

单一来源采购文件

采 购 人：河南大学

项目名称：河南大学华源学生公寓租赁项目

项目编号：豫财单一采购-2023-171



招标代理机构：河南省科教仪器设备招标有限公司

日 期：二〇二三年十二月

目 录

第一章 单一来源采购邀请书.....	3
第二章 单一来源采购须知.....	5
第三章 响应文件的编制、密封和递交.....	8
第四章 合同文本.....	10
第五章 响应文件编制要求.....	13
第六章 项目概况.....	30

第一章 单一来源采购邀请书

一、采购项目名称：河南大学华源学生公寓租赁项目

二、采购项目编号：豫财单一采购-2023-171

三、项目预算金额：3750000.00 元

四、采购需求（包括目标、标准、数量、规格、服务要求、验收标准等）

1、预算金额：3750000.00 元/年

2、租赁期限：2 年。

3、采购内容：河南大学华源学生公寓租赁及采购文件要求的全部内容。

五、拟定单一来源供应商名称及地址

1、供应商名称：开封市华源实业有限公司

2、供应商地址：开封市金耀路河大华源学生公寓 8 号楼

六、供应商资格要求：

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、本项目不接受联合体协商；

7、根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）和豫财购【2016】15号的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝参与政府采购采购活动。【查询渠道：

1. “信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询内容：重大税收违法失信主体、失信被执行人；2. 中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询内容：政府采购严重违法失信行为记录名单；查询时间：本项目协商结束之前】。

七、获取单一来源文件

1. 时间：2023 年 12 月 20 日 08 时 30 分至 2023 年 12 月 26 日 17 时 30 分（北京时间，法定节假日除外。）

2. 地点：邮箱报名

3. 方式：供应商将营业执照、法人代表人授权书（须注明项目名称、项目编号，后附法定代表人及授权委托人身份证）加盖公章扫描发送至河南省科教仪器设备招标有限公司

邮箱（hnkjzb@163.com）即可，邮件名称统一为“公司名称+联系人及联系电话”。报名
联系人：史老师，联系电话：0371-66382199。

4. 售价：0 元

八、响应文件递交截止时间及地址：

1、时间：2023年12月27日9:00(北京时间)

2、地点：河南大学金明校区曾宪梓楼一楼招标采购服务大厅

九、响应文件开启时间及地址：

1. 时间：2023年12月27日9:00(北京时间)。

2. 地址河南大学金明校区曾宪梓楼一楼招标采购服务大厅

十、发布公告的媒介及招标公告期限

本次采购公告在《河南省政府采购网》《河南大学招标与采购信息网》《河南省电子招标投标公共服务平台》《河南省科教仪器设备招标有限公司网》上发布，招标公告期限为五个工作日。

十一、联系方式

1. 采购人：河南大学

地 址：开封市河南大学金明校区曾宪梓一楼

联系人：蒋老师

联系电话：0371-22196418

2. 政府采购监督管理处：河南省财政厅

地址：河南省郑州市金水区经三路 25 号

联系人：河南省财政厅政府采购监督管理处

联系方式：/

3. 采购代理机构：河南省科教仪器设备招标有限公司

地址：郑州市金水区顺河路 11-1 号

联系人：杨宝丰、王灵云

联系方式：0371-66381799、0371-66398656

4. 项目联系人：杨宝丰、王灵云

项目联系方式：0371-66381799、0371-66398656

河南省科教仪器设备招标有限公司

2023 年 12 月 19 日

第二章 单一来源采购须知

一、供应商资格要求：

- ★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、本项目不接受联合体协商；

★7、根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）和豫财购【2016】15号的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝参与政府采购采购活动。

【查询渠道：1. “信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询内容：重大税收违法失信主体、失信被执行人；2. 中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询内容：政府采购严重违法失信行为记录名单；查询时间：本项目协商结束之前】。

二、协商报价

协商报价：指的是向采购人在规定时间内提供服务的协商报价。

三、协商原则

按照“公正、公平”的原则对待供应商。

四、协商小组组成

协商小组成员为3人以上（含3人）单数经济、技术专家和采购人代表组成。其中经济、技术专家不少于三分之二。

五、协商程序及方法

1、响应文件初审：

资格审查：协商小组应当依法对供应商的资格进行审查，以确定供应商是否具备协商资格。资格性审查未通过的供应商响应文件将被拒绝，不得进入协商环节；资格性审查通过的响应文件将交给协商小组进行评审。

