# 物业服务采购项目技术、服务及其他要求

一、项目概述

建筑面积2.4万㎡，其中景观总面积3879㎡。开放医疗床位318张，养老床位200张，职工260余人。

二、采购项目标的清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 标的名称 | 计量单位 | 数量 | 所属行业 |
| 1 | 物业经理 | 人 | 1 | 物业管理 |
| 2 | 保洁 | 人 | 16 | 物业管理 |
| 3 | 维修人员（水电工） | 人 | 2 | 物业管理 |
| 4 | 安保人员 | 人 | 7 | 物业管理 |
| 5 | 监控员 | 人 | 2 | 物业管理 |
| 6 | 驾驶员 | 人 | 1 | 物业管理 |
|  | 合计 |  | 29 |  |

三、项目要求

**（一）项目经理**

### **（一）资质与经验**

1. 45周岁及以下，具备物业管理相关专业大专及以上学历，拥有2年以上二级及以上医院物业管理经验。
2. 持有物业管理企业经理资格证书和医院物业管理相关培训证书，熟悉医院物业管理的各个环节、流程和标准。
3. 有丰富的团队管理经验和良好的沟通协调能力，能够有效应对医院复杂环境和各类突发情况。

### **（二）工作职责**

1. 全面负责医院物业项目的整体运营和管理，制定并执行详细的物业管理方案和工作计划。
2. 定期与医院管理层进行沟通，了解医院需求和意见，及时调整管理策略和服务内容。
3. 协调各部门之间的工作关系，确保保洁、安保、维修等各服务环节的高效衔接和协同运作。
4. 负责项目成本控制，合理调配人力、物力和财力资源，确保项目在预算范围内顺利运行。
5. 组织员工培训和考核，提高员工素质和服务水平，处理员工纠纷和投诉。
6. 建立健全项目管理制度和应急预案，确保医院物业管理的安全、有序和稳定。

### **（三）商务要求**

1. 投标方需提供拟派项目经理的详细简历、学历证书、相关资格证书复印件及过往项目管理业绩证明（包括合同复印件、业主评价等）。
2. 项目经理在合同履行期间必须常驻项目现场，每周工作时长不少于48小时，如需请假需提前1天获得招标方书面批准，并安排具有物业管理经验的临时负责人接替其工作。
3. 保证在项目实施过程中，严格按照国家和地方相关法律法规以及医院的规章制度进行管理，服从医院整体规划和调配。
4. 定期向招标方提交项目管理报告，内容包括工作进展、质量情况、成本支出、存在问题及解决方案等，报告周期为每月一次。

## **二、保洁人员**

### **（一）资质与经验**

1. 50周岁以下，初中及以上学历，身体健康，无传染性疾病，持有健康证。
2. 接受过专业保洁培训，有一定的医院保洁工作经验，熟悉医院环境卫生标准和消毒隔离制度。

### **（二）工作职责**

1. 负责医院各区域的清洁卫生工作，包括病房、走廊、楼梯、卫生间、手术室、门诊大厅等，确保环境整洁、无杂物、无污渍。
2. 按照医院规定的消毒方法和频率，对公共区域、设备设施进行消毒处理，防止交叉感染。
3. 及时清理医疗垃圾，分类收集并运送至指定地点暂存，配合医疗废物清运人员进行交接。
4. 定期对责任区域进行巡查，及时发现并处理卫生死角和清洁问题。

### **（三）商务要求**

1. 投标方需提供保洁人员的身份证、健康证及相关培训证明。
2. 保洁人员应遵守医院的作息时间和工作安排，按时上下班，如有特殊情况需要调整，应提前向主管人员请假并获得批准。
3. 在工作过程中，必须严格遵守医院的卫生消毒制度和操作规程，正确使用清洁消毒工具和用品。如因个人原因导致医院感染事件或环境卫生不达标，将承担相应的法律责任和经济赔偿责任。
4. 保洁人员应爱护医院的设施设备，如有损坏应及时报告并进行赔偿。

## **三、医疗废物清运人员（保洁岗）**

### **（一）资质与经验**

1. 50周岁以下，初中及以上学历，具备医疗废物处理工作经验，熟悉医疗废物分类、收集、转运的相关法规和标准。
2. 接受过专业医疗废物处理培训，有一定的实际操作经验，了解医院医疗废物产生的特点和规律。

