三本美墅館社區保全服務案招標文件

（供管理委員會討論、修訂及後續正式招標公告使用）

社區名稱	三本美墅館社區（共計 41 戶透天別墅）
社區地址	桃園市國際路一段 413 巷 36 弄
聯絡窗口	林小姐（電話：0932362702）
哨點配置	日班單哨，每日派駐 1 名保全人員；執勤時段每日 07:00 至 19:00，共 12 小時

一、採購標的與勤務規格

【公告備註】本案包含門禁、監視系統操作，包裹、垃圾處理、大會行政、市府補助申請、人員紀律及定期督察等全方位保全服務，請投標廠商確實估算成本。

1. 大門門禁與車輛管理：負責 07:00–19:00 人車進出管制；落實訪客、廠商及外送人員登記、聯繫與通報；引導車輛、維護車道順暢；辦理臨時車輛登記、通行證及停車管理。

2. 監視系統操作與監看：熟練操作警衛室內監視錄影系統（CCTV）；隨時注意螢幕動態，發覺可疑人事物或設備異常時立即處理並記錄。配合管委會合法授權與需求調閱、截圖或備份畫面，嚴格遵守個資法，不得擅自外流。

3. 包裹、信件、住戶大會支援與行政文書：代收登記信件包裹並通知住戶；配合年度或臨時住戶大會，會前場地佈置、資料發放，會中簽到秩序維護，會後製作正式「區分所有權人會議記錄」草稿供審定；協助管委會辦理市府公寓大廈備查送審及年度「共用部分及維護修繕補助」之申請與送件追蹤。

4. 公共區域巡視、垃圾處理與哨所維護：定時巡視公共區域與車道並打卡；協管垃圾集中區秩序與垃圾處理作業；負責警衛室內部廁所之日常清潔維護及大門口迎賓區域與哨所周邊之整潔。

5. 住戶服務與突發應變：受理住戶日常反映並轉報管委會；遇災害、警報或住戶求助依 SOP 處理並通報。

6. 駐點人員服務紀律與違失罰則規範：執勤應嚴守崗位，嚴禁打瞌睡、喝酒、賭博、看非公務影片，無故離哨（空城）或態度惡劣。遲到早退依時短報；無故空城或打瞌睡每次處以定額罰款（新台幣 1,000 至 2,000 元），並得要求立即更換人員。

7. 交接型態：本哨點為獨立單哨，無固定前後班交接人員。上、下班應確實點交大門鑰匙、遙控器及公物，並留存交接紀錄。

二、單哨勤務、督察機制與代班支援要求

1. 定期定時督察機制：廠商須建立內部督導制度，指派專責幹部針對本社區執行定期與不定期（含日間及突擊抽查）之現場督察，檢查服裝紀律與勤務落實，並留存督察紀錄備查。

2. 單哨臨時缺勤代班支援：廠商須提出臨時請假、遲到或缺勤之代班與機動支援方案，明確說明代班來源與支援時間。若發生保全臨時請假或未到勤，廠商應於接獲通知後 2 小時內指派合格代班人員到勤；若因單哨請假造成社區無人值勤或逾時未補足人力，除依時短報外，另處以懲罰性違約金每次新台幣 2,000 元，並得按時計罰。

三、投標廠商資格要求

1. 資投標廠商須為依法設立登記之合法保全公司，具備主管機關核准之營業資格，並符合《保全業法》及相關法令規定。

2. 公司實收資本額須符合現行法令規定，並檢附相關證明文件供審查。

3. 投標廠商應依法加入所屬地區保全商業同業公會，並檢附有效之會員證明文件。

4. 具備住宅社區、透天別墅或性質相近案場之保全服務經驗者為佳，並請提供相關服務實績及可供查證之資料，作為評選參考。

四、招標檢附資料（必備檢附資料）

1. 公司登記事項卡（最新核准設立或變更登記表）。

2. 內政部核發之保全業登記證。

3. 同業公會會員證、投標比價證書及自律公約證書。

4. 完稅證明（401 表），最近一年無退票證明。

5. 公司投保保全責任險及服務人員勞、健保、勞退、職災、團體意外傷害險及誠實險證明。

6. 勞工安全衛生管理證。

7. 駐點保全人員之警察刑事紀錄證明（良民證）及警察局安全查核名冊影印本。

五、招標辦法

1. 公開招標：期間自民國 115 年 11 月 2 日起至 115 年 11 月 16 日下午 17:00 止。

2. 截標方式：民國 115 年 11 月 16 日下午 17:00 止，投標公司將相關文件（企劃書 5 份其中至少 1 份為蓋有公司大小章之紙本正本，其餘可為複本或提供 PDF 電子檔、審查資料 1 份、報價單 1 份【密封】）親送或郵寄本社區管理中心，以郵戳為憑，逾時送（寄）者為無效標。

