
项目编号：310115121250807127251-15281643

房屋租赁（东靖路办公用房）

单
一
来
源
文
件

采购单位：上海市浦东新区高行镇人民政府

地 址：东靖路 1801 号

2025年11月28日

2025年11月28日

目录

- 第一章 单一来源采购邀请
- 第二章 供应商须知
- 第三章 采购内容
- 第四章 采购合同
- 第五章 单一来源采购响应文件格式附件

第一章 单一来源采购邀请

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规定》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》规定，经采购人推荐，上海市财政局批准，现就下列项目向包 1：上海高行置业有限公司。进行单一来源采购：

一、项目编号：**310115121250807127251-15281643**

二、采购内容及数量

包号	包名称	数量	单位	预算金额 (元)	简要规格描述或基本概况介绍	最高限价 (元)	备注
1	房屋租赁 (东靖路 办公用 房)	1		14380000.00	采购内容为高镇镇政府办公楼租赁。租赁房屋需位于高镇辖区内，办公	14380000.00	

					楼 需 要 满 足 300 人 的 办 公 需 求, 应 不 少 于 120 间 办 公 室, 需 满 足 采 购 人 对 会 务、用 餐 等 要 求。 区 位 条 件: 需 紧 邻 东 靖 路, 靠 近 杨 高 北 路, 交 通 位 置 便 利,		
--	--	--	--	--	---	--	--

					附近有地铁12号线和6号线。建筑条件：总面积需约为15000平方米,具有功能定位、巧妙的建筑设计,整体可参观性较强,办公环境优雅。配套服务条件:		
--	--	--	--	--	--	--	--

					附近建有综合商场,同时办公楼周边有绿色植被、观赏湖区等,整体配套完善、功能齐全		
--	--	--	--	--	---	--	--

三、合格供应商的资格要求

- 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)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单

/

房屋租赁(东靖路办公用房)资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
----	----	------	------	--------

四、单一来源采购的时间和地点:

时间：2025-12-08 15:00:00

地点：上海市浦东新区环科路515号1号楼511室

供应商应准时将单一来源采购响应文件密封送交到上述地点，并派全权代表出席（全权代表应当是供应商的在职正式职工，并携带身份证等有效证明出席）。

五、单一来源采购文件的获取：

供应商报名后可到项目经办人处领取。

六、报名方式：

本项目实行网上报名，不接受现场报名。供应商登录上海市政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）进行报名。

七、单一来源采购保证金：

供应商应于将保证金以网银、汇票、电汇、转帐支票方式（不接受以现金支票、现金及个人转账方式交纳的保证金），保证金若以电汇、网银方式交纳的，请将电汇底单、网银电脑打印凭证写上所投项目名称、编号、供应商联系人、联系电话。

第二章 供应商须知

前附表

序号	内容及要求
1	项目名称及数量：详见《单一来源采购邀请》
2	是否允许进口产品： 不允许进口产品
3	单一来源采购保证金应按《单一来源采购邀请》七规定交纳。
4	保证金退还：成交供应商的单一来源采购保证金在合同签订后5个工作日内退还。供应商办理退还单一来源采购保证金手续时需提供采购机构开具的交入单一来源采购保证金凭证退款联，并按凭证要求准备资料。 详见上海市政府采购网： http://www.zfcg.sh.gov.cn/ ，位置：“首页-在线服务”。

5	转包与分包：否；联合投标： 不允许 。
6	演示时间： 不进行演示
7	单一来源采购响应文件组成：由资信及商务文件、技术文件正本各1份、副本各2份。
8	采购结果公示：采购结果经采购人确认后，采购机构将于2个工作日内在上海市政府采购网上公告成交结果，并向成交供应商发出成交通知书。
9	签订合同时间：成交通知书发出后30日内。
10	合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%。
11	付款方式：国库集中支付（采购人自行支付），详见各标项的资信及商务要求表。
12	解释：单一来源采购文件的解释权属于 上海华升工程造价咨询事务所有限公司 。

一、总 则

单一来源是指采购人为了从某一特定供应商处采购货物、工程和服务，采购机构组织具有相关经验的专业人员与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量的采购方式。

（一）适用范围

仅适用于本次单一来源采购文件中政府采购的项目

（二）定义

1. “采购机构”系指组织本次采购的**上海华升工程造价咨询事务所有限公司**。
2. “供应商”系指向采购机构提交单一来源采购响应文件的单位。
3. “采购人”系指委托采购机构采购本次项目的国家机关、事

业单位和团组织。

4. “产品”系指供应商按单一来源采购文件规定，须向采购人提供的一切设备、保险、税金、备品备件、工具、手册及其它有关技术资料 and 材料。

5. “服务”系指单一来源采购文件规定供应商须承担的安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导以及其他类似的义务。

6. “项目”系指供应商按单一来源采购文件规定向采购人提供的产品和服务。

（三）供应商全权代表委托

全权代表须携带有效身份证件。如全权代表不是法定代表人，须有法定代表人出具的授权委托书（正本用原件，副本用复印件，格式见附部分）。

（四）单一来源采购费用

不论采购结果如何，供应商均应自行承担所有与单一来源采购有关的全部费用（单一来源采购文件有其他规定除外）。

（五）单一来源采购文件的澄清与修改

1. 在采购过程中，协商小组可以根据单一来源采购文件和协商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动单一来源采购文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认，该实质性变动是单一来源采购文件的有效组成部分，并以书面形式通知供应商。

2. 单一来源采购文件澄清、答复、修改、补充的内容为单一来源采购文件的组成部分。当单一来源采购文件与单一来源采购文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

