

2026 办公用房租赁

单一来源文件

采购单位：上海市闵行区消费者权益保护委员会秘书处

采购代理机构：培旭澄招标咨询（上海）有限公司

2026年5月
2026年05月06日

2026年05月06日

目 录

第一章	单一来源采购邀请	1
第二章	供应商须知及前附表	3
第三章	采购需求	15
第四章	采购合同主要条款指引	18
第五章	单一来源采购响应文件格式	23

第一章 单一来源采购邀请

培旭澄招标咨询（上海）有限公司受上海市闵行区消费者权益保护委员会秘书处的委托，经主管部门的批准对下列服务进行单一来源采购。现邀请已满足资质要求的供应商上海祥鹿服装有限公司参加协商。

一、项目编号：**310112000260422105898-12348467**

二、采购内容及数量

项目名称：2026 办公用房租赁

预算金额：1,019,956.00 元（国库资金：1,019,956.00 元；自筹资金：0 元）

最高限价：1,019,956.00 元

采购需求：

包名称：2026 年办公用房租赁

数量：1

预算金额（元）：1,019,956.00

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：为确保单位办公正常运行，租赁房屋作为闵行区消费者权益保护委员会办公用房使用，租用面积 998 平方米。

合同履行期限：2026 年 5 月至 2027 年 4 月

服务地址：上海市闵行区顾戴路 3009 号 102 室

三、单一来源采购文件的获取

1. 受邀供应商可于 2026-05-07 本邀请发布之日起登录“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>），报名并下载（获取）采购文件并按照采购文件要求参加协商。

2. 获取采购文件其他说明：

本项目根据市、区财政相关部门要求，必须通过上海政府采购网电子招标平台进行采购，本项目潜在供应商在投标前应当自行了解电子投标的基本规则、要求、流程，具备网上投标的能力和条件，知晓并愿意承担电子招投标可能产生的风险，其中投标签收回执仅作为平台的操作流程步骤，本代理机构对响应文件上传的完整性、真实性、准确性不承担任何责任，如果供应商在投标过程中遭遇因系统、网络故障或其他技术原因产生的问题或造成的损失，请及时联系上海政府

采购网客服。

四、协商响应截止时间及响应文件开启时间

1、协商响应截止时间：**2026-05-12 09:30:00**。

2、协商响应文件递交地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统上传电子响应文件；逾期上传的响应文件将予以拒收。

3、响应文件开启时间：**2026-05-12 09:30:00**。

4、协商地点：**上海市闵行区顾戴路 3009 号祥鹿大厦 909 室**

5、协商所需携带其他材料：

届时请供应商代表持投标时所使用的数字证书（CA 证书）参加协商，自带无线 4G 上网卡及可无线上网的笔记本一台（笔记本电脑提前确认是否已完成浏览器设置、CA 证书管理器下载等工作，确保和 CA 证书匹配可以正常登录上海政府采购网）。

五、发布邀请的媒介

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。

六、其他事项

1、本次投标采用网上投标方式，供应商应根据有关规定和方法，在“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统上传电子响应文件，以上传的电子响应文件为准。

2、响应文件加密、上传、开标等相关要求按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》（沪财采[2012]22 号）规定执行。开标时，若供应商违反《上海市电子政府采购暂行管理办法》（沪财采[2012]22 号）第十七、十八、十九条的规定，由此产生的后果，由供应商自行承担。

3、根据财库[2020]46 号文，本项目不专门面向中小企业。

4、采购项目需要落实的政府采购政策情况：本采购项目执行政府采购有关鼓励支持节能产品、环境认证产品以及支持中小企业、残疾人福利性单位等的政策功能。

第二章 供应商须知及前附表

前附表

条款号	内容及要求
1.1	采购人名称：上海市闵行区消费者权益保护委员会秘书处 联系地址：上海市闵行区顾戴路 3009 号 102 室 联系人：沈萍 电话：021-54959870
2.1.1	采购代理机构名称：培旭澄招标咨询（上海）有限公司 地址：上海市闵行区顾戴路 3009 号祥鹿大厦 909 室 联系人：陈伟强 联系电话：13818782637 电子邮箱：z2891501566@163.com
6.2	协商响应截止时间：见“第一章单一来源采购邀请函”第四条“协商响应截止时间及响应文件开启时间”中的协商响应截止时间。
9.2	商务响应文件主要包括以下内容： (1) 单一来源采购报价函； (2) 开标一览表； (3) 分项报价表 (4) 营业执照复印件； (5) 法定代表人身份证复印件（响应文件由法定代表人签字的）或法定代表人授权书、法定代表人及被授权代表的身份证复印件； (6) 供应商基本情况； (7) 供应商股东及股权出资信息格式； (8) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函； (9) 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和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商信用查询截图；

