

# 廣豐公園Ⅱ社區

## 115 年物業管理維護暨駐衛保全招標須知

### 壹、委託概況：

- 一、招標機構：廣豐公園Ⅱ社區管理委員會(以下簡稱本會)。
- 二、招標地址：桃園市八德區公園路 51-69 號。
- 三、社區概況：地上 21 層、地下 2 層、戶數：201 戶、棟數：3 棟、電梯 8 部、安全梯 7 支及其他公設設施。

### 貳、委託管理標的：

桃園市八德區公園路 51-69 號，廣豐公園Ⅱ社區全部區域之共用及約定共用部分。

### 參、委託管理事項：

- 一、公共事務管理服務：協助推動社區各項事務管理、公共財產管理、財會業務、公共事務、公共關係、信件服務、規章研擬、活動籌辦等。
- 二、建築物附屬設施(備)之檢查及建議修護事宜。
- 三、警衛安全管理服務：社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛管制、事故處理、防災演練、信件服務等事宜。
- 四、社區維護暨清潔廠商之管理與連繫暨相關事務之報告。
- 五、每年一次區分所有權人會議召開之行政人力支援。

### 肆、委託管理履約期限：自民國 115 年 11 月 1 日 17 時起至 116 年 10 月 31 日 24 時止。

### 伍、人員需求：(此為建議編制，可經場勘後自行於企劃書中修改)

- 一、社區經理 1 員。
- 二、社區秘書 2 員。
- 三、保全人員 現行編制 2 哨(大門哨及車道、均 24 小時執勤，全年無休)。

### 陸、人員資格：

#### 一、社區經理

- (一)、領有中央主管機關認可之事務人員證照。
- (二)、需具備綜合行政庶務、社區財務收支作業、消防/機電/監視系統基本檢點能力、電腦文書處理及安全系統基本認知及操作能力，並具 200 戶以上同社區管理相關實務經驗 2 年以上。
- (三)、每日實際上班八小時，週休二日與國定假日依人事行政總處頒佈為準每月排休。

#### 二、秘書(共 2 名、財務秘書與行政秘書)

- (一)、高中以上畢業，具服務熱誠，熟悉電腦文書處理作業需具有 Microsoft 認證之證書(行政)及會計丙級證照(財務)尤佳。
- (二)、具備綜合行政庶務、社區財務收支作業能力、各類文書表報作業能力、掛號包裹登記及郵件分發、電腦軟體應用(需熟練)、智慧化社區管理系統使用(智生活、社區幫...等物業服務環境內的軟體)。
- (三)、每日實際上班八小時，週休二日與國定假日依人事行政總處頒佈為準每月排休。
- (四)、社區管理相關實務經驗 1 年以上。

#### 三、保全人員

- (一)、領有保全護照並附警察局業管單位安全查核公函(考量保全安全查核時效，可於進駐後 15 日內檢核)。
- (二)、具社區門禁管理維護、巡邏勤務、停車場門禁管理、郵件分發、異常事故處理經驗。
- (三)、本社區車道哨每日早晚均須交管兩小時，有交管經驗者尤佳。
- (四)、社區管理相關實務經驗半年以上。

柒、投標廠商資格：參加投標廠商必須具備下列證件(請依據審查表準備)

一、公寓大廈管理維護公司應具備之證照及資格：

(一)、公寓大廈管理維護公司登記證。

(二)、公司設立/變更登記事項表(資本額須達新台幣壹仟萬元整以上)且需檢附證照報備名單)。

二、保全公司應具備之證照及資格：

(一)、保全業務特許函。

(二)、公司設立/變更登記事項表(資本額須達新台幣肆仟萬元整以上)。

三、另須滿足以下資格：

(一)、保全、公寓大廈管理維護公司負責人須為同一人或為關係企業(須提供證明)。不得同業借牌，若得標後經檢舉查證屬實，另須賠償三個月委任服務費。

(二)、桃園市公寓大廈維護管理商業同業公會及保全公會核發之會員證明、自律公約證書及投標比價證明書。

(三)、最近一期完稅證明(401表)及銀行無退票紀錄證明。

(四)、公司投保保全責任險、員工保勞健保、團體意外傷害保險(意外、醫療)、服務人員誠實險相關證明。

(五)、勞工安全衛生業務主管證照或管理證書(持證人須為公司管理幹部)。

(六)、應備性騷擾防治措施及懲戒管理辦法經地方政府核可報備許可函。

(七)、提供現有桃園市服務大型社區管理經驗及實績名單，須檢附社區名稱，以利管理委員會查訪印證，有輔導社區取得優良社區之經歷尤佳。

(八)、需依法開立發票。

(九)、得標廠商簽約當日應帶所有證件正本送本會稽核，如有相關證照租借牌及偽造等事件發生，本會將移送法辦外，並取消該廠商得標資格。

捌、領標期程：

一、自 115 年 08 月 04 日(二)起 至 115 年 08 月 18 日(二)下午 18：00 時止，每日下午 13：00 時至 20：00 時，可至社區管理中心領取招標文件。

