

项目编号：310000000251023145006-00283085

(正本)

跨境服务中心及展厅租金

响应文件

供应商：上海临港科技创新城经济发展有限公司



目录

一、响应文件	- 1 -
附件 1 磋商承诺书	- 3 -
附件 2 磋商响应函	- 5 -
附件 3 法定代表人身份证明及授权委托书	- 6 -
附件 4 供应商基本情况表	- 8 -
附件 5 供应商应提交的资格证明材料	- 10 -
5.1 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函	- 10 -
5.2 中小企业声明函的格式	- 11 -
5.3 营业执照	- 14 -
附件 6 磋商报价一览表	- 15 -
附件 7 磋商报价明细表	- 16 -
附件 8 供应商可提交的商务部分其他证明材料	- 17 -
二、供应商提交的技术部分相关内容	- 20 -
附件 9 拟投入本项目的人员配置情况	- 44 -
9.1 拟派人员汇总表	- 44 -
9.2 项目主要人员基本情况	- 47 -
附件 10 合同履约能力	- 50 -

一、响应文件

说明：1、供应商未按本磋商文件格式填写的，或相关证书与证明材料提供不完整的，供应商需承担其响应文件在评审时被磋商小组否决的风险。2、相关表式不够，可另附页填写。

与评审相关的响应文件内容索引表

(本表置于响应文件首页)

项目名称或包件号： 跨境服务中心及展厅租金

序号	磋商文件内容说明	是否提供/满足	对应响应文件起始页码	备注
一、商务部分				
1	磋商承诺书	是	3	经供应商盖章、法定代表人（负责人）或授权代理人签字或盖章
2	磋商响应函	是	5	经供应商盖章、法定代表人（负责人）或授权代理人签字或盖章
3	法定代表人（负责人）身份证明及授权委托书	是	6-7	经供应商盖章和法定代表人（负责人）签字或盖章
4	供应商基本情况表	是	8-9	
5	供应商应提交的资格证明材料	是	10-14	财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；《中小企业声明函》；残疾人福利性单位声明函；（注：仅残疾人福利单位提供）监狱企业证书等其他相关证书（注：仅监狱企业提供）；
6	磋商报价一览表	是	15	经供应商盖章、法定代表人（负责人）或授权代理人签字或盖章

7	磋商报价明细表	是	16	此表的价格总计须与“磋商报价一览表”总报价保持一致
8	供应商可提交的商务部分其他证明材料	是	17-19	供应商综合实力介绍, 获得有关荣誉证书, 质量管理和质量保证体系等方面的认证证书; 供应商认为可以证明其信誉和信用的其他材料

二、技术部分

1	项目服务方案	是	20-30	
2	本项目重点难点分析	是	31-35	
3	项目进度计划及保证措施	是	35-42	
4	合理化建议	是	43-44	
5	拟投入本项目的人员配置情况	是	44-48	
6	合同履约能力	是	50	

附件1 磋商承诺书

磋商承诺书

本公司郑重承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加项目的磋商。

一、不提供有违真实的材料。

二、不与采购人或其他供应商串通，损害国家利益、社会利益或他人的合法权益。

三、不向采购人或磋商小组成员行贿，以谋取成交。

四、不以他人名义参与磋商或者其他方式弄虚作假，骗取成交。

五、不进行缺乏事实根据或者法律依据的质疑或投诉。

六、不哄抬价格或恶意压价。

七、保证所提供的所有货物、服务均无专利权、商标权、著作权或其他知识产权等侵害他方的行为。

八、已对照“磋商须知”第2条要求进行了自查，承诺满足磋商文件对供应商的资格要求，且在参加此次采购活动前3年内，在经营活动中无重大违法记录。

九、满足磋商文件关于不接受整体进口服务的要求。

十、按照招标文件和相关规范性管理文件要求，按时足额发放员工的工资，且员工工资、社会保障、福利等各类费用符合国家、地方相关管理部门的规定，我方将积极配合采购人和第三方履约过程中的员工工资支付情况的监督。

十一、我方承诺响应文件中提供的相关资料均真实有效。

十二、保证成交之后，按照磋商文件承诺履约、实施项目。

十三、接受磋商文件规定的结算原则和支付方式。

十四、已按《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购非招标采购方式管理办法》《政府采购竞争性磋商采购方式管理办法暂行办法》等相关法律法规的规定，充分行使了对磋商文件（含补充文件）提出质疑的权利，已完全理解和接受磋商文件（含补充文件）的所有内容及要求，无需作进一步解释和修正。

十五、我方承诺严格按照《上海市电子政府采购管理暂行办法》《上海市数

字证书使用管理办法》等有关规定和要求参加本次磋商。

十六、本公司若违反本承诺，愿承担相应的法律责任。



供应商 (盖章):

法定代表人 (负责人) 或授权代理人 (签字或盖章):

日期: 2015 11月 23日



提示: 供应商未按要求提供本承诺书的, 经磋商小组审定后, 作为非实质性响应而作无效处理。

附件2 磋商响应函

磋商响应函

项目名称：跨境服务中心及展厅租金

致：（上海市临港新片区大数据中心）

中瑞岳华（上海）项目管理有限公司

1. 我方已详细审查全部磋商文件(包括答疑文件)以及全部参考资料和附件，我方已完全理解和确认磋商文件对本项目的一切内容与要求，已不需要作出任何其他解释，我方同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

2. 我方同意所递交的响应文件在磋商文件规定的磋商响应有效期内有效，并遵守在此期限内，本响应文件对我方一直具有约束力，随时可接受成交。

3. 如果我方的响应文件被接受，我方将提供履约担保（如果有）。我方保证在响应文件承诺的服务期限内完成合同范围内的全部内容，保证本项目服务质量全部达到响应文件承诺的标准和要求。

4. 除非直到制定并实施正式协议书，本响应文件及你方书面成交通知，应构成你我双方间有约束力的合同文件。

5. 我方已按照本项目磋商文件中所附的《资格检查》进行了自查，对磋商小组根据《资格检查》判定的非实质性响应无任何异议。

6. 我方同意按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及相关法律法规的规定提出询问或质疑。我方已经充分行使了对采购要求提出质疑和澄清的权利，因此我方承诺不再对采购要求提出质疑。

7. 供应商同意提供按照贵方可能要求的与其磋商有关的一切数据或资料。



附件 3 法定代表人身份证明及授权委托书

法定代表人身份证明

供应商：上海临港科技创新城经济发展有限公司

单位性质：国有企业

请选择以下一项：1) 国家行政企业、公私合作企业、中外合资企业、社会组织机构、国际组织机构、外资企业、私营企业、集体企业、国防军事企业、其他（请填写）

地址：上海市浦东新区海港大道 1515 号 T2 楼 5-7 楼

成立时间：2015 年 6 月 12 日

营业期限：

姓名：翁巍 性别：男

年龄：54 职务：董事长

系（上海临港科技创新城经济发展有限公司）的法定代表人。

特此证明。



附件 3 法定代表人身份证明及授权委托书

本授权书声明：注册于（中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西路 888 号 2 棟 1 区 3061 室）的（上海临港科技创新城经济发展有限公司）法定代表人（翁巍）代表本公司授权：

（上海临港科技创新城经济发展有限公司）（技术支持）（华益樟）为正式的合法代理人，参加（跨境服务中心及展厅租金、310000000251023145006-00283085）的磋商及相关工作，并以供应商的名义签署响应文件、进行磋商、签署合同并处理与此有关的一切事务，本授权书不得转委托。

供应商（盖章）：



法定代表人（签字或盖章）：

时间：2025 年 11 月 23 日



附件 4 供应商基本情况表

供应商基本情况表

项目	内容及说明		
一、营业基本情况			
单位名称	上海临港科技创新城经济发展有限公司	经营场所地址	上海市浦东新区海港大道 1515 号 T2 楼 5-7 楼
注册编号	42000000202412110345	注册日期/有效期限	2015 年 6 月 12 日
企业类型及单位性质	国有企业	经营范围	临港科技创新区域的投资、开发、建设、经营和管理,物业管理实业投资,投资管理,项目投资,市政公用建设工程施工,投资咨询(除经纪),商务信息咨询,房地产开发经营,自有房屋租赁,房地产经纪。
法定代表人(负责人)	陈炯	电话/传真	021-38298818
二、基本经济指标(截至上一年度 12 月 31 日止)			
实收资本	3,142,397,802.00	资产总额	5,262,893,001.91
负债总额	2,038,107,092.15	营业收入	389,569,895.77
净利润	-31,106,681.87	上缴税收	22,564,088.64
上一年度资产负债率	资产负债率 38.73%	上一年度主营业务利润率	利润率 32.78%

三、人员情况（以报名的时间为时点统计并填写）

技术负责人	罗奕君	联系电话	18916165559
在册人数	88		
其中职称等级			其中执业资格
职称名称	级别（如：高级、中级、初级、技工、其他）	人数	执业资格名称
工程师	高级	7	一级建造师
经济师	中级	10	二级建造师
四、其他			
开户银行名称(供应商是法人的,填写基本存款账户信息)	中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区新片区分行	开户银行地址 (供应商是法人的,填写基本存款账户信息)	上海市浦东新区临港新城新元南路555号
开户银行账号(供应商是法人的,填写基本存款账户信息)	1001727309300024552	所属集团公司 (如有)	临港集团
企业资格(资质)(如有,需提供彩色扫描件加盖公章)	附件 8.1	质量体系认证 (如有,需提供彩色扫描件加盖公章)	附件 8
近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况	无		
其他需要说明的情况			

我方承诺上述情况是真实、准确的,同意根据采购人(进一步)要求出示有关资料予以证实。

附件 5 供应商应提交的资格证明材料

5.1 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（上海临港科技创新城经济发展有限公司）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。



5.2 中小企业声明函的格式

中小企业声明函

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）的采购活动，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：

（跨境服务中心及展厅租金），属于租赁和商务服务业；承接企业为上海临港科技创新城经济发展有限公司，从业人员 88 人，营业收入为 38,956.99 万元，资产总额为 526,289.300191 万元，属于小型企业；

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：2025.11.23



说明：(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》。

(2) 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。

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) 工业从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 300 人及以上, 且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业; 从业人员 20 人及以上, 且营业收入 300 万元及以上的为小型企业; 从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

(三) 建筑业营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中, 营业收入 6000 万元及以上, 且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业; 营业收入 300 万元及以上, 且资产总额 300 万元及以上的为小型企业; 营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

(四) 批发业从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 20 人及以上, 且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业; 从业人员 5 人及以上, 且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业; 从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

(五) 零售业从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 50 人及以上, 且营业收入 500 万元及以上的为中型企业; 从业人员 10 人及以上, 且营业收入 100 万元及以上的为小型企业; 从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(六) 交通运输业从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 300 人及以上, 且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业; 从业人员 20 人及以上, 且营业收入 200 万元及以上的为小型企业; 从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

(七) 仓储业从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 100 人及以上, 且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业; 从业人员 20 人及以上, 且营业收入 100 万元及以上的为小型企业; 从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(八) 邮政业从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 300 人及以上, 且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业; 从业人员 20 人及以上, 且营业收入 100 万元及以上的为小型企业; 从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(九) 住宿业从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 100 人及以上, 且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业;

从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十) 餐饮业从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十一) 信息传输业从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十二) 软件和信息技术服务业从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

(十三) 房地产开发经营营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

(十四) 物业管理从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

(十五) 租赁和商务服务业从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

(十六) 其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

5.3 营业执照



附件 6 磋商报价一览表

磋商报价一览表

跨境服务中心及展厅租金包

项目名称	项目服务期限	项目负责人	投标总报价 (总价、元)
跨境服务中心及 展厅租金	自合同签订日期 起 10 个月	罗奕君	1,500,000.00

说明：

1. 供应商应按照《磋商须知》和《项目采购需求》的要求报价。
2. “金额”一栏即按包件填写总报价，且总报价不得超过公布的预算金额！
3. 如此表中的内容与响应文件其他部分内容不一致的，以此表内容为准。

供应商（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代理人（签字或盖章）：

日期：2025年 11月 23 日



附件 7 磋商报价明细表

单位：元（人民币）

序号	项目	服务内容	单价	数量	金额	备注
1	跨境服务中心及展厅租金	提供房屋租赁		1	1,500,000.00	
2						
3						
4						
5						
合计		1,500,000.00				

说明：

- 此表中的合计数必须与《磋商报价一览表》中的总价保持一致。
- 如表格不够，可自行添加。

供应商名称：

法定代表人（负责人）或授权代理人签字：

日期： 2025年 11月 23 日

翁巍

附件 8 供应商可提交的商务部分其他证明材料

8.1 房地产开发企业资质证书

供应商综合实力介绍，获得有关荣誉证书，质量管理和质量保证体系等方面的认可证书；



8.2 环境管理体系认证证书



环境管理体系认证证书

上海临港科技创新城经济发展有限公司

统一社会信用代码: 91310115342300783G

中国 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号2幢1区3061室 201306

建立和实施的环境管理体系符合:
GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

体系覆盖范围:

上海临港新片区国际创新协同区的投资、建设管理、招商、经营和管理。

审核地点: 上海市浦东新区海港大道1515号创晶科技中心T2 5-7楼

本证书注册编号: 00324E20046R0M

证书有效期: 2024年02月04日至2027年02月03日

本证书的真伪性依据年度监督审核获得保持

海平

认证机构



2024年02月04日



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C003-M

上海质量体系审核中心

中国 上海 武夷路258号 <http://www.sac.org.cn>

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询



8.3 质量管理体系认证证书



二、供应商提交的技术部分相关内容

一、项目概况

(一) 项目背景

1.1 数字经济发展趋势

当前，全球数字经济进入高速发展期，数据作为关键生产要素，其跨境流动已成为推动国际贸易、技术创新和产业升级的核心动力。根据中国信通院《中国数字经济发展报告（2024年）》显示，2023年我国数字经济规模达55.4万亿元，占数字经济GDP比重提升至42.8%，其中数据跨境服务产业增速超25%，成为数字经济增长的重要引擎。上海作为我国数字经济发展的核心枢纽，正全力打造国际数据港，而临港新片区凭借“先行先试”政策优势，成为数据跨境服务业的核心承载区域。

