

112 年度昂峰謙若樹社區物業管理暨保全公司遴選作業招標須知

一、招標社區：昂峰謙若樹社區

二、履約地點：台中市北屯區敦富一街 200~208 號

三、履約期限：委託物業管理(含清潔)及保全期間 112 年 7 月 1 日至 113 年 6 月 30 日止。

四、服務項目及範圍：

管理社區相關事務(含清潔)，本社區共計 253 戶，分為 A、B、C 及 D 四棟，皆為地上 12 層，地下 3 層停車場，參與投標之廠商請務必了解本社區公設設施及運作情況，以作出最符合本社區之企劃書。

五、招標方式：

1. 徵求廠商採資格標遴選。
2. 依行政院勞動部於民國 112 年 1 月 1 日頒布實施之勞工基本工資計算方式參與投標。
3. 廠商於合約有效期間內，不得以任何理由提出解約，或調漲服務費。
4. 徵求廠商書面報價及營運計劃書，採資格標精神及符合社區需求者。
5. 投標廠商需於 112 年 4 月 20 日及 21 日 10:00、15:00 時段擇一至社區現勘(至社區現勘為投標必要條件)，本管委會就投標廠商所送資料評選三家以上入圍廠商通知進行簡報，由入圍廠商主管及未來駐點經理進行簡報，並擇優選取兩家廠商進行議價作業。未於現場簡報及現場勘查之廠商視為棄權，未入圍廠商恕不另外通知。

六、招標進度：

1. 領標通知：自 112 年 4 月 14 日至 112 年 4 月 30 日 12 時止。
2. 截標日期：112 年 4 月 30 日 12 時前，由專人將投標文件送達本社區管理中心，逾期者不予受理。
3. 投標地點：昂峰謙若樹社區。

七、地址：台中市北屯區敦富一街 200 號 電話：(04)2436-9461

八、招標需求：

1. 社區經理：1 人，每日 8 小時，具備公寓大廈事務人員證照，諳電腦操作及社區實務經驗至少一年。
2. 保全員：2 哨，採 24 小時執勤，全年無休。
3. 清潔員：2 人及 1 人機動補班人員，每日 8 小時，須認真負責。
4. 以上派駐社區工作人員，在符合勞基法規定下，出勤狀況需能配合社區需求，且全數不得有前科，需提供良民證。
5. 派駐社區工作人員臨時請假，支援的機動人力需有社區見習經驗。
6. 每月 25 日前需能提供次月派駐社區人員之排班表。

九、投標廠商資格：

1. 具政府立案之保全公司(資本額肆仟萬)及公寓大廈管理維護公司(資本

額壹仟萬)，物業公司(資本額貳佰萬)，三家公司同一負責人且不得租借牌照。

2. 保全公司最近一期 401 表銷售額貳仟萬，公寓公司最近一期 401 表銷售額達伍佰萬。
3. 具保全、公寓公會 112 年度會員證書及優良保全證書。
4. 具備種子教官 4 張以上證照。
5. 檢附最近半年內無退票記錄證明。
6. 檢附公司近一期勞保、健保、勞工 6%退休繳費證明。
7. 檢附公司投保團險、誠實險證明。
8. 檢附警察局安調之回函證明。
9. 檢附現有管理 300 戶以上案場之社區名稱資料。(並檢附合約證明)。
10. 公司設立之單位須為公司資產證明。
11. 台中市現有服務案場達 80 個(需檢附明細)。

十、投標文件：

1. 管理維護計劃書 9 份，資格證明文件 1 份、報價單請以密封方式送件，未密封者，將取消資格。
2. 資格文件及證件影本請依順序裝訂，並加蓋公司大小章及「與正本相符」字樣，以利審查，所附文件如有不實或不齊備者，不予審查。
3. 報價單：應有單價、明細、說明及回饋事項等相關項目，並蓋印公司章或報價章戳，以公文封標註、密封，另加蓋騎縫章，隨資格文件及服務企劃書一併送達。
4. 管理維護計劃書至少應有下列項目，其他由廠商自行決定增列：
 - (1)公司沿革/簡介
 - (2)員工人數統計
 - (3)保險/福利制度
 - (4)教育訓練及考核
 - (5)相關專業證照
 - (6)社區服務實績
 - (7)服務項目說明
 - (8)加值服務暨回饋
 - (9)移交程序暨時程
 - (10)社區年度計劃擬定
 - (11)編制人員工作職掌
 - (12)服務時段暨人力配置
 - (13)休假、代班制度
 - (14)財務運作與稽核
 - (15)保全人員管理與督巡
 - (16)緊急狀況應變暨防災計畫與執行

(17)『公設區域』經營管理

(18)執勤人員罰則/款項目明細。

十一、 注意事項：

1. 本遴選作業投標須知，經管委會決議後公告實施，為求公正、公平、公開及有立於社區立場考量，審查作業得慎重從嚴執行。
2. 得標廠商所提之任何文件若涉偽造或詐欺行為，應即撤銷服務資格，若造成社區損失，應負賠償責任。
3. 得標簽約公司須於合約生效至少一週前派人前來事務交接，如無法辦理交接，得由第二優勝公司遞補接任，以此類推，不得異議。
4. 服務契約試用期三個月，經本會管理委員考評，服務廠商未能配合服務事項達三次且經管理委員會規勸仍未改善，管理委員會得隨時終止服務契約，本管委會得以通知第二順位合格廠商遞補進駐，並全程協助其工作相關交接事宜，服務廠商不得異議。
5. 管理委員會有權隨時調整不適任案場服務人員(依會議記錄進行告知更換)，接獲通知十五日內未能更換人員或藉故推諉以違約論，並處乙方違約金予甲方，違約金之金額以該人員一日之服務費乘與違約天數，科徵違約金以該人員當月服務費 1/2 金額為限，服務公司不得異議。
6. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，且有汰換服務品質不佳人員之主動權；但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處。

昂峰謙若樹管理委員會 啟