

# 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：过渡校区房屋及土地租赁项目

项目编号：JZZX-2026-01

采购人：首都体育学院

采购代理机构：北京市建壮咨询有限公司

2026年3月



# 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 .....	19
第四章	采购需求 .....	28
第五章	合同草案条款 .....	31
第六章	响应文件格式 .....	50

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：JZZX-2026-01
- 2.项目名称：过渡校区房屋及土地租赁项目
- 3.项目预算金额：1260.00万元
- 4.采购需求：

包号	标的名称	采购包预算金额 (万元)	数量	简要技术需求或服务要求
1	过渡校区房屋及土地租赁项目	1260.00	1	保障 1000 名师生规模正常教学、训练、生活，具体详见采购需求。

- 5.合同履行期限：自合同签订之日起 1 年。

- 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3月10日至2026年3月16日，上午9时00分至12时00分，下午12时00分至17时00分（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3月19日下午13点00分（北京时间）。

地点：北京市政府采购电子交易平台。

### 五、其他补充事宜

1.本项目需要落实的政府采购政策：本项目需要落实的节能环保、中小微型企业扶持、支持监狱企业、促进残疾人就业、融资担保等相关政府采购政策详见招标文件。

2.本项目采用**全流程电子化**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

## 2.1 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。

## 2.2 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。

## 2.3 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。

## 2.4 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。未在规定时间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。

## 2.5 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。

## 2.6 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。

3.本项目公告在北京市政府采购网、中国政府采购网发布。

4.采购代理机构账户信息:

开户行:中国建设银行北京丰岳支行

账 号:11050165530000000040

5.采购代理机构邮箱:1002068903@qq.com。

## 六、对本次采购提出询问,请按以下方式联系。

### 1.采购人信息

名 称:首都体育学院

地 址:北京市海淀区北三环西路 11 号

联系方式:张新华 82099138

### 2.采购代理机构信息

名 称:北京市建壮咨询有限公司

地 址:北京市丰台区南四环西路 188 号十六区 18 号楼弘源·丰恒大厦 12 层

联系方式:祁利兵、王继伟、张春辉,17631422280

### 3.项目联系方式

项目联系人:祁利兵、王继伟、张春辉

电 话:17631422280

## 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： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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 border="1"> <thead> <tr> <th>包号</th> <th>标的名称</th> <th>中小企业划分标准所属行业</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>过渡校区房屋及土地租赁项目</td> <td>租赁和商务服务业</td> </tr> </tbody> </table>	包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业	1	过渡校区房屋及土地租赁项目	租赁和商务服务业
包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业						
1	过渡校区房屋及土地租赁项目	租赁和商务服务业						
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 3 个工作日前						
9.2	报价	报价的特殊规定： <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，具体情形：_____。						
10.1	保证金	保证金金额：本项目不收取保证金 保证金收受人信息：/。						
10.8.5	保证金	保证金不予退还的其他情形： <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 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： <u>北京市政府采购电子交易平台</u> 。						
16.2	解密时间	解密时间： <u>10</u> 分钟						
22.5	分包	本项目是否允许分包：						

条款号	条目	内容
		<p>■不允许</p> <p>□允许，具体要求：</p> <p>(1) 可以分包履行的具体内容：_____；</p> <p>(2) 允许分包的金额或者比例：_____；</p> <p>(3) 其他要求：_____。</p>
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：书面形式。
23.3	联系方式	<p>接收询问和质疑的联系方式</p> <p>联系部门：北京市建壮咨询有限公司；</p> <p>联系电话：17631422280；</p> <p>通讯地址：北京市丰台区南四环西路188号十六区18号楼弘源·丰恒大厦12层。</p>
24.1	代理费	<p>收费对象：</p> <p>□采购人</p> <p>■成交供应商</p> <p>收费标准：<u>参照原《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家发展计划委员会计价格[2002]1980号）和《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（国家发展改革委员会办公厅发改办价格[2003]857号文件）费率向成交人收取服务费，在此基础上下浮20%；</u></p> <p>缴纳时间：<u>成交供应商在领取成交通知书时一并将采购代理服务费交至采购代理机构。</u></p>

## 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（本项目不涉及）

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》		

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
1-1	营业执照等证明文件	<p>供应商为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”；</p> <p>供应商为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”；</p> <p>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；</p> <p>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”；</p> <p>供应商是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。</p> <p>分支机构参加响应的，应提供该分支机构或其所属法人/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。</p>	提供证明文件的电子件或电子证照	不允许
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》	不允许

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
1-3	供应商信用记录	<p>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）；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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<b>响应无效</b>。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。</p>	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	具体要求见第一章《采购邀请》		不允许
2-1	中小企业政策证明文件	具体要求见第一章《采购邀请》	/	不允许

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
2-1-1	中小企业证明文件	<p>当本项目（包）涉及预留份额专门面向中小企业采购，提供如下资料。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	格式见《响应文件格式》	不允许
2-1-2	拟分包情况说明及分包意向协议	<p>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。</p> <p>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。</p>	格式见《响应文件格式》	不允许
2-2	其它落实政府采购政策的资格要求	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	

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
3	本项目的特定资格要求	如有，见第一章《采购邀请》		不允许
3-1	本项目对于联合体的要求	本项目不接受联合体响应时，供应商不得为联合体。		不允许
3-2	政府购买服务承接主体的要求	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，见第一章《采购邀请》	提供证明文件的电子件或电子证照	不允许
4	保证金	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。		不允许

1.4 《符合性审查要求》见下表：

#### 符合性审查要求

序号	检查因素	检查内容	是否允许澄清、说明或者更正

1	响应有效期	文件响应有效期是否符合采购文件要求	不允许
2	响应报价	报价未超过单一来源采购文件中规定的项目/采购包预算金额	不允许
3	签字盖章	是否按照采购文件要求对响应文件进行盖章和签字	不允许
4	法定代表人授权委托书	是否按照采购文件规定，提供符合要求的法定代表人授权委托书	不允许
5	附加条件	响应文件中未含有采购人不能接受的附加条件的	不允许
6	其它非实质性响应	响应文件是否存在其它非实质性响应	不允许

## 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内对投标(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

### 一、采购标的

序号	标的名称	标的需实现的主要功能或目标	标的需满足的质量、服务、安全、时限等要求	备注
1	过渡校区房屋及土地租赁项目	保障 1000 名师生规模正常教学、训练、生活	占地面积 65000 平方米以上，建筑面积约 20300 平方米以上	/

