

頂天立地社區 保全暨物業管理維護服務招標公告

合理標(品質及價格綜合評選) | 與投標附件及契約草案合併適用

招標單位	頂天立地社區管理委員會	履約地點	新北市中和區民德路 39 至 93 號(419 戶)
預定期間	115/10/01 - 116/09/30(實際依契約)	預算上限	本會另案核定並密封留存(不公開金額)
公告 / 截止	公告：115 年 08 月 15 日 截止：115 年 08 月 31 日(一) 18 時	第二階段評選	民國 115 年 09 月 15 日 19 時
標案聯繫人	姓名：王皓民(安全委員) 電話：02-29579883	其他聯繫	LINE / E-mail： andrew700622@gmail.com

核心原則 本案不採最低標；先審資格與合法成本，再以品質 70 分、成本透明 15 分及價格 15 分綜合評選。回饋及經議價納入契約之加值服務，均為契約履約對價，不得侵蝕人事法定成本。

一、招標條件與投標方式

決標方式：品質及價格綜合評選之合理標；本案屬社區私法自治採購，依社區規約、管委會決議及招標文件辦理，政府採購法非當然直接適用。

押標金免收。投標截止為民國 115 年 8 月 31 日(一) 18 時，以實際送達管理中心為準。首次開封於 115 年 9 月 1 日 20 時在頂天立地社區委員會室辦理，僅開外封及無價格資料封；價格及成本封核對外觀後封存，待資格確認完成再依通知程序開封。投標文件及報價有效期自截止投標日次日起 45 日；必要延長時，應於期限屆滿前取得廠商書面同意。無價格資料為正本 1 份、副本 5 份，另附唯讀 PDF 電子檔 1 份；價格及成本封正本 1 份。電子檔不得含價格、公式、隱藏欄或修訂記錄。各封依附件裝訂、分別密封，於期限前親送或掛號郵寄至管理中心，以實際送達為準。

投標前應完成現勘。哨點、設備及服務範圍等可合理查知之現況，不得於得標後以未查明為由追加。投標附件得於預約現勘時，向社區總幹事或助理索取。

二、最低駐點人力與服務基準

職務	人數	時段 / 配置	最低服務要求
總幹事	1	週二至週六 11:30-19:30；原則休週日、週一	行政、財務、會議、廠商與緊急應變；具 Microsoft Excel、Word、PowerPoint 等操作及行政文件製作能力
秘書	1	09:00-17:00；原則休週五、週六	櫃檯、文書、公文收發、住戶服務及檔案管理等行政作業
保全	4	大門固定哨 24 小時不中斷；早班大門 1 員、早班機動 1 員、晚班大門 1 員及大機動 1 員(配合輪休、放假)	郵件及包裹之現場代收、登記、妥善保管與交付；門禁管制、社區維安、公共區域巡查、監視設備查看，以及緊急事件之通報、初步處置、現場管制及協助疏散等事項
清潔	3	07:00-16:00；原則休週日並輪休 1 日	公共區域、垃圾回收、臨時與定期清潔

前述 4 名係本社區固定駐點保全之最低專屬配置，其中大機動負責配合輪休、放假。廠商仍應另備足額合格代班人員，處理大機動本身休假、同時缺勤、教育訓練及臨時缺勤；相關成本納入年度總價，不得另行請款。廠商應提出 4 名固定人員名冊、逐月班表及代班資料，明列各班、休假、缺勤與補位安排。

大門固定哨應維持 24 小時有人值守。廠商應妥善規劃巡查、用餐、休息、如廁及臨時事件處置期間之補位機制，不得因機動勤務、實體巡查或其他事由造成大門哨空哨。實體巡查原則由機動哨或其他合格補位人員執行，不得影響大門固定哨之持續值勤。

4 名固定駐點保全不得以區經理巡訪、主管臨時到場或其他非固定排班人員灌入計算；合格代班人員因休假或缺勤而實際補位者不在此限，但不得長期取代固定人員。廠商不得以超時、跨日連續值勤、一人同時兼任兩哨或其他違法方式補足人力。

一般保全適用《勞動基準法》第 84 條之 1 者，廠商應具備書面約定及主管機關核備，並遵守核備之工作時間、休息、例假、休假及工資等規定。晚班保全應具備勤務適任性、警覺性、反應能力及緊急應變能力，並能依程序完成通報、初步處置、現場管制及協助疏散；廠商應以教育訓練紀錄或情境詢答等方式提出驗證資料。

