



集中办公区域房屋租赁经费-房 屋租赁经费

单 一 来 源 文 件

2026年01月13日

2026年01月13日

采购单位：上海市浦东新区农业农村综合监管事
务中心

地 址：上海市浦东新区唐镇繁昌路 56 号 4 号楼

目 录

- 第一章 采购邀请
- 第二章 供应商须知
- 第三章 采购需求
- 第四章 响应文件格式
- 第五章 协商程序
- 第六章 合同条款（采购云平台合同模板）

第一章 采购邀请

（上海市金融数据港开发有限公司）：

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办法》及相关法律、法规之规定，现就下述项目依法采用单一来源采购方式，特邀请你单位参加协商。

一、项目基本情况

项目编号：310115000251217161165-15301027

项目名称：集中办公区域房屋租赁经费-房屋租赁经费

预算编号：1526-00018555

采购方式：单一来源采购

预算金额（元）：6504300 元（国库资金：6504300 元；自筹资金：0 元）

最高限价（元）：包 1-3164150.00 元

采购需求：

包名称：集中办公区域房屋租赁经费-房屋租赁经费

数量：1

预算金额（元）：6504300

简要规格描述：集中办公区域房屋租赁经费-房屋租赁经费，房屋位置为上海市浦东新区唐镇仁安路 39 号、繁昌路 56 号 4 幢 101 室，501 室，601 室，701 室，801 室。租赁房屋建筑面积：5500m²。具体项目内容、采购范围及所应达到的具体要求，以采购文件相应规定为准。

合同履行期限：合同签订之日起至 2026 年 6 月 30 日止（按 2026 年 1 月 20 日起进行报价）。

本项目不接受联合体。

二、供应商资格要求

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：本项目为预留份额的采购项目，预留份额措施为整体预留（专门面向中小企业）

3. 本项目的特定资格要求：

（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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

(2) 以依法设立的分支机构名义参加政府采购活动，应当取得总公司授权或者出具总公司的有关文件或制度等能够证明总公司授权其独立开展业务的证明。

(3) 其他特定资格要求：无

三、获取采购文件

时间：2026 年 1 月 13 日至 2026 年 1 月 16 日，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、提交响应文件截止时间、开启时间和地点

提交响应文件截止时间和开启时间：2026 年 1 月 19 日 10:00（北京时间）

地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）

五、协商时间和地点

协商时间：2026 年 1 月 19 日 10:30（北京时间）

地点：浦东新区唐陆路 568 弄金领之都 B 区 16 号楼会议室

六、其他补充事宜

响应文件开启以及协商所需材料：计算机设备、数字证书（CA 证书等）。

七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名 称：上海市浦东新区农业农村综合监管事务中心

地 址：上海市浦东新区唐镇繁昌路 56 号 4 号楼

联系方式：021-68591016

2. 采购代理机构信息

名 称：上海社发项目管理服务有限公司

地 址：上海市浦东新区唐陆路 568 弄金领之都 B 区 16 号楼

联系方式：021-38220171

3. 项目联系方式

项目联系人：汪千千

电 话：021-38220171

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	目录名	内 容
1	项目名称 项目编号 代理机构内部编号	集中办公区域房屋租赁经费-房屋租赁经费 310115000251217161165-15301027 SF202521069
2	预算金额和最高限价	详见第一章《采购邀请》
3	资金来源	财政性资金
4	采购方式	单一来源采购
5	交付地址	采购人指定地点
6	合同履约期限	详见第一章《采购邀请》
7	供应商资格要求	详见第一章《采购邀请》
8	本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包	☒ 不允许 ☐ 允许，具体要求： (1) 可以分包履行的具体内容：____/____。 (2) 允许分包的金额或者比例：____/____。 (3) 分包供应商资质要求：____/____。
9	电子投标 特别提醒	1、根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目采购相关活动在由上海市财政局建设和维护的上海市政府采购云平台（以下简称：采购云平台，门户网站：上海政府采购网，网址：www.zfcg.sh.gov.cn）进行。供应商在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。 2、供应商参加网上投标应当获得数字证书（CA 证书），自行配备网络终端，并确保网络终端的运行稳定与安全。供应商应当在规定的时间内通过采购云平台下载并保存单一来源采购文件（以下简称：采购文件）。 3、供应商下载采购文件后，应使用采购云平台提供的客户端投标工具编制响应文件，并按要求加密上传所有资料。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由供应商承担相应责任。 4、响应文件开启以及协商时，请供应商代表持有效的数字证书（CA 证书）参加。 5、对于供应商操作失误、网站系统故障等技术性问题导致的响应失败或

		者采购失败，采购人及采购代理机构概不负责。 6、本项目采购过程中因以下原因导致的不良后果，采购人及采购代理机构不承担责任： （1）采购云平台发生技术故障或遭受网络攻击对项目所产生的影响。 （2）采购人及采购代理机构以外的单位或个人在采购云平台中的不当操作对本项目产生的影响。 （3）采购云平台的程序设置对本项目产生的影响。 （4）其他无法预计或不可抗拒的因素。 供应商参加本项目采购活动即被视作同意上述免责内容。 7、采购云平台帮助电话:95763。
10	采购文件澄清或修改（如有）	通过“上海政府采购网”发布更正公告，并通过采购云平台发送至已下载采购文件的供应商工作区且平台系统同步推送短信通知。
11	响应有效期	90 日历天
12	响应文件递交地点、截止时间	详见第一章《采购邀请》
13	响应文件开启(解密)时间、地点及所需材料	详见第一章《采购邀请》 本项目采用电子化方式采购，支持远程电子开启（解密）。
14	协商时间、地点及所需材料	详见第一章《采购邀请》 注：本项目采用现场协商。
15	资格审查要求	（一）供应商有下列情况之一的，响应无效： （1）被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的； 说明：采购代理机构将在解密结束后至协商开始前，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询各供应商信用记录（以提交首次响应文件截止之日前三年内的信用记录为准）。 （2）如本项目的非主体、非关键性工作允许分包且规定应具备相应的资质要求，若供应商不进行分包的，但供应商本身不具备该资质要求或者未提供有效的资质证书的； （3）不满足采购邀请资格要求中规定的其他特定资格要求的。 （二）供应商未按要求提供以下资格条件材料的，响应无效： （1）法人或者非法人组织的营业执照或有效证明文件以及采购文件要求的资质证书、授权文件等；

		(2) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的书面声明函； (3) 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：响应截止前 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，应提供行政处罚决定书或书面说明其罚款数额。 (4) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明； (5) 如本项目为预留份额的采购项目，供应商应提供采购文件规定格式和要求的《中小企业声明函》、若为残疾人福利性单位应提供《残疾人福利性单位声明函》、若为监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。
16	符合性审查要求	供应商存在下列情况之一的，响应无效： (1) 首次报价或最后报价超过公布的预算金额或采购文件要求的； (2) 响应文件未按照采购文件规定格式签字或盖章的，或签字盖章不齐全的； (3) 未按照采购文件要求提供委托代理人或法定代表人（单位负责人）身份证（正、反面）的； (4) 响应有效期少于采购文件要求的； (5) 如本项目的非主体、非关键性工作允许分包且供应商拟在成交后将该部分分包的，未提供采购文件规定格式和要求的分包意向协议；若对分包供应商有资质要求，其不具备相应的资质要求或者未提供有效的资质证书的； (6) 未响应采购文件明确的其他实质性条款要求； (7) 法律、法规和采购文件规定的其他无效情形。
17	本次采购项目属性	服务
18	本次采购标的对应的中小企业划分标准所属行业	所属行业：租赁和商务服务业 划分标准：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。
19	代理服务收费标准及金额	收费对象：☐由成交供应商支付 ☒由采购人支付 收费标准及金额：☒收费标准为 35000 元 ☐收费标准为成交金额的____% ☐其他（需写明）：_____ 收取形式：网上银行支付或电汇，并在用途栏内注明项目名称或项目编号。代理费到账后，经采购代理机构确认无误后开具增值税发票。 收取时间：在收到缴纳通知后 5 日内。

		收款账户信息如下： 收 款 人：上海社发项目管理服务有限公司 银行账号：97110154740000567 开 户 行：浦发银行陆家嘴支行
20	询问及质疑的 联系事项	提出询问方式：电话、信函、电子邮件、传真等方式 质疑函递交方式：信函、快递或当面递交方式 联系部门：上海社发项目管理服务有限公司事业二部 联系地址：上海市浦东新区唐陆路 568 弄金领之都 B 区 16 号楼 邮政编码：201206 联系电话：021-38220171 电子邮箱：wangqq@shshefa.com
21	对标改革事项 及质疑期	根据《中华人民共和国政府采购法》、《上海自贸区推进政府采购货物服 务对标改革操作细则》等有关规定： ☒ 本项目属于对标改革采购项目，质疑期为 10 日。 ☐ 本项目不属于对标改革采购项目，质疑期为七个工作日。
注： 1、本表是对供应商须知的具体补充和说明，如有矛盾，均以本表为准。 2、本表中，“ ☒ ”代表选中，“ ☐ ”代表未选中。		

（一）总则

1、适用范围

本采购文件仅适用于采购邀请中所叙述项目的范围。

2、定义

2.1 “采购人”系指采购邀请中所述的单位。

2.2 “采购代理机构”系指上海社发项目管理服务有限公司。

2.3 “供应商”系指响应采购文件、参加协商的法人或非法人组织。

2.4 “服务”系指采购文件规定的供应商为完成采购项目所需承担的全部义务。

2.5 “采购云平台”系指上海市政府采购云平台，门户网站为上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn），是由市财政局建设和维护。

