

# 漢宇琢森社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務 招標公告

## 1. 招標資訊

- (1) 名稱：琢森社區管理委員會
- (2) 地址：台中市北屯區南興一路97、99號
- (3) 聯絡人：社區經理
- (4) 連絡電話：04-2436-4830
- (5) 招領標期間：自民國 113 年 1 月 19 日起至民國 113 年 2 月 17 日止
- (6) 投標資料收件截止時間：民國 113 年 2 月 17 日 止（親送或郵寄以郵戳為憑）

## 2. 管理服務標的範圍

- (1) 棟數與戶數：共計 116 戶，棟數分為 2 棟，為地下 2 層、地上 15 層之建築物
- (2) 公共設施：2 部電梯，水塔，地下水池。地下B1~B2停車場 183 個平面停車位，B1具119個機車停車位；一樓為中庭花園造景及社區內、外所有公共設施。

## 3. 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 4 月 1 日 至 民國 114 年 03 月 31 日止，為期 1 年。
- (2) 管理維護項目：
  - i. 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、財會業務、公共事務…等。
  - ii. 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。
  - iii. 環境清潔美護服務：  
大門、中庭、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道等清潔維護。本項服務由得標廠商負責協助尋找績優廠商，並進行施作督導與成果維護（費用由社區支付）。
  - iv. 機電與設備管理服務：  
機電維修、給排水設備、消防設備等…維護檢查。
  - v. 社區管委會交辦事項。
- (3) 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。
- (4) 社區回饋項目

#### 4. 投標廠商資格及檢附資料

項次	內容
1	公寓大廈管理維護公司應為政府立案並領有合法證明、公司登記證明及資本額新台幣壹仟萬(含)以上;保全公司應為政府立案並領有合法證明、公司登記證明及資本額新台幣肆千萬(含)以上
2	須具備公寓大廈管理維護公司與保全公司兩張合法執照與中央主管機關核發之登記證,不得租借牌照。簽約公司若營運狀況有異動,本社區管委會得以保留或終止合約,簽約公司沒有片面終止合約之權利
3	請檢附公司最近兩期完稅證明、及最近三年無退票紀錄之金融機構證明文件
4	公司投保保全業責任保險及員工誠實保證保險相關證明
5	投標公司公寓大廈管理維護有限公司、保全公司,若曾於五年內遭服務過之社區管委會提告民事案件,須提供起訴書及判決書或和解書,並對我方提出案件相關說明。若投標公司之員工曾遭上述管委會提出刑事告訴,須提供不起訴書及和解書或起訴書與判決書及案件說明書。假若有隱瞞之相關情事,投標前即視為喪失投標資格。於得標後,本管委會得於知悉後三個內,視同其違約,可無條件終止合約,並沒收其[履約保證金],且投標公司不得異議
6	投標價格以每月計,並應以本管委會提供之標單規定填寫,密封於信封中

投標公司應依(附件二)提供資格證明文件,以供資料審核。

保全公司須與物業管理公司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)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,違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

#### 5. 投標公司應檢附社區服務規劃企畫書\_\_7\_\_份,企劃書項目應包含但以下內容

- (1)公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- (2)公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
- (3)公司對派駐本社區服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。
- (4)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。
- (5)公司其他可支援社區之服務,請自行列舉。
- (6)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)。

#### 6. 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壹份(附件一-1)。
- (2) 符合第六項訂定內容之管理服務企劃書7份。
- (3) 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於113年2月 17日(星期六)中午十二時前以密件封存親送或郵寄至本社區地址。

#### 7. 開標及決標程序：

- (1) 本會預訂於113年2月20日(星期二) 19時召開書面審查會議，書面審查不合格之廠商不予退件，不另通知。
- (2) 符合資格廠商將由本會於7天內電話通知合格廠商進行簡報，廠商未依時間到場簡報者該廠商視同自動放棄簡報。簡報及答詢時間原則上每家20分鐘以內。

#### 8. 招標方式：由管委會邀請優質廠商競標，本案採最有利標、多數決制，選出優質簽約廠商，不採最低價標(廠商自量)。

#### 9. 得標簽約公司未經本會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

#### 10. 注意事項

- (1) 招標簡章免費索取。
- (2) 廠商投標資料及報價單均雙面列印且需密封並加蓋騎縫章，相關證明文件之影印本應蓋參與投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以資格不符處理，投標廠商不得異議。
- (3) 得標廠商所提之任何文件若涉及偽造或詐欺行為，應即撤銷服務資格，若造成社區相關損失，應負賠償責任。
- (4) 本投標須知經管委會決議後公告實施，為求公正、公開及有利於社區利益考量，審查作業須慎重執行。
- (5) 投標前與決標後，投標廠商不得與本管委會之委員有任何金錢餽贈往來及利益輸送關係；本管委會之委員亦不得收受投標或得標廠商任何餽贈物品或錢財。
- (6) 簡報決選當日，區域主管、欲派任之社區經理必須隨同出席簡報。
- (7) 參加簡報廠商須製作企劃內容，簡報時間10分鐘，詢答10分鐘。
- (8) 參加簡報廠商當日提供之企劃內容視為契約之一部分。
- (9) 簡報決選後七日內，將以書面通知得標廠商；未獲選者，恕不另行通知。

- (10) 得標廠商於本案提供之報價單、委任契約範本，本管委會保留修訂權利。
- (11) 得標廠商應於通知期限內，將正式合約送至本管委會完成契約簽訂。
- (12) 得標廠商與社區原服務廠商交接事宜：
- i. 正式交接前七日(含)，由欲派任之社區經理於每日上班時間(8小時)至本社區與原服務物管公司之相對人員實施交接及見習。
  - ii. 秘書、保全人員於交接前三日(24小時)至本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。
  - iii. 上述派員交接見習所產生之各項相關費用，由得標廠商負責吸收

附件一 社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
社區經理	1 名	1. 高中職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 2 年以上實務管理經驗。	
秘書	1 名	1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 應具備會計證照(若財報由公司作業，不需具備證照。)	
保全人員	2 名	1. 具備保全訓練護照並無嚼檳榔、酗酒、賭博吸毒等不良嗜好且無前科紀錄品行端正。 2. 需穿著統一制服(含代班機動人員)。	
清潔人員	3 名	男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上	

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. 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。

附件一-1 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	合計	工作內容	備註
社區經理					
主任秘書					
保全人員					
清潔人員					
項目金額合計					
5%營業稅					
總計					

**附件二 公寓大廈管理維護公司資格審核表**

投標廠商：\_\_\_\_\_

聯絡人：\_\_\_\_\_

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
1	a. 公寓大廈管理維護公司之合法證明、公司登記證明 b. 公寓大廈管理維護公司登記資本額新台幣一千萬以上 c. 保全公司登記資本額新台幣四千萬元以上	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	a. 公寓大廈管理維護公司證照 b. 保全公司證照	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	a. 公司之最近兩期完稅證明 b. 最近三年無退票紀錄之金融機構證明文件	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	a. 公司投保保全企業責任保險之證明 b. 員工誠實保證保險之證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	若曾於五年內遭服務之社區管委會提告民事案件，須提供起訴書及判決書或和解書，需提供起訴書及判決書或和解書，並對我方提出相關案件說明。	<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