**附 件 二**

**日常清洁及绿化养护服务内容标准**

**清洁绿化标准**

**一、卫生清洁**

1、范围：所有楼栋公共区域范围、主要包括停车场、楼层候梯间、走道、化粪池、水池、电梯、消防通道及各出入口大堂、广场、公共娱乐休闲场所、公共区域除四害（蚊、蝇、蟑、鼠）、小区范围内垃圾清运到指定收集点等。

2、制订合理的工作制度和标准，对范围内的场所进行日常定期清扫或不定期的清扫保洁，做到按制定标准全方位保洁。

3 、房屋立面、公共楼梯、道路整洁，无堆放杂物现象。

4、乙方需负责垃圾的收集、清运，做到垃圾日产日清。

5、定期杀灭蚊、蝇、蟑、鼠，定期检查报告白蚁虫害情况，并做到无滋生源。

6、定期进行防蛇工作。

7、 建筑物自来水水池定期清洁，供水符合卫生标准，无二次污染及隐患。

8 、污水排放通畅，定期清理化粪池、垃圾箱。

9、乙方在清洁卫生工作中消耗的物料工具（包含清洁用具、清洁用剂）等费用自负。

10、乙方编制月度保洁计划并实施；健全巡查制度，对服务区域至少2次/周的全覆盖巡查，相关计划及检查记录存档备查。

11、其它与清洁卫生有关的事项。

12、乙方必须在满足清洁服务基本要求**（见附表一）**的基础上提出更优清洁服务计划书。

**二、绿化**

**(一)综合要求**

1、做到“三无三有”：无黄土裸露、无枯枝杂草、无落叶堆积；灌木修剪要有造型、草坪要有修剪、乔木要有杀虫。

2、绿化布局合理，按规定频次、方法进行保养、灌溉、施肥、除草、修剪、病虫防治、移植补苗。

3、建立绿化年度改造计划。

4、乙方编制月度养护计划并实施；健全巡查制度，对服务区域至少4次/周的全覆盖巡查，相关计划及检查记录存档备查。

5、名贵或特殊物种制作标识牌，悬挂于绿化植物之上或立于其旁边。

6、工具和设备保持良好使用状态，用品用具使用有明细账。

7、喷洒药物时，选择合适的喷洒方向和控制喷洒范围，确保避免对业主或设施的损害，并使用高效低毒农药。

8、修剪的草、树枝、叶当天清除。

9、质量记录完好、清晰。

**(二）草坪（草本植物）养护**

1. 长势良好，目视平整。
2. 春、夏季草皮不长于8厘米，秋、冬季不长于10厘米。
3. 无黄土裸露，土壤平整、无积水、无病虫害。
4. 无明显杂草、落叶、无枯叶，无干草、缺水现象。

**（三）乔木、草植或丛植灌木**

1. 长势良好，树冠完整，主侧枝分布均称，无病虫害，树叶无明显虫咬孔洞。
2. 植物修剪平整，造型匀称美观，不阻车辆和行人通行。树干/枝上无霉烂；树枝、叶无干枯、腐烂，无交叉枝、下垂枝、平行枝、重叠枝、徒长枝。
3. 无干枝缺水现象，土不下陷，不压实。
4. 在树茎直径1米（乔木）、0.5米（灌木）范围内无杂草、无废弃物。
5. 每年5月做好防风、排涝防护工作，暴风过后12小时确保草地无1平方米以上的积水，树木无倒斜，断枝落叶在半天内处理。

**（四）绿篱花坛（灌木）**

1. 长势良好，植物修剪平整，造型匀称美观，不过分生长影响车辆和行人通行。
2. 绿篱修剪应保持一定的高度80-120cm，保持平整圆滑，造型美观、不变形。
3. 无病虫害，枝叶无虫害，无明显虫咬孔洞；枝干和叶无霉烂。
4. 无干枝缺水现象，土不下陷，不压实；无干枝、枯叶堆积，在树茎0.5米范围内无杂草。

**（五）室内外盆景/水生植物**

1. 主要出入口、景点处室外盆景，每逢五一、国庆、元旦、春节前要更换为时花盆景。
2. 水生植物根据栽种植物生长寿命适时更换。
3. 其他养护同4.4其他相关内容。
4. 乙方必须在满足绿化管理方案基本要求（**详见附表二**）的基础上提出更优的管理方案。

