**2025-147采购需求（公告）**

**青浦区中医医院物业招标需求**

**一、采购需求**

**物业名称：**上海市青浦区中医医院物业管理

**物业类型**： 医院

**坐落位置**： 上海市青浦区青安路95号

**四 至**： 东至青安路，南至医院路 ，

西沿青浦新泾路 ，北临庆华一路。

**招标预算及服务期限**：**424.47万元（最高报价限额422.47万元），招标服务期限一年。**

**医院概况：**

医院占地面积28亩，绿化面积6000平方米，地上、机动车停车位199辆左右。医院床位300张，总建筑面积20662平方米，其中地下室600平方米。

医院建筑分为12个单体建筑，分别为行政楼，门急诊楼，住院部楼（2幢），垃圾房，污水间，门卫室等。

医院主要特种设备：配电房两路进线总容量2500千伏安，电梯7台，液氧罐2台,压力蒸汽灭菌器2台，污水处理站1个。

**物业管理服务人员岗位要求：**

消毒工、电工、液氧工等，上述岗位人员均为特殊工种，为保持医院后勤保障工作的稳定，未经院方同意，不得随意调整人员，工资调整需征求院方意见。新招特殊工种，待遇不得低于同类工种，劳防用品由物业服务企业按规定提供。

**基本要求：**

**一、物业服务企业**

1、物业服务企业应根据医院的现场需求，配备相应的物业服务人员（包括专业技术、操作人员及管理人员）。

2、物业服务企业应定期安排下列物业服务人员进行健康检查，必要时对相关人员进行免疫接种（费用由物业服务企业支付）：

——处置、转运医疗废物的专职人员。

——在传染病科、检验科等科室服务的物业服务人员。

**二、服务人员**

1. 项目主管要求本科以上学历、具备6年以上类似本项目物业管理经验、根据该项目主管得到以往考核评价情况、取得物业相关证书，具有良好的沟通协调能力。
2. 专业技术、操作人员应取得相应的专业技术证书或职业技能资格证书（考证复证费用由物业服务企业支付），能正确使用相关专用设备。从事国家或主管部门要求持证上岗作业的岗位需提供相应证书（如：电工高低压操作证》4人、特种设备压力容器R1操作证2人、压力容器操作证3人、污水处理操作证1人、电梯管理员证1人）。
3. 物业服务人员身体健康，中学以上文化水平，应掌握基本的安全防护知识，熟悉本地方言和普通话会话能力，劳动用工应符合劳动法规要求，**交金人数≥15%。**
4. 物业服务人员应严格执行物业服务安全操作规程，遵守医院管理制度，知晓各项应急预案及处置要求。
5. 物业服务人员应按规定统一着装，在指定位置佩戴标志，操作规范，服务中注意自身安全防范。
6. 物业服务人员应按规定做好工作日志、交接班记录、账册等记录工作，做到字迹清晰、数据准确。
7. 处置、转运医疗废物的专职人员应穿好隔离衣、胶鞋，戴口罩、帽子、袖套、手套等防护用品（由物业服务企业按规定提供）。

**8、**人员来源合法合规，人员管理机制合理，人员流动量低。

**三、物业管理服务要求：**

1. 建立因非医疗因素引起的意外伤害事件的防范措施及处置机制。
2. 做好设施、设备的维护保养工作，保持设施的完好，确保设备的正常运行。
3. 按时完成规定的环境保洁消毒服务及医疗废物管理服务，提供整洁、卫生、安全的就医环境。
4. 物业服务企业做好节能减排和环境保护管理。
5. 配合做好业主下达的创文、创卫、控烟等各项工作。

