# 项目需求书

**一、项目概况**

**天津中医药大学第四附属医院暨天津市滨海新区中医医院，是集医疗、预防、教学、科研、养生、保健、康复为一体的达到国内先进水平的现代化“三级甲等”综合中医医院，将成为滨海新区的中医医疗中心。**

**北塘院区项目位于滨海新区核心区—北塘经济区，总建筑面积15.2万㎡，规划床位数1000张。**

**现完成11.2万㎡建筑施工，计划开设床位600张。主要包括门急诊住院综合楼（包含：门急诊、住院、医技、后勤保障、中医特色疗法、治未病中心、康复体检等功能用房）。一期停车场可用车位共计649个，其中地上患者车场平面停车位125个，地下一层患者车场平面停车位141个，可用机械停车位60个，地下二层职工车场平面停车位323个。二期停车场（在建中）共计约260个车位，其中地上患者车场平面停车位30个，地下车场平面停车位230个。现对天津市滨海新区中医医院北塘院区机动车停车场管理服务项目进行采购，公开选择专业服务供应商。**

****二、规划概况：****

**1**．**收费区域：地下一层患者公共停车场、地上停车场区域。**

**2**．**非收费区域：地下二层停车场为医院职工及来访车辆停车场。**

**3**．**医院主要出入口为三个（全部24小时值守）。**

**备注：最终线路规划以院方需求为准。**

****三、服务期****

**服务期为2年。**

**四、**管理费用****

1．**项目年度管理及能源消耗费为（人民币）：以成交供应商签订的合同为准，最低为每年营业收入的10%。**

2．成交供应商每季度结束后1个月内，向采购方提报当季度的营业收入，经采购方审核无误后，成交供应商需按成交价格向采购方支付该季度的停车场管理费。

**3**．**成交供应商应在签订合同后一周内向医院交纳履约保证金（人民币50000元），不交纳履约保证金，视为自动放弃承包经营权。**

****五、管理服务范围****

**天津市滨海新区中医医院北塘院区机动车停车场规划停车区域的车场秩序维护、车场设施维护（必须包含地下一层机械车位改造、标识、硬隔离设施等的维护保养及更换）管理及收费管理等。**

**1**．**收费区域停车场机动车辆停放收费及出入秩序管理，前来我院就医人员，保障医院车辆进出畅通。**

**2**．**非收费区域停车场提供秩序维护管理服务，包括医院职工车辆和访客车辆，保障医院车辆进出畅通。**

**3**．**成交供应商负责承担其人员的保险、工资、劳保福利及其他一切费用，如发生劳动纠纷等，概由成交供应商承担责任并负责处理、解决。**

****六、供应商资格要求****

**1**．**供应商具备在有效期内的营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书（复印件加盖公章）；**

**2**．**若供应商法定代表人（或负责人）参加开标，须提供法定代表人（或负责人）资格证明书及法定代表人（或负责人）身份证明；若供应商授权代表参加开标，须提供法定代表人（或负责人）资格证明书、法定代表人（或负责人）身份证明复印件、法定代表人（或负责人）授权书、被授权人身份证明（复印件加盖公章）；**

**3**．**供应商须具有会计师事务所出具的2023或2024年度审计报告或开标截止前1个月以内银行出具的资信证明（复印件加盖公章）；**

**4**．**供应商须提供响应文件截止日前近半年任意一个月依法缴纳税收和社会保障资金的资金保障记录（复印件加盖公章）或提供依法缴纳税收和社会保险承诺书（依法免缴的，应提供依法免缴的相关证明文件；新成立的供应商按实际的缴纳情况递交相关证明）；**

**5**．**供应商须提交响应文件截止日前3年在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。截至提交响应文件截止日成立不足3年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明。（复印件加盖公章）；**

**6**．**本项目不接受联合体磋商。**

**7**．**本项目不允许分包、转包；**

**8**．**按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，根据投标文件提交截止时间前“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn/)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn/)）的信息，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝参与政府采购活动，同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。**

