

第3章谈判项目技术、服务、商务及其他要求

(带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。)

3.1、采购项目概况

为邓小平故里旅游区提供建筑场所及卫生间保洁服务

3.2、服务内容及服务要求

3.2.1 服务内容

采购包 1:

采购包预算金额(元): 1,650,000.00

采购包最高限价(元): 1,650,000.00

序号	标的名称	数量	标的预算(元)	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品
1	物业管理服务	1.00	1,650,000.00	项	物业管理	否	否	否	否

3.2.2 服务要求

采购包 1:

标的名称: 物业管理服务

参 数 性 质	序 号	技术参数与性能指标
★	1	保洁面积约 4.2 万平方米（不含卫生间面积）、卫生间 19 个；保证质量干净、整洁。
	2	<p>1.办公室清扫标准</p> <p>(1) 会议室内办公桌、椅、电脑、电话、烟缸、地面、窗台、窗框、门、文件柜、刊物架、沙发、茶几等，做到无污渍、无灰尘、无水迹。</p> <p>(2) 办公桌上的办公用品、文件、资料等做完卫生要归位并摆放整齐，不得随意翻看。</p> <p>(3) 文件柜玻璃、窗框要擦拭得干净、明亮，无手印、无尘土、无水迹；窗帘悬挂整齐。</p> <p>(4) 垃圾筒要保持干净无污、垃圾及时清倒、垃圾袋及时更换。</p> <p>(5) 办公室内的花草植物要定期浇水，并保持花盆内无杂物，盆体无尘、无污渍。</p> <p>(6) 区域内的踢脚线每周至少擦拭 1 次，做到无污渍、无灰尘、无水迹。</p> <p>2.展厅清扫标准</p> <p>(1) 地板、前后门所属区域地面：无垃圾、无污迹、无水泥迹、无口香糖胶迹、无积水、无堆放杂物等。</p> <p>(2) 墙面：无污迹、无乱张贴物。</p> <p>(3) 指示牌：无污迹、无积尘。</p> <p>(4) 门窗、玻璃：保持光亮、干净、无水痕、无污痕、无污渍、无蜘蛛网等。</p>

