**广东省第二人民医院**

**（琶洲院区）**

**学生集体宿舍采购标用户需求书**

**一、项目概述**

（一）项目名称：

广东省第二人民医院（琶洲院区）学生集体宿舍租赁项目

（二）项目采购背景及目标：

广东省第二人民医院（琶洲院区）位于广州市海珠区新港中路466号大院 ，邮政编码：510317，我院承担学校临床医学专业及护理专业临床阶段教学任务，专家、研究生、暨南大学本科生、规培生、进修实习生等为引进高水平人才提供住宿等福利。

广东省第二人民医院（琶洲院区）随着业务的发展，新增开科室大量引进人才逐年递增，现住宿条件需容纳约770人以上，原租赁物业即将到期。本项目为我院租赁学生集体宿舍，此次租赁场所面积及配套设施必须满足广东省第二人民医院（琶洲院区）住宿条件，确保各项设施完好，保障安全。

（三）项目预算：

依据《广州市房屋交易监察管中心关于公布2023年广州市房屋租金参考价的通知》、《2023年广州市房屋租金参考价适用说明》等相关文件，租赁期内月租金、含税费及物业管理费总费用不得高于 61.6元/平方米，年递增（0-3%以内），租赁期限3年。

**二、项目采购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。（含配套的消防设备设施等）

**三、项目采购租赁建筑要求**

**★ 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，合同签订前 中标人须具备项目用地合法有效的产权或使用权证明（提供承诺函，格式自拟，加盖公章。）**

**★ 2、项目场所已由中标人负责完成装修、清洁等工作并配置有电梯及满足以下的全部住宿要求，可立即投入使用；中标人（提供承诺函，格式自拟，加盖公章。）**

**★ 3、针对项目用地及相关建筑，中标人应在投标文件中提供：**

1. **合格有效的房屋完损性鉴定报告；**
2. **由公安机关出具的建设工程竣工验收消防备案凭证或公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证。（提供承诺函，格式自拟，加盖公章。）**

**★ 4、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损失。（提供承诺函，格式自拟，加盖公章。）**

**★ 5、租赁期内，中标人不得将采购人租用的土地和房产进行抵押，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，格式自拟，加盖公章。）**

**四、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

学生集体宿舍租赁服务：1项

（二）采购项目交付或者实施的时间和地点

1. 采购项目（标的）交付的时间：本合同自约定日期起生效，合同期限3年。

2. 采购项目（标的）交付的地点：采购人指定的区域。

**五、采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求**

1. 采购标的需满足的服务标准：

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。

1. 采购标的需满足的服务期限要求：

房屋租赁期自2024年月日至2029年月日，合同期限3年。

1. 采购标的需满足的服务效率要求：

本项目需满足的服务效率：按照住宿特点，投标人需提供24小时房屋运行维护服务，包括水、电、暖气等服务，且能快速及时响应采购人的需求。

**六、采购标的的验收标准**

广东省第二人民医院（琶洲院区）学生集体宿舍，按照采购需求实现的功能和目标对采购标的进行验收。通过四个方面的标准进行考评，包括房屋面积、房屋租赁价格、地理位置（不限于实地勘察）以及规范化管理模式（配套设施设备安全消防）等方面进行验收，标准满意度分类须达到90%以上。

**七、采购标的的其他技术、服务等要求**

（一）采购标的需满足的质量要求：

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其技术要求。

（二）采购标的需满足的安全要求： 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。

（三）采购标的需满足的技术规格要求：

**▲1、租赁房屋地址范围及建筑面积等地址范围：距离采购人地址直线距离3.5公里以内，周边500米以内交通便利（地铁、公交、生活配套齐全）（以百度地图为准）。**

**采购人地址：广州市海珠区新港中路466号大院。**

# ▲2、楼房宿舍可居住房屋总面积≥7000平米，单个房间面积≥25m2（包括不限于每间配套单独洗漱卫生间、阳台晾晒区等），房间数量≥120间，床位≥780个，人均建筑面积≥8平方米。

# 根据中华人民教育部关于印发《关于大学生公寓建设标准问题的若干意见》的通知，教发〔2001〕12号教育部关于学生宿舍建设规定，

# 本科生公寓4人1间，人均建筑面积8平方米；

# 硕士生公寓2人1间，人均建筑面积12平方米；

# 博士生公寓1人1间，人均建筑面积24平方米。

# （具体住宿标准，按采购人具体要求为准。）

3、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。

4、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。并建立健全的管理制度，入住及退宿需持有本院开具的证明方可办理手续；每月入住退宿人员数据登记汇总需在下个月10日前提供给采购方管理人员。

