

欣橋之心社區大樓
工作說明書

欣橋之心社區大樓

社區園藝植栽保養維護服務 工作說明書

案 號 :CS112004

社區地址 :高雄市橋頭區橋新二路 895 號

中華民國 112 年 8 月 20 日
(最終版)

撰稿：欣橋之心第三屆管理委員會

聯絡電話：07-612-0068



欣橋之心社區大樓
工作說明書

1. 工作名稱：欣橋之心社區大樓社區園藝植栽保養維護服務。(以下簡稱本社區)
2. 工作地點：高雄市橋頭區橋新二路 895 號。本社區內、外園藝植栽(含頂樓空中花園)。
3. 工作項目和區域範圍：
 - 3.1 一樓公共區域，參考附件一、一樓綠化平面圖。附件一為建商竣工圖面，標示園藝之喬木類、灌木類和草皮等配置綠化位置。但現場實際種植情況因由廠商實地現勘為主，倘若因廠商未實地現勘，造成錯誤認知，得標後不得歸責於本社區因素提高契約價金。
 - 3.2 各棟頂樓空中花園，本社區共五棟，分別為 A、B、D、E、F 棟。
 - 3.3 本社區園藝植栽範圍所有植物類，廠商應妥善照護和積極保活。除可歸責於廠商因素外(例如：未積極除蟲導致死亡、使用錯誤肥料造造成死亡、錯誤修剪方式造成死亡...)，廠商應在植物發生枯萎前或已呈現低度健康狀態(60%以上樹葉掉落)前，提醒本社區管理事物業主任，積極發現植物不健康原因(例如：澆灌器損壞)並提供優良建議和協助解決。
 - 3.4 一般地被植物修剪。

欣橋之心社區大樓
工作說明書

3.5 綠籬植物修剪。

3.6 矮灌木修剪。

3.7 護樹木樁更換。(購買木樁費用得另計)

3.8 雜草拔除和樹叢內枯枝葉清掃、清運。

3.9 喬木修剪：

3.9.1 在 2.5 米以下之大枝修剪。

3.9.2 颱風過後，如樹木傾倒，廠商應配合派員扶正、固定並修枝。

3.10 各花台青苔去除，加強土壤維護以利花草正常生長。

3.11 如庭園景觀重新規劃和重新種植新樹種，廠商應配合施作。(新樹種費用得另計)

3.12 施肥：依專業建議和植物生長狀態定期施肥，並選用適當肥料。

註：肥料耗材使用，已包含每月契約價金。

3.13 病蟲害防治：廠商應不定期檢視植物以防止受病蟲害污染。如因防止病蟲害需要施作農藥噴灑(或其他無毒性投藥處置)，應提前告知本社區。

3.14 如有需要進行土質改良和排水改良等工程，廠商應協助辦理。
(相關費用得另計)

4. 工作規定及設備：

欣橋之心社區大樓
工作說明書

- 4.1 廠商工作人員進入本社區應遵守相關規定。
- 4.2 維護保養時所需之工具、器具，及衍生之油料費用概由廠商負責。
- 4.3 廠商工作人員離場時，應提供當日保養維護紀錄，參考項目 10(工作品管及工作查驗)之規定
5. 履約期限：112年9月1日至113年8月31日，為期1年。契約到期前2個月廠商應主動通知本社區。
6. 配合清運：植栽修剪後垃圾應由廠商帶走。
7. 工作人員數量及規定：工作人員數量由廠商視社區需要安排。廠商安排進場前應通知管理室物業主任，假設安排日期造成其他維護廠商撞期，物業主任可調整進場時間。
8. 工作用地、施工機具與水電等規定(或工作技術等規定)：保養維護過程如需使用水龍頭和插座用電，請節約使用。重要機具於離場時務必帶走，本社區不負保管責任。
9. 施工安全及職業安全衛生相關規定：廠商工作人員執行工作勤務受傷，除因本社區不安全環境造成外，不得向本社區提出賠償。對於職業安全衛生法(簡稱職安法)如屬高架作業(2公尺以上)和其他特殊危害之作業，廠商雇主應提供清潔工作人員之安全保護和個人防護具(如安全帽、背負式安全帶和安全掛鉤等)。