符合性审查：协商小组对所有通过资格审查的供应商的响应文件进行初步评审，并根据单一来源采购文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应单一来源采购文件要求的供应商进行协商。未实质性响应单一来源采购文件的响应文件按无效处理，协商小组应当告知有关供应商。

1.1、在协商采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

1.1.1 出现影响采购公正的违法、违规行为的。

1.1.2 因重大变故，采购任务取消的。

1.2、在协商过程中，出现下列情况之一的，按照无效协商处理：

1.2.1 未协商承诺函的。

1.2.2 协商有效期不足的。

1.2.3 供应商最后报价高于项目预算的。

1.2.4 响应文件附有采购人不能接受的条件。

1.2.5 经协商后供应商所提供的服务仍然不能满足单一来源采购文件要求的。

1.2.6 不符合法律、法规和单一来源采购文件中规定的其他实质性要求的。

2、协商

2.1 在协商过程中，协商小组可以根据单一来源采购文件的规定和协商情况，实质性变动采购需求中的服务要求以及合同草案条款，但不得变动单一来源采购文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对单一来源采购文件作出的实质性变动是单一来源采购文件的有效组成部分，协商小组应当及时以书面形式通知参加协商的供应商。

供应商应当按照单一来源采购文件的变动情况和协商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

2.2 协商小组所有成员集中与符合采购需求的单一供应商进行协商。最后一轮协商结束后，协商小组将要求实质性响应的供应商在规定时间内提交第二次报价（最后报价），最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，参加协商的供应商应当对协商的承诺和最后报价以书面形式确认，并由法定代表人或其授权人签署。

3、协商小组根据符合采购需求，且最终报价采购人能够接受的原则推荐成交供应商。

六、成交

采购人最终确定成交供应商。成交供应商接到成交通知后，在规定的时间内与采购人签订合同，逾期不签，视为自动放弃。

★七、协商有效期

协商有效期：自响应文件提交截止之日起 60 天；在特殊情况下，采购人可与供应商协商延长响应文件的有效期。

★八、租赁期限：2年。

九、代理服务费：本项目不收取代理服务费。

十、协商承诺函及履约保证金

★1、协商承诺函

根据河南省财政厅《关于优化政府采购营商环境有关问题的通知》（豫财购[2019]4号）规定，本项目不再向供应商收取投标保证金。供应商须提供“投标承诺函”格式附后。

2、履约保证金

本项目不收取履约保证金

十一、单一来源采购文件要求中加★部分属于必须满足项，否则视为不实质性响应单一来源采购文件要求，作无效响应文件处理。

温馨提示： 供应商开具发票需填写下表并加盖公章

开票资料

单位名称（加盖公章）		
纳税人识别号		
地址、电话		
开户行及账户		
开票金额：		经办人及电话：
备注（填写项目编号）		

第三章 响应文件的编制、递交

一、响应文件的编制

响应文件应包含但不限于以下文件：

★1.1 资格证明文件：

- 1、法人或者其他组织的营业执照。
- 2、财务状况报告（经审计的 2022 年度财务审计报告或银行出具的资信证明或财务报表）。
- 3、依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（2023 年 1 月 1 日以来至少提供任意 1 个月的纳税和社保证明材料）。
- 4、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料。
- 5、参加政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。
- 6、信用查询截图。

1.2 其他证明文件：

★1、供应商代表身份证明

★2、提供协商承诺函

- 3、报价函
- 4、报价一览表
- 5、分项报价一览表
- 6、协商承诺函
- 7、供应商诚信承诺书
- 8、反商业贿赂承诺书
- 9、其他材料。

二、响应文件的递交

2.1 纸质响应文件的密封和标记：供应商应将响应文件正本和所有副本分别密封装在单独的信袋中，并在信袋上标明“正本”或“副本”字样，并标明“供应商名称、采购编号、纸质响应文件”字样。封套的封口处加贴封条，并在封套的封口处加盖供应商单位章。

