

铜仁市妇幼保健院保安、保洁等综合服务外包公司采购项目 需求公示

一、项目基本信息

项目名称：铜仁市妇幼保健院保安、保洁等综合服务外包公司采购项目

项目编号：TRZFCG-2022-018

采购预算：1368000 元

最高限价：1368000 元

二、公示期限（不少于 2 个工作日）

时间：2022 年 6 月 17 日至 2022 年 6 月 21 日

三、其他补充事宜

采购预算确定依据：铜仁市本级政府采购计划书

四、项目联系人（公示期限内，优先反馈给代理机构）

1、采购人信息

采购单位名称：铜仁市妇幼保健院

项目联系人：王科长

联系电话：18608568973

2、代理机构

代理全称：铜仁市公共资源交易中心

联系人：杨玄

联系方式：0856-3912922

五、附件

附件信息：

采购人需求

(本章内容必须作为最终签署的《物业管理服务委托合同》的附件)

一、项目经营要求

1、中标人不得将物业管理服务委托合同私自转让或委托他人经营，一经发现，招标方将取消其中标资格，并给予经济处罚(包括但不限于“不予退还合同履约金、扣除物业服务费”等)，或付诸法律，对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。

2、物业服务人员主要由经营者自行安排，人员经费自理。年龄需符合劳动法要求。工作人员要遵守法律、法规以及医院制度，要有良好的服务态度并监督实施，任何情况不能在院内发生争吵或冲突事件，如发现违规者，按医院职工管理规定处理。

3、所有物业服务人员的劳务支出、各项保险费用、劳保福利、税务、管理费和社会保险等一切费用应包含在投标报价中，投标人需解决员工的食宿，每日二餐(为满足临床需求、确保服务及时性)，投标人需对此作出承诺，否则作为无效标。

4、中标方须及时有效完成物业服务任务，保证院区清洁秩序与安全秩序，让病人满意。科室满意度调查达 100%，综合满意度必需达 90%以上，服务周期内 3 个月（含 3 个月）达不到此项目标要求，视为供应商无履约能力、虚假应标，采购人将解除合同，不退还履约保证金。对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。

5、医院随时对中标人的经营状况、服务质量、服务态度、人员在岗情况等进行监督检查。

6、中标方需坚持不间断巡扫制度和安全巡查制度，上岗人员不得从事其他与保洁、保安无关的事务(院方随时抽查人员上岗情况)。

7、中标方必须按照中华人民共和国《劳动法》有关规定，为所有员工购买相关保险，此条出现任何纠纷由中标方承担一切责任(含

民事、法律)，与采购人无关。

8、合同期为 3 年，在履行合同期间，如承包方违约，招标人将终止合同并追究承包方的有关责任。

9、为保证项目实施，中标人需交纳中标金额 2%的履约保证金。
出现虚假投标、投标文件承诺工作中有 2 项以上不满足要求的（含 2 项），采购人将解除合同，不退还履约保证金。对此投标人须做出承诺，否则视为无效投标。

10. 对上岗人员必须按照招标文件要求满员上岗，抽查 3 次以上（含 3 次）出现缺少人员，视为虚假投标，采购人将解除合同，不退还履约保证金。对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。

二、环境及管理人員配置

楼宇名称	建筑面积 (m²)	非保洁面 积 (m²)	实际保洁面 积 (m²)	特殊科室	配置人 数(人)
老门诊楼（4 层）	4200			3 岁以婴幼儿照护 中心、血透室	
住院楼（8 层）	8626. 46			放射科手术室	
				产科、妇科	
				新生儿科、儿科	
老年病科（2 层）	1312				
行政楼（4 层）	400				
总务科、供应室（3 层）	500				
室外公共区域	32000				
医疗垃圾、污水处理	500				

绿 化	6100				
新门诊(6层含地下)	11874.63				
发热门诊(3层)	1819.52				
预防接种点(5)	500				
儿童康复楼(4)	2123				
人员配置					

重要说明:

