

永州市政府采购文件

采购项目名称：道县东门街道社区卫生服务中心（道县精神病医院）物业管理服务采购（第二次）

采购人：道县东门街道社区卫生服务中心

采购方式：公开招标

采购代理机构：永州市公共资源交易中心

委托代理编号：YZGZ-2023CGZB032

代理费收取方式：采购人支付代理费（按固定费用收取）

代理费支付标准：固定金额0元

专家评审费收取方式：专家评审费由集中代理机构支付

采购计划编号：永道财采计[2024]00139号

采购项目预算：680,400元

是否进行资格预审：否

需求编制时间：2025-01-16

需求编制人签章：

欧光如

编制依据

《中华人民共和国政府采购法》（中华人民共和国国家主席令第14号修改）
《中华人民共和国政府采购法实施条例》（中华人民共和国国务院令第658号）
《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第74号）
《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）
《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》（财政部令第110号）
财政部关于印发《政府采购需求管理办法》的通知（财库〔2021〕22号）
财政部、国家发展和改革委员会关于印发《节能产品政府采购实施意见》的通知（财库〔2004〕185号）
财政部、国家环保总局联合印发《关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）
财政部关于印发《政府采购进口产品管理办法》的通知（财库〔2007〕119号）
财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）
关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知（财库〔2022〕19号）
湖南省财政厅湖南省司法厅关于政府采购支持监狱企业发展的有关通知
财政部关于《推进和完善服务项目政府采购有关问题》的通知（财库〔2014〕37号）
国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见（国办发〔2013〕96号）
湖南省财政厅关于印发《湖南省政府采购非招标采购方式管理办法实施细则》的通知（湘财购〔2014〕15号）
其他政府采购法律法规及政策

编制基本要求

采购人在招标公告、采购需求和评审标准中不得按以下不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇：

- （一）就同一采购项目向供应商提供有差别的项目信息；
- （二）设定的资格、技术、商务条件与采购项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关；
- （三）采购需求中的技术、服务等要求指向特定供应商、特定产品；
- （四）以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标、成交条件；
- （五）对供应商采取不同的资格审查或者评审标准；
- （六）限定或者指定特定的专利、商标、品牌或者供应商；
- （七）非法限定供应商的所有制形式、组织形式或者所在地；
- （八）以其他不合理条件限制或者排斥潜在供应商。

采购人应对采购标的的市场技术或服务水平、供应、价格等情况进行市场调查，根据调查情况科学、合理确定采购需求和价格测算。

采购需求应符合国家相关法律法规和政府采购政策的规定。

采购人根据价格测算情况，可以在采购预算额度内设定最高限价，但不得设定最低限价。

采购人根据编制依据和基本要求提出采购需求，采购需求中应落实节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区、促进中小企业发展等政府采购政策。

采购人应就采购公告、采购需求和评分标准自行组织征询专家意见（本系统、本单位人员不得作为专家参与征询意见）。

采购需求的内容应当完整、明确，主要包括：

（一）采购需求明细包括：货物或服务名称、技术规格和技术参数、产地类型（国产或进口）、是否接受进口产品、是否为采购节能环保产品、是否为核心产品（必要时需设置同品牌淘汰策略）、技术标准或服务标准、数量、单价（元）、小计（元）、总合计（元）等。

- （二）采购标的执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范；
- （三）采购标的所要实现的功能或目标，以及需落实的政府采购政策；
- （四）采购标的需满足的质量、安全、节能环保、技术规格、服务标准等性能要求；
- （五）采购标的的物理特性，如尺寸、颜色、标志等要求；
- （六）采购标的的数量、采购项目交付或执行的时间和地点，以及售后服务要求；
- （七）采购标的的验收标准；
- （八）采购标的的其他技术、服务等要求。

第一章 项目分包

项目简述(本项目完全面向中小企业采购):

本项目的供应商来源为公告邀请

编号	包名	采购金额（元）	评审方法
1	第一包	680,400	最低评标价法

招标文件获取方式、时间:

获取时间：详见采购公告

获取方式：下载投标工具,安装后联网获取

项目对应的采购意向

意向项目名	涉及的预算金额（元）	采购内容概况	预期采购时间
道县东门街道社区卫生服务中心（道县精神病医院）物业管理服务采购	681,000	道县东门街道社区卫生服务中心（道县精神病医院）物业管理服务采购	2024-11

