**云南大学附属医院物业服务采购需求**

医院作为医疗服务的关键场所，每天承载着大量的医疗活动，其高效运行离不开优质的物业管理和稳定的水电保障。科学合理的物业与水电维修采购需求，不仅是医院环境整洁、医疗流程顺畅的基石，更是保障患者就医体验、提升医院整体形象的关键。它对于维持医院的正常运转、确保医疗服务的质量和安全，有着不可或缺的重要意义。接下来，将详细阐述医院在物业（保洁、运送）及水电维修方面的具体采购需求 。

**一、医院建筑布局**

医院拥有多样且规模庞大的建筑设施。一号住院楼建筑面积达 18822㎡ ，共 17 层地上建筑和 2 层地下建筑，单层面积约 1000㎡，整体高度为 67M。其配电房（后服楼）面积 606㎡，共 3 层，单层面积 205㎡ 。与之相连的一号住院楼车库面积 1973.15㎡，2 层建筑，单层面积 986.58㎡ 。一号楼至二号楼连廊面积为 404㎡ ，起到便捷的连接作用。

二号住院楼建筑面积 18356㎡，有 19 层地上建筑和 3 层地下建筑，单层面积 980㎡，高 67M。医技楼作为关键医疗技术集中区域，建筑面积 24563㎡，拥有 22 层地上建筑和 2 层地下建筑，单层面积 1000㎡，高度达 74M 。临时门诊楼面积 4781㎡，5 层地上建筑和 1 层地下建筑，单层面积 1000㎡，高 25M ，在特定时期承担着重要的门诊功能。眼科住院楼面积 6588㎡，5 层建筑，单层面积 1300㎡，高 24M ，专注于眼科医疗服务。

樱花丽景建筑面积 3030㎡，2 层建筑，单层面积 1515㎡ ，为医院增添别样景致。中心庭院面积 3542㎡ ，是医院内的休闲空间。门急诊综合楼建筑面积 34100㎡，12 层地上建筑和 1 层地下建筑，高 56M ，是患者就医的重要起始区域。其附属核医学科（污水处理站）面积 3165.59㎡，5 层地上建筑和 1 层地下建筑。保卫科楼面积 300㎡，2 层建筑，承担着医院安全保卫管理职责。多功能综合楼建筑面积 24658㎡，5 层地上建筑和 3 层地下建筑，功能多样 ，满足医院多种活动需求。这些建筑共同构成了云南大学附属医院的庞大医疗建筑群，为后续的物业管理和水电维修服务划定了广泛且细致的范围 。

**二、物业保洁**

**（一）总体要求与服务范围**

保洁服务在医院的正常运营中至关重要，需全方位负责医院服务范围内室内及公共区域的清洁卫生工作。从门诊大厅到住院病房，从行政办公区到医疗检查室，每一个角落都需保持环境清洁、整齐。这不仅是为了营造舒适的就医环境，更是防止病菌滋生、降低感染风险的关键举措。在垃圾处理方面，要及时收集生活垃圾和医疗垃圾，并严格按照环保要求，将其送到院内指定地点，做好垃圾分类工作。垃圾桶需及时清运、清洁，杜绝异味产生，为医院的卫生安全筑牢基础 。同时，严格遵循感控要求，防止交叉感染。对不同区域的清洁工具，按采购人感控要求实行严格分类摆放和使用，用颜色、字标等方式进行清晰区分。保洁拖布、抹布做到集中清洗，分类使用，确保各区域的清洁过程安全、卫生 。门急诊区域需符合采购人开诊要求，病房要满足采购人运行保障要求，为医疗活动的顺利开展提供坚实保障 。保洁人员还需积极参与重大突发应急事件及自然灾害的处置工作，展现出应对危机的能力和担当。一旦发现采购人建筑及内装设施损坏，要及时上报主管部门，以便迅速修复，维持医院的正常秩序 。此外，除四害消杀工作等也不容忽视，为医院创造一个卫生、健康的环境。

