

招标代理内部编号：华升招字(2025)招 1-1057

办公用房租赁费（社工办）

单一来源采购文件

采购编号：1525-W14517579

招标编号：310115145251111151212-15288904

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

2025年12月12日 2025年12月 2025年12月12日

目 录

第一章	单一来源公示.....	- 1 -
第二章	单一来源供应商邀请函	- 3 -
第三章	服务需求书	- 11 -
第四章	合同条款	- 11 -
第五章	评审办法及评审标准	- 21 -
第六章	响应文件格式附件	- 23 -

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：办公用房租赁费（社工办）

拟采购的货物或服务的说明：

标项名称：办公用房租赁费（社工办）

数量：1

预算金额（元）：2880000

单位：项

简要规格描述：本项目为南汇新城镇下属社会工作办租赁办公用房，办公面积约 2595 平方米，涉及到环湖西三路 869 号（申港北楼）一楼西大厅及三楼半层区域，拟租赁服务时间为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，该房屋产权归上海港城开发（集团）有限公司所有。根据《上海市政府采购实施办法》第十九条（单一来源采购的使用情形）（二）因工作需要，采购特定地点办公用房的。现申请以单一来源的方式对“办公用房租赁费（社工办）”项目进行单一来源公示。

备注：

拟采购的货物或服务的预算总金额（元）：2880000

采用单一来源采购方式的原因及说明：本项目为南汇新城镇下属社会工作办租赁办公用房，办公面积约 2595 平方米，涉及到环湖西三路 869 号（申港北楼）一楼西大厅及三楼半层区域，拟租赁服务时间为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，该房屋产权归上海港城开发（集团）有限公司所有。根据《上海市政府采购实施办法》第十九条（单一来源采购的使用情形）（二）因工作需要，采购特定地点办公用房的。现申请以单一来源的方式对“办公用房租赁费（社工办）”项目进行单一来源公示。

二、拟定供应商信息

名称：上海港城开发(集团)有限公司

地址：上海市浦东新区环湖西一路 819 号

三、公示期限

2025-11-25 至 2025-12-01

四、其他补充事宜

无

五、联系方式

1. 采购人

联系人：王姣

联系地址：上海市浦东新区申港大道 200 号

联系电话：021-68286362

第二章 单一来源供应商邀请函

上海港城开发(集团)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办公用房租赁费(社工办)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: 办公用房租赁费(社工办)
2. 预算编号: 1525-W14517579
3. 项目编号: **310115145251111151212-15288904**
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: 为满足社工办日常工作需求,通过租赁方式,租赁面积约 2595 平方米的场地作为社工办日常办公用房。
6. 预算金额: **2880000.00 元。**
7. 租赁房屋地址: 上海市浦东新区临港新城主城区环湖西三路 869 号(申港北楼)一楼西大厅、三楼半层区域。
8. 租赁期限: 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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. 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. 本项目的特定资格要求:(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:本项目非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;
- 3.1 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。

3.2 本项目是非专门面向中小企业采购（残疾人福利性单位将其视同微型企业）；

3.3 本项目不允许转包。

三、获取采购文件

时间：2025-12-13 至 2025-12-18，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：2025-12-19 09:30:00（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：2025-12-19 09:30:00（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 10 月 11 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=Gq7p1Rcbc e8GWHY793Jfw==&utm=site.site-PC-39935.1024-pc-wsg-secondLevelPage-front.1.ffa71bd0c10e11f0992f4177dc022f7f>

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

联系方式：王姣 021-68286362

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：13636313080

3. 项目联系方式

项目联系人：周帆

电话：13636313080

供应商须知前附表

序号	内容	说明与要求
1	项目名称	办公用房租赁费（社工办）
2	采购预算	2880000.00 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：王姣 电 话：021-68286362
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：周帆 电 话：13636313080 邮 箱：1057810500@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 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日
10	报价货币	采用人民币报价
11	采购文件领取 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：2025-12-19 09:30:00</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	<p>协商形式：现场协商</p> <p>注意事项：协商流程按流程常规进行。</p>
20	采购标的对应的中 小企业划型标准规 定所属行业	十五、租赁和商务服务业
21	代理服务费等费 用	<p>代理服务费由成交单位支付。</p> <p>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。</p>

