郑州大学第二附属医院一号楼、六号楼、生殖楼、润华商务E/G座区域物业服务项目合同

甲方：郑州大学第二附属医院

乙方：河南圆方物业管理有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，基于甲方通过公开招标（项目编号：豫财招标采购-2026-770 ）的采购结果，就甲方将医院一号楼、六号楼、生殖楼、润华商务E/G座区域物业服务交由乙方承接事宜，经协商一致，订立本合同。

一、双方责任：

（一）甲方责任：

1、在医院条件允许的情况下，为乙方提供物业管理工作必要的用水、电、工具储藏室、值班室。乙方人员的食宿由乙方自行解决，相关费用及安全责任由乙方承担，甲方不负责乙方人员的食宿安排。

2. 负责建筑垃圾的清运。

3. 按照合同规定的标准对乙方卫生保洁工作进行监督考核，按月支付乙方服务费（详情见附件月度考核表）。

4. 依照有关设备的行业规定通知、协调相关部门（单位），定期进行安全检验。

5. 乙方工作人员违反甲方规章管理制度、疫情防控政策，出现工作不称职、因故意或重大过失给甲方造成损失等情况，甲方有权要求乙方更换服务人员，乙方在接到甲方书面通知后24小时内无条件更换，并在3个工作日内完成新到岗人员的备案手续。若乙方逾期未能更换，甲方有权按每人每日500元的标准扣减当月服务费，直至更换到位。

6. 负责与相关维保公司的协调。

7. 负责提供管理范围内各系统的平面图、系统图、设备说明图、原理图、

接线图等相关技术资料。

（二）乙方责任：

1.负责完成区域内物业管理服务工作并达标（三甲医院管理评价标准的要求）。

2.配合甲方及防疫单位做好防疫工作；配合院方办理特种设备的年审工作。

3.自行解决员工的吃、住、伤、病按有关规定发放劳动保护用品。

4.乙方人员损坏甲方设施，应照价赔偿；违法、违纪行为由乙方自行解决。

5.有义务教育员工节能降耗，为甲方节约资源，如节约用水、人走灯熄等。

6.卫生清洁完毕，负责及时将垃圾倾倒到指定位置。

7.自行发放员工工资及各项福利。

8.乙方用工制度必须符合劳动法及相关法律法规，由乙方与员工签订正式合法的劳动合同，按时发放薪酬，并办理各项有关社会保险福利待遇等相关事宜。如有违法，由此引发的一切劳动纠纷由乙方自行解决。

9.电梯司乘服务严格按照行业技术规范要求和设备系统的操作程序进行工作、维护和管理。

10.接受甲方相关职能部门的监督及检查处罚，实现优质高效服务，降低能耗和材料损耗，为甲方创造良好的经济效益和社会效益。

11.乙方应当对其员工组织安全教育、技能培训，并依法为其员工缴纳社会保险，同时为其员工购买不低于 20万元 人身意外保险。乙方人员在工作过程中发生的人身损害（包括但不限于工伤、交通事故等），由乙方承担全部责任并负责处理善后事宜；构成工伤的，由乙方负责申报并承担工伤保险责任，甲方予以必要协助。因乙方管理不善或员工操作不当造成甲方或第三方人身、财产损害的，乙方承担全部赔偿责任。

12.乙方人员到甲方处提供服务的，需提供3个月内的二级甲等及以上医院出具的体检报告（体检项目须包含胸透、心电图、肝功能、血压等基础项），且须持有有效健康证明。乙方人员年龄须在18周岁至65周岁之间，无重大疾

病及精神类疾病，能够胜任所从事的岗位工作。对于电梯司乘等需要紧急反应能力的特殊岗位，年龄宜在35周岁以下，乙方须确保人员身体条件与岗位要求相匹配。

二、物业管理范围：

（一）保洁服务：

1.负责楼内诊区、检查区室内外日常清洁及公共区域（含卫生间）保洁工作。对于ICU、NICU、RICU、CCU、手术室等重点区域，乙方须安排专人负责，实行24小时不间断保洁服务，保洁人员进入上述区域须严格遵守医院感染控制管理制度，每半年接受一次院感防控专项培训并通过考核。

2.负责住院病房、治疗室及公共区域清洁保洁和出院病床终末清理等工作。

3.负责所有保洁区域包括大堂、门窗、墙面（高度3米以下含3米）、阳台、天花板、灯具、扶手、楼梯楼道。标牌标识、卫生间、附属物等公共区域清洁保洁工作。

4.房间内一般电器（家具、呼叫器）更衣储物柜、窗帘隔帘等各种配套公共设施清洁保洁工作。

5.所有地巾、毛巾（三色区分）统一收置、统一洗涤消毒、统一配送。

6.所有保洁区域的生活垃圾收集并运送至垃圾站暂存。

7.负责转运和暂存病区医疗废物，严格按照医疗废物管理标准和工作流程，做好安全防护，转运登记和医疗废物暂存处的卫生清洁消毒工作。

8.所有保洁区域定期消毒灭菌及严格执行医院消毒制度工作。

9.雨雪天气，及时对院内积水及积雪进行清理工作。

10.定期对洁净区（含ICU、手术室、NICU、RICU、CCU等）进行洁净度检测，检测频率为每月不少于1次，填写规范检测记录，经科室负责人签字确认后，于次月5日前汇总报送甲方后勤管理部门备案。检测结果不达标的，乙方须在24小时内整改到位，并承担复检费用。

11.负责医院后勤管理部门及医疗管理部门委托的临时性工作。

（1）楼内PVC地板及特殊材质的每年两次养护（清洗、打蜡）服务工作，瓷砖地面清洗、打蜡、抛光每半年进行一次。天花板掸尘除渍每月一次。

（2）保洁日常工作消耗品均由乙方承担，包括但不限于：手套、帽子、一次性防护衣、口罩、消毒片、对讲机、保洁车易损配件等。乙方投入的清洁药剂须为符合国家标准的合格产品，并附有产品合格证及使用说明，不得使用对医院环境、设备设施及人员健康有损害的低质、劣质或高腐蚀性化学品。甲方有权对乙方使用的清洁药剂进行抽检。

（3）负责后勤管理科委托的临时性打扫工作（包括但不限于医院会议室、办公室等）。

（4）投入的工作设备需符合项目需求，具备扫地机、擦地机、洗地机、尘推机、吸水吸尘机、吸尘器、垃圾车、清运车等相关设备。

（二）电梯司乘服务：

1.树立窗口服务形象，全程跟梯，负责电梯的安全运行，负责并引导乘客正确乘梯，确保乘梯人员安全。

2.负责电梯内壁、外门的擦拭和定期保养，梯厅内地面的清洁，梯间门槽杂物清理。午、夜值班服务（每天23点整以后运行一部电梯，人员在休息室待岗，持对讲机与手术室保持联系，根据工作需要随时开梯服务）。为保障电梯在夏季正常运行，负责电梯机房空调按时运行及卫生保洁。

