采购需求

一、项目概况

北京市宣武中医医院是一家三级医院，位于北京市西城区万明路13号。医院建筑使用面积18900㎡、院内公共区域及通道面积2450㎡、门前三包面积2140㎡。

服务模式为：供应商全包模式（人员薪酬、社保、工具耗材、保洁物料、劳保用品、保险等全部包含在报价内），维修主材配件、水电能源费用由采购人承担。

合同履行期限：一年，自签订合同之日起.

二、供应商资格要求

1、具备独立法人资格，营业执照经营范围含物业管理，不接受挂靠主体参与响应，成交后严禁整体转包、拆分分包。

2、项目负责人持有电气工程相关专业证书；配电室值班及维修人员持高压电工特种作业证，所有特种作业人员证书在有效期内。

3、企业近3年在经营活动中没有重大违法记录，以磋商当日在信用中国官方平台实时查询截图为准：

（1）刑事处罚（单位犯罪）；

（2）责令停产停业；

（3）吊销许可证、吊销营业执照。

三、人员配置

总配置44人，所有人员须具备有效期内健康证，人员更换需提前7个工作日书面报备采购人，在未得到采购人答复前不得更换，采购人未答复视为不同意；岗位人员临时离岗必须安排持证顶岗，不得空岗。

序号	部门	职务	配置人数	工作职责分工
1	项目管理	物业经理	1	白班 8:00-17:00；遇特殊情况（例如汛期）需 24 小时驻场；45 周岁以下；统筹全院物业、应急、院感对接

				工作。
		物业文员	1	白班 8:00-17:00；50 周岁以下，大专及以上，熟练 Office 办公软件；3 年以上医疗后勤服务经验；负责台账、记录、物资、考核对接
2	工程设备运行维修	配电室值班兼电气维修	8	24 小时双人双岗；高中及以上学历；负责配电室值守、供电巡检、电气故障抢修
3		综合维修	3	24 小时应急值守；负责水暖、门窗、锁具、家具巡检抢修
4		电梯司机	7	门诊/病房电梯 7:00-19:00 在岗；夜间 19:00-次日 7:00 锁梯，固定 1 人夜间值班，有电梯使用需求时随时开启电梯；初中及以上，有沟通服务经验，具备电梯应急处置能力
5	保洁服务	保洁主管	1	白班 8:00-17:00；55 周岁以下；可独立开展院感保洁培训考核
6		保洁员	23	白班 8:00-17:00，病区按需增派中班；身体健康，无传染性疾病；能熟练执行医疗区域消毒规范
合计	44 人			

