

太陽城社區115年度物業保全服務招標簡章

壹、招標單位：太陽城社區管理委員會（以下簡稱本會）

地 址：新北市土城區中央路四段 279 巷 22 號

代 表 人：張矢成 主任委員

聯絡電話：(02) 80763530#166 管理中心

傳 真：(02) 80763531

貳、招標期程：

一、公告領標日期：115 年 04 月 24 日至 115 年 04 月 30 日

二、截標日期：115 年 05 月 4 日 18:00 時

三、資審日期：115 年 05 月 8 日 20:00 時

四、簡報決標日期：115 年 05 月 15 日 19:00 時

參、物業管理保全服務需求：

一、管理服務標的物範圍：太陽城社區(以下簡稱本社區)基地面積 5215.64 坪、建築面積 2013.10 坪、15 層大樓共 19 棟 991 戶、地下停車場 2 層平面、中庭花園造景及社區內所有公共設施、VIP 休憩設施等。

二、上述招標標的物範圍之管理服務項目：

1. 本社區一般事務管理服務事項（詳見合約）。
2. 本社區清潔及環境衛生之維持事項（詳見合約）。
3. 本社區及其周圍環境安全防災管理維護事項（詳見合約）。
4. 本社區管理服務基本人力需求及任用條件（詳見合約）。
5. 得標公司附帶服務項目（詳見合約）。

三、本約自民國 115 年 06 月 30 日 19:00 起至 115 年 09 月 30 日 19:00 止三個月為試用期，試用期滿不合格時，乙方需配合甲方重新招標並完成交接，則本契約自動終止，期滿合格則本契約延續至民國 116 年 06 月 30 日 19:00 止，為期一年。甲方得依其年度服務表現暨委員會決議續聘與否，如經管委會決議續聘則本契約即自動延長執行一年，嗣後亦同。

肆、投標公司應具備之資格條件及應提供之資料：

- 一、 投標之保全公司、物業管理公司，須隸屬同一集團及同一負責人，且僅得由一家公司代表參與投標 (不得借牌參標或有圍標情事，違者取消投標資格，並管制不得再參加本社區標案)。
- 二、 不曾與本會進行官司訴訟且留下不良紀錄之公司。
- 三、 保全公司應具資格及證明文件：
 1. 連續開業經營 1 年以上縣(市)政府核發之公司營利事業登記證。
 2. 內政部警政署核發保全公司許可函 (法定實收資本額肆仟萬元整以上)。
 3. 保全同業公會核發之合法、有效的保全及績優會員證書。
 4. 保全同業公會核發之合法、有效的會員投標比價證明書。
 5. 有效之保全業責任保險單、員工誠實險證明 (保全公司自負額 10%以上)。
 6. 有效之投保 (意外險) 雇主補償責任保險證明書。
 7. 市政府核發保全職工福利機構證書。(加分條件)
 8. 投標公司目前正在接受委任管理 1 個以上之社區連續服務 1 年以上之契約書及服務證明書 (內含社區名稱、地址、電話)。(加分條件)
 9. 以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符合章，違者以投標公司資格不符處理 (投標公司不得異議)。
- 四、 物業管理公司應具資格及證明文件：
 1. 連續開業經營 1 年以上縣(市)政府核發之公司營利事業登記證。
 2. 內政部營建署核發管理公司許可登記證 (法定實收資本額壹仟萬元以上)。
 3. 物業管理公司須具備甲種勞工安全衛生業務主管證書及在職教育訓練證書。
 4. 同業公會核發之合法、有效的管理公司及績優會員證書。
 5. 同業公會核發之合法、有效的管理公司會員投標比價證書。
 6. 依營建署規定管理公司應具備管理服務人認可證 4 張，技術類認可證 4 張，共計 8 張認可證查核。
 7. 政府核發物業管理公司職工福利機構證書。(加分條件)
 8. 投標公司目前正在接受委任管理 1 個以上之社區連續服務 1 年以上之契約書及服務證明書 (內含社區名稱、地址、電話)。(加分條件)
 9. 以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章及正本相符合章，違者以投標公司資格不符處理 (投標公司不得異議)。
 10. 須通過 ISO 9001 認證(加分條件)
 11. 最近一期完稅證明(401 表)。

