

上景社區管理委員會物業保全服務公司投標須知

- 壹、依據管理委員會民國 114 年 5 月 27 日第十七屆第一次臨時會議辦理。
- 貳、為促使本社區管理品質之提升，公開邀請物業管理及保全公司提出管理服務建議企劃書，希望在良性競爭及選擇中，確保本社區管理品質。
- 參、案名：上景社區管理委員會物業保全管理服務廠商招標案
- 肆、案址：新北市林口區民族路 14 號
- 伍、社區概況：
- 一、樓棟戶數：地上 14 層，地下 3 層，1 幢，4 棟，114 戶，4 部電梯。
 - 二、基地面積：2356.48m²，建築面積：977.27m²，總樓地板面積：16262.4m²。
 - 三、停車輛數：汽車 131 輛，機車 114 輛。
- 陸、委託管理維護期間：114 年 8 月 1 日至 115 年 7 月 31 日止。(前五個月為試用期)
- 柒、領標、邀標、開標時間：
- 一、領標或邀標時間：114 年 6 月 3 日至 114 年 6 月 9 日下午 17:00 時止、共計 7 天。
每份標單須蓋有本社區管委會圖章方為有效，影印本視為無效標。
 - 二、截標時間：114 年 6 月 9 日 18:00 時止。
投標廠商應於上述時間截止前，將投標計劃書(含資格相關證明文件及企劃書)及標單加蓋騎縫章(須封套) 並密封後，以雙掛號方式郵寄或親自送達本社區服務中心投入意見箱內參與投標，逾時視同放棄。
 - 三、初審開標日期：114 年 6 月 10 日 17:00 時。由管委會開啟資格標書查核檢閱資格文件。
 - 四、審標日期：113 年 6 月 10 日。審標結果預計於 113 年 6 月 12 日 17:00 時前公告及電話通知。
 - 五、簡報暨決選日期：114 年 6 月 15 日 10:00 時，簡報後當日決定廠商。
- 捌、投標廠商基本資格：
- 一、投標廠商必須領有相關證照：1.公司證照 2.營業登記證 3.保全及樓管專業合格證照。
 - 二、保全公司需登記資本額新台幣四千萬元以上，公寓大廈管理維護公司需登記資本額一千萬元以上。
 - 三、曾具有 50 戶以上社區大樓一年以上實務維護管理經驗，並有合約書證明案場名稱、地址、電話。[請提供三處 (含) 以上案場合約書影印本及推薦客戶聯絡方式] (加分條件)
 - 四、公司無退補票記錄，最近一年期完稅證明 (請提供影印本)。(加分條件)

五、曾有侵占、挪用公款等不法行為，損及住戶權益之保全公司，限制其投標資格，並不得參與本大廈之物業保全管理服務招標作業。

六、物管、保全需為同一負責人，並檢附相關公會核發之投標比價證明書。

七、保全業責任保險單(保全公司的自付額須為 10%，以符合風險轉移精神)。

八、保全公司的合約書內容需參照內政部警政署訂定之「駐警衛保全定型化契約」。該契約內容可再依本社區需要的管理形態經甲乙雙方同意後，修訂之。

九、本社區不收押標金及履約保證金。

玖、人力配置：

一、管理服務中心：

1.主任（總幹事）：1 人。上班時間 10:00~19:00，每日 8 小時，必要時須配合管理委員會依需要調整，社區住戶服務與聯繫等相關工作，須有社區財務會計報表編製經驗。週休二日（一個月必須兩個禮拜日上班）及國定假日休，具相關工作經驗二年以上者為佳。

2.保全：1 個哨，一樓櫃檯（24 小時執勤，全年無休）。

二、以上成員均須強制投保勞健保及意外險。

拾、投標計劃書內容

一、資格投標文件（一式 3 份）

1.公司證照影印本。

2.營利事業登記證影印本。

3.保全及樓管專業合格證照影印本。

4.往來銀行一年內公司無退補票記錄證明影印本及切結書正本。

5.最近一年期完稅證明影印本。

6.客戶實績，請提供三處案場合約書影印本。(能提供推薦客戶聯絡方式為佳。)

7.物管、保全需為同一負責人，並檢附相關公會核發之投標比價證明書。

8.保全業責任保險單（保全公司的自付額須為 10%）。

二、服務建議企劃書內容（一式 7 份）

1.公司簡介與內部管理制度。

2.本社區之經營管理方案。

3.主任（總幹事）服務與財報製作之專業能力、溝通協調能力與態度、規劃與執行能力，包括領導統御、事務管理、電腦技能、管理費之收催繳、社區住戶服務與聯繫、財務會計報表之編製及查核等。

