

大毅讚幸福社區 112 年度保全物業管理服務招標須知

中華民國 112 年 8 月 9 日

一、招標業主：大毅讚幸福管理委員會(以下簡稱本管委會)

社區地址：台中市北屯區仁美里崇德十六路 166 - 182 號

聯絡電話：04-24226105 管理中心

二、保全物業管理服務需求：

(一)大毅讚幸福公寓大廈基地面積 3,753 坪、地上建築面積 1,946 坪，每棟 1-15 層(大樓共 8 棟 633 戶 17 部電梯)、地下四層停車場、頂樓二層；建物外圍、社區外圍人行道、花園造景、生態池三座、二樓公共露臺四座及社區內所有公共設施(含交誼廳、健身房、多功能教室、茶藝館、遊藝館、閱覽室、廚藝教室、兒童遊戲室、KTV 等)。

(二)本案管理服務基本人力需求(詳見下表一)。

(三)本案委託工作期限：自民國 112 年 11 月 01 日起至民國 113 年 10 月 31 日止。

三、投標保全公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)：

(一)投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、管理公司，且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)。

(二)投標保全公司之證明文件影印本應蓋投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

(三)派任社區人員標準：

社區主管:1.社區經理一須熟電腦操作，具備公寓大廈事務人員證照，另有防火管理人證照尤佳。

2.社區副理一須熟電腦操作，具有製作財務報表能力。

3.社區經、副理其一具水電專長尤佳。

保全、秘書：任職時，須具有 3 個月以上社區服務經驗。

(四)社區之特清需求：

1. 停車場車位、車道、車出車入斜坡道之地面清洗，包含機車區(1F 及 B1F, 共 647 機車位)、汽車區(B2F-B4F, 共 741 汽車位)：一年三次
2. 大廳、公設挑高玻璃、E、G 棟資源回收室天花板擦拭和清潔：一年三次
3. 社區水塔清洗(蓄水池 21 個+頂樓 8 個水塔)：一年二次
4. 社區蚊蟲消毒：一年四次
5. 外圍人行道、中庭地面及木棧板高壓清洗：一年四次
6. 社區 2 樓大露臺 4 座(含廊道平台)、及大廳雨遮清洗：一年六次
7. 社區 1 樓全區域地面石英磚清潔及保養：一年三次
8. 公設沙發、地毯及抱枕清潔：一年二次
9. 裝置藝術清潔(大廳 1 樓的燈、1 樓電梯外裝潢藝術)：一年一次

四、招標方式：本案採最有利標選出優質簽約廠商，不採最低價標(廠商自量)。

五、投標公司投標企劃書格式：計畫書應包含下列項目。

(一)公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。

- (二)公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
- (三)公司對派駐本社區服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、等福利與休假制度。
- (四)公司對派駐本社區服務人員之管理與安排，包含保全、秘書、清潔人員等。
- (五)公司過去履約紀錄、經驗、實績。
- (六)公司其他可支援社區之服務(如:會計事務、法律顧問、藝術設計、水電專業等，請自行列舉)

六、投標公司送審文件及送達：

- (一)符合本社區保全物業管理服務企劃書 1 份。
- (二)本社區保全物業委任管理服務案合理報價單 1 份。
- (三)參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於 112 年 8 月 21 日(星期一) 17:00 前，以密封郵寄(以郵戳為憑)或親送至：
台中市北屯區仁美里崇德 16 路 166 號 大毅讚幸福管理委員會 收，聯絡電話：04-24226105(請郵寄後另以電話確認之，並檢附郵局證明)。
- (四)開標時間：另行通知。

七、資格審查程序：

本會預將召開資格審查會議，對符合資格廠商，擇優公司進入複選到社區做簡報；未得標廠商所投標文件一律不予退件。複選簡報會議預定召開時間另行通知，請公司依簡報時間提前 10 分鐘到場簽到；廠商未依時間到場簡報者該公司視同自動放棄簡報。簡報時間原則上每家 20 分鐘為限，簡報結束後由委員提問，答詢時間為 10 分鐘。當日簡報完畢，得標廠商另行通知。

八、本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)列為未來委託服務合約之一部份，以資信守。

九、社區回饋項目，由各參與投標公司自行提供。

表一：本案管理服務最低基本人力需求

人力配置	人次	執勤時段
社區經理	1 名	1. 由物管公司提出適當規劃 2. 秘書編制均需要補班秘書 3. 交誼廳開放時間：每週二至週日 09:00 至 21:00，供餐時間 09:00 至 20:00 4. 保全日班 3 名，夜班 4 名
行政副理	1 名	
主任秘書	1 名	
櫃檯秘書 ²	2 名	
交誼廳秘書 ^{2/3}	2 名	
郵務保全	1 名	
保全人員 ⁴	3.5 哨	
清潔人員(含補班)	10 名	