

# 遠雄新未來3社區委任公寓大廈管理維護/駐衛保全服務 招(邀)標須知



主旨：遠雄新未來3社區114年度公寓大廈管理維護及駐衛保全服務等事項，  
本管理委員會辦理招標事宜。

壹、標的範圍：遠雄新未來3社區(地址：桃園市龜山區樂善二路519號)共用部分、約定  
共用部分及地下室停車場等範圍內之物業管理、駐衛保全。

貳、社區需求：

(一)社區經理(1名)：男女不拘，須具備：

1. 年齡60歲以下尤佳，具事務管理人證照(或相關消防安全設備)證照，並無犯罪前科記錄者。
2. 電腦Office文書處理操作熟練及財會作帳。
3. 具備快速上手社區相關軟硬體操作的能力
4. 具備社區400戶以上，且有領導社區物業團隊協同作業的社區服務經驗3年以上。
5. 上班時間為08：00-17：00，每日實勤8小時(含用餐及休息時間一小時)例假日休(配合社區運作排休)，並配合社區廠商服務時間彈性調整上下班。
6. 無不良嗜好且出勤期間不得吸菸。做事細心並具良好溝通協調能力、積極熱忱服務態度、高效事務管理技巧、整潔有序的良好習慣。
7. 具備基礎動手能力及設備操作經驗。

(二)社區副理(1名)：男女不拘，須具備：

1. 年齡60歲以下尤佳，具事務管理人證照(或相關消防安全設備)證照，並無犯罪前科記錄者。
2. 電腦Office文書處理操作熟練。
3. 具備快速上手社區相關軟硬體操作的能力。
4. 具備社區400戶以上，且有代管期裝修管理的社區服務經驗1年以上。
5. 上班時間為09：00-18：00，每日實勤8小時(含用餐及休息時間一小時)，例假日休(配合社區運作排休)，並配合社區廠商服務時間彈性調整上下班。
6. 無不良嗜好且出勤期間不得吸菸。做事細心並具良好溝通協調能力、積極熱忱服務態度、高效事務管理技巧、整潔有序的良好習慣。
7. 具備基礎動手能力及設備操作經驗。

(三)財務秘書1名，諳電腦速打、具行政文書校稿操作及實務會計等能力者。

1. 應具備會計流水帳基本要件，高職以上學歷。
2. 無金融不良記錄並檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件(良民證)。
3. 每日實勤8小時，無不良嗜好素行品德良好者。
4. 帳務會計具壹年以上會務作業經驗(應檢服務證明文件)備查。
5. 其它配合主管交辦之工作事項。

(四)工務秘書 1 名

1. 相關行政文書處整理 (例如：日報表、施工照片整理)。
2. 文件作業整理 (例如：進場人員文件、各項施工申請作業)。
3. 具裝潢機電證照或相關經驗。
4. 協助詢價。
5. 其它配合主管交辦之工作事項。

(五)行政秘書 2 名，諳電腦速打、具行政文書校稿操作等能力者。

1. 人品端正無不良嗜好，應對接待得宜。
2. 無金融不良記錄並檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件(良民證)
3. 電腦 Office 文書處理操作熟練及具備快速上手社區相關軟硬體操作的能力
4. 每日時勤 8 小時，無不良嗜好素行品德良好者。

(六)駐衛保全

1. 24 小時 1.5 哨，保全須為全職保全，特殊情況下可偶爾接受臨時機動派 (請於公司簡報企畫報告每月全職保全及機動保全派遣計畫)
2. 人品端正無不良嗜好，且出勤期間不得吸菸。
3. 應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明文件備查，不接受未提供相關文件的人員派遣。
4. 年齡 55 歲以下為原則、身高 165 公分以上、體重適中、反應靈敏、口齒清晰、談吐得宜。
5. 保全人員上崗時不得從事無關工作，否則將依罰則扣款折讓當月服務費用。
6. 依要求進行巡邏及早上車道指引等相關事務，並服從社區經理之督導。

(七)回饋事項：

1. 回饋項目由投標廠商視自身能力提供並於投標文件中記載清楚。
2. 區分所有權人會議人力支援。
3. 公寓大廈法律諮詢服務。
4. AED 合約內免費提供。
5. 管理中心事務機租賃費用。

(八)補充說明：

1. 預派總幹事具有相關消防、機(水)電、財務等證照者尤佳。
2. 貴司服務社區於 112、113 年獲新北、桃園政府優良社區評鑑(或相關優良事蹟)得獎者尤佳。
3. 區所有權人大會，人力支援需求由公司負責。
4. 簽約公司與實際執行公司需同一家，不得轉包其他公司，違反，立即解約並扣罰當月全額服務費。
5. 以上需求人員之薪資、誠信保險、勞、健保、意外傷害責任保險、職業災害保險、傷害醫療補助、勞工退職準備金等員工福利，由參標公司遵照政府法令辦理，與社區無關。
6. 投標廠商請自行至社區洽管理中心人員或管委會勘查詢問。
7. 在物業服務與保全服務契約期滿前三個月需主動提出續約否，由管委會討論決



議之。

8. 在契約內需附各人員之工作職掌及獎懲辦法。

9. 需檢附總幹事簡歷表。

參、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) 保全責任保險保單自負額不得高於 10%。
- (六) 公司設立地址於台北、新北、桃園地區，並於林口現仍有實際服務之社區兩處以上。
- (七) 目前尚有經管 400 戶以上社區實例，並提供有效合約證明文件影本及實績說明。  
(請詳載社區名稱、地址、電話等基本資料，以供管委會查訪。)
- (八) 具有政府立案之保全公司及公寓大廈管理維護公司兩張證照，兩者需同一負責人，或同一公司名稱)且不得租借牌照。
- (九) 種子教官培訓講習證。
- (十) 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。
- (十一) ISO 9001 國際品質認證證書。
- (十二) 檢附最近期勞工退休金提繳費款單證明與上一期員工勞、健保繳清證明影本。