3.负责轿厢内物品设施的使用和管理工作，保证轿厢内物品不丢失、不损坏。

4.杜绝超长、超重等对电梯有害的危险品承载电梯，当班期间注意观察周围环境的变化，发现有危害电梯的情况时及时采取应对措施，避免和减少电梯受到的损害。

5.电梯运行过程中出现故障时，按照国家特殊行业电梯运行人员相关规定和《电梯设备管理规定》，及时救助乘梯人员，确保人员安全，并及时通知维保单位专业人员和主管部门负责人。

6.负责医院（甲方）重大活动时的电梯应急服务。

7.负责电梯维保公司的协调联络工作。

（三）保洁物料：

1.甲方负责提供所需的消毒液、医用黄色垃圾袋、医疗废物垃圾桶、每层大生活垃圾桶、垃圾清运车。

2.乙方负责提供管理人员及保洁所用的工具、物料（含黑色生活垃圾袋、垃圾桶（篓）、保洁车、拖把、扫把、手套、毛刷、尘推、桌巾等）。

三、人员要求（详见招标文件要求）

（一）乙方须按岗位要求统一着装（工作服须印有乙方公司标识及员工工号），言行规范，注意仪容仪表、公众形象。乙方派驻本项目的项目经理须具有国家颁发的物业管理从业人员岗位证书，且具有5年以上医院物业管理经验；电梯司乘人员须持有市场监督管理部门颁发的《特种设备安全管理和作业人员证》，且证书在有效期内；从事医疗废物转运的人员须持有卫生健康部门或生态环境部门认可的相关培训合格证明。所有岗位人员须持证上岗，证书复印件须在合同签订后7个工作日内提交甲方备案，人员变更时新进人员须在到岗前完成证书备案。

（二）中标人应制订切实可行的物业管理规章制度、各岗位工作计划、工作流程、员工守则等，负责抓好员工的思想教育和业务培训。

（三）项目经理每天对服务岗位进行巡查、经常与主管部门领导和服务区域内科室沟通，及时解决提出的问题，建立定期约谈机制，指定公司高层管理人员保持与院方的沟通。

（四）对服务态度不好、违反医院纪律、工作质量未达到医院要求的，院方管理人员有权要求投标人辞退该员工。

（五）必有机动人员：

1.乙方须按岗位编制总数不低于5%的比例设置机动人员，以应对节假日、突发情况、临时任务及员工轮休导致的人员空缺。机动人员须经过岗前培训

并考核合格，熟悉各岗位的工作流程和操作规范。

2.应急响应要求：乙方须制定《突发事件应急预案》，包括但不限于突发公共卫生事件、停水停电、电梯困人、医疗废物泄露、大面积雨雪天气等情形，预案须在合同签订后15个工作日内报甲方备案。甲方发布应急响应指令后，乙方须在30分钟内启动预案，管理人员须在1小时内到达现场指挥调度。

四、合同期限：

本合同自签订之日起成立，服务期限为3年，自2026年9月5日起至2029年9月4日止。合同一年一签，本次合同自2026年9月5日起至2027年9月4日止。服务年满1年，《月度考核表》分值大于93分且《月度满意度调查表》年度服务期限内12个月平均分值大于等于93%时，续签次年合同，否则甲方可单方解除合同，且乙方应当承担甲方重新招标的招标代理费、新中标金额与本合同金额之间的差额损失。

五、付款方式：

1.物业费用按月计取（按照本合同约定岗位满员编制配置），每月甲方应付费用为RMB:356989.70元（大写人民币：叁拾伍万陆仟玖佰捌拾玖元柒角元整），年度总费用为RMB:4283876.40元（大写人民币：肆佰贰拾捌万叁仟捌佰柒拾陆元肆角元整）。

前述费用为包干总价，含人员工资、社保、福利、物料、设备折旧、管理费、利润及税金等乙方履行本合同项下全部义务所需的一切费用。

人员缺编扣款规则：如因乙方原因当月实际在岗人数（以考勤记录及甲方抽查为准）低于合同约定岗位编制人数，甲方按缺编人数×该岗位日均工资标准×缺岗天数扣减当月服务费，若缺编比例连续30天达到编制总数的15%及以上，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同并要求乙方承担合同总价款5%的违约金。

2.按月支付，每月15日以后甲方支付给乙方上月物业费，节假日顺延。

3.乙方在接管本保洁服务中发生的前期开荒费用，由乙方承担。

4.经甲乙双方确认，前述合同价款为包干总价，一次性包死，不因任何原因（包括甲方提供建筑面积存在误差、物价上涨、合同顺延等）进行调整，该费用为乙方履行本合同能够取得的全部合同价款。除上述保洁费用以外，甲方无需向乙方或任何第三方另行支付其他费用。

5.每次付款前，乙方应当向甲方开具足额发票，否则甲方有权拒绝付款且不承担违约责任。

6.乙方收款账号信息：

户名：河南圆方物业管理有限公司

账号：41001503010050206183

开户行：中国建设银行郑州行政区支行

六、违约责任：

合同签订后，严格按照合同规定的规范标准执行，如有服务质量问题，按以下条款据实进行处罚：

1.双方严格按合同条款履行，如果一方没有遵照合同履行职责，给另一方造成的损失，由违约方全部承担，并向守约方支付违约金 10万 元。

2.乙方在设备运行管理中不按规范操作或管理不善造成的一切事故（包括但不限于电梯安全事故、人员伤亡、设备损坏等），由此造成的责任和费用由乙方承担。乙方怠于承担责任或因此导致甲方垫付款项的，甲方有权从应付物业费或履约保证金中直接扣除代为支付，不足部分有权向乙方追偿。同时，乙方应按照事故所涉金额的15%向甲方支付违约金。若事故造成人员重伤、死亡或重大财产损失（对甲方造成的损失金额超过50万元）的，甲方有权单方解除合同，乙方应向甲方支付合同总价款5%的违约金，且履约保证金不予退还。

3.乙方工作不到位，导致甲方在卫生检查中不达标，责任由乙方承担并赔偿由此给甲方造成的损失。

4.物业相关规定及标准要求、流程（详见招标文件要求）。

5.处罚措施：

（1）同一问题不能超过三次，超过三次责令辞退此员工。

（2）对乙方的罚款，结算时甲方有权从物业费中直接扣除，由此产生的后果由乙方承担。

（3）按照《月度考核表》的结果进行扣款，扣款标准为：90分（含）以上不扣款；80分（含）至89分，扣减当月服务费的5%；70分（含）至79分，扣减当月服务费的10%；60分（含）至69分，扣减当月服务费的20%；60分以下，扣减当月服务费的50%，并记入年度不良履约记录。月度考核连续两个月低于60分的，甲方有权单方解除合同。

