

城龍遊天下社區保全物業公開招標公告

111 城管公字第 1110831001

發文日期: 中華民國 111 年 8 月 31 日

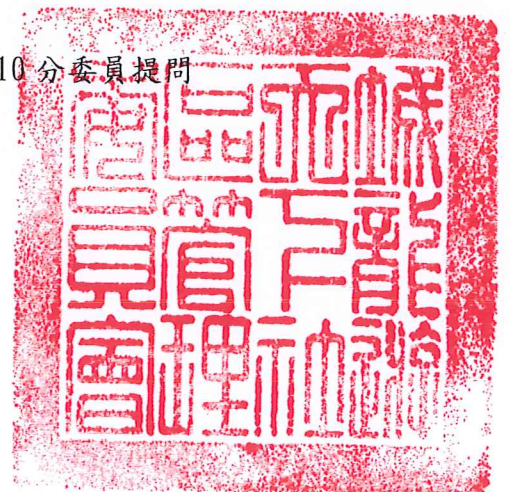
地址: 新北市中和區中興街 202 巷 12 號

電話: (02)2240-9030 聯絡人: 張志昌

主旨: 社區保全物業管理維護(保全, 物業)公開招標

說明:

- 一. 公告期間: 從 111 年 9 月 1 日至 9 月 16 日止, 合計 16 日。
- 二. 公告方式: 城龍遊天下社區公佈欄、新北市公寓大廈管理維護商業同業公會及新北市保全商業同業公會、中華民國物業管理經理人協會。
- 三. 領標時間: 111 年 9 月 5 日 13 時起至 111 年 9 月 15 日 20:30 止(週一至週五 1300~20:30 國定假日及例假日除外), 至城龍遊天下社區 12 號管理中心(酌收工本費\$100)
- 四. 社區勘查: 領標後請洽總幹事勘查社區現行狀況及服務項目, 以利開標前之簡報。
- 五. 截標日期: 111 年 9 月 16 日 20:30 止, 投標廠商應於時間內將企劃書(含有關證明文件)6 份及標單等送達城龍遊天下管理中心收執。
- 六. 招標方式: 依據城龍遊天下社區採購管理辦法, 分為二個階段進行先由管理委員會完成資格審核後, 再進行簡報及價格開封, 決標採用最有利標, 選出優質廠商。
- 七. 資格審核: 書面審核於 111 年 9 月 19 日至 111 年 9 月 20 晚上 19:30。
9 月 21 日社區管委會將通知經書面審核通過之保全物業管理公司
- 八. 簡報及決選日期: 111 年 9 月 28 日(星期三)晚上 19:00 管理中心於簡報一週前公告, 敬請住戶參與評選簡報會議。(請自備簡報設備)
簡報方式: 15 分鐘內(公司簡介、對本社區之營運規劃等)及 10 分委員提問
- 九. 歡迎社區住戶踴躍推薦優良公司參與本標案
- 十. 其他事項: 詳閱投標須知。



城龍遊天下管理委員會

城龍遊天下社區保全及物業管理投標須知

一. 人力配置及資格:

- (1) 社區幹事:社區總幹事 1 人, 每天 13:00 至 21:00, 8 個小時
每個周六周日及國定假日休假(管理 250 戶以上社區之實務經驗、具備公寓大廈事務管理人員證照、良好之溝通、協調、管理組織以及領導統御整合能力、熟諳電腦 Word、Excel、充份公寓大廈管理條例之專業資歷三年以上, 以利負責管理維護契約之執行)。
- (2) 駐衛保全:保全警衛 2 哨 4 人, 每日 24 小時執勤(社區保全服務工作一年以上)。
- (3) 清潔人員:環境清潔人員 3 人, 每天 08:00 至 17:00, 每週休假二天採排班制(社區清潔工作一年以上經驗)。

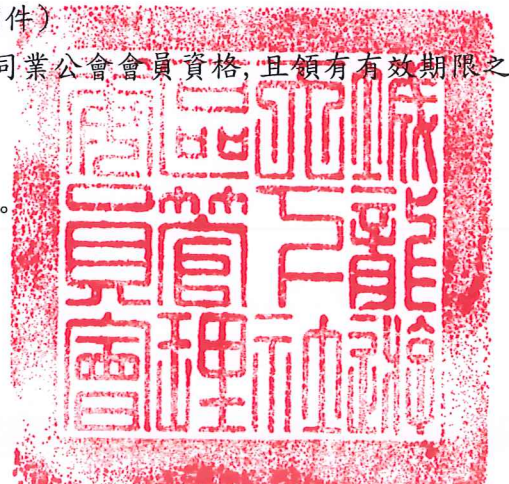
二. 投標資格與審查:

(一)投標公司資格:

- (1)政府立案領有合法證明, 須符合保全公司之法定資本額, 並在新北市設有公司或是分公司。
- (2)具有新北市保全同業公會及新北市公寓大廈管理維護同業公會會員資格, 且領有有效期限之(會員證書). (投標比價證明書). 及(自律公約證書)。
保全與物管公司須同一負責人, 不得同業借牌, 且簽約與實際執行須要為同一家公司, 不得轉包。
- (3)具有機動保全配置機制, 遇緊急事故可以機動調派人員支援。
- (4)應為派赴本社區服務人員投保勞保及健保與提撥勞退金。(得標公司日後補件)
- (5)應為派赴本社區服務人員加保雇主補償責任保險或是團體險之證明。(得標公司日後補件)

