

大治路监察委房屋租赁项目

单一来源谈判文件

采购人：上海市嘉定区机关事务管理局

采购代理机构：上海九霁招投标代理有限公司

2025 年 12 月

2025年12月04日

2025年12月04日

目录

第一章：谈判邀请

第二章：供应商须知

第三章：政府采购主要政策

第四章：项目需求

第五章：谈判方法与程序

第六章：响应文件有关格式

第七章：合同文本

第八章：质疑受理要求及附件

第一章 谈判邀请

根据《中华人民共和国政府采购法》之规定，上海九零招投标代理有限公司受上海市嘉定区机关事务管理局委托对大治路监察委房屋租赁项目进行单一来源谈判。

一、合格的供应商必须具备以下条件

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2、根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库，详情请登陆“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）；

3、其他资质要求：

（1）提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函及没有重大违法记录的声明；

（2）本次招标 **不允许** 联合投标。

（3）☒本项目专门面向 ☒中小企业 ☐小微企业 预留采购份额。

☐本项目非专门面向中小企业预留采购份额。

注：①中小企业参加政府采购活动，应当出具《《政府采购促进中小企业发展管理办法》》（财库〔2020〕46号）规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。
②非专门面向中小企业预留采购份额的项目如允许分包，大中型企业向一家或者多家小微企业分包的，拟享受价格扣除优惠的必须在投标（响应）文件中提供完整准确《分包意向协议书》，否则不予认可。

二、项目概况

1、项目名称：大治路监察委房屋租赁项目

2、谈判编号：310114000251111151190-14290238

（代理机构内部项目编号：JJ2025091）

3、项目主要内容：

大治路 588 号作为区监察委办公使用，租用面积 4753.87 平方米，出租方为上海马陆资产经营有限公司。租期将于 2025 年 12 月 31 日到期。为确保区监察委办公工作的正常进行，需对办公用房租赁实施单一来源采购，服务期限为 2026.1.1-2026.12.31。

4、交付地址：大治路 588 号。

5、交付日期：2026.1.1-2026.12.31。

6、采购预算金额：204.75 万元

7、采购项目需要落实的政府采购政策情况：《政府采购促进中小企业发展暂行办法》财库（2020）46 号文件的通知。

三、谈判文件的获取

凡愿参加谈判的合格供应商可在 2025 年 12 月 8 日至 2025 年 12 月 11 日 00:00-23:59（北京时间）内登录“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）在网上招标系统中下载（获取）谈判文件并按照谈判文件要求参加谈判。

注：响应供应商须保证所提交的响应文件、资料的内容真实、完整、有效、一致，如递交虚假的响应文件、资料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由供应商承担。

四、谈判响应截止时间和谈判时间

1、谈判响应截止时间：2025 年 12 月 15 日 13:30。迟到或不符合规定的响应文件恕不接受。

2、谈判时间：2025 年 12 月 15 日 13:45。

五、谈判响应文件递交地点和谈判地点

1、谈判响应文件递交：上海政府采购网/上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄 36 号。

2、谈判地点：上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄 36 号。届时请供应商代表持谈判时所使用的数字证书（CA 证书）参加谈判。

3、谈判所需携带其他材料：谈判最终报价表一式二份。

届时请响应方的法定代表人或法定代表人授权委托人进场签到，同时准备一份与响应文

件一致的法定代表人授权委托书（或法定代表人证明书）以及相应身份证明文件原件，以供采购方确认谈判响应资格。

六、发布公告的媒介

以上信息若有变更我们会通过“上海政府采购网”通知，请供应商关注。

七、其他事项

根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27号）的规定，本项目谈判相关活动在上海市政府采购信息管理平台（简称：电子采购平台）（网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统进行。供应商应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。供应商在电子采购平台的有关操作方法可以参照电子采购平台中的“培训平台”和“联系我们”等专栏的有关内容和操作要求办理。

谈判时，若供应商违反《上海市电子政府采购暂行管理办法》（沪财采[2012]22号）第十七、十八、十九条的规定，由此产生的后果，由供应商自行承担。

八、联系方式

采购人：上海市嘉定区机关事务管理局

地址：上海市嘉定区博乐南路 111 号

邮编：201899

联系人：杨老师

电话：69989888

传真：69989888

采购代理机构：上海九霁招投标代理有限公司

地址：上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄
36 号

邮编：201822

联系人：周楚

电话：69952309

传真：69952309

第二章 供应商须知

前附表

本附表是对供应商须知说明，与“供应商须知”部分具有同等的法律效力，务请各供应商注意。

序号	内容提要	内容规定
1	项目名称	大治路监察委房屋租赁项目 项目编号：310114000251111151190-14290238 (内部编号：JJ2025091)
2	下载（获取）谈判文件时间	2025 年 12 月 8 日至 2025 年 12 月 11 日 00:00-23:59（北京时间）内
3	询问	书面询问提交截止时间：2025 年 12 月 12 日 17:00 前 书面询问提交地点：上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄 36 号 联系人：周楚 电话、传真：021-69952309
4	谈判响应截止/谈判日期、时间、地点	谈判响应截止时间：2025 年 12 月 15 日 13:30 谈判时间：2025 年 12 月 15 日 13:45 谈判地点：上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄 36 号
5	答疑会	不召开
6	踏勘现场	不组织
7	谈判响应有效期	不少于 90 天
8	保证金	不收取
9	服务期限	2026.1.1-2026.12.31
10	招标代理服务费	招标代理服务费及专家评审费由招标人支付。 计费标准：（差额累进制计取） 招标代理：100 万以内 1.5%，100-500 以内 0.8%
11	是否专门面向中	本项目专门面向中小企业采购，其要求标准根据财库（2020）46 号《政府采购促进中小企业发展管理办法》

	小企业	的相关规定执行
12	分包	本项目是否允许分包 ☒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）接受分包合同企业应具备资格条件（如有）：_____； （4）其他要求：_____。
13	转包	不得转包。
14	政采贷	有需求的供应商可登陆上海市政府采购网政采贷金融服务模块获取“政采贷”信息、在线办理贷款业务。
15	中小企业划分标准所属行业	租赁和商务服务业
16	价格扣除比例	无

17	政府采购电子招投标特别提醒	1、根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》(沪财采[2014]27 号)的规定， 本项目招投标相关活动在上海市政府采购信息管理平台(简称：电子采购平台)(网址：www.zfcg.sh.gov.cn)电子招投标系统进行。电子采购平台是由市财政局建设和维护。投标人应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。投标人在电子采购平台的有关操作方法可以参照电子采购平台中的“在线服务”专栏的有关内容和操作要求办理。 2、响应截止时间以网上计时为准， 投标人应在响应截止时间开始后 30 分钟内签到,如超过 30 分钟签未在电子招投标系统签到成功(以系统签到记录为准)，则视投标人放弃参与该项目投标，不予参与解密流程，其投标文件不予参与评审。 3、本次招标必须网上投标， 投标人必须获得上海市电子签名认证证书(CA 认证证书)。 4、投标人应自行配备网络终端，并确保网络终端的运行稳定与安全。投标人在电子采购平台下载并保存招标文件， 招标公告要求投标人在下载招标文件前进行报名登记，并查验资格证明文件的，投标人应当按照招标公告的要求先行登记后下载招标文件。 5、投标人下载招标文件后，应使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制投标文件，并按要求上传所有资料。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人承担相应责任。 6、开标时投标人可派代表持有效的数字证书(CA 证书)参加开标。 7、电子投标文件由投标人在电子采购平台上传提交、纸质投标文件由投标人授权代表当面递交。 8、对于投标人操作失误、网站系统故障等技术性问题导
----	---------------	---