2.2 响应文件份数要求：正本一份、副本两份，与正本内容完全一致的 PDF 电子版一份。

2.3 电子响应文件的密封和标记：供应商应将电子响应文件 U 盘密封装在单独的信袋

中，并在信袋上标明“供应商名称、采购编号、电子响应文件”字样。封套的封口处加贴封条，并在封套的封口处加盖供应商单位章。

2.4 未按要求密封和标记的响应文件，采购人及代理机构不予受理。

第四章 合同文本

河南大学华源学生公寓租赁项目协议

甲方：河南大学

乙方：开封市华源实业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规之规定，经甲、乙双方充分协商，就华源学生公寓租赁事宜，达成如下协议。

一、位置及用途

1、乙方将位于河南大学金明校区东南侧的华源学生公寓住宿费、配套用房和门卫房整体出租给甲方，租赁期间由甲方自行使用和对人员进行管理。

2、华源学生公寓整体包括：共7栋宿舍楼，配套用房一栋（建筑面积4572.32平方米），门卫房（建筑面积20平方米），学生宿舍1183间，均为4人间，有阳台、公共卫生间和空调。

二、租赁期限

自2023年9月1日，至2025年8月31日止，租赁期限为2年，租赁期限届满在同等条件下，甲方对该租赁物有优先续租的权利。

三、费用支付

1、甲乙双方共同协商确定，甲方向乙方支付的费用标准为：

(1) 学生房间1183间，学生房间为4人间，学生住宿费标准暂定为每人每学年1000元；按总床位数的_____%计算住宿收益，将该住宿收益的_____%作为费用支付给乙方。

(2) 甲方按照建筑面积每月每平方米_____元支付乙方配套用房和门卫房的租赁费（每年按10个月计算，建筑面积为4592.32平方米）。

(3) 以上总费用不超_____(成交价)，以实际结算金额为准。若国家政策调整，物价变动，学生住宿费标准及学生配套用房的租赁费标准由双方商定，按调整后的标准结算。

2、甲方租赁使用华源公寓期间所产生的水、电等费用由甲方承担。

3、甲方原则上于每年____月____日前将本条第1款约定的当年费用一次性支付给乙方。

乙方名称：

开户银行：

账户：

八、争议解决

本合同履行过程中产生争议，双方应先行协商处理解决。协商不成，可向甲方所在地人民法院进行诉讼。

九、生效及其它

1、本协议未尽事宜，双方可另行订立补充协议约定，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

2、本协议一式八份，甲、乙双方各执四份，自双方签字盖章后生效。

甲方：

乙方：

甲方代表：

乙方代表：

年 月 日

年 月 日

第五章 响应文件编制要求
单一来源响应文件封面参考格式

正本/副本

单一来源响应文件

采购人：_____

项目名称：_____

项目编号：_____

供应商（公章）：_____

_____年_____月_____日

目 录

1. 报价函.....	页码
1.1 报价一览表.....	页码
1.2 分项报价一览表.....	页码
2. 供应商代表身份证明.....	页码
3. 资格证明文件.....	页码
3.1 营业执照.....	页码
3.2 财务状况报告.....	页码
3.3 依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料.....	页码
3.4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料.....	页码
3.5 参加政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明....	页码
3.6 信用查询截图.....	页码
4. 协商承诺函.....	页码
5. 供应商诚信承诺书.....	页码
6. 反商业贿赂承诺书.....	页码
7. 其他材料.....	页码

1. 报价函

项目名称：河南大学华源学生公寓租赁项目

项目编号：豫财单一采购-2023-171

致：河南大学、河南省科教仪器设备招标有限公司

我们收到单一来源采购文件，经详细研究，我们决定参加该项目的协商活动，我们郑重声明以下诸点并负法律责任。

(1) 我方愿按照单一来源采购文件中的条款和要求参与本次协商报价，协商报价（元/年）（大写：_____元/年，小写：_____元/年），租赁期限：2年。

(2) 如果我们的响应文件被接受，我们将履行单一来源采购文件中规定的各项要求，保证按单一来源采购文件的规定在合同签订后按照合同约定地提供服务。

(3) 我们同意按单一来源采购文件中的规定，本响应文件的协商有效期为自响应文件提交截止之日起 60 天。

(4) 我们愿提供单一来源采购文件中要求的所有文件资料。并保证在响应文件中提交的资料和数据是真实的。

(5) 若我方成交，我们保证按单一来源采购文件规定向采购招标代理机构交纳代理服务费。

(6) 我们承认最低报价是成交的重要选择，但不是唯一依据。

(7) 我们已经详细审阅和理解了本单一来源采购文件，包括修改、补充的文件(如果有的话)和有关附件，我方同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

