

公告日期：113 年 04 月 12 日
公告期限：113 年 05 月 05 日
公告字號：GFKN01-11304002



公告

主旨：公告 113 年 4 月重新招標保全物業公司。
說明：

1. 為提昇社區安全及社區順利運作, 歡迎社區住戶提供保全廠商, 管委會公開招標議價。詳以下說明:
2. 招標規格:
 - (一)社區經理：1 員。
 - (二)保全人員：現行編制 1.5 哨
(中控 24 小時執勤, 車道哨 20:00~08:00, 全年無休)。
(此為建議編制, 可經場勘後自行於企劃書中修改)
 - (三)清潔人員：現行編制 1 員, 正職人員休假需找人班, 全年無休。(春節期間配合政府清潔隊休假)
3. 投標期限:即日起至 113 年 5 月 05 日 17:00 時止。
4. 領標時間請於 4 月 12 日起至 5 月 04 日每日下午一點半至四點間, 洽本社區經理, 進入社區須於一樓管理中心櫃檯登記並換訪客證, 逾時不予受理。

如需協助請用對講機聯絡安保人員或管理中心。

管理中心 社區經理許福元 電話(03)367-3057

廣豐公園 N.01 社區管理委員會

廣豐公園 No.1 社區管理委員會

113 駐衛保全暨物業管理維護招標須知

壹、委託概況：

- (一)招標機構：廣豐公園 No.1 社區管理委員會(以下簡稱本會)。
- (二)招標地址：桃園市八德區公園路 71-79 號。
- (三)社區概況：大樓 1 棟、地上 23 層、地下 2 層，別墅 2 棟，戶數：106 戶、電梯 4 支、安全梯 2 支、及其他公設設施。

貳、委託管理標的：

桃園市八德區公園路 71-79 號，廣豐公園 No.1 社區全部區域之共用及約定共用部分。

參、委託管理事項：應包含但不僅限於下列項目

- (一)公共事務管理服務：協助推動社區各項事務管理、公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務、公共關係、信件服務、規章研擬等。
- (二)建築物附屬設施(備)之檢查及建議修護事宜。
- (三)警衛安全管理服務：社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、事故處理、防災演練、信件服務等事宜。
- (四)社區清潔維護人員配置、垃圾、廚餘分類整理等事宜。
- (五)免費提供法律諮詢服務。

肆、委託管理約期：

自民國 113 年 08 月 01 日零時起至 114 年 07 月 31 日 24 時止，共計壹年。

伍、人員需求：

- (一)社區經理：1 員。
- (二)保全人員：現行編制 1.5 哨(中控 24 小時執勤，車哨 20:00~08:00，全年無休)。
(此為建議編制，可經場勘後自行於企劃書中修改)
- (三)清潔人員：現行編制 1 員，正職人員休假需找人代班，全年無休。
(春節期間配合政府清潔隊休假)

陸、人員資格：

- (一)社區經理：
 1. 大專畢業，身體健康。

2. 領有中央主管機關認可之事務人員證照或防火管理人證照，且證照有效期限至少1年以上。
3. 需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、消防/機電/監視系統基本檢點能力、電腦文書處理及安全系統基本認知及操作能力，並具100戶以上同性質社區管理相關實務經驗2年以上。
4. 每日實際上班八小時，休假依勞動基準法實施。
5. 遇特休假時，公司需派員代班。

(二)保全人員：

1. 男，身體健康，建議年齡50歲以下。
2. 領有保全護照並附警察局業管單位安全查核公函(考量保全安全查核時效，可於進駐後15日內檢核)，具社區門禁管理維護、巡邏勤務、停車場門禁管理、郵件分發、異常事故處理經驗，24小時保持1.5名，全年無休。

(三)以上人員，均應無前科紀錄，任職前應提供5年內警察刑事紀錄證明正本(俗稱良民證)，以供查考。

(四)以上工作人員在執行勤務時皆不得有吸菸、飲酒、嚼檳榔等影響社區形象之行為。

柒、投標廠商資格：參加投標廠商必須具備下列證件(請依據附件十、十一規定準備)

(一)公寓大廈管理維護公司應具備之證照：

1. 公司變更登記事項表
2. 經濟部核准函
3. 國稅局核准函
4. 許可證

(二)保全公司應具備之證照：

1. 公司變更登記事項表
2. 經濟部核准函
3. 內政部特許函
4. 勞工安全衛生管理證(持證人須為公司管理幹部，並可無償提供社區勞安相關諮詢)

