

项目编号: 310115131251110150942-15288644

预算编号: 1525-W13117507

# 惠南镇民乐城派出所及交警中队 房屋租赁项目

## 单一来源采购文件

采购单位: 上海市浦东新区惠南镇人民政府

代理单位: 上海亚圣建设工程造价咨询有限公司

2025年12月25日  
2025 年 12 月

2025年12月25日

# 目 录

第一章	单一来源采购邀请 .....	1
第二章	供应商须知 .....	3
第三章	采购内容 .....	12
第四章	采购合同主要条款指引 .....	14
第五章	单一来源采购响应文件格式附件 .....	34
第六章	评审办法 .....	50

# 第一章 单一来源采购邀请

## 上海惠洁物业管理有限公司：

遵照《中华人民共和国政府采购法》及有关法律、法规和规章规定， 上海亚圣建设工程造价咨询有限公司受上海市浦东新区惠南镇人民政府的委托， 拟对“惠南镇民乐城派出所及交警中队房屋租赁项目”进行单一来源方式采购，兹邀请贵公司参加。

### 一、 项目基本情况

1、项目名称： 惠南镇民乐城派出所及交警中队房屋租赁项目

2、项目编号：310115131251110150942-15288644

3、预算金额：3612312.00 元

4. 最高限价（元）：3612312.00元

5、采购内容： 惠南镇民乐城派出所及交警中队房屋租赁项目工作，详见采购目录内容。

6、服务期限：**自合同签订之日起1年。**

7、本项目是否接受联合体响应：**不允许**

8、本项目是专门面向中小企业采购。

### 二、 单一来源采购文件获取方法

本项目采用电子化采购方式，供应商在收到单一来源采购邀请后于**2025-12-25至2025-12-30**，  
上午**00:00:00~12:00:00**，下午**12:00:00~23:59:59**，自行下载(获取)单一来源采购文件。

### 三、 递交响应性文件时间、地点

1、递交响应文件的截止时间（即响应截止时间）：**2025-12-31 13:30:00** （北京时间）；

2、电子响应文件上传至上海政府采购网 (<http://www.zfcg.sh.gov.cn>)；纸质响应文件送达至上海市浦东新区惠南镇沪南公路9993号3号楼303；

3、逾期送达或者不符合规定的响应文件， 采购代理机构将拒绝接收。

### 四、 响应文件开启时间、地点

响应文件开启时间（以采购平台显示时间为准）：**2025-12-31 13:30:00**，迟到或不符合规定的响应文件恕不接受。

响应文件开启地点：上海市浦东新区惠南镇沪南公路9993号3号楼303，届时请供应商代表持谈判时所使用的数字证书(CA证书)参加谈判。

## 五、 谈判所需携带其他材料

- 1、谈判代表人授权委托书原件(加盖单位公章、法人章)；
- 2、谈判代表人有效身份证原件及加盖单位公章的身份证正反面复印件；
- 3、采购文件规定需要的提交纸质响应文件及电子响应文件；
- 4、上网卡、数字证书(CA证书)及可无线上网的笔记本一台（笔记本电脑提前确认是否浏览器设置、CA证书管理器下载等，确保和CA证书匹配可以正常登陆上海政府采购网）

六、以上信息若有变更我们会通过“上海政府采购网”、“//”通知，请供应商关注！

## 七、联系方式

采购单位：上海市浦东新区惠南镇人民政府

地 址：上海市浦东新区城西路 200 号

联系人：姚红

电 话：38022892

代理单位：上海亚圣建设工程造价咨询有限公司

地 址：上海市浦东新区惠南镇沪南公路 9993 号 3 号楼

联系人：周心怡

电 话：68161573

## 第二章 供应商须知

本表关于项目的具体要求是对谈判须知的具体补充，两者如有矛盾，应以本表为准。

序号	内容规定	备注
1	项目名称：惠南镇民乐城派出所及交警中队房屋租赁项目	
2	关于澄清答疑 (1) 提问递交截止时间：2025年12月31日10:00时整（北京时间） (2) 提问递交方式：通过上海市政府采购电子采购平台内提交	
3	答疑会时间：时间、地点另行通知。	如有
4	供应商提交的响应文件商务部分应包括以下内容（不局限于以下内容）： (1) 谈判响应函 (2) 法定代表人身份证明及授权委托书 (3) 供应商基本情况表 (4) 供应商应提交的资格证明材料 1) “单一来源谈判须知”第一条 1.2 要求的资质（资格）条件； 2) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函； 3) 无重大违法记录的声明； 4) 具备履行合同所必需的专业技术能力的说明； 5) 中小企业声明函 (5) 响应报价一览表 (6) 供应商可提交的商务部分其他证明材料（不仅限于以下资料） 1) 供应商综合实力介绍，包括供应商认为可以证明其履约能力和水平的《近三年类似项目承接及履约情况一览表》（详见“响应文件格式”获得的有关荣誉证书，质量管理和质量保证体系等方面认证证书（如有） 2) 供应商认为可以证明其信誉和信用的其他材料；（如有）	响应文件内容不完整或模糊不清、格式不符合要求，导致响应文件被误读、漏读或无法辨认的，由供应商自行负责，为此供应商需承担其响应文件在评审时被扣分甚至被认定为无效响应的风险。

	供应商提交的响应文件技术部分应包括以下内容（不局限于以下内容）：  （1）项目管理服务方案（应含必要的图、表）  ①管理服务理念和目标（要求结合本项目的特点，提出管理服务的总体思想、管理框架、服务定位、目标及具体实施措施） ②项目管理机构运作方法及管理制度（编制项目管理机构、工作职能组织运行图，管理服务的工作计划及具体实施措施，阐述项目负责人、主要管理人员的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法等）  （2）项目服务质量保证措施（可辅以图、表）  ①项目管理服务分项标准与承诺（针对本项目管理服务的要求，细化的各分项服务标准以及服务承诺） ②安全运行及应急处理方案等  （3）拟投入本项目的人员组成情况（详见“投标文件格式”中《拟派项目负责人情况表》）  （4）拟投入本项目的设备材料情况（如果有）（详见“投标文件格式”中《拟投入本项目的主要设备表》、《拟投入本项目产品技术规格偏离表》）  （5）其他需说明的问题或拟采取的技术措施（如果有）	响应文件内容不完整或模糊不清、格式不符合要求，导致响应文件被误读、漏读或无法辨认的，为此供应商需承担其响应文件在评审时被扣分甚至被认定为无效响应的风险。
5	响应有效期：响应截止日期之后的90天（日历天）	
6	响应保证金：无	本项目不适用
7	响应保证金提交方式：无 响应保证金有效期：同“响应有效期”	
8	注：投标/响应保函（纸质原件）须在响应截止时间前提交集中采购机构 提交地址： 联系人：	本项目不适用
9	响应截止时间详见《单一来源采购邀请》	
10	谈判小组如发现供应商及其响应文件不满足下列情形之一的，经谈判小组评审后，该响应文件作无效响应处理。  （1）响应文件中的下列内容按单一来源采购文件要求签署、盖章的（具体详见“响应文件格式”要求）： ➢ 谈判响应函 ➢ 授权委托书 ➢ 响应报价一览表  （2）供应商未提交两个以上不同的响应报价；（注：采购文件要求提交备选响应的除外）  （3）供应商接受采购文件规定的响应有效期的；	本条款所提及内容均为实质性响应条件。

序号	内容规定	备注
	<p>(4) 接受采购文件规定的项目实施或服务期限;</p> <p>(5) 响应报价未超过采购文件中规定的预算金额及最高限价;</p> <p>(6) 供应商未出现提供虚假材料、行贿等违法行为;</p> <p>(7) 未因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成响应文件无法打开或打开后无法完整读取的;</p> <p>(8) 遵守《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》规定的。</p>	
11	本项目授权谈判小组依照评审办法确定或建议成交供应商	
12	采购服务数量的更改: 无	
13	<p>履约保证金金额: 无 (单位: 元)</p> <p>履约保证金提交方式: 银行保函</p> <p>履约保证金提交时间: 签订合同协议书之前</p>	本项目不适用
本次采购标的对应的中小企业划分标准所属行业	租赁和商务服务业	
其他	<p>1、纸质响应文件 1 正 4 副;</p> <p>2、招 标 代理费由成交供应商支付。</p>	
落实政府采购政策需求	<p>1) 强制采购节能产品政策: 强制采购在国家公布的节能清单中以“★”标注的品目。2) 鼓励节能政策: 在技术、服务等指标同等条件下, 优先采购属于国家公布的节能清单中产品。3) 鼓励环保政策: 在性能、技术、服务等指标同等条件下, 优先采购国家公布的环保产品清单中的产品。4) 扶持中小企业、促进残疾人就业政策: 评审时小型和微型企业产品享受 10%的价格折扣。监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。</p>	

