

北京市政府采购项目 单一来源采购文件示范文本 (2026 年版)

项 目 名 称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目

项 目 编 号：11000026210200175602-XM001

采 购 人：北京第一实验中学

采购代理机构：北京科技园拍卖招标有限公司

目 录

第一章	采购邀请	1
第二章	供应商须知	5
第三章	协商程序	18
第四章	采购需求	26
第五章	合同草案条款	28
第六章	响应文件格式	42

注：采购文件条款中以“■”形式标记的内容适用于本项目，以“□”形式标记的内容不适用于本项目。

第一章 采购邀请

一、项目基本情况

- 1.项目编号：11000026210200175602-XM001
- 2.项目名称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目
- 3.项目预算金额：220.95171 万元、项目最高限价（如有）：220.95171 万元
- 4.采购需求：学生宿舍租赁（详见采购需求）
- 5.合同履行期限：租期时间 14 个月
- 6.本项目是否接受联合体：☐是 ☒否。

二、申请人的资格要求（须同时满足）

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：

2.1 中小企业政策

■本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

☐本项目专门面向 ☐中小 ☐小微企业 采购。即：提供的货物全部由符合政策要求的中小/小微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/小微企业承接。

☐本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额，提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行：_____。

2.2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）：_____。

3.本项目的特定资格要求：

3.1 本项目是否属于政府购买服务：

■否

☐是，公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不得作为承接主体；

3.2 其他特定资格要求：_/_。

三、获取采购文件

- 1.获取时间：2026 年 6 月 26 日至 2026 年 7 月 2 日，每天上午 0 时至 24 时（北京时间，法定节假日除外）。
- 2.获取地点：北京市政府采购电子交易平台
- 3.获取方式：供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>）获取电子版采购文件。
- 4.采购文件售价：0 元。

四、响应文件提交

- 截止时间：2026 年 7 月 10 日 14 点 00 分（北京时间）。
- 地点：北京市万泉庄万柳光大西园六号楼 0188-北京科技园拍卖招标有限公司【会议室】。
- 递交形式：纸质文件现场递交，一份正本二份副本一份电子版【电子版应当包含：盖公章的正本 PDF 格式扫描件 1 份，WORD 格式电子文档 1 份】
- 投标文件应密封包装，并在封套的封口处加盖投标人公章。正本、副本、电子版可封装至一个密封袋（盒）内。

五、其他补充事宜

1. 本项目需要落实的政府采购政策：（如有）
 - （1）节能产品强制采购；
 - （2）节能产品、环境标志产品优先采购；
 - （3）政府采购促进中小企业发展；
 - （4）政府采购支持监狱企业发展；
 - （5）政府采购促进残疾人就业；
 - （6）政府采购扶持贫困地区；
 - （7）进口产品管理；
 - （8）政府采购信用担保。
- 2.本项目的采购年限为____年、预算金额为____万元、当年安排数为____万元。【不适用】

3.本项目采用全流程线上线下相结合的采购方式，请供应商认真学习北京市政府采购电子交易平台发布的相关操作手册（供应商可在交易平台下载相关手册），办理 CA 数字证书或电子营业执照、进行北京市政府采购电子交易平台注册绑定，并认真核实 CA 数字证书或电子营业执照情况确认是否符合本项目电子化采购流程要求。

CA 数字证书服务热线 010-58511086

电子营业执照服务热线 400-699-7000

技术支持服务热线 010-86483801

3.1 办理 CA 数字证书或电子营业执照

供应商登录北京市政府采购电子交易平台查阅“用户指南”——“操作指南”——“市场主体 CA 办理操作流程指引”/“电子营业执照使用指南”，按照程序要求办理。

3.2 注册

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“操作指南”——“市场主体注册入库操作流程指引”进行自助注册绑定。

3.3 驱动、客户端下载

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“工具下载”——“招标采购系统文件驱动安装包”下载相关驱动。

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“工具下载”——“投标文件编制工具”下载相关客户端。

3.4 获取电子单一来源采购文件

供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台获取电子单一来源采购文件。

供应商如计划参与多个采购包的响应，应在登录北京市政府采购电子交易平台后，在【我的项目】栏目依次选择对应采购包，进入项目工作台招标/采购文件环节分别按采购包下载采购文件电子版。未在规定期限内按上述操作获取文件的采购包，供应商无法提交相应包的电子响应文件。

3.5 编制电子响应文件

供应商应使用电子投标客户端编制电子响应文件并进行线上响应，供应商电子响应文件需要加密并加盖电子签章，如无法按照要求在电子响应文件中加盖电子签章和加密，请及时通过技术支持服务热线联系技术人员。

3.6 提交电子响应文件

供应商应于响应文件提交截止时间前在北京市政府采购电子交易平台提交电子响应文件，上传电子响应文件过程中请保持与互联网的连接畅通。

六、对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

采 购 人：北京第一实验学校
地 址：北京市通州区潞城镇汇才南街
联系方式：张老师 89591465

2.采购代理机构信息

名 称：北京科技园拍卖招标有限公司
地 址：北京市海淀区万泉庄万柳光大西园六号楼 0188 十五部
联系方式：罗桢、周翔鸣 82575731-286/253 17810399630

3.项目联系方式

项目联系人：罗桢、周翔鸣
电 话：82575731-286/290/253 17810399630

第二章 供应商须知

供应商须知资料表

本表是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，均以本资料表为准。

条款号	条目	内容				
2.2	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目： ☐ 是 ☒ 否				
3.3.5	标的所属行业	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业： <table><tr><td>标的名称</td><td>中小企业划分标准所属行业</td></tr><tr><td>直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目</td><td>房地产开发经营</td></tr></table>	标的名称	中小企业划分标准所属行业	直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目	房地产开发经营
标的名称	中小企业划分标准所属行业					
直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目	房地产开发经营					
6.3	对单一来源采购文件的澄清或修改	响应文件提交截止之日 2 个工作日前				
9.2	报价	报价的特殊规定： ☒ 无 ☐ 有，具体情形：_____。				
10.1	保证金	投标保证金金额： ☐ 需要提供_____元。 ☒ 无需提供 投标保证金收受人信息： 开户名（全称）：北京科技园拍卖招标有限公司； 开户银行：广发银行北京万柳支行； 帐号：9550880031224600183				
10.8.5	保证金	保证金不予退还的其他情形： ☒ 无 ☐ 有，具体情形：_____。				
11.1	响应有效期	自响应文件提交截止之日起算 90 日历天。				
16.1	解密地点	解密地点：_____。【不适用】				
16.2	解密时间	解密时间：_____分钟（建议不少于 10 分钟）【不适用】				
22.5	分包	本项目是否允许分包： ☒ 不允许 ☐ 允许，具体要求： (1) 可以分包履行的具体内容：_____； (2) 允许分包的金额或者比例：_____； (3) 其他要求：_____。				
22.6	政采贷	为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，按照《北				

