

合同通用条款及专用条款

合同统一编号： 11N00245047820253001

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市闵行区科学技术委员会 乙方：上海大零号湾投资发展（集团）有限公司

地址：上海市闵行区剑川路 940 号 地址：上海市闵行区剑川路 940 号 B 框 3 层

邮政编码： 201107

电话： 64986103 电话： 13916336310

传真： 传真：

联系人： 钟瑞春 联系人： 况友文

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，就科创大厦办公用房租赁服务项目经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1.1 乙方应严格遵循《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，按照双方确认的服务方案开展工作，并制定相应的工作流程。

1.2 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件采购文件（招标文件或磋商文件等）第三部分采购需求”。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2.1 合同价格

本合同价格为 **3093708.98** 元整（**叁佰零玖万叁仟柒佰零捌元玖角捌分**）。

2.2 服务地点：甲方指定地点。

2.3 服务期限

本服务的服务期限：**2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日**。

3. 质量标准和要求

3.1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3.2 乙方所交付的服务除应符合甲方的合同目的外，还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生、数据安全、信息保护等之相关规定。

3.3 甲方采购文件要求的其他质量标准和要求。

4. 权利瑕疵担保

4.1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4.2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4.3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部赔偿责任，包括但不限于甲方的律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、评估费、鉴定费等。

5. 验收

5.1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。甲方成立验收小组，甲方根据乙方服务的具体情况，自行组织项目验收。验收小组依据本合同约定、采购文件、乙方投标（响应）文件等规定组织对乙方服务期内的服务实施情况和服务效果进行验收。

5.2 乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的10个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5.3 如果属于乙方原因致使服务未能通过验收，乙方应当解决问题，并自行承担相关费用，同时进行补救，直至服务完全符合验收标准。

5.4 如果属于甲方原因致使服务未能通过验收，甲方应在合理时间内解决问题，再次进行验收。如果属于服务之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5.5 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

6. 1 甲方根据本合同约定以书面或其他形式向乙方提供的数据、图纸、规格或其他技术资料，在任何情况下都不应成为乙方的财产。它们只能用于履行本合同规定的义务，不得复制，不得向任何其他方泄露，也不得全部或部分用于除本合同目的之外的任何其他目的。

6. 2 乙方及乙方工作人员在履行本合同过程中知悉的所有甲方信息或任何项目信息，无论甲方是否采取保密措施，乙方均应严格采取保密措施，不得向任何其他方泄露，也不得全部或部分用于除本合同目的之外的任何其他目的。

6. 3 乙方及乙方工作人员应对其提供服务产生的工作成果承担保密责任，未经甲方书面同意，不得向任何其他方泄露，也不得全部或部分用于除本合同目的之外的任何其他目的。

6. 4 如果甲方或乙方提供的其他内容、信息等属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

7. 2. 1 付款内容：2026年6月30日前一次性支付。合同签订后由采购人将费用支付给上海市闵行区机关事务管理局，再由上海市闵行区机关事务管理局统一根据供应商提供的发票支付至供应商指定账户。

7. 2. 2 付款条件：

一次性支付

8. 甲方的权利义务

8. 1 甲方有权在合同规定的范围内享受，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8. 4 甲方在合同规定的服务期限内有义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8. 5 当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8. 6 如果甲方因工作需要对原有进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

8. 7 甲方承诺，租赁该房屋作为大零号湾分中心业务用房使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

8. 8 甲方保证，在租赁期内未征得乙方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定的使用用途。

8. 9 租赁期间，使用该房屋所发生的通讯、有线电视等费用由甲方承担。通讯、有线电视等费用由甲方自行向服务提供方支付。

8. 10 租赁期间，甲方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知乙方修复；乙方应在接到甲方通知后的 1 日内进行维修。逾期不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

8. 11 租赁期间，因甲方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，甲方应负责维修。甲方拒不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

8. 12 租赁期间，承租区域内除建筑物主体结构、附属设施设备（空调、消防、给排水及卫生设施）之外的维修费用由甲方承担，但是单次维修材料费用在 200 元（含）以下的，费用由乙方承担。

8. 13 甲方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得乙方的书面同意，按规定需向有关部门审批的，则还应由乙方委托甲方报有关部门批准后，方可进行。甲方增设的附属设施和设备及其维修责任由甲方承担。

8. 14 租赁期间，甲方应负责承租房屋范围内的安全生产日常管理工作，并与乙方签订安全管理协议（附件一）。

9. 乙方的权利与义务

9.1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9.2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9.3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9.4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9.5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

