

项目编号：310000000260615118234-00362717

内部项目编号：ZRYH-zccs-2026-0273

跨境服务中心及展厅租金

竞
争
性
磋
商
文
件

采购人：上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区
大数据中心）

采购代理机构：中瑞岳华（上海）项目管理有限公司

2026年08月21日 二〇二六年八月

2026年08月21日

电子采购平台操作特别提醒

一、注册登记与安全认证

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（CA证书），并严格按照规定使用电子签名和电子印章。

二、磋商文件下载

供应商使用数字证书（CA证书）登陆《上海政府采购网》，在电子政府采购平台下载并保存磋商文件。如采购公告要求供应商在下载磋商文件前进行报名登记，并查验资格证明文件的，供应商应当按照采购公告的要求先行登记后，再下载磋商文件。

三、磋商文件的澄清、补充与修改

采购人和采购代理机构可以依法对磋商文件进行澄清、补充与修改。澄清、补充与修改的文件将在电子采购平台上予以公告，并通过电子采购平台发送至已下载磋商文件的供应商工作区。

四、响应文件的编制、加密和上传

供应商下载磋商文件后，应使用电子采购平台提供的投标工具客户端编制响应文件。

在磋商截止前，供应商在“网上投标”栏目内选择要参与的项目，按照网上投标系统和磋商文件要求填写相应内容。对于有多个包件的采购项目，供应商可以选择要参与的包件进行响应。只有投标状态显示为“标书提交”时，才是有效响应。

供应商和电子采购平台应分别对响应文件实施加密。供应商通过投标工具，使用数字证书（CA证书）对响应文件加密后，上传至电子采购平台，再经过电子采购平台加密保存。由于供应商的原因，造成其响应文件未能加密，导致响应文件在磋商前泄密的，由供应商自行承担责任。

供应商在网上投标系统中，应提交响应文件彩色扫描件（PDF文件），响应文件组成内容详见磋商文件要求。本项目恕不接受通过电子采购平台以外的其他形式来递交响应文件。

供应商应根据磋商文件的要求编制响应文件，响应文件内容应规范完整、简洁明了、编排合理有序，其中的扫描文件应清晰完整。考虑到电子采购平台运行现状，商务标和技术标文件较适宜的容量分别为150M，详细技术问题可咨询电子采购平台运维单位。

供应商组成联合体形式进行磋商，由联合体中的主体方进行网上操作，流程和要求参照以上条款。

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磋商时被扣分甚至被认定为无效响应的风险。

五、递交响应文件截止

递交响应文件截止后电子采购平台不再接受供应商上传响应文件。

递交响应文件截止时间与磋商时间以电子采购平台显示的时间为准。

六、磋商

磋商程序在电子采购平台进行，供应商在完成网上递交响应文件后，按照磋商文件规定的时间和地点，由其法定代表人（负责人），或经授权的代理人携带要求的材料及设备【数字证书（CA证书）等】出席磋商会议。

为确保您所参与的磋商工作的顺利进行，避免在此期间因数字证书办理更新、变更等而导致您的响应文件解密失败，特提示您：在磋商业务未完成期间，请勿进行数字证书的更新、变更等操作。您可以在提交响应文件前或磋商业务完成后再进行数字证书更新、变更等操作，以避免因此给您的磋商工作带来不便。

七、响应文件解密

磋商响应截止、电子采购平台显示开标后，供应商进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。供应商签到完成后，由采购代理机构解除电子采购平台对响应文件的加密，供应商应在电子采购平台规定时间内使用数字证书（CA 证书）对其响应文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。供应商应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的供应商，其响应将作无效标处理。

八、其他

根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采(2014)27 号）的规定，本项目竞争性磋商相关活动在电子采购平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。供应商应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。

本项目实施过程中因以下原因导致的不良后果，采购代理机构不承担责任，供应商参加本项目磋商即被视作同意下述免责内容：

- 1、电子采购平台的程序设置对本项目产生的影响；
- 2、采购代理机构以外的单位或个人，在电子采购平台中的不当操作，对本项目产生的影响；
- 3、电子采购平台发生技术故障或遭受网络攻击对本项目所产生的影响；
- 4、其他无法预计或不可抗拒的因素。

九、电子采购平台技术咨询联系方式

联系电话：95763

磋商邀请

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规之规定，受采购人委托，采购代理机构对采购项目进行国内竞争性磋商采购，特邀请合格的供应商参加磋商。

一、项目基本情况

1、项目名称：**跨境服务中心及展厅租金**

2、项目编号：**310000000260615118234-00362717**

3、预算编号：0026-W00037694

4、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍：本项目主要为临港新片区数据跨境服务中心（“以下简称跨境服务中心”）及国际数字经济产业园展厅（“以下简称展厅”）提供办载体服务，跨境服务中心由临港新片区管委会与上海市委网信办支持设立，2024年4月正式启用，由临港新片区大数据中心负责实体化运营。本项目涵盖跨境服务中心及展厅的办公载体服务，为跨境服务中心及展厅的正常运营及各项职能的履行提供载体保障。（详见第二章采购需求）

本项目最高限价为 1840000 元，最高限价同预算金额。

按照《中小企业划分标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号），本项目采购标的对应的中小企业划分标准属于行业为租赁和商务服务业。

5、交付地址：采购人指定地址。

6、服务期限：**2026年9月28日至2027年9月27日**

7、采购项目适用原因：技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的；

8、采购预算金额：1840000 元，最高限价：1840000 元。

9、采购项目需要落实的政府采购政策情况：本项目专门面向中小微企业采购。

二、供应商资格要求

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目**专门面向中、小、微企业采购**。

3、其他资格要求：

3.1 根据《上海市政府采购供应商信息登记管理办法》已登记入库的供应商

3.2 本项目**不允许联合体投标**。

3.3 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。

3.4 为该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，不得再参加该项目的其他采购活动。

3.5 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。

3.6 符合《关于对接国际高标准经贸规则推进试点地区政府采购改革的指导意见》（沪财采〔2024〕12号）第17条规定的供应商，不得参加本项目的采购活动。

三、磋商文件的获取

1、时间：**2026-08-21** 至 **2026-08-28**，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）。

2、合格的供应商可于本磋商公告发布之日起至获取磋商文件截止时间内，登录《上海政府采购网“对标改革专窗”》（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）按照规定下载（获取）磋商文件，并按照磋商文件要求参加磋商。

注：供应商须保证所提交的响应文件内容真实、完整、清晰、有效、一致，如递交虚假的响应文件、或信息填写错误、或内容模糊不清而无法辨认识别，导致的与本项目有关的任何损失由供应商承担。

四、磋商响应截止时间和磋商时间

1、磋商响应截止时间：**2026-09-01 15:15:00**（电子采购平台显示时间）。迟到或不符合规定的响应文件恕不接受。

五、磋商响应文件递交地点和磋商地点

1、磋商响应文件递交地点：www.zfcg.sh.gov.cn。

2、磋商地点：**浦东新区临港新城镇水芸路55号港城广场1街坊14号405室**。届时请供应商持上传响应文件时所使用的数字证书（CA证书）参加磋商。

3、磋商所需携带其他材料：

自行携带数字证书（CA证书）等、法定代表人（负责人）身份证原件及复印件或法定代表人（负责人）授权书原件和被授权代表人身份证原件及复印件。

六、发布公告的媒介

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。

七、其他事项

1、根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采〔2014〕27号）的规定，本项目采购相关活动在电子采购平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。供应商应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。

八、联系方式

采购人：上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）

地址：申港大道200号

邮编：/

联系人：苗凡凡

电话：18672775595

传真：/

采购代理机构：中瑞岳华（上海）项目管理有限公司

地址：上海市闵行区陈行公路 2388 号浦江科技广场 17 号楼 11 楼

邮编：200135

联系人：沈凯

电话：021-33880207

传真：/

第一章 磋商须知及前附表

一、磋商须知前附表

本表关于项目的具体要求是对磋商须知的具体补充，两者如有矛盾，应以本表为准。

条款号	内容规定	备注
1.1	项目名称： 跨境服务中心及展厅租金	
5.1	关于现场踏勘 (1) 集合时间： <u>****年**月**日**:**时</u> （北京时间） (2) 地点： <u>*****</u> (3) 联系人： <u>*****</u> (4) 联系电话： <u>*****</u>	本项目不适用
6.1	关于澄清答疑 提问递交方式：以书面形式（必须加盖磋商供应商公章）递交至“《磋商邀请》/八联系方式”采购代理机构地址。	
6.2	答疑会时间： <u>****年**月**日**:**时</u> （北京时间） 地点：上海市闵行区陈行公路 2388 号浦江科技广场 17 号楼 11 楼	本项目不适用
9.1.1	供应商提交的响应文件商务部分应包括以下内容（不限于以下内容）： (1) 磋商承诺书 (2) 响应函 (3) 法定代表人（负责人）身份证明及授权委托书 (4) 供应商基本情况表 (5) 供应商应提交的资格证明材料 ①财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函 ②《中小企业声明函》 ③残疾人福利性单位声明函；（注：仅残疾人福利单位提供） ④监狱企业证书等其他相关证书；（注：仅监狱企业提供） (6) 磋商报价一览表 (7) 磋商报价明细表 (8) 供应商可提交的商务部分其他证明材料： ①供应商综合实力介绍，获得的有关荣誉证书，质量管理体系和质量保证体系等方面的认证证书；	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磋商时被扣分甚至被认定为无效响应的风险。

