**一、采购项目基本情况**

（一）项目名称：中山大学孙逸仙纪念医院基础与转化医学研究中心实验场地租赁项目

（二）项目采购背景及目的：中山大学孙逸仙纪念医院基础与转化医学研究中心实验室是采购人为大力支持科研、人才培养而投资建立的院外研究平台之一，中心布局有遗传与表观遗传学、免疫学、材料学等功能分区，目前已进驻PI及研究团队的研究人员、研究生达200余人。为更好开展科研工作，现对基础与转化医学研究中心实验场地租赁项目进行公开招标采购。

（三）项目预算：634.7万元人民币/3年。资金来源已落实。

（四）本项目不属于专门面向中小企业采购项目。本项目所属行业为租赁和商务服务业。本项目不允许联合体投标。不接受中标备选方案。

（五）采购需求：

（1）具体包组划分如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **品目** | **采购内容** | **租赁建筑面积** | **租赁期限** | **项目预算（含税费）** | **首年每月租金单价限价** | **年租金固定递增率** | **货物质量或服务标准要求** |
| 1 | C21020000-场地租赁服务 | 中山大学孙逸仙纪念基础与转化医学研究中心实验场地租赁服务 | 不少于2900平方米 | 3年（2026年2月14日起3年） | 人民币634.7万元 | 60元/m² | 1% | 符合国家和招标文件相关要求，详见招标文件 |

（2）服务时间：3年。

（3）服务地点：以投标人提供地点为准。

（六）合同履行期限：项目采购合同生效之日起服务期为3年或累计结算金额达到合同金额时止，以先到者为准。

**二、采购项目需求**

（一）采购标的：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **品目** | **采购内容** | **租赁建筑面积** | **租赁期限** | **项目预算（含税费）** | **首年每月租金单价限价** | **年租金固定递增率** | **货物质量或服务标准要求** |
| 1 | C21020000-场地租赁服务 | 中山大学孙逸仙纪念基础与转化医学研究中心实验场地租赁服务 | 不少于2900平方米 | 3年（2026年2月14日起3年） | 人民币634.7万元 | 60元/m² | 1% | 符合国家和招标文件相关要求，详见招标文件 |

（二）技术商务要求

1.商务要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序****号** | **内容** | **说明与要求** |
| 1 | 是否提供现场踏勘 | 是□否☑ |
| 2 | 项目实施期限 | 实施时间为自2026年2月14日起3年或累计结算金额达到合同金额时止，以先到者为准。 |
| 3 | 项目交付时间 | 合同生效后3个工作日内交付租赁场地 |
| 4 | 项目交付地点 | 以投标人提供地点为准 |
| 5 | ★报价要求 | 1.本项目报总价。投标总价已包含租赁期间投标人提供场地租赁服务涉及的相关或配套费用，包括租金、设施维修维护费、公共区域相关维护费用、保洁费、垃圾收运费、税费等（不包含物业管理费、水电费等自用能源费用）。其他税费等与采购人租赁场地无关的各项费用全部由投标人负责。投标总价不得超出本项目预算和最高限价。2.未报投标总价、所有单价，或者超出对应的最高限价的，投标无效。3.投标总价=[首年每月租金单价报价（含税）×2900平方米×12个月]×3.0301。如按上述公式算出的投标总价与开标一览表标示的投标总价不符，以单价为准修正投标总价。若投标人不认可上述修正后的投标总价或修正后的投标总价超过本项目的总价最高限价，其投标将被否决。4.投标人须在投标文件报价中详细列明每年的租赁费用（含税费），以三年总金额报价（即投标总价）作为价格评审标准。（价格评审时，租赁建筑面积统一按2900平方米计算）5.合同总金额=[首年每月租金单价报价（含税）×实际租赁物业建筑面积平米数×12个月]×3.0301。如按实际租赁物业建筑面积平方米计算后，合同总金额超过634.7万的，则本项目合同总金额为634.7万，按实结算。 |
| 6 | 验收要求 | （1）验收合格标准：所租赁的场地及物业服务符合采购人的使用要求，无违约情形；若有需整改事项，投标人亦能及时完成整改。（2）验收时间：合同生效之日起3个工作日内。（3）验收主体：采购人（4）验收方式：采购人自行验收（5）验收内容：本项目采购文件的采购需求及投标人的响应文件承诺的每一项技术和商务条款的履约情况。 |