1.2 临港新片区政策环境

临港新片区自成立以来，先后出台《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区数据跨境流动分级分类管理办法》《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区国际数据加工枢纽建设方案》等政策文件，明确对数据跨境服务企业给予备案绿色通道、税收优惠、场地补贴等支持。同时，片区内已建成数据跨境服务平台、国际互联网数据专用通道等基础设施，为企业开展离岸数据处理、跨境数据交易等业务提供了合规、高效的政策环境与硬件支撑。

1.3 项目建设意义

本次投标的上海临港数据跨境服务中心及展厅场地提供项目，是响应临港新片区“打造国际数据经济高地”战略的重要举措。通过为甲方提供合规、稳定、高效的场地及配套服务，助力甲方快速落地数据跨境服务业务，抢占市场先机；同时，项目的建成将进一步完善国际数据经济产业园的产业生态，吸引更多上下游企业集聚，推动片区数据跨境服务产业规模化、高质量发展。

(二) 场地基本信息

1.2.1 场地位置及区位优势

我方拟提供的场地位于上海市浦东新区海洋三路199弄8号楼1层，地处国际数据经济产业园核心板块，具体区位优势如下：

- 产业集聚优势：**周边1公里范围内集聚了众多数据服务及跨境科技企业，形成了“数据处理-跨境传输-应用服务”的完整产业链，便于甲方开展业务合作与技术交流。
- 政策红利优势：**场地属于临港新片区“数据跨境服务核心区”，可直接享受片区针对数据企业的专项政策支持，如数据跨境备案“快速办结”、相关跨境场景补贴等。
- 生活配套优势：**场地周边3公里内有临港新天地商业广场、上海第六人民医院临港分院、上海中学临港分校等商业、医疗、教育配套设施，可满足员工日常工作与生活需求。

1.2.2 交通条件详细说明

交通类型	具体信息	通勤便利性
航空	距离上海浦东国际机场 30 公里，驾车经 S2 沪芦高速直达，耗时约 半小时；	便于国内外客户商务往来，适合举办国际性展会或商务活动
高速公路	紧邻 S2 沪芦高速入口（距离 1.8 公里），可快速接入 G1503 上海绕城高速、G60 沪昆高速等全国高速公路网络，驾车至上海市区（人民广场）约 60 分钟	满足设备运输、员工跨区域通勤需求
轨道交通	距离地铁 16 号线临港大道站 1.2 公里，可通过共享单车（5 分钟）或公交临港 1 路（2 站）换乘，地铁 16 号线可直达龙阳路站（换乘 2/7/18 号线），全程约 45 分钟	低成本、高效率的员工通勤选择，早晚高峰时段地铁运营间隔缩短至 5 分钟一班
公共交通	周边 500 米内有 3 条公交线路，覆盖临港新片区主要居住区（如临港新城、泥城镇），末班车时间延长至 22:30	满足员工夜间加班后的返程需求

1.2.3 建筑面积与功能分区详解

场地总建筑面积 2049 m²，采用“功能分区明确、流线设计合理”的规划原则，具体分区如下：

- **数据跨境服务中心：**采用“L 型”布局，分为核心机房区、离岸工作区、配套办公区、辅助功能区。核心机房区，满足高密度服务器机柜安装需求；离岸工作区配备独立网络专线，实现与境外数据中心的高速互联；配套办公区设置 12 个标准工位及 2 间会议室（可容纳 8-12 人）；辅助功能区包含茶水间、储物间、打印区等。
- **独立展厅区：**分为主展示区、互动体验区、VIP 接待区（80 m²）。主展示区净空高度达 4.5 米，可容纳大型 LED 大屏（≥100 m²）及展台搭建；
- **公共区域：**包含大堂、走廊、卫生间、设备机房。大堂设置前台接待区及品牌展示墙；走廊宽度达 3 米，满足参观人流及设备运输需求；卫生间配备无障碍设施及母婴室；设备机房包含 UPS 机房、空调机房、消防控制室等，采用隔音降噪处理，避免对办公及展示区域造成干扰。

(三) 场地现有基础条件

1.3.1 基建工程技术参数

基 建 类 别	技术参数	合规标准
地 面 工 程	核心机房区：防静电地板（600mm×600mm, 厚度30mm, 承重 $\geq 1000\text{kg/m}^2$ ）；展厅及办公区：耐磨地砖（800mm×800mm, 防滑系数 ≥ 0.6 ）；走廊及大堂：大理石地面（1000mm×1000mm, 硬度 \geq 莫氏6级）	符合《数据中心设计规范》（GB 50174-2017）、《建筑地面设计规范》（GB 50037-2013）
墙 面 工 程	核心机房区：防火彩钢板（厚度50mm, 耐火极限 ≥ 2 小时）；展厅区：可擦洗乳胶漆（耐擦洗次数 ≥ 5000 次）+局部石材背景墙；办公区：环保乳胶漆（甲醛释放量 $\leq 0.1\text{mg/m}^3$ ）	符合《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222-2017）、《室内空气质量标准》（GB/T 18883-2022）
吊 项 工 程	核心机房区：微孔铝板吊顶（600mm×600mm, 防火等级A级）；展厅及办公区：轻钢龙骨石膏板吊顶（厚度9.5mm, 隔音量 $\geq 30\text{dB}$ ）；设备机房：无吊顶，管线刷防火涂料（耐火极限 ≥ 1.5 小时）	符合《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB 50210-2018）
门 窗 工 程	外窗：断桥铝中空玻璃窗双层5mm钢化玻璃，隔音量 $\geq 35\text{dB}$ ，传热系数 $\leq 1.8\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ；核心机房门：防火防盗门（甲级，耐火极限 ≥ 1.5 小时）；展厅门：玻璃地弹门（12mm钢化玻璃，配备门禁系统）	符合《建筑工程施工质量验收标准》（GB 50411-2019）、《防火门》（GB 12955-2023）

1.3.2 核心设施配置清单

设施类别	设备名称	型号规格	数量	技术参数
供配电系统	双回路变压器	SCB13-1250kVA	2台	电压等级 10kV/0.4kV, 损耗率≤0.5%, 效率≥99%
	UPS电源	华为 UPS5000-E 800kVA	1套	后备时间≥30分钟, 输入功率因数≥0.99, 输出电压精度±1%
	精密配电柜	华为 NetCol PDU	12台	支持远程监控, 输出回路≥48路, 过载保护电流可调
网络系统	核心交换机	华为 S12700E-48S4C	2台	端口速率 100GE, 交换容量≥12.8Tbps, 包转发率≥4800Mpps
	光纤模块	华为 QSFP28-100G-SR4	24个	传输距离 100m, 支持MMF光纤, 工作温度-5℃~70℃
	六类网线	安普 AMP 1427071-6	100箱	传输带宽≥250MHz, 近端串扰≥40dB, 最大传输距离 100m
环境	精密空调	华为 NetCol 8000-A200	4台	制冷量 200kW, 温度控制精度±0.5℃, 湿度

设施类别	设备名称	型号规格	数量	技术参数
调控系统				控制精度 $\pm 3\%$
	温湿度传感器	华为 NetCol EC500	32 个	测量范围 温度 $-40^{\circ}\text{C} \sim 85^{\circ}\text{C}$, 湿度 $0\% \sim 100\%$ RH, 精度 $\pm 0.3^{\circ}\text{C} / \pm 2\%$ RH
安防系统	网络摄像机	海康威视 DS-2CD3T86WDV3-I5	64 台	800 万像素, 支持 4K 分辨率, 夜视距离 $\geq 50\text{m}$, 防水等级 IP67
	门禁控制器	海康威视 DS-K2600	16 台	支持人脸识别 + 刷卡, 存储容量 ≥ 10 万条记录, 响应时间 ≤ 0.3 秒
	消防报警系统	海湾 GST5000	1 套	回路容量 ≥ 242 点, 支持火灾报警、故障报警, 联动控制风机、卷帘门

1.3.3 适配性检测报告摘要

我方已委托上海建筑科学研究院对场地进行适配性检测, 检测报告编号为 SJSY-2024-0586, 核心结论如下:

- 承重检测:** 核心机房区地面静载试验结果为 1120kg/m^2 , 远超设计要求的 1000kg/m^2 , 满足高密度服务器机柜 (单柜重量 $\leq 800\text{kg}$) 安装需求。
- 电力负荷检测:** 双回路供电系统最大输出功率达 2500kVA , 数据中心区域实际用电负荷约 800kVA , 剩余容量可满足未来 3 年设备扩容需求 (预计新增负荷 500kVA)。
- 网络性能检测:** 核心交换机端口速率实测达 100GE , 网络延迟 $\leq 1\text{ms}$, 丢包率为 0, 满足跨境数据传输对网络稳定性的要求。
- 环境控制检测:** 精密空调运行时, 核心机房区温度稳定在 $22 \pm 0.5^{\circ}\text{C}$, 湿度稳定在 $52 \pm 3\% \text{ RH}$, 符合《数据中心机房环境标准》(GB/T 28174-2011) 一级标准。

二、项目管理服务方案

(二) 项目管理团队架构及职责

2.2.1 团队协作机制

1. 日常协作流程

- **晨会制度**: 每日 8:30 由场地运营经理组织团队成员召开晨会, 时长 15 分钟, 同步前一日工作进展、当日工作任务及需协调问题。
- **跨岗位协作**: 建立“需求 - 响应 - 反馈”协作机制, 如客户服务专员接到甲方需求后, 10 分钟内同步至相关岗位(技术问题同步技术保障工程师, 安全问题同步安全管理专员), 处理完成后 2 小时内反馈至甲方。
- **周报汇总**: 每周五 17:00 前, 各岗位向项目总负责人提交周报, 内容包括工作完成情况、问题及下周计划; 项目总负责人汇总后, 周六 12:00 前发送至甲方对接人。

2. 应急协作流程

- **应急小组组建**: 成立由项目总负责人任组长, 技术保障工程师、安全管理专员任副组长的应急小组, 确保突发事件发生时快速响应。
- **跨部门联动**: 与物业、设备供应商、消防部门建立应急联动机制, 签订《应急协作协议》, 明确联系方式及响应时限(如设备供应商技术支持响应时间≤1 小时)。
- **演练机制**: 每季度组织 1 次应急演练(如停电演练、火灾演练), 模拟突发事件处置流程, 提升团队协作效率, 演练后 3 个工作日内出具演练报告及改进方案。

(三) 核心服务内容及流程

2.3.1 场地前期适配服务详细流程

流程步骤	工作内容	责任岗位	时间节点	输出文件
需求调研阶段	<ol style="list-style-type: none">与甲方技术、运营、行政等部门对接, 明确设备清单(含重量、尺寸、功率)、展厅布局(含大屏尺寸、展台位置)、人员规模(含办公人数、参观峰值);现场测量场地尺寸, 标记承重柱、电源接口、网络端口位置;收集甲方行业标准及特殊需求(如数据安全等级、展厅隔音要求)	技术保障工程师、客户服务专员	项目启动后 3 个工作日内	《场地需求调研记录表》《场地实测图纸》
方	1. 根据调研结果, 制定	技术保	需求	《场地适

流程步骤	工作内容	责任岗位	时间节点	输出文件
案设计阶段	<p>1. 场地改造方案, 包含承重加固(如需)、管线优化(如增加网线端口)、设备安装位置规划;</p> <p>2. 展厅布局方案需包含平面布局图、效果图、灯光音响配置方案;</p> <p>3. 组织内部评审(邀请技术专家、安全专家), 优化方案可行性</p>	保障工程师、场地运营经理	研究完成5个工作日内	配改造方案(初稿)》《展厅布局效果图》
第三方检测阶段	<p>1. 委托第三方检测机构(上海建筑科学研究院)开展检测, 检测项目包括承重、电力负荷、网络传输、隔音效果;</p> <p>2. 配合检测机构现场取样、测试, 提供场地基建及设备参数资料;</p> <p>3. 获取检测报告, 分析检测结果, 对不达标项制定整改方案</p>	技术保障工程师、项目总负责人	方案初稿确认7个工作日内	《场地适配性检测报告》《整改方案(如需)》
方案确认阶段	<p>1. 向甲方提交改造方案、检测报告及整改方案(如需), 组织方案讲解会;</p> <p>2. 根据甲方反馈意见修改方案, 最多可提供3版修改稿;</p> <p>3. 与甲方签订《场地改造确认书》, 明确改造范围、工期及验收标准</p>	项目负责人、客户服务专员	检测报告出具5个工作日内	《场地适配改造方案(终稿)》《场地改造确认书》

2.3.2 场地及设备保障服务操作规范

1. 日常巡检操作规范

• 日巡检操作流程

1. 每日 9:00-10:00, 场地运营经理带领巡检小组(含技术保障工程师、安全管理专员)开展巡检;
2. 供配电系统: 检查变压器温度($\leq 85^{\circ}\text{C}$)、UPS 电源指示灯(正常为绿色)、配电柜电流电压(电压 $380\text{V} \pm 5\%$, 电流 \leq 额定值 90%), 记录《供配电系统巡检表》;
3. 空调系统: 检查精密空调运行状态(压缩机正常运行, 无异常噪声)、温湿度数据(核心机房 $20-24^{\circ}\text{C}$, 展厅 $22-26^{\circ}\text{C}$), 清洁空调滤网(每月 1 次深度清洁), 记录《空调系统巡检表》;
4. 安防系统: 检查摄像机画面(无遮挡、清晰)、门禁系统(刷卡 / 人脸识别正常)、消防报警系统(指示灯正常, 无故障报警), 测试应急照明(每月 1 次断电测试), 记录《安防系统巡检表》;
5. 网络系统: 测试核心交换机端口速率($\geq 1000\text{Mbps}$)、网络延迟($\leq 1\text{ms}$), 检查光纤模块指示灯(正常为绿色), 记录《网络系统巡检表》;
6. 发现问题立即处理, 如无法现场解决, 1 小时内上报项目总负责人, 制定整改计划。

