采购需求

说明：

1. 为落实政府采购政策需满足的要求

（1）本竞争性磋商采购文件所称中小企业必须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定。

（2)根据《财政部司法部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）的规定，如供应商为监狱企业，视同小型、微型企业。

（3）根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，如供应商为残疾人福利性单位，视同小型、微型企业。

2.“实质性要求”是指采购需求中带“▲”的条款或者不能负偏离的条款或者已经指明不满足按响应文件无效处理的条款。

3.供应商应根据自身实际情况如实响应磋商文件。

4.供应商必须自行为其竞标产品侵犯他人的知识产权或者专利成果的行为承担相应法律责任。

5.采购预算：人民币伍拾万捌仟壹佰捌拾叁元贰角整（¥508183.2）

6.本项目为服务项目，不设核心产品。

7.中小企业划分所属行业：租赁和商务服务业。

▲第一部分：技术要求			
序号	标的名称	数量	技术服务要求
1	防城港国际医学开放试验区工作办公室办公场地租赁服务	1项	**（一）项目概况** 根据《广西壮族自治区党政机关办公用房管理实施细则》相关要求，按照统筹兼顾、适用为主、满足办公需要的原则 ，拟在防城港市区范围内租赁办公场所，供办公、会议使用。根据需求，场所建筑总面积不低于1400平方米。 区位及交通要求：位于防城港市区范围内，处于城市主干道路网络，办公环境优越，交通便利。 **（二）租赁要求** 1.楼层高符合相关规定，房屋楼层分布均匀，空间宽敞明亮，空间结构合理，便于按标准进行装修，并根据单位功能用房自由布置与分区，确保大厅及办公区独立分开。 2.房屋需为独立独栋建筑，且包含一楼、配备直达各楼层的专用电梯、楼梯，有多个消防专用通道。 3.每层楼有配套使用的男、女公共卫生间，配有安全可靠的电梯和梯步消防通道。

			4.配有中央空调或根据房屋大小提供相匹配的独立空调系统。 5.供水、排水、供电、照明、排风设施良好，能够保证交付使用后日常用水、用电和照明需求 ，排水系统通畅。 6.具备消防喷淋系统等消防安全设施、应急发电机。 7.办公区域应布局党政内网、光纤网络端口，能满足办公自动化的要求，并根据办公自动化及安全、保密、消防管理等要求综合布线、预留接口。 **（三）其他要求** 1.租期内租金不得因市场行情等原因产生变化。 2.供应商的报价是出租房屋的全部价格，包括但不限于房屋折旧、修理、修缮、附属设施设备维修维护等费用。 3.成交供应商在签订合同时提供出租房屋的平面图、房屋装修、装饰和规划布置方案，最终的方案以采购人审核通过后的为准。 4.供应商承担出租房屋的质量安全责任。 5.后续服务：供应商应配备专人负责出租房屋的后续服务事宜，在租赁期限内，出租房屋附属设备设施等出现质量问题或故障，供应商应在 1 小时内响应，2 小时内到场，一般问题和故障在 2 个工作日内解决，重大问题应及时解决。出现偷盗情况、火灾、治安事件、停水停电、消防事件、自然灾害情况、电梯故障等情况，供应商须全力配合采购人处理。
▲第二部分：商务要求			
服务时间及服务地点			服务时间：1 年，具体以合同签订时间为准。 服务地点：防城港市内采购人指定地点。
竞标报价要求			供应商报价为完成本项目全部租赁服务的完整全包价，包含但不限于：房屋租金、房屋折旧、日常修缮、设施设备维修保养、消防设施年检维保、水电管线检修、场地保洁配套、物业值守、应急处置、保险、税费、管理费、风险金、采购人使用场地产生的全部配套支出、采购文件及合同约定全部服务成本，采购人无需额外支付任何费用。
合同签订期			**自成交通知书发出之日起 25 日内。**
付款条件			成交供应商按每半年统计场地租金、每季度统计水电费，备齐合规票据、费用明细等材料报送采购人申请经费，10 个工作日内资金拨付至成交供应商账户。若因政府预算统筹、财政审批等客观原因经费未获批，付款期限相应顺延，双方互不追责。
其他要求			1.供应商须承诺租赁房屋具备合法不动产权属证明，无抵押、查封、权属纠纷，可完整交付采购人独立使用；成交后须提供不动产权证复印件加盖公章，若产权存在瑕疵导致采购人无法正常办公，供应商承担全部违约损失。 2.供应商自行承担租赁场地、配套设施、装修方案涉及全部知识产权、专利侵权法律责任，若引发第三方索赔、诉讼，全部赔偿、诉讼费、律师费由供应商承担，采购人有权单方解除合同并追究违约金。 3.租赁期内固定配备专属项目对接人员、维修应急人员，提供 7×24 小时服务电