	<p>(10) 无行贿犯罪记录和重大违法记录承诺书；</p> <p>(11) 中小企业声明函（若为中小企业须提供）。</p> <p>(12) 供应商认为有必要提供的其它材料。</p>
9.3	<p>技术响应文件主要包括以下内容：</p> <p>(1) 服务方案；</p> <p>(2) 主要服务人员情况表；</p> <p>(3) 供应商基本资料；</p> <p>(4) 单一来源采购文件要求的其他技术文件和资料。</p>
12	报价货币：人民币
13.2	<p>证明供应商合格的资格证明文件：</p> <p>(1) 营业执照复印件；</p> <p>(2) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；</p> <p>(3) 无行贿犯罪记录和重大违法记录承诺书。</p> <p>注：以上资格证明文件只需在响应文件中提供一次。</p>
13.3	其它履行合同的资格证明文件：无
14.1	协商保证金金额：本项目无需提交保证金
15.1	协商有效期：自响应文件提交截止日起 90 天。
27.1	<p>采购服务费：</p> <p>本次协商的招标代理费由成交供应商支付，金额为 18000 元。</p> <p>招标代理费收费标准：参照国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格【2002】1980 号）规定的标准以预算价格为基数收取，上下浮动率为 0%。</p> <p>成交供应商应在收到成交通知书一次性向采购代理支付上述服务费。</p> <p>账户信息：</p> <p>户名：培旭澄招标咨询（上海）有限公司</p> <p>账号：03006248275</p> <p>开户行：上海银行股份有限公司闵行支行</p>
30	供应商须知补充条款：

	<p>(1) 是否允许进口产品：不允许进口产品</p> <p>(2) 转包与分包：否；</p> <p>(3) 联合投标：不允许。</p> <p>(4) 电子采购文件编制方法</p> <p>采购文件须先以 WORD 编辑器编辑，按采购文件要求填写好内容后转换为 PDF 格式文件，此 PDF 格式文件应附带目录以及文档结构图功能，以便投标软件抽取目录。</p> <p>凡电子投标中需要投标供应商提供上传本单位的证明文件及资料的，应扫描成.jpg 格式的图片后插入到编制目录的 WORD 文档中，最后转成 PDF 格式文件上传。</p> <p>所提交的文件及格式应符合《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采【2012】22 号）的相关规定。</p>
30.1	<p>本项目所对应的中小企业划分标准所属行业：为《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）附件所示的“租赁和商务服务业”。</p>

供应商须知

一、总则

1 采购条件

1.1 采购人（联系方式见“**供应商须知前附表**”）已落实相关资金用于支付本次采购所签订的合同项下款项，资金来源为财政预算资金。本单一来源采购文件提出明确技术和商务要求，已具备项目采购条件。

2 采购代理机构及合格的供应商

2.1 采购代理机构

2.1.1 指依法取得资格，从事政府采购代理机构业务并提供相关服务的社会中介组织，组织本次谈判的采购代理机构为培旭澄招标咨询（上海）有限公司，联系方式详见“**供应商须知前附表**”。

2.2 合格的供应商

- (1) 除非下文另有规定，凡在中国境内合法注册有能力提供合格的采购服务的供应商，从采购代理机构直接获得单一来源采购文件后，均可参与谈判。
- (2) 供应商不得直接或间接地与采购人为采购本次货物或服务进行设计、编制规范和其他文件所委托的咨询、设计机构或其附属机构有任何关联。
- (3) 只有在法律上和财务上独立、合法运作并独立于采购人和采购代理机构的供应商才能参加谈判。
- (4) 供应商提供的货物和服务不应侵犯或违反任何第三方的工业产权、知识产权或引起索赔。
- (5) 供应商应遵守中国法律、法规和规章条例。
- (6) 供应商不存在与采购人或采购人的母子公司、关联公司有商业贿赂行为等情形，未被列入限制或禁止交易对象名单。
- (7) 其它合格供应商资格要求见“**供应商须知前附表**”对供应商的其他规定。

3 服务

3.1 服务指投标人按合同规定须承担的供货辅助服务，包括运输、保险、检测、实

验、开通运行、验收配合和相关技术服务（如安装、调试的技术指导，招标人技术人员的培训，招标人技术人员的培训等）以及售后服务等其他所有类似的义务。

3.2 知识产权

3.2.1 供应商应明确列出自己或相关制造商拥有的、与所供货物和服务相关的专利权、商标权等知识产权或工业产权，并在单一来源采购报价函中承诺，如果供应商成交，将许可该采购项目的采购人使用上述列出的知识产权或工业产权。如有未列出的与该采购项目相关的知识产权或工业产权，则默示为许可采购人使用。上述明示和默示的知识产权或工业产权的许可使用费，均包含在供应商的报价中。

3.2.2 供应商还应承诺，供应商提交的技术方案或产品等，不侵犯第三方的知识产权或工业产权。若供应商成交可能会导致侵犯第三方的知识产权或工业产权，那么供应商声明主动放弃成交，或者全部承担由于侵犯他人知识产权或工业产权引起的全部责任和赔偿费用，包括因侵权而造成采购人的后续使用费。

