

鄉林山海匯-海匯特區

112年度物業管理、駐衛保全公開招標文件與須知

海匯法字11203250026
《鄉林山海匯海匯社區第五屆區權大會112年3月25日確認通過》
1110520第四屆管委會通過

壹、招標標的：

鄉林山海匯-海匯特區（新北市淡水區八勢路50巷51號-67號）。

貳、公告方式：

- 一、 社區電子看板佈告欄及社區佈告欄張貼招標公告。
- 二、 由委員及住戶推薦殷實廠商領取標單參與投標。
- 三、 發表於中華民國物業管理經紀人協會暨公會等網站。

參、委託保全及物業管理期間：

112年 08月 01日起至 113 年 07月 31日止。

肆、社區概況：

- 一、社區空間：社區共計163戶，分為A、B等 2棟，有4部電梯，為地下3層停車場、地上23層之建築物，社區住戶出入口3處、停車場出口1處、保全哨點 2處，有社區餐廳、戶外室內湯共3處、游泳池、健身房、KTV室、紅酒室、頂樓戶外的一畝田及烤肉區等.. 公共設施。
- 二、社區收入：公共空間管理費120元/坪、車位清潔費800元/車、會館費2000/月/戶（固定收入總計：151.6萬/月）、大小公電和水費由住戶家戶分攤。
不固定收入，例如：餐飲收入、社巴收入、KTV及室內湯屋。
- 三、投標提醒：參與投標之公司，請務必事先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。

伍、委託管理維護項目及工作範圍

一、委託管理事項：

應包含但不僅限於下列項目

- （一）公共事務管理服務：協助推動社區各項事務管理、公共財產管理、區分所有權人會議召開、財報業務（含會計記帳系統）、公共事務、公共關係、信件服務、規章研擬等。

- (二) 建築物附屬設施(備)之檢查及建議修護事宜。
- (三) 警衛安全管理服務：社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、事故處理、防災演練、信件服務等事宜。
- (四) 社區保全、物業服務（含社區餐廳、廚房等會館設施服務及廚師、廚助及會館秘書管理、設備維護及環境清潔廠商督導管理）與本管理委員會交辦事項等。
- (五) 免費提供法律諮詢服務。

二、工作範圍：

服務地點以「鄉林山海匯海匯特區」及室外四周巷道為標定地點。

陸、投標檢附資料清單：

繳交資料之影印本應有與正本相符之字樣及公司大小章之紅色印記。

一、必備檢附資料：

- (一) 廠商應具有保全許可證、公寓大廈管理維護公司登記證與營利事業登記證(資本額：保全公司新台幣四仟萬元以上、公寓大廈管理維護公司新台幣一仟萬元以上)。
- (二) 保全同業公會、公寓大廈管理同業公會會員及投標比價證明書。
- (三) 保險證明書：
 - 1. 當年度誠實險保單。
 - 2. 依保全業法規定投保責任保險。
 - 3. 依勞基法規定投雇主補償責任意外保險。
- (四) 報價單一份(總價須含稅金內)。
- (五) 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。(初選未過其文件不退還，通過初審需繳交 word 電子檔一份，以利本管理委員會預先審查，並得於複審當日簡報中先就可能爭議之事項預先商議，做為最終決議參考之一)。
- (六) 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。
- (七) 休假及投保要依勞基法規定辦理。
- (八) 須具備相關公會核發之「績優、會員證書」

二、加分條件參考檢附資料：

- (一) ISO 9001：2000國際品質認證證書。
- (二) 內政部評鑑優良公寓大廈管理維護公司證書。
- (三) 其他政府機構所頒發之績優廠商證明。
- (四) 優良公寓大廈評選實績。
- (五) 協助社區評選優良公寓大廈實績。
- (六) 優良廠商證明。

