

和洲金剛社區 115 年度物業管理暨駐衛保全服務公開招標公告

【主旨】

為辦理本社區 115 年度物業管理服務暨駐衛保全服務委外公開招標，特公告徵求優良管理維護與保全廠商參加評選。

一、標案名稱

和洲金剛社區 115 年度物業管理暨駐衛保全服務案。

本案聯絡人：副主任委員 李志文

聯絡電話：0931983008

二、合約期間與試用規定

1. **合約期限**：自民國 115 年 10 月 01 日起至民國 116 年 09 月 30 日止，共計 1 年。
2. **三個月試用期**：本合約前 3 個月為新簽約公司之試用期。試用期滿前 15 日，由管理委員會進行履約評鑑。評鑑合格者，合約繼續履行至期滿；評鑑不合格者，管委會有權終止合約，廠商不得要求任何損害賠償。

三、社區標的與基本概況

1. **招標單位**：和洲金剛社區管理委員會
2. **社區地址**：333 桃園市龜山區樂善二路與文吉路口（A7重劃區）
3. **建築規格**：基地面積約 1,200 坪，共計 3 棟住宅大樓。樓層規劃為地上 15 層、地下 3 至 4 層。
4. **戶數編制**：總戶數共 221 戶（內含住家 210 戶、店面 11 戶）。配置平面式汽車位 226 個。

四、投標廠商資格要求

投標廠商須具備下列執照與履約條件：

1. **法定登記**：公司登記證明文件、公寓大廈管理維護股份有限公司登記證、駐衛保全股份有限公司營業許可證。
2. **負責人與財務規範**：
 - 保全公司與管理維護公司負責人須為同一人，嚴禁借牌投標。
 - 檢附最近一期營業稅完稅證明（401 申報書）。



五、人員編制與工作職掌

本案編制為 **社區經理 1 名** 與 **駐衛保全人員 一哨兩班**。投標廠商得依據專業管理經驗，於企劃書中另行提案建議之編制與其報價及人力運用規劃，供管理委員會評選參考。

職稱	人數	資格與工作要點（包含但不限於）
社區經理 (總幹事)	1 名	1. 具備內政部核發之「公寓大廈事務管理人員認可證」。 2. 熟稔電腦操作，須獨立製作並按月公告財務報表，並負責執行管理費催繳、寄發存證信函、聲請法院支付命令等法律程序。 3. 行政採購招標 ：負責擬定社區各項修繕維護案之招標公告、規格說明書，並協助管委會辦理初審、評選、開標與簽約程序。 4. 負責日常行政運作，籌備召開各級會議（管委會及區權會）、製作會議記錄、協助社區點交事宜並落實決議事項。 5. 現場勤務總協調 ：督導保全崗位，並負責與社區獨立發包之清潔、機電、消防、園藝等外包廠商進行跨團隊協調與現場考核。
駐衛保全人員	一哨兩班	1. 基本資格 ：須符合《保全業法》規定，無刑事前科紀錄、無不良嗜好。 2. 核心勤務 ：負責門禁車道管制、訪客與施工登記、包裹郵件代收，並落實全區定時巡檢等。 3. 應變處置 ：遇各項警報或突發事件時，負責初步現場查核與緊急通報處置，並支援現場安全維護與各項行政庶務。

六、聯絡資訊與現場勘查

1. **聯絡資訊**：社區經理，電話：03-3277141。
2. **現場勘查**：投標廠商應於投標前自行前往社區現場勘查，以確實瞭解社區建築結構、地下車位與環境現況，俾利擬定服務企劃書。

七、投標文件與企劃書（服務建議書）準備

投標廠商應將下列投標文件轉為電子檔（如 PDF 格式），於投標時一併以電子郵件附加夾帶：

1. **資格文件**：本公告「第四條」所列之物業與保全雙邊所有資格證明文件複印本之電子掃描檔。
2. **服務企劃書**：內容應至少包含公司組織與實績、各項社區回饋、現職優良人員留任方案、各項社區優化企劃（如有提供）。
3. **報價單**：由投標廠商自行提供其公司報價單，惟內容需分項列明服務費與人員薪資福利結構。

八、截止投標時間與收件資訊

1. **截止時間**：民國 115 年 07 月 31 日 17:00 前。
2. **投標信箱**：cttlee@msn.com



九、評選與決標方式

1. **第一階段（資格審查及遴選）**：由管委會審查廠商投標文件，並於民國 115 年 08 月 03 日前，通知通過第一階段遴選之廠商前來現場簡報。
2. **第二階段（評選簡報與面試）**：第二階段預定日期為民國 115 年 08 月 13 日。每家廠商簡報時間為 15 分鐘，委員提問與答詢 10 分鐘。
3. **決標方式**：採**最有利標**方式決標。由全體管委會委員依綜合評分表選出「最優秀廠商」取得優先議價、正式簽約權。

十、其他注意事項

1. **禁止轉包**：得標廠商必須親自履約，不得將本案轉包或分包給其他廠商，否則管委會有權立即解約。
2. **人員異動限制與不適任處置**：得標廠商非經管理委員會書面同意，不得任意調動或更換現場派駐之社區經理與保全人員。惟履約期間如管委會認為派駐人員有不適任之情事，廠商應於接獲管委會書面通知後 7 日內完成人員調換。
3. **保密義務**：投標廠商對於因投標或履約而知悉之社區住戶個人資料、財務隱私及各項社區機密，應負完全保密之責。如有洩漏，應負法律責任並賠償社區損失。
4. 本招標公告未盡事宜，悉依中華民國公寓大廈管理條例、保全業法、勞動基準法及相關法令規定辦理，並於後續正式合約中明定之。

和洲金剛社區管理委員會

中華民國 115 年 7 月 11 日