3、合格的供应商

3.1 供应商符合《采购邀请》和《供应商须知前附表》中规定的资格条件和特定条件，并提供采购文件要求的资格条件材料。

3.2 供应商应遵守有关的中国法律和规章条例。

4、合格的服务

4.1 供应商所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利。

4.2 知识产权

4.2.1 供应商应保证在其响应文件承诺提供的任何产品和服务，不会产生因第三方提出侵犯其知识产权而引起法律和经济纠纷，如因知识产权而引起法律和经济纠纷，由供应商承担所有法律责任带来的最终不利后果。

4.2.2 采购人享有采购项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。供应商如欲在采购项目实施过程中采用之前的自有知识成果及知识产权，需在响应文件中声明，并提供相关证明文件。

4.2.3 供应商采用了自己不拥有的知识产权成果的，应当获得知识产权人的合法授权，并完全支付相关费用，保证该采购项目和该采购项目的后续开发使用，均不会被知识产权人主张赔偿或者补偿。供应商完全支付的费用，应作为采购项目的成本构成，含在报价里，以免纠纷。

4.3 供应商提供的服务应当符合采购文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准，均有标准的以高（严格）者为准。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采购目的的特定标准确定。

4.4 如本项目涉及商品包装和快递包装的，除采购文件中的采购需求另有要求外，供应商所提供的包装应当参照财政部办公厅、生态环境部办公厅以及国家邮政局办公室联合发布的《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》执行。

5、费用

无论协商结果如何，供应商自行承担所有与参加本项目有关的全部费用。

6、询问与质疑

6.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，如认为采购文件表述有歧义或表述不清等事项，可以向采购代理机构提出询问，采购代理机构将以适当方式及时作出答复。如供应商询问事项涉及依法应当保密的内容，采购代理机构不予答复，并向供应商说明理由和依据。

6.2 供应商认为采购文件、采购过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起，在《供应商须知前附表》规定的质疑期内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。

6.3 采购代理机构将在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知供应商，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

（二）采购文件

7、采购文件说明

7.1 采购文件用以阐明所需服务、采购程序、响应文件的编写和递交、评定成交的标准、合同条款的文件等。采购文件由下述部分组成：

- （1）采购邀请
- （2）供应商须知
- （3）采购需求
- （4）响应文件格式
- （5）协商程序
- （6）合同条款
- （7）本项目采购文件的澄清、修改内容

7.2 供应商应仔细阅读采购文件的所有内容，按照采购文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。如果供应商没有按照采购文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对采购文件在各方面作出实质性响应，则响应文件有可能被认定为无效文件，其风险由供应商自行承担。

7.3 供应商应认真了解本次采购的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响报价的资料。一经成交，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由成交供应商负责。

7.4 供应商应按照采购文件规定的日程安排，准时参加项目采购有关活动。

8、采购文件的澄清或修改

8.1 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构可以对已发出的采购文件进行必要的澄清或者修改，并以电子邮件通知供应商。为使供应商有合理的时间理解采购文件的修改，采购代理机构将酌情延长提交首次响应文件截止时间。

8.2 澄清或者修改的内容作为采购文件的组成部分。当采购文件与澄清或者修改内容相互

矛盾时，以最后发出的内容为准。

（三）响应文件

9、响应文件语言及计量单位

9.1 响应文件以及供应商与采购人、采购代理机构就有关协商的往来函电均应使用中文。供应商提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由供应商自行承担。

9.2 除在采购文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

10、响应文件的组成

响应文件由商务部分和技术部分组成：

10.1 商务部分：

- （1）响应函（见“响应文件格式”）
- （2）法定代表人(单位负责人)证明、法定代表人(单位负责人)授权委托书（见“响应文件格式”）
- （3）报价一览表（见“响应文件格式”）
- （4）报价明细表（见“响应文件格式”）
- （5）中小企业声明函（**预留份额的采购项目应提供**，见“响应文件格式”）
- （6）残疾人福利性单位声明函（**残疾人福利性单位提供**，见“响应文件格式”）
- （7）财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的书面声明函（见“响应文件格式”）
- （8）无重大违法记录的声明（见“响应文件格式”）
- （9）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明（见“响应文件格式”）
- （10）营业执照以及相关资质证书、生产或经营许可证
- （11）监狱企业等方面的证明资料（若有）
- （12）质量保证体系及其质量认证证明（若有）
- （13）同类项目实施情况一览表及证明材料（见“响应文件格式”）
- （14）分包意向协议（见“响应文件格式”）（**本项目不适用**）
- （15）租赁房屋的权属情况说明（见“响应文件格式”）
- （16）供应商认为需加以说明的其他内容

10.2 技术部分：

- （1）对本项目总体要求的理解。包括：项目概况、项目现状分析、服务完成后预期成效等
- （2）项目实施方案、质量保证及服务承诺等
- （3）采购标的成本情况

- (4) 相关专利、专有技术等情况（若有）
- (5) 对本项目合同主要条款认为需要协商的说明
- (6) 供应商基本情况表（见“响应文件格式”）
- (7) 拟投入本项目的人员配备及相关工作经历、资质汇总表（见“响应文件格式”）
- (8) 供应商认为需加以说明的其他内容

11、响应文件的编制、加密和上传

11.1 响应文件的编制

11.1.1 供应商下载采购文件后，应使用采购云平台提供的投标工具客户端编制响应文件，按照网上投标系统和采购文件要求填写网上内容。有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

11.1.2 响应文件中凡采购文件要求盖章、签字之处，均应按照采购文件提供的格式要求（详见“响应文件格式”）加盖供应商公章和法定代表人（单位负责人）章（签字）或委托代理人章（签字）。若由法定代表人（单位负责人）授权委托代理人签署响应文件，则应当按采购文件提供的格式出具《法定代表人（单位负责人）授权委托书》，并提供法定代表人（单位负责人）和委托代理人身份证（正、反面）。若由法定代表人（单位负责人）本人签署响应文件，则可不提供《法定代表人（单位负责人）授权委托书》，但应当按采购文件提供的格式出具《法定代表人（单位负责人）证明》，并提供其身份证（正、反面）。

11.2 响应文件的加密和上传

11.2.1 供应商和采购云平台应分别对响应文件实施加密。供应商通过投标工具，使用数字证书（CA 证书）对响应文件加密后，上传至采购云平台，再经过采购云平台加密保存。由于供应商的原因，造成其响应文件未能加密，导致响应文件在开启前泄密的，由供应商自行承担责任。

11.2.2 供应商应按照采购文件规定提交彩色扫描文件，并按照规定在采购云平台上传其所有资料，含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如响应函、营业执照、身份证、认证证书等）必须采用原件彩色扫描以清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由供应商承担相应责任。

11.2.3 采购代理机构对供应商上传的响应文件在响应截止前在采购云平台进行签收并生成带数字签名的签收回执。各供应商在响应文件加密上传后，应及时联系采购代理机构进行签收，签收成功后响应成功，否则视为响应失败。

11.2.4 供应商应充分考虑到网上提交响应文件可能会发生的故障和风险，在响应截止时间前尽早加密上传响应文件，避免因临近响应截止时间上传造成采购代理机构无法在响应截止时间前完成签收的情形。对发生的任何故障和风险造成供应商响应内容不一致或利益受损或响应失败的，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

11.2.5 供应商加密上传响应文件后，在响应截止时间前对数字证书（CA 证书）进行更

新、更换的，应当撤回响应文件并在数字证书(CA证书)更新、更换后重新加密上传，否则响应文件开启时可能无法解密，导致开启失败，由此造成的后果由供应商自行承担。

12、价格货币

除采购文件另有规定外（如报折扣、报优惠率等），以人民币填报所有报价。

13、报价要求

13.1 供应商必须认真阅读理解采购文件，根据采购文件的要求、供应商的服务方案和其他相关资料进行报价。

13.2 供应商应在报价明细表上标明各类报价分类明细，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等（采购文件对报价形式有特殊规定的，从其规定）。

13.3 供应商应在规定时间内提交最后报价，供应商的最后报价应是采购文件所确定采购范围的全部内容的价格体现，包括但不限于服务期内需要的服务管理内容、耗材、通讯、办公设备、专用工具、包装、运输、人工、保险、劳保、培训、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

13.4 供应商提供的服务应当符合国家和上海市有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。

13.5 供应商所报的最后报价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更（合同或采购文件中约定的变更除外）。

14、响应有效期

14.1 响应有效期从提交首次响应文件的截止之日起算，响应文件、协商记录及最后报价在《供应商须知前附表》规定的响应有效期内有效。

14.2 在特殊情况下，采购代理机构可以书面通知已递交响应文件的供应商延长响应有效期，供应商收到采购代理机构的延期通知后必须在第一时间作书面回函确认。供应商可拒绝接受延期要求，且不承担任何责任。供应商同意延长响应有效期的，则不能单方面修改响应文件。

14.3 延长响应有效期内，采购当事人受响应有效期限限制的所有权利和义务均延长至新的响应有效期。

14.4 成交供应商的响应文件、协商记录及最后报价作为项目合同的附件，其有效期至成交供应商全部合同义务履行完毕为止。

15、响应文件的修改和撤回

15.1 在响应截止时间之前，供应商可以自行对在采购云平台已提交未签收的响应文件进行修改和撤回；供应商需要对在采购云平台已签收的响应文件进行修改和撤回，应书面通知采购代理机构撤销签收。有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

