

第三章 采购需求

一、项目概况

- 1、项目名称：天涯区 66 座市政公厕管理项目
- 2、项目编号：HNYS-2022-023
- 3、预算金额：7483188.67 元/年，其中河西片区公共厕所年运营管理 4706943.97 元/年，凤凰片区公共厕所年运营管理费 1543365.01 元/年，高峰片区公共厕所年运营管理费 937576.23 元/年，马岭片区公共厕所年运营管理费 295303.46 元/年。
- 4、合同履行期限：三年，合同一年一签。
- 5、服务地点：三亚市天涯区

二、项目目标

- 1、天涯区 66 座公共厕所运营管理作业继续实施常态化、长效化作业，质量标准高于目前天涯区市容环境卫生作业规范要求，高于国家卫生城市标准；
- 2、提升公共厕所运营管理服务质量标准，将公共厕所运营管理水平达到国家二类公共厕所以上标准，粪便无害化处理率大于 80%；
- 3、将公共厕所运营管理纳入环卫应急保障体系，提升应急保障水平，提升天涯区的环卫品质形象。

三、实施范围

本项目共 66 座公共厕所，其中一类公共厕所共 23 座，二类公共厕所共 25 座，三类公共厕所 18 座。其中，河西片区一类公共厕所 23 座，二类公共厕所 5 座；凤凰片区二类公共厕所 14 座；高峰片区二类公共厕所 4 座，三类公共厕所 14 座；马岭片区二类公共厕所 2 座，三类公共厕所 4 座。

四、项目目标

本项目公共厕所共 66 座，年总运营管理费用为 7483188.67 元/年，其中河西片区公共厕所年运营管理费 4706943.97 元/年，凤凰片区公共年运营管理费 1543365.01 元/年，高峰片区公共厕所年运营管理费 937576.23 元/年，马岭片区公共厕所年运营管理费 295303.46 元/年，服务范围如下：

行政区域	公厕类别	公厕编号	地址	保洁时间	备注
河西片区 28 座市政公厕管理项目					
	一类	1 号	仙居府斜对面	18h	
	一类	2 号	海月广场旁	18h	
	一类	3 号	友谊路口对面	18h	
	一类	4 号	三亚湾路金鸡岭路红绿灯口	18h	
	一类	5 号	三亚湾路兰海三期对面	18h	
	一类	6 号	三亚湾路龙兴酒店对面	18h	
	一类	7 号	三亚湾路部队机场对面	18h	
	一类	8 号	三亚湾路雷达部队对面	18h	
	一类	9 号	三亚湾路四所酒店斜对面	18h	
	一类	10 号	三亚湾路银苑度假酒店对面	18h	
	一类	11 号	三亚湾路海虹广场	18h	
	一类	12 号	三亚湾路滨海渔家对面	18h	
	一类	13 号	三亚湾路昌达椰树海岸	18h	
	一类	14 号	三亚湾路凭海临风小区对面	18h	
	一类	15 号	三亚湾路海坡 10 横巷对面	18h	
	一类	16 号	三亚湾路黄记渔港对面	18h	
	一类	17 号	三亚湾路海坡 14 横巷对面	18h	
	一类	18 号	三亚湾路海坡 16 横巷对面	18h	
	一类	19 号	三亚湾路君子兰酒店侧门对面	18h	
	一类	39 号	河西路福海银潮酒店对面	18h	
	一类	50 号	河西路步行桥头旁	18h	
	一类	51 号	河西路三亚桥头旁	18h	
	一类	71 号	三亚湾 4 横巷	18h	
	二类	25 号	金鸡岭街 122 号	14h	
	二类	45 号	三亚湾路凤凰岛入口附近	14h	
	二类	52 号	南边海市场口	14h	为节约资金，将邻近的 2 座合为 1 座进行管理，按 1 座的管理费支付。
		53 号	南边渡口附近	14h	
	二类	72 号	长顺五巷停车场门口	14h	
凤凰片区 14 座市政公厕管理项目					
	二类	20 号	工业园路凤凰苑小区前	14h	为节约资金，将邻近的 2 座合为 1 座进行管理，按 1 座的管理费
		23 号	海润路 1 号	14h	