### **（二）工作职责**

1. 负责医院内医疗废物的分类收集工作，按照感染性、损伤性、病理性、药物性、化学性等类别，分别装入符合标准的包装袋或容器内，并贴上明显的标识。
2. 按照规定的时间和路线，将分类收集好的医疗废物运送至医院暂存点，在转运过程中确保医疗废物不泄漏、不遗撒。
3. 与医疗废物处置单位进行交接，填写详细的交接记录，包括医疗废物的种类、重量、数量等信息，确保医疗废物得到合法、安全地处置。
4. 定期对医疗废物暂存点和转运工具进行清洁和消毒处理，防止细菌滋生和环境污染。

### **（三）商务要求**

1. 投标方需提供医疗废物清运人员的身份证及培训证明或相关资质证明。
2. 医疗废物清运人员应严格遵守医疗废物管理的相关法规和制度，按照医院规定的时间、路线和要求进行收集和转运工作，不得擅自改变。
3. 在工作过程中，必须穿戴符合标准的防护用品，如防护服、手套、口罩等，确保自身安全和防止医疗废物污染环境。如因个人原因导致医疗废物泄漏或感染事件发生，将承担严重的法律责任和经济赔偿责任。
4. 医疗废物清运人员应定期接受医院组织的培训和考核，不断提高业务能力和环保意识。

## **四、洗浆工作人员（保洁岗）**

### **（一）资质与经验**

1. 50周岁以下，初中及以上学历，身体健康，无传染性疾病，持有健康证。
2. 有一定的洗衣经验，熟悉不同材质衣物的洗涤方法和消毒要求，接受过医院洗衣房工作流程培训。

### **（二）工作职责**

1. 负责医院各类衣物、床单、被罩等布类的收集、分拣工作，根据不同的科室和污染程度进行分类。
2. 按照医院规定的洗涤程序和消毒方法，使用合适的洗涤剂和消毒剂，对布类物品进行清洗和消毒处理，确保洗净消毒后的布类物品符合卫生标准。
3. 对洗涤后的布类物品进行烘干、熨烫、折叠和存放，保证布类物品的整洁和可用性。
4. 定期对洗衣房设备进行清洁和维护，检查设备运行情况，及时发现并报告设备故障。

### **（三）商务要求**

1. 投标方需提供洗浆工作人员的身份证、健康证及相关培训证明。
2. 洗浆工作人员应遵守医院的作息时间，按时完成布类洗涤工作任务。如有特殊情况不能按时完成，应提前向主管人员报告并说明原因。
3. 在洗涤过程中，严格按照医院规定的洗涤消毒方法和程序操作，正确使用洗涤设备和洗涤剂，不得随意减少洗涤消毒步骤或降低标准。如因个人原因导致布类洗涤消毒不合格，影响医院正常使用或有可能造成患者感染，将承担相应的责任。
4. 洗浆工作人员应注意节约水电和洗涤剂等资源，降低能耗和成本。同时，要爱护洗衣房的设备和设施，如造成设备损坏，应照价赔偿。

## **五、水电维修工（负责高压、低压配电房）**

### **（一）资质与经验**

1. 50周岁以下，初中及以上学历，具备国家应急管理局认证电工作业资格证书，且具有高压电工进网作业许可证，有5年以上水电维修工作经验，其中至少2年在医院或类似场所从事水电维修工作。
2. 接受过专业高压、低压配电房设备操作与维护培训，熟悉医院供电供水系统的原理和流程。

### **（二）工作职责**

1. 负责医院高压、低压配电房、其他公共设施设备房的日常巡检、维护和保养工作，包括设备的检查、清洁、紧固、润滑等，确保设备正常运行。
2. 及时处理配电房内的各类故障和突发事件，如停电、短路等，迅速恢复供电供水，保障医院医疗工作的正常开展。在故障排除后，及时分析故障原因，撰写故障报告并上报。
3. 定期对医院的其他水电设施进行巡查和维修，如水龙头、马桶、灯具、插座等，及时发现并解决问题，确保医院水电设施的正常使用。
4. 参与医院新建或改造项目的水电工程规划、设计、施工和验收工作，提出专业的意见和建议。
5. 熟悉污水处理系统工艺、操作流程、规范；按标准定时进行污水处理系统药物投放，并做好运行记录；发现异常情况及时上报采购人；
6. 负责供氧室（含负压）的日常巡检，做好登记。严格按照操作规程进行操作，保证医院内24小时不间断供氧。

