

礁溪鳳凰喜來登大廈 114 年度物業管理暨保全服務招標須知



一、招標業主:鳳凰喜來登大廈管理委員會(以下簡稱本會),地址:礁溪鄉健康路 50 號
代表人:張鳳嬌-主任委員 聯絡電話:03-9889505 社區主任:林津葦

二、保全物業管理服務需求:

(一)管理服務標的範圍:社區大樓、地上 9 層、地下 2 層,共 114 戶。社區基地面積約 2970 坪,公設有健身房、會議室、遊戲室、麻將室、KTV、撞球間及泳池、烤箱等設施。

(二)上述招標標的範圍之管理服務項目:

1. 鳳凰喜來登大廈社區一般事務管理服務事項。

2. 鳳凰喜來登大廈社區及其周圍環境安全防災管理維護事項。

3. 物業服務人員暨保全服務資格&人力配置:

(一)主任經歷:大專以上畢,具事務管理二年以上,備公寓大廈事務人員管理證照、防火管理人證照,若具機電維護保養的證照者更佳,配置:1 人。

(二)保全人員經歷:高中以上程度,領有警察機關核發之「良民證」,至少有一年以上經歷,並提供工作經歷證明,配置:3 人/哨。

(三)清潔人員:

1. 每人力每日工作 4 小時。

2. 清潔人員 65 歲以下。

3. 工作時間為 08:00-12:00(負責公設區域)。

(四)本案委託工作期限:自民國 114 年 5 月 1 日起至民國 115 年 9 月 30 日,三個月試用期,試用期間不合格則本契約自動終止,期滿合格本契約承攬至 115 年 9 月 30 日。

三、投標廠商應具備之資格及應具備文件:

(一)廠商應具公寓大廈管理維護公司及保全公司營利事業登記證,公司成立三年以上,並有服務過 200 戶以上社區個案 5 個,二年以上管理經驗(必須佐以合約影本為附件證明)。

(二)資本額:公寓大廈管理維護公司(壹仟萬元)/保全公司(四仟萬元:或物管公司及保全公司資本額合計新台幣五仟萬元(含)以上。

(三)曾經為服務社區拿到各縣市政府舉辦的優良公寓大廈評鑑的得獎名單者更佳(例如:優良大樓、綠建築、節能減碳、設置充電設備等節電環保效能社區……等)。

(四)保全及公寓大廈公司當地之商業公會領有效期內『會員證明』。

(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)服務人員之薪資、誠信保險、勞健保險、意外傷害責任保險、傷害醫療補助、勞工退職準備金等員工福利,參標公司應遵照政府法令辦理。如經查證最近三年有未依法核實投保,違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

(七)保全、公寓大廈管理維護公司負責人須為同一人或為關係企業(須提供 3 證明)。且營業存續時間須滿五年以上,不得同業借牌,若得標後經檢舉查證屬實,另須賠償三個月委任服務費。

四、招標方式:本案採最有利標選出優質簽約廠商,對社區經營發展有良好規劃建議者。

五、投標公司投標企劃書格式:計畫書應依下列項目順序撰寫,以 A4 紙張直式橫寫。

- (一)公司基本資料。
- (二)公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法。
- (三)公司擬派駐本社區管理服務之主要人力配置。
- (四)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、薪資、等福利與休假制度。
- (五)公司過去履約紀錄、經驗、實績。
- (六)公司對本社區各項現況之改善方式與建議。
- (七)公司對派駐員工獎懲辦法。

六、投標公司送審文件及送達：

- (一)符合本社區物業管理暨保全服務企劃書九份。
- (二)物業管理暨保全服務參標資格審核評鑑表各壹份。(評量表)
- (三)本社區物業管理暨保全服務案合理報價單壹份。(獨立密封袋內)。(於決選簡報時開封)
- (四)本社區物業管理暨保全服務契約書(草約)乙式參份。
- (五)參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封,於114年3月12日(周三)17:00前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)或親送至:礁溪鄉健康路50號鳳凰喜來登大廈管理委員會,張鳳嬌主任委員收,聯絡電話:03-9889505(請郵寄後另以電話確認之)。並歡迎有意願之投標廠商預約至社區實地視察。

