



寶欣上漾社區

## 115 年度物業暨保全服務投標須知

### 壹、招標委託名稱及範圍：

一、名稱：物業暨保全服務

二、委託範圍：115 年度物業暨保全服務，合約起訖自民國 115 年 3 月 31 日 19:00 起至民國 116 年 3 月 31 日 19:00 止。

三、社區規模與概況：107 戶(2 戶店面)，三棟建築(15 層、13 層、13 層)，地下停車場二層，基地面積 2,871 m<sup>2</sup>。公設包含大廳、交誼廳、健身房、瑜珈室、多功能室、兒童遊戲區。

### 四、人力配置需求：

(一)、總幹事 1 人。高中以上學歷，必須具備事務管理人證照與良民證，熟悉社區安全維護及行政管理工作的，諳電腦 EXCEL、WORD、PPT 並具製作簡報之能力，三年以上實際社區服務經驗。

(二)、保全人員日班 1 人、夜班 1 人(1 哨)。高中職以上程度，有社區執勤經驗一年以上，需具備良民證，配合社區 24 小時執勤。

(三)、清潔人員日班 1 人，每日需值班 8 小時。有社區清潔經驗一年以上，需具備良民證。

### 五、其它要求：

(一)、本投標須知列為契約書一部分。

(二)、乙方必須將總幹事、日/夜班保全、清潔人員投保勞健保與職業保險。

(三)、管委會保留總幹事、日/夜班保全、清潔人員留任或更換之權利。

(四)、無償提供社區回饋項目如下：

1. 每年辦理二次水塔清洗及相關設備之清潔與保養作業，並應符合相關衛生及安全規範。
2. 每季辦理一次公共區域全面性大清潔作業，範圍包含公共設施地面打蠟、牆面及玻璃清潔、梯廳、走道及地下二層停車場等。
3. 廠商得依其專業提出其他有助於提升社區環境品質或整體服務效能之增值回饋服務項目。

- (五)、投標時須檢附服務企畫書內容(紙本)一式五份。
- (六)、投標時須檢附無彌封、無註記任何報價資訊之服務企畫書內容(紙本)乙份，本份資料於開標前提供住戶、委員參考。
- (七)、服務企畫書內容必需包含以下資訊：
  - (1)、保全人員巡視方式與安排。
  - (2)、總幹事、保全與清潔人員的指揮架構與協調方式。
  - (3)、重點區域巡視(垃圾間等)、緊急應變與人力調度安排。
  - (4)、資訊統整服務，如能否與智生活系統配合等等。
  - (5)、重要會議與活動提供之硬體設備，如投影機、攝影機等等。

## 貳、投標資格與審查：

### 一、廠商資格：

- (一)政府立案領有合法證明。
- (二)營業項目需有合法登記之保全公司、公寓大廈管理維護公司。
- (三)近三年內曾受委託負責小型社區之物業與保全服務，並提供有效合約證明文件影本及實績說明。
- (四)保全公司與物管公司需同一負責人。
- (五)應為派赴本社區服務人員加保雇主補償責任保險或團體險之證明。
- (六)應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金。



### 二、檢附資料：(所送資料無論得標與否均不予退還)

- (一)營利事業登記證(變更登記表)營業項目需有合法登記之保全公司、公寓大廈管理維護公司。
- (二)115年度完稅證明(近一期)。
- (三)115年無退票證明(近一期)。
- (四)須具備桃園市保全及公寓大廈之會員證書、投標比價證書及自律公約證書。
- (五)近一期公司投保員工(勞、健保及意外險)與雇主責任保險證明書或團體

險(含繳費收據)。

(六)投標單(如附件)。

(七)合約書草稿。

(八)以上之證明文件影本應蓋參標公司大小章與正本相符章，否則以參標公司資格不符處理。

※檢附資料不齊全，請於 115/3/4 簡報時間前補齊。

### 參、領標、開標時間：

一、領標時間：115 年 2 月 03 日 09 時起，至 2 月 28 日 17 時止，至本社區管理中心領取投標須知與投標單。

二、截標時間：115 年 2 月 28 日 17 時止，投標廠商應於上述時間將投標文件(含相關證明文件一式五份)、服務企畫書一式八份及投標單密封後，送達本社區管理中心收執。

三、簡報時間：115 年 3 月 04 日(星期三)20 時，每參標廠商 15 分鐘。

四、開標時間：115 年 3 月 13 日(星期五)15 時。



### 肆、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、投標資料於時限內逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)社區管理中心簽收，逾時送達者為無效標。

三、投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管理委員會之委員有任何金錢饋贈往來及利益輸送關係；本社區管理委員會之委員不得收受投標或得標廠商饋贈任何物品及錢財。

四、得標廠商與社區原服務廠商交接：

(一)正式交接前 5 日(含)，每日由預派任之總幹事於上班時間(8 小時)至社區與原服務公司之總幹事實施交接及見習。

(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。

五、物業管理公司如有下列情事之一，經管委會書面通知限期改善仍未改善者，管委會得自服務費中扣除違約金：

- (一) 未依契約或社區規約執行管理業務。
- (二) 未依約派駐人員或人員不符資格。
- (三) 帳務不清、延誤、拒絕提供資料。
- (四) 其他重大違約行為。

每次違規得扣款新臺幣 1,000~20,000 元，不以實際損害金額為限。

六、投標前場勘請聯繫本社區管理中心與聯絡人。

#### 伍、決標評選辦法：

一、本標採最有利標。

二、評選項目含下列事項：

- (一) 公司規模、營運狀況及實績表現。
- (二) 價格(總標價之完整性、計價方式之合理性)。
- (三) 對本社區物業、保全管理服務建議事項與規劃之完整性及履約績效等。請於簡報時提出以上相關事項說明資料。



#### 陸、其他說明：

- 一、參加投標之廠商所提供之資料概不退還。
- 二、本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充。
- 三、如有任何疑問請洽寶欣上漾管理服務中心。

地 址：桃園市楊梅區中山北路二段 103 號

聯 絡 人：陳碧亭

聯絡電話：0910-286-223



寶欣上漾社區

115 年度物業暨保全服務公開招標  
廠商報價單

項次	項目	人員編制	價格	備註
1	物業服務 (含清潔)	總幹事 1 名		
		清潔員 1 名		
2	保全服務 (1 哨)	保全員 名		
合計				
稅金				
總價		新台幣 拾 萬 仟 佰 元 整		

第一次減價：

第二次減價：

公司名稱：

負責人：

請蓋公司  
大小章

地址：

統一編號：