

采购需求

一、采购标的需实现的功能或者目标

本次招标为中国医学科学院药物研究所学生集体宿舍租赁房屋租赁服务，投标人应根据招标文件所提出的采购需求，制定学生宿舍租赁房屋租赁服务的具体服务方案，确保服务质量符合要求，以优良的服务和优惠的价格，充分显示自己的竞争实力。

二、项目需求（项目基本情况）

1、项目名称：学生集体宿舍租赁采购项目

2、采购人：中国医学科学院药物研究所

3、服务期限：租赁期限三年；合同履行期限一年，根据供应商在上一年度合同履约及考核情况决定是否续签一年。

4、采购预算：每年人民币 218.4 万元。

三、房屋要求

1、租赁房屋需求

（1）满足不少于 208 名学生住宿需要，保证租住学生的生活质量。

*（2）房屋租赁总面积不少于 1300 平方米，房间数量不少于 52 间，且不得位于地下。

（3）住宿地点距离中国医学科学院药物研究所产学研基地(大兴生物医药基地永旺路 37 号)20 公里以内（高德地图测量）。

（4）房间必须有窗，且层高符合相关建筑标准，采光良好；

（5）配有独立卫浴，配置免费 Wifi。

*（6）房屋应为使用权和产权无纠纷。

*（7）可租赁年限不低于三年。

2、具体要求

（1）房间应集中到整层或整栋，与其他租客互不干扰，提供房屋的住宿管理系统（如房屋入住、监控、保洁、保安和消防监控等），如客房楼层高于 3 层应

具备 24 小时运营电梯。

* (2) 房间内人均居住面积不少于 5 平方米，每间房不超过 4 人。

(3) 配有独立卫生间、淋浴等生活设施。

(4) 客房供电、供水稳定，提供 24 小时热水，取暖季有集中供暖。

(5) 客房设备：配备学生公寓专用床位,不小于 190 厘米×90 厘米上下床，学习桌椅，配备洗衣机、空调及无线宽带网络。

(6) 每间房为每人提供密码锁、钥匙或房卡。

(7) 交通便利，步行 5 分钟内的地段要有公交车站。

(8) 宿舍 1000 米内要有超市，最好周边有药店。

(9) 周边无大型施工工地，或夜间环境噪声不大于 40 分贝。

3、日常服务内容

(1) 每天公共区域卫生要按时保洁，做到无杂物、无积水、无异味。

(2) 公共区域配置垃圾桶，每日不低于三次收取垃圾。

(3) 加强保安巡逻，安装公共区域无死角视频监控系统，保证住宿安全。

(4) 需提供公共晒衣场。

4、报价范围：

(1) 房屋租赁及服务的全部内容和水、电、气、暖、热水等全部费用（特殊约定的除外）；

(2) 投标报价包含物业管理费；保安、保洁、消防中控值班、设备设施维护、生活垃圾等费用；

(3) 单独宿舍管理费用；

(4) 采购人不再支付其它任何费用；

(5) 本项目为固定总价合同，合同价款不予调整。

三、采购项目交付或者实施的时间和地点；

1、采购标的：房屋租赁面积不少于 1300 平方米

2、实施时间：租赁期限三年；合同履行期限一年，根据供应商在上一年度合同履行及考核情况决定是否续签一年。

3、出租方应保证签订租赁合同后 1 个月内可交付使用。

4、实施地点：中标人提供的房屋所在地。

四、采购标的验收标准

服务标准符合本采购需求以及北京市房屋租赁管理的规定。

五、其他要求

*1.项目用地及相关建筑手续，产权清晰，保证在中标时无任何债权、债务纠纷，具备合法有效的权属证明（提供承诺函，加盖公章）。

*2.由于中标人因建筑结构、建筑质量、装修质量、消防安全等原因造成的财产损失、人身伤亡，由中标人承担一切责任并赔偿采购人和居住人损失（提供承诺函，加盖公章）。

*3.租赁期内，中标人不得将采购人租用的房产进行抵押，转让、馈赠、质押、外借等用途，否则因此造成采购人的经济损失，中标人向采购人赔偿一年的租赁费用（提供承诺函，加盖公章）。

