

徐虹中路库房租赁

单一来源谈判文件

采购人：上海市城市建设档案馆

采购代理机构：上海哈复招标服务有限公司

二〇二六年二月

2026年02月03日

2026年02月03日

前附表

序号	内容
1.	项目名称： 徐虹中路库房租赁 项目预算： 1966533.00元 （报价超过采购预算的投标予以废标） 采购方式：单一来源采购 文件编号：HF26-0008 采购编号： 0026-00022237
2.	采购代理单位：上海哈复招标服务有限公司 地 址：上海市杨浦区临青路 430 号 4 号楼 5 楼 C506 联系人：王荟贤 电 话：65571577 邮政编码：200090
3.	纸质响应文件 正本数量：壹套，副本数量：贰套 响应方如递交纸质响应文件的应在递交响应文件截止时间： 2026-02-10 14:00:00 前将密封完整的响应文件送至或快递至采购代理机构（上海市杨浦区临青路 430 号 4 号楼 5 楼 C506） 快递地址：上海市杨浦区临青路 430 号 4 号楼 5 楼 C506；收件人：王老师；电话：65571577
4.	谈判文件售价：0 元
5.	协商响应截止时间： 2026-02-10 14:00:00 协商响应文件递交地点：电子响应文件上传至：上海政府采购云平台（网址： www.zfcg.sh.gov.cn ）。
6.	谈判报价有效期：90 天 谈判报价有效期不足 90 天不予接受。
7.	谈判保证金：本项目不收取。
8.	供应商须在协商响应截止时间前上传响应文件至上海政府采购网。协商响应截止时间后电子采购平台不再接受供应商上传响应文件。协商响应截止时间及响应文件开启时间以电子采购平台显示的时间为准。（注：纸质响应文件不作为评审依据，响应文件以上传上海政府采购云平台的电子版为准。）

9.	<p>根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台电子招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27号）的规定，本项目采购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。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“在线服务”专栏的有关内容和操作要求办理。</p> <p>供应商应在响应截止时间前尽早加密上传响应文件，电话通知采购代理机构进行签收，并及时查看采购代理机构在电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，以免因临近响应截止时间上传造成采购代理机构无法在响应截止前完成签收的情形。未签收的响应文件视为响应未完成。</p>
10.	<p>所需携带其他材料：不提供无线网络，届时请各响应方委派代表携带可以无线上网的笔记本电脑、无线 3G 或 4G 上网卡及投标所用的数字 CA 证书出席会议。</p>

第一部分 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，现就下列项目：**徐虹中路库房租赁**进行单一来源采购：

一、项目基本情况

项目编号：**310000000251203158326-00301493**

项目名称：**徐虹中路库房租赁**

预算金额：人民币**1966533.00元**（报价超过采购预算的投标予以废标）

最高投标限价：人民币**包1-1966533.00元**

采购需求：

包名称：**徐虹中路库房租赁**

数量：1

预算金额（元）：**1966533.00元**

简要规格描述或项目基本情况介绍、用途：**徐虹中路21号5楼，租赁面积1260平方米，有监控及安防设施，配备有电梯以及货梯，有物业、车位及物业服务等一系列配套服务。**

合同履行期限：**2026年1月1日-2026年12月31日**

本项目是否接受联合体：**不允许**

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 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；
3. 本项目的特定资格要求：
 - 1) 本项目不接受联合体投标；
 - 2) 本项目不得转包、违法分包或代管；
 - 3) 本项目专门面向小微企业。

落实政府采购政策需满足的资格要求：本采购项目执行政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、扶持残疾人福利企业、支持中小微企业、支持监狱和戒毒企业、扶持不发达地区和少数民族地区以及限制采购进口产品等相关政策。

三、获取采购文件

时间：**2026-02-04至2026-02-09**，每天上午**00:00:00~12:00:00**，下午**12:00:00~23:59:59**（北京时间，法定节假日除外）

地点：上海市政府采购网

方式：网上获取

售价（元）：0

四、协商响应截止时间及响应文件开启时间

协商响应截止时间：**2026-02-10 14:00:00**

协商响应文件递交地点：电子响应文件上传至：上海政府采购云平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）

响应文件开启时间：**2026-02-10 14:00:00**

协商地点：上海哈复招标服务有限公司（上海市杨浦区临青路430号4号楼5楼C506）

五、单一来源采购文件的获取：

网上报名后获取。

六、报名方式：

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

七、凡对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：**上海市城市建设档案馆**

地址：**宋园路16号**

联系方式：**021-62758684**

2. 采购代理机构信息

名称：上海哈复招标服务有限公司

地址：上海市杨浦区临青路430号4号楼5楼C506

联系方式：65571577

3. 项目联系方式

项目联系人：王荟贤 肖蜀隼

电话：65571577

第二部分 招标（采购）需求

一、项目简介

项目名称：徐虹中路库房租赁

预算金额：196.6533 万元，超过预算金额的投标予以废标。

文件编号：HF26-0008

服务期限：2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日。

二、项目背景

上海市城市建设档案馆是收集保存本市各类城建档案的专门档案馆。随着城市建设的发展，档案数量逐年增长。因我馆自有档案库房容量有限，库房面积已不能满足需要，自 2008 年起，我馆租赁上海徐大中汽车销售服务有限公司位于徐虹中路 21 号 5 楼的库房使用至今。

徐虹中路 21 号 5 楼库房可供租赁面积 1260 平方米，有监控及安防设施，配备有电梯以及货梯，有物业、车位及物业服务等一系列配套服务，目前存放整体状态稳定。

