

第三章 采购需求

前注:

1、本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优（或者性能实质上不低于的）服务方案，且此方案须经磋商小组评审认可。

2. 下列采购需求中:

(1) 如属于《节能产品政府采购品目清单》中政府强制采购的节能产品，则供应商所投产品须具有市场监管总局公布的《参与实施政府采购节能产品认证机构目录》中的认证机构出具的、处于有效期内的节能产品认证证书。

(2) 如涉及商品包装和快递包装，供应商应当执行《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财办库〔2020〕123号）、《安徽省财政厅关于贯彻落实政府绿色采购有关政策的通知》（皖财购〔2023〕853号）的要求，提供符合需求标准的绿色包装、绿色运输，同时，采购人将对包装材料和运输环节作为履约验收条款进行验收。

3. 如采购人允许采用分包方式履行合同的，应当明确可以分包履行的相关内容。

一、采购需求前附表

序号	条款名称	内容、说明与要求
1	付款方式	<u>按季度付款，每季度末中标单位结合考核和罚款情况后支付合同金额25%。</u>
2	服务地点	<u>安徽省宣城市宣州区扬子鳄保护区管理局局址所在地（其中保洁1人在宣城市泾县昌桥乡泾县扬子鳄保护站），采购人指定地点。</u>
3	服务期限	合同签订后一年。期满后若中标人履约良好并经采购人考核通过后，双方可续签后两年度合同（合同一年一签）。
4	本项目采购标的名称及所属行业	标的名称：安徽扬子鳄国家级自然保护区管理局物业管理服务项目（2025—2027年度） 服务项目所属行业：物业管理

二、项目概况

扬子鳄保护区管理局局址（园区）位于宣城市宣州区，面积约104公顷，大部分为林区。主要从事扬子鳄人工繁育和野生扬子鳄保护工作，同时开展旅游观光活动（4A级景区）。本项目工作内容主要包括：1、保洁管理服务（含园区环境卫生保洁、建筑物保洁、水面清理保洁）；2、园区安保服务；3、园林绿化养护；4、食堂劳务；5、宣教馆及园区消防专员；6、宣教馆电梯维保；7、化粪池清理及管道疏通；8、绿植租摆；9. 维修项目；10. 旅游管理；11. 采购单位交办的其他工作。人员需求（项目经理1人，保安人员12人，食堂劳务3人，消防专员1人，保洁人员11人，水电综合维修人员1人，园林绿化养护分为平缓期和徒长期，最低出勤人数不少于7人，徒长期期间必须满足10名或以上（视情况需要）养护工人，年出勤总计不低于3300人次，按10人报价）。

三、服务需求一览表及主要技术指标参数要求：（必须满足的参数和重要指标用“★”标注）

（一）物业服务人员岗位及配备数量

岗 位	人 数	备 注
项目经理	1人★	具有管理、电脑操作及文字编辑能力。
保洁人员	11 人★	要求45周岁以下保洁人员不低于2人。
保安	12人★	至少有50周岁以下安保人员2名，所有保安人员均会熟练使用智能手机和通信器材。
园林绿化	人数 10 人。养护分徒长期与平缓期。徒长期期间必须满足10名或以上（视情况需要）养护工人，平时养护人员每天需有7人。全年出工总计不低于3300 人次★	需有一名有相关经验的绿化主管（精通绿化养护、修剪及病虫害防治等），另其他人员中具有车辆驾驶技能人员不低于2名，50周岁以下人员不低于2名。
水电综合维修人员	1人★	须持电工职业资格证上岗，年龄不超过55周岁。

消防专员	1人★	须持建（构）筑物消防员证上岗，年龄不超过55周岁。
食堂劳务	3人★	至少有四级以上厨师1名。

（二）报价要求

1、本项目报总价，报价为成交供应商完成本次项目的全费用价格，其组成包括但不限于人员工资、服装费、办公费、交通费、通讯费、培训费、税金、利润、劳动保险费、合同工期内的风险费用、车辆购置（含保险、油费等相关费用）、设备购置、工具（用具）购置、各类消耗品等其他一切费用；成交供应商自行解决员工养老、失业、医疗、工伤、生育、纳税等保险及劳保、工资、福利、食宿、员工上下班交通及供应商为完成服务所发生的一切费用等有关问题。

2、本项目另有一部分固定费用，此部分为不可竞争费，合计108000元，分别是：

- （1）绿植租摆24000元；
- （2）食堂排烟系统清洗5000元；
- （3）电梯维保7000元；
- （4）化粪池清理72000元。

3、人员政策性费用测算如下：

一般纳税人政策性费用测算：

	缴费项目	人数	费用	月	小计
A	最低人员工资	39	1930	12	903240.00
B	社会保险	39	999.89	12	467948.52
C	工会教育经费=A*35%=A*0.035				31613.4
	小计 (A+B+C)				1402801.92
D	一般纳税人税金= (A+B+C) *6.72%= (A+B+C)*0.0672				94268.29
E	固定费用				108000.00
总计 (A+B+C+D+E) 保留到小数点后两位					1605070.21

小规模纳税人政策性费用测算：

	缴费项目	人数	费用	月	小计
--	------	----	----	---	----

A	最低人员工资	39	1930	12	903240.00
B	社会保险	39	999.89	12	467948.52
C	工会教育经费=A*3.5%=A*0.035				31613.4
	小计 (A+B+C)				1402801.92
D	小规模纳税人税金= (A+B+C) *3.36%= (A+B+C)*0.0336				47134.15
E	固定费用				108000.00
总计 (A+B+C+D+E) 保留到小数点后两位					1557936.07

备注:

(1) 宣城市人员工资不低于宣城市市区最低工资标准 (1930元/人/月), 社会保险个人缴纳费用含在最低工资标准中。

(2) 社会保险 (五险) 缴费基数最低为4227元, 计算缴费金额以每人每月为基数, 单位重大疾病补助须缴纳 (15元/每人/每月)。社会保险 (五险) 企业缴纳费用 (缴费费率: 23.3%) 组成为: 养老保险16%、工伤保险0.4%、失业保险0.5%、医疗保险6.4%。社会保险 (五险) 个人缴纳费用 (缴费费率: 10.5%) 组成为: 养老保险8%、失业保险0.5%、医疗保险2%。

(3) 一般纳税人税金费率 6.72%, 小规模纳税人税金费率 3.36%, 如供应商以小规模纳税人税金费率报价, 响应文件中须提供税务部门出具的小规模纳税人证明材料 (如: 企业税种核定材料等), 否则将导致响应无效。

(4) 本项目固定费用测算共10.8万元, 绿植租摆24000元; 食堂排烟系统清洗5000元; 电梯维保7000元; 化粪池清理72000元。投标人须在分项报价表中将以上服务内容按照固定费用10.8万元/年报价, 否则投标无效。

(5) 请供应商自行核算以上政策性费用, 如供应商对以上费用有疑问, 请在本项目网上询问截止时间前提出。如无疑问, 总报价应不低于上述政策性费用价格, 否则将导致响应无效。

