# 用户需求书

一、采购内容及预算

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 产品名称 | 服务内容 | 服务周期 |
| 1 | 海南省儿童医院物业管理项目 | 物业服务 | 3年 |
| 物业服务费用 | | 大写：壹仟捌佰柒拾玖万壹仟壹佰元整  小写：18791100.00元  所有投标报价不准超过此预算  根据医院业务发展需求的实际情况按年度签订合同 | |

二、项目概况

**1、海南省儿童医院基本情况**

海南省儿童医院是海南省公共服务均等化重点民生项目之一，是海南省政府重点工程。建设用地面积36057.75平方米(合54.09亩)，建设床位500张，新建医疗综合楼和设备综合楼各1栋。

2、总建筑面积67516.28平方米(其中地上建筑面积47947.48平方米，地下建筑面积19568.8平方米)。

3、院内绿化面积：12390平方米  
4、地面停车场面积：809平方米，停车位71个；地下停车位334个  
**5、机电设备：**  
电梯：升降梯21部，手扶式电梯 8部  
中央空调机组系统4套

配电室2间  
高压配电系统14组  
发电机组2套

消防设备系统 10套，消防水池 1个，屋顶高位水箱1个

污水处理系统 1套  
污水井 17个、化粪池 2个、废水井42个。

三、服务要求

（一）服务内容

1. 保洁服务

全院区室内、室外卫生保洁，室内卫生达到医院控制感染标准。医疗垃圾的收集、运送到院内指定地点。

2. 设施设备维护与日常维修服务

全院区高、低压供配电系统、弱电系统、给排水系统、中央空调系统、供氧系统、排污系统、电梯、建筑物本体及附属设施设备的维修、维护及时、准确、到位、畅通，保障诊疗服务区域的用电、用水安全。