• 周排查操作流程

1. 每周五 14:00-16:00, 技术保障工程师牵头开展重点排查;
2. 数据中心区域: 使用热成像仪检测服务器机柜温度(热点温度 $\leq 35^{\circ}\text{C}$), 检查线缆连接(无松动、老化), 测试 UPS 后备电源(模拟断电, 后备时间 ≥ 30 分钟);
3. 展厅区域: 检查 LED 大屏显示效果(无黑屏、花屏)、音响系统(音质清晰, 无杂音)、互动设备(触控正常, 响应时间 ≤ 1 秒);
4. 出具《周排查报告》, 分析设备运行趋势, 对潜在故障隐患制定预防措施。

• 月维保操作流程

1. 每月最后一周周六 9:00-17:00, 联合设备供应商开展全面维保;
2. 供配电系统: 变压器绝缘电阻测试($\geq 100\text{M}\Omega$)、UPS 电源电池容量检测(\geq 额定容量 80%)、配电柜接线端子紧固(扭矩符合规范);
3. 空调系统: 清洗冷凝器(使用高压水枪, 压力 $\leq 0.8\text{MPa}$)、更换加湿器滤芯(每 3 个月 1 次)、校准温湿度传感器(误差 $\leq 0.5^{\circ}\text{C}/2\% \text{ RH}$);
4. 网络系统: 升级交换机固件(每季度 1 次)、测试网络冗余(断开主链路, 备用链路切换时间 ≤ 1 秒);
5. 出具《月维保报告》, 附检测数据、维保照片, 提交甲方备案。

2. 核心设备故障处理流程

故障类型	发现方式	响应时间	处理流程	修复时限
电力	巡检发现 /	≤ 5 分	1. 技术保障工程师现场检查故障点(如断路)	简单故障 ≤ 30 分钟; 复杂故

故障类型	发现方式	响应时间	处理流程	修复时限
故障	甲方反馈	钟	<p>1. 设备跳闸、UPS 报警);</p> <p>2. 若为简单故障(如跳闸), 立即复位测试;</p> <p>3. 若为复杂故障(如变压器故障), 启动备用电源(双回路切换≤10分钟), 联系供应商技术支持(≤1小时);</p> <p>4. 故障排除后, 测试设备运行状态, 记录《电力故障处理报告》</p>	障≤4 小时 (不含供应商维修时间)
空调故障	温湿度传感器报警 / 巡检发现	≤10分钟	<p>1. 技术保障工程师检查空调故障代码(如压缩机故障、风机故障);</p> <p>2. 若为滤网堵塞, 立即清洁; 若为部件故障, 更换备用部件(提前储备压缩机、风机等备件);</p> <p>3. 故障期间, 开启备用空调(核心机房配备2台备用空调), 维持环境稳定;</p> <p>4. 修复后, 监测温湿度2小时, 确保稳定, 记录《空调故障处理报告》</p>	简单故障≤1小时; 复杂故障≤2小时
网络故障	网络监控系统报警 / 甲方反馈	≤5分钟	<p>1. 技术保障工程师使用网络测试仪检测故障点(如交换机端口故障、光纤断裂);</p> <p>2. 若为端口故障, 切换至备用端口; 若为光纤断裂, 使用备用光纤链路(提前敷设设备用光纤);</p> <p>3. 联系网络运营商(如</p>	内部故障≤30分钟; 外部故障≤2小时 (不含运营商处理时间)

故障类型	发现方式	响应时间	处理流程	修复时限
			<p>电信、联通)排查外部链路故障 (响应时间≤30分钟);</p> <p>4. 修复后, 测试网络速率、延迟, 确保正常, 记录《网络故障处理报告》</p>	
展厅设备故障	巡检发现 / 甲方反馈	≤ 15分钟	<p>1. 技术保障工程师检查设备故障 (如大屏黑屏、音响无声音);</p> <p>2. 若为软件故障, 重启设备或重装系统; 若为硬件故障, 更换备用设备 (提前储备备用大屏、音响);</p> <p>3. 修复后, 测试设备功能 30 分钟, 确保正常, 记录《展厅设备故障处理报告》</p>	简单故障≤1小时; 复杂故障≤3 小时

2.3.3 应急响应服务专项方案

1. 停电应急预案

- 适用场景: 市政停电、变压器故障、线路故障等导致全场或局部停电。
- 应急组织架构

总指挥: 项目总负责人 (负责整体协调, 对接甲方及供电部门);

技术组: 技术保障工程师 (负责 UPS 电源启动、备用电源切换);

安全组: 安全管理专员 (负责人员疏散引导, 检查消防设施);

客服组: 客户服务专员 (负责向甲方反馈情况, 记录问题)。

• 应急处置流程

1. 停电发生后, 技术组立即检查停电范围 (全场 / 局部), 若为全场停电, 启动 UPS 电源 (维持核心设备供电≥30 分钟), 同时切换备用发电机 (启动时间≤5 分钟, 供电容量≥800kVA);
2. 安全组立即打开应急照明, 引导展厅参观人员有序疏散至安全区域, 检查消防通道是否畅通;
3. 客服组 5 分钟内联系甲方对接人, 告知停电情况、应急措施及预计恢复时间;
4. 技术组联系供电部门, 查询停电原因及恢复时间, 每 30 分钟向总指挥汇报进展;
5. 供电恢复后, 技术组逐步恢复设备供电 (先核心机房, 后展厅、办公区), 测试

- 设备运行状态，确保正常；
6. 事件结束后 24 小时内，出具《停电应急处置报告》，分析原因，提出预防措施（如定期检查线路、升级备用发电机）。
2. 火灾应急预案
- 适用场景：设备短路、易燃物起火等导致的火灾。
 - 应急处置流程
1. 发现火灾后，现场人员立即按下手动火灾报警按钮，同时拨打内部应急电话，告知火灾位置、火势大小；
 2. 安全组立即携带灭火器赶赴现场，若火势较小（如设备局部起火），使用干粉灭火器灭火（核心机房使用气体灭火器）；若火势较大，立即启动气体灭火系统（数据中心区域），同时组织人员疏散；
 3. 总指挥立即拨打 119 报警，告知火灾地址、燃烧物质、火势情况，安排专人在路口迎接消防车；
 4. 技术组立即切断火灾区域电源（避免触电），关闭空调系统（防止火势蔓延）；
 5. 客服组立即联系甲方，协助疏散甲方人员，记录受伤情况（如有）；
 6. 火灾扑灭后，配合消防部门调查火灾原因，组织清理现场，评估设备损坏情况，制定修复计划；
 7. 事件结束后 48 小时内，出具《火灾应急处置报告》，总结经验教训，完善应急预案。

（四）服务质量管控体系

2.4.1 服务质量标准细则

服务类别	质量标准	考核指标
场地维护服务	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地面无污渍、无杂物，每日清洁≥2 次； 2. 墙面无划痕、无污渍，每月清洁≥1 次； 3. 卫生间无异味、无积水，每小时清洁 1 次，洗手液、纸巾随时补充 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 甲方满意度 $\geq 95\%$； 2. 清洁遗漏次数 ≤ 1 次 / 月； 3. 卫生间投诉次数 ≤ 0 次 / 月
设备保障服务	<ol style="list-style-type: none"> 1. 核心设备年故障率 $\leq 2\%$； 2. 设备故障响应时间 ≤ 5 分钟（电力、网络），≤ 15 分钟（展厅设备）； 3. 设备故障修复时间 ≤ 2 小时（一般故障），≤ 4 小时（重大故障） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 核心设备故障率 $\leq 2\%$； 2. 故障响应及时率 $\geq 100\%$； 3. 故障修复及时率 $\geq 98\%$
客户服务	<ol style="list-style-type: none"> 1. 甲方需求响应时间 ≤ 10 分钟； 2. 需求处理完成时间 ≤ 24 小时（一般需求），≤ 72 小时（复杂需求）； 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 需求响应及时率 $\geq 100\%$； 2. 需求处理完成率

服务类别	质量标准	考核指标
	3. 服务态度热情、专业，无投诉	≥98%; 3. 客户投诉次数≤0 次 / 季度
安全管理	1. 人员进出登记率≥100%; 2. 安防系统故障次数≤1 次 / 月; 3. 消防演练开展次数≥4 次 / 年	1. 人员登记遗漏次数≤0 次 / 月; 2. 安防系统正常运行率≥99%; 3. 消防演练完成率≥100%

2.4.2 服务质量监督机制

1. 内部监督
 - **质量监督小组**: 成立由项目总负责人任组长, 各岗位代表任成员的质量监督小组, 每周开展 1 次服务质量检查, 检查内容包括场地维护、设备运行、客户服务等, 出具《内部质量检查报告》, 对不合格项限期整改 (整改时间≤24 小时)。
 - **绩效考核**: 将服务质量指标纳入员工绩效考核, 占比 60%。每月根据考核指标 (如故障修复及时率、客户满意度) 进行评分, 评分结果与绩效奖金挂钩 (评分≥90 分, 奖金系数 1.2; 评分<80 分, 奖金系数 0.8)。
2. 外部监督
 - **甲方满意度调查**: 每月末向甲方发放《服务满意度调查问卷》, 调查内容包括服务响应速度、问题解决效果、服务态度等, 采用 5 分制 (1 分最差, 5 分最好), 满意度≥95 分为合格。
 - **第三方评估**: 每半年委托第三方机构 (如上海质量认证中心) 开展服务质量评估, 评估项目包括合规性、专业性、稳定性, 出具《第三方服务质量评估报告》, 根据评估结果优化服务方案。

三、本项目重点难点分析及应对措施

(一) 重点工作分析

3.1.1 数据中心场地安全合规性保障实施路径

1. 合规性备案流程

• 备案准备阶段 (合同签订后 1 周内)

1. 收集备案所需资料: 场地产权证明、消防验收报告、数据安全管理制度、设备清单及技术参数;
2. 委托专业咨询机构 (如上海临港数据合规研究院) 审核资料, 确保符合《临港新片区数据跨境服务场地备案管理细则》要求;
3. 组织团队学习备案流程及标准, 明确备案专员 (客户服务专员兼任), 负责与管委会对接。

• 备案申请阶段 (准备阶段后 2 周内)

1. 登录临港新片区数据跨境服务平台, 在线提交备案申请及相关资料;

2. 备案专员每周跟进备案进度，及时补充管委会要求的补充资料（如场地平面图、安全防护方案）；
3. 邀请管委会相关负责人现场核查（提前 3 天准备核查资料，如巡检记录、应急预案）。

- **备案通过阶段（申请阶段后 2 周内）**

1. 获取备案证书后，在场地显著位置悬挂备案标识；
2. 建立备案资料档案，定期更新（如设备变更、制度修订），每年进行备案年审；
3. 向甲方移交备案证书复印件及备案流程说明，确保甲方了解合规要求。

2. **数据安全管理措施**

- **物理安全管控**

1. 核心机房区实行“双人双锁”管理，进入需刷门禁卡 + 人脸识别，且需 2 人同时在场；
2. 安装手机信号屏蔽器（仅核心机房区），防止数据通过手机拍摄、传输泄露；
3. 定期检查安防监控录像（保存时间 ≥ 90 天），排查异常人员进出记录。

- **数据传输安全管控**

1. 采用加密传输协议（如 SSL/TLS 1.3），对跨境数据传输进行端到端加密；
2. 部署数据防泄漏系统（DLP），监控数据传输行为，对敏感数据（如客户信息、商业秘密）进行识别和拦截；
3. 每月开展数据安全漏洞扫描（使用 Nessus 漏洞扫描工具），及时修复漏洞，出具《数据安全扫描报告》。

3.1.2 核心设备稳定运行保障技术方案

1. **设备选型优化**

- 核心设备优先选择一线品牌（如华为、海康威视），且具备 ISO9001 质量认证、3C 认证；
- 设备技术参数需满足项目长期需求，如 UPS 电源后备时间按未来 3 年设备扩容后的负荷计算（预留 50% 冗余）；
- 与设备供应商签订《设备质量保证协议》，明确设备质保期（核心设备质保期 ≥ 3 年）、故障维修响应时间（ ≤ 1 小时）。

2. **设备运行监控系统建设**

- 部署智能运维管理平台（如华为 iMaster NCE），实现对供配电、空调、网络、展厅设备的集中监控；
- 平台功能包括：

1. 实时监控：显示设备运行参数（如电流、电压、温度）、状态（正常 / 故障 / 预警），支持图形化展示；
2. 预警功能：设置参数阈值（如 UPS 电池容量 $\leq 80\%$ 、空调温度 $> 24^\circ\text{C}$ ），达到阈值时自动发送预警信息（短信 + 邮件）至技术保障工程师；
3. 数据分析：自动生成设备运行报表（日报、周报、月报），分析设备运行趋势，预测潜在故障（如电池寿命预测）；
4. 远程控制：支持远程重启设备、调整参数（如空调温度），减少现场操作时间。

设备维护保养计划

设备类别	日常维护(每日)	定期维护(每月)	年度维护(每年)
供配 电系 统	检查变压器温 度、UPS 指示 灯、配电柜电流 电压	测试 UPS 后备 电源、紧固接线 端子、清洁配电 柜	变压器绝缘电阻测 试、配电柜接地电阻 测试；每 3 年更换 UPS 电池
空调 系统	检查温湿度、空 调运行状态	清洁空调滤网、 校准温湿度传感 器、检查制冷剂 压力	清洗冷凝器、更换加 湿器滤芯、压缩机性 能测试
网络 系统	检查交换机指 示灯、测试网络 速率	升级交换机固 件、检查光纤连 接、清洁设备灰 尘	网络拓扑优化、交 换机性能测试；每 5 年 更换老化光纤
展厅 设备	检查大屏显示 效果、音响音 质、互动设备响 应	清洁大屏表面、 测试设备功能、 备份设备配置	音响系统调音、互动 设备硬件检测；每 3 年更换大屏背光板

