

富宇大悅社區-116 年度物業管理公司遴選公告

一、 遴選目的

選聘專業物業管理公司，負責本社區日常管理、維護及相關服務工作，以確保社區環境整潔、安全及住戶權益。

二、 遴選方式

採公開徵求方式，由管委會依規定進行評選，並決議委任合格之物業管理公司。

三、 招標標的

社區名稱:富宇大悅社區

社區地址:台中市清水區中興街 140-148 號

聯絡電話:04-26226901 社區經理

四、 招標內容

● 社區經理:

全日職 1 名(9H)，依勞動部規定，每月排休天數原則上比照行政院人事行政總處公告之當月紅字(例假日、休息日及國定假日)總天數，採排班輪休制；保全人員休假期間，配合社區勤務需求輪班。

● 社區秘書:

全日職 1 名(9H)，依勞動部規定，每月排休天數原則上比照行政院人事行政總處公告之當月紅字(例假日、休息日及國定假日)總天數，採排班輪休制；保全人員休假期間，配合社區勤務需求輪班。

● 社區保全:

12H 制，配置 1 名，原則固定於每日 08:00~20:00 執行安全警衛、門禁管理等勤務；保全人員休假期間，由社區經理及秘書依排班方式輪班。

● 人力配置:

社區物業服務人員共計 3 名，包括社區經理、社區秘書及社區保全。保全人員原則固定於每日 08:00~20:00 執行勤務；於保全人員休假期間，由社區經理及社區秘書依社區實際勤務需求及排班方式分別代理勤務，例如安排 08:00~17:00 及 11:00~20:00 之班別，以銜接保全休假期間之勤務，確保每日 08:00~20:00 均有 2 名物業服務人員執勤。

- 清潔人員：

全日職 1 名(9H)，依勞動部規定，每月排休天數原則上比照行政院人事行政總處公告之當月紅字(例假日、休息日及國定假日)總天數，採排班制。

- 合約期限 116/01/01~116/12/31。

五、 服務範圍

1. 社區公共設施維護與管理
2. 安全警衛勤務及門禁管理
3. 環境清潔及垃圾處理
4. 行政事務處理及住戶服務
5. 其他經管委會決議之事項

六、 參選資格

1. 具有政府立案，且保全公司資本額新臺幣肆千萬元以上及公寓大廈管理維護公司資本額新臺幣壹千萬元以上。
2. 具台中市公寓大廈管理服務職業工會及臺中市保全商業同業公會會員資格，且領有有效期限內之「會員證書」、「優良保全公司證書者」。
3. 保全公司或物業管理公司須隸屬於同一集團及為同一負責人，並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，且簽約與實際執行須為同一家公司，不得轉包。
4. 過去三年內未有被主管機關或臺中市保全商業同業公會裁罰紀錄。
5. 公司所提供之報價單須符合中央主管機關勞動基準法及保全業法規定。
6. 具機動保全配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。
7. 應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金。
8. 應為派赴本社區服務人員加保誠實險、雇主補償責任保險、保全業責任險或團體險證明。
9. 清潔公司應為政府立案領有合法證明並符合管理單位之各項規定。
10. 具備社區規模相當之管理經驗。

七、 檢附資料:(所送資料無論得標與否，均不予退還)

1. 保全、物業管理營利事業登記證(變更登記表)。
2. 保全內政部特許函、公寓大廈管理維護公司登記證。
3. 115 年度(401)完稅證明影本(近一期)。
4. 一年內公司無退票證明。
5. 近一年投保保全責任險證明(保全公司自負額 10%以下)。
6. 保全人員之約定書(勞基法 84 之 1 條排外條款)。

7. 近一期雇主依法繳納員工 6%退職繳款證明書(含繳費收據)。
8. 近一期公司投保員工(勞保、健保、意外險及員工誠實險)與雇主補償責任保險、保全業責任險之證明書或團體險(含繳費收據)。
9. 保全人員符合保全業法任用安調證明(檢附警政機關安全查核)。
10. 具台中市公寓大廈管理服務職業工會及臺中市保全商業同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書」、及優良保全公司證書者。
11. 物業管理服務報價單(需含 5%稅金)與企劃書。
12. 以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章及與正本相符章，違者以資格不符處理，投標廠商不得異議。

八、 遞件時間及方式

1. 公開招標：
自即日起至 115 年 09 月 30 日(星期三)止，逾時者恕不接受。
2. 每份標單文件收取新台幣 壹佰 元。
3. 截標日期：
參標廠商請備妥社區服務企劃書 5 份、報價單及相關證明文件於 115 年 09 月 30 日 17 時整密封後親自送達或郵寄至富宇大悅社區管理委員會，以郵戳為憑，逾時無效。
4. 開標時間：
115 年 10 月 04 日 15 時 00 分召開資格審查會議評選廠商，並於同年 10 月 05 日將核定結果通知入選合格廠商參加簡報會議。
5. 簡報會議:預定 115 年 10 月 17 日(星期六)15 時 00 分舉行。
6. 決標方式: 本案採綜合評選方式辦理，依評選結果擇優決定得標廠商。
7. 投標文件及簡報內容應包含：
 - ✓ 工作團隊簡介
 - ✓ 社區服務內容
 - ✓ 規劃銜接方式
 - ✓ 人員管理方式
 - ✓ 公設點交協助方案
 - ✓ 報價單

九、 其他

1. 投標公司不得有串通圍標，妨礙開標及暴力脅迫等違法情事，否則依法處理並取消參與投標資格。於得標後始發現者，或經檢舉並經查證屬實者，亦同。

2. 檢附各項資料與文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事，則取消參與投標資格。於得標後始發現者，或經檢舉並經查證屬實者，亦同。
3. 管理委員會得於合約期間依現場業務實際情形，於 15 日前通知物業增減人員，所需費用另計。
4. 評選規定及方式如附則。
5. 得標簽約之物業管理公司不可將部份或全業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並解除合約，不得異議。

富宇大悅社區管理委員會 敬啟

附則一、評選須知：

1. 評選委員由管理委員會組成。
2. 投標廠商需進行簡報及現場答詢，簡報順序由審查小組抽籤後通知簡報時間：
 - 各廠商簡報時間以 15 分鐘為原則，現場答詢時間(不含委員詢問時間)以 8 分鐘為原則。
 - 時間終止前一分鐘按舉牌提醒，終止後舉牌二次提醒。
 - 投標廠商進行簡報時，應以投標文件之內容為限，不得於簡報時再發放簡報資料，如另外提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。
 - 投標廠商未出席簡報及現場答詢者，視為放棄投標。
 - 簡報會場未備有投影設備及筆記型電腦，請廠商自行準備，並應於現場 5 分鐘內安裝完畢。
3. 本評選採序位法，評選委員於各評選項目及子項之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 75 分以上之序位合計值最低廠商為第 1 名，如無待協商項目，且經出席評選委員過半數之決定者為獲選廠商。

附則二、評分表：

評選項目	配分	廠商編號及得分			
		1	2	3	4
工作團隊簡介(含實績)	15				
社區服務內容	20				
規劃銜接方式	20				
人員管理方式	15				
社區管理服務規劃	20				
價格費用評估	10				
得分合計	100				
序位					