

明築向陽社區115年度徵選保全、物業暨環境清潔招標須知

一、委託管理標的：明築向陽社區（地址：330桃園市桃園區正光路186巷89~103號）
 （1幢 2 棟 99戶，地上 15 層、地下 4 層、2部電梯）

二、人員配置、現場人員資格：

人員配置	人數	現場人員資格
保全人員 (1哨24小時)	3	日夜保全各1名，12小時制。 高中以上畢，領有保全護照且無犯罪前科記錄者(進駐前提出警察局公文證明)。每月薪資須符合勞工法令，保全公司負責聘任及查核。
社區經理	1	高中以上畢或三年以上總幹事經歷並在中型以上之社區服務過經驗。管理服務人認證(需有三年以上)、熟悉電腦操作及一般文書作業軟體、無不良記錄者，每月薪資、休假必須符合勞工法令，物管公司負責聘任及查核。上班時段：1000-1900，可依社區事務調整班別。
清潔人員	1.2	提供良民證備，查清潔打掃外須負責垃圾清運、回收分類，每日上班八小時，固定禮拜日休息。

投標廠商負責派駐人員之薪資、服裝設備、健保、勞退提報，教育訓練及責任保險，休假應符合勞基法之各項規定。

委託管理約期：自民國116年01月01日至116年12月31日止，共計壹年。

三、投標資格與審查：

一、投標廠商資格：

- (一) 政府立案領有合法證明，須符合保全業之法定資本額，並在桃園市設有公司或分公司。
- (二) 具公寓大廈管理維護同業公會及保全同業公會會員資格，且無不良管理記錄。
- (三) 保全與物管公司須同一負責人，不得同業借牌，且簽約與實際執行須同一家公司，不得轉包。
- (四) 具機動保全配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。
- (五) 應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金，誠實險。

二、參加投標廠商必須具備下列證件：

- (六) 公司登記事項卡。
- (七) 營利事業登記證。
- (八) 內政部核發之登記證。
- (九) 本年度桃園市保全、公寓大廈同業公會會員證書、投標比價證書及自律公約證書。
- (十) 完稅證明(401表)及最近一年無退票證明。
- (十一) 公司投保保全責任險及服務人員相關誠實證明。
- (十二) 勞工安全衛生管理證。
- (十三) 115年度有效之保全業責任保險單及保全、物業公司之誠實險、團體意外保險單。
- (十四) 報價單一份。(總價需含稅金，清潔維護須含清潔耗品及清潔工具

成本在內請加蓋公司大小章並另密封)。

(十五) 管理維護服務企劃書 1 份。

(另附PDF電子檔採存至USB 碟裝入信封密封)



(十六) 以上 1-16項，有缺件或未附者，均以資格不符論處。

(十七) 廠商送達之所有資料，如係以影本送審，請於各影本加註「與正本相符」及公司大、小章證明之，如事後經查有虛偽不實造假情事，一律撤銷資格；已得標簽約或合約執行中，一律解約，廠商不得有異議。)；廠商送交之所有資料，概不退還。

(十八) 社區現場實地勘查：為使廠商先期瞭解社區現況及需求，請有意參與投標之廠商（每家公司最多以2位代表為限）於115年09月30日至10月10日上午10:00時至19:00時開放參觀本社區，登記進入，由管理委員會派代表就社區現況及實際需求予以詳細說明後，至社區現地勘查。

以上所需證明文件影本應加蓋公司大小章，並加註「與正本相符」字樣，必要時抽查。

四、服務企劃書內容說明：(企劃書 5 份)

一、管理公司簡介、規模與經營理念。

二、履約能力與保證之說明。

三、服務工作團隊各項工作內容(職掌)、證照、考核及紀律獎懲辦法等。

四、服務費用之估算及運用分配預估。

五、可提供之行政後勤支援工作。

六、對本社區服務管理之規劃及建議事項。

七、回饋事項：

1. 區大會議及活動人力支援
2. 區大裝備支援:投影機、投影幕、筆電、桌布、攝影機、音響、麥克風組等。
3. 協助參與市府優良社區評鑑
4. 免費提供法律諮詢(不含書狀訴狀、個人私務)
5. 提供印表機一台
6. 提供高級駿馬2座
7. 提供AED機器
8. 清洗水塔2次
9. 公共消毒2次
10. 外圍及中庭地面高壓清洗2次(含頂樓物戶外花園及曬衣場)
11. 地下室高壓清洗及管線除塵2次
12. 1樓高空玻璃清潔2次(天花板清潔、冷氣孔清潔)
13. 簡易修剪4次
14. 1樓地板晶化一年2次
15. 清排煙窗清潔(A/B棟)一年1次