9.6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9.7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9.8 租赁期间，乙方保证该房屋及其附属设备处于正常的可使用和安全的状态。乙方对该房屋进行检查、养护，应提前 1 日通知甲方。检查养护时，甲方应予以配合。乙方应减少对甲方使用该房屋的影响。

10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据质量检测部门 出具的检验证书向乙方提出索赔。
10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：
 - (1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖甲乙双方商定降低服务的价格。
 - (2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的设备、部件和耗材来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。
 - (3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11. 履约延误和违约责任

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。
11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金（如有），或解除合同并追究乙方的违约责任。
11. 3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由书面通知甲方。甲方在收到

乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。如甲方不同意乙方延期提供服务的，乙方仍应按合同约定的期限提供相应服务。

11.1 该房屋交付时存在缺陷的，影响甲方正常使用的，属于小修范围内的，乙方在 7 日内予以修复；属于中、大修范围内的，乙方按照政府相关规定，将其列入维修计划内，按计划进行修复。

11.2 租赁期间，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成甲方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。

11.3 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，造成甲方损失的，乙方应负责赔偿。

11.4 甲方未征得乙方书面同意或者超出乙方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，乙方可以要求甲方恢复房屋原状。

11.5 租赁期间，非本合同规定的情况，甲方中途擅自退租的，造成乙方损失的，退租方应负责赔偿。

12. 误期赔偿

12.1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每逾期一（天）乙方向甲方赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至乙方提供合格的服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过

合同价服务费的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）

一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑有权终止合同。

13. 不可抗力

13.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。有下列情形之一的，本合同终止，各方均不承担责任：

13.2 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

13.3 该房屋因社会公共利益被依法征用的；

13.4 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

13.5 上述动迁补偿中的装修补偿，甲方装修的归甲方所有，乙方装修的归乙方所有；动迁补偿中涉及甲方的搬迁补偿款归甲方所有。

13.6. 该房屋因不可抗力因素如：战争、地震、洪水等致使毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

13.7、甲方根据区政府要求搬离该处房屋的。

13.8 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13.9 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的

措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14. 争端的解决

14. 1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

14. 2 调解不成则提交甲方所在地人民法院进行起诉。

14. 3 如起诉事项不影响合同其它部分的履行，则在起诉期间，除正在进行起诉的部分外，本合同的其它部分应继续执行，但甲方提出书面要求乙方停止履行的除外。

15. 违约终止合同

15. 1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

15. 2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

15. 3 甲乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。给解除合同方造成损失的，由违反合同的一方赔偿：

- 1、乙方未按时交付该房屋，经甲方催告后 15 日内仍未交付的，甲方有权解除合同；
- 2、乙方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的，或乙方交付的房屋存在缺陷、危及甲方安全的，甲方有权解除合同。
- 3、甲方未征得乙方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的，乙方有权解除合同；
- 4、因甲方原因造成房屋主体结构损坏的，乙方有权解除合同；
- 5、甲方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的，乙方有权解除合同；
- 6、甲方无故逾期不支付租金或本合同项下其他费用累计超过 6 个月的，乙方有权解除合同。

16 . 破产终止合同

16. 1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而无须对乙方进行补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

17 . 合同转让和分包

17. 1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的部分或全部合同义务。

18 . 通知与送达

18. 1 甲乙双方确认，本合同中列明的各方地址为各方的有效可送达地址。本合

同项下双方之间的一切通知以及诉讼文件等书面往来函件均以 EMS 方式按本合同列明的地址寄送，自寄送方交寄之日起第三日视为送达相对方。

18. 2 一方的送达地址或联系方式发生变动，应立即书面通知对方。因未及时通知而造成的损失由变动方承担。

19. 合同生效

19. 1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

19. 2 本合同一式叁份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

20. 合同附件

20. 1 本合同附件包括：采购文件（招标文件或磋商文件），采购过程资料，乙方投标文件或响应文件等

20. 2 本合同附件与本合同具有同等效力。

20. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以双方最新签署的文件为准。

21. 合同修改

21. 1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

22. 补充条款

附件一：

安全生产（治安）管理协议

承租单位（以下简称甲方） 上海市闵行区政务服务中心

出租单位（以下简称乙方） 上海大零号湾投资发展（集团）有限公司

根据《中华人民共和国安全生产法》、《上海市安全生产条例》等法律法规，为进一步加强租赁房屋、场所、特种设备的安全生产、治安管理，保障人民群众的生命和财产安全，经甲乙双方协商后，一致同意签订本协议。

