**用户需求**

说明：标注“★”的条款为评审时的实质性条款，不允许偏离，不满足者将作为无效响应。

**（一）租赁场地要求**

使用功能：用于病案室资料存储。

★1.能够满足采购人的续租要求。

★2.必须为权属清晰的现楼，保证在交接时无出让、查封、担保等事项，没有其他法律纠纷，具备合法有效的《房地产权证》等权属证明。

3.水费不大于5.5元/吨，电费不大于1.35元/度。

4.交易税费：由出租方承担。

★5..用房总面积不小于450平方米。

6.物业管理（包含：安保、保洁、施工保修期满后的维保及维修所有费用）；

**（二）物业管理要求**

1.房屋管理及维护。新装修的外墙5年保修，门窗2年保修，机电设备保修1年。保修期由施工单位或设备厂家负责装修及安装范围内的维修，保修期满后，由租赁方负责以下（包括但不限于）所有项目的免费维保及维修：

1）确保用房的完好和正常使用；

2）及时完成各项维修任务，维修合格率100%，一般维修任务不超过12小时，并建立回访记录。

2.给排水设备运行维护

1）对用房室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置，水处理设备、消防栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及疏通、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护维修；

2）建立正常供水管理制度，保障水质符合国家标准、防止跑、冒、滴、漏及设备进行日常清洁卫生并定期清洗消毒；

3）定期对排水管进行清通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统通畅；

4）及时发现并解决故障，维修修合格率100%，故障排除不过夜，做好节约用水工作。

3.供电设备管理维护。对用房供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和维护。

1）建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，供电和维修人员必须持证上岗；

2）建立24小时运行维修值班制度，及时排除故障，维修修合格率100%；

3）加强日常维护检修，公共使用的灯、开关要保障完好，确保用电安全；

4.电梯运行维护：电梯运行管理和结机房设备井道系统轿厢设备进行的日常运行管理和养护。1）建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度，电梯按规定时间运行，安全设施及附属设施完好，轿厢、井道保持清洁；

2）严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程，电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备，定期进行维修保养；

3）电梯出现故障，接到报修后维修人员应在30钟内到达现场抢修，及时排除故障。

5.消防系统维护

1）对火灾自动报警系统；自动喷淋系统；室内灭火栓；排防烟系统；安全疏散、应急系统；防火门系统；二氧化碳等灭火系统进行日常管理和养护维修；

2）严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保消防系统处于良好的状态；

3）定期检查保养消防设备，维保质量达到消防要求，保证系统开通率及完好率；

4）每月对消防设备定期检查一次，重大节日增加检查次数，有故障时，维修人员应及时到场；

5）定期组织义务消防员的培训和演习；

★6）确保租赁物业消防系统符合消防要求及标准，保证消防系统正常通过验收。

6.环境卫生管理

1）电梯、大厅、走廊、天台、电梯间、卫生间、茶水间楼宇外墙等所有公共场地的日常清洁保养，垃圾等废弃物清理等；

2）建立和落实环境卫生管理制度，环卫设施齐备

3）实行标准化清扫保洁，电梯、扶手、大厅、走廊、电梯间、茶水间、地下室、天台、内外墙面、公共域保持清洁，不得堆放杂物，无废弃物、污渍，卫生间洁净无异味；

4）对用房公共场所和周围环境定期进行预防性卫生消杀。垃圾实行袋装化，及时清运，确保办科容貌清洁。

7.除“四害”管理和卫生消毒

1）灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂达到全国爱卫会规定的标准。科学有效地进行卫生消毒；

2）采取综合措施消灭老鼠，鼠密度用粉迹法测定不得超过5%，用鼠夹法测定不得超过1%，鼠征阳性房间不得超过2%；

3）严格控制室内苍蝇孳生地，科研用房、大厅、走廊、餐厅、厨房、车库及室内公共部分都应达到基本无蝇；

4）采取综合措施杀灭蟑螂，房间蟑螂侵害率不得超过5%，有蟑螂房间的成虫数不超过5只；有蟑螂未孵化卵荚的房间不得超过2%，有卵荚平均数不得超过2个；

5）严格控制室内外蚊虫孳生，逐步做到有蚊房间的蚊数不得超过3只；

6）在化学防治中，注重科学合理用药，不使用国家禁用的药品。

8.传达、保安、秩序管理

1）用房来人来访的通报、证件检验、登记等；防盗报警监控设备运行管理。门卫、守护和巡逻，公共秩序维护，治安及其它交通管理，机动车和非机动车停放管理等；

2）严格验证、登记、杜绝闲杂人员进入资料室，环境秩序良好；

3）维护和保证防盗、防火等报警监控设备的安全状况实行24小时监控，做好安全防范和日常巡视工作，及时发现和处理各种事故隐患，迅速有效地处置突发事件；

9.成交供应商需提供楼层和现状相符的所有竣工图纸（包括电子版竣工图），作为采购单位二次装修设计的依据。

**（四）服务要求**

1.成交供应商应无偿提供出租场所的本体维修，如属于本体维修范围的内容成交供应商无故拖延，导致的一切后果由成交供应商承担，我院有权不予支付上月费用，并终止合同。

2.本体维修范围（包括但不限于）：房屋的承重墙的结构部位；抗震结构梯间；公共通道；门厅；公共屋面；电梯；机电设备；本体消防设施；公共天线；本体上下水共用管道；共用防盗监控设施；其他房屋本体共用部分。

3.成交供应商应无偿提供施工单位保修期满后的出租房屋的所有维修，及时响应我院及物业管理单位提出的相关维修服务，如属于保修范围的内容成交供应商无故拖延，导致的一切后果由成交供应商承担，我院有权不予支付上月费用，并终止合同。

4.保修范围（包括但不限于公共域的墙体、天花、地面、水、电、气、通风、空调、洁净、消防等，按国家质量管理条例及相关法律、法规要求进行保修。