

呼伦贝尔经济技术开发区海东项目区物业管理服务

服务要求

服务范围及服务标准：

（一）保洁服务范围及服务标准：

保洁范围：呼伦贝尔经济技术开发区海东项目区道路（详见附件 1）。

服务标准：

1. 结合采购人要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，明确责任分工，并制定配套实施方案。
2. 合同内道路、广场、步道及道路附属设施每天一次进行清扫，安排专人每日进行巡视，清扫后区域发现垃圾杂物及时清理，垃圾杂物滞留时间不超过 1 小时：
3. 道路、广场、步道、树眼，需做到无堆积物、无砖瓦土石、无污泥积水、无杂草及烟头纸屑垃圾等杂物，杂物不容许清扫至绿化带，收集的杂物运至指定地点处理。
4. 冬季需做到路面积雪及时清理，主要干道积雪滞留时间不得超过 4 小时，次级道路积雪滞留时间不超过 8 小时，清扫的积雪不得堆积绿化带影响灌木生长。
5. 中标人外保洁机械设备自备。
6. 安全警示及安全措施到位，出现安全事故由中标人自行承担。
7. 以上各项要求中标人如未按要求完成，视为服务不合格，甲方有权责令中标人限期整改，中标人逾期未整改或整改后不符合要求的，甲方有权追究相应违约责任。

（二）绿化服务范围及标准

绿化范围：海东项目区苗木养护（详见附件 2）、草坪 800000

m²；机场连接路隔离带绿植种植（隔离带全长 1920m，宽 1.25m，总面积 2400m²）；入园路三角地绿植种植（约 1376m²）；绿植种植种植密度不低于 49 株/平方米。

服务标准

1. 修剪：根据各类植物的生长特点、景观要求，按照操作规程适时进行。

2. 施肥：根据各类植物的生长特点及植物对肥料的要求，要求年施肥不得少于 2 次以上，新种植物视生产情况，适时适量进行施肥，以保持各类植物的生长旺盛，达到一定景观效果。

3. 除草：各类绿地、树穴、绿化带要结合松土及时清理各类杂草。

4. 抹芽：主要用于乔木、大型灌木，对不定芽要及时清除，以保持树木骨架清晰，促使生长形态美观，营业集中。

5. 病虫害防治：病虫害防治是园林植物养护中较为重要的手段和内容，要根据各类植物的寄生对象及时做好预测预报，及时采取措施防治。

6. 抗旱、抗台、抗涝：旱季及新种植物要及时进行灌溉，防止植物因脱水而造成枯死。大风期间要做好加固、防风抢险工作，防止植物受损。

7. 清理垃圾（包括水系漂浮垃圾）垃圾做到及时清理。

附件：1. 经开区海东项目区道路面积表

2. 经开区海东项目区苗木清单

附件 1:

经开区海东项目区道路面积表

序号	名称	路长 m	路宽 m	面积 m ²	步道宽 m	步道面积 m ²
1	宏图路	1530	21	32130	7	10710
2	海通一路	382	9	3438	0	
3	海通二路	402	9	3618	0	
4	海通三路	411	9	3699	0	
5	海通四路	419	9	3771	0	
6	海通五路	428	9	3852	0	
7	建设大街	4902	14	68628	7	34314
8	创业大街	4728	26	122928	7	33096
9	兴业路	1746	14	16674	7	8337
10	人和街	1101	31	34131	9	9909
11	博大路	1101	38	41838	9	9909
12	志成路	1101	38	41838	9	9909
13	和谐路	1926	37	71262	10	19260
14	和美街	874	21	18354	9	7866
15	共赢街	874	21	18354	9	7866
16	同心路	1926	54	104004	10	19260
17	301	7800	33	257400	10	78000
18	同心北	850	54	45900	10	1700
19	机场连接路	2124	22	46728	8	16992
合计		34625		938547		256418

附件 2:

经开区海东项目区苗木清单

序号	名称	规格	单位	数量
1	樟子松	2.0-2.5	株	4605
2	云杉	1.0-1.5	株	811
3	云杉	2.5-3.0	株	4057
4	榆树	胸径 3-4CM	株	2200
5	榆树球	胸径 4-6CM	株	75
6	黄槐	1.2-1.8	株	1617
7	黄槐	冠幅 1.5-2.0 米高度 1.5-2.0 米	丛	103
8	糖槭	胸径 4-6CM	株	2596
9	丁香	高度 1.0-1.2 冠幅 1.0 米以上	丛	910
10	丁香	1.0-1.2	丛（大）	93
11	丁香	1.0-1.2	丛	106
12	桃红	高度 1.0-1.2 冠幅 1.0 米以上	丛	317
13	榆叶梅	高度 1.0-1.2 冠幅 1.1 米以上	丛	2921
14	榆叶梅	1.0-1.2	丛（大）	6
15	榆叶梅	1.0-1.2	丛	605
16	茶条	1.0-1.2	丛	50
17	茶条槭	高度 1.0-1.2 冠幅 1.0 米以上	丛	1709
18	茶条槭篱	修剪后高度 0.8	平方米	3837
19	榆叶梅篱	修剪后高度 0.8	平方米	4271
20	偃伏莱木篱	修剪后高度 0.8	平方米	4713
21	大叶丁香篱	修剪后高度 0.8	平方米	1893
22	小叶丁香篱	修剪后高度 0.6	平方米	885
23	大叶丁香	修剪后高度 0.8	丛	15