**附表一：**

**公共区域清洁服务内容**

**一、清洁工作范围**

小区所有公共区域范围，主要停车场、小区绿道、楼层候梯间、走道、架空层、地下车库、化粪池、水池、电梯、走火梯、楼栋公共区域除四害（蚊、蝇、蟑、鼠）、小区范围内垃圾清离到指定收集点、外墙清洁等。

**二、清洁工作范围明细和程序**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **区域** | **位置** | **标准** |
| **公**  **寓**  **大**  **堂** | 1．清扫地面的垃圾杂物 | 随时 |
| 2．拖抹地面 | 每日两次（上下午各一次） |
| 3．擦抹防盗铁门表面 | 每日一次 |
| 4．使用专业玻璃清洁工具洗刮玻璃幕墙，并擦抹框边 | 每三日一次 |
| 5．擦抹电梯门、门框和按钮表面 | 每日两次(上下午各一次） |
| 6．保养电梯门、门框 （按抹尘、打油、抛光进行） | 每三日一次 |
| 7．擦抹电表箱、消防栓、灭火器箱、指示牌等公共设施表面 | 每两日一次 |
| 8．打扫天花板、灯具的蜘蛛网 | 每周一次 |
| 9．用软毛刷打扫天花板、灯具的灰尘 | 每周一次 |
| 10．灯具内外抹尘 | 每季度一次 |
| 11．擦抹大堂内以及门口外侧墙壁上的灯具 | 每月一次 |
| 12．擦抹信报箱、宣传栏 | 每日二次 |
| 13．擦抹大堂垃圾桶表面，更换垃圾袋，清理桶内垃圾 | 每日一次 |
| 14．清洁大堂垃圾桶内胆 | 每周一次 |
| 15．台阶，用高压水枪冲洗 | 每季度一次 |
| 16．擦抹磁砖墙面 | 每三日一次 |
| 17.擦抹无障碍通道扶手 | 每日一次 |
| 18.抛光打蜡大堂地面 | 每年一次 |
| **有**  **电**  **梯**  **楼**  **栋**  **楼**  **道** | 1．清扫候梯间、公共通道地面 | 每日两次(上下午各一次） |
| 2．拖抹候梯间、公共通道地面 | 每日一次 |
| 3．擦抹消防通道扶手 | 每日一次 |
| 4．擦抹各楼层消火栓、灭火器、指示牌、管道、铁花等设施表面 | 每三日一次 |
| 5．擦抹各楼层电梯门、门框、按钮表面 | 每日两次(上下午各一次） |
| 6．保养各楼层电梯门、门框 （按抹尘、打油、抛光进行） | 每周一次 |
| 7．擦抹候梯间低位（2M以下）磁砖墙壁；2M以上仍是磁砖墙壁参照此标准 | 每三日一次 |
| 8．候梯间高位（2M以上)石灰墙壁、天花吊顶扫尘 | 每半月一次 |
| 9．擦抹窗台、窗框、保洁玻璃 | 每三日一次 |
| 10．擦抹楼顶铁门 | 每周一次 |
| 11．擦抹地角线（指每楼层靠墙或栏杆边约3公分的边线） | 每周一次 |
| 12．打扫天花板、墙壁、灯具的蜘蛛网 | 每周一次 |
| 13．打扫天花板、墙壁、灯具的灰尘 | 每周一次 |
| 14．灯具内外抹尘 | 每季一次 |
| 15.擦抹每楼层防火门 | 每两日一次 |
| 16.擦抹各楼层垃圾桶表面，更换垃圾袋，清理桶内垃圾 | 每日一次 |
| 17.清洁各楼层垃圾桶内胆 | 每周一次 |
| 18.清扫玻璃屋顶、平台 | 每月一次 |
| 19.拖抹玻璃屋顶 | 每半年一次 |
| 20.抛光打蜡过道地面 | 每年一次 |
| **有电梯楼栋的消防通道（消防通道与公共通道有防火门隔开）** | 1．清扫消防通道地面 | 每两日一次 |
| 2．拖抹消防通道地面磁砖地面/水泥地面 | 每月一次 |
| 3．擦抹消防通道扶手 | 每两日一次 |
| 4．擦抹各楼层消火栓、灭火器、指示牌、管道、铁花等设施表面 | 每周一次 |
| 9．擦抹窗台、窗框、保洁玻璃 | 每周一次 |
