

# 出入境张江制证中心租赁费

## 单一来源采购文件

310000000260410102746-00344900

采购人：上海市公安局（主管）

采购代理机构：上海日杰投资咨询有限公司

2026年09月29日

2026年09月28日

# 目 录

|     |                  |    |
|-----|------------------|----|
| 第一章 | 单一来源公示理由 .....   | 3  |
| 第二章 | 单一来源供应商邀请书 ..... | 5  |
|     | 供应商须知前附表 .....   | 7  |
| 第三章 | 服务需求书 .....      | 9  |
| 第四章 | 合同条款 .....       | 10 |
| 第五章 | 响应文件格式 .....     | 40 |

## 第一章 单一来源公示理由

### 一、项目信息

采购人：上海市公安局（主管）

项目名称：出入境张江制证中心租赁费

拟采购的货物或服务的说明：

标项名称：出入境张江制证中心租赁费

数量：1

预算金额（元）：4589776.00 元

单位：项

简要规格描述：本次房屋租赁主要用于出入境张江制证中心办公用楼

备注：

拟采购的货物或服务的预算总金额（元）：4589776.00 元

采用单一来源采购方式的原因及说明：出入境张江制证中心系集公安部、上海市合作协调，永久居留办证服务、移民融入服务、政策研究、出入境证件制作、证件研究等多种功能为一体的事务中心。上海市公安局拟租赁位于学林路 36 弄 8 号 9 号房屋用于出入境张江制证中心办公和业务用房，该房屋的产权拥有人为上海张江（集团）有限公司。

上海张江（集团）有限公司多年来为采购人提供的该房屋地理位置交通便利、办公场所的设施设备和硬件条件能满足出入境张江制证中心办公和业务用房需求。根据《上海市政府采购实施办法》第十九条（单一来源采购的适用情形）第二款的相关内容：因工作需要，采购特定地点办公用房的，可以采用单一来源采购方式。

综上所述，考虑到本项目的延续性、便利性和稳定性等因素，专家小组一致同意本项目采用单一来源采购方式，供应商为上海张江（集团）有限公司。

### 二、拟定供应商信息

名称：上海张江（集团）有限公司

地址：中国(上海)自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

### 三、公示期限

2026 年 05 月 25 日至 2026 年 06 月 01 日

### 四、其他补充事宜：/

### 五、联系方式

1. 采购人

联系人：鲁佳毅

联系地址：上海市静安区武宁南路 128 号

联系电话：021-22021064

2. 财政部门

联 系 人： /

联系地址： /

联系电话： /

3. 采购代理机构

联 系 人：单昀鑫

联系地址：徐汇区虹漕路 77 号 C10 栋 804 室

联系电话：021-52581855

## 第二章 单一来源供应商邀请书

上海张江（集团）有限公司：

上海日杰投资咨询有限公司受**上海市公安局（主管）**的委托现对**出入境张江制证中心租赁费**进行单一来源采购，现邀请贵公司参加本次单一来源采购活动。

### 一、项目概况

1. 项目名称：**出入境张江制证中心租赁费**
2. 项目编号：**310000000260410102746-00344900**
3. 响应文件有效期：响应文件递交截止之日起 90 日历天
4. 采购内容：本次房屋租赁主要用于出入境张江制证中心办公用楼。房屋面积要求不小于 4000 平方米，可容纳 60-100 人。房屋配套设施要求：靠近地铁，具有独立的停车库，大物业服务，办公楼内已建成完善的大容量高低压配电间、门禁系统、监控安防系统、消控系统、无尘车间、机械臂系统、办公空调系统、精密空调系统、网络机房、UPS 机房、视频会议系统、加密机房等配套设施及其正常维保服务。项目采购预算为 **4589776.00 元**。
5. 租赁地点：学林路 36 弄 8 号 9 号。
6. 租赁期限：一年（2026 年度）。

### 二、合格的供应商必须符合以下条件：

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；
- 2、未被“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；
- 3、本项目非专门面向中小企业采购；
- 4、本项目不允许转包。

三、采购文件的领取：于 **2026-09-29** 公告发布之日起至 **2026-10-09** 登录上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）下载（获取）单一来源采购文件。

### 四、响应文件递交截止时间及地点：

时间：**2026-10-15 13:30:00**

地点：**电子响应文件：上海政府采购网（云采交易平台）<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>；纸质响应文件：上海市徐汇区虹漕路 77 号 C10 栋 804 室**

