



# 招標公告

京(十四)管字 1130423001

**主旨：(更改條件第二次招標)遠雄京都社區 113 年  
物管、保全、清潔管理維護服務公開招標案。**

**說明：**

- 一、依據遠雄京都社區第十四屆管委會第二次例會決議辦理
- 二、招標案場：遠雄京都社區(新北市樹林區學成路 479 號)。
- 三、委託管理維護起訖日：113 年 6 月 1 日至 114 年 5 月 31 日止。
- 四、公告日期：113 年 4 月 24 日至 5 月 01 日止，共計 8 天。
- 五、公告於社區公佈欄、遠雄平台、愛北大、同業工會等網站
- 六、領標時間：請於 113 年 4 月 24 日 08:00 至 113 年 5 月 01 日 17:00 止，至本社區管理中心領取投標須知及標單。  
**(每份 100 元)**
- 七、投標截止收件時間：113 年 5 月 01 日 (週三) 17:00 止。投標廠商應於上列時間前，依投標須知規定，將投標相關資料文件及相關證明(密封並蓋騎縫章)、企劃書等送達本社區參與投標。
- 八、資格初選日期：113 年 05 月 01 日(週三) 19:30。
- 九、簡報、決選日期：113 年 05 月 03 日(週五) 19:30，在本社區會議室辦理公開評選通過資格審查及初選廠商之簡報與決選。
- 十、歡迎住戶踴躍推薦優良廠商競標。

**連絡電話：02-3501-7902 歡迎優良廠商來電詢問**



遠雄京都管理委員會敬啟

公告日期：2024/04/24 至 2024/05/01

# 遠雄京都管理委員會

## 113 年度社區物業、保全、清潔管理維護服務第二次招標案 投標須知

### 壹、招標依據：

- 一、依據遠雄京都管理委員會 (以下簡稱本會) 第十四屆管委會第二次例行會議物業、保全、清潔管理公開招標決議案辦理。
- 二、依據本會招標公告及本須知規定辦理。

### 貳、招標標的名稱及維護服務範圍及內容：

- 一、名稱：遠雄京都社區 管理委員會。
- 二、範圍：新北市樹林區學成路 479 號至 539 號全棟及一樓店鋪及所在地四周步道。

### 三、內容：所有共用及約定共用部分

- (一) 物業綜合管理事務及顧問諮詢等事項委託管理服務作業。
- (二) 駐衛保全安全防災服務作業。
- (三) 環境清潔衛生維護服務作業。

### 四、人力配置 (如下表)

- (一) 保全員(日、夜班 24 小時值勤)月休 6 天，每月排表輪休。
- (二) 經理、副理、財秘、行秘、清潔等，依一例一休及國定假日於每月排表輪休。

項次	職稱	人員	資格
1	社區經理	1 人	具備內政部核發事務管理人認可及消防管理人證照。安全查核之無犯罪前科記錄證明文件。具社區 (至少 300 戶) 三年以上管理經驗。
2	社區副理	1 人	具備內政部核發事務管理人認可及消防管理人證照。安全查核之無犯罪前科記錄證明文件。具社區 (至少 300 戶) 三年以上管理經驗。
3	財務行政秘書	1 人	專上畢 具一年以上財務會計實務經驗及 Excel 作業能力具丙級會計技術士證照。
4	行政秘書	1 人	高(中)職以上畢具一年以上實務經驗。
5	清潔員(含組長)	6 人	體健勤勞者。
6	保全員(含組長)	10 人	具保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好安全查核之無犯罪前科記錄證明文件，65 歲(含)以下。

#### 參、招標標的委託管理契約期限：

- 一、契約期限：自 **113 年 6 月 1 日**起至 **114 年 5 月 31 日**止，共十二個月。
- 二、試用期：契約期限前三個月內為試用審核期（含交接期間的服務表現）。試用期將依據本會考評為主，如未通過本會試用期考核，則即辦理解約。本會得視狀況延長試用期。
- 三、得標廠商如於合約服務期間表現優良，經委員會決議通過，得於合約期滿後再依原合約予以續約。