补充人员管理要求

1、所有特种岗位人员证书原件留存采购人备查，每季度复核有效期；

2、所有工作人员每年统一体检，留存体检报告，传染病人员立即调离医疗服务岗位；

3、节假日、就诊高峰供应商需无偿增派临时保洁、电梯疏导人员，提前制定增派人手排班表（该部分增派人工成本已全部包含在本项目合同总价中，采购

人不再另行付费）。

四、服务内容及量化标准

（一）保洁服务范围及内容

1、室内区域（门诊、病房、换药室、污物间、煎药室、卫生间、楼道）

（1）门诊区域地面每日清扫3次，每天湿拖地面早晚各1次，污染区每4小时消杀拖地1次，其余室内地面每天湿拖1次。

（2）病床、床头柜、治疗带每日消毒清洁1次；患者出院/转院立即执行终末消毒，完整记录消毒时间、药剂、操作人员。

（3）卫生间每2小时巡回保洁，地面无积水、无异味、洗手液、卫生纸耗材补齐；污物间每小时清理消杀。

（4）门把手、楼道扶手、手盆龙头镜子、窗台、候诊椅等每天消毒擦拭不低于2次。

（5）全院保洁每2小时全域巡视1次，纸质/电子巡视记录留存3年，及时清理垃圾、铲除小广告、处理溢洒污物。

2、外围及门前三包

院内道路、花园、垃圾桶、休闲座椅、门前三包区域每日全面清扫2次，绿化带杂物每日捡拾，雨天及时清理积水。

3、垃圾清运及消毒

（1）医疗废物分科室双人双签字登记，每日汇总台账；严格执行《医疗废物管理条例》，感染性、病理性废物使用双层黄色医疗垃圾袋密封。

（2）与合规清运单位现场核对转运联单，联单统一归档留存3年。

（3）生活垃圾、医疗垃圾暂存间、转运车辆每次转运前后全面消杀，每日登记消毒记录；垃圾桶每周冲洗、消毒。

（4）转运全程密闭无渗漏、无散落，严禁倒卖、私拿医疗废弃物；如因供应商员工操作不当发生泄漏、丢失，供应商承担主要行政、民事赔偿责任。

（5）供应商每月组织全体保洁人员院感、医疗废物专项培训，每季度开展泄漏应急演练。

（二）工程设备运行维修服务范围及内容

1、配电室

严格执行《北京市地方标准DB11/527—2015》，24小时双人双岗不间断值守；每2小时设备巡检，每日登记用电、运行台账；配备全套绝缘工具、应急照明、灭火器材；突发停电5分钟内上报采购人后勤负责人，同步启动应急处置；机房每半月深度清洁，无积尘、鼠虫、杂物。

2、电气维修

接报修信息10分钟内人员抵达现场；紧急情况如漏电、短路、停电等需30分钟内处置完毕；一般电气故障8小时内修复；无现成配件需要采购的，供应商应在3日内提交配件采购计划，原则上14日内完成维修；确因配件供货周期客观限制无法按期完成，应当书面报采购人确认，同步落实临时保障措施。期间提供临时替代方案保障科室使用；门禁、呼叫系统故障同步排查，无法自修立即联系专业维保单位并上报采购人。

3、综合水暖维修

常态化巡检供暖管线、阀门，及时处置跑冒滴漏；供暖期加密巡检频次；门窗、锁具、桌椅损坏按维修时限处理，维修后外观、功能恢复原状。

4、电梯运行

每日上岗前空载试运行、检查轿厢、按键、应急通话装置，确认安全后投入使用；轿厢每4小时消毒一次，高峰时段疏导人流，文明用语；电梯维保、检修设置围挡与警示标识；每年联合电梯维保单位、院方开展不少于1次困人应急救援演练；困人故障10分钟内到场安抚，配合维保人员救援。

5、台账管理

统一建立值班台账、设备巡检、维修、培训、投诉、应急处置6类档案，纸质记录保存不少于3年，随时接受卫健、消防、市场监管检查。

五、商务条款、考核与违约责任

1、付款方式：签订合同后30日内，供应商开具首付款发票（合同金额的50%），采购人收到发票后30日内按发票金额支付服务费，余款按照服务进度按月结算，采

购人依据月度考核得分核算每月应付服务费金额。供应商须在收到考核结果通知后20日内前向采购人开具相应服务费增值税发票，采购人收到发票后30个工作日内支付服务费。

2、月度考核标准：按照《北京市宣武中医医院物业服务月度百分制考核管理细则》作为评分依据。

85分及以上：全额支付服务费；

75-84分：扣除当月5%服务费；

65-74分：扣除当月10%服务费；

连续三个月低于65分，采购人有权解除合同，扣除履约保证金。

3、履约保证金：成交后5个工作日内按成交总价5%缴纳，可采用银行保函、对公转账的形式；合同期满，无违约、无遗留赔偿问题无息全额退还。

4、投诉处置时限：普通保洁、维修投诉：24小时内处置完毕并回访；院感污染、漏水漏电、电梯困人等紧急投诉：10分钟内人员到场，开展处置，原则上2小时内完成处置闭环回访。

