



2024~2027 年复旦大学研究生宿舍用房
整体租赁

单一来源协商文件

项目编号：FW2024073001

采购人：复旦大学

采购代理机构：国信招标集团股份有限公司

2024 年 8 月

目录

单一来源协商文件.....	1
附件1：各种格式.....	8
一、单一来源响应函.....	8
二、报价表.....	9
三、商务文件.....	11
四、技术文件.....	21
五、其他资料.....	24
附件2：采购需求.....	25
附件3：合同格式.....	27

单一来源协商文件

日期：2024年8月15日

复旦大学（以下简称“采购人”）和国信招标集团股份有限公司（以下简称“采购代理机构”）兹邀请贵方就以下项目和协商要求提交响应文件并参与协商会议，详情如下：

序号	内容
1	<p>项目名称：2024~2027年复旦大学研究生宿舍用房整体租赁</p> <p>项目编号：FW2024073001</p> <p>采购内容名称：拟通过单一来源采购方式整体租赁专硕研究生校外集中住宿点。</p>
2	<p>采购人名称：复旦大学</p> <p>地址：中国上海邯郸路220号</p> <p>邮编：200433</p> <p>联系人：陈老师</p> <p>电话：021-65645621</p>
3	<p>采购代理机构名称：国信招标集团股份有限公司</p> <p>地址：上海市虹口区四川北路859号中信广场6楼605A</p> <p>邮编：200000</p> <p>联系人：褚利、孙烨</p> <p>电话：021-66271169、15901825520、18916999515</p> <p>邮箱：1989999515@qq.com</p>
4	<p>响应文件的构成：</p> <p>响应文件应包括但不限于以下内容：</p> <p>（一）单一来源响应函（格式见附件1）</p> <p>（二）报价表（格式见附件1）</p> <p>（三）★商务文件（格式见附件1）：</p> <p>根据《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，供应商应按《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条第一款的要求在响应文件中提供证明文件及其他商务文件。未按要求提供下列商务文件的响应文件将作无效处理。</p> <ol style="list-style-type: none">1) 营业执照2) 响应保证金递交凭证3) 法定代表人授权书4) 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料或声明函5) 信用查询记录的相关材料（供应商若未提供信用查询记录的相关材料的，单一来源协商专家组将以从财政部指定的“信用中国”网站（www.credit china.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）官方渠道查得的信息为准判定供应商的信用记录，信用记录符合要求的供应商将视为满足本条要求）

序号	内容
	<p>6) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明</p> <p>7) 无重大违法记录声明函（格式见附件1）</p> <p>8) 中小企业声明函（格式见附件1）</p> <p>(四) 技术文件：</p> <p>1) 服务方案、服务验收等说明（格式自拟）</p> <p>2) 采购需求响应偏离表（未说明负偏离的视为响应）（格式见《四、技术文件》）</p> <p>3) 业绩情况、人员安排等说明（格式自拟）</p> <p>(五) 其他资料</p>
5	<p>响应保证金： 供应商应提交一笔响应保证金作为其响应文件的一部分，响应保证金的金额为人民币叁仟元（CNY 3,000.00）；其有效期与响应文件有效期保持一致；其收退规定见第15条。</p>
6	<p>响应文件的递交： 供应商应在响应文件的递交截止时间之前按复旦大学采购与招标管理系统（以下简称电子采购平台，网址为：https://cz.fudan.edu.cn）的操作步骤对其响应文件进行加密后递交（上传）至电子采购平台。系统将在响应文件的递交截止时间到达后自行关闭上传通道，故请务必在规定时间之前上传提交。</p>
7	<p>响应文件的递交截止时间： 2024年8月19日9:30时</p> <p>协商时间： 2024年8月19日10:00时</p> <p>协商地点： 上海市邯郸路220号逸夫科技楼3楼302B会议室</p> <p>供应商应在上述规定的时间和地点委派供应商授权代表参加协商会议。</p>
8	<p>协商程序：</p> <p>由单一来源协商专家组负责主持协商，整个协商程序如下：</p> <p>（一）单一来源协商专家组对参加协商的供应商进行确认。</p> <p>（二）单一来源协商专家组对供应商提交的响应文件进行初步评审。</p> <p>1. 资格审查</p> <p>1.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定：</p> <p>（1）具有独立承担民事责任的能力：法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；</p> <p>（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；</p> <p>（3）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；</p> <p>（4）参加政府采购活动前三年，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。</p> <p>1.2 近三年未被国家财政部指定的“信用中国”网站（www.credit.china.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）官方渠道列入失信被执行人，重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单。</p>

