



项目编号：310151000250107158518-51184912

上海健康医学院附属崇明医院

物业管理服务项目

招标文件

采购人：上海健康医学院附属崇明医院
集中采购机构：上海市崇明区政府采购中心

2025年02月25日

2025年02月25日一



目 录

第一章： 投标邀请

第二章： 投标人须知

第三章： 项目需求

第四章： 合同主要条款指引

第五章： 评审办法

第六章： 投标文件清单及投标文件有关格式

附件：



第一章：投 标 邀 请

根据《中华人民共和国政府采购法》之规定，上海市崇明区政府采购中心受委托，对上海健康医学院附属崇明医院物业管理服务项目进行国内公开招标采购，特邀请合格的供应商前来投标。

一、合格的投标人必须具备以下条件：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商，未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。

2、根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商。

3、其他资格要求：

(1) 参加投标的供应商应具有健全的财务会计制度、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，须提供《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函》；

(2) 本项目**不允许**联合体投标；

(3) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动，提供股东组成基本情况表。

二、项目概况：

1、项目名称：上海健康医学院附属崇明医院物业管理服务项目

2、招标编号：310151000250107158518-51184912

3、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍：本项目为上海健康医学院附属崇明医院提供物业管理服务。服务范围为上海健康医学院附属崇明医院全院（上海市崇明区城桥镇东门路 25 号）及东门路 557 号电大校区内 4 号、5 号宿舍楼。全院批复床位 1000 床；占地总面积：71252 平方米，总建筑面积：约 126000 平方米。营养食堂和职工食堂区域的保洁不在本次招标范围内。详见招标文件。

4、交付地址：上海健康医学院附属崇明医院指定地点。



5、合同履行期限：本项目采用一次招标三年沿用、合同一年一签的方式实施，供应商须承诺三年报价一致。本次项目报价周期为1年（12个月）。

6、采购预算金额：14500000元。本次报价周期为1年（12个月）。供应商须承诺三年报价一致。

7、采购项目需要落实的政府采购政策情况：推行节能产品政府采购、环境标志产品政府采购。促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。规范进口产品采购政策。

三、招标文件的获取：

1、下载（获取）招标文件开始日期：2025-02-26，下载（获取）招标文件结束日期：2025-03-05，上午下载（获取）时间：00:00:00~12:00:00，下午下载（获取）时间：12:00:00~23:59:59。凡愿参加投标的合格供应商可在上述时间内下载（获取）招标文件并按照招标文件要求参加投标。

2、注：投标人须保证获得招标文件需提交的资料和所填写内容真实、完整、有效、一致，如因投标人递交虚假材料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由投标人承担。

四、投标截止时间及开标时间：

1、投标截止时间：2025-3-19 10:00。

2、开标时间：2025-3-19 10:00。

五、投标地点和开标地点：

1、投标地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）电子招投标系统网上投标。

2、开标地点：

上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）；

上海市崇明区城桥镇翠竹路1501号四楼开标室（具体安排，详见当日四楼大屏幕提示）。届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA证书）参加开标。

3、开标所需携带其他材料：



可以无线上网的笔记本电脑。

六、发布公告的媒介：

以上信息若有变更我们会通过“上海政府采购网”通知，请供应商关注。

七、其他事项

根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27号）的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购信息管理平台（简称：电子采购平台）（网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）电子招投标系统进行。电子采购平台是由市财政局建设和维护。投标人应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。投标人在电子采购平台的有关操作方法可以参照电子采购平台中相关内容和操作要求办理。投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知项目联系人进行签收，并及时查看电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，以免因临近投标截止时间上传造成无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成。

八、联系方式：

采购人：上海健康医学院附属崇明医院

地址：崇明区城桥镇南门路 25 号

联系人：徐英能

联系电话：021-69691518

集中采购机构：上海市崇明区政府采购中心

地址：崇明区城桥镇翠竹路 1501 号 421 室

联系人：张松花

联系电话：021-69696988-8517

2025年02月25日

传真：021-69696218

电子邮箱：cmcgzx@163.com



第二章：投 标 人 须 知

一、项目需求情况：

详见《项目需求》。

二、交付方式：

详见《项目需求》。

三、验收方式：

详见《项目需求》。

四、付款方式：“★”

按照月度考核月度支付，月度考核分数在 90 分（含）以上的足额支付当月物业服务费用，不满 90 分的扣除相应物业服务费用。年度物业服务的总费用，按照区财政局要求开展的成本绩效评估情况进行核算，若成本绩效评估价大于等于中标价，以中标价支付，若成本绩效评估价低于中标价，以成本绩效评估价支付。全年月度考核平均得分在 75 分（不含）以下，医院将终止与中标人的下一年度合同。详见第三章。

五、时间安排：

1、投标截止及开标时间：2025 年 3 月 19 日 10:00。

2、纸质投标文件递交地点：上海市崇明区城桥镇翠竹路 1501 号 4 楼开标室。

（具体开标室安排，详见当日四楼大屏幕提示）

3、开标地点：

上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）；

上海市崇明区城桥镇翠竹路 1501 号四楼开标室（具体安排，详见当日四楼大屏幕提示）。届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA 证书）参加开标。

六 “★”、最高限价：14500000 元。本次报价周期为 1 年（12 个月）。供应商须承诺三年报价一致。投标人必须使用人民币进行投标报价。

七 “★”、投标人应在规定的投标截止时间前上传投标文件，逾期未上传至指定系统的投标文件，不予受理。

投标文件必须有投标单位法定代表人或被授权人签字并加盖公章，法定代表



人亲自参加投标的，须提交法定代表人证明及法定代表人的身份证原件扫描件，法定代表人不能亲自参加投标的，则被授权人应同时提交法定代表人证明、授权委托书及被授权人的身份证原件扫描件。如不能提供前述证（文）件，则取消其投标资格，本次投标文件有效期为自开标之日起 90 日。[供应商须保证所提交的投标文件、资料的内容真实、完整、有效、一致，如递交虚假的投标文件、资料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由供应商承担。]

八、投标文件中请注明联系人、电话、手机、传真、E-mail 等。

九 “★”、本次采购采用公开招标形式，参与投标的供应商须同时具备以下条件：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商，未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。

2、根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商。

3、其他资格要求：

(1) 参加投标的供应商应具有健全的财务会计制度、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，须提供《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函》；

(2) 本项目不允许联合体投标；

(3) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动，提供股东组成基本情况表。

十、其它具体要求：

1、最终供应商应严格遵守安全生产方面的相应规则，如因供应商原因引起的各类安全事故一切由供应商负责。

2、集采机构将在开标后、评标结束前，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“信用中国”网站



(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，将对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

3、本招标文件未明确之处应按国家相应的规范、规程执行。

不能满足上述要求的，采购人将保留解除合同、拒付款项之权力。

十一 “★”、投标文件中不得出现任何选择性报价，否则一律视作无效投标。

十二、投标单位在制作纸质投标文件时，一式二份，其中一份正本、一份副本，请在封面首页注明“正本”或“副本”字样，**投标单位应将纸质投标文件密封封装，并在封口骑缝处加盖投标单位公章。**

十三、采购人将通过专家进行综合评审，充分考虑价格、服务方案、应急预案、人员设置和综合实力等因素，选择性价比最优的供应商，具体评审办法详见第五章。

十四、本招标文件解释权归采购人及上海市崇明区政府采购中心所有，当供应商对本招标文件有歧义时，本中心将依据“公开、公平、公正”原则作出相应解释。

十五、供应商提交的投标文件以及供应商与采购人就有关采购的所有来往书面文件均应使用中文；如果投标文件中有外文文件或资料的，必须同时提供其中文翻译，以便核实；供应商所提供的所有技术性能规格及参数，必须与制造厂家公布或确认的内容保持一致。

十六、本招标文件中出现带“★”条款的，均为实质性条款。

十七、凡出现下列情况之一者，该投标视作无效投标：

- (1) 许可类证书超出有效期的或超出经营范围的；
- (2) 供应商投标报价超过（大于）最高限价的；
- (3) 投标文件无法定代表人签字，或签字人无法定代表人的有效授权书；
- (4) 公开投标时未提供有效资格证明文件的（如法人授权书、身份证等）；
- (5) 无详细的投标报价表；



(6) 投标文件项目需求中的响应与事实不符或虚假投标的（须经全体评委一致认定。）；

(7) 带“★”条款出现负偏离的；

(8) 如符合带“★”参数的供应商少于3家的，本次招标按“实质性”响应少于3家处理，宣告招标采购失败；

(9) 投标文件出现招标文件中规定无效投标的其它商务或技术条款的。

十八、询问与质疑

1、投标人对招标活动事项有疑问的，可以向招标人提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对投标人的询问，招标人将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

2、投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招标人提出质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在其收到招标文件之日（以采购云平台显示的报名时间为准）起七个工作日内提出；对招标过程的质疑，应当在各招标程序环节结束之日起七个工作日内提出；对中标结果的质疑，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

投标人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，超过次数的质疑将不予受理。以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

3、投标人可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交投标人签署的授权委托书，并提供相应的身份证明。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

4、投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

(1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

(2) 质疑项目的名称、编号；



- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求;
- (4) 事实依据;
- (5) 必要的法律依据;
- (6) 提出质疑的日期。

投标人为自然人的,应当由本人签字;投标人为法人或者其他组织的,应当由法定代表人、主要负责人,或者其授权代表签字或者盖章,并加盖公章。

质疑函应当按照财政部制定的范本填写,范本格式可通过中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn>)右侧的“下载专区”下载。

5、投标人提起询问和质疑,应当按照《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第94号)及《上海市政府采购中心供应商询问、质疑处理规程》的规定办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《投标人须知》第十九条中第3条和第4条规定的,招标人将当场一次性告知投标人需要补正的事项,投标人超过法定质疑期未按要求补正并重新提交的,视为放弃质疑。