(七)現於雙北、桃園地區實際執行物管具有100戶以上之委任證明書文件(至少一個案場)。

(八)一年內公司無退票證明及最近一期完稅證明。

柒、人力配置

契約期間派駐本社區經理1名、主任秘書1名、行政生活秘書1名、會館秘書3名。駐衛保全2哨-櫃檯保全1哨、車道1哨(日班特勤)。並依勞動基準法、全民健康保險法及勞動退休金條例等相關規定，辦理並列舉前開人員之勞保(含普通事故保險、就業保險、職災保險)、健保、勞退金、三節獎金及加班費等相關項目。

人力配置、任用資格和工作時間一覽表(主秘及廚助分兩個報價)

物業/保全		資格	上班時間	備註
大廳 櫃檯	經理 (1名)	1. 應領有中央主管機關認可之事務人員證照、防火管理人證照，且實務經驗至少2年以上者。 2. 具中、大型以上同社區管理150戶以上相關實務經驗2年以上。 3. 需具備綜合行政庶務、社區財務收支管理作業、消防/機電/監視系統基本檢點能力、電腦文書處理及安全系統基本認知及操作能力。	8+1小時 08:30~17:30 或 11:30~20:30	1. 週一至週五 11:30~20:30 週六、週日 08:30~17:30 自行排休，週六、週日只能排休一日) 2. 三位不得同時排休。 3.
	主任 秘書 (1名)	1. 具備財務背景。 2. 具備社區服務經驗。 3. 會計相關科系畢業者佳。 4. 製作餐廳進銷存貨表單紀錄及財報經驗佳。 5. 需管理巡視社區環境衛生管理與湯屋安全。	8+1小時 早班：08:30-17:30 晚班：11:30-20:30	08:30-20:30 櫃檯保持有秘書值班，休假人力派補。
		1. 不具備財務背景。 2. 具備社區服務經驗。 3. 會計相關科系畢業者佳。 4. 製作餐廳進銷存貨表單紀錄及財報經驗佳。 5. 需管理巡視社區環境衛生管理與湯屋安全。		

	行政 生活 秘書 (1名)	1. 具社區服務經驗一年以上。 2. 須巡視社區環境衛生管理與湯屋安全。 3. 核對盤點餐廳進貨數量與紀錄。 4. 須支援餐廳接單工作。	8+1小時 早班：08:30-17:30 晚班：11:30-20:30	
會 館	會館 秘書 (3名)	1. 具社區實務經驗、咖啡廳經驗男女均可。 2. 須配合社區早午晚餐排班。 3. 須巡視社區環境衛生管理與湯屋安全。	週三到週一 早班：08:00-17:00 晚1：11:00-20:00 晚2：11:30-20:30	1. 每週二休館排 休。 2. 週二-週一 排 休。 3. 餐廳營運時間 早餐一位，午 晚餐必須維持 至少2位在 班。
廚 房	廚師 (1名)	1. 乙級廚師執照(乙級中餐技術士)。 2. 商業中餐廳主廚3年以上經驗。 3. 有西餐經驗者佳。 4. 每日清理廚房流理台及冷凍冷藏食材保存及食材成本管控。	週三到週一 08:00-20:00	
	二廚 廚助 (1名)	1. 丙級廚師執照(丙級中餐技術士)。 2. 商業中餐廳廚助1年以上經驗。 3. 配合主廚進行廚房作業。 4. 有西餐經驗者佳。 5. 協助主廚每日清理廚房流理台及冷凍冷藏食材保存及食材成本管控。	週三到週一 08:00-20:00	
		1. 無廚師執照。 2. 僅能配合主廚進行廚房作業，無法獨立作業。		
駐 衛 保 全	社區 保全 (2哨) 5名	1. 具保全護照，及警政署保全安全調查合格者。 2. 服勤時保持儀容整潔，不得嚼檳榔及吸菸。 3. 巡視社區與湯屋及公設安全。	24小時保持2人同時值勤	1. 櫃台保全：1哨 24小時執勤， 日班須備基礎 文書處理能力，協助社區經理處理行政事務 2. 車道哨：1哨

