附件3

惠州市中医医院**秩序维护**服务

项目(物业管理服务）调研函

**一、医院基本情况介绍**

惠州市中医医院始建于1965年，是一家集医疗、教学、科研、康复、急救等功能为一体的三级甲等中医医院。医院为“一院两区”运营，即东院区和西院区，占地面积共8.2万平方米，建筑面积8万平方米，编制床位800张。还包括位于下角中路 12 号的卫生培训大楼五层学生宿舍；位于水东东路 97 号的二层水东街学生宿舍。

东院区位于惠州市大湖溪东江新城东升一路。综合楼建筑地上十层，地下一层；后勤楼三层；住院部2号楼二层；高压氧室一层；占地面积5.9万平方米，建筑面积5.5万平方米，设住院病床800张。

二期工程建设为新建1栋地上18层、地下2层的综合住院大楼，建筑面积60846㎡，设置床位500张，计划2025年完工。项目建成后医院总建筑面积为11.76万㎡，编制床位数达1300张。

西院区位于惠州市下角菱湖三路1号，总面积：2.2 万平方米，门诊大楼四层；行政大楼五层；制剂楼四层；培训楼四层；住院大楼七层、山顶病区三层、医院广场及家属区公共区域。

卫生培训大楼五层学生宿舍位于下角中路 12 号；水东街二层学生宿舍位于水东东路 97 号。

**二、全院各区域楼层功能分布表**（因医院工作需要或进行机动调整搬迁，本表仅供参考，具体以实际为准）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 楼宇名称 | 楼层 | 科室分布 |
| **西院区** |  |  |
| 门诊楼 | 1F | 急诊科/放射科/骨科、外科门诊/收费处/客服等 |
| 2F | 检验科/中药房/西药房/内科等 |
| 3F | B 超/健康管理中/心电图室/眼科、口腔科、耳鼻喉诊室等 |
| 4F | 微机中心/妇产科/胃镜中心等 |
| 制剂/办公楼 | 1F | 制剂室/小会议室/值班室 |
| 2F-4F | 学生宿舍 |
| 5F | 大会议室 |
| 培训楼 | 1F | 食堂/制剂室膏方仓库/西药库 |
| 2F | 质控部/财务资产部/病案室 |
| 3F | 中药库/药库会计 |
| 4F | 仓库 |
| 住院大楼 | 1F | 治未病中心/名医馆/护理门诊 |
| 2F | 骨伤科一区 |
| 3F | 针灸科 |
| 4F | 综合病区 |
| 5F | 老年病区 |
| 6F | 肛肠科/手术室 |
| 7F | 被服房 |
| 山顶区域 | 负1F-2F | 康养中心 |
| 楼宇名称 | 楼层 | 科室分布 |
| **东院区** |  |  |
| 综合住院楼 | 负1F | 停车场/水泵房/高低压电房/发电房/空调主机房/正负压机房/被服房/待定库房等 |
| 1F | 急诊科/胸痛中心/急诊抢救室/输液室/留观病区/急诊儿科诊室/住院大厅/住院收费/监控中心/影像科/全科医学科/ |
| 2F | 医学检验科/病理科/输血科/卫材库房/B 超室/内镜中心/血液净化中心/诊室等 |
| 3F | 麻醉科、手术室/重症医学科 |
| 设备夹层 | 净化空调机组、新风机组、消防管网、生活给水 管网、排水管网等 |
| 4F | A 区:产科/B 区:外科一二区、妇科病区 |
| 5F | A 区:骨伤科二区/B 区:骨伤科三区 |
| 6F | A 区:内分泌科/B 区:脾胃病科 |
| 7F | A 区:脑病科/B 区:儿科 |
| 8F | A 区:肿瘤病区、外三病区/B 区:心病区 |
| 9F | 康复医学科 |
| 10F | 会议室/行政区域 |
| 门诊楼 | 1F | 大堂/客服前台/中药房/西药房/收费处/煎药室/妇产科门诊/儿科门诊 |
| 2F | 内科诊室/皮肤科诊室/ 口腔科、耳鼻喉科、眼科诊室/收费处等 |
| 3F | 健康管理中心/治未病中心/护理门诊/骨科诊室/外科诊室/DR室 |
| 4F | 会议室/行政区域 |
| 后勤楼 | 1F-2F | 食堂 |
| 3F | 供应室 |
| 独立楼栋 |  | 发热门诊 |
| 独立楼栋 |  | 高压氧室 |
| 住院部2号楼 | 1F | 感染病区 |
| 2F | 肺病科 |