	②供应商认为可以证明其信誉和信用的其他材料。	
9.1.2	供应商提交的响应文件技术部分应包括（不局限于以下内容）： （1）场地服务方案 （2）硬件设施配置说明 （3）质量管理 （4）应急管理 （5）拟投入本项目的人员配置情况 （6）合同履行能力	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。
10.2	代理服务费收费对象：☒由成交供应商支付/☐由采购人支付 采购代理机构按《招标代理服务收费暂行办法》（国家发改委计价格{2002}1980号）所规定的服务类招标的收费标准。 代理服务费=【成交金额*相应收费标准】*80%，若代理服务费低于人民币 5000 元，则按人民币 5000 元计取；若高于人民币 5000 元，则按实计取。 代理服务费收取时间：收到成交通知书后 5 日内 支付方式：转账、汇款等（转账账号名称应与供应商名称一致，不接受个人名义转账或现金支付。请在用途栏内注明项目名称或项目编号。） 开户名称：中瑞岳华（上海）项目管理有限公司 开户银行：招商银行股份有限公司上海大木桥支行 开户账号：121927955810301	
11.1	响应有效期：递交响应文件截止日期之后的 90 天（日历天）	
12.5	纸质响应文件份数：正本一份，副本二份，以作备查使用。 纸质响应文件采用 A4 纸胶装或平装，可双面打印，不可活页装订或散装。纸质响应文件密封包封（详见包封示意图）。包封应当写明采购人名称和地址、项目名称、项目编号、并注明响应截止时间以前不得开封。还应当写明供应商的名称与地址、邮政编码，以便出现逾期送达时能原封退回，具体样式如下：	

	响应文件 项目名称: 采购人名称: 项目编号: 本文件于__年__月__日__点__分(北京时间)(响应截止时间)前不得开封此文件 供应商名称: _____ (公章) 供应商地址、邮编: 封装文件内容: 供应商联系人及联系电话: ①文件中所有标注“盖章”处原则上均指单位公章,不能以“业务章”、“专用章”等代替;如确需要替代,则必须附公章及法人代表对“业务章”、“专用章”等的授权(格式自制,且正本中必须附原件)。 ②文件中所有标注“签字”处均指书写签字或签名章,不能以打印体代替。	
14.1	首次提交响应文件截止时间详见《磋商邀请》	
★17.2	磋商小组如发现供应商不满足下列情形之一的,经磋商小组审定后,其响应文件将作无效处理: (1) 符合磋商文件“磋商须知”第2条规定的资格要求; (2) 按“磋商须知前附表”第9.1.1(5)条款规定提交资格证明材料; (3) 响应文件中的下列内容按磋商文件格式要求提供、签署、盖章的(具体详见“响应文件格式”要求):磋商承诺书;磋商响应函;法定代表人(负责人)身份证明及授权委托书;磋商报价一览表; (4) 接受磋商文件规定的项目实施和服务期限; (5) 接受磋商文件规定的有效期的; (6) 响应报价未超过磋商文件中规定的最高限价; (7) 接受“项目采购需求”中明确的结算原则和支付方式的; (8) 经磋商小组审定,磋商报价未存在磋商文件“第二章”第12.4条款所列情形之一的; (9) 未出现提供虚假材料、行贿等违法行为; (10) 满足磋商文件规定的以下要求: ①接受并满足磋商文件的实质性响应要求和条件; (11) 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	本条款所提及内容均为实质性响应要求和条件。

	响应文件无法打开或打开后无法完整读取的； （12）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》、《政府采购非招标采购方式管理办法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》。	
17.7	本项目授权磋商小组依照成交办法确定成交供应商	

二、磋商须知

（一）说明

1 总则

1.1 本项目（即“磋商须知前附表”写明的项目，以下简称“前附表”）已纳入本年度政府采购预算。

1.2 本磋商文件及补充文件等是本项目采购过程中的规范文件，是采购人与成交供应商签订合同的依据，作为项目合同附件之一，具有同等法律效力。

1.3 磋商小组在磋商阶段，以及在响应文件的审查、澄清、评议过程中，发现供应商存在违反《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》、《政府采购非招标采购方式管理办法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》情形的，其响应文件作无效处理。

1.4 本次采购确定的成交供应商，在履约过程中，如果涉及到与履约相关的部分设备产品或服务采购，且国家、上海市或行业管理部门另有相关要求的，供应商的相关采购工作也应从其规定。

1.5 根据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的有关要求，采购人和采购代理机构将在磋商前，通过“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国政府采购网（<http://www.creditchina.gov.cn>）查询相关供应商信用记录，并对供应商信用记录进行甄别。对被列入“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、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，以及上述网站查询中其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。各供应商的信用信息查询记录作为采购文件一并归档。两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

1.6 本磋商文件中的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。应包括重大自然灾害（如台风、洪水、地震等）、政府行为（如征收、征用）、社会异常事件（如战争、罢工、骚乱）。

1.7 本磋商文件中的政策性调价是指经政府授权的相关部门对职工最低工资标准、社保金和公积金缴存基数和比例的调整。

1.8 本磋商文件中所指的采购文件包括采购活动记录、采购预算、响应文件、评审报告、供应商的推荐意见、成交供应商确定文件、合同文本、质疑答复、投诉处理决定以及其他有关文件、资料。

1.9 本磋商文件未尽之处，或者与相关法律、法规、规范性文件要求不一致的，均按相关法律、法规、规范性文件要求执行。

1.10 本磋商文件中出现前后矛盾的，以磋商文件中出现顺序在后的解释为准（磋商文件中有特别说明的除外）。

1.11 本磋商文件中标有“★”的内容为实质性响应要求和条件。

1.12 本磋商文件由采购人和采购代理机构负责解释。

2 供应商资格要求

2.1 合格的供应商应满足《磋商邀请》“供应商资格要求”的规定。

2.2 供应商应当提供相应资格证明材料，具体详见“磋商须知前附表”第9.1.1（5）要求。

3 合格的货物和服务

3.1 供应商所提供的货物和服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利，同时应当符合磋商文件的项目采购需求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

4 费用

4.1 供应商在磋商过程中的一切费用，不论成交与否，均由供应商承担。

5 现场踏勘（本项目不适用）

5.1 采购人或采购代理机构将在“前附表”中载明的地址和时间，统一组织供应商对现场及其周围环境进行现场踏勘，以便使供应商自行查明或核实有关编制磋商文件和签订合同所必需的一切资料。

5.2 现场踏勘期间的交通、食宿由供应商自行安排，费用自理。

5.3 如果供应商认为需要再次进入现场考察，应向采购人事先提出，征得采购人同意后方可再次进入现场踏勘，但费用由供应商自理。

5.4 除采购人的原因外，供应商自行负责在现场踏勘中所发生的人员伤亡和财产损失。

6 答疑会（本项目不适用）

6.1 在“前附表”规定的截止时间以前，供应商可以通过“前附表”明确的方式和途径向采购代理机构提出关于磋商文件、提供资料及项目现场踏勘中存在的对本次磋商的疑点问题。

6.2 采购人和采购代理机构在“前附表”规定的时间、地点召开答疑会。

6.3 采购人和采购代理机构将对收到的书面问题作统一解答，但不包括问题的来源。采购人和采购代理机构也可以主动对磋商文件进行澄清、修改与补充。

（二）磋商文件

7 磋商文件的内容

7.1 本项目磋商文件包括下列文件及所有按本须知第6.3、8.1、8.2条款发出的补充文件。

7.1.1 磋商邀请

7.1.2 磋商须知及前附表

7.1.3 项目采购需求

7.1.4 采购合同

7.1.5 响应文件格式

7.1.6 附件（如果有）

8 磋商文件的澄清和修改

8.1 在响应截止时间之前，采购人或采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改将通过“上海市政府采购网”以公告形式发布，并通过采购云平台发送至已下载磋商文件的供应商工作区。如果澄清或者修改的内容可能影响磋商文件编制，且距响应截止时间不足5日的，则将顺延提交响应文件的截止时间，延长后的具体响应截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

