**第五章 采购需求**

1. **采购标的**

1. 采购标的（货物需求一览表或简要服务内容及数量）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **货物或服务名称** | **数量** | **单位** | **备注（核心产品）** |
| 1 | 涿州校区保洁绿化物业管理服务项目 | 12个月 | 北京财贸职业学院 | 130万 |

2. 项目背景/项目概述

名称：北京财贸职业学院2025-2026年度涿州校区保洁绿化服务项目

坐落位置：河北省涿州市大石桥团结路8号

保洁面积：室内面积 19338.94平方米，室外面积44254.88平方米

绿化养护面积：46983.2平方米

服务人数：37人

1. **商务要求**

1. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

时间：自合同签订之日起一年。

地点：北京财贸职业学院涿州校区河北省涿州市大石桥团结路8号

2.为在项目中充分落实《政府采购法》规定的“政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标”等相关要求，以项目为载体推动北京市环境社会治理(ESG)体系高质量发展，请供应商提供在本项目中落实ESG理念的工作措施。

3.落实《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改〔2022〕1673号）关于公共建筑和空间的室内温度控制相关要求。

4.照明系统建议落实《北京市党政机关、国有企事业单位办公建筑外观照明强化节能导则(试行)》(京发改〔2022〕88号）。

5. 付款条件（进度和方式）

1. 总费用共计人民币： 元，（大写）： 元整。包括但不限于：工资、劳务支出、劳保福利、材料消耗、设备折旧、税收、管理费、提供服务的职工社会保险和政策性增长费用等一切费用。合同签订后，每三个月为一个季度支付合同款项，经考核合格后，按季度支付合同款项，前三个季度的每季度合同款分别为合同总额的25%， 元，最后一季度支付两个月合同款，待合同执行结束验收无问题并顺利撤场后支付最后一季度剩余一个月合同款（如遇休息日或节假日，付款日期顺延），所有合同款支付完成。(因为此项目跨年度，本年度剩余资金预算达不到50%的支付比例，2026年资金尚未到位，所以支付方式按照此约定。)**技术要求**

涿州校区保洁服务内容、标准及考核办法

服务期限：自合同签订之日起一年。

支付方式详见合同。

涿州校区保洁面积共计63593.82平米，其中室内面积19338.94平米，室外面积44254.88平米。绿化养护面积：46983.2平方米

人员要求：保洁与绿化服务人数共37人，其中包括项目经理1人（具有本科（含）以上学历，中级及以上职称证书，具有8年及以上类似项目经理工作经验），项目主管1人（大专（含）以上学历，5年及以上保洁服务工作经验）。所有工作人员具备2年（含）以上工作经验，符合法定聘用年龄，男性员工应小于60岁（含），女性员工应小于55岁（含），身体健康。

一、目标：

根据“北京高校标准化物业标准”要求，为学院教学、科研及广大师生员工的工作、学习、生活提供服务，努力创建一个整洁、优美、舒适的校园环境。

二、任务：

负责全院环境，办公楼、教学楼等楼宇的卫生清整及保洁工作；协助完成学院内重大活动、节假日的校园环境布置以及大型会议的场地布置工作；垃圾的清运工作；负责校园水池日常卫生保洁、门前三包和雨雪清扫任务。

三、服务内容及标准：

有健全的保洁制度和责任制，有明确的卫生保洁分工和责任区域。

1.环境卫生服务内容

校园路面、人行道的清扫、保洁工作；附属设备设施的保洁；垃圾清运工作（非上路清运）；保洁区内设施设备损坏的报修；校园水池的蓄排水、绿植及清洁；每年两次清洗道路灯罩。

2、环境卫生服务标准

总体标准：公共设施、电话亭、橱窗、宣传栏、牌匾、路标、雕塑、亭台楼榭、桌椅应定期擦拭，保持清洁。地面干净，无积尘、烟蒂及废弃物，无污泥积水，路边无杂草，无砖石瓦块，保洁区内无塑料袋等其他垃圾，墙上、灯杆上无残标、无小广告、无乱写、乱画、乱张贴现象，损坏报修及时。

具体标准：

（1）校内道路、广场、停车场每天至少清扫两次，上午8:00分以前清扫完毕，地面干净，无积尘、烟蒂及废弃物，无污泥积水，路边无杂草，无砖石瓦块，保洁区内无塑料袋等其他垃圾，全天保洁。如遇雨雪天，雨雪停后要及时清扫；