肆、領標日期：

自即刻起至 113 年 12 月 20 日 17:00 止至服務中心領取蓋有社區大章之正本，每份領標費 200 元。

伍、投標截止時間及注意事項：

委託管理維護時間：**114 年 3 月 1 日起至 115 年 2 月 28 日止為期一年。**

- (一) 113 年 12 月 20 日 17:00 時止，將相關文件親送或以掛號郵寄本社區管理中心轉管委會收，採郵寄者以郵戳日期為準。
- (二) 標單文件請逐項填寫清楚，總價應以大寫填明，加蓋廠商及負責人之印章，裝入信封內密封，封口處並應加蓋大小章密封。
- (三) 郵寄方式地址：遠雄新未來 3 社區(地址：桃園市龜山區樂善二路 519 號)  
收件人：遠雄新未來 3 管理委員會 收  
連絡電話：03-3273270

陸、招標檢附資料：

- (一) 公司基本資料。
- (二) 營利事業登記證。
- (三) 相關同業公會會員證。
- (四) 完稅證明及最近一年無退票證明。
- (五) 公司投保保全責任險單(自付額不得高於 10%)
- (六) 報價單(除總價外需另列總幹事、駐衛保全分項報價)

(七)公司簡介及實績，社區管理企劃書 5 份（得標廠商之企劃書視為合約之一部份）

(八)預派總幹事基本資料及相關證照。

柒、開標方式：

(一)第一階段為書面審查，。

※預計 114 年 1 月 3 日前完成審查，並由管理中心通知符合複審廠商，通知複審簡報日期時間。

※未通過之廠商不另行通知，參與投標公司所送資料無論得標與否均不予退還。

(二)第二階段為簡報評核。

※日期：預計 114 年 1 月 17 日或擇日進行簡報，請依指定時間到達，進行服務企畫書簡報，每一投標商最多 3 人參加(含擬派駐總幹事到場，接受委員提問)。

※地點：本社區漫讀室

※簡報時限：每家廠商簡報 15 分鐘，評審問答 10 分鐘共計 25 分鐘。

※簡報順序：由管委會排定。

※設備：簡報所需投影機、電腦等設備由廠商自備。

(三)第三階段為決選(經各廠商指派地區主管(經理級)以上及擬派駐總幹事人員親至社區簡報完成後，依評分標準評選出 1 家得標商與 1 家候補廠商)。

※未得標之廠商不另行通知，參與投標公司所送資料無論得標與否均不予退還。

※得標廠商應於通知後 10 日內送服務合約書供管委會審閱並完成簽約手續，逾期視同不接受決標，本社區管委會得與其他廠商進行議價簽約。

中華民國 113 年 11 月 17 日

標案名稱：遠雄新未來3委任公寓大廈  
管理維護/駐衛保全服務評選案  
桃園市龜山區樂善二路519號

電話：03-3273270

# 遠雄新未來3 管理委員會 收

投標廠商：  
負責人：  
地址：  
電話：

## 公司基本資料表

公司名稱	公寓大廈管理維護股份有限公司	保全股份有限公司
統一編號		
登記地址		
聯絡地址		
資本總額(元)		
負責人		
設立日期		
官方網站		
聯絡人		
聯絡手機		
email		
Line ID		
ISO 認證		
獎狀優良事蹟		
請列 3-5 個 100-200 戶以上 簽約社區名稱及 戶數		
公司競爭優勢		

請蓋公司大小章

中 華 民 國      年      月      日

## 報價單

公司名稱：	統一編號：	
公司聯絡人：	聯絡電話：	
報價規格		
項目	說明	含稅金額(月)
社區經理	1名每日實勤8小時，例假日休(配合管委會運作排休)	
社區副理	1名每日實勤8小時，例假日休(與社區經理輪休)	
秘書	財務會計1名，例假日休	
工務秘書	行政秘書1名，例假日休	
行政秘書	行政秘書2名，例假日休	
駐衛保全	24小時1.5哨	
含稅總金額：		(月總額；請以中文大寫)
請蓋公司大小章		
中華民國      年      月      日		

## 聲明書

公司(以下簡稱本公司)於民國 年 月 日參加遠雄新未來3管理委員會舉辦 114 年度社區駐衛物管及保全公開招標事宜，本公司所提供之證件影本均與原本相符，如有偽造，變造之情事，願接受法律之制裁，並放棄法律先訴抗辯權，恐口說無憑，特立此聲明書為證。

此 致

### 遠雄新未來3管理委員會

立聲明書人：

簽章

負責人：

簽章

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

中華民國 年 月 日



# 委任出席代表授權書

保全公司/管理公司茲授權\_\_\_\_\_先生(身份證字號：\_\_\_\_\_)代表  
本公司出席遠雄新未來 3 管理委員會(114 年度)保全、物業招標事宜，該員所做之任何承  
諾或簽認事項直接對本公司發生效力，本公司確認被授權人之下列簽樣真實無誤。

被授權人之簽樣：

請惠予核備。

此 致

**遠雄新未來 3 管理委員會**

授權公司：

統一負責人：

公司地址：

公司電話：                      傳真：

中華民國            年            月            日