

璞真仰睦社區 112 年度保全、清潔暨物業管理招標

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：新北市土城區學士路 250~268 號璞真仰睦社區 (180 戶)

三、工作範圍：

1. 本社區物業管理、安全管理等建物管理作業，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、保全及公寓大廈公司當地之商業公會會員證明、投標比價資格證明，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，公司成立三年以上，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業責任保險、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 4 0 1 營業稅申報書。
- 七、最近一期完稅證明，保全公司每月營業額\$800 萬元以上 (401 表)、物管公司每月營業額\$400 萬元以上 (401 表)。
- 八、物管公司須具有物業管理師證照。
- 九、須具有甲種勞安衛證照及防火管理人證照。
- 十、ISO9001 品質認證書。
- 十一、從事社區管理工作至少有三年以上，並有服務過大型社區 200 戶以上之經驗 (需檢附發票存根及合約證明文件)。
- 十二、報價單需單獨裝入報價單信封。
- 十三、社區服務人員現況編制如附件一(璞真仰睦物業管理招標合約及報價)，提報公司亦可自行提供最佳人力配置方案(加分條件)。
- 十四、企劃書(7 份)內容以各公司專案評估提出本社區服務方案(含公司簡介、過去服務實績、進駐接收規劃、物業管理規劃、保全勤務規劃、機電消防及公設維護計畫、住戶服務及其他可落實之建議事項)及員工素質、薪資福利制度(含員工實領薪資、勞退及健保投保、三節及年終獎金，須蓋公司大、小章)。上列文件及證明以大型信封袋裝妥，信封外請註明本社區標

的案號與投標公司名稱。

十五、本標案報價均含稅價。

參、招標資料領取：

一、自即日起至112年5月18日。請有意參與投標的公司，自行網路下載相關文件。

二、場勘時間：自112年5月1日08：00起至112年5月18日17：00止(不含周六、日)。有意願投標並欲場勘公司，請預先電洽聯絡人：管理中心，聯絡電話：02-2265-5758，以安排時間現場勘查。

肆、企劃書及標單收件截止日期：

一、112年5月18日18:00時前(郵戳為憑)，投標廠商需將招標資料按審查表內規定文件順序裝封，封套上並註明公司名稱及聯絡電話(報價單、成本分析另外密封，信封上並註明公司名稱及電話)，掛號郵寄「新北市土城區學士路250號(棟)一樓」。收件人：璞真仰睦社區管理委員會**管理中心**。

二、本社區不收取押標金及履約保證金。

伍、評選流程：

本標案採公開招標方式，評選分初選、複選/決選二階段。

一、初選：112年5月18日例會

1. 企畫書內容審查：含公司簡介、過去服務實績、進駐接收規劃、物業管理規劃、保全勤務規劃及公設維護計畫、住戶服務及其他可落實之建議事項)及員工素質、薪資福利制度。

2. 委員會依各公司企劃書內容，評選3至5家較優之公司參加複選，於112年5月28日(周一)以電話通知獲選(進入複選)之物業管理公司，未通過書審者不予通知。

二、複選/決選：

1. 訂於111年5月31日邀請進入複選之物業管理公司於本社區R樓媽媽教室向管委會做複選簡報。(個別簡報日期時間由社區管委會通知)。每家簡報15分鐘和Q&A15分鐘，共30分鐘，簡報內容請詳述企劃書內容、社區管理運作細節，包括「如何經營管理璞真仰睦社區得到優良公寓大廈獎項」之建議。

2. 簡報廠商未依排序時間內到現場者，視同棄權不得異議。

3. 社區管委會於112年6月5日(周一)電話通知1家最優得標物業。

4. 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。

三、得標者簽約一年，試用期三個月。

四、企劃書(7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、需蓋公司大小章)。

五、本次招標得標廠商將以電話通知，並須通過委員會議評選及委員票選後，以得票數最高廠商正式公告得標。

六、得標廠商得標後三日內須將保全及公寓大廈管理維護合約送交委員會審查，合約內附約須訂定保全及行政人員罰則。

七、得標廠商服務人員進場後，前三個月為試用期，試用期間如違反社區規定及未能通過委員會評鑑者，委員會有權利對得標廠商提出撤場解約之要求，屆時得標廠商不得議異。

八、本次招標規範及廠商簡報內容視為合約一部份。

九、得標廠商針對社區年節各項活動、區分所有權人會議召開及年度……等事項，需於合約內載明對社區的各項贊助與日常事務外，須包含以下服務：

(1) 中庭花園地板及水景池高壓清洗一年二次並提供一台高壓清洗機(高效能)。

(2) 地下停車場清潔除塵一年一次。

十、得標廠商合約須經委員會議審查通過後簽訂之。

十一、本案場保全人員：須經警政單位查核通過且領有警察機關核發之良民證及身心健康者。

十二、本案場管理中心主任：學歷須專科以上程度(主任須有事務管理人員證照、防火管理人證照)，並須有200戶以上社區二年以上經驗者。

十三、管理中心主任、保全員及其他人員人力等均如附件一。

十四、本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利。

十五、其他事項：

(1) 投標公司得標後不得再分包其他公司。

(2) 投標公司所提之任何文件應與事實相符，若有偽造或詐欺等行為，一律取消參與投標資格。若造成社區損失，應付全部賠償責任，其他若有未盡事宜，另行通知。

(3) 得標廠商應於交接前7日(含)每日由確定派任之管理中心主任、保全，機電，行政助理與清潔員於上班時間至本社區現場了解作業方式，及辦理交接事宜。(管委會不支付本項費用，由得標廠商自行負擔)

(4) 本投標須知如有未詳盡之處，得由本管委會補充釋疑。

(5) 請依照社區規定人力填寫報價金額，勿自行增刪修訂。

(6) 管理公司若欲更換派遣之工作人員(除人力不可抗拒因素外)，須於一個月前向本社區管委會提出，經管委會同意始可更換，且須附更換人員履歷及良民證並同意社區公告之。

(7) 經管委會判定不適用之工作人員，管理公司應於一周內撤換，並附上更換人員履歷及良民證並同意社區公告之。

(8) 管理公司所訂立之合約內容須依約履行。

(9) 上述注意事項如若違反或累犯，將依合約執行罰款或解約。
陸、聯絡方式：聯絡人：管理中心