乙方将 剑川路 940 号 C 座 1 层 01 室，建筑面积为 1265.11 平方米的房屋（属砖混结构）出租给甲方作为 大零号湾分中心业务用房 使用。

一、租赁期限：自 2025 年 7 月 1 日 起至 2026 年 6 月 30 日 止。

二、甲方的安全管理职责：

1、严格遵守国家的安全生产法律、法规和规定，具备相应的安全生产资质和条件，并服从乙方对其安全工作的统一协调、检查督促。

2、对承租区域或生产经营（活动）范围内的安全工作全面负责、承担全面责任；对事故隐患或不安全因素应立即整改。

3、在用的特种设备必须经检验、检测、验收合格；从事特种作业人员必须具备相应的资格，对设备和作业人员按规定进行年检和复审。

4、承租区域房屋（场所）的装修（改造）和设备安装，须符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，不得破坏、改变建筑结构，凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，按国家有关规定办理。

5、未经乙方书面同意，不得擅自转租房屋、场所、设备；经乙方书面同意后依法转租的，须在转租过程中签订安全管理协议书并在其中明确安全、特种设备和治安管理职责。对转租单位安全监督检查，统一协调工作。

6、发生安全、设备、火灾、车辆、治安等各类事故，按事故类别立即如实报告乙方或乙方所在地的安监、消防、技监、公安等部门。

三、乙方的安全管理职责：

1、出租的房屋、场所或特种设备，应符合国家有关法律、法规和规定，并具备租借时确定使用内容的安全生产条件。

2、对甲方的安全生产、消防安全、治安管理进行监督检查。

3、对市、区安全生产监管、消防、质量技监、公安等上级部门检查发现的事故隐患或不安全因素，按照安全管理职责落实整改或督促甲方进行整改。

4、发现甲方存在安全违法行为或危及人身安全重大隐患，及时告知甲方停止违法行为或生产经营活动，并及时向所在地的安监、消防、技监、公安等部门报告。

5. 出现对承租单位或个人不服从乙方安全管理或违反本协议的，乙方有权解除租赁关系，收回该房屋、场所或特种设备。

五、甲方在生产经营中有关安全管理要求：

1、应自觉遵守乙方制定的各项安全管理制度和规定；要加强对从业人员的安全教育和劳动纪律、治安教育，不得随意进入他人生产经营区域，严禁非作业人员进入作业经营区域。

2、甲方一旦使用乙方所提供的房屋、场所、特种设备，就视为其确认自身具备了基本安全生产条件。国家规定的特种设备和特种作业人员，须做到凭有效证件使用和持有效证件上岗。

3、生产经营场所或仓库应配备符合规定要求的灭火器材，严禁在禁烟区域内吸烟，严禁违章动用明火。

4、因生产经营需要使用液化气，须到防火监督部门登记备案，经认定许可后方可使用。严禁在办公场所区域内使用液化气。

5、严禁生产、储存有毒、有害、易燃、易爆、放射性物品；如生产确需使用的须经安监、消防、环保、公安等部门批准，方可使用，并制订严格的管理制度，实行定点存放，专人负责。

6、生产经营场所应当设有符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出入口。严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口。

7、不得随意变更承租区域房屋、场地的用途或破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气、线路或管道时，不得违反安全规定。

8、应在乙方核定的水、电、煤、气额度范围内使用。

9、为确保园区道路安全畅通，机动车辆在园区行驶不得超过5公里/小时；机动车临时停放应服从乙方的规定和指挥；在装卸货物时，应停放在指定区域，负责做好装卸过程中的现场安全监护工作。

10、对贵重物品、现金、有价证券、支票、印章等自行妥善保管，以防失窃，如有遗失或被盗，乙方不承担任何责任。

六、其他有关要求：

1. 甲方在承租期内指派 (联系方式：) 负责承租区域内的安全工作，接受乙方的管理。乙方指派_____负责对接园区承租单位的安全工作。
2. 由于甲方或其他方责任引起的伤亡、火灾、车辆、物损、治安等各类事故，造成自身、乙方或第三方伤亡或财产损失的，应由责任方承担事故责任和经济赔偿，乙方不承担任何责任；乙方对发生的各类事故，尽力协助做好抢救工作，但所需费用由责任方承担。
3. 本协议书须与租赁合同同时签订，经甲乙双方盖章后生效。甲乙双方就本协议的履行产生争议的，解决方式依租赁合同的约定。
4. 协议书一式四份，甲、乙双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方单位（盖章）：

负责人或授权委托人：

乙方单位（盖章）：

法定代表人或授权委托人：

日 期：

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

联系人： 钟瑞春

联系人： 况友文

日期：2025年12月31日

日期：2025年12月31日

合同签订点:网上签约