



兰州中医骨伤科医院2024年物业服务采购项目技术

要求及服务要求参数

一、项目概况

兰州中医骨伤科医院综合楼位于城关区雁滩路 3397 号，医院建筑面积 20225m²，编制床位 300 张，设有骨伤科一、骨伤科二、手足外科、内科、普外科、妇产科、儿科、痔瘘科、针灸科、推拿科、急诊科、康复科 12 个临床科室。医院设备配备齐全，有螺旋 CT 机、DR 系统、500mA 遥控摇篮电视透视系统、C 型臂 X 光机、彩色超声多普勒等大型医疗设备，综合楼地上 12 层地下 2 层，地下两层为供应室、洗衣房、库房、锅炉房、停车场；一楼为：发热门诊、急诊、放射科、中药房、雁南社区服务中心及挂号住院医保服务窗口；二楼为：西药房、雁南社区卫生服务中心、母婴室、检验科、公卫科、骨科普通门诊、骨科专家门诊、骨科整复换药室、内科普通门诊、内科专家门诊、各中医工作室、B 超室、心电图室；三楼为：骨一科病区；四楼为：骨二科病区；五楼为：内儿急诊科病区及针灸科病区；六楼为：外科门诊、外科病区、妇产科门诊、妇产科病区；七楼为：麻醉科、手术室、手术室生活区；八楼为：病案室、免煎颗粒室、设备间；九楼为：针灸科门诊、针灸科治疗室；十楼为：手足外科病区；十一楼为：行政办公室；十二楼为：行政办公室、会议室。另有污水处理房、电梯 8 台（详细可现场考察）。

二、坐落位置及服务场所：兰州市城关区雁滩路 3397 号。

三、物业管理内容及服务要求：

兰州中医骨伤科医院综合楼内物业服务所需的，清洁保洁服务、门卫安全秩序管理服务、水电日常维修养护服务。

（一）物业保洁服务质量要求

- 1、全面负责甲方委托的规定范围的安全与保洁服务，服务综合满意 95% 以上；
- 2、对医院日常安全管理、环境保洁工作任务的派发落实 100%。
- 3、完成根据医院临时工作要求制定的其它工作指标。
- 4、各医疗科室、办公室、会议室保洁服务要求完成率 100%。
- 5、病房内保洁服务完成率 100%。

（1）病区地面（包括病房内卫生间）每日湿式清扫 2 次，床头柜、生活柜、电视机、盥洗室内水槽、开水器、护士站吧台、卫生间洗脸盆、马桶或蹲盆每日擦拭冲洗，其中床头柜、马桶用施康液擦拭，施康液由病区护士配比后提供；病区墙面、门、窗（包括卫生



间内)、病床、凳子、陪人床、热水瓶架每天擦拭，污染时立即擦拭；病区天花板、空调表面等每月清洁一次；出院病人床头柜、生活柜、病床及时擦拭，按要求消毒。

(2) 手术室、治疗室、换药室、产房等无菌区域保洁人员未在相关科室负责人允许的情况下，不得擅自进入保洁，如有需要，应在医护人员指导下进行保洁。

(3) 门诊 1 层大厅、走廊、楼梯、各诊室、急诊科、急诊抢救室地面每日湿式清扫 2 次，墙面、门、窗每周 3 次擦拭，有污迹及时擦净，室内外所有玻璃窗、天花板、灯管每月擦拭清洁一次，并保洁；各办公室内、诊室、检查室家具每日擦拭 1-2 次；会议室、行政值班室至少每周清扫 2 次擦抹 2 次，使用后及时保洁，公共厕所每日清扫 3 次，水箱等每日擦拭一次，并保持无臭、无污垢。

