

招标代理内部编号：华升招字(2026)招 1-0045

临港新城派出所房屋租赁服务项目

单一来源采购文件

采购编号：1525-W14525998

招标编号：**310115145251224162306-15301738**

采购人：**上海市浦东新区南汇新城镇人民政府**

代理机构：上海华升工程造价咨询事务所有限公司

2026 年 1 月

2026年01月21日

2026年01月21日

目 录

第一章 单一来源公示 - 3 -

第二章 单一来源供应商邀请函 - 5 -

第三章 服务需求书..... - 14 -

第四章 合同条款..... - 17 -

第五章 评审办法及评审标准..... - 32 -

第六章 响应文件格式附件..... - 34 -

第一章 单一来源公示

一、项目信息

采购人：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

项目名称：临港新城派出所房屋租赁服务项目

拟采购的货物或服务的说明：

标项名称：临港新城派出所房屋租赁服务项目

数量：1

预算金额（元）：5836200

单位：项

简要规格描述：本项目是为临港新城派出所租赁办公用房，租赁地址为上海市浦东新区南汇新城镇香竹路1号，租赁面积约为5922.03平方米，拟租赁期限为2026年2月5日至2027年2月4日，该房屋产权归上海湖悦房地产有限公司所有。根据《上海政府采购实施办法》（沪府令65号）对于单一来源采购适用情形的要求，“（二）因工作需要，采购特定地点办公用房的”规定，故申请采用单一来源采购方式，发布单一来源公示。

备注：

拟采购的货物或服务的预算总金额（元）：5836200

采用单一来源采购方式的原因及说明：本项目是为临港新城派出所租赁办公用房，租赁地址为上海市浦东新区南汇新城镇香竹路1号，租赁面积约为5922.03平方米，拟租赁期限为2026年2月5日至2027年2月4日，该房屋产权归上海湖悦房地产有限公司所有。根据《上海政府采购实施办法》（沪府令65号）对于单一来源采购适用情形的要求，“（二）因工作需要，采购特定地点办公用房的”规定，故申请采用单一来源采购方式，发布单一来源公示。

二、拟定供应商信息

名称：上海湖悦房地产有限公司

地址：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区水芸路 300 号闵联开发大厦 C 区 3 层

三、公示期限

2025 年 12 月 27 日至 2026 年 1 月 5 日

四、其他补充事宜

无

五、联系方式

采购人

联系人：程晓龙

联系地址：上海市浦东新区申港大道 200 号

联系电话：021-68280027

第二章 单一来源供应商邀请函

上海湖悦房地产有限公司：

上海华升工程造价咨询事务所有限公司受上海市浦东新区南汇新城镇人民政府的委托现对临港新城派出所房屋租赁服务项目进行单一来源采购，现邀请贵公司参加本次单一来源采购活动。

一、项目概况

1. 项目名称：临港新城派出所房屋租赁服务项目
2. 采购编号：1525-W14525998
3. 项目编号：**310115145251224162306-15301738**
4. 响应文件有效期：响应文件递交截止之日起 90 日历天
5. 采购内容：为满足临港新城派出所综合办公需求，上海市浦东新区南汇新城镇人民政府拟对临港新城派出所房进行续租。
6. 预算金额：**5836200.00 元。**
7. 租赁房屋地址：上海市浦东新区南汇新城镇香竹路 1 号。
8. 租赁期限：**2026 年 2 月 5 日至 2027 年 2 月 4 日。**

二、供应商资格要求

1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：（1）落实预留份额措施，提高小微企业在政府采购中的份额，扶持小微企业政策：**本项目（☐是 ☒不是）专门面向中小企业采购；**评审时小微企业产品均执行 **10%**价格折扣优惠。（2）扶持残疾人福利性单位，并将其视同小微企业；
3. 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、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单。
4. 本项目不允许转包。

三、获取采购文件

时间：**2026-01-22 至 2026-01-27**，每天上午 **00:00:00~12:00:00**，下午 **12:00:00~23:59:59**（北京时间，法定节假日除外）

地点：上海市政府采购网

方式：网上获取

售价（元）：0

四、响应文件提交

截止时间：**2026-01-28 13:30:00**（北京时间）

提交地点：电子响应文件：上海政府采购网（云采交易平台）
<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>

方式：本项目采用电子化采购方式，采购人、采购代理机构向供应商免费提供电子采购文件，不再提供纸质文件。获取网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>

备用纸质响应文件：上海市浦东新区南汇新城镇环湖西二路 800 号 316 室（具体会议室见当日指示牌）

五、响应文件开启

开启时间：**2026-01-28 13:30:00**（北京时间）

协商地点：上海市浦东新区南汇新城镇环湖西二路 800 号 316 室（具体见当天会议指示牌）

六、其他补充事宜

本项目于2025年12月12日在上海政府采购网发布政府采购意向，政府采购意向链接：
<https://www.zfcg.sh.gov.cn/site/detail?parentId=137027&articleId=Pk5dQMV50BBe7LvinIVU6Q==&utm=site.site-PC-39935.1024-pc-wsg-secondLevelPage-front.1.bb8cb480f1e911f08beadb9eb6996ff2>

七、联系方式

1. 采购人信息

名称：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

地址：上海市浦东新区申港大道 200 号

联系人：程晓龙

联系方式：021-68280027

2. 采购代理机构信息名称：上海华工程造价咨询事务所有限公司

地址：上海市浦东新区南汇新城镇环湖西二路 800 号 316 室

联系方式：18901651368

3. 项目联系方式

项目联系人：瞿文浩

电话：18901651368

供应商须知前附表

序号	内容	说明与要求
1	项目名称	临港新城派出所房屋租赁服务项目
2	采购预算	5836200.00 元。供应商总报价不得超过本项目的采购预算，否则按照无效响应处理。
3	采购方式	单一来源采购
4	采购人	单位名称：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府 地 址：上海市浦东新区南汇新城镇环湖西三路 869 号 联 系 人：程晓龙 电 话：021-68280027
5	采购代理机构	单位名称：上海华升工程造价咨询事务所有限公司 地 址：上海市浦东新区南汇新城镇环湖西二路 800 号 316 室 联 系 人：瞿文浩 电 话：18901651368 邮 箱：793125700@qq.com
6	采购内容	详见“第三章 服务需求书”
7	付款方式	详见“第三章 服务需求书”
9	租赁期限	2026 年 2 月 5 日至 2027 年 2 月 4 日
10	报价货币	采用人民币报价
	采购文件领取	

11	时间、地点	详见“第二章 单一来源供应商邀请函”
12	是否允许联合体	不允许
13	响应文件有效期	响应文件递交截止之日起 90 日历天
14	响应文件递交 截止时间、地点	<p>时间：2026-01-28 13:30:00</p> <p>地点：上海市浦东新区南汇新城镇环湖西二路 800 号 316 室</p> <p>★前来协商的供应商代表须携带被授权人的身份证等有效的身份证明材料原件。</p>
15	响应文件组成	<p>响应文件按下列顺序应包括：</p> <p>（一） 资格证明文件</p> <p>（二） 商务响应文件</p> <p>（三） 技术响应文件</p>
16	响应文件有效性	响应文件纸质版与上海政府采购网上的电子响应文件不一致，以上海政府采购网上的电子响应文件为准。
17	响应文件份数	正本壹份、副本贰份、电子响应文件壹份（正本盖章版彩色扫描件）
18	协商过程	协商小组将对供应商提供的采购标的成本、同类项目合同价格以及相关专利及专有技术（如有）等情况说明、合同主要条款及价格商定情况等内容进行协商。

19	协商形式及相 关注意事项	协商形式：现场协商 注意事项：协商流程按流程常规进行。
20	采购标的对应的中 小企业划型标准规 定所属行业	租赁和商务服务业
21	代理服务费等费用	代理服务费由成交单位支付。 代理服务费按成交金额，参照国家计委计价格[2002]1980号文及发改办价格[2003]857号文的规定的收费标准收取。