**（二）室外环境清洁细则**

医院内所有道路需全天候保持干净，无明显泥沙、污垢、积水树叶，无烟头、果皮、纸屑等污物。地面石子等障碍异物要及时清除，为行人提供安全、整洁的行走环境。在雨天、雪天，要加强管理，及时清扫积雪，为防止地面上冻需适当撒盐解冻，坡道等易滑处放置防滑地垫，防止行人摔伤，确保安全 。

医院各处严禁张贴小广告等 “牛皮癣”。外墙面转角处无积土、垃圾；宣传栏无乱贴现象，金属门和金属护板保持干净光亮，无污渍、无脚踢印迹、无锈迹。标识牌、介绍栏、宣传栏、雕塑像、软门帘、冬季棉帘等清晰无损坏、无丢失，公共设施目视无明显灰尘；平台、转换层无积水、杂物；明管线槽板无灰尘，雨棚目视无垃圾、青苔、积水、污迹；明沟通畅，无污物堆积，展现出医院良好的外在形象。

垃圾站要定期检查确保排水通畅，无外溢，箅子内无纸屑烟头，盖上无污泥，设施及周围环境清洁、整齐。室外垃圾桶、室内垃圾桶要按规定及时清运，每天及时清洗，无异味。严格按照环保要求做好垃圾分类工作，为资源回收和环境保护贡献力量。

绿化带的养护需要达到二级养护标准，为医院增添生机与绿色。景观池塘水面保证无明显漂浮物，无漂浮物及沉淀物，营造出优美的景观环境 。

停车场需每天清扫，厕所每天冲洗无异味，动态保洁。通地下室斜坡每二周冲刷一次；地面（包括黄色通道）每月冲刷一次，动态保洁。所有墙面无蛛网、所有地面、阴井（网格）无垃圾、痰迹、烟蒂、淤泥、积水，无卫生死角。地下室的标识牌和交通放大镜每月清洁 1 次，动态保洁，确保地下室环境的整洁和安全 。

**（三）行政办公区域保洁要点**

行政职能部门办公区域的保洁工作，要做好室内电梯厅过道、楼道、会议室及部分办公室（仅指院领导，其他办公室日常卫生由办公人员自行负责）地面、墙面、天花板、家具、电器（含电脑、电话机）、装饰品、茶具、门头、门框、水池、窗台、玻璃的日常保洁。楼层卫生间的保洁、消毒工作也至关重要，要做到无异味、清洁卫生。同时，负责所有生活垃圾袋的收集和运送，确保环境清洁、整齐。特殊地面需保养到位，根据地面材质选择合适的清洁和保养方法，延长地面使用寿命，提升办公区域的整体环境质量 。

**（四）门诊区域精细保洁**

门诊办公区域的办公室、教室、接待室、更衣室、休息室、值班室、库房、卫生间等要做到 “六面光”。灯具、窗户、空调进出风口等干净整洁，办公家具、桌椅台面、墙面保持干净清洁无积尘、脚踢印、黑色痕迹。电脑及其他管线干净无缠绕，保证医务人员开水的供应。特殊地面保养到位，为医务人员提供一个舒适、整洁的工作环境 。

门诊公共区域的走廊、消防通道、污洗间、卫生间、开水间、分诊台、护士站台、电梯、电梯厅、各类大厅需保持清洁，地面干燥。候诊椅洁净无尘，无胶布痕迹，候诊室及一切陈列设施干净无灰尘。灯具、窗户、空调进出风口、墙面等干净整洁，特殊地面保养到位。在中午休息期间，安排专人值班，确保公共区域的卫生和秩序 。

门诊医疗区域的各诊室、换药室、抢救室、检查室、治疗室、仪器室、处置室、观察室等需做到 “六面光”。灯具、窗户、空调进出风口等干净整洁，各室内的家具、桌椅台面保持干净清洁无积尘，为患者提供一个安全、卫生的就医环境 。

