

【114年潤泰明峰社區】

委託保全及物業管理公司招標公告

一、案名：潤泰明峰社區

二、案址：新北市汐止區明峰街 136號

社區概況：

共計 84戶，為地上 23 層、地下3層之建築物 1 棟。

三、委任服務項目：

- 1.公寓大廈一般事務管理服務事項(一般物業管理)。
- 2.公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項(駐衛保全)。
- 3.公寓大廈及其周圍環境清潔維護事項(清潔員)

四、委任管理維護起訖日：管委會與得標廠商另協議合約起訖時間，並完成交接進駐事宜。合約期間一年(含三個月試用期)。委任期間 114 年 6 月 30 日 19:00 至 115 年 6 月 30 日 19:00 止

五、投標廠商資格：

- (1)公寓大廈管理維護公司、保全公司廠商需設籍在台北市或新北市地區。
- (2)廠商具有保全、公寓大廈管理維護兩張執照與營利事業登記證(同一負責人)。
- (3)公寓大樓管理維護公司資本額達一千萬，保全公司資本額達四千萬，持有主管機關(內政部、經濟部)核發經營三年以上許可證。
- (4)公寓大廈管理同業工會及保全同業公會會員。
- (5)廠商須有負責現行物業、保全管理 100 戶以上之住商混合社區管理經驗。

六、招標方式：

- (1)領標日期:114 年 04 月 15 日(週二)上午 09 時起至 04 月 30 日(週三)下午 18:00 時止，共計 15 天，請至本社區管理中心領取招標文件。
- (2)截止投標日期:114 年 05 月 07 日(週三)下午18:00時止。

七、標單送達方式及日期：

投標廠商將下列資料親送本社區管理中心或以雙掛號郵寄至案場地址以郵戳為憑，應於113年 05 月 07 日(週三)晚上18:00時前(如有延誤，恕不受理)。

- (1)公司執照影印本
- (2)營利事業登記證影印本
- (3)同業公會會員證影印本
- (4)最近一期完稅證明及三年內無退票證明。
- (5)勞工安全衛生管理證。

(6)保全責任保險保單(自付額不得高於 10%)

(7)報價分析單乙份含稅月總價，逐項填寫清楚，總價應以大寫填明，加蓋廠商及負責人之印章，裝入標單封內密封，封口處並應加蓋大小章。

(8)社區管理企劃書 10份(企劃內容需附如下，得標廠商之企劃書視為合約之一部份)。

- 1.公司簡介與內部管理制度。
- 2.本社區之經營管理方案。
- 3.財務處理流程說明與財務報表範例(如正在服務的社區範本)
- 4.派駐人員之教育訓練及考核、紀律懲戒辦法。(請說明員工之選訓用留)
- 5.公司後勤支援制度與內容。(請說明如何督導派駐人員與巡視案場)
- 6.客戶服務機制。(請說明如何處理客訴及案場危機處理)
- 7.客戶實績，能提供數個管理客戶案場名稱。
- 8.合約內罰則的說明(特別是代班人員沒專心上班時)。
- 9.物業、保全交接計畫

八、人員編制及任用資格:各項工作職掌請於簡報時敘明並列入合約

名稱	上班時間	資格條件
總幹事 1名	上午9:30 至 晚上18:30	<ol style="list-style-type: none">1. 高中以上畢業之中華民國公民，諳熟悉電腦操作、會計流水帳基本要件繕稿能力並具行政文書彙整作業，擅長時間管理有效執行事務與全方位之溝通協調親和力者。2. 曾服務中型以上社區及三年以上實務經歷。3. 需具備「公寓大廈事務管理人員證照」，和具「公寓大廈防火避難設施管理人員認可證」、「公廩大廈設備安全管理人員認可證」、「防火管理人證照」等任 2 項(含)以上證照。4. 無金融不良記錄並檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件。5. 每日實勤 8 小時，無酗酒、賭博等不良嗜好。6. 依照紅字天數休，薪資已含特休不休獎金，視管委會需求或社區活動彈性排休。
保全員 1 哨	24小時 輪值	<ol style="list-style-type: none">1. 中華民國公民。2. 具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。4. 具備交通指揮能力。5. 具有消防火警設備操作能力。

清潔員 1名	上午 8:00 至 晚上 17:00 月休 8 天	1. 男女不拘。 2. 符合勞基法規定年齡， 3. 外籍人士須有合法工作證， 4. 清潔耗材(含工具與清潔劑)由廠商負責。
-----------	------------------------------------	--

