

广东医科大学顺德妇女儿童医院

(佛山市顺德区妇幼保健院)

项目需求书

项目名称：后勤维修外包临时服务项目

一、项目概况

医院所有区域内、第二门诊部、孕产保健中心、12 号楼、10 号楼、9 号楼、宿舍楼、院方所属物业及合同期内正常新增的物业，面积约 70000 平方米。服务内容包括但不限于机电类日常维修、特种设备的维护及应急操作、医疗设备日常维修、医用呼叫系统的日常维修、供配电线路、弱电线路安装、维修、给排水管道安装、维修、家用电器的简单维修、木工类及家私类安装和维修、供气系统及供气类设备保养与维修、空调系统及中央热水系统的巡检及简单维修、普通不锈钢焊接及铁焊接、水电气机房日常巡检和保养、其他有关水电气设备的维修等。

二、项目主要内容

序号	项目名称	总服务费用 最高限价	服务地点	服务期
1	后勤维修外包临时服务项目	242487 元	医院所有物业 (含租赁物业)	预估 3 个月，具体起止时间以合同签订时间为准

预算中包括但不限于服务实施、检查设备、维修人工费用(包括但不限于社保、节假日加班费、保险、高空作业费等)、运输、保险、装卸、售后服务、各项税费、各项服务实施的工具、劳保用具、防护工具等以及完成服务项目内容所需的一切费用等。

供应商应为中华人民共和国境内注册的独立企业法人。
提供有效的《营业执照》（如非“三证合一”证照，同时提供《税务登记证》、《组织机构代码证》副本复印件）（加盖公章）。营业执照范围包括：物业管理。

三、服务要求

（一）（以下实际服务人数由服务供应商根据实际服务方案填写作为投标承诺）服务人员采取驻点 24 小时三班制服务。驻点服务人员配置情况：乙方投入维修人员共____人（要求不少于 9 人），其中包含项目负责人1人，高低压电工不少于____人，水电维修安装工不少于____人，综合技工不少于____人，木工不少于____人，（以上工种不限于该工种工作内容）。

（二）（以下实际服务人数由服务供应商根据实际服务方案填写作为投标承诺）驻点服务人员持有维修电工高级证不少于____人，持有维修电工中级证不少于____人，持有低压电工作业证（上岗证）不少于____人，持有高压电工作业证（上岗证）不少于____人，持有特种设备（电梯）管理员证不少于____人，持有焊工操作证（上岗证）不少于____人，持有持有特种设备（电梯）操作证不少于____人。

（三）人员托管：委托乙方对甲方现有维修工进行托管，负责维修工的工作安排、培训、管理、绩效考核等。甲方负责属于甲方维修工的供给和保障（除甲方维修工所使用的工具外），人事关系不变。

(四) 服务人员工具配置情况: 乙方需自备维修保养等工作所需的工具, 原来甲方维修组内的工具可以供给乙方使用, 合同期内甲方不再购买维修、保养等工作所需的工具(包括甲方委托乙方管理的职工所使用的工具)。

★(五) 甲方维修组二级仓库管理: 对于维修、保养过程中所需更换的配件由甲方进行采购, 乙方进行免费更换; 及日常仓库管理, 包括但不限于日常库存盘点、进出库登记、物品分类与编码、库存控制、仓库布局、信息化管理等; 如库存量对应不上我院的信息系统, 差额将由服务供应商承担, 如库存额定盘亏大于法律规定的金额将移交给公安机关处理。

(六) 供应商需根据医院设备数量及位置制定适合我院维保服务方案, 拟定年度计划表, 制定各类巡查表格等; 并结合医院实际情况动态更新机电设备台账, 月度维保报告中应包含机电设备保养情况、机电设备状态检测报告、维修单量统计、维修单量完成率、事故分析、合理化建议等。

(七) 故障排除。包括故障发生原因确认、故障的处理过程、更换故障的零件、未排除故障的要跟进、填写有关记录表格。

(八) 维保人员应遵守医院及科室的规章制度, 不能影响医院及科室的正常工作, 维保维修工作前应主动与使用部门充分沟通, 征得同意后才可以实施; 工作完成后负责现场清理工作, 由使用部门负责人当场验收并签字确认。

(九) 服务人员应统一着装，佩带工作证，做好安全防护措施，文明施工，为实际操作人员购买高空作业险等相应保险，严格遵守设备维护的安全操作规则，若由于供应商服务人员操作不当而发生安全事故，供应商须承担全部责任。

(十) 维保人员需爱护院方的一切财物，在维护保养过程中损坏财物按等价赔偿。供应商维保人员必须配合采购方做好安全管理工作，定期做好人员安全培训工作，不得在院内吸烟、乱拉乱接电线、存放危险品、煮食、车辆乱停放等违反医院安全管理的行为。

