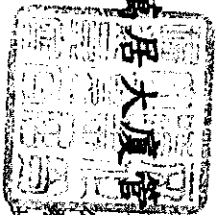


文化奇蹟萬

居大廈管理

委員會公告



公告日期：中華民國112年06月15日

發文字號：文管字第112-00011號

地址：新北市板橋區文化路二段182巷1弄32號

聯絡人：呂峻錠 總幹事（電話：02-2254-9481）

主旨：社區物業管理及駐衛保全服務廠商公開招標案。

說明：

- 一、公告日期：民國112年06月15日至民國112年06月29日止共計14天，公告於本社區公佈欄、以及財團法人中華民國物業管理經理人協會、新北市公寓大廈管理維護商業同業公會、台北市保全商業同業公會等。
- 二、招標方式：依文化奇蹟萬居大廈住戶規約第十一條規定辦理，由管理委員會完成資格審核後，再通知符合資格之廠商進行簡報及價格開封，本案採最有利標決選出優質簽約廠商。
- 三、服務期間：民國112年09月01日00時起，至民國113年08月31日24時止，為期一年。
- 四、領標時間：民國112年06月15日12時起至112年06月29日17時止
至本社區管理中心索取投標須知及標單。
- 五、截標時間：民國112年07月03日17時止，投標廠商應於上述時間將企劃書(含相關證明文件)5份及標單等送達社區管理中心收執。
- 六、審標日期：第一階段書面審核民國112年07月09日前審核完成，即通知審議通過之管理公司參加簡報開標決選。
- 七、簡報時間：民國112年07月10日20時廠商簡報。
- 八、投標相關資料標單金額須密封並蓋騎縫章，於112年07月03日17時前逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)，文化奇蹟萬居大廈管理中心參與投標，逾時視同棄權。
- 九、歡迎住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

主任委員

陳志君

文化奇蹟萬居大廈

物業管理及駐衛保全服務廠商投標須知

社區名稱：文化奇蹟萬居大廈（電話：02-2254-9481 呂峻鎔 總幹事）
服務範圍：新北市板橋區文化路二段182巷1弄32號（全棟及全基地範圍）
新北市板橋區文化路二段182巷3弄33號（全棟及全基地範圍）

服務期間：民國112年09月01日00時起，至113年08月31日24時止，為期一年。

壹、服務人力配置需求與學經歷資格：

一、人力配置需求：

(一)物業管理：社區總幹事1人，實際上班每日八小時(不含午休時間)；依現行勞基法規定實施周末双休二日、國定假日依人事行政總處頒布為準，但須配合社區運作或任務調整排班、調班。(須具備公寓大廈事務管理人員證照)。

(二)駐衛保全：保全警衛6人，配合業主全年無休且每日二十四小時輪班執勤。

(三)清潔人員：共1人，實際上班每日八小時(不含午休時間)，依現行勞基法規實施周末双休二日、國定假日依行政院人事行政總處頒布為準，並依社區(公所清潔隊)需求，配合彈性調整上班時段。

本會得依實務需求及服務表現留任原物業管理駐衛保全人員，留任人數至多不超過人力配置需求人數之一半。

二、學經歷要求：

(一)社區總幹事：

1. 大專以上畢，具事務管理經驗二年以上。

2. 具備公寓大廈事務人員管理之證照。

(二)保全人員：高中(職)以上程度無不良前科記錄者。

(三)清潔人員：有實務經驗、刻苦耐勞、品德操守良好無前科記錄者。

貳、投標資格與審查：

一、廠商資格：(違者不得參標，投標公司不得異議)

(一)政府立案領有合法證明，須符合保全業之法定資本額，並在新北市設有公司或分公司。

(二)具各公寓大廈管理維護同業公會及各保全同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書、投標比價證明書、自律公約證書」。

- (三)保全與物管公司須同一負責人，不得同業借牌，且簽約與實際執行須同一家公司，不得轉包。
- (四)具機動保全配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。
- (五)應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金。
- (六)應為派赴本社區服務人員加保誠實險、雇主補償責任保險或團體險之證明。

二、檢附資料：(廠商所提供之所有投標資料，無論得標與否均不予退還)

