

振翔富琚社區公寓大廈管理維護服務暨保全服務

113 年度招標公告

無領標金/無履約保證金/無押標金

一、招標資訊

1. 名稱：振翔富琚社區管理委員會
2. 地址：桃園市楊梅區金龍三路 1-27 號
3. 聯絡人：主任委員 許嘉和
4. 連絡電話：03-4826945
5. 招標期間：自民國 113 年 01 月 15 日起至民國 113 年 02 月 07 日止。
6. 領標期間：自民國 113 年 01 月 15 日起至民國 113 年 02 月 07 日止，每日 09 : 00 ~ 19 : 00 ，至本社區管理中心櫃台領取招標文件。
7. 投標資料收件截止時間：民國 113 年 02 月 07 日 20 : 00 止，將投標企劃書及相關證照等文件密封並蓋騎縫章，以親送或掛號郵遞(郵遞以郵戳時間為憑)送達本社區管理中心櫃台。

二、管理服務標的範圍

1. 棟數與戶數：共計 203 戶，棟數分為 3 棟及 7 店面戶，為地下 2 層、地上 15 層之建築物。(停車場出入口 1 處、保全哨點 1 處)
2. 公共設施：6 部電梯，7 座水塔。
■健身房 ■多功能教室

三、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

1. 委託管理約期：民國 113 年 4 月 1 日至民國 114 年 3 月 31 日止。
前三個月為試用期，試用期間依契約金額給付價金，試用期滿經本委員會審議合格方得繼續履約。契約期間若未達本社區要求或駐點人員無法勝任職務，經本委員會要求後亦無明顯改善時，則無條件解約，廠商不得異議。
2. 本委員會得於契約期滿之一個月前，依其年度服務表現審議是否續聘，經審議同意續聘，自本契約自動展延一年，至多延長一次。
3. 管理維護項目：
 - (1) 一般公共事務管理服務事項：
協助推動社區各項事務管理、社區公共財產管理、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務等。
 - (2) 警衛安全管理服務：
社區門禁管制、公設巡邏、安全維護、車輛管制、代收包裹郵件、緊急狀況處理

與通報等。

4. 現場人員需求配置：

本社區管理維護服務及保全服務人力需求請見附件一。

本社區管理維護服務及保全服務報價單格式請見附件一-1。

四、投標公司應依「公寓大廈管理維護公司資格審核表(附件二)」以及「保全公司資格審核表(附件三)」提供下列資格證明文件，以供資料審核。

1. 投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：

- (1) 內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)營業公司登記證
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書
- (4) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥6%勞工退休金繳款證明書
- (5) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)

2. 投標之保全公司應具資格證明：

- (1) 內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書
- (5) 本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥6%勞工退休金繳款證明書
- (6) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)

3. 物業管理公司或保全公司須隸屬同一集團及同一負責人，並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，違者以資格不符處理（投標公司不得異議）。

4. 上述投標之公寓大廈管理維護公司及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，違者以資格不符處理（投標公司不得異議）。

五、投標公司應檢附社區服務規劃企畫書 7 份(或提供電子檔自行列印)，企劃書項目應包含但不限以下內容：

1. 公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
2. 公司對本社區物業管理、駐衛保全服務等規劃(含履約保證方式、年度管理計畫等)。

3. 公司對本社區派駐人員之招考、訓練、考核、代理、獎懲、薪資與休假等制度。
4. 報價單、各項成本單價分析。
5. 社區福利回饋事項。
6. 其他有助於維護社區品質事項，若有特殊優良事蹟、實績，或擁有服務、技術用以協助維護居住品質者，請自行列舉。

六、投標公司送審文件及送達時限

1. 本社區委任公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單 1 份(附件一-1)。
2. 公寓大廈管理維護公司、保全公司參標資格審核評鑑表(附件二、附件三)及檢附資料各 1 份(影本須蓋公司大小章以及與正本相印章)。
3. 符合第五項訂定內容之管理服務企劃書 7 份(或提供電子檔自行列印)。
4. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於民國 113 年 02 月 07 日(星期三) 20 : 00 前以密件封存限時郵寄(以郵戳為憑)，或親送至本社區地址，收件人為振翔富瑯社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

七、開標及決標程序：

本委員會採最有利標(合理標)，評選符合社區服務要求之廠商。

1. 初選(資格審核):
本委員會預定於民國 113 年 02 月 15 日(星期四)起審議物業公司企劃資料，唯符合資格廠商以簡訊及電話通知入圍及複選(簡報)時程，廠商投標文件皆不予退還。
2. 複選(簡報):
每家廠商簡報 15 分鐘，詢答 10 分鐘，廠商須指派地區經理級(含)以上主管人員，接受本委員會之諮詢，由預派主任親自進行簡報者更佳。
3. 本委員會依廠商營運狀況及實績表現、對本社區服務管理之建議事項與規劃之完整性、履約績效、報價之合理性與完整性等進行評比。由委員投票選出三家廠商進入決選，決標原則依比序名次最優者得標。
4. 本委員會預定於民國 113 年 03 月 07 日(星期四)當日以簡訊及電話通知得標廠商。

八、得標廠商應配合事項：

1. 得標廠商須於接收到本招標案得標通知後 **10 天內**與本社區完成簽約作業，並交付簽約所需相關證明文件，廠商如無法於期限內完成簽約，本委員會有權與次一名遞補之公司簽約，不得異議。
2. 得標廠商須於派駐前**至少 7 天**向本委員會提供相關派駐人員簡歷及證照，必要時本委員會可要求面談，經同意後始得派任，本委員會具有汰換服務品質不佳人員之主動權，經本委員會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，任意撤換以違約論罰。
3. 合約服務開始時間前 **7 天**，預派駐之主任須於上班時間至本社區與現有物管公司進

行相對業務交接見習。保全人員於交接前**3天**至本社區進行相對業務交接見習。

4. 上述派員交接見習所需之各項人事及差旅所需費用，由廠商自行負責吸收。
5. 如有未盡事宜，本社區保留隨時補充或變更之權利，對本招標規範有解釋及增修權利。

附件一

振翔富琿社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案人力需求

職稱	人數	需求條件	備註
社區主任 (總幹事)	1名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 無前科紀錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。 3. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證及防火管理人證照。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 早中晚班可視需求彈性調動。 2. 依勞基法每周排休2日(國定假日另計)。
保全人員	2名	<ol style="list-style-type: none"> 1. 日哨60歲(含)以下，夜哨55歲(含)以下，高中職以上畢業之中華民國公民。 2. 無前科紀錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採固定人員日、夜班，12小時輪班制。 2. 固定人員排休時，應安排機動人員清單中之人員值勤。 3. 廠商應事先提出機動人員清單。

備註：

1. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理。
2. 參標公司服務企劃書應詳述提供管理維護服務之人力配置情形(包括：組織編制、執勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備…等)。

附件一-1

振翔富琚社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區主任 (總幹事)	1名			
保全人員	2名			
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

公司大小章用印處



附件二

振翔富琚社區公寓大廈管理維護公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元以上) 營業公司登記證	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之 合法管理公司會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康 保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(5)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退 票證明)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審 核委員 簽名		審核委員根據參標公司應 備審核資料是否合格，在 內打 V

附件三
振翔富琚社區保全公司資格審核表

投標廠商：_____ 投標日期：_____

聯絡人：_____ 連絡電話：_____

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(5)	本年度最近月份依法繳納勞工保險、全民健康保險、提撥 6%勞工退休金繳款證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(6)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V