



岳阳市平江县政府采购项目实施计划表

编制单位名称：平江县第四人民医院 编制时间：2026年 8月5日

项目名称		平江县第四人民医院物业服务项目（2026年-2028年）		
采购单位		平江县第四人民医院		
☒ 自行组织编制	负责人	联系方式		电子邮箱
	何慧康	187974006000		
	其它参与编制人员	熊蕾、李铁瑞、汪小平		
☐ 委托采购代理机构或者其他单位编制	机构名称			
	联系人	联系方式		电子邮箱
采购项目类别		☐ 货物 ☒ 服务 ☐ 工程		
合同 订立 安排	项目预计实施时间	2026年9月		
	项目进场/交付时间	2028年9月		
	项目实施地点	平江县		
合同 订立 安排	采购方式	☐ 集中采购 ☒ 分散采购		
	委托代理安排	☐ 自行采购 ☐ 集中采购机构 ☒ 社会代理机构		
	供应商资格条件	1、供应商的基本资格条件：供应商必须是在中华人民共和国境内注册登记的法人、其他组织或者自然人，且应当符合《政府采购法》第二十二条第一款的规定； 2、供应商特定资格条件：无		
	项目预算金额	543.2万元		
	项目最高限价	543.2万元		
	采购包划分与合同分包	是否分包	☐ 是 ☒ 否	
		采购包划分要求	/	
		合同分包要求		

	标的（产品） 品目	计量单位	数量	进口/国产	核心产品	备注
	C21040000物业管理服务	项	1	国产	物业服务	
合同 订立 安排	配套设备等	/				
	包装和运输要求	/				
	保险要求	成交供应商负责其派出的工作人员的人身意外保险等等，采购人均不承担责任				
	采购方式	☒ 公开招标 ☐ 邀请招标 ☐ 竞争性谈判 ☐ 竞争性磋商 ☐ 询价 ☐ 单一来源采购 ☐ 其他				
	采购方式是否需要财政部门批准	☒ 不需要 ☐ 需要				
	需要批准的报批安排	/				
	供应商邀请方式	☒ 公开方式 ☐ 邀请（推荐）方式				
	用供应商邀请方式的依据	/				
	评审规则	☐ 最低评标价法 ☒ 综合评分法				
	选最低评标价法的理由	/				
	选综合评分法的理由	采购需求客观、明确，且技术较复杂或者专业性较强的采购项目				
	评标方法描述	评审小组对投标文件响应程度进行评审，同时采用综合评分法对价格、商务、技术进行详细评审。其中价格：10%，商务：40%，技术：50%				
	合同类型	☐ 买卖合同 ☐ 建设工程合同 ☐ 技术合同 ☒ 服务合同 ☐ 委托合同 ☐ 其他				
	选择合同类型的理由	此项目是物业服务				
	定价方式	☒ 固定总价，要求：				
		☐ 固定单价，要求：				
		☐ 成本补偿，要求：				
☐ 绩效激励，要求：						

合同 管理 安排	选择定价方式的理由	采购需求客观、明确，且技术较复杂或者专业性较强的采购项目
	合同文本的主要条款	合同文本应当包含法定必备条款和采购需求的所有内容，包括但不限于标的名称，采购标的的质量、数量(规模),履行 时间(期限)、地点和方式，包装方式，价款或者报酬、付款进度安排、资金支付方式，验收、交付标准和方法，质量保修范围和保修期，违约责任与解决争议的方法等。具体条款应包含： 1. 项目信息 (1) 采购项目名称： (2) 采购计划编号： (3) 项目内容： (4) 是否分包：否 (5) 项目负责人： (6) 联系电话： 2. 合同金额 (1) 合同金额小写： 大写： (2) 具体标的见附件。 (3) 合同定价方式：固定总价 固定单价 成本补偿 绩效激励 (4) 付款方式：以合同签订为准。
		3. 合同履行 (1) 起始日期：服务期2年。 (2) 地点： (3) 方式： 由双方签订的合同约定的方式来履行 (4) 履约担保：履约担保的金额、形式和期限要求。 (5) 质量保证金：质量保证金的金额、形式和期限要求。 4. 合同验收 (1) 验收主体： (2) 验收方式：由采购人组织验收活动，成交供应商负责在当地主管部门办理项目验收备案（如需要）。 (3) 验收标准：按采购技术要求进行 5. 解决合同纠纷方式 首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过以下途径之一解决纠纷： ☐ 提请仲裁 ☒ 向人民法院提起诉讼 6. 组成合同的文件 本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释： (1) 在采购或合同履行过程中乙方作出的承诺以及双方协商达成的变更或补充协议 (2) 本合同协议书 (3) 中标通知书 (4) 响应文件 (5) 政府采购合同专用条款 (6) 政府采购合同通用条款 (7) 标准、规范及有关技术文件，图纸。 (8) 其他合同文件。
		履约验收主体 ☐采购代理机构 ☐本项目的其他供应商 ☐专家 ☐第三方专业机构 ☐服务对象 ☒其他
	履约验收时间	7个工作日
	履约验收方式	由采购人组织验收活动，成交供应商负责在当地主管部门办理项目验收备案（如需要）。

