

单一来源采购文件

项目名称：E2 联检大楼租赁

项目编号： 310115000250929139509-15278927

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

2025年11月10日 二〇二五年十一月 2025年11月10日

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 E2 联检大楼租赁进行单一来源谈判的方式进行采购。

二、项目编号：310115000250929139509-15278927；

三、项目名称：E2 联检大楼租赁

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 E2 联检大楼租赁。（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）： 79057900 元（国库资金：79057900 元；自筹资金：0 元）

（3）最高限价（元）： 包 1-79057900.00 元

（4）服务期限：1 年，2025 年 12 月 1 日起至 2026 年 11 月 30 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）扶持中小企业政策：本项目不是专门面向中小企业采购，评审时小型和微型企业产品享受 10% 的价格折扣。（2）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”（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；

3.3 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：上海浦东现代产业开发有限公司

地址：上海市浦东新区中国(上海)自由贸易试验区闻居路 1333 号 A 区 801 室

（2）单一采购理由：按照上海市政府的要求，商合区的办公用房和技术业务用房，必须满足一层用于国内侧联检大厅、交汇大厅、迎宾大厅、行李传输提取及海关、边检、公安业务用房等；二层建筑用于值机大厅、国际侧入区、国际侧出区离境、国际侧离区入境、空侧连接通道及海关、边检业务用房等；三层主要为管理局的指挥中心、政务服务中心同时作为海关、边检、公安、国安、机场集团、市场监管、税务及管理局的集中办公点及相关设备用房、附属用房。中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局拟租赁上海浦东现代产业开发有限公司商合区 E2 联检大楼 1-3 层，其地理位置配套设施、运营服务保障等满足项目需求，综合考虑以上因素，根据《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: 2025-11-11 至 2025-11-14, 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: 2025-11-17 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: 2025-11-17 13:30:00
- 4) 协商地点: 电子投标文件: <http://www.zfcg.sh.gov.cn/>; 纸质投标文件: 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居民身份证的原件(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。

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：鄧阶晨

电话：13651990125

第二部分 采购需求

拟租赁的E2大楼1-3层总建筑面积为55517.35平方米，其中办公用房15051.5平方米，技术业务用房40465.85平方米。

（1）办公用房集中在B2大楼3层，建筑面积为15051.5平方米，主要作为海关、边检、公安、国安、机场集团、市场监管、税务及管理总局的集中办公点及相关设备用房、附属用房。

（2）技术业务用房位于E2大楼1-2层及3层局部，建筑面积共为40465.85平方米。其中，一层建筑面积为20860平方米，用于国内侧联检大厅、交汇大厅、迎宾大厅、行李传输提取及海关、边检、公安业务用房等；二层建筑面积为18043平方米：包括值机大厅、国际侧入区、国际侧出区离境、国际侧离区入境、空侧连接通道及海关、边检业务用房等；三层建筑面积为1562.85平方米，主要为管理局的指挥中心、政务服务中心。

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。

二、 采购文件

2. 采购文件的构成

2.1 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

3. 采购文件的澄清更正

3.1 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。

3.2 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。

3.3 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

4. 投标的语言

4.1 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。

5. 谈判响应文件编制

5.1 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。

5.2 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。

5.3 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。

5.4 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。

6. 投标报价及计量

6.1 响应供应商所提供的货物和服务均应以人民币报价。

6.2 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。

7. 投标保证金：不适用

8. 谈判响应文件的数量和签署

8.1 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。**

8.2 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。

8.3 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。

9. 谈判响应文件的密封和标记

9.1 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。

9.2 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。

9.3 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

10. 谈判响应文件的递交

10.1 所有谈判响应文件应在投标截止时间前送达开标地点。

10.2 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。

11. 谈判响应文件的修改和撤回

11.1 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、时间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。

11.2 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

12. 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 13.8990 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 **2025-11-17 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。

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：

中国（上海）自由贸易试验区（浦东机场）

房屋租赁合同

[合同中心-合同编码]

出租方：【[合同中心-供应商名称]】（以下简称“甲方”）

地址：【[合同中心-供应商所在地]】

法定代表人：【[合同中心-供应商法人姓名]】

统一社会信用代码：【 】

承租方：【[合同中心-采购单位名称]】（以下简称“乙方”）

地址：【[合同中心-采购单位所在地]】

负责人：【章曦】

统一社会信用代码：【11310115342358707D】

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律法规的规定，就乙方租赁甲方房屋（以下简称“该房屋”或“房屋”）事宜，为明确双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 租赁房屋的名称、坐落、面积、用途与结构

1. 房屋名称：中国（上海）自由贸易试验区【空港自贸中心】。
房屋是否有抵押：【否】
2. 房屋坐落：中国（上海）自由贸易试验区【闻居】路【1366】号【地下一层（部分区域）、地下二层、一层（部分区域）、二层（部分区域）、三层（部分区域）】。
3. 房屋建筑面积：【55517.35】平方米；使用面积：【55517.35】平方米（房屋平面图见本合同附件一）。
4. 房屋用途：__办公__。
5. 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为__办公__使用，并遵守国家以及该房屋所在城市有关房屋使用、租赁和物业管理等法律、法规和政策等的规定。乙方保证，在未征得甲方书面同意以及

按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

6. 特别约定（适用于乙方租赁的房屋内包含共用部位及共用设施设备的情况）：乙方租赁的房屋中存在部分实则属于共用部位，并不属于乙方独自使用的范畴，具体详见附图。

第二条 租赁期限

1. 房屋租赁期自[合同中心-合同有效期]止，租赁期壹年。
2. 鉴于前期甲方已根据乙方要求对房屋进行改扩建，乙方同意本合同租赁期届满将与甲方签订续租合同。若因乙方原因提前终止本合同或未与甲方签订续租合同，则需补偿甲方的损失。

第三条 租金、物业管理费用及支付方式

1. 房屋的租金为每建筑面积平方米每天【 】元人民币（含税价），合计租金为每年【[合同中心-合同总价]】元人民币（含税价），即（大写）人民币【[合同中心-合同总价大写]】元（含税价）。租金自本合同生效之日起【壹】年不变，第【/】年开始调整，每【/】年调整一次，每次调整幅度为【/】%。
2. 租金从【2025】年【12】月【01】日起计算。年租金分两期支付，每期租金为6个月租金，金额为人民币【 】元（含税价），即（大写）人民币【 】元（含税价）。每年首期租金应当在每个合同年的第一个月内完成支付；第二期租金应当在次年【05】月【30】日前完成支付。在规定的付款日期，乙方应在甲方开具对应金额的增值税发票后三十个工作日内支付款项。如租赁期满或提前终止时的最后一个月内的合同期间不足一个租赁月，则该等月份的租金应按照日租金标准及该月内的实际租赁天数计算。
3. 当租赁面积发生调整，面积调整部分通过补充协议在总租赁面积和费用结算中予以调整。
4. 甲方的租金收款账户如下：
开户名：[合同中心-供应商名称_1]
帐号：[合同中心-供应商银行账号]
开户行：[合同中心-供应商银行名称]
5. 房屋的物业管理公司为甲方指定的物业管理公司。在本合同订立后、房屋交付前，乙方应与物业管理公司单独签订物业管理合同，就物业管理服务、物业管理费、支付方式等做进一步的约定。