### 二、商务要求

- (1) 服务期：自合同签订之日起一年。
- (2) 服务地点：首都体育学院
- (3) 付款条件：6 月 30 日之前支付合同金额的 50%，12 月 30 日前支付合同金额的 50%。
- (4) 售后要求：如无法满足采购人需求，需解决。

### 三、技术要求

#### (一) 具体教学、训练、生活硬件需求标准

类别	名称	规格标准	数量
教学设施	教室	70-90m <sup>2</sup> 。具备基础教学设施配备条件，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	15 间
	教师办公室	70m <sup>2</sup> 。具备基本办公设备配备条件，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	2 间
	公共卫生间	男女蹲位比符合国家要求（女 1:15-1:13，男生 1:30-1:40），能满足学生需求。	
室外体育场馆	田径场	含标准跳高、跳远场地，200 米塑胶跑道。5000m <sup>2</sup>	1 块
	室外篮球场	标准场地。1500m <sup>2</sup>	3 块
	室外足球场	标准场地大小。7000m <sup>2</sup>	1 块

类别	名称	规格标准	数量
	投掷场	综合场地（标枪、铅球、链球）。7500m <sup>2</sup>	1 块
	室外网球场	标准场地。1000m <sup>2</sup>	2 块
室内 体育 场馆	篮球训练场地	2100m <sup>2</sup> 。标准场地，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	3 块
	排球训练场地	1400m <sup>2</sup> 。标准场地，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	3 块
	兵羽训练场地	1400m <sup>2</sup> 。标准场地，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	根据教学需求
	武术训练场地	1400m <sup>2</sup> 。武术套路、散打场地各一块，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	1 块
	柔道训练场地	400m <sup>2</sup> ，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	1 块
	举重训练场地	200m <sup>2</sup> ，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	1 块
	健身房	≥100m <sup>2</sup> ，含专业训练器材，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	1 个
	综合训练馆	400m <sup>2</sup> ，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	2 个
生活 配套 用房	学生公寓	总数不少于 170 间。18-25m <sup>2</sup> 。	按需配置
	图书馆	150m <sup>2</sup> ，满足师生借阅需求。	1 个
	食堂	生均建筑面积≥1.2m <sup>2</sup> ，符合《北京高等学校学生食堂管理办法》空间标准。	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≥60 龙头/间、女浴室≥35 龙头/间。	1 个（分男女区）
	洗衣房	具备基础电力设施和设备配置条件	按需配置
办公 设施	行政办公用房	具备基本办公设备配置条件，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	按需配置
	教师教练值班室	具备基本生活设施配置条件，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。	按需配置
	会议室	具备基本会议设备配置条件，采光、照明、通风、供暖符合需求，配有空调。30m <sup>2</sup> 以上。	1 间
后勤 用房	仓库	300m <sup>2</sup> 以上，用于物资存放。采光、照明、通风、供暖符合需求。	1 个

类别	名称	规格标准	数量
	中控室	有中控设备，符合安保要求。	1 个
	保卫值班宿舍	无明确面积规格，值班宿舍。采光、照明、通风、供暖符合需求。	按需配置
	门岗	无明确面积规格，配备安保设施。采光、照明、通风、供暖符合需求。	按需配置
	汽车和自行车停放区	满足师生需求，电动车单独区域存放。	按需配置
	周转用房	床、桌椅，职工值班或应急防疫隔离使用。采光、照明、通风、供暖符合需求。	10 间

#### 四、其他要求

- (1) 学生公寓有空调。
- (2) 食堂要有后厨设备设施。
- (3) 洗浴设施齐备。
- (4) 场馆场地设施完备。
- (5) 房屋安全证明。
- (6) 具备采暖条件，按照北京市统一时间要求供暖。
- (7) 田径场达到使用条件。

## 第五章 合同草案条款

（此合同仅供参考。以采购人与成交供应商签定的最终合同条款为准进行公示，最终签定合同的主要条款不能与单一来源采购文件有冲突）

合同编号：

# 房屋租赁合同

出租方：

承租方：

本《房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）由下列双方于2026年【 】月【 】日在北京市签订。

**出租方：**

公司名称：

法定代表人：

通讯地址：

电 话：

联 系 人：

**承租方：**

公司名称：首都体育学院

法定代表人：

通讯地址：

电 话：

联 系 人：

出租方（以下称“甲方”）和承租方（以下称“乙方”）以下各称为“一方”，统称为“双方”。

本着诚实信用、公平自愿的原则，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲、乙双方经友好协商一致，特订立本合同，以兹共同遵守。

**第一条 租赁房屋**

1.1 租赁房屋系指位于\_\_\_\_\_房屋（以下简称“该房屋”）。

1.2 该房屋租赁面积为\_\_\_\_\_平方米（见附件），双方同意，该房屋租金和其他根据该房屋面积计算的款项均以本款约定的租赁面积为基数。

- 1.3 房屋装修情况为（无装修简装修精装修），房屋附属物及设施设备情况详见附件（房屋设施设备明细表），乙方对该房屋的现状及权属已有充分了解，自愿承租该房屋。
- 1.4 甲方按照本合同的约定，将该房屋出租给乙方，仅作为教育办学使用，该房屋用途为商业。乙方同意承租该房屋，并承诺按照本条款约定用途使用该房屋，不得擅自改变上述约定用途。
- 1.5 对于本合同约定的房屋用途是否能够取得相关部门审批、取得证照，能否实现乙方合同目的，乙方应负审慎及调查、确认义务。由此产生的相关责任及损失由乙方自担，与甲方无关。

## 第二条 租赁期限

- 2.1 本合同的起租日(下称“起租日”)为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，终止日为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，租期为壹年。

租期内含免租期  日，自  年  月  日起至  年  月  日止，免租期内乙方免交租金，但须交纳物业费、水费、电费及其他应缴费用。

- 2.2 双方理解并同意，如合同因乙方原因提前终止或解除的，则乙方不享有上述之免租期。在此情形下，乙方应于本合同提前终止或解除之日起3日内，按合同约定的起租日当年的租金标准向甲方全额补交已发生的全部免租期的租金。