★回饋項目：電腦一台，租賃彩色影印機一台，
兩部電梯地板晶化 1 次，環境消毒一年 1 次，
清洗水塔一年 2 次，
高壓水沖洗車道口含一樓外圍地面清洗含頂樓一年 2 次。

九、評選流程:

本案採三階段開標:第一階段書面審查，第二階段為簡報評核，第三階段為議約價金商議。

(1).第一階段書面審查作業:

- 1.時間:中華民國 114 年 05 月 17 日(週六)晚上 20:00 時。
- 2.地點:本社區防災中心管理室。
- 3.進行方式:
 - ①依廠商提出之文件及企劃書等資料進行資格審查，不合格廠商予剔除。
 - ②廠商數未達3家，由管委會或住戶再推薦廠商，以符合招商有3家以上之規範。
 - ③廠商數達 3 家(含)以上，由管委會委員審查小組拆報價分析單評選合格廠商進入第二階段簡報評核。
- 4.入圍廠商將於 114 年 05 月 12 日下午 5 點前通知並於 05 月 17 日(六)進行簡報，未入圍廠商則不另行通知。

(2).第二階段簡報評核作業:

- 1.時間:中華民國 114 年 5 月 17 日(週六)下午 14:30 時。
- 2.地點:B1 防災中心。
- 3.進行方式:現場抽籤簡報順序，廠商簡報，委員諮詢，住戶問答。
 - ①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，並接受委員會之詢問和列席住戶之問答(簡報15分鐘，詢答15分鐘，臨場 10 分鐘)。
 - ②由出席委員(每人二票)，出席住戶(每人一票)投票排序三家廠商，選出得標廠商。備註：若有廠商票數相同，再針對票數相同廠商重新投票表決。
- 4.設備:簡報所需投影機、電腦等設備，由廠商自備。
- 5.經簡報評核決議得標廠商，以電話通知議約時間，未取得議約候選廠商不另行通知。

十、決標與簽約：

- 1.本社區採最有利標。
- 2.得標廠商合約內容應詳述擬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，且若有違反合約相關規定時，其罰則(款)應表列於合約中。
- 3.經評選得標廠商接獲委任通知後，應於 3 日內檢送合約予管委會，於審閱、修訂完成，

經雙方同意，於 05 月 30 日前與本會完成合約簽訂，用印後，始得生效、執行。
如無法簽約，由第二順位公司遞補接任簽約，以此類推。

4. 得標簽約公司須於 6 月 16 日起派員至社區辦理交接事務。如無法完成交接（可歸責得標公司之因素），視同合約失效，本會得通知下一順位公司議價簽約，不得異議。得由第二優勝公司遞補接任，以此類推，不得異議。

進行交接時程所生一切費用由得標廠商須自行負責，管委會不負擔服務費用或其他任何費用。

5. 服務契約試用期三個月，經本會管理委員考評，服務廠商未能配合服務事項達三次且經管理委員會規勸仍未改善，管理委員會得隨時終止服務契約，本管委會得以通知第二順位合格廠商遞補進駐，並全程協助其工作相關交接事宜，服務廠商不得異議。
6. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，且有汰換服務品質不佳人員之主動權；但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處。
7. 接獲管理委員會通知調整不適任案場服務人員，接獲通知十日內未更換人員或藉故推諉以違約論，並裁罰當月服務費 5 萬元，服務公司不得異議。
8. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各類保險等應依政府相關法令辦理，否則以違約論處。
9. 需設置巡邏打卡點。
10. 若發現有偽造、借牌、變造情事，管委會得不經催告逕行終止本合約，不得異議。本會得通知第二順位優先公司辦理後續議價及簽約事宜，以此類推。

十一、其他事項：

(1) 投標廠商有下列情形之一，不予決標於該廠商：

1. 未依本招標辦法之規定投標。
2. 須檢附資料內容不符合招標辦法之規定。
3. 借用同業牌照，或以偽造、變造之文件投標。

(2) 廠商保證不得基於任何理由，以行求期約或以其他直接或間接之方式交付任何佣金、報酬、回扣、饋贈、有價證券或其他利益予管理委員及所有聘僱人員(含配偶及三親等內親屬)以排擠競爭對手，爭取交易機會或交易優惠條件或其他影響交易秩序之目的，如有發生前揭情事，管委會得不經催告逕行終止本合約，並將廠商列為禁止往來名單，廠商除應自行承擔因此衍生之相關法律責任外，管委會得向廠商請求賠償損害及支付相當於合約總價款 50% 之罰性違約金。

