

三本公園社區物業管理維護暨保全服務招標公告

主旨：114 年度三本公園社區物業管理維護暨保全服務公司招標

壹、公告日期：

自民國 114 年 9 月 22 日早上 10 點至民國 114 年 10 月 9 日中午 12 點止。

貳、招標標的：

桃園市大溪區仁善街 210 號等，共 417 戶，地上 24 層、地下 3 層，1 幢，4 棟。

參、招標方式：

本招標案依據三本公園社區第六屆管理委員會決議辦理，以公開招標方式評選優勝廠商，不允許廠商共同投標，投標廠商需同時具從事公寓大廈管理維護及保全(警衛勤務)工作資格之廠商。

本案區分兩階段由管理委員會完成書面資格審核後，再進行簡報及價格開封，採最有利標(合理標)，以實際狀況最適切為原則。

肆、委託管理維護起訖日：

民國 114 年 12 月 01 日至民國 115 年 11 月 30 日止，為期一年。

註：前三個月為試用期，且本社區管理委員會得視必要情況，書面通知延長合約期限。

伍、領標單日期：

民國 114 年 9 月 23 日上午 10 時起至民國 114 年 10 月 9 日中午 12 點止至本社區管理中心索取投標須知及標單。

陸、截標時間：

民國 114 年 10 月 13 日中午 12 點止，投標廠商應於上述時間將企劃書(含相關證明文件)12 份及標單等親送至三本公園社區管理委員會，社區管理中心收執，地址：桃園市大溪區仁善街 210 號。

柒、審標日期：

第一階段書面審核民國 114 年 10 月 17 日(星期五)晚上 20 時。

捌、簡報決選日期：

第一階段書面審核後，即由社區管理委員會通知審議通過之廠商參加民國 114 年 10 月 24 日(星期五)之簡報與決選。(簡報地點:本社區電影院)

玖、投標相關資料及投標單金額須分開密封並蓋騎縫章，民國 114 年 10 月 13 日中午 12 點止前逕自送達管理中心參與投標，不接受郵寄方式投標。

拾、本標案公告後歡迎符合資格之廠商踴躍領取招標文件；亦歡迎本社區住戶推薦具經營口碑或信譽實績良好之公司，供管委會邀請參與公開招標。

114 年度三本公園社區物業管理維護暨保全服務投標須知

壹、管理服務標的範圍：

桃園市大溪區仁善街 210 號等，共 417 戶，地上 24 層、地下 3 層，1 幢，4 棟。

貳、物業管理維護暨保全服務內容：

一、三本公園社區一般事務管理服務事項：

- (一)社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。
- (二)社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖、水電、消防、機械設施管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護事項。
- (三)社區規約、章程、管理辦法之修正及公共事項。
- (四)區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、記錄、執行與追蹤事項。
- (五)管委會對社住戶及對外行文之文書、工作日誌、報表等作業事項。
- (六)社區財源規劃與社區公共基金、管理費之收支、保管、運用及催收等事項。
- (七)社區所公用物品之申購與造冊庫存保管事項。
- (八)社區公共設施、休閒設備之營運管理與修繕等事項。
- (九)住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項。
- (十)住戶詢問服務與問題反映之協調處理事項。
- (十一)社區住戶文康聯誼活動之策劃事項。
- (十二)社區支援機構(如縣市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水電瓦斯等單位)資料之建立與聯繫協調事項。
- (十三)社區住戶違反規約之勸導、法令解釋、政令宣導等事項。
- (十四)其他本社區管理委員會委託事項。

二、三本公園社區其周圍安全防災管理維護事項

- (一)門禁管制、訪客過濾、引導、登記換證事項。
- (二)社區大門外閒雜人、車之淨空事項。
- (三)車輛進出管制、登記事項。
- (四)停車場違規車輛之查處事項。
- (五)住戶信件與包裹代收發事項。
- (六)裝潢施工車輛之管制與查察事項。
- (七)防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管事項。
- (八)防竊、防盜、防火、防災、環境衛生之應變處理及建議事項。

