愛丁莊園柏爵社區管理委員會

物業、保全、清潔招標須知

壹、 招標案場： 愛丁莊園柏爵社區

貳、 地址：新北市三峽區大同路的 279-283 號

說明：棟數：地上 10 層、地下 2 層，共 2 棟，2 部電梯，5 座水塔，健身房、閱覽室、室外機械車位 12 位、室外平面車位 2 位

參、 招標方式：本案採公開招標，通分兩階段，由本管委會通行書面審查後，再進行簡報及決選，並採最有利標。

肆、 委托管理維護起始期：115 年 08 月 01 日起至 116 年 07 月 31 日，合約十二個月。

伍、 特約管理規格：為提升本社區財務治理之透明度與安全性，投標廠商具備社區數位管理 APP 系統，列為評選重點加分項目，該系統須具備「線上電子請款簽核」、「財務報表雲端備份與權限控管」之功能，確保所有帳務軌跡公開透明且不可任意刪改。

陸、 招標人力需求：社區主任 or 住任秘書 1 名、保全 1 名(大廳早班)、清潔 1 名。

說明：以下人力需求為本社區現況及廠商投標總價之估算基礎。廠商可於服務企劃書及簡報中，一併提出建議之人力配置（人數、哨點）或值勤方式（例

如立哨時間、秘書班表等)，供管委會參考。廠商若有提出上述人力需求調整建議而有費用增減情形，其對應之價格調整請於簡報時說明，不可揭露於服務企劃書中。投標總價仍須以下列項目進行估算。

社區主任：(4 小時制) 不用定點

⑴具「公寓大廈事務管理人員證照」三年以上實務經驗。

如有「公寓大廈防火避難設施管理人員證照」或 「公寓大廈設備安全管理人員證照」尤佳。

⑵人員年齡：65 歲以下為原則，人品端正，身體健康，態度良好，無嚼食檳榔、酗酒等不良嗜好。

⑶應具警察機關安全查核通過資料(良民證)。

⑷ 需有協助辦理公開招標採購之經驗亦需有以電腦處理文書作業之能力電腦操作、文書處理（excel、word 含公告、函稿等公文製作)、社區財務會計（需會聯邦銀行超商代收系統)

2. 保全人員：日班保全 1 名 (10 or 12 小時制)

⑴人員年齡：65 歲以下為原則，人品端正，無精神方面疾病、無前科記錄(需退役)，無嚼食檳榔及抽煙、酗酒等不良嗜好及不會無故未到、遲到、早退等。

⑵應具警察機關安全查核通過資料(良民證)。

⑶需會門禁管制、信件與包裹收發、需操作監控系統、基本消防常識及緊急應變能力。

3. 清潔人員：清潔人員 1 名

月休八日採排假輪休制，不限國籍、語言需通，上班工時依法規規定。

(1) 65 歲以下為原則，人品端正，身體健康，態度良好，無嚼食檳榔、酗酒等不良嗜好，因有頂樓及水塔層無電梯需能爬得動樓梯為主。

4. 前述人員需求，本社區得於合約期間，管委會有權在一個月前通知得標廠商調整服務人數，合約金額將依實際配置人數相對調整，得標廠商不得異議。

5. 上述需求人員之薪資、休假、誠信保險、勞健保險、意外傷 害責任險、職業災害保險、傷害醫療補助、退職金等員工福利，投標公司應符合相關法規及政府業務主管機關之規定，並檢附證明文件查核。

6. 所派駐人員必須於派駐前正式通知本會，且皆須經本會試用，如有不適任情形，本會得隨時要求撤換。

7. 經本會認可之服務人員，得標廠商不得藉故更換或撤離，本會得與調（離）職人員晤談，瞭解其調（離）職原因是否涉及廠商管理不良、排班不合理所致，導致人員不穩定，因而影響本社區權益。

