

银滩万泉城 1 区清洁服务

▲一、技术服务要求

一、小区基本情况：

1、银滩万泉城 1 区、2 区两个项目占地 416 亩，总建筑面积近 60 万平方米，银滩万泉城 1 区位于北海市四川南路与金海岸大道交汇处。银滩万泉城 2 区位于北海市银滩大道与杭州路交汇处。

2、银滩万泉城 1 区面积：287585 平方米，绿化面积：60587 平方米，住宅总户数 2875 户(含商铺 45 户、58 栋别墅)。

二、岗位人数最低要求：30 人

三、服务内容及要求：

1. 目的

对各项目的办公区域、附属楼、停车场等公共环境正常进行清洁维护,给业主提供一个优美、舒适、温馨的办公、生活、休闲环境。

2. 质量要求

清洁卫生管理：办公室、公共通道、主楼大堂、会议室、电梯、走火通道、楼顶、设备房及井道、阳台、卫生间、道路、停车场、公共区域及部分周转房外围的清洁卫生；按要求定时开展灭鼠、灭蚊、灭蚁及灭蟑螂等除四害工作。具体规定如下：

(1) 范围包括整个大院公共部分、停车场、电梯、通道、公共地方、会议室、卫生间、办公室、门窗、道路等。房屋外观完好、整洁，外墙装饰无脱落、无污渍。

(2) 由业主和中标人共同制订工作制度和标准，以对工作质量进行考核。

(3) 房屋立面、公共楼梯、大院内道路整洁，无堆放杂物现象。公共场地保持清洁，无杂物、废物，无纸屑、烟头等废弃物。楼道地面干净，无污渍、积水、杂物，扶手干净、无积尘、其他部位无明显积尘，无蜘蛛网。

(4) 中标人按工作程序对范围内的场所进行日常定期清扫或不定期的清扫保洁，做到按制定标准全天候、全方位保洁，特别对卫生间做到按标准定人定点定时管理、巡查、监督，使公共厕所保持清洁，无污渍、无异味。

(5) 定期对所辖物业进行“四害”消杀清理工作；定期杀灭蚊、蝇、鼠，并做到无滋生源。

(6) 建筑物各清洁区域、部位无垃圾、杂物、异味、外观整洁、明亮、并进行保洁巡查，无乱悬挂、乱丢弃、乱堆放、乱贴乱画现象。

(7) 污水排放通畅，定期清理化粪池、化油池、垃圾箱。垃圾日产日清，垃圾箱外表干净，无异味。

(8) 加强对大楼院内及楼内所有绿化植物的日常管理与养护，保持无病虫、无黄叶、无脏物、造型优美，创造优美、舒适的工作、办事环境。

3. 清洁质量检查标准：

区域	清洁项目	清洁标准	检测方法
----	------	------	------

销售广场	地面	无大件杂物、垃圾、烟头、纸屑不超过 3 个/50 平方米	目视
	绿化带	无大件垃圾、杂物、残落叶、烟头，纸屑不超过 3 个/50 平方米	目视
	路灯、指示牌、座椅、三米以下墙身及其它附属设施	无灰尘、无水迹、无污渍	目视
	沙井	每 10 个中不超过 1 个有零星杂物	目视
	垃圾桶	无明显污渍、异味	目视
	入户大堂	地面、雨棚	无污渍、水渍、尘渍、痰渍、杂物、纸屑、烟蒂、保持光洁、明亮
墙面		无尘、无渍	以纸巾擦拭
天花、风口		无尘、无渍	目视
大门、玻璃		无手印、污渍	以纸巾擦拭 60 公分无脏污
指示牌、标识牌		无尘、无渍	以纸巾擦拭
不锈钢		无手印、污渍	以纸巾擦拭
信报箱		无尘、无渍	目视及以纸巾擦拭
烟灰盅		烟头不超过 2 个	目视
废纸筒		垃圾不超过容量的 3/4	目视
花盆		无污渍、无杂物	目视及手摸
电梯	天花灯饰、排气口、气扇、按钮	无尘、无污渍、无手印、无蜘蛛网	目视及以纸巾擦拭
	轿厢、梯门、梯身	无污渍、无手印、保持不锈钢亮丽的金属光泽	目视及以纸巾擦拭
	地面	保持干净、无污渍、无纸屑、烟蒂	目视
	电梯沟槽	无沙土、硬物	目视
楼层公共区域部分	地面（含地脚线）	保持干净、无污渍、水渍、尘渍、痰渍、杂物	目视
	墙面（含边角线）	无尘、无污渍	目视及以纸巾擦拭
	天花、灯具灯罩	无污渍、无尘、无蜘蛛网	目视及以纸巾

