

长春市胜利公园采购计划

1. 项目名称：**2024年长春市胜利公园物业项目和绿化养护工程**

用途：物业管理和绿化养护管理

数量：**1项**

服务期限：以双方实际签订合同为准

简要技术要求：

1.1 物业管理项目

1.1.1、负责园区全年所有道路、绿地、硬铺装、水面保洁、园区**4**处水洗公厕保洁、**1**座办公楼、**1**座仓库休息室、**1**座陈列室的保洁。

1.1.2、负责胜利公园门岗秩序管理。

1.1.3、负责胜利公园的更夫管理。

1.1.4、负责胜利公园园区内的冬季清雪工作。

1.1.5、负责胜利公园食堂炊事员。

1.2 绿化养护项目：胜利公园园内栽植、移植及补植工作和园区绿植养护工作（详见工程量清单）。

2. 供应商资格要求：

2.1 供应商参加政府采购活动应当具备下列条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（五）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（六）法律、行政法规规定的其他条件。

3. 本项目采购预算金额为 1477867 元（其中物业项目 713294.15 元，绿化养护 764572.5 元）。

采购技术规格与要求

第一节 关于采购相关物业服务管理的实施细则

为给市民提供环境整洁、秩序井然的游园环境，为公园中心工作提供保障便携高效的服务品质为目标，特制订采购物业服务实施细则如下：

一、物业管理内容

根据长春市胜利公园实际工作情况，将园区物业管理主要内容分为：园区保洁和园区秩序管理及更夫管理（详见细则）。

1、保洁管理（范围）

- ①胜利公园园区内所有路面硬铺装、绿地保洁;
- ②园区内整体水域保洁;
- ③胜利公园所有 4 处水冲公厕保洁;
- ④园区各区域等保洁。

2、维修与维护

全处应急维修及小修小补，可根据完成时的发生量进行计费，结算交由第三方评审后支付工程款。

3、园区秩序及门岗、更夫管理

- ①负责胜利公园 4 个岗位的秩序管理。
- ②负责胜利公园 5 个更夫的管理。

4、园区清雪

①负责胜利公园园区内部分冬季清雪工作。

5、档案管理

保洁、维修与维护等物业内容（任务完成情况、检查情况、整改情况等）详尽的纸质、电子档案及现场作业照片的归档与备存。

二、物业管理岗位配置最低要求

胜利公园管理处设置基本岗位最低配置人数要求如下：

岗 位	时间段	岗位（人数）	备注
项目经理	全年	1-3	
维 修 工	全年	3	
公厕保洁	全年	4	
更 夫	全 年	5	
胜利公园安保	3 月末-10 月中旬 10 月中旬-翌年 3 月末	每岗 2 人 每岗 1 人	
炊事员	全年	3	

三、服务标准及要求

（一）园务保洁范围及标准（室外）

园务室外范围：园区所有道路、绿地、硬铺装、水面

园务室外保洁标准：

1、园区保洁时间（冬季）胜利公园早 7:00 至晚 8:00 夏季早 6:

00 至晚 10:00；早 8:00 前对园区内硬覆盖路面、广场、停车场、廊道石级等清扫完毕，清扫结束后应分区域安排人员进行保洁。

2、对园内所有路面、硬铺盖、广场、停车场等进行全面清扫，每天 8:00 之前完成普扫，清扫结束后应分区域安排人员进行保洁。9:00 之前完成垃圾捡拾及保证路面、硬铺盖、广场等无烟头、纸屑、泥土、积水、落叶、树枝等，遇突发事件及时处理。节假日、特殊情况工作时间根据具体情况，由公园管理部门另行通知，服从公园统一调配。

3、公园入口、园道、广场和开敞空间等场所应加强清扫、保洁工作，做到地面平整，铺地不破损、剥落，无砖块、水泥、石灰等施工痕迹残留，不得有口香糖、油污等残迹。

4、在全天保洁过程中，主路、广场及硬铺装不得有垃圾、积水、泥土、枯叶、枯枝、油污渍等。建筑物周边不得有垃圾及杂物堆放，游客丢弃的垃圾要在 10 分钟内捡拾干净。

5、建筑物墙面无污垢、张贴广告、乱吊挂、乱涂画。宣传、施工后要进行修整。

6、绿地内无生活垃圾，草地和灌木内无果皮、纸屑、塑料制品及其他杂物，树枝上无生活垃圾吊挂；修剪、清理的残枝、杂草等需及时装袋、装车清运，不得堆放在绿地内。

7、草坪、花灌木、模纹及林地里不得有白色垃圾及杂物等不属于绿地内的物品。

8、园区内绿篱和边石之间杂草、杂物全部清除，绿篱保持通透。

9、每星期至少冲刷一次路面，冲刷路面时，要及时组织人员推水，不得形成积水。道路冲洗完毕后要达到路见本色，边石及收水口无垃圾污物。沙石路保持干净整洁，无纸屑、瓜果皮核、无杂草。清扫时不能把垃圾扫入两侧绿地内，清扫成堆垃圾须防火。

10、区域内边石上无污迹，边石下无泥土、积水。景观石及景观设施上不能有泥土、垃圾、污渍、杂物、工具等摆放。硬铺装无杂草（除草剂等化学制剂污染水源，损毁绿地，硬铺装等需要去污、除草禁止使用）。

