

## 第三章 招标项目技术、服务、商务及其他要求

（注：当采购包的评标方法为综合评分法时带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。）

（注：当采购包的评标方法为最低评标价法时带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。）

### 3.1 采购项目概况

本项目共 1 个包，选择供应商为成都东部新区三岔中心卫生院（成都东部新区第三人民医院）提供 2024 年物业管理服务。

### 3.2 服务内容及服务要求

#### 3.2.1 服务内容

采购包 1:

采购包预算金额（元）: 1,500,000.00

采购包最高限价（元）: 1,500,000.00

序号	标的名称	数量	标的金额 (元)	计量 单位	所属 行业	是 否 涉 及 核 心 产 品	是 否 涉 及 采 购 进 口 产 品	是 否 涉 及 采 购 节 能 产 品	是 否 涉 及 采 购 环 境 标 志 产 品
1	2024 年物业管理服务采购项目	1.00	1,500,000.00	项	物业管理	否	否	否	否

#### 3.2.2 服务要求

采购包 1:

标的名称: 2024 年物业管理服务采购项目

参数性质	序号	技术参数与性能指标
★	1	一、服务内容及服务要

		<p>求</p> <p>(一) 保洁服务要求</p> <p>(1) 环境清洁工作内容</p> <p>1、门诊大楼、住院部、新住院部、公共卫生服务中心的门窗、楼梯、天花板、墙面及地面的清洁卫生,并随时保洁。</p> <p>2、每天三次(早、中、晚)收取各科室的垃圾(包括医用固体废弃物),并送至指定地点。</p> <p>3、每早用消毒水抹服务台一次,必要时协助服务台护士接待病人。</p> <p>4、负责公共地面卫生、卫生间的清洁工作。</p> <p>5、门诊大楼、住院部、新住院部、公共卫生服务中心所有室外卫生(包括绿化带)随时保洁。</p> <p>6、每天下班前保洁员工必须检查公共场所的公共设施是否有损坏,做好检查记录。</p> <p>7、根据医院作息时间,清洁工应在每日早晨班前半小时完成进行一次大扫除。下午下班后进行一次大扫除。</p> <p>8、根据科室安排完成相关工作。</p> <p>(2) 环境消毒消杀内容</p> <p>1、根据季节和当地情况制定消杀计划报批。</p> <p>2、蚊、蝇、灭鼠、孳生物消杀。</p> <p>3、楼道及死角的检查及消杀。</p> <p>4、门诊大楼、住院部、新住院部、公共卫生服务中心办公区域刷洗及消毒。</p> <p>5、公用卫生间检查及</p>
--	--	--

		<p>消杀。</p> <p>6、垃圾堆放点或垃圾桶消毒。</p> <p>7、其他公共区域消毒消杀。</p> <p>(3) 清洁卫生级消毒消杀的服务质量标准</p> <p>1、清洁卫生服务质量总标准</p> <p>1.1、医护人员对环境卫生的有效投诉，每月小于一次。</p> <p>1.2、环境清洁/保洁，每月发现不符合项小于或等于三次。</p> <p>1.3、环境消毒消杀，每月发现不符合项小于或等于五次。</p> <p>1.4、环境清洁/保洁/消毒/消杀及时率 95%。</p> <p>1.5、环境作业，重大安全事故发生率为 0。</p> <p>2、卫生间清洁标准</p> <p>2.1、卫生间的门要求洁净，无手印、无黑点、污渍，门缝无尘土。</p> <p>2.2、玻璃镜面保持光亮，无水点、水渍，无手印。</p> <p>2.3、台面、洗手盆、水龙头、皂液盒要求无污物、无水渍、无杂物，清洁光亮。</p> <p>2.4、瓷砖墙面、隔断板、隔断门要保证无污迹、无尘土、无纸末。</p> <p>2.5、地面要保持干净整洁，边角无杂物、无污迹、污水迹。</p> <p>2.6、垃圾及时清倒，不得过半，垃圾袋及时更换，垃圾桶内壁及桶后墙面要保持无污迹。</p> <p>2.7、公用门窗及天花板保证无尘土、无污迹。</p> <p>2.8、卫生间内各种设</p>
--	--	--

