

# 景安國璽社區保全暨物業管理招標公告

## 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：景安國璽社區
- 三、社區地址：新北市中和區明禮街 31 巷 2 號
- 四、社區總戶數：53 戶，分 2 棟；地上 14 層、地下 2 層。
- 五、委託管理維護起迄日：自 111 年 11 月 1 日起，迄 112 年 10 月 31 日止，為期 12 個月。

## 貳、工作範圍與維護需求：

- 一、社區行政組長乙名：每日實勤 12 小時，每月工時上限 288 小時，持有公寓大廈事務管理人員認可證，熟電腦文書處理，溝通協調能力好，需先送經管委會甄選。(周休二日及國定假日)
- 二、駐衛保全乙名：每日實勤 12 小時，每月工時上限 288 小時，月休六天，負責社區安全管理維護，防盜防災防火等意外情況反應及處理與通報。
- 三、清潔員乙名
- 四、每月兩次機電巡檢
- 五、本社區物業管理、安全管理、機電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、社區消防報作業、生活服務及推展社區活動計畫等。
- 六、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。

## 參、廠商資格及應提供業主審查文件：

- 一、公寓大廈管理維護公司經濟部核准登記證明文件。
- 二、檢附公寓大廈管理維護公司最近二期 401 營業稅申報書。(加分條件)
- 三、保全公司許可登記證(特許函)。
- 四、保全公司經濟部核准登記證明文件。
- 五、保全同業公會會員證及績優證明書。
- 六、保全公司最近二期 401 營業稅申報書。(加分條件)
- 七、保全業保全責任保險證明書。
- 八、人員的投保與休假必須依照勞基法。
- 九、報價單需單獨裝入報價單信封。
- 十、無需押標金及履約保證金。
- 十一、企劃書(5 份)。上列文件及證明以大型信封袋裝妥，信封外請註明本社區的地點名稱與投標公司名稱。

**肆、招標日期：**

自 111 年 09 月 19 日 09:00 起至 111 年 09 月 28 日 17:00 止，

**伍、企劃書收件截止日期：**

111 年 09 月 28 日 17:00 時前，以親送密封或掛號郵寄（以郵戳為憑），  
遞交社區管委會收，地址:235605 新北市中和區明禮街 31 巷 2 號。

**陸、評選流程：**本標案採公開招標方式，評選分初選及決選兩階段。

**一、初選：**

- (一) 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。
- (二) 管委會依各公司企劃書內容，評選三家較優之公司參加決選，於 111 年 10 月 3 日以電話通知獲選(進入決選)之物業管理公司。111 年 10 月 4 日與 5 日進入決選之物業管理公司，可事先預約參訪現場勘查。

**二、決選：**

- (一) 111 年 10 月 7 日邀請進入決選物業管理公司一級主管出席決選簡報，詳述社區管理運作細節，每家簡報 20 分鐘(含 Q&A)。
- (二) 社區管委會於 111 年 10 月 11 日前，投票評選 1 家最優得標物業並以電話通知。
- (三) 為維持本社區管理品質，本案將採最有利標（合理標）。決標原則依比序名次最優者入選，若因價格過高不符本社區管理委員會之期待，獲選之公司亦不願議價時，視為該公司棄權，本社區管理委員會得依比序名次與其他競標公司議價。

**柒、聯絡方式：**景安國璽社區主委 駱建廷先生 上班時間電話：0939998510

## 景安國璽社區保全暨物業管理簡報 Q&A

### 社區的提問

1. 現場人員的年齡與經歷要求
2. 若試用期之後不適任，本社區的解約時機為何?
3. 貴公司與本社區對應的窗口
4. 違約事件處理辦法
5. 若未能第一順位來服務本社區的話，是否願意做為第二順位的接替人選?
6. 公司的後勤支援的能力與效率
7. 企劃書內的項目都有包含嗎？需另付費嗎？
8. 是否能請請未來聯絡的主管參與簡報
9. 社區 e 化系統是否包含各議題的投票功能及適法性？
10. 電腦系統(含財報)是否將來無償繼續使用?
11. 行政組長是否會熟悉各項設備的操作?
12. 貴公司是否會建立各項 SOP? 每年及每月的行事曆
13. 確認一下回饋項目是否含:洗水塔 x2/年，消毒 x2/年，中庭水池 x4/年，社區外圍與車道清洗 x1/年，消防申報
14. 是否包含清潔耗材