
2026 年度凤山科技园项目 物业清洁绿化服务技术任务书

技 术 任 务 书

编 制：_____ 2026 年__月__日

部门/项目负责人：_____ 2026 年__月__日

一、项目概况

凤山科技园项目位于珠海市香洲区翠景路 1131 号，占地面积约 4.5 万平方米，总建筑规模约 7 万平方米。项目为“科技创新+直播电商”产业园区，业态涵盖企业办公、商业配套、公寓等综合业态。

1. 本次招标服务范围为凤山科技园项目交付区域（以下简称“本项目”），包含 1—3 栋科技办公楼、4—7 栋直播电商办公楼、8—9 栋公寓楼及首层商业配套区域的环境保洁及绿化管养服务业务。

2. 中标单位需提供的服务内容包括本项目日常卫生清洁、绿化管养服务等。

序号	楼栋	计容面积/数量
1	科技办公楼	30,863.40
2	直播电商	20,743.17
3	配套商业	4,395.08
4	公寓	9,388.22

（注：最终服务面积以不动产权证面积为准）

二、招标主要服务内容

1) 中标单位需负责本项目区域内的日常卫生清洁、绿化管养、垃圾清运、四害消杀等服务，工作人员需服从甲方指派的现场负责人的岗位调度安排和工作分配管理；

2) 中标单位需完成物业管理对应的清洁、绿化等管理档案资料的管理工作。

3) 中标单位需做好本项目区域内日常卫生清洁、绿化管养服务物料及劳保物资、清洁绿化作业工具的配置。本项目区域日常物料与消耗品包括但不限于（公厕卫生纸除外）：清洁消耗品、绿化养护消耗品、劳保用品及其他用品。以上消耗品、劳保用品、物料、工具等由中标单位自行采购，采用服务费用综合包干，结算款由招标单位按合同约定支付至中标单位指定收款银行账户。

2. 卫生清洁

1) 中标单位需负责本项目区域内的共有部位和相关场地的常规卫生清洁工作（不包含高空作业）；

2) 中标单位需负责本项目楼栋的生活垃圾的收集、清运及日常消杀工作；

3)中标单位需制定并健全保洁员管理制度,有明确的职责分工和责任范围;

4)在合同约定外开展的特约保洁服务项目,中标单位应提前 7 天以书面方式根据预发生金额向甲方报批,经甲方审核通过后,甲乙双方另行签订协议执行。

3. 绿化管养

1) 园区绿化淋水: 根据各类植物生长特点进行定时的淋水;

2) 园区绿化修剪: 根据各类植物生长特点、立地环境、景观要求等进行定期修剪;

3) 园区绿化施肥: 根据各类植物的生长特点及植物对肥料的需要,适时适量进行施肥,以保持各类植物的景观效果;

4) 园区绿化除草: 及时清理各类绿地、树穴、绿带的各类杂草;

5) 园区绿化病虫害防治: 根据各类植物的寄生对象及时做好预测预报,及时采取措施防治;

6) 抗旱、抗台、抗涝: 旱季及新补种植物及时进行灌溉,台汛期间做好加固、排涝抢险工作;

7)负责本项目的园区绿化换苗服务,月度累计换苗费不超过 300 元(含税),月度据实结算。

三、 人员配备要求

所派驻人员需经过严格的岗前培训,具备良好的服务意识,具有强烈的责任感和良好的职业道德,以及过硬的专业知识技能,所有人员需经甲方项目负责人面试合格方能上岗。

序号	岗位组别	人数要求	备注
1	清洁主管	1	
2	绿化主管	1	
3	保洁班长	1	
4	保洁员	7	

5	绿化工	1	
合计		11 人	
注：上述人员为本次招标范围服务人员，如在合同期内新增服务内容，另行约定服务费用，单独结算。			

主要人员要求具体如下：

（一）清洁主管

1. 45 周岁（含）以下，大专及以上学历；
2. 具备 5 年以上同岗位工作经验，具备清洁机械工具的使用及维修经验；
3. 工作时长：每周 6 天 9 小时，具有良好的服务意识，工作认真负责。