4 协商费用

4.1 供应商应承担所有与准备和参加协商有关费用。无论协商的过程和结果如何，采购代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

二、单一来源采购文件

5 单一来源采购文件构成

5.1 单一来源采购文件包括：

第一章 单一来源采购邀请函

第二章 供应商须知及前附表

第三章 采购需求

第四章 采购合同主要条款指引

第五章 单一来源采购响应文件格式

5.2 供应商应认真阅读单一来源采购文件中所有的章节、条款、格式、图样、附表和附件。如果在收到单一来源采购文件后发现缺页、印刷不清楚或对其中

内容不理解而未向采购代理机构提出，由此导致供应商的响应文件不符合单一来源采购文件的要求，其责任由供应商自负。如果供应商没有按照单一来源采购文件的要求提交全部资料，或者响应文件没有对单一来源采购文件在各方面都作出实质性响应，则属于供应商的风险。没有实质上响应单一来源采购文件要求的响应文件将被否决。

6 单一来源采购文件澄清

6.1 任何要求对单一来源采购文件进行澄清的购买单一来源采购文件的潜在供应商，均应以书面形式(包括邮件、信函或传真，下同)通知到采购代理机构。

6.2 采购代理机构对其在“**供应商须知前附表**”中所述**协商响应截止时间**五日以前收到的对单一来源采购文件的澄清要求，采购人将视情况确定采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复，分送已购买单一来源采购文件的每一潜在供应商。答复中包括所问问题，但不包括问题的来源。

7 单一来源采购文件修改

7.1 在协商响应截止时间前的任何时候，无论出于何种原因，采购人和采购代理机构可主动地或在解答供应商提出的澄清问题时对单一来源采购文件进行修改。

7.2 单一来源采购文件的修改是单一来源采购文件的组成部分，将以书面形式通知所有购买单一来源采购文件的潜在供应商，并对其具有约束力。供应商在收到该通知后应立即以书面形式予以确认。供应商将被视为编制响应文件时已充分考虑到上述修改。

7.3 为使供应商准备响应文件时有充分时间对单一来源采购文件的修改部分进行研究，采购人和采购代理机构可适当延长协商响应截止时间。

7.4 当单一来源采购文件、单一来源采购文件澄清回复、单一来源采购文件修改函件内容相互矛盾时，以后发的内容为准。

三、响应文件编制

8 协商语言及计量单位

8.1 供应商提交的响应文件以及供应商和采购代理机构就有关单一来源协商的所有来往函电，均应采用中文书写。供应商提交的支持文件和印制的文献可以

用另一种语言，但相应内容应附有中文的翻译本，在解释响应文件时以中文本为准。

8.2 除单一来源采购文件另有规定外，协商应使用中华人民共和国法定计量单位。

9 响应文件的构成

9.1 响应文件由商务、技术两部分组成，两部分文件可以合并装订成一册。

9.2 商务响应文件主要包括的内容见“**供应商须知前附表**”。

9.3 技术响应文件主要包括的内容见“**供应商须知前附表**”。

10 响应文件的编写

供应商应完整地填写单一来源采购文件中提供的单一来源采购报价函、开标一览表以及单一来源采购文件中规定的其它内容并按照本须知**第 9.2 和 9.3 条**规定的顺序编排响应文件。

11 报价

11.1 供应商的投标总价应不得超出项目预算。

11.2 供应商应按照本采购文件相关要求进行报价。

12 报价货币

除非“**供应商须知前附表**”另有规定或许可，供应商提供的服务用人民币报价。

13 证明供应商合格的资格证明文件

13.1 供应商应提交证明其有资格参加协商和成交后有能力履行合同的文件，并作为其响应文件的一部分。

13.2 供应商提交的合格性的证明文件应使采购代理机构和采购人满意，供应商在谈判时应证明是本须知**第 2.2 条**定义的合格供应商及“**供应商须知前附表**”和单一来源采购文件其他部分规定的其他资格证明文件。

13.3 供应商提交的证明其成交后能履行合同的资格证明文件应包括下列文件：

- (1) 证明供应商已具备履行合同所需的财务、技术和服务能力的文件；
- (2) “**供应商须知前附表**”和单一来源采购文件其他部分中要求的其它资格证明文件。证明服务的合格性和符合单一来源采购文件规定的文件。

14 协商保证金

14.1 不收取协商保证金。

15 协商有效期

15.1 响应文件应在“**供应商须知前附表**”中所述时期内保持有效。协商有效期不足的响应文件将被视为非实质性响应而予以拒绝。

15.2 特殊情况下，在原协商有效期截止之前，采购代理机构可要求供应商同意延长协商有效期，这种要求与答复均应通过书面提交、确认。供应商可拒绝采购代理机构的这种要求，其协商保证金将予以退还。接受延长协商有效期的供应商将不会被要求和允许修正其响应文件，而只会被要求相应地延长其协商保证金的有效期。

