（第1包）

**第五章 采购需求**

**一、采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求：**

**（一）采购标的需实现的功能或者目标**

首都医科大学附属北京友谊医院是首都医科大学第二临床医学院，承担学校临床医学专业及护理专业临床阶段教学任务，目前拥有31个硕士培养点和27个博士培养点，目前在校学生数量达1200余名，在校研究生达660余名，目前医院学生公寓已不能满足研究生的住宿需求。因此本项目为医院西城院区研究生租赁学生公寓，此次搬迁的场所面积及配套设施必须满足首都医科大学附属北京友谊医院研究生住宿条件，确保各项设施完好，保障安全。

**（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，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、成交供应商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 | 是否接受进口服务商 |
| 1 | 学生宿舍租赁 | 1项 | 否 |

（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，合同期限一年。

2. 采购项目（标的）交付的地点：采购人指定的工作区域。

**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**

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。

**（二）采购标的需满足的服务期限要求**

房屋租赁期自2025年\_\_\_月\_\_\_日至2026年\_\_\_月\_\_\_日，合同期限一年。

**（三）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、网络等服务，且能快速及时响应采购人的需求。

**五、采购标的的验收标准**

首都医科大学附属北京友谊医院研究生公寓，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、房屋租赁价格以及地理位置进行验收，标准满意度分类须达到90%以上。

**六、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住宿要求。

（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：距离采购人不超过约3公里，采购人地址：北京市西城区永安路95号。

**▲**2、平房宿舍房屋总面积≥300平米，单个房间面积≥13m2，房间数量≥17间，床位≥33个。

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。每个房间总电量不超1000W，超电量使用自动断电。

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，建筑物还需配置以下设施：

6.1具有24小时电热水器淋浴设施；

6.2房间中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 如为楼房，应具备电梯；

6.5 如为楼房，应具有独立的计量水电表、单独计费。

7、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。

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楼宇内配有共用电开水间及共享洗衣机；

10.3投标人提供住宿用床和床垫，床为上铺住宿，下面空间储物柜；

10.4投标人提供宿舍日常安全保卫和保洁工作。

10.5投标人实行酒店式管理，具备房间登记系统；安装用电智能管理系统。

（第2包）

**第五章 采购需求**

**一、采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求：**

**（一）采购标的需实现的功能或者目标**

首都医科大学附属北京友谊医院是首都医科大学第二临床医学院，承担学校临床医学专业及护理专业临床阶段教学任务，目前拥有31个硕士培养点和27个博士培养点，目前在校学生数量达1200余名，在校研究生达660余名，目前医院学生公寓已不能满足研究生的住宿需求。因此本项目为友谊医院西城院区研究生租赁学生公寓，此次搬迁的场所面积及配套设施必须满足首都医科大学附属北京友谊医院研究生住宿条件，确保各项设施完好，保障安全。

**（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，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、成交供应商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 | 是否接受进口服务商 |
| 2 | 学生宿舍租赁 | 1项 | 否 |

（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，合同期限一年。

2. 采购项目（标的）交付的地点：采购人指定的工作区域。

**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**

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。

**（二）采购标的需满足的服务期限要求**

房屋租赁期自2025年\_\_\_月\_\_\_日至2026年\_\_\_月\_\_\_日，合同期限一年。

**（三）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、网络等服务，且能快速及时响应采购人的需求。

**五、采购标的的验收标准**

首都医科大学附属北京友谊医院研究生公寓，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、房屋租赁价格以及地理位置进行验收，标准满意度分类须达到90%以上。

**六、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住宿要求。

（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：距离采购人不超过约3公里。采购人地址：北京市西城区永安路95号。

**▲**2、楼房宿舍可居住房屋总面积≥900平米，单个房间面积≥13m2，房间数量≥54间，床位≥220个。

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。每个房间总电量不超1000W，超电量使用自动断电。

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，建筑物还需配置以下设施：

6.1 需提供24小时淋浴设施；

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 如为楼房，应具备电梯；

6.5 如为楼房，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楼宇内配有共用电开水间及共享洗衣机；

10.3投标人提供住宿用床和床垫，床为上铺住宿，下面空间储物柜；

10.4投标人提供宿舍日常安全保卫和保洁工作。

10.5投标人实行酒店式管理，具备房间登记系统；安装用电智能管理系统。