		<p>备完好无损，发现损坏及时报修。</p> <p>3、玻璃清洗的质量标准</p> <p>3.1、玻璃光亮、无污点、无划痕、无尘土。</p> <p>3.2、边框干净、无污渍。</p> <p>3.3、地面（地毯）无水痕、无污点。</p> <p>4、办公区域清洁标准</p> <p>4.1、各办公设施完好无损。</p> <p>4.2、玻璃、窗框无手印、无尘土；窗帘悬挂整齐。</p> <p>4.3、候诊椅子干净无污迹无尘。椅子腿干净无尘，摆放整齐。</p> <p>4.4、垃圾桶干净无污；垃圾及时清倒；垃圾袋及时更换。</p> <p>4.5、墙面、踢脚线、消火栓完好无损，无污迹、无尘土。</p> <p>4.6、办公桌椅干净无污迹无尘。</p> <p>5、地毯清洗质量标准</p> <p>5.1、清洗前的吸尘工作认真全面。</p> <p>5.2、移动物品井然有序；回归原位无损失。</p> <p>5.3、重点污渍刷洗干净、效果好。</p> <p>5.4、清洗地毯彻底、全面无遗漏地块。</p> <p>5.5、表面无污渍、无杂物平滑有弹性。</p> <p>6、排风口清洁工作的质量标准</p> <p>6.1、清擦干净，内外圈无尘、无油污。</p> <p>6.2、中间小孔无尘土。</p> <p>6.3、附近天花板无污染。</p>
--	--	---

		<p>6.4、地板、地毯上无污染灰尘。</p> <p>7、灯罩的清洁质量标准</p> <p>7.1、清洁无污、无灰尘、无手印。</p> <p>7.2、整体统一，格格相同，光亮无划痕。</p> <p>7.3、灯管无灰尘、无损伤。</p> <p>7.4、天花板无污染，地面无尘土。</p> <p>8、走廊的清洁质量标准</p> <p>8.1、天花板、灯罩、排风口清洁干净、无尘、无污、无网状物。</p> <p>8.2、墙壁及踢脚板无尘土、无手印、无污渍；墙面悬挂物干净、无尘土。</p> <p>8.3、地面（地毯）及边角干净无杂物、无污渍、无尘土，地板光亮，地毯清洁。</p> <p>8.4、走廊内摆放物品、文件柜、花盆等物体干净、无尘土，花盆通体干净，盆内无杂物。</p> <p>9、步行梯的清洁标准</p> <p>9.1、楼梯内的顶板及灯具、排风口无尘、无污迹。</p> <p>9.2、墙面积踢脚板干净无尘土、无污迹。</p> <p>9.3、扶手、栏杆无尘土、无污渍。</p> <p>9.4、平台及台阶无杂物、头发、无尘土、黑道，干净整洁。</p> <p>9.5、楼道内无堆放杂物。</p> <p>10、大厅的清洁质量标准</p> <p>10.1、天花板、灯罩、排风口及龙骨架干净。</p> <p>10.2、墙面及踢脚板干</p>
--	--	---

		<p>净、无尘土、无污渍。</p> <p>10.3、玻璃门及窗体玻璃干净无尘土、污迹。</p> <p>10.4、前台办公桌面、台面干净无尘土、污迹。</p> <p>10.5、地面及边角干净、无水迹、无尘土、污物。</p> <p>10.6、大厅内摆放的绿植等盆体干净无尘土，绿叶无浮沉，盆内无杂物。</p> <p>11、卫生消毒消杀标准</p> <p>11.1、编制《卫生消毒消杀标准》，对保洁人员进行培训考核，合格方允许上岗。</p> <p>11.2、夏季蚊、蝇、孳生季节每月消杀1次，其他根据季节和当地情况制定具体计划。</p> <p>11.3、每季进行1次灭鼠，确保操作人员和物业使用人安全，有切实可行措施，不干扰使用人正常生活。</p> <p>11.4、绿化带环境检查及消杀每月1次。</p> <p>11.5、公用卫生间检查及消杀每周1次。</p> <p>11.6、根据实际情况合理对其他公共部位消毒消杀。</p> <p>12、绿化工作职责</p> <p>12.1、负责责任区域内的绿化养护工作及病虫害的防治。</p> <p>12.2、熟练操作各种绿化工具、设备，清楚各种绿化物料的使用。</p> <p>12.3、清楚各种养护规程，并按照规程对责任区域内的花草树木及时修剪、整型、清理、施肥。</p> <p>13、护工工作职责</p> <p>13.1、护工上岗着统一工作服。</p> <p>13.2、工作时间：24小时班次。</p>
--	--	---

