**附件5：《镇属公园物业服务项目内容及要求》及《镇属公园物业管理项目考核表》**

**镇属公园物业服务内容及要求**

1. **项目概况**
2. 项目背景概述：镇属公园包含古镇镇灯都生态湿地公园及古镇镇中心滨河湿地公园，其中灯都生态湿地公园物业管辖面积约683亩；中心滨河湿地公园位于灯都生态公园旁，物业管辖面积约467亩。现将灯都生态湿地公园绿化养护、卫生保洁、治安巡查、基础设施设备维护、监控系统维护与中心滨河湿地公园绿化养护、卫生保洁、基础设施设备维护纳入物业服务管理范围
3. 项目服务要求简述：承接灯都生态公园和中心滨河湿地公园物业服务项目
4. **服务具体要求**
5. **工作内容及范围：**
6. **绿化养护管理：**
7. 灯都生态湿地公园绿化养护按二级标准，中心湿地滨河公园绿化养护按三级标准。灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园所有地域。
8. 公园内所有绿地。
9. 公园前广场部分区域、苗圃区。
10. 合同期内园各专类区、其他需绿化养护的绿地及新增专类园区。
11. 中心滨河湿地公园所以绿地。
12. **卫生保洁（含垃圾清运出园区）：**
13. 灯都生态湿地公园每天全面清扫保洁；中心滨河湿地公园每天清扫保洁。包括灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园所有地域（含水域、绿地及机动车道）；
14. 灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园辖区范围内所有广场、铺装地面、园路、跑道、停车场、卫生间、驿站、道路、桥梁、平台、汀步路、办公楼、球场、儿童沙池、建构筑物等。
15. 合同期内所有新增道路、路旁区域及绿化景观景点等。
16. **治安巡查：**
17. 灯都生态湿地公园683亩物业管辖范围，包括周边道路。治安巡查实行24小时值班制，保证场所的安全保卫工作正常开展，其中，维持公共秩序包括安全监控，巡视巡查、门岗执勤等。同时，公园保安员负责场所的治安防范工作和安全应急方案的实施。灯都生态湿地公园举办活动及赛事时，按照采购人的需求，公园保安值班人员必须协助举办方的工作。
18. 全方位保障游客的人生、财产安全及园区内公共设施的不受破坏。
19. 公园开放时间早上6:00-晚上10:00，晚上10:00关灯后各出入口用铁马封控，游客原则上只出不进，同时开始劝导游客尽快离开园区，早上六点解封铁马开园。
20. **基础设施设备维护：**
21. 灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园所有区域。
22. 灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园基础设施设备维护包括（不限于）防腐木、钢化玻璃凉亭、广场与园路铺装、沥青路面维护、北区运动场设施设备维护、儿童沙池游乐设设施备、给排水系统、自动喷淋系统、灯光照明系统、时控开关、音乐广播系统与户外音箱、巡逻车、观光车、水泵机电维护，卫生间设施设备维护、水龙头、石栏河、广告栏、指示牌、垃圾桶、建筑物、石围栏等。
23. **监控系统维护：**
24. 灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园所有区域内监控系统。
25. 灯都生态湿地公园球机与枪机61支，立杆45条，46寸海康威视拼接屏9个，平台服务器、解码器、硬盘、硬盘录像机等等。
26. 录像回看保持一个月。
27. **服务工作要求和质量标准**
28. **灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园物业服务项目人员配备及设备配置**
29. 灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园物业服务项目不少于67人，不够由中标单位自行增加人员，详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位分工 | 人数 | 要求 | 备注 |
| 一、灯都生态湿地公园 | | | | |
| 1 | 绿化工 | 22 | 持绿化工证，1人持特种作业证（Q8工种） | 设一名主管,相关园林绿化专业毕业，24小时待命 |
