附件1

项目要求

一、采购需求基本情况

该项目为医院办公生活区物业服务项目，主要内容为医院第一派驻门诊部、第二派驻门诊部及本部室外、办公生活区各楼宇的卫生保洁、院区绿化养护、医疗垃圾收集储存及生活垃圾清理外运，服务地点位于甘肃省兰州市，服务期限3年，项目预算每年422.136万元。

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%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 )

无

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，服务期三年，合同一年一签。

服务地点：甘肃兰州。

五、项目要求

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。

**（一）保洁服务**

1.服务内容

（1）第一派驻门诊部、第二派驻门诊部、本部办公楼、医疗保障楼、沿墙综合楼宿舍、幼儿园、俱乐部、生活服务中心、各公寓楼等建筑内外公共区域卫生保洁。含楼宇雨水口、地漏疏通及杂物清理，外墙、房顶、屋面、文化雕塑等的保洁等；

（2）医院室外公共场地、道路、绿地、停车场、湖面等的卫生保洁，含散水、护栏、排水沟等的卫生保洁；

（3）办公楼、医疗保障楼、18号住宅楼、22号住宅楼电梯保洁，不锈钢面、扶手保养工作；

（4）全院医疗垃圾收集暂存转交、生活垃圾清理收集外运（除医疗垃圾、施工产生的建筑垃圾外，其他垃圾均为生活垃圾；**城市生活垃圾处置费和转运费由服务方承担**。）；

（5）责任区域内的消杀灭虫、灭蝇、灭鼠。

2.服务要求及标准

（1）办公楼、医疗保障楼、接待中心卫生保洁

①每天早6时40分，打开热水器电源开关，然后彻底清扫（先扫后拖方式）各楼层楼道、楼梯和电梯厅地面，清倒清洗垃圾筒。每小时进行一次全面检查维护，保持地面干净、无杂物，大理石地面有光泽，地毯洁净无污渍；

②每天擦拭墙面、防火门、消防栓柜、楼梯扶手、铁栏杆和窗台，保持墙面干净，无胶印、灰尘；天花板、天棚目视无灰尘、蜘蛛网；玻璃门窗干净光亮、无明显污迹；扶手、灯具、风口、消防栓等公用设施干净无灰尘、无污迹；

③按《不锈钢的保洁保养》保洁电梯厅不锈钢门、不锈钢制品；

④根据需要每周对学术厅进行一次保洁，采用吸尘器打扫地毯，用拧干湿毛巾擦抹台面、座椅、文件柜、门窗、花盆等；

⑤值班室、岗亭：无灰尘、无污迹、无烟头、无杂物，门窗玻璃透明，无污迹；地下室地面无油渍、污渍，无垃圾、纸屑，墙面无污迹，标识牌、公共设施目视无明显灰尘；天台、转换层及裙楼平台无积水、杂物，管线无污迹；

⑥卫生间每半月进行一次彻底清洁，每日进行一次打扫，每小时维护；定期消毒，喷洒除臭剂、清香剂；及时补充香皂、洗手液、香球、手纸。要时刻保持干净、无异味，便器里外无污垢、尿渍；地面、墙面、隔断无污渍、水渍、蛛网，无灰尘、垃圾；洗手池台面、玻璃镜面光亮洁净、无水渍、污迹；照明灯具、天花板无灰尘、蛛网；手纸箩干净无污渍，手纸不外露；严禁卫生间堆杂物。

（2）公共区域卫生保洁

| 序号 | 项目 | 标 准 | 清洁频率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 马路和人行道 | 无石子、泥沙、污垢、烟头、纸屑等垃圾； | 每天保洁，每小时维护一次  |
| 2 | 散水坡和排水沟 | 无明显污垢、泥沙、烟头、纸屑等垃圾 | 结合随机流动巡视清洁 |
| 3 | 垃圾箱 | 清运及时，垃圾不外露，周围无散落垃圾、污垢、积水；清运后及时清洗，无恶臭；垃圾箱外表无烟灰、无污迹、广告。 | 日清运2次，每周用洗洁精洗1次 |
| 4 | 垃圾中转站 | 清运及时，周围无散落垃圾、明显污垢，排水畅通，无积水及肆虐蚊蝇 | 日运2次，清洗2次 |
| 5 | 公共场地和绿地 | 地面及绿地内无垃圾、纸屑，篱笆等设施完好无污迹，沙坑外面无明显沙石 | 每天保洁，每小时循环；每周洗抹一次 |
| 6 | 排水沟污、雨水井和沙井 | 排水畅通，无雨水外溢，沙井内无纸屑、烟头，盖上无污垢 | 沙井每周2次，雨水井每月3次 |
| 7 | 湖面 | 水面无漂浮物，水质清澈，湖边护栏无杂物、污垢、垃圾 | 每天对湖面漂浮物进行打捞；每周对大理石护栏进行清洗 |

