

【新西華社區物管與保全招標公告】

日期：中華民國112年2月2日
文號：(112)華十三字第1120201016號
地址：桃園市中壢區興安一街20號
電話：(03)285-0990
聯絡人：社區主任黃威翔

主旨：新西華社區「**物業管理、駐衛保全**」等兩項公開招標。

說明：

- 一、公告日期：112年2月2日至112年**2月12日17時止**。
- 二、公告平台：招標公告於桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會、桃園市保全商業同業公會、物業保全相關招標網站，以及本社區公佈欄、社區住戶APP公告等。
- 三、招標方式：依本社區規約採購管理辦法，管委會決議採兩階段「廠商資格審查」、「簡報評選議價」，並採「不訂底價」之「最有利標」方式進行。
- 四、合約起訖：**112年3月1日至113年2月29日**止為期一年，合約屆滿前兩個月，得由本社區管委會依規約採購管理辦法考核各項指標、同價款(或合理價款)審查續約。
- 五、領標日期：公告日起至112年**2月12日17時止**，投標廠商向本社區「管理中心」索取投標須知及標單，**可同時領、投標**。
- 六、截標時間：**112年2月12日17時止**，投標廠商備妥企劃書(含相關文件)10份及標單等，密封蓋騎縫章，郵戳為憑掛號寄「**新西華社區管理委員會主任委員黃先生**」，亦可逕送「管理中心(聯絡人：社區主任黃威翔，電話03-2850990)」收執代轉主任委員，逾時視同棄權。
- 七、審標日期：
 - (一)第一階段(資格審查評選)：
112年**2月12日(星期日)19時**，選優4至6家進入第二階段評選。
 - (二)第二階段(簡報評選議價)：
112年**2月16日(星期四)19時**，依序簡報、詢答、評分、議價。
- 八、招標須知與標單如附件，歡迎住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

新西華社區管理委員會

新西華社區「物業管理、駐衛保全」等兩項投標須知

壹、招標單位：新西華社區

貳、標案名稱：新西華社區「物業管理」、「駐衛保全」兩項公開招標案

參、標的區域：新西華社區(共計237戶)共用部分、約定共用部分，社區地下室停車場(含公共空間與約定專用區域)、頂樓、牆面、公共設施、屬於本社區外圍之人行步道，及與本社區安全有關之各項範圍區域。

肆、招標需求：

一、物業管理：

(一)社區主任1人：(總幹事)

具公寓大廈事務管理人員專業證照，大專以上畢，55歲以下男性，需役畢，無不良債信與刑事紀錄，200戶以上社區管理實務2年以上經驗，具備行政庶務、採購訪價、廠商議價、公文撰擬、電腦文書、財報審查、社區活動，熟悉消防、機電、監視、車道與門禁系統等，具現場領導管理能力；月休八天，上班時間13~21時，得依督導施工必要性提前(工時仍為8小時)，每月排休不可與秘書同日，每週至少休乙日，其餘休假與秘書互為代理。

(二)社區秘書1人：(行政庶物與財務管理)

大專以上畢業40歲以下女性，曾修財會相關課程或學分。若高職商科或相關科系應具備2年以上社區財報製作與銀行往來協調能力，具備電腦文書處理、無不良債信與刑事紀錄，具服務熱忱親和力及社區小型活動籌辦能力，與總幹事互為代理，總幹事休假時，應代理日常社區庶務與管理作業；月休八天，上班時間09~18時，17~18時為住戶下班放學尖峰，應待命服務。每月排休不可與社區主任同日，每週至少休乙日，其餘與主任互為代理。

二、駐衛保全：(日中控1名、夜間中控1名)

合約期內全年24小時輪班值勤(日夜班休假時，派機動保全1名駐衛)，日夜班每天巡邏至少三次，巡點時間彈性調整，為確保安全，採機密不固定、不公布時間點，每日詳實記錄工作日誌呈核，日夜班至少各一個時段，必須巡邏地下室停車場，依社區規約執行勤務，保全人員須經公司安全查核且無不良債信，無刑事紀錄證明，具備門禁管理、巡邏安檢、停車場管理、郵件分發、消防管理、異常事故處理、緊急事件通報等經驗。

日夜班保全均月休六天，上班時間：日班06:30~18:30、夜班18:30~06:30

日夜班保全若休假，應派遣機動保全駐衛社區，且必須熟悉緊急應變程序。

伍、合約起迄日期：

112年3月1日至113年2月29日止為期一年，合約經雙方議價確認後，合約期間中途不得調漲服務費，合約屆滿前一至二個月，得由本社區管委會依規約採購管理辦法之各項考核指標，以同價款(或合理價款)審查續約。

