

项目名称：大差市院区租赁深业大厦一、四层用房及物业服务

第二标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（B区）

编号：ZCSP-西安市-2025-01021

西安市人民医院（西安市第四医院） 房屋租赁合同

甲方：西安市人民医院（西安市第四医院）

乙方：西安馨瑞雅泽物业管理有限公司

中国 西安



房屋租赁合同

甲方：西安市人民医院（西安市第四医院）

乙方：西安馨瑞雅泽物业管理有限公司

甲方所需服务，按照采购程序，确定乙方为成交供应商。依据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国民法典》、成交供应商响应文件正本、成交通知书，经甲、乙双方协商，达成如下条款。

一、合同标的物内容及数量（以响应文件正本和澄清表〈函〉为准）

（一）内容及数量

序号	服务名称	服务内容	计量单位	租赁时间	备注
1	大差市院区租赁深业大厦一层用房（B区）	房屋租赁	900 m ²	1 年	
合计	人民币（大写）贰佰壹拾柒万元整；¥2170000.00 元。				

（二）B区房屋租赁服务要求

1、总体服务要求

甲方承租的深业大厦一层房屋用途为开办相关医疗门诊诊疗业务，根据深业大厦一层图纸划分，租赁B区房屋（面积900 m²），含所需配套设备的免费使用，租期1年。同时，乙方应按甲方要求完成房屋配套设备的提供，包含房屋装修、监控、消防、空调等，并确保所提供内容均符合国家检验及行业管理标准，可正常使用。

2、具体服务要求

以甲方实际需求为主，乙方提供包括但不限于以下必须的配套设备及房屋装修，并确保可正常使用：

（1）消防系统：

搭建符合国家消防安全管理要求的水自动喷淋系统、火灾报警及其联动控制系统、消火栓系统、防排烟系统。

设备清单：

- ①水自动喷淋系统（隐藏式喷淋头46个）；
- ②火灾报警及其联动控制系统（点型光电感烟探测器14部、声光警报器1部、消防广播扬声器1部、手动火灾报警按钮2部）；
- ③消火栓系统（1套消火栓内含消防水带及手提式灭火器）；
- ④防排烟系统（一部轴流式风机，风量15620 m³/h）。

(2) 监控系统:

安装监控摄像头 12 部 (200 万像素夜间 30 米红外或 400 万像素夜间 30 米红外), 并无条件免费与甲方现有监控系统对接, 承担对接中产生的一切费用。

(3) 空调系统及新排风系统:

空调系统为中央空调, 空调系统及新排风系统全区域内按照制冷量 $250\text{w}/\text{m}^2 \sim 350\text{w}/\text{m}^2$ 进行配比, 区域内换气次数达到每小时六次。

设备清单:

制冷功率 65kw 制热功率 69kw 风冷模块机组 2 台, 制热量 16kw 制冷量 11kw 隐藏式风机盘管 7 部, 制热量 12kw 制冷量 7kw 隐藏式风机盘管 4 部, 制热量 10kw 制冷量 5kw 隐藏式风机盘管 2 部, 制热量 6kw 制冷量 3kw 隐藏式风机盘管 2 部, 制热量 4.5kw 制冷量 2.8kw 隐藏式风机盘管 1 部, 制热量 3kw 制冷量 2kw 隐藏式风机盘管 1 部。

(4) 装修项目

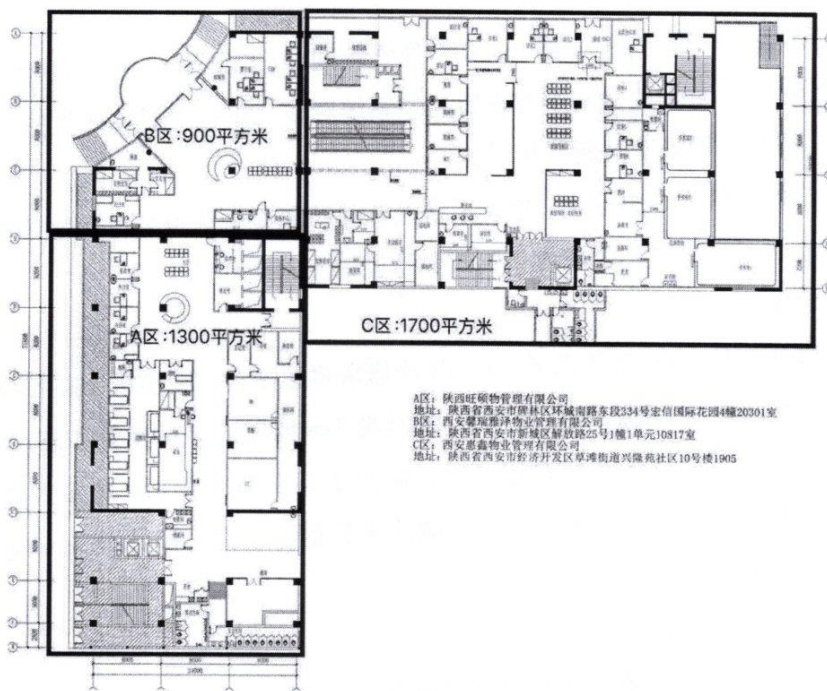
- ① 8 间医疗用房装修达到甲方的使用要求 (含插座、诊室洗漱柜、精装修);
- ② 根据甲方需要安装水池水柜 (含内嵌式水盆、肘碰龙头、配套五金件) 共计 5 个;
- ③ 根据甲方需要敷设一级配电箱及一级配电箱下端强电系统 (不包含 UPS 用电);
- ④ 造型护士台一个 (面材为石材);
- ⑤ 收费柜台两位 (面材为石材)。
- ⑥ 租赁期内根据甲方工作安排, 进行一次全面刷墙修补工作, 乙方负责所有费用。

(5) 其它

从甲方配电室空开下端起, 所有配电设施由乙方负责维修, 费用由乙方承担; 室内上下水系统由于质量问题造成的损坏, 由乙方负责维修、维修费用由乙方承担, 非质量问题费用由甲方承担。

(6) 在项目验收前, 本项目所有内容, 甲方若有需求调整, 在原设计确认图纸用工、材料范围内, 乙方应积极配合完成。工程已进入设计、施工阶段, 甲方做出的变更及相关费用由甲方承担。

(三) 区域图



二、租赁条件:

(一) 租赁地点: 西安市新城区解放路 25 号深业大厦一层 (B 区) 房屋面积: 900 m²。

(二) 租赁期: 自合同签订之日起 1 年。

(三) 交付期: 合同签订后 30 个日历日内达到出租条件并交付甲方使用。

三、合同价款

(一) 合同服务价款为人民币 (大写) 贰佰壹拾柒万元整; ¥2170000.00 元。

(二) 合同总价包括: 房屋租赁费、配套设施的使用及维护费、相关配套设备的审验费、税金和其他费用。

(三) 合同总价一次性包死, 不受市场价格变化因素的影响。

四、款项结算

(一) 付款方式:

B 标段: 根据合同签订面积每年分四次支付当年房屋租赁费, 第一次为房屋验收合格后房屋租赁期第一个月内支付合同总价款的百分之三十 (30%), 第二次为房屋租赁期第四个月内支付合同总价款的百分之三十 (30%), 第三次为房屋租赁期第七个月内支付合同总价款的百分之三十 (30%), 第四次为房屋租赁期第十个月内支付合同总价款的百分之十 (10%)。