11、园区内垃圾实行日产日清、干净彻底、无堆积、不留漏堆。垃圾不过夜，要及时清运至指定收集点。

12、灯柱、桥护栏、卫生箱、园椅等设施保持无灰尘、无污渍、无蛛网。每日擦拭座椅、垃圾箱、垃圾桶表面无污渍、油渍，及时更换垃圾桶内垃圾袋。禁止出现垃圾溢出及垃圾散落情况，垃圾桶盖随时盖好，垃圾桶内胆每月定期冲洗消毒。

13、垃圾清运车辆应保持车体整洁、无异味，采用封闭方式将垃圾运送到指定的场所处理，不裸露、吊挂，防止沿途飞扬、泄漏和污水滴漏。

14、垃圾收集点实行定期清洗和消杀处理，无明显异味，地面无污迹、无积水，地面保持本色。

15、禁止往公园偏僻地段倾倒污水、废水、垃圾和其它废料，禁止在园内掩埋和焚烧垃圾。

16、区域内湖边及绿地边缘必须进行保洁工作，做到无卫生死角。

17、下水道和雨水沟做到清淤后无积沙（土）、生活垃圾、积水和其他杂物，水篦无移位、不破损。雨季确保雨水井、水沟的排水畅通。

18、园内的保洁工具和设备不外露，不堆放于绿地内，实行定点、有序摆放。

19、提前清除易着火的松针等可燃物,有效地降低可燃物载量、经常了解观察气象条件,严格预防和控制树林火灾。

20、马路边石、大理石面不能有泥土、污渍及口香糖。

21、公园管理范围内的树木、围栏上方不得有悬挂物。

22、物业人员使用的工具不能随便放在路边或建筑物的周边，统一收放。

23、垃圾场四周要清洁干净，不能有大量蚊蝇及老鼠滋生，垃圾桶、垃圾场定期消杀。

24、园区正常开放期间要保证全天候无死角。要做到所有工作日常处理，少突击。遇到重大活动或节日要积极配合管理处的工作。

25、停车场、路面、广场、甬路、台阶、桥面等路面无积雪、无结冰现象。

26、主路、主要广场边、马路边石上无积雪。

27、公园设施（园椅、护栏、垃圾箱等）上不得有积雪、结冰现象。

28、冬季垃圾处理要及时，做到日产日清，不得在园内堆积。

29、冬季的卫生质量也要达到卫生质量标准。

（二）园务保洁标准（室内办公楼）

室内保洁服务范围：1座办公楼、1座仓库休息室、1座陈列室

室内保洁服务标准

1、每日早中晚清扫、擦拭地面垃圾，地面的污迹，平时发现污渍及时处理。每月彻底清扫、擦拭两次。

2、每日抹净门厅玻璃，每周彻底清洗一次，保持玻璃干净明亮，无手印、无水印，擦净门框、柱子等灰尘。痕迹、无锈蚀，每日擦一次。

3、用拖布抹净地面，保持地面无脚印、无灰尘。视地面情况进行保养维护。

4、抹净墙面的灰尘，及时清除垃圾桶，及时更换垃圾袋，及时处理垃圾桶上面的痰迹，使其外表干净、光亮、无满溢垃圾现象。

5、每日清扫拖净楼梯扶手地面，保持无手印、污渍、无灰尘。定期使用金属保洁保养剂保养，减少氧化、锈蚀的程度，保持楼梯干净光亮、整洁。

6、每周一次擦净立面墙壁使其光亮，每周一次清除灯罩上面的灰尘和消防器材的灰尘，保持无积灰。

7、拖洗所有卫生间地面，抹净洁具、门框、墙身，每天循环多次，保持无灰尘、无垃圾、无异味、无手脚印、无污渍等。

8、洗手间隔板、纸盒每天擦抹一次。小便池、厕位、水池1小时冲洗1次。每天用清洗液清洗一次，洁具每周用消毒剂消毒两次，整体卫生间全面消毒，每月一次。洗手台每月抛光保养一次，镜面、

台面、洗手盆每天清洁数次。纸篓及时清理。

9、每周一次全面清洗墙面瓷砖，地面用清洁剂刷洗。天花板擦净，灯具、风口无灰尘，保持干净、无污渍。卫生间的地面每天拖地数次，保持地面干燥。

（三）水域保洁标准

水域范围：胜利公园园区内全部水域。

水域保洁标准：

- 1、湖、池水面不能有漂浮物、垃圾、死鱼等。
- 2、景观石、湖堤不能有青苔、杂草、水草、枯枝枯叶，定期清理。
- 3、捞湖工具不得随便摆放，定期清洗。
- 4、捞湖用船只平时要固定在一处，以免游客发生危险。
- 5、捞湖人员要有救生设备。
- 6、在工作过程中如发现有游客捞鱼的现象要及时制止并上报。
- 7、如遇人员发生落水应尽量救援并快速上报。
- 8、捞湖人员在进行水面清理、保洁过程中要保证自身安全，如发生意外，由物业公司承担一切责任。
- 9、严禁水面清理时捞湖人员使用带伤、破损船只进行水面清理保洁工作。

