

## 五通镇中心卫生院物业管理服务在线询价需求

**项目名称：**五通镇中心卫生院物业管理服务

**采购人名称：**桂林市临桂区五通镇中心卫生院

**采购方式：**在线询价

**采购预算：**252000 元, 供应商的报价不得超过采购预算金额, 否则响应文件按无效处理。

**I、采购需求（本采购需求所有要求及要求必须提供的材料均为实质性要求，若有一项负偏离，响应文件按无效处理）**

### 一、商务要求

**1.服务方式：**驻场服务

**2.服务期限：**

（1）保安：2024 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日。

（2）保洁：2025 年 1 月 15 日至 2025 年 9 月 30 日。

**3.合同签订日期：**成交通知书发出后 7 个工作日内。

**4.付款方式：**采购人根据月度考核情况支付成交供应商的服务费，采购人在每月 15 日前收到相应每月服务费发票的 7 个工作日内一次性付清上个月服务费（无息）。

注：本次投标报价包括应包含人工费用（包含人员基本工资、各类福利和补贴（如高温补贴、加班补贴、住房补贴等）、社保（五金）、各种保险）、办公经费、服装费、体检费、加班费、培训费、项目管理费、税收、利润、不可预见费等完成合同所需的所有工作开支、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用，医院不安排物业人员的住宿。

## 二、供应商资质要求

(1) 供应商必须满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

(2) 对在“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，不得参与政府采购活动（由采购人在确认成交结果前查询）；

(3) 本项目专门面向小微企业采购，供应商须满足《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)第二条规定。根据《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》(财库[2014]68号)及《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)规定，监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

## 三、项目要求及服务要求

医院物业相对于住宅、写字楼、商场等一般性物业而言，医院是较难管理的一种物业。在管理中矛盾较多，困难较大，这是由医院物业管理自身的特点所决定的，首先，医院物业管理的服务对象具有双重性，从业人员不仅给病人提供服务，还要同时满足医务人员的服务需要，而医务人员又在为病人服务，病人属于弱势群体，绝不像住宅区内的住（用）户或写字楼里的办公人员那么易于管理和服务，服务要求越高，管理难度越大，医院物业管理的功能除了是为医务人员和病人提供优质服务 and 高效管理，创造安全、文明整洁、舒适的环境，还必须保证医院正常的医疗工作秩序，同时，良好的物业管理还能为

医院树立品牌形象，吸引外来病人就诊，提高经济效益，医院物业管理范围包括医院门诊部、住院部两大部分，因此，医院物业管理功能和范围决定了管理的高难度，卫生要求高，专业性强，这是医院物业管理的一大特点，清洁工作是重中之重，医院不同于一般住宅、写字楼，清洁也不再是扫扫擦擦那么简单，要消毒，要注意交叉感染，对人员素质有较高要求，并须注重学习医院消毒隔离制度等知识，由于医院采取开放式治安管理方式，人员流动量大，进出人员复杂，保安员工作不只是局限于常规的治安、消防、车辆道路管理，还需从事陪护控制、救护接应、帮助病人等方面的医疗专业性服务工作，针对医院物业管理的特点，我们希望参投的物业管理公司结合医院实际运作状况，使每步管理程序和每个管理环节形成一个制度化、系统化的有机整体，使内部管理和现场管理有机地相互协调配合起来，因此，人员必须学会统筹兼顾，综合治理协调，从全局的角度看问题，而非各管一摊不问其他，不仅要做到让医务人员满意还要让病患满意，服务态度良好，时刻保持真诚的微笑面对每一个服务对象!

### **(一) 项目概况**

#### **1、医院现有楼宇及设施情况**

全院占地面积 9277 m<sup>2</sup>，业务用房建筑面积 5093 m<sup>2</sup>，设有前、后门两个进出口，范围包括医院一栋地上五层的门诊楼、两栋地上两层的住院楼、五栋住宿楼（其中一栋三层、一栋四层、三栋五层），实行 24 小时值班制。

### **(二) 委托管理范围及人员配置要求**

- 1.本次采购项目，委托管理范围包括：保洁物业服务、保安服务。**
- 2.本次采购项目总人员配置为 8 人：保安服务核定人员不少于 4**

人；保洁物业服务核定人员不少于 4 人（其中 3 人服务时间为 2025 年 1 月 15 日至 2025 年 9 月 30 日，1 人服务时间为 2025 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，原因是本院已有保洁人员两名，其中一名 2025 年 6 月退休）。保洁人员具体工作内容 by 医院后勤主任统一安排分配。

3.保洁人员具有物业管理服务二年以上工作经验，身体健康，最高年龄不超过 55 岁。保安人员具有物业管理服务一年以上工作经验，身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 55 岁。

