

项目编号：310115000251124155479-15295930



玉兰路 218 号房租

单一来源文件

采购单位：上海市浦东新区人民政府花木街道办事处

地址：上海市浦东新区玉兰路 218 号

2025年12月22日

2025年12月22日

目 录

第一章	采购邀请
第二章	供应商须知
第三章	采购需求
第四章	响应文件格式
第五章	协商程序
第六章	合同条款（采购云平台合同模板）

第一章 采购邀请

上海花木房地产开发经营公司：

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》及相关法律、法规之规定，现就下述项目依法采用单一来源采购方式，特邀请你单位参加协商。

一、项目基本情况

项目编号：310115000251124155479-15295930

项目名称：玉兰路 218 号房租

预算编号：1526-00017983

采购方式：单一来源采购

预算金额（元）：8344425.6 元（国库资金：8344425.6 元；自筹资金：0 元）

最高限价（元）：包 1-8344425.6 元

采购需求：

包名称：玉兰路 218 号房租

数量：1

预算金额（元）：8344425.6

简要规格描述：提供机关（花木街道办事处）办公用房租赁服务。租赁期限：2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日。具体项目内容、采购范围及所应达到的具体要求，以采购文件相应规定为准。

合同履行期限：2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日

本项目不接受联合体。

二、供应商资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为预留份额的采购项目，预留份额措施为整体预留（专门面向中小企业）

3. 本项目的特定资格要求：

（1）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。

（2）以依法设立的分支机构名义参加政府采购活动，应当取得总公司授权或者出具总公司的有关文件或制度等能够证明总公司授权其独立开展业务的证明。

(3) 其他特定资格要求：无

三、获取采购文件

时间：2025 年 12 月 22 日至 2025 年 12 月 25 日，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、提交响应文件截止时间、开启时间和地点

提交响应文件截止时间和开启时间：2025 年 12 月 26 日 13:00（北京时间）

地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）

五、协商时间和地点

协商时间：2025 年 12 月 26 日 13:30（北京时间）

地点：浦东新区唐陆路 568 弄金领之都 B 区 16 号楼会议室

六、其他补充事宜

响应文件开启以及协商所需材料：计算机设备、数字证书（CA 证书）。

七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名 称：上海市浦东新区人民政府花木街道办事处

地 址：上海市浦东新区玉兰路 218 号

联系方式：50450111

2. 采购代理机构信息

名 称：上海社发项目管理服务有限公司

地 址：上海市浦东新区唐陆路 568 弄金领之都 B 区 16 号楼

联系方式：58300777-8026

3. 项目联系方式

项目联系人：顾晓祯

电 话：58300777-8026

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	目录名	内 容
1	项目名称 项目编号 代理机构内部编号	玉兰路 218 号房租 310115000251124155479-15295930 SF202520984
2	预算金额和最高限价	详见第一章《采购邀请》
3	资金来源	财政性资金
4	采购方式	单一来源采购
5	交付地址	采购人指定地点
6	合同履约期限	详见第一章《采购邀请》
7	供应商资格要求	详见第一章《采购邀请》
8	本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包	<p>■ 不允许</p> <p>□ 允许，具体要求：</p> <p>（1）可以分包履行的具体内容：____/____。</p> <p>（2）允许分包的金额或者比例：____/____。</p> <p>（3）分包供应商资质要求：____/____。</p>
9	电子投标 特别提醒	<p>1、根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目采购相关活动在由市财政局建设和维护的上海市政府采购云平台（以下简称：采购云平台，门户网站：上海政府采购网，网址：www.zfcg.sh.gov.cn）进行。供应商在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。</p> <p>2、供应商参加网上投标应当获得数字证书（CA 证书），自行配备网络终端，并确保网络终端的运行稳定与安全。供应商应当在规定的时间内通过采购云平台下载并保存单一来源采购文件（以下简称：采购文件）。</p> <p>3、供应商下载采购文件后，应使用采购云平台提供的客户端投标工具编制响应文件，并按要求加密上传所有资料。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由供应商承担相应责任。</p> <p>4、响应文件开启以及协商时，请供应商代表持有效的数字证书（CA 证书）参加。</p> <p>5、对于供应商操作失误、网站系统故障等技术性问题导致的响应失败或者采购失败，采购人及采购代理机构概不负责。</p>

		<p>6、本项目采购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：</p> <p>（1）采购云平台发生技术故障或遭受网络攻击对项目所产生的影响。</p> <p>（2）采购人及采购代理机构以外的单位或个人在采购云平台中的不当操作对本项目产生的影响。</p> <p>（3）采购云平台的程序设置对本项目产生的影响。</p> <p>（4）其他无法预计或不可抗拒的因素。</p> <p>供应商参加本项目采购活动即被视作同意上述免责内容。</p> <p>7、采购云平台帮助电话:95763。</p>
10	采购文件澄清或修改（如有）	通过“上海政府采购网”发布更正公告，并通过采购云平台发送至已下载采购文件的供应商工作区且平台系统同步推送短信通知。
11	响应有效期	90 日历天
12	响应文件递交地点、截止时间	详见第一章《采购邀请》
13	响应文件开启(解密)时间、地点及所需材料	<p>详见第一章《采购邀请》</p> <p>本项目采用电子化方式采购，支持远程电子开启（解密）。</p>
14	协商时间、地点及所需材料	<p>详见第一章《采购邀请》</p> <p>注：本项目采用现场协商。</p>
15	资格审查要求	<p>（一）供应商有下列情况之一的，响应无效：</p> <p>（1）被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、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；</p> <p>说明：采购代理机构将在解密结束后至协商开始前，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询各供应商信用记录（以提交首次响应文件截止之日前三年内的信用记录为准）。</p> <p>（2）如本项目的非主体、非关键性工作允许分包且规定应具备相应的资质要求，若供应商不进行分包的，但供应商本身不具备该资质要求或者未提供有效的资质证书的；</p> <p>（3）不满足采购邀请资格要求中规定的其他特定资格要求的。</p> <p>（二）供应商未按要求提供以下资格条件材料的，响应无效：</p> <p>（1）法人或者非法人组织的营业执照或有效证明文件以及采购文件要求的资质证书、授权文件等；</p> <p>（2）财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的书面声明函；</p>

		<p>(3) 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；</p> <p>说明：响应截止前 3 年内供应商的信用记录若存在受到罚款的行政处罚且未显示具体数额时，应提供行政处罚决定书或书面说明其罚款数额。</p> <p>(4) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明；</p> <p>(5) 如本项目为预留份额的采购项目，供应商应提供采购文件规定格式和要求的《中小企业声明函》、若为残疾人福利性单位应提供《残疾人福利性单位声明函》、若为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。</p>
16	符合性审查要求	<p>供应商存在下列情况之一的，响应无效：</p> <p>(1) 首次报价或最后报价超过公布的预算金额或采购文件要求的；</p> <p>(2) 响应文件未按照采购文件规定格式签字或盖章的，或签字盖章不齐全的；</p> <p>(3) 未按照采购文件要求提供委托代理人或法定代表人（单位负责人）身份证（正、反面）的；</p> <p>(4) 响应有效期少于采购文件要求的；</p> <p>(5) 如本项目的非主体、非关键性工作允许分包且供应商拟在成交后将该部分分包的，未提供采购文件规定格式和要求的分包意向协议；若对分包供应商有资质要求，其不具备相应的资质要求或者未提供有效的资质证书的；</p> <p>(6) 未响应采购文件明确的其他实质性条款要求；</p> <p>(7) 法律、法规和采购文件规定的其他无效情形。</p>
17	本次采购项目属性	服务
18	本次采购标的对应的中小企业划分标准所属行业	其他未列明行业
19	代理服务收费标准及金额	<p>收费对象： <input checked="" type="checkbox"/> 由成交供应商支付 <input type="checkbox"/> 由采购人支付</p> <p>收费标准及金额： <input checked="" type="checkbox"/> 收费标准为 67050 元</p> <p><input type="checkbox"/> 收费标准为成交金额的____%</p> <p><input type="checkbox"/> 其他（需写明）：_____</p> <p>收取形式：网上银行支付或电汇，并在用途栏内注明项目名称或项目编号。代理费到账后，经采购代理机构确认无误后开具增值税发票。</p> <p>收取时间：在收到缴纳通知后 5 日内。</p> <p>收款账户信息如下：</p> <p>收 款 人：上海社发项目管理服务有限公司</p>

