

# 蔚藍海社區 112 年度保全物業管理服務遴選招標須知

更新日期: 112-07-02

## 一、遴選招標業主：蔚藍海社區管理委員會(以下簡稱管委會)

地址：新竹縣竹北市莊敬三路 42 號

代表人：范聖志 主任委員

聯絡電話：03-550-7548 / 0919-888-479

## 二、保全物業管理服務需求：

- (一) 管理服務標的範圍：蔚藍海社區基地面積 **841.5 坪** (2781.95 平方公尺)、建築面積 **14091.6 坪** (46583.91 平方公尺)、12~13 層大樓共 14 棟 **326 戶**、地下停車場 2 層空間面積**平面車位 350 位**、**機車位 153 位**、中庭花園及社區內所有公共設施、遊戲間、健身房、閱讀教室、視聽會議室、鋼琴室、環保室設施等。
- (二) 上述遴選招標標的範圍之管理服務項目：
  - 1.蔚藍海社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。
  - 2.蔚藍海社區及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附件二)。
  - 3.得標公司附帶服務項目(詳見附件三)。
  - 4.本案管理服務最低基本人力需求(詳見附件四)。
- (三) 本案委託工作期限：自民國 **2023-09-01** 至民國 **2024-08-31** 日止，為期一年。但社區得依據保全物業當年度之服務表現，呈報當屆(**19 屆**)及上屆(**18 屆**)委員會決議續聘，本契約即自動延長執行一年；嗣後亦同。

## 三、參與遴選投標之「保全」暨「物業管理」公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核：

- (一) 參與遴選投標的「保全」暨「物業管理」公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、物業管理公司，且僅得由一家公司代表參與遴選投標(不得借牌靠行參標或有圍標情事、違者以資格不符合視之)。
- (二) 舉凡公司登記在新竹縣市或鄰近縣市等區，歡迎優良保全公司、物業管理公司參與遴選投標。
- (二)參與遴選投標者之證明文件影印本應蓋**投標公司大小章**戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理。
- (四) 參與遴選投標之物業管理公司，針對**總幹事**及**秘書**等管理人要有“誠實險”據保或是財產擔保等證明。

- 四、遴選招標方式：本案採**最有利標**選出優質簽約廠商，**不採最低價標**(廠商請自量)。
- 五、參與遴選投標的業者，檢附的書面格式，以 A4 紙張依下列項目順序撰寫：
- (一) 公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
  - (二) 公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
  - (三) 公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。
  - (四) 公司過去履約紀錄、經驗、實績。
- 六、參與遴選投標者之送審文件及送達：
- (一) 符合本社區**保全、物業管理**服務**企劃書**四份。
  - (二) 本社區**保全、物業管理**委任管理服務案合理**報價單**一份。
  - (三) 本社區**保全、物業管理**委任管理服務契約書(**草約**)乙式三份。
  - (四) 與遴選投標公司將所有遴選招標文件及資格審核封面資料密封，於 **112 年 7 月 12 日(星期三) 18 : 00 前**以密封郵寄(以郵戳為憑)或親送至：新竹縣竹北市莊敬三路 42 號蔚藍海社區管理委員會 **范聖志** 主任委員 收。聯絡電話：**(03) 550-7548 或 0919-888-479** (送出後請以電話確認之)。
- 七、選簡報及遴選決標程序：
- (一) 管委會預訂於民國 **112 年 7 月 14 日(星期四) 晚上 19:45 (7 月份管委會議)** 由**監察委員**開啟各廠商投標之密封信函。
  - (二) 管理中心於隔日 (**112 年 7 月 15 日 18:00**) 前彙整所有投標廠商投標、報價資料，由當屆(**19 屆**)管委會委員以數位書面審核之方式初評合格廠商(當年度保全物業為即定之合格廠商)。
  - (三) 管委會預訂於民國 **112 年 7 月 中下旬** 召開廠商資格審查會議，出席人員為 **18 屆**(上一屆)及 **19 屆**(當屆)管委會成員，管委會必須通知並安排符合資格之廠商於**當日**簡報，簡報順序由管委會抽籤決定，**參與遴選的廠商必須於簡報前 30 分鐘到場簽到**，廠商未依時間到場簡報者該廠商視同自動放棄簡報。**廠商簡報時間以 10 分鐘為主**，簡報後由管委會委員提問廠商，**廠商答詢提問時間亦以 10 分鐘為主**。
  - (四) 遴選決標方式如下 (所有合格廠商作完簡報及回答問題之後，隨即決標)。  
第一階段：在所有參與遴選投標的廠商中，遴選委員會須以投票表決之方式評選出至少 4 家廠商做為第一階段決選對象。  
第二階段：遴選委員會必須在 4 家廠商中，評選出兩家廠商作為最後決議的