陸、招標方式：為「不訂底價」之「最有利標」

一、兩階段審查評選：依本社區規約採購管理辦法，地點為「兒童遊戲室」。

(一)第一階段「廠商資格審查」：112年2月12日(星期日)19時整。

管委會公開拆封各家廠商投標文件與資格審查，廠商無須到場，管委會選優四至六家，另行通知可參加第二階段「評選議價」。

(二)第二階段「簡報評選議價」：112年2月16日(星期四)19時整。

1. 依據第一階段選優順序，邀請廠商實施「簡報」，管委會參考廠商報價，依最有利回饋方案與服務實績，進行廠商詢答，管委會實施評分與評選。
2. 依名次正取一名優先議價(備取第二名至若干名)，若正取一名經議價無法達成協議，管委會決議暫無法決標時，得由備取廠商依序議價；如無法順利議約(或未達三家議價時)，本社區保有不決標權利。
3. 廠商簡報內容至少包括：公司規模制度、案場服務實績、贊助回饋方案、工時人力分析等、初次報價與可減價金額、付款方式、其他有利等項目，其他內容不拘，各家簡報15~20分鐘(各委員若需求詳審詢答，得過半數同意延長時間)，廠商自備筆電檔案，可接用本社區投影設備與投影幕。
4. 若投標廠商不足三家，本社區將再次公告，第二次邀標若再不足，得以兩家實施資審、簡報與議價，由管委會決議確認後，得當場宣布決標，或於簡報後，訂定日期通知廠商議價，雙方合意且表決過半為決標。

柒、投標廠商資格：

一、基本資格：

經政府主管機關登記合格，稅證齊全及符合本招標公告目的營業項目之公寓大廈管理維護公司、保全公司。

二、許可資格：

(一)公寓大廈管理維護公司：須具備「內政部營建署」許可證。

(二)保全公司：須具備「內政部警政署」許可證。

三、同業公會會員資格：

(一)公寓大廈管理維護公司：須為「公寓大廈管理維護商業同業公會」會員。

(二)保全公司：須為「保全商業同業公會」會員。

四、資本額：

(一)公寓大廈管理維護公司：(資本額依公告規定不揭露)。

(二)保全公司：(資本額依公告規定不揭露)。

(三)保險：須有投保責任保險單，員工誠實保險單。

(四)財務信用：兩年內無退票記錄證明。

五、個案實績：

目前在北、北、基、桃、竹地區，有經營200戶以上物業管理與保全個案（須佐以合約影本或實績表為附件證明）。

捌、投標廠商應備文件：

- 一、兩項合約服務企畫書各拾份、報價單總價(含稅)壹份，資審時管委會審閱。
- 二、投標資料清單：影本資料應有「與正本相符」字樣及公司大小章紅色印記。
 - (一)公司執照。
 - (二)營利事業登記證（需記載符合物業管理與駐衛保全等相關營業項目）。
 - (三)近一年完稅證明（401表）及兩年內無退票證明。
 - (四)公司投保僱主責任保險。
 - (五)公司投保「保全責任保險」、「服務人員相關誠實保險」(或其他替代險種)。
 - (六)主管機關所核發許可證（物管：內政部營建署，保全：內政部警政署）。
 - (七)公會會員證（公寓大廈管理維護商業同業公會、保全商業同業公會）。
 - (八)凡通知進入第二階段簡報評選之廠商，應先備妥：
 1. 預定可出任社區服務人員（總幹事、秘書、保全之相關資格證明文件）。
 2. 合約書草約（管委會預審，簡報當日可提出協議，做為最終決議參考）。

玖、回饋社區免費項目：(額外服務至少如下所示，投標廠商可另加其他爭取加分)