- 2.3 本合同生效且乙方已全部付清保证金及首期租金后，甲方将该房屋按现状交付给乙方。交付时甲、乙双方代表一起查看房屋、附属物及附属设施设备，办理交接手续，并签订《土地房屋交付确认书》。

本合同签订时，该房屋、附属物及附属设施设备已交付给乙方。

## 第三条 租金及其支付

- 3.1 该房屋的租金基数为人民币\_\_\_\_元/平方米/日，月租金为人民币（小写金额）\_\_\_\_元（以年租金/12个月计算），（大写金额）\_\_\_\_，全年租金总额为人民币（小写金额）\_\_\_\_元，（大写金额）\_\_\_\_。

3.2 该房屋租金包含物业费，其中，净租金为人民币  /  元/平方米/日，物业费为人民币  /  元/平方米/日。

该房屋租金不包含物业费，乙方应自行向房屋所在楼宇的物业管理公司交纳，物业费标准以物业公司不时公布的价格为准。

3.3 乙方同意按该租金标准向甲方缴付该房屋租金，支付方式为按全年缴付。首期租金为  年  月  日起至  年  月  日止的租金，共计人民币（小写金额）  元，（大写金额）  。

3.4 本合同项下租金调整机制为：  /  ，即在租赁期内：

                  至                  ，该房屋租金的日单价为                  元；

                  至                  ，该房屋租金的日单价为                  元；

                  至                  ，该房屋租金的日单价为                  元。

3.5 各期房屋租金支付时间如下表：

支付周期	支付金额	支付日期
		2026年6月30日前
		2026年12月30日前

3.6 本合同项下乙方应向甲方支付包括租金在内的全部款项均应当以人民币形式结算，乙方可采取支票、转账汇款、现金、电子支付等方式支付，甲方收款账户如下：

开户行：

开户名：

账 号：

#### 第四条 履约保证金

- 4.1 履约保证金标准为（小写金额）  /  元，（大写金额）  万元整  。本合同签订时履约保证金已支付了  元  ，乙方应于本合同签订之日再支付给甲方  /元  ，（大写金额）  万元整  。
- 4.2 乙方须按本合同约定向甲方支付履约保证金，以确保乙方承担其在本合同项下的义务和责任。租赁期届满或双方协议终止时，履约保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的租金及费用外，剩余部分无息返还乙方。
- 4.3 若乙方在租赁期内存在违约或侵权行为给甲方造成损失，则甲方有权在履约保证金内扣除相应损失，甲方将书面通知乙方。若履约保证金不足以抵偿相应损失，则甲方有权继续向乙方追偿损失。乙方必须在甲方自履约保证金中扣除损失后3日内，将履约保证金数额补齐至原数额，方可使本合同继续履行，否则视为违约，乙方应按照应补未补金额日千分之一的标准向甲方支付违约金。
- 4.4 除上述约定外，出现以下情形之一时，甲方有权全额扣除履约保证金：
- 4.4.1 乙方违反本合同约定或违反法律、法规及规范性文件规定时，甲方要求乙方限期改正而乙方逾期未改正的。
- 4.4.2 租赁期限内，因乙方不履行本合同和/或乙方的其他原因致使本合同提前终止的。
- 4.4.3 未经甲方书面同意擅自将租赁房屋进行转租、转让、转借给第三方的或与第三方共同使用的。
- 4.4.4 在本合同期限届满、解除或终止之日起30日内未向市场监管部门办理地址变更或注销手续的。
- 4.5 本合同因届满或双方协议终止时，甲方将在乙方满足下列全部条件后  10  个工作日内，把乙方已付的履约保证金余额无息退还给乙方。
- 4.5.1 乙方已按照本合同的约定将符合返还条件的该房屋及附属物和附属设施设备完整交还甲方，并经甲方确认。

- 4.5.2 乙方已按照本合同的约定缴清全部应交纳的费用，包括但不限于应交纳而未缴纳的租金、本合同第七条约定的其他费用、违约金、损害赔偿金及由此产生的追索费用。
- 4.5.3 乙方办妥在本合同终止前以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续。

## 第五条 安全生产保证金

- 5.1 安全生产保证金标准为（小写金额）  /  元，（大写金额）  /  。乙方应于本合同签订之日支付。
- 5.2 安全保证：该房屋交付乙方之后，其生产、治安、消防等安全保障的全部责任由乙方承担，甲方不对该房屋内任何施工材料、工具及任何物品的丢失、损坏及人员伤亡等负责。
- 5.3 乙方须按本合同约定向甲方支付安全生产保证金，以确保乙方按照本合同约定及相关法律法规履行安全生产义务。租期届满或本合同提前终止时，安全生产保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息返还乙方。
- 5.4 乙方未按本合同约定及相关法律法规履行安全生产义务，导致甲方受到损失的，甲方有权在安全生产保证金内扣除相应损失，甲方将书面通知乙方。若安全生产保证金不足以抵偿相应损失，则甲方有权继续向乙方追偿损失。乙方必须在甲方自安全生产保证金中扣除损失后3日内，将安全生产保证金数额补齐至原数额，方可使本合同继续履行，否则视为违约。
- 5.5 若乙方在租赁期内未按本合同约定及相关法律法规履行安全生产义务发生安全生产责任事故的、存在拒不整改或借故拖延整改甲方或相关政府部门指出的安全生产隐患情形的、拒不服从或借故规避甲方或相关政府部门日常检查管理的，甲方有权全额扣除安全生产保证金；情节严重的，甲方还有权解除本合同。
- 5.6 如出现上述第5.5款所述甲方全额扣除安全生产保证金的情形，且双方仍继续履行本合同的，乙方应在接到甲方《关于扣除及补足安全生产保证金的通知》后五日内重新全额补足安全生产保证金。如