16 响应文件的样式和签署

16.1 凡单一来源采购文件的投标格式中要求供应商代表签名和加盖公章之处，供应商提交的电子响应文件应由供应商的法定代表人或经正式授权并对供应商有约束力的代表签字。由授权代表签字时，须在响应文件中加附“法定代表人授权书”，其格式应符合单一来源采购文件的规定。供应商法定代表人或经授权的代表应根据单一来源采购文件的要求，在响应文件中签名和加盖供应商公章。

16.2 当单一来源采购要求供应商通过上海政府采购网上传电子响应文件时，供应商应按该网站的要求将电子响应文件转换成符合要求的格式，并按《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采〔2012〕22号）的规定，通过该网站认可的用于身份认证和电子签名的数字证书上传其电子响应文件。

16.3 除供应商对错漏之处做必要修改或补充外，响应文件中不得有随意的行间插字、涂改和增删。如确有错漏之处确需要手工修改或补充，则必须由供应商的法定代表人或其授权代表在修改或补充之处签字和盖章。

16.4 响应文件应以 A4 篇幅进行编制，正文宜采用小四字体，1.5 倍行距。正文应逐页标明页码。

17 响应文件的加密

17.1 供应商通过电子采购平台提交电子响应文件时，应按《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采〔2012〕22号）及相关电子采购平台的操作规程用

密钥对电子响应文件进行加密，并保证在开标时采购人或采购代理机构能够顺利地对其电子响应文件进行解密。因供应商自身原因未能对其响应文件进行解密的，视为该供应商放弃投标。

四、响应文件递交

18 协商响应截止时间

- 18.1 供应商应在不迟于“**单一来源采购邀请**”规定的协商响应截止时间将响应文件递交至“**单一来源采购邀请**”中规定的协商响应文件递交地点。
- 18.2 采购代理机构和采购人可以按本须知**第 7 条**规定，通过修改单一来源采购文件适当推迟协商响应截止时间。在此情况下，采购代理机构、采购人和供应商受协商响应截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的协商响应截止时间。

19 递交响应文件

- 19.1 供应商代表须在“**竞争性磋商公告**”中规定的响应文件开启时间及地点凭居民身份证或其它身份证明材料办理登记手续。
- 19.2 出现**第 7.3 条**因单一来源采购文件的修改推迟协商响应截止时间时，则按采购人修改通知规定的时间递交。

20 迟交的响应文件

- 20.1 采购人将拒绝并原封退回在协商响应截止时间后收到的任何响应文件。

21 响应文件的撤回

- 21.1 协商响应截止时间至供应商在单一来源采购报价函格式中确定的协商有效期期满这段时间内，供应商不得撤回其响应文件。并且若涉及协商保证金其协商保证金将按照本须知**第 14.7 条**规定将不予退还。

五、谈判

22 签收响应文件

- 22.1 采购人在“**单一来源采购邀请**”中规定的时间和地点签收响应文件。

22.2 供应商代表到达指定现场，须按单一来源采购文件规定办理协商登记手续。

23 响应文件的初审

23.1 在协商和评审之前，协商小组将审查每份响应文件是否实质上响应了单一来源采购文件的要求。实质上响应的响应文件应该是与单一来源采购文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留的响应。所谓重大偏离或保留是指实质上影响合同的范围、质量和性能，或者实质上与单一来源采购文件的要求不一致，而且限制了合同中采购人的权利或减轻了供应商的义务。纠正这些偏离或保留将会对其他实质上响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。协商小组判定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。供应商简单地复印或照搬单一来源采购文件中的产品及服务技术要求作为其响应文件的一部分，将有可能导致响应文件被否决。

23.2 供应商简单地复印或照搬单一来源采购文件中的产品及服务技术要求作为其响应文件的一部分，将有可能导致响应文件被否决。

23.3 协商小组将允许供应商修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规范的地方，但这些修正不能影响任何供应商的相关名次排列。

23.4 只有响应文件通过初审，在实质上符合要求的供应商才能参与协商。

24 响应文件的协商和澄清

24.1 在协商过程中，协商小组可以根据单一来源采购文件和协商情况实质性变动采购需求中的技术、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。

24.2 供应商应当按照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。

24.3 协商结束后，协商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

24.4 协商小组履行下列职责：

(1) 与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。

- (2) 完成对采购合同主要条款及价格商定情况；
- (3) 向采购方或者有关部门报告非法干预评审工作的行为。

六、授予合同

25 成交通知书

25.1 在协商有效期届满之前，采购代理机构将以书面通知的形式通知成交供应商。

25.2 成交通知书是合同的一个组成部分。

26 签订合同

成交供应商在收到成交通知书后三十日内，应与采购人签订合同。

27 采购服务费

27.1 本项目采购服务费是否由成交供应商支付，以及支付的金额和形式详见“**供应商须知前附表**”。本须知**第 27.2 和 27.3 条**适用于采购服务费由成交供应商支付的情形。

