

采购需求

一、项目概况

- 项目名称：首都医科大学附属复兴医院 2026-2027 年基础设施运行管理及物业服务项目（门诊部及住院部）。
- 项目位置：（1）北京市西城区复兴门外大街甲 20 号（住院部）；
（2）北京市西城区月坛北街 4 号（门诊部）。
- 服务面积：约 80000 平方米。
- 服务类型：综合维修。

二、采购项目预（概）算

项目最高限价：¥2000000 元。

三、采购标的汇总表（项目清单）

序号	标的名称	计量单位	数量	合计（元）	备注
1	首都医科大学附属复兴医院 2026-2027 年基础设施运行管理及物业服务项目（门诊部及住院部）	项	1	<u>2,000,000</u>	含工资、社保、福利、培训等
总计				2,000,000 元	

四、技术商务要求

1. 技术要求

1.1 服务范围：

1.1.1 全院给排水系统

1.1.1.1 供水系统：

1.1.1.1.1 冷水系统：外网自来水总阀门进入院内后的一次供水系统及管网、二次供水系统水箱、管道、阀门、上水管、终端阀门、水龙头及配套设施的维护、

维修、更换（破路面土方施工除外）。

1.1.1.1.2 热水系统：热力站外生活热水系统的阀门、管道、水龙头及配套设施的维护、维修、更换（破路面土方施工除外）。

1.1.1.1.3 供暖系统：供暖系统的暖气散热片终端设备的维护、检修、更换。

1.1.1.1.4 热力站内小修、维护、保养及站内卫生。

1.1.1.2 排水系统：

1.1.1.2.1 雨水系统：屋面雨漏系统、室外雨水管排水管网（雨水沟、篦子、管道）的维护、维修、更换（破路面土方施工除外）。

1.1.1.2.2 污水系统：室内排水系统（水盆下水管、地漏、排水管道）、卫生间排污系统、污物间排水系统（地漏、拖布池）的维护、维修（排水主立管除外）。

1.1.1.2.3 外围管线：由室内出到污水处理站之间的外围的排污管线、隔油池、化粪池、集水坑、室外管线疏通的维护、维修、更换（破路面土方施工除外）。

1.1.2 化粪池、污水井清掏：

1.1.2.1 服务内容：住院部、门诊部区域内的化粪池、污水提升井、食堂污水管道、污水井及外管线的清掏疏通（含高压疏通），污物外运消纳等相关配套服务。

1.1.2.2 主要作业量：12座化粪池清掏（每季度集中清理1次）、46座污水过井的清理工作、食堂污水管道清洗、食堂污水井清底、隔油池清底、大、小污水井清底和院区排水管线清洗疏通。

1.1.2.3 供应商在下井清理过程中，应当采取相应的安全防范措施，清理作业前，必须使用符合有限空间作业标准的仪器测试工作场地的空气质量，并由采购人的人员核实，保证现场为安全工作场地，供应商应提供足够的通风换气设备在现场，以确保在场工作人员在有足够空气环境下工作，供应商所有作业人员必须配有符合作业标准的安全设备及相关职业许可证，以确保其人身安全，作业过程中发生的责任事故，由供应商全部承担。

1.1.2.4 清掏工作起止时间为**自2026年9月4日至合同截止时间**

1.1.3 强电系统：

1.1.3.1 动力：由总配电室低压出线侧到各配电间内的电缆、配电柜（箱）电器元件、线路（含墙、地面插座）的维护、维修和更换，专用医疗插座除外。

1.1.3.2 照明：总配电室低压出线侧后的各类照明系统（除医疗设备照明）的

维护、维修和更换。

1.1.3.3 低压配电间维修、维护、保养及卫生。

1.1.4 **弱电系统：**有线电视系统：自有有线电视线进户接驳点到各收视点视频线敷设至视频插座的维护、维修和更换；电话线路布线、线路相关工作。

1.1.5 **综合维修：（瓦、木、油、五金专业）**

1.1.5.1 室内：局部的墙面、地面、天花的维护、维修、更换、粉刷，门、窗、护栏及配件的维护、维修和更换。

1.1.5.2 室外：局部的室外地面（广场砖、道砖、路肩）、护栏、配套设施的维护、维修和更换。

1.1.5.3 因医院科室调整、搬家产生的办公家具及相关设施拆装工作。

1.1.6 **氧气：**氧气站以外 5 种气体的终端设施维护、巡检、更换（手术室、ICU、CCU 的气体终端、医用吊塔设备除外）。

1.1.7 **站点巡视管理**

1.1.7.1 设备明细：

1.1.7.1.1 氧气站：2 台 5 立方液氧罐、五气室、二氧化碳。

1.1.7.1.2 污水提升系统：积水池（南楼地下二层）及停车场提升站。

1.1.7.1.3 负压站（南楼地下二层、北楼地下一层）：4 台负压机，5 台负压罐。

1.1.7.1.4 热力站：24 小时值守；15 台循环水泵，6 台交换罐，3 台管束交换器。

1.1.7.1.5 生活水泵房（南楼地下二层、北楼地下一层）：3 套无负压系统。

1.1.7.1.6 空气压缩机 2 台及附属设备（北楼楼顶空压机房）。

1.1.7.2 服务内容：

1.1.7.2.1 氧气站及手术室专用气体汇流排的巡视、管理、一般维修。

1.1.7.2.2 负压系统运行状况的巡视、管理、一般维修。

1.1.7.2.3 热交换站的巡视、管理、一般维修。

注：一般维修：站内设备小修及遇有突发情况，先采取紧急措施，尽可能维持设备运行，及时上报，并配合专业公司进行维修。

1.2 **人员及服务要求：**

1.2.1 人员数量:

1.2.1.1 综合维修维保: ≥ 24 人。

1.2.1.2 各站点巡视值班: ≥ 3 人, 负责液氧、5 气站。

岗位安排

岗位	岗位配置	服务内容
项目经理	1	全面负责本项目管理工(每周五天, 8 小时/天)
项目主管	1	切实跟进管理各项维修工作(每周 6 天, 8 小时/天)
文员	1	接听报修电话、各项数据统计、后勤管理(每周五天, 8 小时/天)
月坛门诊值守	1	负责月坛门诊所有维修工作(根据院方开诊时间)
水工	7	24 小时倒班维护运行冷水系统、热水系统、供暖系统、给排水系统, 及各科室日常零星维修
电工	6	24 小时倒班负责低压配电室至各配电间、柜的线路及电气元器件的维护及维修。各类照明系统的维护。各科室的电器类日常零星维修。
综合维修	7	室内外局部墙面、地面、道路的维修、维护。室内局部天花板、门窗的更换、维修。局部墙面粉刷。因科室调整、搬家产生的相关设施拆装
各站点巡视值班	3	24 小时倒班负责液氧站、热力站等机房巡视、设备运行及维护

1.2.2 人员要求:

1.2.2.1 维修人员身体健康, 年龄不得超过 60 周岁;

1.2.2.2 供应商必须与其安排到采购人提供维修服务的人员建立劳动关系, 为其缴纳社会保险; 根据国家规定不能建立劳动关系的, 应当签订劳务合同, 并为其办理商业保险。

★1.2.2.3 **承诺书:** 供应商所有维修人员均无犯罪记录, 持有国家相关部门认可与本岗位作业相关证件, 并在本行业内从事两年以上工作经验(加盖供应商公章)。

1.2.2.4 供应商所有人员应严格遵守国家的法律法规、行业规范及采购人的各项规章制度;

1.2.2.5 供应商应当按照国家安全管理规定及资质要求,为采购人配备足够的维修服务人员,并执行 24 小时值班维修制度。

1.2.3 服务要求:

★1.2.3.1 按服务内容提供人员清单,不得少于采购人要求人员,必须配备项目经理一名。

1.2.3.2 供应商按国家及地方政府规定,设专人负责设备的管理,员工及值班人员须持证(有效期内)并统一工装、佩戴胸牌上岗。

1.2.3.3 认真执行医院各项规章制度及安全操作规程,制定各项管理制度并上墙。

1.2.3.4 在医院开诊及手术期间内,每两小时对设备运行状况及运行数据进行巡视检查记录,每周对设备进行安全检查,并有详细记录,并报备采购人(按月汇总)存档。

1.2.3.5 负责站内设备、管线、阀门维护及卫生清洁。每天打扫各个站的卫生。

1.2.3.6 值班人员发现设备运行异常及时处理,不能处理的及时上报采购人,联系相应的维保单位进行维修,并配合设备厂家对设备进行维护

1.2.3.7 值班人员负责每日定时巡视液氧用量,及时与采购人指定的氧气负责人联系补充液氧,做好记录。

1.2.3.8 所有巡查的站点每天定时的设备抄表记录,按采购人要求,每月 30 日交采购人。

1.2.3.9 供应商接到报修后及时到达报修现场,合理安排维修。

1.2.3.10 配合采购人做好节能工作,提供工作记录并每季度报采购人备案。

1.2.3.11 供应商须制定各类相关应急预案报采购人备案并组织实施。

1.2.3.12 定期对员工进行相关业务知识培训、安全教育,并做好记录。

1.2.3.13 配合采购人为医院做好临时性服务工作。

1.2.4 其他

1.2.4.1 维修所需零配件及材料由采购人提供,并由采购人提供二级库房并负责管理,采购人监督。每月末甲乙双方共同盘点二级库一次,并向采购人提供下月的零配件及材料使用计划。

1.2.4.2 供应商负责提供办公设备及维修所需的工具(大型工具、升降机等除外),种类包括但不限于以下所列,数量不少于以下所列。

1.2.4.2.1 办公设备：电脑、打印机 1 套。

1.2.4.2.2 维修工具：

序号	名称	数量	单位
1	十字螺丝刀	14	套
2	一字螺丝刀	14	套
3	大钳子	14	把
4	扳手	6	套
5	壁纸刀	10	把
6	管钳	4	套
7	工具包	10	个
8	盒尺（5 米）	6	个
9	偏口钳	8	把
10	老虎钳	8	把
11	尖嘴钳	8	把
12	电笔	10	支
13	组合式压力表	4	套
14	割管刀	4	把
15	弱电工具	2	套
16	网线检测器	1	个
17	电锤（冲击钻）	2	个
18	电钻	2	个