第四条 其他费用

1. 合同期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备等费用由乙方承担。乙方按月支付公共事业费。乙方须按该房屋独立记录表所示，或按公共事业收款通知书或账单，在收到该等

记录表、通知书或账单后三十(30)日内向甲方或甲方指定的物业管理公司以物业管理公司指定的付款方式支付所有在该房屋使用的水(如有)、电、煤气(如有)及通讯(如有)等费用。

第五条 租赁房屋的交接(交付与返还)

1. 甲方应于【2025】年【12】月【01】日,将本合同第一条所定的房屋及配套设施、设备(如有)交付乙方,可通过拍照、摄影、列明清单等方式附于交接单后;乙方应对甲方所交付的房屋及配套设施进行验收后,在交接单上签字并加盖公章,以示交接完毕。
2. 如甲方未能在交付日交付房屋的,甲方应提前通知乙方,并另行确定交付日。因甲方原因迟延交付房屋的,起租日、租金起付日相应顺延。
3. 乙方应在交付日前完成合同约定的租赁保证金、首期租金等相关费用的支付,否则甲方有权拒绝交付房屋,且不承担逾期交付的违约责任,且实际交付日不予调整,即该房屋之交付日仍为本合同约定的日期,对应的租金起付日仍按本合同的约定计算。
4. 乙方应在费用结算完毕且经甲方确认后,凭甲方出具的确认钱款付清的房屋交付验收单,向物业管理公司办理房屋交付手续。
5. 如租赁期届满乙方不再续租,或本合同提前终止或解除的,乙方最迟应于本合同期届满或本合同提前终止/解除日的当日(以下简称“**返还日**”)将所租赁的房屋完整地交还给甲方。
6. 乙方返还该房屋前应自负费用对该房屋进行打扫和清理,使该房屋处于完好和可租状态。返还时,应经甲方验收认可,并相互结清各自应当承担的费用。
7. 乙方如按本合同之约定对该房屋进行了装修、增建或改建的,应根据本合同的要求在返还日前将该房屋恢复原状,由此发生的费用由乙方承担;如乙方未按约定将房屋恢复原状,甲方有权代为恢复,费用由乙方承担,且甲方有权从租赁保证金中扣除。如届时甲方书面同意乙方无需将该房屋恢复原状的,甲方无任何义务就乙方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建作出任何补偿和/或赔偿。
8. 乙方如未经甲方同意或未与甲方达成关于续租或延期的协议而逾期不交还该房屋的,每逾期一日,乙方应按租赁期限届满时或者本合同提前终止/解除之日时每日租金标准的1.3倍计算向甲方支付该房屋占用使用费,还应承担该房屋在占用期间内的物业管理费和其他一切费用。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的,乙方还应承担赔偿责任。
9. 甲乙双方明确约定,出现下列任一情况,则视为乙方放弃对房屋内物品的所有权,甲方有权自行处置,由此产生的收益归甲方所有:
 - 1) 租赁期限届满,乙方未办理退租手续,且甲方通过电话、邮件等方式仍无法联系到乙方;
 - 2) 乙方拖欠租金超过一个月,且甲方通过电话、邮件等方式无法联系到乙方的;
 - 3) 乙方搬离该租赁房屋后仍有物品遗留或弃置在该租赁房屋,经甲方催告后仍拒绝清空租赁房屋的;
 - 4) 乙方未在返还日前(含本日)向甲方交还该房屋且经甲方催告后仍拒绝返还该房屋的;

发生上述 1) 2) 4) 情形的, 甲方还有权自行开启该房屋的门锁并更换门锁。

10. 本合同提前终止、解除或租赁期限届满(双方已签订续租协议的除外)时, 乙方应在本合同约定的租期届满或提前解除或终止后 15 日内结清所有于本合同下尚未清缴的款项; 并在本合同约定的租期届满或提前解除或终止时清空该房屋, 将该房屋按交付时的状态连同甲方添置的附属物、装置物、添附物交还甲方; 如有损坏或遗失的, 由乙方修复或照价赔偿, 甲方有权从租赁保证金中扣除。如果租赁保证金不足赔偿甲方损失的, 甲方有权要求乙方补足。
11. 若乙方为开展及经营其业务以该房屋的地址取得了相关执照、批准或许可证(包括但不限于注册地址为该房屋的营业执照等)或甲方为乙方办理海关有关手续向海关出具了仓库责任承诺函(如有), 则乙方须于本合同期满日或提前终止/解除日后的三十(30)日内办理完毕该等执照、批准或许可证的注销或变更登记等手续以及按照海关相关规定完成房屋内所有货物的清关手续(如有)。如乙方未能于上述期限办理完毕该等执照、批准或许可证的注销或变更登记, 或完成房屋内所有货物清关等手续(如有), 则每逾期一日, 应向甲方支付以一(1)日租金的金额为违约金, 如甲方因此遭受其他损失(包括但不限于后续租户无法进行相关登记而导致的甲方损失), 乙方还应向甲方承担赔偿责任。

第六条 装修

1. 乙方如需对所租赁的房屋进行分隔或装修的, 须事先征得政府主管部门书面批准(如需)及甲方书面同意, 施工前应告知甲方, 有关具体事项应与甲方及时协商; 并遵守国家、上海市有关建筑、消防、环境保护和卫生防疫等方面的法规和规定, 分隔或装修的费用由乙方自理。甲方应提供有关图纸资料。乙方对该房屋的分隔或装修仅限于该房屋内部。乙方不得损坏该房屋, 不得擅自乱建乱拆和破坏房屋的结构, 不得超过楼面允许的荷载, 如乙方有损坏或擅自改变建筑结构的, 则应负责恢复原样或赔偿损失。
2. 乙方的装修工程(包括图纸及设计)如需取得政府有关部门的书面同意或批准的, 乙方必须取得所有必要的政府有关部门的验收合格证书(包括但不限于消防验收合格证书)后方可正式将该房屋投入使用。验收不合格的, 乙方不得入驻, 并按甲方或甲方委托的物业管理公司提出的修改意见进行整改, 直至通过验收。乙方未能在装修期内完成装修并通过验收的, 除经甲方同意外, 租金起付日不予调整。
3. 乙方进行该等装修工程不得影响其它租客的正常经营活动。乙方必须确保其聘请的承包商、员工严格遵守本合同、甲方或甲方委托的物业管理公司的所有管理制度、其它有关装修的规定和标准(包括其不时的修订)及在装修期间提出的其他合理要求。
4. 乙方应保证其承包商对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险。
5. 乙方如需在该房屋或其外墙、屋顶或该房屋以外的其他区域安放指示牌、广告牌等物品或标志或涂写文字或图案的, 须根据甲方统一规划并将方案效果图申报甲方, 得到甲方书面同意后

