

二空新城 A 區 109 年度委託管理維護服務投標須知

- 一、招標方式：採選擇性招標，管委會評選後擇優公告簽約。
- 二、服務標的地址：台南市仁德區和愛街 13 號。
- 三、本案聯絡人：黎總幹事 06-290-6577 // 主任委員 梁先生 06-290-6577
- 四、服務契約期間：一年(109/4/1~110/3/31)。
- 五、押標金：新台幣伍萬元整。請投標廠商以即期支票開立，抬頭“二空新城 A 區管理委員會”，押標金於得標後轉為本案履約保證金(現金新台幣伍萬元整)，未得標廠商本會得無息退還。
- 六、投標截止時間：109 年 3 月 6 日 18:00 時前，以郵遞或專人送達，逾期概不受理。

七、廠商資格：

1. 公司須同時具備公寓大廈管理維護公司及保全公司的合法執照、及物業管理營利事業登記證(需具備事務管理類 1 張、設備安全類 2 張、防火管理類 1 張計 5 張證照)。
2. 公司需加入台南地區公寓大廈管理維護公司及保全公司同業公會會員，並設有公司或辦事處。

八、廠商資格文件：

A4 格式，皆為影本(依序裝訂成冊，並加蓋與正本相符章、公司大、小印鑑)。

1. 公寓大廈管理維護公司：

- (1) 廠商登記或設立之證明文件。(營利事業登記證於 98 年 4 月 13 日起廢止，已不再作為登記證明文件之用。廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。)
- (2) 同業公會會員證 (108 年度或 109 年度)。
- (3) 最近一期完稅證明(401 表)。
- (4) 最近三年無退票紀錄證明文件。

2. 保全公司：

- (1) 保全許可證(函) (內政部警政署核發)。
- (2) 廠商登記或設立之證明文件。(營利事業登記證於 98 年 4 月 13 日起廢止，已不再作為登記證明文件之用。廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。)
- (3) 同業公會會員證 (108 年度或 109 年度)。
- (4) 最近一期完稅證明(401 表)。
- (5) 最近三年內無退票紀錄證明文件。

3. 最近一年公寓大廈管理維護公司承接 3 場 250 戶以上規模之實績表。

4. 保全公司投保意外傷害 (保全業責任保險) 保單影本 (投保金額依公司需求金額為準)。

5. 保全公司誠實險保單影本。

6. ISO 服務品質認證登記。

7. 專屬法律顧問(影本)。

九、委託管理維護服務標的物概況：

1. 名稱：二空新城 A 區。

2. 樓層：地上 14 層、地下 1 樓停車空間、建物 6 棟、店面 10 間、電梯 12 部。
(為實際管理區域)。

3. 公共設施： 等。

4. 社區大樓周邊植栽、綠地、B1~平面車位。

5. 總戶數：300 戶。

十、委託管理維護服務內容：

1. 公寓大廈一般事務管理服務事項(如附件一)。

2. 公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項(如附件二)。

3. 公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項(如附件三)。

4. 其他服務由投標廠商自行規劃，可作為評選加分參考。

十一、本社區管理維護人力需求：

1. 人力需求(條件限制詳如附件四)。

(1) 社區主任(總幹事)1 員。需熟悉電腦操作

(2) 保全人員 3 員。

(3) 清潔人員 0 員。

2. 社區舉辦特殊慶典活動(如春節、端午、中元、中秋、聖誕等)及召開區分所有權人會議時，提供相關人力(3 人以上不含現場人員)及會議文件造冊支援。但本會不支付本項人事暨所有行政文書費用，由得標廠商負責。

3. 派駐本社區人員基本工資需符合勞基法及保全法等相關規定，並為其投保勞、健保、勞退金及辦理健康檢查，年終獎金(含端午、中秋及春節慰勞金)，相關資料影本應於任職前一星期內送達本會審存查(含教育訓練、經歷、警政單位查核資料、投保證明等)，如發生勞資糾紛概由得標廠商自行負責。若因而損及服務品質者，本管委會如發現重大違規行為，有傷害大樓權益時，得提前終止合約並追償所衍生的損失，廠商不得異議。

十二、附加服務項目：

1. 提供社區大樓投保 1 億元公共意外險，減低管委會管理風險。

2. 免費提供設區電子巡更機系統，以維社區安全無死角。

3. 社區花草修剪一次除草三次。

4. 社區清洗水塔/池一年二次。

5. 社區公共區域環境消毒一年二次(含地下室)。

6. 提供地下室除塵一年一次。

7. 社區管理室的電腦事務機及耗材及維護保養由保全公司負責。

8. 區權會提供 300 份餐盒飲料及所有會議所需資料。

9. 母親節提供社區現金新臺幣 2,000 元整。

10. 年度內社區的各項節慶活動公司贊助社區新臺幣 20,000 元整。

十三、管理維護服務企劃書格式及內容：

1. 格式：

- (1)除 A3 尺寸繪製之必要圖說外，請以 A4 紙張直式橫書繕打（中文繁體），並於左邊裝訂。
- (2)不含封面、目錄及附件，頁數以 30 頁內為原則。
- (3)管理維護服務企劃書應印製 12 份。