27.2 成交供应商应在合同签订之前一次性支付采购代理机构采购服务费，该采购服务费不计入总报价，不计入采购人采购合同金额中，成交供应商可以单独支付采购服务费，也可以书面通知采购代理机构从谈判保证金中直接扣除。

27.3 若本谈判项目无成交供应商，采购人改其他采购方式并确定参加过本次谈判的某供应商为最终成交供应商，则本次采购服务费由该成交供应商支付。

七、保密要求和其它

28 资料机密性

不论是否递交响应文件，任何供应商都应将单一来源采购文件视为机密文件，不得向任何第三方提供任何单一来源采购文件中涉及的有关资料。同样，供应商递交的所有信息和材料也将被视为机密。

29 条款效力

如“**供应商须知前附表**”供应商须知正文存在矛盾或不一致的情形，以“**供应商须知前附表**”为准。

30 补充条款

对供应商须知的补充说明详见“**供应商须知前附表**”补充条款。

第三章 采购需求

一、项目背景

根据区财政局 2025 年 2 月 21 日《2025 年闵行区机关、事业单位租赁办公用房政府采购沟通会》会议精神、《上海市政府采购实施办法》第十九条规定，对办公用房租赁实施政府采购。故为确保单位办公正常运行，对办公用房租赁进行单一来源采购。

二、项目内容

1、房屋坐落：租赁上海市闵行区顾戴路 3009 号 102 室房屋。供应商对其出租的房屋依法享有产权或者使用、收益的权利。

2、房屋面积：建筑面积为 998 平方米。

3、租赁用途：办公使用

4、租赁期限：2026 年 5 月至 2027 年 4 月，租赁期满，供应商有权收回全部出租房屋，若供应商继续对外出租本房屋，采购人享有优先承租权。

三、租金标准及支付方式

1、在本合同履约期内，租赁单价为 2.8 元/日.平方米，年租金为 1,019,956.00 元（大写：壹佰零壹万玖仟玖佰伍拾陆元整），租金包含物业管理。

2、支付方式：租金分两次支付，2026 年 9 月支付 2026 年 5 月至 12 月的租金，采购人根据供应商提供的发票，将上述月份的租金一次性支付至供应商指定账户；2027 年 3 月底支付 2027 年 1 月至 4 月的租金，采购人根据供应商提供的发票，将上述月份的租金一次性支付至供应商指定账户。

3、租赁期间，该房屋使用中产生的水、电、燃气费用及采购人行政办公所产生的其它费用，均由采购人承担。

四、服务要求

1、供应商应按本合同约定的期限交付该房屋供采购人使用，并提供合法拥有该房屋的有关材料。

- 2、供应商在租赁期限内不得擅自提前收回该房屋。
- 3、在租赁期限内供应商应保证出租房屋的安全使用。
- 4、供应商应保证所出租的房屋及设施完好并能够正常使用。（采购人自设除外）。
- 5、供应商应当为采购人办理证照提供有效的房产证明及相关手续，由采购人自行负责的事项，费用采购人负担。
- 6、供应商应当定期对房屋进行养护，保证房屋处于正常的可使用状态，接采购人报修后，应当按采购人的要求及时进行修理。
- 7、在房屋交付或使用过程中发现房屋及其附属设施存在安全隐患或不具备正常、安全、合理使用条件的，采购人向供应商提出后，供应商应及时消除隐患或修复。
- 8、供应商应及时报修在采购人合理使用房屋、爱护房屋及其附属设施、设备，发现房屋及其附属设施、设备发生自然损坏的。如供应商不能及时回应和修理，经采购人两次催告后，采购人有权代为修复或更换，费用将根据实际产生的金额（以发票为准）在房租中扣除。
- 9、供应商养护、维修房屋时，应当提前通知采购人，并采取措施减少对采购人使用房屋的影响，同时采购人有权根据其影响大小要求供应商对房租予以酌减。
- 10、若采购人需改建、扩建房屋的，改建、扩建后的房屋所有权归供应商所有，房屋的维修责任、租金等由双方另行约定。
- 11、本合同有效期内，采购人对租赁的房屋及设施拥有合法使用权。

五、违约责任

- 1、供应商逾期交付房屋超过 30 天的，采购人有权解除本合同，并要求供应商另行支付相当于 1 个月租金的违约金。
- 2、供应商交付的房屋不符合约定标准，危及采购人人员安全或健康的，采购人有权解除本合同并要求供应商按照 1 个月租金的标准支付违约金。
- 3、供应商在租赁期限内擅自提前收回房屋的，采购人有权拒绝并要求继续租用房屋，采购人也可以单方解除本合同并要求供应商按照 1 个月租金的标准支付违约金。
- 4、若采购人未做好防火、用电等安全工作，导致安全事故，造成他人人身伤

害或者财产损失的，采购人承担全部赔偿责任。

六、其他要求

1、在租赁期间，如房屋经市、区政府有关部门批准动迁的，各方不承担责任。动迁补偿中的装修补偿和搬迁补偿应归采购人所有。

2、在租赁期间，采购人因贯彻落实上级指示要求或区办公(业务)用房统筹管理要求，可提前退租全部或部分面积，采购人不承担违约金。

第四章 采购合同主要条款指引

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

法定代表人： [合同中心-供应商法人姓名] ([合同中心-供应商法人性别])