(二) 支付方式: 银行转账。

(三) 结算方式: 验收合格后填写政府采购项目验收单(一式陆份), 发票(按当年合同总价直开甲方), 乙方持成交通知书、服务合同、发票、政府采购项目验收单, 与甲方结算。

五、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1、甲方保证提供给乙方的资料、信息内容合法, 不侵犯第三方的合法权益。

(二) 乙方的权利和义务

1、乙方保证在本项目服务期内, 不侵犯第三方的合法权益。如因乙方原因致使甲方遭受第三方追诉的, 乙方应承担由此给甲方造成的全部损失, 包括但不限于甲方因维权所产生的诉讼费、保全费、律师费等, 并承担违约责任。

2、乙方按照本合同约定, 在履行的过程中, 不允许利用甲方提供的相关资料和工作条件, 进行与本项目无关的工作。如因乙方原因, 致使甲方遭受经济及法律追诉的, 由乙方完全承担。

3、由于乙方在施工过程中施工组织管理不当违反安全规程、消防安全条例发生安全或火灾事故所造成的安全责任事故、经济损失及人身伤亡, 乙方承担全部责任, 甲方概不负责。在施工中如发生事故造成甲方财产损失(包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部经营损失、诉讼费、保全费、律师费等)、人身伤亡, 乙方承担全部责任。

六、质量保证

乙方所供服务必须执行下列条款:

(一) 质量验收标准

1、室内装修按 GB50210-2018《建筑装饰装修工程质量验收标准》进行验收, 符合甲方的房屋建设平面示意图建设内容。

2、监控系统按甲方要求施工, 并提供竣工资料及施工图纸, 协助甲方完成安保审核工作。

3、消防系统, 按照国家规范及行业标准建设, 提供消防图纸, 并通过消防审核, 提供审核报告。

4、空调及新排风系统, 按照国家规范及行业标准建设, 交付竣工图纸, 设备正常使用。

(二) 房屋质量及产权归属要求

本项目全部内容(房屋及其附属设施), 应保证均符合国家、行业和地方相

关规定的质量及安全标准，并已通过质量、消防等有关审验验收。包括但不限于以下内容：

1、租赁要求及房屋产权：

（1）租赁期间乙方不得无故终止本合同，否则应当向甲方支付本合同年度租金的 30%作为违约金，并按未租租期返还租金，同时乙方应赔偿甲方因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部损失，以及甲方因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等。

（2）租赁期内，乙方所提供的房屋附属设施，所有权归乙方享有，使用权归甲方享有；租赁期满，甲方交回乙方处置。乙方应保证该租赁房屋及附属设施在在租赁期内不存在权属争议及其他纠纷，未设定抵押权，未被司法机关查封。否则，甲方有权停止支付租金及相关费用，同时乙方应当向甲方支付已支付租金的 30%的违约金，并赔偿甲方因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部经营损失、诉讼费、保全费、律师费等。

（3）在租赁期限内，乙方不得干扰或阻碍甲方根据本项目要求对该房屋的使用。对于乙方或其员工、代表、代理等任何相关人员在履行本租赁合同项下任何义务时的任何行为、过失或疏忽所造成的任何损失和损害，乙方应承担与其过错相应的责任。乙方保证除本合同另有约定外，在租赁期限内不得对甲方所租赁房屋停水停电或阻碍甲方正常运营。

（4）乙方依法取得房屋的转租权，且乙方与其出租方的承租期，包含甲方与乙方的承租期，能够将本项目约定房屋转租与甲方。因乙方或其他相关人员等原因造成本合同被认定无效、撤销或解除的，乙方应当向甲方支付本合同年度租金的 30%作为违约金赔偿甲方因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部经营损失、诉讼费、保全费、律师费等。

2、装修质量：房屋装修应符合甲方房屋建设平面示意图包含的建设内容。

3、监控系统质量：监控摄像头位置安装正确，设备运行正常，符合国家规范及行业标准，满足甲方安保管理要求。

4、消防质量：满足《中华人民共和国消防法》及其他法律法规建设标准，承担并免费负责消防审核工作。

5、空调及新排风系统质量：按照国家规范及行业标准建设，确保设备正常运行。

（三）租期内的质量保证措施

租赁期内提供免费维保及上门服务。

租赁期内：

1、乙方应保障本项目房屋及所有配套均处于可使用和安全的状态，本项目所有内容（包括但不限于消防、安防、监控设施、防火卷帘）的巡检、维护、维修、保养、审验、年检、费用均由乙方承担，甲方发现该房屋及其附属设施有损坏时，应及时通知乙方修复，乙方在接到故障电话时，4小时到达现场，72小时内完成故障处理，每推迟或未提供服务1天，服务商支付采购人每年度合同总价的1%作为违约金。

2、因房屋及其附属设施不符合质量及安全标准造成甲方或第三方人身损害或财产损失的，乙方承担全部责任和费用；

3、租赁期间由于非甲方的原因，房屋要进行大修时，大修工作由乙方完成，费用由乙方承担。如遇自然灾害、不可抗力因素或国家规定需进行大修，大修费用与甲方无关，费用乙方自行承担。大修期间导致甲方停业的，该项目合同金额免交。

4、质保期结束后，乙方保证以最优惠的价格提供后期服务。

5、（1）由乙方负责上下水、配电系统、照明系统等设施正常使用，非常用损耗物品部件维修、更换等所有费用由乙方承担。（2）人为损坏及常用损耗物品、部件维修、更换的所有费用由甲方承担。

6、该项目是甲方为壹个使用者，乙方为保障甲方正常经营，应与本项目第一标段、第三标段中标方签订三方协议，明确出租房相连接部分出现问题的解决方法，三方协议有效期应于西安市人民医院（西安市第四医院）租赁深业大厦一层用房项目（二标段）租赁期一致。

七、验收

（一）验收：验收合格后，填写政府采购项目验收单（一式陆份）作为对租赁房屋的最终认可。

（二）验收依据

- 1、采购文件、响应文件、澄清表（函）；
- 2、本合同及附件文本；
- 3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

（三）乙方应向甲方提交项目实施过程中的所有资料，以便甲方日后管理和维护。

八、技术与服务

（一）技术资料

- 1、水暖管道技术资料；
- 2、房屋设计图（中文）；
- 3、其它资料。

（二）服务承诺

以响应文件、澄清表（函）、合同和随房屋的相关文件为准。

九、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）租赁期间乙方不得无故终止本合同，否则应当向甲方支付本合同年度租金的 30%作为违约金。若乙方违约，并按未租租期返还租金，同时乙方应赔偿甲方因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部损失，以及甲方因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等一切费用。

（三）合同签订后 30 个日历日内完成项目全部内容验收合格并交付使用，推迟一天支付当年合同总价 1%的违约金。且租赁期相应顺延；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，合同自书面解除通知到达乙方之日起解除，乙方应当按照本合同年度租金的 30%向甲方支付违约金，并赔偿甲方因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部损失以及甲方因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等一切费用。

（四）乙方或其员工、代表、代理等所有相关人员，在履行本合同项下义务时，因行为、过失或疏忽造成的任何损失和损害，应由乙方承担相关责任。

（五）未按合同要求提供房屋或房屋质量不能满足合同要求，甲方应当将乙方违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定解除合同，并要求乙方按照本合同年度租金的 30%向甲方支付违约金，并赔偿甲方因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部损失以及甲方因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等一切费用。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