**服务内容：**

**一、保洁服务：**

1、环境卫生服务范围和要求：

不同部位环境卫生服务要求（见表1）：生活垃圾的收集、运送用黑色垃圾袋。

表1各区域环境卫生服务要求

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 服务要求 |
| 走廊、门厅、大堂、电梯厅、楼梯或消防梯地面 | 地表面、接缝、角落、边线等处洁净，地面干净有光泽，PVC地板每季度打蜡1次。 无垃圾、杂物、灰尘、污迹、划痕等现象，保持地面材质原貌。门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍、无絮状物。自动门、门框、门边缝部位光亮、无痕迹、无灰尘。自动门空调出风口无灰尘、无污迹。门把手干净、无痕迹、定时消毒。 |
| 楼梯扶手、栏杆、窗台、指示牌 | 保持干净、无灰尘、光亮。窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍、无絮状物。指示牌、标识牌无灰尘、无污迹、无痕迹，金属件表面光亮，无痕迹。 |
| 消防栓、消防箱、公共设施 | 保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮、无灰尘、无污迹。喷淋盖、烟感器、喇叭无灰尘、无污渍。消防栓外表面光亮、无痕迹、无灰尘，内侧无灰尘、  无污迹。 |
| 天花板、风口、公共灯具内或外 | 目视无灰尘、无污迹、无蜘蛛网，表面、接缝、角落、边线等处无污渍、无灰尘、无斑点。 |
| 走廊、楼梯窗玻璃、大堂门厅、电梯厅玻璃 | 保持洁净、光亮、无灰尘、无污迹、无水迹 |
| 平台、屋顶 | 无垃圾堆积 |
| 服务功能性用房（如会议室、接待室、配餐间） | 保持干净、整洁、无垃圾。热水炉外壳应无污迹、水渍。 台面无水迹、无污渍、无擦痕。水槽干净、无斑点、无污迹无杂物、水垢，落水口无污垢。冷、热水笼头表面光亮、无污渍、无水垢。下水道无异味、定期滴入消毒液。 |
| 卫生间 | 坐厕内、小便池内刷洗干净、喷洒消毒，保持无异味、无污迹、无水渍、无垃圾、无积水，镜面保持光亮，无水迹，面盆无水锈。云石台面无水迹、无皂迹、无毛发，光洁明亮。洁具应表面光洁、明亮、内外侧无污渍、无毛发、无异味、定时消毒。镜子明净、无水渍、无擦痕、镜框边缘无灰尘。废物箱表面无污迹、无灰尘、无异味，定时消毒。外露水管连接处无碱性污垢,管道表面光亮、无灰尘。卫生间内保持空气清新、无异味。 |
| 垃圾收集 | 根据《上海市生活垃圾分类管理条例》落实生活垃圾强制分类工作；垃圾收集点周围地面无散落垃圾、无污水、无污迹、无异味、干净整洁。 |
| 电梯轿厢 | 轿厢壁、顶部、地面无浮灰；不锈钢表面光亮、无污迹。 |
| 广场、停车场、绿地、花台、明沟 | 广场地面干净。明沟无杂物，无积水。外围通道地面应保持畅通，无堆放杂物、无积灰、积水、无污迹、油渍、轮胎印，地面应保持原色。各类告示牌、照明灯具、栏杆、立柱、反光镜等表面无积灰、无污垢、无污迹。绿地、花坛、隔离带、周围无杂物、无积水。 |
| 设备机房、管道 | 无卫生死角、无垃圾堆积，无灰尘、目视无蜘蛛网、无污渍、无水渍。 |
| 垃圾箱房 | 箱房封闭式专人管理，箱房循环保洁；整洁、干净、无异味，灭害措施完善。废弃物收集箱外侧表面光洁、无灰尘。 |
| 医废暂存点 | 废弃物收集箱内侧干净、无残留物、无异味、定时消毒。 |
| 垃圾桶 | 桶无满溢、无异味、无污迹。 |
| 医废桶 | 废弃物及时收集，不满溢。定期擦拭，保持清洁 |
| 电器设施 | 灯泡、灯管无灰尘。灯罩无灰尘、无污迹。其它装饰件无灰尘、光亮、无污迹。开关、插座、配电箱无灰尘、无污迹。微波炉每天清洗三次（三餐用后），按微波炉管理规定实施，随脏随清洁。 |

2、不同区域的消毒服务见表2。

表2不同区域消毒服务要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 区域 | 范围 | 服务要求 |
| 半污染区 | 医务人员办公室、治疗室、一般消毒室、走廊、出院卫生处理室； | 办公室、治疗室、处理室内的桌椅、门窗把手必须每天用消毒液喷雾或洗擦消毒2-3次，地面每天用消毒液拖2-3次。消毒液浓度为250mg/L～500mg/L有效氯或等效消毒液。 |
| 污染区 | 病室、污物室、厕所、入院卫生处理室等； | 病室床头柜一柜一巾500mg/L、病床终末消毒用1000mg/L有效氯或等效消毒液擦拭；污物室污物池、废物箱每天用1000mg/L有效氯或等效消毒液喷雾二次；厕所小便池、座便器、蹲便器、面盆、用1000mg/L有效氯或等效消毒液进行消毒。地面每天用500-1000mg/L有效氯或等效消毒液拖两次 |

