

# 歌德堡社區保全暨物業管理招標

**壹、招標及工作範圍：( 無領標金/ 無履約保證金以及押標金) 一、**

標的名稱：保全暨物業管理

二、標的地點：臺中市南區歌德堡社區

三、工作範圍:

- 1.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、社區公共安全申報作業、生活服務及推展社區活動計畫等。
- 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。

**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( 資本額四千萬元( 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( 資本額一千萬元( 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，且不得租借牌照。
- 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。
- 六、檢附最近三期 401 營業稅申報書。
- 七、具備大型社區 ( 250 戶以上 ) 管理經驗 ( 附合約影本 ) 。
- 八、「報價單」需單獨另行裝入信封並密封。
- 九、企畫書 ( 三份 ) 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、員工實領薪資、勞退及健保投保、三

節及年終獎金，須蓋公司大、小章)。企畫書內容應包含公司簡介、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。

十、社區人力編制：早班、晚班警衛各一人、社區經理一人及清潔人員兩人，以上人員均須提供勞健保投保證明文件，派駐警衛人員須提供良民證，社區經理須提供相關證照。

十一、ISO-9001 國際優良品質認證證書。

上列文件及證明以大型信封袋裝妥密封並蓋騎縫章，信封外請註明「歌德堡社區保全暨物業管理投標標單」與「投標公司名稱」。  
廠商投標資料，無論獲選與否，恕不退件。

#### **參、企畫書及標單收件截止日期：**

112 年 2 月 08 日(週三) 17 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：402309 臺中市德富路 80 號。

#### **肆、評選流程：**

##### **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.社區管理委員會於 112 年 2 月 11 日(週六)召開管委會依各公司企畫書內容，評選五家以內較優之公司參加決選，於 112 年 2 月 13 日(週一)以電話通知獲選進入決選之物業管理公司。

3.本次標案應達 3 家以上(含)為標案成立，如未達 3 家，歌德堡社區管委會將會選擇至少 3 家優良物業管理公司參加競標。

##### **二、決選：**

1.訂於 112 年 2 月 18 日(週六) 14:00，邀請物業管理公司「未來駐

場社區經理及一級主管」，於歌德堡社區會議室出席決選說明會進行簡報，詳述社區管理運作細節，每簡報 15~20 分鐘，之後 10 分鐘 Q&A，簡報順序另行通知並開放社區住戶列席旁聽。請決選物業管理公司依通知時間到達會場報告即可，每 30 分鐘排一家物業管理公司報告。

2.社區管委會於 112 年 2 月 18 日週六當場投票評選一家最優得標物業並於次一工作日電話通知。

3.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順位與其他競標公司議價。

4.得標者簽約一年，112 年 03 月 01 日至 113 年 02 月 29 日，試用期三個月。

**伍、聯絡方式：**

歌德堡主委 翁國強 0982023466

公告日期：112 年 1 月 19 日