- (九)社區中控、通信系統之監看、反映處理事項。
- (十)安全衛生檢查申報、引導事項。
- (十一)消防設備檢查申報、引導事項。
- (十二)緊急事故、突發事件之即時反映、處置與回報事項。
- (十三)社區暴力案件之處理事項。
- (十四)機動支援巡邏勤務事項及頂樓欄杆安全巡視、並設巡邏點。
- (十五)燈火管制、節約能源事項。
- (十六)其他管理委員會委託事項。

三、得標廠商附帶服務項目

得標廠商須提出計劃給本社區管理委員會。

參、物業管理維護暨保全人力配置需求：

一、保全人員：

中控哨白天一名、晚上二名。(合計 4.5 人力)應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、無酗酒、無賭博等不法行為與嗜好。

二、物業管理工作：

社區經理一名:須具備有效期限內之公寓大廈事務人員證照，熟悉電腦文書作業及各項行政作業流程，具大型社區事務管理經驗至少三年以上。

工務副理一名:協助經理與支援櫃檯相關行政事務。須具備有效期限內之公寓大廈事務人員證照，熟悉電腦文書與社區各項修繕事務，具備相關水電證照者佳，社區事務經驗至少一年以上。

財務祕書兼生活祕書一名:

- 1.社區財務報表及管理繳費單製作、相關銀行事務辦理。
- 2.具備相關會計證照者佳。
- 3.櫃檯支援、公設借用與協助收發信件、包裹。
- 4.協助住戶意見反映處理與回報。
- 5.熟悉「智生活」作業。
- 6.具大型社區物管工作一年以上經驗。

註：以上人力依社區需求，經協調可做調整，得標廠商不得異議。

肆、委託管理維護起訖日：

民國 114 年 12 月 01 日至民國 115 年 11 月 30 日止，為期一年。

註：前三個月為試用期，且本社區管理委員會得視必要情況，書面通知延長合約期限。

伍、投標資格與審查：

一、廠家資格：

(一)投標公司須屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，且僅得由一家公司代表參與投標，不得借牌參與或有圍標情事。且簽約與實際執行需同一家公司，不得轉包。

(二)資本額：保全公司資本額新台幣四千萬元以上，公寓大廈管理公司資本額新台幣一千萬元以上。

(三)保全公司應具備之證明文件及證照如下(影本可/必要時本會可要求正本核對)：

1、經濟部核發之公司執照(核可函)影本。

2、縣市政府核發營利事業登記證影本(保全公司與物業管理公司負責人需相同)。

3、最近一期之稅捐機關完稅證明(401)表影本。

4、內政部警政署核發之特許函影本。

5、桃園市縣市保全公會及物管公會核發之正式合法會員公司會員證及自律公約證書或績優證明書影本。

6、派赴本社區服務人員投保及休假必須按照勞基法，檢附近一期公司投保員工(勞、健保、提撥勞退金)與雇主責任保險證明書，並加保團體險、意外險、誠實險(信用險)(含繳費收據)。

7、政府中央主管機關核發之公寓大廈管理維護登記證書影本。

8、無退票證明(六個月內)。

9、有維護 300 戶以上之實際案場。

10、行政院勞委會核發勞工安全衛生管理證影本。

(四)請提供管理維護暨保全服務合約書草案一份。

(五)桃園市周邊地區管理服務駐點參考表一份。

(六)符合本社區安全及管理需求之服務企劃書一份，內容說明：

- 1、管理公司簡介、規模與經營理念。
- 2、履約能力與保證之說明。
- 3、服務工作團隊各項工作內容(職掌)、考核、教育督導及紀律獎懲辦法等。
- 4、服務費用之估算及運用分配預估。
- 5、近三年管理案場 300 戶以上大型社區實績說明。
- 6、可提供之行政後勤支援工作。
- 7、其他回饋項目及對本案之建議事項。

