



上東城社區管理委員會 函

地 址：台南市仁德區文心路 80 號

承 辦 人：社區經理 吳箴菱

聯絡電話：(06)2798068

受文者：台南市保全商業同業公會

發文日期：中華民國 111 年 8 月 30 日

發文字號：上東城字第 1110830002 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：上東城社區「社區物業管理暨保全公司」勞務採購案需求說明書

主旨：有關本社區 111 年度物業管理暨保全公司招標公告事宜，詳如說明，請查照

說明：

- 一、本社區 111 年度物業管理暨保全公司招標文件詳如附件，惠請貴會協助前開文件公告周知。
- 二、領標時間自 111 年 9 月 1 日 8 時至 9 月 9 日 17 時止，請逕洽上東城社區管理室(仁德區文心路 80 號)。

正本：台南市保全商業同業公會

副本：上東城社區管理委員會(存查)

上東城社區管理委員會主任委員 仝博丞

上東城社區111年度「社區物業管理暨保全公司」勞務採購案需求說明書

- 一、招標說明：本社區為提供住戶便利的生活及確保社區的安全，將辦理新一期物業管理暨保全公司遴選事宜。
- 二、領標時間：111年9月1日0800時至111年9月9日1700時止。
- 三、招標社區：上東城社區。
- 四、採購金額：依實際簽約金額及進場人數調整。
- 五、履約地點：台南市仁德區文心路80號(代表號)
- 六、履約期限：111年10月1日至112年9月30日。
- 七、試用期間：111年10月1日至111年12月31日止，為期三個月。試用期間依契約金額給付價金；試用期滿經管委會評鑑合格方得續約；試用期間如表現不良經要求無明顯改善者，則無條件解約，廠商不得異議。
- 九、人員編制：詳附件1~人力需求明細表(僅供參考)，廠商可依本社區之特性建議最適之人員編制。
- 十、投標廠商資格及證明文件：
 - (一) 具有政府立案之保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司雙證照，且不得租借牌照。
 - (二) 提供500戶以上大型社區服務至少一年之個案實績名稱、住址、電話及契約影本。
 - (三) 公寓大廈管理公會及保全公會會員證影本。
 - (四) 臺南市或其他縣市保全及物業會員證書影本。
 - (五) 三年內公司無退票證明。
 - (六) 最近一期營業稅完稅證明影本，並檢附國稅局近兩期401表所得稅申報資料影本。
 - (七) 公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本。
 - (八) 最近一期勞工退休金繳費單證明與上一期員工勞健保繳清證明影本。
 - (九) 過去一年內不得有違反勞動法令相關紀錄(如隱匿不實，將取消得標資格，廠商不得有異議)。
 - (十) 合約期間無償提供社區AED使用之實績。
- 十一、服務建議書格式及內容：
 - (一) 格式：以A4紙張(需更大尺寸者，應摺成A4尺寸)採直式橫書由左而右以中文繕打，以不超過30頁並以雙面印刷左邊裝訂為原則(不含封面、底、目錄、附件及公司基本資料簡介)，並逐頁於下方中央標示頁碼，首頁為目錄索引表。裝訂成冊，封面書寫「上東城社區『社區物業管理暨保全公司』勞務採購案」。
 - (二) 份數：一式11份。

(三)內容：(得標廠商之企劃書將視為合約之一部分)

- 1.保全人員工作計畫。
- 2.門禁安全管制作業及緊急應變與危機處理機制。
- 3.社區行政事務管理暨年度計畫、社區財務規劃作業。
- 4.緊急應變措施及預防。
- 5.社區節慶及聯誼活動規劃。
- 6.其他(如針對社區擬定一套管理辦法及後續社區公設經營開源、社區空間活化利用)
- 7.社區人員編制建議、工作執掌及管理計畫(須含報價單、人力成本分析、人員給薪標準、勞健保投保比例等)。
- 8.如何協助社區獲選優良公寓大廈(近三年公司曾有協助獲選優良公寓大廈實績)
- 9.500 戶以上大型社區服務至少一年之個案實績。
- 10目前確實經營駐點一覽表(須含服務社區名稱、戶數)。
- 11.手機 APP 社區網路櫃臺服務系統介面。
- 12.社區電子巡邏系統之規劃。
- 13.管理服務人員最快何時能進場服務。

十二、投標文件：詳前述第九及第十項說明。廠商應將前述文件及議價標單(詳附件2，須單獨密封)於 111 年 9 月 9 日 1700 時前以郵寄或親自送達本社區管理中心(外標封詳附件)，逾時或未依規定送件者概不受理。(投標文件恕不受理申請退還)