质疑函的递交可以采取邮寄、快递或当面递交形式。

6、招标人将在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复,并以书面形式通知提出质疑的投标人和其他有关投标人,但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7、对投标人询问或质疑的答复将导致招标文件变更或者影响招标活动继续进行的,招标人将通知提出询问或质疑的投标人,并在原招标公告发布媒体上发布变更公告。



第三章：项目需求

一、项目概况

（一）医院概况：上海健康医学院附属崇明医院 2022 年 1 月正式揭牌，是上海健康医学院直属附属医院，保留新华医院崇明分院、上海市崇明区中心医院冠名，是三级乙等综合医院，位于上海市崇明区城桥镇东门路 25 号。占地总面积：71252 平方米，总建筑面积：约 126000 平方米，电梯 35 部。

上海健康医学院附属崇明医院是一家医疗设施完善、服务环境优良、技术力量雄厚的集医疗、教学、科研和健康管理于一体的，承担崇明区临床医疗、医学教育、医学科研、公共卫生和突发事件紧急医疗救援任务的三级综合医院、上海市区域性医疗中心、新华崇明区域医疗联合体核心医院。

医院现有在职职工 1317 人，47 个临床医技科室，29 个病区。核定床位 1000 张。2023 年门急诊量 113.5 万余人次，出院病人 4.5 万人次，手术次数 1.04 万人次。

（二）工作时间：门诊时间为每日 7:30 至 16:30，急诊、住院为全天 24 小时开放。全年 365 天均根据医院需要提供服务（法定节假日需值班、备班）。

（三）服务涉及内容：院区无死角保洁服务、运送管理服务、配膳管理服务、电梯服务、学生宿舍管理、太平间服务等。

（四）基本情况

1、服务范围：上海健康医学院附属崇明医院全院（上海市崇明区城桥镇东门路 25 号）及东门路 557 号电大校区内 4 号、5 号宿舍楼。上海健康医学院附属崇明医院所有办公楼的物业服务包含 2024 年竣工交付的发热门诊。全院批复床位 1000 床；占地总面积：71252 平方米，总建筑面积：约 126000 平方米。营养食堂和职工食堂区域的保洁不在本次招标范围内。

2、建筑名称及面积：

（1）上海健康医学院附属崇明医院：南门路 25 号



楼号	建筑名称	面积 (m ²)
1 号楼	急诊楼	10775
2 号楼	门诊医技楼	19322
3 号楼	医技综合楼	6206
4 号楼	高压氧舱	232
5 号楼	肿瘤诊疗楼	1120
6 号楼	内科病房楼	28096
7 号楼	外科病房楼	17093
8 号楼	病房医技楼	12806
9 号楼	科教楼	16600
10 号楼	后勤保障楼	5382
11 号楼	黄家花园	1124
12 号楼	北门岗及服务部	286
13 号楼	发热门诊楼	510
14 号楼	新发热门诊楼	2992.37
15 号楼	洗衣房	969
16 号楼	老行政楼	918
	新老院区连廊	534
	直线加速器连廊夹层	842
合计		125807.37

(2) 宿舍区域：东门路 557 号电大校区

建筑名称	面积 (m ²)
4 号宿舍楼	1750
5 号宿舍楼	2355
合计	4105

(3) 总面积：129912.37 m²。

3、卫生间分布及面积：

建筑名称	卫生间数量	卫生间面积 (m ²)
急诊楼（病房卫生间）	17	79.49
急诊楼（除病房外）	26	286.495
门诊医技楼	26	319.55
医技综合楼	21	257.575
高压氧舱	1	7.285
肿瘤诊疗中心	2	28.6
内科病房楼（病房卫生间）	284	909.5
内科病房楼（除病房外）	38	156.15
后勤保障楼	10	210.05
7 号楼（病房卫生间）	112	572.32
7、8、9 号楼（除病房外）	66	841.825
黄家花园	2	22.15



北门岗及服务部	1	1.8
老发热门诊楼	9	35.2
新发热门诊楼（病房卫生间）	20	51
新发热门诊楼（除病房外）	13	143.14
洗衣房	2	9.52
老行政楼	3	35.61
合计	636	3887.77

4、地面：PVC 地板分布及面积、地面瓷砖面积

材质	地点	面积（m ² ）
病房区域 pvc 地面	6 号楼（除去电梯厅，卫生间，配餐间，污洗间面积）	15102
	7 号楼（除去电梯厅，卫生间，配餐间，污洗间面积）	8264
其他区域 pvc 地面	科教楼 3 层中心实验室	256
	8 号楼 5 层手术室	1760
	8 号楼 3 层 DSA 手术室	1300
	8 号楼 4 层中心供应室	544
	8 号楼 1 层药物配置	803
	7 号楼 5 层 SICU	977
	1 号楼急诊 4 层 ICU	768
	1 号楼急诊 2 层儿科	806
	1 号楼急诊 1 层抢救室急诊检验区域	510
	门诊楼 5 层内窥镜室	1510
	门诊楼 5 层专家门诊	249
	门诊楼 3 层人流室	109
	三号楼四层康复科	560
	2 号楼 DSA	172
pvc 面积合计		33690
地面瓷砖面积		72970

5、电梯：35 台开放时间及人员驻守时间

电梯编号	电梯安装位置	电梯类别	开发时间	驻守人员时间	层站
1 号楼 1 号电梯	急诊大楼大厅右梯	客梯	24 小时		5/5
1 号楼 2 号电梯	急诊大楼大厅左梯	客梯	24 小时		4/4
1 号楼 3 号电梯	急诊大楼大厅	客梯	24 小时		3/3
1 号楼 4 号电梯	急诊大楼污物梯	医废电梯	24 小时		4/4



2 号楼 1 号电梯	门诊大楼大厅左	客梯	7:00-17:30	7:30-11:00 、 13:00-16:30	5/5
2 号楼 2 号电梯	门诊大楼大厅右	客梯	24 小时		6/6
2 号楼 3 号电梯	门诊大楼东梯	医废电梯	7:00-17:00		5/5
2 号楼 4 号电梯	门诊大楼西梯	医废电梯	7:00-17:00		5/5
3 号楼 1 号电梯	3 号楼污物梯	医废电梯	7:00-17:00		4/4
3 号楼 2 号电梯	3 号楼大厅左	客梯	24 小时	7:30-11:00 、 13:00-16:30	4/4
3 号楼 3 号电梯	3 号楼、大厅右	客梯	7:00-17:30		4/4
6 号楼 1 号电梯	病房大楼西梯	医废电梯	6:30-17:00		10/10
6 号楼 2 号电梯	病房大楼中开饭梯	货梯	6:15-17:30		10/10
6 号楼 3 号电梯	病房大楼东梯	医废电梯	24 小时		10/10
6 号楼 4 号电梯	病房大楼大厅左 1	客梯	24 小时	7:30-11:00 、 13:00-16:30	9/9
6 号楼 5 号电梯	病房大楼大厅左 2	客梯	24 小时		9/9
6 号楼 6 号电梯	病房大楼大厅左 3	客梯	6:30-17:30		9/9
6 号楼 7 号电梯	病房大楼大厅左 4	客梯	6:30-17:30		9/9
7 号楼 7 号电梯	外科楼大厅右	医疗专用	24 小时	7:00-18:00	9/9
7 号楼 8 号电梯	外科楼大厅中	客梯	24 小时		9/9
7 号楼 9 号电梯	外科楼大厅左	客梯	24 小时		10/10
7 号楼 10 号电梯	外科楼开饭梯	开饭梯	6:15-7:30、 9:45-10:45 、 15:45-16:4	开饭时间有人驻守	10/10/20



			5		
7号楼11号电梯	外科楼污物梯	医废电梯	6:30-17:00		10/10
8号楼4号电梯	医技楼体检中心	客梯	24小时		2/2
8号楼5号电梯	医技楼大厅左	客梯	7:00-17:30		5/5
8号楼6号电梯	医技楼大厅右	客梯	7:00-17:30		5/5
9号楼1号电梯	科教楼大厅右	客梯	24小时		8/8
9号楼2号电梯	科教楼大厅左	客梯	7:00-17:30		8/8
9号楼3号电梯	科教楼专梯	客梯	24小时		9/9
10号楼12号电梯	后勤楼西货梯	货梯	24小时		2/2
10号楼13号电梯	后勤楼东客梯	客梯	24小时		4/4
发热门诊1	发热门诊东梯	医废电梯	24小时		3/3
发热门诊2	发热门诊大厅	病员电梯	24小时		3/3
发热门诊3	发热门诊西梯	医护电梯	24小时		3/3
发热门诊4	发热检验科对面	标本传达梯	24小时		3/3

二、服务要求

（一）本项目实施的依据和适用技术规范和规范性文件

国家和市政府颁发的有关物业管理的法律、法规、标准和规范性文件。包括但不限于：

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）
- 2、《物业管理条例》中华人民共和国国务院令第379号；
- 3、《物业服务定价成本监审办法（试行）》发改价格〔2007〕2285号；
- 4、《上海市物业管理优秀示范项目评选实施细则》；
- 5、上海市《非居住物业管理服务规范》（DB31/T1210-2020）；