天涯区					支付。	
	二类	22号	天涯区绿地所旁	14h		
	二类	24号	金鸡岭街 293 号附近	14h		
	二类	26号	机场路与解放路交叉口	14h		
	二类	27号	育春路与凤凰路交叉口	14h	为节约资金，将邻近的 2 座合为 1 座进行管理，按 1 座的管理费支付。	
		54号	凤凰路与育新路红绿灯交叉口旁	14h		
	二类	55号	凤凰路羊栏加油站旁	14h		
	二类	56号	凤凰路羊栏农贸市场内	14h		
	二类	57号	新城路东路 159 号路灯交叉口	14h		
	二类	73号	动车站对面	14h		
	二类	74号	凤凰路凯丰桥桥头	14h	为节约资金，将邻近的 2 座合为 1 座进行管理，按 1 座的管理费支付。	
		75号	育春路社区辽家田路	14h		
	二类	77号	金鸡岭社区东一巷	14h		
	高峰片区 18 座市政公厕管理项目					
	二类	59号	南岛市场旁	14h		
	二类	60号	南岛派出所旁空地	14h	为节约资金，将邻近的 2 座合为 1 座进行管理，按 1 座的管理费支付。	
		61号	南岛居大道 503 号正对面空地	14h		
	二类	76号	水蛟村委会办公楼旁	14h		
	三类	58号	高峰敬老院附近	4h		
	三类	69号	梅村剪哈村文化室旁	4h		
三类	78号	台楼林家二组文化室	4h	为节约资金，将邻近的 2 座合为 1 座进行管理，按 1 座的管理费支付。		
	82号	台楼林家一小组文化室	4h			
三类	80号	台楼三用村一小组	4h	为节约资金，将邻近的 2 座合为 1 座进行管理，按 1 座的管理费支付。		
	79号	台楼三用村文化室	4h			
三类	81号	台楼保家小组文化室	4h			

三类	83号	台楼村委会办公楼旁	4h	
三类	84号	台楼六罗一小组六罗小学旁	4h	为节约资金，将邻近的2座合为1座进行管理，按1座的管理费支付。
	85号	台楼六罗三小组文化室	4h	
三类	86号	台楼六罗四小组	4h	为节约资金，将邻近的2座合为1座进行管理，按1座的管理费支付。
	87号	台楼六罗二小组	4h	
三类	90号	抱龙村委会旁公园内	4h	
三类	91号	立新村委会	4h	
马岭片区6座市政公厕管理项目				
二类	62号	天涯边防派出所斜对面	14h	为节约资金，将邻近的2座合为1座进行管理，按1座的管理费支付。
	63号	马岭社区办公楼后面大排沟边	14h	
三类	68号	红塘村委会办公楼后面	4h	为节约资金，将邻近的2座合为1座进行管理，按1座的管理费支付。
	70号	红塘村委会示福村小组文化室	4h	
三类	88号	华丽村委会办公区域内公厕	4h	
三类	89号	文门村委会办公区域内公厕	4h	

五、公共厕所运营管理标准

(1) 公共厕所作业标准

- ① 公共厕所所有专人管理、有保洁制度，一类公共厕所开放时间为24小时，保洁时间为18个小时，二类公共厕所开放时间为16小时，保洁时间为14个小时，三类公共厕所开放时间为8小时，保洁时间为4小时；
- ② 公共厕所内采光、照明和通风良好，无明显臭味；
- ③ 公共厕所内墙面、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；公共厕所外墙面整洁；
- ④ 公共厕所内地面光洁，无积水；
- ⑤ 座便器、蹲位整洁，大便槽两侧应无粪便污物，槽内无积粪，洁净见底；
- ⑥ 小便槽（斗）无水锈、尿垢、垃圾，基本无臭；沟眼、管道保持畅通；