		致的投标失败或者招标失败，采购人及采购代理机构概不负责。 9、本项目招标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： 电子采购平台发生技术故障或遭受网络攻击对项目所产生的影响。 采购人及采购代理机构以外的单位或个人在电子采购平台中的不当操作对本项目产生的影响。 电子采购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。 10、投标人参加本项目投标即被视作同意上述免责内容。
--	--	---

供应商须知

一、总则

1. 概述

1.1 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》（财政部令第74号）等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备单一来源谈判条件。

1.2 本谈判文件仅适用于《谈判邀请》和《供应商须知》前附表中所述采购项目的单一来源谈判采购。

1.3 谈判文件的解释权属于《谈判邀请》和《供应商须知》前附表中所述的采购方。

1.4 参与谈判活动的所有各方，对在参与谈判过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

1.5 根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27号）的规定，本项目谈判相关活动在上海市政府采购信息管理平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。

2. 定义

2.1 “采购项目”系指《供应商须知》前附表中所述的采购项目。

2.2 “服务”系指谈判文件规定的供应商为完成采购项目所需承担的全部义务。

2.3 “采购方”系指《供应商须知》前附表中所述的组织本次谈判的采购代理机构和采购人。

2.4 “供应商”系指从采购方处按规定获取谈判文件，并按照谈判文件向采购方提交响应文件的供应商。

2.5 “成交供应商”系指成交的供应商。

2.6 “甲方”系指采购人。

2.7 “乙方”系指成交并向采购人提供服务的供应商。

2.8 谈判文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

2.9 “电子采购平台”系指上海市政府采购信息管理平台的门户网站上海政府采购网（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 符合《谈判邀请》和《供应商须知》前附表中规定的合格供应商所必须具备的资质条件和特定条件。

3.2 供应商谈判响应所使用的资格、信誉、荣誉、业绩及企业认证必须为本人（或本法人、本组织）所拥有。

3.3 被省级或省级以上政府采购监管部门处分，禁止参加政府采购活动且尚在禁止期内的供应商不得参加本采购项目的谈判。

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 供应商提供的服务应当符合谈判文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

5. 谈判费用

不论谈判的结果如何，供应商均应自行承担所有与谈判有关的全部费用，采购方在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

6. 信息发布

本采购项目需要公开的有关信息，包括谈判公告、谈判文件澄清或修改公告、成交公告以及延长谈判响应截止时间等与谈判活动有关的通知，采购方均将通过“上海政府采购网”（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）公开发布。供应商在参与本采购项目谈判活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，供应商因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此产生的一切后果和责任，由供应商自行承担，采购方在任何情况下均不对此不承担任何责任。

7. 询问与质疑

7.1 供应商对谈判活动事项有疑问的，可以向采购方提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对供应商的询问，采购方将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.2 供应商认为谈判文件、谈判过程或成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购方提出质疑。其中，对谈判文件的质疑，应当在其收到或谈判文件公告期限届满之日起七个工作日内提出；对谈判过程的质疑，应当在谈判结束之日起七个工作日内提出；对成交结果的质疑，应当在成交公告期限届满之日起七个工作日内提出。

7.3 质疑书应明确阐述谈判文件、谈判过程或成交结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，以便于有关单位调查、答复和处理。

7.4 采购方将在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知提出质疑的供应商和其他有关供应商，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.5 对供应商询问或质疑的答复将导致谈判文件变更或者影响谈判活动继续进行的，采购方将通知提出询问或质疑的供应商，并在原谈判公告发布媒体上发布变更公告。

7.6 供应商提起询问和质疑，应当按照《政府采购供应商投诉处理办法》（财政部令第20号）的规定办理。

质疑书应当由质疑供应商法定代表人签字并加盖公章。质疑供应商委托代理人办理质疑事务的，应当向上海九霁招投标代理有限公司提交法定代表人授权委托书及代理人合法、有效的工作和身份证明。质疑书的递交可以采取邮寄、快递或当面递交形式。采取传真形式的，应当在传真发出之日起两个工作日内，将质疑书原件以邮寄、快递或当面递交的方式送达上海九霁招投标代理有限公司。

8. 公平竞争和诚实信用

8.1 供应商在本谈判项目的竞争中应自觉遵循公平竞争和诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而提供虚假材料，谎报、隐瞒事实的行为，包括供应商之间串通谈判等。

8.2 如果有证据表明供应商在本谈判项目的谈判中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为，采购方将拒绝其谈判，并将报告政府采购监管部门查处；成交后发现的，供应商须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第55条之条文描述方式双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法供应商的行政与刑事责任。

8.3 采购方将在**谈判前**，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关供应商信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、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供应商，将拒绝其参与政府采购活动。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，将对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

9. 其他

本《供应商须知》的条款如与《谈判邀请》、《项目需求》和《谈判方法与程序》就同一内容的表述不一致的，以《谈判邀请》、《项目需求》和《谈判方法与程序》中规定的内容为

准。

二、谈判文件

10. 谈判文件构成

10.1 谈判文件由以下部分组成：

- (1) 谈判邀请
- (2) 供应商须知
- (3) 政府采购主要政策
- (4) 项目需求
- (5) 谈判方法与程序
- (6) 响应文件有关格式
- (7) 合同文本
- (8) 质疑受理要求及附件
- (9) 本项目谈判文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有的话）

10.2 供应商应仔细阅读谈判文件的所有内容，并按照谈判文件的要求提交响应文件。如果供应商没有按照谈判文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对谈判文件在各方面作出实质性响应，则响应有可能被认定为无效标，其风险由供应商自行承担。

10.3 供应商应认真了解本次谈判的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响谈判响应报价的资料。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供应商负责。

10.4 供应商应按照谈判文件规定的日程安排，准时参加项目谈判有关活动。

11. 谈判文件的澄清和修改

11.1 任何要求对谈判文件进行澄清的供应商，均应在提交响应文件截止之日 3 个工作日以前，按《谈判邀请》中的地址以书面形式（必须加盖供应商单位公章）通知采购方。

11.2 对在提交响应文件截止之日 3 个工作日以前收到的澄清要求，采购方需要对谈判文件进行澄清、答复的；或者在谈判响应截止前的任何时候，采购方需要对谈判文件进行补充或修改的，采购方将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布。如果澄清或修改的内容可能影响谈判文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距谈判响应截止时间不足 3 个工作日的，则相应延长谈判响应截止时间。延长后的具体谈判响应截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