8.2 澄清或者修改内容为磋商文件的组成部分，对各方起约束作用，当原磋商文件与澄清或者修改内容表述不一致时，以最后发布的内容为准。

（三）响应文件的编制

9 响应文件的组成

9.1 响应文件由商务部分和技术部分，以及在磋商过程中作出的澄清、说明或者更正等内容组成。

9.1.1 供应商提交的响应文件商务部分，应包括内容详见“前附表”要求；

9.1.2 供应商提交的响应文件技术部分，应包括内容详见“前附表”要求；

9.1.3 磋商过程中，根据磋商小组的要求，作出的澄清、说明或者更正、答复及最后报价等，主要包括以下内容：（但不仅限于以下内容）

- （1）对响应文件作出的澄清、说明或者更正；
- （2）按照磋商文件的变动情况，重新提交的响应文件；
- （3）对磋商小组提出问题的答复；
- （4）最后报价。

9.2 响应文件编制应遵循以下要求：

9.2.1 按上述内容及顺序排列编制响应文件，凡磋商文件提供有相应格式（详见“响应文件格式”）的，均应完整地按照相应格式填写。磋商文件要求签字、盖章之处，应由供应商的法定代表人（负责人）或法定代表人（负责人）正式授权的代表签字和加盖公章。

9.2.2 内容应清晰完整、简洁明了、编排合理有序，图片或扫描件应清晰可辨且关键内容没有被覆盖，并按要求在电子采购平台进行有效上传。

9.2.3 技术部分应针对本项目的具体情况和工作要求，通过对工作的重点和难点分析，从服务实施的方法和措施、服务流程、实施过程的质量控制管理、人员和设备配备（如果有）、售后服务（如果有）等方面编制技术部分内容。

9.2.4 文字部分统一采用宋体小四号字体，行距采用1.5倍行距。

10 报价

10.1 除采购需求另有说明外，报价应包括完成采购范围内全部工作内容；为达到采购要求所发生的一切辅助性、配合性的相关费用；按规定应计取的规费、保险、税金等，并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。

10.2 本项目代理服务费由成交供应商支付，代理服务费包含在本次磋商报价中。详见“前附表”。

10.3 如项目中包含多个包件，且供应商同时响应两个（含两个）以上包件的，各包件应单独报价。

10.4 本项目的采购预算金额或最高限价详见《磋商邀请》中“项目概况”，总报价或各包件报价均不得超过公布的预算金额或最高限价。

10.5 本项目的报价按人民币计价，单位为元。

11 磋商响应有效期

11.1 响应文件在前附表中所述的磋商响应有效期内保持有效，磋商响应有效期不足的响应文件将被作为无效响应。

11.2 在原定磋商响应有效期期满之前，如出现特殊情况，采购代理机构可以向供应商提出延长磋商响应有效期的要求，对此供应商应立即向采购代理机构作出答复，这种要求和答复均应以书面形式进行。供应商可以拒绝采购代理机构的要求，且不会被作不良诚信记录和不予退还保证金的处理，但拒绝延长磋商响应有效期的响应文件将被判为无效。接受延长磋商响应有效期的供应商不允许修改其响应文件，但磋商小组认为需对响应文件作出澄清的除外。

12 提交首次响应文件截止时间

12.1 供应商应在规定的首次响应文件提交截止时间前，使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制加密、上传响应文件，并打印“确认回执”。

12.2 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，该内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构或者磋商小组应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有接收磋商文件的供应商，不足 5 日的，应当顺延提交首次响应文件截止之日。

12.3 采购人、采购代理机构和供应商受提交首次响应文件截止时间制约的所有权利和义务，适用于延长后新的提交首次响应文件截止时间。

12.4 提交首次响应文件截止时间以电子采购平台显示的时间为准。

12.5 纸质响应文件由供应商在响应截止时间前递交，具体详见“前附表”。

13 响应文件的修改与撤回

13.1 在提交首次响应文件截止时间之前，供应商可以使用电子采购平台提供的客户端投标工具，对响应文件进行修改。响应文件修改完成后，应在规定的时间内重新加密、上传磋商响应，并确保状态显示为“正式投标”。

13.2 在响应截止时间之前，供应商可以使用电子采购平台提供的客户端投标工具，对响应文

件进行撤回。

（四）磋商会

14 签到与解密

14.1 采购代理机构按本磋商文件载明的时间和地点在电子采购平台上组织磋商，所有递交响应文件的供应商应委派代表参加磋商会。供应商参加磋商的代表应为供应商的法定代表人或者经法定代表人授权的代理人。

14.2 签到与解密程序在电子采购平台进行，所有上传响应文件并参加磋商的供应商应按时到达磋商会现场，并持上传响应文件时所使用的数字证书（CA 证书）进行签到与解密。

14.2.1 签到：在响应截止时间的同一时间，供应商进行签到操作。

14.2.2 解密：供应商签到完成后，由采购代理机构解除电子采购平台对响应文件的加密。供应商应在规定时间内使用数字证书对其响应文件解密。响应文件解密（开启）后将递交磋商小组审议，各供应商的首次报价不予公开。

14.3 供应商因自身原因，未能在电子采购平台规定的时限内进行签到或解密的，视为放弃磋商。

14.4 纸质响应文件在电子响应文件解密后交磋商小组备查。

15 磋商小组组成

15.1 磋商小组由采购人代表和评审专家共三人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的三分之二。

16 响应文件的澄清

16.1 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容，并作为响应文件的有效组成部分。

16.2 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其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。

16.3 磋商小组的澄清、说明或者更正要求，以及供应商的澄清、说明或者更正内容采用书面形式，属于磋商文件的有效组成部分，对磋商各方具有约束力。

16.4 经磋商小组审定，可以接受响应文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容。

17 磋商与成交

17.1 磋商小组应按照磋商文件的规定，对每份响应文件是否实质性响应了磋商文件的要求进行审查。实质性响应是指响应文件完全满足了磋商文件的实质性要求和条件，对其中部分内容或

条文的负偏离、保留或反对，将被认为是非实质性响应。

17.2 磋商小组如发现供应商不满足“前附表”所列情形之一的，经磋商小组审定后，其响应文件将视作未实质性响应磋商文件要求，作无效处理，磋商小组应告知有关供应商。

17.3 磋商小组对响应文件进行评审，并根据磋商文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应磋商文件要求的供应商进行磋商。磋商小组所有成员按照电子采购平台生成的磋商顺序，集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

17.4 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋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，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容经采购人代表确认后，是磋商文件的有效组成部分。供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件。

17.5 通过磋商，采购人明确最终的采购需求。磋商小组邀请所有满足磋商文件实质性响应要求和条件的供应商继续参加磋商，并在规定的时间内提交最后报价。实质性响应磋商文件要求、提交最后报价的供应商均不得少于3家，但法规明确可与两家供应商进行磋商的项目（包括政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）、市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目）除外。

★17.6 项目评审中出现下列情形之一的，磋商小组应当启动异常低价响应审查程序：

17.6.1 响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值50%的，即响应报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商响应报价平均值 $\times 50\%$ ；

17.6.2 响应报价低于通过符合性审查且报价次低供应商响应报价50%的，即响应报价 $<$ 通过符合性审查且报价次低供应商响应报价 $\times 50\%$ ；

17.6.3 响应报价低于采购项目最高限价45%的，即响应报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times 45\%$ ；

17.6.4 其他磋商小组认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。

磋商小组启动异常低价响应审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对响应价格作出解释。书面说明、证明材料主要是项目具体成本测算等与报价合理性相关的说明、材料。

如果响应供应商不提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

17.7 本项目成交供应商的确定方式详见“前附表”。

（五）询问与质疑

18 询问与质疑

18.1 响应供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问。询问可采取电话、当面或书面等形式。采购人或采购代理机构将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

18.2 响应供应商认为磋商文件、采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 10 日内，以**书面形式**（具体格式可通过中国政府采购网 www.ccgp.gov.cn 右侧的“下载专区”下载）向采购人或采购代理机构提出质疑，否则视为未递交。（采购人联系方式详见“磋商邀请”）

质疑函的递交应当采取当面递交形式，否则视为未递交。质疑联系部门：中瑞岳华（上海）项目管理有限公司招标部或者采购人相关部门。

采购代理机构地址：上海市浦东新区世纪大道 1500 号东方大厦 11 楼 1101 室

采购代理机构联系电话：（021）55697796。

18.3 响应供应商应知其权益收到损害之日，是指：

18.3.1 对磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者磋商文件公告期限届满之日。

18.3.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日。

18.3.3 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

18.4 响应供应商不得以捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行质疑。

18.5 响应供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，超过次数的质疑将不被受理。

18.6 响应供应商提起的询问和质疑，应该按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）的规定办理。质疑函的内容和格式若不符合《磋商须知》第 18.2 条规定的，采购人或采购代理机构将当场一次性告知响应供应商需要补正的事项，响应供应商超过法定质疑期或未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

