

上德滙公寓大廈管理維護暨保全服務

114 年度招標公告

上德滙管字第1140604001號

上德滙社區管理委員會

地址：苗栗縣竹南鎮公園路148號

電話：037633371

聯絡人：經理余筱瑩

主旨：本社區物業管理維護服務暨保全服務招標案，詳如說明。

說明：

- 一、投標日期：即日起至114年6月11日止，公告於本社區智生活APP、新竹市保全商業同業公會、新竹市公寓大廈管理維護商業同業公會及中華物業管理經理人協會等網站或相關群組。
- 二、審核方式：分初審、複審兩階段，由管理委員會完成資格審核後，再進行簡報及價格開封，本案採最有利標選出優質簽約廠商，不採最低價標。
- 三、委託管理維護起訖日：114年7月1日至115年6月30日止，為期1年。
- 四、投標日期：114年6月4日9時起至114年6月11日17時止。
- 五、截標時間：114年6月11日17時止，投標日期以郵戳日期時間為準，將企劃書9份(含相關證明文件)及標單等送達社區管理中心收執。
- 六、審標日期：114年6月13日(星期五)19時。
- 七、簡報決選日期：114年6月17日(星期二)初審合格公司，進行簡報說明後，本會討論投票決定得標物業管理公司。
- 八、投標相關資料及投標單金額須密封並蓋騎縫章，於114年6月11日17時前逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)管理中心參與投標，逾時視同棄權。
- 九、歡迎住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

上德滙公寓大廈114年度管理維護暨保全服務招標須知：

壹、物業保全管理服務需求：

一、管理服務標的範圍：上德滙社區基地1077坪、地上21、24層大樓共2棟、地下4層平面車位284位、B1平面機車位181位、5梯，共計172戶（含店面3戶），中庭花園及社區內所有公共設施等。

二、上述招標標的範圍之管理服務項目：

（一）物業保全人力需求表需求表（詳見附件一）。

（二）物業、保全服務招標案標單（詳見附件二）。

三、本案委託工作期限：自114年7月1日起至115年6月30日止，為期1年（本契約前三個月為試用期，試用期滿不合格，則本契約自動終止）。

貳、投標公司具備資格證明文件應提供下列資料審核：

一、投標公司須具有政府設立達三年以上，依公司登記資料為準。且隸屬同一集團及同一負責人之保全公司及公寓大廈管理維護公司雙證照證明。

二、113年度國稅局401表所得稅完稅證明。

三、最近一年內無退票紀錄證明。

四、114年依保全業法規定投保保全責任險證書與保全人員之約定書（勞基法84之1條排外條款）。

五、114年依勞基法規定投保員工（勞、健保及意外險）與雇主責任保險證明書或團體險證明。

六、114年雇主依法繳納員工6%退職繳款證明書。

七、參與甄選之公司，應具有與本案招標標的及服務內容符合之實際經驗，於開標日前在新竹縣(市)、苗栗縣(限竹南、頭份)地區合計應達十案場以上之社區證明，並應詳實列冊載明上述社區名稱、地址、電話以及該年度合約到期日(如契約影本)。

八、以上之證明文件影本應蓋參標公司大小章與正本相符章，否則以參標公司資格不符處理。

參、投標公司投標企劃書格式：計畫書應依下列項目順序撰寫：

一、公司簡介、規模與經營理念。

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、公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資、福利與休假制度。

四、服務費用之估算及運用分配預估。

五、可提供之行政後勤與設備支援工作。

六、對本社區服務管理之規劃及建議事項。

肆、投標審核時程：

- 一、投標日期：114年6月4日9時起至114年6月11日17時止。投標廠商於上述時間將企劃書(含相關證明文件)及標單密封並加蓋騎縫章，掛號郵寄或親自送達本社區管理中心收執。
- 二、初審時間：本會預訂於114年6月13日(星期五)晚間19時召開資格審查會議，將依書面資料，初步遴選3家廠商，並由本會自行決定簡報順序及通知合格廠商到場簡報，資格審查不合格之廠商不予退件。
- 三、複審(簡報)：
預定召開時間為114年6月17日(星期二)晚間19時整舉行，請廠商依簡報時間提前三十分鐘到場簽到。廠商就任之社區經理一併列席簡報，廠商未依時間到場簡報或缺員者，該廠商視同自動放棄簡報。
- 四、簡報時間原則上每家10分鐘，簡報結束委員提問後統問統答，答詢時間15分鐘，所有符合資格廠商將於當日簡報完畢，本會將立即評選與議價。

伍、注意事項：

- 一、為防止弊端-廠商投標資料(9份資料)均雙面列印且需密封，投標信封未密封並加蓋騎縫章者，投標文件、所附證件為偽(變)造者，一律視為無效標。
- 二、投標資料親自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)社區管理中心簽收，逾時送達者為無效標。
- 三、投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管理委員會之委員有任何金錢饋贈往來及利益輸送關係；本社區管理委員會之委員不得收受投標或得標廠商饋贈任何物品及錢財。
- 四、經本會議定簽約之廠商應於114年6月19日(星期四)前與本會完成簽約事宜。如無法簽約，則由本會議定遞補公司議價簽約不得異議。
- 五、得標廠商與社區原服務廠商交接：
 - (一)正式交接前7日(含)，每日由預派任之社區經理於上班時間至社區與原服務物業管理公司之相對人員實施交接及見習。
 - (二)保全人員於交接前3日(24小時)至社區現場了解社區保全執勤作業方式、注意事項與遂行執勤交接與突發狀況應變處置等事宜。
 - (三)上述派員交接見習所需之各項人事及差旅所需費用，由得標廠商自行負責吸收。

陸、決標評選辦法：

- 一、本案採最有利標選出優質簽約廠商，不採最低價標。
- 二、評選項目含下列事項：
 - (一)公司規模、營運狀況及實績表現。
 - (二)價格(標價之完整性、各單項報價之合理性、及現場服務人員保障

薪資)。

(三)執勤人員專業能力、對本社區服務管理之建議事項與規劃之完整性與履約績效等。請於簡報時提出以上相關事項說明資料(含社區經理簡歷、相關證照及績效等…)

柒、其他說明：

一、本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充。

二、如有任何疑問請洽上德滙社區管理中心。

電話：037633371

聯絡人：經理余筱瑩

上德滙公寓大廈物業保全人力需求表

職稱	人數	資格與條件
社區經理	1 名	1. 專科以上畢業之中華民國公民，諳電腦作業。 2. 應具備領得內政部公寓大廈管理服務人員講習結業證書。 3. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每日值勤 8 小時以上(依據勞基法規定國定例、假日休)。 5. 防火管理人證照為佳。
社區秘書	1 名	1. 高中畢業之中華民國公民。 2. 無前科記錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 3. 每日值勤 8 小時以上(依據勞基法規定國定例、假日休)。
社區警勤	2 名	1. 國中畢業之中華民國公民。 2. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3. 人員無前科記錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4. 每人每日值勤 12 小時，全體人員需配合調配。 5. 此 2 哨每日 24 小時全年無休(依據勞基法規定輪值排休，不得過勞)。
特別需求 1. 本會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但本會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處。 2. 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，否則以違約論處。 3. 參標公司服務企劃書應詳述擬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) 4. 得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員願意留下繼續服務，在本會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。		

上德滙公寓大廈物業保全服務招標案標單

職稱	人數	單價	小計	總價	備註
社區經理	1 人				
社區秘書	1 人				
社區警勤	2 名				
小計					
5%營業稅					
合計					