

# 碧瑤江山第四期公寓大廈管理委員會

## 108 年度保全物業管理服務招標須知

中華民國 108 年 1 月 28 日

### 一、招標單位：碧瑤江山社區管理委員會(以下簡稱本會)

地址：新北市板橋區金門街 372 巷 2 號

聯絡人：上午 08:00~13:00 陳組長

下午 13:00~21:00 莊總幹事

聯絡電話：(02)26863700

### 二、保全物業管理服務需求：

#### (一)管理服務標的範圍：

地上 9 層、地下 2 層

9 層建築物 11 棟、7 層建築物 3 棟

353 戶

#### (二)上述招標的範圍之管理服務項目：

1. 碧瑤江山第四期公寓大廈社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。

2. 碧瑤江山第四期公寓大廈社區清潔及環境衛生之維持事項(詳見附件二)。

3. 碧瑤江山第四期公寓大廈社區及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附件三)

4. 得標公司附帶服務項目(詳見附件四)。

5. 本案管理服務最低基本人力需求(詳見附件五)。

#### (三)本案委託工作期限:自民國 108 年 5 月 1 日起至民國 108 年 7 月 31 日止三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，期滿合格本契約延續至 109 年 4 月 30 日，為期一年。

### 三、投標保全公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

(一)投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌靠行參標或有圍標情事、違者沒收押標金)。

(二)舉凡公司登記在雙北市、基隆等區歡迎優良保全公司、管理公司參標。

(三)投標保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

### 四、投標管理公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

(一)投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌靠行參標或有圍標情事、違者沒收押標金)。

(二)投標管理公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者

以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

- △本案押標金：投標公司須檢附押標金新台幣壹拾萬元整(銀行本票)，抬頭：碧瑤江山第四期公寓大廈社區管理委員會。投標公司未得標者或資格審查未合格者，本會無息退還該本票。
- △履約保證金：得標公司完成簽約時應同意將押標金新台幣壹拾萬元由本會兌領轉作為履約保證金。該履約保證金於契約期滿或服務終止時，雙方釐清權利義務交接完成後，本會將於 30 日內無息退還得標公司履約保證金。

#### 五、招標方式：

- (一)為維持本社區管理品質，本案將採最有利標(合理標)，選定三家廠商進行決選，決標原則依最優者入選。
- (二)若因價格過高不符合本會期待且獲選公司亦不願議價時，則該投標視同放棄，且該投標者不得有任何異議。
- (三)本會得依名次予其他競標公司議價，並保有不予決標之權力。
- (四)本約前三個月為試用期間得標廠商之服務如有不符合本會之要求者，本會得解約另行公開辦理招標，得標廠商不得有異議

#### 六、投標公司投標企劃書格式：計畫書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式橫寫。

- (一)公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- (二)公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
- (三)公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。
- (四)公司過去履約紀錄、經驗、實績。

#### 七、投標公司送審文件及送達：

- (一)符合本社區保全物業管理服務企劃書 15 份。
- (二)本社區保全物業委任管理服務案合理報價單壹份。
- (三)本社區保全物業委任管理服務契約書(草約)乙式貳份。
- (四)標單起領時間 108 年 2 月 11 日至 108 年 2 月 22 日晚上 21:00 截止
- (五)參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，郵戳為憑於 108 年 3 月 4 日前以密封文件掛號郵寄至：新北市板橋區金門街 372 巷 2 號  
收件者：碧瑤江山第四期公寓大廈管理委員會  
連絡電話：02-26863700

#### 八、開標及決標程序：

- (一)本會預訂於民國 108 年 3 月 8 日(星期五)前拆標召開初審會議，審核各投標公司相關證照文件、企劃書內容與標單(總價須含稅金)以及資格，並投票擇優甄錄選出最多五家入圍廠商，入選之廠商需進行簡報，時間另行通知，簡報順序由本會自行公開抽籤決定。未入圍者本會敬表謝忱，恕不另行通知。投標廠商不足 3 家則為流標。
- (二)簡報複審會議於初選開標後 15 日內，由各入選廠商企畫內容簡報，簡報時

間二十分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，答詢時間十五分鐘。請與會廠商依簡報時間提前三十分鐘到場簽到及自備簡報設備。廠商未依時間到場簡報者該廠商視同自動放棄簡報。

複審評分項目與權重：

1. 報價分數 0~45%
2. 簡報分數 0~30%
3. 參訪分數 0~15%
4. 附加價值 0~10%

參訪分數係指複審會議日期前，由本社區管理委員會自入圍複審廠商應提供之投標資料參考個案內，選擇一案為參訪對象列入評分分數；或本社區各管理委員各自自行於其他時間訪查各相關案場，列入之參訪評分分數。前述評分之權重比例經管委會委員決議後得調整變更之。

