

旺洲極品社區物業管理及社區保全 招標公告



一、招標單位：旺洲極品社區管委會

2026/09/01

二、社區概況

(一)社區名稱：旺洲極品

(二)社區地址：新北市林口區文化三路二段 50-62 號

(三)聯 絡 人：經理 呂宗澄

(四)聯絡電話：(02)26015264

(五)現況說明：165 戶，A (29 樓)、B (27 樓) 兩棟，兩棟相通，地下 4 層，6 部客梯、2 部貨梯。

三、招標需求：物業管理及社區保全（不含清潔、機電）

(一)需求內容

物業/保全	條件	執勤時間	備註
社區經理 1 人	符合公寓大廈管理服務人 管理辦法第三條。 100 戶以上社區服務經驗 至少一年。	0900-1800 (依社區要求，彈性 調整)	
財務秘書 1 人	熟稔電腦操作。 財務會計經驗半年以上。	0900-1800	
櫃檯秘書 1 人	熟稔電腦操作。 客服經驗半年以上。	0900-1800	
吧檯秘書 2 人	熟稔吧檯作業。 具輕食備餐及料理等相關 工作經驗。	平日 1100-2000 假日 0900-1800	
社區保全	年齡 55 歲以內之中華民 國公民(良民證)。 體態適中。 無不良紀錄及嗜好。	1. 大廳 1 人(24 小 時) 2. 車道哨 1 人(夜 間)1900-0700	
車道特勤	年齡 40 歲以內之中華民 國公民(良民證)。 體態良好。 無不良紀錄及嗜好。	白天 0700-1900	

(二)本案委託工作期限：

自民國 115 年 12 月 1 日起至民國 116 年 2 月 28 日止三個月為試用期，試用期滿不合格則本契約自動終止，期滿合格本契約延續至 112 年 11 月 30 日止，為期壹年。公司若因違反管理服務約定，經本會以書面要求改善，未能於期限內改善時，本會得終止本約。

(三)對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、薪資等福利與休假制度，均應符合勞基法規定辦理。

(四)管委會對於得標公司派駐人員有異議權，有汰換服務品質不佳人員之主動權。管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，特殊情形另議。

四、投標資格：

(一)依法成立並取得主管機關核准之公寓大廈管理維護公司及保全公司。

旺洲極品社區物業管理及社區保全 招標公告

- (二)依法加入所在地之公寓大廈管理維護及保全同業公會之會員。
- (三)公寓大廈管理維護公司及保全公司之負責人為同一人，且僅得由一家公司參與投標。不得有借牌靠行參標或有圍標情事。
- (四)上述公寓大廈管理維護公司及保全公司備有許可證、公司執照、營利事業登記證、公會會員證（皆為有效及最新）。
- (五)最近一年完稅證明（401表）影本。
- (六)近三年服務150戶以上二處社區，服務時間至少一年。

五、領標與現場實地勘查：

請符合資格有意參與投標之公司於115年9月20日前至本社區櫃檯簽名領標，如需現地勘查請預先聯絡社區經理確認勘查時間。

六、投標須知

參加投標公司，請於115年10月5日（星期一）1700時前，將下列文件以密封雙掛號郵寄（以郵戳為憑）或專人親送至旺洲極品社區管委會：

- (一)投標資格佐證資料1份。
- (二)管理服務企劃書7份（請應依下列項目，以A4直式橫撰寫）：
 - 1 公司簡介。
 - 2 承攬本社區各項管理服務規劃、建議及說明。
 - 3 公司承接案場實績。
 - 4 回饋事項。目前回饋事項如下：
 - (1)區權會及三節活動辦理提供人力、設備支援。
 - (2)社區年度活動辦理贊助1年/9,000元。
 - (3)提供影印機乙台。
 - 5 其他公司加分事項。
- (三)報價單（內容標註不同類別人員費用）

七、開標流程：採最有利標（合理標），評選符合本社區服務要求之公司。招標方式分二階段進行。

- (一)初選（資格審查）：預計於115年10月9日前完成（投標公司無須到場）。
 - 1 由本社區管理委員會依投標公司提出之文件及企劃書等資料進行資格審查，不合格公司予以剔除，未入選者不另行通知，亦不退還投標文件。
 - 2 管委會依投標公司企劃書內容等資料，評選出3-5家較優之公司參加複選，並電話通知複選日期。
- (二)複選（廠商簡報、補充說明、委員諮詢）：預計115年10月23日（星期五）前實施
 - 1 進入複選之廠商須指派地區主管（經理級）以上人員向本社區管理委員會進行簡報，並接受管理委員會之詢問（簡報20分鐘，詢答10分鐘）。
 - 2 複選廠商分別進行補充說明及重新報價。
- (三)委員會根據前項結果，進行票選，決選廠商評選出優先順序進行議價。
- (四)議價日期由本委員會另行訂定及通知優先議價公司。

八、議價簽約

- (一)議價時由複選第一名公司優先議價，議價兩次不成，則與第二名廠商議價，依此類推。
- (二)得標公司須於115年10月30日前將合約書送委員會審閱，審閱後另訂日期進行簽約作業並於進駐前2週提交服務人員相關簡歷冊與證明文件並提報進駐規劃相關作業。未能如期簽約，本會有權另與遞補之公司議價簽約，絕無異議。

旺洲極品社區物業管理及社區保全 招標公告

(三)參用合約：

物業管理-公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本。

社區保全-駐衛保全服務定型化契約範本。

招標公告條文亦屬合約一部份。