- (一)保全、物業管理營利事業登記證(變更登記表)
 - (二)保全內政部特許函、公寓公司登記證。
 - (三)111年度結算申報書及112年度(401)完稅證明(近一期)。
 - (四)111年及112年無退票證明(近一期)。
 - (五)112年至113年投保保全責任險證明(保全公司自負額10%以下)。
 - (六)保全人員之約定書(勞基法84之1條排外條款)。
 - (七)近一期雇主依法繳納員工6%退職繳款證明書(含繳費收據)。
 - (八)近一期公司投保員工(勞、健保及意外險)與雇主責任保險證明書或團體險(含繳費收據)。
 - (九)保全人員符合保全業法任用安調證明(檢附函文警政機關安全查核與警政機關函覆公文影本)。
 - (十)公寓大廈管理維護同業公會及保全同業公會會員資格證明，及有效期限之會員證書、投標比價證明書、自律公約證書。
 - (十一)報價單(如附件)。
 - (十二)以上之證明文件影本應蓋參標公司大小章與正本相符章，否則以參標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。
 - (十三)勞工安全衛生許可證。
- 參、服務企劃書內容說明：(共需製作5份，以A4直式撰寫)
- 一、管理公司簡介、規模與經營理念。
 - 二、履約能力與保證之說明。
 - 三、服務工作團隊各項工作內容(職掌)、證照、考核及紀律獎懲辦法等。
 - 四、服務費用之估算及運用分配預估。
 - 五、可提供之行政後勤支援工作。
 - 六、對本社區服務管理之規劃及建議事項。
 - 七、回饋事項：
 - (一)清洗水塔每年二次。
 - (二)修剪花木每年二次。

- (三)社區消毒(含地下室)每年二次。
 - (四)A.B棟大廳大理石地板晶化每年一次。
 - (五)區分所有權人會議之人力與投影錄影廣播等設備支援提供。
 - (六)相關法律顧問諮詢。
 - (七)其他服務(請列明)。
- 肆、社區現場實地勘查：

為使廠商先期瞭解社區現況及需求，請有意參與投標之廠商（每家公司最多以2位代表為限）於112年06月30日14時（遲到者不得進場）抵達本社區，統一登記進入會議室。由管理委員會派代表，就截標審標開標相關規定、以及社區現況實際需求說明後，至社區現地勘查。

伍、領標、截標、審標、簡報、開標決選時間：

- 一、領標時間：民國112年06月15日12時起，至112年06月29日17時止，至本社區管理中心領取。
 - 二、截標時間：112年07月03日17時止，投標廠商應於上述時間將企劃書（含相關證明文件）及標單送達本社區管理中心收執。
 - 三、審標時間：第一階段書面審核民國112年07月09日前審核完成，即通知審議通過之管理公司參加簡報開標決選。
 - 四、簡報時間：民國112年07月10日20時廠商簡報。
 - 五、開標時間：民國112年07月10日20時30分廠商簡報後開標決選。
- 陸、注意事項：(廠商所提供之所有投標資料，無論得標與否均不予退還)
- 一、廠商投標資料均雙面列印且需密封，外標封未密封並加蓋騎縫章，以及投標文件、所附證件為偽(變)造者，一律視為無效標。
 - 二、投標資料逕自送達、或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)，由社區管理中心簽收，逾時送達者為無效標。
 - 三、投標前、決標後及投標期間，投標廠商均不得與本社區管理委員會之委員有任何金錢饋贈往來及利益輸送關係；本社區管理委員會之委員不得收受投標或得標廠商饋贈任何物品及錢財。
 - 四、得標廠商與社區原服務廠商交接：
 - (一)正式交接前7日(含)，每日由預派任之社區總幹事於上班時間(8小時)至社區與原服務物管公司之相對人員實施交接及見習。
 - (二)保全人員於交接前3日(24小時)至社區現場了解社區保全執勤作業方式、注意事項與遂行執勤交接與突發狀況應變處置等事宜。
 - (三)上述派員交接見習所需之各項人事及差旅費用，由得標廠商吸收。