- 1、非保洁面积包括行政办公室、手术室及其他院内规定相关科室。
- 2、各楼层尤其是特殊科室设置的保洁员必须具有绝对的稳定性，年龄在 30-55 岁，初中文化以上，对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。
- 3、根据院区业务发展需要，适时增加或减少服务人员。（双方另行协商）
- 4、为加大管理力度，合同期内对同类问题出现 3 次（含 3 次）的，罚款 1000 元，每增加 1 次叠加计算。对管理质量达到三级甲等妇幼保健院考核标准和招标文件实质性要求的，年终给予相关人员一定的奖励；对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。
- 5、实际保洁面积保安岗位投标人自己组织场勘查，如果投标人未组织现场勘查，视为已现场勘查，造成后果由投标人承担(一切后果)。

三、物业管理服务标准与要求

1、综合管理服务标准

服务名称	物业管理服务标准要求	备注
管理处设置	1、招标方提供值班室及办公室，由中标方在院区内设置物业管理处（所有项目及费用由中标人承担）； 2、由中标人配置办公家具、电话、电脑、打印机等办公设施及办公用品。	
拟派驻项目 人员要求	1、派驻院区的物业项目经理必须持有物业管理企业经理上岗证书，持证后有 5 年及以上的物业管理工作经历，且必须有 3 年及以上、三级（含）以上医院物业项目经理任职经历； 2、保安人员持保安培训合格上岗证；	
服务时间	1、物业管理处管理人员每天不低于 8 小时的业务接待并提供服务； 2、保安岗位 24 小时值守，定时巡查； 3、保洁岗位确保 24 小时满足保障(特殊区域作业时间按需)；	
工作计划	1、制定院区物业管理与物业服务工作计划并组织实施； 2、每季度向院方报告一次计划实施情况。	

服务规范	1、符合物业管理行业规范要求；	
管理制度	1、有明确的值班制度和交接班制度，工作有记录； 2、制定内部管理制度和考核制度。	
制度公示	物业管理处和服务场所公示办事制度、办事规章、服务标准、投诉渠道等。	
接待、投诉 受理	1、落实“首问责任制”，24小时受理客户意见、建议和投诉。有完整的接待记录、处理记录和回访记录； 2、落实“24小时复命制”，客户投诉和反映的事务，最多24小时必须解决（解释）或回复。服务时限不得因节假日和休息时间顺延； 3、落实“日事日毕制度”，对院方的投诉在当日内处理或答复。	
满意度调查	1、平时采取多种形式与院方和患者沟通； 2、每季度对院方所有科室（100%调查）、住院患者和门诊患者等进行满意情况普测（综合满意率不得低于90%）；对此供应商需要做出承诺，否则视为无效投标。 3、对沟通和测评结果进行分析并及时落实纠正预防措施。	
增值服务	能为院方或患者提供两种以上便民、无偿服务。	
院区活动	每年组织不少于一次院区内宣传、文化活动。	
接管项目	承接项目时，对院区共用部位、共用设施设备进行查验。	
办公自动化	运用计算机和物业管理软件进行日常管理和服务。	
重要 管理指标	1、重大治安、消防、交通事故零发案； 2、环境卫生维护有力，院感控制措施保障有力，不发生交叉感染等重大卫生安全事故； 3、不发生重大投诉和媒体负面曝光。	
档案管理	建立完善的档案管理制度，建立健全院区物业管理档案。	
其他	综合管理的其它服务项目达到约定的服务标准。	

2、安全秩序维护服务标准

项目名称	物业管理服务标准要求	备注
拟派驻项目 人员要求	1. 设门诊大楼门岗、门诊收费入口、住院大楼前门岗、住院大楼内岗、老年病科内岗、儿童康复楼、接种中心、车场管控及周围的秩序维护、视频监控以、治安防范、院区范围内的人员、设施设备的安全保卫管理，编制共计<u>50</u>名保安(含暂列名额 6 人)。 2. 保安人员安排：中标方为招标方提供<u>50</u>名保安员 24 小时值班，每班 8 小时服务。其中门诊大楼每班一名保安人员计___人、门诊收费入口每班___人计___人、住院大楼前每班一名保安人员计___人、住院大楼内每班一名保安人员计___人、老年病科楼内每班一名保安人员计___人、车场管控每班一名保安人员计___人；视频监控室两名需持证上岗___人 24 小时轮流值班；保安管理员一人必须驻医院 24 小时监管。人员确定后，必须严格按照人员配置实施，不能出现一人多岗的情况。以上人员配置不得低于要求。 3、投标方提供的保安人员必须报招标方审核同意后方可录用。 4、按编制人员如数配齐，保安人员必须是 18 周岁以上，55 周岁以下的中国公民，退伍军人优先，对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。 5、身体健康，男性身高 1.65 米以上，女性身高 1.55 米以上。 6、遵纪守法，品行良好，无犯罪记录。初中以上文化程度。 7、保安人员必须经过专业的培训，并取得公安部门颁发的专业资格证书，管理人员从事三级医院保安管理工作至少三年以上。 8、保安人员必须服从甲方的工作安排及工作调配，坚守岗位、履行职责、文明执勤、保守甲方的工作机密。对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。	

