

MAX豐璟社區

113年度物業管理、駐衛保全公開招標文件與須知

113101801

壹、 招標標的：

MAX豐璟社區（台北市北投區奇岩路229號-239號）。

貳、 公告方式：

- 一、 社區電子看板佈告欄及社區佈告欄張貼招標公告。
- 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。

參、 委託保全及物業管理期間：

113年 12月 01日起至 114 年 11月 30日止。

肆、 社區概況：

- 一、 社區空間：社區共計22戶，分為A、B等 2棟，有2部電梯，為地下1層停車場、地上5層之建築物，社區住戶出入口3處、停車場出口1處、A棟側門1處，B棟後門共3處、接待大廳、中庭花園、空中花園、交誼廳、閱覽室、健身房、信箱區、曬被區等..公共設施。
- 二、 社區收入：公共空間管理費150元/坪、平面車位清潔費800元/車、機械車位清潔費1000元/車（固定收入總計：25.8萬/月）、大小公電和水費由住戶家戶分攤。
不固定收入，例如：裝潢清潔費收入。

三、 投標提醒：參與投標之公司，請務必事先了解本社區各哨所及公設設施運作情況，以作出最符合本社區之企劃書。

伍、 委託管理維護項目及工作範圍

一、 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、財報業務（含會計記帳系統）、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) 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督導清潔工作與成果維護（清潔公司費用由社區 支付）。
- (四) 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。
- (五) 社區保全、物業服務（含社區設備維護及環境清潔廠商督導管理）與本管理委員會交辦事項等。
- (六) 上述項目服務地點以「MAX豐璟社區」及室外四周巷道為標定地點。
- (七) 免費提供法律諮詢服務。

陸、 投標檢附資料清單：

繳交資料之影印本應有與正本相符之字樣及公司大小章之紅色印記。

一、 必備檢附資料：

- (一) 廠商應具有保全許可證、公寓大廈管理維護公司登記證與營利事業登記證(資本額：保全公司新台幣四仟萬元以上、公寓大廈管理維護公司新台幣一仟萬元以上)。

(二) 保全同業公會、公寓大廈管理同業公會會員及投標比價證明書。

(三) 保險證明書：

1. 當年度誠實保險單。
2. 依保全業法規定投保責任保險。
3. 依勞基法規定投雇主補償責任意外保險。

(四) 報價單一份(總價須含稅金內)。

(五) 管理服務企劃書。

以社區未來發展主軸:安全、合諧、舒適為宗旨，結合如何使用資訊自動化實際執行面後撰寫，包含：保全勤務規劃、物業管理、公設維護計劃、財務管控、住戶服務及其他可落實之建議事項等。(初選未過其文件不退還，通過初審需繳交 word 電子檔一份，以利本管理委員會預先審查，並得於複審當日簡報中先就可能有爭議之事項預先商議，做為最終決議參考之一)。

(六) 相關「品質手冊」、「財務管理手冊」、「程序書」、「作業規範」、「作業表單」、「各類人員工作職掌」、「年度計劃表」備查。

(七) 休假及投保要依勞基法規定辦理。

(八) 須具備相關公會核發之「績優、會員證書」

二、 加分條件參考檢附資料：

(一) ISO 9001：2000國際品質認證證書。

(二) 內政部評鑑優良公寓大廈管理維護公司證書。

(三) 其他政府機構所頒發之績優廠商證明。

(四) 優良公寓大廈評選實績。

(五) 協助社區評選優良公寓大廈實績。

(六) 優良廠商證明。

(七) 現於雙北、桃園地區實際執行物管具有100戶以上之委任證明書文件(至少一個案場)。

(八) 一年內公司無退票證明及最近一期完稅證明。

柒、 人力配置

(一) 契約期間派駐本社區經理1名、駐衛保全2哨、清潔人員1名。並依勞動基準法、全民健康保險法及勞動退休金條例等相關規定，辦理並列舉前開人員之勞保(含普通事故保險、就業保險、職災保險)、健保、勞退金、三節獎金及加班費等相關項目。