| 2 | 保洁员 | 12 | 年龄30-60岁，1人持B2驾驶证，1人懂水性 | 晚上7:00-9:00南北区各安排二人保洁 |
| 3 | 水电工 | 2 | 持电工证 | 18-60岁 |
| 4 | 基础设施设备维护工 | 1 | 持市政施工证 | 18-60岁 |
| 5 | 保安员 | 14 | 年龄18-55岁，身体健康，退伍军人不少于3人 | 全天候值班，分两班制，早班8人（上午11点至晚上11点），晚班6人（晚上11点至上午11点） |
| 二、中心滨河湿地公园 | | | | |
| 1 | 绿化工 | 10 | 18-60岁，持绿化工证,2人持B2驾驶证 | 设一个主管，相关园林绿化专业毕业，24小时待命 |
| 2 | 保洁员 | 6 | 18-60岁 | 30-60岁 |
| 三、合计67人 | | | | |

灯都生态湿地公园绿化工22人（含1个主管），保洁员12人，水电工2人，基础设施维修工1人，治安巡查员14人，保安人员上班时间为二班制：早班8人11:00-23:00，晚班6人23:00-11:00。（其中南小门岗1人，监控室岗1人，其余为巡逻岗，另滨河公园早晚班各巡查打点一次以上），不因轮休而缺人，中标单位必须补上。如逢重大节假日或举办相关重大活动，中标单位应无条件配合公园管理处增派人员。

1. 中心滨河湿地公园绿化工10人（含一个主管，2人持B2驾驶证）；保洁员6人（1人持B2驾驶证）。
2. 中标人必须配置以下设备工具（包括但不限于）一览表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 设备名称 | 数量 | 单位 | 备注 |
| 1 | 绿  化  养  护 | 10吨洒水车 | 1 | 台 |  |
| 农用车 | 1 | 台 | 滨河公园用 |
| 18米高空作业车 | 1 | 台 |  |
| 中大型碎枝机 | 1 | 台 |  |
| 剪草机 | 10 | 台 |  |
| 松土机 | 1 | 台 |  |
| 割边机 | 10 | 台 |  |
| 绿篱剪 | 8 | 台 |  |
| 高枝油锯 | 3 | 台 |  |
| 高枝剪 | 5 | 把 |  |
| 喷药机 | 1 | 台 |  |
| 淋水水泵7.5千瓦 | 8 | 台 |  |
| 电动绿化垃圾运输车 | 5 | 台 | 生态公园用 |
| 大疆喷药无人机 | 1 | 台 |  |
| 农药、化肥、淋水软管、铲、锄头等消耗品 | 若干 |  |  |
| 2 | 卫  生  保  洁 | 中小型电动清扫车 | 2 | 台 |  |
| 小型电动卫生保洁车 | 18 | 台 |  |
| 高压冲洗车 | 2 | 台 |  |
| 卫生、绿化垃圾清运车 | 1 | 台 |  |
| 水域清洁专用艇 | 1 | 艘 |  |
| 扫把、垃圾桶、垃圾袋、垃圾铲洗手液、等消耗品 | 若干 |  |  |
| 3 | 治  安  巡  查 | 铁马 | 50 | 个 |  |
| 对讲机 | 10 | 个 |  |
| 防汛砂袋 | 100 | 个 |  |
| 5KG灭火器 | 10 | 桶 |  |
| 防卫与防暴器具 | 3 | 套 |  |
| 巡更系统 | 1 | 套 |  |
| 口哨、扎带、保安服、帽、铁线等消耗品 | 若干 |  |  |
| 4 | 考勤 | 人脸/指纹打卡机 | 1 | 台 |  |

1. 采购人对进驻人数进行考勤并纳入到考核评分中。中标人派驻到公园的主管除了具有较强的专业知识和较长的从业时间外，还应具有较强的组织和协调能力。必须了解本园的特点，熟悉本园的环境，制定工作计划，合理安排员工的工作岗位和工作时间，使员工的工作质量达到采购人要求。在日常工作中，督检查促、督导员工注意安全操作，消除事故隐患。
2. 主管必须每周汇报管养情况，以便双方的工作沟通。在工作问题上，主管全权代表中标人表态，不得以任何理由不表态、不落实和拖延时间，以上问题如发生超过三次，采购人有权要求更换主管。在日常工作中，如有重大接待任务等，中标人必须听从安排，配合做好工作。
3. 中标人每天的养护人数必须按照已确定的养护计划中的养护人员标准，并对养护人员实行打卡考勤，每月5日前中标人应提交上月的考勤给公园管理处。工作中必须穿着统一的工作服上班，并佩戴工号牌。
4. 中标人必须每天对公园的物业管理服务内容以台账的形式给公园管理处汇报，留档，不得弄虚作假（台账内容包括：绿化养护、卫生保洁、治安巡查、基础设施设备维护、监控），每个星期与公园管理处协调做周计划，按周计划安排落实工作，每个星期一对整个物业管理区域进行一次联合检查。
