

# 新潤麗蒔社區-物業保全招標公告

文 號：(114)麗蒔(函)字第1141222001號  
地 址：桃園市蘆竹區機捷路二段883-913號  
電 話：(03)324-3759  
承辦人：社區經理

主旨：新潤麗蒔社區物業管理維護/保全公開招標事宜。

說明：

- 一、招標單位：麗蒔社區管理委員會(324戶/含3戶店面)。
- 二、履約期限：民國115年2月1日起至民國116年1月31日止，為期一年。
- 三、公告方式：**民國114年12月22日起至民國115年1月10日止共計20天**公告於本社區公佈欄、社區APP(智生活)、以及桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會、桃園市保全商業同業公會、社團法人中華民國物業管理經理人協會。
- 四、領標方式：自公告時間起，每日上午9時至下午19時止，至本社區管理中心領取。
- 五、投標期限：**自領標日起至115年1月10日19時止**。投標廠商應於上述時間送達企劃書(含招標通知及相關證明文件)、標單(須密封)至本社區管理中心。
- 六、招標方式：本招標案採有利標。管理委員會進行初選(資格審查)，並遴選最優三家廠商，另於**民國115年1月12日前通知廠商**，進行企劃簡報說明與評比開標，最後由管理委員會進行議價締約。
- 七、初選(資格審查)：**民國115年1月10日**管委會進行資格審查；**民國115年1月12日前通知入選廠商**，請廠商專案負責人留手機號碼，方便聯絡告知審選結果。
- 八、決選(簡報說明)：**民國115年1月15日19時**，管委會於本社區公開審議通過初選之物管公司簡報與決選。
- 九、本案相關事務聯絡人為管理中心社區經理或秘書簽收，管理中心服務時間為每日上午9點至下午7點止。投標廠商得洽社區經理預約至社區現場會勘評估，其餘投標相關事務詳見投標須知。
- 十、歡迎社區住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

# 新潤麗時社區-物業管理投標須知

## 壹、物業管理維護/保全投標資格與審查

- (一) 基本資格：經政府機關登記合格，稅證齊全之公寓大廈管理維護公司/保全公司。
- (二) 投標廠商應為「桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會」正式會員，且領有效期內「會員證書」及「投標比價證明書」者。
- (三) 投標廠商須領有「桃園市公寓大廈管理維護自律公約證書」者。
- (四) 備營利事業登記證影本。
- (五) 備公寓大廈管理維護公司及保全許可或登記證明文件，並註明許可文號，不得租借同業牌照。
- (六) 投標廠商提供物業管理實際執行300戶以上社區個案，並提供服務實際案場名稱(須佐以合約期間之契約書影本為附件證明)。
- (七) 投標廠商須出具保全工會會員證、保全業責任保險單、員工誠實保險單及團體醫療保險單等資料影本相關文件。
- (八) 投標廠商須檢具最近一期完稅證明及無退票紀錄證明。
- (九) 派任社區人員標準說明：
  - 1. 服裝：(1)物業人員：以整齊清潔為主。  
(2)保全人員：保全制服。
  - 2. 經歷：(1)社區經理1員：具300戶以上社區事務管理經驗及具備公寓大廈事務人員管理證照及防火管理人證照並會製作財務報表。  
(2)社區財務秘書1員：具300戶以上社區財報製作經驗，精通電腦文書處理(Word、Excel)及社區APP(智生活)系統操作，熟捻銀行業務及社區公共基金管理與管理費收繳、催繳流程。
  - (3)保全人員1哨(3人力)：

- A. 具社區中控系統及門禁管制實務經驗一年以上，諳交管、防盜、監控、門禁、機電消防總盤操作及緊急狀況基本維安處理。
- B. 高中以上程度無不良紀錄安檢合格者。
- C. 會基本電腦操作社區車道辨識作業系統。

