即良民證）；保全人員須通過安調。
- 三、若有違反合約相關規定時，其罰則(款)應表列於合約中。

肆、招標程序：

- 一、標單領取：112 年 3 月 30 日~4 月 10 日，於上班日 09:00~17:00，至本社區服務中心領標。
- 二、社區現勘：112 年 3 月 30 日~4 月 5 日，採事前電話預約制，再行排程、通知。
- 三、標單投標：112 年 4 月 12 日 17:00 止，親送或掛號郵寄（以郵戳為憑）至社區，逾期者概不受理。

■ 投標資料：(詳列於『四、開標書審』中)

- 1.資格文件。
- 2.服務企劃書。
- 3.報價單。

■ 寄送地址— 新北市汐止區東勢街 201 巷 163 弄 88 號 B2
收件單位— 天墅社區物管暨保全招標小組 收

四、開標書審：約 10 個工作天，資格審查通過後，以電話通知入圍公司。

■ 資格文件：(影本即可，須加蓋『與正本相符』章戳)

- 1.縣市政府准予登記函（或公司執照、營利事業登記證）
- 2.變更登記表，應符合下列條件：
 - a.物管/保全公司負責人應為同一人或同一集團。
 - b.公寓大廈管理維護公司資本額 1,000 萬元以上；
保全公司資本額 4,000 萬元以上。
- 3.商業同業公會會員證明。

- 4.誠實險保險證明。
- 5.保全業責任保險證明。
- 6.最近一期完稅證明(401表)。
- 7.最近一期無退票紀錄。
- 8.現有200戶以上社區服務證明(至少列舉2家)。

【註】上述資料如有不實或偽(變)造之情事時，一律取消競標資格。

■服務企劃書：(共10份)

企劃內容至少應有以下項目，其他依各公司自行增列、編排、設計。

- | | |
|-------------|--------------------------|
| 1>公司沿革/簡介 | 10>移交程序暨時程 |
| 2>員工人數統計 | 11>社區年度計劃擬定 |
| 3>保險/福利制度 | 12>編制人員工作職掌 |
| 4>教育訓練及考核 | 13>服務時段暨人力配置 |
| 5>相關專業證照 | 14>休假、代班制度 |
| 6>社區服務實績 | 15>財務運作與稽核 |
| 7>服務項目說明 | 16>保全人員管理與督巡 |
| 8>增值服務暨回饋 | 17>緊急狀況應變暨防災計畫與執行 |
| 9>坡地型社區管理要點 | 18>『公設區域』經營管理(詳『伍、專案說明』) |

■報價單：應有單價、明細、說明等相關項目，並蓋印公司章或報價章戳，以公文封標註、密封，另加蓋騎縫章，隨資格文件及服務企劃書一併送達。

五、公司簡報：約7個工作天，俟管委會另行通知日期、時間(屆時需提供電子檔)。

■現場簡報概述如下：(筆電、投影機、布幕等工具，惠請自行準備)

- 1.服務企劃內容說明(約20分)。
- 2.薪資結構成本分析(約10分)。
- 3.Q&A、狀況處置(約10分)。

六、價金商議：遴選最後2家公司進行議價作業。

七、決標確認：約7個工作天，得標公司接獲委任通知後，應於10日內檢送合約予管委會。

八、合約簽訂：於審閱、修訂完成，並經雙方同意、用印後，始得生效、執行。

伍、專案說明(加分項目)：

- 一、本社區設置有『運動吧』之服務，因基於強化社區生活機能、提升多元化服務等考量，故該項服務有其存在之必要性，且一直深受住戶喜愛。
- 二、『運動吧』僅供輕食、飲料，無明火烹煮，其營業時段、人力配置、菜單內等經營管理，由得標之物管公司承攬(可委外)，然需與管委會進行合議，不列入物業管理合約內。
- 三、管委會採抽成方式收取費用，提供場地、桌椅、電源、照明等，其所需食材、餐具、器材、潔品及冷凍(藏)設備等，則由承攬者自行準備。
- 四、本社區設置有多項公設，因基於提升社區休閒生活品質及妥善運用公共設施，可提出公設區域經營行銷方案，列為加分項目。
- 五、綜上，相關權利義務及其經營管理模式，應與管委會另訂契約規範之。

陸、若有未盡事宜或任何問題，惠請電洽(02)2660-5268、0938-916-120 謝怡齡委員。