采购需求

**一、招标项目概况：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **简要技术要求** | **预算** | **服务期限** | **备注** |
| 1 | 温岭市城北中心卫生院2025-2026年物业服务采购 | 温岭市城北街道社区卫生服务中心全院范围内的卫生保洁、秩序维护、消控中心、水电工程维修服务及院内公共区域绿化养护工作。要求投标人具有丰富的同类医院服务工作经验，有科学合理的组织架构、严格的管理细则和岗位责任制度，能为招标人提供完善的物业管服务。投标人可自行前往现场踏勘，详细了解医院具体情况：如：建构筑物分布、面积、走向、空间位置；医院各科室、诊室、候诊室、病房、医疗辅助用房、设备用房、公共区域（公共走廊、楼梯、门厅、过道、卫生间等等）的分布及人员流量、日常物业服务需求等。 | 140万元 | 服务期限2年，采用1+1模式。 | 本项目要求项目主管1人，保洁人员不少于10人（按实际岗位需求人数算），消控员人员不少于2人，事务中心人员不少于3人 |

**二、总体要求概要**

要求投标人作出更完整、更优的投标响应方案，以领先的医院服务理念和管理方式提供科学、先进的保洁运送服务，做到工作交接记录完整、可查，具有追溯性，各种日报表、月或季报表随时可调用、年报表汇总情况分列内容齐全完整，并在服务期满时向招标人移交全部数据的电子文档和书面存档资料。

**三、服务期**

服务期为2年， 采用“1+1”方式，即根据每年度考核结果采购人有权单方决定是否续签合同。具体起止时间在签订合同时由招标人确定。

**四、服务范围分布及人员要求：**

1、温岭市城北街道社区卫生服务中心院区范围内的全部建筑物、构筑物的面积、分布、功能及与本项目投标相关的内容等均需要各投标人自行踏勘现场并详细了解和测算。

**▲2、拟投入服务人数及要求：本项目要求项目主管1人，保洁人员不少于10人（按实际岗位需求人数算），消控员人员不少于2人，事务中心人员不少于3人，以上人员须提供相应的身份证复印件及承诺函（格式附后）。男65周岁、女60周岁以上不再聘用。从业人员身体健康，要求供应商在中标后具有本院相关的健康体检证明。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **岗位** | **人数** |   **岗 位 工 作 简 介** |
| **项目主管** | **1** | 全面负责项目员工的日常管理工作，确定各岗位员工的岗位职责，使各岗位的管理工作协调稳定。加强对部门员工的思想品德教育和业务技能管理培训。协调好各部门的关系，与院方保持良好的工作关系。 |
| **消控员** | **2** | 负责消监控室的值班及火灾报警处置（保证24小时有1人在岗值班）持国考消控证。 |
| **事务中心** | **3** | 负责污水处理中心，中心供氧、运药、日常病人送检，标本送检、夜间急诊、住院部突发送检、病人推送等，要求至少两人持公安机关核发的《保安从业人员资格证》或保安专业《上岗证》，一人持电梯操作员证及管理员证。 |
| **保洁** | **10** | 一楼急诊、输液厅1人、门诊大厅及放射科等1人，外围加清洗、绿化1人；二楼行政楼、三楼公卫所、7楼行政楼护工合并2人；四楼、五楼、六楼病区合并保洁2人；机动3人 。 |
| **合计** | **16人** |  |

**五、服务要求**

**（一）户外清洁卫生标准**

1、医院范围内所有路面、绿地、通道、公共场所（包括停车场）24小时无纸屑、无烟头、无污水、无瓜皮果壳、无痰迹、无杂草。

2、医院信息栏、垃圾桶、不锈钢护栏、路标、交通隔离栏、户外消防栓应保持洁净。

3、露台、顶蓬无垃圾、杂物等，每周至少清洁一次。

4、每周一次大扫除，每月一次大检查。

5、阴沟、水沟内清洁无杂物，保持通畅。

6、应完成的其余工作。

**（二）公共场所、大厅保洁卫生标准**

1、大理石地面清洁光亮无尘土污迹。

2、休息处的候诊椅清洁、无迹。

3、大堂内外玻璃光洁明亮。

4、地面无烟蒂，保持整洁。

5、大门、门把手上无手印、尘、迹。

6、公共卫生间保持清洁、无异味、无污垢。

7、电梯间天花板、灯具、不锈钢墙面清洁光亮。

8、服务台饰面清洁光亮无尘迹。

9、公共场所、走廊、过道无堆放杂物。

10、医院信息栏、不锈钢护栏、指标牌、消防箱应保持洁净，大厅内无乱贴乱画现象。

11、垃圾桶须专人检查，一天至少清倒两次。垃圾量超过三分之二，就应及时清倒。垃圾袋不得有破损。垃圾袋按标准套放。垃圾桶至少每半月清洗、消毒一次，内外壁干净、干燥、无异味。