可进行。若上述安放需得到政府相关部门批准的，乙方还须自行办理该等批准并向甲方出示该相关政府部门的批准文件。

6. 乙方的装修应符合相关法律法规、政府主管部门或相关单位的要求及本合同的约定，若乙方违反法律法规的规定和/或本合同的约定，甲方有权要求乙方立即停工整改并要求乙方承担违约责任，经甲方催告后，乙方拒不整改的，甲方有权解除本合同，租赁保证金不予返还。装修期间，若发生任何人身损害或财产损失，除因甲方过错直接导致之外，乙方承担全部责任。若造成甲方先行赔付的，甲方有权向乙方追偿。
7. 乙方应当遵守其他甲方对于装修的要求。

第七条 房屋的使用、修建和管理

1. 有关公共部位、公共设备和公共设施管理、维修及相邻单位间的协调工作，由甲方或甲方委托的物业管理公司统一负责。有关公共部位（有时亦称为共用部位）、公共设备及公共设施（有时亦称为共用设施设备）的定义及认定以乙方与物业管理公司签订的物业管理合同的约定为准。
2. 乙方支持出租方做好相关配套服务的招稳商工作。
3. 乙方租赁本合同第一条确定的房屋仅限于【办公】之用，在租赁期间内不得擅自改变其结构和用途，同时必须遵守中华人民共和国法律、法规，维护公共设施和公共利益。租赁房屋的自然损耗，由甲方或甲方委托的物业管理公司负责维修。乙方对租赁房屋的非自然损耗及相关设施损坏有维修和恢复或赔偿损失之义务。甲方或甲方委托的物业管理公司按规定及时对房屋进行保养和修理。
4. 甲方委托的物业管理公司在提前通知乙方并经乙方同意后，可进入该房屋视察该房屋的维修状态，盘点或检查该房屋内甲方提供的附属设施、测试电线及进行必要的修缮及保养工程。遇到紧急事态时（各方确认，紧急事态仅限于所发生事项危及公共、人身安全情形），若在办公时间内，甲方由乙方人员陪同进入该房屋，但在非办公时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该房屋。甲方无须为行使本条下的权利而承担任何责任或赔偿因进入该房屋而产生的损坏，但事后甲方需将情况向乙方予以书面说明。
5. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方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，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方或甲方委托的物业管理公司可代为维修，费用由乙方承担，甲方可在租赁保证金内予以扣除。因此导致其他第三方造成损失的，乙方承担全部责任。
6. 因乙方不当使用而直接或间接造成甲方及/或任何其它人的人身或财产损失、损害，乙方须作出赔偿并承担全部责任，包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其它人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项。若导致第三方向甲方主张赔偿，由甲方先行垫付赔偿的，甲方有权向乙方追偿甲方的全部损失，甲方可在租赁保证金内予以扣除。

7. 乙方负责该房屋的消防安全。乙方应遵照《中华人民共和国消防法》等相关法律法规的规定，保证其负责的区域符合消防要求，保障消防设施器材配置齐全、完好有效，安全通道畅通无阻。乙方应积极自查，对于火灾隐患应积极落实整改措施。
8. 凡损坏公共设备或影响公共部位的正常使用，由此产生的损失由责任方承担。
9. 甲方委托的物业管理公司有权在租赁期内，经事先 24 小时或在物业管理公司与乙方确认一致的
时间内通知（紧急情况除外）乙方后，变更、修缮及临时封闭该房屋公共区域或其部分包括走
道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道、通讯缆线、电梯、自动楼梯、
防火、保安设备、空气调节设备等结构，同时亦有权更换该房屋公共区域整体结构、布局及安
排。乙方应予以积极配合（包括但不限于现场委派专人配合）。
10. 乙方须自费采取所有甲方要求的步骤及预防措施，以防止白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫或寄生
虫在该房屋任何部分内滋生。若发现白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫或寄生虫，乙方应立即采取
一切必要措施予以杀灭。因此导致甲方或任何第三方损失的，乙方应当承担全部责任。
11. 如乙方的使用用途为仓库的，为确保安全，乙方除经公安等政府部门批准同意设立专用仓库外，
禁止在厂房（或仓库）内外堆放易燃易爆、腐蚀性强和有毒有害物品；生产废水未经处理不得
排入污、雨水管道，不得向外排放有毒有害气体。如因违反本款有关规定造成的一切后果应由
乙方承担责任。

第八条 保险

1. 乙方的货物及财产由乙方向保险公司投保，保险费由乙方自理。
2. 乙方不得作出任何行为导致该项目、该房屋或其任何部分的保险（包括公众责任险）无效。乙
方亦不得作出，或容许他人作出任何行为致使该等保险的保险费增加。倘该等保险的保险费因
乙方作出的任何行为而增加，甲方有权在不影响其任何其它权利和补救的前提下，向乙方追讨
因此而增加的保险费。
3. 甲方提供的房屋（含相关设备），由甲方负责向保险公司投保，费用由甲方承担。

第九条 转租、转让

1. 除甲方书面同意外，乙方不得转让、分租或转租该房屋或其任何部分或该房屋之任何权益，不
得授权他人或致使被授权人获得使用或占用该房屋或其任何部分的权利、或其它一切非乙方自
用的行为（包括但不限于股东或关联方之间基于本合同项下的权利义务的转让）。
2. 在乙方违反本合同约定擅自将该房屋或者部分房屋转租的情况下，乙方除应按照本合同约定承
担违约责任外，无论在甲方因此主张权利前该等转租持续多长时间，该转租行为对甲方均无法
律效力，由此所引发的所有后果均由乙方承担。
3. 经甲方同意，乙方转租该房屋的，乙方应按规定与承租方订立书面的转租合同。

4. 乙方应确保该房屋转租项下的任何承租人和/或其各自的人士应全面遵守并履行本合同中约定的承租方的义务，否则若因此对甲方造成损失的，乙方应向甲方承担连带责任。乙方应负责因转租或转让而对该房屋进行的分割工作，并且其分割必须符合相关的安全要求以及消防要求。
5. 在租赁期内，甲方出售或者抵押该房屋，无须征询乙方的意见。在该房屋抵押后当事人协议处分该房屋前亦无须征询乙方购买该房屋的意见。乙方现明确地声明放弃一切合同条款及法律给予乙方对该房屋的优先购买权并积极配合产权转让的相关手续。但甲方应在前述事由发生时将基本的出售信息、抵押信息或法院执行信息告知乙方（不涉及商业秘密等国资要求保密的信息），以便乙方提前做好相关租赁工作安排。

