采 购 需 求

（以下采购需求及评审部分由采购人：广德市中心医院（广德市新杭镇中心卫生院） 提供并负责解释）

1、本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，投标供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优服务方案，且此方案须经评标委员会评审认可；

2、投标供应商应当在投标文件中列出完成本项目并通过验收所需的所有各项服务等全部费用。中标供应商必须确保整体通过采购人及有关主管部门验收；投标供应商应自行勘查项目现场，如投标供应商因未及时勘查现场而导致的报价缺项漏项废标、或中标后无法完工，投标供应商自行承担一切后果；

3、如对本招标文件有任何疑问或澄清要求，请按本招标文件“投标供应商须知前附表”中约定方式联系，或接受答疑截止时间前联系采购人和代理机构，否则视同理解和接受，投标供应商对招标文件、采购过程、中标结果的质疑，应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

4、下列采购需求中：投标人在投标文件《主要成交标的承诺函》中填写名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准等信息，承诺函随评审结果一并公告；

5、★条款须满足或优于招标文件要求，否则投标无效；非★条款由评标委员会讨论后酌情评审。

一、采购项目概况

广德市中心医院（广德市新杭镇中心卫生院），主楼建筑面积约 8365 ㎡，辅楼建筑面积约 3000 ㎡,血透中心建筑面积约 1388.72 ㎡。广德市中心医院（广德市新杭镇中心卫生院）全院保洁服务、医疗垃圾收集与管理、被服收发等内容。投标人应根据招标要求，在对医院现场、周边环境全面了解的情况下编制科学合理、切实可行的组织实施计划以及具体的保障措施、工作程序和管理制度。投标人须依照现代企业制度，以合理的服务流程和服务人数、优良的服务质量、科学的物业养护、稳定的服务队伍、优惠的价格来制订详细的服务方案，充分体现自身的实力，发挥自身优势，为医院后勤社会化提供全方位、一体化的专业服务保障。保证医疗服务工作正常进行，各项重大活动顺利完成，并保证医院服务质量和形象上升一个新台阶。积极配合爱卫等相关创建工作及其他政策性、指令性工作。

二、项目总体管理要求

1、中标人所录用人员具有服务行业从业经验，有良好的服务态度、责任心强。用工待遇应遵守国家和地方政府相关规定，负责支付人员的工资、津贴、各种社会保险及各项费用，并承担培训、服装等费用。广德市中心医院（广德市新杭镇中心卫生院）与中标人派驻的所有工作人员不发生任何劳动和雇佣关系。

2、中标人应根据医院特点制定各项管理制度、岗位职责，落实好各项制度，采购人将派专（兼）职人员定期或不定期进行全面考核，根据考核结果进行奖惩。

3、中标人应定期对员工进行岗位培训、道德教育，提高服务质量，遵守院方的各项规章制度。员工应遵守国家法律法规和医院的规章制度，接受医院指导和管理。有传染病防治法规要求的服务员工应在医务人员指导下进行。遵守各项安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，由中标人自负，与广德市中心医院（广德市新杭镇中心卫生院）无涉。

4、工作期间员工应佩证上岗，统一着装，衣着端正，服务态度和蔼，对讲机用耳机接收，对话时注意控制语音。

三、项目服务要求：

1、项目经理要求：驻场项目经理男女不限，18 周岁以上 50 周岁以下，有 3 年以上物业服务工作经验；有较强的管理能力和工作经验，能够充分调动全体员工的积极性，善于管理、 善于沟通，需长驻现场全面负责本项目管理工作。

2、保洁人员具体服务内容及要求：

1）各走廊、楼梯、候诊区、大厅或电梯厅扫地、拖地、倒垃圾每天两次及以上，地面、墙面有血迹、呕吐物、排泄物污染时及时用消毒液清理，自接到通知 10 分钟完成。做好地面、墙面的巡回保洁，保持地面、墙面干燥、清洁，无垃圾无污迹。