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：办公用房租赁费（社工办）

2、项目总预算：288.00 万元

3、最高限价：288.00 万元

4、采购内容：根据社工办日常工作需求，计划通过租赁方式，租赁浦东新区环湖西三路 869 号一楼西大厅、三楼半层区域，合计面积 2595 平方米，作为社工办日常办公用房。

5、租赁房屋地点：上海市浦东新区临港新城主城区环湖西三路 869 号(申港北楼)一楼西大厅、三楼半层区域

6、租赁期限：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

7、租赁房屋建筑面积：约 2595 平方米。

8、租赁房屋用途：社工办日常办公用房。

二、项目背景及基本要求

1、项目背景：

结合社工办工作实际需求，现需租赁房屋，办公面积约为 2595 平方米。出租方须持有建筑物合法产权，能提供房屋不动产登记簿。租赁房屋用途：日常办公及开展相关业务使用。要求可立即投入使用。租赁期限：壹年。

根据项目实际采购需求，租赁办公房屋地址需位于临港新片区辖区内，所需房屋设施齐全、出行便利、物业措施良好，租金和办公条件符合采购要求。

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,及时发现和排除不安全隐患,保障采购人的使用安全。

3 供应商对采购人提出的房屋及其附属设施维修管理报修要给予积极响应。供应商对租赁房屋进行检查、养护时,应尽可能减少对采购人使用租赁房屋的影响,采购人应予积极配合。

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,且将清洁整齐、状态完好的该房产交还供应商;若因采购人拆除、搬迁等原因而导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，每半年度支付 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

1)季度考核:由南汇新城镇社工办工作人员对中标单位租赁房屋的巡查次数、跟随巡查次数、巡查特种设备数量、问题通报反馈、出勤次数、工作态度、工作效果进行综合评比、打分。

2)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]合同

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]

根据甲、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、乙方出租给甲方的房屋座落在上海市浦东新区临港新城主城区环湖西三路869号(申港北楼)一楼西大厅、三楼半层区域（以下简称该房屋）。该房屋出租建筑面积为2595 m²，（具体面积以进场入驻使用为准，参考《社会工作办公室 2026 年度租赁面积表统计表》）。房屋用途为办公，房屋类型为办公、结构为框架。该房屋的平面图(含装修/见附件一)；

2、乙方作为该房屋的房地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；

3、该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求；

甲、乙双方对交房装修的相关内容等事宜在本合同附件一中加以列明。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乙方向乙方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

1、甲方向乙方承诺，租赁该房屋作为南汇新城镇社会工作办公室使用，并遵守

国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定；

2、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，不得擅自改变上款约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

1、房屋租赁期自[合同中心-合同有效期]日止，租赁期限为：壹年；

2、租赁期满，乙方有权收回该房屋，甲方应如期返还。

四、房屋租金、物管相关费用及支付方式

1、该房屋租金总金额为（含增值税人民币）[合同中心-合同总价]元（人民币），
（大写：[合同中心-合同总价大写]）（详见附件二）。

2、甲方租金的支付方式：分期付款，每半年度支付 50%。

3、乙方按合同约定，在合同签订后的当月、6月前，向甲方开具正式发票，甲方在收到乙方开具的正式发票后的 15 个工作日内支付租金。

4、甲方应于规定的缴费日向乙方支付房屋租金，逾期支付的，每逾期一日，则甲方需按应付未付租金的万分之三支付违约金。

5、甲方产生的水费、电费、燃气费等费用，由相关物业管理单位按实与甲方进行结算。

6、乙方指定的银行账户：

公司名称：上海港城开发（集团）有限公司

开户行：农行上海港城支行

账号：03867300040009516

纳税人识别号：91310000736680408K

电话：68283288

注册地址：上海市浦东新区环湖西一路 819 号

五、房屋使用要求和维修责任

1、租赁期间，甲方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，由甲方通知乙方修复，乙方应在接到甲方通知后一日内进行维护；