★(十一) 服务供应商需根据我院的实际情况对本项目投入智能报修系统，智能报修系统主要内容包括但不限于机房巡查登记(各机房系统内的要点巡查记录重点位置图片上传，自带水印相机)、各科的报修二维码、各水电气的巡检登记二维码、对接我院的库存管理系统、智能分配任务、数据统计等功能；智能系统需达到报修流程简单高效、提供多种在线报修方式、支持可视化流程管控、信息数据统计等要求。

★供应商根据实际情况填写我方提供的服务费用构成表(该费用构成表仅供参考，供应商可根据实际情况添加类别进行报价，见附件 3、报价文件第四部分)。

四、日常工作详细说明

(一) 机电类日常维修

1. 维修、更换水泵、电动机、抽气扇等电动设备;
2. 各电气控制柜的维修、保养;
3. 维修、更换照明系统的配件;
4. 制定日常保养记录表;

(二) 特种设备(电梯)的日常维护、巡检及应急操作

1. 每日不小于一次对电梯内外呼叫按钮进行检测是否正常;
2. 每日不少于一次检查电梯是否平层,发现问题及时上报并通知电梯维保单位进行检修;
3. 更换电梯照明配件、应急照明及内部家用电器;
4. 当发生电梯故障时需提供应急操作(因突发停电、故障、电梯井道进水、火灾等情况时提供的应急操作);

(三) 普通医疗设备的日常维修

1. 无影灯控制线路检修,更换灯泡、控制电源等;
2. 恒温箱更换脚轮、灯管、发热灯、控制线路检修及控制电源等;
3. 病床车更换脚轮、控制电源、控制线路检修等;
4. 手术床控制线路检修、机械部件维修及更换附件等;
5. 空气消毒机安装、更换消毒灯及控制线路检修等;
6. 医用呼叫对讲系统的维修、更换配件及分机面板的维修、更换配件;

(四) 供配电线路、弱电线路安装维修

1. 配电柜、配电箱更换断路器、更换电表、更换漏电保护断路等电气元件；

2. 非装修类供配电线路安装、维修（如各科室、部门加装插座、开关、照明、动力电源、动力线路检修、照明线路检修、更换各类灯具、开关、插座线路检修等供配电线路检修）；

3. 弱电信号线安装维修：检修、加装网络线、电话线、HDMI、VGA 等弱电信号线；

4. 如需增加设备则在配电柜、配电箱加装断路器、电表、漏电保护断路器等电气元件；

5. 电路跳闸等故障维修处理、配电线路老化改造更换等；

6. 每月对所有部门、科室进行电表抄录数据，统计用电数据；

7. 制定每月配电柜巡查制度及巡查表；

（五）给排水管道安装维修

1. 给水管：自来水管破裂处理，镀锌管改造更换，铝塑造管、复合管、ppr 管等安装维修更换；

2. 排水管：PVC 等管的维护、维修、更换，铸铁管维修、更换、单层下水道以及主体楼的下水管道安装改造维修；

3. 卫浴五金用具类：马桶漏水、阀门漏水、面盆漏水、安装增压泵、维修马桶箱漏水、更换总阀门、更换及安装水箱配件、花洒及进水软管、面盆、三角阀、水龙头、镜子、

浴室五金挂件等；

（六）木工类、家私类安装维修

1. 木质门窗安装、维修，装饰门套、构件、木地板的安装、维修，维修木质柜家具等；

2. 各类门窗维修、更换五金件、各类门锁、玻璃，加装层板、柜门、柜锁、门锁等五金件；

3. 更换、维修门禁锁、闭门器等；

4. 安装各类挂牌、层架等；

5. 维修、修复、更换、自制各类门套、柜门、间板墙、小面积天花，以到达使用标准；

6. 维修、修复、拆除墙体，包括但不限于腻子灰、墙纸、护墙板修复、铝塑板等板间墙；

（七）家用电器的简单维修

1. 饮水机、电视机、家用电冰箱、微波炉、电磁炉、机顶盒、电风扇、电热水器、电热水壶等家用电器安装、更换等；

2. 家用电器的更换易损零配件等（如电热水器更换温度保护器、保险丝等；饮水机更换水龙头、泄压阀、进排水管等；电视机更换开关、电源线、信号线等，以上只是简单的列举，不限于以上列举的内容）