2）楼梯扶手、候诊椅、防风门帘、垃圾桶、立式宣传架、办公桌椅（含屏风或隔断）保温桶等

每天清洁一次，蜘蛛网每天清除。

3）门窗、换气扇、墙面砖、空调、各宣传标识牌等每周至少擦拭一次，保持清洁无污渍和积灰。

4）吊顶板、 日光灯、紫外线灯架、开关等每半月擦拭一次无灰尘及污渍。

5）厕所每天一次做彻底清洁，保持洁净无异味、无积垢，每半小时落实巡回保洁一次并有记录，保持地面、洗脸台洁净无积水。

6）水池每日用清洁剂清洗 1-2 次保持清洁。

7）及时清除墙上小广告、地面烟头烟灰等。

8）及时关闭楼梯、走廊、大厅及卫生间等处照明灯，协助医务人员做好报修工作。

9）做好楼顶通道和地下室通道墙面、地面、门窗等的卫生保洁工作和楼顶平台的定期清扫保洁工作。

10）必要时配合院办做好会议室布置工作。

11）协助工作人员做好办公区域物品整理和5S管理工作。

12）医疗废物按要求规范处置，做到不溢满、不外泄。

13）按院感要求做好病房床、桌、凳、柜、设备带、窗台和门框等的每日清洁工作，做到用专用毛巾一床一巾。地面清洁每日至少 2 次，保持地面清洁光亮无污渍和积水，做到地面湿式清扫，拖把按标记分区使用并集中清洗消毒，地面清洁时按要求放置防滑警示标识。

14）按规范做好出院病人床单位的终末处置工作（包括病床、床上用品、床头柜、热水瓶、陪护椅、输液架、设备带、壁柜等）。

15）按护士长要求完成一些力所能及的指令性工作。

16）严格执行医院提出的其他合理要求。

3、消控人员具体服务内容及要求：男性，18 周岁以上 60 周岁以下，必须持有建（构）筑物消防员证书中级（四级）及以上证书或消防设施操作员证书（消防设施监控操作）中级（四级）及以上证书。具备一定的语言和文字表达能力和沟通协调能力、具有良好的服从性。

1）建立消控安全责任制，确定各级消防安全责任人及其职责。

2）消防控制室实行 24 小时值班制度，每班不少于 2 人，持证上岗。

3）实行定期巡查制度，制定巡查路线，按照指定时间和路线执行，加强重点区域、重点部位巡查，做好巡查记录，发现问题及时解决，确保消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道等可随时正常使用。

4）易燃易爆品设专区专人管理，做好相关记录。

5）定期组织消防安全宣传，每半年至少开展 1 次消防演练。

6）配合采购人完成人员疏导、维持秩序、停车场管理等工作。

4、人员培训：公司内部有岗前培训机制，服务人员 100%经过岗前培训合格后才能上岗。中标人派驻的员工上岗前都必须经体检合格后才能上岗。人员培训必须配合各相关特殊科室（如手术室、血透科、内镜室等）院感要求进行培训。

5、保洁设备要求：对保洁设备的数量及品牌不作特殊要求，原则是：保洁设备的数量配置必须满足本项目的保洁需求，供应商自行配备。各病区走廊每天一次用洗地机清洁作业必须在中午 12:00 之前完成，并选用低噪音的洗地机，洗地机在清洗作业时要尽可能避免对医护人员工作和病人休息的影响。

6、保洁药剂要求：PVC 地面维护药剂必须使用优质环保无污染产品。各种药剂必须有详细的品牌规格等说明（提供具体设备药剂图片及详细的技术参数),并符合院感控制要求。使用的保洁洗涤剂、消毒剂、地面保养产品均能提供材料安全数据卡，不能提供产品安全数据卡的，需提供由相关部门或产品生产企业出具的检测报告，并提供保洁、保养药剂的彩页。

四、人员配置表：

序号	楼层	区域功能	人员配置（人）	备注
1	1-2 层	门诊大厅、挂号收费、药房等	4	
	2-3 层	手术室及诊室、胃肠镜室等医疗核心区	1	
	4-5 层	病房区域	2	
		医废收纳专人	1	
		外围广场、停车场	1	
		办公区域 1 人	1	
		血透中心	2	
		驻场项目负责人	1	
		消控室	4	
合计：			17	

★备注：除详细评价表中的评分细则要求提供的人员证书、证件等证明材料须在投标文件中提供；上述人员配备在投标时无须提供相关证书、证件。人员配备实行承诺制（承诺函自拟），所有聘用人员年龄在65周岁以下并满足岗位需求，在正式签订合同前提供项目服务人员名单及相关证书、证件报采购人处备案，不符合招标文件要求的，备案不予通过。在整个合同期内必须定人定岗到位，实施项目服务过程中，如需更换人员，需提前书面申请至采购人，经采购人同意后方可培训上岗。本项目实行项目经理负责制。投标人拟派的项目经理即为中标后实际派驻现场的项目负责人，必须为同一人，且在合同履行期内不得更换。