工作要求	1. 保安人员经常性参加消防知识培训及学习基本的操作规程，不断提高对医院消防安全的认识和实际技能的操作，如发生火灾第一时间赶赴现场并能有效正确实施灭火和人员疏散。 2. 招标单位为确保行政办公大楼、门诊大楼、住院大楼、停车场及其他公共区域等场所的安全，特设置专门保卫值班岗点，在该区域范围内因失职发生财物被盗或因处置不当发生暴力恶性伤医案件，由中标单位承担一切后果。 3. 中标单位要安排专门的管理人员，每天对医院人流量密集场所、各科室进行巡查，经常与临床科室沟通，协助公安机关和院保卫科打击不法分子对医院的干扰，特别是对医托、医闹、盗窃分子的打击，及时处置相关突发涉及安全和正常秩序的问题。 4. 中标单位必须保障医院视频监控室人员 24 小时值班，擅自离开该岗位 15 分钟及以上即视为脱岗，第一时间发现任何问题及时向当班队长或保卫科工作人员通报，当班队长必须第一时间赶往出事地点处置，因脱岗或没有及时通报当班队长或院方保卫科的由此造成医院的一切经济损失或导致安全事故发生的由中标方负责一切赔偿。	
技能训练	安全护卫人员接受过安全技能训练专项培训，岗中持续培训的比例在 100%。训练有素，掌握基本的安全护卫技能。	
技能水平	1. 根据招标方治安防范的要求，中标单位担负招标方的治安保卫任务。投标人必须提供保安员工花名册，所有保安员必须有保安上岗证及医院物业服务工作经验。执行门卫、公共区域安防监控、治安巡逻、重点部位的守护、重大疫情应急病区的警戒、看守，防止火灾事故及各类治安灾害事故的发生，维护甲方正常诊疗秩序及院区内员工、家属、病人的生命财产安全。 2. 中标单位每日不定时对医院进行治安巡逻，负责医院的设施基本的管理、维护保养、排除故障，有详细的值班交接记录，确保各疏散通道畅通。因安全问题未及时上报招标单位，由此造成经济损失或导致安全事故发生的由中标方承担一切责任。	

服装仪容	中标单位保安人员上岗必须着装着保安服、系武装带，严格按照保安上岗管理条例执行。时刻保证着装及仪容干净整洁，精神面貌热情饱满。	
管理制度	1. 中标单位保安人员要遵守并严格执行用人单位制定的所有规章制度，接受用人单位的监督指导，维护用人单位的利益，保障用人单位的财产安全。 2. 中标单位必须严格管理，制定内部规章及考核处罚规定，在用人单位督导下严格检查考核，按月将检查考核情况报用人单位管理人员。 3. 中标单位派遣的保安人员的花名册及个人资料应盖中标单位公章后，交用人单位审验和备案。中标单位更换人员时必须第一时间告知用人方，并更新花名册及个人资料。保安员的基本工资、保险、绩效奖金、加班费、服装器械等费用由中标单位负责办理并承担费用； 对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。 4. 加强对保安人员工作的管理。用人单位领导及保卫科人员有权随时对中标单位保安人员进行检查，有权对违规或不称职保安人员提出处罚、调换或辞退要求。如中标单位保安人员缺岗、不履行职责、不按要求着装的查实一次扣 1000 元，对工作积极，认真负责的进行奖励。	
器械配备	1、 配备七小件、对讲机、警棍、防狼喷雾剂，辣椒水、电筒、防爆叉、防刺背心、防割手套和防爆盾牌等必要的安全护卫器械；	
出入口管理	主要出入口 24 小时有人值守，其中主出入口专人值勤，8:00-18:00 立岗，并有详细值班记录和交接班记录。	
进出人员管理	1、 院区内防止乞讨者、精神患者、推销、医托、医药代表、派发虚假医疗广告人员进入工作区内活动。 2、 对可疑人员要详细询问和登记；执勤人员文明执法、严格管理，树立安全保障的威信。 3、 确保大门范围内没有摆摊设点；确保大门范围内含各值班室的卫生、摆放物品规整。	

