

欣橋之心社區大樓  
工作說明書

# 欣橋之心社區大樓

## 社區駐點清潔 工作說明書

案 號 :CS112002

社區地址 :高雄市橋頭區橋新二路 879 號

中華民國 112 年 7 月 21 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。(以下簡稱本社區)
2. **工作地點：**欣橋之心社區內、外部區域(含地下室、頂樓、法定空地)。
3. **工作項目和區域範圍：**

**參考以下表格，廠商應提供更優於以下表格之清潔服務方式。**

區域	項目	清潔方式	頻率週期	備註
迎賓大廳	地板	靜電拖拭	1天2次以上	
	管理室範圍和交誼廳空間	擦拭		
	玻璃	指痕擦拭		
	裝飾品	灰塵彈拭		
	天花板蜘蛛網	長柄掃把刮除	1週1次以上	
店面騎樓	地面	清掃垃圾和落葉清潔	1天2次以上	
園藝植栽處(含本社區內外)	地面	落葉清掃	1天2次以上	
1樓公共空間	玻璃	手痕指紋擦拭、 3公尺以下全面刮拭	1天2次以上	3公尺以下部分1週1次以上
	鏡面	手痕指紋擦拭	1天2次以上	
	地板	清掃與拖拭	1天2次以上	
電梯車廂	地板	清掃和靜電拖拭	1天2次以上	
	按鍵處	擦拭	1天2次以上	
	玻璃鏡面	擦拭	1天2次以上	
公共區域廁所 (1樓多功能室、健身房廁所)	地板	清掃和拖拭	1天2次以上	
	洗手台	擦拭	1天2次以上	
	玻璃	擦拭	1天2次以上	
	馬桶座	洗刷和檢視異物附著	1天2次以上	
	圾拉桶	傾倒	1天2次以上	
	排水孔	排除異物	1天2次以上	

欣橋之心社區大樓

工作說明書

環保室	地板	清掃拖拭	1天2次以上	
	子母車	落地物檢拾	1天2次以上	
	回收箱	檢查是否溢滿	1天2次以上	
	廚餘收集桶	檢視是否溢滿 清潔桶身	1天2次以上	
公設_視聽室	地面	清掃拖拭	1天1次以上	
	設備	外觀擦拭	1天1次以上	
	窗簾	吸塵	2週1次以上	
公設_多功能室	地面	拖拭	1天1次以上	
	桌面	擦拭	1天1次以上	
	移動式傢俱和吊燈	擦拭	1天1次以上	
公設_健身房	地面(地毯)	清掃和除塵	1天1次以上	
	健身設備	擦拭	1天1次以上	
	玻璃	指痕擦拭	1天1次以上	
ABDEF 棟 2 樓 到 15 樓各樓層	地板	清掃和拖拭	1天1次以上	
	玻璃	擦拭	1天1次以上	
	壁面	擦拭	1天1次以上	
	電梯門面	擦拭	1天1次以上	
	消防器材	擦拭	1天1次以上	
地下室和梯廳 空間	地面	清洗	1天1次以上	基本清潔 為主
	梯廳玻璃	指痕擦拭、刮拭	1天1次以上	
	車位	清掃	1天1次以上	
	車道	清掃	1天1次以上	
	電梯鏡面	擦拭	1天1次以上	
	電梯按鍵	擦拭	1天1次以上	
	消防器材	擦拭	2週1次以上	
	反光鏡面	擦拭	2週1次以上	
管線壁面	蜘蛛網和圾垃清除	2週1次以上		
安全梯	地板	清掃	2週1次以上	
	天花板蜘蛛網	清除	2週1次以上	
	扶手	擦拭	2週1次以上	
	防火門和把手	擦拭	2週1次以上	
其他經雙方協 議之空間				

4. 工作規定及設備：

欣橋之心社區大樓  
工作說明書

4.1 廠商須提供以下設備(或更優於)、相關清潔耗材給廠商清潔工作人員使用：

4.1.1 自走式洗地機 1 部。

4.1.2 高壓沖洗機 1 部。

4.1.3 電動玻璃刮刀 1 部。

4.1.4 清潔耗材需求須於 48 小時內提供送達供廠商工作人員替換。

4.2 公設各項設備請勿使用漂白水、鹽酸等溶劑。如有損壞，本社區得請求賠償。

4.3 清潔劑應酌量稀釋後使用，勿直接傾倒於清潔面表層。

4.4 廁所台面水漬污垢清洗、垃圾桶污漬清洗。

4.5 室內的大理石壁面和地磚如有變色情況應回報管理室。

4.6 管理室如有需要緊急幫忙，清潔人員應配合支援協助，共同維護本社區良好環境。

4.7 清潔過程如發現有立即危害身命安全之虞(如：掉落物砸落、不明化學藥劑、不明電纜線等)，應立即退避之安全場所並報告管理室。

4.8 若有發現照明故障、設備零件損壞、不明訪客和廠商舉止異常等情況，應立即回報管理室。

欣橋之心社區大樓  
工作說明書

4.9 廠商清潔工作人員離場時，應提供當日紀錄，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：清潔後垃圾應配合清運和垃圾分類。

