

第五章 采购需求

一 采购标的

外租恒温恒湿库房 1200 平方米。

二 商务要求

2.1 ★租赁期限

（1）合同确定的租期为一年，自 2026 年 12 月 20 日起开始计算。一年租赁期限结束且采购人获得预算批复，如双方无异议且完成续签手续后，合同顺延一年，各项条款在顺延期继续有效，顺延合同的租赁期限起算时间为上一期合同规定的租赁期限结束日的下一日。

（2）一年租赁期限结束但采购人未获得预算批复或需求取消，则经采购人提前书面通知投标人后，租赁期限结束终止，不再顺延。

（3）合同顺延次数最多为贰次。

2.2 ★付款条件

（1）确定中标人后，采购人将与投标人签署第一年租用合同。投标人在合同签署后 10 个工作日内支付第一年租金 10%作为第一年履约保证金（支票、汇款等非现金形式），采购人收到第一年履约保证金和相应付款金额发票后 10 个工作日内支付第一年租金的 50%，投标人于 2026 年 10 月 16 日前完成房屋交付，在双方交验签字确认且收到相应付款金额发票后 10 个工作日内支付第一年租金的 50%，采购人投标人双方在第一年租赁期限结束至少 1 个月前办理第一年度履约验收和第二年续签手续。

（2）投标人通过第一年度履约验收、完成续签手续后 10 个工作日内支付第二年租金 10%作为第二年履约保证金（支票、汇款等非现金形式），采购人收到第二年履约保证金和相应付款金额发票后 10 个工作日内向投标人支付第二年租金的 100%，采购人投标人双方在第二年租赁期限结束至少 1 个月前办理第二年度履约验收和第三年续签手续。

（3）投标人通过第二年度履约验收且完成续签手续后 10 个工作日内支付第三年租金 10%作为第三年履约保证金（支票、汇款等非现金形式），采购人收到第三年履约保证金和相应付款金额发票后 10 个工作日内向投标人支付第三年租金的 100%，租

赁期限结束后 15 个工作日内完成第三年度履约验收。

2.3 其他要求

(1) ★位于 1 个建筑体内。

(2) ★库房产权明晰。须提供房屋所有权证或不动产权证作为证明材料，投标人如不是产权所有人，还须提供投标人与产权所有人签署的合同（合同内须明确允许转租、装修改造的说明，且合同期限应涵盖本项目采购需求中租赁年限）复印件并加盖投标人公章，否则不予认可。

(3) ★库房不得为违建。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章作为证明材料，否则不予认可。

(4) ★库房须无抵押权登记情形、无查封冻结登记情形、无行政限制信息、无预告登记情形、无异议登记情形等。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章作为证明材料，否则不予认可。

(5) ★投标人须提供叉车服务，全年可累计使用 100 小时，由此产生的费用由投标人负责。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章作为证明材料，否则不予认可。

(6) ★投标人须提供停车服务（包括但不限于办公用车、货车），由此产生的费用由投标人负责。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章作为证明材料，否则不予认可。

(7) ★租赁期间产生的水费、电费、供暖费、物业（含垃圾清运）、安保、网络等费用由投标人负责。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章作为证明材料，否则不予认可。

(8) ★中控室应双人 24 小时值守，值守人员至少有 8 人具有消防设施操作员四级(中级)(消防设施操作方向)证书。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章和证书复印件作为证明材料，否则不予认可。

(9) ★投标人须负责每年对空调过滤网及空调风道进行清洗，并出具清洗报告。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章作为证明材料，否则不予认可。

(10) ★投标人须负责在进入汛期前准备好防汛沙袋、抽水泵等相关物品。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章作为证明材料，否则不予认可。

(11) ★库房内配套的设备设施（包括但不限于温、湿度控制系统、消防、安防、电气等）每个月进行一次巡查检测、维护保养、维修更换，由此产生的费用由投标人

负责。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章作为证明材料，否则不予认可。

（12）★如涉及采购人库房地址变更，投标人须承诺采购人可以在房屋交付后开始转运藏品，转运至库房后的藏品安全由投标人负责。须提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章作为证明材料，否则不予认可。