条款号	条目	内容
		京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8号）部署，进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务（以下简称“政采贷”），北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号）。有需求的供应商，可按上述通知要求办理“政采贷”。
23.1.1	询问	询问提出形式：北京市政府采购电子交易平台_
23.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 名称：北京科技园拍卖招标有限公司 地址：北京市海淀区万泉庄万柳光大西园六号楼0188十五部 联系方式：罗桢、周翔鸣 82575731-286/253 17810399630
24.1	代理费	【不适用】

供应商须知

一 说 明

1 采购人、采购代理机构、供应商、联合体

1.1 采购人、采购代理机构：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织，及其委托的采购代理机构。本项目采购人、采购代理机构见第一章《采购邀请》。

1.2 供应商（也称“申请人”）：指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

1.3 联合体：指两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

2 资金来源、科研仪器设备采购

2.1 资金来源为财政性资金和/或本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金。

2.2 是否属于科研仪器设备采购见《供应商须知资料表》。

3 政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）

3.1 采购本国货物、工程和服务

3.1.1 政府采购应当采购本国货物、工程和服务。但有《中华人民共和国政府采购法》第十条规定情形的除外。

3.1.2 本项目如接受非本国货物、工程、服务参与响应，则具体要求见第四章《采购需求》。

3.1.3 进口产品指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，包括已经进入中国境内的进口产品。关于进口产品的相关规定依据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号文）、《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号文）。

3.2 本国产品

本项目按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）和《关于贯彻落实<国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知>的意见》（财库〔2025〕30

号)有关要求,落实本国产品标准。

3.3 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

3.3.1 中小企业定义:

3.3.1.1. 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立,依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业,但与大企业的负责人为同一人,或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户,在政府采购活动中视同中小企业。关于中小企业的判定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》(财库〔2022〕19号)、《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)、《关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号)、《金融业企业划型标准规定》(银发〔2015〕309号)等国务院批准的中小企业划分标准执行。

3.3.1.2. 供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的,享受中小企业扶持政策:

(1) 在货物采购项目中,货物由中小企业制造,即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标;

(2) 在工程采购项目中,工程由中小企业承建,即工程施工单位为中小企业;

(3) 在服务采购项目中,服务由中小企业承接,即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

3.3.1.3. 在货物采购项目中,供应商提供的货物既有中小企业制造货物,也有大型企业制造货物的,不享受中小企业扶持政策。

3.3.1.4. 以联合体形式参加政府采购活动,联合体各方均为中小企业的,联合体视同中小企业。其中,联合体各方均为小微企业的,联合体视同小微企业。

3.3.2 在政府采购活动中,监狱企业视同小型、微型企业,享受预留份额、

评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。监狱企业定义：是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

3.3.3 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位定义：享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

3.3.3.1. 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

3.3.3.2. 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

3.3.3.3. 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

3.3.3.4. 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

3.3.3.5. 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）；

3.3.3.6. 前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

3.3.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《采购邀请》。

3.3.5 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《供应商须知资料表》。

3.3.6 小微企业价格评审优惠的政策调整：不适用。

3.4 政府采购节能产品、环境标志产品

3.4.1 政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。

3.4.2 采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。关于政府采购节能产品、环境标志产品的相关规定依据《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）。

3.4.3 如本项目采购产品属于实施政府强制采购品目清单范围的节能产品，则供应商所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则**响应无效**；

3.4.4 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。如涉及，供应商优先提供此类产品。

3.5 正版软件

3.5.1 各级政府部门在购置计算机办公设备时，必须采购预装正版操作系统软件的计算机产品，相关规定依据《国家版权局、信息产业部、财政部、国务院机关事务管理局关于政府部门购置计算机办公设备必须采购已预装正版操作系统软件产品的通知》（国权联〔2006〕1号）、《国务院办公厅关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（国办发〔2010〕47号）、《财政部关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（财预〔2010〕536号）。

3.6 网络安全专用产品

3.6.1 根据《关于调整网络安全专用产品安全管理有关事项的公告》（2023年第1号），所提供产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品时，应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，由具备资格

的机构安全认证合格或者安全检测符合要求。

3.7 推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）

3.7.1 为全面推进本市挥发性有机物（VOCs）治理，贯彻落实挥发性有机物污染治理专项行动有关要求，相关规定依据《北京市财政局北京市生态环境局关于政府采购推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）有关事项的通知》（京财采购〔2020〕2381号）。本项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品的，属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的 VOCs 含量限制标准（具体标准见第四章《采购需求》），否则**响应无效**；属于推荐性标准的，如涉及，供应商优先提供此类产品。

3.8 采购需求标准

3.8.1 商品包装、快递包装政府采购需求标准（试行）

为助力打好污染防治攻坚战，推广使用绿色包装，根据财政部关于印发《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》的通知（财办库〔2020〕123号），本项目如涉及商品包装和快递包装的，则其具体要求见第四章《采购需求》。

3.8.2 其他政府采购需求标准

为贯彻落实《深化政府采购制度改革方案》有关要求，推动政府采购需求标准建设，财政部门会同有关部门制定发布的其他政府采购需求标准，本项目如涉及，则具体要求见第四章《采购需求》。

4 参与协商的费用

4.1 供应商应自行承担所有与准备和参加单一来源采购协商有关费用，无论协商的结果如何，采购人或采购代理机构在任何情况下均无承担这些费用的义务和责任。

二 单一来源采购文件

5 单一来源采购文件构成

5.1 单一来源采购文件包括以下部分：

第一章 采购邀请

第二章 供应商须知

第三章 协商程序

第四章 采购需求

第五章 合同草案条款

第六章 响应文件格式

5.2 供应商应认真阅读单一来源采购文件的全部内容。供应商应按照单一来源采购文件要求提交响应文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对单一来源采购文件做出实质性响应，否则**响应无效**。

6 对单一来源采购文件的澄清或修改

6.1 采购人或采购代理机构对已发出的单一来源采购文件进行必要澄清或者修改的，将以书面形式通知获取单一来源采购文件的潜在供应商。

6.2 上述书面通知，按照获取单一来源采购文件的潜在供应商提供的联系方式发出，因提供的信息有误导致通知延迟或无法通知的，采购人或采购代理机构不承担责任。

6.3 澄清或者修改的内容为单一来源采购文件的组成部分，并对获取单一来源采购文件的潜在供应商具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，将在《供应商须知资料表》规定的时间前，以书面形式通知获取单一来源采购文件的潜在供应商；时间不足的，将顺延响应文件提交截止之日。

三 响应文件的编制

7 响应范围、响应文件中计量单位的使用及响应语言

7.1 本项目如划分采购包，供应商应当对采购人所邀请的采购包对应第四章《采购需求》所列的全部内容进行响应，不得将一个采购包中的内容拆分响应。

7.2 除单一来源采购文件有特殊要求外，本项目所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

7.3 除专用术语外，响应文件及来往函电均应使用中文书写。必要时专用术语应附有中文解释。供应商提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由供应商自行承担。