## 五、联系方法：

采购人：上海市公安局（主管）

地址：武宁南路 128 号

联系人：鲁佳毅

联系电话：021-22021062

采购代理机构：上海日杰投资咨询有限公司

地 址：上海市徐汇区虹漕路 77 号 C10 栋 804 室

联 系 人：单昀鑫、龚迪

电 话：021-52581855

传真：021-52581859

供应商须知前附表

| 序号 | 内容            | 说明与要求                                                                                                                                                           |
|----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 项目名称          | <b>出入境张江制证中心租赁费</b>                                                                                                                                             |
| 2  | 采购预算          | <b>4589776.00元</b> ；供应商总报价不得超过本项目的采购预算，否则按照无效响应处理。                                                                                                              |
| 3  | 采购方式          | 单一来源采购                                                                                                                                                          |
| 4  | 采购人           | 单位名称：上海市公安局（主管）<br>地址：武宁南路128号<br>联系人：鲁佳毅<br>联系电话：021-22021062                                                                                                  |
| 5  | 采购代理机构        | 单位名称：上海日杰投资咨询有限公司<br>地 址：上海市徐汇区虹漕路77号C10栋804室<br>联 系 人：单昀鑫、龚迪<br>电话：021-52581855<br>传真：021-52581859                                                             |
| 6  | 采购内容          | 详见“第三章 服务需求书”。                                                                                                                                                  |
| 7  | 付款方式          | 详见“第三章 服务需求书”。                                                                                                                                                  |
| 9  | 租赁期限          | 一年（2026年度）。                                                                                                                                                     |
| 10 | 报价货币          | 采用人民币报价                                                                                                                                                         |
| 11 | 采购文件领取时间、地点   | 于 <b>2026-09-29</b> 公告发布之日起至 <b>2026-10-09</b> 登录上海政府采购网（ <a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn">http://www.zfcg.sh.gov.cn</a> ）下载（获取）单一来源采购文件                     |
| 12 | 是否允许联合体投标     | <b>不允许</b>                                                                                                                                                      |
| 13 | 响应文件有效期       | 响应文件递交截止之日起 <u>90</u> 日历日                                                                                                                                       |
| 14 | 响应文件递交截止时间、地点 | 时间： <b>2026-10-15 13:30:00</b><br>地点：电子响应文件：上海政府采购网（云采交易平台）<br><a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn/">http://www.zfcg.sh.gov.cn/</a> ；纸质响应文件：上海市徐汇区虹漕路77号C10栋804室 |
| 15 | 响应文件组成        | 响应文件按下列顺序应包括：<br>（一）资格证明文件<br>（二）商务响应文件<br>（三）技术响应文件                                                                                                            |
| 16 | 响应文件份数        | 正本壹份、副本贰份、电子响应文件壹份（正本盖章版本扫描件 1                                                                                                                                  |

|    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |          | 份)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 17 | 协商过程     | 协商小组将对供应商提供的采购标的成本、同类项目合同价格以及相关专利及专有技术（如有）等情况说明、合同主要条款及价格商定情况等内容进行协商。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 18 | 报价合理性判断  | <p>（一）响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值50%的，即响应报价<math>&lt;</math>全部通过符合性审查供应商响应报价平均值<math>\times 50\%</math>；</p> <p>（二）响应报价低于通过符合性审查的次低报价供应商响应报价50%的，即响应报价<math>&lt;</math>通过符合性审查的次低报价供应商响应报价<math>\times 50\%</math>；</p> <p>（三）响应报价低于采购项目最高限价45%的，即响应报价<math>&lt;</math>采购项目最高限价<math>\times 45\%</math>；</p> <p>（四）谈判小组基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响项目质量或者不能诚信履约的其他情形。</p> <p>提醒：上述供应商响应报价为最后报价。</p> <p>谈判小组启动异常低价响应审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间（30分钟）内对响应价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造用等。其中，属于第（三）项情形，供应商已随响应文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。</p> <p>谈判小组依据专业经验，参考同类项目成交价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。响应供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，谈判小组应当将其作为无效响应处理。</p> <p>异常低价响应审查的启动原因、审查意见和审查结果应当在 评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材 料，以及谈判小组有关互联网浏览、查询历史一并归档。</p> |
| 19 | 代理服务费等费用 | 响应报价包含采购代理服务费。按照发改价格【2015】299号中相关规定收取，以代理服务费的中标金额为基数，综合费率1.5%进行收取。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 第三章 服务需求书

### 一、项目概况：

- 1、项目名称：出入境张江制证中心租赁费
- 2、项目内容：本次房屋租赁主要用于出入境张江制证中心办公用楼。房屋面积要求不小于 4000 平方米，可容纳 60-100 人。房屋配套设施要求：靠近地铁，具有独立的停车库，大物业服务，办公楼内已建成完善的大容量高低压配电间、门禁系统、监控安防系统、消控系统、无尘车间、机械臂系统、办公空调系统、精密空调系统、网络机房、UPS 机房、视频会议系统、加密机房等配套设施及其正常维保服务。
- 3、合同履行期限：一年（2026 年度）。
- 4、采购预算：458.9776 万元人民币

### 二、项目内容：

本次房屋租赁主要用于出入境张江制证中心办公用楼，租赁期为一年（2026 年度）。出入境张江制证中心集公安部、上海市合作协调，永久居留办证服务、移民融入服务、政策研究、出入境证件制作、证件研究等多种功能为一体的事务中心。

### 三、出入境张江制证中心用房相关要求

- 1、区域：上海市浦东新区学林路地区
- 2、面积：4000 平方米 3、容纳人数：60-100 人
- 4、配套设施要求：靠近地铁，具有独立的停车库，大物业服务，办公楼内已建成完善的大容量高低压配电间、门禁系统、监控安防系统、消控系统、无尘车间、机械臂系统、办公空调系统、精密空调系统、网络机房、UPS 机房、视频会议系统、加密机房等配套设施及其正常维保服务的。
- 5、供应商提供的房屋为自有产权或拥有合法的房屋转租权，须确保采购人能正常使用。