3、清洁区、半污染区、污染区拖把禁止交叉使用，对各类区域使用的拖把应标记不同的颜色，拖把用可脱卸式，用后脱卸浸泡消毒干燥。

4、拖把、抹布、痰盂、脸盆等清洁工具及用具使用后应进行消毒。应采用有效氯溶液或等效消毒液进行浸泡消毒。

5、病人出院、终末用消毒液洗擦床、床头柜、并消毒床单元。

**二 、运送服务：**

1、负责收、送各病区住院病人的病衣病裤、床单被套枕套及手术衣裤、手术大中小包布、并清点数量做好记录，签字确认，以防遗失。洁污车分离。

2、负责运送各类化验标本，检查申请单、报告单。认真清点做到正确无误并对标本必须小心轻放，以防损坏，无遗失、遗漏。

3、根据相关科室需要负责运送各种消毒物品。

4、负责运送住院病人饭菜，一日三歺送到床边并负责订菜订饭、帮助泡水管理配歺室的微波炉，做到安全规范使用，不得发生意外。

5、手术室负责接送手术病人，急诊绿色通道负责病人各种检查及住院送到病床，机动运送负责行动不便无陪护人员的B超、CT、心电图等各项推送检查。

6、其他运送：床边x光机、瓶装氧气、B超机及医院临时需要物资家具等搬运。

运送服务要求：紧急物件运送必须在10分钟内完成，一般物件1小时内完成；运送病人必须做到服务热情，语言文明，操作规范，确保运送安全；如工作人员运送中违规操作而造成意外，院方追究物业公司责任。

**注**：

1. 垃圾应分类收集，医疗废物用专用包装袋或容器存放。当达到专用包装袋或容器的3/4时，应严密鹅颈式封口、称重，系上中文标签。标签应当标明医疗废物产生部门、日期、类别、重量、备注等。
2. 感染性医疗废弃物的收集应使用黄色医废垃圾袋包装。损伤性医疗废物的收集，应使用规定容器。容器应装入黄色垃圾袋，使用有盖的专门车辆进行运输。
3. 传染病病人或者疑似传染病病人产生的生活垃圾、感染性废物和病理性废物应使用双层黄色垃圾袋包装。
4. 各部门收集的垃圾应按指定路线按时运到医院指定的贮存场所，做到不漏、不丢、不碰撞他人，并由专人负责贮存管理。
5. 生活垃圾和医疗废物转运后，对收集场所、收集存放和运输设备进行清洗和消毒，应采用1000mg/L有效氯消毒液进行消毒，并做好记录。
6. 若发生医疗废物泄露、扩散，应及时控制现场，由专职回收人员将其装入黄色垃圾袋，对污染环境用1000mg/L有效氯消毒液进行消毒，防止医疗废物的再次扩散，造成更大的污染。
7. 中标企业及其员工不能擅自拿取、盗用、倒卖各类垃圾。

**三、 设备、设施运行与维护服务：**

1. 给排水设备系统：承担各类水泵的操作和维护，定期保养水泵、阀门、管道，如刷漆防锈，杜绝漏水、漏油现象；经常巡查供水系统，发现有跑、冒、滴、漏现象，及时抢修；经常检查各种排污管道，防止堵、漏现象的发生；定期清扫泵房，确保地面和设备外表清洁，每半年清洗水池一次，保证泵房通风、照明良好，遇有突发性水浸、台风等恶劣气候或给排水设备故障，及时排险修复。
2. 电气设备系统：保持变配电设备运行正常，各类仪表、指示灯完好；保持变配电房清洁卫生、消防器材完好、设备外表清洁；每日填写运行记录，建档备案；制订应急预案，并日常进行演练、培训，确保配电系统安全运行正常供电。
3. 电梯设备系统：保持电梯整洁，预先制订应急预案，遇有电梯故障能采取应急措施，释放乘客，及时通知专业修理人员抢修。
4. 高压消毒灭菌器：保证临床消毒、灭菌质量，如遇特殊情况，消毒工接通知后即刻到岗，确保医疗需求，日常工作标准、业务指导、工作安排由供应室监管。
5. 医用气体：每天检查中心供氧设施、压缩空气、吸引设备的运行状态，作好记录。保持设备状态完好，防止漏气。
6. 负责医院范围内全天制劝阻吸烟工作，包括门诊部、住院部、外场区域及夜间控烟值班。
7. 突发公共事件处置

应按照《上海市突发公共事件总体应急预案》要求：

——制定火灾应急预案、地震应急预案、防汛防台应急预案、生化事故应急预案、意外停电应急预案、电梯困人应急预案、燃气泄漏应急预案等突发公共事件应急预案；

——在物业办公室、监控中心、机房等室内张贴，每个楼层固定位置悬挂疏散示意图及引路标志；每年组织不少于一次的突发公共事件应急演习；

——当物业发生突发公共事件时，各岗位管理人员按规定实行岗位警戒，根据不同突发公共事件的现场情况应变处理，在有关部门到达现场前，保证人身安全，减少财产损失，并全力协助政府部门处理相关事宜。

