

青松翫社區物業管理、駐衛保全 115 年度招標須知

(無領標金/無履約保證金/無押標金)

壹、招標標的：青松翫社區（新北市鶯歌區龍七路 235 號）。

貳、委託保全及物業管理期間：115 年 01 月 01 日起至 115 年 12 月 31 日止。

參、社區概況：社區共計 86 戶，分為 A 棟及店面，有 2 部電梯，為地下 4 層停車場、地上 11 層之建築物，汽車位 88 位，機車位 86 位，公設：交誼廳、媽媽教室、健身房、KTV 室、空中花園、管理中心。

肆、承攬項目及工作範圍

本社區大樓物業管理、安全管理、設備維護、建物管理作業、園藝維護，包含一切行政事務、相關人員之任用、管理辦法制定與執行、政府機關及公用事業之聯繫、維護修繕及緊急事故處理、社區防火管理、公共安全申報作業、生活服務及推展社區活動計畫等等。

伍、投標公司資格及應檢附文件：

一、投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (一)內政部營建署核發（法定資本額壹仟萬元含以上）營業公司登記證。
- (二)地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)最近一次 401 報表。
- (六)銀行一年內第一類票據信用資料查覆表（無退票證明）。

二、投標之保全公司應具資格證明：

- (一)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。
- (二)地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表。
- (三)本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員議書。
- (四)本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書。
- (五)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。
- (六)最近一次 401 報表。
- (七)銀行一年內第一類票據信用資料查覆表（無退票證明）。

三、投標之清潔公司應具資格證明：

- (一)政府立案領有合法證明。
- (二)營業項目需有合法登記之建築物清潔服務項目，且公司設立達 2 年（含

) 以上。

(三)公司資本額：新臺幣伍拾萬 (含) 以上，且不得同業借牌 (簽約與實際執行須同一家公司，不得轉包) 。

(四)公司須設立於新北市內。

(五)應為派赴本社區服務人員加保雇主補償責任保險或團體險之證明。

(六)應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金。

上述投標之公寓大廈管理維護公司、保全及清潔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) 。

陸、人力配置

契約期間派駐本社區經理 1 名、駐衛保全日夜 1 哨。

職稱		資格	備註
總幹事	1 名	1、高中職以上之中華民國公民。 2、應具備效期內之內政部核發事務管理人認可證。 3、需會基本文書處理及財務報表製作。 4、具 100 戶以上社區二年以上管理經驗。 5、上班時間：10：00~18：00	
保全人員 (1 哨)	日、夜班 各 1 名	1、中華民國公民。 2、無酗酒、賭博、嚼檳榔者等不良習慣者。 3、無刑事、煙毒案件前科記錄者。需提供良民證。 5、工作時數：12 小時 / 日， 上班時間：07：00-19：00，19：00~07：00	
清潔人員	1 名	1、無酗酒、賭博、嚼檳榔者等不良習慣者。 2、無刑事、煙毒案件前科記錄者。 3、上班時間：08：00~17：00 (午休 1 小時)	

備註：

- 1、得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理。
- 2、參標公司服務企劃書應詳述提供管理維護服務之人力配置情形 (包括：組織編制、執勤人欸、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備...等) 。

柒、企劃書及標單收件截止日期：

一、領標時間及地點：114 年 07 月 16 日至 114 年 08 月 06 日下午 17:00 止，至本社區管理服務中心櫃檯領取招標文件。

二、投標截止時間：114 年 08 月 06 日下午 17:00 前，將相關文件、報價單密封，以雙掛號郵遞（需於截標時間前寄達）或專人送達至本社區管理服務中心櫃檯（新北市鶯歌區龍七路 253 號），逾時無效。

三、本標案採公開招標方式，採最有利標，評選分初選及決選兩階段。

(一) 初選（資格審查）：114 年 08 月 10 日(星期日)上午 09:00

1、由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，廠商需製做**企劃書 5 份及報價單乙份**（需密封蓋公司章），不合格廠商予以剔除，未入選者不另行通知，亦不退還投標文件。

