# 浙江同济工程管理有限公司关于皂李湖景区2023年度环境管控服务采购项目的征求意见

一、征求意见范围：

1．是否出现明显的倾向性意见和特定的性能指标；

2．影响采购“公开、公平、公正”原则的其他情况。

二、合格投标人：

1、符合《虞国资委〔2022〕42 号》第十八条

1．具有独立承担民事责任的能力；

2．具有良好的商业信誉；

3．具有履行合同所必需的设备和专业技术、售后保障等能力；

4．有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5. 参加采购活动前三年内，没有重大违法记录、严重失信行为和行贿记录；

6．法律、行政法规规定的其他条件。

2、本次招标不接受联合体投标。

3、本项目采用资格后审的审查方式，由采购人负责审查。

三、征求意见回复：

1．意见递交时间：2023年5月6日16时30分前（节假日除外）递交

2. 意见递交方式：各供应商及专家提出修改理由和建议的，将书面材料签字（盖章）并密封后送至浙江同济工程管理有限公司（绍兴市上虞区百官街道市民大道588号五洲大厦6楼602室），外地可扫描件发送邮箱至819209302@qq.com扫描件必须签字（盖章）。

3．意见接收机构：浙江同济工程管理有限公司/绍兴市上虞舜业农业发展有限公司

4. 联系人：张先生/陆女士

5. 联系电话：15988267488/0575-89290536

浙江同济工程管理有限公司

绍兴市上虞舜业农业发展有限公司

2023年4月28日

# 第一章　采购内容及要求

## 一、采购范围

本次采购内容为：管理区域为皂李湖湖区，环湖道路、花海泛舟等节点及征收或流转的地块山林，黄潘路沿线区域，皂李湖公园，渔场，皂李湖村的拆迁征收地块、保留建筑及文物保护点，梁湖街道原220KV上虞变地块等，项目采购后，若有土地出让或新流转湖田林地的，人员、费用等按比例增减。管理职责包括山林防火、设施防盗、安全管理、卫生保洁、水面管护及其他相关管理职责，协助发包单位加强皂李湖区域的日常管理与应急管理等。

## 二、总体要求

1. 执勤：24小时值班、巡逻，确保工作范围内人员、财产（含建筑、设施、设备、绿化）等安全，做好管理、防范、宣传、引导等工作，负责景区车辆管理工作，做好景区活动期间的秩序维护工作，有效防范、遏止和处置各类突发事件，特别是山林防火工作，避免安全生产责任事故的发生。

2. 每日早、晚做好景区清场、消毒工作。

3. 保洁范围：皂李湖区域范围内，特别是黄潘公路（百丰线至杨肖线）及两侧人行道杂草清理、十七孔桥东西及厕所、杜成岛、环湖道路、湖山广场、桥东营地、马湾营地、花海泛舟等相关区域保洁，皂李湖湖面及皂李湖村入口河道垃圾、漂浮物清理、蓝藻整治等。

4. 保洁内容：地面、路面、山林、水域（含水草清理）、水池淤积物、广场、绿地、停车场、排水沟、下水道和各类消防设施、垃圾箱、标识标牌、雕塑等。

5.保洁要求：8小时值班巡查，确保景区内各区域、场所无杂物纸屑、无枯草落叶、无农作物、无积水；排水沟、下水道畅通，无堵塞渗漏；垃圾箱、灯具表面干净、无灰尘；水池无淤积物；水面无漂浮物、水草不露出水面，小广告清理，保洁区域内定期消毒，防止蚊蝇滋生，消除“四害”；负责做好景区活动期间的卫生保洁工作。

6.落实应急措施。遇特殊情况、灾害性气候等要加强巡查工作，做到处置迅速及时，服务保障有力，安全万无一失。

**三、人员配置要求：**

本项目需物业服务人员共计84人,38周岁以下保安6名,原则上要求60周岁以下保安46名、55周岁以下保洁31名，兼职水电工1名（持电工证）。

1.地块管理。防火防盗防设施破坏。地块及山林面积 4898 亩，管护人员共计 30 名，包括：罗岭、澜陵口、皂李湖东侧、象山、刘家等流转地块，皂李湖村征收地块，倪家及周边，大岙及周边，马朗湾，黄家堡等流转地块。**若皂李湖周边山林发包后，罗岭、澜岭口及刘家山林地块巡逻人员相应减少 4 名。**

2.湖泊管理。湖面保洁、阻止垂钓、清理地笼、小岛日常管理等。保洁 3 名，面积 2320 亩。包括：皂李湖二号闸入口河道、湖内除杜成岛以外的其他小岛、整个湖面。

3.卫生保洁。黄潘路、十七孔桥及周边、环湖路道路、环湖沿线两侧区域、厕所等保洁管理，保洁 21 人，17.1 万平方米。包括黄潘路除隧道区域约 550 米长、22 米宽路段以外的其他路段，环湖道路及周边区域。包括：6.8 公里*8 米宽，1.2 公里*32 米宽，3.55 公里*22 米等道路。

