

采购需求

一、技术要求

(一) 采购范围

1、郑州大学实验小学现有翠竹街校区、西校区、恒大校区，服务面积共计 72380 m²、服务内容包含绿化养护、卫生清洁、上下水、用电设施维修维护工作。

2、具体服务面积如下

序号	服务区域	服务面积 (m ²)	备注
1	翠竹街校区	39380 m ²	服务区域包括园区道路，操场等
2	西校区	23000 m ²	
3	恒大校区	10000 m ²	
合计		72380 m ²	

(二) 服务标准及要求

1. 人员要求 (共 27 人)

1.1 项目经理：1 名

1.2 保洁班长：2 名

1.3 保洁人员：20 名

1.4 水电维修工：3 人

1.5 绿化养护工：1 人

注：水电工持证上岗。

2. 保洁服务要求

2.1 基本要求

2.1.1 员工统一着装，佩戴标志；

2.1.2 服务热情主动，礼貌，细致；

2.1.3 职责清晰，制度、作业标准、流程完善。

2.2 园区道路和操场

2.2.1 园区道路和操场清扫每天不少于 2 次，并在普扫结束后进行人工循环保洁，确保无垃圾及杂物堆积。

2.2.2 绿化带中和人行道上，垃圾每天清理清运、杂草清除，不成为卫生死角。

2.3 楼道、走廊、楼梯等公共区域

2.3.1 清扫走廊、楼梯及电梯间垃圾、杂物，每天拖抹二次，巡回保洁；

2.3.2 用专用保洁剂处理地面污渍、油渍；

2.3.3 用抹布抹步行楼梯扶手、防火门；

2.3.4 按指定时间每日清倒垃圾桶内垃圾，及时更换垃圾桶；

2.3.5 每周擦洗楼梯间指示牌、消防栓一次；

2.3.6 每周对门厅玻璃门清洗一次，发现有硬性污迹，用铲刀铲除。

2.4 洗手间

2.4.1 每天清洗蹲厕二次，地面拖抹二次，巡回保洁；

2.4.2 遇上雨雪天气，在门口既显眼又不妨碍师生出入的位置，铺设防滑地毯，摆放“小心地滑”告示牌，以防师生滑倒；

2.4.3 每天洗手面盆巡回保洁，清洗镜面 2 次；

2.4.4 及时清理地面垃圾、纸屑；

2.4.5 及时清理每天产生的垃圾。

2.5 办公楼

2.5.1 每天清扫地面、边角位、死角位垃圾、杂物；

2.5.2 保洁时，在洗手间门口摆放“工作进行中”告示牌，提醒师生不可入内使用；

2.5.3 每周对厕缸、尿槽用消毒剂进行消毒一次；

2.5.4 每天对墙体、隔板、门、天花、照明灯等进行保洁。

3. 水电维修服务要求

3.1 水电工管理、维护、维修、更换服务范围：

3.1.1 用电方面：校园内所有用电设施、设备、线路等，包括所有路灯、电灯、电棒、调速器、控制箱、控制柜、插销、插座、电扇、空调、低压线路。

3.1.2 用水方面：校内水龙头、坐便器、蹲便器、高水箱、各种水管道，生活供水、消防供水，雨水、污水井盖维护及更换。

3.1.3 检查井方面：校内所有雨水、污水、电力设施检查井盖。

3.2 服务标准

3.2.1 24 小时受理报修，一般情况下 10 分钟内维修人员到场，维修及时率 100%。紧急情况随叫随到，确因特殊情况不能及时到场处理的，应向报修人说明情况，做好解释工作，并尽快安排处理。维修结束后，将地面清理干净，物品归位；