| 10.擦抹各楼层大塑料垃圾桶及桶盖表面，更换垃圾袋 | 每日一次 |
| 11.清理各楼层大塑料垃圾桶内垃圾 | 每日两次(上下午各一次） |
| 12．打扫天花板、墙壁、灯具的蜘蛛网 | 每周一次 |
| 13．打扫天花板、墙壁、灯具的灰尘 | 每周一次 |
| 14．灯具内外抹尘 | 每季一次 |
| **电**  **梯** | 1．清扫并拖抹干净电梯轿厢地面 | 每日两次（上下午各一次） |
| 2．擦抹干净电梯轿厢内壁、门 | 每日两次（上下午各一次） |
| 3．用不锈钢保养剂保养电梯不锈钢表面（按抹尘、打油、抛光进行） | 每三日一次 |
| 4．用小毛刷清洁干净电梯门轨道、压条小杂物 | 每周二次 |
| 5．擦抹电梯内风口、照明灯罩表面、轿顶 | 每半月一次 |
| 6.照明灯罩内抹尘、清蚊虫等 | 每季一次 |
| 7.用百洁布擦抹电梯边角，用毛刷清除四角细小杂物 | 每周一次 |
| 8.擦抹电梯内广告牌、公示牌 | 每日一次 |
| 9.大理石或磁砖地面的，做抛光打蜡护理 | 每年一次 |
| **楼顶天台** | 1．清扫天台垃圾、细小杂物、杂草、碎石块、地漏口杂物 | 每日一次 |
| 2．清扫排水渠道积尘、青苔 | 每周一次 |
| **室**  **内**  **车**  **库** | 1．清扫车库地面 | 每日一次 |
| 2．巡回保洁车库地面 | 约每两小时一次 |
| 3．清洗车库地面 | 每月一次 |
| 4．擦抹消防设施（消火栓、灭火器、报警装置等） | 每三日一次 |
| 5. 拖抹车位挡车杆 | 每三日一次 |
| 6．扫除天花板、管道、灯具的蜘蛛网 | 每周一次 |
| 7．扫除天花板、管道、灯具的灰尘 | 每月一次 |
| 8．擦抹隔离或扶手栏杆 | 每日一次 |
| 9.擦抹车库道闸设施 | 每日一次 |
| 10．清理排水渠道污泥、垃圾 | 每月一次 |
| 11.擦抹车库指示牌 | 每月一次 |
| **公**  **共**  **区**  **域**  **、**  **外**  **街**  **商**  **铺** | 1．清扫广场、道路、商铺外街等公共区域地面 | 每日一次 |
| 2．巡回保洁广场、道路、商铺外街等公共区域地面 | 约每两小时一次 |
| 3．冲洗广场、道路、商铺外街等公共区域地面（磁砖） | 每周一次 |
| 4．冲洗广场、道路、商铺外街等公共区域地面（砖） | 每月一次 |
| 5．冲洗广场、道路、商铺外街等公共区域地面（石头） | 每季一次 |
| 6．雨停后，1小时内扫除地面积水 | 随 时 |
| 7．清理路边30公分以内的绿化带、所有草坪里的白色垃圾 | 每日一次 |
| 8.清运公共区域垃圾桶内垃圾，更换垃圾袋 | 每日二次 |
| 9．擦抹垃圾桶（不锈钢）、果皮箱表面 | 每日二次 |
| 10．拖抹垃圾桶、果皮箱周边地面 | 每日清扫两次，拖抹一次，每周冲洗一次 |
| 11．清洗垃圾桶、果皮箱内胆 | 每周一次 |
| 12.擦抹公共区域的护栏、扶手（如湖边长廊、公共区域外街过道扶手等） | 每日二次 |
| 13.擦抹路边摆放的休闲座椅、桌子表面 | 每日二次 |
| 14．擦抹各进出口车道闸表面 | 每日一次 |
| 15．擦抹低位（2M以下）指示牌、广告牌、宣传栏、园林灯具、电箱、 信箱等公共设施设备表面 | 每周一次 |
| 16．擦抹高位指示牌（2M以上）等表面 | 每月一次 |
| 17.擦抹清洁保安岗亭外围 | 每周一次 |
| 18．用专业清洁玻璃工具刮擦公共区域玻璃建筑或物品 | 每半月一次 |
| 19．铲除地面香口胶及其它污渍 | 随 时 |
| 20．擦抹可供座人的花基、花坛压顶石表面 | 每日一次 |
| 21．擦抹木质、不锈钢材质的花坛 | 每周一次 |
| 22.清理路边排水浅沟青苔、积泥 | 每半月一次 |