6、《上海市生活垃圾管理条例》（上海市第十五届人民代表大会第二次会议于 2019 年 1 月 31 日通过）。

（二）综合管理

1、服务范围：负责项目的整体管理，制定工作制度和计划，确保服务内容达到采购人的要求。

2、工作职责：

（1）日常管理：建立健全各项管理制度。

（2）投诉接待处理：流程合理，及时处理，有回访制度和记录；

（3）接受配合外包服务监管：接受采购人各层级的监管及检查

（4）对外统筹与协调：接受采购人的领导，配合采购人相关部门共同完成指令任务。

3、总体要求

全面负责本项目的正常运作、内部管理、制度的建立、员工培训及考核、应急事件处理等工作。

4、具体工作要求：

（1）具有完善的日常工作流程。

（2）建立起实用、有效的管理体系，必须具有可操作性的完善的各岗位的作业规范和技术要求。

（3）投诉处理率 100%。接报投诉后 15 分钟内到场处理，有回访制度和记录。

（5）有明确的外包服务监管措施，达到委托合同规定的质量要求。

5、工作时间要求：根据采购人的工作时间安排，8 小时工作制，做五休二，确保 24 小时信息畅通，随时处理突发事件。

（三）环境保洁

1、服务范围



(1) 负责医院内所有建筑物室内、外（包括附属物、室内物品家具等）的卫生清洁工作，收集、清运垃圾。制订周详、具体、明确的室内外各部位保洁规范，严格按清洁标准及作业频度操作，并建立督查、保洁制度，为医院提供符合院感标准的消毒清洁服务。

(2) 各大楼内部各功能区域内房间、通道、大厅的地面、墙面、门窗、天花、设施、家具、设备的日常清洁消毒；外墙面及玻璃幕墙定期清洁；各大楼屋顶天台、平台、雨棚的日常清洁；楼宇间各连接通道等区域内的地面、生活垃圾、医疗废弃物的收集、暂存、运送；垃圾站的内部交接、垃圾处理、外运交接及垃圾房环境、设施的管理；室内外各停车场、车棚、通道马路、垃圾筒、指示牌、路灯、宣传廊等保洁。

(3) 专项服务工作—清洗保养：主要负责日常地面保养、清洗、抛光、补蜡，PVC 地板清洗打蜡、不锈钢上光等专项保洁；高处除尘（在确保安全措施到位前提下）；根据采购人要求进行深度强化专项工作；完成采购人交办的应急任务。

2、服务内容：

2.1 普通保洁服务内容

(1) 遵守医院及公司内各项规章制度、制度、服从公司的调配工作。

(2) 负责医院及宿舍楼室内、室外清洁卫生：包括内墙、玻璃、通风口、地面、室内家具、楼梯、走廊、通道、窗户、门、桌、椅、床、柜、宣传栏、洗手间、电梯间、公共通道和室外医院院落、道路的保洁工作及外墙清洁（仅清洁离地面约 2 米以下的外墙）。

(3) 按时巡视负责区域，每层要做到地面洁净、整洁、无纸屑、痰迹，墙面无蜘蛛网；卫生间清洁、干燥、无污垢、无锈斑、无异味、无漏水、无堵塞。有血迹、呕吐物、烟蒂等杂物及时清除，每天拖地板、走廊、楼梯两次，保持环境卫生整洁。

(4) 每天两次清扫洗涤间、污物间、垃圾筒，倾倒垃圾，做到垃圾袋装化，不滴漏。病人污物不乱倒，必须统一送污物暂存处进行处理。定时分类分拣和收集各类生活垃圾，按照院内指定地点存放。



(5) 病区床单元使用终末清洁、消毒、整理、加床拆除。住院大于二周床架清洁一次。

(6) 拆装送洗病区的窗帘和隔断帘。

(7) 不同区域使用相对应的清洁工具，按医院院感控制的要求对集中堆放的物料用颜色、字标等方式进行严格的分类摆放，以防止交叉感染。

(8) 保洁不包括高于 2 米以上的外墙清洗和爱卫会关于控制虫害的工作。

(9) 投标人提供保洁用的清洁剂、洗涤剂、消毒剂和地面保护材料，这些消耗品必须是通过国家卫生部或国家有关部门准予生产使用的，并符合医院感染控制的要求。

(10) 门诊大厅保证每天供应饮用水，如直饮机故障及时报修，并做好直饮机表面清洗工作。

(11) 保证病人每天两瓶开水，送水到床头，保证病人洗碗、洗脚水。

(12) 对人员出入频繁场所，进行不间断的走动保洁。

(13) 清扫、拖洗属于公共区域室内外的地面。

(14) 擦净、抹净各专用会议室、接待室等内的桌、椅台面、文件柜等家具。

(15) 清洗及保洁各楼层的洗手间、更换卫生纸、洗手液。抹净各类洁具等工作。

(16) 定时收集各楼层（公共区域）内的生活垃圾，并更换垃圾袋，定期清洁垃圾筒等，保持洁净。

(17) 配合医院控烟, 劝阻在本区域吸烟者；

(18) 仪表、仪容规范，挂牌服务，文明用语，改善服务态度，提高服务质量。

2.2 专项保洁服务内容

(1) 室内 PVC 地面保养：每年一次抛光、喷磨、刷洗、补蜡、全面打蜡。

(2) 公共区域的 PVC 地面清洗、养护：定期进行刷洗、每年一次抛光、喷磨、补蜡、全面打蜡。

(3) 医院玻化砖大理石每周进行清洁保养。

(4) 门急诊大厅洗地机洗地至少每天二次。



(5) 风口：对医院所有病区、部门的风口定期擦拭，每月至少一次；根据实际情况，必要时增加擦拭频次。公共厕所大扫除：高压水枪冲洗公共厕所（蹲位、小便池、墙面、隔断、地面、地毯等）每周至少一次。

(6) 按时清运、处理垃圾、定时高压冲洗收集站内外墙壁及地面、定期进行灭虫、消毒。

(7) 区域垃圾实行分类收集（干垃圾、湿垃圾、有害垃圾、可回收垃圾），从而达到更高层次的环保效果。

(8) 及时清扫大区域地面积水、垃圾、烟头等，使地面保持干净、无杂物、无积水等。

(9) 对公共道路上之汽车道闸、垃圾筒等定期清洁或清洗，停车场、地面道路定期高压冲洗。

(10) 定期对设施、设备各类金属表层或表面使用专用保洁剂或防锈处理，保持光亮洁净。

(11) 定期清扫各楼天台，外围景观水池清洗。

2.3 特殊保洁服务内容

2.3.1 手术室及 DSA 保洁内容：

(1) 每天配置浓度为 500mg/L 有效氯的消毒液，检测浓度合格后方可使用并登记。

(2) 环境清洁 ≥ 2 次/日，如仪器设备、家具如被血液、体液等污染，用湿纸巾擦拭后再用 500mg/L 有效氯溶液擦拭。

(3) 地面保洁 ≥ 2 次/日，如被血液、体液等污染，用湿纸巾擦拭去除后，再用 500mg/L 有效氯溶液拖地。

(4) 所有的物体仪器都需擦拭消毒；每日要清洁手术室的排风口；每周要擦拭每间手术室的墙壁包括无菌物品储藏室，复苏室和所有无影灯上方支架。手术房间终末处理后，检查确认后签字。