徐虹中路 21 号的产权归属于上海大众汽车徐汇销售维修服务有限公司，上海大众汽车徐汇销售维修服务有限公司授权上海徐大中汽车销售服务有限公司作为上海大众汽车徐汇销售维修服务有限公司的唯一授权供应商，可就徐虹中路 21 号进行房屋租赁、会务服务、物业管理等经营活动。

为保持档案稳定安全，避免搬迁带来的风险，考虑到唯一性以及项目的持续性、延续性和专业性，本项目拟采用单一来源方式采购，拟推荐上海徐大中汽车销售服务有限公司为本项目唯一供应商。

公示起止时间：2026 年 1 月 12 日至 2026 年 1 月 16 日，公示期间无异议，故该项目采用单一来源方式采购。

三、项目基本要求

1. 2026 年度可出租库房约 1260 平方米，房屋承重不低于 800 公斤/平方米。要求可出租库房相对独立，结构、状态适用于库房功能。
2. 可出租库房有外部红外线监控及安防设施，有电梯和货梯，有消防设施，有工程维修和日常保洁等物业服务，能适合档案存放、档案编制、日常办公使用。
3. 响应方向采购方出租库房内的红外线监控系统、消防灭火系统提供 24 小时托管服务。
4. 响应方向采购方提供强弱电等配套电气线路维修保障服务。
5. 响应方向采购方提供不少于 3 个固定专用车位，以保障采购方日常档案编制及业务车辆

停放。

6. 响应方向采购方提供日常档案运输的临时停靠车位、现场安保等服务保障。
7. 响应方有 24 小时人防力量和安保巡更，向采购方提供租赁区域外围的安全保障服务，承担相应的安保服务责任。采购方有权对响应方的工作进行监督检查，提出整改建议，并有权要求响应方调换不合格的保安员。
8. 响应方向采购方提供租赁区域外围公共部位保洁服务。
9. 响应方向采购方提供本招标（采购）需求第四条【物业管理范围】中的全部服务。
10. 响应方提供上述服务所发生的费用均已包含在投标总价中。

四、物业管理范围

1. 保证房屋各种安全设施设备符合相关安全要求。
2. 保证该租赁库房外部安全，提供 24 小时监控服务。
3. 保证消防设施设备正常运行。
4. 保证电梯正常运行。
5. 保证水电正常供应。
6. 保证各个场所照明处于良好状态。
7. 保证按招标要求提供保洁、清洁服务。
8. 保证所提供的固定专用车位和档案运输的临时停靠车位能正常使用。
9. 保证按国家的相关法律法规提供服务。

五、其他要求

鉴于采购人租赁响应方房屋的用途为存放上海市各类城建档案，从履行保护城市重要档案的社会责任及采购人撤离耗时较长的客观情况考虑，不论是响应方单方确定终止租赁合同还是租期届满响应方不同意续租，均应继续免责给予采购人六个月的档案搬迁和采购人设施拆除时间，响应方应按合同约定继续提供房屋及安保、物业等服务，上述延长租期时间段内的租金（含水电费）由采购人按合同约定的租金金额标准正常支付给响应方，时间不足六个月的，按实际使用天数结算租金费用。

六、付款节点及付款方式

该房屋年租金分两期支付。签订合同后一季度采购方先支付合同金额的 50%；截止至 2026

年 9 月末库房未发生人为安全管理事故，配套设施完好、物业服务达到要求的，采购方再支付剩余 50%的租金。在各期租金支付节点前十日，应先由响应方向采购方开具与每期应付费用等额的增值税普通发票，由采购方按事业单位资金使用流程办理请款手续，款项支付时间在用款额度批复下达的十日内完成。

第三部分 供应商须知

A 说明

1. 适用范围

1.1 本谈判文件仅适用于本谈判邀请中所叙述的徐虹中路库房租赁及相关服务。

2. 定义

2.1 “采购人”系指上海市城市建设档案馆。

2.2 “采购代理机构”系指上海哈复招标服务有限公司。

2.3 “供应商”系指向代理单位提交响应文件的供应商。

2.4 “服务”系指谈判文件规定供应商在履行服务的义务、技术协助、培训服务以及其他类似义务。

3. 合格的供应商

3.1 详见第二部分技术规格及要求中的响应方资质需求。

4. 谈判费用

4.1 无论谈判过程中的作法和结果如何，供应商自行承担所有与参加谈判有关的全部费用。

B 单一来源谈判文件说明

5. 单一来源谈判文件的构成

5.1 单一来源谈判文件用以阐明所需货物及服务、谈判评判程序和合同条款。单一来源谈判文件由下述部分组成：

- (1) 前附表
- (2) 谈判邀请书
- (3) 技术规格及要求
- (4) 供应商须知
- (5) 合同文本
- (6) 响应文件格式

5.2 除非有特殊要求，谈判文件不单独提供货物使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，供应商被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

6. 谈判文件的澄清

6.1 供应商对谈判文件如有疑问，可要求澄清，应在谈判文件递交截止时间前 2 天按谈判邀请中载明的地址以书面形式（包括信函、电报或传真，下同）通知代理单位。代理单位将视情况确定采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明查询来源的书面答复发给已领取谈判文件的供应商。

