

2026 年金捷市社區物業服務及駐衛保全契約 投標及評選須知



壹、投標須知

一、概述：

為委請最優之管理服務人提供金捷市社區(下稱 本社區)住戶之物業管理服務，擬依本須知辦理本社區 2026 年之管理服務人評選。

二、履約地點：

金捷市社區，設址於桃園市龜山區文化一路 386 號(代表號)。

三、履約期間：

2026 年 5 月 1 日起，至 2027 年 4 月 30 日，為期 1 年。

四、工作內容：

協助本社區管理委員會，執行社區管理維護事務，具體工作內容詳需求規格書(附件 1)。

五、預算：

新台幣 1100 萬元。廠商之投標價應低於預算，方屬合格標。

六、等標期、開標日及評選日期、地點：

(一)自**即日起至 2026 年 3 月 3 日(星期二)下午 17 點前**(下稱 等標期)，開放廠商投標；廠商得於等標期內向本社區管理中心(聯絡方式參第十二點)領標；

(二)開標日期：**2026 年 3 月 18 日(星期三)晚上 20 點**。地點假本社區閱讀室辦理(或其他合適之社區場所)，投標廠商得指派 1 人列席開標程序。

審查資格時至少需三家(含以上)，若未達到標定的廠家數量，以現況的投標廠家數量作資格審查，入選公司於**2026 年 3 月 20 日(星期五)下午 17 時前**由本社區管理中心以發函及電話方式告知，並請入選公司以發函或電子郵件方式回覆。

(三)評選日期：**2026 年 3 月 22 日(星期日)下午 13 點**。地點假本社區電影院辦理。

七、履約保證金：

- (一)履約保證金：新台幣 20 萬元，請以銀行本票方式提供；
- (二)履約保證金於契約期間屆滿，交接完成且無待解決事項情況下，於 30 日內無息退還(需檢附函文)。

八、審查試用期：

審查試用期 3 個月，若投標廠商無法充分配合本管委會(詳需求規格書)，經通知限期改善仍無效，於審查試用期 3 個月內，管委會可隨時終止契約並與下一順位廠商進行議價及簽約等行為，投標廠商不得異議。

九、投標團隊要求：

投標廠商應由具公寓大廈管理維護公司及保全公司資格之廠商共同具名投標(不得借牌靠行參標或有圍標情事)。

十、投標廠商投標資格：

- (一)政府登記合法之公寓大廈管理維護公司，營業項目須有「I801011 公寓大廈管理服務業」，實收資本額新台幣 1,000 萬元以上；
- (二)政府登記合法之保全公司，營業項目須有「I901011 保全業」，實收資本額新台幣 4,000 萬元以上；
- (三)投標廠商之負責人需與保全公司之負責人相同；
- (四)合法納稅、財務信用良好及依商業團體法加入設立地之商業同業公會；
- (五)截止投標日前五年內，曾經有從事公寓大廈管理服務之履約實績，且單次履約之預算金額不低於本標案預算之五分之一(或所服務之社區戶數達 300 戶)；
- (六)設有政府合法發給公寓大廈管理條例之事務管理人證照 4 人以上、防火管理人證照 4 人以上、服勤人員證照 2 人以上；
- (七)管理維護公司應投保員工誠實保險、保全公司應投保保全責任保險；
- (八)具機動保全配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。

十一、投標應備文件：

除服務建議書外，下列應備文件(影本應載明與正本相符並加蓋公司大小章)，一式一份：

- (一)標單正本(附件 2)；
- (二)最近一次之公司事項變更事項表影本；
- (三)檢附最近三期 401 營業稅申報書影本；
- (四)票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年所
出具之非拒絕往來戶及最近二年內無退票紀錄證明影本；
- (五)加入當地同業公會之會員證明影本；
- (六)任職於投標廠商之事務服務人員及技術服務人員之證照影本；
- (七)於截止投標日前五年內，曾經有從事公寓大廈管理服務之履約
實績，且單次履約之預算金額不低於本標案預算之五分之二(或
單次契約服務之社區戶數達 300 戶以上)，之合約影本；
- (八)員工誠實險保單及保全責任保險單影本；
- (九)服務建議書，一式 10 份。服務建議書之內容詳本須知貳、一、
(三)之規定；

十二、廠商投標文件，應親送或郵遞寄送至下列地址：

收件人：金捷市社區管理委員會

收件地址：桃園市龜山區文化一路 386 號(代表號)

聯絡人：社區經理 林大主 / 社區副理 林峰玄

聯絡電話：03-3287566

電子郵件地址：jinjiecitycmc@gmail.com(金捷市社區管理中心)

十三、投標外封：應使用附件 3 之格式。

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。

貳、 評選須知

一、 評選作業：

- (一) 投標文件經審查合於投標須知之規定者，始得為評選之對象。廠商不得於等標期過後，再行提出其他或修正投標文件。
- (二) 評選委員會，預計召開1次評選委員會議。
- (三) 服務建議書內容及格式：

1. 內容：

(1) 評選項目 A：經營能力。

包含公司員工人數、人力結構、品質進度之控管、案件與會計帳務管理能力等相關因素綜合考量。

(2) 評選項目 B：專業能力。

包含廠商所提管理服務人選、保全人員之學經歷、服務年資及專業證照(事務管理人員、防火管理人、服勤人員)，及公司備援人力等項目綜合考量。

(3) 評選項目 C：過往服務經驗。

曾辦理社區管理服務之相關實績及經驗(含獲獎紀錄)。

(4) 評選項目 D：未來提供本案服務規劃。

應基於對本社區基地、戶數等實際狀況，對本案進行專屬規劃，包含提供服務建議書內容之完整性與可行性等綜合考量，如：

1. 執行本案之具體服務內容項目；
2. 可提出之每月工作報表種類；
3. 乙方服務人員年終績效與社區服務滿意度連結之獎金發放制度；
4. 創意回饋發想(如就本社區之管理服務參與政府或其他社團辦理之服務評比、對社區公共設施的經營方案以充實管理費)。