相关说明：

1、本次采购中要求项目总人数不得少于17 人。其中项目负责人 1 人，保洁人员 12人，消控人员4人。各投标人自行到采购人处现场踏勘，根据采购人提供的岗位数量、岗位工作内容、工作时长及服务要求合理设置，确保各岗位服务时长、服务质量均满足采购人的招标要求。如因投标人对采购人的采购需求了解不彻底，造成人员配置不足或投标报价偏低等情况，一切责任由投标人自负。

2、采购人将中标企业拟派入本项目人员的工资纳入对中标企业的强制考核，中标人应按采购人要求提供相关资料，人员月工资标准不得低于广德市最低工资标准。中标人应按月按标准发放工资，中标人不得随意拖欠、克扣（按采购人审核同意的公司规章制度正常考核扣款的除外），如有发现，由采购人责令整改，不能按时整改的，采购人有权在中标人服务费中按双倍直接扣发；如发现连续2个月拖欠工人工资，采购人有权直接解除中标人的服务合同，未支付的服务经费不再支付（可用于支付拖欠工人工资）。

★3、中标人必须依法为项目负责人、核心区域保洁人员、消控人员等从事管理和技术服务岗位的9名工作人员购买社会保险。缴费基数上下限按照皖人社发【2025】28号文件要求，社会保险费投标人出资不得低于1030.33元/人/月（包括但不限于养老、医疗、失业、工伤保险）。

★4、中标人须承诺为购买社会保险以外的其他服务人员购买雇主责任险和第三者责任险，费用由中标人支付。以保证在合同履行期间人员、财产受到损失时得到补偿。采购人不承担中标人聘用人员任何法律责任。

5、超龄劳动者未享受基本养老保险待遇、职工基本医疗保险等待遇，选择继续参加的，中标人须按照《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》为超龄劳动者办理，相关费用均包含在投标报价中。

6、保洁工具的配置必须满足完成全部保洁任务的要求，并充分考虑保洁设备和保洁药剂符合低污染、低噪音的环保和节能要求，设备做到有一定数量的储备。

注：上述要求以及标注中：带“★”条款为实质性条款，投标人须提供承诺函。承诺函格式自拟。

五、中标人相关事项说明：

1、中标人须认真履行职责，严格按物业管理质量体系，合理安排岗位，做好医院内保洁、清洗等服务工作。为确保服务的质量，投标人应根据服务范围及要求自行配备人员（但总人数不得低于最

低标准 17 人）。

2、采购人将不定期对本项目的保洁服务进行检查，在检查中对不符合质量要求的人员，采购人有权提出更换。

3、采购人将提供简易的值班用房，在服务期限内提供给中标人免费使用。

4、办公设备及清洁工具及耗材由中标人承担。

5、卫生纸、垃圾袋及洗衣房设备、耗材由采购人提供。

6、生活及医疗垃圾由采购人委托第三方进行清运。

7、中标人有岗前培训，服务人员 100%经过岗前培训合格才上岗。

8、中标人在合同期限内不得将本项目的物业管理权转包或发包，一经发现，将取消中标资格。

9、中标人须严格按照标准化的操作程序、完善的培训体系和质量控制体系完成本项目，以保证整个医院各系统安全、高效、有序和有计划地运转。

10、中标人有责任配合采购人接受上级领导部门的监督、检查，提供必须的资料。

11、中标人自行负责其招聘员工的一切工资、各种福利等；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。

12、采购人需对中标人进行实地考察（企业本部及所正在服务单位），如发现情况与投标不符或不具备履约能力，有权取消其中标资格。

13、投标人中标后须认真履行各项职责，严格按承包协议中的质量保证体系做好物业管理工作。确保在岗在位，各尽其职，保证符合各项服务的质量标准。

14、每季至少一次征求相关科室意见，满意度要求达到80%以上，每季根据所征求意见和日常遇到的问题召开临床工作沟通会，对存在问题及时落实整改。

六、 中标人有如下情况之一的， 采购人有权单方解除合同， 且不承担中标人因此产生的任何损失。

（1） 发生重大安全事故。

（2） 年终考核低于80分。

（3） 物业管理及服务承诺不到位，经采购人提醒，且拒不整改或整改不到位的。

（4） 保洁服务质量达不到合同要求的。

（5） 中标人在投标文件中拟派的项目经理及其他人员配备，中标人人员驻场时， 提供投标文件配备人员相关原件由采购人核实， 若人员信息不对称或未到岗或未经甲方同意在成交后调换，且拒