(二) 难点问题分析及应对措施

3.2.1 设备运行稳定性难点深度解决方案

1. 夏季高温空调系统优化方案

• 硬件升级

- 增加备用冷源：在数据中心区域新增 2 台移动式空调（制冷量 50kW / 台），与原有精密空调联动，当室内温度 $> 24^{\circ}\text{C}$ 时自动启动；
- 改造空调风道：优化风道布局，增加出风口数量（从原有的 16 个增至 24 个），确保冷风均匀覆盖所有机柜，减少局部热点；
- 安装温度分区控制系统：将数据中心区域分为 4 个温度分区，每个分区配备独立的温湿度传感器及空调控制器，实现精准控温（误差 $\leq 0.5^{\circ}\text{C}$ ）。

• 运行策略优化

- 错峰运行：利用夜间（22:00-6:00）电价低谷时段，降低空调设定温度（至 20°C ），提前储备冷量；白天（8:00-22:00）适当提高设定温度（至 24°C ），减少空调负荷；
- 动态调节：根据服务器运行负荷（如 CPU 使用率）调整空调制冷量，当负荷 $> 80\%$ 时，自动提高制冷量；负荷 $< 50\%$ 时，降低制冷量，实现节能与控温平衡；
- 人员管理：夏季禁止在数据中心区域堆放杂物（影响散热），限制非必要人员进入（减少热量产生），进入人员需登记，停留时间 ≤ 30 分钟。

展厅多媒体设备维护管理方案

• 使用前检查流程

1. 每日开展设备晨检（9:00-9:30），检查内容包括：
LED 大屏：通电测试，检查是否有黑屏、花屏、色差，使用专用软件校准色彩（每月 1 次）；
音响系统：播放测试音频，检查音质（无杂音、失真），测试麦克风（音量、降噪效果）；
互动设备：测试触控灵敏度（点击准确率 $\geq 99\%$ ）、响应时间（ ≤ 1 秒），检查连接线是否松动。
2. 发现问题立即处理，如大屏花屏可能是信号线缆松动，重新插拔线缆即可；音响杂音可能是音频接口接触不良，清洁接口或更换线缆。

• 使用后维护流程

1. 每日关闭设备（18:00-18:30），按照“先外设后主机”的顺序关闭电源（先关大屏、音响，后关控制主机）；
2. 清洁设备表面：使用专用清洁剂（大屏用屏幕清洁剂，音响用酒精棉片）擦拭设备，去除灰尘、指纹；
3. 备份设备配置：每周备份控制主机的系统配置及展示内容，防止数据丢失；每月对设备进行病毒查杀（使用正版杀毒软件）。

• 备件储备与供应商协作

1. 建立备件库，储备常用备件，清单如下：

备件名称	型号规格	数量	更换周期	适配设备	存储要求
LED 大屏模组	与现有大屏匹配（如 P2.5）	10 块	损坏后立即更换	展厅高清 LED 显示大屏	干燥通风环境，避免挤压碰撞
音响功放	与现有音响系统匹配（如 8Ω /1000W）	2 台	故障后立即更换	展厅专业音响扩声系统	防潮防尘，远离强磁场
触控屏	15.6 英寸，电容式	3 块	损坏后立即更换	展厅多媒体互动终端	密封包装，避免划伤屏幕
信号线缆	HDMI 2.1 (5m)	10 根	老化后更换	大屏、多媒体终端等设备	卷盘收纳，避免弯折磨损

3.2.2 成本与服务平衡难点创新方案

1. 智能巡检系统实施方案

系统选型：选用华为智能运维机器人（型号：DataCare Robot），具备自主导航、多传感器融合（摄像头、红外热成像仪、温湿度传感器）功能。

系统部署

1. 在场地内安装导航信标（共 20 个），覆盖核心机房、展厅、走廊等区域，确保机器人自主导航精度≤10cm；
2. 机器人配置：搭载高清摄像头（800 万像素）、红外热成像仪（测温范围 -20℃~150℃，精度 ±2℃）、温湿度传感器（精度 ±0.5℃/±3% RH）；
3. 系统软件：安装智能分析算法，支持设备状态识别（如 UPS 指示灯颜色、空调运行状态）、故障自动诊断（如热成像仪检测设备热点）。

• 巡检流程优化

1. 设定巡检计划：每日 9:00-10:00、15:00-16:00 自动巡检，巡检路线覆盖所有设备区域，单次巡检时间≤1 小时；
2. 数据采集与分析：机器人实时采集设备参数（如温度、电压）、图像、热成像数据，上传至智能运维平台；
3. 异常处理：平台自动分析数据，发现异常（如设备温度过高）立即发送预警信息至技术保障工程师，工程师远程查看图像、热成像数据，判断故障原因，无需现场巡检即可处理简单故障（如远程重启设备）。

• 成本节约测算

1. 人力成本节约：原巡检需 2 人 / 次（技术保障工程师 + 场地运营经理），每日 2 次，单次 1 小时；引入机器人后，仅需 1 人远程监控，每日节省人力成本约 300 元（按上海平均工资计算），年节省约 10.95 万元；
2. 故障处理成本节约：机器人可提前发现潜在故障（如设备热点），避免故障扩大，减少维修成本，预计年节约维修费用约 5 万元；
3. 系统投入回收周期：智能巡检系统总投入约 20 万元（含机器人、软件、部署），年节约成本约 15.95 万元，回收周期约 1.25 年。

2. 长期合作租金优惠方案

- **租金定价原则：**采用“基础租金 + 浮动租金”模式，基础租金按市场行情制定（上海临港核心区域数据中心场地租金约 4 元 /m² / 天），浮动租金与租赁期限挂钩，租赁期限越长，浮动折扣越大。
- **额外优惠政策**

1. 预付租金优惠：一次性预付 1 年租金，额外给予 3% 折扣；一次性预付 3 年租金，额外给予 5% 折扣；
2. 推荐奖励：甲方推荐其他企业租赁我方场地，成功签约后，给予甲方 1 个月租金减免；
3. 政策补贴共享：协助甲方申请临港新片区场地补贴（最高 20 元 /m² / 月），补贴金额全部归甲方所有。

四、项目进度计划及保证措施

（二）各阶段详细进度计划

4.2.1 需求确认及方案细化阶段工作分解

任务编号	任务名称	工作内容	责任岗位	开始时间	结束时间	前置任务
2.1.1	项目启动会	1. 组织甲方、我方团队召开启动会，明确项目目标、范围、时间节点； 2. 签订《项目启动确认书》，明确双方对接人及联系方式	项目负责人	第1周第1天	第1周第1天	无
2.1.2	需求调研	1. 与甲方技术部门对接，获取设备清单（含重量、尺寸、功率）、网络需求（带宽、接口类型）； 2. 与甲方运营部门对接，获取展厅布局需求（大屏尺寸、展台位置、参观流线）； 3. 与甲方行政部门对接，获取人员规模、办公需求（会议室数量、工位数量）	技术保障工程师、客服专员	第1周第2天	第1周第3天	2.1.1
2.1.3	场地实测	1. 使用激光测距仪测量场地尺寸（精确到毫米），绘制原始平面图； 2. 标记承重柱、电源接口、	技术保障工程师	第1周第4天	第1周第5天	2.1.2

任务编号	任务名称	工作内容	责任岗位	开始时间	结束时间	前置任务
		网络端口位置, 测试现有电源电压、网络速率; 3. 拍摄场地现状照片(每50 m ² 1张), 建立场地档案				
2.1.4	方案初稿设计	1. 根据需求调研及场地实测结果, 设计场地改造方案(含承重加固、管线优化); 2. 设计展厅布局方案(平面布局图、效果图、灯光音响配置); 3. 估算改造费用、工期, 制定初步计划	技术保障工程师、场地管理	第2周第1天	第2周第3天	2.1.3
2.1.5	方案内部评审	1. 邀请技术专家(2名, 从事数据中心设计10年以上)、安全专家(1名, 消防工程师)开展内部评审; 2. 专家提出修改意见, 团队优化方案(如调整机柜	项目负责人、技术保障工程师	第2周第4天	第2周第4天	2.1.4

任务编号	任务名称	工作内容	责任岗位	开始时间	结束时间	前置任务
		位置、增加消防通道); 3. 出具《方案内部评审报告》				
2.1.6	方案确认	1. 向甲方提交方案初稿、评审报告, 组织方案讲解会(使用PPT演示, 时长≤1小时); 2. 收集甲方反馈意见, 修改方案(最多3版); 3. 与甲方签订《场地改造确认书》	项目负责人、客户服务专员	第2周第5天	第2周第7天	2.1.5

4.2.2 场地改造及设备调试阶段质量控制

1. 改造施工质量控制

• 施工前准备

- 组织施工团队(具备建筑装修装饰工程专业承包二级资质)开展技术交底,讲解改造方案、施工规范(如《数据中心施工及验收规范》GB 51195-2016)、安全要求;
- 检查施工材料(如防静电地板、防火彩钢板)质量,要求提供产品合格证、检测报告,不合格材料禁止进场;
- 划分施工区域,设置警示标识(如“施工中,禁止入内”),配备消防器材(灭火器、消防水桶)。

• 施工过程控制

- 实行“三检制”(自检、互检、专检):

自检:施工人员完成每道工序后,自行检查质量(如地板安装平整度≤2mm/2m);

互检:班组之间相互检查,发现问题立即整改;

专检:我方质量监督员(技术保障工程师兼任)每日检查施工质量,填写《施工质量检查表》,不合格工序必须返工,直至合格。

- 关键工序旁站监督:对承重加固、管线铺设等关键工序,我方安排专人旁站

监督（全程在场），记录施工过程，拍摄施工照片（每道工序 ≥ 3 张）。

- 施工后验收

1. 改造完成后，组织施工团队、我方团队开展内部验收，验收项目包括：

地面工程：防静电地板平整度、承重测试（加载 800kg，无变形）；

墙面工程：防火彩钢板安装牢固度（无松动）、密封性（缝隙 ≤ 1 mm）；

管线工程：电源线缆绝缘电阻测试（ $\geq 100M\Omega$ ）、网络线缆通断测试（100% 通断）。

2. 内部验收合格后，邀请甲方参与初步验收，听取甲方意见，整改后出具《改造验收报告》。

2. 设备调试质量控制

- 设备安装验收

1. 设备到货后，组织供应商、我方团队开展开箱验收，检查设备型号、数量、外观（无损坏），核对产品合格证、说明书，填写《设备开箱验收记录》；

2. 设备安装严格按照安装手册进行，如服务器机柜安装垂直度 ≤ 1 mm/m，UPS 电源接地电阻 $\leq 4\Omega$ 。

- 设备调试流程

1. 分系统调试：

供配电系统：测试双回路切换（切换时间 $\leq 100ms$ ）、UPS 电源后备时间（ ≥ 30 分钟）、配电柜输出电压（380V $\pm 5\%$ ）；

空调系统：测试温湿度控制精度（温度 $\pm 0.5^{\circ}\text{C}$ ，湿度 $\pm 3\%$ ）、空调联动功能（一台故障，另一台自动启动）；

网络系统：测试网络速率（核心交换机端口 $\geq 1000\text{Mbps}$ ）、网络延迟（ $\leq 1\text{ms}$ ）、冗余切换（主链路断开，备用链路切换 ≤ 1 秒）；

展厅设备：测试大屏显示效果（无黑屏、花屏）、音响音质（无杂音）、互动设备响应（ ≤ 1 秒）。

2. 联合调试：模拟实际运行场景（如开启全部服务器、展厅满负荷运行），测试各系统协同工作情况，持续运行 24 小时，无故障为合格。

- 调试验收

1. 调试完成后，出具《设备调试报告》，附调试数据、测试记录；

2. 邀请甲方参与调试验收，演示设备功能，解答甲方疑问，甲方确认合格后，签订《设备调试合格单》。

（三）进度保证措施

4.3.1 组织保障细化方案

1. 专项项目组职责分工

岗位	具体职责	时间管理要求
项目 总 负 责 人	1. 制定项目总体计划，分解任务至各岗位； 2. 协调内外部资源（物业、供应商、甲方）；	1. 每日查看项目进度表，1 小时内回复团队问题； 2. 每周五 17:00 前完成周报，周六 12:00 前发送甲方；

岗位	具体职责	时间管理要求
	<p>3. 审批项目费用，控制成本；</p> <p>4. 每周召开进度协调会，解决问题；</p> <p>5. 对项目进度负总责，出现延误及时预警</p>	<p>3. 出现进度偏差，24小时内制定整改方案</p>
技术保障工程师	<p>1. 负责场地改造技术指导、设备调试；</p> <p>2. 解决技术难题（如承重加固、网络配置）；</p> <p>3. 编写技术文档（改造方案、调试报告）；</p> <p>4. 监督施工质量、设备安装质量</p>	<p>1. 每日记录技术工作，下班前提交工作日报；</p> <p>2. 技术问题 2 小时内提出解决方案；</p> <p>3. 按时完成技术文档，误差率≤1%</p>
场地运营经理	<p>1. 组织日常巡检、维护工作；</p> <p>2. 管理施工团队、服务团队；</p> <p>3. 协调场地使用（如施工区域划分）；</p> <p>4. 编写运营文档（服务手册、培训材料）</p>	<p>1. 每日检查团队工作完成情况；</p> <p>2. 施工团队问题 1 小时内协调解决；</p> <p>3. 运营文档按时交付，符合甲方要求</p>
客户服务专员	<p>1. 对接甲方需求，传递信息；</p> <p>2. 记录甲方反馈，跟踪处理进度；</p> <p>3. 协助组织会议（启动会、验收</p>	<p>1. 甲方需求 10 分钟内响应；</p> <p>2. 处理进度每 24 小时向甲方反馈 1 次；</p> <p>3. 会议资料提前 1 天准备完成</p>