5. **绿化养护及卫生保洁要求**
6. 绿化养护要求：灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园所有绿地。
7. 主园路、绿道周边地被、南北广场周边绿地、驿站、卫生间、办公楼周边绿地、南门东侧山坡绿地、紫薇园、小卖部、菩提山、凤凰山、龙舟看台等周边绿地，以及园内局部景点绿地。灯都生态湿地公园与中心滨河公园绿地内不得有任何垃圾。
8. 养护管理要求：定期修剪、施肥、淋水，草坪整齐，覆盖率99%以上，平整无裸露地、无坑洼积水。草坪内无杂草，发现有必须连根清除干净。灯都生态湿地公园淋水由中标单位自行购买水泵接喷淋管淋水，电费由中标单位支付；中心滨河湿地公园由中标单位购买水车淋水。
9. 小苗种植区域、次园路地被、溪涧景观绿化、停车场周边绿化、厕所周边绿化、华廷路边绿化、滨河公园绿化、勤政路边绿化以及园区局部景点绿化。
10. 养护管理要求：草皮保持常绿，每两月施肥一次，施肥以挪威复合肥为主,每年至少施一次基肥。发现有杂草必须连根清除干净，一年剪草5-6次，无明显病虫害。花坛、花带轮廓清晰，整齐美观，色彩艳丽，无残缺，无残花败叶。根据不同植物的习性和观赏效果，进行定期修剪，1月/次。每两月依据长势施肥一次，施肥以挪威复合肥为主。没有降雨的时候，一般要求每天淋水。加强病虫害防治，对死亡的植物，中标人应及时向采购人报告，经采购人同意后应及时清走并补种。中标人应对新栽苗木加强养护管理。
11. 紫薇园、万树园、凤凰山、菩提山、湿地荷塘、木棉长廊、滨河公园等。
12. 每两月依据长势施肥一次，施肥以挪威复合肥为主，每次施肥110包50KG挪威复合肥，其中灯都生态湿地公园65包，中心滨河湿地公园施肥45包。没有降雨的时候，一般要求每天淋水。加强病虫害防治，需安排专人对植物进行检查，对死亡的植物，中标人应及时向采购人报告，经采购人同意后应及时清走并补种。栽种的多年生草本或藤本植物结果时应告诉采购人，并在采购人的指导下进行采种，以备育苗。必要时，搭建棚架让栽种的藤本植物更好地生长，中标人应对新栽苗木加强养护管理。
13. 湿生植物区
14. 定期清理周边以及水域中的杂草（包括水域中的非目的植物），以免过多的杂草侵占水域，影响栽种植物的生长以及淤塞水域。
15. 现有乔木以及合同期内新增的乔木
16. 养护管理要求：在一般条件下，无黄叶、焦叶、卷叶。定期修剪，树木修剪基本合理，树形美观。结合松土施肥，3-4和9-10月重点进行施肥。施肥量根据树木大小、肥料种类而定。在树木生长季节，进行土壤追肥。夏季炎热太阳照射强烈的6月-9月，在晴天情况下要保证每天淋水两次（早晚），以保证水分充足。每次台风前加固支架，过后全面检查，立即扶正、护树、清理断枝、落枝。做好对白蚁及其他病虫害防治工作。
17. 病虫害防治
18. 工具配置：大疆喷药无人机、普通喷雾器、自动喷雾器、量筒、器皿、车辆等。
19. 以预防为主，一年无人机病虫害防治不少于6次，春夏季每个季度防治两次，秋冬季每个季度防治一次。其它零星病虫害发现要及时防治，定期做好喷药防治工作，一般在病虫害发生季节，4－10月份每月对易感植物喷药1－2次，病害以百菌清、灭病威、托布津等为主：虫害可用敌敌畏、氧化乐果等，对于治疗蛀心虫可用夫南丹藏于树穴泥里。特别是做好对白蚁的防治工作。
20. 经常观察绿地植物、病虫害情况，一旦发现立即跟踪防治，喷药时需先诊断病虫害种类和危害程度，然后对症下药，进行跟踪观察；草皮每年4月份起滋生地老虎，应用辛硫磷全面喷杀防治，发现草皮干枯后应马上用辛硫磷浇灌防治。
21. 对于灌木、草地一般用普通喷雾器，对于乔木和垂直绿化用自动喷雾器。
22. 喷药如果效果不明显，应立即更换不同的药或加大浓度，直至得到全面控制。
23. 检查项目

危害程度：最严重受害程度不超过8%。

未出现因病虫害造成景观影响。

树木虫屎不明显。

1. 注意事项

喷药时须带口罩，做好安全防护。

用不完的农药应由专人妥善保管。

农药浓度按说明书严格配制。

1. 白蚁与红火蚁防治工作，每个月10日前全面防治物业管辖范围内的红火蚁与白蚁，派专人专职负责落实到位。
2. 修剪，灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园管辖范围内的所以绿化，绿篱高出10cm必须修剪；乔木徒长枝、阴枝、遮挡监控枝条、寄生植物等每个季度修剪1次；并适时对乔木进行全面降枝，当天修剪的绿化垃圾必须当天清理。
