

檔 號：115104

保存年限：

臺南市保全商業同業公會 函

地 址：臺南市東區東門路三段37巷69號

聯 絡 人：秘書長 歐東林、秘書 王舒涵

電 話：06-2686199、0931700899

電子信箱：tncsu960927@gmail.com

受文者：本會全體會員公司

發文日期：中華民國115年01月16日

發文字號：(115)南府保字第1150116001號

速 別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附 件：新好國宅社區115年保全物業管理服務招標須知。

主 旨：函轉新好國宅社區115年保全物業管理服務招標須知事宜，請查照。

說 明：

- 一、依據新管字第1150115001號辦理。
- 二、領標日期：115年01月20日至02月05日17時止。
- 三、投標日期：115年01月20日至02月09日止。
- 四、請有意願之會員公司，至該大樓管理室(臺南市北區北園街22號)領取標單。承辦人：林玉桂總幹事，電話：06-2083392。
- 五、請各會員依照自身經營成本自行決定價格，並注意給付保全人員之薪資及勞動條件不得有違反勞動基準法等勞動法規之情形，本會秘書處若接獲檢舉案，將直接舉報相關單位依法處置。肅此奉達！

正 本：本會全體會員公司

副 本：本會秘書處

理事長 王傑民

新好國宅社區管理委員會 函

地址：台南市北區北園街 22 號
聯絡人：總幹事 林玉桂
聯絡電話：06-2083392

708 台南市東區東門路三段 37 巷 69 號

受文者：臺南市保全商業同業公會

發文日期：中華民國 115 年 01 月 15 日

發文字號：新管字第 1150115001 號

速別：最速件

附件：招標公告乙份。

主旨：本會 115 年社區管理服務及駐衛保全招標事宜，請查照。

說明：

一、本會管理服務人力需求：

1. 保全人力需求：大廳保全員六名、

2. 樓管人力需求：總幹事一名、清潔員二名、資源回收員 1.5 人

二、管理服務起迄日期自 115 年 4 月 1 日至 116 年 3 月 31 日止。

三、領標時間與地點：

1. 起迄時間：115 年 1 月 20 日至 2 月 5 日 17:00 時止。

2. 洽詢地點：台南市北區北園街 22 號

聯絡人員：林總幹事(06-2083392)。

四、敬請貴會網站公布招標訊息，並惠請推荐符合資格之優良會員廠商進場競標。

正本：臺南市保全商業同業公會、臺南市公寓大廈管理維護商業同業公會

副本：新好國宅社區管理委員會(存查)



新好國宅社區管理委員會

新好國宅社區 115 年保全物業管理服務招標須知

無領標金/無履約保證金/無押標金

中華民國 115 年 01 月 15 日

一、招標資訊：

- (一) 招標業主：新好國宅社區管理委員會(以下簡稱本會)
- (二) 地址：台南市北區北園街 22 號
- (三) 聯絡人:林總幹事
- (四) 聯絡電話:(06)-2083392 (星期六、日休假)
- (五) 招標期間:自民國 115 年 01 月 20 日至民國 115 年 02 月 05 日止
- (六) 領標期間:自民國 115 年 01 月 20 日至民國 115 年 02 月 05 日止
- (七) 投標資料收件截止時間：自民國 115 年 01 月 20 日至民國 115 年 02 月 09 日止
(親送截止日, 郵寄者需考慮郵件投遞所需時間)

二、保全物業管理服務需求：

- (一)管理服務標的範圍：新好國宅社區基地計 14 層大樓共 4 棟 447 戶、地下停車場及平面車位、中庭花園造景及社區內所有公共設施、管理中心(2)設施等。
- (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 115 年 4 月 1 日起至民國 116 年 3 月 31 日止，前三個月視為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，本契約自試用合格, 合約自動生效執行至 116 年 3 月 31 日，為期一年。
- (四)上列屬於統包性質，承包廠商負責完整及連帶之法律責任，不得因轉包或事務分擔，而免除其法律責任。

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)公司限登記在本市優良保全公司、管理公司參標。
- (三)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，違者以投標保全公司資格不符處理(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)。

五、招標方式：本案參與本標廠商資格篩選完成後，初選 3~5 家，進入決選階段。以企劃簡報及詢答內容進行評比，採委員舉手表決選出第一順位優先議價簽約，第二順位廠商為預備廠商。不採最低價標(廠商自量)。

△如未滿 3 家保全管理公司參標，視為流標。

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、社區安全勤務規劃、清潔計畫等實施方法(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、督導、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。

(四)回饋社區事項。

(五)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八份。

(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 115 年 2 月 09 日(星期一)17:00 時前以密封送至：台南市北區北園街 22 號新好國宅公寓大廈管理委員會。聯絡電話：(06)-2083392。

八、開標及決標程序：

(一)本會預訂於民國 115 年 02 月 10 日(星期二)晚上 19:00 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 02 月 26 日當日以簡訊或電話通知合格廠商概於 03 月 03 日(星期二)19:00 到場簡報，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 115 年 03 月 03 日(星期二)晚上 19:00 時舉行(以通知時間為準)，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。簡報時間原則上每家 15 分鐘，簡報結束委員提問後採一問一答方式進行，答詢時間 10 分鐘，所有符合資格廠商將於當日簡報完畢，本會將立即評選合格廠商參與議價。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 115 年 03 月 10 (星期二)晚上 19:00 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取消該公司得標資格，由本會遞選公司遞補議價簽約，不得異議。