车辆管理	1、对进出院区的车辆进行指引、管理、疏导，保证通行有序、通畅。 2、指引车辆有序行驶、规范停放，防止车辆占用行车通道或消防通道； 3、按车辆行驶要求设立指示牌和地标，完善行车停车指引系统； 4、随时随地巡查监控，预防车辆损坏和物品丢失； 5、采取措施，防止非医院职工及就医车辆占用有限的停车资源。	
巡逻要求	1、每天对重要部位及安全隐患点巡查不少于四次，及时发现和处置异常，及时劝阻和防止在院内吸烟，对此供应商需作出承诺，否则视为无效投标。 2、巡逻有记录，有各值班点人员的签字认可。	
应急处理	1、接到火警、警情后，5分钟内到达现场，采取相应措施，协助保护现场，并报告管理处、院方、警方；到达现场进行处理。 2、应急制度上墙，每年应组织不少于二次的防火预案演习。 3、目前医患矛盾、涉医违法犯罪活动在一定范围内仍较为突出，保安人员必须要保障医院医护人员工作时间的人身安全，一旦出现医患纠纷或暴力伤医事件，保安人员要第一时间赶赴现场维护秩序，果断制止，对在医院工作区域烧纸钱、摆花圈、拉横幅、设灵堂、堵大门、违规停尸等影响医院形象，严重干扰医疗秩序的行为，保安队员要积极配合公安机关采取有效措施加以制止。在上述工作行为中，保安队员因为处置不当，导致出现法律纠纷或酿成治安事件，由中标人独自承担相应责任和后果。	
奖惩制度	中标单位对服务招标单位的管理人员、保安员、保洁员实行奖惩考核制度，设定专项考核基金，每月进行考评，并兑现奖惩。	
其他	1. 中标单位有义务积极配合招标方建设好医院警务室。 2. 中标方保安人员在工作期间出现劳动争议或发生人身伤害与招标方无关，由中标方依照劳动法进行妥善处理。 3. 随着医院业务量增加，人流量增大，中标方应增加医院执勤、巡逻频率。 4. 服务期限为三年。 6. 根据工作需要，新增加安保岗位，双方另行协商。	
重要说明	中标人运行一个月满足不了招标文件及投标文件实质性要求，作虚假投标，报财政监督部门。	

3、清洁卫生服务标准

项目名称	物业管理服务标准要求	备注
拟派驻项目人员要求	1. 保洁编制共计 <u>50</u> 名(含暂列名额 11 人)。 2. 上岗前必须按规定着装和佩带工作证，工作装外不得混穿便衣，注意仪容仪表规范。 3. 按季节换装，严禁混穿；每年 5 月 1 日至 9 月 30 日之间统一夏装，10 月 1 日至 4 月 30 日统一换冬装。 4. 具体保洁员工相关规范，投标方可在标书中列出。 5、保洁人员必须熟悉医院总体布局、各科室的位置及相关功能，严格执行首问负责制。 6、投标方提供的人员必须由招标方审核同意后方可录用。 7、按最少编制人员如数配齐，保洁人员必须是 18 周岁以上 55 周岁以下的中国公民，其中 55 周岁以下，对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。 8、身体健康，男性身高 1.60 米以上，女性身高 1.50 米以上。 9、遵纪守法，品行良好，无犯罪记录。 10、初中文化程度，特殊工作高中以上。对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。 11、保洁人员必须经体检合格，并取得相应体检合格报告或健康证书。 12、投标人派驻从事相应管理的工作人员，应持有资格证，从事物业管理工作五年以上。 13、保洁人员必须服从甲方的工作安排及工作调配，保守甲方的工作机密。	
基本要求	1、投标人必须具有医院保洁服务的实际经验，有专业的保洁服务经验；拥有先进的保洁设备、完整的医院保洁运作方法和严格的操作规程。必须制定科学、严格的管理制度和质量标准； 2. 保洁员要有良好的职业道德和服务态度，严格执行医院的各项规章制度。对医务人员和患者要以礼相待。节约用水电，爱护医院一切公共财物，损坏物品估价后从费用中扣除。	