		银行账号：97110154740000567 开 户 行：浦发银行陆家嘴支行
20	询问及质疑的 联系事项	提出询问方式：电话、信函、电子邮件、传真等方式 质疑函递交方式：信函、快递或当面递交方式 联系部门：上海社发项目管理服务有限公司事业二部 联系地址：上海市浦东新区唐陆路 568 弄金领之都 B 区 16 号楼 邮政编码：201206 联系电话：021-58300777-8026 电子邮箱：361277705@qq.com
21	对标改革事项 及质疑期	根据《中华人民共和国政府采购法》、《上海自贸区推进政府采购货物服务对标改革操作细则》等有关规定： <input checked="" type="checkbox"/> 本项目属于对标改革采购项目，质疑期为 10 日。 <input type="checkbox"/> 本项目不属于对标改革采购项目，质疑期为七个工作日。
注： 1、本表是对供应商须知的具体补充和说明，如有矛盾，均以本表为准。 2、本表中，“ <input checked="" type="checkbox"/> ”代表选中，“ <input type="checkbox"/> ”代表未选中。		

（一）总则

1、适用范围

本采购文件仅适用于采购邀请中所叙述项目的范围。

2、定义

- 2.1 “采购人”系指采购邀请中所述的单位。
- 2.2 “采购代理机构”系指上海社发项目管理服务有限公司。
- 2.3 “供应商”系指响应采购文件、参加协商的法人或非法人组织。
- 2.4 “服务”系指采购文件规定的供应商为完成采购项目所需承担的全部义务。
- 2.5 “采购云平台”系指上海市政府采购云平台，门户网站为上海政府采购网（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 供应商符合《采购邀请》和《供应商须知前附表》中规定的资格条件和特定条件，并提供采购文件要求的资格条件材料。

3.2 供应商应遵守有关的中国法律和规章条例。

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 知识产权

4.2.1 供应商应保证在其响应文件承诺提供的任何产品和服务，不会产生因第三方提出侵犯其知识产权而引起法律和经济纠纷，如因知识产权而引起法律和经济纠纷，由供应商承担所有法律责任带来的最终不利后果。

4.2.2 采购人享有采购项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。供应商如欲在采购项目实施过程中采用之前的自有知识成果及知识产权，需在响应文件中声明，并提供相关证明文件。

4.2.3 供应商采用了自己不拥有的知识产权成果的，应当获得知识产权人的合法授权，并完全支付相关费用，保证该采购项目和该采购项目的后续开发使用，均不会被知识产权人主张赔偿或者补偿。供应商完全支付的费用，应作为采购项目的成本构成，含在报价里，以免纠纷。

4.3 供应商提供的服务应当符合采购文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准，均有标准的以高（严格）者为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合采购目的的特定标准确定。

4.4 如本项目涉及商品包装和快递包装的，除采购文件中的采购需求另有要求外，供应商所提供的包装应当参照财政部办公厅、生态环境部办公厅以及国家邮政局办公室联合发布的《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》执行。

5、费用

无论协商结果如何，供应商自行承担所有与参加本项目有关的全部费用。

6、询问与质疑

6.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，如认为采购文件表述有歧义或表述不清等事项，可以向采购代理机构提出询问，采购代理机构将以适当方式及时作出答复。如供应商询问事项涉及依法应当保密的内容，采购代理机构不予答复，并向供应商说明理由和依据。

6.2 供应商认为采购文件、采购过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起，在《供应商须知前附表》规定的质疑期内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。

6.3 采购代理机构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。

（二）采购文件

7、采购文件说明

7.1 采购文件用以阐明所需服务、采购程序、响应文件的编写和递交、评定成交的标准、合同条款的文件等。采购文件由下述部分组成：

- （1）采购邀请
- （2）供应商须知
- （3）采购需求
- （4）响应文件格式
- （5）协商程序
- （6）合同条款
- （7）本项目采购文件的澄清、修改内容

7.2 供应商应仔细阅读采购文件的所有内容，按照采购文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。如果供应商没有按照采购文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对采购文件在各方面作出实质性响应，则响应文件有可能被认定为无效文件，其风险由供应商自行承担。

7.3 供应商应认真了解本次采购的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响报价的资料。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成交供应商负责。

7.4 供应商应按照采购文件规定的日程安排，准时参加项目采购有关活动。

8、采购文件的澄清或修改

8.1 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构可以对已发出的采购文件进行必要的澄清或者修改，并以电子邮件通知供应商。为使供应商有合理的时间理解采购文件的修改，采购代理机构将酌情延长提交首次响应文件截止时间。

8.2 澄清或者修改的内容作为采购文件的组成部分。当采购文件与澄清或者修改内容相互

矛盾时，以最后发出的内容为准。

（三）响应文件

9、响应文件语言及计量单位

9.1 响应文件以及供应商与采购人、采购代理机构就有关协商的往来函电均应使用中文。供应商提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由供应商自行承担。

9.2 除在采购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。

10、响应文件的组成

响应文件由商务部分和技术部分组成：

10.1 商务部分：

- （1）响应函（见“响应文件格式”）
- （2）法定代表人(单位负责人)证明、法定代表人(单位负责人)授权委托书（见“响应文件格式”）
- （3）报价一览表（见“响应文件格式”）
- （4）报价明细表（见“响应文件格式”）
- （5）中小企业声明函（**预留份额的采购项目应提供**，见“响应文件格式”）
- （6）残疾人福利性单位声明函（**残疾人福利性单位提供**，见“响应文件格式”）
- （7）财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的书面声明函（见“响应文件格式”）
- （8）无重大违法记录的声明（见“响应文件格式”）
- （9）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明（见“响应文件格式”）
- （10）营业执照以及相关资质证书、生产或经营许可证
- （11）监狱企业等方面的证明资料（若有）
- （12）质量保证体系及其质量认证证明（若有）
- （13）同类项目实施情况一览表及证明材料（见“响应文件格式”）
- （14）分包意向协议（见“响应文件格式”）（**本项目不适用**）
- （15）供应商认为需加以说明的其他内容

10.2 技术部分：

- （1）租赁房屋的权属情况说明（房产证明或承诺详见附件格式）
- （2）房屋及其附属设施维修管理响应承诺书
- （3）房屋坐落位置图、平面图等图纸
- （4）采购标的成本情况
- （5）相关专利、专有技术等情况（若有）

- (6) 对本项目合同主要条款认为需要协商的说明
- (7) 供应商基本情况表（见“响应文件格式”）
- (8) 拟投入本项目的人员配备及相关工作经历、资质汇总表（见“响应文件格式”）
- (9) 供应商认为需加以说明的其他内容

11、响应文件的编制、加密和上传

11.1 响应文件的编制

11.1.1 供应商下载采购文件后，应使用采购云平台提供的投标工具客户端编制响应文件，按照网上投标系统和采购文件要求填写网上内容。有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

11.1.2 响应文件中凡采购文件要求盖章、签字之处，均应按照采购文件提供的格式要求（详见“响应文件格式”）加盖供应商公章和法定代表人（单位负责人）章（签字）或委托代理人章（签字）。若由法定代表人（单位负责人）授权委托代理人签署响应文件，则应当按采购文件提供的格式出具《法定代表人（单位负责人）授权委托书》，并提供法定代表人（单位负责人）和委托代理人身份证（正、反面）。若由法定代表人（单位负责人）本人签署响应文件，则可不提供《法定代表人（单位负责人）授权委托书》，但应当按采购文件提供的格式出具《法定代表人（单位负责人）证明》，并提供其身份证（正、反面）。

11.2 响应文件的加密和上传

11.2.1 供应商和采购云平台应分别对响应文件实施加密。供应商通过投标工具，使用数字证书（CA 证书）对响应文件加密后，上传至采购云平台，再经过采购云平台加密保存。由于供应商的原因，造成其响应文件未能加密，导致响应文件在开启前泄密的，由供应商自行承担责任。

11.2.2 供应商应按照采购文件规定提交彩色扫描文件，并按照规定在采购云平台上传其所有资料，含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如响应函、营业执照、身份证、认证证书等）必须采用原件彩色扫描以清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由供应商承担相应责任。