九、得標廠商需於保全交接前須依保全業法規定完成 7 日職前訓練，本委員會不另撥經費，

其中需有一日在本案場實施現地模擬訓練，並完成服裝及相關裝備整備。

- (一)得標簽約公司須於115年03月10(星期二)晚上19:00時前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。
- (二)得標廠商應於交接前10日(含)每日由確定派任之主任、保全及清潔人員、資源回收人員於上班時間至本社區現場了解作業方式，及辦理交接事宜。(管委會不支付本項費用，由得標廠商自行負擔)

十、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。

十一、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。

十二、本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利。

新好國宅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。
- 十六、協助社區應執行的會議及行政庶務人員費用，概由廠商自行吸收。

新好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)管理室(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、花草整理及掉落物之清除。
- (七)垃圾清運、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)各棟一樓梯廳每半年打蠟一次。
- (二)各棟每樓層安全梯(地面、階梯、安全門、扶手)每周清潔一次。
- (三)中庭花園植物視季節及每天澆水1次。
- (四)停車場每周清潔地面，排水溝、排水管清潔口每週清理一次，並隨時注意清掃停車場內垃圾雜物、管線管路、天花板污物及蜘蛛網。
- (五)電器室、消防及汗水等控制室每月清掃一次。
- (六)大樓外圍(地面、排水溝、牆面)隨時清掃及清除雜物。
- (七)每週樓頂平台、出水口及凸出物隨時清除垃圾雜物。
- (八)金屬部份視需要以專用清潔劑擦拭。
- (九)大門、照明器具、冷氣空調通風口隨時擦拭。
- (十)雜草隨時清除，中庭草皮每月割草1次，雨季視雜草高度再割草1次。
- (十一)社區水塔每半年清洗一次。

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)保全公司對本社區回饋事宜,於得標後商議。

附件三

新好國宅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。

新好國宅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65歲內、高中職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(300戶)1年以上事務管理經驗。	公司須出具忠誠保證條款，以示負責
保全人員	6名	1. 年齡65歲內，高中畢業、身體健康、四肢健全之中華民國公民。 2. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良行為與嗜好。 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)。 5. 人員配置:AB棟管理室*3、CD棟管理室*3	須經保全公司完整保全訓練且合格
清潔人員	2名	1. 男女不拘，年限65歲內，中華民國公民。 2. 無嚼檳榔、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)。AB棟1人、CD棟1人	
資源回收室	2名	1. 男，年限65歲內，中華民國公民。 2. 無嚼檳榔、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)。1人全天班、1人半天班。	需搬運垃圾

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，不得在本社區有任何商業、營利及仲介行為。
5. 晚上9時至次日6時不得由女性擔任單哨保全工作以策安全。
6. 派遣大樓的工作人員皆需報請委員會審核方可駐點執行工作庶務。

附件五-1

標案名稱：新好國宅社區 115 年保全服務、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					
保全人員	6 人					預定配置點：AB 棟管理室 3 名、CD 棟管理室 3 名
清潔人員	2 人					預定配置點：AB 棟清潔員 1 名、CD 棟清潔員 1 名
資源回收	2 人					預定配置點：資源回收室 1 名上整天班、1 名上半天班
勞保						
健保						
勞退						
小計						
5%營業稅金						
合計						

(自行調整運用)

新好國宅公寓大廈管理委員會 115 年辦理公開招標

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	參標公司應備審核資料影本				資格評鑑
1	保全公司應檢附押標金新台幣 80 萬元整(銀行本票一張)				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	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(參考)				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3	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
4	政府核發(法定資本額肆仟萬元含以上)連續營業具備 108 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
5	114 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	114 年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	保全公司應具備有效期限內之 ISO 國際品質認證書(參考)				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
8	114 年度(月-12 月份)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	114 年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	114 年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	114 年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	114 年 12 月份依法繳納 6%員工退職金繳款證明書 114 年 12 月份依法繳納勞、健保繳款證明書				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
14	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	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	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	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	保全公司目前正在委任管理 300 戶以上之不同社區 3 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
審核委員簽名	主 委： 副主委： 監 委： 財 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

新好國宅社區管理委員會 115 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	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	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	114年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	114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	管理公司應具備有效期限內之 ISO 國際品質認證書(參考)		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
6	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	114年(6月-12月份)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	114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	114年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	114年度12月份依法繳納6%員工退職金繳款證明書 114年度12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	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	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	縣(市)政府頒發清潔維護訓練班證書1張		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
14	縣(市)政府核發環境清潔專業技術管理人員種子教官證書1張		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
16	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
17	管理公司目前正在接受委任管理300戶以上之不同社區3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
審核委員簽名	主 委： 副主委： 監 委： 財 委：		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

115年新好國宅社區綜合管理招標資料袋目錄			
項次	目 錄	份數	備 考
1	民 115 年保全物業管理服務 招標須知	1	
2	新好國宅社區一般事務管理 服務事項	1	
3	新好國宅社區清潔環境衛生 之維持事項	1	
4	新好國宅社區及其周圍環境 保全防災管理維護事項	1	
5	新好國宅社區保全物業管理 最低基本人力需求	1	
6	新好國宅社區 115 年保全服 務、物業管理招標案標單	1	
7	新好國宅社區保全公司參標 資格審核評鑑表	1	
8	新好國宅社區物業管理公司 參標資格審核評鑑表	1	