#### 肆、投標廠商資格：

- 一、投標廠商總公司應設立於桃園以北(含)區域，公司設立資本額：
  - (一)物業管理維護服務公司：新台幣壹仟萬元以上。
  - (二)保全公司：新台幣肆仟萬元以上。
- 二、投標廠商可以聯合投標並備足各公司資格文件，由物業或保全公司代表投標，簡報時得共同推派代表。
- 三、桃園(含)以北區域之管理維護及保全同業公會之會員。
- 四、目前仍受委託管理 **300 戶**以上案場至少三個社區 (限桃園以北區域案場且合計滿三年以上實務經驗者)，並提供有效合約、案場地址及主任委員聯絡電話，本會將派員參訪。
- 五、公司存續時間需三年以上。

#### 伍、押標金：

- 一、投標廠商須於投標時同時檢附**押標金 新台幣 壹拾 萬元整**，押標金應為銀行商業本票或台銀支票畫線且禁止背書轉讓，抬頭：『遠雄京都管理委員會』，於投標同時繳交予本會代表並取得收據。得標廠商於簽約後退還，未得標者當場無息退還。
- 二、經評選、議價及決標公告後，如得標廠商拒不簽約或其他拖延等行為時，本會將沒收押標金後另行招標，得標廠商不得異議。

#### 陸、投標作業流程

##### 一、投標資料領取：

- (一) 自 **113 年 04 月 24 日**至 **113 年 05 月 01 日**止。欲參加本會投標之廠商，請親至樹林區學成路 479 號遠雄京都社區物管中心繳交標單資料工本費新台幣 100 元，憑繳費收據向物管承辦人以記名

方式領取投標資料（含標封、採購標單、單價分析單、投標須知及補充資料、授權書、審查表、簽認單）。

(二)投標廠商應於投標前詳細審慎研閱本會所印發之全部文件，俾利明瞭本標案一切有關事項。如有疑義，投標廠商得於等標期內洽本會物管人員進行現場參觀詢問，投標後不得提出任何異議。

## 二、資料填寫及送件：

(一)參加投標之廠商應使用本會印發之有效標單（影印無效），參與投標作業。

(二)請將下列證件（請加蓋公司及負責人印鑑章、並註明與正本相同之字樣）裝入『證件封』內供本會於資格審查時查驗：

- 1、營利事業登記證影本及公司執照影本或公司登記事項卡影本（包括配合廠商）。
  - 2、廠商公司及負責人印鑑印模單正本。
  - 3、有效期限內之桃園以北管理維護及保全同業公會會員證影本。
  - 4、最近三期已繳納營業稅繳款書或營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。
  - 5、最近三年內無退票紀錄之金融機構證明文件（向金融機構查詢日期應為招標公告日以後）、無任何不良紀錄（含財務、暴力、詐欺等糾紛）之公司。
  - 6、**300** 戶以上管理實績證明文件。
  - 7、目前仍受委託管理 **300** 戶以上案場，至少三個社區且合計滿三年以上實務經驗證明。
  - 8、公司存續時間三年以上證明。
  - 9、服務企劃書一式 19 份（可另為封裝）。
  - 10、投標廠商證件審查表（附件二）。
  - 11、共同投標廠商授權書（附件三）。
  - 12、廠商同意違規罰責簽認單（附件四）。
  - 13、其他相關證件（投標廠商可視實際需要列舉）。
- (三)請投標廠商將招標文件中所附下列表單逐項填寫清楚（限用黑色筆），並請加蓋公司及負責人印鑑章後裝入『標單封』內，供本會於簡報開標時查驗：
- 1、採購標單（附件五）
  - 2、單價分析表（附件六）
  - 3、投標廠商議價代表授權書（附件七）