岗位	具体职责	时间管理要求
	会); 4. 整理项目资料, 归档保存	
安全管理专员	1. 负责施工安全、场地安全; 2. 检查消防设施、安防系统; 3. 组织安全培训、应急演练; 4. 处理安全事故, 编写安全报告	1. 每日检查安全隐患, 发现问题立即整改; 2. 安全培训每月至少 1 次; 3. 安全事故 1 小时内上报, 24 小时内出具报告

2. 进度协调会制度

- **会议频率:** 每周一上午 9:30-10:30 召开进度协调会, 特殊情况(如进度延误)临时召开。
- **会议参会人员:** 项目总负责人、各岗位代表、施工团队负责人、供应商代表(如需)、甲方对接人员(如需)。
- **会议议程:**
 1. 各岗位代表汇报上周工作完成情况(对照计划, 说明完成率、未完成原因);
 2. 施工团队、供应商汇报进展(如材料到货情况、施工进度);
 3. 讨论存在的问题(如材料延迟、技术难题), 制定解决方案, 明确责任人及完成时间;
 4. 项目总负责人总结, 调整下周计划(如需), 明确重点任务。
 - **会议输出:**《进度协调会纪要》, 包含会议内容、问题及解决方案、下周计划, 会后 2 小时内发送至所有参会人员。

3. 进度预警机制

• 预警等级划分 |

蓝色预警 | 单一任务延误≤1 天, 不影响整体进度 | 责任岗位制定整改计划, 24 小时内完成整改, 向项目总负责人汇报

黄色预警 | 单一任务延误>1 天, 或 2 个以上任务延误≤1 天, 可能影响整体进度 | 项目总负责人组织专题会议, 分析原因, 调配资源(如增加人力), 36 小时内解决问题, 向甲方反馈

红色预警 | 关键任务(如改造、调试)延误>2 天, 或整体进度延误>3 天, 严重影响项目交付 | 项目总负责人立即向公司领导汇报, 同时联系甲方说明情况; 成立应急小组, 24 小时不间断工作, 每日向甲方提交进展报告, 直至问题解决 |

预警信息传递:发现进度延误后, 责任岗位立即向项目总负责人汇报(电话+书面), 项目总负责人评估预警等级, 1 小时内启动相应应对措施。

4. 3. 2 资源保障具体措施

1. 设备供应商管理

• 供应商选择标准

1. 资质要求：具备 ISO9001 质量认证、相关产品生产许可证（如 UPS 电源须具备 3C 认证）；
2. 经验要求：近 3 年承接过至少 5 个类似项目（数据中心设备供应），提供项目案例及客户联系方式；
3. 服务要求：具备 7×24 小时技术支持能力，上海区域有售后服务点，故障响应时间≤1 小时。

• 合作协议条款

1. 交货时间：明确设备到货时间（如合同签订后 7 天内），延迟交货违约金为合同金额的 0.5%/ 天，最高不超过 10%；
2. 质量保证：设备质保期≥3 年，质保期内出现质量问题，供应商免费维修或更换，维修响应时间≤24 小时；
3. 技术支持：供应商需派工程师到场指导设备安装、调试，提供操作培训（不少于 2 次），培训材料（纸质 + 电子）。

• 供应商跟踪管理

1. 建立供应商台账，记录供应商名称、联系方式、合同条款、交货进度；
2. 设备交货前 3 天，与供应商确认交货时间、运输方式，确保按时到货；
3. 设备调试期间，要求供应商工程师现场待命（至少 2 天），及时解决调试问题。

2. 施工团队管理

• 施工团队选择标准

1. 资质要求：具备建筑装修装饰工程专业承包二级及以上资质，安全生产许可证；
2. 人员要求：项目经理具备二级建造师证书，施工人员具备相应工种证书（如电工证、焊工证）；
3. 经验要求：近 3 年承接过至少 3 个数据中心或展厅改造项目，提供项目验收报告。

• 施工协议条款

1. 工期要求：明确施工工期（如 15 天），延迟完工违约金为合同金额的 1%/ 天，最高不超过 15%；
2. 质量要求：施工质量符合国家规范及甲方要求，验收不合格需无偿返工，并承担返工费用；
3. 安全要求：施工期间发生安全事故，由施工团队承担全部责任（人员伤亡、财产损失）。

• 施工进度跟踪

1. 要求施工团队提交《施工进度计划》（细化到天），我方每日对照计划检查进度；
2. 施工期间，我方质量监督员每日到场检查，发现进度延误，要求施工团队增加人力或延长工作时间（如加班至 20:00）；
3. 每周与施工团队负责人召开进度会，解决施工难题（如材料短缺、技术问题）。

3. 人力及物料冗余保障

人力冗余

1. 技术保障工程师：配备 2 名（1 名主责，1 名备用），备用工程师具备同等

资质，可随时接替工作；

2. 施工人员：要求施工团队配备额外 10% 的施工人员（如计划 20 人，实际 22 人），应对突发情况（如人员请假、工作量增加）；

3. 客户服务专员：配备 2 名（1 名主责，1 名备用），确保甲方需求随时有人响应。

物料冗余

4. 施工材料：提前采购 10% 的备用材料（如防静电地板、防火彩钢板），存放于场地临时仓库，防止材料损坏或尺寸不符导致停工；

五、合理化建议

（一）场地安全优化建议

1. 建议在数据中心区域增设电磁屏蔽装置，提升数据传输抗干扰能力，符合跨境数据传输的安全要求；2. 展厅设置独立的应急通道及 VIP 接待区域，兼顾参观体验与安全管控；3. 引入智能安防系统，实现人员轨迹追溯、设备异常自动报警，提升场地安全管理效率。

（二）运营成本优化建议

1. 数据中心采用“峰谷电错峰运行”模式，在电价低谷时段储备冷量，降低空调系统能耗，预计可减少 15% 的电费支出；2. 展厅照明及设备采用智能节能控制系统，根据人流量自动调节运行状态，降低运营成本；3. 我方可整合周边园区资源，为甲方提供统一的设备维保、会务服务等打包方案，降低综合服务成本。

（三）服务体验提升建议

1. 建议在场地内设置“数据跨境服务配套区”，配备打印、复印、临时办公等设施，方便甲方日常办公；2. 展厅增设多媒体互动体验屏，展示临港新片区产业政策及数据跨境服务流程，提升参观体验；3. 我方可协助甲方对接临港新片区管委会，争取数据跨境服务相关的政策支持（如备案绿色通道、补贴申请等），助力项目落地运营。

（四）长期合作适配建议

1. 场地预留未来 3 年的扩容空间（如新增 5 个机柜位置），避免后期改造对运营的影响；2. 建议双方签订长期合作协议，我方可提供租金稳定承诺及增值服务（如场地品牌联合推广、客户资源对接），实现互利共赢；3. 共同建立场地使用反馈机制，每季度开展服务满意度调研，持续优化服务方案。

六、承诺条款

1. 我方承诺提供的场地及设备符合本方案所述标准,通过国家及临港新片区相关合规认证,若存在不符,承担相应整改责任及损失; 2. 核心设备年故障率不超过 2%, 故障修复时间不超过 4 小时, 逾期按租金的 0.5%/天支付违约金; 3. 严格遵守数据安全相关法规, 对场地内甲方的数据及运营信息承担保密责任, 签订专项保密协议。

附件 9 拟投入本项目的人员配置情况

9.1 拟派人员汇总表

项目名: 跨境服务中心及展厅租金

序号	岗位名称	姓名	岗位基本要求	备
----	------	----	--------	---

			性别	年龄	学历	技术职称 (或上岗 证书或执 业资格证 书等)	相关 工作 年限	相关工作 经验	注
1	安全管理	李宏超	男	52	本科	中级 经济师	3 0	上海临港 科技创新 城经济发展有限公司 物业管理	
2	运营经理	赵晓峰	男	38	本科	物业 经理 (初 级)	1 5	上海临港 南汇新城 经济发展有限公司 园区管理 上海临港 科技创新 城经济发展有限公司 物业管理	
3	客户服务管 理	范新月	男	35	本科		1 2	上海临港 科技创新 城经济发展有限公司	

								物业 管理	
4	技术保障	夏蕾	女	34	硕士 研究 生	阿里云 Apsara Clouder 专项技能 认证	9	平安陆金 所 (全栈开 发工程 师) 太美星云 (高级开 发工程 师) 同济大学 (工程 师) 临港科技 城(数字 园区建设 管理)	
5									
6									
7									
8									

说明：

1. 请按岗位类别及职务详细罗列参与本项目的人员名单及基本情况。
2. 上表若行数不够，可自行扩充。

9.2 项目主要人员基本情况

项目主要人员基本情况表

项目名称: 跨境服务中心及展厅租金

姓名	罗奕君	年龄	35	从事本专业工作年限	5年
职称或职业资格		执业资格 (如果有)		拟在本合同中担任的职务	项目总负责人
毕业院校和专业	上海海洋大学				
主要工作经历					
年～年	参加过的项目		担任任何职	备注	
2020— 2023年	临港新片区管委会数字化项目负责同志之一		专员		
2023— 2025年	临港新片区数据跨境流动专班负责人之一		总监		



上海海洋大学

SHANGHAI OCEAN UNIVERSITY

硕士学位证书



罗奕君，男，1990年05月28日生。在上海海洋大学完成了

农业推广

硕士学位培养计划，成绩合格。根据《中华人民共和国学位条例》的规定，授予

农业推广 硕士学位。



校 长

学位评定委员会主席

证书编号：1026432016000706

二〇一六年六月十二日

诚实 懂得



说明：

1. 主要人员需每人填写一份此表。“主要人员”是指实际参与本项目的项目总负责人、专业技术负责人等。
2. 表后需附相关证书（包括职称/职业资格、执业资格、学历等）和在职证明材料等，所附证书和证明材料均为原件扫描件。

在职证明材料是指：供应商单位提供相关人员在职承诺书（格式自拟）。

3. 如果表格填写不准确，或证书（证明材料）提供不完整的，供应商需承担其响应文件在评审时被扣分甚至被认定为无效响应。
4. 表式不够，可另附页填写。

附件 10 合同履约能力

近三年类似项目承接及履约情况一览表

项目名称或包件号: 跨境服务中心及展厅租金

序号	项目名称	采购人	合同价	履约评价	备注
1	浦东软件园 创客之家项 目	临港新片区管 委会/浦东软件 园			
2	上海云骥跃 动智能科技 租赁项目	上海云骥跃动 智能科技	77,486.53 元		
3	耀长旺	临港管委会/耀 长旺	102,000.00		
..					
合计数量				合计金 额	

说明:

1. 本表中所涉项目均应附项目中标(成交)通知书或承包合同协议书(二选一)。
2. 近三年是指自中标(成交)通知书发出日期或承包合同签订之日起,至首次响应文件提交截止之日止不超过 36 个月。

浦东软件园项目：

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区
管理委员会

上海浦东软件园汇智科技有限公司

上海临港科技创新城经济发展有限公司

之

合作协议

2025年7月



合作协议

甲方：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

（以下简称：甲方）

乙方：上海浦东软件园汇智科技有限公司

（以下简称：乙方）

丙方：上海临港科技创新城经济发展有限公司

（以下简称：丙方）

甲方系上海市人民政府的派出机构，负责具体落实临港新片区各项改革试点任务，承担临港新片区经济管理职责，统筹管理和协调临港新片区有关行政事务。临港新片区将对标国际上公认的竞争力最强的自由贸易园区，在适用自由贸易试验区各项开放创新措施的基础上，实施具有较强国际市场竞争力的开放政策和制度，加大开放型经济的风险压力测试，实现新片区与境外投资经营便利、货物自由进出、资金流动便利、运输高度开放、人员自由执业、信息快捷联通。

乙方系上海浦东软件园汇智科技有限公司，是“国家软件产业基地”、“国家软件出口基地”、“国家数字服务出口基地”——上海浦东软件园的建设运营管理主体上海浦东软件园股份有限公司全资子公司，是上海浦东软件园贯彻落实“长三

- 1 -



角一体化”国家战略，整合优势资源，打造的园区综合运营、服务、拓展一体化平台，主要承担了浦软园区的产业规划、招商管理、运营服务、生态建设、项目拓展等核心任务。

丙方系上海临港科技创新城经济发展有限公司，是上海市国资委下属的唯一一家以园区开发与经营和园区相关配套服务为主业的大型国有企业—上海临港经济发展（集团）有限公司的子公司，是临港集团落实“将临港建设成为具有全球影响力的科技创新中心的主体承载区”战略、推动以创新策源和协同发展功能为主的国际创新协同区建设的核心载体。

基于中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会和上海浦东软件园股份有限公司于2022年8月签署的《战略合作备忘录》，为深入贯彻落实国家创新驱动发展战略，进一步促进临港新片区创新创业要素集聚，推动新技术、新业态、新模式在临港新片区落地生根，甲、乙、丙三方拟共同打造聚焦前沿产业，具有区域示范效应的“临港·创客之家”。为明确各方责任，保障项目顺利推进，甲、乙、丙三方通过友好协商达成如下协议：

第一条 合作概况

1. 合作目标

— 2 —



为进一步发挥临港新片区的优势产业资源，激发临港新片区创新活力，提升临港新片区创新策源能力，甲乙丙三方强强联合，整合优势资源，共同打造临港新片区高质量孵化培育示范基地—创客社区。“临港·创客之家”聚焦临港新片区未来前沿产业创新要素，依托“有核无边”的载体空间和“六位一体”的创新生态打造，加速推动临港新片区成为上海未来前沿产业重要集聚地，为上海建成具有全球影响力的科技创新中心作出重要贡献。

