

政府采购项目需求方案

采购单位：德州市第六人民医院

采购代理机构：德州市政府采购中心

项目名称：德州市第六人民医院保洁物业用工服务采购项目

编制时间：2026年03月17日

一、项目概况及预算情况

本项目为德州市第六人民医院保洁物业用工服务采购项目，总预算金额共203.82万元。

二、采购标的具体情况

1. 采购内容：德州市第六人民医院保洁物业用工服务采购项目（详见附件）。
2. 需实现的功能或者目标：满足采购需求。
3. 需满足的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范：符合国家、省、市相关标准及所属行业现行规范。
4. 需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求：符合国家、省、市相关标准及所属行业现行规范。
5. 需满足的采购政策要求：依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46号有关规定，本项目专门面向中小微企业采购，不再执行价格评审优惠政策。
6. 项目交付或者实施的时间和地点
 - 6.1 时间：具体时间以甲乙双方签定的合同为准。
 - 6.2 地点：采购人指定地点。
7. 需满足的服务标准、期限、效率等要求：满足采购要求。
8. 项目售后服务及验收标准：达到国家、省市及其他验收规范规定标准。
9. 其他技术、服务等要求：符合采购文件要求，达到合格标准。

三、联系方式

1. 采购人：德州市第六人民医院

联系人：袁科长

联系地址：德州市天衢东路5500号

联系电话：0534-2587890

2. 采购代理机构：德州市政府采购中心

联系人：孙女士

联系地址：德州市东风东路1666号

联系电话：0534-2223128

附件

项目需求和技术方案

一、项目概况

德州市第六人民医院占地面积约 100 亩，建筑面积 70700 m²，为落实院感防控、提升就医环境、保障医疗秩序和患者就医体验，根据医院实际运营需要进行保洁、物业用工服务招标采购。本项目采购服务岗位主要包括室内保洁员、环境卫生员、院区绿化员、高低压电工、综合维修人员等。

二、人员配置要求

序号	岗位名称	人数	人员配置要求	
1	项目经理	1	年龄≤60 周岁，具有类似项目管理经验。要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录。	
2	项目主管	1	年龄≤60 周岁，要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录。	
3	室内保洁员	33	年龄≤65 周岁，要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录，能胜任保洁工作，可适当放宽年龄，但不得超过用工总人数 5%。	
4	环境卫生员	4	年龄≤65 周岁，要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录。	
5	电梯司乘员	3	年龄≤55 周岁，要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录。	
6	医废暂存管理及医废运送员	2	年龄≤65 周岁，要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录。	
7	配送及标本运输员	5	年龄≤55 周岁，要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录。	
8	污水站值班员	2	年龄≤65 周岁，要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录。	
9	院区绿化员	2	年龄≤65 周岁，要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录。	
10	日常巡检值班维修作业	高压电工	2	1、年龄≤55 周岁，要求身体健康，无重大疾病及传染性疾病，无违法犯罪记录。 2、专业电工需有 2 年以上相关工作

		低压电工	2	<p>经验，具有良好的维修电工专业知识及变、配电设施的管理能力，熟知安全规范和操作规范。★3、持证上岗（高压电工需持有《中华人民共和国特种作业操作证（高压电工作业）》、低压电工需持有《中华人民共和国特种作业操作证（低压电工作业）》或《中华人民共和国特种作业操作证（高压电工作业）》）所有证书需在有效期内，且人证一致。</p> <p>4、综合维修岗需有3年以上相关工作经验，良好的沟通能力，熟悉掌握各类管道的疏通、检测、修复、门窗修复、地砖墙面修补等施工工作。</p> <p>5、负责二次供水泵房的管理维护人员需提供健康证。</p> <p>注：维修标准依据《电气设备运行维护管理标准》、《电气设备安装标准规范》、《建筑安装工程施工规范》和省及地市水暖及消防施工标准规范、《房屋修缮标准规范》等执行。</p>
		综合维修人员	4	
11	机动人员		2	后备人员，据实际岗位配置
合计			63	