(七)報價單(附件一)(與企劃書分開，使用信封彌封後蓋上騎縫章)。

(八)投標廠商投標文件以中文為主，服務企劃書 12 份，資格文件壹份，報價單壹份。上述證明文件以大型信封袋裝妥，信封外註明投標廠商名稱、地址、電話標案名稱。

陸、開標方式：本案採二階段開標

一、領標單日期：

民國 114 年 9 月 23 日上午 10 時起至民國 114 年 10 月 9 日中午 12 點止至本社區管理中心索取投標須知及標單。

二、截標時間：

民國 114 年 10 月 13 日中午 12 點止，投標廠商應於上述時間將企劃書(含相關證明文件)12 份及標單等親送至三本公園社區管理中心收執，地址：桃園市大溪區仁善街 210 號。

三、初審-書面審標日期：

第一階段書面審核民國 114 年 10 月 17 日(星期五)晚上 20 時，於本社區廚藝教室。審查投標廠商資格及證明文件等，由出席委員進行票選，依評比高低選出 5 家進行第二階段簡報決選。未入選廠商，其投標文件不得要求出具領回。

四、入選通知：經管委會審查入選後以電話通知。

五、簡報決選日期：

- 簡報決選本社區電影院，114 年 10 月 24 日(星期五)之簡報與決選。。
- 第一階段書面審核後，即由社區管理委員會通知審議通過之廠商須指派地區主管(經理級以上)參加簡報決選，請針對本案提出建議事項與規劃之完整性及履約績效等，並接受委員現場提問。
- 簡報順序，抽籤決定，每家廠商簡報時間15 分鐘，委員提問 15 分鐘，並請自備簡報所需電腦，另備簡報書面資料 12 份。

柒、決選與議約：

- 一、簡報完畢，由本案管理委員會進行討論、評選及表決評選議約順序，議價時由選第一名優先議約並以兩次為限，若兩次議約不成，則依序與第二名議約，依此類推，直至本會議訂出簽約廠商為止。
- 二、本社區不以低價競標為首選，將全盤考量投標廠商之信譽，實績，人員素質等，以實際狀況最適切為原則，並有權依得標名次議價後最終決選之。
- 三、得標廠商之服務企劃書於簽約前得經雙方同意增補調整，並列契約之一部份。
- 四、得標廠商應於得標 7 日內辦理簽約手續，如得標廠商未依通知日完成簽約，則表決評選議約順序依序遞補。
- 五、得標廠商服務企劃書之智慧財產權如涉及侵害第三人合法權益時由廠商負責處理並承擔一切法律責任，經與本社區簽約其服務企劃書之智慧財產權，由本社區取得全部權利。

捌、注意事項：

一、廠商投標資料均雙面列印且需密封，外標封未密封並加蓋騎縫章，以及投標文件、所附證件為偽(變)造者，一律視為無效標。

二、得標廠商與社區原服務廠商交接：

(一)正式交接前 5 日(含)，每日由預派任之服務人員於上班時間(8 小時)至社區與原服務公司之人員實施交接及見習。

(二)上述派員交接見習所需之各項人事及差旅所需費用，由得標廠商負責吸收。

三、參加投標廠商之費用一律自行負擔，另所提供之資料概不退還。

四、投標廠商經決選審查得標簽約者，遇下列狀況時，本社區管委會有權終止合約：

(一)得標廠商資料經查有虛偽不實者。

(二)得標廠商無法有效落實合約所規範相關項目者。

(三)得標廠商員工監守自盜、蓄意或疏忽致本社區住戶生命、財產遭重大事故或損失者。

(四)得標廠商經營不善者。

五、本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充。

六、如有任何疑問請洽三本公園社區管理服務中心。

聯絡人：管理服務中心-姜國才經理

電話：03-389 1900。

附件一：

三本公園社區物業管理維護暨保全服務招標報價單

職稱	人數	單價	總價	員工 薪資	備註
社區經理	1 名				
工務副理	1 名				
財務祕書兼 生活祕書	1 名				
保全人員	白天 1 名 晚天 2 名 (合計 4.5) 人力				24 小時 輪班全 年無休
小計					
5%營業稅					
合計					

備註：

一、本報價單請蓋公司大、小章並用信封彌封後蓋上騎縫章與企劃書分開。

--	--

(蓋公司大、小章)