# **政府采购项目采购需求**

### 采购单位：隆昌市中医医院

### 所属年度：2022年

### 编制单位：隆昌市中医医院

### 编制时间;2022年05月23日

### **一、项目总体情况**

（一）项目名称： 隆昌市中医医院物业管理服务项目

（二）项目所属年度： 2022年

（三）项目所属分类： 服务

（四）预算金额（元）：3,150,000.00元 ，大写（人民币）：叁佰壹拾伍万元整

最高限价（元）：3,150,000.00元 ，大写（人民币）：叁佰壹拾伍万元整

（五）项目概况：

根据医院业务需要，须对物业管理服务进行采购

（六）本项目是否有为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商：否

### **二、项目需求调查情况**

依据《政府采购需求管理办法》的规定，本项目不需要需求调查，具体情况如下：

·本项目属于以下应当展开需求的情形

·本项目属于以下可以不再重复开展需求调查的情形

（一）需求调查方式

（二）需求调查对象

（三）需求调查结果

1.相关产业发展情况

2.市场供给情况

3.同类采购项目历史成交信息情况

4.可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购情况

5.其他相关情况

### **三、项目采购实施计划**

（一）采购组织形式：政府集中采购

（二）采购方式：公开招标

（三）本项目是否单位自行组织采购：否

（四）采购包划分：不分包采购

（五）执行政府采购促进中小企业发展的相关政策

1. 专门面向中小企业采购

2.面向的企业规模：中小企业

3.预留形式：项目整体预留

4.预留比例：100.0%

*注：监狱企业和残疾人福利单位视同小微企业。*

（六）是否采购环境标识产品：否

（七）是否采购节能产品：否

（八）项目的采购标的是否包含进口产品：否

（九）采购标的是否属于政府购买服务：否

（十）是否属于政务信息系统项目：否

（十一）是否属于高校、科研院所的科研仪器设备采购：否

（十二）是否属于PPP项目：否

### **四、项目需求及分包情况、采购标的**

##### **（一）分包名称：**物业管理服务项目

1、预算金额（元）：3,150,000.00 ，大写（人民币）： 叁佰壹拾伍万元整

最高限价（元）： 3,150,000.00 ，大写（人民币）： 叁佰壹拾伍万元整

2、评审方法：最低评标价法

3、定价方式：固定总价

4、拟采购标的的技术要求

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **采购品目** | 物业管理服务 | **标的名称** | 物业管理服务 |
| **数量** | 3.00 | **单位** | 年 |
| **合计金额（元）** | 3,150,000.00 | **单价（元）** | 1,050,000.00 |
| **是否采购节能产品** | 否 | **未采购节能产品原因** | 不涉及 |
| **是否采购环保产品** | 垃圾分类桶、袋 | **未采购环保产品原因** |  |
| **是否采购进口产品** | 否 | **标的物所属行业** | 物业管理 |