| 23．清理排水井、下水井、沟 | 每季度一次 |
| 24．路灯扫尘 | 每月一次 |
| 25．路灯罩内除尘、清干枯蚊虫 | 每季一次 |
| **儿童游乐区、健身设施区** | 1．擦抹儿童游乐设施、健身设施 | 每日一次 |
| 2．儿童游乐设施、健身设施表面消毒 | 每周一次 |
| 3.清扫儿童游乐场区、健身设施区地面 | 每日两次（上下午各一次） |
| 4.拖抹儿童游乐场区、健身设施区地面 | 每日两次（上下午各一次） |
| 5.用高压水枪冲洗儿童游乐场塑胶地垫 | 每月一次 |
| **景观亭、休闲小景** | 1.清扫休闲亭或小景内的地面落叶、垃圾 | 每日两次(上下午各一次） |
| 2.擦抹休闲亭或小景内的座椅、台面、扶手 | 每日一次 |
| 3.打扫景点内天花板的蜘蛛网、灰尘 | 每月一次 |
| **运**  **动**  **体**  **育**  **场**  **所** | 1．清扫地面 | 每日一次 |
| 2.拖抹运动场内地面（指刷地坪漆的地面，水泥地面冲洗） | 每周一次 |
| 3．巡回保洁地面 | 约每两小时一次 |
| 4.拖抹进入运动场的过道和楼梯地面 | 每日一次 |
| 5．擦抹各种娱乐、健身设施表面 | 每日一次 |
| 6．擦抹座椅、扶手表面 | 每日一次 |
| 7．各种娱乐、健身设施表面消毒 | 每周一次 |
| 8．擦抹告示牌、低位灯具（2M以下）等各种公共设施设备表面 | 每周一次 |
| 9．清理垃圾篓和垃圾桶 | 每日一次 |
| 10．将垃圾收集到指定地点 | 每日两次(上下午各一次） |
| 11.雨停后1小时内，清理娱乐健身、座椅设施上积水 | 随时 |
| 12.有墙面、天花的，需扫尘、扫蜘蛛网 | 每周一次 |
| **园区水池、水景（不含游泳池）** | 1．打捞水池、水景水面漂浮物，清理池底垃圾杂物 | 每日两次（上下午各一次） |
| 2.投放除尘、除菌药物 | 每周一次 |
| 3．清洗水景内建筑物表面 | 每周一次 |
| 4.清冼水池池底或卵石（水泥底或铺鹅卵石池底） | 每月一次 |
| **公**  **共**  **洗**  **手**  **间** | 1．清拖地面 | 每日两次(上下午各一次） |
| 2．刷洗便器 | 每日一次 |
| 3．擦抹洗手台、洗手盆、开关、卷纸盒和镜面 | 每日一次 |
| 4．巡回保洁地面、便器、洗手台、洗手盆以及镜面等设施 | 每日四次 |
| 5．清理垃圾桶、垃圾篓，换垃圾袋 | 每日两次(上下午各一次） |
| 6．擦抹门、便池隔间壁面 | 每周一次 |
| 7.清洗垃圾篓 | 每日一次 |
| 8．擦抹窗台、窗框、玻璃 | 每周一次 |
| 9．打扫天花板、灯具、风口的蜘蛛网 | 每周一次 |
| 10. 点驱异味的檀香 | 每天17：00-21：30 |
| **指**  **定**  **的**  **办**  **公**  **室**  **、**  **活**  **动**  **室** | 1．清扫垃圾，拖抹地面 | 每日一次 |
| 2．清扫垃圾 | 每日巡检二次 |
| 3．擦抹进出口玻璃门、办公台面、椅、沙发、茶几表面 | 每日一次 |
| 4．擦抹电脑、电话、复印机等办公设施表面 | 每日一次 |
| 5.倾倒垃圾篓内垃圾 | 每日一次 |
| 6．用专业工具洗刮进出口玻璃门表面 | 每周一次 |
| 7．擦抹窗框、窗台表面 | 每日一次 |
| 8．擦抹室内标示牌表面 | 每周一次 |
| 10．擦抹开关、插座、消防设施等公共设施表面 | 每周一次 |
| 11．擦抹室内花盆、盆景表面 | 每周一次 |
| 12．打扫天花板、灯具、风口的蜘蛛网 | 每周一次 |
| 13.抛光打蜡地面 | 每年一次 |