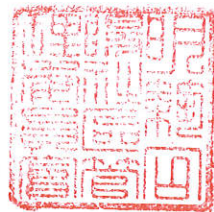
(以上是期望值/加分項)

五、公告方式：

一、智生活APP及社區電子佈告欄張貼此招商公告。

二、由委員及住戶推薦優質廠商索取標單參與投標。

三、桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會/桃園保全公會公開招標。



領標期限：自公告日起至115年10月10日19時止。

領標時間地點：每日 10：00~19：00，於本社區管理中心。

八、注意事項：

一、投標廠商需於115年10月20日19:00 時前，將投標廠商資格文件、服務企劃書及報價單彌封後並加蓋騎縫章交予社區管理中心，或以掛號郵遞方式(以郵戳為憑)寄達：330桃園市桃園區正光路186巷89~103號

「明築向陽社區管理委員會」收。

二、未領取本社區標單廠商投標者，視為資格不符。

三、得標廠商與社區原服務廠商交接：

(一) 正式交接前3日(含每日由預派任之社區經理時間(8 小時)至社區與原服務物管公司之相對人員實施交接見習。

(二) 保全人員於交接前2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負責吸收。

九、決標評選辦法：

一、本標採最有利標。

二、評選項目含下列事項：

(一) 公司專業能力(含後勤支援及處理能量) 30%。

(二) 社區服務建議及未來規劃30%。

(三) 公司營運狀況、服務實績、評價及榮譽20%。

(四) 價格10%。

(五) 面對委員詢答回饋內容10%。

十、業務簡報：

一、資格審查會議：預計115年10月21日預計初審後挑選3家(含)以上及地主隊進入簡報。

二、預算金額：由物業管理公司報價。

三、接獲初審通過之物業管理公司，將通知參加複選簡報，預計115年10月22或23日每家簡報10分鐘、QA提問10分鐘。

四、最終決選結果，將於管理委員會會議中決議並公布。

十一、訂約期限：

得標廠商應於決標翌日起算14日內攜帶合約辦理簽約手續，逾期視同不接受決標，須賠償本社區管委會所受一切損失，本社區管委會得與次優先序位廠商進行議價簽約作業或另行訂期招標。

十二、其他說明：

一、參與投標公司所提送資料無論得標與否均不予退還。

二、本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充。

三、如有任何疑問請洽明築向陽社區管理服務中心。

四、TEL：(03) 03-333-0955，黃經理

【以上資訊若是與正式管委會紙本招標須知相異時，以管委會紙本招標須知為準】



標案名稱：明築向陽社區115年度保全服務、物業管理暨環境清潔
招標案標單

職稱	人數	單價	小計	總價	員工薪資	備註
保全人員	3名					配置一哨
物業經理	1名					
清潔人員	1.2名					
小計						
5%營業稅金						
合計						

明築向陽社區管理委員會115年度辦理招標

參標資格審核評鑑表(請編列資審頁碼)

投標 廠商	廠商 電話	審核 日期	年 月 日	頁碼
項目	參標保全公司應備審核資料影本		資格評鑑	
1	公司登記事項卡		☐ 合格 ☐ 不合格	
2	營利事業登記證		☐ 合格 ☐ 不合格	
3	內政部核發之登記證		☐ 合格 ☐ 不合格	
4	本年度桃園市保全、公寓大廈同業公會會員證書、投標比價證書及自律公約證書。		☐ 合格 ☐ 不合格	
5	完稅證明(401表)及最近一年無退票證明		☐ 合格 ☐ 不合格	
6	投保保全責任險及服務人員相關誠實證明。		☐ 合格 ☐ 不合格	
7	勞工安全衛生管理證		☐ 合格 ☐ 不合格	
8	115 年度有效之保全業責任保險單及保全、物業公司之誠實險、團體意外保險單		☐ 合格 ☐ 不合格	
9	管理公司目前正在接受委任管理小型之不同社區證明文件或可電訪、社區地址、聯絡電話)		加分項	
權責審核委員簽名			審核委員將參標物業保全公司應備審核資料是否合格與不合格請在 ☐ 內打V或打X	