7. 谈判文件的修改

7.1 在谈判文件递交截止日期 2 天前，代理单位可主动地或依据供应商要求澄清的问题而修改谈判文件，供应商在收到该通知后应立即以电报或传真的形式予以确认。

7.2 为使供应商在准备响应文件时有合理的时间考虑谈判文件的修改，代理单位可酌情推迟谈判文件递交截止时间和评判时间。

7.3 谈判文件的修改书将构成谈判文件的一部分，对供应商有约束力。

C 响应文件的编写

8. 要求

8.1 供应商应仔细阅读谈判文件的所有内容，按谈判文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其递交文件对单一来源谈判文件作出实质性响应，否则，其文件可能被拒绝。

9. 响应文件语言及计量单位

9.1 响应文件及供应商和代理单位就谈判交换的文件和往来信件，应以中文书写。

9.2 除在谈判文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位（国际单位制和国家选定的其他计量单位）。

10. 响应文件的组成

10.1 响应文件应包括下列部分：

- (1) 谈判书
- (2) 谈判报价表
- (3) 分项报价表
- (4) 整体服务方案
- (5) 租赁库房基本情况
- (6) 拟投入本项目的主要人员情况表
- (7) 提供参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明
- (8) 法定代表人授权委托书
- (9) 提供营业执照（三证合一或五证合一）
- (10) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函
- (11) 响应方基本情况简介
- (12) 中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函
- (13) 其他相关资料（谈判文件未要求，响应方认为应提供的相关资料）

11. 响应文件格式

11.1 供应商应按照谈判文件中提供的响应文件格式填写谈判书、谈判报价表、分项报价表等。

12. 谈判报价

12.1 单一来源采购谈判文件未列明，而供应商认为必须的费用也须列入报价。

12.2 谈判货币

响应文件中的单价和总价全部采用人民币报价。报价应是唯一的，最终用户将不接受有选择的报价。当数量和单价之积不等于总价时，以单价为准重新计算总价，当每个子项报价之和不等于总价时，以子项为准重新计算报价。要求响应方提交详细的费用测算。

12.3 谈判价格表填写时应注意下列要求：

- (1) 谈判书中特别要求的费用。
- (2) 技术规格中附带服务的费用。

13. 报价货币

13.1 报价一律用人民币填报。

14. 响应方基本情况表

14.1 供应商必须提交证明其有资格进行谈判和有能力履行合同的文件，作为响应文件的一部分。

- (1) 供应商必须提交证明其有资格进行响应和有能力履行合同的文件，作为响应文件的一部分；
- (2) 供应商具有履行合同所需的财务、技术和生产能力；
- (3) 供应商应有能力履行单一来源谈判文件中合同条款和技术要求规定的由卖方履行的保养、保修和其他技术服务义务；

15. 谈判服务符合谈判文件规定的技术响应文件

15.1 供应商必须提交证明其与主体服务内容相配套的服务等其它符合谈判文件规定的技术响应文件，作为谈判文件的一部分。

- (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。
- (2) 供应商提供的服务应当符合单一来源谈判文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

16. 谈判保证金

本项目不收取。

17. 谈判有效期

17.1 响应文件从递交之日起，文件有效期为 90 天。特殊谈判项目在“技术规格及要求”部分另行规定。

17.2 特殊情况下，代理单位可于谈判有效期之前要求供应商同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。供应商可以拒绝上述要求而其保证金不被没收。对于同意该要求的供应商，既不要求也不允许其修改响应文件，但将要求其相应延长保证金的有效期，有关退还和没收保证金的规定在谈判有效期的延长期内继续有效。

18. 响应文件的签署及规定

18.1 响应文件的书写应清楚工整，除响应方对错处做必要修改外，响应文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须加盖企业法人代表或法人代表委托的授权代表的印章或签字。

18.2 字迹潦草、表达不清、未按要求填写或可能导致非唯一理解的响应文件可能被定为无效。

18.3 纸质响应文件不作为评审依据，响应文件以上传上海政府采购云平台的电子版为准。

19. 响应文件的密封和标记

19.1 纸质响应文件不作为评审依据，响应文件以上传上海政府采购云平台的电子版为准。

19.2 响应方如提供纸质响应文件，应将响应文件正本和所有的副本胶装装入封套中进行牢固的密封封装，具体要求详见前附表中纸质响应文件要求。

19.3 如果未按上述要求密封和加写标记，采购人对误投或提前启封概不负责。

20. 递交响应文件的截止时间

20.1 响应方须在递交响应文件截止时间前在上海电子投标客户端上传加密标书。

20.2 出现因单一来源文件的修改推迟谈判截止日期时，则按代理单位修改通知规定的时间递交。

21. 迟交的响应文件

21.1 代理单位将拒绝在谈判截止时间后收到的响应文件。

22. 响应文件的修改和撤销

22.1 供应商在提交响应文件后可对其响应文件进行修改或撤销，但代理单位须在谈判截止时间之前收到该修改或撤销的书面通知，该通知须有正式授权的供应商代表签字。

22.2 供应商对响应文件修改的书面材料或撤销的通知应按第 18 和 19 条规定进行编写、密封、标注和递送，并注明“修改响应文件”或“撤销谈判”字样。

22.3 谈判截止时间以后不得修改响应文件。

22.4 供应商不得在谈判时间起至响应文件有效期前撤销响应文件。

E 评判

23. 对响应文件的审查和响应性的确定

23.1 截止后，谈判小组将审查响应文件是否完整，是否有计算错误，要求的保证金是否提供，文件是否恰当的签署。如果单价与总价有出入以单价为准。若供应商拒绝接受上述修正，其谈判将被废除。

