

第三章 采购需求

一、项目概况

1. 项目名称：天涯区河西片区三无管小区环境卫生管理服务项目
2. 项目范围：天涯区河西片区三无管小区。详见“天涯区河西片区三无管小区面积表”
3. 项目内容：
 - (1) 路面、人行道、沙井口、绿化带、树穴等区域的全面清扫保洁；
 - (2) 道路两旁至墙边或滴水处内（含道路两旁两米内卫生范围）的清扫保洁；
 - (3) 及油污、渣土等污染物的及时清洗；
 - (4) 生活垃圾及居民产生建筑垃圾的及时清理运输；
 - (5) 建筑物屋顶及墙体的清洗；
 - (6) 建筑物上的污垢和粘贴喷涂的小广告的及时清除；
 - (7) 进行常态化保洁维护，确保建筑物上的整体整洁性；
 - (8) 屋顶无积水、无落叶；
 - (9) 楼道狭缝确保无杂物、垃圾及水渍。
4. 服务期：三年。
5. 预算费用：**6025877.67** 元/年，超出采购预算（最高限价）的投标，按无效投标处理。
6. 付款方式：按双方签订的合同约定执行。
7. 本项目采购方式：公开招标
8. 本项目政府采购组织形式：分散采购

天涯区河西片区三无管小区面积表

序号	社区	小区名称	建筑物面积	道路与公共设施面积	总面积
1	光明社区	滨海小区	2556.95	3670.74	6227.69
2		海南省第二机电设备公司	1500.38	1018.21	2518.59
3		乐亚公寓	487.49	154.75	642.24
4		东宏小区	2536.2	1198.84	3735.04
5		二轻家具厂	3860.58	3688.05	7548.63
6		二轻物资公司小区	935.26	574.26	1509.52
7	金鸡岭社区	金鸡岭花园小区	9204.56	17210.53	26415.09
8		中亚化建公司宿舍	382.76	2609.71	2992.47
9	岭北社区	金鸡岭水厂宿舍小区	6426.82	16419.04	22845.86
10		金鸡岭银苑	1068.86	1729.83	2798.69
11		金鸡岭大通公司	3129.89	5736.43	8866.32
12		电子机械总公司			
13		金鸡岭大厦	877.28	508.82	1386.1
14		裕丰小区	681.39	3630.57	4311.96
15		金鸡岭花园新村小区与置业小区	6277.91	8814.87	15092.78
16	新建社区	长城花园小区	5515.86	13415.46	18931.32
17		92656 部队家属区	792.82	2093.94	2886.76
18		晋太大楼	508.68	74.73	583.41
19		建港楼	227.16	63.82	290.98
20		体委综合楼	693.68		693.68
21		华运大厦	1524	2163.81	3687.81
22	红旗社区	港湾公寓	259.36	51.87	311.23
23		海圣大厦	741.92	557.56	1299.48
24		青年公寓	681.85	168.02	849.87
25		工行宿舍	361.58	540	901.58
26		文体局绿岛公寓	1691.91	741.88	2433.79
27		河西中心小学	1446.84	2527.27	3974.11
28		食品贸易总公司	872.53	532.22	1404.75
29		食品贸易公司	948.38	1340.06	2288.44
30		帝豪城小区	1578.95	2377.75	3956.7
31		副食蔬菜果品公司	823.28	568.61	1391.89
32		天长大厦	702.9	812.3	1515.2
33		烟糖酒公司	473.99	558.78	1032.77
34		供销社宿舍	436.46	667.67	1104.13
35		建设社区	第一华侨公司宿舍	841.44	1011.19
36	医药总公司		1364.77	702.22	2066.99
37	商业总公司		1018.65	1250.96	2269.61
38	广海大厦		769.65	579.41	1349.06
39	第一百货宿舍		1018.65	1250.95	2269.6
40	海外宿舍		752.84	361.21	1114.05
41	财政宿舍		1193.52	1073.29	2266.81

