

综合服务公司 清洁、绿化服务采购技术规范书

项目名称：综合服务公司清洁、绿化服务采购技术规范书

采购范围：☒ 服务 ☐ 物项 ☐ 工程

参考文件：无

综合服务公司

清洁、绿化服务采购技术规范书

1、目的

综合服务公司为发挥集约统筹效应，清洁、绿化服务通过项目委托管理，充分发挥乙方专业化管理，建立有效的执行、管理、协调机制，进一步降低成本、减少工作量，特拟定本技术规范书。

2、报价资格要求

- 1) 企业合法经营，未被“信用中国”网列入失信被执行人名单。（提供“信用中国”网站查询结果加盖公司公章）。
- 2) 报价人必须在中华人民共和国境内（不含香港、澳门、台湾）依法（登记）注册 3 年以上，具有独立法人资格，未被处于责令停业、投标资格被取消、或者财产被接管、冻结和破产状态。
- 3) 报价人需通过质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证并在有效期内。
- 4) 近三年内（从递交资格预审申请文件截止时间起倒算）无在招标投标活动中受到政府相关部门违规处罚的记录，无因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题被政府有关部门暂停投标资格并在暂停期内的情况。
- 5) 具备环卫清洁乙级或同等级以上清洁服务相关等级证书。
- 6) 备齐必要的清洁、绿化工具和设备如：吸尘器、洗地机、地毯干洗机、吸水机、抛光机、地板打蜡机、垃圾压缩自卸车、道路清扫车、道路洒水车、污水管道疏通机、抽水机、高空作业设备、草坪修剪设备、绿篱割灌机、打孔机、高枝锯、油锯等必需的清洁、绿化设备、工具以及区域范围内的垃圾清理及收集专用工具，并且保持随时可用状态，不得因设备故障或因生产工具不足够而影响正常服务；鼓励使用新型设备、机器代替人力。
- 7) 报价人需落实中华人民共和国国务院令第 724 号《保障农民工工资支付条例》要求。

3、服务范围

清洁、绿化服务区域、类型及面积汇总如下：

序号	分公司名称	服务地址	清洁、绿化数据汇总（m²）									
			办公区清洁	生活区清洁	公共区域清洁	道路清洁	一级养护	二级养护	三级养护	室内绿植（盆）	其他	备注
1	阳江分公司	广东省阳江市阳东区东平镇	377871.33	143821.86	101031.9	267464	262497	227596	68509	3820	/	
2	惠州分公司	广东省惠州市惠东县黄埠镇、惠州市惠城区	116519.94	27482.14	98312.29	10378.44	71690.33	4026	150000	2600	/	
3	深圳分公司	广东深圳市福田区中广核大厦及周边	161742.76	/	/	/	/	/	/	/	/	
		广东深圳市福田区前海嘉里中心	2919.71	/	/	/	/	/	/	/	/	
		广东深圳市福田区核电大厦及周边	15642.7	/	/	/	/	/	/	/	/	
		广东深圳市福田区科技大厦及周边楼宇	43807.8	/	/	/	20	/	/	110	/	
		广东中山市翠亨新区南方科研基地	44614.22	/	/	/	/	/	/	/	/	
4	大亚湾分公司	广东省深圳市大鹏新区	316984.02	165438.63	443662.25	178058	308179.84	308549.21	72998.2	2850	/	

5	台山分公司	广东省台山市赤溪镇	39200	151375	111000	235341	297879	38206	3419	1770	/	
6	宁德分公司	福建省福鼎市、太姥山镇、霞浦县	151263.9	165977.65	102958.27	/	5314.14	/	/	1934	/	
7	苍南分公司	浙江省温州市苍南县霞关镇、温州市灵溪镇	41083.03	70044.43	8751.94	/	/	/	/	2630	/	
8	陆丰分公司	广东省陆丰市碣石镇、汕尾市	34144.95	15724	83490	50000	30000	30000	30000	1928	8732	
9	招远分公司	山东省烟台市招远市张星镇	14780	21014	41183	/	17588.07	/	/	268	/	
10	大连分公司	辽宁省大连市瓦房店市红沿河镇	49277	43605.68	5110	19km +2476000	/	/	/	/	1499	
11	防城港分公司	广西壮族自治区防城港市港口区	/	/	/	/	125973.77	20000	/	1600		
12	合计		1392500.52	804483.39	995499.65	19km+ 3217241.44	1119142.15	628377.21	324926.2	19510	10231	

4、服务项目

4.1 清洁服务

- 1) **清洁服务范围:**包括但不限于所有管辖区域的楼宇办公室、大堂、公共走廊、楼道、电梯；茶水间、洗手间、设备房、停车场、消防设施、泳池区域及周边地面、观景池、园区道路、海滩清洁、道路清扫、公共厕所保洁、吸烟亭饮水点保洁、隧道清洗及标识标牌、其他公共区域（包括公共平台、天面、地面、绿化带、沟渠及雨、污水井等）等。
- 2) **清洁服务内容:**常规服务的内容为上述服务范围中第一条中所有区域的全年的清洁服务，即定时、定点的清洁、生活垃圾的收集、分类、装袋、清运等，以及前面日常清洁服务内容中未提及、未预知的应急清洁服务（如台风、暴雨、暴雪后的清洁），楼层地面打磨、周末/年末大扫除、停车场的雨棚及地面清洗等。
- 3) **特约服务:**包括但不限于外墙清洗、开荒清洁、劳保用品清洗、床上用品清洗、常住房预约清洁、化粪池清理、垃圾清运、地毯清洁、隔油池清洁、家政服务、沙发翻新及清洗、大理石翻新或深度保养等。

4.2 绿化服务

- 1) **绿化服务范围:**包括但不限于所有管辖区域的草坪管养、灌木管养、乔木管养、果树管养、室内花卉管养、室内植物管养、绿化设施管理、应急措施等。
- 2) **绿化服务内容:**常规服务的内容为上述服务范围中第一条中所有区域的全年的绿化管养包括不限于整形修剪、浇水、施肥、清苑除草、补植、病虫害防治、中耕、排灌及绿化带清杂、绿化垃圾清理等。
- 3) **特约服务:**包括但不限于杂灌清除、回填种植土、场地平整、铺设草皮、播种花卉等。

4.3 服务时限

合同双方签订之日起，有效期 3 年。

- 业务作为双方合作的基础，如甲方服务的业务发生变更/终止，乙方应根据甲方各分公司业务实际情况，积极配合甲方调整对应项目点的服务期限。
- 甲方各分公司可根据在执行项目采购合同的截止时间，确定该项目合同的执行时间。甲方各分公司应给予乙方 1 个月的准备时间，如项目时间紧急，双方可协商缩短项目准备时间，乙方应积极配合。
- 乙方须按照委托方工作计划的要求，在规定的时间内完成相应工作，工作时间包括：
 - ① 正常工作时间。
 - ② 周末、节假日及其它非正常工作时间。
 - ③ 如遇检查或接待等任务时，乙方需配合提供服务。