标的名称：物业管理服务

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **参数性质** | **序号** | **技术参数与性能指标** |
| ★ | 1 | **★一、服务要求：**（一）保洁服务内容及范围：1、全院所有区域外环境清扫保洁：包括全院所有道路、电梯清扫，烟头、落叶清理，花台定期清洗，厕所清洗，定期清洗院内及围墙“牛皮癣”，生活垃圾收集及外运至垃圾库。2、临床、医技科室清洁服务：急诊科、门诊所有科室外及公共区域；医疗垃圾分类收集分袋分装，并按时将医疗垃圾按医疗废物管理条例的流程规定送到医疗垃圾暂存处，定期与医废处置公司完成交接并记录台账等；生活垃圾分类收集并运至垃圾库的清运服务。3、办公区清扫保洁：为医院会议室提供清洗保洁，生活垃圾收集及外运至垃圾库。4、病区清扫保洁：包括地面、墙面、门窗、展示板、梯步间、厕所等清扫、拖、擦拭保洁；出院病人床单按院感要求进行终末处理登记，床头柜一床一巾擦拭1次/日，垃圾桶每日清洗擦拭；医疗垃圾分类收集分袋分装，并按时将医疗垃圾按医疗废物管理条例的流程规定送到医疗垃圾暂存处；生活垃圾分类收集并运至垃圾库的清运服务。5、全院病人各类衣服、床单、被单、中单、枕头、孔巾、治疗巾以及医务人员的工作服、手术衣、隔离衣等织物的清洗消毒和烫熨服务。（二）服务应达到的标准清洁率达到100%，保洁率达到95%以上。物体表面、地面干净无污渍、痰迹、纸屑、积水；天花板、四壁无积尘和蜘蛛网；门窗、玻璃、镜面擦拭干净、无积尘积污；洗手池、污物桶等卫生设施清洁、无积污、并按规定消毒；病房内病床、床头柜干净无积污并按规定擦拭消毒；治疗室、开水房、换药室地面、墙壁、窗台按每周一次定期进行擦拭（拖布尘推等清洁工具与病房分开使用，防止细菌、病毒的交叉感染）；病区生活垃圾收集、袋装运至垃圾库；医疗垃圾分类收集分袋分装，并按时将医疗垃圾按医疗废物管理条例的流程规定送到医疗垃圾暂存处并作好交接记录；按医院院感要求协调病房做好消毒隔离工作，避免交叉感染，床单元的终末消毒处理符合要求；负责电梯每月一次的不锈钢养护，做到光亮无积尘积污；外围地面及花坛无污渍、无积水、无积尘、10平方米以内烟头纸屑不超过1个；厕所地面、蹲位、门窗、玻璃及塑料隔板清洁无积尘无积污，天花板、排风口无积尘、无蜘蛛网，便池无垢、无刺鼻异味，充分保证医院工作正常运转。（三）保洁服务管理1、投标人根据服务内容及标准制定月计划、周安排；医院制定保洁服务标准，并每月按保洁服务内容及考核标准进行考核（医院及各科室每月对全院保洁服务工作进行考核一次），考核结果与投标人服务费用挂钩，考核结果低于90分，每低1分当月服务费扣减100元，平时进行不定期的巡查或抽查。每月对检查存在的问题及时书面反馈，对存在的问题必须及时整改，并将整改措施及整改结果书面报告。若拒不整改或整改不到位，采购人有权终止合同，解除与中标供应商签订的服务合同，并重新组织招标活动。连续两个月考核结果低于80分（不含）或当年累计3个月及以上考核结果低于80分（不含），采购人有权立即终止合同，并不再续签下一年度采购合同。2、医院发现保洁人员未按时到岗或服务不及时，口头或书面形式通知保洁公司，并按缺岗处理，保洁公司应充分重视，及时整改。3、因保洁公司服务问题，给医院造成不良影响或受到主管单位扣分处理的，一次扣减保洁公司服务费1000-3000元，如长时间达不到服务要求的，医院有权解除承包合同。（四）服务人员要求1、供应商拟投入本项目的人员不低于34人，详见下表。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **负责区域/职务** | **工作性质** | **人员数量（人）** |
| 项目经理 | 管理人员 | 1 |
| 急诊科 | 担架工、保洁 | 3 |
| 门诊部（含大厅） | 保洁 | 2 |
| 康复科 | 保洁 | 1 |
| 骨一科 | 保洁 | 2 |
| 骨二科 | 保洁 | 2 |
| 外一科 | 保洁 | 2 |
| 外二科 | 保洁 | 2 |
| 重症医学科 | 保洁、杂工 | 2 |
| 手术室 | 杂工、搬运工 | 2 |
| 内科大楼1楼（功能科、放射） | 保洁 | 1 |
| 内科大楼2楼（检验科、体检中心） | 保洁 | 1 |
| 内科大楼3楼（内三科） | 保洁 | 1 |
| 内科大楼4楼（内二科） | 保洁 | 1 |
| 内科大楼5楼（内一科、病案室） | 保洁 | 1 |
| 供应室（含打包） | 保洁 | 1 |
| 院坝区域 | 保洁 | 1 |
| 锅炉、后勤搬运 | 杂工、搬运工 | 1 |
| 洗浆房 | 洗衣工 | 2 |
| 医废收集 | 医废收集 | 2 |
| 行政办公区（含会议室） | 保洁 | 1 |
| 分院 | 保洁、杂工、医废收集 | 2 |
|
| 合计 | 34 |