十、保密条款

（一）乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资

料及从甲方处获得的信息负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，甲方有权索赔。乙方应当赔偿由此造成甲方的全部损失，包括但不限于甲方因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等一切费用。

(二) 甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，不得将乙方交付的具有知识产权性质的成果文件、资料向第三方转让或用于本合同以外的项目，但甲方依据相关法定职责对外公开的除外。

(三) 本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

十一、争议解决

(一) 本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的按下列第贰种方式解决：

- 1、提交西安仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向甲方所在地人民法院起诉。

(二) 本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

十二、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议（如双方变更事项不能达成一致的，仍按原合同履行，否则视为违约）。

十三、合同生效

本合同一式捌份，甲方持陆份，乙方持贰份，本合同甲、乙、双方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效（合同的服务承诺则长期有效）。

十四、其他事项

(一) 单一来源采购文件、单一来源采购响应文件、澄清表（函）、成交通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。

(二) 合同未尽事宜，由甲、乙双方协商确认后签订政府采购补充合同，与原合同具有同等法律效力。

(三) 合同终止后3个月内，甲方按现状将房屋交还乙方。

(四) 区域规划改造费用（如热力管道、电网改造等）：甲方配合改造，费用由乙方承担。

(五) 合同有效期内,如遇政府拆迁导致合同无法履行而解除,双方不追究违约责任。乙方收取但未执行租金应全额退回。如政府补偿涉及拆迁费、停工费等归甲方所有。

(以下无正文)

附件: 采购需求

甲 方	乙 方
 西安市人民医院 (西安市第四医院) (盖章) 合同专用章 6101020130930	 西安馨瑞雅泽物业管理有限公司 (盖章) 合同专用章 6101020243935
地址: 西安市新城区解放路 21 号	地址: 西安市新城区解放路 25 号 1 幢 1 单元 10817 室
邮编: 710004	邮编: 710004
法定代表人: 	法定代表人: 
被授权代表:	被授权代表:
电话: 029-61199043	电话: 18991014883
	开户银行: 西安银行股份有限公司和平门支行
	账号: 307011580000221641
日期: 2025 年 12 月 22 日	日期: 2025 年 12 月 22 日

西安市人民医院（西安市第四医院） 采购项目采购需求



一、项目情况

项目名称：大差市院区租赁深业大厦一、四层用房及物业服务

第一标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（A区）

第二标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（B区）

第三标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（C区）

第四标段：大差市院区租赁深业大厦四层用房

第五标段：大差市院区租赁深业大厦一、四层物业服务

采购预算：1364.62 万元

第一标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（A区），采购预算：313.56 万元

第二标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（B区），采购预算：217.08 万元

第三标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（C区），采购预算：410.04 万元

第四标段：大差市院区租赁深业大厦四层用房，采购预算：321.40 万元

第五标段：大差市院区租赁深业大厦一、四层物业服务，采购预算：102.54 万元

最高限价：1364.62 万元

第一标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（A区），最高限价：313.56 万元

第二标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（B区），最高限价：217.08 万元

第三标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（C区），最高限价：410.04 万元

第四标段：大差市院区租赁深业大厦四层用房，最高限价：321.40 万元

第五标段：大差市院区租赁深业大厦一、四层物业服务，最高限

价：102.54 万元

项目性质：专门面向中小企业采购

资金来源：财政性资金

合同类型：固定总价

履约保证金：无

二、采购内容及数量：

第一标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（A 区），起租期 1 年。

第二标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（B 区），起租期 1 年。

第三标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（C 区），起租期 1 年。

第四标段：大差市院区租赁深业大厦四层用房，起租期 1 年。

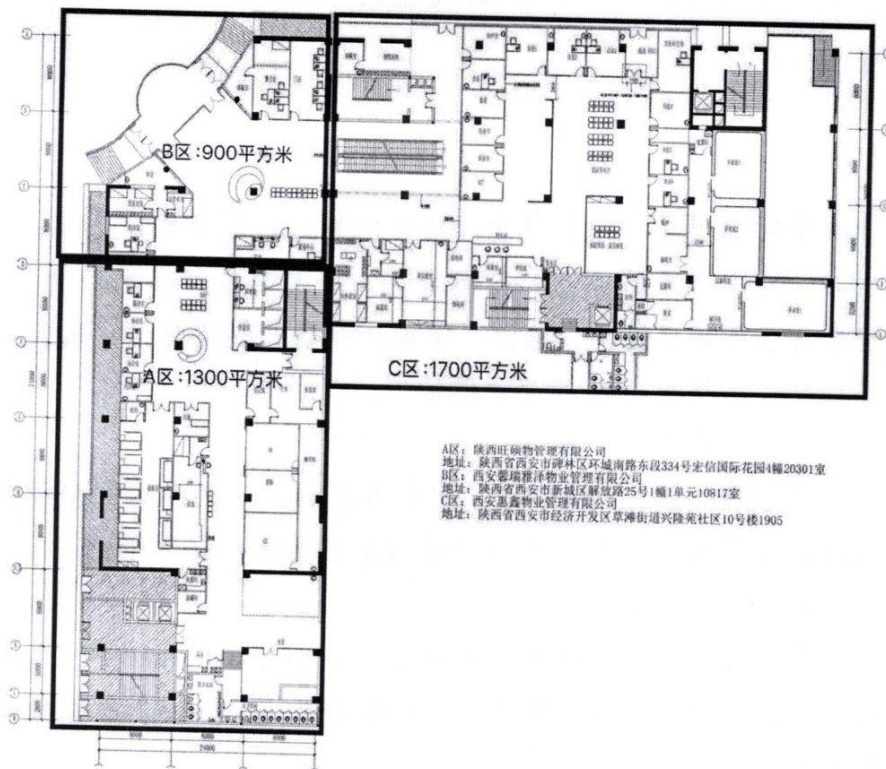
第五标段：大差市院区租赁深业大厦一、四层物业服务，服务期 1 年。

三、供应商资质

- （一）具有统一社会信用代码的营业执照；
- （二）法定代表人或被授权人参加；
- （三）本项目不接受联合体响应文件。

四、采购需求内容

深业大厦一层平面图



第一部分：项目内容要求：

第一标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（A区）

一、项目概况：

随着患者数量的逐年增加，医疗用房严重短缺，限制了医院发展。因医院属于一个特殊行业，租用场地选址条件要求加高，例如需要大型医疗设备的近距离保障、双路供电、污水处理、三期对接、患者近距离运输等。结合这一实际情况，医院在周边反复进行考察调研，周边其他楼宇与采购人相距较远，不利于采购人正常的诊疗工作，且均无法按照环保及控感要求，对污水无害化处理后排放。而深业大厦建筑主体不但与采购人紧邻且只有一墙之隔，而且可以利用现有排污管道引入采购人污水处理站进行达标处理后排放，均能满足采购人医疗使用需求及环保、控感管理要求。

二、采购内容

第一标段采购内容：租赁深业大厦一层用房（A区）房屋面积：1300 m² 详见附图。预算：313.56 万元。拟定供应商：陕西旺硕物业管理有限公司。

三、服务要求

（一）总体服务要求

采购人承租的深业大厦一层房屋用途为开办相关医疗门诊诊疗业务，根据深业大厦一层图纸划分，租赁A区房屋（面积1300 m²），

舍所需配套设备的免费使用，自合同签订之日起租期 1 年。同时，出租方（即本标段服务商）应按采购人要求完成房屋配套设备的提供，包含房屋装修、监控、消防、空调、防辐射机房等，并确保所提供内容均符合国家检验及行业管理标准，可正常使用。