11.2.3 采购代理机构对供应商上传的响应文件在响应截止前在采购云平台进行签收并生成带数字签名的签收回执。各供应商在响应文件加密上传后，应及时联系采购代理机构进行签收，签收成功后响应成功，否则视为响应失败。

11.2.4 供应商应充分考虑到网上提交响应文件可能会发生的故障和风险，在响应截止时间前尽早加密上传响应文件，避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时间前完成签收的情形。对发生的任何故障和风险造成供应商响应内容不一致或利益受损或响应失败的，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

11.2.5 供应商加密上传响应文件后，在响应截止时间前对数字证书（CA 证书）进行更新、更换的，应当撤回响应文件并在数字证书（CA 证书）更新、更换后重新加密上传，否则

响应文件开启时可能无法解密，导致开启失败，由此造成的后果由供应商自行承担。

12、价格货币

除采购文件另有规定外（如报折扣、报优惠率等），以人民币填报所有报价。

13、报价要求

13.1 供应商必须认真阅读理解采购文件，根据采购文件的要求、供应商的服务方案和其他相关资料进行报价。

13.2 供应商应在报价明细表上标明各类报价分类明细，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等（采购文件对报价形式有特殊规定的，从其规定）。

13.3 供应商应在规定时间内提交最后报价，供应商的最后报价应是采购文件所确定采购范围的全部内容的价格体现，包括但不限于服务期内需要的服务管理内容、耗材、通讯、办公设备、专用工具、包装、运输、人工、保险、劳保、培训、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

13.4 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。

13.5 供应商所报的最后报价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更（合同或采购文件中约定的变更除外）。

14、响应有效期

14.1 响应有效期从提交首次响应文件的截止之日起算，响应文件、协商记录及最后报价在《供应商须知前附表》规定的响应有效期内有效。

14.2 在特殊情况下，采购代理机构可以书面通知已递交响应文件的供应商延长响应有效期，供应商收到采购代理机构的延期通知后必须在第一时间作书面回函确认。供应商可拒绝接受延期要求，且不承担任何责任。供应商同意延长响应有效期的，则不能单方面修改响应文件。

14.3 延长响应有效期内，采购当事人受响应有效期限限制的所有权利和义务均延长至新的响应有效期。

14.4 成交供应商的响应文件、协商记录及最后报价作为项目合同的附件，其有效期至成交供应商全部合同义务履行完毕为止。

15、响应文件的修改和撤回

15.1 在响应截止时间之前，供应商可以自行对在采购云平台已提交未签收的响应文件进行修改和撤回；供应商需要对在采购云平台已签收的响应文件进行修改和撤回，应书面通知采购代理机构撤销签收。有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

15.2 在响应截止时间与采购文件中规定的响应有效期终止日之间的这段时间内，供应商不得撤回其响应文件。

（四）响应文件开启（解密）

16、开启（解密）程序

16.1 响应文件开启（解密）按采购文件规定的时间在采购云平台进行，供应商携带所需材料在采购文件确定的协商地点登陆采购云平台进行开启（解密）或者进行远程电子开启（解密）。

16.2 在响应截止时间的同一时间，供应商进行签到操作。供应商签到完成后，由采购代理机构解除采购云平台对响应文件的加密，供应商应使用数字证书对其响应文件解密。**签到和解密的操作时长分别为 30 分钟，供应商应在规定时间内完成上述签到或解密操作。供应商因自身原因逾时未能签到或逾时未能将其响应文件解密的，将作无效响应处理。因系统原因导致供应商无法在上述规定时间内完成签到或解密的除外。**

如采购云平台开启（解密）程序有变化的，以最新的操作程序为准。

16.3 供应商进行远程电子开启（解密）的，签到、解密的操作均在开启（解密）过程中适时启动，请供应商务必密切关注开启（解密）进程，并应在采购云平台按时完成相应操作，否则产生的后果由供应商自行承担。

16.4 根据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的有关要求，采购代理机构将在**解密结束后至协商开始前**，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询各供应商信用记录（以提交首次响应文件截止之日前三年内的信用记录为准），对供应商信用记录进行甄别，并打印查询结果页面与其他采购文件一并保存。对列入失信被执行人、税收违法黑名单、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。

（五）协商及成交

17、协商

17.1 采购代理机构将按照采购文件载明的时间、地点组织具有相关经验的专业人员（单一来源采购人员）与供应商进行协商，供应商的法定代表人或其授权代表应携带要求的材料和供应商认为必要的其他相关资料参加协商。

17.2 单一来源采购人员以采购文件和响应文件为协商的基本依据，并按照采购文件规定的方法和标准与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。

17.3 协商程序（详见第五章）

18、确定成交供应商

18.1 采购代理机构将采购云平台生成的协商情况记录发送给采购人确认。

18.2 采购人确定成交供应商后，由采购代理机构在采购云平台发布成交结果公告，公告期限为 1 个工作日。

19、成交通知书

19.1 在公告成交结果的同时，由采购代理机构通过采购云平台向成交供应商发出成交通

知书。

19.2 成交通知书对采购人和成交供应商具有法律效力。成交通知书发出后，成交供应商无正当理由拒不与采购人签订合同的，应当依法承担法律责任。

（六）签订合同及履约验收

20、签订合同

20.1 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，按照采购文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项在采购云平台上签订政府采购合同。

20.2 采购文件、成交供应商的响应文件和协商记录等，均为签订合同的依据。

20.3 成交项目的非主体、非关键性工作允许分包方式履行的，分包供应商应当具备相应资质条件且不得再次分包，成交供应商就成交项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

20.4 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

21、履约验收

21.1 采购人或者其委托采购代理机构依法组织履约验收工作。采购人或者采购代理机构将成立验收小组，按照采购合同的约定对供应商履约情况进行验收。根据采购项目的具体情况，采购人、采购代理机构可以邀请第三方专业机构及专家参与验收，相关验收意见作为验收书的参考资料。

21.2 验收时，按照采购合同的约定对服务目标、服务质量、国家标准规范的履约情况进行确认。验收结束后，出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金（如有）返还条件挂钩。

21.3 采购项目验收合格的，采购人将根据采购合同的约定及时向供应商支付采购资金、退还履约保证金（如有）。验收不合格的，采购人将依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。

21.4 采购人组织验收的，验收结束后，出具的验收书由采购代理机构作为采购文件一并存档；采购人委托采购代理机构组织验收的，采购代理机构将履约验收的各项资料存档备查。

（七）代理费

22、代理服务收费标准及金额

本项目代理服务收费标准及金额按照《供应商须知前附表》的规定执行。

（八）政府采购政策

23、中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

23.1 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。

23.2 根据《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管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46号）、财政部《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）的规定享受中小企业扶持政策。

23.3 对于预留份额的采购项目，供应商应当在响应文件中提供以下证明材料：

23.3.1 根据工业和信息化部、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），按照本次采购标的所属行业划型标准，**符合条件的中小企业应按照采购文件格式要求提供《中小企业声明函》。**

23.3.2 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，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。**供应商若为符合条件的残疾人福利性单位，必须按照规定提供真实、完整、准确的《残疾人福利性单位声明函》。**

23.3.3 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）的规定，监狱企业视同小型、微型企业。**供应商若为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。**

23.4 采购人允许分包方式履行合同且供应商拟进行分包，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。供应商违反上述规定的，其响应将被认定为响应无效。

24、节能产品、环境标志产品（若有）

24.1 根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）的规定，对政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理，采购产品属于品目清单范围的，将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书实施政府优先采购或强制采购。

24.2 品目清单执行财政部、生态环境部发布的《环境标志产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕18号）以及财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕19号），国家确定的认证机构按照《市场监管总局关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》（2019年第16号）规定执行。

（九）其他要求或说明

25、保密和披露

25.1 供应商自获取采购文件之日起，须履行本采购项目下保密义务，不得将因本次获得

的信息向第三人外传。

25.2 采购人或采购代理机构有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或单一来源采购人员披露。

25.3 在采购人或采购代理机构认为适当时、国家机关调查、审查、审计时以及其他符合法律规定的情形下,采购人或采购代理机构无须事先征求供应商同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、供应商的名称及地址、响应文件的有关信息以及补充条款等,但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料,以及供应商已经泄露或公开的,无须再承担保密责任。