工作要求	1. 服从医院领导的工作安排，接受医院的监督和检查。为了方便临床工作，应征求科主任护士长意见，做到服务满意。院方有权要求更换工作态度不好、工作能力差的保洁员，同岗位三次更换达不到要求，对投标人的履约能力视为不能履约，招标方书面通知整改。对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。 2. 坚持以人为本、优质服务，不断提高员工的素质。要求定期对保洁员进行培训，同时对保洁员工作进行考核，提高工作质量。 3. 重点抓好预防交叉感染工作。消毒隔离按照医院相关感染要求进行，保洁员要经常参加相关感染知识等培训及学习基本的操作规程，不断提高对医院预防感染的认识。对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。 4. 特殊科室需安排保洁员 24 小时值班。每天要保证有足够的保洁员为临床科室工作，服从临床科室工作安排，热情服务，不得恶意顶撞科室工作人员。 5. 要求有机动调度人员，以应付节假日或平时保洁员休息时出现人员不足问题。 6. 中标人要安排专门的管理人员，每天对医院进行查巡并有记录，经常与临床科室沟通，及时解决临床科室提出的问题。 7. 医院提供水电、固定的垃圾桶、清洁用品库房，保洁员更衣室及 24 小时值班室。其他所有项目及费用由中标人承担。 8. 为了不影响临床查房，要求保洁员在 8:00 前上班，并在临床查房前做好保洁工作。相关工作人员不能迟到、早退。	
生活垃圾 收集	1、按管理需要设置垃圾收集点，每天定时清理（日产日清，分类包装）。 2、垃圾必须袋装，且桶内的垃圾不得超过桶体积的 2/3。 3、垃圾桶每天清洗，每周消毒。	
医疗垃圾 收集	1、专人负责收集。 2、必须按规范实施。 3、认真记录，自觉接受相关培训、检查，杜绝卫生安全事故，如出现安全由中标人承担一切责任。 对以上 3 项供应商须做出承诺，否则视为无效投标。	

通道、楼梯 不台阶	1、地面每天清扫二次，拖清保洁一次。 2、楼梯间墙面每月除尘二次。 3、大堂、门厅的地面每月保养一次。 4、楼梯间无乱贴乱画，发现占用现象应及时劝阻、制止。 5、走廊地面、墙面光亮清洁无尘、无水迹。各层面电梯按键清洁无污。 6、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。 7、烟道通风口经常擦抹无积灰。	
楼梯扶手、 栏杆、窗 台、开关	每周擦抹至少 1 次，保持扶手、栏杆干净、无灰尘。	
门、窗等玻 璃	1、每月至少擦抹 2 次，其中门厅玻璃每周至少擦拭一次，目视洁净。 2、玻璃内外光洁明亮。 3、大门、门把手上无手印、尘、迹。	
天花板、 公共灯具	每月至少除尘一次，天花板、灯盖、灯罩、灯座目视无灰尘、无污迹、无蜘蛛网。	
电梯	1、轿箱每天至少清扫二次，每周清洁至少一次电梯内墙面。 2、每月对电梯门壁保养至少一次。 3、轿箱顶部每月清洁至少二次。 4、电梯间天花板、灯具、不锈钢墙面保持清洁光亮。	
消火栓、指 示牌	每周至少擦抹 1 次，保持干净无灰尘、无污迹。	
道路地面	1、每天清扫至少二次，至少巡捡一次杂物。 2、维护所有路面、通道、公共病区无纸屑、无烟头、无污水、无瓜皮果壳、无痰迹（留在地面不超过 20 分钟）。 3、特殊天气情况下如下雨、雪天，大楼门口的卫生保持无常留水迹，不打滑。下雪后主动组织人员对院内积雪进行清除。 4、大理石地面清洁光亮无尘土污迹、水渍，地面无烟蒂，保持整洁。 5. 地胶 2 次/年保养，门诊大楼踏步 12 次/年冲洗。	
绿地、明沟	明沟每天至少清扫 2 次；绿地每天至少巡捡垃圾 2 次。	
垃圾箱桶、 果皮箱	每天清运至少 2 次，每周擦洗至少 2 次，垃圾无满溢，垃圾箱桶、果皮箱周围地面无垃圾、无污迹、无异味。	