合同 管理 安排	履约验收程序	(一)项目实施完成后，成交供应商向采购单位提交项目实施完工报告，申请验收。 (二)采购单位收到项目实施完工报告后，对符合验收要求的项目，组织相关单位和专家组成验收组，制定验收方案。 (三)采购单位应当在项目完工验收7个工作日内将验收的时间、地点及验收组名单书面通知该项目的监督机构。
	履约验收内容	按清单和合同等
	履约验收验收标准	按相关行业标准
	履约验收其他事项	无
付款方式		以合同签订为准。

填表说明：

- 1、若本表项目有分包，可以自行增行。
- 2、进口产品采购应报市级财政部门核准，核准资料作为附件提供。
- 3、标的配套设备、备件、耗材等若服务类和工程类有，也须列明。
- 4、本表填列的具体要求请参照文件指导。

岳阳市平江县政府采购项目需求表

编制单位名称（盖章）

编制时间 2026年8月5日

项目名称		平江县第四人民医院物业服务项目（2026年-2028年）				
采购单位		平江县第四人民医院				
☒ 自行组织编制	负责人	联系方式		电子邮箱		
	何慧康	187974006000				
	其它参与编制人员	熊蕾、李铁瑞、汪小平				
☐ 委托采购代理机构 或者其他单位编制	机构名称					
	联系人	联系方式		电子邮箱		
采购项目类别		☐ 货物 ☒ 服务 ☐ 工程				
需求调查	是否开展需求调查	☒ 是 ☐ 否				
	不开展需求调查的理由					
预算金额（如有分包，请自行加行）		543.2万元				
采购标的汇总表	标的（产品） 品目	计量	数量	进口/国产	核心产品	备注
		单位				
	C21040000物 业管理服务	项	1	国产	物业服务	

		一、项目概况 （一）基本信息 1. 项目名称：平江县第四人民医院物业服务项目（2026年-2028年） 2. 项目地点：平江县汉昌街道首家坪大道35号 3. 项目规模：总占地面积10663.7m²，总建筑面积20351m²，建筑物占地面积3901m²，绿化率约18%； 4. 服务期限：服务期2年，合同一年一签。首年服务期满，采购人根据年度考核结果（平均分≥85分为合格）决定是否续签次年合同。 5. 服务模式：本项目属于费用包干制，投标报价包含本项目所有服务成本，采购人不额外支付合同约定外的任何费用。 （二）项目背景：平江县第四人民医院为精神卫生专科医院，服务场景具有特殊性，需重点保障患者安全、院感防控及医疗秩序稳定。本次采购物业服务旨在引入专业化团队，为医院提供全流程、标准化后勤保障服务。 二、服务范围：全院红线范围内所有区域物业管理服务，包括但不限于以下内容： 1. 核心服务：护工服务、保洁服务、导医服务、标本送检服务、安全护理服务、设施设备运维服务、信息化管理服务； 2. 辅助服务：收费辅助服务、会议保障服务、应急支援服务、院感防控配合服务及其他采购人临时交办的后勤保障事项。 三、人员配置及管理要求 （一）岗位配置标准（总计81人） 序号 岗位类别 配置人数 岗位核心要求 1 物业管理员 1人 统筹全院物业管理工作，具备3年以上医院物业管理经验；熟悉物业管理、人力资源管理及医院后勤运营流程，具备相应的相关专业技术能力。年龄50岁以下，高中及以上学历。 2 消防控制室操作员 1人 持中级及以上消防设施操作员证上岗，实行24小时轮班制； 3 洗被员 2人 负责全院患者床单、被套等织物清洗、消毒、折叠及配送，熟悉院感织物处理规范； 4 电工 1人 持有效特种作业操作证（低压/高压电工），具备2年以上医院水电运维经验； 5 护工（安全护理员） 51人 男性≤60周岁，女性≤55周岁，50岁以下占比不低于25%；精神科高危病区优先配置男性护理员，有精神科照护经验者可适度放宽，入职提供正规医疗机构近3个月体检合格证明，无传染病、精神类疾病，体能够应对冲动患者看护工作，无肢体残疾影响履职。无犯罪记录，无治安处罚前科；品行端正，有耐心、爱心、抗压能力，能应对患者冲动、谩骂、情绪爆发场景。 6 保洁员 25人 覆盖门诊、住院部、公共区域、外围环境等所有区域，熟悉医疗垃圾分类及消毒等流程。 合计 81人 以上岗位如属于特种作业操作的应持行政主管部门核发的相应证书。 （二）人员通用管理要求 1. 准入管理：所有人员上岗前须完成健康体检（含传染病筛查），此后每年体检1次；严禁聘用患有严重躯体疾病、精神疾病或不适宜岗位要求的人员。
--	--	--

