

项目编号：310104000260529114820-04358850

城运中心办公用房租赁

单一来源文件

采购单位：上海市徐汇区人民政府漕河泾街道办事处

2026年07月13日

地址：康健路 65 号

2026年07月13日

目 录

第一章	单一来源采购邀请	3
第二章	供应商须知	6
第三章	采购内容	16
第四章	采购合同主要条款指引	17
第五章	单一来源采购响应文件格式附件	54

第一章 单一来源采购邀请

根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购非招标采购方式管理规定》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》规定，经采购人推荐，上海市财政局批准，现就下列项目向包 1：上海汇成房产经营有限公司。行单一来源采购：

一、项目编号：310104000260529114820-04358850

二、采购内容及数量

包号	包名称	数量	单位	预算金额 (元)	简要规格描述 或包基本概况介绍	最高限价 (元)	备注
1	城运中心办公用房租赁	2		1700000.00	漕河泾街道城市运行管理中心办公用房租赁	1700000.00	

三、合格供应商的资格要求

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定
- 2、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

法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单

1、具有独立承担民事责任的能力；

2、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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；

3、本项目面向所有企业采购；

4、本次招标不接受联合体投标。

城运中心办公用房租赁资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
----	----	------	------	--------

四、单一来源采购的时间和地点：

时间：2026-07-20 10:00:00

地点：上海市静安区石门二路 343-349 号四楼 417 会议室

供应商应准时将单一来源采购响应文件密封送交到上述地点，并派全权代表出席（全权代表应当是供应商的在职正式职工，并携带身份证等有效证明出席）。

五、单一来源采购文件的获取：

供应商报名后可到项目经办人处领取。

六、报名方式：

本项目实行网上报名，不接受现场报名。供应商登录上海市政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）进行报名。

七、单一来源采购保证金：

本项目不设投标保证金

[投标保证金收款账户（金额、开户行、户名、账号等）]

供应商应于 将保证金以网银、汇票、电汇、转帐支票方式（不接受以现金支票、现金及个人转账方式交纳的保证金），保证金若以电汇、网银方式交纳的, 请将电汇底单、网银电脑打印凭证写上所投项目名称、编号、供应商联系人、联系电话。

第二章 供应商须知

前附表

序号	内 容 及 要 求
1	项目名称及数量：详见《单一来源采购邀请》
2	是否允许进口产品：不允许进口产品
3	单一来源采购保证金应按《单一来源采购邀请》七规定交纳。
4	保证金退还：成交供应商的单一来源采购保证金在合同签订后5个工作日内退还。
5	转包与分包：否；联合投标：不允许。
6	演示时间：不进行演示
7	单一来源采购响应文件组成：由资信及商务文件、技术文件组成。
8	采购结果公示：采购结果经采购人确认后，将于2个工作日内在上海市政府采购网上公告成交结果，并向成交供应商发出成交通知书。
9	签订合同时间：成交通知书发出后30日内。
10	合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、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。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%。
11	付款方式：国库集中支付（采购人自行支付），详见各标项的资信及商务要求表。
12	解释：单一来源采购文件的解释权属于上海诚璘工程咨询有限公司。
13	中标服务费：招标代理单位将根据原国家计委关于印发《招

	标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号)及《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857号)规定标准,向采购人收取招标服务费。金额为人民币 1.648 万元。
--	--

一、总 则

单一来源是指采购人为了从某一特定供应商处采购货物、工程和服务,采购人组织具有相关经验的专业人员与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量的采购方式。

(一) 适用范围

仅适用于本次单一来源采购文件中政府采购的项目

（二）定义

1. “采购机构”系指组织本次采购的上海诚璘工程咨询有限公司。
2. “供应商”系指向采购人提交单一来源采购响应文件的单位。
3. “采购人”系指采购本次项目的国家机关、事业单位和团体组织。
4. “产品”系指供应商按单一来源采购文件规定，须向采购人提供的一切设备、保险、税金、备品备件、工具、手册及其它有关技术资料 and 材料。
5. “服务”系指单一来源采购文件规定供应商须承担的安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导以及其他类似的义务。
6. “项目”系指供应商按单一来源采购文件规定向采购人提供的产品和服务。

（三）供应商全权代表委托

全权代表须携带有效身份证件。如全权代表不是法定代表人，须有法定代表人出具的授权委托书。

（四）单一来源采购费用

不论采购结果如何，供应商均应自行承担所有与单一来源采购有关的全部费用（单一来源采购文件有其他规定除外）。

1. （五）单一来源采购文件的澄清与修改

1. 在采购过程中，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。实质性变动的内容，须经采购人代表确认，该实质性变动是单一来源采购文件的有效组成部分，并以书面形式通知供应商。

2. 单一来源采购文件澄清、答复、修改、补充的内容为单一来源采购文件的组成部分。当单一来源采购文件与单一来源采购

文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

二、单一来源采购响应文件的编制

（一）单一来源采购响应文件的组成

单一来源采购响应文件由资信及商务文件、技术文件二部份组成。

1、资信及商务文件

A. 资信文件：

- （1）响应声明书（格式见附件）；
- （2）法定代表人授权委托书(格式见附件)；
- （3）提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；

事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；

（4）提供采购邀请中符合供应商的特定条件要求的有效的的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

B、商务文件：

- （1）供应商情况介绍（主要产品、技术力量、生产规模、经营业绩等）；
- （2）供应商认为可以证明其能力或业绩的其他材料；
- （3）类似成功案例的业绩证明（供应商同类项目实施情况一览表、合同复印件、用户验收报告）；
- （4）报价明细一览表（格式见附件）；
- （5）供应商认为需要的其他文件资料；

2. 技术文件

- （1）对本项目的技术服务类总体要求的理解；
- （2）项目总体架构及技术解决方案
- （3）人力资源安排；
- （4）项目实施人员一览表；
- （5）技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施；

(6) 磋商响应方需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

（二）供应商报价

1. 供应商报价应按单一来源采购文件中相关附表格式填报；

2. 供应商报价是履行合同的最终价格，应包括货款、标准附件、备品备件、专用工具、包装、运输、装卸、保险、税金、货到就位以及安装、调试、培训、保修等一切税金和费用。

（三）单一来源响应文件的有效期

1、自采购响应截止日起 90 天内响应文件应保持有效。有效期不足的响应文件将被拒绝。

2、成交人的响应文件自采购之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

（四）供应商保证金

1. 供应商须按规定提交单一来源采购保证金。

2. 保证金形式：网银、汇票、电汇、转帐支票。

采购人不接受以现金支票、现金及个人转账方式交纳的保证金。

保证金若以网银、电汇方式交纳的, 请将网银电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、联系人、联系电话, 请在开标前一个工作日前到采购代理单位服务台开收据。

3. 保证金不计息。

详见上海市政府采购网 <http://www.zfcg.sh.gov.cn/> , 位置: “首页-在线服务”。

4. 供应商有下列情形之一的, 保证金及履约保证金将不予退还:

A、供应商保证金不予退还的:

- (1) 供应商在采购过程中弄虚作假, 提供虚假材料的;
- (2) 供应商无正当理由不与采购人签订合同的;
- (3) 供应商与采购人、其他供应商恶意串通的;
- (4) 其他严重扰乱单一来源活动的;

B、履约保证金不予退还的：

(1) 拒绝履行合同义务的；

(2) 产品质量验收或测试不合格的；

(五) 单一来源采购响应文件的签署和份数

1、供应商应按本单一来源采购文件规定的格式和顺序编制、装订单单一来源采购响应文件并标注页码，单一来源采购响应文件内容不完整、编排混乱导致单一来源采购响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是供应商的责任。

2、供应商应按资信及商务文件、技术文件规定的份数分别编制并按 A4 纸规格单独装订成册，单一来源采购响应文件的封面应注明“正本”、“副本”字样。

3、单一来源采购响应文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，单一来源采购响应文件正本除《供应商须知》中规定的可提供复印件外均须提供原件。副本为正本的复印件。