23.2 在对响应文件进行详细评估之前，谈判小组将依据供应商提供的资格证明文件审查供应商的财务、技术和生产能力。如果确定供应商无资格履行合同，其将被拒绝。

23.3 谈判小组将确定供应商是否对响应文件的要求作出了实质性的响应，而没有重大偏离。实质性响应的文件是指响应符合响应文件的所有条款、条件和规定且没有重大偏离或保留。重大偏离或保留系指影响到响应文件规定的供货范围、质量和性能，或限制了委托单位的权力和供应商的义务规定。

23.4 谈判小组判断响应文件的响应性仅基于响应文件本身而不靠外部证据。

23.5 谈判小组将允许修改谈判中不构成重大偏离的微小的、非正规、不一致或不规则的地方。

24. 响应文件的澄清

24.1 为了有助于对响应文件进行审查、评估，谈判小组有权向供应商质疑，请供应商澄清其谈判内容。

24.2 重要澄清的答复是书面的，但不得对谈判内容进行实质性修改。

25. 对响应文件的评估

25.1 评判时除考虑报价和技术服务费以外，还将考虑以下因素：

- (1) 组织结构设置和人员配备；
- (2) 管理理念、目标和优势；
- (3) 维护服务各分项质量目标及保证措施；
- (4) 技术规格所要求的有关服务的费用；
- (5) 详细的谈判报价；
- (6) 其他特殊要求因素。

26. 保密

26.1 有关响应文件的审查、澄清和评估以及有关授予合同的意向的一切情况都不得透露给任一供应商或与上述评判工作无关人员。

27. 质疑方式

27.1 供应商认为采购文件、采购过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以根据中华人民共和国财政部令第 94 号中相关规定，以书面形式向采购人、招标代理机构一次性针对同一采购程序环节提出质疑。

27.2 采购人、招标代理机构将拒收未在法定质疑期内发出的质疑函。

27.3 接受质疑函的方式：书面形式（盖单位公章）

联系人：王荟贤

联系电话：65571577

通讯地址：上海市杨浦区临青路 430 号 4 号楼 5 楼 C506

28. 咨询服务费

28.1 本项目代理服务费由采购人支付。

第四部分 合同条款 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： [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]

根据《中华人民共和国民法典》等国家相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方承租乙方所属的[合同中心-项目名称]事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1.1 乙方 2026 年度出租给甲方的房屋座落在上海市徐虹中路 21 号第五层楼（以下简称“该房屋”）。该房屋建筑面积约 1260 平方米，平面图见本合同附件（一）。

1.2 该房屋的房地产权证见本合同附件（三）。

1.3 乙方作为该房屋的租赁权利人与甲方建立租赁关系。乙方承诺该房屋未设定抵押、质押等影响本合同履行的任何他项权利，并保证在整个租赁期内房屋无使用纠

纷，交付时能正常使用、甲方能按本合同的约定单独占有、使用和管理出租房屋，不受非法干涉、侵犯。因乙方原因而发生的房屋的产权、债务等各类纠纷，均由乙方负责处理，并确保甲方不会因此而遭受不利影响，否则乙方应承担赔偿责任。

1.4 该房屋承重不低于 800 公斤/平方米。

1.5 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、设备状况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）中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为乙方向甲方交付该房屋和本合同终止时甲方向乙方返还该房屋的验收依据。

二、甲方租赁用途

2.1 甲方向乙方承诺，租赁该房屋作为档案存放、档案编制、日常办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2.2 甲方保证，在租赁期内未征得乙方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变上款约定的使用用途。

三、乙方服务提供

3.1 乙方可出租库房的面积满足投标承诺，可出租库房相对独立，结构、状态适用于库房功能。

3.2 乙方可出租库房有外部红外线监控及安防设施，有电梯和货梯，消防设施，有工程维修和日常保洁等物业服务，能适合档案存放、档案编制、日常办公使用。

3.3 乙方向甲方出租库房内的红外线监控系统 and 消防灭火系统提供 24 小时托管服务。

3.4 乙方向甲方提供强弱电等配套电气线路维修保障服务。

3.5 乙方向甲方提供不少于 3 个固定专用车位，以保障甲方日常档案编制及业务车辆停放。

3.6 乙方向甲方提供日常档案运输的临时停靠车位、现场安保等服务保障。

3.7 乙方有 24 小时人防力量和安保巡更，向甲方提供租赁区域外围的安全保障服务，承担本合同第八款“安保服务内容及双方权责”中的安保服务责任。甲方有权对乙方的工作进行监督检查，提出整改建议，并有权要求乙方调换不合格的保安员。因保安人员故意、过失或失职等原因造成甲方或任何第三方财产损失或人身损害的，由此造成采购方经济损失的，乙方应向采购方进行赔偿，并追究相关责任人员的责任。

3.8 乙方向甲方提供租赁区域外围公共部位保洁服务。

3.9 乙方向甲方提供单一来源谈判文件第二部分招标（采购）需求第四条【物业管理范围】中的全部服务。

3.10 乙方提供上述服务所发生的费用均已包含在本合同总价中。

四、交付日期和租赁期限

4.1 2026 年度甲方承租该房屋的租赁期限

[合同中心-合同有效期]，共计 12 个月，乙方应如约将该房屋交付甲方。

4.2 租赁期满，若甲方希望继续承租的，应于距期满 2 个月前书面通知乙方。乙方于收到甲方书面通知之日起一个月内给予书面通知确定是否同意甲方继续承租。租赁期满甲方不继续承租的，乙方有权收回该房屋。