### **（三）商务要求**

1. 投标方需提供水电维修工的电工作业资格证、高压电工进网作业许可证、身份证及培训证明。
2. 水电维修工在合同履行期间应严格遵守医院的规章制度和安全操作规程，按照医院的工作时间和任务安排进行工作。如有特殊情况需要加班或调整工作时间，应积极配合并在事后安排补休。
3. 在涉及高压电作业时，必须严格执行停电、验电、接地等安全措施，确保操作安全。如因个人违反安全规定导致的安全事故或设备损坏，将承担全部法律责任和经济赔偿责任。
4. 水电维修工应建立完善的设备档案和维护记录，详细记录设备的运行状况、维护情况、故障情况等信息，以便医院进行管理和监督。定期向医院提交设备运行报告和维护计划，接受医院的检查和考核。
5. 在维修工作中，应使用医院指定的或符合国家标准的材料和配件，不得使用劣质产品。对更换下来的旧材料和配件，应妥善保管并做好记录，以便后续处理。

## **六、安保人员**

### **（一）资质与经验**

1. 45周岁以下，初中及以上学历，身体健康，品行良好，无违法犯罪记录，持有保安员证。
2. 接受过专业安保培训，有一定的医院安保工作经验或安防工作经验，熟悉安全保卫业务知识和技能。

### **（二）工作职责**

1. 负责医院各区域的治安巡逻和安全防范工作，包括门诊、急诊、病房、康养区、办公区、停车场等，及时发现和处理各类安全隐患和违规行为，维护医院的正常秩序。
2. 坚守医院的出入口岗位，对进出医院的人员和车辆进行严格的登记、检查和管理，核实身份信息，阻止无关人员和危险物品进入医院。
3. 监控医院内的安全监控系统和报警装置，及时发现异常情况并迅速做出反应，按照应急预案进行处理。
4. 协助医院处理突发事件和紧急情况，如火灾、地震、暴力事件等，保护患者、医护人员和医院财产的安全。在紧急情况下，听从医院指挥中心的调度和指挥。
5. 配合公安机关和其他相关部门的工作，协助维护医院周边的治安秩序。

### **（三）商务要求**

1. 投标方需提供安保人员的保安员证、身份证及无违法犯罪记录证明。
2. 安保人员应遵守医院的作息时间和值班安排，严格按照岗位要求进行工作，不得擅自离岗、脱岗或睡岗。如有特殊情况需要请假或调班，应提前向主管人员申请并获得批准。
3. 在工作过程中，必须着装整齐、规范佩戴安保装备，保持良好的仪容仪表和精神面貌。对待患者、医护人员和来访者要有礼貌、热情，提供必要的帮助和服务。
4. 安保人员应严格遵守医院的安全保密制度，不得泄露医院的敏感信息和机密情况。如因个人原因导致信息泄露或安全事故，将承担相应的法律责任和经济赔偿责任。
5. 定期参加医院组织的安保培训和演练活动，提高自身的业务能力和应急处置能力。

## **七、消防控制室工作人员**

### **（一）资质与经验**

1. 50周岁以下，初中及以上学历，具备国家颁发的消防专业技能鉴定资格证书（中级消防员及以上证书），接受过专业消防培训，熟悉消防法律法规、消防设施设备的原理和操作方法，有消防控制室工作经验。
2. 具有较强的责任心和应急处理能力，能够熟练操作消防控制系统和相关设备。

### **（二）工作职责**

1. 负责医院消防控制室的日常值班工作，24小时不间断监控消防设施设备的运行状态，包括火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、室内外消火栓系统等，及时发现并处理设备故障和报警信息。
2. 在收到火灾报警信号后，迅速确认火灾情况，按照消防应急预案启动相关消防设备，如消防泵、喷淋泵、防排烟风机等，通知医院相关人员组织疏散，并及时拨打火警电话报警。
3. 密切配合消防部门进行火灾扑救工作，提供必要的消防设施设备操作支持和现场情况信息，协助消防部门开展灭火救援行动。
4. 定期对消防控制室的设备进行检查、维护和保养，确保设备处于良好的运行状态。同时，对医院的消防设施设备进行巡检，发现问题及时通知相关部门进行整改。
5. 参与医院的消防安全培训和演练工作，向医护人员和患者宣传消防安全知识，提高全院人员的消防安全意识和应急处置能力。