供应商须知正文

一、 采购综合说明

- 1.1 “报价项目”系指采购人在采购文件里描述的所需采购的货物/服务。
- 1.2 “货物”系指报价人按采购文件规定，须向报价人提供的各种形态和种类的物品，包括一切设备、产品、机械、仪器仪表、备品备件、工具、手册等有关技术资料 and 原材料等，以及其所提供货物相关的运输、就位、安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导以及其他类似的义务。
- 1.3 “服务”系指采购文件规定报价人承担的各类专业服务，包括但不限于产品设计开发、产品交付、安装调试、质量检测、技术指导、售后服务、专业劳务服务和其他类似的义务。
- 1.4 “采购人”系指《供应商须知》前附表中所述的组织。
- 1.5 “采购代理机构”系指上海华升工程造价咨询事务所有限公司。
- 1.6 “报价人”系指从采购人处按规定获取采购文件，并按照采购文件向采购人提交报价文件的供应商。
- 1.7 “卖方”系指成交并向采购人提供货物/服务的报价人。
- 1.8 本项目采购文件的主要内容

第一章、单一来源公示

第二章、单一来源采购邀请函、供应商须知、供应商须知正文

第三章、服务需求书

第四章、合同条款

第五章、评审办法及评审标准

第六章、响应文件格式附件
- 1.9 本采购文件是本项目采购过程中的规范文件，是采购人与成交人签订项目采购内容协议书的依据，也是本项目合同文件的主要组成部分。

二、 报价要求

- 2.1 报价和结算币种为人民币，单位为“元”。
- 2.2 报价文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：
 - 2.2.1 谈判时，报价文件中谈判报价表内容与分项报价表中内容不一致的，以谈判报价表为准；
 - 2.2.2 报价文件中数字表示的金额和文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准；
 - 2.2.3 单价和数量的乘积与总价不一致时，以单价计算结果为准，并修正总价；
 - 2.2.4 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
 - 2.2.5 对不同文字文本报价文件的解释发生异议的，以中文文本为准；
 - 2.2.6 如有计算错误，评审委员会有权根据具体情况按对其最不利原则调整。
 - 2.2.7 按上述修正错误的原则及方法调整或修正报价文件的报价，供应商同意后，调整后的报价对供应商起约束作用；
- 2.3 报价有效期见前附表；
- 2.4 本次成交价即为合同价，合同价为闭口合同。

三、 报价文件的编制、密封和递交

- 3.1 报价文件应于采购邀请书中规定的时间递交至指定的地点，截止时间后递交的报价文件将被拒绝。
- 3.2 如非单一包件的项目，每个包件材料需单独成册，报价文件正本和所有副本应编制目录、逐页标注连续页码，双面打印并胶装成册。如果正本与副本存在差异，以正本为准（报价文件恕不退还）。
- 3.3 报价文件须密封包装，包装上注明“项目名称、项目编号、报价人名称、地址、电话和传真”等字样，并在封口骑缝处加盖报价人公章。
- 3.4 报价文件的书写应清楚工整，除报价人对错处做必要修改外，报价文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须企业法定代表人或其委托代理人签字或盖章。

- 3.5 本项目不接受以电报、电话、传真、快递形式递交的报价文件。
- 3.6 报价文件正本和副本须在封面或扉页以及规定签章处加盖报价人公章和企业法定代表人或委托代理人签字或盖章。

四、 谈判及评审

- 4.1 评审严格按照采购文件的要求和条件进行。
- 4.2 评审细则详见采购文件“第五章 评审办法及评审标准”。

五、 确定成交人

- 5.1 成交通知
 - 5.1.1 评审结果公布后，采购人将以书面形式发出《成交通知书》，《成交通知书》一经发出即发生法律效力。
 - 5.1.2 《成交通知书》将作为签订合同的依据。
- 5.2 签订合同
 - 5.2.1 成交人收到《成交通知书》后，按指定的时间、地点与买方签订合同。
 - 5.2.2 采购文件、成交人的报价文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

六、 评审内容的保密

- 6.1 在谈判评审过程中，凡属于审查、澄清、评价的有关资料及有关授予合同信息，采购人及采购代理机构有关人员均不能向报价人或与评审无关的其他人泄露。
- 6.2 在谈判评审过程中，报价人对采购人、采购代理机构和谈判评审小组成员施加影响的任何行为，都将导致被取消资格。

七、 其它

- 7.1 无论谈判过程中的做法和结果如何，报价人自行承担所有与参加谈判有关的全部费用。
- 7.2 采购人和采购代理机构无义务向未成交人解释未成交理由。
- 7.3 本采购文件解释权属采购人和采购代理机构。
- 7.4 若发现供应商有不良行为的，将记录在案并上报有关部门。

第三章 服务需求书

一、项目概况

- 1、项目名称：临港新城派出所房屋租赁服务项目
- 2、项目总预算：583.62 万元
- 3、最高限价：583.62 万元
- 4、采购内容：本项目是为临港新城派出所租赁办公用房，租赁面积约为 5922.03 平方米。
- 5、租赁房屋地点：上海市浦东新区南汇新城镇香竹路 1 号(浦东新区南汇新城镇香竹路 9 号 1 层, 香竹路 25、33 号 1 层, 水芸路 355、359 号 1 层, 水芸路 333 弄 8-9 号, 香竹路 5 号 2 层, 水芸路 333 弄 6 号 3 层, 水芸路 333 弄 5 号 301, 水芸路 333 弄 5 号 302, 水芸路 333 弄 6 号 4 层, 水芸路 333 弄 5 号 401, 水芸路 333 弄 5 号 402, 水芸路 333 弄 5 号 501, 水芸路 333 弄 5 号 502, 山兰路 426、428 号 1 层)
- 6、租赁期限：2026 年 2 月 5 日至 2027 年 2 月 4 日。
- 7、租赁房屋建筑面积：约 5922.03 平方米。
- 8、租赁房屋用途：日常办公及开展相关业务使用。

二、项目背景及基本要求

根据临港新城派出所日常工作需求，计划通过租赁方式，租赁浦东新区南汇新城镇香竹路 9 号 1 层, 香竹路 25、33 号 1 层, 水芸路 355、359 号 1 层, 水芸路 333 弄 8-9 号, 香竹路 5 号 2 层, 水芸路 333 弄 6 号 3 层, 水芸路 333 弄 5 号 301, 水芸路 333 弄 5 号 302, 水芸路 333 弄 6 号 4 层, 水芸路 333 弄 5 号 401, 水芸路 333 弄 5 号 402, 水芸路 333 弄 5 号 501, 水芸路 333 弄 5 号 502, 山兰路 426、428 号 1 层, 合计面积 5922.03 平方米，作为临港新城派出所日常办公用房。

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. 采购人自行承担办公区内水、电、气、通讯网络、物业管理等相关费用。

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。

4. 供应商负责代收水、电等部分公共事业费，并提供相关收费票据。收费标准按双方共同商定的测算方法执行。

五、双方责任义务约定

1. 租赁期间，租赁房屋及其附属设施（房屋给水、排水设备系统，通风、空气调节设备，建筑供配电、电气照明、弱电、电梯等设备，防雷装置、消防设备、库房设备、停车场等）有损坏或故障时，采购人应及时通知供应商修复，费用由供应商承担；因采购人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，由采购人负责维修，费用由采购人承担；采购人增设的附属设施和设备归采购人负责修理和承担费用。采购人承租的房屋内易耗物品损坏由采购人负责提供，供应商配合做好维修。

2. 租赁期满，采购人需将自己的所有财产与自置的设备、物品搬出该房产，并将清洁整齐、状态完好的该房产交还供应商；若因采购人拆除、搬迁等原因而致该房产内外遭受损坏时，采购人需负责恢复原状或赔偿相应的损失。