4、单一来源采购响应文件若有修改错漏处，须加盖供应商公章或者法定代表人或授权委托人签名或盖章。

(六) 单一来源采购响应文件的包装

供应商应按资信及商务文件、技术文件分别各单独密封封装。单一来源采购响应文件的包装封面上应注明供应商名称、供应商地址、单一来源采购响应文件名称（资信/商务文件、技术文件）、项目名称、项目编号、标项及“采购时启封”字样，并加盖供应商公章。

(七) 采购无效的情形

在采购时，如发现下列情形之一的，单一来源采购响应文件将被视为无效：

1、未成功办理投标人报名手续的、未按规定交纳投标保证金的；

2、供应商未能提供合格的资格文件；

3、与单一来源采购文件有重大偏离的；

- 4、采购响应文件未有效授权；
- 5、供应商最终报价超出预算的；
- 6、最终报价明显高于其市场报价或低于成本价且不能合理说明原因并提供证明材料的；
- 7、不符合法律、法规和本单一来源采购文件规定的其他实质性要求的。

三、组织单一来源采购程序

（一）组建协商小组

协商小组成员由采购人组织具有相关经验的专业人员【或委托省财政厅采监处按《中华人民共和国政府采购法》相关要求，从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取的专家成员组成】。

（二）组织开标程序

本项目将按照单一来源采购文件规定的时间、地点和程序组织开标，授权供应商代表及相关人员应参加开标会并接受核验、签到，无关人员不得进入开标现场。

- 1、开标会由采购人或采购代理机构人员主持，主持人介绍开标现场的人员情况、开标纪律、应当回避的情形等注意事项。
- 2、对供应商保证金缴纳情况进行查验、核实；
- 3、解密单一来源响应文件。
- 4、协商结束后，主持人公布采购结果及公告方式等。

（三）组织协商程序

本项目将按照单一来源采购文件规定的时间、地点和程序组织协商，各协商成员及相关人员应参加采购活动并接受核验、签到，无关人员不得进入协商现场。

- 1、核验出席采购活动现场的各成员和相关监督人员身份，并要求其分别登记、签到，按规定统一收缴、保存其通讯工具，

无关人员一律拒绝其进入采购现场。

2、介绍现场的人员情况，宣布工作纪律，告知协商小组人员应当回避情形；组织推选协商小组组长。

3、宣读提交单一来源响应文件的供应商名单，组织协商小组各位成员签订《政府采购评审人员廉洁自律承诺书》。

4、根据需要简要介绍单一来源采购文件（含补充文件）制定情况、按书面陈述项目基本情况及协商工作需注意事项等，让协商小组尽快知悉和了解所采购项目的采购需求、协商依据、工作程序等；提醒协商小组对采购项目应确定协商方法和轮次；

5、做好采购现场相关记录，协助协商小组组长做好评审报告起草、有关内容电脑文字录入等工作，并要求协商小组各成员签字确认。

6、采购结束后，采购人应对协商小组各成员的专业水平、职业道德、遵纪守法等情况进行评价；同时按规定向协商人员发放费用，并交还协商人员及其他现场相关人员的通讯工具。

（四）协商小组协商程序

1、在协商人员中推选协商小组组长。

2、协商小组组长召集成员认真阅读单一来源采购文件以及相关材料，熟悉采购项目的基本概况，采购项目的质量要求、数量、主要技术标准或服务需求，采购合同主要条款，单一来源响应文件无效情形、协商依据、协商标准等。

3、协商小组组长召集成员讨论确定协商方法和协商轮次。

4、协商小组对单一来源响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，确定是否作出实质性响应。

5、协商小组对单一来源响应文件非实质性内容有疑议或异议，或者审查发现明显的文字或计算错误等，及时向协商小组组长提出。经协商小组商议认为需要供应商作出必要澄清或说明的，

应通知该供应商以书面形式作出澄清或说明。书面通知及澄清说明文件应作为政府采购项目档案归档留存。

6、协商小组与供应商就项目技术需求、服务、价格构成、供货、付款方式等要素进行协商，并要求其在规定时间内提交书面最终报价。

7、协商小组对最终报价的合理性进行审核，并根据单一来源文件规定确定成交供应商。

8、起草评审报告，所有协商小组成员须在报告上签字确认。

（四）采购原则

协商小组必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与协商有关的内容，任何单位和个人不得干扰、影响协商的正常进行，协商小组及有关工作人员不得私下与供应商接触。

1、协商人员因回避、临时缺席或健康原因等特殊情况不能继续参加采购工作的，应按规定更换协商人员，被更换的协商人员之前所作出的评审意见不再予以采纳，由更换后的协商人员重新进行协商。无法及时更换成员的，要立即停止采购工作、封存采购资料，并告知供应商重新采购的时间和地点。

2、项目由协商小组根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最后报价合理的原则确定成交供应商。

3、采购结果由采购人代表签名确认。采购人若现场未签字确认且在规定时间内不提出异议的，视为默认。

4、协商情况记录应当由采购全体人员签字认可。对记录有异议的采购人员，应当签署不同意见并说明理由。采购人员拒绝在记录上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意。

5、采购结果经采购人确认后，将于2个工作日内在上海市政府采购网上公告成交结果，并向成交供应商发出成交通知书。

四、合同授予

（一）签订合同

1. 采购人与成交供应商应当在《成交通知书》发出之日起 30 日内尽快签订政府采购合同。

2. 成交供应商拖延、拒签合同的, 将被扣罚单一来源采购保证金并取消成交资格。

(二) 履约保证金

1、合同签订时, 采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的, 供应商应当以支票、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。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%。

2、按合同约定办理履约保证金退还手续。

五、货款的结算

货款由采购人自行支付。若资金在采购人处的, 由采购人直接支付; 若资金在核算中心的, 由采购人向核算中心发起支付令, 由核算中心把货款打入成交商帐户。

第三章 采购内容

一、 采购内容及理由

漕河泾街道城市运行管理中心出于实际办公需要，需为城市运行管理中心租赁办公用房，周边由于商业用房较为稀缺，只有康健路66乙-70号（面积499.82平方米）处的房屋能满足我街道需求，拟申请单一来源方式采购。房屋产权人：上海汇成房产经营有限公司，一年租赁费预算：170万（2026.8至2027.7），按实际租赁起止时间支付费用。

供应商上海汇成房产经营有限公司。根据《上海市政府采购实施办法》【上海市人民政府令第65号】第十九条（单一来源的适用情形）

（二）：“因工作需要，采购特定地点办公用房的；”的规定该项目采用单一来源采购方式。

二、 其他要求

一、租赁期限：1年

二、付款方式：

租赁费用分两期支付。第一期费用在甲方在收到乙方发票后，经审查无误后向乙方支付2026年8月1日至2026年12月31日租赁费用，第二期费用在甲方在收到乙方发票后，经审查无误后向乙方支付2027年1月1日至2027年7月31日租赁费用。

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]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

[供应商信息-联合体]

甲方将位于：上海市徐汇区康健路 66 乙、68、70 号 1 层（房地产权证编号：沪房地(徐)字 2010 第 006854，现门牌： / ）的房屋出租给乙方用于办公，租赁面积499.82平方米。经甲、乙双方协商一致，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，自愿订立本合同，供双方遵

照执行。

第 1 条 房屋基本情况及租赁用途

1.1 房屋基本情况详见《补充条款（一）》，本合同签订时乙方对房屋状况已充分了解，该房屋完全符合乙方的使用要求和租赁目的。

1.2 除本合同另有约定，各方确认，甲方向乙方出租的房屋仅包括该房屋墙壁、屋顶、地面所围合的内部空间，不包括该房屋的外墙、屋顶、地下室等。甲方对该房屋的外墙、屋顶、地下室等拥有全部权利，可以行使完整的占有、使用、收益、处分的权利，包括出租用于广告、设立移动通讯基站并获取收益等，无需取得乙方的同意或认可。

1.3 租赁用途

1.3.1 乙方向甲方承诺，该租赁房屋作为办公使用，具体业态为漕河泾街道城市运行综合管理中心，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定；

1.3.2 甲方在签订本合同之前已经向乙方出示了房屋权利证明或其他权属证明，告知了房屋所在土地的用途和房屋性质，乙方应当自行咨询和确认其租赁用途不违反国家有关该房屋的规定，否则由此产生的一切法律后果由乙方自行承担；