13.3、随 120 出诊和病人的搬运工作。

13.4、完成院内病人及科室间物品转运工作。

13.5、完成采购人安排的其他临时性工作。

**14、保洁员工作物资**

**14.1、提供保洁工具、日常耗材、服装、日常记录本等保洁工作所需物资。**

(4) 人员配备要求 (实质性条款)

岗位	单位	人数	备注
保洁员	名	17	/
护工	名	5	/
绿化工	名	1	/

注：1、以上配置为最低人员配置，供应商可根据实际情况增加人员（采购人不支付额外报酬）。

2、男性，年龄 22 岁-59 岁(含)，女性，年龄 22 岁-49 岁(含)（说明：投标人提供承诺函）。

3、拟派保洁员不低于 2 人持有特种作业证（高空作业）。（说明：需提供有效的证件及身份证复印件）。

4、拟派护工不低于 3 人持有红十字救护员证。（说明：需提供有效的证件及身份证复印件）。

5、拟派绿化工不低于 1 人持有人社部颁发的园林、绿化、花卉相关从业资格证书（说明：需提供有效的证件及身份证复印件）。

(5) 考核办法

1、医院不定时间进行

考核（每月不低于一次），考核标准（见下表），考核时一次不达标罚款 50 元/处，并限期进行整改，连续三次整改不到位，医院将约谈供应商。

2、考核标准：（见下表）

范围	标准
病室	1、天花板、四壁无积尘、无蛛网； 2、门、窗玻璃擦拭干净，无积尘、无污迹； 3、灯罩、空调、电器开关、各种通道外壁干净卫生； 4、地面无痰迹、污垢、烟头、纸屑、果皮、积水，清洁卫生； 5、墙角及踢脚线清洁卫生现本色； 6、卫生间便池、地面、洗手池、管道、灯具、电器开关、四壁及顶棚干净卫生。地面无积水，下水道不堵塞。便池无垢，无蛆蝇，无臭味； 7、病床、床头柜、椅子保持清洁，并每月集中消毒一次；便器每天清洁消毒；脸盆干净卫生。
护士站	1、与病室相同项目，其卫生标准同病室要求一样； 2、各种大桶外壳清洁。
病区过道	1、与病室相同项目，其卫生标准同病室要求一样； 2、宣传栏无尘，无迹，干净卫生； 3、应急灯、呼叫显示屏无尘，干净卫生。



		大厅及楼梯间	<p>1、与病室相同项目，其卫生标准同病室要求一样；</p> <p>2、宣传栏、标识牌、警示牌等无尘无迹，干净卫生；</p> <p>3、楼梯扶手、梯步干净卫生</p>
		洗手间	<p>1、与病室相同项目，其卫生标准同病室要求一样；</p> <p>2、洗手池卫生，不堵塞、下水道畅通；</p> <p>3、大、小便器无污垢、清洁卫生；</p> <p>4、开水器保持清洁卫生</p>
		污洗室	<p>1、与病室相同项目，其卫生标准同病室要求一样；</p> <p>2、垃圾桶每天倾倒，在特殊情况下，垃圾桶已满时应及时倾倒，外壳清洁，无蛆蝇，无异味。</p> <p>3、医用垃圾和生活垃圾严格分类装袋，并每天送往垃圾站及焚化室。当天产生的垃圾不得在污物间过夜，在清运过途中不得遗漏，乱丢乱放。</p> <p>4、拖布池清洁卫生，无污垢。拖布挂置规范，扫把、撮箕等清洁工具摆放有序并隐藏存放。</p>
		公用卫生间	<p>1、与病室相同项目，其卫生标准同病室要求一样；</p> <p>2、卫生间门不得上锁，随时保证病员、陪伴和医护人员使用。</p>
		公	无灰尘、无印迹、清洁

