

# 沐東風社區管理委員會 函

地址：台南市東區德昌路 68 號  
聯絡人：主任委員-陳亞琪  
副主任委員-王李子峯  
總務委員-劉厚均  
電話：0915-203-188  
傳真：

受文者：台南市保全商業公會

速別：普通件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國 109 年 11 月 10 日

發文字號：(109)沐東風字第 1091110001 號

附件：沐東風公寓大樓管理維護公開招標公告(含附件)



主旨：嗣因本大樓之物業管理維護暨保全維護業務承攬將於十二月三十一日到  
期，若有優質之保全、物業管理公司皆可參與本次承攬保全與物管業務，  
請查照。

說明：

- 一、本次承攬資格條件與沐東風需求之限制請參照(沐東風公寓大樓委託管理  
公開招標公告、委託管理維護需求、廠商資格及提供業主審查文件)。
- 二、領標日期自 109 年 11 月 10 日起至 109 年 11 月 20 日(星期五)17:00 時止。
- 三、凡合於本次投標須知公司將相關資料，公司簡介企劃書(五份)含服務費報  
價單，逕送至大樓管理室(陳亞琪 小姐收)於 109 年 11 月 20 日(星期五)17:00  
時止
- 四、開標及決標時間於 109 年 11 月 25 日(星期三)19:00 時召開委員會表決，  
表決通過後不得異議。

正本：台南市保全商業同業公會

副本：沐東風公寓大樓管理委員會

裝

訂

線

# 沐東風社區招標公告

主旨：社區物業管理公司委外招標事宜

說明：



- 一、公告日期：即日起至民109年11月20日止，公告於本社區公告欄、公開之資訊網站。
- 二、招標方式：採公開招標由管委會評審合格廠商後進行價格開封，由管委會委員決議，並擇優良廠商與之簽約。
- 三、需求說明：詳如附件：「沐東風管理委員會社區物業管理公司招標遴選規範」。
- 四、委託維護起訖日：110年01月01日00時起至 110年12月31日24時止，為期一年。（試用期三個月）。
- 五、截標時間：109年11月20日前以郵局掛號或雙掛號密封逕行郵寄至。收件人：沐東風社區管理委員會。逾時視同放棄權。
- 六、開標日期：109年11月管理委員會例會，在本社區管理委員會會議室開標，詳細時間將另行通知。
- 七、歡迎推薦優良廠商參與競標。

中華民國 1 0 9 年 1 1 月 1 0 日

# 沐東風社區 109 年度保全物業管理服務招標公告

公告日期：中華民國109年11月10日

- 一、 招標社區： 沐東風社區  
地址： 台南市東區德昌路68號  
電話： 06 2605280  
聯絡人： 主任委員陳亞琪 小姐



## 二、 保全物業管理服務需求：

- (一) 管理服務標的範圍：地上 13 層、地下 2 層、2棟共66戶、接待大廳、中庭花園、會議室、閱覽室、健身房、瑜伽教室、曬被區及社區內所有公共設施。
- (二) 上述招標標的範圍之管理服務項目：
- 1、 本社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。
  - 2、 本社區清潔及環境衛生之維持事項(詳見附件二)。
  - 3、 本社區及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附件三)。
  - 4、 本案管理服務最低基本人力需求(詳見附件四)。
- (三) 本案委託工作期限：自民國110年01月01日至民國110年12月31日止，為期 1 年，期滿另訂契約。

## 三、 投標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)。
- (二) 保全公司資本額肆仟萬，公寓大廈管理維護公司資本額壹仟萬。
- (三) 公司須成立10年以上之績優廠商。
- (四) 需具在有效期之ISO 9001國際認證，並公司有成立職工福利委員會(得標廠商需提供正本查驗，偽造依法究辦，並取消資格)。
- (五) 公司需有管理200戶以上之相關經驗(需提供合約佐證)及服務五十個以上社區案場之實蹟。
- (六) 內政部核發保全公司及公寓大廈管理服務公司許可證影本。(廠商須提出資格文件影本；本管委會必要時得要求廠商提出正本供查驗)。
- (七) 公寓大廈管理服務商業同業公會及保全商業同業公會有效期間內會員證書影本。
- (八) 最近一期完稅證明及一年內無退票證明(公司及負責人無不良紀錄)。
- (九) 廠商需提供社區全年1,500萬保全責任險，由廠商負責大樓新台幣3,600萬元公共意外險。
- (十) 公司具備完善24小時中控管理中心之能力及機動巡邏車隊之編制。
- (十一) 公司提供相關回饋社區之方案(如：特清、水塔清洗、公共意外險...等)。