****七、管理服务标准****

**1**．**停车场管理服务人员要求：**

**组织机构设置合理，岗位设置及人员要求如下：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 岗位名称 | 岗位数量 | 要求 | 是否接受退休人员 | 工作时间 |
| 项目管理岗 | 1 | 性别不限，年龄在45周岁以下，沟通能力佳，不能随意更换，如特殊原因更换，须经医院同意后方可更换。 | 否 | 每周5天，每天8小时 |
| 车辆疏导岗 | 11 | 性别不限，年龄在50周岁以下，沟通能力佳。一期：负一层车场3，负二层车场1，地上车场5。二期：地下车场2（以二期建成后实际投入使用及院方要求上岗） | 否 | 每周7天，每天12小时，8点-20点 |
| 门岗值班岗 | 3 | 性别不限，年龄在50周岁以下，沟通能力佳。 | 否 | 每周7天，每天24小时 |

**注：若院方机械车位启用，需配备机械车位管理岗（持特种设备作业人员证（起重机作业））。**

**人员其他要求如下：**

**（1）身体条件：视力良好，身体健康。**

**（2）素质要求：爱岗敬业，恪尽职守，遵纪守法，文明执勤，礼貌待人等。**

**（3）业务技能要求：具备相关车场管理服务经验，具备一定的语言和文字表达能力，收费人员熟悉电脑收费系统操作。**

**（4）文化条件：初中以上文化，具备良好的语言表达及沟通协调能力。**

**（5）停车场管理人员要有良好的职业道德和服务态度，对医务人员、患者及家属要以礼相待，着装统一、整洁，动作规范，语言文明，形象良好。**

**（6）有人员培训方案：包括对各类人员的培训计划、方式、目标及言行规范、仪容仪表、公众形象等内容全面详尽、描述清晰。**

**（7）落实医院“一岗多责”管理要求。**

**（8）乙方人员应熟知灭火器位置及使用方法，如车辆发生火灾，应立即拿灭火器赶到现场进行扑救。**

**（9）在整个服务期内，所上岗人员均需持有效期内的健康证上岗并每年开具无犯罪记录证明提供给院方。**

**2**．**车辆的秩序管理：**

**（1）引导机动车车辆按位停车；对进出车辆进行疏导；定期对车辆管理人员进行车辆导行、停放等管理培训等工作。**

**（2）机动车停放有序，严禁占用消防通道和楼宇。**

**（3）优先保障医院救护车辆通行。**

**（4）对医院应急管理相关配套车辆保证和预留必要的泊车区域。**

**（5）停车场内设立严禁存放易燃、易爆、易腐蚀物等的温馨提示，车辆存放人员私自在车内存放上述危险物品造成自身车辆损坏，停车人员自行承担损失，如给他人车辆、人员造成损失的，停车人应予以赔偿。**

**（6）做好停车收费服务工作，收费系统发生故障时，要快速处理，优先保障车辆出入畅通。**

**（7）及时制止违规停放车辆，遇有乱停乱放车辆快速电话通知或寻找车主挪车。发现车窗未关、车上有儿童等非正常现象时，及时联系车主，情况紧急时向医院保卫科领导汇报，并听从领导指令处置。**

**3**．**车辆安全管理：**

**管理服务人员要积极指挥车辆按位停放，防止车辆被刮伤；停车后对车辆认真检查，发现异常情况及时告知车主，并填写《车辆异常情况登记表》；提醒车主关好门窗，保管好贵重物品；停车场配备足够的灭火器材便于控制初期火险；控制无关人员长时间滞留停车场；禁止过载、易燃、易爆及漏油等异常机动车辆进入停泊；在停车场标明突发事件联系电话（包括火警、匪警、交通事故、派出所电话），保证突发性事件发生时，能及时取得有关部门的支援;加强对地下一层机械车位的管理，管理服务人员要积极指挥车辆按位停放，防止车辆被刮伤；对外来大型/货物车辆进行询问检查。**