廠商。

第三階段：管委會須針對入圍的廠商進行議價程序，完成議價程序後，遴選委員會須以投票表決之方式決定最終廠商。

- (五) 評選得標廠商應於 **112 年 8 月 10 日(四) 前**與蔚藍海社區完成簽約事宜。如無法簽約，則由管委會議評定遞補公司議價簽約，不得異議。
- (六) 得標簽約公司須於 **112 年 8 月 15 日(二) 前**，必須派人前來依約進行**保全、物業管理**事務交接。

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

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

## 蔚藍海社區一般事務管理服務事項

- 一、社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。
- 二、社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護事項。
- 三、社區規約、章程、管理辦法之修正及公共事項。
- 四、區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、紀錄、執行與追蹤事項。
- 五、管委會對社區住戶及對外行文之文書、工作日誌、報表等作業事項。
- 六、社區財源規劃與社區公共基金、管理費之收支、保管、運用及催收等事項。
- 七、社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
- 八、社區公共設施、遊憩設備之營運管理與修繕等事項。
- 九、住戶信件與包裹代收發事項。
- 十、住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項。
- 十一、住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
- 十二、社區住戶文康聯誼活動之策畫事項。
- 十三、社區支援機構(如縣市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水氣電瓦斯等單位)資料之建立與聯繫協調事項。
- 十四、其他本社區管理委員會委託事項。
- 十五、社區住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等事項。

## 蔚藍海社區及其周圍環境保全防災管理維護事項

- 一、門禁管制、訪客過濾、引導、登記換證事項。
- 二、社區大門外閒雜人、車之淨空事項。
- 三、車輛進出管制、登記事項。
- 四、停車場違規車輛之查處事項。
- 五、裝潢施工車輛之管制與查察事項。
- 六、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管事項。
- 七、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生之應變處理及建議事項。
- 八、社區中控、通信系統之監看、反映處理事項。
- 九、安全衛生巡邏檢查申報、引導事項。
- 十、消防、機電設備巡邏檢查申報、引導事項。
- 十一、緊急事故、突發事件之即時反映、處置與回報事項。
- 十二、社區暴力案件之處理事項。
- 十三、機動支援巡邏勤務事項及頂樓欄杆安全巡視，並設巡邏點。
- 十四、燈火管制、節約能源事項。
- 十五、其他管理委員會委託事項。

## 得標公司附加回饋服務項目

一、回饋社區報紙每月 2 份。

二、各項節慶活動贊助金額(合約期間內之總金額)

三、協助辦理每年區分所有權人會議召開(需派遣 2-3 人)、及春節、元宵節、中元普渡、中秋節、聖誕節活動辦理時，可依需要派遣人力支援。

四、廠商自行決定回饋項目：  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 蔚藍海社區保全物業管理最低基本人力需求

職稱	人數	資格條件	備註
總幹事	1 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 專科以上畢業之中華民國公民，諳<b>電腦</b>作業。</li> <li>2. 應具備領得<b>公寓大廈事務管理人員證照</b>。</li> <li>3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之<b>無犯罪前科記錄證明</b>。</li> <li>4. 每日可實勤 8 小時以上，區權會、管委會、社區活動及特殊狀況能加班支援。</li> <li>5. <b>具大型社區(300 戶)以上事務管理經驗</b>。</li> </ol>	公司須出具忠誠保證條款，以示負責
行政	1 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高中職以上畢業之中華民國公民，<b>電腦</b>操作能力純熟。</li> <li>2. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之<b>無犯罪前科記錄證明</b>。</li> <li>3. 每日可實勤 8 小時以上，區權會、管委會、社區活動及特殊狀況能加班支援。</li> </ol>	同上
保全	2 哨 4 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高中畢業之中華民國公民。</li> <li>2. 應具備<b>保全訓練護照</b>，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。</li> <li>3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之<b>無犯罪前科記錄證明</b>。</li> <li>4. 每人每日可實勤 8 小時以上，全體人員需配合調配每哨每日 24 小時全年無休(但需依據勞基法規定輪值排休，不得過勞)。</li> </ol>	須經保全公司完整保全訓練且合格

### 特別需求：

- 一、管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處新台幣壹萬元整。
- 二、得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理，否則以違約論處。
- 三、參標公司服務企劃書應詳述提供管理維護服務之人力配置情形(包括：組織編制、執勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備等)。
- 四、得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員若願意留下繼續服務，在經管委會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。

附件四-1

**標案名稱：蔚藍海社區 111 年度保全服務、物業管理遴選招標案標單**

職稱	人數	單價	小計	總價	員工薪資	備註
總幹事	1 人					
行政	1 人					
保全	2 人 2 哨					24 小時輪班 全年無休
小計						
5%營業稅金						
合計						