（四）公厕保洁标准

- 1、保持全天候洁净无死角。
- 2、地面、台面无积水、不能有淤塞、水渍、垃圾、杂物等。

3、墙面，隔间挡板等立面不能有灰尘、灰网、蜘蛛网、张贴广告、涂鸦字迹等，不得有杂物悬挂。

4、门、窗、玻璃、镜子等无水印、手指印。

5、洗手池、便池内不能有污物、污垢。

6、厕所内不能有蚊、蝇、蟑螂滋生，按时消杀下药。

7、公共厕所内不得有私人物品、杂物摆放，打扫卫生的工具应摆放整齐，隐蔽摆放。

8、室内空气应保持清新、清香，无异味。

9、公厕内水、电、暖出现问题应及时向项目主管反馈，保证游客正常如厕。

10、公厕外墙保证无积灰、蜘蛛网，经常清理，定期冲刷。

11、公厕屋顶定期清淤保证排水正常。

12、门帘保持整洁、干净，无污迹，发现污迹及时更换。

13、纸篓垃圾不能外溢，超出三分之二及时处理。

14、鲜花摆放，注意妥善保管，如有丢失照价赔偿

（五）冬季清雪标准

1、以雪为令，大雪两日清扫完毕；中雪一日清扫完毕；小雪半日清扫完毕。

2、清扫后要彻底露出路面和边石，不留残雪，树冠上的积雪要及时清理。

3、积雪要堆在路边两侧，拍实整形，形状高低一致、宽窄一致，达到整齐划一，协调美观。

4、对在花池内的雪必须整形，整形后多余的雪要平摊草坪内，绿篱和模纹内不得积雪。

5、做好人员安排，按照规定时间和标准清雪。

（五）公厕设施设备的维修与维护标准

维修维护范围内的各项设施、设备、水、电等要定期检查、维护，保持各项设施设备正常工作、外貌整洁，完整无损。发现问题及时上报项目主管，杜绝存在任何安全隐患。

（六）文明服务及工作纪律的服务标准：

1、物业服务人员要使用文明用语，禁止对游客使用带有侮辱和不耐烦的言语。

2、物业服务人员一年四季都要有统一的工作服装，工装上要有工作卡。

3、物业服务人员在工作期间不得聚众聊天，不得主动与游客搭话或长时间聊天。

4、物业公司要对服务人员进行上岗前培训，要定期对员工进行技能和服务培训，培训内容要有公园地型、景观、位置的内容以及消防安全培训。

5、物业服务人员工作期间不得大喊大叫、打闹、大声播放广播或歌曲等。

6、物业服务人员工作期间不得饮酒。

7、物业服务人员要遵守管理处的各项管理规定。

8、物业服务人员要有责任心，管理处设施设备有损坏的，应及

时反馈管理处。

9、物业服务人员工作期间不允许捡拾与工作无关的物品、公厕人员不允许私自售卖纸张。

10、公厕住宿人员要保证安全。

（八）除“四害”及药品管理的标准：

1、鼠药投放点要有分布图，有记录。

2、鼠药要每星期检查，投放至少一次（雨季视天气而定）。

3、四害药品要有专人管理，专人投放。

4、四害药品出库后的去向、用途要有记录。

5、鼠药盒缺少或损坏要及时补充。

6、鼠药盒内陈药不能有残留。

7、为了保护野生动物，鼠药不能用不符合国家标准的药品，要用符合我园实际情况的药品。

8、鼠药盒要放在不影响公园景观效果、幼儿不易触及的地方，而且鼠药盒必须有醒目的标注提示。

9、园内要定期组织人员查找鼠洞，找到后下药并封堵鼠洞。

10、四害药品投放相关人员要有劳动保护措施，以免发生意外。

（十）门岗的岗位执勤标准：

1、门岗人员要求统一着装，服装要求干净整洁，统一穿黑色皮鞋，佩戴肩章、臂章。

2、着工装时应举止文明，端庄得体，保持服装干净整洁，不佩戴饰品等。

- 3、非上岗期间不得穿着护管员服装。
- 4、对工作认真负责，有责任心，具有良好的服务意识和安全意识。
- 5、统一着装，干净整洁礼貌待人，文明执勤。
- 6、遵守作息时间，不得擅自离岗，保持良好的精神上岗。
- 7、交接班做到各项工作情况清晰，并有完整记录。
- 8、严禁游客携带宠物进行游园，如发现有带宠物游园者立即进行劝阻。
- 9、负责回答游客提出的岗位职责内的问题，并做到礼貌、耐心、周到。
- 10、现场协调车辆进出安全有序。
- 11、做好本岗位清洁卫生工作。
- 12、学习突发事件应急预案，掌握突发事件处理方法。

（十一）更夫岗位执勤标准：

- 1、着工装时应举止文明，端庄得体，保持服装干净整洁，不佩戴饰品等。
- 2、非上岗期间不得穿着护管员服装。
- 3、坚守工作岗位，不得擅自离职守。
- 4、上岗期间，严格遵守更夫管理制度，履行更夫管理职责。
- 5、未经领导批准，严禁借阅资料、文件等单位相关材料。
- 6、填写值班记录并做好交接，有事要及时向领导报告。
- 7、非办公时间，严禁场内车辆、物资出场，特殊情况需经领导

