陕西省工人疗养院内部主要分布有医疗楼、水疗中心等。医疗楼目前存在的主要问题有以下几点：（1）空调系统不制冷，无法充分发挥医疗体检功能，夏季几乎无法营业，医疗楼为疗养院的主要服务功能，医疗楼直接影响疗养院的经营收入。（2）空调系统漏水，现场调查判断应为水冷空调系统的供回水管漏水，导致吊顶发黄水渍现象明显，医疗楼的室内装修效果直接影响客人的体检体验，对疗养院的经营收入带来较大的负面影响。（3）新风系统几乎失效，现场调查判断新风机组几乎全部损坏，无法启用，导致地下一层目前处于无法正常通风换气的状态，部分房间为体检功能房间，无法使用。（4）健康管理中心内部涉密网络缺失，客人的体检信息和体检报告无法安全及时的送达，无法上传和管理客人健康报告，直接影响健康管理中心的运营。水疗中心目前存在的主要问题有以下几点：（1）温泉水供水速度太慢，导致水疗中心工作人员工作时间过长，供水需要数个小时的时间，导致工作人员需提前很长时间上班。（2）室外汤池排水速度太慢，有部分汤池存在无法排空的现象，导致水疗中心工作人员工作时间过长，排水需要数个小时的时间，导致工作人员需延迟下班。（3）温泉水无法有效换热，室外汤池冷却速度过快，通过不断供水保持温度，需要供水管路持续不断的工作，面临高压高湿环境的不利工况，对供水管路造成较大影响，使用寿命变短，同时造成温泉水资源的较大浪费。 （4）温泉水过滤系统失效，导致水垢堆积，污染池壁，池壁装修材料为多孔防滑材料，时间推移导致侧壁出现大面积污染，影响客人使用体验，SPA池侧壁装修材料不易更换。（5）淋浴间地面沉降导致淋浴间供水管路经常破裂，初步判断应为地面层下方的回填土压实密度不足，防水板至面层之间大量的回填质量不高，供水管经常面临不均匀沉降，导致供水管破裂，并且维修成本高昂，需要对地面地砖层和垫层进行大面积的维修，影响水疗中心的正常运营。（6）室内温泉游泳池边缘地面沉降，地面瓷砖形成高差，容易导致客人绊倒造成安全隐患。初步判断应为泳池溅水至没有防水层保护的地砖区域，长时间的冲刷渗水导致地面层下方的回填土发生不均匀沉降，长年累月导致地砖塌陷。初步判断此区域沉降均为回填土压实质量不高导致，不涉及房屋整体的结构安全，房屋地基基础整体情况良好。（7）水疗中心的空调系统室外压缩机设施损坏，影响室内空气质量，尤其是水疗中心属于高大空间，室内多为水汽聚集的区域，对客人使用的体验感带来较大影响。具体维修内容及要求详见竞争性磋商文件。