

福樺富貴中山 社區公告

主旨：民國 112 年公寓大廈管理維護服務暨保全服務招標

公告日期：中華民國 112 年 10 月 14 日

一、招標資訊

1. 名稱：福樺富貴中山社區管理委員會
2. 地址：244 新北市林口區富貴路 78 號 1 樓
3. 聯絡人：
 - (1) 社區經理：陳泳潔 經理
 - (2) 主任委員：林冠宇
4. 連絡電話：
 - (1) 社區電話：02-26016268 或 0983-626-810
 - (2) 主任委員：0905-100-961
5. 招標期間：自民國 112 年 10 月 21 日起至民國 112 年 11 月 03 日止
6. 領標期間：自民國 112 年 10 月 21 日起至民國 112 年 11 月 03 日止
7. 投標資料收件截止時間：民國 112 年 10 月 21 日起至民國 112 年 11 月 03 日 18:00 止
(親送或郵寄則以郵戳為憑)

二、管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 2039.6900 m²
2. 棟數與戶數：共計 114 戶，具 6 種一般戶別及 1 店面戶，為地下 4 層、地上 23 層之建築物
3. 公共設施：3 部電梯、2 座民生用水塔(頂樓及地下室)、1 座泳池水塔(地下室)、健身房、游泳池、烤箱、蒸氣室、SPA 池、和室、家教室、閱覽室、鋼琴室、瑜珈教室

三、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

1. 委託管理約期：民國 113 年 1 月 1 日 至 民國 113 年 12 月 31 日止
2. 派駐至本社區之人員，得標廠商應須先行提供名單及符合附件一需求條件之證明文件予以管理委員會審查，經審查通過者方可進駐本社區服務。
3. 本社區協力廠商應於當月二十五日前請款，本社區將於次月雙方合意之指定日期前繳納。
前述指定日期以次月十日為原則，遇假日順延至次一工作日。
4. 管理維護項目：
 - (1) 一般公共事務管理服務事項：
協助推動大樓各項事務管理、大樓公共財產管理、區分所有權人會議召開、財務業務、公共事務…等。

- (2) 前項財會業務包含會計報告或稱財務報告之製作，且應包括但不限於下列各項：
 - 資產負債表
 - 損益表
 - 逐項列出之收支明細表
 - 專戶存款餘額記錄
 - 各項收入支出之單據或收據影本
 - (3) 警衛安全管理服務：
安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報…等。
 - (4) 環境清潔美護服務：
得標廠商應負責協助管理委員會督導社區相關協力廠商，並提供大門、庭園、公共空間、各樓層電梯間、安全逃生梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、頂樓閱覽室、垃圾室、車道等環境之基本維護。
 - (5) 機電與設備基本管理服務：
得標廠商應負責協助管理委員會督導社區相關協力廠商，並提供機電維修、給排水設備、消防設備等…公共設施之基本維護檢查。
5. 現場人員需求配置：
服務人員基本人力需求請見附件一。
本社區管理服務標案報價單格式請見附件一-1。

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件二)」以及「保全公司資格審核表(附件三)」提供下列資格證明文件，以供資料審核。

若得標公司與第二屆管理委員會中任一委員及其直系親屬有財務利益關係，經查證屬實者，得標公司應退還本社區管理期間之所有費用，管理委員會得無條件解約並重新招標，得標公司不得有異議。

1. 投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (1) 內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)營業公司登記證
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書
- (4) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書
- (5) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)

2. 投標之保全公司應具資格證明：

- (1) 內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書

- (5) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書
- (6) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)

上述投標之公寓大廈管理維護公司及保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及與正本相符章。違者，本管理委員會保留資格審查之最終決定權（投標公司不得異議）。

五、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書一式 7 份及提供電子檔 1 份，企劃書以 A4 紙張橫寫，項目應包含但不限以下內容：

1. 公司基本資料
2. 公司對本社區物業服務規劃(須分項詳述，如管理人員配置、工作職掌、履約保證方式、財務及年度管理計畫等)
3. 報價單及各項成本單價
4. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
5. 門禁安全管制作業及緊急應變暨危機處理機制
6. 社區福利回饋事項
7. 實績證明：
 - (1)、 近三年內於新北市、台北市或桃園市實際受委任管理 100 戶以上且達一年以上之個案一欄表並檢附委任相關證明文件
 - (2)、 目前實際服務社區一覽表(須含服務起始日、服務社區之名稱及所在地、服務社區之戶數)
8. 對本社區現況之改善建議
9. 若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，請自行列舉