七、評選程序:採公開招標方式,評選分為初選、決選與議價

(一)初選:114年3月15日(周六)

本會將組成遴選委員小組,於114年3月15日(周六)進行初選,依據各投標公司之企畫書內容,針對其公司簡介、物管工作規劃、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等進行初選評鑑&資格審查。資格審查不合格之廠商不予退件。

(二)決選:114年3月29日(周六)

1. 遴選委員小組,邀請進入決選之投標公司抽籤決定簡報順序,每家投標公司30分鐘簡報、30分Q&A簡報內容請具體敘述如何完善達成社區服務與安全管理,並有效運用人力、杜絕浪費,如何落實對執行勤務之服務人員之管理與訓練等等。歡迎各位住戶旁聽。
2. 開啟投標單。
3. 遴選委員小組依據投標企畫書、相關資料、投標單、簡報內容、Q&A 應答、社會口碑等項,綜合評分。
4. 持本公寓大廈管理品質,本案將採最有利標(合理標),投標單報價為重要指標,但並非絕對得標要素。
5. 決選當日,三家投標公司完成簡報後,即由遴選委員小組進行票選,決定排名順序(第一名、第二名、第三名),第一名為最優先議約公司,第二名為次優先議約公司。
6. 主任委員於決選次日以電話通知三家投標公司決選名次,並安排與第一名最優先議約公司議約與議價。

(三)議約與議價:114年4月1日~114年4月6日(本周某日)

1. 遴選委員小組,(日期另行通知)與第一名最優先議約公司進行議約與議價。
2. 若因價格過高,不符本會之期待,獲選之公司亦不願議價時,視為該公司棄權,本會將依排序名次另與其他競標公司議價,投標公司不得異議。

八、簽約:114年4月15日前

- (一)得標廠商合約須經管委會會議審查通過後簽訂之,由主任委員與得標公司負責人於114年4月15日前完成簽約。
- (三)得標者簽約一年五個月,試用期三個月,由本會以具體事證綜合評比,如試用不合格,本會得延長試用或終止契約。

九、交接:114年5月1日00:01正式交接

- (一)114年4月23日至114年4月30日模擬交接,得標公司應同時進行新人招募與訓練。
- (二)114年5月1日00:01正式交接,各項工作任務與資料交接必須於114年4月30日全部完成。

十、其他事項:

- (一)投標公司得標後不得再分包其他公司。
- (二)本次招標無押標金及履約保證金。
- (三)投標公司所提之任何文件應與事實相符,若有偽造或詐欺等行為,一律取消參與投標資格。若造成社區損失,應付全部賠償責任,其他若有未盡事宜,另行通知。
- (四)簡報內容列為合約附件。
- (五)得標廠商應於交接前7日(含)每日由確定派任之主任及保全幹部於上班時間至本社區現場瞭解各項設施作業方式,及辦理交接事宜。(管委會不支付本項費用,由得標廠商自行負擔)
- (六)得標(契約)公司所派駐人員皆須經本會試用後,其人員服務品質不佳者本會具隨時汰換人員之主動權,但經本會認可之服務人員,得標(契約)公司無特殊原因不得任意藉故調換他區服務及任意撤換。違反者將依合約執行罰款5萬元,嚴重者可解約。管理公司若欲更換派遣之工作人員(除人力不可抗拒因素外),須於一個月前向本社區管委會提出,經管委會同意始可更換,且須附更換人員履歷並同意社區公告之。
- (七)管理公司所訂立之合約內容須依約履行。
- (八)上述注意事項如若違反或累犯,將依合約執行罰款或解約。
- (九)本次招標規範及廠商簡報內容企劃書視為合約一部份。
- (十)本公告招標案保以公平、公正、公開方式辦理,期望遴選得到對本公寓大廈最優服務廠商:投標公司不得與任何招標相關人員給予回扣、各種型態之利益或期約,發生不正當投標行為。經查明屬實者,不得參與投標,得標者自動棄權,不得異議。