【115 年竹城福和賞社區】
委託保全及物業管理公司招標投標暨遴選辦法

一、 案名 ： 竹城福和賞大廈

二、 案址：新北市永和區福和路 5 號

三、 委託保全及物業管理期間：115 年 12 月 01日起至 116 年 11 月 30 日止

四、 投標廠商資格：

(1) 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)。

(2) 保全公司資本額達四千萬，公寓大樓管理維護公司資本額達一千萬。

(3) 保全同業工會及公寓大廈管理同業公會會員。

(4) 一年內公司無退票證明及最近一期完稅證明。

(5) 保全責任保險保單自付額不得高於 10%。

五、 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	人力	上班時間	月休天數	資格
總幹事	1 人	上午 09:00 時至晚上 19:00 時	周休二日輪休	1. 總幹事乙名年限適法規之中華民國公民，要熟悉電腦操作、會計流水帳基本要件繕稿能力並具行政文書彙整作業，與全方位之溝通協調親和力者。 2. 應具備內政部核發事務管理人認可證。 3. 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(良民證)。 4. 每日實勤 8 小時，無酗酒、賭博等不良嗜好。 5. 物業公司進駐前，必須提供至少 2~3 位具備中型社區經驗的總幹事履歷供管委會面試；且錄用後，非經管委會同意或重大過失，物業公司在半年內不得任意調動該總幹事。
保全員	1 哨	24 小時輪值	24 小時輪班排休	1. 中華民國公民。 2. 具備交通指揮能力。 3. 無犯罪前科紀錄者。 4. 無酗酒、賭博、嚼檳榔者。 5. 具有消防火警設備操作能力。
清潔人員	2 人	08-17 14-22	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

六、 招標方式分五階段進行：

(1) 領標日期:115 年 10 月 27 日(周二)上午 09 時起至 11 月 04 日(週三)晚上 17:00 時止，共計 7 個工作日。

(2) 廠商現勘社區:115 年 10 月 30 日(週五)下午 14:00 時至 16:00 時止(先至 1 樓管理中心集合)。

(3) 初選(資格審查)：115 年 11 月 04 日(週三)晚上 20:00 時，進入複選廠商 11 月 06 日(週五)18:00 時前通知。

1. 本社區管理委員會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評選一半（含）以上合格廠商進入複選第一次簡報。

(4) 決選(廠商簡報補充說明及議價)：115 年 11 月 10 日(週二)晚上 08 時，現場抽籤簡報順序。

1. 三家決選廠商分別進行補充說明，重點簡報 10 分鐘、委員提問 15 分鐘。重點簡報由預定之總幹事親自簡報，此將作為管委會評比社區總幹事的溝通協調及緊急應變等能力。委員提問由地區督導或高層主管回答相關內容，廠商於現場答覆內容如管委會要求列入正式合約內，廠商須無條件同意列入。
2. 委員會根據前項結果，進行最後票選，宣佈得標廠商排序進入議價。
3. 得標廠商應於兩週內完成簽約手續。

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。

七、 標單送達方式及日期：投標廠商應於 115 年 11 月 04 日(週三)晚上 180:00 時前將下列資料親送本社區管理中心(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) 一年內公司無退票證明

(5) 最近一期完稅證明

(6) 保全責任保險保單(自付額不得高於 10%)

(7) 廠商應使用本社區所發標單，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 1 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.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)

4.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)

5.客戶服務機制。(請說明如何處理客訴及案場危機處理)

6.客戶實績，能提供數個管理客戶案場名稱。

八、社區概況：

(一) 社區共計 130 戶，為地下 3 層、地上 14 層之建築物。

(二) 各棟電梯均以感應設備管制出入(CD 棟有閘門刷卡管制)。

(三) 社區保全編制目前為大廳哨。

(四) 社區清潔人員編制 2 名(早晚班各 1 位)。

九、 招標預算：合理最有利標。

十、 廠商報價：廠商應提出履行每月所需費用之總金額及費用之組成內容。

十一、最後得標廠商有三個月試用期。

十二、得標廠商須於契約起始日前 15 日（含）進行交接時程。每日由規畫內容之全體物業人員編制(清潔人員除外)於上班時間至社區了解作業方式與相關交接

事宜。（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)。

十四、 交接時程內(合約雙方用印完畢至履約日)如遇社區節慶或大型活動，得標廠商須擔任主辦單位，現有服務廠商為協辦單位（以檢視得標廠商辦理社區節慶活動能力，活動相關支援人力，得標廠商須自行負擔）。

十五、 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) 若因緊急狀況、重大事件或招商困難，管委會將不受廠商是否達 3 家以上之投標狀況。

(3) 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%之懲罰性違約金。

廠商於知悉任何違反前項規定之情事，應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。

(4) 其他經主管機關認定有影響採購公正之違反法令行為者。

(5) 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總幹事。

十六、 疑義釋疑：投標廠商對招標文件內容有疑義者，應於投遞標單前，洽詢本社區管理中心請求釋疑。

十七、 附件：廠商投標證件核對表、投標單、報價分析表、文件標封。

◎本社區地點：永和區福和路 5 號管理中心。

聯絡電話： 2923-2503 聯絡人:總幹事

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(公司登記證明文件或商業登記證明文件)					
2	公寓大廈管理同業公會會員					
3	曾管理維護 500 戶以上之社區，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	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 7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		
		提送之規範	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	曾經維護管理 500 以上社區管理維護，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	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 3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：						

竹城福和賞大廈管理委員會

116 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		副主任委員		監察委員		管委會遴選小組	財委
							行政
							安全

竹城福和賞大廈管理委員會

111 年度綜合管理招標物業、保全報價分析單

項次	管理配置	單價	數量	金額	備註
1	總幹事		1		任用資格詳於遴選辦法第五條，各項工作職掌請於簡報時敘明並列入合約。
	金額合計				
2	清潔人員		2		任用資格詳於遴選辦法第五條，各項工作職掌請於簡報時敘明並列入合約。
3	保全員		1 哨		任用資格詳於遴選辦法第五條，各項工作職掌請於簡報時敘明並列入合約。
合計					
5%					
總計					

物管投標公司名稱	
保全投標公司名稱	

簽章
物管

簽章
保全

竹城福和賞管理委員會 116 年度
公寓大廈管理維護招標

文件資料標封

(文件資料標封請貼妥於包裝最外層)

投標廠商: