

# 藍天大地公寓大廈物業、保全、清潔管理招標說明書

(中華民國 114 年 07 月 28 日)

招標人:藍天大地公寓大廈管理委員會主任委員李先生

代理人:總幹事黃士榮 電話:(02)2915-8008 0910065740

主旨:藍天大地公寓大廈 114 年度物業管理、駐衛保全、清潔維護辦理公開招標事宜

- 1、本社區人事需求須適法規之中華民國公民，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，相關規定如下:
  - (1) 社區總幹事 1 名:
    1. 諳電腦操作繕稿能力、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. 諳電腦 word.excel 軟體編寫、具行政文書彙整作業及實務會計報表製作修繕廠商比價與全方位溝通協調親和能力者協助籌備招開每月例會及年度所有權人會議。
    4. 具有簡易電器設備操作、保養、修繕能力。(具證照者尤佳)
    5. 每日值勤 8 小時(遇有突發事故能主動負責)，無酗酒、賭博等不良嗜好。
    6. 具 100 戶社區二年以上管理經驗 (應檢附曾駐區服務證明文件備查)。
    7. 具有領導協調(保全警衛及清潔員)能力，隨時與管委會保持聯繫。
  - (2) 駐區保全員 1 哨(男性日、夜班共 3 名)
    1. 年齡符合保全業法規年齡且不得有口齒不清或行動不便者。
    1. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。
    2. 大廳哨 24 小時輪班值勤外另應代收全體住戶信件及物品。整
  - (3) 駐區清潔員 1 名(男女均可)年限適法規之中華民國公民。
    1. 每日執勤 8 小時。
    2. 每日負責打掃公共走道、安全樓梯與扶手、各項照明燈具、大樓外圍中庭與外圍走道、各樓庭門廳、公廁清理、電梯清潔與停車場清潔及落葉清除及雜物清除等作業。
    3. 垃圾清運前後棟兩區清運社區提供垃圾袋(高度限制無法用子母車)。
    4. 本次招標採【保障薪資制】請務必填寫【附件一】之得標員工薪資說明表，並列入合約附件執行。未填寫者將喪失投標資格。
- 2、投標公司資格及應檢附文件：
  1. 政府登記合格之保全公司(資本額 4,000 萬元以上)持有內政部核發經營許可證。
  2. 政府登記合格之公寓大廈管理維護公司(資本 1,000 萬元(含)以上)
  3. 各縣市保全公會核發之公會會員證。
  4. 有效保險業責任保險單影本。
  5. 可由公寓大廈公司統包駐衛保全、清潔及垃圾清運服務。
- 3、以上需求人員之薪資、誠信保 險、勞、健保險、意外傷害責任保

險、職業災害保險、傷害醫療補助、勞工退職準備金等員工福利，參標公司應遵照政府法令辦理。

4、得標(契約)公司所派駐人員皆須經本會試用後，其人員服務品質不佳者，本會具

隨時汰換人員之主動權，但經本會認可之服務人員，得標(契約)公司不得任意藉

故調換他區服務及任意撤換。

5、得標(契約)公司派駐員工勞、健、職災保險應誠實投保及提撥勞工退職金，本會將採不定時抽驗，若違反本規定者視為違約，得即時終止本合約。

6、參標公司請提供符合本社區安全物業事務管理服務 A4 企劃書 6 份。

(1 份正本、5 份副本)企劃書頁數以 50 頁為限，建議內容如下：

1. 廠商簡介(資本額、營業額、公司地址電話及聯絡人資訊，與本案相關之標章、認證、公司專業品質與榮譽說明)
2. 近兩年內之經驗及相關實績介紹 (請備駐社區名稱、地址、規模)
3. 承攬本年度管理維護之人力資源配置及用人管理辦法
4. 針對社區服務中心之實際規劃
5. 社區居住品質提升
6. 緊急維安事件應變處理
7. 各項經費預定支出明細表、估價單
8. 現場人員薪資福利說明表及成本分析表。

