

单一来源采购文件

项目名称：通和大厦租赁

项目编号：310115000260304186736-15326852

采购人：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

采购代理机构：上海华瑞建设经济咨询有限公司

2026年07月06日

2026年07月06日

二〇二六年七月

目 录

第一部分	采购邀请
第二部分	采购需求
第三部分	响应供应商须知
第四部分	报价和评判
第五部分	合同书格式
第六部分	谈判响应文件格式

第一部分 采购邀请

一、根据《中华人民共和国政府采购法》及有关法律法规和规章规定，上海华瑞建设经济咨询有限公司（以下简称“采购代理机构”）受中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局（以下简称“采购人”）的委托，对通和大厦租赁进行单一来源谈判的方式进行采购。

二、项目编号：310115000260304186736-15326852；

三、项目名称：通和大厦租赁

四、项目内容及需求：

（1）简要规格描述：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局通和大厦租赁。（详见采购文件第二部分“采购需求”的采购项目内容）

（2）预算金额（元）： 28000000 元 （国库资金：28000000 元；自筹资金：0 元）

（3）最高限价（元）： 包 1-28000000.00 元

（4）服务期限：1 年，2026 年 7 月 17 日起至 2027 年 7 月 16 日止。

五、供应商资格条件：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

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，提高中小企业在政府采购中的份额，扶持中小企业政策：本项目专门面向中小企业采购。（2）扶持监狱企业、残疾人福利性单位，并将其视同小微企业；

3. 本项目的特定资格要求：

3.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；

3.2 未被“信用中国”网站（网址为：<http://www.creditchina.gov.cn/>）列入重大税收违法案件当事人名单、“中国执行信息公开网”网站（网址为：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）列入失信被执行人名单、中国政府采购网（网址为：<https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/>）列入政府采购严重违法失信行为记录名单；

3.3 本项目**不允许**联合体形式投标。

六、本项目单一来源供应商信息：

（1）供应商名称：上海外高桥资产管理有限公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室

（2）单一采购理由：本项目为续租项目，项目地址位于保税区域内，毗邻地铁 6 号线和地铁 10 号线交通便捷，报税大厅，企业服务中心、招商中心、保税区域展示馆就在附近，外高桥行政服务大厅就设置在该地址的一楼和四楼，经多方考察，该供应商的房屋设施较全，出行便利，物业及安保措施良好，符合我单位的采购要求。综合考虑以上因素，根据《中华人民共和国政府采购法》，依据《上海市政府采购实施办法》（沪府令 65 号）第十九条 单一来源采购适用情形的规定，本项目适用于单一来源采购，本项目采用单一来源采购理由充分，无歧视性、排斥性倾向。

七、采购文件的获取：

时间：**2026-07-07** 至 **2026-07-10**，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。

八、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:**2026-07-13 13:30:00**。
- 2) 协商响应文件递交地点:上海市浦东新区基隆路9号1401会议室
- 3) 响应文件开启时间：**2026-07-13 13:30:00**。
- 4) 协商地点：电子投标文件：<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>；纸质备用投标文件：上海市浦东新区基隆路9号1401会议室。
- 5) 协商所需携带其他材料：
 - (1)可以无线上网的笔记本电脑、无线3G或4G上网卡、磋商时所使用的数字证书(CA证书)。
 - (2)密封的纸质备用响应文件一正二副、电子档(U盘)及供应商应提交法定代表人证明书及相应身份证的原件(如系法定代表人委托人，应交验法定代表人证明书、法定代表人授权委托书及相应受委托人居民身份证的原件)。

备注：1)响应文件递交：电子响应文件由供应商在电子采购平台上传提交，纸质备用响应文件由供应商授权代表当面递交；2)电子响应文件递交网址：www.zfcg.sh.gov.cn；纸质备用响应文件递交地点：上海市浦东新区基隆路9号1401会议室；3)响应文件在磋商响应截止时间后(以电子采购平台显示时间为准)送达的，均将拒绝接受。

九、其他事项：

1、法人依法设立的分支机构以自己的名义参与磋商时，应提供依法登记的相关证明材料和由法人出具的授权其分支机构在其经营范围内参加政府采购活动并承担全部民事责任的书面声明。法人与其分支机构不得同时参与同一项目的采购活动。

2、根据上海市财政局规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台(网址：<http://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。供应商在政府采购云平台的有关操作方法可以参照政府采购云平台中的专栏有关内容和操作要求办理。供应商应在响应文件截止时间前尽早加密上传响应文件，电话通知项目负责人进行签收，并及时查看政府采购云平台上的签收情况，打印签收回执，以免因临近响应文件截止时间上传造成无法在开标前完成签收的情形。未签收的响应文件视为投标未完成。

3、本项目为预留采购份额采购项目，预留采购份额措施为整体预留。

十、凡对本次招标提出询问，请按以下方式联系

采购人：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

联系人：刘力

地址：浦东新区基隆路9号

电 话：58698570

采购代理机构：上海华瑞建设经济咨询有限公司

地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦1304室

联系人：鄢阶晨

电话：13651990125

第二部分 采购需求

一、项目概况

中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局作为市政府派出机构，委托浦东新区管理，具体负责落实自贸试验区(保税区域)改革试点任务，统筹管理和协调自贸试验区(保税区域)有关行政事务，依照《中国（上海）自由贸易试验区条例》（以下简称“条例”）履行下列职责：

- 1、负责组织实施自贸试验区(保税区域)发展规划和政策措施，制定有关行政管理制度。
- 2、负责自贸试验区(保税区域)内投资、贸易、金融服务、规划国土、建设、交通、绿化市容、环境保护、人力资源、知识产权、统计、房屋、民防、水务、市政等有关行政管理工作。
- 3、领导保税区域工商、质监、税务、公安等部门在区内的行政管理工作；协调保税区域金融、海关、检验检疫、海事、边检等部门在区内的行政管理工作。
- 4、组织实施自贸试验区保税区域信用管理和监管信息共享工作，依法履行国家安全审查、反垄断审查有关职责。
- 5、统筹指导保税区域内产业布局和开发建设活动，协调推进重大投资项目建设。
- 6、发布公共信息，为企业和相关机构提供指导、咨询和服务。
- 7、履行市人民政府赋予的其他职责。

二、采购要求

根据职责要求，必须满足如下功能配置：

- 1、总建筑面积不少于 3.5 万平方米，不多于 4 万平方米；
- 2、必须具有开阔的面积不少于 1000 平方米的行政服务大厅面积；
- 3、符合承重要求不少于 100 平方米的机房位置；
- 4、能够满足 700 人就餐的食堂位置；
- 5、不少于 200 平方米承重达标的档案库房；
- 6、不少于 100 个人停车位。