(四)請投標廠商將密封 (封口加蓋公司大小章)後之『證件封』及『標單封』一同裝入『外標封』內。『外標封』上註明廠商資料及標案名稱並加印密封後，於**113年05月01日(星期三)17:00**前併同押標金、服務企劃書親自送達本會投標，由本會物管中心簽收。

三、投標廠商資格審查及企劃簡報作業：

(一)資格審查：訂於**113年05月01日(星期三)19:30**於本社區會議室辦理。通過資格審查之廠商，本會將立即通知請其於指定時間至本會參加企劃簡報及開標。

(二)企劃簡報及開決標：訂於**113年05月03日(星期五)19:30**於本社區會議室辦理。

1、簡報由投標廠商區域經理或案場物管主任/經理負責簡報，並進行評選、議價作業。簡報當日請於簡報前20分提前至本社區安排簡報順序。

2、簡報內容製作以企劃書之內容用最簡明之方式說明服務理念，並以單槍投影簡報，電腦設備請廠商自備。

3、簡報時間：每位廠商以20分鐘為限，超過時本會予以制止，另以15分鐘雙向提問說明；本會保留時間縮減或延長之決定權。

四、決標方式：採公開評選方式，評定優勝廠商順序後進行議價，如第一優勝廠商無法完成議價決標，則輪由第二優勝廠商議價，依此類推。(如無法順利完成議價，本會保有不決標之權利)

柒、合約簽訂

一、得標廠商應於決標後3日內，提供合約草約給本會研議。經洽商後，本會通知得標廠商約定日期簽約。(簽約應在決標公告後7日內完成)

二、得標廠商應於本會通知日期由負責人或委託代理人攜帶招標規定之各項證件正本及與管理標準作業流程資料、表單及草約至本會，經本會核對修正後簽訂合約。

三、得標公司簽約當日須檢附所有證件正本，如有偽造、變造之情事，本會除移送法辦外，並得沒收該標案押標金，並取消該公司得標資格，由第二順位廠商遞補，同理依序遞補作業。

#### 四、履約保證：

- (一)得標廠商應於訂約時須向本會繳交一個月之管理維護服務費「經公證後商業本票」，俟本案合約期滿交接完成後，退還本票。
- (二)得標廠商應繳經公證後之商業本票，抬頭為『遠雄京都管理委員會』，合約簽訂完成後本會予以歸檔暫存。
- (三)為維護本會之權益，本會將於合約載明「合約服務廠商因服務屆滿或因故提前解約時，若服務廠商有應負賠償責任事由或應負履約事項未施行，本會得逕行將服務廠商最後一個月之管理維護服務費轉為履約賠償」之條款。

#### 捌、相關附件

- (附件一) 投標須知補充說明
- (附件二) 投標廠商證件審查表
- (附件三) 共同投標廠商授權書
- (附件四) 廠商同意違規罰則簽認單
- (附件五) 採購標單
- (附件六) 單價分析表
- (附件七) 投標廠商議價代表授權書

玖、本投標須知及(附件一)『投標須知補充說明』及企劃書、現場簡報資料、相關附件均列為合約的一部分與合約同等效力。

(附件一)