不整改或整改不到位的。

（6）中标人在合同签订后5个日历日内必须满员进场服务，如超过5个日历日仍不进场服务的。

（7） 存在其他违反相关法律、 法规、 行业管理规定行为的且拒不整改或整改不到位的。

中标人有上述情况之一， 造成采购人损失的， 由中标人赔偿损失并承担一切责任。

注：以上方案为最低标准，不满足此标准作无效标处理。

七、投标人资格要求：（详见招标）

八、投标人必须提交的证明文件：

1、营业执照。

2、法人授权委托书。

3、采购需求中要求提供的其他证明文件。

九、合同主要条款：

1、付款方式：根据考核汇总结果，按季度支付物业服务费用，支付时间为季后十个工作日内（如遇节假日、双休日顺延）。

2、中标人应上报包括但不限于每月服务人员花名册、交纳社保记录凭证及采购人要求提供其他凭证作为结款附件。

3、中标人购买社会保险（不含超龄人员）人数多于9人的，多出部分人员的社会保险费由中标人承担；中标人购买社会保险人数少于等于9人的，按照（9人-实际购买人数）×投标文件分项报价表中社会保险费人均费用之和计算出金额，在采购人支付服务费中扣除。社会保险费采取中标人申报，采购方审核确认的模式。

4、中标人支付人员工资不得低于本地区现行最新最低工资标准，否则采购人有权取消其中标资格，合同已签订的将解除合同，并没收其履约保证金。

5、履约保证金：按年服务费中标价的 2%，在签订合同前提交至采购人指定账户。供应商可自主选择以支票、汇票、本票、保险、保函等非现金形式缴纳或提交；合同期满后一次性无息退还。

6、合同争议处理：采购合同在履行过程中发生的争议， 由双方当事人协商解决，协商解决不成的，向广德市人民法院诉讼。

十、提供服务时间要求（包含服务期）：合同签订后一年，采用1+1年模式，合同一年一签，总合同期不超过三年，经采购人考核合格后续签下年度服务合同。

十一、其他要求：投标报价为完成本次招标项目的全费用价格，其组成包括但不限于人员工资、

管理费、施工费、服装费、办公费、交通费、通讯费、培训费、税金、利润、劳动保险费、合同工期内的风险费用等为完成本次招投标项目所发生的一切费用。成交供应商自行解决员工养老、失业、医疗、工伤、生育、纳税等保险及劳保、工资、福利、食宿、员工上下班交通、成交供应商采购交通问题及供应商为完成服务所发生的一切费用等有关问题。

十二、考核办法

1 、采购人每月向各科室发放《广德市中心医院（广德市新杭镇中心卫生院）物业服务管理综合评分表》，民主测评并征询意见或建议。

3 、采购人根据《广德市中心医院（广德市新杭镇中心卫生院）季度物业服务管理服务考核检查记录表》的内容，结合管理费用，实行绩效考核。

4 、采购人每半年组织召开一次物业服务管理服务征询意见会，广泛征询广德市中心医院（广德市新杭镇中心卫生院）各科室对物业公司管理服务方面的意见和建议。

附件一：

考核办法

为切实加强我院环境卫生保洁、运送工作的长效管理工作，充分调动物业公司及员工的工作积极性，增强工作责任感，提高我院保洁、运送工作管理水平和服务水平，现制定我院保洁、运送工作考核办法(试行),通过对现场工作质量的检查，将考核结果和物业公司的月服务费用挂钩，当月的考核对应当月的服务费用。具体考核办法如下：

1、每月定期对物业服务企业进行考核，汇总并计算实际考核得分，优≧90 分；85 分≦良<90；80 分≦ 合格<85 分；不及格<80 分。

2、物业服务费按月考核季支付，当季度考核评价得分达到 90 分(含)以上按全额支付该月服务费；得分为 80~90 分之间，实际按每分 1000 元扣减服务费；低于 80 分，按每分 2000 元扣减服务费。当月度考核分数低于 80 分要求限期整改，累计整改超过 3 次，采购人有权终止合同。