42		港监宿舍	628.51	840.67	1469.18	
43	春园社区	永升阁	975.09	1074.76	2049.85	
44		质量监督站				
45		设计院	812.83	932.75	1745.58	
46		金鹿大厦	1684.93	1821.72	3506.65	
47		药检所	231.39	394.79	626.18	
48	场站社区	金泰小区	1539.13	2458.71	3997.84	
49		物资小区				
50		旅游公司宿舍	1133.24	1718.05	2851.29	
51		教师村宿舍	1353.7	2345.25	3698.95	
52	儋州社区	河西环卫局	1164.04	2045.33	3209.37	
53		河西园林局	1531.02	1244.51	2775.53	
54		市建委	1845.61	1159.94	3005.55	
55		翠园酒家	799.26	134.79	934.05	
56		三亚市种子公司	2817.81	16568.17	19385.98	
57		中国种子海南分公司与昌达海景花园	3638.22	4864.55	8502.77	
58		微波站宿舍小区	3029.32	4174.43	7203.75	
59		邮政宿舍小区	1370.89	2373.56	3744.45	
60		老火车站宿舍小区	7239.04	13119.58	20358.62	
61		市一幼宿舍小区	2987.59	6249.65	9237.24	
62		市安全局宿舍小区	1515.15	6249.65	7764.8	
63		边检站宿舍小区	1070.69	1024.49	2095.18	
64		学府公寓	1598.18	1233.91	2832.09	
65		司法、警官公寓	800.5	874.81	1675.31	
66		商贸总公司小区	1538.51	1057.74	2596.25	
67		第二百货小区	1443.8	1216.09	2659.89	
68		第二糖烟酒小区	3116.43	2405.48	5521.91	
69		市第二五交化宿舍区	2504.25	977.59	3481.84	
70		友谊社区	房地产开发建设总公司大院	2175.02	4183.86	6358.88
71			太阳岛公寓	1579.08	4818.98	6398.06
72	解放路大东海宿舍小区		1867.47	796.55	2664.02	
73	三亚市供销综合贸易公司大院		1254.63	1370.67	2625.3	
74	兰天花园小区 a、b、c 栋		1976.5	2044.78	4021.28	
75	省一轻公司		3013.87	4577.41	7591.28	
76	三亚糖烟酒公司大院		5812.46	6832.62	12645.08	
77	三亚市五交化公司大院		7689.17	1039.8	8728.97	
78	三亚市生产资料公司大院		7513.68	9642.3	17851.58	
79	海之岛小区		895.49	634.18	1529.67	
80	喜来公寓		1507.12	1243.38	2750.5	
81	茶叶公司大院		4579.26	4957.79	9537.05	
82	外信居民小区		2908.38	1971.11	4879.49	
83	轻纺小区、工艺公司、云龙公寓居民小区		2200.72	2096.81	4297.53	
84	五矿公司居民小区		6037.1	4483.89	10520.99	
85	磊鑫公寓居民小区	1875.77	2484.5	4360.27		