8 响应文件构成

- 8.1 供应商应当按照单一来源采购文件的要求编制响应文件。响应文件的部分格式要求，见第六章《响应文件格式》。
- 8.2 对于单一来源采购文件中标记了“实质性格式”文件的，供应商不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则**响应无效**。未标记“实质性格式”的文件和单一来源采购文件未提供格式的内容，可由供应商自行编写。
- 8.3 第三章《协商程序》中涉及的证明文件。对照第四章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第四章《采购需求》做出了响应，或申明与第四章《采购需求》的偏差和例外。如第四章《采购需求》中要求提供证明文件的，供应商应当按具体要求提供证明文件。
- 8.4 供应商根据采购项目的特点及要求，提供采购标的成本、同类项目合同价格以及相关专利、专有技术等情况说明，以及单一来源采购文件中要求供应商响应的其他技术文件等。
- 8.5 供应商认为应附的其他材料。

9 报价

- 9.1 所有响应均以人民币为计价货币。
- 9.2 供应商的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用和税费，采购人将不再支付报价以外的任何费用。供应商的报价应包括但不限于下列内容，《供应商须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。
- 9.2.1 响应货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价（包括已在中国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价）和运至最终目的地的运输费和保险费，安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等；
- 9.2.2 按照单一来源采购文件要求完成本项目的全部相关费用。
- 9.3 采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

10 保证金

- 10.1 供应商应按《供应商须知资料表》中规定的金额及要求交纳保证金。供应商自愿超额缴纳保证金的，响应文件不做无效处理。

- 10.2 交纳保证金可采用的形式：政府采购法律法规接受的支票、汇票、本票、网上银行支付或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。
- 10.3 保证金到账（保函提交）截止时间同响应文件提交截止时间。以支票、汇票、本票、网上银行支付等形式提交保证金的，应在响应文件提交截止时间前到账；以金融机构、担保机构出具的纸质保函等形式提交保证金的，应在响应文件提交截止时间前将原件提交至采购代理机构；以电子保函形式提交保证金的，应在首次响应文件提交截止时间前通过北京市政府采购电子交易平台完成电子保函在线办理。未按上述要求缴纳保证金的，其**响应无效**。
- 10.4 供应商除需在响应文件中提供“保证金凭证/交款单据电子件”，还需在响应文件提交截止时间前，通过电子交易平台上传“保证金凭证/交款单据电子件”。
- 10.5 保证金有效期同响应有效期。
- 10.6 供应商为联合体的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳保证金，其交纳的保证金对联合体各方均具有约束力。
- 10.7 采购人、采购代理机构将及时退还供应商的保证金，采用银行保函、担保机构担保函等形式递交的保证金，经供应商同意后采购人、采购代理机构可以不再退还，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外：
- 10.7.1 成交供应商的保证金，自采购合同签订之日起 5 个工作日内退还成交供应商；
- 10.7.2 终止采购项目已经收取保证金的，自终止采购活动后 5 个工作日内退还已收取的保证金。
- 10.8 有下列情形之一的，采购人或采购代理机构不予退还保证金：
- 10.8.1 供应商在响应文件提交截止时间后撤回响应文件的；
- 10.8.2 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- 10.8.3 除因不可抗力或单一来源采购文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
- 10.8.4 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- 10.8.5 《供应商须知资料表》中规定的其他情形。

11 响应有效期

- 11.1 响应文件应在本单一来源采购文件《供应商须知资料表》中规定的响应有效期内保持有效，响应有效期少于单一来源采购文件规定期限的，其**响应无效**。

12 响应文件的签署、盖章

- 12.1 响应文件要求签字的内容（如授权委托书等），可以使用电子签章或使用原件的电子件（电子件指扫描件、照片等形式电子文件）；要求第三方出具的盖章件原件（如联合协议、分包意向协议、制造商授权书等），响应文件中应使用原件的电子件。
- 12.2 单一来源采购文件要求盖章的内容，一般通过投标文件编制工具加盖电子签章。

四 响应文件的提交

13 响应文件的提交

- 13.1 本项目使用北京市政府采购电子交易平台。供应商根据单一来源采购文件及电子交易平台供应商操作手册要求编制、生成并提交电子响应文件。
- 13.2 采购人及采购代理机构拒绝接受通过电子交易平台以外任何形式提交的响应文件，保证金除外。

14 响应文件提交截止时间

- 14.1 供应商应在单一来源采购文件要求的响应文件提交截止时间前，将电子响应文件提交至电子交易平台。

15 响应文件的修改与撤回

- 15.1 响应文件提交截止时间前，供应商可以通过电子交易平台对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回。保证金的补充、修改或者撤回无需通过电子交易平台，但应就其补充、修改或者撤回通知采购人或采购代理机构。
- 15.2 供应商对响应文件的补充、修改的内容应当按照单一来源采购文件要求签署、盖章，作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

五 协商

16 解密

- 16.1 采购人或采购代理机构将按单一来源采购文件的规定，在响应文件提交截止时间的同一时间和《供应商须知资料表》约定的地点组织解密。解密时邀请供应商代表参加，供应商代表应携带 CA 证书参加解密。

- 16.2 本项目解密使用北京市政府采购电子交易平台。供应商应在《供应商须知资料表》规定的时间内对响应文件进行解密，因非系统原因导致的解密失败，视为**无效响应**。

17 单一来源采购人员

- 17.1 采购人、采购代理机构组织具有相关经验的专业人员与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。

18 协商程序

- 18.1 见第三章《协商程序》。

六 确定成交供应商

19 确定成交供应商

- 19.1 采购人在收到单一来源采购人员编写的协商情况记录后，确定成交供应商。

20 成交公告与成交通知书

- 20.1 采购人或采购代理机构自成交供应商确定后2个工作日内，在北京市政府采购网公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书，成交公告期限为1个工作日。

- 20.2 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃成交项目的，应当依法承担法律责任。

21 终止

- 21.1 出现下列情形之一的，采购人或采购代理机构将终止采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- 21.1.1 因情况变化，不再符合规定的单一来源采购方式适用情形的；
- 21.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 21.1.3 报价超过采购预算的。

22 签订合同

- 22.1 采购人与成交供应商应当自成交通知书发出之日起30日内，按照单一来源采购文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

- 22.2 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以重新开展采购活动。拒绝

签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

22.3 联合体成交的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项向采购人承担连带责任。

22.4 政府采购合同不能转包。

22.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，成交供应商可以依法采取分包方式履行合同。本项目是否允许分包，见《供应商须知资料表》。政府采购合同分包履行的，应当在响应文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包，否则**响应无效**。成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

22.6 “政采贷”融资指引：详见《供应商须知资料表》。

23 询问与质疑

23.1 询问

23.1.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可依法向采购人或采购代理机构提出询问，提出形式见《供应商须知资料表》。

23.1.2 采购人或采购代理机构对供应商依法提出的询问，在 3 个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

23.2 质疑

23.2.1 供应商认为单一来源采购文件、采购过程、中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。采购人、采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复。

23.2.2 质疑函须使用财政部制定的范本文件。供应商为自然人的，质疑函应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，质疑函应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