2、服务人员须具有良好的思想、道德、业务素质，遵守国家法律法规，严格执行医院和投标人公司的各项规章制度，严格遵守劳动纪律，按时上下班，杜绝迟到、早退、串岗、脱岗等现象，不怠工、不拖工，服从所在科室领导和现场主管的管理及工作安排。3、保洁人员统一着装，衣着整洁，佩戴胸牌，仪容仪表整洁端庄，能作好自我防护。4、服务人员须文明用语，举止端庄，对病人礼貌、热情、和蔼，服务人员不得与患者及家属发生任何原因的争吵、辱骂、打架等行为；服务人员严禁向病人及其家属索取红包、推销药品、保健品、器材；服务人员工作期间禁止做与工作无关的事，不得在工作场所喧哗、嬉戏；不准谈论病人病情，不得将情绪带到工作中来，对投标人公司和采购人的意见按级反映，不得在工作场所抱怨和说是道非，不拉帮结派。5、服务人员的年龄、文化知识、业务技能须满足岗位要求，身体健康、品行端正、无吸毒史、无传染病、遵纪守法、无违法犯罪记录，工作责任心强。必须经过专业培训后才能上岗；做好职业防护、做好运行记录、维护保养记录、交接记录等；严格按照工种类别和国家、行业规范开展各项工作；完成医院或科室交办的临时性工作。6、驻场项目经理人员要求：身体健康，具有本科及以上学历，年龄40岁及以下，有同类别管理工作经验3年及以上；具有较强的沟通能力和协作能力，且熟练操作各类办公软件；驻场项目经理更换必须经采购人同意；签订合同时，提供身份证复印件及三年以上同类别项目管理工作经验证明材料交采购人备案。7、其他要求1. 投标人中标后配置保洁设备（包含但不限于）：保洁车、翻新机、地擦机、洗地机、吸水吸尘机、抛光机、地坪/地毯吹干机、真空吸尘器、垃圾运输车、小型洗地车、平板车、榨水器、不锈钢桶、电脑和打印机等；应配备适量的清洁车。（提供承诺函原件并加盖投标人公章，格式自拟）
2. 投标人中标后自行提供生活（及医废）垃圾桶、垃圾袋、人员防护用品、保洁用的清洁工具、清洁剂、洗涤剂、消毒剂等日常消耗用品，须为环保合格的优质产品，并符合院感的要求。（提供承诺函原件并加盖投标人公章，格式自拟）
3. 遵守隆昌市中医医院医院的各项规章制度，服从管理，听从安排，全面完成工作任务。
4. 服务人员工作期间的疾病和人身安全、安全责任事故、人事关系、劳务纠纷等都由投标人自行负责。（提供承诺函原件并加盖投标人公章，格式自拟）
5. 对于投标人配置的物业项目经理、服务人员，不能胜任岗位工作要求的，采购人有权随时通知投标人进行撤换。投标人接到采购人通知5个工作日内撤换并配置到位。（提供承诺函原件并加盖投标人公章，格式自拟）
6. 投标人应按照法律法规有关规定为员工提供不低于国家政策法规规定的最低工资保障和全额购买保险。（提供承诺函原件并加盖投标人公章，格式自拟）
7. 采购人不提供员工宿舍，投标人应自行解决员工住宿问题（提供承诺函原件并加盖投标人公章，格式自拟）。节能管理：服务工作中，完善节能管理制度，厉行节约用水、用电、用气，加强维护和巡查，消除不必要的能源消耗。

（8）投标人必须建立健全劳动安全规章制度，包含但不限于：①工作流程、②工作职能及职责、③日常巡查、④内部质量监管方案、⑤管理制度、⑥应急服务方案等。（9）投标人提供本项目服务方案，包含但不限于：①清洁服务方案、②护工服务方案、③医疗垃圾收集转运方案、④医疗废物暂存处的管理方案、⑤转交定点公司的交接方案、⑥生活垃圾清运到院内垃圾库的服务方案等。（五）责任区分1、保洁人员上岗前的健康体检由保洁公司负责，上岗前保洁公司对自身服务人员必须进行相关安全知识培训考核，培训名单及培训资料交医院分管人员。服务人员违规操作发生职业暴露的医疗治疗费由保洁公司负责； 医护人员工作中违规操作发生职业暴露，给保洁服务人员造成伤害的医疗治疗费由医院负责。2、保洁所需的清洁用品、用具、生活垃圾袋、医废垃圾袋（桶）等一切工具由保洁公司提供；环保所需基础设施由医院负责。3、医院提供日常服务所必须的管理办公室、库房。4、保洁服务人员应文明服务，服务态度好、对病人热情；凡保洁人员与病人发生争吵每次扣服务费100-200元，因服务不当所导致的纠纷由保洁公司负责。5、保洁服务人员应遵守国家的法律法规及医院的规章制度，不得在医院工作区内从事违法违纪活动。医院禁止保洁服务人员将医疗废物拿出医院，一经发现核实保洁服务人员擅自将医疗废物拿出医院私自处理，一经发现核实，医院有权扣减保洁服务费5000-10000元/次，情节严重者移交司法机关处理。采购人有权解除承包合同，同时投标人须承担由此导致的其它不良后果。6、保洁人员应爱护医院的财物设备及设施，确保完好无损，若造成损坏的（除不可抗力因素外），需承担由此产生的全部损失；若发现公共设施损坏需向主管人员反映。7、医院属无烟医院，保洁人员有义务劝导病员、家属及来访者禁止吸烟。8、保洁公司应切实抓好安全工作，预防事故发生。保洁人员在服务工作期间发生的人身安全问题由保洁公司负全责。9、承包费用含管理费、税收、服务人员工资及服务人员的各项社会保险等一切费用；（六）保洁服务内容及考核标准（每有一项不合格扣1分）1、

