

佳成公園 i-park 社區管理維護暨保全/清潔招標公告

壹、招標及工作範圍：

一、標的名稱：社區保全暨公寓大廈管理維護及清潔服務。

二、標的地點：社區

總共 2 棟(地下 2 層、地上 14 層)

總戶數：154 戶。屋齡:14 年。

三、標的範圍：

(一)本社區大樓物業管理、安全管理、設備、清潔維護、建物管理作業、包含一切行政事務、相關人員之任用、管理辦法制定與執行、政府機關及公用事業之聯繫、維護修繕及緊急事故處理、社區防火管理、公共安全申報作業、生活服務及推展社區活動計畫等等。

(二)人員編制：

社區經理：1 名

保 全：1 哨(24 小時)。

(三)清 潔 員：2 人。

投標廠商如另有規劃建議時，就所規劃的方式作投標報價參選。

貳、投標公司資格及應檢附文件

一、政府登記合格之保全公司許可證。

二、政府登記合格之公寓大廈管理維護公司。

三、檢附第一類票據信用資料查覆表。

四、依政府規定投保保全責任險、員工誠實險、雇主意外責任險及需檢附保單影本資料。

五、檢附最近兩期 401 營業稅申報書。

六、現有管理大樓社區名單參考。

七、企劃書(9 份)內容以各公司專案評估提出本社區服務方案及預算明細(含人力編制、員工實領薪資、勞退及健保投保、三節及年終獎金，需蓋公司大、小章)。

八、投標公司必須提供制式保全與管理合約供本管委會參考。

九、報價單必須另裝入報價單信封密封；上列文件及證明以大型信封袋裝妥，信封外請註明本社區標的地點名稱與投標公司名稱。本項資料暨簡報時所作之承諾，均為日後所簽合約之一部份。

參、招標資料領取：派人親至社區管理櫃台簽收領取。

肆、企劃書及標單(未依規定密封者，則視為不合格件)收件截止日期：

115 年 7 月 30 日 14:00 時前，以親送或掛號郵寄至社區或遞交

佳成公園 i-park 社區管委會收，地址：台中市太平區育才路 440 號，署名：

『佳成公園 i-park 社區管理委員會收』。

伍、評選流程：本標案採公開招標方式，採最有利標，評選分初選及決選兩階段。

(一)初選：

(二)企劃書內容：公司簡介、物業工作規劃、保全/清潔勤務規劃、機電消防及公

設維護計畫、財務管理、住戶服務及其他可落實之建議事項。

2. 管委會依各公司企劃書內容，評選數家較優之公司參加決選，並於 **115 年 7 月 31 日** 前以電話通知獲選(進入決選)之保全/物業管理公司(約 3-5 家)。

(二)決選：

1. **115 年 8 月 6 日 19:00 時**起邀請進入決選保全管理公司主管出席決選簡報，詳述社區管理運作細節，每家簡報 15 分鐘後再逕行 Q&A 程序。
2. 社區管委會於 **115 年 8 月 10 日前**評選最優得標保全公司，並以電話通知簽訂約作業程序及公告週知。
3. 為維持本社區管理品質，本案將採「最有利標」方式決標，原則依比序名次最優者入選得標，得標廠商得於 8/20 日前先行送交相關合約文件供管理委員會審議之。

陸、聯絡方式：

台中市太平區育才路 440 號「佳成公園 i-park」，社區管理室、
電話：04-2393-5440

佳成公園 i-park 社區管理委員會

115 年度社區保全/物業管理公司評選評分項目表社區。

受評選廠商：_____

評選大項	檢核/評選/項目與審查要點	配分	得分	備註 / 審查意見
公司誠信與經營規模	1. 保全/公寓大廈管理維護許可證、第一類票據信用查覆表、保全責任險、誠實險、意外責任險、近兩期 401 營業稅申報書。 2. 經營實績（目前管理類似規模社區的經驗）	20		
企劃與營運計畫書	1. 對本社區現況、環境、進/出動線的了解程度。 2. 保全/清潔/行政（社區經理）的每日工作執掌與督勤規劃作為。 3. 緊急突發事件處置流程（如：停電、水災、火災電梯受困、非正常訪客強行進入等演練計畫）。	25		
現場派駐人員素質	1. 預計派駐人員（特別是社區經理）的本職學、經歷及專業證照與背景查核。 2. 案場人員的教育訓練機制（職前與在職訓練）。 3. 履約期間人員離職流動率之管控與機動代班機制。	25		
報價合理性與回饋	1. 報價總額（含勞健保、提撥、特休等）是否符合勞基法且報價合理。 2. 是否有提供物業管理 App、科技巡更系統等數位工具回饋。 3. 廠商額外提供的社區回饋承諾（如：合約期內免費提供幾次社區活動協助、特約廠商資源等）。	20		
簡報答詢與專業形象	1. 簡報人（通常為處長或督導）的專業度、態度與誠意。 2. 面對評選委員提問時的答詢表現與臨場應變。	10		
總分	全體項目加總	100		

評選委員簽名：