**2025-115采购需求（公告）**

**项目概况**

**一、项目基本情况**

上海珠溪园占地面积54亩，其中镇阳光之家占用面积10亩，公园实际使用面积为44亩。

目前公园现有绿化面积35300平方米，主要树木香樟为主。另外，园内有古树名木17棵，在全市范围内比较有价值珍贵的树木为樟树一棵100多年，还有五针松、骨树、青枫、青桐、白玉兰、红枫、月桂、仲重等100多棵。园内河道面积约10亩，长度约150米，河道两侧树木繁多。其次。园内建筑面积较多，大小不等约15幢，另外长廊有3段，厕所二座，花坛3只，篮球场、门球场等各种实施比较齐全。

珠溪园区域内所有场地、道路、建筑物、构筑物及其相关的配套设施的共用区域保洁、绿化、安全管理服务每月报送至管理单位，17棵古树名木养护情况需每月上报至青浦区古树信息平台群。

朱家角镇珠溪园名木古树清单

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **区名** | **镇名** | **调查编号** | **树种****名称** | **类型** | **挂牌****编号** | **树龄（年）** | **地址** | **树高（米）** | **胸径****（厘米）** | **冠幅（米)** |
| 1 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D008 | 香樟 | 古树名木 | 797 | 174 | 朱家角镇凝浜路332号珠溪园 | 5 | 130 | 10 |
| 2 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D009 | 梓树 | 古树名木 | 1463 | 124 | 朱家角镇祥凝浜路332号珠溪园 | 11 | 70 | 10 |
| 3 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D010 | 香樟 | 古树名木 | 1465 | 124 | 朱家角镇凝浜路332号珠溪园 | 16 | 90 | 27 |
| 4 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D016 | 国槐 | 古树后备资源 | 18-011 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园后园东 | 10 | 40 | 6 |
| 5 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D017 | 国槐 | 古树后备资源 | 18-012 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园后园西 | 10 | 35 | 6 |
| 6 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D018 | 香橼 | 古树后备资源 | 18-013 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园后园东墙 | 8 | 42 | 9 |
| 7 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D019 | 白玉兰 | 古树后备资源 | 18-014 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园后园东墙 | 8.5 | 28 | 3.5 |
| 8 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D020 | 榔榆 | 古树后备资源 | 18-015 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园春园西北铡 | 7.5 | 55 | 11.5 |
| 9 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D021 | 女贞 | 古树后备资源 | 18-016 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园中园桂花林南靠浜 | 8 | 25 | 3 |
| 10 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D022 | 青枫 | 古树后备资源 | 18-017 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园平桥南堍 | 4.5 | 35 | 9 |
| 11 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D023 | 女贞 | 古树后备资源 | 18-018 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园中园桂花林东 | 9.5 | 35 | 5.5 |
| 12 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D024 | 榔榆 | 古树后备资源 | 18-019 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园月亮圹东 | 8.5 | 38 | 9 |
| 13 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D025 | 真柏 | 古树后备资源 | 18-020 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园祥祯桥东北 | 9.5 | 30 | 5 |
| 14 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D026 | 真柏 | 古树后备资源 | 18-021 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园祥祯桥东南 | 11.5 | 35 | 6.5 |
| 15 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D027 | 朴树 | 古树后备资源 | 18-022 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园中园桂花林南 | 8.5 | 50 | 8 |
| 16 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D028 | 朴树 | 古树后备资源 | 18-023 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园祥端桥北堍西 | 8.5 | 37 | 8.5 |
| 17 | 青浦区 | 朱家角镇 | QPZJJ-D029 | 女贞 | 古树后备资源 | 18-024 | 104 | 朱家角镇北大街11号珠溪园中园桂花林西南角 | 9.5 | 35 | 6 |

**二、委托服务内容与要求**

**1、安全管理要求**

每日安排2名安保人员园内巡逻，工作时间为8:00-20:00，工作内容如下：

（1）负责区域内，正门、边门、区域通道、围墙、公共走道交通的巡逻、执勤；确保管辖区内的治安秩序，做好防盗、防恐和防火等安全工作；

（2）人防与技防相结合，加强对重点部位、重点区域检查，无死角、无盲区，认真详细做好当班值班记录，保障园内20处视频监控正常运行，保留至少2个月的视频记录；

（3）确保公园内的消防、健身等设施以及座椅、盖板、井盖、栏杆等的完好与安全使用。如有安全隐患、设施破损，应及时维修或更换；

（4）发现安全隐患（如外墙脱落、墙体开裂、公共设施损坏、电器线路老化、私拉乱接电线等）应及时警示、采取强制隔离措施，进行维修或更换并上报管理单位；确保消防通道、疏散通道畅通、消防设施设备正常使用，定期开展火灾隐患排查整治，如因管理工作疏忽而造成的事故或损害，一切后果由中标单位负责；

