

采购人需求书

一、项目概况

首都博物馆现使用的大兴区西红门镇库房面临拆迁，房山区良乡库房租期将至，急需为存放其中的文物等另选新库安全保管，同时考虑我馆文物保护工作开展及新征集文物等存放需求，2019年需租赁库房1处。建筑面积不少于9800平方米，其中库房面积不少于9000平方米，附属用房面积约800平方米（包含办公、住宿附属用房约400平方米，文物保护设备设施用房不少于200平方米、其他200平方米）。

二、项目预算：

库房租赁费用预算为人民币1075万元/年（以最终财政评审审定金额为准），包含库房、附属用房的全部房屋租赁费，以及基本生活用水、电（不含后期改造增加的专用设备电费）、气、暖，及运行保障等费用。

三、要求：

1、库房出租方应提供以下资料：

*（1）有关确立单位法律地位的原始文件（如营业执照副本复印件加盖公章）和法定代表人声明原件（法定代表人参加投标时出具，格式自拟）或法定代表人授权书原件（非法定代表人参加投标时出具）。

*（2）有关确定库房产权的原始文件（必须提供房产证或土地使用、租赁合同等文件），并提供上述文件的复印件（加盖单位公章）；要标明投标主体是共有人或转租人，不得有抵押、违建，标明库房期限、用途。如有租赁合同，合同上应明确写明允许转租，同时需提供房产证或土地使用证明复印件（标明使用用途：如工业用地、商业用地、科教用地），投标人应承诺合同签订前需中标单位配合提供房产证或土地使用证明原件核验。须提供规划许可证、环评相关证明材料。

（3）库房位置图及详细地址，库区整体平面图、库房面积及层高等库房相关信息，库房外围及内部视频影像（评审现场专家审核视频并评分，视频时长限于5分钟内）、图片资料。

（4）中标后库房交付使用时间及付款在合同中约定。

*四、采购服务期限：

三年，合同每年签一次。

五、服务要求：

1、库房使用自租赁合同签订时起，可使用时间超过10年。提供相关承诺或证明材料。

*2、库房相对封闭、独立，便于管理，建筑面积不小于9800平方米，其中库房面积不小于9000平方米，附属用房面积约800平方米，与库房在同一规划区域内。

*3、到达库区的路途要求道路通畅，从库房到主干道必须保障20吨货位的货车，满足运输5米超宽物品车辆顺利通行。提供相关承诺及视频资料。

*4、库房院内须有不小于 400 平方米的附属用房用于设置监控室（距主库房不超过 200 米，并保证监控室与库房之间可铺设通信线缆）、保安宿舍、厨房，并具备满足使用的基本需要（含水、电、暖）。提供相关承诺。

*5、库房院内最好有不少于 200 平方米附属用房用于文物保护设备设施使用，房屋单层净高不低于 6 米，地面承重不低于每平米 1 吨，大门高度不低于 3 米，宽度不低于 4 米，室内通风良好，此附属用房预留电源功率 100kw，电压 380 V，上下水。提供相关承诺或证明材料。

6、库房院内最好有不少于 100 平米附属用房用于文物保护材料存放，房屋单层净高不低于 3.5 米。室内通风良好，需具备基本用水、用电保障。提供相关承诺或证明材料。

7、地域以近首都博物馆馆址者优先。应远离水库、池塘等水源地，远离大型商场、学校等人员密集场所，周边环境状况利于文物安全存放。提供相关证明材料或点位地图。

*8、库房使用要求：不得设置地下空间；单层库房净高不低于 6 米；多层库房，首层净高不低于 6 米，库房首层建筑面积不低于 5000 平方米，其中一单体的首层面积不低于 3000 平方米，任意相邻立柱间距不得小于 6 米，其它层不低于 4.5 米。库房主大门宽度不少于 6 米，高度不小于 4 米。库房区域道路通畅，能有效保障 13 米的长车通行。提供相关承诺及图纸等证明材料。

9、库房地面和楼层地面（若为多层）的承重能力为不小于 400 公斤/平方米。屋顶、外墙须为不燃材料，燃烧性能为 A 级，应坚固、防水、保温、隔热、阻燃、环保。库房外窗应密闭防尘，有防盗网。地面应防潮、耐磨、平整，地面采用防滑材料。提供相关承诺或图纸、建筑材料清单等证明材料。

10、库房必须干燥、清洁，无异味、虫害、霉变、污染等；库房应密封良好，通风良好，并避免阳光直射。提供相关承诺或证明材料。

11、库房交付使用时，主大门门外装卸处有足够宽的雨棚设施（雨棚伸出屋檐长度不小于 3 米，宽度不小于 6 米），能保障在雨天也可以进行装卸。附相关承诺或图纸等证明材料。

12、库房平层为好，如果是多层库房建筑，至少须配置 1 台载货电梯（载重不小于 3 吨，轿厢使用面积不小于 6 平方米）。提供相关承诺及证明材料。

13、库房及附属用房应符合建筑设计防火规范、消防法律法规及标准要求。交付使用时达到储存物品的火灾危险性类别为丙类要求。

本库房初步要求室内外消火栓用水量不小于 648 立方米、自动喷洒灭火系统用水量不小于 108 立方米，本库房消防用水量为不小于 756 立方米，消防设施保证全年正常使用，并按要求进行消防设计审核、通过消防验收和备案。库房应按照规范设置消防报警系统及相关消防灭火设施（（1）本库房屋外消防栓的数量应满足在保护半径不大约 150 米的范围内有 3 个；室内同时使用的消火栓数量应为 5 支消防水枪。（2）在库房内应配置型号为 MF/ABC3 的