23.2.3 供应商委托代理人进行质疑的，应当随质疑函同时提交供应商签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

23.2.4 供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，

法定质疑期内针对同一采购程序环节再次提出的质疑，采购人、采购代理机构有权不予答复。

23.3 接收询问和质疑的联系部门、联系电话和通讯地址见《供应商须知资料表》。

24 代理费

24.1 收费对象、收费标准及缴纳时间见《供应商须知资料表》。由成交供应商支付的，成交供应商须一次性向采购代理机构缴纳代理费，供应商的报价应包含代理费用。

第三章 协商程序

1 响应文件的资格审查和符合性审查

1.1 单一来源采购人员将根据《资格审查要求》和《符合性审查要求》中规定的审查因素和审查内容，对供应商进行审查，并形成审查记录。

1.2 《资格审查要求》和《符合性审查要求》中对格式有要求的，除单一来源采购文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。未实质性响应单一来源采购文件的响应文件按**无效响应**处理，协商小组应当告知提交响应文件的供应商。

1.3 《资格审查要求》见下表：

资格审查要求

序号	审查因素	审查内容	格式要求	是否允许澄清、说明或者更正
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	具体规定见第一章《采购邀请》		
1-1	营业执照等证明文件	供应商为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”； 供应商为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”； 供应商是非企业机构的，应提供有效的“执业许可证”、“登记证书”等证明文件； 供应商是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”； 供应商是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。 分支机构参加响应的，应提供该分支	提供证明文件的电子件或电子证照	允许

序号	审查因素	审查内容	格式要求	是否允许澄清、说明或者更正
		机构或其所属法人/其他组织的相应证明文件；同时还应提供其所属法人/其他组织出具的授权其参与本项目的授权书（格式自拟，须加盖其所属法人/其他组织的公章）；对于银行、保险、石油石化、电力、电信等行业的分支机构，可以提供上述授权，也可以提供其所属法人/其他组织的有关文件或制度等能够证明授权其独立开展业务的证明材料。		
1-2	供应商资格声明书	提供了符合单一来源采购文件要求的《供应商资格声明书》。	格式见《响应文件格式》	允许
1-3	供应商信用记录	查询渠道：信用中国网站和中国政府采购网（ www.creditchina.gov.cn 、 www.ccgp.gov.cn ）； 截止时点：响应文件提交截止时间以后、资格审查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间； 信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页打印页作为查询记录和证据，与其他单一来源采购文件一并保存； 信用信息的使用原则：经认定的被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，其 响应无效 。联合体形式响应的，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录。	无须供应商提供，由采购人或采购代理机构查询。	不允许
1-4	法律、行政法规规定的其他条件	法律、行政法规规定的其他条件	/	不允许
2	落实政府采购政策需满足的资格要求（如有）	具体要求见第一章《采购邀请》		允许
2-1	中小企业政策证明文件（如有）	具体要求见第一章《采购邀请》	/	允许
2-1-1	中小企业证明	当本项目（包）涉及预留份额专门面	格式见	允许

序号	审查因素	审查内容	格式要求	是否允许澄清、说明或者更正
	文件（如有	向中小企业采购，提供如下资料。 1、供应商单独响应的，应提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。 2、如单一来源采购文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且供应商为联合体或拟进行合同分包的，则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件中如实填报，且满足采购文件关于预留份额的要求。	《响应文件格式》	
2-1-2	拟分包情况说明及分包意向协议（如有	如本项目（包）要求通过分包措施预留部分采购份额面向中小企业采购、且供应商因落实政府采购政策拟进行分包的，必须提供；否则无须提供。对于预留份额专门面向中小企业采购的项目（包），组成联合体或者接受分包合同的中小企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。	格式见《响应文件格式》	允许
2-2	其它落实政府采购政策的资格要求（如有	如有，见第一章《采购邀请》	提供证明文件的电子件或电子证照	
3	本项目的特定资格要求（如有	如有，见第一章《采购邀请》		允许
3-1	本项目对于联合体的要求（如有	1、如本项目接受联合体响应，且供应商为联合体时必须提供《联合协议》，明确各方拟承担的工作和责任，并指定联合体牵头人，授权其代表所有联合体成员负责本项目响应和合同实施阶段的牵头、协调工作。该联合体响应协议应当作为响应文件的组成部分，与响应文件其他内容同时提交。	提供《联合协议》原件的电子件。格式见《响应文件格式》	允许

序号	审查因素	审查内容	格式要求	是否允许澄清、说明或者更正
		2、联合体各成员单位均须提供本表中序号 1-1、1-2 的证明文件。联合体各成员单位均应满足本表 3-2 项规定。 3、本表序号 3-3 项规定的其他特定资格要求中的每一小项要求，联合体各方中至少应当有一方符合本表中其他资格要求并提供证明文件。 4、联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。 5、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。 6、若联合体中任一成员单位中途退出，则该联合体的响应无效。 7、本项目不接受联合体响应时，供应商不得为联合体。		
3-2	政府购买服务承接主体的要求（如有	如本项目属于政府购买服务，供应商不属于公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织。	格式见《响应文件格式》“1-2 供应商资格声明书”	不允许
3-3	其他特定资格要求（如有	如有，见第一章《采购邀请》 注：如联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，均应当提供资质证书电子件或电子证照。	提供证明文件的电子件或电子证照	允许
4	保证金（如有	按照单一来源采购文件的规定提交保证金。		不允许
5	获取单一来源采购文件	在规定期限内通过北京市政府采购电子交易平台获取所参与包的单一来源采购文件。 注：如本项目接受联合体，且供应商为联合体时，联合体中任一成员获取文件即视为满足要求。		

1.4 《符合性审查要求》见下表：

符合性审查要求

序号	审查因素	审查内容
1	授权委托书	按招标文件要求提供授权委托书；
2	投标完整性	未将一个采购包中的内容拆分投标；
3	投标报价	投标报价未超过招标文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价；
4	报价唯一性	投标文件未出现可选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外）；
5	投标有效期	投标文件中承诺的投标有效期满足招标文件中载明的投标有效期的；
6	实质性格式	标记为“实质性格式”的文件均按招标文件要求提供且签署、盖章的；
7	★号条款响应（如有）	投标文件满足招标文件第五章《采购需求》中★号条款要求的；
8	拟分包情况说明（如有）	如本项目（包）非因“落实政府采购政策”亦允许分包，且供应商拟进行分包时，必须提供；否则无须提供；
9	分包其他要求（如有）	分包履行的内容、金额或者比例未超出《投标人须知资料表》中的规定； 分包承担主体具备《投标人须知资料表》载明的资质条件且提供了资质证书电子件（如有）；
10	报价的修正（如有）	不涉及报价修正，或投标文件报价出现前后不一致时，投标人对修正后的报价予以确认；（如有）
11	进口产品（如有）	招标文件不接受进口产品投标的内容时，投标人所投产品不含进口产品；
12	国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的（如有）	国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的（如相应技术、安全、节能和环保等），投标人的投标产品应符合相应规定或要求，并提供证明文件电子件： 1）采购的产品若属于《节能产品政府采购品目清单》范围中政府强制采购产品，则投标人所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书； 2）所投产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品时，应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求；（如该产品已经获得公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证，且在有效期内，亦视为符合要求） 3）项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品，且属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的VOCs含量限制标准。