8. 駐衛保全應具親和力及無前科紀錄者，並檢附警察局刑事紀錄證明(良民證)及保全體檢表等影印本於進駐後一週內造冊呈甲方備查。

陸、 投標資格及檢附資料：

1 保全公司投標資格及檢附資料：資本額新台幣伍佰萬元整以上。

2.具新北市公寓大廈管理服務職業工會及新北市保全商業同業會會員資格，並具公寓大廈管理維護公司及保全公司營利事業登纪證。

3.保全公司或物業管理公司須款屬於同-集團及為同-負責人，並僅得由一家公司代表參與投標，不得借牌圍標且合約與實際執行須為同一家公司，不得轉包。

4.銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票証明)。

5.物業管理服務企對書內容說明：

⑴（服務企劃書 2 份，投標廠商資格書 1 份，另行密封之報價單 1 份）

⑵、管理公司簡介、規模與經營理念。

⑶、履約能力與保證之說明。

⑷、服務工作團隊各項工作內容（職掌）、證照、考核及紀律獎懲辦法等。

⑸、服務費用之估算及運用分配預估。

⑹、可提供之行政後勤支援工作。

⑺、對本社區服務管理之規劃及建議事項。

6.回饋事項：

⑴一年清洗水塔 2 次。

⑵社區環境消毒一年兩次。

⑶管委會例會、區權會活動支援。

⑷外圍高壓清洗與大廳挑高天花板清潔。

⑸其他社區回饋項目，由各投標公司自行斟酌提供。

柒、 領標方式、決標之時間日期：

一、領標時間：自公告日起至 115 年 6 月 5 日止。

二、截標時間： 115 年 6 月 5 日 17:00。

投標廠商於上述時間，將投標資料袋親送或掛號郵寄（須於截標前送達）至新北市三峽區大同路 279 號（愛丁莊園柏爵社區）參與投標，郵寄後請致電告知聯絡人。

寄送地址：新北市三峽區大同路的 279 號

收件人：愛丁莊園柏爵社區管委會收。

聯絡人：蘇梅玉 主任委員

電話：0925251818

三、審標時間：115 年 6 月 8 日（一） 09:00 開始

四、 審核評選方式：

1 初審（資格審）：於截標後，由本管委會對參與投標廠商進行資格、價格審查；審查通過者，將另行以電話通知參加複選簡報。資料不齊、不實、或不符者，本管委會將逕行除權，不另行通知。

2、決選：將從初審中合格廠商挑選三家，入選廠商於管委會通知之時間至社區會議室進行重點簡報，由管委會委員綜合評比，擇優選出廠商排序。評選第一順位廠商具優先議價權，以此類推。

3、決選簡報說明如下： 1.簡報時間 5-30 分鐘，5 分鐘委員提問。

簡報內容至少須包含以下事項:

⑴符合本社區招標需求之規劃，含人員值班規劃(包含排休、每日工作小時、人員請假之代理之流程)。

⑵對本社區服務企劃案的詳細介紹與建議、人力資源配置與支援、社區公共支出的評估、優惠方案之具體作法及價值說明…等。

4、廠商請自行準備簡報電腦及簡報內容，簡報文件當場發放。

5、依管委會通知之時間準時到達本社區，等候通知進場簡報。

6、須於得標後 7 日內，提供合約範本給本會研議，由負責人或委託代理人攜帶招標規定之各項證件正本及與管理標準作業流程資料、表單及草約至本會，經本會核對無誤後簽訂合約。

捌、 履約期限： 115 年 8 月 1 日起至 116 年 7 月 31 日止，為期 12 月。

玖、 其他事項：

一、各投標廠商所提供之資料恕不退回。

二、本標案之人力配置、設備器材、工作事項、請款支付等均須載入契約書內。

三、公開招標過程全程錄影，廠商所提供之書面資料、簡報及問答內容將視為契約之一部份。

四、投標公司不得有串通圍標，妨礙開標及暴力脅迫等情事，違者依法送辦。

五、檢附之各項資料與文件，應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消投 標資格。

六、得標廠商確保派駐服務於本標案之員工，須符合勞基法之有關權益。

七、投標廠商不得借用他人名義或證件投標，否則經查核屬實，將喪失投標資格並解約。

八、得標廠商不得有轉包類似行為。

九、本社區不收取「領標金」、「押標金」、「履約保證金」。

十、本標案採最有利標。

十一、得標廠商應於五工作天前派駐社區總幹事、保全人員、清潔交接社區事務，此交接業務時不支付服務費予得標廠商。

以下空白