

京澄為和社區115年度徵選保全暨物業管理廠商招標須知



一、委託管理標的：京澄為和社區（地址：桃園市桃園區水岸一街75號1樓）
（2棟 136戶、地上21層、地下4層、5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
社區經理	1	高中以上畢或三年以上總幹事經歷，具事務人員管理及服勤人員證照及中型以上社區服務經驗。熟悉電腦操作及一般文書作業軟體、具良民證，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。每日上班8小時(午休1小時)，可依社區事務調整班別。
社區秘書	1	高中以上畢或兩年以上財務作帳經驗，熟悉電腦作業及一般文書作業軟體、具良民證，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。每日上班8小時(午休1小時)，可依社區事務調整班別。
保全人員 (1哨24小時)	3	日、夜保全各1名，24小時輪值。 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)。諳電腦操作(智生活系統、門禁及監控系統等)，負責門禁管制、訪客登記、工班進出控管、社區巡邏、緊急事故處理及社區經理、秘書交辦事項。每月薪資須符合勞工法令，保全公司負責聘任及查核。
清潔人員	2	具清潔相關知識，負責社區公共區域清潔，垃圾處理及資源回收整理，配合社區要求執行每日流程及突發狀況處理。每日上班8小時(午休1小時)，每日至少維持1人執勤。

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與休假應符合勞基法之各項規定。

委託管理約期：自民國115年12月1日至116年11月30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：

- (一) 公司登記事項卡。
- (二) 營利事業登記證。
- (三) 內政部核發之登記證。
- (四) 保全、物業商業同業公會會員證書、投標比價證書及自律公約證書。
- (五) 完稅證明(401表)及最近一年無退票證明。
- (六) 公司投保保全責任險及服務人員相關誠實證明。
- (七) 勞工安全衛生管理證。

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。

以上所需證明文件請另提供PDF檔供委員會審閱。

檔案請寄E-MAIL：jcwh033163788@gmail.com

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：(除以下項目外，廠商可再自行增加)
 - (1) 提供相關法律顧問諮詢。
 - (2) 社區活動及區分所有權人會議提供活動贊助費用。
 - (3) 區分所有權人會議之人力與投影、錄影及廣播等設備支援。
 - (4) 影印機、AED、拒馬、活動摸彩品或贊助品。
 - (5) 公共區域消毒二次。
 - (6) 水塔清洗二次。
 - (7) 人行道、車道及中庭高壓沖洗二次。
 - (8) 地下室停車場除塵一次。
 - (9) 提供電腦一台供管理中心使用，服務滿一年即轉為社區資產。**
 - (10) 管理費繳款手續費回饋(實支實付)。

五、公告方式：於桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會刊登招標公告。

六、領標期限：**115年9月16日起**至**115年9月26日17時止**。

七、領標時間地點：每日 09：00~17：00，於本社區管理中心。

八、注意事項：

- 一、**投標廠商需於115年10月5日17:00 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：**桃園市桃園區水岸一街75號1樓「京澄為和社區管理委員會」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、秘書時間(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：初審後將遴選3家符合資格之物業公司，由管理中心通知其入選簡報資格，並邀請原物業公司參與簡報。
- 二、預算金額：由物業管理公司報價。
- 三、接獲通知之物業管理公司，請於115年10月份委員會例行會議上進行簡報，會議日期訂於**115年10月10日下午14:00**，每家簡報10分鐘、提問15分鐘。

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，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、如有任何疑問請洽京澄為和社區管理服務中心：(03)316-3788 吳經理。

【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】