供管委會討論。

- (十二) 投標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、招標方式：

- (一) 領標及投標期限：即日起至民國109年11月20日17時止，於本大廈管理處取招標須知並完成標單及企劃書5份投遞。
- (二) 審標日期：廠商審查於民國109年11月22日前審查完畢，篩選合格之物業公司，並於民國109年11月25日17時前通知符合資格廠商至本大廈簡報。
- (三) 簡報時間將另行通知，簡報說明以15分鐘為限，簡報使用設備請廠商自行準備。
- (四) 本案採最有利標選出優質簽約廠商，不採最低價標(廠商自量)。
- (五) 決標時間：民國109年11月25日前，議價決標。(採對社區最有利標)
- (六) 物業管理人員請依據109年度勞動基準法相關基本工資(24,000元/月)計算方式參與投標。
- (七) 保全人員請依照勞動部頒佈109年之保全業基本工資計算方式(240小時/月，不得低於30,365元)參與投標。
- (八) 本管委會就投標廠商所送資料評選三家入圍廠商通知進行簡報，未實施簡報之廠商視為棄權未入圍廠商恕不另行通知。

#### 五、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。

#### 六、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5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) 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20日前以密封存郵寄(以郵戳為憑)至：台南市東區德昌路68號。  
沐東風社區管理委員會收。聯絡電話：(06) 2605280。

(五)

#### 七、開標及決標程序：

- (一) 本會預訂於民國109年11月22日召開資格審查會議，符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序並另以電話通知合格廠商到場簡報時間，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該廠商視同自動放棄簡報。簡報時間原則上每 15 分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，答詢時間 15 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 3 名參與議價。議價時由管委會以序位法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11月30日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。

八、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。

九、為維護社區運作順暢，得標廠商需與原合約廠商進行交接事宜，為期一個月。

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。



## 沐東風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。



## 沐東風社區清潔環境衛生之維持事項

### 一、經常性作業事項:

- (一)各樓層門廳梯間(含地面、壁面、玻璃門、門框、信箱、消防箱、電表箱)之清潔擦拭。
- (二)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)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)川堂、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)樓層安全梯(地面、階梯、安全門、扶手)每月清潔一次。
- (二)景觀池定期清洗。
- (三)停車場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)大樓外圍(地面、排水溝、牆面)隨時清洗及清除雜物。
- (五)樓頂平台隨時清除垃圾雜物。
- (六)金屬部份視需要以專用清潔劑擦拭。
- (七)大門、照明器具、冷氣空調通風口隨時擦拭。

### 三、備註:

- (一)清潔材料、用品耗材由本社區提供。
- (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)。



## 沐東風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。





沐東風社區保全物業管理最低基本人力需求

職稱	規格	資格條件	備註
社區經理	1名	1. 高中職以上學歷畢業，諳電腦作業無不良習慣。 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. 具其他證照者佳(機電、消防)。 4. 具大型社區(200戶)以上1年事務管理經驗。 5. 經理9小時(早上09:00至下午18:00,含午休1小時)。	公司須出具忠誠保證條款，以示負責。
保全人員	1哨 (3人力)	1. 男性、高中以上學歷畢業之中華民國公民。 2. 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。 3. 每人每日可實勤12小時，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)，需附上良好健檢證明。 4. 不得嚼食檳榔。 5. 可配合社區實施相關巡邏作業。	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，中華民國公民。 2. 8小時一名(08:00~17:00；中午休息1小時)。	

特別需求：

1. 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導權，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。
2. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府勞動基準法相關法令辦理，如得標公司未依照勞動基準法相關規定給予派駐人員相關福利，本社區得以違約論處。
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。
5. 社區原合約廠商需與新接任廠商交接一個月，以維護社區權益。



標案名稱：沐東風社區 109 年度保全服務、物業管理招標案標單

職稱	規格	單價	小計	總價	員工薪資	備註
社區經理	1人					1人8小時
保全人員	1哨 24hrs					1哨3人24小時 全年無休
清潔人員	2人					2人8小時
小計						
5%營業稅 金						
合計						

沐東風社區管理委員會 109 年度辦理公開招標  
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	參標應備審核資料影本		資格評鑑
1	保全及管理公司營利事業登記資本額肆仟萬元以上或符合保全業法第七條文及公寓大廈管理服務人管理辦法第七條文之規定，並有足資證明文件。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	必須具有內政部警政署特許文件。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	投標廠商需同時具有保全公司及公寓大廈管理維護公司登記證書。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	具有商會會員証，或保全同業公會及公寓大廈管理維護同業公會。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	需具在有效期之ISO 9001國際認證。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	公司有成立職工福利委員會。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	有管理 200 戶以上社區之經驗，且公司成立 10年以上之績優廠商，並有足資證明文件。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	員工誠信由公司全權負責。 1. 派駐人員誠信由公司全權負責(信用保證)。 2. 派駐人員需檢附安調證明且符合保全業法第十條之查核報告。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	檢附最近一期營利事業所得稅申報資料(401 表)且無退票記錄證明。		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員簽名	主 委：  副 主 委：  監 委：  財 委：  總 委：		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