24	金叶榆篱	修剪后高度 0.8	平方米	420
25	金叶榆篱	修剪后高度 0.6	平方米	424
26	桃红篱	修剪后高度 0.8	平方米	456
27	榆树篱	修剪后高度 0.6	平方米	442
28	榆树篱	修剪后高度 0.8	平方米	329
29	黄槐篱	修剪后高度 0.8	平方米	260
30	山丁子		株	80
31	红瑞木	高度 1.0-1.2 冠幅 1.0 米以上	丛	78
32	银中杨	胸径 6-8CM	株	377
33	忍东	高度 1.0-1.2 冠幅 1.0 米以上	丛	117

呼伦贝尔经济技术开发区海东项目区物业管理服务项目室外保洁绩效考核表

考核项目：呼伦贝尔经济技术开发区海东项目区室外保洁服务（含道路、人行道日常保洁及绿化区域保洁等）

考核对象：物业服务中标单位

考核周期：每月 1 次

考核满分：100 分

考核说明：

1. 本考核表围绕项目核心保洁工作设定，重点考核道路、人行道保洁及绿化区域保洁质量，兼顾作业规范、应急处理等；
2. 考核采用现场实地检查、随机抽查相结合的方式，每发现 1 处不符合项，按对应细则扣分，扣完该项目分值为止，不跨项目扣分；
3. 考核得分 80 分及以上为合格，80 分以下为不合格，不合格需限期整改，整改后仍不达标按合同相关约定处理；
4. 扣分细则中“每处”指单次检查中发现的单个违规点位，“多次”指同一违规问题在同一考核周期内重复出现。

考核大类	考核项目	考核标准	标准分值	扣分细则
道路保洁（40 分）	路面洁净度	项目区范围内所有车行道路面干净整洁，符合“洁净六条”标准（路面净、道牙净、雨水口净、墙根净、树穴净、箱桶净），做到路见本色、标线清晰；无垃圾、无积尘、无扬尘、无污水、无污渍、无杂物堆放，无明显泥沙、石子（1cm ³ 以上石子不得出现）；可见垃圾污渍密度符合要求，机动车道≤1 个/100m ² ，非机动车道≤2 个/100m ² ，废弃物停留时间≤60min。	15 分	1. 每发现 1 处垃圾、污渍、积尘，扣 1 分； 2. 每发现 1 处 1cm ³ 以上石子，扣 0.5 分； 3. 废弃物停留时间超时，每超时 30min 扣 2 分； 4. 垃圾污渍密度超标，每超标 1 个/100m ² 扣 1 分； 5. 道牙、雨水口、墙根、树穴有污渍或杂物，每处扣 1 分。
	路面杂物清理	路面落叶、纸屑、烟头、塑料袋等杂物及时清理，做到日产日清；无成片落叶堆积，无大型废弃杂物（如废弃家具、建材等）留存；清理的杂物及时转运至指定垃圾收集点，不随意堆放于路面、道边或绿化区域。	15 分	1. 每发现 1 处成片落叶（面积≥1 m ² ），扣 2 分； 2. 每发现 1 件大型废弃杂物，扣 3 分； 3. 杂物未及时转运、随意堆放，每处扣 2 分； 4. 垃圾收集点周边散落垃圾，每处扣 1 分。
人行道保洁（30 分）	人行道洁净度	项目区范围内所有人行道（含盲道）路面洁净，无垃圾、无积尘、无污渍、无积水、无青苔；地砖缝隙无杂物、无杂草，无破损地砖遗留的尖锐杂物；可见	12 分	1. 每发现 1 处垃圾、污渍、积尘，扣 1 分； 2. 地砖缝隙有杂物、杂草，每处扣 0.5 分；

