

昕樂章社區-物業/保全管理維護服務招標須知

一、依據昕樂章第六屆社區管理委員會 115 年 1 月份例行會議決議辦理。

二、標的名稱：昕樂章社區物業公司及保全公司招標。

三、招標方式：採公開招標〈歡迎住戶推薦〉辦理。

四、招標單位：

1. 名 稱：昕樂章社區管理委員會
2. 地 址：新北市林口區民富街 91 號 2 樓
3. 聯絡人：管理中心 任經理
4. 電 話：02-26091728

五、委託管理服務單位需求：

1. 管理服務標的及範圍：共 227 戶，二棟，A 棟 178 戶地上 32 樓(含 R1-R2)/地下 4 樓，B 棟 48 戶地上 15 樓(含 R1-R2)/地下 4 樓，C 棟 1 戶地上 4 樓(含 R1-R2)。
2. 本案委託工作期限：自民國 115 年 04 月 01 日起至民國 116 年 03 月 31 日止。
3. 招標編制：社區經理 1 名，社區秘書 1 名，日間、夜間、機動保全 6 名。

六、投標日期：

1. 領標單截止日期：**即日起至 115 年 01 月 25 日 18:00 止。**
2. 投標單截止日期：**115 年 02 月 03 日 18:00 止**，請將相關文件及投標單密封後，親送本社區管理中心，**不得因遞送延誤投標而提出異議。**
3. 本案不收押標金及履約保證金。

七、開標及決標流程：

1. 經本管委會開啟資格封及企劃封後確認文件內容做初步資格審查，並將於 **115 年 02 月 10 日前**，社區經理會後以簡訊或電話通知符合資格之入圍廠商。
2. 請入圍廠商於 **115 年 03 月 06 日 20 時**攜電腦至本社區簡報(投影機及布幕由本社區提供)；資格審查不合格之廠商送審文件，恕不退還。
3. 並請入圍廠商於**前三十分鐘**至會場報到，以公開抽籤方式決定之簡報順序，遲到者視同棄權，廠商簡報 15 分鐘及管委會提問 5 分鐘。
4. **本會將採服務品質及最有利標方式決標。**
5. 全部入圍廠商簡報完畢後，**依委員會全體委員各別評分，並扣除最高及最低分各一後計算總分排名以決定議價順序。**
6. **現場核對價格封騎縫後開啟議價，議價完成將宣佈得標廠商及備選廠商一名。**

八、社區現場實地勘查：

為使廠商先期瞭解社區現況及需求，請有意參與投標之廠商（每家公司最多以 2 位代表為限）於投標截止日前抵達本社區，由管理中心派代表就社區現況及實際需求予以詳細說明後，至社區現場勘查，**(現場勘查時間:115/01/20 日下午 14:00)**。

九、投標公司資格要件及應提供之送審文件：(請各別裝入資格封、企劃封及價格封)

資格封(各一份密封)

1. 廠商資格審核表正本（附件一）
2. 特許函影印本，內政部警政署核發。
3. 公司登記證明文件、公司執照影印本。
 - 物業管理公司資本額壹仟萬元

- 保全公司資本額肆仟萬元
 - 公司成立須皆三年以上。
4. 公司簡介、基本資料及商業登記影印本，須於新北市設有公司、分公司或辦事處。
 5. 新北市公寓大廈管理維護公會及保全公會核發正式合法會員公司會員證影本。
 6. 勞工安全衛生管理證照、職工福利機構證明影印本。
 7. 最近一期納稅證明影印本（401 報表）
 8. 信用證明文件影印本，近三年無退票紀錄證明文件。
 9. 派駐保全及物管人員投保勞健保、意外傷害、雇主責任險、保全責任險之保單及繳納證明影本；派駐物管人員投保誠實險之保單及繳納證明影印本。
 10. 公司承接案場實績，於新北市林口區相鄰區域有案場實際情況，70 戶以上且合約達二年以上之社區，相關案場名稱及合約影印本。