二、单一来源采购响应文件的编制

（一）单一来源采购响应文件的组成

单一来源采购响应文件由资信及商务文件、技术文件二部份组成。

1、资信及商务文件

A. 资信文件：

- (1) 响应声明书（格式见附件）；
- (2) 法定代表人授权委托书(格式见附件)；
- (3) 提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；
事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；
- (4) 提供采购邀请中符合供应商的特定条件要求的有效的的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

B、商务文件：

- (1) 供应商情况介绍（主要产品、技术力量、生产规模、经营业绩等）；
- (2) 供应商认为可以证明其能力或业绩的其他材料；
- (3) 类似成功案例的业绩证明（供应商同类项目实施情况一览表、合同复印件、用户验收报告）；
- (4) 资信及商务响应表（格式见附件）；
- (5) 节能环保等的资质证书或文件（若有）；
- (6) 报价明细一览表（格式见附件）；
- (7) 供应商认为需要的其他文件资料；

2. 技术文件

- (1) 对本项目的技术服务类总体要求的理解；
- (2) 项目总体架构及技术解决方案
- (3) 设备配置清单；
- (4) 技术响应表；
- (5) 保证工期的施工组织方案及人力资源安排；
- (6) 项目实施人员一览表；
- (7) 技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施；
- (8) 选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）；
- (9) 联合投标协议书（若需要）；
- (10) 联合投标授权委托书（若需要）；
- (11) 供应商需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

（二）供应商报价

1. 供应商报价应按单一来源采购文件中相关附表格式填报；
2. 供应商报价是履行合同的最终价格，应包括货款、标准附件、备品备件、专用工具、包装、运输、装卸、保险、税金、货到就位以及安装、调试、培训、保修等一切税金和费用。

1. （三）单一来源响应文件的有效期

1、自采购响应截止日起 90 天内响应文件应保持有效。有效期不足的响应文件将被拒绝。

2、成交人的响应文件自采购之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

2. （四）供应商保证金

1. 供应商须按规定提交单一来源采购保证金。
2. 保证金形式：网银、汇票、电汇、转帐支票。

采购机构不接受以现金支票、现金及个人转账方式交纳的保证金。

保证金若以网银、电汇方式交纳的, 请将网银电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、联系人、联系电话, 请在开标前一个工作日前到采购机构开收据。

3. 供应商办理退还单一来源采购保证金手续时需提供采购机构开具的交入单一来源采购保证金凭证退款联, 并按凭证要求准备资料。

4. 保证金不计息。

详见上海市政府采购网 <http://www.zfcg.sh.gov.cn/> , 位置: “首页-在线服务”。

5. 供应商有下列情形之一的, 保证金及履约保证金将不予退还:

A、供应商保证金不予退还的:

- (1) 供应商在采购过程中弄虚作假, 提供虚假材料的;
- (2) 供应商无正当理由不与采购人签订合同的;
- (3) 供应商与采购人、其他供应商恶意串通的;
- (4) 其他严重扰乱单一来源活动的;

B、履约保证金不予退还的:

(1) 拒绝履行合同义务的；

(2) 产品质量验收或测试不合格的；

(四) 单一来源采购响应文件的签署和份数

1、供应商应按本单一来源采购文件规定的格式和顺序编制、装订单单一来源采购响应文件并标注页码，单一来源采购响应文件内容不完整、编排混乱导致单一来源采购响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是供应商的责任。

2、供应商应按资信及商务文件、技术文件规定的份数分别编制并按 A4 纸规格单独装订成册，单一来源采购响应文件的封面应注明“正本”、“副本”字样。

3、单一来源采购响应文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，单一来源采购响应文件正本除《供应商须知》中规定的可提供复印件外均须提供原件。副本为正本的复印件。

4、单一来源采购响应文件若有修改错漏处，须加盖供应商公章或者法定代表人或授权委托人签名或盖章。

(五) 单一来源采购响应文件的包装

供应商应按资信及商务文件、技术文件分别各单独密封封装。单一来源采购响应文件的包装封面上应注明供应商名称、供应商地址、单一来源采购响应文件名称(资信/商务文件、技术文件)、项目名称、项目编号、标项及“采购时启封”字样，并加盖供应商公章。

(六) 采购无效的情形

在采购时，如发现下列情形之一的，单一来源采购响应文件将被视为无效：

- 1、未成功办理投标人报名手续的、未按规定交纳投标保证金的；
- 2、仅以非纸制文本形式递交的响应文件；
- 3、供应商未能提供合格的资格文件；
- 4、与单一来源采购文件有重大偏离的；
- 5、采购响应文件未有效授权；
- 6、供应商最终报价超出预算的；
- 7、最终报价明显高于其市场报价或低于成本价且不能合理说明

原因并提供证明材料的；

8、不符合法律、法规和本单一来源采购文件规定的其他实质性要求的。

三、组织单一来源采购程序

（一）组建协商小组

协商小组成员由采购机构组织具有相关经验的专业人员【或委托省财政厅采监处按《中华人民共和国政府采购法》相关要求，从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取的专家成员组成】。