		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center; vertical-align: middle;">区 过 道 及 玻 璃</td> <td style="padding: 5px;">干净。</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">注：供应商针对“保洁服务要求”包含的内容提供承诺函。未提供承诺函或承诺函未完全包含“保洁服务要求”的所有内容将视为不满足技术参数与性能指标，其投标文件将按不能通过符合性审查处理。承诺函格式自拟。</p> <p style="margin-left: 2em;">（二）秩序维护员（保安）服务要求</p> <p style="margin-left: 4em;">（1）工作要求</p> <p style="margin-left: 6em;">1、负责门诊大楼、住院部、新住院部、公共卫生服务中心及兴隆门诊部的执勤，为来访人员提供指引，进出等，维护院内治安秩序。</p> <p style="margin-left: 6em;">2、配合医院对火灾、治安、公共卫生等突发事件实施应急预案，并协助采取相应措施。</p> <p style="margin-left: 6em;">3、秩序维护员上岗着统一工作服。</p> <p style="margin-left: 6em;">4、工作时间：24 小时班次。</p> <p style="margin-left: 6em;">5、停车场秩序维护员为 24 小时负责停车安全和秩序维护工作。</p> <p style="margin-left: 6em;">6、巡回秩序维护员为 24 小时保安负责全员的安全检查和隐患排查工作。</p> <p style="margin-left: 6em;">7、待班秩序维护员的 24 小时待班负责 120 出诊和病人搬运工作。</p> <p style="margin-left: 6em;">8、完成采购人安排的其他临时性工作。</p> <p style="margin-left: 6em;">9、负责消防控制室的值守。</p>	区 过 道 及 玻 璃	干净。
区 过 道 及 玻 璃	干净。			

10、提供工作

服、对讲机、手电筒、各种记录本等保安工作所需物资。

(3)人员配备要求(实质性条款)

岗位	单位	人数	备注
秩序维护员	名	9	/

注：1、此配置为最低人员配置，供应商可根据实际情况增加人员（采购人不支付额外报酬）。

2、男性,年龄 22 岁-55 岁(含)；女性,年龄 22 岁-49 岁(含)（说明：投标人提供承诺函）。

3、拟秩序维护员中其中 4 人应持有有效的行政主管部门颁发的中级及以上消防设施操作员或建（构）筑物消防员职业资格证书。另 3 人应的持有公安部门颁发的保安员上岗证（需提供有效的证件复印件及身份证复印件）。

(4)考核标准（以下内容作为考核依据）

序号	考核内容	处理办法
1	违反操作规程的	扣除应付费用 200 元/次
2	违反医院有关规定的	扣除应付费用 200 元/次
3	同医院工作人员发生冲突的	扣除应付费用 200 元/次
4	造谣生事,传播是非	扣除应付费用

		<table border="1" data-bbox="981 190 1327 443"> <tr> <td data-bbox="981 190 1040 273"></td> <td data-bbox="1040 190 1190 273">的</td> <td data-bbox="1190 190 1327 273">200 元/ 次</td> </tr> <tr> <td data-bbox="981 273 1040 443">5</td> <td data-bbox="1040 273 1190 443">造成重大 损失的</td> <td data-bbox="1190 273 1327 443">由供应 商负责 赔偿损 失</td> </tr> </table> <p data-bbox="981 450 1327 813">注：供应商针对“秩序维护员服务要求”包含的内容提供承诺函。未提供承诺函或承诺函内容未完全包含“秩序维护员服务要求”的所有内容将视为不满足技术参数与性能指标，其投标文件将按不能通过符合性审查处理。承诺格式自拟。</p> <p data-bbox="981 819 1327 853">(三) 总体要求</p> <p data-bbox="981 860 1327 1682">1、供应商承诺若在中标后，需对其派驻的服务人员按照国家相关规定支付工资、购买社保，并对其派驻服务人员的工伤及人身安全负责，人员基本工资标准不得低于项目所在地《成都市人民政府关于调整全市最低工资标准的通知》（成府发[2022]11 号）文件规定；人员社会保险不得低于项目所在地当年最新成都市城镇职工最低社保标准（工资标准低于最低缴费基数，按政策规定最新的最低缴费基数缴纳）。社会保险应包含：基本养老保险、医疗保险（含生育）、大病医疗保险、失业保险、工伤保险。采购人对此不承担任何的责任和义务。</p> <p data-bbox="981 1688 1327 1928">2、中标供应商安排的人员可根据医院实际情况，合理协调人员岗位。并为项目配置项目负责人，负责现场员工管理、质量管理、甲方对接。项目负责人要求如下：</p> <p data-bbox="981 1935 1327 1968">(1)年龄 30-45 岁(含)</p> <p data-bbox="981 1975 1327 2009">(说明：提供有效的身份证复</p>		的	200 元/ 次	5	造成重大 损失的	由供应 商负责 赔偿损 失
	的	200 元/ 次						
5	造成重大 损失的	由供应 商负责 赔偿损 失						