### **（三）商务要求**

1. 投标方需提供消防控制室工作人员的消防设施操作员资格证、身份证及培训证明。
2. 消防控制室工作人员应严格遵守消防控制室的管理制度和操作规程，不得在控制室内从事与工作无关的活动。保持控制室内的环境整洁和设备完好，严禁擅自改动或关闭设备。
3. 在值班期间，必须全神贯注地监控消防设施设备的运行情况，不得出现漏岗、缺岗或睡岗等现象。如因个人疏忽导致火灾事故或设备损坏，将承担严重的法律责任和经济赔偿责任。
4. 定期参加消防部门的培训和考核活动，及时了解消防法律法规和新技术的应用，不断更新消防知识和技能，提高自身的业务水平。

### **救护车驾驶员**

### **（一）资质与经验**

1. 45周岁以下，初中及以上学历，持有有效的机动车驾驶证，准驾车型需符合救护车驾驶要求。
2. 具备丰富的驾驶经验，至少有5年以上的驾驶经历，其中包括1年以上的救护车驾驶经验或其他应急救援车辆驾驶经验，熟悉各类道路条件下的驾驶技巧和应急处理方法。
3. 接受过专业的急救知识培训，持有急救员证书或相关医疗急救培训合格证明，能够在紧急情况下为患者提供基本的急救措施和护理。

### **（二）工作职责**

1. 负责医院救护车的驾驶任务，按照医院的调度指令及时出车，确保在规定时间内到达患者现场或目的地，保障患者的生命安全和健康。
2. 在执行救护任务前，对救护车进行全面检查，包括车辆的机械状况、轮胎、刹车、灯光、医疗设备等，确保车辆处于良好的运行状态。如发现问题，应及时报告并协助维修人员进行处理，不得驾驶存在安全隐患的车辆执行任务。
3. 在接送患者过程中，严格遵守交通规则，确保行车安全。同时，要保持与医院调度中心的通信畅通，及时汇报车辆位置、患者情况等信息，根据调度指令调整行车路线和速度。
4. 协助医护人员对患者进行搬运和救治，在车内为患者提供必要的舒适和安全保障。根据患者的病情和需求，合理调整车内设备和担架的位置，确保患者在转运过程中得到妥善的照顾。
5. 负责救护车的日常维护和清洁工作，保持车辆内外的整洁和卫生。定期对车辆进行保养和维修，按照车辆使用说明书的要求进行操作，及时发现并处理车辆的小故障和隐患，延长车辆的使用寿命。
6. 完成医院交办的其他与救护车驾驶相关的任务，如特殊患者的转院、医疗物资的运输等。

### **（三）商务要求**

1. 遵守医院的各项规章制度和工作流程，服从医院的管理和调度安排。严格按照医院的出车时间、路线和任务要求执行工作，不得擅自改变行程或拒绝执行任务。如有特殊情况需要调整任务，应提前向医院相关部门申请并获得批准。
2. 保持良好的职业道德和职业素养，尊重患者及其家属的权益和隐私。在工作中表现出同情心、耐心和责任心，为患者提供优质的服务态度和人性化关怀。
3. 严格遵守交通法规和道路安全规定，文明驾驶，杜绝酒后驾驶、疲劳驾驶、超速行驶等违规行为。如因个人违反交通法规导致的交通事故或罚款，由驾驶员本人承担全部法律责任和经济赔偿责任。
4. 爱护救护车及车内的医疗设备和设施，不得故意损坏或挪用。如因个人原因造成车辆或设备损坏，应照价赔偿。
5. 保守医院的商业机密和患者的个人信息，不得将医院的内部信息和患者资料泄露给无关人员。在工作期间和离职后，均应严格遵守保密义务。
6. 参加医院组织的定期培训和考核活动，不断提高自身的业务水平和应急处理能力。如因个人原因未能通过考核或不能满足岗位要求，医院有权解除劳动合同。
7. 在合同履行期间，不得擅自将救护车转借给他人使用或从事与医院无关的活动。如经发现，医院有权立即终止合同，并追究驾驶员的违约责任。

**四、**报价单

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **部门** | **数量** | **报价（人/月/元）** | **合计（元）** |
| 物业经理 | 1人 |  |  |
| 保洁人员 | 16人 |  |  |
| 水电维修工（负责高压、低压配电房） | 2人 |  |  |
| 安保人员 | 7人 |  |  |
| 消防控制室值班人员 | 2人 |  |  |
| 救护车驾驶员 | 1人 |  |  |
| 合计：29人 |  |
| 总计:29人/年 |  |

五、其他要求：

供应商需为本项目配置的设备不低于:驾驶式洗地机1台、手推式洗地机1台、吸水吸尘机1台、清洗机1台、洗地盘1台、高压清洗机1台。