15.2 在响应截止时间与采购文件中规定的响应有效期终止日之间的这段时间内，供应商不得撤回其响应文件。

（四）响应文件开启（解密）

16、开启（解密）程序

16.1 响应文件开启（解密）按采购文件规定的时间在采购云平台进行，供应商携带所需材料在采购文件确定的协商地点登陆采购云平台进行开启（解密）或者进行远程电子开启（解密）。

16.2 在响应截止时间的同一时间，供应商进行签到操作。供应商签到完成后，由采购代理机构解除采购云平台对响应文件的加密，供应商应使用数字证书对其响应文件解密。**签到和解密的操作时长分别为 30 分钟，供应商应在规定时间内完成上述签到或解密操作。供应商因自身原因逾时未能签到或逾时未能将其响应文件解密的，将作无效响应处理。因系统原因导致供应商无法在上述规定时间内完成签到或解密的除外。**

如采购云平台开启（解密）程序有变化的，以最新的操作程序为准。

16.3 供应商进行远程电子开启（解密）的，签到、解密的操作均在开启（解密）过程中适时启动，请供应商务必密切关注开启（解密）进程，并应在采购云平台按时完成相应操作，否则产生的后果由供应商自行承担。

16.4 根据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的有关要求，采购代理机构将在**解密结束后至协商开始前**，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询各供应商信用记录（以提交首次响应文件截止之日前三年内的信用记录为准），对供应商信用记录进行甄别，并打印查询结果页面与其他采购文件一并保存。对列入失信被执行人、税收违法黑名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。

（五）协商及成交

17、协商

17.1 采购代理机构将按照采购文件载明的时间、地点组织具有相关经验的专业人员（单一来源采购人员）与供应商进行协商，供应商的法定代表人或其授权代表应携带要求的材料和供应商认为必要的其他相关资料参加协商。

17.2 单一来源采购人员以采购文件和响应文件为协商的基本依据，并按照采购文件规定的方法和标准与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。

17.3 协商程序（详见第五章）

18、确定成交供应商

18.1 采购代理机构将采购云平台生成的协商情况记录发送给采购人确认。

18.2 采购人确定成交供应商后，由采购代理机构在采购云平台发布成交结果公告，公告期限为 1 个工作日。

19、成交通知书

19.1 在公告成交结果的同时，由采购代理机构通过采购云平台向成交供应商发出成交通知书。

19.2 成交通知书对采购人和成交供应商具有法律效力。成交通知书发出后，成交供应商无正当理由拒不与采购人签订合同的，应当依法承担法律责任。

（六）签订合同及履约验收

20、签订合同

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

20.2 采购文件、成交供应商的响应文件和协商记录等，均为签订合同的依据。

20.3 成交项目的非主体、非关键性工作允许分包方式履行的，分包供应商应当具备相应资质条件且不得再次分包，成交供应商就成交项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

20.4 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百分之十。

21、履约验收

21.1 采购人或者其委托采购代理机构依法组织履约验收工作。采购人或者采购代理机构将成立验收小组，按照采购合同的约定对供应商履约情况进行验收。根据采购项目的具体情况，采购人、采购代理机构可以邀请第三方专业机构及专家参与验收，相关验收意见作为验收书的参考资料。

21.2 验收时，按照采购合同的约定对服务目标、服务质量、国家标准规范的履约情况进行确认。验收结束后，出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金（如有）返还条件挂钩。

21.3 采购项目验收合格的，采购人将根据采购合同的约定及时向供应商支付采购资金、退还履约保证金（如有）。验收不合格的，采购人将依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。

21.4 采购人组织验收的，验收结束后，出具的验收书由采购代理机构作为采购文件一并存档；采购人委托采购代理机构组织验收的，采购代理机构将履约验收的各项资料存档备查。

（七）代理费

22、代理服务收费标准及金额

本项目代理服务收费标准及金额按照《供应商须知前附表》的规定执行。

（八）政府采购政策

23、中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

23.1 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

23.2 根据《财政部、工业和信息化部关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46号）、财政部《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）的规定享受中小企业扶持政策。

23.3 对于预留份额的采购项目，供应商应当在响应文件中提供以下证明材料：

23.3.1 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），按照本次采购标的所属行业划型标准，**符合条件的中小企业应按照采购文件格式要求提供《中小企业声明函》。**

23.3.2 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，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。**供应商若为符合条件的残疾人福利性单位，必须按照规定提供真实、完整、准确的《残疾人福利性单位声明函》。**

23.3.3 根据《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，监狱企业视同小型、微型企业。**供应商若为监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。**

23.4 采购人允许分包方式履行合同且供应商拟进行分包，享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。供应商违反上述规定的，其响应将被认定为响应无效。

24、节能产品、环境标志产品（若有）

24.1 根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）的规定，对政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理，采购产品属于品目清单范围的，将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书实施政府优先采购或强制采购。

24.2 品目清单执行财政部、生态环境部发布的《环境标志产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕18号）以及财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕19号），国家确定的认证机构按照《市场监管总局关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》（2019年第16号）规定执行。

（九）其他要求或说明

25、保密和披露

25.1 供应商自获取采购文件之日起，须履行本采购项目下保密义务，不得将因本次获得的信息向第三人外传。

25.2 采购人或采购代理机构有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或单一来源采购人员披露。

25.3 在采购人或采购代理机构认为适当时、国家机关调查、审查、审计时以及其他符合法律规定的情形下，采购人或采购代理机构无须事先征求供应商同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、供应商的名称及地址、响应文件的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及供应商已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

26、本采购文件的约束条件与采购人授予成交供应商合同中法律有效期同时截止。

27、供应商在获取采购文件并递交响应文件、进行协商后，即表示无条件接受本采购文件所有条款的约束。

第三章 采购需求

一、项目概况

- 1、项目名称：集中办公区域房屋租赁经费-房屋租赁经费。
- 2、预算金额（元）：6504300 元；最高限价（元）：3164150.00 元。
- 3、租赁期限：合同签订之日起至 2026 年 6 月 30 日止（按 2026 年 1 月 20 日起进行报价）。
- 4、租金支付方式：2026 年 6 月 30 日前一次性支付。
- 5、租赁房屋地址：上海市浦东新区唐镇仁安路 39 号、繁昌路 56 号 4 幢 101 室，501 室，601 室，701 室，801 室。
- 6、租赁房屋建筑面积：5500m²。
- 7、租赁房屋用途：根据《浦东新区区级党政机关事业单位办公用房管理细则》及轨交 21 号线建设动迁过渡工作要求，本项目为区农业农村委所属 4 家单位临时过渡办公用房续租，用于日常办公使用。

二、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，并不得擅自改变房屋现状。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、本合同租赁期限内，供应商向采购人提供 70 个免费的固定停车位。
- 5、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。

三、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，采购人应予以积极配合。
- 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。

5、根据采购人要求，协助做好财政资金绩效管理、审计等支持配合。

四、双方责任义务

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、弱电等设备，防雷装置、消防设备、库房设备、厨房设备、停车场等）因自然原因或第三方原因导致损坏或故障时，由供应商负责维修、更换，将其恢复至良好及可正常使用的状态，并承担因此产生的一切费用，供应商承担费用后可向有过错的第三方（如有）追偿；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，供应商存在过错的，按过错程度分摊相应费用；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。供应商不及时承担维修责任的，采购人有权委托有资质的第三方进行维修，因此产生的一切费用由供应商承担，采购人有权从应付的租赁费用中予以扣除。

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。

5、供应商应保证提供给采购人的房屋不存在任何设计、质量问题和缺陷，否则采购人对该房屋的使用以及其他任何活动、其他进入该房屋的任何第三人所遭受的安全事故或导致采购人或供应商或任何第三方人身或财产等损失的，均由供应商自行承担上述损失的全部赔偿责任及相应的法律责任，如造成采购人先对外承担赔偿责任的，则采购人有权向供应商进行追偿。

五、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说明（见附件格式）或房屋产权证明材料；
- （2）房屋及其附属设施维修管理响应承诺书；
- （3）房屋坐落位置图、平面图等图纸；
- （4）所出租房屋的配套/配置情况；
- （5）水、电收费分配测算表；
- （6）物业管理规约；
- （7）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，否则作无效标处理。

六、项目验收

1、成立小组：

采购人成立验收小组，采购人根据采购项目的具体情况,自行组织项目验收。

2、实施验收：

验收小组做好验收前准备工作，依据政府采购合同、采购文件、投标（响应）文件等规定组织对供应商服务期内的服务实施情况和服务效果进行验收。

3、项目结算：

本项目验收合格的，采购人按照政府采购合同的约定及时向供应商支付采购资金。

第四章 响应文件格式

格式一

响 应 函

致：采购人名称

上海社发项目管理服务有限公司

根据贵方为_____项目采购服务的邀请（项目编号：_____），签字代表____（姓名、职务）经正式授权并代表供应商_____（供应商名称）提交响应文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 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（如果有的话），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。
2. 如我方成交，响应文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕之前保持有效，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。
3. 我方承诺响应有效期与采购文件的规定保持一致。
4. 我方同意提供按照贵方可能要求的与本响应文件有关的一切数据或资料。
5. 我方已充分考虑到响应文件提交期间网上操作可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险，并对因网上操作的任何技术故障、操作失误造成响应文件内容缺漏、不一致或响应文件提交失败的，承担全部责任。
6. 本项目若规定由成交供应商支付代理服务费，如我方成交，我方同意按《供应商须知前附表》的规定向采购代理机构支付代理服务费，且该费用已在报价中综合考虑。
7. 我单位收款信息如下：