廠商於知悉任何違反前項規定情事，立即據實將相關人員身分、支付金額或其他利益及其支付方式等告知管委會，並提供相關證據且配合管委會調查。

(3) 其他經主管機關認定有影響採購公正之違反法令行為者。

(4) 本辦法如有未詳盡之處，得由本會補充，本會對本招商案有解釋及增訂之權利，如有任何疑問請洽管理中心 周總幹事聯絡電話：8695-1624。

十二、附件：證件影本聲明書，廠商投標證件核對表、投標單、文件標封。

證件影本聲明書

茲為 _____

於中華民國 114 年 月 日辦理潤泰明峰社區物業管理保全服務公開招標事宜，所持有證件影印本均屬真實，如有偽造願接受法律制裁，願放棄法律先訴抗辨權，並接受潤泰明峰社區管理委員會取消參標資格不得異議，恐口說無憑，持立此聲明書為證。

謹此

潤泰明峰社區管理委員會

投標(保全)公司： _____

投標(物業)公司： _____

負責人： _____ 簽章

聯絡人： _____ 簽章

公司地址： _____

公司電話： _____

(本聲明書無招標單位印記者以失格論)

中華民國 114 年 月 日

公寓大廈管理公司資格審查證件核對表

公司名稱：：

*** 請將資格證明文件依下列次序裝訂成冊**

項次	資格審查項目	投標廠商填寫		管委會審查		
		提送規範	提送資料頁次	合格(V)	不合格(V)	缺失原因
1	公寓大廈管理公司登記資本額一仟萬元以上，可供證明之文件影本					
2	公寓大廈管理同業公會會員					
3	目前維護管理 100 戶以上社區至少兩個，附有效合約或證明					
4	最近一期營業稅申報書及繳款收執聯影本(或檢附稅捐機關之核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯之證明文件影本)。					
5	三年內無銀行退票紀錄者(附最近六個月證明)					
6	證明文件影本蓋公司大小章並加註『與正本相符字樣』					
7	社區管理企劃書10份					
8	廠商投標單(不得使用鉛筆書寫)各別裝袋密封後連同資格證明文件以大封套合併裝封。 所有內外封套外部皆需書明投標廠商名稱、地址、電話及招標標的。					
審 查 總 結						
審查人員簽名：						

保全公司資格審查證件核對表

公司名稱

* 請將資格證明文件依下列次序裝訂成冊

項次	資格審查項目	投標廠商填寫		管委會審查		
		提送規範	提送資料頁次	合格(V)	不合格(V)	缺失原因
1	保全公司登記資本額四仟萬元以上，可供證明之文件影本(公司登記證明文件或商業登記證明文件)					
2	保全公會會員					
3	目前維護管理100戶以上社區至少兩個，附有效合約或證明					
4	保全責任保險保單(自付額不得高於10%)					
5	最近一期營業稅申報書及繳款收執聯影本(或檢附稅捐機關之核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯之證明文件影本)。					
6	三年內無銀行退票紀錄者(附最近六個月證明)					
7	證明文件影本蓋公司大小章並加註『與正本相符字樣』					
8	社區管理企劃書10份					
9	廠商投標單(不得使用鉛筆書寫)各別裝袋密封後連同資格證明文件以大封套合併裝封。 所有內外封套外部皆需書明投標廠商名稱、地址、電話及招標標的。					
審 查 總 結						

審查人員簽名：

潤泰明峰社區管理委員會

114 年度綜合管理招標物業、保全採購標單

一、投標人對招標須知等文件均已完全明瞭接收，今願以合約(月)總價：

新台幣：_____元整承攬本大廈綜合管理作業，另附
詳細表供參考。

※總價應以國字大寫數目字填寫(如 壹、貳、佰、仟、萬)，並不得使用鉛筆或其
他易塗改之書寫工具書寫，塗改者本標單無效。

二、報價分析明細如報價分析單。

三、本標單決標後，訂入契約中。

投標人：公司名稱:

簽章:

負責人:

地 址:

電 話:

主任委員		監察委員		財務委員	
------	--	------	--	------	--

潤泰明峰管理委員會

114 年度

公寓大廈管理維護招標

(文件資料標封請貼妥於包裝最外層)

投標廠商: