

# 烟台市数字化城市管理服务中心 火车站广场保洁、绿化养护服务采购需求方案

采购单位：烟台市数字化城市管理服务中心

采购代理机构：逸臣工程咨询有限公司

项目名称：火车站广场保洁、绿化养护服务

编制时间：2023 年 12 月

## 一、项目概况及预算情况

本项目按一个包对烟台市数字化城市管理服务中心火车站广场保洁、绿化养护服务进行采购，具体要求详见项目说明及有关要求。

本次政府采购预算为：年度采购预算为人民币壹佰叁拾陆万伍仟叁佰元整/年（¥1365300.00 元/年），总预算为人民币肆佰零玖万伍仟玖佰元整（¥4095900.00 元）。

## 二、采购标的具体情况

火车站广场：东至海港路（北段）车行道西侧人行道锁边石，南至北马路北侧人行道的北沿，西至围挡墙处，北至港湾大道车行道南侧立沿石，其中不包括旅游汽车战和公交场站保洁以及火车站站房（以站房外围墙为界线）。

火车站广场保洁总面积约 81558.96 平方米（其中绿地面积 16203.22 平方米）。

设施方面主要有：公厕 1 个，公益宣传景观小品 11 个，灯箱宣传牌 49 个，垃圾箱 35 个，各类标志牌匾、立柱、墙面等设施若干。

## 三、项目说明及有关要求

### （一）管理内容

火车站广场：负责对保洁服务区域内的广场、道路（通道、甬道）、台阶、绿地以及广场上设置的各种设施、设备以及公厕进行保洁、绿化管理，广场实行 24 小时开放。应每日对广场、道路（通道、甬道）、台阶至少清扫两次，并保持洁净；广场座椅及具有座椅功能的各种石材、旗杆底座及其它抛光石材、护栏、果皮箱、各类标牌等应每日至少擦洗两次，保持洁净；广场硬铺装，每半个月彻底冲刷不少于一次（气温在零摄氏度以下，停止冲刷）；公厕 24 小时开放和保洁，保证干净、卫生、无异味，并负责公厕维修和日常管理。负责广场内乔木、灌木、花卉、模纹、草坪等修剪合理、及时，造型美观，无树木倒伏、无死树枯枝、无缺株断垄。浇水及时，无旱情。浇水充足，浇水措施得当，不出现径流，造成流黄。科学施肥，苗木长势良好。防治措施得当，严防病虫害发生。无病虫害、药害。冬季树木和绿地保护围挡设置及时，整齐美观。无破损、无倒伏。此外，还要负责保洁服务区域内冬季清扫清运积雪、夏季防汛清淤等事项以及极端恶劣天气的应对防护工作。负责广场责任区内供排水管线维修和保养及其他零星维修。

### （二）物业服务要求和标准

（1）管理区域内派遣物业总负责人 1 名，要求保洁员男性年龄不得超过 60 周

岁，女性年龄不得超过 50 周岁。投标人应根据招标人的要求安排专人负责管理公厕（火车站广场 1 座）。保洁服务本项目实行每日两班制，规定作业时间安排为上午班（6：00-14：00），下午班（14：00-22：00），具体保洁人员数量由投标人按服务内容自行配置，确保服务质量。绿化养护服务人员 2 名。

（2）广场冬季必须至少各配备推雪铲 1 部，在广场待命，随时清扫、清运广场积雪；配备移动加压清洗设备，用于清刷广场地面。

（3）如遇创城或法定节假日有关活动、市级重大接待和公益活动及甲方临时安排的其它管理事项时，具体作业班次和时间以及人员安排须服从招标人的要求。

广场物业人员配置最低要求汇总表

序号	岗位	人数（人）	要求
1	项目经理	1 人	项目经理须为投标人在职人员，投标时，须提供劳动合同、社会保险缴费证明扫描件。
2	广场保洁员	24 人	男性 60 周岁（含）以下，女性 50 周岁（含）以下，身份信息齐全、无犯罪记录、无不良嗜好、身体健康、品行端正、精神面貌良好。
3	专职绿化员	2 人	男性 60 周岁（含）以下，女性 50 周岁（含）以下，身份信息齐全、无犯罪记录、无不良嗜好、身体健康、品行端正、精神面貌良好。

#### 四、管理标准：

##### （一）对投标人的要求

1、投标人应充分做好招标前的各项准备工作。实施前按要求将有关材料交到招标人处备案，主要管理人员的任命须经招标人同意后方可使用上岗。

2、投标人应拟定完善的保洁物业管理方案，对人员的配备要科学合理，对岗位的设置要全面准确，并建立健全相应的各项规章制度管理制度。要树立用标准考核、用制度管理的做法和理念，同时结合自身优势和条件，最大限度满足招标人的要求，并提供优质高效服务。

3、投标人对所录用的人员须经统一业务培训，达到能够熟悉掌握所从事工作的内容和要求，经考核合格后方能上岗作业。

4、投标人对所录用的人员在使用前要严格核对身份信息，保证无犯罪记录，身体健康，否则招标人有权追究中标人责任。

5、投标人提供的保洁服务人员应注重仪容仪表和公众形象，按岗位要求统一着装，并注重规范服务和文明用语。同时要满足招标人在人员形体、相貌、身高等方面的要求。

6、投标人须严格遵守《劳动法》与员工签订劳务合同，按时支付工资、加班费、缴纳社保、发放劳保等福利，工资不得低于本市最新公布的最低标准，办理相关保险。

### （一）广场管理标准

#### 一、卫生保洁

1、人行道、车行道、停车场、广场硬铺装地面卫生清洁，无垃圾、便溺等污物，无粘带撒漏，无烟头、口香糖、果皮果核、冷饮包装或其它杂物，无明显油污、渍垢，无积水、积雪。

2、护栏扶手、护栏玻璃洁净。果皮箱、垃圾箱（中转站）等外表干净，无污迹、无满溢。雕塑、小品、座椅（凳）、抛光面石材等设施表面洁净，无污垢、灰尘。公共空间墙面清洁。喷泉池内无塑料袋、落叶以及其它杂物、污物。

3、公共卫生间地面洁净，便池无污物、积垢，室内无明显异味，无蝇蛆，室内无杂物、积尘。

4、绿地、草坪、灌丛、模纹、树池内无垃圾、纸屑、折枝枯叶等杂物。花池、花箱外表干净，无污迹。树木上无塑料袋等飘飞悬挂物。

#### 二、园林绿化养护

1、广场内乔木、灌木、花卉、模纹、草坪等修剪合理、及时，造型美观，无树木倒伏、无死树枯枝、无缺株断垄。

2、广场内绿植浇水及时，无旱情。浇水充足，浇水措施得当，不出现径流，造成流黄。

3、科学施肥，苗木长势良好。

4、防治措施得当，严防病虫害发生。无病虫害、药害。

5 冬季树木和绿地保护围挡设置及时，整齐美观。无破损、无倒伏。

#### 三、广场冬季清雪管理标准

1. 进入冬季，广场管理单位召集驻广场各有关单位，召开专题会议，部署冬季清雪工作。投标人要拟定清雪预案，提前备齐、备足清扫工具、物资及清运车辆，保证清雪人员数量；

2. 投标人要按照责任分工分兵把口，确保责任区域内积雪清扫清运及时。小雪随时组织清扫，一日内清运完毕；中雪以上，不论节假日，夜间降雪，早晨组织清扫，

白天降雪，雪停或降雪减小即组织清扫，三日内清运完毕。积雪清运应按指定地点倾倒；

3. 清扫要注意重点部位，先清扫广场入口、台阶、通道，后清扫其他部位；

4. 对采取抛光石材铺装区域，要重点采取防滑措施，增加清扫次数，适当设置防滑警示标志，避免旅客滑倒摔伤；

5. 要及时在建筑物冰凌下方设置警示标志，及时清理以防止冰凌坠落伤人；

6. 出站口、引桥、车辆通道、人行通道、台阶等重点部位应相应提高防滑清扫标准，采取必要防滑措施，避免车辆打滑及行人滑倒；

7. 清雪中要注意保护好广场设施和绿化苗木等。要尽量以人工清扫为主，避免损坏广场石板、地灯等设施；

8. 要严格控制使用融雪剂，禁止将撒布了融雪剂的积雪堆放在绿地及人行道上，避免对行道树和绿地造成损害。确需使用的，经广场管理单位同意后实施。

#### 四、其他服务要求

1. 投标人需要在投标文件中对采购需求及项目整体要求进行详细分析，完整、全面的描述各项物业服务方案以及服务质量保障措施，保证服务质量及要求满足采购人要求。

2. 投标人需根据采购实际要求，建立健全的服务保障体系和各项内部管理制度及人员考核方案，针对各岗位的特点，制定出切实可行的规章制度和具体操作流程，同时要建立一套完整的突发事件的应急措施机制，包括但不限于管辖区域的安全、消防、台风、暴雨、沙尘等应急预案，大型接待活动等。对于突发事件，调动应急人员，及时到达现场，按应急预案及时处理等。

3. 中标人在日常管理中要建立交接班日志登记制度，建立对岗位人员量化考核、评分制度及具体实施计划。

4. 投标人需根据采购实际要求，明确列出拟投入项目设备配备情况，包括但不限于设备数量、性能、质量等，确保满足项目使用要求。

5. 服务期满后，中标人应根据要求将物业管理有关资料整理，根据采购人要求，在规定时间内无条件移交采购人或采购人指定的第三方。

6. 中标人应严格遵守《劳动法》与员工签订劳务合同，按时支付工资、加班费、保险、发放劳保等福利，并且工资不得低于烟台市最新的最低工资标准，为所有员工

办理意外伤害保险。服务期限内，物业人员因执行本项目出现的伤亡，由中标人负责。

7. 中标人在服务期限内违反国家相关法律法规，因过失造成他人人身伤亡、财产损失的均由中标人负责，采购人不予承担任何责任。

8. 若因中标人自身原因发生重大责任事故（人身、财产有重大损失或不良政治影响），采购人有权单方面解除合同，造成的所有损失和相应的民事、刑事等法律责任均由中标人承担。

## 五、火车站广场管理考核奖惩办法：

### 《火车站广场管理考核奖惩办法》

第一条 为全面提高火车站广场的综合管理水平，强化广场的各项工作措施，把火车站广场建设成一个安全、文明、优美的疏散广场和休憩广场，依据《烟台市市政广场环境管理办法》，并结合广场实际，制定本办法。

第二条 火车站广场管理范围：东至海港路（北段）车行道西侧人行道锁边石，南至北马路北侧人行道的北沿，西至围挡墙处，北至港湾大道车行道南侧立沿石。其中不包括旅游汽车站和公交场站内的保洁以及火车站站房（以站房外围墙为界线）。

第三条 考核内容：包括卫生保洁、绿化养护共两项。

第四条 考核规则：检查考核方式包括日常检查考核、抽查考核、上级检查及社会监督等。日常检查考核由烟台市数字化城市管理服务中心站前广场科负责，每周全方位无死角的检查考核不少于4次，每周一汇总上周考核情况，每月末按4个周统计汇总当月考核情况；抽查考核由市数字化城市管理服务中心领导及相关科室组织进行，其扣分系数为1.2。上级检查由数字化中心主要领导和市城管局考核组进行，扣分系数为1.5；市城管局主要领导提出问题扣分系数为1.8；市级领导提出问题扣分系数为2；市级主要领导提出问题扣分系数为2.5。社会监督提出问题扣分分值系数视情而定，原则上不低于1。

第五条 考核分值设定：考核内容总分值设为100分。其中：各分项内设小项，小项分值之和为100分。每次检查考核对照考核评分标准对各小项逐项检查打分，各小项分值扣完为止，不出现负分。各小项分值之和减去扣分之之和为该次检查考核实得分。当月4次考核平均分值为该月考核结果。

第六条 考核荣誉加分事项：设定荣誉加分事项的基础分值为1分，所奖励分值参照本办法“第四条”中所列标准系数视情执行。

第七条 及时向服务供应方反馈考核结果。针对考核中存在的突出问题，服务供应方要高度重视，立即整改，并将整改情况及时上报，确保不再次发生类似的问题，否则加重处罚。

第八条 每月考核结果，由烟台市数字化城市管理服务中心站前广场科负责汇总、存档、备案。

第九条 考核结果的运用：考核结果与管理经费直接挂钩。月均考评分值为 95 分(含 95 分)以上时，足额拨付当月定额管理经费。低于 95 分，每低 1 分扣减当月定额管理经费的 1%。

第十条 本办法由烟台市数字化城市管理服务中心负责解释和修订。

附：火车站广场管理分项百分制考核评分表

广场管理分项百分制考核评分表

检查项目		分值	检查内容与标准	扣分标准
物业保洁队伍管理考核 70分	1. 广场与道路保洁	30分	人行道、车行道、停车场、广场硬铺装地面卫生清洁，无垃圾、便溺等污物，无粘带撒漏，无烟头、口香糖、果皮果核、冷饮包装或其它杂物，无明显油污、渍垢，无积水、积雪。	①发现垃圾、便溺等污物，每处扣0.5分；发现粘带撒漏每处扣0.2分。 ②地面每500平方米范围内发现1处以上(不含1处)烟头、口香糖、果皮果核、冷饮包装或其它杂物，每多一处扣0.2分。 ③每2000平方米范围内发现1处以上(不含1处)明显油污、渍垢，每多1处扣0.5分。 ④雨后积水清扫不及时、雪后积雪清扫、清运不及时每处扣0.5分。
	2. 附属设施保洁	20分	(1) 护栏扶手、栏杆、护栏玻璃洁净。 (2) 果皮箱、垃圾箱(中转站)等外表干净，无污迹、无满溢。 (3) 雕塑、小品、座椅(凳)、抛光面石材等设施表面洁净，无污垢、灰尘。 (4) 公共空间墙面清洁。	①不锈钢扶手、栏杆有锈迹、灰尘、污物每节扣0.2分；护栏玻璃不洁净每块扣0.2分。 ②果皮箱、垃圾箱(中转站)等外表不干净，每个扣0.2分；垃圾满溢每个扣0.5分。 ③雕塑、小品、座椅(凳)、抛光面石材等设施表面不洁净，每个扣0.2分。 ④公共空间墙面有污迹，每处扣0.2分。
	3. 公共卫生间保洁	10分	(1) 地面洁净。 (2) 便池无污物、积垢。 (3) 室内无明显异味。 (4) 无蝇蛆。 (5) 室内无杂物、积尘。	①地面不洁净每处扣0.2分。 ②便池有污物或积垢每处扣0.2分。 ③室内有明显的异味每处扣0.2分。 ④有蝇蛆每处扣0.2分。 ⑤室内有杂物或积尘每处扣0.2分。



				分。
		4. 绿地保洁	10分	<p>(1)绿地、草坪、灌丛、模纹、树池内无垃圾、纸屑、折枝枯叶等杂物。</p> <p>(2)花池、花箱外表干净，无污迹。</p> <p>(3)树木上无塑料袋等飘飞悬挂物。</p> <p>①发现绿地、草坪、灌丛、模纹、树池内有垃圾、纸屑、折枝枯叶等杂物，每个绿地单元扣0.5分。</p> <p>②花池、花箱外表有污迹，每个扣0.2分。</p> <p>③每发现一处悬挂物扣0.2分。</p>

检查项目		分值	检查内容与标准	扣分标准
绿化养护 (30分)	1. 修剪	10分	广场内乔木、灌木、花卉、模纹、草坪等修剪合理、及时，造型美观，无树木倒伏、无死树枯枝、无缺株断垄。	修剪不及时、不规范，每株(处)扣0.5分；树木倒伏未及时扶正，每株扣1分；死树每株扣1分；枝干枯死每株扣0.5分；缺株断垄每处扣0.5分。
	2. 浇水	10分	浇水及时、充足，无旱情。浇水措施得当，不出现径流，造成流黄。	浇水不及时，出现旱情，每次扣1分；浇水造成流黄，污染压顶石或广场铺装，每处扣0.5分。
	3. 施肥	5分	科学施肥，苗木长势良好。	施肥不及时，苗木长势不良，每发现一次扣0.5分；施肥不当，造成苗木烧苗现象，每发现一次扣0.5分。
	4. 病虫害防治	5分	严防病虫害，防治措施得当。	病虫害防治不及时，每发现一次扣0.5分；造成珍贵树木死亡等严重后果，每发现一次扣1分。

#### 六、其他相关要求：

1、安全管理要求：投标人与招标人签订《安全生产责任书》等协议，投标人在从事项目活动中，必须遵守国家安全生产相关的法律、法规和安全方面的强制性国家标准或行业标准。如发生事故，应按照《生产安全事故报告和调查处理条例》及其它相关规定