果乙方逾期补足保证金，每逾期一天，按照安全生产保证金总金额0.5%的标准交付逾期违约金。

## 第六条 房屋及附属设施的维护责任

### 6.1 该房屋的维修责任：

- 6.1.1 甲方对该房屋的维修范围为 房屋主体结构屋面屋顶防水 附件所列附属设备设施其它：/。该等范围内的房屋、设施、设备出现损坏时，乙方应及时通知甲方安排修缮工作。因乙方未尽到及时通知义务，由此产生的相关损失由乙方负责。
- 6.1.2 甲方工作人员有权对该房屋进行日常检查，对属于甲方维修范围内的房屋、设施、设备进行更换、维修，以及对乙方履行有关管理责任进行检查。
- 6.1.3 遇到危及公共安全紧急事态时，甲方可不经乙方同意直接进入房屋内进行处理，因进入该房屋而产生的损坏，由双方本着公平合理的原则协商处理。
- 6.1.4 乙方应自行维修的范围为 经甲方同意后的装修及添附物 乙方自行添置的设备设施乙方使用不当或擅自装修，导致房屋主体结构、防水损坏后的修复，房屋附属设备设施，其它：/，该等范围的维修由乙方自行承担费用。

## 第七条 其他费用及其支付

- 7.1 其他费用：乙方使用该房屋产生的物业费、电话费、上网费、停车费、/及相应的管理费等（以下统称“其他费用”），均由乙方按照甲方管理规定及甲方与乙方或乙方与有关单位或部门签订的合同及协议的约定标准和方式支付。上述费用中本合同有约定的以本合同为准。

## 第八条 装修责任

- 8.1 如乙方对该房屋进行任何装修工程（包括但不限于内部装修、分隔、修建、改建，加建、扩建等，下同）时，应征得甲方书面同意，且乙方应自行前往属地街道、建委等相关管理部门办理该等批准手

续并承担相应费用。若乙方未经甲方同意，擅自对该房屋进行任何装修工程的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿损失。

8.2 乙方应在装修之前向甲方书面要求确认装修设计，在取得甲方书面确认后方可进行装修工程，且相关费用由乙方自行承担。如涉及的装修设计须取得有关政府部门批准的，乙方应当在依法取得有关部门批准后开始对该房屋的装修工程。未经确认或批准的装修设计，甲方有权要求乙方进行修改，相关损失由乙方自行承担。此外，乙方应：

- 8.2.1 乙方装修设计图纸及施工图纸应事先取得甲方书面同意；
- 8.2.2 乙方保证遵守甲方对装修的所有规定，选择具有政府部门批准的相关资质的装修公司对该房屋进行室内装修。乙方在进行装修前，应先将装修公司的施工资质和营业执照以及装修方案呈报甲方审查。乙方应确保其装修方案不对房屋的主体结构以及对其他方的使用构成任何影响；
- 8.2.3 如按照法律规定应当将装修设计文件报政府部门批准的，乙方应根据相关规定自行办理消防部门和其他主管部门的所有审批程序；
- 8.2.4 在对消防、空调系统和共用的设施设备进行装修、增建增建、改建工作及在恢复原状时，乙方应当遵守甲方对房屋整体硬件质量维护的要求，聘用的施工单位应当具备政府相关部门认可的专业资质。
- 8.2.5 乙方应遵守甲方制定的并不时修改的装修规定，并在装修前支付装修履约保证金等相关费用。乙方有义务接受甲方对全部装修过程的指导和监督。乙方如有违反，所产生的全部后果均由乙方承担。
- 8.2.6 装修期间，因乙方施工造成扰民等纠纷的，由乙方解决，并自行承担相应法律后果。
- 8.2.7 乙方应在装修竣工后三十日内，将竣工图及消防验收等文件交甲方存档，竣工图必须标明上、下水、电路、暖气等设施的改动情况。

8.2.8 乙方不得以装修活动为名，开展违法建设活动。

### 8.3 装修工程的归属

8.3.1 乙方经甲方同意装饰装修，相关费用由乙方自行承担。租期届满或者合同提前终止或解除时，未形成附合的装饰装修物，可由乙方拆除，因拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状；已形成附合的装饰装修物，无法拆除的部分，全部归甲方所有，且乙方无权要求甲方补偿任何装饰装修费用，即甲方无需向乙方支付任何费用。

8.3.2 租赁期内，乙方经甲方书面同意对该房屋进行修建、改建，加建、扩建等的，相关费用由乙方自行承担，修建、改建，加建、扩建房屋的所有权、产权、物权等一切权利，均归甲方所有，乙方不得任意拆除或毁损。且乙方无权要求甲方补偿任何费用。本合同期间内，乙方不得开展任何违法建设活动。

8.3.3 租赁期内，如遇拆迁、拆违、疏解腾退等情况，对于该房屋或修建、改建，加建、扩建后的房屋，全部补偿收入均归甲方所有。乙方无权向甲方主张任何补偿。

8.4 装修安全责任：该房屋交付乙方之后，乙方所有装修活动的安全保障责任由乙方承担，甲方将不对该房屋内任何施工材料、工具及任何物品的丢失、损坏及人员伤亡等负责。

## 第九条 转租约定

9.1 除征得甲方书面同意外，乙方不得将该房屋的全部或部分转让、转租或以其他方式交与他人使用或与他人共用。

9.2 甲方书面同意转租的，转租合同应当明确，转租承租方不享有再行转租的权利，且乙方应将转租合同等文件提交甲方备案。

## 第十条 甲方的权利义务

10.1 甲方承诺有权出租该房屋。

- 10.2 甲方有权授权代理人并由甲方授权的代理人（即本合同项下甲方联系人）代为交付该房屋，收回该房屋，收取租金及行使甲方赋予的其他权利。
- 10.3 甲方有权将该房屋进行抵押或转让。
- 10.4 甲方在此已做出授权，若乙方有违反本合同的行为，且未在甲方或甲方之代理人书面通知的期限内予以纠正的，甲方即可自行或委托管理公司采取包括但不限于中断该房屋的水、电、热力、电话供应等方式，敦促乙方更正其违约行为，并赔偿相应的损失。乙方同意，甲方采取上述措施并不被视为甲方原因迫使乙方停业或解约，且甲方上述措施造成乙方损失的，乙方应自行承担一切责任与费用，概与甲方无关。
- 10.5 若本合同期满或提前终止与解除，甲方有权要求乙方将其私有财产和自置设备、物品搬出该房屋。
- 10.6 若本合同期满当日，或合同提前终止与解除后15日内乙方仍未将其私有财产和自置设备、物品搬出该房屋，届时甲方有权委派人员将乙方的上述财产与物品予以变卖或以其他方式处理，并无须给予乙方任何补偿。甲方可自行从乙方的履约保证金及财产与物品变卖所得中扣除所欠费用及损失，若履约保证金及财产与物品变卖所得不足以抵偿所欠费用及损失，则甲方保留继续向乙方追偿的权利；履约保证金及财产与物品变卖所得抵偿所欠费用及损失后的剩余款项，甲方可通知乙方到指定地点领取；在甲方规定的合理期限内乙方未领取上述剩余款项的不利后果由乙方自行负责承担。
- 10.7 甲方有权在租赁期满前陆个月内，陪同欲承租该房屋的人员在通知乙方的情况下进入该房屋内进行察看。
- 10.8 甲方有权禁止乙方将房屋用于本合同约定用途之外的其他活动。
- 10.9 在本合同签署后，在得到乙方事先书面同意的情况下，甲方有权无偿使用乙方的名称、商号、商标、标志进行外部宣传，包括但不限于广告。但该等宣传内容应当仅限于双方之间在本合同项下已经建立的租赁关系。