序号	内容
	<p>1.3 法人的分支机构以自己的名义参与响应时，应提供由法人出具的对本采购活动承担全部直接责任的承诺。</p> <p>1.4 本项目非专门面向中小微企业采购的项目。</p> <p>1.5 本项目不接受联合体响应。</p> <p>以上材料有如有缺失，单一来源协商专家组应要求供应商在规定时间内补充完善相关资料。供应商在规定时间内补充完善资料合格的，通过资格审查。</p> <p>2. 符合性审查</p> <p>若供应商响应文件存在下列情形应按照采购人或评审小组意见补充响应材料：</p> <p>2.1 对实质性需求响应表述不清或未响应的；</p> <p>2.2 应盖公章而未盖公章或盖非公司公章的、单一来源响应函及法定代表人授权书等填写不完整的；</p> <p>2.3 响应保证金未按单一来源协商文件要求递交的；</p> <p>2.4 响应报价超过本项目最高限价的；</p> <p>2.5 未响应法律、法规和本单一来源文件规定的其他实质性要求的。</p> <p>供应商在规定时间内补充完善资料合格的，通过符合性审查。</p> <p>3. 资格审查和符合性审查出现下列情形的，则否决供应商响应资格，单一来源采购失败：</p> <p>3.1 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。</p> <p>3.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的。</p> <p>3.3 最终报价超过采购预算（最高限价）的。</p> <p>（三）单一来源协商专家组所有成员与供应商进行协商。</p> <p>（四）单一来源协商专家组要求参加协商的供应商在规定的截止时间前提交最终报价。</p>
9	<p>最高限价（人民币）：1800 万元/年，5400 万元（三年）。</p> <p>当供应商报价超过相应的最高限价时，将对其响应文件直接作无效处理。</p>
10	<p>采购需求：见附件2</p>
11	<p>合同格式：见附件3</p>
12	<p>代理服务费：本项目的代理服务费由成交人支付，支付金额为人民币叁仟元（CNY3,000.00）。支付时间为收到成交通知书后十四（14）天内。如果成交人未按上述规定向采购代理机构支付代理服务费，采购代理机构有权不退还其响应保证金。</p>
13	<p>本项目非专门面向中小微型企业采购</p>
14	<p>本项目采用电子采购方式，并在电子采购平台（复旦大学采购与招标管理系统，网址为：https://cz.fudan.edu.cn/）操作，进入平台后，供应商可在系统通知</p>

