

【中港盛世社區】115 年度物業管理、駐衛保全服務公開招標須知

一、招標標的：【中港盛世社區】(台中市西屯區上安路 60-6 號)。

二、委託服務期間：民國 115 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止。

三、聯絡人：中港盛世社區管理委員會

(請註明：第 30 屆管理委員會，聯絡人電話：張小姐 0921-302747、施小姐 0935-965-225)

四、服務項目及範圍：

(1) 一般公共事務管理服務事項：協助推動大樓各項事務管理、大樓公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務…等。

(2) 警衛安全管理服務：

安全監控、車輛管制、信件包裹管理服務、緊急狀況通報及處理…等。

(3) 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。

(4) 機電與設備管理服務：

監督及協調社區機電維修、給排水設備、消防設備等…維護檢查之契約廠商。

五、建物概要：

(一)層棟：地上 13 層/地下 2 層，三棟 6 部

(二)總戶數：196 戶(店面 12 戶/住家 64 戶/套房 120 戶)

六、服務人員需求：

物業/保全	資格	時間	備註
半日社區經理 (1 名)	具有中華民國國籍、須具備事務管理人員所需相關證照、文書作業及財務處理經驗，經理事務經驗至少兩年。	工作時間四小時	例國定假日休。 上班須穿著制服
保全(一哨)	具有中華民國國籍，須具備保全人員證照，	一哨 2 班制，採 24 小時值勤排休制	上班須穿著制服
清潔員(1 名)	具有中華民國國籍	08:00~17:00	例國定假日休。

七、領標時間：自即日起至 114 年 11 月 25 日止，請投標物業公司逕行自「社團法人中華民國物業管理經理人協會」網站下載本招標須知。

八、截標時間：114 年 11 月 25 日(星期五)17:00 止，由專人或郵寄雙掛號將投標文件(收件人「中港盛世第 30 屆管理委員會」)送達本社區管理中心、逾期者本社區不予受理，以郵戳為憑。信封請註明投遞標的，標封彌封口請蓋公司騎縫章，報價單請另以信封彌封蓋公司騎縫蓋，置於總標封內。

九、招標方式：本標案採最有利標，分兩階段進行，評選符合社區要求之優良物業管理公司。

(一)初審：114 年 12 月 3 日(星期三)19:00(本管理委員會得依實際情況彈性調整時間)開封，就投標公司所送之文件進行資格審，擇優遴選符合資格的公司數家進行複選。未入選廠商不另通知，亦不退還投標文件。廠商數未達 3 家，由管理委員會或住戶再推薦廠商，

以符合招標有 3 家以上之規範。

- (二)複審:114年12月4、5日(星期四、五)19:30(本管理委員會得依實際情況彈性調整時間)，安排入選公司指派經理級以上主管進行簡報、補充說明、回饋方案、委員諮詢(簡報 10 分鐘，補充說明、回饋方案、委員諮詢 20 分鐘)。評選類再依據廠商各項條件進行評分票選，依評選結果訂出優先順位進行議價。

十、投標檢附資料清單：(檢附資料請依清單項次順序，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、標封須彌封並蓋公司騎縫章)

項次	投標公司應檢附資料
1	內政部營建署核發營業公司登記證
2	應具備保全、公寓大廈管理維護兩張執照。(保全與樓管公司不得有借牌情形，保全與物業不需同一負責人或同一公司名稱。)
3	限臺中市保全商業同業公會之有效會員，有當年度公會會員證及優良保全公司證書。資本額符合法規規範(保全公司資本額 4 仟萬、公寓大廈管理公司資本額 1 仟萬)。
4	檢附公司最近變更登記表。
5	最近一期完稅證明(401 表)。
6	最近三年內無退票證明。
7	公司投保僱主責任保險。
8	公司投保服務人員相關誠實保險。
9	保全公司投保意外傷害之保單影本。
10	符合勞基法及保全業法規定。
11	預定出任本社區經理之管理服務人員認可證。
12	法律顧問證書，提供法律免費諮詢服務。
13	報價單一份以含稅價格報價
14	管理維護服務企劃書(本案共計七位評審委員，請依本社區現況進行規劃，並提供紙本八份)。
15	合約書草約(初選通過通知後二日內繳交紙本一份及 Word 電子檔各一份，以利本管理委員會預先審查，以利於複審當日簡報中就可能爭議之事項預先商議，做為最終議決參考之一)。
16	合約所需資格文件(請提供正本文件，若為影本文件，請加蓋公司大小章及「與正本相符」之印章
17	公司設立之地址為公司自有房地產。

十一、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)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。
- (三)物業管理公司及保全服務人員於合約之服務開始前七日與舊有現任公司完成相關業務交