3. 以上資料需附佐證資料影印件，並加蓋公司大小章及「與正本相符」。

六、決標原則

1. 資格審查：經管委會於截標後進行書面資格審查篩選合格公司，初選取符合資格評分前 3 家，由社區主委通知合格公司進入第二階段簡報。

2. 簡報：日期訂於民國 115 年 11 月 25 日（或另定適當日期），由社區主委電話通知，以企劃簡報及詢答內容進行遴選評分，時間為 30 分鐘，區分簡報 20 分鐘（含架設電腦時間，請自備電腦及周邊設備），委員提問 10 分鐘。最終決選結果由管委會決議並公布（未入選者不另行通知，亦不退還投標文件）。

3. 本會以服務項目內容為主要評選要件，最有利合理標價格（不是最低價格標）為輔，並保有議價權。

七、審查合約

1. 得標廠商於決標後 7 日內（遇假日則順延），提供標單內所附之合約書。如逾時，則視為放棄承攬資格，由第二順位遞補。

2. 履約日期：自民國 116 年 1 月 1 日 7 時至民國 116 年 12 月 31 日 19 時止，為期壹年。

3. 本社區得享有合約部分條款修正與增列之權利。

八、得標簽約與試用考核

1. 合約經社區管理委員會審核通過後，於民國 115 年 12 月份完成簽約。

2. 得標廠商試用期為三個月。試用期間若經管理委員會考評服務未達標準，管委會得於 7 日前以書面通知終止合約，廠商不得異議，已執行期間之費用依實際到勤天數結算，由第二順位進行遞補。

3. 履約期間不得任意更換從業人員，必須經過管理委員會同意才可更換；若從業人員中途離職，派任之新進人員必須經過管理委員會同意後始可派任。

4. 履約期間之從業人員若違反本社區之各項規定，依該公司罰則處理。違規情節重大者，經社區管理委員會考評得以替換。

九、重要日程總整理

1. 公告與等標期間：民國 115 年 11 月 2 日至 115 年 11 月 16 日。

2. 現場勘查日期：民國 115 年 11 月 2 日起（自由參加）。

3. 截標期限：民國 115 年 11 月 16 日下午 17 時 00 分止。

4. 資格審查與通知：民國 115 年 11 月 18 日至 24 日。

5. 評選與決標日：民國 115 年 11 月 25 日。

6. 新舊服務交接與正式進駐：民國 116 年 1 月 1 日起正式進駐。

十、其他事項

1. 本標之人力配置、設備器材、工作事項、款項支付等均須列載契約書內。

2. 現場幹部、駐衛保全及垃圾處理相關人員薪資、休假問題須依照勞基法核算，於簡報時提出規劃報告。

3. 投標廠商之企劃資料內容，應檢附各項資格證明書影本、具體工作計畫、教育督導考核計畫等資料，提供評審小組甄核參考；倘其內容有虛偽不實經檢舉或查獲時，本會有權取消廠商得標資格。
4. 投標廠商不得有串通圍標、妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理。
5. 得標廠商須附上現場服務人員勞、健保投保證明，保全員須附上警察局安全查核名冊及警察刑事紀錄證明（良民證）影印本。
6. 回饋社區項目須於簡報時提出完整說明。
7. 須提早參觀本社區者，請與現場社區負責人聯絡。
8. 本標單人力需求投標廠商可依現有人力投標或建議和人力滿編方案提報。
9. 本會對本次招標未盡事宜有解釋、增刪之權利。

附件：美墅館社區保全服務案投標資料文件審查表

公司名稱：_____

項次	投標保全公司應附投標文件	審查結果
1	公司登記事項卡（最新變更登記表）	□ 合格　□ 不合格
2	內政部核發之保全業登記證	□ 合格　□ 不合格
3	保全同業公會會員證	□ 合格　□ 不合格
4	投標比價證書及自律公約證書	□ 合格　□ 不合格
5	完稅證明（401 表）及最近一年無退票證明	□ 合格　□ 不合格
6	公司保全責任險及服務人員相關保險證明文件	□ 合格　□ 不合格
7	勞工安全衛生管理證與駐點保全良民證 / 查核名冊	□ 合格　□ 不合格

審核結果：　□ 合格　□ 不合格

審核委員簽名：_____

總評：