

太子雲世紀A區 115年度 物業管理暨保全遴選辦法公告

壹、評選說明：

- 一、遴選目的：提升本社區整體生活品質與維持住戶居住安全。
- 二、代表人：太子雲世紀A區管理委員會（以下簡稱本會）；
- 三、聯絡人：副主任委員 趙國翔先生／電話：0963-112901
- 四、履約地址：台中市西屯區西屯路三段166-98.99號。
- 五、履約期間：115年3月01日24：00起至116年03月31日24：00止。

貳、遴選資格：

- 一、政府立案之保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司雙證照。
- 二、保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司營利登記證明。
- 三、保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司公會員證書。
- 四、目前須於台中市服務五個(含)百戶以上之社區，有充足人員足供調度。
- 五、參與遴選公司間不得隸屬同一集團，不得借牌參與遴選或有圍標情事，違者取消資格。
- 六、需有防災中心服勤人員合格證書。

參、遴選流程

- 一、公告及受理推薦：114.12.15(一)~115.01.05(一)
- 二、受理參與遴選公司現場評估與投標：114.12.16(二)~115.01.04(日)
- 三、資格審查：115.01.06(二)~115.01.13(二)
- 四、簡報審查及決選：115.01.16(五)
- 五、決選結果與通知：115.01.19(一)前
- 六、簽約日期：115.02.10(二)前
- 七、新物業須於115.02.11(三)~115.02.28(六)派員至社區進行交接準備，115年3月1日正式交接。

肆、遴選須備資料：

下列文件依序排列裝訂，連同服務企劃書七份，一併置於信封內，密封處須加蓋投標公司大、小章，未用印者視為無效標，封套外註明投標公司名稱、公司地址、公司電話與主要聯絡人。一～七項證明文件影本均應加蓋公司大小章並註明與正本相符。

參與遴選公司提供之資料未依規定或有疑慮需要修正者，本會將在資格審查後通知補件，簡報審查前未補件者，予以退件，不參與簡報審查。

- 一、政府立案之保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司雙證照。
- 二、保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司營利登記證明。
- 三、保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司公會員證書。
- 四、投標日前一年內金融機構開立之無退票記錄證明書。
- 五、前三期營業稅完稅證明書與401表。
- 六、最近一期勞工退休金提繳費款單證明與員工勞健保繳清證明。
- 七、保全責任保保單。
- 八、投標廠商切結書
- 九、物業服務企畫書乙式七份，企畫書應依下列項目順序撰寫，以A4直式橫寫：
 1. 公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。

2. 公司對本社區物業管理規劃及實施方法，服務、保全、清潔分項詳述
3. 公司對派駐本社區管理服務人員之各項相關管理制度。
4. 公司對社區之財務規劃建議。
5. 社區節慶活動企劃。
6. 公司實績：
 - 1) 目前台中市服務五個(含)百戶以上之社區，案場名稱/地址/電話。
 - 2) 服務得獎紀錄。
7. 其他加值及回饋服務。

十、本社區物業管理暨保全委任服務契約書(草約含報價，需含5%稅金)。

十一、人員編制需求：

1. 社區經理1人(月休國定假日)：
 - 1) 需具備擔任物業(公寓大廈)管理公司社區經理(總幹事)資歷滿二年以上及綜合行政庶務、社區財務收支作業、電腦作業及安全系統基本認知及操作能力、具溝通協調能力及社區管理相關實務經驗。
 - 2) 事務管理人員專業證照。
2. 社區秘書2人(月休九日)：
 - 1) 日班(08:00~17:00) 1人、夜班(13:00~22:00) 1人
 - 2) 40歲內，專科以上
 - 3) 具備電腦操作、文書處理、社區財務會計及具溝通協調能力
3. 警勤員3人：
 - 1) 大廳(07:00~19:00、19:00~07:00、24小時值勤) 2人
 - 2) 車道(19:00~07:00、12小時值勤) 1人
 - 3) 具社區門禁管理維護、巡邏勤務、停車場門禁管理、郵件分發、異常事故處理經驗、交管指揮經驗。
 - 4) 無不良前科紀錄(簽約時提供佐證資料)。
4. 駐點清潔3人(依國定假日排休)：
 - 1) 需具備清潔器具及器材基本使用操作能力。

伍、現場勘查及投標方式：

- 一、現場評估114.12.16(二)~115.01.04(日)，09:00~18:00間，請先與設備委員 劉柏程先生／電話:0988-360029預約時間，勘查時間以1小時內為限。
- 二、請於115年01月05日下午17時前，郵寄或專人親送至太子雲世紀A區社區管理室(收件人：副主任委員 趙國翔先生親啟)，送達後請一併來電通知，逾期不予受理。

陸、遴選及決選程序：

一、遴選程序

1. 資格審查：
通過資格審查之物業公司，本會於115年01月13日(二)前通知進行簡報。

2. 簡報審查：

115年01月16日(五) 19:00，地點：本社區A棟二樓KTV室。

現場備有投影機，請自備筆電，並請提前到場簽到並進行檔案測試。廠商未依排定時間到場簡報者，視同棄權。

各家廠商簡報時間15分鐘，採統問統答方式，答詢10分鐘，出席人員：至多3名，由

符合資格廠商之專案負責人或社區經理親自簡報。

當天現場抽籤決定各家簡報順序，簡報資料請提供至少七份。

二、 決選程序

本會委員出席率達三分之二以上，本會依評選結果現場議價決議。

柒、 簽約程序

得標公司應於本管理委員會通知期限內，將合約製作完成送至本管理委員會辦理簽訂契約手續，未經本管理委員會同意而逾期不辦理簽約時，改由順位遴選公司遞補進行簽約，不得異議。

捌、 交接程序

簽約公司須於本社區原任物業公司服務屆滿前7個工作天，指派本社區新任經理進行社區事務交接工作，如無法辦理交接工作，得由本會依順位遴選其它家公司遞補議價簽約，不得異議。

玖、 其他事項：

- 一、 檢附各項資料及文件，若經查證有任何虛偽情事，一律取消資格。
- 二、 得標廠商應於委託管理維護起始日起，依投標時所提供之內容履行合約。
- 三、 投標廠商不得意圖對本社區管理委員會有任何餽贈關係；本社區管理委員不得收受投標或得標廠商所贈物品或錢財。前述情事若查證屬，投標廠商取消遴選資格；委員無條件請辭委員職務。
- 四、 得標廠商不得轉(分)包給其他廠商，違者終止契約，廠商不得請求任何賠償及放棄法律上之訴訟權利。
- 五、 得標廠商於契約有效期間內欲替換社區經理時，須提供繼任人選供管委會選擇決定。
- 六、 參加招標之廠商所提供之資料概不退還。
- 七、 本內容如有未詳盡之處，得由管委會補充，本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利，如有任何疑問請洽管委會副主任委員 趙國翔先生。(電話：0963112901)

投標廠商切結書

本廠商參與太子雲世紀A區(羅丹之旅)社區物業管理暨保全評選，對於廠商之責任，包括刑事、民事責任，已充分瞭解相關之法令規定並願確實遵行，且未以任何不法行為，干擾管理會評選作業，特此聲明。

此致 太子雲世紀A區管理委員會

受遴選公司：

領標人(加註職銜)：

中 華 民 國 年 月 日