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：680,400元

包概述：护工的护理环境清洁管理与绿化管养服务，医院感染控制相关的后勤服务，医院整体要求服务。				
评标方法：最低评标价法	采购文件费：0元	资格合格最少供应商数：3个	是否接受联合体：否	是否完全面向中小企业：是
是否接受进口产品：否	资格预审后的合格供应商进入下一阶段投标/响应的数量限定：不进行资格预审	期望成交供应商数：1个	投标有效期：90个自然日	合同履约保证金：成交金额的10%
合同内容是否可变：是	需求是否可变：否	供应商二次报价的时长限制：供应商不需要二次报价		
本包所属行业：物业管理			本包类型：服务类	
是否设置了核心产品：否	核心产品同品牌供应商的确定中标/成交候选人规则：无			
特殊情况下确定成交/中标供应商的约定：本包在评审过程中，若发现中标/成交/入围候选供应商存在报价相同的，约定由采购人在5个工作日内自主确定最终中标/成交/入围供应商。				
本包付款约定	按月按时结算	100%	采购人按月支付服务费用。合同生效后，如未发现违约等问题，招标人于每月5日前（如遇休息日或节假日，付款日期顺延）凭中标人开具的税务发票，转账支付上月的物业管理服务费。	
本包基本资格要求		本包基本资格证明材料上传要求		
1. 具有独立承担民事责任的能力。 2. 参加政府采购前三年内，在经营活动中无重大违法记录，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业能力。 3. 供应商不得为信用中国网站（ www.creditchina.gov.cn ）中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网（ www.ccgp.gov.cn ）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（处罚决定规定的时间内）。 4. 法律、行政法规规定的其他条件。 5. 参加开标的是法定代表人（单位负责人）本人，需上传法定代表人（单位负责人）身份证复印件，若不是法定代表人（单位负责人）本人，需提供授权委托书。		1. 提供三证合一或五证合一的营业执照扫描件（加盖供应商公章）和法定代表人（单位负责人）身份证复印件（加盖供应商公章）的扫描件，若投标人是自然人的，提供身份证扫描件。具体见下述： （1）投标人为企业的，应提交营业执照或法人登记证书的复印件； （2）投标人为非法人组织的，应提交依法登记证书复印件； （3）投标人为个体工商户的，应提交个体工商户营业执照复印件； （4）投标人为自然人的，应提交自然人的身份证明复印件。 2. 投标人提供湖南省政府采购供应商资格承诺函（下载投标工具后获取），须加盖供应商公章（可在模板中填写好后打印出来加盖公章，再拍照或扫描成图片上传）。 3. 供应商无需上传证明材料，由评委在 www.creditchina.gov.cn 和 www.ccgp.gov.cn 现场联网查验。 4. 提供承诺函，承诺：投标供应商与采购人或采购代理机构不存在隶属关系或者其他利害关系；投标供应商与参加本项目的其他供应商不存在控股、关联关系，或者与其他供应商法定代表人（或者负责人）为同一人；投标供应商未为本项目前期准备提供设计或咨询服务。下载模板填写上传（模板下载投标工具安装后可见），须加盖供应商公章。 5. 下载投标工具后获取，须加盖供应商公章，可在模板中填写好后打印出来加盖公章，再拍照或扫描成图片上传。		
本包特定资格要求		本包特定资格证明材料上传要求		
本包只接受中小企业参加投标。		提供财政部《政府采购促进中小企业发展管理办法》中规定格式的服务类中小企业声明函（加盖公司公章），使用投标工具时可以自行下载模板。		

以上所有要求提供的资格证明材料，供应商均需在电子投标工具的指定位置上传，不按指定位置上传的，将被视为无效投标。

本包服务类需求

服务编号	服务名	单位		单价（元）	数量	小计（元）	采购品目
1	物业管理	年		680,400	1	680,400	C21040000-物业管理服务
		子服务编号	子服务名	子服务内容			
		1	物业管理重点	<p>环境管理</p> <p>投入足够力量和资源，使医院保持清洁卫生，加强污水处理、垃圾分类处理；维护医院就医就诊秩序，保障医院安全，营造医院优美的工作和医疗环境。</p> <p>质量管理</p> <p>强化质量意识，建立标准化、系统化的质量保障机制，使服务工作保持一流水准。</p> <p>服务形象</p> <p>狠抓文明规范用语和礼仪形象化，推行管理和服务运作程序化、规范化，树立全方位、多形式、高效率、高品味的优良服务形象。</p>			
		2	所设部门	<p>1、综合管理处（负责人：1人兼职）</p> <p>负责日常工作安排、处理投诉、协调配合处理突发事件。</p> <p>2、护理部（护工13人）</p> <p>协助维护病人卫生、仪表及仪容，协助病人饮水进餐等生活需求，</p> <p>观察病情，维护病人及周边人员人身安全及医院财产安全，协助病人舒适并缓解焦虑。</p> <p>3、清洁部（保洁员4人）</p> <p>公共区域（含楼道）保洁服务、停车场、病房保洁服务、室内卫生、行政区（含办公室、楼道、会议室、活动室）保洁服务等覆盖医院所有区域。</p> <p>合计工作人员17人（负责人兼职），工作人员在工作过程中要按规范统一服装、保持良好礼仪、礼貌。工作人员在工作过程中必须遵守医院的相关制度。</p>			