5、服务标准

5.1 清洁标准

序号	项目	服务内容	服务标准
1	办公区清洁	办公楼内的所有清洁服务：包括不限于地板、楼道、楼梯、地垫/毯、门窗、玻璃、办公桌椅、文件柜、天台、洗手间、茶水间、吸烟点、垃圾桶、电梯等	无尘土、无污渍、无杂物、无水迹
2	宿舍区清洁	所有宿舍楼道、走廊、垃圾桶及公共区域	无尘土、无污渍、无杂物、无水迹
3	公共区域清洁	包括不限于平台、停车场、运动场、雨水井、水沟、边坡、雨蓬、标识牌、宣传栏、栏杆、公共洗手间、室外网球场、篮球场、泳池区域、垃圾桶、室外饮水点、吸烟亭、集装箱等	无尘土、无污渍、无杂物、无水迹
4	道路清扫	所有道路及人行道（包括不限于洒水冲洗、除雪、隧道清洗、明沟清淤、暗沟疏通、化粪池清理等）	无尘土、无污渍、无杂物、无水迹
5	垃圾清运及处理	范围内所有办公、生活垃圾的分类收集及清运等	其中垃圾处理费按照市政收费标准执行

6	空置房的清洁	空置房间的清洁	确保随时可用
7	员工宿舍清洁	员工宿舍退房后、入住前清洁	确保随时可用
8	外墙清洗	依据甲方需求进行	开口据实结算
9	大理石清洗	依据甲方需求进行	开口据实结算
10	化粪池清理	依据甲方需求进行	开口据实结算
11	地毯清洁	依据甲方需求进行	开口据实结算
12	开荒清洁	依据甲方需求进行	开口据实结算
13	劳保用品清洗	依据甲方需求进行	开口据实结算
14	床上用品清洗	依据甲方需求进行	开口据实结算
11	常住房预约清洁	依据甲方需求进行	开口据实结算
12	窗帘清洗	依据甲方需求进行	开口据实结算
13	热水器清洗	依据甲方需求进行	开口据实结算
14	洗衣机清洗	依据甲方需求进行	开口据实结算
15	隔油池清理	依据甲方需求进行	开口据实结算
16	家政服务	依据甲方需求进行	开口据实结算
17	洗车服务	依据甲方需求进行	开口据实结算
18	其他服务	依据甲方需求进行	开口据实结算

注：办公区、宿舍区、公共区域等服务内容每天至少清洁一次（根据现场实际进行调整）；重点区域（如洗手间、茶水间、吸烟点等）开展巡回清洁；洗手间擦手纸、卫生纸、洗手液充足；垃圾篓内垃圾不能超过 2/3，每日至少 1 次更换垃圾袋；道路清扫每天上、下午至少各清扫一次；清洁频次应根据现场实际情况增加频次，确保达到服务标准；

5.2 绿化标准

5.2.1 技术要求

(1) 草坪管养

基本标准：草坪生长良好，色泽一致；修剪平整美观、边缘切边整齐；无明显的裸露地。覆盖率、杂草率及病虫害率符合 5.2.2 服务标准要求。

◆ 浇水：适时定期浇水，在雨水缺少的季节应增加浇水次数及浇水量，避免草坪缺水而枯黄或生长不良。浇水时应一次浇透水、避免少量多次的浇浅水。

◆ 施肥：根据草坪长势情况，根据甲方施肥计划进行，肥料应以复合肥和有机肥混合并过筛后使用，施肥时采用人工撒施，注意施肥的均匀性，不使草坪颜色产生花斑，尽量在施肥前对草坪进行修剪；施肥后要浇水。

◆ 杂草清除：草坪杂草要及时清除，清除时宜将杂草连根拔出，随后将杂草收拢集中放置到规定地点（隐蔽），对归堆后的拔除杂草按时清运。杂草过多而又无法净化时应淘汰重铺。

◆ 修剪：根据草坪特性和季节要求合理安排修剪，使草坪保持平整；剪草的同时对树盘、草地边缘进行切边，保持草坪边缘线条的整齐美观。

◆ 草坪清洁：每天定期巡视、清理草地上的垃圾和落叶，一经发现，立即清理并集中放置在规定地点（隐蔽），对归堆后的垃圾按时清运，保持绿地清洁无垃圾杂物，在上班期间草坪上不能有任何白色垃圾和其他污染物（树叶除外）。

◆ 病虫害防治：根据本地病虫害的发生规律制定长期和短期的预防计划，实行预防为主、综合治理的办法，把病虫害控制在蔓延发生之前，喷药时要掌握好喷药时间，尽量安排在非上班时间进行；农药使用时应遵守国家相关法规与操作规定。

◆ 补植：对因各种原因引起的草坪斑秃和死亡应在发现后及时补种，以保证草坪覆盖率。

◆ 填坑整平：对草坪低洼常年积水不平之处，要填土整平或浅沟排水；重点区域及长势不良的草坪则应表施砂土；或先用锄头将草皮挖成草皮卷（块），放置到一旁，然后将挖去草皮的地方，填入适当高度土壤，铺平、将草皮补植上，然后淋水，使其恢复生长。

◆ 其他：制定巡视计划并采取措施确保绿地不被侵占，制止破坏绿化的现象，必要时报告业主。

（2）乔木管养

基本标准：生长良好，枝叶健壮，树形美观，行道树上下缘线修剪整齐、无死树缺株及枯枝败叶，景观效果良好。病虫害率符合 5.2.2 服务标准要求。

◆ 浇水：根据植物生长习性适时适量地进行，保证植株生长所必需的水分。

◆ 施肥：施肥安排在每年的春、秋季节，其中重点是在秋后施肥；各类乔木的施肥都应将肥料埋入土层，可采用环施、沟施、穴施等方法；肥料以有机肥和速效肥混合施用，施肥量应根据乔木树体的生长状况和种类的不同而异。

◆ 修剪：修剪应依据植物的生物学特性及景观需要适时进行，宜与周围环境协调，及时剪除蘖芽荫枝、下垂枝、下缘线下的萌蘖枝及干枯枝叶；行道树的修剪要保持树冠整齐美观，主侧枝分布均匀和数量适宜，上下缘线（尤其是下缘线）尽量修剪整齐。抹芽去除2米以下不必要和半木质化的不定芽，及时剪除枯枝败叶；开花乔木要安排在花后结合整形进行修剪，修剪必须保持树冠的完整与美观；其他乔木则结合整形及时剪除枯枝败叶，保持树木的绿化景观。

◆ 病虫害防治：同草坪病虫害防治。

◆ 补植：因各种原因造成乔木枯死、缺株或主干折断的，应尽早安排补植。补种的树木规格应和原树木相近，品种一致，并且加强养护管理措施，确保成活。

◆ 树体涂白：应在每年冬季来临之前一个月对乔木树体进行涂白，行道树涂白高度应保持一致，且涂白高度不低于1米。

（3）灌木、绿篱和花卉养护

基本标准：生长旺盛、花繁叶茂，枝叶健壮；叶色鲜艳，花卉适时开花；造型灌木修剪整形良好，绿篱整齐美观，无缺株。病虫害率符合 5.2.2 服务标准要求。

◆ 浇水：根据植物的生长及开花特性合理浇水。在雨水较少或高温晴天每天浇水一次，浇水时间上午十一时前或下午三时后。其它时节根据植物需水情况，一般每周浇水一次。

◆ 施肥：花灌木绿篱应经常进行施肥，以保证植株生长必需的营养供给。对单株定植的花灌木，施肥应埋施，并且施肥点离开树木一定距离，以免因肥料灼伤根系引起植物生理缺水；绿篱施肥时采用撒施或埋施，施完后及时浇水，以免肥料灼伤叶片和根系，在生长季节，开花灌木及绿篱保证每1—2月施肥一次，肥料以复合肥和农家肥混合施用，施肥量要酌情掌握。