捌、招標辦法

- 一、領標時間及地點：112年05月20日至112年06月05日下午17：00止，至本社區管理服務中心櫃檯領取招標文件。(招標文件以本社區管委會提供之正本為限)
- 二、投標截止時間：112年06月05日下午17：00前，將相關文件密封，以雙掛號郵遞(需於截標時間前寄達)或專人送達至本社區管理服務中心櫃檯(新北市淡水區八勢路50巷51號1樓)，逾時無效。
- 三、招標採最有利標(合理)標，評選符合社區服務要求之公司，招標方式分二階段進行：

(一)初選(資格審查)：112年06月10日(週六)19：30時(管委會全體委員)。

1. 由本社區管理委員會依廠商提出之文件及企劃書等資料進行資格審查，廠商需製做企劃書9份及報價單乙份(需密封蓋公司章)，不合格廠商予剔除，未入選者不另行通知，亦不退還投標文件。
2. 於送達之各廠商計劃書中取至少3家進入複選。

(二)複選(廠商簡報、補充說明及議價，委員諮詢)：

1. 進入複選之廠商於112年06月17日(週六)晚上19：30，複選廠商須指派地區主管(經理級)以上人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受管理委員會之詢問(簡報 30分鐘，詢答 15分鐘)。
2. 複選企劃書內容：應包含但不限於下列項目，A4 紙張直橫寫。

[1] 公司基本資料(含名稱、負責人、地址、成立沿革等)。

[2] 公司對本社區保全及物業管理服務規劃及實施方法，下參考：

A. SOP 標準作業程序。

B. 物業管理/保全人員罰則。

C. 如何協助本社區評鑑獲得新北市優良社區。

D. 回饋社區項目說明。

派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資等福利與休假制度。

公司過去履約紀錄、經驗、實績、獲獎紀錄。

1. 複選廠商分別進行補充說明及報價。

2. 委員會根據前項結果，進行票選，決選廠商評選出優先順序進行議價。

四、投標文件內容：(影本請加蓋公司大小章，文件不齊者視為無效標)

(一)符合第柒項廠商資格之相關資料文件(請依序排列且左側裝訂)。

(二)服務企劃書暨招標 Q&A 應答(請提供紙本九份)。

(三)勞務採購標單(總價需含稅金)。

(四)投標及履約保證金支票新台幣壹拾伍萬元整，未得標則退回，得標者待退場後1個月退回。(請單獨信封密封，便於投標時管理中心簽收)。

玖、回饋贊助服務項目：

- 一、社區舉辦重要集會，如區權會或大型活動時，須免費派遣人力支援，各廳室節

慶精神佈置與海報設計製作等(各節慶精神佈置所需材物料由委員會實報實銷)。

二、協助參加政府舉辦年度優良社區評選及各類補助款申請文書等作業。

壹拾、投標廠商資格：

參加投標廠商必須具備下列證件(請依據附件十、十一規定準備)

一、公寓大廈管理維護公司應具備之證照：

1. 公司變更登記事項表
2. 經濟部核准函
3. 國稅局核准函
4. 許可證
5. 公司須設籍台灣並有固定辦公處所。須為保全公會、公寓大廈管理維護同業公會會員(附公會會員影本、無欠繳會費記錄)。
6. 財務健全，最近一年內公司無退補票記錄、最近一年完稅證明(附影本)
7. 公司員工須投保誠實保險(附保險證明-保單)
8. 依規定投保保全責任險(附保險證明-保單)
9. 具 100戶以上大型社區，一年以上管理實務經驗(附合約書)
10. 須有法律顧問(附法律證照)免費提供一年之服務。
11. 循法律途徑催討積欠管理費有成效案例(附案例)。
12. 有能力延續本社區進行之欠繳管理費訴訟案及強制執行案件。以本社區制定之合約為主。