2. 合作载体

“临港·创客之家”采用“有核无边”的合作模式，首期载体选址于创新魔坊二期1号楼3-8层，合计建筑面积约为9,303.54平方米。其中3-5层定位为创新孵化空间，交付标准需满足创新创业团队的办公及创新需求，6-7层功能配套空间，重点满足创新创业团队交流、共享及资源对接需求，8层暂保留原有生物医药实验室功能。

“临港·创客之家”将根据首期载体的招商运营进度，适时扩充其他合适载体。

3. 合作期限

三方同意，首期合作自2025年8月1日至2028年7月31日止。三方应于本合作协议到期前六个月，根据首期合作成果，

— 3 —



对后续合作进行协商。自本协议生效之日起，在合作期限内三方将共同合作，充分发挥各自优势，共同助力“临港·创客之家”建设。

4. 合作方式

三方同意，由乙方或乙方项目分公司作为的“临港·创客之家”运营主体实现上述合作目标，具体负责“临港·创客之家”创新创业生态打造，承担“临港·创客之家”考核指标。

第二条 “临港·创客之家”考核要求

1. 项目导入

乙方或乙方项目分公司在【1】年内基于“临港·创客之家”首期合作载体，招引包括人工智能、集成电路、智能汽车、生物科技等行业在内的未来前沿产业领域创新创业等相关实体企业不少于【20】家，预计入驻现场办公人员不低于【200】人（约 2000 m²），其中研发人员【140】人，企业融资总额不少于【1000】万元。【2】年内累计招引实体企业不少于【40】家，预计入驻现场办公人员不低于【400】人（约 4000 m²），其中研发人员【280】人，企业融资总额累计不少于【3500】万元。

【3】年内累计招引实体企业不少于【60】家，预计入驻人员不低于【600】人（约 6000 m²），其中研发人员【420】人，企业融资总额累计不少于【10000】万。入驻人数考核和相关政策享受时每家企业人员上限按【20】人计，不足【20】人以实际人

— 4 —



员计数。

2. 创新创业氛围营造

乙方或乙方项目分公司基于临港创客之家首期合作载体，组建“临港·创客之家”产业生态联盟【1】个、举办创新生态活动【12】场、创业营【1】场，与临港新片区管委会高科处合作举办创新创业大赛【1】场。预计用【3】年时间将“临港·创客之家”打造成为前沿产业引领、创客活力迸发、产业生态集聚的区域高质量孵化培育示范基地。

第三条 各方权利及义务

（一）甲方

在乙方履行其在本协议及后续协议项下义务、承诺及责任的前提下，甲方将积极支持乙方或乙方项目分公司在经认定的范围内享受临港新片区政策，主要扶持如下：

1. 甲方支持对乙方或乙方项目分公司运营“临港·创客之家”的产业导入、创新创业生态构建和氛围打造等成本予以430万元/年的资金扶持，扶持年限为3年，甲方每年度对乙方进行运营绩效考核，协议签署后拨付第一年扶持资金50%比例的支持，后续根据年度考核完成情况拨付资金。
2. 甲方支持对乙方或乙方项目分公司在“临港·创客之家”中建设“滴水·科创驿站”，按照《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区促进创新创业特别扶持办法》给予资金支持。



验区临港新片区滴水·科创驿站管理办法》进行备案。考核及支持。

3. 甲方协调向“临港·创客之家”注入各类创新创业资源，助力乙方或乙方项目分公司打造创客社区“有核无边”的功能形态。

4. 甲方支持“临港·创客之家”导入的项目申报人才政策、知识产权、研发补贴等各类政策，在政策框架内给予大力扶持。

5. 甲方将对乙方或乙方项目分公司的指标完成情况进行考核，考核结果将作为兑现扶持资金的依据。若乙方或乙方项目分公司无法完成相应指标，则甲方有权按比例扣减相关扶持。

6. 甲方支持丙方向乙方提供合作载体，并根据企业入驻的实际情况，按相关政策给予1元/天/平方米的楼宇租金补贴。

（二）乙方

1. 乙方或乙方项目分公司设立不少于【8】人的专业招商运营团队，积极推动“临港·创客之家”早日出形象、树标杆。

2. 乙方或乙方项目分公司主动调动各类创新产业资源，承诺按本协议第二条中“临港·创客之家”考核指标要求，推动相关指标的完成。

3. 乙方或乙方项目分公司有责任告知导入项目自政策享受年度起必须在新片区持续经营【3】年以上，期间不改变在新



区的纳税义务；如无正当理由迁离新片区的，应退回已获得的扶持资金。

4. 乙方或乙方项目分公司应完善“临港·创客之家”运营方案，并报甲方审定批准。

5. 乙方或乙方项目分公司应按合作目标、考核指标，就“临港·创客之家”打造事项积极开展工作，并向甲方进行季度汇报。

(三)丙方

1. 丙方按照甲方的指导意见，在本合同期内结合乙方或乙方项目分公司运营“临港·创客之家”的实际需求，为乙方或乙方项目分公司提供后续物业载体并签订房屋租赁协议，房屋租赁价格为【1】元/天/m²，首期租赁期限为【3】年，具体商务条款由乙方或乙方项目分公司和丙方按照本协议精神另行签署商业协议加以约定。

2. 丙方将以项目落地为契机，支持项目整合其相关产业的上下游产业链，引导关联企业落户临港，给予后勤保障、公共服务和相关政策的支持。

第四条 保密义务

甲、乙、丙三方同意及承诺：

- 7 -



1. 不会公开、复制或以任何方法把本协议或其中任何部分提供予任何第三方，除非事先得到各方书面同意；不会把机密资料应用与项目以外的任何其他用途。

2. 协议方的代理人、雇员或其他关联方违反本协议约定保密义务的，将视为协议方违反本协议之约定，并由协议方承担相关赔偿责任。

3. 任何一方应司法裁判或行政决定的要求可披露保密信息，但应事先书面通知各方。

第五条 纠纷解决

1. 任何因本协议而产生的争议，首先应通过协商予以解决；若协商、调解不成，各方同意将争议提交上海仲裁委员会仲裁解决。

2. 在仲裁过程中，除三方有争议正在进行仲裁的部分外，本协议书应继续履行。

第六条 协议生效、变更及其他

1. 本协议经各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后即具备法律效力，授权代表所持授权委托书附后。

2. 乙方在本协议履行过程中，如需变更本协议约定的任何条件要求、项目内容等，应向甲方、丙方书面提供相关资料，经甲方、丙方书面同意后，方可实施。



3. 本协议未尽事宜，由甲、乙、丙三方另行协商解决。本协议签署后，甲、乙、丙三方（或甲、乙、丙三方各自指定的公司或个人）为实施本协议而签署的其他合同、协议等，与本协议具有同等法律效力。

4. 本协议以中文形式书就，一式陆份，三方各执贰份。

（以下无正文）



—9—

(本页为签署页)

甲方：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

地址：上海市浦东新区临港大道 200 号

法定代表人/委托代理人：

乙方：上海浦东软件园汇智科技有限公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区博云路 2 号 112 室

法定代表人/委托代理人：

丙方：上海海临港科技创新城经济发展有限公司

地址：上海浦东新区海港大道 1515 号创晶科技中心 T2 5-7 层

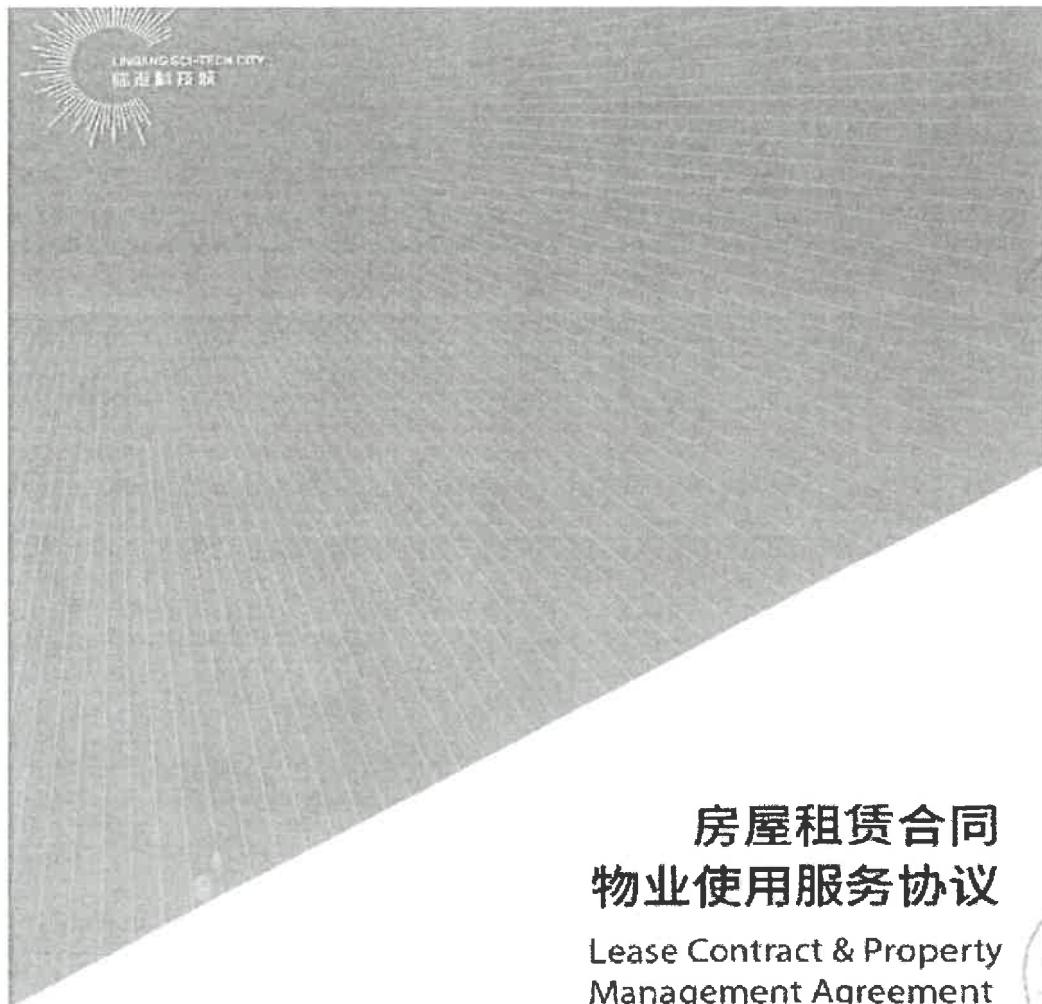
法定代表人/委托代理人：

签署时间：2025 年 月 日

签署地点：

— 10 —

上海云骥跃动智能科技租赁项目



编号 No. _____



房屋租赁合同

(精装物业版)

出租方:【上海临港科技创新城经济发展有限公司】

承租方:【上海云骥跃动智能科技发展有限公司】



2023年第2版

目 录

1. 双方法律地位及有关文件.....	5
2. 双方的确认与保证.....	5
3. 出租房屋情况.....	6
4. 租赁用途.....	7
5. 租赁期限和交付验收.....	7
6. 租金及其支付方式.....	8
7. 租赁保证金和其他费用.....	10
8. 房屋使用要求和维修责任.....	11
9. 房屋返还.....	14
10. 转租.....	15
11. 合同解除.....	16
12. 违约责任.....	17
13. 其他条款.....	18
14. 保密条款.....	21
15. 法律适用.....	21
16. 争议解决.....	22
合同附件.....	24



房屋租赁合同

本房屋租赁合同（以下简称“本合同”）于【2025】年【 】月由下列双方在中华人民共和国（以下简称“中国”）上海市签署：

出租方（甲方）：【上海临港科技创新城经济发展有限公司】

注册地址：【上海浦东新区南汇新城环湖西路888号2幢1区3061室】

法定代表人：【陈炯】

邮 编：【201306】

电 话：【021-38298818】

传 真：【68286101】

社会统一信用代码：【91310115342300783G】

承租方（乙方）：【上海云骥跃动智能科技发展有限公司】

注册地址：【中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西路888号C楼】

法定代表人：【杨豫宁】

邮 编：【201716】

电 话：【021-54336966】

传 真：【无】

社会统一信用代码：【91310000NABXGB6U80】

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。



1. 双方法律地位及有关文件

1.1 甲方系依法批准成立、从事【园区开发、建设、经营和管理，房
产经营等经济活动的经济实体】，具有中国法人资格。

1.2 乙方系依法批准成立，从事【技术服务、技术开发、技术咨询、
技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；软件开发；
人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；人工智能行业
应用系统集成服务；智能车载设备销售；智能仪器仪表销售；人
工智能硬件销售；新能源汽车生产测试设备销售；软件销售；机
械零件、零部件销售；电车销售；智能物料搬运装备销售；新能
源汽车整车销售；工业控制计算机及系统销售；汽车销售；新能
源汽车电附件销售；物联网设备销售；云计算设备销售；云计算
装备技术服务；大数据服务；计算器设备销售；物联网技术服务；
智能控制系统集成；信息系统集成服务；机械设备销售；电子专
用设备销售；数据处理和存储支持服务；数据处理服务；计算机
软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产
品销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；货物进出口；技术
进出口】等营业执照规定范围内经济活动的经济实体，具有中国
法人资格。

2. 双方的确认与保证

2.1 甲、乙双方除本合同已有规定外，各自确认并保证以下事项：

- (1) 拥有签订及履行本合同的法律资格、民事权利能力和民事行为能力，知悉并了解各自的权利、义务、责任，并应按合同约定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同约定索赔。
- (2) 已完成签订本合同所必需的内部批准手续。
- (3) 不存在妨碍本合同签订及履行的与第三人签订的合同及其它事项。