## 第四章 合同条款

包 1 合同模板:

合同编号: [合同中心-合同编码]

### 房屋租赁合同

甲方(出租方):上海张江(集团)有限公司

乙方(承租方):上海市公安局

## 房屋租赁合同(协议条款)

本合同的当事人双方是：

甲方：上海张江(集团)有限公司

地址：中国(上海)自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

法定代表人：[合同中心-供应商法人姓名]

邮编：200120

联系电话：68796879

乙方：[合同中心-采购单位名称]

统一社会信用代码/注册号：11310000002420447T

住所：[合同中心-采购单位所在地]

联系地址：学林路 36 弄 8、9 号楼

联系地址邮编：201210

联系电话：021-22021177

联系邮箱：/

法定代表人：/

身份证/护照号码：/

联系方式：/

### 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理出入境管理业务的政府机构的企业。

### 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学林路 36 弄研创园 8 号楼(产证地址为学林路 36 弄 16 号)1 层，2 层，3 层，4 层，出顶层；学林路 36 弄研创园 9 号楼(产证地址为学林路 36 弄 15 号)1 层，2 层，3 层，4 层，出顶层的房屋(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 3492.980 平方米，不再异议。

3.2 该房屋的配套情况见附件二。

## 四、租赁用途

4.1 乙方租赁该房屋仅作为办理出入境管理业务用途自用。

## 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，**租赁期限为自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止(该期间以下简称“租赁期限”)**。详见本合同附件四第 1 项“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本合同附件四第 1 项“租赁期限和租金价格表”。

5.3 租金标准详见本合同附件四。甲方在本合同签署前已明确告知乙方且乙方确认如下：根据国务院常务会议审议通过的全面推开营改增试点方案及《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，该房屋系“房地产老项目”，对该房屋租金应缴纳增值税额适用简易计税方法(即按照 5.00%的征收率计算应缴纳增值税额)；如今后税务部门出台新规定，对于该项目若无法继续采用简易计税方法的情况下，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详见本合同附件四第 3 项“履约保证金、租金支付时间表”。

## 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

## 九、日违约金数额

9.1 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 0.00 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。

10.2.1 本合同协议条款第 5.3 条修改为“5.3 本合同所定租赁房屋的租金标准为每天每建筑平方米 3.6 元人民币(其中, 含税率为 5%的增值税), 租金价格中包含 3 元/平方米/天毛坯租金标准和 15 元/平方米/月物业管理费以及 35 个固定停车位费用, 租金标准详见本合同附件四。甲方在本合同签署前已明确告知乙方且乙方确认如下: 根据国务院常务会议审议通过的全面推开营改增试点方案及《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》, 该房屋系“房地产老项目”, 对该房屋租金应缴纳增值税额适用简易计税方法(即按照 5.00%的征收率计算应缴纳增值税额); 如今后税务部门出台新规定, 对于该项目若无法继续采用简易计税方法的情况下, 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。”

10.2.2 乙方应按照本合同附件四相关约定于【2026】年【11】月【1】日前(包含本日)向甲方支付本合同约定租赁期限(即自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止)内的租赁房屋租金共计【[合同中心-合同总价]】元人民币([合同中心-合同总价大写]), 具体租金标准、金额、付款期限等详见本合同附件四。

10.3 《[合同中心-项目名称]单一来源采购文件》(采购编号: 0026-00023585)及《[合同中心-项目名称\_1]响应文件》(采购编号: 0026-00023585)作为本合同附件。在本合同租赁期限内, 未经对方同意, 甲乙双方不得将该房屋转租或者分租。

## 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, 一式肆份, 甲方执贰份, 乙方执贰份, 双方签署后立即生效。

12.2 合同有效期: [合同中心-合同有效期]

# 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(附件一)

(2) 甲方提供的本合同所出租房屋的配套/配置情况(附件二)

(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(附件三)

(4) 关于租赁期和履约保证金、租金的支付(附件四)

(5) 乙方出具的《安全生产承诺书》(附件五)、《消防安全承诺书》(附件六)

(6) 附件七：无

(7) 其他附件：附件：出租房屋安全管理协议，《[合同中心-项目名称\_2]单一来源采购文件》(采购编号：0026-00023585)，《[合同中心-项目名称\_3]响应文件》(采购编号：0026-00023585)

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、上海市及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：上海张江(集团)有限公司

开户行：工行上海张江支行

银行帐号：1001194909014461067

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可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。

## 七、 履约保证金

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，经甲方催告后乙方在十（10）个工作日内仍未支付的，甲方有权在履约保证金中直接扣除，无需事先征得乙方同意。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、物业管理公约及相关公用事业费供需合同的收费标准计收。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。

乙方应不迟于租赁合同签订之日起的 30 日内与租赁房屋所在物业的物业管理公司或提供配套物业管理服务的运营管理主体（以下合称“管理方”）签署相关公用事业费供需合同，并按供需合同的约定支付乙方租赁房屋实际使用期间的公用事业费。乙方未在本合同约定期限内与管理方签署供需合同且在甲方或管理方催告后仍拒不签署的，视为乙方违约，甲方有权通知管理方暂停提供相关公用事业服务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。