要求，对事故进行调查处理，服从招标人安全管理。

2、招标人为物业服务提供办公所用的场所。

3、项目风险承担：

项目风险承担：服务期限内，中标人必须承担以下事项的全部责任，与招标人无任何关联。

(1) 服务期限内，中标人的物业人员因执行本项目出现伤亡的；

(2) 服务期限内，中标人的物业人员在物业服务中造成他人人身伤亡、财产损失的；

(3) 中标人在服务期限内违反国家相关法律法规，需要追究的。

4、重大活动工作保障：

投标人服务期间如遇创城等重大活动，投标人应无条件配合采购人，并按招标人要求，积极配合增加人员、投入设备。

5、出现下列情况之一时，招标人可单方解除合同，另行选择物业管理单位：

(1) 因投标人过错造成恶劣影响，引起社会反响强烈不满的。

(2) 因投标人工作失误，导致在创城和各类重大活动保障过程中出现被扣分，被重要媒体以及市级以上主要领导点名批评的。

(3) 每年累计出现三次招标人对投标人月度考核评分低于 85 分情况的。

(4) 因以上原因被招标人单方解除合同的，投标人将被列入采购黑名单，3 年内不得使用。

6、投标人在中标后签订合同时，必须与采购人同时签订《廉政协议》。不签订协议的经济合同不得履行。（《廉政协议》范本详见附件 20）

7、服务方案：（1）总体服务方案：应包括项目总体服务思路与服务定位；项目执行过程中重难点问题分析；符合项目工作环境特性的总体实施方案等内容。

（2）广场保洁服务方案：包括本次物业服务包含的广场与道路保洁服务方案；附属设施保洁服务方案；公共卫生间保洁服务方案；绿地保洁服务方案。

（3）广场绿化养护服务方案：包括本次绿化养护工作的广场内乔木、灌木、花卉、模纹、草坪等修剪养护方案；广场内苗木浇水养护方案；广场内苗木施肥养护方案；防止广场内苗木病虫害养护方案。

（4）拟投入人员及设备情况：项目拟投入广场保洁及绿化养护服务人员情况（须体现年龄、从业时间、从事岗位等基本信息）；广场保洁及绿化养护服务设备情况（须注

明设备用途)；广场保洁及绿化养护服务工具耗材情况。

(5) 人员培训方案：为完成项目须从业人员进行各项工作流程、各类器械设备、秩序维护、绿化养护工作等应知应会工作培训；突发应急事件处理工作培训；

(6) 内控管理制度建设：为完成本项目有完善的企业内控制度包括职业道德制度；岗位责任制度；人员考核考勤制度；安全防护制度；财务制度；

(7) 突发事件应急方案：保障法定节假日、市级重大活动安排和公益宣传、创城或夏季防汛清淤和冬季防滑清雪等突发事件的突发事件应急响应机制；针对性的应急措施及手段；应急处理小组人员配备情况及职责分工。

8、投标人所获奖项、荣誉、诚信等情况：投标人获得的自 2020 年 1 月 1 日起至今（以证书颁发或文件落款时间为准）政府部门颁发的物业管理相关的奖项、荣誉、诚信等证书情况。

9、服务承诺及质量保证措施：投标人保证完成物业内容，达到管理标准要求的承诺；完成物业内容，达到管理标准要求的的质量保障措施；

10、优惠条件及合理化建议：在全面了解项目，在招标文件技术要求前提下，提出有利于项目进行、按时保质完成服务内容的优惠条件或合理化建议。

**注：投标人可选用相当于或优于以上技术要求的服务，同时填写技术规范偏离表。**

**四、需实现的功能或者目标：**满足烟台市数字化城市管理服务中心火车站广场保洁、绿化养护服务需要。

**五、需满足的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范：**符合招标项目相关技术要求，达到国家及行业的相关规范及标准要求。

**六、需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求：** /。

**七、需满足的采购政策要求：**（1）根据财政部发布的财库〔2020〕46号“《政府采购促进中小企业发展管理办法》”、工信部等部委发布的“《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）”，本项目为**专门面向中小企业**采购，不接受大型企业参与（在政府采购活动中，监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受政府采购促进中小企业发展的政府采购政策），投标人须提供《中小企业声明函》。（2）本项目按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）文件规定，按物业管理划型标准确定企业类型。

**八、合同履行期限（服务期）：**3年，自合同签订之日起至2026年12月31日。

**九、项目联系方式：**

招标人：烟台市数字化城市管理服务中心

地址：烟台市芝罘区环翠路 2 号

联系人：钟鸣

联系方式：0535-6862585

招标代理机构：逸臣工程咨询有限公司

地址：中国（山东）自由贸易试验区烟台片区烟台开发区长江路 300 号业达智汇  
谷孵化器 A2 楼

联系人：林璐、李思佳

联系电话：0535-6907271

邮箱：yichenzhaobiao@126.com