5、单方立即解约情形（单次发生即可终止合同，供应商承担由此给采购人造成的全部直接经济损失）。

（1）发生安全生产、消防、医疗废物流失污染事故；

（2）特种岗位无证上岗、人员大面积脱岗超30分钟；

（3）中标后转包、拆分分包本项目；

（4）医疗垃圾混投、倒卖、造成院内交叉感染风险；

（5）月度考核连续三个月低于65分。

6、采购人逾期支付服务费，按同期LPR支付逾期违约金。

六、供应商需要提供的响应材料

1、完整物业服务整体实施方案：项目经理本人的相关专业资格证书（例如高压/低压电工操作证书、电气施工员证书等），人员分时段排班表、各岗位细化职责、院感保洁专项方案，培训方案，配电室电气火灾/停电、防汛、水管爆裂、电梯困人、医疗废物泄漏等专项应急处置预案；

2、资质证明文件：岗位人员证书、健康证保障承诺；

3、月度工作计划、内部自查；

4、服务承诺书：

（1）人员配备承诺：按照采购需求第三条人员配置要求承诺，且日常到岗率不低于100%，因特殊原因出现人员空缺时，必须提前24小时调配人员补岗，接受采购方抽查考核。

（2）零转包零分包承诺：承诺不将本项目整体物业服务转包给第三方单位或个人，不拆分分包给第三方机构及个人。

（3）院感安全责任承诺书：严格落实院感防控要求，明确培训制度，严格管控环境消杀，规范医疗废弃物处置，做好人员防护，常态化排查隐患并整改。

（4）维修/投诉响应时限承诺：维修响应按照采购需求第四条中工程设备运行维修服务范围及内容中的时限要求承诺；一般投诉响应，按照采购需求第五条第4点投诉处置时限要求承诺，复杂投诉48小时内核查处置完毕，重大投诉72小时内给出阶段性处理方案。

（5）环境污染全额赔付承诺：合规操作，遵守环保法律法规要求，排查隐患，如因供应商服务操作不当、管理疏漏、违规作业等原因，造成医院区域内土壤污染、水体污染、空气污染、噪音污染、环境卫生重度污染等问题，引发行政处罚、经济损失、第三方损失、舆情损失等，供应商承担主要责任，赔付所有直接损失、间接损失、整改治理费用、行政处罚费用、维权及诉讼相关费用。主动配合采购方、环保部门开展整改、溯源、处置工作，不推诿、不拖延、不逃避责任。

七、验收标准或要求

（一）保洁验收标准

1、严格执行北京市《DB11/T1863-2021 医疗机构物业服务规范》及医院院感管理制度；

2、室内清洁分区作业，清洁区、半污染区、污染区工具、药剂严格分开，杜绝交叉感染；

3、室外环境卫生符合国家卫生城市、北京市创卫检查标准；生活垃圾分类收集及时率 100%，无二次污染；

4、医疗废物全流程符合《医疗废物管理条例》，处理及时率 100%；传染病区域废物双层黄色袋封装；

5、因供应商操作不当造成院内污染、医患人身损害、行政处罚，全部经济、法律责任由供应商承担。

6、验收机制：采购人后勤+院感科每周联合抽查，每季度开展一次全面验收，验收记录作为月度考核依据。

（二）工程服务验收标准

1、维修时限严格执行特级应急30分钟、普通故障8小时、无配件维修14日要求，超时扣分；

2、配电室严格执行 DB11/527—2015 标准，双人 24 小时在岗、巡检记录完整、机房整洁无安全隐患；

3、维修后设备功能、外观、安全性能达标，管线、结构维修符合建筑及电气规范。

（三）电梯服务验收标准

1、上岗必做安全空载检测，故障及时上报、现场疏导安抚乘客；

2、操作人员熟悉电梯基础故障处置流程，每年完成应急救援演练；

3、轿厢定时消杀、文明服务，高峰有序疏导，无服务投诉。

八、补充条款

1、突发公共卫生事件保障：遇流感、传染病暴发等情况，供应商按照院感要求增配保洁人手，加密消杀频次，无条件配合医院隔离管控工作，相关耗材、人工成本包含在合同总价内，不另行加价。

2、物资监督管理：供应商所有保洁、维修耗材进场前报采购人查验，禁止使用不合格消毒药剂；采购人有权不定期抽查耗材库存、使用记录。

3、培训管理：供应商每季度组织全员岗位培训，特种作业人员每年完成复审培训，培训记录提交采购人存档备查。