10.10 租赁期限内，若该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的，则就有关拆迁事宜，由甲方负责与拆迁单位进行协商并签署相关协议。同时，就该房屋所在土地及地上房屋（包含乙方加建、改建或装修部分）所得补偿全部归属甲方所有，其他补偿按照拆迁时适用的国家相关法律法规执行。

### 第十一条 乙方的权利义务

- 11.1 乙方有权根据本合同约定及甲方的一切有关管理该房屋的规章制度的规定，合理合法地使用该房屋的公共部位与公用设备。
- 11.2 乙方在该房屋的一切经营活动均应遵守国家及北京市法律法规的规定。乙方应负责取得其在该房屋从事经营活动所应获得的各项经营许可、执照和批准，确保具有合法的经营权。
- 11.3 乙方须向甲方提供法定代表人有效身份证件及企业法人营业执照副本复印件交甲方留存。乙方在签订本合同后，如实际使用该房屋的主体非乙方情况下，除经甲方书面同意，并另行签订补充协议或新合同外，乙方与实际使用该房屋的主体就本合同项下承租方应负的义务承担连带责任。
- 11.4 乙方在租赁期间，应以合理防范措施，维护该房屋内设备和设施的完好无损，同时应维护公共设施和公共区域的卫生、安全状况。因乙方对该房屋使用、管理、维护不当而致该房屋或相关设施、设备受到损坏、灭失的，乙方应及时通知甲方，并承担由此而致的修缮费用及损失赔偿费用。
- 11.5 租赁期限内，乙方不得在该房屋房顶存放任何物品，如造成房顶漏水应负责维修，造成人员伤害的由乙方承担责任，如造成其他方损失的应承担赔偿责任。
- 11.6 乙方应根据经营业态的需要安装或设置消防设施，并承担相应费用。未经甲方同意，乙方不得更改房屋原有的消防、安全和安保系统。如需对原有设备进行改造或增设其他设备设施（如供暖、供电、供水、下水、隔油池、化粪池等）或对原有设备增扩容，都应经甲方同意后，由乙方自行完成，所产生的费用全部由乙方自行承担。

- 11.7 未经甲方事先书面同意，乙方不得将该房屋的结构作任何更改，亦不得将该房屋内的固定装置与设备擅自移动或拆除，或对该房屋进行装修。
- 11.8 乙方应承担该房屋内生产经营的一切安全责任。乙方应保持该房屋内的卫生，生活垃圾送到甲方指定地点，且不得在该房屋内存放易燃易爆易腐蚀等危险物品。在租赁期间，乙方应与甲方签订安全生产协议书。乙方财产的保险由乙方承担。若第三方与乙方产生任何纠纷，或在该房屋内发生人员伤亡、财产损失等事件，乙方应承担全部责任。若第三方直接向甲方主张权利或追索时，乙方应负责出面解决，并承担给付第三方的全部费用及由此给甲方造成的全部损失（包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、违约金等）。
- 11.9 若甲方在检查中发现乙方疏于管理，造成安全隐患的，每发现一次，乙方必须在甲方要求日期内整改，未整改的甲方有权要求乙方按照年租金1%的标准支付违约金，且乙方必须在甲方限定的日期内完成整改。乙方未按期完成整改或发现乙方在一年内有2次安全隐患(仍未整改的)的，甲方有权解除合同、全额扣除乙方已付的履约保证金，且已付但尚未使用的租金及其他费用不予退还。如租赁期间该房屋内发生安全事故，或政府相关部门发现或查出乙方在该房屋内有安全隐患，或因乙方行为致使政府相关部门要求甲方整改或致使其他承租方办理消防、环保、卫生等受到影响，甲方有权解除本合同，全额扣除乙方已付的各项保证金及其已付但尚未使用的租金等其他费用，同时乙方还须承担因此给甲方及其他方带来的损失。
- 11.10 租赁期满或合同提前终止与解除，乙方须将自己的私有财产与自置的设备、物品搬出该房屋，并将房屋恢复原样，届时乙方必须将清洁整齐的原租前状态的该房屋交还甲方。若因乙方拆除、搬迁等原因而致该房屋内、外遭受损坏时，乙方应根据甲方要求恢复原状或赔偿相应的损失。
- 11.11 乙方须保证自身及其雇员、访客及其受许可人在使用、管理、维护该房屋过程中遵守本合同、甲方的相关规定以及相关法律法规的规定。乙方及其雇员、访客及其受许可人在使用、管理、维护该房屋

过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，违法行为，均视作乙方自身的行为，并由乙方承担相应的责任。

- 11.12 本合同一经签订，视为乙方认可该房屋及其设施、设备状况，且甲方交付该房屋及其设施、设备符合约定。合同履行过程中，除自然耗损外，乙方不得以该房屋或其设施、设备或自身财物受损为由向甲方主张权利。
- 11.13 若乙方在租赁期限内经甲方书面同意对该房屋进行改造，房屋改造必须符合法律法规规定，若因违反相关法律法规被有关部门问责，由此产生的相关费用及造成的损失，均由乙方负责承担。
- 11.14 乙方仅对该房屋内部享有使用权。未经甲方同意，乙方不得在房屋外墙、屋顶、公共区域以及房屋内部以外的任何位置悬挂、张贴、安装广告、标志或涂写文字或图案。
- 11.15 乙方承租该房屋后，如以该房屋作为注册地址办理工商登记且在海淀区纳税的，租赁期内，乙方不得将注册地址及纳税地迁出海淀区，否则，甲方有权单方解除本合同。
- 11.16 乙方不得将房屋用于从事包括但不限于无资质情况下开展学科类培训等违反国家和北京市有关学科类校外培训方针政策、现行“双减”政策或海淀区学科类校外培训机构管理规范的活动，否则甲方有权单方解除合同，收回房屋，不退还房屋履约保证金，并要求乙方以两个月租金的标准支付违约金。

