

馥華城峰社區 114 年委託管理維護服務招標需求書

中華民國 114 年 9 月 17 日

壹、招標範圍

- 一、招標業主：馥華城峰公寓大廈管理委員會（以下簡稱本會）
- 二、社區地點及概況：新北市土城區學士路 80~92 號馥華城峰社區（以下簡稱本社區），總戶數 101 戶，98 戶住家及 3 戶店面，分 A、B、C、D、E、F 棟，樓層數為地上 18 層地下 3 層（B1-B3 為停車場），電梯 2 支（貨梯 1 座/客梯 1 座）。
- 三、承攬期間：中華民國 114 年 11 月 1 日起至 115 年 10 月 31 日止（含三個月合約試用期）。
- 四、招標方式及預算金額：採最有利標。

貳、投標公司資格

- 一、政府登記合格之保全公司，資本額四千萬元（含）以上，持有內政部核發經營五年以上許可證。
- 二、政府登記合格之公寓大廈管理維護公司，資本額一千萬元（含）以上。
- 三、物業管理公司與保全公司需為同一負責人，具有政府立案之物業管理公司及保全公司雙證照，公司成立三年以上，且不得租借牌照。
- 四、須有內政部許可證明且公司變更登記表記載有相關業務項目。
- 五、最近一期營業稅或營利事業所得稅繳款收執聯以及最近五年未曾受票據交換所拒絕往來處分，且在金融行庫無退票紀錄及法律糾紛者（請提出銀行相關證明）。

參、社區委託管理維護服務需

- 一、總幹事(社區經理)1 人：專科畢業以上學歷（具有事務管理人員證照），並須有 200 戶以上社區 3 年以上經驗，或曾於本社區服務滿 3 個月以上；須經警政單位查核通過且領有警察機關核發之良民證及身心健康者，值勤時需著公司制服，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良習慣。
- 二、安管(保全)人員 1 哨(日夜 24 小時值勤)：高中(職)畢業以上學歷，須經警政單位查核通過且領有警察機關核發之良民證及身心健康者，值勤時需著公司制服，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良習慣。

肆、投標公司應檢附文件

- 一、標單 1 份（附件一）
- 二、聲明書 1 份（附件二）

三、無利害關係切結書 1 份。

為確保服務品質及維持本社區管委會清廉、公開、公平之形象，本案相關廠商、協力廠商之公司負責人、部門主管，不得與現任本社區管委會委員及委員配偶有直系血親、直系姻親及三親等(含)內之旁系血親同財共居親屬關係，投標廠商應提供切結書證明。若有違反事後查證屬實，則喪失得標資格，已得標簽約者，管委會得視狀況要求得標廠商解約及請求違約賠償。

以下資料依序排序裝訂成冊，一式 8 份（其中 1 份不膠裝不裝訂）

四、公共營利事業登記證及執照影本。

五、最新年度保全商業同業公會會員證（有效期限內）。

六、最新年度公寓大廈管理維護商業同業公會會員證（有效期限內）。

七、檢附最近三年未曾受票據交換所拒絕往來處分之證明文件，且在金融行庫無退票紀錄（請提出銀行出具之相關證明）。

八、依政府規定投保保全業責任保險、員工誠實險、雇主意外責任險，需檢附保單影本。

九、檢附最近三期 4 0 1 營業稅申報書。

十、最近兩期完稅證明，保全公司每月營業額\$800 萬元以上（401 表）、物管公司每月營業額\$400 萬元以上（401 表）。

十一、物業管理師及職業安全衛生管理等相關證照。

十二、ISO9001 品質認證書。

十三、從事社區管理工作至少有三年以上，並有服務過大型社區 300 戶以上之經驗證明（需檢附發票存根及合約證明文件）。

十四、含稅報價單(需單獨裝入報價單信封)。

十五、企劃書（投影片 30 張以內或 A4 文件 15 頁以內）。

內容以各公司專案評估提出本社區服務方案(含公司基本資料及簡介、過去服務實績、進駐接收規劃、物業管理規劃、保全勤務規劃、標準作業程序、住戶服務及其他可落實之建議事項)及員工素質、薪資福利制度(含員工實領薪資、勞退及健保投保及員工意外傷害險投保保單影本、三節及年終獎金)、服務費用說明、回饋項目等，企劃書須蓋公司大、小章。

上列文件及證明以大型信封袋裝妥，信封外請註明本社區招標名稱與投標公司名稱及騎縫章。

伍、招標資料領取

- 一、凡符合初選投標資格公司，見公告即日起至 114 年 10 月 1 日止，至本社區管理中心領取標單。
- 二、招標文書處理費，每份新台幣貳百元整。
- 三、場勘時間，見公告即日起至 114 年 10 月 1 日止(平日上班時間 09:00~17:00)。有意願投標並擬場勘公司，請先電洽聯絡人，社區經理林小姐 02-82731742，以安排時間現場勘查。

陸、投標文件收件截止日期

- 一、114 年 10 月 1 日前（郵寄以郵戳為憑），投標公司需將投標文件依順序裝封，封套上並註明本社區標案名稱與投標公司名稱及聯絡電話（含稅報價單、成本分析另外密封，信封上並註明公司名稱聯絡人及電話並蓋騎縫章。），以限時掛號郵寄至「新北市土城區學士路 80 號，馥華城峰公寓大廈管理委員會」收或親自送達本社區。
- 二、本社區不收取押標金及履約保證金。