批准。

- 8、严禁带无关人员进行留宿。
- 9、及时上岗，准时换岗，如出现空岗对责任人从严处罚。
- 10、出现人为责任事故，责任人承担经济责任，甚至刑事责任。

（十二）档案管理

建立健全各项服务实施计划、措施及应急相应预案，做好详细的服务工作记录影像资料。

（十三）物业人员要求

物业管理人員不得有以下行为：

- 1、限制他人人身自由、搜查他人身体或者侮辱、殴打他人。
- 2、扣押、没收他人证件、财物。
- 3、参加、宣传邪教组织和传销等非法活动。
- 4、在公共场所聚众赌博。
- 5、在工作期间饮酒或酒后工作。

如果在工作期间发现以上行为，及时向物业公司下达通知，物业单位及时作出人员调整，调整后仍出现以上现象，采购单位有权终止服务协议。

长春市胜利公园

关于采购相关绿化养护服务标准与要求

为给市民提供环境整洁、秩序井然的游园环境，为公园绿化养护工作提供保障便捷高效的服务品质为目标，特制订采购养护服务实施细则如下：

一、绿化栽植和养护内容

根据胜利公园实际工作情况，将园区绿化养护工作内容分为：园区内栽植、移植及补植工作和园区内绿植养护工作（详见工程量清单）

二、服务要求

1. 人员配备

岗 位	时间段	人员要求	备注
养护负责人	全年	能与公园管理人员有效沟通,处理来自公园管理人员的要求,及时统计工作量,随时与管理人员沟通,有效执行养护任务。	局第三方监理所提出问题,负责安排整改并留照片上传。
养护技术员	全年	养护公司需要配备至少一名经验丰富的养护专业技术人员,能胜任绿地栽植、补植、移植及养护等工作的全盘指导。	
绿化养护工人	全年	园林养护人员须经专业培训后上岗。	每天必须保证做养护工作,在杂草旺盛时期,相应增加人手。
资料管理	全年	能随时与公园管理人员对接所需资料	
绿地巡查	全年	是否有危、枯死树未处理,病虫害,缺苗断档,及时沟通,及时处理,以免造成更大损失。	
零星任务	全年	我处工作过程中偶然发生的零星任务、应急性任务,请派专人协调完成。	
冬季管理	全年	冬季下雪,雪压树枝,打雪 雪后打树枝雪,确保树木不被雪破坏,2日内清理完成	

2. 文明服务

养护人员统一服装,遇到市民游客,文明用语,耐心做出回应;工作期间严禁交谈、喧哗、酗酒以及打架斗殴等不良行为,做到文明、热情、周到、优质,让游客满意,让社会满意,树立良好的公园形象。

3.应急预案

如遇大风,大雪,大雨,极寒等极端天气,应做好应急预案,灾害发生时,及时做出响应,养护单位应合理调配人选,迅速投入工作。

如遇重大节日、检查时,养护单位也应有相应的增加人员,做好接待与迎检工作。

三、服务标准

栽植标准请严格按照图纸栽植，花卉行列整齐，高度一致，保证景观效果。

绿化标准以 2014 年 1 月 1 日长春市园林局下发的长春市公园绿地综合养护试行标准，各园以一级标准为准。

一级标准

级别	类别		灌溉	施肥	修剪	除杂	防病虫害	补植频次	补植成活率（%）	垃圾处理
一级	乔木		2	3	1	—	3	2	100	随剪随清
	灌木	一般灌木	5	3	3	—	5	2	100	
		造型灌木	8	3	14	4	5	2	100	
	花卉		20	3	—	8	3	随缺随补	100	
	草坪		8	3	14	8	5	2	100	
二级	乔木		2	2	1/2	—	2	2	98	重要地区随产随清，一般地区日剪日清。
	灌木	一般灌木	3	2	2	—	3	2	98	
		造型灌木	5	2	8	3	3	2	98	
	花卉		12	2	—	4	2	≥24	98	
	草坪		5	2	8	5	3	2	98	
三级	乔木		1	2	1/2	—	2	1	95	主要地区和路段日剪日清，其他地区根据需 要突击清运。
	灌木	一般灌木	2	2	1	—	2	1	95	
		造型灌木	3	2	5	2	2	1	95	
	花卉		8	2	—	3	2	≥12	95	
	草坪		2	2	4	3	2	1	95	

胜利公园绿化管理处绿化养护标准

类别		浇水	施肥	除萌 蘖	修剪	除杂	防病虫害	补植频次	补植成活率（%）	垃圾处理
灌木	乔木	2	1	及时 清理	1	—	3	2	100	随剪随清，不可 在园内挖坑掩 埋
	一般灌木	5	3		3	—	5	2	100	
	造型灌木	8	3		14	6	5	2	100	
花卉		20	2		—	8	3	随缺随补	100	
草坪		8	1		6	8	5	2	100	

1、植物生长状况标准

(1) 树木树冠饱满，分枝点适宜，主、侧枝分布均衡，数量适宜，内膛不乱，通风透光。

(2) 植株生长强健，生长发育良好，无枯枝、徒长枝、病虫枝、死杈。

(3) 叶色、叶形正常，在正常条件下，无黄叶、焦叶、卷叶、落叶。无病虫害叶，叶上无虫粪、虫网、灰尘。

(4) 观花、观果灌木，树木正常开花、结果。

2. 植物养护状况标准

(1) 绿地内无死株、缺株，无明显倾斜或倒伏植株（因景观需要而保留的树木除外）。绿地内植株扶正，发现死树及时上报我处技术科，经审批手续后，按要求清理；发现死树、缺株补植及时，补植树木的规格和形态与现有植物相协调。对已呈老化或对生长环境不适应的乔木及时进行改植，改植须与原景观相协调。对生长过密的乔灌木及时移植。乔灌木保存率 99%以上。

