郑州市职业病防治院  
物业管理项目招标

现对我院物业管理项目进行招标采购，欢迎符合条件的单位积极参与，相关招标事宜公告如下：

一、招标项目

郑州市职业病防治院物业管理项目

二、招标方式

招标采购

三、招标项目

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **分包** | **名称** | **数量** | **要求** |
| 1 | 物业管理项目 | 见附件 | 见附件 |

四、投标人资质要求

1、具有良好的商业信誉及完善的售后服务体系的企业法人，在法律和财务方面独立，并与采购人无任何隶属关系；

2、投标人须具有国家规定的相关资质；

3、最近三年内，在经营活动中没有重大违法、违纪行为；

4、具有履行合同所必需的专业技术能力；

5、相关法律、法规规定的其他条件。

五、注意事项

1、投标时需携带营业执照副本原件、税务登记证副本原件、组织机构代码证、法人代表身份证复印件（所携证件须提供复印件并加盖公章）和本项目所要求的资质。所带复印件须注明时间和“供投标使用”或“与原件一致”字样。未按要求提交上述资格证明文件的不予受理。

**六、投标要求**

1. 投标文件递交至：投标文件在开标当天带至开标现场（郑州市职业病防治院2号楼322会议室）。

2.若对招标项目有疑问，联系人：白楠、牛秀红，咨询电话：0371-63847740。

七、特殊说明

截至投标文件递交时间，投标商（有效投标商）不足3家的，废标后择日重新招标。

八、开标有关信息

1. 开标时间：2020年 12月8日下午14:30；

2. 开标地点：郑州市职业病防治院2号楼322会议室。

九、联系方式：

联系人：白楠、牛秀红

联系电话： 0371－63847740

附件：郑州市职业病防治院物业管理项目参数及要求

郑州市职业病防治院招标采购评审办公室

2020年12月3日

附件：

郑州市职业病防治院物业服务内容及要求

一、全院保洁绿化

（1）院室内外的清洁卫生和环境美化和门前“三包”；院内无死角、无污水、无蜘蛛网。

（2）所有类别垃圾的分类处置、收集、消毒、运送及生活垃圾外运至环卫所中转站，医疗废弃物按照相关文件和我院要求执行。

（3）室外花草树木养护、修剪、杀虫（在维护期内由施工单位负责，超过维护期的由投标人负责）；

（4） 室内特种地面材质的专业保养和清洁；

（5） 部分办公室、会议室、健身房、卫生间等公共区域专业清洁与消毒。

（6）电梯维护和日常保养。（见第五款）

（7）病媒消杀工作。每周清理院内设置的捕蝇笼、粘鼠板、饵洞等防害设施，负责储存和投放蟑螂药、灭鼠药等药品。

（8）禁烟工作。门卫须佩戴禁烟督导员袖箍，着装整齐，劝阻外来吸烟人员。我院为无烟单位，门卫须每天巡查院内，发现烟头及时处理，如被检查人员发现烟头，门卫承担责任并扣其考核分。

（9）家具保养。负责对会议室沙发、地毯，电梯内地垫，按我院需求进行清理；负责对全院玻璃，按我院需求进行清洁；负责对值班室床单被褥，按我院需求进行清洗和晾晒等。

二、服务要求及标准：

1.完成院各类（创建、创卫、验收、评审等）服务范围内的工作，以及各类资料准备和收集，并交院办一份备案。

2.完成政府部门的“厕所革命”、“无烟医院”、“医废、非污染的一次性物品、生活垃圾分类”等要求。

3.我院按照实际需要支付费用，服务期内不因最低工资调整增加支付费用，物业管理服务需根据我院实际需要配套实施，保证人员、设备、管理等及时到位，服务期内的风险贵方须充分考虑，在服务期内，如无特别约定，服务费用单价不做调整。

4.所提供物品、服务等必须符合国家、行业、部门等标准和要求。

5.人员进场前委托人、项目经理、主管等管理人员需提供从业培训和社保证明。

6.招标文件的所有服务项目、内容包括但不限于，标准不低于提供的标准，时间根据实际情况适当调整，人员合理配备、增减且需院方同意。

7.中标人应加强本公司所有人员保密教育，严格遵守保密规定；

8.各岗位人员年龄应符合国家和各级政府相关的法律、法规、标准、文件的要求。

三、人员配备要求

投标人配备各工种岗位总人数不得低于9人，所有人员数量、年龄、工作内容根据实际调整，特殊岗位（包括电梯管理员）需持相关有效证件上岗。后期按我院实际运行规模调整，调整前需报招标人确定。投标人须合理配备各岗位人员数量和岗位价格。