12、每周一次大扫除，每月一次大检查。

13、电梯轿厢保洁、划道垃圾清理，每天消毒一次并做好记录。

14、应完成的其余工作。

**（三）各楼层清洁卫生标准**

1、走廊地面、各电梯厅门、墙面光亮清洁无尘、无水迹。地胶板地面定期打蜡保养。各层面电梯按键清洁无污。

2、安全通道、楼梯清洁无垃圾及卫生死角，楼梯扶手、画框、栏杆、路灯罩无灰尘。

3、空调通风口、烟道通风口经常擦抹无积灰，空调滤网每月清洗1次。

4、污洗间保持干净无积水无杂物。

5、示教室保持整洁干净，随时可用。

6、公共设施、消防设施保持整洁无尘。

7、保持各诊室、治疗室、护理站、医生办公室、主任办公室、医护值班室各种台面、地面及椅子洁净无尘。

8、保持病区宣传栏、门玻璃床内外洁净，无乱贴画、广告，无乱堆放杂物，无乱挂衣物。

9、各病区走廊、墙面、扶手、玻璃窗必须洁净光亮、整洁，不得有任何污迹、烟头。

10、分类处理垃圾；垃圾箱内外保持清洁，及时处理，无散乱垃圾，无积水，无异味。

11、保持医疗废物暂存点地面的清洁，每天二次清洁，做好消毒工作。医疗废物分类处置，垃圾量超过三分之二，就应及时扎紧袋口存放并贴上医疗废物专用标签，与医疗废物清运工正确做好交接。

12、每周一次大扫除，每月一次大检查。

13、应完成的其余工作。

**（四）病房清洁卫生标准**

**1、病房要求：**

1）保持病房安静、整洁、舒适、安全。

2）病房内墙面、桌面、设备带、床档清洁、无尘。地面清洁无垃圾、无污迹、无积水。

3）出院病人床单位卫生必须在病人出院后30分钟内完成。

4）病室窗帘、围帘干净、整洁、无污迹，悬挂符合标准（清洗由洗衣房完成）。

5）电视机表面无积灰。电视机柜每月至少清理一次。

6）床头柜床档床栏设备带每天一擦拭，做到一床一巾，床头柜、橱柜内无积灰，抽屉内外干净无污迹。

7）垃圾桶内外清洁，每半月至少清洗消毒一次，垃圾袋按标准套放。

8）空调风口无积灰。病房四角无蛛网尘埃，烟感器清洁。

9）玻璃窗清洁光亮、窗台、窗轨清洁无尘无杂物。

10）病房内、外无乱挂衣物。

11）地胶板保持清洁光亮，防止烟蒂点、硬物损伤。定期打蜡保养。

12）每周一次大扫除，每月一次大检查。

13）进入病房，应尽量集中作业，避免在病人休息和用餐时及医护人员进行治疗操作时进行清洁。清洁时动作轻，不得碰坏病人用品，也要避免发出大的响声，轻拿轻放。

14）冬天早上5:30前、夏天早上5:00前不得进入病房搞卫生。

**2、卫生间要求（包括其他卫生间）：**

1）镜子明亮无积尘、水迹及污渍。

2）天花板无积灰、蜘蛛网。排气扇清洁无积灰。

3）灯箱装饰板无积灰。

4）坐厕盖板座板清洁无水迹，内壁外壁无污迹。每天至少清洁一次。

5）洗脸盆和淋浴房所有金属器表面清洁光亮，瓷盆内壁无水珠或皂渍，水塞无毛发。每天清洗。

6）墙面、墙身面砖清洁光亮，无污迹。

7）淋浴房帘布、玻璃门干净，无污迹。

8）地漏无异味，地砖擦拭干净，无烟灰及毛发留下。

9）厕所地面无积水，便池内大小便及时冲净，无尿碱或污垢。

10）抹布、拖把、扫把要及时清洗，保持干净，必须做好标记，挂在固定位置，分别按要求使用。

11）垃圾桶必须经常专人检查，一天至少清倒两次。如果垃圾量超过三分之二，就应及时清倒。垃圾袋不得有破损，否则会导致垃圾溢出。垃圾袋按标准套放。垃圾桶定期清洗、消毒，内外壁干净、干燥、无异味。