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、上海市和浦东新区有关建筑、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。若乙方同意接收租赁房屋上一租户和/或房屋使用人存留在租赁房屋内的装修、设施、设备（如有）的，则租赁房屋内该等装修、设施、设备由乙方自行负责维修保养，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解除或提前终止后，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解除或提前终止之日按下述第 17.4 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，乙方须按租赁期限届满或本合同解除或提前终止之日的租金标准的 1.3 倍向甲方支付租赁房屋占用期间的使用费。

17.2 甲方有权通过本合同约定的通知方式之一向乙方发函：确定一个最后期限要求乙方归还租赁房屋，并要求乙方清空该房屋内的物品。乙方预留的通知方式不畅或失效时，甲方有权以在该房屋现场公示方式通知乙方，同时办理该通知函件的现场公示的保全证据公证，或办理相关通知催告公示过程中形成的视听资料电子数据的存证。

17.3 为维护双方合法权益，现甲、乙双方确认：同意甲方在其单方面收回该房屋时通过公

证保全证据方式，对收回房屋时的现状及遗弃物的清点办理保全证据公证。

#### 17.4 恢复原状的义务

(1) 乙方应在租赁期限届满之日或本合同解除或提前终止之日，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解除或提前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。

17.5 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。

17.6 若乙方未于租赁期限届满之日或本合同解除或提前终止之日付清租金、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。

17.7 乙方添附物、遗留物的处理：在租赁期限届满之日或本合同解除或提前终止之日后，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二的比例支付违约金。

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，甲方还有权通知管理方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 若在租赁期限届满或本合同提前终止时，乙方按约履行租赁房屋返还义务的，甲方可酌情将届时乙方租赁房屋相关欠付款项所对应的违约金（按本合同标准条款第 18.7 条约定的每日万分之二比例计算）折减为按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）计算的金额。

18.9 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。

18.10 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。

18.11 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。

18.12 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。

18.13 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：上海张江(集团)有限公司

代表：**[合同中心-供应商联系人]**

乙方：上海市公安局

代表：**[合同中心-采购单位联系人]**

签署日期：**[合同中心-签订时间]**

签署地点：中国上海市浦东新区张江科学城

# 出租房屋安全管理协议

甲方：上海张江(集团)有限公司

统一社会信用代码：913100001322080739

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

乙方：上海市公安局

统一社会信用代码：11310000002420447T

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区学林路 36 弄 8、9 号楼

双方根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《上海市安全生产条例》《上海市消防条例》《租赁厂房和仓库消防安全管理办法(试行)》及其他相关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就出租房屋及其附属设施的安全生产管理协商一致，订立本协议。

## 一、总体约定

(一)乙方确认甲方提供出租的房屋以及附属设施设备符合有关法律法规和安全标准的规定。甲方对产权范围内的公共使用的道路、能源、环保、消防、电气等设施设备，并对承租各方的安全生产和消防工作统一协调管理；

(二)乙方经营的业态必须符合出租房屋的自身条件，且符合法律法规和地方产业布局的要求，对经营过程中的安全生产和消防工作全面负责，服从甲方统一协调管理。

## 二、签约前准备

(一)乙方已对甲方出租的房屋的权属证明文件，包括以下资料进行了查验：

- (1)竣工总平面图；
- (2)单体建筑、结构、设备竣工图；
- (3)配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- (4)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (5)住建、消防等专业部门验收意见；
- (6)其他资料。

(二)乙方应当提供拟从事的生产经营项目，说明可能涉及的安全生产及火灾风险。并提供以下资料：

(1)营业执照及与其经营业务有关的各类经营许可证、生产许可证、安全许可证或其他备案证书等资质文件，入驻本园区开展的生产经营活动，应与其营业执照的经营范围相符。

(2)业态符合房屋准予开展生产经营范围的说明。

(3)有关人员符合安全生产和消防管理的需要,如主要负责人、安全管理人员、特种作业人员等。

(4)有关生产和配套设备符合安全生产的条件,如自带的设备应符合相关标准要求;若涉及特种设备,需提供特种设备登记证、合格证、检测报告等资质文件及相关作业人员证件;需提交设备相关培训情况、操作规程、管理制度等文件资料。

### (三)安全管理体系建设

1.乙方确认,甲方已告知乙方出租区域内安全管理的统一规定,并将乙方纳入统一协调管理的范围,对乙方提出的安全管理方案进行审核并提出合理化建议。

2.乙方在承租的房屋正式运营前,应按照法律法规的规定,健全安全生产管理机构,建立安全生产管理制度,保障安全生产资金投入,确保安全生产管理各项职责正确履行,并与甲方安全生产管理体系保持协调。

## 三、运营管理

### (一)安全生产管理制度

1.乙方确认,甲方已向乙方提供涉及出租房屋的安全生产和消防管理制度,相关管理制度有更新的,甲方会及时通知乙方。

2.乙方应当制定和及时更新安全生产、消防管理制度,确保与甲方管理要求有效衔接。

### (二)安全生产管理机构

1.乙方应当根据法律法规规定,成立安全生产管理机构,或者配备专(兼)职安全生产管理人员,**履行安全管理职责。乙方确认**,甲方已满足上述要求。具体安全生产管理机构或人员应当与本企业生产规模、安全风险相适应。