13	附加条件 (如有)	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的；
14	其他无效情形 (如有)	投标人、投标文件不存在不符合法律、法规和招标文件规定的 其他无效情形。

2 响应文件有关事项的澄清、说明或更正

2.1 单一来源采购人员在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商作出必要的澄清、说明或者更正。

2.2 异常低价处理

2.2.1 政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：

（1）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 $\times 50\%$ ；

（2）投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 $\times 50\%$ ；

（3）投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标（响应）报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times 45\%$ ；未设定最高限价的采购项目，以采购项目预算金额作为最高限价；

（4）评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

2.2.2 评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第（1）项至第

（4）项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间对投标（响应）价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于 30 分钟。

其中，属于第（3）项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。

2.2.3 评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标（响应）供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标（响应）处理。

2.3 单一来源采购人员对响应文件进行审查，如发现供应商提交的响应文件存在不满足《资格审查要求》和《符合性审查要求》的内容，如属于表中“不允许”澄清、说明或者更正的内容，则供应商响应文件按**无效**处理；如属于表中的“允许”澄清、说明或更正的内容，单一来源采购人员将要求供应商在规定的时间内对响应文件进行澄清、说明或者补正。如供应商在单一来源采购人员规定的时间内未作出必要的澄清、说明或者更正，或澄清、说明或者更正后仍不能满足单一来源采购文件要求的，则供应商的响应文件按**无效**处理。

2.4 单一来源采购人员要求供应商澄清、说明或者补正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者补正应当由法定代表人（若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附授权委托书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。澄清、说明或者补正文件将作为响应文件内容的一部分。

3 商定合理价格3.1 单一来源采购人员与供应商商定合理的价格并保证采购项目质量。单一来源采购人员应当编写协商情况记录。

4 报告违法行为4.1 单一来源采购人员在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为时，应当及时向财政部门报告。

第四章 采购需求

说明：

1. 当采购项目涉及政务信息系统时，采购需求应当符合《政务信息系统政府采购管理暂行办法》（财库〔2017〕210号）的相关要求。
2. 采购人及采购代理机构应关注财政部门会同有关部门制定发布的需求标准，结合具体应用场景，根据对应《需求标准》确定采购需求。

已发布的需求标准如下：

《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财办库〔2020〕123号）

《绿色数据中心政府采购需求标准（试行）》（财库〔2023〕7号）

《台式计算机政府采购需求标准（2023年版）》（财库〔2023〕29号）

《便携式计算机政府采购需求标准（2023年版）》（财库〔2023〕30号）

《一体式计算机政府采购需求标准（2023年版）》（财库〔2023〕31号）

《工作站政府采购需求标准（2023年版）》（财库〔2023〕32号）

《通用服务器政府采购需求标准（2023年版）》（财库〔2023〕33号）

《操作系统政府采购需求标准（2023年版）》（财库〔2023〕34号）

《数据库政府采购需求标准（2023年版）》（财库〔2023〕35号）

《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》（财办库〔2024〕113号）

如有更新或增加，以财政部门发布为准。

1. 项目名称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目

2. 项目编号：11000026210200175602-XM001

3. 采购人：北京第一实验中学

4. 采购内容：提供45间宿舍保障学生14个月的住宿事宜。要求：

1. 洗浴设施齐备；
2. 房屋安全检测证明；
3. 具备供水、供电、采暖等基础保障条件；
4. 租期时间14个月。

拟采购的服务的说明：

1. 提供 45 间宿舍保障学生 14 个月的住宿事宜。

每间宿舍建筑面积 45 m²以上。具备基础生活设施配备条件，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。2 间 公共卫生间，能满足学生需求。2 个开水房具备基础电力设施和设备配置条件按需配置公共浴室满足师生洗浴需求；男浴室≥30 龙头/间、女浴室≥30 龙头/间。1 个 中控室，有中控设备，符合安保要求。

其他要求：（1）学生公寓有空调。（2）洗浴设施齐备。（3）房屋安全证明。（4）具备采暖条件，按照北京市统一时间要求供暖。（5）物业及运营服务：负责租赁区域公共区域及配套设施的运营管理、卫生保洁及日常维修服务。

拟采购的货物或服务的预算金额：220.95171 万元(人民币)

采用单一来源采购方式的原因及说明：为保障北京第一实验中学学生在 2026 年 8 月至 2027 年 9 月期间的教学生活秩序，本项目拟采用单一来源方式采购。首先，场地的唯一性与不可替代性是核心原因：拟租赁的含章园工勤宿舍 6 层共计 45 间房，总建筑面积达 2428.66 m²，单间建筑面积平均约 54 m²，且具备男浴室≥30 龙头、女浴室≥30 龙头的洗浴保障，周边其他房源无法同时满足如此大空间居住与高密度洗浴配套的双重需求。其次，地理位置具有显著的安全管理优势：该场地紧邻学校，步行距离极短，能够最大限度降低学生往返校区的人身安全风险及学校的交通管理成本，是确保校外住宿管理安全闭环的最佳选择。再者，服务的延续性与一致性至关重要：学校此前与北京保障房中心有限公司已有良好合作基础，现有的中控安防系统、电力设备及物业管理流程已与校园管理体系深度融合，继续租赁原场地可避免重新装修、搬迁带来的安全隐患和资源浪费，确保学生在 14 个月的租赁期内生活平稳、衔接无误。综上所述，本项目符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条之规定，只能从唯一供应商北京保障房中心有限公司处开展采购。

第五章 合同草案条款

直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍 舍租赁项目合同

甲方：北京第一实验中学

法定代表人：于振丽

统一社会信用代码：12110000MB1G89953Q

联系地址：北京市通州区汇才南街

联系人：张老师

联系方式：010-89591465

乙方：_

法定代表人：_

统一社会信用代码：_

联系地址：_

联系人：_

联系方式：_

现依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，甲乙双方就含章园工勤宿舍租赁服务事宜协商一致，订立本协议。

第一条 服务项目概况

含章园工勤宿舍项目位于东六环与燕通高速交汇处东北部，南距城市副中心办公区约 3 公里。项目总建筑面积约 20546.7 平方米，其中地上建筑面

积约 16226.79 平方米，地下建筑面积约 4319.91 平方米。项目共 7/8 层，地上 5/6 层，地下 2 层。地上一至六层规划共计 300 间房间。地下一层为活动室、卫生间、洗衣房、淋浴间等；地下二层为设备机房、中控室等。