(二) 檢附資料:所送資料無論得標與否皆不予退還

- (1)保全及物業管理營利事業登記證(變更登記表)。
- (2)保全內政部特許函及公寓大廈公司登記證。
- (3)111 年度(401 申報表)及完稅證明(最近三期)。
- (4)111 年度投保保全責任險證明(保全公司負擔額 10%以下)。
- (5)保全人員之約定書(勞基法 84 之 1 條排外條款)。
- (6)近一期雇主依法繳納員工 6%退職繳納證明書(含繳費收據)。
- (7)近一期公司投保員工(勞保健保及意外險)與雇主責任保險證明書及團體險(含繳費收據)。
- (8)保全人員符合保全業法任用安調證明。(得標公司日後補件)
- (9)具新北市保全同業公會會員及新北市公寓大廈管理維護同業公會會員資格, 且領有有效期限之(會員證). (投標比價證明書). 及(自律公約書)。
- (10)報價單(如附件)
- (11) 以上證明文件影本應蓋參標公司大小章與正本相符合章。
- (12) 勞工安全衛生許可證。



三. 服務企劃書內容說明:共需要製作 6 份

- (一)保全物業管理公司簡介,規模及經營理念。
- (二)履約能力與保證之說明。
- (三)專案提出服務本社區之方案,如工作團隊各項人力之工作內容、工作基準要求及證照與考核紀律獎懲辦法等(此專案若評估企劃書內容,將於公司得標後得列為合約之附件)。
- (四)服務費用之估算及運用分配預估。
- (五)可以提供之行政後勤支援工作。
- (六)對於本社區服務管理之規劃及建議事項
- (七)回饋事項:**
 - (1)區分所有權人會議、社區相關大型活動之人力支援及贊助費用。
 - (2)社區游泳池每年度清洗二次。
 - (3)社區一年一次水塔清潔服務。
 - (4)社區一年一次環境消毒作業。
 - (5)社區一年一次一樓走道、中庭走道及地下一、二樓之高壓清洗作業

四. 領標、開標日期、履約時間及服務標的地址:

- (一)領標時間:111年9月5日13:00起,至111年9月15日20:30止(週一至週五13:00至20:30國定假日及例假日除外)至城龍遊天下社區12號管理中心領取。
- (二)截標時間:111年9月16日20:30止,投標廠商應於上述時間將企劃(含各項相關證明文件及標單送達城龍遊天下12號管理中心)
- (三)審標時間:第一階段書面審核111年9月19日至111年9月20日晚上19:30。
- (四)簡報時間:111年9月28日晚上19:00,社區管委會將於9月21日通知經書面審核通過之保全物業管理公司到社區簡報及決選,應備妥由公司開立之履約保證金—即期劃線禁止背書轉讓支票,交付本社區(未得標者當即退回支票)
- (五)履約時間:111年11月1日至112年10月31日
得標廠商與原來服務管理公司交接:
 - 1. 社區幹事三天見習交接。
 - 2. 保全人員三天見習交接。
 - 3. 清潔人員一天見習交接。
 - 4. 參與投標廠商所提供之資料概不退還。
- (六)標的地址:新北市中和區中興街202巷2、6、8、10、12、16、18號

五. 評選流程:本標案採公開招標之方式,分為資格審查、簡報決選及開標三階段

- (一)審標期間,由委員審核投標公司資格,若有文件不齊或資格不符者不得參加第二階段之決選,委員會依照各公司提供之企劃書內容,評選三至五家優質之公司參加決選,並於111年9月21日以電話通知入選公司參與111年9月28日之決選簡報。
- (二)簡報方式:每一公司15分鐘及委員提問10分鐘。
- (三)決標原則:為維護管理品質,將採用最有利標(合理標),進入決選之公司完成簡報說明後,由參與簡報之委員進行評分,以得分最高者優先取得議價權,若評分有二家(含)以上同分,則以標價低者優先議價;優先議價之公司若因為價格過高、不願議價或其他原因而不符和本社區之期望,則視該公司為棄權,得由第二順位之公司議價。

(四)得標之公司與本社區簽約一年,惟自簽約日起算,三個月為試用期,試用期滿若得標公司因有重大缺失或服務品質未達標準時,經管委會 2/3 以上委員否決,管委會得以解約不適任之公司,該公司不得異議。

六. 決標評選辦法:

(一)本標採用最有利標(合理標)。

(二)評選項目包含以下事項:

(1)管理公司規模,營運狀況及實績表現。

(2)投標價格(總標價完整性及單項報價合理性)。

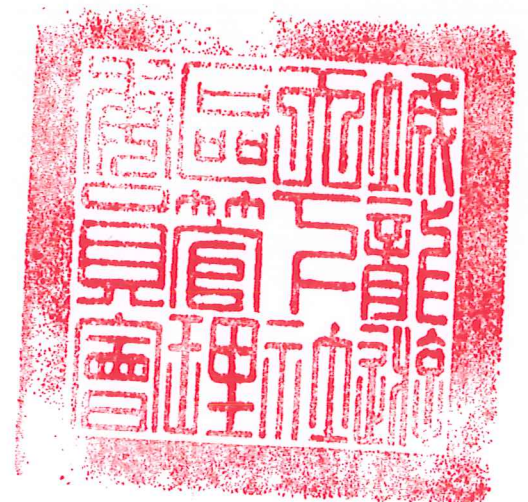
(3)執勤人員專業能力,對本社區建議事項與規劃完整性,履約能力與績效。

七. 注意事項及說明:

(一)廠商投標資料均雙面列印且須密封(報價單請單獨密封),外標封未密封並加蓋騎縫章一概無效

(二)投標資料逕自送達或是掛號郵遞寄達(以郵戳為憑)城龍遊天下 12 號管理中心 收執,逾時送達者為無效標。

(三)投標前與決標後,投標廠商不得與本社區管理委員會之委員有任何金錢餽贈往來及利益輸送關係。



城龍遊天下管理委員會