3. 补种：管辖范围内所有地被植物死亡，中标单位无条件复绿，在原有的位置补种原地被植物的品种与规格；乔木因养护不当而造成死亡的，中标单位无条件补种同品种、同规格的苗木，如：白蚁危害、缺水、缺肥、病虫害等而造成的死亡。
4. 恶劣天气应急预案：做好防风、防洪、防旱、防火、防灾等应急预案工作，每年5月份前全面加固物业管辖范围内的苗木支撑，支撑木费用由中标单位负责。因恶劣天气危害造成在抢险救灾中产生的费用由中标单位负责，包括支撑费、机械费、人工费等等，并且在灾后72小时内完成抢险救灾工作。
5. **清洁卫生要求：**
6. 公园公厕保洁要求：包括灯都生态湿地公园四个公厕，中心滨河湿地公园四个公厕与二个驿站。公共厕所外围标识清洁、端正，无破损、残缺、锈迹。外墙周围5m范围内保持整洁，无乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱吊挂、乱堆放。外墙周围5m范围内保持环境卫生整洁，无垃圾、粪便、污水、污迹、渣土，无蚊蝇孳生；内部环境采光、照明和通风良好，无明显臭味；墙面、天花板、门窗和隔离板无积灰、污迹、蛛网，无乱涂乱画，墙面光洁；公共厕所内地面光洁，无积水；蹲便器、坐便器外侧应无水锈、粪便、污物；蹲便器、坐便器内无积粪、污垢，洁净见底，保持管道畅通。小便槽（斗、池）应无水锈、尿垢、污物，基本无臭；沟眼、管道应保持畅通。分隔板应光洁，无积灰、污迹、蛛网，无乱涂写；内部设备照明设备上无污迹、无尘土，开关处无明显手印迹、湿迹。洗手台面光洁，无污垢、无积水、无毛发、无杂物。镜面光洁无水痕、手印，无明显涂画痕迹。面盆、水池光洁、无水垢、无毛发、无杂物，水龙头光洁、无皂迹、水渍；使用标识清洁、清晰、无污迹。地漏无污渍、无杂物、无臭味。纸篓内废弃物不得满溢。并配合镇政府完善旅游厕所各项相关标识资料。
7. 保洁作业要求公共厕所每天至少全面冲洗三次并随时保洁，节假日延长保洁时间并增加冲洗次数。及时清除便器、洗手台、洗手盆、镜面、地面等设施设备的污迹。及时清除烟缸、垃圾容器内废弃物，确保不满溢。及时补充厕所应配置的服务用品（卫生纸、洗手液、樟脑丸、蚊香等消耗品），确保供应。公共厕所排污管道堵塞或粪便满溢应立即疏通，定期及时检查公共厕所化粪池，发现满溢（或接近满溢）须联系专门人员吸粪、清运，以确保粪水不外流，此清理费用由中标人负责（每年每个化粪池吸污不少于2次）；排污管道严重堵塞、设施设备损坏应及时向采购人报告并修复。地面保洁时，应设置防滑标志，对便器、便池进行保洁时，应设置标有“正在保洁”等提示语的提示牌。
8. 环境卫生方面：灯都生态湿地公园每天安排12人全面清扫保洁；中心滨河湿地公园每天安排6人清扫保洁。卵石路面、铺装路面、石板路面、、园路旁边无垃圾杂物、无枯枝落叶、无杂草覆盖；路边明渠通畅清洁，无垃圾，无沙、石、泥；长栈桥、南北广场、体育场区、办公楼、停车场、配电房、爱迪生广场、龙舟看台、驿站儿童游乐沙池、隧道通道等地面保持整洁，无垃圾杂物、枯枝落叶；平台、长椅保持干净，无污渍；垃圾桶要配用胶袋并及时清空，不能满溢，原则上每天清理；湖面、湿生植物区、园内溪涧、湿地荷塘等水面以及旁边无垃圾杂物，无死鱼漂浮，无杂草丛生，及时清淤。
9. 其他方面：果皮箱、垃圾桶每周清洗1次，爱迪生广场、南门广场、长栈桥、龙舟看台、北广场及主园路每月全面冲洗1次。保障公厕内墙面瓷砖稳固，保障管理处、爱迪生广场、长栈桥、亲水平台防腐木板稳固，如有松脱或跌落的包修复。按照市、镇爱卫会统一工作要求开展常态化灭害工作。除四害工作时间需听从采购人的安排，因应季节性变化持续开展工作，如遇登革热高发期等特殊时期，需配合采购人开展相关的防疫工作。
10. **治安巡查**
11. 公园实行24小时值班制，保证园区的安全保卫工作、公共秩序维护、安全防范等事项的管理；安全巡查、门岗值勤、安全监控、人员来访登记。如遇突发事故等紧急情况，应及时报告，并协助维持秩序，疏散游客。治安巡查员共14人，保安人员上班时间为两班制：早班为11时-23时、晚班为23时-11时。（其中南小门1人，监控室1人，其余为巡逻岗，滨河公园早晚班各巡查一次以上），不能因轮休而缺人。如逢重大节假日或举办相关重大活动，中标单位应无条件配合公园管理处增派人员。巡更打点应覆盖公园的每个景点与角落，每个钟不少于1次，巡更设备由中标单位自行采购。全园巡逻与南北区巡逻人员必须不间断巡逻，排查一切安全隐患与弊端，对违反公园管理规定的行为加以制止，如：钓鱼、捉鱼、玩水、游泳、小贩、放风筝、带宠物入园、噪音污染、车辆入园、破坏设施设备等等。如物业管理范围内发生偷盗行为，违法犯罪、安全责任等等行为应主动与分管辖区派出所报警或衔接。
