

峇里島花園社區管理委員會物業及保全委託管理維護服務業務招標公告

峇里島北字第 114000820 號

壹、招標範圍：

- (一)標的名稱:峇里島花園社區管理委員會物業管理暨駐衛保全服務案
- (二)標的資料:本社區(新北市三峽區大智路 25 號代表號)地下 2 層，建物 7 棟，店面 5 戶，住家 483 戶，合計 488 戶。

貳、領標資料：

- (一)公告日期:自公告日起迄 9 月 05 日止。
- (二)領標截止日:114 年 9 月 08 日。
- (三)有意參與投標之公司可於領標截止日前，親臨峇里島花園社區領取招標文件，並實地參訪社區。或 E-mail:baliisland8013@gmail.com 索取。

參、企劃書及標單收件時間日期

114 年 9 月 10 日時截止，投標文件請密封加蓋大小章及騎縫章，標明 114 年委辦駐衛保全暨物業管理維護招標案，親送或掛號郵寄遞交管理中心(以社區時間為準)。

肆、投標公司資格及應檢附文件

- (一)資格:持有內政部核發之許可證如下(物業及保全應屬同一家):
 - 1、政府登記之合格公寓大廈管理維護公司資本額新台幣 1,000 萬元(含)以上。
 - 2、政府登記之合格保全公司資本額新台幣 4,000 萬元(含)以上。
- (二)需為雙北、桃園市物業保全商業同業公會會員且具有有效期限內之會員證書、自律公約證書。
- (三)物業及保全業責任保險單影本。
- (四)最近一期完稅證明(401 表)。
- (伍)具備雙北，桃園市有效期限大型以上規模社區二個以上並檢附證明。
- (六)114 年度雇主依法提撥繳納員工勞退 6%證明。
- (七)公司投保員工(勞健保及意外險)與雇主責任保險證明。
- (八)勞工安全管理證

伍、參與投標公司請依下列項目順序撰寫服務企劃書(12 份):

- (一)物業公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- (二)專業評估提出對社區服務規劃及實施方法(分項敘述)。
- (三)提出本社區以下特別需求項目之企劃與實施計畫：
 - 1、智能社區 c 化之管理系統建置。
 - 2、社區公設活用與使用管理系統規劃。
 - 3、輔導本社區參加優良社區評鑑的具體規劃。
- (四)公司派駐本社區服務人力管理維護事項明細(社區主任、秘書、保全人員之工作權責、分配事項規劃說明)。
- (五)本案之報價單需求經費編列明細表。
- (六)物業公司過去履約紀錄、經驗、實績。
- (七)值勤人員如有缺失之罰款條例(含缺失項目及罰款金額)。
- (八)提出年度回饋社區計畫項目。

陸、評選流程:本標案採公開招標方式，評選分初選及決選兩階段辦理。

(一)、初選

- 1、由管委會委員審核參與投標公司之資格，文件不齊或資料不符者不得參與下一階段之決選。(初選日期:114年9月15日)
- 2、管委會依各公司企劃書內容選出3家公司參加決選。

(二)、決選

- 1、參加決選之公司，將以電話通知簡報時間(通知日期:114年9月18日，簡報日期以電話通知為準)。
- 2、評選入圍3家廠商，參加簡報應檢附物業、保全管理服務契約書(草約)各一份。簡報時間每家10分鐘，簡報結束後由委員提問，採統問統答方式，答詢時間為10分鐘。
- 3、為維持本社區管理品質，本案採最有利標(合理標)。經本社區管委會遴選出對社區經營發展有良好規劃與服務熱忱之優質物業公司，不採最低價標。決標原則，依比序名次最優者入選。
- 4、本管理委員會得依比序名次議價，若議價不成則依序與其他競標公司議價，直至本會議訂出簽約廠商。
- 5、若因緊急狀況、重大事件或招標困難，管委會將不受3家以上投標限制，於招標時程內評選適當合法、優質之廠商。
- 6、公告與通知得標日期 114年9月26日。

柒、履約時間 自 114 年 12 月 01 日起迄 115 年 11 月 30 日止簽約一年

無試用期，若得標廠商之服務不良，經管委會半數以上決議得予以解約，該廠商不得異議。

捌、人力配置

(一) 物業:總幹事、秘書各1人,工時8小時(不含用餐時間)，輪班周休二日。

- 1、工作內容：協助社區管理、會議支援、修繕監督、保全及清潔督導及管委會交辦事項。
- 2、具備資格：嫻熟社區規約與歷年公告檔案、文書作業、社區財務會計、訪價議價、具備良好溝通協調能力。總幹事須具備內政部核發『公寓大廈管理服務人員認可證』(1年有效期限上)，且有管理300戶以上社區服務二年以上實務經驗。

(二) 保全：保全員全年無休,需無不良嗜好，無酗酒、嚼檳榔、賭博不良習慣及前科。
大門、側門(活動哨)各1哨，日夜班計6個人力(含機動人員)。

玖、其他

- (一)得標公司須為本社區簽約之公司，與實際執行之公司亦同，不得轉包其他公司執行，若違反將罰款新台幣100萬元且解除合約。
- (二)得標廠商須附上現場服務人員勞健保影本，保全員需附良民證，並提供保全員薪資給付資訊，以共同維護保全員之勞動權益。
- (三)投標廠商所提供任何文件有偽造行為刑責自負，並即刻撤銷服務資格，若造成社區之損失，依法應付賠償之責任。
- (四)本社區之管理以物業管理公司派任總幹事為現場管理負責人。物管及保全人員均應一致接受指揮與調度。

- (五)本管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質欠佳之工作人員主動權。
而經管委會認可之服務人員，得標公司不可任意藉故調換或撤職。
- (六)執勤人員如因故意或過失致社區有所損害，物業管理公司願附連帶責任並拋棄抗訴權。
- (七)本標案之人力配置、工作事項、請款支付、回饋項目等均須列載契約書內。
- (八)得標廠商應於5工作天前派駐社區總幹事、保全人員交接社區事務，此業務交接時不支付服務費用予得標廠商。
- (九)本標案不收受領標金、押標金。

以下空白

連絡電話(02)2673-9593 林小姐 0919210560

峇里島花園社區管理委員會上

物業與保全報價標單

人員 職稱	人力	月休 天數	報價 新台幣	執勤 時數	資格	備註
社區 總幹事	1	依勞基 法規定		H	1 具備內政部核發管理 事務人員證照 2 熟 OFFICE 文書處理 及會計能力 3 具溝通協調能力 4 具公文撰寫能力 5 大型社區服務二年 以上經驗	
社區 秘書	1	依勞基 法規定		H	1 高中職畢或以上 2 財務秘書一年以上經驗 3 熟 OFFICE 文書處理及 會計能力	
保全 人員	6	依業界 規範管 理		H	1 無酗酒、嚼檳榔、賭博 等不良習慣 2 無刑事煙毒案前科	日夜班各 2 名 (大門、側門 活動哨-24HR)
合計						

稅金		
總計	新台幣：拾萬千百拾元整	

公司名稱：

負責人：請蓋公司大小章

地址：

統一編號：