3. 供应商按合同约定时间、金额提前开具房屋租赁费正规发票，采购人完成按期转账支付。

4. 采购人自行负责办公区内物业管理，涉及公用分摊的物业管理费由双方共同协商分配支付。

六、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（房屋产权证明等）；

(2) 房屋坐落位置图、平面图等图纸;

(3) 水、电收费分配测算表;

(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, 否则作无效报价处理。

3、根据本项目服务工作不能中断的实际情况, 经采购人决定, 在本次采购工作完成前由原服务单位继续履行服务。在此期间所产生的服务费(结算时按实际发生计算且经采购人确认, 并由原服务单位出具相关费用的发票如实结算), 按实计入总价, 不可让利。相关费用由原服务单位垫付, 成交供应商应在收到第一笔合同款后 7 天内支付给原服务单位。

4、供应商成交后一律不得将服务内容转包或分包, 一经发现, 采购人有权终止协议, 而由此造成的一切经济损失, 由成交人负责赔偿。

5、租赁期限届满或提前终止租赁合同。乙方应于租赁期限届满之日迁出并将租赁物及附属设施(设备)归还给甲方, 由甲方予以验收; 租赁合同提前终止的, 乙方应提前 1 个月通知甲方, 于租赁合同终止之日起 15 天内迁出并将租赁物及附属设施(设备)归还给甲方, 由甲方予以验收。

七、付款方式

分期付款, 每半年支付 50%。

八、违约责任

1、采购人、成交人双方应认真履行合同, 由于某一方的过失使合同不能履行或造成其它后果的, 由过失方承担相应责任; 如在项目实施过程中, 成交人违约情节严重, 采购人有权终止合同, 由此造成采购人的经济损失由成交人承担。如属双方过失, 则根据各自过失的大小, 分别承担相应的责任。

2、由于不可抗力造成合同不能履行时, 采购人、成交人双方均不承担责任。如造成任何一方损失的, 则由损失方自理。

3、采购人、成交人双方在执行合同过程中所发生的争议, 应先通过友好协商解决, 协商不成时, 任何一方有权诉诸人民法院。

九、考核

年度考核: 租赁期限届满或提前终止租赁合同。乙方应于租赁期限届满之日迁出并将租赁物及附属设施(设备)归还给甲方, 由甲方予以验收; 租赁合同提前终止的, 乙方应提前 1 租赁合同终止之日起 15 天内迁出, 并将租赁物及附属设施(设备)归还给甲方, 由甲方予以验收。

第四章 合同条款

包 1 合同模板:

合同编码: [合同中心-合同编码]

[合同中心-项目名称]

房屋租赁合同

本合同双方当事人:

承租方(甲方): [合同中心-采购单位名称]

注册地址: [合同中心-采购单位所在地]_

出租方(乙方): [合同中心-供应商名称]_

注册地址: [合同中心-供应商所在地]

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜,订立本合同。

一、出租房屋情况

1.1 乙方出租给甲方的房屋座落在本市 香竹路 9 号 1 层、香竹路 25、33 号 1 层、水芸路 355、359 号 1 层、水芸路 333 弄 8-9 号、香竹路 5 号 2 层、水芸路 333 弄 6 号 3 层、水芸路 333 弄 5 号 301、水芸路 333 弄 5 号 302、水芸路 333 弄 6 号 4 层、水芸路 333 弄 5 号 401、水芸路 333 弄 5 号 402、水芸路 333 弄 5 号 501、水芸路 333 弄 5 号 502、山兰路 426、428 号 1 层; (以下简称该房屋)。该房屋建筑面积合计为 5922.03 平方米,使用面积为 4617.34 平方米(参考《上海市房屋面积测绘报告》),本合同计租面积以 II (I. 使用面积, II. 建筑面积) 为准。房屋用途为 商业、办公, 房屋类型 商铺、办公、结构为 框架。该房屋的平面图明细表(详见附件一);

1.2 乙方作为该房屋的 产权人 与甲方建立租赁关系。签订本合同前,乙方已告知甲方该房屋未设定抵押,如有不实乙方承担一切责任。

1.3 该房屋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、设备状况的有

关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件二中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为乙方向甲方交付该房屋和本合同终止时甲方向乙方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

2.1 甲方向乙方承诺，租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定；

2.2 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核准前，不得擅自改变前款约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

3.1 乙方计划于2026年2月5日向甲方交付该房屋，乙方可根据实际工程状况对上述计划交付日期作提前或延后的调整，并提前30日书面或邮件通知甲方，变更天数在180天内，乙方不承担任何违约责任。

3.2 甲乙双方同意，该场地交付标准以本合同附件二为准，乙方应在完成该交付标准约定事项后，向甲方发出进场的书面或邮件通知，在甲方接到乙方的书面或邮件通知后五(5)个工作日内，双方共同对场地进行检查并办理该场地的验收手续，如果该场地符合交付标准的，甲方应在交付当日确认，并签署附件三《租赁场地交付确认书》，该《租赁场地交付确认书》一经签署，即视为乙方已按照本合同约定完成了该场地向甲方交付的义务，若甲方在前述期限内既不签署《场地交付确认书》，也不以书面形式提出充分合理改正意见的，乙方有权与物业公司一起进行现场勘验，并在《租赁场地交付确认书》上对勘验结果予以记录，并视为乙方已在计划交付日合格地将该场地交付给了甲方，该《租赁场地交付确认书》对甲方有约束力，甲方应按本合同约定履行各项义务。

3.3 甲方应及时办理该场地的验收交付手续，若甲方延迟办理该场地验收交付手续超过三十(30)天，乙方有权自书面或邮件通知之日起解除该租赁合同并没收合同保证金而无需承担任何违约责任。

3.4 房屋租赁期自[合同中心-合同有效期]止。租赁期限为1年；

3.5 双方确认，自租期起始日起/个月/天为装修免租期（以下简称“装修期”），甲方需在装修期内完成该场地的装修，通过乙方及政府部门验收并取得开业所需的各项证照，使该场地具备根据相关法律法规规定合法开业所需的全部必要条件，该装修期不因任何原因而延长。在装修期内，甲方无需支付租金，但仍应自行承担装修期间物业管理费及因其使用该场地而产生的水费、电费、燃气费、通讯费及其他相关费用。

3.6 租赁期限届满，甲方需继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前壹个月内，向乙方提出续租书面要求，如该房屋乙方仍用于对外出租的，则在续租时限不超过三年的情况下，甲方有优先承租资格且乙方同意续租租金上涨幅度不超过前一年度租金的10%。如甲方未提前提出续租书面

要求，乙方有权收回该房屋，甲方应如期返还。

四、房屋租金、相关费用及支付方式

4.1 经甲乙双方商定该房屋的租金及物业管理费标准如下：

4.1.1 物业管理费：物业管理费按该租赁场地的计租面积计征，甲乙双方同意含税起始物业管理费收费标准为人民币 / 元/平方米/月。在租赁期间，甲方充分理解并明确同意，乙方或乙方聘请的物业管理公司有权根据实际支出情况而合理调整物业管理费标准，甲方同意按照调整后的管理费标准支付物业管理费，增值税税率以 / 计算，税额为 / （依国家增值税税率调整），甲方实缴物业管理费为含税金额。

4.1.2 本合同为单价合同，暂定总价为 [合同中心-合同总价] 元（含税价），按实际租赁时间结算。

4.1.3 合同价款：本合同含增值税金额大写：人民币 【[合同中心-合同总价大写]】，小写：【[合同中心-合同总价_1]】元。本合同选择计税方法为 【一般计税方法】（选择填写：一般计税方法或简易计税方法），税率为 【9%】。

如遇国家税收政策调整等原因，计税方法和税率等有所调整，合同总价调整另行协商。

4.1.5 租金支付方式：按每 6 个月为一个缴费周期。首笔租金为租期起始日起 6 个月甲方应向乙方支付的租金总额，甲方应于该租赁合同签约后 三十日 内支付，即甲方应在合同签约日起 叁拾(30) 日内向乙方支付首个缴费周期的租金：合同金额的 50%。剩余租金支付方式为按每 6 个月为一个缴费周期支付，即甲方应于本合同第二个缴费周期中的前 叁拾(30) 日内向乙方支付本合同剩余租金：合同金额的 50%。