86		天阔广场拆迁项目	530.35	4977.14	5507.49
87		食品公司 6 栋居民小区	3050.52	2105.16	5155.68
88	朝阳社区	南油小区	2937.79	3850.2	6787.99
89		天然气公司宿舍	2156.44	2208.61	4365.05
90		吉祥楼	4802.79	5387.02	10189.81
91		天阔广场拆迁项目		4569.28	4569.28
92	榆港社区	免税宿舍与百货公司宿舍	2013.69	1159.11	3172.8
93		外轮小区	1931.18	1217.05	3148.23
94		免税宿舍	500.27	762.4	3172.8
95		百货公司宿舍			
96	南海社区	南海山庄	5303.57	21024.55	26328.12
97	和平社区	五交化宿舍楼	234.05	144.36	378.41
98		三亚宾馆	4461.56	5600.07	10061.63
99		东方红宿舍	1937.31	1062.74	3000.05
100		饮食服务公司			
101		省果菜公司	4887.9	6722.72	11610.62
102		省日杂公司			
103	鸭仔塘社区	建材厂宿舍		27723.92	27723.92
104	机场社区	省三亚面粉厂小区	6451.68	6725.98	13177.66
105		三亚粮油贸易公司小区	1466.46	2816.28	4282.74
106		第二糖烟酒公司宿舍	2780.87	1560.24	4341.11
107		水泥制品厂小区	5051.27	2617.52	7668.79
108	群众社区	腾龙安置区	1600.48	1944.96	3545.44
109		第二华侨小区	646.61	65.83	712.44
110		日杂公司	1621.26	1119.39	2740.65
111		西河公寓	1413.27	753.27	2166.54
112		三亚酒家	1426.71	1312.22	2738.93
113		佳信小区	1157.23	1061.73	2218.96
114		汽车工业总公司	4061.78	1513.03	5574.81
115		纺织品公司	3679.02	2894.37	6573.39
116		农机公司员工宿舍楼	852.95	960.25	1813.2
117		合诚综合楼		647.41	647.41
合计			235379.86	348696.04	586681.63

二、项目背景

2008年，中共十七届二次全会通过了《关于深化行政管理体制改革的意见》，明确“管干”分离加快政府行政职能转变；2012年，民政部和财政部联合出台了《关于政府购买社会工作服务的指导意见》，明确建立健全政府购买社会工作制度，加强以保障和改善民生为重点的社会建设。推行环卫一体化运作，是落实国家相关政策要求，践行环卫工作“管、干”分离，实现政府购买社会化服务的途径；

三亚市为扎实有效推进三亚市创建省级文明城市、国家卫生城市以及“双创、双修”工作，进一步改善和提升三亚市市容市貌，切实改善人居环境，加强全市城乡容貌和环境卫生管理，创建清洁、优美环境，促进三亚国际化热带滨海旅游精品城市建设，根据国务院《城市市容和环境卫生管理条例》、《海南省城乡容貌和环境卫生管理条例》等有关行政法规的规定，结合三亚实际，制定《三亚市城乡容貌和环境卫生管理办法》，并于2016年三亚市六届市政府第72次常务会议审议通过《三亚市城乡容貌和环境卫生管理办法》，该管理办法包括城市容貌管理、城市环境卫生管理、村容貌和环境卫生管理、监督检查及附则等内容。

该《办法》规定天涯区人民政府要加快推进生态文明建设，引导社会资本参与天涯区环境卫生保洁。

1. 天涯区基本概况

天涯区是三亚市四个市辖区之一，位于海南省三亚市中西部，天涯区面积为944平方公里，天涯区中心地理坐标：东经109°26′，北纬18°18′。东邻吉阳区，西与崖州区接壤，南临大海，北靠保亭黎族、苗族自治县。2014年成立，原名天涯镇，因为地处天涯海角，故名“天涯区”。2015年1月，正式撤销河西区、凤凰镇、天涯镇、设立天涯区。天涯区管辖原河西管委会、凤凰镇、天涯镇行政区域，共计22个社区和20个行政村。

2. 天涯区河西片区三无管小区环境卫生现状

天涯区河西片区三无管小区区域处于旅游景区周边或处于交通要道，人流量较大，垃圾日产生量相对其它区域偏高，环境卫生管理工作难度相应较大。目前，天涯区已委托专业环卫作业公司进行天涯区河西片区三无管小区环境卫生管理工作，由于服务期限已满，相应的环境卫生工作标准相比城市发展出现滞后。虽然天涯区近期内在全区范围内开展环境卫生综合整治行动，取得了一定的成效，但离建设美丽海南的要求和人民群众的期望还存在一定差距，抓好环境卫生，全面美化环境，是建设天涯区成为宜居城镇的重要举措，也是全面改善天涯区生活和发展环境的重要举措。