**三、清洁服务工作标准**

1. 花岗石、大理石：有较好的保养，有光泽、无尘迹、无污渍。
2. 墙壁：无蛛网、污点、不积尘，地角线洁净。
3. 玻璃门：通透、洁净，无水迹、污点，门上保持整洁。
4. 各类镜面：洁净、光亮，无任何污迹、尘迹。
5. 楼梯：台阶无杂物、污渍、水渍。
6. 钢质及不锈钢器具：无污迹、尘迹，有光泽，表面膜维持完好状况。
7. 果皮箱、垃圾箱等：外表干净，无虫、蚁等，无过分异味。
8. 其它器材设施：以洁净手指摸时无明显尘迹，无清洁用剂的不良影响。

**附表二：**

**绿化养护内容**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **养护项目** | **养护内容** | **现标准** | **说明** |
| **草**  **坪** | **1.修剪** | **4-6月每半月修剪一次；7-10月每20天修剪一次；11至次年3月每月修剪一次** | **修剪后草高控制在4-6cm之间** |
| **2.除草** | **每月一次** |  |
| **3.浇水** | **每周一次** | **遇雨天不浇** |
| **4.施肥** | **每年三次，春、秋、冬各一次，春季4月5日、秋季8月5日、冬季10月25日** | **撒肥时通知管理处现场查看** |
| **5.全面预防病虫害** | **每季度一次** | **预防药水，以杀菌、杀虫为主** |
| **6.治理病虫害** | **随时发现，立即处理** |  |
| **7.草坪切边、保水圈养护清理** | **修剪草皮时清理** |  |
| **灌**  **木**  **、**  **绿**  **篱**  **、**  **球**  **类**  **花**  **木** | **1.修剪** | **新梢不能超过10㎝，保持造型无高于整体表面3㎝的漏剪枝** |  |
| **2.深剪** | **每年春天剪一次,在二月份之前** | **管理处视情况而定** |
| **3.除草** | **每月一次** |  |
| **4.浇水** | **每周一次** | **遇雨天不浇** |
| **5.施肥** | **每年三次，春、秋、冬各一次，春季4月5日、秋季8月5日、冬季10月25日** |  |
| **6.全面预防病虫害** | **每季度一次** | **预防药水，以杀菌、杀虫为主** |
| **7.治理病虫害** | **随时发现，立即处理** |  |
| **8.清理枯枝、落叶** | **每月一次** | **乔木落叶较多时每10天清理一次** |
| **9.清理白色垃圾杂物** | **每天随时清理，每月一次大清理** |  |
| **10.保水圈松土和整理** | **每季度一次** |  |
| **11.修剪花球造型植物** | **长期保持其造型** |  |
| **室外**  **盆景** | **1.时花盆景** | **每年更换四次，在春节、五一、国庆、元旦前更换** |  |
| **2.其他同灌木的养护** | **/** |  |
| **乔**  **木** | **1.浇水** | **每周一次** | **遇雨天不浇** |
| **2.施肥** | **每半年一次** | **长势良好的不用施肥** |
| **3.全面预防病虫害** | **每季度一次** | **预防药水，以杀菌、杀虫为主** |
| **4.治理病虫害** | **随时发现，立即处理** |  |
| **5.清理落叶、枯枝** | **每十天一次** |  |
| **6.修枝（车道）** | **修枝高度控制在2.8m以上** | **长期保持** |
| **7.修枝（人行道）** | **修枝高度控制在2.5m以上** | **长期保持** |
| **8.轻剪** | **每两个月一次** |  |
| **9.重剪** | **每年2月份之前** |  |
| **10.保水圈松土、整理** | **每季度一次** |  |
| **11.防台风** | **每年5月份构筑防风措施** | **名贵树木和大棵树木** |
| **12.挂标识牌** | **随时** |  |
| **水**  **生**  **植**  **物** | **1.清理枯枝黄叶** | **每月一次** |  |
| **2.更换水生植物** | **两至三年换一次** | **视栽种植物而定** |
| **3.水边藤本植物枯枝黄叶的清理** | **每季度一次** |  |
| **白蚁** | **1.防白蚁** | **发现白蚁及时向管理处报告** | **视情况而定** |