（六）诚信记录

19 诚信记录

19.1 供应商在本采购项目的竞争中应自觉遵循诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背诚信原则的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报、隐瞒事实，损害采购人的利益，包括供应商之间相互串通（递交响应文件之前或之后），人为地使采购丧失竞争性，损害采购人从公开竞争中所能获得的权益。

19.2 供应商有下列情形之一的，采购人和采购代理机构将取消其成交资格，并将相关情况报浦东新区政府采购监督管理部门：

19.2.1 提供虚假材料谋取成交的；

19.2.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

19.2.3 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

19.2.4 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；

19.2.5 在采购过程中与采购人进行协商谈判的；

19.2.6 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

(七) 授予合同

20 成交通知书

20.1 成交供应商确定后，采购人和采购代理机构将向其发出成交通知书。

20.2 成交通知书是合同文件的组成部分，对采购人和成交供应商均具有法律效力。

20.3 除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

21 合同授予的标准

21.1 采购人将把合同授予按第 17.7 条款确定的成交供应商。

22 授标合同时更改采购服务数量的权利

22.1 经财政部门同意，采购人在授予合同时有权按“前附表”规定的幅度对本次采购的服务内容予以增加或减少，但不得对成交价或其他条款和条件做任何改变。

22.2 依据《中华人民共和国政府采购法》，合同履行期间，如服务内容发生增加，按照合同约定需按实结算的项目，其核增内容的合同总金额不得超过原合同采购金额的 10%，反之，则需重新组织采购。

23 合同协议书的签署

23.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

23.2 对于因采购人原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，采购人应当依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或者补偿。

第二章 项目采购需求

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）和相关法律手续（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 供应商提供的货物和服务应当符合磋商文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

1.3 供应商在磋商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，应按照磋商文件和合同规定的要求提供相关服务。

1.4 供应商对所提供的货物和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。

1.5 响应供应商认为磋商文件（包括磋商补充文件）存在排他性或歧视性条款，自收到磋商文件之日或者磋商文件公告期限届满之日起 10 日内，以书面形式提出，并附相关证据。

★1.6 供应商提供的产品和服务必须符合国家强制性标准。

二、项目概况

2 磋商范围与内容

2.1 项目名称：跨境服务中心及展厅租金

2.2 项目磋商概况：本项目主要为临港新片区数据跨境服务中心（以下简称“跨境服务中心”）及国际数字经济产业园展厅（以下简称“展厅”）提供办公载体服务，跨境服务中心由临港新片区管委会与上海市委网信办支持设立，2024 年 4 月正式启用，由临港新片区大数据中心负责实体化运营。本项目涵盖跨境服务中心及展厅的办公载体服务，为跨境服务中心及展厅的正常运营及各项职能的履行提供载体保障。

2.3 本项目服务期限：2026 年 9 月 28 日至 2027 年 9 月 27 日。

3 承包情况

3.1 本项目不允许分包。

4 合同签订方式

4.1 本项目合同的标的、价格、质量及验收标准、考核管理、履约期限等主要条款应当与磋商文件和成交供应商响应文件的内容一致，并互相补充和解释。

5 支付方式

5.1 支付方式

签订合同后，分两笔支付，合同签订且采购人收到成交单位开具的相应金额发票后支付首付款(50%)；租赁期满、项目验收完结且采购人收到成交单位开具的相应金额发票后，支付项目尾款(50%)。

三、工作内容

6 项目总体要求

6.1 相关载体需在临港新片区且贴合临港新片区国际数字经济产业发展、产业规划布局等，面积约为 750-850 平方米。场所使用稳定，合同期间未经采购人允许不得以任何理由终止合约。

6.2 租赁费用包含：区域内场地、设备以及各项家具（详细列明相关清单，如办公桌椅、空调、文件柜、投影仪等，明确品牌、数量、完好状态）、停车位服务、物业管理等。

6.3 需在响应文件中出示标的产权证或土地证相关证明或承诺。

6.4 管理制度：有健全的物业管理制度,认真做好治安防范工作，加强防盗防火、防损坏的防范意识，如若发现违反治安管理条例及违法犯罪行为应立即制止，并及时报告给承租人以防事态继续发展。

6.5 配备专人做好出租、公共、公用范围内的清洁卫生工作，做到每天有人清扫，同时管理好出租范围内的绿化，做到经常维护保养，为承租人维护区域形象。

7 人员要求

项目负责人应具有丰富的类似项目经验，项目组成员也应该具有类似经验，在响应文件中提供项目组具体人员、在职证明材料等

8 考核办法

8.1 验收考评：供应商在完成项目工作后，需接受采购人对其服务人员配合度、业务水平、档案完备、执行成效等方面考评，通过考评项目方能验收通过。

9 保密要求

9.1 成交供应商应遵守合同文件约定内容的保密要求。如果采购人提供的内容属于保密的，应签订保密协议，且双方均有保密义务。成交供应商不得利用工作之便外泄资料或做其他用途，否则成交供应商需承担由此引起的法律责任和赔偿采购人的经济损失。本款规定的效力及于成交供应商及成交供应商的所有雇用人员。

10 安全文明作业要求和应急处置要求

10.1 成交供应商在执行本项目过程中，必须严格遵守上海市有关应急联动处置办法的规定（参见《上海市政府关于印发修订后的上海市突发事件应急联动处置办法的通知》沪府（2015）49 号），做好突发事件的应急工作。按国家规定需持证上岗的工作人员，必须在响应文件中提供证书复印件。因管理不善而引起政府职能部门罚款和停工整改等，其相应发生的费用和损失将由成交供应商自行承担。成交供应商在执行本项目过程中，造成的各类安全

或意外人身事故及连带责任由成交供应商自行承担，且采购人将保留暂缓支付款项的权利。

四、报价须知

11 报价须知

11.1 磋商报价中供应商应考虑本项目可能存在的风险因素。磋商报价应将所有工作内容考虑在内，如有漏项或缺项，均属于供应商的风险，其费用视作已分配在磋商报价明细表内单价或总价之中。供应商应逐项计算并填写单价、合计价和总价。

11.2 在项目实施期内，对于除不可抗力因素之外，人工价格上涨以及可能存在的其它任何风险因素，供应商应自行考虑，在合同履约期内成交不作调整。

11.3 供应商按照响应文件格式中所附的表式完整地填写《磋商报价一览表》及各类磋商报价明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

11.4 除磋商需求中另有说明外，本项目磋商报价应包括磋商文件承包范围内的全部工作内容，以及为完成项目服务内容与要求而发生的辅助性、配合性的相关费用，并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。

11.5 磋商报价应将所有工作内容考虑在内，如有漏项或缺项，均属于供应商的风险。供应商应逐项计算并填写单价、合计价和总价，供应商没有填写单价和合计价的项目将被认为此项目所涉及的全部费用已包含在其他相关项目及磋商总价中。

12 磋商报价控制性条款

12.1 磋商最后报价不得超过公布的预算金额或最高限价。

12.2 本项目只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

12.3 供应商提供的服务应当符合国家和上海市有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。不得违反法规标准规定或合同约定，不得通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性低价竞争，扰乱正常市场秩序。

★12.4 经磋商小组审定，磋商报价存在下列情形之一的，该响应文件作无效处理：

12.4.1 磋商最后报价和技术方案明显不相符的；

12.4.2 磋商最后报价中缩减磋商小组最终确定的服务内容的。

五、政府采购政策

13 节能产品政府采购

13.1 按照财政部、发改委发布的《关于印发〈节能产品政府采购实施意见〉的通知》（财库[2004]185号）和《财政部发展改革委生态环境部市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）的要求，采购人采购的产品属于“节能产品品目清单”中的，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能产品。采购人需购买的材料产品属于政府强制采购节能产品品目的，供应商必须选用节能产品。

13.2 供应商如选用节能产品的，则应在响应文件中提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品的认证证书；反之，该产品在评审时不被认定为节能产品。

14 环境标志产品政府采购

14.1 按照财政部、环保总局联合印发的《关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库[2006]90号）和《财政部发展改革委生态环境部市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）的要求，采购人采购的产品属于“环境标志产品品目清单”中的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购环境标志产品。

14.2 供应商如选用环境标志产品的，则应在响应文件中提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品的认证证书；反之，该产品在评审时不被认定为环境标志产品。

15 促进中小企业发展

15.1 中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）的划定按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号）执行，参加磋商的中小企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“磋商文件格式”），反之，视作非中小企业，不享受相应的扶持政策。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中的中小企业均应按本款要求提供《中小企业声明函》。

15.2 依据市财政局2015年9月发布的《关于执行促进中小企业发展政策相关事宜的通知》，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》。

15.3 如项目允许联合体参与竞争的，组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

15.4 对于小型、微型企业，按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）和《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）规定，其报价给予 **10%** 的扣除，用扣除后的价格参与评审。