2.乙方确认,甲方已指定明确的管理部门作为安全生产协调管理的机构。乙方应当指定具体的管理人员,配合甲方对安全生产和消防管理的统一协调管理,相关人员有变动时,应当及时告知甲方。

### (三)安全教育与培训

1.甲方已组织乙方主要负责人和安全管理人员开展统一协调管理有关的安全培训,培训学时可记入乙方日常安全培训范围。乙方应当配合甲方的培训安排,监督并确保乙方人员参与并完成甲方组织或协调开展的安全教育培训。

2.乙方依法开展安全生产和消防教育培训工作。制定年度培训计划,确保岗前和在岗期间培训学时,切实提升员工安全意识和技能。甲方应当督促乙方按照规定开展安全生产教育培训工作,查验主要负责人、安全生产管理人员、特种作业人员培训考核记录和合格证书,提出合理建议。

### (四)建筑装修或改造

乙方需要对承租房屋进行装修或者改造的,应当经过甲方书面同意,并遵守以下规定:

1. 工程投资额在 100 万元以上的改造工程,以及工程投资额在 100 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的装修工程应当向有关部门申报,审批核准后进行。工程投资额在 100 万元以下的项目应当向属地备案、报送开工信息。

2. 乙方施工必须按照审核通过后的图纸进行;房屋装修改造、**电气线路、设备安装**应当符合有关技术标准和消防安全规定,不得擅自改变、破坏建筑结构。

3. 施工期间,乙方承担施工区域内的施工、消防、治安等安全工作。对施工影响范围内有其他生产经营活动的,应当采取硬隔离措施确保安全。

4. 乙方及其委托的施工单位应遵守甲方有关安全管理规定,接受甲方及其上级单位安全监督和检查。对甲方发现的施工安全隐患,乙方应按整改要求及时完成整改。

5. 限额以上项目,**有关部门验收通过后**,项目验收资料报甲方备查。其余装修项目,乙方应当自行组织验收,验收内容包括但不限于:消防设施、电气线路、用电设备、安全设施等,并将验收结果报甲方备案。

#### **(五)安全设施、设备**

1. 甲方和乙方应当根据法律法规的要求对出租的房屋、附属设施设备以及公共使用的消防、环保、安全等设施进行日常巡检、定期保养和安全检查。乙方应配合甲方落实房屋检测鉴定、防雷检测、消防设施检测等安全检测的责任,根据检测报告提出的处理意见进行安全治理。

2. 乙方应当服从甲方在产权范围内加强公共区域安全管理,鼓励在厂区内设置电动自行车智能充电或换电设施。

3. 乙方应当根据法律规定对生产经营范围内的其他设施设备进行日常巡查、保养维护和安全检查。**对法律法规规定需委托第三方实施检验检测的设施设备**,应当按时委托检测并进行安全治理。

#### **(六)危险作业管控**

1. 乙方确认,甲方已制定动火等危险作业(包括但不限于动火作业、有限空间作业、临时用电作业、高处作业、吊装作业等)管理制度,明确危险作业的类型、等级、管理要求,并及时向乙方公布。

2. 乙方应当根据甲方危险作业管理的要求,制定本单位危险作业管理制度和操作规程。

3. 乙方临时开展危险作业前,**必须做好风险辨识,落实相关安全、监控和应急措施,按照双方危险作业管理制度履行审批、监护等手续并确保作业安全。**

4. 乙方开展的生产经营事项可能影响其他生产经营单位的,应当及时告知有关生产经营单位并协调采取可靠安全管理措施,必要时可请甲方提供合理支持。

#### **(七)安全风险分级管控与隐患排查双重预防机制**

1. 甲乙双方应当制定并落实安全风险分级管控与隐患排查双重预防机制。乙方应当向甲方报备并及时更新风险分级管控清单。甲方也应当公示并及时更新公共使用区域或设施的风险分级管控清单。

2. 乙方在隐患排查中发现重大事故隐患的,应当及时告知甲方。甲方应当督促乙方制定并落实

重大事故隐患治理计划。甲方排查发现的重大事故隐患，可能影响到乙方正常生产经营的，也应当及时告知乙方。

#### **(八)安全应急管理**

1. 甲乙双方应当根据本单位经营实际，编制综合应急预案、专项应急预案或者现场处置方案。
2. 甲方应急预案编制修订过程应当听取乙方的意见建议，预案编制完成后应当及时向乙方公布。
3. 乙方应急预案编制修订过程中应当充分考虑与甲方预案的衔接。
4. 乙方发生安全生产、火灾事故的，应当立即向有关部门报告，并同时向甲方报告。
5. 甲方在收到乙方事故报告后，应当迅速启动应急预案，充分利用现有应急救援资源，协助乙方采取有效措施，组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失。

#### **(九)安全检查**

1. 甲乙双方应当根据本生产经营特点，对责任区域开展安全生产检查，定期排查、及时消除事故隐患，并对事故隐患排查治理情况进行分析、记录。
2. 甲方协调监督乙方安全生产工作落实情况，定期对乙方落实安全生产工作的情况进行检查，对检查发现的问题督促乙方及时整改。对拒不整改或逾期未改的，应当报属地负有安全生产监管职责的部门。