五、租金、支付方式和期限

5.1 年租金（含税）共计**[合同中心-合同总价]**元人民币（大写：**[合同中心-合同总价大写]**）。

5.2 租金支付节点：

该房屋年租金分两期支付。签订合同后一季度甲方先支付合同金额的 50%；截止至 2026 年 9 月末库房未发生人为安全管理事故，配套设施完好、物业服务达到要求的，甲方再支付剩余 50%的租金。

5.3 租金支付方式

在租金支付节点前十日，应先由乙方向甲方开具与采购编号每期应付租金等额的增值税普通发票，发票抬头为“上海市城市建设档案馆”，发票内容为“房屋租赁费”，由甲方按事业单位资金使用流程办理请款手续，款项支付时间在用款额度批复下达的十日内完成。

5.4 甲方应按时将租金支付至乙方帐户。

六、保证金和其他费用

6.1 甲方在本合同签订前已向乙方缴纳租赁保证金，该保证金数额为人民币 80300 元。（大写：捌万零叁佰元整）。甲方在本合同签订前已收到乙方开具的等额的租赁保证金收款凭证。合同到期后如双方不再续约，乙方应将保证金全额返还甲方。

6.2 乙方同意 2026 年度暂不调整甲方需缴纳的租赁保证金额度。

6.3 租赁期间，甲方使用的水、电费每半年按实际使用情况进行结算，电话费由甲方自理。

七、房屋使用要求和安全、维修责任

7.1 依据本合同第二条之约定，乙方同意甲方将租赁房屋装修成符合租赁用途，该装修范围仅限于租赁房屋内部，不含建筑物外立面。

7.2 租赁期间，该房屋及乙方提供之有关设备自然损坏时，乙方应在接到甲方通知后 1 日内派人修复，修理费由乙方负责，乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。如因甲方不合理使用，致使该房屋及附属设施损坏的，甲方应负责维修。甲方拒不维修，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

7.3 甲方在租赁期内对该房屋所做之装修及添装之设备在租赁期满时可予以拆除，但不得因此而影响到建筑物的结构完整。

7.4 乙方必须提供必要的安全设施设备，房屋安全要符合相关规定和要求，乙方对本合同的内容要严格遵守保密规定，未经甲方同意，不得泄露任何相关信息。

7.5 租赁期间，乙方欲为该房屋设定抵押、担保、出卖及其他可能损害甲方利益之行为的，应当经甲方书面同意。

八、安保服务内容及双方权责

8.1 根据甲、乙双方确认的《上海市城市建设档案馆徐虹中路库房应急处置流程》和保安岗位职责（附件四），乙方向甲方提供安全保障服务，依据双方岗位职责要求，执行安全防范任务，承担相应的安保服务责任。甲方有权对乙方的工作进行监督检查，提出整改建议，并要求乙方调换不合格的保安员。

8.2 甲方所租赁范围内的红外线报警系统、消防灭火系统及外部监控，由乙方专职保安 24 小时负责。

8.3 乙方保证自己具备提供本合同约定服务的合法资格，并负责办理安保服务人员上岗涉及全部审批手续（若有），否则因此遭致政府部门处罚，乙方承担全部责任。服务期限内，乙方应确保上述经营资格的持续有效性，否则甲方有权另行委托第三方提供安保服务，因此产生的全部委托费用由乙方承担。

8.4 乙方应确保合法用工，自行承担乙方的工资等费用，甲方不承担任何乙方与其员工劳动合同项下责任，乙方处理与其人员劳动纠纷不得影响本合同正常履行。

8.5 乙方保证其安保服务人员遵守甲方的各项管理规定，服从甲方的岗位安排、管理。

8.6 发生在安保区域内的刑事、治安案件和灾害事故，乙方应及时采取措施，保护现场并通知甲方。乙方每月应向甲方提供服务报告，书面汇报安保情况。因乙方安保失职导致档案损毁、灭失的，乙方除赔偿有形财产损失外，还应承担由此产生的

档案恢复、数据重建等一切费用及甲方因此对第三方承担的赔偿责任。乙方保安应遵守各项安全规范，在工作中发生的安全事故均应由乙方负责处理，与甲方无关。

8.7 乙方应落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，及时发现责任范围内的安全隐患，及时通知甲方并予以协助处理。

九、保密条款

在履行本协议中可能被乙方或其人员知晓的关于甲方所有书面、电子文本等形式资料业务的信息、数据，在本协议中都被认为是甲方的秘密，未经甲方事先的书面同意，在本协议履行期间或终止之后的任何时候不得用作其他用途或披露给第三方。如违反上述约定，即为乙方违约，应承担相应法律责任，并向甲方承担违约责任。

十、解除合同

10.1 在合同期内，如遇不可抗力的因素致使合同无法继续履行的，双方可协商变更或解除本合同。双方经协商同意解除本合同的，乙方应向甲方返还全部保证金，甲方支付乙方的租赁费用按实际天数计算。

10.2 如遇租赁房屋被动迁、征收征用等政府行为，乙方应提前六个月书面通知甲方并提供相应证据。甲方有权向乙方提出装修改造、搬迁及经营损失的补偿或赔偿要求，具体数额由双方协商确定，但甲方应在政府要求的时间内，按时迁移。

10.3 鉴于甲方租赁乙方房屋的用途为存放上海市各类城建档案，从履行保护城市重要档案的社会责任及甲方撤离耗时较长的客观情况考虑，乙方同意不论是乙方单方确定终止租赁合同还是租期届满乙方不同意续租，均应继续免责给予甲方六个月的档案搬迁和甲方设施拆除时间，乙方应按合同约定继续提供房屋及安保、物业等服务，上述延长租期时间内的租金（含水电费）甲方按本合同约定的租金额标准正常支付给乙方，时间不足六个月的，按实际使用天数结算租金费用。