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购单位邮编]

邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

电话： [合同中心-供应商联系人电话]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》和本市有关规定，本合同当事人在平等、自愿、互利的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、租赁内容

1.1 房屋坐落：乙方将其合法拥有的坐落于本市闵行区顾戴路 3009 号 102 室的房屋租赁给甲方。乙方对其出租的房屋依法享有产权或者使用、收益的权利。

1.2 房屋面积：乙方租赁给甲方的房屋，建筑面积为 998 平方米。

1.3 租赁用途：乙方同意甲方所租房屋用途为办公用房，甲方不得随意变更房屋用途，变更时需得到乙方的书面同意，否则乙方有权解除合同，一切损失由甲方承担。租赁期间发生变更，甲方需通知乙方备案。

二、租赁期限

2.1 房屋租期： [合同中心-合同有效期]。

2.2 租赁期满，乙方有权收回全部出租房屋，甲方应如期交还。

甲方提出续租的，需提前 3 个月向乙方申请，乙方同意后，双方重新签订租赁合同。如乙方继续对外出租本房屋，在同等条件下甲方享有优先承租权。

三、房屋交付

3.1 交付条件：乙方以现状向甲方进行交付。

3.2 交付时间：2026 年 5 月。

3.3 交付明细：设施设备明细（具体以甲乙双方办理房屋交接手续时签订的《房屋移交清单》为准）。

四、租金标准及支付方式

4.1 本合同有效期内，租金共计[合同中心-合同总价]元整（[合同中心-合同总价大写]）。

4.2 租金分两次支付，2026 年 9 月支付 2026 年 5 月至 12 月的租金，采购人根据供应商提供的发票，将上述月份的租金一次性支付至供应商指定账户；2027 年 3 月底支付 2027 年 1 月至 4 月的租金，采购人根据供应商提供的发票，将上述月份的租金一次性支付至供应商指定账户。

乙方收款账户信息如下：

账户名称：上海祥鹿服装有限公司

开户行：富邦华一银行上海闵行支行

账号：50700007110007012

4.3 租赁期间，该房屋使用中产生的水、电、燃气费用及甲方行政办公所产生的其它费用，均由甲方承担。

五、权利和义务

5.1 乙方应按本合同约定的期限交付该房屋予甲方使用，并提供合法拥有该房屋的有关材料。

5.2 乙方在租赁期限内不得擅自提前收回该房屋。

5.3 在租赁期限内乙方应保证出租房屋的安全使用。

5.4 乙方应保证所出租的房屋及设施完好并能够正常使用(甲方自设除外)。

5.5 乙方应当为甲方办理证照提供有效的房产证明及相关手续，但办理由甲方自行负责的事项，费用由甲方负担。

5.6 乙方应当定期对房屋进行养护，保证房屋处于正常的可使用状态，接甲方报修后，应当按甲方的要求及时进行修理。

5.7 甲方对该房屋的使用安全负责，应当加强日常使用管理，落实安全责任，确保房屋使用安全。甲方在房屋交付或使用过程中发现房屋及其附属设施存在安全隐患或不具备正常、安全、合理使用条件的，应及时向乙方报修，乙方应及时消除隐患或修复。如乙方不能及时回应和修理，经两次催告后，甲方有权代为修复或更换，费用将根据实际产生的金额（以发票为准）在房租中扣除。

5.8 甲方应合理使用房屋、爱护房屋及其附属设施、设备，做好防火、用电等安全工作，配备灭火器等安全保障设备，严禁私拉、乱接电线和随意加大用电负荷，定期检查房屋内电源、电路及其他设备安全情况。甲方因使用不当造成房屋或设施损坏的，甲方应立即修复。

5.9 乙方养护、维修房屋时，应当提前通知甲方，并采取措施减少对甲方使用房屋的影响，同时甲方有权根据其影响大小要求乙方对房租予以酌减。甲方应配合乙方，不得借故阻挠乙方的正常养护、维修。