第二条 服务范围、期限

（一）租赁服务范围

租赁范围：该项目第六层的 45 间 3-4 人房。

服务范围：甲乙双方按照自愿平等原则，经协商一致，服务范围包括居住人员宿舍管理、公共区域及配套设施的运营管理服务和物业管理服务。

（二）租赁服务期限

租赁服务期限：自 2026 年 08 月 01 日起至 2027 年 09 月 30 日止。合同到期终止。若双方继续合作的，应当另行签订书面协议。

第三条 协议价款及资金支付

（一）协议价款

协议价款包含房屋租金、运营服务费、能源费三部分：

1. 房屋租金预估合计：1594706.40 元。
2. 运营服务费预估合计：614810.70 元。
3. 能源费：水、电、冷、热等能源费由甲方据实承担，具体缴纳方式为由乙方统一代为缴纳，甲方按季度与乙方办理费用结算。
4. 上述所有费用均由甲方按期支付到乙方指定账户。

（二）费用计算方式

1. 各期房屋租金计算方式：(依据北京中育才会计师事务所有限公司出具的《北京第一实验中学直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目预算评审报告》，单间房月租金标准 2531.28 元*45 间)*实际租赁月数。
2. 各期运营服务费计算方式：(依据北京中育才会计师事务所有限公司出具

的《北京第一实验中学直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目预算评审报告》，单间房月运营费标准 975.89 元*45 间)*实际租赁月数。

3. 支付周期：按季度支付（每住满 3 个自然月为 1 个季度）。

不足一季度的，按实际居住日数折算，不足 1 日按 1 日计。

（二）资金支付

1. 完整季度款项支付

（1）计费周期

第一季度：2026 年 08 月 01 日—2026 年 10 月 31 日

第二季度：2026 年 11 月 01 日—2027 年 01 月 31 日

第三季度：2027 年 02 月 01 日—2027 年 04 月 30 日

第四季度：2027 年 05 月 01 日—2027 年 07 月 31 日

（2）付款时限

各期房屋租金及运营服务费，甲方需分别在 2026 年 10 月 31 日、2027 年 01 月 31 日、2027 年 04 月 30 日、2027 年 07 月 31 日之前，一次性足额向乙方付清对应周期全部应付费用。

（3）单季度应付金额

季度含税房屋租金：人民币叁拾肆万壹仟柒佰贰拾贰元捌角整（小写 341,722.80）

季度含税运营服务费：人民币壹拾叁万壹仟柒佰肆拾伍元壹角伍分（小写 131,745.15）；

单季度费用合计（含税）：人民币肆拾柒万叁仟肆佰陆拾柒元玖角伍分（小写 473,467.95）。

2. 末期两个月尾款支付

(1) 计费周期：2027 年 08 月 01 日—2027 年 09 月 30 日

(2) 支付期限：甲方应于 2027 年 09 月 30 日前，一次性足额向乙方付清对应周期全部应付费用。

(3) 末期应付金额

①末期含税房屋租金：人民币贰拾贰万柒仟捌佰壹拾伍元贰角整（小写 227,815.20）；

②末期含税运营服务费：人民币捌万柒仟捌佰叁拾元壹角整（小写 87,830.10）；

③末期费用合计（含税）：人民币叁拾壹万伍仟陆佰肆拾伍元叁角整（小写 315,645.30）。

3. 本合同每期结算金额及时间以财政批复金额和时间为准。

（三）账户信息

甲方开票信息

开票名称：北京第一实验中学

账号：20000061185520111010943

统一社会信用代码：12110000MB1G89953Q

开户行：北京银行股份有限公司国际新城支行

乙方收款账户

账户名称：

账号：

开户行：

第四条 服务标准、能源费用核算与分摊

（一）服务标准与要求

本项目物业服务按照《北京市住宅物业服务标准》（DB11/T751-2010）三级服务标准执行。

（二）能源费用核算、分摊与缴纳

1. 核算与分摊原则

（1）本条款所指能源费，为甲方使用租赁宿舍及对应公共区域所产生的水、电、冷、热等全部能耗费用，包含房间自用能耗与公共区域公摊能耗。

（2）能源总用量以能源供应单位安装、并经法定计量检定机构校验合格的总计量表读数作为核算依据。

（3）能源费用按照甲方实际租赁房间数占项目总房源 300 间的比例进行分摊；核算金额以供电、供水、供热等能源供应单位出具的当期正式缴费单据（含电子单据）为准。乙方需向甲方提供缴费凭证原件或加盖乙方公章的复印件，作为费用核算依据。

2. 缴费流程与支付要求

（1）费用送达：乙方于每季度首月 10 日前，将上一季度能源缴费凭证及《能源费用分摊确认单》一并送达甲方。合同履约末期不足三个月、仅剩余两个月结算周期的，待该两个月结算周期全部届满后，参照前述季度标准，于周期届满次月 10 日前将该两月汇总后的能源缴费凭证及《能源费用分摊确认单》一并送达甲方。

（2）审核反馈：甲方收到资料后，需在 5 个工作日内完成审核并反馈意见；若对费用分摊存在异议，应在上述期限内以书面形式提出并附核实依据，双方及时沟通协商确认；甲方逾期未反馈的，视为认可当期费用金额。

（3）款项支付：双方确认费用后，乙方开具合规等额增值税发票交付甲方；

甲方自收到增值税发票后5个工作日内，将当期能源费支付至乙方指定账户。

第五条 服务方案及保障措施

(一)乙方应提前向甲方提供服务方案及相关文件，甲方在接到乙方提供的服务方案后应就方案适用性及完备程度予以审核。

(二)乙方应在项目进程中采取必要措施保障其所提供的服务符合服务标准。如果由于不可抗力等特殊原因不能保障服务质量，乙方应在合理期限内书面通知甲方。

第六条 甲方的权利和义务

(一)甲方的权利

1、甲方有权定期检查房屋安全状况，要求乙方提供生活用水水质检测报告等文件副本。

(二)甲方的义务

1、甲方应确保入住人员向乙方提供的入住信息、文件资料准确，并建立专项台账，对入住人员进行及时更新。

2、甲方应为乙方在协议履行过程中与相关政府部门及其他第三方的沟通、协调提供必要的协助。

3、服务期内，甲方安排入住人员应爱护宿舍内的设备设施，并承担因学生不当使用导致的室内设施损坏维修费用。如甲方需对该房屋进行装修或改变房屋结构和内部设施，须书面通知乙方并征求乙方意见，支付给乙方由此产生的专项费用后，由乙方组织实施。甲方不得进行装修改造；若临时加装设施，合同终止前必须拆除并恢复原状，费用由甲方承担。

4、甲方应在学生入住前5日向乙方提交宿舍分配清单。

5、甲方应对其安排入住学生的居住行为履行监管及制约责任，并在安排人员入住前制定《学生住房守则》，公示违规处理流程，对酗酒、违规使用

电器、私拉电线等危险行为建立分级惩戒制度。

6、甲方应提前向乙方告知学生住宿相关管理要求、服务要求及注意事项，并作为学生行为监管第一责任人定期对学生开展住宿安全及常识教育，避免发生重大安全事故。

第七条 乙方的陈述和保证

(一)乙方为依法设立、有独立承担民事责任能力的法人，符合国家有关政事分开、政社分开、政企分开的要求，具备履行本协议的资质和能力。

(二)乙方的各项财务记录真实可靠，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，且其签署并履行本协议不会违反其已有的任何其他协议或与其冲突。