4.1.6 物业管理费支付方式：首笔物业管理费为租期起始日所在自然季度甲方应向乙方支付的物业管理费总额，甲方应于该租赁合同签约后五个工作日内支付，其他物业管理费支付方式为按自然季度支付，即甲方应于每个季度首月的 / 日前向乙方或乙方委托的物业管理公司支付本自然季度的物业管理费。

4.2 公用事业费

4.2.1 水费及电费由乙方或乙方指定物业管理公司依国家收费标准代收代缴，按实结算。如公用事业单位调整前述费用，乙方或乙方指定物业管理公司将依照政策调整后执行。乙方或乙方指定物业管理公司须向甲方开具相应内容的合格增值税发票，燃气费用除另有约定外由甲方自行向燃气公司支付。

4.2.2 甲乙双方约定，甲方以如下方式 I 支付水费，以如下方式 I 支付电费。

I. 甲方收到物业管理公司发出的缴费通知后于 15 日内转账支付

II. 甲方预充值，每次最低充值金额 / 元

III. 其他 /

水费收款账户如下：

户 名：上海港城智慧空间物业服务有限公司

开户行：建行上海自贸试验区新片区分行

账 号：31050181420000000823

电费收款账户如下：

户 名：上海港城智慧空间物业服务有限公司

开户行：建行上海自贸试验区新片区分行

账 号：31050181420000000823

因甲方延迟缴纳公用事业费，导致乙方代为支付并承担相关违约责任的，则乙方有权向甲方追偿该笔费用并要求甲方承担乙方因此而支付的其他费用。

4.2.3 甲方不得因项目内的共用设施设备通过承租场地或有共用通道穿越承租场地等原因向乙方主张减免租金或物业管理费；甲方确认，乙方接受甲方的租金、物业管理费或其他费用，不得被视作乙方放弃其向甲方追究因甲方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须承担的责任的权利。

4.2.4 甲方将本合同约定的租金及其他款项汇入乙方指定收款账户，视为甲方完成付款义务。如乙方账户变更，应提前五（5）个工作日书面通知甲方，否则相关责任由乙方自行承担，甲方足额交纳租金后的十（10）个工作日内，乙方向甲方开具相应数额的增值税发票，甲方开票信息如有变更，甲方应提前五（5）个工作日书面通知甲方，否则相关责任由甲方自行承担。

4.2.3 本合同内未约定的其他费用（如有）双方另行约定。

4.3 甲方需将租金付入乙方指定的银行账户：

账户名称：[合同中心-供应商名称 1]

开户银行：[合同中心-供应商银行名称]

银行帐号：[合同中心-供应商银行账号]

五、保证金

5.1 甲乙双方约定，合同保证金金额以如下方式I 计算，

I. 首个计租租赁月度含税租金的/ 倍

II. 双方约定金额/ 元

合同保证金金额为人民币/ 元，甲方应在本合同签署后叁拾（30）个工作日内以银行转账形式向乙方支付，甲方逾期支付上述保证金的，乙方有权终止本合同，乙方收到保证金后应向甲方开具合法有效的收款凭证。租赁期间，甲方不得主张将合同保证金抵扣应付的任何费用。

合同保证金收款账户如下：

账户名称：[合同中心-供应商名称 2]

开户银行： [合同中心-供应商银行名称 1]

银行帐号： [合同中心-供应商银行账号 1]

5.2 甲方如逾期未支付上述保证金，经乙方向甲方发出催付通知后仍不支付，则视为甲方放弃承租，乙方有权单方解除合同而不视为违约。

5.3 合同期内，甲方不得将保证金无理由的充当应支付的费用。

5.4 本合同终止时，甲方须按本合同约定将租赁场所全部归还，并清偿乙方一切费用后，乙方应把保证金全额无息退还甲方。

六、租赁场地的装修和改建

6.1 甲方可根据经营需要对该租赁场地进行合理的装修，在对该租赁场地装修前，甲方应向乙方或物业公司提交各类装修设计文件，包括但不限于装修平面图、立面图、电气系统图、电气施工平面图、彩色装修效果图等，经乙方或物业公司书面确认，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准后方可实施装修。在未获得乙方或物业公司的书面批准及办理完相关手续之前，甲方不得在该租赁场地内进行任何内部装修、设备安装及陈设，因向政府部门的报批报建等而引起的一切费用均由甲方承担。乙方或物业公司对甲方所提供装修设计文件的同意不视为乙方或物业公司对甲方之装修工程承担任何责任。甲方应自行向消防等主管部门申报消防审批或报备等事宜，并取得同意批复。

6.2 甲方进行任何施工作业时均应保证文明、安全施工，服从物业公司管理，甲方应要求装修实施方为其雇用的施工人员购买人身安全等相关保险，甲方保证该等装修工程不得影响该租赁场地内其他租户或使用人的正常经营

6.3 物业公司有权对甲方的装修或改建工程进行检查，如发现甲方实施的工程与其事先提交审核方案不一致，或者该工程事先未取得乙方或物业公司同意，或未取得必要的政府部门书面批准的，物业公司有权要求甲方重做、停工、恢复原状或者代为重做、恢复原状，由此产生的相关费用由甲方承担。此外，甲方应全额补偿乙方或物业公司由于甲方违反本合同规定而承担的罚款或任何其他损失（如有）。

6.4 自交付日起，如任何政府主管部门对甲方实施的装修/改造工程提出整改要求，甲方必须按照要求修改其装修/改造工程，如因此导致相邻单元的业主或使用人受影响，甲方应负责修复并承担由此引起的一切费用，包括对相邻单元的业主或使用人的补偿，同时，甲方应确保乙方不因此承担任何责任，如因此而使乙方权益遭受损害，甲方应赔偿乙方损失。

6.5 甲方装修的相关消防审批、施工、验收等工作由甲方自行负责办理，费用由甲方承担。

七、房屋使用要求和维修责任

7.1 租赁期间，乙方原则同意甲方独立安装空调外机，但须满足相关物业要求及安全要求，经

乙方委托的物业管理公司验收合格后方可使用，否则乙方有权要求甲方拆除。所有额外产生的费用由甲方全权承担。

7.2 租赁期间，乙方原则同意甲方在该房屋内接入上水、下水管道，但须满足相关物业要求及安全要求，经乙方委托的物业管理公司验收合格后方可使用，否则乙方有权要求甲方拆除。所有额外产生的费用由甲方全权承担。

7.3 租赁期间，甲方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因甲方在租赁期内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（正常损耗除外），甲方应负责维修。甲方拒不维修，乙方可委托物业管理公司代为维修，费用由甲方承担；

7.4 租赁期间，乙方保证该房屋及其附属设施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，应提前拾（10）日通知甲方。检查养护时，乙方应采取必要措施，保证甲方日常经营活动的正常进行；

7.6 除本合同附件二外，甲方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得乙方或物业公司的书面同意。甲方增设的附属设施和设备，其维修责任由甲方承担；

7.7 甲方在装饰时必须保持整个外立面的统一，外立面的主体材质等应保持原样，其户外企业标志、标牌定位和施工必须服从乙方的统一管理，必须按乙方要求进行定位和施工。

7.8 甲方不得超越工商营业执照经营范围或未取得相关许可证进行经营，不得出租、出借工商营业执照，无定期检验证明、特种设备管理人员及操作等相关证书的不得使用特种设备。

7.9 倘非因乙方的过错导致该租赁场地的水（如有）、电服务停止供应或该区域的任何公共设施设备停止运转，乙方无需承担任何赔偿责任。倘非因乙方的过错直接导致该区域或该租赁场地内有水、烟、火或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，而对甲方或任何其他人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏，乙方亦无需负责。如因不可抗力原因导致该租赁场地损坏或致使甲方遭受损失的，双方互不承担责任。

