

富立和築大樓管理委員會 函

地址：701 臺南市東區崇賢三路 32 號

聯絡人：社區經理—蔡誌鴻

電話：06-2907626

受文者：台南市保全商業同業公會

發文日期：中華民國 111 年 01 月 28 日

發文字號：富立和築(111)第 111012801 號

附件：

1. 富立和築社區物業管理暨保全公司招標需求說明書共 2 頁
2. 富立和築大樓物業管理暨保全公司 111 年招標簡報程序說明共 2 頁

主旨：富立和築社區物業管理暨保全公司招標，請查照。

說明：

一、本社區物業管理維護暨保全維護業務承攬契約將於 111 年 3 月 31 日到期，招標文件詳如附件，惠請貴會協助前開文件公告周知。

二、招標程序時間表：

招標公告期間	111 年 1 月 28 日起至 111 年 2 月 18 日
領標期間	111 年 1 月 28 日起至 111 年 2 月 18 日
現勘時間	(請先與現場物管公司經理聯繫確認後再前來現勘)
截標日期	111 年 2 月 18 日 17:00 前請以郵寄或親送方式將投標文件一式 9 份送達本社區，逾時一律不予收受。
開標初評	111 年 2 月 20 日
廠商決選議約	111 年 2 月 21 日晚上 18:30 召開決標會議

正本：台南市保全商業同業公會

副本：富立和築大樓管理委員會

主任委員 高長芸



富立和築社區物業管理暨保全公司招標需求說明書

主旨：富立和築社區物業管理暨保全公司招標，請查照。

說明：本社區物業管理維護暨保全維護業務承攬契約將於 111 年 3 月 31 日到期，招標文件詳如附件。

招標規範說明：

一、委託管理維護標的物概況：

1. 名稱：富立和築大樓管理委員會
2. 地址：台南市東區崇賢三路 32 號（代表號）
3. 服務大樓狀況：本社區為地上 15 層、地下 2 層、1 幢、5 棟、汽車停車位 391 格及機車位 433 格（地下 1、2 樓），設有管理室、門口大廳、公共洗手間及公共空間等公共設施。
4. 全社區樓地板面積：63924.51 平方米
5. 總戶數：366 戶

二、委託管理起訖日：自 111 年 4 月 1 日起，至 112 年 3 月 31 日止

三、委託管理維護需求：

1. 以本社區現行人力配置：社區經理一名、財務秘書一名、晚班秘書一名、保全人員三名、清潔人員三名。無嚼檳榔、斟酒、賭博等不良嗜好，且經警察機關查核後具備良民證資格者。
2. 派駐本社區現場人員須至少有 2 年以上同產業/同職務之工作經驗。

四、投標廠商資格及證明文件：

1. 具政府立案之保全公司（實本額肆仟萬）及公寓大廈管理維護公司（資本額壹仟萬）。
2. 具管理近十年新成屋之社區大樓，戶數達 300 戶以上，且服務至少 1 年以上。需附以上個案實績名稱、住址、電話及契約影本。
3. 公寓大廈管理維護公司登記證、營利事業登記證、加入同業公會會員證及投標比價證明、最近一期有效納稅證明、最近一年無退票紀錄證明文件影本。
4. 保全公司登記證、營利事業登記證、加入同業公會會員證及投標比價證明、最近一期有效納稅證明、最近一年無退票紀錄證明文件影本。
5. 保全公司投保意外傷害之保單影本。
6. 依本社區現況，擬定「管理維護服務企畫書」一式 9 份。
7. 投標單（放入單獨信封內密封，併同上列賣料，裝入投標專用信封內）

五、 招標程序時間詳表(若有需要將依委員會需求調整):

