**附件1：岗位要求及服务标准**

**一、服务范围及人员配备：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **物业地址** | **服务内容** | **项目****人员配备** | **备注** |
| 南宁市良庆区振良大道北侧、海晖路西侧，该项目共有14栋建筑物，分为1# -14#楼，均为框架结构，总建筑面积为96060.35平方米(其中地上建筑面积为85820.15平方米，地下建筑面积为10240.20平方米）。 | 1.物业共用部位和相关场地的清洁卫生服务；2.公共绿化的养护服务；3.其他常规物业服务事项； | 保洁4人 | 保洁人员休息时间调整为大小周。 |
| **合计** |  | **4人** |

**二、服务事项（内容）及要求**

1、物业共用部位、共用设施设备和相关场地的清洁卫生，垃圾清扫。主要包括以下内容：

2、楼内公共区域的清洁范围：地面、墙面、楼梯、扶手、窗台、防火门、消防栓、指示牌、天花板、公共灯具、地下室、机房、机井、天台、屋顶、办公楼层垃圾收集、电梯轿厢、卫生间等；

3、楼外公共区域的清洁范围：道路地面、绿地、明沟、公共灯具、果皮箱、垃圾桶、消杀灭害、宣传栏等；

4、 严格执行清洁保洁制度，合理配置清洁设备设施，坚持每日对负责辖区范围进行清扫保洁，保持干净整洁。

5、负责辖区范围内垃圾的收集和清运，每天将垃圾运送到指定地点，做到“日铲日清”。不得乱倒垃圾，不得将垃圾扫入下水道、绿地内或者扫出责任区域外（化粪池清理费、垃圾清运处理费由甲方负责，乙方跟进实施、配合）。

6、乙方定期开展“四害”消杀和白蚁防治工作，费用由甲方负责。

7、 负责辖区范围内绿化维护和管理。负责绿化花草的日常浇水、修剪、除杂草、防病杀虫，保护绿化带花草树木、相关设施不受外界破坏。

8、严格遵守《南宁市城乡容貌和环境卫生管理条例》、《南宁市“门前三包”责任制管理办法》、《“美丽南宁•整洁畅通有序大行动”实施方案》等有关规定和要求，做好创建文明城市、卫生城市工作及市容环境卫生的管理服务工作。

9、如遇有关部门的工作检查或重大活动需突击卫生时，甲方应当提前12小时告知乙方，乙方积极配合做好清洁工作

**三、 服务质量要求**

1、责任区域内，道路地面、绿地每日清扫一次，无明显暴露垃圾，无卫生死角；明沟每周清扫一次。垃圾日产日清。

2、绿地内植物覆盖率在80%以上。乔、灌、草等保存率90%以上。控制大面积病虫害发生。

3、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

4、服务对象满意率达90%以上。

|  |  |
| --- | --- |
| **项目**  | **内容及要求** |
|  | 1.大厅、楼内公共通道：保持地面干净无水渍，进出口地垫整洁；天花板无蛛网；门窗、灯具干净无积尘；指示牌干净无污渍，指示醒目；大理石、花岗石等材质定期养护。 |
| 2.楼梯及楼梯间：每日清洁1次，梯步、扶手栏杆、防火门及闭门器表面干净无尘无污渍，防滑条（缝）干净，墙面、天花板无积尘、蛛网。 |
| 3.卫生间：每日清洁2次，循环保洁，地面干净，无污渍无积水；便池不得有污渍洁具洁净，无污渍；门窗、墙壁、隔断、玻璃、窗台表面干净，无污迹，金属饰件有金属光泽，天花板表面无蛛网；换气扇表面无积尘；洗手台无积水，干净无污垢；保持空气流通，无明显异味。  |
| 4.电梯轿厢：每日擦拭、消毒1次轿厢门、面板，清拖1次轿厢地面；不锈钢材料装饰的轿厢每月护理2次；石材装饰的轿厢每季度养护1次；轿厢内无污渍无粘贴物；灯具、操作指示板明亮；厢内地面干净无异味，电梯门槽内无垃圾无杂物。 |
| 5.电器、消防等设施设备：配电箱、设备机房、消防栓、报警器及开关插座等每周清洁1次，保证表面干净，无尘无污迹；监控摄像头、门警器等表面光亮，无尘无斑点。 |
| 公共区域环境维护 | 1.公共场所每日清扫道路地面，保持干净，无杂物无积水无污迹；沟渠、池、井内无杂物无异味；公共雨、污水管道每年疏通2次，雨、污水井每月检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每年清掏1次，每月检查1次，发现异常及时清掏。各种路标、标志、宣传栏表面干净，无积尘无水印；室外照明及共用设施每半月清洁1次，属高空作业范围的部分路灯、景观灯等每半年清洁1次，表面无污渍。 |
| 2.绿化带及景观每日清洁1次；绿地内无杂物，花台、雕塑、景观表面干净无污渍；景观水质清澈无异味无漂浮物，建筑整洁无涂污。 |
| 3.小区及业务、技术用房的平台、屋顶，每季度清扫1次；雨季期间，每半月清扫1次；每月巡查1次天台、内天井，有杂物及时清扫；外墙（幕墙），目视洁净无污垢；表面、接缝、角落、边线等处洁净无污迹无积尘。 |
| 4.负责地面上首层建筑墙面及首层挑檐雨棚保洁。 |
| 卫生消杀 | 1.公共场所和周围环境定期预防性卫生消杀；采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇；配合有关部门进行有害生物的预防和控制，投放药物应预先告知，投药位置有明显标识。除“四害”前，提前3天在显眼处张贴告示。，并清理“四害”痕迹（包括填堵鼠洞、清理死鼠、鼠粪等，灭后一周内清理） |
| 2.公共卫生间、电梯轿厢至少每日消毒1次；垃圾收集容器至少每日消毒2次；公共区域根据实际需要进行消毒。如遇疫情等特殊事件， 需相关防疫规定、要求做好消消毒和防疫工作。 |
| 垃圾处理 | 1.设置垃圾分类桶，张贴垃圾分类标识，对垃圾进行强制分类。对垃圾分类进行宣传。 |
| 2.垃圾桶（箱）按指定位置摆放，桶（箱）身表面干净无污渍，地面无垃圾。收集垃圾及时运出，无漏收、遗洒现象。 |
| 3.垃圾中转房地面每日拖洗2次，消毒一次，无明显异味；垃圾袋装，日产日清。 |
| 4.保证项目内全部垃圾定期对外清运。 |
| 绿化维护 | 5.绿地内植物覆盖率在80%以上，乔、灌、草等保存率90%以上，控制大面积病虫害发生。 |
| 简章立制 | 接管项目后2个月内完成附件3目录，快速建立管理标准并在岗位上导入体系运行。 |