15.5 如项目允许联合体参与竞争的，且联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业，其报价给予 **10%** 的扣除，用扣除后的价格参与评审。反之，依照联合体协议约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体 **4%** 的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

15.6 供应商如提供虚假材料以谋取成交的，按照《政府采购法》有关条款处理，并记入供应商诚信档案。

16 支持监狱企业发展

16.1 按照国家财政部、司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财

库〔2014〕68号）规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、磋商中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

16.2 监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

17 促进残疾人就业

17.1 符合财库【2017】141号文中所示条件的残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

18.2 残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按财库【2017】141号规定的《残疾人福利性单位声明函》（具体格式详见“磋商文件格式”），并对声明的真实性负责。

第三章 采购合同

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]

项目名称：[合同中心-项目名称]

合同各方：

承租方（甲方）：[合同中心-采购单位名称] 出租方（乙方）：[合同中心-供应商名称]

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]

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》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，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

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 乙方出租的房屋（以下简称“该房屋”）坐落_____，房屋所有权证号/不动产权证书号：_____（无产权证的需注明：该房屋为乙方合法自建/购买/承租，乙方享有合法出租权，相关证明文件编号：_____，乙方需在本合同签订后 3 日内将该证明文件复印件加盖公章交付甲方备案）。

1.2 该房屋建筑面积约为_____平方米，房屋所在建筑物总层数为_____层（地上_____层、地下_____层），该房屋位于第_____层，房屋现有状态为【毛坯】【简装】【精装】【其他：_____】，房屋用途明确为办公用房，甲方用于合法办公经营活动，乙方承诺该房屋规划用途为办公，符合办公经营相关规定，甲方不得擅自变更为住宅、商用等其他用途，不得用于违法违规经营活动。

1.3 该房屋内配套办公设施、设备清单：_____（详细列明，如办公桌椅、空调、文件柜、投影仪、水电表、配电箱等，明确品牌、数量、完好状态；租赁期内，该设施设备自然损耗的，维修责任归乙方，人为损坏的，维修责任归甲方）。

1.4 该房屋产权归属：乙方为该房屋的_____（所有权人/合法承租人），乙方承诺其有权出租该房屋，且该房屋无抵押、查封、冻结等权利限制，无拖欠物业费、水电费等相关费用，若该房屋存在抵押，乙方需提前书面告知甲方，并出具抵押权人同意出租的书面证明，若因乙方无权出租、房屋存在权利限制或乙方隐瞒房屋真实情况（包括但不限于房屋质量问题、欠费情况）导

致甲方损失，乙方承担全部赔偿责任，且甲方有权单方解除本合同，乙方需退还甲方已支付的全部租金及押金，并支付相当于3个月租金的违约金。

乙方需保证该房屋建筑结构和设施设备符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，室内装修符合国家有关标准，不危及人身安全和甲方办公安全，满足甲方正常办公使用需求，且不存在任何安全隐患。

第二条 租赁期限

2.1 本合同租赁期限为[合同中心-合同有效期]；共计12个月。租赁期限内，甲方享有合法承租权，乙方不得无故提前收回房屋。

2.2 租赁期满，本合同自动终止。甲方如欲继续承租，应在租赁期满前30日书面通知乙方，甲方享有同等条件下的优先续租权，乙方不得无故拒绝甲方续租请求，经双方书面同意后，另行签订新的租赁合同；若甲方未提前通知或双方未达成续租协议，甲方应于租赁期满之日迁出该房屋，乙方需配合甲方办理房屋交接手续，不得无故刁难；若乙方无故拒绝甲方合理续租请求，需提前30日书面通知甲方，并支付相当于1个月租金的违约金。

2.3 租赁期内，未经乙方书面同意，甲方不得擅自转租、分租、转借该房屋，如需转租、分租、转借，应提前30日书面通知乙方，经乙方书面同意。

第三条 租金及支付方式

3.1 该房屋合同期内租金总额为人民币[合同中心-合同总价]（大写：[合同中心-合同总价大写]含税），该房屋每平方米每日的租金单价为（含税）_____（大写：【_____】整），实际支付金额按成交单价乘以实际场地面积、天数结算。总金额不超合同价。

3.2 甲方租金的支付方式：

签订合同后，分两笔支付，合同签订且甲方收到乙方开具的相应金额发票后支付首付款（50%）；租赁期满、项目验收完结且甲方收到乙方开具的相应金额发票后内，支付项目尾款（50%）。

注：

1. 以上款项支付需在财政资金到位后，且乙方已向甲方开具合法的增值税发票后支付。

2. 租赁费用包含：区域内场地、设备以及各项家具（详细列明相关清单，如办公桌椅、空调、文件柜、投影仪等，明确品牌、数量、完好状态）、停车位服务、物业管理等。

3. 乙方应有健全的物业管理制度，认真做好治安防范工作，加强防盗防火、防损坏的防范意识，如若发现违反治安管理条例及违法犯罪行为应立即制止，并及时报告给承租人以防事态继续发展。

4. 配备专人做好出租、公共、公用范围内的清洁卫生工作，做到每天有人清扫，同时管理好出租范围内的绿化，做到经常维护保养，为承租人维护区域形象。

3.3 甲方应将当期租金支付至乙方指定的下列账户：

开户行：_____

户名：_____

账号：_____

3.4 甲方支付租金前，乙方应出具合法有效的增值税发票给甲方，因乙方未开具合格发票导致甲方付款延迟的，甲方不承担任何责任。甲方开票信息如下：

名称：上海市临港新片区行政服务中心

纳税人识别号：12310225765584044M

地址：上海市浦东新区申港大道 200 号 电话：021-68280283

开户行及账号：中国建设银行上海临港支行 31050181460008001234

3.5 租赁期内，乙方不得擅自提高租金标准，不得变相增加甲方租金负担（包括但不限于擅自增加收费项目、提高收费标准），若乙方擅自提高租金或变相增加甲方负担，甲方有权拒绝支付超出原约定租金标准及约定收费项目的部分，且可要求乙方继续履行本合同。

第四条 房屋的维修与养护

4.1 租赁期内，乙方负责该房屋主体结构（包括但不限于墙体、屋顶、门窗、地面基础、给排水主管道、供电主线路等）的维修、养护，维修费用由乙方承担；房屋内部配套办公设施、设备（包括但不限于办公桌椅、空调、文件柜、投影仪等）自然损耗的，维修责任归乙方，人为损坏的，维修责任归甲方。

4.2 甲方发现房屋及配套办公设施、设备有损坏或故障时，应及时通知乙方（紧急情况可先自行处理，事后 24 小时内通知乙方，并留存相关凭证），乙方应在接到通知后 3 日内进行维修，逾期未维修的，甲方有权代为维修，维修费用由乙方承担，甲方可凭维修凭证向乙方追偿或从下期租金中抵扣，同时乙方应承担甲方因此造成的合理办公损失。

4.3 租赁期内，甲方应合理使用该房屋及配套办公设施、设备，不得擅自拆改、变动房屋结构，不得擅自损坏房屋及配套办公设施、设备，不得擅自改动水电、燃气等线路及管道，若甲方违反本条约定，应承担相应的维修、赔偿责任，乙方有权要求甲方恢复原状。

4.4 因不可抗力（包括但不限于地震、洪水、台风、战争等不能预见、不能避免并不能克服的客观情况）造成房屋及配套办公设施、设备损坏的，双方互不承担责任，乙方应及时修复房屋，甲方应配合乙方修复工作，租赁期限相应顺延，租金按实际租赁时间计算；若不可抗力导致房屋无法修复或无法继续使用，本合同自动解除，双方结清相关费用，乙方退还甲方已支付的剩余租金及押金，互不承担额外违约责任。

4.5 租赁期内，乙方进行房屋维修、养护时，应提前 3 日书面通知甲方，合理安排维修时间，避免影响甲方正常办公，若因乙方维修导致甲方无法正常办公超过 3 日的，租赁期限相应顺延，或乙方减免相应天数的租金，具体方式双方协商确定。

第五条 房屋的交付与返还

5.1 乙方应于 2026 年 9 月 28 日将该房屋按约定条件（符合办公用途、设施设备完好、无安全隐患、无欠费）交付给甲方。

5.2 租赁期满或本合同依法解除后,甲方应在本合同约定的日期内将该房屋及配套办公设施、设备按交付时的状态(自然损耗除外)返还给乙方,乙方应配合甲方办理房屋返还手续,不得无故刁难、拖延,不得擅自增加返还条件。

5.3 甲方返还房屋时,应将房屋内的办公物品、杂物清理干净,若甲方遗留物品,视为甲方放弃所有权,乙方有权自行处置,处置费用由甲方承担;乙方处置甲方遗留物品前,应提前3日书面通知甲方,甲方未在指定期限内处理的,乙方方可处置。