1.3.3 乙方承租该房屋所经营的业态，应当符合上海市和房屋属地区域的有关规划和规定，如果乙方经营的业态违反上海市和房屋属地区域的有关规划和规定，甲方有权发函要求整改，乙方拒绝整改或逾期没有完成整改的，甲方有权单方面解除本合同；

1.3.4 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及有关部门审批（若需）前，不得改变本合同约定的租赁房屋使用用途及具体业

态；

1.3.5 乙方租赁该房屋，其商标或商号限于“_____”。

乙方承诺为该商标或商号的合法使用人，不存在侵犯他人注册商标、设计、版权或其它知识产权以及其他合法权利的行为，并遵守国家和本市有关房屋使用规定。若因乙方所使用商标或商号违法或侵犯了其他第三人的合法权利，由乙方自行承担一切经济 and 法律责任；因此给甲方造成纠纷或损失的，乙方应赔偿甲方的一切损失。

第 2 条 证照的办理与提供

2.1 乙方须依法经营，在开业前获得必要的建设、消防、环保、卫生、市监局、税务等政府部门的书面核准文件及证照，并有义务在开业前向甲方出示前述核准文件和证照的正本并提供其复印件（加盖公章）。上述核准文件及证照如有变更的，乙方应及时向甲方出示变更后核准文件及证照的正本并提供其复印件。乙方须于每年定期向甲方提供有效营业执照等主体资格证明文件的复印件（加盖公章）备案。

2.2 合同履行期间，乙方需以该房屋为住所地设立企业、办理经营主体登记的，应书面征得甲方同意，否则甲方有权要求乙方撤销经营主体登记。乙方拒绝的，甲方可单方解除合同并追究乙方违约责任。

2.3 乙方应自行依法办理开展经营所需的证照，甲方根据市监局等相关政府部门的要求，只负有配合提供房屋相关的权属证明等文件的义务。如因任何原因导致乙方无法办理有关证照的，由乙方自行承担相关后果。

2.4 如乙方对租赁房屋进行了装修后，因未办理出相关证照导致无法使用租赁房屋的，该装修所产生的损失由乙方自行承担，甲方不

予任何补偿。

第 3 条 交付、接收和返还

3.1 交付日期

3.1.1 甲方应在_____2026_____年__8__月__1__日（简称“计划交付日”）或之前向乙方交付租赁房屋。

3.1.2 租赁房屋的实际交付日以甲方和乙方签署的租赁房屋交付书（附件二）中的签订日期（简称“实际交付日”）为准。一经双方签署，该租赁房屋交付书即成为本合同不可分割的一部分。租赁房屋按现状交付，交房时，如房屋及其附属设备设施有损坏或故障时，乙方不得拒绝收房，应同意由甲方修缮，租期正常起算。

3.2 延迟接收

3.2.1 若由于乙方的原因（包括未支付租赁保证金等）导致租赁房屋实际交付日晚于计划交付日的，则租期（含免租期）不予顺延，租金仍按照合同约定的租金起算日起算；

3.2.2 若由于乙方的原因，在计划交付日之后三十（30）天内仍未接收租赁房屋的，租金除按合同约定的租金起算日起算外，甲方还有权向乙方发出书面通知解除本合同，并有权要求乙方承担相当于第一个租赁年度年租金 30%的违约金，违约金不足以补偿甲方所遭受的损失，乙方还应赔偿造成的损失与违约金之间的差额部分。

3.3 房屋返还

3.3.1 乙方应在本合同租期届满、终止或解除后的当日返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按最后一个

实际租赁年度日租金的两（2）倍向甲方支付占用期间的房屋使用费；

3.3.2 本合同因租期届满自然终止的，返还房屋时，乙方可自行拆除其对租赁房屋加装的可移动的附属设施，但拆除时不得损坏租赁房屋的原有设施、墙体等，并须将租赁房屋恢复原状或甲方要求的状态（具体参照附件一）。乙方在装修时加装、改建的与租赁房屋形成附合的装饰物，原则上也应恢复至出租时原状，但甲方提前书面通知乙方进行保留的，乙方不得拆除，该装饰物无偿归甲方所有（乙方仍须履行对其他部位恢复原状的义务，按照正常使用后的状态将房屋返还给甲方）。如出现非甲方违约致使合同被提前解除或终止的情况，乙方改造的结构和装修，以及该房屋中所有添置的可移动、可拆除及不可移动、不可拆除的设施设备、装修无偿归甲方所有，甲方无需向乙方作任何补偿，乙方还应按照正常使用后的状态将房屋返还给甲方，并结清各自应承担的费用。返还房屋时，乙方应配合甲方做好房屋内设施设备、消防安全的检查工作；

3.3.3 乙方返还房屋时应经甲方认可，并相互结清各自应承担的费用。如乙方拖欠应向甲方支付的租金、物业管理费、违约金或其他任何费用的，甲方有权要求乙方赔偿或支付一切损失及费用，并有权从租赁保证金中扣除相应的款项。租赁保证金不足抵付的，甲方有权要求乙方立即补足余款，乙方须于收到甲方书面付款通知书后十（10）日内支付，否则每逾期一日，乙方应按未付费用总额的万分之五（0.05%）向甲方支付违约金；

3.3.4 本合同约定租期届满、终止或本合同被依法解除的，乙方应当在本合同的租期届满、终止或解除之日后十五（15）日内将在该租赁房屋内注册的个体工商户、企业或其他组织（若有）的登记予以

迁出或注销,并确保不影响承租该房屋的任何其他承租户实现租赁目的,否则乙方交付的租赁保证金不予返还,且甲方有权每日按本合同约定的最后一个实际租赁年度日租金的百分之百(100%)计算违约金,违约金不足以补偿甲方所遭受的损失,乙方还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分;

3.3.5 本合同租期届满、终止或解除,如乙方未按合同约定返还租赁房屋,甲方可以采取加装门锁、停止水、电、气供应等必要措施收回租赁房屋,并可按抛弃物处置租赁房屋内所有物品(包括装修、办公设备、空调等设施设备或物品),由此引起的一切损失均由乙方自行承担。

第 4 条 房屋租赁期及其他相关起止日

4.1 租赁期限

本合同租赁期限自 **[合同中心-合同有效期]** 日止。

4.2 续期

4.2.1 乙方应当至少在租赁期限到期前 90 天向甲方书面申请续租。甲方收到续租函后,可与乙方就该租赁房屋的续租的相关事宜进行协商,双方就续租达成一致的,甲乙双方另行协商签订房屋租赁合同,未能协商一致的,租赁期满后本合同自动终止。

4.2.2 甲方有权在本合同期满 30 天前的合理时间带第三方查看该房屋,乙方应当予以配合。

4.3 免租期

4.3.1 免租期详见《补充条款(二)》,在免租期限内,乙方应承

担除租金外的公共事业费、物业管理费、政府部门因乙方使用房屋而收取的一切费用及乙方对租赁房屋造成损坏需维修的费用；

4.3.2 在双方签订合同并将房屋交付给乙方后，乙方单方解除合同或者因乙方违约导致合同被解除的，乙方除向甲方承担违约责任外，应另向甲方补交免租期内租金，租金标准按第一个租赁年度月租金标准计算；

4.3.3 若甲方未按本合同约定的计划交付日将房屋交付给乙方的，租期相应顺延，免租期的起算日按实际交付日的次日起算。甲乙双方另有约定的，从其约定。

4.4 租金起算日

4.4.1 2026 年 8 月 1 日起开始计算租金（简称“租金起算日”），即从免租期届满次日起计算应付租金。

若本合同未约定免租期的，租期起始日即为租金起算日；

4.4.2 租金起算日起，不论乙方是否正式使用租赁房屋，均应当按照本合同约定支付房租。

第 5 条 租金及其它费用

5.1 租金

5.1.1 甲、乙双方约定该房屋的租金由甲方收取，含税租金标准为：

首期月租金为：_____ 元（人民币（大写）：_____），首期租金单价为：_____ 元/平方米/天（人民币），租金标准详见《补充条款（三）》。

双方同意租赁期内，本合同的租金为固定租金，不因本合同所列明的该房屋的建筑面积与任何人士、组织或机关测量的该房屋的建筑面积、租用面积或其他算法的面积有出入而对该房屋的租金、管理费或其他根据该租赁面积计算的款项作任何调整。

