



全民萬歲社區管理委員會 111年度保全物業招標公告

高雄全民萬歲社區管理委員會

地址：811 高雄市橋頭區經武路 58 號

電話：(07)6114204

主旨：高雄全民萬歲社區管理服務、保全公司公開招標

全民萬歲社區保全暨物業管理招標

壹、招標及工作範圍：

一、標的名稱：保全暨物業管理

二、標的地點：全民萬歲社區

三、工作範圍：

1.本社區物業管理、安全管理、設備維護等建物管理作業，包含一切行政事務、相關人員之任用、管理辦法制定與執行、政府機關及公用事業之聯繫、維護修繕及緊急事故處理、社區公共安全申報作業、生活服務及推展社區活動計畫等。環境清潔美化服務：大門、中庭、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道等清潔維護、除蟲消毒、垃圾處理、牆面清潔、蓄水池清潔、公共設施區域地磚、大理石材料特殊處理、社區植栽澆水維護等。

2.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。

3.人力需求：

(一) 社區經理：1人（上班時間09：00~18：00。

社區主任：1人（上班時間10：00~19：00。

(二) 生活秘書：3人（早班08：00~20：00，晚班10：00~22：00月休十日）。

財務秘書：1人（上班時間08：00~18：00，月休十日）。

(三) 大廳哨、車道哨、中控機動保全人員：9人(24 小時執勤。全年無休)

(四) 環保清潔員：8人。(上班時間08：00~17：00，12:00~21:00)

清潔人員週休二日/國定假日輪休。

(五) 公設吧檯設備及經營食材均由廠商自費提供。

(六) 廠商亦可建議新的人力規劃及報價。

貳、投標公司資格及應檢附文件：

- 一、政府登記合格之保全公司（資本額肆仟萬元（含）以上），持有內政部核發經營五年以上許可證。
- 二、政府登記合格之公寓大廈管理維護公司（資本額壹仟萬元（含）以上）。
- 三、物業管理公司與保全公司需為同一負責人，具有政府立案之物業管理公司及保全公司雙證照。
- 四、檢附最近三年未曾受票據交換所拒絕往來處分之證明文件，且在金融行庫無退票紀錄(請提出銀行出具之相關證明)。
- 五、依政府規定投保保全責任險、員工誠實險、雇主意外責任險，需檢附保單影本，勞健保及 6%提撥投保需合乎薪資上限之級距。違者罰款新台幣 10 萬元
- 六、檢附最近一期 111 年 3~4 月營業稅申報書繳款證明、保全同業公會 111 年度會員證書。
- 七、具備高雄市大型社區現有三個（200 戶以上）管理經驗。以上社區之經驗檢附社區名稱、地址、電話，以利管委會查訪印證。(未附合約影本視同不合格)。
- 八、報價單需單獨裝入報價單信封。
- 九、企劃書（一份）內容以各公司專案評估提出本社區服務方案及預算明細(含人力編制規劃、須蓋公司大、小章)。
- 十、請提供未來社區經理的履歷資料乙份，且社區經理需有 500 戶以上管理經驗

參、招標資料領取：

自 111 年 08 月 12 日起至 111 年 08 月 17 日 17:00 時止。有意參與投標公司派人親至社區服務中心領取招標資料。

肆、企劃書及標單收件截止日期：

自 111 年 08 月 12 日起至 111 年 08 月 17 日 1700 時前，親送密封遞交社區管理中心全民萬歲管理委員會收。

地址：高雄市橋頭區經武路 58 號。

伍、評選流程：本標案採公開招標方式

一、初選：

1. 企畫書內容:公司簡介、物業工作規劃、保全勤務規劃、機電 消防及公設維護計畫、財務管理、住戶服務及其他可落實之建議事項等。
2. 委員會依各公司企劃書內容，評選較優之公司三~四家參加複選簡報，以電話通知獲選(進入複選)之物業管理公司，未獲選廠商投標資料均不退還。

二、複選：

1. 決審標後委員會通知邀請進入複選之物業管理公司於本社區會議室向管委會做複選簡報。每家簡報 15 分鐘，Q&A 5 分鐘。未向委員會作簡報廠商視同棄權。

三、決選：

1. 訂於 111 年 09 月 04 日區分所有權人大會，由全體出席區權人投票評選 1 家最優物業管理公司。
2. 社區管委會於 111 年 09 月 5 日電話通知最優得標物業公司。
3. 為維持本社區管理品質，本案將採最有利標（合理標），公司營運管理模式公司後勤支援完整度、客戶實績/滿意度、總標價之完整性、報價合理性。決標原則依比序名次最優者入選。

四、聯絡方式：社區許經理 電話：07~6114204