值勤禁止室內吸菸、飲酒、賭博、睡眠、擅離哨位、粗暴言行、怠忽職守、洩漏個資或從事與勤務無關行為。

三、投標資格與應備文件

資格 / 文件	最低要求	資格 / 文件	最低要求
公司與納稅	登記、最近一期納稅或無欠稅證明	保全暨物業	管理維護公司為投標代表；具名合法保全

資格／文件	最低要求	資格／文件	最低要求
		資格	公司共同履約；總幹事具有效認可證
資格證明	保全許可、公會會員、實收資本額及物業管理維護公司登記證	實績與依法投保	近 3 年實績至少 3 件；保全公司及物業管理維護公司應依現行法規投保依法應保之保險，並提出有效投保證明
服務企畫	勤務、清潔、行政、財務、消防、防災與住戶服務	人力與 KPI	4 名固定保全名冊、逐月班表、代班規劃、履歷證照、總幹事文件樣本／操作、晚班訓練紀錄／情境詢答、報表稽核與改善
揭露與報價	重大爭議／勞動裁罰揭露；成本及回饋納入總價，加值服務另行報價	禁止轉委任	兩公司投標時揭露並共同簽署；保全公司直接負保全責任；不得借牌、隱名履約、擅換或再轉委任

四、合理標評選項目與配分

類別	評選項目	配分	評分重點
品質	人員配置、排班及勞動權益	20	4 名固定人員、合法薪資、班表、休假代班、穩定度及證照；總幹事文件製作與晚班保全適任能力
品質	服務企畫與現場管理	15	門禁、巡邏、清潔、行政、財務、施工與住戶服務
品質	KPI、稽核與缺失改善	15	量化指標、驗證資料、月報與半年評鑑；總幹事文件品質及晚班應變考核
品質	緊急應變與履約移轉	10	火災、停電、淹水、治安、設備、接管與退場
品質	公司實績、依法投保及誠信	10	相近實績、主管支援、依法投保證明及重大爭議揭露
價格	成本結構完整與可執行性	15	工資、法定負擔、代班、管理費、利潤、回饋及稅額透明
價格	月費及年度總價	15	最低合格總價÷該廠商總價×15(取至小數第 2 位)

評選門檻：資格合格始得評分；品質未達 49 分或總分未達 75 分者不列優勝。同分時依品質總分、人員配置與勞動權益、KPI 與缺失改善順序比較。

評選小組由管委會決議組成奇數且至少 5 人，簽利益衝突及保密聲明並獨立評分；有效評分少於 3 人應補足。評選僅作建議，最後由管委會依規約決議；不採第一順位者應具體記錄理由、證據及表決。

成本或異常低價須補充證明者，該廠商暫不列入最低合格價、價格分、總分及排序；完成書面澄清後再彙整。不能證明合法履約者不列優勝。無待澄清案件時，始得同日依序議價；議價不得減少 4 名固定駐點保全、必要代班、哨點或法定成本。

第一階段首次開封：115 年 9 月 1 日 20 時，頂天立地社區委員會室。3 人小組初審後，管委會最遲於 115 年 9 月 8 日確認資格；確認後次一工作日以可證明送達方式通知，且最遲於第二階段前 3 日送達。第二階段預定 115 年 9 月 15 日 19 時。完成評選且無待澄清案件時，始得同日依序議價；並應於投標有效期內完成。

五、成本透明與法定費用調整

年度投標總價須分列直接工資、雇主法定負擔、排休／特休／請假代班、人員維持、現場營運、回饋履約、管理費、合理利潤及營業稅；不得只填總價。加值服務應另行單獨報價，不得列入年度投標總價、價格分或其他評分。已施行、已公告或可合理預見之成本應納入原報價。

報價基準日後才生效之最低工資、勞保／就保／職災保險、健保、勞退或其他強制雇主負擔，僅按可證明淨增減成本調整，不另加管理費或利潤；降低時同式調減。廠商須於 30 日內提出法令、原／新計算及人數證據，經書面查核、管委會決議及契約變更後始生效。

六、回饋及加值服務項目

項目	頻率／數量	最低規格	報價要求
(一) 回饋履約項目(成本均納入年度總價)			
管理室影印機	1 台，契約期間持續提供使用	設備應具 A3／A4 黑白影印及列印、雙面功能。影印紙、色紙及一般文具，由社區依實際使用需求自行購買，不列入廠商供應、回饋或報價項目。報修後 4 工作小時內應回應，次一工作日到場；2 工作日內未能修復者，應提供同級或以上備用機。	租賃、運送、安裝、設定、碳粉、感光鼓、零件、保養及維修等費用均納入年度總價；契約期間不另按影印或列印張數計費，亦不得收取基本