欣橋之心社區大樓
工作說明書

註：高架作業如使用移動式合梯，下方必須要有輔助人員輔助，且遵守職業安全衛生設施規則第 230 條之使用合梯相關規定。

10. 工作品管及工作查驗：廠商可提供紀錄本放置現場(或其他更優之督導管理方法)，上面應紀錄每次出勤和工作情況等。本社區委員和本社區物業主任有權查驗工作紀錄、工作執行情況等。如對於本社區提出更好的建議，廠商應評估後採納。註：住戶反應問題，回饋廠商後，廠商必須提出更優解決方法辦理。

11. 工作結算及付款辦法：工作結算一個月一次，付款按照本社區規定辦理。如遇特殊情況，雙方再協調辦理。

12. 驗收及罰則：上述項目 11 付款前應先經管理室物業主任驗收審定合格且經本社區管委會委員辦理核定後，方可進行付款。

註 1：驗收方式可參照紀錄本和履約現況，做成書面紀錄。如遇工作人員服務品質不佳，本社區有權利知會承攬廠商且變更人員。以上情況，經告知 1 次以上仍未改善，同意罰則扣款為每月契約價金百分之五。

註 2：上述問題如不積極改善而造成本社區遭受財務或人員相關損失，本社區可提出解約和損害賠償，廠商應賠償每月契約價金百分之二十做為該案違約金。

13. 稅捐、保險、投資抵減、文件效力及其他規定：

欣橋之心社區大樓
工作說明書

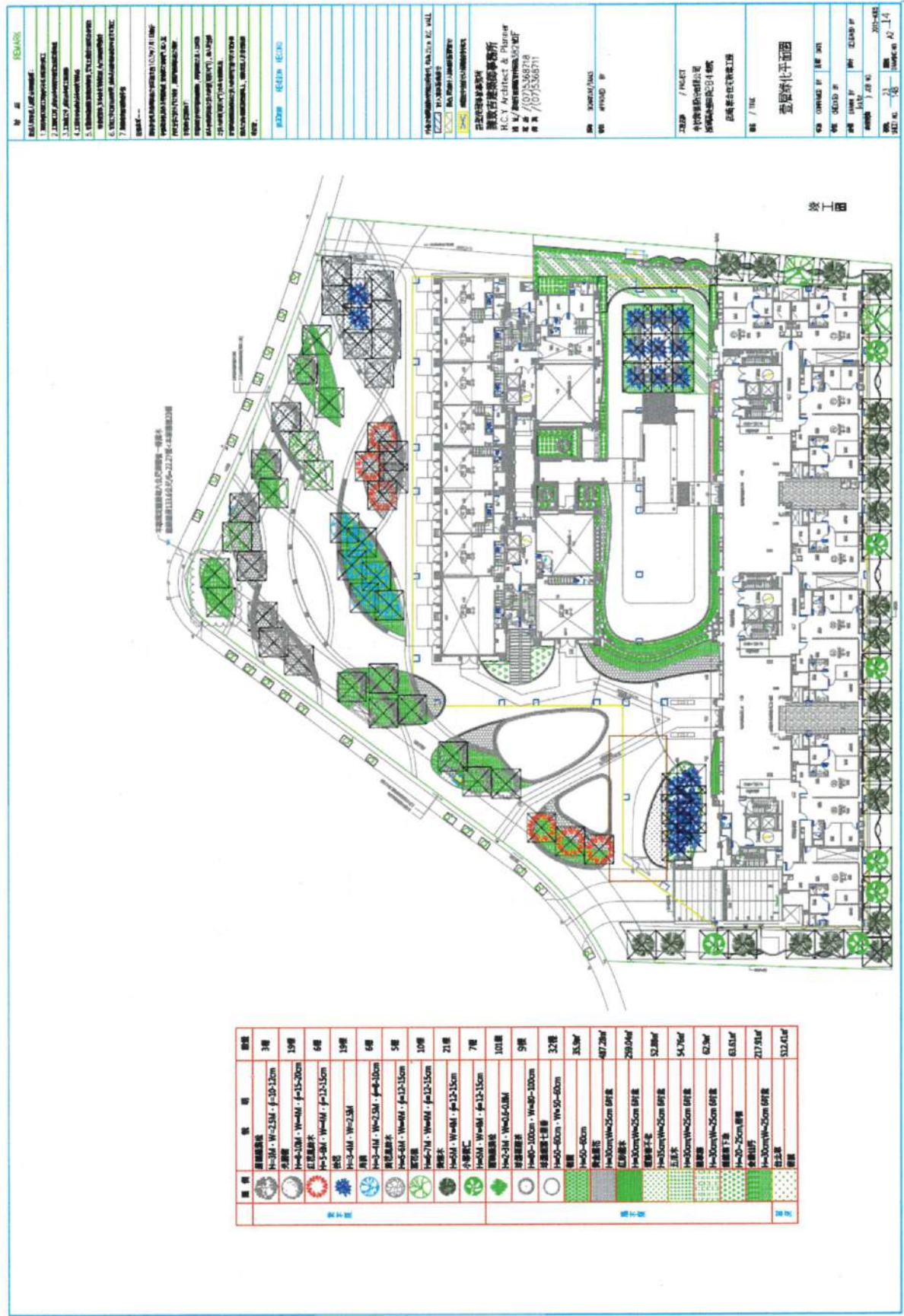
- 13.1 每月契約價金應含稅；本工作說明書視為契約一部分。
- 13.2 公共意外責任險保單或有效之員工投保(意外險)責任保險證明書(農民身分除免)，提供影本備查。
- 13.3 進入本社區工作人員相關勞、健保投保資料。