柒、決標評選辦法：

一、本案採最有利標選出優質簽約廠商，不採最低價標(廠商自量)。廠商簡報開標後由本會評選第一名廠商優先議價，依此類推。

二、評選項目含下列事項：

- (一)公司規模、營運狀況及實績表現、獎勵事蹟。
- (二)價格(總標價之完整性、各單項報價之合理性)。
- (三)執勤人員專業能力、對本社區服務管理之建議事項與規劃之完整性與履約績效等。請於簡報時提出以上相關事項說明資料(含社區總幹事簡歷、相關證照及績效等…)

捌、押標金及履約保證金：

- 一、押標金：投標廠商須附押標金新台幣貳拾萬元整(即期銀行本票)，受款人抬頭：文化奇蹟萬居大廈管理委員會。未得標者或資格審查未合格者，本會無息退還押標金。得標者之押標金應轉為履約保證金，得標廠商應於5日內完成簽約事宜；如無法簽約將沒收押標金，並由本會議定遞補公司議價簽約不得異議。
- 二、履約保證金：得標廠商得標時應將押標金新台幣貳拾萬元，由本會兌領轉作為履約保證金。該履約保證金於簽約完成或契約期滿或服務終止時，雙方釐清權利義務交接完成後，本會將於30日內無息退還得標廠商履約保證金。
- 三、投標廠商申請退還票據或憑證者，應檢具填妥及加蓋廠商投標時之印章之退還押標申請書，申請退還。

玖、簽約規定：

- 一、得標廠商需於民國112年7月15日前與本會完成簽約作業，未能如期簽約，本會有權沒收押標金，另與遞補之公司議價簽約不得異議。
- 二、得標廠商應於簽約當日，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，並沒收押標金不得異議。
- 三、得標廠商不得擅自將部分或全部業務轉包他人，如經發現本會將立即解除合約，不得異議。

拾、其他說明：

- 一、本須知如有未詳盡事宜，得由本社區管理委員會臨時補充。
- 二、如有任何疑問請洽：
文化奇蹟萬居大廈管理委員會 (電話：02-2254-9481)

文化奇蹟萬居大廈

物業管理及駐衛保全服務廠商招標標單

項次	人員編制	單價	金額	備註
1	社區總幹事	1人		上班時間 中午 11 時至 20時
2	駐衛保全	6人		
3	清潔人員	1人		
合計			元	
稅金			元	
總計		新台幣	拾 萬 仟 佰 拾 元整	

註:上述人員編制請依實際所須編列與報價，管委會保留所需編制人力決定權。

公司名稱：

請蓋公司大小章

負責人：

地 址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

**文化奇蹟萬居大廈
物業管理及駐衛保全服務廠商標單送達收執證明**

茲證明收到「」公寓大廈管理維護公司參加
文化奇蹟萬居大廈社區委託管理維護之相關投標資料。

送達時間：民國 年 月 日 時 分

收件人簽章：

文化奇蹟萬居大廈

物業管理及駐衛保全服務廠商參標資格審核評鑑表

廠商		審核日期： 112 年 07 月 日
項目	參標物業管理公司應備審核資料影本	資格評鑑
1	保全、物管營利事業登記證 (變更登記表)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	保全內政部特許函、公寓公司登記證	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	112(111)年度保全、物管同業公會會員證明 (有效期)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	112 年度 (401) 完稅證明 (近一期)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	112 年無退票記錄證明書 (近一期)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	112(111)年投保保全責任險證明 (保全公司自負額 10%以下)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	保全人員之約定書 (勞基法 84 之 1 條排外條款)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	近一期僱主依法繳納員工 6%退職繳款證明書 (含繳費收據)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	近一期公司投保員工 (勞、健保及意外險) 與僱主責任保險證明書 (含繳費收據)。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10	保全人員符合保全業法任用安調證明 (檢附函文警政機關安全查核與警政機關函覆公文影本)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11	公寓公會自律公約證書。	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
12	投標比價證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
13	保全與物管公司需同一負責人	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
14	管理公司規模與服務工作團隊能力	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
15	近五年管理案場(100 戶以上大型社區)實績	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
審核委員總評	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	以上之證明文件影本應蓋參標公司大小章與正本相符章，違者以參標公司資格不符處理。

審核委員簽名：