(三)乙方向甲方提供的所有文件资料真实、准确、完整，向甲方作出的所有陈述和保证在本协议有效期内真实有效。

第八条 乙方的权利和义务

(一)乙方的权利

1、乙方有权按照本协议约定向甲方收取各项约定费用。

2、乙方有权自甲方处获得与提供本协议项下服务相关的所有必须的文件、资料。

(二)乙方的义务

1、乙方应按照本协议约定时间落实运营管理服务及物业管理服务的相关工作，并为甲方安排入住人员及时协调房源，保证正常入住。

2、乙方应配备具有相应资质、特定经验并受到相关培训的工作人员，按照物业服务标准和内容提供物业服务。

3、乙方应接受并配合甲方或甲方组织的对本协议履行情况的监督与检查，对于甲方指出的问题，应及时作出合理解释或予以纠正。

4、乙方应使房屋及其附属物品、家具家电、设备设施处于安全和适用的状

态，履行房屋的维修义务并确保房屋和所提供的室内设施设备安全，但由甲方及甲方相关人员故意或过失导致的损坏维修义务，由甲方自行承担。

第九条 保密义务

（一）一方及一方工作人员在本协议履行过程中所获得的另一方、另一方所代表之政府及项目的所有信息和与提供本协议项下服务相关的记录、数据、报告等资料均属另一方之保密信息。

（二）未经另一方书面同意，任何一方不得披露、使用、转让、复制或允许第三方使用上述保密信息。

第十条 违约责任

（一）甲乙任何一方违反本协议约定的义务均属违约并应依法承担违约责任，给守约方造成损失的应赔偿损失。除非本协议或法律另有规定，任何一方违约不应成为另一方违约的理由，也不能免除另一方继续履行协议的责任。守约一方应尽量减少违约损失。

（二）甲方未按本合同约定时间支付费用的，每逾期一日，应向乙方支付应付未付金额千分之一的违约金。违约金累计金额不超过逾期支付金额的 20%。

（三）因甲方未履行本合同第七条约定的监管、教育责任，导致发生重大安全事故或造成乙方重大财产损失的，甲方应承担全部赔偿责任。

第十一条 协议的变更、解除和终止

（一）经甲乙双方一致协商，可以解除本协议。

（二）本协议在双方约定的期限内无法完全履行或在履行过程中出现双方无法预见的困难，导致协议目的难以实现的，双方可经协商决定变更或解除本协议。

（三）甲方支付本协议项下的全部资金，且乙方完成本协议约定义务后，本协议终止。

第十二条 适用法律和争议解决

- (一) 本协议适用中华人民共和国法律。
- (二) 本协议履行过程中发生的或与本协议有关的一切争议，由双方友好协商解决，协商不成的，可依法向北京市通州区人民法院提起诉讼。
- (三) 争议解决期间，除争议事项外，双方应继续履行本协议。
- (四) 违约方应当承担守约方为实现债权（权利）而支付的催收费、催告费、诉讼费（或仲裁费）、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费、邮递费及其他相关费用。

第十三条 协议效力

- (一) 对本协议的任何修改或补充应当由甲乙双方协商一致意见，并签订补充协议。
- (二) 本协议经甲乙双方法定代表人或授权代理人签字并加盖公章或合同章后生效。本协议一式肆份，其中甲方执贰份，乙方执贰份，每份协议具有同等法律效力。

第十四条 附件

附件一：《廉政协议》

(本页无正文)

甲方（盖章）：北京第一实验中学

法定代表人/授权代理人（签字）：

签约日期：____年____月____日

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代理人（签字）：

签约日期：____年____月____日

附件一廉政协议

廉政协议

甲方：北京第一实验中学

统一社会信用代码：12110000MB1G89953Q

法定代表人：于振丽

注册地址：北京市通州区宋庄镇里南区 55 号楼

联系电话：010-89591465

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

乙方接受甲方委托，为甲方提供项目运营管理、物业管理服务等工作。为加强廉政建设，规范服务工作，防止发生各种谋取不正当利益的违法乱纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制的规定，双方特订立本廉政协议。

一、双方的责任

(一)严格遵守国家关于市场准入、招标投标、工程建设、物资及服务采购等市场经济活动的法律法规、政策以及廉洁建设规定。

(二)严格执行合同文件，自觉按合同办事。

(三)业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定),不得为获取不正当的利益,损害国家、集体和对方利益,不违反招标投标、工程建设管理、物资及服务采购等方面的规章制度。

(四)发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的,应及时提醒对方,情节严重的,应向其上级主管部门或纪检、监察、司法等有关机关举报。

(五)建立健全自我约束机制,开展廉洁教育,公布举报电话,监督并认真查处违法违纪行为。

二、甲方的责任

在与乙方业务交往过程中,按照有关法律法规和程序开展工作,严格执行国家的有关方针、政策,并遵守以下规定:

(一)不得以任何理由向乙方或其相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

(二)不得以任何理由为乙方或其相关单位报销应由对方或个人交付的费用。

(三)不得违反合同约定使用乙方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品。

(四)不得以任何理由为乙方、相关单位或个人组织有可能影响公正履约和公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

(五)不准接受或暗示为乙方、与乙方相关的单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便。

(六)不准以谋取非正当利益为目的,擅自与乙方工作人员就业务问题进行私下商谈或者达成利益默契。

(七)在工程建设业务开展中,若乙方出现违规指定分包方,或者违规指定甲方购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备,违规指定生产厂、供应商,甲方应当拒绝并负有向乙方内部相关监督部门举报的义务。

(八)若乙方存在其他违反廉洁合规要求的情形时,甲方应当拒绝并负有向乙方内部相关监督部门举报的义务。

三、乙方的责任

乙方的领导和从事具体工作的人员在业务活动的事前、事中、事后应遵守以下规定:

(一)贯彻落实乙方有关党风廉政建设责任制及廉洁从业的规定,建立企业诚信档案。

(二)按照公平、公正、公开和诚实守信的原则开展各项业务活动,为甲方提供公平的竞争环境与平台。

(三)不得向甲方或其相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

(四)不得在甲方或其相关单位报销任何应由乙方或个人支付的费用。

(五)不得参加有可能影响公正履约和公正执行公务的甲方及其相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

(六)不准要求、暗示或接受甲方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便。

(七)不准向甲方介绍配偶、子女、亲属及乙方关联单位、人员参与乙方有关的经济活动，不得以任何理由向甲方和相关单位推荐第三方单位。

(八)不准参与影响相关工作正常和公正开展的其他活动。

(九)不准违反《中共中央纪委关于严格禁止利用职务上的便利谋取不正当利益的若干规定》的内容。

(十)在工程建设等各类商务合作业务开展中，不得违规指定分包方；不得违规指定甲方购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备或者违规指定生产厂、供应商。