◆ 修剪：造型花灌木应经常修剪以保持应有的造型景观；对开花灌木尽量安排在花后修剪，以保持开花的连续性；绿篱应根据其不同季节的生长速度及时安排修剪，以保持绿篱的整齐美观，对所有的灌木花卉、绿篱都必须及时剪除枯枝败叶，保持良好的景观效果。

◆ 松土、除草：经常清除花灌木树盘中的杂草，并进行松土，以保证土壤疏松；同时保持树盆的整齐美观。

◆ 病虫害防治：同草坪病虫害防治。

◆ 补植：同乔木补植。

(4) 花坛、鲜花摆置和管养

基本标准：在需求区域设置花坛或用盆花摆成花坛造型，花坛造型应具有一定艺术性，花色鲜艳，花朵繁盛，无死株，无枯枝及残叶。病虫害率符合 5.2.2 服务标准要求。

◆ 浇水：草花花坛应每天浇水养护，夏季每天浇水两次，办公楼前，浇水后应及时清洁地面，不使地面有残留水迹。

◆ 施肥：根据植物的长势每个月施肥1-2次，肥料应以复合肥为主，对观叶的植物可适当增施氮肥；施肥方法以埋施为主，施肥量根据植物的长势来确定；施完肥后必须及时浇水。

◆ 修剪：及时修剪清除发黄的枝叶，并结合修剪保持花坛原有的造型。

◆ 病虫害防治：同草坪病虫害防治。

◆ 补植：保证花坛或盆花四季有花，在鲜花开败之前应及时更换。

(5) 果树管理

基本标准：树势生长良好，无枯枝败叶；树冠端正，株型大小基本一致，无缺株死枝；树盘整齐美观，土壤疏松，结果期正常开花座果。病虫害率符合 5.2.2 服务标准要求。

◆ 浇水：出现干旱情况（地表以下15CM土层干燥）必须立即浇水，干旱季节应每天向树冠喷水1-2次，以保证树体正常生长所需水分；浇水时要一次浇透，避免浇半截水（上面湿下面干）。

◆ **施肥**：为保证尽快形成树冠并开花座果，必须定期补充肥料养分。施肥包括施基肥和追肥，施基肥以有机肥为主，辅以磷肥、复合肥等混合开深沟埋施；追肥以复合肥、氮肥为主，开浅沟埋施或叶面喷施。

◆ **修剪**：按照自然树形（半球形至圆头形）进行整形修剪，及时剪除病虫枝、陡长枝、交叉枝、枯枝叶等，保持树体通风透光，树形整齐美观。

◆ **病虫害防治**：制定病虫害的预防计划，定期喷雾杀虫剂、杀菌剂等预防病虫害（包括重量性病害）的发生；控制并限量使用甲胺磷等残效期长的剧毒农药杀来灭害虫。

◆ **松土、除草**：及时清除树盘内的杂草并进行树盘松土，保持圆形树盘整齐平整美观，土壤疏松。

◆ **补植**：对因管理不当等原因造成死亡，补植的品种力求一致，地径和冠幅应和其它树相近，同时加强养护确保成活。

◆ **树体涂白**：在冬季来临前对树干地上部分30CM进行刷白，以保护树体安全越冬、预防病虫害危害。

5.2.2 服务标准

5.2.2.1 南方室外绿化养护服务标准

项目	工作要求	服务标准		
		一级养护	二级养护	三级养护
浇水	根据不同季节天气情况、植物种类、生长习性等，适时适量淋水，保证植物生长所必需的水分。	1. 草坪：久旱无雨或高温季节每天浇水一次，其他时间一般2-3天浇水一次。 2. 乔木：适时适量。 3. 灌木、绿篱、花卉：久旱无雨或高温季节每天浇水一次，其他时间一般每周浇水一次。 4. 花坛、鲜花：同草坪。 5. 果树：出现干旱情况立即浇水，干旱季节应每天向树冠喷水1-2次，浇水浇透。	同一级养护	1. 干旱季节不出现超过5%的枯萎缺水现象； 2. 其他时间不出现超过2%的枯萎缺水现象。

项目	工作要求	服务标准		
		一级养护	二级养护	三级养护
施肥	根据植物的生长需要施肥。肥料的施用方法和用量科学。需足量但防止过量或不均引起肥伤。草坪施肥可结合下雨或浇水进行。乔灌木施肥时肥料不能裸露。可采用埋施。深度需大于 40 厘米。肥料以有机肥为主。	1. 草坪：适时施肥，正常情况下，每 2 个月施肥一次，保持草色常绿，不产生花斑。 2. 乔木：每年的春、秋季重点施肥 2-3 次。施肥量依据树木种类和生长情况而定。 3. 灌木、绿篱、花卉：每年春、秋季重点施肥 2-3 次。开花灌木及绿篱保证每 1—2 月施肥一次 4. 花坛、鲜花：根据植物的长势，每个月施肥 1-2 次。 5. 果树：每年施基肥 1-2 次，每年追肥 6-8 次。	1. 草坪：适时施肥，正常情况下，一年施肥 2-3 次，保持草色常绿，不产生花斑。 2. 乔木：每年的春、秋季重点施肥 1-2 次。施肥量依据树木种类和生长情况而定。 3. 灌木、绿篱、花卉：每年春、秋季施肥重点 1-2 次。开花灌木及绿篱保证每 3-4 月施肥一次 4. 花坛、鲜花：根据植物的长势，每 2 个月施肥一次。 5. 果树：每年施基肥 1 次，每年追肥 3-4 次。	1. 草坪：适时施肥，保持草色常绿，不产生花斑。 2. 乔木、灌木、绿篱、花卉：每年的春、秋季重点施肥 1 次。施肥量依据树木种类和生长情况而定。 3. 花坛、鲜花：根据植物的长势，每 3-4 个月施肥一次。 4. 果树：适时施肥。
修剪	草坪修剪考虑季节特点和草种的生长特性进行。使草的高度一致。边缘（切边）整齐。灌木修剪考虑每种植物的生长发育特点。既造型美观又能适时开花。花多色艳。绿篱和花坛整形定期进行。保持美观与协调。乔木修剪要求及时剪除枯枝残叶。抹除蘖芽荫枝、下垂枝、下缘线下的萌蘖枝及干枯枝叶。开花乔木要安排在花后结合整形进行修剪。修剪必须保持树冠的完整与美	1. 草坪：修剪高度控制在“台湾草 5cm，其它草 8-10cm”。 2. 乔木：无枯枝残叶。蘖芽荫枝、下垂枝、下缘线下的萌蘖枝。 3. 灌木：开花灌木花后修剪。整形灌木、绿篱保持造型。 4. 果树：无病虫枝、陡长枝、交叉枝、枯枝叶。	1. 草坪：修剪高度控制在“台湾草 7cm，其它草 12cm”。 2. 乔灌木：同一级养护。 3. 果树：无病虫枝、陡长枝、枯枝叶。	1. 草坪：修剪高度控制在“台湾草 10cm，其它草 15cm”。 2. 乔灌木：无枯枝残叶、病虫枝。适时开花。 3. 果树：无病虫枝、枯枝叶。