七、合同解除：

1.由于法定不可抗力原因使双方工作无法开展，合同自行解除，双方据实结算，互不承担违约责任，各自损失各自承担。

2.合同期满，自动解除。

3.半年考核试用期考核结果不合格，自动解除。

4.乙方人员如有以下任何一项违反规定的，甲方有权随时终止合同，乙方支付的履约保证金不再退还，同时，乙方按照合同总价款的 5 %向甲方支付违约金：

（1）不服从管理，服务态度不好，造成恶劣影响的；

（2）本项目的物业服务人员，若年龄超过各岗位规定的年龄，人数总和达到项目总人数的10%；

（3）废旧纸箱等私自收置，乱堆乱放的现象发现3次（堆放在消防通道、管道井、污洗间内、窗外等）。

（4）倒卖、盗卖医疗废物；

5.破产时终止合同

5.1 如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面通知乙方终止合同。终止合同不意味着甲方放弃向乙方追讨相关损失的权利。

5.2 乙方应当按照合同约定履行义务，完成中标项目，不得将项目转让（转包）给他人。乙方不能履行甲方的物业要求内容或甲方多次检查物业工作不符合院方要求时，甲方有权单方面解除合同，不负由此引起的任何责任。

6.无论因何种原因导致合同被解除或终止的，甲方均有权要求乙方继续履行合同约定义务直至甲方重新选定新的中标人。

八、仲裁

1.双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，任何一方均有权直接向甲方法定地址所在人民法院起诉。

2.在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同其他部分应继续执行。

3.违约方应当承担守约方支出的全部维权费用，包括但不限于：诉讼费、保全费、保全保险费、公证费、鉴定费、评估费、律师费、交通费、差旅费等。

4.双方均承诺：本合同签署页确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼司法文书送达不能的法律后果自行承担。上述通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止。任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应在变更后3 日内向本协议另一方书面告知。

九、合同生效及其他

1.合同期满，甲乙双方应提前一个月洽谈续签合同事宜。

2.合同执行中，如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议。该协议将作为合同不可分割的一部分。

3.乙方不得以任何理由（包括但不限于劳资纠纷、员工讨薪等）影响或中断本合同项下物业服务，因乙方与员工之间的劳动争议、劳动纠纷等引发员工围堵医院、罢工、怠工等事件，影响医院正常秩序的，每发生一次。乙方应向甲方支付违约金5万元，造成严重后果的，甲方有权单方面解除合同，且履约保证金不予退还。

4.以上协议未尽之处，双方协商解决。

十、其他

1.招标文件。补充文件、投标文件及询标答疑纪要、中标通知书作为本合同的附件，以及本合同附件一、附件二、附表1.1-2.4均与本合同具有同等法律效力。

2.本合同壹式伍份，甲方叁份，乙方贰份，经甲乙双方代表签字盖章后生效，违约及其赔偿损失等按《中华人民共和国民法典》及本合同有关条款执行。

甲方：郑州大学第二附属医院

甲方代表人：

签订日期：2026年9月4日

乙方：河南圆方物业管理有限公司

乙方代表人：

签订日期：　　年　　月　　日

合同附件一：

月度考核表

日期：

项目/区域	考核项	扣分值	扣分值	备注
外环境	①路面干净无垃圾，主干道无积水、杂物、杂草、烟头（100 米内不超过 2 个）；②绿化带无明显杂物，明沟、窨井无杂物等；③建筑物角落无杂物，无死角、无蜘蛛网，外墙面 2 米以下干净；④地下空间干净整洁。	每处问题扣 1 分		
	①院牌、灯箱/柱及各类标牌等干净、无蜘蛛网、污渍；②宣传栏干净，及时清理；③楼顶干净、无杂物；④垃圾桶内外干净，不满不溢。	每处问题扣 0.5 分		
出入口	①大门、地下车库顶部干净、无蜘蛛网；②墙面干净、无死角；③楼顶或平台干净，无垃圾、杂物。	每处问题扣 0.5 分		
	①出入口地面（含地下车库）干净，无烟蒂、痰迹、污迹，垃圾桶及时清洁；②地毯或地垫无污渍、杂物、水迹；	每处问题扣 0.5 分		
大厅	①所有门、门框、门帘，宣传牌保持干净、无积灰，玻璃光亮无手印、污迹现象；②金属门或不锈钢护板干净光亮润泽；③窗口玻璃干净、窗台无积灰；	每处问题扣 0.5 分		
	大厅地面、通道干净整洁，无污迹、水迹，角落无死角；正确摆放“小心地滑”警示牌。	每处问题扣 0.5 分		
	①墙面及附属设施无尘、无污渍；②灯具、风口及角落干净无蜘蛛网；			
	①桌椅干净，摆放整齐有序；②垃圾桶及周边地面、垃圾袋及时更换，扎口规范；			
护士站/走廊	员工在规定时间内对工作区域清扫干净；	每处问题扣 0.5 分		
开水间/配餐间	①开水间/配餐间干净整洁，地面无水迹，无死角；②各类设施设备无水渍、油迹；	每处问题扣 0.5 分		
污洗间/污物间	①污物间/污洗间干净整洁，保洁工具有序摆放，无异味 ②无大功率用电器；	每处问题扣 0.5 分		
楼梯通道	①所有楼梯通道地面干净、无垃圾、烟蒂；②扶手栏杆、墙面棉边干净无灰尘、蜘蛛网；③消防疏散指示灯、送风口等设施无积灰；	每处问题扣 0.5 分		
病房	员工按照“一床一巾”“分床分巾”的操作流程。	每 1 人次扣 0.1 分，3 人以上重新学习		
	员工遵循病床“终末消毒”规范。			
	员工每天打扫病房，保持病房内（地面、设备带、柜子、床体、门框）持续干净。	同一楼层不干净区域超过 3 处，扣 0.5 分		
	员工所负责区域的垃圾桶内垃圾不得超过 2/3；	每 1 人次扣 0.1 分		
	病房窗户内部玻璃无灰尘，纱窗、窗框无积灰；	每处问题扣 0.5 分		
	病区卫生间地面做到干燥、干净；镜子无污渍；墙面无污渍；马桶无尿渍；卫生间内部无异味；	2 处以上问题扣 0.5 分		
电梯班	员工上岗前仪容仪表、着装要求；	每 1 人次扣 0.5 分		
	员工按时对电梯清洁，使及时用电梯油进行维护，且对电梯损坏情况未及时上报；	每 1 人次扣 0.5 分		
	重大措施应急处理不当；	扣 5 分		
	工作人员缺岗、未经院方允许更换区域经理；	每次扣 20 分		
	区域长时间无人打扫；	每次扣 10 分		
	员工服务态度不好，遭到医生、护士、病人投诉；	每次扣 10 分		
考核项满分为 100，优秀分值为 95 分以上，合格分值为 90 分。90 分以下为不合格。（分值 90 分以下按照条款扣款）				
分值：		负责人签字确认：		

合同附件二：

一、项目概况：

1、内科病房综合楼（六号住院病房楼）

内科病房综合楼总体地块呈长方形，占地面积1571.43㎡，总建筑面积46566.55 ㎡，设计建筑高度99.90米，总层数28层（地上26层，地下2层），地下停车位约10个，病床约800张，病房约有307个，病房楼保洁和电梯司乘导梯