(5) 展厅内展柜、展板、门窗、玻璃、墙面、触摸屏、等离子屏：保持无灰尘、无污痕、无污渍等。

(6) 垃圾桶：干净，无溢满，散落现象等。

3. 回廊清扫标准

(1) 地面：无垃圾、无污迹、无水泥迹、无口香糖胶迹、无积水、无堆放杂物等。

(2) 墙面：无污迹、无乱张贴物。

(3) 天花：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹。

(4) 垃圾桶：干净、无溢满、散落现象等。

(5) 指示牌：无污迹、无积尘。

(6) 门窗、玻璃：保持光亮、干净、无水痕、无污痕、无污渍、无蜘蛛网等。

4. 贵宾室清扫标准

(1) 地毯、沙发：整洁，无污迹、无积尘、无霉迹。

(2) 茶几、电视柜、电视：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹。

(3) 地面：无污迹、无水泥迹、无口香糖胶迹、无积水、无堆放杂物。

(4) 墙面：无污迹、无乱张贴物。

(5) 天花：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹。

(6) 光管罩：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹。

(7) 洗手盆：无污迹、无茶叶及杂物。

(8) 垃圾桶：垃圾不可超过桶盖。

(9) 地漏及水沟：无污物积聚、无堵塞。

(10) 茶水房：无积尘、无蜘蛛网、无霉迹，整洁有序，垃圾入桶，台面无水渍。

(11) 消毒柜、杯子、烟灰缸、茶壶、烧水器等干净，陈列有序，无水痕、无灰尘、无污迹等。

5.天井清扫标准

(1) 地漏及水沟：无污物积聚、无堵塞。

(2) 地面：无堆放杂物、无垃圾、无污迹。

(3) 墙面无积尘、无蜘蛛网、无霉迹。

6.卫生间清扫标准

(1) 卫生间内洗手台面、镜面、地面，应随时清扫，做到无污渍、无积水。

(2) 卫生间内便池应随时清扫、冲刷，做到无污渍、无异味。

(3) 卫生间内隔断板、墙面、开关插座、窗台等每日至少擦拭1次，做到无污渍、无痰迹、无水迹。

(4) 卫生间内垃圾筒要保持干净无污、垃圾及时清倒、垃圾袋及时更换。

(5) 不定时喷洒空气清新剂或者使用檀香，减轻厕所内异味。

(6) 卫生间内的踢脚线每周至少擦拭1次，做到无污渍、无灰尘、无水迹。

(7) 卫生间窗户玻璃、天花板及灯具，每月定期清扫擦拭，如遇节假日顺延。

7.楼梯通道清扫标准

		<p>(1) 楼梯通道的地面每日至少清扫 1 次，每天至少拖 1 次，做到无垃圾、无杂物，无污渍、无痰迹、无水迹、光洁明亮。</p> <p>(2) 楼梯通道内的扶手、窗台、楼道开关、配电箱门等，做到无灰尘、无污渍、无水迹。</p> <p>(3) 楼梯通道内踢脚线、安全出口指示牌等做到无污渍、无灰尘、无水迹。</p> <p>8.垃圾处理</p> <p>(1) 无堆积垃圾，垃圾做到日产日清。</p> <p>(2) 做好垃圾袋装化，将所有垃圾集中堆放在堆放点，做到合理、卫生、四周无散放垃圾。</p> <p>(3) 可做废品回收的垃圾，要另行放置。</p> <p>9.大扫除</p> <p>每周对邓小平故居陈列馆、缅怀馆、展研中心（简称“三馆”）及厕所做一次全面清洁。</p>															
3		<p>1.考核分数与当月保洁费用挂钩，详见下表。</p> <table border="1" data-bbox="542 888 1809 1222"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>考核得分</th> <th>当月管护费扣减金额（元）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>大于等于 85，小于 90</td> <td>1000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>大于等于 80，小于 85</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>大于等于 75，小于 80</td> <td>3000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>小于 75</td> <td>当月管护费的 50%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.累计 3 次得分 75 分以下将被取消本项目养护管理资格并终止养护管理合同。</p>	序号	考核得分	当月管护费扣减金额（元）	1	大于等于 85，小于 90	1000	2	大于等于 80，小于 85	2000	3	大于等于 75，小于 80	3000	4	小于 75	当月管护费的 50%
序号	考核得分	当月管护费扣减金额（元）															
1	大于等于 85，小于 90	1000															
2	大于等于 80，小于 85	2000															
3	大于等于 75，小于 80	3000															
4	小于 75	当月管护费的 50%															

		考核评分办法	
		项目	分值
4	一、日常考核情况（1项）		20
	完成领导交办的相关任务和接待保洁		20
	二、现场考核保洁情况（30项）		70
	1.A类道路、重要地段、重要节点等区域无成片垃圾、污渍、积水。果皮、纸屑、塑膜≤5处/100㎡，烟蒂、痰（涕）、地面口香糖≤6处/100㎡，乱弃垃圾（袋）及其它污垢≤5处/100㎡。		3
	2.B类路面等区域无成片垃圾、污渍、积水。果皮、纸屑、塑膜≤6处/100㎡，烟蒂、痰（涕）、地面口香糖≤7处/100㎡，乱弃垃圾（袋）及其它污垢≤5处/100㎡。		2
	3.地面无明显污渍、油渍；及时清扫、清洗被污染的路面，明沟、窞井内无杂物、无异味；各种标示标牌表面干净无积尘、无水印；路灯表面干净无污渍。排水沟定期清理，保证雨污水排放通畅。		2
	4.清洁卫生范围内所有区域的垃圾的收集及清运要及时，垃圾日产日清，按时对垃圾桶、垃圾清运站进行消毒杀菌，及时灭杀蚊蝇；按时对排污井进行消毒杀菌，及时灭杀蚊蝇、灭鼠灭蟑螂。		3
	5.景区垃圾箱垃圾每天收集作业完成后，及时清理场地，并将垃圾箱内桶复位并关好箱门。清扫的垃圾及时收集入桶，不得久堆久放。垃圾收集车辆应加盖密闭运输，不得沿街洒落，垃圾应倾倒在指定收集点，不得焚烧、不得倾倒或扫入河道、雨水箅子、绿地内。		3
	6.垃圾桶无垃圾残留、满溢和散落，箱体周围地面无撒落存留垃圾、无污渍。垃圾桶时常擦洗，做到无痕迹、无灰尘、无污垢，外观干净整洁。擦洗完后应摆放整齐，关好		2

	箱门，对损坏的垃圾桶应及时更换。垃圾桶桶身表面干净无污渍无痰迹，垃圾不应超过 2/3，内胆应定期清洁、消毒。	
	7.春季和夏季要对景区作业范围内的垃圾桶及内桶定时消杀，可视范围内，苍蝇≤3只/处。	2
	8.场馆地面应无积灰、无污染、无蛛网、无非法张贴物、无积水、尘土、油迹污渍、口香糖、杂物以及其他废弃物。	3
	9.场馆内无杂物纸屑、烟头、砖头等。	3
	10.对场馆内垃圾桶、游客休息座椅、落地塑像立面、长廊立柱、花廊花台等应做到：无积灰、无污染、无蛛网、无非法张贴物。	3
	11.馆内所有卫生间的清洁卫生保洁、设施设备维修维护。	3
	12.场馆内喷泉及假山、水池、水面应做到：无白色垃圾及漂浮物、周边及装饰物无污痕。	2
	13.场馆内引导牌、导游图、解说牌等无灰尘、无污渍。	2
	14. 保洁用具应干净整洁，各种洁具（抹布、拖布等）必须定期更换，保持清洁、卫生，避免造成清洁对象表面污损。	2
	15.操作间清洁用品应摆放整齐，室内干净整洁，无杂物，无蛛网。	2
	16.馆内场景、雕塑、玻璃柜等，表面及缝隙无灰尘，清扫不得造成表面损伤、腐蚀；复原场景表面无积灰，场景内的人物、房屋、桌凳等无积灰。	3
	17.电梯及电梯厅电梯轿厢四壁光洁明亮无划痕，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，定期进行消毒杀菌；地面干净，空气清新、无异味；电梯凹槽内无垃圾无杂物，按键板表面干净无印迹。	2
	18.大小便器、马桶每日至少清洗一次，重点区域、特殊节点根据实际使用情况增加清洗次数，保持内外无水垢、无污渍，保证下水通畅，小便池放置香球。	2
	19.洗手池、台面无水痕，台面无杂物，物品摆放整齐。	2
	20.镜面光亮、无污点、无水迹，出现不可清除的污点、破损等情况必须及时更换。	2

	21.各种电镀五金件保持光亮，无水碱、无污渍。	2
	22.厕所内门板、隔板要保持干燥，尤其是在清洗后及时擦干底部。	2
	23.定期清理和检查水箱，保持箱内清洁、无沉积物、正常冲水。	2
	24.所有垃圾篓规格一致，及时清倒垃圾、更换垃圾袋、保持清洁，杂物不能过多。	2
	25.选择合适的清洁剂，防止对设施设备等造成损害。	2
	26.地面随时打扫，保持光洁、无垃圾、无水迹，根据客流量及时清理，地面打扫后，要及时烘干地面和隔板底部，并摆放提示牌。	2
	27.卫生间随时擦墙壁、屋顶、灯具、窗子、玻璃、门、隔板等，保证无尘、无污渍、无蛛网等，不能乱涂乱画，出现不可清洗的痕迹要及时修复。	2
	28.卫生间周边 10 米范围内为保洁单位责任区域，要对垃圾进行及时清扫，保证无杂物堆放等。	3
	29.鲜花盆干净无污渍，经常擦拭花叶，保持无尘、无枯枝枯叶，适时浇水修剪等。	2
	30.卫生间内空气清新、无异味，根据季节变化、客流量等情况，及时杀虫和清洁，保证无苍蝇蚊子等虫类。	3
	三、其它（5 项）	10
	1.定人定岗定责任片区，保洁人员作业时必须穿戴统一、标志醒目的工作服。及时处理游客合理相关诉求。	2
	2.保洁管理台帐记录清楚，有详细操作记录。	1
	3.及时处理突发事件及应急事件，遇特殊情况和临时安排的各项任务，必须服从邓小平故里管理局的安排和指挥，按照规定的时间和要求认真完成。	3
	4.法人代表（授权代表）或项目负责人每周至少一次到现场研究处理问题，督促指导保洁工作。	2
	5.按要求参加甲方的相关会议、落实甲方提出的整改事项和保洁计划。	2

--	--	--

3.2.3 人员配置要求

采购包 1:

无

3.2.4 设施设备要求

采购包 1:

无

3.2.5 其他要求

采购包 1:

无:

3.3、商务要求

3.3.1 服务期限

采购包 1:

自合同签订之日起 365 日

3.3.2 服务地点

采购包 1:

邓小平故里旅游区建筑场所及卫生间

3.3.3 考核（验收）标准和方法

采购包 1：

本项目采购人将根据采购相关法律法规以及《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）文件的要求进行验收。

3.3.4 付款进度和支付方式

采购包 1：

分期付款

3.4.5 违约责任及解决争议的方法

采购包 1：

签订合同时约定。