

附件 1 项目采购需求书

一、**租赁期：**自合同签订之日起一年。

二、项目背景

1、为加快解决佛山市禅城区中低收入家庭的居住问题，加快保障性住房建设进程，有效增加保障性住房的供应，健全禅城区住房保障供应体系，进一步扩大住房保障政策覆盖面，佛山市禅城区张槎街道城建和水利办公室计划承租相关住房用于公共租赁住房，以妥善解决禅城区保障性住房的居住问题。

2、根据国家和省、市关于保障性住房建设的有关要求和《关于加快禅城区保障性住房建设实施意见的通知》（佛禅府办〔2011〕91号）文件精神，为加快佛高区禅管委、张槎街道解决各类人才以及困难家庭的阶段性居住问题，鼓励、引导社会力量参与保障性住房建设，采购人计划采用公开招标采购方式，承租相关住房用于公共租赁住房，总建筑面积约35000平方米，住房套数约700套，租期为一年。

三、服务要求

1、采购人租用投标人物业，物业应具有合法所有权且适用于公共租赁住房。

2、物业配套要求：

① 中标人提供基本配套设施（指室内装修、通电、通水、通信等），并须安装独立的水、电计量表；

② 中标人对采购人租赁的公共住房的相应设施须进行定期检查，确保用电、用水、电梯、消防、楼梯、下水管道、化粪池等设施的正常使用寿命，发现问题及时修缮；

③ 采购人仅负责合同期内房间和室内（不含主体、阳台、外墙玻璃的维修及费用）的水电设施维修及费用。

3、水电费、物业管理费由中标人直接向租户按相关规定收取。

4、租赁物业内的公共走廊、电梯、消防水的公摊费用中标人按相关规定向租户收取。

5、中标人不收取水电损耗费用。

四、采购项目商务要求

（一）项目要求

投标人必须对本项目整体进行投标，不得分拆，且要提供完整的技术资料，中标后不得将本项目的服务内容转租或分租给其他供应商。

（二）★费用标准

最终结算价按照禅城区政府或者相关职能部门每年公布的保障性住房市场租金参考价的70%计算，建筑面积按房产主管部门出具的测绘面积为准。

(三) 服务地点

佛山市禅城区张槎街道。

(四) 验收要求

中标人提供的公共租赁住房应满足保障性住房的要求。

(五) 项目验收依次序对照执行标准：

1、符合中华人民共和国国家和履约地相关安全质量标准、行业技术规范标准、环保节能标准；

2、符合招标文件和响应承诺中各方共同认可的合理最佳服务；

3、上述各类标准与法规必须是有关官方机构最新发布的现行标准版本。

(六) 其它要求

1、中标人所提供公共租赁住房不涉及任何债务，租期起始前所发生的相关场地费、维修基金、水电、垃圾等相关费用已全部缴清。

2、中标人严重违反涉及公共租赁住房的相关法律、法规、规章，采购人有权提出终止合同。

(七) 违约责任

1、中标人的违约责任

(1) 中标人未按期交付全部物业、或者全部物业无法按照约定通过采购人验收的，每逾期一天，中标人按照租赁合同租金总额的3%向采购人支付违约金；逾期15日以上（不包含当日）时，采购人有权解除租赁合同并告知中标人，中标人按照租赁合同租金总额的30%向采购人支付违约金，违约金不足以弥补采购人损失的，中标人须继续赔偿。

(2) 在租赁期满前，在采购人不存在实质性违约的情况下，中标人提前解除租赁合同或收回出租物业或出现其他情形导致采购人无法继续使用全部物业的，采购人有权解除租赁合同并告知中标人，中标人按照租赁合同租金总额的30%向采购人支付违约金，违约金不足以弥补采购人损失的，中标人须继续赔偿。

(3) 中标人不履行租赁合同其他义务、保证、承诺，经采购人催促，中标人仍不履行或者虽经整改但仍不符合合同约定的，采购人有权解除租赁合同并告知中标人，中标人按照租赁合同租金总额的30%向采购人支付违约金，违约金不足以弥补采购人损失的，中标人须继续赔偿。

2、采购人的违约责任

(1) 在租赁期满前，在中标人不存在实质性违约的情况下，采购人不得无故提前解除合同和退回出租物业（由于政府政策变动原因除外）。采购人无故提前解除合同，视为采购人违约，中标人有权单方面解除租赁合同，采购人应在 10 日内向中标人支付合同总价的 5%的违约金，违约金不足以弥补中标人损失的，采购人应按全额赔偿中标人的实际损失。

(2) 采购人应按约定的期限和金额向中标人支付物业租金，如采购人逾期支付租金，从逾期之日起每日按当期应付未付金额的 3%向中标人支付违约金（因政府财政支付审批流程及办理手续而造成项目支付进度有所推延，而导致采购人逾期付款的，采购人不承担逾期付款违约责任）。若采购人不支付或不按约定支付全部租金和违约金的时间超过 2 个月，中标人有权单方面解除合同，提前收回出租的物业。

（八）付款方式

1、因采购人使用的是财政资金，中标人应理解政府部门付款的相关程序，租金支付按财政部门资金落实后每满半年支付一次；

2、支付租金日，禅城区政府或者相关职能部门尚未公布当年的保障性住房市场租金参考价时，则按上一年保障性住房市场租金参考价的 70%计算支付当期租金。

3、发票的收款方、出具发票方均必须与中标人名称一致。