5.10 甲方不得拖欠租金，应按合同约定及时全额交纳租金。

5.11 甲方应当遵守国家法律、法规、政策允许的范围内进行办公。

5.12 本合同有效期内，甲方对租赁的房屋及设施拥有合法使用权。

六、房屋装修或改造

6.1 本合同有效期内，甲方如需要对所租赁房屋进行改造的，必须事先征得乙方书面同意，乙方不承担改造费用。甲方未经同意擅自改造房屋的，乙方有权解除本合同。

6.2 甲方装修房屋，不得破坏主体结构，否则一经发现，乙方有权解除本合同，装修方须赔偿由此给乙方造成的损失，数额不低于结构破坏造成的直接和间接损失。

七、违约责任

7.1 乙方逾期交付房屋超过 30 天的，甲方有权解除本合同，并要求乙方另行支付相当于 1 个月租金的违约金。

7.2 乙方交付的房屋不符合约定标准，危及甲方人员安全或健康的，甲方有权解除本合同并要求乙方按照 1 个月租金的标准支付违约金。

7.3 乙方在租赁期限内擅自提前收回房屋的，甲方有权拒绝并要求继续租用房屋，甲方也可以单方解除本合同并要求乙方按照1个月租金的标准支付违约金。

7.4 甲方逾期支付租金超过30天，乙方有权解除本合同，并要求甲方另行支付相当于1个月租金的违约金。

7.5 甲方未做好防火、用电等安全工作，导致安全事故，造成他人人身伤害或者财产损失的，由甲方承担全部赔偿责任。

7.6 租赁期满不再续租的，甲方应如期按退租时的现状归还乙方房屋。若因甲方原因致使房屋损坏的（自然损耗除外），修理费由甲方承担，如不能修复，甲方应承担全部赔偿责任。

八、解除本合同条件

8.1 因不可抗力因素如：战争、地震、洪水等致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的。

8.2 在租赁期间，如房屋经市、区政府有关部门批准动迁的，甲方不承担责任。动迁补偿中的装修补偿和搬迁补偿应归乙方所有。

8.3 甲乙双方约定解除的除外，若一方提出变更或提前解除本合同的，需提前书面通知对方并征得对方同意，提前解除本合同的，甲方按合同解除时的现状归还乙方房屋。

8.4 其余合同解除条件参见本合同具体条款的约定。

九、争议解决

9.1 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，应协商解决。协商不成可依向房屋所在地的闵行区人民法院提起诉讼。由此产生的律师费、诉讼费、差旅费等均由败诉方承担。

十、合同生效及其他

10.1 本合同经甲、乙双方签字盖章后生效。

10.2 甲、乙双方中任何一方法定代表人变更，均不影响本合同继续履行。变更后的一方即成为本合同当然主体，享有本合同项下的权利，承担本合同项下的义务。

10.3 甲、乙双方各自办理财产保险，互不承担任何形式之风险责任。

10.4 本合同未尽事宜，参照国家有关法律、法规执行。

10.5 本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份。一份送同级政府采购监管部门备案。效力相同。

10.6 本合同附件包括：招标(采购)文件、投标（响应）文件。

10.7 本合同附件与合同具有同等效力。

10.8 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：**[合同中心-签订时间]**

日期：**[合同中心-签订时间]**

合同签订点：网上签约

第五章 单一来源采购响应文件格式

格式 1:

项目名称：_____

项目编号：_____

单一来源采购响应文件

供应商：_____（盖单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签名或盖章）

年___月___日

格式 3：报价一览表格式

报价一览表

项目编号： _____

项目名称	项目负责人	服务期限	报价(总价、元)

供应商名称（公章）： _____

供应商法定代表人或授权代表签名或盖章： _____

日期： _____

格式 4：分项报价表格式

分项报价表

项目编号：_____

序号	项目内容	备注	数量	单位	单价（元）	合价（元）
1						
2						
3						
4						
5						

注：分项报价表格式供应商自行修改补充

被授权人签字：_____

供应商名称（加盖公章）：_____

格式 5：法定代表人证明或法定代表人授权书格式

(1) 法定代表人证明

供 应 商： _____

单位性质： _____

地 址： _____

成立时间： _____年_____月_____日

经营期限： _____

姓 名： _____性 别： _____

年 龄： _____职 务： _____

系 _____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商名称：（单位公章）

_____年_____月_____日

法定代表人（单位负责人）身份证
（正、反面）复印件粘贴处

(2) 法定代表人授权书

本授权委托书声明：注册于_____（地址）的_____（供应商名称，以下简称我方）法定代表人（单位负责人）_____（姓名），现代表我方授权委托我方在职人员_____（被授权人的姓名、职务）为我方的合法和全权代表人，就_____项目投标、合同签订和执行、完成的全过程，以我方名义处理一切与之有关的事务。

本授权委托书于_____年___月___日签字有效，特此声明。

法定代表人签字：_____

被授权人签字：_____

供应商名称（加盖公章）：_____

被授权人身份证（正、反面）
复印件粘贴处

格式 6：供应商基本情况格式

供应商基本情况

（一）基本情况：

- 1、单位名称：
- 2、地址：
- 3、邮编：
- 4、电话/传真：
- 5、成立日期或注册日期：
- 6、行业类型：

（二）基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

- 1、实收资本：
- 2、资产总额：
- 3、负债总额：
- 4、营业收入：
- 5、净利润：
- 6、上交税收：
- 7、在册人数

（三）其他情况：

- 1、专业人员分类及人数：
- 2、企业资质证书情况：
- 3、近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况：
- 4、其他需要说明的情况：