**岗位设置要求：（见表3）**

表3★岗位人员配置不少于79人

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序列号 | 岗位 | 设岗人数 | 职责 |
|  | 项目主管 | 1 | 配合院方物业管理，定期自查、督查 |
|  | 电梯工 | 3 | 门诊及住院电梯驾驶，发现问题及时报电梯维保单位 |
|  | 病区保洁工 | 14 | 环境卫生要求、消毒、运送标本、送餐、病区垃圾分类、污被服运送等 |
|  | 手术室 | 4 | 环境卫生要求、消毒、运送病人等 |
|  | 绿色通道 | 2 | 环境卫生要求、消毒、运送病人、放射科垃圾分类等 |
|  | 急诊 | 3 | 环境卫生要求、消毒、运送病人、急诊垃圾分类等 |
|  | 门诊1楼保洁 | 3 | 环境卫生要求、消毒、厕所、污被服运送等 |
|  | 门诊2楼保洁 | 2 | 环境卫生要求、消毒、厕所、污被服运送等 |
|  | 门诊3-4楼保洁 | 1 | 环境卫生要求、消毒、厕所、污被服运送等 |
|  | 综合治疗科 | 1 | 预检分诊、科内环境卫生要求、消毒 |
|  | 妇科 | 1 | 环境卫生要求、消毒、运送被服、运送标本等 |
|  | 眼科上午  手术室下午 | 1 | 预检分诊、科内环境卫生要求、消毒 |
|  | 心电图 | 1 | 预检分诊、科内环境卫生要求、消毒 |
|  | 液氧站作业人员 | 3 | **压力容器操作证** |
|  | 维修工 | 6 | **电工高低压操作证》4** |
|  | 医废收集 | 2 | 医废收运 |
|  | 被服收发及运送 | 2 | 被服收发、病理科环境卫生要求、消毒 |
|  | 检验科 | 2 | 环境卫生要求、消毒，1人需**R1操作证**，1人需会电脑，负责标本接收 |
|  | 胃镜室 | 2 | 内镜清洗消毒及环境卫生要求、消毒 |
|  | 消毒灭菌 | 2 | **R1操作证** |
|  | 中药房 | 1 | 环境卫生要求、消毒、厕所 |
|  | 供应室 | 3 | 清洗消毒及环境卫生要求、消毒、运送灭菌包等 |
|  | 污水处理 | 1 | **污水处理上岗证** |
|  | 门诊手术室 | 1 | 环境卫生要求、消毒等 |
|  | 康复科 | 1 | 环境卫生要求、消毒、厕所 |
|  | 外场 | 2 | 环境卫生要求、消毒、垃圾房 |
|  | 行政、专家门诊、中医堂 | 3 | 环境卫生要求、消毒、厕所 |
|  | 体检 | 2 | 环境卫生要求、消毒、厕所 |
|  | 补液 | 2 | 环境卫生要求、消毒、厕所、拿盐水 |
|  | 机动运送 | 4 | 运送药品、送病人、病区垃圾收集、送标本 |
|  | 深层保洁 | 2 | 对特定区域更深层次的清洁和处理，包含定期擦拭院内门窗玻璃 |
|  | 发热哨点、肠道门诊  洗衣房 | 1 | 环境卫生要求、消毒、厕所、窗帘、隔帘清洗等 |
|  | 总计 | 79 |  |

**服务质量控制：**

1. 物业服务企业应开展以下自主检查：岗位自主检查、部门主管定期检查、物业服务企业的督查，并将自查发现的问题、整改情况，一一记录并保存，以备院方检查。
2. 医院将组织相关部门每月对物业服务企业进行考评，考评形式为发放调查表与职能部门组织检查。费用按季结算，如果季度综合考评达95分以上，将付给全部物业承包费；季度综合考评在94-90分，扣当季物业承包费2万元；季度综合考评在89-85分，扣当季物业管理费4万元，季度综合考评在84-80分，扣当季物业管理费6万元，季度综合考评在80分以下，医院有权终止与中标公司的合同，不承担任何责任。