序号	内容
	<p>栏目下载供应商投标操作手册。电子采购平台技术咨询电话：400-808-5975 转2。</p>
15	<p>响应保证金收退规定：</p> <p>(一) 接收响应保证金的银行账户信息</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 开户银行：招商银行上海南西支行 2) 户名：国信招标集团股份有限公司上海第一分公司 3) 账号：121953559610002 <p>(二) 提交响应保证金的地点和时间</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地点：上海市虹口区四川北路 859 号中信广场 6 楼 605A 2) 时间：每个法定工作日的正常工作时间（北京时间 9:00 时～11:30 时和 13:00 时～16:30 时） <p>(三) 响应保证金的提交</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 供应商可以采用网上支付、贷记凭证、电汇、银行本票、银行汇票、支票、保函等形式提交响应保证金。为提高效率，鼓励供应商用网上支付、贷记凭证或电汇方式提交响应保证金。 2) 依法必须进行采购项目境内供应商用现金（含网上支付、贷记凭证、电汇、银行本票、银行汇票）或支票形式提交的响应保证金，均须从其基本存款账户转出。 3) 供应商不得以现钞方式提交响应保证金，也不得用经过背书转让的支票、银行本票或银行汇票提交响应保证金。 4) 供应商应当按照下列方式办理响应保证金的提交手续： <ol style="list-style-type: none"> 4.1) 当采用网上支付、贷记凭证或电汇方式提交响应保证金时，应在协商文件规定的协商时间之前，将相应款项直接付至接收响应保证金的银行账户（以实际到账时间为准，宜适当提前办理）；在汇款附言中请注明：“保证金：项目编号”（示例：“保证金：FW2024073001”）。 4.2) 当采用银行本票或银行汇票方式提交响应保证金时，应在协商文件规定的协商时间之前，委派代表携带银行本票或银行汇票，到提交响应保证金的地点办理响应保证金提交手续；在办理过程中，供应商代表须向采购代理机构的经办人明确申明项目编号等信息。 4.3) 当采用支票方式提交响应保证金时，应在协商文件规定的协商时间的3个工作日之前，委派代表携带支票，到提交响应保证金的地点办理响应保证金提交手续；在办理过程中，供应商代表须向采购代理机构的经办人明确申明项目编号等信息；供应商应保证提交的支票不是空头支票和不被银行退票，否则，在评审时将被视为未按规定提交响应保证金处理。 4.4) 当供应商选投一个采购项目的多个包件或标段且合并提交响应保证金时，必须在响应文件中用表格或其他方式清晰注明每个包件或标段的响应保证金金额。

序号	内容
	<p>如供应商未在响应文件中注明其所响应各包件或标段的响应保证金金额，且合计的响应保证金金额又不足时，协商专家组将按其所投全部包件或标段的响应保证金均不符合要求来处理。</p> <p>(四) 响应保证金的退还</p> <p>1) 在具备向成交人发出成交通知书的条件之后，采购人和(或)采购代理机构将向成交人发出“成交通知书”，除发生采购人和(或)采购代理机构有权不退还响应保证金的情况之外，在成交人与采购人签订成交合同且采购代理机构收到成交人提供的合同扫描件之日起的5日内，其提交的响应保证金将自动按原路退还，请注意查收退款。如果在规定时间内未收到退款，请及时与项目负责人联系。</p> <p>2) 对采用网上支付、贷记凭证、电汇、银行本票、银行汇票或支票方式提交的响应保证金，在退还的同时还将按中国人民银行公布的人民币活期存款利率向供应商支付响应保证金的利息。</p> <p>3) 对采用银行保函形式提交的响应保证金，将只根据供应商的要求退还保函正本，不支付响应保证金的利息。</p> <p>(五) 其他</p> <p>对于因不可抗力等原因导致响应保证金未及时到账等情况，采购人和采购代理机构不承担任何责任。</p>
16	<p>本次采购执行政府强制或优先采购节能和环境标志产品、促进中小微型企业、促进残疾人就业、支持监狱和戒毒企业、扶持不发达地区和少数民族地区、支持科学进步以及限制采购进口产品等相关政策。</p>
17	<p>响应文件有效期：自响应截止之日起 90 日历日。</p>

附件1：各种格式

一、单一来源响应函

复旦大学：

根据贵方 _____（项目名称、项目编号）的单一来源协商文件，
（姓名和职务）被正式授权代表供应商 _____（供应商、地址），向贵方提
交单一来源响应文件。

- 1、我方按单一来源协商文件的规定提交的响应报价。
- 2、我方已详细阅读了本项目单一来源协商文件，愿意接受单一来源协商文件的各项要求。
- 3、我方提供单一来源文件要求的全部资料，并保证其真实性、合法性。
- 4、若成交，我方将按单一来源文件规定履行合同责任和义务。
- 5、单一来源响应函有效期自响应截止之日起 90 日历日。
- 6、我方与本单一来源有关的一切正式函件请寄：

地址： _____ 邮编： _____

电话： _____ 传真： _____

单一来源响应供应商名称（加盖公章）： _____

授权代表签字： _____

日期： _____年____月____日

二、报价表

项目名称	供应商	承租期限（月）	单价（元/年）	总价（元/三年）	备注

- 注：1、响应报价按项目总价进行报价。
2、供应商应自拟分项报价表。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：_____