(2) 乔木主干每年涂白一次，涂白高度 1.2 米，高度统一，涂刷均匀。树木支撑牢固、外形美观。

(3) 灌木无枯枝、病枝、重叠枝。绿篱、模纹根据其生长特性及配置要求合理修剪，无过度修剪现象，高度适宜，无 5cm 以上徒长枝，无杂草，无缺苗断档现象。对剪型树进行修剪，保持其原有形状特征。

(4) 草坪、地被覆盖率达到 100%，草坪高度控制在 12 公分以

内，切边完整，草坪内杂草控制在 5%以内且无 12cm 以上杂草，植株生长茂盛，植株颜色正常，无积水。

（5）绿地内应季花卉和宿根花卉花色鲜艳，无败叶、残花。应季花卉最佳观赏期后及时更换，花卉内无杂草。

6. 花坛不露土，植株无缺株倒伏，无枯枝、残花。花卉观赏期不少于 150 天，杂草控制在 2%以内，秋季落花后能及时清理花枯，绿地整理平整。

3. 浇水排水标准

（1）浇水应根据不同植物生物学特性、树龄、季节、土壤干湿程度确定。做到适时、适量、不遗漏。每次浇水要浇足浇透。

（2）浇水的年限，树木定植后一般乔木需连续浇水 3 年，灌木 5 年。土壤质量差、树木生长不良或遇干旱年份，则应延长浇水年限。

（3）大树依据具体情况和浇水原则确定。地栽宿根花卉以土壤不干燥、地面无径流为准。

（4）夏季高温季节应在早晨和傍晚进行。雨季应注意排涝、及时排出积水。

（5）具体浇水的时间和次数依据当时的气候因素决定。

4. 施肥标准

（1）为确保园林植物正常生长发育，要定期对树木、花卉、草坪等进行施肥。施肥应根据植物种类、树龄、立地条件、生长情况及肥料种类等具体情况而定。

（2）施肥对象，定植五年以内的乔、灌木；生长不良的树木；

木本花卉；草坪及草花。

（3）施肥分基肥、追肥两类。基肥一般采用有机肥，在植物休眠期内进行，追肥一般采用化肥或复合肥在植物生长期内进行。基肥应充分腐熟后按一定比例与细土混合后施用，化肥应溶解后再施用。干施化肥一定要注意均匀，用量宜少不宜多，施后必须及时充分浇水，以免伤根伤叶。

（4）施肥次数乔木每年施肥 1 次；灌木每年施肥 3 次；色块灌木和绿篱每年施肥 3 次；草坪每年施肥 1 次；花卉每年施肥 2 次。

（5）乔、灌木施肥应挖掘施肥沟、穴，以不伤或少伤树根为准，深度不浅于 30 公分。

5. 修剪标准

（1）原则修剪应根据树种习性、设计意图、养护季节、景观效果为原则，达到均衡树势、调节生长、姿态优美、花繁叶茂的目的。

（2）修剪包括除芽、去蘖、摘心摘芽、疏枝、短截、整形、更冠等技术。

（3）养护性修剪分常规修剪和造型（整形）修剪两类。常规修剪以保持自然树型为基本要求，按照“多疏少截”的原则及时剥芽、去蘖、合理短截并疏剪内膛枝、重叠枝、交叉枝、下垂枝、腐朽枝、病虫枝、徒长枝、衰弱枝和损伤枝，保持内膛通风透光，树冠丰满。造型修剪以剪、锯、捆、扎等手段，将树冠整修成特定的形状，达到外形轮廓清晰、树冠表面平整、圆滑、不露空缺，不露枝干、不露捆扎物。

(4) 乔木的修剪一般只进行常规修枝，对主、侧枝尚未定型的树木可采取短截技术逐年形成三级分枝骨架。庭荫树的分枝点应随着树木生长逐步提高，树冠与树干高度的比例应在 7：3 至 6：4 之间。行道树在同一路段的分枝点高低、树高、冠幅大小应基本一致，上方有架空电力线时，应按电力部门的相关规定及时剪除影响安全的枝条。

(5) 灌木的修剪一般以保持其自然姿态，疏剪过密枝条，保持内膛通风透光。对丛生灌木的衰老主枝，应本着“留新去老”的原则培养徒长枝或分期短截老枝进行更新。观花灌木和观花小乔木的修剪应掌握花芽发育规律，对当年新梢上开花的花木应于早春萌发前修剪，短截上年的已花枝条，促使新枝萌发。对当年形成花芽，次年早春开花的花木，应在开花后适度修剪，对着花率低的老枝要进行逐年更新。在多年生枝上开花的花木，应保持培养老枝，剪去过密新枝。

(6) 绿篱和造型灌木（含色块灌木）的修剪一般按造型修剪的方法进行，按照规定的形状和高度修剪。每次修剪应保持形状轮廓线条清晰、表面平整、圆滑。修剪后新梢生长超过 10cm 时，应进行第二次修剪。若生长过密影响通风透光时，要进行内膛疏剪。当生长高度影响景观效果时要进行强度修剪，强度修剪宜在休眠期进行。