特殊岗位100%持证上岗。电工、消防操作员须向采购人提交资质证书复印件备案。证件过期前30日由需完成复审并提交新证。

特殊岗位100%持证上岗：电工、消防保卫必须向采购人提交资质证书复印件并备案，证书过期前30日内须完成复审并提交新证。

安全护理岗位人员须无犯罪记录，提供公安机关出具的无犯罪证明。同时根据中华人民共和国国家标准 GB/T 31458-2026医院安全防范要求：护工（安全护理员）持证率按人力防范标准执行；

2. 培训管理：中标人须建立“岗前培训+月度复训+专项培训”体系：岗前培训不少于24学时，内容涵盖岗位职责、服务规范、应急处置、感染防控、医患沟通、自我防护等，考核合格后方可上岗；安全护理岗位人员需额外完成≥16学时的约束护理、精神科安全防护专项培训。

每月组织全员培训不少于1次，每季度联合医院开展应急演练（如火灾、患者外逃、暴力冲突等）不少于1次，培训及演练记录须存档备查。

3. 日常管理：所有人员须服从采购人统一管理，严格遵守《平江县第四人民医院后勤管理制度》，统一着装、佩戴工牌，严禁穿便装、拖鞋上岗。

按时上下班，严禁溜岗、串岗、脱岗；工作期间不得做与工作无关的事（如玩手机、闲聊等），不得违规使用科室电脑、滞留医护办公室。

服务态度端正，严禁与患者及家属发生争执、冲突，严禁谩骂、殴打服务对象，不得做出损害医院形象的言行。

4. 薪酬与权益保障：中标人须依法与所有员工签订劳动合同，足额支付工资，员工最低工资不得低于平江县当年度最低工资标准，依法缴纳社会保险（养老、医疗、失业、工伤、生育）。

因用工不规范（如欠薪、未缴社保等）引发的劳动纠纷，由中标人自行承担全部责任，采购人不承担连带责任。

5. 在岗率要求：人员整体在岗率不低于95%（因采购人科室调整、岗位缩减除外）；因中标人原因导致在岗率不达标的，每低1%扣除当月服务费的2%，连续2周在岗率低于90%的，采购人有权单方面解除合同。

（三）专业技术能力：投标人须具备履行精神病专科医院物业服务所需的专业技术人才。拟派项目经理、护理主管、保洁主管等应具备相应的专业技术能力或相关职业技能等级证书；电工、医废、救护等关键岗位须100%持证上岗，确保服务符合医疗行业规范及院感防控要求。

四、分项服务内容及标准

（一）保洁服务

1. 基础保洁标准

区域/对象 频次要求 质量标准

公共区域（走廊、大厅等） 每日上午8:00前、下午14:15前完成首次清扫；日间巡回保洁≥4次/；门诊大厅工作时间内必须进行值守；地面无垃圾、无污渍、无水渍；墙面、天花板无蛛网、无积尘；门窗、扶手、座椅、标识标牌每日擦拭1次，无污迹