协助护士更换诊室床单元，一般一周一换，有脏污及时更换；协助护士特殊情况下的请领、送修科室用品；发现公共区域有设施损坏及时报修；做好巡视禁烟工作，为门诊区域的正常运转贡献力量 。

**（五）辅助检查区域标准保洁**

辅助检查区域办公区域的办公室、示教室、接待室、更衣室、休息室、值班室、库房、卫生间等要做到 “六面光”。灯具、窗户、空调进出风口等干净整洁，办公家具、桌椅台面、墙面保持干净清洁无积尘、脚踢印、黑色痕迹。电脑及其他管线干净无缠绕，保证医务人员开水的供应。特殊地面保养到位，为医务人员提供一个舒适、整洁的工作环境 。

辅助检查区域公共区域的走廊、消防通道、污洗间、卫生间、开水间、分诊台、护士站台、电梯厅、各类大厅需保持清洁，地面干燥。候诊椅洁净无尘，无胶布痕迹，候诊室及一切陈列设施干净无灰尘。灯具、窗户、空调进出风口、墙面等干净整洁，地面湿滑时有警示标志。特殊地面保养到位，确保患者和家属在候诊过程中的安全和舒适 。

辅助检查区域医疗区域的读片室、检查室、治疗室、仪器室、标本室、处置室、观察室等需做到 “六面光”。灯具、窗户、空调进出风口等干净整洁，各室内的家具、桌椅台面保持干净清洁无积尘。特殊地面保养到位，为医疗检查工作的顺利进行提供保障 。

**（六）手术室等高要求保洁**

手术间要按时完成所有手术间的清洁、抹灰工作，保障手术正常开展。每台手术结束后，对手术床、台及周边高频接触物表进行清洁 / 消毒，如有血迹污染地面、墙面，则拖地、擦拭墙面。每天所有手术结束后，对所有物表进行彻底清洁、消毒并增加回风窗口的清洁，确保手术间的卫生安全 。

过道、走廊要及时完成地面及物品的清洁工作，保障手术正常开展，为医护人员和患者提供畅通、整洁的通道 。

手术区域辅助间包括麻醉准备间、麻醉恢复室、库房、无菌敷料间、器械维修间、体位架摆放区、大输液室、仪器设备室。除麻醉恢复室的清洁同手术间要求一致外，其余区域的保洁要求同过道、走廊，满足手术区域的整体卫生需求 。器械传递间、污物处理区、外走廊（污物走廊）要做到随时清理污物，保持清洁卫生，防止病菌传播 。

手术间需连续手术时，按规定及时清洁打扫，清除杂物并进行终末处理，为下一台手术创造良好条件 。做好手术室大门安全管理，防止无关人员进入，保障手术环境的安全 。

办公区域保洁要做到办公室、更衣室、换鞋区、护士站（大厅）、走廊等及时清洁。更衣室及更衣室内厕所和浴室、换鞋区无异味，纸篓及时更换，更衣室内的杂物及时清理（更衣室有性别要求），随时保持清洁 。

每周进行手术室各区域大扫除，全面清洁和消毒，确保手术室的卫生质量 。严格按照感控要求进行阻断消毒工作，为手术安全提供有力保障 。

保证 24 小时有人在岗，随时应对各种情况，确保手术室的清洁和安全 。

**（七）专项保洁深度护理**

地面清洗每日进行 1 次，确保地面光亮，采用全自动洗地机清洗，高效又洁净。地面抛光每周 1 次，针对公共区域 PVC 地面，使其干净光亮，提升公共区域的整体美观度 。地面喷磨每周 1 次，主要针对病房 PVC 地面，让病房地面保持干净光亮，为患者营造舒适的居住环境 。

玻璃清洁根据不同区域进行不同频次的清洁。出入口玻璃每周 2 次，保持明亮、无污渍；病区玻璃每季度 1 次；门头玻璃顶每季度 1 次，保持干净、光亮，让医院的玻璃始终清澈透明 。