分项报价表

序号	项目	单价	数量	小计（一年）	小计（三年）	备注
1	房屋租金	_____元 (天·平方米)	17776.61 平方米	_____元/年	_____元/三年	
2	专用装修及家摊销	_____元 (天·平方米)	17776.61 平方米	_____元/年	_____元/三年	
3	物业服务费（保安、保洁、保修）	_____元 (月·平方米)	17776.61 平方米	_____元/年	_____元/三年	
4	通勤班车			_____元/年	_____元/三年	按需开设，满足学生往返本部及江湾所需，可动态调整
5	管理服务人员	_____元 (月·人)	不少于 6 人	_____元/年	_____元/三年	含社保
6	专用软件使用费			_____元/年	_____元/三年	
	合计			_____元/年	_____元/三年	

供应商名称（加盖公章）： _____

日期： _____

三、商务文件

3-1 营业执照

(复印件加盖供应商公章)

3-2 响应保证金递交凭证

(提供递交凭证复印件加盖供应商公章，如：汇款凭证、银行汇票等)

3-3 法定代表人授权书

(若供应商为非法人企业，应参照此格式，由营业执照上的单位负责人签署此授权书)

本授权书声明:注册于_____的_____ (单位)的在下面签字的_____ (法定代表人姓名、职务)代表本公司授权_____ (单位)的在下面签字的_____ (被授权人的姓名、职务)为本公司的合法代理人，就_____项目作为供应商授权代表递交响应文件、澄清答复、谈判、签约、执行、完成和保修，并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，有效期为_____天。

特此声明。

附：被授权人身份证正反面复印件。

法定代表人签字或盖章：_____

被授权人（供应商授权代表）签字：_____

供应商公章：_____

3-4 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料

致：_____（采购人名称）

我方_____（供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二
条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

- （1）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （2）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称：_____

供应商公章：_____

日期：____年____月____日

3-5 信用查询记录的相关材料

(复印件加盖供应商公章)

近 三 年 未 被 “ 信 用 中 国 ” 网 站 (www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) 等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单的网页截图:

3-6 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明

致：_____（采购人名称）

我们_____（供应商名称）是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司，主要营业地点设在_____（供应商地址）。我司具备履行本项目合同所必需的设备和专业技术能力。

特此证明。

供应商名称：_____

供应商公章：_____

日期：_____年_____月_____日

3-7 无重大违法记录声明函

致：_____（采购人名称）

我们_____（供应商名称）是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司，主要营业地点设在_____（供应商地址）。我司在参加本次采购活动前三年内，我方没有因违法经营而受到下列处罚：

（1）刑事处罚；

（2）被责令停产停业、吊销许可证或执照；

（3）被处以较大数额罚款等行政处罚（注：较大数额罚款的标准见《财政部关于〈中华人民共和国政府采购法实施条例〉第十九条第一款“较大数额罚款”具体适用问题的意见》（财库〔2022〕3号）的规定）。

特此声明。

供应商名称：_____

供应商公章：_____

日期：_____年_____月_____日

3-8 中小企业声明函

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(协商文件中明确的所属行业);承建(承接)企业为(企业名称),从业人员(包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数)____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)。

2、(标的名称),属于(协商文件中明确的所属行业);承建(承接)企业为(企业名称),从业人员(包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数)____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,不存在直接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。注: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。

供应商授权代表姓名、职务(印刷体) _____

供应商名称: _____

(公章): _____

(法人章): _____

授权代表签字: _____

日期: _____年____月____日

附：政府采购政策功能

1、残疾人福利性单位

根据财政部、民政部、中国残疾人联合会印发《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）精神，本次采购执行以下规则：

一、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：

（一）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）；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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）。

二、本项目非专门面向残疾人福利性单位采购。

三、对于非专门面向残疾人福利性单位的项目，符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。供应商提供《残疾人福利性单位声明函》且符合文件规定的残疾人福利性单位，对残疾人福利性单位产品的价格给予 6% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。