		3	护工部	<p>(一) 护工职责</p> <p>为进一步加强对病人的安全管理，确保医护安全，防范医疗纠纷的发生，对护工工作职责作如下明确。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在护士长的领导，护士的指导下进行工作。 2、认真交、接清点病人人数、及病人身上的约束带。 3、热情接待新入院病人，做好病人入院时躯体卫生工作，检查病人随身物件，不安全之物及贵重物品交予病人家属;做好出院病人携带物件的检查和放行。出入院病人与家属的拍照转发由护理部及护工保存。 4、与护士一同搞好病人的个人卫生(如给病人理发、剃须、洗澡、脏衣服的更换、剪指/趾甲等),确保病人衣着、鞋的整齐，冬季做到防寒保暖。 5、参加规定时间的病房安全大检查，如遇特殊情况随时大检查。 6、勤查房勤巡逻，内容包括:病人的药物副反应，病人饮食起居，病人的心理动态，服药情况，藏药情况，自残、自杀、逃跑、打架斗殴、伤人毁物、门窗安全、应接病人呼唤、做好对老弱病人的保护等工作。 7. 查房巡视，每15分钟查房一次(特殊情况随时检查)，病人不能离开护工的视线，病人只能在同一区域内活动，并建立24小时护工交班本，掌握病人动态，参与晨交班报告，及时向医务人员汇报并作出处理。 8、保护性约束的病人严禁打骂，不容许在约束病人的过程中对病人身体造成伤害甚至致残、死亡。 9、负责病人茶水，热水、便纸的供给;病人自备香烟、零食发放；定期检查是否有霉烂、变质、过期食物；食物储存柜，每周三、六下午清理并搞卫生一次。 10、负责病房的安全工作，做好防火、防盗、灭蚊、空调、电视机的开与关，节约用水、用电等。 11、维持病室的秩序，保持病室安全，负责督促病人进食、服药(生活不能自理的必须协助)等各项治疗、护理、诊疗、检查的顺利完成，做好大小便送检工作。 12、组织病人做好工娱疗活动。 13、遵守医院的规章制度，坚守工作岗位，不迟到、早退，上班时间内不做与工作无关的事，如玩游戏、看手机、打牌、睡觉，严禁上班前及上班时间喝酒，任何时候不准帮病人打电话，钥匙随身保管，进出门随手关门。晚上十点后将进病室的一、二道门反锁；不得随意找人换班，严禁唱空城计。 14、保护好值班工作人员的安全及自身安全，参与或履行除技术工作之外的其它工作，对讲机随身携带，对突发情况及时报告。 15、认真做好实物交接班，清洁交班。 16、男、女精神病患者必须绝对隔离，不能交叉及混淆住在一起、玩在一起等都不能在一起。 <p>(二) 护工工作内容</p>

			<p>白班护工内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提前到岗，知晓重点病人，维持病房秩序。 2. 协助病人整理床单，病人洗漱用品，擦拭床头柜。督促并协助病人清理个人卫生，更换衣物。 3. 清理病房区卫生，要求干净整洁，物品摆放有序。 4. 看护年老体弱病员，行动不便的要协助。 5. 协助当班护士完成治疗项目，不可自己动手。 6. 按时巡视病房，观察病人动态及病房安全，排除安全隐患，对消极，躁动的病人做到视线不离开。 7. 督促病人洗手进餐，维护进餐秩序。观察病人进餐情况，进食欠佳者做好劝说工作，不能主动进餐的需要协助进餐。发现突发情况及时反馈给当班护士。 8. 发放口服药并督促病人进行服药，保证药物百分百服入。 9. 按时与小夜班护士反馈病房情况及重点病人。 10. 晚间护理，督促病人洗漱，对于生活不可自理的患者要协助进行。督促病人按时就寝。 <p>夜班护工内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提前到岗，并与当班护工做好交接班，做好晚间护理。督促病人洗漱，对于生活不可自理的患者要协助进行。督促病人按时就寝。 2. 清理病房区卫生，要求干净整洁，物品摆放有序。 3. 按时巡视病房，观察每个病人情况，帮踢被子的病员盖好。 4. 晨间护理，按时督促病人起床整理内务，清理个人卫生，准备进餐。 5. 发放口服药并督促病人进行服药，保证药物百分百服入。 6. 清理病区卫生，做好交班准备。 <p>（三）护工制度</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在岗仪表不端庄，上班迟到、早退、中途离岗、串岗每次每项扣20元。 2、认真交接清点病人人数，及病人身上的约束带，违者扣20元。 3、凡新病人，约束病人及卧床不起的重病人均应做到床旁交接班，查房巡视每15分钟一次，并如实记录，查看实时监控，违者一项扣20元。
--	--	--	---

