附件1：采购需求

一、采购需求基本情况

该项目为医院营房及设备设施维修管护项目，主要内容为医院房屋及水电气热等设施设备日常维修养护和水电气热运行管理（空调、消防、电梯、污水站、动力中心等已托管项目除外），服务地点位于甘肃省兰州市，服务期限3年，项目预算每年430万元。

二、服务款及其他费用结算方式

(一)服务款结算

每两月结算一次服务费，对公转入服务方公司帐户。

（二）履约保证金和质量保证金

中标供应商签订采购合同前，应按合同金额的5%（不超过10%）向采购单位提交履约保证金，合同履行完毕后，采购单位应退回履约保证金。

三、供应商专业资质条件及理由(含授权要求 )

取得营业执照，经营范围含本项目涉及的营房维修、装饰装潢、水电暖维修。根据《物业管理条例》，物业服务企业应当依法取得营业执照，并按照规定注册登记，物业服务企业不得从事与经营范围不符的活动。

四、服务时限及服务地点

服务时限：自合同签订之日起30日内进场服务。

服务地点：甘肃兰州。

五、项目要求

（一）项目内容

本项目为医院房屋及水电气热等设施设备日常维修养护和水电气热运行管理项目（空调、消防、电梯、污水站、动力中心等已托管项目除外）。服务内容主要包括但不限以下内容：

1.营房日常维修、养护和管理，主要包括：屋面、墙面、墙体、散水、台阶、楼梯间、走廊通道、吊顶、地面、地下室、门窗等。

2.共用设施设备的日常维修、养护和管理，共用设施设备包括：道路、围墙、栅栏、共用的上下水管道、地下管沟（井盖）、共用照明等。

3.营区重要设施设备专业维修、保养与管理，重要供配电设施设备包括：变压器、电线杆、配电柜、发电机、供电线路等；重要暖通设施设备包括：供暖管网、蒸汽管网、散热器等（动力中心设施设备已另行托管）；重要给排水设施设备包括：供水管路、雨落管、雨水井、雨排等。

4.营产营具及营房附属设施日常维修、养护和管理，主要包括：桌、椅、柜、水池、水龙头、照明灯具、开关、电源、微波炉、冰箱等。

5.造价在50万以内其他维修更新改造项目，医院可直接委托服务方组织实施，双方另行签订合同，费用以第三方结算审核机构审核结果为准。

6.应急支援保障，主要包括营区内大型活动供电等临时保障、部队演训和应急任务水电支援保障。

7.所有日常维修消耗水电由医院提供；维修材料单价500元（参考各大电商自营售价）以下由服务方承担，500元以上由医院据实结算（服务方负责采购）；应医院要求进行批量的更换，5000元以下由服务方承担，5000元以上由医院据实结算（服务方负责采购）；维修工具、设备由服务方自备（承担费用）；如服务范围内设施设备损坏需送检送修，送检送修费用由服务方承担；如设施设备非服务方原因报废需更换，由服务方负责采购更换，设备材料采购费用由医院据实结算。

（二）服务要求

服务方需按照医院明确的服务标准提供质量达到合格以上的服务。

1.营房维修：确保行政办公、医疗救治、公寓宿舍、公共生活等房屋的正常使用，及时完成各项零星维修任务，零星维修及时率100%，一般维修任务不超过24小时。适时检查房屋结构，处于特殊地质和环境的房屋应按设计要求实施巡查，发现损坏及时维修。及时检修外墙贴饰面、屋檐、阳台、雨罩、屋面、散水、门窗等，墙面顶面粉刷层无剥落，面砖地砖平整不起壳无缺损，维修需尽量保持原貌，美观大方。每年上汛前和强降雨后检查屋面防水、地下车库和雨落管等。

2.供配电照明系统：对供电范围内的电气设备定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案，做到安全、合理节约用电。建立配送电运行制度，电气维修制度，和配电房管理制度，供电运行和维修人员必须持证上岗。建立24小时运行维修值班制度，及时排除故障，零星维修及时率100%。加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保证完好，定期邀请供电公司对医院供电设备进行隐患排查，确保用电安全。管理和维护好接地与避雷设施。

3.供排水系统。加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用，做好节约用水工作，防止跑、冒、滴、漏。对供水系统管路、水泵、水箱、阀门、龙头等进行日常维护和定期检查，水箱保持清洁卫生并定期消毒，定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁，定期对排水管进行清通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统通畅。及时发现并解决故障，零星维修及时率100%。