第十条 违约责任

1. 除本合同文件另有规定外，甲方有下列情况之一的，构成违约：
 - 1) 所提供的房屋不符合规定条件的；
 - 2) 未按本合同规定的时间提供本合同第一条所规定的房屋；
 - 3) 未事先通报乙方而在乙方租赁的房屋内作业，从而影响乙方正常经营活动或造成乙方存放货物损失的；
 - 4) 依本合同的约定，应由甲方修复租赁房屋及配套设施的，甲方未及时修复的；
 - 5) 违反本合同其他条款的。
2. 甲方有前述第 1) 项情形的，乙方有权要求甲方予以整改，直至符合本合同约定。因此导致交付日迟延的，租赁期限、租金起付日相应顺延；甲方有前述第 2) 项情形的，每延误一（1）日，甲方应向乙方支付月租金万分之三的违约金；甲方有前述第 3)、5) 项情形的，因此给乙方造成损失的，甲方应当予以赔偿；甲方有前述第 4) 项情形的，乙方可代为维修，有关费用由甲方承担。
3. 除本合同文件另有规定外，乙方有下列情况之一的，构成违约：
 - 1) 损坏所租房屋及各类配套设施或擅自改变其建筑结构的；
 - 2) 未按合同约定按期如数交纳租金的；
 - 3) 未按合同约定将所租房屋交还甲方的；
 - 4) 未按合同约定补足或重新缴纳租赁保证金；
 - 5) 未按合同约定支付物业管理费；
 - 6) 未按政府管理部门的规定办理开展及经营其业务所需的执照、批准或许可证的，或任何该等执照、批准或许可证因经营期限到期或其它原因导致无效的，或乙方在整个合同期内任何时间不具备租赁该房屋的主体资格的；
 - 7) 乙方在该房屋内进行非法经营或纵容他人进行非法活动的；或因乙方不当经营行为被有关媒体、刊物曝光或对甲方的商誉及名声造成严重不良影响的；
 - 8) 擅自退租或转租的；

- 9) 未按约定支付公共事业费的;
 - 10) 违反附件安全管理责任协议、廉洁协议的;
 - 11) 违反本合同其他条款的。
4. 乙方有前述第 1) 项情形的, 甲方有权要求乙方恢复原状, 赔偿甲方损失, 并有权单方解除本合同, 没收全部租赁保证金; 乙方有前述第 2) 项情形的, 每逾期一天, 可以应付未付为基数, 按日万分之三计算违约金, 逾期超过 1 个月, 经甲方催告后仍未支付的, 甲方有权单方解除本合同, 没收全部租赁保证金; 乙方有前述第 3) 项情形的, 根据本合同第六条之约定承担违约责任; 乙方有前述第 4) 项情形的, 甲方有权自应付之日起, 以应付为基数, 按日万分之三计算违约金; 乙方有前述第 6) 项情形的, 甲方有权敦促乙方整改, 如乙方未能整改的, 甲方有权单方解除本合同, 并没收其全部租赁保证金; 乙方有前述第 7)、8)、10) 项情形的, 甲方有权单方解除本合同, 并没收全部租赁保证金; 乙方有前述第 5)、9)、11) 项情形的, 如给甲方造成损失的, 乙方应当予以赔偿。
 5. 若乙方违反本条第 3 款之约定的, 除本条第 4 款之约定外, 甲方有权采取中断房屋水、电、煤气、通讯供应等方式, 但甲方在采取该等措施前应当合理催告乙方, 并给与乙方合理的整改时间及甲方拟采取的措施及相应的时间, 经合理整时间乙方仍不整改的, 甲方可以采取包括断水、断电、断通讯等方式, 有关后果由乙方承担, 乙方同意放弃向甲方主张因甲方采取该等措施导致乙方损失的权利。
 6. 一方由于违约已给对方造成的损失超过违约金的, 违约方应当予以补足, 以补偿违约金不足部分。赔偿金由双方根据损失的程度据实计算, 也可由双方共同委托具有专业权威第三方核定。前述损失包括因此产生的律师费、诉讼费、保全费、清退费等全部费用。
 7. 违约事实发生后, 守约方要求继续履行本合同的, 无论是否已实际支付违约金、赔偿金, 违约方均应继续履行合同。

第十一条 不可抗力

1. 由于不可抗力的原因, 致使不能按约定的条件履行本合同的, 不负违约责任, 但遇有不可抗力的一方, 应立即通知另一方, 并应在十 (10) 天内, 提供不可抗力的详情及合同不能履行、部分不能履行或需要延期履行的理由和有效证明文件。在租赁期内, 如因不可抗力造成甲、乙双方财产损失, 由各方自理。当上述事件出现后, 甲方在三十 (30) 天之内将遭受损坏部分恢复至可使用状况; 否则, 甲、乙双方可通过友好协商, 决定是否暂时中断履行或解除本合同。
2. 本合同所指不可抗力系指双方在签订合同时不可预见, 在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件, 如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争等情形。

第十二条 解除、终止本合同

1. 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，甲方有权在提前七（7）日书面通知乙方后解除本合同，双方互不承担违约责任：
 - 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或城市建设需要被依法征用的；
 - 3) 该房屋全部或其大部分因不可抗力受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，该房屋在该等破坏、损毁发生后的三（3）个月内尚未得到重修或重建的；
 - 4) 因国家法律、法规、政策或地方性条例、政策等规定的变化、调整，导致该房屋不适用本合同约定之用途的；
 - 5) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
 - 6) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。
2. 任何一方根据本合同约定解除或终止本合同的，合同自解除通知送达对方之日起解除/终止。

第十三条 法律适用及争议解决

1. 本合同受中国法律管辖。
2. 本合同在履行过程中发生的一切争议，由双方协商解决。协商不成的，任何一方均有权将争议提交房屋所在地人民法院。

第十四条 通知

1. 一方按照本合同须向另一方送达任何文件或通知，应以书面形式（包含电子邮件）。
2. 本合同履行过程中，双方根据本合同发出的所有的通知或函件均应以书面形式直接或通过传真、邮寄、快递等途径送达以下传真号码或地址。双方认可向本合同约定的电子邮箱发出电子邮件亦为有效的通知或函件送达方式。

甲方： 【 】

联系人： 【 】

地址： 【 】

电话： 【 】

邮箱： 【 】

乙方： 【 】

联系人： 【 】

地址： 【 】

电话： 【 】

邮箱： 【 】

3. 一方拟变更联系人、联系方式的，应提前 7 个工作日书面通知另一方。在变更通知前，一方根据本合同约定向另一方指定联系人和联系方式送达的，视为送达。因变更方未能及时通知导致无法送达或迟延送达的后果，由变更方承担。
4. 以挂号方式送达的，于寄出后第三(3)个工作日视为已送达收件人。以快递的方式送达的，于投递快递次日被视为已送达收件人。甲方以人手直接送达乙方营业地址(即该房屋)的，于乙方员工签收时视为送达。乙方以人手直接送达甲方的，于甲方签收时视为送达。以电子邮件发布信息，以信息发出时视为送达。就同一文件或通知通过多种方式送达的，以最先送达的时间为准。