19	电焊机	1	台
20	钢锯	6	个
21	手砂轮	4	个
22	疏通机	2	台
23	梅花扳手	4	套
24	套筒扳手	4	套
25	片扳手	4	套
26	钳型电流表	2	个
27	油枪	4	个
28	油壶	4	个
29	线盘（50 米）	4	个
30	锤子 2 磅	8	把
31	PPR 热熔机	2	套
32	土建维修工具	2	套
33	割刀	2	个
34	套丝扳手	4	把
35	套丝用架子	2	套
36	铝合金梯子（1.5 米）	2	个
37	铝合金梯子（2 米）	2	个
38	铝合金梯子（1.2 米）	2	个
39	绝缘鞋	10	双

40	云石机	2	个
41	拉铆枪	4	个
42	摇表 500V	2	个
43	万用表	3	个
44	钻头	4	套
45	电焊机用线	30	米
46	焊把	2	个
47	手摇疏通机	2	个
48	大锤 12 磅	4	把
49	胶枪	3	把

2. 商务要求

2.1 服务期限：**自合同约定之日起 11 个月**

2.2 实施地点：**北京市西城区复兴门外大街甲 20 号（住院部）；
北京市西城区月坛北街 4 号（门诊部）。**

2.3 付款条件（进度和方式）：**自合同签订后 10 个工作日内支付首付款，首付比例为合同总金额的 50%，第二次付款为项目全部履约完成且采购人验收合格后 60 日内支付合同总金额的 50%。每次付款前供应商向采购人提供等额发票，采购人自收到发票后自收到发票后 10 个工作日内支付。**

五、供应商特定资格条件

无。

六、履约验收方案

1. 履约验收主体

采购人：首都医科大学附属复兴医院

2. 履约验收时间

每个季度最后一个月 25 日前。

3. 履约验收方式

采用现场核查+资料审核+台账查验+量化打分相结合的综合验收方式。

4. 履约验收程序

4.1 成交供应商每季度结束后，自行开展服务自查，整理全套履约资料，向采购人提交履约自查报告及验收申请。

4.2 验收发现问题后，当场或书面告知成交供应商，明确整改内容、整改时限。轻微问题当日整改，一般问题3日内整改到位，重大隐患立即停工整改。验收结束后形成《项目履约验收报告》，资料归档，作为服务费支付、履约评价及追责依据。

5. 验收标准

5.1 总体标准：物业服务全面满足院区医疗、办公正常运行需求，服务规范、管理有序、全年无安全责任事故，投诉处置闭环到位。

5.2 现场标准：所有设施设备运行正常，无安全隐患、无功能缺陷，满足医正常诊疗及运营需求。

5.3 管理标准：人员在岗履职规范、持证上岗；台账齐全、记录真实、更新及时；应急处置流程规范到位。

5.4 量化合格标准：季度考核得分80分及以上为合格，80分以下为不合格，连续不合格按合同扣罚服务费、限期整改或终止合同。

附件：

序号	考核项目	分值	考核内容及评分标准	扣分情况	得分
1	站点日常巡视（20分）	20	1. 每日按规定完成全域巡视，无漏巡、缺巡、代巡，记录真实完整（8分） 2. 巡视隐患排查到位，发现问题及时上报、处置闭环（6分） 3. 节假日、高峰期加密巡视，值守到位、台账规范（6分）		
2	给排水系统运维（15分）	15	1. 管网、阀门、泵房巡检保养到位，台账齐全（5） 2. 供水稳定、排水通畅，无漏水、积水、堵塞返味（5） 3. 故障报修响应快、修复彻底，无重复故障（5分）		
3	化粪池、污水清掏运维（15分）	15	1. 按频次完成清掏、疏通、消杀，清运台账完整（5分） 2. 化粪池无淤积、外溢、渗漏，周边无异味污染（5分） 3. 污水管网通畅，符合院感、环保排放要求（5分）		

4	强弱电系统运维 (15分)	15	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高低压配电、线路、照明、弱电系统巡检到位 (5分) 2. 设备运行稳定,无漏电、老化、短路等安全隐患 (5分) 3. 电力故障抢修及时,保障病区不间断供电 (5分) 		
5	氧气站运维保障 (15分)	15	<ol style="list-style-type: none"> 1. 供氧设备、管道、压力表定期巡检维保,台账齐全 (5) 2. 供氧压力稳定、无漏气,设备完好率 100% (5分) 3. 严格落实氧气站安全、防火防爆制度,无安全隐患 (5分) 		
6	综合维修服务 (15分)	15	<ol style="list-style-type: none"> 1. 零星维修响应及时、派单规范、闭环完整 (5分) 2. 维修质量合格,返修率低,不影响病区使用 (5分) 3. 施工规范、工完场清、不影响医疗秩序 (5分) 		
7	综合管理与安全合规 (5分)	5	人员持证上岗、遵守院规、无安全生产事故、无环保问题、服务态度良好		
	合计总分	100			