**其他说明：**

1. 物业服务企业聘用及人员变动，配备人员需报业主方备案（招收特殊工种的作业人员需由院方参与）。
2. **本项目物业管理服务期限为1年。**本次投标金额包含所有物业管理产生的费用，即员工工资、节假日加班费、夜班费、叫班费、培训费、公众责任保险、雇主责任保险及相关人员的营养费、物业服务所需服务设备、日常保洁消耗材料、医疗废物专用袋、每年四次玻璃窗清洁、地坪清洗抛光打蜡、创文、创卫、控烟、管理费等等所发生的一切费用。
3. 将每年老年人体检、妇女病普查、三伏贴、大肠癌筛查等物业保洁工作全部纳入日常工作。
4. 为保障工作的顺利开展，中标单位必须按按照劳动法规规范用工。
5. 物业服务企业聘用及人员变动，招收特殊工种的作业人员需由院方参与。
6. 本项目不得转让、合同主体部分不得分包，合同非主体部分经采购人确认可进行专业分包。
7. **供应商能力要求：通过质量管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、环境管理体系认证，并在认证有效期内的优先考虑。**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 医院保洁考核表 | | | | | | |
|
| **序号** | **考核项目** | **考核内容** | **分值** | **评分细则** | **得分** | **备注** |
| 1 | 管理组织架构及管理制度 | 机构运作和管理制度 | 5 | 管理机构及其运作方法与流程的合理性、科学性，管理制度是否合理、完善 |  |  |
| 2 | 人员配置 | 管理人员和专业人员配置 | 3 | 管理人员和专业技术人员的数量是否满足要求，人员素质能否匹配或优于需求，人数不足按照缺员岗位工资标准扣罚，不具有相关任职资格证书任职的，每发现1人扣1分 |  |  |
| 服务岗位人员设置 | 2 | 一般服务岗位人员的数量满足需求，人数不足按照缺员岗位工资标准扣罚，不具有相关任职资格证书任职的，每发现1人扣1分 |  |  |
| 人员来源及人员管理机制 | 5 | 人员来源是否合法合规，人员管理机制是否合理，人员变动年化率低于15% |  |  |
| 仪容仪表 | 3 | 按照分工统一着装，佩戴工牌，每发现一人次不符合要求扣0.5分 |  |  |
| 人员考勤 | 2 | 每发现一人次不符合要求扣0.5分 |  |  |
| 3 | 服务质量 | 外场环境 | 10 | 保持干净、清洁，无烟蒂和白色垃圾，每发现一次不符合要求扣0.5分 |  |  |
| 环境卫生 | 15 | 门急诊及病房（床单元、卫生间、台盆、淋浴房、医用设备带、楼梯通道扶手、消防通道、墙面、屋面、照明灯具、候诊椅、补液室治疗椅、公共走廊大厅、电梯桥厢）、所有门窗玻璃、空调滤网、窗帘、隔帘清洁、定期地板打蜡等，按规定规范进行清洁消毒，每发现一次不符合要求扣1分 |  |  |
| 运送服务（要求24小时全天候，及时、安全、规范、服务态度好，落实签收制度，无差错） | 10 | 规范运送检验标本；手术病人、急诊绿色通道；收、送各病区住院病人的病衣病裤、床单被套枕套及手术衣裤、手术大中小包布、并清点数量做好记录，签字确认，每发现一次不符合要求扣1分 |  |  |
| 垃圾分类 | 10 | 根据《上海市生活垃圾分类管理条例》落实生活垃圾强制分类工作；垃圾收集点周围地面无散落垃圾、无污水、无污迹、无异味、干净整洁。 医疗废物用专用包装袋或容器存放。每发现一次不符合要求扣1分 |  |  |
| 设备设施运行维护 | 10 | 做好设施、设备的维护保养工作，保持设施的完好，确保医院给排水设备系统、电气设备系统、电梯设备系统、高压消毒灭菌器、医用气体正常运行，每发现一次不符合要求扣1分 |  |  |
| 应急预案和紧急事件处置措施 | 5 | 参加院方消防、电梯、液氧等应急演练，有防台、防汛、防火、防震、突发事件处置等应急预案和处置措施 |  |  |
| 4 | 满意度 | 保洁满意度测评 | 20 | 当月满意度测评汇总得分 |  |  |
| 5 | 其它 | 负分项 |  | 12345热线及其他有效投诉扣10分，特种设备无证上岗扣10分 |  |  |
| 6 | 合 计 | | | |  |  |
| **说明：费用按季结算，季度综合考评达95以上，将付给全部物业承包费，季度综合考评达94-90分，扣当季物业承包费2万元，季度综合考评达89-85分，扣当季物业承包费4万元，季度综合考评达84-80分，扣当季物业承包费6万元，季度综合考评在80分以下，医院有权终止与中标公司的合同，不承担任何责任** | | | | | | |
| 考核人 | |  |  |  |  |  |
| 日期 | |  |  |  |  |  |