



美麗山林管理委員會 114 年度物業管理暨駐衛保全公開招標須 知

壹、招標依據：爰依 113 年 11 月 5 日第一屆管理委員會第 15 次臨時會議決議事項辦理。

貳、社區資訊：

- 一、門牌地址：新北市汐止區水源路二段 125 巷 8 弄 1 號等 (共 387 戶)。
- 二、建物概述：大樓區 (7 棟) 地上 6 層 (266 戶)、地下 1-3 層；別墅區 (121 戶) 6 層。
- 三、公共設施：戶外游泳池、景觀池、健身房、閱覽室、瑜珈教室、手作教室、音樂教室、兒童遊戲室、交誼廳、吧檯 (輕食、飲料)、車輛停放區 (地下層)、公共道路、雕像造景、園藝植栽區、社巴停靠區、垃圾回收室...等。

參、合約概要：

一、起訖日期：自 114 年 1 月 1 日起，至 114 年 12 月 31 日止，為期 1 年。

二、人力配置：

- (1) 社區經理 1 名-具公寓大廈事務管理人、防火管理人等證照，350 戶以上或 5 年以上社區管理資歷者。
- (2) 財務秘書 1 名-具社區財報製作經驗、財會學歷、丙級會計證照，並熟悉相關 office 軟體者。
- (3) 行政秘書 4 名-具社區秘書經驗並熟悉相關 office 軟體者。
- (4) 維安 3.5 哨 (含組長 1 名) 跟 2.5 哨 (含組長 1 名) 分別報價 - 符合保全業法規定之任職者；配合業主全年無休且每日二十四小時執勤，維安組長需具 2 年以上經歷者。

【註】1 上開人員須有無刑案紀錄證明 (即良民證且有效期三個月內)；維安人員須通過安調。

2. 物業管理暨駐衛保全應能做好本社區之環境、門禁及設備巡檢等要求。

三、若有違反合約相關規定時，其罰則(款)應表列於合約中。

肆、招標程序與檢附資料說明：【註】本社區不需押標金及履約保證金)

一、標單領取：113 年 11 月 08 日至 11 月 19 日，於上班日 09:00~18:00，至本社區管理中心領標或至中華民國物業管理經理人協會網站下載標單(資源分享→招標訊息)。

1. **資格標**：廠商資格審查表 (附件一) 開標當日核驗，如有不實應負一切法律責任，並取消投標資格，將招標檢附資料置於資格封內，需密封並於接縫處加蓋公司印章，違者視為無效標。以下招標檢附資料影本即可，須加蓋『與正本相符』章戳：

(1) 縣市政府准予登記函 (或公司執照、營利事業登記證)。

- (2)變更登記表，應符合下列條件：
- a.物管/保全公司負責人應為同一人或同一集團。
 - b.公寓大廈管理維護公司資本額 1,000 萬元以上；保全公司資本額 4,000 萬元以上。
- (3)商業同業公會會員證明。
- (4)公司投保意外險、雇主責任險、保全責任險、誠實保險等證明。
- (5)保全人員符合保全業法任用安調證明 (檢附函文警政機關安全查核與警政機關函覆公文影本)。
- (6)最近一期完稅證明 (401 表)。【註】加分條件
- (7)信用證明文件-【三年內無退票紀錄】。
- (8)勞工安全衛生管理證
- (9)現有350 戶以上社區服務證明 (至少列舉 2 家)。【註】加分條件
【註】上述資料如有不實或偽(變)造之情事時，一律取消競標資格。
2. 服務企劃書 (共16 份): 內容請包含公司詳細說明，及對投標標的之具體管理做法，內容須具完整性、周密性、可行性將列為合約之附件；且企劃內容至少應有以下項目，其他依各公司自行增列、編排、設計。
- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| (1) 公司沿革/簡介 | (12) 編制人員工作職掌 |
| (2) 員工人數統計 | (13) 服務時段暨人力配置 |
| (3) 保險/福利制度 | (14) 休假、代班制度 |
| (4) 教育訓練及考核 | (15) 財務運作與稽核 |
| (5) 相關專業證照 | (16) 服務費用之估算及運用分配預估 |
| (6) 社區服務實績 (含服務時間) | (17) 保全人員管理與督巡 |
| (7) 服務項目說明 | (18) 緊急狀況應變暨防災計畫與執行 |
| (8) 加值服務暨回饋 | (19) 『公設區域』經營管理 (詳『伍、專案說明』) |
| (9) 坡地型社區管理要點 | (20) 對本社區服務管理之規劃及建議事項。 |
| (10) 移交程序暨時程 | |
| (11) 社區年度計劃擬定 | |

3. **價格標 (報價單)**: 投標廠商填具「投標單」(附件二及附件三), 並蓋印公司章或報價章戳, 以公文封標註、密封, 另加蓋騎縫章, 隨資格文件及服務企劃書一併送達。

二、**社區現勘**: 113年11月7日至11月14日, 需事前與管委會陳副主委電話(0987-014406)預約。

三、**截標時間**: 113年11月20日17:00止, 親送或掛號郵寄(以郵戳為憑)至社區, 逾期者概不受理, 書面審查通過的公司須於113年11月24日13:00至社區簡報。

四、**開標書審**: 資格審查通過後, 以電話通知入圍公司進行簡報。

五、**公司簡報**: 113年11月24日13:00起(屆時需提供電子檔)。

現場簡報概述但不限如下:(布幕及投影機由社區提供, 筆電惠請自行準備)

1. 社區人力規劃及調度(約20分鐘)。
2. 經費、薪資結構成本分析、回饋項目(約10分鐘)。
3. 緊急應變措施SOP流程(停電、颱風等)(約10分鐘)。
4. Q&A(採統問統答方式)。