(6) 政策性费用不接受赠送及优惠, 其他相关项, 作为可竞争费用, 可由供应商自行考虑报价。

(7) 供应商自行踏勘服务现场, 如供应商因未及时踏勘现场而导致的报价缺项漏项或成交后无法兑现服务, 供应商自行承担一切后果。

(8) 投标人应考虑合同期内政策性费用调整的风险。投标报价应考虑宣城市最低工资标准上调等风险，履约期限内不得以最低工资标准上调以及物价指数上涨等理由增加管理费用。承包期内因省、市政府出台文件调整最低人员保障工资的，中标人须无条件予以调整，该风险投标人投标时须综合考虑并承担，以后采购人不再给予。

(9) 其他未尽事宜，按宣城市有关规定执行。

第二部分 岗位职责、服务标准及人员条件

项目经理要求

派驻项目经理1人。项目经理以管理、协调为主，原则上不参与日常具体生产；有较强的管理能力和工作经验，具有电脑操作及文字编辑能力；能够充分调动全体员工的积极性，善于管理、善于沟通；全面负责区域内物业服务工作管理，做好与采购单位的沟通和协调工作。

一、项目经理主要具体职责（包含但不仅限于以下职责）：

1. 遵守采购单位各项规章制度，服从采购单位安排；负责统筹、安排、管理、监督、协调完成各项工作任务。

2. 每月2次对工作期间完成的主要工作任务、完成质量、不足之处等进行一次总结，对下半月工作进行合理安排。材料报采购单位相关职能科室审查。

3. 原则要求每天（每周不少于6天）对各岗位进行全面巡视、检查；对整个园区发现存在的安全隐患、异常情况，归属于中标单位责任的需及时处理，归属于采购单位责任的，需立即报告采购单位。

4. 项目经理如休息、请假或工作时间离开工作区域，需提前告知采购单位相关职能科室，经协商，由中标单位指派临时负责人代理其相关工作。

5. 项目经理国庆、中秋等国家法定节假日和4月5月份的双休日须在岗，平常休息与在岗时间自行安排后报采购单位备案，原则上年总在岗天数不低于扬子鳄保护区管理局工作人员应上班总天数。

6. 项目经理24小时保障手机畅通，如遇紧急情况需立即到场，确实不能到场的，提前告知采购单位，委派人员到场处置；如遇台风、暴雪、洪水等极端天气、突发事件以及疫情防控紧急情况时，项目经理须在岗。

7. 项目经理原则上不参与日常具体生产，采购单位同意的除外；如果参与日常具体生产，经采购单位提醒后不整改的，视情每次给予300元的处罚，3次以上，需更换项目经理。其他情况需要临时换岗的，需报采购单位相关职能科室同意。

8. “日常具体生产”一般是指一周数天以上，每天数小时以上从事某项具体工作，但不包括抢险救灾、不可预见的紧急情况；“其他情况”一般指某员工临时请假，或意外原因不能到岗等。

9. 负责对物业保安、保洁的培训、考核及管理区域日常工作进行监督，确保管理水平。

10. 采购单位要求的其他职责。

各岗位职责、服务标准及人员条件

一、保洁管理服务

(一) 园区环境卫生保洁

1. 保洁与服务范围

(1) 夏渡片区1500亩范围内所有道路（含：步道、人行道、防火道、砂石路面）、停车场、广场、亭台楼阁、景点及配套设施等。

具体要求为：主干道路面及路侧10米范围内、游步道路面及路侧5米范围内、停车场、亭台楼阁、花岗岩铺装面、围栏、栈道、猴岛、休息椅凳、垃圾箱、指路牌、提示牌、警示牌、宣传栏、雕塑、路灯、监控线杆以及沿路可视范围内的绿篱、草坪、花卉、山场空地、老派出所门前地面、生活区等范围内的保洁。

(2) 园区公共卫生间。

(3) 猴岛、孔雀园卫生清理（约 900 平方）。

(4) 极端天气下，清扫保洁。

2. 工作时间

10月至次年4月：7:00~11:00、13:00~17:00。

5月至9月：6:30~10:30、13:30~17:30。

3. 保洁内容及要求

路面、停车场、亭台楼阁、花岗岩铺装面、栈道、猴岛、雕塑无枯枝落叶、白色垃圾、瓶罐、纸屑、建筑垃圾、泥土、污泥污水等；公厕、亭台楼阁、围栏

、栈道、休息椅凳、垃圾箱、指路牌、提示牌、警示牌、宣传栏、雕塑、路灯、监控线杆无蛛网、污渍、灰尘等；公厕无异味、蚊虫、过夜废纸、污水等，洗手台干净整洁，保洁工具归置储物间，摆放整齐等，冬季对暴露管道采取防冻措施；主干道路面及路侧10米范围内、游步道路面及路侧5米范围内；垃圾日产日清。对视线范围内的白色垃圾及时清理。每年的旅游黄金周、小长假及接待的重要人员到来前须及时增加人手突击清理；为保障游客安全及交通通行，要求在极端天气（如大雪天路面结冰等），及时清理主要道路及旅游景点冰雪、落叶等；猴岛区域需每周清理游客产生垃圾并对沟渠进行清淤，每月对杂灌集中清理及外运；生活区路面及垃圾清理1次/天；每月路面洒水车全面冲洗不少于两次，随脏随洗；防火道路定期进行保洁，确保路面无白色垃圾。

（二）科技中心及科普研学中心保洁

1. 保洁范围

科技中心建筑面积800m²，包含冬季观鳄厅、门厅、走廊（含二楼）、卫生间、广场及建筑物周边。除地面外，保洁还包含窗户、玻璃幕墙、玻璃门、护栏等；科普研学中心建筑面积1100m²，自然教育教室、标本室、电子阅览室、设备间等，包含地面、卫生间、窗户、玻璃门、护栏清洁等。

2. 保洁内容

打扫内部所有公共地面、各层楼梯及扶手、廊道、门厅；打扫各楼层卫生间；各楼层天花与外墙隔栅的掸灰尘、清蛛网；各楼层地面、沙发、桌椅、茶几，保证随叫随扫；屋顶顶面及排水管道清理；其他临时性任务或应急工作。

3. 设备、用品

公司统一配置服装、扫把、拖把、水桶、清洁球、洗手液、垃圾车、垃圾袋、灭蚊及去除异味用品等。

4. 公共地面、楼梯及扶手、走廊过道、门厅

每天至少打扫1次，随脏随扫；玻璃擦洗：要求窗户、门玻璃干净整洁；盥洗室及卫生间：每天至少打扫2次，随脏随扫。其中，瓷砖及墙壁，每周至少擦洗3次；地面、沙发、桌椅、茶几等每天至少打扫1次；天花、外墙隔栅：不定期掸灰尘、清蛛网，保持清洁；其他临时性、突击性卫生任务。