#### **(十)多用户建筑管理**

1. 甲方将同一房屋分租给不同企业时，乙方确认，甲方已经保障建筑整体及各自使用部分的平面布置、防火分隔、安全疏散、装修装饰和消防设施设置符合国家工程建设消防技术标准。
2. 不同单位之间应当采取防火分隔措施，隔墙耐火极限不低于 2 小时，出入口应设置防火门。
3. 各方应当建立消防协作机制，共同制定防火安全公约，开展联合防火巡查检查、消防安全宣传教育 and 消防演练。

### **四、违约责任**

1. 乙方因违反本协议规定，致所负责区域、设施发生生产安全事故，或被相关行政主管部门给予行政处罚，应当承担相应赔偿责任；
2. 乙方因违反本协议规定，致安全生产事故隐患存在，经甲方督促仍拒不整改的，甲方可以单方面解除租赁合同，且不承担解除合同的赔偿责任。

### **五、其他**

1. 本协议自甲乙双方签署后生效，一式肆份，双方各持贰份，具有同等法律效力。
2. 甲乙双方因本协议的效力或履行发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解；若协商或调解不成，任何一方均可向上海市浦东新区人民法院提起诉讼。

(以下无正文)

甲方(盖章):上海张江(集团)有限公司

法定代表人或授权代表(签名):

签署日期:

乙方(盖章): 上海市公安局

法定代表人或授权代表(签名):

(以下无正文)

甲方(盖章):上海张江(集团)有限公司

法定代表人或授权代表(签名):

乙方(盖章);上海市公安局

法定代表人或授权代表(签名);

签署日期:

附件一：房屋平面（夹层及屋顶）

附件二：出租房屋配套/配置确认书

该房屋的配套/配置为：

配电量 280W/建筑平方米，承租人用电量最高不得超过 300W/建筑平方米；

电话由物业管理公司核定后，向通讯部门申请，按照每 60 建筑平方米 1 门标准；

楼面承重力为 300 公斤/建筑平方米。

若承租人对配套的要求超出上述数据，需增加配置容量的，应提前向出租人提出书面申请，并在批准后支付相应的整改费用。

承租人的年用水量最高不得超过 4 立方/建筑平方米，若承租人实际的年用水量超过上述额度，应向有关部门提出申请并在批准后按有关部门的相应超额标准支付费用。

承租人对于上述配套/配置予以确认。

承租人确认(盖章)：

年月日

附件四：关于租赁期限和履约保证金、租金的支付

合同当事人确认下述《租赁期限和租金价格表》《履约保证金与租金明细表》《履约保证金、租金支付时间表》：

出租方(盖章):承租方(盖章):

1. 租赁期限和租金价格表：(货币单位：人民币元)

| 租赁房屋/区域                      | 租 赁 面 积<br>(m²)/ 工 位<br>(个) | 租赁期限(租金计算<br>时段) | 含 增 值 税 的 租 金<br>单价 | 不含税租金单价 | 是 否 为<br>免 租 期 |
|------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------------|---------|----------------|
| 学林路36弄16号1层，<br>2层，3层，4层，出顶层 | 1746.490m²                  |                  |                     |         | 否              |
| 学林路36弄15号1层，<br>2层，3层，4层，出顶层 | 1746.490m²                  |                  |                     |         | 否              |

说明：

2. 履约保证金与租金明细表(货币单位：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<br>价 | 金 额 (租 金 系<br>含 增 值 税 价) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|----------------------|--------------------------|
| 学林路36弄研创园8号楼<br>(产证地址为学林路36<br>弄<br>16号)1层，2层，3层，4<br>层，出顶层；学林路36<br>弄<br>研创园9号楼(产证地址<br>为学林路36弄15号)1<br>层，2<br>层，3层，4层，出顶层 |      | 租金   |                      |                          |
|                                                                                                                             |      | 租金   |                      |                          |

3. 履约保证金、租金支付时间表(货币单位：人民币元)

| 收费期间 | 付款日期 | 款项类型 | 支付金额(租金系<br>含 增 值 税 价) |
|------|------|------|------------------------|
|      |      | 租金   |                        |

附件五：乙方出具的《安全生产承诺书》

## 安全生产承诺书

致：上海张江(集团)有限公司：

为确保安全生产，严防安全责任事故发生，我单位现郑重做出以下承诺：

- 1、认真贯彻落实国家关于安全生产工作的方针政策、法律法规及规章制度。
- 2、深入开展安全诚信创建活动，建立健全企业安全诚信机制。
- 3、严格落实企业安全生产主体责任和各级安全责任制，健全完善安全生产规章制度。
- 4、建立隐患排查治理工作机制，实现隐患排查治理制度化、规范化和经常化，及时消除各类隐患。
- 5、大力推进安全质量标准化建设，积极创建本质安全。
- 6、不使用淘汰落后工艺、设备及安全性差(无安全防护)的设备设施。
- 7、加强班组建设，强化现场管理，按规定配备安全管理人员。
- 8、不违章指挥，不违章作业。
- 9、不违规使用、储存、经营、生产危险化学品。
- 10、依规组织开展职工日常安全培训和新工人三级安全教育，提高全员安全素质。
- 11、严格执行作业许可证管理规定，动用火、密闭空间、临时用电、高处作业、破土等特种作业应严格按照程序办理作业许可证，采取相关措施，不得无证作业。
- 12、加强职业危害防治，严防职业危害的发生。
- 13、严格执行建设项目“安全三同时”规定，在承租期内无违章搭建。
- 14、参加上海张江(集团)有限公司组织的各类安全活动与培训。
- 15、接受上海张江(集团)有限公司组织的安全检查，对查出问题及时落实整改。
- 16、做好租赁房屋范围内的安全、保卫、防盗等安全工作。采取合理预防措施，使该租赁房屋内避免发生安全责任事故。

