

遠雄未來之光管理委員會

物業、保全招標須知

- 一、 委託管理標的:遠雄未來之光社區
地址:新北市林口區文化三路二段 46 號(代表號)
委託簽約期間:113 年 04 月 01 日起至 114 年 03 月 31 日，合約十二個月。
標的資料:地上層 19 層、地下 3 層、19 部電梯、6 棟合計 405 戶。
- 二、 投標廠商資格條件:(附件一)
- 三、 委託管理事項：
社區及其周圍環境安全防災管理維護事項（如附件二）
- 四、 人力需求：

說明：以下人力需求為本社區現況及廠商投標總價之估算基礎。廠商可於服務企劃書及簡報中，一併提出建議之人力配置（人數、哨點）或值勤方式（例如立哨時間、秘書班表等），供管委會參考。廠商若有提出上述人力需求調整建議而有費用增減情形，其對應之價格調整請於簡報時說明，**不可揭露於服務企劃書中。**投標總價仍須以下列項目進行估算。

（一）物業人力

社區經理：一名。

1. 具「公寓大廈事務管理人員證照」、曾服務 300 戶以上大型社區及三年以上實務經歷。
2. 需有辦理公開招標採購之經驗、且需嫻熟以電腦處理文書作業（含公告、函稿等公文製作與 EXCEL 資料處理）。

副理：一名。

1. 具「公寓大廈事務管理人員證照」、二年以上實務經驗。如有「公寓大廈防火避難設施管理人員證照」或「公寓大廈設備安全管理人員證照」尤佳。
2. 需有協助辦理公開招標採購之經驗，亦需有以電腦處理文書作業之能力（含文件繕打與 EXCEL 資料處理）。

財務秘書：一名(需專科以上財務會計相關科系畢業，且有社區財務秘書工作經驗一年以上者)。

行政秘書：四名(需具專科以上畢業、或高中以上畢業但從事服務相關性質工作三年以上者)。秘書以輪班方式，於每日上午 8 時至下午 9 時提供服務。

(二) 保全人力

日班四哨、夜班四哨:(全天 24 小時輪班)

其中有 2 哨為車道哨(06:00-22:00 需立哨：日班立哨-07:00~19:00；夜班立哨 19:00~22:00、06:00~07:00)。

保全人員需人品端正、身體健康良好(且 BMI<35)、無精神方面疾病、無前科記錄(需退役)。派駐本社區之保全人員中，50 歲以下者應佔二分之一以上。日、夜班各一人為保全組長，需具有操作社區中控室設備之能力。

(三) 人員管理

1. 前述人員需求，本社區得於合約期間，管委會有權在一個月
前通知得標廠商調整服務人數，合約金額將依實際配置人數
相對調整，得標廠商不得異議。
2. 上述需求人員之薪資、休假、誠信保險、勞健保險、意外傷
害責任險、職業災害保險、傷害醫療補助、退職金等員工福
利，投標公司應符合相關法規及政府業務主管機關之規定，
並檢附證明文件查核。
3. 所派駐人員必須於派駐前正式通知本會，且皆須經本會試
用，如有不適任情形，本會得隨時要求撤換。
4. 經本會認可之服務人員，得標廠商不得藉故更換或撤離，本
會得與調(離)職人員晤談，瞭解其調(離)職原因是否涉
及廠商管理不良、排班不合理所致，導致人員不穩定，因而
影響本社區權益。
5. 駐衛保全應具親和力及無前科紀錄者，並檢附警察局刑事紀
錄證明(良民證)及保全體檢表等影印本於進駐後一週內造冊
呈甲方備查。