7.10 乙方向该区域或该租赁场地提供的秩序维护与管理人员、任何性质的机械设备，不构成乙方对该租赁场地内财物的保安、保管义务，甲方在任何时间都应自行对该租赁场地内财物负责。

八、房屋的续租及返还

8.1 租期届满当日或本合同提前终止当日，乙方有权收回该租赁场地，甲方亦应按本合同约定要求如期交还；甲方在租赁期满后如要求续租，则最晚须在租赁期满前的叁（3）个月书面通知乙方。

8.2 至租赁期满前叁（3）个月，乙方将对该租赁场地进行重新租赁的各项准备工作，包括将该租赁场地出示给有租赁意向的承租方，对该租赁场地进行必要和合理的维修（以不妨碍甲方经营为前提）等，甲方应予以配合。

8.3 租赁期届满后双方未能续签、新签租赁合同或本合同提前终止的，甲方应在退租之前结清

所有本合同项下尚未清缴的款项。租赁期限届满之日起或本合同提前终止之日起十五（15）日内将该租赁场地恢复原状交还给乙方。甲方应在不损害租赁场地主体结构前提下将可移动设施、设备移走，若甲方承租的该租赁场地系由多个单位组成，且乙方交付该租赁场地时，该多个单位之间存在隔墙的，则甲方在返还该租赁场地前，应该将多个单位之间的隔墙予以恢复，乙方可根据实际情况确认甲方是否需要不可移动设施、设备恢复原状，除非乙方书面同意甲方不必恢复，否则恢复费用由甲方承担。甲乙双方同意以本合同附件二所述工程条件及交付标准作为甲方向乙方返还该租赁场地的验收标准（自然损耗除外）。未经乙方书面或邮件同意逾期占用该租赁场地的（包括以人或物品占用），乙方有权采取下列方式：

8.3.1 甲方应按含税日租金标准的两（2）倍向乙方支付逾期占用费，且甲方逾期占用期间内所发生的一切责任及费用由甲方承担。

8.3.2 甲方将被视为是自动放弃该租赁场地内的装修、设施、设备的所有权及/或使用权，甲方有权自行进入该租赁场地进行恢复并收回。该租赁场地内的物品均被视为废弃物由乙方处理，且无须向甲方作出任何补偿。因乙方清除上述装修、设施、设备或物品的开支及费用由甲方承担，乙方可从合同保证金中扣除上述费用，若合同保证金不足的，甲方应当在乙方规定期限内就差额部分予以补足。

8.3.3 乙方有权暂停该租赁场地内的相关服务或者采取其他合理措施、行动，直到甲方前述行为得到纠正，由此产生的一切后果及损失（包括重新接驳水电供应的费用）均由甲方承担。

8.4 甲方应于租赁期届满之日起三十（30）日内或本合同提前终止之日起三十（30）日内向相关部门办理在该租赁场地内注册的一切证照、批准及公用事业项目（若有）的迁移或注销手续，如逾期未办理的，则每逾期一日应按人民币 1000 元的标准向乙方支付违约金。

8.5 甲方按上述规定返还该租赁场地并完成证照注销或迁移手续后，经乙方验收合格且甲方并不存在任何违约行为的情况下，乙方于二十（20）个工作日内将合同保证金无息退还给甲方。若验收不合格，乙方有权根据该租赁场地破损情况予以扣款，并依法向甲方提出进一步索赔。

8.6 甲方如在该租赁场地清场过程中对乙方或任何第三方造成损失或损害，甲方须承担所有的赔偿责任。乙方有权在合同保证金中扣除对乙方造成的实际损失或赔偿，如果合同保证金不足以抵扣，甲方必须足数赔偿乙方。

九、转租、转让和交换

9.1 在租赁期内，甲方不得将该房屋转租给他人；

9.2 租赁期间，如乙方因经营困难须将该租赁场地出售或者转让的，甲方同意无条件放弃优先购买权。

9.3 租赁期间，在不影响甲方正常履行租赁合同的情况下，乙方有权因经营需要将该租赁场地进行抵押，但乙方应提前三十（30）日书面通知甲方，此外无须承担其他责任，甲方不得以此向乙

方主张任何异议及赔偿。

十、解除本合同的条件

10.1 发生下列情形之一的，乙方有权单方面提前终止本合同：

10.1.1 甲方未根据乙方书面通知的交付日前来办理该租赁场地交付手续，逾期达三十（30）日；

10.1.2 甲方未征得乙方书面批准对该租赁场地进行任何形式的转租、分租等；

10.1.3 因甲方原因造成该租赁场地主体结构损坏的；

10.1.4 若甲方未按时足额支付本合同项下租金、合同保证金（含应补足的合同保证金）或其他应付款项的，则甲方每日应按欠款总额千分之三（3%）的标准向乙方支付滞纳金，直至乙方付清所有欠款之日止；若甲方未按时足额支付前述款项累计达十五（15）日及以上的；

10.1.5 甲方违反本合同项下义务、承诺及责任，且经过乙方书面催告后十五（15）日内仍未纠正的；

10.1.6 甲方违反法律、法规而受到政府有关部门处罚或使乙方受到处罚的，或甲方侵犯第三人合法权益被法院裁决要求承担法律责任的，或因甲方过错根据法律法规收回该租赁场地的。

10.1.7 本合同或中国法律规定乙方有权终止本合同的其他情形。

因发生本条款 10.1.1 至 10.1.7、所列情形导致乙方决定提前终止本合同的，则甲方无权要求乙方退还已付的合同保证金及其他费用，且乙方有权向甲方收取不超过该情形发生时所属月租金三（3）倍的金额作为违约金（如甲方在免租期内违约，则违约金以首个计租年的月租金为计算依据）；若前述违约金不足以抵付乙方损失的，甲方还应赔偿乙方损失与违约金的差额部分。

10.2 发生下列情形之一的，乙方有权单方面提前终止本合同：

10.2.1 乙方未按本合同中约定的时间交付该租赁场地且逾期超过 180 日的；

10.2.2 乙方交付的该租赁场地不能实现租赁目的的；

10.2.3 乙方交付的租赁场地存在缺陷，危及甲方安全的。

因发生本条款 10.2.1 至 10.2.3 所列情形导致甲方决定提前终止本合同的，则甲方有权向乙方收取不超过该情形发生时所属月租金三（3）倍的金额作为违约金（如乙方在甲方免租期内违约，则违约金以首个计租年的月租金为计算依据），并全额退还合同保证金给甲方。若前述违约金不足以抵付甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失与违约金的差额部分。

10.3 出现本合同第 10.1 至 10.2 条规定的解除情形时，经有解除权的一方书面通知另一方后本合同终止。

10.4 发生地震、洪水、暴风雪、不可预见的政府行为等不可抗力事件致使本合同无法履行或无必要履行时，经一方书面通知后可解除本合同，甲乙双方互不承担违约责任，通过友好协商解决遗留问题。

10.5 遇有不可抗力的一方，应立即以适当方式通知另一方，并在十五(15)日内提供不可抗力详情及合同不能履行、不能全部履行或需延期履行的有效证明，并应尽力减少因不可抗力造成的损失。

10.6 双方协商一致，可解除本合同。除本合同约定条款外，任何一方无权要求单方解除合同。如一方擅自解除本合同，则该行为视为违约，另一方可依本合同规定要求违约方支付违约金。

10.7 乙方承诺在本合同签订时，不存在下述可能导致本合同无法履行的情形，但在租赁期限内，如发生下述任何情形之一的，本合同应自行终止，双方互不承担责任：

10.7.1 租赁房屋所占的土地使用权被政府依法提前收回的；

10.7.2 租赁房屋因社会公共利益被依法征收或征用的；

10.7.3 租赁房屋因城市建设需要被列入拆迁范围的；

10.7.4 租赁房屋损毁、灭失或被权威机构鉴定为危险房屋的；

10.7.5 非甲方可控因素导致的本合同无法实际履行的其它情形。

十一、违约责任

11.1 因乙方未告知甲方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成甲方损失的，乙方应负责赔偿。

