物业管理服务项目需求

一 、项目背景

深圳市中医院始建于1975年，包含光明院区、福田院区、针灸医院和科教中心“一院四区”，下属机构有深圳市中医药研究所、深圳市国际中医药人才培训中心、深圳市中药制剂中心。医院于1995年成为三级甲等中医医院；1998年成为广州中医药大学首家非直属附属医院；2012年成为广州中医药大学第四临床医学院； 2019年成为南京中医药大学附属深圳医院。

目前，医院年门急诊量200万余人次，开放床位近1000张，年出院病人近4万人次，是一所集医疗、教学、科研、预防、保健、康复为一体的大型综合性三级甲等中医医院。

医院先后被授予授予“国家示范中医院”、“广东省示范中医院”、“广东省百家文明医院”、“广东省文明中医院”、“广东中医药强省项目中医名院”、“全国中医医院中医药文化建设示范单位”及“全国卫生文化先进单位”、 “全国中医药系统创先争优先进集体”、“全国模范职工之家”、“广东省五一劳动奖状”、 “广东省先进集体”、全国医院多维管理工具示范单位和品管圈培训基地等称号。多次在广东省组织的医院满意度和医德医风测评中名列前茅，被媒体誉为“医德医风好，医疗质量高，医疗费用相对低廉，是市民信得过医院”。

二、院内主要建筑物与设施情况

深圳市中医院总建筑面积约为15万平方米。目前分为一门诊部、二门诊部、科教中心，医院总部设在二门诊部。 另医院院外租用部分办公场地，包括医院红线外办公所用的职工住宅；学生、导医布吉宿舍楼6层，约300人住宿；观澜制剂中心；院外社康中心（站）等。

（一）一门诊部。

位于罗湖区解放路3017号。

1.主体建筑。主体建筑为时珍大厦，总建筑面积约1.25万平方米，共21层；各楼层主要由门诊科室组成，未设置住院部。 其中有6层为学生宿舍和教室。

2.主要设备设施。升降电梯3部；地下停车位约30个；配电房2个，发电机房1个。污水处理站约25平方米，日排放废水量约15吨。化粪(油）池6个。

（二）二门诊部。

位于福田区福华路1号，占地面积约3万平方米，总建筑面积约12.44万平方米。

1.主体建筑。主体建筑为住院楼、门诊楼、医技楼、综合楼、感染性疾病楼等。

（1）住院大楼。建筑面积3.99万平方米，共20层，含地下车库，两层0.98万平方米。

（2）门诊楼。建筑面积2.41万平方米，共10层。

（3）医技楼。建筑面积0.98万平方米，共8层。

（4）综合楼。总建筑面积4.75万平方米，床位约200张。其中，地下室3层，建筑面积9000平方米，主要为车库、设备用房兼人防地下室；地上22层,建筑面积38495平方米,建筑高度96.34米。

（5）感染性疾病楼。建筑面积0.2万平方米，共4层；

（6）门楼（门卫、警务室）。建筑面积55平方米；

（7）停车位。约425个。

（8）租用医院红线外办公所用职工住宅。数量共10套，面积约1000平方米。

2.二门诊部（不含综合楼）主要设备设施。

（1）配电系统。变压器 1250KVA 8台、高压环网柜 12组、低压配电柜25组、双电源切换箱25台、动力配电箱 23台、应急照明配电箱 8台、插接箱 21台、应急电源 5套。 1000KW柴油发电机1台。中央空调配电房控制风柜1台。

（2）空调系统。住院楼中央空调机房700冷吨主机组合1套，空调节能配电系统1套，冷水泵5台、冷却泵5台、污水泵2台；门诊楼中央空调房370冷吨主机组合一套。急诊空调多联机组、病理科空调多联机组、消毒供应中心空调多联机组、医技楼空调多联机组、中心实验室空调多联机组、食堂空调多联机组等各1套。分体空调约600台。

（3）消防监控设备设施1套。防火卷帘门多个、排烟风机、排烟机多台、喷淋泵2台、消防泵2台。

（4）闭路监控设备设施。1套。

（5）监控中心有线电视终端。40个。

（6）电话程控交换机。1套。

（7）给排水系统。住院楼生活水泵2台，地下储水池100立方1个，房顶生活水池、消防水池、热水池60立方各1个。门诊10楼房顶生活水池45立方1个、消防水池45立方1个。门诊楼房顶生活水池30立方1个、消防水池30立方1个。医技楼房顶生活水池1个、消防水池1个。污水井、雨水井约200个，污水泵约20台。化粪(油）池3个。水泵房：多级水泵4台；热循环水泵2台、水泵电源控制柜2个。

（8）电梯。19台。

（9）污水处理站日排放废水量约620吨。

3.综合楼主要设备设施。

（1）给排水。包括给水、雨水、生活污水、太阳能热水、人防给排水及人防供油等系统。给水采用不锈钢管,排水采用镀锌钢管、铸铁管及UPVC管，太阳能热水采用塑料管及不锈钢管。主要设备有: 无负压管网增压稳流给水设备1套、潜污泵等。

（2）强电。包括变配电、动力、照明、防雷接地等系统.主要设备有;1250千伏安干式变压器4台、高压柜14台、直流馈电柜1台、低压柜33台等。

（3）智能化工程。包括视频监控系统、门禁系统、UPS等。

（4）通风空调。包括中央空调、通风、防排烟、人防通风空调系统等.主要设备有: 330RT水冷螺杆冷水机组3台、风冷热泵机组8台、冷却塔3台、离心泵13台、全智能水处理站3套。

（5）电梯。设置医用电梯10台、消防客梯1台、无机房电梯1台、自动扶梯4台.

（6）污水处理站。1座,建筑面积619.24平方米。

（三）科教中心。

位于深圳市罗湖区迎春路15号。

1.主体建筑。科教中心楼，总建筑面积0.81万平方米，科教中心楼14层，副楼4层。设置有肾病研究所、临床技能模拟培训中心、精准医疗等部门，未设门诊及住院部。

2.主要设备设施。

（1）配电房2个，发电机房1个。升降电梯2部。化粪(油）池1个。

（四）观澜制剂中心（租）。

建筑面积约3000平方米，2层；电梯1部，污水处理站使用二氧化氯消毒器。日排放废水量约15吨。

（五）社康中心（站）（租）。

目前为5个，约2500平方米；

（六）学生、导医布吉宿舍楼（租）。

6层，约300人住宿。

三、管理规范要求

1.所有物业管理规范必须符合三级甲等医院标准。

2.严格执行医院所规定的各项规章制度。

3.严格执行医院设定的各种操作流程。

4.严格执行医院要求的人员准入标准。

5.严格执行劳动法管理劳务人员。

6.符合医院感染管理要求。

7.本次项目需求包括环境清洁等后勤管理服务、建筑机电管理服务、安保管理服务、运送等医疗辅助管理等服务需求；该物业项目人员要求大约600余人。

四、PPT产品及方案讲解包括但不限于

1.情况介绍及资格要求。

2.通过相关认证情况。

3.同类项目业绩情况。

4.拟安排的项目负责人情况。

5.拟安排的项目主要团队成员（主要技术人员）情况（项目负责人除外）。

6.项目拟使用的车辆、场地、工具、机器等情况。

7.项目岗位数或者人数及报价清单等。

8.实施方案（工作措施、工作方法、工作手段、工作流程）。

9.售后服务（巡检、技术支持响应、维修响应等）。