5.4 租赁期内,若甲方非因乙方原因提前解除本合同,应提前30日书面通知乙方,双方办理房屋返还及费用结算手续,乙方退还甲方已支付的剩余租金及押金(扣除违约金及甲方应承担的费用后);若因乙方违约导致甲方提前解除本合同,乙方需退还甲方已支付的剩余租金及押金,并支付相当于1个月租金的违约金,若违约金不足以弥补甲方损失,乙方需另行补足。

第六条 违约责任

6.1 乙方违约责任:

6.1.1 乙方未按本合同约定时间交付该房屋的,每逾期一日,应向甲方支付月租金0.5%的违约金,逾期超过15日的,甲方有权单方解除本合同,乙方应退还甲方已支付的押金及租金,并支付相当于1个月租金的违约金,若违约金不足以弥补甲方损失,乙方需另行补足(损失包括但不限于甲方办公搬迁费、临时办公租赁费、中介费、办公设备闲置损失、员工安置费等)。

6.1.2 乙方未按本合同约定保证房屋及配套办公设施、设备完好,或未及时维修房屋及配套办公设施、设备,导致甲方无法正常开展办公活动的,应在接到甲方书面通知后3日内进行维修,逾期未维修的,甲方有权代为维修,维修费用由乙方承担,甲方可从下期租金中抵扣,同时乙方应向甲方支付相当于半个月租金的违约金;若维修后仍无法正常使用,甲方有权单方解除本合同,乙方应退还甲方已支付的押金及剩余租金,并支付相当于1个月租金的违约金。

6.1.3 乙方擅自解除本合同(本合同另有明确约定除外),应退还甲方已支付的押金及剩余租金,并支付相当于2个月租金的违约金,若违约金不足以弥补甲方损失,乙方需另行补足(损失包括但不限于甲方搬迁费、中介费、租金差价、办公损失等)。

6.1.4 乙方违反本合同第一条约定,无权出租该房屋、房屋存在权利限制、隐瞒房屋真实情况(包括质量、欠费、抵押等),导致本合同无效或无法履行的,应退还甲方已支付的全部租金及押金,并赔偿甲方因此造成的全部损失(包括但不限于搬家费、中介费、租金差价、办公设备闲置损失、律师费、诉讼费等),同时支付相当于2个月租金的违约金。

6.1.5 租赁期内,乙方因房屋产权问题、抵押问题等导致甲方无法继续承租该房屋的,应提前30日书面通知甲方,双方解除本合同,乙方退还甲方已支付的剩余租金及押金,并支付相当于3个月租金的违约金,赔偿甲方因此造成的全部损失(包括但不限于搬家费、中介费、租金差价、办公设备闲置损失、律师费、诉讼费等)。

6.2 甲方违约责任:

6.2.1 甲方未按本合同约定时间支付租金的，每逾期一日，应向乙方支付月租金 0.1% 的违约金，逾期超过 15 日的，乙方有权单方解除本合同，收回该房屋并要求甲方支付拖欠的租金及违约金，若违约金不足以弥补乙方损失，甲方需另行补足。

6.2.2 甲方违反本合同第二条约定，擅自转租、分租、转借该房屋，或擅自变更房屋用途（如改为住宅、商用），或利用该房屋从事违法违规经营活动，或存放危险物品（包括但不限于易燃易爆、有毒有害物品等），乙方有权单方解除本合同，收回该房屋，并要求甲方支付相当于 1 个月租金的违约金，若违约金不足以弥补乙方损失，甲方需另行补足；若甲方利用该房屋从事违法违规活动，导致乙方承担法律责任的，甲方应全额赔偿乙方因此造成的全部损失。

6.2.3 甲方未按本合同约定爱护房屋及配套办公设施、设备，造成房屋及配套办公设施、设备损坏（自然损耗除外）的，应在乙方通知后 3 日内进行维修或承担维修费用，逾期未维修或未承担维修费用的，乙方有权从押金中扣除相应费用，不足部分有权向甲方追偿；若造成房屋严重损坏，无法继续作为办公用房使用的，乙方有权单方解除本合同，并要求甲方赔偿全部损失。

6.2.4 甲方擅自拆改、变动房屋结构或改变房屋内部装修（影响办公用途或房屋安全的），乙方有权要求甲方立即恢复原状，承担由此产生的全部费用，并支付相当于 1 个月租金的违约金，若无法恢复原状或造成房屋损坏，甲方应全额赔偿乙方损失，乙方有权单方解除本合同。

6.2.5 租赁期满或本合同依法解除后，甲方未按约定时间迁出该房屋，逾期超过 7 日的，乙方有权强制收回该房屋，并要求甲方支付房屋占用费及由此造成的全部损失。

6.3 本合同约定的违约金不足以弥补一方损失的，受损方有权要求违约方赔偿超出违约金部分的损失，损失包括但不限于租金、中介费、搬家费、维修费、律师费、诉讼费、办公损失、差旅费用等。

6.4 一方违约后，另一方有权要求违约方在指定期限内整改，违约方未按要求整改的，应承担相应的违约责任，另一方有权单方解除本合同，并要求违约方赔偿损失。

第七条 不可抗力

7.1 本合同所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于地震、洪水、台风、火灾、战争、政府征收、征用、疫情防控等。

7.2 因不可抗力导致本合同无法履行或延迟履行的，遭遇不可抗力一方应及时书面通知对方，并在不可抗力发生后 15 日内提供相关证明文件（如政府部门出具的证明、新闻报道等），双方应根据不可抗力的影响，协商决定部分履行、延期履行或解除本合同，互不承担违约责任，但应及时结算已产生的租金及相关费用；若遭遇不可抗力的一方未及时通知对方，导致对方损失扩大的，应承担扩大的损失责任。

7.3 不可抗力发生后，双方应尽力减少损失，采取必要的补救措施，若一方未及时采取补救措施，导致损失扩大的，应承担扩大的损失责任。

第八条 争议解决

8.1 本合同的订立、履行、变更、解除及争议解决，均适用中华人民共和国法律。

8.2 双方在履行本合同过程中发生的争议，应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向该房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

8.3 争议解决期间，除争议事项外，双方应继续履行本合同其他约定条款；争议解决过程中产生的律师费、诉讼费、保全费、差旅费等相关费用，由败诉方承担。

第九条 其他约定

9.1 租赁期内，乙方如需出售该房屋，应提前 30 日书面通知甲方，甲方享有同等条件下的优先购买权，乙方不得无故剥夺甲方的优先购买权；若甲方在接到通知后 15 日内未书面明确表示购买，视为甲方放弃优先购买权，乙方有权将该房屋出售给第三方，本合同继续履行；乙方出售房屋后，应及时将房屋产权变更情况书面通知甲方，乙方的出租权利义务由房屋新所有权人承继。

9.2 租赁期内，双方任何一方的通讯地址、联系电话、法定代表人等信息发生变更的，应提前 7 日书面通知对方；若一方未及时通知，导致对方无法联系或造成对方损失的，由此产生的一切后果由未通知方承担。

9.3 租赁期内，甲方有权合理使用该房屋及配套设施、设备，开展合法办公经营活动，乙方不得无故干涉甲方的正常办公活动，不得擅自进入该房屋（紧急情况除外，紧急情况需事后 24 小时内书面通知甲方），不得无故停水、停电、停气，影响甲方正常办公。

9.4 租赁期内，若该房屋被政府征收、征用，本合同自动解除，双方结清相关费用，乙方退还甲方已支付的剩余租金及押金；政府给予的拆迁补偿款中，涉及甲方装修、搬迁、停产停业损失的部分，归甲方所有，乙方应积极配合甲方办理补偿相关手续，不得侵占甲方应得的补偿款项。

9.5 双方确认各方送达地址信息如下：

甲方：【上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）】

送达地址：【申港大道 200 号 F 区】

指定接收人（联系人）：【苗凡凡】

联系电话：【18672775595】

邮件地址：【】

乙方：【】

送达地址：【】

指定接收人（联系人）：【】

联系电话：【】

邮件地址：【】

任何一方通过该联系方式发送的通知、函件等，均视为有效送达，若一方变更联系方式未及时通知对方，由此产生的不利后果由其自行承担。

9.6 租赁期内，双方产生的相关通知、函件等，均需以书面形式（包括但不限于快递、当面送达、传真等）送达，快递送达的，以对方签收之日为送达之日，未签收的，以快递发出后 3 日为送达之日；当面送达的，以双方签字确认之日为送达之日。

9.7 本合同未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，若补充协议与本合同约定不一致，以补充协议为准；补充协议需双方签字盖章后生效。

9.8 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效，两份合同具有同等法律效力；双方可根据需要，另行签订副本，副本与正本具有同等法律效力。

第十条 其他补充事项：

[合同中心-补充条款列表]

