

台北大學城如意社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務

113 年度招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

中華民國 112 年 11 月 30 日

一、招標業主：台北大學城如意社區管理委員會(以下簡稱本會)、

地址：新北市三峽區國光街路 364 巷 13 號，代表人：楊尚蓉主任委員

聯絡電話：(02)86711622

二、保全物業管理服務需求：

(一)管理服務標的範圍：8 層大樓共 74 戶 4 梯 4 水塔、地下停車場 2 層平面車位、中庭花園造景及社區內所有公共設施等。

(二)上述招標標的範圍之管理服務項目：

1. 社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。

2. 社區清潔及環境衛生之維持事項(詳見附件二)。

3. 社區及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附件三)。

4. 得標公司附帶服務項目(詳見附件四)。

5. 本案管理服務最低基本人力需求(詳見附件五)。

(三)本案委託工作期限：自民國 112 年 12 月 31 日 19:00 起至民國 113 年 3 月 31 日止 19:00 三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，期滿合格本契約延續至 113 年 12 月 31 日 19:00，為期壹年。甲方得依其年度服務表現暨委員會決議續聘，本契約即自動延長執行壹年。

三、投標公司具備資格證明文件應依「資格審核表」提供資料審核：

(一)投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌靠行參標或有圍標情事)。

(二)歡迎公司登記在雙北市、桃園等區之優良保全公司、管理公司參標。

(三)投標公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章。

四、招標方式：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)。

五、投標公司投標企劃書格式：計畫書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式橫寫。

(一)公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。

(二)公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。

(三)公司對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。

(四)公司過去履約紀錄、經驗、實績。

六、投標公司送審文件及送達：

- (一)符合本社區保全物業管理服務企劃書 5 份。
- (二)本社區保全物業委任管理服務案合理報價單壹份。
- (三)本社區保全物業委任管理服務契約書(草約)壹份。
- (四)參標公司將所有招標文件資料密封，於 112 年 12 月 5 日 17:00 前寄達/送達本社區管理室。

七、開標及決標程序：

- (一)本會預訂於 112 年 12 月 7 日召開審查會議，就符合資格廠商中遴選最適 3 家並於次日中午 12:00 前通知簡報時間。
- (二)簡報會議預定召開時間為 112 年 12 月 13 日(星期三)晚上 20 時整舉行，請廠商依簡報時間提前 10 分鐘到場簽到。廠商未依時間到場簡報者該廠商視同自動放棄簡報。簡報時間原則上每家 15 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，時間 10 分鐘，簡報完畢本會將立即評選名次。
- (三)得標廠商應於 112 年 12 月 20 日前與本會完成議價簽約事宜，否則由本會議定遞補公司議價簽約不得異議。
- (四)得標簽約公司須於 112 年 12 月 25 日前派人來熟悉保全事務，否則得由本會順位遴選公司遞補議價簽約，不得異議。

八、得標簽約公司未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並解除合約，不得異議。

九、本招標公告與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)列為本合約之一部份，以資信守。

台北大學城如意社區一般事務管理服務事項

- 一、社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護。
- 二、社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護。
- 三、社區規約、章程、管理辦法之保管。
- 四、區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、紀錄、執行。
- 五、管委會對社區住戶及對外行文之文書、工作日誌、財務報表等作業。
- 六、社區零用金保管、運用及管理費催繳等。
- 七、社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管。
- 八、社區公共設施、設備之營運管理與修繕等事項。
- 九、住戶信件與包裹代收。
- 十、住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項。
- 十一、住戶諮詢服務與問題反映之協調處理。
- 十二、社區住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等。
- 十三、社區支援機構(如市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水氣電瓦斯等單位)之聯繫協調。
- 十四、其他本社區管理委員會委託事項。

