

一、项目基本情况

1. 采购计划备案号：420000-2026-07549
2. 项目编号：WHS�-FW-2026-1070
3. 项目名称：2026 年东西湖校区外场地租赁采购项目
4. 采购方式：公开招标
5. 预算金额：660.00 万元
6. 最高限价：660.00 万元
7. 采购需求：2026 年东西湖校区外场地租赁采购项目，详见采购需求。
8. 合同履行期限：1 年。合同期满经考核合格且年度预算能够保障的前提下，可续签次年采购合同，合同一年一签，最多可以续签两年。
9. 接受联合体投标：否
10. 是否可采购进口产品：否
11. 本项目（是/否）接收合同分包：否
12. 本项目（是/否）专门面向中小微企业：是
13. 面向中小微企业的类型为：中小微企业

二、投标人资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，即：
 - （1）具有独立承担民事责任的能力；
 - （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
 - （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
 - （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
 - （5）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
 - （6）法律、行政法规规定的其他条件。
2. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。
3. 为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4. 未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

5. 落实政府采购政策需满足的资格要求：专门面向中小企业（监狱企业、残疾人福利性单位、联合体各方均为中小企业的联合体、符合中小企业划分标准的个体工商户视同中小企业）。

6. 本项目的特定资格要求：无。

项目采购需求

说明：“★”号标注的内容为实质性要求，必须满足或优于该要求，否则按照无效响应处理。

一、采购清单

序号	采购标的名称	数量	单位	所属行业	要求/备注
1	2026 年东西湖校区外场地租赁采购项目	1	项	租赁和商务服务业	专门面向中小企业采购

要求/备注说明

核心产品	非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定一个核心产品（采购清单中作与核心产品“相同〈或同一〉品牌”要求的产品，视为一个核心产品），并以“核心产品”在采购清单要求/备注栏中标注。（不适用）
节能产品	采购清单要求/备注栏中注明“节能产品”的标的，为强制采购节能产品。依据财库〔2019〕9 号文的规定，应提供国家确定的认证机构出具的节能产品认证证书。（不适用）
进口产品	采购清单要求/备注栏中注明“进口产品”的标的。可使用进口产品参加投标。（不适用）
适宜中小企业提供	专门面向中小企业（监狱企业、残疾人福利性单位、联合体各方均为中小企业的联合体、符合中小企业划分标准的个体工商户视同中小企业）
合同分包	不允许合同分包。

其他要求：

租赁期限	1 年。合同期满经考核合格且年度预算能够保障的前提下，可续签次年采购合同，合同一年一签，最多可以续签两年。 续签考核机制： （1）履约考核每年开展 1 次，考核指标包括但不限于：场地完好度、物业管理运维质量、维修响应时效、安全管理水平、师生满意度（满意度调查由采购人组织实施）。 （2）考核不合格的，采购人有权直接终止合同，不再续签。合同终止后，设置 30 天搬迁过渡期，供应商配合完成资产交接及场地腾退工作。
交付期	出租方需在合同签订后 30 个日历天内完成房屋交付，交付时需确保房屋及配套设施设备正常可使用。

二、项目概述

本次采购需租赁符合要求的校外教学场地，用于开展校区外教学工作，保障2026-2027 学年教学任务平稳有序推进。

三、采购需求执行的相关标准、规范

《中华人民共和国民办教育促进法》

《民法典》

《中华人民共和国消防法》

《行政单位国有资产管理暂行办法》

《事业单位国有资产管理暂行办法》

《防火通用规范 GB 55001》

《建筑设计防火规范 GB 50016》

其他与本项目相关的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范。如文件发生替换或新增，服务方需按照更新或新增的文件予以完成。

四、技术要求

（一）租赁房屋核心要求

1. 产权与资质

★出租场所必须权属清晰，无法律纠纷。出租方应是产权人或持有合法转租权/授权的单位，提交以下证明材料：1）房屋产权证明或用地证明文件；2）若出租方非产权人，须提供经公证的合法转租权证明或产权人授权转租文件；3）无法律纠纷的书面承诺函。