## 第十二条 优先购买权

- 12.1 乙方同意放弃对该房屋的优先购买权。在租赁期内的任何时候，甲方在通知乙方后，无需取得乙方同意即可自行决定向第三方出售该房屋。此外，甲方需抵押该房屋的亦无须书面告知乙方及征得乙方同意，且在该房屋抵押后权利人协议处分该房屋前无须征询乙方购买该房屋的意见。
- 12.2 乙方放弃其在租赁期间对该房屋所享有的优先购买权的承诺自本合同签署之日起生效，并不得撤销。如乙方在取得甲方书面同意后对该房屋进行转租，则乙方必须保证次承租人作出书面承诺放弃对该房屋的优先购买权。

12.3 租赁期内，该房屋所有权发生变动的，不影响本合同的效力。如甲方将该房屋向第三方转让，并向乙方发出转让的通知，乙方应当按照甲方或该第三方的要求出具确认继续履行本合同并向第三方交纳租金等费用的确认函或与甲方、第三方共同签署相关协议予以确认。无论乙方是否签署确认函或相关协议进行确认，只要甲方向乙方发出转让的通知，本合同项下甲方的权利义务即按照甲方通知转让给受让人，乙方应按照甲方通知的受让人的名称、账户向受让人支付租金。乙方拒绝或延迟出具上述确认函或签署相关协议、或未按照甲方通知向受让人支付租金的不影响甲方与受让人有关该房屋转让行为的效力。

### 第十三条 合同解除及终止

13.1 如乙方出现以下情形之一的，甲方有权解除本合同，在此情况下，除本合同另有约定外，甲方有权扣除乙方支付的履约保证金；若由此给甲方造成损失，而扣除的履约保证金不足抵付的，乙方还应赔偿损失与履约保证金的差额部分：

13.1.1 乙方原因造成房屋主体结构损坏；未经甲方书面同意，乙方擅自对房屋进行改建、装修的；擅自拆改水、电、暖、燃气、通信等设施的；

13.1.2 乙方擅自转租该房屋部分或全部、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

13.1.3 乙方逾期未支付租金、履约保证金或其他费用超过三十日的或乙方累计三次拖欠租金或其他费用的；

13.1.4 乙方违反本合同约定，经甲方书面通知后未在通知指定的期限内予以改正的；

13.1.5 乙方利用该房屋进行违法活动或因进行违法活动受到有关政府部门或司法机关处罚的；

13.1.6 乙方利用该房屋从事违反公序良俗、不符合国家政策导向的活动，包括但不限于赌博、吸毒、传销、邪教活动、聚众活动、未经批准的宗教集会或其他集会等。

- 13.1.7 乙方进入破产程序或清算程序的；
- 13.1.8 乙方有其他违约行为，甲方依据法律有解除合同权利的其他情形。
- 13.2 租赁期限内，出现以下情形之一的，本合同终止，除一方存在违约行为外，双方互不承担责任：
- 13.2.1 该房屋遇征用或拆迁的（包括但不限于国家、地方、甲方及甲方上级单位、其他经济组织等）。
- 13.2.2 因不可抗力或政府政策调整等因素，导致本合同无法继续履行或无法实现本合同目的的；
- 13.2.3 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现依法被处分的。
- 13.3 本合同解除或终止，并不影响违约责任、赔偿条款、法律适用、争议解决方式等内容的执行。
- 13.4 无论任何原因，租赁期届满或返还期届满后乙方仍未能将符合要求的该房屋返还甲方的，则自租赁期届满日或返还期届满日之次日起至乙方按照合同要求返还该房屋之日为止，乙方应当按照本合同约定的当年日租金标准的双倍向甲方支付占用费，并承担相关的其他费用。若因此造成甲方因延迟向新租户交付该房屋而需承担违约金、中介费，以及造成甲方其他损失的，乙方同意均应由乙方负责赔偿。
- 13.5 租赁期届满或返还期届满后，甲方有权采取对该房屋停止水、电等能源供应、拒绝或阻止人员从该房屋进出、阻止乙方继续经营使用该房屋等强制措施。此种情形下，由此导致的责任和损失均由乙方自行承担，概与甲方无关，且乙方按照合同约定所应当承担的租金和其他费用并不因此而得到减免。
- 13.6 租赁期届满或返还期届满后乙方仍未按本合同约定返还房屋，甲方因此采取诉讼等方式清退乙方而产生的诉讼费、律师费、公证费、公告费等费用均由乙方承担。

#### 第十四条 违约责任

- 14.1 双方均应遵守本合同的约定，任何一方违反本合同的约定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，还应赔偿损失。
- 14.2 若乙方未能依约按期向甲方支付租金、履约保证金或其他费用的，则甲方或甲方授权的代理人有权书面通知乙方立即予以缴付。乙方逾期未能缴付的，应自逾期之日起按照应付未付金额每日千分之一的标准支付违约金，计算至实际支付完毕之日；如乙方逾期超过30日仍未能缴付的，甲方有权解除本合同并扣除乙方全部履约保证金，同时乙方还应承担由此造成的甲方全部经济损失，包括直接和间接损失。如果履约保证金不足以弥补乙方所欠款项，则甲方有权按照本合同的约定处理乙方在该房屋内的私有财产和自置设备、物品，处理物品所产生的一切费用均由乙方承担，并保留向乙方追索的权利。
- 14.3 除本合同特别约定外，乙方违反本合同约定的其他应尽义务，经甲方或甲方授权的代理人书面通知其更正后二十日内仍未更正的，甲方有权解除本合同，乙方应按合同解除年度(3个月/6个月)的租金标准向甲方支付违约金。
- 14.4 租赁期限内，乙方单方提前退租的，视为乙方重大违约，在此情形下，乙方应按合同解除年度(3个月/6个月)的租金标准向甲方支付违约金。
- 14.5 在乙方未违约，且无不可抗力或合同约定的前提下，若甲方没有合理事由单方提前解除本合同，则甲方需按合同解除年度(3个月/6个月)的租金标准向乙方支付违约金。