（二）具体服务要求

以采购人实际需求为主，出租方提供以下必须的配套设备及房屋装修，并在房屋租赁期间以下设施设备确保能正常使用：

1、消防系统：

搭建符合国家消防安全管理要求的水自动喷淋系统、火灾报警及其联动控制系统、消火栓系统、防排烟系统，承担并免费负责消防审核工作。

设备清单：

- （1）水自动喷淋系统（隐藏式喷淋头 112 个）；
- （2）火灾报警及其联动控制系统（点型光电感烟探测器 43 部、声光警报器 4 部、消防广播扬声器 4 部、手动火灾报警按钮 7 部）；
- （3）消火栓系统（4 套消火栓内含消防水带及手提式灭火器）；
- （4）防排烟系统（一部轴流式风机，风量 15620 m³/h）。

2、监控系统：

安装监控摄像头 21 部（200 万像素夜间 30 米红外或 400 万像素夜间 30 米红外），并无条件免费与采购人现有监控系统对接，承担对接中产生的一切费用。

3、空调系统及新排风系统：

空调系统为中央空调，空调系统及新排风系统全区域内按照制冷量 250w/m²~350w/m²进行配比，区域内换气次数达到每小时六次。

设备清单：

制冷功率 65kw 制热功率 69kw 风冷模块机组 2 台，制热量 16kw 制冷量 11kw 隐藏式风机盘管 9 部，制热量 14kw 制冷量 9kw 隐藏式风机盘管 5 部，制热量 8kw 制冷量 5kw 隐藏式风机盘管 1 部，制热量 7kw 制冷量 4kw 隐藏式风机盘管 1 部，制热量 6kw 制冷量 3kw 隐藏式风机盘管 5 部，制热量 3kw 制冷量 2kw 隐藏式风机盘管 1 部，制热量 16kw 制冷量 14kw 风管机 1 部，制热量 14kw 制冷量 12kw 风管机 2 部，

制热量 8kw 制冷量 7kw 风管机 4 部,制热量 3.8kw 制冷量 3.5kw 风管机 2 部,制热量 1kw 制冷量 1kw 风管机 1 部。

4、防辐射机房

为采购人搭建符合国家行业标准及管理部门要求的放射/CT、DR、胃肠防辐射房间三间、以及配套机房、专线配电箱三台及专用接地系统,出租方负责组织审验工作,并承担全部审验费用。

5、装修项目

(1) 21 间医疗用房装修达到采购人的使用要求(含插座、诊室洗漱柜、精装修);

(2) 根据采购人需要安装水池水柜(含内嵌式水盆、肘碰龙头、配套五金件)共计 15 个;

(3) 根据采购人需要敷设一级配电箱及一级配电箱下端强电系统(不包含 UPS 用电);

(4) 男、女卫生间各一间(含感应式小便斗、踩踏式蹲便器);

(5) 造型护士台一个(面材为石材);

(6) 收费柜台六位(面材为石材);

(7) 专用气体设备带七位(含正负压、氧气、仪器插座);

(8) 租赁期内根据采购人工作安排,进行一次全面刷墙修补工作,出租方负责所有费用。

6、其它

从采购人配电室空开下端起,所有配电设施由出租方负责维修,费用由出租方承担;室内上下水系统由于质量问题造成的损坏,由出租方负责维修、维护费用由出租方承担,其他事宜费用由采购人承担。

7、在项目验收前,本项目所有内容,采购人若有需求调整,在原设计确认图纸用工、材料范围内,出租方应积极配合完成。工程已进入设计、施工阶段,采购人做出的变更及相关费用由院方承担。

8、区域规划改造费用(如热力管道、电网改造等):采购人配合改造,费用由出租方承担。

9、合同有效期内,如遇政府拆迁或上级部门要求终止导致合同无法履行而解除,双方不追究违约责任。出租方收取但未执行租金应全额退回。如政府补偿涉及拆迁费、停工费等归采购人所有。

四、质量要求

（一）质量验收标准

1、室内装修按 GB50210-2018《建筑装饰装修工程质量验收标准》进行验收，符合采购人的房屋建设平面示意图建设内容。

2、监控系统按采购人要求施工，并提供竣工资料及施工图纸，协助采购人完成安保审核工作。

3、消防系统，按照国家规范及行业标准建设，提供消防图纸，并通过消防审核，提供审核报告。

4、提供防辐射机房卫生和环保系统出具的预评、控评、环评及竣工验收等报告。

5、空调及新排风系统，按照国家规范及行业标准建设，交付竣工图纸，设备正常使用。

（二）房屋质量及产权归属要求

本项目全部内容（房屋及其附属设施），应保证均符合国家、行业和地方相关规定的质量及安全标准，并已通过质量、消防等有关竣工验收。包括但不限于以下内容：

1、租赁要求及房屋产权：

（1）租赁期间出租方不得无故终止本合同，否则应当向采购人支付租金的 30%作为违约金，并按未租租期返还租金，同时出租方应赔偿采购人因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部损失，以及采购人因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等。

（2）租赁期内，出租方所提供的房屋及附属设施，所有权归出租方享有，使用权归采购人享有；租赁期满，采购人交回出租方处置。出租方应保证在租赁期该租赁房屋及附属设施不存在权属争议及其他纠纷，未设定抵押权，未被司法机关查封。否则，采购人有权停止相关房租的支付，同时出租方应当向采购人支付已支付租金的 30%的违约金，同时出租方应赔偿采购人因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部经营损失。

（3）在租赁期限内，出租方不得干扰或阻碍采购人根据本项目要求对该房屋的使用。对于出租方或其员工、代表、代理等任何相关

人员在履行本租赁合同项下任何义务时的任何行为、过失或疏忽所造成的任何损失和损害，出租方应承担与其过错相应的责任。出租方保证除本合同另有约定外，在租赁期限内不得对采购人所租赁房屋停水停电或阻碍采购人正常运营。

(4) 出租方依法取得房屋的转租权，且出租方与其房东的承租期，包含采购人与出租方的承租期，能够将本项目约定房屋转租与采购人。因出租方或其他相关人员等原因造成本项目被认定无效、撤销或提前解除的，出租方应当向采购人支付本合同年度租金的 30% 作为违约金赔偿采购人因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部经营损失。

2、装修质量：房屋装修应符合采购人房屋建设平面示意图包含的建设内容。

3、监控系统质量：监控摄像头位置安装正确，设备运行正常，符合国家规范及行业标准，满足采购人安保管理要求。

4、消防质量：满足《中华人民共和国消防法》及其他法律法规建设标准，承担并免费负责消防审核工作。

5、空调及新排风系统质量：按照国家规范及行业标准建设，确保设备正常运行。

6、防辐射机房质量：按照国家行业标准进行建设，并最终取得卫生和环保系统出具的预评、控评、环评及竣工验收等报告。

(三) 质量保证措施

租赁期内提供免费维保及上门服务。

租赁期内：

1、服务商应保障本项目房屋及所有配套均处于可使用和安全的状态，本项目所有内容（包括但不限于消防、安防、监控设施、防火卷帘）的巡检、维护、维修、保养、审验、年检、费用均由出租方承担，采购人发现该房屋及其附属设施有损坏时，应及时通知服务商修复，服务商在接到故障电话时，4 小时到达现场，72 小时内完成故障处理，每推迟或未提供服务 1 天，服务商支付采购人每年度合同总价的 1% 作为违约金。