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 保洁项目 | 保洁内容 | 保洁频次 | 保洁标准 |
| 计划卫生 | 墙面、天花板、灯饰 | 除尘、擦拭 | 每月2次 | 无明显积尘、灯饰明亮（3.0米以下） |
| 各楼道梯步间 | 清洗 | 每日 | 无污渍 |
| 露天梯步 | 清洗 | 每周2次 | 清洁、无污渍 |
| 玻璃门窗 | 除尘、擦拭 | 每月1次 | 无积尘、明亮、无污渍 |
| 不锈钢栏杆 | 清洁、养护 | 每月 | 光亮、防氧化 |
| 门厅玻璃门窗 | 除尘、擦拭 | 每周 | 明亮、无尘、无污渍 |
| 地脚线 | 擦拭 | 每周 | 无泥水、无明显污渍 |
| 公共墙壁 | 除尘、擦拭 | 每周 | 无明显积尘、指印、污渍、蜘蛛网 |
| 宣传栏 | 清理、擦拭 | 每周 | 无明显积尘、指印、污渍、无过期通知 |
| 标志牌、橱窗 | 除尘、擦拭 | 每周 | 无明显积尘、积污、无蜘蛛网 |
| 日常保洁 | 卫生间 | 清洗、擦拭 | 每日 | 地面无污渍、便池除污除臭、物品摆放整齐、墙面清洁无污渍 |
| 清倒垃圾 | 清理、擦拭 | 每日 | 日产日清、无明显异味 |
| 走廊通道 | 清扫、擦拭 | 每日 | 无明显脚踩痕迹、灰尘、水迹 |
| 电梯 | 清洁、养护 | 每日 | 无明显指印污渍、光亮、防氧化 |
| 楼梯间栏杆 | 擦拭、消毒 | 每日 | 无明显灰尘、污渍 |
| 垃圾桶 | 清理、擦拭 | 每日 | 垃圾存放不超过桶内2/3、无明显异味 |
| 病房 | 清洁、清理 | 每日 | 洁净、整齐 |
| 出院病人床单元 | 清理、擦拭 | 每日 | 洁净、整齐 |
| 床头柜 | 清理、擦拭 | 每日 | 洁净、整齐 |
| 治疗室、换药室 | 清洁、清理 | 每日 | 干净、整齐（地面、墙面、窗台） |

2、病区消毒管理

|  |  |
| --- | --- |
| 内容 | 要求 |
| 病房物体及环境表面 | 采用500-1000mg/L的含氯消毒剂处理 |
| 病房环境表面有明显污染时 | 先消毒、后清洗，采用1000mg/L含氯消毒剂擦拭 |
| 患者出院、转院或死亡后应进行终末消毒 | 随时消毒，采用1000-2000mg/L含氯消毒剂擦拭 |
| 擦拭布巾 | 清洗干净，一般病人用250mg/L效氯的含氯消毒液，浸泡30min；传染病人、耐药菌病人用1000-2000mg/L效氯的含氯消毒液浸泡30min，冲净消毒液，干燥备用 |
| 拖帕分区使用 | 清洗干净，用500mg/L有效氯消毒剂中浸泡30min，冲净消毒液，干燥备用 |

3、保洁用品标识

|  |  |
| --- | --- |
| 拖帕 | 垃圾袋 |
| 清洁区 | 白色 | 生活垃圾袋 | 黑色 |
| 半污染区 | 蓝色 | 医疗垃圾袋 | 黄色 |
| 污染区 | 紫色 | 耐药菌病人 | 双色（红色、黑色） |
| 厕所 | 红色 |  |  |