电梯 每日清洁1次，每周深度清洁1次 轿厢内壁无指纹、无污渍；地面无垃圾；按钮每日消毒≥2次

开水房 每日清洁1次，净水器每月清洗≥1次 地面干燥无积水；净水器出水口无污垢，水质符合饮用水标准

屋面、楼顶 每周清扫1次 无堆积杂物、无积水、无杂草

道路、停车场、绿化带 每日清扫2次，及时清理枯枝落叶 无明显垃圾、无泥沙堆积；绿化带内无白色垃圾、无杂物

下水道、化粪池 每年清理≥1次（费用另行结算） 排水通畅，无堵塞、无外溢

窗帘 每年统一清洗1次（科室额外要求清洗的费用另行结算） 洁净无污渍、无异味

会议室 会前30分钟完成布置，会后30分钟内完成清洁 桌椅摆放整齐，地面、桌面洁净，设施设备完好

2. 专项保洁要求

公共卫生间：设专人管理，每日清洁≥3次，地面无积水、无污渍；洁具、洗手台清洁干燥；纸篓及时清空（容量不超过2/3）；无异味、无蚊蝇；清洁耗材（清洁剂、卫生球等）由中标人承担

技术要求与商务要求

亞林士申老中區及沙市 亞林士申老中區沙市口 加第耐斯 亞林士申老中區沙市口 亞林士申老中區沙市口 亞林士申老中區沙市口

b. 纪律要求：严禁与患者发生经济往来，严禁私自为患者代购物品、保管财物，严禁在病区内组织赌博等活动；对待患者耐心细致，严禁训斥、侮辱、打骂患者。

7. 考核管理：中标人管理人员每周对安全护理岗位开展监控抽查 ≥3次（覆盖白、晚、夜班次）；科室反馈不合格的人员，中标人须在3日内完成更换，不得仅在内部调岗。因护理不到位导致患者外逃、跌倒、自杀、互殴、毁物等后果的，由中标人承担全部赔偿责任及法律责任。

（五）水电运维服务

1. 日常运维：严格执行国家《电业安全工作规程》《建筑给排水设计标准》等操作规范，持证上岗，负责全院水电设施（含配电房、水泵房、加压设备、照明系统、排水系统等）的日常巡检、保养、维修，建立运维台账，确保设施完好率≥98%。

2. 数据报送：每月25日前抄录水、电表数据，报送医院后勤保卫科；妥善保管维修工具，发现疑难故障第一时间上报后勤保卫科，配合完成抢修。

3. 应急响应：无条件承接突发性水电故障维修、零星水电安装任务，接到报修后30分钟内到场处置；一般故障24小时内修复，紧急故障（如停电、漏水影响医疗秩序）立即响应，修复时间不超过2小时。

（六）信息化管理服务

1. 中标人须搭建物业管理信息化平台（PC端+移动端），支持采购人工作人员、患者通过电脑、手机端提交服务需求，实现“智能巡检-实时派单-接单-进度跟踪-服务评价”闭环管理，所有服务记录可追溯。

2. 平台须具备数据统计功能，每月5日前向采购人提交上月服务数据报表（含保洁完成率、报修响应时长、护工在岗率、投诉处理率等）。

3. 平台运维费用由中标人承担，合同终止后，平台数据须无偿移交给采购人。

（七）其他服务

1. 收费辅助服务：收费员须严格执行医院收费管理制度，准确收取相关费用，做好台账登记，每日与财务部门对账，确保账实相符，误差率≤0.1%。

2. 管理统筹服务：物业管理员每日开展现场巡查 ≥2次，及时处理服务投诉及突发问题，每周五向采购人提交管理报告（含本周工作总结、存在问题、下周计划）。

五、商务要求

（一）服务用房与设施

1. 采购人提供1间物业服务办公用房（面积约20m²），中标人负责简单装修，遵循“来装去丢”原则，合同终止后无偿交还采购人，不得索要装修费用；办公用品（桌椅、电脑等）由中标人自行配备，合同期满后自行带走。

