

福容佳麗堡社區 115 年度保全物業管理服務招標須知

一、招標業主：福容佳麗堡社區管理委員會(以下簡稱本會)、地址：桃園市桃園區春日路 481 號，代表人：物業經理 羅經理，聯絡電話：(03)347-3905

二、保全物業管理服務需求：

(一)管理服務標的範圍：福容佳麗堡社區基地面積 712.83 坪、11 層大樓共 2 棟 136 戶 4 梯、地下停車場 4 層平面車位 137 位、B1 機車位 272 位、中庭花園造景及社區內所有公共設施、休憩設施等。

(二)上述招標標的範圍之管理服務項目：

1. 福容佳麗堡社區一般事務管理服務事項(詳見附件一)。
2. 福容佳麗堡社區及其周圍環境安全防災管理維護事項(詳見附件二)。
3. 本案管理服務最低基本人力需求(詳見附件三)。

(三)本案委託工作期限：自民國 115 年 4 月 1 日起至民國 115 年 6 月 30 日止三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，期滿合格本契約延續至 116 年 3 月 31 日，為期壹年。甲方得依其年度服務表現暨委員會決議續聘，本契約即自動延長執行壹年；嗣後亦同。

三、投標保全公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

(一)投標公司須隸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(不得借牌靠行參標或有圍標情事)。

(二)舉凡公司登記在桃園、雙北市等區歡迎優良保全公司、管理公司參標。

(三)投標保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

四、投標管理公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

(一)投標公司須隸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(不得借牌靠行參標或有圍標情事)。

(二)投標管理公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

五、招標方式：本案採最有利標選出優質簽約廠商，不採最低價標(廠商自量)。

六、投標公司投標企劃書格式：計畫書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張直式橫寫。

- (一)公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- (二)公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
- (三)公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。
- (四)公司過去履約紀錄、經驗、實績。

七、投標公司送審文件及送達：

- (一)符合本社區保全物業管理服務企劃書壹份。
- (二)保全公司、管理公司參標資格審核評鑑表各壹份。
- (三)本社區保全物業委任管理服務案合理報價單壹份。
- (四)本社區保全物業委任管理服務契約書(草約)壹份。
- (五)參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 115 年 1 月 8 日(星期四)17:00 前以密封存郵寄(以郵戳為憑)至：桃園市桃園區春日路 481 號福容佳麗堡社區管理委員會 收。聯絡電話：(03)347-3905 (請郵寄後另以電話確認之，並檢附郵局證明)。

八、開標及決標程序：

- (一)本會預訂於民國 115 年 1 月 25 日(星期日)晚上 19:00 時召開資格審查會議，符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序並於 1 月 26 日以前以簡訊及電話通知合格廠商於 115 年 2 月 7 日(星期六)到場簡報時間，資格審查不合格之廠商不予退件。
- (二)簡報會議預定召開時間為 115 年 2 月 7 日(星期六)晚上 19:00 時整舉行，請廠商依簡報時間提前三十分鐘到場簽到。廠商未依時間到場簡報者該廠商視同自動放棄簡報。簡報時間原則上每家 20 分鐘，簡報結束委員提問後統統回答，答詢時間 10 分鐘，所有符合資格廠商將於當日簡報完畢，本會將評選前三名參與議價。議價時由評選第一名優先議價並以兩次為限，若兩次議價不成，則依序與第二名議價，依此類推，直至本會議訂出簽約廠商為止。
- (三)經本會議定簽約之廠商應於 115 年 3 月 1 日(星期日)前與本會完成簽約事宜。如無法簽約則由本會議定遞補公司議價簽約不得異議。

九、得標簽約公司未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並解除合約，不得異議。

十、本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)列為本合約之一部份，以資信守。

福容佳麗堡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、竣工圖說、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、紀錄、執行與追蹤事項。
- 五、管委會對社區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、社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
- 八、社區公共設施、遊憩設備之營運管理與修繕等事項。
- 九、住戶信件與包裹代收發事項。
- 十、住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項。
- 十一、住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
- 十二、社區住戶文康聯誼活動之策畫事項。
- 十三、社區支援機構(如縣市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水氣電瓦斯等單位)資料之建立與聯繫協調事項。
- 十四、其他本社區管理委員會委託事項。
- 十五、社區住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等事項。

福容佳麗堡社區及其周圍環境保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、裝潢施工車輛之管制與查察事項。
- 六、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管事項。
- 七、防竊、防盜、防火、防災、環境衛生之應變處理及建議事項。
- 八、社區中控、通信系統之監看、反映處理事項。
- 九、安全衛生檢查申報、引導事項。
- 十、消防設備檢查申報、引導事項。
- 十一、緊急事故、突發事件之即時反映、處置與回報事項。
- 十二、社區暴力案件之處理事項。
- 十三、機動支援巡邏勤務事項及頂樓欄杆安全巡視，並設巡邏點。
- 十四、燈火管制、節約能源事項。
- 十五、其他管理委員會委託事項。

附件三

福容佳麗堡社區保全物業管理最低基本人力需求

職稱	人數	資格條件	備註
社區經理	1名	1. 年限 55 歲內、專科以上畢業之中華民國公民，諳電腦作業。 2. 應具備領得內政部公寓大廈管理服務人員講習結業證書。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每日可實勤 8 小時以上(依據勞基法規定每週排休 2 日，不含國定假日休)。 5. 具大型社區(100 戶)以上事務管理經驗。	公司須出具忠誠保證條款，以示負責
保全人員	1 哨 3 名	1. 年齡 55 歲內，高中畢業之中華民國公民。 2. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每人每日可實勤 8 小時以上，全體人員需配合調配每哨每日 24 小時全年無休(依據勞基法規定輪值排休，不得過勞)。	須經保全公司完整保全訓練完成且合格

特別需求：

1. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處新台幣壹萬元整。
2. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理，否則以違約論處。
3. 參標公司服務企劃書應詳述擬提供管理維護服務之人力配置情形(包括：組織編制、執勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備等)
4. 得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員願意留下繼續服務，在經管委會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。

附件四

標案名稱：福容佳麗堡社區 115 年度保全服務、物業管理招標案標單

職稱	人數	單價	小計	總價	員工薪資	備註
社區經理	1 人					
保全人員	3 人					1 哨 24 小時 輪班全年無 休
小計						
5%營業稅金						
合計						

福容佳麗堡社區管理委員會 115 年度辦理公開招標

保全公司參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)

投標廠商	廠商電話	審核日期	年 月 日
項目	參標保全公司應備審核資料影本	資格評鑑	
1	內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
2	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
3	本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
4	本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
5	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
6	銀行三年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)及最近一期完稅證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
7	服務案例：目前有經營物業管理實際執行之個案，100 戶以上個案至少 3 個(以合約為附件證明)，必須附上社區名稱、地址、電話以利管委會不定時查訪	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
權責審核委員簽名	主 委： 監 委： 安 委：		

福容佳麗堡社區管理委員會 115 年度辦理公開招標

物業管理公司參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)

投標廠商	廠商電話	審核日期	年 月 日
項目	參標管理公司應備審核資料影本		
1	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)營業公司登記證		
2	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表		
3	本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書		
4	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6% 勞工退休金繳款證明書		
5	銀行三年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)及最近一期完稅證明		
6	服務案例：目前有經營物業管理實際執行之個案，100 戶以上個案至少 3 個(以合約為附件證明)，必須附上社區名稱、地址、電話以利管委會不定時查訪		
權責審核委員簽名	主 委： 監 委： 安 委：		