(5) 及时完成连台手术环境清洁消毒和当日手术终末环境清洁消毒，终末环境打扫应遵守院感的清洁消毒原则。

(6) 连台手术中地面有污物须用专用地巾用消毒液拖去污物，不可用扫帚扫地。床单位和器械台要用消毒湿纸巾擦拭，垃圾必须在手术室内将袋口扎紧，



先整理黑色垃圾袋、再整理黄色垃圾袋。

(7) 每日清洁所有房间包括手术间地面及无菌区内外走廊地面、办公区域、生活区域、污染区域的地面；擦拭手术间内家具、设备、仪器等， ≥ 2 次/日。

(8) 按科室要求定期对手术室进行大扫除，每周用皂水刷洗手术间及辅助房间、内外走廊、浴室、厕所等。

(9) 接送手术患者；取送手术辅料、被服衣裤、运送医用气体、运送待消毒灭菌器械到供应室、运送各类补液、运送生活垃圾。

2.3.2 监护病房特殊保洁内容

(1) 地面清洁：地面清洁需用地巾，每天对地面保洁 ≥ 2 次。

(2) 环境清洁：对设备带等环境物品每天清洁 ≥ 2 次。

(3) 完成仪器设备床单位的终末消毒。

(4) 每周对监护病房、办公室、生活区等进行一次大扫除。

(5) 每天倾倒医废垃圾并清洁消毒医废垃圾桶 ≥ 2 次。

2.3.3 血透室保洁内容：

日班保洁人员职责：

(1) 每天用含 1000mg/L 有效氯的拖把拖地两次，注意三区划分。

(2) 用过的尘推放入储物箱送洗涤中心清洗消毒，随时保持地面清洁干燥。

(3) 家属陪客区桌椅每天擦拭，床架每周二、三擦拭，设备带、窗台周一、四擦拭，清理家属等候区厕所每班一次；清理工作人员厕所每天二次。

(4) 每天中午清场时，请连班工人协助把每组机器挪开后拖净机器后面的死角。

(5) 每周五一次大扫除。

连班保洁人员职责：

(1) 每天早上 6:30 准时上班，为病人开门。

(2) 协助护士上机。

(3) 外送消毒物品和各种检验标本，领取科室所需物品。

(4) 及时清理垃圾，对外送和回收的被服进行认真清点登记。

(5) 将病人下机后的废透析器、皮条等及时处理，并分门别类套好垃圾袋。



(6) 上机时准点开门，协助患者安置好后将家属请至家属等候区；下机时待患者回血结束呼叫家属入内协助患者离开血透室。

(7) 病人下机后进行终末处理，和护士配合更换床单元。

(8) 每周五清洗所有污物桶并更换治疗车上小桶的垃圾袋，协助保洁工人做好科内的大扫除。

(9) 每天 18 点科内所有区域拖地一次。

2.3.4 内镜室保洁内容

(1) 负责各类内镜的洗消、超声探头清洗、清洗槽终末清洗消毒。

(2) 负责吸引瓶、吸引管清洗消毒。

(3) 内镜室环境保洁及垃圾分类。

(4) 运送各类辅料及消毒物品

(5) 内镜室内辅助麻醉师麻醉患者的推送。

(6) 纯化水加盐，每周清洁加盐桶，并记录。

2.3.5 供应室消毒人员内容

(1) 严格按照工作规范，合理使用各类防护用品。

(2) 严格区分三区，正确处理和放置各类物品。

(3) 严格执行消毒隔离制度和无菌操作规范。

(4) 正确规范的装卸载、灭菌各类器械包、敷料包等。

(5) 协助科室的管理工作，做好各类监测工作并记录。

(6) 保持工作区域的整洁，物品放置有序。

(7) 严格执行供应室制度，限制人员出入。

(8) 供应室消毒人员必须具备相关证书：特种设备：R1 快开门式压力容器操作证书、环氧乙烷和过氧化氢低温等离子体灭菌培训证书、压力蒸汽灭菌操作人员上岗证书。

(9) 可熟练操作计算机。

2.3.6 医废暂存点特殊保洁服务内容

按医院医疗废弃物处理管理制度对医疗废弃物进行分类、收集、运送和从储存要求。在收集医院废弃物时个人防护符合院感要求，正确规范操作医疗废弃物



可追溯信息化管理系统，与科室专人进行医疗废弃物移交，在移交过程中对医疗废弃物进行称重、贴标签，并检查医疗废弃物袋包装及标注内容符合要求方才收取，按医院废弃物处理管理制度指定路线进行运送，并做好医疗废弃物暂存点环境等维护；每日与收取医废公司专人进行对接转移，按《危险废物转移单》内容书写完整；保管好所有的交接记录。

3、总体要求：通过制定和执行各项操作规程，保证保洁清洁率达到 90%。

4、具体工作要求及工作频次

(1) 室外环境的保洁

项目及内容	质量标准	实施方案			
		日	周	月	季
地面	干净、整洁、无泥土、无垃圾、无废弃物、无明显积水，随扫落叶	巡回			
路牌、标志、指示牌	干净、无尘灰、无污渍		一次擦拭		
不锈钢玻璃门	干净、光亮、不积水			二次	
垃圾收集、清运	垃圾日产日清，集中清运	二次			
垃圾箱、垃圾桶	箱体内外四壁干净无污渍、箱口箱内外无垃圾、无异味、箱桶外表干净、无污渍、桶内垃圾超过 1/2 桶或发现有异味及时处理	一次清洗			
地沟清理、屋顶	干净、整洁、无泥土、无垃圾、无废弃物、无落叶			一次	
玻璃平台	干净、无尘灰、无污渍			一次	

(2) 公共区域保洁

项目及内容	质量检查标准	实施方案			
		日	周	月	季
走廊、过道	保洁明亮、无污迹、水迹、脚印	巡回			
门、窗、栏杆、扶手	保洁明亮、无积尘，适当使用光亮剂	巡回			
大花盆、盆景	盆体表面光亮保洁、盆内无烟蒂、杂物	巡回			
垃圾箱	表面保洁光亮，箱内废弃物及时清倒。	巡回			
通道内垃圾及垃圾袋	随收随扫，无污迹	巡回			
照明灯及附属设备	无尘灰、无污迹	巡回		一次清洗	
墙面、墙角四周	无尘灰、无污迹、无蜘蛛网	巡回			

(3) 办公室保洁



项目及内容	质量检查标准	实施方案			
		日	周	月	季
门、窗玻璃、窗台、窗柜、门柜、沙发、茶几、桌椅	干净、整洁、明亮、无尘灰	一次			
地面、废纸篓、物件	地面干净整洁、无尘灰、无脚印、无污渍、纸篓每天清倒，篓体干净、物件摆放整齐有序	巡回			
家具、灯具、电气设备	干净、整洁、光亮、无尘灰	一次		一次 上光	
花卉、盆景	盆体干净、光洁，盆内无异物	巡回			

(4) 卫生间保洁

项目及内容	质量检查标准	实施方案			
		日	周	月	季
门、窗、柜、墙面顶、墙面	干净、整洁、明亮无尘灰、污迹	一次			
室内地面、空间	无脚印、无污迹、无水迹、无异味	巡回	一次 清洗		
所有隔屏板	无尘灰、无污迹、水迹	巡回	一次 清洗		
便池、马桶、水斗、面盆、镜面	保洁、干净、无污迹、无污垢、无异味、污水管及下水道畅通	巡回			
手纸篓	清理、刷洗干净	巡回			

(5) 电梯及扶梯保洁

项目及内容	质量检查标准	实施方案			
		日	周	月	季
电梯、门表面、内壁、底面、天花板	无泥迹、无尘灰、无杂物、视感光亮	一次	一次 保养	一次 擦洗	
电梯通风口	干净、无尘灰	一次 巡回		一次	
楼梯台阶、扶手、栏杆	干净、无泥土、无尘灰、无杂物	巡回		一次 清洗	
室内空间	空气流通、清晰	喷香			

5、其它要求

- a. 根据《上海市生活垃圾管理条例》进行分类管理，合理设立分类垃圾桶，定时收集和及时清运，无满溢现象。
- b. 积极完成采购人交办的临时保洁任务。
- c. 负责承担本项目服务所需的清洁药剂、清洁工具等低值易耗品费。编制保洁设备用具和低值易耗品的采购和使用计划，合理掌握使用日常保洁耗材费用。

6、工作时间要求：根据采购人的工作时间安排。



（四）运送服务

1、据医院实际情况推行运送中心调度的工作模式。

2、运送中心

根据医院要求成立一站式患者转运服务中心，运送服务应采用线上调度方式，对临床各部门的运送服务需求快速响应，合理分配任务、及时传达、调度运送工作、跟进运送进度。并做好运送信息的记录，收集和反馈，每月形成运送服务报表，报送采购人审核备案。接电话时使用文明规范用语，及时准确完成运送工作。

3、病人运送

（1） 运送对象：不能行走的病人

（2） 服务认真、热情，不得与患者、家属及工作人员发生争执。

（3） 在运送病人之前必须核对病人的姓名、床位，询问病人病情，选择合适的运送车辆；确保运送途中病人医疗安全。

（4） 病人在输液过程中需进行检查运送，员工应询当班护士，确认后方可运送。

（5） 对于重症病人、特殊病人应在医护人员指导下或者陪同下进行运送。

4、标本运送

（1） 运送员工至负责病区收集运送标本必须持加盖标本运送箱、试管架等相关运送工具，对运送的标本加以固定和密封。

（2） 至病区后，核对相关标本数量及化验单据的数量。根据标本情况在医院规定的时限内将标本送至不同化验科室，严禁送错。运送期间注意运送安全，严禁与工作无关的人交谈，严禁奔跑，一旦出现意外，第一时间向负责领班进行汇报，严禁毁坏标本。

（3） 送至化验室后，化验室相关检验师对收到标本并进行签收。签收记录存档保存，运送箱每日用消毒溶液进行擦拭消毒，以待备用。

5、夜值班



- (1) 负责夜间紧急药品、仪器运送。
- (2) 做好晚夜间其余临时性工作。
- (3) 记录晚夜间次日上午工作内容并做好和调度员交接班工作。

6、运送服务内容及常规需求

- (1) 负责送病区内各种标本，各类申请单，做到准确、无误及时。
- (2) 负责领取供应病区各类检验标本容器。
- (4) 负责调换氧气瓶、调被服。
- (5) 负责送消毒包，领消毒物品，领外用药。
- (6) 负责送盐水、病区用药、倒垃圾。
- (7) 负责护送病人、预约各种单据。
- (8) 做好收送物品各种用单的登记和双方签名工作。

7、工作程序：

- a. 7：30—8：30 送垃圾、送标本、送检病人
- b. 8：30—9：30 领大输液第一液，送领消毒、送敷料、送应急标本。
- c. 9：30—10：00 领大输液第二液，巡视包干区域卫生，送应急标本。
- d. 10：00—11：00 领大输液第三液，预约送检单、记账，送应急标本、调氧气瓶、巡视包干区域卫生。
- e. 13：00—15：00 送检病人、送会诊单、领输液、剥出院病人床单、领敷料、调氧气瓶、送应急标本。
- f. 15：00—16：30 送小器材修理、送垃圾、送检急诊病人、送应急标本、收集医疗垃圾、送医疗废物单，卫生包干区配药室、休息室重点。

（五）配膳服务

1、工作要求：

- (1) 穿统一工作服，仪表规范整洁。
- (2) 具备相关的饮食营养知识，熟悉不同疾病对饮食的要求。
- (3) 具备基本的食品安全知识，了解食品卫生标准和操作规程。