3.2.2 定期对校园公共照明设备系统进行巡查，及时更换损坏的灯器具。公共照明完好率 98%以上；

3.2.3 停水维修，要通知办公室值班人员，维修完毕，及时恢复供水；

3.2.4 阀门井，窨井，窖井，必须保证井盖齐全，并且规范盖好，如因缺失或不规范造成事故的由成交人负责；

3.2.5 所有卫生间洁具要齐全规整，管道不能有渗漏水现象，高压软管老化要及时更换，及时消除安全隐患。冲水便阀、洁具、给排水要经常检查及时维修；

3.2.6 管道安装要规范认真，不能缺少固定支架，或用其它代替；

3.2.7 室外雨水落水管不能有脱节和管子堵塞、断裂现象，管子要规范整齐，平时要经常检查房顶落水口保证畅通无堵塞；

3.2.8 保证校区域内灯具正常照明，不能有灯具不亮、或损坏现象（包括走廊、教室、室外路灯、景观灯具）；

3.2.9 定期对校区域内的配电室、配电柜等进行检查，保证箱、柜门的锁具的正常使用；

3.2.10 保证校区域内学生宿舍、教工办公室等用电器的正常安全使用；

3.2.11 空调安装首先要检查安装位置的电源线路及插座，保证安装后的空调器正常运行，不相匹配的线路及插座要及时更换；

3.2.12 校园内需重新布线供电施工的项目，必须经校方审核同意后，方可施工；

3.2.13 配合校方做好节水、节电、计量及其他维修工作。

4. 绿化养护服务要求

4.1 对绿地、花池管理的要求

4.1.1 每年需要栽种花草的绿地、花池栽种前施足底肥、深翻整地、搂平耙细、清除杂物。

4.1.2 栽种花草株行距合理整齐均匀力争达到图案化。花草成活率达到 98%以上。

4.1.3 花草品种搭配合理，花色品种对比度强，高矮不能相差悬殊。开花期衔接适宜，长年开花不断，花期达 7 个月以上。

4.1.4 对绿地、花池内的草要适时施肥、浇水、中耕锄草保证花苗墩实、健壮、不徒长、不倒伏更不能出现小老苗。

4.1.5 对残花败株及时清除更换始终保持生长旺盛花繁叶茂的群体。对现有多年生草本和木本植物的绿地适时施肥浇水中耕松土除草，保证花木正常生长，同时对各种花木根据其生活习性及时合理的进行修剪，特别是月季一定要做到花后短剪，促使其尽快萌发新的花枝开花不断。绿地、花池内所有植物不能出现枯枝死杈、残花败株、病虫害等现象。要保持地内、池内整洁无杂物垃圾无杂草丛生。

4.2 对草坪管理的要求

4.2.1 根据季节进行施肥浇水。早春对草坪进行一次滚压。

4.2.2 生长期经常不断地进行除草防病灭虫保证其正常生长。

4.2.3 草的长势要旺盛叶色正常。草坪内出现短苗断垄及时补栽达到苗全、苗壮不露黄土。

4.2.4 草坪要及时修剪修剪后的草坪平整。

4.2.5 草坪修剪后的高度全年控制在 5—15 公分。草坪地内清洁无垃圾、无树叶、无杂草。

4.3 对花灌木管理的要求根据不同季节进行防寒防冻、灌水施肥、防病除虫，保证花木生长旺盛，树冠完整，无枯枝死杈、人为损害，更不能人为造成死亡。如因管理不善造成死亡要及时自费更换同规格、同品种的树种。对各种花灌木要根据其生物学特性及具体的生长环境条件和绿化景观进行合理的整形修剪。修剪后的花灌木各级枝序分布合理各级主枝在主干上排列有序，错落有致，各占一定方位和空间互不干扰、层次分明、结构合理、树形美观，充分发挥观赏树木最大的美化环境效益。

4.4 对各种树木管理的要求

4.4.1 适时浇水保证树木正常生长。根据季节进行修枝剪冠达到枝条分布均匀、合理，无枯枝死杈。加强日常管护保证无折枝捆绑等现象发生。因管理不善造成死亡及时自费更换同品种、同规格树木。