4.持上岗证和当年度合格的健康证明，无传染病或卫生部门规定服务行业限制的其它疾病。物业管理服务人员要有符合国家规定的上岗证，要严格政审，没有刑事犯罪记录，所有员工的资质和行为准则必须符合本合同及附件和采购人有关规章制度的规定。

5.成交供应商应依法用人，负责支付上岗人员的工资、津贴、社保及国家规定应支付的各项费用，承担体检、培训、服装等费用。

6.在服务期内，成交供应商必须做好物业管理服务人员所需要安全教育及安全措施，保证工作人员的安全，成交供应商工作人员在采购人工作范围内发生事故的一切责任由成交供应商负责。成交供应商新进员工必须接受教育培训，培训合格后，方可上岗。

### **（三） 物业服务具体内容**

#### **1.保洁**

##### **1.1 服务范围：**

（1）负责医院所有楼宇各楼层室内外地面、内墙面、瓷砖、天棚、门窗、玻璃、护栏、灯具、电风扇、窗饰、门帘、窗帘、隔帘、家具、空调器表面的清洁、消毒、设备器材表面的清洁、高处除尘、公共座椅的清洁擦拭等。

(2) 室内外环境卫生消毒、生活和医疗废物垃圾房的冲洗消毒、厕所的冲洗消毒，以及所有走廊、玻璃门窗、楼道的清洁工作。室外所有公共场所、路面、通道、停车场等保洁和室外绿化管理，不包括行政办公桌面的整理工作。

## **1.2 保洁服务的总体管理要求**

(1) 成交供应商须认真履行职责，严格按承包协议中的质量保证体系做好院内保洁工作，相关岗位不得互相顶替调换，合理安排岗位，确保在岗在位，各尽其职，确保保洁服务的质量。若因安排不当，人员不能到位影响医院正常工作的，成交供应商应承担其造成的后果，同时采购人可按实扣回费用，成交供应商应将人员安排表每月上报采购人，以便采购人督查。

(2) 采购人和成交供应商不定期对保洁工作服务，进行检查考核，在检查中对不符合质量要求的人员，采购人有权提出警告并要求更改，若情节严重可要求终止合同。

(3) 成交供应商必须对上岗人员按规定进行体检，岗位培训，并对上岗人员定期进行道德教育，端正服务态度，提高服务质量，遵守采购人的各项规章制度及工作规范，维护医院形象，服从所在科室主任及护士长领导，对不遵守劳动纪律，且有病人投诉的员工，经查实后酌情处罚，情节严重的采购人有权要求成交供应商辞退。

(4) 成交供应商须制定各项行政管理制度，岗位职责，并派专职督导人员不定时现场管理，落实好各项制度，采购人将组织相关科室负责人每半年进行一次全面考核，根据考核结果进行奖惩。

(5) 医院每月组织定期和不定期检查并考核。

## **2.保安**

医院设有两个出入口，车辆出口为 1 个，以大门进出为主，辅助监控后门。

### **2.1 保安服务范围**

服务范围为消防、安保服务及停车引导服务。

### **2.2 保安工作职责**

(1) 负责前门车辆引导停放和人员通往秩序，确保行人及车辆安全，保证消防通道、医院大门等道路畅通，对停车场设施进行巡查，标识清楚，字体清晰，车位画线、禁停线清楚，车场内无安全隐患，发现标识标牌缺损、或存在安全隐患，及时上报医院。