- ⑦ 公共厕所内照明灯具、洗手器具、镜子、挂衣钩、烘手器、冲水设备无积灰、污物；
- ⑧ 公共厕所外环境整洁，无乱堆杂物。公厕四周 5m 范围内，应无垃圾、粪便、污水等污物；
- ⑨ 公共厕所应有防蝇、防蚊和除臭设施或措施。定期喷洒灭蚊蝇药物，有效控制蝇蛆孳生，公共厕所内基本无蚊蝇等昆虫；
- ⑩ 公共厕所立面植物长势良好、无病虫害、无杂草等；
- ⑪ 吸粪车清吸作业后，及时盖好井盖。化粪池周围整洁无粪迹。行车不遗洒，按区环卫所指定地点倾卸、作业后搞好车辆卫生、保持车辆清洁。

(2) 公共厕所设施的维护标准

- ① 公共厕所通风、冲水、洗手、照明等设施及门板、便器完好，正常提供使用；
- ② 公共厕所的内外墙、隔板、天花板保持完好，无剥落，地面无破损；
- ③ 公共厕所管理间不得改变使用功能；
- ④ 公共厕所标识牌整洁、规范，设置明显。

(3) 公厕文明服务要求

- ① 按《海南省公共洗手间导识系统设计方案》设置导向标志牌。管理守则、质量标准 and 投诉电话悬挂于墙上醒目位置，便于市民监督；
- ② 公共厕所要有专人管理，管理人员应保持衣冠整齐，有明显所属单位标志；文明作业、礼貌服务；
- ③ 保洁工具使用完毕应整齐存放在不显眼的位置或存放在工具房（箱）内；不得将保洁工具放在便器、洗手盆或楼梯；
- ④ 供洗手用的水龙头不得用于保洁作业；
- ⑤ 管理人员工作室、工作台保持整洁美观；
- ⑥ 不得占用或妨碍残疾人公共厕所的正常使用；
- ⑦ 公共厕所每天应全面冲洗两次以上并随时保洁。

(4) 公厕粪便清除作业质量要求

公共厕所的粪便严禁直接排入雨水管、河道或水沟内，有污水管道且下游建有污水处理厂的地区应排入污水管道，没有污水管道的地区应建化粪池等处理设施。

- ① 应定期清除公共厕所贮（化）粪池内的粪便或粪渣，粪水不外溢；
- ② 收集和运输容器应密闭性好，无滴漏；
- ③ 应保持作业场地清洁卫生，无遗撒粪便。清掏作业结束后，应盖严粪口，并及时清理场地和清掏工具；
- ④ 粪便无害化处理厂建设、管理和污染防治符合国家有关法律、法规及标准要求，粪便无害化处理率 $\geq 90\%$ 。

(5) 公共厕所管理的基本要求

①公共厕所内部

- 1) 地面：班前，先用湿拖布彻底擦洗一次，开窗通风吹干。班中，应每隔 1 小时保洁一次，保洁时先用条帚将纸屑、烟头等杂物清理干净，再用拧干不滴水的湿拖布擦拭一次；班中的地面保洁，应根据实际情况及时进行调整。班后，用条帚清理一次杂物，再用湿拖布擦洗一次。
- 2) 墙壁：磁砖到顶的公共厕所，每 3 日班后自上而下彻底清理，清理时需二人，架梯子，先用湿布擦洗，再用干布擦净，对于 2 米以下（包括 2 米）的磁砖，班中每隔 4 小时，用拧干的湿布擦洗一次。
- 3) 顶、灯、拉盒、换气扇，每月清理一次，清理顶时，选白天无人如厕时，用长鸡毛掸扫净，清理灯时 2 人在场，先将电源断开，架人字梯，先将灯卸下，用拧干的湿布将灯、灯口连线，灯罩等擦净，再安装好，即可通电，清理换气扇时，先断电，将外罩卸下，用拧干的湿布将风叶及内部、外罩擦净，再安装好，通电即可。
- 4) 大便器、小便器、坐便器，每日班后彻底清理一次，清理先里后外，戴防酸胶皮手套，佩带口罩，先用清水将池内粪便、尿液冲净，再用短柄硬毛刷沾盐酸（或硫酸）将内外刷洗干净，然后用清水冲洗干净，外部及坐便盖用清水冲洗后，用拧干的湿布擦净，班中每隔 2 小时保洁一次，保洁时先将池内物冲掉，再用长柄毛刷沾清水刷洗干净，外部及坐便器盖先用湿布擦洗，再用拧干的湿布擦净（注意旁边有人使用时，勿使水溅到人身上）。
- 5) 洗手池、台面、各种手动阀门、高水位水箱外部及拉绳、烘干器，每日班前，彻底清理一次，清理时，带胶皮手套，先用湿布沾配有洗洁净的溶液擦洗一次，

