

# 朗廷會社區 110 年度保全物業管理服務招標須知

中華民國 109 年 11 月 1 日

- 一、招標業主：朗廷會社區管理委員會(以下簡稱本會)，地址：新北市林口區文化三路 2 段 87~93 號，聯絡電話：(02)26007640
- 二、保全物業管理服務需求：
  - (一)管理服務標的範圍：朗廷會社區基地面積 538 坪、建築面積 209 坪、19 層大樓共一棟 71 戶 2 梯、地下停車場 3 層、平面車位 106 位、B1 機車位 8 位、開放空間花園造景及社區內所有公共設施、健身房設施等。
  - (二)上述招標標的範圍之管理服務項目：
    1. 朗廷會社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。
    2. 朗廷會社區及開放空間清潔及環境衛生之維持事項(詳見附件二)。
    3. 朗廷會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 110 年 1 月 1 日起至民國 110 年 3 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 110 年 12 月 31 日，為期壹年。保全公司、管理公司因違反管理服務約定，經本會以書面要求改善，未能於期限內改善時，本會得終止本約。本會得依其年度服務表現經決議續聘，本契約即自動延長執行壹年；嗣後亦同。
- 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)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)。
  - (三)歡迎舉凡公司或辦事處設立在雙北市、桃園市等區之優良保全公司、管理公司參標。
- 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)。
- 五、招標方式：本案採最有利標選出優質簽約廠商，對社區經營發展有良好規劃建議者，不採最低價標(廠商自量)。

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 7 份。
- (二)保全公司、管理公司參標資格審核評鑑表各壹份。
- (三)本社區保全物業委任管理服務案合理報價單壹份。
- (四)本社區保全物業委任管理服務契約書(草約)乙式參份。
- (五)參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 109 年 11 月 13 日(星期五)17:00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)或親送至：新北市林口區文化三路二段 93 號 朗廷會社區管理委員會 收。聯絡電話：(02)26007640 (請郵寄後另以電話確認之，並檢附郵局證明)。

八、開標及決標程序：

- (一)本會預訂於民國 109 年 11 月 16 日(星期一)晚上 20 時召開資格審查會議，符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序並於 11 月 17 日當日以簡訊或電話通知合格廠商於 11 月 23 日(星期一)到場簡報時間，資格審查不合格之廠商不予退件。
- (二)簡報會議預定召開時間為 109 年 11 月 23 日(星期一)晚上 19 時 30 分整舉行，請廠商依簡報時間提前三十分鐘到場簽到。廠商未依時間到場簡報者視同自動放棄簡報。簡報時間原則上每家 20 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，答詢時間 10 分鐘，所有符合資格廠商將於當日簡報完畢，本會將立即評選前 1 名參與議價。議價時由評選第一名優先議價並以兩次為限，若兩次議價不成，則依序與第二名議價，依此類推，直至本會議訂出簽約廠商為止。
- (三)經本會議定簽約之廠商應於 109 年 12 月 10 日(星期一)前與本會完成簽約事宜。如無法簽約，則由本會議定遞補公司議價簽約不得異議。  
△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，本會將逕行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。
- (四)得標簽約公司須於 109 年 12 月 31 日(星期四)晚上 19 時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，得由本會順位遴選公司遞補議價簽約，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、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。

## 朗廷會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。

## 朗廷會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)接待大廳(含地面、壁面、玻璃門、門框、沙發桌椅、地毯)之清潔擦拭。
- (四)公共遊憩設施(地面、壁面、設施設備、門框、玻璃、鏡面、洗手間)之清潔擦拭。
- (五)大廳、公共走道(地面、牆面)之清潔維護與污物清除。
- (六)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。
- (七)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)各棟一樓梯廳及電梯地板晶化每半年一次；1樓外圍上層玻璃清洗每半年一次。
- (二)各棟樓層安全梯(地面、階梯、安全門、扶手)每月清潔一次。
- (三)景觀池、景觀水鉢每月清理一次。
- (四)健身房設備每週清洗一次。
- (五)中庭花園植物每週澆水一次。
- (六)停車場每年清洗地面、排水溝一次，排水管清潔口每月清理一次，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。
- (七)電器室、控制室每月清掃一次。
- (八)大樓外圍(地面、排水溝、牆面)及時清洗及清除雜物。
- (九)樓頂平台及凸出物隨時清除垃圾雜物。
- (十)金屬部份視需要以專用清潔劑擦拭。
- (十一)大門、照明器具隨時擦拭。
- (十二)雜草隨時清除。