(2) 谢绝明显精神病患者、酗酒闹事者、收破烂、乞讨者、推销商品者进入医院。

(3) 指挥自行车、摩托车、电瓶车及其它车辆定点停放。

(4) 禁止在医院正门摆摊设点和进行各种表演义卖，及时制止打架斗殴。

(5) 杜绝危险品进入医院、禁止携带宠物进入医院。

(6) 对破坏医院形象和声誉的行为及时果断制止并立即上报。要沉着冷静，快速将出事地点通知院领导，并对事情现场录像存档。

### **2.3 夜班工作职责：**

(1) 夜班上岗前应于白班执勤人员交接清楚，对于夜间出入人员加强询查。

(2) 对医院重要部门（电梯、楼道、卫生间、办公室、库房、配电室）要加强巡查力度。

(3) 巡查门诊各楼层，检查应关闭的灯光、门、窗、空调；

(4) 做好夜晚宿舍区巡视工作。

(5) 提高警惕，发生应急事件负责控制前门，立即报告值班医护人员，半协助处理。

### **3.综合要求**

(1) 管理规章制度健全，服务质量标准完善，员工管理档案资料齐全。

(2) 管理组织健全，工作制度落实，安保、消防、车辆管理措施合理，实行全员保消结合的管理模式。

(3) 制定安全保卫、反恐、消防安全、车辆安全管理、员工培训等各项工作计划，并组织实施；有定期进行维护交通设施、消防设施、安保设施等措施。

#### **(四) 补充说明**

1、本项目采用包干制，包括：

(1) 秩序维护耗材（对讲机、手电等）、保洁具（吸水吸机、自动洗地机等）、日常消耗品（拖把、抹布、清洁剂、洗手液、消毒液、塑料袋等）。

(2) 成交供应商要为在岗保卫人员配备必要的服装、通讯设备和防护器械（警棍、钢盔、盾牌、雨衣、雨伞、强光电筒、值班记录等相应表格等）保安日常所需的必需品。

(3) 项目所需大型维修工具由采购人配备，其他小型维修工具、办公家具等配备医院概不负责。

(4) 为保证服务质量，供应商必须确保物业人员达到最低工资保障水平，成交供应商在运营过程中除最低工资、社保费遇国家政策性调整则经费相应调整。

(5) 成交供应商必须按照与员工的约定按期支付工资。依法办

理各类社会保险，一旦发现成交供应商存在拖欠工资、社保等情况，影响采购单位物业服务质量的，采购单位将从费中扣除相应金额，直接支付给员工。

(6) 合同期内服务费用不因市场和政策等因素的变动而调整(指最低工资、社保费等)。

(7) 如业主主体变更或成交供应商合同到期等原因导致服务中断，成交供应商必须服务到下一家服务单位进场后才能撤离。

### (五) 考核办法

月评：满分为 100 分，考核基础分为 90 分。具体情况如下：

(1) 按合同款总价，安排 5% 作为年度考核金，根据月度分数和年终考核分数综合评定一次性拨付。

(2) 合同款总价的 95% 部分为月度考核金，即合同款总价  $/12*95%$  = 月考核基数，每月实行百分制考核，检查分达 90 分以上(含 90 分)的，全额拨款。85-90 分(不含 90 分)按“月考核分数/90 分\*月考核基数”的额度拨付,例如月考核分为 89 分，当月拨付公式为  $89/95*$  月考核基数=当月拨款金额: 80-85 分(不含 85 分)的按“ $80%*$ 月考核分数/95\*月考核基数”拨付:低于 80 分为不合格，不足 80 分的每 1 分扣 200 元。若打分低于 80 分，本月服务质量考核为不合格，并且作为续签下年物业服务的依据。如果中标人管理混乱，经招标人督促后未改进连续两次考核不合格，招标人有权终止合同。

(3) 采购人将根据实际情况调整考核表及相关内容。

## II、其他要求

供应商于响应文件中必须提供以下响应材料，否则响应文件按无效处理：

1. 供应商属于小微企业的相关证明材料（格式见附件 1-1、1-2）
2. 采购需求响应表（格式见附件 2）
3. 人员配置表（格式见附件 3）
4. 供应商的法人或者其他组织营业执照等证明文件复印件；

注：①法人包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人；其他组织主要包括合伙企业、非企业专业服务机构、个体工商户、农村承包经营户。②如供应商为企业（包括合伙企业），应提供市场监督管理部门或行政审批部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；供应商为事业单位，应提供有效的“事业单位法人证书”；供应商为非企业专业服务机构的，应提供执业许可证等证明文件；供应商为个体工商户，应提供有效的“个体工商户营业执照”。

一、供应商属于小微企业的相关证明材料：

(1)供应商如为符合政策要求的小微企业且承接本项目全部服务的，提供《中小企业声明函》（并对声明的真实性负责）

附件 1-1：

**中小企业声明函（格式）**

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司参加桂林市临桂区五通镇中心卫生院的五通镇中心卫生院物业管理服务采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

五通镇中心卫生院物业管理服务，属于物业管理业；承接企业为（企业名称），从业人员    人，营业收入为    万元，资产总额为    万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商公章：

日 期：

注：《中小企业声明函》中从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

(2) 供应商如属于监狱企业且承接本项目全部服务的，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件

(3) 供应商如属于符合条件的残疾人福利性单位且承接本项目全部服务的，提供《残疾人福利性单位声明函》(并对声明的真实性负责)

附件 1-2:

### 残疾人福利性单位声明函（格式）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商公章：

日 期：

注：中小企业在政府采购活动过程中，请根据自己的真实情况出具《中小企业声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件或《残疾人福利性单位声明函》。

## 二、采购需求响应表

### 附件 2

### 采购需求响应表（格式）

项目	采购需求要求	响应文件的详细响应情况（对采购需求的承诺）
一、商务要求		
二、供应商资质要求		
三、项目要求及服务要求		

供应商（公章）： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_

注：采购需求响应表须加盖供应商公章。

### 三、人员配置表

附件 3

#### 人员配置表

序号	姓名	年龄	性别	联系电话	岗位（保安、保洁或其他岗位）
1					
2					
.....					

供应商（公章）： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_

注：人员配置表须加盖供应商公章

### 四、供应商的法人或者其他组织营业执照等证明文件复印件