項目	頻率／數量	最低規格	報價要求
			張數、超張費或其他計張費用。
區權會、中元、聖誕節	各 1 次	各 3,000 元現金或書面同意之等值物資／服務	合計 9,000 元
區權會律師與會	每年 1 次；會前議程及程序文件審閱最多 2 小時；當日實體與會 2 小時	律師須具中華民國律師資格，並由管委會選定或事前書面同意；提供法規、會議程序及現場法律諮詢，不代理個別住戶，亦不代替主席作成決定	律師費、交通費及相關稅費由廠商負擔並納入年度總價，逐項分列，不得另行請款
(二) 加值服務項目(廠商應逐項勾選、報價及說明)			
水塔及蓄水池清洗	每年 2 次；頂樓水塔 7 座、地下室蓄水池 7 座	排水、清洗、消毒、沖洗及復原；完成後提出施作前、中、後照片及清洗紀錄	☐ 不提供 ☐ 提供並單獨報價：每次____元／每年____元；預估市場價值____元
採光罩清洗	每年 2 次；2 大 2 小	清洗表面、邊框及排水處；落實高空作業安全防護；提出施作前、中、後照片	☐ 不提供 ☐ 提供並單獨報價：每次____元／每年____元；預估市場價值____元
1 樓公共地面清洗及樓面打蠟	每年 2 次	範圍依現勘及契約附件；依地坪材質清洗、除污及打蠟，不得損傷地面或增加滑倒風險；提出施作照片及紀錄	☐ 不提供 ☐ 提供並單獨報價：每次____元／每年____元；預估市場價值____元
人臉辨識系統	大門哨點 1 套；契約期間持續維護	載明品牌、型號、所有權、安裝、網路、軟體、授權、保固、維修及終止後資料刪除方式；啟用前經本會書面同意，完成權限控管、測試、教育訓練，並保留替代通行方式	☐ 不提供 ☐ 提供並單獨報價：建置____元／維護____元；預估市場價值____元

回饋項目及經議價納入契約之加值服務，均屬履約對價，不得列為贈品加分或抵充人員工資、法定成本；所有加值服務均應單獨報價，不納入年度投標總價、價格分或其他評分。區權會律師之服務對象為本會；雖由廠商負擔費用，仍應保持獨立專業判斷並遵守利益衝突迴避及保密義務。專業項目由協力廠商施作者，應事前揭露並經本會書面同意，投標廠商仍負完整責任。另行計價項目須經管委會決議及正式簽約或書面契約變更後始生效；未依約履行者，扣除所列對價並加計 20% 違約金。規格、數量、單價、年度上限及驗收方式，以投標附件及正式契約為準。

七、KPI、付款、違約與其他條款

契約自始生效，前 3 個月為重點觀察期。每半年 KPI 評鑑 1 次、全年 2 次；未達 70 分者 14 日內改善，改善後仍未達或同年度 2 次未達，得依契約終止。故意虛報人力、重大財務不實、未依法投保、應投保之保險失效或提供不實投保資料、侵占、違反禁止轉委任約定、重大個資外洩或危害公共安全，得逕依契約處理。

按月驗收付款，不預付全年費用。缺員先扣未提供服務對價，再依附件違約標準處理；同一性質不得重複計罰。扣款前原則應書面載明事實、證據、條款與金額，給廠商 5 日陳述；不得無據轉嫁扣勞工工資。

廠商應遵守個資、財務印鑑、禁止利益輸送、依法投保、進退場交接及人員異動規範。爭議先書面協商；不成時以臺灣新北地方法院為第一審管轄，但不排除依法調解或其他救濟。

八、程序、保留權與附件

本會應於截止投標前決議核定年度預算上限並密封留存，不公開金額。第一順位廠商議價後仍逾上限者，不予決標，得依序洽次順位；全部仍逾上限者，得調整範圍或重招，不得於開標後任意調高上限以遷就特定廠商。招標單位得要求補正非實質文件或澄清價格，但不得於截止後變更核心方案。投標家數不足、報價超出財務能力、未達品質門檻、資格不符或有重大程序疑義時，管委會得依規約及決議延長、重招、停止、不決標或廢標。評分、迴避、開標、議價、決議、投標及契約版本應完整留存。

投標附件及本會內部表單含使用說明、廠商資料、資格審查、人力、報價、回饋及加值服務、個別評分、彙整、市場參考、違約及利益迴避聲明。住戶推薦廠商仍遵守相同資格、期限及標準。

頂天立地社區管理委員會 敬啟 中華民國 115 年 08 月 15 日