5、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。

6、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（宿舍）还需配置以下设施：

6.1 需提供24小时淋浴设施（热水器）；

6.2 房间内预设合理的电源插座和网口接口。

6.3 窗户应加装窗帘，如为楼房窗户的开合度应达到安全要求；

6.4 应具备电梯；

6.5应具有独立的计量水电表、单独计费。

7、配备安防系统监控视频，方便管理人员日常监控。发生不良事件时协助采购人协助查看监控视频录像。

8、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。

9、投标人负责对接属地管理部门的各项检查。

10、投标人能够提供如下设施及服务的优先考虑：

10.1室内具有独立卫浴；

10.2宿舍内配有洗衣机，晾衣架；

10.3投标人提供人均住宿配套用床（床为上下铺配置）和床垫、储物柜、衣柜、书桌、椅子；

10.4投标人提供宿舍日常安全保卫和保洁工作。

10.5投标人实行酒店（公寓）式管理，具备房间登记系统；安装用电智能管理系统。

**八、项目采购需求**

# （一）租赁场地修缮及维护

# 1、电梯、空调的维修、维护及保养由中标人负责。

# 2、所有房门、厕所门、窗户不属人为损坏的，由中标人负责维修或更新。

# 3、所有消防设施维修及保养由中标人负责。

# 4、室内填埋的排污管道堵塞、损坏由中标人负责维修，厕所堵塞由中标人负责。

# 5、漏水工程由中标人负责。

# 6、墙面、天花在双方签订合同前，经双方检查后共同评估协定，中标人翻新后使用，在租赁期内的维修维护由中标人负责。

# 7、水电费用由具体入住人员按实际数据缴费。

# 8、供电设施：从配电房至楼房各开关电线直至各灯具、插座前的电线，由中标人负责维修或更新，灯具照明及插座由中标人负责维修及更换。

# 9、所有水表、水管由中标人负责维修、维护及保养，水龙头损坏由中标人负责。

# （二）其他要求

# ▲1、租赁场地交接时间：中标单位需于中标公告发布之日起20个工作日内将满足条件的场地交付给采购人。

# 2、租赁期内房产归采购人使用，租赁期满之日起中标人收回房产，采购人增加的装修部分采购人不得拆除，采购人自添的设备、设施等采购人可搬走。租赁期满后采购人如需租用另行协商，同等条件下，采购人享有优先租赁权。

# 3、属于中标人维修的项目，中标人在收到采购人的通知后于 2 小时内响应，维修时间由双方认定：小修项目当天完成，中修项目两天内完成，大修项目三天内完成；以上项目如中标人拖延或无安排维修，采购人另请维修工完成，所产生的费用由中标人支付。

# 4、在签订合同后，如发生了不可抗力的意外事故，以致不能履行合同或不能如期履行合同时，需提前3个月书面通知采购人.双方均不追究责任。

# 5、未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方协商作补充规定，补充规定与本项目具有同等法律效力。

★（三）付款方式

按月度结算，采购人于每月 10 日前支付当月租金。中标人凭以下有效文件与采购人结算： （1）合同； （2）中标人开具的正式发票；（3）中标通知书。

# 九、本项目其它需要特别说明的情况

# 1.投标人应针对本项目用户需求书标注“★”和“▲”的技术参数响应情况提供有效的佐证材料，

# 如用户需求书中有明确提供的证明资料，则以用户需求书中要求的为准。证明文件须加盖投标人公章，

# 以佐证所投产品的相应的技术参数及功能，如上述资料未能体现招标需求的所有参数，则相应的技术参数响应可被视为负偏离。

# 2.本项目已经公布预算价格，报价超过项目预算价格的投标文件为无效投标文件。

# ★3.本项目不允许转包，中标人不得对用户需求书中的主体内容进行分包。

# ★4.招标文件第四部分中的合同条款均为不可负偏离条款，任何负偏离响应将导致投标无效，请投标人谨慎响应。

# ★5.招标文件第二部分《用户需求书》的“付款方式”为不可负偏离条款，任何负偏离响应将导致投标无效，请投标人谨慎响应。