伍、招標方式：

- 一、 本案採最有利標選出，不採最低價標。
- 二、 評分標準：
 1. 對本社區管理事務分析報告(35%)
 2. 對本社區管理事務建議改善方案(35%)
 3. 大型社區服務經驗分享(20%)
 4. 服務團隊的資歷與人力配置(10%)

陸、投標公司服務企劃書格式：

計畫書應依下列項目順序撰寫，以 A4 紙張橫式由左向右橫寫。

- 一、 公司基本資料 (含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
- 二、 公司對本社區物業管理事務分析報告
- 三、 公司對本社區物業管理事務服務規劃、建議改善方案 (分項詳述)。
- 四、 公司派駐本社區管理服務團隊之資歷與人力配置
- 五、 公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、獎懲、保險、福利等制度。
- 六、 本案報價單需求經費編列明細表。
- 七、 公司過去履約紀錄、經驗、實績。

柒、投標文件及送達：

- 一、 本社區物業管理保全服務企劃書 19 份。
- 二、 物業管理公司、保全公司參標資格審核評鑑表各 1 份。
- 三、 證件影本真實聲明書 1 份。
- 四、 本社區物業管理保全服務案報價單 1 份。
- 五、 參標公司將所有招標文件及資格審核書面資料密封，於 114 年 5 月 4 日 (星期一) 18:00 前以密件封存郵寄、快遞或親送至：
新北市土城區中央路四段 279 巷 22 號
太陽城社區管理委員會 管理中心收
聯絡電話：(02) 8076-3530 分機 166

捌、開標及決標：

- 一、本會預訂於民國 115 年 5 月 8 日(星期五)晚上 8 時，召開投標業者資格審查會議，符合資格業者將由本會自行公開抽籤決定簡報順序，並以簡訊及電話通知合格業者於 5 月 15 日(星期五)到場簡報。資格審查結果不合格之業者不予退件。
- 二、簡報會議預定召開時間為 5 月 15 日(星期五)晚上 7:00 開始，請符合資格業者依簡報時間提前 30 分鐘到場簽到。若未依時間到場簡報，該業者視同自動放棄簡報。
- 三、簡報時間每家 15 分鐘，第 13 分鐘按鈴 1 聲，第 15 分鐘按鈴 2 聲停止簡報。委員提問採統問統答，答詢時間 10 分鐘，時間到按鈴 2 聲停止回答。
- 四、每一家廠商簡報及問答結束，本會評選委員即根據評分標準進行評分，並以所有評選委員的平均分數進行高低排序，平均分達 80 分始可參加議價。
- 五、議價時由平均分數排序第 1 名的廠商優先進行議價並以 2 次為限，若 2 次議價不成，則依序與排序第 2 名廠商議價，依此類推直至本會議訂出簽約業者為止。
- 六、經本會議定簽約之業者應於 115 年 5 月 29 日(星期五)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。
- 七、得標公司與本社區之服務契約內容，需以現有物業公司之契約內容為基準，本會有增減或修改內容條款之權利。
- 八、得標公司簽約當日檢驗所有證件之正本稽核，如有偽造本會將取消該公司得標資格，由本會遴選公司遞補議價簽約，不得異議。
- 九、得標簽約公司須於 115 年 6 月 6 日(星期六)早上 10 時，派人前來參加事務交接會議，如無法參與辦理交接會議，本會得逕行遴選備取公司遞補議價簽約，不得異議。
- 十、總幹事必須通過本會面試，得標簽約公司才得以引入本社區服務。

玖、其他規定及注意事項

- 一、本社區服務人員依規定周休二日及依勞基法投保(一律採足額投保)。
- 二、本社區不收押標金及履約保證金。
- 三、得標簽約公司未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者罰 3 個月服務費用並解除合約，不得異議。
- 四、本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(紙本)列為本合約之一部份，以資信守。
- 五、本招標簡章書面每份新台幣 200 元整。