12）每周一次大扫除，每月一次大检查。

13）病房卫生间是病人和家属清倒污物的地方，是主要污染源，所以保洁时应彻底清除一切污物和污渍，每天定期进行消毒处理。保洁工具和材料必须专项专用。

**（五）病区勤杂工作内容**

1、为病人打开水。

2、锁陪客床、收垃圾、拖布、医护工作服、值班被服等；拿药、退药等。

3、撤除出院病床床单被套，待保洁员清洁消毒后再铺上干净的床单，备用。（保洁员终末消毒）

4、整理被服房，所有物品分类摆放整齐。

5、送床单被套，衣物等到洗衣房，换回数量相等的物品。

6、套被子，退药拿药，送器械维修，撤盐水袋，根据不同科室的要求，做好科室吩咐的其它工作。

**（六）送检工作内容**

1、上班按规定着装，仪表端正，佩戴好胸牌。服务热情、耐心，接电话文明用语，态度和蔼，不与病人及家属争执，不在病区吸烟和高声喧哗，拒收病人或家属的小费。

2、按时及时、安全、准确、无误、接送住院病人至相关科室检查治疗，搬运病人轻稳，注意保暖，防止跌伤，病情变化及时报告医生。

3、定时收送病区内各种标本、各类检查单、会诊单、配血单等，保护好标本，不损坏和丢弃、遗失标本。急诊标本和急诊单随叫随送，做到正确、无误、及时。并做好各科急诊标本的登记和双签名工作。

4、协助相关科室及病人记费、退费。杜绝漏费及多记，及时将各种标本容器和特殊试管发放至各病区。

5、将各种检查申请单送至各相关科室预约，并及时取回预约单发放至各病区，并做好各种用单豋记和双签名工作。

6、每日将当天的放射科、B超和心电图报告发放回病区，对一些急诊报告则随要随取。

7、负责病房大楼各病区药品的递送，当时下午将各病区所需的大输液送至病区，清点、核对、签名，并按要求摆放。

8、病区需维修的物品，当天送至维修部修理，修好后及时返还病区。

9、实行24小时值班负责制。值班期间不离岗、窜岗、不干私活，对病区的呼叫（送标本、血、送单、送急诊病人、取报告等）随叫随到。做好医护人员的后期保障，满足临床一线的需求。

10、其他需调配的工作。

**（七）值班组工作内容**

**总体要求：确保24小时随叫随到，满足临床紧急要求。**

由送检组，护送组每天排出人员参加值班（包括夜班）。值班同志提前吃饭，即时上岗，值班员期间，负责收送各病区的急诊标本，血、取报告、取药。护送急诊病人检查，接回检查结束的病人返回病区。病区有急诊呼叫，随叫随到，并有记录。总之满足临床一线的需求。

**（八）事务中心人员职责**

1、服务内容：

负责院区的门卫管理、巡逻检查，处理治安及其他突发事件，维护公共秩序；负责内部机动车和非机动车停放管理;负责消控、监控设施设备运行管理等。

2.服务质量标准：

（1）门卫管理。办公楼出入口应安排24小时值班岗，严格出入登记制度，对物品进出实施分类管理，杜绝闲杂人员和危险物品进入办公楼（区）。

（2）巡视检查。明确巡视工作职责，对重要区域、部位、设备机房进行重点巡视并记录巡视情况，及时发现和处理各种安全和事故隐患。

（3）消控、监控管理。消控、监控设施设备应保持24小时开通，并保持完整的监控记录，保证对办公区域各出入口、内部重点区域的安全监控、录像及协助布防。监控室收到异常情况报警信号后，应及时报警，并派专人赶到现场进行前期处理。监控资料应至少保持30天。做好防盗、防火报警监控设备日常使用管理。

（4）车辆管理。对进出管辖区域的各类车辆进行管理，设置行车指示标志，规定车辆行驶路线，指定车辆停放区域，车库内配置道闸和监视系统，非机动车定点有序停放，停车区域无易燃、易爆等物品存放。