（13）库房距国家自然博物馆驾车距离满足档次要求（详见档次划分表）。需提供地图软件中库房所在位置与国家自然博物馆的驾车导航路线信息截图作为证明材料，否则不予认可。

（14）如采购人发现库房存在安全隐患，在接到采购人通知后在规定的时间内（详见档次要求表）处理完毕、消除安全隐患。

（15）每年能够提供库房内保洁清扫服务满足档次要求（详见档次要求表），由此产生的费用由投标人负责。

（16）投标人负责派专业人员（具有特种作业操作证（操作项目：高压电工作业））对库房内配套的设备设施进行巡查检测、维护保养、维修更换。

（17）投标人需配置能够容纳不少于 4 人的临时办公附属用房且具备办公条件，由此产生的费用由投标人负责。

三 技术要求

3.1 恒温恒湿库房内部技术指标要求

（1）★地面层，不能有地下空间。

（2）★恒温恒湿库房应有温湿度控制设备，温、湿度分别控制范围为 18~22℃、40~60%，须有完整的温湿度记录。

（3）★库房配备水基灭火器不少于 40 个。

（4）★库房应符合建筑设计防火规范、消防法律法规及标准要求。投标人须承诺：配备预作用式的消防自动灭火系统；如中标后涉及改造，中标后提供改造后建筑消防和电气消防验收合格的检测报告；改造后如涉及消防报备的，投标人须自行负责消防报备。须提供消防工程竣工验收报告复印件和承诺函（格式自拟）加盖投标人公章，否则不予认可。

（5）★库房大门高度和宽度均不少于 3.5 米。

（6）库房室内净高（最低点）满足档次要求（详见档次要求表）。

（7）库房室内地面承重满足档次要求（详见档次要求表）。需提供竣工资料中的

结构说明或第三方出具的结构检测报告作为证明材料，否则不予认可。

(8) 库房内部设置缓冲区，与存放区之间有物理隔离，应预留 220v 以上电源插座，面积不小于 50 平方米、不大于 300 平方米。

(9) 库房内地面高于室外地面，高差不低于 0.5 米，具备防水倒灌的基础条件。

3.2 其他要求

(1) ★库区应配备 UPS 电源，至少保证应急照明、网络、可视监控系统、门禁系统（入侵报警设备）8 小时不间断。

(2) ★库房需地面平整，且不易扬尘、便于清洁；干燥、清洁，无异味、虫害、霉变、污染等；库房应密封良好、通风良好、防雷、避雷。屋顶、外墙应为实体墙、防水、保温、隔热、阻燃、环保。如有窗，须加装防盗护栏。

(3) ★室内安装防爆照明灯，照明选用冷光源。

(4) ★库区周边 500 米内无养殖场、食品加工厂、印刷厂、易燃易爆、重污染生产企业，库房应与居民生活区不少于 1000 米。

(5) ★为满足消杀需求，库房周边 5 米范围内无常驻工作和生活人员。消杀一般在缓冲区进行，需要方便空气流通。

(6) 库房门前具有容纳货车装卸货物的空间满足档次要求（详见档次要求表）。

(7) 库房内具备可视监控系统，由投标人派专人 24 小时值守，配备不少于 30 个监控末端设备，支持 POE 供电方式，支持远程联网。监控视频应通过远程传输至采购人现有监控平台（海康威视 iVMS-4200 客户端），监控视频内容保存至少 90 天。投标人在远程接收端自行配备一套可以支撑监控视频多画面、清晰、无卡顿监看和远程调取的设备，如所配备的设备不能满足监看和调取要求，需在 5 个工作日之内更换。

(8) 本项目需配备点对点专线，不接受虚拟专线、互联网等替代方案；提供端到端全程可监控、可溯源的专线；带宽不低于 200M，保证采购人接收到的监控图像稳定、清晰、无卡顿、图像质量不低于 1080P。

(9) 库房内出入口须安装门禁系统或入侵报警设备，窗户（如有）则需安装入侵报警设备（红外双鉴探测器等），入侵报警主机支持 CID 协议。需支持远程联网和远程同步报警。

