

深耕 8 期社區物業保全招標公告

(110)深八管公字第1100204001 號

深耕 8 社區管理委員會

地址：桃園市八德區廣興三路 40 號

電話：(03) 373-1502

聯絡人：葉鈞華

主旨：社區物業管理維護(物業、保全)公開招標。

說明：

- 一、公告日期：110 年 02 月 05 日至 110 年 02 月 22 日止共計 17 天公告於本社區公佈欄、社區住戶平臺、以及桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會、桃園市保全商業同業公會。
- 二、招標方式：依社區採購管理辦法，區分兩階段由管理委員會完成資格審核後，再進行簡報及價格開封，採最有利標。
- 三、委託管理維護起訖日：110 年 04 月 01 日至 111 年 03 月 31 日止，為期一年。
- 四、領標單日期：110 年 02 月 22 日 09 時起至 03 月 04 日 17 時止至本社區管理中心索取投標須知及標單。
- 五、截標時間：110 年 03 月 04 日 17 時止，投標廠商應於上述時間將企劃書(含相關證明文件) 5 份及標單等送達社區管理中心收執。
- 六、審標日期：第一階段書面審核 110 年 03 月 08 日(星期一)下午 13 時。
- 七、簡報決選日期：110 年 03 月 08 日(星期一)第一階段書面審核後，即由社區管理委員會通知審議通過之管理公司參加當日 19 時之簡報與決選。
- 八、投標相關資料及投標單金額須密封並蓋騎縫章，於 110 年 03 月 04 日 17 時前逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)管理中心參與投標，逾時視同棄權。
- 九、歡迎住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

深耕 8 期社區物業管理及保全投標須知

壹、人力配置需求與學經歷：

一、人力配置需求：

- (一)物業管理：社區經理 1 人，實際上班每日八小時(不含午休時間)月休八日，上班工時依法規，但須配合社區運作或任務調整排班、調班。(須具備公寓大廈事物管理人員證照)
- (二)駐衛保全：保全警衛 1 人，配合業主全年無休且每日二十四小時執勤。

二、學經歷要求：

(一)社區經理：

- 1.大專以上畢，具事務管理經驗二年以上。
- 2.具備公寓大廈事務人員管理之證照。

(二)保全人員：高中(職)以上程度無不良前科記錄者。

貳、投標資格與審查：

一、廠家資格：

- (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)具桃園市公寓大廈管理維護同業公會及桃園市保全同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書」、「投標比價證明書」、及「自律公約證書」。
- (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。
- (六)應為派赴本社區服務人員加保誠實險、雇主補償責任保險或團體險之證明。

二、檢附資料：(所送資料無論得標與否均不予退還)

- (一)保全、物業管理營利事業登記證(變更登記表)
- (二)保全內政部特許函、公寓公司登記證。

- (三)109 年度 (401) 完稅證明 (近一期)。
- (四)109 年無退票證明 (近一期)。
- (五)109(110)年投保保全責任險證明 (保全公司自負額 10%以下)。
- (六)保全人員之約定書 (勞基法 84 之 1 條排外條款)。
- (七)近一期雇主依法繳納員工 6%退職繳款證明書 (含繳費收據)。
- (八)近一期公司投保員工(勞、健保及意外險)與雇主責任保險證明書或團體險 (含繳費收據)。
- (九)保全人員符合保全業法任用安調證明(檢附函文警政機關安全查核與警政機關函覆公文影本)。
- (十)具桃園市公寓大廈管理維護同業公會及桃園市保全同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書」、「投標比價證明書」、及「自律公約證書」。
- (十一)報價單 (如附件)。
- (十二)以上之證明文件影本應蓋參標公司大小章與正本相符章，否則以參標公司資格不符處理。
- (十三)勞工安全衛生許可證。

參、服務企劃書內容說明：(共需製作 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：
 - (一)社區管理費超商手續費。
 - (二)提供社區一部 AED 年度租賃費用。
 - (三)提供相關法律顧問諮詢。
 - (四)提供多功能事務機(具彩色影印及掃描、傳真功能)年度租賃費用。
 - (五)社區三節活動及區分所有權人會議提供贊助費用。

(六)區分所有權人會議之人力與投影、錄影及廣播等設備支援。

肆、領標、開標時間：

- 一、領標時間：110 年 02 月 22 日 09 時起，至 3 月 4 日 17 時止，至本社區管理中心領取。
- 二、截標時間：110 年 03 月 04 日 17 時止，投標廠商應於上述時間將企劃書(含相關證明文件)及標單送達本社區管理中心收執。
- 三、審標時間：110 年 03 月 08 日(星期一) 13 時。
- 四、簡報時間：110 年 03 月 08 日(星期一)第一階段書面審核後，即由社區管理委員會通知審議通過之管理公司，參加當日 19 時之簡報與決選。