二、連絡人：社區經理-戴先生，連絡電話：(03)366-2722。

玖、廠商場勘時間：

如需至社區實地勘查，自 115 年 08 月 08 日(六)起 至 08 月 17 日(一)每日 13：00-18：00 時止，洽本社區管理中心安排，逾時不予受理。

壹拾、投標截止日：

一、投標文件一律密封蓋騎縫章後，於 115 年 08 月 18 日(二)18：00 時前(郵戳為憑)，以雙掛號郵寄或親送至「桃園市八德區公園路 51 號廣豐公園Ⅱ社區管理委員會」。

二、投標廠商所提供資料均不予退還。

拾壹、投標文件內容：(影本請加蓋公司大小章，文件不齊者視為無效標)

一、符合第柒項廠商資格之相關資料文件(請依序排列裝訂)。

二、聲明書(附件一、二)。

三、服務企劃書(請提供紙本五份，另提供電子檔)。

四、報價單(總價需含稅金)。(報價單請單獨放入小信封內密封並加蓋騎縫章)

五、預計派駐本社區經理之基本資料與經歷。

六、本案契約書草約。(以利本會預先審查，並得於簡報當日對於可能爭議之事項先做商議，作為決標參考)。

## 拾貳、公告方式：

- 一、社區佈告欄張貼招商公告。
- 二、由委員及住戶推薦殷實廠商領取標單參與投標。
- 三、發表於桃園市公寓大廈管理維護商業同業及公會桃園市保全商業同業公會網站。

## 拾參、開標方式：本案採二階段開標，第一階段為書面審查，第二階段為簡報評核。

### 一、第一階段為投標商資格審查作業：

- (一)、本會於 **115 年 08 月 24 日(一)**就投標廠商文件進行書面資格審查後(詳附件三、四)，於 **115 年 08 月 27 日(四)**前，以電話通知投標廠商參加第二階段服務企劃書簡報評選(原則上 5 家以內)。
- (二)、參與投標公司超過 5 家時，本會擁有資格審查之最後決定權，未獲邀請參加第二階段服務企劃書簡報評選作業之投標廠商不得異議，且參與投標公司所提送資料均不予退回，亦不得派員參加簡報與決標。

### 二、第二階段為服務企劃書簡報評選作業：

#### (一)、企劃書內容：應包含但不限於下列項目，A4 紙張。

- 1.公司基本資料(含名稱、負責人、地址、成立沿革、關係企業等)。
- 2.公司對本社區保全及物業管理服務規劃及實施方法，如下參考：
  - (1).SOP 標準作業程序。
  - (2).物業管理/保全人員罰則。
  - (3).如何協助本社區評鑑獲得桃園市優良社區。
- 3.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、薪資等福利與休假制度。
- 4.公司過去履約紀錄、經驗、實績、獲獎紀錄。

#### (二)、簡報規劃說明：

日期：**暫定 115 年 8 月 30 日(日)、(以電話通知時間為主)**、請依通知指定時間到達。

地點：本社區 B 棟宴會廳。

時長：簡報時間原則 15 分鐘，答詢時間 10 分鐘，總計 25 分鐘。

順序：依本社區管委會抽籤排定。

設備：簡報所需筆電等簡報設備，由廠商自備。

備註：服務企劃書簡報，每一投標商最多 5 人參加簡報。參與簡報人員如非公司負責人，**請填委任出席代表授權書(附件五)**供本會備查(社區經理之人選能親自到場為佳，社區物業經理簡歷請附於簡報資料中)、簡報所需筆電等設備，由廠商自備。

## 拾肆、決標方式採最有利之合理標評選：

- 一、**決標日為 115 年 8 月 31 日(一)暫定晚間 20：00 時**，於本社區 B 棟宴會廳，依下列參考權重項目得分高低排名，並綜合考量評選結果後，挑選最優勝廠商進行議價。