消灭鼠害 蚊蝇	每月对窨井、明沟、垃圾箱等喷洒药水至少一次，每月灭鼠至少一次，其他每季至少一次。	
公共灯具、 宣传栏	1、每周至少擦抹一次，目视无灰尘，光亮清洁，2米以上部分每月擦抹、除尘至少一次。 2、户外宣传栏、玻璃幕墙的清洁。	
休闲、娱乐、健身设施	1、至少隔天清洁一次擦拭表面灰尘、清扫垃圾、擦拭座椅，每月刷洗1次。及时发现设施、设备脱焊、断裂及其他安全隐患并报告处理。 2、休息处的候诊椅清洁、无污迹。 3.休息处的沙发等保持干净、整洁，垃圾及时处理。 4.公共卫生间保持清洁、无异味、无污垢。 5.公共场所、走廊、过道无堆放杂物。 6.保持安静、整洁、舒适、安全。 7.墙面、桌面、无尘。 8.窗帘干净、整洁、无污迹，悬挂符合标准。 9.电视机表面无积灰。 10.垃圾桶内外清洁，垃圾袋按标准套放。墙面、风口无积灰。 注意：保洁人员在保洁过程中出现的一切安全事故，由中标人全部承担（含往返交通事故责任），投标人需作出承诺，否则视为无效标。	

办公及病区	1. 会议室、演示教室保持整洁干净，随时可用。 2. 公共设施设施保持整洁无尘。 3. 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。 4. 保持病区宣传栏、门玻璃窗内外洁净，无乱贴画、广告，对乱贴的小广告要及时清理，无乱堆放杂物，无乱挂衣物。 5. 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。 6. 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。 7. 导诊台饰面清洁光亮无尘迹。 8. 保持病房安静、整洁、舒适、安全。 9. 病房内墙面、桌面，床档清洁、无尘。地面无垃圾、无污迹，保持干净。 10. 出院病人床单位卫生必须在病人出院后 45 分钟内完成。 11. 保持床单位的整洁。 12. 病床保持干净、整洁，床挡无积灰、无污渍。 13. 病室窗帘、围帘：干净、整洁、无污迹，悬挂符合标准。 14. 电视机表面无积灰。 15. 橱柜内无积灰，抽屉内外干净无污迹。 16. 垃圾桶内外清洁，垃圾袋按标准套放, 垃圾不得超过垃圾袋的 2/3。 17. 墙面、风口无积灰、无污渍。 18. 病房四角无蛛网尘埃清洁。 19. 玻璃窗清洁光亮、窗台、窗轨清洁无尘、无杂物。 20. 病房内、外无乱挂衣物等。 21. 石材地板防止烟蒂点、硬物损伤。 22. 病房内各类洁具需消毒处理，清洁无污迹。	
-------	---	--

卫生间要求	1. 天花板无积灰、蜘蛛网。 2. 镜子明亮无积尘、水迹及污渍。 3. 灯管及装饰板、无积灰。 4. 洗脸盆和沐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。 5. 墙面、墙身面砖清洁光亮，无污迹。 6. 毛巾架光亮无水迹, 毛巾摆放整齐。 7. 厕所无异味，地砖擦拭干净，无烟灰及毛发留下。 8. 厕所地面无积水，便池内大小便及时冲净，无尿碱或污垢。 9. 抹布、拖把、扫把要及时清洗，保持干净无异味；必须做好标记，挂在固定位置，分别按要求使用。 10. 污物桶内、外保持清静，垃圾袋按标准套放。 11. 及时关闭走廊和各间办公室、诊疗室的电灯，如发现损坏及时与护士长、护士联系修理，水龙头损坏及时报修。	
消毒	按照医院感染管理要求，做好消毒工作。	
停车场	每天至少清扫一次；及时清除地面垃圾；发现油迹、污迹、锈迹，应及时清洗干净；标识、指示牌等公共设施目视无灰尘。	
安全要求	1、进行外墙及高空作业时，上岗人员必须有安全保护措施，需配备相应的安全防护用具，方可进行作业。 2、做好院内感染消毒相关培训工作，预防感染事件发生。 3、保洁人员作业期间需做好地面防滑措施及地面湿滑警示，做好楼宇外悬挂物及清洁工具的安全防护、警示提醒工作。	
重要说明	中标人运行一个月内满足不了招标文件及投标文件实质性要求，作虚假投标，报财政监督部门。	