2.2 甲方保证订立本合同时，已合法取得有效权属证明及编号如下：

《中华人民共和国不动产权证书》，编号为：【沪（2022）市字第000494号】，土地的规划用途为：【科研设计用地】。

3. 出租房屋情况



- 3.1 甲方出租给乙方的房屋座落在【创晶科技中心】内，房屋地址为【中国（上海）自由贸易试验区临港新片区海港大道 1539 号 319 室】（位置见附图，以下简称“该房屋”）。该房屋的租赁面积为【176.91】平方米。甲乙双方确认，该房屋租赁面积作为计算租金等各项相关费用的依据。
- 3.2 甲方作为本房屋的房地产权利人与乙方建立租赁关系。【签订本合同前，甲方已告知乙方本房屋已设定抵押。】
- 3.3 双方营业执照、房屋位置示意图、房屋平面示意图、房屋交付标准、《中华人民共和国不动产权证书》等详见附件。

4. 租赁用途

- 4.1 乙方拟将该房屋作为【研发办公】用途使用。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变本条款约定的房屋使用用途。
- 4.2 乙方向甲方承诺，租赁该房屋从事其工商营业执照规定范围内的经济活动，并应遵守国家和上海市有关房屋使用、消防安全、甲方对产业发展、环境保护和物业管理的规定。
- 4.3 乙方同意由甲方统筹安排其具体注册地址（统筹安排的注册地址与该房屋所在地址不存在必然关联，具体由甲方根据实际情况统筹安排）。

5. 租赁期限和交付验收

5.1 甲、乙双方约定该房屋租赁期限自【2025年3月1日】起（起租日）至【2026年2月28日】止。

5.2 在乙方按照本合同第6.2条和第7.1条支付首期租金和租赁保证金以及《物业使用服务协议》的首期物业费和物业费押金的前提下，双方于【2025年3月1日】前办理该房屋交付、验收手续，并签署《房屋入^户交接书》等入驻交接相关表单。乙方无正当理由未于上述交付日期前进行房屋交接、验收的，或者无正当理由拒绝签署《房屋入^户交接书》等入驻交接相关表单的，则视为乙方于【2025年3月1日】日完成房屋交接、对房屋及相关设施验收合格。如由于非乙方原因导致该房屋未在约定起租日交付的，则本合同的租赁期限相应顺延。

5.3 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方如需继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前三个月内，向甲方提出续租的书面申请，甲方在收到乙方书面申请之日起一个月内答复乙方是否同意续租。若甲方同意乙方续租的，双方应重新签订租赁合同。双方将根据市场情况对续租合同的租金等条款进行调整。如双方对上述调整在租赁期届满前一个月内不能达成一致并签订续租合同，则甲方有权在租赁期满时终止本合同并收回该房屋。

6. 租金及其支付方式

6.1 甲、乙双方约定，该房屋每天每平方米租赁面积不含税租金单价为人民币【1.1】元（大写：人民币【壹元壹角整】），含税租金单价为人民币【1.2】元（大写：人民币【壹元贰角整】）。其中税率为【9】%，如税率调整的，则不含税租金单价不予调整，含税租金单价按税率变化进行相应调整。如税率未调整的，则乙方应以“附件三 租金明细表”中约定的含税租金单价进行支付。

6.2 乙方应承担租赁期限内的房屋租金，先付后用。乙方应在本合同签订之日起【20】个工作日内向甲方全额支付首期租金，首期租金自【2025年3月1日】起计算，至【2025年8月31日】截止，总计【39,061.73】元（大写：【叁万玖仟零陆拾壹元柒角叁分】）。首期租金支付后，双方按【半年】结算租金。
其余租金乙方应于【每六个月最后一个工作日20日前】向甲方支付【下一个半年度】的租金（详见本合同附件三《租金明细表》），每期最后的付款期限若为非工作日，则最后付款期限提前至节假日前最后一个工作日。

甲方租金收款账户信息如下：

- 户名：【上海临港科技创新城经济发展有限公司】
- 开户行：【中国银行上海市临港支行】
- 账号：【437773922164】



6.3 乙方若出现逾期支付租金的情况，每逾期一日，则乙方应按到期应付未付租金的万分之三的标准向甲方支付滞纳金。

6.4 甲方在收到乙方租金后的 20 个工作日内向乙方开具发票，乙方的开票信息如下：

- 户名：【上海云骥跃动智能科技发展有限公司】
- 纳税人识别号：【91310000MABXGB6U80】
- 开户行：【上海浦东发展银行金桥支行】
- 账号：【98840078801100004502】
- 地址电话：【中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼】
- 发票类型： 增值税 普通 发票 增值税 专用 发票

7. 租赁保证金和其他费用

7.1 甲、乙双方约定，在本合同签订之日起【10】个工作日内，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金人民币【19,530.86】元（大写：【壹万玖仟伍佰叁拾元捌角陆分】）。甲方收取租赁保证金后【20】个工作日内应向乙方开具收款凭证。

甲方租赁保证金收款账户信息如下：

- 户名：【上海临港科技创新城经济发展有限公司】
- 开户行：【中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区新片区分行】
- 账号：【1001727309300024552】

租赁期间，除经甲方书面同意外，乙方不得将租赁保证金冲抵该房屋租金及其他在本合同项下的任何应付款项。租赁期满或者合同终止时，乙方应付清本合同项下所有房屋租金、物业费、相关费用及违约金等相关款项，办妥以该房屋为注册地址的工商迁出或注销手续，并与物业管理部门办理完该房屋返还交接手续。上述手续办结后二十个工作日内，经乙方书面申请后，甲方将乙方已付租赁保证金无息归还（本合同另有约定除外）。

7.2 租赁期间，乙方不得在“附件五 房屋交付标准用电容量”所约定的用电容量的基础上对电量进行扩容。

7.3 租赁期间，使用该房屋所发生的电、通讯等费用由乙方承担。具体按照《物业使用服务协议》约定履行。

7.4 乙方应在该房屋交接前，与甲方签署物业使用服务协议，并按规定支付物业费。该房屋的现行物业费为含税每天每平方米人民币【1.3】元（大写：人民币【壹元叁角整】），物业费起算日为【2025年3月1日】。如乙方未及时办理房屋交接手续，则乙方应自物业费起算日支付物业费。本合同所指的物业费不包括车位使用费。如乙方需使用车位的，则由双方另行沟通并签署有关协议。有关物业管理相关细则，以甲乙双方签署的《物业使用服务协议》为准。

8. 房屋使用要求和维修责任

8.1 租赁期间，乙方发现该房屋主体结构及空调自然损坏的，应及时通知甲方委托的物业管理公司进行维修。维修该房屋主体结构及空调时，乙方应积极协助和配合。因乙方的作为或不作为造成不能及时进行维修而产生的后果，则概由乙方负责。乙方承租部分的照相由乙方负责维修和保养。

8.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施（包括但不限于甲方提供的家具、设备），乙方人为损坏或因乙方原因发生故障的，和/或未能按照国家/地方相关法律法规采取消防安全措施的，乙方应负责及时修复/整改并承担费用。如乙方在合理时间内未能修复/整改的，甲方在提前三个工作日通知乙方的前提下有权进行维修/整改工作，所产生的一切费用（包括但不限于向乙方追索产生的律师费、公证费、鉴定费等）由乙方承担。

8.3 租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方可对该房屋进行检查、养护，检查养护时，乙方应予以配合。甲方应尽可能减少对乙方使用该房屋的影响。

8.4 除该房屋内已有的装修和设施外，乙方另需装修或增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，甲方该等同意不构成对乙方装修、装饰行为符合法律、法规规定的认可，乙方需向物业管理公司办理相关手续，按规定需向有关部门审批的，还应由乙方报请有关部门批准后，方可进行。甲方有权对乙方的施工行为进行监督。

8.5 租赁期内，如需甲方向乙方提供家具的，家具所有权归甲方所有，须贴甲方公司固定资产标签，须按甲方固定资产的管理规定执行。

管理。

8.6 乙方对该房屋的装修、使用应符合国家和上海市的环境保护及消防安全法律法规，并应遵守相关物业管理规范。如乙方违反该等法律、法规、规范的，乙方应承担所有相关责任（包括但不限于对于甲方和/或第三方造成损失的赔偿责任）。租赁期间，在提前书面通知乙方的前提下，政府有关部门或由甲方陪同下的相关消防检查机构有权进入该房屋进行消防安全检查，乙方应予以配合。

8.7 租赁期间，乙方不得擅自存放易燃、易爆或有毒物品，不得擅自排放废气、废水、废渣，不得擅自占用公共区域、消防通道、非租用区域。乙方应文明使用承租房屋，不得影响其他租户的正常经营。如经营过程中，因噪声、异味、光污染等原因造成其他租户投诉的，甲方或甲方委托的物业服务公司有权向乙方发出整改通知，乙方在收到整改通知后2日内进行整改。租赁期内乙方拥有的财产由乙方负责管理，须向保险公司投保的，保险费自理。乙方应遵守国家关于安全生产的相关规定，自行负责其财产安全及员工的财产、人身安全。

8.8 租赁期间，乙方应当全力配合甲方执行国家、地方政策（包括但不限于疫情防控措施），应当遵守甲方制定的园区管理规定。



8.9 乙方可以使用公共区域内的茶水间、储物柜、公共走廊等，乙方应合理使用公共区域，保持公共区域干净、整洁、有序，乙方不得私自占用公共区域，乙方自行负责公共区域内乙方工作人员和来访人员的人身安全以及乙方及其工作人员和来访人员的财产安全，甲方不负责乙方及其工作人员和来访人员放置在公共区域财产的安全，亦无义务保障乙方工作人员和来访人员的人身安全。乙方不得随意占用公共区域，否则甲方有权要求乙方立即停止占用，如乙方拒绝配合的，甲方有权清理乙方放置的物品，由此给乙方或第三方造成的一切损失由乙方承担。

9. 房屋返还

9.1 本合同解除或终止时，乙方应负责恢复该房屋至交房标准的原状（合理磨损除外）。该房屋经甲方验收认可后，乙方方可办理退租手续。否则，甲方有权代为恢复该房屋并在租赁保证金中扣除相关的费用，如有不足的，甲方有权向乙方追索。乙方同意，如本合同解除或终止时，乙方未按照上述约定返还房屋的，房屋内仍有物品（无论是属于乙方或第三方）的，乙方同意视为废弃物，由甲方或甲方委托的物业管理公司自行处置而不负赔偿责任。若涉及第三方之合法权益，则由乙方负责向第三方作出赔偿。甲方或甲方委托的物业管理公司有权采取包括但不限于停水、停电等相关措施，由此产生的一切损失由乙方承担。

9.2 如乙方在本合同履行期间未按约支付房屋租金、物业费、能耗费、违约金等相关款项以及因乙方原因造成甲方经济损失的，甲方有权从租赁保证金中扣除。经甲方书面通知后的五日内，乙方应补足租赁保证金。

9.3 本合同解除或终止时，如乙方将该房屋作为注册地址的，乙方应在本合同解除或终止前办理完毕迁出或注销注册地址手续。本合同解除或终止后五个工作日内，乙方仍未办理完成迁出或注销手续的，租赁保证金将不予退还。经双方事先协商一致，甲方同意乙方保留注册地址的情况除外。

10. 转租

10.1 乙方在租赁期内，不得将该房屋部分或全部转租给他人；否则甲方有权不予退还租赁保证金，并按照第 11.2 条的约定解除本合同。



追究乙方违约责任。

11. 合同解除

11.1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

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

11.2 甲、乙双方同意，一方有下列违约情形之一的，另一方可书面通知解除本合同。违反合同的一方，应向另一方支付违约金，违约金金额为【19,530.86】元（大写：【壹万玖仟伍佰叁拾元捌角陆分】）；给对方造成损失的，如违约金不足以抵付损失，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (1) 未经甲方事先书面同意，乙方擅自改变本合同约定的租赁用途；
- (2) 因乙方原因造成房屋损坏；
- (3) 乙方未经甲方同意擅自提前退租的；
- (4) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；
- (5) 乙方逾期不支付租金保证金、租金、物业费或电费等的，逾

期超过三十日的；

(6) 乙方在该房屋内从事的行为已严重影响、干扰甲方、其他业主和承租人的正常生产经营，经甲方指正后五个工作日内仍未完成整改的；

(7) 乙方利用该房屋进行非法活动的；

(8) 乙方擅自占用公共区域、消防通道，或未遵守相关环境保护、消防安全的法律法规，在甲方书面通知后五个工作日内仍未整改的；

(9) 乙方所从事的项目不符合园区的产业规定、环保等的要求；或乙方在使用该房屋开展经营活动的过程中，经房屋所在地的环境保护部门认定为造成严重环境污染的；

(10) 乙方使用该房屋不符合本合同约定的使用要求的；

(11) 乙方违反本合同约定的其他义务，经甲方书面催告后三十日内仍未纠正的。

甲方因追索乙方产生的一切费用（包括但不限于律师费、公证费、鉴定费等）由乙方承担。

12. 违约责任

12.1 租赁期间，经乙方书面通知后，由于甲方未履行本合同约定的维修、养护责任，致使该房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应赔偿其直接损失。



12.2 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求
装修该房屋或者增设附属设施的，或乙方擅自占用/使用公共部位、
消防通道的，甲方有权要求乙方恢复该房屋至原状并赔偿一切损
失。

12.3 租赁期间，非本合同约定的情况，甲方擅自解除本合同，提前收
回该房屋的，甲方应向乙方赔偿的违约金金额为【19,530.86】元
(大写:【壹万玖仟伍佰叁拾元捌角陆分】)。若违约金不足抵
付乙方直接损失的，甲方还应负责赔偿差额部分。

12.4 除本合同第 12.3 款情形外，违约事实发生后，守约方要求继续
履行本合同的，无论违约方是否已实际支付了违约金、赔偿金，
违约方均应继续履行本合同。

12.5 如乙方违约的，则乙方应当按照第 11 条、第 12 条及其他条款约
定承担违约责任，如双方就乙方违约责任的承担达成一致意见，
由双方另行签署书面协议予以明确。

