

公 告

第 1140402001 號

主 旨：114 年遠雄左岸牡丹園社區保全暨物業服務管理招標公告

公告期間：114 年 4 月 2 日起至 **114 年 4 月 15 日** 止。

招標單位：遠雄左岸牡丹園社區管理委員會(以下簡稱本會)。

案場地址：新北市中和區中原東街 66-88 號。

招標內容：114 年遠雄左岸牡丹園社區保全暨物業管理服務招標遴選。

履約期限：得標者應於決標後十日內與本社區完成簽約，並於 114 年 5 月 31 日 19 時起
(或本會指定之日期)進駐本社區服務。

招標方式：由本會邀請 7 家廠商參與投標。

決標方式：採最有利標。

公告地點：本社區智生活公告系統及社區公佈欄。

領標日期：自民國 114 年 4 月 2 日 9 時起至民國 114 年 4 月 15 日 20 時止。

初評日期：民國 114 年 4 月 21 日與民國 114 年 4 月 22 日。

廠商簡報時間：民國 114 年 5 月 4 日。

初評完成日後二日內，本會將個別通知通過初評廠商前來社區進行社區保全暨物業管理服務簡報。

簡報地點：遠雄左岸牡丹園社區。

廠商資格：

- (一) 凡在政府機關登記合格、證照齊全，無債信不良等紀錄，保全、公寓大廈管理維護公司。(物業管理維護公司及保全公司須為同一負責人)。
- (二) 特許函：內政部警政署核發。
- (三) 公司執照。
- (四) 保全業責任保險單。
- (五) 具新北市或台北市政府保全商業同業公會會員資格。
- (六) 依本社區保全、物業管理事務招標須知之規定辦理。

收受投標文件地點及方式：

投標廠商須於 114/4/15 20:00 前日前以掛號郵寄或專人送達方式，將投標文件送達新北市中和區中原東街 66-88 號遠雄左岸牡丹園社區管理委員會收。

領取標單時，酌收工本費新台幣 100 元整。

遠雄左岸牡丹園社區管理委員會

中 華 民 國 114 年 4 月 2 日

主旨：社區物業與保全年度招標領標文件及說明案。

說明：

- 一、 案名：遠雄左岸牡丹園社區管理委員會
- 二、 案址：新北市中和區中原東街 88 號，總戶數 200 戶。
- 三、 人力需求：社區經理 1 人、社區秘書 2 人、保全 1.5 哨點、清潔 4 位。
- 四、 投標廠商資格：
 - (一) 投標公司須同時具備保全與物業登記，並登記於同一法人或負責人名下。
 - (二) 具備政府核發保全與物業特許證照。
 - (三) 最近一年完稅 401 表、無退票證明、保全責任保險保單為必備。
 - (四) 服務台北市或新北市地區 20 個以上社區經驗，並具 200 戶以上社區服務紀錄。
 - (五) 加入保全或物業相關同業公會。
 - (六) ISO-9001 證書、退票證明、無前科證明為加分項目。
 - (七) 派駐人員（經理、保全）須具認可證照與保全護照影本。
 - (八) 若同時投標清潔或機電服務，須附相關證照與過往實績。（詳見附件 2）
 - (九) 派駐之保全人員需有在職訓練證明。
- 五、 招標範圍：本次招標為「物業管理及保全服務」。

(一) 機電維護與清潔服務可由其他公司承攬，但須由投標廠商協助配合整體管理協調。

(二) 若廠商能整合機電與清潔納入本案亦可，惟非必要條件。

六、 人力需求及執勤模式：

(一) 社區經理：1 人，須具備公寓大廈事務人員認可證照，並有 2 百戶以上社區經驗達一年，須註明社區名稱)。

(二) 社區秘書：2 人（上班時間八小時 09:00-21:00）須高中職以上畢，有社區經驗。

(三) 保全：1.5 人力， 24 小時執勤，全年無休。（學歷需高中職以上，無不良前科，身體健康者）。

(四) 清潔：4 人(上班時間八小時 08:00-17:00)

七、 招標方式分階段進行：

(一) 公開招標：期間自 114 年 04 月 02 日至 114 年 04 月 15 日止。

(二) 初選(資格審查)：

1. 由本社區管理委員會依廠商提出之文件及企劃書等資料進行資格審查，不合格廠商予剔除。

2. 由出席委員進行票選，每位委員二票，依得票數選出 3～4 家進行第二階段複選(複選資格標，不限定必須有三家才可進入下一階段)。

(三) 複選(廠商簡報，委員諮詢)：

1. 廠商須指派地區主管(經理級)以上人員以及一位總幹事、一位保全人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受委員會之詢問(簡報 20 分鐘，詢答 10 分鐘)。
2. 複選由出席委員(每人一票)投票選出二家廠商進入決選。