11. 3 澄清或修改公告的内容为谈判文件的组成部分。当谈判文件与澄清或修改公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件内容为准。

11. 4 谈判文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以澄清或修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为谈判响应的依据，否则，由此导致的风险由供应商自行承担，采购方不承担任何责任。

11. 5 采购方召开答疑会的，所有供应商应根据谈判文件或者采购方通知的要求参加答疑会。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购方不承担任何责任。

12. 踏勘现场

12. 1 采购方组织踏勘现场的，所有供应商应按《供应商须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购方不承担任何责任。采购方不组织踏勘现场的，供应商可以自行决定是否踏勘现场，供应商需要踏勘现场的，采购方应为供应商踏勘现场提供一定方便，供应商进行现场踏勘时应当服从采购方的安排。

12. 2 供应商踏勘现场发生的费用由其自理。

12. 3 采购方在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性或误导性。

12. 4 采购方在踏勘现场中口头介绍的情况，除采购方事后形成书面记录、并以澄清或修改公告的形式发布、构成谈判文件的组成部分以外，其他内容仅供供应商在编制响应文件时参考，采购方不对供应商据此作出的判断和决策负责。

三、响应文件

13. 响应的语言及计量单位

13. 1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购方就有关谈判事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的响应文件视同未提供。

13. 2 响应计量单位，谈判文件已有明确规定的，使用谈判文件规定的计量单位；他谈判文件没有规定的，一律采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元）。

14. 谈判响应有效期

14. 1 响应文件应从谈判之日起，在《供应商须知》前附表规定的谈判响应有效期内有效。谈判响应有效期比谈判文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效响应。

14. 2 在特殊情况下，在原谈判响应有效期期满之前，采购方可书面征求供应商同意延

长谈判响应有效期。供应商可拒绝接受延期要求而不会导致保证金被没收。同意延长有效期的供应商需要相应延长保证金的有效期，但不能修改响应文件。

14. 3 成交供应商的响应文件作为项目服务合同的附件，其有效期至成交供应商全部合同义务履行完毕为止。

15. 响应文件构成

15. 1 响应文件由商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件二部分构成。

15. 2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应具体包含的内容，以第四章《项目需求》规定为准。

16. 商务响应文件

16. 1 商务响应文件由以下部分组成：

（1）《谈判响应函》；

（2）《谈判首次报价表》

（3）《谈判报价分类明细表》等相关报价表格详见第六章《响应文件有关格式》；

（4）《资格条件及实质性要求响应表》；

（5）《与谈判有关的响应文件主要内容索引表》；

（6）第四章《项目需求》规定的其他内容；

（7）相关证明文件（供应商应按照《项目需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加谈判和成交后有能力履行合同）。

17. 谈判响应函

17. 1 供应商应按照谈判文件中提供的格式完整地填写《谈判响应函》。

17. 2 供应商不按照谈判文件中提供的格式填写《谈判响应函》，或者填写不完整的，谈判时将按照第五章《谈判方法与程序》中的相关规定处理。

17. 3 响应文件中未提供《谈判响应函》的，为无效响应。

18. 谈判报价表

18. 1 供应商应按照谈判文件提供的响应文件格式完整地填写《谈判首次报价表》，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

18. 2 供应商未按照谈判文件提供的响应文件格式完整地填写《谈判首次报价表》、或者未提供《谈判首次报价表》，导致其谈判不成功的，其责任和风险由供应商自行承担。

19. 谈判报价

19. 1 供应商应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务

水平和承受能力进行报价。谈判报价应是履行合同的总价格，除《项目需求》中另有说明外，谈判报价应当是供应商为提供本项目所要求的全部服务所发生的一切成本、税费和利润，包括人工（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、国家规定检测、外发包、材料（含辅材）、管理、税费及利润等。

19. 2 报价依据：

- （1） 本谈判文件所要求的服务内容、服务期限、工作范围和要求。
- （2） 本谈判文件明确的服务标准及考核方式。
- （3） 其他供应商认为应考虑的因素。

19. 3 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。供应商不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

19. 4 除《项目需求》中说明并允许外，响应的每一种单项服务的报价以及采购项目的响应总价均只允许有一个报价，响应文件中包含任何有选择的报价，采购方对于其响应均将予以拒绝。

19. 5 谈判报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的谈判报价，采购方均将予以拒绝。

19. 6 供应商应按照谈判文件第六章提供的格式完整地填写各类报价分类明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

19. 7 谈判报价应以人民币报价。

20. 资格条件及实质性要求响应表

20. 1 供应商应当按照谈判文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件及实质性要求响应表》，以证明其响应符合谈判文件规定的所有合格供应商资格条件及实质性要求。

20. 2 响应文件中未提供《资格条件及实质性要求响应表》的，为无效响应。

21. 与谈判有关的响应文件主要内容索引表

21. 1 供应商应按照谈判文件提供的格式完整地填写《与谈判有关的响应文件主要内容索引表》。

21. 2 《与谈判有关的响应文件主要内容索引表》是为了便于谈判。《与谈判有关的响应文件主要内容索引表》与响应文件其他部分就同一内容的表述应当一致，不一致时按照《供应商须知》第 30 条“响应文件错误的修正”规定处理。

22. 技术响应文件

22. 1 供应商应按照《项目需求》的要求编制并提交技术响应文件，对采购方的技术需求全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其响应的服务符合谈判文件规定。

22. 2 技术响应文件可以是文字资料、表格、图纸和数据等各项资料，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

23. 响应文件的编制和签署

23. 1 供应商应按照谈判文件要求的格式填写相关内容。

23. 2 响应文件中凡谈判文件要求签署、盖章之处，均应由供应商的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署和加盖公章。供应商应写明全称。如果是由法定代表人授权代表签署响应文件，则必须按谈判文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》并将其附在响应文件中。响应文件若有修改错漏之处，须加盖供应商公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章。响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自负。

其中对《谈判响应函》、《谈判报价表》、《法定代表人授权委托书》、《资格条件及实质性要求响应表》，供应商未按照上述要求加盖公章的，其响应无效；加盖公章，但没有法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署，或者其他填写不完整的，谈判时将按照第五章《谈判方法与程序》中的相关规定予以处理。

23. 3 建设节约型社会是我国落实科学发展观的一项重大决策，也是政府采购应尽的义务和职责，需要政府采购各方当事人在采购活动中共同践行。目前，少数供应商制作的响应文件存在编写繁琐、内容重复的问题，既增加了制作成本，浪费了宝贵的资源，也增加了评审成本，影响了评审效率。为进一步落实建设节约型社会的要求，提请供应商在制作响应文件时注意下列事项：

（1）谈判小组主要是依据响应文件中报价、技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，响应文件应根据谈判文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与谈判文件内容无关或不符合谈判文件要求的资料不要编入响应文件。

（2）响应文件应规范，应按照规定格式要求规范填写，文件应清晰简洁。

四、响应文件的递交

24. 响应文件的递交

采购方认为必要时，可以要求供应商提供文件原件进行核对，供应商必须按时提供，否则视作供应商放弃潜在成交资格，并且采购方将对该供应商进行调查，发现有欺诈行为的按有关规定进行处理。