然后用湿布擦洗，再用拧干的毛巾擦净，班中每隔 2 小时，用拧干的湿布擦一次。

6) 隔板、厕内门等，每日班后，彻底清理一次，清理时，先用湿布擦洗一次，再用拧干的湿布擦净，班内，每隔 4 小时用湿布擦一次；

7) 对乱写乱画，随时发现随时清理，清理时，戴胶皮手套，用毛巾沾汽油或稀料反复擦洗，直至字迹消失，用拧干的湿布擦净。

8) 拖布池、地漏，每日班后，彻底清理一次，清理时戴胶皮手套，先将杂物取出，用长柄毛刷沾清水或配有洗洁净的溶液刷洗，然后用清水冲净，班中发现池（漏）内有异物要随时清理。

9) 管道、工作人员用桌、椅，每日班后用湿布擦洗一次，管道无法下手处用清水冲洗干净。

10) 高水位水箱内部、坐便水箱内部、贮水箱的水箱的内部每月清理一次水碱，清理时，先用硬毛刷全面刷洗一次，将脏水放掉，用拧干的湿布将里外擦净即可使用。

11) 窗户（纱窗、玻璃、框）防护栏、铝合金卷闸，每月清理一次，清理时需 2 人架梯，先用湿布彻底擦洗，再用拧干的湿布反复擦净即可。

12) 消杀、灭蝇，每年 4 月初至 10 月底，应严格实施消杀作业。作业时，要穿戴工作衣、帽、佩带口罩、胶皮手套，要求关闭门窗。

13) 工具间工具及其它相关物品，每月清理一次，要干净、整洁，无尘土。

②公共厕所外部

1) 按周边 3~5 米范围进行清扫保洁，保持周边卫生状况优良，并应做好外部花台的绿化管养工作。

2) 外环境：班前用条帚、铁锹彻底清理一次，班内每隔 4 小时用条帚保洁一次。

3) 外墙：公共厕所贴瓷砖部分每五天用湿布自上面下整体擦洗一次，再用拧干的湿布擦净；无粘贴瓷砖的部分，每十五天用长鸡毛掸清理一次；发现乱贴乱画要及时清理。

4) 屋顶：每个月上屋顶一次，用条帚将落叶等杂物清理，用铁丝清理雨水管，保持雨水管畅通。

5) 外部标致牌：指路牌、编号牌等、油漆字体，应每天用湿布擦洗一次，再用干布擦净。

6) 公共厕所作业流程

1. 使用清洁工具清除公厕内的蛛网及墙面积尘、污迹，每日 1 次；
2. 使用干净毛巾擦洗门窗、洗手器具、小便站位隔板、大便厕位门及隔断板、瓷砖墙面，每日 1 次；
3. 使用塑料扫帚清除地面及蹲台废弃物、使用干净湿拖把（不滴水）清洁地面、蹲台；每日 2 次并见脏及时清洁；
4. 使用洁厕净清洗大、小便器，每日 2 次；
5. 废纸容器内的废弃物即满即清；
6. 清除室外周边（5 米）废弃物，每日 3 次；
7. 每日全面清洁、消毒、除尘 1 次。

六、人员及设备设施配置

1、人员配置标准

(1) 一类公共厕所

一类公共厕所开放时间为 24 小时，保洁时间为 18 个小时，管理员每人每班次工作时间为 8 小时，每座公共厕所需 2.25 人，23 座公共厕所需 52 人，轮休 8 人，共需 60 人。