(7) 藤本的修剪藤本每年常规修剪一次，每隔 2~3 个月应理藤一次，彻底清理枯死藤蔓、理顺分布方向，使叶幕分布均匀、厚度相等。

(8) 草花的修剪要掌握各种花卉的生长开花习性，用剪梢、摘心等方法促使侧芽生长，增多开花枝数。要不断摘除花后残花、黄叶、

病虫叶，增强花繁叶茂的观赏效果。

(9) 草坪的修剪草坪的修剪高度应保持在 6-8cm，当草高超过 12cm 时必须进行修剪。混播草坪修剪次数不少于 12 次/年，林地下草坪修剪次数不少于 5 次/年。

(10) 修剪时间落叶乔、灌木在冬季休眠期进行，常绿乔、灌木在生长期进行。绿篱、造型灌木、色块灌木、草坪等按养护要求及时进行。

(11) 修剪次数乔木不少于 1 次/年，灌木不少于 3 次/年，绿篱、造型灌木不少于 14 次/年，草坪修剪不少于 6 次/年。

(12) 修剪的剪口或锯口平整光滑，不得劈裂、不留短桩。

(13) 修剪应按技术操作规程的要求进行，须特别注意安全。

5. 病虫害防治

(1) 根据长春市植物保护站的指导，全面贯彻“预防为主，综合防治”的方针，要掌握园林植物病虫害发生规律，在预测、预报的指导下对可能发生的病虫害做好预防。已经发生的病虫害要及时治理、防止蔓延成灾。病虫害发生率应控制在 10%以下。

(2) 做到国家检疫性害虫的调查与预防，如美国白蛾、松干蚧等。

(3) 完成季节性虫害的防治，如天幕毛虫，小蠹虫。

(4) 完成季节性病害的防治如白粉病，锈病等。

(5) 做到外进苗木的检疫验收。

(6) 病虫害的药物防治要根据不同的树种、病虫害种类和具体

环境条件，正确选用农药种类、剂型、浓度和施用方法，使之既能充分发挥药效，又不产生药害，减少对环境的污染。

（7）喷药应成雾状，做到由内向外、由上向下、叶面叶背喷药均匀，不留空白。喷药应在无风的晴天进行，阴雨或高温炎热的中午不宜喷药。喷药时要注意行人安全、避开人流高峰时段，喷药范围内有食品、水果、鱼池等，要待移出或遮盖后方能进行。喷药后要立即清洗药械，不准乱倒残液。

（8）对药械难以喷到顶端的高大树木或蛀干害虫，可采用树干注射法防治。

（9）施药要掌握有利时机，害虫在孵化期或幼虫三龄期以前施药最为有效、真菌病害要在孢子萌发期或侵染初期施药。

（10）挖除地下害虫时，深度应在 5~20cm 以内，接近树根时不能伤及根系。人工刮除树木枝干上介壳虫等虫体，要彻底干净，不得损伤枝条或枝干内皮，刮除树木枝干上的腐烂病害时，要将受害部位全部清除干净，伤口要进行消毒并涂抹保护剂，刮落的虫体和带病的树皮，要及时收集烧毁。

（11）农药要妥善保管。施药人员应注意自身的安全，必须按规定穿戴工作服、工作帽、戴好风镜、口罩、手套及其他防护用具。

（12）植物保护工作完成后每周向长春市植物保护站上传资料。

6. 松土、除草标准

（1）松土，土壤板结时要及时进行松土，松土深度 5~10cm 为宜。草坪应用打孔机松土，每年不少于 2 次。

(2) 除草掌握“除早、除小、除了”的原则，随时清除杂草，除草必须连根剔除。绿地内应做到基本无杂草，草坪的纯净度应达到95%以上，花卉的纯净度达到95%以上。

7. 除工程以外，所有绿地植物的移植、补栽

(1) 除工程以外，所有绿地植物应保证植物的种植量，缺株断行应适时补栽。除甲方要求外，补栽应使用同品种、基本同规格的苗木，保证补栽后的景观效果。

(2) 草坪秃斑应随缺随补，保证草坪的覆盖度和致密度。补草可采用播种和铺草等不同方法。

8. 支撑、扶正

(1) 倾斜度超过10度的树木，须进行扶正，落叶树在休眠期进行，常绿树在萌芽前进行。扶正前应先疏剪部分枝桠或进行短截，确保扶正树木的成活。

(2) 新栽大树和扶正后的树木应进行支撑。支撑材料在同一路段或区域内应当统一，支撑方式要规范、整齐。支撑着力点应超过树高的1/2以上，支撑材料在着力点与树干接触处应铺垫软质材料，以免损伤树皮。每年雨季前要对支撑进行一次全面检查，对松动的支撑要及时加固，对坎入树皮的捆扎物要及时解除。