综合服务公司清洁、绿化服务采购技术规范书

项目	工作要求	服务标准		
		一级养护	二级养护	三级养护
	观。其它乔木则结合整形及时剪除枯枝败叶。保持树木的绿化景观。			
病虫害防治	及时做好病虫害的防治工作。以防为主。综合防治。经常检查。早发现早处理。采取综合防治、化学防治。物理人工防治和生物防治等方法防止病虫害蔓延和影响植物生长。用化学方法防治时。应在非上班时间内进行喷药。农药的使用须符合环保的要求与标准。特殊情况下须报甲方批准后方可进行。	1. 病虫害危害率在3%以下。 2. 树木的单株危害程度5%以下。	1. 病虫害危害率在5%以下。 2. 树木的单株危害程度8%以下。	病虫害危害率在8%以下。
除草、松土及平整草坪	及时清除杂草，填平坑洼地；使草坪内无坑洼积水，平整雅观；灌木经常松土。	1. 草坪：覆盖率不低于98%；杂草率（台湾草不超过1.5%，其它草不超过5%）；草坪平整。 2. 乔灌木：绿地内的乔灌木树盘整齐美观。无杂草。	1. 草坪：覆盖率不低于95%；杂草率（台湾草不超过5%，其它草不超过10%）；草坪基本平整。 2. 乔灌木：绿地内的乔灌木树盘基本一致、无杂草。	草坪：覆盖率不低于90%；杂草率（台湾草不超过15%，其它草不超过30%）。
补植	及时补齐缺株苗木、修补黄土裸露。对老化植物进行更新改造。对需定期翻种的草本植物及时翻种。	1. 缺株苗木须在两周内补植完成。 2. 补植品种与原品种一致，规格相近。	1. 缺株苗木须在三周内补植完成。 2. 其他同一级养护。	1. 缺株苗木须在一月内补植完成。 2. 其他同一级养护。

项目	工作要求	服务标准		
		一级养护	二级养护	三级养护
绿地清洁	保持绿地清洁无垃圾杂物。无石砾砖块。无干枯枝叶。无粪便暴露。无鼠洞和蚊蝇滋生地。归堆后的垃圾及绿化器具摆放在隐蔽地方产出垃圾当天清运。保持绿化设施的清洁。	保持上班期间绿地无任何白色垃圾和其他污染物（树叶除外）	同一级养护	同一级养护
台风等意外恢复	台风、暴雨前加强防御措施。合理修剪。加固护树设施。以增强抵御台风的能力。台风吹袭期间迅速清理倒树断枝。疏通道路。台风后及时进行扶树、护树。补好残缺。清除断枝、落叶和垃圾。使绿化景观尽快恢复。对人为、交通造成绿地破坏的及时清理并尽快修复。	1. 灾害前后迅速响应。 2. 确保绿化不影响办公生活及道路通行。 3. 补植工作应在两周内完成。	同一级养护	1. 补植工作应在一月内完成。 2. 其他同一级养护。

5.2.2.2 北方室外绿化养护服务标准

项目	工作要求	服务标准		
		一级养护	二级养护	三级养护
浇水	灌溉时间分为： 休眠期灌溉：应在冬季突然封冻前和春季土壤化冻后进行。 生长期灌溉：包括花前灌水，花后灌水，花芽分化期灌水。 夏季灌溉以上午10点前和下午4点	1. 草坪：高温干旱季节应根据天气情况每隔3-5天在非高温时段进行浇灌，其他季节应根据栽植土壤保水性能进行浇灌，做到灌则灌透，防止小水勤灌，做好冬季封冻水和春季返青水浇灌。 2. 花卉：控制浇水	同一级养护	1. 干旱季节不出现超过8%的枯萎缺水现象； 2. 其他时间不出现超过5%的枯萎缺水现象。

综合服务公司清洁、绿化服务采购技术规范书

项目	工作要求	服务标准		
		一级养护	二级养护	三级养护
	后为宜；冬季宜在中午左右进行。	了，保持土壤湿润，满足花卉生长需要为原则。 3. 其他要求参照同等级“南方室外绿化养护标准”		
排水	对于树木生长在低洼地，出现积水不能排水；土壤结构不良，渗水性差；绿地临近江河湖海，地下水位高或雨季易遭淹没，根据现场条件情况，选择合适的排水方法。	1. 绿地和树池内积水不应超过 24 小时。 2. 花卉种植地积水不应超过 12 小时。	1. 绿地和树池内积水不应超过 32 小时。 2. 花卉种植地积水不应超过 24 小时。	同二级养护
施肥	植物休眠期以有机肥为主，采用穴施、环施和放射状沟施等方法；生长季节宜根据需要，进行土壤追肥或叶面喷肥。	1. 草坪：在旺盛生长季至少每月施肥一次，其他时间两个月施肥一次。 2. 其他要求参照同等级“南方室外绿化养护标准”	1. 草坪：至少每年春季追施一次肥，秋季追施二次肥。 2. 其他要求参照同等级“南方室外绿化养护标准”	1. 草坪：至少每年秋季追施一次肥。 2. 其他要求参照同等级“南方室外绿化养护标准”
修剪	乔木通常在休眠季节修剪；常绿树及抗寒能力差的树种应在春季树液流动前修剪；观花灌木、木本花卉在花后及时修剪；整形树木和绿篱根据景观需求在生长季节修剪；抗寒能力强的宿根花卉，在越冬前剪除所有的地上部分的枝叶；草坪一般以景观修剪为主，通常在旺盛生长季节修剪；各种植物的病虫枝、折损枝、枯死枝应随时修剪；各种植物	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”

项目	工作要求	服务标准		
		一级养护	二级养护	三级养护
	的萌蘖、不定芽、残花应随时摘除。			
病虫害防治	及时做好病虫害的防治工作。以防为主。综合防治。经常检查。早发现早处理。采取综合防治、化学防治。物理人工防治和生物防治等方法防止病虫害蔓延和影响植物生长。用化学方法防治时。应在非上班时间内进行喷药。农药的使用须符合环保的要求与标准。特殊情况下须报甲方批准后方可进行。	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”
除草、松土及平整草坪	植物生长期，应根据植物习性和立地条件进行松土，使其保持良好的透气性，深度以10-20cm为宜；除草做到除小、除早、除根、除净。	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”
补植	及时补齐缺株苗木、修补黄土裸露。对老化植物进行更新改造。对需定期翻种的草本植物及时翻种。	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”
绿地清洁	保持绿地清洁无垃圾杂物。无石砾砖块。无干枯枝叶。无粪便暴露。无鼠洞和蚊蝇滋生地。归堆后的垃圾及绿化器具摆放在隐蔽地方产出垃圾当天	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	同一级养护	同一级养护

项目	工作要求	服务标准		
		一级养护	二级养护	三级养护
	清运。 保持绿化设施的清洁。			
防台 等意外恢 复	台风、暴雨前加强防御措施。合理修剪。加固护树设施。以增强抵御台风的能力。台风吹袭期间迅速清理倒树断枝。疏通道路。台风后及时进行扶树、护树。补好残缺。清除断枝、落叶和垃圾。使绿化景观尽快恢复。对人为、交通造成绿地破坏的及时清理并尽快修复。	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”	参照同等级“南方室外绿化养护标准”
防寒 防冻	植物防寒应根据植物种类和立地条件等因素，采取物理防寒和生理防寒等措施。	1. 在秋季提前施用钾肥，增强植物抗寒力。 2. 不耐寒的宿根花卉应采取覆土等防寒措施保护。 3. 冻害相对较重的边缘树种，应采取套袋防寒。 4. 孤植高大乔木采取树干涂白或树干缠绕植物绷带、草绳等方法防寒。	秋末冬初，对植物浇灌封冻水，树干涂白，对部分植物用草绳等简单包裹，必要时对植物采取临时遮盖措施。	在土壤封冻前浇封冻水，对易受冻植物基部堆土。对受冻害可能性大的植物进行简单遮盖。