11.2 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。

11.3 若一方申请解散、破产、被接管或清算、停止业务经营或其营业执照、有关业务经营所需的批准同意或许可被中止或取消，或任何可能影响其法律主体的存在或主要业务经营能力的其他情形（以下合称“不利情形”），或者经任何第三方申请或启动导致不利情形发生且在其申请或启动之日起六十(60)日内不利情形未被撤销的，则该方应被视为构成本合同项下违约，另一方有权据此终止本合同。

11.4 如甲方在经营过程中从事非法经营，甲方应自行承担由此造成的任何经济损失和政府处罚（如有）且视为甲方违约；如给乙方或其他承租方造成消极影响和经济损失的，甲方应负责消除影响并赔偿乙方或其他承租方所遭受的损失。

11.5 甲方不得在本房屋从事超越有关国家及当地政府部门所核准的经营范围的经营活动，包括但不限于营业执照或相关证件，未取得相关证照或证照失效的情况下甲方不得开启经营。甲方应在租赁期内始终维持上述证照的有效性，且每一次根据法律要求的年检或更换之后的有效证照复印件（加盖公章）也须及时交给乙方备案。甲方应对其经营行为的合法性负责，甲方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果，并使甲方免受因此产生的诉讼、纠纷、处罚，否则，甲方应赔偿甲方遭受的相应损失。

11.6 双方同意，本条款适用违约金为该情形发生时所属月租金三(3)倍的金额（如在免租期

内违约，则违约金以首个计租年的月租金为计算依据)；若前述违约金不足以抵付守约方损失的，违约方还应赔偿守约方损失与违约金的差额部分。

十二、其他条款

12.1 甲乙双方确认，若签署本合同时甲方尚未完成于该租赁场地用于经营的公司法人实体(名称待定)的申办或迁移，则待甲方完成上述公司法人实体的注册或迁移且已将上述公司法人实体的营业执照复印件提交甲方备案后，甲方、乙方和上述公司法人实体三方将签署《补充协议》，就本合同中甲方主体变更事项作出书面约定，甲方应为上述公司法人实体的法人代表。自该《补充协议》生效之日起，本合同中有关甲方的权利义务概括转让于上述用于经营的公司法人实体，由该用于经营之公司法人实体继受甲方于本合同中的主体地位，甲方届时退出本合同，但甲方应对该用于经营之公司履行本合同项下权利义务承担连带担保责任。

12.2 甲乙双方确认，若签署本合同时甲方尚未完成于该租赁场地用于经营的筹备公司(名称待定)的申办，甲方需向乙方提交筹备中公司名称的申办材料证明进行报备，并承诺上述筹备公司法人与甲方法人为同一法人后，甲方、乙方和上述筹备公司三方将签署《补充协议》。自该《补充协议》生效之日起，至上述筹备公司完成申办期间，甲方将继续履行本合同项下权利义务。待甲方完成上述筹备公司的申办后，甲方需将上述筹备公司的营业执照复印件交由乙方备案。本合同中有关甲方的权利义务概括转让于上述筹备公司，由该用于经营之筹备公司继受甲方于本合同中的主体地位，甲方届时退出本合同，但甲方应对该用于经营之筹备公司履行本合同项下权利义务承担连带担保责任。

12.3 甲乙双方确认，甲方认可乙方在未取得不动产权证书(如尚未获取)前将该租赁场地交付给甲方，甲方不得以此为由主张租赁合同无效或不履行合同规定的任何甲方应当承担的义务。

12.4 本合同自双方签字盖章后 即 生效。

12.5 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；

12.6 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，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同。另一方有权按本合同规定索赔。

12.7 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第 (二) 种方式解决：

(一)、提交上海国际经济贸易仲裁委员会/上海国际仲裁中心仲裁；

(二)、依法向甲方所在地人民法院起诉。

12.8 本合同连同附件一式 肆 份。甲方执 贰 份、乙方执 贰 份。

(以下无正文)

附件一

该房屋的平面图（红框蓝色区域）



附件二

房屋交接技术条件

建筑	乙方提供标准	甲方负责范围
1、外墙	石材、混凝土结构（钢龙骨）、铝板、涂料	不可改变
2、公共地方	墙面、地面、铝合金玻璃门窗	不可改变
3、内墙、地板、天花板	乳胶漆及饰面板装饰墙面、卷材地板、铝板及纸面石膏板吊顶（平板及造型天花等）以交付时实际状况为准。	甲方若有再次装修需要，须自行聘请有资格之设计施工单位为其铺内装修作出设计图纸呈送予乙方审核批准后方能动工，并须负责根据上海市之规定向各政府部门报建、报监（例如市质检站、消防局、环卫等），及承担此类费用。
4、卫生间	釉面砖墙地面、铝板吊顶、成套卫生洁具、成套卫浴隔断、卫浴五金等	甲方若有再次装修需要，调整卫厕设置，必须事先取得甲方或物业公司审批，并由甲方承担一切费用。
5、门面及招牌	按要求设置的出入口及相应标牌	甲方欲修改，必须事先取得乙方或物业公司批准及甲方必须承担一切费用。
6、固定家具及移动家具	配置各类办公家具及固定家具	产品质保期限内由乙方按采购合同提供质保，质保期限后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方自行添置家具由甲方负责。
7、紧急消防通道	按规范要求设置调整的出入口及竖向楼梯	不可改变
8、楼面荷载	已按甲方需求及国家规范设置各主要部位楼面荷载	不可改变
9、地下室	地下室为公共车库，已划出专用车位及隔离设施	停车位置及数量不应超过现有车位设置，有特殊需求应获取乙方及物业许可。应保持场地内消防逃生通道的畅通，保持设备用房检修便利及存储用房消防安全。
10、室外场地（内院及步行街，不含市政道路、人行道）	室外场地均为公共部位，已设置隔离围挡、非机动车停车充电位/棚等，以交付现状为准	应维护非机动车停车次序及充电安全，应维护通行便利，不应设置堆放。有临时堆物需求应报乙方及物业许可。

机电设施	乙方提供标准	甲方负责范围
1、空调	分区域的小型多联机空调系统、新风排风系统，以交付现状为准	产品质保期限内由乙方按采购合同提供质保，质保期限后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方自行添置空调设备由甲方负责。若需改变空调外机位置，需与乙方或物业公司沟通，空调日常维保由甲乙双方另行签订协议
2、电力	照明、插座等以交付现状为准	项目质保期限内由乙方按装修合同协调施工单位提供质保，质保期限到期后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方接收后自行添置设备

		由甲方负责。需改变相关设备设施现状的应获得乙方或物业管理部门许可。
3、弱电	按标准提供弱电信息安防监控及综合布线系统	项目质保期限内由乙方按装修合同协调施工单位提供质保，质保期限到期后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方接收后自行添置设备由甲方负责。需改变相关设备设施现状的应获得乙方或物业管理部门许可。信息外线接入由甲方自行负责
4、紧急供电	来自不同变压器的多路供电及部分用电点位的不间断电源系统	项目质保期限内由乙方按装修/设备采购合同协调施工单位提供质保，质保期限到期后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方接收后自行添置设备由甲方负责。需改变相关设备设施现状的应获得乙方或物业管理部门许可。
5、电话装置	提供内线电话系统、外线电话及专线电话，以交付现状为准	移机、申请外线新号等由甲方或使用方自行负责向电话局申请电话并安装连接，并负责准备设计图纸呈交乙方或物业单位审核批准验收及有关费用。
6、给排水系统	供水、内部泵房、太阳能及空气源热泵联动热水系统、雨污分流排水系统、厨房污水油水分离设施等	交付后有变化需求的，应负责准备设计图纸呈交物业公司及政府部门审核批准验收及有关费用。
7、燃气	厨房燃气	不可改变。交付后确需改变热源的应征询乙方或物业部门后自行申报相关手续并承担相关费用
8、防火	消火栓、水喷淋、气体灭火系统（局部）烟感报警及广播系统	不可改变。
9、油烟井	厨房油烟排烟道及蒸汽排烟道、消防排烟道等	不可改变。