第十五条 保密

1. 本合同项下“保密信息”包括一方的管理模式、经营状况、财务资料、重大决策、数据、专有技术、分析、研究、客户名称、商业秘密、本合同的签署及本合同的条款内容、双方就本合同所述安排协商过程中形成的任何文件(如有)。保密信息不包括已由经授权的披露的其它途径，成为公开信息的信息。双方同意对保密信息予以保密，并采取所有必要的预防措施防止未经授权地使用及透露保密信息。除了为完成本合同所述交易之目的使用外，任何一方不得为其它用途使用保密信息。除以下情形外，未经信息披露方同意，信息接收方不得向任何第三方披露其自对方取得的保密信息：
 - 1) 双方为讨论、制作、签署、履行及执行本合同，而向其必须知晓保密信息的雇员、代理人披露必要的范围内的保密信息；或
 - 2) 法律规定或司法、政府主管部门的要求必须予以披露。
2. 若信息接收方违反上述规定给信息披露方造成损失的，信息接收方应承担赔偿责任。本合同约定的双方所承担的保密义务不因本合同的变更、解除、届满而终止。

第十六条 其他

1. 双方承诺，将共同遵守《用户手册》、《管理规约》、《装修手册》等相关管理文件。前述文件有变动或更新的，甲方应及时在显著区域予以公示，或者以其他形式通知乙方。双方承诺，将共同遵守附件二《安全管理责任协议》和附件三《廉洁协议》的约定。
2. 本合同未尽事宜，双方应根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定，经合同双方共同协商，制订补充条款，补充条款与本合同具有同等效力。
3. 经双方协商一致，可对本合同进行修改。在修改文件生效前，双方仍应按合同规定的内容履行。
4. 本合同由双方法定代表人或授权代表或负责人签字并加盖公章或合同专用章后生效。
5. 在租赁期内，一方由于特殊原因需要变更或终止合同，必需提前三十(30)天书面通知另一方，并在征得另一方同意后，方可变更或终止合同。一方给对方造成损失的应予赔偿，依法免除责

任的除外。

6. 本合同连同附件（正本）一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，每份均具有同等效力。

（本页无正文，为签署页）

甲方：[合同中心-供应商名称_2]

乙方：[合同中心-采购单位名称_1]

法定代表人：[合同中心-供应商法人姓名_1] 负责人：章曦

授权代表：

授权代表：

联系人：[合同中心-供应商联系人]

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

联系电话：[合同中心-供应商联系人电话] 联系电话：[合同中心-采购单位联系人电话]

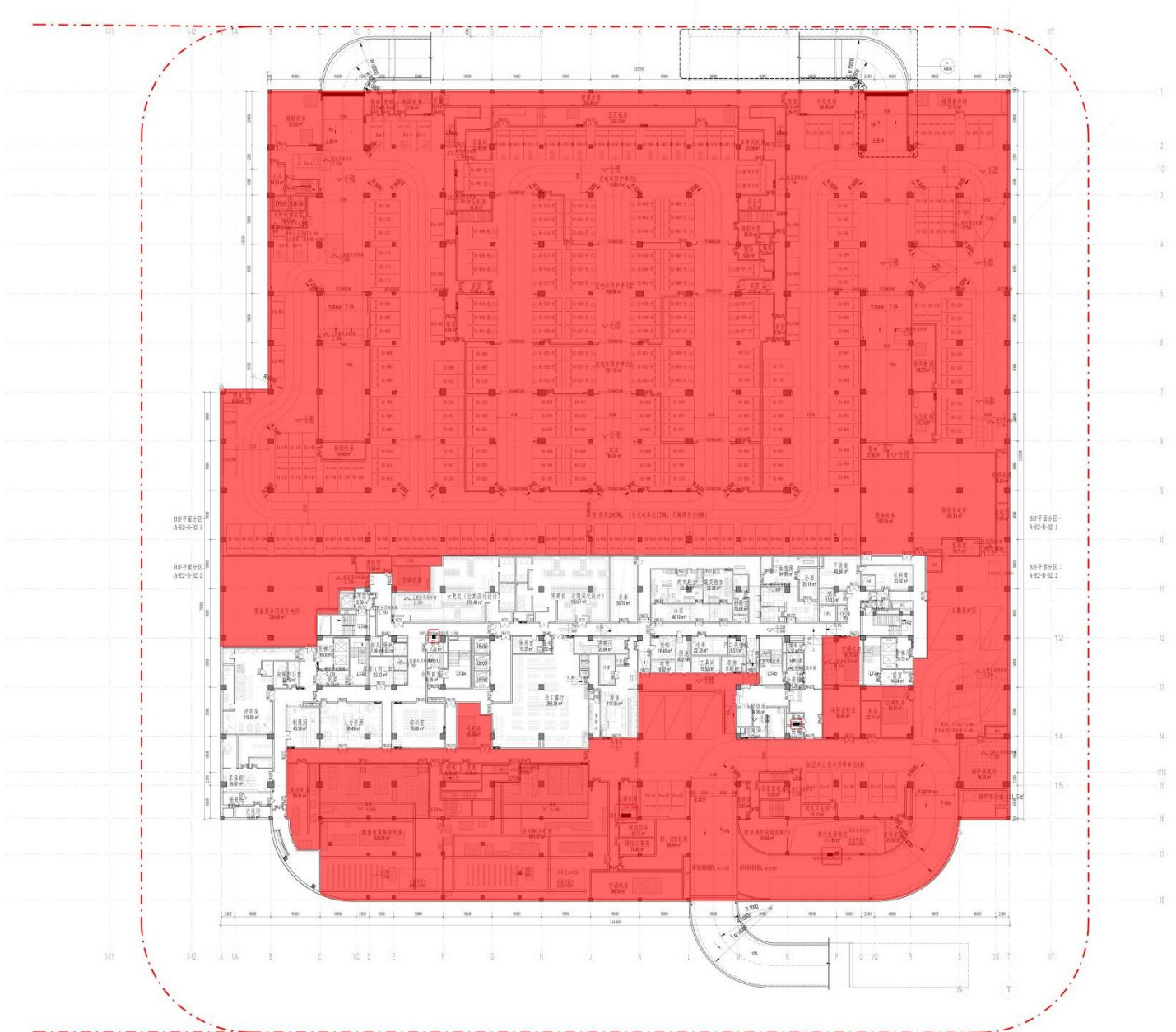
签约日期：[合同中心-签订时间]

签约日期：[合同中心-签订时间_1]