26、本采购文件的约束条件与采购人授予成交供应商合同中法律有效期同时截止。

27、供应商在获取采购文件并递交响应文件、进行协商后,即表示无条件接受本采购文件所有条款的约束。

第三章 采购需求

一、项目概况

1、项目名称：玉兰路 218 号房租

2、预算金额：8344425.6 元

3、租赁期限：2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日。

4、租金支付方式：采购人无需预付租金，全年租金分期支付，第一次支付时间为合同签订后支付合同总价的 50%，供应商根据采购人要求开具合规的发票，采购人于收到发票后 2 个月内将租金汇入供应商指定账户。第二次支付时间为第四季度支付合同总价的 50%，供应商根据采购人要求开具合规的发票，采购人于收到发票后 2 个月内将租金汇入供应商指定账户。

5、租赁房屋地址：上海市浦东新区玉兰路 218 号

6、租赁房屋建筑面积：7938 平方米

7、租赁房屋用途：日常办公。

二、采购人责任义务

1、采购人应保证所用房屋用于日常办公，须遵守治安、环境、车辆出入等正常办公的相关管理秩序。如采购人擅自改变使用用途的，供应商有权以书面方式单方解除合同，解除通知到达采购人时生效。

2、采购人应保证所使用办公房屋结构的完整，并不得擅自改变房屋现状。采购人如需对房屋进行各类装修、施工或改变房屋结构，须事先获得供应商的书面同意，且费用由采购人自负，退租时供应商不进行补偿。

3、未经供应商书面同意，采购人不得擅自转借、转让、分租、转租本协议项下房屋，不得以此办公房屋进行抵押。

4、采购人自行承担办公区内水、电、气、通讯网络、物业管理等相关费用。

三、供应商责任义务

1、供应商保证其出租的房屋其建筑、消防设备、出入口和通道等，符合消防安全和治安管理规定；其附属设施处于良好可用和安全状态。

2、供应商对出租房屋进行安全检查，及时发现和排除安全隐患，保障采购人的使用安全。

3、供应商对采购人提出的房屋及其附属设施维修管理报修要给予积极响应。供应商对租赁房屋进行检查、养护时，应尽可能减少对采购人使用租赁房屋的影响，采购人应予以积极配合。

4、供应商负责代收水、电等部分公共事业费，并提供相关收费票据。收费标准按双方共同商定的测算方法执行。

四、双方责任义务

1、租赁期间，租赁房屋(屋顶、墙面、地面及钢结构、砖混结构、混凝土结构)及其附属设施(给排水及卫生洁具设备系统，通风、空气调节设备，建筑供配电、电气照明、插座、门禁、监控、网络等设备，防雷装置、消防设备、库房设备、门窗锁具、停车场等)因自然损坏或故障时，由供应商负责维修、更换，并承担因此产生的一切费用；因采购人使用不当或不合理使用致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，由采购人负责维修，费用由采购人承担；采购人增设的附属设施和设备归采购人负责修理和承担费用。采购人承租的房屋内易耗物品损坏由采购人负责提供，供应商配合做好维修。

2、租赁期满，采购人需将自己的所有财产与自置的设备、物品搬出该房产，且将清洁整齐、状态完好的该房产交还供应商；若因采购人拆除、搬迁等原因而致该房产内外遭受损坏时，采购人需负责恢复原状或赔偿相应的损失。

3、供应商按合同约定时间、金额提前开具房屋租赁费正规发票，采购人完成按期转账支付。

4、采购人自行负责办公区内物业管理，涉及公用分摊的物业管理费由双方共同协商分配支付。

五、其他要求

1、供应商须提供下述详细的服务方案（包括但不限于）：

- （1）租赁房屋的权属情况说明；
- （2）房屋及其附属设施维修管理响应承诺书；
- （3）房屋坐落位置图、平面图等图纸；
- （4）其他认为需要补充说明的内容。

2、供应商最终报价不得超过预算金额，否则作无效响应处理。

六、验收标准和程序

（一）验收标准

1、服务实施

- （1）服务内容、数量与履约要求一致。
- （2）服务完成时间与履约要求一致。
- （3）服务标准和质量与履约要求一致。

2、成果文档

服务过程中取得和形成的成果材料已规范装订成档，并已全部移交采购人。

3、服务成效

- （1）服务效果达到采购目的。

(2) 服务结果得到应用，并满足应用要求。

4、服务反馈：采购人对服务过程及结果满意

(二) 验收程序

1、成立验收小组

采购人根据采购项目的具体情况，自行组织项目验收或者委托采购代理机构验收。采购人、采购代理机构可以邀请第三方专业机构及专家参与验收，相关验收意见作为验收书的参考资料。

2、验收前准备

验收小组在实施验收前全面掌握项目验收清单和标准，项目的技术规定要求和中标（成交）供应商的响应承诺等情况以及合同明确约定的要求，根据项目特点制定验收工作方案，并做好验收所需要的其他准备工作。

3、实施验收

验收小组按照做好的验收前准备工作以及拟定的验收工作方案，依据政府采购合同、采购文件、投标（响应）文件等规定组织对供应商服务期内的服务实施情况和服务效果进行验收。

4、出具验收书

完成验收后，验收小组应出具验收书，验收书应包括项目的验收结论性意见，明确验收合格或不合格。验收结果与采购合同、采购文件、投标（响应）文件有出入的，应在验收书上逐项载明偏差具体内容并提出处理意见。验收小组成员、中标（成交）供应商法人或授权代表应在验收书上签字。

5、项目结算支付

项目验收合格的，采购人按照政府采购合同的约定及时向供应商支付采购资金。政府采购项目的资金支付程序，按照有关财政资金支付管理的规定执行。

6、验收资料归档和保管

采购人或者其委托的采购代理机构将验收工作方案、验收原始记录、验收书、验收小组成员签到表等与项目验收相关的资料归入政府采购项目档案，并妥善保管，保存期限为从采购验收结束之日起至少 15 年。

注：采购项目对验收标准和程序另有规定的，从其规定。

第四章 响应文件格式

格式一

响 应 函

致：采购人名称

上海社发项目管理服务有限公司

根据贵方为_____项目采购服务的邀请（项目编号：_____），签字代表____（姓名、职务）经正式授权并代表供应商_____（供应商名称）提交响应文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我方已详细研究了全部采购文件，包括采购文件的澄清和修改文件（如果有的话），我们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。
2. 如我方成交，响应文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕之前保持有效，我方将按采购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。
3. 我方承诺响应有效期与采购文件的规定保持一致。
4. 我方同意提供按照贵方可能要求的与本响应文件有关的一切数据或资料。
5. 我方已充分考虑到响应文件提交期间网上操作可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险，并对因网上操作的任何技术故障、操作失误造成响应文件内容缺漏、不一致或响应文件提交失败的，承担全部责任。
6. 本项目若规定由成交供应商支付代理服务费，如我方成交，我方同意按《供应商须知前附表》的规定向采购代理机构支付代理服务费，且该费用已在报价中综合考虑。
7. 我单位收款信息如下：

收款账户：_____

收款人户名：_____

收款开户行：_____

8. 与本项目有关的一切正式往来信函请寄：

供应商全称：_____

地 址：_____ 邮 编：_____

电 话：_____ 传 真：_____

供应商：_____（公章）

法定代表人（单位负责人）或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____

格式二

法定代表人（单位负责人）证明

供 应 商：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商：_____（公章）

_____年_____月_____日

法定代表人（单位负责人）身份证
（正、反面）复印件粘贴处

法定代表人（单位负责人）授权委托书

本授权委托书声明：注册于_____（地址）的_____（供应商名称，以下简称我方）法定代表人（单位负责人）_____（姓名），现代表我方授权委托（委托代理人的姓名、职务）为我方的合法和全权代表，就_____项目协商、合同签订和执行、完成的全过程，以我方名义处理一切与之有关的事务。