(三)滿足以下資格：

1. 保全公司資本額新台幣肆仟萬元(含)以上，管理維護公司資本額新台幣壹仟萬元(含)以上。
2. 保全、公寓大廈管理維護公司負責人須為同一人或為關係企業(須提供

證明)。且營業存續時間須滿五年以上，不得同業借牌，若得標後經檢舉查證屬實，另須賠償三個月委任服務費。

3. 縣市公寓大廈維護管理商業同業公會及保全公會核發之會員證明暨自律公約會員證明。
4. 最近二期完稅證明(401 表)及銀行無退票紀錄證明。
5. 公司投保保全責任險、員工保勞健保、員工意外險、服務人員誠實險相關證明。
6. 協助社區評選優良公寓大廈等優良管理實績。
7. 需依法開立發票。
8. 得標廠商簽約當日應帶所有證件正本送本會稽核，如有相關證照租借牌及偽造等事件發生，本會將移送法辦外，並取消該廠商得標資格，由第二順位廠商遞補，以此類推。

捌、領標期限時間地點：

依招標公告採公開招標方式辦理。

玖、投標文件截止日期：

一律蓋騎縫章後雙掛號郵寄或親送於 113 年 5 月 05 日 17:00 時前(郵戳為憑)寄達：桃園市八德區公園路 71 號廣豐公園 No.1 社區管理委員會。投標廠商所提供資料均不予退還。投標廠商未達 5 家以上時則截標日順延 3 日(含假日)。連絡人：社區經理許福元，連絡電話：(03)367-3057。(投標前請事先與本案聯絡人連絡)。

拾、投標文件內容：(影本請加蓋公司大小章，文件不齊者視為無效標)

- (一)符合第柒項廠商資格之相關資料文件(請依序排列且左側裝訂)。
- (二)聲明書(附件一、二)。
- (三)服務企劃書暨招標 Q&A 應答(請提供紙本十份)。
- (四)勞務採購標單(總價需含稅金)(附件四)。
- (五)年度對社區回饋事項、內容敘述。
- (六)本案契約書草約(初審通過之通知預計 113 年 5 月 10 日前以電話通知，於 06 月 05 日 19:30 開始依序進行簡報評選，故需先提供草約以利本會預先審查，並得於簡報當日對於可能爭議之事項先做商議，作為決標參考)。

拾壹、公告方式：

- (一)社區佈告欄及社區內電梯張貼此招商公告。
- (二)由委員及住戶推薦殷實廠商領取標單參與投標。

(三)發表於中華民國物業管理經紀人協會暨公會等網站。

拾貳、開標方式：本案採二階段開標，第一階段為書面審查，第二階段為簡報評核。

(一)第一階段為投標商資格審查作業：

1. 本會就投標廠商文件進行書面資格審查後，原則上，以電話通知 3 家(含)以上投標廠商參加第二階段服務企劃書簡報評選。
2. 參與投標公司超過 5 家時，本會擁有資格審查之最後決定權，未獲邀請參加第二階段服務企劃書簡報評選作業之投標廠商不得異議，且參與投標公司所提送資料均不予退回，亦不得派員參加簡報與決標。

(二)第二階段為服務企劃書簡報評選作業：

1. 企劃書內容：應包含但不限於下列項目，A4 紙張直式橫寫。
 - (1)公司基本資料(含名稱、負責人、地址、成立沿革、關係企業等)。
 - (2)公司對本社區保全及物業管理服務規劃及實施方法，如下參考：
 - A. SOP 標準作業程序。
 - B. 物業管理/保全人員罰則。
 - C. 如何協助本社區更為精進有效率的維護管理。
 - (3)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。
 - (4)公司過去履約紀錄、經驗、實績、獲獎紀錄。
2. 招標 Q&A：請參考附件五，依公司實際狀況應答問題，列為簡報資料並提報之，若獲評為得標廠商，該應答內容亦將列為契約規範之一部分。
3. 日期：113 年 06 月 05 日依通知指定時間到達，進行服務企劃書簡報，每一投標商最多 3 人參加簡報。(社區經理之人選能親自到場為佳)參與簡報人員如非公司負責人，請填委任出席代表授權書(附件三) 供本會備查。
4. 地點：本社區 13 樓會議室。
5. 時間：投標廠商簡報時間原則 20 分鐘，答詢時間 10 分鐘，總計 30 分鐘
6. 順序：依本社區管委會抽籤排定。
7. 設備：會場備有投影設備及布幕，簡報所需筆電，由廠商自備。