			擦拭
	不锈钢、铝合金、 开关	保持干净无污渍	目视及以纸巾 擦拭
	送排风口、百叶窗	无污渍、无尘、无蜘蛛网	手摸及以纸巾 擦拭
	玻璃窗	无手印、无尘、无水渍	目视及以纸巾 擦拭
	指示牌、悬挂牌	无尘、无蜘蛛网	以纸巾擦拭
	消防设施、设备	无尘、无污渍	目视及以纸巾 擦拭
消防楼 梯部分	地面、梯级	保持干净、无污渍、尘渍、痰渍	目视
	墙面、开关	保持无尘、无污渍	以纸巾擦拭 60 公分
	天花、风口	无蜘蛛网、无灰尘	目视
	防火门	无尘、无污渍、痰渍	以纸巾擦拭
	扶手	无手印、无灰尘	以纸巾擦拭
	铁花、玻璃窗、 百叶窗	无尘、无污渍	以纸巾擦拭
	垃圾桶	垃圾不溢出桶外、无异味	目视
屋面 部分	地面	无杂物、无泥沙	目视
	下水口	保持畅通	目视
	管道	无污渍	目视
	围栏、女儿墙	无污渍	目视
外围 部分	地面	无大件杂物、垃圾，烟头、纸屑不超过 3 个/50 平方米	目视
	绿化带	无大件垃圾、杂物、残落叶， 烟头、纸屑不超过 3 个/50 平方米	目视
	路灯、指示牌、坐 椅、三米以下墙身 及其它附属设施、	无灰尘、无水迹、无污渍	目视
	沙井	每 10 个中不超过 1 个有零星杂物	目视
	垃圾桶、	无明显污渍、异味	目视
	休闲区域	各种设施无明显积灰、地面无垃圾	目视
地下	地面	无尘土、无杂物	目视

车库	消防设施、凸镜、道闸	无杂物、无积尘	目视
	排水沟、集水井	无积水、无结块、无杂物	目视
	反光牌、标识牌	无尘、无渍	以纸巾擦拭
垃圾站	垃圾桶	无垃圾粘附物	目视
	垃圾场	无垃圾、无积水、无污渍、垃圾桶摆放整齐	目视
水景		水质干净、无杂物、无异味	目视

4. 清洁作业频率标准

区域	清洁项目	清洁作业频率		
		每天	每周	每月
入户大堂	地面	扫拖 2 次		全面清洗 2 次
	雨棚		全面清洁 1 次	
	墙面	1 次	全面清洁 1 次	
	大门、玻璃	2 次	全面清洁 1 次	
	天花、风口、灯饰、烟灰盅、废纸桶	4 次		全面清理 1 次
	信报箱	1 次	不锈钢保养 1 次	
	花盆	1 次		
	楼层公共区域部分	地面	1 次	局部除污
墙面		1 次		全面清洗 1 次
玻璃窗		1 次	全面清理 1 次	
采光井		1 次		
指示牌、悬挂牌		1 次		
送排风口、百叶窗			除尘 1 次	全面擦拭 2 次
消防设施、设备			除尘 1 次	全面擦拭 2 次
天花灯饰			除尘 1 次	全面擦拭 1 次
电梯	地面	扫拖 2 次		
	墙面及按键	2 次	不锈钢保养 1 次	墙面清洗 2 次
	不锈钢门	2 次		不锈钢定期保养