（2）电话亭、橱窗、宣传栏、牌匾、路标、雕塑每周一擦拭一次；

（3）景观的亭台楼榭、路边和绿地桌椅每天上午擦拭一次，并保持全天清洁。

（4）墙上、灯杆上无残标、无小广告、无乱写、乱画、乱张贴现象；

（5）每年3月和10月清洗道路灯罩；

（6）校园内的所属环境无废弃物，无卫生死角；

（7）校园内堆放点的生活垃圾要日产日清，无积存，无满溢现象，无暴露垃圾，无卫生死角；垃圾桶、果皮箱每天清理擦拭一次，外观整洁，清理垃圾时应保持垃圾箱周围清洁，所收集的垃圾杂物，不得在垃圾堆放点或垃圾桶内焚烧，垃圾清运时不得沿途散漏；垃圾箱、果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍，蚊蝇滋生季节应随时喷洒药物除害。

（8）雨水井(窨井)每年雨季前清掏一次，雨水篦子每两周清理一次，保持无堵塞、无杂物。

（9）适时开展除四害工作，及时喷洒消毒剂、除虫剂和投放灭鼠药；定期进行环境消毒和消杀，并保有记录。

（10）检查督促施工单位搞好施工现场周围环境卫生工作，发现遗撒或污染路面情况及时报告加以劝阻。

（11）楼外自行车停放整齐，不阻塞安全通道。

（12）门前三包工作应符合门前三包的标准和要求。

3.教学楼、办公楼、宿舍楼等楼宇卫生与维护管理服务内容

教学楼、办公楼、宿舍楼等楼宇的环境卫生：教学楼、办公楼（含领导办公室）宿舍楼等楼宇内公共部位的走廊、楼梯的墙地面的清扫、保洁，及区域内各种设备设施的保洁工作；保洁公共区域楼宇玻璃明亮；各楼宇楼外立面玻璃擦拭；教室、机房、会议室等室内保洁的墙地面及区域内各种设备设施；教室、机房、会议室等室内保洁的桌、椅、黑板、灯管、风扇、电脑、空调等附属设施、设备的保洁；洗漱间、卫生间、开水房墙地面、镜子、水池、便池等全部的清扫、保洁、和管理工作；保洁区内设施设备损坏的报修。

4.教学楼 、办公楼、宿舍楼等楼宇卫生与维护管理服务标准

总体标准：教学楼、办公楼、宿舍等楼宇走廊、楼梯、公共部位窗户、厕所干净、无异味、无杂物，走廊墙面无乱涂乱画、无张贴痕迹，室内地面无垃圾、无痰迹，天花板、墙角无蜘蛛网，墙面无球印、脚印，桌、椅、讲台、灯具、电扇、空调清洁，损坏报修及时。

具体标准：

（1）卫生应在早8:00以前清扫完毕，上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

（2）办公楼院领导办公室、会议室维护标准：空气清新无异味，玻璃明亮，墙面干净；办公室家具整齐，桌面、台面、隔板、文件柜上下无灰尘、污渍；电话外壳干净无污迹，烟灰缸清理干净，顶灯干净明亮无灰尘，地面清洁，每日打扫。

（3）教学楼、办公楼、宿舍楼等楼宇外围维护标准：平台、台阶无果皮、烟头、纸屑等杂物，无积水、无污迹，附属设施干净整洁、无积尘。保洁公共区域楼宇玻璃明亮。

（4）教室、机房维护标准：每天晚上下课后打扫干净后锁门；按照要求开关教室空调和各楼层的电开水器；地面无痰迹、烟头、垃圾、纸屑，讲台、课桌椅干净无灰尘，课桌屉斗内无杂物并摆放整齐，及时报修教室桌椅和灯具；黑板完好光亮、无粉笔痕迹，黑板槽内无明显粉沫；室内门窗无污迹、无张贴物，灯具、电扇、空调干净，墙面、屋面无积尘蛛网，窗台无灰尘，窗帘挂放整齐，窗帘无污迹、无脱落；捡拾物品及时上交教室管理组做失物招领，不许私自处理。

（5）楼道维护标准：各楼道（包括教学楼、办公楼、宿舍楼和自管家属楼等楼宇）墙裙、扶手、地面清洁；大厅玻璃门及楼梯扶手表面光洁无污迹；墙面、天花板无积尘、无蜘蛛网，各种设施无明显灰尘，楼道垃圾日产日清，垃圾桶、果皮箱内无异味。楼内无蚊蝇、蟑螂、鼠害。

（6）厕所卫生标准：每天清洗两次（上、下午各一次），地面干净整洁，上下水畅通，无积水，无积垢物；镜面无尘、无污迹；便器表面光洁、无异味；大、小便池无积存、无脏迹；便纸篓每天倾倒干净，外表无黏附物，无外溢；卫生工具摆放整齐，要统一放在指定地点，及时清除木隔断上的乱涂乱画痕迹，地漏无积聚污物，蚊蝇多发季节应随时喷洒杀虫剂除害。