- 五、 招標方式：公開招標，採最有利標方式評選。
- 六、 領標規定：即日起至 113 年 02 月 07 日止，請於每日 10:00-18:00 派員至本社區物管辦公室領取。
- 七、 投標截止日期：113 年 02 月 16 日前（含當日），掛號寄送至本社區地址：新都市林口區文化三路二段 46 號。
- 八、 初審查日期：113 年 02 月 23 日。
評選(簡報)及決標日期:初審後另行通知（暫訂 03 月 02 日下午）。
- 九、 投標文件：標單需密封（報價單另行封裝於信封，封口蓋公司章）、服務企劃書（含員工獎懲辦法）請準備 12 份、資格證明文件 1 份。如有回饋社區項目（例如節慶活動經費、區權人會議提供音響、投影設備等）請一併於服務企劃書中載明。**除報價單（裝於密封之信封）外，其餘投標文件資料不得洩漏投標金額。**
- 十、 企劃書中需列舉近 3 年（2021 年-2023 年）管理社區案場之實例（需載明社區名稱、所在之縣市地區、戶數，承接服務之年度），格式如附件三。前述實例可僅列出指標性之案場，但如為林口地區之社區，則需全數列出。
- 十一、 評選流程：管理委員會過半數委員參與決標簡報提問及評選決標。
- 十二、 評選流程：
(一) 第一階段:初審資格審查：113 年 02 月 23 日。
1. 依廠商提出之投標廠商應具備之資格及檢附之資料進行資格審查。
2. 符合資格之廠商，管委會通知廠商至社區簡報。
(二) 第二階段:決標(拆封報價單、廠商簡報、委員提問)。
1. 簡報方式:參與廠商最多四人列席及簡報。
2. 簡報時間 30 分鐘內(含問答)。
3. 簡報所需電腦設備請自行準備。(投影機社區提供)
4. 由出席委員進行記名投票表決，開票後依票數公佈議價次序(取前 3 名)。
5. 本會與得票最高票廠商優先進行議價並討論合約內容及簽約日期。
6. 廠商送審資料，無論獲選與否恕不退件。如需取回請另行告知。

十三、如本社區管委會委員或其親屬，因本案向得標廠商提出期約、要求、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正當利益，得標廠商未向管委會檢舉且配合其要求，經查證屬實者本社區管委會得解除合約、並向得標廠商求償每月服務費（保全、物業合併計算）2倍之賠償金，得標廠商不得有異議。

十四、其他事項：

1. 得標廠商前三個月為試用期，試用期間之缺失，未依遠雄未來之光管理委員會通知改善者，得中止合約（註：試用期滿後至合約屆滿前，若仍有物業管理之重大缺失，經管委會通知後未予改善，仍得由管委會提出解約）。
2. 得標公司不得以任何名義進行轉標，否則視同違約，本會得隨時中止合約，並請求每月服務費（保全、物業合併計算）2倍之賠償。
3. 立約廠商應於正式交接前派社區保全等組長見習，做各項交接事宜，全體人員進駐本社區陪哨實習，期間產生之任何費用廠商需自行承擔。
4. 須參觀社區者請洽管理中心 尤經理。
5. 電話：02-8601-8300

【附件一】

〈初審〉投標廠商資料條件表

廠商名稱：(自填)：

- 1. 投標之保全公司與公寓大廈管理維護公司，2 家公司負責人為同一人，不得同業借牌。
 - 2. 公司資本額：
 - (1) 保全公司資本額新台幣肆仟萬元(含)以上。
 - ①內政部警政署核發保全業務特許函。
 - ②縣市政府公司設立(變更)登記表(資本額依據)
 - (2) 公寓大廈管理維護公司資本額新台幣壹仟萬元(含)以上。
 - ①公寓大廈管理維護公司登記證。
 - ②公司設立(變更)登記表(資本額依據)
 - 3. 加入同業公會會員證明。(限台北市、新北市、桃園市同業公會)
 - ①公會核發之「績優、會員證書」
 - ②保全商業同業公會會員證書、投標比價證書及自律公約證書。
 - ③公寓大廈管理維護商業公會會員證書、投標比價證書及自律公約證書。

