

聯上 3Q 社區物業、保全、清潔管理服務公司招標須知公告

聯上 3Q - Q 字第 11207031 號

中華民國 112 年 7 月 3 日公告至 112 年 7 月 14 日

主旨：招商辦理本社區公共事務、駐衛保全及清潔維護服務

說明：

- 一、案名：聯上 3Q 社區 112 年度物業管理公司招標遴選。
- 二、履約標的：桃園市中壢區領航北路二段 226 號等「聯上 3Q 社區」。
- 三、樓層棟數：地上 15 層、地下 3 層，建物 2 棟、電梯 4 部。
- 四、總戶數：226 戶。
- 五、委託管理維護時間：112 年 9 月 1 日起至 113 年 8 月 31 日止為期一年。
- 六、投標廠商資格：
 - (一) 具公寓大廈管理維護同業公會及保全同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書」、「投標比價證明書」及「自律公約證書」。
 - (二) 具政府立案之保全公司及公寓大廈管理維護公司，投標公司需隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司、清潔公司，且僅得由一家公司代表參與投標（不得借牌靠行參標或有圍標情事、違者取消投標資格）。
 - (三) 須符合保全業之法定資本額。
 - (四) 目前擁有桃園市五個社區保全服務實績並提供案場相關資料，以利管委會查訪。
 - (五) 具機動保全配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。
 - (六) 應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金。
 - (七) 應為派赴本社區服務人員加保誠實險、雇主補償責任保險或團體險之證明。
 - (八) 檢附資料：

(所送資料無論得標與否均不予退還，除報價單外需提供電子檔)

 1. 公寓大廈管理公司應具備：物業管理營利事業登記證、經濟部核准函、內政部特許函、許可證。
 2. 保全公司應具備：公司變更登記表、經濟部核准函、內政部特許函公會會員證。
 3. 清潔公司應具備：營利事業登記證（變更登記表）營業項目需有合法登記之建築物一般清潔服務公司，且公司設立達 3 年以上。
 4. 近半年完稅證明（401 表）。
 5. 近一年內無退票紀錄。

6. 近一期雇主依法繳納員工 6%勞退繳款證明書（含繳費收據）。
7. 近一期年投保保全責任險證明（保全公司自負額 10%以下）。
8. 保全人員之約定書（勞基法 84 之 1 條排外條款）。
9. 近一期公司投保員工（勞、健保及意外險）與雇主責任保險證明書或團體險（含繳費收據）。
10. 保全人員符合保全業法任用安調證明（檢附函文警政機關安全查核與警政機關函覆公文影本）。
11. 具公寓大廈管理維護同業公會及保全同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書」、「投標比價證明書」、及「自律公約證書」。
12. 報價單（請另行緘封）。
13. 勞工安全衛生許可證。
14. 桃園市五個社區物業保全服務實績並提供案場聯絡方式供管委會查證。
15. 以上之證明文件影本須蓋參標公司大小章與正本相符章，否則以參標公司資格不符處理。

七、社區管理服務人力說明：

- (一) 社區經理（1 人）：上班 8 小時。中午休息 1 小時，休假天數依勞基法規定，惟需配合管委會調整休假日期及上班時間。
- (二) 社區秘書（1 人）：上班 8 小時。中午休息 1 小時，休假天數依勞基法規定，惟需配合管委會調整休假日期及上班時間。
- (三) 駐衛保全（日夜班各 1 哨）：全年無休。
- (四) 清潔人員（2 人）：上班 8 小時。中午休息 1 小時，休假天數依勞基法規定，並配合清潔隊及管委會調整出勤及上班時間。
- (五) 學經歷要求：
 1. 社區經理：高中（職）以上畢，具 200 戶以上社區管理實務經驗至少兩年，須具備公寓大廈事務管理人員證照、良民證，另具防火管理人證照、急救人員證照尤佳。
 2. 社區秘書：高中（職）以上畢，需諳電腦文書處理及具兩年以上社區管理實務經驗，須提供良民證、另具急救人員證照尤佳。
 3. 保全人員：高中（職）以上畢，人品端正、服從性佳、無不良嗜好、無不良前科紀錄者，須提供良民證，另具急救人員證照尤佳。
 4. 清潔人員：男女不拘，具經驗者。
- (六) 其他要求：人員應有符合勞基法規定之法定薪資標準及勞工相關福

利，廠商須提供人員之薪資給付架構，以共同維護服務人員之勞權。

八、領標及投標規定：

- (一) 公告時間：112年7月3日至112年7月14日18:00截標。
- (二) 招標方式：採最有利標。
- (三) 截止時間：112年7月14日下午六點前，須將投標相關資料文件、服務企劃書(需提供光碟或USB)共九份及報價單彌封後交予社區管理中心，或以掛號寄達「聯上3Q社區管理委員會」收。

九、決標及簡報規定：

- (一) 第一階段文件審核開標日期：112年7月16日晚間七點，招開臨時管委會進行資料審查並初選。
- (二) 第二階段服務企劃簡報日期：112年7月22日經管委會委員評選後，管委會將另行通知入選廠商，進行第二階段簡報，會後管委會依評比積分表由最高得標，次高分為備選。
- (三) 招標注意事項：須於112年7月26日前送草約至管理委員會，簽約須於112年8月5日前完成簽約，112年8月15日前派員前來依約進行物業與保全交接。

(四) 服務企劃書內容說明：

(共需製作9份，簡報控制15分鐘內，15分鐘Q&A)。

1. 管理公司簡介、規模與經營理念。
2. 履約能力與保證之說明。
3. 工作團隊各項工作內容職掌、證照、考核及紀律獎懲辦法等。
4. 報價及運用分配預估。
5. 近三年管理案場實績說明。
6. 可提供之行政後勤支援工作。
7. 對本社區服務管理及清潔維護之規劃及建議事項。
8. 回饋事項：
 - A. 清洗水塔1年/2次。
 - B. 社區消毒1年/2次。
 - C. 地下室管線除塵1年/1次。
 - D. 超商手續費。
 - E. A3事務機。
 - F. 中庭地板高壓沖洗1年/2次。
 - G. 飲用水機。

十、其他說明：

- (一) 參加投標之廠商所提供之資料概不退還。
- (二) 本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充。
- (三) 廠商如需社區實地勘察，請電洽社區管理中心確認日期、時間，進入社區需於管理中心做出入登記簽名。
- (四) 本招標須知為合約附件之一，其效力等同合約。
- (五) 如有任何疑問，請來電社區管理中心 TEL：03-2876791。