(4) 具备良好的沟通和协调能力，能够与患者、医生和其他工作人员有效沟通。

(5) 规定配膳员进行订餐信息收集、信息统计、膳食准备、膳食配送、信息处理全流程操作细节、规范、如出现偷取餐食情况，必须对当班员工进行处罚，情况严重开除。

(6) 具备责任心和细致的工作态度，能够按时完成工作任务。

(7) 配膳人员必须具有有效的健康证。

2、工作时间： 6：00—11：30、16：00—17：30。

3、工作程序：

a. 6：00—7：30 开饭、洗饭碗并消毒、清洁饭车、烧泡开水。

b. 7：30—9：00 配膳室清洁，一桌一巾消毒。要求：配膳室无垃圾、台面、地面干燥，无水迹，物品摆放整齐。

c. 9：00—10：00 登记病房点菜，发点心。

d. 10：00—10：45 汇总饭菜单交营养室，并领取当餐病人饮食。

e. 10：45—11：30 开饭、洗碗并消毒、清洗饭车。

f. 16：00—17：20 护士站核饭账，作开饭前准备；开饭、洗饭碗并消毒。

g. 17：20—17：30 班后例会，签出下班。

(六) 电梯操作服务

1、现有电梯 35 台，电梯员工至少 8 人。各岗位上班时间见电梯明细表。

2、严格执行“ 电梯安全技术操作规程 ”保证医院内所有电梯的正常运行。电梯运行出现故障在第一时间报修。

3、电梯工需使用规范性的文明用语，微笑服务维持电梯乘坐的良好秩序，挂牌上岗，按规定着装。

4、遵守劳动纪律，报站清晰，有问必答，态度亲切和蔼。

5、主动照顾行动不便的病人进出电梯，禁止载运易燃、易爆物品，不得超载使用。

6、服从分配，听从指挥，不得擅自离岗位，接到信号及时接应乘客，对抢救危重病人需直放电梯时，应向其他乘客做好解释工作。



7、爱护电梯设施设备，认真填写每日电梯运行记录，做好交接工作。

8、做好轿厢内外清洁卫生工作，即接班上岗擦一把，空隙时间扫一把，下班之后拖一把。保证电梯轿箱内各类标识统一规范放置。每天清洁电梯轿箱。电梯门表面、内壁、底面、天花板、无污迹、无灰尘、视感光亮、无杂物、无烟蒂。

9、定期员工培训，上岗前必须作好岗前培训。

10、定期进行电梯应急救援演习并有记录。

（七）太平间服务

1、前往各病区接收尸体转运至太平间，填写尸体识别卡及相关登记、交班等。

2、妥善保存尸体、和殡仪馆对接，做好遗体转移的核对与登记。

3、根据死亡证办理移交手续，通知家属支付停尸费。

4、定期检查设施设备运行情况，保持冷藏设施运行良好，若有故障，及时报修。

5、太平间区域应及时上锁，禁止外来人员随意进出太平间。

6、做好太平间保洁等管理工作。

7、各病区冰袋发放。

8、太平间 24 小时值班制。

9、接受上级业务部门、民政、殡葬管理部门的监督与检查，严禁私自组织或参与殡葬相关服务，违者必究。

（八）宿舍管理服务

学生宿舍楼保证 24 小时有人值班；配合医院工作做好学生服务的相关工作；做好入住、退宿的登记工作、做好公共区域保洁工作、在规定时间内开关门；定期检查楼内公共物品损坏情况，并报送物业维修部。每天巡查宿舍内是否有大功率电走器使用，如有及时收起，敦促学员离开时拿走，发现宿舍有无安全隐患，每天检查消防设施是否完好，配合医院各部门做好安全检查。为学生解决生活中的困难，加强与医院管理部门沟通。

（九）控烟工作

参与控烟工作，积极履行好控烟监督员、巡查员职责；严格执行各项控烟规



章制度；定期对无烟环境进行监督检查；检查情况记录及时上报；对存在的问题提出整改措施；开展经常性巡查，负有劝阻来访者吸烟的责任；看到烟蒂及时主动捡拾，并有宣传控烟的责任；积极参加控烟知识培训。

（十）安全文明作业要求和应急处置要求

1、在提供服务期间为确保服务区域及周围环境的整洁和不影响其他活动正常进行，中标人应严格执行国家与上海市有关安全文明施工管理的法律、法规和政策，积极主动加强和落实安全文明施工及环境保护等有关管理工作，并按规定承担相应的费用。中标人若违反规定而造成的一切损失和责任由中标人承担。

2、中标人在项目实施期间，必须遵守国家与上海市各项有关安全作业规章、规范与制度，建立动用明火申请批准制度，安全用电等制度，确保杜绝各类事故的发生。

3、中标人在提供物业服务时，如配膳员必须持健康证上岗。中标人对其提供服务的人员的人身安全负责，对采购方、第三方的人身安全和财产安全负责。

4、中标人在提供物业服务时必须保护好服务区域内的环境和原有建筑、装饰与设施，保证环境和原有建筑、装饰与设施完好。

5、各投标人在投标文件中要结合本项目的特点和采购人上述的具体要求制定相应的安全文明施工措施。

6、建立突发事件应急处置方案，各类应急处置预案演练每年不得少于1次，防灾防火应急疏散演练、食物中毒应急演练和电梯困人演练每年不得少于2次，并做好相应记录。

（十一）文明创建工作

1、中标人要加强全体物业人员的培训，要提高创全思想认识，严格工作标准，各项措施和要求体现在日常工作中。

2、中标人要建立自检、互检、交接检工作机制，全面提升服务质量，打造自身质量品牌。

3、因为中标人的工作瑕疵或工作失误导致医院精神文明受到影响或被精神文明相关部门、检查组批评、责令整改或行政处罚等情形的，采购人将视情况对中标人服务质量进行相应考核，情节严重的，实行合同履行一票否决，采购人有权立即终止物业管理服务合同。



（十二）信息化管理

1、中标人应具有并使用物业管理方面的信息化软件，具有服务过程可追溯、信息实时采集、指令快速传达、人员及时调配及数据库管理等功能，能够切实提升中标人的服务质量，提高管理水平和增强应对突发事件的能力。

2、中标人应将非涉及商业机密的信息，根据采购人的需求无偿提供。

三、人员配备

（一）岗位设置一览表

序号	部门	工作区域	岗位名称	参考岗位数	工作时间	一周上班天数
1	管理	全院	经理	1	8小时/天	5天
		全院	经理助理	1	8小时/天	5天
		各条线	领班	5	8小时/天	7天
		全院	文员	1	8小时/天	5天
2	特殊科室	内镜室	保洁	4	7小时/天	7天
		药剂科	保洁	6	7小时/天	7天
		特需体检	保洁	2	9小时/天	7天
		血透	保洁	5	16小时/天	6天
		病理科	保洁	1	7小时/天	7天
		DSA	保洁	2	7小时/天	6天
		放疗	保洁	1	7.5小时/天	5.5天
		手术室	保洁	12	24小时/天	7天
3	住院部	内外科	保洁	34	7小时/天	7天
			配膳	22.5	7小时/天	7天
			外送	9	7小时/天	7天
		门诊	保洁	14	7小时/天	7天
		发热门诊	保洁	1	7小时/天	7天
		急诊	保洁	10	7小时/天	7天
			病区保洁	1	7小时/天	7天
			病区配膳	1	7小时/天	7天
			病区外送	1	7小时/天	7天
			抢救室	6	24小时/天	7天
		儿科	保洁	2	7小时/天	7天
			外送	0.5	7小时/天	7天
		放射科	保洁	3	7小时/天	7天
		西药房	保洁	1	7小时/天	7天
		化验室	保洁	3	7小时/天	7天
		B超	保洁	3	7小时/天	7天
4	公共区域	供应室	保洁	5	7小时/天	7天
		总值班室+宿舍	保洁	5	7小时/天	7天
		外环境	保洁	5	7小时/天	7天
		公共区域	保洁	4	7小时/天	7天
		专项	保洁	4	7小时/天	7天
		科教楼	保洁	2	7小时/天	7天
		废品库	保洁	1	7小时/天	7天
		医废	保洁	2	7小时/天	7天



		垃圾分类	保洁	2	7 小时/天	7 天
		收发报纸	运送	1	7 小时/天	7 天
5	运送	运送中心	运送	24	24 小时/天	7 天
			陪检	5	12.5 小时/天	7 天
6	电梯	电梯	电梯司机	8	11 小时/天	7 天
7	太平间	太平间	保洁	3	24 小时/天	7 天
合计				225		

(二) 配置要求

- 1、人员设置遵循“合理、必须、安全”的基本原则。
- 2、基于相应法律法规、行政规范的规定要求和行业的通行准则。
- 3、人员工作时间及岗位排班不得违反《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国劳动法》。
- 4、本项目物业服务岗位人数根据服务内容、要求匹配，确保服务质量达标。
- 5、投标方应针对医院实际现状及服务要求，根据自身业务胜任能力拟定配备员工人数，提供岗位人员配备清单。
- 6、所有服务人员须身体健康，无违法乱纪等被刑事或行政处罚的不良记录。
- 7、服务人员均需培训后方可上岗。
- 8、配置的人员必须相对固定，避免经常更换。

(三) 人员任职

1、总体要求

- (1) 现场管理与服务人员应符合入职审核的相关规定，均应通过政治审核，无任何刑事犯罪记录。
- (2) 管理和服务人员应按规定统一着装、着装整齐清洁，仪表仪容整洁端庄，佩戴标志、站姿端正、坐姿稳重，行为规范、服务主动。
- (3) 管理和服务人员在工作中应保持良好的精神状态，表情自然、亲切，举止大方、有礼，用语文明、规范，对待医院工作人员、患者及家属主动、热情、耐心、周到，并及时提供服务。
- (4) 建立对现场管理和服务人员的考评和奖惩制度，并提供具体的考评和奖惩的实施措施和办法，通过合理的激励机制，促使员工队伍优胜劣汰。

2、物业经理

- (1) 基本素质：身体健康，有责任心、事业心强，吃苦耐劳，爱岗敬业，



廉洁自律，具有很强的组织管理能力、协调能力和良好的心理素质。

(2) 自然条件：五官端正、身体健康、男性≤58 岁/女性≤53 岁。

(3) 文化程度：大专及以上学历。

(4) 经验要求：担任过二甲及以上医院类似项目的经理或负责人，并具有上述岗位 5 年以上的工作经验（需要提供采购方（采购人）的证明）。

3、领班

(1) 基本素质：身体健康，有责任心、事业心强、吃苦耐劳、爱岗敬业、廉洁自律，具有较强的组织管理能力和协调能力。

(2) 自然条件：五官端正、身体健康、男性≤60 岁/女性≤55 岁。

(3) 文化程度：具有初中及以上学历。

(4) 相关知识要求：熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，熟悉各项保洁工艺标准，熟悉各类保洁用品的使用功能，懂得保洁器械的使用和养护。