	天花、排风口、灯具		除尘帚除尘 1 次	清洁擦拭 1 次
	沟槽	1 次		
消防 楼梯 部分	地面、梯级	扫拖 1 次	局部除污	清洗 1 次
	扶手	1 次		
	墙面、开关		1 次	
	玻璃窗、百叶窗	1 次	全面清理 1 次	
	垃圾桶	擦拭 1 次	清洗 1 次	
	消防设施、设备		1 次	
	天花及灯具		用除尘帚除尘 1 次	用毛巾擦拭 1 次
屋面	地面	清扫 1 次	瓷砖地面拖一次	冲洗 1 次
	下水口	清扫 1 次		
	管道		清抹 1 次	
	围栏、女儿墙		清抹 1 次	
监控 室	地面	1 次		清洗 1 次
	垃圾桶	1 次	全面清洗	
	门、桌椅	1 次		
	送排风口		1 次	1 次
	天花、灯具			1 次
外围、 公共 绿化 地、垃 圾房	地面、绿化带	2 次	局部除污冲洗	全面冲洗
	垃圾桶	更换 2 次	全面清洗 1 次	
	指示牌、灯具	擦抹 1 次		灯具 1 次
	游泳池周围地面	2 次		
	儿童娱乐设施	2 次		
	沙井、排水沟	1 次		
	铁围栏			1 次
地下 车库	地面	2 次	局部除污冲洗	全面冲洗
	凸镜	1 次		
	道闸		1 次	
	消防设施		局部清洁	全面清洁 1 次
	排水沟、积水井	1 次		

	指示牌、标识牌		除尘 1 次	擦拭 1 次
架空层	地面	2 次	局部除污	全面冲洗
	墙面及消防设施		除尘 1 次	全面清洁 1 次
	天花及灯饰		除尘 1 次	擦拭 1 次
	排水沟	1 次	冲洗 1 次	
水景	垃圾、杂物	每天打捞杂物 4 次		清洗 3 次
游泳池	非营业期间的游泳池内外	定期水质处理、清洁，每天打捞杂物 1 次	全面清洁一次	
	更衣室	每天数次	全面清洁一次	
	路面及绿化带	每天数次	全面清洁一次	
注：1、除执行以上清洁频率作业外，应做到随时保洁； 2、未包含在上述表格中的清洁区域和项目，应参照以上清洁频率执行。				

5. 清洁工作情况说明

- (1) 中标人的员工应具有小区保洁的经验，员工须培训合格并达到作业标准后方可上岗。
- (2) 中标人及其员工不得有损坏及影响招标人及招标人品牌、声誉的言行举止；禁止与业主过深的交往；不得透露招标人和业主的管理信息。
- (3) 中标人及其员工不得在小区进行家政服务。
- (4) 回收物资的利润应与管理处分成，分成比例管理处有权单独决定。
- (5) 中标人须利用技术、工具对小区水景的水质进行清洁，保证质量同时达到节约用水的目的。
- (6) 中标人应无偿提供部分人员做好小区的应急保洁工作，并服从招标人安排。
- (7) 中标人应按照招标人每天八小时保洁制工作，特殊地段必须按照招标人的要求进行特殊的工作时间安排。
- (8) 每月必须按照招标人的要求安排足够的人员帮助清除杂草及其他工作。
- (9) 中标人的员工下班以后非因工作原因不得在小区逗留、不得随便进出小区。
- (10) 中标人员在工作时间内不得随意离岗，外出须由中标人主管签字后交小区门岗存档。
- (11) 中标人及其员工未经招标人批准不得带人到小区内。
- (12) 遵守公司统一礼仪、服务规范要求。
- (13) 上班时间要求：7：30 至 17：30。
- (14) 对清洁用水节约控制方面的要求：以不浪费为原则，如招标人发现有浪费现象并提供证据给中标人后，中标人应做出 50 元至 200 元的处罚，造成的实际损失超过 200 元的按照实际损失进行赔偿。
- (15) 楼层上如有业主投放少量建筑垃圾、废旧家具和其它杂物，中标人应负责给予清理。