十三、本次招標將採最有利標，評選方式如下：

(一)初審：由管理委員會進行書面資格審查，擇優通知參加評選，時間另行通知。

(二)複審：參與評選之廠商須指派主管職(經理級以上)人員至本社區向管理委員會進行簡報，並接受管理委員之詢問。

管理委員會就初審及複審評選結果排定序位，由排序第一者優先取得議價權，如議約不成則依評選序位依序通知廠商辦理議價。(評選須知詳附件3)

十四、參與投標之廠商可至現場實地勘查(請先行聯繫本案承辦人)。

十五、投標廠商檢附之任何文件如有偽造或詐欺等行為，刑責自負，並即刻撤銷服務資格，若造成本社區損失，應付賠償之責任。

十六、簽約期一年，本社區將不定期辦理廠商評鑑，表現不良經要求無明顯改善者，或連續三個月評鑑不良，本社區有權提前一個月告知中止合約，雙方無異議。。

十七、合約期間，價格須保證不再變動。

十八、本需求說明書為契約內容之一部分。如有未盡事宜，本社區保留隨時補充或變更之權利，請投標廠商特別注意。

附件一：上東城社區物業管理暨保全人力需求明細表（供參）

名稱	單位	數量	資格與工作內容
社區經理 (必須)	人	1	一、具公寓大廈事務證照，防火管理員證照 二、負責社區財務管理及統籌行政事務執行 三、每日上班9小時(含中場休息1小時)，週休二日、依勞基法休假，固定休周日及周一 四、上班時間：0800-1700。
行政副理 (必須)	人	1	一、具公寓大廈事務證照，防火管理員證照 二、協助社區財務管理及統籌行政事務執行 三、每日上班9小時(含中場休息1小時)，週休二日、依勞基法休假，固定休周五及周六 四、上班時間：1200-2100。
工務副理 (必須)	人	1	一、具公寓大廈事務證照，具備簡易水電維修技能，熟諳社區機電及公共設施運作，並製作社區工務招標文件 二、負責社區公設簡易修繕並協助住戶了解維修時應注意及可節省之項目 三、每日上班9小時(含中場休息1小時)，週休二日、依勞基法休假。 四、上班時間：0800-1700。
財務秘書 (必須)	人	1	一、具財務金融工作經驗 二、熟諳社區管理費及銀行出/入帳流程 三、負責社區管理費單據印製、履約廠商服務費用請款及社區財務報表製作等財務作業，並向管委會報告財務收支概況 四、上班時間：0800-1700、週休二日、依勞基法休假，
櫃台秘書	人	3	一、櫃檯生活服務、公設登記管制、郵件包裹收發。 二、早班 0800-1700 (2位)、晚班 1200-2100 (2位) 排班制 三、另需責派一名秘書協助社區行政文書作業。
物流秘書	人	3	
保全人員 (日班)	人	4	一、大廳1人、物流1人、車道1人、機動1人，人員全年無休。(每日值班時間0700-1900)。 二、50歲以下，檢附警局安調證明。 三、負責社區安全管理作業與禮賓接待服務。
保全人員 (夜班)	人	4	一、夜間車道1人、大廳1人、物流1人、機動1人，人員全年無休(每日值班時間1900-0700)。 二、50歲以下，檢附警局安調證明。 三、負責社區安全管理作業與禮賓接待服務。

※補充說明：

- 一、社區經理、行政副理及工務副理、財務秘書為必須人員(各1名)，其餘人員之員額可依本社區之特性予以調整。
- 二、每月依實際進場人數辦理請款。
- 三、社區經理與行政副理互為職務代理。
- 四、報價應含人員薪資、服裝配備、保險、獎金、管銷...等。
- 五、報價單請詳列各項人員薪資預估額。

附件二：議價標單

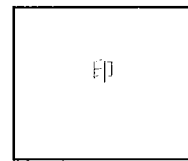
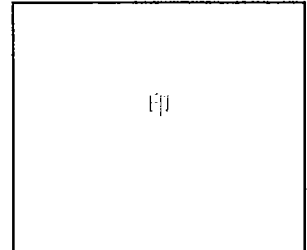
採購標的名稱：上東城社區「社區物業管理暨保全公司」勞務採購案

標價總額：新台幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整

(投標時應填寫標價)

投標廠商：_____ (投標時應填寫用印)

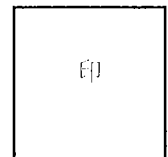
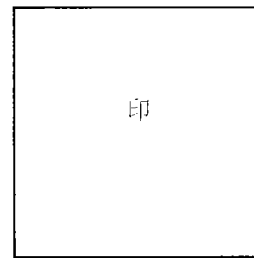
負責人姓名：_____ (投標時應填寫用印)



以下議減價情形，在未議減價前請勿填寫

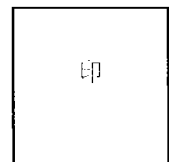
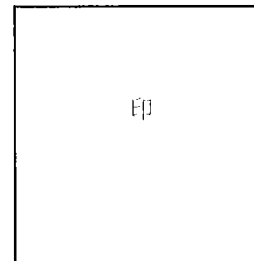
第一次議減後總額：