柒、評選流程

- 一、第一階段書面審查（投標公司無須到場）。
 1. 時間：中華民國 114 年 10 月 7 日，晚上 20:00 開臨時會。
 2. 委員會依各公司投標文件內容，評選 3 至 5 家較優之公司參加複選，於 114 年 10 月 8 日以電話通知獲選(進入複選)之物業管理公司，未通過書審者不予通知且資料不予退還。
- 二、第二階段複選簡報
 1. 時間：中華民國 114 年 10 月 14 日，晚上 20:00 開管委會例會。
 2. 邀請進入複選之物業管理暨保全公司向管委會做複選簡報(個別簡報時間由社區管委會通知)。每家簡報 20 分鐘和 Q&A 10 分鐘，共 30 分鐘，簡報內容請詳述企劃書內容、社區管理運作細節(本社區為鑽石級綠建築)、列舉回饋社區項目、「如何經營管理馥華城峰社區並協助取得優良公寓大廈獎項」之建議辦法，並請自備投影機及布幕。
 3. 簡報公司未依排序時間內到現場者，視同棄權不得異議。
 4. 社區管委會於 114 年 10 月 15 日電話通知 1 家最優議價簽約物業管理暨保全公司。
 5. 為維持本社區管理品質，本案將採最有利標（合理標）。決標原則依比序名次最優者入選，若因價格過高不符本社區管理委員會之期待，獲選之公司亦不願議價時，視為該公司棄權，本社區管理委員會得依比序名次與其他競標公司議價。
- 三、得標者簽約一年(114/11/1~115/10/31)，應於 114 年 10 月 31 日 18 時前完成交接與入場。

四、投標公司須通過委員會議評選及委員票選後，以得票數最高者獲選並正式公告之；委員會將以電話通知得標公司。

五、得標公司得標後 3 日內須將保全及公寓大廈管理維護合約送交委員會審查，合約內附約須訂定行政及保全人員罰則及罰款金額，將來罰款金額一律作為回饋社區基金。

六、得標公司服務人員進場後，前三個月為試用期(114/11/1~115/1/31)，試用期間如違反社區規定或未能通過委員會評鑑者，委員會有權利對得標公司提出撤場解約之要求，屆時得標公司不得異議。

七、本次招標規範及投標公司簡報內容視為合約一部份。

八、合約內容由得標公司提供範本，議約後經委員會議審查通過後簽訂之。

九、本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利。

十、其他事項

1. 投標公司得標後不得再分包其他公司，擅自將部分業務轉包他人，管委會將立即解除合約，絕無異議。
2. 投標公司所提之任何文件應與事實相符，若有偽造或詐欺等行為，一律取消參與投標資格。若造成社區損失，應付全部賠償責任，其他若有未盡事宜，另行通知。
3. 得標公司應於交接前 7 日（含）每日由確定派任之管理中心總幹事(社區經理)、安管(保全)人員，且於上班時間至本社區現場了解作業方式，及辦理交接事宜。(管委會不支付本項費用，由得標公司自行負擔吸收)。
4. 管理公司若需更換總幹事，則需提送 2 名（含）以上之總幹事名單及相關履歷及良民證供管委員評選同意後才得以更換，另新、舊任總幹事交接日以 5 個日曆天為期限。
5. 管理公司若欲更換派遣之工作人員（除人力不可抗拒因素外），須於一個月前向本社區管委會提出，經管委會同意始可更換，且須附更換人員履歷及良民證並同意社區公告之。
6. 經管委會判定不適用之工作人員，管理公司應於 1 周內撤換，並附上更換人員履歷及良民證並同意社區公告之。
7. 管理公司所訂立之合約內容須依約履行，如有未盡事宜，雙方依公平誠信及互惠原則協商之。
8. 上述注意事項如若違反或累犯，將依合約執行罰款或解約。
9. 本社區已備影印事務機、水塔清洗及環境消毒清洗等，列舉回饋均不得放入此等項目。
10. 時程表

工作事項	起始日期	結束日期
招標公告	9/17	10/1
書面審查	10/7	10/7
複選簡報	10/14	10/14
合約/簽約	10/15	10/24
人員交接	10/25	10/31

附件一

馥華城峰社區委託管理維護服務招標計畫投標單

1、標的名稱：114 年委託管理維護服務招標需求書

2、開標時間：(1) 第一階段書面審查：民國 114 年 10 月 7 日 (二) 20:00

(2) 第二階段複選簡報：民國 114 年 10 月 14 日 (二) 20:00

3、開標地點：本社區一樓會議室

4、投標總價

人員配置項目	每月服務費用(含稅)	人員資格
總幹事 x 1 名	元	☐ 大學 ☐ 專科 ☐ 事務管理 ☐ 防火管理
24 小時大廳保全 x 1 哨 (1 人)	元	☐ 高中/職 ☐ 相關證照
管銷費用	元	
投標總價(含稅)/年	新台幣	元整

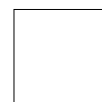
公司名稱：

統一編號：

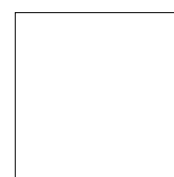
負責人：

地址：

連絡電話：



小章



大章

資格標確認(由本會所寫)

☐ 符合資格，進入第二階段書面報告評核

☐ 不符合資格

主任委員：_____ 副主任委員：_____ 監察委員：_____

財務委員：_____ 康樂委員：_____ 環保委員：_____

設備委員：_____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

聲 明 書

茲為_____參加馥華城峰公寓大廈管理委員會委託管理維護服務招標計畫事宜，本公司保證所持有及交付之證件影本均屬真實，並絕無與其他同業壟斷標價（圍標）等違規及不法情事；如有偽造或不實，願付一切法律責任，並負損害賠償之責，絕無異議，特此聲明書為證。

此致

馥華城峰公寓大廈管理委員會

聲明人：_____（簽章）

負責人：_____（簽章）

公司電話：

公司地址：

中華民國 年 月 日