		<p>4、带病人出病室做检查，每次每个护工只能带一个病人，对新入院七天以内的精神病患者应约束或有2人看管，严防逃跑，违者扣20元。</p> <p>5、病人入院，出院做好安全检查，并拍照医院留存。违者每次扣20元。</p> <p>6、违反病人室外活动放风规定，及将病人集中一个区域内看管规定的，每次扣20元。</p> <p>7、病人零食每日白班清理，如发现有霉烂、变质、过期的零食，每次扣20元。</p> <p>8、病人服药时如不配合医生，护士做好病人服药工作，每次扣20元。</p> <p>9、病人开餐需清点餐具与病人对数，确保病人都能吃到饭，否则当班者每人每次扣20元。</p> <p>10、特殊病人必须送饭，送菜，并及时回收餐具，否则每次扣20元。</p> <p>11、严禁将公共财产，病人物品占为己有，节约用电用水，按时熄灯，违者每次扣20元。</p> <p>12、按时完成各班工作职责，否则每项扣20元。</p> <p>13、早、晚病人洗漱，必须有护工看管病人，防治打架，摔伤，否则每次每人扣20元。</p> <p>14、晚上十点总值班查房后，按时把进出病室的门反锁，违者每次扣20元。</p> <p>15、病人开餐必须按时（早餐7:00中餐11:00晚餐17:00夏季，16:30冬季）。病人用餐后护工轮流去食堂吃饭，违者扣20元。</p> <p>16、上班玩手机，打瞌睡，喝酒，打骂病人每次每项扣50元，视情节严重加重处罚。</p> <p>17、缺乏安全观念，散布谣言，搬弄是非，泄露病人隐私，损害医院形象和利益，每发现一次扣50元，视情节加重处罚。</p> <p>18、违反病人探视规定，私自给患者家属打电话，每次每项扣50元。</p> <p>19、工作中弄虚作假，不服从公司和医院安排，违反医院规章制度者每次扣50元。视情节加重处罚。</p> <p>20、在工作场所打架斗殴，影响正常工作秩序者，每次扣50元。视情节加重处罚。</p> <p>21、因开关门不注意导致病人逃出病室第一道门，每次扣50元。</p> <p>22、因责任心差造成重大事件或对事件隐瞒不报，给医院和公司造成经济损失的，当事人罚款200元以上，视情节加重处罚。科室所有人员负连带责任，予以经济处罚和批评教育。</p>
4	保洁	（一）、保洁要求：