4.花海泛舟（露营区）、马湾营地、大岭岙（独岛对面）、十七孔桥东西侧巡逻（含桥东营地）保安 10 人， 保洁 5 人，做好区块内的安全管理和保洁服务。

5.杜成岛公园 51 亩（含湖心营地）,巡逻保安 4 人、保洁 2 人，负责公园（含湖心营地）范围内的日常安全和保洁。

6.皂李湖村运河两侧各 50m 内建筑保安 2 人，文物保护点保安 2 人，220kv 地块保安 2 人，做好定期巡逻、服务范围内所有区域安全和保洁。

7.监控室保安 2 人,全面熟悉皂李湖监控室内的设备功能和使用程序与方法，确保设备的正常运转。

8.兼职电工 1 名。随着景区用电、用水设施的增加，便于及时维修。

<u>因土地出让或山林土地新流转导致管护面积有所增减的，管护人员、保洁人员及费用根据面积按比例增减。</u>

9.保洁车驾驶员1名(由保安或保洁兼任），持证上岗。

10.保安、保洁等员工必须按劳动法等相关规定休息，休息所需补充人员应由中标单位自行安排，保证按招标文件规定的地段、岗位不缺人。杨梅成熟采摘期间保安、保洁员工作息时间必须服从业主方安排。

11. 现场负责人要求

工作时间：每天上午7：30～晚上9：30值班。（遇特殊情况工作时间按业主要求进行调整）。

工作内容：制订管理制度、巡查制度、考核细则。组织协调保安、保洁人员，并对保安、保洁人员的工作进行督查、考核，对管理范围内的一切设施、设备进行定期检查，并将检查情况每周一次上报业主方。妥善处理突发事件和应急事件，遇到重大事件立即上报业主方，并配合业主方做好相关工作。

12. 全体工作人员（含现场负责人）应服从业主方的统一指挥和调度，具体由现场负责人根据业主方要求落实。

**四、设备、工具配备：**

中标单位要配备1.5吨（含）以上保洁车一辆，湖面保洁电动船1只（含）以上，巡逻电瓶车不少于20辆，对讲机不少于30只，3方道路清扫车1辆，三轮运输电动车2辆，小型山林消防巡逻车1台，背负式喷雾灭火枪5支；并需要给保安、保洁人员配置相应的服装，车辆、人员办理好保险。

**五、合同日期：**

合同日期：1年,2023年　月　日-2024年　月　日。

**六、付款方式及要求：**

**1.合同总金额：_____（￥：_____），该采购项目费用由舜业农业公司支付，每季度在考核基础上支付一次，当季度支付金额为该项目中标价的25%，如考核有扣款则扣款金额由中标单位提前汇入舜业公司账号。季度考核得分取月度考核得分的平均值，年度考核得分取季度考核得分的平均值。**