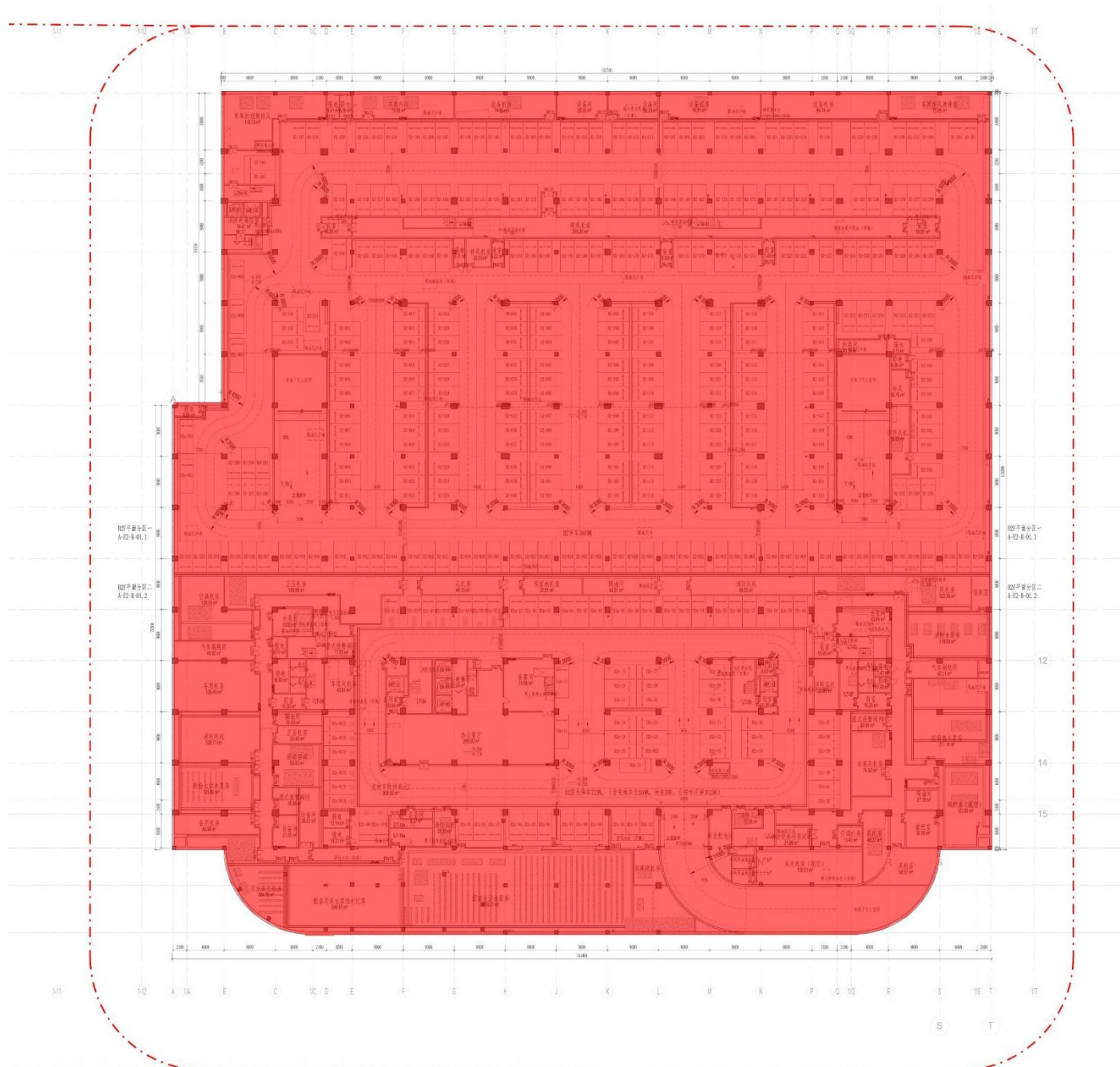
附件一

房屋平面图

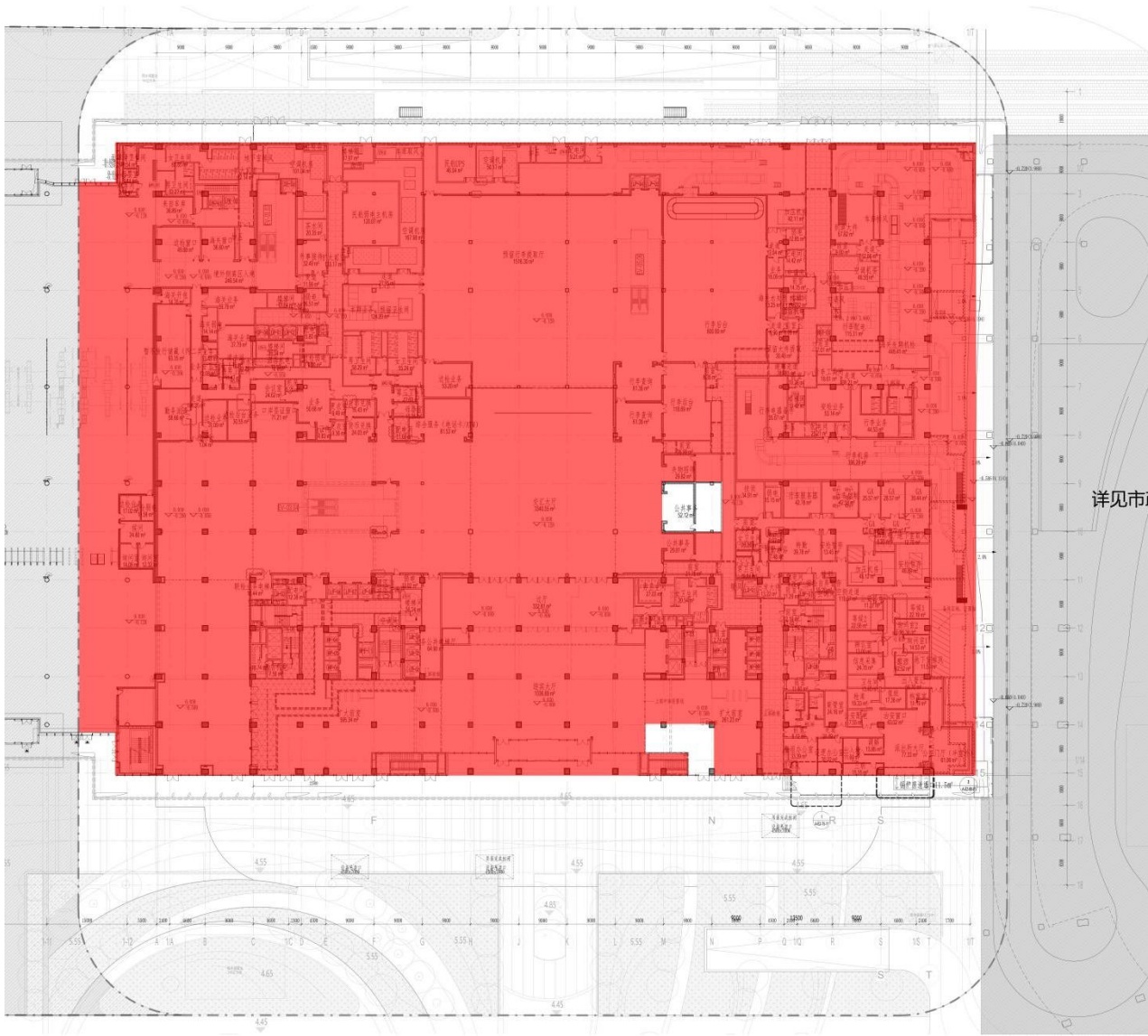
地下一层区域（红色部分）



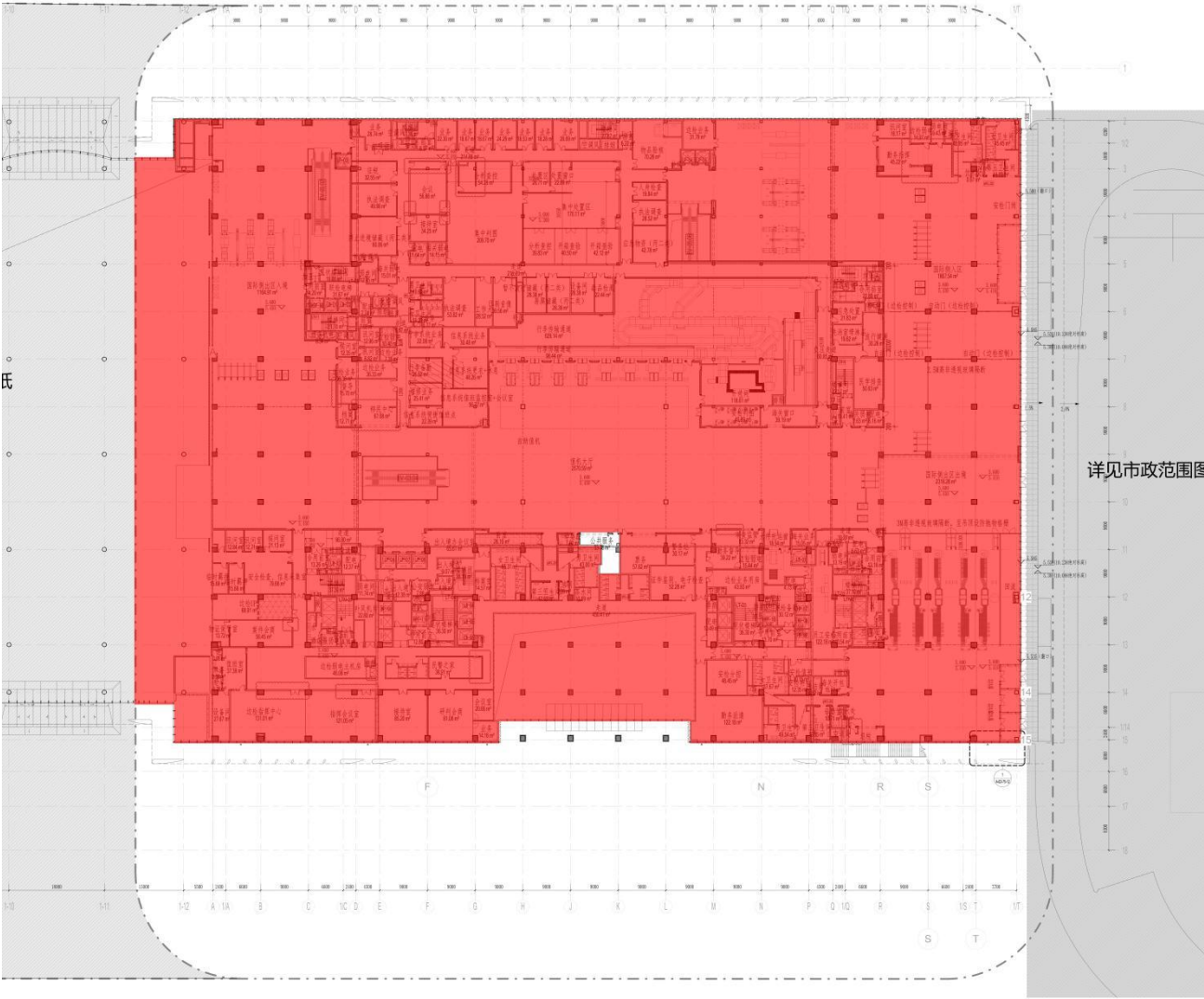
地下二层区域（红色部分）



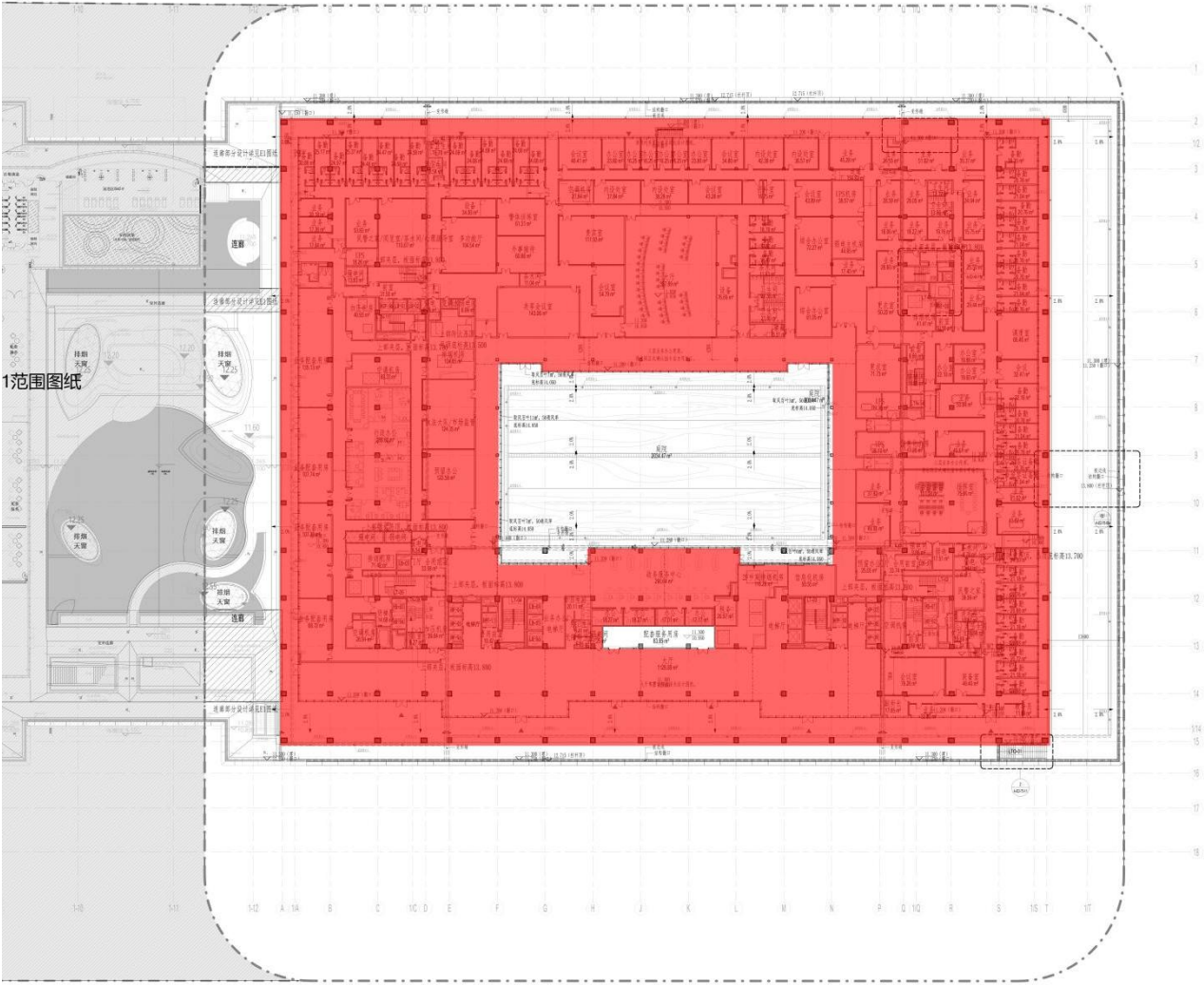
1F 区域（红色部分）



2F 区域（红色部分）



3F 区域（红色部分）



附件二

安全管理责任协议

甲方（出租方）：**[合同中心-供应商名称_3]**

乙方（承租方）：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

为更好贯彻落实国家和地方政府有关安全管理的法律法规和规章制度，保障租赁场所及附属设施设备和附属场地安全，保障企业财产和员工生命安全，甲乙双方就安全管理工作中的相关事项，经协商达成以下安全管理协议：

一、甲方的安全管理责任

1. 制定并执行本区域出租场所的安全管理规章制度。
2. 有权对乙方的安全生产、消防、特种设备等开展监督检查，对同一租赁场所范围内多家承租单位的安全工作统一协调管理。对检查发现的事故隐患或不安全因素，督促乙方进行整改。
3. 负责对租赁场所内的公共通道、疏散通道、消防设施、配电设备、集污（尘）集中处理设施等公共设施的管理，对检查发现的事故隐患或不安全因素，按照安全管理职责落实整改。
4. 应当主动开展安全风险识别管控，落实安全防范措施，组织开展应急演练，预防各类事故发生。

二、乙方的安全管理责任

1. 严格遵守有关安全生产的法律、法规和规定，严格执行甲方租赁场所安全管理规定，并配合、服从甲方对安全工作的统一协调管理、检查监督。
2. 对承租区域范围内的安全生产工作全面负责、承担责任。开展日常检查，对发现的事故隐患或不安全因素应立即整改。
3. 建立安全工作责任制和安全管理规章制度，加强员工日常教育和培训，按照有关规定配备安全管理人员，制定相应的应急预案并定期演练。
4. 在承租场所内进行装修（改造）和设备安装必须报甲方同意并符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，不得破坏、改变建筑结构。凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，按国家有关规定办理。
5. 未经甲方书面同意，不得擅自转租场所、设备；经甲方同意转租的，要在转租过程中签订的安全协议书上，明确各方安全、特种设备和治安管理职责。
6. 发生安全、火灾、特种设备等各类事故，应立即向甲方及应急管理部门报告，并及时组织抢救，防止事态扩大。同时，要做好现场保护。
7. 租赁场所内应当设有符合紧急疏散要求、标志明显的出入口和通道，并保持出入口和通道畅通，严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口。
8. 未经政府有关部门书面审核同意，严禁将住宿与生产、仓储、经营等一种或一种以上使用功能违章混合设置在同一空间内。

9. 应当主动开展安全风险识别管控，落实安全防范措施，预防各类事故发生。

三、违约责任

1. 乙方违反安全管理义务的，或者故意隐瞒安全隐患，导致安全事故的，乙方应承担安全责任，造成甲方或第三方损失的，乙方应承担赔偿责任。

2. 乙方不配合甲方或甲方委托的物业管理公司开展安全监督检查，或配合检查但对发现安全隐患拒不整改的，甲方有权提前终止合同，或有权要求乙方按照合同约定内容承担违约责任。