新台幣_____



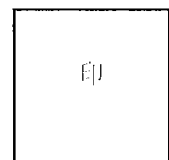
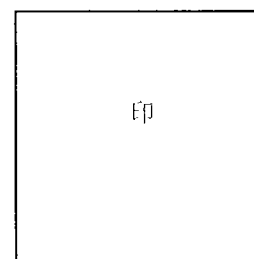
第二次議減後總額：

新台幣_____



第三次議減後總額：

新台幣_____



※請注意：

- 一、本標單應加蓋投標廠商及負責人印章，否則無效。
- 二、本標單標價均應以中文大寫填入且如有更改應蓋章，否則無效。

附件三：評選須知

一、本案由本社區依「最有利標評選辦法」辦理評選。

二、評選作業：

(一)投標文件經審查合於招標文件規定者，經管理委員會初審後通知參加評選，始得為評選之對象。

(二)廠商須就所提出之服務建議書進行簡報。

三、評選標準：

項次	評選項目	配分
一	經費配置之合理性（項目、數量與單價與用途合理性）	30%
二	1. 廠商之組織、人力及其他資源等履約能力 2. 於 500 戶以上大型社區服務至少一年之個案等相關執行計畫實績	30%
三	創意及社區福利回饋事項	20%
四	對上東城社區之認識與社區管理建議	10%
五	簡報與答詢內容之完整性	10%

四、優勝廠商評定方式-序位法

(一)由評選委員就初審資料、上述評選項目逐項討論後，辦理序位評比，就個別廠商各評選項目評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。

個別廠商之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入），未達 75 分者不得列為協商及議價對象。

(二)評選委員於各評選項目及子項之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 75 分以上之序位合計值最低廠商為第 1 名，如其標價合理，無浪費公帑情形，無待協商項目，且經出席評選委員過半數之決定者為優勝廠商。

(三)由優勝廠商優先取得議價權，如議約不成則依評選序位依序通知廠商辦

理議價。

五、補充說明及規定：

- (一)本評選結果俟評選會召集人核定後，另訂時間通知廠商依序辦理議價，未出席以棄權論。
- (二)評選當日抽籤決定簡報順序（未準時到場抽籤廠商由承辦單位代抽），並由廠商代表人員（應實際參與本案）依序簡報，簡報時間至多 20 分鐘，問題答詢採統問統答至多 10 分鐘。時間結束 3 分鐘前，按鈴 1 聲提示；結束時，按鈴 2 聲提示，即停止簡報/問題答詢。
- (三)若評選當日廠商未出席簡報或簡報人身分未符不得簡報，則評分表之簡報與答詢項目以 0 分計。

六、附則

- (一)投標廠商因投標產生之費用，不論有無決標，均自行負擔。
- (二)得標廠商所提之服務建議書在完成簽約手續後，視為合約一部份，其效力視同合約。
- (三)得標廠商於簽約後即派員與本社區洽商全案相關事宜。
- (四)本須知未盡事宜，悉依政府採購法與相關法令規定辦理。
- (五)本須知及附件有疑義時，由本社區解釋之。

編號

外 標 封

郵遞者建議掛號

投標廠商名稱：_____ 營利事業統一編碼：_____

負責人姓名：_____ 電 話：_____

地 址：_____

717-021 台南市仁德區文心路80號 (代表號)
上東城社區管理委員會收

截標期限：____年__月__日__時整前遞到。

- 一、本外標封紙請粘貼於自製封套或不透明之容器，並應密封。
- 二、採購標的名稱及廠商名稱、地址務必填寫。

採購標的名稱：上東城社區「社區物業管理暨保全公司」勞務採購案

本外標封內請裝入：

投標文件	審查結果		投標文件	審查結果	
	合格	不合格		合格	不合格
<input type="checkbox"/> 保全公司及公寓大廈 (物業) 管理維護公司雙證照影本			<input type="checkbox"/> 公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本		
<input type="checkbox"/> 公寓大廈管理公會及保全公會會員證影本			<input type="checkbox"/> 最近一期勞工退休金繳費單證明與上一期員工勞健保繳清證明影本。		
<input type="checkbox"/> 臺南市或其他縣市保全及物業會員證書影本。			<input type="checkbox"/> 500 戶以上大型社區服務至少一年之個案實績契約影本		
<input type="checkbox"/> 三年內公司無退票證明			<input type="checkbox"/> 議價標單 (應填寫標價並用印)		
<input type="checkbox"/> 最近一期營業稅完稅證明影本			<input type="checkbox"/> 服務建議書(一式 11 份)		
<input type="checkbox"/> 國稅局近兩期 401 表所得稅申報資料影本					

上列文件審查結果： 合格 不合格：_____ 審查人員：_____