(4) 医疗垃圾日产日清，由专人收集并堆放的指定位置，并按规定进行登记签字，再由统一的专业医疗垃圾处理机构处置，生活垃圾每日收集二次，并及时清理。

(5) 清洁服务标准

分类	序号	项目	标准	保洁频率
楼内部分	1	地面墙面玻璃	1、地面：清洁无灰尘、无杂物、无水渍水印、无烟头、纸屑、无其他垃圾杂物。 2、墙面：目视无明显灰尘无污迹。 3、新综合楼各区域、病房玻璃保持无积尘、无污垢通透明亮。	地面随时保洁 墙面每季度整体保洁一次
	2	卫生间	1、卫生间：面盆镜面、台面、坐便器及小便池无污迹、灰尘、水印，砖墙面光亮无积尘、污迹。 2、卫生间地面：清洁无污渍、水渍，保洁后确保地面干燥避免滑倒患者及家属，保障患者的安全。 3、大、小便池：定期投放除臭剂，保证空气清新、无异味。 4、清洁抹布：做到“一室一巾”不得交叉使用，使用后集中消毒，晾干放置。	每日随时保洁 地面无水渍无异味
	3	水房开水房	1、瓷砖墙面：表面光亮，无积尘、污迹。 2、水房地面：干净整洁，无烟头、纸屑、积水、杂物。 3、洗手盆：台面、镜面，水龙头光亮，无水痕、无烟头；面池清洁光亮，水池内无杂物、结垢、污渍。 4、水房垃圾：及时清理，垃圾桶外表无污迹、黏附物及散落垃圾。 5、水房保洁用具：医院水房内的清洁抹布必须使用专用抹布擦拭。	每日随时保洁 擦拭确保地面无水渍
	4	病房	1、病房家具：保持无积尘、无污垢，每天用清水擦拭清洁后再用含氯消毒液擦拭消毒。	每日保洁两次、一次消毒



		<p>2、床单元（含床栏、床头柜）表面每天用含氯消毒液进行消毒。</p> <p>3、病房保洁抹布：必须做到一房一巾，不得交叉使用，使用后集中消毒，晾干放置。</p> <p>4、垃圾篓：做到无垃圾堆积，无附着物、污迹及时倾倒更换垃圾袋。</p> <p>5、病房阳、阳台：无灰尘、烟头、纸屑、杂物。窗台无尘土、污物。</p> <p>6、门：保持无积尘、无污垢，每天用清水擦拭清洁后再用含氯消毒液擦拭消毒。</p> <p>7、窗：保持无积尘、无污垢，每天用清水擦拭清洁后再用含氯消毒液擦拭消毒。</p>	
5	产房	<p>1、室内保洁：产房内各类物体表面采用湿式清洁法擦拭，当物体表面收到血渍、体液污染时应先使用吸湿材料去除污染再用含氯 500mg/L 的消毒剂消毒。</p> <p>2、室内地面：采用湿式清扫，清水拖地；遇到地面污染时，应先用吸湿材料去污再用含 1000mg/L 消毒拖擦。</p> <p>3、床单元（含床栏、床头柜）表面每天用含氯消毒液进行消毒。</p> <p>4、清洁用具：地巾、抹布等应分（区、室）使用，做到“一室一巾”，不得交叉使用；使用后集中消毒，晾干放置。</p> <p>5、门：保持无积尘、无污垢，每天用清水擦拭清洁后再用含氯消毒液擦拭消毒。</p> <p>6、窗：保持无积尘、无污垢，每天用清水擦拭清洁后再用含氯消毒液擦拭消毒。</p>	每日保洁两次、一次消毒
6	新生儿病房	<p>1、室内保洁：室内各类物体表面采用湿式清洁法擦拭并消毒</p> <p>2、室内地面保洁：采用湿式清扫，清水拖地；遇到地面污染时，应先用吸湿材料去污再用含氯消毒拖擦</p> <p>3、床单元（含床栏、床头柜）表面每天用含氯消毒液进行消毒。</p> <p>4、每天上、下午各开窗通风 20 分钟。同注意提醒产妇做好新生儿的保暖防止治感冒。</p> <p>5、清洁用具：地巾、抹布等应分（区、室）使用，做到“一室一巾”，不得交叉使用；使用后集中消毒，晾干放置。</p>	每日保洁两次、一次消毒
7	手术室	<p>1、室内保洁：每天对室内物体表面进行清洁、消毒，做到“一室一巾”，使用后集中消毒，晾干放置。</p> <p>2、地面保洁：每天用清水或清洁剂湿式拖擦，清洁后用</p>	每日保洁两次、每日一次消