第三部分 响应供应商须知

一、 费用说明

1. 响应供应商应承担所有与准备和参加投标有关的费用。
2. 本次单一来源采购不收取成交服务费。

二、 采购文件

3. 采购文件的构成

3.1 采购文件由下列文件以及在采购过程中发出的澄清更正文件组成：

- 1) 投标邀请函
- 2) 采购需求
- 3) 响应供应商须知
- 4) 报价和评判
- 5) 合同书格式
- 6) 谈判响应文件格式
- 7) 在采购过程中由采购代理机构发出的澄清更正文件等

4. 采购文件的澄清更正

4.1 采购代理机构对采购文件进行必要的澄清更正的，在提交响应文件截止日期前，有权以修改书形式修改采购文件，并通知所有报名及购买采购文件的响应供应商，报名及购买采购文件的响应供应商在收到澄清更正通知后应按要求以书面形式（加盖单位公章，传真有效）予以确认，该澄清更正的内容为采购文件的组成部分。

4.2 根据采购的具体情况，采购代理机构可延长响应文件截止时间，但至少应当在规定的投标截止时间 3 天前，通知所有已报名及购买采购文件的响应供应商。

4.3 响应单位若有问题需要澄清，应以书面形式并加盖公章，向采购代理机构提出，采购代理机构将以书面形式澄清方式予以解答。

三、 谈判响应文件的编制和数量

5. 投标的语言

5.1 响应供应商提交的谈判响应文件以及响应供应商与采购代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文。响应供应商提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，两种语言不一致时以中文翻译本为准。

6. 谈判响应文件编制

6.1 响应供应商应当对谈判响应文件进行装订（**胶装**），对未经装订的谈判响应文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由响应供应商承担。

6.2 响应供应商应认真阅读、并充分理解采购文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等），并应完整、真实、准确的填写采购文件中规定的所有内容。响应供应商没有按照采购文件要求提交全部资料，或者投标没有对采购文件在各方面都作出实质

性响应是响应供应商的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。

6.3 响应供应商必须对谈判响应文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人或采购代理机构及政府采购监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求。

6.4 如果因为响应供应商谈判响应文件填报的内容不详，或没有提供采购文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由响应供应商承担。

7. 投标报价及计量

7.1 响应供应商所提供的货物和服务均应以人民币报价。

7.2 除非采购文件的技术规格中另有规定，响应供应商在谈判响应文件中及其与采购人和采购代理机构的所有往来文件中的计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

8. 投标保证金：不适用

9. 谈判响应文件的数量和签署

9.1 响应供应商应编制**谈判响应文件 1 正 2 副电子档（U 盘）1 份**。谈判响应文件的副本可采用正本的复印件。每套谈判响应文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。**同时供应商应提供谈判响应文件的电子版本 U 盘一份，文件格式为 PDF（正本扫描件）及 WORD 格式各一份。**

9.2 谈判响应文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或经其正式授权的代表签字和盖章。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人授权书》应附在谈判响应文件中。

9.3 谈判响应文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签字或盖章才有效。

10. 谈判响应文件的密封和标记

10.1 响应供应商应将谈判响应文件正本和所有的副本分别单独密封包装，并在外包装上清晰标明“正本”、“副本”字样。

10.2 信封或外包装上应当注明项目名称、项目编号和“在（采购文件中规定的开标日期和时点）之前不得启封”的字样，封口处应加盖响应供应商印章。

10.3 如果未按要求密封和标记，采购代理机构对误投或提前启封概不负责。

四、 谈判响应文件的递交

11. 谈判响应文件的递交

11.1 所有谈判响应文件应在投标截止时间前送达开标地点。

11.2 采购代理机构将拒绝迟于投标截止时间递交的谈判响应文件。

12. 谈判响应文件的修改和撤回

12.1 响应供应商在投标截止时间前，可以对所递交的谈判响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购代理机构。补充、修改的内容应当按采购文件要求签署、盖章，并作为谈判响应文件的组成部分。在投标截止时点之后，响应供应商不得对其谈判响应文件做任何修改和补充。

12.2 响应供应商所提交的谈判响应文件在评标结束后，无论成交与否都不退还。

五、 报价和评判

见采购文件第四部分

六、 询问、质疑、投诉

13. 询问

13.1 响应供应商对政府采购活动事项（采购文件、采购过程和成交结果）有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构将及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出，书面方式包括但不限于传真、信函、 电子邮件。联系方式见《采购邀请》中“采购人、采购代理机构的名称、地址和联系方式”。

14. 质疑

14.1 响应供应商认为采购文件、采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，以书面形式向采购人或采购代理机构书面提出质疑：

1) 购买本采购文件的响应供应商认为采购文件的内容损害其权益的，可以自购买采购文件之日起 7 个工作日内提出质疑，供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料；

2) 响应供应商认为采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，对采购过程提出质疑的， 为各采购程序环节结束之日起 7 个工作日内提出质疑；对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日起 7 个工作日内提出质疑；供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料(依据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第五十七条，捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑、投诉的证明材料)；采购人或采购代理机构在收到响应供应商的书面质疑后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑响应供应商和其他有关响应供应商，但答复内容不涉及商业秘密。质疑响应供应商须提供相关证明材料，包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等，并对质疑内容的真实性承担责任。

15. 投诉

15.1 响应供应商对采购人或采购代理机构的质疑答复不满意或在规定时间内未得到答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内，可向政府采购监督管理机构投诉。

七、 合同的订立和履行

16. 合同的订立

16.1 采购人与成交供应商自成交通知书发出之日起三十日内，按采购文件要求和成交供应商谈判响应文件承诺签订采购合同，但不得超出采购文件和成交供应商谈判响应文件的范围、也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

17. 合同的履行

17.1 采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。

17.2 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商签订补充合同，但所补充合同的采购金额不得超过原采购金额的 10%，签订补充合同的必须按规定备案。

八、 适用法律

18. 采购人、采购代理机构及响应供应商进行的本次采购活动适用《政府采购法》及其配套的法规、规章、政策。

九、招标代理服务费

本项目招标代理服务费 8 万元。由成交供应商在收到中标通知书后一次性缴清支付。

第四部分 报价和评判

一、 报价

1 本次单一来源采购不举行公开报价仪式，响应文件递交截止日期为 **2026-07-13 13:30:00**，响应文件送达地点：上海市浦东新区基隆路9号1401会议室

二、 协商小组

2. 采购代理机构将依法组建协商小组，其成员由采购代理机构上海政府采购网专家库中随机抽取的专家及采购人代表组成，进行谈判协商工作。

3. 协商小组按照采购文件确定的评判方式进行单一来源采购协商。对采购文件中描述有歧义或前后不一致的地方，协商小组有权按法律法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个响应供应商。