2. 场地位置与规模要求

★（1）场地须位于武汉市内，为独立封闭校园，具备完整的围墙或隔离设施。

★（2）出租方的房屋建筑结构满足安全使用要求，并承诺若中标后，能按采购人要求提供房屋安全鉴定报告。

★（3）出租方须提供完整消防验收合格意见书，且承诺按采购人要求进行年度消防设施检测。

★（4）承诺场地原用途即为办学，现处于闲置状态，可用于出租。

（5）场地规模：

1）校园总面积不低于 60 亩；

2）校内容纳人数不少于 2000 人，具备扩容至 5000 人的条件；

3）楼层超过 6 层的建筑配备至少 1 部电梯。

（二）场地功能区域详细配置需求

1. 教室与教学设施

★（1）提供标准教室 35 间，每间面积 ≥ 75 平方米，满足 60 人同时上课，每间教室配备智慧教学设备（含智慧黑板、音频处理及扩音设备），智慧黑板尺寸不低于 86 寸。每间教室配备 60 套课桌椅、空调（柜机或中央空调）、讲台及黑板。（提供教室现场实景图及投标人交付要求承诺函）

★（2）可用于机房教学的教室 2 个，每个机房配备电脑不少于 50 台（提供机房实景图及投标人交付要求承诺函）。

★（3）办公室、教室区域提供独立千兆互联网接入并保证日常教学办公正常使用（出口带宽下行不低于 1000Mbps，上行不低于 500Mbps，无线网络全覆盖）。

网络标准：出租方须提供下行不低于 1000Mbps、上行不低于 500Mbps 的独立互联网接入服务，保障教学及办公网络需求；实现教学区、办公区、宿舍区无线网络全覆盖，无线网络须支持不少于 1500 人同时并发上网，单用户下行带宽不低于 10Mbps。

（4）医疗用房：提供两间不低于 15 平方米的标准医疗用房（1 间用于诊疗，1 间作为观察室）。

2. 宿舍与生活设施（提供满足要求的承诺函）

★（1）提供宿舍不少于 260 间，每间容纳 6-8 个床位，配备衣物储藏柜。其中 15 间作为教师休息室（住宿、午休），每间最多安排 4 人入住。

★（2）床铺结构稳固，配备安全防护栏（高度 $\geq 35\text{CM}$ ），材质环保无异味。

★（3）厕所安装排气扇及存水弯，洗漱台下水道安装防臭装置。

★（4）水电齐全稳定，配备漏电保护装置，网络接入便捷。

★（5）宿舍配备满足使用需求的空调，墙体门窗具备良好隔热保温性能。

3. 办公与行政区域

办公室数量：提供办公室不少于 16 间。其中：大办公室 6 间，每间满足 10 人同时办公，配备 10 套桌椅。小办公室 10 间，每间满足 4 人舒适办公，配备 4 套桌椅。

4. 餐饮与运动场所

就餐场所：满足不少于 2000 人同时就餐需求，提供不少于 15 个专用档口（不与校外人员混用）。

运动场所：总面积不少于 12000 平方米，并向学生全面开放。具体包含：1）集合场地：1 处，可同时容纳 2500 人，地面平整坚实，含户外广播设备。2）球场设施：标准篮球场不少于 6 个、足球场不少于 1 个，以及排球场、羽毛球场、乒乓球场等。3）其他：配备田径运动场及健身房。