## 二、单一来源谈判须知

### 一、总则

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》《上海市政府采购管理办法》、《政府采购非招标采购方式管理办法》等法律法规，受上海市浦东新区惠南镇人民政府的委托，上海亚圣建设工程造价咨询有限公司采用单一来源方式对本项目实施采购。

#### 1. 适用范围

1.1 本采购文件仅适用于谈判邀请中所述项目的服务采购。

#### 1.2 合格的供应商

(1) 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

(2) 未被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)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；

(3) 具有独立法人资格及有效的营业执照或相关证件。

#### 2. 定义

2.1 “采购人”系指上海市浦东新区惠南镇人民政府。

2.2 “供应商”系指向采购代理单位提交响应文件的专业单位。

2.3 “货物”系指卖方按合同要求，须向买方提供的设备、材料、备件、工具、成套技术资料及手册。

2.4 “服务”系指采购文件规定供应商承担的一切采购服务。

2.5 “买方”系指在合同的买方项下签字的法人单位，即：上海市浦东新区惠南镇人民政府。

2.6 “卖方”系指提供合同服务的供应商。

2.7 “采购代理单位”系指上海亚圣建设工程造价咨询有限公司。

#### 3. 合格的货物和服务

3.1 供应商提供的所有货物及其有关服务均应来自中华人民共和国境内或与之建立正常贸易关系的国家、地区，本合同的支付也仅限于这些货物和服务。

3.2 本款所述的“来源地”是指货物生产或提供服务的来源地。所述的货物是指制造、加工或实质上装配了主要部件而形成的货物，商业上公认的产品是指在基本特征、性能或功能上与元

部件有着实质性区别的产品。

#### 4. 本项目实施电子采购

4.1 电子采购平台是指上海市政府采购信息管理平台的门户网站上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）。为确保电子采购平台数据的合法、有效和安全，各参与主体均应在电子采购平台上注册登记并获得账号和密码。采购人、供应商、采购代理机构还应根据《上海市数字证书使用管理办法》等规定向本市依法设立的电子认证服务机构申请用于身份认证和电子签名的数字证书，并严格按照规定使用电子签名和电子印章。

#### 5 响应费用

5.1 无论响应过程中的做法和结果如何，供应商自行承担所有与参加响应有关的全部费用。

### 二、响应文件要求及组成

#### 6. 编写要求

6.1 供应商应仔细阅读采购文件的所有内容，按采购文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对采购文件的实质性要求作出完全响应，否则，其响应文件可能被拒绝。

#### 7. 响应的语言及计量单位

7.1 响应文件、谈判过程中的来往信件，应以中文书写。

7.2 除在采购文件的采购内容中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

#### 8. 响应文件的组成

8.1 响应文件应包括下列部分(包含但不仅限于)：

- (1) 谈判响应函
- (2) 法人代表委托书
- (3) 响应报价一览表
- (4) 商务条款偏离表
- (5) 供应商基本情况表
- (6) 供应商的响应文件符合采购文件规定的资格、资质及其他具有类似效力要求的相关证明材料，主要包括但不限于：

企业法人营业执照

资质证书(如有)

荣誉的有关材料(获奖证明，如有)

- (7) 供应商近年来完成与该项目类似项目情况表
- (8) 供应商拟派的本项目管理、技术、服务人员情况表
- (9) 项目负责人基本情况表
- (10) 总体服务方案
- (11) 服务承诺书（含应急服务时间安排及承诺； 服务保障措施承诺等）
- (12) 响应相关服务符合采购文件规定的证明文件及供应商认为需加以说明的其他内容。

## 9. 响应文件格式

9.1 供应商应按采购文件中提供的响应文件格式，填写响应函、响应报价一览表、服务内容。

## 10. 响应报价

10.1 供应商应按采购单位提供的采购内容及采购文件规定的格式填写响应报价。如果单价与总价不符，以单价为准。供应商对每项服务只允许有一个报价，采购人和采购代理单位不接受有任何选择的报价。

10.2 供应商所报的响应价应是单价固定不变的，供应商报价时应充分考虑成本价格波动等风险，一旦成交，在合同履行期间不得以任何理由提出予以变更价格。

10.3 响应总价包含达到采购验收要求及完成所有相关服务的全部费用。供应商若有漏项则自行承担相关风险，单价不做调整；若报价有虚增项目，结算时相应扣除该部分费用。

## 11. 响应货币

11.1 响应文件的报价一律用人民币报价。

## 12. 供应商资格的证明文件

12.1 供应商必须提交证明其有资格进行响应和有能力履行合同的文件，作为响应文件的组成部分。

- ①加盖单位公章的营业执照;
- ②法定代表人委托书（附授权代表身份证复印件）;
- ③资质证书（如有）；
- ④业绩证明材料；
- ⑤单一来源采购邀请中要求的其他内容。

### 13. 响应服务方案应符合采购文件规定的要求

13.1 供应商必须依据采购文件中采购内容提交证明其提供的服务符合采购文件规定的要求，服务方案作为响应文件的一部分。

13.2 下述文件可以是文字资料、图纸和数据，并须提供：

- ①项目的服务方案；
- ②项目服务内容：主要包括供应商对本采购文件的响应程度及服务内容的描述；
- ③公司拟参加本项目人员的资历及证明文件，包括但不限于：负责人简历（本人签名及承诺）、公司介绍、营业执照、服务、团队组成、人员简历等；
- ④与本响应内容相关的技术能力及设备状况说明资料。

### 14. 响应保证金

14.1 供应商应在采购文件规定的时间内递交响应保证金。

14.2 本次响应保证金额为：无。

### 15. 响应有效期

15.1 响应截止日期之后起，响应有效期为90天。

15.2 特殊情况下，采购人可于响应有效期满之前要求供应商延长有效期，要求与答复均应为书面形式。供应商可以拒绝上述要求而有权索回其响应保证金。对于同意该要求的供应商，不得其修改响应文件，但其响应保证金的有效期相应延长，有关退还和不退还响应保证金的规定在响应有效期的延长期内继续有效。

### 16. 纸质响应文件的签署及规定

16.1 纸质响应文件正本和所有副本须用不褪色的墨水书写或打印，并装订成册。

16.2 纸质响应文件正本一份和副本四份，在每一份响应文件封面或扉页须明确注明“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本有差异，以正本为准。

16.3 纸质响应文件的书写应清楚工整，除供应商对错处做必要修改外，纸质响应文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须加盖企业法人代表或法人代表委托的响应代理人的印章。

16.4 字迹潦草、表达不清、未按要求填写或可能导致非唯一理解的响应文件可能被否决。

16.5 响应文件正本和副本须在封面或扉页以及规定签章处加盖响应单位公章和企业法人代表或法人代表委托的响应代理人印章。

16.6 电报、电话、传真等其他形式的响应概不接受。

### 三、响应文件递交

17. 响应文件的密封和标记

17.1 供应商应将响应文件正本和副本分别用信封密封，并标明项目名称、谈判编号、包件号、响应单位名称及正本或副本，并在封口处加盖供应商公章。

17.2 如果未按上述规定进行密封和标记，供应商的响应可能被采购代理单位拒绝。

18. 递交响应文件的截止时间（即响应截止时间）

18.1 所有响应文件必须按采购代理单位在单一来源采购邀请中规定的响应时间送至指定的响应地点。

19. 迟交的响应文件

19.1 采购代理单位将拒绝在响应截止时间后送到的响应文件。

20. 响应文件的修改、撤回和撤销

20.1 供应商在提交响应文件后可对其响应文件进行修改或撤回，但采购代理单位须在响应截止时间之前收到该修改或撤回的书面通知，该通知须有法人代表或法人代表委托的响应代理人 签章。