收款账户：_____

收款人户名：_____

收款开户行：_____

8. 与本项目有关的一切正式往来信函请寄：

供应商全称：_____

地 址：_____ 邮 编：_____

电 话：_____ 传 真：_____

供应商：_____（公章）

法定代表人（单位负责人）或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____

格式二

法定代表人（单位负责人）证明

供 应 商：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商：_____（公章）

_____年_____月_____日

法定代表人（单位负责人）身份证
（正、反面）复印件粘贴处

法定代表人（单位负责人）授权委托书

本授权委托书声明：注册于_____（地址）的_____（供应商名称，以下简称我方）法定代表人（单位负责人）_____（姓名），现代表我方授权委托（委托代理人的姓名、职务）为我方的合法和全权代表，就_____项目协商、合同签订和执行、完成的全过程，以我方名义处理一切与之有关的事务。

本授权委托书于_____年____月____日签字有效，特此声明。

供应商：_____（公章）

法定代表人（单位负责人）：_____（签字或盖章）

法定代表人（单位负责人）身份证（正、反面）复印件粘贴处

委托代理人身份证（正、反面）复印件粘贴处

格式三

报价一览表（首次报价）

供应商名称：_____ 项目编号：_____

项目名称	总报价（元）
总报价（大写）	
承诺	该房屋（ 未/ 已）设定抵押（在括号内标记■或□，■为选定项、□未选定项）

供应商：_____（公章）

法定代表人（单位负责人）或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____

格式四

报价明细表 1（租赁期限和首次租金价格表）

供应商名称：_____

项目编号：_____

单位：人民币元

租赁房屋/区域	租赁面积（m ² ）	租赁期限（租金计算时段）	含增值税的租金单价 （元/m ² *天）	不含税租金单价	是否为免租期
浦东新区唐镇仁安路39号、繁昌路56号4幢101室，501室，601室，701室，801室	5500.000 m ²	2026-01-20 至 2026-06-30	_____元/m ² *天	_____元/m ² *天	否

注：（1）没有提供报价明细表的将视为未实质性响应采购文件。

供应商：_____（公章）

法定代表人（单位负责人）或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____

报价明细表 2（首次租金明细表）

供应商名称：_____

项目编号：_____

单位：人民币元

租赁房屋/区域	收费期间	费用类型	含增值税的租金单价	金额（租金系含增值税价）
浦东新区唐镇仁安路39号、繁昌路56号 4幢101室，501室，601室，701室，801 室	2026-01-20至2026-06-30	租金	_____元/㎡*天	_____元/项目

注：（1）没有提供报价明细表的将视为未实质性响应采购文件。

（2）报价明细表的合计总价应与报价一览表总价相等。

供应商：_____（公章）

法定代表人（单位负责人）或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____

格式五

中小企业声明函（服务）

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. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称：_____（公章）

日期：_____

温馨提示：

供应商可以使用工信部“中小企业规模类型自测”小程序（网址：<https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest>）测试企业规模类型。

特别说明：

一、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。供应商为新成立企业的，应参照国务院批准的中小企业划分标准，根据企业自身情况如实判断。认为本企业属于中小企业的，可按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（以下简称《办法》）的规定出具《中小企业声明函》，如实填报中型企业或小型企业或微型

企业，享受相关扶持政策。

二、政府采购服务项目中，享受中小企业扶持政策应满足的条件：服务的承接商应当为中小企业，不对其中涉及的货物的制造商作出要求。

三、依据现有规范性文件规定，事业单位、团体组织、民办非企业单位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《办法》。

四、成交供应商享受《办法》规定的中小企业扶持政策的，随成交结果公开成交供应商的《中小企业声明函》。

注：各行业划型标准：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业）。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（不含铁路运输业）。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（包括电信、互联网和相关服务）。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（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。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。

格式六

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称：_____（公章）

日期：_____

注：如供应商不符合残疾人福利性单位条件的，无需填写本声明。

特别说明：

一、根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》的规定，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（1）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（2）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（3）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（4）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

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

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

雇员人数。

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

格式七

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：_____（公章）

_____年_____月_____日

格式八

无重大违法记录的声明

我单位参加此次政府采购活动前 3 年内，在经营活动中，没有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。

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：_____（公章）

日期：_____

格式九

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

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：_____（公章）

日期：_____

格式十

同类项目实施情况一览表

供应商名称：_____

项目编号：_____

序号	项目名称	实施时间	合同价格 (万元)	采购单位	联系人及 联系方式	项目内容简要描述

注：须提供项目的证明文件（合同复印件或收款凭证）。

格式十一

供应商基本情况表

单位名称					单位地址			
成立时间					注册资金 (万元)			
行政负责人					技术负责人			
从事相关专业服务的资质情况	资质名称		颁发部门			资质等级		颁发时间
从事专业的人数(人)	其 中							
	职称等级(人)					执业(职业、岗位)资格(人)		
	高级	中级	初级	合计				
其他有竞争力的说明								

格式十二

拟投入本项目的人员配备及相关工作经历、资质汇总表

序号	姓名	年龄	性别	在项目组 中的角色	学历、专业	职称	执业（职业、 岗位）资格	从事相关 工作年限

注：

- 1、在填写时，如本表格不适合供应商的实际情况，可根据本表格格式自行制表。
- 2、提供项目组人员身份证及相关资格证书等证明材料（如有）。
- 3、此表作为成交后服务承诺书的组成部分，项目人员应保持稳定，若有变动应当征得采购人同意。

分包意向协议

甲方（供应商）：_____

乙方（拟分包单位）：_____

甲方承诺，一旦在_____（采购项目名称）（项目编号/包号为：_____）招标采购项目（采购包）中获得采购合同，将按照下述约定将合同项下部分内容分包给乙方：

1. 分包内容：_____。

2. 分包金额：_____万元，该金额占该项目（采购包）合同总金额的比例为____%。

3. 乙方具备采购项目（采购包）对分包供应商的资质要求（若需）：_____。

乙方的企业类型为（请勾选）：☐ 中型企业 ☐ 小型企业 ☐ 微型企业

乙方承诺将在上述情况下与甲方签订分包合同。

本协议自各方盖章之日起生效，如甲方未在该项目（采购包）中标，本协议自动终止。

甲方：_____（公章）

乙方：_____（公章）

日期：_____年_____月_____日

注：如本项目的非主体、非关键性工作允许分包且供应商拟在成交后将该部分分包的，在响应文件中必须提供本协议，否则响应无效。

格式十四

租赁房屋的权属情况说明

注册于_____的_____公司作为坐落于_____的房屋(房地产
权利人/ 代管人/ 法律规定的其他权利人, 任选一项), 具有房屋管理、出租权, 与采购人
建立租赁关系。

以上所述房屋在出租期间发生权属问题的, 我公司愿意承担由此引起的一切法律责任, 对采
购人造成损失的, 我公司负责赔偿。

企业名称 (盖章):

日期:

第五章 协商程序

一、协商原则

保证项目质量的前提下，单一来源采购人员与供应商商定合理的成交价格。

二、协商程序

（一）资格审查和符合性审查

单一来源采购人员依据采购文件《供应商须知前附表》资格审查及符合性审查要求，对供应商的资格以及响应文件的响应情况进行审查，未实质性响应采购文件的响应文件按**无效处理**，不进行协商，并告知供应商。

（二）响应文件澄清

1、对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等，单一来源采购人员可以要求供应商作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

2、单一来源采购人员要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

（三）协商

1、单一来源采购人员应当对照采购文件和响应文件分别就采购需求、质量和服务等内容、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、专有技术（若有）等情况与供应商进行协商，了解其报价组成情况。

2、协商过程中，单一来源采购人员可根据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，但不得变动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。对采购文件作出的实质性变动是采购文件的有效组成部分，单一来源采购人员将及时以书面形式通知供应商。供应商根据采购文件变动情况和协商情况，在规定的时间内对原响应文件进行修正，并将修正文件经法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章后提交。

3、在项目预算范围内，保证采购项目质量的前提下，通过协商，由供应商提交最后报价，最终确定成交价格。

4、在提交最后报价之前，供应商可以根据协商情况退出协商。

（四）编写协商情况记录

单一来源采购人员编写协商情况记录，推荐成交候选供应商。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。

包 1 合同模板：

合 同 编 号： [合同中心-合同编码]

[合同中心-合同名称]

甲方（出租方）： [合同中心-供应商名称]

乙方（承租方）： [合同中心-采购单位名称_1]

房屋租赁合同（协议条款）

本合同的当事人双方是：

甲方：[合同中心-供应商名称_1]

地址：[合同中心-供应商所在地]

邮编：[合同中心-供应商单位邮编]

联系人：[合同中心-供应商联系人]

联系电话：[合同中心-供应商联系人电话]

乙方：[合同中心-采购单位名称]

联系地址：[合同中心-采购单位所在地]

联系地址邮编：[合同中心-采购人单位邮编]

联系电话：[合同中心-采购单位联系人电话]

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

一、合同依据

1.1 经双方协商一致，就甲方向乙方出租房屋事宜，签订本《房屋租赁合同》(以下简称“本合同”)。本部分条款为《房屋租赁合同（协议条款）》(以下简称“协议条款”)。

二、乙方的相关情况

2.1 乙方为在上海市浦东新区张江科学城内从事 办公 的单位。

三、租赁房屋情况

3.1 租赁房屋地址和面积：甲方向乙方出租位于上海市浦东新区张江科学城唐镇仁安路

39 号、繁昌路 56 号 4 幢 101 室, 501 室, 601 室, 701 室, 801 室的房屋 (以 下 简称 “该房屋”、“租赁房屋” 或 “房屋”)。甲乙双方确认该房屋计租建筑面积共计 5500.000 平方米, 不再异议。

