

公告：玉上園社區 114 年度物業暨保全管理招標

壹、招標及工作範圍：

- 一、標的名稱：物業暨保全管理
- 二、標的地點：新店區玉上園社區 (1,106 戶)
- 三、工作範圍：
 - (一) 本社區物業管理及安全管理作業，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、社區公共安全申報作業、生活服務及推展社區活動計畫等。
 - (二) 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，資本額四千萬元 (含) 以上，持有內政部核發經營五年以上許可證。
- 二、政府登記合格之公寓大廈管理維護公司。
- 三、具備 500 戶以上中大型社區管理經驗。
- 四、物業管理公司與保全公司需為同一負責人，具有政府立案之物業管理公司及保全公司雙證照，且不得租借牌照。
- 五、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 (請提出銀行出具之相關證明)。
- 六、依政府規定投保保全責任險、員工誠實險、雇主意外責任險，須檢附保單影本。
- 七、投標單 (報價單須含成本分析表) 僅需一份，須單獨裝入密封報價單信封。
- 八、企劃書 (25 份) 內容以各公司專案評估提出本社區服務方案 (含公司簡介、過去去服務實績、進駐接收規劃、物業管理規劃、保全勤務規劃、機電消防及公設維護計畫、住戶服務及其他可落實之建議事項) 及員工素質、薪資福利制度 (含員工實領薪資、勞退及健保投保、三節及年終獎金；企劃書須蓋公司大、小章)。

註：上列文件及證明，請以大型信封袋裝妥，信封外請註明本社區標的案名與投標公司名稱。

參、招標資料領取：

自 114 年 2 月 19 日起至 114 年 3 月 12 日 17:00 止，有意願投標的公司，如欲現場勘查，請電話 02-8913-9530 預約，安排現場勘查。

肆、標單 (含 25 份服務計畫書) 收件截止日期：

114 年 3 月 12 日 17:00 之前，以親送密封或掛號郵寄 (若採掛號郵寄，114 年 3 月 12 日 17:00 以前須寄達)，遞交本社區服務中心周經理或劉主任收 (231606 新北市新店區寶橋路 78 巷 88 號)。

伍、評選流程：

本標案採公開招標方式，評選分「初選」、「複選 / 決選」二階段。

一、初選：114 年 3 月 15 日

- (一) 服務計畫書內容審查：含公司簡介、過去服務實績、進駐接收規劃、物業管理規劃、保全勤務規劃、機電消防及公設維護計畫、住戶服務及其他可落實之建議事項，及員工素質、薪資福利制度。
- (二) 管委會依服務計畫書內容，評選三至六家較優之公司參加複選，於 114 年 3 月 17 日，以電話通知進入複選之物業管理公司簡報日期與時間。

二、複選 / 決選：114 年 3 月 22 日

- (一) 訂於 114 年 3 月 22 日邀請進入複選之物業管理公司，於本社區 A 棟頂樓交誼廳，向管委會做簡報。每家簡報 15 分鐘，委員提問 10 分鐘，總計 25 分鐘，簡報內容請詳述服務計畫書內容、社區管理運作細節，含「如何經營管理玉上園得到優良公寓大廈獎項」之建議。
- (二) 社區管委會將於 114 年 3 月 24 日，電話通知得標公司。
- (三) 為維持本社區管理品質，本案採最有利標 (合理標)。決標原則依比序名次最優者入選；若因價格過高、不符本社區管委會之期待，獲選公司亦不願接受議價時，視為該公司棄標，本社區管委會得依比序名次與其他競標公司議價。
- (四) 得標公司須於 114 年 4 月 12 日之前，完成審約。
- (五) 得標公司須於 114 年 4 月 30 日之前，完成簽約。
- (六) 得標公司簽約一年 (114 年 6 月 1 日 00:00 起至 115 年 5 月 31 日 24:00 止)，試用期三個月 (114 年 6 月 1 日起至 114 年 8 月 31 日止)。

陸、召集人：戴主任委員

柒、聯絡方式：電話 02-8913-9530 (周經理 / 行政主任 劉主任)