

# 海南省妇幼保健院物业管理项目用户需求书

## 一、采购内容及预算

序号	项目名称	服务内容	服务周期
1	海南省妇幼保健院物业管理项目	物业服务	3年
物业服务费用		大写：壹仟叁佰零陆万肆仟壹佰元整 小写：13064100.00 元 所有投标报价不准超过此预算，否则作废标处理。 根据医院业务发展需求的实际情况按年度签订合同	

## 二、项目概况

### 1、海南省妇幼保健院基本情况

海南省妇幼保健院位于龙昆南路 75 号，占地 8.9 亩，于 1993 年建成投入使用，几经改扩建，现有业务用房约 40000 平方米（其中院区主楼 29000 平米、保健楼 3693 平米、台湾大厦 5000 平米、汇隆广场办公区 1000 平米、眼视光中心及职工餐厅 1360 平米），编制床位 500 张，实际开放床位 300 张。

2、立体停车场：停车位 80 个（于 2018 年 7 月 18 日投入使用）

3、机电设备：

电梯：升降梯 6 部（其中 3 部电梯在建）

污物电梯：2 部

中央空调机组系统：10 套

空调机房：净配中心 1 间，手术室 3 间，六楼 PICU1 间，生殖 2 间，放射科 1 间

分体空调：440 台、25 台风管机。

配电室 2 间

高压配电系统 2 组

发电机组 1 套

消防设备系统 1 套，消防水池 1 个，屋顶高位水箱 8 个

氧气站 2 间、空压机房 1 间、负压机房 1 间

污水处理系统 1 套、水泵房 1 间

污水井 10 个、分散化粪池 10 个

### 三、服务要求

#### （一）服务内容

##### 1. 保洁服务

全院区室内、室外卫生保洁，室内卫生达到医院控制感染标准。医疗垃圾的收集、运送到院内指定地点。

##### 2. 设施设备维护与日常维修服务

全院区高、低压供配电系统、弱电系统、给排水系统、中央空调系统、供氧系统、排污系统、电梯、建筑物本体及附属设施设备的维修、维护及时、准确、到位、畅通，保障诊疗服务区域的用电、用水安全。

##### 3. 公共秩序维护及消防安全维护服务

全院区内公共秩序维护，消防安全维护，包含突发事件应急处理。

#### 4. 病媒生物防制

老鼠、蚊子、苍蝇、蟑螂四害预防、消杀。

##### (二) 服务标准

服务项目	一、保洁服务标准
大厅、走廊	地面、墙面、电梯门、照明灯具、房门、通道门、不锈钢面、装饰物等表面无尘土、污迹、无异味、无广告乱张贴。
洗手间（公共、病房）	洗手池、大小便器洁净无污垢、黄迹；地面墙面、顶板、隔板要洁净、无污迹、无尘土、无异味、无广告乱张贴。
病房、办公室	地面、墙面、桌面、中央空调机和分体空调机表面明亮、无尘土、无积灰、无污迹；灯具、天花板无蜘蛛网、积灰、无异味，桌面、空气细菌培养数达到标准要求。
院落道路	路面干净整洁，院落无杂草，无烟头、垃圾和落叶等杂物，无积水，无卫生死角，无广告乱张贴。
垃圾清运	严禁医疗垃圾、生活垃圾、绿化垃圾、建筑垃圾混装混运；按照规定将各类垃圾用专用垃圾袋装好，日产日清不积压，每天清运二次以上，运送到医院垃圾房，途中杜绝泄漏；负责垃圾房、垃圾场地、垃圾桶的卫生清洁，加盖存放、减少异味和空气污染。
公共排水管道	定期清理雨沙井、明沟、清除沉积沙石和污物，保持通畅，维护井盖的完好性。
病媒生物	按照四害操作规程及四害防治质量标准，合理组织，操作细致，