2、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，甲方应负责维

修。甲方拒不维修，乙方可代为维修，费用由甲方承担。若在租赁期间内，因甲方原因该房屋出现违建问题由甲方自行解决。在租赁期外，房屋的维修责任应由乙方自负。

3、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，应提前叁日通知甲方。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；

4、除本合同附件一外，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；

5、甲方在装饰时必须保持整个外立面的统一，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，具体是否需要放置标牌，根据实际情况协商；

六、房屋返还时的状态

1、除乙方同意甲方续租外，甲方应在本合同的租期届满后的拾日内返还该房屋，未经乙方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，甲方应按采购响应单价，向乙方支付该房屋占用期间的使用费；

2、甲方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经乙方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用；

七、转租、转让和交换

1、在租赁期内，甲方不得将该房屋转租给他人；

2、在租赁期内，乙方如需出售该房屋，应提前三个月通知甲方。甲方在同等条件下有优先购买权；

八、解除本合同的条件

1、在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，合同当事人互不承担责任：

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- (3) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (4) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (5) 乙方已告知甲方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

2、有下列情形之一的，守约方可书面通知违约方解除本合同。违约方应向守约

方按月租金的贰倍支付违约金；给守约方造成损失的，支付的违约金不足抵付守约方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (1) 乙方未按时交付该房屋，经甲方催告后拾日内仍未交付的；
- (2) 乙方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或乙方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的；
- (3) 甲方未征得乙方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- (4) 因甲方原因造成房屋主体结构损坏的；
- (5) 甲方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；
- (6) 乙方未及时履行本合同规定的其应当承担的相关义务，导致甲方不能进行正常经营或无法正常使用该房屋的，甲方有权单方面终止合同；

九、违约责任

- 1、租赁期间，在非本合同规定的情况下，若有一方要中途解除合同，需提前 3 个月向另一方书面提出，得到认可同意后，方可执行提前解约；
- 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。

十、其他条款

- 1、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力；
- 2、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；
- 3、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，双方同意依法向上海市浦东新区人民法院起诉解决；
- 4、本合同为电子合同，作为合同原件具有法律效力，自甲乙双方签字盖章之日起生效。

5、补充条款

[合同中心-补充条款列表]

附件一、交房现状

附件二、社会工作办公室 2026 年度租赁面积表统计表

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]

签名盖章：

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_1]

法人或委托代理人：[合同中心-供应商联系人]

签名盖章：

地址：[合同中心-供应商所在地]

签约地点：网签合同_____

附件一

房屋现状

- 顶面：轻钢龙骨架，防潮矿棉板吊顶；
- 墙面：乳胶漆内墙涂料饰面；
- 地面：复合实木地板；
- 设备：中央空调、喷淋装置； 烟感装置。

附件二

社会工作办公室（信访）2026 年度租赁面积统计表

序号	室号	套内面积	楼层建筑面积	建筑面积
1	308	32	69.46	89.44
2	309	52	112.87	145.34
3	310	32	69.46	89.44
4	311	53	115.04	148.14
5	312	32	69.46	89.44
6	313	31	67.29	86.65
7	314	52	112.87	145.34
8	315	49	106.35	136.96
9	316	28	60.77	78.26
10	317	50	108.53	139.75
11	318	49	106.35	136.96
12	319	51	110.70	142.55
13	320	87	188.83	243.17
14	322	29	62.94	81.06
15	323	39	84.65	109.01
16	324	101	219.22	282.30
17	326	20.7	44.93	57.86
合计：		787.70	1709.70	2202.00
信访西大厅使用面积		365	365	365
综治处西厅租赁面积		28	28	28
合计		1180.70	2102.70	2595.00

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，特制定本评审办法，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的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____（项目名称、项目编号）____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____（供应商名称、地址）____，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：

办公用房租赁费（社工办）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/㎡)	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、签署等要求	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、谈判报价表、资格条件及实质性要求响应表；			

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
	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：