		服务部	<p>1、公共场地、道路和楼梯间要保持干净，厕所无异味，办楼地面无痕迹。及时清扫地面纸屑、果皮、烟头、积水等，及清理墙上的“牛皮癣”；</p> <p>2、保洁员应及时到固定的垃圾存放点收取垃圾，随时清理楼梯间的蜘蛛网；</p> <p>3、及时对绿化带进行保洁，保持绿化带和草皮地无果皮纸屑、石块等垃圾。排水沟要及时清理，保持水沟内无泥土、垃圾和臭味，保持排水沟畅通无阻；</p> <p>4、负责公共区域（含楼道）保洁服务、停车场、外场、病房保洁服务、室内卫生、行政区保洁服务等覆盖道县东门精神病医院所有区域的卫生保洁工作。</p> <p>（二）、保洁员年龄及素质要求：</p> <p>有强烈的服务意识，有责任心和平常心，有优良的品德和良好的沟通协调能力等，年龄在60周岁以下；</p>
5	其他要求		<p>1. 本项目未设置最低投标限价。本项目中的人员数量是指为完成所服务的物业项目的服务内容，达到服务标准，满足服务要求的基础上，基于宏观测算的人员工作量水平。鉴于所聘人员的聘用性质、用工方式及所聘人员的具体情况难以确定，可能导致单纯以用工人数并按最低工资标准去测算人员工资总量的不确定性，所以不得用招标文件中的用工数量，按最低工资标准及相关社会保障的要求来测算本项目的最低报价。故此，本项目不能也没有设置最低报价这一事实。</p> <p>2. 投标报价要求。本项目采用费用包干方式，报出投标总价作为最终唯一报价（本项目不需提供分项报价表），投标总价均不得超过控制价上限，投标报价包括人力资源成本（岗位工资、绩效工资、加班工资、年终奖金）、社会保险、行政成本（办公、招聘与培训费等）、管理费、服装费用、日常耗费、保洁日耗品（纸巾、洗手液、消毒酒精等）、防疫物资、人员食宿、税金等全部费用，任何原因皆不得调整，财务风险、管理风险及由此导致的失信风险均由投标人自行承担。</p> <p>3. 物业服务人员要求：</p> <p>（1）服务人员数量。本项目总人数17人（工作量）。17人是指该物业服务项目固定时间段内的物业服务内容满足17人的工作总量。本项目中的人员数量，并非指所有人均是全勤工作人员，因不同岗位所需服务时长或时段不同，投标人可通过组织效能和机器替代人工的方式对服务总人数进行合理优化配置。</p> <p>（2）服务人员优化配置。物业服务属于劳动密集型行业，对于非资质需求人员如保洁工作的人员配备，在总体效能、工作量及服务要求不变的情况下，鼓励采用机械化、自动化的新设备和优化组织管理手段提升组织能力和劳动效率但必须达到并满足招标文件规定的服务内容、服务事项、服务标准及文件要求为前提，经招标人与投标人按公平、公正、实事求是的原则，可对相关人员数进行适当的优化并在合同与考核要求中予以明确。</p> <p>（3）投标人应书面承诺：拟派本项目物业管理服务人员工资发放标准符合国家、省、市相关政策及法律法规，符合湖南省及项目所在地最低工资标准，并按相关规定缴</p>

		纳社会保险费等费用。
6	付款方式	<p>1、付款人：道县东门街道卫生服务中心（道县精神病医院）</p> <p>2、付款方式：按月付款。</p>
7	履约保证金	<p>供应商与采购人签订政府采购合同时需提交采购合同金额10%的履约保证金，保证金应以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。待供应商履行完合同约定权利义务事项后退还。</p>
8	中标/成交候选供应商选择	<p>本包在评审过程中，若发现中标/成交候选供应商存在报价相同的，约定由采购人在5个工作日内自主确定最终中标/成交供应商</p>
9	续签合同及物业考核评分细则	<p>（一.）若在服务期限内出现下列情况之一将不予续签并进行处罚。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 服务期满后，医院满意度评价不合格。 2. 采购人次年项目预算无保障。 3. 综合考核按照百分制计算。综合得分85以上方可续签合同。 4. 出现安全责任事故时不予续签。 <p>（二） 护工的考核</p> <p>在岗仪表不端庄，上班迟到、早退、中途离岗、串岗每次每项扣20分。</p> <p>认真交接清点病人人数，及病人身上的约束带，违者扣20分。</p> <p>凡新病人，约束病人及卧床不起的重病人均应做到床旁交接班，查房巡视每15分钟一次，并如实记录，查看实时监控，违者一项扣20分。</p> <p>带病人出病室做检查，每次每个护工只能带一个病人，对新入院七天以内的精神病患者应约束或有2人看管，严防逃跑（否则负全部责任），违者扣20分。</p> <p>病人入院，出院做好安全检查，并拍照医院留存。违者每次扣20分。</p>

			<p>违反病人室外活动放风规定，及将病人集中一个区域内看管规定的，每次扣20分。</p> <p>病人零食每日白班清理，如发现有霉烂、变质、过期的零食，每次扣20分。</p> <p>病人服药时如不配合医生，护士做好病人服药工作，每次扣20分。</p> <p>病人开餐需清点餐具与病人对数，确保病人都能吃到饭，否则当班者每人每次扣20分。</p> <p>特殊病人必须送饭，送菜，并及时回收餐具，否则每次扣20分。</p> <p>严禁将公共财产，病人物品占为己有，节约用电用水，按时熄灯，违者每次扣20分。</p> <p>按时完成各班工作职责，否则每项扣20分。</p> <p>早、晚病人洗漱，必须有护工看管病人，防治打架，摔伤，否则每次每人扣20分。</p> <p>晚上十点总值班查房后，按时把进出病室的门反锁，违者每次扣20分。</p> <p>病人开餐必须按时（早餐7:00中餐11:00晚餐17:00夏季，16:30冬季）。病人用餐后护工轮流去食堂吃饭，违者扣20分。</p> <p>上班玩手机，打瞌睡，喝酒，打骂病人每次每项扣50分，视情节严重加重处罚。</p> <p>缺乏安全观念，散布谣言，搬弄是非，泄露病人隐私，损害医院形象和利益，每发现一次扣50分，视情节加重处罚。</p> <p>违反病人探视规定，私自给患者家属打电话，每次每项扣50分。</p> <p>工作中弄虚作假，不服从公司和医院安排，违反医院规章制度者每次扣50分。视情节加重处罚。</p> <p>在工作场所打架斗殴，影响正常工作秩序者，每次扣50分。视情节加重处罚。</p> <p>因开关门不注意导致病人逃出病室第一道门，每次扣50分。</p> <p>22、每星期帮助精神病患者理发、剃胡须、剪指甲等，发现一例未做</p>
--	--	--	---