**2.履约保证金（合同价的1%）在服务期结束后30个工作日内一次性无息退还。**

**七、考核办法 ：**

1.考核目标：景区安全有序，环境整洁优美；

2.对中标单位考核工作由业主方景区物业管理工作考评小组组织实施；

**3.考评采取评分制，按《物业管理服务考核标准》打分，采取定期不定期考核。季度考核得分取月度考核得分的平均值，季度考核得分与物业管理单位**

**的季度承包经费挂钩，年度考核得分取季度考核得分的平均值，年度考核得分与物业管理单位的年度承包经费挂钩，具体经考评小组审核后确定，总分为 100 分；**

4.奖罚的依据是考核结果；

5.根据考核得分，对中标单位做出如下处罚：

**(1)考核得 95 含以上的，管理费可得 100%。**

**(2)考核得 91（含）—95 分，管理费可得 95%-99%。**

**(3)考核得 86(含)—90 分，管理费可得 90%-94%。**

**(4)考核低于 85(含)分的，向中标单位提出严重警告，管理费可得 60%。**

(5)连续两次考核平均分低于 85 分或在上级检查中被通报批评 3 次以上的扣除履约保证金及当次管理费，并清退承包商；

6.设置重大活动配合经费，中标方根据业主方要求增加相应人员和配置的，业主方进行补助，最多每次不超过 5000 元；

7.物业管理服务考核办法以业主解释为准。

## 物业管理服务考核标准

| 项　目 | 考 核 内 容 | 基本分 | 考 核 标 准 | 扣分 |
|---|---|---|---|---|
| 一、人员管理（20 分） | 1.遵纪守法，举止文明，行为规范，注意维护景区形象。 | 5 | 未按规定，举止不文明，与游客发生争吵或其他有损景区形象的，每起扣 1 分。 | |
| | 2.佩证上岗，统一着装。 | 5 | 未按规定佩证上岗，统一着装，每人次每起扣 1 分。 | |
| | 3.上岗时不吸烟,不脱离工作聚众聊天。 | 5 | 未按规定的，每人次每起扣 1 分。 | |
| | 4.按业主要求落实工作人员，开展各项工作。按规定时间落实作息制度，不迟到、早退，同时做好交接班工作。 | 5 | 未按规定执行的，每人次每起扣 1 分。 | |
| 二、保安管理（30 分） | 1.工作人员要经常巡视，确保责任区内无违规现象，确保责任区内苗木及其他设施、设备完好。夜间巡查员、值班人员不得在工作时间内睡觉及做与工作无关的事情。 | 5 | 未按要求巡查、值勤和夜间值班的，每起扣 1 分；对游客不文明行为未及时阻止的，每起扣 1 分；由于管理不善造成苗木及其他设施、设备被盗被毁的，每起扣 2 分，隐瞒不报的，一经查实，每起扣 5 分。 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2.按要求做好书面检查记录，发现存在安全隐患的，应及时向业主报告。发现故障、损坏或其它原因造成影响的，须及时维修处理，不能维修处理的及时向业主报告。 | 5 | 未按规定巡检发现问题后及时处理或未及时报告的每起扣 2 分。 | |
| | | 3.保持景区内标志标牌、亮化、监控、音响设备整齐完好，对破损、歪倒的应及时扶正，并上报。 | 5 | 未按规定每起扣 2 分。 | |
| | | 4.做好责任区内的治安、森林防火等管理工作，发现问题及时处理或报告。 | 5 | 发生治安事件或森林防火隐患时未及时报警，处置不力的，每起扣 2 分。造成重大影响的，每起 5 分。 | |
| | | 5.及时整治湖面垂钓、放地笼偷捕渔业资源等行为，制止外来未经许可的经营活动和车辆，并上报。 | 5 | 整治不及时或制止不力的，每起扣 2 分，造成严重后果或较大损失的，每起扣 5 分。 | |
| | | 6.防止责任区内出现空地抢种、农产品偷盗行为、乱倒渣土、乱搭乱建、湖面垂钓行为的。 | 5 | 制止不及时或制止不力的，每起扣 2 分。 | |
| **三、保洁管理（30 分）** | （一）保洁设备 | 1.按业主要求落实各种设备，1.5 吨（含）以上保洁车，湖面保洁电动船等应每天到岗。 | 3 | 未按规定执行的，每人次每起扣 1 分。 | |
| | (二)地面、路面保洁 | 1.经常性巡回清扫，做到地面及道路两侧无垃圾、积水、积雪、落叶。 | 3 | 巡扫人员不到位的，每起扣 1 分；出现果皮、纸屑、塑膜、烟蒂等垃圾，每起扣 0.5 分；地面有积水或积雪的，每起扣 0.5 分。 | |
| | | 2.保证排水沟、下水道畅通，无堵塞渗漏。 | 3 | 未按规定的每起扣 1 分。 | |
| | | 3.各项活动开始前和结束后必须及时清扫干净。 | 3 | 未及时组织人员清扫，每起扣 1 分。 | |
| | (三)山林保洁 | 1.对草坪上的枯叶进行经常性清扫，无较大面积落叶存在。 | 3 | 发现较大面积落叶未及时清扫，每起扣 1 分。 | |
| | | 2.对草坪上的生活垃圾进行经常性巡回捡拾，保持草坪整洁、无垃圾、人畜粪便。 | 3 | 景区内出现果皮、纸屑、塑膜、烟蒂等生活垃圾、人畜粪便每起扣 1 分；其它绿带内出现陈旧性或较大范围的垃圾，每起扣 1 分。 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 3.对山脚处的垃圾、枯叶枯枝等进行经常性清扫。 | 3 | 发现未及时清扫的，每起扣1分。 | |
| | (四)水面保洁 | 1.保持区域内水面洁净，及时打捞生活垃圾等漂浮物，保证水草不露出水面，无大面积落叶。 | 3 | 未按规定打捞，每起扣1分。 | |
| | (五)其他保洁 | 1.对消防设施、垃圾箱、标示标牌等设施长期性保持干净整洁。 | 3 | 未按规定擦洗或发现设施不洁的，每起扣1分。 | |
| | | 2.及时清除张贴的各类杂乱广告，定期做好室内通风工作，防止发潮、发霉。 | 3 | 未按规定清除的，每起扣1分。 | |
| **四、其它（20分）** | | 1.及时落实业主提出的整改要求，对大型活动（演出活动）或某些需紧急处置的情况，在接到通知后，中标单位应无条件在规定时间内突击完成。 | 5 | 未按业主要求落实的，每起扣5分。 | |
| | | 2.不发生负面新闻曝光或群众投诉事件。 | 5 | 因中标单位工作不当或管理不善造成的负面新闻曝光或群众投诉事件，每起扣5分。 | |
| | | 3.不发生被上级部门、领导批评的现象。 | 5 | 在上级部门、领导视察参观过程中，发生因乙方工作不当或管理不善造成被点名批评的情况在月汇总考核中扣5分。 | |
| | | 4.每月做好月总结上报业主。 | 5 | 未及时上报每起扣1分。 | |
| | | 总得分 | 100 | | |