### 二、評比項目參考權重：

- (一)、公司實績：15%
- (二)、本案規劃建議：25%
- (三)、履約管理說明：20%
- (四)、經理人選評分：20%
- (五)、價格合理性：20%(最低標但價格不合常理者者，本會不予考慮且不另外通知)

#### 拾伍、議約期限：

- 一、得標廠商應於決標翌日起算 15 日內辦理議約與完成訂約手續。
- 二、逾期未簽約視同不接受決標，本會並得與其他符合資格之參與投標廠商進行議價簽約作業或另行訂期招標。
- 三、若得標廠商所攜帶證件正本，經本社區管委會審核如發現與原檢送之影本有不符者，本會除取消得標資格外，並依前述規定辦理，廠商不得異議。
- 四、得標廠商須於得標後至契約起始日 10 日以前，進行交接。由確定派任之社區經理、秘書、保全等相關人員於原經理、秘書、保全上班時間至社區了解作業方式與進行交接事宜，本項人事費用，由得標廠商自行負擔。日期及時間視情況及本會需求做調整。
- 五、契約起 3 個月內為試用期。契約期間有關失職及造成住戶損失之罰金將從每月服務費中扣除。若管委會於試用期內評選不符合，則本契約自評選「不符合」之公告次日起自動解約，管委會支付該月之服務費(以當月已服務天數與當月天數比例換算該服務費用)，且雙方不需支付任何賠償費用。

#### 拾陸、投標注意事項：

- 一、投標文件文字應使用中文(正體字)，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。
- 二、內外封套外部皆須書明投標廠商名稱、地址、電話、標案名稱，內外封套密封處皆須加蓋騎縫章，外標封未密封者視為無效標。
- 三、無論得標與否，投標廠商所花費之費用一律自行負擔，未得標之投標文件一律不予退回。

#### 拾柒、其他事項：

- 一、投標廠商不得有串通綁標、妨礙開標及暴力脅迫等情事，違者依法處理。
- 二、檢附各項資料及文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消資格。
- 三、開標前本會對招標如有變更事項，另行公告變更之。
- 四、本招標須知如有疑問時，應以本會之解釋為準。
- 五、本招標須知與附件及得標廠商簡報檔案(服務企畫書)列為契約之一部份，以資信守。
- 六、參與投標廠商請務必了解本社區哨所及公設現況做出最符合本社區之企劃書，如需社區實地勘查，請洽本社區管理中心預約，進入社區須事先於大門哨登記並換訪客證，逾時不予受理。
- 七、如有任何疑問請於 13:00~18:00 洽本社區：管理中心 (電話：03-366-2722)。
- 八、本須知如有未盡事宜，本會得隨時補充之。

廣豐公園Ⅱ社區管理委員會 敬啟

中 華 民 國      1 1 5      年      0 8      月      0 4      日

聲 明 書  
(公寓大廈管理維護公司)

\_\_\_\_\_公寓大廈管理維護有限公司(以下簡稱本公司)於民國 115 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日參加廣豐公園Ⅱ社區管理委員會舉辦 115 年物業管理維護公開招標事宜，本公司所提供之證件影本均與正本相符，如有偽造、變造之情事，願接受法律之制裁，並放棄法律先訴抗辯權，恐口說無憑，特立此聲明書為證。

此 致

廣豐公園Ⅱ社區管理委員會

立聲明書人：

簽章

負責人：

簽章

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

中華民國

年

月

日

聲 明 書  
(保全公司)

\_\_\_\_\_保全股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國  
115 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日參加**廣豐公園Ⅱ社區管理委員會**舉辦 115  
年駐衛保全公開招標事宜，本公司所提供之證件影本均與正本  
相符，如有偽造、變造之情事，願接受法律之制裁，並放棄法  
律先訴抗辯權，恐口說無憑，特立此聲明書為證。