4、绿化日常养护服务标准

项目名称	物业管理服务标准要求	备注
保存率	保存率 95%以上，生长良好。 保存率 = 现植物存活率 ÷ 物业企业接管该项目时的植物存活率	
清杂草	1、每年适时除杂草。 2. 院内草坪、花坛内无杂物，院内环境保持洁净。	
灌、排水	干旱、高温季节基本保持有效供水；有低洼及时处理，基本无积水。	
修剪	乔木适时修剪，灌木每年适时整形修剪至少 2 次以上，基本做到无枯枝，篱、球造型植物及时修剪，每年修剪不少于 4 遍，做到枝叶紧密、无脱节。	
施肥	生长期按植物品种、生长状况、土壤条件适时施肥。每年普施基肥至少 1 遍，花灌木增施追肥至少 1 遍。肥料由业主方提供	
病虫害防治	1、防治结合，及时灭治 2、灭虫灭鼠药物投放有计划、方案达到的效果。 3、使用化学药剂，必须严格执行国家现行有关规定，并在喷药前提前两天发安民告示。	
其它	花草乔灌木生长良好，树冠完整，花灌木正常开花结果；球、篱、地被生长良好，无缺枝、空档；因人为或风害等因素造成树木倾斜予以及时扶正。	
安全要求	1、进行高大树木修剪作业时，上岗人员必须有安全防护措施，需配备相应的作业安全防护用具，方可进行作业。 2、作业期间需做好防护及警示。	

注：1.中标人需承担本项目论证费及评审费。

2.中标人应交纳中标金额 2%的履约保证金，履约保证金在合同到期后 5 个工作日内退还或以双方合同约定为准。履约保证金不退还的情况：

1) .出现虚假投标；2) 在项目实施过程中，供应商未按照投标文件承诺提供相应服务，有 2 项以上不满足需要的；3) 不具履约能力招标方终止合同。

3.投标报价，本招标项目的最高投标限价为 1368 万元：按 100 人编制费用，本次招投标，投标人统一以院方后续业务所需的 100 人报价

（院方将按投标人中标单价，根据医院业务需要，逐渐增加）。投标报价包括：所有人员的工资支出、各项保险费用、劳保福利、税务、管理费等一切费用的最终报价。投标货币：人民币。投标人的投标报价不得超过最高限价，也不得低于投标成本警戒线为最高限价 **80%**(含社保、税费、人员基本工资)，否则按无效投标处理。

4.付款方式，采购单位与中标供应商签订合同后，中标单位必须按照中华人民共和国《劳动法》有关规定替所有人员购买相关保险。每季度一次医患满意率调查，满意度达 **90%**以上。当月的人员工资，次月 **15**日前据实结算。对此供应商须做出承诺，否则视为无效投标。

5.招标人补充的内容，双方在签定合同时，中标人投标文件中的综合单价报价为服务期内的固定单价，物业管理服务费按照中标人在本项目中配置的实际人数据实结算。投标文件所载物业服务人员必须现场办公，招标人对所有人随时查岗核对，每月出现三次缺岗，无整改则视为虚假投标或不具履约能力，招标方终止合同追究违约责任，并上报相关行政主管部门。