3. 绿化服务

全院区树木、草坪、绿篱栽养护。按时修剪、浇水、施肥、补种。

4. 公共秩序维护及消防安全维护服务

全院区内公共秩序维护，消防安全维护，包含突发事件应急处理。

5.病媒生物防制

老鼠、蚊子、苍蝇、蟑螂四害预防、消杀。

（二）服务标准

|  |  |
| --- | --- |
| 服务项目 | 一、保洁服务标准 |
| 大厅、走廊 | 地面、墙面、电梯门、照明灯具、房门、通道门、不锈钢面、装饰物等表面无尘土、污迹、无异味、无广告乱张贴。 |
| 洗手间（公共、病房） | 洗手池、大小便器洁净无污垢、黄迹；地面墙面、顶板、隔板要洁净、无污迹、无尘土、无异味、无广告乱张贴。 |
| 病房、办公室 | 地面、墙面、桌面、中央空调机和分体空调机表面明亮、无尘土、无积灰、无污迹；灯具、天花板无蜘蛛网、积灰、无异味，桌面、空气细菌培养数达到标准要求。 |
| 院落道路 | 路面干净整洁，院落无杂草，无烟头、垃圾和落叶等杂物，无积水，无卫生死角，无广告乱张贴。 |
| 垃圾清运 | 严禁医疗垃圾、生活垃圾、绿化垃圾、建筑垃圾混装混运；按照规定将各类垃圾用专用垃圾袋装好，日产日清不积压，每天清运二次以上，运送到医院垃圾房，途中杜绝泄漏；负责垃圾房、垃圾场地、垃圾桶的卫生清洁，加盖存放、减少异味和空气污染。 |
| 公共排水  管道 | 定期清理雨沙井、明沟、清除沉积沙石和污物，保持通畅，维护井盖的完好性。 |
| 绿化美化 | 有专业人员实施绿化养护管理。对绿草地及绿篱、绿树要及时补种、定期修整造型，拔除杂草，及时消杀病虫害，绿化垃圾收集；定期施肥、浇水；台风灾害前及时对高大乔木类修枝，台风后及时修整树木或移栽补种；及时补充或更新花卉品种，保证使院区内绿化美化水平逐年提高。 |
| 病媒生物防制 | 按照四害操作规程及四害防治质量标准，合理组织，操作细致，保质保量完成四害消杀工作。 所有参加四害作业的员工，应受过专业培训并合格，保证严格按日常卫生执行标准及工作规程进行作业； |
|  | 二、设备维护维修与运行 |
| 供水系统  运行 | 对水泵房和深水泵等设施定期保养及维修，计划供水，降低运行成本，监督配合二次供水的检测和清洗，保证供水质量和卫生；对供水管道和供水末端设施、设备进行维修或改造。定期监测公共水路的跑、漏、渗现象，如可疑应及时报院方；对公共设备设施、管道、开关阀门要明显标识；水泵房及维修车间要整洁卫生；负责与政府职能部门对二次供水业务的联络沟通，做好相关工作，负责提供改造项目的可行性论证。 |
| 高、低压供配电系统运行 | 对配电房低压设施设备定期保养和检修，定期对柴油发电机保养和维护，机房内保持清洁卫生，减少尘埃及高温对设备的影响；对高压设备定期监测，发现问题及时报修或与供电部门联系；对供电线路定期巡检，及时维修或更换或改造，照明灯具正常率≥95%，保证医疗等的安全用电；各种设施、线路要有明显标识；严格持证上岗制度；如遇重大手术、抢救、突发事件紧急需要等，保证供电及时到位；负责提供改造项目的可行性论证。 |
| 中央空调  系统运行 | 空调机房内保持洁净卫生；主动配合和支持由专业部门负责与院方签订保养维修合同（如直燃机系统、冷却系统、空调水质处理系统等）的实施；负责设备设施的日常维修和养护；加强人员业务培训，熟悉操作规程，加强巡检，提高节能意识，对管道及末端的新风机、风机盘管等的清洗，各类报修处理及时；负责分体空调机过滤网的清洗；负责提供改造项目的可行性论证。 |
| 电梯系统运行 | 操作人员持证上岗，优质服务；主动配合和支持由专业公司负责与院方签订保养维修合同的实施；及时发现故障及时维修；电梯钥匙专人保管，发生故障及时排除或报专业公司维修；负责提供改造项目的可行性论证。 |
| 污水控制  系统 | 保证污水站设备的完好性，出现故障及时处理；按规定严格污水设备操作设控、监测，并做好记录，保证污水一级标准排放，如超标排放追查原因和责任，进行处罚。 |
| 供氧系统运行 | 负责医院各科室医用氧气和负压供应工作；保证机房设备正常运转，保证病房正常用气；负责医用压缩空气的制备，做好医用负压吸引的正常供应；负责特种气体和各科室医用氧气瓶的收、发、下送，做好医院氧气瓶的管理及保障；负责定期收集供氧服务意见和建议，并及时予以反馈，提高服务水平。 |
| 弱电系统运行 | 负责楼宇自控系统、消防及紧急广播系统、安防监控、门禁系统及通讯、综合布线系统、运行及维修保养工作；按计划对各系统的主机及检测元件、执行元件、系统设备进行清洁和维护保养，对弱电信号进行检测；弱电系统中出现故障，能迅速准确地找到故障点及故障原因，并及时排除。 |
| 建筑物的  维修 | 建筑物本体的维护维修主要是指对内墙面、地面、各种类型的房门与窗、廊道部位的门与窗、有关公共建筑设施（包括防雷系统的防雷网、带、地面上的连线等）的维护与维修和大便器的维修及各种排污管道的疏通；室内维修要本着保质、节约原则，又要尽量美观，维修项目及材料需双方签单认可。 |
| 设施设备的维护 | 对全院各科室、办公室、值班室和病房内配备的办公桌、椅、柜、箱等设施和平板车、轮椅等的维护与维修及时到位，同时采取定期巡检和报修相结合原则，保证维修质量，美观大方，延长使用年限，节约成本。 |
|  | 四、秩序维护服务标准 |
| 服务时间 | 24小时值勤，重点部位夜间每1小时巡查1次，巡查有巡查签到记录，白天每2小时巡查1次  重点区域安排人员24小时值勤，监（消）控室24小时值班；； |
| 仪容仪表 | 人员上岗穿戴统一制服，佩戴统一标志，仪容仪表规范整洁；当值时坐姿端正，站岗时不倚不靠； 文明值勤，训练有素，言语规范，认真负责 |
| 交接班 | 有详细的交接表记录，交接事项、物资清楚完整 |
| 值班室 | 值班室干净整洁，物品、器材摆放有序 |
| 停车场 | 车辆出入有登记，外来车辆有收费记录；车场有专人指引停放，车辆停放有序；道路畅通无堵塞现象 |
| 应急响应 | 接到各类突发事件5分钟内到现场确认，并按照医院各类应急预案程序执行，并及时上报院领导、警方或相关部门，协助采取有关措施 |

**海南省儿童医院物业服务组织架构图**

海南省儿童医院物业服务中心

项目经理 1名

经理助理 1名

工程部

环境维护部

秩序维护部

工程部主管 1名

环境维护主管 1名

秩序主管 1名

消防专员 1名

保洁领班2名

绿化员2名

氧房技工2名

维修技工2名

给排水技工2名

水暖技工2名

强电技工2名

弱电技工1名

秩序班长 3名

51名

保洁员44名

车场岗

巡逻岗

监控岗

门 岗