（二）组织开标程序

采购机构将按照单一来源采购文件规定的时间、地点和程序组织开标，授权供应商代表及相关人员应参加开标会并接受核验、签到，无关人员不得进入开标现场。

1、开标会由采购机构主持，主持人介绍开标现场的人员情况、开标纪律、应当回避的情形等注意事项，组织供应商签署不存在影响公平竞争的《政府采购活动现场确认声明书》。

2、对供应商保证金缴纳情况进行查验、核实；

3、当众拆封、清点单一来源响应文件（包括正本、副本）数量，将拆封后的资信及商务、技术文件由现场工作人员护送至指定的评审地点。

4、协商结束后，主持人公布采购结果及公告方式等。

（三）组织协商程序

采购机构将按照单一来源采购文件规定的时间、地点和程序组织协商，各协商成员及相关人员应参加采购活动并接受核验、签到，无关人员不得进入协商现场。

1、核验出席采购活动现场的各成员和相关监督人员身份，并要求其分别登记、签到，按规定统一收缴、保存其通讯工具，无关人员

一律拒绝其进入采购现场。

2、介绍现场的人员情况，宣布工作纪律，告知协商小组人员应当回避情形；组织推选协商小组组长。

3、宣读提交单一来源响应文件的供应商名单，组织协商小组各位成员签订《政府采购评审人员廉洁自律承诺书》。

4、根据需要简要介绍单一来源采购文件（含补充文件）制定情况、按书面陈述项目基本情况及协商工作需注意事项等，让协商小组尽快知悉和了解所采购项目的采购需求、协商依据、工作程序等；提醒协商小组对采购项目应确定协商方法和轮次；

5、做好采购现场相关记录，协助协商小组组长做好评审报告起草、有关内容电脑文字录入等工作，并要求协商小组各成员签字确认。

6、采购结束后，采购机构应对协商小组各成员的专业水平、职业道德、遵纪守法等情况进行评价；同时按规定向协商人员发放费用，并交还协商人员及其他现场相关人员的通讯工具。

（四）协商小组协商程序

1、在协商人员中推选协商小组组长。

2、协商小组组长召集成员认真阅读单一来源采购文件以及相关材料，熟悉采购项目的基本概况，采购项目的质量要求、数量、主要技术标准或服务需求，采购合同主要条款，单一来源响应文件无效情形、协商依据、协商标准等。

3、协商小组组长召集成员讨论确定协商方法和协商轮次。

4、协商小组对单一来源响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，确定是否作出实质性响应。

5、协商小组对单一来源响应文件非实质性内容有疑议或异议，或者审查发现明显的文字或计算错误等，及时向协商小组组长提出。经协商小组商议认为需要供应商作出必要澄清或说明的，应通知该供应商以书面形式作出澄清或说明。书面通知及澄清说明文件应作为政

府采购项目档案归档留存。

6、协商小组与供应商就项目技术需求、服务、价格构成、供货、付款方式等要素进行协商，并要求其在规定时间内提交书面最终报价。

7、协商小组对最终报价的合理性进行审核，并根据单一来源文件规定确定成交供应商。

8、起草评审报告，所有协商小组成员须在报告上签字确认。

（四）采购原则

协商小组必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与协商有关的内容，任何单位和个人不得干扰、影响协商的正常进行，协商小组及有关工作人员不得私下与供应商接触。

1、协商人员因回避、临时缺席或健康原因等特殊情况不能继续参加采购工作的，应按规定更换协商人员，被更换的协商人员之前所作出的评审意见不再予以采纳，由更换后的协商人员重新进行协商。无法及时更换成员的，要立即停止采购工作、封存采购资料，并告知供应商重新采购的时间和地点。

2、项目由协商小组根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最后报价合理的原则确定成交供应商。

3、采购结果由采购人代表签名确认。采购人若现场未签字确认且在在规定时间内不提出异议的，视为默认。

4、协商情况记录应当由采购全体人员签字认可。对记录有异议的采购人员，应当签署不同意见并说明理由。采购人员拒绝在记录上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意。

5、采购结果经采购人确认后，采购机构将于2个工作日内在上海市政府采购网上公告成交结果，并向成交供应商发出成交通知书。

四、合同授予

（一）签订合同

1. 采购人与成交供应商应当在《成交通知书》发出之日起30日内尽快签订政府采购合同，采购机构作为合同签订的鉴证方。

2. 成交供应商拖延、拒签合同的，将被扣罚单一来源采购保证金

并取消成交资格。

（二）履约保证金

1、合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%。

2、按合同约定办理履约保证金退还手续。

第三章 采购内容

第一部分 商务部分需求

一、供应商资格（资质）要求

（一）基本要求

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2、根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商。

3、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。

4、为该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，不得再该采购项目的其他采购活动。

5、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

6、与采购人存在资产纽带关系、人事任免关系的供应商，不得参加本项目政府采购活动。

（二）具体要求

1、供应商资格（资质）要求：无

2、是否接受联合体： 不接受联合； 接受联合体。

3、 本项目面向大、中、小、微型企业，事业法人、其他组织或自然人采购。

本项目面向中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）采购。

本项目面向小型、微型企业采购。

4、拟委托代理机构：上海华升工程造价咨询事务所有限公司

二、项目概况

（一）项目基本信息

1、项目地点：浦东新区高行镇

项目联系人：金严喆

联系方式（固话+手机）：

68975001

传真：68971010

电子邮箱：

2、招标范围与内容

（1）项目背景及现状

现有机关事业单位共 22 个部门左右，管理及办公人员约 300 人左右，每年会务接待人员约 28000 人次左右，食堂每天用餐人数约 500 人左右（包含早、中餐）。目前，镇政府办公楼共 8 层，建筑总面积约为 15000 平方米（其中，地下室 1690 平方米），院外面积 7200 平方米，办公室 120 间，会议室共计 14 间（其中可容纳 300 人 1 间、150 人 1 间），设有档案室、仓库、设备机房等等。院内设有固定停车位 110 个，最多可停放机动车辆 200 辆，另有非机动车停车棚 1 座，同时楼层内设有洗手间、茶水间等相关设施设备。

（2）项目招标范围及内容

本项目为东靖路办公用房房屋租赁采购项目，采购内容为高行镇政府办公楼租赁。租赁房屋需位于高行镇辖区内，办公楼需要满足 300 人的办公需求，应不少于 120 间办公室，需满足采购人对会务、用餐等要求。

