116年度高雄市日森大地社區
物業管理暨保全服務遴選作業-招標簡章

日森大地社區管理委員會

一、 招標社區與標的概況

1. 招標社區 ： 日森大地大樓管理委員會
2. 社區地址 ： 高雄市楠梓區德民路786號(共計116戶)

二、 履約期限與範圍

1. 履約期限：自民國116年1月1日零時起至116年12月31日24時止(共計一年)。
2. 服務項目:包含社區行政管理、24小時安全保全服務。

三、 招標方式與計價原則

1. 本標案採**合理標**，遴選程序分為「第一階段:書面資料資格審查」與「第二階段: 區權人投票評選或召開區分所有權人會議表決」
2. 投票報價應依行政院勞動部最新頒布實施之勞工基本法工資及相關勞動法規(勞保、健保、6%勞退提撥、團保等)覈實計算。
3. 廠商於有效期間內，**不得以任何理由提出調漲服務費**；開標後亦不得以有未估算事項或任何理由要求加價。

四、 投標工作進度時程

1. **招標公告期間**：自115年11月05日起至115年11月 13 日止。
2. **現場勘查**:招標期間投標廠商得先聯繫管理中心，至社區進行場刊以了解現場公設與哨所現況。
3. **截標日期**:115年11月20日下午18點前,郵寄或由專人將投標文件送達本社區管理中心，逾期者不予以受理。
4. **資格審查(初審)**:由管理委員會進行書面資格審查。

五、 投標廠商資格要件（嚴格管控團隊品質）投標廠商需同時具備下列條件，且**保全公司與公寓大廈管理維護公司須為同一負責人**，不得租借牌照或轉包:

1. **資本額限制**:
   - ○相關公寓大廈管理維護公司:資本額新台幣**壹仟萬元(含)以上**。
   - ○相關保全公司:資本額新台幣**肆仟萬元(含)以上**。
2. **證明文件**:具備內政部警政署及營建署核發之許可證、公司登記證明、當年度公會會員證。
3. **信用與財務**:檢附最近一年完稅證明，且**近半年內無支票退票紀錄證明**。
4. **保險證明**:檢附與政府核准之保險公司簽署之**員工誠實險及保全業責任險**契約影本。
5. **加分優良實績**:曾獲內政部或各縣市政府評鑑為優良公寓大廈維護/保全公司者或有

116 年度高雄市日森大地社區
物業管理暨保全服務遴選作業-招標簡章

日森大地社區管理委員會

承接同等規模社區(100 戶以上)之連續服務實績者優先考量。

六、 投標文件與遞送要求

投標廠商將下列資料依序裝訂成冊，並裝入大信封**密封且加蓋公司大小章與騎逢章**:

1. **資格證明文件 1 分**(均須加註「與正本相符」並加蓋大小章)。
2. **物業管理暨保全服務企劃書 5 份**(採 A4 裝訂，內容應含公司簡介、人員配置、門禁防汛 SOP、管理費催收、裝潢管制作業等)。
3. **綜合管理服務費用報價單 1 份(須另以小信封單獨密封並蓋騎縫章**，內含薪資結構、人事成本明細及行政事務費)。

○ 未依規定密封、資料不齊全或有虛偽不實者，一律取消投標資格。

七、 現場服務人員條件需求

1. **共同條件**:所有派駐人員虛依法投保勞健保、提撥 6%勞退，且無不良前科紀錄(保全員須經警政單位安全查核並檢附良民證)。
2. **人員配置**:(請檢附人員配置暨差勤時間表)

請投標單位依社區現況需求提出適合社區人員配置暨差勤時間表。

○**社區主任**：具備公寓大廈管理事務人員證照，諳電腦操作、財務報表自作及社區實務經驗。。

○**安保人員(保全)**：24 小時值勤(分日夜班輪值)，全年無休，具備門禁管制、巡邏輯異常事故處理經驗。

八、 決標與評選原則

1. 本案由管理委員會全體委員依「評分表」進行書面與簡章綜合評分(包含公司實力、SOP 規劃、價格合理性、在地實績等)。
2. 評選採用統計序位法，序位加總最低者獲得優先議約權，物低者為候補廠商。

九、 重要附則與罰則

1. **無縫交接見習**:得標廠商須於接獲通之 7 日內完成簽約，並於正式履約 14 日起，派遣預定進駐之人員至社區進行現場交接與見習，**交接見習期間之所有費用由得標公司自行負擔**。
2. **不適用人員之撤換**:

○履約期間，經管理委員會判定工作不力或不適用之工作人員，管理公司應於**一個月內完成撤換**。

○廠商若因人力不可抗因素外欲主動更換人員，須於 1 個月前提出並經管委會議通過。

116年度高雄市日森大地社區
物業管理暨保全服務遴選作業-招標簡章

3. 違約與撤銷資格:

○廠商所提文件若涉有偽造、詐欺、借牌或圍標，立即撤銷得標資格或終止合約，並須負法律及社區損失賠償責任。

○因管理工作疏失或人員怠惰導致社區財物受損，廠商應負全部責任。若管理不實經要求改善而未果，每逾一日得按契約總額扣罰違約金，情節嚴重者社區得逕行終止合約。

日森大地社區管理委員會 啟　20261102