## 第十五条 保险

- 15.1 乙方在租赁期间应保证甲方不用承担乙方因承租该房屋及在该房屋内经营业务而导致甲乙双方或第三者的财产损失或人身伤亡的一切责任、损失、索赔或诉讼等法律责任。乙方应向一家在中国注册的声誉良好的保险公司自费购买保险，包括但不限于装修期内的建安工程险和第三者责任险（不设赔偿次数限额）和租赁期内的财产一切险、安全责任险和公共责任险。如乙方未按照国家的有关法律法规、甲方的要求投保，乙方应承担由此所产生的一切后果，如果造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

- 15.2 乙方应在约定的起租日前将上述条款约定的保单及已付保费的凭证等证明该等保险有效存在的文件提交甲方，如乙方未办理保险，发生损失后由乙方自行承担。

## 第十六条 续租

- 16.1 租赁期满前三个月，乙方可提出续租要求，若甲方拟继续出租该房屋，且乙方在本合同期内无重大违约行为（包括但不限于逾期支付租金、发现安全隐患不整改、不配合安全检查、违反合同约定而拒不整改等情形），则在同等条件下，乙方有权优先获签下一期该房屋租赁合同，但甲方的主管部门不批准续租的除外。
- 16.2 如乙方未在上述期限内向甲方发出要求续租的上述书面通知或与甲方达成一致的，即视为乙方放弃续租，本合同自租期终止日自行终止。甲方有权在合同期满前陆个月在不妨碍乙方正常使用情况下带客户看房，乙方应予配合。
- 16.3 若乙方在本合同租赁期限内经甲方书面同意对该房屋进行加建或加层的，则在下一期租赁合同中，甲方有权按照乙方加建或加层后的实际使用面积计取该房屋租金，具体租金标准由双方根据届时实际情况协商确定。

## 第十七条 不可抗力

- 17.1 由于地震、台风、暴雨、大火、战争、政府强制行为、第三方不可预见性的影响以及其他不能预见，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本合同或不能按本合同约定的条件履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以书面方式通知另一方，并在十五日内提供不可抗力详情及本合同不能履行，或部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。按该不可抗力事件对履行本合同的影响程度，由双方共同协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同。
- 17.2 如遇不可抗力，双方应立即协商，寻求公平的解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果降至最低限度。

## 第十八条 法律适用与争议的解决

- 18.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。
- 18.2 凡因执行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，可选择下列第（2）种方式解决：（1）向北京仲裁委员会申请仲裁；（2）向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

## 第十九条 附则

- 19.1 廉洁从业、反行贿受贿。甲乙双方合作期间，承诺不发生任何非廉洁从业行为，不发生涉及双方任何人员的行贿受贿行为，双方人员的包括但不限于吃、拿、卡、要、行贿、受贿行为均为其本人个人行为，与双方无关，且在发现上述情况后，双方都有义务告知对方并采取措施制止，直至诉诸法律手段。
- 19.2 若本合同的部分条款根据法律规定成为无效或不能执行，则本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性应不受影响，任何一方仍须履行该合同其他条款。
- 19.3 凡有关本合同的通知、请求或其他通讯往来，须以书面形式为准，且必须加盖公章，并采用邮寄或专人送达或传真任一方式传递至本合同首部双方所预留地址。甲方致乙方的通知函件亦可传递至该房屋所在地址。在该通知函件寄出5日后，即视为通知函件已经送达。任何一方预留地址发生变更，应在三日内书面通知另一方，否则按照原预留地址送达文件视为合法有效送达。
- 19.4 对本合同条款的任何修改须双方协商一致，并以书面形式确定。
- 19.5 本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行签订补充合同作为本合同的附件。本合同的附件以及甲方制定的有关该房屋的各项规章制度是本合同不可分割的组成部分。
- 19.6 本合同以中文为准，自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同正本一式柒份，甲方执叁份，乙方执肆份，具有同等法律效力。
- 19.7 本合同生效后，甲方有权以适当方式公示乙方名称、房屋出租用途、出租期限，公示期不少于5个工作日。

## 第二十条 其他约定

## 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：

项目编号/包号：

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 落实政府采购政策需满足的资格要求（如有）

### 2-1 中小企业政策证明文件

说明：

（1）如本项目（包）不专门面向中小企业预留采购份额，供应商无须提供《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；当供应商拟享受中小企业扶持政策时，仍应提供上述证明文件，否则不享受相关中小企业扶持政策。

（2）如本项目（包）专门面向中小企业采购，响应文件中须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》，或提供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。

（3）如本项目（包）预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购，且要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业或要求供应商以联合体形式参加采购活动，响应文件中须提供《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。

#### （4）中小企业声明函填写注意事项

1) 《中小企业声明函》由参加政府采购活动的供应商出具。联合体参与的，《中小企业声明函》可由牵头人出具。

2) 对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“标的名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的具体分包内容。

3) 对于多标的采购项目，供应商应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。

（5）温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，供应商填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划

分标准所属行业详见第二章《供应商须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《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）》及《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。

## 2-1-1 中小企业证明文件

## 中小企业声明函（工程、服务）格式

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元<sup>1</sup>，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

<sup>1</sup>从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

## 残疾人福利性单位声明函格式

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位（**请选择**）：

不属于符合条件的残疾人福利性单位。

属于符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），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）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

## 2-1-2 拟分包情况说明及分包意向协议（本项目不涉及）

说明：

如本项目（包）允许分包，且供应商拟进行分包时：

- （1）响应文件中须提供《拟分包情况说明》，否则**响应无效**；
- （2）当同时符合下列情形时，响应文件还须提供《分包意向协议》，否则**响应无效**：
  - A. 本项目（包）预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购，且要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业的；
  - B. 供应商通过分包方式满足中小企业政策要求的。

## 拟分包情况说明

致：（采购人或采购代理机构）

我单位参加贵单位组织采购的项目编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_项目（填写采购项目名称）中\_\_包（填写包号）的响应。拟签订分包合同的单位情况如下表所示，我单位承诺一旦在该项目成交得采购合同将按下表所列情况进行分包，同时承诺分包承担主体不再次分包。