甲方对上述内容已充分了解，并同意按现状接收房屋。

甲方签字/盖章：[合同中心-采购单位联系人]

附件三：租赁场地交付确认书（此为样张，以现场签订确认书为准）

租赁场地交付确认书

物业公司与乙方双方于____年____月____日对该租赁场地进行移交验收，双方经现场核实确认，该租赁场地已符合《租赁合同》约定的移交标准。双方进一步确认，乙方认可甲方在未取得不动产权证书（如尚未获取）前将该租赁场地交付给乙方，乙方不得以此为由主张租赁合同无效或不履行合同规定的任何乙方义务。自本确认书签署之日起，甲方正式移交且乙方正式接收该租赁场地。

验房情况记录如下：

租赁场地地址：_____号_____室或_____

抄表情况：1）电表抄见数：_____

2）水表抄见数：_____

3）燃气表抄见数：_____

钥匙明细如下：

钥匙名称	数量（把）	钥匙名称	数量（把）
		电表门	
		其他	

验房其他情况说明：

乙方授权代表（签字）：

日期：____年____月____日

物业公司经办代表（签字）：

日期：____年____月____日

双方确认：

在签署本《房屋租赁合同》时，乙方已提请甲方注意有关责任或权利限制的条款并就本合同进行了充分的解释和说明。经充分审阅并与乙方协商讨论，甲方对本合同的所有条款和相关附件均无疑问或异议并对本合同甲方有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

承租方（甲方）：**[合同中心-采购单位名称_1]**_

法人或委托代理人：**[合同中心-采购单位联系人_1]**

签名盖章：

出租方（乙方）：**[合同中心-供应商名称_3]**_

法人或委托代理人：**[合同中心-供应商联系人]**

签名盖章：

签订地址：网签合同

第五章 评审办法及评审标准

综合本项目的特点，根据相关法律法规的规定，本着保护竞争，维护采购工作公开、公平、公正原则，特本评审办法，作为选定本次采购成交人的依据。

1. 谈判程序

1.1 成立谈判小组；

1.1.1 采购人、代理机构将根据采购货物/服务的特点，依法组建谈判小组，谈判小组由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 3 人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。谈判小组对报价文件进行审查、质疑、评估和比较。

1.1.2 谈判小组履行下列职责：

- (1) 按采购文件确定的有关规定对报价文件进行初步评审及详细评审；
- (2) 审查报价文件是否符合采购文件要求，作出书面评价；
- (3) 要求报价人对报价文件有关事项作出解释或者澄清；
- (4) 向采购人或者有关部门报告非法干预评审工作的行为。

1.2 资格响应

谈判小组根据《资格条件及实质性要求响应表》的内容确定报价人的报价文件是否实质性响应了采购文件的要求。

1.3 如报价人的报价文件实质性响应了采购文件，则谈判小组根据采购项目实际情况以及报价人的报价文件制定谈判题纲。

1.4 本项目不唱标，直接谈判。谈判前，报价人如系法定代表人出席的则须交验法定代表人证明及本人身份证，如系委托代理人出席的则必须交验法定代表人委托书及本人身份证。

2. 谈判要求

2.1 谈判小组与报价人进行谈判的内容，报价人除当场答复外，还应对谈判中所涉及的澄清、达成的修改或报价资料等在规定的时间内以书面形式提交至谈判小组。否则以上资料视为无效报价。

2.2 谈判的结果以书面为准，谈判报价表（最终）必须由报价人的法定代表人或其委托代理人签字（盖章）并盖公章，经报价人和谈判小组确认后，替代报价文件中相应的内容，并构成采购文件的一部分和选择成交的依据。如成交，则作为合同的组成部分。

3. 评审总则

3.1 谈判小组与报价人谈判后，根据符合本项目采购需求，且报价合理的原则确定是否成交。

3.2 如果谈判小组经过评审认为报价人的报价或者某些分项报价明显不合理的，有可能影响服务质量和不能诚信履约时，将要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关的证明材料。如果该报价人不能在规定的期限内作出合理的解释说明并提交相关的证明材料，谈判小组可以取消其被评定为成交报价人的资格。

3.3 根据政府采购法律法规的有关规定，出现下列情形之一的，谈判小组将否决供应商的报价或取消采购活动：

- （1）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （2）因重大变故，采购任务取消的；
- （3）报价人的报价超过了预算金额或最高限价，采购人不能支付的；
- （4）谈判小组经谈判、评审认为报价文件不符合采购文件要求的。

3.4 谈判小组将根据谈判采购项目具体情况评定成交报价人。

第六章 响应文件格式附件

1. 报价函（格式）

报价函

致：（采购人、招标代理机构）

根据贵方 临港新城派出所房屋租赁服务项目 采购的单一来源采购公告，（姓名、职务） 被正式授权代表供应商 上海湖悦房地产有限公司 地址：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区水芸路 300 号闵联开发大厦 C 区 3 层，向贵方在网上投标系统中提交响应文件 1 份。

据此函，供应商兹宣布同意如下：

1. 按采购文件规定，我方的首次报价为小写： 元（大写：人民币 ）。
2. 我方已详细研究了全部采购文件，包括采购文件的澄清和修改文件（如有）、参考资料及有关附件，我们已完全理解并接受采购文件的各项规定和要求，对采购文件的合理性、合法性不再有异议。
3. 响应有效期为自响应文件递交截止之日起 日。
4. 如我方成交，响应文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕止均保持有效，我方将按采购文件及政府采购法律、法规的规定，承担完成合同的全部责任和义务。
5. 如果我方有采购文件规定的不予退还谈判保证金的任何行为，我方的谈判保证金可被贵方没收。
6. 我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本报价有关的一切证据或资料。
7. 我方完全理解贵方不一定要接受最低报价。
8. 我方已充分考虑到投标期间网上报价会发生的故障和风险，并对可能发生任何故障和风险造成的报价内容不一致、利益受损或报价失败，承担全部责任。
9. 我方同意网上报价内容均以网上投标系统开标时的开标记录表内容为准。我方授权代表将对开标记录进行校核及勘误，授权代表不进行校核及勘误的，由我方承担全部责任。
10. 为便于贵方公正、择优地确定成交人，我方就本次报价有关事项郑重声明如下：

- (1) 我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。
- (2) 我方不是采购人的附属机构。
- (3) 我方最近三年内因违法行为被通报或者被处罚的情况：

(4) 以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

(5) 我方承诺优先考虑聘用原有合格人员，并在接受采购人委托之前完成有关工作的交接。

地址：_____

电话、传真：_____

邮政编码：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

供应商授权代表签名：_____

供应商名称（公章）：_____

日期：_____

2. 供应商承诺（格式）

供应商承诺

致：（采购人、代理机构）

本供应商郑重承诺：

在提供本项目采购供应服务过程中，严格遵守《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十四条的规定：“与招标（采购）人存在利害关系可能影响招标（采购）公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标（响应）。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标（响应）或者未划分标段的同一招标（采购）项目投标（响应）。”严格遵守《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条的规定：“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。”若违反上述规定，愿承担相应法律后果。

此外，在提供本项目采购供应服务过程中，严格遵纪守法，保持廉洁自律，杜绝任何不正当竞争行为。

特此声明。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

3. 谈判报价表（格式）

谈判报价表

项目名称：

项目编号：

临港新城派出所房屋租赁服务项目包 1

项目名称	服务期限	项目负责人	备注	首次报价(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。
- 2、此报价包含项目所需的所有费用。
- 3、供应商应按照《服务需求书》和《供应商须知》的要求报价。
- 4、谈判报价表内容与响应文件其它部分内容不一致时以谈判报价表内容为准。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