			<p>含氯消毒剂进行拖擦消毒，地面清洁巾应做到“一室一巾”，不得交叉使用。使用后集中消毒，晾干放置。遇到地面有血渍污染时，应先用吸湿材料去污再用含氯消毒拖擦。</p> <p>3、清洁用具：手术室应使用不易掉纤维的织物材料。地巾、抹布分室使用，做到“一室一巾”，不得交叉使用；使用后集中消毒，晾干放置。</p> <p>4、医疗垃圾：必须按照医疗废物处置要求将医废垃圾倒置于专用黄色垃圾袋。及时灭菌封口并粘贴标识，交转运人员运至暂存处做好登记手续。</p>	
	8	候诊区	<p>1、各诊室候诊区桌椅：每日擦拭干净并用含氯消毒液抹一次</p> <p>2、发热门诊：每日下班时用含氯消毒液喷雾一次。</p> <p>3、走廊清洁无杂物、无污迹，无灰尘。</p> <p>4、墙面：目视无明显灰尘无污迹。</p> <p>5、地面：清洁无灰尘、无杂物、无水渍水印、无烟头、纸屑、无其他垃圾杂物。</p>	每天保洁两次、消毒一次
	9	医护办公室 值班室	<p>1、室内保洁：每日清洁后用含氯消毒液消毒。</p> <p>2、灯具及空调每周抹一次，天花板每周除尘一次</p> <p>3、户内玻璃每周清洁一次；外窗玻璃每月清洁一次；</p> <p>4、做到清洁布“一房一巾”使用后集中消毒，晾干放置。</p>	每日用湿尘推地两次病房每日一次消毒
	10	功能性区域 如（会议室 接待室）	<p>1、桌椅、茶几光亮整洁物品摆放有序</p> <p>2、饮水机、烟灰缸等洁净</p> <p>3、热水炉外壳无污迹。不锈钢台面无水迹、无污渍。不锈钢水槽干净、无斑点、无污迹、无杂物、无水垢。</p>	每次医院会议结束后及时清理
	11	污物室	<p>1、每日随时按医务科、护理部要求进行消毒</p> <p>2. 垃圾按感染要求严格按垃圾分类要求执行</p>	每日保洁两次及消毒
环境 部分	12	院内路面	无明显泥沙、污垢、烟头、纸屑等杂物、无积水、积雪。	每日清扫两次并随时保洁
	13	花园道路	无明显泥沙、污垢、烟头、纸屑等杂物。	每日清扫两次并随时保洁
	14	通道楼梯 天台	无烟头、纸屑、杂物、尘土，污迹、积水、无垃圾堆积。	每日保洁两次
	15	窗户护栏	<p>1. 不锈钢表面色泽光亮，无灰尘、污迹、手印。</p> <p>2. 木质护栏扶手无污迹、积尘、积垢。</p>	每日保洁



		楼梯护栏 木质扶手		两次
16		各类消防栓 指示牌 宣传栏	无广告、无蜘蛛网、无污垢、积尘、痰迹。	每周或每季度进行保洁 清擦工作
17		楼内墙面 公共照明灯灯罩	1. 顶棚及墙面固定设施内无积尘、蜘蛛网。 2. 灯罩目视表面干净，无积尘，透明度好。	每周或每月进行整体保洁 洁工作
18		各类门头 门把手 地脚线	1. 所有木质门扶手、门头无浮尘、无污迹。 2. 地交线无灰尘、污迹。	每日清擦 一次
19		院各门厅	地面清洁光亮，无烟头、纸屑、垃圾袋、灰尘、污迹、水印等污染。	随时保洁
20		医院楼宇周围	无树叶，烟头、纸屑、石块、垃圾袋等杂物。	每日清扫 两次并随时 保洁
21		标识牌 路灯	无积尘，无乱张贴广告，无污迹等。	每季度进行 一次保洁
22		院内垃圾箱	1. 垃圾及时清理，外表无污迹，黏附物及散落垃圾，无垃圾堆积。 2. 每天及时清洁垃圾桶更换垃圾袋。	每日清洁 两次并随时 保洁
23		院四周铁围栏	无积尘、无污染外表无污迹，黏附物。	每日清扫 两次并随时 保洁
其他 部分	24	垃圾分类工作	严格按卫健委垃圾分类工作的要求执行分类工作 分装垃圾时保洁人员按： 1. 有害垃圾 2. 易腐垃圾 3. 可回收垃圾 4. 其他垃圾分装	随时清运
	25	日常垃圾桶 (箱) 垃圾车 垃圾收集点	1. 地面无散落垃圾、无污水、无污迹、无异味。 2. 圾桶无满溢、无异味、外表无污迹；早、中、晚清理垃圾；视实际情况做到随时清理保洁。 3. 封闭式专人管理，循环保洁；无异味，灭害措施完善。箱体外侧整洁。箱体内侧无残留物，随时进行消毒工作。	每日随时 清理严格 按要求进行 消毒
	26	医疗废物收集 人员	1、工作人员每天上岗时必须穿防护工作服、戴帽子、口罩、手套、穿胶鞋做好防护措施。按时上下班，不许迟到早退。	医疗废物暂 存处每日清 扫保洁两次