**对停车场内存放车辆被盗、损坏及发生人身侵权、财产损失等情形由供应商承担全部赔偿责任并负责处理、解决。**

**4**．**环境卫生管理：供应商负责做好停车场清洁保洁工作，保证岗亭、停车区域环境卫生，不得存放与工作无关的物品。**

**5**．**设施设备维护管理：**

**（1）供应商负责管理设施设备及后期日常维护工作。**

**（2）供应商负责地下一层机械车位的改造、维护保养及运维，满足院方增加车位等实际需求。**

**（2）项目服务合同终止后，供应商对停车场投入的设施设备的所有权均无偿自动转为采购方所有且保证能够正常使用，供应商不得主张任何权利。**

**（3）供应商必须保证停车场区域（包括收费与非收费区域）的路面平整，及时修缮及更换护栏、硬隔离设施、车场各类标识（导流牌、指示牌等必备设施）等、确保消防器材齐全等工作，相关费用由供应商自行承担。**

**6**．**车场收费管理：**

**（1）供应商需自行办理停车场开办审批备案等合法手续；**

**（2）供应商车场收费标准须严格根据市发改委、市交通运输委、市公安局、市卫生和计划生育委员会最新的《关于完善医院机动车停车服务收费政策的通知》的相关规定执行，并予以立牌公示。**

**（3）如因供应商违反物价或税务管理法律法规导致采购人的损失，供应商承担全部责任。**

**（4）对于医院住院患者的车辆，出院时凭本人出院证明，按每天10元进行优惠收费。**

**（5）供应商应随时对医院相关专家等来访车辆进行专用车位的引导停放，制定并发放免费停车券。**

**7**．**车场收费要求：**

**采用全自动停车收费系统，必须支持ETC、现金、微信、支付宝、刷卡等支付方式。院内医务人员、职工、120、医院外协单位享受免费停车待遇（经医院审批后）。**

**8**．**安全管理要求：**

**（1）供应商应编制停车场各类管理制度及应急预案，符合《天津市医院后勤物业管理规范》及《天津市卫生计生行业安全生产标准化规范和考核细则（后勤保障和治安消防部分）》等相关规定，并报送医院审定后执行。**

**（2）供应商根据现场管理需要，增加用电设施，须报经医院同意后方可接电，禁止私自接电。**

**（3）供应商承担己方工作人员的安全保护，即工作期间出现的任何人身伤亡事故与医院无关；同时管理期间停车场所产生车辆及财产损失等均由供应商承担解决。**

**（4）供应商因停车场管理不当、违约或违法导致发生的人身伤害、财产损失及给采购方造成不良影响的行为，采购方有权利根据情况酌情采取警告/约谈、经济处罚等措施，直至解除合同。**

**（5）供应商不得在服务管理区域内从事或允许他人从事各种与本项目管理无关的各类活动、非法活动以及妨碍正常管理秩序或有损医院利益、安全的活动。**

**9**．**停车场实行分区管理。收费区域停车场只允许来我院就医人员（且两吨以下）的车辆存放使用，不得转为其他人群停放机动车辆；非收费区域停车场为医院职工车辆和访客车辆停放区域，提供秩序维护服务。**

**10**．**停车场管理工作人员应服从医院管理，遵守医院的各项规章制度，接受医院的监督管理。并根据本项目设立有安全、秩序维护、人员行为规范等方面的规章制度。**

**11**．**供应商规范停车场管理服务人员服务行为，文明服务，贴心服务，禁止与客户发生争吵等不文明行为。供应商负责承担其人员的保险、工资、劳保福利及其他一切费用，如发生劳动纠纷等，概由供应商承担责任并负责处理、解决。**

**12**．**供应商负责停车场行业备案证明的申办、年检、续期等工作，并承担相关费用。**

**13**．**供应商须根据项目需求及自身情况提出切实可行的项目运营收支测算。**

**14**．**供应商不得将停车场管理转包给第三方或将停车场地改作它用或存放双方约定范围以外的闲杂车辆，一经发现采购人可立即终止合同。**

**15**．**依据《天津市机动车停车管理办法》的规定，供应商应接受行业主管部门对机动车停车场的监督检查。**

**16**．**针对本项目特点的专业化管理方案评价：方案考虑全面，不漏项，专业性、针对性、系统性强，操作可行。**

**17**．**供应商应建立智慧化车场管理系统，至少包含车位剩余数显示、扫码提前离场等功能。**

**18**．**如有特殊情况，供应商应对相关人员机动车辆实施一定的停车费减免措施，具体根据院方要求而定。**

**八、其他要求**

**报价要求：供应商报价为支付给院方的停车场年度管理费，本项目每年度管理费标准为：每年营业收入的10%，管理费报价不得低于此标准。如供应商的报价低于此标准，视为无效投标。**

**该需求为最终签订合同要约条款基础，如需求没有而最终签订合同一般条款有的且涉及采购性质的内容，以最终合同一般条款内容为准**。