以上承诺，请上海张江(集团)有限公司对我单位进行监督。我单位如未履行以上承诺的，自愿无条件接受安全管理部门的处罚，按照与贵司的租赁合同的约定承担违约责任。如发生安全事故的，我单位自愿承担相关法律责任及后果，并积极赔偿贵司及第三人的损失。

承诺人：(公章)

法定代表人：（签字）

日期： 年 月

15

附件六：乙方出具的《消防安全承诺书》

## 消防安全承诺书

致：上海张江(集团)有限公司：

为确保消防安全，严防火灾事故发生，现我单位郑重承诺如下：

一、按照国家、上海市、浦东新区消防安全相关法律法规，根据我单位实际情况编制消防安全规章制度，认真落实消防安全主体责任制，明确消防安全责任人、消防安全管理人及其职责，强化消防安全管理，坚决防范火灾事故的发生；

二、制定及完善灭火和应急疏散救援预案，定期开展防火宣传教育和灭火疏散演习；不断提高员工的防火意识、自防自救常识和引导访客疏散逃生的技能；

三、对承租房屋内消防设施进行改建的，须在获得消防主管部门、贵司及物业管理公司许可后再行实施；

四、严格按照国家、上海市法律、法规等规定设置消防设施、器材和疏散指示标志，并做好维护保养工作，对故障设施及时维修更新，确保运行正常；按国家、上海市法律、法规等规定做好消防设施设备年度检测工作，对检测过程中发现的问题及时整改；

五、按国家、上海市法律、法规等规定做好消防设施值班制度，定期开展防火检查，及时消除火灾隐患；

六、承租房屋内严格执行作业许可证管理规定，不使用明火，不动火施工；

七、在承租房屋内不设置员工宿舍，不留宿人员，坚决杜绝出现生产、经营和办公人员住宿在同一建筑内的不符合消防安全的“三合一”行为；

八、不损坏和擅自挪用、拆除、停用消防设施及器材；消火栓、灭火器具失效及自动灭火、自动报警系统损坏的，立即修复；

九、不占用、堵塞疏散通道，不锁闭安全出口，保持疏散通道、安全出口畅通；不在疏散通道、安全出口处装设容易误导疏散的玻璃、镜子等；

十、加强用火、用电、用油、用气的管理，不私拉乱接电线，不在租赁房屋内对电瓶车进行充电；

十一、落实易燃易爆危险物品的管理制度，不违规使用、储存以及不得生产、经营各种易燃易爆的危险化学品，不违规燃放烟花、爆竹；

十二、不采用聚氨酯泡沫塑料等易燃材料或未经阻燃处理的软包、地毯、沙发、窗帘等进行装修；

十三、认真参加各类消防安全活动与培训，接受和配合各类消防安全检查；

十四、对各类火灾隐患明确专人负责，投入资金及人力物力，严格按要求落实问题、隐患等的整改；

十五、如发生火灾，我单位应立即开展灭火救援工作且有责任保护灾后现场，协助消防部门调查火灾原因。

我单位作为承租人，特此作出上述承诺，并同意由贵司及物业管理公司对我单位进行监督。如我单位未履行以上承诺的，自愿无条件接受消防部门及其他相关主管部门的处罚，并同意依据与贵司签订的《房屋租赁合同》约定承担违约责任。如因此发生火灾事故的，我单位自愿承担相关法律责任及后果，并积极赔偿贵司及第三人的损失。

承诺人：（公章）

法定代表人：（签署）

日期： 年 月 日

## 第五章 响应文件格式

### 附件1 报价书（格式）

致（采购人）：

根据贵方为出入境张江制证中心租赁费项目（编号：310000000260410102746-00344900）的单一来源采购邀请，签字代表\_\_\_\_\_（全名职务）经正式授权并代表供应商\_\_\_\_\_（供应商名称、地址）提交本采购项目响应文件正本1份、副本2份和其他附件\_\_\_\_份。

全权代表宣布如下：

（1）采购人针对本次项目的总报价为人民币（大写）\_\_\_\_\_（注明币种，并用文字和数字表示的总报价）。

（2）采购人接受采购文件中规定的全部内容。

（3）采购人已详细研究了全部采购文件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。

（4）报价有效期为响应文件递交截止之日起90个日历日。

（5）与本采购有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

法定代表人签字或盖章：\_\_\_\_\_

供应商授权代表签字或盖章\_\_\_\_\_

供应商（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件 2 报价一览表（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_

项 目 编 号 ： \_\_\_\_\_ 货 币 单 位 ： 元 （ 人 民 币 ）

|        |                              |
|--------|------------------------------|
| 响应总价   | 小写：                      大写： |
| 租赁期限   |                              |
| 其他优惠承诺 |                              |