六、**價金商議**: 遴選5家以上公司進行議價作業。

七、**決標確認**: 約7個工作天, 得標公司接獲委任通知後, 應於3日內檢送合約予管委會。

八、**合約簽訂**: 於審閱、修訂完成, 並經雙方同意、用印後, 始得生效、執行。

伍、**專案說明(加分項目)**:

一、本社區設置有『交誼吧檯』之服務, 僅供輕食、飲料, 無明火烹煮, 其營業時段、人力配置、菜單內等經營管理, 由得標之物管公司承攬(可委外), 需與管委會進行合議, 不列入物業管理合約內。管委會採抽成方式收取費用, 提供場地、桌椅、電源、照明等, 其所需食材、餐具、器材、潔品及冷凍(藏)設備等, 則由承攬者自行準備。

二、本社區設置有多項公設, 基於提升社區休閒生活品質及妥善運用公共設施, 可提出公設區域經營行銷方案, 列為加分項目。

三、綜上, 相關權利義務及其經營管理模式, 應與管委會另訂契約規範之。

陸、**其他事項**:

一、本標之人力配置、設備器材、工作事項、提前解約、違規罰則、請款支付等均須列載合約書內。

- 二、投標廠商之企劃資料內容，應檢附具體工作計劃、教育督導考核計劃等資料，提供評審小組甄核參考；倘其內容有虛造不實經檢舉查獲時，本會有權取消廠商得標資格，已簽立合約者，本會有權廢止合約並得追償損失。
- 三、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。
- 四、得標廠商應依約定，於得標日起算三日內將合約書正本(一式兩份)送達管委會審閱後核章完成簽約。
- 五、得標廠商於合約生效前 7 日派社區經理及秘書進駐社區進行業務銜接。
- 六、本投標須知及建議書內項目經本會決議通過後生效，視為合約附件。

柒、聯絡人：若有未盡事宜或任何問題，惠請電洽管委會 陳開風 副主委 0987-014406。

—投標單寄(送)達—

地址：新北市汐止區水源路二段 125 巷 8 弄 1 號

收件人：美麗山林管理委員會

連絡電話：管委會 陳開風 副主委 0987-014406

廠商資格審查表

標的名稱：美麗山林 114 年度物業管理暨駐衛保全公開招標。 年 月 日

廠商名稱：

公司用印：

資 格 文 件	項 目	證 明 文 件	審 核 結 果		備 註
	1	縣市政府准予登記函。 (或公司執照、營利事業登記證)			詳 如 第 肆 點 招 標 程 序 與 檢 附 資 料 說 明
	2	變更登記表，應符合以下兩項： a. 物管/保全公司負責人應為同一人或同一集團。 b. 公寓大廈管理維護公司資本額 1,000 萬元以上；保全公司資本額 4,000 萬元以上。			
	3	商業同業公會會員證明。			
	4	公司投保意外險、雇主責任險、保全責任險、誠實保險等證明。			
	5	保全人員符合保全業法任用安調證明(檢附函文警政機關安全查核與警政機關函覆公文影本)。			
	6	最近一期完稅證明(401表)。 【註】加分條件			
	7	信用證明文件-【三年內無退票紀錄】。			
	8	勞工安全衛生管理證。			
	9	現有 350 戶以上社區服務證明。 (至少列舉 2 家)【註】加分條件			
主 持 人		監 標 人		審 查 委 員	

投 標 單 (1)

標的名稱：美麗山林 114 年度物業管理暨駐衛保全公開招標

項 目	單 位	數 量	單 價	複 價
社 區 經 理	位	1		
財 務 秘 書	位	1		
行 政 祕 書	位	4		
保 全	哨	3.5		
合 計				
營 業 稅				
總 計				

(1) 社區經理 1 名-具公寓大廈事務管理人、防火管理人等證照，350 戶以上或 5 年以上社區管理資歷者。

(2) 財務秘書 1 名-具社區財報製作經驗、財會學歷、丙級會計證照，並熟悉相關 office 軟體者。

(3) 行政祕書 4 名-具社區秘書並熟悉相關 office 軟體經驗者。

(4) 維安 3.5 哨 (含組長 1 名) -符合保全業法規定之任職者；配合業主全年無休且每日二十四小時執勤，保全組長需具 2 年以上經歷者。

【註】

1. 上開人員須有無刑案紀錄證明 (即良民證且有效期三個月內)；保全人員須通過安調。
2. 物業管理暨駐衛保全應能做好本社區之環境、門禁及設備巡檢等要求。

投標人：

公司報價專用章：

公司名稱：

負責人：

中華民國 年 月 日

投 標 單(2)

標的名稱：美麗山林 114 年度物業管理暨駐衛保全公開招標

項 目	單 位	數 量	單 價	複 價
社 區 經 理	位	1		
財 務 秘 書	位	1		
行 政 秘 書	位	4		
保 全	哨	2.5		
合 計				
營 業 稅				
總 計				

- (1) 社區經理1名-具公寓大廈事務管理人、防火管理人等證照，350戶以上或5年以上社區管理資歷者。
- (2) 財務秘書1名-具社區財報製作經驗、財會學歷、丙級會計證照，並熟悉相關 office 軟體者。
- (3) 行政秘書4名-具社區秘書並熟悉相關office 軟體經驗者。
- (4) 維安2.5哨(含組長1名)-符合保全業法規規定之任職者；配合業主全年無休且每日二十四小時執勤，保全組長需具2年以上經歷者。

【註】

3. 上開人員須有無刑案紀錄證明(即良民證且有效期三個月內); 保全人員須通過安調。
4. 物業管理暨駐衛保全應能做好本社區之環境、門禁及設備巡檢等要求。

投標人：

公司報專用章：

公司名稱：

負責人：

中華民國 年 月 日