2.一号住院病房楼

一号住院部楼总体建筑面积7614.17㎡,设计建筑高度40.40米，总层数11层，病房约有243个，病房楼保洁和电梯司乘导梯。

3.生殖医学部

生殖医学部总体建筑面积3778㎡，总层数6层，地上5层，地下1层，病房楼保洁。

4.润华商务E/G座

润华商务总体建筑面积13200㎡，G座地下室1250㎡，E座总层数6层，G座地上10层，地下1层，楼层保洁。

二、设备设施：

项目概况1中包含电梯13部，其中客梯10部、专用梯2部、货梯1部，具体型号如表1所示。

电梯设备情况　　表1

序号	电梯点位	类型	型号	尺寸	品牌公司	用途
1	6#1梯	直梯	TE_HP61	260*140*220	蒂森电梯有限公司	客梯
2	6#2梯	直梯	TE_HP61	260*140*220	蒂森电梯有限公司	客梯
3	6#3梯	直梯	TE_HP61	260*140*220	蒂森电梯有限公司	客梯
4	6#4梯	直梯	TE_HP61	260*140*220	蒂森电梯有限公司	手术/专梯
5	6#5梯	直梯	TE_HP61	260*140*220	蒂森电梯有限公司	客梯
6	6#6梯	直梯	TE_HP61	260*140*220	蒂森电梯有限公司	客梯
7	6#7梯	直梯	TE_HP61	260*140*220	蒂森电梯有限公司	客梯
8	6#8梯	直梯	TE_HP61	165*140*240	蒂森电梯有限公司	客梯

9	6#9 梯	直梯	TE_HP61	260*140*220	蒂森电梯有限公司	货梯
10	1#1 梯	直梯		254*140*240		手术/专梯/客梯
11	1#2 梯	直梯		254*140*240		货梯/客梯
12	1#3 梯	直梯		160*160*245		客梯
13	生殖楼单梯	直梯	meta200 MRL	260*140*220	蒂森电梯有限公司	客梯

三、服务期限：

服务期限为 3 年，合同一年一签。合同到期后，中标人《月度考核表》分值大于 93 分且《月度满意度调查表》年度服务期限内 12 个月平均分值大于等于 93%时，续签次年合同，否则采购人可单方解除合同。

第二部分：物业管理服务项目岗位标准

一、物业管理要求及标准（见附表 1.1-1.8）

（一）保洁服务：

1. 负责住院病房、楼内诊区、检查区室内外、治疗室及公共区域（含卫生间）的保洁工作。

要求：“地面无垃圾、无积水、无污渍”“不锈钢表面无手印”“垃圾桶不满溢”等。

2. 根据 WS/T 512—2025《医疗机构环境表面清洁与消毒管理标准》、WS/T 367—2012《医疗机构消毒技术规范》、WS/T 508—2016《医疗机构医用织物洗涤消毒技术规范》等法律法规，负责出院病床终末消毒工作。具体要求如下：

①个人防护

操作人员须佩戴帽子、口罩、手套，必要时穿隔离衣，处理感染性织物时须戴厚手套。

②空气消毒

关闭门窗，采用紫外线照射或空气消毒机，必要时使用 3%过氧化氢（20ml/m³）气溶胶喷雾，作用 1 小时并通风。

③医用织物处理

被套、床单等一人一换。被芯、枕芯若被污染须更换，甲类传染病患者使用后须按医疗废物处置。

④环境物表消毒

病床、床头柜、储物柜等用含氯消毒剂（500mg/L；特殊感染用2000mg/L）擦拭，“一床一巾”，作用30分钟后清水擦净。

⑤医疗设备消毒

心电监护仪、呼叫器等一般电器等设备表面须用消毒湿巾或合规消毒液擦拭。

⑥清洁工具处理

使用后的抹布、地巾须集中清洗消毒，严禁在病房内随手冲洗。

3、负责所有保洁区域包括大堂、门窗、墙面（高度3米以下含3米）、阳台、天花板、扶手、楼梯楼道、标牌标识、窗帘隔帘等区域清洁保洁工作。具体要求如下：

“地面无垃圾、无积水、无污渍”“不锈钢表面无手印”“垃圾桶不满溢”“标识标牌无灰尘”“天花板无蜘蛛网”，卫生无死角等。

4.根据《医疗废物管理条例》《医疗卫生机构医疗废物管理办法》开展医疗废物收集并运送至暂存处暂存工作。具体要求如下：

①岗位配置

医废转运人员2人，男≤65周岁。医废暂存间管理人员1人，需院感培训考核合格并熟悉医疗废物转运流程。

②人员基本要求

须经过第三方培训合格后方可上岗，并定期参加医院感染培训并考核通过。熟悉医疗废物分类、包装标识要求、职业安全防护与应急处理流程、交接登记制度等。

5.根据《医疗机构环境表面清洁与消毒管理标准》（WS/T512等规范对所有地巾、毛巾统一收置、统一洗涤消毒、统一配送。具体要

求如下：

①材质要求

类别	布巾	地巾
要求材质	微细纤维	微细纤维
厚度要求	净重≤41g/件	净重≤42g/件
尺寸要求	≥35cm×35cm	≥35cm×35cm
特殊要求	不起球、不脱毛、吸水性好	耐磨、易清洗、干燥快

②颜色区分要求

颜色	适用区域	具体用途
红色	高度风险区域	ICU、NICU、发热门诊、感染性疾病科
蓝色	中度风险区域	普通病房、门诊、治疗室、处置室
绿色	低度风险区域	办公区、公共走廊、大厅、行政区域
黄色	隔离/传染病区域	多重耐药菌感染患者床单元

③配置基数要求

区域类型	布巾（毛巾）	地巾（拖布头	备注
普通病区	每床单元≥3 块	每病房≥2 块	保证轮换使用
ICU/NICU	每床单元≥5 块	每床单元≥2 块	高强度使用需备足
手术室	每手术间≥10 块	每手术间≥4 块	每台手术后更换
门诊区域	每诊室≥3 块	每诊室≥2 块	每日更换

④ 消毒液使用要求

布巾浸湿消毒液后使用，消毒液应现配现用，每日配制后监测浓度。

日常消毒：含有效氯 500mg/L 的消毒液。

多重耐药菌感染患者床单元：含有效氯 1000mg/L 的消毒液。

消毒液作用时间应≥规定要求，并确保表面湿润时间足够。

含氯消毒剂对金属有腐蚀性，使用后须用清水擦拭去除残留。

⑤清洗消毒要求

使用后的布巾、地巾不得在病房内清洗，须放入专用收集容器。

使用后的布巾、地巾按感染性织物收集处理。

应单独清洗、消毒，不得与其他医用织物混洗。

6.所有保洁区域定期消毒灭菌及严格执行医院消毒制度工作，参照标准：《医院消毒卫生标准》（GB 15982-2012）、《医疗机构环境表面清洁与消毒管理规范》（WS/T 512-2025），需按标准要求划分清洁区域、规范消毒频次及消毒剂使用。