注： 以上报价包含本项目产生的所有费用。

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

供应商：（盖章）

法定代表人或其授权委托人（签字或盖章）：

日 期 ：     年    月    日

附件 3 商务条款偏离表（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_ 项目编号：\_\_\_\_\_

| 序号 | 采购文件条目号 | 采购文件商务条款 | 响应文件的商务条款 | 偏离 | 说明 |
|----|---------|----------|-----------|----|----|
|    |         | 租赁期限     |           |    |    |
|    |         | 付款方式     |           |    |    |
|    |         |          |           |    |    |
|    |         |          |           |    |    |
|    |         | .....    |           |    |    |

注：对不满足采购文件要求的部分，必须明确如实填写并说明原因。

#### 附件 4 资格证明文件

1. 加盖单位公章的营业执照复印件。
2. 法定代表人/单位负责人直接参与的应提供法定代表人/单位负责人证明书；委托授权人参与的应提供法定代表人/单位负责人授权委托书（格式后附）；法定代表人/单位负责人身份证或被授权人身份证复印件（正反面）（格式详见附件 4-1、4-2）。
3. 近三年以来类似或同类项目业绩情况一览表（格式详见附件 4-3）
4. 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式详见附件 4-4）。
5. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的声明函（格式详见附件 4-5）；
6. 供应商书面声明（格式详见附件 4-6）
7. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（格式详见附件 4-7）；
8. 采购代理机构工作人员将于单一来源响应文件提交截止当日在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）和中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）查询供应商在响应文件递交截止当天前三年内的信用记录并打印查询结果留存。被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的将提交协商小组判定无效（此项资格证明文件无需供应商提供）。

#### 附件 4-1 法定代表人资格证明书（格式）

致（采购人名称）：

兹证明（姓名），性别        ，年龄        ，身份证号码        ，现任我单位（职务），

系本公司法定代表人（负责人）。

附：法定代表人性别：                身份证号码：  公司注册号码：  单位类型：

供应商名称（加盖公章）：

日 期：  年  月  日

粘贴法定代表人（身份证正反面的扫描件）

#### 附件 4-2 法定代表人授权委托书（格式）

致（采购人）：

现委派\_\_\_\_\_同志参加贵方组织的\_\_\_\_\_采购活动，全权代表我单位处理报价的有关事宜。

附授权代表情况：

姓 名：\_\_\_\_\_年 龄：\_\_\_\_\_性 别：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_

职 务：\_\_\_\_\_邮 编：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_传 真：\_\_\_\_\_

单位名称：（公章） 法定代表人：（签字或盖章）

本授权书有效期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。被授权人无权转授权。

粘贴被授权人（身份证正反面复印件）

附件 4-3 近三年类似或同类项目业绩情况一览表（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_ 项目编号：\_\_\_\_\_

| 序号    | 项目名称 | 委托单位 | 委托时间 | 项目<br>完成时间 | 合同金额 | 备注 |
|-------|------|------|------|------------|------|----|
| 1     |      |      |      |            |      |    |
| 2     |      |      |      |            |      |    |
| 3     |      |      |      |            |      |    |
| 4     |      |      |      |            |      |    |
| ..... |      |      |      |            |      |    |

注：1、须附相关业绩的证明材料（成交通知书或合同复印件）

2、供应商的类似项目业绩的时间要求：本次首次响应文件提交截止日起计，倒推算日期。

#### 附件 4-4 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

##### 无重大违法记录承诺书

致（采购人或采购代理机构）：

在参加本次单一来源采购响应文件提交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。

供应商全称：（盖章）\_\_\_\_\_

供应商地址：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

年 月 日

## 附件 4-5 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（格式）

### 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方（供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商（加盖公章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

**附件 4-6 供应商书面声明**  
**供应商书面声明（格式）**

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。

投标人（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）

附件 4-7 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料的扫描件

## 附件 5 残疾人福利性单位声明函（格式）

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：

**注：1. 如供应商不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。**

**2. 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：**

（一）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）；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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。

## 附件 6 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,本公司参加(单位名称)的(项目名称)采购活动,服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业(含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业)的具体情况如下:

1. (标的名称), 属于 租赁和商务服务业; 承建(承接)企业为(企业名称), 从业人员\_\_\_\_人, 营业收入为\_\_\_\_万元, 资产总额为\_\_\_\_万元, 属于(中型企业、小型企业、微型企业);

1. (标的名称), 属于 \_\_\_\_; 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, 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:

1. 本声明函适用于所有在中国境内依法设立的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。(但能在政府采购活动中提供的货物全部为中小企业制造的情况除外)

2. 投标人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, 否则按否决投标处理。

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, 须填报提供所有产品的制造商数据, 若有缺漏按否决投标处理。(第 3 条情况除外)

5. 如为联合体投标, 此附件联合体各方均应提供。

6. 中标人为中小企业的, 中标公告将公告其《中小企业声明函》。

投标单位: (盖单位公章)

投标人授权代表签名: (签字或盖章)

日 期:

## 附件 7 技术响应部分

1. 整体租赁方案；
2. 项目实施的质量保证措施（内容由供应商自拟）；
3. 配套设施配置及装修布局等情况；
4. 本采购文件之服务需求书中所需的全部内容；
5. 供应商认为需加以说明的其他内容。