三、主要设备设施（本表仅供参考，具体以实际为准）

1.机电设备

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 曳引式电梯 | 杂货梯 | 14 | 载小型货物 | 2层2站 | 台 | 1 | 东院区中药房 | 东院区中药房 |  |  |
| 2 | 曳引式电梯 | 杂货梯 | 15 | 载小型货物 | 2层2站 | 台 | 1 | 检验科、手术室 | 检验科、手术室 |  |  |
| 3 | 曳引式电梯 | 杂货梯 | 18 | 载小型货物 | 2层2站 | 台 | 1 | 食堂餐梯 | 食堂餐梯 |  |  |
| 4 | 曳引式电梯 | 消防梯 | 1 | 人货乘用梯 | 9层9站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 5 | 曳引式电梯 | 客梯 | 2 | 人乘用梯 | 11层11站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 6 | 曳引式电梯 | 客梯 | 3 | 人乘用梯 | 11层11站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 7 | 曳引式电梯 | 客梯 | 4 | 人乘用梯 | 10层10站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 8 | 曳引式电梯 | 客梯 | 5 | 人乘用梯 | 10层10站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 9 | 曳引式电梯 | 客梯 | 6 | 人乘用梯 | 10层10站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 10 | 曳引式电梯 | 医梯 | 7 | 人乘用梯 | 10层10站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 11 | 曳引式电梯 | 医梯 | 8 | 人乘用梯 | 10层10站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 12 | 曳引式电梯 | 医梯 | 9 | 人乘用梯 | 10层10站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 13 | 曳引式电梯 | 医梯 | 10 | 人乘用梯 | 10层10站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 14 | 曳引式电梯 | 消防梯 | 11 | 人货乘用梯 | 11层11站 | 台 | 1 | 东院门住院楼 | 东院门住院楼 |  |  |
| 15 | 曳引式电梯 | 客梯 | 12 | 人乘用梯 | 3层3站 | 台 | 1 | 东院门诊大厅 | 东院门诊大厅 |  |  |
| 16 | 曳引式电梯 | 客梯 | 13 | 人乘用梯 | 3层3站 | 台 | 1 | 东院门诊大厅 | 东院门诊大厅 |  |  |
| 17 | 曳引式电梯 | 客梯 | 17 | 人乘用梯 | 3层3站 | 台 | 1 | 东院供应室 | 东院供应室 |  |  |
| 18 | 自动扶梯 | 自动扶梯 | DF1 | 乘用梯 |  | 台 | 1 | 东院门诊大厅 | 东院门诊大厅 |  |  |
| 19 | 自动扶梯 | 自动扶梯 | DF2 | 乘用梯 |  | 台 | 1 | 东院门诊大厅 | 东院门诊大厅 |  |  |
| 20 | 自动扶梯 | 自动扶梯 | DF3 | 乘用梯 |  | 台 | 1 | 东院门诊大厅 | 东院门诊大厅 |  |  |
| 21 | 自动扶梯 | 自动扶梯 | DF4 | 乘用梯 |  | 台 | 1 | 东院门诊大厅 | 东院门诊大厅 |  |  |
| 22 | 曳引式电梯 | 曳引式电梯 | 18 | 乘用梯 | 2层2站 | 台 | 1 | 住院部1#楼 | 住院部2#楼 |  |  |
| 23 | 曳引式电梯 | 曳引式电梯 | 1 | 乘用梯 | 7层7站 | 台 | 1 | 西院区住院部 | 西院区住院部 |  |  |
| 24 | 曳引式电梯 | 曳引式电梯 | 2 | 乘用梯 | 7层7站 | 台 | 1 | 西院区住院部 | 西院区住院部 |  |  |
| 25 | 曳引式电梯 | 曳引式电梯 |  | 乘用梯 | 4层4站 | 台 | 1 | 西院区门诊部 | 西院区门诊部 |  |  |
| 26 | 曳引式电梯 | 曳引式电梯 | 3 | 乘用梯 | 3层3站 | 台 | 1 | 西院区康养中心 | 西院区康养中心 |  |  |