十一、违约责任

11.1 合同生效后，双方应认真履行，如一方违约，违约方负责赔偿另一方因此而引起的经济损失。

11.2 如因乙方原因（包括但不限于乙方出售该房屋、因债务导致该房屋被拍卖）需要提前收回租赁房屋；或乙方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的；或乙方交付的房屋存在缺陷，危及甲方安全的，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方支付年租金 20%的违约金，并赔偿甲方由此造成的一切损失（包括但不限于搬迁费、数字化备份、临时仓储、业务中断等全部费用）。

11.3 如乙方未按本合同约定向甲方提供安保服务的，甲方有权另行委托第三方提供安保服务，全部委托费用由乙方承担；且乙方还应支付两个月的安保服务费（6000 元）作为违约赔偿金，违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应补足。

十二、其他条款

12.1 本合同经双方授权代表签字并加盖公章后生效。

12.2 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，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。

12.3 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意提交租赁库房所在地有管辖权的人民法院审理。

12.4 本合同连同附件壹式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

12.5 本合同附件为本合同不可分割的一部分。

[合同中心-补充条款列表]

附件 1：《房屋平面图》

附件 2：《现有装修、附属设施、设备状况》

附件 3：《房屋产权证》

附件 4：《上海市城市建设档案馆徐虹中路库房应急处置流程》

附件 5：《徐虹中路安全汇总月记录》

附件 6《授权书》

附件 7：《物业管理范围》

（以下无正文）

签约各方：	
甲方（盖章）：	乙方（盖章）：
法定代表人或授权委托人（签章）：	法定代表人或授权委托人（签章）：
	合同签订点：网上签约

第五部分 附件一响应文件格式

附件 1

谈判书

致：上海哈复招标服务有限公司

根据贵方为_____项目招标采购服务的投标邀请
_____（项目编号），签字代表_____（全名、职务）经正式
授权并代表响应方_____（响应方名称、地址），提交下述响应
文件，响应文件包括以下内容：

1. 谈判书
2. 谈判报价表
3. 分项报价表
4. 整体服务方案
5. 租赁库房基本情况
6. 拟投入本项目的主要人员情况表
7. 提供参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明
8. 法定代表人授权委托书
9. 提供营业执照（三证合一或五证合一）
10. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函
11. 响应方基本情况简介
12. 中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函
13. 其他相关资料（谈判文件未要求，响应方认为应提供的相关资料）

据此函，签字代表宣布同意如下：

- (1) 所附谈判价格表中规定的应提供和交付的服务谈判总价为_____即_____
_____（文字表述）。
- (2) 响应方将按谈判文件的规定履行合同责任和义务。
- (3) 响应方已详细审查全部谈判文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
- (4) 其谈判自谈判响应文件递交截止日起有效期为____个日历日。
- (5) 如果在规定的时间内，响应方在谈判有效期内撤回谈判，其保证金将被贵方没收。

(6) 响应方同意提供按照贵方可能要求的与其谈判有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的谈判。

(7) 与本谈判有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

响应方代表姓名、职务（印刷体）：_____

响应方名称：_____

（企业公章）：

日 期：年月日

响应方授权代表签字：_____

附件 2

谈判报价表（首轮）

响应方名称： 谈判编号： 货币单位：人民币/元

徐虹中路库房租包 1

项目名称	最终报价(总价、元)

响应方授权代表签字：

（加盖企业公章）

日期：

承 诺 书

【注：本承诺书无需在响应文件中提供，请单独打印此承诺书，并在谈判时携带。供应商通过上海政府采购网电子采购平台录入最终报价，该最终报价包含与本项目相关的一切费用（本承诺书无需填写最终报价）。】

（供应商名称）对此次（项目名称）的承诺内容如下：

特此承诺！

授权代表签字：

日期：

附件 3

分项报价表

项目名称：

序号	分类名称	报价费用	备注
1			
报价合计			

注：1. 附件 3《分项报价表》中的报价合计一栏的金额应等于附件 2《谈判报价表》中的金额。

响应方（公章）： _____

日期：年月日

附件 3-1

分项报价表-1

项目名称：

序号	分类名称	报价费用	备注
			详见明细（ ）
	其他费用		详见明细（ ）
	税金		详见明细（ ）
	利润		详见明细（ ）
报价合计			

响应方授权代表签字： _____

响应方（公章）： _____

日期：年月日

附件 4

整体服务方案

（格式由响应方自行设计提供并由响应方代表签字并加盖公章）

附件 5

租赁库房基本情况

（提供包括但不限于产权证明或有效的房屋租赁合同原件彩色扫描或复印件加盖公章）

（格式由响应方自行设计提供并由响应方代表签字并加盖公章）

**参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面
声明
承诺书**

我单位参加 _____（项目名称）招标，郑重声明承诺满足以下条件：

- 一、具有独立承担民事责任的能力；
- 二、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 三、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 四、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 五、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录；
- 六、法律、行政法规规定的其他条件；
- 七、在本项目中提供的资料均真实、合法、有效。

我方声明如违反上述承诺，自愿承担相应的法律后果。

特此声明！

响应方法定名称和地址、邮编： _____

电话： _____ 传真： _____

响应方法定代表人或授权代表签字或盖章： _____

日期： _____

响应方盖章： _____

法定代表人证明书

_____先生/女士现担任_____职务，负责全面工作，为我单位的法定代表人。
特此证明。

投标供应商全称：

公章（盖章）

日期：

法人代表授权书

本授权书声明：

_____（公司名称）法人代表_____（姓名）经合法授权，特代表本公司（以下称“响应方”）任命：_____（姓名）为正式的合法代理人，并授权该代理人在有关_____（项目名称）的投标工作中，以响应方的名义签署谈判书、进行谈判、签署合同并处理与此有关的一切事务。

