

發現之旅社區 112 年度保全物業管理投標須知

壹、投標標的物：

社區名稱：發現之旅社區

範圍：共322戶及公共區域

地址：臺北市文山區辛亥路路6段21巷2號(代表號)

貳、投標資格與審查：

一、權利義務：

- (一) 承攬費用：發現之旅社區管理委員會（以下簡稱本管委會）給付之費用已考量廠商市場價格及必要之成本及稅賦，廠商不得藉口要求加價或任何補貼。
- (二) 付款辦法：本管委會每月應付廠商費用，由廠商於次月初開立統一發票，經本會核對無誤並計扣當月應扣之款項後給付。

二、保全物業管理維護部分：

- (一) 資本額：公寓大廈管理維護公司至少有壹仟萬元以上。保全公司至少有肆仟萬元以上。
- (二) 基本資格：經政府機關登記合格，稅證齊全之公寓大廈管理維護公司以及保全公司。
- (三) 備齊公司登記證影本並檢附最近一期營利事業所得稅申報資料（401表）且無退票紀錄證明。
- (四) 備齊公寓大廈管理維護公司及保全許可或登記證明文件並註明許可文號。
- (五) 派駐發現之旅社區（以下簡稱本社區）人員需(於 2 週內)檢附安調證明且符合保全業法第十條之查核報告。
- (六) 投標廠商在本公告往前推算兩年內物業管理實際執行之個案，200戶以上個案至少3個（須佐以合約期間之契約書影本為附件證明）。
- (七) 投標廠商須提具保全工會會員證、保全業責任保險單、員工誠實保險單。

(八)派任本社區人員說明：

1、社區總幹事（1名）：

(1)須具備公寓大廈事務人員管理證照。

(2)須具備電腦文書處理及簡易美編能力。

(3)甲方得推薦總幹事人選供乙方聘用，經推薦聘用者，每月實領薪資須在4.6萬元以上。

2、保全人員（含機動）：

(1)哨點及人力：

4哨點(含管理中心櫃檯)：管理中心組長、大門駐點、機動哨、富山哨等4哨點。

保全人力編制：保全員12人次以上。

(2)保全人員任調：乙方均須提供1.5倍人選名單供甲方遴選。如甲方審核後認為人選均不適當，乙方應再行提供。

(3)進駐社區保全人員須附安調證明。

(4)交通指揮：

辛亥路大門：上午07：00 ~ 08：00、下午18：30 ~ 19：30。

富山哨：上午07：00 ~ 08：00、下午18：30 ~ 19：30。

(九)投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管委會之委員，有任何饋贈及金錢往來關係；本社區委員亦不得收受投標或得標廠商饋贈物品及錢財。違者，決標廠商視同解約，本管委會並有權沒收押標金或履約保證金。

(十)保全公司與物管公司須同一負責人。

參、服務企劃書內容說明：(共需製作13份，於簡報時使用)

一、管理公司簡介及相關業績。

二、管理服務理念與執行方案，履約保證之說明。

三、工作團隊各項工作內容、細則、配置、規範、考核及紀律懲戒辦法。

- 四、服務費用之估算及運用分配預估（含總幹事之待遇）。
- 五、精進本社區保全及物管創新作法（詳陸之二評選項目之(五)）。
- 六、社區防火、防災、防盜等緊急事件處理之標準作業程序及演練作法。
- 七、協助本社區省電與節能減碳計畫。
- 八、協助本社區各項活動宣導及性騷擾防治。
- 九、後勤支援本社區節慶活動之企劃、海報，以及其他相關活動之後勤需要。

肆、領標及開標時間：

- 一、領標時間：112年5月5日(五)上午09：00~下午18：00止。
- 二、場勘日期：112年5月9~10日(二~三)下午13：00至17：00止，需預約。
注意事項：投標廠商需預約，並實地場勘才具有投標資格。
- 三、投標期限：112年5月19日(五)下午18：00止，投標廠商應於上述時間內送達一份企劃書（含相關證明文件）、標單（須密封）及押標金新台幣10萬元（銀行本票）。
- 四、審標時間：112年5月24日(三)下午19：00，社區內部進行資格初審及複審，通過之廠商另行個別通知。
- 五、開標時間：112年5月27日(六)下午14：00。前項通過資格審查及複審之廠商至本社區會議室進行簡報與詢答。