25. 谈判响应截止时间

25. 1 供应商必须在《谈判邀请（谈判公告）》规定的谈判响应截止时间前递交响应文件并正式参与谈判。

25. 2 在采购方按《供应商须知》规定酌情延长谈判响应截止期的情况下，采购方和供应商受谈判响应截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

25. 3 在谈判响应截止时间后递交的响应文件，采购方均将拒绝接收。

26. 响应文件的修改和撤回

在谈判响应截止时间之后，供应商不可以对已提交的响应文件进行修改和撤回。

五、谈判

27. 谈判小组

27. 1 采购方将依法组建谈判小组，谈判小组由采购人代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于谈判小组成员总数的三分之二。

27. 2 谈判小组负责对响应文件进行评审，并向采购方推荐成交供应商。

28. 响应文件的初审

28. 1 开始谈判后，采购方将协助谈判小组对响应文件进行初步审查，检查响应文件内容是否完整、编排是否有序、有无计算上的错误、是否提交了保证金、文件签署是否规范以及供应商资格是否符合要求等。

28. 2 在详细谈判之前，谈判小组要对供应商资格进行审核并审查响应文件是否实质性响应了谈判文件的要求。实质性响应是指响应文件与谈判文件要求的条款、供应商资格、条件和规格相符，没有谈判文件所规定的无效响应情形。谈判小组只根据响应文件本身的内容来判定响应文件的响应性，而不寻求外部的证据。

28. 3 没有实质性响应谈判文件要求的响应文件不参加进一步的评审，供应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其响应成为实质上的响应。

28. 4 开始谈判后采购方拒绝供应商主动提交的任何澄清与补正。

28. 5 对于响应文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容，采购方可以接受，但这种接受不能影响谈判时供应商之间的相对排序。

29. 响应文件错误的修正

29. 1 响应文件中如果有下列计算上或表达上的错误或矛盾，将按以下原则或方法进行修正：

(1) 电子采购平台自动生成的报价内容与响应文件中的《谈判首次报价表》内容不一致的，以电子采购平台报价内容为准；

(2) 《谈判首次报价表》内容与《响应报价分类明细表》及响应文件其它部分内容不一致的，以《谈判首次报价表》内容为准；

(2) 响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 总价与单价和数量的乘积不一致的，以单价计算结果为准，并修正总价；

(4) 对响应文件中不同文字文本的解释发生异议的，以中文文本为准。

响应文件中如果同时出现上述两种或两种以上错误或矛盾的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

29. 2 响应文件中如果有其他错误或矛盾，将按不利于出错供应商的原则进行处理，即对于错误或矛盾的内容，谈判时按照对出错供应商不利的情形进行评审；如出错供应商成交，签订合同时按照对出错供应商不利、对采购人有利的条件签约。

29. 3 上述修正或处理结果对供应商具有约束作用。

30. 谈判文件的澄清

30. 1 为有助于对谈判文件审查、评价，谈判小组可分别要求供应商对其响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致等有关问题进行澄清。供应商应按照采购方通知的时间和地点委派授权代表向谈判小组作出说明或答复。

30. 2 供应商对澄清问题的说明或答复，还应以书面形式提交给采购方，并应由供应商授权代表签字和加盖供应商公章。

30. 3 供应商的澄清文件是其响应文件的组成部分。

30. 4 供应商的澄清不得改变其响应文件的实质性内容，不得通过澄清而使进行澄清的供应商在谈判中更加有利。

31. 响应文件的评价

31. 1 谈判小组只对被确定为实质上响应谈判文件要求的响应文件进行评价。

31. 2 谈判小组根据《谈判方法与程序》中规定的方法进行评审，并向采购方提交谈判结果文件和推荐成交供应商。

32. 谈判的有关要求

32. 1 谈判小组应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，谈判小组成员及参与谈判的有关工作人员不得私下与供应商接触。

32. 2 谈判过程严格保密。凡是属于审查、澄清和评价有关的资料以及谈判建议等，所

有知情人均不得向供应商或其他无关的人员透露。

32. 3 任何单位和个人都不得干扰、影响谈判活动的正常进行。供应商在谈判过程中所进行的试图影响谈判结果的一切不符合法律或谈判规定的活动，都可能导致其响应被拒绝。

32. 4 采购方和谈判小组均无义务向供应商做出有关谈判的任何解释。

六、确定成交供应商

33. 确认成交供应商

除了《供应商须知》第 37 条规定的谈判失败情况之外，采购人将授权谈判小组依法确认本采购项目的成交供应商。

34. 成交公告及成交通知

34. 1 采购人确认成交供应商后，采购方将在两个工作日内通过“上海政府采购网”发布成交公告，公告期限为一个工作日。

34. 2 成交公告发布后，采购方将及时向成交供应商发出《成交通知书》通知成交。《成交通知书》对采购方和供应商均具有法律约束力。

35. 响应文件的处理

所有在谈判会上被接受的响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，采购方均不退回响应文件。

36. 谈判失败

本项目为单一来源谈判方式采购，参与谈判的供应商只有一家。在谈判时，发现供应商对谈判文件没有做出实质响应的，谈判小组确定为谈判失败的，采购方将通过“上海政府采购网”发布谈判失败公告。

七、授予合同

37. 合同授予

除了成交供应商无法履行合同义务之外，采购方将把合同授予根据《供应商须知》第 34 条规定所确定的成交供应商。

38. 签订合同

成交供应商与采购人应当在《成交通知书》发出之日起 30 日内签订政府采购合同。

39. 其他

电子采购平台有关操作方法可以参考电子采购平台

(网址: www.zfcg.sh.gov.cn) 中的“在线服务”专栏。

八、服务费

40. 服务费的计算和收取

40. 1 代理服务费按《招标代理收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)规定向采购方收取, 计费基数为中标价格。

中标金额(万元)	货物招标	服务招标
≤100	1.50%	1.50%
100-500	1.10%	0.80%
500-1000	0.80%	0.45%
1000-5000	0.50%	0.25%
5000-10000	0.25%	0.10%
10000-100000	0.05%	0.05%
≥100000	0.01%	0.01%

42. 2 采购人在收到中标通知书之日向采购代理机构缴纳代理服务费。

43. 3 服务费缴纳形式: 银行贷记凭证、电汇或网上银行支付

收款人	上海九零招投标代理有限公司
银行账号	31050179360000000002
开户行	建设银行上海嘉定支行

第三章 政府采购主要政策

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。关于中小企业的判定依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）等文件执行。

在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的中小企业扶持政策：（一）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；（二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受办法规定的中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

对于经主管预算单位统筹后未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对符合本办法规定的小微企业报价给予 10%（工程项目为 3%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。

接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的，采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予 4%（工程项目为 1%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。

组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小型、微型企业，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，残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