### 三、備註

- (一)清潔材料、用品耗材由本社區提供。(清潔專用塑鋼推車由廠商提供)
- (二)經常性作業及週期性作業均不含超高作業(站在馬椅梯不超過手可觸及牆面)。
- (三)本社區管理委員會可調度增減作業事項與內容。

## 朗廷會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。

## 得標公司附帶服務項目

- 一、每年社區環境消毒 2 次並拍照公告。
- 二、每年社區清洗水塔 2 次並拍照公告(含水質檢測及檢附證明)。
- 三、每年清洗中庭與四周地磚 2 次
- 四、得標公司應協助社區辦理社區及年節活動，免費派遣人力支援與會場佈置，並提供摸彩品共襄盛舉。
- 五、協助社區參加新北市政府舉辦各年度優良社區評選文書作業。
- 六、上述服務項目如未施作，扣當月服務費新台幣壹萬元整。

朗廷會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
社區經理	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。 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。 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。 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)。 5. 具大型社區(100戶)以上事務管理經驗。	公司須出具忠誠保證條款，以示負責
財會人員	1名	1. 女性、高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 具備會計丙級證照佳。 3. 行政櫃檯事務支援。 4. 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。 5. 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)。 6. 具大型社區(100戶)以上事務財務管理經驗。	同上
吧檯人員	1名	1. 女性、高中以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。 2. 行政櫃檯事務支援。 3. 簡易輕食餐飲之製作與開發，如：鬆餅、咖啡或調配飲料，吧檯庫存控管及定期盤點、進貨叫貨等 4. 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。 5. 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)。	同上
夜間保全人員	1哨 1.5人力	1. 男性、年齡45歲內，高中畢業之中華民國公民。 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。 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。 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12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	1名	1. 男女不拘，年齡40歲內。 2. 無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 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。 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：

1. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權(事先提供簡歷冊與面談，同意後再派任)，並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。
2. 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。
3. 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)
4. 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。

附件五-1

標案名稱：朗廷會社區 110 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	備註
社區經理	1 人				
財務秘書	1 人				
吧檯秘書	1 人				
保全人員	1.5 人力				
清潔人員	1 人				
合計					
5%營業稅金					
總計					

公司大小章用印處：



# 朗廷會社區管理委員會 110 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	內政部警政署核發(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		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2 頁	政府核發(法定資本額肆仟萬元含以上)連續營業具備3年公司變更登記表及營利事業登記證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3 頁	109 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
4 頁	109 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
5 頁	109 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
6 頁	109 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
7 頁	109 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
8 頁	109 年度近月份依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 109 年度近月份依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9 頁	經行政院勞工委員會准予核發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
10 頁	警政署頒發之保全業種子教官證書 1 張		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
11 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
12 頁	保全公司目前正在委任管理 100 戶以上之不同社區實績 3 個 (提供可查訪相關資料)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
13 頁	其他證書或證明，如 ISO 國際品質認證書		
14 頁	其他證書或證明		
權責審核委員簽名	主任委員：  副主任委員：  監察委員：		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

# 朗廷會社區管理委員會 110 年度辦理公開招標

公寓大廈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 頁	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)連續營業公司認可證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2 頁	政府核發(法定資本額壹仟萬元含以上)連續營業並具備3年以上之公司變更登記表及營利事業登記證		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3 頁	109 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	109 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	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
6 頁	109 年度最近一期之(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
7 頁	109 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
8 頁	109 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
9 頁	109 年度最近月份依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 109 年度最近月份依法繳納勞、健保險繳款證明書		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10 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
11 頁	管理公司目前正在接受委任管理 100 戶以上之不同社區實績 5 個 (提供可查訪相關資料)		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
12 頁	其他證書或證明，如 ISO 國際品質認證書		
13 頁	其他證書或證明		
權責審核委員簽名	主任委員：  副主任委員：  監察委員：		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