20.2 响应截止时间以后不得修改响应文件。

### 四、谈判

21. 谈判小组：谈判小组依法由相关专家和采购人代表组成。本次谈判小组人数为3人。

21.1 谈判程序：

- (1) 谈判小组审阅供应商所递交的响应文件；
- (2) 谈判小组所有成员集中与单一供应商进行谈判；
- (3) 采购文件如有实质性变动的，谈判小组将以书面形式通知参加谈判的供应商；

(4) 建议或最终确定成交供应商。

## 五、合同授予

22 采购方向成交供应商发出成交通知书，成交通知书将是合同的一个组成部分。

23 成交供应商应按成交通知书规定的时间、地点签订采购合同。

## 第三章 采购内容

### 一、说明

#### 1 总则

1.1 供应商应具备国家或行业管理部门规定的，在本市实施本项目所需的资格（资质）和相关手续（如果有），由此引起的所有有关事宜及费用由供应商自行负责。

1.2 供应商提供的服务应当符合采购文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

1.3 供应商在响应前应认真了解项目的实施背景、应提供的服务内容和质量、项目考核管理要求等，一旦成交，应按照采购文件和合同规定的要求提供相关服务。

1.4 供应商认为采购文件（包括采购补充文件）存在排他性或歧视性条款，可在收到或下载采购文件之日起七个工作日内提出并附相关证据。

1.5 供应商对所提供的服务应当享有合法的所有权，没有侵犯任何第三方的知识产权、商业秘密、技术秘密等权利，而且不存在任何抵押、留置、查封等产权瑕疵。如采购人使用该服务构成上述侵权的，则由成交供应商承担全部责任。

1.6 采购人在采购内容中的服务需求和图纸或图片（如果有）中指出的工艺、材料和货物的标准以及参照的技术参数或型号仅起说明作用，并没有任何限制性和排他性，供应商在响应中可以选用其他替代标准、技术参数或型号，但这些替代要在不影响功能实现的前提下，并在可接受范围内接受偏离。

### 二、项目概况

1、项目名称：惠南镇民乐城派出所及交警中队房屋租赁项目

2、预算金额：361.2312万元，最高限价361.2312万元

3、租赁期限：自合同签订之日起1年。

4、租金支付方式：合同签订后，采购人每半年支付合同的50%。

5、租赁房屋地址：惠南镇听谐路19幢123、133、139、145号1层；听谐路117、131、拱亮路689号2、3、4、5层

6、租赁房屋建筑面积：6597.83平方米

7、租赁房屋用途：租赁该房屋作为办公使用

### **三、采购人责任义务**

- 1、采购人应保证所用房屋用于日常办公，须遵守治安、环境、车辆出入等正常办公的相关管理秩序。如采购人擅自改变使用用途的，供应商有权以书面方式单方解除合同，解除通知到达采购人时生效。
- 2、采购人应保证所使用办公房屋结构的完整，并不得擅自改变房屋现状。采购人如需对房屋进行各类装修、施工或改变房屋结构，须事先获得供应商的书面同意，且费用由采购人自负，退租时供应商不进行补偿。
- 3、未经供应商书面同意，采购人不得擅自转借、转让、分租、转租本协议项下房屋，不得以此办公房屋进行抵押。
- 4、租赁期间，使用房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、土地使用金等费用及其他有关费用，均由采购人承担。

### **四、供应商责任义务**

- 1、供应商保证其出租的房屋其建筑、消防设备、出入口和通道等，符合消防安全和治安管理规定；其附属设施处于良好可用和安全状态。
- 2、供应商对出租房屋进行安全检查，及时发现和排除不安全隐患，保障采购人的使用安全。
- 3、供应商对采购人提出的房屋及其附属设施维修管理报修要给予积极响应。供应商对租赁房屋进行检查、养护时，应尽可能减少对采购人使用租赁房屋的影响，采购人应予积极配合。

### **五、其他要求**

#### **1、供应商须提供下述详细的服务方案（包括但不限于）：**

- (1) 租赁房屋的权属情况说明；
- (2) 房屋及其附属设施维修管理响应承诺书；
- (3) 房屋坐落位置图、平面图等图纸；
- (4) 其他认为需要补充说明的内容。

#### **2、供应商最终报价不得超过最高限价，否则作无效响应处理。**

第四章 采购合同主要条款指引  
**包 1 合同模板:**  
惠南镇民乐城派出所及交警中队  
房屋租赁项目

租 赁 合 同

合同编码: **[合同中心-合同编码]**

合同各方:

出租方(甲方): **[合同中心-供应商名称]**

承租方(乙方): **[合同中心-采购单位名称]**

鉴于:

甲方对坐落在上海浦东新区 惠南镇听谐路 19 檐 123、133、139、145 号 1 层；  
听谐路 117、131、拱亮路 689 号 2、3、4、5 层 的建筑物(以下简称“租赁物”)拥有  
有效之出租权；乙方有意承租上述租赁物作为民乐城派出所及交警中队(用途)使  
用，甲方同意将租赁物按现状出租给乙方。

根据中华人民共和国有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等自愿的基础上，  
经协商一致，就甲方将租赁物出租给乙方事宜，订立本合同。

**一、租赁物情况**

1.1 租赁物现状如下:

1.1.1 坐落: 租赁物位于上海浦东新区 惠南镇听谐路 19 檐 123、133、139、145  
号 1 层；听谐路 117、131 号、拱亮路 689 号 2、3、4、5 层。

1.1.2 租赁物建筑面积合计为 6597.83 平方米，土地面积合计为 ／ 平方米。

本合同约定的租赁面积不含其他装修、装饰、悬挂物等(合同期内，任何临时搭  
建的建筑物或其他装修、装饰、悬挂物等均由承租方承担法律责任，承租方承诺对其  
做到包括但不限于合法使用、做好检查、维护、消防、用电、治安、环保、易燃易爆  
防范管理及安全管理等工作)。若权证记载与实际面积有误差，以双方确定的实际面积

为准。

1.2 甲方同意将租赁物租赁给乙方。

1.3 乙方在此确认，租赁期内，甲方有权依其自主决定对租赁物所在建筑或其任何部分的名称随时进行变更，但甲方应在相关政府部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无须就租赁物所在建筑或其任何部分的名称变更而对乙方作出任何赔偿或补偿。

1.4 签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋没有设定抵押。

1.5 该租赁物的公用或合用部位的使用范围、条件和要求：现有装修、附属设施及设备状况分别在本合同附件六《租赁物交付确认书》中加以列明。甲乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

## 二、租赁用途

2.1 租赁物作为民乐城派出所及交警中队使用，并遵守国家和房屋所在地相关法律、法规和有关房屋使用和管理的规定。

2.2 乙方保证，在租赁期内未征得甲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房屋使用用途。

2.3 乙方保证在该房屋内开展其业务前，已向政府有关部门取得所有必要的营业执照、批准或许可证(如有)等。乙方必须确保上述证照在租赁期内完全有效并符合相关规定。租赁期内，乙方营业执照等相关经营执照发生变动的，应及时向甲方报备。

2.4 乙方不得在租赁物堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其他公共地方或堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。如有违反，甲方或物业管理公司有权在无需发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置乙方留下或未处理好的任何障碍物，因此而引起的一切费用由乙方负责，甲方并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任。

2.5 甲、乙双方为确保租赁物的安全使用，签订《出租场所安全生产经营协议书》。

## 三、交付日期和租赁期限

3.1 交房日以甲方书面形式发出《租赁物交接通知书》告知乙方可办理移交手续的确切日期为准。

3.2 租赁期限自**[合同中心-合同有效期]**，每年按 365 天计。

3.3 甲方应提前十日以书面形式发出《租赁物交接通知书》通知乙方，乙方应在该通知书所确定的日期与甲方共同前往租赁物现场进行验收并在两天内验收完成与甲方签署（附件六《租赁物交付确认书》），确认书签署之日，为租赁物正式交付之日。租赁期限自甲乙双方签署《租赁物交付确认书》（含免租期）的次日起算。如乙方未在前述时间内至租赁物现场进行验收或非甲方原因导致确认书未能签署的，即视为甲方已于交房日将租赁物交付给乙方，甲方有权收取租金及各项费用且房屋风险责任转移至乙方，如交房日后的期间是装修期，则装修期自交房日起算。如果乙方在交房日起 15 日内仍未办理该房屋的交接手续，则甲方有权单方终止本合同并按本合同的约定追究乙方责任。