区位条件：需紧邻东靖路，靠近杨高北路，交通位置便利，附近

有地铁 12 号线和 6 号线。

建筑条件：总面积需约为 15000 平方米，具有功能定位、巧妙的建筑设计，整体可参观性较强，办公环境优雅。

配套服务条件：附近建有综合商场，同时办公楼周边有绿色植被、观赏湖区等，整体配套完善、功能齐全。

(3) 项目服务期限：自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止， 1 年 。

(4) 需要落实的政府采购政策：

- 政府采购 节能标志产品政府采购 环境标志产品
- 政府采购 促进中小企业发展 规范进口产品
- 发展 促进残疾人就业 支持监狱企业发展
- 鼓励、扶持创新产品研究和应用
- (5) 履约保证金： 有，具体要求： 无

(二) 承包方式

1、依据本项目的招标范围和内容，中标人以出租房屋实施项目承包。

2、是否允许专业分包： 允许非主体、非关键性工作专业分包，可进行专业分包的工作包括：_____；
 不允许非主体、非关键性工作专业分包的

(三) 报价要求

1、依据本项目的招标范围和内容，中标人提供项目服务，其投标报价应包括以下费用：_____。

2、报价控制性要求：

(1) 投标总价不得超过： 预算金额； 最高限价（具体为：14380000 元）。

(2) 投标报价中不得缩减服务内容一览表内容。

(4) 其他要求：

(四) 结算原则和支付方式

1、结算原则：

(1) 结算原则：

本项目合同总价不变，采购人不会因人工费、物价、费率、汇率或其他因素（不可抗力外）的变动而进行调整。

本项目合同结算价以审计价为准，中标人的中标单价和结算下浮率（如果有）不变，实际工作量以采购人或第三方按照招标文件规定的验收标准核定为准。

(2) 其他要求：

2、支付方式

(1) 支付方式

付款方式	支付批次	支付时间和支付条件	支付比例 (%)	备注
<input type="checkbox"/> 一次性支付	1	项目整体完成，并经验收合格，且采购人收到货物及其发票以及质量保证金（合同总价的 _____ %）后日内。		有质量保证提交方式 <input type="checkbox"/> 从合同金额中提留 <input type="checkbox"/> 中标人提交质保函
	2	项目评审或考核通过后日内		
<input checked="" type="checkbox"/> 分期付款	1	合同签订后 <u>30</u> 日内	50%	<input type="checkbox"/> 有预付款保证金 采购人收到中标人提交的预付款保证

				金（与预付款等额，采用**形式） <input checked="" type="checkbox"/> 无预付款保证金
	2	采购期满 6 个月	50%	

对于满足合同约定支付条件的, 采购人不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由延迟付款, 不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向供应商付款的条件, 逾期支付资金的 / 。

(2) 其他要求: 无

第二部分 技术部分需求

一、技术质量要求

(一) 适用技术规范和规范性文件

- 1、关于印发《高行镇农村集体资产租赁管理办法》的通知（浦高行委[2019]16 号文）；
- 2、《高行镇农村集体资产租赁市场价格指导目录(20240726 版)》。

二、招标内容与质量要求

租赁房屋位于高行镇辖区内, 办公楼需要满足 300 人的办公需求, 应不少于 120 间办公室, 需满足采购人对会务、用餐等要求。

1. 区位条件: 需紧邻东靖路, 靠近杨高北路, 交通位置便利, 附近有地铁 12 号线和 6 号线。

2. 建筑条件: 总面积需约为 15000 平方米, 具有功能定位、巧妙的建筑设计, 整体可参观性较强, 办公环境优雅。

3. 配套服务条件: 附近建有综合商场, 同时办公楼周边有绿色植被、观赏湖区等, 整体配套完善、功能齐全。

2、本项目招标内容与具体质量要求

2.1 房屋面积、位置、交通要求：

(1) 建筑面积：总面积不超过 15500 平方米，租赁办公场地可满足至少 300 人同时办公的需求。

(2) 优先考虑浦东新区高行镇辖区内的办公用房。

(3) 交通便利，附近有地铁或公交站。

2.2. 具体要求：

(1) 办公用房中的办公室用房、服务用房、设备用房等区域面积需符合《党政机关办公用房建设标准》要求，局领导使用的办公室用房及局以下干部使用的办公室用房不允许超标，办公室用房具体面积标准为：正职干部 30 平方米/人、副职干部 24 平方米/人、内设科室正科级干部 18 平方米/人，副科级干部 12 平方米/人，科级以下 9 平方米/人；

(2) 房屋中的机房、监控、门禁等需按要求安装，办公区域需按要求进行划分和保密隔离；

(3) 每层需配备空调；

(4) 每层配备至少 2 部电梯；

(5) 有楼道消防设施、室内消防喷淋系统等。

2.3. 供应商要求：

(1) 供应商所提供的办公租赁场地必须为权属清晰并具备合法使用手续的现楼，符合国家有关的法律法规及政策规定等，保证在成交前无出让、查封或其他法律纠纷。

(2) 供应商须自行了解标的房产所在地的相关政策及规定，并须符合标的房产所在地相关部门或机构对房屋出租方设置的资格条件，不得以不了解标的所在地相关政策和租房条件导致不能租房等理由退还标的房产。如因不符合标的所在地的房屋租赁政策或法规而造成

的不良后果，由成交供应商承担全部责任。

(3) 供应商在本项目公告期间有权利和义务自行对标的要求进行全面了解。供应商参与后，即视为已充分了解并自愿完全接受本项目单一来源采购文件内容及标的要求，愿全面履行交易程序。成交供应商若发生以不了解本项目单一来源采购公告内容及标的要求等为由发生逾期或拒绝签署交易合同、放弃成交资格或退还转让标的等需要情形的，即可视为违约和欺诈行为，并将本项目做采购失败处理，由供应商承担相关的全部经济责任与风险。