本授权委托书于_____年____月____日签字有效，特此声明。

供应商：_____（公章）

法定代表人（单位负责人）：_____（签字或盖章）

法定代表人（单位负责人）身份证（正、反面）复印件粘贴处

格式三

报价一览表（首次报价）

供应商名称：_____ 项目编号：_____

项目名称	总报价（元）	履约期限

供应商：_____（公章）

法定代表人（单位负责人）或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____



格式四

报价明细表（首次报价明细）

供应商名称：_____ 项目编号：_____ 单位：人民币元

序号	明细内容	单位	数量	单价	总价	备注
1						

注：（1）在填写时，如本表格不适合项目的实际情况，可以由供应商自行制表。
（2）没有提供报价明细表的将视为未实质性响应采购文件。
（3）报价明细表的合计总价应与报价一览表总价相等。

供应商：_____（公章）
法定代表人（单位负责人）或委托代理人：_____（签字或盖章）
日期：_____

格式五

中小企业声明函（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，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（采购文件中明确的所属行业）行业；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）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；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：_____（公章）

日期：_____

温馨提示：

供应商可以使用工信部“中小企业规模类型自测”小程序（网址：<https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest>）测试企业规模类型。

特别说明：

一、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。供应商为新成立企业的，应参照国务院批准的中小企业划分标准，根据企业自身情况如实判断。认为本企业属于中小企业的，可按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（以下简称《办法》）的规定出具《中小企业声明函》，如实填报中型企业或小型企业或微型企业，享受相关扶持政策。

二、政府采购服务项目中，享受中小企业扶持政策应满足的条件：服务的承接商应当为中小企业，不对其中涉及的货物的制造商作出要求。

三、依据现有规范性文件规定，事业单位、团体组织、民办非企业单位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《办法》。

四、成交供应商享受《办法》规定的中小企业扶持政策的，随成交结果公开成交供应商的《中小企业声明函》。

注：各行业划型标准：

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

（二）工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业）。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（不含铁路运输业）。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员

100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

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

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

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

（十一）信息传输业（包括电信、互联网和相关服务）。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（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)。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。

格式六

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：_____（公章）

日期：_____

注：如供应商不符合残疾人福利性单位条件的，无需填写本声明。

特别说明：

一、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》的规定，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）。

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。

二、成交供应商为残疾人福利性单位的，随成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

格式七

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：_____（公章）

_____年____月____日

格式八

无重大违法记录的声明

我单位参加此次政府采购活动前 3 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。

特此声明。

我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：_____（公章）

日期：_____

格式九

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

我单位具备履行本项目采购合同所必需的设备和专业技术能力，并具有履行合同的良好记录。

特此声明。

我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：_____（公章）

日期：_____

格式十

同类项目实施情况一览表

供应商名称：_____ 项目编号：_____

序号	项目名称	实施时间	合同价格 (万元)	采购单位	联系人及 联系方式	项目内容简要描述

注：须提供项目的证明文件（合同复印件或收款凭证）。

供应商基本情况表

单位名称					单位地址			
成立时间					注册资金 (万元)			
行政负责人					技术负责人			
从事相关专业服务的 资质情况	资质名称		颁发部门			资质等级		颁发时间
从事专业的 人数 (人)	其 中							
	职称等级 (人)				执业 (职业、岗位) 资格 (人)			
	高级	中级	初级	合计				
其他有竞争 力的说明								

拟投入本项目的人员配备及相关工作经历、资质汇总表

序号	姓名	年龄	性别	在项目组 中的角色	学历、专业	职称	执业（职业、 岗位）资格	从事相关 工作年限

注：

1、在填写时，如本表格不适合供应商的实际情况，可根据本表格格式自行制表。

2、提供项目组人员身份证及相关资格证书等证明材料（如有）。

3、此表作为成交后服务承诺书的组成部分，项目人员应保持稳定，若有变动应当征得采购人同意。

格式十三

租赁房屋的权属情况说明

注册于_____的_____公司作为坐落于_____的房屋(房地产
权利人/ 代管人/ 法律规定的其他权利人, 任选一项), 具有房屋管理、出租权, 与采购人
建立租赁关系。

以上所述房屋在出租期间发生权属问题的, 我公司愿意承担由此引起的一切法律责任,
对采购人造成损失的, 我公司负责赔偿。

企业名称 (盖章):

日期:

分包意向协议

甲方（供应商）：_____

乙方（拟分包单位）：_____

甲方承诺，一旦在_____（采购项目名称）（项目编号/包号为：_____）招标采购项目（采购包）中获得采购合同，将按照下述约定将合同项下部分内容分包给乙方：

1. 分包内容：_____。
2. 分包金额：_____万元，该金额占该项目（采购包）合同总金额的比例为____%。
3. 乙方具备采购项目（采购包）对分包供应商的资质要求（若需）：_____。

乙方的企业类型为（请勾选）：☐ 中型企业 ☐ 小型企业 ☐ 微型企业

乙方承诺将在上述情况下与甲方签订分包合同。

本协议自各方盖章之日起生效，如甲方未在该项目（采购包）中标，本协议自动终止。

甲方：_____（公章）

乙方：_____（公章）

日期：_____年_____月_____日

注：如本项目的非主体、非关键性工作允许分包且供应商拟在成交后将该部分分包的，在响应文件中必须提供本协议，否则响应无效。

第五章 协商程序

一、协商原则

保证项目质量的前提下，单一来源采购人员与供应商商定合理的成交价格。

二、协商程序

（一）资格审查和符合性审查

单一来源采购人员依据采购文件《供应商须知前附表》资格审查及符合性审查要求，对供应商的资格以及响应文件的响应情况进行审查，未实质性响应采购文件的响应文件按**无效处理**，不进行协商，并告知供应商。

（二）响应文件澄清

1、对于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等，单一来源采购人员可以要求供应商作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正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。

2、单一来源采购人员要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

（三）协商

1、单一来源采购人员应当对照采购文件和响应文件分别就采购需求、质量和服务等内容、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、专有技术（若有）等情况与供应商进行协商，了解其报价组成情况。

2、协商过程中，单一来源采购人员可根据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，但不得变动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。对采购文件作出的实质性变动是采购文件的有效组成部分，单一来源采购人员将及时以书面形式通知供应商。供应商根据采购文件变动情况和协商情况，在规定的时间内对原响应文件进行修正，并将修正文件经法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章后提交。

3、在项目预算范围内，保证采购项目质量的前提下，通过协商，由供应商提交最后报价，最终确定成交价格。

4、在提交最后报价之前，供应商可以根据协商情况退出协商。

（四）编写协商情况记录

单一来源采购人员编写协商情况记录，推荐成交候选供应商。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。

包 1 合同模板：

[合同中心-项目名称]合同

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-供应商名称]

乙方：[合同中心-采购单位名称]

地址：[合同中心-供应商所在地]

地址：[合同中心-采购单位所在地]

邮政编码：[合同中心-供应商单位邮
编]

邮政编码：[合同中心-采购单位单位邮
编]

电话：[合同中心-供应商联系人电话]

电话：[合同中心-采购单位联系人电
话]

传真：[合同中心-供应商单位传真]

传真：[合同中心-采购单位单位传真]

联系人：[合同中心-供应商联系人]

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

鉴于：

(1)甲方对坐落在玉兰路 218 号的租赁物的整体建筑物(以下简称“租赁物”)拥有有效之出租权；

(2)乙方有意承租上述租赁物，甲方同意将租赁物按现状出租给乙方。

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，就[合同中心-项目名称_1]项目经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同。

一、租赁物情况

1.1 租赁物现状如下：

1.1.1 坐落：租赁物位于 玉兰路 218 号。甲方已向乙方出示了租赁物的权利凭证，包括但不限于《房地产权证》(详见附件 2)。

1.1.2 租赁物建筑面积合计为 7938 平方米，土地面积合计为 / 平方米。

本合同约定的租赁面积不含其他装修、装饰、悬挂物等（合同期内，任何临时搭建的建筑物或其他装修、装饰、悬挂物等均由承租方承担法律责任，承租方承诺对其做到包括但不限于合法使用、做好检查、维护、消防、用电、治安、环保、易燃易爆防范管理及安全管理等工作，自行支付物业管理等费用）。若权证记载与实际面积有误差，以双方确定的实际面积为准。

1.2 甲方同意将租赁物租赁给乙方。

1.3 乙方在此确认，租赁期内，甲方有权依其自主决定对租赁物所在建筑或其任何部分的名称随时进行变更，但甲方应在相关政府部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无须就租赁物所在建筑或其任何部分的名称变更而对乙方作出任何赔偿或补偿。