上述影印本須加蓋「公司大小章」及「與正本相符」之印章，必要時本會得抽查正本。

企劃封(各九份，分別密封)

11. 物業及保全服務合約書草案(約)。
12. 承攬本社區各項管理服務規劃計劃書。
請依社區現況規劃建議含人力、勤務配置、年度計劃、工作分配、設備器材、調度管理、提前解約、違規罰則、請款支付等，以符合本社區安全管理服務之企劃書。
上述影印本須加蓋「公司大小章」及「與正本相符」之印章，必要時本會得抽查正本。

價格封(正本一份密封並加騎縫印，無加印視為無效)

13. 管理維護服務價格投標單（附件二）
 - 標單金額一律為新台幣，請分項報價(含總價)，並蓋大小章確認。
 - 總價金額以中文大寫為準。
 - 未依規定填寫、蓋章及標單塗改處未蓋負責人章者，該標單視為無效標。
14. 切結書（附件三）
上述皆為正本須加蓋「公司大小章」及「與正本相符」之印章。

十、服務內容基本需求

1. 派駐經理資格要件：（1 人依勞工休假新制辦理）
 - 具備社區經理或總幹事現場經驗三年以上之中華民國公民。
 - 具內政部核發事務管理人員證照。
 - 熟電腦 Microsoft Word、Excel、PowerPoint 等文書事務處理軟體操作。
 - 可擬訂社區事務計劃與執行能力，及保全消防中控設備之操作，並無不良紀錄者。
 - 需有社區點交經驗。
 - 無嚼食檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。
 - 禁止上班時間兼任其他行業工作。
 - 需著裝公司制服。
 - 本社區近期須辦公設點交事宜，請得標廠商派遣具法律相關知識者為佳。
 - 若中途更換經理需經管委會面試通過，且物業公司試用期重新計算。
2. 派駐祕書資格要件：（1 人依勞工休假新制辦理）。
 - 具備社區祕書現場經驗一年以上之中華民國公民。
 - 熟電腦 Microsoft Word、Excel、PowerPoint 等文書事務處理軟體操作。

- 協助社區經理完成行政與財務相關文書作業，以及社區臨時要求事項。
- 協助社區年度重大節日或平時裝飾需求，須具美術基礎。
- 無嚼食檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。
- 禁止上班時間兼任其他行業工作。
- 需著裝公司制服。

3. 派駐保全員人數及相關資格要件：

- ✓ 12 小時日夜班保全 4 人(A 棟、B 棟各一哨)，24 小時執勤及協助車道交管保全，符合勞動基準法 84 之 1 條之適用人員辦理。
- ✓ 12 小時日班機動 1 人。
- ✓ 12 小時夜班機動 1 人。
- 日班保全、機動人員，60 歲以內，具備現場經驗 1 年以上之中華民國公民。
- 夜班保全機動人員，男性，60 歲以內，具備現場經驗 1 年以上之中華民國公民。
- 無不良紀錄者，經過警察機關安全查核無犯罪前科記錄者(檢附安調資訊)。
- 受過保全人員各項訓練，熟習各項臨場狀況。
- 無嚼食檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。
- 需著裝公司制服，左胸前著/別姓名名牌。
- 保全人員需有保全證照。

十一、招標規定及合約訂定：

得標廠商接到通知後**三日內**簽訂合約，逾時無故不辦理簽約者，視為喪失得標資格。本管委會得以原決標價，依決標前各投標廠商標價之順序，遞補廠商。

1. 本會對本案各項文字(包括內容)或是過程處理將擁有解釋與執行權廠商不得提出異議。若有任何意圖或煽動不法得標本會將提出告訴。
2. 得標公司合約將先簽試用約**三個月**，如任用合格，再行正式簽約(**合約期：115 年 04 月 01 日至 116 年 03 月 31 日**)。
3. 本須知及公告投標文件為正式合約之一部份，當合約簽定時，須列入合約附件。且若有未盡事宜得於開標前補充說明。
4. 服務期間若有不適任之情況，經管委會通知後，物業公司需於二週內更換相關服務人員。