## 113 年度社區物業、保全、清潔管理維護服務標案 投標須知 補充說明

- 一、投標廠商服務企劃書內容應含物管、保全、清潔人力配置及人員素質(含學經歷、証照)工作職掌等。特別是物管經理、副理、保全組長、機巡之人選及學經歷。
- 二、得標廠商擬派駐本社區之經理、副理、保全組長、保全副組長、機巡等應符合資格並經本會面談認可始得派任。異動時新任人員亦同。
- 三、得標廠商派駐本社區之服務人員，如因頻繁異動，致造成本社區危安顧慮及業務推動困難時，本會得經決議後辦理解約，廠商不得異議。
- 四、每月須由得標廠商總公司經理級以上之人員，至少四次夜間巡查督導(24:00~05:00)。夜巡督導紀錄，送本會備查。
- 五、現場人員應由總公司高層幹部每月辦理在職教育考核，如發生員工侵佔公款時總公司立即清查並負賠償責任。
- 六、得標廠商應提供作業所需之相關文具紙張、清潔用品及含傳真、影印、掃描、列印功能(四合一)事務機及簡報投影機於物管中心使用。
- 七、得標廠商派駐本社區之全部人員須穿著廠商規定制服。
- 八、安全門禁管理：
  - (一)警衛各崗哨必須定時輪哨，時間與頻度由管委會議定，並落實執行。
  - (二)夜班每小時監控設備確認(攝影機.DVR.螢幕)並記錄。
  - (三)消防及各項警報設備每二小時確認，並記錄。
  - (四)中控哨、機動警衛必須熟悉中控室各項設備。
  - (五)車道警衛必須查驗進出停車場車輛是否有停車證，如果沒有車證必須攔下車輛查問身分，並請其立即補辦停車證或即刻駛離停車場。
- 九、社區內外清潔維護
  - (一)需具備高壓沖洗機一部、電動洗/掃地機一部。(清潔施作時由清潔部門提供)
  - (二)合約期間每6個月前需清洗社區外圍地面一次(用洗地機、高壓槍等機具工作)，合約期間計二次。
  - (三)合約期間每3個月前需清洗社區中庭及廊道地面一次(以洗地機、高壓槍等機具施作)，合約期間計四次。
  - (四)合約期間每6個月前需清洗水塔(含民生用水塔與消防水塔)一次，需具有合格證照之清洗公司之業者為之)，合約期間計二次。若遇特

別狀況(如長時間停水，颱風等過後得酌情增加清洗次數)。

(五)合約期間每 6 個月前需實施公共區域除蟲、滅鼠一次，合約期間計二次。

(六)合約期間每 6 個月前需實施公共區域消毒一次，合約期間計二次。

(七)合約期間每 2 個月前需實施消毒、清洗垃圾/資源回收室及垃圾/資源回收桶一次，合約期間計六次。

(八)合約期間每 6 個月前需實施使用機具清洗停車場一次，合約期間計二次。

(九)合約期間每 12 個月前需實施使用機具對各棟 1F 梯廳予以晶化處理，合約期間計一次。

(十)各棟垃圾/資源回收室之環境清潔及臭味消除。

(十一) 垃圾/資源回收室之垃圾整理及資源分類回收與整理。(垃圾儲存桶由本會提供)。

(十二)監控植栽區土壤含水量。

(十三)環境清潔維護之清潔消耗用品、工具由得標廠商負責準備並妥善儲放，且不得影響作業品質。

(十四)地面應常保光亮且不得損傷大理石材表面平滑度。

(十五)得標廠商必須免費贊助服務社區之項目如下：

1、每年社區管委會所舉辦之各項活動，各贊助之禮品由委員會自主運用。

2、辦理管委會召開社區之區分所有權人會議，提供相關會議文具紙張、資料、支援人力及會場佈置、音響投影設備等。

(十六)派駐在本社區之所有工作同仁之薪資、誠信保險、勞健保險、意外傷害責任保險、職業災害保險、傷害醫療補助、退職金等員工福利，投標公司應符合政府業務管理單位之各項規定，並檢附證明文件以供本會查核。

(十七)得標公司派駐社區之員工勞、健、職災保險及勞退金之提撥應誠實投保，及足額提撥勞工退休金（不得將員工薪資以多報少，及轉投保公會等行為）本會採不定時抽驗，若未依法投保，視為違約，本會得逕行終止合約。