（3）家属区住宅楼卫生保洁

①早晨8时前对楼梯、楼道及门口台阶地面，彻底进行清扫，而后用湿拖把拖，每小时要巡视检查楼道内外卫生一次。保持地面干净，无杂物、垃圾、污迹，大理石地面有光泽；

②每日清扫保洁电梯轿箱，定期按《不锈钢的保洁保养》程序保洁电梯内壁。保持电梯轿厢洁净、无杂物，门缝无泥尘，显示屏、不锈钢内壁光亮、无尘、无水渍、斑印，面板、按键干净无损坏；

③每天用干净湿抹布擦拭配电箱、电表箱、楼梯扶手及栏杆，保持配电箱、电表箱、扶手、栏杆干净无灰尘、污渍；

④定期保洁墙面、宣传板、开关。保持墙面干净、无积尘、污渍、蜘蛛网和广告纸，宣传板上过期的资料和通知要及时摘除，要用湿抹布擦抹干净。

（4）停车场卫生保洁

①每天全面清扫一遍，及时清倒垃圾和杂物，始终保持地面无垃圾纸屑、无积水污渍、无杂物，清扫时要避免将毒鼠药清扫；

②定期清洗地面，发现油迹、污迹，要及时擦洗除渍；

③定期检查保洁停车场周边排水和下水口，保证排水畅通；定期清扫蜘蛛网，擦抹风口、灯罩、标志牌、警示筒、防撞杠；每季度全面擦抹保洁天花管道和排风管。

（5）外墙清洗

每年国庆节前夕对办公楼、医疗保障楼、综合服务楼和幼儿园楼宇外墙面及幕墙玻璃做一次集中清洗，清洗后的外墙清洁光亮，铝塑板、钢结构、玻璃窗无污迹、水渍、灰尘。每学期入学前，按幼儿园要求集中擦拭1次幼儿园门窗。

（6）消杀灭虫、灭蝇、灭鼠

每年春季3月初、夏季三伏期、秋季立冬前等虫害、鼠害爆发期前夕，要组织一次消毒灭虫、灭蝇、灭鼠，发现虫害苗头，要及时持续消杀，消除隐患；发现鼠害苗头，要追踪溯源，彻底解决鼠患。消杀时，要选用非剧毒药物，并采取防护措施，严防事故发生。

**（二）垃圾站管理及垃圾清运**

1.生活垃圾清运

垃圾清运（垃圾袋更换）及时，垃圾箱（桶）外观保持清洁，桶内垃圾不外露，桶外无散乱垃圾、无积水、无异味，卫生间无垃圾堆积；垃圾转运时，清运人员穿着垃圾清运防护服，佩戴手套，垃圾袋要封口，垃圾转运车须有标示标志，严禁敞开式运输，挂杂物；垃圾站（暂存地）、垃圾清运设备要保持卫生，定期进行清洗、消毒，垃圾暂存地严禁堆放纸板、瓶子等。**服务中，如需新增或更换损坏的垃圾桶，由服务方购买配备。**

2.医疗垃圾清运

（1）暂时贮存标准：营区内产生的医疗废弃垃圾由物业公司专人专运至院内医疗垃圾集中回收点，医疗清运人员必须穿着专业的医疗垃圾清运防护服，防针刺鞋、手套，防喷溅眼镜，并移交登记，医疗垃圾回收点设置明显的标志标识，由专人专管，不得露天存放，且具备严格的消毒、清洁作业流程，回收标准统一按照《兰州市医疗废物集中处置规定》、《医疗废物分类目录》、《医疗废物专用包装物、容器的标准和警示标识的规定》进行分类收集暂时贮存，暂时贮存时间不得超过2天，但对携带病原微生物、具有引发急性感染性疾病传播危险的感染性医疗废物应在当天进行移交。