十二、得標廠商需回饋社區項目：

1. 社區管理費-超商收手續費。
2. 社區活動回饋金壹萬元/年。
3. 社區影印機租賃費用。
4. 合約期限內免費提供 2 台 AED(A、B 棟各一台)。

昕樂章社區管理委員會 謹製

附件一、廠商資格審核表

年 月 日

廠商名稱：		公司印章：				
項目	文件名稱	密封	自檢	管委會審核		備註
				合格	不合格	
1	廠商資格審核表 (附件一)	資格封				
2	特許函影印本					
3	公司登記證明文件、公司執照影印本(物業、保全)					
4	公司簡介、基本資料及商業登記基本資料					
5	物業管理同業公會、保全同業公會之會員影印本					
6	勞工安全衛生管理證照、職工福利機構證明影印本					
7	最近一期繳稅證明影印本 (401 報表)					
8	信用證明文件影印本					
9	投保勞健保、意外險、雇主責任險、保全責任險及服務人員誠實保險之保單影印本					
10	新北市林口區相鄰林口區一帶案場，具二年以上實績案場名冊及合約影印本					
11	物業及保全服務合約書草案(約)九份	企劃封				
12	承攬本社區各項管理服務規劃計劃書九份					
13	管理維護服務價格投標單(附件二)	價格封				
14	切結書 (附件三)					
備註： 一、 本表文件須依第七項投標資格要件之規定並逐項提供，填寫不齊者，視為無效標。 二、 檢附之各種證明文件如屬不實，應負一切法律責任，得標者取消資格。						
主席 (主委)		監標人 (監委)		審查委員		

附件二、管理維護服務價格投標單

昕樂章社區委託管理維護服務價格投標單

投標公司：

日 期： 年 月 日

公司地址：

公司電話：

傳真電話：

聯 絡 人：

人力配置及工作時間	人員配置	人數	服務時間	單 價	複 價	備註
	社區經理	1 人	每日實勤 8 小時			●不得同時排休 ●經理/秘書輪流每週三調整 20:00 下班。
	社區秘書	1 人	每日實勤 8 小時			
	保全人員 (2 哨)	6 人	每日 12 小時			
	-	-	-	-	-	
合 計						
營 業 稅 5%						
總 計 新 台 幣						

備註：1. 以上投標報價係以元／月為單位(含稅)。

2. 本標單含人員薪資、勞健保、勞退六%、意外險、制服、教育訓練、三節獎金、公司利潤。
3. 本標單不含相關法律所需之保險，如產物保險、火險、水漬險、竊盜險、工程險及第三責任險…等。
4. 本標單所估各費用，並不含各項設備年度檢查。
5. 機電、消防等設備如更換零件，含工資不含零件費用。
6. 本章若有未盡事宜，得隨時修改另訂之。
7. 未得標廠商所送之文件，管委會將存查，廠商不得領回。

物管公司印鑑	負責人印鑑	保全公司印鑑	負責人印鑑	審 核	承 辦 人

附件三、切結書

標的名稱：昕樂章社區管理維護委託服務案招標

標價總計：新台幣 _____（詳如投標單）

具結事項：

1. 所密封標價總計係依照 貴社區有關管理需要及投標須知等各項規定確實計算，並經赴現場勘察實際情形後計列，得標後當負責履行無誤。
2. 投標人之投標價格，於開標前應保守秘密，如有洩漏，以圍標論處。
3. 投標人如有聯合行為等圍標情事，或以人為手段或其它違法行為影響開標作業之公平性，以無效標論。

此致

昕樂章社區管理委員會

投標人(請加蓋公司大小章)

公司名稱：

統一編號：

公司地址：

公司電話：

負責人： _____（簽章）

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日