拾參、決標方式採最有利之合理標評選：

- (一)決標日為 06 月 05 日，時間本會暫定下午 19:30 於本社區 13 樓會議室，依下列參考權重項目得分高低排名，各委員評分加總最高分者為第 1 名最優者(同分者，本會得與廠商議價後，在條件不變下，以最低價者勝出)，取

得優先議約權，進行議價簽約作業，議約不成則由第 2 名進行議價簽約作業，餘此類推。

(二) 評比項目參考權重：

1. 公司實績：10 %
2. 本案規劃建議：25 %
3. 履約管理說明：20 %
4. 額外提供服務說明：10 %
5. 價格合理性：35 %

拾肆、訂約期限：

- (一) 得標廠商應於決標翌日起算 15 日內攜帶證件正本至本社區辦理簽約手續。
- (二) 若得標廠商所攜帶證件正本，經本社區管委會審核如發現與原檢送之影本有不符者，本會除取消得標資格外，並依前述規定辦理，得標廠商不得異議。
- (三) 得標廠商須於得標後至契約起始日 10 日以前，進行交接由確定派任之社區經理、保全等相關人員於原經理、保全上班時間至社區了解作業方式與進行交接事宜，本項人事費用，由得標廠商自行負擔。日期及時間視情況及本會需求做調整。
- (四) 契約起 3 個月內為試用期。若管委會於試用期內評選不符合，則本契約自評選「不符合」之公告次日起自動解約，管委會支付該月之服務費(以當月已服務天數與當月天數比例換算該服務費用)，且雙方不需支付任何賠償費用。

拾伍、投標注意事項：

- (一) 投標文件文字應使用中文(正體字)，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。
- (二) 投標文件外標封內，請分為「報價標封」、「資格標封」、「服務企劃書標封」三只內標封，「資格標封」請依附件十、十一規定依序裝訂。(標封請使用附件六、七、八、九)
- (三) 內外封套外部皆須書明投標廠商名稱、地址、電話、標案名稱，內外封套密封處皆須加蓋騎縫章，外標封未密封者視為無效標。
- (四) 無論得標與否，投標廠商所花費之費用一律自行負擔，未得標之投標文件一律不予退回。

拾陸、其他事項：

- (一)投標廠商不得有串通綁標、妨礙開標及暴力脅迫等情事，違者依法處理。
- (二)檢附各項資料及文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消資格。
- (三)開標前本會對招標如有變更事項，另行公告變更之。
- (四)本招標須知如有疑問時，應以本會之解釋為準。
- (五)本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(服務企畫書、招標 Q&A 應答紙本)列為契約之一部份，以資信守，合約需註記：
 - a. 詳列附加罰則。
 - b. 註記公司對於員工失職造成社區損失應有的賠償。
 - c. 社區經理應於值勤一個月加入住戶大群組。
 - d. 得標後，應於執勤前 2 周將所有勤務人員帶至管委會面試，含機動補班，若不及格則由第二位遞補面試。
 - e. 公司需實地完成交接訓練，含社區設備基本操作。
 - f. 人員更換要有明確時限及訓練。
 - g. 對於值勤人員應有符合勞基法保障，含假期、投保等。
- (六)參與投標廠商請務必了解本社區哨所及公設現況做出最符合本社區之企劃書，如需社區實地勘查，請於 4 月 12 日起至 5 月 04 日每日下午一點半至四點間，洽本社區經理，進入社區須於一樓管理中心櫃檯登記並換訪客證，逾時不予受理。
- (七)如有任何疑問請於 09：30~18：30 洽本社區：
管理中心 許福元 經理(電話：03-367-3057)。
- (八)本須知未盡事宜，得隨時補充之。

廣豐公園 No.1 社區管理委員會 敬啟

中 華 民 國 1 1 3 年 0 4 月 1 1 日

聲明書(保全)

附件一

○○保全股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國 113 年○
○月○○日參加廣豐公園 No.1 社區管理委員會舉辦 113 年
駐衛保全公開招標事宜，本公司所提供之證件影本均與正
本相符，如有偽造、變造之情事，願接受法律之制裁，並
放棄法律先訴抗辯權，恐口說無憑，特立此聲明書為證。
此 致

廣豐公園 No.1 社區管理委員

立聲明書人：

簽章

負責人：

簽章

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

中華民國

年

月

日

聲明書(物業管理)