		<p>2、医疗废物必须做到日产日清，不得露天存放，暂存时间不得超过 48 小时。</p> <p>3、工作人员必须用医疗废物专用车运输医疗废物，并且分装入专用袋中，扎紧封口，防止汇露、流失。</p> <p>4、医疗废物的暂存地点、设施（包括专用车）必须定时消毒和清洁，收集人员必须对医疗废物进行登记，内容应当包括来源、种类、重量或数量、交接时间、交接人员的签字等项目。</p> <p>5、登记资料至少要保存 3 年。</p> <p>6、工作人员严禁转让、买卖医疗废物，禁止在非储存地点倾倒。</p> <p>7、物业公司所聘用医疗废物收集工作人员必须持有健康证（肝炎系列）合格证方可上岗。其中包括感染科所聘用保洁员必须持有健康证（肝炎系列）合格证。</p>	并做到消杀两次
27	保洁工具放置要求	<p>1、按医院要求在规定的区域，粘贴醒目的各类工具标识并按标识摆（挂）放保洁工具（尘推、拖把、抹布等）不得随意胡乱摆放。</p> <p>2、全院各科室使用过的尘推、清洁布必须每日进行消毒晾干放置。</p> <p>3、全院各科室使用的清洁工具车在每天工作结束时进行清洁、整理、消毒工作。</p>	每天工作结束时做好工具的清洁、整理、消毒
28	医院内各区域控烟工作	医院院内各病区（房）楼梯间、花园、道路严禁吸烟，如发现有违反规定的人员，保洁员应立即制止劝阻。保障医院空气清新无污染。	院内保洁员随时进行监督检查
29	工作人员（保洁员）	<p>作息时间：正常班次： 上午 06：30—11：00；下午 13：00—17：00；</p> <p>插班人员：中午 11：30—14：00，下午 17：00—21：30</p> <p>在岗人员须衣帽整洁着装统一</p>	在岗期间不得迟到早退
	备注	全院保洁员在保洁中严禁使用强酸剂类及钢丝球等有腐蚀性和损害工具进行保洁工作	必须按医院规定执行

（二）安全秩序管理服务

- 1) 严格执行岗位职责，保安服务管理实行 24H 值班。
- 2) 严守国法、按《保安服务管理条例》的规定以及医院有关规章制度，履行保安、门卫、守护、巡逻、押运、安全防范技术服务。做到保证医院有良好的医疗秩序及安全放心的治疗环境。



3) 讲正气，敢于向不良习气作斗争，严厉打击“七害”以及流氓团伙分子，维护医院的治安，保护医院及院内职工、病人及其家属等人身和财产安全，确保医院无治安灾害事故的发生。

4) 每天保证质量（每 2 小时）不间断对院内各科室进行治安巡逻，并记录签名，时刻提高警惕防止犯罪分子抢劫及入室盗窃。注意车场状况，水、电、照明、消防监控、电脑、电信设施等情况，发现问题及处理，做到记录在案，并通知相关部门。禁止小商贩、派广告传单、医托等闲杂人员进入医院，对可疑人员要进行盘查，并责其离院。

