

# 成大城社區管理委員會 函



地址：台南市北區開元路 501 號

聯絡人：社區經理：陳華偉

聯絡電話：06-2080313

受文者：台南市保全公會、台南市公寓大廈管理維護工會

發文字號：成大城字第 1081003

發文日期：中華民國 108 年 10 月 03 日

主旨：成大城社區物業管理暨保全公司招標，請查照。

說明：本社區物業管理公司將於 108 年 12 月 31 日合約到期，為確保社區住戶權益，歡迎住戶推薦優良物業管理公司參與投標遴選，招標內容詳如附件遴選規範。

招標規範說明：

- 一、案名：成大城社區。
- 二、案址：台南市北區開元路 501 號。
- 三、物管暨保全服務合約履約期間：109 年 01 月 1 日起至 109 年 12 月 31 日止。
- 四、投標廠商資格
  - (1) 廠商應具有保全、公寓大廈管理維護兩張執照與營利事業登記證。
  - (2) 保全公司資本額四千萬元以上，公寓大樓管理維護公司資本額一千萬元以上。
  - (3) 保全同業公會及公寓大廈管理同業公會會員。
  - (4) 三年(含以上)公司無退票證明及最近一期完稅證明。
  - (5) 曾經服務案場須有 600 戶(含以上)社區個案實績者。
- 五、招標程序時間表：

招標公告期間	108年10月5日起至108年10月20日
領標期間	108年10月5日起至108年10月20日
統一現勘時間	108年10月10、11日(請先與現場物管公司經理聯繫確認現勘時間)
投標廠商企畫書截標日期	108年10月20日。企劃書含報價單請彌封蓋公司印，中午12點前送達。註1
開標初評	管委會另訂
廠商簡報/評選	另行通知
廠商決選議約	另行通知

註 1：報價收件日期：請於 108 年 10 月 20 日中午 12 時前將服務企劃書，以密封函件並註明招標回函以郵寄、快遞或親送送達逾時或非規定送件者概不受理。

標單受理窗口：成大城管理中心 陳經理

聯絡電話：06-2080313

領標金額：每份 100 元

正本：台南市保全公會、台南市公寓大廈管理維護工會

副本：成大城社區管理委員會(自存)

# 109 年成大城社區物業管理暨保全公司招標

主旨:成大城社區物業管理暨保全公司招標。

說明:本社區物業管理公司將於108年12月31日合約到期，為確保社區住戶權益，歡迎住戶推薦優良物業管理公司參與投標遴選，招標內容詳如附件遴選規範。

招標規範說明:

一、案名:成大城社區。

二、案址:台南市北區開元路517號。

三、物管暨保全服務合約履約期間: 109年01月1日起至109年12月31日止。

四、投標廠商資格

- (1)廠商應具有保全、公寓大廈管理維護兩張執照與營利事業登記證。
- (2)保全公司資本額四千萬元以上，公寓大樓管理維護公司資本額一千萬元以上。
- (3)保全同業公會及公寓大廈管理同業公會會員。
- (4)三年(含以上)公司無退票證明及最近一期完稅證明。
- (5)曾經服務案場須有600戶(含以上)社區個案實績者。

五、招標程序時間表:

招標公告期間	108年10月5日起至108年10月20日
領標期間	108年10月5日起至108年10月20日
統一現勘時間	108年10月10、11日 (請先與現場物管公司經理聯繫確認現勘時間)
投標廠商企畫書截標日期	108年10月20日。企劃書含報價單請彌封蓋公司印，中午12點前送達。註1
開標初評	管委會另訂
廠商簡報/評選	另行通知
廠商決選議約	另行通知

註1: 報價收件日期: 請於108年10月20日中午12時前將服務企劃書，以密封函件並註明招標回函以郵寄、快遞或親送送達。

標單受理窗口: 成大城管理中心 陳經理

聯絡電話: 06-2080313

註2: 投標資料請廠商於108年10月20日中午12時前送達本社區管理室，逾時或非規定送件者概不受理。

六、人力職務說明:

- (1)社區經理-應有事務證照、防火管理員(社區管理人)。
- (2)社區副理-協助社區經理處理社區事務，並為經理職務代理人。
- (3)大廳櫃檯秘書、物流秘書。
- (4)保全人員-上哨人員應檢附市警局案調證明及保全護照。



七、服務人員報價單

服務總價金:新台幣

項目	配置人員	時間	人次	單價	複價	備註
統籌協調	社區經理	12:00-21:00	1人			月休8日暨國 定假日休
	社區副理	08:00-17:00	1人			
	財務秘書	09:00-18:00	1人			
服務秘書	早班櫃台	08:00-17:00	1人			月休8日
	晚班櫃台	12:00-21:00	1人			
	早班物流	08:00-17:00	1人			
	晚班物流	12:00-21:00	1人			
	休假補班秘書		1人+10小時			
安全管理	車道特勤	24小時	1哨			含補班人員
	大廳櫃台	24小時	1哨			
	監控特勤	24小時	1哨			
	機動特勤	24小時	1哨			
小計						
稅金						
費用總計						

請依照社區規定人力填寫報價金額，請勿自行增減修訂。

八、投標文件：

1. 管理服務企劃書正本 15 份。內容包括：

- (1)保全人員工作計畫。(2)門禁安全管制作業。(3)大樓管理事務暨財務規劃作業。
- (4)緊急應變措施及預防。(5)社區節慶及聯誼活動企劃。(6)其他(如社區空間活化利用)。

2. 保全及公寓大廈管理維護公司執照影本或公司設立文件影本。

3. 保全及公寓大廈管理維護公司營利事業登記證影本或公寓大廈管理維護公司登記證書影本。

4. 台南市保全及物業會員證書。

5. 提供曾經服務案場 600 戶以上大型社區服務至少一年之個案實績名稱、地址及電話。

6. 一年內公司無退票證明。

7. 員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本。

8. 檢附公寓大廈管理公會及保全公會會員證影本。

9. 檢附最近期營業稅完稅證明影本，並檢附國稅局近兩期 401 表所得稅申報資料影本。

10. 最近之勞工退休金提繳費繳款單證明與上一期員工勞健保繳清證明影本

11. 廠商應將上述文件及標價清單（單獨密封）全部裝入資料袋並蓋上騎縫章，送交成大城管理中心（請註明：物業管理及保全招標文件、成大城管理委員會收），送件後即不退還。

九、管理服務企畫書內容應含項目：

1. 管理及保全公司基本資料簡介。
2. 目前確實經營駐點一覽表。(須含服務社區名稱、戶數、地址及電話)
3. 人員配置、工作執掌及管理計畫。(需含報價單…等)
4. 門禁安全管制作業及緊急應變與危機處理機制。
5. 公司之特色。

十、管理委員會將採最有利標，遴選保全及物業管理公司，遴選方式如下：

1. 初審(資格審查)：

由委員會共同初審，將不符投標廠商資格者剔除。。

2. 決選

廠商須指派主管(經理級)以上人員，向本社區管理委員會進行簡報，並接受委員會之詢問(簡報 15 分鐘，詢答 5 分鐘)。委員會根據前項結果，就各廠商進行評議並排定優劣順序，評議最符合本社區需求廠商通知進行優先議約權，如議約不成則按評議次順序廠商遞補議約。

十一、附註：

1. 投標廠商所提之任何文件若有偽造或詐欺等行為刑責自負並即刻撤銷服務資格，若造成社區損失，應付賠償之責任。如有未盡事宜，另行通知。