2、因房屋及其附属设施不符合质量及安全标准造成采购人或第

三方人身损害或财产损失的，服务商承担全部责任和费用。

3、租赁期间由于非采购人的原因，房屋要进行大修时，大修工作由服务商完成，费用由服务商承担。如遇自然灾害、不可抗力因素或国家规定需进行大修，大修费用与采购人无关，费用服务商自行承担。大修期间导致采购人停业的，该项目合同金额免交。

4、质保期结束后，出租方保证以最优惠的价格提供后期服务。

第二标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（B区）

一、项目概况

随着患者数量的逐年增加，医疗用房严重短缺，限制了医院发展。因医院属于一个特殊行业，租用场地选址条件要求加高，例如需要大型医疗设备的近距离保障、双路供电、污水处理、三期对接、患者近距离运输等。结合这一实际情况，医院在周边反复进行考察调研，周边其他楼宇与采购人相距较远，不利于采购人正常的诊疗工作，且均无法按照环保及控感要求，对污水无害化处理后排放。而深业大厦建筑主体不但与采购人紧邻且只有一墙之隔，而且可以利用现有排污管道引入采购人污水处理站进行达标处理后排放，均能满足采购人医疗使用需求及环保、控感管理要求。

二、采购内容：

第二标段采购内容：租赁深业大厦一层用房（B区）房屋面积：900 m²详见附图。预算：217.08 万元。拟定供应商：西安馨瑞雅泽物业管理有限公司。

三、服务要求

（一）服务总体要求

采购人承租的深业大厦一层房屋用途为开办相关医疗门诊诊疗业务，根据深业大厦一层图纸划分，租赁B区房屋（面积900 m²），含所需配套设备的免费使用，自合同签订之日起租期1年。同时，出租方（即本标段服务商）应按采购人要求完成房屋配套设备的提供，包含房屋装修、监控、消防、空调等，并确保所提供内容均符合国家检验及行业管理标准，可正常使用。

（二）服务具体要求

以采购人实际需求为主，出租方提供以下必须的配套设备及房屋

装修，并在房屋租赁期间以下设施设备确保能正常使用：

1、消防系统：

搭建符合国家消防安全管理要求的水自动喷淋系统、火灾报警及其联动控制系统、消火栓系统、防排烟系统。

设备清单：

- (1) 水自动喷淋系统（隐藏式喷淋头 46 个）；
- (2) 火灾报警及其联动控制系统（点型光电感烟探测器 14 部、声光警报器 1 部、消防广播扬声器 1 部、手动火灾报警按钮 2 部）；
- (3) 消火栓系统（1 套消火栓内含消防水带及手提式灭火器）；
- (4) 防排烟系统（一部轴流式风机，风量 15620 m³/h）。

2、监控系统：

安装监控摄像头 12 部（200 万像素夜间 30 米红外或 400 万像素夜间 30 米红外），并无条件免费与采购人现有监控系统对接，承担对接中产生的一切费用。

3、空调系统及新排风系统：

空调系统为中央空调，空调系统及新排风系统全区域内按照制冷量 250w/m²~350w/m²进行配比，区域内换气次数达到每小时六次。

设备清单：

制冷功率 65kw 制热功率 69kw 风冷模块机组 2 台，制热量 16kw 制冷量 11kw 隐藏式风机盘管 7 部，制热量 12kw 制冷量 7kw 隐藏式风机盘管 4 部，制热量 10kw 制冷量 5kw 隐藏式风机盘管 2 部，制热量 6kw 制冷量 3kw 隐藏式风机盘管 2 部，制热量 4.5kw 制冷量 2.8kw 隐藏式风机盘管 1 部，制热量 3kw 制冷量 2kw 隐藏式风机盘管 1 部。

4、装修项目

(1) 8 间医疗用房装修达到采购人的使用要求（含插座、诊室洗漱柜、精装修）；

(2) 根据采购人需要安装水池水柜（含内嵌式水盆、肘碰龙头、配套五金件）共计 5 个；

(3) 根据采购人需要敷设一级配电箱及一级配电箱下端强电系统（不包含 UPS 用电）；

(4) 造型护士台一个（面材为石材）；

(5) 收费柜台两位（面材为石材）；

(6) 租赁期内根据采购人工作安排，进行一次全面刷墙修补工作，出租方负责所有费用。

5、其它

从采购人配电室空开下端起，所有配电设施由出租方负责维修，费用由出租方承担；室内上下水系统由于质量问题造成的损坏，由服务商负责维修、维护费用由服务商承担，其他事宜费用由采购人承担。

6、在项目验收前，本项目所有内容，采购人若有需求调整，在原设计确认图纸用工、材料范围内，服务商应积极配合完成。工程已进入设计、施工阶段，采购人做出的变更及相关费用由采购人承担。

7、区域规划改造费用（如热力管道、电网改造等）：采购人配合改造，费用由出租方承担。

8、合同有效期内，如遇政府拆迁或上级部门要求终止导致合同无法履行而解除，双方不追究违约责任。出租方收取但未执行租金应全额退回。如政府补偿涉及拆迁费、停工费等归采购人享有。

四、质量要求

（一）质量验收标准

1、室内装修按 GB50210-2018《建筑装饰装修工程质量验收标准》进行验收，符合采购人的房屋建设平面示意图建设内容。

2、监控系统按采购人要求施工，并提供竣工资料及施工图纸，协助采购人完成安保审核工作。

3、消防系统，按照国家规范及行业标准建设，提供消防图纸，并通过消防审核，提供审核报告。

4、空调及新排风系统，按照国家规范及行业标准建设，交付竣工图纸，设备正常使用。

（二）房屋质量及产权归属要求

本项目全部内容（房屋及其附属设施），应保证均符合国家、行业和地方相关规定的质量及安全标准，并已通过质量、消防等有关审验验收。包括但不限于以下内容：

1、租赁要求及房屋产权：

（1）租赁期间出租方不得无故终止本合同，否则应当向采购人

支付租金的 30%作为违约金，并按未租租期返还租金，同时出租方应赔偿采购人因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部损失，以及采购人因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等。

(2) 租赁期内，出租方所提供的房屋及附属设施，所有权归出租方享有，使用权归采购人享有；租赁期满，采购人交回出租方处置。出租方应保证在租赁期该租赁房屋及附属设施不存在权属争议及其他纠纷，未设定抵押权，未被司法机关查封。否则，采购人有权停止相关房租的支付，同时出租方应当向采购人支付已支付租金的 30%的违约金，同时出租方应赔偿采购人因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部经营损失。

(3) 在租赁期限内，出租方不得干扰或阻碍采购人根据本项目要求对该房屋的使用。对于出租方或其员工、代表、代理等任何相关人员在履行本租赁合同项下任何义务时的任何行为、过失或疏忽所造成的任何损失和损害，出租方应承担与其过错相应的责任。出租方保证除本合同另有约定外，在租赁期限内不得对采购人所租赁房屋停水停电或阻碍采购人正常运营。

(4) 出租方依法取得房屋的转租权，且出租方与其房东的承租期，包含采购人与出租方的承租期，能够将本项目约定房屋转租与采购人。因出租方或其他相关人员等原因造成本项目被认定无效、撤销或提前解除的，出租方应当向采购人支付本合同年度租金的 30%作为违约金赔偿采购人因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部经营损失。

