

京懋頤合社區委任物業管理服務/特勤保全勞務
採購招標單



- 一、標案標的：京懋頤合社區 桃園市桃園區正光路 370 號
- 二、標的內容：地上 23 層、地下 3 層、共 2 棟，總戶數 180 戶。
- 三、廠商資格：

- 1. 具備公寓大廈管理維護公司及保全公司之成立登記證書。
- 2. 桃園市公寓大廈同業公會會員證及自律公約證書。
- 3. 勞動部核發之勞工安全衛生管理證書。
- 4. 最近一期之 401 表及無退票證明。

四、投標資格及應備文件：

- 1. 公司登記證明及營利事業登記證。
- 2. 桃園市公寓大廈同業公會會員證及自律公約證書。
- 3. 桃園市保全公會會員證及自律公約證書。
- 4. 保全業責任保險單、員工投保誠實險保單。
- 5. 勞工安全衛生管理證。
- 6. 檢附雇主依法繳納員工 6% 退職金繳款證明單據。
- 7. 預計派職之社區經理、秘書長、吧檯長及特勤哨長等人員簡歷冊。
- 8. 檢附「目前」在桃園市實際經營 200 戶以上具咖啡吧檯、特勤保之服務個案，並須註明服務中心電話及社區經理姓名，以便委員會查驗。
- 9. 服務企劃書 8 份。
- 10. 契約書(含:如何管理、約制或汰選人員，若有服務瑕疵之違約效果，如:扣款等)

12. 報價單。【上述所有招標文件併企劃書於截標日前送達】

*上述證明文件若為影印本，須加蓋公司大小章，並註明「與正本相符」

五、招標作業區分四階段進行：

1. 領標/投標期限：

自 114 年 11 月 10 日起至 114 年 11 月 20 日 18:00 截標。

契約期間：115 年 3 月 1 日至 116 年 2 月 28 日

2. 初選(資格審查)：

- (1) 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，資料不齊、不實或不符者(如:契約書之建議與增修)，本社區管理委員會得通知補正，或逕行剔除而無進入複選資格。
- (2) 由本社區管理委員會進行初選審核，進行第二階段複選，再通知



入選廠商，實施簡報及委員諮詢之資格。

(3)無進入複選之廠商，恕不另行通知。

3. 複選(廠商簡報，委員諮詢)：

- (1)截標次日起擇期邀集獲初選廠商進行簡報並備諮詢(簡報時間另電話確認通知)；廠商須指派公司主管人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受管理委員之詢答(簡報20分鐘，詢答10分鐘)。
- (2)簡報內容必須提報就招標單所示服務人員之「上班時段」、「人力需求」及「責任區分」等配置分析，物管服務人員並應具備相互支援能量；包括平日、假日「多功能教室」(交誼廳)午餐膳食供應。
- (3)簡報時預劃派任之社區經理、特勤哨長、秘書長及吧檯長，應列席備詢。

4. 決選(決選廠商補充說明及議價)：

- (1)補充說明及議價(須含契約增修)。
- (2)委員會根據前項結果，進行最後票選，以適當方式通知或宣佈得標商及備位廠商。
- (3)得標廠商應於知悉得標後一週內完成簽約手續；逾期失權，並由備位廠商取得簽約資格。

5. 未得標者，投標所提出之文件恕不另行退還。

六、服務內容：

(一)工作內容包含：

1. 公寓大廈一般事物管理服務事項。
2. 建築物暨附屬設施(備)之檢查及建議修護事宜。
3. 公寓大廈及其周圍環境之防災、防盜、防火等安全措施與監控及管理維護事項。
4. 免費提供公寓大廈管理維護之法律諮詢服務。

(二)物業人力需求：

1. 社區經理：1人。須具備公寓大廈事務人員證照、電腦文書系統操作、熟管委會及社區事務運作。
2. 秘書長：1人。具社區財務帳目報表製作能力，熟電腦文書系統操作
3. 行政秘書：3人。熟住(客)戶櫃檯服務，具電腦文書系統操作及良好與人溝通能力。
4. 吧檯長：1人。熟吧檯作業能力；具備餐廚相關證照尤佳。
5. 吧檯秘書：3人。熟悉吧檯作業能力。
6. 特勤保全人力需求：1哨(1.5人力)。特勤人員於上哨前，需檢附

警政單位安全查核名冊供管委會備查，違者視同違約。

7. 一般保全：1 哨(1.5 人力)。人員於上哨前，需檢附警政單位安全查核名冊供管委會備查，違者視同違約。

8. 客服保全：1 哨(3 人力)。人員於上哨前，需檢附警政單位安全查核名冊供管委會備查，違者視同違約。

七、其他：

1. 廠商簡報時，規劃派職之社區經理、秘書長、吧檯長及特勤哨長需列席備詢，經通知得標後迄契約期限屆滿止，廠商均不得替換上述人員，契約期間如需更換經理等人員，須經管理委員會同意始得更換，違者依約扣款。

2. 本招標單自公告之日起開放廠商派員領取招標單；請派專人至本社區大廳櫃檯簽具公司名稱領取。【114 年 11 月 20 日 18：00 截標】。

3. 本招標單未盡事宜，由本社區管理委員會另議決定之。

4. 得標廠商未經本社區管理委員會之同意，不得將本標單服務內容之全部或一部轉包或委託予第三人，否則本社區得終止契約。

5. 廠商於資料、簡報及問答中所提出之內容，若於簽約後經本社區管理委員會認定有虛假不實，本社區得終止契約。

6. 投標視為同意本標單之內容，為契約之一部。

7. 社區管理中心連絡電話：(03)335-5370（鍾經理/社區現勘需提前預約）