2. 內容：

- (1)廠商簡介（含資本額、營業額、公司地址、電話及業務負責人資訊、電話、與本案相關之標章、認證、公司專業品質與榮譽等）。
- (2)相關經驗實績介紹（含時間、社區規模、單月服務費用、管理社區曾獲相關獎項）。
- (3)針對本社區的實際規劃及服務建議書，服務現場的各項作業標準流程（SOP），如信件的收發、寄放物品的通知及領取、火災、地震等災害發生時的緊急處置應變措施等。
- (4)配合本社區人力需求表，規劃本年度管理維護的工作團隊各項工作職掌、細則、人力配置、規範及紀律懲戒辦法。
- (5)派駐現場服務人員的在職教育訓練、績效評估辦法。
- (6)廠商的後勤支援制度與內容（請說明如何協助與督導派駐現場的工作團隊）。
- (7)可提供下列配合廠商至少三家以上：弱電設備維護公司、消防維護公司、機電維護公司等。
- (8)優惠方案（提出本年度承攬本社區管理維護之優惠，包含有償或無償提供之軟硬體、服務，提升本社區附加價值之具體作法）。

十四、詳列承攬本社區 109 年度管理維護服務各項經費支出於投標報價單（應詳載單價、工作人員保障薪資、數量及總價）。

十五、評選方式：

1. 投標廠商資格審查：109 年 3 月 14 日由本管委會進行書面資料審查，評選出符合資格的最優二家廠商進入簡報。
2. 決選：簡報後交付管委會合議投票並將結果公告之。
3. 簽約：109 年 3 月 25 日前完成簽約。

十六、評選項目及權重：（總計 100 分）如附件評分表。

1. 業界實績。
2. 服務內容+人力配置。
3. 公司在職訓練及後勤支援。
4. 報價合法、合理性。
5. 特色（創新服務）。
6. 優惠、回饋方案（區權會議、社區活動及年度旅遊等贊助）。

十七、其他注意事項：

1. 得標廠商需投保新台幣參仟萬元公共意外責任險（本社區公共意外責任險—被保險人及受益人需為本社區）。需繳付保單正本及繳費收據副本至本會備存。
2. 投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管理委員會委員有任何餽贈或金錢往來關係，本社區委員不得收受投標或得標廠商餽贈物品及錢財。若有違反者且經查屬實，投、得標廠商得視同棄權、解約。
3. 進入決選廠商，由管理室公告並主動通知廠商。
4. 簡報後由管委會公告投票結果，管理室主動通知得標廠商準備簽約事項。
5. 本招標須知、程序、結果若有疑義時，依本會之解釋為準。
6. 管理維護服務企劃書內容視同合約之一部分。
7. 得標廠商應於交接前一星期，每日由欲派任本社區之社區主任(管)於上班時間至本社區現場了解作業方式與進行交接事宜。但本會不支付本項人事費用，由得標廠商負責。
8. 協助本社區投保清潔人員保險事宜。

十八、簽訂合約及履約保證：

1. 得標廠商應於獲知得標後 10 日內檢送合約書（管理維護公司及保全公司）各一份供本會審查，並於 109 年 3 月 25 日前完成簽約。
2. 得標廠商不得將合約轉包予第三者。
3. 得標廠商應於委託管理維護起始日起，依投標內容履行合約。
4. 得標廠商於履約期間如有服務缺失(例如人員曠班、拖班、不守紀律…等)，經本會糾正後需立即改善，改善後仍未達本會之要求(缺失案件一個月達 3 次或一季達 5 次以上)，本會可逕行扣抵罰金每次 1,000 元，如有危害本社區之權益重大案件缺失，所繳付之履約保證金，本會得扣除 50%後再退還廠商，廠商不得有任何異議。本項以書面記載及記錄且經雙方簽屬為證明。
5. 本須知說明及廠商企劃書均視為合約之一部分，非因不可克服之因素，經合約雙方書面同意，不得變更。

二空新城A區109年度委託管理維護服務標價清單

項次	項目	單位	數量	單價	總價
1	主任(總幹事)	月	1人		
2	駐衛服務人員	月	3人		
3	清潔人員	月	0人		
4	管理維護服務費總計				
總金額:新台幣 拾 萬 仟 佰 元整(含稅)					
註:	<p>1. 本報價人事費用包含人員勞、健保、勞退金、意外險、服裝費用及辦理健康檢查，年終獎金（含端午、中秋及春節慰勞金）概由廠商負責。</p> <p>2. 本單需填寫清楚，如有塗改需加蓋印章。</p> <p>3. 本清單所標示之總價，應包括招標文件所規定之所有應由廠商得標後辦理之履約事項之價金，不論該等事項是否已於本清單明確標示。</p>				
<p>其他優惠贊助回饋加值服務:如中元普渡、中秋節、區權會會前會後相關文件印製費、文具…等(由廠商自行填寫)</p>					

投標廠商名稱：

負責人：

※ 本單須加蓋公司印鑑章及負責人印鑑章，塗改處亦同。

優先減價：

第一次減價：

第二次減價：

第三次減價：