## 貳、服務企劃書內容說明：(所需份數8份，審查資料1份，編制報價密封1份)

- 一、 管理觀念於執行方案。
- 二、 履約保證之說明。
- 三、 工作團隊各項工作內容、細則、配置、規範、考核及紀律懲戒辦法。
- 四、 服務費用之估算及運用分配預估。
- 五、 管理公司簡介及相關業績。
- 六、 協助社區園藝維護與綠化計劃。
- 七、 協助社區省電與節能減碳計劃。
- 八、 協助社區各項節慶活動規劃及執行。
- 九、 後勤支援、各類會議及節慶活動之企劃、海報以及行政支援工作。

## 參、領標、開標時間：

- 一、 領標時間：**民國114年12月22日起至民國115年1月10日止**。
- 二、 結標時間：**民國115年1月10日19時止**。投標廠商應於上述時間送達企劃書(含招標通知及相關證明文件)、標單(須密封)至本社區管理中心。
- 三、 審標時間：**民國115年1月10日**(初審擇最優三家)
- 四、 簡報時間：**民國115年1月15日19時**，管委會於本社區交誼廳公開審議通過之物管公司簡報以評分方式依分數多寡決選。

## 肆、注意事項：

- 一、 簡報時須同時提供社區經理及保全之人事資料。

- 二、得標廠商應於交接前3日(含)每日由預派任之社區經理於上班時間至社區現場了解作業方式與進行陸續交接事宜(管理委員會不支付本項人事費用，由得標廠商負責吸收負擔)。
- 三、履約期限：民國115年1月31日19時起，新物管公司正式上任，新約簽至民國116年1月31日19時止。合約期間表現不良，管委會得隨時終止合約。

## 伍、決選評選辦法：

- 一、管理委員會將對本標採評分制(非委員舉手表決過法定半數決標)，遴選物業及保全公司，最高分者得標。

● 以下為預計評分項目：

【資料整齊度】滿分10分

【服務案場個案參考】滿分10分

【年度管理維護計畫】滿分10分

【服務人員資格】滿分10分

【保全員素質、年齡】滿分10分

【提供法律諮詢】滿分10分

【區權會與節慶支援及補助】滿分10分

【回饋項目】滿分10分

【簡報】滿分10分

【報價】滿分10分(薪資結構不可低於工會標準)

二、評選簡報含下列事項：

1. 公司規模，營運狀況及實績表現。
2. 價格(總標價之完整性，各單項報價之合理性)。
3. 專業能力、對本社區建議事項計劃之完整性、履約能力或特別突出優點，請於簡報時提出以上相關事項說明資料或現場示範。

- 三、預計**民國115年1月10日(星期六)**初審完畢(以委員會決議方式遴選三家公司)於**民國115年1月11日19時**前通知獲選招標，未獲選者不另

行通知；預定**民國115年1月15日(星期四)19時**開始聽取前三名物業公司代表簡報，每家簡報時間限定15分鐘，管委會委員問題提問與回答15分鐘，**簡報完後由三間廠商輪流議價。議價結束後，管委會將立即評選得標簽約廠商**。

## 陸、其他說明：

- 一、參加招標之廠商提所提供之資料概不退還。
- 二、本辦法如有未詳盡之處得由管理委員會補充。
- 三、如有任何疑問請洽管理中心電話：(03)324-3759
- 四、本案相關事務聯絡人為管理中心社區經理，管理中心辦公時間上午9點至下午19點止。投標廠商得先電洽或預約至社區現場會勘評估。

# 新潤麗時社區-物業、保全公司招標單

項次	人員編制		單價	金額	備註
1	社區經理	1 名			上班時間10:00~19:00
2	財務祕書	1 名			上班時間09:00~18:00
3	保全員	3 名			1哨(日/夜各1)
合計				元	
稅金				元	
總計			新台幣 拾 萬 仟 佰 拾 元整		

註:上述人員編制請依實際所須編列與報價，管委會保留所須編制人力決定權。

公司名稱：

負責人：

請蓋公司大小章

地 址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

**新潤麗蒔社區  
委託物業、保全公司投標資料送達收執證明**

茲證明已收到「」公寓大廈管理維護公司參加  
新潤麗蒔社區委託物業/保全管理維護之相關投標資料。

送達時間：民國                   年                   月                   時                   分

收件簽名：