麗寶快樂家社區管理委員會

物業、保全招標須知

一、◎委託管理標的：地址：桃園市龜山區文青路335號(代表號)
◎委託合約期間：116年1月9日18：00起至117年1月9日18：00止，合計12個月。
◎標的資料:地上 24 層、地下 3 層、22 部電梯、11 棟合計 919 戶。

二、投標廠商資格條件：(附件一)

三、委託管理事項：社區及其周圍環境安全防災管理維護事項（附件二）

四、人力需求：
說明：以下人力需求為本社區現況及廠商投標總價之估算基礎。廠商可於服務企劃書及簡報中，一併提出建議之人力配置（人數、哨點）或值勤方式（例如：立哨時間、秘書班表……等），供管委會參考。廠商若有提出上述人力需求調整建議而有費用增減情形，其對應之價格調整請於簡報時說明，不可揭露於服務企劃書中。<u>投標總價仍須以下列項目進行估算</u>。

(一)物業人力
◎社區經理：1名。
1. 具「公寓大廈事務管理人員證照」、「防火管理人證照」，曾服務中型以上社區及二年以上實務經歷。
2. 有辦理公開招標採購經驗且需嫻熟電腦文書作業（含公告、函稿等公文製作與 Excel資料處理）。

◎社區副理：1名。
1. 具社區服務一年以上實務經驗。如有機電相關背景尤佳。
2. 有協助辦理公開招標採購經驗，具備電腦文書作業能力（含文件繕打與 Excel資料處理）。

◎財務秘書：1名

1. 專科以上財務會計相關科系畢業，且有社區財務秘書工作經驗一年以上者。

◎行政祕書：3名

1. 高中以上畢業，從事服務性質相關工作三年以上。
2. 秘書以輪班方式，於每日 10：00至 22：00提供服務。

(二)保全人力

1. 日班三哨、夜班二哨：(24小時輪班)計7.5人力。其中一哨為迎賓哨。(17：00～20：00需立哨)。
2. 保全人員需人品端正、身體健康良好、無精神方面疾病、無前科記錄(需退役)。
3. 派駐本社區保全人員，日、夜班各一人為保全組長，需具操作社區中控室設備能力。

(三)人員管理

1. 前述人員需求，本社區得於合約期間與得標廠商協議增減人數。
2. 上述需求人員之薪資、休假、誠信保險、勞健保險、意外傷害責任險、職業災害保險、傷害醫療補助、退職金等員工福利，投標公司應符合相關法規及政府業務主管機關之規定，並檢附證明文件查核。
3. 所派駐人員必須於派駐前正式通知本會，且皆須經本會試用，如有不適任情形，本會得隨時要求撤換。
4. 本會得與調（離）職人員晤談，瞭解其調（離）職原因是否涉及廠商管理不良、排班不合理所致，導致人員不穩定，因而影響本社區權益。
5. 駐衛保全應具親和力及無前科紀錄者，並檢附警察局刑事紀錄證明(良民證)、保全護照及保全體檢表等影印本於進駐前兩週內造冊呈甲方備查。

五、招標方式：公開招標，採最有利標方式評選。

六、領標規定：自115年10月2日(五)起至115 年11月6日(五)止，請於每日9：00～18：00 派員至本社區物管辦公室領取。

七、投標截止日期：115年11月17日(二)18：00前，掛號或親送至本社區（以送達時間為憑，逾時不候）。

八、初審查日期：115年11月17日(二)20：00。
評選(簡報)及決標日期：115年11月21日(六)9：00-17：00。

九、投標文件：標單需密封（報價單另行封裝於信封，封口蓋公司章）、服務企劃書（含員工獎懲辦法）請準備 5份、資格證明文件 1 份。如有回饋社區項目（例如節慶活動經費、區權人會議提供音響、投影設備等）請一併於服務企劃書中載明。除報價單（裝於密封之信封）外，其餘投標文件資料不得洩漏投標金額。

十、企劃書中需列舉管理社區案場之實例，格式如附件三。前述實例可僅列出指標性案場。

十一、評選流程：管理委員會過半數委員參與決標簡報提問及評選決標。

十二、評選流程
(一)第一階段：初審資格審查：115年11月17日(二)。
1. 依投標廠商提出之應備資格及檢附資料進行資格審查。
2. 符合資格廠商，管委會通知廠商至社區簡報。

(二)第二階段：決標(拆封報價單、廠商簡報、委員提問) 115年11月21日(六)。
1. 簡報方式：參與廠商最多四人列席及簡報。
2. 簡報時間 30 分鐘內(含問答)。
3. 簡報所需電腦設備請自行準備（投影機社區提供）。
4. 由出席委員進行記名投票表決，開票後宣布得標廠商。
5. 本會與得標廠商進行議價並討論合約內容及簽約日期。
6. 廠商送審資料，無論獲選與否恕不退件。如需取回請另行告知。

十三、如本社區管委會委員或其親屬，因本案向得標廠商提出期約、要求、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正當利益，得標廠商未向管委會檢舉且配合其要求，經查證屬實者本社區管委會得解除合約、並向得標廠商求償每月服務費（保全、物業合併計算）1倍之賠償金，得標廠商不得有異議。