(4) 交易过程中，因国家或地方政策调整等不可抗力导致交易无法继续进行的，交易相关方不相互追究其他方任何责任。

(5) 供应商认可并已详细阅读本项目的采购要求，并自愿全部接受本单一来源采购文件的内容并承担全部或有风险。

(6) 供应商应按单一来源采购文件要求提交房屋的详细信息。

(7) 在房产交易过程中须按房产交易法律法规办理手续的，按法律法规规定执行。

3、 软硬件支持

设备材料配备一览表

包件：

空调设备					
序号	设备名称	型号规格	单位	数量	
1	空调机组	SALS-180H	台	4	
2	嵌入式风机盘管	/	台	70	
3	卧式暗装风机盘管	/	台	125	
4	卧式暗装风机盘管	/	台	88	
5	组合式空调机组	MDM1014-C2	台	4	
6	循环水泵	/	台	4	

7	新风机组	/	台	16	
8	挂壁机和柜机	/	台	1	
9		/	台	5	
10		/	台	1	
11		/	台	1	
12		/	台	1	
13		/	台	1	
14		/	台	1	
15		/	台	1	
16		/	台	1	
17		/	台	1	
18		/	台	1	
19		/	台	1	
20		/	台	1	
21		/	台	3	
22		/	台	1	
23		/	台	1	
24		/	台	2	
25		/	台	1	
26		/	台	1	
27	离心式风机	/	台	14	
28	分体空调	/	台	72	
29	开水箱	/	台	2	
给排水设备					
序号	设备名称	型号规格	单位	数量	
1	生活水泵	65SFL24-12*5 多级泵	台	2	
2	配套电机	Y132M-4	台	2	
3	消防水泵	100FL72-14*5 多级泵	台	2	
4	配套电机	Y180M-2	台	2	
5	喷淋水泵	FLG100-250A 离心泵	台	2	
6	配套电机	Y200L1-2	台	2	
7	喷淋稳压泵	25GDL4-11*4 立式多级管道泵	台	1	
8	喷淋稳压泵	25GDL2-12*4 立式多级管道泵	台	1	

9	配套电机	Y90S-2	台	1	
10	配套电机	Y802-2	台	1	
11	潜水排污泵	50WQ40-15-4	台	2	
12	潜水排污泵	50WQ18-10-1.1	台	4	
13	大门电动门	/	台	1	
14	大厅自动门	/	台	2	
15	湿式报警阀	/	台	16	
16	ZSFD 型信号监控阀	/	台	12	
17	消火栓箱	/	台	73	
18	消防软管曲盘	/	台	63	
19	消防报警按钮	/	台	73	
20	室内消火栓	/	台	73	
21	灭火器	/	台	219	
22	喷淋头	/	台	1361	
23	注水箱	/	台	3	

变电设备

序号	设备名称	型号规格	单位	数量	
1	高压开关柜	KYN2B	台	6	
2	低压配电柜	GCK	台	15	
3	电力计量柜	非标	台	1	
4	干式变压器	SC10-800KVA	台	2	
5	照明控制箱	非标	台	27	
6	紧急照明双电源	非标	台	5	
7	插座控制箱	JXF	台	14	
8	新风机控制箱	/	台	16	
9	正压送风机	/	台	5	
10	排烟控制箱	/	台	5	
11	消防泵控制箱	/	台	1	
12	喷淋泵控制箱	/	台	1	
13	消防污排控制箱	/	台	1	
14	生活泵控制箱	/	台	1	
15	送排风控制箱	/	台	4	
16	所用电控制箱	/	台	1	
17	电话机房控制箱	/	台	1	

18	消防梯控制箱	/	台	1	
19	电梯控制箱	/	台	1	
20	消防中心控制箱	/	台	1	
21	厨房控制箱	/	台	1	
22	人防配电箱	JXF	台	3	
弱电设备					
序号	设备名称	型号规格	单位	数量	
1	报警主机	JB-3208G	台	1	
2	微型打印机	/	台	1	
3	接收器	/	台	1	
4	前置放大器	/	台	1	
5	三线制 10 分区器	/	台	1	
6	三线制功放	/	台	1	
7	三线制功放	/	台	1	
8	十路监听器	/	台	1	
9	报警信号发生器	/	台	1	
10	叮咚话筒	/	台	1	
11	吸顶式音响	/	台	120	
12	挂壁式音响	/	台	14	
13	机柜	/	台	1	
14	系统键盘	/	台	1	
15	报警接口单元	/	台	1	
16	17"显示器	/	台	2	
17	硬盘	/	台	4	
18	电视屏幕墙、控制台	/	台	1	
19	有源音响	/	台	1	
20	报警主机	/	台	1	
21	控制键盘	/	台	1	
22	紧急报警按钮	/	台	3	
23	主机电源	/	台	1	
24	电梯楼层显示器	VLTD-103	台	17	
25	数字监控操作平台	天逸 510	台	1	

26	8 盘位数字录像机	/	台	4	
27	32 寸液晶监视器	/	台	4	
28	4T 监控级硬盘	/	台	32	
29	枪式红外一体化摄像机	/	台	20	
30	红外半球摄像机	/	台	29	
31	室外一体快球	/	台	7	
32	16 口汇集光交换机	/	台	4	
33	16 口汇集光交换机	/	台	2	
34	24 口核心光交换机	/	台	1	
35	16 路光电转换器	/	台	1	
除以上设施设备外还包括其他用于办公场所正常运行的各类设施设备					