附件二

台北大學城如意社區清潔環境衛生之維持事項

一、經常性作業事項

- (一) 川堂、樓梯走道(門窗、地面、牆面、信箱)之清潔維護與污物清除。
- (二) 各棟電梯(車廂內地面、壁面、鏡面、金屬部分及外箱門)之清潔擦拭。
- (三) 中庭植栽適時澆水及地面、排水溝清潔維護與雜物、花草掉落物之清除。
- (四) 垃圾集中場所地面之清潔及垃圾之清除(含資源回收整理等事項)。
- (五) 車道出入口坡道之清掃。

二、週期性作業事項

- (一) 各棟樓層安全梯(地面、階梯、安全門、扶手)每月清潔一次。
- (二) 停車場每月清除蜘蛛網一次，並隨時注意清掃停車場內垃圾雜物。
- (三) 機房電器室每半年清掃一次。

三、備註

- (一)清潔材料、用品耗材由本社區提供。(清潔專用塑鋼推車由廠商提供)

附件三

台北大學城如意社區及其周圍環境保全防災管理維護事項

- 1、門禁管制、訪客過濾、引導、登記。
- 2、社區大門外閒雜人、車之淨空。
- 3、車輛進出管制、登記。
- 4、停車場違規車輛之查處。
- 5、裝潢施工車輛之管制與查察。
- 6、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管及應變處理。
- 7、社區中控、通信系統之監看。
- 8、各項社區事務檢查申報、引導事項。
- 9、緊急事故、突發事件之即時反映、處置與回報。
- 10、社區暴力案件之處理。
- 11、燈火管制、節約能源。
- 12、其他管理委員會委託事項。

附件四

得標公司附帶服務項目

- 一、協助資源回收分類。
- 二、每年社區清洗水塔 2 次並拍照公告(每年 5、11 月份各清洗 1 次)。
- 三、每年高壓清洗中庭地磚 1 次(農曆春節前 1 個月內)。
- 四、免費派遣人力支援社區每年中元普渡、區分所有權大會暨報備等事宜。
- 五、上述服務項目如未施作，扣當月服務費新台幣壹萬元整。

附件五

台北大學城如意社區保全物業管理最低基本人力需求

職稱	人數	資格條件	備註
保全兼總幹事	1 名	1. 年限 63 歲內、高中以上畢業之中華民國公民，諳電腦作業。 2. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 3. 無嚼檳榔、酗酒、賭博、吸毒等不良行為與嗜好。 4. 具社區事務管理經驗。	須經保全公司完整保全訓練完成且合格
保全人員	1 名	1. 男性、年齡 63 歲內，中華民國公民。 2. 無嚼檳榔、酗酒、賭博、吸毒等不良行為與嗜好。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 社區保全經驗一年以上。	須經保全公司完整保全訓練完成且合格
清潔人員	1 名	1. 男女不拘，年限 60 歲內，中華民國公民。 2. 無嚼檳榔、酗酒、賭博、吸毒等不良行為與嗜好。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每週 6 天每天實勤 4 小時(依據勞基法規定排休)。	

特別需求：

1. 前二項人員需調配每日 24 小時全年無休(依據勞基法規定輪值排休，不得過勞)。
2. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處新台幣壹萬元整。
3. 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，否則以違約論處。
4. 參標公司服務企劃書應詳述擬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)

得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員願意留下繼續服務，在經管委會同意下，

得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。

台北大學城如意社區管理委員會 113 年度辦理公開招標 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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

台北大學城如意社區管理委員會 113 年度辦理公開招標 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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

投標封面書寫樣式【貼於投標信封封面】

標案名稱：「台北大學城如意社區管理委員會物業管理暨保全管理服務招標案」

寄件者

廠商地址：

廠商名稱：

廠商電話：

收件者

台北大學城如意社區 主委 收

地址：新北市三峽區國光街 364 巷 13 號

電話：02-86711622

截止收件期限：112 年 12 月 5 日 17:00 止

注意事項：

- 一、請將送審文件分別裝入本外標封內。
- 二、本外標封之封口應予密封蓋上騎縫章。