（四）发票开票信息：

- 1、供应商名称：
- 2、纳税人识别号：
- 3、地址：
- 4、电话：
- 5、开户行名称：
- 6、银行账号：

我方承诺上述情况是真实、准确的，我方同意根据采购人进一步要求出示有关资

料予以证实。

承诺单位（公章）：

日期：

签字人姓名和职务：

供应商授权代表签字：

电话：

传真：

电子函件：

公章：

格式 7：供应商股东及股权出资信息格式

供应商股东及股权出资信息

致（采购代理机构和/或采购人）：

我单位参与_____项目的磋商采购，对单位供应商股东及股权出资信息列如下，并承诺如下信息真实、有效，并承担填写不实带来的一切法律责任及后果。

序号	股东名称	证照/证件类型	证照/证件号码	出资金额	出资比例 (%)
1					
2					
3					
...					
小计（元）					

填写说明：

- 1、股东为自然人的，证照/证件类型填写身份证，证照/证件号码填写身份证号码；
- 2、股东为企业法人或其他组织的，证照/证件类型填写营业执照或社会团体法人登记证或事业法人登记证等，证照/证件号码填写统一社会信用代码；

备注：

单位负责人为同一人或者存在控股、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。

供应商名称（公章）：

日期：

格式 8：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。

供应商名称（公章）

日期：

格式 9：无行贿犯罪记录和重大违法记录承诺书格式

无行贿犯罪记录和重大违法记录承诺书

我单位_____（单位名称）和法定代表人：_____（姓名）
（身份证号码），在近三年（20 年 月 日起至响应文件提交截止日）未发生
行贿犯罪，且在经营活动中没有重大违法记录，特此承诺。

供应商名称（加盖公章）：_____

供应商法定代表人或授权代表签名或盖章：_____

格式 10： 供应商类似项目业绩一览表格式

供应商类似项目业绩一览表

项目编号： _____

序号	用户名称	项目名称	合同起止时间	合同金额	合同内容	备注

注： 供应商（仅限于供应商自己实施的）以上业绩需提供有关书面证明材料。

供应商名称（加盖公章）： _____

供应商法定代表人或授权代表签名或盖章： _____

格式 11：拟派主要服务人员情况表

拟派主要服务人员情况表

项目编号： _____

序号	姓名	职务	职称	学历	工作年限	资格证书（附复印件）

注： 以上人员的详细情况表自拟格式附在响应文件中。

供应商名称（加盖公章）： _____

供应商法定代表人或授权代表签名或盖章： _____

格式 12：服务建议书参考格式（仅供参考，由供应商自行根据项目及自身实际情况编制）

服务建议书仅供参考，供应商应根据自身情况提供建议书。建议书的主要内容应包括但不限于以下：

(1) 中标后如何根据项目特点，优质、优先地提供服务，履约能力证明、说明，服务的承诺；

(2) 公司规章管理制度情况及质量保证措施；

(3) 项目工作时间安排及保证措施，应急服务时间安排及措施；

(4) 服务收费承诺；

(5) 服务保证措施承诺；

(6) 其它独具特色的服务承诺或优惠措施。

格式 13：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》(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(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)；

2. (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：

注：

- 1、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。
- 2、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)，本项目仅面向中、小、微型企业采购，本声明函将随成交结果同时公告。
- 3、供应商未按照上述格式正确填写《中小企业声明函》的，不享受中小企业扶持政策。

附：中小微企业划型标准

序号	行业名称	指标名称	计量单位	中型	小型	微型
1	农、林、牧、渔	营业收入(Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
2	工业	从业人员(X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
		营业收入(Y)	万元	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
3	建筑业	营业收入(Y)	万元	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
		资产总额(Z)	万元	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
4	批发业	从业人员(X)	人	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
		营业收入(Y)	万元	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
5	零售业	从业人员(X)	人	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
		营业收入(Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
6	交通运输业	从业人员(X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
		营业收入(Y)	万元	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
7	仓储业	从业人员(X)	人	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
		营业收入(Y)	万元	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
8	邮政业	从业人员(X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
		营业收入(Y)	万元	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
9	住宿业	从业人员(X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		营业收入(Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
10	餐饮业	从业人员(X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		营业收入(Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
11	信息传输业	从业人员(X)	人	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		营业收入(Y)	万元	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
12	软件和信息技术服务业	从业人员(X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		营业收入(Y)	万元	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
13	房地产开发经营	营业收入(Y)	万元	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq X < 1000$	$X < 100$
		资产总额(Z)	万元	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Y < 5000$	$Y < 2000$
14	物业管理	从业人员(X)	人	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
		营业收入(Y)	万元	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
15	租赁和商务服务业	从业人员(X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		资产总额(Z)	万元	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Y < 100$
16	其他未列明行业	从业人员(X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

附件 14：残疾人福利性单位声明函格式

残疾人福利性单位声明函（非残疾人福利性单位不需要提供）

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：

说明：

1、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》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：

1)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)；

2)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；

3)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；

4)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；

5)提供本单位承担的服务。

2、成交人残疾人福利性单位的，本声明函将随中标结果同时公告。

3、如供应商不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。