

## 大華首捷社區 115 年度物業管理維護暨保全服務委託 招標案

主旨：大華首捷社區 115 年度物業管理維護暨保全服務等事項並依據社區物業管理暨保全公司招標辦法制定本招標案。

說明：

壹、招標內容：

一、工作地點：桃園市蘆竹區山鼻二路 20-110 號

(地上 11 層、地下 03 層，07 棟，計 380 戶(含店面 09 戶))

二、契約期限：自民國 **115 年 07 月 01 日至民國 116 年 06 月 30 日止**。前 3 個月為試用期，試用期滿不合則本契約自動終止。

三、社區人力配置基本需求：

(一) **總幹事 一名**：男女不拘

(01)無犯罪前科紀錄者及具有事務管理經驗、主管機關核發有效期內之公寓大廈事務人員證照；若有防火管理人證照(或相關消防安全設備)為加分項。

(02)高中職以上畢業，具備社區維護及事務運作、公共設施(備)使用維護及財務運作、熟悉電腦操作、諳電腦帳務處理，嫻熟公寓大廈管理條例所及之相關法令解釋；熟悉智生活系統操作。

(03)彙辦業務執行流程各式會議之召開，邀約修繕廠商維護公設之專業性等。

(04)具備良好溝通協調能力及應變能力。

(05)上班時間 10：00-19：00，每日實勤 8 小時，依勞基法規定安排休假天數(排班制)，上班時段並應配合社區事務與活動需求彈性調整。

(06)具管理超過 100-200 戶以上社區，且無社區秘書等協助下能獨立作業的事務服務經驗 2 年以上。

(二) **秘書 一名**：

(01)高中職以上畢業，具熟悉電腦文書作業操作能力，如 WORD、EXCEL、POWER POINT；熟悉智生活系統操作。

(02)需財務報表帳務管理，如每月管理費、應付帳款、財務報表製作。

(03)具備良好溝通協調、行政事務處理，並協助總幹事處理社區事務，具社區服務相關經驗尤佳。

(04)上班時間 09：00-18：00，每日實勤 8 小時，依勞基法規定安排休假天數(排班制)，上班時段並應配合社區事務與活動需求彈性調整。

(三) **保全人員 1.5 哨**：

(01)社區大廳哨 24 小時執勤，固定配置日班 1 人、晚班 2 人，24 小時輪班執勤(排休需由固定機動保全值勤)。

(02)高中(職)以上畢，人品端正無不良嗜好，年齡應符合勞基法規定。

(03)須提供無不良前科記錄(良民證)供委員會備查。

(04)有服務熱忱，具備消防、防災基本知識及應變能力。

(05)工作需求：社區門禁安全維護及人員、車輛進出管制、信件包裹登記投遞轉交、出行巡邏及配合社區運作需求等之相關事務，應服從總幹事之督導；熟悉智生活系統操作。

(四) **清潔人員 三名**：

(01)身體健康，人品端正無不良嗜好，具社區日常性規劃之環境清潔維護經驗。

(02)上班時間 07：30~16：30(午休 1 小時)，每日實勤 8 小時，依勞基法規定安排休假天數(排班制並配合清潔隊未執勤時休假)

(03)配合清運垃圾之時間，協助操作電動車輛將垃圾送至清潔隊指定位置。

- (04)清潔工具及耗材(依需求採購、實報實銷)。
- (05)農曆春節配合桃園市政府環保單位(清潔隊)排休。
- (06)配合社區活動或特殊情況出行額外清潔工作。

四、參加投標廠商檢附以下證件及資格證明：(請依序裝訂提供審查)

- (一)同時具備「保全」、「公寓大廈管理維護公司」執照，保全公司與物業管理公司需為同一負責人，並不得借牌，公司須成立三年以上。
- (二)依保全業法：保全公司資本額肆仟萬(含)以上。
- (三)依公寓大廈管理服務人管理辦法：管理維護公司資本額壹仟萬元(含)以上。
- (四)物業、保全公司於北北基桃地區設有辦事處者。
- (五)最新年度各縣市直轄市保全公會會員證明。
- (六)目前在北北基桃地區有具備三年以上社區管理經驗。並應提供3個200戶以上社區名稱、地址、電話之社區管理服務之合約證明(合約金額可塗銷)，以利管理委員會查證。
- (七)公司應有投保勞健保、保全責任險及服務人員誠實險相關證明。
- (八)無重大不良違規或失職紀錄。
- (九)投標廠商未經管理委員會同意，不得分包其他廠商。
- (十)物管投標內容應符合社區要求之規範及人力需求、回饋事項…等。

貳、遴選程序

- 一、自公告日起請各廠商至本社區大廳櫃檯或網絡通訊以及電子郵件索取投標須知。
- 二、招標採最有利標，由管理委員會進行評選符合社區服務要求的公司。
- 三、領標時間：115年05月08日(五)09:00起至115年05月22日(五)18:00止，為期兩週，如有需要安排實地勘察，請向管理中心聯繫及預約，由管理委員會派委員隨同進行說明，社區電話：03-3242125 黃經理。
- 四、請投標廠商於115年05月22日(五)18:00前將相關文件郵寄或親送至大華首捷社區管理委員會，並以郵戳為憑，逾時無效。送達地址：桃園市蘆竹區山鼻二路88號，大華首捷社區管理委員會收。(投標企劃書10份、報價單1份請密封並蓋章、審查資格文件1份)
- 五、評選流程：