(2) 二类公共厕所

二类公共厕所开放时间为 16 小时，保洁时间为 14 个小时，管理员每人每班次工作时间为 8 小时，每座公共厕所需 1.75 人，25 座公共厕所需 44 人，轮休 7 人，共需 51 人。

(3) 三类公共厕所

三类公共厕所开放时间为 8 小时，保洁时间为 4 小时，管理员每人每班次工作时间为 8 小时，每座公共厕所需 0.5 人，18 座公共厕所需 9 人，轮休 2 人，共需 11 人。

2、设备设施配置标准（以实际使用量为准）

公共厕所类型	一类	二类	三类
项目	定额	定额	定额
拖把	12 个/年	12 个/年	10 个/年
刷子	6 把/年	6 把/年	5 把/年
小扫帚	8 个/年	8 个/年	6 个/年
簸箕	8 个/年	8 个/年	6 个/年
洗厕灵	12 瓶/年	12 瓶/年	10 瓶/年
清洁球	12 个/年	12 个/年	10 个/年
掸子	2 个/年	2 个/年	1 个/年
洗手液	24 瓶/年	24 瓶/年	20 瓶/年
毛巾	12 条/年	12 条/年	10 条/年
抹布	12 块/年	12 块/年	10 块/年
纸篓	4 块/年	4 块/年	3 块/年
手纸	12 个/年	12 个/年	10 个/年
灯泡	12 包/年	12 包/年	10 包/年
水嘴	12 个/年	12 个/年	10 个/年
洗手池	1 个/年	1 个/年	1 个/年
座便器	1 个/年	1 个/年	1 个/年
水	1460 吨/年	1095 吨/年	730 吨/年
电	1460 度/年	1095 度/年	730 度/年
公厕修缮	1 座/年	1 座/年	1 座/年
服装费用	1 人/年	1 人/年	1 人/年

七、项目管理标准和要求

- 1、中标人要按照要求配备相应服务人员与设备；
- 2、环境卫生作业人员和设备设施的安排工作必须在中标后的 50 天之内完成；
- 3、在中标后必须向采购人上缴合同额的 5%作为服务保证金，待服务期结束

后，采购人将服务保证金退还给企业；

4、由中标人购买的设备，在运行过程中发生责任事故时的承担责任主体是中标人，并在合同中明确说明；

5、中标人原则上必须按本方案配置人员及设备，如有更合理优化的方案，须报采购人审批核准备案后方可执行；

6、如若发生台风等自然灾害，中标人需配合相应属地政府做好期间应急工作。

八、承包方式

本项目采取全包干的方式，即任务包干、经费包干、人员设备包干、作业安全包干的方式实行全承包。

九、付款方式

采购人根据每月的考核结果按评定的考核等级所对应的付款比例向中标人支付月度运营服务费。采购人应在中标人提交发票、报账资料经审核无误后 10 个工作日内将款项汇到中标人指定银行账户。

十、考核办法

1、考核方式

采购人每月对中标人管理工作进行 1 次考核检查，对存在问题进行实录，并根据《天涯区公厕保洁管理考核评分表》（详见附件）进行评分，并据此评定考核等级，即 100 分—90 分为“优”；89 分—80 分为“良”；79 分—70 分为“中等”；69 分—60 分为“基本合格”；60 分以下为“差”。连续三个月被评为“基本合格”的或连续两个月被评为“差”的，采购人可以单方面解除本合同，中标人须无条件按采购人要求办理移交、退场手续。

2、评分办法

若该月出现中标人工作人员在公厕内进行破坏、偷盗等违法乱纪的行为，则采购人在中标人每月最终考核得分基础上加扣 10 分；如出现保洁质量及服务问题被媒体曝光情况属实的，则采购人在中标人每月最终考核得分基础上加扣 10 分；如出现情节严重的群众投诉经甲方核实属实，则采购人在中标人每月最终考核得分基础上加扣 5 分。