（5）制定火灾应急预案、地震应急预案、防汛防台应急预案、生化事故等公共事件应急预案，每年组织不少于一次的突发公共事件应急演习；

（6）当发生突发公共事件时，各岗位工作人员按规定实行岗位警戒，根据不同突发公共事件的现场情况应变处理，在有关部门到达现场前，保证人身安全，减少财产损失，并全力协助政府部门处理相关事宜；

（7）安保巡逻要求每2小时在公园区域内全覆盖巡检一次，巡检内容包括但不限于路灯（草坪灯）完好与使用安全，公园内坐凳、护栏、道路、围墙完好与使用安全，发现不文明行为，及时劝阻；

（8）巡检中发现损坏，应及时进行维修，不留安全隐患。如超出日常服务能力范围的，应采取临时隔离措施，并及时上报管理单位；

（9）对管理单位组织的维修项目，积极配合作业、监督维修质量；

（10）认真做好巡检、维修服务的台账记录，保障服务过程与服务责任的溯源机制。

**2、环境保洁服务要求**

每日要求安排7人，做好全覆盖保洁，保持公园环境和河道清洁，工作内容如下：

（1）公园活动室每天清扫2遍，其他时段巡回保洁，随时保持清洁；要求确保地面干净、畅通，无堆放杂物、无积灰、无油渍、雨天无严重积水；广场、地面停车场、台阶保洁、地面干净、无垃圾；座椅、灯柱、雕塑、造景等设施清洁，无张贴物；各类指示牌、照明灯具、栏杆、反光镜等保持无污垢、清晰完好；

（2）绿地、花台、隔离带周围无杂物垃圾、无积水；绿化带、花坛、盆栽植物无枯叶、烟蒂、杂物；水池内无漂浮物、无杂物、无青苔、水质干净无异味；做好绿地、花台、水池清洁服务记录；