附件二

○○公寓大廈管理維護有限公司(以下簡稱本公司)於民國113年○○月○○日參加廣豐公園 No.1 社區管理委員會舉辦113年駐衛物業管理維護公開招標事宜，本公司所提供之證件影本均與正本相符，如有偽造、變造之情事，願接受法律之制裁，並放棄法律先訴抗辯權，恐口說無憑，特立此聲明書為證。

此 致

廣豐公園 No.1 社區管理委員

立聲明書人：
負責人：
公司地址：
公司電話：
公司傳真：

簽章
簽章

中華民國

年

月

日

委任出席代表授權書

附件三

○○保全公司／○○管理維護公司茲授權○○○先生(身分證字號：○○○○○○○○)代表本公司出席

廣豐公園 No.1 社區管理委員會舉辦 113 年駐衛保全暨物業管理維護公開招標事宜，該員所做之任何承諾或簽認事項直接對本公司發生效力，本公司確認被授權人之下列簽樣真實無誤。

被授權人之簽樣：

請惠予核備。

此 致

廣豐公園 No.1 社區管理委員會

授權公司：○○保全股份有限公司

○○公寓大廈管理維護有限公司

統一負責人：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

中華民國

年

月

日

勞務採購標單

附件四

(兼切結書)

請詳閱投標須知

採購名稱：廣豐公園 No.1 社區 113 年駐衛保全暨物業管理維護案

- 一、投標人對上開採購案之投標須知、補充投標須知及有關附件等招標文件，均已完全明瞭接受。今願以每月總價承包報價總計新台幣○○佰○○拾○○萬○○仟○○佰○○拾○○元整(含稅)，並請參標廠商自附服務報價單供參。
總價應以零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬等大寫數目字填寫，並不得用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫，違者無效。
- 二、廠商報價之有效期間至預定決標日止，但本會如因故延期決標，投標廠商得以書面主張，該報價逾原預定決標日以後無效，若未以書面主張，則視為同意延長其報價有效期至實際決標日止。

投標人：公司

負責人

地址

電話



公司大章



公司小章

減價情形		金額		代表人簽章
優先(減)價		總價新台幣：	元	
第一次(減)價		總價新台幣：	元	
第二次(減)價		總價新台幣：	元	
第三次(減)價		總價新台幣：	元	
決標總計：新台幣(含稅)			元整(大寫)	
委員 簽名 確認	主任委員： 副主任委員： 監察委員： 財務委員：	安全委員： 公設委員： 環保委員： 消防委員：	文康委員： 協調委員： 機電委員：	

本標單及報價明細單請放入標單封內密封(報價單請單獨放入小信封內密封並加蓋騎縫章)

招標 Q&A 應答：

附件五

壹、物業管理：

- (一) 社區經理虧空公款該如何處理？
- (二) 社區經理上班有無制服？
- (三) 社區經理對於公設堆置雜物如何處理？
- (四) 貴公司對於本社區財務報表有無稽核與簽證制度？
- (五) 貴公司對於派駐人員之勤務每月督導最少幾次？有無紀錄可查？
- (五) 對於住戶反應之公共問題及處理結果，應如何讓全體住戶知悉？
- (六) 社區經理能接受社區工程參標廠商或施作廠商之招待或送禮嗎？如有應如何處理？

貳、駐衛保全：

- (一) 夜間消防受信警報響起後，保全處理程序？
- (二) 清潔人員下班後，公共區域有動物糞便或影響環境之穢物時，可以請保全人員先行處理嗎？
- (三) 保全人員要不要監看監視螢幕？若應監看而未監看監視螢幕（處理公務則不在此限），因而肇生社區危安狀況時，請問貴公司如何處置？
- (四) 人員異動應備齊哪些資料供管理委員會審核？
- (五) 貴公司每月對夜間保全勤務督導最少幾次？有無紀錄可查？
- (六) 貴公司多久對保全實施在職訓練乙次？
- (七) 若保全人員於社區執勤期間，如處理重大狀況得宜，管理委員會可否報請貴公司予以獎勵？