7.配合院内雨季清理积水及冬季铲冰扫雪工作。

8.负责医院后勤管理部门安排的临时性工作。

9.保洁日常工作消耗品均由物业公司承担，例如手套、帽子、一次性防护衣、对讲机等。

10.负责后勤管理科委托的临时性打扫工作（包括但不限于医院会议室、办公室等）。

11.投入的工作设备需符合项目需求，具备扫地机、擦地机、洗地机、尘推机、吸水吸尘机、吸尘器、垃圾车、清运车等相关设备。

（二）电梯司乘服务：

1.司乘人员佩戴胸卡，持证上岗，热情主动树立窗口服务形象，礼貌待人，礼仪得当，服装统一，大厅导乘疏散，全程跟梯，站立式服务，不得倚墙闲聊。负责电梯的安全运行，负责并引导乘客正确乘梯，确保乘梯人员安全。每日上班前30分钟测试对讲机系统、紧急警铃设备是否正常使用，有无信号干扰进行测试，发现问题及时汇报并做好记录。

2.负责电梯内壁、外门的擦拭和定期保养、梯厅内地面的清洁、梯间门槽杂物清理。午、夜值班服务（每天23点整以后运行一部电梯，人员在休息室待岗，持对讲机与手术室保持联系，根据工作需要随时开梯服务）。为保障电梯在夏季正常运行，需做好相关维护工作。

3.负责轿厢内物品设施的使用和管理工作，保证轿厢内物品不丢失、不损坏。

4.杜绝超长、超重等对电梯有害的危险品承载电梯，当班期间注意观察周围环境的变化，发现有危害电梯的情况时及时采取应对措施，避免和减少电梯受到的损害。

5.电梯运行过程中出现故障时，按照国家特殊行业电梯运行人员和《电梯设备管理规定》，及时救助乘梯人员，确保人员安全，并及时通知维保单位专业人员和主管部门负责人，配合维保人员的维修，并做好安全监督和疏导工作。

6.负责医院（甲方）重大活动时的专梯服务。

7.负责电梯维保公司的协调联络工作。

（三）保洁物料

1.采购人负责提供医院病区及办公场所需的消毒液、医用黄色垃圾袋、医用垃圾桶、每层大生活垃圾桶和垃圾清运车。

2.中标人负责提供各工种物业管理服务人员及保洁所用的工具、物料（含黑色生活垃圾袋、垃圾桶（篓）、保洁车、拖把、毛刷、尘推、桌巾等）。

二、人员要求（见附表）

（一）中标人按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表、公众形象。项目经理、电梯操作、岗位负责人等，均要求有相关工作经验，并有较好业绩。电梯安全管理人员1人，具有安全管理和作业人员证，持证上岗。

（二）中标人应制订切实可行的物业管理规章制度、各岗位工作计划、工作流程、员工守则等，负责抓好员工的思想教育和业务培训。

（三）项目经理每天对服务岗位进行巡查，经常与主管部门领导和服务区域内科室沟通，及时解决提出的问题；建立定期约谈机制，指定公司高层管理人员保持与院方的沟通。

（四）对服务态度不好、违反医院纪律、工作质量未达到医院要求的，院方管理人员有权要求投标人辞退该员工。

（五）必有机动人员

1.应对节假日、突发情况或临时任务、平时员工休息时出现的人员不足设置机动人员。

2.紧密配合医院做好应急状况下的人员调配工作。汛期、暴雪、大风等极端天气，要求有应急演练，每季度演练一次。

附表 1.1

物业员工岗位配置参考表

1. 此表仅供参考。

2. 在保证物业工作能在规范流程达标的基础上，合理配置员工（包括管理人员）。

楼属	楼层	科室	人员数量	说明
6 号楼	-2	水泵房、冷冻机房、放疗科	1	
	-1	停车场、配电室	1	
	1	放射科	1	
	2	介入中心、药房	2	
	3	中心供应室、信息科	2	
	5	ICU	3	
	6	儿科 NICU	2	
	7	呼吸内科	2	
	8 和 9	神经内科	2+2	
	10、11 和 12	消化内科	2+2+2	
	13 和 15	心内科	2+2	
	16	CCU	2	
	17	心内科	2	
	18	肾内科	2	
	19、20	内分泌科	2+2	
	21、22	康复科	2+2	
	23、25、26	老年病科	1+1+1	
	27、28	肿瘤科、血液科	2+2	
	29	检验中心	1	
1 号楼	1	中药房（卫生间 1 人，其余公共区域 1 人）	2	

	2	妇科二病区	2
	3	手术室	2
	4	ICU 二病区	3
	5	整形科、耳鼻喉科	1
	6	乳腺科	1
	7	妇科三病区	1
	8	呼吸重症（NICU）	2
	9	创伤骨科	1
		东西步梯、机动人员	2
生殖医学部	-1	病案资料室	1
	1	生殖门诊	1
	2	生殖门诊	1
	3	生殖门诊及学习室	1
	4	妇科日间手术室	2
	5	层流手术区	1
发热门诊			1
润华商务			12
医疗废物转运 3 人、生活垃圾收置 2 人			5
地巾清洗 1 人，配送 1 人、外围 2 人、午夜班 4 人、专项人员 7 人、管理人员 4 人			19
	合计：111 人		
司梯	六号楼：9 部电梯 13 人，一号楼：3 部电梯 6 人。夜班 1 人		20
	电梯安全管理人员 1 人，具有安全管理和作业人员证。		1
	导梯 2 人（35 岁以下，形象较好，身高不低于 160cm，高中以上文凭）		2
	合计：23 人		
共计：134 人			

附表 1.2

病房楼内公共区域保洁周期、标准、要求

项 目	内容及范围	周 期	标 准	要 求
大厅、走廊地面	水磨石、地板砖及 PVC 地面的拖洗	4 次/日拖洗，不间断保洁（PVC 地板 2 次每年）	光亮无杂物、墙边、墙角无痕迹	不间断保洁
柱 子	区域内柱子擦拭	2 米以上 1 次/周；2 米以下 3 次/周。	洁净、光亮、无污迹	定期清洁
玻 璃	区域内玻璃包括反光玻璃镜子的擦拭去污	玻璃内壁 2 次/月，外壁 1 次/月（活动窗）。	洁净、光亮、无污迹、水印、无手迹	专用工具擦拭
垃圾桶	桶内垃圾倾倒、外壁擦拭、消毒、更换垃圾袋	2 次/日倒垃圾及清洗外壁、更换垃圾袋	外壁清洁桶内垃圾不超过 2/3 无异味	重大活动期间随时清理、更换
痰 桶	及时倾倒，刷洗	不定期	烟头不超过 5 个	重大活动期间随时清理
天 顶	区域内天顶掸尘	1 次/月	无积尘、无蛛网、无附着物	定期清洁
墙 壁	区域内墙壁擦拭	1 次/周		
灯 具	区域内灯具擦拭	4 次/年	无积尘、光亮	定期清洁
桌 椅	区域内桌椅擦拭	2 次/日	无尘、无污迹	巡视保洁
步 梯	台阶平面及立面的清扫、拖洗	2 次/日	无积尘、无杂物、无污迹	巡视保洁
扶 手	扶手的保洁			
电 梯	内外壁的擦拭及轿厢内地面保洁	1 次/日擦拭；1 次/周保养。	洁净、光亮、地面无杂物	定期保养
附属物	各种指示牌、消防栓、灭火器等附属物的擦拭	1 次/日	洁净、无尘土、无污迹	巡视保洁
花 卉	检视花盆内外	1 次/日	无杂物、烟头	巡视保洁