序号	分包承担主体名称	分包承担主体类型 (选择)	资质等级	拟分包 合同内容	拟分包 合同金额 (人民币元)	占该采购包 合同金额的 比例 (%)
1		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
2		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
...						
合计：						

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：

(1) 当供应商属于本部分说明中第(1)类情形，如未提供《拟分包情况说明》，或提供了《拟分包情况说明》但未填写分包承担主体名称、拟分包合同内容、拟分包合同金额，其**响应无效**；

(2) 当供应商属于本部分说明中第(2)类情形,如未提供《拟分包情况说明》,或提供了《拟分包情况说明》但未填写分包承担主体名称、分包承担主体类型、拟分包合同内容、拟分包合同金额,其**响应无效**;

(3) 如本采购文件《供应商须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件,则供应商须在本表中列明分包承担主体的资质等级,并后附资质证书电子件,否则**响应无效**。

## 分包意向协议

甲方（供应商）：\_\_\_\_\_

乙方（拟分包单位）：\_\_\_\_\_

甲方承诺，一旦在\_\_\_\_\_（采购项目名称）（项目编号/包号为：\_\_\_\_\_）采购项目中获得采购合同，将按照下述约定将合同项下部分内容分包给乙方：

1.分包内容：\_\_\_\_\_。

2.分包金额：\_\_\_\_\_，该金额占该采购包合同金额的比例为\_\_\_\_%。

乙方承诺将在上述情况下与甲方签订分包合同。

本协议自各方盖章之日起生效，如甲方未在该项目（采购包）成交，本协议自动终止。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：

（1）当供应商属于本部分说明中第（2）类情形，必须提供，否则**响应无效**；其他情形无须提供；

（2）供应商须与所有拟分包单位分别签订《分包意向协议》，每单位签订一份，并在响应文件中提交全部协议原件的电子件，否则**响应无效**。

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（如有）

## 3-1 联合协议（如有）

## 联合协议

\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_及\_\_\_\_\_就“\_\_\_\_\_（项目名称）”\_\_\_\_\_包采购项目的响应事宜，经各方充分协商一致，达成如下协议：

- 一、由\_\_\_\_\_牵头，\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_参加，组成联合体共同进行采购项目的响应工作。
- 二、联合体成交后，联合体各方共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
- 三、联合体各方均同意由牵头人代表其他联合体成员单位按单一来源采购文件要求出具《授权委托书》。
- 四、牵头人为项目的总负责单位；组织各参加方进行项目实施工作。
- 五、\_\_\_\_\_负责\_\_\_\_\_，具体工作范围、内容以响应文件及合同为准。
- 六、\_\_\_\_\_负责\_\_\_\_\_，具体工作范围、内容以响应文件及合同为准。
- 七、\_\_\_\_\_负责\_\_\_\_\_（如有），具体工作范围、内容以响应文件及合同为准。
- 八、本项目联合协议合同总额为\_\_\_\_\_元，联合体各成员按照如下比例分摊（按联合体成员分别列明）：
  - （1）\_\_\_\_\_为大型企业中型企业、小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、其他，合同金额为\_\_\_\_\_元；
  - （2）\_\_\_\_\_为大型企业中型企业、小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、其他，合同金额为\_\_\_\_\_元；
  - （...）\_\_\_\_\_为大型企业中型企业、小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、其他，合同金额为\_\_\_\_\_元。
- 九、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。

十、其他约定（如有）：\_\_\_\_\_

本协议自各方盖章后生效，采购合同履行完毕后自动失效。如未成交，本协议自动终止。

联合体牵头人名称：\_\_\_\_\_

联合体成员名称：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

联合体成员名称：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：

1. 如本项目（包）接受供应商以联合体形式参加采购活动，且供应商以联合体形式参与时，须提供《联合协议》，否则**响应无效**。
2. 联合体各方成员须在本协议上共同盖章。

### 3-2 其他特定资格要求

4 保证金凭证/交款单据电子件（本项目不涉及）

## 5 响应书

## 响应书

致：（采购人或采购代理机构）

我方参加你方就\_\_\_\_\_（项目名称，项目编号/包号）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\_\_\_\_\_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

## 6 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）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：（采购人或采购代理机构）

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

## 7 报价一览表

## 报价一览表

项目编号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_

包号	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

## 8 分项报价表

## 分项报价表

项目编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_ 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。

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 9 合同条款偏离表

## 合同条款偏离表

项目编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_

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
<b>对本项目合同条款的偏离情况（应进行选择）：</b> <input type="checkbox"/> <b>无偏离</b> （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。） <input type="checkbox"/> <b>有偏离</b> （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

## 10 采购需求偏离表

## 采购需求偏离表

项目编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_

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

注：

1. 对单一来源采购文件中的所有商务、技术要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。
- 2.“偏离情况”列应据实填写“无偏离”、“正偏离”或“负偏离”。

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 11 采购标的成本说明

格式自拟

## 12 同类项目合同价格

格式自拟

### 13 相关专利、专有技术等情况说明

格式自拟

## 14 本国产品标准证明文件

## 关于符合本国产品标准的声明函

本公司（单位）郑重声明，根据《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）的规定，本公司（单位）提供的以下产品属于本国产品。具体情况如下：

1. （产品名称1）<sup>1</sup>，生产厂为（厂名）<sup>2</sup>，厂址为（生产厂址）。（产品名称1）的中国境内生产的组件成本占比 $\geq$ （规定比例）<sup>3</sup>。（产品名称1）的（关键组件）<sup>4</sup>在中国境内生产。（产品名称1）的（关键工序）<sup>5</sup>在中国境内完成。

2. （产品名称2），生产厂为（厂名），厂址为（生产厂址）。（产品名称2）的中国境内生产的组件成本占比 $\geq$ （规定比例）。（产品名称2）的（关键组件）在中国境内生产。（产品名称2）的（关键工序）在中国境内完成。

.....

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

公司（单位）名称（盖章）：

日期：                    年      月      日

注：1.产品如有型号，请在“产品名称”栏一并填写。

2.生产厂名与厂址应与生产厂营业执照载明的相关信息保持一致。

3.该产品的中国境内生产的组件成本占比相关要求实施前，“规定比例”栏可不填。

4.该产品的关键组件要求实施前，“关键组件”栏可不填。

5.该产品的关键工序要求实施前，“关键工序”栏可不填。

## 15 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”。