

廣宇晴朗 2 社區

115 年物業管理暨保全服務招標須知

無領標金/無履約保證金/無押標金

壹、招標資訊

- 一、名稱：廣宇晴朗 2 社區管理委員會
- 二、地址：新北市永和區秀朗路二段 123 號
- 三、聯絡人：社區總幹事 廖宣璋
- 四、連絡電話：(02)8921-0173
- 五、領標期間：自民國 114 年 10 月 27 日起至民國 114 年 11 月 5 日止
- 六、投標資料收件截止時間：民國 114 年 11 月 12 日 18:00 止（親送或郵寄皆可）

貳、管理服務標的範圍

- 一、棟數與戶數：共計 86 戶，棟數分為 1 棟及 6 店面戶，有 2 部電梯，為地下 5 層、地上 15 層之建築物
- 二、公共設施：
☒閱覽室 ☒兒童遊戲室 ☒健身房 ☒廚藝教室 ☒KTV ☒星空吧

參、公寓大廈管理維護服務暨保全服務需求

- 一、委託管理契約期限：自民國 115 年 01 月 01 日至民國 115 年 12 月 31 日止。
- 二、管理維護項目：
 1. 一般公共事務管理服務事項：
協助推動大樓各項事務管理、大樓公共財產管理、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：
安全維護、車輛管制、信件服務、緊急狀況通報…等。
 3. 環境清潔美護服務：
大門、外圍、公共空間、電梯間、公共廁所、地下室停車場、頂樓、垃圾室、車道等清潔維護。
- 三、現場人員需求配置：
服務人員基本人力需求請見附件一。
本社區管理服務標案報價單格式請見附件一-1。

肆、投標公司資格

投標公司應依附件二提供下列資格證明文件，以供資料審核。

1. 政府登記合格之營業公司登記證
(1) 物業公司：法定資本額壹仟萬元含以上

保全公司：法定資本額肆仟萬元含以上

(2) 兩者需為同一負責人，或同一公司名稱，且不得租借牌照。

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. 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
 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)
 7. 公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本。
- 註：前開屬影本文件，應有與正本相符之字樣及公司大小章之紅色印記。

伍、投標公司應提供之送審文件

投標公司應檢附社區服務規劃企劃書 5 份，企劃書項目應包含但不限以下內容：

一、公司經驗與履約能力及實績：

1. 公司簡介：簡述業務範圍、專業能力、財務狀況及營運現況等。
2. 公司派駐人員專業能力、經歷證明。
3. 公司 3 年內辦理相當履約標的之工作經驗及類似案例之實績。

二、社區管理規劃執行事項：

1. 一般公共事務管理服務
2. 警衛安全管理服務細部規劃
3. 環境清潔美護服務規劃
4. 專案人力配置規劃：組織編制、值勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、人事費用編制、值勤設備、保全人員配備.....等

三、請投標公司針對如本社區有既有優秀人員希望留任的話，公司對於是否能夠接受繼續聘用社區既有保全人員乙節一併表示意見。

陸、投標公司送審文件及送達時限

1. 本大樓保全物業委任管理服務案合理報價單壹份(附件一-1)。
2. 投標廠商資格自檢表及相關證明 1 份(附件二)，影本應蓋公司大小章及正本相符章。
3. 本大樓保全物業管理服務企劃書 5 份。
4. 本大樓保全物業委任管理服務契約書(草約)壹份
5. 投標廠商將所有招標文件資料密封，於 114 年 11 月 12 日(星期三) 18:00 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 廣宇晴朗 2 社區管理委員會收。若為郵寄，請另以電話確認之。

柒、開標及決標程序：

招標採最有利標，評選符合社區服務要求之公司

招標方式分二階段進行：

1. 初選(資格審查)：

本會預訂於 114 年 11 月 16 日(星期日)召開例會進行審標，就符合資格標的廠商，於次日中午 12:00 前電話通知其簡報時間。

2. 決選(廠商簡報及委員諮詢)：

簡報時間訂於 114 年 11 月 23 日(星期日)上午 10:30，於本社區 2 樓廚藝教室。請廠商依簡報時間提前 10 分鐘到場簽到，當日未到場者視同棄權。每家簡報最多 30 分鐘，含 Q&A。(評分項目及配分，詳如附件三)

3. 決議後會通知得標廠商，得標廠商另擇日期簽訂合約。得標者簽約一年，試用期三個月，如雙方未能適應，本社區得依評分序與其他保全管理公司進行議約。

捌、其他事項：

- (一) 無論得標與否，所有投標文件均不得領回。
- (二) 檢附各項資料與文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事，則取消資格。
- (三) 投標廠商不得有串通圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理。

附件一、 廣宇晴朗2 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
總幹事	1名	1. 高中職以上之中華民國公民。 2. 應具備效期內之內政部事務管理人員證照。	
保全人員	1哨	1. 中華民國公民。 2. 日夜24小時全哨，全年無休。	
清潔人員	1名	1. 男女不拘，每人每日8小時，每週休2日(星期三、日)。	

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)。

廣宇晴朗2社區

附件一-1、物業、保全、清潔人員報價報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區總幹事				
保全人員 (日、夜、機動)				
清潔人員				
合計				
稅金5%				
總計				

廣宇晴朗2社區

附件二、投標廠商資格及證明文件

投標廠商：_____ 聯絡人：_____

投標日期：_____ 連絡電話：_____

項次	投標公司應檢附資料	自檢	資格評鑑
1	具有政府立案之保全及公寓大廈管理維護公司執照 A、公寓大廈管理維護公司：法定資本額為新臺幣壹仟萬元以上。 B、保全公司：法定資本額為新臺幣肆仟萬元以上 註：兩者需為同一負責人，或同一公司名稱，且不得租借牌照	☐ 有	☐ 合格 ☐ 不合格
2	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	☐ 有	☐ 合格 ☐ 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	☐ 有	☐ 合格 ☐ 不合格
4	本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書	☐ 有	☐ 合格 ☐ 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	☐ 有	☐ 合格 ☐ 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)	☐ 有	☐ 合格 ☐ 不合格
7	公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本。	☐ 有	☐ 合格 ☐ 不合格
加分條件			檢附情形
8	ISO 國際品質認證書	☐ 有 ☐ 無	
9	服務實績案場與本社區型態近似(住宅含店面、戶數90戶左右、公設點交)	☐ 有 ☐ 無	

廣宇晴朗2社區

附件三、委員評分表：

評選項目	配分	廠商編號與得分			
		1	2	3	4
企劃書資料	10				
公司簡介與實蹟	15				
服務規劃與人力	25				
公設點交協助方案	20				
價格費用評估	10				
雙方配合要件	10				
簡報與答詢	10				
總分	100				
評分委員					

評選須知：

1. 評選委員由管理委員會組成。
2. 投標廠商需進行簡報及現場答詢，簡報順序採電聯方式通知廠商：
 - 各廠商簡報時間以30分鐘為原則，現場答詢時間(不含委員詢問時間)以10分鐘為原則。
 - 投標廠商進行簡報時，應以投標文件之內容為限，不得於簡報時再發放簡報資料，如另外提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。
 - 投標廠商未出席簡報及現場答詢者，視為放棄投標。
 - 簡報會場未備有投影設備及筆記型電腦，請廠商自行準備，並應於現場5分鐘內安裝完畢。