

2025 年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目

单一来源采购公示

一、项目信息

采购人：首都医科大学宣武医院

项目名称：2025 年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目

拟采购的货物或服务的说明：首都医科大学宣武医院对新一年度的学生宿舍租赁服务的采购。

结合医院新一年度的教学任务与住宿现状，需增加床位数量，且潜在投标人应具备长期持续稳定房间，以满足后续年度的住宿需求。要求：（1）方便学生往返医院与住宿区，距离医院应在 1 公里之内（以电子地图步行公里数为准，终点设为“首都医科大学宣武医院-南门”（北京市西城区长椿街 45 号）），保证步行 5-10 分钟到院，减少路途奔波。（2）根据本年度承担教学任务，拟租赁 462 张床位。同时考虑到学生增长数量，潜在投标人应当在保证本批次住宿连贯性的基础上具备稳定房间，以满足后续的突发住宿需求。

拟采购的货物或服务的预算金额：720.72 万元

采用单一来源采购方式的原因及说明：

本项目于 2025 年 8 月 6 日发布了第一次招标公告，共有 3 家单位在电子交易系统中获取了招标文件（北京中公纳川文旅科技有限公司、北京清大万博科技有限公司、北京金诺威物业管理有限公司）。在 2025 年 8 月 27 日投标截止时，仅北京金诺威物业管理有限公司递交了文件、递交了投标保证金并出席参加了开标会。

由于递交单位不足 3 家，项目于 8 月 27 日发布了废标公告，并同时启动了第二次公开招标。第二次共有 4 家单位在电子交易系统中获取了招标文件（北京中公纳川文旅科技有限公司、北京清大万博科技有限公司、北京信界传媒科技有限公司、北京金诺威物业管理有限公司）。在 2025 年 9 月 17 日投标截止时，仍仅有北京金诺威物业管理有限公司递交了文件、递交了投标保证金并出席参加了开标会。由于递交单位不足 3 家，项目于 9 月 17 日发布了第二次废标公告。



经论证，本项目公开招标文件及招标公告内容合法合规，无歧视性、排他性条款，也不存在不合理的条款。

后针对单一性开展了专家论证工作：北京金诺威物业管理有限公司的“金诺威职工智能公寓”方便住院医师和学生往返医院与住宿区，保障及时到院；公寓为独立建筑，其宿舍的生活设施完备，制度上便于院方统一管理；周边生活配套全面等。是目前唯一能满足采购人需求的供应商，其地理位置和居住条件可以极大保障医院医疗工作的开展。是唯一一家能够满足采购要求的供应商，符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条的规定，采用单一来源采购方式，从唯一供应商北京金诺威物业管理有限公司处采购。

二、拟定供应商信息

拟定的唯一供应商名称：北京金诺威物业管理有限公司

供应商地址：北京市西城区白广路6号63号楼一层

三、公示期限

本项目公示期为2025年9月19日至2025年9月26日(不少于5个工作日)。有关单位和个人如对公示内容有异议，请在2025年9月26日16:00(北京时间)之前以实名书面(包括联系人、地址、联系电话)形式向采购人、采购代理机构反馈。

四、其他补充事宜：

本公告同时在中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn>)、北京市政府采购网(<http://www.ccgp-beijing.gov.cn/>)发布。

五、联系方式

1. 采购人

联系人：首都医科大学宣武医院，刚婷婷

联系地址：北京市西城区长椿街45号

联系电话：010-63037026

2. 财政部门

联系人：北京市财政局采购处

联系地址：北京市通州区承安路3号

联系电话：010-55592405

3. 采购代理机构

联系人：北京市国泰建中管理咨询有限公司，杜子一

联系电话：010-68001293

六、附件

专业人员论证意见等（格式见附件）

附件：

1、专家论证意见及专家姓名、工作单位、职称；

姓名	段玉梅	职称	高级工程师	工作单位	北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司
姓名	韩志有	职称	高级工程师	工作单位	北京鸿羽物业管理有限公司
姓名	董少波	职称	高级工程师	工作单位	北京博宇嘉物业管理有限公司
项目信息		项目名称：2025 年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目			
		供应商名称：北京金诺威物业管理有限公司			
供应商因专利、专有技术等原因具有唯一性的具体论证意见：					
经了解首都医科大学宣武医院对学生宿舍租赁项目的现实情况及特点，需要考虑交通便利、住宿管理规范要求、生活住宿条件满足，以及足够的床位空间等多个方面考虑。					
结合医疗工作特点且周边考察，北京金诺威物业管理有限公司的“金诺威职工智能公寓”距离医院步行 5-10 分钟即可到达，方便往返医院与住宿区，及时到院；公寓为独立建筑，其宿舍的生活设施完备，制度上便于院方统一管理；周边商超、餐饮、银行、医疗等生活配套全面，院内就有该公司自主经营的餐厅及医务室。					
经过论证，招标采购文件无歧视性、排他性条款，采购过程符合法律要求。					
结合政府采购法及其实施条例的要求，项目具有特殊要求，只能从特定供应商处采购，具有唯一性，无其他供应商可以提供服务。同意本项目使用单一来源采购方式开展。					

2、评审专家和代理机构分别出具的招标文件无歧视性条款、招标过程未受质疑相关意见材料；

3、其他：采购项目需求要求。

其他附件：采购项目需求要求

首都医科大学第一临床医学院（宣武医院）始建于1958年，是以神经科学和老年医学为重点的三级甲等综合医院，承载着国家神经疾病医学中心、中国国际神经科学研究所、国家老年疾病临床医学研究中心，形成了以综合实力为主体，以神经科学和老年医学为两翼的“一体两翼”发展格局。是国家临床教学培训示范中心、国家住院医师规范化培训示范基地、国家级实验实践教学示范中心、国家一流专业（临床医学）建设单位、国家“卓越医生教育培养计划”试点单位、国家生命科学与技术人才培养基地、国家继续医学教育培训基地。目前拥有国家重点培育学科1个，国家临床重点专科6个，国家级研究平台9个，北京市级平台10个。

