



桃大極一區駐衛保全暨物業管理維護招標案



招標須知

主旨：桃大極一區社區駐衛保全暨物業管理維護招標案

一、招標標的：

桃園市八德區金和路 52 - 70 號，桃大極一區社區全部區域之共用及約定共同部分。

(一) 社區概況：

- 1、棟數：二棟、地上 23 層、地下 4 層、共 180 戶及 4 部電梯。
- 2、社區大門及各棟門廳及電梯均以感應設備管制出入。
- 3、社區大門及車道各設哨點一個，24 小時管制人車進出及社區安全。
- 4、社區外圍花園造景及社區內交誼廳、健身房、假日咖啡吧、KTV 室、兒童閱覽室。

- (二) 本案委託工作期限：自民國 113 年 01 月 01 日起至民國 113 年 03 月 31 日止三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，期滿合格本契約延續至 113 年 12 月 31 日，為期壹年。保全公司、管理公司因違反管理服務約定，經本會以書面要求改善未能於期限內改善時，本會得終止本約。

(實際起訖日視本社區現有物業/保全/清潔廠商請求終止日時，得標廠商應配合辦理)

二、招標內容：應包含但不限於下列項目。

- (一) 公共事務管理服務：協助推動社區各項事務管理、公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務、公共關係、信件服務、規章研擬、預算編列等事宜。
- (二) 警衛安全管理服務：社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、事故處理、信件服務等事宜。
- (三) 建築物附屬設施(備)之檢查及建議修護等事宜。
- (四) 環境清潔美化服務：大門、中庭、公共空間、電梯間、樓梯間、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、植栽綠化、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、環保回收等事宜。

三、事務管理：

- (一) 社區主任 1 名：需具事務管理人證照及良民證，諳電腦 office、excel、word 之能力，有維護網業能力者(佳)，具一年以上服務經驗，有防火管理人資格(佳)。
- (二) 社區秘書 1 名：需具會計實務經驗一年以上，諳電腦 office、excel、word 之能力。
- (三) 保全員 6 名。
 1. 日間大廳禮賓接待及夜間櫃檯一般保全哨共 3 人：24 小時輪值。
 2. 日間車道特勤及夜間車道一般保全哨共 3 人：24 小時輪值。
 3. 高(中)職畢以上，人品端正，經查核無不良紀錄，以上人員所屬公司，應為其投保，健保及勞退金，年終獎金(含端午、中秋及春節慰問金)。
- (四) 清潔員 2 名：(男女均可)。
 1. 每日執勤 8 小時。
 2. 每日負責打掃公共走道、安全樓梯與扶手、各項照明燈具、大樓外圍、人行道、交誼廳、健身房、各樓庭門廳、公廁清理、垃圾清理與環保分類、電梯清潔與停車場清潔及落葉清除及雜物清除等作業。
 3. 簽約公司與實際執行需同一家，不得轉包其他公司。
 4. 投標保全公司之證明文件影印本應蓋公司大小章戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

四、資格證件：

- (一) 公司登記事項卡。
- (二) 以往業績契約或管理實績。
- (三) 保全公司資本額：新台幣肆仟萬元以上。
- (四) 公寓大廈管理公司資本額：新台幣壹仟萬元以上。
- (五) 物業、保全公司應經營3年以上資歷。
- (六) 具公寓大廈管理維護公司及保全公司營利事業登記證。
- (七) 加入同業公會會員證。
- (八) 目前在桃園地區有經營10個以上社區之社區經驗，必須附上社區名稱、地址、電話、以利管理委員會隨時查訪。
- (九) 最近一年完稅證明(401表)。
- (十) 最近半年金融機構開具之無退票紀錄證明。
- (十一) 勞工安全衛生管理員資格證明(附勞保證明及結業證明)。
- (十二) 業務實績月營業額新台幣捌佰萬元以上。
- (十三) 近二年受委託管理社區曾獲桃園市政府頒發優良社區實績者。

五、招標辦法：

- (一) 本社區招標案採評選標，評選重服務品質。
- (二) 領標時間：凡符合投標資格廠商，自112年3月01日至112年3月10日每日10:00至17:00時止，至本社區管理中心領取招標規定。
- (三) 參與招標公司應於112年03月17日{星期五}下午17:00前，備妥企劃書、估價單及相關證明文件密封後，以郵戳日期為準，寄至或親送本社區管理中心收。
- (四) 本社區地址：桃園市八德區金和路58號
管理中心電話：03-361-9916

六、審查辦法：

- (一) 第一階段
管委會於112年03月31日前完成競標資格及企劃書審查，審查結果由管理中心另行通知各廠商，入圍廠商經管理中心通知簡報日期時間後，抽籤決定簡報序號各家簡報完畢後，預計評選4家(不含現行物業)符合資格廠商，進行第二階段簡報。
- (二) 第二階段
於六月份社區舉辦茶敘方式提報合約及經營企劃書，經社區管委會及住戶聽取簡報後預計評選2家(不含現行物業)符合資格廠商，進行第三階段。
- (三) 第三階段
於九月份區分所有權人會議由住戶投票決定後，另訂簽約時間

*得標公司簽約當日檢驗所有證件之正本稽核，如有偽造或借牌，本會將逕行取消該公司得標資格，由本會遴選公司遞補議價簽約，不得異議。

七、招標三階段說明方式：

- (一) 文件審核：於截標後，由本管委會對參與投標廠商進行資格、價格審查；審查通過者，經另行以電話通知參加複選簡報。資料不齊、不實、或不符者，本管委會將逕行除權，不另行通知。
- (二) 服務企畫簡報：管委會將各別通知廠商簡報，進行綜合評比。由本社區管委會評選，擇優選出廠商排序。決選簡報說明如下：
 1. 簡報時間5~10分鐘(不含委員提問)。
 2. 簡報內容至少須包含以下事項：
 - (1) 符合本社區招標需求之規劃，含人員值班規劃

(2)對本社區服務企畫案地詳細介紹與建議、人力資源配置與支援、社區公共支出的評估、優惠方案之具體作法.....等。

3.依管委會通知之時間準時到達本社區，等候通知進場簡報。

八、得標簽約公司未經許可擅自將部份業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並解除合約不得異議。

九、本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)列為本合約之一部分，以資信守。

十、本內容如有未詳盡之處，得由管委會補充，本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權力，如有任何疑問請洽管理委員會。