1. 消防、监控设备

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名 称 | | 主要技术参数 | 数量 |
| 消防设施  主要设备 | 联动控制主机 | J-Q(Q)-OZH800 | 1台 |
| 消火栓主泵 | 30KW | 2个 |
| 喷淋主泵 | 75KW | 2个 |
| 室外栓主泵 | 15KW | 2个 |
| 消火栓稳压泵 | 1.5KW | 2个 |
| 喷淋湿式报警阀组 |  | 10个 |
| 七氟丙烷气体灭火系统 |  | 8套 |
| 卷帘门 | 防火等级A级 | 22个 |
| 闭路电视监控系统 | 闭路电视监控系统 | 471个镜头 | 1套 |

**三、本项目采购基本需求**

（一）本项目采购清单的情况

1.本项目采购清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 品目名称 | 采购标的 | 数量 | 单位 |
| 1 | 物业管理服务 | 秩序维护 | 3 | 年 |

2．采购清单具体要求

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1、秩序维护采购项目（**报价部分**） | | | | | | |
| 序号 | 服务名称 | 服务要求 | 服务人数 | 人均每月单价（按5天8小时计算） | 每月费用 | 所需年费用 |
| 1 | 秩序维护  服务 | 包括但不限于：在医院范围内24 小时安全管理、巡逻等；做好消防值班工作，人员进出的控制、盘查工作，做好物品放行管理，电梯秩序的维护和指引；消防管理；交通秩序管理；西院区家属区物业管理等。 |  |  |  |  |
| 队长 | 负责项目的全面管理工作。 |  |  |  |  |
| 合计 | |  |  |  |  |

3.测量岗位安排表

3.1安保服务项目岗位设置：医院建筑物外围、医院各出入口、大楼大厅、监控室、停车场、西院区家属楼等；岗位的具体设置，根据甲方的实际需求布岗，必要时按照甲方工作需要进行灵活调度。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 岗位名称 | 岗位数 | 所在位置 | 工作时间 | 每周工作天数 | 每日工作小时 | 换算人数 | 岗位说明 |
| 安保 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 队长 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |

**4．服务内容及标准:**

**4.1.秩序维护服务项目：**

**4.1.1人员要求：**配备人员总数不少于 人（其中持有人力资源和社会保障局、公安部消防局、消防行业职业技能鉴定指导中心联合颁发的中级及高级以上建（构）筑物消防员资格证或消防设施操作员证人员分别不少于5名和1名）。

**4.1.2岗位设置：**因医院科室逐步搬迁或组建，对于未开科的区域暂不确定具体岗位，根据科室的建成进度按实际到岗人数计算。

**4.1.3服务内容：**

（1）治安防范

1）在医院范围内24小时巡逻。

①检查公共设施是否完好；

②检查病人物品是否保管完好；

③检查公共区域门窗、灯光、空调等是否关闭；

④及时清理推销、派发广告资料、医托等不法人员，警惕小偷作案。

2）做好人员进出的控制、盘查工作，高峰期电梯秩序的维护和指引，做好物品放行管理。

3）给病人提供帮助及咨询服务，做好病人家属探视管理工作。

4）保障医院正常的治安及医疗秩序，发现治安不安全因素，及时有效地处理。

5）积极完成其他与后勤服务有关的突击性工作。

6）协助医院职能部门做好治安综合治理工作。

7）按规定对重点监控部位进行巡查并有记录。

（2）消防管理

1）消防中心值班

①24小时值班，有详细的值班记录；

②熟悉消防中心设备操作规程和有关规定操作，做到安全操作，严防操作失误造成事故发生。

③认真监控消防设备，发现异常或报警，及时通知管理员到报警点核实。如属火警迅速组织扑救和疏散；如属消防系统故障引发的误报要及时纠正处理不能恢复处理的要马上通知消防维保单位维护。

④做好消防中心设备的清洁卫生，保持整洁、干净。

⑤认真监控安防摄像系统及时发现防盗、治安及消防迹象，指挥巡逻管理员及时到达现场处理事件。

2）每月一次检查消防隐患、消防箱、灭火器、应急灯、安全出口标志、消防门、警铃、烟感等消防设施是否完好。发现损坏、丢失、不符合使用要求及时通知相关人员处理；认真做好检查记录，每月报医院存档。