(二) 請提供三種方案報價。

1. 總幹事，保全完整班次
2. 總幹事4小時(每週上班五天)，保全完整班次
3. 總幹事完整班次，保全取消夜班

人力配置、任用資格和工作時間一覽表

資格	上班時間	備註
經理 1名	請提供上述三種報價	請提供上述三種報價

清潔 (1名)	男女不拘，每日 08:00~17:00，實勤8小時。	8+1小時 08:00~17:00	1. 每週三、 日排休。
社區保全 (1哨) 2名	1. 具保全訓練執照。 2. 身高需 170 以上, 55歲以下 3. 服勤時不得嚼檳榔。 4. 巡視社區。	24 小時 常保2人同時 值勤	1. 日班保全1哨 24小時執勤， 日班須備基礎 文書處理能 力，協助社區 主任事務處理 2. 夜班保全1 哨。

捌、 招標辦法

一、領標時間及地點：**113年10月21日至113年10月29日下午17:00止**，至本社區管理服務中心櫃檯出示服務證件登記，領取招標文件。(招標文件以本社區管委會提供之正本為限)

二、投標截止時間：**113年10月29日下午17:00 前**，將相關文件密封，以雙掛號郵遞(需於截標時間前寄達)或專人送達至本社區管理服務中心櫃檯**(台北市北投區奇岩路229號)**，逾時無效。

三、招標採最有利標(合理)標，評選符合社區服務要求之公司，招標方式分二階段進行：

(一) 初選(資格審查)：113年11月09日(周六)19:30時(管委會全體委員)。

1. 由本社區管理委員會依廠商提出之文件及企劃書等資料進行資格審查，廠商需製作**企劃書5份及報價單乙份**(需密封蓋公司章)，不合格廠商予剔除，未入選者不另行通知，亦不退還投標文件。

2. 於送達之各廠商計劃書中取至少3家進入複選。**複選廠商準備企畫書5份於113年11月14日(周四)前送達社區服務中心。**

(二) 複選(廠商簡報、補充說明及議價，委員諮詢)：

1. 進入複選之廠商安排於**113年11月16日(周六)下午14:00至社區實施說明**。(管委會全體委員審查議決)。

2. 進入複選之廠商於**113年11月16日(周六)下午14:00**，複選廠商須指派地區主管(經理級)以上人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受管理委員會之詢問(簡報 20分鐘，詢答 10 分鐘)。
3. 複選企劃書內容：應包含但不限於下列項目，A4 紙張直橫寫。
 - [1] 公司基本資料(含名稱、負責人、地址、成立沿革、等)。
 - [2] 公司對本社區保全及物業管理服務規劃及實施方法，
下參考：
 - A. SOP 標準作業程序。
 - B. 物業管理/保全人員罰則。
 - C. 如何協助本社區評鑑獲得台北市優良社區。
 - D. 回饋社區項目說明。
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。
公司過去履約紀錄、經驗、實績、獲獎紀錄。
4. 複選廠商分別進行補充說明及報價。
5. 委員會根據前項結果，進行票選，決選廠商評選出優先順序進行議價。

四、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。
- (三)服務企劃書暨招標 Q&A 應答(請提供紙本五份)。
- (四)勞務採購標單(總價需含稅金)。
- (五)投標及履約保證金支票，為投標金額的20%，未得標則退回，得標者待退場後1個月退回。

玖、 回饋贊助服務項目：

- 一、 社區舉辦重要集會，如區權會或大型活動時，須免費派遣人力支援，各廳室節慶精神佈置與海報設計製作等(各節慶精神佈置所需材物料由委員會實報實銷)。
- 二、 協助參加政府舉辦年度優良社區評選及各類補助款申請文書等作業。

壹拾、 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
 5. 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)
 6. 公司須設籍台灣並有固定辦公處所。須為台北市保全公會、公寓大廈管理維護同業公會會員(附公會會員影本、無欠繳會費記錄)。
 7. 財務健全，最近一年內公司無退補票記錄、最近一年完稅證明(附影本)
 8. 公司員工須成立職工福利委員會(附職工福利證)
 9. 公司員工須投保誠實保險(附保險證明-保單)
 10. 依規定投保保全責任險(附保險證明-保單)
 11. 目前有效合約台北市有六家以上保全、樓管業務承攬案場(附案場名稱、地址、電話)。
 12. 具 小型或中型社區，一年以上管理實務經驗(附合約書)
 13. 須有法律顧問(附法律證照)免費提供一年之服務。