签约各方：

承租方（甲方）（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
同中心-采购单位联系人_1]

日期：[合同中心-签订时间]

出租方（乙方）（盖章）：[合同中心-
供应商名称_1]

法定代表人或授权委托人（签章）：[合
同中心-供应商联系人_1]

日期：[合同中心-签订时间_1]

第四章 响应文件格式

说明：1、供应商未按本磋商文件格式填写的，或相关证书与证明材料提供不完整的，供应商需承担其响应文件在评审时被磋商小组否决的风险。2、相关表式不够，可另附页填写。

与评审相关的响应文件内容索引表

（本表置于响应文件首页）

项目名称或包件号：_____

序号	磋商文件内容说明	是否提供/满足	对应响应文件起始页码	备注
一、商务部分				
1	磋商承诺书			<u>经供应商盖章、法定代表人（负责人）或授权代理人签字或盖章</u>
2	磋商响应函			<u>经供应商盖章、法定代表人（负责人）或授权代理人签字或盖章</u>
3	法定代表人（负责人）身份证明及授权委托书			<u>经供应商盖章和法定代表人（负责人）签字或盖章</u>
4	供应商基本情况表			
5	供应商应提交的资格证明材料			财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；《中小企业声明函》；残疾人福利性单位声明函；（注：仅残疾人福利单位提供）监狱企业证书等其他相关证书（注：仅监狱企业提供）；
6	磋商报价一览表			<u>经供应商盖章、法定代表人（负责人）或授权代理人签字或盖章</u>
7	磋商报价明细表			此表的价格总计须与“磋商报价一览表”总报价保持一致
8	供应商可提交的商务部分其他证明材料			供应商综合实力介绍，获得的有关荣誉证书，质量管理体系和质量保证体系等方面的认证证

				书; 供应商认为可以证明其信誉和信用的其他材料
二、技术部分				
	场地服务方案			
	硬件设施配置说明			
	质量管理			
	应急管理			
	拟投入本项目的人员配置情况			
	合同履行能力			

一、供应商提交的商务部分相关内容格式

1 磋商承诺书格式

磋商承诺书

本公司郑重承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加项目的磋商。

一、不提供有违真实材料。

二、不与采购人或其他供应商串通，损害国家利益、社会利益或他人的合法权益。

三、不向采购人或磋商小组成员行贿，以谋取成交。

四、不以他人名义参与磋商或者其他方式弄虚作假，骗取成交。

五、不进行缺乏事实根据或者法律依据的质疑或投诉。

六、不哄抬价格或恶意压价。

七、保证所提供的货物、服务均无专利权、商标权、著作权或其他知识产权等有侵害他方的行为。

八、已对照“磋商须知”第2条要求进行了自查，承诺满足磋商文件对供应商的资格要求，且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。

九、满足磋商文件关于不接受整体进口服务的要求。

十、按照招标文件和相关规范性管理文件要求，按时足额发放员工的工资，且员工工资、社会保障、福利等各类费用符合国家、地方相关管理部门的规定，我方将积极配合采购人和第三方履约过程中的员工工资支付情况的监督。

十一、我方承诺响应文件中提供的相关资料均真实有效。

十二、保证成交之后，按照磋商文件承诺履约、实施项目。

十三、接受磋商文件规定的结算原则和支付方式。

十四、已按《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》、《政府采购非招标采购方式管理办法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律法规的规定，充分行使了对磋商文件（含补充文件）提出质疑的权利，已完全理解和接受磋商文件（含补充文件）的所有内容及要求，无需做进一步解释和修正。

十五、我方承诺严格按照《上海市电子政府采购管理暂行办法》、《上海市数字证书使用管理办法》等有关规定和要求参加本次磋商。

十六、本公司若违反本承诺，愿承担相应的法律责任。

供应商（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

提示：供应商未按要求提供本承诺书的，经磋商小组审定后，作为非实质性响应而作无效处理。

2 磋商响应函格式

磋商响应函

项目名称：

致：（采购人全称）

中瑞岳华（上海）项目管理有限公司

1、我方已详细审查全部磋商文件（包括答疑文件）以及全部参考资料和附件，我方已完全理解和确认磋商文件对本项目的一切内容与要求，已不需要作出任何其它解释，我方同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

2、我方同意所递交的响应文件在磋商文件规定的磋商响应有效期内有效，并遵守在此期限内，本响应文件对我方一直具有约束力，随时可接受成交。

3、如果我方的响应文件被接受，我方将提供履约担保（如果有）。我方保证在响应文件承诺的服务期限内完成合同范围内的全部内容，保证本项目服务质量全部达到响应文件承诺的标准和要求。

4、除非并直到制定并实施正式协议书，本响应文件及你方书面成交通知，应构成你我双方间有约束力的合同文件。

5、我方已按照本项目磋商文件中所附的《资格检查》进行了自查，对磋商小组根据《资格检查》判定的非实质性响应无任何异议。

6、我方同意按照《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》及相关法律法规的规定提出询问或质疑。我方已经充分行使了对采购要求提出质疑和澄清的权利，因此我方承诺不再对采购要求提出质疑。

7、供应商同意提供按照贵方可能要求的与其磋商有关的一切数据或资料。

—

供应商（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

3 法定代表人身份证明及授权委托书格式

3.1 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（负责人）身份证扫描件粘贴处

3.2 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、编号）的磋商及相关工作，以供应商的名义签署响应文件、进行磋商、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。

供应商（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间： 年 月 日

授权代理人身份证扫描件粘贴处

4 供应商基本情况表格式

供应商基本情况表

项目			内容及说明	
一、营业基本情况				
单位名称			经营场所地址	
注册编号			注册日期/有效期限	
企业类型及单位性质			经营范围	
法定代表人（负责人）			电话/传真	
二、基本经济指标（截止到上一年度 12 月 31 日止）				
实收资本			资产总额	
负债总额			营业收入	
净利润			上缴税收	
上一年度资产负债率			上一年度主营业务利润率	
三、人员情况（以报名的时间为时点统计并填写）				
技术负责人			联系电话	
在册人数				
其中职称等级			其中执业资格	
职称名称	级别(如：高级、中级、初级、技工、其他)	人数	执业资格名称	人数
四、其他				
开户银行名称（供应商是法人的，填写基本存款账户信息）			开户银行地址（供应商是法人的，填写基本存款账户信息）	
开户银行账号（供应商是法人的，填写基本存款账户信息）			所属集团公司（如有）	
企业资格(资质)（如有，需提供彩色扫描件加			质量体系认证（如有，需提供彩色扫描件加	

盖公章)		盖公章)	
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			
其他需要说明的情况			

我方承诺上述情况是真实、准确的，同意根据采购人（进一步）要求出示有关资料予以证实。

5 供应商应提交的资格证明材料

5.1 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

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：

5.2 中小企业声明函的格式

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）参加的（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（采购文件中明确的所属行业）；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。

5.3 残疾人福利性单位声明函格式（仅残疾人福利性单位提供）

残疾人福利性单位声明函

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：

注：如供应商不符合残疾人福利性单位条件的，无需填写本声明。

特别说明：

一、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》的规定，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）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

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

5.4 监狱企业证书（仅监狱企业提供）

监狱企业证书粘贴处

说明：扫描件应为 A4 纸大小

5.5 营业执照

资格（资质）证书扫描件粘贴处

6 磋商报价一览表格式

磋商报价一览表

跨境服务中心及展厅租金包 1

项目名称	项目负责人	项目服务期限	备注	最终报价(总价、元)

说明：

- 1、供应商应按照《磋商须知》和《项目采购需求》的要求报价。
- 2、“金额”一栏即按包件填写总报价，且总报价不得超过公布的**预算金额**！
- 3、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。

供应商（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代理人（签字或盖章）：

日期：****年**月**日

7 磋商报价明细表格式

单位：元（人民币）

序号	项目	服务内容	单价	数量	金额	备注
1						
2						
3						
4						
5						
合计						

说明：

1、此表中的合计数必须与《磋商报价一览表》中的总价保持一致。

2、如表格不够，可自行添加。

供应商名称：

法定代表人（负责人）或授权代理人签字：

日期： 年 月 日

8 供应商可提交的商务部分其他证明材料格式

8.1 供应商综合实力介绍，获得的有关荣誉证书，质量管理体系和质量保证体系等方面的认证证书；

供应商综合实力介绍，获得的有关荣誉证书，
质量管理体系和质量保证体系等方面的认证证书
粘贴处

8.2 供应商认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料

说明：扫描件应为 A4 纸大小

供应商需提交的可以证明其能力、信誉和信用
的其他材料扫描件粘贴处

二、供应商提交的技术部分相关内容格式

(1) 场地服务方案

(2) 硬件设施配置说明

(3) 质量管理

(4) 应急管理

(5) 拟投入本项目的人员配置情况

5.1 拟派人员汇总表

项目名: _____

序号	岗位名称	姓名	岗位基本要求						备注
			性别	年龄	学历	技术职称 (或上岗证 书、或执业资 格证书等)	相关工作 年限	相关工作 经验	
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									