3、在每月的第一个星期内对乙方上月的服务人数进行考核并作为支付服务费的依据，要求乙方提供上月服务人员银行工资发放表。

4、考核细则见附件。

附件二：年　月　广德市中心医院（广德市新杭镇中心卫生院）物业保洁服务管理综合评分表

序号	类别	考核标准	分值	质量标准/分值	得分	扣分说明
1	基本项目16分	遵守劳动纪律，按照岗位要求上下班。	4分	按时上下班，不得做与工作无关的事；当班期间不得离开本岗位，如确需离开必须经护士长同意方可离岗		
2		提供人员每月排班表	1分	人员配备齐全。		
3		工作时间穿着清洁按规定要求着工作装，不得穿背心、拖鞋。	3分	未着工作装、不整洁，穿背心、拖鞋者。		
4		服务认真、热情，不得与患者、家属及工作人员发生争执。	3分	工作认真，未发生争执。		
5		不得损坏、私拿公物及他人财物，偷拿医疗废品	3分	私拿财物、偷拿医疗废品。		
6		新增加医生办公室、值班室等休息区域的卫生打扫，病区备用被褥由保洁人员准备。	2分	被褥杂乱、未打扫。		
7	公共区域23分	楼梯、走廊等地面湿拖、干尘推	2分	无污迹、水迹、口香糖胶迹、烟头等杂物		
8		楼梯、走廊等墙面、墙角线、扶手、栏杆	2分	无污迹、积尘；		
9		楼梯、走廊等顶棚	2分	无积尘、蜘蛛网		
10		窗户、窗框、窗沟、纱窗、窗帘、隔帘	2分	窗户光亮、窗框、窗沟、纱窗、窗帘、隔帘无污迹		
11		垃圾桶、标识、开关、工作站台面等各种标志物	3分	无污迹、积尘		
12		窗台等区域	3分	无烟头、烟缸等烟具		
13		门诊大厅地面干净整洁	3分	无污迹、无积水、无垃圾，表面光亮		
14		门诊大厅公共座椅	3分	干净，摆放整齐，无积水、无粘合物		
15		门诊楼各外门	3分	无尘、玻璃光洁		

16	各科室（20分）	科室地面	2分	无污迹、水迹、杂物等；		
17		窗户、窗框、窗沟、纱窗、窗帘、隔帘	2分	窗户光亮、窗框、窗沟、纱窗、窗帘、隔帘无污迹		
18		外门	2分	无污迹，门镜光洁		
19		办公桌、物品柜等家具	2分	无污渍、无尘；		
20		消毒器、空调、风扇等电器	2分	无污渍、无尘；		
21		洗手盆、镜子	2分	光洁、无水迹、无污渍，光亮；		
22		一般医疗设备	4分	表面无积尘、无污迹		
23		科室垃圾桶	2分	垃圾桶清洁，垃圾袋中垃圾不超过		
24		墙面、墙角	2分	无蛛网、无尘；		
25	公共卫生间（28分）	地面湿拖、干拖	3分	无污迹、水迹、杂物等；		
26		墙面	2分	无污迹、无积尘		
27		天花板、灯饰、风口	2分	无污迹、无积尘、无蜘蛛网		
28		手盆、台面	3分	无污迹、无水迹；		
29		窗户、窗台	2分	无污迹、无积尘；		
30		拖布池	2分	外池无污迹；		
31		物品柜、拖布等清扫工具	2分	放置规范、整齐；专物专用，不得混用混放		
32		厕门、隔断	3分	清洁无污迹、无乱张贴物；		
33		便池、地漏	3分	无杂物，无异味，随时保洁；		
34		垃圾桶（大、小）	2分	桶身光洁无污迹、痰迹；		
35		垃圾袋	2分	垃圾不超出四分之三；		
36		外门	2分	无污迹，门镜光洁；		
37	消控考核（13分）	停车场	2分	停车场停放有序，无堵塞，记录完整。		
38		消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道	2分	消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道是否正常使用；		
39		易燃易爆品	2分	易燃易爆品是否设专区专人管理，做好相关记录；		
40		消防控制室	2分	消防控制室是否实行24小时值班制度，每班不少于2人，持证上岗；		
41		消控人员	5分	消控人员是否持证上岗，是否有无证上岗、证件过期、人证不符、证书挂靠、持证不		

				上岗等问题		
总分 100 分						