12. 中标单位必须每月组织一次以上治安巡查员防恐、防灾、防火、防风、防洪等演练。
13. 公园开放时间早上6:00-晚上10:00，晚上10:00关灯后各出入口用铁马封控，游客原则上只出不进，同时开始劝导游客尽快离开园区，早上六点解封铁马。
14. **基础设施设备维护**
15. 基础设施设备维护范围：灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园物业管理辖区范围。
16. 建筑物：包括（不限于）南门、西门、卫生间、办公用房、凉亭、景观塔、木栈桥、石桥、玻璃凉亭，爱迪生广场钢结构、龙舟看台、景观塔、驿站等等。建筑不开裂，地基不下沉，楼面墙身不漏水，无掉漆，洁白。门锁不破损，钢与石建筑不断开，墙身无污垢与乱涂乱画，卫生间大小便池不堵塞，玻璃没破损，木结构不脱落等等。
17. 广场铺装不松动，不下沉，无开裂；环园沥青路面不开裂，不下沉，无积水，破损等，苏炳添跑道塑胶无剥落、不褪色；石凳完好无损；篮球场、羽毛球场划线清晰，无裂缝，玻璃篮板与篮筐完好，无开裂或松动掉落危险；花基树池完好；停车场划线清晰，无凹凸不平；汀步路完好，无破损与松动。
18. 照明系统：灯都生态湿地公园球场高灯、庭院灯、指示灯、小园路灯、亮化灯、南门与木栈桥景观灯正常照明，无哑光或不亮，烧坏或其它原因故障24小时内修复；线路、时控开关、电箱、漏电开关故障或短路烧毁必须24小时内修复。滨河公园路灯、庭院灯、监控立杆无倾斜、倒伏、掉落等现象。
19. 给排水与喷淋：灯都生态湿地公园与中心滨河湿地公园给水管道无漏水，卫生间、驿站水龙头无漏水；卫生间便池感应器完好，无故障或漏水，如出现漏水现象，2小时内修复。物业管理范围内喷淋PV管无漏水、开关完好，喷头完好，喷淋覆盖率100%。园区绿地、明排水渠、下水管道无堵塞，无积水，一个月清淤一次。
20. 水泵：中心滨河公园洼口段给水电房马达、水泵、电子阀、管道完好，不漏水，无故障，如漏水必须5个日历天内修复。南区小溪循环水泵，给水泵、排水泵正常运转，如故障24小时内修复。
21. 网络广播系统：网络广播系统电脑、功放、音响喇叭正常播放，或损坏、烧毁、缺失必须48小时内无条件修复。
22. 儿童游乐沙池：儿童游乐沙池无积水，儿童运动设施设备无破损，松动等,基座不裸露。
23. 指示牌、标识牌、救生圈、温馨提示牌等缺失、破损无条件修复。
24. 其它：中标单位签订合同入场15个日历天内无条件修复以下内容，包括不限于采购户外音响55个，维修庭院灯6支，球场高灯5支等等。
25. **监控系统**
26. 灯都生态湿地公园内61支球机与枪机，立杆45根，画面清晰，确保监控回看一个月以上。
27. 拼接屏无烧毁，无故障；平台服务器无故障，内存正常运行，网络与电缆系统无故障，立杆无倾斜或倒伏现象，如出现故障，收到公园管理处通知后2小时内安排修复工作，48小时内修复。
28. **服务目标：**灯都生态湿地公园按照绿化二级养护标准开展服务，中心滨河湿地公园按照绿化三级养护标准开展服务，营造环境优美、健康悠闲、安全、干净整洁的公园环境。

镇属公园物业管理项目考核表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **项目总分** | **验评内容** | **扣分** | **实评分数** |
| 1 | 一、花海种植（2分） | 生长旺盛，株型完整、丰满，开花适时，花繁叶茂，开花时覆盖率达到95以上。因养分或水分不足造成植株生长减弱，缺乏生机，叶色偏差，或出现萎蔫现象，每10㎡扣0.5分。花海一年播种四期以上，每期放6吨以上泥炭土，闲置期不得超过15天，每违反一项扣0.5分。 |  |  |
| 2 | 二、淋水及施肥（10分） | 因缺乏必要的养分或水分造成树木生长明显减退，长势衰弱，叶片色泽和大小明显不正常，或出现严重萎蔫现象，乔木每株扣1分,灌木每株扣0.5分,片植地被每10㎡扣0.5分。 |  |  |
| 3 | 须根据植物生长情况适度施肥，一年施肥不少于六次，少施一次扣10分。施肥前通知管理单位工作人员到场，肥料指定挪威复合肥，使用其它肥料发现一次扣5分。 |  |  |
| 4 | 大树每次施肥必须翻土，肥料埋入土壤，撒施均匀，抽检12棵撒施不均匀、无翻土、肥料未埋土均扣0.5分。 |  |  |