（3）保持垃圾箱（桶）的整洁卫生、垃圾及时清理、分类收集清运，箱（桶）内垃圾不得超过箱桶体的四分之三；

（4）垃圾房实行每日清扫、垃圾分类标识清晰，按照垃圾分类工作要求做好垃圾分类工作，垃圾房周围及垃圾房地面无散落垃圾、无污秽物、排水沟无淤泥及污垢；

5-10月每天一次、其余时间每周一次消杀灭害、喷洒药水，防止害虫、细菌滋生；垃圾收集箱内外表面干净、无残留物、无异味、定时消毒，垃圾房内垃圾不过夜；

（5）地面无垃圾、无污渍、无积水、定时消毒、地漏畅通无阻；

喷洒消毒清洁剂清洗坐便、便池，保持其干净、无污垢、无异味、畅通，如发现堵塞及时报修；清洁墙面、隔断板，保持无污迹；

（6）每日定时对河道、水面漂浮垃圾进行清捞，保持河道水面清洁；

（7）检查河道隔离栏杆、安全标识、警示牌的状态完好，发现隐患及时报告管理处；

（8）配合监督河道水质，防止生活污水冒溢或直排入河道。如有，则需要立即整改；

（9）配合河道防汛，导入与过境河道相关的防台防汛防风应急预案，并通过全员培训、演练和评估，落实防台防汛防风安全责任。

**3、公共厕所服务要求**

每日要求开放时段安排2人值班值守、循环保洁，工作内容如下：

（1）卫生洁具保持清洁、无水迹、无头发、无异味；

（2）墙面四角保持干燥、无蛛网、地面无脚印、无杂物；

（3）镜子保持明净、无灰尘、无污迹、无水迹；

（4）金属器具保持光亮、无浮灰、无水迹、无锈斑；

（5）卫生用品保证齐全、无破损；

（6）保持洗手间内空气清新；

（7）做好卫生间清洁服务台账记录。

**4、绿化养护要求**

每日要求安排2人护绿、落实专人巡视，工作内容如下：

（1）保持植物生长良好、无明显病虫害、无大型攀援性杂草，绿地保洁到位，枯枝落叶等绿化废弃物及时清运，保持绿化面貌良好,如有枯死，需及时补种；

（2）对公园内的各种花木定期进行疏枝整枝修剪，保障树木健康生长；

（3）对公园内树木普打药水3-4次/年，特殊性气候或旱情严重期间，早晨浇水抗旱，注意低洼积水地开挖排涝；

（4）秋冬季主要从事刷石灰以及清沟理沟，对弱势植物普施冬肥等工作；

（5）安排专人护绿、落实专人巡视，确保绿化垃圾及时清理、严禁白色垃圾及其他有害垃圾，如发现有人为的毁绿占绿现象及时劝阻并上报。

具体见附件：

（1）花坛养护服务要求：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 服务要求 |
| 景观 | 花坛具有精美图案和色彩配置、株行距适宜、株高相等、无缺株无倒伏、无枯枝残花，确保重大节日花繁叶盛，全年观赏期300天以上。 |
| 排灌 | 梅雨、暴雨季节防止花坛积水，花坛浇水视气候、土质、花卉习性和生长情况而定，保证花坛不出现泥面干裂、花株缺水萎蔫现象。 |
| 施肥 | 花坛施肥根据气候、土质、花卉习性和生长情况薄肥勤施。 |
| 补植 | 出现花卉枯萎及时补植，补植的花卉品种、规格相通并与周围植物相协调。 |
| 换花 | 花坛的模纹线条保持清晰、弧度流畅，换花的空置期不超过10天，空置期内对花坛土壤翻晒或药物消毒并施肥。 |
| 有害生物控制 | 花坛基本无有害生物症状、无杂草，植株受害率小于3%，。 |
| 清洁 | 每日巡查并及时清除残花黄叶断枝和杂物。 |

（2）乔木、灌木养护服务要求：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 服务要求 |
| 景观 | 乔木生长旺盛、枝叶健壮、树形美观，灌木枝叶生长正常、色泽纯正，观花树木按时茂盛开花、观果树木正常结果、色叶树种季相变化明显。 |
| 排灌 | 乔木、灌木林地有完整的排水系统、排水畅通，浇水视气候、土质、树木习性和生长情况而定，做到适时、适量浇水，保证不出现缺水萎蔫现象。 |
| 施肥 | 经土壤检测，适时针对性施肥，其中春、冬季重点追施基肥。 |
| 修剪 | 根据树木品种、生长阶段、花芽着生部位、开花季节等特性对乔木进行修剪，休眠期修剪和生长期修剪互为补充，花灌木和草本花卉在花芽分化前进行修剪，花谢后及时剪去残花残枝，陈列式造型灌木统一修剪成型，大小一致。 |
| 扶正 | 乔木、灌木发生倒伏及时扶正、抢救。 |
| 有害生物控制 | 乔木、灌木基本无有害生物危害症状，枝叶受害率小于10%，树干受害率小于5%，无影响景观面貌的杂草。 |
| 清洁 | 每天清扫乔木、灌木林地，10平方米范围内废弃物不得多于3个。 |
| 补植 | 出现乔木、灌木枯死萎蔫，根据树木品种、规格及时补植，并与周围陈列式造型相协调。 |

（3）容器绿植养护服务要求：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 服务要求 |
| 景观 | 布置协调美观、株形美观、叶片光泽、花朵鲜艳、无枯枝枯叶残花，容器完整、清洁、美观，容器与托盆的外形、规格及色彩配套，并与植株相协调。 |
| 排灌 | 排水畅通无积水，根据植物不同习性及所处不同环境，适时酌情浇水，确保容器绿植无缺水萎蔫现象，水培植物适时补水或换水，确保水无异味。 |
| 修剪 | 及时修剪枯枝、黄叶，摘除残花。 |
| 清洁 | 保持叶面清洁、室内绿植、手套擦摸叶面后无明显污垢，大堂及室外绿植、叶面确保无明显灰尘，保持盆面和容器外壁清洁，托盆内无积水和污迹。 |
| 施肥 | 选用无毒、无害、无味的园艺肥料，并按不同地点的湿度、光线、植物品种决定施肥用量，施肥不得污染环境。 |
| 有害生物控制 | 基本无有害生物危害症状，植株、枝叶受害率小于3%。 |
| 更换 | 综合植物长势及机关要求，遵循植物生长规律，对容器绿植进行更换。 |