残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

四、中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，随中标、成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

2、小微企业

根据《财政部、工业和信息化部关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46号），本次采购执行以下规则：

（一）本项目非专门面向中小企业或小型、微型企业采购。

（二）对于非专门面向中小企业的项目，参加采购活动的中小企业可以提供本办法规定的《中小企业声明函》。供应商提供《中小企业声明函》且符合文件规定属于中型、小型、微型企业，对小型和微型企业制造的货物或提供的服务，项目的价格给予 10% 的扣除（工程项

目为 3%)，用扣除后的价格参与评审。

(三) 中小企业依据本办法规定的政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或转包给大型企业。

(四) 鼓励大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加非专门面向中小企业的政府采购活动。联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，可给予联合体 2%的价格扣除。组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

若联合体存在大中型企业，联合协议应明确陈述组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间是否存在投资关系。

(五) 联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。联合体各方均应提供《中小企业声明函》及招标文件规定的其他资格性资料。

(六) 中小企业依据本办法规定的政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或转包给大型企业。

3、节能产品、强制性产品

财政部、发改委《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，《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》财库〔2019〕18号，《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》财库〔2019〕19号以及市场监管总局《关于优化强制性产品认证目录的公告》国家市场监督管理总局公告 2020 年第 18 号：

(一)、节能产品：投标产品若为《节能产品政府采购品目清单》中的产品，应当在投标文件中提供国家认可的认证机构出具的节能产品认证证书的扫描件。

(二)、环境标志产品：投标产品若为《环境标志产品政府采购品目清单》中的产品，应当在投标文件中提供国家认可的认证机构出具的环境标志产品认证证书的扫描件。

(三)、强制性产品：投标产品列入《节能产品政府采购品目清单》目录以及强制性产品认证目录的，应当在投标文件中提供国家认可的认证机构出具的强制性产品认证证书的扫描件。

四、技术文件

4-1 服务方案、服务验收等说明

4-2 采购需求响应偏离表

序号	条款序号	采购需求内容	响应内容	偏离说明
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
...				

供应商名称：_____

供应商公章：_____

日期：_____年____月____日

注：若响应供应商对采购需求内容无偏离，则可在本表中注明“所有条款无偏离”。未注明偏离的，视为完全响应。

4-3 业绩情况、人员安排等说明

五、其他资料

采购需求

1. 项目概况

随着研究生招生规模的不断扩大，研究生住宿资源不足的问题日益凸显。从2019级起，全日制专业学位硕士研究生不再安排校内住宿。为推进研究生公寓社会化改革，进一步完善全日制专业硕士校外社会化住宿方案，根据学校学生宿舍床位需求的预测，结合工作实际，拟继续采用整体租赁的方式，通过单一来源采购方式整体租赁专硕研究生校外集中住宿点。

2. 房屋要求

2.1 项目选址：应距离复旦大学邯郸校区或江湾校区7公里范围内；

2.2 床位数：不低于1300张床位，单间床位数应不超过4张；

2.3 单间面积不小于25平方米。

房间配备标准

(1) 卫生间：LED照明灯、换气扇、地漏、台盆、镜子、毛巾支架、座便器、淋浴房、座便器隔断、单把混合龙头、置物架、脸盆架、双开关、五孔插座。

(2) 卧室：钢木结构上下铺床、衣柜、电脑书桌、钢木椅子、床头柜、不锈钢晾衣架、窗户隐形纱窗、窗帘、LED照明及筒灯、五孔插座、照明开关、消防喷淋嘴、消防烟感、网络接口、空调及控制器、配电箱、智能门锁。

2.4 楼宇内配置洗衣房、会议室、公共活动室、自习室、健身房、文印室、晾晒区等公共设施，社区提供快递、食堂等服务设施；

2.5 配套开通教学通勤班车，入住学生可凭校园一卡通免费乘坐至邯郸、江湾校区的往返班车。

2.6 供应商所提供的租赁房产应提供有效的产权关系证明。

3. 服务人员配置要求

学生宿舍应保证每天配置管理人员、前台人员、保洁人员和保安人员，至少不少于6人。

4. 服务质量要求

学生宿舍需严格按照学校相关要求进行管理，入住人员均应在学校审批同意后办理入住；管理人员需保持24小时联系畅通，前台和保安人员需24小时保持在岗状态；须做好安保措施，谨防非本宿舍居住人员进入；保洁员应做好包括宿舍走廊、电梯、洗衣房、开关房