三、 对响应文件的审查和响应性的确定

4. 协商小组将组织审查响应文件是否完整，是否有计算错误；文件是否已恰当的签署，若响应文件有误，而响应供应商对此拒绝修正，则协商小组将不对该响应文件进行谈判。

5. 在对响应文件进行详细评估之前，协商小组将依据响应供应商提供的响应文件进行符合性检查。如果符合性检查不通过，其报价将被认定为无效。

6. 协商小组将确定报价是否对采购文件的要求作出了实质性的响应，而没有重大偏离。实质性响应的报价是指响应文件符合采购文件的所有条款、条件和规定且没有重大偏离或保留。重大偏离或保留系指将会影响到采购文件中规定企业资质以及相应的运行管理、技术服务等要求，或限制了采购代理机构的权力和响应供应商的义务规定，而纠正这些偏离将影响到其它提交实质性响应报价的响应供应商公平竞争地位。

7. 协商小组将认定非实质性响应的报价无效，响应供应商不能通过修正或撤消不符之处而使其报价成为实质性响应的报价。

8. 协商小组允许修改响应文件中不构成重大偏离的微小的、非正规、不一致或不规则的地方。

四、 谈判协商内容

9. 谈判协商内容主要为以下（但不限于）内容：对本项目采购需求的理解、技术指标的响应、报价的构成、优惠情况及最终报价等。

五、 确定成交供应商的原则

10. 协商小组对供应商的最终方案和报价进行综合评审，确定是否成交。

六、 其它注意事项

11. 有下列情况之一的响应文件，将作为无效响应处理：

- (1) 无单位和法定代表人或法定代表人委托的代理人的印鉴或签字；
- (2) 未按规定格式填写，内容不全或字迹模糊，辨认不清；
- (3) 响应文件逾期送达；
- (4) 响应文件未对采购文件作出完全的、实质性响应，导致报价无效；

(5) 响应供应商有违反采购文件规定的其他原因的；

(6) 根据财库（2006）2 号文的通知，本项目采用异常低价审查，对于异常低价投标(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，应当将其作为无效投标(响应)处理：

a) 投标(响应) 报价高于全部通过符合性审查供应商投标(响应) 报价平均值 50%的，即投标(响应) 报价大于全部通过符合性审查供应商投标(响应) 报价平均值 $\times 50\%$ ；

b) 投标(响应) 报价高于通过符合性审查且报价次低供应商投标(响应) 报价 50%的，即投标(响应) 报价大于通过符合性审查且报价次低供应商投标(响应) 报价 $\times 50\%$ ；

c) 投标(响应) 报价高于采购项目最高限 45%的，即投标(响应) 报价大于采购项目最高限价 $\times 45\%$ ；

d) 未出现其他评审委员会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。

12. 出现下列情形之一的应予废标：

(1) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(2) 响应供应商的报价超过采购预算，采购人不能支付的；

(3) 因重大变故，采购任务取消的。

七、成交原则

13. 协商小组根据谈判协商情况编写评审报告并送采购人确认。采购人确定最终成交供应商，也可以书面授权协商小组直接确定成交供应商。

八、成交通知

14. 谈判协商结束后，由采购代理机构向成交供应商签发《成交通知书》。

15. 《成交通知书》将作为签订有关协议的依据。

九、授予协议时变更数量的权力

16. 采购人在签订采购合同时有权对纳入本次采购范围的采购总数量予以增加或减少。采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的10%。

十、签订采购合同

17. 成交方按《成交通知书》指定的时间、方式与采购人签订有关采购合同。

18. 采购文件、成交方的响应文件及其澄清文件、协商谈判评审报告等，均为采购合同的附件。

19. 成交单位在签订采购合同时，提出与采购文件规定相反的意见，如采购代理机构不予认可而成交单位坚持不变的，采购代理机构有权取消成交单位的成交资格，由此产生的后果和经济损失均由成交单位负责。

第五部分 合同书格式

包 1 合同模板：

政府采购房屋租赁合同 (示范文本)

项目名称： 通和大厦租赁

合同编号： [合同中心-合同编码]

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

签订时间： [合同中心-签订时间]

使用 说 明

1. 本合同标准文本适用于房屋租赁服务采购项目。
2. 本合同标准文本为政府采购房屋租赁合同编制提供参考，可以结合采购项目具体情况，对文本作必要的调整修订后使用。
3. 本合同标准文本各条款中，如涉及填写多家供应商，多种租赁期、租赁位置、租赁面积、装修要求、维护要求、交房及收房要求、各类费用承担方等信息的，可根据采购项目具体情况添加信息项。
4. 本合同标准文本部分条款中的空白部位可供当事人约定，部分条款中的不同选项可供当事人选择。相关约定和选择应以醒目方式标明。

第一节 政府采购合同协议书

甲 方（全称）：[合同中心-采购单位名称 1]

乙 方（全称）：[合同中心-供应商名称 1]

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，以及本采购项目的招标/谈判文件等采购文件、乙方的《投标（响应）文件》及《中标（成交）通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

1. 项目信息

(1) 采购项目名称：通和大厦租赁

采购项目编号：310115000260304186736-15326852

(2) 采购计划编号：1526-K00032556、1526-00031159

(3) 项目内容：

采购标的及数量（栋/层/套/平方米等）：1 栋/23 层/宗地面积 5684 平方米。

房屋坐落：基隆路9号全幢

房屋建筑面积：39473.56平方米

房屋户型：单间、大开间

附属设施设备：见附件

权属证明：该房屋 ☐ 房屋所有权证 / ☒ 不动产权证书 / ☐ 其他：____，编号为 沪（2023）浦字不动产权第515916号；规划用途为 ☐ 住宅 / ☒ 办公 / ☐ 商业 / ☐ 其他：____；房屋 ☐ 所有权人 / ☒ 其他：____
权利人 的姓名或名称为 _____

房屋权利限制情况：本房屋无查封、设立居住权登记等法规规定禁止出租的情形；该房屋 ☐ 有 / ☐ 无设定抵押；☐ 有 / ☒ 无权属争议；其他 /

(4) 政府采购组织形式：☐ 政府集中采购 ☐ 部门集中采购 ☒ 分散采购

(5) 政府采购方式：☐ 公开招标 ☐ 邀请招标 ☐ 竞争性谈判 ☐ 竞争性磋商

☒ 单一来源 ☐ 其他：_____

(6) 本合同是否为专门面向中小企业的采购合同（中小企业预留合同）：☒ 是 ☐ 否

若本项目不专门面向中小企业采购，是否给予小微企业评审优惠：☐ 是 ☐ 否

乙方类型：☐ 大型企业 ☐ 中型企业 ☒ 小微企业 ☐ 其他：_____

乙方是否为残疾人福利性单位：☐ 是 ☒ 否

(7) 合同是否分包：☐ 是 ☒ 否

分包主要内容：_____

分包供应商名称：_____

分包供应商类型：

☐ 大型企业 ☐ 中型企业 ☒ 小微企业

☐残疾人福利性单位 ☐其他：_____

(8) 乙方是否为外商投资企业：☐是 ☒否

外商投资企业类型：☐全部由外国投资者投资 ☐部分由外国投资者投资

2. 合同金额

(1) 合同金额人民币小写：[合同中心-合同总价]