(5) 经验要求：担任过二甲及以上医院以上的类似项目的保洁领班，并具有上述岗位 5 年以上的工作经验（需要提供采购方（采购人）的证明）。

4、管理人员工作要求

(1) 每月制定员工培训考核计划（新员工经培训考核后方可上岗）；

(2) 隔月 10 号前向医院主管部门递交上月贵公司自查质量报告、员工培训记录及实际在岗人员确认表单；

(3) 如有投诉立即到现场，并予以解决，三天内出具处理报告交于医院主管部门；

四、考核管理办法和要求

（一）考核原则

各病区保洁人员日常工作归所在科室监督管理，公共区域及其他服务由医院总务科进行巡查监督。医院总务科、工会、保洁公司每月联合对卫生保洁、餐饮配送、运送中心、电梯运行、宿舍管理、太平间管理等进行不定期质量考核。

（二）考核小组

由总务科、工会组成。

（三）考核办法及支付方式

考核情况权重保洁卫生占 35%，运送、医废占 25%，电梯、配膳、宿舍、太



平间占 40%分值计算，最后由总务科进行得分汇总，并书写整改要求交项目经理，项目经理落实整改，下月作为重点复查项目，总务科根据服务质量考核标准进行评分，总分 100 分。

90 分（含）以上：足额支付当月物业服务费用。

85—89（含）：扣当月物业服务费用 20000 元。

80—84（含）：扣当月物业服务费用 30000 元。

70—79（含）：扣当月物业服务费用 40000 元。

69 分及以下：扣当月物业服务费用 60000 元，并约谈法人；

全年月度考核平均得分在 75 分以下，医院将终止与中标人的下一年度合同。

由于物业公司管理服务工作不到位，被新闻媒体曝光、人民来信、来访、电话投诉，情况属实对医院造成不良影响的，扣当月物业服务费用 2000 元-6000 元/次。

由于物业公司管理服务工作不到位，在上级组织的检查中不合格或受到批评的，扣当月物业服务费用 1000 元-4000 元/次。

物业公司工作人员出现违纪违规行为，参考医院奖惩制度从当月物业服务费用中扣除。（如院内违规吸烟、违规停放电瓶车）。



上海健康医学院附属崇明医院考核表（保洁卫生）权重 35%

名称	考核项目	考核标准	分值	考核分	扣分原因
文明服务 10 分	服务规范	规定着装、统一佩带胸牌、仪容整洁、礼貌待人、文明用语	2		
		工作微笑、热情主动、不推诿，不乱吸烟、主动劝烟	2		
	劳动纪律	按时上班不迟到、早退和缺勤	2		
		当班期间做到不喝酒、不吃零食、不闲聊、不干私活	2		
		执行各项安全操作规程好	2		
病区保洁 40 分	地面、墙壁、墙角、楼梯、不锈钢、踢脚线、风口	无污迹、无积尘、无烟蒂、无蜘蛛网、地面清洁	5		
	门、窗、标识牌、天花板	无污迹、无尘、无渍、有光泽、无安全隐患	5		
	病床、床头柜、消防箱、设备带、照明、电源装置	无污迹、无尘、无渍	5		
	垃圾篓、便器浸泡池、便器消毒	定时清理、无外溢、垃圾篓内、外干净、定时、消毒液配比浓度准确	5		
	卫生间：马桶、便池、洗手盆、台面、镜面、龙头、门百页、换气扇、淋浴房（门、玻璃、门槽）	无污垢、无尘、无霉斑、有光泽、无明显异味	5		
	污洗室	无污垢、无尘、无霉斑、保洁工具摆放整齐、符合要求	5		
	手卫生、床单元终末处理规范	处理完垃圾污物必须洗手，终末用消毒液擦拭床单元并清理相关物件	5		
	节能工作	做好宣传，按规定关好照明灯和窗	5		
门急诊保洁 20 分	大厅、候诊区卫生	地表洁净、无污迹、纸屑、陈旧烟头，墙面、大理石立面、天花板、消火栓箱外，开关贴角线表面无灰尘，候诊区候诊椅洁净，电视、电子屏计算机、烟筒无积灰，垃圾桶污物量不超过桶体 2/3，内外表面干净，四周无烟头	5		
	诊室卫生	门急诊诊室内墙地面无污渍、纸屑，各诊室大门、通道门无尘土、污迹，诊室内桌椅无积灰、污渍	5		
	门急诊厕所	卫生间：马桶、便池、洗手盆、台面、镜面、龙头、门百页、换气扇无污垢、无尘、无霉斑、有光泽、无明显异味	5		
	楼道、顶棚卫生	地面无尘土、痰渍、碎纸、陈旧烟头、杂物，天花板无污迹、蜘蛛网，扶梯无尘土，底层窗玻璃、玻璃顶棚洁净明亮	5		



外环境	院区道路环境	道路整洁烟蒂较少、落叶无堆积、无杂草、无杂物	10		
20 分	扫地车管理	正确使用扫地车进行院区保洁并做好扫地车日常保管	10		
楼顶	屋顶	楼顶无堆积、无杂草、无杂物	10		
10 分					

上海健康医学院附属崇明医院考核表（运送、医废）权重 25%

名称	考核项目	考核标准	分值	考核分	扣分原因
文明服务 10 分	服务规范	规定着装、统一佩戴胸牌、仪容整洁、礼貌待人、文明用语	2		
		工作微笑、热情主动、不推诿，不乱吸烟、主动劝烟	2		
	劳动纪律	按时上班不迟到、早退和缺勤	2		
		当班期间做到不喝酒、不吃零食、不闲聊、不干私活	2		
		执行各项安全操作规程好	2		
运送服务 60 分	预约、送检查患者、标本	安全、及时、准确、无遗漏、协助做好对危重病人护送	10		
	各类检查单、会诊单、报告单	准确、及时、无遗漏、有签收、无错送	10		
	推车、轮椅、医用垃圾柜、敷料车	无污迹、无损坏、定期保养、定时消毒	10		
	爱护公物，及时发现设施故障	主动汇报护士长协助做好报修工作	10		
	领输液、领消毒、领敷料、药品运送	准确、及时、无遗漏、无错送、无推诿	10		
	治疗室、休息室、库房清洁	无污垢、无尘	10		
医废处置 30 分	医废运送	正确使用医废信息系统、准时收取、运送路线准确、交接单不漏填、防护设施符合要求、运送车及时消毒、清洗	10		
	医废暂存处	各类废物分类放置、室内按时消毒、清洗、关好纱门窗、及时汇总各科废物	10		
	污物桶、医疗废弃物桶、医用废物交接符合要求	无污垢、无霉斑、无异味、定期消毒、医废交接正确、可利用废物及时收集	10		



上海健康医学院附属崇明医院考核表（电梯、配膳、宿舍、太平间）权重 40%

名称	考核项目	考核标准	分值	考核分	扣分原因
电梯 25 分	做好轿厢电梯的清洁卫生工作	无污物、及时清洗、定期清洁、保持空气清新	5		
	电梯操作符合规范	电梯操作符合规范，在岗在位、报站服务主动热情	5		
	电梯发生故障要及时报修	发现问题，及时报修，不发生带病运行	5		
	服务规范	规定着装、统一佩戴胸牌、仪容整洁、礼貌待人、文明用语	5		
	劳动纪律	按时上班不迟到、早退和缺勤、执行各项安全操作规程好	5		
配膳服务 25 分	治疗饮食服务规范	熟悉治疗饮食种类、发放饮食时需核对并送至病人床边、不吃病人剩余饭菜	5		
	对新病人主动、负责及时加饭菜	主动热情向新病人介绍菜谱和开饭时间，添加饭菜准确及时	5		
	饭车、餐盘、配膳间清洁消毒和卫生工作	配膳间台面、地面整洁干净、物品摆放整齐、准确及时清洗、消毒餐具，消毒液浓度配制准确、正确使用配餐车并及时做好消毒工作	5		
	服务规范	规定着装、统一佩戴胸牌、仪容整洁、礼貌待人、文明用语	5		
	劳动纪律	按时上班不迟到、早退和缺勤、执行各项安全操作规程好	5		
宿舍管理 25 分	宿舍卫生	无污迹、无积尘、无烟蒂、无蜘蛛网、地面清洁	5		
	卫生间：马桶、便池、洗手盆、台面、镜面、龙头、门百页、换气扇、淋浴房（门、玻璃、门槽）	无污垢、无尘、无霉斑、有光泽、无明显异味	5		
	安全管理	做好宿舍安全管理检查，发现违禁品、电器等及时上缴并登记	5		
	服务规范	规定着装、统一佩戴胸牌、仪容整洁、礼貌待人、文明用语	5		
	劳动纪律	按时上班不迟到、早退和缺勤、执行各项安全操作规程好	5		
太平间管理 25 分	职业道德	严守职业道德规范、无重大违规行为，能与死者家属正常沟通、无纠纷	5		
	卫生保洁	无污迹、无积尘、无烟蒂、无蜘蛛网、地面清洁	5		
	设备设施	确保太平间设备设施正常运行，发生设备故障及时上报修理	5		
	尸体保管	做好尸体管理工作，无瞒报、漏报等情况发生，严格执行医院上报管理制度	5		
	登记管理	按要求做好尸体登记管理，记录无漏登、错登，发现遗漏物品物品及时上报	5		