招標公告期間	111年1月28日起至111年2月18日
領標期間	111年1月28日起至111年2月18日
現勘時間	(請先與現場物管公司經理聯繫確認後再前來現勘)
截標日期	111年2月18日17:00前請以郵寄或親送方式將投標文件一式9份送達本社區，逾時一律不予收受。
開標書審初評	111年2月20日
通知初審合格廠商	111年2月20日採電話通知
廠商簡報決選	<ol style="list-style-type: none"> 1. 111年2月21日晚上18:30召開決標會議 2. 初審合格廠商須提早30分鐘到場、配合社區防疫實名制等措施、並抽籤決定簡報順序。 3. 依抽籤順序進行簡報10分鐘及Q&A問答10分鐘，簡報器材請自備。 4. 聽取廠商簡報與Q&A問答後，委員依既定項目對廠商個別評分。依評分結果公布前兩名廠商，並議於議價後決定獲選廠商。 5. 確定獲選之廠商須繳交履約保證金/支票，以每月服務費總價10%計，於承接服務三個月後無息退還。
後續流程	討論後續配合及正式簽約、接哨整備等事項

富立和築大樓物業管理暨保全公司 111 年招標簡報程序說明

招標收件截止時間：111 年 2 月 18 日 17:00 前，以郵寄或親送方式將投標文件送達本社區，逾時一律不予收受。

開標書審：111 年 2 月 20 日 18:00

簡報決選：111 年 2 月 21 日 18:30

【決標原則】：

- (一)參與本標廠商遞交之資格文件書審完成後，符合招標資格者進入決選階段，由和築管理中心通知上述符合資格者於 111 年 2 月 21 日 18:30 至社區進行簡報；簡報順序於當日抽籤決定。
- (二)以企劃簡報及詢答內容進行評分，本會以全體委員評分結果決議第一順位議標廠商，第二順位廠商為預備廠商。

【其他事項】：

- (一)本標之人力配置、設備器材、工作事項、請款支付等均須列載契約書內。
- (二)投標廠商之企劃資料內容，應檢附說明各項資格證明書影本、具體工作計劃、教育督導考核計劃等資料，提供委員會甄核參考；倘其內容有虛造不時經檢舉或查獲時，本會有取消廠商標資格，已簽立合約者，本會有權廢止合約並得追償損失。
- (三)投標廠商不得有串通圍標、給付佣金、送禮、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理。
- (四)得標廠商需附上現場服務人員勞保卡影印本，保全員需附上警察局安全查核名冊影印本。

【簡報與投標內容各項評分占比】

- (一)服務理念：5%
- (二)管理模式：20%
- (三)日常物業管理：20%
- (四)人力配置與素質條件：20%
- (五)社區文化活動：5%
- (六)Q&A 問答：10%
- (七)合約內容與報價：20%

【簡報作業】：

- (一)簡報及企劃書內容請用簡明之製作方式表達，簡報設備請廠商自備。
- (二)通過初階書審廠商應於通知之指定時間，至本社區主辦單位聽取說明並抽取簡報順序

號次，簡報當日於簡報前 30 分提前至社區。

- (三)簡報時間：每家廠商 20 分鐘，包括 10 分鐘簡報與 10 分鐘 QA 問答；本管委會保留時間控制權。
- (四)廠商代表以三人為限。
- (五)廠商進入社區務必配合防疫措施如掃 QR Code、實名制登記、體溫測量、手部消毒等。
- (六)廠商簡報完成請至空曠處等候避免群聚，待本會現場評選後當下通知進入最終決選之兩間廠商進行得標價格評選及議價作業。
- (七)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增加權利，如有任何疑問請洽本社區管理委員會。

【111 年 2 月 21 日簡報決選會議概略流程】：

- (一)於公告之簡報決選時間進行抽籤，確定入場簡報順序。
- (二)富立和築大樓管委會主委作為會議主持人主委宣布標會開始，並簡短說明簡報作業程序。
- (三)在預定時間，各投標企業代表按順序入場簡報(10 分鐘)，再接受委員提問(10 分鐘)。
- (四)簡報完成後，請廠商至社區外等候。
- (五)廠商全數簡報完成後，由現場出席委員依評分項目進行給分，並現場統計各投標企業總分，由得分最高兩間廠商做為最終決選者。
- (六)請入選廠商分別進入議場議價，未入選者離場。
- (七)議價結束後，由委員決議選出最終得標廠商。
- (八)決選會議結束。