人民币大写：[合同中心-合同总价大写]元整

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

(2) 合同定价方式（采用组合定价方式的，可以勾选多项）：

☒固定总价 ☐固定单价 ☐其他：_____

(3) 付款方式（按项目实际勾选填写）：

☐全额付款：_____（应明确一次性支付合同款项的条件）

☒分期付款：租赁房屋以每十二个月作为一个租金结算期，承租方在合同期的 10 月份支付租金 1400 万元（大写：壹仟肆佰万元整）；次年 5 月份支付合同金额的剩余部分。如因本合同租赁期满或租赁合同发生提前终止时，预付的租金天数与实际租赁天数不符的，则租赁房屋的租金应根据实际使用天数进行结算，多退少补。

(4) 乙方（☐是 / ☒否）向甲方收取房屋租赁押金，金额为：

人民币小写：/

人民币大写：/

3. 合同履行

(1) 租赁期限从 2026 年 7 月 17 日至 2027 年 7 月 16 日。

(2) 履约地点：基隆路 9 号

(3) 履约担保：是否收取履约保证金：☐是 ☒否

收取履约保证金形式：/

收取履约保证金金额：/

履约担保期限：/

(4) 租赁房屋的用途：办公

(5) 乙方维修的范围、时间及费用负担：见附件

(6) 甲方维修的范围及费用负担：见附件

4. 合同验收

(1) 验收组织方式：☒自行组织 ☐委托第三方组织

验收主体：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

是否邀请本项目的其他供应商参加验收：☐是 ☒否

是否邀请专家参加验收：☐是 ☒否

是否邀请服务对象参加验收：☒是 ☐否

是否邀请第三方检测机构参加验收：☐是 ☒否

验收组织的其他事项：_____

(2) 履约验收时间：计划于 2027-07-17 验收

(3) 履约验收方式：☒一次性验收

☐分期/分项验收：(应明确分期/分项验收的工作安排)

5. 组成合同的文件

本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

- (1) 政府采购合同协议书及其变更、补充协议；
- (2) 政府采购合同专用条款；
- (3) 政府采购合同通用条款；
- (4) 中标（成交）通知书；
- (5) 投标（响应）文件；
- (6) 采购文件；
- (7) 不动产权证书或其他房屋合法来源证明材料、共有人同意出租的证明材料；
- (8) 有关技术标准、文档、图纸、房屋交接确认单（附件1）；
- (9) 国家法律、行政法规和规章制度规定或合同约定的作为合同组成部分的其他文件。

6. 合同生效

本合同自合同各方签字盖章后生效。

7. 合同份数

(1) 本合同一式叁份，甲方执叁份，乙方执叁份，一份送同级政府采购监管部门备案。均具有同等法律效力。

(2) 合同订立时间：[合同中心-签订时间 1]。

(3) 合同订立地点：上海市浦东新区

8. 附件

- (1) 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件
- (2) 本合同附件与合同具有同等效力。
- (3) 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。
- (4) 《房屋交接确认单》。
- (5) 具体标的及其技术要求和商务要求、联合协议、分包意向协议等。

甲方	乙方
----	----

单位名称（公章 或合同章）		单位名称（公章 或合同章）	
法定代表人 或其委托代理人（签 章）		法定代表人 或其委托代理人 （签章）	
		拥有者性别	
住 所	[合同中心-采购单位所 在地]	住 所	
联 系 人	[合同中心-采购单位联 系人]	联 系 人	
联系电话		联系电话	
通信地址		通信地址	
邮政编码		邮政编码	
电子邮箱		电子邮箱	
统一社会信用代码		统一社会信用代码	
开户名称		开户名称	
开户银行		开户银行	
银行账号		银行账号	
注：涉及联合体或其他合同主体的信息应按上表格式加列。			

第二节 政府采购合同通用条款

1. 定义

1.1 合同当事人

(1) 采购人（以下称甲方）是指使用财政性资金，通过政府采购方式向供应商购买房屋租赁及相关服务的国家机关、事业单位、团体组织。

(2) 供应商（以下称乙方）是指参加政府采购活动并且中标（成交），向采购人提供合同约定的房屋租赁及相关服务的法人、非法人组织或者自然人。

(3) 其他合同主体是指除采购人和供应商以外，依法参与合同缔结或履行，享有权利、承担义务的合同当事人。

1.2 本合同下列术语应解释为：

(1) “合同”系指合同当事人意思表示达成一致的任何协议，包括签署的政府采购合同协议书及其变更、补充协议，政府采购合同专用条款，政府采购合同通用条款，中标（成交）通知书，投标（响应）文件，采购文件，有关技术文件和图纸，以及国家法律、行政法规和规章制度规定或合同约定的作为合同组成部分的其他文件。

(2) “合同价款”系指根据本合同规定甲方应支付给乙方的价款。

(3) “房屋租赁”系指乙方根据本合同规定须向甲方提供的住宅、办公楼、仓库等房屋租赁服务。

(4) “相关服务”系指根据合同规定，乙方应提供的与房屋租赁有关的服务，包括但不限于：房屋装修、房屋维护与管理、房屋使用配套等服务以及合同中规定乙方应承担的其他义务。

(5) “分包”系指乙方按采购文件、投标（响应）文件的规定，根据分包意向协议，将中标（成交）项目中的部分履约内容，分给具有相应资质条件的供应商履行合同的行为。

(6) “联合体”系指由两个以上的自然人、法人或者非法人组织组成，以一个供应商的身份共同参加政府采购的主体。联合体各方应在签订合同协议书前向甲方提交联合协议，且明确牵头人及各成员单位的工作分工、权利、义务、责任，联合体各方应共同与甲方签订合同，就合同约定的事项对甲方承担连带责任。联合体具体要求见【政府采购合同专用条款】。

(7) 其他术语解释，见【政府采购合同专用条款】。

2. 合同标的及金额

2.1 合同标的及金额应与中标（成交）结果一致。乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价款中，甲方不再另行支付其他任何费用。

2.2 若有涉及计算非满月的应付租金情况， $\text{日租金} = \text{月租金} / \text{每月计算租金天数}$ ，该房屋每月计算租金天数见【政府采购合同专用条款】。

2.3 2.2款所称租金为净租金，即：不涵盖合同金额内非固定周期计费项目。

3. 履行合同的时间、地点和方式

3.1 乙方应当在约定的时间、地点，按照约定方式履行合同。

4. 甲方的权利和义务

4.1 签署合同后，甲方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。甲方有权对乙方的履约行为进行检查，并及时确认乙方提交的事项。甲方应当配合乙方完成相关项目实施工作。