中小企业参加政府采购活动，应当出具《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

第四章 项目需求

（一）项目概况及要求

大治路 588 号作为区监察委办公使用，租用面积 4753.87 平方米，出租方为上海马陆资产经营有限公司。租期将于 2025 年 12 月 31 日到期。为确保区监察委办公工作的正常进行，需对办公用房租赁实施单一来源采购，服务期限为 2026.1.1-2026.12.31。

（二）采用单一来源采购方式的原因及相关说明

为确保工作的正常进行，需对大治路监察委房屋租赁项目实施单一来源采购，拟由上海马陆资产经营有限公司提供办公房屋租赁，作为本项目单一来源供应商。

（四）项目服务期限

2026.1.1-2026.12.31。

（五）响应文件的编制要求

供应商应按照第二章《供应商须知》“三、响应文件”中的相关要求编制响应文件，响应文件的商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应当包括（但不限于）下列内容：

1、商务响应文件由以下部分组成：

- （1）响应函；
- （2）谈判首次报价表；
- （3）报价分类明细表；
- （4）资格条件及实质性要求响应表；
- （5）与谈判有关的响应文件主要内容索引表；
- （6）供应商关于报价的其他说明（如有）；
- （7）供应商基本情况简介；
- （8）供应商与采购项目相关的资质证书（原件复印件加盖红色公章）；
- （9）法定代表人授权委托书，附法定代表人、被授权人身份证；
- （10）提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明（依法免税或不需

要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应证明文件)；

(12) 供应商企业的营业执照或事业单位或社会团体的法人证书(原件复印件加盖红色公章)；

(13) 供应商参加本次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，截止至谈判时间成立不足三年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明；

(14) 类似项目的业绩。包括类似项目的有效合同复印件，其中合同复印件指合同首页、合同金额页和合同双方盖章页；

(15) 供应商认为可以证明其能力、业绩、信誉和信用的的其他材料；

(16) 供应商债务纠纷、违法违规记录等方面的情况；

(17) 谈判文件附件中规定需要提供的其它内容。

2、技术响应文件由以下部分组成：

(1) 服务方案及质量保证措施；

(2) 人员配置和管理；

(3) 完成本项目所需设备、软件配备情况；

(4) 售后服务承诺；

(5) 供应商需要说明的其他事项。

3、响应文件制作要求

采购方认为必要时，可以要求供应商提供文件原件进行核对，供应商必须按时提供。否则视作供应商放弃潜在成交资格，并且采购方将对该供应商进行调查，发现有欺诈行为的按有关规定进行处理。

4、谈判所携带材料

响应文件，法定代表人授权委托书，被授权人身份证原件、复印件，公章。

第五章 谈判方法与程序

一、响应无效情形

1、谈判小组将按照《供应商须知》以及《资格条件及实质性要求响应表》要求对响应文件进行初审，响应文件不符合《资格条件及实质性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效响应。

2、除上述以及法律法规所规定的响应无效情形外，响应文件有其他不符合谈判文件要求的均作为评审时的考虑因素，而不导致响应无效。

二、谈判方法与程序

（一）谈判方法

根据《中华人民共和国政府采购法》及政府采购相关规定，结合项目特点，谈判小组所有成员对响应文件进行评审，并根据谈判文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应谈判文件要求的供应商进行谈判。

（二）谈判小组

1、本项目谈判工作由谈判小组负责，谈判小组由采购人的代表和上海市政府采购评审专家组成，政府采购评审专家的人数不少于谈判小组成员总数的三分之二。

2、谈判小组应坚持公平、公正原则，依据响应文件对谈判文件响应情况、响应文件编制情况等，进行综合、科学、客观评审。

（三）谈判程序

本项目谈判工作程序如下：

1、响应文件初审。初审包括资格性检查和符合性检查。首先，依据法律法规和谈判文件的规定，审查、确定供应商是否具备谈判资格。其次，依据谈判文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应程度进行审查，确定响应文件是否对谈判文件的实质性要求作出了响应。

2、澄清有关问题。对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，谈判小组可以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并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。

3、评审。按谈判文件规定的程序、评定成交的标准等事项，谈判小组对资格性检查和符合性检查合格供应商的响应文件进行评审。谈判小组所有成员集中与合格供应商进行谈判。

4、确定成交供应商。谈判结束后，谈判小组要求参加谈判的供应商在规定时间内提交最后报价。谈判小组编写评审报告交采购人确认。采购人授权谈判小组根据质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求且最后合理报价的原则直接确定成交供应商。

第六章 谈判响应文件有关格式

一、商务响应文件有关格式

1、谈判响应函格式

致：_____（采购方名称）

根据贵方_____（项目名称、谈判编号）采购的谈判公告及谈判邀请，_____（姓名和职务）被正式授权代表供应商_____（供应商名称、地址），按照谈判文件规定向贵方提交响应文件一正贰副。

据此函，供应商兹宣布同意如下：

1. 按谈判文件规定，我方的首次谈判报价为_____（大写）元人民币。

2. 我方已详细研究了全部谈判文件，包括谈判文件的澄清和修改文件（如果有的话）、参考资料及有关附件，我们已完全理解并接受谈判文件的各项规定和要求，对谈判文件的合理性、合法性不再有异议。

3. 谈判响应有效期为自谈判之日起_____日。

4. 如我方成交，响应文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕止均保持有效，我方将按谈判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。

5. 如果我方有谈判文件规定的不予退还保证金的任何行为，我方的保证金可被贵方没收。

6. 我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本谈判有关的一切证据或资料。

7. 我方同意响应内容以提交谈判时的响应文件内容为准。我方授权代表将对与我方有关的内容进行核对并确认，授权代表未进行核对及确认的，视为我方对谈判内容无异议。

8. 为便于贵方公正、择优地确定成交供应商及其响应货物和相关服务，我方就本次响应有关事项郑重声明如下：

(1) 我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。

(2) 我方最近三年内因违法行为被通报或者被处罚的情况：

(3) 以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

地址：_____

电话、传真：_____

邮政编码：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

供应商授权代表签名：_____

供应商名称（公章）：_____

日期：____年__月__日

2、谈判首次报价表

项目名称：

谈判编号：

项目名称	服务期限	投标金额（元）
	2026. 1. 1-2026. 12. 31	
投标报价（元）（大写）：		

说明：

- （1）“金额（元）”指谈判总报价，所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个数位。
- （2）供应商应按照《项目需求》和《供应商须知》的要求报价。
- （3）谈判报价表内容与响应文件其它部分内容不一致时以谈判报价表内容为准。

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

3、谈判最终报价表

项目名称：

谈判编号：

项目名称	服务期限	投标金额（元）
	2026. 1. 1-2026. 12. 3 1	
投标报价（元）（大写）：		

说明：

- （1）供应商必须据实填写此表，应与响应文件的有关内容一致；
- （2）拟做最终报价，请参加谈判时随身携带此报价表一式两份并加盖公章以备谈判时填写，作为最终报价；
- （3）该表无需放入响应文件内，只需在最终报价时提交。