- (16) 中标人必须要保证商铺、前后门岗、外围路面的清洁质量。
- (17) 小区进行工程施工时中标人应予以相应配合、保证小区的清洁达到标准。
- (18) 业主家平台上引起的卫生投诉，中标人应服从招标人安排，进行上门清洁及其与开发商或招标人相关的清洁处理。
- (19) 中标人员工每天早上 8：00 至 9：00 大堂、电梯、电梯前室的全面第一次清洁；9：00 外围、地下车库、各楼层、楼梯的全面第一次清洁。如因工作需要，招标人可以自行另行确定工作时间。
- (20) 外围、电梯、大堂、各楼层从 7：30 至 17：00 有保洁员巡视，及时清洁，达到清洁标准。
- (21) 楼栋单元前的垃圾应每天清运到指定的垃圾回收点，并把垃圾桶清洗干净再回放到楼栋前。
- (22) 中标人制定的清洁服务时间应与招标人协商，招标人有权提出更改，以制定符合招标人实际的工作时间。
- (23) 中标人应制定各种清洁服务操作规程，并严格遵照执行，招标人有权提出改进意见。
- (24) 清洁员工应身体健康，非工作岗位必需外，应尽量聘用女性员工。
- (25) 聘用员工时尽量在 28 岁至 55 岁之间。

6. 清洁考核标准（具体详见附件 1 保洁质量考核表）。

▲商务要求

服务期限	自合同签订之日起至 2026 年 12 月止，具体以合同签订时间为准。
服务地点	北海市金海岸大道 8 号银滩万泉城 1 区。
付款方式及其他	每月按最终签订合同总额平均支付，付款前，中标人须开具相应金额的发票给招标人。
服务要求	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中标人必须服从招标人的管理，严格按照招标人的要求提供服务，自觉接受招标人及相关管理部门的业务检查和监督。 2. 中标人的服务人员必须经过上岗前培训。 3. 中标人在提供管理服务时必须做好各项安全防范措施，中标人所有工作人员在履行合同期间如发生任何人身意外（生病、伤亡事故）、事故、触犯法律法规（包括劳动用工制度、发生劳资纠纷等）、或损坏招标人的设施和物品，由中标人负责处理并承担由此产生的一切经济和责任。 4. 中标人须认真按招标文件要求为本项目提供服务，以每个月考核分数作为年终考核的依据，若年终综合平均得分低于 90 分（年终综合平均得分=1 至 12 月考核分数相加再除以 12），则招标人有权解除合同。
违约责任	1. 中标人派遣服务人员不符合本项目要求的，或派遣服务人员不符合本项目合同约定的数量均视为中标人派遣服务人员缺岗，中标人接到招标人通知之日起 3 日内予以调换或补足，招标人有权按照缺岗天数扣除服务费用。中标人未按照本项目合同规定调换或补足，或调换后仍不符合合同约定的，应支付本项目

	<p>合同金额的 1%的违约金。</p> <p>2. 若中标人擅自转包、分包，或以任何形式与第三方进行合作的属违约，一经查实，招标人有权解除合同，给招标人造成损失的，中标人应承担赔偿责任。</p> <p>3. 中标人及其工作人员管理不善原因造成的管理范围内发生人身伤害、物品被盗、人为损坏设备设施，由中标人承担赔偿责任。</p> <p>4. 服务人员在招标人交由中标人管理和服务的工作区域内违法犯罪属实的，中标人承担相应的赔偿责任，构成犯罪的移交公安部门处理，中标人不得再聘用该员工。</p> <p>5. 违约责任的赔偿不意味违约方整个合同责任的解除，未经招标人同意，中标人不得以任何理由推迟、降低、减少有关合同条款履行的承诺。</p> <p>6. 其它违约行为按合同总金额 5%计取违约金，因中标人违约造成招标人经济损失的，应当赔偿招标人的经济损失。</p>
<p>报价要求</p>	<p>投标报价包含本项目合同服务期间所发生的所有费用，包含人员工资、奖金、加班费、培训费、社会保险、福利费、验收费、税金等与本项目服务工作有关的一切费用及利润；招标人不再支付中标价格以外的任何费用。</p>
<p>其他要求</p>	<p>1. 投标人提供的服务应符合国家相关标准、行业标准、地方标准。</p> <p>2. 投标人所提供的资料必须是真实的，所作出的承诺必须是切实可行的，如提供虚假资料或作出虚假承诺，一经查实，将取消其中标人中标资格，并按照相关法律法规进行处理，招标人保留进一步追究责任的权利。</p> <p>3. 在接受相关管理部门检查时，中标人须无条件配合提供相关材料。</p>