项目	工作要求	服务标准		
		一级养护	二级养护	三级养护
除雪	采取合理方法和措施清除积雪，保护植物免受伤害。	1. 大雪过后，及时将常绿针叶树树冠上的积雪振落。 2. 融雪剂的使用量不应超过 40g/m ² 。 3. 在主要路段和重点地区结合当地情况设置挡盐板，保护植物免受融雪剂的损害。 4. 融雪剂及含有融雪剂的积雪不应放入绿地。	同一级养护	同一级养护

5.2.3 室内花卉、盆景养护服务要求

◆ 室内养护人员的基本要求：

- (1) 着装整齐，鞋底清洁干净。
- (2) 注意过往客人，客人多时暂停工作，不要妨碍客人活动，不能把水溅到客人身上及桌子上。
- (3) 进入室内一定要先敲门，需征得对方许可。出来时轻轻将门带拢，上下楼梯遇见客人微笑、问候，并侧身让路。
- (4) 在服务区工作时如客人有什么需求，应尽可能耐心解答，不能敷衍了事。遇到自己不能立即明确答复的事情，应说：“对不起，我可以帮您问一下”，或者说：“麻烦您等一下，我需要请示一下领导。”避免说：“不知道”等生硬的话语。

◆ 浇水：根据不同种类花卉的需水特性制定各花木的浇水时间和浇水量，观叶植物一般每周浇水1次，浇必浇透。荫生、湿生型花卉要多浇，并经常叶片喷水，保持叶片清洁和一定的空气湿度，对中性花木、盆景及大部分旱生型花木则要求适度浇水、不干不浇、浇必浇透的原则。

◆ 修剪及叶面清洁：及时修剪清除发黄的枝叶，并结合修剪保持原有的造型。经常给叶片喷水，喷水时不要喷到物品或墙面上，遇操作困难时搬到室外或洗手间进行，7~10天擦洗叶片一次，保持叶片清洁、亮泽。

◆ 施肥：室内盆栽植物的施肥必须选择无臭、清洁的花卉专用复合肥，根据植物的需肥特性合理施用。

◆ 对受病、虫危害或因其他原因而生长不良的室内花卉、盆景要及时采取对应的养护管理措施，不能恢复的要及时更换。

◆ 花盆配置、装饰：

(1) 花架、套盆要配合得体，大小适宜，不得大盆配小花，小盆栽大花。

由于室内花卉的长高长大，原先的生长环境不能满足植物的需要，应根据植物生长情况对室内长期摆放的盆栽进行转盆、换盆工作。

(2) 用鹅卵石、彩石、以及陶粒等装饰盆面，保持盆土不裸露。

(3) 花盆碟底应干净整洁，不积水、无污垢、无杂物。

◆ 植物采光：每月调整室内绿化植物受光位置及朝向，满足植物不同部位对光的需要，使植物受光均匀，防止偏冠。调整位置时注意花型底面不要向着客人。

◆ 病虫害防治：留意虫、病斑的活动情况，发现介壳虫、红蜘蛛等病虫害时，应及时喷药，喷药时当天要把植物搬到室外，次日方能搬回办公室。

◆ 换花：对受病、虫危害或因其它原因而生长不良的室内盆栽花木、盆景要及时采取对应的养护管理措施，当不能满足观赏效果时宜进行更换相同或类似品种。更换时注意清洁，及时清洁工作场地。

项目		质量标准
室内 绿色 植物 管养	总则	室内植物应根据室内光线、温度、湿度等而合理选择，室内绿色植物管养要求植物生长健壮、叶面光亮、无枯黄叶；水养植物要求花器内无虫害滋生，根系生长良好无烂根现象。
	修剪整形	检查植物生长态势，对于生长过大或不匀称的室内植物，进行必要的修剪整形，主要采取疏剪等整形手段。对于枯枝黄叶要及时修剪。适时调整植物摆放位置，调整植物向阳面，控制植物整体生长情况，保证植物株型优美。对受病、虫危害或因其它原因而长势不良的植物，应根据实际情况考虑施肥或更换。
	灌溉施肥	室内植物浇水作业时要求掌握“干透浇透”原则，切忌浇“半截水”，浇水次数应根据植物的需水特性或植物摆放位置而定，一般来说每周浇水1—2次，不可浇至叶片上，浇水次数可根据天气、季节、温度等有所调整。对于长势不好的室内绿植，根据实际情况考虑施肥及肥量，大约每季度施肥一次，要求选择无臭、清洁且对人体及环境无任何不良影响的花卉专用肥料。
	清洁	经常对叶面、花器等表面进行清洁，清洁时尽量使用拧干的毛巾，避免留下水痕。浇水后应及时倒掉底盘的积水并对底盆进行清洁，避免黄渍遗留。修剪后花盆表面、植物周围所遗留的枝叶碎

		片也应清理干净。
	室内 水养 植物 养护	日常养护时特别注意黄叶清理，每个月必须换水和洗刷器皿 1-2 次，防止水质变色，产生异味，在换水过程中清理植物根系，对生长过密的老根适当修剪，适时投放少量的营养液，供足花卉生长需要。

5.2.4 绿化用水及浇灌管网

- 1) 负责合同范围的绿地内喷灌管网的巡查、定期检修等维护管理工作，保证绿化给水设施的完好及正常使用并防止绿化用水被盗用。
- 2) 由于养护管理的需要，须对养护绿地内喷灌管网进行局部调整、新增、改线等维护时，必须事先通知甲方，并经甲方同意（方案）后方可进行。
- 3) 应根据植物的生长特性适量浇灌，浇水时有人值守。避免水源浪费，每天浇水完毕后关闭阀门，收好水管并在固定地点存放。
- 4) 建立绿化养护用水管理制度，并遵守业主的相关用水管理规定。

5.2.5 园建、设施维护

园路、铺装及花坛：保持路面清洁、美观、完好无损，及时清除路面垃圾杂物，修补破损并保持完好。定期清洁花坛表面，保持花坛的干净整洁，及时修补破损并保持完好。

5.2.6 绿地保护

乙方应采取各种措施保护合同范围内的绿地不被侵占、花草树木不受破坏，无乱摆乱卖、乱停乱放的现象。制止蓄意损毁绿化的行为，包括经常巡视现场、设置篱笆、安置警示标牌等等措施。对因人为、交通等造成绿化破坏的，乙方应及时向当事人追讨损失，必要时甲方予以协助；对确因施工需要占用绿化的，乙方应及时通报甲方，并对占用期间的施工行为进行监督。