特签字如下，以资证明。

授权人签字盖章：_____

（加盖企业公章）

代理人签字：_____

地 点：_____

时 间：_____

注：请在响应文件中附上代理人身份证（正反面）原件彩色扫描或复印件加盖公章，并在谈判当天带好有效身份证件。

附件 9

提供营业执照（三证合一或五证合一）

附件 10

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。

供应商名称（公章）

日期：

响应方基本情况简介

(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, 2025 年数据未出的以 2024 年数据填报):

- 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、上缴税收:
- 7、在册人数

(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、其他需要说明的情况:

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

响应方代表签字: _____

(加盖企业公章) _____

日期: _____年____月____日

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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¹，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

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。

租赁和商务服务业。

划分标准：从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位安置残疾人____人，占本单位在职职工人数比例____%，符合残疾人福利性单位条件，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：

说明：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》享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

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

（2）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

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

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

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

成交方为残疾人福利性单位的，本声明函将随成交标结果同时公告。

如响应方不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

附件 13

其他相关资料（谈判文件未要求，响应方认为应提供的相关资料）

工业和信息化部国家统计局国家发展和改革委员会财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知

工信部联企业[2011]300号

2011.6.18

（相关问题——小微企业的税收界定）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构及有关单位：

为贯彻落实《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部研究制定了《中小企业划型标准规定》。

经国务院同意，现印发给你们，请遵照执行。

附件：

中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

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

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

（三）建筑业。营业收入80000万元以下或资产总额80000万元以下的为中小微型企业。其

中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

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

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

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 196.6533 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 196.6533 万元以下的为微型企业。

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

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

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

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

下的为微型企业。

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

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

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

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

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

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

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》国经贸中小企[2003]143 号同时废止。

政府采购促进中小企业发展管理办法

第一条 为了发挥政府采购的政策功能，促进中小企业健康发展，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国中小企业促进法》等有关法律法规，制定本办法。

第二条 本办法所称中小企业，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。

第三条 采购人在政府采购活动中应当通过加强采购需求管理，落实预留采购份额、价格评审优惠、优先采购等措施，提高中小企业在政府采购中的份额，支持中小企业发展。

第四条 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，享受本办法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，不享受本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。

第五条 采购人在政府采购活动中应当合理确定采购项目的采购需求，不得以企业注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润、纳税额等规模条件和财务指标作为供应商的资格要求或者评审因素，不得在企业股权结构、经营年限等方面对中小企业实行差别待遇或者歧视待遇。

第六条 主管预算单位应当组织评估本部门及所属单位政府采购项目，统筹制定面向中小企业预留采购份额的具体方案，对适宜由中小企业提供的采购项目和采购包，预留采购份额专门面向中小企业采购，并在政府采购预算中单独列示。

符合下列情形之一的，可不专门面向中小企业预留采购份额：

（一）法律法规和国家有关政策明确规定优先或者应当面向事业单位、社会组织等非企业主体采购的；

（二）因确需使用不可替代的专利、专有技术，基础设施限制，或者提供特定公共服务等原因，只能从中小企业之外的供应商处采购的；

（三）按照本办法规定预留采购份额无法确保充分供应、充分竞争，或者存在可能影响政府采购目标实现的情形；

（四）框架协议采购项目；

（五）省级以上人民政府财政部门规定的其他情形。除上述情形外，其他均为适宜由中小企业提供的情形。

第七条 采购限额标准以上，200 万元以下的货物和服务采购项目、400 万元以下的工程采购项目，适宜由中小企业提供的，采购人应当专门面向中小企业采购。

第八条 超过 200 万元的货物和服务采购项目、超过 400 万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，预留该部分采购项目预算总额的 30%以上专门面向中小企业采购，其中预留给小微企业的比例不低于 60%。预留份额通过下列措施进行：

（一）将采购项目整体或者设置采购包专门面向中小企业采购；

（二）要求供应商以联合体形式参加采购活动，且联合体中中小企业承担的部分达到一定比例；

（三）要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一部分分包给一家或者多家中小企业。

组成联合体或者接受分包合同的中小企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。

第九条 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，采购人、采购代理机构应当对符合本办法规定的小微企业报价给予 6%—10%（工程项目为 3%—5%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购 工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 3%—5%作为其价格分。

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 2%—3%（工程项目为 1%—2%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购 工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 1%—2%作为其价格分。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。

价格扣除比例或者价格分加分比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。具体采购项目

的价格扣除比例或者价格分加分比例，由采购人根据采购标的相关行业平均利润率、市场竞争状况等，在本办法规定的幅度内确定。

第十条 采购人应当严格按照本办法规定和主管预算单位制定的预留采购份额具体方案开展采购活动。预留份额的采购项目或者采购包，通过发布公告方式邀请供应商后，符合资格条件的中小企业数量不足 3 家的，应当中止采购活动，视同未预留份额的采购项目或者采购包，按照本办法第九条有关规定重新组织采购活动。

第十一条 中小企业参加政府采购活动，应当出具本办法规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。任何单位和个人不得要求供应商提供《中小企业声明函》之外的中小企业身份证明文件。

