**采购需求**

**项目说明**

1.本采购需求中标注符号的说明：

（1）凡标记“★”号的条款（如有）为必须实质性响应的要求，供应商任何负偏离（不满足要求）或不响应均导致其投标无效。

（2）凡标记“▲”号的条款（如有）为重要的要求，供应商任何负偏离（不满足要求）或不响应不导致其投标无效，但可能对其评审产生重大的影响。

2.项目名称： 中山大学中山眼科中心区庄院区补充医疗用地项目。

3.项目属性：本项目为服务类采购项目。

4.根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为： 租赁和商务服务业 。

5.本项目不属于专门面向中小微企业预留采购份额的项目（采购包）。原因：预留采购份额无法确保充分供应、充分竞争，或者存在可能影响政府采购目标实现的情形。

6.需要落实的政府采购政策：《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库[2020]46号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）、《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）、《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）、《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18号）、《商品包装政府采购需求标准（试行）》及《快递包装政府采购需求标准（试行）》（财办库〔2020〕123号）等。

★7.本项目要求投标报价（含分项/单价报价，如有要求）确定且未超过采购文件中相应的预算金额或者最高限价。

8.投标人须对本项目进行整体投标，任何只对本项目的其中一部分内容或任意一个采购标的进行的投标都被视为无效投标。

★9.本项目不允许转包、分包。

10.项目方案要求

（1）投标人针对本项目的服务要求提供项目总体管理服务方案，方案内容需完整详细，内容包括但不限于房屋质量保证措施、保障方案等；

（2）投标人针对本项目采购需求提供租赁场地的综合情况，对所提供的租赁场地有相应的格局规划及布局情况、装修保养措施，所提供的内容包括：①场地格局，②配套设施，③交通便利性等。

（3）投标人根据本项目的采购需求及自身的经验进行综合考量，对在项目实施过程中有可能发生的突发事件（包括但不限于停水、停电、网络故障、财物丢失、出现房屋不可使用状态等突发情况）提供应急预案、采取的应急措施，为本项目进行调配的人力、物力的支持力度等内容。

## 采购项目服务要求

### （一）项目内容

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 采购标的 | 租赁期限 | 最高限价（万元/年） |
| 1 | 视光门诊房屋租赁 | 3年 | 778 |

### （二）项目服务要求

▲1.租赁面积要求：租赁建筑面积≥4900平方米（停车场面积不包含在租赁面积内）。提供不动产权证或房产证或国土规划部门出具的《规划许可证》（含平面图），以登记面积为准。

▲2.投标人所提供的租赁场地要求在同一地址，可以连续层楼，不采纳间断3.1-3楼扶梯维护及费用由采购人负责。

4.距离要求：以中山大学中山眼科中心区庄院区（地址：广州市越秀区先烈南路54号）为出发点，直线距离≤300米内，提供地图截图及相关产权证明材料，产权证明所列地址与地图截图所示位置需一致。

★5.场地要求

场地及相关建筑手续的产权清晰，投标时提供产权证明：【①若投标人提供本项目使用的场地为自有的，须提供不动产权证或房产证或国土规划部门出具的《规划许可证》（含平面图）；②若投标人提供本项目使用的场地为租赁的，除须提供第①款所要求的证件之外，同时还需提供可自由支配使用的相关证明（如房屋租赁登记备案证明，房屋租赁（或经营或运营管理）合同，场地拥有者同意转租的确认书（如投标人可无偿使用产权所有人的场地的，则在投标时同时提供产权所有人同意投标人无偿使用场地的证明文件复印件；如投标人可无偿使用产权租赁方的场地的，则在投标时同时提供产权所有人的产权证明以及产权租赁方的租赁合同和产权租赁方同意投标人无偿使用场地的证明文件复印件等）等。同时投标人需承诺所投入使用的租赁场地有效使用期限能覆盖采购人的租赁期限（三年），格式自定）】。

★6.投标人须保证该租赁场地在合同履行过程中无任何债权、债务、出让、担保、违建、危房等纠纷或法律异常问题，如因场地相关证件等问题，导致影响采购人正常使用的，采购人有权单方解除合同并上报有关监管部门，因此造成采购人的损失，由中标人承担赔偿损失等违约责任。（提供承诺函3，格式自拟。）