不锈钢保养每周 1 次，针对门头、电梯轿厢、各种柜子下方边角，使其干净、光亮，延长不锈钢设施的使用寿命 。高处除尘每月 1 次，针对 1.5 米以上区域的墙角、拐角、高处，确保无蛛网、积灰，让医院的高处区域也能保持清洁 。

外围毛石地刷洗每周 2 次，主要针对各出入口，使毛石地无痰迹、污迹，展现医院出入口的整洁形象 。地面清洗打蜡每年 1 次，需要院方支持，协调打蜡事宜，让地面干净、光亮 。地面石材养护每月 2 次，针对门诊大厅石材，使其光亮、无污渍，提升门诊大厅的整体质感 。

窗帘围帘拆装送洗，普通科室每季度 1 次，特殊科室每月 1 次，特殊感染病人即时送洗，确保窗帘围帘的卫生 。胶地板打蜡抛光需与需求科室确定打蜡日期，向病人做好解释工作。作业时，做好安全措施，如拉警戒带、放置告示牌等。视情况搬动可移动物品，禁止强拖、强推，尽量做到无死角。根据地面不同材质，选择合适的高效环保的清洁剂、消毒剂、保养剂。采用安全、无毒、异味小的优质环保产品，做到无污点，无遗漏，地面光洁，无脱蜡。完成后科室签名验收，确认单交院方主管部门 。

石材精面处理需与需求科室确定处理日期，向病人做好解释工作。作业时，做好安全措施，如拉警戒带、放置告示牌等。视情况搬动可移动物品，禁止强拖、强推，尽量做到无死角 。

服务期内免费提供 2 次建筑物外墙清洗（平均一年半 1 次）。作业人员持有高空作业上岗证，提供完善的安全作业方案及高处坠落事故应急预案。按行业规范、技术要求做好各项安全措施，确保人员、财产安全。作业时，因作业人员的原因，造成人身安全、财产损失的，中标人承担全责，积极处理相关事宜。作业时发现外墙存在隐患，如磁砖松动等，需拍照做好记录，及时反馈采购人。外墙清洗质量要求为作业安全，外墙表面（含墙体、玻璃、雨蓬、外墙设施表面等）清洁，无积尘，无损坏，让医院的外墙始终保持整洁美观 。

**三、电梯服务**

在医院，电梯服务是连接各医疗区域、保障人员顺畅通行的关键环节。电梯服务人员需按时到岗，以端庄的站姿和规范的引导动作，展现专业形象。使用礼貌语言，微笑服务，主动热情地回答客人提问，为患者、家属及医护人员提供温暖关怀 。

严格按照甲方要求给予司梯服务，遵循规定的流程进行巡检、引导服务，坚决不得擅自离岗，确保电梯服务的连续性和稳定性 。每周精心进行轿厢内壁清洁，保持轿厢内壁干净整洁，每日认真巡检轿厢内卫生，为乘客营造舒适、整洁的乘梯环境 。

主管每周定期召开例会，详细记录会议内容，对服务和安全进行全面布置和总结，不断提升服务质量 。每日进行严格巡检，对检查发现的问题及时进行跟踪整改，确保电梯运行的安全性和可靠性 。

按照员工年度培训计划对员工进行系统培训，详细记录培训情况；每年进行两次以上电梯应急预案的演练，提高员工应对突发情况的能力 。制定医院大型活动（会议、培训、参观、检查等）乘梯调度方案，保证方案的有效落实和及时优化，确保用梯安全和秩序 。

轿厢内每日进行清洁，保持电梯门内侧、内壁、地面无污迹、无杂物、无违章张贴。合理安排清洁保养时间，避免影响电梯正常运行，保持轿厢内无异味，让每一次乘梯都成为舒适的体验 。

