

# 太子城大樓區112年度保全物業招標公告

地址：811高雄市楠梓區楠梓路269巷1~53號

電話：(07)351-6006

主旨：高雄太子城大樓區社區保全暨物業管理招標

壹、招標及工作範圍：

一、標的名稱：保全暨物業管理

二、標的地點：太子城大樓區社區

三、工作範圍：

- 1.本社區物業管理、安全管理、設備維護等建物管理作業，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、社區公共安全申報作業、生活服務及推展社區活動計畫等。環境清潔美化服務：大門、中庭、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道等清潔維護、除蟲消毒、垃圾處理、牆面清潔、蓄水池清潔、公共設施區域地磚、大理石材料特殊處理、社區植栽澆水維護等。
- 2.上列屬於統包性質，承包廠商負責完整及連帶之法律責任，不得因轉包或事務分擔，而免除其法律責任。

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（資本額肆千萬元（含）以上）持有內政部核發經營五年以上許可證。
- 二、政府登記合格之公寓大廈管理維護公司（資本額壹千萬元（含）以上）。
- 三、物業管理公司與保全公司需為同一負責人，具有政府立案之物業管理公司及保全公司雙證照。
- 四、檢附最近三年未曾受票據交換所拒絕往來處分之證明文件，且在金融行庫無退票紀錄（請提出銀行出具之相關證明）。

- 五、依政府規定投保保全責任險、員工誠實險、雇主意外責任險，需檢附保單影本，勞健保及6%提撥投保需合乎薪資上限之級距。
- 六、檢附最近一期111年5、6月營業稅申報書繳款證明、保全同業公會111年度會員證書。
- 七、具備高雄市大型社區現有一個（500戶以上）管理經驗。以上社區之經驗檢附社區名稱、地址、電話，以利管委會查訪印證。（未附合約影本視同不合格）
- 八、報價單需單獨裝入報價單信封。
- 九、企劃書（一份）內容以各公司專案評估提出本社區服務方案及預算明細（含人力編制規劃、須蓋公司大、小章）。
- 十、請提供未來社區經理的履歷資料乙份。

參、企劃書及標單收件截止日期：

自111年11月15日起至111年11月20日17:00時前，以親送密封或掛號郵寄（以郵戳為憑），遞交社區管理中心太子城大樓區管理委員會主任委員收  
地址：高雄市楠梓區楠梓路269巷1~53號。

肆、簡報日期：

訂於111年11月25日19:30時於本社區圖書室辦理。

伍、評選流程：

一、本標案採公開招標方式：

- 1.企畫書內容公司簡介、物業工作規劃、保全勤務規劃、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等。
- 2.委員會依各公司企劃書內容，評選較優之公司三至四家參加複選簡報，以電話通知獲選（進入複選）之物業管理公司，未獲選廠商投標資料均不退還。

二、複選：

決審標後委員會通知邀請進入複選之物業管理公司於本社區會議室向管委會做複選簡報。每家簡報15分鐘，Q&A10分鐘。未向委員會作簡報廠商視同棄權。

三、決選：

- 1.社區管委會於投票後評選一家最優得標物業並另行電話通知。
- 2.為維持本社區管理品質，本案將採最有利標（合理標），公司營運管理模式、公司後勤支援完整度、客戶實績／滿意度、總、標價之完整性、報價合理性。決標原則依比序名次最優者人選。

#### 陸、特別要求事項：

- 一、社區物業管理人員及總公司相關人員執行社區公務時，必以國家法律、社區規約及管理條例為據，違者或故意曲解律法致社區損害，本會得行使終止契約權力，且物業、保全公司應以社區損害金額賠償，物業、保全公司不得異議且要求任何賠償。
- 二、社區物業管理人員及總公司相關人員不得涉人社區管理委員之紛爭，惟法定應盡義務外，若有違者，事發後三月內，物管公司立即將相關人員調離案場；中控人員應恪守保密住戶個人資訊（含括住戶出人社區訊息），若有違者，案發後三日內，保全、物業公司應立即將其調離本社區。

#### 三、安全門禁管理：

- 1.各崗哨必須定時輪哨，時間與次數由管委會議定、稽核，並落實執行。
- 2.夜班接班每一小時確認監控設備（攝影機、DVR、螢幕）工作性能並記錄。

#### 四、特殊清潔：

- 1.水塔清洗一年2次。
- 2.環境消毒一年2次。
- 3.地下室停車場吸塵一年2次。
- 4.每年清洗社區各梯廳地面2次（用洗地機等機具施作）。
- 5.一樓地板拋光一年2次。
- 6.一樓挑高玻璃擦拭一年1次。
- 7.提供碎紙機一台

柒、投標廠商經預約許可後，得派1-2名人員至社區一至地下四層參觀，其不得進行攝錄影及進入私領域，違者依法處理並取消投標資格。

捌、得標商依投標時所列人力配置報價，並以該人力有效運作社區管理服務，若因此得標而未來實際服務因故須增加人力始能有效運作者，得標商應、自行吸收該人力所增費用；得標商未依投標時所列人力配置逕行減少者，需照人力報價扣除當月費用。得標商於投標時送交之管理服務企畫書，將列為合約之附件，得標商有據以履行及落實之義務。

附註：人員編制：社區總幹事\*1、秘書\*2、大廳保全\*3(2休1)及防災中心保全\*3(2休1)、清潔\*5。(人員編制依管委會要求調整)

拾、聯絡方式：主委 陳正倫先生 電話：(07)351-6006