（5）突发事件处理。按照要求制订物业突发事件应急预案，并在物业办公室、监控室、机房等处张榜悬挂。在各楼层固定位置悬挂疏散示意图及引路标志，每年组织不少于1次的突发事件应急演习。当发生台风、暴雨、雪灾等灾害性天气及其他突发事件时，应对设备机房、停车场、广告牌、电线杆等露天设施进行检查和加固。各岗位人员必须按规定实行岗位警戒，根据不同突发事件的现场情况进行应变处理。对待上访人员做到耐心说服，及时报告有关部门予以妥善处置。

（6）电梯管理员职责：1、熟悉大楼电梯分布、使用情况、掌握电梯使用、养护规程。 2、工作应一丝不苟、严把现场质量关，杜绝任何隐患，为保证业主安全尽职尽责。 3、严格执行电梯巡视检查内容，每周应对电梯做例行检查，如发现有震荡、不正常的声音或电梯有损坏、应立即停梯检修，将每次检查结果详细记录备案。4、每天按开关电梯的要求，进行严格操作，并对电梯轿厢内的照明进行例检。5、对投诉电梯内容、听候领导安排、及时对电梯进行检修，保证电梯运行安全。6、按电梯定期保养项目表的内容对电梯进行保养。7、每月检查一次电梯机房内的消防灭火器的压力是否在标准范围之内。 8、电梯出现紧急情况，接到通知后30分钟内赶到现场，分析故障原因，了解损失程度并及时采取对策措施，对解决不了的技术问题应及时向主管领导汇报。 9、发现电梯机械故障应立即通报维保单位，要求及时解决。

**（九）绿化养护服务要求**

1、大院内树木、花草、绿地等的日常养护和管理。

2、根据需要完成其他临时交办的各项工作。

**（十）对所聘管理员、现场服务人员的要求**

项目经理必须具有同类项目管理工作经验；严格控制保洁、保安人员年龄，不得使用法定超龄和未成年人员；要求身体健康（身体条件必须胜任保洁工作），无器质性疾病及传染病；所聘人员必须经过岗前培训；病区协护工人必须接受医院护理部护理专业知识培训，择优录取。所有招聘人员工作期间必须统一着装。

（1）医院将提供中标人设备药剂仓库用房、管理用房、洗衣烘干机房，在服务期限内提供给中标人免费使用，后勤人员住宿由中标人自行承担。

（2）医院承担中标人办公、洗地等设备正常使用情况下所产生的水电费用，设备及材料由中标人承担，生活垃圾袋由中标人提供，医疗垃圾袋由院方提供；

（3）中标人配置项目相关人员的装备（包括对讲机以及对讲机公共频道占用费及维修费用等）

（4）中标人自备电脑、考勤设备和打印机等办公设备和耗材。

（5）中标人的各岗位员工要统一服装，并由中标人负责其员工工服配备和洗涤。

（6）中标人有岗前培训机构，服务人员100%经过岗前培训合格才上岗。

（7）中标人有责任配合医院接受上级领导部门的监督、检查，提供必须的资料。

（8）中标人须严格按照政府部门相关规定给所有的员工缴纳各种社会保险（包括养老、医疗、工伤、生育险、失业保险等）。

（9）中标人自行负责其招聘员工的一切工资、福利；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由中标人全部负责；中标人应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。因工作原因产生的加班（含节假日加班）应严格按国家有关法律、法规要求的标准给付员工加班薪资。

（10）为保证医院的正常医疗活动的开展，投标方须提供详细的与招标方后勤保洁的交接方案。

（11）中标方须认真履行职责，严格按承包协议中的质量保证体系做好院内的保洁、运送等工作。确保在岗在位，各尽其职，保证符合各项服务的质量标准。如安排不当，影响医院正常工作的，由院方出具扣罚单。

（12）中标方后勤保洁服务人员享受与职工相同食堂优惠政策，费用自付。

（13）投标方如有工作范围的调整，人员增减与费用增减在最终标书基础上按双方协商签订补充条款。

（14）未尽事宜双方通过签订补充协议说明。

**（十一）投标人须具备的设备及需承担的相关工作说明：**

1、未经医院同意，中标人不得在合同期限内将本项目的管理权转包或发包。

2、提供具备保洁运送服务所需要的设备、工器具等（除固定洁具、医疗勤务配套工具、消耗品、垃圾车、垃圾桶等）。

3、投标单位中标后须提供具有烘干功能的大型洗衣机。

4、采购人不接受中标人任何因遗漏报价而发生的费用追加，因中标人违反《劳动法》等法律法规而造成院方的连带责任和损失全部由中标人承担。

**（十二）付款方式**

物业服务费按月支付，每月服务费于次月二十号前支付，以确保中标方工资发放。