★7.场地须符合国家或项目所在地的相关建筑安全质量标准、规范标准以及《中华人民共和国消防法》等相关法规要求（注：中标人所投入使用的房屋为1998年9月1日前（即《中华人民共和国消防法》正式实施之日前）竣工的新（扩）建的建筑，则须在签订合同时向采购人提供该房屋的建筑合法性证明材料；若该房屋为1998年9月1日后（即《中华人民共和国消防法》正式实施之日后）竣工的新（扩）建的建筑，则须在签订合同时向采购人提供该房屋的建筑合法性证明材料及相关消防验收合格证明材料）。因建筑结构、建筑质量、装修质量（原有）、消防安全等原因造成的财产损失、人身伤亡由中标人承担一切责任并根据签订的合同条款由此对采购人产生的一切损失。（提供承诺函4，格式自拟。）

★8.中标人须于签订合同前5个工作日内提供包括但不限于拟租赁物业的原始竣工图纸，包括结构，建筑，装饰装修，电气，给排水，智能化，暖通，消防等所有专业）。拟租赁物业的《不动产登记查册表》作为产权情况证明，查册时间须为接到采购人签订合同通知下达之日前30天内，查询内容须包含登记、抵押、查封（是否存在抵押权登记、异议登记、查封登记等）。拟租赁物业不得存在抵押、查封状态。（提供承诺函5，格式自拟）。

9.水电费用以独立水表、电表实际计量数计算，公用水电费用按实际租赁场地建筑面积分摊。租赁期内的水、电、供暖、燃气、网络、电视收视、设施设备、物业管理、卫生、车位等费用不包含在租金内，由采购人按照有关规定及收费标准自行承担。

★10. 租赁期限届满或租赁合同提前解除之日，采购人根据中标人要求将租赁物返还中标人。中标人要求采购人按原状返还租赁物的，采购人搬离物品、拆除添加物，将租赁物恢复至交付时的原状返还中标人，恢复的费用由采购人自理，采购人确保租赁物原有属于中标人的设施设备完好无损；中标人要求按现状返还的，采购人应按照租赁物使用后的状态交还中标人，形成的建筑物、构筑物及固定设施设备等无偿归属中标人所有，不拆除且不要求补偿或赔偿，中标人有权自行处置采购人的装饰装修及设施设备。

★11.租赁场地内的（包括但不限于场内装修、场内水电管道等）由采购人按照使用需求承担与负责。但是承租楼宇公共区域（包括但不限于公用电梯、大厦外墙玻璃、输入场地的水、电前端管道部分）的修缮由中标人或中标人委托的物业管理公司负责。如有问题，中标人应在48小时内响应并有效维修。因中标人怠于（或超过48小时）履行维修义务或处于紧急情况时，采购人可组织维修，采购人提供有效凭证，中标人应支付采购人维修费用。

12.租赁场地配有外立面广告位或用于门诊标识放置的位置，相关位置的使用费包含在租金内，交通便利性好。

13.物业交接时间：签订合同之日起计算，5个工作日内完成交接。

14.如因不可抗力或政府有关部门行政规定等原因确需收回出租物业，事件发生或接到通知24小时内书面通知采购人。

15.租赁期间，中标人不得提前收回房屋（不可抗力或征地原因除外），否则，中标人应按照2年租金（含税费）总额向采购人支付违约金。

## 总体商务要求：

★1.报价要求

（1）报价应包含场地租金、税费。

（2）租金递增要求：租金在租赁期间不得递增。

（3）限价说明

每年租金（含税费）最高限价：人民币778万元。

每三个月租金（含税费）最高限价：人民币194.5万元。

★2.付款要求

采购人按每三个月平均支付年租赁费用。双方签订合同后20个工作日内向中标人支付首三个月全部费用并注明款项用途。后续每三个月在该三个月内第一个月30个工作日内，向中标人支付该三个月全部费用并注明款项用途。付款前，需由中标人提供的等额发票（发票均须由中标人出具），采购人收到发票并确认无误。若采购人需要提前退租，如租赁使用不足一个月时，按已租使用的天数进行结算，中标人需退回采购人提前支付的余额。

★3.租赁期限：三年，自合同签订之日起计算。若租赁期届满，采购人在同等条件下，具有优先承租的权利。

4.验收及清点要求：采购人在租赁场地交付使用前，采购人与中标人共同对该场地及附属设施设备、相关物品等事项进行清点及验收，并办理交接手续；中标人须为验收提供必要协助。