符合政府電子採購網 <http://web.pcc.gov.tw> 所刊載之優良廠商名單及企劃書陳述之額外服務內容，得為審查附加價值項目加計評分參考

(三) 決標評選原則：

決標評選採委員無記名評分方式，依權重加總後之得分高低，分為最優先、第二順位及第三順位議約對象，惟複審時若無廠商之綜合評分達本會標準(總分 70 分)者，則不予決標。

本會有權修訂得標廠商於本案提供之報價單與委任契約範本，議約時由評選第一名優先議約並以兩次為限，若兩次議約不成，則依序與第二名議約，依此類推。

(四) 基於誠信原則得標廠商應於本管理委員會通知期限內，將合約製作完成送至本管理委員會辦理簽訂契約手續，未經本管理委員會同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標，押標金沒收不予發還，並由本會議定遞補公司議約，不得異議。

△得標公司簽約當日檢驗所有證件之正本稽核，如有偽造或借牌本會除將逕行沒收該押標金新台幣壹拾萬元，並取消該公司得標資格，由本會遴選公司遞補議價簽約，不得異議。

(五) 得標簽約公司須於交接前七日內，於本管理委員會通知之日期時間，派人前來依約進行保全事務交接會議報告，如無法辦理交接會議報告除沒收押標金外，得由本會順位遴選公司遞補議約，不得異議。

- 九、 得標簽約公司未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並解除合約，不得異議。
- 十、 就本契約所生之任何爭議事項，如經涉訟，雙方合意以臺灣板橋地方法院為第一審管轄法院。
- 十一、 本契約如有未盡事宜，依有關法令及誠信與平等互惠原則公平解決之。甲方有增加、調整內容之權利，乙方應予以配合。
- 十二、 本社區管委會有增加、修訂公開招標公告及公開招標須知、契約內容及相關資料之權利，乙方應予以配合辦理。
- 十三、 本契約條款如有疑義時，應為有利於社區管委會之解釋。
- 十四、 本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)列為本合約之一部份，以資信守。
- 十五、 本招標須知每份新台幣二百元整，由領標公司繳費憑據領取。

## 碧瑤江山第四期社區一般事務管理服務事項

- 一、社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。
- 二、社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護事項。
- 三、社區規約、章程、管理辦法之修正及公共事項。
- 四、區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、紀錄、執行與追蹤事項。
- 五、管委會對社區住戶及對外行文之文書、工作日誌、報表等作業事項。
- 六、社區財源規劃與社區公共基金、管理費之收支、保管、運用及催收等事項。
- 七、社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
- 八、社區公共設施、遊憩設備之營運管理與修繕等事項。
- 九、住戶信件與包裹代收發事項。
- 十、住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項。
- 十一、住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
- 十二、社區住戶文康聯誼活動之策畫事項。
- 十三、社區支援機構(如縣市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水氣電瓦斯等單位)資料之建立與聯繫協調事項。
- 十四、其他本社區管理委員會委託事項。
- 十五、社區住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等事項。

## 碧瑤江山第四期社區清潔環境衛生之維持事項

### 一、經常性作業事項

- (一)各棟樓層門廳梯間(含地面、壁面、玻璃門、門框、信箱、消防箱、電表箱)之清潔擦拭。
- (二)各棟電梯(車廂內地面、壁面、鏡面、金屬部分及外箱門)之清潔擦拭。
- (三)公共設施(地面、壁面、設施設備、門框、玻璃、鏡面、洗手間)之清潔擦拭。
- (四)川堂、公共走道(地面、牆面)之清潔維護與污物清除。
- (五)社區中庭(地面、排水溝、休閒桌椅)之清潔維護與雜物、花草掉落物之清除。
- (六)垃圾集中場所地面之清潔及垃圾之清除(含資源回收整理等事項)。

### 二、週期性作業事項

- (一)各棟樓層安全梯(地面、階梯、安全門、扶手)每月清潔一次。
- (二)中庭花園植物每週澆水一次。
- (三)地下停車場每兩周打掃地面，並隨時注意清掃停車場內垃圾雜物、管線管路污物及蜘蛛網。
- (四)電器室、控制室每月清掃一次。
- (五)社區大樓(地面、排水溝、牆面)隨時清洗及清除雜物。
- (六)樓頂平台及凸出物隨時清除垃圾雜物。
- (七)金屬部份視需要以專用清潔劑擦拭。
- (八)大門、照明器具、隨時擦拭。
- (九)雜草隨時清除。