**四、集中运送**

集中运送服务是医院医疗服务体系中的关键环节，其服务范围广泛，涵盖医院的临床医疗运输工作、急诊担架搬运病人，还包括临时性的物品搬运工作以及特殊的应急任务 。

服务时间实行 24 小时全天候服务，随叫随到，随时响应医院的紧急需求 。在转运患者方面，负责接送患者进行手术、检查、治疗、会诊、转科等重要医疗活动；承担急诊、医疗队出车担架搬运患者的重任；负责接送需要工具运送的入院或出院的患者等院内转运工作。在辅助检查室门口安排驻点岗位编制，协助住院病人进出检查室；病人检查完毕，及时通知运送岗位编制接回病房，确保患者在医疗过程中的安全、及时转运 。

在运送标本方面，主要负责无法通过物流系统传输的标本运送工作。收集并运送标本到各检验室、实验室、病理科、院外防疫站等，确保标本能够及时、准确地送达目的地，为医疗诊断提供有力支持 。

**五、垃圾及医废处置**

在运营中，垃圾及医疗废弃物处置工作至关重要，必须严格遵循相关法规，确保环境安全和公众健康 。

工作人员需全面掌握国家相关法律、法规及有关规范性文件的规定，深入熟悉采购人制定的医疗废物管理规定、工作流程和各项工作要求 。中标人需自备软硬医疗废物信息化管理系统相关的软件系统及配套的医疗废弃物自动采集车辆，以实现高效、精准的医疗废弃物管理，并在投标文件中提供上述书面承诺函并加盖公章 。

在实际操作中，要熟练掌握暂时贮存医疗废物分类收集、运送的正确方法和操作程序，并认真做好记录，确保每一个环节都有迹可循 。做好职业卫生安全防护措施，熟练掌握被医疗废物刺伤、擦伤等的处理措施，保障工作人员的身体健康 。

一旦发生医疗废物流失、泄漏、扩散等意外事故，需及时上报，并迅速进行处理，将危害降到最低 。对于可回收玻璃、塑料输液瓶，要按规范流程分类收集、交接、运送、记录，做到不流失，日产日清，实现资源的合理回收和利用 。

**六、水电维修**

**（一）日常维护与保养**

水电维修在医院的运营中起着关键作用，负责项目管理区域内相关后勤设施的日常维护维修和保养工作。这包括对供电设备、给排水管道、蒸汽供应设施等的细致维护，确保机房内卫生清洁，为设备的稳定运行创造良好环境 。通过定期的检查、保养和及时的维修，保证水、电、汽的正常供应和设施的正常运转，为医院的医疗活动提供坚实的基础保障 。无论是手术室的精密设备，还是病房的日常用电用水，稳定的水电供应都是不可或缺的 。

**（二）设施巡查与配合**

定期对供电系统、亮化工程、路灯、给排水系统等设施设备的正常运行进行全面巡查。及时发现潜在的安全隐患和故障，如供电线路的老化、给排水管道的渗漏等，并迅速采取措施进行修复 。积极配合以上各系统维保单位的维护工作，提供必要的协助和支持，确保维保工作的顺利进行 。同时，积极配合相关部门对其的年检工作，确保设施设备符合安全标准和规范要求 。设施的稳定运行直接关系到医院的正常秩序和患者的就医安全，因此巡查与配合工作至关重要 。

**（三）资料管理与其他工作**

建立完整的设备台帐、图纸档案、运行记录、维修记录、保养记录，详细记录设备的购置时间、型号、维修历史、保养情况等信息。这些资料不仅有助于及时了解设备的运行状况，还能为设备的更新改造和维修决策提供重要依据 。认真完成采购人交办的其他相关工作，如配合医院的改扩建工程进行水电设施的调整和改造，积极响应医院的临时任务和紧急需求，展现出水电维修团队的灵活性和应变能力 。

**七、值班值守**

设备管理：配电室每2小时对配电设备进行巡检，记录电压、电流、温度等参数；定期检查配电柜、变压器、电缆等设施，确保无异常发热、异响、渗漏；设备台账、运行记录、巡检记录完整规范。污水站实时监控污水处理设备运行状态，记录进水水质、出水水质、药剂投加量等数据；定期清理格栅、沉淀池，确保工艺流程通畅；按规范进行污泥处置，做好台账记录。发现水质超标、设备故障等情况，立即停机排查，采取应急处理措施；及时上报环保部门及院方主管科室，避免环境污染事故。总机每日巡检电话机房设备运行状态，检查线路连接、设备温度、电源供应等；定期对设备进行清洁、保养，确保无灰尘、无故障；做好设备运行日志、故障处理记录。