4.2 甲方有权要求乙方对缺陷部分予以修复，并按合同约定享有房屋维修及其他合同约定的权利。

4.3 甲方应当按照合同约定及时对交付的房屋进行验收，未在【政府采购合同专用条款】约定的期限内对乙方履约提出任何异议或者向乙方作出任何说明的，视为验收通过。

4.4 甲方应当根据合同约定及时向乙方支付合同价款，不得以内部人员变更、履行内部付款流程等为由，拒绝或迟延支付。

4.5 国家法律法规规定及【政府采购合同专用条款】约定应由甲方承担的其他义务和责任。

5. 乙方的权利和义务

5.1 签署合同后，乙方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。

5.2 乙方应按照国家要求履约，充分合理安排，确保提供的房屋及相关服务符合合同有关要求。接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，配合甲方的履约检查及验收，并负责项目实施过程中的所有协调工作。

5.3 乙方有权根据合同约定向甲方收取合同价款。

5.4 乙方有权监督甲方对房屋的使用情况，发现甲方存在未按约定用途使用房屋，侵犯相邻权或存在其他违约行为时，有权要求甲方限期改正；若甲方拒不改正，乙方有权依照合同约定采取进一步措施，包括但不限于解除合同、收回房屋并追究甲方违约责任。

5.5 乙方应保证所提供的房屋权属清晰，无产权纠纷，因房屋权属问题给甲方造成损失的，应依法承担相应责任。乙方应确保房屋在交付时符合国家安全标准及使用条件，若因房屋本身质量问题或隐蔽瑕疵导致甲方人身、财产损害的，乙方依法承担相应赔偿责任。乙方应保证房屋未涉及相邻权纠纷、投诉或诉讼，若因乙方原有相邻权问题对甲方正常使用房屋造成影响，乙方有责任进行协调解决，并承担因该问题产生的法律责任以及经济损失。

5.6 国家法律法规规定及【政府采购合同专用条款】约定应由乙方承担的其他义务和责任。

6. 合同履行

6.1 甲乙双方应当按照【政府采购合同专用条款】约定顺序履行合同义务；如果没有先后顺序的，应当同时履行。

6.2 甲乙双方按照合同约定顺序履行合同义务时，应当先履行一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行请求。

6.3 乙方所交付房屋应达到的状态要求见【政府采购合同专用条款】。

6.4 乙方所提供的其他服务的标准和要求见【政府采购合同专用条款】。

7. 装修期

7.1 房屋装修期见【政府采购合同专用条款】。

7.2 装修期内租金计取方式及条件见【政府采购合同专用条款】，其他使用房屋而发生的费用，除合同另有约定外，甲方需照常缴纳。

7.3 装修期内，甲方除按本合同约定承担在租赁期内应支付的相关费用外，另需承担的装修相关费用及计费方式见【政府采购合同专用条款】。

7.4 甲方对房屋进行装修前应当征得乙方书面同意，双方应当沟通确认的装修相关文件见【政府采购合同专用条款】。

8. 租赁期限届满（或提前解除、终止）后的处理

8.1 甲方具备优先承租权，但需在租赁期限届满前【政府采购合同专用条款】约定期限内，向乙方书面表达续租意愿。如甲方未及时表达续租意愿，则本合同于租赁期限届满时自行终止，乙方有权处置该房屋。

8.2 租赁期限届满（或提前解除、终止），甲方应在租赁期限届满（或提前解除、终止）之日将该房屋交还乙方，并与乙方共同验收该房屋及附属设施设备。交还房屋状态要求见【政府采购合同专用条款】。

8.3 如甲方未按本合同规定交还租赁房屋，每延迟一日，甲方应按照本合同约定的日租金，向乙方支付房屋占用费。

8.4 租赁期限届满时，对租赁房屋内的装修及附属设施设备处理方式见【政府采购合同专用条款】。

9. 保密义务

9.1 甲、乙双方对采购和合同履行过程中所获悉的国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人信息或者其他应当保密的信息，均有保密义务且不受合同有效期所限，直至该信息成为公开信息。泄露、不正当地使用国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人信息或者其他应当保密的信息，应当承担相应责任。其他应当保密的信息由双方在【政府采购合同专用条款】中约定。

10. 合同价款支付

10.1 合同价款支付按照国库集中支付制度及财政管理相关规定执行。

10.2 对于满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后10个工作日内将合同价款支付到合同约定的乙方账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由迟延付款，不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向乙方付款的条件。具体合同价款支付时间在【政府采购合同专用条款】中约定。

11. 履约保证金

11.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

11.2 如果乙方出现【政府采购合同专用条款】约定情形的，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，且不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

11.3 甲方在项目通过验收后按照【政府采购合同专用条款】规定的时间内将履约保证金退还

乙方；逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按照【政府采购合同专用条款】规定支付。

12. 房屋租赁押金

12.1 如本合同约定收取房屋租赁押金，房屋租赁押金应当于【政府采购合同专用条款】约定时间内由甲方向乙方支付。房屋租赁押金除用于抵扣甲方应交而未交的租金、费用以及甲方应当承担的违约金、赔偿金外，剩余部分应在自房屋交还之日起【政府采购合同专用条款】规定的时间内退还甲方；逾期退还的，甲方可要求乙方支付违约金，违约金按照【政府采购合同专用条款】规定支付。

13. 违约责任

13.1 质量瑕疵的违约责任

(1) 乙方提供的房屋及附属设施设备不符合合同约定的标准或存在质量缺陷，甲方有权要求乙方根据【政府采购合同专用条款】要求及时维修、更换，并承担由此给甲方造成的损失。

(2) 乙方未按时或未按要求维修出租房屋造成甲方及其工作人员、其他人员财物毁损或相关人员人身伤害的，应当承担由此给甲方或相关人员造成的损失。

13.2 迟延交付的违约责任

(1) 乙方应按照本合同规定的时间、地点交付房屋及附属设施设备并提供相关服务。在履行合同过程中，如果乙方遇到可能影响按时交付和提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延长交付时间或延期提供服务。因乙方未及时通知造成甲方损失的，乙方应承担损失费用。

(2) 如果乙方没有按照合同规定的时间交付和提供相关服务，甲方有权从合同价款中扣除误期赔偿费同时不影响甲方依照合同约定采取其他补救方法，赔偿费按【政府采购合同专用条款】规定执行。如果涉及公共利益，且赔偿金额无法弥补公共利益损失，甲方可要求继续履行或者采取其他补救措施。

13.3 迟延支付的违约责任

(1) 甲方存在迟延支付乙方合同款项的，应当承担【政府采购合同专用条款】规定的逾期付款利息。

(2) 甲乙双方在合同中明确由一方或各方承担的房屋使用相关费用，费用承担方有义务按照合同履行支付义务。如一方垫付了应由对方承担的费用，应付方应当向垫付方支付相关费用，存在延期支付的，应当承担【政府采购合同专用条款】规定的逾期付款利息。