三、市场化实施方案

1.环境卫生作业模式

城市因其管理要求、空间制约等客观因素，要求对所有区域进行保洁，有的区域要求 24 小时保洁，保洁率达到 100%；参考《城市环境卫生质量标准》中对城市道路保洁等级划分条件的描述，规划将天涯区河西片区三无管小区道路等级划分为 3 级道路。

规划天涯区河西片区三无管小区每日清扫保洁一次，每日 6:30-8:00 为清扫时间段，8:00-22:30 为保洁时间段。

表 5-1 《城市环境卫生质量标准》中的道路保洁等级划分表

保洁等级	道路保洁等级划分条件
一级	(1) 商业网点集中，道路旁商业店铺占道路长度不小于 70%的繁华闹市地段； (2) 临街商业店铺占道路长度不少于 30%的城市主、次干道及其附近路段； (3) 主要旅游点、车站、港口的主干道及其所在地路段； (4) 大型文化娱乐、展览等主要公共场所所在地路段； (5) 平均人流量为 100 人次/分钟以上和公共交通线路较多的路段； (6) 主要政府机关、外事机构所在地。
二级	(1) 城市主、次干路及其附近路段； (2) 商业网点较集中、占道路长度 60~70%的路段； (3) 公共文化娱乐场所所在路段； (4) 平均人流量为 50~100 人次/分钟的路段； (5) 有固定公共交通线路的路段。
三级	(1) 商业网点较少的路段； (2) 居民区和单位相间的路段； (3) 城郊结合部的主要交通路段；人流量、车流量一般的路段。
四级	(1) 城郊结合部的支路； (2) 居住区、小区内街巷道路； (3) 人流量、车流量较少的路段； (4) 社区、村（居）委会内街小巷。

2.天涯区河西片区三无管小区环境卫生管理服务要求

2.1 环境卫生管理服务要求

1、道路等级划分

规划将天涯区河西片区三无管小区道路均划分为3级道路。

2、环境卫生管理工作频次

天涯区河西片区三无管小区需实现每日清扫保洁1次。

3、环境卫生管理工作时间

每天6:30-8:00为清扫时间，每天8:00-22:30为保洁时间，共8小时。

4、环境卫生管理工作成效

经过清扫保洁后的道路，其路面废弃物需达到下表所示的控制指标，具体要求包括：

(1) 路面、人行道、沙井口、绿化带、树穴等区域进行全面清扫保洁，做到“六无六净”（“六无”为无废弃堆积物、无果皮纸屑和树叶、无砖瓦沙石、无泼洒物、无污泥积水、无人畜粪便；“六净”为人行道净、沟眼净、树穴净、落沙井净、花坛周围净、墙脚净），保洁率达100%。

(2) 道路两旁至墙边或滴水处内（含道路两旁两米内卫生范围）做到无生活垃圾、建筑垃圾、废弃物等，确保道路大环境整洁。

(3) 及时清理、清洗路上出现的油污、渣土等污染物。

(4) 定时清扫及收运居民产生的建筑垃圾。

(5) 垃圾产生应符合作业要求，必须全部运往垃圾处理场；

(6) 垃圾桶周围整洁，无垃圾满溢落地现象，确保垃圾及时得到清理；

(7) 车容保持整洁，密闭化运输，不沿路撒漏飞扬，车体外部无污物、污垢，标志清晰；

(8) 车辆使用后无乱停放现象，驾驶员需按规定着装；

(9) 垃圾装运量应与车辆的额定荷载和有效容积为限，不得超重。

路面废弃物控制指标

保洁等级	果皮 (片/1000 m ²)	纸屑、塑 (片/1000 m ²)	烟蒂 (片/1000 m ²)	痰迹 (处/1000 m ²)	槟榔汁 (处/1000 m ²)	污水 (m ² /1000 m ²)	其他 (处/1000 m ²)
一级	≤4	≤4	≤4	≤4	≤4	无	无
二级	≤6	≤6	≤6	≤8	≤8	≤0.5	≤2
三级	≤8	≤10	≤10	≤10	≤10	≤1.5	≤6
四级	≤10	≤12	≤15	≤15	≤15	≤2.0	≤8