1.4 签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋 无 设定抵押。

1.5 该租赁物的公用或合用部位的使用范围、条件和要求：现有装修、附属设施及设备状况在本合同附件 2 中加以列明。甲乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

2.1 租赁物作为 机关办公用房 使用，并遵守国家和房屋所在地相关法律、法规和有关房屋使用和管理的规定。

2.2 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的房屋使用用途。

2.3 乙方保证在该房屋内开展其业务前，已向政府有关部门取得所有必要的营业执照、批准或许可证（如有）等。乙方必须确保上述证照在租赁期内完全有效并符合相关规定。租赁期内，乙方营业执照等相关经营执照发生变动的，应及时向甲方报备。

2.4 乙方不得在租赁物堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其他公共地方或堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。如有违反，甲方或物业管理公司应当通知乙方进行清理或处置，通知后 5 日内乙方未能适当清理或处置的，甲方或物业管理公司有权以妥当的办法，清理及处置乙方留下或未处理好的任何障碍物，因此而引起的一切费用由乙方负责，甲方并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任。但甲方或物业管理公司未履行提前通知义务，或采取清理、处置时未尽到合理注意义务的，由此而引起的

乙方损失，甲方应承担赔偿责任。

2.5 甲、乙双方为确保租赁物的安全使用，签订《出租场所安全生产管理协议书》。

三、交付日期和租赁期限

3.1 交房日以甲方书面形式发出《租赁物交接通知书》告知乙方可办理移交手续的确切日期为准。

3.2 租赁期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。~~合同中心-合同有效~~
~~期]~~

3.3 甲方应提前十日以书面形式发出《租赁物交接通知书》通知乙方，乙方应在该通知书所确定的日期与甲方共同前往租赁物现场进行验收并在两天内验收完成与甲方签署《租赁物交付确认书》，确认书签署之日，为租赁物正式交付之日。租赁期限自甲乙双方签署《租赁物交付确认书》（含免租期）的次日起算。如乙方未在前述时间内至租赁物现场进行验收或非甲方原因导致确认书未能签署的，即视为甲方已于交房日将租赁物交付给乙方，甲方有权收取租金及各项费用且房屋风险责任转移至乙方，如交房日后的期间是装修期，则装修期自交房日起算。如果乙方在交房日起 7 日内仍未办理该房屋的交接手续，则甲方有权单方终止本合同并按本合同的约定追究乙方责任。

租赁物交付确认书作为完全交房依据。租赁物交付确认书的签署视为租赁物、其附属设施设备及相关证照（复印件）已完全移交。

在乙方未能按本合同约定付清房屋交付时应付的所有款项前，甲方无义务将租赁物交付乙方。

3.4 自租赁物交付的次日起的 天为乙方的装修期。装修期结束次日起开始计算租金，装修期间甲方免收租金，但于此期间因乙方施工发生的实际水、电、煤气、垃圾清运及物业管理费用等以及其它所有实际发生的费用均由乙方自行承担。本条规定的各项费用的支付方式和时间均以合同约定或甲方通知为准。如本合同非因甲方原因提前终止的，乙方应承担装修期内的租金，租金按 约定 的标准计算。

3.5 乙方需继续承租租赁物的，则应于租赁期限届满前 30 天，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订房屋租赁合同。

四、租金及其支付方式

4.1 租赁物交付的次日为租赁期的起始日。租金的计算方式为：2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日，租金为人民币 ~~合同中心-合同总价~~元整（~~合同中心~~

心-合同总价大写])。

4.2 租赁期内各年份租金一览表于交房日由甲乙双方确认盖章。双方确认，乙方支付给甲方的租金已考虑并包含乙方租赁期间及免租金装修期间房屋和土地的税、费。租赁期限内因租赁房屋及所在土地产生的各项税费和保险费由甲方承担。

4.3 乙方无需预付租金，全年租金分期支付，第一次支付时间为合同签订后支付合同总价的 50%，甲方根据乙方要求开具合规的发票，乙方于收到发票后 2 个月内将租金汇入甲方指定账户，第二次支付时间为第四季度支付合同总价的 50%，甲方根据乙方要求开具合规的发票，乙方于收到发票后 2 个月内将租金汇入甲方指定账户。

如甲方账户变更应于乙方付款前十五个工作日内书面通知乙方，否则相关责任由甲方自行承担。

4.4 在不影响本合同项下甲方其它权利且乙方将租赁物按约定返还甲方的前提下，甲方于本合同终止或提前终止后，乙方按本合同规定结清本合同项下乙方应付的所有款项且交还租赁物后的三十日内，凭收据凭证将履约保证金（如有）在按照本合同约定扣收后的余额无息退还给乙方。

五、附属设施设备及其他相关约定

5.1 甲方承诺租赁物的公共设备设施能符合本合同约定的经营范围之用。乙方应负责保持以上设备设施出于良好和可使用状态（自然损耗除外）。

5.2 本合同约定的公用配套设施的改造、维修费等由甲方承担，与乙方无关，除此之外的与乙方经营相关其他费用由乙方承担。与水、电、气（煤气或天然气）、供暖、有线电视、排污等市政配套设施相关的历史欠费，甲方应于交房前跟相关部门结清；否则，甲方应赔偿由此给乙方造成的一切损失，乙方也有权直接从需支付的房租等费用中扣除。

5.3 租赁物的招牌位置及广告位置，经甲方同意并经政府相关部门审核后，乙方可免费使用，且仅限乙方自行使用。乙方应对广告牌等自行进行设计、报批、制作、安装、维护、检查、投保和承担一切费用，确保合法使用并承担法律责任。如甲方因此被追诉的，有权向乙方追偿。

5.3.1 乙方应保证招牌及广告工程质量、结构牢固性、抗风力等指标达到国家标准。广告安装工程质量验收以国家钢结构施工标准为依据，广告结构安装应当牢固。

5.3.2 乙方的广告内容应严格遵守国家有关法律、法规，按规定向政府职能部门申报，获得批准后方可实施。

5.3.3 因乙方的广告牌、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落、损坏等造成他人的人身或财产权益受到损害的，全部责任由乙方承担，但甲方或其他方存在责任的除外。

六、物业管理

租赁期内，由乙方全权负责该房屋物业管理（本合同另有约定除外），并承担由此产生的一切费用和责任。如该房屋物业已由物业管理公司统一管理，则乙方在此确认：对该物业管理公司及其物业管理收费标准均无异议，物业管理公司的管理、服务水平不影响乙方按时足额向甲方支付租金、物业管理费等费用。

七、税收及费用

7.1 租赁期内，甲方负责支付因土地使用权或房产所有权而产生的国家或地方规定的任何税收和费用，包括但不限于房产税、土地使用税、土地事业费等。

7.2 因本租赁合同而产生的一切税费，如印花税、登记费等按政府部门有关规定各自承担。

7.3 租赁期间，实际发生的电、水、电话、燃气等费用由乙方承担。甲方同意在有关规定许可的前提下将乙方消费的水费、燃气费和电话费等使用户名依法变更为乙方，以便乙方直接向当地有关单位结算。租赁期满或合同提前终止后如乙方不再续租，乙方应将前述户名恢复为甲方，上述过户费用均由乙方承担。

八、房屋维修责任

8.1 甲方负责对其提供的租赁物的建筑主体结构部分进行维修保养，以保证租赁物的安全和正常使用。如租赁期限内建筑主体结构因甲方原因出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，甲方应在接到乙方维修通知7日内进行维修；甲方不予维修的，乙方可视实际需要在送达通知后的7日后自行维修，但应在自行维护前书面告知甲方，维修费用经甲方确认后由甲方承担。

除本条规定的维修责任由甲方承担外，其他包括乙方自行装修的部分均由乙方自行维修保养或经甲乙双方确认的补充协议约定的第三方承担。

8.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁物。因乙方使用不当或不合理使用，

致使租赁物及其附属设施损坏或发生故障的,乙方应负责维修。乙方拒不维修的,甲方可代为维修,费用由乙方承担。

8.3 租赁期间,甲方负责对租赁物进行检查、养护时,应在合理期限内书面通知乙方。检查养护时,乙方应予以配合,甲方应避免对乙方使用租赁物造成影响。乙方阻挠甲方检查、养护或维修保养的后果由乙方自行承担。