此 致

**廣豐公園Ⅱ社區管理委員會**

立聲明書人：

簽章

負責人：

簽章

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件三

# 廣豐公園Ⅱ社區管理委員會

## 115 年度物業管理維護招標案參標廠商資格審核評鑑表

|                                                                 |                                                                    |          |       |          |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------|-------|----------|----------------------------------------------------------|
| 投標<br>廠商                                                        |                                                                    | 審核<br>日期 | 年 月 日 | 審核<br>委員 |                                                          |
| 參加物業管理招標公司應備審核資料影本                                              |                                                                    |          |       |          | 資格評鑑                                                     |
| 1                                                               | 內政部營建署核發(資本額 1 仟萬元含以上)公司許可登記證。                                     |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 2                                                               | 政府核發(資本額 1 仟萬元含以上)連續營利 115 年最近六個月內公司變更登記證縣市政府核發之抄錄本。               |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 3                                                               | 依營建署規定公寓大廈管理公司應具管理人認可證 4 張、技術類 4 張共計 8 張認可證(應提供營建署 G3-2 報備名單以資稽核)。 |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 4                                                               | 115 年度桃園市公寓大廈管理同業公會核發之合法會員證書。                                      |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 5                                                               | 115 年度桃園市公寓大廈管理同業公會核發之合法會員投標比價證明書。                                 |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 6                                                               | 115 年度桃園市公寓大廈管理同業公會核發之合法會員自律公約證書。                                  |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 7                                                               | 最近一期完稅申報書及稅額繳款證明書(401 表)。                                          |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 8                                                               | 營利無退票紀錄證明書。                                                        |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 9                                                               | 公司投保員工勞健保(含提撥)、員工意外險等相關證明。                                         |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 10                                                              | 服務人員誠實險相關證明。                                                       |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 11                                                              | 勞工安全衛生 <u>業務主管證照或管理證書</u> (持證人須為公司管理幹部)____張及複訓證書____張。            |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 12                                                              | 性騷擾防治措施及懲戒管理辦法經地方政府核可報備許可函。                                        |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 13                                                              | 貴公司目前正在接受委任物業管理不同社區資料(內含社區地址、聯絡電話)。                                |          |       |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 補充資料可填寫↓                                                        |                                                                    |          |       |          |                                                          |
| 1                                                               |                                                                    |          |       |          | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無    |
| 2                                                               |                                                                    |          |       |          | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無    |
| 審核委員將參加投標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打 V 或 X |                                                                    |          |       |          |                                                          |

附件四

# 廣豐公園Ⅱ社區管理委員會

## 115 年度駐衛保全招標案參標廠商資格審核評鑑表

|                                                              |                                                |          |             |          |                                                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------|-------------|----------|----------------------------------------------------------|
| 投標<br>廠商                                                     |                                                | 審核<br>日期 | 年    月    日 | 審核<br>委員 |                                                          |
| 參加駐衛保全招標公司應備審核資料影本                                           |                                                |          |             |          | 資格評鑑                                                     |
| 1                                                            | 內政部警政署核發(資本額 4 仟萬元含以上)保全業許可函。                  |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 2                                                            | 公司設立/變更登記事項表。                                  |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 3                                                            | 115 年度桃園市保全同業公會核發之合法會員證書。                      |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 4                                                            | 115 年度桃園市保全同業公會核發之合法投標比價證明書。                   |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 5                                                            | 115 年度桃園市保全同業公會核發之合法自律公約證書。                    |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 6                                                            | 最近一期完稅申報書及稅額繳款證明書(401 表)。                      |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 7                                                            | 營利無退票紀錄證明書。                                    |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 8                                                            | 公司投保員工勞健保(含提撥)、員工意外險等相關證明。                     |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 9                                                            | 115 年度依保全業法規定投保(保全公司)責任保險證明書。                  |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 10                                                           | 勞工安全衛生業務主管證照或管理證書(持證人須為公司管理幹部)____張及複訓證書____張。 |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 11                                                           | 性騷擾防治措施及懲戒管理辦法經地方政府核可報備許可函。                    |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 12                                                           | 貴公司目前正在接受委任駐衛保全管理不同社區資料(內含社區地址、聯絡電話)。          |          |             |          | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 補充資料可填寫↓                                                     |                                                |          |             |          |                                                          |
| 1                                                            |                                                |          |             |          | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無    |
| 2                                                            |                                                |          |             |          | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無    |
| 審核委員將參加投標管理公司應備審核資料是否合格與不合格請在 <input type="checkbox"/> 內打V或X |                                                |          |             |          |                                                          |

## 委任出席代表授權書

\_\_\_\_\_保全公司／\_\_\_\_\_管理維護公司茲授權 \_\_\_\_\_先生/女士(身分證字號：\_\_\_\_\_)代表本公司出席廣豐公園Ⅱ社區管理委員會舉辦 115 年度物業管理維護暨駐衛保全公開招標事宜，該員所做之任何承諾或簽認事項直接對本公司發生效力，本公司確認被授權人之下列簽樣真實無誤。

被授權人之簽樣：

請惠予核備。

此 致

廣豐公園Ⅱ社區管理委員會

授權公司：\_\_\_\_\_保全股份有限公司  
\_\_\_\_\_公寓大廈管理維護有限公司

統一負責人：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

中華民國            年            月            日