2.2 天涯区河西片区三无管小区建筑物保洁服务要求

1、保洁频次

保洁频次为 1 天 1 次。

2、清扫保洁时间

每天工作 8 个小时，在 6:00-20:00 时间段，合理配置清扫保洁工作。

3、清扫保洁成效

- (1) 建筑物屋顶及墙体每周清洗 1 次；
- (2) 对建筑物上的污垢和粘贴喷涂的小广告进行及时清除；
- (3) 通过保洁维护，确保建筑物上无积尘、无污垢、无非法小广告；
- (4) 对屋顶清理要做到屋顶无积水、无落叶；
- (5) 楼道狭缝确保杂物、垃圾及水渍。

3.人员及设备设施配置

3.1 人员配置标准

保洁员：根据《城市市容和环境卫生管理手册》对 1、2、3、4 级道路清扫标准，1 级道路每人每次共清扫面积为 3800m²；2 级道路每人每次共清扫面积为 4800m²；3 级道路每人每次共清扫面积为 5800m²；4 级道路每人每次共清扫面积为 6800m²。每人每天工作 8 小时，清扫 3 小时，保洁 5 小时，本方案道路清扫保洁等级定为 3 级。

建筑物保洁员：每周保洁一次，每次工作 8 小时，共保洁面积 12000m²。

轮休人员：每名保洁员月休息 4 天，天涯区河西片区三无管小区环境卫生管理工作需要配置的轮休人员数量按以下公式计算：

$$\text{轮休人员数} = \frac{\text{每天上班人数} \times \text{当月天数}}{\text{当月天数} - \text{轮休天数}} - \text{每天上班人数}$$

3.2 设备设施配置标准

劳保及服装：保洁员和小广告清除人员工作所需，每人每年 2 套工作服、1 套雨衣、2 副口罩、2 副手套、2 双水鞋。

劳动工具：保洁员工作时的工具，每人每月 2 把扫把，每人每年 6 个垃圾斗、2 个铁铲。

保洁工具：建筑物保洁员工作时的工具，每人每年 6 把扫把、2 个垃圾斗、2 个铁楸、2 个水桶、24 块抹布、12 包洗衣粉、12 把铲刀及 4 个喷壶。

电动三轮车：保洁员收集生活垃圾时使用的运输工具，每名保洁员配备一辆，6500 元/辆。

3.3 人员及设备设施配置

(1) 保洁员配置

据三亚市天涯区环卫所测绘面积统计，天涯区河西片区三无管小区环境卫生管理工作面积为 348696.04m²，则每天需在岗保洁员 61 人，轮休人员 10 人，共需配置保洁员 71 人。

(2) 建筑物保洁员

据三亚市天涯区环卫所测绘面积统计，天涯区河西片区三无管小区建筑物面积为235379.86m²，则每天需在岗建筑物保洁员20人，轮休人员4人，共需配置建筑物保洁员24人。

天涯区面积汇总详见表5-2。

表5-2 天涯区河西片区三无管小区道路及建筑物面积汇总表

序号	路段名称	建筑物面积(m ²)	道路保洁面积(m ²)	小计(m ²)
1	城区十七个社区三无管小区	235379.86	348696.04	586681.63
	合计	235379.86	348696.04	586681.63

(3) 设备设施配置

根据以上设备设施配置标准，计算各设备设施所需数量，具体如下：

电动三轮车：配置保洁员61人，考虑备用系数，则共需配置电动车68辆。

四、其它

1、由供应商购买的设备设施和提供的本项目服务，在项目实施过程中发生责任事故时的承担主体是中标企业。

2、供应商投标报价是包括全部服务、货物、运输、辅助材料、安装、调试、国家有关部门检测、强制性认证等费用，以及人工、机械、运输、仓储、保险、运费、各种税费、劳保、专利技术及质保期间等完成该项目全部内容的总报价。