5.1.2 租赁期限内的租金计算标准为：以 年租金 为计算标准。

5.2 租赁期限内物业管理费、公共事业费和其他费用及其支付方式详见《补充条款（四）》。

5.3 本合同约定以外的费用，包括但不限于公共事业费、卫生费、废物处理费、污水处理费、通讯费、宽带费、垃圾清运费等相关费用均由乙方自行承担并及时向有关部门缴纳。

5.4 乙方从事经营活动应缴纳的税费及政府部门因乙方使用房屋而收取的一切费用由乙方承担。

5.5 房屋租赁涉及的税收等相关费用由双方根据法律规定各自承担。

第 6 条 租赁保证金

6.1 乙方应向甲方指定的租赁保证金收款方支付 _____ / 元（人民币（大写）： _____ / _____）作为本合同的租赁保证金。租赁保证金收款方在收取租赁保证金后向乙方开具收据。关于租赁保证金的支付双方另有约定的，从其约定。

6.2 租赁保证金将作为乙方切实按本合同规定履行义务、承担责任的保证。在租赁期内，若乙方违反本合同规定的任何条款或规定，甲方有权自租赁保证金中抵扣任何乙方应付而未付的租金、公共事业费、违约金和其他费用，以及由于乙方原因导致的对甲方或第三方的

损害赔偿费用，如租赁保证金不足以抵付前述款项的，甲方有权继续向乙方追讨。甲方自租赁保证金抵扣前述费用的，应通知乙方，乙方应于收到通知后十（10）日内补足履约保证金减少部分。每逾期一日，则乙方需按应付而未付金额的万分之五（0.05%）向甲方支付违约金。

6.3 本合同租期届满、终止或解除时，如乙方已把本合同规定应付的所有租金及其它费用（包括但不限于物业管理费、公共事业费、违约金、赔偿金、滞纳金等）支付完毕，也没有对租赁房屋造成损坏而未修复的情况，则在乙方将租赁房屋按照本合同 3.3 款约定返还给甲方并返还租赁保证金收据原件后，甲方将租赁保证金余额无息返还给乙方。

第 7 条 租金、租赁保证金的支付

7.1 租金的支付方式

租赁期间，乙方支付租金的方式为先用后付，5 个月为一期支付一次，7 个月为一期支付一次。首期租金应当在 2026 年8 月1 日之前支付；后续每一期租金支付详见《补充条款（三）》，每一期租金均应当在当期开始之前的十五（15）日支付。若本合同为续租合同，首期租金应于 / 年 / 月 / 日之前支付。

7.2 租赁保证金的支付方式

乙方应在 / 年 / 月 / 日之前，将本合同约定的租赁保证金支付到本条款约定的账户。若本合同为续租合同的，乙方可以在原租赁保证金不另行退还的基础上予以补足。

乙方支付租赁保证金前，甲方可拒绝交付房屋。若乙方未按约定

支付租赁保证金，甲方有权依据本合同约定单方解除合同。

7.3 收款账户

7.3.1 乙方应将本条款规定的租金、租赁保证金通过银行转账的方式支付至甲方指定的银行账户（详见《补充条款（三）》）。

7.3.2 甲方如变更收款账户信息，应立即书面通知乙方。任何账户信息的变更仅适用于乙方在收到该等通知时尚未支付的款项；

第 8 条 发票开票信息

8.1 乙方在收到甲方开具的符合国家法律规定的发票后十五(15)个工作日内，向甲方支付租金等费用。

开票方式（二者选一）：

☒ 甲方向乙方开具增值税普通发票，税率按国家相关规定执行。

☐ 甲方向乙方开具增值税专用发票，税率按国家相关规定执行。

8.2 乙方确认，其开票信息如下（必须填写）：

名称： 上海市徐汇区人民政府漕河泾街道办事处；

纳税人识别号： 11310104002437513 A；

地址： 上海市徐汇区康健路65号；

电话： 54450398；

开户行： ；

银行账号： 。

8.3 如遇甲方发票使用完毕等原因暂时不能在十五（15）个工作日内提供发票时，甲方可以先提供收款收据。待甲方通知乙方凭此收

款收据调换发票时，乙方应及时响应，将收款收据返还甲方或作出放弃发票的书面承诺，否则乙方须承担因响应不及时而产生的相关税费。

8.4 增值税发票的税率如遇政策调整将随政策同步调整。

第 9 条 租赁房屋的使用

9.1 乙方应正常使用并爱护租赁房屋内部的各项设施，防止不正常损坏。

9.2 乙方应严格按照政府职能部门规定的建设、消防、环保、卫生、市监局、税务等管理规定或标准使用租赁房屋，并有责任保证租赁房屋在使用中不存在任何安全隐患。甲方有权定期组织安全巡查，检查房屋内是否存在安全隐患，并要求乙方进行相应整改，乙方应予以配合。

9.3 乙方在经营过程中不得产生超过环保标准的噪音、废水、废气、固体废物及其它污染，不得跨门经营。

9.4 乙方在经营过程中应当按照《上海市生活垃圾管理条例》的规定做好垃圾分类工作。甲方及物业管理公司有权根据条例制定相关的实施细则乃至考评制度，并进行指导和监督，乙方应当配合和遵守。

9.5 乙方不得利用租赁房屋进行非法活动。

9.6 乙方不得擅自对租赁房屋进行装修或改变租赁房屋结构，不得擅自改变租赁房屋使用用途。

9.7 乙方在租赁房屋的使用过程中，应按照下列条款履行安全生产责任和义务：

9.7.1 严格遵守《中华人民共和国安全生产法》及《中华人民共

和国消防法》等法律法规；

9.7.2 严格按照《安全生产和消防安全责任书》（附件三）中承诺的所有内容开展经营行为；

9.7.3 乙方在租赁房屋使用过程中，如产生安全隐患，乙方应及时整改直至消除隐患；如发生安全生产事故，乙方应承担所有责任；

9.8 广告招牌

9.8.1 乙方需要在租赁房屋外墙、屋顶或其他部位安装或设置广告招牌的（在条件允许情况下），须事先获得甲方和有关部门同意。如乙方擅自在租赁房屋外墙、屋顶或其他部位设立招牌，甲方有权要求乙方整改或拆除，如乙方拒不拆除，甲方可自行或委托第三方拆除，拆除费用由乙方承担；

9.8.2 乙方设立广告招牌的，广告招牌的内容和发布应当符合相关规定，甲方对此不承担任何责任。如乙方广告招牌侵害第三方合法权益而被投诉或举报的，乙方应在甲方要求的期限内进行整改，如乙方拒不整改的，甲方可自行或委托第三方拆除，拆除费用和损失由乙方承担；

9.8.3 广告招牌在设立、使用或拆除过程中发生安全责任事故、造成人身损害或财产损失的，乙方作为广告招牌的设立人和使用管理人，应当承担由此造成的一切法律责任；

9.8.4 如乙方在经营过程中，属地街道或相关部门要求改造门面店招的，乙方应当通知甲方并配合改造，如产生相关改造费用的由乙方承担。

9.9 租赁期限内，地方公安机关或其他政府相关部门为该房屋编

制并颁发门（弄）牌的，乙方应当妥善保管并按照颁发部门的要求进行张贴，在租赁合同到期或解除时将该等门（弄）牌返还甲方。如乙方遗失该等门（弄）牌的，应自付费用及时补办。如给甲方造成任何损失的，乙方应全额赔偿。

第 10 条相邻关系的处理

10.1 乙方应及时履行以下因相邻关系产生的义务：

10.1.1 乙方应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。乙方应当保证甲方不会因为乙方使用租赁房屋的行为而被相邻权利人索赔；

10.1.2 在租赁期间，乙方在使用租赁房屋时，应当按照国家和地方有关规定进行合法经营，不得违法违规产生噪音、排污、排废及跨门经营。如果相邻权利人向政府有关部门、甲方进行投诉的，乙方应当及时妥善处理，切实采取整改措施，排除对相邻权利人的不利影响；