		<p>，每次扣50分。</p> <p>23、定期跟患者洗澡，至少每周洗澡2次，缺一次项扣50分。</p> <p>因责任心差造成重大事件或对事件隐瞒不报，给医院和公司造成经济损失的，当事人罚款200分以上，视情节加重处罚。科室所有人员负连带责任，予以经济处罚和批评教育。</p> <p>（三）保洁考核：</p> <p>1、公共场地、道路和楼梯间要保持干净，厕所无异味,办楼地面无痕迹。及时清扫地面纸屑、果皮、烟头、积水等，及清理墙上的“牛皮癣”；缺一次项扣20分。</p> <p>2、保洁员应及时到固定的垃圾存放点收取垃圾，随时清理楼梯间的蜘蛛网；缺一次项扣20分。</p> <p>3、及时对绿化带进行保洁,保持绿化带和草皮地无果皮纸屑、石块等垃圾。排水沟要及时清理，保持水沟内无泥土、垃圾和臭味，保持排水沟畅通无阻；缺一次项扣20分。</p> <p>4、负责公共区域（含楼道）保洁服务、停车场、外场、病房保洁服务、室内卫生、行政区保洁服务等覆盖道县东门精神病医院所有区域的卫生保洁工作。 缺一次项扣20分。</p>
10	十、其它	<p>1、中标单位在签订合同时，若坚持提出附加条件和不合理要求，中标资格将被取消，该中标人对由此产生的一切后果负责。</p> <p>2、采购人不组织踏勘，投标人在投标前，如需踏勘现场，有关费用自理，踏勘期间发生的意外自负。</p> <p>3、对于上述项目要求，投标人应在投标文件中进行回应，作出承诺及说明。</p> <p>4、.其他：服务设备、防护劳保用品和员工管理由中标供应商自行负责。</p> <p>5、采购人不提供中标供应商办公、住宿、餐饮、设备等情况及费用。</p> <p>6、★如以后年度预算调整，按相关法律法规执行。</p>

服务编号	服务名	子服务编号	子服务名	是否需要提供证明材料	证明材料类型	提供证明材料要求
1	物业管理	1	物业管理重点	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		2	所设部门	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		3	护工部	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		4	保洁服务部	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		5	其他要求	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		6	付款方式	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		7	履约保证金	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		8	中标/成交候选供应商选择	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		9	续签合同及物业考核评分细则	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		10	十、其它	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容

本包其他评审要求

序号	需求名	需求类型	需求描述
1	合同	商务	<div> <div>道县精神病医院物业管理服务合同</div> <div> <p>甲方：道县精神病医院（以下简称甲方）</p> <p>乙方：（以下简称乙方）</p> <p>甲方为了进一步加强病房卫生管理及对精神病患者在住院的特殊管理，创造优美、整洁、舒适、文明的工作环境，强化医院护理安全质量，杜绝医疗纠纷的发生。现根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》和有关法律法规规定，经甲、乙双方共同协商，本着平等互利，等价有偿的原则。甲方将本院的物业（保洁、护理）委托乙方进行管理与服务。</p> <p>第一条 委托管理项目</p> </div> </div>

甲方委托乙方进行精神病人在住院期间的护理、保洁服务。

第二条 委托管理期限

委托管理期限：自_年_月_日始至_年_月_日止，期限1年。

第三条 双方的权利和义务

（一）甲方的权利、义务

1、依照本合同规定将医院的护理员、保洁委托给乙方实行专业化管理。

2、甲方根据实际工作岗位及工作量需要，要求乙方派遣护理员13名，保洁4名，项目管理人员兼职，共17名，满足相应工作岗位的管理。

1、付款方式：按月付款。

2、付款金额：

3、对乙方的工作实施监督检查以及考核评定。

4、甲方有权监督乙方是否依法或依合同规定开展工作，但不得干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理和经营活动。但如乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在10天内更换，并向甲方报告。