应急处置：配电室遇停电、短路等故障，需在15分钟内启动应急预案，迅速排查处理；及时上报重大故障，配合维保单位开展抢修，保障医院供电稳定。发现水质超标、设备故障等情况，立即停机排查，采取应急处理措施；及时上报环保部门及院方主管科室，避免环境污染事故。遇通信中断、线路故障等问题，30分钟内完成初步排查并启动应急方案；无法自行解决的故障，及时联系通信运营商或维保单位，跟踪抢修进度，保障医院通信业务正常开展。

**八、人员要求**

**1.保洁人员**：需具备小学及以上学历，年龄要求男≤60 周岁，女≤55 周岁 ，身体健康，无残疾，无传染病，以确保能够胜任保洁工作，保障医院环境的清洁和卫生。缴纳社保人员比率≥60%，体现对员工权益的保障 。涉及特种作业需具有特种设备作业资格证书并在有效期内，要求高中以上文化，40 周岁以下，男性优先，以满足特种作业的专业性和安全性要求 。

**2.司梯人员**：需有初中及以上学历，女性，年龄≤55 周岁，相貌端庄，经过培训合格上岗。她们不仅要熟练掌握电梯操作技能，还要以良好的形象和服务态度，为乘客提供优质的乘梯服务 。

**3.运送人员**：需具备初中及以上学历，年龄≤55 周岁，身体健康，遵纪守法、品行良好，无违法犯罪记录。具有良好的语言沟通能力，动手能力强，肯吃苦耐劳，具有爱心、耐心、责任心，经过培训合格上岗 。由于需 24 小时运行，男性比率≥70%，以适应高强度的工作需求。调度人员高中及以上学历，年龄≤55 周岁，以便更好地协调运送工作，确保医疗运输的高效性 。

**4.垃圾处理人员**：需有初中及以上学历，男性，年龄≤60 周岁，身体健康，无残疾，无传染病，持健康证，经过培训合格上岗。他们肩负着垃圾处理的重任，必须具备专业的知识和技能，确保垃圾处理工作的安全、规范进行 。

**5.工程维修人员**：要求高中及以上学历，年龄≤60 周岁，身体健康，经过培训合格上岗。涉及电工等工种需具备国家要求的相应资格证书或行业要求的其他必备条件，以保障水电维修工作的专业性和安全性，确保医院水电设施的稳定运行 。

**6.值班值守人员**：配电室人员需持有效电工特种作业操作证，高中及以上学历，年龄≤50周岁；熟悉高低压配电系统运行原理，具备3年以上相关值班经验。污水站人员需初中及以上学历，年龄≤55周岁，持健康证；熟悉污水处理工艺及设备操作，掌握环保排放标准；具备污水处理设施运行维护经验。高中及以上学历，年龄≤45周岁；熟悉电话交换机、通信线路等设备原理及操作；具备通信故障排查和应急处理能力。

**7.本服务总人数不少于249人。**

**8.服务期限：三年。**

医院物业（保洁、运送）及水电维修的采购需求，是保障医院高效运行、提升医疗服务质量的关键所在。从建筑规模到各区域的精细服务要求，从人员资质到应急响应能力，每一个环节都紧密相连，缺一不可 。

通过明确而细致的采购需求，有望引入专业、高效的服务团队，为医院打造一个整洁、安全、舒适的环境，确保医疗流程的顺畅进行 。期待未来的服务提供商能够严格按照要求，以专业的素养、敬业的精神和创新的服务理念，将各项服务落到实处 。为患者提供安心的就医环境，为医护人员提供有力的后勤支持，共同推动云南大学附属医院在医疗服务领域不断前行，迈向更高的台阶 。