10.1.3 在租赁期间，乙方应为相邻权利人的用水、排水、通风、采光、日照、通行提供必要的便利。在使用租赁房屋的过程中，乙方不得影响相邻权利人的用水、排水、通风、采光、日照、通行等权利；

10.1.4 在租赁期间，乙方应为相邻权利人或政府部门建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线提供必要的便利；

10.1.5 乙方在对租赁房屋进行装修、改建或增设附属设施时，应与相邻权利人友好协商，协调确定装修、改建或增设附属设施的时间，且该等装修、改建或增设附属设施的行为不得侵犯相邻权利人的合法权益；

10.1.6 乙方不得在租赁房屋所在物业管理规定的合理时间之外

使用由其增设的附属设施、租赁房屋内的设施设备或租赁房屋固有的设施设备（例如：音响设备、室外强光设备或者大功率机械）；

10.1.7 乙方应定期对设施设备进行检修，防止破旧的设施设备影响到相邻权利人的日常生活、生产及生命财产安全。例如使用年限较长的空调外机、外墙污水排放管。

10.2 若乙方不按本合同 10.1 款的规定履行相应义务的，甲方可要求其立即整改。

10.3 相邻关系纠纷责任分配

10.3.1 乙方为相邻权利人提供必要便利后，不得要求甲方给予任何形式的补偿；

10.3.2 乙方因使用租赁房屋产生与相邻权利人之间的相邻关系纠纷，由乙方自行处理，并承担相应责任。若甲方因乙方与相邻权利人的相邻关系纠纷遭受损失的，甲方有权向乙方追偿。

第 11 条 租赁房屋的装修、改建

11.1 乙方需对租赁房屋进行装修或改建的，须向甲方书面申报并提交装修或改建的方案、平面及结构图纸以及投入预算，经甲方审批后，再由乙方按照国家及地方相关法律、法规、规章等规定，办理装修报建手续，并由乙方报送消防等相关政府职能部门审批，方可对租赁房屋进行装修，由此产生的报建、送审及其他费用和责任均由乙方承担。乙方及其装修承包商施工应遵从甲方及物业公司的管理及安排。甲方对乙方之装修或改建方案、平面及结构图纸的审批，并不免除乙方在开始装修工程前自行自费向所有有关政府主管部门申请批准装修或改建方案及各类设计图纸的责任。

11.2 乙方应当严格按照经甲方审批且获政府主管部门批准的方案、图纸实施装修或者改建，否则甲方有权要求乙方进行整改，并在乙方实施整改前停止有关水、电等供应。乙方应自行对其改造、装修方案及成果承担安全及质量责任，该等责任不因甲方审批同意而转移，甲方对此不承担任何责任。乙方因装修施工不当（包括但不限于破坏该房屋主体结构、引发火灾、污染环境等），造成甲方或任何第三方损失的，乙方应承担赔偿责任。乙方安装空调外机的方案须事先征求甲方和物业管理部门书面意见，并按照物业管理部门的统一要求设置和安装。乙方如安装防盗门的，应按照市容管理部门的统一要求进行安装。

11.3 乙方如需对租赁房屋现有配备的水、电、燃气等设施进行改造、升级、扩容的，由此产生的费用和责任均由乙方承担。本合同终止（或解除），乙方搬离租赁房屋时不得拆除前述的设施。

11.4 本合同终止或甲方根据本合同约定及法律规定解除本合同（包括因房屋被征收而解除、终止合同）的，甲方对乙方对租赁房屋进行的装修、改建，改造、升级、扩容后的水电设施及招牌设置等不作任何补偿。

11.5 竣工验收后，乙方须向甲方提交房屋装修（改建）的平面图、房屋承重结构图以及工程结算报告进行备案。

第 12 条 房屋维修和维护

12.1 甲方的维修义务

12.1.1 甲方负责对本租赁房屋的主体结构安全进行维护，负责在非因乙方过错导致的墙体开裂及渗漏水进行维修。前述房屋的主体结

构包括且仅包括外墙、承重墙、楼梯、楼面板以及屋面板；

12.1.2 乙方在租赁房屋使用过程中，如出现上述需要维修的问题，应及时书面通知甲方并采取有效措施避免危害和损失的扩大；

12.1.3 因甲方负责维修和维护的部分非因乙方原因或不可抗力损坏而导致乙方损失的，甲方只对直接的财物损失承担赔偿责任，不对乙方的营业损失、员工工资支付、物业管理费支付等间接损失承担赔偿责任；

12.1.4 出现上述维修问题，乙方不按前款规定及时通知甲方，也没有采取有效措施以避免出现危害和损失，而造成人身及财产损失或损失扩大的，由乙方承担相应的赔偿责任，且乙方不得以此为由主张减免租金。

12.2 本合同有效期内，甲方或相关单位对公共设施进行维修需乙方配合或协助的，乙方须积极配合和协助。如乙方不配合、不协助甲方或相关单位的维修工作，甲方有权采取或配合相关单位采取包括停水停电或强行进入租赁房屋等强制措施进行抢修，避免扩大损失。因乙方不配合、不协助甲方或相关单位的维修工作，导致公共设施或相邻房屋损失的，乙方应负责赔偿并承担相应法律责任。

12.3 本合同有效期内，甲方有权对该房屋进行外部或内部的整修。整修期间，乙方不得要求甲方给予补偿和免除或部分免除租金。

12.4 乙方负责本合同第 12.1 款约定以外的租赁房屋及其设施的维修和维护，并承担维修和维护费用。

12.5 乙方未履行租赁房屋及其设施的维修和维护责任，乙方拒不维修的，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。如遇紧急情况，且

未能及时联系到乙方的，在未事先通知乙方的情况下，甲方有权采取必要措施，避免扩大损失。

12.6 因乙方负责维修和维护的部分损坏而导致甲方或相邻人遭受损失的，由乙方负责赔偿。如甲方因此承担赔偿责任的，乙方应赔偿甲方因此而遭受的损失。

第 13 条 转让和转租

13.1 租赁期内，乙方放弃该房屋优先购买权和事先被通知的权利，甲方如需转让本项目的整体或部分，无需事先通知乙方，但须于事后书面告知乙方。甲方将告知受让方本合同项下乙方承租相关事宜。乙方应配合甲方，确保该房屋转让交易完成后的租金按照甲方要求支付。

13.2 租赁期内，乙方不得在未获得甲方书面许可的情况下以任何形式转租、转让、交换、分租该房屋或其任何权益予第三方。

13.3 本合同项下乙方转租、分租该房屋的定义，包括但不限于变更或增加承租人、合作经营、内部承包等形式。乙方变更注册资本、变更股东（无论是否控股股东）、股权比例的，应当提前书面通知甲方。

13.4 经甲方同意进行转租的，乙方应在转租后将转租合同、次承租人营业执照（系自然人的提供身份证）复印件（乙方及次承租人共同签字盖章）以及甲方要求的材料交给甲方备案。乙方应确保此承租人放弃该房屋优先购买权和事先被通知的权利。乙方就次承租人的行为向甲方承担连带保证责任，并就次承租人使用该房屋中存在的任何违法违规、不合理使用该房屋或损坏该房屋的行为向甲方承担连带赔偿责任。

13.5 经甲方同意进行转租的,乙方应监督次承租人参照本合同约定使用租赁房屋。如甲方发现次承租人违法违约使用租赁房屋或再行转租的,有权通知乙方要求次承租人整改。次承租人使用房屋不当造成甲方损失的,甲方有权直接向乙方进行追偿。

13.6 乙方与他人的任何形式的合作经营、合伙经营等,须严格遵守国家及相关部门的规定,如因乙方与他人的合作经营、合伙经营等引起的任何问题,包括但不限于(纠纷、诉讼、赔偿等)均由乙方承担全部责任。

第 14 条 违约责任

14.1 乙方逾期支付租金、租赁保证金(含补足款)、物业管理费、公共事业费等任何应由乙方支付的费用,每逾期一日,则乙方需按应付而未付金额的万分之五(0.05%)向甲方支付违约金。如乙方逾期付款,经甲方催告仍未按要求付清的,构成根本性违约,甲方有权单方面解除合同。