5、甲方在合同生效之日起按规定向乙方无偿提供管理工作场地、办公桌椅及物业办公室（由甲乙双方签确认书为依据）。

6、甲方在合同生效之日起不承担乙方人员办公、住宿、餐饮、设备等情况及费用，不承担服务设备、防护劳保用品和员工管理由乙方自行负责。

7、甲方不承担乙方人员的“五险一金”及意外保险，均由乙方自行负责。

8、乙方工作人员在甲方发生意外事故如：被精神病患者打死、打伤、打残及发生的一切意外事故（疾病）等造成的一切损失由乙方承担责任，甲方概不负责。

9、甲方根据乙方出勤率及完成率给予乙方结算、审定支付每月费用，提供发票结算打入指定账户（否则不予结算）。

10、教育好本院干部职工配合乙方的物业管理工作。

		<p>11、甲方根据工作需要有权对乙方工作人员进行临时调配。</p> <p>12、病人理发、剃胡须等相关费用由甲方负责，所有保洁、护理员使用的消耗品由甲方购买，乙方使用。</p> <p>13、其他未尽权利、义务工作运行中协调解决。</p> <p>（二）乙方的权利、义务</p> <p>1、根据有关法律、法规及本合同的规定，同时结合物业管理实际情况，制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、服务标准及考核、奖惩办法。</p> <p>2、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方授权，对托管区实施物业管理，确保实现管理目标，执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。</p> <p>3、乙方未经甲方书面同意，不得将本合同项目转包给第三方经营。</p> <p>4、乙方应建立本项目的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况，在合同期满终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物品及各类管理档案、财产等资料；乙方自己购买的用具及设备仍归乙方所有。</p> <p>5、乙方必须遵守甲方有关管理制度，参与甲方组织的有关会议及有关考核，确保甲方工作每天正常运行，向甲方提出物业管理的建议。</p> <p>6、所有人员上岗前必须进行近期健康体检，持健康证上岗。</p> <p>7、接受甲方的临时工作调配，包括接送病人，无条件积极配合医院应急情况的处理。</p> <p>第四条 甲方对乙方服务的要求</p> <p>（一）乙方对甲方委托的护理员、保洁等管理项目，根据法律法规及医院的实际，分别制定相应的管理标准并必须达到如下要求：</p> <p>1、全面负责甲方委托的规定范围的护理员工作综合满意80%以上；</p> <p>2、对医院日常工作任务派发落实100%，医院的满意率80%以上；</p> <p>3、完成根据医院工作要求制定的其他工作指标，医院满意率80%以上。</p> <p>4、乙方的人员工作失误给甲方造成的损失，乙方承担百分之二十。</p>
--	--	--

		<p>5、合同签订立即缴纳履约保证金，保证金为中标金额的10%。</p> <p>供应商与采购人签订政府采购合同时需提交采购合同金额10%的履约保证金，保证金应以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。待供应商履行完合同约定权利义务事项后退还。</p> <p>（二）各项工作职责及要求：见附件与医院制度汇编。</p> <p style="text-align: center;">第五条 项目服务人员费用</p> <p>（一）每人每月</p> <p>（二）每月10日前，甲方将上月的全部人工管理费用转入乙方指定账户。</p> <p style="text-align: center;">第六条 违约责任</p> <p>（一）鉴于甲方所处行业的特殊性，除合同另有约定外，乙方在双方合同约定服务期内，不得以任何理由停止或暂停提供本合同的约定服务。甲乙双方无正当理由提前终止合同应向另一方支付合同违约金：违约金为中标金额的10%。</p> <p>（二）乙方违反本合同的约定，未能完成约定的管理目标或造成甲方不良影响、以及直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方在规定期限内整改，并有权终止合同。</p> <p>（三）本着甲乙双方长期合作、共同发展双赢的原则，在合同期满前三个月，乙方应向甲方提出书面申请，请示甲方是否继续签约（续签合同另行约定）。</p> <p>（四）本合同终止后，在新的服务承包商接管本项目之前，甲方若有要求，乙方应在甲方的要求暂时（一般不超过一个月）继续为甲方提供服务，甲方按合同标准继续支付服务费用。</p> <p>（五）本合同期满且双方未能就续约问题达成一致意见的情况下，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所，并积极配合甲方的交接工作。因履行本合同产生的任何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻扰、破坏正常办公秩序、拒不搬离或不交接等办法。</p> <p>（六）甲方要求乙方的所有工作人员必须保证保险到位，乙方的工作人员在甲方工作时，无论被精神病患者打死打残，所造成的一切损失由乙方自负；甲方所有病人因乙方管理不善，无论是逃跑及乙方工作人员伤害精神病人，所造成的一切损失由乙方承担责任。</p>
--	--	---