| 5 | 胸径30cm以上大树每棵每次施肥不得少于2斤，胸径15--30cm每棵大树每次施肥不得少于1斤，胸径15cm以下大树每棵每次施肥不得少于0.5斤，施肥不够量的每棵扣0.5分。 |  |  |
| 6 | 胸径30cm以上大树每年每株必需施花生麸基肥一次，每次每株施肥不得少于4斤。否则，一次扣10分。 |  |  |
| 7 | 绿篱及草皮施肥后未下雨应立即浇水，未浇水造成苗木死亡，10㎡扣0.5分，并立即安排补种。 |  |  |
| 8 | 三、修剪（10分） | 擅自对树木重度修剪，乔木每株扣5-10分，孤植灌木每株扣2分，片植灌木或草地累计每100㎡扣2分。 |  |  |
| 9 | 造型灌木造型美观、边缘线流畅，自然造型灌木根据原有冠型修剪、不散乱，修剪不合理或修剪明显滞后，每株扣0.5分。 |  |  |
| 10 | 绿篱、草坪边界线缺乏整理的，累计每2米(长度累计不足2米的忽略不计)扣0.5分。 |  |  |
| 11 | 植株上有明显折损枝、枯枝、攀缠植物、病枝或其它杂物未及时清除，乔木每株扣1分，孤植灌木每株扣0.5分，片植灌木或草地每100㎡扣0.5分。 |  |  |
| 12 | 不及时清除残花或过密花梗/植株，乔木每株1分，孤植灌木每株扣0.5分，片植灌木或草地每100㎡扣0.5分。 |  |  |
| 13 | 行道树妨碍行人、路灯、监控、车辆通过和交通视线，发现一宗扣0.5分，两天未处理者一宗扣2分。 |  |  |
| 14 | 乔木树冠以下不符合景观要求的阴蘖枝长度超过25公分，每株扣0.5分。 |  |  |
| 15 | 四、中耕、除草、防风、排涝、巡视看管（10分） | 适时中耕松土，保持土壤基本无板结，无积水。抽检发现累计10㎡为一处，不合格每处扣0.5分。 |  |  |
| 16 | 杂草明显（指高出地被表面的杂草每平方米达6棵以上，或高出地被水平面15㎝以上的杂草有3棵以上），每5㎡扣0.5分。 |  |  |
| 17 | 养护期内由于养护不当，致使树木出现新的倾斜，且倾斜度超过9度，每株扣0.5分。 |  |  |
| 18 | 对浅根性、易倒伏或新种植的树木需设置适当的支撑。否则，每棵扣0.5分。 |  |  |
| 19 | 藤本植物不合理牵引、绑扎，每棵扣0.5分。 |  |  |
| 20 | 绿地局部低洼积水严重的，须采取表施土壤等措施找平。否则，每平方米扣0.5分。 |  |  |
| 21 | 暴风雨过后要及时排除积水，倾斜或倒塌、断枝要在两小时内处理，两小时内未处理一宗扣0.5分。 |  |  |
| 22 | 绿化损坏、死亡或失窃须在7天内修复（特殊情况除外）。否则，每宗扣0.5-3分。 |  |  |
| 23 | 台风前加固支架，不按要求落实的每次扣5分；过后全面检查，立即扶正、护树、清理断枝、落枝，72小时内完成抢险救灾工作，不到位的每处扣1分。 |  |  |
| 24 | 五、病虫害防治（8分） | 病虫害（含白蚁）控制不及时，防治措施不当，致使受害植株超过本地块乔木数量的5%，标准范围外的受害植株每株扣0.5分；单株乔木受害较重，明显影响景观的，每株扣2分。 |  |  |
| 25 | 病虫害控制不及时，防治措施不当，致使受害植株超过本地块孤植灌木数量的5%，标准范围外的受害植株每株扣0.5分；单株灌木受害较重，明显影响景观的，每株扣1分。 |  |  |
| 26 | 病虫害控制不及时，防治措施不当，致使单一地块受害地被面积超过3%，或局部受害面积大于5㎡，或较小范围内受害较重，明显影响景 观，每片扣0.5-3分。 |  |  |
| 27 | 红火蚁防治不急时，发现明显红火蚁窝，每窝红火蚁扣0.5分。 |  |  |
| 28 | 用药科学，方法得当，因用药错误导致苗木死亡要自行补种，每10㎡扣1分，致胸径20cm以上大树死亡每棵扣2分。 |  |  |
| 29 | 六、补种  （8分 | 经确定死亡或树干受损不能正常生长且不符合景观要求的乔木，需及时清理补种。否则，每株扣3分。补植的树木要求为假植苗，新枝条长30-100公分，树冠宽度适宜，主干大小与原有树木基本相当（特殊情况除外）。否则，每株扣10分，并要求更换。 |  |  |
| 30 | 死亡或残损且影响景观的孤植灌木，须及时清理补种。否则，每株扣1分。补植的灌木规格与原有规格相差20%以上，每株扣0.5分，并要求更换。 |  |  |
