

雅朵花園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

一、 招標資訊

1. 名稱：雅朵花園社區管理委員會。
2. 地址：新北市新莊區中智街 1-19 號。
3. 聯絡人：何偉正。
4. 連絡電話：0917-229889
5. 招標期間：自民國 113 年 6 月 13 日起至民國 113 年 6 月 20 日止。
6. 領標期間：自民國 113 年 6 月 13 日起至民國 113 年 6 月 20 日止。
7. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 6 月 21 日 12:00 止 (親送/郵寄皆可)

二、 管理服務標的範圍

1. 基地坪：社區基地面積 1,064 坪、建築物面積 529 坪
2. 棟數與戶數：共計 174 戶，棟數分為 2 棟 及 4 店面戶，為地下 4 層、地上 18 層之建築物
3. 公共設施：4 部電梯，14 座水塔。
■健身房 ■瑜珈教室 ■兒童閱覽室 ■多功能交誼廳(含廚藝教室)

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 7 月 1 日 19:00 起至民國 114 年 6 月 30 日 19:00 止。交接期：契約執行日前三日內(6 月 28 日至 6 月 30 日)完成。
2. 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、財會業務、公共事務...等。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
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**。

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。

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，違者以投標公司資格不符處理（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_6_份(或提供電子檔自行列印)，企劃書項目應包含但不限于以下內容：

1. 公司基本資料
2. 公司對本社區物業服務規劃
3. 公司對派駐人員之訓練、考核、獎懲、薪資與休假制度
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

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壹份(附件一-1)。
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)及檢附資料各 1 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_6_份(或提供電子檔自行列印)。
4. 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 6 月 21 日(星期五) 12:00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為 雅朵花園 社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、 開標及決標程序：

1. 本會預訂於 113年6月 22 日(星期六)時召開資格審查會議，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 113年6月 22 日(星期六) 當日以簡訊及電話通知合格廠商於 6月 23 日(星期日)19:00 到場，進行簡報與開標。
3. 於本社區多功能交誼廳舉行，採社區最有利標，廠商不得提出異議。
4. 得標廠商試用期為 3 個月，試用期過後，即為正式簽約商。

附件一 雅朵花園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. 大學或二專(或同等學歷)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. 具備事務管理人員及防火管理人證照。 4. 相關經歷滿五年以上。 5. 身體強健並於到職前檢附體檢證明。	值勤時間 09：00~ 18：00
日班 保全人員 (含代班)	2 名	1. 高中職以上之中華民國公民。 2. 無刑事犯罪記錄。(須警政查核良民證)。 3. 身體強健並於到職前檢附體檢證明。	值勤時間 07：00~ 19：00
夜班 保全人員 (含代班)	1 名	1. 高中職以上之中華民國公民。 2. 無刑事犯罪記錄。(須警政查核良民證)。 3. 身體強健並於到職前檢附體檢證明。	值勤時間 19：00~ 07：00
清潔人員	2 名	1. 中華民國公民。 2. 男女不拘，每人每日可實勤 9 小時以上。 3. 身體強健並於到職前檢附體檢證明。	值勤時間 08：30~ 17：30

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. 服務人員須符合主動、積極、熱情、禮貌、耐心、刻苦耐勞之條件。
4. 值勤期間須穿戴制服，不得以便服替代。
5. 服務人員須提供健康紀錄及良民證，年齡限 50 歲以內（符合者加分），身高限，男性 170 公分、女性 155 公分以上，符合不抽菸（符合者加分，本社區為無菸社區）、不嚼檳榔及無不良嗜好者。
6. 配合社區開會並做相關影像及文字會議記錄。
7. 相關維護及檢修事宜，須有工作記錄總表（日期、廠商、檢修項目、檢修單件序號）及單項維修細項（含維護日期、維護細項、據有日期的相關工作前後紀錄照），能配合建置相關 SOP 或提供影片紀錄。
8. 社區經理須兼具公寓大廈防火避難設備管理人員或設備安全管理人員，兩者皆兼具者加分。
9. 精通「社區幫 app」操作，住戶有需求時可協助引導使用。
10. 配合節慶規劃活動及佈置社區環境，協助社區相關採買事宜。

11. 一週前須提供執勤人員排班名單、提供每日出勤及工作記錄，如人員調動，須於到班前告知社區，社區經理須提前 30 天前告知，其餘服務人員更換須提前 10 天告知，新聘任人員資料需提供給管委會審核通過才可派往社區服務。
12. 社區經理及秘書須精通文書處理軟件操作，配合加入社區 LINE 群組協助回覆住戶問題。
13. 協助處理垃圾、環保清運、廚餘、各類回收含舊衣，相關回饋金須繳返回社區，額外支出須依單據向社區請款。
14. 配合社區所有交接事宜，舉凡物業年度評選、區權會交接等等。
15. 配合社區運作,製作財務支出,營運帳務報表。

※備註(加分項目)：

1. 協助參與優良社區評鑑。
2. 提供 AED 設備及耗材。
3. 開放物業提供其它加分項目。

附件一 -1 雅朵花園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				
保全人員				
清潔人員				
項目金額合計				
5%營業稅				
總 計				

附件二雅朵花園社區 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

附件三雅朵花園社區 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