（三）环境、安全与运维服务

1. 环境与采光

场地具备良好的自然通风与采光条件（采光系数 $\geq 3\%$ ）。周边环境舒适，无噪音、异味污染源，远离高压电塔等危险设施。具备一定的绿化景观。

2. 安全防护

消防设施：配备灭火器、消火栓、火灾报警器、应急照明及疏散指示标志。

安防监控：公共区域、出入口、教学区、宿舍区实现全方位无死角监控覆盖（高清、夜视），具备独立监控中心，监控录像存储期限不少于 30 天。

防盗设施：门窗坚固，配备防盗锁具。

★警务化管理配套：

（1）完整封闭围墙：校园四周须有完整的围墙或等效隔离设施，确保校园封闭管理。

（2）独立人车出入口：具备独立的行人出入口和车辆出入口，实现人车分流。

（3）门禁闸机系统：主要出入口配备门禁闸机，实现人员进出管控。

3. 物业管理与运维

3.1 人员配备要求：

安全运维人员：高压电工证至少 2 名、低压电工证至少 2 名，年龄均不超过 55 周岁，实行 24 小时轮班制。

保洁人员：至少 3 名，负责日常清洁（每日至少全面清扫 2 次）。

3.2 分级维修响应机制：

（1）一般故障（水电、门窗、桌椅等小型维修）：2 小时内到场，24 小时内修复。

（2）重大故障（墙体、消防设施、建筑结构等）：4 小时内到场，7 日内完成维修；维修期间须同步提供临时替代保障措施。

3.3 保洁标准：

（1）教学区：每日至少清扫 2 次；

（2）宿舍区：每日至少清扫 1 次；

（3）卫生间：每日至少清扫 2 次，定期消毒；

（4）食堂区域：每日餐后即时清洁，每周全面消杀 1 次；

（5）校园公共区域：每月开展不少于 1 次季节性防疫消杀。

交房标准：通水、通电、通网、供冷、供热设施齐全，具备直接入驻条件。

（四）责任界定与特别说明

1. 资产损坏责任

租赁期内，因采购人师生使用、管理不当造成场地设施、附属资产损坏的，由采购人承担维修及赔偿费用；采购人可依据校内规定向具体责任人追偿。

场地建筑、设施因自然老化、固有故障造成的损坏，由出租方负责维修或更换，费用由出租方承担。

2. 费用风险

合同实施过程中，因出租方产权方固有义务（如建筑结构安全维护、消防设施年检、房屋修缮等）产生的费用，由出租方承担。

因采购人新增需求（如超出合同约定范围的改造、增设设备等）产生的费用，由双方另行协商，不包含在合同总价中。

合同实施过程中可能发生的其他费用，若未列入报价且属于供应商固有义务范畴的，采购人概不负责。

3. 征收、拆迁、产权变更处理

租赁期内，若场地因政府征收、拆迁、产权变更等原因导致无法继续使用的：

（1）出租方应提前书面通知采购人，并提供相关证明文件；

(2) 双方应协商制定搬迁方案，出租方应配合采购人完成资产交接及搬迁工作；

(3) 因上述原因导致合同提前终止的，供应商应按实际使用时间退还剩余租金；

(4) 因出租方未及时告知或隐瞒上述情形的，导致采购人损失的，出租方应承担赔偿责任。

4. 配套资产权属与移交

智慧黑板、电脑、空调、宿舍家具、运动设施等配套资产：

(1) 租赁期间资产所有权归供应商所有；

(2) 合同终止时，根据租赁清单进行移交；

(3) 因采购人师生使用不当造成损坏的，由采购人承担维修费用；

(4) 因自然老化、正常损耗造成的损坏，由出租方负责维修或更换。

5. 环保合规

★出租方须承诺场地环保合规证明，确保场地噪声、污水排放等符合国家及武汉市环保标准。

(五) 其他服务要求

1、投标人宜具有院校独立校区租赁、办学场地租赁类似业绩，并取得租赁方的良好评价。

2、投标人拟派本项目负责人持有消防安全管理证或物业项目经理相关证书。

3、投标人提供的场地符合性满足采购需求部分指标。

4、投标人针对本项目制定完整场地交付、到期搬迁全周期方案，内容包括但不限于：(1) 交房前期筹备与初验整改方案；(2) 场地资产清点、交接台账编制；(3) 租赁期内资产管护责任划分；(4) 合同到期 30 天搬迁过渡期配合方案；(5) 遇拆迁、征收等突发情况搬迁处置预案。

5、投标人针对警校封闭式警务管理制定专项安全运维方案，内容包括但不限于：(1) 24 小时安保值守、门禁闸机人员管控细则；(2) 校园消防日常巡检、隐患整改流程；(3) 突发事件隔离管控、群体性事件应急处置流程；(4) 监控系统运维、录像存储管理措施；(5) 校园出入、外来人员管控机制。

6、投标人制定标准化物业运维、维修、保洁消杀全流程方案，内容包括但

不限于：（1）运维人员配置（电工、保洁、安保）管理细则；（2）分级故障维修响应及替代保障措施；（3）分区域日常清扫、定期消杀标准化流程；（4）校舍、家具、空调常态化保养计划；（5）水电、网络常态化巡检机制。