（7）5月1日前和10月1日前擦拭教学楼、办公楼、学生公寓楼、食堂、专家公寓楼、体育馆、招待所等楼宇楼外立面玻璃。

（8）无乱张贴等现象。

（一）学生公寓服务标准

1．负责学生公寓楼道、水房、卫生间等公共区域的保洁及垃圾清运工作；

2．楼内地面干净无杂物，天花板无蜘蛛网，厕所及盥洗室清洁无污垢、无异味；

3．楼外每天清扫，保持无果皮、废纸等杂物；

4．垃圾箱（桶）每天清掏及擦拭二次；

5．公共门窗、玻璃、镜子、桌椅保持洁净光亮。

6．负责保洁区内设备设施功能性、完整性的报修工作和维修结果的考核签字工作。

（二）教学楼服务标准

1．楼道、楼梯、大厅干净整洁、玻璃明亮；地面无污垢、痰迹、纸屑、烟头；墙面无灰尘；桌椅、讲台无灰尘，桌斗内无杂质；黑板板面擦净，板槽内无粉末，黑板周围整洁；窗台无灰尘，窗帘挂放整齐；卫生间无异味、厕坑、镜面无污点；洗手台面无油渍；纸篓随时清理；垃圾箱（桶）每天清掏及擦拭二次；

2．保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点，保证楼道、教室、大厅、卫生间整洁；

3．捡拾物品及时上交楼管员做失物招领，不许私自处理。

4．负责保洁区内设备设施功能性、完整性的报修工作和维修结果的考核签字工作。

（三）办公楼服务标准

1．大理石墙面无灰尘，喷涂墙无污迹；

2．地面干净无杂物，大理石地面有光泽，地毯洁净无污渍；

3．天花板、天棚目视无灰尘、无蜘蛛网，玻璃门窗明亮；

4．卫生间无异味，便器无污垢，地面无纸屑、烟头、无积水；

5．门、窗、扶手、灯具、风口、消防栓等公用设施无明显灰尘、无污迹。

6．垃圾箱（桶）每天清掏及擦拭二次

7．负责保洁区内设备设施功能性、完整性的报修工作和维修结果的考核签字工作。

注：

1．学生公寓、教学楼、办公楼保洁按地面实际保洁面积计量（保洁范围含地面、墙面、天花板及区域内的设施设备）；

2．多媒体设备管理服务收费标准由设备主管机关另行制定；

3．材料费用包含：扫帚、清洁剂、玻璃器、毛巾、垃圾袋、洗衣粉、工服等日常保洁耗材费用；

4．高档教学、办公区及室内实行特约保洁服务，费用由双方协商制定。

（四）道路保洁服务标准

1．完成校园环境卫生工作；保持道路全天整洁干净；

2．每日早、中、晚三次将桶、箱内垃圾集中清运至垃圾站；

3．雨雪天气时，保证路面不积水、少结冰（中、大雪以上负责组织物业各部门共同清扫责任区）；

4．建筑渣土的处理原则是谁施工谁负责及时运出，属新的绿化工程中的渣土，清运费用全部包括在工程中；清扫的渣土及杂物和学校认可的无头渣土由保洁员集中运出学校。

5．亭台楼榭、座椅、垃圾桶、橱窗、小品、灯杆、建（构）筑物每天擦拭一遍。

6．4月份清掏雨水井。

7．3月底和8月底擦拭路灯罩。

8．负责道路保洁区内设备设施功能性、完整性的报修工作和维修结果的考核签字工作。

四、考核办法

1、考核时间：每月两次；具体时间为每月的单周。

考核召集人员：采购人。

2、中标人必须按照招标文件规定配齐工作人员，不能随意减员。

3、考核标准：见招标文件和合同约定。

4、奖惩措施：中标人在保洁工作中未达到质量标准，采购人将以口头告知或书面形式通知中标人，每发出一次书面通知，采购人将按照招标文件约定扣除中标人当月服务费用的1-2%，第二次起依次递增5%-10%。

5、每年中标人须向采购人上报工作计划，年终工作总结，便于采购人考核管理。

五、以上所有工作涉及的劳动工具、物资、设备等，由投标人负责购置及适时维修。

绿化服务质量标准及考核办法

参照《高校标准化物业服务》标准对绿化相应的要求。

服务期要求为12个月，期限自合同签订之日起一年。

绿地养护面积：绿化养护面积46983.2平方米，共需 10人。

一、服务标准

（一）目标：

为学院教学、科研及广大师生员工的工作、学习、生活服务，努力创建一个整洁、优美、舒适的校园环境。

（二）范围：

负责全院校园绿化养护、管理、补栽工作；负责学院内重大活动、节假日的校园环境布置以及大型会议的花卉布置工作。

（三）总体标准：

根据“北京高校标准化物业标准”要求，在学院绿化整体布局的前提下，保证其完整性、合理性，且具有一定的园艺水平。校园内三季有应时花卉，四季常青。植物长势旺盛、无明显病虫害、花艳叶茂、绿地内干净整洁，黄土不露天，各类设施完好。

