



江南社區114年度物業、保全維護委託服務案投標須知

一、招標機關：江南社區管理委員會

社區地址：新北市淡水區濱海路三段148巷1號社區會館（648戶）

聯絡電話：02-2805-2282 聯絡人：劉啓揚經理、詹銘輝副理

二、標的名稱：江南社區114年度物業、保全委託服務案

領標期限：114年2月27日9時起至114年3月15日12時止

領取方式：至本會社區管理中心洽購（無電子標單）

標單費用：每份標單新台幣 200 元整（標單售出概不退費）。

三、契約期間：自民國114年4月1日至115年3月31日。

四、投標文件：投標廠商自行依本投標須知備妥相關文件投標，投標文件有效期自投標時起至開標後三十日止。投標文件區分1. 投標資格書面審查文件2. 管理服務企劃書3. 投標單金額之密封標單，並均須於截標所訂期限內送達社區。

五、本投標案作業程序：

- （一）初選-書面資格審查：投標廠商應按第六點所列投標資格文件，依序編號彙整成冊以利書面審查，經審查符合資格者，電話通知參加簡報評選會議之複選。
- （二）複選-簡報評選會議：經電話通知符合資格者，投標廠商應按第七點所列管理服務企劃書於委員會議進行簡報及詢答，並經委員票選，以得票數最高前三名廠商，電話通知進入決選作業。
- （三）決選-議價、比價：經前項評選作業，排名前三名廠商，始得拆封該三名廠商密封之價格標單，並各別通知進行議價及比價作業，以最終議比價格之最低價者為得標廠商。

六、初選-投標資格審查文件：

- （一）雙證照：具有政府立案之保全公司及公寓大廈（物業）管理維護公司雙證照，且不得租借牌照，物業管理公司與保全公司需為同一負責人，開業達五年以上。
- （二）服務案場實績：應具有與本案招標標的及服務內容符合之實際經驗，且需提出目前現有管理服務之社區證明（住戶400戶以上之

社區三家以上，並附契約影本）。

(三)無退票證明：檢附最近二年未曾受票據交換所拒絕往來處分之證明文件，且在金融行庫無退票紀錄(請提出銀行出具之相關證明)。

(四)投保證明：檢附公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本。

(五)會員證明：檢附現行有效期間之公寓大廈管理公會及保全公會會員證影本。

(六)繳稅及營業額證明：物業及保全公司，各別檢附最近一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。最近一期完稅證明，保全公司每月營業額\$2000萬元以上(401表)、物管公司每月營業額\$400萬元以上(401表)。

(七)勞健保證明：檢附最近一期勞工退休金提撥單影本與上一期員工勞健保繳費證明影本。

(八)公司登記及資本額證明：保全業需具有經濟部核發之變更(設立)登記事項卡(登記資本額新臺幣肆仟萬元以上)。物業管理具有政府登記合格之公寓大廈管理維護公司(登記資本額新臺幣一千萬元以上)。

七、複選-簡報評選：管理服務企劃書採A4紙張裝訂成冊，頁數不拘，共十七份。內容應含下列項目，以供簡報時評選及詢答：

(一)物業管理及保全公司基本資料簡介：公司之人力、經營能力、聲譽及財務狀況、廠商相關經驗與業績。

(二)目前確實經營大淡水區(淡水/八里/北投)社區駐點一覽表(須含服務社區名稱、戶數)

(三)保全勤務規劃：保全勤務之完整性、人員訓練計畫、人員條件標準、保全人員調派機制、門禁安全管制作業、緊急應變與危機處理機制。人力配制：每日早班2名、晚班3名。

(四)物業管理與財務控管：物業管理的完整性(包含按物業人力配置，經理1名、副理1名、財秘1名、秘書3名早晚班輪值之業務職掌規劃)、財務控管完整性(包含財務系統及報表建構)。

(五)社區節慶、聯誼活動及區權人會議之規劃(包含現場布置、人力支援、器材提供及活動經費贊助等…，請附帶提供實例照片)。

(六)對社區創新規劃、回饋機制及項目(包含景觀河道節約用水及降低公共用電支出之具體規劃及項目)