7、投标人针对租赁全周期履约制定质量管控、投诉闭环、违约补救方案，内容包括但不限于：（1）年度履约自查、配合校方考核机制；（2）师生投诉分级受理、整改回访闭环流程；（3）场地设施自然损耗维修更换保障措施；（4）内部服务违约追责、补救细则；（5）配合校方年度续签考核整改方案。。

8、投标人针对项目全周期各类风险制定专项应急预案，内容包括但不限于：（1）房屋结构、消防设施突发故障应急预案；（2）水电、网络大面积中断应急保障；（3）公共卫生、临时隔离管控预案；（4）产权变动、拆迁提前处置方案；（5）人员短缺、服务断供应急替补方案。

五、商务要求

1、服务地点：武汉市

★2、服务期：1年。合同期满经考核合格且年度预算能够保障的前提下，可续签次年采购合同，合同一年一签，最多可以续签两年。

续签考核机制：

（1）履约考核每年开展1次，考核指标包括但不限于：场地完好度、物业管理运维质量、维修响应时效、安全管理水平、师生满意度（满意度调查由采购人组织实施）。

（2）考核不合格的，采购人有权直接终止合同，不再续签。合同终止后，设置30天搬迁过渡期，供应商配合完成资产交接及场地腾退工作。

★3、付款方式：合同签订后，支付合同价款的30%作为预付款；学生入住3个月后可无重大投诉，支付合同价款的40%；自合同签订满9个月后，支付剩余30%尾款。每阶段付款前，租赁方需提供符合要求的发票。

★4、履约保证金：出租方须在合同签订后7个工作日内，向采购人缴纳合同金额5%的履约保证金。出租方可自主选择以支票、汇票、本票或者金融机构出具的保函等非现金形式缴纳。合同终止且确定不再续签后，经采购人确认出租方无违约情形，保证金在合同终止之日起30日内无息退还。

★5、报价要求：出租方报价须为全包干价，包含但不限于以下费用：

- (1) 场地租金、物业管理费、税金；
- (2) 房屋租赁涉及的水费、电费（含师生定额部分）；
- (3) 需求中涉及的网络费用；
- (4) 除超定额水电费之外，不得再向学生另行收取其他费用。

水电费定额标准：学生水电费定额按每人每月 8 度电、3 吨水，超额电费不超过 0.573 元/度，超额水费不超过 2.47 元/吨，费用由学生自行承担。

特别说明：合同实施过程中因采购人新增需求产生的费用，由双方另行协商；因出租方产权方固有义务（如建筑结构安全维护、消防设施年检等）产生的费用，由出租方承担，不纳入采购人支付范围。

六、采购标的的验收标准

- 1、验收小组：采购人成立验收小组。
- 2、验收时间：交房初验（合同签订后一周内完成）、年度验收。
- 3、验收地点：随机检查、现场验收。
- 4、验收内容及方式：

4.1 交房初验：合同签订后、正式入驻前，由采购人组织对场地进行全面验收。验收内容包括但不限于：建筑结构安全、消防设施完好性、通水通电通网供冷供热状况、教室及宿舍配套设施到位情况等。初验不合格的，出租方应在采购人要求的期限内完成整改，整改后仍不合格的，采购人有权解除合同。

4.2 年度验收：每个服务年度结束前，采购人组织对出租方履约情况进行年度验收，验收结果作为续签考核的重要依据。

5、采购人有权对出租方工作人员的各项工作进行监督、检查，对不符合采购人工作要求的服务行为要求其立即纠正、整改。出租方未按合同约定履行维修、保洁、安保等服务义务的，采购人有权按合同约定扣除相应履约保证金。具体扣款标准在合同中另行约定。