3、考核结果运用

按考核评分标准确定付款比例：

- (1) 当月考核评定为“优”的按 100%支付月服务管理费；
- (2) 当月考核评定为“良”的按 95%支付月服务管理费；
- (3) 当月考核评定为“中等”的按 90%支付月服务管理费；
- (4) 当月考核评定为“基本合格”的按 80%支付月服务管理费，并点名警告；
- (5) 当月考核评定为“差”的按 70%支付月服务管理费，并书面警告。

4、暗访检查直接扣款标准

采购人将依据《天涯区环卫所环境卫生外包企业服务质量管理规定》或其他相关规定，对中标人进行不定期暗访检查，将检查中发现问题进行通报，并从当月的服务费中给予扣除。

5、考核评分表（见附件）

九、验收标准

中标供应商与采购人应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205 号）文件及相关法律法规要求、招标文件要求和合同约定相关条款进行验收。

十、其他要求

1、投标报价为完成本项目所有服务内容在内的一切费用的总报价。公共厕所年管理费用应包含人员工资、年终奖金、污染费、高温补贴、五险一金、维护费用、年管理费、利润和年缴纳税金等。

2、本项目一类公共厕所年运营管理费用为 180248.71 元/座，二类公共厕所年运营管理费用为 140305.39 元/座，三类公共厕所年运营管理费用为 51665.85 元/座，报价时不得超出每类每座公共厕所的年运营管理费用，否则按无效投标处理。

3、本项目总预算金额为 7483188.67 元/年，其中河西片区公共厕所年运营管理费 4706943.97 元/年，凤凰片区公共年运营管理费 1543365.01 元/年，高峰片区公共厕所年运营管理费 937576.23 元/年，马岭片区公共厕所年运营管理费 295303.46 元/年，超出采购预算金额的投标，按无效投标处理。

4、凡涉及招标文件的补充说明和修改，均以采购代理机构在海南省政府采购网和全国公共资源交易平台（海南省）、全国公共资源交易平台（海南省）·

三亚市网发布的公告为准。

附件

天涯区公厕保洁管理考核评分表

(考评月份:___月份)

考核单位: 三亚市天涯区环卫所

被考评单位:

考评时间:

项目名称	现场考核				检查扣分	实得分
	总分	项目	考核内容	扣分规定		
天涯区66座市政公厕管理项目	100分	人员管理 30分	1. 不得在公厕内及周边售卖东西; 2. 厕所5米内的“门前三包”(包卫生、包容貌、包监督); 3. 发现岗位缺岗、出勤不出力、迟到、早退。	每发现一处扣2分		
		环境卫生 30分	1. 厕所内有无蜘蛛网、有蝇蛆、有老鼠洞、有蟑螂、苍蝇、蚊子、老鼠粪、蚂蚁; 2. 厕所内有异味、地面脏、有纸屑、乱挂乱放、尿槽有尿碱、坑位有积粪、有恶臭、水箱有污迹; 3. 厕所内地面不净、蹲位不净、门、窗不净、洗手台(含镜子)积水不净、天花板和墙壁不净、地面有青苔、地面有积水、扶手不净、拖把架不净、灯罩不净、隔板门沟不净; 4. 地面有痰迹、烟头、污物、废纸篓内垃圾堆满未及时清、冲沙池沙土未及时清理; 5. 厕内、外有张贴广告、厕外周围有杂物堆积、杂草; 6. 管理间物品摆放不整齐、拖把架摆放不整齐	每发现一处扣1分		
		基础设施 10分	设备设施有无损坏不及时维修、有无存在安全隐患不及时整改。	未达到要求的每处扣2分		
		通报投诉 20分	1. 被省、市、区明查暗访通报 2. 服务态度差,有群众投诉现象,经调查属实	未达到要求的每处扣3分		
	其他 10分					
合计						

说明:评分按百分比打分:优(100-90分),良(89-80分),中等(79-70分),基本合格(69-60分),差(60分以下)。

扣分内容:

甲方考核人员:

乙方陪检人员: