

大清雄讚2期社區公開招標須知

主旨：招商辦理本社區物業管理、駐衛保全暨環境清潔維護事項

說明：

壹、委託管理標的：桃園市新屋區中華路835巷2號「大清雄讚2期社區」。

貳、委託管理事項：物業管理、駐衛保全暨環境清潔維護服務。

參、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(試用期3個月)。

肆、投標廠商基本資格：

一、具備經濟部及內政部核准設立之「保全公司」及「公寓大廈管理維護公司」；且以上兩家公司負責人須同一人。

二、同業公會會員證。

三、檢附相關證照及文件應與事實相符，若經查證有虛偽情事者，取消評選資格。

伍、領標時間：自公告日115年9月24日起至115年10月6日。

陸、領標時間及地點：上午10：00～18：00，本社區管理中心地址：327桃園市新屋區中華路835巷2號。

柒、截標日期：115年10月16日18：00時止。

捌、投標事項說明：

一、投標者須為合法登記之廠商並有合格之營業項目。

二、招標方式：為評選「合法」、「優質」、「服務品質良好」之廠商，本招標案採合理標。

三、投標檢附資料清單點檢表。

四、必備檢附資料：(繳交資料之影印本應有與正本相符之字樣及公司大小章之紅色印記)

1. 具備合法登記設立之公司執照及營利事業登記證(投標之物業管理公司、保全公司需同一負責人；且僅得由一家公司代表參與投標，不得借牌靠行參與或有圍標情事。)
2. 完稅證明401報表。
3. 公司投保保全責任保險及服務人員相關誠實保險。
4. 政府核發許可證(保全、公寓大廈管理維護)。
5. 公司及負責人無退票紀錄(115年8月31日前最近資料)。
6. 公寓大廈事務管理人證書。
7. 桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會，有效期內「會員證書」及「投標比價證明書」。
8. 桃園市保全、公寓大廈管理維護自律公約證明。
9. 報價單一份(總價須含稅金，環境清潔維護標案亦須包含人事、清潔消耗品及清潔用具成本在內)。
10. 管理維護服務企劃書及合約書草案，請依本社區現況進行規劃，並提供紙本9份。

五、參與廠商請於115年10月16日（星期五）下午18 時00分前，備妥相關檢附企劃書、證明文件、相關文件及標單（須封套）密封，逕自送達或雙掛號郵寄（須於截標前送達），逾期歉難受理。廠商送審資料，無論獲選與否，恕不退件。

玖、初審：

- 一、廠商數未達3家，由管委會或住戶再推薦廠商，以符合招商有3家以上之規範。
- 二、廠商數達3家（含）以上，由管委會會議評選一半（含）以上廠商進入複選。
- 三、**預訂於115年10月20日進行初審，由管委會當天拆封審閱廠商投標資料，初選入選投標廠商將由管委會通知參加複選簡報。**

壹拾、複審(含簡報)：

- 一、初審入選之廠商，將由社區管委會另行擇日公告在社區會議室進行簡報30分鐘(重點簡報10 分鐘、委員提問20 分鐘)及決選。
- 二、最終決選結果，將於管委會會議中決議並公布。

壹拾壹、依管委會評選議決，評選符合社區需求之廠商。

- 一、評比標準：（依表1 評比項目進行評比）
 - 1分最低；10分最高，評選出總平均分數最高者（四捨五入到小數點第2位）。
 - 若出現同分者，依評比項目之重要性排序選出單項總分最高分者。
 - 若各項皆同分者，則由管委會決議得標廠商。
- 二、本標採合理標，無記名評分方式，依權重加總後之得分高低，分為最優先、第二順位及第三順位議約對象，惟複審時若無廠商之綜合評分達本會標準者，則不予決標。
得標後需提供案場之相關「財務管理手冊」、「程序書」、「作業規範」、「作業表單」，人員配置規劃，工作人員排班表，各類工作人員職掌。

壹拾貳、若因緊急狀況、重大事件或招商困難，管委會將不受廠商是否達3 家以上之投標狀況，於招商時程內評選適當「合法」、「優質」、「服務品質良好」之廠商。

壹拾參、本社區管理維護服務企劃書、服務經營管理企劃書內容至少應有：

- 一、公司組織及專案團隊及人力分派計畫。
 1. 參與本工作人員配置及學歷、證照要求。
 2. 人員薪資結構分析表。
 3. 相關業績與專業技術能力：廠商近年內承辦相關工作業績表，及證明文件（如檢附與業主簽訂之合約影本雙方用印處）。
 4. 成就、獎章、公證等。
- 二、規劃與整體工作執行方案
 1. 本案之工作計畫及對本案之瞭解程度。
 2. 本案未來執行的策略說明。
 3. 本案場主要或特殊問題之分析與對策及有利於本案推動之建議（含創意、廠商承諾額外給付管委會情形）。
 4. 明定各職務工作計劃書、職掌、每日/月進度控管表、年度計畫表排定
- 三、履約管理執行策略

1. 履約管理說明、風險管理分析及對策、品質保證計畫擬訂與執行。

2. 履約環安衛管理、交通維持、防災管理計畫擬訂及執行。

四、SOP 標準作業程序。

五、住戶反映事項、委員交接及社區相關表單。

六、物管／保全／清潔人員工作排程及罰則。

七、社區內年度活動與社團規劃。

八、公設管理。

壹拾肆、簡報當天，參與廠商最多3人代表出席，請投標廠商自行準備投影器材。

壹拾伍、獲聘之物業、保全公司前3個月為試用期。試用期滿經社區管委會審核通過後，另定時間簽約。若經管委會於試用期滿後評選不符合，則本契約自評選「不符合」之公告次日起自動解約，甲方應支付該月之服務費（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。

壹拾陸、其他事項：

一、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。

二、本次招商相關資訊，以管委會紙本招商公告、須知為準，並且管委會對本次招商案有解釋及增訂之權利。

三、歡迎有意願競標廠商至社區實地了解社區公設和相關設備。

四、得標廠商於本案提供之報價單、委任契約範本，本管委會有權修訂。

五、得標廠商應於本管理委員會通知期限內，將合約製作完成送至本管理委員會辦理簽訂契約手續，未經本管理委員會同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標。

六、社區聯絡電話：(03)487-0158 大清雄讚2期社區管理中心。

七、本標之人力配置、設備器材、工作細項、請款支付等均須列載合約書內。

八、得標廠商需有節慶活動之企劃、海報以及行政等後勤支援工作，並需無償多調派人力支援本社區各項活動之召開。

九、得標廠商於契約有效期間內欲替換總幹事時，除了須徵得管委會同意外，亦須提供數位已領持有管理服務人員認可證繼任人選供管委會挑選。

十、契約有效期間內表現不良者，管委會得隨時終止合約。

十一、參加招標之廠商所提供之資料概不退還。

十二、初審及複審前，投標廠商欲參訪本社區時，請事先向本標案對外連絡人預約時間。

十三、本內容如有未詳盡之處，得由管委會補充，本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利，如有任何疑問請洽管理委員會。

十四、委託管理維護標的物概況：

(一)名稱：大清雄讚2期社區

(二)管委會名稱管委會名稱：大清雄讚2期社區管理委員會

(三)總坪數/總戶數：8410.41 坪/共235 戶(大樓區:201戶、透天區:34戶)

(四)棟數/電梯數量：4棟/15梯

(五)樓層數：地上15層/地下3層

十五、保全物管人員配置：

(一) 社區主任:1 人力，每日上班 8 小時週休二日、國定假日休假依勞基法規定休假，具公寓大廈管理服務人證照並有 2 年以上服務經驗。

- (二) 日班保全:1.5 人力，每日上班 12 小時，國中以上學歷。
- (三) 夜班保全:1.5 人力，每日上班 12 小時，國中以上學歷。
- (四) 清潔人員:1 人力，每日上班 8 小時。

十六、回饋事項:

- 1. 繳交管理費之超商手續費由廠商吸收。
- 2. 提供免費影印機一台。
- 3. 區權會及社區活動之免費人力支援。
- 4. 清潔項目:
 - (1) 合約內免費清洗水塔乙次。
 - (2) 合約內免費一樓公共區域消毒作業乙次。
 - (3) 合約內免費大廳大理石地板晶化乙次。