**租赁研究生宿舍项目采购需求公示公告项目采购需求**

## 一、项目基本情况

1.项目编号/包号：0701-244106030680/01

2.项目名称：租赁研究生宿舍

3.项目预算金额：612.72万元、项目最高限价（如有）：/万元

4.采购需求：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 包号 | 标的名称 | 采购包分品目预算金额（万元） | 数量 | 简要技术需求或服务要求 |
| 1 | 租赁研究生宿舍 | 612.72 | 1项 | 详见招标文件第五章采购需求 |

1. **采购需求**

**(一)采购标的需实现的功能或者目标：**

本次招标采购是为首都儿科研究所租赁研究生宿舍，投标人应根据招标文件所提出的技术规格和服务要求以先进的技术、优良的服务和优惠的价格，充分显示自己的竞争实力。

**（二）为落实政府采购政策需满足的要求**

1. 促进中小企业发展政策：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定，本项目采购服务由小型或微型企业承接的，投标人应出具招标文件要求的《中小企业声明函》给予证明，否则评标时不予认可。投标人应对提交的中小企业声明函的真实性负责，提交的中小企业声明函不真实的，应承担相应的法律责任。（注：依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定享受扶持政策获得政府采购合同的小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。）
2. 监狱企业扶持政策：投标人如为监狱企业将视同为小型或微型企业，且所投产品为小型或微型企业生产的，应提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。投标人应对提交的属于监狱企业的证明文件的真实性负责，提交的监狱企业的证明文件不真实的，应承担相应的法律责任。
3. 促进残疾人就业政府采购政策：根据《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定，符合条件的残疾人福利性单位在参加本项目政府采购活动时，投标人应出具招标文件要求的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性承担法律责任。中标、成交投标人为残疾人福利性单位的，采购代理机构将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。残疾人福利性单位视同小型、微型企业。不重复享受政策。
4. 鼓励节能政策：投标人的投标产品属于财政部、发展改革委公布的“节能产品政府采购品目清单”范围的，投标人需提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书。国家确定的认证机构和节能产品获证产品信息可从市场监管总局组建的节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台或中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）建立的认证结果信息发布平台链接中查询下载。
5. 鼓励环保政策：投标人的投标产品属于财政部、生态环境部公布的“环境标志产品政府采购品目清单”范围的，投标人需提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书。国家确定的认证机构和环境标志产品获证产品信息可从市场监管总局组建的节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台或中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）建立的认证结果信息发布平台链接中查询下载。

**二、采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范**

采购标的需执行国家有关商品房屋验收标准。

**三、采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点**

**（一）采购标的的数量**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 包号 | 标的名称 | 数量 | 是否接受进口产品 |
| 1 | 租赁研究生宿舍 | 1项 | 否 |

**第1包具体明细：**1、服务时间：2025年1月1日至2025年12月31日。

2、服务地点：首都儿科研究所指定地点。

**四、采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求**

**（一）采购标的需满足的服务标准、效率要求（以各包技术规格中要求为准，如技术规格中无要求，则以本款要求为准。）**

根据采购人需求，投标人提供的仅是住宿服务，无办公及其他服务。具体详见七、采购招标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求。

**（二）采购标的需满足的服务期限要求**

1.服务期限：2025年1月1日至2025年12月31日。

**五、采购标的物验收标准**

1.取得房屋竣工验收文件；

2.取得房屋消防验收文件；

3.具备房屋允许居住文件；

4.室内空气质量符合标准；

**六、采购标的的其他技术、服务等要求**

投标人需按照招标文件要求提供服务方案、维保方案、对房屋整体状况、交通便利性及周边配套情况、租赁房屋面积要求、房屋位置离医院的距离、保洁、安保措施、应急预案、项目亮点等。

**七、采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求：**

**第1包 租赁研究生宿舍**

**一、技术要求**

研究生宿舍概况：首都儿科研究所在读研究生194人，按住宿标准：博士：2人/间；硕士：3人/间；需租赁74间宿舍保证研究生正常的生活和学习，三人间约30平米，两人间约20平米，房屋设施完整，应配备冰箱、洗衣机、烘干机等生活家电，有专人管理，配备专业维修人员至少1人，及时解决房屋修缮问题，保洁人员1人，保证公共区域卫生整洁。距离首都儿科研究所不超过5公里（以百度步行公里数为准）。

**二、商务参数：**

1、入住当天，投标人将该房屋按照本合同签订时的现状交付给采购人，由采购人进行验收，并办理相应的入住手续。若采购人验收时，现有的装修、附属设施或设备存在缺陷、影响采购人正常使用的，投标人应自交付之日起的3日内进行修复。

2、房屋的维修

2.1使用期限内，投标人应定期对该公寓进行检查养护，保证该公寓及其附属设施、设备处于正常的可使用和安全的状态。投标人应在检查养护前7日通知采购人；检查养护时，投标人应尽量减少对采购人正常使用房屋的影响。

2.2若因房屋的维修、养护等原因造成该房屋在一段时间内不能使用的，投标人应免费帮助采购人换房。

3、质量要求：按照采购人提出的技术要求，为采购人提供的房屋必须能够满足住宿要求。

4、安全要求：须有国家认可的房屋消防验收合格证及喷淋设施。首先是每个房间均配有烟感报警器，走廊及安全通道均按要求配备有数量相当的消防设施，如灭火器、安全出口指示灯，自然通风排烟房和机械排烟通风装置等，其次是有细化的消防安全管理规章制度，保障住宿安全要求。

5、投标人须提供产权证书、宾馆营业证、房屋结构安全检测报告（近5年内）和消防及安防设备检测合格报告、环境监测合格报告。

5、投标人须提供门禁系统，刷卡才能进入住宿区域；插卡式取电，人离拔卡断电。每个房间总电量不超1000W，超电量使用自动断电。

6、所提供的房屋是相对独立的空间，且具有连续性，并满足消防等安全要求。

7、房间须光线充足，同时通风良好，除供电、上下水、空调等公用设施能够满足正常住宿需要外，建筑物还需配置以下设施：

7.1具有24小时电热水器淋浴设施；

7.2房间中预设合理的电源插座和网口接口；

7.3 窗户应加装窗帘，如为楼房窗户的开合度应达到安全要求；

7.4 如为楼房，应具备电梯；

7.5 如为楼房，应具有独立的计量水电表、单独计费。

8、配备安防监控视频系统，并负责日常管理。发生不良事件时协助采购人协助查看监控视频录像。

9、投标人负责对楼宇整体进行消防安全监控，纳入整体楼宇消防管理体系。

10、投标人负责对接属地管理部门的各项检查。

11、合同履行期限：2025年1月1日至2025年12月31日。