(七)公司其他有助於評選作業之特色(如具有機電/消防/汙水/園藝與ISO9001專業證照或認證者佳)。

(八)投標廠商服務之社區，若有優良社區得獎紀錄者，請檢附相關資料影本。

八、決選-議價及比價：投標單金額之標單，應密封並蓋騎縫，經複選作業評選前三名者，始拆封標單，並就其投標價格進行議價及比價作業。(註：社區創新規劃、回饋機制及項目，就社區公共用水及公共用電部分，投標廠商能提出具體方案、社區無支出費用且節約效能得以數據量化金額者，社區因此減省支出金額得列入比價之參考)

九、截標時間：114年3月18日星期日下午15:00時。

投標資料請於截標時間前郵寄或親自送達社區，逾時或非規定送件者概不受理。

寄送地址：新本市淡水區濱海路三段148 巷1號

收件人：江南社區管理委員會

連絡電話：02-2805-2282

十、初選-書面資格審查日期時間：114年3月18日星期日下午15:00時截止投標，即對各參選廠商遞送之投標資格審查文件進行書面審查，預計於114年3月20日完成審查作業，合格者於當日晚間10時前電話通知，審查資格不符者，不另通知。

十一、複選-簡報評選會議日期時間：經通知符合資格之物業保全公司，請於114年3月25日晚上6點至新本市淡水區濱海路三段 148 巷 1 號(社區會館2樓KTV-D室)進行簡報及詢答。簡報時間10分鐘以內，詢答時間10分鐘。為避免初選合格廠商現場久候，本社區會事先排定簡報順序，並通知廠商當日應到達時間，敬請受通知簡報廠商提前到達。

十二、決選-議價、比價日期時間：114年3月25日晚上6點起實施所有廠商簡報評選及詢答作業，管理委員會按管理服務企劃書簡報及詢答內容，票選符合社區需求之廠商並排定名次，排名前三名者，通知回到會場(至遲當日晚間8時)，會同拆封密封之標單並各

別議價，經完成議價程序後，以議價後之最低價者得標，並即時電話通知得標廠商。

十三、履約保證金：

得標廠商應於簽約時繳付新台幣伍拾萬元之金融單位簽發之銀行本票，抬頭及受款人為江南社管理委員會，作為履約保證金，履約保證金之收據廠商應妥善保管，若遺失本會不予補發，若有被冒領之情事，本會不負任何責任。得標廠商同意未經本社區管理委員會同意，即單方逕行終止合約離場，本社區得沒入履約保證金或將最後一個月服務報酬轉為履約保證金，兩者得擇一行使，以確保本社區權益。

十四、進場點交及業務銜接：得標廠商應保證於114年4月1日上午10點完成進場點交及業務銜接，並於獲得標通知後，至遲應於114年3月30日完成合約簽訂。

十五、附註：

- (一)投標廠商所提之任何文件若有違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。
- (二)管理公司推派之相關工作人員，其中社區經理應具備若欲更換（除人力不可抗拒因素外），須於一個月前提出本社區管委會會議通過始可更換，否則每自行更換一位員工，將依簽訂之合約違規內容執行處罰。
- (三)經管委會判定不適用之工作人員，管理公司應盡速更換，至遲不得逾一個月，逾期者將依簽訂之合約違規內容執行處罰。物業管理公司推派之經理須有總幹事證照。秘書皆須高中以上學歷，熟悉電腦Office 等文書作業系統。
- (四)本社區財務系統係採大禾帳務系統，為社區財務資料完整一貫性業務需求，得標廠商應續採用該系統，否則應提出替代方案。
- (五)本案場社區經理，學歷須專科以上程度，具有事務管理人員證照、防火管理人證照，並須有400戶以上社區二年以上經驗。保全員須有證照並符合警衛勤務第三級以上資格。
- (六)廠商對社區承辦及有關人員不得給予佣金或相同利益之餽贈，廠商如違反本條約時，應賠償本合約十倍之金額予社區以做為

懲罰性違約金，並接受法律處分。

- (七)得標廠商於簽約後有三個月試用期，試用期間內，如有無法勝任之情事，或有故意、重大過失致使管理委員會難以運作及社區權益遭受損害者，管理委員會得單方逕行終止合約，得標廠商同意不得異議。本社區得由之前評選前三名之另外二家廠商洽商遞補，免再辦理招標作業。
- (八)本投標須知及管理服務企劃書有利本社區者，視為合約一部份。
- (九)有意投標廠商，請提早安排時程參觀本社區，以利提出符合社區需求企畫書，請聯絡管理中心（管理中心有配合義務）：
- 劉啓揚經理、詹銘輝副理 電話：02-28052282

江南社區管理委員會啟