乙方欠付水电燃气等公共事业费的,若甲方先行垫付,乙方应按上述约定连同欠付款及违约金向甲方偿还垫付款项。乙方未偿还的,甲方有权对该费用按照租赁欠费一并处理。

14.2 乙方违反本合同关于证照提供和租赁房屋使用、装修、改建等的约定,违约行为每持续一日,应当按照租赁期限内平均年租金的万分之五(0.05%)向甲方支付违约金。

14.3 乙方违反本合同 10.1 款、10.2 款约定,在收到甲方书面整改通知后三十(30)日内仍未完成整改的,每迟延一日,应当向甲方按照租赁期限内平均年租金的万分之五(0.05%)向甲方支付违约金。

迟延履行超过三十（30）日的，甲方有权单方面解除本合同。

14.4 因乙方违反《上海市生活垃圾管理条例》受到三（3）次以上行政处罚，违反甲方、物业管理公司制定的实施细则并拒绝整改的，甲方有权单方面解除本合同。

14.5 租赁期间，非本合同规定的情况乙方擅自单方解除本合同的，甲方有权要求乙方支付相当于租赁期限内平均年租金百分之三十（30%）的违约金，违约金不足以补偿甲方所遭受的损失，乙方还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。同时，甲方有权要求乙方承担本合同 4.3.2 款规定的其他责任。

14.6 有下列情形之一的，甲方有权单方面解除本合同，已收租金和租赁保证金均不予退还，并有权要求乙方支付相当于租赁期限内平均年租金百分之三十（30%）的违约金，违约金不足以补偿甲方所遭受的损失，乙方还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

14.6.1 租赁期内，非甲方原因导致房屋或第三方受损，导致租赁合同无法继续履行；乙方（包含次承租人）损坏房屋主体结构，或进行违法搭建，或未经甲方审批及有关部门批准将租赁房屋进行装修、私自拆分、私自分隔或改变租赁房屋结构的；

14.6.2 乙方将房屋用于与本合同约定用途之外的其他用途，或经营的业态违反上海市、房屋属地区域的规定，经甲方书面通知后仍不进行整改的；

14.6.3 违反本合同约定，乙方以任何形式转租、分租该房屋或转让承租权，或其他承租人交换各自承租的房屋，或转租房屋违反本合同第 13.4 款规定且未按甲方要求整改逾期超过 1 个月的；

14.6.4 乙方拖欠各项费用，包括但不限于租金、物业管理费、租赁保证金（含补足款）、代为维修费用、水电费等连续超过三十（30）日，或者在本合同约定的租赁期限内累计超过四十五（45）日的；或乙方被裁定进入破产清算程序的；

14.6.5 乙方在未取得建设、消防、环保、卫生、市监局、税务等政府职能部门的核准文件和营业执照之前经营；或在经营过程中违反法律规定，被处以停止营业或者吊销营业执照的行政处罚；或在租赁房屋内从事违法、损害公共利益的活动，包括但不限于从事色情、赌博、毒品相关活动，从事违反食品、药品监督管理规定的行为，从事诈骗、非法集资等违法犯罪活动；或违反安全生产、消防等相关法律法规规定及本合同约定（包括附件三的相关约定），不及时消除安全生产隐患或消防隐患，经甲方或相关部门书面通知催告期限内仍不整改或整改不到位或致使发生安全生产或消防事故的；

14.6.6 乙方违反本合同项下的其他任一条款，经甲方指出后十（10）日内不开始纠正或者三十（30）日内未完成纠正的，但合同有特别约定的从其约定；

甲方按照上述约定行使单方合同解除权的，书面通知乙方后立即生效。

14.7 有下列情形之一的，乙方有权解除本租赁合同，甲方应退还乙方已支付但未使用的租金，无息退还乙方剩余租赁保证金，并向乙方支付租赁期限内平均年租金百分之三十（30%）的违约金，违约金即为甲方在本合同项下的全部赔偿：

14.7.1 甲方迟延交付租赁房屋两（2）个月以上（因乙方未足额

支付租赁保证金等非因甲方原因导致甲方迟延交付租赁房屋的除外);

14.7.2 因甲方故意、重大过失致使乙方完全无法按约定用途使用租赁房屋连续超过三（3）个月的。

乙方因上述情形解除合同的，应书面通知甲方。已占用房屋的，应按本协议约定及时迁离租赁房屋，并恢复房屋至原状或甲方要求的状态。

14.8 本合同中，甲方的损失包括但不限于直接损失、间接损失、甲方因乙方过错或者违约行为而支付给第三人的违约金、赔偿金、补偿款等、甲方为索赔而产生的律师费、诉讼费、保全费、担保费、保险费、差旅费、调查取证费、公证费等。双方另有约定的除外。

14.9 由于乙方违约造成本合同解除或提前终止的，甲方有权留置承租人在租赁标的物内的财产物品并依法处置用以冲抵违约金及弥补甲方损失。

第 15 条 合同的终止和解除

15.1 经双方协商一致，可以提前终止或者解除本合同。

15.2 本合同有效期内，发生下列情形之一，使本合同无法继续履行的，本合同自合同任何一方发出书面通知之日起终止，双方互不承担责任：

15.2.1 发生不可抗力事件（如台风、地震、水灾等），导致合同目的无法实现的；

15.2.2 该租赁房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

15.2.3 该租赁房屋因城市建设需要被依法列入房屋征收、土地收

储范围的；

15.2.4 该租赁房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

15.2.5 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分的。

15.3 经提前两（2）个月以书面形式进行通知，甲方可以提前终止本合同。甲方提前终止本合同的，以补偿乙方经甲方同意的装饰装修部分在剩余期限内的残值为原则，并按前述残值的协商比例给予额外补偿。除此以外，甲方无需向乙方提供任何补偿或者赔偿。前述残值(X)是指，乙方装饰装修物中与房屋已经形成附合的部分造价(Y)，根据剩余租赁期限（T1）与合同约定租赁期限（T）的比例确定的剩余价值。计算公式为： $X=Y \times T1 \div T$ 。双方对造价有争议的，可以共同委托评估机构进行评估。

15.4 在本合同履行期内，租赁房屋被纳入依法征收或土地收储范围的，属于不可抗力。甲方应在接到相关部门送达的有关征收或土地收储文件后十（10）个工作日内通知乙方，本合同自前述通知送达乙方之日终止，乙方不得向甲方主张包括停产停业损失、装潢损失、搬迁费在内的任何补偿或赔偿，并应配合清退搬离。乙方应按甲方通知所要求期限搬离，逾期未搬的，每迟延一日，应当按照甲方通知时租赁年度日租金的两（2）倍向甲方支付占用费。

第 16 条 通知及送达

16.1 一方向另一方发送的任何通知、函件或法律文件发送至以下预留地址即视为送达。

甲方通讯方式（必须填写）：

地址： 上海市徐汇区虹漕路 25 号；

联系人： 马雁泽；

邮件地址： azo0904@dingtalk.com；

联系电话： 021-64690212。

乙方通讯方式（必须填写）：

地址： ；

联系人： ；

邮件地址： ；

联系电话： 。

16.2 双方同意，所有重要通知、书面通信往来等文书均应送达至 16.1 款实体地址，日常工作联系可以通过邮件往来。如相关文书无人签收、拒收或者被他人签收，均视为已经送达。手递交付的，在递送后即视为送达；快递交付的，在投放快递之次日即视为送达；如为挂号信邮寄，在寄出第三（3）日视为送达。

16.3 本合同 16.1 款约定的地址如有变更，一方应当以书面形式通知对方。

16.4 任何一方均负有就合同履行中发生的重要事项及时通知对方的告知义务。

16.5 双方同意，如双方发生争议，在诉讼（包括但不限于一审、二审、执行或者再审）过程中前述地址为有效的送达地址，相关法律文书一经送达到该地址，即视为有效送达。

第 17 条担保（如有）

17.1 丙方同意为实现甲方对乙方主合同项下的债权提供担保。

17.2 本合同项下的担保为连带责任保证。

17.3 保证的范围为本合同项下本金及利息、复利、罚息、违约金、损失和损害赔偿金和实现债权的费用。实现债权的费用包括但不限于催收费用、诉讼费（或仲裁费）、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费及其它费用。