2、装修质量：房屋装修应符合采购人房屋建设平面示意图包含的建设内容。

3、监控系统质量：监控摄像头位置安装正确，设备运行正常，符合国家规范及行业标准，满足采购人安保管理要求。

4、消防质量：满足《中华人民共和国消防法》及其他法律法规建设标准，承担并免费负责消防审核工作。

5、空调及新排风系统质量：按照国家规范及行业标准建设，确保设备正常运行。

（三）质量保证措施

租赁期内提供免费维保及上门服务。

租赁期内：

1、服务商应保障本项目房屋及所有配套均处于可使用和安全的状态，本项目所有内容（包括但不限于消防、安防、监控设施、防火卷帘）的巡检、维护、维修、保养、审验、年检、费用均由出租方承担，采购人发现该房屋及其附属设施有损坏时，应及时通知服务商修复，服务商在接到故障电话时，4小时到达现场，72小时内完成故障处理，每推迟或未提供服务1天，服务商支付采购人每年度合同总价的1%作为违约金。

2、因房屋及其附属设施不符合质量及安全标准造成采购人或第三方人身损害或财产损失的，服务商承担全部责任和费用；

3、租赁期间由于非采购人的原因，房屋要进行大修时，大修工作由服务商完成，费用由服务商承担。如遇自然灾害、不可抗力因素或国家规定需进行大修，大修费用与采购人无关，费用服务商自行承担。大修期间导致采购人停业的，该项目合同金额免交。

4、质保期结束后，出租方保证以最优惠的价格提供后期服务。

第三标段：大差市院区租赁深业大厦一层用房（C区）

一、项目概况

随着患者数量的逐年增加，医疗用房严重短缺，限制了医院发展。因医院属于一个特殊行业，租用场地选址条件要求加高，例如需要大型医疗设备的近距离保障、双路供电、污水处理、三期对接、患者近距离运输等。结合这一实际情况，医院在周边反复进行考察调研，周边其他楼宇与采购人相距较远，不利于采购人正常的诊疗工作，且均无法按照环保及控感要求，对污水无害化处理后排放。而深业大厦建筑主体不但与采购人紧邻且只有一墙之隔，而且可以利用现有排污管道引入采购人污水处理站进行达标处理后排放，均能满足采购人医疗使用需求及环保、控感管理要求。

二、采购内容

第三标段采购内容：租赁深业大厦一层用房（C区）房屋面积：1700 m²详见附图。预算：410.04万元。拟定供应商：西安惠鑫物业

管理有限公司。

三、服务要求

(一) 总体服务要求

采购人承租的深业大厦一层房屋用途为开办相关医疗门诊诊疗业务，根据深业大厦一层图纸划分，租赁C区房屋（面积1700 m²），含所需配套设备的免费使用，自合同签订之日起租期1年。同时，出租方（即本标段服务商）应按采购人要求完成房屋配套设备的提供，包含房屋装修、监控、消防、空调、准分子手术室、电梯等，并确保所提供内容均符合国家检验及行业管理标准，可正常使用。

(二) 具体服务要求

以采购人实际需求为主，出租方提供以下必须的配套设备及房屋装修，并在房屋租赁期间以下设施设备确保能正常使用：

1、消防系统：

搭建符合国家消防安全管理要求的水自动喷淋系统、火灾报警及其联动控制系统、消火栓系统、防排烟系统，承担并免费负责消防审核工作。

设备清单：

- (1) 水自动喷淋系统（隐藏式喷淋头139个）；
- (2) 火灾报警及其联动控制系统（点型光电感烟探测器65部、声光警报器6部、消防广播扬声器6部、手动火灾报警按钮13部）；
- (3) 消火栓系统（7套消火栓内含消防水带及手提式灭火器）；
- (4) 防排烟系统（一部轴流式风机，风量15620 m³/h）。

2、监控系统：

安装监控摄像头16部（200万像素夜间30米红外或400万像素夜间30米红外），并无条件免费与采购人现有监控系统对接，承担对接中产生的一切费用。

3、空调系统及新排风系统：

空调系统为中央空调，空调系统及新排风系统全区域内按照制冷量250w/m²~350w/m²进行配比，区域内换气次数达到每小时六次。

设备清单：

制冷功率65kw 制热功率69kw 风冷模块机组2台，制热量16kw

制冷量 11kw 隐藏式风机盘管 12 部，制热量 12kw 制冷量 7kw 隐藏式风机盘管 4 部，制热量 7kw 制冷量 5kw 隐藏式风机盘管 6 部，制热量 6kw 制冷量 4kw 隐藏式风机盘管 1 部，制热量 4.5kw 制冷量 2.8kw 隐藏式风机盘管 2 部，制热量 3kw 制冷量 2kw 隐藏式风机盘管 2 部，制热量 16kw 制冷量 14kw 风管机 2 部。

4、准分子手术室

根据采购人提供的房屋建设平面示意图及配套要求，搭建三间万级净化手术室及配套辅房约 250 m²，出租方负责组织审验工作，并承担全部审验费用。

设备清单：

包含医用气密封感应电动门、手动单开气密门、手动双开气密门、麻醉柜、器械柜、药品柜、书写台、刷手池、传递窗、手术室用空气处理机组、手术室辅区用空气处理机组、新风预处理机组、III级手术室层流送风天花、III级眼科手术室层流送风天花。

5、自动手扶梯

提供自动手扶梯四部，出租方负责组织审验工作，并承担全部审验费用。

6、装修项目

(1) 27 间医疗用房装修达到采购人的使用要求（含插座、诊室洗漱柜、精装修）；

(2) 根据采购人需要安装水池水柜（含内嵌式水盆、肘碰龙头、配套五金件）共计 15 个；

(3) 根据采购人需要敷设一级配电箱及一级配电箱下端强电系统（不包含 UPS 用电）；

(4) 男、女卫生间及残疾人卫生间各一间。（含感应式小便斗、踩踏式蹲便器、残疾人坐便）；

(5) 造型护士台两个（面材为石材）。

(6) 租赁期内根据采购人工作安排，进行一次全面刷墙修补工作，出租方负责所有费用。

7、其它

从采购人配电室空开下端起，所有配电设施由出租方负责维修，

维护费用由出租方承担；室内上下水系统由于质量问题造成的损坏，由服务商负责维修、维护费用由服务商承担。

8、区域规划改造费用（如热力管道、电网改造等）：采购人配合改造，费用由出租方承担。

9、合同有效期内，如遇政府拆迁或上级部门要求终止导致合同无法履行而解除，双方不追究违约责任。出租方收取但未执行租金应全额退回。如政府补偿涉及拆迁费、停工费等归采购人享有。

四、质量要求

（一）质量验收标准

1、室内装修按 GB50210-2018《建筑装饰装修工程质量验收标准》进行验收，符合采购人的房屋建设平面示意图建设内容。

2、监控系统按采购人要求施工，并提供竣工资料及施工图纸，协助采购人完成安保审核工作。

3、消防系统，按照国家规范及行业标准建设，提供消防图纸，并通过消防审核，提供审核报告。

4、空调及新排风系统，按照国家规范及行业标准建设，交付竣工图纸，设备正常使用。

5、手术室系统，符合采购人的房屋建设平面示意图建设内容，通过主管部门的审验，并出具检验报告。

6、自动手扶梯，满足国家特种设备相关管理规定，并取得电梯运行合格证。

（二）房屋质量及产权归属要求

本项目全部内容（房屋及其附属设施），应保证均符合国家、行业和地方相关规定的质量及安全标准，并已通过质量、消防等有关审验验收。包括但不限于以下内容：

1、租赁要求及房屋产权：

（1）租赁期间出租方不得无故终止本合同，否则应当向采购人支付租金的 30%作为违约金，并按未租租期返还租金，同时出租方应赔偿采购人因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部损失，以及采购人因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等。