附件 1 保洁质量考核表

保洁质量考核表

年 月 日

得分：

检查项目	检查内容	标准程度	不合格扣分标准	扣分	不合格记
人员管理	按人员编制每日签到上下班，轮休安排先向服务处报备：按规定着装，行为语言规范，见到业户、领导主动侧让，微笑打招呼，遵守小区管理制度				
	作业时工具车靠边角位置侧边摆放，距离墙面约 10 公分，不影响行人通行；工具集中归整。作业后，工具及时入库		一次扣 2 分		
	1、按时提供并执行工作计划；2、密切配合服务处的安排与管理；3、对服务处及业户提出问题及时处理，不推诿和辩解、争吵；不向用户索取小费		一次扣 2-5 分		
	1、收运垃圾按服务处规定时间，避开高峰期；2、发现异常情况及时反馈		一次扣 2 分		
	外部评价	业户无有效投诉/报刊等媒体无曝光。	一次扣 5-15 分		
大堂门口	遮阳篷	无积尘、无污迹	一处扣 1 分		
	扶手、花坛等台面	无明显灰尘、无杂物、无污迹、无粘贴物			
	地面、台阶	无明显灰尘、无杂物、无污迹			
	垃圾桶	1、按指定位置摆放；2、桶外、内干净，无污迹(垢)、无明显灰尘、塑料袋袋口边角平整，桶内垃圾不超过 2/3, 2 米内闻不到异味，地面无污迹、水(油)迹，无遗温	一处扣 1 分		
大堂(含架空层)/楼层/安全楼道	天台(屋面)	无积尘、无杂物、无污垢：排水沟、地漏无堵塞	一处扣 1 分		
	顶棚、管道等设施	无积尘、无污迹、无粘贴物、阴角无蜘蛛网			
	灯具	无明显灰尘，无污迹、无蜘蛛网：罩内无蚊蝇尸骸			
	玻璃(门、窗、墙)	1、光亮、无明显灰尘、无污渍、无痕印、无粘贴物、无			

		絮状物：金属面、框光亮、无锈迹，拉手干净；2、台面窗轨洁净无尘、无粘贴物			
	墙面、装饰物、花盆	无明显灰尘、无痕印、无蜘蛛网、无粘贴物、无污迹、无乱涂写；花盆内无烟头等杂物			
	扶手、栏杆	无灰尘、无粘贴物、无污迹			
	门(不锈钢门、防火门、井门)	无明显灰尘、无污迹、无粘贴物、无乱涂写、无痕印；金属门、框表面光亮			
	桌椅、信报箱、对讲机、消防栓、公告栏、标识标牌、开关面板、排气扇指示灯等设施	表面光亮、无明显灰尘、无粘贴物，不锈钢无锈斑、排气扇无堵塞			
	娱乐、健身设施、桌椅等	1、设施干净、无灰尘、无污迹；2、地面无杂物、无污迹、无积水			
	地面(含阶梯、转台)	无明显灰尘、无污迹、无污垢、无杂物、无水迹、无泥沙，边角干净；大堂清洁地面放置提示牌			
	烟灰盅(筒)	1、按指定位置摆放；2、缸内白沙(砂石)白净，烟头不超过5个；3、桶身无污迹、无明显灰尘、不锈钢制品表面光亮、无锈斑；桶内垃圾不超过2/3、2米内闻不到异味、地面无污迹、水迹，无遗漏	一处扣1分		
电梯	顶棚、灯具等设施	无明显灰尘、无蜘蛛网、风扇无堵塞	一处扣1分		
	轿厢门、壁、按钮	表面光亮，无明显灰尘、无污迹，无痕印、无粘贴物、无锈迹，无乱涂写			
	扶手、标识、宣传栏、广告牌等	无明显灰尘、无粘贴物、无污迹			
	地面、地毯	无明显灰尘、无杂物、无污迹、无水(油)迹、无泥沙；地毯干燥、无霉变、无异味			
	门槽	无泥沙、烟头等杂物			
地下车库(含地下室、转	顶棚、管道等设施	无明显灰尘、蜘蛛网，无污迹，顶棚玻璃无积尘、污迹	一处扣1分		
	墙面	无明显灰尘、污迹、蜘蛛网，无粘贴物、无乱涂写			