三、岗位职责

（一）项目经理：负责项目整体运行。

1. 全面负责本医院保洁、物业用工、院感防控、人员管理、质量管控等全部工作，服从医院管理。

2. 服务质量监督与巡查。每日对全院保洁质量进行巡查、检查、整改，建立巡查台账；及时处理卫生死角、异味、垃圾清运不及时等问题，确保服务达标。

3. 沟通协调与投诉处理。作为项目第一对接人，及时响应医院各科室需求，处理投诉、意见、整改通知，做到快速响应、高效处理、闭环反馈。

4. 应急处置。负责突发污染、疫情防控、重大检查、突发事件等应急保洁工作，服从医院统一调度，快速组织人员处置。

5. 报表、台账与考核配合。按要求建立人员台账、消毒记录、耗材领用、垃圾转运等资料；配合医院月度、季度、年度考核，确保考核达标。

6. 廉洁自律，规范服务。遵守医院各项规章制度，恪守职业道德，不违规、不推诿、不与医患发生冲突，维护医院形象。

（二）项目主管：协助项目经理负责项目整体运行。

（三）室内保洁员

1. 服务范围内的地面、墙壁、廊道、步行梯、卫生间、洗漱间、柱盆、窗台、门窗玻璃、顶棚、开水炉、室内裸露管道、纱窗、门框、门槽、护栏及扶手、电梯间、灭蝇灯等需要保洁的部位。

2. 开放护士站、医生办公室仅负责地面、墙面、顶棚、窗台、玻璃、柱盆保洁。

3. 按要求负责垃圾的收集和运送到指定位置及清扫管理。

4. 医院连廊卫生及内外面玻璃擦拭。

5. 院区内门帘、隔帘、窗帘拆卸、安装、保管。

6. 各种自助设备及宣传栏的清洁卫生。

7. 楼宇及平房台阶、平台、阳台、雨棚、玻璃幕等的洗刷、保洁。

8. 手术器械运送。

（四）环境卫生员：院区环境卫生维护。

（五）电梯司乘员：电梯司乘服务及轿厢保养、清洁及消毒。

（六）医废暂存管理及医废运送员：熟知岗位职责，熟练掌握岗位知识和操作技能，做好医疗废物扫码、录入、打印、整理保管等工作、暂存区域医疗废物分类存放管理、入库、出库等工作、转运车辆洗消、室内卫生等相关工作。严格按照各项《医疗废物管理制度》及有关规定执行，医疗废物运输中防止撒漏，绝对禁止带离存储区和外流。

（七）配送及标本运输员：及时、准确、安全完成病区药品配送、检验标本配送、办公物资配送。

（八）污水站值班员：污水站熟知岗位职责，熟练掌握岗位知识技能，认真做好设备设施巡检、维护、数值检测、平台上报、资料登记保管等工作，室内卫生保持干净整洁。

（九）院区绿化员：院区及室内公共区域树木、花草、绿植养护、除草、修剪、去枯、种植、浇水等。

（十）日常巡检值班维修作业：本岗位核心要求为专业电工与综合维修人员相互配合、相互协作，需全天 24 小时轮岗，确保医院设施设备安全有序运转。

1. 日常巡检内容：每六小时对院内水电暖通设备设施进行一次巡检，检查所有设备设施运行情况，如有异常及时进行现场维修处理并上报总务科备案，并做好检查维修记录，甲方委托乙方对德州市第六人民医院院区域所有楼房的高低电压配电、供热、制冷、给排水系统等进行维护保养及地下室、中央空调机房季节性值班，院区室外暖气管道、水房内各种设备的各项维修。

2. 给排水系统：保障区域内楼房生活泵的运行、进出水阀门的更新与检修；供水管道的维护与更新；污排水管道的疏通、维护与更新；所有卫生间卫浴设

备（蹲便、座便、水嘴、上下水管道、角阀、洁具、洗手盆）的维护修理与更换；以及所有排污水系统中排污泵、排水管道、阀门管件等维修与更换。

3. 配电系统：高低压配电室 24 小时专业电工值班运行、维护、检修和更换易损配件；各楼层的照明、插座、开关的维修更换以及加装改造；各楼层的强电间配电箱的检修、更换易损件；各科室热水器的维修、更换以及水垢清理；地下室各设备机房的供电、检查、保养、修理；以及日常突发断电的抢修、加装线路设备、安装插座等等。

4. 新风、制冷、供暖系统：夏季供冷季节，新风、制冷机组的运行和日常维护，新风及空调管道的检查，所有新风及空调风机盘管不凉不热的维修及供回风口的除尘、清理、消毒；停冷以后对机组、电机、制冷管道、冷却塔管道、除锈刷漆、润滑保养，以及清洗管道过滤器、更换阀门管件等等；冬季制暖季节，对所有风机盘管进行检查维修、除尘以及冷却塔补水箱维护保养。