五、商务要求

（一）报价要求

为保证物业服务的质量，投标供应商应按照以下的要求进行报价，并制订详细的物业方案。投标报价应包括以下内容：

1、 人员费用，应包括：工资、法定节假日及日常加班费、国家规定的缴金、其他投标人认为必要的费用，各类费用应符合国家、地方相关管理部门的规定。

2、 办公费用，对本项目管理与服务所产生的应当的办公用品费、交通费、服装费（服装应符合采购人规定的要求）、通讯费等，以及质量体系所产生的相关费用。

3、 清洁卫生费用，包括但不限于：清洁卫生用品（垃圾袋、医废垃圾袋、地板蜡、去蜡水、茉莉花香水、洁厕剂、地面清洁剂、洗衣粉、洗洁精、钢丝球、不锈钢光亮剂、百洁布等）、工具（榨水车、警示牌、马桶刷、拖把、扫帚、手套、熟料水桶、簸箕、尘推杆、尘推罩、毛巾、雨鞋、长柄刷）。

4、 公众责任险。（中标人应承诺承担所服务区域的公众责任险）

5、 投标企业认为必要的其他费用。

6、 税金。

7、 投标报价应是固定不变的。如医院因服务面积减少或增加，变化的面积占总建筑面积的比率，物业服务费按变化比率进行支付调整。

（二）专项委托服务

1、本物业的服务合同不得转让，分包。

2、高层外墙清洗不含在本合同内。

（三）设备配备要求

采购人不提供服务过程中所需的各类设备，中标人需自行携带并投入本项目使用，包括但不限于以下各类设备：

吸水机、全自动洗地机、清洗机、电动扫地车、高压水枪、平台梯、三轮保洁车、石面打磨机、手持吸尘器、驾驶式洗地机、驾驶式扫地机、吸尘吸水机、吸尘器、电动清运车等。

（四）其他要求



为了本项目服务工作的稳定和有序，中标人应承诺中标后在人员聘用时，优先聘用现有物业工作人员。同时如有人员变动，应确保年变化率低于 15%。

（五） 招标限价及期限

招标限价：1450 万元/年，本项目服务期限为三年，采取一次招标三年有效，分三个年度分别签订合同的方式实施。本次投标报价为一年费用，投标报价应包括本项目规定的全部管理、作业所发生的一切费用，三年内合同价不随上海市最低工资及社保改变而变化，物业服务岗位人数根据服务内容、要求相匹配，确保服务质量达标。各投标人应根据招标内容，结合自己的管理经验、水平和市场风险经测算后确定年度服务总费用后报价。本项目在通知书发出后，采购人和中标供应商按照项目招投标结果签订第一年度合同，之后，在上一年度合同到期后，采购人对中标供应商的工作进行考核，考核通过的，双方续签下一年度合同。供应商须承诺第二年和第三年签订的采购合同价保持不变。



第四章：合同主要条款指引

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

[供应商信息-联合体]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整（[合同中心-合同总价大写]）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。



2. 2 服务地点

2. 3 服务期限

本服务的服务期限：**[合同中心-合同有效期]**。

3. 质量标准和要求

3. 1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3. 2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的10个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5. 2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5. 3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。



6. 保密

6.1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

7. 付款

7.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7.2 本合同款项按照以下方式支付。

7.2.1 付款内容：（分期付款）

7.2.2 付款条件：

[合同中心-支付方式名称]

按照月度考核月度支付，月度考核分数在 90 分（含）以上的足额支付当月物业服务费用，不满 90 分的扣除相应物业服务费用。年度物业服务的总费用，按照区财政局要求开展的成本绩效评估情况进行核算，若成本绩效评估价大于等于中标价，以中标价支付，若成本绩效评估价低于中标价，以成本绩效评估价支付。全年月度考核平均得分在 75 分（不含）以下，医院将终止与中标人的下一年度合同。详见第三章。

8. 甲方（甲方）的权利义务

8.1、甲方有权在合同规定的范围内享受，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8.2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8.3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8.4 甲方在合同规定的服务期限内义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8.5 当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以



便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8. 6 如果甲方因工作需要调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

9. 6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

(1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。

(2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规



格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。

(3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11. 履约延误

11.1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11.2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。

11.3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12. 误期赔偿

12.1 除合同第13条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

13.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13.3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施



履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14. 履约保证金

14.1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为元人民币的履约保证金。履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三十天内有效。在全部服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

14.2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行承担。

14.3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

15. 争端的解决

15.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

15.2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

15.3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

16. 违约终止合同

16.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16.2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

17. 破产终止合同

17.1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知



乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

18. 合同转让和分包

18.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

19. 合同生效

19.1 本合同在合同各方签字盖章并且甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

19.2 本合同一式份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

20. 合同附件

20.1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

20.2 本合同附件与合同具有同等效力。

20.3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

21. 合同修改

21.1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

[供应商法定代表人-联合体]

合同签订点:网上签约



第五章：评 审 办 法

一、主要政策

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。

列入财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》中强制采购类别的产品，按照规定实行强制采购；列入财政部、发展改革委、生态环境部发布的《节能产品政府采购品目清单》和《环境标志产品政府采购品目清单》中优先采购类别的产品，按规定实行优先采购。

中小企业按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业投标应提供《中小企业声明函》。享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小型、微型企业，监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

如果有国家或者上海市规定政府采购应当强制采购或优先采购的其他产品和服务，按照其规定实行强制采购或优先采购。

非预留份额专门面向中小企业采购的项目或包件，对小微企业报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审；非预留份额专门面向中小企业采购且接受联合体投标或者允许分包的项目或包件，对于联合协议或者分包意向协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的投标人，给予其报价一定比例的扣除，用扣除后的价格参与评审。以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。中小企业投标应提供《中小企业声明函》。



二、评审办法

本项目评审采用综合评分法。满分为 100 分（不包括附加分）。本项目评标委员会由 7 人组成，其中 6 人由上海市政府采购专家咨询库中随机抽取产生，1 人由采购人代表担任。

中标候选人推荐办法：评标委员会成员对所有的投标文件进行独立评审、评价、打分，得出每一投标人的评语、评分。在专家评分后，供应商的最终得分按照如下方法计算：将所有专家的分进行加和除以专家数量。按供应商最终得分的高低依次排名，推荐出中标候选人，若得分相同的，按投标报价由低到高顺序排名。得分且投标报价相同的，则由评标委员会按照少数服从多数原则投票表决。

三、评标程序

首先由评标委员会根据本项目的采购公告和招标文件的相关要求进行符合性检查，符合性检查合格的投标人方可进入商务分和技术分的评审，符合性检查不合格的投标人不能进入商务分和技术分的评审，应作为无效投标处理。

四、评分细则

本评分细则满分 100 分，平均分保留小数点后两位。

项目内容	评分标准	分值	主/客观分
报价分	以满足招标文件要求（指带★参数）且投标价格最低的报价为评审基准价，其商务分为满分。 其他投标人的商务分 = (评审基准价/报价) × 20	20分	/
需求理解	根据投标人提供的针对本项目需求的理解程度、分析程度进行综合打分。要求理解透彻，分析全面。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5分	主观分
整体服务方案	保洁服务方案：服务方案内容完整合理，能针对医院的特殊性，有较强的针对性和可操作性，方案应体现科学性和创新性，促进医院可持续发展。根据投标人提供的服务方案进行综合评审。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分
	运送服务方案：服务方案内容完整合理，能针对医院的特殊性，有较强的针对性和可操作性，方案应体现科学性和创新性，促进医院可持续发展。根据投标人提供的服务方案进行综合评审。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分



	配膳服务方案：服务方案内容完整合理，能针对医院的特殊性，有较强的针对性和可操作性，方案应体现科学性和创新性，促进医院可持续发展。根据投标人提供的服务方案进行综合评审。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分
	宿舍管理服务方案：服务方案内容完整合理，能针对医院的特殊性，有较强的针对性和可操作性，方案应体现科学性和创新性，促进医院可持续发展。根据投标人提供的服务方案进行综合评审。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分
	电梯司机服务、太平间服务方案：服务方案内容完整合理，能针对医院的特殊性，有较强的针对性和可操作性，方案应体现科学性和创新性，促进医院可持续发展。根据投标人提供的服务方案进行综合评审。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分
人员设置	投标人提供的项目负责人管理能力及资格证书（包括：学历证书、资格证书、荣誉证书）等情况进行综合打分。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分
	一般服务岗位人员的数量和素质的优劣。人员来源是否合法合规，人员管理机制是否合理综合评审。 好得 4 分，较好得 3 分，一般得 2 分，差得 1 分，未提供不得分。	4 分	主观分
应急预案	根据投标人提供的处理突发事件方案（如：应对突发事件的应急人员，应急响应时间、应急处置方案等）进行综合打分。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分
服务质量保障措施	根据投标人提供的服务质量保证措施、投诉处理和及时整改方案等是否合理、及时有效、有针对性进行综合打分。 很好得 6 分，好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	6 分	主观分
提供的各类规章制度	根据投标人提供的各类规章制度是否全面、合理、科学进行综合打分。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分



考核机制奖惩措施	根据投标人提供的对本项目的考核机制、奖惩措施是否合理、有针对性进行综合打分。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分
工具设备设施及耗材配置方案	根据投标人投入的日常管理工作必需的工具设备设施及耗材配置情况进行综合打分。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分
台账资料管理、培训方案	根据服务书面资料、工作日志等的工作制度、管理措施完整性、合理性、培训方案内容综合打分。 好得 5 分，一般得 4 分，较差 3 分，差得 2 分，很差得 1 分，未提供不得分。	5 分	主观分
管理体系认证	ISO9001 质量管理体系认证；ISO14001 环境管理体系认证；ISO45001 职业健康安全管理体系认证；每提供 1 个有效证书得 1 分，最高 3 分。	3 分	客观分
信息化服务软件	信息化服务系统成功经验案例。拥有一个信息化服务的案例（提供业主证明）得 1 分，总共 3 分。	3 分	客观分
类似项目业绩	投标人 2022 年 1 月 1 日以来承接的有效类似项目业绩。每有一个有效业绩得 2 分，最高得分为 4 分。须提供合同扫描件，否则不得分。 是否属于有效类似业绩由评委根据投标人业绩项目的服务内容、技术特点等与本项目的类似程度进行认定。	4 分	客观分