5) 对易燃、易爆、剧毒、放射性等高风险物品的储存场所应加强巡视，发现可疑之处及时报告有关部门。

6) 负责医院举行各类社会活动的相关保卫工作，遇重大节假日、庆典活动、领导视察及有外事活动时，应提前做好准备工作，同时延长工作时间巡视频率。并留有足够的值班人员。

7) 协助车管人员做好车辆出入的管理，按规定线路行驶，门口两旁禁止车辆停放，确保医院门口内外畅通无阻，避免交通阻塞，保证病人就医进出方便、快捷、安全。

并制止车辆乱停乱放以及乱堆杂物，以保证医疗救护通道畅顺。

8) 分发各科室的书报、信件。每天定时护送收费员将现金入库。

9) 维护挂号排队秩序，禁止炒号，医托等，不得利用工作之便谋私利。

10) 具备良好的职业道德，维护医院的形象，未经同意不得泄露医院工作的任何信息、资料、数据及病人的隐私。

11) 果断处理紧急突发事件，协助指挥疏散人群，并维持现场秩序。

12) 特殊任务和节日摆花、拉横幅等，包括元旦、国庆、春节等，协助搬台搬凳等工作。

13) 积极执行医院临时性工作任务，负责部门、临床科室物品搬运等工作。

（三）维修部分

1、保持楼面落水管落水口等正常完好。每月清扫 1 次以上排水明沟；每 2 个月对地下管井清理 1 次，每季度对地下管井疏通 1 次，保证通道清洁，排水畅通。

2、建立各类共用设施设备的运行档案，记录齐全，运行、检查、维修养护记录应每月归档。

3、对设备故障及重大或突发性事件有应急预案和现场处理记录。4、雷电、强降水、大风等极端天气前后有检查防范措施。



- 5、每月巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、管井、沟渠等。
- 6、每月检查 1 次雨、污水管井等。
- 7、楼内照明：每日巡视 1 次，一般故障 8 小时内修复；复杂故障 1 日内修复。
- 8、楼外照明：每周巡视 3 次，一般故障 12 小时内修复；复杂故障 3 日内修复；每半月调整 1 次时间控制器。
- 9、应急照明：每日巡视 1 次，发现故障，30 分钟内到达现场组织维修。
- 10、各设备系统每日检查 1 次，每月保养 1 次，设备房每周清洁 1 次。
- 11、接停电、停水通知后，1 小时内通知甲方。
- 12、每月检查 1 次灭火器、室内外消火栓、防火门，保障完好。

（四）高压配电室部分

- 1、配电室制度上墙（管理制度、岗位职责、操作规程、责任公示牌）。
- 2、现场记录定置上墙（配电运行记录、巡查记录、来人来访记录），并有定置标识。
- 3、地面和设备表面清洁良好警示标线清晰绝缘地垫无破损。
- 4、工具定置上墙：工具齐全，无差缺，有相应标识。
- 5、绝缘靴、绝缘手套等绝缘工具完好，摆放整齐，并按要求进行定期检测。
- 6、相关高压配电室设施设备资料档案搜集管理完善。
- 7、高压配电室采用 24 小时值班制，确保大楼供电正常。

（五）锅炉房运行部分

- 1、认真执行《特种设备安全监察条例》、《锅炉安全管理规则》和《兰州市锅炉供暖管理规定》等有关法规，保证锅炉安全运行和正常供暖。
- 2、严格执行锅炉操作规程，遵守锅炉房各项规章制度，不违章操作，持证上岗，保证锅炉安全经济运行，对因违章操作造成的事故要承担责任。
- 3、建立健全锅炉安全技术档案，并制定锅炉事故应急措施和救援预案。
- 4、负责职工的技术培训、考核和安全教育工作。
- 5、运行记录自点火试运行之日起开始至停火之日止，司炉工、水理工等必须认真填写运行记录。
- 6、锅炉房内严禁吸烟、使用打火机等产生明火的行为。
- 7、认真做好环境卫生，做到文明生产。



四、人员配置要求：

序号	岗 位	人数（人）
1	项目经理	≧1
2	保安员	≧10
3	保洁员	≧24
4	乘梯引导员	≧2
5	锅炉工	≧2
6	水电维修工（需持有高压电工证）	≧2
合计		≧41