4、应急处置要求

有_____ 无

5、项目管理要求

(1) 投标人在投标阶段应根据本项目具体情况、采购人需求和国家、本市有关规定与标准制定管理方案，在中标后据此进行细化，经采购人确认后按照确认的管理方案和管理计划组织管理，接受采购人代表对管理质量的检查、监督和考核。未经采购人事前书面许可，中标人不得自行调整管理方案或更改管理措施。

(2) 根据实际需要或其他原因，采购人认为确有必要调整管理方案并以书面形式要求中标人管理人员调整管理时间或更改管理措施时，中标人应遵从采购人要求，但如该项调整导致的费用增加，中标人需提出增加费用预算和依据，经由采购人确认后由采购人承担。

6、项目售后服务要求

有_____

无

7、保密要求

有_____

无

第四章 采购合同

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]

乙方： [合同中心-供应商名称]

法定代表人或授权代表： [合同中心-采购单位联系人_2]

法定代表人： [合同中心-供应商法人姓名]
([合同中心-供应商法人性别])

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购单位邮编]

邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

电话： [合同中心-供应商联系人电话]

传真： [合同中心-采购单位传真]

传真： [合同中心-供应商单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

[合同中心-项目名称]房屋租赁合同

(商务楼、商铺、厂房)

合同编号:

承租方 (以下简称甲方): [合同中心-采购单位名称]

出租方 (以下简称乙方): [合同中心-供应商名称]

统一社会信用代码: _____/_____。

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规和《高行镇集体资产租赁管理办法》的有关规定,就有关甲方向乙方租赁东靖路办公用房房屋事宜,经双方友好协商,达成本合同,供双方共同遵守履行。

一、租赁房屋情况

(一) 甲方向乙方租赁的房屋位于高行镇东靖路 1801 号 / 室,建筑面积 15073.21 平方米 (房地产权证号浦字 2005 第 115503 号)。

(二) 签订本合同前,乙方已告知甲方该房屋: 未设定抵押 已设定抵押,甲方对此知晓并认可。

(三) 双方确认,乙方以该房屋现有装修、附属设施、设备状况等现状出租给甲方,甲方对此予以认可并承诺今后不就此提出任何异议。

二、租赁用途

(一) 乙方出租给甲方的房屋性质为办公、商务楼,甲方承诺租赁该房屋仅作办公经营使用。甲方保证遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定,不得擅自改变上述约定的使用用途。

(二) 甲方所从事的行业必须符合国家和本市关于消防、环保、食品安全等各项规定,不得经营或存放易燃易爆、放射性剧毒性产品,不得从事畜牧家禽养殖、屠宰等项目。

三、租赁期限

(一)本次租赁期限为[合同中心-合同有效期]年。自 2026 年 01 月 01 日起至 2026 年 12 月 31 日止。物业管理、水、电等费用应据实支付。

(二)双方确认,乙方给予免租期是基于本租赁合同的顺利履行,若甲方提前退租或因违约被乙方解除租赁关系的,则乙方有权要求甲方补偿乙方免租期的租金损失。

(三)租赁期满甲方需继续承租的,在符合相关法律法规、政策规定及《高行镇集体资产租赁管理办法》的情况下,且甲方无违约、无“五违现象”,在同等条件下甲方有优先续租权。甲、乙双方可于租赁期届满前根据高行镇集体资产租赁管理等有关规定协商续租事宜,双方协商一致后应按规定的流程重新签订合同。

四、租金、押金及付款方式

(一)该房屋租金每月为人民币___/元(大写:___元整),年租金总计为人民币[合同中心-合同总价]元(大写:[合同中心-合同总价大写])。

(二)租金先付后用,甲方需在本合同签订后 30 日内预付 6 个月的租金,以后租金每 6 个月支付一次,甲方应提前十天支付。甲方收到乙方开具的发票后 30 日内,支付租金。

(三)甲方应按时足额将租金汇入乙方以下指定银行账户:

开户名: [合同中心-供应商名称_1]

开户行: [合同中心-供应商银行名称]

账 号: [合同中心-供应商银行账号]

(四)甲方逾期支付租金的,需向乙方支付逾期付款滞纳金,滞纳金按天计算,每天滞纳金为应付租金的万分之五。

(五)甲方需在本合同签订后的___日内向乙方支付人民币___元(大写:

元整)租赁押金,乙方开具押金收据。租赁期满,在甲方无违约现象、结清相关费用且按时归还所租赁房屋后的个工作日内乙方将上述押金无息退还。

五、其他费用

(一)租赁期间,使用该房屋所发生的物业管理、水、电、燃气、卫生保洁、网络、通讯等所有费用由甲方自行承担,甲方应按时足额缴纳。

(二)租赁期间,房屋主体结构的维修责任由乙方承担,除此以外的日常维护维修及费用均由甲方承担。

六、房屋使用要求和维修责任

(一)甲方保证:在租赁房屋内一切经营活动符合国家法律、法规的规定,依法经营;遵守消防、环保、食品安全、广告等相关规定、规范;不得出现“五违”现象和行为(即违法用地、违法建筑、违法经营、违法排污、违法居住等);严格遵守和履行乙方各项房屋租赁管理的规定和要求。

(二)租赁期间,甲方应合理使用并爱护该房屋及附属设施设备。因甲方使用不当或不合理使用,致使该房屋及附属设施设备损坏或发生故障的,甲方应立即修复。造成损失的,甲方应予以赔偿。

(三)甲方若因经营需要对租赁房屋进行装修或者增设附属设施设备的,应事先征得乙方书面同意,按规定需报有关部门审批的,则应在取得批准后方可进行。甲方未征得乙方书面同意或超出乙方同意范围而实施的装修或增设附属设施的,乙方有权要求甲方立即整改。若甲方拒绝整改或整改不符合要求的,乙方可提前解除本合同并追究甲方的违约责任。

