



美麗一森社區管理委員會

115 年度物業管理維護暨駐衛保全招標公告

中華民國 115 年 09 月 16 日

主旨：為本社區 115 年度物業管理、駐衛保全、清潔服務等事項，本管理委員會專案辦理公開招標事宜。

壹、基本資料概述：

· 招標單位：美麗一森社區管理委員會(以下簡稱本會)

招標地址：桃園市桃園區正光路 421 巷 11 號

社區概況：戶數:108 戶，建物:2 棟，樓層數:地上 15 層、地下 3 層，

電梯:4 部，安全梯:6 支及其他公共設施。

貳、委託管理標的：

桃園市桃園區正光路 421 巷 11 號，美麗一森社區全部區域之共用及約定共用部分。

參、委託管理事項:應包含但不僅限於下列項目：

- 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、區分所有權人會議召開、財會業務、公共事務、信件服務、規章研擬等。
- 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、社區清潔維護人員配置、垃圾、廚餘分類整理等事宜。
- 五、免費提供發律諮詢服務。

肆、委託管理約期：

自 115 年 11 月 30 日 19:00~116 年 12 月 31 日 19:00 (共計壹年壹個月)

伍、人員需求：

- 一、社區經理:編制一員。
- 二、保全人員:編制一哨(一樓大廳 24 小時值勤，全年無休)。
- 三、清潔人員:編制二員(春節期間配合政府清潔隊休假)。

陸、人員資格

一、社區經理：

1. 高中職以上畢業，身體健康。
2. 領有中央主管機關認可之事務人員證照，且證照有效期限至少 1 年以上。
3. 須具備綜合行政庶務、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，並具實質社區管理相關實務經驗 2 年以上。

4. 每日實際上班 8 小時，休假依勞基法辦理。

5. 遇特休時，公司需派員支援代班。

二、保全人員：

1. 性別不拘，身體健康。

2. 領有保全護照並附警察局業務管理單位案調查核公函(考量案調時效，可於進駐後 15 日內檢附)。

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、清潔人員：

性別不拘，身體健康。

四、以上工作人員在執行勤務時、皆不得有飲酒、嚼食檳榔等影響社區形象之行為。

柒、聯絡資訊：

管理中心電話：(03)217-1333 聯絡人：陳經理

捌、投標資格及檢附資料：

一、保全公司投標資格及檢附資料：資本額新台幣肆仟萬元整以上。

1. 保全業務特許函、公司變更登記表(資本額依據)。

2. 桃園市保全商業同業公會會員證書、投標比價證書及自律公約證書。

3. 保全業責任保險單。

4. 最近一期營業人銷售額與稅額申報書(401 表)。

5. 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)。

6. 團體意外傷害保險(意外險+醫療險)。

7. 勞工安全衛生管理證書。

二、公寓大廈公司投標資格及檢附資料：資本額新台幣壹仟萬元整以上。

1. 公寓大廈管理維護公司登記證、公司變更登記表(資本額依據)。

2. 桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會會員證書、投標比價證書及自律公約證書。

3. 最近一期營業人銷售額與稅額申報書(401 表)。

4. 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)。

5. 團體意外傷害險(意外險+醫療險)。

6. 勞工安全衛生管理證書。

玖、招標辦法：

一、公告及領標截止時間：

(一)自 115 年 9 月 17 日起至自 115 年 9 月 30 日止，每週一至週五早上 08 時至下午 17 時至桃園市桃園區正光路 421 巷 11 號美麗一森社區一樓大廳簽領招標須知。

(二)領標廠商得於領標後至截止日前聯絡社區經理，週一至週五早上 08 時至下午 17 時至社區進行實地現勘。

二、投標文件截止時間：

文件備妥後一律於接縫封口處加蓋騎縫章後以雙掛號郵寄或親送，於 115 年 10 月 12 日 17:00 前(郵戳為憑)寄達：桃園市桃園區正光路 421 巷 11 號美麗一森社區管理委員會。

三、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：

1. 本會原則上於投標截止日後一週內就投標廠商文件進行書面資格審查後，於 115 年 10 月 19 日前以電話通知 3 家投標廠商參加第二階段服務企劃書簡報評選。
2. 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：

1. 企劃書內容：應包含但不限於下列項目，A4 紙張直式橫寫。
 - (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：
 - A. SOP 標準作業程序。
 - B. 物業管理/保全人員罰則。
 - C. 如何協助本社區更為精進有效率的維護管理。
 - (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。

2. 招標 Q&A：依公司實際狀況應答問題，列為簡報資料並提報之，若獲評為得標廠商，該應答內容亦將列為契約規範之一部分。
3. 簡報日期：115 年 10 月 31 日上午 10 時起依通知指定時間到達，進行服務企劃書簡報，每一投標商最多 2 人參加簡報。(預派社區經理之人選能親自到場為佳)參與簡報人員如非公司負責人。
4. 地點：本社區一樓交誼廳。
5. 簡報時間：投標廠商簡報時間原則 20 分鐘，答詢時間 10 分鐘，總計 30 分鐘
6. 簡報順序：依本社區管委會抽籤排定。
7. 設備：會場備有大型電視螢幕，簡報所需筆電，由廠商自備。

拾、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、符合第捌項廠商資格之相關資料文件(請依序排列且左側裝訂)。
- 二、勞務採購標單(總價需含稅金)。
- 三、年度對社區回饋事項、內容敘述。
- 四、本案契約書草約請獲通知參與簡報評選之廠商於簡報時先行提供以利本會預先審查，並作為決標參考。

拾壹、本招標案決標方式採最有利之合理標評選：

- 一、決標日為 10 月 31 日簡報當日，依下列參考權重項目得分高低排名，各委員評分加總最高分者為第 1 名最優者(同分者，本會得與廠商議價後，在條件不變下，以最低價者勝出)，取得優先議約權，進行議價簽約作業，議約不成則由第 2 名進行議價簽約作業，餘此類推。

二、評比項目參考權重：

- (一)公司實績：10 %
- (二)本案規劃建議：25 %
- (三)履約管理說明：20 %
- (四)額外提供服務說明：10 %
- (五)價格合理性：35 %

拾貳、訂約期限：

- 一、得標廠商應於決標翌日起算 15 日內攜帶證件正本至本社區辦理簽約手續。
- 二、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，得標廠商不得異議。
- 三、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、保全等相關人員於原經理、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。

四、契約起3個月內為試用期。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。

拾參、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、投標文件外標封內，請分為「報價標封」、「資格標封與服務企劃書標封」二只內標封，「資格標封」請依序裝訂。
- 三、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。
- 四、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。

拾肆、其他事項：

- 一、投標公司不得有串通圍標，妨礙開標及暴力脅迫等情事，違者依法送辦。
- 二、檢附之各項資料與文件，應與事實相符，若經查證有虛偽情事，一律取消投標資格。
- 三、得標廠商確保派駐服務於本標案之員工，須符合勞基法之有關權益。
- 四、投標廠商不得借用他人名義或證件投標，否則經查核屬實，將喪失投標資格並解約。
- 五、得標廠商不得有轉包類似行為。
- 六、本社區不收取「領標金」、「押標金」、「履約保證金」。
- 七、本須知未盡事宜，得隨時補充之。

美麗一森社區管理委員會 敬啟