13.4 提前收回房屋的违约责任

除本合同约定解除合同情形外，租赁期内乙方需提前收回房屋的，或甲方需提前退租的，应按【政府采购合同专用条款】约定期限提前书面通知对方，按【政府采购合同专用条款】约定向对方支付违约金。乙方应退还甲方已交纳且未发生的租金及费用。

13.5 房屋及附属设施设备保护的责任

(1) 甲方应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋及附属设施设备，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他使用人的合法权益。甲方因使用不当等原因造成承租房屋和设施设备损坏的，应当负责修复或者承担赔偿责任。

(2) 甲方违反合同约定，擅自将出租房屋转租第三人使用的，乙方可以解除合同、收回房屋并要求甲方赔偿损失。

13.6 其他违约责任根据项目实际需要按【政府采购合同专用条款】规定执行。

14. 合同变更、中止与终止

14.1 合同的变更

政府采购合同履行中，在不改变合同其他条款的前提下，甲方可以在合同价款10%的范围内追加相同合同标的，并就此与乙方协商一致后签订补充协议。

14.2 合同的中止

(1) 合同履行过程中因供应商就采购文件、采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要的，可以中止合同的履行。

(2) 合同履行过程中，如果乙方出现以下情形之一的：1. 经营状况严重恶化；2. 转移财产、抽逃资金，以逃避债务；3. 丧失商业信誉；4. 有丧失或者可能丧失履约能力的其他情形，乙方有义务及时告知甲方。甲方有权以书面形式通知乙方中止合同并要求乙方在合理期限内消除相关情形或者提供适当担保。乙方提供适当担保的，合同继续履行；乙方在合理期限内未恢复履约能力且未提供适当担保的，视为拒绝继续履约，甲方有权解除合同并要求乙方承担由此给甲方造成的损失。

(3) 乙方分立、合并或者变更住所的，应当及时以书面形式告知甲方。乙方没有及时告知甲方，致使合同履行发生困难的，甲方可以中止合同履行并要求乙方承担由此给甲方造成的损失。

(4) 甲方不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替为由中止合同。

14.3 合同的终止

(1) 合同因有效期限届满而终止。~~[合同中心-合同有效期]~~

(2) 乙方未按合同约定履行，构成根本性违约的，甲方有权终止合同，并追究乙方的违约责任。

(3) 【政府采购合同专用条款】约定的其他合同终止情形。

14.4 涉及国家利益、社会公共利益的情形

政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

15. 合同分包

15.1 乙方不得将合同转包给其他供应商。涉及合同分包的，乙方应根据采购文件和投标（响应）文件规定进行合同分包。

15.2 乙方按照政府采购法律制度规定向中小企业分包的，乙方应当按采购文件和投标（响应）文件签订分包意向协议，分包意向协议属于本合同组成部分。

16. 不可抗力

16.1 不可抗力是指合同双方不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

16.2 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行合同不承担违约责任。但迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

16.3 遇有不可抗力的一方，应及时将事件情况以书面形式告知另一方，并在事件发生后及时向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的详细报告，以及证明不可抗力发生及其持续时间的证据。

17. 解决争议的方法

17.1 因本合同及合同有关事项发生的争议，由甲乙双方友好协商解决。协商不成时，可以向有关组织申请调解。合同一方或双方不愿调解或调解不成的，可以通过仲裁或诉讼的方式解决争议。

17.2 选择仲裁的，应在【**政府采购合同专用条款**】中明确仲裁机构及仲裁地；通过诉讼方式解决的，可以在【**政府采购合同专用条款**】中进一步约定选择与争议有实际联系的地点的人民法院管辖，但管辖法院的约定不得违反级别管辖和专属管辖的规定。

17.3 如甲乙双方有争议的事项不影响合同其他部分的履行，在争议解决期间，合同其他部分应当继续履行。

18. 政府采购政策

18.1 本合同应当按照规定执行政府采购政策。

18.2 本合同依法执行政府采购政策的方式和内容，属于合同履约验收的范围。甲乙双方未按规定要求执行政府采购政策造成损失的，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

18.3 对于为落实中小企业支持政策，通过采购项目整体预留、设置采购包专门预留、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同，应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中，要求以联合体形式参加采购活动或者合同分包的，须将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。

19. 法律适用

19.1 本合同的订立、生效、解释、履行及与本合同有关的争议解决，均适用中华人民共和国的法律、行政法规。

19.2 本合同条款与法律、行政法规的强制性规定不一致的，双方当事人应按照法律、行政法规的强制性规定修改本合同的相关条款。

20. 通知

20.1 本合同任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同所约定的通讯地

址、联系人、联系电话或电子邮箱。

20.2 一方当事人变更名称、住所、联系人、联系电话或电子邮箱等信息的，应当在变更后3日内及时书面通知对方，对方实际收到变更通知前，向变更前的联系人、联系方式送达仍为有效送达。

20.3 本合同一方给另一方的通知均应采用书面形式，通过传真或快递送达本合同中规定的地址，送达时间以办理签收手续时间为准。

20.4 通知以送达之日或通知书中规定的生效之日起生效，两者中以较迟之日为准。

21. 合同未尽事项

21.1 合同未尽事项见【**政府采购合同专用条款**】。

21.2 合同附件与合同正文具有同等的法律效力。

第三节 政府采购合同专用条款

第二节 第 1.2 (6) 项	联合体具体要求	不接受联合体形式
第二节 第 1.2 (7) 项	其他术语解释	/
第二节 第 2.2 款	每月计算租金天数	每月计算租金天数为对应公历自然月的实际天数
第二节 第 4.3 款	履约验收中甲方提出异议或作出说明的期限	1、服务根据合同的规定完成后，甲方应及时根据合同的规定进行房屋验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成房屋验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。 2、如果属于乙方原因致使房屋未能通过验收，乙方应在接到甲方通知后的 24 小时内响应，并在五个工作日内排除故障，同时自行承担相关费用，进行试运行，直至服务完全符合验收标准。若乙方未能在上述期限内排除故障，甲方有权要求乙方支付每日合同价款千分之一的违约金，直至故障排除。 3、如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果因乙方原因导致房屋多次未能通过验收，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿因此造成的全部损失。 4、甲方根据合同的规定对房屋验收合格后，甲方签署验收意见。
第二节 第 4.5 款	约定甲方承担的其他义务和责任	1、甲方有权在合同规定的范围内享受服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内免费加急提供服务，直至符合要求为止。乙方应承担因服务质量不达标而产生的所有费用。 2、如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。 3、由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。 4、甲方在合同规定的服务期限内义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。 5、当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。 6、如果甲方因工作需要调整原有合同服务范围进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