(2) 租赁期内，出租方所提供的房屋及附属设施，所有权归出租方享有，使用权归采购人享有；租赁期满，采购人交回出租方处置。出租方应保证在租赁期该租赁房屋及附属设施不存在权属争议及其他纠纷，未设定抵押权，未被司法机关查封。否则，采购人有权停止相关房租的支付，同时出租方应当向采购人支付已支付租金的 30% 的违约金，同时出租方应赔偿采购人因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部经营损失。

(3) 在租赁期限内，出租方不得干扰或阻碍采购人根据本项目要求对该房屋的使用。对于出租方或其员工、代表、代理等任何相关人员在履行本租赁合同项下任何义务时的任何行为、过失或疏忽所造成的任何损失和损害，出租方应承担与其过错相应的责任。出租方保证除本合同另有约定外，在租赁期限内不得对采购人所租赁房屋停水停电或阻碍采购人正常运营。

(4) 出租方依法取得房屋的转租权，且出租方与其房东的承租期，包含采购人与出租方的承租期，能够将本项目约定房屋转租与采购人。因出租方或其他相关人员等原因造成本项目被认定无效、撤销或提前解除的，出租方应当向采购人支付本合同年度租金的 30% 作为违约金赔偿采购人因此遭受的所有损失，包括但不限于装修房屋的支出和停业期间造成的全部经营损失。

2、装修质量：房屋装修应符合采购人房屋建设平面示意图包含的建设内容。

3、监控系统质量：监控摄像头位置安装正确，设备运行正常，符合国家规范及行业标准，满足采购人安保管理要求。

4、消防质量：满足《中华人民共和国消防法》及其他法律法规建设标准，承担并免费负责消防审核工作。

5、空调及新排风系统质量：按照国家规范及行业标准建设，确保设备正常运行。

6、手术室质量：按照国家规范及行业标准进行建设，并最终取得主管部门出具的合格检验报告。

7、自动手扶梯质量：可正常运行；满足国家行业安全标准，并最终取得质监系统出具的检验报告。

（三）质量保证措施

租赁期内，提供免费维保及上门服务。

租赁期内：

1、服务商应保障本项目房屋及所有配套均处于可使用和安全的状态，本项目所有内容（包括但不限于消防、安防、监控设施、防火卷帘）的巡检、维护、维修、保养、审验、年检、费用均由出租方承担，采购人发现该房屋及其附属设施有损坏时，应及时通知服务商修复，服务商在接到故障电话时，4小时到达现场，72小时内完成故障处理，每推迟或未提供服务1天，服务商支付采购人每年度合同总价的1%作为违约金。

2、因房屋及其附属设施不符合质量及安全标准造成采购人或第三方人身损害或财产损失的，服务商承担全部责任和费用；

3、租赁期间由于非采购人的原因，房屋要进行大修时，大修工作由服务商完成，费用由服务商承担。如遇自然灾害、不可抗力因素或国家规定需进行大修，大修费用与采购人无关，费用服务商自行承担。大修期间导致采购人停业的，该项目合同金额免交。

4、质保期结束后，出租方保证以最优惠的价格提供后期服务。

第四标段：大差市院区租赁深业大厦四层用房

（一）项目概况：

随着患者数量的逐年增加，医疗用房严重短缺，限制了医院发展。因医院属于一个特殊行业，租用场地选址条件要求极高，例如需要大型医疗设备的近距离保障、双路供电、污水处理、三期对接、患者近距离运输等。结合这一实际情况，医院在周边反复进行考察调研，最终拟定租赁选址在医院隔壁的深业大厦四层，作为体检中心及儿童保健中心使用。

（二）采购内容：

租赁深业大厦四层，建筑面积：3938.6095平方米。预算321.40万元。拟定供应商：西安翔迪广艾设备租赁管理有限公司。

（三）服务要求：

1、服务总体要求

采购人承租的深业大厦四层用途为开办相关医疗门诊诊疗业务，

舍所需配套设备的免费使用,自 2026 年 3 月 14 日起租期 1 年。同时,出租方(即本标段服务商)应按采购人要求完成房屋配套设备的提供,房屋装修、监控、消防、空调、电梯等,并确保所提供内容均符合国家检验及行业管理标准,可正常使用。

2、服务具体要求

(1) 消防系统:

搭建符合国家消防安全管理要求的水自动喷淋系统、火灾报警及其联动控制系统、消火栓系统、防排烟系统;消防系统每年检测并出具检测报告。

(2) 监控系统:

安装监控摄像头(200 万像素夜间 30 米红外或 400 万像素夜间 30 米红外),并无条件免费与采购人现有监控系统对接,保持正常标准状态。

(3) 空调系统及新排风系统:

空调系统为中央空调,空调系统及新排风系统全区域内按照制冷量 $250\text{w}/\text{m}^2 \sim 350\text{w}/\text{m}^2$ 进行配比,区域内换气次数达到每小时六次。

(4) 装修项目:

①医疗用房装修达到采购人的使用要求(含插座、诊室洗漱柜、精装修)。

②根据采购人需要安装水池水柜(含内嵌式水盆、肘碰龙头、配套五金件)。

③根据采购人需要敷设一级配电箱及一级配电箱下端强电系统(不包含 UPS 用电)。

④男、女卫生间各一间(含感应式小便斗、踩踏式蹲便器)。

⑤收费柜台四位(面材为石材)。

⑥租赁期内根据采购人工作安排,进行一次全面刷墙修补工作,出租方负责所有费用。

(5) 3#电梯运行维护、检测、保险、维保等相关费用(品牌:通力,规格/型号:KONE MonoSpace/PW21)

(6) 其它

四层配电柜下端配电柜(箱)因质量问题造成损坏由出租方负责

维修，维护费用由出租方承担；室内上下水、防水系统由于质量问题造成的损坏，由出租方负责维修、维护费用由出租方承担，其他事宜费用由采购人承担。

服务商应保障本项目房屋及所有配套均处于可使用和安全的状态，本项目所有内容的巡检、维护、维修、保养、更换、更新、审验、审核、年检、对接等均由服务商承担，采购人不再承担任何费用。

(7) 区域规划改造费用（如热力管道、电网改造等）：采购人配合改造，费用由出租方承担。

(8) 合同有效期内，如遇政府拆迁或上级部门要求终止导致合同无法履行而解除，双方不追究违约责任。出租方收取但未执行租金应全额退回。如政府补偿涉及拆迁费、停工费等归采购人享有。

第五标段：大差市院区租赁深业大厦一、四层物业服务

一、项目概况

采购人所承租的深业大厦一层物业服务面积 3900 m²，自合同签订之日起服务期 1 年，服务费合计 51.02 万元。深业大厦四层物业服务面积 3938.6095 m²，自 2026 年 3 月 14 日起服务期 1 年，服务费小计 51.52 万元。以上合计 102.54 万元。拟定供应商：陕西君怡物业管理有限责任公司。

