附件2

广元市妇幼保健院莲花院区

物业管理服务询价项目技术、服务及其他要求

**一、项目概述**

物业名称：广元市妇幼保健院莲花院区

物业类型：康复及医疗业务

座落位置：广元市利州区电子路北沿线

建筑面积： 8600 平方米

**项目期限：**本服务项目期限从询价公司中标后签订合同起至新的物业服务企业中标进场之日止，时间预计4个月。

二、**总体要求**

**1.售后服务：**在项目所在地建立本地化服务机构，为采购人提供的服务是7×不小于8小时响应服务。

**2.物料要求：**能提供管理服务和必须的物料须符合相关质量法规要求，不得使用刺激性强、腐蚀性大、对人体和物质有害的材料和物品。

**3.考核方法及标准：**严格按照采购人《环境保洁服务、绿化维护服务、中央运送服务和非医疗设施设备服务等考核办法》进行日常服务考核。

**三、服务区域**

1.本项目服务内容包含莲花园区秩序维护服务、卫生保洁服务其他临时性工作安排。

2.服务地点：广元市残疾人康复中心综合大楼、大小会议室、花园、以及其他公共区域的保洁等服务。

**四、服务主要内容**

1.环境保洁服务；

2.安保服务；

3.绿化养护服务；

4.消防安全管理服务；

5.中央运送服务（物资运送服务）；

6.非医疗设施设备服务项目（主要负责监督其他第三方外包公司维护保养合同执行、日常维护，水、电、管、线、锁等基础性设施设备日常维修养护）。

**五、服务范围、内容及要求**

**（一）环境保洁服务**

**1.环境保洁服务范围及内容**

（1）保洁范围：各公区公共通道、地板、墙裙、绿化带（捡拾生活垃圾）、道路、院坝、室内天花板、顶棚、家具、灯具、楼顶平台、玻璃、通风口表面、楼梯及栏杆、走廊、踢脚、窗户、门、桌、椅、病床、柜、宣传栏、洗手间、电梯、垃圾桶、标识牌、纱窗、窗帘、床帘、屏风等保洁工作，不包括外墙清洗；

（2）医疗外包装、医疗垃圾及生活垃圾的收集清运和院内点到点运转及院外转运交接服务。医疗外包装储存间、生活垃圾站及医疗垃圾暂存间的清洁及消毒；

（3）终末消毒；

（4）协助医院灭四害相关工作。

**2.保洁服务人员配置要求**

（1）保洁员2人。要求年龄18-60岁，身体健康，须经培训合格后上岗；

（2）工作人员按规范着装，严格执行操作流程；

（3）如在服务过程中因服务范围和内容发生变化时，中标人可与采购人依据实际情况进行协商，经双方确认认可以后方可进行人员数量调整。

**（二）安保服务**

**1.服务范围及内容**

（1）在保卫科的监管领导下，按要求完成院区的治安、巡逻等管理工作，维持医院良好的就医环境，保证就医患者、来院人员、医护人员的人身安全以及医院财产安全；

（2）负责协助医院做好突发事件的处理和医疗纠纷调处中的保安工作；

（3）负责车辆的调度、指挥；

（4）负责协助医院防范、处理医托、药托等现象；

（5）遇突发事件时，具有第一时间报警的义务；

（6）安排人员负责院内物资运送服务、部分科室辅助医疗服务；负责污水处理站日常巡察，协助除污剂添加及设备报修，配合相关部门（科室）污水水质检测。

（7）负责院内快递、邮件等签收和管理。

3.对保安服务人员的要求

（1）保安服务人员3人（含保安主管1人），年龄60岁以下，身体健康，无传染性疾病和不良嗜好，退伍军人优先；

（2）保安人员必须经过专业岗位培训，培训合格后方可上岗；

（3）保安人员应按规范统一着装，具备相应岗位的道德素养、文化素质和劳动技能，遵纪守法，遵守采购人的规章制度，违章者接受采购人处罚；

（4）禁止与患者、家属、医护人员发生口角、斗殴，注意维护医院健康形象；工作时间不得抽烟、酗酒、赌博；

（5）在服务过程中，遵循保密原则。

**（三）消防安全管理服务**

**1.服务范围及内容**

（1）火灾自动报警系统及联动控制设备巡查并作好记录；

（2）消防设施设备巡查并作好记录；

（3）协助第三方消防维保公司排除消防隐患，协助开展消防培训和演练。

* + - * 1. 2.对消防安全管理人员的要求

（1）年龄60岁以下，身体健康，无传染性疾病和不良嗜好；具有国家要求的相关资质证书，能独立完成所从事的工作；

（2）符合消防安全管理有关要求，确保24小时有人值守，设施设备运行正常运行、巡查记录登记完整，消除安全隐患。

**（四）绿化养护服务**

**1.服务内容**

负责院区内的室外区域所有绿化的栽种、修剪、养护、杀虫等工作，完成采购人临时要求的绿化整治任务。（绿化所用植物、肥料和杀虫剂由采购人负责提供）

（五）**非医疗设备设施服务**

**1.服务范围包括（但不限于）：**

负责招标范围内全区域日常照明系统、配电系统、高低压配电系统、给排水系统（含污水处理系统）、电梯、中央空调系统、净化空调系统、通风系统等的日常运行维护，监督其他专业公司维护保养、合同执行等日常维护及一般性维修。维修服务工具由中标人自备（已包含在投标报价中），维修所需的物料（由采购人承担）需办理相关书面签领确认手续。

**2.维修维护人员要求：**

（1）水电工1人，要求年龄60岁以下，身体健康，须持有国家要求的相应的上岗证（资格证）并经培训合格后挂牌上岗；

（2）工作人员按规范着装，严格执行操作流程。注意节能及节约物料，尽可能减少能源及物料消耗。