(10) 库区应有完善的保障方案，至少包括①日常安保方案（至少包括团队组成、岗位职责、处置流程、工具设备配置）、②消防应急预案（至少包括团队组成、岗位

职责、处置流程、工具设备配置）、③安防应急预案（至少包括团队组成、岗位职责、处置流程、工具设备配置）、④防汛应急预案（至少包括团队组成、岗位职责、处置流程、工具设备配置）、⑤停断电应急预案（至少包括团队组成、岗位职责、处置流程、工具设备配置）、⑥重大公共卫生防疫应急预案（至少包括团队组成、岗位职责、处置流程、工具设备配置）。

四 档次划分表

条目号	档次要求
2.3 (13)	第一档次：与国家自然博物馆驾车距离在 25 公里（含）以内。 第二档次：与国家自然博物馆驾车距离在 25 公里（不含）-30 公里（含）。 第三档次：与国家自然博物馆驾车距离在 30 公里（不含）-35 公里（含）。 第四档次：与国家自然博物馆驾车距离在 35 公里（不含）-40 公里（含）公里。 第五档次：与国家自然博物馆驾车距离在 40 公里（不含）以上。
2.3 (14)	第一档次：接到采购人通知后 2 小时（含）之内处理完毕、消除安全隐患。 第二档次：接到采购人通知后 2 小时（不含）-4 小时（含）处理完毕、安全消除隐患。 第三档次：接到采购人通知后 4 小时（不含）-8 小时（含）处理完毕、消除安全隐患。 第四档次：接到采购人通知后 8 小时（不含）-12 小时（含）处理完毕、消除安全隐患。 第五档次：接到采购人通知后 12 小时（不含）以上处理完毕、消除安全隐患。
2.3 (15)	第一档次：每年能够提供库房内保洁清扫服务 12 次（含）以上。 第二档次：每年能够提供库房内保洁清扫服务 8 次（含）-11 次（含）。 第三档次：每年能够提供库房内保洁清扫服务 4 次（含）-7 次（含）。 第四档次：每年能够提供库房内保洁清扫服务 3 次（含）以下。
3.1 (6)	第一档次：库房室内净高为 7 米（不含）。 第二档次：库房室内净高为 6 米（不含）-7 米（含）。 第三档次：库房室内净高为 5 米（含）-6 米（含）。 第四档次：库房室内净高为 5 米（不含）以下。
3.1 (7)	第一档次：库房室内地面承重每平方米达到 5 吨（含）以上。 第二档次：库房室内地面承重每平方米达到 4 吨（含）-5 吨（不含）。 第三档次：库房室内地面承重每平方米达到 3 吨（含）-4 吨（不含）。 第四档次：库房室内地面承重每平方米达到 3 吨（不含）。
3.2 (6)	第一档次：库房门前具有容纳 12 米（含）以上货车装卸货物的空间。 第二档次：库房门前具有容纳 9 米（含）-12 米（不含）货车装卸货物的空间。 第三档次：库房门前具有容纳 6 米（含）-9 米（不含）货车装卸货物的

	空间得 2 分。 第四档次：库房门前具有容纳 6 米（不含）以下货车装卸货物的空间。
--	---

五 验收标准

中标人须配合采购人的项目验收工作，在验收前 5 个工作日内提交验收申请及验收资料。验收分两个阶段，交付验收和年度履约验收。

5.1 交付验收标准

- （1） 满足第五章采购需求一的响应标准。
- （2） 满足第五章采购需求 2.3（1）、（17）的响应标准。
- （3） 满足第五章采购需求 3.1（1）-（9）的响应标准。
- （4） 满足第五章采购需求 3.2（1）-（9）的响应标准。

5.2 年度履约验收标准

- （1） 满足第五章采购需求 2.3（3）-（12）、（14）-（17）的响应标准。
- （2） 满足第五章采购需求 3.1（2）的响应标准。
- （3）** 满足第五章采购需求 3.2（7）-（10）的响应标准。