(台北市、新北市同業公會可免自律公約證書)
 - 4. 最近一年內完稅證明(401 表)。(加分條件)
 - 5. 三年內無退票紀錄證明。
 - 6. 公司投保保全責任險及服務人員誠實險相關證明。
 - ①保全業責任保險單(每一事故自負額損失 3%)
 - ②團體意外傷害保險(意外險+醫療險)
 - ③服務人員誠實險
 - 7. 報價單：**【注意!請以小信封袋另外封存，並於封口加蓋公司大小章】**。除此報價單外，其餘文件不得洩漏投標金額。
 - 8. 有管理 300 戶以上社區的實務經驗為佳(請提供社區合約影本)。(加分條件)
 - 9. 勞工安全衛生管理證書。(加分條件)
- 以上資料影印本請蓋公司大小章。

【附件二】

社區及其周圍環境安全防災管理維護事項

1. 安全維護：依規定管制人員進出、換證、陪同及登記。
2. 車輛管制：依規定管制車輛進出、停放及登記。
3. 事故處理：遇意外事故、盜賊入侵或暴行發生，即刻通報警察或消防機關並予戒護、監視、阻止。
4. 防災演練：執行防盜防火防災安全措施演練。
5. 信件包裹服務：代收登記信件包裹，平信分發各戶信箱。
6. 協助張貼社區布告欄之相關事務。
7. 其他：依社區經理及其他管理中心人員指示，執行管理委員會有關物業、保全應處理之公務事項。

外標封

公司廠商名稱:

公司統一編號:

地址(請寫郵遞區號):

案號:11301-01

標案名稱:遠雄未來之光社區 113 年度物業、保全招標案

截止收件時間:113 年 02 月 16 日止 (以寄達時間為憑)

收件地址: 24459 新北市林口區文化三路二段 46 號 (請以掛號寄送)

24459 新北市林口區文化三路二段 46 號

遠雄未來之光管理委員會收

項次	資格審查項目	自行勾選
1	投標之保全公司與公寓大廈管理維護公司，2 家公司負責人為同一人，不得同業借牌。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
2	保全公司資本額新台幣肆仟萬元(含)以上。 ①內政部警政署核發保全業務特許函。 ②縣市政府公司設立(變更)登記表(資本額依據)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3	公寓大廈管理維護公司資本額新台幣壹仟萬元(含)以上。 ①公寓大廈管理維護公司登記證。 ②公司設立(變更)登記表(資本額依據)。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
4	加入同業公會會員證明。(限台北市、新北市、桃園市同業公會，此項為加分條件)。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
5	最近一年內完稅證明、三年內無退票紀錄證明。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
6	公司投保保全責任險及服務人員誠實險相關證明。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
7	管理 300 戶以上社區的合約影本(加分條件)。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
8	勞工安全衛生管理證書(加分條件)。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
9	廠商投標單(不得使用鉛筆書寫)各別裝袋密封後連同格證明文件以大封套合併裝封。所有內外封套外部皆需標明投標廠商名稱、地址、電話。 除報價單(裝於密封之信封)外，其餘投標文件資料不得洩漏投標金額。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

注意事項:

1. 廠商檢附之證明文件均須加蓋公司大章、小章、與正本相符。以資負責。
2. 本內容如有未詳盡之處，得由管委會補充，本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利。
3. 經本會議定簽約之廠商應於約定期限內與本會完成簽約事宜。如無法如期簽約，則本會有權與次順位公司議價簽約，不得有異議。

標單

請以信封密封

投標廠商投標如下(以下各項由投標廠商填寫並簽署後投標)

一、 投標廠商名稱：

二、 投標廠商地址：

三、 投標廠商負責人：

四、 投標廠商聯絡人：

五、 投標廠商營業登記證統一編號：

六、 投標總標價 (不含附加項)：

(含稅價)

新台幣	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元	整

七、 其它事項 (例如各單項人員費用之報價明細) 如附件。

中華民國 年 月 日

標單 請密封