四、生效

本协议为甲乙双方签订的租赁场所合同附件，是租赁场所合同的有效组成部分，自甲乙双方签字盖章后生效，有效期至乙方向甲方返还租赁房屋之日止。

甲方：[合同中心-供应商名称_4]

签字：

乙方：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

签字：

签订日期：

附件三

廉洁协议

甲方：[合同中心-供应商名称_5]

乙方：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

根据中华人民共和国法律法规和国有企业廉洁从业相关规定，为预防商务往来过程中违法违纪行为的发生，甲乙双方特签订廉洁协议如下：

一、甲乙双方应遵守法律法规及相关政策关于预防和反职务腐败的规定。

二、甲方人员不得以任何形式直接或间接提出、要求、批准或授权接受金钱、礼品或任何其他不正当利益。

三、乙方人员不得以任何形式直接或间接向甲方人员行贿、提供回扣；乙方应无条件遵守商业道德、反不正当竞争以及反商业贿赂等法律法规及相关政策的规定。

四、双方违约责任及争议解决

（一）甲方违反廉洁义务的，依据有关法律法规和规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

（二）乙方违反廉洁义务的，经调查属实，甲方有权将乙方列入合作黑名单，与其永久终止合作关系，包括乙方的关联方和其他实际控制企业；甲方有权书面通知乙方解除已经签订但尚未履行完毕的合同，乙方应承担违约责任并赔偿由此给甲方造成的实际经济损失。

五、本协议为甲乙双方签订的房屋租赁合同附件，为房屋租赁合同的有效组成部分，自甲乙双方加盖公章或合同专用章后生效。

甲方：[合同中心-供应商名称_7]（公章或合同专用章）

乙方：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局（公章或合同专用章）

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: E2 联检大楼租赁

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 E2 联检大楼租赁（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）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询的投标截止当天前三年内的信用记录为准。	☐ 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: E2 联检大楼租赁

项目编号:

E2 联检大楼租赁包 1

投标报价所涵盖的服务期限	其他优惠承诺	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：E2 联检大楼租赁

项目编号：310115000250929139509-15278927

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：E2 联检大楼租赁

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 E2 联检大楼租赁(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(联合体)郑重声明,根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的规定,本公司(联合体)参加单位名称的项目名称采购活动,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. E2 联检大楼租赁 , 属于租赁和商务服务业行业;承建(承接)企业为企业名称, 从业人员_____人, 营业收入为_____万元, 资产总额为_____万元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:

注: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》财库〔2020〕46号。

2. 供应商填写的所属行业应与采购文件中明确的所属行业保持一致,否则按无效响应处理。
3. 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。
4. 声明函内容应填写完整,若有缺漏按无效响应处理。(第3条情况除外)
5. 如为联合体,此附件联合体各方均应提供。
6. 成交供应商为中小企业的,成交公告将公告其《中小企业声明函》。

各行业划型标准:

(1) **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。

(2) **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。

(3) **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。

(4) **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。

(5) **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。

(6) **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。

(7) **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。

(8) **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。

(9) **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。

（10） **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。

（11） **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。

（12） **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。

（13） **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。

（14） **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。

（15） **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。

（16） **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。

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）