9. 绿地容貌

(1) 随时保持绿地清洁、美观，绿地容貌的修缮及恢复。

(2) 及时清运草屑、树枝、死树等施工残留物，现场堆放时间不得超过当天。

(3) 经常冲洗树木枝叶上的积尘，防止堵塞气孔和影响景观效果。行道树每年4月1日至10月1日，保证每周冲洗1次以上。

10. 室内绿植养护标准

1) 植株丰满健壮，株型自然匀称。叶面干净光亮，无灰尘脏物，无明显病斑，无明显虫害，无残留害虫。

2) 植株无残枝、黄叶。对叶片叶尖存有少许黄尾的，要合理修剪，保持株形美观自然。

3) 保证植物见干见湿，不过量浇水，又不缺水份，保持植物对生长水分的需求。

4) 保持植物的花盆、底碟干净整洁，无脏污，花盆内无杂物、垃圾，对损坏残缺的花盆、底碟及时更换，做到进场无烂盆坏盆。每次养护完毕，清理现场保持现场清洁。

5) 花卉植物养护期间为保证其生长需要，必需定期施用肥料，施用的肥料应无异味、无毒的有机肥或高效无机肥。

6) 修剪：每次护理，我们要对每棵植物应仔细检查，对出现黄叶残叶，树型不对称，有陡长枝的要及时修剪。对于叶片枯黄面积超过1/3以上的应整片剪除，枯黄面积超过1/3以下者，应用剪刀顺着叶形将枯黄部分剪除，注意保留叶形，不可一刀切过。

7) 卫生：

①清洁植物叶面，每次进场前清洁植物叶面。定期对植物叶片抹干净，叶面不残留泥土和灰尘。

②清理花盆、套盆内垃圾，杂物、残叶等，清洁花盆、套盆外表

泥污，清洁底碟无泥垢，积水等。

③每次护理完毕将现场积水拖干、清除残叶残花等。

8) 浇水：室内花木淋水量，根据花木所处的位置与花卉品种、习性、季节调整浇水量，对靠窗边或西照光线强烈或空调位的植物应多浇水，对多肉多浆、宿根类植物要少浇水。夏秋两季多浇水，冬春两季少浇水，保持适量水分，对客户是木地板或地毯更要严格控制水量。

9) 施肥：室内观叶植物常用 N-P-K 复合肥及成口有机肥、绿光剂、应按照不同地点的湿度、光线植物品种来决定施肥用量。室内花木不应使用有异味的肥料及尿素等高效纯氮肥。

10) 病虫害防治：要有防治蚜虫螨虫、蚧壳虫、蚊蝇吸软腐病、黑斑等病虫害的有效措施及方案，将病虫害扑灭于萌芽状态。

11) 更换：观叶植物观赏叶片少于植株的 1/2 以上、植株有较严重枯黄或生长不良，影响美观、植株有较严重病虫害，且较难用药喷杀，或防治该种病虫害的药物具有强制激性的不宜在景区喷杀。植物不适应摆放的环境产生落叶等症状。凡有以上情况的，将在 10 日内更换。

11. 当年绿化工程中的植物养护要求

园区当年绿化工程中的新植树木及花卉等植物，在工程验收合格后交由养护单位进行养护。在养护过程中，造成新植花卉、树木死亡的，责任由养护公司负责。

12. 其他

无擅自占用绿地现象，无人为损坏。绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚侵占等。

（三）绩效考核

考核目的

为进一步规范物业服务质量，切实提高园区环境品质，提升细则的执行能力及落实效力，结合实际情况制定考核办法。

考核主体

胜利公园负责组织实施园区内的物业服务质量考核。

考核对象

考核对象：承接主体。

（四）考核评比标准

（见附表）

（五）验收及拨付资金办法

根据公园制定的相关物业服务 and 绿化养护标准，对承包单位所承担的项目不定期检查验收按照百分制方式，对工作打分。在综合定期考评分数确定当月物业费和养护费拨付比例。

对验收不合格的，及时向承包单位下达整改通知书。对月度工作内容连续两次考评不合格的，承包单位有权向公园主管部门提交复检申请，复检仍不合格的，采购单位有权终止服务协议。

检查验收应由园区负责人及承包单位派驻的项目经理双方共同参加，并在项目验收单签字确认。

等次	优秀	良好	合格	不合格
----	----	----	----	-----

月中考评分数	(95 分以上, 含 95 分)	(85-95 分, 含 85 分)	(75-85 分, 含 75 分)	(75 分以下)
拨付比例 (占月合同款百分 比)	100%	95%	90%	酌情付款或解除合 同

附表一

胜利公园绿化管理处园务卫生、秩序管理检查扣分标准

分类	内容	扣分标准	扣除分数
园务卫生	环境卫生整洁，园内路面、广场做到无垃圾沉积，林地整洁无杂物无白色垃圾、无枯死树枝堆积。无果皮纸削、口香糖等	发现一处扣 0.5 分	
	垃圾箱（桶）等设施布局合理，有损坏要 2 日内更换。	发现一处扣 1 分	
	垃圾实现日产日清，不落地、不过夜，不焚烧，封闭储存。禁止在园内倾倒或掩埋垃圾或其他废料。	发现一处扣 1 分	
	及时清除平台、石阶、围栏、亭、廊、雕塑、园灯、监控摄像头、标识标牌等的污渍、灰尘、蛛网等。	发现一处扣 1 分	
	雨水井及时清掏，排水渠内无杂物；园区每日清洗一次。	发现一处扣 1 分	
设施设备	便民健身器材，座椅、垃圾箱（桶）、指示牌等需每日擦拭，保持清洁无污渍残留及张贴乱涂乱画。	发现一处扣 1 分	
公厕	公厕要专人负责，通风照明良好，定时清理，无蚊蝇，无异味。保证墙壁、门窗地面、尿槽、蹲位洁净。	发现一处扣 1 分	
	清洁工具摆放整齐，垃圾袋日产日清，对公厕设施定期消毒并有消杀记录。	发现一处扣 1 分	
	公厕内无乱图乱画、乱贴小广告等行为。室内外周边责任区无粪便、烟头、纸屑等杂物。	发现一处扣 0.5 分	
水面	园内水面垃圾清理、保洁应做到湖面无白色垃圾、污物、干枯树枝、树叶、无死鱼及其他漂浮物。	一处 1 分	
	园内水面清理出的垃圾要及时装袋、清运，做到日产日清。无蚊虫滋生、无臭味。	一处 1 分	