3.2 该房屋的配套情况**见响应文件**。

四、租赁用途

4.1 乙方租赁该房屋仅作为办公及相关配套用途自用。

五、租赁期限及租金支付

5.1 乙方向甲方租赁本合同所定租赁房屋, 租赁期限为**[合同中心-合同有效期]** (该期间以下简称 “租赁期限”)。详见本合同附件 “租赁期限和租金价格表” (租赁期限开始之日以下简称为 “租赁期限起始日”)。

5.2 租赁期限内是否有免租期以及免租期的相关约定详见**见响应文件**。

5.3 租金标准详见**响应文件**。甲方在本合同签署前需明确告知乙方且乙方确认如下: 本合同所定租赁房屋的租金标准含税率为**见响应文件**的增值税, 如本合同项下的税率根据税务部门的规定需要调整, 该租金标准则以甲方实际收取的不含税租金金额不会减少为原则自动调整。

5.4 本合同所定租赁房屋的租金标准为不含房产税的价格, 在根据税务等相关政府部门要求支付房产税的情形下, 本合同所定的租金价格将作相应调整, 相应增加部分由乙方承担。

5.5 本合同所定租赁房屋的租金标准不包含物业管理费、公用事业费, 物业管理费和公用事业费由乙方按照本合同标准条款约定另行缴纳。

5.6 租金收费期间及支付时间**见单一来源文件、响应文件**。

六、房屋交付

6.1 本合同系当事人就本合同项下租赁房屋进行续租, 在本合同签订前, 甲方已完整、适

当地履行了租赁房屋的交付义务，且交付的租赁房屋符合本合同约定的全部交付条件和标准、租赁面积；乙方已接收并实际使用租赁房屋，认可租赁房屋满足了本合同约定的全部交付条件和标准。本合同生效后视为当事人在本合同租赁期限起始日完成租赁房屋交付与接收。当事人无须重新开具、接收《入户通知书》或签署《交接书》，但已签署的《交接书》在本合同项下仍然有效。

6.2 租赁房屋的交付标准：现状交付。

七、履约保证金

7.1 本合同所定租赁期限内，乙方应向甲方支付总计 0.00 元人民币作为本合同的履约保证金。

7.2 履约保证金支付时间详见本合同附件四第 3 项“履约保证金、租金支付时间表”。

八、工商及税务注册

8.1 /

九、日违约金数额

9.1 除本合同另有约定外，对非金钱违约行为或情形（即：本合同中除涉及租金、履约保证金、物业费、公用事业费等款项支付的违约情形之外的其他违约行为或情形），违约方应承担的日违约金为 4767.00 元人民币。

十、其他约定

10.1 本“其他约定”中条款内容与本合同其他条款内容存在不一致的，则以本“其他约定”中条款内容为准。

10.2 本合同租赁房屋所在公共区域的物业费由甲方承担。

10.3 款项支付：乙方应按本合同约定将租金按照租赁期限内总租金一次性支付至甲方指定的账户，甲方需提前开具合法有效的收款凭证。具体费用及支付时间约定如下：

(1) 租赁期限内应付租金金额为[合同中心-合同总价]元（大写：[合同中心-合同总价大写]）；

(2) 支付时间：[合同中心-支付列表（付款条件）]，预计 2026 年 6 月份（见单一来源文件、响应文件）。

10.4 本合同租赁期限内，甲方向乙方提供 70 个免费的固定停车位。

10.5 浦东新区农委集中办公点涉及上海市浦东新区农业农村综合监管事务中心（上海市浦东新区智慧农业服务中心）、上海市浦东新区农业农村委员会财务结算中心、上海市浦东新区农机技术推广站、上海市浦东新区农产品质量安全中心等 4 家单位，其中上海市浦东新区农业农村综合监管事务中心（上海市浦东新区智慧农业服务中心）作为代表签订此租赁合同。

十一、 协议条款与标准条款

11.1 本协议条款与《房屋租赁合同（标准条款）》（以下简称“标准条款”）具有同等法律效力，共同组成本合同。若标准条款与协议条款不一致，以本协议条款为准。本协议条款未约定的，甲乙双方应按标准条款履行。

十二、 生效

12.1 本合同用中文书就，一式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，壹份送同级财政部门备案，双方签署后立即生效。

房屋租赁合同（标准条款）

一、 总则及合同文件

1.1 根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律法规、地方性法规及规章，参照国

内和上海市各开发区的通行惯例，经双方协商一致，就甲方向乙方出租房屋事宜，签订本合同。

1.2 甲乙双方必须遵守中华人民共和国有关法律法规、上海市浦东新区的有关法规、规章和政策（包括但不限于张江科学城内的政策）及本合同。

1.3 下列文件为本合同不可分割的组成部分，与合同正文具有同等效力：

- (1) 甲方提供的本合同所出租的房屋平面图（见**响应文件**）
- (2) 甲方提供的本合同所出租房屋的配套/配置情况（见**响应文件**）
- (3) 乙方提供的单位合法成立并有效存续的证明，如营业执照复印件/执业许可证复印件/社团法人证书复印件等、法定代表人身份证件（另附）
- (4) 关于租赁期和履约保证金、租金的支付（见**单一来源文件、响应文件**）
- (5) 乙方出具的《安全生产承诺书》（另附）、《消防安全承诺书》（另附）
- (6) 附件七：无
- (7) 其他附件:物业管理规约（另附）

1.4 本合同中提及的“日”指日历日；“工作日”指中国大陆地区的法定工作日。

二、双方法律地位

2.1 甲方系经中国政府批准成立，从事张江科学城开发和经营管理的经济实体，具有中国法人资格。

2.2 乙方的相关情况见协议条款。

三、租赁房屋情况

3.1 本合同签署时，乙方已知晓该租赁房屋的现状，乙方已对该租赁房屋的权利证明文件（包括是否设定有他项权利）及其所在物业进行了详细查验，确认并认可甲方有权出租该房屋，该租赁房屋符合乙方的租用要求。乙方同意按照本合同约定支付租金或者使用费

等租金性质的费用。

四、租赁用途

4.1 乙方对租赁房屋的使用应遵守中华人民共和国有关法律法规、上海市浦东新区的有关法规、规章和政策（包括但不限于张江科学城内的政策）、本合同以及甲方委托之租赁房屋的物业管理公司（以下简称“物业管理公司”）制定的规定。

4.2 乙方保证在该房屋内合法经营以及将自行办理并及时取得基于该房屋内从事经营活动所必需的行政主管部门登记、备案、行政许可（包括但不限于工商、税务、卫生、环保、消防、文化、公安等相关行政主管部门的登记、备案、行政许可）。乙方未能取得上述登记、备案、行政许可的，甲方无须为此承担任何责任，亦无须给予乙方任何形式的补偿（包括但不限于乙方对该房屋的装修、装饰、宣传推广费用）。因乙方未获得前述登记、备案或行政许可，导致本合同无法履行的，一切损失由乙方承担。

五、房屋交付

5.1 乙方应于收到的甲方开具的《入户通知书》载明之日接收租赁房屋并签署《交接书》（《交接书》作为本合同附件）。乙方签署《交接书》即视为甲方已按照本合同约定完整、适当地履行了本合同项下租赁房屋的交付义务，且交付的租赁房屋符合本合同约定的全部交付条件和标准、租赁面积。若乙方未能于甲方开具的《入户通知书》载明之日接收租赁房屋并签署《交接书》，或乙方未签署《交接书》但实际使用租赁房屋的，均视为甲方已于租赁期限起始日向乙方交付了租赁房屋，且乙方已认可租赁房屋满足了本合同约定的全部交付条件和标准。

5.2 乙方未按本合同约定支付履约保证金和/或支付本合同约定的首期租金的，除本合同规定的乙方应承担的其他违约责任外，甲方有权推迟交付房屋直至乙方足额支付履约保证金和本合同约定的首期租金为止，但本合同约定的租赁期限起始日、租金收费期间、付款日

期和租赁期限保持不变。

六、 租金支付及发票安排

6.1 租金支付：乙方应按本合同约定将租金和履约保证金等有关款项支付至甲方指定的账户，即：

户 名：[合同中心-供应商名称_3]

开户行：[合同中心-供应商银行名称]

银行账号：[合同中心-供应商银行账号]

6.2 增值税发票：乙方应在本合同签署后五（5）日内向甲方提交增值税开票信息。乙方为小规模纳税人的，甲方将在收到乙方支付的该房屋租金后向其开具增值税普通发票；乙方为一般纳税人的，甲方将在收到乙方支付的该房屋租金后向其开具增值税专用发票。在本合同履行过程中，如乙方的增值税开票信息发生变化，乙方应在信息变化之日起五（5）个工作日内及时通知甲方并向甲方提交由税务部门出具的证明其最新纳税人身份的文件；否则甲方有权仅按原开票信息开具发票，该情形下，乙方应自行承担一切后果和责任。

7.1 乙方应按本合同约定足额缴纳履约保证金，甲方应在收到履约保证金后向乙方开具收款凭证。如甲方在本合同签订后三十（30）日内仍未收到履约保证金全额，则甲方有权视乙方放弃承租租赁房屋，甲方有权单方面提前解除本合同，同时，乙方应支付甲方相当于本合同约定的履约保证金金额的违约金。

7.2 对于乙方按照本合同规定应承担或支付的款项、费用、违约金、赔偿金或滞纳金等，甲方有权在履约保证金中扣除。如履约保证金不能弥补甲方之损失，甲方可另行向乙方追偿。

