# 用 户 需 求 书

## 一、项目概况及分析

1. **项目概况**

三沙市人民医院，位于[海南](http://baike.baidu.com/view/9008.htm" \t "_blank)省[三沙市](http://baike.baidu.com/view/1265463.htm" \t "_blank)西沙[永兴岛](http://baike.baidu.com/view/28617.htm" \t "_blank)主干道北京路上，其前身为[西沙](http://baike.baidu.com/view/285623.htm" \t "_blank)人民医院，最早成立于1959年3月。医院现有门诊楼和住院楼各一幢，建筑面积2338平方米，设有儿科、外科、妇产科、心电超声科、重压氧科（配[高压氧舱](http://baike.baidu.com/subview/994886/994886.htm" \t "_blank)，渔民“[潜水病](http://baike.baidu.com/subview/177067/177067.htm" \t "_blank)”的紧急救治）、[远程会诊](http://baike.baidu.com/subview/1487883/1487883.htm" \t "_blank)等科室，配有病床30张，可满足三沙市驻岛军警民及游客的医疗卫生服务条件、基本医疗需求。

1. **物业管理事项**

1、房屋建筑共用部位的养护和管理，包括： 楼梯间、走廊通道、门厅。

2、共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、天线、电视、空调（中央空调）、楼内消防设施设备、电梯。   
3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括：道路、 室外上下水管道、停车场。   
4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。   
5、环境卫生，包括：公共场所、房屋室内外的清洁卫生、垃圾的收集、清运。   
6、车辆停放秩序的管理。

## 二、管理服务标准

**（一）物业维修养护计划和实施**

1、 保持医院大楼及公共设施的完好并延长其使用寿命，保证其使用功能得到正常发挥，就必须对其进行日常维修及定期维护。

**（二）安全防范**

1、24小时均有秩序维护人员当班，热情服务，并协助处理紧急事故。

2、门岗、车辆及停车场的控制和管理、消防监控。

3、住院楼患者亲友探访出入登记。

4、杜绝被盗事件发生，重要部门建议安装防盗门及其它报警装置。

5、出现可疑情况，请立即告之客户服务中心或派出所。

**（三）绿化及卫生**

1、常规服务

(1)建筑物的清洁与保养、科室自用部分及附属设施的清洁服务，包括房屋的天棚、地板、墙壁、门窗、洗手间、走廊、照明灯具、标识系统等。

(2)住院楼、附楼、门诊楼、放射楼及停车场等公共设施的清洁服务。

(3)房屋共用部分的过道、步梯、电梯、天台、建筑外墙等的清洁。

(4)建筑公用部分的庭院、道路、灯具、标识系统、院墙、水池、污水井、化粪池的清洁、清洗及排污服务。

(5)庭院、草坪、灌木、花树的浇水、施肥、修剪造型、除草。(不包含补种、换种、加种所需的材料费和改造所需费用)。

(6)委托服务范围内的虫害消杀服务。

(7)医疗垃圾和生活垃圾的分类收集、焚烧与清运服务。

2、非常规服务

院内物品的搬运(不包括药品和大型设备)。

**（四）特殊要求**

1、建立完善的应急、突发事件、大型活动保障措施和保密制度；如遇大型活动（包含但不限于专家义诊等）、紧急情况、突发事件（如自然灾害等）组织相邻项目人员30分钟（含）前到达配合。

## 三、人员配置

由投标单位根据采购人的服务需求和质量标准，合理设置岗位，编配人员。

## 四、物业服务费支付方式

1、物业管理服务费支付方式：每月底由采购方对物业服务质量进行考评，采购方在5个工作日内向物业服务方支付上个月的物业服务费，物业服务方给采购方开具税务发票，税费由物业服务方承担。

2、物业服务费包括：人员工资（节假加班工资）、五项社会保险、住房公积金、工会经费、服装费、节日福利费、保洁和绿化养护服务耗材费、物业现场管理办公费、管理合理利润以及应缴税金。

3、如采购方要求增加人员或增加服务项目的，费用由双方按保本微利的原则另行协商，并签订补充协议。

4、管理服务费的调整，每年可按物价涨幅、政府最低工资标准和社保调整基数由双方共同协商调整。

5、凡涉及房屋、水电设施设备、安防设施设备、以及办公家私、办公电器设备、空调等方面的维修费用均由采购单位另行支付，物业服务方只负责协助、配合。

6、绿化补种、盆景摆放、水池清洗消毒、化粪池清掏垃圾清运等方面费用，由采购方另行支付，物业服务费不包含此方面的费用。

## 五、采购预算、服务期限

1、预算金额为人民币：玖拾叁万元整（￥930000.00元）。投标单位可据此预算，在满足采购人的物业服务需求和质量保障的基础上，从节省经费出发，合理报价。

2、服务期限：1年

3、其他未尽事宜由双方在合同中详细约定。

## 六、现场考察

为了对项目现场更全面的了解，提供切实、可行的服务方案，投标人编制投标文件应根据实际情况可前往现场考察，相关费用由投标人自行承担。2018年 月 日-2018年 月 日9:00—12:00、15:00—17:00采购人接待投标人的现场勘察、解答相关问题，采购人为投标人出具现场考察确认函。

现场考察联系人：黄先生，联系方式：0898-38223050 。