（三）管理局业务用房保洁

1. 保洁范围

业务用房建筑面积1845m²，共3层。

2. 工作时间

(1) 每周工作5天，双休，遇重大接待等特殊情况随叫随到。

(2) 每天工作8小时，上午7:00~11:00，下午1:30~5:30。

3. 保洁内容

(1) 打扫办公楼内部所有公共地面、各层楼梯及扶手、廊道、门厅。

(2) 打扫各楼层会议室、接待室、3楼4间办公室。

(3) 打扫各楼层洗手间及男女卫生间。

(4) 打扫公共区域及领导办公室窗户卫生。

(5) 四个标间的卫生打扫及房间清理。

(6) 会议室烧开水及领导办公室送开水，同时满足各办公室开水供应。

(7) 来客接待或召开会议时，负责供应开水及泡茶。

(8) 各楼层天花与外墙隔栅的掸灰尘、清蛛网。

(9) 防火值班室保洁及其中床单、被套、枕套的更换清洗。

(10) 屋顶顶面及排水管道清理。

(11) 其他临时性任务或应急工作。

4. 质量要求

(1) 公共地面、楼梯及扶手、走廊过道、门厅：每天至少打扫1次，随脏随扫。

(2) 玻璃擦洗：第2、3层栏杆玻璃每周至少擦洗1次，会议室、领导办公室、接待室、卫生间玻璃每月至少擦洗1次，其他公共区域玻璃每个季度至少擦洗1次。

(3) 盥洗室及卫生间：每天至少打扫2次，随脏随扫。其中，瓷砖及墙壁，每周至少擦洗3次。

(4) 领导办公室：每天至少打扫1次，上午和下午分别供应1次开水。

(5) 会议室：地面、沙发、桌椅、茶几、各种奖匾等每天至少打扫1次。因来客接待和会务需要，保证随叫随到，同时做好开水提供及泡茶服务。

(6) 标间：有人住宿时，每天打扫1次，供应开水，并整理床上布草。无人住宿时，每天1次开门窗通气，根据需要晒被褥。

(7) 天花、外墙隔栅：不定期掸灰尘、清蛛网，保持清洁。

(8) 每天至少1次收集各层办公室、卫生间纸篓垃圾，并运至指定地点倒放。

(9) 其他临时性、突击性卫生任务。

5. 纪律要求

(1) 尊重领导，服从分配及管理，自觉履职尽责，恪守单位的规章制度。

(2) 遵守劳动纪律，不得迟到、串岗、睡岗、早退、顶岗；未经批准，严禁上班时间私自外出或提前离岗。

(3) 节约用水、用电，爱护公用设施，保管好保洁用品，发现屋面渗漏、管道堵塞损坏等应及时向办公室汇报。

(4) 整洁着装，文明举止，礼貌接客，自觉维护服务单位形象。

(5) 热爱自己的本职工作，不怕脏、不怕累，全心投入本职工作中。

(四) 泾县扬子鳄保护管理站保洁与食堂劳务

泾县保护站位于泾县昌桥乡，保护站面积约600m²，2层独立建筑，周边区域有院子；有独立食堂，建筑面积约25m²，厨具餐具齐全。职工就餐人数：平常中餐、晚餐就餐人员2~3人，偶尔7~8人就餐。

1. 保洁范围

(1) 负责中晚两餐菜肴加工制作，为职工、单位工作餐提供就餐服务。

(2) 每天清扫保护站站房地面、墙面以及天花板；清扫、拖擦会议室、卫生间、陈列室、监控室（包含地面、办公桌椅及其他相关附属物）；擦洗门窗玻璃、楼梯、扶手及相关附属物等；清扫站房院落及院落入口。

(3) 实行食堂卫生包干制，食堂室内的地面、墙面及吊顶等食堂区域范围内的卫生进行打扫，落实桌椅保洁、垃圾清理、餐具清洗消毒与保管、食品安全等各项有关工作。

(4) 规范操作设备，禁止任何违章用电、用水、用气的行为，妥善保管消防器材，定期清洗灶台、油烟机罩。

2. 人数及条件

1人，要求具有2年以上单位食堂（或餐饮业）工作经验，符合餐饮服务行业健康要求。

3. 劳务承包各项要求

（1）中标单位的劳务人员服从工作安排，积极主动保质保量完成所分配的任务。具体要求：地面干净整洁，无垃圾杂物；玻璃无污斑，光亮洁净；卫生间无异味，无污垢，便池外观洁净，墙体无污渍；楼梯和廊道洁净，楼梯台阶无灰尘，无垃圾杂物；办公家具：无灰尘、无异物，明亮整洁；其他灯具、牌匾等干净无尘。

（2）中标单位的劳务人员必须确保食物的质量，把住质量关，严禁购进变质变霉的食物，保证食品卫生达标。

4. 其他事项

（1）中标单位应主动接受卫生防疫部门的卫生防疫检查考核，必须严格遵守管理局的各项规章制度。

（2）采购单位组织人员，对食堂的环境卫生、餐具消毒、操作流程等工作和饭菜质量、数量进行定期检查和随机抽查。

（3）正常情况下劳务人员法定节假日、双休日休息。如保护站工作人员法定节假日、双休日加班，需保证就餐。

（4）劳务人员可以根据情况，自行协调工作与休息时间，但必须经保护站同意。

（五）扬子鳄宣教馆保洁

1. 保洁范围

宣教馆建筑面积4215m²，2层。其中展厅面积2500m²。

2. 工作时间

8:00~17:00。

3. 保洁内容

打扫宣教馆内部所有公共地面、各层楼梯及扶手、廊道、门厅、电梯；打扫公共区域展示区及展柜卫生；打扫塔楼卫生；打扫宣教馆内部及后面公共厕所；打扫宣教馆周边消防水池、消防泵房；消灭鼠害蚊蝇；其他临时性任务或应急工作。

4. 质量要求

- (1) 公共地面、各层楼梯及扶手、走廊过道、门厅电梯：每天至少打扫1次，随脏随扫。
- (2) 电梯及瞭望塔：一周至少打扫3次，随脏随扫。
- (3) 多功能厅：一周至少打扫3次，随脏随扫。
- (4) 公共区域展示区展柜：每天至少擦洗1次，其他公共区域每2天至少擦洗1次。
- (5) 宣教馆及周边男女厕所：每天至少打扫2次，随脏随扫。其中，瓷砖及墙壁，每周至少擦洗3次。每天至少收集1次卫生间纸篓垃圾，并运至指定地点倒放。
- (6) 宣教馆消防栓水池、消防泵房：一周至少打扫一次，随脏随扫。
- (7) 有针对性地采取科学、规范、综合性杀虫措施。放置毒饵站，并定时清理、加料，保证无虫害尸体；若发现虫害迹象，24小时内上门采取措施。
- (8) 其他临时性、突击性卫生任务。

5. 纪律要求

- (1) 尊重领导，服从分配及管理，自觉履职尽责，恪守单位的规章制度。
- (2) 遵守劳动纪律，不得迟到、串岗、睡岗、早退、顶岗；未经批准，严禁上班时间私自外出或提前离岗。
- (3) 节约用水、用电，爱护公用设施，保管好保洁用品，发现屋面渗漏、管道堵塞损坏等应及时向采购单位汇报。
- (4) 整洁着装，文明举止，礼貌接客，自觉维护服务单位形象。
- (5) 热爱自己的本职工作，不怕脏、不怕累，全心投入本职工作中。