參、綜合問題：

- (一) 貴公司派駐現場服務人員異動是否應通知本會？其程序為何？
- (二) 貴公司派駐現場服務人員如因違失必須依約罰款時，請問款項是扣當事人抑或由公司支付？
- (三) 現場服務人員若表現卓著或協助處理重大狀況得宜，請問貴公司如何獎勵？
- (四) 住戶反映問題處理程序(經理、保全)？時效為何？
- (五) 派駐人員可以兼做介紹房屋仲介嗎？如不可，若遭發現後，請問貴公司之處理原則為何？
- (六) 社區經理及保全人員可以隨意告知住戶或委員電話及住址嗎？如經發現且查證屬實，請問貴公司處理原則為何？
- (七) 請問貴公司多久列席管委會會議乙次？
- (八) 住戶工程施做，施工人員進入本社區，請問保全人員該如何協助或處置？
- (九) 社區住戶持門禁磁扣感應大門開啟後，他人即尾隨進入本社區，請問保全人員該如何處理？另又如何辨識住戶與非住戶？

附記： 一、請獲選廠商將上述問題，列為簡報資料並提報說明之。
二、以上問題請依公司實際狀況應答，若獲評為得標廠商，該應答內容亦將列為契約規範之一部分。

標案名稱：

附件六

廣豐公園 N.1 社區 113 年駐衛保全暨物業管理維護招標評選案

廣豐公園 No.1 社區管理委員會 收

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

標案名稱：

附件七

廣豐公園 No.1 社區 113 年駐衛保全暨物業管理維護招標評選

報價標封

勞務採購標單

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

標案名稱：

附件八

廣豐公園 No.1 社區 113 年駐衛保全暨物業管理維護招標評選

資 格 標 封

依招標須知附件十、十一規定依序裝訂

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

標案名稱：

附件九

廣豐公園 No.1 社區 113 年駐衛保全暨物業管理維護招標評選

服務企劃書標封

服務企劃書

招標 Q&A 應答

契約書草案

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

廣豐公園 No.1 社區管理委員會

附件十

113 年物業管理維護招標案參標廠商資格審核評鑑表(請編列頁碼)

投標廠商	審核日期	年 月 日	審核委員	
項目	參加物業管理招標公司應備審核資料影本			資格評鑑
1	內政部營建署核發(資本額 1 仟萬元含以上)公司許可登記證			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	政府核發(資本額 1 仟萬元含以上)連續營利最近六個月內公司變更登記證縣市政府核發之抄錄本			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	113 年度公寓大廈管理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	113 年度公寓大廈管理公司同業公會核發之合法管理公司會員投標比價證明書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	甲、丙種勞工安全衛生業務主管訓練結業證書○張及複訓證書○張			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	完稅申報書及稅額繳款證明書(401)			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	營利無退票記錄證明書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	依勞基法規定投保員工誠信保險及雇主補償責任意外保險證明書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	依營建署規定公寓大廈管理公司應具管理人認可證 4 張、技術類 4 張共計 8 張認可證(應提供營建署 G3-2 報備名單以資稽核)			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10	事務管理人員應具備營建署核發事務管理人認可證或防火管理人證照			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11	依法繳納 6%員工退職金繳款證明書及勞、健保險繳款證明書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
複核 同意 委員 簽名	主任委員： 副主任委員： 監察委員： 財務委員： 安全委員： 機電委員：		消防委員： 事務委員： 環保委員： 文康委員： 協調委員：	審核委員將參加投標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打 V 或 X

廣豐公園 No.1 社區管理委員會 附件十一

113 年駐衛保全招標案參標廠商資格審核評鑑表(請編列頁碼)

投標廠商	審核日期	年 月 日	審核委員	
項目	參加駐衛保全招標公司應備審核資料影本			資格評鑑
1	內政部警政署核發(資本額 4 仟萬元含以上)保全業許可函			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	經濟部公司變更事項登記表(申請日期需為○○○年○月○日後)			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	113 年度保全同業公會核發之合法會員證書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	113 年度保全同業公會核發之合法投標比價證明書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	完稅申報書及稅額繳款證明書(401)			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	營利無退票記錄證明書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	甲種勞工安全衛生業務主管訓練結業證書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	113 年度依保全業法規定投保(保全公司)責任保險證明書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	113 年度依勞基法規定投保雇主補償責任意外保險證明書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10	依法繳納 6%員工退職金繳款證明書及勞、健保險繳款證明書			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11	應備性騷擾防治措施及懲戒管理辦法經地方政府核可報備許可函			<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
複核 同意 委員 簽名	主任委員： 副主任委員： 監察委員： 財務委員： 安全委員： 機電委員：		消防委員： 事務委員： 環保委員： 文康委員： 協調委員：	審核委員將參加投標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打 V 或 X