附表 1.3

病房楼内公用卫生间、配餐间保洁周期、标准、要求

项　目	内容及范围	周　期	标　准	要　求
地　面	区域内地面的清扫、拖洗	4 次/日	无杂物、无垃圾	巡视保洁
便　池	卫生间内大小便池的冲刷	不间断	洁净、无干便	无异味
便　间 隔　板	卫生间内隔板的擦拭	1 次/日	无积尘	定期擦拭
手纸篓	卫生间内手纸篓的倾倒、刷洗	2 次/日倾倒， 1 次/日刷洗	洁净、篓内垃圾不超过 2/3	无异味
配餐间	间内卫生清理	不间断	干净、无杂物	巡视保洁
涮洗池	水池冲刷、清洁	不间断	无垃圾、无饭渣、无异味	巡视保洁
管　道	管道的掸尘、擦拭	1 次/周	无积尘	定期保洁
窗玻璃	区域内玻璃窗内壁擦拭	2 次/月	洁净、光亮	定期擦拭
天　顶	区域内天顶的掸尘	1 次/月	无积尘、无蛛网	定期清洁
墙　壁	区域内墙壁 2 米以下的擦拭	1 次/周	无积尘、无蛛网、无附着物	定期清洁
灯　具	卫生间的擦拭	1 次/3 个月	无积尘	定期作业
垃圾桶	桶内垃圾清倒、外壁擦拭、消毒、更换垃圾袋	2 次/日倒垃圾及清洗外壁、更换垃圾袋	外壁清洁 桶内垃圾不超过 2/3 无异味	巡视清理 重大活动期间随时清理、更换

附表 1.4

病房间、抢救室、输液室、注射室、治疗室、观察室卫生保洁方式、周期、标准及要求

项　目	内容及范围	周　期	标　准	要　求
地　面	室内地面的清扫拖洗	2 次/日	洁净、墙边墙角无痕迹	巡视保洁
输氧、输液设施	输氧设施的擦拭	1 次/日	洁净、无积尘	定期清洁
床　位	床位的彻底清扫及擦拭	1 次/周	无积尘	定期清洁
床头柜	床头柜擦拭	2 次/日	洁净、无杂物	定期清洁
天　顶 墙　壁	区域内天顶掸尘	1 次/月	无积尘、无蛛网、无附着物	定期清洁
	区域内墙壁擦拭	1 次/周		
灯具、电扇	公共区域内灯具的擦拭	4 次/年	无积尘、光亮	定期清洁
玻璃窗	区域内玻璃窗内壁的擦拭	2 次/月	洁净、光亮	定期擦拭
空　调	空调的擦拭	1 次/周	洁净，无污迹	定期保洁
桌　椅	室内桌子、椅子的擦拭	2 次/日	洁净、无灰尘	定期擦拭
垃圾桶	桶内垃圾倾倒、外壁擦拭、消毒、更换垃圾袋	2 次/日倒垃圾及清洗外壁、更换垃圾袋	外壁清洁桶内垃圾不超过 2/3 无异味	重大活动期间随时清理、更换
痰　桶	痰盆的及时倾倒，刷洗	不定期	盆外干净，盆内不超过 5 个烟头	巡视保洁
附属物	各种指示牌、消防柜、消防器材的擦拭去污	1 次/日，巡视保洁	洁净、无尘土、无污迹	重大活动随时清洁
花　卉	花盆内外壁、花卉大叶片的擦拭	1 次/日	见外干净，无杂物、杂草	巡视保洁

附表 1.5

病房内卫生间（洗漱间）保洁周期、标准、要求

项　目	内容及范围	周　期	标　准	要　求
地　面	区域内地面的冲刷、拖洗	巡视保洁	无杂物、无垃圾	巡视保洁
手纸篓	卫生间内手纸篓的倾倒、刷洗	2 次/日倾倒，1 次/日刷洗	洁净，篓内垃圾不超过 2/3	无异味
便　池	卫生间内大小便池的冲刷	巡视保洁	洁净、无干便	无异味
管　道	管道的掸尘、擦拭	1 次/周	无积尘	定期保洁
洗漱问	洗漱问内卫生清理	2 次/日	干净、无杂物	巡视保洁
涮洗池	水池冲刷	3 次/日	无垃圾、无饭渣、无异味	巡视保洁
窗玻璃	区域内窗玻璃的擦拭	2 次/月	洁净、光亮	定期擦拭
灯　具	卫生间内的擦拭	1 次/4 个月	无积尘	定期清洁

附表 1.6

楼宇及外环境、垃圾清运标准及要求

项　目	内容及范围	周　期	标　准	要　求
地　面	管区内道路、硬化地面的清扫及保洁	2 次/日	整洁、干净，无果皮、纸屑、烟头、积水、塑料袋等杂物	巡视保洁
果皮桶 垃圾桶	管区内垃圾桶外壁的擦拭，桶内垃圾的清除	2 次/日擦拭外壁 1 次/日清理垃圾	桶内垃圾不超过 2/3，无脏水外流、无异味	巡视保洁
附属物	区域内座椅、广告栏、宣传栏、路灯、指示牌等附属物的擦拭	1 次/日	干净、无积尘、无附着物	定期清洁
生活垃圾清运	病区	2 次/日	垃圾箱周围环境清洁、无垃圾	定期清运 随时加收
医疗废物清运	病区	2 次/日	严格按照路线时间进行清运、垃圾箱周围环境清洁、无垃圾	定期清运 随时加收
外环境	室外低层玻璃（高度 3 米以下含 3 米）及雨棚	2 次/月	无尘土、无水迹、无污迹	巡视保洁
	地下停车场坡道及雨棚	2 次/月	无尘土、无水迹、无污迹	巡视保洁