二、保全公司應具備之證照：

1. 公司變更登記事項表
2. 經濟部核准函
3. 內政部特許函
4. 滿足以下資格：
 - [1]保全公司資本額新台幣肆仟萬元(含)以上，管理維護公司資本額新台幣壹仟萬元(含)以上。
 - [2]保全、公寓大廈管理維護公司負責人須為同一人(須提供證明)。不得同業借牌，若得標後經檢舉查證屬實，另須賠償三個月委任服務費。
 - [3]公寓大廈維護管理商業同業公會及保全公會核發之會員證明。
 - [4]最近三期完稅證明(401 表)及銀行無退票紀錄證明。
 - [5]公司投保保全責任險、員工保勞健保、員工意外險、法退 6%提撥、服務人員誠實險相關證明。
 - [6]需依法開立發票。
 - [7]得標廠商簽約當日應帶所有證件正本送本會稽核，如有相關證照租借牌及偽造等事件發生，本會將移送法辦外，並取消該廠商得標資格，由第二順位廠商遞補，以此類推。

壹拾壹、得標後管理及爭議處理

- 一、得標廠商工作人員相關意外災害 須自行承擔。若造成本社區住戶人員意外事件或財產損失將須負責損害求償。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。
- 二、爾後服務人員按本管理委員會規定，必須在簽約前提出人員資料送審核准。服務過程若經本管理委員會以書面資料送達三次警告通知書，甲方將直接逕行解除服務權及合約，乙方不得異議。
- 三、得標廠商於本案提供之報價單等文件，本管理委員會有權修訂，以最終雙方合議版本簽約用印為準。
- 四、物業管理公司、保全及會館餐廳廚房管理於合約之服務期間前十日與舊有現任公司完成相關業務交接，此交接時期，管委會不支付服務費用。並於次月開始支付上月服務費用。
- 五、得標(契約)公司派駐員工勞、健、職災保險應誠實投保及足額提撥勞工退職金(勞、健保險不得將員工薪資以多報少(投保)或轉投保其他公會等行為)，本管理委員會將採不定時抽驗，若違反本規定者視為違約，得即時終止本合約，並須賠償一個月勞務總額(依合約上的總價)。
- 六、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。
- 七、本招標案保留未來向得標廠商增加之權利，擬增加之項目及內容：本案可後續擴充，每期1年。
- 八、得標後兩周內，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』。
- 九、投標廠商不得有串通圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理。
- 十、得標廠商不得將契約轉包給其他廠商；於承攬業務時，擬分包之項目及分包廠商，需經管理會審查及同意並負完全責任。違者終止契約並 須賠償一個月勞務總額(依合約上的總價)，廠商不得請求任何賠償並放棄法律上之訴訟權利。
- 十一、甲乙雙方於試用三個月期滿後，得提出人力經費調整方案(包括餐廳經營管理)。
- 十二、需參觀本社區廠商，統一限於 5/24-25 及 5/30-31日、6/6-7日下午 2 時至 4 時，請連絡本社區管理中心預約(社區電話:02-8809-3698)。
- 十三、受款人《鄉林山海匯海匯特區管理委員會》之投標及履約保證金新台幣壹拾伍萬元整支票。未得標者於一週後退回，得標者待退場後1個月內退回支票。

辦理單位：鄉林山海匯海匯特區管理委員會

連 絡 人：社區經理 周豫新 02-8809-3698

中 華 民 國 112 年 05 月 20 日

鄉林山海匯海匯特區物業、保全公司

招標標單

項次	人員編制		特別條件或具備執照資格	單價	數量	複價
1	社區經理	1名	具備事務、防火管理人證照			
2	主任秘書 (二擇一)	1名	可獨立完成財報製表			
			具一般基礎會計能力			
3	行政秘書	1名	具一般基礎簿記及出納能力			
4	生活秘書	3名	具餐飲經驗尤佳			
5	主廚	1名	需具備乙級廚師執照			
6	二廚 廚助 (二擇一)	1名	需具備丙級廚師執照			
			具一般餐飲經驗協助主廚			
7	社區保全2哨	5名	具保全護照，及警政署保全安全調查合格者			

註：上述人員編制請依實際所須編列與報價，管委會依照實際需求進行增減。

公司名稱：

負責人：

請蓋公司大小章

地址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日