十四、其他事項：

1. 得標廠商前三個月為試用期，試用期間之缺失，未依管理委員會通知改善者，得中止合約（試用期滿至合約屆滿前，若仍有物業管理重大缺失，經管委會通知後未予改善，仍得由管委會提出解約）。
2. 得標廠商不得以任何名義進行轉標，否則視同違約，本會得隨時中止合約，並請求每月服務費（保全、物業合併計算）1倍賠償。
3. 立約廠商應於正式交接前派保全組長至社區見習，做各項交接事宜，全體人員進駐本社區陪哨實習，期間產生之任何費用廠商需自行承擔。
4. 社區服務人員就職前需提供相關良民證。
5. 須參觀社區者請洽管理中心　邱經理(03)318-5727。

【附件一】

＜初審＞投標廠商資料條件表

參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)

廠商名稱:(自填):

□1.投標之保全公司與公寓大廈管理維護公司，2 家公司負責人為同一人，不得同業借牌。

□2.公司資本額:

(1) 保全公司資本額新台幣肆仟萬元(含)以上。

①內政部警政署核發保全業務特許函。

②縣市政府公司設立（變更）登記表（資本額依據）

(2) 公寓大廈管理維護公司資本額新台幣壹仟萬元(含)以上。

①公寓大廈管理維護公司登記證。

②公司設立（變更）登記表（資本額依據）

□3.加入同業公會會員證明。

①保全商業同業公會會員證書、投標比價證書及自律公約證書。

②公寓大廈管理維護商業公會會員證書、投標比價證書及自律公約證書。

□4.最近一年內完稅證明(401 表)。

□5.三年內無退票紀錄證明。

□6.公司投保保全責任險及服務人員誠實險相關證明。

①保全業責任保險單（每一事故自負額損失 3%）

②團體意外傷害保險（意外險+醫療險）

③服務人員誠實險

□7.報價單：【注意!請以小信封袋另外封存，並於封口加蓋公司大小章】。除此報價單外，其餘文件不得洩漏投標金額。

□8.有管理中型以上社區的實務經驗為佳（請提供社區合約影本）。（加分條件）

【附件二】

社區及其周圍環境安全防災管理維護事項

1. 安全維護：依規定管制人員進出、換證、陪同及登記。
2. 車輛管制：依規定管制車輛進出、停放及登記。
3. 事故處理：遇意外事故、盜賊入侵或暴行發生，即刻通報警察或消防機關並予戒護、監視、阻止。
4. 防災演練：執行防盜防火防災安全措施演練。
5. 信件包裹服務：代收登記信件包裹，平信分發各戶信箱。
6. 協助張貼社區公告欄之相關事務。
7. 其他：依社區經理及其他管理中心人員指示，執行管理委員會有關物業、保全應處理之公務事項。

【附件三】

投標廠商管理之社區案場

說明：1. 投標廠商可自行參考格式製作。
2. 可僅列出指標（具代表性）案場。

社區名稱	所在縣市地區	戶數	服務起迄年度	備註

公司廠商名稱:
公司統一編號:
地址(請寫郵遞區號):
案號:1151001-01
標案名稱: 社區 116 年度物業、保全招標案
截止收件時間:115年11月17日18:00止（以送達時間為憑）
收件地址：33371 桃園市龜山區文青路 335 號（請以掛號寄送或親送）

外標封

33371 桃園市龜山區文青路 335 號

麗寶快樂家社區管理委員會收

項次	參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)	自行勾選
1	投標之保全公司與公寓大廈管理維護公司，2 家公司負責人為同一人，不得同業借牌。	□有 □無
2	保全公司資本額新台幣肆仟萬元(含)以上。 ①內政部警政署核發保全業務特許函。 ②縣市政府公司設立（變更）登記表（資本額依據）	□有 □無
3	公寓大廈管理維護公司資本額新台幣壹仟萬元(含)以上。 ①公寓大廈管理維護公司登記證。 ②公司設立（變更）登記表（資本額依據)。	□有 □無
4	加入保全、公寓大廈管理維護及同業公會會員證明書、投標比價證明書書及自律公約證書。	□有 □無
5	最近一年內完稅證明、三年內無退票紀錄證明。	□有 □無
6	公司投保保全責任險及服務人員誠實險相關證明。	□有 □無
7	管理中型以上社區的合約影本（加分條件）。	□有 □無
8	廠商投標單(不得使用鉛筆書寫)各別裝袋密封後連同格證明文件以大封套合併裝封。所有內外封套外部皆需標明投標廠商名稱、地址、電話。 除報價單（裝於彌封之信封）外，其餘投標文件資料不得洩漏投標金額。	□有 □無

注意事項:

1. 廠商檢附之證明文件均須加蓋公司大章、小章、與正本相符。以資負責。
2. 本內容如有未詳盡之處，得由管委會補充，本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利。
3. 經本會議定簽約之廠商應於約定期限內與本會完成簽約事宜。如無法如期簽約，則本會有權與次順位公司議價簽約，不得有異議。

標單　請以小信封彌封放置於外標封公文袋內

投標廠商投標如下(以下各項由投標廠商填寫並簽署後投標)

一、 投標廠商名稱：

二、 投標廠商地址：

三、 投標廠商負責人：

四、 投標廠商聯絡人：

五、 投標廠商營業登記證統一編號：

六、 投標總標價（不含附加項）：　　（含稅價）

	拾萬	萬	仟	佰	拾	元	整
新台幣							

七、 各單項人員費用明細或其他事項請附報價單。

中華民國　　年　　月　　日

標單　請彌封