**三、人员岗位配置要求**

1、★**本项目服务人员应不少于16人**，参考配置如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 岗位 | 项目经理 | 保安服务 | 环境保洁 | 公共厕所 | 绿化服务 | 合计 |
| 组长 | 组员 | 组长 | 组员 | 组长 | 组员 | 组长 | 组员 |  |
| 人数 | 1 | 1 | 3 | 1 | 6 | 1 | 1 | 1 | 1 | 16 |

**2、人员配置标准**

（1）项目经理要求：大学本科及以上文化程度，具有物业管理5年以上的工作经验；熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，接受过相关专业技能的培训，持有相应的执业资格证书，能正确使用相关专业设备；

（2）保安、保洁，具备初中及以上文化程度，其中保安人员要求年龄60周岁以下，并持有保安岗位技能证书，保洁人员应具有相应服务技能；

（3）所有人员均应经培训上岗，适应岗位技能要求；

（4）户籍要求：项目经理和保安人员需为青浦常住人员；

（5）所有参与物业管理工作的人员必须通过政治审查，不得有来历不明或有社会不良记录、刑事犯罪记录人员参与工作，投标人须对此项要求严格把关，并对可能出现的后果承担责任。

**四、本项目物业管理服务成本包括：**

1、物业服务人员的人员工资、人员福利等全部人员费用。

2、物业服务的行政办公费用，包括办公材料、雇主责任保险、公众责任险等。

3、物业服务的各类耗材，包括保洁耗材、保安耗材、绿化耗材（农药、化肥）等。

4、物业服务企业管理服务设备折旧与工具等。

5、物业管理企业管理费与利润

6、营业税金

7、物业管理企业认为其他必要的相关费用。

8、以上报价不包括设备设施运行能耗以及物业的一般财产险。

1. **服务质量考核要求：**

**上海珠溪园委托第三方日常管理与服务月度考核表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 总分 | 名称 | 分数 | 考核得分 | 备注 |
| 安全管理 | 15 | 公共活动场所安全、文明、有序开放，无噪音影响。 | 4 |  |  |
| 组织突发公共事件应急演练 | 3 |  |  |
| 配合文体中心及部门做好各类文体活动 | 4 |  |  |
| 协助文体团队开展培训活动。 | 4 |  |  |
| 环境管理 | 30 | 道路、广场果皮、纸屑、烟头、断枝、落叶等垃圾不超过1个/50平方米 | 2 |  |  |
| 花坛、林地内碎石、纸屑、断枝、弃物等不超过1个/100平方米 | 2 |  |  |
| 广场道路无油迹污渍、随弃垃圾及时清扫，随时清运，日产日清 | 2 |  |  |
| 水面漂浮物随时清理，日产日清，漂浮杂物不超过1个/50平方米 | 2 |  |  |
| 园内树木无刻画，无张贴、搭挂等现象 | 2 |  |  |
| 雨、雪过后及时清理，道路、广场无积水、积雪 | 2 |  |  |
| 垃圾箱内垃圾清运及时 | 2 |  |  |
| 全园垃圾集中堆放，及时清运,日产日清 | 2 |  |  |
| 垃圾筒完好，使用得当、无歪斜、无垃圾外溢等，每日擦拭 | 2 |  |  |
| 亭廊楦榭保持完好，清洁卫生，无积尘、无蜘蛛网、无张贴刻画，每日擦拭 | 2 |  |  |
| 垃圾存放处及周围清洁卫生，物品、车辆摆放整齐有序 | 2 |  |  |
| 建筑物的外墙、窗户定期清洁，每月一次 | 3 |  |  |
| 无生活污水冒溢或直排河道 | 5 |  |  |
| 绿化管理 | 15 | 无毁绿占绿现象 | 3 |  |  |
| 保持绿化面貌良好，如有枯死，及时补种；发现未补种，一次扣1分 | 10 |  |  |
| 绿化修剪过后及时清理，无修剪碎草、枯枝落叶等 | 2 |  |  |
| 设施管理 | 10 | 警示牌、导游牌、宣传牌完好，清洁卫生，无张贴刻画，发现破损未及时维修或更换的，一次扣0.5分 | 4 |  |  |
| 设施完好无损，保持使用秩序 | 2 |  |  |
| 护栏、坐凳、栈道、平台完好，清洁卫生，无张贴刻画，发现破损未及时维修或更换的，一次扣0.5分 | 4 |  |  |
| 厕所管理 | 10 | 厕所内设施、标示完好，清洁卫生，无锈蚀、歪斜、破损 | 2 |  |  |
| 厕所内始终保持清洁卫生，无粪便堆积、外溢，每天定时进行清洗、冲刷（清洗、冲刷每半小时一次） | 2 |  |  |
| 厕所始终保持无异味、无污渍，定期用盐酸冲刷（每周不少于一次） | 2 |  |  |
| 厕所内无张贴、刻划、无蝇蛆，无蜘蛛网（高温季节灭蚊虫每日一次） | 2 |  |  |
| 化粪池的清理及时、无外溢 | 2 |  |  |
| 制度管理 | 10 | 人员服装统一、标识挂牌统一、保洁车辆统一 | 3 |  |  |
| 严格遵守单位制定的各项规章制度，不迟到，不早退，定岗定责 | 3 |  |  |
| 台帐健全、制度上墙，工作安排及时合理，记录详细准确 | 4 |  |  |
| 其他 | 10 | 12345热线工单举报投诉、有关部门曝光、勒令整改、处罚，每发现一起，视情况酌情扣分。 | 6 |  |  |
| 月度巡查、四不两直过程中，每发现一处问题，视情况酌情扣分。 | 4 |  |  |
| 合计 | 100 |  |  |