租赁物交付确认书作为完全交房依据。租赁物交付确认书的签署视为租赁物、其附属设施设备及相关证照（复印件）已完全移交。

在乙方未能按本合同约定付清房屋交付时应付的所有款项前，甲方无义务将租赁物交付乙方。

3.4 自租赁物交付的次日起的\_\_\_\_天为乙方的装修期。装修期结束次日起开始计算租金，装修期间甲方免收租金，但于此期间因乙方施工发生实际水、电、煤气、垃圾清运及物业管理费用等以及其它所有实际发生的费用均由乙方自行承担。本条规定的各项费用的支付方式和时间均以合同约定或甲方通知为准。如本合同非因甲方原因提前终止的，乙方应承担装修期内的租金，租金按每天\_\_\_\_元/平方米的标准计算。

3.5 乙方需继续承租租赁物的，则应于租赁期限届满前 30 天，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订房屋租赁合同，在同等条件下乙方享有优先承租权（如乙方在承租期内无拖欠房租、也无违规违纪行为，可按\_\_\_\_年为一期与甲方签署续租合同）。

#### 四、租金及其支付方式

4.1 租赁物交付的次日为第一个租赁年度的起始日。年租金为人民币**[合同中心-合同总价]**元（大写：**[合同中心-合同总价大写]**）。

4.1.1 本合同项下租金的付款方式：

**合同签订后，乙方每半年支付合同的 50%**

4.2 乙方应于交费月份的 15 日前提前将该期租金汇入甲方指定账户，甲方收到租金后及时向乙方开具符合财税政策规定的发票。

4.3 租赁期内各年份租金一览表于交房日由甲乙双方确认盖章，该表具体详见附件七：各年份租金一览表。双方确认，乙方支付给甲方的租金已考虑并包含乙方租赁期间及免租金装修期间房屋和土地的税费。租赁期限内因租赁房屋及所在土地产生的各项税费和保险费由甲方承担。

4.4 甲方收费账户：甲方收取乙方租赁费用和其他所有费用的银行帐号如下：

开户名：[合同中心-供应商名称\_1]

开户行：[合同中心-供应商银行名称]

帐号：[合同中心-供应商银行账号]

如甲方账户变更应于乙方付款前十五个工作日内书面通知乙方，否则相关责任由甲方自行承担。

4.5 签订本合同后 7 日内，乙方向甲方交纳房屋租赁合同保证金（下称合同保证金）及安全生产风险金。甲、乙双方约定，甲方交付该出租场所时，乙方应向甲方支付合同保证金及安全生产风险金，合同保证金金额为人民币 \_\_\_\_ 元（或出具同等金额的银行保函），安全生产风险金金额为人民币 \_\_\_\_ 元（或出具同等金额的银行保函）。甲方收到合同保证金及安全生产风险金后应向乙方开具收款凭证。

4.6 在不影响本合同项下甲方其它权利且乙方将租赁物按约定返还甲方的前提下，甲方于本合同终止或提前终止后，乙方按本合同规定结清本合同项下乙方应付的所有款项且交还租赁物后的三十日内，凭收据凭证将履约保证金在按照本合同约定扣收后的余额无息退还给乙方。

## 五、附属设施设备及其他相关约定

5.1 甲方承诺租赁物的公共设备设施能符合本合同约定的经营范围之用。乙方应负责保持以上设备设施出于良好和可使用状态（自然损耗除外）。

5.2 本合同约定的公用配套设施的改造、维修费等由甲方承担，与乙方无关，除此之外的与乙方经营相关其他费用由乙方承担。与水、电、气（煤气或天然气）、供暖、有线电视、排污等市政配套设施相关的历史欠费，甲方应于交房前跟相关部门结清；否则，甲方应赔偿由此给乙方造成的一切损失，乙方也有权直接从需支付的房租等费

用中扣除。

5. 3 租赁物的招牌位置及广告位置，经甲方同意并经政府相关部门审核后，乙方可免费使用，且仅限乙方自行使用。乙方应对广告牌等自行进行设计、报批、制作、安装、维护、检查、投保和承担一切费用，确保合法使用并承担法律责任。如甲方因此被追诉的，有权向乙方追偿。

5. 3. 1 乙方应保证招牌及广告工程质量、结构牢固性、抗风力等指标达到国家标准。广告安装工程质量验收以国家钢结构施工标准为依据，广告结构安装应当牢固。

5. 3. 2 乙方的广告内容应严格遵守国家有关法律、法规，按规定向政府职能部门申报，获得批准后方可实施。

5. 3. 3 因广告牌、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落、损坏等造成他人的人身或财产权益受到损害的，全部责任由乙方承担。

## 六、物业管理

租赁期内，由甲方全权负责该房屋物业管理，并承担由此产生的一切费用和责任。若该房屋物业已由物业管理公司统一管理，则甲方在此确认，对当前的物业管理公司及其物业管理收费标准均无异议，并按规定承担相应的物业管理费用。

## 七、税收及费用

7. 1 租赁期内，甲方负责支付因土地使用权或房产所有权而产生的国家或地方规定的任何税收和费用，包括但不限于房产税、土地使用税、土地事业费等。

7. 2 因本租赁合同而产生的一切税费，如印花税、登记费等按政府部门有关规定各自承担。

7. 3 租赁期间，实际发生的电、水、电话、燃气等费用由乙方承担。甲方同意在有关规定许可的前提下将乙方消费的水费、燃气费和电话费等使用户名依法变更为乙方，以便乙方直接向当地有关单位结算。租赁期满或合同提前终止后如乙方不再续租，乙方应将前述户名恢复为甲方，上述过户费用均由乙方承担。

## 八、房屋维修责任

8.1 甲方负责对其提供的租赁物的建筑主体结构部分进行维修保养，以保证租赁物的安全和正常使用。如租赁期限内建筑主体结构因甲方原因出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，甲方应在接到乙方维修通知 5 日内进行维修；甲方不予维修的，乙方可视实际需要在送达通知后的 5 日后自行维修，但应在自行维护前书面告知甲方，维修费用经甲方确认后由甲方承担。

除本条规定的维修责任由甲方承担外，其他包括乙方自行装修的部分均由乙方自行维修保养或经甲乙双方确认的补充协议约定的第三方承担。

8.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁物。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁物及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

8.3 租赁期间，甲方负责对租赁物进行检查、养护时，应在合理期限内书面通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合，甲方应避免对乙方使用租赁物造成影响。乙方阻挠甲方检查、养护或维修保养的后果由乙方自行承担。

## 九、房屋的装饰装修

9.1 经甲方书面同意后，乙方可以对租赁物的内外部进行装修与改造，装修方案应告知甲方，甲方予以积极配合。如装修改造可能危及房屋主体结构安全的，必须同时征得甲方及政府主管部门同意。

乙方在该出租场所内擅自新建、改建、扩建、修建、装修的，视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，且无须给予乙方任何补偿。

9.2 乙方在装修时不得改变本协议项下所承租房屋的内部结构，如擅自改变，甲方有权责令乙方立即恢复原状，其恢复费用由乙方承担。对拒不整改的，甲方可按本合同 12.3 条款执行。

9.3 为保证乙方对租赁物建筑装饰工作顺利进行，乙方须依法聘请具有资质的建筑设计院（或其他专业机构）开展图纸设计，且向甲方提供租赁范围内建筑物的建筑结构等专业竣工图，并向甲方提供改建、扩建、拆除等情况的相关图纸和资料各一套备案。乙方应在工程改造竣工后十日内将本条款约定的上述各类改建图纸及其他资料一套交甲方存档。

9.4 乙方应将租赁物的装饰装修工程交由具有相关资质的工程设计公司负责，凡法律、法规规定必须办理报批手续的，则乙方必须向政府相关部门报批审核通过。乙方应事先将装修、改建方案交甲方审核同意后方可施工，竣工后应向甲方提供图纸和资料备案留档。

9.5 乙方施工、装修过程中所产生的建筑垃圾由乙方自行处理并承担相关费用，甲方不再另行收取其他费用。

9.6 租赁期间，乙方在保证租赁物安全的前提下可自行添置设备设施，费用和维保责任由乙方承担，产权归乙方所有。租赁期限届满后，乙方可以自行拆除未形成附着的附属设施设备。

