

喜連莊物業管理暨駐衛保全服務 112 年招標公告

公告期間 112.02.6-112.02.16

壹、招標內容：（無領標金/履約保證金/押標金）

- 一、 社區名稱：喜連莊管理委員會。
- 二、 地址：新北市新莊區中正路 899 巷 2 號
電話:02-2904-9065
- 三、 社區概況：共九棟；地上 9 層、地下 2 層；共 184 戶
- 四、 服務內容：物業管理暨駐衛保全之整體服務（不含清潔與機電）

貳、投標公司資格及應檢附文件：

一、 投標資格：

1. 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）。
2. 政府登記合格之保全公司（資本額四千萬元（含）以上）。
3. 公寓大廈管理維護公司與保全公司需為同一負責人，具有政府立案之公寓大廈管理維護公司及保全公司雙證照，且不得租借牌照。

二、 應檢附文件：（必須一次全部檢附，不得補件）

1. 政府核發連續經營公寓大廈管理維護公司 3 年以上公司執照或設立證明影本。
2. 政府核發連續經營保全公司 3 年以上公司執照或設立證明影本。
3. 公寓大廈同業公會核發之會員證書影本（112 年有效）。
4. 保全同業公會核發之會員證書影本（112 年有效）。
5. 內政部警政署核發保全公司許可函影本。

6. 111 年有效之保全業責任保險單影本。

7. 服務企畫書，內容須以專案評估，提出對本公寓大廈之服務方案及預算明細。

格式：應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式由左向右橫寫：

- （1）公司基本資料（含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等）。
- （2）公司對本社區物業與保全管理服務規劃及實施方法（分項詳述）。
- （3）公司對本社區各項現況之改善方式與建議。
- （4）公司免費贊助本社區服務項目。
- （5）工作範圍：（一）物業管理服務事項：「7.社區財源規劃與社區公共基金、

管理費之收支、保管、運用事項。」採用何種財務系統。

- (6) 公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、獎懲、保險、福利、出勤、休假等制度。(含人力編制、員工實領薪資、勞保、勞退及健保投保、三節及年終獎金等)
- (7) 公司過去履約紀錄、經驗、實績。
8. 報價單需單獨裝入報價單信封。(於決標簡報時開封)
9. 報價單分為二類服務人員：物業(不含清潔與機電)、保全
 - (1) 總幹事一人，美日 8 小時，隨國定假日休
 - (2) 保全人員：(共 1 哨，每班 12 小時輪班)
 - (3) 所有服務人員依照勞動法令得請之假為勞工權利，物業公司應負責於此類假別應調整班表或另行派人或補班，全部加班費均由得標公司自行負擔，不得以此向業主請領額外服務費。
 - (4) 天然災害停止上班及上課、選舉與罷免等放假日，派駐本標的之服務人員原則上仍應上班，全部加班費均由得標公司自行負擔，如有絕對特殊因素，得由雙方協商。
 - (5) 得標廠商應履行合約，依法聘任正職人員或機動人員，不得以現金班充數。
 - (6) 所有服務人員採打卡制(打卡鐘由得標公司自備)。
 - (7) 得標廠商應保證到職人員已完成必要在職訓練，不得以本社區為訓練場所，如有違反本報價單各項約定，經業主書面警告貳次仍未改善者，業主得以違約議處，違約金至少為一個月服務費。
10. 上列文件及證明以大型信封袋裝妥，信封外請註明投標文件與投標公司名稱。
11. 以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。證明文件如涉及偽造及不法情事將負法律相關之責，本管理委員會保有法律追訴權。投標後，所有投標文件均不予退回。

(以下日期為預定時程，本會得因實際需要修正或調整，另行通知)

參、招標資料聯繫日期：自 112 年 2 月 6 日起至 112 年 2 月 16 日 18：00 時止

肆、投標文件及標單收件截止日期：112 年 2 月 16 日(周四) 18:00 時前

112 年 2 月 16 日(周四) 12:00 時前，以掛號郵寄(以郵戳為憑)本會
地址：新北市新莊區中正路 899 巷 2 號，喜連莊管理委員會收。

伍、評選程序：採公開招標方式，評選分為初選、決選與議價三階段

一、初選：112 年 2 月 17 日(周五)

1. 本會將於 112 年 2 月 22 日(周三)進行初選，依據各投標公司之企畫書內容，針對其公司簡介、物管工作規劃、保全勤務規劃、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進行初選評鑑。（投標廠商無須到場）

2. 評鑑小組依照投標公司企劃書內容、相關資料、服務經歷與業界口碑，評選出 3-5 家較優之公司參加決選，並於 112 年 2 月 27 日（周一）17:00 前以電話通知進入決選公司。

二、 決選與開標：

本會預定於 112 年 3 月 1 日至 3 月 3 日（日期另行通知）進行決選，邀請進入決選之投標公司抽籤決定簡報順序，於本管理委員會辦公室 向評審委員簡報，每家投標公司 15 分鐘簡報、15 分鐘 Q&A，簡報內容請具體 敘述如何完善達成社區服務與安全管理，如何落 實對執行勤務之服務人員之管理與訓練等等。

1. 評審委員依據投標企畫書、相關資料、投標單、簡報內容、Q&A 應答、社會口 碑等項，綜合評分。
2. 為維持本公寓大廈管理品質，本案將採最有利標（合理標），投標單報價為重 要指標，但並非絕對得標要素。
3. 決選當日，進入決選之投標公司完成簡報後，即由評審委員進行票選，第一名為最優先議約公司， 優先議約公司，以此類推。
4. 本會於決選次日以電話通知進入決選之投標公司決選名次，並安排與第一名優先議約公司議約與議價。

陸、簽約：

由主任委員與得標公司負責人完成簽約。

1. 得標者簽約一年，試用期三個月，由本會以具體事證綜合評比，如試用不合 格，本會得延長試用或終止契約。
2. 服務績效優良者，於一年期滿後，得由本會優先協商是否續約。

柒、 交接：_112 年 4 月 1 日 00:01 正式交接

1. 112 年 4 月 1 日 00:01 正式交接，各項工作任務與資料交接必須於 112 年 3 月 31 日前全部完成。
2. 交接完成後，進入試用期三個月，至 112 年 6 月 30 日。

捌、 聯絡方式：喜連莊管理委員會

總幹事：王澤民

電話: 02-2904-9065