**六、扣罚机制**

1、乙方提供的服务不符合采购文件或本合同约定的质量标准的，经甲方指正后，仍拒不整改的或未能按有关标准及整改时限完成的，甲方有权终止本合同，并且乙方须向甲方支付本合同总价10%的违约金。

2、巡查养护不及时、不到位，被网格巡视或行业管理等发现问题的，考核扣罚500元/次(单)，造成特别重大影响的，视情节酌情扣罚。

3、因管理养护不及时、不到位，或因未能主动发现并解决问题被市民、12345热线工单等举报投诉，并情况属实的，考核扣罚500元/次(单)，造成特别重大影响的，视情节酌情扣罚。

**七、对投标企业的其它要求：**

1、要求中标方设立服务接待窗口并在现场设置管理办公室。

2、投标方一旦中标，合同期内的中标价格不变，投标应当充分考虑市场变化因素，承担经营风险。如果招标方根据服务需要要求中标方增减服务人员，将按投标测率的服务人员单价相应增减物业服务合同金额标的。

3、本项目合同价的2%作为业主方对中标方日常管理的考核款，按季度结算，投标方须在投标文件中予以承诺。

4、投标方一旦中标，投标方在投标书中的所有承诺，招标方有权要求写入物业管理委托合同。

5、物业服务人员配备、雇主责任保险等需报甲方备案。人员如有调动须提前征得甲方同意。

6、物业服务人员必须严格遵守相关保密制度（投标文件中应有保密制度方案）。

7、★**中标供应商应当自开始保安服务之日起30日内向所在地社区的市级人民政府公安机关备案。（提供承诺函或《自行招用保安员单位备案证明》）**

8、本项目合同不得转让、合同主体部分不得分包，合同非主体部分经采购人确认可进行专业分包。

**八、需要提供清洁、养护用品参考**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 扫把 | 2 | 便池除臭彩球 |
| 3 | 镰刀 | 4 | 毛巾 |
| 5 | 拖把 | 6 | 簸箕 |
| 7 | 拦网 | 8 | 大 |
| 9 | 长柄网兜 | 10 | 垃圾袋 |
| 11 | 洗衣粉 | 12 | 去污粉 |
| 13 | 洁厕灵 | 14 | 卫生香 |
| 15 | 消毒液 | 16 | 大箩筐 |
| 17 | 空气清新剂 | 18 | 花卉修剪工具 |
| 19 | 乔灌木修剪工具 | 20 | 肥皂 |
| 21 | 雷达（厕所用） | 22 | 蚊香 |
| 23 | 大蛇皮袋 | 24 | 手套 |
| 25 | 马桶刷 | 26 | 钢丝球 |
| 27 | 大垃圾袋（果壳箱） | 28 | 垃圾钳 |

**注：以上清洁、养护用品由中标单位自行提供**