(8) 我们愿按《中华人民共和国民法典》履行自己的全部责任。

(9) 与本协商有关的正式通讯地址：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

单位名称（公章）：_____（公章）

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：_____

_____年_____月_____日

1.1. 报价一览表

供应商名称	
项目名称	河南大学华源学生公寓租赁项目
项目编号	豫财单一采购-2023-171
协商报价（元/年）	大写：_____元/年 小写：_____元/年
租赁期限	2年
协商有效期	60天
其他声明	

说明：

- 1、本表总报价应与报价函中的总报价一致。
- 2、大小写不一致的以大写为准。

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：_____

单位名称（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

1.2 分项报价一览表

项目名称：河南大学华源学生公寓租赁项目

项目编号：豫财单一采购-2023-171

序号	名称	数量（间）	规格	住宿费标准 （暂按：元/人 /学年）	按总床位数计 算住宿收益（%）	住宿收益支付 给乙方（%）	小计
1	学生公寓房	1183	4 人/间	1000			
序号	名称	面积（平方 米）	每学年的月数 （月/学年）	租赁费（元/ m ² /月）	/	/	小计
2	配套用房	4572.32	10		/	/	
3	门卫房	20	10		/	/	
报价合计（1+2+3）		大写：_____元/年 小写：_____元/年					

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：_____

单位名称（公章）：_____

日期：2023年____月____日

2. 供应商代表身份证明

如果供应商代表是法定代表人则提供“2.1 法定代表人身份证明”；如果供应商代表不是法定代表人则提供“2.2 法定代表人授权书”。

2.1 法定代表人身份证明

声明：注册于（注册地址名称）的（供应商全名）的在下面签字的（法定代表人姓名）代表本公司，就（项目编号）（项目名称）的协商及合同执行，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本声明于____年__月__日签字生效。

此处附：法定代表人身份证复印件

法定代表人（签字或盖章）：_____

单位名称（公章）：_____

地址：_____

法定代表人身份证（国徽面）	法定代表人身份证（人像面）
---------------	---------------

2.2 法定代表人授权书

本授权书声明：注册于（注册地址名称）的（供应商全名）的在下面签字的（法定代表人姓名）代表本公司授权（单位名称）的在下面签字的（被授权人的姓名）为本公司的合法代理人，就（项目编号）（项目名称）的协商及合同执行，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于____年__月__日签字生效，特此声明。

此处附：法定代表人身份证复印件

被授权人身份证复印件

法定代表人（签字或盖章）：_____

被授权人（签字或盖章）：_____

单位名称（公章）：_____

地址：_____

法定代表人身份证（国徽面）	法定代表人身份证（人像面）
被授权人身份证（国徽面）	被授权人身份证（人像面）

3. 资格证明文件

3.1 营业执照

法人或者其他组织的营业执照等证明文件，如果供应商为自然人须提供自然人的身份证明。

3.2 财务状况报告

(经审计的 2022 年度财务审计报告或银行出具的资信证明或财务报表)

3.3 依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料

提供企业 2023 年 1 月 1 日以来任意 1 个月的纳税和社保证明资料。

3.4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

提供具备履行合同所必需的设备的发票复印件和专业技术人员的相关证件复印件，或履行过类似项目的证明材料复印件，或提供具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书（详见参考格式）。

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书（格式供参考）

致：（采购人、代理机构名称）

我公司仔细阅读了磋商文件的内容，在完全理解本项目招标的技术要求、商务条款及项目其他内容后，决定参与该项目的协商活动。并承诺，我公司具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。如我方中标，我公司将提供足够的设备和专业技术能力保证本合同正常履行。

本公司对上述承诺的真实性负责，若有不实，我公司愿承担相应的责任。

单位名称（公章）：_____

日期：____年__月__日

3.5 参加政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

致：（采购人、代理机构）

我公司在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，若有，我公司承担一切法律责任。特此声明。

单位名称（公章）： _____

日期： _____年____月____日

3.6 信用查询截图

1. 信用中国（www.creditchina.gov.cn）：重大税收违法失信主体、失信被执行人查询截图；
2. 中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）：政府采购严重违法失信行为记录名单查询截图。