附表二

长春市胜利公园绿化养护检查标准

考核范围	考核内容	扣分标准	扣除分数
乔木 35 分	<p>生长势不好，树干不挺直，扶正不及时。倾斜度超过 10 度，生长季节有明显卷叶、黄叶、焦叶，有明显旱情。</p> <p>观花、观果树木不能正常开花、结果。彩色叶树种季相变化不明显。</p> <p>未按规程及时修剪，有明显枯死枝、下垂枝、断残枝、萌蘖枝、徒长枝等。</p> <p>树木有枯死株未及时清理，存在死树枯枝和缺株。</p> <p>修剪剪口直径大于 2cm 时未采用保护措施，剪口粗糙不平，有撕皮，撕裂现象，有短桩、乱头。或在草坪修剪过程中有对树干造成损害现象。</p> <p>树穴因缺土造成露根现象，未及时加土。树穴不整齐或内有杂草。</p> <p>树牌有脱落或损坏现象。</p> <p>低温、雪天等恶劣天气未对树木采取保护措施。防止发生冻害或雪灾。</p> <p>未及时浇返青水及冬灌水。</p> <p>树木涂白不均匀，上口不平齐，距地面不足 1.2 米。</p> <p>树木架杆有松动、脱落，不整齐等现象未及时重新加固调整。</p>	以下问题每发现一处扣 0.5 分，累计不超过 35 分	
灌木 25 分	<p>植株生长势衰弱，枝少叶稀，叶色暗淡，下部光秃，有枯枝残叶，植株参差不齐。</p> <p>灌木下未清理，杂草严重。</p> <p>观花、观果树木不能正常开花、结果。彩色叶树种季相变化不明显。</p> <p>低温、雪天等恶劣天气未对树木采取保护措施。防止发生冻害或雪灾。</p> <p>浇水不及时，无明显旱情，植株有失水萎蔫现象，或浇水透水深度未达到 40 厘米以上。</p> <p>有大型、恶性、缠绕性杂草，无影响景观的杂草。</p>	以下问题每发现一处扣 0.5 分，累计不超过 25 分	

	绿篱未及时平剪，生长高度超过 5cm，小于 100 延米，扣 0.5 分。		
	绿篱未及时平剪，生长高度超过 5cm，大于 100 延米，小于 500 延米，扣 2 分。		
	绿篱未及时平剪，生长高度超过 5cm，大于 500 延米，扣 5 分。		
	花灌木未合理修剪，枝条杂乱。		
	草坪区域有枯枝落叶。		
草坪 和花卉 25 分	草坪色泽、长势较差，裸露地表现现象严重或有明显斑秃。	以下问题每发现一处扣 0.5 分，累计不超过 25 分	
	存在游人穿行践踏草坪、绿地现象。		
	上冻前浇防冻水，开春浇一遍返青水。		
	浇水透水深度 20 厘米以上。		
	草坪未定期修剪，生长过高或边缘参差不齐。高度超过 12 厘米，或留茬高度低于 5 厘米。		
	草坪由于管理不当导致死亡。		
病虫害防治 15 分	草坪绿地内有残留的草屑，施工作业形成的垃圾未做到立产立清。		
	绿篱、平剪及灌木球有明显的病虫害迹象。		
	乔灌木类有明显的病虫害迹象。		
	草坪内有明显的病虫害迹象。		
	病虫害防治，打药前从业人员未做自身防护，未在打药区域张贴告示。		
	使用易引起植物药害的药剂。药剂配比、使用次数、时间间隔、施药方法未参照使用说明。	以下问题每发现一处扣 0.5 分，累计不超过 15 分	

附表三

长春市胜利公园文明礼仪检查标准

考核范围	考核内容	扣分标准	扣除分数
	(1) 工作期间有空岗、脱岗、离岗、或在岗上做与工作不相关的事	2 分/处	
	(2) 对游客提出的问题置之不理，或态度不好	2 分/处	
	(3) 因员工工作失职被游客投诉	2 分/处	
	(4) 工作人员与游客发生肢体冲突	4 分/处	
	(5) 与游客交流时未使用礼貌用语，如：您好、请、谢谢、对不起、再见、您、欢迎您再来等文明用语	1 分/处	
	(7) 工作期间吃东西、打闹	2 分/处	
	(8) 上班期间喝酒	5 分/处	
	(9) 上班期间携带或收听收音机、音响等设备	2 分/处	
	(10) 在公共区域内大声喧哗	1 分/处	
	(11) 工作期间着装不规范、未带工作牌、或有不文明行为	1 分/处	
	合计		