7.3 凡本合同中规定甲方有权扣减、抵销上述履约保证金的，由此造成的履约保证金不足的部分，乙方须在接到甲方书面通知后三十（30）日内补足，否则，乙方应按照本合同承

担违约责任。

7.4 本合同期满终止或提前解除时，甲方在乙方同时符合以下条件之日起三十（30）日内将剩余履约保证金（无息）退还乙方：

- （1）按本合同规定将租赁房屋按交付日之状态恢复原状交还甲方；
- （2）付清租赁期限内的租金以及其他任何应付费用（包括但不限于物业管理费（定义见下文）、公用事业费（定义见下文）、滞纳金、违约金、损害赔偿金等）；
- （3）注销了自行开通的公用事业项目相关账户，完成拆表销户手续；
- （4）租赁房屋中凡属人为损坏的部位、设备或附属设施，由乙方负责修复或赔偿完毕；
- （5）在乙方将租赁房屋作为其公司注册地址或与其经营行为相关的其他证照登记地址（包括但不限于工商注册住所地、各类经营许可证照登记地、知识产权登记注册地）的情形下，办妥乙方相关注册地、登记地址的变更、迁移或注销手续；
- （6）提供退还履约保证金的乙方账号及履约保证金原件收据（或乙方加盖公章的情况说明）；
- （7）按本合同规定办妥退租手续并经甲方验收合格；
- （8）乙方无其他违反本合同约定情形。

八、物业管理

8.1 乙方应当根据甲方与物业管理公司签订的物业管理合同约定的标准和条件，承担该房屋的物业管理费（以下简称“物业管理费”），并向物业管理公司支付该费用。乙方应当遵守物业管理公约以及物业管理公司不时制定及更新的各类物业管理制度的规定。

8.2 乙方在租赁期间内，使用的水、电、煤气以及通讯等的公用事业费用（以下简称“公用事业费”），将根据政府有关部门、物业管理合同及物业管理公约的收费标准计收。甲方如直接向乙方开具公用事业费增值税发票的，因此而发生的增值税税收支出，由乙方承

担。

8.3 乙方使用的停车位的具体费用和付费方法按物业管理公约的规定办理。乙方确认，物业管理公司有权根据实际情况修订物业管理公约，并调整停车费的收费标准。

九、优先购买权与优先续租权的放弃

9.1 乙方放弃优先购买权：甲乙双方确认，在租赁期限内的任何时候，甲方有权无需事先通知乙方而抵押或出售或以其他方式整体或部分处置该房屋及该房屋所在的建筑物，乙方对此明确地声明放弃任何法律上和/或合同上赋予乙方的被通知权及购买该房屋 或该房屋所在建筑物（无论整体还是部分）的任何优先权利。

9.2 /

十、转租、分租及借用的限制

10.1 未经甲方事先书面同意，乙方不得全部或部分转租或分租租赁房屋、或将租赁房屋全部或部分借用给第三方、或与第三方共同使用租赁房屋或发生其他一切未按本合同约定开展的乙方经营行为。若乙方未经甲方事先书面同意实施上述行为，乙方应向甲方支付违约金（违约金的计算方式为：本合同约定的 日 违约金数额乘以乙方纠正其违约转租分租房屋行为之日止的日历天数），如乙方在合理期限内未纠正的，甲方有权立即解除本合同，并追究乙方的违约责任。

十一、装修和安装

11.1 经甲方和物业管理公司事先书面同意后，乙方可对租赁房屋进行分隔、装修和/或局部改建，或安装设备、管道等设施（以下合称“装修和安装”），并自行承担所有相关费用。装修期间乙方应按本合同约定支付租金、物业管理费、公用事业费及其他应付费用，但如果在本合同协议条款中约定乙方享有免租期的，则乙方可以在免租期范

围内仅免除租金，但不免除本合同约定的物业管理费、公用事业费及其他应付费用。

11.2 乙方如需对租赁房屋进行装修和安装，应遵守以下规定：

(1) 乙方应将装修和安装方案、设计图纸以及其他甲方和物业管理公司要求的材料提交给甲方和物业管理公司，经甲方和物业管理公司均批准后方可进行装修和安装；涉及相邻业主所属部位的，还应征得相邻租户的事先同意，不影响相邻租户正常使用房屋和经营。

(2) 乙方不得损坏租赁房屋及其所在的建筑物的建筑结构。甲方和物业管理公司有权对乙方进行监督、检查，并对出现的问题要求乙方立即整改。如违反本条约定，乙方应负责排除妨碍和恢复原状，并承担全部费用。

(3) 乙方必须事先自行向政府有关部门对装修和安装工程进行立项、报建，对消防、环保等专业工程必须得到政府有关部门的审核批准，不得违反国家、上海市浦东新区有关建筑、消防、环保和工业卫生等方面的法规和规定。甲方可协助乙方向政府有关部门办理相关的审批手续，因政府有关部门拒绝或拖延有关装修和安装的批准而引起的延误和损失后果由乙方自行承担，与甲方无关。

(4) 乙方应当按照适用的法律法规及政府有关部门要求的标准进行租赁房屋的装修和安装，并应遵守物业管理公约以及物业管理公司制定的各类物业管理制度。乙方完成装修和安装后，应及时告知甲方和物业管理公司进行验收，验收未通过的，应按甲方和物业管理公司的要求整改，并在取得政府有关部门签发的装修和安装验收合格的批文或备案文件后（视情况适用），将该等装修和安装验收合格的证明文件原件交甲方和物业管理公司查验，并将复印件交甲方和物业管理公司存档。

11.3 乙方应就装修和安装过程中所导致的一切财产损失或人员伤亡（如发生）自行承担全部责任。

11.4 乙方因对该租赁房屋进行装修和安装给甲方或第三方造成任何损失的,乙方须承担全部赔偿责任。乙方委托的施工单位给甲方或第三方造成损失的,乙方应承担连带责任。如甲方因本条所述之情形而被第三方追索,或被法院、仲裁机构或政府部门要求对第三方承担责任,甲方有权向乙方追偿,乙方应确保甲方免受任何损失。在必要的情况下,乙方应配合甲方对第三方的追索采取适当的应对措施。

11.5 乙方装修及增设的设施设备、家具家电等,其维护、保养和维修责任及费用由乙方自行承担。

十二、租赁房屋的使用限制

12.1 使用限制

(1) 乙方不得变更本合同约定的租赁房屋的房屋用途,将租赁房屋或其任何一部分用于居住或用于本合同约定之外的用途;不得未经甲方和政府部门审批在租赁房屋内饲养动物;

(2) 乙方未经甲方事先书面许可,不得以任何理由占用其所租房屋范围以外的部分;

(3) 乙方不得允许、容忍租赁房屋内发生任何情况或存在任何物品对相邻其它租户、甲方、甲方的客户或其中任何一方的权利造成妨碍或干扰;不得打扰其他租户;

(4) 在未经甲方同意的情形下,乙方不得在租赁房屋外墙、屋顶放置标牌、广告,不得在租赁房屋内放置面朝玻璃幕墙的标牌、广告,不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动;

(5) 乙方不得将租赁房屋的租赁权进行转让、赠与、投资、合作、调换使用、作价抵押、质押等其他用途;

(6) 除取得危险品的专项消防批准文件并取得甲方事先书面同意外,乙方在租赁房屋中不得存放易燃、易爆、有毒、有害、有辐射、或有污染的物品;乙方在租赁房屋中不得存放可能产生超标的声音或刺激性气味的物品;乙方在使用租赁房屋过程中不得发出超

标的声音或刺激性气味，不得在租赁房屋中放置超过楼层承载力的物件，也不得对周围及张江科学城环境构成任何形式的污染；

(7) 乙方不得对周围及张江科学城财产、人身安全构成任何形式的危险和威胁；

(8) 乙方不得使用租赁房屋从事违法、违反公序良俗的活动。

12.2 乙方若有上述第 12.1 条所述的任一种行为，甲方有权按本合同约定追究乙方违约责任；乙方若有上述第 12.1 条第 (5)、(7) 或 (8) 所述的任一种行为，甲方有权提前解除本合同，收回租赁房屋；乙方若有上述第 12.1 条第 (6) 或 (8) 项所述任一种行为的，甲方还有权不预先通知乙方而直接采取必要的清理、补救措施，或立即向有关部门举报，所有的责任、费用和损失由乙方全部承担。

12.3 如第三方因乙方有上述第 12.1 条项下的任一行为向甲方或乙方追索，乙方应对第三方的损失承担全部责任；如甲方因乙方的该等行为而被第三方追索，或被法院、仲裁机构或政府部门要求对第三方承担责任，甲方有权向乙方追偿，乙方应确保甲方免受任何损失。在必要的情况下，乙方应配合甲方对第三方的追索采取适当的应对措施。

12.4 公用区域及公用设施的使用：租赁期限内，作为租赁房屋使用权的延伸，乙方有权以通行为目的，合理使用租赁房屋之外的公用区域、公用设施。乙方对于前述权利的行使不得具有商业目的、不得对他人权利形成不合理的妨碍；同时，应当服从甲方或甲方委托之公用区域及公用设施之管理方的管理。

12.5 乙方不得以任何方式损坏该房屋或配套设施设备；如有损坏，应负责修复，并承担全部费用。如乙方未能及时修复，甲方可以自行或者安排他人修复，相关费用由乙方承担，乙方应在收到甲方相关通知后及时支付修复费用，如在甲方规定的付款期限内未收到乙方付款的，甲方有权向乙方发出书面《停水停电通知》，甲方同时可对乙方采取停水、停电等措施。乙方应自行承担因停水停电造成的己方及第三方损失。除另有说明外，本合同所