		<p>印件)。</p> <p>(2) 本科及以上学历 (说明:提供毕业证复印件)。</p> <p>(3) 持有项目经理(物业管理)相关证书(说明:提供有效证书复印件)。</p> <p>(4) 具有不少于 5 年物业服务项目管理岗经验(说明:提供负责人履历,包括负责人名称、身份证、任职岗位及项目)。</p> <p>3、中标供应商负责提供服务期间需使用的秩序维护员(保安)服务、保洁服务的必要设备、基础工具及非医疗类耗材。</p> <p>注:供应商针对上述内容提供承诺函。未提供承诺函或承诺函内容未完全包含上述两点的所有内容将视为不满足技术参数与性能指标,其投标文件将不能通过符合性审查处理。承诺函格式自拟。</p> <p>二、商务要求</p> <p>1、服务期限:自合同签订之日起 365 日</p> <p>2、服务地点:成都东部新区三岔中心卫生院(成都东部新区第三人民医院)</p> <p>3、支付方式:分期付款,采购人每月对供应商进行考核,服务费用按月以转账方式支付。(支付金额为本月应付金额减去本月考核罚款金额,如服务天数不够一个月的,按实际天数结算,次月 15 日前按考核结果支付上月费用)。</p> <p>4、违约责任与解决争议的方法:(1)如因供应商在履行过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给采购人造成损失或侵害,包</p>
--	--	--

	<p>括但不限于采购人本身的财产损失、由此而导致的采购人对任何第三方的法律责任等，供应商对此均应承担全部的赔偿责任。合同履行过程中发生的任何财产损失和人员伤亡事故，由供应商自行承担责任，与采购人无关。（2）因采购人原因逾期支付费用的，应及时付足费用；逾期付款超过 60 天的，成交供应商有权终止合同；（3）在执行合同中发生的或与合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商 30 天内不能达成协议时，双方均有权向采购人所在地人民法院提起诉讼。</p>
--	--

### 3.2.3 人员配置要求

采购包 1:

按“3.2.2 服务要求”内容为准

### 3.2.4 设施设备配置要求

采购包 1:

按“3.2.2 服务要求”内容为准

### 3.2.5 其他要求

采购包 1:

按“3.2.2 服务要求”内容为准

## 3.3 商务要求

### 3.3.1 服务期限

采购包 1:

自合同签订之日起 365 日

### 3.3.2 服务地点

采购包 1:

成都东部新区三岔中心卫生院（成都东部新区第三人民医院）

### 3.3.3 考核（验收）标准和方法

采购包 1:

严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》(财库〔2016〕205号)、《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）、招标文件要求及投标文件应答、物业管理服务考核标准附件等内容进行验收

### 3.3.4 支付方式

采购包 1:

分期付款

### 3.3.5.支付约定

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 按月支付, 考核合格, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1： 付款条件说明： 按月支付，考核合格 ， 达到付款条件起 10 日内， 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1： 付款条件说明： 按月支付，考核合格 ， 达到付款条件起 10 日内， 支付合同总金额的 8.37%。

### **3.3.6 违约责任与解决争议的方法**

采购包 1:

（1）如因供应商在履行过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给采购人造成损失或侵害，包括但不限于采购人本身的财产损失、由此而导致的采购人对任何第三方的法律责任等，供应商对此均应承担全部的赔偿责任。合同履行过程中发生的任何财产损失和人员伤亡事故，由供应商自行承担责任，与采购人无关。（2）因采购人原因逾期支付费用的，应及时付足费用；逾期付款超过 60 天的，成交供应商有权终止合同；（3）在执行合同中发生的或与合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商 30 天内不能达成协议时，双方均有权向采购人所在地人民法院提起诉讼。

### **3.4 其他要求**

无