3）协助医院组织的消防培训、演习。

4）每年对管理员进行消防知识培训不少于一次。

5）协助医院监督外委单位（含保质期内施工单位和消防维保单位）维护消防设施、防备、保证正常运作。

6）制订可行的消防安全应急处理预案，配合医院及时处理突发事件。保安队兼负消防、治安应急分队职责，院内任何时间、地点出现突发事件，应急分队能及时赶到现场并处理，以保护医务人员及病人人身安全及财产安全。

（3）交通、停车秩序管理

1）为医院停车场科学、合理设置岗位。

2）在上下班高峰期安排人员指挥车辆行驶。

3）做好车辆检查登记及停车代收费工作。

4）做好车辆的安全防范工作。

5）提醒司机做好贵重物品保管及车辆安全防范工作。

6）确保道路畅通、停车秩序良好，无因管理不当造成停车混乱，无碰撞，禁止乱停放现象。

7）每周一次检查车场管理系统。

（4）负责西院区共6栋家属区的物业管理工作,参照周边同类型小区物业管理收费标准进行合理收费，所收费用归中标方所有。

（5）安保服务包括但不限于以上区域及内容。

**4.1.4**医院治安管理和秩序维护应达到以下指标：

1）院区内治安案件发生率不超过医院要求的数量，且无重大案件发生；

2）职工、患者及西院区家属区住户投诉率控制在5%以下，处理率达100%；

3）人员专业培训合格率100%；

4）医院职工、病人、西院区家属区住户对服务满意度评价达90%以上；

5）无因管理疏忽造成的治安案件，无因管理疏忽造成的恶意破坏事件；

6）接到消防中心报警，管理员应在5分钟内到达烟感警报点核实情况，如属火警迅速组织扑救和疏散；

7）无因管理疏忽造成的火灾事故，火灾发生率0；消防设施完好100％。

8）保安接到火警以外的突发事件报警应不超过5分钟赶到现场。

（二）对招标有关项目的其他说明（除以下由医院负责提供的物资、费用、场地外，其余都由中标方负责）

1．公用水电（包括空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明、电梯、各类机电设备、外包服务公司办公等各类用电）费用由医院承担；项目运行日耗品及开办物资由中标方自供自给。

2．医院负责提供：

（1）医护人员手消毒剂；

（2）监控设备设施配件及维修费;

（3）交通门岗设备与维修费用；；

（4）院内交通标识设施与维修费用；

3．医院将提供中标方管理办公用房、仓库用房，在服务期限内提供给中标方免费使用。

4．中标方负责配置项目相关人员的装备（包括对讲机以及对讲机公共频道占用费及维修费用等）。

5．中标方自行负责电脑、考勤设备和打印机等办公设备和耗材；中标方自行负责桌椅、员工更衣柜等办公家俱。

7．中标方的各岗位员工要统一服装，并由中标方负责其员工工服配备和洗涤。

8．中标人需提供足够的作业机具,自行解决后勤管理服务时所需的日常工具和劳保用品,并能根据医院的行业形象要求及规范,保证文明工作。

9．中标人派驻服务人员每年至少 2 次手卫生及医疗废物管理规范等预防与控制医院感染的卫生学习培训。

10．中标方需严格按照标准化的操作程序、完善的培训体系和质量控制体系完成本项目，以保证整个后勤系统安全、高效、有序和有计划地运转。

11．中标方有责任配合医院接受上级领导部门的监督、检查，提供必须的资料。

12．中标方需严格按照国家规定给所有的员工缴纳各种社会保险（五险一金：包括养老、医疗、工伤、生育险、失业保险等）和住房公积金。承担员工职业安全与个人防护费用及管理。若采购人查实中标方未按要求给员工缴纳社会保险，也未按劳动法之规定对员工进行补偿的，采购人有权全额扣除相关费用，并配合主管部门对中标方实施监管处罚。

13．中标方不得在合同期限内将本项目的管理权转包或发包。

14．中标方自行负责其招聘（或解聘）员工的一切工资、福利；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由中标方全部负责；中标方应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。

15．全部服务人员的工作时间应严格按国家有关法律、法规要求的标准执行，因工作原因产生的加班（含节假日加班）应严格按国家有关法律、法规要求的标准给付员工加班薪资。

16．所有员工入院服务时都需体检，并且合格的才能上岗。

17．特殊岗位（消防中心值班人员需持有人力资源和社会保障局、公安部消防局、消防行业职业技能鉴定指导中心颁发的建（构）筑物消防员结业证或资格证）需持证上岗，无持证上岗的限期一个月内整改，否则不予发放岗位人员服务费用。

