

王者鄉公寓大廈社區保全暨物業管理招標公告

壹、 招標及工作範圍：

一、 標的名稱：社區保全暨公寓大廈管理

二、 標的地點：王者鄉公寓大廈社區

建物 4棟、地上 20層、地下2層、總戶數：312戶。 屋齡:30年。

三、 標的範圍：

1. 本社區大樓物業管理、安全管理、設備維護、建物管理作業、園藝維護，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、社區防火管理、公共安全申報作業、生活服務及推展社區活動計畫等等。人員編制：社區日夜保全:三哨、清潔人員:3人、社區經理:1人。投標廠商如另有規劃建議時，就所規劃的方式做投標報價參選。

2. 指定回饋項目：

(1) 協助社區召開區分所有權人會議及會議當天支援人力。

(2) 協助社區舉辦各項年節活動。

(3) 社區公共水塔清洗一年二次(共十個水塔)。

(4) 社區1樓公共空間地板高壓清洗每年一次。

(5) 停車場公共空間B1拂塵、B2水洗每年一次。

(6) 管理費之催收等(派駐人員經手社區財務者，乙方一律對派駐人員加保誠實險)。

3. 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許可證。

二、 政府登記合格之公寓大廈管理維護公司。

三、 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。

四、 依政府規定投保保全責任險、員工誠實險、雇主意外責任險，需檢附保單影本。

五、 檢附最近兩期 401營業稅申報書。

六、 管理大樓名單。

七、 企劃書(16分)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)。

八、 投標公司必須提供制式保全與管理合約供本管委會參考

九、 報價單必須另裝入報價單信封密封。

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地點名稱與投標公司名稱。本項資料暨簡報時所做之承諾，均為日後所簽約之一部份。

參、 招標資料領取：如本公告內容，請自行下載列印，或派人親至社區管理中心領取。

肆、 企劃書及標單收件截止日期：

114年2月14日17:00時前，以親送密封或掛號郵寄（以郵戳為憑），遞交社區管委會收，地址：116070 台北市文山區興安里25鄰22巷9號 王者鄉公寓大廈管理委員

伍、 評選流程：本標案採公開招標方式，採最有利標，評選分初選及決選兩階段。

一、 初選：

1. 企劃書內容：公司簡介、物業工作規劃、保全勤務規劃、機電消防及公設維護計畫、財務管理、住戶服務及其他可落實之建議事項。
2. 管委會依各公司企劃書內容，評選數家較優之公司參加決選，於114年2月17日以電話通知獲選（進入決選）之物業管理公司。

二、 決選：

1. 114年2月19日起邀請進入決選物業管理公司未來駐場物業經理及一級主管出席決選簡報，詳述社區管理運作細節，每家簡報20分鐘（含Q&A）。
 2. 社區管委會於114年2月21日前，投票評選最優得標物業並以電話通知進行議價訂約程序。
 3. 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約。
- 三、 得標者簽約一年，試用期三個月，如雙方未能適應，本社區得依評分序與其他保全管理公司進行議約。

陸、 聯絡方式：王者鄉管理中心 電話：02-29338702