附表：1.7

卫生保洁工作流程

（病房清洁区）

6:20—6:30　签到、更换工作服、班前会，准备上岗。

6:30—8:00　清洁护士台、电梯厅、通道、楼梯；痰盂更换、刷洗，垃圾桶杂物倾倒及内外壁刷洗。

工作方法与要求：用84消毒液擦拭台面、地面进行消毒，保持台面、地面干燥，无垃圾、无灰尘，更换纸篓，物品摆放整齐，其他要求同上。

8:00—10:30　各病房卫生全面清洁。

清洁内容：

病房清洁：（擦灰、门、窗台、窗内玻璃、床头柜、椅子、梯角线、纸篓、地面等）

卫生清洁：（蹲便器、小便器、镜子、水龙头、下水道地漏、地面、瓷牌墙面、窗台等）；走廊清洁：（地面、墙壁、扶手、痰盂、纸篓）

☆每日晨间护理工作开始之前病房全面清洁必须结束。

工作方法及次数：每日两次。

病　房：按比例调配好的健之素消毒液清洁地面，用抹布擦拭床头柜（一桌一巾）、门、窗台、壁柜等房内固定物品，灯和灯罩开关，更换纸篓。

卫生间：清洁剂清洗消毒面池、蹲便器、小便器，用抹布擦拭镜子、墙面、地面。

走　廊：花岗岩、水磨石、白砂石地面按石材技术要求保洁。

清洁要求：地面干燥、无脚印、无水迹、无垃圾、无污垢，窗台、玻璃无手印、无水迹，保持明亮，纸篓内无垃圾，门、把手无灰尘，卫生间无异味，蹲便器、小便器、面池无污垢、无水迹，镜子明亮无灰尘、无水渍，不锈钢光亮无水迹，卫生间地面干燥无水渍，无垃圾，无污垢，无发丝，电梯门光亮，无污迹；地面清洁时要设立明显的小

心防滑标识。

10:30—11:00　清洁配餐间、公共卫生间、污洗间、储藏室。

工作方法与要求：同上

11:00—11:30　对出院病人终末消毒，各细节部门打扫与保洁，巡视公共区域保洁。

11:30—13:30　自我用餐、午休。

（午班）11:20—14：00，为保持保洁工作的衔接，午班保洁员11:20 签到、接岗，负责公共区域巡视保洁，走廊地面擦拭一遍，局部房间保洁。

14:00—14:30　各病房局部保洁，更换纸篓。

14:30—15:30　各科室（医生办公室、护士值班室、治疗室）局部保洁，更换纸篓。

15:30—16:00　男洗手间、污洗间局部保洁，病房、各科室、护士办公室局部保洁，更换纸篓，个别科室进行消毒。

16:00—17:00　巡视保洁（电梯厅、走廊、男女卫生间）。

17:00—17:30　收集病房垃圾、卫生间垃圾、清洗垃圾桶、痰桶、清洗抹布，对一桌一条毛巾进行消毒，对拖把进行消毒，做好第二天准备工作。

17:35　个人消毒、更换服装，班后集合、点名，总结点评，下班。

（夜班）17：20—22：00　夜班保洁员 17：20 签到接岗，负责公共区域巡视保洁，走廊地面擦拭一遍，局部房间保洁。

备注：负责一号楼一楼卫生间的两名保洁人员上班时间为：

上午班：06：30—13：00　　下午班：13：00—19：30

每班上班前及下班前使用清洁剂清洗消毒面池、蹲便器、小便器，用抹布擦拭镜子、墙面、地面，进行两次全面打扫；班内每半小时打扫一次，确保卫生间卫生、清洁、无异味。

附表：1.8

ICU\NICU\RICU\手术室等重点科室清洁工作要求

一、人员配置与准入要求

1.人员配置要求

岗位	基本要求	人数配置
ICU 保洁员	年龄≤65 周岁（男）/≤55 周岁（女）	每 8—10 张床位配 1 人
NICU 保洁员	年龄≤55 周岁，女性优先。	每 6—8 张床位配 1 人

2.准入与培训要求

所有特殊科室保洁人员须经培训考核合格后方可上岗，培训内容包括：WS/T 512《医疗机构环境表面清洁与消毒管理标准》、多重耐药菌防控知识、个人防护用品（PPE）穿脱流程。

每年两次参加院感培训教育。

须配备 2 名以上熟悉特殊科室各岗位的备班人员，人员变动须经院方同意。

入职前须完成健康体检并持有有效健康证。

3. 人员稳定性要求

特殊科室保洁人员不得随意更换，确需更换须提前向后勤管理科报备并接受培训考核。

二、环境清洁与消毒标准

1. 清洁消毒频次与方式

根据 WS/T 512-2025 和 WS/T 509《重症监护病房医院感染预防与控制规范》要求：

清洁对象	频次	方式	消毒剂要求
地面	≥2 次/天	湿式拖拭	500mg/L 含氯消毒液
床栏、床旁桌、监护仪表面	≥2 次/天	擦拭	中水平消毒
电脑键盘、鼠标	≥2 次/天	消毒湿巾擦拭	75%酒精湿巾
呼吸机外壳及面板	≥2 次/天	擦拭	按说明书要求

空调出、回风口	1—2 次/周	擦拭	清水或低浓度消毒剂

2. 清洁单元原则

严格执行“一床一巾、一单元一巾”制度，禁止交叉使用。

保洁工具按颜色分区（红色=高度风险区域，蓝色=中度，绿色=低度）。

清洁顺序：自上而下、由里到外、从轻污染到重污染。

3. 消毒剂使用要求

日常消毒使用 500mg/L 含氯消毒剂或消毒湿巾。

多重耐药菌感染患者床单元：1000mg/L 含氯消毒剂，每天≥3 次。

含氯消毒剂对金属有腐蚀性，作用后须用清水擦除残留。

附表：1.9

电梯司乘人员工作流程

班前准备：

6:50-7:00 签到，更换工作服，准备上岗。

7:00-7:30

1.各电梯卫生进行全面清洁，对电梯内壁、外门进行擦拭保养，保障梯外门、梯内壁、地面光亮整洁，无浮毛、无油污，梯间门槽杂物清理干净，无浮尘。

2.为保障电梯在夏季正常运行，确保电梯机房空调按时运行并做好卫生保洁。

3.运行前进行一次班前检查，确定电梯无故障，方可投入正常运行。

白班：

1.司乘人员佩戴胸卡，持证上岗，热情主动，树立窗口服务形象，礼貌待人，礼仪得当，全程跟梯，站立式服务，不得倚墙闲聊。

2.负责电梯的安全运行，负责并引导乘客正确乘梯，确保乘梯人员安全。对乘客的安全负责，制止损坏电梯的行为。当班时间不擅离工作岗位。

3.负责轿厢内物品设施的使用和管理工作，保证轿厢内物品不丢失、不损坏。

4.当班期间要有高度的工作责任心，注意观察周围环境的变化，发现电梯有危险的情况和问题时，及时采取应对措施，上报主管科室，协助通知电梯维保人员及时维修，避免和减少电梯受到的损害，杜绝超长、超重等对电梯有害的危险品进入电梯。

5.电梯运行过程中出现故障时，按照《国家特殊行业电梯运行人员规定》和《电梯设备管理规定》，设置故障及救助警示标志，及时救助乘梯人员，确保人员安全，并及时通知维保单位专业人员和主管部门负责人。配合维保人员的维修，并做好安全监督和疏导工作。