等公共部位的保洁工作，做好干湿垃圾分类，每日定时清扫；保安需对宿舍楼外围的机动车及非机动车进行有序管理，保证大楼主入口的安全及人员正常通行。如有学生自费消费项目，需与学校沟通确认后，方可公示施行。

5. 其他相关说明

租赁方应获得正常经营所必须的行政主管部门登记、备案、行政许可（包括但不限于工商、卫生、环保、消防、公安等相关行政主管部门的登记、备案、行政许可）。

6. 报价要求

报价应包括但不限于房屋租金、物业管理费、通勤班车交通费等必要的管理费相关内容。

7. 付款方式

7.1 按学期支付，每年3月和9月分别支付一次。

7.2 合同执行过程中，采购人有权终止合同，并不承担任何责任。

8. 承租期限

承租期限：2024年09月01日至2027年08月31日。

9. 合同签订周期

本项目合同一签三年。

房屋租赁合同

(合同编号：)

本合同双方当事人：

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：复旦大学

鉴于乙方的研究生、进修生（以下简称住宿学生）租住需要，乙方欲以 XXX 处房屋作为校外住宿点，经双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上协商，根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》的相关规定，签订本合同，以资信守。

一、租赁房屋情况

(一) 房屋基本情况

- 1、权利人：
- 2、房屋坐落：
- 3、建筑面积：

(二)

.....

二、房屋用途

(一)

.....

三、交付日期和合同期限

(一)

.....

四、租金、支付方式和租金支付期限

(一)

.....

五、保证金和其他费用

(一)

.....

六、房屋使用要求和维修责任

(一)

.....

七、房屋返还时的状态

(一)

.....

八、转租、转让和交换

(一)

.....

九、解除本合同的条件或情形

(一)

.....

十、违约责任

(一)

.....

十一、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过友好协商方式解决；协

商解决不成的，双方同意选择下列第（二）种方式解决：

（一）提交仲裁委员会仲裁；

（二）依法向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

十二、其他条款

（一）租赁期间，甲方需抵押租赁房屋，应当书面告知乙方，并向乙方承诺租赁房屋抵押后若当事人经协议以折价、变卖方式处分该租赁房屋前三十日书面征询乙方是否考虑购买该等房屋的意见。

（二）本合同自双方签字盖章后第次日起生效。

（三）本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立书面补充协议。本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的组成部分，本合同及其补充协议和附件内的空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

（四）甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按本合同约定严格履行。如一方违反本合同约定，另一方有权按本合同约定提出索赔。

（五）本合同连同附件正本一式肆份，甲、乙双方各持贰份。

附件

附件一

租赁房屋的平面图（甲方提供）

（粘贴处）（骑缝章加盖处）

.....

甲方：

XXX 单位

营业执照证号：

开户银行帐号：

开户银行：

注册地址：

邮政编码：

代理人：

联系电话： 手机：

法定代表人：

（签章）

乙方：

复旦大学

营业执照证号：

注册地址：上海市杨浦区邯郸路 220 号

邮政编码：200433

代理人：

联系电话： 手机：

法定代表人：

(签章)

二〇二一年

月 日 签于：上海市杨浦区

附件：成交通知书

成 交 通 知 书 （ 格 式 ）

_____：

复旦大学_____采购项目（项目编号：_____），经评审确定贵司为成交单位，成交金额：人民币_____元/年（CNY_____/年），人民币_____元/三年（CNY_____/三年）。

请你单位在成交通知书发出之日起三十日内与采购人签订合同。

采购人：复旦大学

采购代理：国信招标集团股份有限公司

日 期：____年____月____日

注：本项目已在财政部备案 是（） 否（）