14.附件一覽表：

- 14.1 附件一、一樓綠化平面圖
- 14.2 附件二、投標須知。
- 14.3 附件三、招標公告。
- 14.4 附件四、最有利標評選方式規範。

欣橋之心社區大樓 工作說明書

附件一、一樓綠化平面圖



欣橋之心社區大樓
工作說明書

附件二、投標須知

一、廠商承攬基本資格：

- (一)、投標廠商應檢具營利事業登記證之營業項目，有園藝、景觀、庭園工程或維護、服務等項目之合法公司或農民身分從事園藝者(例如：農會農民健康保險證明書)，請提供影本備查。
- (二)、有效期限內之公共意外責任保險保單或有效之員工投保(意外險)責任保險證明書(農民身分除免)，提供影本備查。
- (三)、高雄市、台南市、屏東縣市等轄區 5 年內，受委託或正受委任執行中實績至少 250 戶以上(社區原有建商規劃戶數和店面總數)之社區大樓案場，至少 2 家，並附服務證明書(正本或影本)或承攬契約書(正本或影本，內容為社區名稱、地址、電話等可辨識資訊)。正本檢視後歸還，影本得不歸還。
- (四)、上述之證明文件影本應蓋投標廠商大小章與正本相符章，違者以投標廠商資格不符處理，投標廠商不得異議。
- (五)、廠商提供工作人員前近期三個月投保勞、健保資料證明。正本檢視後歸還，影本得不歸還。

註：此項目廠商若有異議，評選當場提出解釋，本社區保留審定之權利。

二、現場會勘：

自公告日起至 112 年 8 月 26 日下午 5 時止投標廠商得偕同本社區物業主任完成現場會勘，逾時恕不受理。

三、投標期限：112 年 8 月 21 日至 112 年 8 月 26 日下午 5 時止。評選時間為 112 年 8 月 27 日上午 9 時 30 分開始。(依廠商投標順序，進行最有利標評選)

四、決標方式：本案採最有利標評選，廠商應簡報說明(約 5 分鐘，超過 10 分鐘扣總成績 20 分)，無法配合者請勿投標，簡報後回答問題不計算在時間內。廠商簡報項目至少包含附件四、最有利標評選方式規範的評選分數項目。得標廠商若無法 21 日內達成雙方合意之契約，本管委會得採用次依序位廠商。如有未盡事宜，本管委會保留標案之最終解釋權。

五、承攬時間：112 年 9 月 1 日至 113 年 8 月 31 日止。

六、招標工作內容：詳工作說明書。

七、投標方式和應含資料：

- (一)、服務建議書(或相關資料、簡報等，包含一、廠商承攬基本資格)和報價單請於 112 年 8 月 26 日下午 5 時前(掛號以郵戳日期為憑)，以密封袋親送或郵寄掛號送達高雄市橋頭區橋新二路 895 號，電話 07-612-0068，逾時恕不受理。
- (二)、報價單：應獨立小信封袋封標，每月維護費用金額且價格不得塗改。
- (三)、報價單信封外部封面應黏貼檢附以下資訊：