| 31 | 片植灌木或草皮死株需及时清除补种。否则，累计每10㎡扣1分（不足10㎡的按10㎡计）。补植的植株与原有规格相差20%以上的，累计每10㎡扣0.5分（不足10㎡按10㎡计），并要求更换。 |  |  |
| 32 | 七、卫生保洁（20分） | 绿地内的落叶须适时清理。因落叶明显过多，影响卫生或影响景观，每处扣0.5分。 |  |  |
| 33 | 垃圾须在当日清运完毕，否则，每宗扣1分。垃圾桶须套塑料袋并及时清空，不能满溢，否则每宗扣0.5分。 |  |  |
| 34 | 在绿地内焚烧树枝、树叶、枯草或其他垃圾，或在绿地沿线外围乱倒绿化垃圾的，每宗扣5分。 |  |  |
| 35 | 物业管辖范围内地域干净无垃圾杂物、无杂草丛生、无泥沙堆积，水沟通畅无泥沙杂物堆积，发现一宗扣0.5分；小规模沙泥倾泻所造成的水沟及路面沙泥堆积须及时清理，不及时清理的，一宗扣1分。 |  |  |
| 36 | 须及时清理路边杂草，主园路路面（含路面边缘）、梯级路面（含路面边缘）无杂草覆盖，发现一宗扣1分。 |  |  |
| 37 | 湖面、湿生植物区、园内溪涧等水面保持干净，无垃圾、死鱼漂浮，无杂物堆积，发现一宗扣1分。 |  |  |
| 38 | 公厕内无臭味、通畅，地面、蹲位、坐位、墙壁、门窗、等设施干净无污迹，有明显臭味、污迹、垃圾、堵塞一项扣0.5分；公厕化粪池不能过满，发现化粪池满溢导致粪（污）水外流，每次每处扣2分。保障公厕内墙面瓷砖稳固，如有脱落的立即修复，否则每处扣2分。 |  |  |
| 39 | 绿地、植被内无垃圾杂物、无石砾砖块，无粪便暴露，无鼠洞和蚊蝇滋生地，不合格每处扣0.5分。 |  |  |
| 40 | 不按规定时间完成清扫，每地块扣1分。 |  |  |
| 41 | 绿地（含铺装场地）内有胶袋、烟头、瓜子壳、花生壳、瓶罐等垃圾、绿化维护修剪所产生的垃圾不及时清理，或有余泥、砖石、瓦渣等建筑垃圾，每处扣0.5分。 |  |  |
| 42 | 铺装场地须适时清洗，铺装场地有污垢、泥沙、青苔或积水，每处扣0.5分。未按合同要求定期清洗路面、广场、栈桥、石凳、垃圾桶的，每宗扣1分。 |  |  |
| 43 | 八、安保（20分） | ①、不按合同约定配置保安人员；②、节假日缺员（含不按甲方要求临时增员）；③、保安人员不熟悉岗位工作职责，不清楚管理范围及合同要求；④保安人员在服务区域有赌博等违法行为。每缺一人扣1分，保安队长扣2分，其它每项扣1分。 |  |  |
| 44 | ①、迟到或早退（超过10分钟按“不在岗”处理）；②、不在岗或在岗不作为（如开巡逻车时速超过15公里，巡逻、打点应付式等）；③、饮酒后上岗、当班睡觉、串岗、两个保安员集聚一起、当值时间吃东西、玩手机、与他人闲聊等做与本岗位职责无关的事情；④、保安人员在服务区域有赌博等违法行为，不按规定着装，或不佩戴工作牌；⑤、不执行甲方管理要求，与公园管理处人员吵架、恐吓等行为扣3分。其它每项扣1分 |  |  |
| 45 | ①、衣冠不整、站姿、坐姿不规范；②、在服务区域与人打架斗殴；③、穿着制服在服务区域内乱吐痰、乱扔垃圾等不文明行为、值班室、岗亭及周边5米范围内卫生环境差，或堆放非工作用品；④、不良行为导致恶劣影响，或被新闻媒体曝光；⑤、在值班室/岗亭及周边5米范围内停放车辆（含保安人员用车）；⑥、对违规入园车辆或车辆违规停放不及时处理。每项扣1分。 |  |  |
| 46 | ①、不按“三防”预案参加应急抢险，或不按要求参加其他突发事件扣2分；②、发现险情、灾情未及时疏散周边群众、不及时报告；③、发现火灾不及时采取有效措施控制、扑灭初期火灾，不及时报警报告；④、对违反游园守则的行为不制止、不报告，对违法违规行为不制止，或不报警；⑤、接到群众报警后不及时赶赴现场，或不协助群众报案，或不保护好现场；⑥、不配合公安部门做好治安防范工作。每项扣1分。 |  |  |
| 47 | ①、违规用电，在服务区域不能以任何形式煮食或使用电热棒，煤气、电饭煲电磁炉煮饭炒菜；②、不按规定检查消防设施、检查不到位，或不及时报告检查情况；每项扣1分。 |  |  |
| 48 | ①、公园设施被盗或人为损坏；②、对侵占或破坏城市绿地的行为不发现、不制止、不报告；③、不按要求开展业务、消防、军事、文明礼貌教育等培训。每项扣1分。 |  |  |
| 49 | ①、不及时落实甲方重要工作部署；②、不配合公安、城管执法等部门做好联动执法工作；③、无故缺席甲方会议或工作检查，参加会议或工作检查的人员迟到或早退；④、不按要求完成整改（不反馈整治结果视为未完成整改）；⑤、晚上关园后必须准时用铁马封各出入口，晚上十点后只出不进，同时，疏导游客尽快离开园区。每项扣1人。 |  |  |