5.3 安全标准

1) 安全指标

➤ 事故指标

- ① 重大安全责任事故发生率为零；
- ② 不发生一般及以上火灾，管辖区域内的火险事件为零；

- ③ 不发生高空坠落、物体打击、触电伤害、坍塌和倒塌等伤害事故；
 - ④ 不发生人身轻伤及以上人身事故；
 - ⑤ 不发生职业中毒事故；
 - 非生产安全指标：杜绝个体职业安全伤害事件，不发生负主要责任的一般及以上交通事故，不发生责任性治安案件及刑事案件，不发生负主要责任的一般及以上设备设施损坏事件。
 - 户外作业环境涉及人员中暑、蛇虫咬伤、机械伤害、交通安全、临边坠落等风险。户外作业过程涉及绿化养护工作动土开挖损坏地下管道或管线，管理责任区域“三防”等主要风险。涉及上述风险时，作业人员在工作前必须接受相关培训并取得授权，必须理解作业活动的相关内容，做好应对风险的有效预防措施。开工前召开班前会，关注员工状态、工作地点应通风良好，光线充足，检查作业措施落实情况，做好施工过程中的管控并遵守核电的工业安全规定。现场配备防暑降温药品，由乙方自行采购，费用乙方承担。
- 2) 消防安全要求
- 仓库、各个点的工具间，材料工具应摆放整齐，留有通道，严禁堆放易燃品，严禁在仓库内吸烟及明火施工。
 - 仓库内不得使用碘钨灯、60W 以上的白炽灯照明，工作人员离开仓库时必须切断电源。
 - 仓库内应配备相应的灭火器材。
 - 所有工具房内不能存放报纸、塑料、纸箱等易燃物品及无用的清洁物品，严禁在工具房内吸烟点火。
 - 每位员工牢记消防报警电话，掌握报警要领和常用消防器材的使用，发现火警，应立即采取应急处置措施，（消除火警并）及时报警并报告班长或辖区管理处，正确引导人员疏散并对初起火灾进行干预。
- 3) 作业安全要求
- 每位员工应保持清醒的头脑，树立“事事讲安全、处处讲安全、时时讲安全”的观念，做到不管干什么工作对安全都不能掉以轻心，在确保安全的前提下开展有序工作。
 - 作业时，严禁野蛮作业，碰伤员工，暂不使用的工具要存放好，工具按规范摆放至（制）指定位置。
 - 机械操作时：
 - ① 检查机械设备是否完好，有无配件松动。
 - ② 检查电源、电线、插座板有无漏电，是否完好。
 - ③ 须作业的地方，用防护栏围好，并放好告示牌操作中。
 - ④ 要按各种设备使用说明规定，性能规范操作。
 - ⑤ 操作员应精神集中，安全作业，如有人进入圈内时，应停止操作，在墙边、柱边，特别是玻璃墙边、铝合金边角，作业时要高度集中精力，严禁清洁设备碰到墙、柱、玻璃上。

⑥ 清洁剂比例，应按说明比例或（领导）甲方下达的比例（配备）调配，严禁化学清洁剂混合使用。

⑦ 操作后，机械设备要清洗干净，先断电源线再收集电线，并检查作业区有无遗留物品，推回（机械房）指定位置定位摆放。

⑧ 机械操作时，应指定专人操作，严禁他人使用。

⑨ 机械设备在使用过程中发生故障时，应立即停止使用并向班长或主管汇报，及时维修，严禁机械设备“带病”作业。

⑩ 乙方对机械设备要月检、季检、年检登记，并在各种机械登记册上都有档案。

➤ 外围高空及室内高空作业（如有）：

① 严格按《高风险作业管理规定》要求进行作业，正确使用相应作业工具及安全防护用具。

② 作业人员应根据作业工具的不同，配备至少（同时）有 2 人及以上。

③ 检查升降机，高空架、梯子等是否安全牢固。

④ 作业区下 8m 设立围栏区，并放好告示牌。

⑤ 工作前应戴好安全帽，（高空上）高处作业需系好安全带，作业区下面有人看守。

⑥ 高空作业员工，精神饱满无病态，作业时集中精力，高台上作业人员不超过 2 小时更换作业。

⑦ 使用高空架时不准穿水鞋作业，应穿防滑平底便鞋。

➤ 使用铝梯爬高清洁、修剪时：

① 铝梯要放平、放好，确定稳牢后，才能爬梯。

② 爬高作业时，作业区下面围栏要围好，放好告示牌。

③ 1—3m 铝梯作业时，下面应有专人扶持铝梯。

④ 3—5m 铝梯作业时，员工必须做好安全措施，带好安全帽、穿平底便鞋等，下面至少应有 1 人扶持才能作业。

⑤ 高空作业时，身体健康、必须要 2 人以上一起作业，确保一人作业一人监护。

⑥ 爬铝梯时严禁爬上铝梯的顶端，跨坐及踩在上端两级踏步。

⑦ 作业过程中，手脚并用，重心要稳，严禁跨步、单脚、身体往后倾斜清洁工作。

➤ 公共场所漏水、拖地、刮水、局部清洗，要放好告示牌，近距离位置（不超过所在位置的 3m 外）并立即抹干地面。下雨天、回南天需及时敷设防滑垫/地毯。卫生间清洗注意事项：

① 卫生间清洗、刮水必须放置作业告示牌。

- ② 卫生间清洁剂，严禁混合使用，应按规定比例使用。
- ③ 洁厕剂、消毒水等物品不能混用，严禁放于洗手台上。
- ④ 严禁爬上洗手台上清洁作业。
- ⑤ 严禁用湿布清洁电器设备。
- ⑥ 严禁冲水清洗时把水流到电器上。

➤ 危险品的安全管理

作业过程中，使用符合清洁材质的中性清洁剂，严禁使用危险品（具有易燃、自燃、易爆、毒害、腐蚀、放射性等危险性质，如天那水），农药的采购、贮存、使用严格遵守国家相关法规与操作规定。

6、其他要求

6.1 人员要求

- 1) 为使服务按质、按量、按时及有序实施，乙方对本项目必须制定并提供完善和稳定的管理组织机构及高效、高质的清洁、绿化服务计划；须配置项目负责人负责配合甲方在现场统筹管理员工，负责对员工的管理与培训，并负责与甲方进行工作业务联络，协调甲乙双方的关系，接受甲方的工作监督和检查；每月派人到现场检查、指导及培训一次，并与甲方举行例会，进行沟通、交流等。
- 2) 参与本项目的服务人员（管理人员除外）女性年龄不超过 55 周岁，男性年龄不超过 60 周岁，并为服务人员购买包括但不限于社会保险（如医疗保险、工伤保险、意外保险、公积金等），为超过国家法定退休年龄的员工购买保额不低于 100 万元的商业保险，乙方服务人员必须按甲方要求完成相关入职、入场资料（如简历、无在案记录、合同复印件、社保清单、保险合同或保单复印件、体检报告等）。
- 3) 所有员工要求统一着装，佩戴工作证，劳保用品（包括劳保服、劳保鞋、安全帽及员工日常工作所需的）等，乙方进行采购，费用乙方承担；
- 4) 须自行解决员工食宿、交通问题（包含日常工作和因加班、值班、甲方零时用工时员工的住宿、交通，以及恶劣天气环境下员工住宿、交通问题），并提供员工住宿、交通安排（接送上下班员工车辆车况需满足基地车辆管理要求）计划至甲方并落实。须做好清洁、绿化服务区域内的环卫清洁、绿化管养工作，各种记录应及时、完整、不遗漏、不出错，

资料保存完好（按甲方要求提供配套服务规程）。

- 5) 员工因违反甲方有关管理规定被有效投诉 3 次或因其他原因违法犯罪被处罚的，甲方有权要求撤换相关管理人员、服务人员，乙方必须保证区域内正常清洁、绿化的条件下 3 个工作日内予以撤换。
- 6) 服务人员在辖区内不得有大声喧哗、打闹等行为，在服务区非吸烟区范围内禁止吸烟。
- 7) 文明工作，不得有乱扔垃圾、随地吐痰、穿拖鞋、短裤等行为。
- 8) 服务人员工作期间不得串岗，或进入非自己工作范围区域。
- 9) 服务人员不得携带工作需要外任何物品。
- 10) 服务人员捡到东西及时上交班长或辖区管理人员，不得据为己有，绝对禁止有偷窃等任何违法乱纪行为。
- 11) 服务人员要节约使用水、电等，在使用水进行作业时，不得影响办公，并随时放好作业提示标志。
- 12) 服务人员如发现破坏辖区内设施、设备等行为者，要及时制止，并报告班长或主管人员。
- 13) 服务人员须遵守公司及辖区其它安全、消防管理等规定。