1、绿化养护项目：绿地植被养护，整枝、剪草、移栽补植、浇水、施肥、喷药、除虫、打孔、覆沙、碾压、梳理枯草、清除杂草、草坪缺陷补种、冬季覆盖、喷灌系统维护等

2、绿地养护：绿地成活率95%以上，绿地内杂草率不超过2%，绿化成片地带，草坪植物覆盖率95%以上，地表裸露不超过1平方米；

绿地整洁，无杂树，无堆物堆料、搭棚、侵占等现象；设施基本完好，无明显人为损坏，对违法行为能及时发现和处理；绿化生产垃圾能及时清运。

足球场草坪根据草坪特性按照养护手册进行养护，修剪、浇灌、打药、施肥、打孔、覆沙、碾压、梳理枯草、清除杂草、草坪缺陷补种、冬季覆盖、喷灌系统维护等。

树灌木长势良好，无枯枝死杈，无钉枪捆绑，无明显病虫害发生；

绿篱生长造型正常，叶色正常，修剪及时，基本无死株、死枝，有虫株率在10%以下；修剪及时，叶色正常，无明显杂草；宿根花卉管理及时，花期正常，缺株率在5%以下；

3、整枝：整除花木的的病虫枝、下垂枝、徒长枝等；

4、修剪：

（1）定期修剪校园绿地、草坪；

（2）校园绿篱修剪后应高度一致、平整有型；绿篱根部无枯叶、死枝和杂物；及时清理修剪废弃物。

（3）校园花灌木修剪后应无败叶残枝，保证枝壮叶肥，株型良好，花木美观、大方。

(4)树冠基本完整，内膛不乱，通风透光，树木修剪合理、及时，无死树和枯枝, 由于不及时修剪死树枯枝造成人员及财物损失由中标人负责；树型美观，能较好解决与电线、建筑物和交通的关系。

5、种植、补栽：

（1）老树存活率在99%以上，当年新栽树成活率应大于95%；

（2）定期对校园内的树木进行检查，死树在上级单位审批后的1周内清理完毕；

（3）发现花木、草坪、绿篱损坏，须适时进行补栽，绿地、草坪内的地表裸露不超过1平方米。

6、施肥、喷药、除虫：

（1）定期对花木进行翻地，清除树根、石块，做好施肥工作；

（2）按植物生长周期定期、定时喷洒药物，喷药有计划，每次进行大面积喷药时，喷药应全面，不留死角，讲求实效，无病虫害率应达到95%以上。

（3）树木生长正常，生长达到该树种该规格的平均生长量。在正常条件下，无明显黄叶、焦叶、卷叶、落叶；被啃咬的叶片最严重的每株在10%以下；有蛀干害虫的株数在1%以下，介壳虫危害较轻；树木缺株在4%以下。

7、植物、花卉未经批准，不得任意移植或移往校外。

8、适时组织对植被的防冻与保暖。

9、绿化带、花池、廊架、护栏整洁干净，不得有悬挂杂物。

10、绿化养护区域内保洁、垃圾的清整工作，并将清整的垃圾运送到校园垃圾站内。

11、绿化垃圾的清运工作；水系清洁、清运。树上无残标、小广告、乱写乱画、乱张贴现象，保证树坑整洁无杂物。

12、由于不及时修剪枯枝死叉造成人员及财物损失由中标人负责。

13、以上所有工作涉及的劳动工具、物资、设备等，由中标人负责购置及适时维修。

二、考核办法

1、考核时间：每月两次；具体时间为每月的单周。

考核召集人员：采购人。

2、中标人必须按照招标文件规定配齐工作人员，不能随意减员。

3、考核标准：见招标文件和合同约定。

4、奖惩措施：中标人在绿化养护工作中未达到质量标准，采购人将以口头告知或书面形式通知中标人，每发出一次书面通知，采购人将按照招标文件约定扣除中标人当月服务费用的1-2%，第二次起依次递增5%-10%。

5、因养护不当造成的绿化树木、花卉死亡或损坏由中标人无偿补种修复，无法补种修复的按市场价赔偿。若中标人认为造成绿化树木、花卉死亡或者损坏的责任不在中标人，由中标人承担举证责任。

6、每年中标人须向采购人上报工作计划，年终工作总结，便于采购人考核管理。