（二）绿化主管

1. 45 周岁（含）以下，大专及以上学历；
2. 具备 5 年以上同岗位工作经验，熟悉绿化机械工具的使用及维修；
3. 工作时长：每周 6 天 9 小时，具有良好的服务意识，工作认真负责。

（三）保洁班长

保洁班长，男性身高 160cm 以上，女性 150cm 以上，20-55 岁，五官端正，动作麻利，能吃苦耐劳，无犯罪等不良记录，有商写办公楼的日常保洁管理经验，能协助项目负责人及保洁主管统筹管理工作，有敬业精神，工作时长：每周 6 天 9 小时。

（四）保洁员

保洁员，男性身高 160cm 以上，女性 150cm 以上，20-55 岁，五官端正，动作麻利，能吃苦耐劳，无犯罪等不良记录，有商写办公楼的日常保洁管理经验优先，有敬业精神，工作时长：每周 6 天 9 小时。

（五）绿化工

保洁员，男性身高 160cm 以上，女性 150cm 以上，20-55 岁，五官端正，动作麻利，能吃苦耐劳，无犯罪等不良记录，有绿化养护和园艺管理经验，有敬业精神，工作时长：每周 6 天 9 小时。

四、 服务期限

合同签订日期为暂定起始日期，具体进场时间以甲方书面通知为准，合同服

务期限为 12 个月。因产权变更导致合同提前终止，甲方于凤山科技园项目正式移交前提前一个月向乙方发送书面撤场函件，乙方应按期组织完成撤场及现场交接工作。

五、 费用预算

本次招标预算金额为限价 794, 493. 60 元，其中分项报价汇总不允许超过招标预算价。

六、 投标单位要求

2026 年度凤山科技园项目物业清洁绿化服务报价明细

序号	服务项目	服务要求	服务费控制价 (元/月)	服务费含税投标单价 (元/月)	服务费含税投标总价 (元/年)	费用说明
一、日常卫生清洁、绿化管养服务						
1	日常卫生清洁、绿化管养服务（详见任务书）	提供清洁主管 1 人及相关工具、物料	8000.00		96,000.00	中标单位需做好本项目区域内日常卫生清洁、绿化管养服务物料及劳保物资、清洁绿化作业工具的配置。本项目区域日常物料与消耗品包含但不限于（公厕卫生纸除外）：清洁消耗品、绿化养护消耗品、劳保用品及其他用品，以上均由中标单位自行采购，采用服务费用包干制结算。
		提供绿化主管 1 人及相关工具、物料	8000.00		96,000.00	
		提供保洁班长 1 人及相关工具、物料	5500.00		66,000.00	
		提供保洁员 7 人及相关工具、物料	35000.00		420,000.00	
		提供绿化工 1 人及相关工具、物料	6000.00		72,000.00	
二、垃圾清运及四害消杀服务						
序号	服务项目	服务要求	服务费控制价 (元/月)	服务费含税投标单价 (元/月)	服务费含税投标总价 (元/年)	费用说明

2	垃圾清运服务（详见任务书）	每天清运一次	2400.00		28,800.00	采用服务费用包干制结算。
3	四害消杀服务（详见任务书）	四害消杀面积为65389.87 平方米，根据甲方安排一年消杀累计不少于 38 次	1307.80		15,693.60	
含税投标总计：（1+2+3）				794,493.60		包含_____%增值税专用发票。

备注：

1.月度包干结算，按照上述约定的服务费标准据实结算。

2. 上述服务投入的服务人员用工成本及劳动关系由投标人自行负责，招标人不负责服务人员薪酬的支付、社会保险、公积金的缴纳。服务人员的薪酬、社保、公积金等劳动关系问题由投标人负责。招标人支付的费用包括但不限于劳动服务人员的报酬、加班费、劳动服务人员的社会保险费用、公积金、劳动服务人员因履行本合同需的费用。服务管理费用、人工费、保险费、税费、工具材料费等相关费用，上述费用已包括投标人全面、妥善履行本合同项下全部义务的一切费用。除非合同另有书面约定，招标人无须向投标人支付其他任何费用。