(六) 职工活动室、老办公楼及游客中心保洁

职工活动室面积约300m²，现部分使用，主要用于职工开展活动。老办公楼200m²，游客中心100m²。涉及地面、卫生间、楼梯、玻璃、垃圾桶等保洁。工作时间无特殊要求，可以结合其他保洁安排。发现脏乱及时清扫，保障场所清洁干净。

(七) 水面清理保洁

1. 保洁区域

(1) 园区内大型水面，面积约110000m²，对水面卫生清理、漂浮物打捞，溢洪口杂竹清理、外运，防汛值守等。

(2) 路边排水沟清理。

(3) 文化广场喷泉清理、保洁及水池水体更换，保证水池干净。

2. 质量标准

(1) 水面清洁无漂浮枯枝落叶、白色垃圾、瓶罐、纸屑、建筑垃圾等，溢洪道通畅，垃圾日产日清。

(2) 水面无影响塘口景观和行洪排涝的水生植物。

(3) 溢洪道周围水面无垃圾和漂浮物。

(4) 清捞的垃圾必须在指定地点规范处置，禁止随意堆放或弃置，杜绝二次污染。打捞的漂浮物应集中清运干净，做到垃圾、废弃物不堆放在人员集中地段或公共场所附近，禁止焚烧垃圾。

(5) 汛期加强排查，按照局防汛办要求开展巡护巡查，及时报告相关情况，采取有效的措施保证汛期的安全，做好日常防汛物资储备工作。

(6) 每周对沟渠清理1次，做到随脏随清，保证无枯枝落叶堆积堵塞沟渠。

(7) 台风、暴雨过后当日起1日内，中标单位应集中开展水面垃圾、漂浮物、杂草、障碍物等清理，确保溢洪道畅通和水面干净整洁。

(8) 按照采购单位要求对塘口水面泼洒硫酸铜杀菌消毒。

(八) 人员要求

1. 保洁服务人员年龄要求

60 周岁以下，其中：业务用房保洁服务人员、扬子鳄宣教馆保洁服务人员 45 周岁以下，总体保洁人员11人中要求45周岁以下保洁人员不低于2人。

2. 各岗位人数要求

保洁总人数 11 人，其中：泾县扬子鳄保护管理站保洁与食堂劳务1人，其他10人。

(九) 设备要求

1. 合同签订所需核验设备

电动运输垃圾车（八成新）不低于4辆；多功能清洁车至少三辆（确保循环保洁人员一人一辆）；配置两轮电瓶巡逻车至少2辆；锂电池吹风机4台（48V12A锂电池及以上）。上述设备经采购单位验收确认合格后，方可投入使用。

2. 其他设备工具

完成本项工作任务所必需的各类工具（包含：防洪、抗旱、应急、登高作业、紧急救援等工具设备）。

（十）其他约定

1. 因园区承担扬子鳄人工繁育，禁止使用燃油强力吹风机清扫路面，可使用锂电静音吹风机。所有路段每天至少要完成一遍清扫，应在要求时间内完成：即早间普扫应在8:30前完成，确保干净整洁。在清扫完成后，进入循环保洁时间，不允许出现脱岗现象，应做到作业时间内所有区域都有专人不间断保洁。在道路清扫作业时不得将沙土等垃圾扫入下水井道，作业过程中如遇到窨井盖前应停止清扫，清完垃圾后方可继续清扫作业。清扫保洁作业后必须达到路面见本色，无积存裸露垃圾和废弃物，无淤泥，无浮土，地面无积水。

2. 园区保洁范围内建筑物，中标单位要及时对屋顶进行全面清理，包括枯枝落叶、积存垃圾、淤泥清理，排水系统疏通和屋顶瓦片检查。

3. 保洁工作中，中标单位须自行配置保洁服装、铁锹、扫把、拖把、水桶、清洁球、厕所清洁剂、洗手液、垃圾车、垃圾袋、灭蚊及去除异味用品及水面泼洒用硫酸铜等。

4. 各项公务接待期间中标单位须按照相关科室要求配备足够会务保障（年龄45周岁以下，形象气质佳）、音响设备调试等跟会服务人员。要求随喊随到，不得推诿拖延。

5. 中标单位须自行配置防汛物资，包括但不限于救生衣、铁锹、雨衣等物资。

6. 做好夏季生活区、办公区、食堂、停车棚以及绿化带等潜在蛇类出没区域投撒雄黄驱蛇工作。

7. 因园区经常性开展基础设施建设，路面由施工方运输产生的零碎渣土、淤泥等由物业中标单位负责清理。

8. 各建筑物保洁中包含二次供水水箱清理,每季度须对二次供水水箱消毒清理1次。

9. 防火道路目前是碎石土路,后续按照四级防火道路建设后须按照园区景观道路标准进行保洁。

10. 文化广场喷泉要进行不定期补水,中标单位要及时查看水位情况。

11. 上述1-10约定事项,相关人工、材料等费用已包含在中标单位报价中,采购单位不再另外支付费用。

12. 每周一中标单位向社会事务科报告上周保洁开展情况,每月按要求提交保洁月报。

二、园区安保服务

(一) 景区检票口管理

1. 工作内容

检票口门票的验票和游客刷卡入园;旅行社、团队接待人数的确认、登记;单位公务活动接待的检验、登记、放行;单位员工刷卡入园的监督管理;景区出口游客安全、顺利出园的引导,游客逆向入园的监督管理;文化广场喷泉的开关(周末及节假日等);进出口范围内的卫生保洁(含设施、设备)等。

2. 工作时间

旺季(4月至10月)每天7:00~18:00;淡季(11月至次年3月)每天7:30~17:30,其中8:00~16:30要求2人同时在岗,其他工作时间至少1人在岗。

(二) 园区保安服务

1. 工作内容

做好园区旅游和治安秩序维护、扬子鳄安全防护(白天观赏区巡护及夜间重点养殖区域看护)、森林防火(日常防火巡逻)、越冬期科技中心大厅值班、科普研学中心安保、汛期塘库水位监测、大门岗及东门岗门卫管理(含夜间)、车辆进出的放行;车辆停车的引导及有序停放;车辆的收费(采购单位车辆、外来采购单位公务车辆、采购单位职工车辆及院内住户车辆除外);每周不得低于2次对亭、廊、桥梁、雕塑、景观石、水面、绿地、游步道、指示牌、提示牌、警示牌、草坪音箱、监控设施、高空悬挂物等进行安全检查、安全隐患排查,做好安全防范工作,做好巡查记录;及时向采购单位报告并消除安全隐患;做好旅游

旺季的游客疏导；配合辖区公安机关做好景区治安防范和景区重大活动的安保协助工作；完成管理局交办的其他事项。

2. 工作时间

实行24小时巡查制度：8:00-18:00每三小时巡查1次、18:00—次日8:00每两小时巡查1次（雨雪天气视情而定）；认真做好值勤、巡查、异常情况的记录并上报。

（三）扬子鳄宣教馆安保

1. 工作内容

宣教馆门卫管理、馆内治安秩序维护等；协助宣教馆讲解员做好参观登记、接待等相关工作；保障馆内人员参观安全、做好参观引导；负责馆内电器设备的开关，加强空调系统、监控系统等设施设备日常运行情况巡查；做好馆内展厅展柜、展品防偷防盗及日常检查；协助消防员完成消防设施设备及器材管理；完成管理局交办的其他事项。

2. 工作时间

8:00—17:00，视情进行调整，须服从采购单位安排。

（四）科普研学中心及科技中心安保

工作内容：负责各场馆的管理、治安秩序的维护；负责馆内电器设备的开关；加强空调系统、监控系统等设施设备日常运行情况巡查；加强冬季观鳄厅的扬子鳄看护及游客管理。

（五）人员要求

1. 人员数量

非节假日期间人数：12人；

旅游旺季节假日期间：至少18人。

2. 要求

- （1）年龄不超过60周岁（至少有两人不超过50周岁）；
- （2）身体健康，面貌端庄，形象良好，具有一定的沟通能力；
- （3）工作认真负责，积极主动，服从安排，无违法犯罪记录；
- （4）会熟练使用智能手机和通信器材。

3. 人员分配

检票口2名，宣教馆1名，东门岗1名，其他8人；旺季及节假日期间日出勤人数不低于18人。

（六）其他约定

1. 中标单位统一为保安人员配置保安服装。

2. 保安须遵守单位的各项规章制度及岗位职责，忠于职守；统一规范着装并佩戴工作证上岗，按时交接班，不得擅自离岗、无故缺岗，上班期间不准饮酒、玩手机或电脑游戏，保持良好的精神风貌，自觉维护好管理局形象。工作热情周到、微笑服务，使用文明礼貌用语；爱护设备及其他公物，保持设备、公物清洁，发现设备出现严重故障，及时汇报。

3. 因园区是4A级旅游景区，旅游旺季需增派人员参与检票口、售票处、各停车场引导指挥工作，具体由责任科室确定，此项费用已包含在中标报价中。

4. 检票口保安要熟练掌握进出口闸机设备的性能及操作技术。保安更换时，必须交错进行，前后时间为3天，上一班保安离开前须教会下一班保安熟练掌握进出口闸机设备的性能及操作技术，并熟知工作内容和要求等。

5. 大门岗（夜间）及东门岗要做好车辆进出管理，认真负责填写车辆出入登记表。

6. 大门岗保安要求游客通过扫二维码的方式将停车费用直接交到我单位账户。

7. 夜间值班期间，保安未严格执行人员及车辆出入管理，放行外来人员进入园区发生意外，由中标单位承担一切责任及后果。

8. 当班保安因工作不负责任，致使管理局扬子鳄或其他财物发生被盗的情况，且造成重大损失或严重后果的，管理局扣除中标单位履约保证金，不足部分可继续另行主张。涉嫌构成犯罪的，移交司法机关处理。

三、园林绿化养护

（一）养护范围

扬子鳄保护区管理局园区104公顷内，所有绿地（包含：色带、草坪、花卉水生植物、灌木球、景观林木及天然林地）及水面。

（二）养护内容

1. 养护内容一：绿篱养护。

面积大约26946m²，叶色、叶型协调，修剪得当。存活率达到100%，并且无明显的有害生物危害状态。排水通畅，雨后无积水，植株不得出现失水萎蔫现象。无大型、恶性、缠绕性杂草，基本无影响景观面貌的杂草。

定期修剪：根据绿篱的生长速度和景观需求，制定合理的修剪周期，4月、6月、9月各完成一次全面修剪，其他月份视情进行修剪。**修剪标准：**应保证轮廓清晰，棱角分明。对于球型绿篱，外轮廓应保持圆滑；色块绿篱则应保持顶面平整，侧面上下垂直或呈梯形。修剪时要注意控制高度，每年第一次修剪要控制一定高度，以后每次修剪高度原则上不超过上一次剪口，以比前一次修剪提高2厘米为宜。已定型的绿篱新枝留高不超过5厘米。

病虫害防治：加强对绿篱的病虫害监测，发现病虫害要及时采取措施进行防治。

合理施肥：根据绿篱的生长需求，定期施用有机肥和复合肥，保持土壤肥力，促进植株健康生长，每年施肥不少于2次，主要集中在春秋两季。

除草管理：定期进行除草作业，清除大型、恶性、缠绕性杂草，减少杂草对绿篱的影响。可以采用人工除草、机械除草相结合的方法，保持景区整洁美观。尤其是春初及秋季，增加用工人次开展除草作业，年平均全面除草次数不少于10次。

浇水管理：根据季节和气候条件，合理安排浇水时间，保持植株水分充足，避免失水萎蔫现象。

巡查检查：定期对绿篱进行巡查，发现问题及时处理，确保绿篱养护质量。

2. 养护内容二：草坪养护。

面积大约24000m²。草坪修剪、卫生垃圾清运，落叶清理等。保证草坪生长旺盛、保持青绿、平整、无杂草。高度控制在10厘米以内，无裸露地面，无成片枯黄。枯黄率控制在1%以内；对于草坪中出现的裸露地面，要及时进行补种，确保草坪覆盖完整，无裸露地面；对办公室及宣教馆等区域周边百慕大草坪播撒矮种黑麦草籽（冬季）。

3. 养护内容三：精品林地养护，含紫薇林、樱花林、茶梅林、红梅林、红榉林等。

面积约66000m²，每亩按50株计算，执行灌木三级管理养护标准。药物除虫、抗旱排涝、施肥、林地抚育、死木移除及补栽、枯枝落叶及绿化垃圾外运等。施肥每年1次，春秋两季实施。

4. 养护内容四：普通林地养护。

面积大约666000m²，按灌木普通管理养护，每亩50株计算。药物除虫、有害生物防治、林地抚育（杂竹灌木割除填埋或外运1次/年）、枯枝和死木移除、树木扶正、竹林修整、垃圾清理等。

5. 养护内容五：主干道路侧20m范围内，游步道路侧5m范围内林地。

杂草、枯枝落叶及杂灌和死树死枝清理修剪、行道树干涂白工费及材料费（每年11—12月，树干涂白1次）、卫生维护、抗旱排涝等；定期开展危险枯枝清理（春秋两季集中各开展1次，极端天气前进行排查清理）；行道树缺株在1%以下，无死树、枯枝。

6. 养护内容六：防火道（博物馆沿围墙至食堂电动门）。

长度约2.7公里。清除路面及两侧5m范围内妨碍人、车辆通行的树木、杂灌、杂竹、杂草、藤、刺等。

7. 养护内容七：花籽及草籽播撒。

按照采购单位要求对指定区域播撒花籽和草籽。全年需采购花籽约70kg，草籽约60kg。

8. 养护内容八：加拿大一枝黄花拔除。

园区所有区域内加拿大一枝黄花人工拔除，拔除时间为每年5月份及10月份2次，拔除时要求连根拔起，集中堆放并销毁。

9. 养护内容九：园林绿化垃圾处置。

集中装车运离扬子鳄管理局园区外合理处置或通过粉碎机进行粉碎，按采购单位要求散放于林地内。

10. 养护内容十：园区绿化、鳄鱼养殖池高温季节抗旱浇水。

高温季节要完成突击抗旱任务，此时每天需有 15 人及以上，须配备两辆洒水车开展作业以保证完成任务。

11. 养护内容十一：施肥。

按照采购单位要求对指定区域进行施肥。要求全年采购复合肥不低于1.5吨，有机肥（菜籽饼）不低于1吨。

（三）业绩条件

具有园林绿化工作经验及业绩，且现场管理人员需具有园林相关的工作经验。

（四）质量要求

一级养护，其中：

1. 树木生长旺盛、健壮，根据植物生长习性，合理修剪整形，保持树形整齐美观，骨架均匀，树干基本挺直。
2. 树穴、花池、绿化带无杂草、无污物杂物，无积水，清洁卫生。
3. 树木基本无病虫害危害症状，病虫害危害程度控制在5%以下，无药害。
4. 种植5年内新补植行道树同原有的树种，规格保持一致，有保护措施。
5. 新植、补植行道树成活率达98%以上，保存率达95%以上。
6. 绿篱生长旺盛，修剪整齐、合理，无死株、断档，无病虫害症状。
7. 花坛、花带、花台植物生长健壮，花大艳丽，整齐有序，定植花木花期一致，开花整齐、均匀，换花花坛（台）及时换花，整体观赏效果好。
8. 养护操作时须设安全标志，调节好人流、车流与操作的关系。
9. 突击事务：按照业主要求，每次在重大节日和重要活动期间，突击清理枯枝落叶、杂灌、杂草、垃圾，并进行树木、草坪修剪等。
10. 如遇不可抗拒的自然灾害，双方协商解决。

灌木三级养护，其中：

1. 生长状况：灌木生长基本正常，树冠基本完整，枯枝死杈较少。主侧枝分布较均匀对称，数量较适宜，修剪合理，树木无明显歪斜。叶片大小、颜色基本正常，黄叶、焦叶、卷叶及带虫尿、虫网、灰尘的株数在10%以下，正常叶片保存率在80%以上。枯死缺株率在3%以下，无明显可视的病虫害危害症状，被害株率 $\leq 10\%$ 。
2. 修剪管理：灌木修剪基本合理，保持整体造型美观，符合设计要求。及时去除枯枝、病枝、弱枝和杂乱枝条，促进植株健康生长。

3. 病虫害防治：病虫害防治较及时，有效控制病虫害的发生和传播。定期巡查，发现病虫害及时采取生物、物理或化学方法进行防治，确保植株健康生长。

4. 土壤与水分管理：保持土壤疏松透气，根据土壤墒情和植物需水情况及时灌溉，避免积水导致根部腐烂。同时，根据植物生长需要合理施肥，补充必要的营养元素。

5. 杂草控制：不定期清除灌木丛中的杂草，减少杂草与灌木之间的养分竞争，保持灌木丛的整洁和美观。

6. 施肥：对与灌木养护相关的设施（如灌溉系统、排水设施等）进行定期检查和维修，确保其正常运行，为灌木生长提供良好的环境条件。

（五）人员要求

1. 需有一名有相关经验的绿化主管（精通绿化养护、修剪及病虫害防治等）

2. 全年养护工人出工总计不低于3300人次。养护分徒长期（3月~10月）与平缓期（11月~次年2月），每天进入养护区域巡查并安排工作。徒长期时间段，养护工人日出勤人数不低于10人；平缓期时间段，养护工人日出勤人数不低于7人；重大接待、抗旱、抢险及突击任务等特殊时段，日出勤人数需达15人以上。

3. 男性年龄 60 周岁以下，女性55周岁以下，且男性不得少于6人；其中园林相关工作经验人员至少2名（响应文件中须提供相关证明），身体健康，无残疾具有驾驶执照人员2人（响应文件中须提供相关证明）。

（六）设备要求

1. 合同签订前须核验配置设备：

5吨以上洒水车不低于1辆（有抗旱及其他突击任务时需要加派2辆及以上）；小型移动清洗车1辆；汽油或柴油水泵4套；油锯至少2台；烟雾施药设施1套及以上；绿篱修剪机4台（须使用锂电池修剪机）、割草机4台（须使用锂电池割草机，保证噪声小，电池容量50AH及以上）；草坪修剪机2台。上述设备经采购单位验收确认合格后方可投入使用。

2. 其他设备工具：完成本项工作任务所必需的各类工具设备（包含不限于：修剪、抗旱、病虫害防治、杂灌清理、景观卫生维护、施肥等所有工具设备）。

（七）其他约定事项

1. 园林绿化养护所需的一切人力、物料及工具设备均由中标单位自行组织实施，由此产生的一切费用均由中标单位承担。物料内容：包含不限于肥料、农药、花籽、草籽、草坪、苗木等。具体要求见《十一物业服务范围所需材料品牌推荐》。

2. 每年须开展2次及以上行道树高危枯枝清理，清理时使用登高车。

3. 高温季节要完成突击抗旱任务，此时每天需有15人及以上，须有两辆洒水车开展作业以保证完成任务。

4. 花籽播撒时间为每年3~4月份，草籽播撒时间为每年10月份。

5. 养护期内风倒木或死树由中标单位负责清理，采取就地粉碎处理。

6. 养护期内，草皮死亡枯黄及绿化苗木死亡由中标单位采购补植。

7. 高温时节（户外温度超过35摄氏度），中标单位安排洒水车对园区育成鳄饲养区雾炮洒水降温（每天1趟），具体根据动物管理科饲养要求安排。

8. 以上约定人力、材料等费用已包含在投标报价中，采购单位不再另行支付费用。

9. 中标单位须按时完成采购单位下达的养护任务。

10. 绿化人员每日出勤需签字打卡，打卡记录每周由中标单位报采购单位留存，作为养护出工人次依据。

11. 中标单位须高度重视安全生产，确保全年不发生安全责任事故。养护期间，养护工人在扬子鳄保护区内造成的所有安全责任事故，均由中标单位承担一切责任及损失。

四、食堂劳务

（一）服务内容

1. 负责早中晚三餐菜肴加工制作，为职工就餐和单位公务接待提供保障；承担食堂物品采购、验收及报销工作。

2. 每天做好食堂内部设施及门外廊道等全部区域保洁，以及食品安全保管等各项工作。

3. 每季度至少对食堂排烟系统、污水管道进行一次清洗，确保清洁卫生。

4. 规范操作设备，严禁违章用电、用水、用气，妥善保管消防器材等。

（二）资质要求

中标单位须具有有效的食品经营许可证或食堂劳务项目转让或委托给有专业资质的第三方餐饮服务企业，需要向采购人提供相关资质材料。

（三）人员要求

中标单位须派遣食堂工作人员3名（主厨1名、副厨2人）。所有工作人员上岗前须提供健康证，工作期间，每年进行健康检查，检查结果提交采购单位备案。其中主厨具有国家职业资格四级及以上相关厨师证书（正式上岗前中标单位须提供四级及以上相关厨师证书复印件和厨师本人身份证复印件，并经采购单位认可）；副厨不需要厨师证书，但须具备家庭烹饪和白案制作能力。