6.严格执行交接班制度，主动向接班人员汇报当班情况，对当班

时发生的突发事件和重大情况进行记录，并及时上报。

7.负责医院（甲方）重大活动的专梯服务。

8.电梯班长进行巡视并及时处理情况，全面负责电梯的日常工作和专梯处理工作，并负责和维保公司的协调联络工作。

夜班：

1.夜班人员18:50签到，更换工作服，准备上岗。

2.各电梯卫生全面清洁，对电梯内壁、外门进行擦拭保养，保持外门、电梯内壁、地面光亮整洁、无浮毛、无油污，梯间门槽杂物清理干净无浮尘。

3.司乘人员佩戴胸卡，持证上岗，负责值班服务（每天23点整以后运行一部电梯，人员在休息室待岗，持对讲机与手术室保持联系，根据工作需要随时开梯服务）。

工作时间安排

楼属	工作时间		
	白班		夜班
1号住院部			
1号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
2号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
3号梯			
6号住院部			
1号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
2号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
3号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
4号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
5号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
6号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
7号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
8号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00
9号梯	7:00-13:00	13:00-19:00	19:00-7:00

注：夜瘟 19:00-23:00 在电梯厅做好引导和保洁工作，23:00（冬季 22:30）后在值班室接听电话和对讲机待命，其间每隔 2 小时要巡视一遍。

附表 2.0

项目经理

一、资格要求：

（1）年龄：45 岁以下（含 45 岁），本科及以上学历；性别：不限，身体健康。

（2）在医院从事物业管理工作三年以上，熟悉物业管理工作程序。

（3）政治素质好，了解行业法规和要求，具有一定的综合分析、组织领导和协调能力。

二、工作职责：

1.在公司总经理领导下，遵守和执行公司的各项规章制度，检查并落实目标责任。

2.负责本管区的目标考核，做到奖罚分明，充分调动职工的积极性。

3.编制管理制度，补充管理条例。

4.负责正常的行政事务工作以及外部协调工作，经常与采购人保持联系，协调工作。

5.每周至少召开一次班组长以上工作会议，布置并检查岗位职责、规章制度的落实情况。

6.坚持经常性的卫生保洁、工作安全、消防培训等教育，及时与采购人进行工作沟通。

附表 2.1

保 洁 班 长

一、资格要求：

（1）年龄：50 岁以下（含 50 岁），性别：不限，身体健康。

（2）在医院从事物业管理工作一年以上，具有相关行业经验，熟悉物业管理运作程序。

（3）政治素质好，了解行业法规和要求，具有一定的综合分析、组织领导和协调能力。

二、工作职责

1. 在管区经理领导下开展工作，安排并落实辖区的保洁工作。

2. 熟悉各岗位的职责和任务，掌握辖区的保洁工作规律和特点。

3. 对保洁工作提出合理化建议。

4. 具体负责班组工作安排、培训、学习等。

5. 负责保洁员的工作质量检查和日常考核工作。

6. 带头执行并督促保洁员严格遵守规章制度。

7. 负责保洁员的内务管理和考勤工作。

8. 配合其他管理服务工作。

9. 认真完成领导交办的其他任务。

附表 2.2

保洁员

一、资格要求：

1.年龄：男性 65 岁以下，女性 55 岁以下。

2.身心健康，能胜任岗位需要，品行良好，有一定的沟通能力。

3.遵守医院的各项规章制度和员工行为规范，不得私自在医院收集、买卖废品。

二、工作职责：

1.遵守各项规章制度，服从上级的工作安排，积极主动地完成上级交办的工作任务。

2.工作中严格按照卫生工作质量标准进行清洁保洁工作，保证本区域卫生环境干净、

洁净、清新、明亮。

3.按照业主规定，定时、定期进行卫生消毒。

4.公共区域的卫生保洁（卫生间、楼梯间、台阶、走廊、扶手、门、墙围、天棚、报箱、强弱电井门、地下室等）要适时清拖、擦抹，保持卫生、清洁，无异味。

5.负责灯具、平台、垃圾桶、垃圾池的清洁工作。负责垃圾的清理外运工作。

6.爱护公物，节约用电用水，合理使用清洁用品，节约和降低消耗成本。

7.医疗废物转运员负责区域内医疗废物的集中、暂存、外运工作。保洁员负责区域内生活垃圾的清理、集中和外运工作。

8.下班后，应把所使用的清洁工具擦洗干净，合理整齐地摆放在指定地点，不得损坏或丢失。

附表 2.3

电梯服务人员

一、资格要求：

(1) 电梯安全管理人员具有安全管理和作业人员证书。

(2) 电梯司乘人员年龄：35 岁以下（含 35 岁），身体健康，身高 160 厘米以上。

(3) 从事电梯运行工作半年以上，了解电梯的一般性能和工作原理，掌握电梯的操作技能和安全常识。

(4) 有一定的沟通和协调能力。

二、工作职责：

（1）严格执行电梯操作规程，确保电梯安全运行。

（2）做好电梯的日常运行工作。

（3）监控电梯的运行状况，发现故障及时处理或汇报。

（4）保持电梯内的清洁、通风和干燥。

（5）配合电梯专业公司完成电梯维护保养工作，监督维保质量。

（6）协助行动不便的病人乘坐电梯。

附表 2.4

承诺函

致：郑州大学第二附属医院（采购人）

我（单位/本人，以下统称我单位）自愿参加郑州大学第二附属医院一号楼、六号楼、生殖楼、润华商务 E/G 座区域物业服务项目（豫财招标采购—2026-770）的投标，并做出如下承诺：

1. 特殊情况下免费增派人员：特殊情况接到增派请求后 2 小时内响应，免费增派经专业培训的人员，严守保密、保障质量、持续沟通；

2. 临时承担业务范围外工作：临时承担业务范围外的紧急维修、安全保障、卫生清洁等工作，遵循行业标准，快速响应，质量有保障；

3. 临时提供特殊设施设备：临时提供紧急维修（30 分钟响应、2 小时到场）、备用发电机、安全设施及 24 小时客服热线；

4. 优化岗位设置及人员配置：成交后充分尊重采购人意见，按需优化岗位设置及人员配置；

5. 关键节点及重大活动特色服务：在关键节点和重大活动时提供定制化服务方案，提前制订计划、增加人员投入，保障活动顺利进行；

6. 当采购人需要时，我单位免费提供窗帘拆挂服务；

7. 当采购人需要时，我单位免费提供地板打蜡服务（针对水磨石、PVC 等地面）；

8. 当采购人需要时，我单位免费提供公共卫生间的智慧装置设备及增香设备，解决卫生间异味问题；

9. 当采购人需要时，我单位免费为医院办公楼提供智慧劝烟系统；

10. 当采购人需要时，我单位免费为医院后勤提供智慧物业管理系统；

11. 当采购人需要时，我单位免费为医院提供医废收集系统。

河南圆方物业管理有限公司

日期：2026 年 1 月 日