伍、注意事項：

- 一、得標廠商應於交接前7日（含）每日由預派任之社區總幹事、組長，於上班時間（8小時）至本社區現場了解作業方式與進行陸續交接事宜（但本管委會不支付本項人事費用，由得標廠商負責吸收負擔）。

- 二、112年5月29日(一)下午17:00前通知得標廠商簽約，請廠商專案負責人留手機號碼，方便聯絡告知審選結果。
- 三、履約期限：112年7月1日00:00起，新物管公司正式上任，新約簽至113年6月30日24:00止，但履約期間如有違反合約及本社區規約情事，本管委會得隨時終止合約。
- 四、為求本案人員之素質與服務品質，廠商派駐現場人員，均不得有兼職情形。
- 五、總幹事及保全人員詳細工作內容，得由甲方於簽約時與乙方協商確認之。
- 六、簽約公司與實際執行須為同一家公司，不得轉包其他公司。

陸、評選辦法：

- 一、廠商報價分為派駐人員薪資與公司管理費（含管銷費、利潤、保險費及稅金）二部分，廠商每月應提報派駐人員薪資總表，經本社區管委會審查後，支付薪資及公司管理費用。

二、評選項目含下列事項：

廠商應於投標時先行提供1份企劃書及審標時備齊投影簡報，企劃書內容包含以下各面向，總分100分：

(一) 基本資格（配分15%）：

- 1、公寓大廈管理維護公司及保全公司的營利事業登記證、特許證。
- 2、有加入公寓大廈管理維護及保全公會的公會會員證書。
- 3、公司最近數年之401表及無退票證明。
- 4、保全業責任保險單（保全公司自付額須為10%，符合風險轉移精神）。
- 5、公寓大廈管理維護公司及保全公司之實收資本額。

(二) 管理能力（配分30%）：公司組織架構、人員素質及組成、工作介面處理、履約管理方式、安全維護計畫、社區管理能力及如期履約能力。

(三) 技術能力（配分30%）：派駐人員專業人力、專業證照、相關社區服務實績（如社區參與評比成果或獲獎資料）、公司及人員保險、對本社區保全物業管理瞭解程度。

(四) 過去履約績效及其他 (配分15%)：履約紀錄、200戶以上社區服務經驗實績、使用者評價、勞雇關係或人為災害事故控制等。

(五) 其他創意作法 (配分10%)：精進保全及物管作法、加強防火防災防盜作法、營造溫馨有禮社區作法、配合社區活動支援作法以及其他創意管理作法。

柒、開標事項：

一、審標時間：112年5月24日(三)下午19：00。(詳肆之四)

二、開標時間：112年5月27日(六)下午14：00。(詳肆之五)

二、評選作業由本屆管委會組成評選委員會。

三、本案採最有利標，訂有底價。經評選，優勝廠商為1家，以議價方式辦理。優勝廠商為2家以上，依優勝序位進行議價。如有同優勝序位，以報價低者優先。

四、最優勝廠商報價在底價以內，得照價決標；報價高於底價，得經議價，至多減價3次，仍高於底價者，得議定精進服務項目或內容。如仍無法議定，則由次優勝廠商進行議價，程序同前。

五、開標地點：臺北市文山區辛亥路6段21巷2號(代表號)發現之旅社區會議室。

六、本招標案備有詳細招標文件(含投標須知、標單、密封套等)，每份酌收工本費新臺幣200元整，公告期間內歡迎洽購。

七、本案相關事務聯絡人為本社區管理中心邱總幹事，連絡電話(02)8237-9041，辦公時間上午09：00至下午 18：00止。

投標廠商請電洽辦理預約，112年5月9-10日(二~三)下午13：00~17：00止 至社區現場參訪評估。(投標廠商須預約並實地場勘才具有投標資格)

八、參加招標廠商所提供之資料概不退還。

九、本招標作業依本社區營繕工程及購置定製財物投標須知辦理，本須知如有未盡之處，由本管委會補充之。

十、歡迎本社區住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

十一、標單內容亦視同合約之一部分。

發現之旅社區管理委員會
中華民國112年4月23日