6.2 项目服务要求

为了促进业务的专业化、规范化发展，提升服务质量，乙方应与相关专业的技术院校建立长期稳定的合作关系，具体要求如下：

- 1) 乙方每年需从甲方指定的地点周边或国家规定的乡村振兴地区周边合作院校中引入或招聘一定数量的实习生或应届毕业生，以满足甲方业务发展对人才的需求。
- 2) 乙方需确保引入或招聘的实习生或应届毕业生具备相关的专业知识和实践技能，能够适应业务的岗位需求。
- 3) 乙方应为引入的实习生或应届毕业生提供必要的培训和指导，确保他们能够快速融入团队，提升工作效率。
- 4) 乙方应定期对实习生或应届毕业生进行工作表现评估。
- 5) 乙方应保障实习生或应届毕业生的合法权益，按照国家法律法规和公司规章制度为其购买保险、支付相应薪酬和福利待遇。

6) 乙方应定期向甲方报告引入或招聘实习生或应届毕业生的工作进展和成果。

7) 甲方可根据业务发展需要，向乙方提出人才培养与引进的具体要求和议。

6.3 易耗品要求

开展清洁、绿化服务所需的各类工器具及易耗品由乙方负责自行配置（根据各分公司实际，易耗品、工器具如由甲方提供的，乙方按需领用；由乙方提供的易耗品，甲方按月据实结算）。乙方提供清洁作业所需使用的各种工具、耗材（包括但不限于毛巾、拖把、扫把、垃圾袋、清洁用洗涤剂、公共卫生间卷纸、擦手纸、洗衣液、樟脑丸、清新剂、芳香盒等工具耗材）、安全防护劳动用品。易耗品补充、纸巾类等须为环保合格产品，垃圾袋需要使用全降解款。建议使用现有品牌或与现有品牌同档次，如更换品牌需要先提供样品给甲方，双方商定后才可投入使用。乙方提供绿化养护所需工具、材料（除肥料、农药、绿植花卉及绿化苗木由甲方提供），包括但不限于锄头、铁铲、竹耙、垃圾收纳袋、剪刀、树体涂白材料、塑料篾扎带等。

主要易耗品清单：

序号	商品名称	规格型号	单位
1	垃圾袋（白/黑）	45*50/100 个/扎，50 扎/袋	扎
2	垃圾袋（白/黑）	50*60/100 个/扎，50 扎/袋	扎
3	垃圾袋（白/黑）	45*50/100 个/扎，50 扎/袋	扎
4	垃圾袋（白/黑）	80*90/20 个/扎，30 扎/袋	扎
5	垃圾袋（白/黑）	60*80/20 个/扎，50 扎/袋	扎
6	垃圾袋（白/黑）	80*100cm	个
7	垃圾袋（白/黑）	100*120	个
8	垃圾袋（白/黑）	黑 120*145 50 只/卷	卷
9	擦手纸	225mm*230mm*200 抽/包，20 包/件	件
10	大盘纸	91mm*240m*2 层*240 米/卷，12 卷/件	件
11	大盘纸	4 层/700 克/卷/12 卷/件	件
12	软抽纸	168mm*210mm*3 层*152 抽/包，48 包/件	件
13	抽纸	M 码 24 包/箱	箱

综合服务公司清洁、绿化服务采购技术规范书

14	卷纸	100mm*138mm*3 层*140g/卷, 27 卷/件	件
15	雨伞袋	100 个/包	包
16	观音牌塔檀香	80 盒/箱, 10 圈/盒	盒
17	纤维长毛巾(白)	30*70CM	条
18	纤维长毛巾(兰)	30*70CM	条
19	纤维长毛巾(红)	30*70CM	条
20	小方巾	全棉白方巾 30g/条 30cm*30cm	条
21	加长毛巾	全棉白毛巾 100g/条 40cm*30cm	条
22	纤维巾	超细纤维毛巾 40cm*30cm	条
23	百洁布(粗面)	/	块
24	百洁布(细面)	/	块
25	易抹不锈钢油	3.78 升/桶/美国邓氏	桶
26	起蜡水	3.78 升/桶	桶
27	玻璃刮胶条	105CM	根
28	玻璃刮刀	14 寸	把
29	柠檬洗洁精	20KG/桶	桶
30	洁厕灵	20KG/桶	桶
31	漂白水	20KG/桶	桶
32	漂白水	600g	瓶
33	硫磺粉	50KG/包	包
34	洁厕液	600g	瓶
35	洁而亮	500ml	瓶
36	84 消毒液	25KG/桶	桶
37	地板清洁剂	500ml	瓶
38	洗手液	500ml	瓶
39	固体清新剂	70g	块
40	空气清新剂	香薰	瓶
41	茶垢清洁剂	500g	瓶
42	玻璃清洁剂	4 斤装	瓶
43	洗衣粉	1.7kg	包
44	洗衣粉	2.36kg	包
45	碧丽珠	330ml	瓶
46	管道疏通剂	300g	瓶
47	三角除臭块	小便斗芳香消臭三角块	个
48	尿斗香块	小便斗芳香消臭香块	袋

7、开口项服务

7.1 开口定义

- (1) 开口项目是指清洁、绿化服务中常规服务项目以外，定期或间歇性发生的服务需求项目，主要以解决合同执行过程中出现的临时性、突发性的清洁、绿化服务项目，确保现场及客户的需求得到及时有效地处理。
- (2) 开口服务项目一般采用综合单价形式进行核算，综合单价无法确定可采用“人工单价+材料实报实销+国家规定的税费”的模式。

7.2 开口服务项目范围及要求

- (1) 开口服务项目涉及服务中各种临时性、突发性的服务需求，具体详见《开口项目清单》。
- (2) 乙方针对清单中服务项目和服务内容，配备专业的服务机构和服务人员，以便高质量完成开口服务任务。
- (3) 特种作业严格遵守相关管理规定，开口项目乙方必须按照要求配置安全监督人员，执行过程中产生的任何安全问题由乙方自行承担。
- (4) 乙方需按照甲方要求按时完成开口项目的实施，可根据实际情况向甲方申请延期，未能按期完成将纳入合同考核作为扣分项。
- (5) 高风险作业严格按相关高风险作业操作规程执行，作业方案必须经乙方相关管理人员确认并报甲方备案方可实施，实施过程中须有专业的安全监督人员。
- (6) 开口服务项目执行过程中所涉及的劳动工具、劳保及安全防护用品均由乙方自行提供。

7.3 开口项目处理原则

- (1) 开口项目执行严格按《开口项目申请表》的流程要求进行。
- (2) 开口项目完成后乙方须如实填写实际完成工作量，且必须要有甲方接口人员的签字确认。
- (3) 开口项目的结算随月度考核的周期同期结算。