13. 其他条款

13.1 甲方有权对该房屋所属楼宇进行命名，有权使用该房屋的外立面，包括但不限于在外立面、屋顶放置或安装 Logo 等。外立面及屋顶的广告发布权归属甲方所有。乙方应遵守政府和【创晶科技中心】的有关规定，维护该房屋外立面及园区的整体美观，未经甲方和甲方委托的物业管理公司书面认可的情况下，不得在该房屋所在屋面、外墙及园区公共区域悬挂和展示或允许他人悬挂或展示标志和/或广告。

13.2 本合同的任何一方凡因战争（无论是否有宣战）、地震、台风、水灾、火灾等不可抗力导致本合同任何条款无法履行时，遭遇不可抗力方，应立即书面通知另一方，并在十五天内，向另一方提供不可抗力的详情，及本合同无法履行或者需要延期履行的理由和有效证明文件等书面材料。

甲、乙双方可按不可抗力对本合同履行的影响程度协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同，或者延期履行本合同。

13.3 本合同成立后，合同的基础条件发生了双方在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对一方显失公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商：在发生上述事宜后的 30 日内未就合同变更/解除事宜达成一致意见的，甲方或乙方可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。

13.4 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，与本合同具有同等效力。

经双方协商一致，可对本合同进行修改。任何对本合同的修改必须通过书面形式并经双方法定代表人或其委托代理人签字并盖章之后方能生效。在经修改的合同生效之前，双方仍应按本合同的条款履行。

13.5 甲、乙双方确认各方送达地址信息如下：

甲方：【上海临港科技创新城经济发展有限公司】

送达地址：【上海市浦东新区海港大道1515号6F】

指定接收人（联系人）：【王书勇】

联系电话：【021-38296035】

邮件地址：【wangshuyong@shlingang.com】

乙方：【上海云骥跃动智能科技发展有限公司】

送达地址：【上海市闵行区浦江镇陈行公路2388号16幢5楼】

指定接收人（联系人）：【王昊】

联系电话：【13817394863】

邮件地址：【wanghao@pegasus-ai.cn】



甲、乙双方一致同意：因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料以及法院诉讼文书，均以上述列明的地址信息以当面交付、快递邮寄、电子邮件等方式送达。任何一方欲变更上述送达地址信息内容的，应提前三个工作日书面通知对方；否则，因此引起的不利后果均由变更方承担。

当面交付送达的，受送达人签收之时即为送达；在上海市内以快递邮寄送达的，自邮寄之日起的第三日即为送达；电子邮件送达的，电子邮件到达受送达人特定系统之时即为送达。

13.6 本合同自甲、乙双方盖章并签字或盖章孰晚之日起生效。

13.7 本合同正本一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。
本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

14. 保密条款

甲、乙双方约定就本合同中包含的条款以及双方就租赁事宜进行磋商内容，均不得向除双方高级管理人员及被授权参与本次租赁事宜的员工、法律顾问、租赁中介或其他专业顾问以外的任何第三方披露。

15. 法律适用

本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均适用中国法律、法规和上海市地方法规、规章。

16. 争议解决

凡因履行本合同所产生的或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，应提交该房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

在签署本《房屋租赁合同》时，甲方已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）已在本合同附件一等相关条款中列明。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。

【附件】：

附件一：《房屋租赁合同》补充条款

附件二：双方营业执照复印件

附件三：租金明细表

附件四：房屋平面示意图

附件五：房屋交付标准

附件六：上海市房地产权证复印件

附件七：安全管理协议

附件八：廉洁协议

（本页以下无正文）



(本页为签字页，无正文内容)

甲方：上海临港科技创新城经济发展有限公司 乙方：上海云骥跃动智能科技发展有限公司

(公章)

(公章)

法定代表人(或委托代理人)：

签字/签章：

日期：2025.3.17

法定代表人(或委托代理人)：

签字/签章

日期：2025.3.17



合同附件

附件一：《房屋租赁合同》补充条款

《房屋租赁合同》补充条款

甲方：上海临港科技创新城经济发展有限公司

乙方：上海云骥联动智能科技发展有限公司

甲乙双方就承租【中国（上海）自由贸易试验区临港新片区海港大道1539号319室】签署了《房屋租赁合同》，现甲乙双方协商一致，就上述《房屋租赁合同》达成如下一致补充条款：

1. 【无】

甲方：上海临港科技创新城经济发展有限公司

乙方：上海云骥联动智能科技发展有限公司

（公章）

（公章）

法定代表人（或委托代理人）：

签字/盖章：

日 期：2025.3.17.

法定代表人（或委托代理人）：

签字/盖章：

日 期：2025.3.17.

附件二：双方营业执照复印件



附件三：租金明细表

期数	使用期限	天数	租赁面积 (平方米)	租金单价 (元/平方米/天)	金额 (元)
首期租金	2025/03/01-2025/08/31	184	176.91	1.2	39,061.73
第2期租金	2025/09/01-2026/02/28	181	176.91	1.2	38,424.85
合计		365			77,486.58



耀长旺项目

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区
管理委员会

上海耀长旺文化传媒有限公司

上海临港科技创新城经济发展有限公司



年 月

投资协议书

甲方：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

乙方：上海耀长旺文化传媒有限公司

丙方：上海临港科技创新城经济发展有限公司

甲方系上海市人民政府的派出机构，负责具体落实临港新片区各项改革试点任务，承担临港新片区经济管理职责，统筹管理和服务协调临港新片区有关行政事务。临港新片区将对标国际上公认的竞争力最强的自由贸易园区，在适用自由贸易试验区各项开放创新措施的基础上，实施具有较强国际市场竞争力的开放政策和制度，加大开放型经济的风险压力测试，实现新片区与境外投资经营便利、货物自由进出、资金流动便利、运输高度开放、人员自由执业、信息快捷联通。

乙方系一家专注于直播带货、短视频拍摄、内容创作等业务的新媒体营销企业。公司旗下汇聚了一批行业内顶尖达人，包括梅尼耶、腹黑的老吴、暗黑大米、麦乐瑟、钟倩儿、李里等，2024年6月至2025年5月直播总时长超1000小时，合作品牌超1000余家，销售商品单品品类超10万种，平台2024年度累计带货超3亿+GMV。公司以卓越的新媒体营销实力和创新精神，致力于成为区域内首屈一指的MCN机构。

丙方系系上海临港科技创新城经济发展有限公司，是上海市国资委下属的唯一一家以园区开发与经营和园区相关配套服务为主业的大型国有企业——上海临港经济发展（集团）有限公司的子公司，是临港集团落实“将临港建设成为具有全球影响力的科技创新中心的主体承载区”战略、推动以创新策源和协同发展功能为主的国际创新协同区建设的核心载体。

为了赋能临港新片区电商直播产业发展，形成电商直播产业生态，帮助企业做大做强，甲、乙、丙三方通过友好协商达成如下协议：

第一条 项目概况

乙方拟投资人民币1亿元，在临港新片区建设直播电商项目，主要业务包括直播带货、短视频拍摄、内容创作等。项目将采用“仓储+直播”融合策略，优化供应链管理，提升直播带货的效率和效果。预计2025年实现GMV 3亿元，2026年实现GMV 10亿元，2027年实现GMV 20亿元，三年内团队规模达到300人以上。

第二条 项目选址

拟选址于【信息飞鱼 C4 楼】，租赁办公楼面积约【1884.14 m²】。计划 2026 年扩展至【8000 m²】，建设智能化仓储直播基地。

第三条 项目投资与产出要求

项目总投资人民币【10000】万元（以下币种同），其中固定资产投资约【3000】万元，研发运营资金约【7000】万元。

项目在落地后【3】年内，实现归属地营收不低于【20】亿 GMV，缴纳税收不低于【2000】万元；预计人员入驻【300】人（其中，2025 年达到【80】人，2026 年达到【150】人，2027 年达到【300】人）。



第四条 各方应尽责任与义务

（一）甲方

在乙方履行其在本协议及后续协议项下义务、承诺及责任的前提下，甲方将在行政权力范围内积极支持乙方项目在经认定的范围内享受临港新片区政策，主要扶持如下：

1. 甲方支持乙方作为推动产业生态发展、实现产业转型、促进经济规模化发展的企业，经评审核定，按照产出规模一定比例给予支持，具体按照评审结果予以拨付；

2. 可根据乙方申请，对在新片区工作的符合条件的境外和海外回流（具有 5 年以上境外学习工作经历）高端紧缺人才个人所得税税负超过 15%部分给予补贴；
3. 经综合考评后，在甲方政策允许的前提下，优先为乙方提供人才公寓、公共租赁住房等住房保障服务；
4. 支持乙方达到基本条件后，优先纳入人才安居补助系列政策清单，清单内企业符合条件的人才，可享受人才租房补贴、人才安居补贴等系列支持政策；
5. 向市相关部门推荐乙方纳入居转户“七转三”重点单位清单，其符合条件的人才，居转户年限由 7 年缩短为 3 年（其中新片区工作时间不低于 2 年）。
6. 向市相关部门推荐乙方纳入市人才引进重点机构清单，其符合政策条件的人才，可直接引进落户。

（二）乙方

1. 乙方项目主体要求

乙方已在临港新片区内设立项目公司【上海耀长旺文化传媒有限公司】作为实际发生主体，建设【电商基地】项目。项目公司注册资本为【100】万元，经营范围主要为【直播带货、短视频拍摄、内容创作】。乙方为项目公司的控股股东，持股比例为【100%】。乙方在新片区内设立项目公司的，乙方应持续保持对项目公司的控股地位，如发生股权变动，应事先取得甲方和丙方



同意。

2. 经济指标要求

乙方承诺项目公司按本协议第三条中项目投资与产出要求完成相关经济指标。甲方将对乙方项目公司经济指标的完成情况进行考核，考核结果将作为落实临港新片区各项政策的重要依据。若乙方项目公司无法完成相应指标，则甲方有权减少或取消对乙方项目公司的相关扶持政策。

3. 现场人员入驻及专利要求

乙方承诺项目公司按本协议第三条中项目投资与产出要求完成相关现场人员入驻及专利指标。甲方将对乙方项目公司相关现场人员入驻及专利指标的完成情况进行考核，考核结果将作为落实临港新片区各项政策的重要依据。若乙方项目公司无法完成相应指标，则甲方有权减少或取消对乙方项目公司的相关扶持政策。

4. 项目税收落地要求

乙方充分理解项目税收落地对于临港新片区的重要性，承诺本项目工商注册与税收落户临港新片区。本项目产品由项目公司负责生产和销售（销售价格应当为正常交易价格），在此过程中所产生的所有税收均须由项目公司在临港新片区内依法缴纳。同时项目工程建设所涉及的建筑税收按照现行税收政策和当地政策落户临港新片区，乙方应将上述建筑税收落户要求纳入项目建

设相关施工招投标文件（如有）及与施工单位签订的合同中。

5. 未来上市主体要求

乙方承诺，若未来乙方及其所控股的公司具备上市条件，乙方将以本协议项目公司作为上市公司主体筹划上市。

6. 贡献对等要求

乙方承诺，自政策享受年度起必须在新片区持续经营5年以上，期间不改变在新片区的纳税义务；如无正当理由迁离新片区的，应退回已获得的扶持资金。

（三）丙方

1. 丙方协助乙方办理项目公司在临港的注册登记和税务等相关手续，便于项目的高效推进。

2. 丙方按照临港新片区管委会的指导意见，在本合同期内结合乙方的实际发展需求，为乙方项目落地提供过渡物业载体，协助乙方项目加速在临港新片区国际创新协同区落地。具体落地商务条款由乙方和丙方按照本协议精神另行签署商业协议加以约定。

3. 丙方将以乙方项目落地为契机，支持乙方整合其相关产业链的上下游产业链，引导关联企业落户临港，给予后勤保障、公共服务和相关政策的支持。若乙方财政户管地不在丙方园区，元成财政户管地迁移至丙方园区或在丙方园区新设项目公司之前，

凡需财政户管地支持事项，由乙方财政户管地所在园区予以支持。

4. 项目公司工商注册地、财政户管地以及实际经营地均落至丙方园区后，乙方应确保上述三地均在丙方园区，如三者任一地址迁出，自迁出之日起，丙方终止本协议项下义务、承诺及责任等。

第五条 保密义务

甲、乙、丙三方同意及承诺：

1. 不会公开、复制或以任何方法把本协议或其中任何部分内容提供予任何第三方，除非事先得到各方书面同意；不会把保密资料应用与项目以外的任何其他用途。
2. 协议方的中介机构、代理人、雇员或其他关联方违反本协议约定保密义务的，视为协议方违反本协议之约定，并由协议方承担相关赔偿责任。
3. 任何一方应司法裁判或行政决定的要求可披露保密信息，但应事先书面通知各方。

第六条 纠纷解决

本协议受中国司法管辖并适用中国法律。如本协议引起或与本协议相关的任何争议，双方应首先通过友好协商解决；如协商



不成的，各方同意将该争议提交上海仲裁委员会仲裁。

第七条 协议生效、变更及其他

1. 本协议经各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，有效期至 2030 年 8 月 31 日止。
2. 乙方在本协议履行过程中，如需变更本协议约定的任何条件、要求、项目内容等，应向甲方、丙方书面提供相关资料，经甲方、丙方书面同意后，方可实施。
3. 本协议未尽事宜，由甲、乙、丙三方另行协商解决。本协议签署后，甲、乙、丙三方（或甲、乙、丙三方各自指定的公司或个人）为实施本协议而签署的其他合同、协议等，与本协议具有同等法律效力。
4. 本协议以中文形式书就，一式陆份，三方各执三份。

（以下无正文）

(本页为签署页)

甲方：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会
地址：上海市浦东新区临港大道 100 号
法定代表人或授权代表签字：（陈炯）

乙方：上海耀长旺文化传播有限公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888

号 C 楼

法定代表人或授权代表签字：（张文友）

丙方：上海临港科技创新城经济发展有限公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888

号 2 幢 1 区 3061 室

法定代表人或授权代表签字：（陈炯）

签署时间：2025 年 9 月 12 日

签署地点：