- 一、贊助三節(中元普渡、中秋、聖誕節)活動費各新台幣壹萬元，共計參萬元，於各節慶前兩週提供；另須無償提供增派人員協助，俾利活動順利進行。
- 二、協助區分所有權人會議召開各項準備，包含：會議資料印發、紅布條、海報、投票箱、投票單製作，投影機與音響借用，費用由得標廠商負擔、無償增派會場支援人力，無償提供237戶開會人員餐盒費用，以利大會順利召開。
- 三、支援節慶活動企劃、海報及行政工作，無償增派人力支援各項社區活動。
- 四、主動提供每年度政府機關各式補助項目之計畫撰擬與經費申請補助作業。
- 五、提供管理作業人員所需設備，包含列印、傳真、掃描、複印等多功能彩色影印事務機，並提供1年各色墨水，回饋紙張12箱(白色、A4，每箱5包裝)。
- 六、保全人員所需各式安全巡邏裝備由保全公司提供(屬於保全公司財產設備)。
- 七、提供社區大廳飲用水（物管保全與訪客等使用）每年50桶。
- 八、提供法律顧問社區事務諮詢(公司連繫後管委會電話諮詢律師，不含住戶)。
- 九、每月對社區秘書實施財務工作指導與財務報表稽核。

拾、合約製作：

- 一、本投標須知，管委會與得標廠商協議後之內容，應視為契約之一部份。
- 二、得標廠商提供之報價單、契約書應與簡報說明內容與協議事項、協議減價金額一致，不得任意變更，若有不履行事項，本社區有權廢標。
- 三、廠商得標日起乙週內，提供協議後合約送管委會審查，應有現場人員違規罰則條款，審查無誤後正式簽約，未經同意逾期或不辦理簽約者，視為棄標。

四、廠商得標後，應指派即將進駐人員，至本社區現場勘查了解運作情形，並依管委會指定日期（原物管保全公司撤場前兩週為原則）完成各項設施與經驗移交工作，得標公司進場兩週內應對原有社區現場管理完成書面改善報告。

拾壹、其他事項：

- 一、標案內容人員資格與休假，為本社區合約需求，投標廠商為雇主請慎考量。
- 二、本標案人力配置、設備器材、工作細項、請款支付等，均須列載契約書內。
- 三、承辦本標案之本人、配偶、三等親以內血親、姻親，請遵守利益迴避原則。
- 四、得標廠商應附上現場管理服務人員之勞保卡影印本、安全查核名冊影印本。
- 五、得標廠商應於交接前七日(含)，指派確定到任之管理服務人員於上班時間至社區現場了解作業方式與進行交接（本項人事費用由得標廠商自行負擔）。
- 六、得標廠商於契約有效期間內欲替換管理服務人員時，除須徵得本社區管委會同意外，得提供兩名以上符合前述資格之人選，由本社區擇優錄用。
- 七、契約有效期間內，依本社區服務人員考核辦法，得要求調整汰換表現不良者，若有「重大疏失危害公共安全或涉不法侵害情事」，本社區得隨時終止合約，得標承作廠商不得異議求償提前解約賠償責任。
- 八、投標須知若有未盡事宜，可詢問本社區管委會或管理中心，另行補充說明。
- 九、本招標須知，悉依「新西華社區規約採購管理辦法」公開辦理，投標廠商應於投標前，詳閱本投標須知，並得請管理中心陪同至標的現場實施勘查。
- 十、本招標須知各項內容，可於優選進入簡報時與管委會實際說明或協議調整。

拾貳、領(截)標與通訊：

一、領標時間：

公告日起至112年2月12日止，每日9時~21時(2月12日當日領標至17時止)，領標廠商請派員至本社區管理中心領取標單資料袋，並登記簽名，可同時領、投標。

二、截標時間：

投標日為領標日起至112年2月12日17時止，投標廠商備妥企劃書、報價標單及相關文件10份密封蓋騎縫章，郵戳為憑掛號寄「新西華社區管理委員會主任委員黃先生」，亦可逕送「管理中心」收執代轉主任委員，逾時視同棄權。

三、通訊連絡：

收件住址：桃園市中壢區興仁里興安一街20號。

收件人：新西華社區主任委員黃先生。（請註明「物管與保全投標資料」）

聯絡電話：新西華社區管理中心(03)285-0990。

新西華社區管理委員會

新西華社區物管與保全招標標單

項次	人員編制	單價	金額	上班時間	休假
物業管理	1 社區主任 1人	\$	\$	13-21時	月休8天
	2 秘書 1人	\$	\$	09-18時	月休8天
駐衛保全	3 日班1人 夜班1人	\$	\$	日班 06:30~18:30 夜班 18:30~06:30 日夜班若有休假 應派遣機動保全	
合計(每月)		每月\$	元		
稅金5%(每月)		每月\$	元		
總計(每月)		新台幣 萬 仟 佰 拾 元 整			

上述人員編制請依實際人力報價，管委會保留所需編制人力決定權。

公司名稱：

負責人：

(請蓋公司大小章)

地址：

統一編號：

中華民國 112 年 2 月 日