| 50 | 九、基础设施设备维护（5分） | ①、沥青路面、园路、景观塔、广场铺装开裂、下沉、凹凸不平，运动场、羽毛球架、乒乓球台、篮球架、篮筐、玻璃篮板破损、篮球场划线不清理、开裂、积水；②、指示牌、标识牌，温馨提示牌等破损、残旧、掉漆，缺失；③、儿童游乐沙池游乐设施残旧、松动、破损、滑梯破损，存在安全隐患等；④、下水道堵塞，路面积水，建筑物漏水；⑤、木栈桥、木平台松动，园区防腐木剥落，凉亭玻璃破损等；⑥、石围栏破损或松动、倾斜、铁链断开，石桥下沉，石条松动；⑦、卫生间大便池、小便池堵塞，水龙头漏水未及时更换，风扇、吸顶灯损坏未及时更换；⑧水泵烧毁、引水管破裂或漏水、喷淋管断裂、破损、喷头损坏，开关断开，水管漏水等；⑨庭院灯、球场高灯合计二支以上不亮，指示灯、时控开关、电箱开关、漏电开关、电缆短路或故障未及时更换；⑩、广播系统，功放、户外音箱等系统故障未及时更换。以上每处扣0.5分。 |  |  |
| 51 | ①、儿童游乐沙池每年6月1日前增白色石英砂40吨，否则每月扣5分；②、元旦、春节、五一、国庆四大节日，每个节日摆放时花2500盆；龙舟看台（端午节、国庆）摆放200盆时花；南门广场花池及南门花箱一年种植六期时花，每期2000盆，不配合公园管理处或不够数量扣1-2分；③、国庆、春节在公园南门节日氛围装饰，不配合公园管理处每次扣2分。 |  |  |
| 52 | 十、监控系统（2分） | 在接到公园管理处的故障通知后0.5小时内响应，技术工程师在每天8:30～18:00期间2小时到达现场，其余时间4小时达到现场，并在4小时内处理完毕。若在8小时内仍未能有效解决，乙方须免费提供备品备件予甲方临时使用，未达到上述要地求的，每次扣1分（因道路施工或遇到自然灾害等不可抗力事故除外；同一故障不重复计算）。 |  |  |
| 53 | 枪机、球机、拼接屏、线路、平台服务器，内存死机或故障、设备烧坏24小时内修复，如未能修复，必须免费提供备品备件予甲方临时使用，否则，每项扣0.5分。 |  |  |
| 54 | 枪机、球机、拼接屏、线路、平台服务器，内存死机或故障、设备烧坏无法修复的，必须更换同型号、同品牌的新设备，否则，每项扣0.5分。 |  |  |
| 55 | 十一、劳保、资料、合同、安全管理（5分) | 每天的养护员工数量必须按照合同规定要求(纳入到管理处日常考勤)，缺勤一人次扣1分；法定节假日不得缺人，否则，每日扣1分。工作时间必须穿着统一的工作服，服装费由承包人负责，并佩戴工号牌。否则，每宗扣1分。 |  |  |
| 56 | 台账每天做一次，周计划，月报，提交资料真实，准确，不弄虚作假，否则，每缺一次扣0.5分 |  |  |
| 57 | 必须对园林机械的操作人员进行岗前培训。凡需持证上岗的岗位，员工必须持相关有效证件上岗。否则，每宗扣1分。 |  |  |
| 58 | 在公园主干道，广场作业时须在距离作业点正、反方向适当位置放置反光标志或其他安全警示标志。否则，每宗扣1分。 |  |  |
| 59 | 进行乔木修剪作业的人员必须整齐穿着反光衣、戴好安全帽、系好安全带，按安全规范进行操作。否则，每宗扣1分。 |  |  |
| 60 | 因人为因素造成事故的，视事故大小，一般事故扣1分，重大事故扣2分，特大事故扣3分。 |  |  |
| 61 | 按照劳动法必须办理每位员工的劳动合同签订，办理社保医保、意外保险，每月定期发放工资，接到相关投诉且属实的，每宗扣1分。 |  |  |
| 62 | 政府应急活动及自然灾害等应急情况，必须做好应急处理方案措施及工作落实，接到通知后指派工作人员参加抢险工作，接到通知而不按规定到现场的一次扣2分。 |  |  |
| 合 计 | | | | |
| 备注：①综合服务满分为100分。每月考核评分达85分以上，该月综合服务质量为合格。综合服务月考核评分低于85（含85）分则该月综合服务质量不合格，需按以下规定扣减当月服务费：70≦实评分数≦85，每分扣月度服务费总数的1%，[即85分扣1%；70分扣16%]；综合服务月考核评分低于70分，或连续两个月考核评分低于75分，甲方有权终止合同。②经甲方抽查，乙方未按合同规定的定岗和人数要求，甲方有权根据实际缺少人数按5000元/人/月的标准在当月服务费中予以扣除。 | | | | |
| 考评小组： | | | | |