7. 工作人員數量及規定：

7.1 廠商清潔工作人員平日進入本社區清潔應至少 3 員，例假日進  
入本社區清潔應至少 2 員，國定假日則因應勞基法相關規定，  
廠商應自行調整工作人員差勤事宜。如有配合以上彈性安排清  
潔人員進場並知會本社區同意。

7.2 清潔工作人員出勤狀況有問題須於 4 小時內(半天時間)解決，  
並補足缺少工時。

7.3 清潔工作人員應穿廠商制服或可辨識反光背心等可判斷廠商  
派駐之清潔工作人員。重要機房和管理式內部櫃台不得隨意進  
入且不得隨意碰觸設備/電源開關。

7.4 清潔工作人員如遇無法到場工作或有更替需求，廠商應於 5 個  
工作天內調整或以代班清潔人員補實。

7.5 對於管理室物業主任/秘書/值班保全、本社區管委會委員通知  
廠商反應清潔工作人員相關執行清潔任務情況，如當日上午反

欣橋之心社區大樓  
工作說明書

應廠商至少於下午 5 點前到達本社區處理協調狀況；當日下午

反應廠商至少於隔日中午 12 點前到達本社區處理協調狀況。

8. **工作用地、施工機具與水電等規定(或工作技術等規定)：**清潔過程

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：**廠商清潔工作人員執行工作

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、背負式安全繩和安全掛鉤等)。

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。

**欣橋之心社區大樓  
工作說明書**

**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。如遇清潔人員服務品質不佳，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受損，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：**

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，提供影本備查。

13.3 進入本社區清潔工作人員應由廠商投保相關勞、健保。

**14. 附件一覽表：**

14.1 附件一、投標須知。

14.2 附件二、招標公告。

14.3 附件三、最有利標評選方式規範。

**15. 其他附加價值或免費提供之服務：**

15.1 地下室(地下 1、2、3 層)停車場地面洗地機清洗(汽車油漬淡

欣橋之心社區大樓  
工作說明書

化清除)。

15.2 地下室(地下 1、2、3 層)停車場地面除塵。

15.3 地下室地下水池和屋頂水塔清洗。

15.4 地下室、中庭、本社區外法定空地等環境消毒。

15.5 本社區一樓地板、各棟梯廳地板、電地車廂內地板等石材晶  
化拋光。

15.6 本社區一樓大門口/進出玻璃門，和景觀挑高玻璃面擦拭清潔；  
社區風雨走廊上方清洗(含大廳門口)。

15.7 本社區內外之景觀池、噴水池、魚眼池等高壓水清洗。



欣橋之心社區大樓  
工作說明書

**附件一、投標須知**

一、廠商承攬資格：

- (一)、投標廠商應檢具營利事業登記證影本，請提供影本備查。  
註：如有參加高雄市清潔管理服務業職業工會或其他相關清潔工會，請提供會員影本證明備查。
- (二)、有效期限內(如果保單是一年一期，期限至 112 年 12 月 31 日)之公共意外責任保險單，請提供影本備查。
- (三)、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 5 場以上，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和與正本相符，違者以投標廠商資格不符處理，投標廠商不得異議。
- (五)、廠商的清潔工作人員應由廠商雇主近期投保勞、健保資料證明，用以證明清潔工作人員為廠商員工而非臨時約聘勞工。請檢附 3 位清潔工作人員以上正本或影本證明，且為未來進場本社區預定清潔工作人員。正本檢視後歸還，影本得不歸還。  
註：如此項廠商有異議，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 7 月 27 日下午 5 時止投標廠商得偕同本社區主任完成現場會勘，逾時恕不受理。

三、投標期限：112 年 7 月 21 日至 112 年 7 月 27 日下午 5 時 30 分止。開標時間為 112 年 7 月 28 日晚上 7 時 30 分。(進行評選)

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三、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、廠商承攬資格)和報價單請於 112 年 7 月 27 日下午 5 時 30 分前(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 879 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

附件二、招標公告

主旨：本社區駐點清潔廠商招標事宜

說明：

- 一、依 112 年 4 月 23 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 7 月 21 日至 112 年 7 月 27 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

**附件三、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)、 先審投標資料中廠商承攬資格。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
<b>1.清潔專業經驗</b> (簡報內容)	35%					
<b>2.過去其他社區大樓履約經驗或相關實績</b> (含回答委員問題)	20%					
<b>3.提供額外附加服務項目或相關專業對社區有幫助者</b> 註：參考 <u>工作說明書</u> <b>15.其他附加價值或免費提供之服務。</b> (請具體表述該附加服務之市場價值。 另：如有得標，視為契約一部分)	15%					
<b>4.建議承攬價格範圍</b> 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%					
<b>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</b> (公司口碑和可信賴度)	15%					

**欣橋之心社區大樓  
工作說明書**

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(8×60=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。