九、房屋的装饰装修

9.1 乙方可以对租赁物的内外部进行装修与改造,装修方案应告知甲方,经甲方书面同意后,方可施工,甲方应予以配合。如装修改造可能危及房屋主体结构安全的,必须同时征得甲方及政府主管部门同意。

乙方在该出租场所内擅自新建、改建、扩建、修建、装修的,视为乙方严重违约,甲方有权解除合同,且无须给予乙方任何补偿。

9.2 乙方在装修时不得改变本协议项下所承租房屋的内部结构,如擅自改变,甲方有权责令乙方立即恢复原状,其恢复费用由乙方承担。对拒不整改的,甲方可按本合同 12.3 条款执行。

9.3 为保证乙方对租赁物建筑装饰工作顺利进行,乙方须依法聘请具有资质的建筑设计院(或其他专业机构)开展图纸设计,且向甲方提供租赁范围内建筑物的建筑结构等专业竣工图,并向甲方提供改建、扩建、拆除等情况的相关图纸和资料各一套备案。乙方应在工程改造竣工后十日内将本条款约定的上述各类改建图纸及其他资料一套交甲方存档。

9.4 乙方应将租赁物的装饰装修工程交由具有相关资质的工程设计公司负责,凡法律、法规规定必须办理报批手续的,则乙方必须向政府相关职能部门报批审核通过。乙方应事先将装修、改建方案交甲方审核同意后方可施工,竣工后应向甲方提供图纸和资料备案留档。

9.5 乙方施工、装修过程中所产生的建筑垃圾由乙方自行处理并承担相关费用,甲方不再另行收取其他费用。

9.6 租赁期间,乙方在保证租赁物安全的前提下可自行添置设备设施,费用和维保责任由乙方承担,产权归乙方所有。租赁期限届满后,乙方可以自行拆除未形成附着的附属设施设备。

9.7 乙方应遵守中华人民共和国的所有现行法律,对因其违背法律而导致各类赔偿、处罚等费用,不论其性质如何,乙方或其派遣人员的损失费用不得让甲方承担。

9.8 乙方必须按照国家现行的施工规范和安全规范组织施工, 因违反操作规程等因素所造成的人员伤亡等安全事故, 甲方不承担任何责任, 乙方承担事故造成的一切费用和损失。

9.9 乙方必须遵守上海市的消防安全条例、规范和施工安全用电的规定, 并在现场全面接受甲方、监理及消防局、供电局等政府单位之监督, 如违反有关部门之规定, 则由乙方承担责任。

9.10 乙方须对本工程所采用的材料、成品物料及半成品物料须提供足够安全的保护设施, 以便安全顺利地完成本工程。如乙方保护设施或措施不善, 由乙方承担责任。

9.11 乙方应自觉遵守现行的建筑物装修、改建的有关法律规定。对因乙方超标排放污水、烟尘、噪音等而引起的罚款, 整改费用由乙方负责。若因此在乙方装修、改建和经营时, 涉及与周边居民或相邻各方投诉矛盾的, 则甲方应协助乙方处理有关纠纷和协调周边关系。

9.12 乙方办理消防、环保、工商等相关营业手续时, 甲方应积极给予配合并提供有关文件资料。

十、房屋返还时的状态

10.1 租赁期届满或提前终止合同, 乙方应在合同到期或终止后 7 日内返还租赁物及附属设施、设备, 并完成营业执照注册地迁出租赁物手续, 但甲、乙双方就续租事宜签订合同除外。若乙方逾期返还租赁物或逾期未完成营业执照注册地迁出租赁物手续的, 则应按照当时租金标准的双倍向甲方支付房屋使用费。

10.2 乙方返还租赁物应符合正常使用的状态, 返还时, 租赁物应经甲方验收认可, 并结清乙方应付费用。经甲方同意, 租赁期内乙方所做的装修可无需复原归甲方无偿所有; 甲方也有权要求乙方将房屋恢复原状, 费用及给甲方造成的损失 (如有) 由乙方承担。乙方装修所添置的可以分离的设施、设备和器具等, 乙方有自由处置权, 但不得损坏租赁物结构及影响租赁物的正常使用功能。

10.3 无论租赁合同是正常终止还是提前解除, 一方应在接到另一方书面通知后的合理期限内派人接收租赁物。租赁物的返还必须经由甲、乙双方的经办人员签字确认《房屋交接确认书》后才视为房屋交接完毕。交房后, 如租赁物内尚有乙方未撤走的财物或添置的附属设施、设备或其他装修物, 甲方应当通知乙方进行处置, 通知后 5 日内乙方未处置的, 或乙方书面表示放弃上述物品所有权的,

甲方视之为乙方所弃，甲方可不作任何补偿而有权处分，但甲方未按上述约定经提前通知而擅自处分的，由此而引起的乙方损失，甲方应承担赔偿责任。

10.4 在租赁期内，如乙方擅自提前迁出该房屋，致使该房屋被第三方占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其擅自迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

10.5 如乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日没有按约定向甲方交还该租赁物，则甲方除有权向乙方收取使用费、物业管理费及其他费用以外，还有权在租赁期满之日或本合同提前终止之日起 7 日后自行开启该租赁物的门锁并更换门锁，将租赁物的物件包括但不限于设备、设施、装置和其他添置物搬出该租赁物，并将该租赁物腾空收回，但采取上述行动前，甲方应提前 5 日通知乙方。如甲方采取上述行动前未履行提前通知义务，或采取上述行动时未能尽到合理注意义务，由此而引起的乙方损失，甲方应承担赔偿责任。对于乙方遗留在该租赁物内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失。

十一、有关双方的权利义务

11.1 甲乙双方承诺不因自身原因影响本合同的履行。甲方承诺不因自身原因而使租赁物被政府和司法机关查封、冻结、或者被裁决向第三方支付租赁费；如因甲方原因，乙方被司法机关要求协助向法院或第三方支付租赁费用的，视同乙方已向甲方履行了给付义务，甲方仍需按合同要求提供相关符合税法要求的发票。

11.2 甲方承诺不因与第三方的纠纷（除乙方已知道的租赁物中存续的租赁关系）导致乙方无法正常使用租赁物及其附属设备设施，或者无法正常开展经营活动；乙方承诺不因自己引起的与任何第三方的纠纷而产生的租赁物使用障碍，而停付或少付租赁费用。

11.3 租赁区域外甲方提供的消防系统、变压器、或其它公共设施设备，在租赁期内达到报废年限或实际无法正常使用或需要大修、更换的，或因政府相关部门要求需改造或更新或增设新的设备设施的，除另有约定外，则甲方应负责予以实施并承担费用，型号、规格、性能等应不低于原设施设备的配置标准。

11.4 房屋租赁期间，甲方不同意乙方整体或部分转租租赁物。如乙方因经营需

要转租场所（业态规划需事先向甲方书面报备并经过甲方许可），乙方应提前征得甲方书面同意，并对上述转租事项中的次承租人等关联方向甲方承担连带责任。

11.5 租赁期间，甲方需抵押租赁物，应当提前一个月书面告知乙方，并告知抵押权人本租赁合同内容，不影响乙方的承租权。

11.6 在租赁期间，甲方如需出售处置租赁物，或因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理租赁物的，应提前一个月书面通知乙方。双方同意，在同等条件下，乙方有权行使优先购买权。

11.7 经甲方书面同意且在乙方承担连带保证责任的前提下，乙方可将本合同所有权利和义务转让至其成立的子公司或关联企业，甲方应协助办理相应的手续。

11.8 在租赁期内，乙方应严格遵守我国现行的消防、用电、环保、治安等法律、法规的规定，正当合理使用租赁物及附属设施设备，并切实做好相关的维护保养工作，凡因乙方的过错发生消防、用电、治安、环保等人身伤亡及财产损失事故，其相关的经济及法律责任均由乙方承担。

11.9 在租赁期内，如乙方有欠缴 1 个月及以上租金额逾一个月或有本合同 12.3.2, 12.3.3, 12.3.4, 12.3.5 等严重违约行为，经甲方两次催告后（每次催告应预留不少于 5 日的纠正期限，两次催告之间的间隔不少于 10 日，并告知乙方即将采取断水、断电的措施），乙方仍未纠正的，甲方可以采取断水、断电等对应措施，因此给乙方带来的损失由乙方自行承担。