9.7 乙方应遵守中华人民共和国的所有现行法律，对因其违背法律而导致各类赔偿、处罚等费用，不论其性质如何，乙方或其派遣人员的损失费用不得让甲方承担。

9.8 乙方必须按照国家现行的施工规范和安全规范组织施工，因违反操作规程等因素所造成的人身伤亡等安全事故，甲方不承担任何责任，乙方承担事故造成的一切费用和损失。

9.9 乙方必须遵守上海市的消防安全条例、规范和施工安全用电的规定，并在现场全面接受甲方、监理及消防局、供电局等政府单位之监督，如违反有关部门之规定，则由乙方承担责任。

9.10 乙方须对本工程所采用的材料、成品物料及半成品物料须提供足够安全的保护设施，以便安全顺利地完成本工程。如乙方保护设施或措施不善，由乙方承担责任。

9.11 乙方应自觉遵守现行的建筑物装修、改建的有关法律规定。对因乙方超标排放污水、烟尘、噪音等而引起的罚款，整改费用由乙方负责。若因此在乙方装修、改建和经营时，涉及与周边居民或相邻各方投诉矛盾的，则甲方应协助乙方处理有关纠纷和协调周边关系。

9.12 乙方办理消防、环保、工商等相关营业手续时，甲方应积极给予配合并提供有关文件资料。

## 十、房屋返还时的状态

10.1 租赁期届满或提前终止合同，乙方应在合同到期或终止后一周内返还租赁物及附属设施、设备，并完成营业执照注册地迁出租赁物手续，但甲、乙双方就续租事

宜签订合同除外。若乙方逾期返还租赁物或逾期未完成营业执照注册地迁出租赁物手续的，则应按照当时租金标准的双倍向甲方支付房屋使用费。

10.2 乙方返还租赁物应符合正常使用的状态，返还时，租赁物应经甲方验收认可，并结清乙方应付费用。经甲方同意，租赁期内乙方所做的装修可无需复原归甲方无偿所有；甲方也有权要求乙方将房屋恢复原状，费用及给甲方造成的损失（如有）由乙方承担。乙方装修所添置的可以分离的设施、设备和器具等，乙方有自由处置权，但不得损坏租赁物结构及影响租赁物的正常使用功能。

10.3 无论租赁合同是正常终止还是提前解除，一方应在接到另一方书面通知后的合理期限内派人接收租赁物。租赁物的返还必须经由甲、乙双方的经办人员签字确认《房屋交接确认书》后才视为房屋交接完毕。交房后，如租赁物内尚有乙方未撤走的财物或添置的附属设施、设备或其他装修物，甲方视之为乙方所弃，甲方可不作任何补偿而有权处分。

10.4 在租赁期内，如乙方擅自提前迁出该房屋，致使该房屋被第三方占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其擅自迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

10.5 如乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日没有按约定向甲方交还该租赁物，则甲方除有权向乙方收取使用费及其他费用以外，还有权在租赁期满之日或本合同提前终止之日起一周后自行开启该租赁物的门锁并更换门锁，将租赁物的物件包括但不限于设备、设施、装置和其他添置物搬出该租赁物，并将该租赁物腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于乙方遗留在该租赁物内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失。但不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。

## 十一、有关双方的权利义务

11.1 甲乙双方承诺不因自身原因影响本合同的履行。甲方承诺不因自身原因而使租赁物被政府和司法机关查封、冻结、或者被裁决向第三方支付租赁费；如因甲方原因，乙方被司法机关要求协助向法院或第三方支付租赁费用的，视同乙方已向甲方履

行了给付义务，甲方仍需按合同要求提供相关符合税法要求的发票。

11.2 甲方承诺不因与第三方的纠纷（除乙方已知道的租赁物中存续的租赁关系）导致乙方无法正常使用租赁物及其附属设备设施，或者无法正常开展经营活动；乙方承诺不因自己引起的与任何第三方的纠纷而产生的租赁物使用障碍而停付或少付租赁费用。

11.3 租赁区域外甲方提供的消防系统、变压器、或其它公共设施设备，在租赁期内达到报废年限或实际无法正常使用或需要大修、更换的，或因政府相关部门要求需改造或更新或增设新的设备设施的，除另有约定外，则甲方应负责予以实施并承担费用，型号、规格、性能等应不低于原设施设备的配置标准。

11.4 房屋租赁期间，甲方不同意乙方整体或部分转租租赁物。如乙方因经营需要转租场所（业态规划需事先向甲方书面报备并经过甲方许可），乙方应提前征得甲方书面同意，并对上述转租事项中的次承租人等关联方向甲方承担连带责任。

11.5 租赁期间，甲方需抵押租赁物，应当提前三个月书面告知乙方，并告知抵押权人本租赁合同内容，不影响乙方的承租权。

11.6 在租赁期间，甲方如需出售处置租赁物，或因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理租赁物的，应提前三个月书面通知乙方。乙方同意，放弃在同等条件下的优先购买权。

11.7 经甲方书面同意且在乙方承担连带保证责任的前提下，乙方可将本合同所有权利和义务转让至其成立的子公司或关联企业，甲方应协助办理相应的手续。

11.8 在租赁期内，乙方应严格遵守我国现行的消防、用电、环保、治安等法律、法规的规定，正当合理使用租赁物及附属设施设备，并切实做好相关的维护保养工作，凡因乙方的过错发生消防、用电、治安、环保等人身伤亡及财产损失事故，其相关的经济及法律责任均由乙方承担。

11.9 在租赁期内，如乙方有欠缴租金或其他违约行为，经甲方催告后5日内乙方仍未纠正的，甲方可以采取断水、断电等救济措施，因此给乙方带来的损失由乙方自行承担。

11.9.1 本合同履行过程中如遇房屋发动迁、市政规划动迁等情况，乙方须无条件按照甲方要求的时间节点终止合同并及时搬迁，对乙方出资装潢残值的补偿，按照动迁公司出具的中介机构评估报告及以动迁公司的补偿为准，由动迁方依法对乙方进行补偿。

11.9.2 甲方应本着诚信公平原则如实告知甲方已知或应知的租赁物拆迁、征用信息，如政府部门对该房屋有征用、拆迁意向时，则甲方应及时通知乙方。

11.9.3 甲乙双方同意，如出现当地政府有拆迁预告：

在租赁物交接前或乙方交接租赁物后尚未进行装修、改造前，如乙方知晓当地政府部门有拆迁预告的且经向甲方提供相关书面依据经甲方确认的，乙方可以单方解除合同，甲方返还乙方所付的全部费用，双方互不承担违约责任。

在本合同履行期间的最后六个月之前，遇市、区级人民政府公布房屋征收决定的，甲方对乙方在该出租场所内的装修，按评估价值的 50% 补偿；在合同履行期间的最后六个月之内，遇市、区级人民政府公布房屋征收决定的，甲方对乙方在该出租场所内的装修不予补偿。

## 十二、合同的提前终止

12.1 在本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，通过书面协议，可提前终止本合同。

12.2 由于地震、水灾、台风、或者甲乙双方不可预见亦不能控制等不可抗力的原因导致租赁物损毁不能正常使用，则甲方应负责尽快修建由甲方提供的租赁物及公共设施设备。在租赁物的修复期间，乙方免交受影响部分的租金，待租赁物恢复使用后继续计算租金，合同有效期亦相应向后顺延。若不可抗力事件发生，甲方认为租赁物修复无条件或价值，或因此致使租赁物周围环境发生重大变化，乙方在此营业的市场、环境基础不复存在，合同不宜继续履行，则甲乙双方均有权单方提前终止本合同而无需承担任何法律责任。合同如本款所述终止时，双方应按实际租用天数，即时结清租金及其他各项费用。当不可抗力事件发生时，遭受事故的一方应在事故发生后及时书面通知对方有关情况并提供相关部门的有效证明。

12.3 有下列情形之一，甲方有权选择提前终止本合同，并有权追索乙方的违约责任，要求乙方承担相当于当年租赁物租金，乙方出资的装修装饰物及添置的附属设施设备，无偿归甲方所有，有权没收履约保证金，并有权要求乙方赔偿其遭受的其他损失：