4. 协商承诺函

致：河南省科教仪器设备招标有限公司

根据河南省财政厅关于优化政府采购营商环境有关问题的通知(豫财购[2019]4号)，自2019年8月1日起，在全省政府采购货物和服务招标投标活动中，不再向供应商收取投标保证金，非招标采购方式采购货物、工程和服务的，也不再向供应商收取投标保证金，供应商以协商承诺函的形式替代保证金。因此，在本次协商过程中，我公司郑重承诺：

1、我公司提供的所有文件材料，均是真实的，不提供虚假材料，不用不正当的手段骗取中标。

2、在规定的开标时间后，在协商有效期内我公司保证不撤回协商。

3、如果我公司中标，我公司承诺在中标通知书发出之日起7天内向河南省科教仪器设备招标有限公司交纳足额的中标服务费。若没有按时足额缴纳中标服务费，每逾期一日，我方按照中标服务费的千分之一支付违约金；同时，承担河南省科教仪器设备招标有限公司因追索中标服务费而支付的诉讼费、律师代理费、差旅费等一切费用。

4、如果我公司成交，我公司将严格按照采购文件和响应文件的要求，在规定时间内签订合同并履行合同，在签订合同时不向采购人提出附加条件。

如果违反上述承诺，除行政机关依法追究法律责任外，在3年内我公司自愿放弃参加河南省科教仪器设备招标有限公司组织的政府采购活动。

单位名称（公章）：_____

日期：_____

5. 供应商诚信承诺书

致：河南省科教仪器设备招标有限公司

我公司郑重声明：

1、我公司保证在本次协商过程中，完全按照本单一来源采购文件要求，在协商中提供的产品均应为完整全新的，功能符合要求，货物符合国家有关标准，保证均为正版，并承诺保证采购人在使用我方销售的产品时不承担涉及任何专利权、商标权、著作权或其他知识产权的法律责任，否则，由此引起的全部法律责任由我公司承担。

2、我公司在本次协商过程中，提供的所有文件材料，均是真实的。一旦发现有虚假材料，我公司承诺，3年之内不再参与河南省科教仪器设备招标有限公司组织的一切采购活动。

3、在本次协商中如果我公司成交，我公司将严格按照单一来源采购文件和响应文件的要求签订合同并履行合同。一旦出现未按要求履行合同（如不按时签订合同、更换产品、推迟供货、售后服务不到位等非不可抗力因素而给采购人造成损失），我公司承诺，3年之内不再参与河南省科教仪器设备招标有限公司组织的一切采购活动。

注：该项内容不得涂改，否则其协商有可能被拒绝。

单位名称（公章）： _____

日期： _____

6. 反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在本次协商活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次协商活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与协商的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

单位名称（公章）： _____

_____年__月__日

7. 其他材料

- 1) 采购标的成本分析
- 2) 同类项目合同价格
- 3) 相关专利、专有技术等情况说明（如有）

第六章 项目概况

华源学生公寓园区位于河南大学金明校区东南，紧邻校区，属于社会化学生公寓，由开封市华源实业有限公司投资兴建。该公寓园区建成于 2003 年，是全国后勤社会化改革时期建设的学生公寓。河南大学已整体租赁 19 年，第一个合同期 8 年，第二个合同期 8 年，第三个合同期 4 年，于 2023 年 8 月 31 日到期。华源学生公寓园区共 7 栋宿舍楼，配套用房一栋（建筑面积 4572.32 平方米），门卫房（建筑面积 20 平方米）。学生宿舍 1183 间，均为 4 人间，有阳台、公共卫生间和空调，可入住学生近 5000 人，目前，华源学生公寓还有 2850 名学生在住，按计划，2150 名新生也必须安排华源公寓。由于河南大学校内学生公寓资源不足，河南大学周边也没有适合同时入住 5000 名学生的房产资源，华源学生公寓是河南大学唯一选择。

乙方将位于河南大学金明校区东南侧的华源学生公寓住宿费、配套用房和门卫房整体出租给甲方，租赁期间由甲方自行使用和对人员进行管理。

华源学生公寓整体包括：共 7 栋宿舍楼，配套用房一栋（建筑面积 4572.32 平方米），门卫房（建筑面积 20 平方米）。学生宿舍 1183 间，均为 4 人间，有阳台、公共卫生间和空调。

本项目租赁期限为 2 年。