4.5 对园林设施管理的要求

4.5.1 及时粉刷、油漆达到清洁美观。加强日常维护保证设施完好因维护不当造成损失及时自费修护更换

5 其他服务要求

5.1. 供应商应接受采购人的监督、指导工作，服从管理。

5.2. 供应商应完善各项管理办法及各项规章制度，自主开展各项管理活动，严格按采购人规定办事。

5.3. 采购人有权监督供应商的工作，采购人可指派专人不定期对供应商负责的保洁卫生区进行监督检查；若发现问题及时告知供应商，并有权要求供应商改善，直到达到采购人标准。未按采购人要求整改到位达三次的采购人有权终止合同。

5.4. 供应商有义务按照采购人约定的工作范围和执行标准，遵照采购人有关规定，保质保量完成工作任务。

5.5. 学校迎检及其他活动需要增加服务人数的，应达到采购人要求。

（三）整体服务方案

供应商提供整体服务方案，便于项目有序进行。

（四）组织架构

供应商提供组织架构，科学配置每位服务人员，有效地防止因职务重叠而造成工作失误。

（五）考核方案

供应商应制定考核方案，起到约束服务人员工作行为的作用，从而使服务人员遵守工作纪律，提供日常服务质量。

（六）服务流程

供应商应制定服务流程，提供服务效率，便于项目顺利进行。

（七）环境卫生管理方案

供应商应制定环境卫生管理方案，严格按照卫生管理制度执行，确保服务地点干净、卫生。

（八）安全、文明操作措施

供应商应制定安全、文明操作措施，确保提供良好的服务环境。

（九）整体服务质量保障措施

供应商应制定整体服务质量保障措施，极大提供服务质量。

（十）设施设备维护、维修方案

供应商制定设施设备维护、维修方案，明确设备维护、维修的流程，保障设施设备的正常运行。

（十一）主要设备投入情况

供应商提供主要设备投入情况，形成设备清单。

二、商务要求

(一) 服务期：三年；

(二) 服务地点：翠竹街校区、西校区、恒大校区；

(三) 服务标准及要求：合格，满足服务标准及要求；

(四) 履约验收：采购人根据国家有关规定、采购文件、成交方的响应文件以及合同约定的内容和验收标准进行验收；

(五) 付款方式：按月支付。

(六) 其他要求：

1、甲方只与乙方发生合同关系，不与乙方所属人员发生任何用工关系与纠纷。

2、对于乙方不能胜任外包任务，不能达到甲方工作标准的，甲方有权要求乙方及时更换人员或不支付费用。

3、所有工作人员在进行作业时，必须严格遵守安全规范与操作要求。对于未按照安全规定进行作业而导致的事故，甲方将不承担任何相关责任。

4、工作期间不得抽烟、饮酒、滋事，不得无故脱岗。

5、成交人负责该项目所有聘用人员的教育和管理，人员情况要交采购人备案。积极配合校方工作。按要求完成领导布置的临时性工作。

6、员工不得串岗、扎堆聊天，公共场所不大声说话，推行“零干扰”工作思路，进行“隐形”服务。保洁要快速、高效。工作时清洁工具合理规范放置，工作完毕后随人带走，不影响行人通行和楼宇整洁。

7、成交人须遵守劳动法等相关法律法规的规定，按照国家与地方的有关规定负责聘用人员劳动手续的办理与管理等事宜，做好公共及人身安全的防护和劳动保护工作。

8、供应商应配合采购人迎新季、毕业季、学期开学、学期放假、重要会议、大型考试、运动会、全校性比赛等重大活动以及日常教学、学生活动等。

9、供应商应当为服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均应当考虑在报价因素中。

10、服务人员有下列情形之一的，采购人可将其退回并要求成交人更换，且不得再次进入此服务项目：

(1) 在服务期间被证明不符合合同要求的；

(2) 严重违反采购人规章制度的；

- (3) 严重失职、营私舞弊，给学校造成重大损害的；
- (4) 同时与其他用人单位建立劳动关系或兼职工作的，对完成采购人的工作任务造成严重影响，或者采购人提出相关解决问题，但拒不改正的；
- (5) 提供虚假个人信息资料的；
- (6) 被依法追究刑事责任的；
- (7) 不能胜任工作或不服从采购人合理工作安排的。
- (8) 偷盗学生物品的或私藏拾到物品的，无论金额大小。