4.供暖系统。采暖期内实行全天24小时服务，定期巡检采暖设施，及时报告和维修采暖中发生的问题、影响供热运行的安全隐患，做好检查记录。

5.其他。定期巡查道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠、大门、围墙、围栏、休息椅、景观小品、健身设施等，发现损坏及时维修，保持原有面貌。做好防洪物资预置管理，及时处理各种应急情况。定期邀请燃气公司对院内燃气管道进行检查。

（三）相关服务要求

1.服务人员配置要求：

服务人员不少于40人，最低配置岗位如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 人员岗位 | 数量 | 资质要求 |
| 1 | 项目经理 | 1 | 具有物业行业项目经理资格证书或相当的物业管理资质证书,1年以上物业管理经验 |
| 2 | 主管 | 2 | 具有1年以上物业管理经验 |
| 3 | 资料员 | 1 | 高中（或中专）以上学历，会熟练使用电脑 |
| 4 | 电工 | 11 | 具有高压（低压）电工作业资质证书（至少5人为高压作业资质证书） |
| 5 | 水暖工 | 11 |  |
| 6 | 焊工 | 2 | 具有焊工证 |
| 7 | 木工 | 1 |  |
| 8 | 瓦工、粉刷工 | 11 |  |
| **备注：**1.医院推荐服务方使用的**原医院员工必须使用**，可不受岗位资质要求限制。2.服务方需为服务人员购买五险一金，工资待遇与现保持不变（人均约6000元）。3.所有服务人员无政治面貌、学历、退役军人等其他要求，投标时若有相应或相关承诺均无效，人员配备均以实际到岗为准。 |

2.其他服务要求

（1）服务方必须二十四小时值班，休息日及下班后管理人员1人、电工、水暖工各3人保持值班，随时做好处置突发情况准备，在接到抢修通知后，必须在15分钟内到达现场进行处理；其余人员正常上下班，必要时加班；加班或处理突发事件需要时，项目经理或主管需现场管理。

（2）要根据国家规范及行业相关要求，建立正规的运行管理制度，并严格遵守，如：各工种岗位职责、巡回检查制度、维修保养制度、设备检修制度、交接班制度、安全保卫制度、安全管理制度、事故报告制度等；

（3）服务方要做好资料收集和建档更新工作，设施设备要有台账，运行状况、工具材料等消耗要有记录，检查、检测、维修、保养、清理要有档案资料；

（4）托管期满前要进行一次全面、彻底的检修，确保维保结束时，无遗留问题；在与医院或新托管服务单位交接时，检查发现的问题一律由服务方负责整改。

（5）服务方不得擅自更换和变更现有设施设备，如变压器、配电柜等设施设备系统发生重大故障，需进行较大的维修或变更更换，必须及时报医院同意，并采取补救措施，并尽快完成维修更换，严防事故、问题发生；

（6）服务方维保中应尽量保护其他设施、设备，如因服务方原因造成甲方其它设施、设备损坏，服务方应负责恢复，因此造成的损失由服务方承担；

（7）服务方须合法用工，常驻服务人员入院服务时都必须经犯罪记录审查；常驻服务人员必须遵守国家法律、法规和医院规章制度，服从医院的管理，具有良好的思想道德和品行修养；服务人员应身心健康，无影响正常履行职责的残疾和疾病；如服务方变项目经理和医院推荐使用人员，应当向医院书面报告，说明情况及原因，其他派驻人员可自行更换，但必须符合本项目要求。

（8）本项目为全托项目，服务方维保人员的人身安全由服务方负责，在托管期间出现的人员伤亡事故，由服务方负责处理，损失由服务方承担；服务方接手后的出现或发现的问题均在托管范围，由服务方负责维修；在托管期间水电系统和设施设备出现故障或非甲方原因造成损坏，以及因服务方工作失职、失责造成的事故问题，责任由服务方承担，损失由服务方承担（不可抗力原因除外）。

（9）服务方派驻的工作人员须统一着装，佩戴工作证；值班场所、机房要保持干净整洁，悬挂相应的制度牌。

（10）合同终止后尚未有新的服务企业承接的，服务方应当继续提供服务直至新服务企业承接，在此期间的服务费用按本合同约定的标准按日计算（足月按月计算）。如服务方拒绝继续服务，医院将罚没履约保证金。

（11）后期列入军队审计范围时应无条件配合并服从审计结果。

六、联系方式

联系人：高助理 陈助理

电 话：0931-8994108 0931-8994105