- 6、合同履行过程中的各项违约情形的处罚措施在合同中具体约定。

评分标准【综合评标法】

评审项目	评审分项	子项目及分值	分值
价格部分 (25 分)	投标报价	评标委员会只对符合性审查合格的投标文件进行价格评议，报价分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格（落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算）最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分按照下列公式计算：报价得分=（评标基准价 / 投标报价）×25 分	25
商务部分 (10 分)	类似业绩（客观分）	投标人自 2021 年 7 月 1 日（以合同签订时间为准）至今具有院校独立校区租赁、办学场地租赁类业绩得 4 分，无有效业绩不得分。 证明材料：提供合同关键页（至少包含场地用途、场地规模、签署主体、签署时间等信息）扫描件；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	4
	业主履约评价（客观分）	上述租赁业绩同步提供业主单位加盖公章的满意评价、表扬表彰材料得 4 分；差评、无盖章证明材料不得分，同一业主多份评价仅计 1 次。	4
	项目负责人能力（客观分）	拟派本项目负责人持有消防安全管理证或物业项目经理相关证书得 2 分；需提供证书扫描件佐证。	2
技术部分 (65 分)	场地符合性（客观分）	投标人提供的场地规模满足以下条件得 2 分：（1）校园总面积不低于 60 亩；（2）校内容纳人数不少于 2000 人，具备扩容至 5000 人的条件；（3）楼层超过 6 层的建筑配备至少 1 部电梯。 证明材料：提供校园总面积不低于 60 亩房屋产权证明文件或用地证明文件及投标人交付要求承诺函；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	2
		投标人提供的场地内标准教室 ≥ 50 间，每间面积 ≥ 75 平方米，每间教室配备的智慧教学设备及课桌椅均满足要求，得 3 分。 证明材料：提供教室现场实景图及投标人交付要求承诺函；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	3
		投标人提供的场地内机房教学教室 ≥ 3 个，且每个机房配备电脑不少于 50 台，得 1 分。	1

		证明材料：提供机房实景图及投标人交付要求承诺函；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	
		投标人提供的场地内配备两间不低于 15 平方米的标准医疗用房（1 间用于诊疗，1 间作为观察室）得 1 分。 证明材料：提供医疗用房实景图及投标人交付要求承诺函；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	1
		投标人提供的场地内办公室不少于 16 间。其中：大办公室 6 间，每间满足 10 人同时办公，配备 10 套桌椅，小办公室 10 间，每间满足 4 人舒适办公，配备 4 套桌椅，得 1 分。 证明材料：提供投标人交付要求承诺函；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	1
		投标人提供的场地内就餐场所满足不少于 2000 人同时就餐需求，提供不少于 15 个专用档口（不与校外人员混用）得 2 分。 证明材料：提供就餐场所实景图及投标人交付要求承诺函；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	2
		投标人提供的场地内运动场所总面积不少于 12000 平方米，并向学生全面开放。具体包含：1）集合场地：1 处，可同时容纳 2500 人，地面平整坚实，含户外广播设备。2）球场设施：标准篮球场不少于 6 个、足球场不少于 1 个，以及排球场、羽毛球场、乒乓球场等。3）其他：配备田径运动场及健身房。满足以上要求得 2 分。 证明材料：提供投标人交付要求承诺函；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	2
		投标人提供的场地具备良好的自然通风与采光条件（采光系数 $\geq 3\%$ ）。周边环境舒适，无噪音、异味污染源，远离高压电塔等危险设施。具备一定的绿化景观得 1 分。 证明材料：提供投标人交付要求承诺函；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	1
		投标人提供的场地安全防护达到以下要求得 2 分： （1）消防设施：配备灭火器、消火栓、火	2

		灾报警器、应急照明及疏散指示标志。 （2）安防监控：公共区域、出入口、教学区、宿舍区实现全方位无死角监控覆盖（高清、夜视），具备独立监控中心，监控录像存储期限不少于 30 天。 （3）防盗设施：门窗坚固，配备防盗锁具。 证明材料：提供投标人交付要求承诺函；如提供不全或内容模糊视为无效证明，不予计分。	
	整体交付与搬迁实施方案（主观分）	评审内容： 投标人针对本项目制定完整场地交付、到期搬迁全周期方案，包括但不限于： （1）交房前期筹备与初验整改方案；（2）场地资产清点、交接台账编制；（3）租赁期内资产管护责任划分；（4）合同到期 30 天搬迁过渡期配合方案；（5）遇拆迁、征收等突发情况搬迁处置预案。 评审标准： 合理性：方案贴合警校警务化办学实际，具备落地可行性，完整覆盖全部交接、搬迁风险场景； 简洁性：方案条理清晰、层级分明，措施具体可落地； 以上 5 条方案内容每条内容完全满足以上 2 条评审标准（合理性、简洁性）的得 2 分；每条方案内容按 2 条评审标准存在缺陷的得 1 分，如某条评审内容未响应、内容泛化空洞、不符合消防/办学相关规范的，该条得 0 分，满分 10 分。 缺陷是指：（1）响应方案内容简略、仅复制需求，缺少针对性落地举措；（2）仅标题式表述，未展开细化实施流程。	10
	警务化安全运维管理方案（主观分）	评审内容： 投标人针对警校封闭式警务管理制定专项安全运维方案，包括但不限于：（1）24 小时安保值守、门禁闸机人员管控细则；（2）校园消防日常巡检、隐患整改流程；（3）突发事件隔离管控、群体性事件应急处置流程；（4）监控系统运维、录像存储管理措施；（5）校园出入、外来人员管控机制。 评审标准： 合理性：方案适配警务化封闭管理要求，安全管控措施完整合规，贴合教学管理需	10