说明:

- 1、请按岗位类别及职务详细罗列参与本项目的人员名单及其基本情况。
- 2、上表如若行数不够，可自行扩充。

5.2 项目主要人员基本情况表格式

项目主要人员基本情况表

项目名称:_____

姓名		年龄		从事本专业工 作年限	
职称或职业 资格		执业资格 (如果有)		拟在本合同中 担任的职务	
毕业院校 和专业					
主要工作经历					
年~ 年	参加过的项目		担任何职		备注

说明:

1、主要人员需每人填写一份此表。“主要人员”是指实际参与本项目的项目总负责人、专业技术负责人等。

2、表后需附相关证书（包括职称/职业资格、执业资格、学历等）和在职证明材料等，所附证书和证明材料均为原件扫描件。

在职证明材料是指：供应商单位提供相关人员在任承诺书（格式自拟）。

3、如果表格填写不准确，或证书（证明材料）提供不完整的，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。

4、表式不够，可另附页填写。

(6) 合同履行能力

近三年类似项目承接及履约情况一览表

项目名称或包件号:_____

序号	项目名称	采购人	合同价	履约评价		备注
1						
2						
3						
..						
合计数量				合计 金额		

说明:

- 1、本表中所涉项目均应附项目**中标（成交）通知书**或**承包合同协议书**（二选一）。
- 2、近三年是指自中标（成交）通知书发出日期或承包合同签订之日起，至首次响应文件提交截止之日止不超过 36 个月。
- 3、履约评价可以提供**业主评价**或**项目验收报告**或**项目取得的奖项荣誉证书**（三选一）的复印件。

第五章 详细评审

一、磋商成交办法

1、本磋商成交办法作为本项目择优选定成交供应商的依据，在磋商全过程中应遵照执行，违反本磋商成交办法的打分无效。

2、磋商小组负责对满足磋商文件要求的响应文件按此磋商成交办法进行详细评审；不满足磋商文件要求的响应文件，将被作为无效响应而不纳入详细评审范围。

3、本次磋商采用“综合评分法”，分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。

4、磋商小组根据磋商文件（包括答疑和补充文件）的规定，对各供应商商务部分的完整性、合理性、准确性进行评审，确认商务部分的有效性和最后报价，以此为基础计算各供应商的商务部分得分。

5、磋商基准价为满足采购文件要求且有效的最后报价最低的供应商的价格。

如果磋商小组认定供应商的报价存在异常低价情形的，应当要求其在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对响应价格作出解释。磋商小组应当按照《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的规定对报价合理性进行判断，供应商不能在规定时间内提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，应当将其作为无效响应处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。

6、按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）和《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），对于**整体预留。包1面向中小企业预留**。采购的项目，不享受以下扶持政策，不用扣除后的价格参与评审，对于不专门面向中小企业采购对的项目，小型和微型企业参加磋商的，享受以下扶持政策，用扣除后的价格参与评审

（1）小型、微型企业的最终磋商价格给予 **10%**的扣除；

（2）如项目允许联合体参与竞争的，且联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业，其报价给予 **10%**的扣除。反之，依照联合体协议约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，给予联合体 **4%**的价格扣除。

7、监狱企业视同小型、微型企业。

8、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

9、磋商小组成员对供应商的响应文件进行仔细审阅、评定后各自独立打分，并提出技术部分的详细评审意见（方案的优缺点均加以评述），打分可在规定幅度内允许打小数。

10、本项目技术标评审项中标有“*”内容属于客观评审因素，磋商小组成员对客观评审因素评分应一致。

11、磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到底顺序推荐成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

二、资格性审查要求

跨境服务中心及展厅租金资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	自定义	资格审查	符合磋商文件“磋商须知”第 2 条规定的资格要求	项目级
2	自定义	资格审查	按“磋商须知前附表”第 9.1.1 (5) 条款规定提交资格证明材料	项目级
3	自定义	专门面向中小企业采购	请根据要求上传《中小企业声明函》。具体要求及格式以采购文件为准。	包 1

三、符合性审查要求

跨境服务中心及展厅租金符合性要求包 1

序号	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	符合性审查	响应文件中的下列内容按磋商文件格式要求提供、签署、盖章的（具体详见“响应文件格式”要求）：磋商承诺书；磋商响应函；法定代表人（负责人）身份证明及授权委托书；磋商报价一览表	项目级
2	符合性审查	接受磋商文件规定的项目实施和服务期限	项目级
3	符合性审查	接受磋商文件规定的有效期的	项目级

4	符合性审查	响应报价未超过磋商文件中规定的最高限价	项目级
5	符合性审查	接受“项目采购需求”中明确的结算原则和支付方式的	项目级
6	符合性审查	经磋商小组审定，磋商报价未存在磋商文件“第二章”第 12.4 条款所列情形之一的	项目级
7	符合性审查	未出现提供虚假材料、行贿等违法行为	项目级
8	符合性审查	满足磋商文件规定的以下要求： ①接受并满足磋商文件的实质性响应要求和条件	项目级
9	符合性审查	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	项目级
10	符合性审查	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》、《政府采购非招标采购方式管理办法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》	项目级

四、评审内容及打分细则

本项目采用综合评分法评标，在符合性检查符合要求基础上进行综合打分，满分为 100 分，分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。

1、技术部分（90 分）

序号	评审分项	评审 分值	评分说明
1	场地服务方案	25 分	一、评审内容：根本对本项目需求的理解程度、服务方案的完善程度、场地的整体情况等方面进行评审。 二、评审标准 1、服务方案完善、与需求相吻合，对内容分析、研判理解透彻，工作思路清晰、重点明确、可行性强，场地整体情况完全符合采购需求的得 20-25 分； 2、服务方案有些许瑕疵、需求理解略有偏离，对内容分析、研判理解有欠缺，工作重点针对性较差、具有一定可行性，场地整体情况一般的得 16-19 分； 3、服务方案表述不清，工作重点不明确、可行性较弱，场地整体情况模糊不清的得 10-15 分。 未提供以上内容者不得分。
2	硬件设施配置说明	15 分	一、评审内容：根据场地内的设备、布局、各项家具等方面进行评审。 二、评审标准 1、所提供的场地设备齐全、布局合理、各项家具齐全，完全符合采购人标准的得 11-15 分； 2、所提供的场地设备较好、布局较为合理、各项家具齐全，勉强符合采购人需求的得 6-10 分； 3、所提供的场地设备一般、布局不太合理、各项家具有缺项漏项，不太符合采购人需求的得 1-5 分。 未提供以上内容者不得分。
3	质量管理	10 分	一、评审内容：根据供应商所提供场地的物业管理制度、治安防范工作等方面进行评审。 二、评审标准 1、具有健全的物业管理制度，合理的治安防范计划的得 7-10 分； 2、具有较好的物业管理制度，良好的治安防范计划的得 4-6 分； 3、物业管理制度具有瑕疵，治安防范计划有漏掉的得 0-3 分。
4	应急管理	10 分	一、评审内容：根据对突发应急事件的管理制度、应急响应时间、应急处置预案等方面进行评审。 二、评审标准：

			1、应急管理制度完善，应急响应时间快，应急处置预案合理的得 7-10 分； 2、应急管理制度有瑕疵，应急响应时间不够迅速，应急处置预案不贴切的得 4-6 分； 3、应急管理制度缺陷大，应急响应时间慢，应急处置预案不合理的得 0-3 分。
5	拟投入本项目的人员配置情况	22 分	一、评审内容：根据其人员组织架构、岗位职责、人员数量、岗位证书（如有）、类似经验等方面进行评审。 二、评审标准 1、人员组织架构清晰且科学合理，岗位职责明确，人员数量充足，岗位证书完善，类似经验丰富的得 18-22 分； 2、人员组织架构有瑕疵，岗位职责模糊，人员数量一般，岗位证书匮乏，类似经验普通的得 12-17 分； 3、人员组织架构及岗位职责缺项较多，人员数量较少，没有相关经验的得 7-11 分； 未提供以上内容者不得分。
5	合同履约能力	8 分	根据各供应商近三年（从响应文件递交截止之日起倒推 36 个月）类似项目经验情况进行评分（须提供合同复印件或中标通知书等），每提供 1 份（合同复印件或中标通知书）得 2 分，最高得 8 分，未提供（合同复印件或中标通知书）则得 0 分。
合计			90 分

2、 商务部分（10 分）（小数点保留两位）

序号	评审因素	评审分值	评分说明
1	磋商总报价	10 分	1、综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分； 2、其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： $\text{供应商报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最终磋商报价}) \times 10\% \times 100。$