（四）服务要求

1. 中标单位委派的食堂工作人员须按工种统一着装（工作服、帽子、口罩、手套），注重个人卫生。劳务分配由中标单位协调安排并告知食堂管理员。

2. 食材、油、水、电和燃料交中标单位使用，采购单位派管理员监管。严禁浪费食材、辅料等食堂资源，一旦发现，视情节轻重对中标单位及派遣的工作人员进行处罚。

3. 中标单位委派的食堂工作人员须无条件配合采购单位创建文明单位涉及的食堂管理工作。

4. 中标单位必须自行与派遣的食堂工作人员签订劳动合同。

5. 法定节假日、双休日，中标单位须保证人员就餐。相关服务费已包含在中标单位的报价中，采购单位不另外支付费用。

6. 中标单位派遣的食堂工作人员均无固定假期。经采购单位食堂管理人员同意后，3人可以根据食堂运营的忙闲情况，自行协调轮休；但如果采购单位有临时性公务接待，3人必须同时到岗；重要公务接待期间，中标单位还须增加临时服务人员（人数及要求由采购单位指定），相关服务费已包含在中标单位的报价中，采购单位不另外支付费用。

7. 主厨配合食堂管理员安排好菜品采买工作，尽量避免食材积压。同时，主厨负责采购单位公务接待的菜品安排和菜单制作。

8. 中标单位派遣的食堂工作人员，其住宿、医疗、保险、治安、体检、伤残疾病、意外事故等所产生的费用，均由中标单位自行解决，与采购单位无任何关联。

9. 采购单位提供中标单位派遣的食堂工作人员免费就餐。

10. 中标单位根据采购单位有关食堂管理要求，每天安排人员做好食材采购验收，每月月初做好上月食堂支出费用核算，及时报采购单位审核，并按按时完成报销工作。

（五）其他事项

1. 中标单位经采购单位许可可将食堂劳务项目转让或委托给有专业资质的第三方餐饮服务企业。

2. 中标单位及其派遣的工作人员不得利用食堂用品、用具，从事服务范围之外的其他任何业务。一经发现，经警告不改的，采购单位有权单方终止合同。

3. 中标单位派遣的食堂工作人员，不能出现频繁调换而影响食堂正常运转的情况，工作中严禁吵架斗殴。

4. 中标单位及其派遣工作人员应当主动接受卫生防疫部门的相关检查考核，严格遵守采购单位制定的各项规章制度。

5. 采购单位对食堂的环境卫生、餐具消毒、操作流程等项目和饭菜质量、数量进行定期检查或随机抽查，填写《扬子鳄保护区管理局食堂劳务外包绩效考核表》，并根据检查、测评情况给予相应处罚。

五、宣教馆及园区消防

（一）工作内容

负责宣教馆及园区消防设施设备临时或者紧急故障的判断与组织维修工作；做好各消防器材、设备检查工作，并督促维保单位做好保养工作，建立并记录各类消防设施设备维保情况，保证设备处于完好状况；负责管辖范围内的消防巡查，并建立巡查记录，建立防火档案；担任消防值班。遇到突发事件要立即投入抢修，确保各种设备的正常运行使用。按时、按质、按量、按要求完成日常消防工作及采购单位交办的其他事项；根据森林防火、消防的需要，配置一定数量的消防灭火器材，中标单位负责园区所有灭火器更换、加粉、加压等（费用由中标单位支付）；指定专人维护、管理消防器材、设备和设施，定期进行检修、检测，自行按规定及时更新，保证功能完好，正常使用。

（二）工作要求

熟悉消防各系统工作原理及联动关系。负责消防设备日常维护保养工作。负责对消防设备、设施进行安全检查，发现问题及时作出反应。

（三）人员要求

1. 基本条件

人员1人，本人必须持建（构）筑物消防员证上岗。年龄不超过55周岁，身体健康，面貌端庄，形象良好；工作认真负责，积极主动，服从安排，无违法犯罪记录。

2. 工作时间

每周工作7天，时间：8:00—17:00。

3. 考核要求

消防人员严格遵守宣教馆消防相关规章制度及岗位巡查职责，严格执行快速响应工作机制，对馆内出现的消防安全问题，应在20分钟之内到达指定的安全隐患点进行排查。如发现未在规定的20分钟之内到达馆内次数达2次的，书面通知中标单位更换消防人员。

六、宣教馆电梯维保

宣教馆电梯共一台（设备代码：31103418012009112740、使用登记证编号：皖PA0431）。

（一）电梯维保可由有资质的中标单位自行承接，如没有专业资质，必须委托第三方具有专业资质的公司负责维护保养。实施维保后的电梯应符合安全技术规范、强制性标准和电梯制造单位的技术要求。

（二）维保公司提供24小时的紧急救援服务。当电梯发生困人故障，维保公司应在接到采购单位通知后30分钟内赶赴现场实施紧急救援；电梯发生其他故障，维保公司应在接到采购单位通知后45分钟内赶到现场实施抢修，如因维保公司过错未按合同约定的时间赶到现场导致采购单位或者第三方人身或者财产损失的由维保公司承担一切赔偿责任。

（三）根据电梯的使用情况和设备状况维保公司提供全年保养计划和各项定期保养计划的具体实施时间表。

（四）现场作业人员应当取得相应的《特种设备作业人员证》。为有效实施保养计划，维保公司应安排熟悉所维保电梯原理、结构、性能、安全要求的特种

设备作业人员负责维保工作，并督促其严格按照产品工艺要求、安全及技术规范进行维保。

（五）作业过程中应服从采购单位现场安全管理，落实现场安全防护措施，保证作业安全。需要安全监护作业的内容应书面告知采购单位，作业时，作业人员不得少于二人。

（六）现场需采取停梯措施时，应立即通知采购单位并及时组织抢修。

（七）根据采购单位的故障统计记录，维保公司应至少每季度一次提出故障分析报告。报告中应包含电梯故障的统计分析、整改措施和预防措施，以及有关电梯使用管理的合理化建议。

（八）协助采购单位建立健全安全管理制度、安全技术档案、应急救援预案，配合采购单位开展应急救援演练。

（九）确保电梯运行平稳，停层准确。轿厢内、外按钮、灯具等配件保存完好，轿厢整洁。

（十）每年进行安全检测，并将电梯安全合格证张贴于轿厢内控制面板上方，保证在有效期内安全运行。

（十一）定期保养。按国家相关规定，专业人员对电梯运行、保养进行监督管理，做好日常电梯运行的巡检与记录。同时提供维保所需工具和劳务，并免费提供总计500.00元/年内的小配件，超出部分按实际计算。