	话，联系方式写入响应文件，不得随意更换；更换人员须提前 3 个工作日书面报备采购人。 4.服务期满，供应商配合采购人完成场地清点、设施核验，房屋及配套设施正常损耗外的人为损坏由供应商修复；采购人添置办公家具归采购人所有，供应商不得扣押。
第三部分：与实现项目目标相关的其他要求	
验收、交付标准和方法	1.验收标准：按国家有关规定以及采购人竞争性磋商文件的质量要求和技术指标等每一项技术和商务要求、供应商的响应文件及承诺与本合同约定标准进行验收；采购人和供应商双方如对质量要求和技术指标的约定标准有相互抵触或异议的事项，按优先解释顺序确定适用标准，如按顺序适用的文件对供应商要求更低的，采购人有权选择对采购人权利维护更有利或对供应商有更高、更严格要求的文件内容作为验收标准。如不符合采购文件的服务内容及要求以及提供虚假承诺的，按相关规定作终止服务处理及违约处理，供应商承担所有责任和费用，采购人保留进一步追究责任的权利。 2.验收过程中所产生的一切费用均由供应商承担。 3.其他未尽事宜应严格按照《关于印发广西壮族自治区政府采购项目履约验收管理办法的通知》[桂财采〔2015〕22 号]以及《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》[财库〔2016〕205 号]规定执行。
项目业绩	详见第四章 评审程序、评审方法和评审标准

附件：

中小微企业划型标准

行业名称	指标名称	计量单位	中型	小型	微型
农、林、牧、渔	营业收入（Y）	万元	500≤Y＜20000	50≤Y＜500	Y＜50
工业	从业人员（X）	人	300≤X＜1000	20≤X＜300	X＜20
	营业收入（Y）	万元	2000≤Y＜40000	300≤Y＜2000	Y＜300
建筑业	营业收入（Y）	万元	6000≤Y＜80000	300≤Y＜6000	Y＜300
	资产总额（Z）	万元	5000≤Z＜80000	300≤Z＜5000	Z＜300
批发业	从业人员（X）	人	20≤X＜200	5≤X＜20	X＜5
	营业收入（Y）	万元	5000≤Y＜40000	1000≤Y＜5000	Y＜1000
零售业	从业人员（X）	人	50≤X＜300	10≤X＜50	X＜10
	营业收入（Y）	万元	500≤Y＜20000	100≤Y＜500	Y＜100
交通运输业	从业人员（X）	人	300≤X＜1000	20≤X＜300	X＜20
	营业收入（Y）	万元	3000≤Y＜30000	200≤Y＜3000	Y＜200
仓储业	从业人员（X）	人	100≤X＜200	20≤X＜100	X＜20
	营业收入（Y）	万元	1000≤Y＜30000	100≤Y＜1000	Y＜100
邮政业	从业人员（X）	人	300≤X＜1000	20≤X＜300	X＜20
	营业收入（Y）	万元	2000≤Y＜30000	100≤Y＜2000	Y＜100
住宿业	从业人员（X）	人	100≤X＜300	10≤X＜100	X＜10
	营业收入（Y）	万元	2000≤Y＜10000	100≤Y＜2000	Y＜100
餐饮业	从业人员（X）	人	100≤X＜300	10≤X＜100	X＜10
	营业收入（Y）	万元	2000≤Y＜10000	100≤Y＜2000	Y＜100
信息传输业	从业人员（X）	人	100≤X＜2000	10≤X＜100	X＜10
	营业收入（Y）	万元	1000≤Y＜100000	100≤Y＜1000	Y＜100
软件和信息技术服务业	从业人员（X）	人	100≤X＜300	10≤X＜100	X＜10
	营业收入（Y）	万元	1000≤Y＜10000	50≤Y＜1000	Y＜50
房地产开发经营	营业收入（Y）	万元	1000≤Y＜200000	100≤X＜1000	X＜100
	资产总额（Z）	万元	5000≤Z＜10000	2000≤Y＜5000	Y＜2000
物业管理	从业人员（X）	人	300≤X＜1000	100≤X＜300	X＜100
	营业收入（Y）	万元	1000≤Y＜5000	500≤Y＜1000	Y＜500
租赁和商务服务业	从业人员（X）	人	100≤X＜300	10≤X＜100	X＜10
	资产总额（Z）	万元	8000≤Z＜120000	100≤Z＜8000	Y＜100
其他未列明行业	从业人员（X）	人	100≤X＜300	10≤X＜100	X＜10

说明：上述标准按照《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），大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。