十、得標廠商應於正式進駐前 7 日，需與前物業公司開始進行交接作業，並將進駐服務人員名冊、簡歷及相關各項管理流程 (SOP) 資料、資格文件正本，送至本會審核。

十一、得標廠商應於正式進駐前，將至社區服務之現場經理、副理、秘書、



保全、清潔等組長，做各項事務之職前實習，費用由得標廠商自行吸收。

十二、將派任至社區服務之經理、副理、保全、清潔等組長，請於通知之時間至本會做專案報告與雙向溝通。

十三、派任至社區服務之經理、副理，需要有內政部營建署事務人員認可證，及消防管理人證照 (雙證照)，熟電腦作業及 300 戶以上社區實務管理經驗。

十四、保全人員資格：非經本會同意，年齡應在 65 歲(含)以下。

品貌端正並經警政單位安全審核合格者。

十五、得標廠商於契約生效前 10 日派員進駐，並開始進行交接事宜。

十六、**113 年 5 月 31 日 ( 星期五 ) 19:00** 前，完成全部交接工作。

**\*附註:**投標廠商可提供建議及計畫，而相關需求及資格條件等，本會保留調整應變之權利。

(附件二)

# 遠雄京都管理委員會

## 113 年度物業、保全、清潔管理維護服務標案

### 廠商證件審查表

廠商名稱	(請廠商自行填寫)			
	證件封內應附資料	合格	不合格	不合格原因
基本資料	一、營利事業登記證影本及公司執照影本或公司登記事項卡影本(包括配合廠商)			
	二、廠商公司及負責人印鑑印模單正本			
	三、廠商繳交營業稅證明資料影本(最近三期)			
	四、最近三年無退票記錄之金融機構證明文件正本			
	五、桃園以北管理維護、保全同業公會會員證明文件(有效期限)			
	六、配合廠商之配合授權切結書			
	七、企劃書企劃製作(19份)			
	八、罰責簽認單及環境美護作業罰則			
	九、300戶以上社區管理實績證明文件			
	十、繳交押標金新台幣壹拾萬元整			
經歷審核	一、目前仍受委託管理至少三個 300 戶以上社區可供查驗累計滿三年實務經驗證明 二、公司存續時間需三年以上。 ※ 提具有效合約證明文件、地址、主任委員聯絡電話資料(限桃園以北區域)。			

廠商簽章：

管委會審核	主任委員	監察委員	財務委員
合格 <input type="checkbox"/>			
不合格 <input type="checkbox"/>			

中華民國 113 年 月 日

(附件三)