		垃圾污渍密度 ≤ 2 个/100m ² , 废弃物停留时间 ≤ 30 min。		3. 有积水、青苔未清理, 每处扣 1 分; 4. 垃圾污渍密度超标、废弃物停留时间超时, 每处/每次扣 1 分。
	人行道杂物清理	人行道落叶、烟头、纸屑、果皮等杂物及时清理, 无堆积; 无占道堆放杂物、垃圾现象; 盲道畅通, 无任何杂物遮挡、占用, 确保通行安全。	10 分	1. 每发现 1 处杂物堆积 (面积 ≥ 0.5 m ²), 扣 2 分; 2. 占道堆放杂物、垃圾, 每处扣 3 分; 3. 盲道被遮挡、占用, 每处扣 2 分; 4. 杂物清理不及时, 每发现 1 次扣 1 分。
	人行道附属设施保洁	人行道两侧护栏、公交站台、路灯杆、垃圾桶等附属设施洁净, 无积尘、无污渍、无乱贴乱画; 垃圾桶摆放整齐, 无满溢、无异味, 桶身及周边无散落垃圾。	8 分	1. 护栏、路灯杆等有积尘、污渍, 每处扣 1 分; 2. 有乱贴乱画未清理, 每处扣 1 分; 3. 垃圾桶满溢、有异味, 每处扣 2 分; 4. 垃圾桶周边散落垃圾, 每处扣 1 分。
绿化区域保洁 (10 分)	绿化区域杂物清理	项目区范围内绿化区域 (含绿化带、草坪、树木周边) 无垃圾、无杂物、无烟头、无废弃枝叶; 无白色污染 (塑料袋、塑料瓶等), 无大型杂物堆积; 绿化垃圾 (落叶、枯枝、杂草等) 及时清理, 做到日产日清, 堆放到指定地点, 不随意丢弃。	7 分	1. 每发现 1 处垃圾、杂物, 扣 1 分; 2. 每发现 1 处白色污染, 扣 0.5 分; 3. 绿化垃圾未及时清理、随意堆放, 每处扣 2 分; 4. 树木周边有枯枝、落叶堆积, 每处扣 1 分。

	绿化周边保洁	绿化区域边缘、围栏周边无垃圾堆积，无杂草蔓延至道路、人行道；绿化灌溉后无积水漫溢至路面，无泥土冲刷至道路、人行道造成污染。	3 分	1. 绿化边缘、围栏周边有垃圾堆积，每处扣 0.5 分； 2. 杂草蔓延至道路、人行道，每处扣 0.5 分； 3. 灌溉积水漫溢、泥土冲刷污染路面，每处扣 1 分。
绿化养护（20）	修剪整形、浇水与排涝	乔木：及时修剪枯枝、病虫枝、徒长枝，树形美观；灌木、绿篱：轮廓清晰、整齐平滑，无突出枝；草坪：定期修剪，高度一致、平整。浇水及时、适度，无干旱萎蔫，雨后及时排涝，无积水。	10 分	1. 修剪整形不及时，每处扣 1 分； 2. 浇水与排涝不及时，每处扣 1 分； 3. 绿植出现明细枯黄，每处扣 2 分。
	施肥管理	按季节/生长周期科学施肥，生长旺盛；无明显病虫害危害，叶片完好；绿地无明显杂草、无垃圾杂物。	10 分	1. 生长不良、枯黄每处扣 2 分； 2. 病虫株超标每处扣 2 分； 3. 每处杂草/垃圾扣 1 分。
作业规范及应急处理（10 分）	作业规范、应急响应	1. 保洁人员按规定着装，佩戴工牌，作业时遵守安全规范，不影响项目区正常通行，作业现场放置相应标识牌；2. 配备充足保洁工具、物资，工具摆放规范，不乱丢乱放；3. 遇暴雨、大风等恶劣天气，及时清理路面、人行道及绿化区域的落叶、杂物、积水，防止堵塞排水设	10 分	1. 保洁人员未按规定着装、佩戴工牌，每人次扣 1 分；作业未放置标识牌，每处扣 1 分； 2. 保洁工具、物资不足或摆放混乱，每次扣 2 分； 3. 恶劣天气未及时清理，每次扣 3 分； 4. 投诉或问题通知未按时响应、处理，每次扣 3 分；处理不彻底、未反馈，

		施；4. 接到保洁投诉或问题通知后，2小时内响应,24小时内处理完毕并反馈。		每次扣2分。
加分项（最高可加5分，不超过总分100分）			5分	1. 考核周期内无任何投诉，且保洁质量突出，加3分； 2. 主动发现并清理隐蔽区域（如墙角、绿化带深处）垃圾，成效显著，加2分； 3. 应急处置及时到位，获得甲方书面表扬，加2分。
考核合计			100分	实得分：_____

考核意见：_____

考核人签字：_____ 考核日期：_____

中标单位签字确认：_____ 确认日期：_____

备注：

1. 本考核表可根据项目实际情况，经招标方与中标单位协商后调整考核细则；
2. 考核结果将作为中标单位服务费支付、合同续期及奖惩的重要依据；
3. 不合格项需在3日内完成整改，整改后仍不达标，按合同约定扣除相应服务费用，累计3次考核不合格，招标方有权解除合同。