

115 年度 帝景三號社區 物業暨保全管理維護服務招標文件

一、依據帝景三號第二屆社區管理委員會 115 年 1 月份例行會議決議辦理。

二、招標單位

1. 名稱：帝景三號社區管理委員會
2. 地址：新北市板橋區華江八路 100 號 管理中心
3. 聯絡人：管理中心 周經理
4. 聯絡電話：02-2250-3636

三、投標說明

1. 領標期間：**即日起至民國 115 年 01 月 30 日止。**
2. 投標截止：**民國 115 年 01 月 30 日 18:00 止。**
3. 投標方式：
 - I. 投標文件請以「資格封」、「企劃封」分別密封後合併裝封。
 - II. 內外封均須註明廠商名稱、地址、電話及招標標的，並蓋騎縫章。
 - III. 遷送達本社區管理中心，逾期恕不受理，投標廠商不得異議。
4. 招標編制：

職稱	人數	服務時間	備註
社區經理	1名	每日8小時	經理與秘書輪值，不得同時排休 (09:00 - 18:00／13:00 - 22:00)
社區秘書	1名	每日8小時	與經理互為職務代理人
保全人員	4名	每日12小時	日夜保全及固定機動保全 (須具備防災中心服勤人員證照)
清潔人員	2名	每日8小時	含固定機動清潔

四、開標及決標程序

1. 本會將採最有利標方式決標，價格納入評分。
2. 本會將於 **115 年 02 月 03 日前**，以簡訊或電話通知資格審查合格廠商簡報時間。
3. 請入選廠商於前 30 分鐘至會場報到，以公開抽籤方式決定簡報順序，遲到者視同棄權，每家 15 分鐘簡報+10 分鐘問答。
4. 全部入選廠商簡報完畢後，依委員會全體委員個別評分加總，從高到低分排序後議價。
5. 現場核對價格封騎縫後開啟議價，議價完成將宣布得標廠商及備選廠商一名。
6. 公告得標及備選廠商各一名。

五、社區現況說明

項目	說明
棟數戶數	1 棟，住宅 94 戶、店面 5 戶，共 99 戶。
建築規模	地下 4 層、地上 18 層（含 RF）。
公共設施	電梯 2 部、水塔 4 座、停車場、健身房、KTV、棋藝室、瑜珈教室、交誼廳、游泳池、烤肉區、曬被區、公共廁所。
委託期間	民國 115 年 03 月 01 日 至 116 年 02 月 28 日。

六、公寓大廈管理維護服務暨保全服務內容需求

1. 包含但不限於下列管理維護項目：

(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、公共關係；包裹信件服務、規章研擬、預算編列…等。

(2) 保全服務：

門禁管制、防災、防盜、防火等安全維護與監控、定期巡邏、車輛管制、事故處理、包裹信件服務、緊急應變通報…等。

(3) 環境清潔美護服務：

大門、中庭、公共空間(含各項公共設施)、電梯間、樓梯間、梯廳間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾儲藏室、車道等清潔維護。

(4) 其他附加回饋項目：

項目	說明
大廳及交誼廳地面晶化	每年 1 次
社區環境消毒(1F~B4)	每年 2 次
社區水塔清洗(共 4 座)	每年 2 次

七、投標公司應依「廠商資格審核表(附件一)」提供下列資格證明文件，以供資料審核。

1. 投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (1) 內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)管理維護營業公司登記證。
- (2) 本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書。
- (3) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6% 勞工退休金繳款證明書
- (4) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)等。

2. 投標之保全公司應具資格證明：

- (1) 內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明。
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表。
- (3) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書。
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險、員工誠實險等保單或證明書。

- (5) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書。
- (6) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)等。

上述投標之公寓大廈管理維護公司及保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理（投標公司不得異議）。

八、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 10 份，企劃書項目應包含但不限以下內容：

1. 公司基本資料(名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
2. 現有服務案場實績（服務社區名稱及戶數等）。
3. 人員配置與管理計畫(承攬本社區之管理人員配置、工作職掌及管理計畫、薪資結構分析表及人事相關管理辦法)。
4. 教育訓練與考核制度(派駐人員之訓練、考核、獎懲辦法)。
5. 回饋服務項目。
6. 社區節慶及聯誼活動規劃計畫等範例。
7. 若有特殊優良實績，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，請自行列舉。
8. 管理服務報價單(含人力編制、員工實領薪資、勞健保投保、三節及年終獎金)。

附件一、廠商資格審核表

投標公司（請用印）：		日期：年月日			
公司地址：		公司電話：			
聯絡人：		傳真電話：			
項次	文件名稱	密 封	管委會審核		備註
			自檢	合格	
1	廠商資格審核表(本附件一)				
2	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)管理維護營業公司登記證影本。				
3	內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明影本。				
4	物業、保全同業公會會員證影本				
5	投保勞健保、意外險、員工誠實險、雇主責任險等保險證明影本。				
6	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)、401 報表等。				
7	公司簡介、基本資料				
8	現有服務案場實績				
9	人員配置與管理計畫				
10	教育訓練與考核制度				
11	回饋服務項目				
12	社區節慶及聯誼活動規劃計畫等範例				
13	特殊優良實績				
14	管理維護服務價格投標單(附件二)				
備註：					
<p>一、本表文件須依第七項投標資格要件之規定並逐項提供，資料不齊全者視為無效標。</p> <p>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。</p>					

主席(主任委員)	監標人(監察委員)	審查委員

附件二、管理維護服務價格投標單

投標公司（請用印）：			日期： 年 月 日			
公司地址：			公司電話：			
聯絡人：			傳真電話：			
項	人力配置	人數	服務時間	報價	實領	備註
1	社區經理	1 名	每日實勤 8 小時			經理與秘書輪值，不得同時排休 (09:00 - 18:00 / 13:00 - 22:00)
2	社區秘書	1 名	每日實勤 8 小時			與經理互為職務代理人
4	保全人員 (1 哨)	4 名	每日實勤 12 小時			1、12 小時日夜保全 2 人 2、12 小時日班固定機動 1 人 3、12 小時夜班固定機動 1 人
5	清潔人員	2 名	每日實勤 8 小時			1、需配置固定機動清潔人員 2、正班固定休週三、週日， 08:00~17:00
合計費用						
營業稅 5%						
總計新台幣						

備註：

1. 以上投標報價以元/月為單位
2. 本標單含人員薪資、勞健保、勞退 6%、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、竊盜險、工程險、第三責任險等。
4. 本標單所估各項費用，並不含各項設備年度檢查。
5. 未得標廠商所送之文件，管委會將存查，廠商不得領回。

物業公司印鑑	物業負責人印鑑	保全公司印鑑	保全負責人印鑑	審核	承辦人