称配套设施包括供电、供水、电讯、雨水排放、污水排放管线的接口及停车场所、区内道路、电梯、楼梯过道等。

12.6 未经甲方事先书面同意，乙方不得在租赁房屋的外墙、屋顶或阳台擅自搭建任何附加建(构)筑物。擅自搭建的，政府有关部门、甲方或物业管理公司有权要求乙方立即拆除，并要求乙方承担全部费用和赔偿造成的全部损失。乙方拒绝拆除的，政府有关部门、甲方或物业管理公司有权委托第三方进行拆除，并由乙方承担全部费用。有关房屋公用部位管理、张江科学城内环境管理等工作均以物业管理公约和物业管理公司制定的各类物业管理制度为准办理。

12.7 乙方承诺，在租赁期限内的任何时候，乙方及乙方的代理人、员工、劳务工、承包商、受邀客户及访客均将遵守所有现有的和今后颁布的有关该租赁房屋或乙方对该租赁房屋的使用的法律法规、规章、政策（包括但不限于张江科学城内的政策）、政府规定或管理规则，双方在本合同及相关协议中的约定，以及物业管理公约和物业管理公司制定的各类物业管理制度。若因乙方和/或乙方的代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客违反前述规定而给甲方造成任何损失的，乙方必须赔偿甲方全部损失并承担一切责任。乙方在此承诺并同意以诚信和善意的原则按照本合同的各项约定使用租赁房屋，以维护和提高甲方及该房屋所在建筑物的良好声誉。为达到这样的标准，乙方应尽一切所能监督其代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客在租赁房屋及该房屋所在建筑物内的行为。如乙方和/或其代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客在租赁房屋或其所在建筑物从事违法活动或违反本合同约定导致租赁房屋或其所在建筑物声誉或形象受损的，乙方应给予甲方充分且有效的赔偿。

十三、维修保养、房屋配套设施作业

13.1 甲乙双方确认，就租赁房屋而言，在租赁期限内，甲方承担如下大修范围内因正常损

耗所需的维修保养及产生的大修费用。甲方在大修时将尽可能减少对乙方的影响。大修范围指：建筑物主体结构严重损坏，影响使用安全；翻建、抗震加固、房屋主体结构部位（基础、墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）严重损坏，需要拆换加固的；整幢楼屋面因损坏影响正常使用，需要重做防水或者保温层的；外墙面层脱落、影响安全和正常使用需要修缮的；以及公共区域的安防系统、公共区域的消防系统、公共区域的高低压配电系统、确属应由甲方维修的大修范围的公共设施设备配套及管网等需要维修改造的。

13.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施设备，负责保持租赁房屋室内及甲方提供的装修、设施和设备（如有）处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁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，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

13.3 甲方有权对租赁房屋的状况予以检查，发现乙方未按本合同约定做好租赁房屋及其附属设施设备相关维护和合理使用的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方拒绝或未及时改正的，乙方应承担违约赔偿责任。

13.4 乙方对甲方所提供的固定资产、装置、设施设备等不得任意处置，所有变动、调出、改装等行为须由甲方书面认可后方可执行。

13.5 如甲方需要在乙方所租赁的房屋内进行配套设施作业或开展维修、维护或保养工作的，将事先通报乙方，乙方应予以配合。

十四、乙方的安全生产义务

14.1 对于安全、消防管理工作，甲乙双方应当按本合同附件五、附件六执行。

14.2 如经政府部门检查，发现存在安全或卫生或消防等隐患的，乙方应立即整改，否则甲方有权代为整改，因此所发生的费用由乙方承担，甲方可在乙方支付的履约保证金中扣减，并通知乙方补足履约保证金；如甲方无法代为整改的，甲方有权暂时收回该房屋使用

权，直至该等隐患解除，由此发生的甲方、乙方或其他第三方损失均由乙方承担。

14.3 乙方违反本合同附件五、附件六中的任一规定、发生安全生产责任事故或消防安全事故的，应赔偿甲方及第三人因此所遭受的损失，且甲方有权立即终止本合同，且不予退还乙方已缴纳的履约保证金；甲方选择不立即终止本合同的，也有权向乙方收取与履约保证金数额相等的违约金。如甲方因本条所述之乙方的行为而被第三方追索，或被法院、仲裁机构或政府部门要求对第三方承担责任，甲方有权向乙方追偿，乙方应确保甲方免受任何损失。在必要的情况下，乙方应配合甲方对第三方的追索采取适当的应对措施。

十五、工商及税务注册登记及保险

15.1 如乙方利用租赁房屋地址进行了包括但不限于工商、税务、专业资质、各类经营许可证照、知识产权等的登记、注册事项，则乙方应在不晚于租赁期限届满或本合同终止之日起三（3）日内向工商及税务等有关部门提出注册地址变更或注销的申请，并于六十（60）日内办理完毕迁出本合同项下房屋地址的工商和税务登记、专业资质、各类经营许可证照登记注册、知识产权登记注册等手续，否则，乙方应承担违约责任，向甲方支付违约金（违约金的计算方式为：本合同约定的日违约金数额乘以本合同租赁期限届满或终止后六十（60）日起至乙方实际办妥注册地址迁出本合同项下租赁房屋地址之日止的日历天数）。

15.2 乙方应自行承担成本和费用，为其在租赁房屋内的财产向一家拥有合法资质且声誉良好的保险公司投保财产一切险和盗抢险，购买公众责任险，使该等保险在租赁期限内一直持续有效。

十六、续租

16.1 如乙方要求在租赁期限届满后续租的，应在不迟于租赁期限届满前三（3）个月向甲方提交书面申请及有关文件，经双方协商一致后，应重新订立合同。乙方未在约定期限

内提交书面续租申请或双方在租赁期限届满之日仍不能达成一致并重新订立合同的，视为乙方不再续租。

16.2 乙方在租赁期满后不再续租的，应在不迟于租赁期满前三（3）个月向甲方提交书面通知。

十七、租赁房屋的返还

17.1 租赁期限届满或本合同终止后，甲方有权收回全部租赁房屋，乙方应如期返还。乙方应于租赁期限届满之日或本合同终止之日按下述第 17.2 条规定的要求将租赁房屋恢复原状后向甲方返还，并与甲方办理完毕租赁房屋的退租返还手续。乙方未按本合同约定于租赁期限届满之日或本合同终止之日向甲方返还租赁房屋的，乙方除应按本合同约定支付违约金外，还须按租赁期限届满或本合同终止之日的租金标准的 1.5 倍向甲方支付租赁房屋占用期间的使用费。

17.2 恢复原状的义务

（1）乙方应在租赁期限届满之日或本合同终止之日，将租赁房屋拆除乙方装修及乙方自设的附属设施（如有），并将租赁房屋恢复至交付时的状态；交付时的状态无法确定的，应恢复至毛坯状态；

（2）若乙方未于租赁期限届满之日或本合同终止之日将租赁房屋恢复至交付时的状态，甲方有权自行恢复或者委托其他单位恢复，因此产生的所有费用由乙方承担。甲方有权从乙方的履约保证金中扣除上述费用，如履约保证金不足支付上述费用的，乙方应另行向甲方支付。

17.3 租赁房屋返还交接时甲乙双方应共同核查租赁房屋及根据《交接书》查验甲方提供的固定资产、装置、设施设备等是否完好，如有正常损耗外的损坏或灭失，乙方须照价赔偿。

17.4 若乙方未于租赁期限届满之日或本合同终止之日付清租金、物业管理费、公用事业费

或其他费用，甲方有权行使留置权，通知物业管理公司不让乙方将物品搬离租赁房屋；甲方也有权将乙方物品搬至他处，以使房屋处于适租状态；若乙方超过三（3）个月仍未付清租金、物业管理费、公用事业费或其他费用，甲方还有权对乙方物品进行变卖等处置。乙方应自行承担因此受到的损失，甲方予以免责。因处置乙方物品而产生的相关费用应由乙方承担，且甲方有权就该等费用在乙方履约保证金中予以扣除，履约保证金不足抵扣该等费用的，应由乙方予以补足。

17.5 乙方添附物、遗留物的处理：在租赁期限届满之日或本合同终止之日后，乙方如在该租赁房屋内遗留有装修或其他乙方自行添附物、物品、设施及设备、家具家电等，甲方有权视其为乙方遗弃物，乙方自动放弃该等物品、设施及设备的所有权及使用权，甲方可自由处理，无须就该等遗弃物向乙方支付任何费用或作任何形式的赔偿或补偿，由此造成乙方或任何第三方任何损失的，均由乙方承担。对此，乙方不得对甲方提出追索；若任何第三方因甲方处理该等物品、设施及设备而对甲方提出索赔，乙方须赔偿由此造成甲方的全部损失。因处置乙方遗弃物而产生的相关费用应由乙方承担，且甲方有权就该等费用在乙方履约保证金中予以扣除，履约保证金不足抵扣该等费用的，应由乙方予以补足。

十八、合同终止、违约责任及免责

18.1 甲乙双方同意在租赁期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不就此承担责任：

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权被国家依法提前收回的；
- (2) 该房屋因社会公共利益被依法征收、征用、动迁的；
- (3) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；
- (4) 非因双方原因，该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋并无法通过修缮使得其

恢复可租赁状态的；

(5) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押， 现被处分的 。

18.2 如任何一方无法定理由或合同依据而要求提前终止本合同， 应提前三(3)个月向另一方发出书面通知， 并应承担相当于三(3)个月租金的违约金但除本合同另有约定外无需因此承担其他违约责任， 本合同在通知载明的终止日期提前终止；