2.技术要求

1. ★项目用地及相关建筑手续合法合规，产权清晰，保证在合同签订时无任何债权、债务纠纷，具备合法有效的权属证明，确保采购人的整个租赁期可以合法且不受打扰地（采购人同意除外）使用项目用地（场所）；项目场所已由投标人负责完成清洁等工作并配置有电梯（如场地在一楼，可不提供电梯），可立即投入使用；投标人提供建筑面积不少于2900平方米的场地（停车场面积不包含在租赁面积内），土地使用权剩余年限不少于3年（投标文件提供承诺函，格式自拟）。
2. ★如该出租场地有其他的产权共有人，投标人需提供所有产权共有人均同意将该场地出租给采购人使用的证明。
3. ★投标人务必保证场地产权清晰，拟出租场地不涉及任何法律纠纷和经济纠纷。
4. ★租赁期：自2026年2月14日起3年，若采购人租赁场地期限有变动，提前半年告知投标人，征得投标人同意后可提前终止合同。
5. ★如因场地相关证件等问题，导致影响采购人正常使用的，由投标人采取相应措施自行予以解决，因此造成采购人的损失，由投标人承担采购人全部经济损失。
6. 场地设计良好，具体表现在格局合理、采光窗户直接向外开设、通风采用自然通风对流通畅，确保充足的自然光照，层高应等于或高于2.8米；配备污水处理系统，场地建设符合实验场地环评要求。
7. ★租赁期间，每月物业管理费单价不得高于7元/㎡。电费不得高于广东电网责任有限公司公布的代理购电工商业（珠三角五市）用户价格标准，水费不得高于广州市自来水有限公司公布的中心城区非居民用水价格标准。
8. ★投标人拟投入本项目租赁场地含税费租金总费用不得高于人民币634.7万元，首年每月租金单价不得高于60元/m²，每年递增率固定为1%。
9. 该场地如遭受损坏，或该场地的水管、电线线路或电气设施、防火装置、窗户或其他出现故障及损坏,采购人必须立即向投标人报告。非采购人原因造成的故障及损坏，均由投标人负责维修或更换。因采购人使用不当的原因造成的故障及损坏，由采购人进行维修，或由投标人维修后向采购人收取维修费。采购人须按消防部门相关要求在场地内配置相应数量的灭火器，以策安全。投标人提供的租赁场地必须符合消防安全，并确认能通过安全检查。
10. 投标人负责保持场地建筑物设备及渠道良好及其有关维修保养，费用已包含在投标报价中。
11. 若涉及公共区域雨、污水管道改造更新，由投标人负责相关工程及费用。
12. 所有门窗不属人为损坏的由投标人负责维修或更新，费用已包含在投标报价中。
13. 投标人负责场地公共区域的治安、清洁、绿化、消防、安全、防盗及水、电的供应，费用已包含在投标报价中（水费、电费除外）。
14. 采购人租赁场地内部的用水相关问题（如水压低、水量少等）、基本用电相关维修（如跳闸、换灯管等）由投标人负责（含配件费用如保险丝、灯管等），费用已包含在投标报价中（水费、电费除外）。
15. 水电费用以独立水表、电表实际计量数计算。水电费用不包含在本项目的预算金额中。
16. ★针对项目用地及相关建筑，投标人应在合同签订前提供合格有效的场地完损性鉴定报告（由正规检测鉴定公司出具），消防验收合格报告（由公安部门出具）、建筑电气防火检测报告（CMA认证报告）。（投标文件提供承诺函，格式自拟）
17. ★因建筑结构、建筑质量、装修质量、消防安全等原因造成的财产损失、人身伤亡由投标人承担一切责任并负责赔偿。
18. ★租赁期内，投标人不得将采购人租用的土地和房产进行抵押、转让、馈赠、质押、外借，如因此造成采购人的经济损失，投标人须向采购人支付两年的租赁费用作为违约金，如违约金无法完全弥补采购人的经济损失，投标人还应另行足额赔偿。（提供承诺函，格式自拟）
19. 租赁期内场地归采购人使用，采购人可对场地进行装修改造并配备实验相关设备设施；租赁期满之日起投标人收回场地，采购人增加的装修部分不得要求采购人拆除，采购人自添的设备、设施等采购人可搬走。租赁期满后采购人如需继续租用另行协商，同等条件下，采购人享有优先租赁权。
20. 采购人向投标人提出维修请求后，投标人应在3天之内提供及时、有效的维修保养服务。由于投标人怠于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，投标人应足额支付采购人维修费用。
21. 物业交接时间：合同生效后3个工作日内。
22. 投标人须做好租赁场所所在物业（含其负责的公共区域）的整体消防维保、安防维保服务，保障消防设施、安防设施正常运行（含采购人租赁场所内部），且须满足相关政府部门的检测验收条件要求；相关费用已包含在投标报价中。
23. 投标人应保证所投标的物的室内装修质量严格遵循国家或行业标准施工规范，符合国家绿色建筑要求，低甲醛、低污染，保障室内环境安全健康。整体装修效果美观大方且经久耐用，空间布局科学合理。
24. 投标人应保证所投标的物应装修质量佳、实用性高；且要求交通便利（离公共交通工具站点的距离短、附近公共交通工具网络的密集程度）、周边配套设施完善齐全（齐备生活必需的购物商店或市场、医院、体育设施）。
25. 物业应具备齐全的备用发电设备（功率不低于15kw）和常规应急预案，以随时应对停电等突发情况，切实保障实验室的重要仪器设备的正常运转。
26. 投标人中标后一律不得将项目转包或者违法分包，一经发现，采购人有权终止协议，而由此造成的一切经济损失，由投标人负责赔偿。
27. 投标人所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或采购人指定标准确定，上述标准不一致的，以严格的或最新的标准为准。没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

**三、本项目其它需要特别说明的情况**

★1.本项目已经公布预算（单价最高限价），报价超过项目预算价格（单价最高限价）的投标文件为无效投标文件。

★2.本项目不允许转包，中标人不得对用户需求书中的主体内容进行分包。