二、服务内容

以采购人实际需求为主，提供至少包括以下物业服务内容：

- 1、物业管理区域内相关管线和设施设备的维修、保养等；
- 2、电梯大、中、小修理、运行维护及保险费用；
- 3、保证公共照明用电；
- 4、保证公共卫生用水；
- 5、消防智能、监控系统运行定期检测；
- 6、生活垃圾排放处理；
- 7、污水排放处理；
- 8、共用部位保洁。

三、服务要求

（一）服务要求

- 1、服务商应保障本项目房屋及所有配套均处于可使用和安全的状态，本项目所有内容的巡检、维护、维修、保养、审验、年检均由

服务商承担。

2、采购人发现该房屋及其附属设施有损坏时通知服务商修复，服务商应在接到故障电话时，4小时内到达现场，48小时内完成故障处理。

3、共用部分保洁质量：保证干净整洁。

4、监控系统要求：监控摄像头位置安装正确，设备运行正常，符合国家规范及行业标准，满足采购人安保管理要求。

5、消防智能质量：满足《中华人民共和国消防法》及其他法律法规建设标准，服务商承担并负责消防审核工作。

6、电梯要求：保证服务期期间正常运行。满足国家行业安全标准，并取得质监部门出具的检验报告。如出现人身损伤等事项，由服务商承担全部责任。

（二）其他要求

1、本项目全部内容（房屋及其附属设施），应保证符合国家、行业和地方相关规定的质量及安全标准，并通过质量、消防等有关审验验收。

2、在服务期限内，服务商不得干扰或阻碍采购人根据本项目要求对该房屋的使用。

3、服务商在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务，导致采购人或第三方人身损害或财产损失的，应承担全部责任和费用，包括但不限于采购人因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等一切费用。

4、本项目为深业大厦一、四层房屋租赁的配套物业服务，无论何种原因导致租赁合同终止，本合同即自行终止。双方互不承担违约责任。

第二部分：商务要求

第一、二、三标段商务要求

一、服务期限

（一）服务期：自合同签订之日起1年，在租赁期限内，租赁方不得干扰或阻碍采购人根据本项目要求对该房屋的使用。

（二）租赁地点：西安市新城区解放路25号深业大厦一层

(三) 交付期: 合同签订 30 个日历日内达到出租条件并交付采购人使用。

(四) 合同总价: 合同总价不得超过预算金额, 含房屋租赁费; 配套设施的使用及维护费; 税金和其他费用。合同金额一次性包死, 不受市场价格变化等因素的影响。

二、付款条件及结算

1、付款方式:

A 标段: 根据合同签订面积每年分四次支付当年房屋租赁费, 第一次为房屋验收合格后房屋租赁期第一个月内支付合同总价款的百分之三十(30%), 第二次为房屋租赁期第四个月内支付合同总价款的百分之三十(30%), 第三次为房屋租赁期第七个月内支付合同总价款的百分之三十(30%), 第四次为房屋租赁期第十个月内支付合同总价款的百分之十(10%)。

B 标段: 根据合同签订面积每年分四次支付当年房屋租赁费, 第一次为房屋验收合格后房屋租赁期第一个月内支付合同总价款的百分之三十(30%), 第二次为房屋租赁期第四个月内支付合同总价款的百分之三十(30%), 第三次为房屋租赁期第七个月内支付合同总价款的百分之三十(30%), 第四次为房屋租赁期第十个月内支付合同总价款的百分之十(10%)。

C 标段: 根据合同签订面积每年分四次支付当年房屋租赁费, 第一次为房屋验收合格后房屋租赁期第一个月内支付合同总价款的百分之二十五(25%), 第二次为房屋租赁期第四个月内支付合同总价款的百分之二十五(25%), 第三次为房屋租赁期第七个月内支付合同总价款的百分之二十五(25%), 第四次为房屋租赁期第十个月内支付合同总价款的百分之二十五(25%)。

2、支付方式: 银行转账。

三、履约保证金: 无

第四标段商务要求

一、服务期限

(一) 服务期: 自 2026 年 3 月 14 日起 1 年, 在租赁期限内, 租赁方不得干扰或阻碍采购人根据本项目要求对该房屋的使用。

(二) 租赁地点：西安市新城区解放路 25 号深业大厦四层

(三) 交付期：合同签订 30 个日历日内达到出租条件并交付采购人使用。

(四) 合同总价：合同总价不得超过预算金额 321.40 万元，含房屋租赁费；配套设施的使用及维护费；税金和其他费用。合同金额一次性包死，不受市场价格变化等因素的影响。

二、付款条件及结算

1、付款方式：根据合同签订面积每年分两次支付当年房屋租赁费，第一次为房屋验收合格后房屋租赁期第一个月内支付合同总价款的百分之七十（70%），第二次为房屋租赁期第七个月内支付合同总价款的百分之三十（30%）。

2、支付方式：银行转账。

3、结算方式：验收合格后填写政府采购项目验收单（一式陆份），发票（按当年合同总价直开采购人），租赁方持成交通知书、服务合同、发票、政府采购项目验收单，与采购人结算。

三、履约保证金：无

第五标段商务要求

一、服务期限

(一) 服务期：深业大厦一层物业服务面积 3900 m²，服务期自合同签订之日起 1 年。深业大厦四层物业服务面积 3938.6095 m²，服务期 1 年（2026 年 3 月 14 日-2027 年 3 月 13 日）。

(二) 服务地点：西安市新城区解放路 25 号深业大厦一、四层。

(三) 合同总价：合同总价不得超过预算金额 102.54 万元，含合同金额一次性包死，不受市场价格变化等因素的影响。

二、付款条件及结算

1、付款方式：无预付款，在服务期满一年并经采购人验收合格后，自接到发票之日起，一个月内无息支付年度合同总价的 100%。

2、支付方式：银行转账。

3、结算方式：验收合格后填写政府采购项目验收单（一式陆份）、发票（按合同总价直开采购人）服务商持成交通知书、服务合同、正式发票、政府采购项目验收单，与采购人进行结算。

三、履约保证金：无

第三部分：其他

一、履约能力要求：

1、该项目资金使用受财政部门监管，且医院经营关系民生。应明确出租房屋产权，经营等方面的问题，以保证租赁期医院正常经营。

2、本项目全部内容（房屋及其附属设施），应保证符合国家、行业和地方相关规定的质量及安全标准，并通过质量、消防等有关审验验收。

3、服务商提供其可以进行房屋出租的有效权属资料或与房屋业主的租赁合同。

4、在服务期限内，服务商不得干扰或阻碍采购人根据本项目要求对该房屋的使用。

5、服务商在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务，导致采购人、服务商或第三方人身损害或财产损失的，应承担全部责任和费用。

6、该项目第一、二、三标段是承租方（采购人）为壹个使用者，出租方（服务商）为三家，为保证采购人正常经营，在响应文件中服务商三家应签订合同明确出租房屋相连接部分出现问题的解决办法。

五、采购方式及变更

（一）采购方式：单一来源采购

（二）采购方式变更：最终采购方式及采购方式变更以主管部门审批为准。

六、评标办法

单一来源协商

七、备注

1、供应商在投标报价时整体项目总报价不得超过项目最高限价。

2、现场踏勘：不组织。

八、附件：

附：1、深业大厦一层平面图

2、《西安市人民医院（西安市第四医院）服务类合同》