5. 日常维修：门、窗、橱、柜等维修与更新；各科室的字画、锦旗、奖牌等等的悬挂张贴；大厅内的椅子、凳子等修理更换；电梯内地板革和大厅地毯的更换；护士站水晶板的更换；玻璃贴膜、窗帘拆挂、卫生间干手器、纸盒以及洗手液的添加；科室内的壁扇和换气扇的维修与更换；维修健身器材；会议活动布置现场，以及完成后勤管理组交办的其他任务。

6. 室外室内暖气管道、水房内各种设备的各项维修。

7. 其他相关职责：协助处理突发事件；机械、器具等故障报修；其他临时性交代的相关工作。

四、项目质量标准

（一）院区保洁服务：

1、院内周边环境每日随时清扫，全天巡视保洁。保持地面无杂物、纸屑、烟头、痰迹、油污、瓜果皮核、杂草落叶及其他污渍，无卫生死角，新丢杂物必须在 15 分钟内清除。

2、指示牌、宣传牌、宣传栏定期清擦，保持清洁，每周至少 1 次。

3、生活垃圾暂存站垃圾箱摆放整齐，每天擦拭，日产日清、垃圾箱及周围环境保持清洁。转运车辆及车上垃圾桶保持干净清洁。

4、及时清理乱贴乱画小广告，保持院内墙壁、线杆、宣传牌、柱子清洁。

5、保持院内雨棚、阳台、平台、屋顶的清洁卫生，经常清扫无杂物，雨棚每季度冲洗一次，各门口地面及台阶每周彻底刷洗一次。

6、保持院内绿化区、路边石内、外清洁卫生，无杂草，树木、绿化带无树挂、杂物。

7、遇雨雪等极端天气，按照制定的《雨雪天气应急预案》全力以赴保障医院正常运转。

8、门前五包区域卫生做到环境整洁干净。

9、院内义务控烟劝烟监督员的职责。

(二) 室内保洁服务：

1、所有地面、楼梯、窗台、走廊扶手，随时擦拭，保持无杂物、无水渍、无痕迹、无烟蒂、无污斑，光亮洁净，全天保洁。新丢杂物、排泄物、新溅物必须在15分钟内清除。

2、所有墙面、踢脚线、各种管道上无污垢，顶棚、墙面、墙角无吊挂蛛网、无乱贴乱画、无污物，全天保洁。

3、所有洗手间（卫生间）保持空气清新、无异味、定期投放除臭剂，拖把池、便盆、地面、墙面无污垢、无杂物，地面无积水，清洁干燥，洗手盆、马桶、便坑、便池无污垢，镜子光亮洁净，纸篓随时清理、更换垃圾袋，随时清除小广告，全天保洁，每周彻底清洁一次。

4、开水间保持清洁卫生，不准堆放杂物，地面、墙面、电热水器保持洁净，全天保洁，每周彻底清洁一次。

5、生活垃圾要及时清运定点规范存放，做到日产日清。生活垃圾桶、塑料袋由服务单位按实际需要统一规范配置。

6、垃圾车辆、工具、容器要保持里外清洁，无异味。

7、所有台面、开关、灯罩、电风扇、排气扇、纱窗、微波炉、开水炉、热水器、空调、把手、墙壁扶手、楼梯扶手、垃圾桶、玻璃护栏、候诊椅、输液椅、暴露在外的各种管线及各类宣传装饰物、大厅配置设备、电梯等每天擦拭无灰尘，全天保洁。

8、病区内的茶几、桌椅、沙发、等室内所有物体每天擦拭、随时保洁。

9、病人出院后进行终末消毒处理，病人遗留物品交到护士站管理，不允许个人存放患者或患者家属物品。对床体、床头柜、物品柜、方凳、地面等用消毒液擦拭，保持病室卫生洁净，无杂物滞留。

