

海華國際星鑽社區物業保全招標公告

(113)海華國際星鑽公字第1130801001號

海華國際星鑽社區管理委員會

地址：中壢區七和一街99號

電話：(03) 462-0199

聯絡人：陳其功

主旨：社區物業管理維護(物業、保全)公開招標。

說明：

- 一、公告日期：113 年 08 月 01日至 113 年 08 月 20 日止共計 20 天
公告於桃園市保全商業同業公會及相關平台。
- 二、招標方式：依社區採購管理辦法，區分兩階段由管理委員會完成資格審核後，再進行簡報及價格開封，採最有利標。
- 三、委託管理維護起訖日：113 年 12 月 01日至 114年 11月 30 日止，
為期一年。
- 四、領標單日期：113 年 08 月 01 日 09 時起至 08 月 20 日 17 時止至本社區管理中心櫃台索取投標須知及標單，領標時請簽名並註明公司名稱、連絡電話或留名片。
- 五、截標時間：113 年 08 月 30 日 17 時止，投標廠商應於上述時間將企劃書(含相關證明文件)9份及標單等送達社區管理中心收執。
- 六、審標日期：第一階段書面審核 113年09月09日(星期一)下午19:30時。
- 七、簡報決選日期：113 年 09 月 09 日(星期一)第一階段書面審核後，
即由社區管理委員會通知審議通過之管理公司參加 113年10月14日
19:30 時之簡報與決選。
- 八、投標相關資料及投標單金額須密封並蓋騎縫章，於 113 年 08 月 30日 17 時前逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)管理中心參與投標，逾時視同棄權。
- 九、歡迎住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

海華國際星鑽社區物業管理及保全投標須知

壹、人力配置需求與學經歷：

一、人力配置需求：

1. 經理：1人 具內政部核發事務管理人認可證，200戶以上社區二年以上管理經驗。
2. 財務秘書：1人，須具備社區財務實際經驗一年以上，熟悉土銀及e指神功社區管理系統及庶務採購各項經驗更佳，經理休假代理決行，行政秘書休假期間代理櫃台各項業務。
3. 行政秘書：1人，具備櫃檯庶務、門禁設定及文書行政作業一年以上經驗者佳。

經理1人、財務及行政秘書2人，實際上班09:00-18:00每日八小時(不含午休時間)經理依國定假日休假，財務及行政秘書依國定假日應休日數排休，上班工時依法規遇特殊狀況或活動時須配合社區運作或任務調整排班、調班。

(二)駐衛保全：1. 保全警衛 3人，日班大廳1人，夜班大廳1人，夜班車道哨1人，配合業主全年無休且每日二十四小時執勤。

(三)服務標的：中壢區七和一街99號..等計：店面12戶、A棟56戶、B棟56戶、C棟168戶共計292戶、社區公設、B1-B3地下室、開放空間花園…等。

二、學經歷要求：

(一)社區經理：

1. 高中以上畢，具事務管理經驗二年以上。
2. 具備公寓大廈事務人員管理之證照。

(二)財務/行政秘書：高中(職)以上程度，有一年以上實務經驗者尤佳。

(三)保全人員：高中(職)以上程度無不良前科記錄者，有經驗者尤佳。

貳、投標資格與審查：

一、廠家資格：

- (一)廠商應具有保全許可證、公寓大廈管理維護公司登記證與營利事業登記證(資本額:保全公司新台幣 1 仟萬元(含)以上、公寓大廈管理維護公司新台幣 1 仟萬元(含)以上)。
- (二)具桃園市公寓大廈管理維護同業公會及桃園市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」。
- (三)保全與物管公司須同一負責人，不得同業借牌，且簽約與實際執行須同一家公司，不得轉包。
- (四)具機動保全配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。
- (五)應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金。
- (六)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。

二、檢附資料：(所送資料無論得標與否均不予退還)

- (一)保全、物業管理營利事業登記證(變更登記表)
- (二)保全內政部特許函、公寓公司登記證。
- (三)112 年度(401)完稅證明(近一期)。
- (四)112 年無退票證明(近一期)。
- (五)113(114)年投保保全責任險證明(保全公司自負額 10%以下)。
- (六)保全人員之約定書(勞基法 84 之 1 條排外條款)。
- (七)近一期雇主依法繳納員工 6%退職繳款證明書(含繳費收據)。
- (八)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)。
- (九)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)。
- (十)具桃園市公寓大廈管理維護同業公會及桃園市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」。
- (十一)報價單(如附件)。
- (十二)以上之證明文件影本應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。

參、服務企劃書內容說明：（共需製作 9 份）

- 一、管理公司簡介、規模與經營理念。
- 二、履約能力與保證之說明。
- 三、服務工作團隊各項工作內容(職掌)、證照、考核及紀律獎懲辦法等。
- 四、服務費用之估算及運用分配預估。
- 五、可提供之行政後勤支援工作。
- 六、對本社區服務管理之規劃及建議事項。
- 七、近5年管理案場100戶以上大型社區實績。