（2）贮存管理：对于暂时贮存的医疗废弃垃圾应由服务方负责管理，不得发生医疗废弃垃圾丢失情况；不得与其它生产垃圾混装；不得将感染或未知感染垃圾产生的污水、血迹随意排放；医疗垃圾未能在当天运输处理的应由专人看管，不得让他人随意进入或接触。

（3）移交处理：服务方应认真填写《危险废物转移联单（医疗废物专用）》及《医疗废物运送登记卡》，并及时向兰州市医疗废物处置中心移交，由该中心转运处置，移交后及时对暂时贮存地进行彻底消毒、清洁。

**（三）绿化服务**

1.服务内容

（1）医院现有树木、乔灌木、绿篱、草坪、盆花等所有**植物、花卉、草坪的除草、打药、施肥、浇水、剪枝、湖面**卫生等维护管理工作；

（2）花房、温室内花卉管理和养护工作；

（3）现有绿化区域内老化草坪的更新及裸露草皮补种；

（4）每年为医院院区摆放鲜花不少于3万盆；

（5）绿化管网（含绿化主管道）、深水泵、假山离心泵等绿化设施的维修更换；

（6）及时对因管理不善造成的树木、草坪枯死、面积减少及绿化设施损坏进行补栽、补种及设施恢复，费用由服务方承担，如树木未能补栽，每株扣履约保证金5万元。医院额外组织的植被改造或树木移栽所产生的费用由医院负责。

2.服务要求

| 分类 | 项目 | 标准 | 频率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 修剪 | 乔木 | 无枯枝，树枝不阻挡车辆和行人通过，主侧枝分布均匀 | 2次/年 |
| 灌木 | 成型，整齐，新长枝不超过30厘米； | 5次以上/年 |
| 杜鹃 | 绿篱成型，造型美观，新长枝不超过30厘米； | 6-8次/年 |
| 台湾草 | 路牙、井口、水沟、散水坡边整齐，草坪目视平整 | 2-3次/年 |
| 施肥 | 乔木灌木 | 采用穴施或沟施，施肥、浇水及时，覆土平整，肥料不露出土面 | 4次/年 |
| 草地 | 播施和喷施，不伤花草 | 1次/年 |
| 花卉 | 保证基肥，追施化肥，少量多次，不伤花草 | 视长势而定 |
| 防病治虫 | 无虫害枝条。 | 防治1次/月；发现病虫及时喷撒。 |
| 抗旱 | 花卉苗圃 | 泥土不染花叶，土不压苗心，水不冲倒苗 | 2次/日 |
| 树木草地 | 冬季早晚不浇水，夏季中午不浇水，浇水时不遗漏，浇水透土深度为：树木5厘米，草地2厘米；无旱死、旱枯。 | 2次/周；（雨后泥土湿度大除外） |
| 日常养护 | 中耕除草 | 无明显杂草，台湾草地纯度在90%以上，树木下方土面层不板结，透气良好 | 全年松土不少于6次 |
| 补栽补种 | 无明显黄土裸露，最大裸露块不超过0.4平方米，裸露面积在总面积的0.5%以下；缺株在0.5%以下。 | 根据花草树木在栽种季节及时补栽补种 |
| 防风排涝巡视看管 | 雨过后12小时，草地无1平方米以上的积水，树木无倒斜，断枝落叶在半天内处理。 | 每天巡视责任区1次 |
| 小西湖 | 视情向湖内投放鱼苗（锦鲤不小于5厘米）、荷花，每年投放鸳鸯或天鹅共5对，自备救生衣4件、打捞船 |

**（四）服务人员标准**

1.项目经理: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，三级甲等综合性医院物业管理工作经验，具备良好的组织、协调、沟通能力，较强的工作责任心；