- 4.保全及警衛相關勤務之規劃與執行包括保全警衛裝備、門禁管理、一樓停車場車道出口及人行道、公共開放空間管理、地下室停車場停車位管理、巡邏路線安排、緊急應變及危機處理能力等。
- 5.環境清潔維護保養計畫及執行能力，包括環境清潔維護週期表、巡檢表及作業方式等。
- 6.派駐人員之定期教育訓練及考核、紀律懲戒辦法。(請說明員工之選訓用留。)
- 7.公司後勤支援制度與內容。(請說明如何督導派駐人員與巡視案場。)
- 8.社區活動公司人力的支援調派。
- 9.客戶服務機制。(請說明如何處理客訴及案場危機處理。)
- 10.提供社區法律諮詢(含存證信函，不含出庭)。
- 11.物管公司增值服務，如：專屬社區網站的提供與管理、社區節能減碳省電建議方案、協助參與優良社區評比、協助派駐人員舉辦社區各項聯誼活動、社區前及中庭植栽與綠化建議、每半年之水塔清洗及水質檢驗、環境消毒、資源回收等社區總體營造等。

以上得標廠商之企劃書視為合約之一部份。

三、價格標書請逐項填寫清楚，總價應以大寫填明，加蓋騎縫章與廠商及負責人之印章後裝入標單封內密封，封口處並應加蓋大小章。

拾壹、初選（資格審查）：

- 一、由本社區管理委員會依廠商提出之文件及企劃書等資料進行資格審查，不合格廠商剔除。
- 二、由出席委員進行票選若干合格廠商，進行第二階段複選。

拾貳、複選（廠商簡報、委員諮詢）：

- 一、複選廠商於簡報當日須指派地區主管（經理級）以上人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受委員會之諮詢。（簡報 10 分鐘，詢答 10 分鐘）。
- 二、複選由出席委員投票，擇優選出 2~4 家廠商進入決選。

拾參、決選（廠商補充說明及議價）：

- 一、決選廠商分別進行補充說明及議價。
- 二、委員會根據前項結果，進行最後票選，宣佈得標廠商（採最有利標）。
- 三、得標廠商採最有利標。

拾肆、決標評選辦法

- 一、本標採品質合理標。
- 二、評選項目包含服務企劃書內容項目：
 - 1.公司營運管理模式。

- 2.本社區經營管理方案之完整性。
- 3.主任（總幹事）服務與財報製作之專業能力。
- 4.保全警衛勤務之規劃與執行能力。
- 5.人員之教育訓練及考核。
- 6.公司後勤支援完整度。
- 7.客戶服務機制。
- 8.物管公司加值服務能力。
- 9.客戶實績/滿意度。
- 10.總標價之完整性、報價合理性。

拾伍、注意事項

- 一、得標廠商應為本合約之簽約廠商，並不得將合約之全部或一部分工作，轉包給其他公司；若簽約後發現轉包情形，將視同解約，管委會並保留法律追訴權利。
- 二、得標廠商應於交接前 3 日（含）每日由欲派任本社區之總幹事於上班時間（8 小時）至社區現場瞭解作業方式與進行陸續交接事宜。但管委會不支付本項人事費用，由得標廠商負責吸收負擔。
- 三、投標廠商不得與本社區管理委員會委員有任何餽贈及金錢往來關係；本社區委員亦不得收受投標或得標廠商餽贈之物品或錢財。違者，得標廠商視同解約。
- 四、114 年 8 月 1 日新物管公司正式上任，114 年 8 月 1 日起五個月內為試用觀察期，新約簽至 114 年 7 月 31 日止。
- 五、得標廠商正式交接日期與時間：114 年 7 月 31 日下午 19：00 時。

本標案連絡人：社區主任：王昇鴻

連絡電話：(02)2600-9776

地 址：新北市林口區民族路 14 號

上景社區管理委員會

上景社區管理委員會物業管理服務廠商投標報價單

項次	人員編制	單價	金 額	備 註
1	主任			
2	保全			
其他管理成本：		(請說明之)		
小計：			元	
税金：			元	
合計：				
總計：新台幣 拾 萬 仟 佰 拾 元整 /月				

公司名稱：

請蓋公司大小章

負責人：

地址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

上景社區管理委員會
物業管理公司投標資料送達收執證明

茲證明已收到「
」參加

上景社區委託管理維護之相關投標資料。

送達時間：民國 114 年 月 日 時 分

收件人簽章：

投標廠商證明聯

上景社區管理委員會
物業管理公司投標資料送達收執證明

茲證明已收到「
」參加

上景社區委託管理維護之相關投標資料。

送達時間：民國 114 年 月 日 時 分

收件人簽章：

管理委員會存根聯