		求； 简洁性：方案条理清晰，管控流程、处置步骤明确可执行； 对上述 5 条方案内容进行打分，每项方案内容满足 2 条评审标准（合理性、简洁性）的得 2 分，每项方案内容存在缺陷的得 1 分，如某条方案内容未响应、与警务管理要求冲突、不符合消防规范的，该条得 0 分，满分 10 分。 缺陷是指：（1）响应方案内容简略、泛化描述，无校园专属管控措施；（2）仅标题式简单罗列，无实操处置细则。	
	物业运维及保洁维修保障方案（主观分）	评审内容： 投标人制定标准化物业运维、维修、保洁消杀全流程方案，内容包括但不限于：（1）运维人员配置（电工、保洁、安保）管理细则；（2）分级故障维修响应及替代保障措施；（3）分区域日常清扫、定期消杀标准化流程；（4）校舍、家具、空调常态化保养计划；（5）水电、网络常态化巡检机制。 评审标准： 合理性：人员配置、维修时效、保洁标准优于采购基础要求，运维机制完整长效； 简洁性：方案条理清晰，各岗位时效、频次量化明确； 对上述 5 条方案内容进行打分，每条方案内容满足 2 条评审标准（合理性、简洁性）的得 2 分，每项方案内容存在缺陷的得 1 分，如某条方案内容未响应、服务标准低于采购最低要求的，该条得 0 分，满分 10 分。 缺陷是指：（1）响应方案内容简略，仅复述需求无优化提升举措；（2）仅标题式论证，无量化时效、频次标准。	10
	质量管控、投诉与违约处置方案（主观分）	评审内容： 投标人针对租赁全周期履约制定质量管控、投诉闭环、违约补救方案，内容包括但不限于：（1）年度履约自查、配合校方考核机制；（2）师生投诉分级受理、整改回访闭环流程；（3）场地设施自然损耗维修更换保障措施；（4）内部服务违约追责、补救细则；（5）配合校方年度续签考核整改方案。	10

		评审标准： 合理性：管控机制完整，投诉、违约处置流程闭环，可支撑校方年度考核； 简洁性：方案条理清晰，处置时限、整改标准明确； 对上述 5 条方案内容进行打分，每条方案内容满足 2 条评审标准（合理性、简洁性）的得 2 分，每项方案内容存在缺陷的得 1 分，如某条方案内容未响应、无落地管控措施的，该条得 0 分，满分 10 分。 缺陷是指：（1）响应方案内容简略，无分级处置细则；（2）仅简单文字描述，无台账、回访等落地配套机制。	
	风险应急综合保障方案 （主观分）	评审内容： 投标人针对项目全周期各类风险制定专项应急预案，内容包括但不限于：（1）房屋结构、消防设施突发故障应急方案；（2）水电、网络大面积中断应急保障；（3）公共卫生、临时隔离管控预案；（4）产权变动、拆迁提前处置方案；（5）人员短缺、服务断供应急替补方案。 评审标准： 合理性：覆盖租赁全流程重大风险，处置措施贴合警校办学场景，具备临时替代保障手段； 简洁性：方案条理清晰，应急分工、处置时限明确； 对上述 5 条方案内容进行打分，每条方案内容满足 2 条评审标准（合理性、简洁性）的得 2 分，每项方案内容存在缺陷的得 1 分，如某条方案内容未响应、无可行应急措施的，该条得 0 分，满分 10 分。 缺陷是指：（1）风险识别不全，预案内容空洞无实操流程；（2）仅标题罗列风险，无对应处置办法。	10