六、投標公司送審文件及送達時限

1. 本社區委任公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單一式 7 份及電子檔 1 份(附件一-1) (紙本影本須蓋公司大小章以及與正本相符章)。
2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表(附件二、附件三)及檢附資料一式 7 份(影本須蓋公司大小章以及與正本相符章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書一式 7 份及電子檔 1 份。
4. 電子檔應以 PDF 格式寄送至本管理委員會信箱：richzhongshan99@gmail.com
5. 投標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，並於民國 112 年 11 月 03 日 18:00(星期五)前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址。電子檔亦須於民國 112 年 11 月 03 日 18:00(星期五)前寄送至本管理委員會信箱。
投標公司請以電話逕自與本管理委員會確認文件是否以送達。
6. 收件人為 福樺富貴中山社區管理委員會 收。

七、開標及決標程序：

1. 本管理委員會預訂於民國 112 年 11 月 04 日至 11 月 06 日間召開第一輪評選會議，資格審查不合格之廠商不予退件(註明退件者不在此限)。
2. 符合資格廠商將由本會於民國 112 年 11 月 06 日(星期一)至 11 月 08 日(星期三)間公告並以簡訊及電話通知合格廠商於民國 112 年 11 月 11 日(星期六)到本社區進行簡報。
3. 本管理委員會預計於民國 112 年 11 月 13 日(星期一)至 11 月 27 日(星期一)間，經管理委員會決議後，公告得標廠商並執行後續合約審議及簽約流程。

八、本管理委員會保有修改、變更或暫停本招標之權利。

福樺富貴中山管理委員會

第二屆主任委員：林冠宇



附件一 福樺富貴中山社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案人力需求

本社區須派駐人員之配置為：

- 1F 管理中心櫃台：

須 24 小時全年無休駐守，如遇 2 人(含)以上同時上班，管理委員會得依社區實際情形指示人員駐守 1F 大門迎賓哨或 B1F 車道哨。

- 1F 大門迎賓哨及 B1F 車道哨：

管理委員會得依社區實際情形指示人員駐守 1F 大門迎賓哨或 B1F 車道哨。

職稱	人數	需求條件	上班時間	備註
社區經理	1 人	1. 大學(含)以上之中華民國公民。 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 3. 具社區服務經驗 2 年以上。 4. 須檢附警察刑事紀錄證明書。	早班： 08:00-17:00 晚班： 11:00-20:00	1. 社區經理與秘書不得同時休假，且早晚班別須錯開。 2. 班別視實際情況與管理委員會協調後方可調整之。
社區秘書	1 人	1. 高職(含)以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 具社區服務經驗 6 個月以上。 3. 須檢附警察刑事紀錄證明書。		
保全人員	1 哨	1. 高職(含)以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 須檢附警察刑事紀錄證明書。	24 小時全年無休	

備註：

1. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理。
2. 參標公司服務企劃書應詳述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)。
3. 如果人員請假並且由非駐點人員代班時，應先通報社區管理中心，以符合社區安全管理的規範。

附件一-1 福樺富貴中山社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區經理	1 人			
社區秘書	1 人			
保全人員	1 哨			
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

附件二 福樺富貴中山社區 公寓大廈管理維護公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑	
(1)	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元以上) 營業公司登記證	☐ 合格	☐ 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格	☐ 不合格
(3)	本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之 合法管理公司會員證書	☐ 合格	☐ 不合格
(4)	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康 保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	☐ 合格	☐ 不合格
(5)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退 票證明)	☐ 合格	☐ 不合格
權責審 核委員 簽名		審核委員根據參標公司應 備審核資料是否合格，在 內打 V	

附件三 福樺富貴中山社區 保全公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明	☐ 合格 ☐ 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 不合格
(3)	本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	☐ 合格 ☐ 不合格
(4)	本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	☐ 合格 ☐ 不合格
(5)	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	☐ 合格 ☐ 不合格
(6)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)	☐ 合格 ☐ 不合格
權責審核委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V