注：招标文件论证费和专家评审费用由中标人承担。

评标因素及项目		分值	评分标准
报价（10 分）		10	报价得分=(评标基准价/投标报价)×价格权值 满足招标文件要求的有效报价的最低报价为评标基准价。报价分数保留两位有效小数。 注：如果投标人的报价低于招标限价的 80%时，有可能影响服务质量或者不能诚信履约，招标人应当要求其在评标现场规定时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。
物业管理 服务方案 (55 分)	投标人经营理念	2	投标人提供公司经营理念、服务宗旨、服务内容、文化建设等方面的介绍得 1 分。评标委员会根据投标人提供的前述介绍资料的完整性和专业性进行横向比较打分（1 分）
	管理目标和服务承诺	3	投标人提供本项目管理目标和服务承诺得 1 分。评标委员会再根据投标人提供方案的可行性、针对性、完整性和合理性进行横向比较打分（1~2 分）
	制度建设与服务方案	5	投标人提供本项目制度建设与服务方案得 3 分。评标委员会再根据投标人提供制度及方案的可行性、针对性、完整性和合理性进行横向比较打分（1~2 分）
	专业服务人员配备	15	投标人拟派驻本招标项目的“经理、保安和保洁”等物业服务人员，须按要求比例配置具备相应工作经验的专职人员： 1. 有在二级医院从事物业服务工作三年及以上的工作经验，且按“有此工作经历的员工占本招标项目总员工的百分比达到 70%（含）以上”得 9 分； 2. 有在三级医院从事物业服务工作累计三年及以上的工作经验，且按“有此工作经历的员工占本招标项目总员工的百分比达到 70%（含）以上”得 12 分； 3. 有在三级医院从事物业服务工作连续三年及以上的工作经验，且按“有此工作经历的员工占本招标项目总员工的百分比达到 70%（含）以上”得 15 分； 具备三年工作年限要求的员工占比低于 70%的，每低 5%扣 1 分并以此类推。投标时携带“服务医院提供的有效证明”（盖投标单位、医院及法人鲜章）待查。
	生活垃圾和医疗废弃物的转运	15	投标人有在医院开展三年以上“对所有保洁等员工均有书面的[生活垃圾和医疗废弃物清运、处理]等方面的培训、考核记录，有专业的人员配置和应急机制”： 1. 有在二级医院开展的得 9 分； 2. 有在三级医院(累计三年)开展的得 12 分； 3. 有在三级医院(连续三年)开展的得 15 分； 投标时携带以上书面资料原件必查，不提供不得分，缺一年另扣 1 分。
	院感控制	15	投标人有在医院开展三年以上“保洁+保安”综合服务，且对所有保安、保洁均有书面的院感控制方面的培训、考核记录，有专业的人员配置和应急机制。 1. 有在二级医院开展院感培训考核得 9 分； 2. 有在三级医院(累计三年)开展院感培训考核得 12 分； 3. 有在三级医院(连续三年)开展院感培训考核得 15 分。 投标时携带以上书面资料原件备查。
商务 (35 分)	应急管理	15	投标人提供应急处理方案、尤其是新冠疫情常态化应急管理方案及演练得 7 分，不提供不得分。 1、投标人在二级医院有保安、保洁人员实施新冠疫情防控具体案例的得 4 分； 2、投标人在三级医院(累计三年)有保安、保洁人员实施新冠疫情防控具体案例的得 5 分； 3、投标人在三级医院(连续三年)有保安、保洁人员实施新冠疫情防控具体案例的得 8 分； 评标委员会再根据投标人提供应急管理方案的可行性、针对性、完整性和合理性进行横向比较打分（1~3 分）
	物业服务经验	15	投标人提供最近三年连续在医院开展“保安+保洁”两项物业综合服务业绩： 1. 有在二级医院连续服务三年的得 9 分，只提供保安或保洁单项服务的减半计分； 2. 有在三级医院累计服务三年的得 12 分，只提供保安或保洁单项服务的减半计分；

			3. 有在三级医院连续服务三年的得 15 分，只提供保安或保洁单项服务的减半计分； 注：提供保安和保洁综合服务中标通知书或合同原件计分，未提供原件得 0 分
	物业服务 质量管理体系认证	3	投标人近三年内曾经专项针对医院物业管理服务：取得《ISO 质量管理体系认证》的得 1 分、取得《ISO 环境管理体系认证》的得 1 分、取得《ISO 职业健康安全管理体系认证》的得 1 分。 注：提供原件计分，未提供原件得 0 分
	投标文件 制作	2	评标委员会根据投标文件制作的规范性进行评价（1~2 分）： 提供的标书章节、页码对应、精致美观、目录清晰、查找便捷、排版装订规范；按照招标文件要求及顺序制作。