承诺内容如下：

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

4、报价分类明细表格式

项目名称：

谈判编号：

序号	分类名称	年报价费用	备注
	房屋租金		详见明细（ ）
	物业费		详见明细（ ）
	其他费用		详见明细（ ）
	利润		详见明细（ ）
	税金		详见明细（ ）
			详见明细（ ）
报价合计			

说明：

- （1）所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个数位。
- （2）供应商应按照《项目需求》和《供应商须知》的要求报价。
- （3）供应商应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。
- （4）以上报价合计应当与谈判首次报价表的总报价一致。
- （5）报价表可自拟。

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

5、资格条件及实质性要求响应表

项目名称:

谈判编号:

项目内容（资格条件、实质性要求）	具备的条件说明（要求）	响应检查项（响应内容说明（是/否））	详细内容所对应文件页次	备注
法定基本条件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证（若为多证合一的，仅需提供营业执照）符合要求，提供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声明。2、未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、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的供应商。			
供应商资质	符合谈判文件规定的合格供应商资质条件： 1、采购项目需要落实的政府采购政策情况：本项目仅面向中、小型等各类供应商采购。推行节能产品政府采购、环境标志产品政府采购。促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。规范进口产品采购政策。			
财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明	符合谈判文件规定：提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应文件证明）。			
响应文件签署等要求	符合谈判文件规定：（1）响应文件由法定代表人或授权代表签字（或盖章）并加盖供应商公章；（2）在响应文件由法定代表人授权代表签字（或盖章）的情况下，应按谈判文件规定格式提供法定代表人授权委托书；（3）按谈判文件要求提供被授权人身份证。			
谈判响应有效	符合谈判文件规定：不少于 90 天。			

期				
谈判报价	不得进行选择报价（谈判报价应是唯一的）；不得进行可变的或者附有条件的谈判报价；谈判报价不得超出谈判文件标明的采购预算金额或项目最高限价。			
服务期限	2026. 1. 1-2026. 12. 31			
合同转让与分包	不得转让与分包。			
联合响应	不接受联合响应			
促进中小企业发展政策	根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》。本项目专门面向中小企业采购。			

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期： 年 月 日

6、与谈判有关的响应文件主要内容索引表

项目名称:

谈判编号:

汇标表

项目内容	具备的条件说明	响 应 内 容 说 明 (是/否)	详细内容所对 应响应文件页 次	备注

供应商授权代表签字: _____

供应商（公章）: _____

日期: 年 月 日

7、法定代表人授权书格式

致：上海九霁招投标代理有限公司

我_____（姓名）系_____（供应商名称）
的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 _____（姓名，职务）
以我方的名义参加贵中心_____项目的谈判活动，并代表我方
全权办理针对上述项目的谈判、响应文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关
文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵中心收到我方撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人
在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。除我方书面撤销授权
外，本授权书自谈判响应截止之日起直至我方的谈判响应有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

法定代表人（委托人）签字或盖章：_____

代理人（受托人）签字或盖章：_____

单位名称及盖章：_____

地址：_____

日期：_____

法定代表人身份证
(扫描件) 正面

法定代表人身份证
(扫描件) 反面

被授权人身份证
(扫描件) 正面

被授权人身份证
(扫描件) 反面

8、供应商基本情况简介格式

（一）基本情况：

- 1、单位名称：
- 2、地址：
- 3、邮编：
- 4、电话/传真：
- 5、成立日期或注册日期：
- 6、行业类型：

（二）基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

- 1、实收资本：
- 2、资产总额：
- 3、负债总额：
- 4、营业收入：
- 5、净利润：
- 6、上交税收：

（三）其他情况：

- 1、专业人员分类及人数：
- 2、企业资质证书情况：
- 3、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：
- 4、其他需要说明的情况：

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

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

9、中小企业声明函

本公司郑重声明,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。相关企业的具体情况如下:

1. (标的名称),属于租赁和商务服务业;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(盖章):

日期:

附：中小企业划分标准

行业名称	指标名称	计量单位	中型	小型	微型
农、林、牧、渔	营业收入（Y）	万元	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业	从业人员（X）	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入（Y）	万元	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入（Y）	万元	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额（Z）	万元	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员（X）	人	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入（Y）	万元	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员（X）	人	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	营业收入（Y）	万元	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业	从业人员（X）	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入（Y）	万元	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业	从业人员（X）	人	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入（Y）	万元	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员（X）	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入（Y）	万元	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员（X）	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入（Y）	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
餐饮业	从业人员（X）	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入（Y）	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业	从业人员（X）	人	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入（Y）	万元	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
软件和信息技术服务业	从业人员（X）	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入（Y）	万元	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
房地产开发经营	营业收入（Y）	万元	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq X < 1000$	$X < 100$
	资产总额（Z）	万元	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Y < 5000$	$Y < 2000$
物业管理	从业人员（X）	人	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入（Y）	万元	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服务业	从业人员（X）	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额（Z）	万元	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Y < 100$
其他未列明行业	从业人员（X）	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

说明：上述标准参照《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），大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。

特殊性质：分为“监狱企业”和“其他”，由录入人员进行勾选。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）进行填报。供应商所在区域：指供应商注册地所在地区，具体细化到省份。

10、无重大违法记录声明

_____(采购方):

我方严格遵守国家法律、法规及相关政策的要求，在参加本次政府采购活动前三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的重大违法记录。我方愿意接受采购方及用户单位的监督，一旦发现我方提供的声明函不实，我方愿意按照《政府采购法》有关提供虚假材料的规定接受处罚。

特此声明！

供应商（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

11、类似项目业绩：供应商近三年以来承接的与本项目类似项目一览表格式

项目名称：

谈判编号：

序号	年份	项目名称	项目内容	合同金额（万元）	服务期限	业主情况		
						单位名称	经办人	联系方式
1								
2								
3								
4								

附：1、近三年指从开标之日往前倒推 36 个月。

2、附类似项目的合同复印件和服务团队名单等，其中合同复印件指合同首页、合同金额页和合同双方盖章页。

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

12. 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. 依法有效缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责，如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

13. 其他证明文件

- 1) 投标人营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照；（原件彩色扫描件加盖红色公章）
- 2) 该房屋房产证、现有状况等相关证明文件；
- 3) 投标人认为可以证明其能力、业绩、信誉和信用的其他相关材料。

二、技术响应文件有关表格格式

1、主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

项目名称：

谈判编号：

项目组 成员姓 名	年龄	在项目 组中的 岗位	学历和 毕业时 间	职称及 职业资 格	进入本 单位时 间	相关工作经 历	联系方 式
.....							

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

2、拟投入本项目的主要设备一览表

项目名称：

谈判编号：

序号	设备名称	型号规格	数量	设备 使用 年限	已使 用 时 间	设备来源		
						本单 位所 有	租 赁	其 他
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
.....								

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

3、供应商相关的资质等证书汇总表

项目名称：

谈判编号：

序号	资质等证书名称	数量	详细内容所在 响应文件页次	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
.....				