(四) 租赁期间，租赁范围内的治安、消防、安全等责任由甲方承担，甲方应注意防范安全事故的发生，若发生人身或财产损害等事故的，均由甲方承担全部责任。

(五) 甲方保证不在租赁房屋内存放危险物品或从事危险经营活动，否则造成的一切损失全部由甲方承担。

七、转租、转让和交换

(一) 租赁期间，严禁甲方将所租赁的房屋进行转租、转让或与他人交换使用。

(二) 一旦发现甲方有上述情况的，乙方有权立即终止本合同，收回房屋，甲方（包括甲方擅自转租、转让或交换使用后的任何第三方）在该房屋内遗留的一切物品均视作废弃物，乙方有权处置。甲方及第三方不得就此向乙方主张任何赔偿和补偿。

(三) 甲方承诺，若发生转租、转让和交换使用等违约行为的，所引起的转租、转让、交换使用房屋方的一切损失均由甲方承担。

八、本合同的解除

(一) 本合同一经签订，即对双方具有约束力，若无法律规定或合同约定的解除情形，或经双方协商一致，任何一方不得单方解除本合同。

(二) 有下列情形之一的，本合同立即终止，双方互不承担违约责任。

1. 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的。
2. 该房屋因社会公共利益被依法征用的。
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。

(三) 乙方有下列情形之一的，甲方可立即解除本合同并追究乙方违约责任。

1. 乙方未能按照本合同约定的日期交付房屋且经催告后仍不能交付租赁房屋的。

2. 房屋主体结构出现质量问题,乙方不按时承担维修责任或支付维修费用,且影响甲方实际使用该房屋的。

(四)甲方有下列情形之一的,乙方可立即解除本合同并追究甲方违约责任。

1. 甲方擅自改变房屋用途、违规装修或造成房屋主体结构损坏的。

2. 甲方擅自转租房屋、转让房屋承租权或与他人交换使用租赁房屋的。

3. 甲方逾期支付租金或其他水、电、物业管理等费用累计超过15日的。

4. 甲方有违法用地、违法建筑、违法经营、违法排污、违法居住等“五违”现象及行为的。

5. 甲方有其他违法、违规、违约行为(包括但不限于违反法律、法规以及乙方关于房屋租赁管理的规定和要求),且拒不按照政府有关部门以及乙方的要求进行整改或整改不符合要求的。

九、征收或动拆迁

(一)双方确认,若本合同因征收、征用、动拆迁而提前终止的,双方互不承担违约责任。乙方在接到相关通知后,应立即通知甲方,且给予甲方合理的搬迁时间,一般不超过2个月。甲方应按要求及时将租赁的房屋归还乙方。

(二)在甲方按时归还房屋后,乙方将预收的租金按甲方实际使用的日期进行结算,扣除甲方应承担的费用后,退还甲方剩余租金及押金。

(三) 双方确认, 该房屋因征收、征用、动拆迁所得到的所有补偿均归乙方所有, 甲方对此不享有任何权利, 也不享有任何补偿。但乙方应根据租赁年限给予甲方适当的装修补偿 (补偿标准为: 按甲方的装修价值除以租赁期限再减去乙方已实际使用的期间计算)。

十、房屋的返还

(一) 合同期限届满终止或提前解除的, 甲方应在合同终止或解除日按照合同约定标准返还租赁房屋, 结清所有费用, 并根据乙方要求办理相关移交手续。

(二) 甲方应在返还房屋时对房屋进行复原, 以符合正常租赁的条件, 房屋复原所产生的费用由甲方自行承担。

(三) 如乙方同意甲方不复原的, 甲方对租赁房屋所进行的改建、改造、装饰均无条件归乙方所有, 乙方对上述改建、改造、装饰等不作任何补偿。

(四) 若甲方逾期返还房屋的, 甲方应按原租金的两倍向乙方支付房屋使用费。甲方逾期返还房屋超过 / 日的, 乙方有权直接收回该房屋, 甲方在该房屋内遗留的一切物品 (包括装修、装饰、设备等) 均视作甲方的废弃物, 乙方有权自行处置。甲方不得就以上物品向乙方或任何第三方主张任何赔偿和补偿。

十一、特别约定

_____ / _____。

十二、违约责任

(一) 本协议的内容是双方真实意思表示, 双方均应严格履行本合同, 恪守承诺。

(二) 租赁期间, 若乙方擅自提前解除合同的, 乙方需返还甲

方押金及未使用租期的租金，甲方还有权要求乙方支付年租金的20%作为违约金。

(三) 租赁期间，若甲方擅自提前退租的，甲方已支付的押金和预付的租金不予退还，且乙方有权要求甲方支付年租金的20%作为违约金。

(四) 若乙方因甲方的违法或违约行为行使合同解除权的，甲方已支付的押金和预付的租金不予退还，乙方还有权要求甲方支付年租金的20%作为违约金。如给乙方造成经济损失的，甲方还应赔偿乙方的损失。

十三、争议的解决

因履行本合同发生争议，双方应友好协商解决，协商不成的，由租赁房屋所在地的人民法院诉讼管辖。

十四、其他

(一) 本合同未尽事宜，双方可另行协商订立补充协议，补充协议与本合同有同等效力。

(二) 双方确认，以下通信地址为双方的联络及送达地址，若一方变更联络及送达地址的，应提前7日书面通知对方。若因一方变更地址未及时通知对方所产生的责任由该方承担。

甲方地址：[合同中心-采购单位所在地]

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

电话：[合同中心-采购单位联系人电话]

