采购需求

标注★号的条款为关键条款，投标人如不满足，将导致其投标被拒绝

一、项目概况

1、资金来源：财政性资金

2、服务期：依照京机管函[2025]286 号文件，同意北京市视觉科学与转化医学研究中心办公及科研用房的复函，服务期限为自合同签订之日起一年。

3、地理位置：北京市视觉科学与转化医学研究中心（BERI）是北京市卫生健康委员会与清华大学共建、依托北京清华长庚医院设立的公益一类事业单位，为方便开展科研工作，房屋应位于北京市昌平区，距北京清华长庚医院（立汤路 168 号）直线距离 5 公里以内，交通便利、临近城市主干道。

二、租赁服务要求

序号	内容	具体要求
1	基本要求	（1）房屋面积：建筑面积不低于 570 ㎡，租赁场地须在同一建筑内或相连建筑体内，不得分散布局
		（2）产权与合规：租期内房源无任何产权、使用权、抵押、查封等纠纷，符合国家及地方关于消防、安全质量、节能环保等相关标准与规定
		（3）结构与改造：租赁后可进行整体装饰装修及合理改造，交付后在不影响房屋主体结构前提下可进行合理改造，改造费用由投标人承担
		（4）房屋返还：租期结束且不续租的，如未改变房屋主体结构，采购人仅需保证各项设施设备完好，无需恢复至承租前状态
2	配套设施与交付标准	（1）整体精装修交付，楼地面铺设软地胶，墙面、顶棚为涂料饰面（管道如明露需粉刷涂料），配备办公桌椅（联排工位至少 56 个、会议桌*1、办公椅至少 65 把、办公桌*3）；楼梯间以维修维护为主
		（2）户内设置轻质隔墙，配备排水主干管、供暖管线入户接口、网络接口
		（3）门禁系统：户门的门禁设备齐全、可正常使用
		（4）卫生间配套：公共区域卫生间配备马桶、洗手盆、梳妆镜等完整设施，保持无异味、无蚊蝇、干净整洁
		（5）基础设施保障：

序号	内容	具体要求
		● 用电：配电稳定可靠，可采用单路供电，容量满足办公使用需求 ● 用水：具备独立上下水供应系统 ● 水电计量：水、电用量可单独核算，费用由采购人按月据实结算；年度水费最高上限 4500 元，年度电费最高上限 25000 元，超出上限部分由中标供应商自行承担 ● 网络：由投标人提供稳定基础网络接入服务，带宽满足科研办公使用需求，网络端口配置充足、线路布局规范 ● 供暖：具备冬季供暖条件，供暖费按单价及租赁面积计算，由投标人承担 ● 基础配套：配备电梯、公共区域照明，房屋采光、通风良好 ● 系统保障：空调、采暖、给水、排水、消防水电、照明、配电、网络及其他弱电系统运转正常，如有损坏须在交房前恢复至正常状态
		（6）房屋使用稳定性：投标人必须保证合同期内房屋正常使用；因不可抗力或政府行政规定确需收回房屋的，须提前半年书面通知采购人，并提供加盖公章的承诺函，否则视为无效告知
		（7）安全消防条件： ● 租赁区域与外界有效隔离，配备安保监控系统、消防预警系统，公共区域重点部位实现 7×24 小时监控 ● 符合消防安全要求，配备灭火器材、应急照明设施 ● 配备烟感探测器、水喷淋灭火系统、消火栓、灭火器等完整消防设施 ● 消防中控室配备 7×24 小时值班人员，实时监控运行状态
		（8）房屋维修责任：承租期间因房屋建筑结构质量问题造成的损毁（含漏水、墙体破裂、结构损坏等），及由此导致的内部装饰、机电系统损坏，应由投标人负责维修并承担全部费用
		（9）服务响应要求： ● 提供 7×24 小时服务热线，实时响应采购人需求 ● 紧急事件（火灾、电梯困人等）须在 5 分钟内做出实质性响应并提供应急预案 ● 一般性事件（防汛、跑水等）须在 10 分钟内做出实质性响应并提供应急预案
3	物业管理服务要求	（1）提供公共区域安全巡视服务
		（2）提供免费停车及车辆疏导服务

序号	内容	具体要求
		（3）提供公共区域配电设施巡视检查服务
		（4）提供公共区域污水清理及巡查服务
		（5）提供公共区域日常卫生保洁服务
		（6）提供消、杀、防“四害”专业服务
		（7）提供水、电、网络等设施设备维修服务
		（8）提供排水、通讯、消防设施检查与管理服务
		（9）提供公共区域绿化定期养护服务
		（10）配合采购人完成日常卫生检查、人员管理及其他临时性、不可预见工作
4	其他要求	（1）因政策调整、上级单位统筹规划等不可抗力因素导致合同无法履行的，双方友好协商解除合同，互不承担违约责任
		（2）合同履行期间产生争议，由双方协商解决；协商不成的，提交采购人所在地人民法院诉讼处理
		（3）给予 30 天免租期，用于租赁场地的装修改造、功能布局规划及办公实验设备进场调试，免租期内不收取任何费用。(依据最终实际交付情况于合同中具体约定）
		（4）预算金额包含水电外的全部费用
5	付款方式	（1）30 天免租期，自房屋实际交付之日起计算，免租期内采购人无需向投标人支付房屋租金及任何相关费用。 （2）房屋实际交付后进行第一次付款，款项为 3 个月租金，对应计租周期为免租期届满次日起的 3 个月。 （3）此后以 3 个月为周期进行预付。