18.3 甲方如发生以下违约情形的， 甲方应 当承担违约责任， 乙方要求其纠正的通知之 日起三十（30）日内该等违约事件仍未得到纠正的， 乙方有权单方面解除合同：

(1) 因甲方原因导致未按本合同约定的时间提供本合同约定房屋逾期超过六十(60) 天；

(2) 甲方提供的房屋与本合同附件二关于房屋配置的约定内容严重不符， 造成乙方无法使用房屋的；

(3) 房屋主体结构存在重大的安全隐患；

18.4 乙方有下列情况之一的， 构成违约：

(1) 损坏甲方提供的各类配套设施设备， 或因其对租赁房屋的使用或对建筑结构的改动而影响他方正常使用房屋或损坏租赁房屋；

(2) 租赁期限届满或本合同终止后未按本合同约定将租赁房屋交还甲方， 或在本合同终止后未按约定及时将在工商和税务等机构登记的注册地从租赁房屋迁出；

(3) 未根据经甲方和物业管理公司批准的装修方案进行装修和安装；

(4) 擅自将租赁房屋转租 、 分租或借用， 或未按本合同约定转租 、 分租或借用租赁房屋；

(5) 违反标准条款第 12.1 条关于租赁房屋使用限制的规定；

(6) 违反本合同其他条款 。

18.5 违约方应向另一方支付违约金。除本合同另有约定外， 对非金钱违约行为， 违约金

按日计算，违约方应承担的日违约金见协议条款；违约天数 = 违约事实发生之日起至纠正违约之日止的日历天数； 违约金金额 = 日违约金 × 违约天数 。

18.6 乙方客观上未能实际租满本合同约定 的租赁期 （包括但不限于乙方提前退租， 因乙方违约而由甲方单方 解除本合同等情形） 的，乙方须自本合同实际终止之日起十（10）日内向甲方补交免租期（如有）内所免去的全部租金。逾期补交的，甲方有权就上述费用在乙方履约保证金中予以扣除，履约保证金不 足抵扣上述费用的，应由乙方予以补足。本合同项下乙方逾期补足履约保证金的，逾期一（1）日，应按未付金额万分之五的比例支付违约金 。

18.7 乙方未按期支付租金的，每逾期一（1）日，应按未付金额万分之二的比例支付违约金。乙方逾期支付租金 、物业管理费、公用事业费或其它费用超过四十五（45）日的，除按前述约定收取违约金外，甲方还有权解除本合同，收回租赁房屋且不退还履约保证金，乙方同时应承担其他相应违约责任。如乙方逾期支付租金、物业管理费、公用事业费或其它费用超过三十（30）日，甲方还有权通知物业管理公司对乙方采取停止供应水、电、燃气、通信等措施，若因此给乙方或者次承租方/借用人 （若适用） 造成任何损失， 均由乙方全部承担，与甲方无关。

18.8 因违约造成的另一方经济损失超过违约金的，违约方应支付赔偿金。赔偿金由双方根据经济损失的程度据实计算，共同核定，也可由双方共同委托具有专业权威的第三方核定。

18.9 违约金、赔偿金至迟于违约方被通知之日起十（10）日内偿付；违约事实于偿付当 日及其之后仍在延续的，违约金、赔偿金最迟应于当月月底以前付清。 如乙方违约，甲方有权先从乙方支付的履约保证金中扣除相应的违约金、 赔偿金； 不足部分，乙方仍应按本合同规定向甲方支付。 违约金、赔偿金的付款币种为人民币 。

18.10 除本合同其他条款明确约定甲方可立即终止合同的情形(即本合同标准条款第 7.1 条、第 10.1 条、第 14.3 条、第 18.7 条)外,如乙方出现违约情形,并在甲方要求其纠正的通知之日起三十(30)日内该等违约事件仍未得到纠正的,甲方有权通知乙方终止本合同,而无需向乙方承担任何责任。

18.11 乙方确认,甲方无需对非甲方原因而导致的包括但不限于以下事件在内的各类事件引致的损失向乙方(包括乙方的员工、代理人、劳务工、承包商及访客等)及包括次承租方/借用人在内的任何第三方承担赔偿责任及其他法律责任:

(1) 因不可抗力或供电、供水、供气、电信部门影响或系统、线路、设施、设备正常维护需要或任何非甲方原因导致的水、电、煤、气、通讯供应的失效、故障、暂停或中断而对乙方或任何其他第三方造成的经济上的损失或破坏;

(2) 在甲方或物业管理公司已采取了必要的防护措施,仍因老鼠、白蚁、蟑螂及其他害虫的滋生,而对乙方或任何其他第三方造成的经济上的损失或破坏;

(3) 因遭受盗窃、抢劫等非法侵害而对乙方或任何其他第三方造成的经济上的损失或破坏;

(4) 其他非甲方原因导致的乙方或第三方的财产损失或人员伤亡。

18.12 甲方仅就其违约行为导致乙方遭受的直接损失承担赔偿责任,不包括间接损失或预期损失。

十九、不可抗力

19.1 若本合同任何一方由于不可抗力完全不能履行或部分不能履行本合同项下的义务,不视为违约。但遇有不可抗力的一方应采取一切必要的救济措施,以减少因不可抗力而造成的损失。该不可抗力包括但不限于战争、罢工、骚乱、地震、恐怖行为、火灾、政府的规定或限制、政策变化、台风等极度恶劣天气、洪水等。

19.2 遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在十五（15）日内提供不可抗力详情、政府有权机构关于不可抗力的证明材料及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。双方可按不可抗力对履行合同影响的程度，协商决定是否解除合同。

二十、通知和送达

20.1 本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同首部约定的地址、联系人和通信终端。任何一方当事人可以通过挂号信或 EMS 快递的方式将催款函等文件送达至本合同首部约定的地址，自挂号信或 EMS 快递发出的次日视为送达；往送达地址寄送法律文书被退回的视为送达，退信日期视为送达日期；如遇退信，亦可在承租地址显眼处张贴通知公告，视为现场送达。发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方正确填写电子通信地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即为送达。若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。

20.2 本合同首部约定的地址、联系人及电子通信终端亦为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院和/或仲裁机构的法律文书送达地址，人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书（含裁判文书）向任何合同任何一方当事人的上述地址和/或工商登记公示地址（居民身份证登记地址）送达的，视为有效送达。当事人对电子通信终端的联系送达适用于争议解决时的送达。

20.3 一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更前五（5）个工作日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。如未按上述方式履行送达地址变更通知义务，各方上述所确认的送达地址仍视为有效送达地址。因各方提供或确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依约告知其余各方、仲裁机构和法院、当事人或指定的接收人拒

绝签收等原因，导致文件未能被当事人实际接收的； 邮寄方式送达的， 以文书退回之日视为送达之日； 直接送达的， 送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日； 履行送达地址变更通知义务的， 以变更后的送达地址为有效送达地址 。

20.4 合同送达条款与争议解决条款均为独立条款， 不受合同整体或其他条款的效力的影响 。

二十一 、 其它

21.1 不放弃： 乙方了解并同意乙方违约而甲方又接受租金时， 不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。 乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时， 或甲方接受金额不足的租金或其他款项， 均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项， 也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定所享有的其他权利。 此外， 任何一方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味着放弃该等权利。 任何一方的任何权利的放弃均以该方签署的书面明确表示为准。

21.2 保密： 双方同意对本合同条款予以保密， 任何一方不得将本合同条款透露给其需要知道的关联企业、 商业代理、 法律顾问、 审计等专业机构以外的第三方， 除非是（1） 双方一致书面同意；（2） 法律或监管机构要求；（3） 甲方与第三方签订了保密协议， 允许第三方进行与甲方商业（包括但不限于租赁 、 质押 、 抵押 、 担保 、 转让等活动） 相关或与购买甲方股权/资产相关的尽职调查/交易； 或者（4） 甲方对乙方项目进行宣传报道需要 。

21.3 适用法律和管辖： 本合同的订立、 效力、 履行、 解释和争议的解决适用中华人民共和国法律（不包括香港、 台湾和澳门的法律或冲突规则）。 本合同在履行过程中发生争议的， 由双方协商解决。 协商不能解决的， 可向该房屋所在地人民法院提起诉讼 。

21.4 部分有效： 如本合同的任何规定在任何方面成为无效或不合法， 应不影响本合同其他条款的合法有效性。

21.5 标准条款与协议条款： 本标准条款与协议条款具有同等法律效力，共同组成本合同。本合同如有未尽事宜，经双方协商一致，可另行达成书面协议作为本合同的组成部分，经双方签署后与本合同具有同等效力。

双方确认：

在签署本《房屋租赁合同》时，甲方需提请乙方注意有关责任或权利限制的条款并就本合同进行了充分的解释和说明。甲乙双方达成的修订和补充（如有）已在本合同协议条款中的相关条款中列明。经充分审阅并与甲方协商讨论，乙方对本合同的所有条款（包括协议条款和标准条款）和相关附件均无疑问或异议并对本合同乙方有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

（以下无正文）

(本页为《房屋租赁合同》签署页)

双方签署：

甲方：[合同中心-供应商名称_2]

代表：[合同中心-供应商联系人_1]

签署日期：

乙方：[合同中心-采购单位名称_2]

代表：[合同中心-采购单位联系人_1]

签署日期：

签署地点： 中国上海市浦东新区张江科学城

其他信息：

1、是否允许联合体投标：**不允许**