17.4 保证期间各期还款义务分别计算,为每一期债务履行期限计至最后一期债务履行期限届满之日后两（2）年止。

17.5 本合同第十七条担保条款效力独立于本合同,本合同或其部分条款无效时不影响担保条款的效力。对债务人在本合同无效后应承担的返还责任或赔偿责任,保证人应承担连带责任。

第 18 条 保险相关

18.1 乙方自行为承租的房屋内的所有财产购买财产一切险、机器损坏险等一切必要保险,费用由乙方承担。在租赁期间乙方承租的房屋内的一切财产损失由乙方自行向所投保的保险人理赔,乙方未购买保险的,自行承担发生的一切损失。

18.2 乙方承租的房屋对社会公众开放的,应负责购买承租范围内的公众责任险并承担相应费用,责任限额应不低于人民币_____/元并交一份保单复印件给甲方。

第 19 条 合同生效及其他

19.1 本合同由双方签署(盖章)后即生效。本合同一式肆份,甲方执贰份,乙方执贰份,均具有同等法律效力。

19.2 与本合同相关的所有争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成或不愿意协商的，可向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

19.3 若本合同的任何条款被认定为无效，该无效部分不影响本合同任何其他条款的效力。

19.4 双方确认本合同条款经双方协商和谈判而自愿达成，并非任何一方提供的格式条款，且双方已仔细审阅本合同内容并完全知悉理解各合同条款的法律含义。

19.5 乙方在签署本合同之前，须提供包括但不限于乙方有效营业执照的复印件（盖公章）、法定代表人身份证明（复印件）、公司授权委托书（原件）、被委托人身份证明（复印件）、乙方股东构成及股权比例、公司董事会（如有）、总经理等高级管理人员名单（盖公章）作为附件。

19.6 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定，或另行签订补充条款和补充协议；附页之补充条款或另行签订的补充协议及附件作为本合同的一部分，经双方签署（盖章）后与本合同具有同等的法律效力；如有对本合同修改的部分，则以附页的补充条款或另行签订的补充协议为准。

其他约定：

19.7 双方确认，本合同为无押金合同。如乙方提前退租的，乙方同意将乙方在租赁期限内安装的空调等固定设备无偿赠予甲方，同时乙方还应根据本协议约定承担违约责任。

19.8 租金组成：建筑面积 499.82;日租金单价：_____元/天 / 平米。月租金计算方式：面积*日租金*30.5 天，年租金计算方

式：月 租金*12,即一年 [合同中心-合同总价] 元整（[合同中心-合同总价大写]）。

【以下无正文】

补充条款（一）租赁房屋基本情况

补充条款（二）免租期

补充条款（三）免租期租金标准、支付方式及租金、租赁保证金收款账户

补充条款（四）物业费和公共事业费等其他费用

附件一、租赁房屋及附属设施现状

附件二、租赁房屋交付书

附件三、安全生产和消防安全责任协议书

补充条款（一）

租赁房屋基本情况

租赁房屋的基本情况如下：

1. 产证编号（或相关权属资料）：沪房地(徐)字 2010 第 006854；
2. 权利人：上海汇成房产经营有限公司；
3. 房屋坐落：上海市徐汇区康健路 66 乙、68、70 号 1 层；
4. 租赁面积：499.82平方米。该租赁面积已经双方现场确认，并确认作为租金计算的标准，双方不再就租赁面积而调整租金价格；
5. 本合同签订时，乙方已到现场进行了查看，并同意按租赁房屋及附属设施的现状承租（详见附件一）；
6. 甲方作为该房屋的_____权利人_____与乙方建立租赁关系。
签订本合同前，甲方已告诉乙方该房屋未设定抵押。

补充条款（二）

免租期

____/____ 年 ____/____ 月 ____/____ 日至 ____/____ 年 ____/____ 月 ____/____
日止（含首尾二日）为免租期。

补充条款（三）

租金标准、支付方式及租金、租赁保证金收款账户

应收日期	费用项目	租金起始日	租金终止日	月租金（元）	应收金额（元）
2026/6/19	保证金	2026/7/1	2029/6/30	/	/
2026/8/1	租金	2026/8/1	2026/12/31		
2026/12/15	租金	2027/1/1	2027/7/31		
应收租金合计 <u>[合同中心-合同总价-1]</u> 元；					

甲方指定的租金收款账户如下：

开户行：中国建设银行上海徐汇支行

户 名：上海汇成房产经营有限公司

账 号：31001512200056004427

甲方指定的租赁保证金收款账户如下：

开户行：中国建设银行上海徐汇支行

户 名：上海汇成房产经营有限公司

账 号：31001512200056004427

补充条款（四）

物业费和公共事业费等其他费用

- 1、案涉房屋物业费单价_____元 / m²/月，计费面积 499.82 m²，每月物业费 元，租赁期（含全部免租期）物业费全部由乙方承担；
- 2、乙方自行向物业服务单位足额缴纳当期物业费，因乙方逾期欠费产生的滞纳金、违约金、物业索赔全部由乙方自行承担；
- 3、后期物业公司依法依规调整物业费收费标准的，上调部分费用由乙方全额承担。

附件一、房屋及附属设施现状

附件二、租赁房屋交付书

附件三、安全生产和消防安全责任书

(样本各公司可自行调整)

根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及相关法律法规的规定，为了预防火灾和生产安全事故，加强应急救援工作，保护人身、财产安全，维护公共安全，承租方承诺在使用房屋时严格遵守以下内容：

第 1 条 建立完善安全制度

1.1 承租方应建立安全监督管理机构，配备安全监督管理人员，负责租赁房屋的安全监督管理工作。

1.2 承租方应定期进行生产安全和消防安全检查，并如实记录在案，落实消除生产和消防安全事故隐患的责任人员，定期组织生产安全、消防安全有关事项会议。

1.3 承租方应定期对员工进行安全生产教育及培训、消防安全宣传教育 and 消防知识培训，定期进行灭火技术培训。

1.4 承租方应配合出租方、安监部门和消防部门对租赁房屋进行普查登记重大危险源、重大事故隐患、严重职业危害，对查出存在重大危险源、重大事故隐患、严重职业危害的情形时，应按照出租方、安监部门和消防部门的意见及时整改。

第 2 条 火灾预防

2.1 租赁房屋日常安全使用

2.1.1 租赁房屋使用过程中，承租方不得在租赁房屋内明火做饭（租赁用途为餐饮项目的除外）、燃烧香烛、搭建阁楼；

2.1.2 承租方不得存在屋内留人住宿、仓储等违反消防法规的“三合一”或“多合一”情形；

2.1.3 承租方不得在租赁房屋内乱拉乱接水、电、气等管道线路，不得超负荷用电、使用不符合国家标准的产品；

2.1.4 承租方不得违章存放易燃易爆物品及有害化学用品；

2.1.5 承租方不得占用或阻塞公共通道和公共场所，不得遮挡、占用、封堵消防设施设备及消防通道、安全疏散出口，确保消防通道畅通；

2.1.6 租赁房屋无工作人员时，承租方应保证电源开关处于关闭状态，并且不得在租赁房屋内使用电炉、热得快、没有自动断电保护装置的电水壶、电水杯、伪劣接线板电器等，不得私拉乱接电线。

2.2 租赁房屋消防安全配套

承租方应按照在接收房屋之日起，在租赁房屋内自行配备符合《中华人民共和国消防法》规定消防用品及消防器材并承担相应费用。

2.3 租赁房屋安全装修

2.3.1 承租方对房屋装修时，应进行消防设计，并编制符合法律规定的消防设计文件，不得违反国家消防技术标准强制性要求进行设计；

2.3.2 承租方对租赁房屋进行装修时，应选用满足防火性能要求的材料及室内装修装饰材料；

2.3.3 承租方应按照国家消防技术标准和经消防设计审核合格或者备案的消防设计文件组织装修施工，不得擅自改变消防设计进行施

工，降低消防施工质量；

2.3.4 承租方应建立装修施工现场消防安全责任制度，确定消防安全负责人。加强对施工人员的消防教育培训，落实动火、用电、易燃可燃材料等消防管理制度和操作规程。保证装修工程竣工验收前消防通道、消防水源、消防设施和器材、消防安全标志等完好有效。