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

第七章 合同文本

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

[供应商信息-联合体]

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

一、出租房屋情况

1-1 乙方出租给甲方的物业性质为 其他 （住宅 / 商业 / 工业 / 其他）。

1-2 乙方出租给甲方的物业坐落在本市 嘉定 区 大治路 588 号 （以下简称“该房屋”）。该房屋建筑面积约为 4753.87 平方米，具体面积以实际为准（详见该房屋产权证）。

1-3 乙方作为该房屋的 拥有人 有权将该房屋出租给甲

方。甲方对乙方所要出租的房屋做了充分了解，愿意承租该房屋。

1-4 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求；现有装修、附属设施、设备和乙方同意甲方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件（二）、（三）中加以列明。甲、乙双方同意以附件（二）作为乙方向甲方交付房屋、以附件（二）、（三）作为本合同终止（无论以何种方式终止）时甲方向乙方返还该房屋的验收依据。

1-5 甲方承诺，本合同到期自然终止或因甲方违约导致本合同提前解除的，甲方自行装修及增购的附属设施按 10-4 条处理。

1-6 双方确认，出租房屋在本合同签订时，不存在任何抵押或其他权利限制情况。

二、租赁用途及限制条件

2-1 甲方承诺其承租该物业仅限于 办公 之用，不得用作其他用途，从事的行业须持有相关证照，禁止从事餐饮类业态。

2-2 甲方所经营的范围需符合产权方所在地物业规划。

2-3 甲方在承租地块上不得从事危险行业，不能存放危险品、化学品等有毒有害物品，不得从事扰民、违法违规业务。禁止使用天然气、灌装煤气等。

2-4 甲方不得在地块上搭建任何违章建筑。

2-5 未经乙方书面同意及按规定未经有关部门审批核准前，不得擅自变更该地块的使用用途。

2-6 甲方经营需要乙方提供与租赁房屋有关的手续、资料的，乙方有义务提供和协助。

三、租赁期限

3-1 该房屋的租赁期限为 壹 年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。 [合同中心-合同有效期]

四、房屋的交付

4-1 双方应于 / 年 / 月 / 日前共同至该房屋办理交

接手续(包括但不限于设施的交付及水、电表底数的确认等),甲方接收乙方钥匙后即视为交接完毕。若甲方因自身原因未能在前述规定的时间内与乙方办理交接手续的,则视为乙方已按本合同的约定将该房屋交付甲方,且水、电表底数等均以乙方确认的为准。

4-2 交接完毕后,甲方即可进驻该房屋。

五、租金及其他费用的支付

5-1 该房屋的租金(含税)为人民币___元/平方米/日,年租金(含税)为人民币[合同中心-合同总价]元(大写: [合同中心-合同总价大写])。

5-2 租金实行一次性付清,根据财政预算安排支付。

5-3 租赁期间,甲方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯等费用由甲方承担。甲方应根据甲方或相关部门的通知及时、足额支付。

六、履约保证金

6-1 为保证本合同实际有效地执行,甲方须于___年___月___日前向甲方支付___元(大写:___元整)作为履约保证金。

6-2 甲方不得以已交付履约保证金为由,拒绝(或延期)缴付租金、水电费及其它甲方应付费用。

6-3 甲方欠付的租金、水、电、通讯费用等,乙方有权在履约保证金扣除。扣除后,甲方应于三日内将扣除部分补足,若甲方在乙方扣款后一个月内仍未补足的,乙方有权终止本合同。上述履约保证金的扣除不影响乙方向甲方追索拖欠费用及其它赔偿的权利。

6-4 乙方应于本合同终止、甲方在租赁地址上的一切注册证照迁移完毕(如营业执照、烟草证、个体工商户营业执照等)、甲方按约撤离且其所有责任及对乙方应付的款项均已履行完毕

后二十天内将剩余的履约保证金无息退还给甲方。若甲方未按约支付有关费用、未结清其它债务或撤离时造成乙方资产毁损的，乙方有权从履约保证金中扣除，上述履约保证金的扣除不影响乙方向甲方追索拖欠费用及其它赔偿的权利。

6-5 甲方不得将履约保证金转让或将履约保证金作任何形式对第三方债务的担保或以其它方式使用。

七、房屋使用要求及维修责任

7-1 租赁期间，甲方发现该房屋及其附属设施有正常磨损或故障时（指因年久失修和未维护保养所引起的损坏及故障），应及时通知乙方修复；乙方应在接到甲方通知后的10日内进行维修。

7-2 租赁期间，甲方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因甲方使用不当致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，由甲方负责维修，并承担由此产生的费用。

7-3 除本合同附件（三）外，甲方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得乙方的书面同意，按规定需向有关部门审批的，则由乙方委托甲方报有关部门审批后方可施行。甲方装修及增设的附属设施、设备的日常养护、维修均由甲方自行负责并承担由此产生的费用。

7-4 租赁期间，如因甲方原因造成房屋和设施损坏，或造成周边邻居财产损失，由甲方承担赔偿责任。

7-5 租赁期内，乙方必须保证无其他集体或个人对甲方所承租的房屋提出任何异议，如果出现上述情况由乙方负责处理，与甲方无关；如果乙方处理不当给甲方造成了经济损失，由乙方负责赔偿。

八、续租

8-1 双方确认，本合同到期后是否续租，按以下第（1）种

方式执行：

(1) 乙方按照程序重新招租，甲方不得以优先权为由要求续租，需重新参加招标。

(2) 甲方如需继续租用的，应提前叁个月向乙方提出书面意向。同等条件下，甲方有优先租赁权。租赁费甲乙双方协商确定。

九、转租

9-1 甲方如欲转租，须提前三个月通知乙方，并征得乙方的书面同意。未经乙方书面同意，甲方不得将该物业全部或部分转租或变相转租给第三方（如让第三方使用该物业，以该房屋使用权为条件与第三方合作等），否则乙方有权单方面终止本合同。

9-2 甲方转租该物业同时，转租合同必须符合以下规定：(1) 转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期；(2) 转租期间，甲方除可享有并承担转租合同规定的权利义务外，还应继续履行本合同规定的义务；(3) 转租期间，本合同发生变更、终止时，转租合同也应相应随之变更、终止。

9-3 甲方转租该物业，订立的转租合同须经乙方签署同意，并提交乙方备案。

9-4 转租不得改变本合同规定的租赁用途。

9-5 如乙方书面同意甲方转租，甲方须保证转租人遵守本合同及乙方的规章制度，并对转租人在本合同及转租合同项下的义务和转租人的一切行为承担连带责任。

十、房屋返还时的状态

10-1 租赁期满，乙方有权收回全部出租房屋，甲方应于租赁期限届满之日返还该房屋，结清全部费用。甲方返还该房屋应符合本合同附件（二）、（三）列明的要求，并由双方办理书面交接手续，方得视为甲方完成撤离和交接。