2、管委會依各公司企劃書內容，評選數家較優之公司參加決選，於 114 年 08 月 13 日以電話通知**進入複選**之物業管理公司。。

(二)複選（廠商簡報、補充說明及議價，委員諮詢）：

1、進入複選之廠商安排於 114 年 08 月 17 日(星期日) 上午 09:00 分別至社區簡報說明，**簡報十五分鐘、委員提問十五分鐘**。

2、委員會根據前項結果，**進行票選 3 家送至區分所有權人會議決選**，廠商評選出優先順序進行議價。

四、得標廠商配合簽約之規定：

(一) 簽約時間由本會議定，若議定簽約時間內得標公司無特殊理由推遲導致未能如期簽約，本會有權與遞補之公司簽約，原得標公司不得有異議。

(二)得標公司將派任至本社區之總幹事，請於通知之時間至管委會做業務報告與雙向溝通。

(三)未經招標單位許可，嚴禁將部份業務轉包他人。

捌、試用期：**試用期三個月**，依契約內容執行，試用期滿經管委會評鑑合格方得繼續履約，試用期間未達本社區要求或駐點人員無法勝任職務，經管委會要求無明顯改善者，或經住戶屢次通報服務不倆等狀況，則無條件解約，廠商不得異議。

捌、免費贊助回饋項目：

一、清洗水塔兩次。

二、社區滅蚊消毒兩次。

三、交誼廳、管理中心高空玻璃清潔擦拭（2F 以下）【頂樓、中庭及社區大門高水柱】

- 四、春節特清（交誼廳、管理中心及各樓層梯廳走廊地板晶化、停車場蛛網清除並噴藥）
- 五、彩色影印機租賃費用（黑白 2,000 張，彩色 100 張/月），提供 A4 紙張兩包/月，紙張不足及超印費用由社區支付。
- 六、飲水機一台。
- 七、社區舉辦重要集會，如區權會或大型活動時，須免費派遣人力支援各廳室節慶佈置與海報製作等。（各節慶佈置所需材物料由管委會實報實銷）
- 八、協助參加政府舉辦年度優良社區評選及各類補助款申請文書等作業。
- 九、製作消防防護計畫書並不定期安排消防演習講座。
- 玖、如有任何疑問請洽管理中心，TEL：(02)2670-8876，聯絡人：總幹事 汪思晴

附件一 青松翫社區 公寓大廈管理維護公司資格審核表

投標廠商：

投標日期：

聯 絡 人：

連絡電話：

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑	不合格原因
1	內政部營建署核發（法定資本額壹仟萬元含以上）營業公司登記證。	☐ 合格 ☐ 不合格	
2	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 不合格	
3	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	☐ 合格 ☐ 不合格	
4	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	☐ 合格 ☐ 不合格	
5	最近一次 401 報表		
6	銀行一年內第一類票據信用資料查覈表（無退票證明）	☐ 合格 ☐ 不合格	
審核 委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在 ☐ 內打 V	

附件二 青松翫社區 保全公司資格審核表

投標廠商：

投標日期：

聯 絡 人：

連絡電話：

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑	不合格原因
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	☐ 合格 ☐ 不合格	
2	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 合格 ☐ 不合格	
3	本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	☐ 合格 ☐ 不合格	
4	本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	☐ 合格 ☐ 不合格	
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	☐ 合格 ☐ 不合格	
6	最近一次 401 報表	☐ 合格 ☐ 不合格	
7	銀行一年內第一類票據信用資料查覈表（無退票證明）	☐ 合格 ☐ 不合格	
權責審核委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在 ☐ 內打 V	

附件三 青松翫社區 清潔公司資格審核表

投標廠商：

投標日期：

聯 絡 人：

連絡電話：

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑	
1	營利事業登記證	☐ 合格 ☐ 不合格	
2	營業項目需有合法登記之建築物 清潔服務項目，且公司設立達 2 年（含）以上	☐ 合格 ☐ 不合格	
3	公司資本額：新臺幣伍拾萬（含） 以上，且不得同業借牌（簽約 與實際執行須同一家公司，不得 轉包）	☐ 合格 ☐ 不合格	
4	公司須設立於新北市內	☐ 合格 ☐ 不合格	
5	近一期雇主依法繳納員工 6%退 職繳款證明書	☐ 合格 ☐ 不合格	
6	近一期公司投保員工（勞、健保 及意外險）與雇主責任保險證明 書或團盤險	☐ 合格 ☐ 不合格	
權責審 核委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是 否合格，在 ☐ 內打 V	