

國民大廈(社區)物業及保全委託管理維護服務業務 招標須知

一、委託管理服務單位：

1. 社區名稱：國民大廈
2. 地址：台北市大安區敦化南路 2 段 267 號
3. 聯絡人及聯絡電話：林總幹事，02-2738-8515
4. 社區概況說明：

本大樓位處敦化南路林蔭大道，毗鄰遠企購物中心、國際商旅、梅花戲院、捷運六張犁站，駐有知名銀行、營造、建築、律法、公益法人、投資開發、娛樂影視、日式料理、科技圖書、大型房仲等商家及近半高品質住家共計百餘戶之中型社區，屋齡 40 餘年，機電消防設備完善，公安及管理維護良好。

二、委託管理服務單位需求：

1. 管理服務標的及範圍：基地 400 坪、地上 17 層建築一幢及地面停車場。
2. 管理服務人員類別、資格、人數、上班時段及休假制度：

總幹事一名：總理大樓管理維護工作，熟電腦作業、財務，備效期內事務管理人證照，二年以上經驗，上班時間上午 9 時至下午 5 時，週休二日、國定假日休(依勞基法，但年度特休、颱風假、選舉投票除外)。

保全員一哨：門禁安全維護、郵件收發等，全年每日 24 小時值勤，符合保全業法規定者。

環保員一名：環境清潔維護，工作時間上午 8 時至下午 5 時，週休二日、國定假日休(依勞基法，但年度特休、颱風假、選舉投票除外)。

垃圾清運員一名：專責垃圾清運及資源回收，下午 5 時至 8 時，週三休。

3. 本案委託工作期限：自民國 113 年 10 月 1 日起至民國 114 年 9 月 30 日止，為期一年。

※甲方得依乙方年度服務表現，經委員會決議續聘，本契約自動延長壹年；嗣後亦同。

三、領標須知：

1. 標單文件費，新台幣 100 元
2. 本案不收押標金及履約保證金。

四、參與本案投標之保全、管理公司資格：

1. 依法成立並取得主管機關核准之保全、公寓大廈管理維護公司。
2. 依法加入所在地之保全及大廈管理維護商業同業公會之保全、大廈管理維護管理公司。
3. 保全、物管公司隸屬同一集團及同一之負責人，不得有借牌靠行參標或有圍標情事。

4. 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，均應符合勞基法規定辦理。

五、社區現場實地勘查暨領取標單：

為使廠商先期瞭解社區現況及需求，請有意參與投標之廠商（每家公司 2 位代表）於 113 年 8 月 27 日 14 時或 8 月 28 日 14 時（遲到者不得進場）抵達本社區，統一登記進入會議室，由本會派代表就社區現況及實際需求詳細說明後，於社區**現地勘查及領取標單**（未參與現勘者亦可於週間上班日登記領取）。

六、投標公司應提供之送審文件：

請有意參加投標之公司，於 113 年 9 月 4 日(星期三)18 時前，將下列文件以密封掛號郵寄(郵戳為憑)或專人送達至指定收件地址。

1. 主管機關核發保全、公寓大廈管理維護公司之核准函或公司變更登記表影本 1 份，並請加蓋「公司大小章」及「與正本相符」章戳。
2. 公司所在地保全及大廈管理維護商業同業公會核發之會員證書及比價證明影本各 1 份，並請加蓋「與正本相符」章戳。
3. 公司最近 6 個月 401 申報書影本(亦可於簡報當日備查)。
4. 管理服務企劃書 12 份（請應依下列項目，以 A4 直式橫撰寫）
 - (1) 公司簡介。
 - (2) 承攬本社區各項管理服務規劃建議或說明。
 - (3) 公司承接案場實績。
5. 管理服務報價單 1 份/請另單獨密封。
6. 受委任管理服務契約書(草約)1 份。

七、開標簡報及決標流程：【出席代表須攜帶「公司委任書」「大小印鑑」備查】

1. 預訂於 113 年 9 月 9 日(星期一)召開資格審查會議，會後以簡訊或電話通知符合資格之廠商，依公開抽籤方式決定之簡報順序前來簡報（本社區備有智慧電視可以手機鏡射投影）；資格審查不合格之廠商送審之文件(不含企劃書)，檢附回郵信封者寄還，或專人領回，未附回郵信封亦未派人領回，逾 10 日，本會逕予銷毀，不得異議。
2. 請廠商於簡報前 30 分鐘抵會場報到/遲到者視同棄權；每家簡報 15 分鐘、委員提問 15 分鐘；簡報完畢，本會即評選至少前 2 名廠商留下來參與議價，餘則請回。
3. 議價時由評選第 1 名廠商優先議價，議價兩次不成，則與第 2 名廠商議價，依此類推。

八、得標廠商完成簽約規定：

1. 需於 113 年 9 月 15 日前與本會完成簽約作業，未能如期簽約，本會有權另與遞補之公司議價簽約，不得異議。

2. 應於簽約當日，提供所有證件正本供本會稽核查驗，如有偽造或借牌者，本會將逕行取消得標資格，不得異議。

3. 未經本會許可，擅自將部分業務轉包他人，本會得立即解除合約，不得異議。

九、其他：

1. 出席簡報須出示「公司委任書」及大小印鑑，無委任書者，本會得以棄標論。

2. 參與簡報至多 3 人為宜。

3. 招標行程彙整：

領取標單-8/24 起，洽一樓櫃台領取，工本費 100 元

現場勘查-8/27(週一)14 時、8/28(週二)14 時~16 時

投標截止-9/4(週三)18 時

審查會議-9/9(週一)17 時

簡報會議-9/13(週五)

完成合約-9/15