防制	<p>保质保量完成四害消杀工作。</p> <p>所有参加四害作业的员工，应受过专业培训并合格，保证严格按日常卫生执行标准及工作规程进行作业；</p>
	二、设备维护维修与运行
供水系统运行	<p>对水泵房和深水泵等设施定期保养及维修，计划供水，降低运行成本，监督配合二次供水的检测和清洗，保证供水质量和卫生；对供水管道和供水末端设施、设备进行维修或改造。定期监测公共水路的跑、漏、渗现象，如可疑应及时报院方；对公共设备设施、管道、开关阀门要明显标识；水泵房及维修车间要整洁卫生；负责与政府职能部门对二次供水业务的联络沟通，做好相关工作，负责提供改造项目的可行性论证。</p>
高、低压供电系统运行	<p>对配电房低压设施设备定期保养和检修，定期对柴油发电机保养和维护，机房内保持清洁卫生，减少尘埃及高温对设备的影响；对高压设备定期监测，发现问题及时报修或与供电部门联系；对供电线路定期巡检，及时维修或更换或改造，照明灯具正常率<math>\geq 95\%</math>，保证医疗等的安全用电；各种设施、线路要有明显标识；严格持证上岗制度；如遇重大手术、抢救、突发事件紧急需要等，保证供电及时到位；负责提供改造项目的可行性论证。</p>
空调系统运行	<p>空调机房内保持洁净卫生；主动配合和支持由专业部门负责与院方签订保养维修合同的实施；负责设备设施的日常维修和养护；加强人员业务培训，熟悉操作规程，加强巡检，提高节能</p>

	<p>意识，对管道及末端的新风机、风机盘管等的清洗，各类报修处理及时；负责分体空调机过滤网的清洗；负责提供改造项目的可行性论证。</p>
<p>电梯系统 运行</p>	<p>操作人员持证上岗，优质服务；主动配合和支持由专业公司负责与院方签订保养维修合同的实施；及时发现故障及时维修；电梯钥匙专人保管，发生故障及时排除或报专业公司维修；负责提供改造项目的可行性论证。</p>
<p>污水控制 系统</p>	<p>保证污水站设备的完好性，出现故障及时处理；按规定严格污水设备操作设控、监测，并做好记录，保证污水一级标准排放，如超标排放追查原因和责任，进行处罚。</p>
<p>气体系统 运行</p>	<p>负责医院各科室医用氧气、空压、负压供应工作；保证机房设备正常运转，保证病房正常用气；负责医用压缩空气的制备，做好医用负压吸引的正常供应；负责特种气体和各科室医用氧气瓶的收、发、下送，做好医院氧气瓶的管理及保障；负责定期收集供氧服务意见和建议，并及时予以反馈，提高服务水平。</p>
<p>弱电系统 运行</p>	<p>负责消防及紧急广播系统、安防监控、门禁系统及通讯、综合布线系统、运行及维修保养工作；按计划对各系统的主机及检测元件、执行元件、系统设备进行清洁和维护保养，对弱电信号进行检测；弱电系统中出现故障，能迅速准确地找到故障点及故障原因，并及时排除。</p>
<p>建筑物的 维修</p>	<p>建筑物本体的维护维修主要是指对内墙面、地面、各种类型的房门与窗、廊道部位的门与窗、有关公共建筑设施（包括防雷</p>

	系统的防雷网、带、地面上的连线等)的维护与维修和大便器的维修及各种排污管道的疏通;室内维修要本着保质、节约原则,又要尽量美观,维修项目及材料需双方签单认可。
设施设备的维护	对全院各科室、办公室、值班室和病房内配备的办公桌、椅、柜、箱等设施和平板车、轮椅等的维护与维修及时到位,同时采取定期巡检和报修相结合原则,保证维修质量,美观大方,延长使用年限,节约成本。
	四、秩序维护服务标准
服务时间	24小时值勤,重点部位夜间每1小时巡查1次,巡查有巡查签到记录,白天每2小时巡查1次 重点区域安排人员24小时值勤,监(消)控室24小时值班;;
仪容仪表	人员上岗穿戴统一制服,佩戴统一标志,仪容仪表规范整洁;当值时坐姿端正,站岗时不倚不靠; 文明值勤,训练有素,言语规范,认真负责
交接班	有详细的交接表记录,交接事项、物资清楚完整
停车场	车辆出入有登记,外来车辆有收费记录;车场有专人指引停放,车辆停放有序;道路畅通无堵塞现象
应急响应	接到各类突发事件5分钟内到现场确认,并按照医院各类应急预案程序执行,并及时上报院领导、警方或相关部门,协助采取有关措施

（三）其他说明：医院不提供值班、办公、住宿等用房，立体车场的收入不属于（待立体车场运行顺畅，由双方协商），但立体车场的运营管理属于此次物业招标范围。

# 海南省妇幼保健院物业服务组织架构图