★二、商务要求：1、服务地点：隆昌市中医医院。2、服务期限：三年，合同一年一签。若在服务期限内，中标供应商不按照合同履行合约，采购人有权拒绝支付费用。3、验收要求：3.1采购人组织，接到采购人通知后5日内组织验收，严格按照政府采购相关法律法规以及《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）的要求进行验收。3.2验收结果合格的，中标供应商凭验收材料到采购人处办理履约保证金的退付手续；验收结果不合格的，履约保证金将不予退还，也将不予支付采购资金，还可能会报告本项目同级财政部门按照政府采购法律法规有关规定给予行政处罚。4、付款方式：根据四川省财政厅关于印发《四川省政府采购营商环境指标提升专项行动工作方案》的通知（川财采〔2020〕74号）文件要求“采购人要根据采购项目情况和资金支付进度管理要求，加大预付款支付比例，提高供应商履约能力”。本项目不支持预付款，付款方式为：根据考核结果按月支付服务费，每月服务费用=（每年合同总金额/12个月）-当月考核扣减费用；按采购人要求提供正规票据。5、其他要求：其他未尽事宜，由采购人与投标人另行协商解决。注：以上带“★”的条款为实质性要求，不允许负偏离，如有负偏离作无效投标处理； |

5、供应商一般资格要求

| **序号** | **资格要求名称** | **资格要求详细说明** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件 | 供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》完成承诺并进行电子签章。 |
| 2 | 供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料； | 供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。 |
| 3 | 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商不得参加同一合同项下的政府采购活动；为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。 | 供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》完成承诺并进行电子签章。 |

6、供应商特殊资格要求

| **序号** | **资格要求名称** | **资格要求详细说明** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **特殊资格要求** | **投标人应当为中型、小型、微型企业（监狱企业和残疾人福利性单位视同小型、微型企业）** |
| **2** | **特殊资格要求** | **投标人具有两个类似医院物业服务业绩【提供合同复印件或中标（成交）通知书复印件】** |

7、分包的评审条款

| **评审项编号** | **一级评审项** | **二级评审项** | **详细要求** | **分值** | **客观评审项** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |

8、合同管理安排

1）合同类型：买卖合同

2）合同定价方式：固定总价

3）合同履行期限：自合同签订之日起1095日

4）合同履约地点：隆昌市中医医院

5）支付方式：分期付款

6）履约保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳履约保证金：是

履约保证金缴纳比例：10%

缴纳方式：银行转账，支票/汇票/本票，保函/保险

缴纳说明：向采购人缴纳

7）质量保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳质量保证金：否

8）合同支付约定：

1、 付款条件说明： 根据考核结果按月支付服务费，每月服务费用=（每年合同总金额/12个月）-当月考核扣减费用 ，达到付款条件起 30 日，支付合同总金额的 100.00 %；

9）验收交付标准和方法：采购人按照《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号文及相关要求、采购文件、供应商的响应文件进行验收。

10）质量保修范围和保修期：无

11）知识产权归属和处理方式：采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权，如果在项目实施过程中涉及采用自有知识成果，成交供应商提供使用自有知识成果的相关资料并为其真实性单独负责，在使用该知识成果后，成交供应商提供开发接口和开发手册等技术文档给采购人，并承诺提供无限期技术支持，采购人享有永久使用权（含采购人委托第三方在该项目后续开发的使用权）

12）成本补偿和风险分担约定：本项目为固定总价，不进行成本补偿,因市场变化或政策变化造成的潜在风险，由甲乙双方根据全责分担。

13）违约责任与解决争议的方法：1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。 2、如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。3、在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在30天内不能达成协议时，应提交采购人所在地区仲裁委员会仲裁。

14）合同其他条款：无

9、履约验收方案

1）验收组织方式：自行验收

2）是否邀请本项目的其他供应商：否

3）是否邀请专家：否

4）是否邀请服务对象：否

5）是否邀请第三方检测机构：否

6）履约验收程序：一次性验收

7）履约验收时间：

供应商提出验收申请之日起5日内组织验收

8）验收组织的其他事项：采购人按照《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号文及相关要求、采购文件、供应商的响应文件进行验收。

9）技术履约验收内容：按照相关技术要求进行技术履约验收

10）商务履约验收内容：按照相关商务要求进行商务履约验收

11）履约验收标准：采购人按照《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号文及相关要求、采购文件、供应商的响应文件进行验收。

12）履约验收其他事项：无

### **五、风险控制措施和替代方案**

该采购项目按照《政府采购需求管理办法》第二十五条规定，本项目是否需要组织风险判断、提出处置措施和替代方案：否