七、化粪池清理及管道疏通

（一）清理内容

1. 园区玻璃钢化粪池（含科普研学中心化粪池，合同期内新增、改扩建的均包含在内）及食堂后门污水井，须不定期用吸粪车进行清理。

2. 生活区所有化粪池不定期抽取。

3. 所有下水管道的疏通检查。

（二）服务要求

1. 定期检查化粪池及污水井的具体情况，确保在满溢前进行抽取。

2. 中标单位须用专业吸污车进行抽取，包括污物和污水，直至化粪池内无明显污物。

3. 定期对园区的污水、雨水管道进行疏通、冲洗，并定期巡检污水井、雨水井，发生管道堵塞时，物业要第一时间赶赴现场处置，拿出解决方案。

4. 每次抽取及检查时，中标单位须建立详细的抽取和检查记录，每季度报采购单位备案。

5. 中标单位须确保有专业的团队来进行疏通检查工作，使用专业的检测工具（例如闭路电视、摄像头、声波探测仪等）明确查找出淤堵点位。采用管道清洗机或其他专业设备进行前期疏通，以尝试清除堵塞。如果使用管道清洗机无法疏通，中标单位应详细记录疏通过程中的各项工作和淤堵情况。将无法疏通的原因、排查过程和详细情况报告给采购单位。涉及工程项目的由采购单位自行组织疏通。

（三）其他要求

1. 此项报价包含可能存在的国家政策性收费等。
2. 严禁出现化粪池未及时抽取导致出现溢出的现象。

八、绿植租摆

对业务用房、宣教馆、科普研学中心、科技中心、扬子鳄文化广场摆放绿植花卉。其中扬子鳄文化广场绿植摆放时间在重要节假日（端午节、五一节、中秋节、国庆节、春节等），其他区域常年摆放。

（一）中标单位应根据采购单位需求摆放绿植、花卉不少于280盆。

（二）中标单位派专人定期管理、养护，原则上每2个月整体更新一次，确保绿植及花卉的新鲜度。中标单位确保花卉数量不少于20%（按时令季节配摆），避免使用有尖刺、花粉较多的植物。所有室内绿植、花卉原则上应配陶艺或瓷制花盆。

（三）在不违背植物的生理习性和生长要求前提下，绿植、花卉按采购单位的要求进行摆放，采购单位人员不得自行摆放或移动。

（四）采购单位为中标单位养护人员提供工作方便。

（五）租摆期间若绿植、花卉不符合要求或出现枯死、发生病弱变化，中标单位应根据采购单位要求及时更换。

（六）扬子鳄文化广场摆放绿植、花卉，要求主题鲜明、层次分明，营造浓厚氛围。

九、维修项目

（一）水电维修

1. 园区所有区域水电维修及应急维修工费。
2. 所有办公区域（业务用房、宣教馆、科普研学中心、科技中心等）柜式、挂式空调及中央空调室内机和室外机每年6月清洗1次，检测添加制冷剂，巡查挂机和室外支架是否稳固。
3. 园区所有区域水电维修低值易耗品、照明灯具、低压供电线路等维修。
4. 园区各公共厕所（含办公区域）洁具、下水管道、水龙头等维修。
5. 园区喷管及灌溉取水系统的维修（材料及人工）。
6. 要求：（1）必须具备配电操作能力；持有与之工作相匹配的相关行业颁布的资格证书；配电设备维修，并有良好的组织协调能力。负责园区水电管线的巡检巡查，发现故障及时解决。（2）熟悉园区所有区域水电系统的布局和管道走向，了解各主要阀门的位置和作用，确保园区水电系统正常运行。

（二）景区视频监控维修

1. 目前景区有视频监控约156个，中标单位须对景区所有视频监控设备进行维修保养，此项包含应急维修工费及监控零配件费用。
2. 紧急维修：接到采购单位紧急维修通知后，中标单位技术人员必须在4小时内赶到现场，对监控进行紧急维修，每次维修完毕，中标单位须提供相关维修报告。

（三）其他约定

1. 所有涉及维修约定事项：包含零星材料费，主要但不限于：在公允市场不可拆分出售的单项物品（材料）费用200元以内的灯具、辅材、水龙头、水卫配件、喷灌配件等；或在公允市场可拆分出售的单项物品（材料），在同一处相关联的维修点，单项物品（材料）实际使用所需200元以内的各类费用（如电线、水管等）。
2. 合同期内，夏渡片区内新增的各类道路、设施、水电、弱电及视频监控系统均由中标单位负责维修。

十、旅游管理

中标单位承担园区旅游秩序维护工作。包括但不限于游客突发状况的应急处置（中暑、跌倒等）、如有游客财物丢失情况需要无条件协助寻找、园区马蜂窝清理等。应对突发应急所需费用，纳入绿化、安保等其他服务报价中，不再另行支付。

十一、物业服务范围所需材料品牌推荐

- （一）照明灯具（飞利浦、雷士、欧普）。
- （二）供电材料（绿宝、公牛、德力西、正泰）。
- （三）消毒用品（洗手液品牌威露士、滴露、洁芙柔，消毒液品牌威猛先生、爱福特、蓝月亮）。
- （四）建筑物各楼层卫生间卫生纸抽纸（维达、清风、心相印）。
- （五）绿化肥料（菜籽饼、复合肥、硫酸铜、硫酸亚铁）。
- （六）园林绿化杀虫灭菌等药品。
- （七）花籽（矮种硫华菊、百日草等）。
- （八）草籽（黑麦草等）。
- （九）树木涂白材料（白附美纳米级涂白剂或同等材质涂白剂）。

十二、其他要求

- （一）采购单位不提供食宿。
- （二）本项目有资质要求的部分，如中标单位不具备，可以分包给有资质的单位，分包单位必须经过采购人的认可，响应文件中无需提供相关资质材料。
- （三）中标单位同派遣的劳务人员自行签订劳动合同，与采购单位无劳动关系；派遣的工作人员，其人身安全（包括上班、值班期间及上下班途中的安全）由中标单位负责，在任何情况下发生的人身安全事故采购单位均不承担责任。
- （四）中标单位在服务过程中要注意留存工作档案（包括但不限于文字、图片）以备采购单位查询，如无法提供相关档案以备查询，采购单位视为中标单位未开展此项工作。
- （五）采购单位合同期限内新建交付使用的景点、道路、绿化带、公共水面等场所（场地），均纳入中标单位物业服务范围。采购单位不再另外支付费用。
- （六）中标单位人员需提交人员花名册、出勤记录、高温季节药品发放记录等供采购单位抽查和统计，作为考核相关依据。

(七) 以上物业所有服务内容考核采取双轨制, 按照附件1—6的考核及评分细则进行考核, 由采购单位每月不定期组织考核。一是按照附件1—5进行处罚, 随机抽查中发现问题采购单位每月向中标单位下达处罚通知书, 处罚金额从合同履约金和合同价款扣除, 不足之处另行主张。二是按照附件6要求进行评分。依据每月考核评分结果确定物业费支付金额, 90分以上(含 90分)全额支付; 60 分以下不予支付; 低于90分时, 按该部分投标金额的2%/分扣减。

(八) 具体考核细则在签订合同时由采购人提供。