说明：

1、投标人不得以低于成本的报价竞标。如果评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得投标报价可能低于其成本的，将要求该投标人作书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或不能提供相关证明材料的，评标委员会将认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标作无效投标处理。

2、投标人对评分细则中相应部分没有承诺的，评委可按评分细则中最低分进行打分。

3、如符合带“★”参数的供应商少于 3 家的，本次招标按“实质性”响应少于 3 家处理，宣告招标采购失败。

4、评标委员会推荐一名专家担任评标组长，负责起草评标结论。



第六章：投标文件清单及投标文件有关格式

一、投标文件清单

- 1、 投标文件编制说明、企业介绍；
- 2、 承诺函（后附格式）；
- 3、 开标一览表（后附格式）；
- 4、 投标报价分类明细表（后附格式）；
- 5、 法定代表人证明书（后附格式）；
- 6、 法定代表人授权书（后附格式）；
- 7、 各类证照扫描件（包括：如营业执照、资质证件、股东组成等）；
- 8、 中小企业声明函（后附格式）；
- 9、 残疾人福利性单位声明函（后附格式）；
- 10、 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（后附格式）；
- 11、 服务方案；
- 12、 投标人基本情况简介（后附格式）；
- 13、 投标人与物业管理服务相关的资质等证书汇总表（后附格式）；
- 14、 主要管理制度一览表（后附格式）；
- 15、 人员来源一览表（后附格式）；
- 16、 本项目日常消耗材料明细表（后附格式）；
- 17、 项目经理情况表（后附格式）；
- 18、 主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表（后附格式）；
- 19、 拟投入本项目的主要设备一览表（后附格式）；
- 20、 类似项目业绩（后附格式）。

注：投标文件应包括但不仅限于以上所列内容。



二、附件：投标文件有关格式 承诺函

致：上海健康医学院附属崇明医院：

上海市崇明区政府采购中心：

1. 在考察本项目现实情况并仔细阅读招标文件并充分理解、考虑到可能存在的风险因素后，我们愿意按开标一览表中所报的单价、费率的价格和计算程序进行价款计算并定为合同价款。该总价已包括了业主要求完成的所有采购任务。一旦我公司中标，除非业主要求更改，将最终作为结算价，一次包死，不予调整。

（采购量变更的除外）

2. 我们保证在签定合同后、承诺的日历天内（包括星期日、假期及恶劣天气）或按合同而延长的时间内完成上述任务。

3. 我们已注意到招标文件中的各项要求，我们承诺将完全考虑和接收业主提出的所有条件，并已在费用和措施中予以充分考虑。

4. 我们理解贵方不一定接受我方的投标，亦不会要求贵方解释选择或否决任何投标的原因。

5. 我方理解贵方不支付我方在投标中的任何费用。

6. 我方保证所提交的一切资料均真实、合法、有效。

7. 与本项目有关的、由国家、市、县各级各部门发布的各类法律、法规、规定及其他文书，我方将予以遵守，如有违反，愿意承担由此引发的各类法律责任。

投标单位名称：_____（公章）

地 址：_____

法人或被授权人签字：_____

日 期： 年 月 日



开标一览表

项目名称：上海健康医学院附属崇明医院物业管理服务项目

最高限价：14500000 元。本次报价周期为 1 年（12 个月），三年合同价格保持一致。

上海健康医学院附属崇明医院物业管理服务项目包 1

项目名称	一年价格（人民币元）	是否承诺三年报价一致（是或否）	备注	最终报价（总价、元）

说明：

投标文件有效期：自开标之日起_____日

投标人是否为福利企业：_____

投标单位名称：_____（公章）

法人或被授权人签字：_____

日期： 年 月 日



投标报价分类明细表

序号	分类名称	年报价费用	说明	备注
1	人员费用			详见明细（ ）
2	办公费用			详见明细（ ）
3	秩序维护费用			详见明细（ ）
4	清洁卫生费用			详见明细（ ）
5	公众责任险			详见明细（ ）
6	投标企业认为必要的其他费用			详见明细（ ）
7	利润		需填写该项目占报价的百分比	详见明细（ ）
8	税金		需填写该项目占报价的百分比	详见明细（ ）
报价合计				

说明：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元/年，精确到分。

（2）投标人应按照《投标人须知》和《项目需求一览表》的要求报价。

（3）投标人应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。

（4）分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

（5）以上列项如无，可用 0 表示，但不得变更内容及顺序。



法定代表人证明书

致：_____

兹证明_____（姓名），性别_____年龄_____身份证号
码_____，担任我公司_____（职务），系本
公司的法定代表人。

致

礼！

投标单位名称：_____（公章）

日期： 年 月 日

（请粘贴法定代表人的身份证
正面原件扫描件）

（请粘贴法定代表人的身份证
反面原件扫描件）



法定代表人授权书

本授权书声明：注册于_____的_____公司的
在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权
（单位）的在下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为
本公司的合法代理人，全权委托其前往上海市崇明区政府采购中心办理
_____（采购项目名称编号）投标活动，并代表
我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务
和签署相关文件。我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵中心收到我方撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人
在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。除我方书面撤销授权
外，本授权书自投标截止之日起直至我方的投标有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

授权人签字：_____

身份证号码：_____

代理人（被授权人）签字：_____

代理人（被授权人）身份证号码：_____

单位名称（公章）：_____

日 期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

（请附被授权人的身份证
正面原件扫描件）

（请附被授权人的身份证
反面原件扫描件）



公司股东组成基本情况表

企业名称:

注册资金:

注册地址:

实际经营地址:

序号	股东名称 (姓名)	投资者法人代表	企业代码或身份证号	联系电话	持股比例	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

说明: 企业股东超过 10 个的, 仅需填列前 10 大股东即可。

填报人:

联系电话:

填报时间:

公司声明: 本公司填写的《股东组成基本情况表》真实、有效, 如有虚假, 则本公司同意按照虚假报价处理。

年 月 日



中小企业声明函

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

（标的名称），属于物业管理行业；承接企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

说明：（1）本声明函所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

（2）本声明函所称服务由中小企业承接，是指提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，否则不享受中小企业扶持政策。

（3）从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

（4）中标供应商为中小企业的，本声明函将随中标结果同时公告。



(5) 投标人未按照上述格式正确填写《中小企业声明函》的，视为未提供《中小企业声明函》，不享受中小企业扶持政策。

注：行业划型标准：

(十四) 物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。



残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位安置残疾人____人，占本单位在职职工人数比例____%，符合残疾人福利性单位条件，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

说明：根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

- （1）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；
- （2）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；
- （3）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；
- （4）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；
- （5）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

中标人为残疾人福利性单位的，本声明函将随中标结果同时公告。

如投标人不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。



财务状况及税收、社会保障资金 缴纳情况声明函

我方（供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）：

日期：



投标人基本情况简介

（一）基本情况：

1. 单位名称：
2. 地址：
3. 邮编：
4. 电话/传真：
5. 成立日期或注册日期：
6. 行业类型：

（二）基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

1. 实收资本：
2. 资产总额：
3. 负债总额：
4. 营业收入：
5. 净利润：
6. 上交税收：
7. 从业人数：

（三）其他情况：

1. 专业人员分类及人数：
2. 企业资质证书情况：
3. 其他需要说明的情况：

我方承诺上述情况是真实、准确的，我方同意根据招标人进一步要求出示有关资料予以证实。

投标人授权代表签字：_____

投标人（公章）：_____

日期：_____ 年 _____ 月



投标人与物业管理服务相关的资质等证书汇总表

序号	资质等证书名称	数量	详细内容所在 投标文件页次	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
.....				



主要管理制度一览表

序号	管理制度名称	执行起始时间	备注
.....			



人员来源一览表

序号	岗 位 名 称	数 量	人 员 来 源
.....			

说明：“人员来源”是指：本企业在职职工、前物业留用人员、招聘人员、派遣工和临时工等。



本项目日常消耗材料明细表

项目名称：

序号	材料名称	品牌	供应厂家	单价/单位	月消耗量	小计	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
.....							



项目经理情况表

姓名		出生 年月		文化 程度		毕业 时间	
毕业院校和专业			从事物 业管理 服务工 作年限			联系 方式	
职业 资格			技术 职称			聘任 时间	
<p>主要工作经历：</p> <p>主要管理服务项目：</p> <p>主要工作特点：</p> <p>主要工作业绩：</p> <p>胜任本项目经理的理由：</p> <p>本项目经理管理思路和工作安排：</p> <p>本项目经理每周现场工作时间：</p>							
更换项目经理的方案							
<p>更换项目经理的前提和客观原因：</p> <p>更换项目经理的原则：</p> <p>替代项目经理应达到的能力和资格：</p>							



主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

项目名称：

项目组 成员姓名	年龄	在项目组 中的岗位	学历和毕业 时间	职称及 职业资格	进入本单 位时间	相关工作 经历	联系方式
.....							



拟投入本项目的主要设备一览表

序号	设备名称	型号规格	数量	设备使用 年限	已使用 时间	设备来源		
						本单位 所有	租赁	其他
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								



类似项目业绩

序号	年份	项目名称	物业类型	项目建筑面积 (m ²)	合同金额 (万元)	管理年限	用户情况		
							单位名称	经办人	联系方式
1									
2									
3									
...									

说明：（1）提供 2022 年 1 月 1 日以来承接的有效类似项目。

（2）需提供类似项目的合同扫描件，合同扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、服务日期等合同要素的相关内容，否则不算有效的类似项目业绩。

投标单位名称：_____（公章）

法人或被授权人签字：_____

日 期：_____ 年 月 日