(四) 決選(廠商補充說明及議價)：

1. 決選廠商分別進行補充說明及議價。
2. 委員會根據前項結果，進行最後票選，宣佈得標廠商。
3. 得標廠商應於一週內完成簽約手續。

備註：若有廠商票數相同，再針對票數相同廠商重新投票表決。

八、 標單投遞方式及日期：投標廠商應於 114 年 04 月 15 日 18:00 前將下列資料親送或郵寄掛號(4/15 寄達)給本案聯絡人：社區總幹事 劉政平。如有延誤，視同廢標。

九、 廠商檢附之文件：

- (一) 公司執照影印本
- (二) 營利事業登記證影印本
- (三) 同業公會會員證影印本
- (四) 公司無退票證明
- (五) 最近一年完稅證明(401 表)

(六) 提供數個目前於台北或桃園地區經營服務之社區名稱、地址及電話。

(七) 保全責任保險保單。

(八) 社區物管企劃書 10 份(企劃內容須附詳細之工作執掌及機電作業方式,得標廠商之企劃書視為合約之一部份)。

(九) 廠商應使用本社區所發標單,逐項填寫清楚,總價應以大寫填明,加蓋廠商及負責人之印章,裝入標單封內密封,封口處應加封條及蓋大小章。

十、 初選時間及地點:114 年 04 月 21 日(一)下午 19:30 與 114 年 04 月 22 日(二)下午 19:30 在本社區一樓閱覽室實施。

十一、複選:電話通知複審日期與時間,會沒初選後一一通知優選出線者。

十二、決選時間及地點:114 年 05 月 04 日(日)上午 13:00 在本社區一樓閱覽室實施。

十三、以上所規定檢附之資料及文件應與事實相符,若經查證有虛偽事情者一率取消其評選資格。

十四、本次參與投標之廠商檢附之文件,不論得標與否恕不退件。

十五、附件一:廠商投標資格審核表。

註記:標單及企劃書請密封送交總幹事後轉交監察委員保管。

附件一:廠商資格審查評鑑表

編號	資格審查項目	必備／ 加分	合格 ☐ / 不合格 ☐	資料頁碼
1	公司營利事業登記證影本（含保全或物業）	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
2	保全業務許可證（內政部／警政署核發）	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
3	公寓大廈事務管理人證書（須派駐人員具備）	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
4	公司登記與保全／清潔／機電為同一法人	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
5	最近一年完稅證明（401 表）	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
6	最近六個月內無退票記錄	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
7	保全責任保險保單影本	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
8	勞保、健保、雇主補償責任保險繳費證明	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
9	同業公會會員證明	必備	☐ 合格 ☐ 不	p. ____

			合格	
10	ISO-9001 認證（品質管理系統）	加分	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
11	服務 20 個以上社區之實績	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
12	曾管理 200 戶以上社區之經驗	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
13	依本社區格式投標，不得自行變更	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
14	保全護照影本與正本相符蓋章	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____
15	派駐經理具證照與年資條件	必備	☐ 合格 ☐ 不 合格	p. ____

附件二：機電與清潔加值服務能力評估表（如併標則填寫）

編號	加值審查項目	具備 ☐ / 不具備 ☐	備註
A1	清潔維護證照／病媒防治技術人員證書	☐ 具備 ☐ 不具備	
A2	機電人員具備技術士證照（如配線、空調）	☐ 具備 ☐ 不具備	
A3	清潔與機電皆為直營單位，非再分包	☐ 具備 ☐ 不具備	
A4	派駐人員名冊包含清潔／機電並具定期訓練制度	☐ 具備 ☐ 不具備	
A5	有過去整合保全＋清潔＋機電經驗與社區實績	☐ 具備 ☐ 不具備	
A6	提供年度作業排程與標準作業流程（SOP）	☐ 具備 ☐ 不具備	

附件三：廠商投標標單格式

職稱	人數	單價（元）	小計（元）
社區經理			
社區秘書			
保全人員			
清潔人員（如併標）			
機電人員（如併標）			
小計			
營業稅（5%）			
合計總價（新台幣大寫）			