7.4 开口项目清单

序号	项目	内容	服务标准	单位	备注
1	室内空气检测	室内有害物质检测	出具国家认可的检测报告	点	
2	室内空气治理	室内有害物质消除	出具国家认可的检测报告	m²	
3	高空外墙清洗	2米以上高空外墙清洗	墙面干净无污渍	m²	
4	高空玻璃清洗	2米以上高空玻璃清洗	玻璃光亮无污渍	m²	
5	初次/开荒清洁	新建、重装后的初次清洁	室内设施及地面干净无污渍、无杂物	m²	
6	地毯清洗（羊毛）	办公楼地毯清洗	地毯干净无污渍，色泽统一	m²	
7	地毯清洗（化纤）	办公楼地毯清洗	地毯干净无污渍，色泽统一	m²	
8	干洗沙发、椅	干洗沙发、座椅	沙发、座椅干净无污渍	位	
9	窗帘清洗	办公楼窗帘拆洗、回装	窗帘干净无污渍	m²	
10	办公楼洗地打蜡	办公楼洗地打蜡	地面干净无污渍、无杂物	m²	
11	抽粪服务	基地内化粪池抽粪处理	化粪池基本抽空，抽粪车满载	车	
12	地面及石材抛光、护理	日常地面及石材抛光护理	地板明亮无污渍、无杂物、无水印	m²	
13	大理石清洗	大理石护理	无污渍、无杂物、无水印	m²	
14	大理石翻新	大理石修复、更换	规格统一	m²	材料加人工
15	铺植草坪	裸露地整地、铺种草坪、满铺、	草坪铺种平整、打实、间距1-2CM	m²	含草坪采购费
16	种植绿篱、花坛	整地，种植绿篱花坛	苗木规格、种植密度适宜、修剪平整、现场无垃圾留存	m²	含植物采购费
17	种植乔木	整地、挖穴、种植乔木	苗木规格、种植密度适宜、现场无垃圾留存、乔木修剪支撑到位	棵	胸径 7-8 公分、含植物采购费
18	种植灌木	整地、挖穴、种植灌木	苗木规格、种植密度适宜、现场无垃圾留存、灌木修剪造型美观	棵	冠幅 60-80 公分、含植物采购费
19	接待摆花及所有鲜插花	按需求摆放各种盆栽、鲜花和鲜插花	植物健壮，叶色翠绿，鲜插花花色艳丽、新鲜，摆放及时，盆栽规格符合现场要求。	盆	
20	特殊情况下的接待、会议摆花需求	按需求摆放各种盆栽、鲜花和鲜插花	植物健壮，叶色翠绿，鲜插花花色艳丽、新鲜，摆放及时，盆栽规格符合现场要求。	盆	
21	新增室内盆栽	按需求摆放各种盆栽	植物健壮，叶色翠绿，摆放及时，盆栽规格符合现场要求。	盆	因养护不当造成的更新

综合服务公司清洁、绿化服务采购技术规范书

					由乙方自行承担
22	绿地压沙	草坪修剪、打孔、梳草、施肥、扒平、滚压、浇水、垃圾清运	草坪修剪平整、梳草打孔密度适宜、肥料撒施均匀、滚压平整、垃圾清运及时。	m ²	
23	根据甲方通知安排的专项改造	根据改造方案进行改造	达到图纸及改造方案所规定的标准		
24	零星用工(工作日)	普通人工	具备完成业务的工作能力	工日	
25	零星用工(节假日)	普通人工	具备完成业务的工作能力	工日	
26	零星用工	工作负责人	具备完成业务的工作能力	工日	
27	零星用工	保洁固定人工	具备完成业务的工作能力	月	
28	零星用工	绿化固定人工	具备完成业务的工作能力	月	
29	零星用工	专职司机	具备完成业务的工作能力	月	
30	特种作业	(资质证书和操作证)	具备完成业务的工作能力	工日	
31	室内清洁	零星室内保洁	指不在日常清洁范围内的临时保洁(不含开荒)	m ²	
32	户外除草	零星户外除草	指不在技术规范内的临时除草	m ²	含荒林清杂
33	废料运输	/	包含装、运、卸	m ²	
34	综合脚手架	/	包含装、运、卸	m ²	
35	活动脚手架	/	包含装、运、卸	m ²	
36	高空车	高空作业	12-26 米车型	台班	
37	挖机	坑道开挖或平整场地	PC60	台班	
38	挖掘机	坑道开挖或平整场地	斗容量 0.22m ³	台班	
39	挖掘机	坑道开挖或平整场地	斗容量 0.65m ³	台班	
40	吊车	高空作业	25 米长臂、带高空作业篮	台班	
41	洒水车	浇水/加水	5 吨	台班	
42	洒水车	浇水/加水	6 吨	台班	
43	洒水车	浇水/加水	8 吨	台班	
44	自卸车	/	5 吨	台班	
45	自卸车	/	10 吨	台班	
46	自卸车	/	15 吨	台班	
47	管道高压疏通	疏通管道油块堵塞	/	元/米	
48	高压水枪设备	冲洗外墙、人行道、广场等	/	台班	
49	拆地砖	地板砖、水泥层拆除	开挖深度 100mm 以内	m ²	

综合服务公司清洁、绿化服务采购技术规范书

50	地面开挖	水泥路面、地板砖路面	开挖深度 900mm 以内	m³	含辅助工具 路面切割机， 风炮机
51	地面开挖	水泥路面、地板砖路面	开挖深度 1400mm 以内	m³	含辅助工具 路面切割机， 风炮机
52	回填路面	水泥路面	回填深度 850mm 以内，含面层 基层垫层	m³	水泥砂浆及 路面平整养 护
53	回填路面	水泥路面	回填深度 1300mm 以内，含面层 基层垫层	m³	水泥砂浆及 路面平整养 护
54	物探费	路面开挖管线物探	包括给水、排水、电力、通讯 (钢铁材料构成的金属管线， 陶瓷塑料水泥材料构成非金属 管线)	点	
55	下水道疏通	堵塞管道疏通	恢复可用状态	元/ 米	
56	更换种植土	绿化改造	矿物质丰富、无石头及杂物	m³	
57	建筑垃圾处理 费	装修装饰建筑垃圾	包含装、运、卸	车	
58	空置房清洁	/	干净无污渍、无杂物，可随时 入住	间	
59	排水明沟(无盖 板)杂物清理	清杂	无杂物	m²	
60	日常服务消耗 品及其他代采 购	/	/	项	
61	有害垃圾收集 及外运处理	/	/	m³	
62	化粪池/污水抽 吸	化粪池、污水井抽排	/	m³	
63	有害生物防治	有害生物防治	/	项	
64	常住房预约清 洁	/	干净无污渍、无杂物，可随时 入住	间	
65	热水器清洗	/	/	台	
66	洗衣机清洗	/	/	台	
67	隔油池清理	隔油池清理	符合标准要求	m³	
68	家政服务	/	/	项	
69	洗车服务	/	干净、无污渍	辆	
70	床单	布草清洗	干净、无污渍	套	
71	被套	布草清洗	干净、无污渍	套	
72	枕套	布草清洗	干净、无污渍	套	

综合服务公司清洁、绿化服务采购技术规范书

73	浴巾	布草清洗	干净、无污渍	条	
74	毛巾	布草清洗	干净、无污渍	条	
75	毛毯	布草清洗	干净、无污渍	条	
76	床护垫	布草清洗	干净、无污渍	件	
77	子母被	布草清洗	干净、无污渍	套	
78	劳保服上衣 (冬)	布草清洗	干净、无污渍	件	
79	劳保服裤子 (冬)	布草清洗	干净、无污渍	件	
80	两件套夹棉劳 保服	布草清洗	干净、无污渍	件	
81	床垫	布草清洗	干净、无污渍	件	
82	反光背心	布草清洗	干净、无污渍	件	
83	劳保服上衣 (夏)	布草清洗	干净、无污渍	件	
84	劳保服裤子 (夏)	布草清洗	干净、无污渍	件	

注：上表未述项目需求，需另外报价，经甲乙双方确认后开展实施。