第二节 第 5.4 款	约定乙方承担的其他义务和责任	1、乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。 2、乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。 3、如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。 4、由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。 5、乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。 6、乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。 7、如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。 8、乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。
第二节 第 6.1 款	履行合同义务的顺序	无
第二节 第 6.3 款	交付房屋应达到的状态要求	
第二节 第 6.4 款	其他服务的标准和要求	1、乙方所提供的服务质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以最严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定，确保服务内容具有可操作性。 2、乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。 3、权利瑕疵担保 3.1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。 3.2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。 3.3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。 3.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任，造成甲方损失的，乙方应当予以赔偿。
第二节 第 7.1 款	装修期	无
第二节 第 7.2 款	装修期租金计取方式及条件	无

第二节 第 7.3 款	装修相关费用及 计费方式	无
第二节 第 7.4 款	甲乙双方关于装 修应沟通确认的 相关文件	无
第二节 第 8.1 款	甲方续租意愿表 达期限	
第二节 第 8.2 款	交还房屋状态要 求	
第二节 第 8.4 款	租赁期满，房屋 内装修及附属设 施设备处理方式	
第二节 第 9.1 款	其他应当保密的 信息	如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。
第二节 第 10.2 款	合同价款支付时 间	租赁房屋以每十二个月作为一个租金结算期，承租方在合同期的 10 月份支付租金 1400 万元（大写：壹仟肆佰万元整）；次年 5 月份支付合同金额的剩余部分。如因本合同租赁期满或租赁合同发生提前终止时，预付的租金天数与实际租赁天数不符的，则租赁房屋的租金应根据实际使用天数进行结算，多退少补。
第二节 第 11.2 款	履约保证金不予 退还的情形	无
第二节 第 11.3 款	履约保证金退还 时间及逾期退还 的违约金	无
第二节 第 12.1 款	房屋租赁押金支 付及退还时间及 逾期退还的违约 金	无
第二节 第 13.1（1）项	维修、更换相关 具体规定	1、甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。 2、在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应在接到甲方通知后的五个工作日内，按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜： （1）根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。 （2）乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。如乙方未能在七天内完成更换或修补，每延迟一天，乙方需向甲方支付合同总价款的千分之一作为违约金，直至更换或修补完成。 （3）乙方应支付赔偿金或承担甲方因此产生的额外费用，包括但不限于直接损失、间接损失、法律费

		用等。 (4) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。 (5) 乙方应在接到甲方通知后的五个工作日内，对服务中存在的质量问题进行修复，并确保修复后的服务能够正常运行。如未能在规定时间内修复，甲方有权要求乙方支付每日合同价款千分之一的违约金，直至修复完成，且最高不超过合同总价款的 5%。
第二节 第 13.2 (2) 项	延迟交付赔偿费	除不可抗力外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方有权终止合同。
第二节 第 13.3 (1) 项	合同逾期付款利息	无
第二节 第 13.3 (2) 项	垫付费用逾期付款利息	无
第二节 第 13.4 款	提前收回或退租房屋应提前书面通知的期限及提前收回或退租房屋的违约金	
第二节 第 13.6 款	其他违约责任	1、乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。 2、如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。 3、在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。
第二节 第 14.3 (3) 项	其他合同终止情形	1、违约终止合同 (1) 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。 1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。 2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。 (2) 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。 2、破产终止合同

		如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。
第二节 第 17.2 款	解决争议的方法	1、合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。 2、调解不成则任意一方均可向上海市浦东新区人民法院提起诉讼。 3、如诉讼事项不影响合同其它部分的履行，则在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。
第二节 第 21.1 款	其他专用条款	1、不可抗力 （1） 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。 （2） 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。 （3） 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。 2、合同转让和分包 （1）除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。 3、合同修改 （1）除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

附件

房屋交接确认单

本表适用于房屋出租人和承租人在承租验收和退租验收时使用，双方根据房屋实际状况填写，核对无误后，签字确认。

项目（勾选）		□承租验收		□退租验收	
分类	名称	表底数		卡情况	
各项费用	厨房冷水	现底数	已截至	□已交；□未交，现余数	
	卫生间冷水	现底数	已截至	□已交；□未交，现余数	
	中水	现底数	已截至	□已交；□未交，现余数	
	热水	现底数	已截至	□已交；□未交，现余数	
	电	现底数	已截至	□已交；□未交，现余数	
	燃气	现底数	已截至	□已交；□未交，现余数	
	名称	价格	已截至时间	备注	
	卫生费	元/月	年 月 日		
	公用电费	元/月	年 月 日		
	上网费	元/月	年 月 日		
分类	位置	建筑面积	权属证明	编号	状况
房屋和构筑物					
	名称	品牌/质地	数量	型号	状况
设备					
家具和用具					
其它					
报修电话	物业电话：		自来水报修电话：		
	燃气报修电话：		电业部门报修电话：		
乙方法定代表人或其委托代理人（签章）：			甲方法定代表人或其委托代理人承租人（签章）：		
交验日：		年 月 日	交验日：		年 月 日

第六部分 谈判响应文件格式

目录

1. 投标函
2. 自查表
3. 投标报价表
4. 资格证明文件
5. 法定代表人证明书
6. 法定代表人授权书
7. 资格性审查要求的其他资质证明文件
8. 无重大违法记录声明书
9. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函
10. 中小企业声明函
11. 残疾人福利性单位声明函
12. 供应商书面声明
13. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函
14. 一般服务商务技术条款偏离表
15. 公司简介
16. 服务方案

谈 判 响 应 文 件

(正本/副本)

项目名称：通和大厦租赁

项目编号：

响应供应商名称：

日期： 年 月 日

一、 投标函

致：上海华瑞建设经济咨询有限公司

根据贵方组织的通和大厦租赁（项目编号：）的投标邀请，我方代表（姓名、职务）经正式授权并代表（供应商名称、地址）提交谈判响应文件（包含下述内容）上传至上海政府采购网、正本一份、副本二份。

1. 投标函
2. 自查表
3. 投标报价表
4. 资格证明文件
5. 法定代表人证明书
6. 法定代表人授权书
7. 资格性审查要求的其他资质证明文件
8. 无重大违法记录声明书
9. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函
10. 中小企业声明函
11. 残疾人福利性单位声明函
12. 供应商书面声明
13. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函
14. 一般服务商务技术条款偏离表
15. 公司简介
16. 服务方案

（说明：提交文件根据实际情况调整。）

在此，我方声明如下：

1. 同意并接受采购文件的各项要求，遵守采购文件中的各项规定，按采购文件的要求提供报价。
2. 投标有效期为递交谈判响应文件之日起 90 天，成交人投标有效期延至合同履约期满之日。
3. 我方已经详细地阅读了全部采购文件及其附件，包括澄清及参考文件(如果有的话)。我方已完全清晰理解采购文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。
4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
5. 我方承诺在本次谈判响应文件中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。
6. 我方完全服从和尊重评委会所作的评定结果，同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得成交资格。