10-2 若甲方未按前款规定撤离、交接，则每延期一日（直至书面交接手续办妥为止）甲方须向乙方支付相当于租赁期内平均日租金两倍的房屋使用费。

10-3 本合同无论以何种方式终止，乙方均无义务向甲方支付任何搬迁费、撤离费等费用。

10-4 合同到期时，乙方对甲方的改建及装潢不作任何补偿。甲方可拆除其添置设施及物品，但需恢复房屋原状。

十一、合同的终止

11-1 合同到期自然终止。

11-2 双方同意在租赁期限内，有下列情形之一的，本合同自然提前终止，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）遇不可抗拒的自然灾害的；
- （6）其它法律、法规规定的情形。

11-3 双方同意有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。

- （1）乙方逾期交付房屋超过壹个月（含壹个月）的；
- （2）乙方交付的该房屋不符合本合同约定，致使乙方不能实现合同目的的；
- （3）甲方未征得乙方书面同意改变本合同约定的房屋使用用途的；
- （4）甲方在未取得相关证照的情况下擅自经营的，且在乙方通知后仍继续无证经营的；

(5) 甲方未经乙方书面同意转租或与第三方交换各自承租的房屋;

(6) 甲方擅自改变或损坏房屋结构,擅自搭建违章建筑、设施,随意损坏设施和违规装修;

(7) 甲方在承租房屋内从事违法、违纪活动的;

(8) 甲方逾期支付租金超过壹个月(含壹个月)的;

(9) 甲方逾期支付本合同约定的应由其承担的其它费用超过壹个月(含壹个月)的;

(10) 甲方违反本合同约定,不承担维修责任致使房屋或设备严重损坏的。

(11) 甲方不注意安全造成事故隐患且不听劝告不进行整改的;

(12) 本合同约定的其他情形。

十二、违约责任

12-1 乙方未按期交付房屋的,每逾期一日,乙方应按日租金的 100 %向甲方支付违约金。

12-2 甲方未征得乙方书面同意或者超出乙方书面同意范围和要求装修房屋、增设附属设施和搭建临时建筑的,乙方都视作违章搭建,并可以要求甲方赔偿损失(包括但不限于相关机关的罚款、拆除费用、律师代理费、诉讼费等),且乙方可按本合同的约定提前单方解除合同。

12-3 若甲方未能按本合同约定的期限及时、足额支付租金的,则每逾期一日甲方应按逾期支付款项的万分之五向乙方支付违约金。

12-4 若甲方未能按本合同约定的期限及时、足额支付应由其承担的其他费用的(包括但不限于水、电、煤、通讯、物业管理费等),则每逾期一日甲方应按逾期支付款项的万分之五向乙

方支付违约金。

12-5 除本合同另有约定外，双方均不得擅自终止本合同。任何一方擅自终止本合同则该方除承担其它条款规定的责任外，还应向另一方支付 当年度年租金 30%作为违约金，违约金不足弥补损失的，还应补足损失 。

12-6 一方出现本合同 11-3 约定的违约情形，另一方行使单方解除权的，则违约方除应承担本合同约定的其它违约责任外，还应向守约方支付违约金 当年度年租金 30%作为违约金，违约金不足弥补损失的，还应补足损失 。

12-7 甲方违反合同，擅自将出租房屋转租第三人使用，造成出租房屋毁坏的，应负赔偿责任。

12-8 乙方未按时或未按要求维修出租房屋造成甲方人身受到伤害或财物毁损的，负责赔偿损失。

12-9 任何一方违反本合同其它约定，应就违约行为给对方造成的经济损失（包括但不限于诉讼费用、律师费用）进行赔偿，如属双方的过失，应根据情况，由双方分别承担违约责任。

十三、特别约定

13-1 合同有效期内，如遇市政动迁，甲方必须在甲方通知后 15 天内把房屋腾空，并无条件搬迁，室内装修等一概不进行赔偿。若合同前文与本条约定不一致，以本条约定为准。

十四、其他

14-1 本合同自双方签章后即行生效。

14-2 本合同未尽事宜，经双方协商一致可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等的法律效力。

14-3 对本合同任何条款的执行或解释所引起的任何争议，双方应友好地协商解决，协商不成，交由该房屋所在地人民法院

依法裁决。

14-4 本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

附 件 一

该房屋的平面图

（粘贴处）

（骑缝章加

盖处）

附 件 二

（粘贴处）

（骑缝章加

盖处）

附 件 三

.....

(粘贴处)

盖处)

(骑缝章加

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

[供应商法定代表人-联合体]

合同签订点:网上签约

第八章 质疑受理要求及附件

一、质疑受理联系方式：

联系人：周楚

联系电话：021-69952309

传 真：021-69952309

联系地址：上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄 36 号

邮政编码：201822

二、质疑函提交要求：

供应商提交的质疑函应当一式三份。质疑函应当包括下列主要内容：

- （一）供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话等；
- （二）采购项目的名称、编号及分包号；
- （三）质疑的具体事项、质疑请求和主张；
- （四）质疑所依据的具体事实和根据（应当附有充足有效的线索和相关证据材料），
所依据的有关法律、法规、规章、规范性文件名称及具体条款的内容；
- （五）提出质疑的日期。

质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者主要负责人签字并加盖公章。

供应商可以委托代理人办理质疑事务。代理人应当向招标代理公司提交授权委托书及代理人合法、有效的身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体事项、权限及有效期限。

三、质疑有下列情形之一的，招标人将驳回质疑：

- （一）质疑缺乏事实和法律依据的；
- （二）质疑供应商捏造事实、提供虚假材料的；

（三）质疑已经处理并答复后，质疑供应商就同一事项又提起质疑且未提供新的有效证据的；

（四）其他根据相关法律、法规、政府采购规章应当予以驳回的情形。

四、附件：

附件 1：质疑函

附件 2：法定代表人授权书

附件 1

质疑函

质疑供应商：（名称、地址、邮政编码、联系方式等）

法定代表人：（姓名、职务、地址、联系方式等）

委托代理人：（姓名、职务、地址、联系方式等）

被质疑人：（名称、地址、邮政编码、联系方式等）

上海九霖招投标代理有限公司：

本供应商认为_____（采购项目名称、编号，第几包）
的_____（采购文件、采购过程或中标、成交结果）使我们的
权益受到损害，现向你单位提出书面质疑。

一、具体质疑事项：

1、_____。

2、_____。

.....

二、质疑请求和主张：

_____。

三、事实依据、理由（事实陈述及所依据的有关法律、法规、规章、规范性文件名称和具体
条款）：

_____。

附件：相关证明材料

本人或法定代表人或主要负责人签章：

单位公章：

_____年_____月_____日

附件 2

法定代表人授权书

上海九零招投标代理有限公司：

本人_____（姓名、职务），系注册
地址位于_____的_____（公司名
称）法定代表人，兹代表本公司授权_____（被授权人
的姓名、所属单位、职务），其身份证号码：_____，
为本公司的合法代理人，就_____项目（项目名称、编号）
采购向贵中心提出质疑，其有权以本公司名义处理一切与之有关的事务并做出相应决定。

本授权书自签发之日起至____年____月____日止始终有效。

法定代表人签字或盖章：_____

职 务：_____

地 址：_____

代理人(被授权人)签字或盖章：_____

职 务：_____

公 司 名 称：_____

(公章)

日 期：_____