(十一)不得存在其他违反廉洁合规要求的情形。

四、违约责任

(一)乙方工作人员有违反本协议第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予组织处理或党纪、政纪处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，乙方应当依法予以赔偿。

(二)甲方工作人员有违反本协议第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予组织处理或党纪、政纪处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，甲方应当予以赔偿。

(三)甲方应严格遵守本协议第一、二条规定，如发现乙方工作人员存在上述第一条情形，甲方应履行监督责任，并及时向乙方内部相关监督部门举报，如发现乙方工作人员存在上述第二条情形的，甲方应当拒绝，并及时向乙方内部相关监督部门举报。如违反上述约定，甲方应向乙方支付合同标的金额 20%的违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还应当向乙方予以赔偿。

乙方接受举报渠道如下：

乙方专用合规举报邮箱：fwhg@bphc.com.cn

乙方纪委举报电话：010-57981838

乙方纪委举报邮箱：jiwei@bphc.com.cn

乙方纪委举报信箱：玉泉路 59 号院燕保大厦 11 层纪委监察专员办公室

乙方纪委来访接待地址：燕保大厦 11 层纪委监察专员办公室

(四)如因本协议产生争议，双方应友好协商解决；如协商不成，应向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，通过司法途径解决该纠纷。

五、本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖双方公章或合同章后生效。

六、本协议一式【肆】份，甲乙双方各执【贰】份，具有同等法律效力。

甲方：北京第一实验中学

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

签订日期：年月日

签订日期：年月日

签订地点：北京

签订地点：北京

第六章 响应文件格式

供应商编制文件须知

- 1、供应商按照本部分的顺序编制响应文件，编制中涉及格式资料的，应按照本部分提供的内容和格式（所有表格的格式可扩展）填写提交。
- 2、对于单一来源采购文件中标记了“实质性格式”文件的，供应商不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则响应无效。未标记“实质性格式”的文件和单一来源采购文件未提供格式的内容，可由供应商自行编写。
- 3、全部声明和问题的回答及所附材料必须是真实的、准确的和完整的。

响应文件封面（非实质性格式）

响 应 文 件

项 目 名 称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目

项 目 编 号：11000026210200175602-XM001

供 应 商 名 称：

1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

1-1 营业执照等证明文件

1-2 供应商资格声明书

供应商资格声明书

致：采购人或采购代理机构

在参与本次项目响应中，我单位承诺：

- （一）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （二）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （三）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （四）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（重大违法记录指因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；
- （五）我单位不属于政府采购法律、行政法规规定的公益一类事业单位、或使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织（仅适用于政府购买服务项目）；
- （六）与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		
...		

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

供应商名称（加盖公章）：

日期：____年____月____日

说明：供应商承诺不实的，依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。

2 响应书

响应书

致：北京第一实验中学

我方参加你方就【项目名称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目/项目编号：11000026210200175602-XM001】组织的采购活动，并对此项目进行响应。

1. 我方已详细审查全部单一来源采购文件，自愿参与响应并承诺如下：

（1）本响应有效期为自响应文件提交截止之日起 90 个日历日。

（2）除合同条款及采购需求偏离表列出的偏离外，我方响应单一来源采购文件的全部要求。

（3）我方已提供的全部文件资料是真实、准确的，并对此承担一切法律后果。

（4）如我方成交，我方将在法律规定的期限内与你方签订合同，按照单一来源采购文件要求提交履约保证金，并在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

2. 其他补充条款（如有）：___/___。

与本响应有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____ 传真_____

电话_____ 电子函件_____

供应商名称（加盖公章）：

日期：____年____月____日

3 授权委托书

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人（单位负责人），现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、提交、撤回、修改【项目名称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目/项目编号：11000026210200175602-XM001】响应文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至响应有效期届满之日止。

代理人无转委托权。

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：_____

委托代理人（签字或签章）：_____

日期：_____年_____月_____日

附：法定代表人（单位负责人）及委托代理人身份证明文件电子件：

说明：

- 1.若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，则法定代表人（单位负责人）处的签署人可为单位负责人。
- 2.若响应文件中签字之处均为法定代表人（单位负责人）本人签署，则可不提供本《授权委托书》，但须提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》；否则，不需要提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》。
- 3.供应商为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。
- 4.供应商应随本《授权委托书》同时提供法定代表人（单位负责人）及委托代理人的有效的身份证或护照等身份证明文件电子件。提供身份证的，应同时提供身份证双面电子件。

法定代表人（单位负责人）身份证明

致：北京第一实验中学

兹证明，

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 （供应商名称）的法定代表人（单位负责人）。

附：法定代表人（单位负责人）身份证或护照等身份证明文件电子件：

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：

日期： 年 月 日

4 报价一览表

报价一览表

项目编号：11000026210200175602-XM001

项目名称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目

供应商名称	报价	
	大写	小写

注：1.此表中，每包的报价应和《分项报价表》中的总价相一致。
2.本表必须按包分别填写。

供应商名称（加盖公章）：

日期：____年____月____日

5 分项报价表

分项报价表

项目编号：11000026210200175602-XM001

项目名称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目

报价单位：人民币元

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1					
2					
3	...				
总价（元）					

注：1.本表应按包分别填写。

2.上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

3.制造商规模列应填写“大型”、“中型”、“小型”、“微型”或“其他”，且不应与《中小企业声明函》或《拟分包情况说明》中内容矛盾。制造商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有制造商 51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

供应商名称（加盖公章）：

日期：____年____月____日

6 合同条款偏离表

合同条款偏离表

项目编号：11000026210200175602-XM001

项目名称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目

序号	单一来源采购文件条目号（页码）	单一来源采购文件要求	响应内容	偏离情况	说明
对本项目合同条款的偏离情况（应进行选择）： ☐ 无偏离（如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对合同条款中的所有要求，均视作供应商已对之理解和响应。） ☐ 有偏离（如有偏离，则应在本表中对负偏离项逐一列明；对合同条款中的所有要求，除本表列明的偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。）					

注：“偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

供应商名称（加盖公章）：

日期：____年____月____日

7 采购需求偏离表

采购需求偏离表

项目编号：11000026210200175602-XM001

项目名称：直属单位业务发展-北京第一实验中学学生宿舍租赁项目

序号	单一来源采购文件条目号（页码）	单一来源采购文件要求	响应内容	偏离情况	说明
对本项目采购需求的偏离情况（应进行选择）：					
☐ 无偏离 （如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对采购需求中的所有要求，均视作供应商已对之理解和响应。）					
☐ 有偏离 （如有偏离，则应在本表中对负偏离项逐一列明；对采购需求中的所有要求，除本表列明的偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。）					

注：“偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

供应商名称（加盖公章）：

日期：____年____月____日

8 采购标的成本说明

9 同类项目合同价格

格式自拟

10 单一来源采购文件要求提供或供应商认为应附的其他材料

15-1 供应商信息采集表

供应商名称	供应商所属性别	外商投资类型

注：1.供应商如为联合体，则应填写联合体各成员信息。

2.供应商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有供应商 51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。

3.外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。