2.主管:具有医院物业管理经验，责任心强，具较强的组织、协调和管理能力，有丰富的环境管理经验；

3.保洁员:具有清洁服务工作经验，动手能力强，业务熟练，身体健康，吃苦耐劳；

4.绿化员：具有园艺绿化经验和相关技能，身体健康，吃苦耐劳；

5.所有服务人员无政治面貌、学历、退役军人等其他要求，投标时的相应或相关承诺均不作为本项目强制性要求，所有人员均以实际配备到岗为准；

6.服务方须合法用工，所有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；所有服务人员入院服务时都必须经体检和犯罪记录审查，都必须签订保密责任书；各岗位人员配置需达到或优于规定数量要求，详见《办公生活区物业服务人员核定表》。医院可视情对服务人员进行面试；

7.服务中，服务方如需更换项目经理，需于7日前内函告医院，经医院社会化服务监管室资质审核后方可更换。医院因故要求服务方更换服务人员，服务方应当于30日内完成更换。

**（五）其它**

1.本项目服务费采用包干制，包括物业管理服务成本（人工、设备、物料等）、法定税费和物业管理企业的利润等一切费用；

2.后期若列入军队审计范围，应无条件配合并服从审计结果；

3.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物业服务企业承接，在此期间的物业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；

4.由于部队调整、撤销，军队出台相关政策及医院需求调整等原因，致使服务岗位增加、减少或调整的，服务方应按照医院要求增加、缩减或调整服务人员及服务费，服务费按照每人（合同总价/服务人数）的标准调整，并签订补充协议（或直接在合同中调整）。

办公生活区物业服务人员核定表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 岗位 | 人数 | 班次 | 岗位职责 |
| 办公室 | 项目经理 | 1 |  | 负责本项目整体管理工作。 |
| 保洁主管 | 2 |  | 分别负责东、西区院区保洁整体工作。 |
| 绿化主管 | 1 |  | 负责院区绿化工作。 |
| 垃圾清运主管 | 1 |  | 负责院区垃圾清运和垃圾站管理工作。 |
| 办公室文员/会计/库管 | 1 | 8小时工作制 | 24小时物业电话值班、信息处理；日常与科室服务回访、物业服务档案管理等，所有物业人员的工资制作、内部和外部的各类文件收集和汇报；以及各部门每月请购计划的核查、物品入库、发放、登记、盘点等管理工作。 |
| 保洁服务 | 西区保洁员 | 26 | 8小时工作制 | 办公楼（14170㎡）4人（1、2楼1人，3、4、5楼1人,6、7、8楼1人,9、10楼1人）；接待中心（一层、二层为医院食堂、三层、四层为客房4655㎡）4人；生态停车场、军魂广场地下车库4人；（37、38、46、55号楼合计9657㎡）2人；（41、44号楼合计2726㎡）1人；1号楼（5640㎡）、2号楼（4588㎡）、8号楼（5977㎡）、22号楼（12700㎡）、幼儿园（2557㎡）各1人，小计5人；18号楼（10988㎡）3人、外围3人，共26人；俱乐部除特殊需求外按每周一次进行保洁。 |
| 东区保洁员 | 16 | 8小时工作制 | 湖南家属院（共计8栋公寓住房合计面积为19812㎡）4人；医疗保障楼（6809㎡）2人；老核磁楼1人，东区道路、地面停车场（28189 ㎡）7人、湖面打捞（16600 ㎡）1人，周边公共卫生1人共计20人。 |
| 派驻门诊部 | 4 | 8小时工作制 | 第一派驻门诊部营区面积（6500㎡）3人，第二派驻门诊部建筑面积（2000㎡）1人。 |
| 绿化服务 | 绿化员 | 20 | 8小时工作制 | 院区绿化（87494.02㎡）补栽补种8人，植被垃圾清理3人，树木、乔灌木、绿篱、草坪除草、修剪7人，浇水、打药2人。 |
| 垃圾清运 | 垃圾清运工 | 7 | 8小时工作制 | 院区生活垃圾清运6人[其中东区4人(其中内外科楼1人；急诊楼1人；医技楼、停车场、保障楼1人；小西湖、湖南家属院1人)，西区2人（其中办公楼、接待中心、单身公寓、动力中心1人；幼儿园、西区家属院1人）]；医疗垃圾暂存点管理1人。 |
| 合计 | 79 |  | 休息自行安排，每天在岗工作人员符合岗位需求。 |