接，此交接時期，管理委員會不支付服務費用，並於次月開始支付上月服務費用。

- (四)得標公司所派駐人員皆須經本管理委員會試用後認可，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，得標公司不得任意藉故調換他區服務及任意撤換，駐區經理若因個人因素須辦理離職者，需於一個月前提出申請，並經本管委會審核通過許可後，方得離職而不罰。反之，得標公司任意撤換，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貳萬元。
- (五)得標公司派駐員工勞、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或轉投保其他公會等行為)，本管理委員會將不定時抽驗，若違反本規定者視為違約，本管理委員會得即時終止本合約並要求該公司賠償一個月勞務總額(依合約總價)。
- (六)得標公司提供之文件，如有相關證照租借牌及偽造證件等情事，本管理委員會將逕行移送法辦。
- (七)得標廠商不得將合約轉包給其他廠商；於承攬業務時，擬分包之項目及分包廠商，需經管委會審查及同意，並負完全責任。違者終止合約並須賠償一個月勞務總額(依合約總價)，廠商不得請求任何賠償，並放棄法律上之訴訟權利。
- (八)本社區免押標金及履約保證金。
- (九)針對得標廠商，社區有三個月試用期，三個月試用期不符社區標準，由備取廠商遞補。

十二、合約製作：

- (一)本案招標公告、須知、得標後依簡報時所提出承諾事項將依性質列入合約書或服務建議書修訂版及報價單均為合約之一部份。
- (二)得標廠商於本案提供之報價單、合約書(草案)，本管理委員會有權依簡報時所提出之承諾事項屬應明訂於合約書項目協議修訂。
- (三)得標廠商應於本管理委員會通知期限內，將合約製作完成送至本管理委員會辦理簽訂契約手續，未經本管理委員會同意而逾期不辦理簽約時，視為棄標(棄標行為必要時，本管理委員會得轉請台中市公寓大廈管理服務職務工會公告之)。
- (四)得標後須提供案場之相關『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』。
- (五)得標廠商須於合約內提供完善違約金條款項目(含違反服務建議書內容)。

十三、不予開標及不予決標之情形：

投標廠商有下列情形之一、於開標前發現者，其所投之標應不予開標；於開標後發現者，應不決標予該廠商。

- (一)未依招標文件之規定投標。
- (二)投標文件內容不符合招標文件之規定。
- (三)借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
- (四)偽造或變造投標文件。
- (五)同一獨立標件不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
- (六)有政府採購法第 103 條第 1 項不得參加投標或作為決標對象之情形。

(七)其他影響採購公正之違反法令行為。

十四、得標後針對本社區管理維護服務提出詳細企劃書內容建議應有：

(一)公司組織、專案團隊及人力分派計畫。

(二)規劃與整體工作執行方案。

(三)履約管理執行策略。

1.履約管理說明、風險管理分析及對策、品質保證計畫擬訂與執行。

2.履約環境安全衛生管理、防災管理計畫擬訂及執行。

(四)住戶額外服務

1.除了本履約要求服務項目外、其它額外提供給住戶的額外服務內容之陳述。

2.表列免費服務項目內容。

(五)SOP 標準作業程序。

(六)住戶反映事項、委員交接及社區相關表單。

(七)物管/保全/清潔人員工作排程及罰則。

(八)委託標的現場發生狀況時理賠事項(結理賠內容、理賠程序、理賠金額上限等)。

(九)社區內年度活動與社團規劃(如區分所有權人會議之辦理、中元普渡…等)。

(十)現場人員值勤管理之罰則。

十五、簡報當日參與廠商最多五人代表出席。請備妥檢附資料之正本，於簡報進行前供管理委員會查核。簡報所需電腦設備請自行準備。

十六、得標物業管理公司再與管理委員會協調進駐時程。

十七、其他事項：

1.檢附各項資料及文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消資料。

2.本次招標相關資訊，以本管理委員會公開招標須知 PDF 電子檔為準，且本管理委員會對本次招標案有解釋及增訂之權利。

3.為確保服務品質及維持本社區管理委員會之清廉、公平、公開、公正之形象，本案相關廠商、協力廠商之公司負責人、部門主管人員請謹守利益迴避原則，對於現任及接任之中港盛世管理委員會委員及其配偶、親屬等應自行迴避，不得有關說、餽贈物品及錢財等情事。

4.本標案之人力配置、工作細項、請款支付等均須列載合約書內。

5.投標廠商之企劃資料內容，應附帶項資格證明影本、具體工作計畫、教育督導考核計畫等資料，提供評審小組甄核參考；倘其內容有虛造不實，經檢舉或查獲時，本管理委員會有權取消廠商參標資格。已簽立合約者，本管理委員會有權廢止合約並得追償損失。為符合公平原則，本管理委員會不接受補件及抽換文件。

6.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。

7.得標廠商於得標後須與本社區管理委員會討論本案派遣之服務人員名單，確認名單後需檢附現場服務人員勞保卡影印本，及警察局安全查核名冊影印本供建檔造冊。

8.得標廠商有節慶活動之企劃、海報以及行政等後勤支援工作，並需無償多調派人力支援本社區各項活動之召開。

9. 得標廠商於契約有效期間內欲更換社區經理及社區保全時，除了須徵得管理委員會同意外，亦須提供數位已領持有管理服務人員認可證繼任人選供管理委員會面談徵選。
10. 合約有效期間內得標廠商有違反合約內終止合約條款情事者，本管理委員會得隨時終止合約且不需支付任何違約金。
11. 本招標公告內容如有未詳盡之處，得由本管理委員會補充，本社區管理委員會對本招標公告內容有解釋及增修權利，如有任何疑問請洽管理委員會。