### 附件三

## 碧瑤江山第四期社區及其周圍環境保全防災管理維護事項

- 一、門禁管制、訪客過濾、引導、登記換證事項。
- 二、社區大門外閒雜人、車之淨空事項。
- 三、車輛進出管制、登記事項。
- 四、停車場違規車輛之查處事項。
- 五、裝潢施工車輛之管制與查察事項。
- 六、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管事項。
- 七、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生之應變處理及建議事項。
- 八、社區中控、通信系統之監看、反映處理事項。
- 九、安全衛生檢查申報、引導事項。
- 十、消防設備檢查申報、引導事項。
- 十一、緊急事故、突發事件之即時反映、處置與回報事項。
- 十二、社區暴力案件之處理事項。
- 十三、機動支援巡邏勤務事項及頂樓欄杆安全巡視，並設巡邏點。
- 十四、燈火管制、節約能源事項。
- 十五、其他管理委員會委託事項。

### 附件四

## 得標公司附帶服務項目

- 一、每年社區環境及地下停車場消毒 2 次。
- 二、每年社區清洗水塔 2 次。
- 三、每年清洗中庭地磚 2 次。
- 四、各棟公共樓梯間窗戶及紗窗清潔 2 次。
- 五、得標公司應贊助社區每年中元普渡祭品：並免費派遣人力支援及會場佈置等共襄盛舉。
- 六、每月支付社區住戶超商代收管理費所衍生之手續費金額。

碧瑤江山第四期社區保全物業管理最低基本人力需求

| 職稱   | 人數   | 資格條件   | 備註                |
|------|------|--|-------------------|
| 總幹事  | 1名   | 1. 年限55歲內、專科以上畢業之中華民國公民，諳電腦作業。<br>2. 應具備領得內政部公寓大廈管理服務人員講習結業證書。<br>3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。<br>4. 每日可實勤8小時以上(依據勞基法規定每週排休2日，不含國定假日休)。<br>5. 具大型社區(250戶)以上事務管理經驗。 | 公司須出具忠誠保證條款，以示負責  |
| 保全人員 | 3哨數名 | 1. 男性、年齡25歲以上60歲以下，國中畢業之中華民國公民。<br>2. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。<br>3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。<br>4. 每人每日可實勤8小時以上，全體人員需配合調配每哨每日24小時全年無休(依據勞基法規定輪值排休，不得過勞)。 | 須經保全公司完整保全訓練完成且合格 |
| 清潔人員 | 2名   | 1. 男女不拘，年限50歲內。<br>2. 無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。<br>3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。<br>4. 每人每日可實勤8小時以上(依據勞基法規定每週排休2日，不含國定假日休)。  |                   |

特別需求：

- 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處新台幣壹萬元整。
- 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，否則以違約論處。
- 參標公司服務企劃書應詳述擬提供管理維護服務之人力配置情形(包括：組織編制、執勤人數、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)
- 得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員願意留下繼續服務，在經管委會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。
- 得標公司若需更換總幹事，則需提送各3名(含)以上之總幹事名單及相關履歷表供管委員評選後，總幹事人員才得以至社區服務擔任。
- 得標公司至社區服務人員及督導人員(含公司主管)應對本社區住戶、管委會服務態度應友善及良好，相關人員若遭住戶反應不適任達3次或其他需更換服務人員之情節者，管委會以書面或口頭告知物業管理公司次日起3個日曆天(含)內更換相關人員。若超過時間內未更換人員，則依每日計罰新台幣1,000元(未滿1日以1日計算)，並於次月扣除該筆罰金後，再將剩餘服務費支付給物業管理公司。
- 總幹事需於會議(管委會、區分所有權人及社區相關會議)結束後3日內(不含會議當天)，將會議紀錄完成簽核動作並公告於大廳、電梯及管委會指定地點。若無法於該時程內完成，則依每日計算罰金新台幣1,000元，並於次月扣除該筆罰金後，再將剩餘服務費支付給物業管理公司。
- 進場後30天內向本會提出年度財務計劃報告
- 每月由得標公司督導級以上人員，至少三次實施夜巡督導(24:00~05:00)，並提供督導紀錄予本會。
- 物管全員須穿著制服。
- 得標公司派駐社區之員工勞、健、職災保險及勞退金之提撥應誠實投保，及足額提撥勞工退休金(不得將員工薪資以多報少，及轉投保公會等行為)本會採不定時抽驗，若未依法投保，視為違約，本會得逕行終止合約，並沒收履約保證金。
- 得標公司每月須提撥簽約金(商議；但不得低於0.5%)供本會每季執行獎勵考核優良之服務人員。

附件五-1

標案名稱：碧瑤江山第四期社區 108 年度保全服務、物業管理招標案標單

| 職稱     | 人數  | 單價 | 小計 | 總價 | 員工薪資 | 備註                                  |
|--------|-----|----|----|----|------|-------------------------------------|
| 總幹事    | 1 人 |    |    |    |      |                                     |
| 保全組長   | 1 人 |    |    |    |      | 2 哨 24 小時<br>輪班全年無<br>休 1 哨夜間<br>輪班 |
| 保全人員   | 4 人 |    |    |    |      |                                     |
| 清潔人員   | 2 人 |    |    |    |      |                                     |
| 小計     |     |    |    |    |      |                                     |
| 5%營業稅金 |     |    |    |    |      |                                     |
| 合計     |     |    |    |    |      |                                     |