14. 循法律途徑催討積欠管理費有成效案例（附案例）。
15. 有能力延續本社區進行之欠繳管理費訴頌案及強制執行案件。以本社區制定之合約為主。

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)
5. 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(須提供證明)。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] 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證書。
 - [4] 最近三期完稅證明(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、法退 6%提撥、服務人員誠實險相關證明。
 - [6] 需依法開立發票。
 - [7] 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。

壹拾壹、 得標後管理及爭議處理

- 一、 得標廠商工作人員相關意外災害 須自行承擔。若造成本社區住戶人員意外事件或財產損失將須負責損害求償。支付方式以現金給予並在30天日曆天完成，若以保險公司辦理賠償有連帶保證義務，不得提出異議。
- 二、 爾後服務人員按本管理委員會規定，必須在簽約前提出人員資料送審核准。服務過程若經本管理委員會以書面資料送達三次警告通知書，將直接逕行解除服務權及合約決定不另外通知，並須賠償一個月勞務總額(依合約上的總價)。
- 三、 得標廠商於本案提供之報價單等文件，本管理委員會有權修訂，以最終雙方合議版本簽約用印為準。
- 四、 物業管理公司、保全管理於合約之服務期間前十日與舊有現任公司完成相關業務交接，此交接時期，管委會不支付服務費用。並於次月開始支付上月服務費用。
- 五、 得標(契約)公司所派駐人員皆須經本管理委員會試用後，其人員服務品質不佳者，本管理委員會具隨時汰換人員之主動權，但經本管理委員會認可之服務人員，得標(契約)公司不得任意藉故調換他區服務及任意撤換，駐場**經總幹事、清潔、保全因故換人時，乙方須於1個月前提出申請**並經本管理委員會月會審核通過許可後，方得離職而不罰，反之得標(契約)公司任意撤換則以違約論罰，本管理委員會，得以懲罰性罰款每人每次罰款新台幣2萬元。**於更替2周前，提出三位候選人供管委會決議。**
- 六、 得標(契約)公司派駐員工勞、健、職災保險應誠實投保及足額提撥勞工退職金(勞、健保險不得將員工薪資以多報少(投保)或轉投保其他公會等行為)，本管理委員會將採不定時抽驗，若違反本規定者視為違約，得即時終止本合約，並須賠償一個月勞務總額(依合約上的總價)。
- 七、 得標(契約)公司提供之文件，如有相關證照租借牌及偽造證件等事件發生，本管理委員會將移送法辦。

- 八、 本招標案保留未來向得標廠商增加之權利，擬增加之項目及內容：本案可後續擴充，每期1年。
- 九、 得標後兩周內，需提供案場之相關『品質手冊』『財務管理手冊』『程序書』『作業規範』『作業表單』『人員配置規劃』『各類工作人員職掌』『工作人員排班表』『報價單』『罰責表』。
- 十、 投標廠商不得有串通圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理。
- 十一、 得標廠商不得將契約轉包給其他廠商；於承攬業務時，擬分包之項目及分包廠商，需經管理會審查及同意並負完全責任。違者終止契約並須賠償一個月勞務總額(依合約上的總價)，廠商不得請求任何賠償並放棄法律上之訴訟權利。
- 十二、 需參觀本社區廠商，統一限於 10/24及10/25 下午 2 時至 4 時，請連絡本社區管理中心預約
- 十三、 (電話:02-2898-1848)
- 十四、 受款人《MAX豐璟社區管理委員會》之投標及履約保證金支票，為投標金額的20%。未得標者於一週後退回，得標者待退場後1個月內退回支票。

辦理單位：MAX豐璟社區管理委員會

連絡人：社區總幹事 童茂 02-2898-1848

中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月 1 8 日

MAX豐璟社區物業、保全公司

招標標單

項次	人員編制	單價	數量	複價	備註
1	社區 總幹事		1 名		
2	清潔		1 名		
3	社區 保全		1 哨 2名		
合計	元				
稅金	元				
總計		新台幣			
		拾 萬 仟 佰 拾 元整			

上述人員編制請依實際所須編列與報價。

公司名稱：

負責人：

請蓋公司大小章

地 址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日