乙方地址：[合同中心-供应商所在地]

联系人：[合同中心-供应商联系人]

电话：[合同中心-供应商联系人电话]

(三) 本合同经双方盖章或签字后生效。

(四) 本合同一式 4 份，甲方持 1 份，乙方持 1 份，一份送高行镇集体资产管理事务中心，一份送浦东新区集体资产租赁交易平台，均具有同等法律效力。

(五) 本合同由主合同及附件组成，包含以下附件内容：

_____ / _____。

[合同中心-补充条款列表]

(以下无合同正文)

甲方(盖章) [合同中心-采购单位名称_2]

法定代表人或授权代表 (签名): [合同中心-采购单位联系人_1]

乙方(盖章) [合同中心-供应商名称_3]

法定代表人或授权代表 (签名): [合同中心-供应商联系人_1]

签约日期: [合同中心-签订时间]

第五章 单一来源采购响应文件格式附件

附件 1:

正本或副本

房屋租赁（东靖路办公用房）

项目编号：310115121250807127251-15281643（标项*）

资
信
及
商
务
文
件

供应商全称：

地 址：

时 间：

1. 资信及商务文件目录

A. 资信文件：

- (1) 响应声明书（格式见附件）；
- (2) 法定代表人授权委托书(格式见附件)；
- (3) 提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；
事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；
- (4) 提供采购邀请中符合供应商的特定条件要求的有效的的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

B、商务文件：

- (1) 供应商情况介绍（主要产品、技术力量、生产规模、经营业绩等）；
- (2) 供应商认为可以证明其能力或业绩的其他材料；
- (3) 类似成功案例的业绩证明（供应商同类项目实施情况一览表、合同复印件、用户验收报告）；
- (4) 资信及商务响应表（格式见附件）；
- (5) 节能环保等的资质证书或文件（若有）；
- (6) 报价明细一览表（格式见附件）；
- (7) 供应商认为需要的其他文件资料；

附件 2:

声 明 书

致：上海华升工程造价咨询事务所有限公司

（供应商名称）系中华人民共和国合法企业，经营地址

我（姓名）系（供应商名称）的法定代表人，我方愿意参加贵方组织的（房屋租赁（东靖路办公用房））（编号为310115121250807127251-15281643）的单一来源采购响应，为此，我方就本次采购响应有关事项郑重声明如下：

1、我方已详细审查全部单一来源采购文件，同意单一来源文件的各项要求。

2、我方向贵方提交的所有单一来源采购响应文件、资料都是正确和真实的。

3、若成交，我方将按单一来源采购文件规定履行合同责任和义务。

4、我方不是采购人的附属机构。

5、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。

法定代表人签名（或签名章）：

日期：

供应商全称（公章）：

附件 3:

法定代表人授权委托书

上海华升工程造价咨询事务所有限公司:

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）为全权代表，以我方的名义参加项目编号：____项目名称：____项目的单一来源采购响应活动，并代表我方全权办理针对上述项目的采购响应等具体事务和签署相关文件。我方对全权代表的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。全权代表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。

全权代表无转委托权，特此委托。

全权代表签名：_____ 职务：_____

全权代表身份证号码：_____

法定代表人签名（或签名章）：_____ 职务：_____

供应商全称（公章）：_____ 日期：_____

附件 4:

供应商同类项目实施情况一览表

供应商全称（公章）：_____

采购单位名称	设备或项目名称	采购数量	单价	合同金额 (万元)	附件页码		采购单位联系人及联系电话
					合同	验收报告	
备注	须提供供应商同类项目合同复印件、用户验收报告。						

全权代表签名：_____

时 间：_____

附件 5:

资信及商务响应表

供应商全称（公章）: _____

标项: _____

项目	单一来源采购文件要求	是否响应	供应商的承诺或说明
售后服务保障要求			
备品备件及耗材等要求			
质保期			
交货时间及地点			
付款条件			
.....			
政策性加分条件			
质量管理、企业信用要求			
能力或业绩要求			
.....			

全权代表签名: _____

日期: _____

附件 7:

正本或副本

房屋租赁（东靖路办公用房）

项目编号：310115121250807127251-15281643（标项*）

技

术

文

件

供应商全称（公章）:

地 址:

时 间:

2. 技术文件目录

- (1) 对本项目的技术服务类总体要求的理解； ----页码
- (2) 项目总体架构及技术解决方案
- (3) 设备配置清单；
- (4) 技术响应表；
- (5) 保证工期的施工组织方案及人力资源安排；
- (6) 项目实施人员一览表；
- (7) 技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施；
- (8) 选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）；
- (9) 联合投标协议书（若需要）；
- (10) 联合投标授权委托书（若需要）；
- (11) 供应商需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

附件 8:

设备配置清单

供应商全称（公章）：_____

标项：_____

序号	设备名称	品牌	规格型号	单位及数量	性能及指标	产地

全权代表签名：_____

日期：_____

附件 9:

技术响应表

供应商全称（公章）：_____

标项：_____

单一来源采购文件要求	采购响应情况	偏离情况

注：供应商应根据提供的设备性能指标、对照单一来源采购文件要求在“偏离情况”栏注明“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

全权代表签名：_____

日期：_____

附件 10:

项目实施人员（主要从业人员及其技术资格）一览表

供应商全称（公章）：_____

标项：_____

姓名	职务	专业技 术资格	证书 编号	参加本单位 工作时间	劳动合 同编号

注：在填写时，供应商可根据本表格式自行划表填写。

全权代表签名：_____ 日 期：_____

附件 11:

选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）

供应商全称（公章）： _____

标项： _____

序号	优惠内容	适用机型	单价
1			
2			
3			
4			
5			
6			

全权代表签名： _____

日期： _____