第 3 条 消防设计审核、消防工程验收、备案

3.1 承租方承租租赁房屋用于开办人员密集场所的，应当办理消防设计审核及消防工程验收、备案手续，包括但不限于租赁用途为以下情形：

3.1.1 租赁用途为宾馆、饭店、商场、市场；

3.1.2 租赁用途为体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；

3.1.3 租赁用途为影剧院、营业性室内健身、休闲场馆、劳动密集型生产加工车间；

3.1.4 租赁用途为托儿所、幼儿园及儿童游乐厅等室内儿童活动场所；

3.1.5 租赁用途为歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉 OK 厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅。

第 4 条 安全生产经营

4.1 承租方应按有关安全生产的法律法规，加强安全生产管理，建立健全安全生产责任制和安全生产操作规程，改善安全生产条件，

推进安全生产标准化建设，提高安全生产水平，确保安全生产。

4.2 承租方应对员工进行岗位安全操作规程和安全操作技能的教育和培训。

4.3 承租方应组织制定并实施生产安全事故应急预案，并组织应急救援演练。

4.4 承租方保证投入一定的资金对安全生产条件进行建设，并对安全生产所必需的资金投入不足导致的后果承担责任。

第 5 条 安全责任分配

5.1 在租赁期间，若发生消防安全事故的，承租方承担全部法律责任，给出租方或第三人造成损失的，承租方应当赔偿出租方或第三人的全部经济损失。

5.2 在租赁期间，若发生生产安全事故的，承租方应承担全部法律责任，给出租方或第三人造成损失的，承租方应当赔偿出租方或第三人的全部经济损失。

5.3 本责任书规定的出租方的损失与主合同约定的出租方的损失的定义及范围一致。

5.4 承租方的客户或员工在租赁房屋内发生意外或纠纷的，均由承租方负责处理，给出租方造成损失的，出租方有权向承租方追偿。

第 6 条 特种设备安全责任条款

6.1 承租人及承租人的主要负责人严格依照《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规的规定，对其使用的特种设备安全负责，承担安全主体责任。特种设备包括对人身和财产安全有较大危险性的

锅炉、压力容器（含气瓶）、压力管道、电梯、起重机械、客运索道、大型游乐设施和场（厂）内专用机动车辆等，具体范围依照国务院批准的特种设备目录确定。

6.2 承租人应当为特种设备投保安全责任保险并自行承担费用。

6.3 承租人应当使用取得许可生产并经检验合格的特种设备。禁止使用国家明令淘汰和已经报废的特种设备。

6.4 承租人应当在特种设备投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记，取得使用登记证书。登记标志应当置于该特种设备的显著位置。

6.5 承租人应当建立岗位责任、隐患治理、应急救援等安全管理制度，制定操作规程，保证特种设备安全运行。

6.6 特种设备的使用应当具有规定的安全距离、安全防护措施。

6.7 承租人应当对其使用的特种设备进行经常性维护保养和定期自行或委托有资质的第三方进行检查，对其使用的特种设备的安全附件、安全保护装置进行定期校验、检修并作出记录。

6.8 特种设备出现故障或者发生异常情况，承租人应当对其进行全面检查，消除事故隐患，方可继续使用。

6.9 特种设备存在严重事故隐患，无改造、修理价值，或者达到安全技术规范规定的其它报废条件的，承租人应当依法履行报废义务，采取必要措施消除该特种设备的使用功能，并向原登记的负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记证书注销手续。

6.10 承租人使用特种设备应当接受出租人、监督管理部门的监督、

检查。如存在违反规定、规范的行为或存在事故隐患的，承租人应及时采取措施予以整改或消除隐患。承租人经通知后拒不整改的，出租人有权解除租赁合同。

6.11 在租赁期间，如发生特种设备事故的，承租人承担全部法律责任，给出租人或第三人造成人身、财产损害的，应当赔偿出租人或第三人全部损失并承担相应法律责任。如导致出租人承担相关责任的，承租人应承担赔偿责任。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

[供应商法定代表人-联合体]

合同签订点：网上签约

第五章 单一来源采购响应文件格式附件

附件 1:

正本或副本

城运中心办公用房租赁

项目编号: 310104000260529114820-04358850(标项*)

资 信 及 商 务 文 件

供应商全称:

地 址:

时 间:

1. 资信及商务文件目录

A. 资信文件：

- (1) 响应声明书（格式见附件）；
- (2) 法定代表人授权委托书(格式见附件)；
- (3) 提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；

事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；

(4) 提供采购邀请中符合供应商的特定条件要求的有效的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

B、商务文件：

- (1) 供应商情况介绍（主要产品、技术力量、生产规模、经营业绩等）；
- (2) 供应商认为可以证明其能力或业绩的其他材料；
- (3) 类似成功案例的业绩证明（供应商同类项目实施情况一览表、合同复印件、用户验收报告）；
- (4) 报价明细一览表（格式见附件）；
- (5) 供应商认为需要的其他文件资料；

附件 2:

声 明 书

致：上海诚璘工程咨询有限公司

（供应商名称）系中华人民共和国合法企业，经营地址。

我（姓名）系（供应商名称）的法定代表人，我方愿意参加贵方组织的（城运中心办公用房租赁）（编号为310104000260529114820-04358850的单一来源采购响应，为此，我方就本次采购响应有关事项郑重声明如下：

1、我方已详细审查全部单一来源采购文件，同意单一来源文件的各项要求。

2、我方向贵方提交的所有单一来源采购响应文件、资料都是正确和真实的。

3、若成交，我方将按单一来源采购文件规定履行合同责任和义务。

4、我方不是采购人的附属机构。

5、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。

法定代表人签名（或签名章）：

日 期：

供应商全称（公章）：

附件 3:

法定代表人授权委托书

上海诚璘工程咨询有限公司:

我____（姓名）系____（供应商名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 _____（姓名）为全权代表，以我方的名义参加项目编号：_____项目名称：_____项目的单一来源采购响应活动，并代表我方全权办理针对上述项目的采购响应等具体事务和签署相关文件。我方对全权代表的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。全权代表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。

全权代表无转委托权，特此委托。

全权代表签名：_____ 职务：_____

全权代表身份证号码：_____

法定代表人签名（或签名章）：_____ 职务：_____

供应商全称（公章）：_____

日 期：_____

附件 4:

供应商同类项目实施情况一览表

供应商全称（公章）：_____

采购单位名称	设备或项目名称	采购数量	单价	合同金额 (万元)	附件页码		采购单位联系人及联系电话
					合同	验收报告	
备注	须提供供应商同类项目合同复印件、用户验收报告。						

全权代表签名：_____

时 间：_____

附件 7:

正本或副本

城运中心办公用房租赁

项目编号: 310104000260529114820-04358850(标项*)

技 术 文 件

供应商全称（公章）:

地 址:

时 间:

2. 技术文件目录

- (1) 对本项目的技术服务类总体要求的理解；
- (2) 项目总体架构及技术解决方案
- (3) 人力资源安排；
- (4) 项目实施人员一览表；
- (5) 技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施；
- (6) 磋商响应方需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

附件：

项目实施人员（主要从业人员及其技术资格）一览表

单位全称（公章）：_____ 标项：_____

姓名	职务	专业技 术资格	证书 编号	参加本单位 工作时间	劳动合 同编号

注：在填写时，如本表格不适合磋商响应单位的实际情况，可根据本表格式自行划表填写。

全权代表签名：_____ 日 期：_____

附件 9:

技 术 响 应 表

供应商全称（公章）：_____ 标项：_____

单一来源采购文件要求	采购响应情况	偏离情况

注：供应商应根据提供的设备性能指标、对照单一来源采购文件要求在“偏离情况”栏注明“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

全权代表签名：_____ 日 期：_____

附件 10:

项目实施人员（主要从业人员及其技术资格）一览表

供应商全称（公章）： _____

标项： _____

姓名	职务	专业技 术资格	证书 编号	参加本单位 工作时间	劳动合 同编号

注：在填写时，供应商可根据本表格式自行划表填写。

全权代表签名： _____ 日 期： _____

附件 11:

选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）

供应商全称（公章）：_____ 标项：_____

序号	优惠内容	适用机型	单价
1			
2			
3			
4			
5			
6			

全权代表签名：_____ 日 期：_____