换层等	灯具	无明显灰尘，无污迹、无蜘蛛网： 罩内无蚊蝇尸骸	一处扣1分		
	门禁刷卡系统、道闸、标识标牌等	无明显灰尘、无粘贴物			
	消防设施、配电箱 卷帘门、摄像头、防撞条等设施	无明显灰尘、无蜘蛛网			
	通道、地面	无明显灰尘、无杂物、无污迹、 无水(油)迹			
	排水沟	无明显杂物、畅通			
中庭 外围	主出入口、中庭	无明显灰尘，无污迹、污垢，无 杂物、无粘贴物；			
	外墙面(一楼高度	无积尘、无污渍、无粘贴物			
	指示牌、警示牌、 宣传栏等标识标牌	无明显灰尘、无粘贴物、无污迹			
	照明灯、草坪灯	无明显灰尘、无蜘蛛网、罩内无 蚊蝇尸骸			
	花坛台面、扶手栏 杆、围栏等	无明显灰尘、无粘贴物、无污迹、 无蜘蛛网			
	水系	1、放水：水质清澈、无青苔和明 显沉淀物、漂浮物， 无异味。2、无水：无落叶、纸屑 等杂物，无污垢			
	雕塑小品、游乐、 健身等设施	1、设施干净、无灰尘、无污迹； 2、地面无杂物、无污 迹、无积水			
	立杆、管道等设施	无蜘蛛网、无积尘、无悬挂物			
	化粪池、排水沟等 客井	1、无蚊蝇、老鼠、蟑螂；2、盖 板无积尘、杂物，无污 水溢出地面；沟内无明显杂物、 畅通			
	地面、路沿	无划痕、无垃圾，无杂物：无积 尘、积水，无明显污渍 、泥沙，无青苔滋生，垃圾滞留 时间不超过2小时			
室外停车场	无杂物、无污迹、无水(油)迹：				
公共卫生间	1、天棚、灯具、墙面、窗户无明 显灰尘、无污迹、无蜘 蛛网；2、洗手盆、台面、镜面无 灰尘、水迹、污迹；3、 便器内无烟头等杂物，无污垢 (渍)、无异味；4、地面 无水迹、无污迹、无杂物；5、垃 圾桶(篓)按指定位置				

		摆放：垃圾及时清除，桶身无积尘、无污迹，无异味			
	垃圾桶(果皮箱)	1、按指定位置摆放： 2、桶外、内干净，无污迹、无明显灰尘、塑料袋袋口平整、桶内垃圾不超过 2/3、2 米内闻不到异味、地面无遗漏	一处扣 1 分		
	垃圾车、垃圾中转站	1、垃圾车无积尘、无污垢、无异味，按指定位置摆放：停放点无污迹：2、中转站垃圾日清，地面干净，无遗漏、无污迹：			
	绿地	无有色垃圾、无厚重落叶、无杂物、石块，无占用			
	服务处	相同部位作业标准同上			
	迎检迎优	区级以上迎检、迎优未达良好及以上。	一次扣 10-20 分		
其他	本月发出整改通知单 ___次(其中：未按时完成整改 ___次)				

说明：1、月检查考核次数根据合同要求 ___ 次/月，取平均值；
2、甲方(服务处)每个月对乙方的保洁服务质量进行考核，双方指定负责人共同对当月保洁工作进行考核，考核以保洁质量标准及厦门市等级标准为依据，使用百分制实行分级考核；上级(含公司)或外单位的考评检查，计入当月考核分，不合格项按双倍扣分/处；
3、考核成绩结合现场效果评价和服务处日常监督检查(日、周、月检)，发不合格项整改通知单一次扣 2_分，未按整改通知单要求按时完成一次加扣 2 分；
4、甲方根据考核情况确定当月支付的保洁费用。按“不合格扣分标准”进行考评扣分，对不达标进行考核处罚，扣完为止：月考核分为___ 分(含)以上为达标；每月考核成绩低于___ 分，每扣___ 分扣除当月合同金额的 ___ :低于 ___ 分，每扣___分扣除当月合同金额的 ___ :连续两个自然月考核分值低于 ___ 分，甲方可视情况暂缓拨款，待达标后按应拨款数额补拨：考评分值累计三次低于___ 分，甲方有权单方面提前解除合同(含补充协议)并不承担任何责任。

5、检查内容包括且不仅限于以上内容，根据现场情况增减，相同部位验收标准相同：其他考核事项见

检查人(甲、乙方)签名：

检查时间：