磷酸铵盐手提式灭火器), 消防设施经消防验收合格, 须提供相关验收报告或备案文件。

本要求应承诺在交付使用时满足。提供相关承诺或证明材料。

14、库房和附属用房在交付使用时应具有避雷设施, 并经专业检测机构检测合格, 提供检测报告。提供相关承诺。

*15、库房地用电量应在交付使用时满足照明(照明灯具应为防爆灯具)、消防设施、安防设施及空调设备用电负荷要求, 保证改造后使用所需的电源容量, 不低于 400KW, 同时具备 220V 和 380V 两种配电柜。提供相关证明材料或相关承诺。

16、投标人应提供房屋建筑、水电气暖、卫生等日常运行维护服务保障。

*17、为满足采购人使用需求, 需对中标的库房进行改造。投标人须提供产权人或产权单位同意改造的相关证明材料, 并协助采购人完成相关手续的办理工作。提供相关承诺。

首都博物馆馆外库房租赁单一来源采购公示

采购人名称：首都博物馆

采购代理机构名称：北京中招国发工程项目管理有限公司

采购项目名称：首都博物馆馆外库房租赁

采购项目内容：租赁馆外库房 1 处

采购项目预算金额：人民币 1075 万元

拟采购的服务的说明：首都博物馆现使用的大兴区西红门镇库房面临拆迁，房山区良乡库房租期将至，急需为存放其中的文物等另选新库安全保管，同时考虑我馆文物保护工作开展及新征集文物等存放需求，2019 年需租赁库房 1 处。建筑面积不少于 9800 平方米，其中库房面积不少于 9000 平方米，附属用房面积约 800 平方米（包含办公、住宿附属用房约 400 平方米，文物保护设备设施用房不少于 200 平方米、其他 200 平方米）。

采用单一来源采购方式的原因及相关说明：

本项目于 2018 年 11 月 1 日在中国政府采购网、北京市财政局发布了第一次招标公告，并于 2018 年 11 月 22 日进行开评标，6 家公司递交了投标文件，经评标专家详细评审，本项目仅有一家公司北京华邑建设工程有限公司通过了资格性及符合性审查。于 2018 年 11 月 29 日在中国政府采购网、北京市财政局发布了第二次招标公告，并于 2018 年 12 月 20 日进行开评标，4 家公司递交了投标文件，经评标专家详细评审，本项目仅有一家公司北京华邑建设工程有限公司通过了资格性及符合性审查。经专家论证：招标文件无歧视性条款。鉴于该项目实际情况，且经过两次公开招标，两次招标的有效投标人均为北京华邑建设工程有限公司。故本项目拟采用单一来源方式进行采购，特此公示。

拟定的唯一供应商名称：北京华邑建设工程有限公司

公司注册地址：北京市怀柔区北房镇幸福西街 8 号

专业人员论证意见：

专业人员	姓名	职称	工作单位
1	韩莉莉	高级经济师	北京育新物业管理公司
2	曲永青	高级工程师	北京天安门服务集团
3	解放	高级工程师	北京市市政专业设计院股份公司

论证意见

因文物库房的专业性要求、安全性要求较高，非一般库房所能达到，且采购人两次公开招标均只有一家单位通过资格及符合性审查，采购人现使用库房即将到期，考虑到文物保护工作的开展以及新征集文物的存放需求等因素，依据政府采购法的规定，本项目符合单一来源采购条件，采购人可采用单一来源采购方式。

首都博物馆馆外库房所存文物，存放环境及地理位置要求条件较高，本项目经过两次招标，均流标，采购人现用库房即将到期，本项目属于紧急采购情况，符合单一来源采购条件。

本项目经过两次公开招标，均流标。现在距离 2019 年仅剩余 4 日，采购人现使用库房即将到期，急需为存放其中的文物等另选新库安全保管，库中所存文物均为重要物品，不能产生损坏，考虑到搬运等时间因素，本项目属于紧急采购情况，符合单一来源采购条件。

本项目公示期为 2018 年 12 月 28 日至 2019 年 1 月 8 日。有关单位和个人如对公示内容有异议，请在 2019 年 1 月 8 日 16:00（北京时间）之前以实名书面（包括联系人、地址、联系电话）形式向采购人、采购代理机构反馈。

财政部门联系地址：北京市通州区承安路 3 号

财政部门联系人、联系电话：袁老师 5559 2411

采购人联系地址：北京市西城区复兴门外大街 16 号

采购人联系人、联系电话：赵老师 010-63312976

采购代理机构联系地址：北京市朝阳区小黄庄北街 2 号外贸安贞大楼 B 座 6-7 层

采购代理机构联系人、联系电话：孙工 010-82233939-8060

本公告同时在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）、北京市财政局网站政府采购（<http://www.bjcz.gov.cn/zfcg/index.htm>）发布。

北京中招国发工程项目管理有限公司

2018 年 12 月 28 日