12.3.1 乙方逾期支付租金 15 日以上或同一年度内逾期支付租金时间累计达 30 日以上；

12.3.2 未经甲方同意，乙方擅自改变租赁物用途，经甲方发出通知后 30 日内仍未改正的；

12.3.3 乙方利用承租物业进行非法活动的；

12.3.4 乙方（包括乙方转租的次承租人等第三方）原因造成房屋主体结构损坏危及房屋安全使用的；

12.3.5 乙方违反消防、用电、环保、治安等规定，发生重大人身伤亡及财产损失事件，被政府有关部门处罚或对甲方声誉造成较坏影响的；

12.3.6 乙方违反本合同或附件中乙方必须遵守或履行的条款、义务及其它规定，并在甲方发出通知后 15 日内未予纠正的；

12.3.7 乙方申请歇业、破产或进行清算程序的；

12.3.8 任何人士向法院申请对乙方进行破产清算且法院受理该等申请的；

12.3.9 根据本合同约定其他应解除合同的条款。

甲方依据上述情形提前终止合同时，应书面通知乙方。乙方应在甲方通知发出之日起 30 日内迁离并交回租赁物，租金照实结算；甲方亦可选择不予终止合同，但乙方应承担相当于当年租赁物 6 个月租金的违约金，且甲方有权没收履约保证金并要求乙方赔偿其遭受的其他损失。

12.4 有下列情形之一，且经乙方通知后 60 日内甲方未予纠正的，乙方有权提前终止本合同，并要求甲方承担相当于当年租赁物 6 个月租金，支付乙方出资添置的包括装修改造、设备购置及配套设施经折旧后的价值，并有权要求甲方赔偿其遭受的其他损失：

12.4.1 甲方出租的租赁物建筑主体结构存在严重质量问题、改建后所提供的公共设施、设备使乙方无法正常使用，致使乙方不能正常对外营业且该等情形持续 30 日以上或使乙方的合同规定的主要权益受到实质性重大损害；

12.4.2 因甲方违约致使乙方根据本合同其他约定解除合同的条款行使解除权的。

乙方依据上述情形提前终止合同时，应提前一个月书面通知甲方。甲方应及时退还乙方结余的款项，租金照实结算；乙方亦可选择不予终止合同，但乙方仍有权要求甲方赔偿其遭受的实际损失。

12.5 在租赁期内，如遇政府相关管理部门对租赁物所在区域进行清理整顿、规划整治等实施行政管理的行为，乙方须无条件配合，因此导致租赁合同全部或部分提前终止的，双方互不承担违约责任。

### 十三、违约责任

13.1 乙方逾期支付租金或其他应付费用的，每逾期壹日，按应付费用贰倍支付违约金。

13.2 除本合同明确规定的提前终止合同的条款外，任何单方终止本合同的行为皆视为违约。一方擅自提前终止本合同，或因一方违约致守约方提前终止合同，则守约方有权按照本合同第 12.3 条及 12.4 条的约定向违约方追索。如仍不足以弥补损失的，则守约方仍有权追索。

13.3 如果守约方依法可解除本合同而未解除的，守约方可以延迟履行本合同的所有合同义务，直至对方的违约事实消除。

13.4 因房屋损坏而造成一方财产损失或人身伤害的，根据房屋损坏的原因，由过错方承担相关法律责任。

### 十四、保密

14.1 双方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营模式、财务信息、技术信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该文件及资料的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

14.2 在下列情况时，本合同各方有权披露上述信息：

14.2.1 法律的要求；

14.2.2 任何有管辖权的政府机关、监管机构或证券交易所的要求；

14.2.3 向该方的专业顾问或律师披露；

14.2.4 非因该方过错，信息进入公有领域；

14.2.5 各方事先给予书面同意。

14.3 本合同终止，本条款仍适用。保密期限为伍年。

### 十五、财产保险

15.1 乙方负责办理装修、自行添置的设备等财产保险并承担费用。

15.2 发生保险事故，由乙方自行按实际向保险公司投保额中获得理赔款。

## 十六、通知

16.1 所有文档、通知、要求和票据交付等联络须按下列地址以面交、邮寄、传真、或电子邮件、互联网上传下载的方式送交对方。

递交甲方的联络方式：\_\_\_\_\_互联网下载\_\_\_\_\_

地址：[合同中心-供应商所在地] 邮编：[合同中心-供应商单位邮编]

电话：[合同中心-供应商联系人电话]

传真：[合同中心-供应商单位传真]

E-mail：

递交乙方的联络方式：\_\_\_\_\_互联网下载\_\_\_\_\_

地址：[合同中心-采购单位所在地] 邮编：[合同中心-采购人单位邮编]

电话：[合同中心-采购单位联系人电话]

传真：[合同中心-采购人单位传真]

E-mail：

16.2 任何一方的联络信息发生变化，发生变化的一方应于 5 个工作日内通知相对

方，如因未及时通知，相对方按原联络信息的送达视为已经送达，因此产生的任何损失相对方不承担任何责任。

## 十七、其他条款

17.1 本合同所有通知均须以书面方式送达至甲乙双方 16.1 条约定的联系地址，任何一方变更联系地址须以书面方式通知对方。

17.2 甲方和乙方中任何一方法定代表人变更、企业迁址、合并，不影响本合同继续履行。变更、合并后的一方即成为本合同当然执行人，并承担本合同的权利和义务。

17.3 甲、乙双方约定本合同签署后，如有需要，乙方应配合甲方按规定向房地产交易中心办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明，相关费用由甲乙方各半支付；本合同经登记备案后，凡变更终止本合同的，由申请变更终止合同方负责在本合同变更终止之日起的 60 日内，向原登记机构办理变更终止登记备案手续及承担相应费用。

17.4 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同、补充条款和附件内空格部分填写的文字与打印文字具有同等效力。

17.5 《出租场所安全管理协议书》是本合同的特别约定，是本合同的有机组成部分，其对本合同当事人具有约束力。当该协议书未得到完全实际履行时，本合同即告终止履行。

17.6 甲、乙双方在签署本合同时，已经对合同条款中各自的权利、义务和责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。

17.7 因本合同产生的或与本合同相关的任何争议，包括因本合同的存在、效力、履行或终止产生的争议，均应由租赁物所在地的人民法院管辖。

17.8 本合同连同附件一式肆份，甲、乙双方各执贰份、上海市浦东新区房产交易中心壹份（如需）。本合同经甲、乙双方盖章或代表人签字后生效。

(以下无正文)

[合同中心-补充条款列表]

附件 1. 甲方和乙方的营业执照

附件 2. 房屋所有权证（如有）

附件 3. 租赁物平面图（如有）

附件 4. 租赁物及附属设施设备的现有证照、资料（如有）

附件 5. 出租场所安全管理协议书

附件 6. 租赁物交付确认书

附件 7. 各年份（各期）递增明细表（如有）

甲方(盖章): [合同中心-供应商名称\_2] 乙方 (盖章): [合同中心-采购单位名称\_1]

法定代表人或授权委托人(签章): [合同中 法定代表人或授权委托人(签章): [合同中  
心-供应商联系人] 心-采购单位联系人]

日期: [合同中心-签订时间] 日期: [合同中心-签订时间\_1]

合同签订点:网上签约

## 出租场所安全生产管理协议书

甲方（出租方）**[合同中心-供应商名称\_3]**

乙方（承租方）**[合同中心-采购单位名称\_2]**

甲、乙双方就本场所（惠南镇听谐路 19 幢 123、133、139、145 号 1 层；听谐路 117、131 号、拱亮路 689 号 2、3、4、5 层）的甲、乙双方租赁协议，根据国家安全生产的有关法律、法规，签订如下安全生产协议：

一、乙方应提供在该场所的企业法人营业执照、法定代表人身份证件、有关许可证等有效的证照。甲方应查验相关证照，并复印留存。

二、甲方出租的场所，经甲、乙双方确认，符合乙方生产经营的安全生产条件。如不符合安全生产的要求，应由乙方进行整改，直至符合安全生产条件后，乙方方可开展生产经营活动。