供应商：_____

地址：_____

传真：_____

电话：_____

电子邮件：_____

供应商（法定代表人授权代表）代表签字：_____

供应商名称（公章）：_____

开户银行：_____

帐号：_____

日期：_____

二、自查表

资格性/符合性自查表

自查内容	采购文件要求	自查结论	证明资料或说明
资格检查	1. 具有独立承担民事责任的能力：提供了企业营业执照（企业法人单位提供）或事业单位法人证书副本（事业法人单位提供）或其他性质单位组织的合法证明材料（法人与其分支机构未同时参与同一项目的采购活动）。	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页
	2. 法定代表人/单位负责人直接投标的提供了法定代表人/单位负责人证明书及法定代表人/单位负责人身份证；委托授权人投标的提供了法定代表人/单位负责人授权委托书及被授权人身份证。	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页
	3. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的声明函；	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页
	4. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函；	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页
	5. 提供了参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（说明：投标截止前3年内供应商的信用记录若存在受到罚款的行政处罚且未显示具体数额时，提供了行政处罚决定书或书面说明其罚款数额）。	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页
	6. 未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单，以在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国执行信息公开网”网站（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询的投标截止当天前三年的信用记录为准。	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页
符合检查	1. 按要求签署、装订、密封和标记谈判响应文件。	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页
	2. 对服务的关键、主要项/档没有报价漏项。	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页
	3. 投标有效期符合要求。	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页

	4. 服务要求响应没有遗漏。	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页
	5. 其他需满足的要求。（可列明）	☐ 通过 ☐ 不通过	谈判响应文件第 页

注：以上材料将作为供应商合格性和有效性审核的重要内容之一，供应商必须严格按照其内容及序列要求在谈判响应文件中对应如实提供，对缺漏和不符合项将可能会直接导致无效投标！在对应的☐打“√”。

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：_____

供应商名称（签章）：_____

日 期： 年 月 日

三、 投标报价表

(1) 投标报价表

供应商名称：_____

项目名称：通和大厦租赁

项目编号：

通和大厦租赁包1

投标报价所涵盖的服务期限	其他优惠描述	最终报价(总价、元)

注：谈判响应文件中“投标报价表”内容与谈判响应文件中明细表内容不一致的，以“投标报价表”为准。谈判响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本谈判响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

供应商（公章）：

法定代表或授权代表(签字)：

日 期： 年 月 日

(1) 供应商最终报价表

(备注：谈判后提供，将此表加盖公章带至谈判现场)

项目名称：通和大厦租赁

项目编号：

响应供应商：_____

我方愿意以此价格：

_____ (单位：元)

对本项目进行最终报价，并作如下承诺：

注：1. 请随身携带此表一式两份并加盖公章以备谈判后，最后报价时填写；

2. 该表无需放入响应文件内，只需在谈判后，最后报价时提供。

响应单位：

授权代表：

日 期：

(2) 报价明细表

项目名称：通和大厦租赁

项目编号：

序号	名称	内容	单位	数量	投标单价	投标总价
总价		金额大写	元			

注：投标单位可参照上述格式及项目需求自制《报价明细表》投标。

供应商（公章）：

法定代表或授权代表(签字)：

日 期： 年 月 日

四. 资格证明文件

供应商的营业执照副本、税务登记证、组织机构代码证（或三证合一）（复印件加盖公章）。
供应商认为有必要提供的其他文件。

[说明]:

供应商应按照采购文件的要求提交以上格式（包括但不限于以上各项）的内容。

五、法定代表人证明书

法定代表人证明书

_____ 现任我单位 _____ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限： _____

附：代表人性别： _____ 年龄： _____ 身份证号码： _____

注册号码： _____ 企业类型： _____

经营范围： _____。

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字： _____

供应商名称（签章）： _____

日期： 年 月 日

法定代表人身份证复印件（双面）

六、法定代表人授权书

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（供应商公司名称）的法定代表人，现授权委托_____（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加通和大厦租赁(项目编号：)的投标活动。代理人在递交谈判响应文件、在报价以及合同谈判过程中所签订的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委托。

特此委托。

代理人：_____性别：_____年龄：

单 位：_____部门：_____ 职务：

供应商：（盖章）：_____

法定代表人：（签字或盖章）：_____

本授权书于 _____年__月__日签字生效，特此说明。

- 说明：
1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。
 2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。
 3. 将此证明书提交对方作为合同附件。
 4. 授权权限：全权代表本公司参与上述采购项目的投标响应，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。
 5. 有效期限：与本公司谈判响应文件成交注的投标有效期相同，自本单位盖公章之日起生效。
 6. 投标签字代表为法定代表人，则本表不需提交。

法定代表人身份证复印件（双面）

代理人身份证复印件（双面）

七、 资格性审查要求的其他资质证明文件（信用中国、中国执行信息公开网及中国政府采购网截图）

八、无重大违法记录声明书

无重大违法记录声明书

致：采购代理机构、采购人：

在参加本次投标截止之日起前三年内，我公司未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。

特此声明。

投标人全称：_____（盖章）

投标人地址：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

被授权人（签字或盖章）：_____

手机：_____

年 月 日

九、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：

注：

1. 供应商应当在投标（响应）文件中提交上述声明函，并对声明内容的真实性负责。
2. 采购人或其委托的采购代理机构、评审小组（谈判小组、询价小组、磋商小组）依据投标（响应）供应商提交的声明函，就其是否具有健全的财务会计制度、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录进行资格审查。
3. 如发现供应商提供虚假声明，不符合《政府采购法》第二十二条规定条件的，上海市财政部门依法进行处理处罚。上海市财政部门将持续跟踪简化政府采购供应商资格审查工作落实情况，并将该项工作纳入本市政府采购监督检查范围。

十、中小企业声明函

中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为小型（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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）规定的划分标准，本公司为____（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局单位的通和大厦租赁项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他____（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

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：

十一、残疾人福利性单位声明函

残疾人福利性单位声明函（格式）（仅残疾人福利性单位提供）

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：

十二、供应商书面声明

供应商书面声明

致（采购人名称）：

我公司承诺已自查，在参加本项目政府采购活动中未违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条 “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。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。”

特此声明。

供应商（加盖公章）：_____

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

后附：投标人股东名录及所占股份比例（格式自拟）

十三、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

致（采购人名称）：

我单位具备履行本项目采购合同所必需的设备和专业技术能力，并具有履行合同的良好记录。

特此声明。

我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：

十四、一般服务商务技术条款偏离表

序号	一般服务商务技术 条款序号	条款内容	是否响应	偏离说明

注：请在“偏离说明”栏内扼要说明偏离情况。

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：_____

供应商名称（签章）：_____

日期：_____年____月____日

十五、 公司简介

十六、服务方案

（格式自拟）