医院牵头4个首都医科大学临床专科学系，具有26个博士培养点、34个硕士培养点；学院1988年开始承担住院医师培训工作，2015年成为北京市住院医师规范化培训十佳基地，每年住院医师结业考核通过率位居北京市前列。

目前医院每年承担全日制本专科学学生（含长学制本科生、国际学生、医学工程专业及护理学生）、研究生、住院医师及专科医师、非全日制学生等。现有学生宿舍床位660张，根据本学年住宿学生情况统计，亟需增加租赁床位数量，需解决462张床位的租赁空缺。服务期为一年，且潜在投标人应具备长期持续稳定房间，以满足后续年度的住宿需求。具体需求条件如下：

一、地理位置

结合医疗工作与教学任务要求，方便学生往返医院与住宿区，距离医院应在1公里之内（以电子地图步行公里数为准，终点设为“首都医科大学宣武医院-南门”（北京市西城区长椿街45号）），保证步行5-10分钟到院，减少路途奔波。

二、床位数量与要求

根据本年度承担教学任务，拟租赁462张床位。同时考虑到学生增长数量，潜在投标人应当在保证本批次住宿连贯性的基础上具备稳定房间，以满足后续的突发住宿需求。

三、宿舍房屋面积与住宿条件

1、所安排的房间应位于独栋大楼内，集中在同一层或某几层，且房间具有

连续性，与其他租客互不干扰。

2、单个房间面积 $\geq 20\text{m}^2$ ，人均使用面积 $\geq 4\text{m}^2$ ，房间数量 ≥ 50 间。

3、关于床位的摆放安排、设置与规格要求：

潜在投标人自行根据采购人的需要准备与安排，单张床铺的长宽尺寸应不低于 $0.9*2.0$ （规格：米），不得设置上中下铺及更多的层数。

潜在投标人应至少提供床铺，以及床垫，床垫为厚度 $\geq 3\text{cm}$ 的棕垫，床上用品不包含在内。

4、房屋是相对独立的空间，并满足消防等安全方面的要求。

5、房间须自然采光且光线充足，每个房间均设有窗户，保证通风良好。

6、保证通讯、供电、上下水等公用设施能够满足正常住宿需要，室内配有冷暖两用空调、暖气、独立卫生间及盥洗区域；公共区配有24小时电热水器淋浴设施，保证24小时不间断的开水供应，配备有洗衣机等便捷生活的设施设备。

7、每房间应预留有一个有线网口，每床至少预设一个三孔电源插座。

8、根据床位数量，应当设置相对应的储物柜，方便住宿人员使用。

9、如房间楼层高于6层的，应具备运营电梯。

四、管理要求

1、潜在投标人应当具备宿舍房屋的产权证书，或提供宿舍房屋有效期内合规使用的合法手续材料，用以保证住宿条件的连贯性。

2、潜在投标人需提供24小时房屋运行维护服务，包括水、电、暖气、网络等服务。人均水电费、网络费等杂项合计不得超过120元/月。多出的部分需要住宿人员自费，潜在投标人应做好相关记录并留存与上报。

3、应当重视人员出入管理，要配备如人脸识别设备或指纹识别设备，做好人员信息登记的管理；在特殊条件下具备封闭化管理的条件。管理方应当具备入住登记系统和门禁系统，为入住人员配备钥匙或智能卡。

4、宿舍区要配合采购人的管理要求，负有督促与严格遵守执行的义务。潜在投标人的管理人员架构清晰，有人员分工，配备24小时宿舍管理人员，专人随时对接入住管理。潜在投标人能够按照医院宿舍管理要求进行日常巡查督导，定期给予反馈。

5、宿舍公共区域定期进行清洁、虫害消杀，同时定期给予入室保洁，对突发情况应当积极配合并做好相关措施。

6、潜在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。专人进行宿舍区设施设备保养维护、消防设施设备维保，保障居住安全。宿舍楼内应符合北京市消防安全规定，配备烟感和监控设施。

7、配备楼宇安防系统监控视频显示器，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、投标人负责对接属地管理部门的各项检查。

9、潜在投标人应符合《住房租赁条例》和北京市的相关规定与要求。

五、其他补充事项

1、项目服务期

自合同签订之日起，至 2026 年 8 月 14 日

2、项目支付的特殊要求

由于本年度项目支付具备特殊情况，对于自 2025 年 8 月 15 日至合同签署日之间的过渡时期，发生的租赁服务费用应当由新中标单位支付给过渡时期的出租单位。

所支付的费用以中标单位承诺的费用为基础，三方友好协商。

3、报价范围为上述需求中所述的房屋租赁及服务的全部内容，还应考虑到水、电、热水、供暖、网络和物业管理等全部费用。采购人不再支付其他任何费用。

潜在投标单位的报价应考虑到项目服务期以及本项目提及的过渡时期两部分，报价范围为 2025 年 8 月 15 日至 2026 年 8 月 14 日。

4、项目服务验收标准

在项目服务期中，采购人将不定期临时检查，并采纳住宿人员的反馈和建议处理。项目结束后，应当按照采购需求实现的功能和目标对采购标的进行综合考评、满意度调查或组织验收会，以医院要求为准。