- (一)初選：管理委員會將於115年05月27(三)進行資格審查，參與投標之廠商就投標廠商文件進行書面資格審查，選擇最佳四家廠商，另包含現任物業公司，共五家廠商進行下一階段物管及保全廠商決選作業，如未入選將不另行通知也不歸還相關文件。
- (二)決選：
  - (01)由管理中心通知入選廠商，廠商應指派地區主管級以上人員，向本社區管理委員會進行簡報說明及議價，簡報時間為115年6月14日(日)上午9時於本社區由管理委員會進行評選決選作業。(請入選廠商自備簡報設備)
  - (02)簡報時間15分鐘及管理委員會委員提問答詢10分鐘，共25分鐘。
  - (03)在管理委員會委員聽取全部廠商簡報及提問答詢後，委員(暨住戶)即刻進行無記名投票並依據投票結果結算積分確認決選名次。
  - (04)如遇票數相同時以較低價者優先。
  - (05)評選簡報內容視同為契約的一部分。
  - (06)評選時，如派遣未來駐社區之總幹事一同簡報，將於評選進行加分。

(三)議價

- (01)依據決選名次由第一名優先議價。
- (02)議價成功者，則進行後續簽約作業。
- (03)如議價失敗，由次一名廠商遞補進行議價。

(四)得標

- (01)得標之廠商須於七日內提供草約予本會審查，所提供之合約，本管委會具增修改條文權力，審閱通過後另選定時間簽約。
- (02)得標之廠商應於進駐前 3~5 日無償派任進駐人員至本社區見習以了解社區作業。

參、投標應檢附資料：

- 一、內政部警政署核發保全業務特許函、公司設立變更登記表。
- 二、公寓大廈管理維護公司登記證、公司設立變更登記表。
- 三、相關年度同業公會會員證。
- 四、最近一年完稅證明（401 表）及六個月內之無退票紀錄證明。
- 五、勞工安全衛生管理證。
- 六、公司投保勞健保、保全責任險及服務人員誠實險相關證明
- 七、檢附 3 個 200 戶以上社區名稱、地址、電話之管理服務之合約證明(合約金額可塗銷)。
- 八、標價清單應有人員工作執掌及社區管理計畫書、報價單（總幹事、秘書、保全、清潔分開報價，並大寫合併後總價），封於信封中。
- 九、社區管理計畫內容應含項目：
  - (一)門禁安全管制作業及緊急應變與危機處理機制。
  - (二)管理人員、保全人員及清潔人員工作規畫及範圍。
  - (三)行政事務、財務、年度計畫範例。
  - (四)文件管理計畫。
  - (五)協助管理委員會及區權人大會開會事宜。
  - (六)社區節慶及聯誼活動規畫範例。
  - (七)公司之特色。(如通過政府或國際相關標準之認證等)
  - (八)社區管理建議事項。
  - (九)基本回饋項目：
    - (01)社區環境消毒一年兩次。
    - (02)水塔清洗一年二次。
    - (03)社區大廳地板保養及晶化一年一次。
    - (04)社區外圍走道及中庭地板高壓清洗至少一次。
    - (05)地下室停車場暨管線除塵至少一次。
    - (06)大型影印事務機提供一台。
    - (07)AED 租賃提供一台含教育訓練。
    - (08)區分所有權人大會召開之人力及設備(投影機、布幕、攝影機、音響等)支援。
    - (09)回饋社區智生活系統管理費繳交手續費及合約銀行管理費轉帳手續費(實支實付)。

- (10)提供社區戶外請勿停車重型拒馬至少 6 個。
- (11)年度贊助社區活動經費（請廠商於企劃書中載明具體項目及金額）。
- (12)除上述外，由廠商自行評估回饋項目。

#### 肆、其它事項

- 一、投標公司不得有串通圍標，妨礙開標及暴力脅迫等情事，違者依法處理。
- 二、檢附各項資料與文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消參與投標資格已簽立合約者，管委會有權廢止合約並得追償損失。投標廠商不得借用他人名義或證件投標，否則經查核屬實，將喪失投標資格並解約。得標廠商不得有轉包類似行為。
- 三、本社區不收押標金及履約保證金。
- 四、投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管理委員會委員有任何餽贈及金錢往來關係；本社區委員不得收受投標或得標廠商餽贈物品及錢財。違者，決標廠商視同解約。
- 五、社區管理中心聯絡電話：03-3242125，詳細情形得由管理委員會進行說明。
- 六、歡迎住戶介紹優良公司參與投標。
- 七、得標廠商應承諾定期(如：每半年或一年)向管理委員會及住戶進行服務滿意度調查並根據調查結果提出改進方案。
- 八、管理委員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理委員會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處。駐場經理(總幹事)、保全因故換人時，乙方須於 1 個月前提出申請並經本管理委員會月會審核通過許可後，於更替 2 周前，提出人選供管委會面試後決議。
- 九、得標廠商派駐員工勞、健、職災保險應誠實投保及足額提撥勞工退職金（勞、健保不得將員工薪資以多報少（投保）或轉投保其他公會等行為），本管理委員會將採不定時抽驗，若違反本規定者視為違約，得即時終止本合約。

標單領取地點：

桃園市蘆竹區山鼻二路 88 號 大華首捷社區管理中心

聯絡電話：03-3242125

大華首捷社區管理委會 竭誠歡迎您的參與!