第十二条 采购项目涉及中小企业采购的，采购文件应当明确以下内容：

（一）预留份额的采购项目或者采购包，明确该项目或相关采购包专门面向中小企业采购，以及相关标的及预算金额；

（二）要求以联合体形式参加或者合同分包的，明确联合协议或者分包意向协议中中小企业合同金额应当达到的比例，并作为供应商资格条件；

（三）非预留份额的采购项目或者采购包，明确有关价格扣除比例或者价格分加分比例；

（四）规定依据本办法规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业；

（五）采购人认为具备相关条件的，明确对中小企业在资金支付期限、预付款比例等方面的优惠措施；

（六）明确采购标的对应的中小企业划分标准所属行业；

（七）法律法规和省级以上人民政府财政部门规定的其他事项。

第十三条 中标、成交供应商享受本办法规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》。

适用招标投标法的政府采购工程建设项目，应当在公示中标候选人时公开中标候选人的《中小企业声明函》。

第十四条 对于通过预留采购项目、预留专门采购包、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同，应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中，要求以联合体形式参加采购活动或者合同分包的，应当将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。

第十五条 鼓励各地区、各部门在采购活动中允许中小企业引入信用担保手段，为中小企业在投标（响应）保证、履约保证等方面提供专业化服务。鼓励中小企业依法合规通过政府采购合同融

资。

第十六条 政府采购监督检查、投诉处理及政府采购行政处罚中对中小企业的认定，由货物制造商或者工程、服务供应商注册登记所在地的县级以上人民政府中小企业主管部门负责。

中小企业主管部门应当在收到财政部门或者有关招标投标行政监督部门关于协助开展中小企业认定函后 10 个工作日内做出书面答复。

第十七条 各地区、各部门应当对涉及中小企业采购的预算项目实施全过程绩效管理，合理设置绩效目标和指标，落实扶持中小企业有关政策要求，定期开展绩效监控和评价，强化绩效评价结果应用。

第十八条 管预算单位应当自 2022 年起向同级财政部门报告本部门上一年度面向中小企业预留份额和采购的具体情况，并在中国政府采购网公开预留项目执行情况。未达到本办法规定的预留份额比例的，应当作出说明。

第十九条 采购人未按本办法规定为中小企业预留采购份额，采购人、采购代理机构未按照本办法规定要求实施价格扣除或者价格加分的，属于未按照规定执行政府采购政策，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究法律责任。

第二十条 供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

适用招标投标法的政府采购工程建设项目，投标人按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于弄虚作假骗取中标，依照《中华人民共和国招标投标法》等国家有关规定追究相应责任。

第二十一条 财政部门、中小企业主管部门及其工作人员在履行职责中违反本办法规定及存在其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国公务员法》、《中华人民共和国监察法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，依法移送有关国家机关处理。

第二十二条 对外援助项目、国家相关资格或者资质管理制度另有规定的项目，不适用本办法。

第二十三条 关于视同中小企业的其他主体的政府采购扶持政策，由财政部会同有关部门另行规定。

第二十四条 省级财政部门可以会同中小企业主管部门根据本办法的规定制定具体实施办法。

第二十五条 本办法自 2021 年 1 月 1 日起施行。《财政部 工业和信息化部关于印发〈政府采购促进中小企业发展暂行办法〉的通知》（财库〔2011〕181 号）同时废止。

关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知

财库〔2022〕19号

各中央预算单位，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局：

为贯彻落实《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）有关要求，做好财政政策支持中小企业纾困解难工作，助力经济平稳健康发展，现就加大政府采购支持中小企业力度有关事项通知如下：

一、严格落实支持中小企业政府采购政策。各地区、各部门要按照国务院的统一部署，认真落实《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，规范资格条件设置，降低中小企业参与门槛，灵活采取项目整体预留、合理预留采购包、要求大企业与中小企业组成联合体、要求大企业向中小企业分包等形式，确保中小企业合同份额。要通过提高预付款比例、引入信用担保、支持中小企业开展合同融资、免费提供电子采购文件等方式，为中小企业参与采购活动提供便利。要严格按照规定及时支付采购资金，不得收取没有法律法规依据的保证金，有效减轻中小企业资金压力。

二、调整对小微企业的价格评审优惠幅度。货物服务采购项目给予小微企业的价格扣除优惠，由财库〔2020〕46号文件规定的6%—10%提高至10%—20%。大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的，评审优惠幅度由2%—3%提高至4%—6%。政府采购工程的价格评审优惠按照财库〔2020〕46号文件的规定执行。自本通知执行之日起发布采购公告或者发出采购邀请的货物服务采购项目，按照本通知规定的评审优惠幅度执行。

三、提高政府采购工程面向中小企业预留份额。400万元以下的工程采购项目适宜由中小企业提供的，采购人应当专门面向中小企业采购。超过400万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，在坚持公开公正、公平竞争原则和统一质量标准的前提下，2022年下半年面向中小企业的预留份额由30%以上阶段性提高至40%以上。发展改革委同相关工程招标投标行政监督部门完善工程招标投标领域落实政府采购支持中小企业政策相关措施。省级财政部门要积极协调发展改革、工业和信息化、住房和城乡建设、交通、水利、商务、铁路、民航等部门调整完善工程招标投标领域有关标准文本、评标制度等规定和做法，并于2022年6月30日前将落实情况汇总报财政部。

四、认真做好组织实施。各地区、各部门应当加强组织领导，明确工作责任，细化执行要求，强化监督检查，确保国务院部署落实到位，对通知执行中出现的问题要及时向财政部报告。

本通知自2022年7月1日起执行。

财 政 部

2022年5月30日