谈判报价表（最终）

项目名称：

项目编号：

货币单位：元（人民币）

序号	项目名称	报价（元）	服务期限	备注
总 报 价	人民币（小写）：			
	人民币（大写）：			

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。
- 2、响应方必须据实填写此表，应与响应文件的有关内容一致；
- 3、此表拟做最终报价，务必随身携带此空白报价表一式两份（加盖公章，不需填写最终报价）以备谈判时现场填写；
- 4、该表无需放入响应文件内，在现场完成谈判后作最终报价后提交。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

4. 分项报价表（格式）

分项报价表（参考）（格式可自拟）

项目名称：

项目编号：

序号	项目内容	单位	数量	单价 (元/每天/m²)	分项合计 (元)	备 注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
合计						

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。
- （2）此报价包含项目所需人员、产品、服务等涉及的所有费用的报价。
- （3）供应商应按照《服务需求书》和《供应商须知》的要求报价。
- （4）分项报价表合计应与谈判报价表金额相等。
- （5）分项报价表可根据实际情况作修改。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

5. 法定代表人资格证明书（格式）（法定代表人参加谈判适用）

法定代表人资格证明书

致：（采购人、代理机构）

兹证明____（姓名），性别：____，年龄：____，身份证号码：____，
现任我单位____（职务），系本公司法定代表人（负责人）。

法定代表人性别： 身份证号码：

单位类型：

经营范围：

报价人名称（公章）：

日期：

[1]. 附法定代表人身份证复印件（正反面）

6. 法定代表人授权委托书（格式）

法定代表人授权委托书

致：（采购单位）、（代理机构）

我_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人（单位负责人）现授权委托（姓名，职务）以我方的名义参加贵司_____项目的采购活动，并代表我方全权办理针对上述项目的报价、谈判、响应文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵单位收到我方撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。除我方书面撤销授权外，本授权书自文件递交截止之日起直至我方的响应有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

附：被授权人身份证正、反面复印件。

（加盖公章）

报价人名称（公章）：

法定代表人（签章）：

报价人注册地/营业地：

邮政编码：

电话：

传真：

日期：

被授权人（签章）：

住所：

身份证号码：

邮政编码：

电话：

传真：

日期：

7. 偏离表（格式）

偏离表

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	采购文件的采购需求	报价文件的响应	偏离说明

注：

1. 针对采购文件的采购要求逐条响应。若空白，则视为无偏离。
2. 如果报价人对采购文件中的采购需求建议做的任何改动，请在此表中清楚地列明，并加以说明。
3. 如果表格叙述不下，可另附页说明，但要便于采购人查阅。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

8. 报价单位基本情况表（格式）

供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
项目负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工人数：			
企业资质等级			其中	项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				其他（请注明）		
经营范围						

备注：以上信息均是真实有效的。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

9. 资格条件及实质性要求响应表（格式）

项目内容（资格条件、实质性要求）	具备的条件说明（要求）	检查项（响应内容说明（是/否））	详细内容所对应文件名称、页码	备注
报价	报价不得超出采购文件标明的项目最高限价。			
法定基本条件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、组织机构代码证、税务登记证（若为多证合一的，仅需提供营业执照）； 2、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声明。 3、具有财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函			
信用条件	1、近三年内未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单； 2、近三年内未被列入“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的供应商。			
报价保证金	是否按文件规定进行缴纳（如有）。			
报价有效期	符合采购文件规定：不少于 90 天。			
报价文件内容、密封、签	符合采购文件规定： 1、报价文件按采购文件规定格式提供报价函、谈			

项目内容(资格条件、实质性要求)	具备的条件说明(要求)	检查项(响应内容说明(是/否))	详细内容所对应文件名称、页码	备注
署等要求	判报价表、资格条件及实质性要求响应表； 2、报价文件按采购文件要求密封； 3、报价文件由法定代表人或授权代表签字（或盖章）并加盖供应商公章； 4、在报价文件由法定代表人授权代表签字（或盖章）的情况下，应按采购文件规定格式提供法定代表人授权委托书； 5、按采购文件要求提供清晰可认的被授权人身份证复印件。			
联合体响应	不接受联合体响应。			
合同转让与分包	合同不得转让与分包。			

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

10. 资格证明文件

目 录

- 1) 具有独立承担民事责任能力的证明文件（如法人营业执照、事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书）；
- 2) 法定代表人资格证明书及授权委托书、法定代表人及被授权人身份证；
- 3) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
- 4) 参加本次采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
- 5) 根据本采购文件技术要求还需提供的其他证明文件；

注：以上材料均需加盖公章。

须 知

- 1、报价人应提交相关证明文件，以及提供其他有关资料。
- 2、报价人提供的资格文件将由采购人使用，并据此进行评价和判断，确定报价人的资格和履约能力。
- 3、报价人提交的文件将给予保密，但不退还。

10.1 报价人资格声明函（格式）

报价人资格声明函

致： 采购人、代理机构

关于贵方 项目名称、项目编号 项目的采购邀请，本签字人愿意参加项目采购，并证明提交的下列文件和说明是准确和真实的。

- 1、 关于资格的声明函；
- 2、 具有独立承担民事责任能力的证明文件（如法人营业执照、事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书）；
- 3、 法定代表人资格证明书及授权委托书、法定代表人及被授权人身份证；
- 4、 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
- 5、 参加本次采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
- 6、 根据本采购文件技术要求还需提供的其他证明文件。

本签字人确认报价文件中关于资格的一切说明都是真实的、准确的。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

10.2 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（格式）

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。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

10.3 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的书面声明（格式）

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的

书面声明

致： 采购人、代理机构

我公司承诺在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，遵守国家其他有关的法律、法规和管理办法。

特此声明。

（注：重大违法记录是指供应商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。）

供应商在参加政府采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。）

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

11. 中小企业声明函（格式）

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》（2020）46 号文及《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 号文的相关规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，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（租赁和商务服务业）；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 _____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）

2. （标的名称），属于（租赁和商务服务业）；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 _____万元¹，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：本声明函适用于所有在中国境内依法设立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》。

附：《中小企业划型标准规定》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。

12. 技术服务方案

技术服务方案

(内容自拟)

1. 供应商资质证书
2. 针对本项目特点、拟采取的主要措施和合理化建议
3. 服务方案
4. 相关制度及措施
5. 拟投入本项目的人员情况
6. 服务承诺
7. 报价人认为有必要说明的其他问题
8. 近三年承接的与本项目类似业绩

注：以上内容，报价人应结合本采购文件“第三章 服务需求书”进行描述并提供相关证明文件。

13.1 项目负责人情况表（格式）

项目负责人情况表

项目名称：_____

项目编号：_____

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校 和专业			从事本类 项目工作 年限			联系方式	
职业资格			技术职称			聘任时间	
<p>主要工作经历：</p> <p>主要管理服务项目：</p> <p>主要工作特点：</p> <p>主要工作业绩：</p> <p>胜任本项目负责人的理由：</p>							

注：项目负责人一旦确定，成交后原则上不再变更，若变更，须征得采购人同意。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

13.2 主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表（格式）

主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

项目名称：

项目编号：

序号	项目组成 员姓名	年龄	在项目组 中的岗位	学历	职称及职 业资格	相关工作 经历	联系 方式
1							
2							
3							
4							
5							
...							

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：

13.3 近三年同类或类似项目业绩一览表（格式）

近三年同类或类似项目业绩一览表

项目名称：

项目编号：

序号	年份	项目名称	项目内容	服务时间	业主情况		
					单位名称	经办人	联系方式

注：

1. 需提供项目有效合同复印件作为证明（所提供的合同可以不牵涉到相关商业机密信息，但须体现合同的签约主体名称、项目名称及内容、合同金额、签署日期等合同要素的相关内容）。

2. 有效证明材料以报价截止之日倒推 36 个月起签订的合同为准，无法判定合同相关要素内容的视为无效业绩。分包、转包类项目不计入业绩。

报价人名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

日期：