伍、注意事項：

- 一、廠商投標資料均雙面列印且需密封，外標封未密封並加蓋騎縫章，以及投標文件、所附證件為偽(變)造者，一律視為無效標。
- 二、投標資料逕自送達或掛號郵遞方式寄達(以郵戳為憑)社區管理中心簽收，逾時送達者為無效標。
- 三、投標前與決標後，投標廠商不得與本社區管理委員會之委員有任何金錢饋贈往來及利益輸送關係；本社區管理委員會之委員不得收受投標或得標廠商饋贈任何物品及錢財。
- 四、得標廠商與社區原服務廠商交接：
 - (一)正式交接前 7 日(含)，每日由預派任之社區經理於上班時間(8 小時)至社區與原服務物管公司之相對人員實施交接及見習。
 - (二)保全人員於交接前 3 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。

陸、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)公司規模、營運狀況及實績表現。

(二)價格(總標價之完整性、各單項報價之合理性)。

(三)執勤人員專業能力、對本社區服務管理之建議事項與規劃之完整性與履約績效等。請於簡報時提出以上相關事項說明資料(含社區經理簡歷、相關證照及績效等...)。

柒、其他說明：

一、參加投標之廠商所提供之資料概不退還。

二、本須知如有未詳盡事宜，得由社區管理委員會補充。

三、如有任何疑問請洽深耕 8 管理服務中心。

TEL：(03) 373-1502，葉鈞華

深耕 8 社區物業管理、保全公司招標標單

項次	人員編制		單價	金額	備註
1	社區經理	1 人			上班時間 10 時至 19 時
2	保全	1 人			日班：上班時間 0630 時至 1830 時 夜班：上班時間 1830 時至 0630 時
合計			元		
稅金			元		
總計			新台幣 拾 萬 仟 佰 拾 元整		

註:上述人員編制請依實際所須編列與報價，管委會保留所需編制人力決定權。

公司名稱：

負 責 人：

請蓋公司大小章

地 址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

深耕 8 社區
物業管理、保全公司投標資料送達收執證明

茲證明收到「」公寓大廈管理維護公司參加
深耕 8 社區委託管理維護之相關投標資料。

送達時間：民國 年 月 日 時 分

收件人簽章：

深耕 8 社區物業管理及保全服務招標案

參標資格審核評鑑表

廠商		審核日期： 年 月 日
項目	參標物業管理公司應備審核資料影本	資格評鑑
1	保全、物管營利事業登記證（變更登記表）	☐ 合格 ☐ 不合格
2	保全內政部特許函、公寓公司登記證	☐ 合格 ☐ 不合格
3	109(110)年度保全、物管同業公會會員證明（有效期）	☐ 合格 ☐ 不合格
4	109 年度（401）完稅證明（近一期）	☐ 合格 ☐ 不合格
5	109 年無退票記錄證明書（近一期）	☐ 合格 ☐ 不合格
6	109(110)年投保保全責任險證明（保全公司自負額 10%以下）	☐ 合格 ☐ 不合格
7	保全人員之約定書（勞基法 84 之 1 條排外條款）	☐ 合格 ☐ 不合格
8	近一期雇主依法繳納員工 6%退職繳款證明書（含繳費收據）	☐ 合格 ☐ 不合格
9	近一期公司投保員工(勞、健保及意外險)與雇主責任保險證明書（含繳費收據）。	☐ 合格 ☐ 不合格
10	保全人員符合保全業法任用安調證明（檢附函文警政機關安全查核與警政機關函覆公文影本）	☐ 合格 ☐ 不合格
11	公寓公會自律公約證書。	☐ 合格 ☐ 不合格
12	投標比價證明書	☐ 合格 ☐ 不合格
13	保全與物管公司需同一負責人	☐ 合格 ☐ 不合格
14	管理公司規模與服務工作團隊能力	☐ 合格 ☐ 不合格
15	近五年管理案場(100 戶以上大型社區)實績	☐ 合格 ☐ 不合格
審核 委員 總評	☐ 合格 ☐ 不合格	以上之證明文件影本應蓋參標公司大小章與正本相符章，違者以參標公司資格不符處理。

審核委員簽名：

深耕 8 社區物業管理及保全服務招標案
優良廠商參加簡報資格投票單

圈選處	編號	廠 商 別
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
投 票 須 知	一、請於您認為最優秀廠商圈選處打（○）。 二、每位委員請圈選三家廠商，再進行計票排序。	

深耕 8 社區物業管理及保全服務招標案
優良廠商參加簡報資格投票計票單

票 數	編號	廠 商 別
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	

監察委員簽名：

主任委員簽名：

深耕 8 社區物業管理及保全服務招標案 委員投票單

日期： 年 月 日

	參 與 評 選 廠 商					
圈選處						

一、由各委員評選出優勝廠商，每位委員可圈選二家廠商。(請打○)

二、經統計得票數最高者為序位第一，次高者為第 2 名，餘依此類推。

