

永和真善美社區物業管理暨駐衛保全招標需求

主旨：永和真善美社區辦理 112 年物業管理暨駐衛保全作業，需求如下：

- 壹、標的資料：
1. 名稱：永和真善美社區管理委員會。
 2. 地址：新北市永和區仁愛路 306 巷 20 號(120 戶)。
 3. 社區概況：建物 6 棟、電梯 6 部、地上 8 層、地下 2 層。
 4. 聯絡單位：永和真善美社區管理室。
 5. 電話：(02)2920-5619。

貳、廠商資格：

(一)公司資格：

登記合格之公寓大廈管理維護公司或保全公司，公寓大廈管理維護公司登記資本額新台幣壹仟萬元(含)以上，保全公司登記資本額新台幣肆仟萬元(含)以上者。

(二)評鑑資格：

政府機關燈暨合格公司執照且公司變更登記表記載有關業務項目、保全商業同業公會及公寓大廈管理維護同業公會會員證明、保全業責任險保單、最近一期營業稅(401 表)或營利事業所得稅繳款收執聯。

(三)最近三年台北市或新北市曾經或目前服務 100 戶以上社區管理經驗，且案場服務一年以上之合約影本證明。

(四)公司經營需三年以上且最近 1 年無退票紀錄之金融機構證明文件。

(五)物業與保全公司負責人須為同一人，與實際執行須同一家或互為關係企業者(附證明)，且不得轉包其他公司。

(六)廠商經檢舉有上項不符情事，經本管委會查明屬實者，本管委會有權取消資格，廠商不得異議。

參、工作範圍與內容：

(一)公寓大廈一般事物管理、維護與服務事項。

(二)建築物附屬設施、設備檢查與修護建議事宜。

(三)管理辦法制定與執行政府機關及公用事業聯繫與處理。

(四)警衛安全管理服務，如社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管控、緊急事故處理、信件包裹服務。

(五)社區駐衛保全、物業服務與本管理委員會交辦事項等。

(六)本社區公共區域清潔與機電設施維護已採獨立委外作業，物業管理公司仍需負管理及督導之責。

肆、駐場人員需求：

- (一)社區經理 1 名，黯電腦文書及 EXCEL 電腦作業。
 1. 具事物管理人員效期內證照及無犯罪紀錄、酗酒、賭博及毒品習性者。
 2. 上班時間依照社區需要規定。
- (二)駐衛保全人員早夜班各 1 名。
 1. 每班各 12 小時，24 小時執勤。
 2. 無犯罪紀錄、酗酒、賭博及毒品習性者或良民證，年齡限 40 歲以內。
- (三)廠商派駐社區人員，如服務品質經查有資格不符或不適任者，本管委會得隨時請求汰換。另經本管委會認可之人員，非經管委會同意不得任意藉故調職、撤換或另兼他職。
- (四)以上需求人員之薪資、誠實險、勞健保、普通事故保險、意外傷害責任險、職業災害保險、退休金、三節獎金、加班費等員工福利概由廠商依勞動基準法、全民健康保險法及勞動退休金條例等相關規定負責與辦理。

伍、投標須知：

- (一)投標廠商因投標所需知任何費用，不論標案有無決標，均由標廠商自行負擔。
- (二)投標廠商不得與本社區管理委員會委員有任何餽贈或金錢往來關係，違者得標廠商視同自動解約。
- (三)投標廠商文件如有偽造或變造、壟斷、圍標等情況，本委員會將取消該廠商得標資格，由第二順位廠商遞補，廠商不得異議。
- (四)必備檢附資料：
 1. 公司執照影本。
 2. 營利事業登記證影片。
 3. 完稅證明(401 表)及且最近 1 年無退票紀錄之金融機構證明文件。
 4. 公司需設籍台灣並有固定辦公處所。需為保全工會與公寓大廈管理維護同業公會會員(附公會會員影本、無欠繳會費紀錄)。
 5. 當年度公司投保雇主補償責任意外保險證明書。
 6. 當年度最近一期前一期依法繳納 6%員工退職金繳款證明書。
 7. 當年度最近一期前一期依法繳納勞、健保險繳款證明書。
 8. 經行政院勞工委員會核發職業(勞工)安全衛生業務主管訓練結業證書。
 9. 報價單一份，總價需含稅金，人員薪資結構分析表。
 - (1)標單以新台幣計價，內容需以繁體中文大寫國字填寫標單，並蓋公司大小章，標價有塗改處需加蓋負責人印章，否則視為無效標。
 - (2)另備單獨信封封裝，並在貼縫處加蓋大章，騎縫信封外註明本招標案名與投標公司名稱，並註明「永和真善美社區管理委員會」收。

10. 服務企劃書 6 份，格式採 A4 印製，內容包括：

- (1) 公司簡介(含資本額、營業額、公司地址電話及聯絡人資訊，與本案相關之標章、認證、公司專業品質與榮譽等說明)。
- (2) 承攬本年度管理維護之服務費用分配預估、人力資源配置，及工作團隊之工作內容、配置、規範、考核及紀律懲戒辦法。
- (3) 針對本社區實際規劃，含社區管理計畫、保全計畫、公共設施維護規劃。
- (4) 廠商後勤支援制度與內容，如督導考核方式與協助社區事務推行。
- (5) 回饋方案內容，如無償提供之硬體或人力支援服務，三節禮金回饋、優良員工獎金回饋等。