(5) 評選項目 E：價格。

(6) 評選項目 F：簡報與答詢。

2. 格式

- (1) 服務建議書之書寫格式，一律以中文撰寫(外文資料應譯為中文，若有專有名詞或單位非以英文說明者，則不在此限)，並以 A4 直頁之紙張，直式橫向標楷體 14 號字體字書寫(得以雙面印刷)，附圖則以 A3 或 A4 紙張尺寸(單面印刷)繪製說明，並摺疊採左側裝訂成冊編印頁數，其總頁數以不超過 50 頁為原則(封面、目錄、隔頁紙、表格樣張及附件不計頁數)，服務建議書之封頁並應加蓋廠商之印信。封面須印製本採購案名稱及廠商名稱，目錄必須含索引頁次。
- (2) 投標廠商於投標時，共應提出 **10** 份中文服務建議書，及其電子檔案 **1** 份，一併裝入投標標封內。資格標審標日當天，審查資格合於招標文件規定之廠商所提報之服務建議書，概不退還或更換，投標文件及製作服務建議書所需費用，由投標廠商自行負擔。

二、評選標準

評選項目	評選內容	配分
評選項目 A 經營能力(10%)	包含公司員工人數、人力結構、品質進度之控管、案件與會計帳務管理能力等相關因素綜合考量。	10
評選項目 B 專業能力(20%)	包含廠商所提管理服務人選、保全人員之學經歷、服務年資及專業證照，及公司備援人力等項目綜合考量。	20
評選項目 C 過往服務經驗(15%)	曾辦理社區管理服務之相關實績及經驗(含獲獎紀錄)。	15
評選項目 D 未來提供本案服務規劃(35%)	應基於對本社區基地、戶數等實際狀況，對本案進行專屬規劃，包含提供服務建議書內容之完整性與可行性等綜合考量，如： 1. 執行本案之具體服務內容項目； 2. 可提出之每月工作報表種類；	35

評選項目	評選內容	配分
	3. 乙方服務人員年終績效與社區服務滿意度連結之獎金發放制度； 4. 創意回饋建議(如就本社區之管理服務參與政府或其他社團辦理之服務評比、對社區公設的經營方案以充實管理費)。	
評選項目 E 價格(10%)	價格接受度。	10
評選項目 F 簡報及答詢(10%)	廠商對於服務事項之瞭解程度。	10

三、評選流程：

(一) 符合資格審查之投標廠商簡報(每家廠商限 3 人出席簡報)：

1. 簡報順序：依投標時間先後順序排定。
2. 各廠商簡報開始前，應確認與評選委員並無下列關係：
 - (1) 廠商或其負責人與評選委員本人、配偶、三等親以內血親或姻親，或同財共居親屬之關係。
 - (2) 評選委員或其配偶與廠商或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係。
3. 簡報及答詢：
 - (1) 非廠商負責人、計畫主持人或履約主要人員，不得簡報；未到場之廠商，經唱名 3 次未到者，由次位廠商進場簡報。若有前二情形者，簡報及問題答詢項目以 0 分計。
 - (2) 廠商簡報時間 **15** 分鐘，簡報時間剩 **2** 分鐘時響鈴一次，簡報時間結束時響鈴二次，應即結束簡報，隨後由評選委員提問，委員提問時間不計。若簡報廠商超過三家以上，則簡報時間縮短為 12 分鐘。
 - (3) 廠商接受評選委員提問，採統問統答方式進行，廠商入場

人員皆能答詢，答詢時間共計 **15** 分鐘。

(二) 評定優勝廠商(除評選委員、工作小組人員外，皆須離場)。

四、評選方式

本標案採序位法。

評選委員於各評選項目之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 75 分以上之序位合計值最低、次低廠商為第 1、2 名，如有不同廠商之加總分數相同致予相同序位者(例如：第 2 名有 2 家)，其接續之其他廠商序位以『1、2、2、3、4』方式表示。(強制委員不得給予相同序位，如加總後序位合計值仍有相同情形，以『1、2、2、4、5』方式表示)序位合計值相同者，擇配分最高之評選項目之得分合計值較高者優先，得分仍相同者，以價格較低者優先，價格仍相同者，抽籤決定之。如無待協商項目，且經出席評選委員過半數之決定者為優勝廠商。

五、補充說明及規定

- (一) 廠商得於現場提供簡報書面資料，且應與評選項目有關，不得更改招標文件內容。廠商另外提出變更或補充資料者，不納入評選。
- (二) 評選委員如有本須知貳、三、2 所述之關係，應主動或經管委會決議後迴避。如評選委員或廠商明知有貳、三、2 所述之關係而評選委員未迴避，縱經決標或簽署契約，管委會得撤銷決標或終止或解除契約。
- (三) 各廠商簡報所須之各項設備(如電腦等)，均請廠商得自備，管委會除現場設備(會提供投影機及投影幕)外，不另提供。
- (四) 本案委員會召開，將全程錄音及錄影。
- (五) 無論得標與否，廠商之投標文件，本管委會將要求評選委員及工作人員對外保密，不得外洩。
- (六) 未得標之廠商，除本管委會留存一份服務建議書外，得向本管委會申請退還其餘提供之服務建議書。
- (七) 廠商於現場提供之書面簡報資料(含現場簡報內容)與現場問答允諾事項，視為本年度合約之一部分，以資信守。