10、大楼内指示牌、消防器材、宣传牌等设施每天擦拭，保持清洁无灰尘，全天保洁。

11、大厅内玻璃门、窗、柱子每天擦拭，全天保洁，室外玻璃、玻璃幕墙服务期限内至少擦拭一次，纱窗根据季节变化随时保洁。

12、电梯门、门框、按钮、轿厢内保持清洁、干净，每日擦拭消毒登记，随时保洁。轿厢每周专用清洁剂擦拭，保持光亮。

13、走廊两侧、两头的窗户玻璃、门上玻璃，要经常清擦，所有窗台内、外不得有灰尘、杂物，各类隔断、间壁、屏风要经常清擦保持洁净。

14、各类清洁工具分区域使用，标识明确；地巾桌巾按规范使用，使用后统一送洗涤中心清洗、消毒。特殊感染标识清楚，按照感染流程消毒处理。

15、在上述保洁范围内未提及的其他部分定期清扫，随时保洁。

16、保洁车按标准要求配置。

17、裸露上下水管道每天保持洁净，裸露消防管道每月至少清洁一次。

18、医疗废物转运存储标准：

严格按照各项《医疗废物管理制度》及有关规定执行，医疗废物运输中防止撒漏，绝对禁止带离存储区和外流，收集、转运、暂存严格按照有关规定执行。

（三）日常巡检值班维修作业（电工及综合维修）：

维修管理服务质量及标准，依据国家、省有关规定和《德州市物业管理条例》，制定本物业管理服务质量及标准。达到的要求如下：

1、对设备制定好小修、中修计划，维修及时率达 95%，维修合格率达 95%，险情排除及时率达 98%，有维修记录和回访记录。

2、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

3、专业技术人员、维修操作人员严格执行国家规定的相关操作规程，按要求经过专业培训，达到合格后，持证上岗，且定期组织专业技能再培训。

4、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

5、生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施。

6、公共照明设施设备齐全，运行正常。

7、污水排放畅通，沟道无杂物、无积水。

五、时间要求

根据医院实际运营情况安排人员梯次进场。

每日工作 8 小时，每周工作 7 天，根据医院需求调整时间，节假日串休。

注：专业电工及综合维修岗需全天 24 小时轮岗。

六、奖惩及考核办法

奖励项目：拾金不昧，好人好事，先进个人

条件和方法：

1、拾金不昧有先进事迹材料。

好人好事有值得学习传扬事件，拾金不昧，鼓舞人心，激发工作热情。决策方式：视情况经医院物业和保洁主管讨论 共同决定款项，100 元-500 元不等。奖励的发放，增加当月服务费用发放，扣罚的费用，减少当月服务费用发放。

2、考核

各科室主任、护士长按照《医院保洁质量检查评分表》为依据，对本科室保洁员的日常工作进行监督、检查、考核。

评分结果低于 90 分者，对保洁员做出 100 元处罚。

评分结果低于 80 分者，对保洁员做出 200 元处罚

评分结果低于 70 分者，对保洁员做出 300 元处罚

以上罚款从保洁公司当月保洁费中扣除。

3、企业未达质量标准，医院以书面形式通知，企业应在三日内及时整改，如未整改或整改不合格，医院按违反该项不合格作业进行相应处罚，并再发责令整改书面通知，当日仍达不到要求者，将按当月服务费的 1%处罚。

4、工作人员因工作失误给医院或患者造成重大的损失，按当月服务费的 3%-5%处罚。

5、保洁公司做好人员出勤考核工作，每月上报一次出勤人员汇总表及上岗人员年龄统计表，医院按实际上岗人数及年龄统计表依据合同约定进行据实结算，上岗人员每减少一人，扣减一人费用，用工年龄超过合同要求，每增加一人，扣减当月服务费用 1000 元。隐瞒不报者，一经发现查实，加倍处罚。

6、人员流失率 ≤ 2 人/月，流失人员一周内补齐，但不得空岗，而且要及时通知甲方缺岗人员及时间， ≥ 15 天未补齐者，从每月保洁费中扣除相应人数的工资。

七、其它事项

1、以上加“★”的条款内容为实质性技术或服务要求，如不满足，按无效响应处理。

2、供应商应当在响应文件中列出完成并通过验收所需要的所有各项服务等明细表及全部费用。中标人必须确保整体通过用户方及有关部门验收，所发生的验收费用由中标人承担；供应商应踏勘现场，如供应商因未及时踏勘现场而导致的报价缺项漏项废标或成交后无法完工，供应商承担一切后果。

3、如对本招标文件有任何疑问或要求澄清，请按本招标文件的规定提出，否则视同理解和接受。

4、工作人员产生的意外伤害、突发疾病等事故，由中标人自行完全承担。

5、日常维修中标人只负责出人工，维修配件由采购人提供。应急维修更换的相关配件由中标人垫付采购，配件费用不能高于市场价格 5%，据实结算。

6、保洁耗材、清洁药剂必须符合国家环保、卫生、安全相关标准，无毒、无害、无刺激性异味，不得使用假冒伪劣、过期及对人体和设施有损害的产品。因使用不合格耗材造成的一切损失和责任，由中标人自行承担。

7、所有维修工具均由中标人自行提供。