		<div>第七条 附则</div> <div>乙方按照甲方护工工作职责规范管理（附后：护工工作职责）甲方如因医院业务扩大，增加医疗项目，加大工作量，须与乙方协商签订补充协议，双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。</div> <div>本合同其它文件中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理；本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，如果协商或调解不成，任何一方可向本物业所在地人民法院起诉。</div> <div>本合同自签订之日起生效。本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，道县卫生健康局一份。</div> <div>甲方(盖章)：道县精神病医院</div> <div>法定代表人：</div> <div>合同签订日期：</div> <div>乙方(盖章)：</div> <div>合同签订日期：</div> <div>指定账户信息</div> <div>附则</div> <div>护工职责与制度</div> <div>1、在岗仪表不端庄，上班迟到、早退、中途离岗，违者经济处罚。</div> <div>2、认真交接清点病人人数，及病人身上的约束带，违者经济处罚。</div> <div>3、凡新病人，约束病人及卧床不起的重病人均应做到床旁交接班，查房巡视每15分钟一次，并如实记录，查看实时监控，违者经济处罚。</div> <div>4、带病人出病室做检查，每次每个护工只能带一个病人，对新入院七天以</div>
--	--	---

		<p>内的精神病患者应约束或有2人看管，严防逃跑（否则负全部责任），违者经济处罚。</p> <p>5、病人入院，出院做好安全检查，并拍照医院留存，违者经济处罚。</p> <p>6、违反病人室外活动放风规定，及将病人集中一个区域内看管规定，违者经济处罚。</p> <p>7、病人零食每日白班清理，如发现有霉烂、变质、过期的零食，违者经济处罚。</p> <p>8、病人服药时如不配合医生，护士做好病人服药工作，违者经济处罚。</p> <p>9、病人开餐需清点餐具与病人对数，确保病人都能吃到饭，违者经济处罚。</p> <p>10、特殊病人必须送饭，送菜，并及时回收餐具，违者经济处罚。</p> <p>11、严禁将公共财产，病人物品占为己有，节约用电用水，按时熄灯，违者经济处罚。</p> <p>12、按时完成各班工作职责，违者经济处罚。</p> <p>13、早、晚病人洗漱，必须有护工看管病人，防治打架，摔伤，违者经济处罚。</p> <p>14、晚上十点总值班查房后，按时把进出病室的门反锁，违者经济处罚。</p> <p>15、病人开餐必须按时（早餐7:00 中餐11:00 晚餐17:00夏季，16:30冬季）。病人用餐后护工轮流去食堂吃饭经，违者经济处罚。</p> <p>16、上班玩手机，打瞌睡，喝酒，打骂病人视情节严重加重处罚及，违者经济处罚。</p> <p>17、缺乏安全观念，散布谣言，搬弄是非，泄露病人隐私，损害医院形象和利益，视情节加重处罚及，违者经济处罚。</p> <p>18、违反病人探视规定，私自给患者家属打电话，违者经济处罚。</p> <p>19、工作中弄虚作假，不服从公司和医院安排，违反医院规章制度者，违者经济处罚。视情节加重处罚。</p> <p>20、在工作场所打架斗殴，影响正常工作秩序者，，违者经济处罚。视情节</p>
--	--	--

			<p>加重处罚。</p> <p>21、因开关门不注意导致病人逃出病室第一道门，违者经济处罚。</p> <p>22、每星期帮助精神病患者理发、剃胡须、剪指甲等，发现一例未做，违者经济处罚。</p> <p>23、定期跟患者洗澡，至少每周洗澡2次，违者经济处罚。</p> <p>24、将男女患者混淆管理发生性行为，工作人员对女患者进行有性行为给予经济处罚及追究刑事责任。</p> <p>因责任心差造成重大事件或对事件隐瞒不报，给医院和公司造成经济损失的，当事人罚款200元以上，视情节加重处罚。科室所有人员负连带责任，予以，违者经济处罚和批评教育、触犯国家法律法规依法追究刑事责任。</p> <p>以上考核办法需护工牢记和遵守希望大家共同维护医院及公司形象，同时确保自身利益不受损失。</p> <p style="text-align: center;">道县精神病医院</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>
--	--	--	---

本包其他评审要求的实质性评审(标)规则

序号	需求名	需求类型	是否需要上传证明材料	上传证明材料类型	上传证明材料要求
1	合同	商务	否	无	无