（八）供气系统及气类设备保养维修

1. 氧气仓设备维修：汇流排、压力表、控制器等设备更换零配件；

2. 各临床科室设备带维修、更换氧气接口座、负压端口接口座、压缩空气接口座、氧气胶圈等终端设备接口；

3. 空气压缩机房设备：空气压缩机维修、更换压力开关、电气控制线路、控制电柜内的电气元件、有关设备的电气、气体管道配件、机械部分元件；

4. 负压机房设备：更换、维修负压电动机、负压机泵头、压力表、压力控制器、控制线路、控制电柜内的电气元件、机房内管道、电气设备、机械部件维修、更换配件；

（九）空调系统、中央热水系统的巡检及简单维修

1. 每班不少于一次中央空调机房的巡检：巡查空调主机组、空调机组水泵、冷却塔、管道配件等设备附件的运行情况；

2. 每班不少于一次中央热水系统的巡检：巡查热水机组、热水箱、进水加压泵、热水输出加压泵、循环热水泵等运行情况；

3. 各科室空调的简单维修：更换空调电源插座及电源线、清洗过滤网、指导科室遥控器的使用、空调外表面饰板加固等；

4. 中央热水系统的简单维修：维修、更换进水加压泵、进出水管道及管道配件；

5. 各科室内热水系统卫浴五金配件、管道配件更换、维修。

(十) 水电气机房日常巡检、保养

1. 每月不少于一次对各机房（水、电、气、中央空调）内卫生进行打扫清洁，设备除尘等工作；

2. 每月不少于两次对各机房内设备进行性能检测（如发电机试运行、发电机的、负压机房备用负压泵、空压机房的备用空压机、低压配电房的电容柜及电池柜等）；

3. 每日不少于一次对各水、电、气机房进行一次常规巡检，发现问题应记录在巡检本并及时上报项目负责人以便于及时组织维修；

4. 高低压配电房：完善该机房内的上墙制度；维修、更换配电柜内的指示灯、断路器等电气元件及机械元件；功率补偿控制柜内维修、更换保险丝、交流接触器、电容、断路器开关、功率补偿控制器等元件；

5. 发电机房：完善该机房的上墙制度；维修、更换发动机的易损件（水箱皮带、柴油进油管、电池、电池开关、水箱的进出水管等机械、电气部件）；每月不少于两次对发电机进行试运行，试运行前的检查内容为：水箱水质、水量检查，机油油量检查、水箱皮带检查、电池电压检查、柴油量检查、柴油进回油管检查、控制线路检查、输出断路器检查等；

6. 负压机房：完善该机房的上墙制度；维修、更换控制电气柜内的断路器、交流接触器、指示灯、控制按钮等电气元件；普通焊接水箱、负压管道，更换管道配件；维修、更换负压电机、负压泵、压力表等机械配件；

7. 氧气仓：完善该机房的上墙制度；维修、更换管道配件、压力表、排风机、防爆灯、氧浓度检测器、连接管道；汇流排、汇流排控制器的简单维修；

8. 空压机房：完善该机房的上墙制度；维修、更换管道配件、压力表、压力控制器、干燥过滤器、各控制柜电气元件、电源开关、断路器、照明系统等；

9. 水泵房：完善该机房的上墙制度；维修、更换管道配件、压力表、单相截止阀、压力控制器、开关阀、增压水泵、控制柜内的电气元件、电源开关、断路器、照明系统等；

10. 中央空调房：日常巡查设备运行情况、设备的操作技能、应急处理故障。

五、其他技术要求

1. 保留设备原有的各种功能，若根据实际情况需要关掉某些功能，要得到采购方确认，方可操作。

2. 禁止在未取得采购方确认下擅自更改设备原有的电气、管道等设计回路。

3. 设备应有良好的保护接地，接地电阻不大于 10Ω 。

4. 服务人员必须提供良好的服务，积极及时解决采购方

问题。

六、台账管理要求

1. 每天对设备机房进行常规巡检，并登记实时的运行记录，如有故障须及时上报并提交维修方案。
2. 每接报后到达现场处理问题后必须填写维修记录单
3. 建立水、电、气各系统设备的台账。
4. 完善各水、电、气设备房的上墙制度。
5. 完善各层间的配电线路走势图、供水、供气开关管道走势图，完善各供电、水管、气管开关标识。
6. 完善各机电设备、气体设备台账。
7. 结合医院实际使用情况，对机电设备进行季度运行情况分析、评估，让设备运行于最佳的状态下，如发现设备出现故障的先兆需立马进行维修、保养，及时上报故障问题及解决方案。

七、评选标准

序	评议内容	分数
1	公司证照齐全、资质合法有效。	必须有
2	近三年相关业绩情况。	10
3	服务方案的合理性、时效性及项目的专业性等。	40
4	服务承诺内容及售后服务等。	20
5	价格部分	30
	总分	100