# 碧瑤江山第四期社區管理委員會 108 年度辦理公開招標

## 保全公司參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)

| 投標廠商     | 廠商電話   | 審核日期 | 年 月 日  |
|----------|--|------|--|
| 項目       | 參標保全公司應備審核資料影本   |      | 資格評鑑   |
| 1 頁      | 保全公司應檢附押標金新台幣壹拾萬元整(銀行本票一張)                                 |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 2 頁      | 經內政部於官方出口網站公佈評定為全國優良保全公司證明                                 |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 3~4 頁    | 政府核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全公司連續營業之保全業許可證明文件及營利事業登記證               |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 5 頁      | 108 年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書                                  |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 6 頁      | 108 年度保全同業公會核發之合法保全公司會員投標比價證明書                             |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 7 頁      | 保全公司應具備有效期限內之 ISO 國際品質認證書(中英版)                             |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 8 頁      | 107 年度之 (401)完稅申報書及稅額繳款證明書                                 |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 9 頁      | 108 年度公司於投標日六個月內公司營業無退票記錄證明書                               |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 10 頁     | 108 年度依保全業法規定投保(自負額 10%以上)保全責任保險證書                         |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 11 頁     | 108 年度依勞基法規定投保雇主補償責任意外保險證明書                                |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 12 頁     | 108 年度 6 月份依法繳納 6%員工退職金繳款證明書<br>108 年度 6 月份依法繳納勞、健保險繳款證明書  |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 13 頁     | 縣(市)政府核發保全公司合法報備職工福利機構證明書                                  |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 14 頁     | 保全公司應具備性騷擾防治措施及懲戒管理辦法經縣市政府核可報備許可證明                         |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 15 頁     | 經行政院勞工委員會准予核發甲種勞工安全衛生業務主管訓練結業證書 1 張及複訓證書 1 張               |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 16 頁     | 警政署頒發之保全業高階主管經理人證書 1 張及保全業種子教官證書 1 張                       |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 17 頁     | 保全、管理公司應具備統一負責人之縣(市)政府核發於投標日 30 天內公司變更登記抄錄表(正本)            |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 18 頁     | 保全公司目前正在委任管理 300 戶以上之不同社區 2 個契約書及委任證明書文件(內含社區地址、主委姓名、聯絡電話) |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 權責審核委員簽名 | 主 委：<br><br>監 委：<br><br>行政組：                               |      | 審核委員將參標保全公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打 V 或打 X |

# 碧瑤江山第四期社區管理委員會 108 年度辦理公開招標

## 物業管理公司參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)

| 投標廠商     | 廠商電話   | 審核日期 | 年 月 日  |
|----------|--|------|--|
| 項目       | 參標管理公司應備審核資料影本   |      | 資格評鑑   |
| 1~2 頁    | 政府核發(法定資本額壹仟萬元含以上)連續營業公司認可證及營利事業登記證                          |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 3 頁      | 108 年度公寓大廈管理公司同業公會核發之合法管理公司會員證書                              |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 4 頁      | 108 年度公寓大廈管理公司同業公會核發之合法會員投標比價證明書                             |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 5 頁      | 管理公司應具備有效期限內之 ISO 國際品質認證書(中英版)                               |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 6 頁      | 經行政院勞工委員會准予核發甲種勞工安全衛生業務主管訓練結業證書 1 張及複訓證書 1 張                 |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 7 頁      | 107 年度之(401)完稅申報書及稅額繳款證明書                                    |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 8 頁      | 108 年度公司於投標日六個月內公司營業無退票記錄證明書                                 |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 9 頁      | 108 年度依勞基法規定投保員工誠信保險及雇主補償責任意外保險                              |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 10 頁     | 108 年度 6 月份依法繳納 6%員工退職金繳款證明書<br>108 年度 6 月份依法繳納勞、健保險繳款證明書    |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 11 頁     | 依營建署規定公寓大廈管理公司應具管理人認可證 4 張、技術類 4 張共計 8 張認可證                  |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 12 頁     | 縣(市)政府頒發公寓大廈物業管理師專業證照 1 張                                    |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 13 頁     | 管理、保全公司應具備統一負責人之縣(市)政府核發於投標日 30 天內公司變更登記抄錄表(正本)              |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 14 頁     | 管理公司目前正在接受委任管理 300 戶以上之不同社區 2 個契約書及委任證明書文件(內含社區地址、主委姓名、聯絡電話) |      | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格       |
| 權責審核委員簽名 | 主 委：<br><br>監 委：<br><br>行政組：                                 |      | 審核委員將參標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打 V 或打 X |