三、乙方为自己生产经营活动中安全管理的主体，要遵循“安全第一，预防为主”的方针，自觉遵守国家有关安全生产的法律、法规，做好安全生产管理工作。（标准）

1、依法设立安全生产管理机构，建立安全生产责任制，制定安全管理规章制度，明确专职或兼职的安全管理人员，应根据生产经营的实际情况制定相应的应急救援。

2、保证安全生产所需的必要投入，及时消除安全隐患。

3、依法做好从业人员的安全教育培训工作，应安排具有相应资格的人员从事国家规定应持证上岗的工作。

4、制订切实可行的安全生产管理制度、操作规程等，并张贴在醒目部位。

5、要做好定期和日常的安全检查，防止伤亡事故、火灾事故及其他事故的发生。

6、要做好安全用电、防汛防台、防中毒、防盗窃等工作。保持用电设施的完好，严禁乱接乱拉电线。根据要求，配备和维护好灭火器材，确保消防安全通道畅通。

7、严禁“三合一”。未经政府有关部门书面审核同意，禁止在承租的房屋、场所等房屋内居住人员。

8、凡涉及安全许可的，应在取得相应的安全生产许可后，方可开展生产经营活动。

9、凡涉及特种设备的，应取得相应的检验检测合格证书后，方可投入生产经营。

10、加强劳动管理，依法做好从业人员的工伤保险。

11、房屋、场所的装修和设备安装应符合有关技术标准和消防等安全要求，不得破坏建筑结构。改变房屋原用途的，要及时办妥相关手续。凡涉及国家规定需要审查验收后方可使用的，按国家有关规定处理。

12、如发生安全事故，应立即向出租方及政府安全管理等部门报告，并及时组织抢救，防止事态扩大，同时要保护好现场。

13、未经甲方书面同意，不得改变建筑物物理分割，不得擅自转租房屋、场所等房屋。

14、接受甲方在安全生产方面的管理和监督。

四、乙方如有以下情况，甲方有权立即终止本房屋、场所的租赁协议，由此而造成的一切损失由乙方负责（包括扣留安全生产风险金）：

- 1、违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。
- 2、安全生产管理不到位。
- 3、不接受甲方的安全生产管理。
- 4、安全隐患严重又不认真及时整改。
- 5、擅自转租或转借出租房屋、场所。
- 6、发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救的。

五、甲方有责任对本场所的安全生产予以综合管理。甲方应建立出租场所安全综合管理制度，并设有专职或兼职的安全管理人员加强对出租场所的安全管理。甲方在日常安全综合管理过程中，发现乙方在安全生产存在隐患的，及时向乙方提出整改意见，并向政府安全生产管理部门报告。

## 六、其他条款

乙方将\_\_\_\_元作为安全生产风险金，交甲方保管。安全生产风险金主要用于安全管理。对乙方安全管理不到位、不服从甲方安全管理的，甲方有权从此安全生产风险金内扣除，用作本场所的安全生产管理工作。安全生产风险金每年结算一次，不足部分由乙方补足。安全生产风险金的剩余部分，待租赁协议终止时，结余部分甲方应返回给乙方。

七、本协议甲、乙双方签字盖章后生效。

八、本协议一式四份，甲、乙双方各执一份，甲方上级主管部门和当地安全生产监察部门各备案一份。乙方必须将此协议书上墙公示。

甲方(盖章): [合同中心-供应商名称\_4] 乙方 (盖章): [合同中心-采购单位名称\_3]

法定代表人或授权委托人(签章): [合同中心-供应商联系人\_1] 法定代表人或授权委托人(签章): [合同中心-采购单位联系人\_1]

日期: [合同中心-签订时间\_3] 日期: [合同中心-签订时间\_2]

合同签订点:网上签约

## 承租单位安全承诺书

本单位(**[合同中心-采购单位名称\_4]**)为加强出租场所安全生产管理,促进房屋租赁市场的健康发展,维护社会的安全和稳定,依据相关法律、法规和文件精神,在承租房屋、场期内作如下承诺:

一、本单位严格遵守安全管理有关法律、法规。从事经营活动时,完备工商登记等有关手续,具备法律、法规规定开展生产经营等活动的相应资质的条件,服从出租方对安全工作的协调、督促和管理。

二、本单位建立安全管理责任制,制定安全管理规章制度和应急救援预案,按规定配备安全管理人员,加强宣传教育,确保安全。

三、本单位未经相关安全管理等部门审查同意,不在承租的房屋、场所等房屋内居住人员。

四、本单位未经出租方书面同意,不得改变建筑物物理分割,不随意转租或转借承租的房屋、场所。

五、本单位对承租的房屋、场所等房屋进行装修和设备安装时,符合有关技术标准和消防安全规定,不破坏建筑结构。凡涉及国家规定需经审查验收后方可使用的,按规定办理。

六、本单位若使用特种设备,将按规定向特种设备安全监管部门登记备案,经检测检验取得合格证明,并配备专职或兼职安全管理人员,建立技术档案,定期进行检验和维护。

七、本单位未经许可,不在承租的房屋内从事气瓶充装等活动。

八、本单位按工商和相关安全许可部门核发的营业执照和许可证规定范围,进行合法的生产经营活动。

九、本单位不在承租的房屋、场所内非法生产、销售、储存、使用易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。

十、本单位不在承租的房屋、场所内窝藏赃物、介绍或容留卖淫;不组织赌博或制作、贩卖、展出淫秽图书、光盘及其他淫秽物品等。

承诺单位(盖章):**[合同中心-采购单位名称\_5]**

法定代表人或授权代理人(签字):**[合同中心-采购单位联系人\_2]**

签署日期:**[合同中心-签订时间\_4]**

## 出租单位安全承诺书

本单位(**[合同中心-供应商名称\_5]**)为加强出租场所安全生产管理,促进房屋租赁市场的健康发展,维护社会安全和稳定,依据相关法律、法规和文件精神,在出租房屋、场所在内作如下承诺:

- 一、本单位出租的建筑物具有合法的产权证明材料,未经有关部门批准不改变出租房屋、场所等房屋的规划使用性质。如因特殊情况确需改变的,按规划、土地、房产、消防等部门的相关规定办理审批手续。
- 二、本单位不将生产经营项目、场所、设备发包或出租给不具备安全生产条件或相应资质的单位或个人。
- 三、本单位出租房屋、场所前已查验、复印留存承租方营业执照、经营许可证等材料。本单位不为无照经营的任何承租方提供经营场所及保管、仓储等。
- 四、本单位不将房屋、场所等房屋出租给无有效证件的人员居住。
- 五、本单位出租的房屋、场所等房屋以及提供的相关设施设备(含特种设备)符合国家有关法律、法规的规定和基本安全条件,并明确房屋出租后双方的安全管理职责和安全隐患整改职责。
- 六、本单位不提供锅炉、压力容器等。
- 七、本单位不将房屋、场所等房屋提供给他人进行赌博或制作、贩卖淫秽图书、光盘及其他淫秽物品等犯罪活动。
- 八、本单位书面告知承租方有关房屋、场所等房屋的安全情况和要求。在签订租赁合同的同时签订安全管理协议,明确双方的安全管理职责。在合同生效后,向房屋所在地的房产登记机构办理租赁合同登记备案手续。安全管理协议同时报镇政府有关部门备案,并与出租场所在地公安派出所签订治安责任保证书。
- 九、本单位统一协调,管理承租方的安全生产工作,发现承租方有安全生产违法行为的,及时劝阻并向有关部门报告。

承诺单位:(盖章)**[合同中心-供应商名称\_6]**

法定代表人或授权代理人(签字):**[合同中心-供应商联系人\_2]**

签署日期:**[合同中心-签订时间\_5]**

## 第五章 单一来源采购响应文件格式附件

附件 1

### 谈判响应函（格式）

致：

根据贵方为\_\_\_\_\_采购项目（项目编号：\_\_\_\_\_）谈判采购服务的单一来源采购邀请单位， 签字代表\_\_\_\_\_（姓名、职务）经正式授权并代表供应商\_\_\_\_\_（供应商名称、地址） 提交下述文件正本一份和副本四份。

- (1) 响应报价一览表；
- (2) 商务条款偏离表；
- (3) 资格证明文件；
- (4) 响应服务方案；
- (5) 按谈判须知第 12、13 条要求提供的全部文件。