11. 契約書草約，初選通知後 7 日內繳交紙本 6 份以利管委會預先審查。作為複審期間可能爭議部分提前進行商議。

12. 社區經理證照及經歷證明資料。

13. 參標公司將所有文件密封於 112 年 7 月 14 日(星期五)17:00 前郵寄或送達至「新北市永和區仁愛路 306 巷 20 號管理委員會」收。

陸、履約期間：

自 112 年 8 月 1 日起至 113 年 7 月 31 日止。合約服務期間前 10 日與舊有現任公司完成相關業務交接，交接期間費用由現任得標廠商自行負責。

柒、評選時程：

招標採最有利標，評選符合社區服務要求之公司，招標方式分二階段進行。

(一)資格審查：112 年 7 月 18 日(週二) 20:00，不開放廠商參觀。

由本管理委員會代表委員依廠商提出之文件及企劃書進行資格審查，符合資格廠商由本管理委員會自行公開抽籤決定簡報順序(3 家進入複選)，並於 7 月 20 日以電話通知合格廠商到場簡報日期與時間。資格審查不符廠商本會僅表謝忱，不另行通知，亦不退還投標文件。

(二)複選(廠商簡報、補充說明、委員諮詢與議價)

(1)簡報時間：112 年 7 月 25 日(週五) 20:00，複選廠商指派經理級以上人員至本社區向社區管理委員會進行簡報，與會場商請自行攜帶簡報設備並接受委員詢問(簡報 20 分鐘、詢答 20 分鐘)。

(2)依總得分高低為最優先及第二順位及第三順位議約對象。

捌、押標金及履約保證金：(經資格審查通過後，符合複選之廠商需繳納)

(一)金額：新台幣伍萬元整。

(二)繳納方式：下列方式二擇一。

- (1)現金。
- (2)銀行支票(支票應為即期並以永和真善美社區管理委員會為收款人)。
- (三)開標後未得標者一週後退回,得標者待退場一個月後退回(請單獨信封於投標時管理室對點核對金額後簽收密封)。
- (四)若得標廠商於得標後放棄得標權利者,視同放棄權利,本社區將沒入該得標廠商之押標金。

玖、得標後管理：

- (一)契約廠商工作人員相關意外災害需自行負擔。若造成本社區住戶人員意外事件或財產損失將需負責損害賠償。支付方式以現金給予並在 30 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)契約廠商於本案提供之報價單等文件,本管理委員會有權修訂,最終雙方合議版本簽約用印為準。
- (三)物業管理公司、駐衛保全服務期間前 10 日與舊有現任公司完成相關業務交接,此交接期間管理委員會不支付服務費用,並於次月開始支付上月服務費用。
- (四)契約廠商派駐社區員工勞、健、職災保險應誠實投保,及足額提撥勞工退職金,勞、健保險投保時不得將員工薪資以多報少或轉投保期他公會。若違反本規定視為違約,得即時中止本合約,並須賠償本管理委員會合約上記載之一個月勞務總額。
- (五)得標後兩週內得標廠商需提供案場之相關「品質手冊」、「財務管理手冊」、「作業規範」、「作業表單」、「人員配置規劃」、「工作人員執掌」、「工作人員排班表」、「罰責表」等文件。

拾、契約正本一式兩份,由得標廠商貼足印花稅票,並由雙方各執一份。

辦理單位：永和真善美社區管理委員會

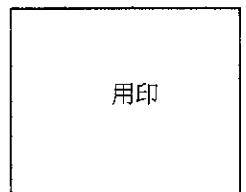
聯絡人：

社區經理 陳先生 (02)2920-5619

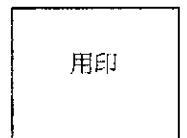
永和真善美社區管理委員會112年度物業暨保全綜合招標案：價格標單

職稱	人數	單價	總價	員工薪資	備註
總幹事	1人				
日班保全	1人				1. 24小時輪班 2. 全年無休 3. 每班12小時
夜班保全	1人				
小計					
5%稅金					
合計					

標價總額：_____ 拾 _____ 萬 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 元整



投標廠商：_____ (投標時請填寫)



負責人姓名：_____ (投標時請填寫)

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

永和真善美社區管理委員會112年度物業保全綜合招標案

一般資格審查表

委員評分者：

投標公司：

項次	一般資格 文件資格比對	審查結果		備註
		合格	不合格	
1	公司執照影本			
2	營利事業登記影本			
3	公寓大廈管理維護公司登記資本額新台幣壹仟萬元(含)以上			
4	保全公司登記資本額新台幣肆仟萬元(含)以上者			
5	物業與保全公司負責人須為同一人，與實際執行須同一家或互為關係企業			
6	完稅證明(401表)及且最近1年無退票紀錄之金融機構證明文件			
7	保全工會與公寓大廈管理維護 同業公會會員影本			
8	當年度公司投保雇主補償責任意外保險證明書			
9	當年度最近一期前一期依法繳納6%員工退職金繳款證明書			
10	當年度最近一期前一期依法繳納勞、健保險繳款證明書			
11	職業(勞工)安全衛生業務主管訓練結業證書			
12	目前實際經營駐點一覽表 (100戶以上社區管理經驗，且案場服務一年以上之合約影本證明)			
13	服務企劃書6份			
14	報價單一份 (另備單獨信封封裝，並在貼縫處加蓋大章，騎縫信封外註明本招標案名與投標公司名稱，並註明「永和真善美社區管理委員會」收)			