八、回饋事項：

- (一)區分所有權人會議人力與會場佈置、投影、錄影及廣播等設備支援。
- (二)提供社區一部 AED 年度租賃費用。
- (三)於合約期間內每月贊助1,500元經費購置吧檯咖啡、茶飲等材料。
- (四)年度三次活動(母親節、中秋節、聖誕節)，每次10,000元。
- (五)合約內提供會計系統。
- (六)贊助委員會年終餐費5,000元。

肆、領標、開標時間：

- 一、領標時間：113 年 08 月 01 日 09 時起，至 8 月 20 日 17 時止，至本社區管理中心領取。
- 二、截標時間：113 年 08 月 30 日 17 時止，投標廠商應於上述時間將企劃書(含相關證明文件)及標單送達本社區管理中心收執。
- 三、審標時間：113 年 09 月 09 日(星期一) 19:30 時。
- 四、簡報時間：113 年 10 月 14 日(星期一)第一階段書面審核後，即由社區管理委員會通知審議通過之管理公司，參加當日19:30時之簡報與決選。

伍、注意事項：

- 一、廠商投標資料均雙面列印且需密封，外標封未密封並加蓋騎縫章，以及投標文件、所附證件為偽(變)造者，一律視為無效標。
- 二、投標資料逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)社區管理中心

簽收，逾時送達者為無效標。

三、投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管理委員會之委員有任何金錢饋贈往來及利益輸送關係；本社區管理委員會之委員不得收受投標或得標廠商饋贈任何物品及錢財。

四、得標廠商與社區原服務廠商交接：

(一)正式交接前 7 日(含)，每日由預派任之社區經理、財務秘書、行政秘書於上班時間(8 小時)至社區與原服務物管公司之相對人員實施交接及見習。

(二)保全人員於交接前 3 日(24 小時)至社區現場了解社區保全執勤作業方式、注意事項與遂行執勤交接與突發狀況應變處置等事宜。

(三)上述派員交接見習所需之各項人事及差旅所需費用，由得標廠商負責吸收。

陸、決標評選辦法：

一、本標採最有利標。

二、評選項目含下列事項：

(一)公司規模、營運狀況及實績表現。

(二)價格(總標價之完整性、各單項報價之合理性)。

(三)執勤人員專業能力、對本社區服務管理之建議事項與規劃之完整性與履約績效等，請於簡報時提出以上相關事項說明資料(含社區經理簡歷、相關證照及績效等…)

柒、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、如有任何疑問請洽海華國際星鑽社區管理服務中心。

TEL：(03) 462-0199 陳其功

海華國際星鑽社區物業管理、保全公司招標標單

| 項次 | 人員編制 | | 單價 | 金額 | 備註 |
|----|------|----|------------------|----|--|
| 1 | 社區經理 | 1人 | | | 上班時間 09 時至 18 時 |
| 2 | 財務秘書 | 1人 | | | 上班時間 09 時至 18 時 |
| 3 | 行政秘書 | 1人 | | | 上班時間 09 時至 18 時 |
| 2 | 保全 | 3人 | | | 日班：上班時間 0700 時至 1900 時 夜班：上班時間 1900 時至 0700 時 車道：上班時間 1800 時至 0600 時 |
| 合計 | | | | 元 | |
| 稅金 | | | | 元 | |
| 總計 | | | 新台幣 拾 萬 仟 佰 拾 元整 | | |

註：上述人員編制請依實際所須編列與報價，管委會保留所需編制人力決定權。

公司名稱：

負責人：

請蓋公司大小章

地 址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

海華國際星鑽社區

物業管理、保全公司投標資料送達收執證明

茲證明收到「」公寓大廈管理維護公司參加海華國際星鑽社區委託管理維護之相關投標資料，並於投標單信封註明投標公司行號名稱。

送達時間：民國 年 月 日 時 分

收件人簽名：

(附件)

海華國際星鑽社區物業/保全人員薪資保證協議書

經甲乙雙方協議同意本社區物業、保全人員之薪資保障如下：

- 1、經理:新台幣45,000元
- 2、財務秘書:新台幣35,000元
- 3、行政秘書: 新台幣32,000元
- 4、日班保全(大廳正班):新台幣41,000元
- 5、夜班保全(大廳正班):新台幣40,000元
- 6、夜班保全(車道哨):新台幣40,000元

以上從業人員勞健保、退休金提撥、請假、特休乙方同意依勞基法辦理，如有未詳盡事宜甲乙雙方得以再協商。

立協議書人：

甲方:海華國際星鑽社區管理委員會

代表人:

統一編號:82242688

地址:桃園市中壢區七和一街99號

乙方(物業):

負責人:

統一編號:

地址:

乙方(保全):

負責人:

統一編號:

地址:

中 華 民 國 年 月 日