## 遠雄京都管理委員會

### 113 年度物業、保全、清潔管理維護服務標案 共同投標廠商授權書

本公司全權授權\_\_\_\_\_公司參與貴委員會 113 年度物業、保全、清潔管理維護服務投標，並派員協同簡報及議價作業特立此授權書為証。

此 致

遠雄京都管理委員會

投標公司名稱：

簽章

負責人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 113 年 月 日

## (附件四)

## 遠雄京都管理委員會

## 113 年度物業、保全、清潔管理維護服務標案廠商同意違規罰責簽認單

項次	違規事實	第一次罰則	第二次罰則	第三次罰則
1	侵占公款者(廠商須立即清查歸還)	罰款五萬 並立即撤換	解除契約	
2	擅離職守不遵守勤務準則規定者	罰款二千	罰款五千	立即撤換
3	洩漏住戶資料查證屬實者(與司法認定無涉)	罰款五萬 並解除契約		
4	未著制式服裝儀容不整者 打瞌睡、嚼檳榔、抽菸者	罰款一千	罰款五千	立即撤換
5	執行職務，因業務疏失造成設施損壞者	罰款五千 並負責賠償	罰款一萬 賠償，即撤換	解除契約
6	喝酒者	罰款一萬	立即撤換	
7	A 經/副理服務態度不佳言語粗魯惡劣者 B 其他服務態度不佳言語粗魯惡劣者	A 罰款一萬撤換 B 罰款二千	A 罰款二萬解約 B 罰款五千	B 立即撤換
8	毆打住戶者	罰款二萬 並立即撤換	解除契約	
9	無正當理由曠職者，未到勤造成缺班空哨者，非因公務擅離職守造成缺班空哨者	罰款五千	罰款一萬 立即撤換	解除契約
10	管理中心嚴重未落實交辦事項	罰款一萬		解除契約
11	管理中心未依時限完成相關作業	罰款二千	罰款五千	立即撤換
12	保全人員未依規定執行巡邏打卡、開關燈、交通指揮作業者	罰款二千	罰款五千	立即撤換
13	未督導廠商確實做好設備保養者造成設備損壞經鑑定為保養缺失時應負連帶賠償	罰款一萬	罰款二萬	解除契約
14	未經同意私拿他人財物者移送法辦	罰款二萬 並立即撤換		
15	毀損公物、任意浪費公共資源者	罰款五千 並照價賠償		
16	若於值勤內因執行業務疏失，造成社區住戶財產損害時，經司法機關認定為業務疏失時，廠商須付一切賠償責任	罰款二萬	解除契約	
17	未依規定管制房仲帶看屋時間	罰款二千	罰款五千	罰款一萬
18	中控人員未依警報系統 SOP 作業	罰款二千	罰款五千	罰款一萬
19	未執行每月四次夜巡督導	每次罰款二千		
備註：以上各項罰款由當月服務費扣除，如造成公共財產損害及物件損失罰金不足以抵償該財務等值時應由當月服務費或履約保證金扣除。				
廠商名稱：		公司大章	負責人小章	

中華民國 113 年 月 日

(附件五)

# 遠雄京都管理委員會

## 113 年度社區物業、保全、清潔管理維護服務標案 採購標單

一、投標人對招標須知等文件均已完全明瞭接受，今以合約 (每月) 新台幣\_\_\_\_\_元整(含稅) 承攬本社區物業保全清潔管理維護服務作業。

※總價應以國字大寫數目字 (如：壹、貳、佰、仟、萬) 填寫，並不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具書寫，塗改者本標單無效。※

二、報價分析明細如附件六。

三、本標單決標後，併入契約中做為雙方合約依據。

投標公司： \_\_\_\_\_ 簽章(公司大、小章)

負責人： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

電話： \_\_\_\_\_

### 議價作業

議價金額(含稅)	廠商議價代表簽章
優先減價為新台幣 _____ 元整	
第一次減價為新台幣 _____ 元整	
第二次減價為新台幣 _____ 元整	
第三次減價為新台幣 _____ 元整	

管委會通過經議價後以新台幣\_\_\_\_\_元整(含稅) **決標**

主任委員簽章： _____	備註：
監察委員簽章： _____	
財務委員簽章： _____	
得標廠商簽章： _____	

中 華 民 國 113 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



(附件六)

## 遠雄京都管理委員會

### 113 年度物業、保全、清潔管理維護服務標案 單價分析表

(現場評估後，可自行規劃服務人員編組)

項次	管理配置	單價	數量	金額	備註
	經理		1		
	副理		1		
	財務秘書		1		
	行政秘書		1		
	清潔組長		1		
	清潔人員		5		
	保全組長(日)		1		
	保全人員(日)		4		
	保全組長(夜)		1		
	保全人員(夜)		4		
合 計					
5% 稅 金					
總 計					

投標公司名稱	(請廠商自行填寫)
--------	-----------

投標公司簽章  
(公司大、小章)

中 華 民 國 113 年 月 日

(附件七)

## 遠雄京都管理委員會

### 113 年度物業、保全、清潔管理維護服務標案 議價授權書

本公司全權授權 \_\_\_\_\_ 人，職稱： \_\_\_\_\_

為本公司之全權代表，可以參與 貴社區之物業、保全、清潔管理勞務採購費用之議價，為恐口說無憑，特立此一授權書為證。

此 致

遠雄京都管理委員會

被授權人：

投標公司名稱：

簽章(公司大、小章)

負責人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 113 年 月 日