

采购需求

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，自 2024 年起租赁金诺威公寓 372 张床位（2025 年 8 月到期），总计 1032 张床位。

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。