2. 采购人不提供员工宿舍，食宿费用由中标人自行承担。

（二）费用承担

1. 采购人承担：公用水电费（含保洁、绿化、空调、电梯、照明、机电设备等用水用电）；全院保洁用品耗材（扫帚、拖把、垃圾袋、消毒剂等）。

2. 中标人承担：中标人须自行配备满足81人服务所需的保洁设备、工服、劳保用品及信息化终端；办公及员工生活用水电费；保洁用耗材补充（如清洁剂、卫生球）、员工工服及劳保用品；信息化平台搭建及运维费用；为员工购买意外伤害险（保额不低于50万元/人·年）。

（三）报价要求

1. 投标报价为包干总价，包含人员工资、福利、社保、培训费、耗材费、设备折旧费、管理酬金、税金、风险预备金等所有费用，采购人不额外支付任何费用。

2. 投标报价须附81人配置下的人工成本测算表，报价需结合平江当地物价水平及项目实际，兼顾经济性与可行性。

（四）付款方式：按月度结算，以实际在岗人数为准；每月服务经考核无质量问题、无服务纠纷及法律纠纷的，于次月月底前通过银行转账支付当月服务费。若考核不合格，按《考核与退出机制》扣减相应费用。

六、考核与退出机制

	六、考核与退出机制 （一）考核规则 1. 采购人每月对物业服务质量进行考核（满分100分），考核依据包括本需求、投标文件承诺、医院质控细则及国家、地方相关行业标准。 2. 考核结果与服务费挂钩：得分≥90分为优秀，全额支付当月服务费；80-89分为合格，全额支付；70-79分为基本合格，扣除当月服务费的5%；60-69分为不合格，扣除当月服务费的10%；＜60分为严重不合格，扣除当月服务费的20%。 （二）退出情形 出现以下任一情况，采购人有权单方面解除合同，中标人自行承担相关损失： 1. 年度内连续2个月考核不合格，或累计3个月考核不合格； 2. 因管理不善发生重大安全事故（如患者群殴致重伤、火灾、大规模院感事件等）； 3. 组织、唆使物业人员罢工，对医院运营造成严重影响（如停水停电超过2小时、护工集体脱岗等）； 4. 人员整体在岗率低于95%（因采购人科室调整、岗位缩减除外）； 5. 员工最低工资低于国家标准，或未依法缴纳社会保险； 6. 与员工发生纠纷，导致员工投诉医院或到医院闹事，情节严重（如围堵大门超过2小时、影响正常诊疗秩序）； 7. 服务期间存在违法、违纪、违规行为（如泄露患者隐私、倒卖医疗废物等）； 8. 符合法律规定的其他合同终止情形。 七、验收标准 1. 服务质量需同时满足以下要求：《医疗废物管理条例》《湖南省物业服务收费管理实施办法》、本采购需求、中标人投标文件承诺、医院相关规章制度及国家、地方相关行业标准，验收结果为“合格”及以上。 2. 采购人定期（每月）或不定期（突击检查）开展现场检查，验收记录作为季度、年度考核及付款的直接依据；国家有强制性验收规定的，从其规定。 八、其他要求 1. 风险防控：中标人须具备相应的服务能力、经济实力及抗风险能力，服务期间发生的一切安全事故（含员工工伤、患者人身损害等）均由中标人自行承担，采购人不承担连带责任。 2. 应急支援：遇突击任务、临时增派人员需求（如疫情防控、大型活动保障），中标人须无条件配合，不额外增加费用。 3. 保密义务：中标人须严格保守医院商业秘密及患者隐私，不得泄露工作中接触到的病历资料、收费数据、管理信息等，违者须承担相应法律责任。 4. 兜底条款：未尽事宜由双方在合同中另行约定，中标人投标时需对本需求所有条款作出实质性响应，若存在遗漏，视为已包含在投标报价中，采购人不额外支付费用。
填表说明：1、此表为不需开展需求调查的项目，如果属要开展需求调查的项目，还需另外填列《需求调查表》。	
2、《采购标的汇总表》根据项目类型可调整。其中：1)政府购买服务项目请在备注栏注明指导性目录编号。2)服务类采购项目请提供服务内容或方案清单作附件。3)工程类采购项目请提供工程量清单作附件。	
3、本表填列的具体要求请参照文件指导。	