全权代表宣布如下：

- (1) 响应总价为人民币（大写）\_\_\_\_\_元。
- (2) 我方接受采购文件中规定的合同条款的全部内容。
- (3) 我方已详细审查全部采购文件， 包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关 附件。
- (4) 响应有效期自响应文件开启日起有效期为90天。
- (5) 我方按照采购文件要求递交响应保证金： 无。
- (6) 如果在规定的响应文件开启时间后， 我方在响应有效期内撤销响应文件， 响应保证金将不被退还。
- (7) 我方同意提供按照贵方可能要求的与响应有关的一切数据或资料， 完全理解贵方不一定接受最低价的响应或收到的任何响应。
- (8) 与本响应有关的一切正式往来函件请寄：

地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

供应商全权代表姓名、职务（印刷体）\_\_\_\_\_

供应商名称：\_\_\_\_\_

(公章)：\_\_\_\_\_

(法人章)：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

授权代表签字：\_\_\_\_\_

附件2

响应报价一览表（开标一览表）（格式）

惠南镇民乐城派出所及交警中队房屋租赁项目包 1

项目名称	服务期限	项目负责人（姓名、联系电话）	备注	最终报价(总价、元)

说明:

- 1、所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到小数点后两位数。
- 2、供应商应按照《采购内容》和《供应商须知》的要求报价。
- 3、如果供应商投多个包件，则每个包件的《开标一览表》须分开单独填制。
- 4、参与项目人数，指投入本项目的本单位员工人数，不包括涉及外部力量人数。
- 5、最后一栏“金额”即填写响应总价，响应总价应为各年度报价的总计。
- 6、各包件响应报价均不得超过公布的预算金额（或最高限价）！
- 7、如此表中的内容与响应文件其它部分内容不一致的，以此表内容为准。
- 8、此表必须与上海市政府采购信息管理平台投标工具投标客户端《开标一览表》中的内容保持一致。

供应商（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件3报价明细表格式

报价明细表

项目或包件名称:

单位: 元(人民币)

序号	服务内容	单价	数量	金额
1				
2				
3				
4				
5				
6				
...				
...				
合计				

注: 格式可自拟

附件4 商务条款偏离表

供应商名称:

项目编号:

序号	采购文件商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明
	响应有效期			

注：对不满足采购文件要求的部分，必须明确如实填写并说明原因。

供应商授权代表签字:

供应商名称（盖公章）

日期: 年 月 日

附件5

响应方案内容(格式自拟)

1. 公司简介
2. 项目总体服务方案。
3. 业绩介绍及证明文件(如有)
4. 服务承诺书（应急服务时间安排及承诺；服务保障措施承诺等）
5. 采购文件中谈判须知要求提供的以及其他相关资料及表式。
6. 响应单位认为有必要说明的其他问题。

附件6

供应商基本情况表

供应商全称			
主要业务范围			
法定代表人		职 务	
供应商地址		邮 政 编 码	
电 话		传 真	
成立日期		现 有 职 工 人 数	
质量管理体系证书	等 级 : 证书号 :		
团队组织机构简介:	企 业 组 织 机 构 框 图 附 后		
技术团队总人数:	人		

供 应 商: (单位全称)(盖章)

日 期: 年 月 日

注: 供应商需随此表附上营业执照、资质等文件的复印件。

附件7

供应商近三年来完成与该项目类似项目情况表（如有）

发包单位 (业主)	
项目名称	
项目概况	
完成日期 (年/月/日)	
主要参与 人员情况	
.....	

供应商: (单位全称) (盖章) \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

- 注:
1. 供应商应随此表附上相关的业绩证明（如中标（成交）通知书、合同、获奖证书、顾客意见反馈表等的复印件）。
  2. 如有多个已完成项目，每个项目填一张此表，附后。

## 附件8

项目负责人基本情况表

姓 名		性别		出生日期	年 月 日
毕业院校及专业				毕业时间	年 月 日
从事本专业时间				为申请人服务时间	
职务				职称	
在本项目中担任任务					
本人主要成果	1	项目名称及规模	完成年月	在该项目中任何职	
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
	7				
	8				
本人主要获奖情况					
其它需补充的情况					

注：

应提供项目组人员身份证件及相关资格证书等证明材料。

供应商：单位全称(盖章) \_\_\_\_\_

法定代表人或授权委托人：签字或盖章) \_\_\_\_\_

日期 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附件9

关于资格的声明函

致: 采购人

关于贵方\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日惠南镇民乐城派出所及交警中队房屋租赁项目的采购邀请, 本签字人愿意参加响应, 并证明提交的下列文件和说明是准确和真实的。

1、营业执照等

2、法定代表人委托书;

3、其他。

本签字人确认响应文件中关于资格的一切说明都是真实的、准确的。

供应商名称(盖章): \_\_\_\_\_

供应商地址: \_\_\_\_\_

本资格声明函授权代表签字: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

邮编: \_\_\_\_\_

附件 10

法定代表人身份证明

供应商: \_\_\_\_\_

单位性质:

请选择以下一项: 1) 国家行政企业、公私合作企业、中外合资企业、社会组织机构、  
国际组织机构、外资企业、私营企业、集体企业、国防军事企业、其他 (请填写)

地址:

成立时间: 年 月 日

营业期限:

姓名: 性别:

年龄: 职务:

系 (供应商名称) 的法定代表人。

特此证明。

供应商 (盖章)

法定代表人 (签字或盖章)

时间: 年 月 日

法定代表人身份证正反面扫描件粘贴处

## 授权委托书

本授权书声明：注册于 (公司注册地点) 的 (公司名称) 法定代表人 (姓名) 代表 本公司授权：

(公司名称) (职务) (姓名) 为正式的合法代理人，参加 (项目名称、包件) 的谈判及相关工作，以供应商的名义签署响应文件、进行谈判、签署合同并处理与此有关的一切事务，本授权书不得转委托。

有效期限： 年 月 日至 年 月 日

供应商（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间： 年 月 日

授权代理人身份证正反面扫描件粘贴处

附件 11

无重大违法记录的声明

致：采购人、采购代理机构

本公司郑重声明：在参加此次采购活动前 3 年内在经营活动中无重大违法记录。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

具备履行合同所必需的专业技术能力的说明

致：采购人、采购代理机构

本公司承诺：我单位具备履行合同所必须的专业设备、专业人员、办公场所等相关条件。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

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. 具有健全的财务会计制度；
2. 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（公章）：

日期：

## 中小企业声明函

根据《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度》（财库〔2022〕19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：

\_\_\_\_（标的名称），属于\_\_\_\_（采购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\_\_\_\_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：

说明：（1）本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

（2）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。

注：各行业划型标准：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入500万元及以上的为中型企业，营业收入50万元及以上的为小型企业，营业收入50万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员1000人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入300万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入300万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入80000万元以下或资产总额80000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入6000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入300万元及以上，且资产总额300万元及以上的为小型企业；营业收入300万元以下或资产总额300万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员200人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员20人及以上，且营业收入5000万元及以上的为中型企业；从业人员5人及以上，且营业收入1000万元及以上的为小型企业；从业人员5人以下或营业收入1000万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员300人以下或营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员50

人及以上，且营业收入500万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员1000人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入3000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入200万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入200万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员200人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员1000人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员2000人以下或营业收入100000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入50万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入50万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入200000万元以下或资产总额10000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入1000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入100万元及以上，且资产总额2000万元及以上的为小型企业；营业收入100万元以下或资产总额2000万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员300人以下或资产总额120000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且资产总额8000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且资产总额100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或资产总额100万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员300人以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上的为中型企业；从业人员10人及以上的为小型企业；从业人员10人以下的为微型企业。

**残疾人福利性单位声明函（若有）**

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，本单位为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:

## 第六章 评审办法

1、实质性响应条款审查。由谈判小组对实质性响应条款审查内容进行审查，未通过实质性响应条款审查的响应文件按无效响应处理。实质性审查内容详见【供应商须知第10条】。

2、在通过实质性响应条款审查的基础上，谈判小组根据单一来源采购文件要求和供应商提供的采购服务成本、同类项目合同价格以及相关专利、专有技术（若有）等情况，就采购内容、合同主要条款及价格与供应商进行谈判，商定合理的成交价格并保证采购项目服务质量。

3、谈判小组编写谈判情况记录，并由谈判小组全体人员签字认可【具体操作以上海政府采购网操作系统中单一来源协商程序为准】。

4、采购人根据谈判小组的谈判情况记录确定成交供应商。