

富宇上城社區物業管理暨保全服務廠商 招商遴選公告及須知

本遴選須知依據《富宇上城招商遴選管理辦法》訂定。以下各項招標規定內容，由招標單位填寫，投標廠商不得填寫或塗改。

- 一、 本標案名稱：富宇上城社區物業管理暨保全服務一年期。
- 二、 標的物地址：333 桃園市龜山區文禾路 239~265 號
- 三、 標的物為：物業管理服務合約。（桃園市龜山區文禾路 239-265 號共用及約定共用部份）。

- (一) 資本額：公寓大廈管理維護公司(壹仟萬元) / 保全公司(肆仟萬元)。
- (二) 公寓大廈管理維護公司及保全許可或登記證明文件，並註明許可文號。
- (三) 須營業五年以上無退票紀錄。
- (四) 需具備公設點交經驗

四、 招標方式為：公開評選、公開甄選廠商。

五、 領標：

- (一) 日期：公告日起至 114 年 6 月 27 日 下午 18：00 時止。
- (二) 時間：上午 08：00 時至下午 18：00 時。
- (三) 地點：本社區大廳服務櫃檯。
- (四) 簽到、投放名片、領取標單及領標憑據。

六、 投標截止日：114 年 7 月 4 日 18 時前送達本社區管理委員會服務中心，投標公司須自行估計遞送所需時間，不得因遞送延誤投標而提出異議。若截止日係因突發事故停止上班，則順延至恢復上班日截止。

七、 承攬項目與工作範圍：

- (一) 承攬項目：保全及物業管理服務與本會交辦事項等。

(二)工作範圍：上述項目服務地點以『富宇上城社區』及地界線內標定地點。

(三)需求人員：

1. 物業經理：1人，上班時間每日8小時，周休二日&國定假日休，具相關證照與經驗（作息需配合本會調整）。
2. 物業副理：1人，上班時間每日8小時，周休二日&國定假日休，具相關證照與經驗（作息需配合本會調整）。
3. 財務秘書：1人，上班時間每日8小時，周休二日&國定假日休，具相關證照與經驗（作息需配合本會調整）。
4. 櫃台秘書：2人，上班時間每日8小時，周休二日&國定假日休，具相關證照與經驗（作息需配合本會調整）。
5. 保全：三哨（24小時執勤）作息每月休假6-7天，依據保全人員工作時間審核參考指引作業。
6. 除上述人力要求外，遴選廠商可額外同步提案對富宇上城社區有利之人力配置方案(如機電主任相關專業人員...等)。

八、投標資格及應附具之資格文件包括（但不限於）：

(一)公司執照

(二)最近一期完稅證明（401表）。

(三)營利事業登記證

(四)已簽署之《富宇上城投標廠商聲明書》（請依本社區提供之範本格式簽署）

(五)公司投保意外傷害、責任保險、誠實責任之保險保單影本。

(六)報價單一式五份(總價須含稅金，人事、勞、健、保險、退職金...等成本在內)。

(七)需提供實績具有大型社區管理之經驗。

(八)「管理維護服務企劃書」20份及電子檔1份（請依本社區現況進行規劃；本社區共計19位委員，請提供紙本20份。）。

內容含以下資料：

1. 公司簡介與內部管理制度。
2. 本社區之經營管理方案。(規劃本會社區未來發展主軸)
3. 派駐人員之教育訓練及考核、紀律懲戒辦法。(請說明員工之

選訓用留)

4. 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)

5. 客戶服務機制。(請說明如何處理客訴及案場危機處理)

6. 物管公司加值服務。

(九) 契約書草約 (以利本會預先審查，並得於複審當日簡報中先就可能爭議之事項預先商議，做為最終議決參考之一)

(十) 主管機關(內政部、經濟部)所核發許可證。

(十一) 同業公會會員證。

(十二) 預定出任本社區總幹事之管理服務人員認可證。

(十三) 契約所需資格文件 (請提供正本文件，若為影本文件，請加蓋公司大小章及「與正本相符」之印章)。

(十四) 其他有利於本案評選之證明文件(如於林口台地上具有社區管理經驗...等)。

※上述文件影本，得依通知於簡報同時攜帶正本供查驗後歸還。

九、投標文件審查與評選程序：

(一) 第一階段投標者請備妥說明八相關資料，審查不合格者，資料不予退還。(請參與投標公司準備簡報資料含服務企劃書 20 份)。

(二) 完成資格審查合格後，114 年 7 月 7 日前管委會通知投標廠商前來簡報，投標廠商得派員參與簡報，如不能參加簡報因而喪失資格，不得提出異議

(三) 第二階段由本會(甲方)通知合格廠商於 7 月 13 日前(管委會通知廠商前來簡報、時間依抽籤順序)針對其所提服務建議書作 30 分鐘簡報(重點簡報 20 分鐘、委員提問 10 分鐘)，請參與投標公司派員(含預定派駐之物業經理)出席，由本會之委員進行最後服務內容之評比，將於管委會會議中決議並公布。

十、投標廠商應檢附本說明第八條所訂各項廠商資格證明文件、招標文件所規定之其他文件各壹式五份(不得使用鉛筆)，密封後裝入證件封內。

十一、標封封套封裝方式及說明：所有內外封套外部皆須書明投標廠商名稱、地址、電話、標案名稱。

十二、投標文件使用文字：中文。

十三、廠商有下列情形之一者，投標資格自然消失，雖得標亦喪失資格：

- (一) 外標封未密封並加蓋騎縫章者
- (二) 以偽造、變造之文件投標。
- (三) 投標廠商另行借用他人名義或證件投標。
- (四) 在報價有效期間內撤回其報價。
- (五) 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
- (六) 其他有影響採購公正之違反法令行為者。

十四、決標原則：本案採最有利標精神，由評選委員會綜合評分後，依序擇定最優廠商進行議價，決標結果將擇期於社區公告欄公告。

十五、無法決標時採行協商措施。

十六、合約期限：(壹年期)。

十七、投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管理委員會委員及住戶有任何財物餽贈、邀宴…等，違者投標資格自然消失，雖得標亦喪失資格，並列為本社區拒往廠商。

十八、投標廠商得於投標截止前與本社區管理委員會預約時段會勘。

十九、廠商於投標時，自訂服務工作項目缺失扣款辦法。

二十、公告招標爭議處理本會對本案各項文字(包括內容)或是過程處理將擁有解釋與執行權廠商不得提出異議。若有任何意圖或煽動不法得標本會將提出告訴。

二十一、對本公告內容或相關作業異議處理以本會公告或說明為基準。

二十二、特別記載:

- (一)得標廠商工作人員相關意外災害須自行承擔。若造成本社區住戶人員意外事件或財產損失將須負責損害求償。支付方式以現金給予並且在 30 天日曆天完成，若以保險公司辦理賠償有連帶保證義務，不得提出異議。

(二)得標廠商於本案提供之報價單、委任契約範本，本會有權修訂。

(三)物業管理公司、保全相關人員於合約之服務期間前與舊有現任物業、保全相關人員完成相關業務交接。

(四)得標廠商須提供該公司勞動契約樣本及各項現場工作人員 SOP 流程。

二十三、本公告內容視為合約一部份，如合約簽定時，須列入合約附件。



富宇上城管理委員會 敬啟

聯絡電話：0988-830408

聯絡人：周冠穎