

## 【林口紐約上城大廈社區】

### 委託保全及物業管理公司招標投標暨遴選辦法

一、案名：林口紐約上城大廈社區管理委員會

二、案址：台北縣林口鄉文化三路二段 115 巷 147~ 161 號

三、委託保全及物業管理期間：100 年 1 月 01 日起至 100 年 12 月 31 日止

四、投標廠商資格：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)保全同業工會及公寓大廈管理同業公會會員。
- (四)一年內公司無退票證明及最近一期完稅證明。
- (五)現於台北或桃園地區經營管理數個具有 100 戶以上之案場。
- (六)保全責任保險保單自負額不得高於 10%。

五、執勤模式：

- (一)主任：1 人。(上班時間 13：00~21：00)
- (二)保全：2 人力，大廳哨 24 小時執勤(全年無休)。
- (三)清潔員：1 人，每日執勤 8 小時。

六、招標方式分四階段進行：

(一)公開招標：期間自 99 年 11 月 25 日至 12 月 05 日止。

(二)初選(廠商簡報，委員諮詢)：

1. 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 20 分鐘，詢答 20 分鐘)。
2. 廠商未來派駐社區的主任及保全也要接受面談。
3. 由本社區管理委員會依廠商提出之文件及企劃書等資料進行資格審查。
4. 由出席委員進行票選，每位委員三票，依得票數選出五家進行第二階段複選。

(三)複選(全體委員出席)：

1. 複選由出席委員(每人二票)投票選出三家廠商進入決選。

(四)決選(廠商補充說明及議價)：

1. 三家決選廠商分別進行補充說明及議價。
2. 委員會根據前項結果，進行最後票選，宣佈得標廠商。
3. 得標廠商應於一週內完成簽約手續。

備註：若有廠商票數相同，再針對票數相同廠商重新投票表決。

七、領取標單日期及方式：

(一)自 99 年 11 月 25 日起至 99 年 12 月 05 日止。

(二)請上本社區網站下載「委託保全及物業管理公司招標投標暨遴選辦法」等資料。

本社區網站進入方式：

[http://myhome.url.com.tw/myhome/board\\_show.php?cid=525&fno=15](http://myhome.url.com.tw/myhome/board_show.php?cid=525&fno=15)

(三)為實地了解本社區現況，廠商需至社區實地勘查，並依社區規定於警衛處簽名。  
(未經簽名之廠商視為資格不符)。

八、標單投遞方式及日期：投標廠商應於 99 年 12 月 05 日 17:00 前將下列資料以掛號郵寄(以郵戳為憑)或親送本社區管理中心；如有延誤，視同廢標。

- (一)公司執照影印本
  - (二)營利事業登記證影印本
  - (三)同業公會會員證影印本
  - (四)一年內公司無退票證明
  - (五)最近一期完稅證明
  - (六)提供數個現於台北或桃園地區經營管理具有 100 戶以上案場之名稱、地址及電話。
  - (七)保全責任保險保單(自付額不得高於 10%)
  - (八)廠商應使用本社區所發標單，逐項填寫清楚，總價應以大寫填明，加蓋廠商及負責人之印章，裝入標單封內密封，封口處並應加蓋大小章。
  - (九)七本企劃書，包含管理契約書草案及工作職責時間分配
- 九、第一次初選時間及地點:99 年 12 月 11 日晚上 19:00 在本社區一樓大廳實施，由紐約上城管委會在 12 月 9 日之前個別通知
- 十、第二次初選時間及地點:99 年 12 月 12 日晚上 19:00 在本社區一樓大廳實施，由紐約上城管委會在 12 月 9 日之前個別通知
- 十一、複選時間及地點:99 年 12 月 16 日下午 20:00 在本社區一樓大廳實施。
- 十二、決選時間及地點:99 年 12 月 19 日晚上 19:00 在本社區一樓大廳實施。
- 十三、社區概況：
- (一)社區共計 79 戶，分為 A、B、C 等 3 棟，每棟電梯 1 座；為地下二層、地上十層之建築物。
  - (二)社區大門及各棟門廳及電梯均以感應設備管制出入。
  - (三)社區大廳設哨點一個，24 小時管制，保全員限高中(職)以上畢(保全人員年齡需 55 歲以下，身高 165 公分以上，無不良前科記錄)。
  - (四)社區之垃圾依政府所公佈之垃圾處理政策實施，於下午 7 時左右於大廳外馬路邊集中，由清潔人員或物管派駐社區人員丟上垃圾車。
  - (五)為維護社區事務運作，現場置主任一名。
  - (六)簽約包含行政主任、保全、機電、園藝、弱電、清潔，並請個別報價，於廠商簡報時書面報告
- 十四、疑義釋疑：投標廠商對招標文件內容有疑義者，應於投遞標單前，洽詢本社區管理中心請求釋疑。連絡電話：02-26083230（管理中心）。
- 十五、附件：廠商投標證件審核表。  
廠商投標底價議定單。