18．投标人都要买公众责任险和员工的意外保险。

19．女员工平均年龄不得超过 50岁，最高年龄不得超过 55岁；男员工平均年龄不得超过 55岁，最高年龄不得超过 60岁（原则上保安最高年龄不得超过 50岁）。

20．中标方在医院进行的秩序维护人员,应保证总岗位数的一致性。

21．合同期内，中标方负责消化累计不超过相当于合同总金额的2%的服务内容的变更。如果这种服务内容的变更（增加或减少）超过2%时，则目前的合同金额将根据实际增加或减少的金额进行增加或减少。

（三）处罚规定

1．中标方因工作失误所造成医院的损失（如：安保部门管理不善的财物偷盗，工程部对设备设施管理不善引起的意外事件等），由中标方负责赔偿实际损失。

2．中标方及其工作人员适用于医院的《工作人员违纪违规处理规定》。

3．医院按照《秩序维护服务质量月度考核标准》，每月组织检查并对检查结果进行考核评分，扣分可折合扣减适当服务费作为违约金。

4．医院各科室按照《秩序维护服务质量评分表》，每月对中标方的服务情况进行综合评分，平均总分低于90分，医院有权按照对应项目的服务质量月度考核标准规定的处罚标准对中标方进行扣罚。

5．医院有权根据社工部等第三方患者满意度调查，对每一条和物业服务相关的不良反馈，按照对应项目的服务质量月度考核标准规定的处罚标准对中标方进行扣罚。

**四、报价要求**

1. 报价前请确认本公司符合《政府采购法》第二十一条和第二十二条规定的供应商资格条件；

2. 请详细阅读询价函内的主要需求，按本函附件“报价函”格式报价；

3. 请详细填写报价单位、联系人等信息，连同公司营业执照副本复印件及本询价函、报价函一并加盖公章、骑缝章，扫描后邮寄或现场递交。

由衷感谢贵公司提供报价支持。

附件：《报 价 函》

询价单位：惠州市中医医院

联 系 人：杨女士

电 话：0752-2189992

地 址：广东省惠州市东江新城东升一路

日 期：2023年10月

附件：

报 价 函

惠州市中医医院：

贵院官网发布物业管理服务项目询价公告，我司经初步评估，我司的经营范围符合国家相关法律法规，及服务能力可满足贵院需求，现就贵院需求予以报价如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **惠州市中医医院物业管理服务项目报价总表** | | | | | | |
| 序号 | 服务项目 | 服务  人数 | 报价方案 | | |
| 人均每月服务费（政策性强制上调部分由中标方包干） | 月度  总额 | 年度  总额 |
| 1 | 秩序维护 |  |  |  |  |
| 合计 | |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **秩序维护服务人均每月服务费分项明细表** | | | |
| 序号 | 服务费构成 | 金额 | 说明 |
| 1 | 员工基本工资 |  |  |
| 2 | 员工绩效 |  |  |
| 3 | …… |  |  |
| 4 | …… |  |  |
| 5 | …… |  |  |
| 6 | …… |  |  |
| 7 | …… |  |  |
| 8 | …… |  |  |
| 9 | …… |  |  |
| 10 | …… |  |  |
| 11 | …… |  |  |
| 12 | …… |  |  |
| 人均每月服务费 | |  |  |

测量岗位安排表：

安保服务项目岗位设置表：医院建筑物外围、医院各出入口、大楼大厅、停车场、西院区家属楼等；岗位的具体设置，根据甲方的实际需求布岗，必要时按照甲方工作需要进行灵活调度。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 岗位名称 | 岗位数 | 所在位置 | 工作时间 | 每周工作天数 | 每日工作小时 | 换算人数 | 岗位说明 |
| 安保 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 队长 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |

说明:1.以上报价包含我司提供物业服务全过程中的人工、运输、工具、耗材及不可预见的一切费用。

2.请对报价总表中各服务项目的人均每月服务费单价构成进行分项说明，并填写服务费分项明细表,同时保证分项价格合计金额与汇总表人均每月服务费金额一致。

3.请务必填写各项目岗位设置表，表格行数可根据需要自行添加或删除。

4.以上报价含税，税费按国家规定的税率计算。

报价单位（盖章）：

联 系 人：

邮 箱：

电话/传真：

地 址：

日 期：