6、投開標時間：

- (1) 決標方式：由本社區管理委員會全體委員評選最優質保全物業管理公司，本會採取合理價格標 (不以低價標)，並保有議價權。
- (2) 投標：自民國 114 年 7 月 28 日起至民國 114 年 8 月 8 日下午 5 點止截止投標，逾時以資格不符論處，廠商不得異議。
- (3) 參標公司應遵照本會所定之參標資格提供相關證照審查。
- (4) 參標公司應將書面備審資料證明文件蓋與正本相符章及公司大小章，漏蓋者或遺漏文件與過期者(不得補件)視無效論處，列為資格不符廠商。
- (5) 資格審查入圍廠商,請於 114 年 8 月??日(?)至本會簡報，每家 15 分鐘，請自備電腦及投影等設備，說明會後由本會全體委員進行不記名投票決議得標廠商，完成簽約。參標廠商不得托人說項，否則以違規論處取消資格。
- (6) 得標(契約)公司應於 7 天前派駐區總幹事、保全及清潔人員前來社區辦理事務交接，如無法辦理交接，得由第二順位公司接任，得標公司不得異議。
- (7) 得標廠商與本社區簽約一年，惟自簽約日起算，三個月為試用期，於試用期滿，若得標廠商之服務不良，經管委會半數以上委員否決，則管委會得予以解約該不適任廠商，該廠商不得異議。

- (8) 參標公司依下列規定裝封以密件一律郵寄至開標地址：(以郵戳為憑)  
 郵寄：新北市新店區新坡一街82號藍天大地公寓大廈管理委員會收  
 證件封：裝入審查表及各證件證照影本及履約證明等影本  
 標單封：裝入標單及報價明細單(證件審查資料請編列頁碼以便查核)  
 外標封：裝入證件封及標單封及企劃書6份(企劃書亦可另行裝箱郵寄)

社區洽詢電話：(02)2915-8008

- (9) 企劃書內容：公司簡介、保全勤務規劃、物業管理、社區清潔工作規劃、住戶服務及其他可落實之建議事項等。

社區概況：

本社區總戶數79戶、分2棟共79戶,地上10層,,B1~B2層為停車場、社區住戶出入口2處、停車場出口4處，參與投標之公司請務必了解本社區各哨所及公設設施運作情況以作出最符合本社區之企劃書。

**備註:本社區不收押標金及履約保證金。**

附件四-1

職 稱	人 數	單 價	總 價	目前員工薪資	得標後薪資	備 註
總幹事	1 人			每月薪資 \$45,000		
日班保全	1 人			月上24日 \$38,000		
夜班保全	1 人			月上24日 \$38,000		
機動保全	1 人			日、夜機動合計 \$23,800		
清潔人員	1 人			每月薪資 \$29,000		
小 計	5 人					
5%營業稅						
合 計						

每月服務總報價新台幣： 拾 萬 仟 佰 元整 NT\$ 元

上述總價(服務費)含人員薪資、保險(含勞、健保、誠實險及團體意外保險等)費用、職務津貼、三節獎金、生日禮金、勞退6%與資遣費之提撥、服裝費、警勤裝備費、教育訓練費及稅捐等。垃圾清運費另計。

標案名稱:藍天大地公寓大廈委託保全/物業/清潔管理維護 服務費報價單及薪資說明

公司名稱:

負責人:

聯絡人:

統一編號:

中華民國 114 年 月 日

標案名稱：藍天大地公寓大廈物管、保全及清潔招商評選案  
新北市新店區新坡一街82號

電話：(02)2915-8008

藍天大地公寓大廈管理委員會 收

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

標案名稱：藍天大地公寓大廈物管、保全及清潔招商評選案

# 證件封

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

標案名稱：藍天大地公寓大廈物管、保全及清潔招商評選案

# 標單封

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

標案名稱：藍天大地公寓大廈物管、保全及清潔招商評選案

# 企劃書封

投標廠商：

負責人：

地址：

電話：

中華民國 年 月 日