欣橋之心社區大樓
工作說明書

投標廠商投標如下(以下各項由投標廠商填寫並簽署後投標)

本廠商對本採購案所附之各項文件均已詳閱並充分瞭解，茲願在此規定條件下報價。

- 一、 廠商名稱： _____ 投標廠商章及負責人章(外國廠商則由有權人簽署)：
- 二、 廠商地址： _____
- 三、 廠商負責人： _____
- 四、 廠商聯絡電話： _____ 傳真： _____
- 五、 統一編號： _____
- 六、 總標價：詳如廠商報價單。
- 七、 其他事項詳投標文件。
- 八、 日期：中華民國 年 月 日

欣橋之心社區大樓
工作說明書

附件三、招標公告

主旨：本社區園藝植栽保養維護服務廠商招標事宜

說明：

- 一、依 112 年 7 月 28 日欣橋之心管委會決議辦理。
- 二、投標須知領取日期：詳工作說明書。
- 三、投標期限：112 年 8 月 21 日至 112 年 8 月 26 日止。
- 四、廠商相關資格：詳投標須知。
- 五、請本社區住戶踴躍推薦優良駐點清潔廠商。

欣橋之心社區管理委員會 敬啟

欣橋之心社區大樓
工作說明書

附件四、最有利標評選方式規範

- (一)、 標案主持人:欣橋之心社區管理委員會主任委員(主委無法出席則由副主任委員或監察委員代替)。
- (二)、 評選委員:欣橋之心社區第三屆管委會委員,每一委員評分總分為 100 分。註:主持人宣讀主任統計後分數和宣布得標廠商。
- (三)、 先審查投標資料中廠商基本承攬資格。此部分合格後(由評選委員全體判定),再參與簡報評分。
- (四)、 評分表格:(評分表格為不記名評分,全部廠商簡報和問答結束後,由物業主任或秘書統一收回並計算分數)

評選項目	配分	參與評選廠商				
		甲廠商	乙廠商	丙廠商	丁廠商	以此類推
1.園藝植栽專業度 (簡報內容)	35%					
2.過去其他社區大樓履約經驗或相關實績 (含回答委員問題)	20%					
3.四個問題答覆情況 (參考(十二)) 註:如有得標,視為契約一部分)	15%					
4.建議承攬價格範圍 註:每月金額大約範圍或區間即可。 (評選價格和對應履約品質)	15%					
5.被公部門機關或服務社區舉薦優良廠商證明或連續簽約達 3 年以上者 (公司口碑和可信賴度)	15%					
得分合計	100 分					

- (五)、 依廠商投標次序先後簡報評選,評分結束後由物業主任或秘書,統計各廠商總分(如 8 位委員參與評選,總分為 800 分)。採總分序位法,統計結果交主持人宣讀得標廠商。
- (六)、 總分第一順位為得標廠商。歸還未得標廠商投標的獨立小信封袋封標的

欣橋之心社區大樓
工作說明書

報價單和離開會場。

(七)、由主持人開啟得標廠商投標的獨立小信封袋封標的報價單，假設價格和簡報內容的「建議承攬價格範圍」上限或下限有一誤差達 50%，該得標廠商判定不合格。

(八)、主持人有權利請評選委員和得標廠商議價，議價結果為該案最終承攬金額。

(九)、假設只有一間廠商投標，也必須按上述評選方式進行。惟總分低於評選委員人數乘以 60 分後計算總分，則判為不合格，主持人宣告流標。

註：8 位委員參與評選，總分低於 480 分(8x60=480 分)

(十)、全程採錄影方式。

(十一)、本次評選採公平和公正方式進行。如有未盡事宜，本管委會保留標案之最終解釋權。

(十二)、

問題 1.本社區全區之植栽，依季節區域及樹種花草類別作年度規劃。如有需另行報價維養之樹種項目應註明清楚。

問題 2.對派至社區工作人員之招考、訓練、代理、考核、獎懲、保險、福利、出勤、休假等制度，及本社區認為不適任人員，園藝廠商如何安排處置？

問題 3.對於雙方如發生違約情事時，園藝廠商同意之罰則及要求之罰則為何？

問題 4.如果園藝廠商有服務缺失，相關懲處辦法為何？