四、对各项目服务质量要求：

**（一） 管理目标**

**1.总目标：**确保我院的高效运转，提供优质、经济、细致、周到、高效的服务，创造整洁、文明、安全、方便的工作、就医环境。

**2.总体质量要求：**物业管理企业，依照合同约定的物业管理项目及标准开展工作，严格按照质量管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、环境管理体系认证执行；分项服务符合相应的标准、规范，并有具体的管理措施，整体项目档次定位合理，要与物业本身档次相匹配，为我院提供优质、高效的服务。

**3.相关指标如下：**

|  |  |
| --- | --- |
| 环境管理 | 1.卫生保洁、消毒100%  2.绿化完好率99%  3.院各出入口外侧5米内及院内路面完好率 100%  4.灯、标牌完好率99% |
| 其它 | 1. 管理人员专业培训合格率 100%  2. 专业技术人员持证上岗率100%  3. 职工、患者服务质量满意率 96%  4. 有效投诉率低于 1%  5. 有效投诉处理率100% |

**（二）各项目质量标准及要求**

**1、设备维护与运行服务质量与要求**

**1、**保洁、绿化管理服务质量标准与要求  
 1**.1**人员要求：身体健康，经过培训上岗，年龄符合国家相关规定要求，大门、大厅等重点区域人员年龄在50岁以下，总体年龄在60岁以下。

**1.2**保洁

**1.2.1**室内：

（1）室内环境消毒、家具、用品用具、卫生洁具符合医院消毒隔离制度要求；消毒药剂符合医院消毒管理规定；

（2）卫生间达到专业清洁与消毒，不发生交叉作业。

（3）对各类工具每天进行清洗消毒，不同区域的清洁工具按相关要求实行严格分类摆放和使用，以防止交叉感染。

（4）确保各卫生间达到清洁与消毒标准要求，不发生交叉作业；

（5）特殊材质地面及沙发定期保养，列出保养计划和使用产品的名称及工作流程；

**1.2.2**室外：

（1）确保室外环境卫生符合行业检查标准，以及国家爱国卫生城市检查标准要求；

（2）保持雨天排水畅通，地面与屋顶不积水；确保环境安全各种排放达标；

（3）确保无鼠害、虫害；

（4）垃圾按规范要求分类收集、包装、储存、运输、确保不发生污染事故；

（5）保持环境清洁，外墙、宣传栏等美观无破损，2米以下的玻璃幕墙保持清洁明亮，绿草树木无枯萎；

（6）各类明沟、雨水井、排水井等清洁无堵塞物保持排水通畅；

（7）保持顶篷、地面、露天阳台等边缘区域无杂物，沟槽无堵塞物，边缘区域无蛛丝、脏物；

（8）因管理因素造成我院及周边环境污染，以及人身伤害或由此引发的其它事故，由中标服务方承担全部责任；

（9）中标方认真履行职责，严格按承包协议中的质量保证体系做好院内的清洁工作。确保人员在岗在位，各尽其职，保证符合卫生保洁服务的质量标准。

**1.3绿化的管理服务**

 ①植物养护及时率 100%，养护合格率99%。

 ②树木、绿地当季生长茂盛、挺拔，病虫害危害率低于 3%。

 ③绿地清洁率 100%，不能有枯枝、枯叶、杂草、废弃物等。

 ④树木、草坪养护达标率 99%。

 2**、各清洁区域及物体表面的消毒标准：**

①消毒原则：清洁区、半污染区和污染区应分别进行常规清洁、消毒处理。清洁区和污染区的消毒要求、方法和重点有所不同，若清洁区与污染区无明显界限，按污染区处理。

②各种物体表面的清洁和消毒

所有物体表面、墙面和地面按要求定时清洁和适时清洁，保持环境的清洁卫生整齐，如需消毒则须按院感要求执行。

**（三）物业档案建立与管理**

 1.收集、整理、归档、利用四环节。

 2.建立物业人员基本信息、保险资料、员工与公司的合同、员工考勤记录、日常管理等，随时接受招标人的监督检查。

3.专业档案管理制度。

 4.达到国家档案法规定的各项工作标准 （见下表）。

|  |  |
| --- | --- |
| 内控标准 | 99% |
| 承诺指标 | 99% |
| 测定依据 | 完好档案数量100%，应建档案数量100% |
| 管理措施 | 严密的档案制度，配备专业人员管理，加强四环节的工作 |

五、电梯维保要求

实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯维修规范》（GB/T18775）《电梯制造与安装安全规范》（GB/7588）《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB/16899）。

电梯采用大包维保方式，具体要求如下：

1、按照《电梯日常维护保养规则》（DB11/418）完成半月、月、季度、半年、全年保养项目，负责应急、抢修、年检所有手续（费用甲方承担）。提供电梯轿厢125%载荷下行制动测试、电梯限速器校验、电梯导轨润滑油及更换零部件等服务。

2、建立电梯安全运行管理制度，保证电话通讯、监控摄像和报警系统的安全可靠。配备电梯管理员、电梯安全对接人员，负责建立维护保养记录，并签字确认。