11.9.1 本合同履行过程中如遇房屋开发动迁、市政规划动迁等情况，甲方应根据上述情况适当提前通知乙方终止合同，并为乙方预留不少于 10 日的搬迁期限，对乙方出资装潢残值的补偿，按照动迁公司出具的中介机构评估报告及以动迁公司的补偿为准，由动迁方依法对乙方进行补偿。

11.9.2 甲方应本着诚信公平原则如实告知甲方已知或应知的租赁物拆迁、征用信息，如政府部门对该房屋有征用、拆迁意向时，则甲方应及时通知乙方。

11.9.3 双方同意，如出现当地政府部门有拆迁预告：

如在租赁物交接前或乙方交接租赁物后尚未进行装修、改造前，如乙方知晓当地政府部门有拆迁预告的且经向甲方提供相关书面依据经甲方确认的，乙方可以单方解除合同，甲方返还乙方所付的全部费用，双方互不承担违约责任。

在本合同履行期间的最后六个月之前，遇市、区级人民政府公布房屋征收决定的，甲方对乙方在该出租场所内的装修，按评估价值的 50%补偿；在合同履行期间的

最后六个月之内，遇市、县级人民政府公布房屋征收决定的，甲方对乙方在该出租场所内的装修不予补偿。

十二、合同的提前终止

12.1 在本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，通过书面协议，可提前终止本合同。

12.2 由于地震、水灾、台风、或者甲乙双方不可预见亦不能控制等不可抗力的原因导致租赁物损毁不能正常使用，则甲方应负责尽快修建由甲方提供的租赁物及公共设施设备。在租赁物的修复期间，乙方免交受影响部分的租金，待租赁物恢复使用后继续计算租金，合同有效期亦相应向后顺延。若不可抗力事件发生，甲方认为租赁物修复无条件或价值，或因此致使租赁物周围环境发生重大变化，乙方在此营业的市场、环境基础不复存在，合同不宜继续履行，则甲乙双方均有权单方提前终止本合同而无需承担任何法律责任。合同如本款所述终止时，双方应按实际租用天数，即时结清租金及其他各项费用。当不可抗力事件发生时，遭受事故的一方应在事故发生后及时书面通知对方有关情况并提供相关部门的有效证明。

12.3 有下列情形之一的，经甲方提出书面通知后 10 日 内，乙方仍未纠正的，甲方有权选择提前终止本合同，并有权追索乙方的违约责任，要求乙方承担相当于当年租赁物 1 个月 租金，乙方出资的装修装饰物及添置的附属设施设备，无偿归甲方所有，有权没收履约保证金（如有），并有权要求乙方赔偿其遭受的其他损失：

12.3.1 乙方逾期支付租金 15 日 以上或同一年度内逾期支付租金时间累计达 30 日 以上；

12.3.2 未经甲方同意，乙方擅自改变租赁物用途，经甲方发出通知后 7 日 内仍未改正的；

12.3.3 乙方利用承租物业进行非法活动的；

12.3.4 乙方（包括乙方转租的次承租人等第三方）原因造成房屋主体结构损坏危及房屋安全使用的；

12.3.5 乙方违反消防、用电、环保、治安等规定，发生重大人身伤亡及财产损失事件，被政府有关部门处罚或对甲方声誉造成较坏影响的；

12.3.6 乙方违反本合同或附件中乙方必须遵守或履行的条款、义务及其它

规定，并在甲方发出通知后十五日内未予纠正的；

12.3.7 乙方申请歇业、破产或进行清算程序的；

12.3.8 任何人士向法院申请对乙方进行破产清算且法院受理该等申请的；

12.3.9 根据本合同约定其他应解除合同的条款。

甲方依据上述情形提前终止合同时，应书面通知乙方。乙方应在甲方通知发出之日起 30 日内迁离并交回租赁物，租金照实结算；甲方亦可选择不予终止合同，但乙方应承担相当于当年租赁物 1 个月租金的违约金，且甲方有权没收履约保证金（如有）并要求乙方赔偿其遭受的其他损失。

12.4 有下列情形之一的，且经乙方通知后 30 日内甲方未予纠正的，乙方有权提前终止本合同，并要求甲方承担相当于当年租赁物六个月租金，支付乙方出资添置的包括装修改造、设备购置及配套设施经折旧后的价值，并有权要求甲方赔偿其遭受的其他损失：

12.4.1 甲方出租的租赁物建筑主体结构存在严重质量问题、改建后所提供的公共设施、设备使乙方无法正常使用，致使乙方不能正常对外营业且该等情形持续 30 日以上或使乙方的合同规定的主要权益受到实质性重大损害；

12.4.2 因甲方违约致使乙方根据本合同其他约定解除合同的条款行使解除权的。

乙方依据上述情形提前终止合同时，应提前一个月书面通知甲方。甲方应及时退还乙方结余的款项，租金照实结算；乙方亦可选择不予终止合同，但乙方仍有权要求甲方赔偿其遭受的实际损失。

12.5 在租赁期内，如遇政府相关管理部门对租赁物所在区域进行清理整顿、规划整治等实施行政管理的行为，乙方须无条件配合，因此导致租赁合同全部或部分提前终止的，双方互不承担违约责任。

十三、违约责任

13.1 乙方逾期支付租金或其他应付费用的，每逾期一日，按单日租金的 5% 支付违约金。

13.2 除本合同明确规定的提前终止合同的条款外，任何单方终止本合同的行为皆视为违约。一方擅自提前终止本合同，或因一方违约守约方提前终止合同，则守约方有权按照本合同第 12.3 条及 12.4 条的约定向违约方追索。如仍不足以弥补损失的，则守约方仍有权追索。

13.3 如果守约方依法可解除本合同而未解除的，守约方可以延迟履行本合同的所有合同义务，直至对方的违约事实消除。

13.4 因房屋损坏而造成一方财产损失或人身伤害的，根据房屋损坏的原因，由过错方承担相关法律责任。

十四、保密

14.1 双方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营模式、财务信息、技术信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该文件及资料的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

14.2 在下列情况时，本合同各方有权披露上述信息：

14.2.1 法律的要求；

14.2.2 任何有管辖权的政府机关、监管机构或证券交易所的要求；

14.2.3 向该方的专业顾问或律师披露；

14.2.4 非因该方过错，信息进入公有领域；

14.2.5 各方事先给予书面同意。

14.3 本合同终止，本条款仍适用。保密期限为伍年。

十五、财产保险

15.1 乙方负责办理装修、自行添置的设备等财产保险并承担费用。

15.2 发生保险事故，由乙方自行按实际向保险公司投保额中获得理赔款。

十六、通知

16.1 所有文档、通知、要求和票据交付等联络须按合同列明的地址以面交、邮寄、传真、或电子邮件、互联网上传下载的方式送交对方。

16.2 任何一方的联络信息发生变化，发生变化的一方应于 5 个工作日内通知相对方，如因未及时通知，相对方按原联络信息的送达视为已经送达，因此产生的任何损失对方不承担任何责任。

十七、其他条款

17.1 本合同所有通知均须以书面方式送达到甲乙双方约定的联系地址，任何一方变更联系地址须以书面方式通知对方。

17.2 甲方和乙方中任何一方法定代表人变更、企业迁址、合并，不影响本合同继续履行。变更、合并后的一方即成为本合同当然执行人，并承担本合同的权利和义务。

17.3 甲、乙双方约定本合同签署后，如有需要，乙方应配合甲方按规定向房地产交易中心办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明，相关费用由甲乙双方各半支付；本合同经登记备案后，凡变更终止本合同的，由申请变更终止合同方负责在本合同变更终止之日起的六十日内，向原登记机构办理变更终止登记备案手续及承担相应费用。

17.4 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，本合同、补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

17.5 《出租场所安全生产管理协议书》是本合同的特别约定，是本合同的有机组成部分，其对本合同当事人具有约束力。当该协议书未得到完全实际履行时，本合同即告终止履行。

17.6 甲、乙双方在签署本合同时，已经对合同条款中各自的权利、义务和责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。

17.7 因本合同产生的或与本合同相关的任何争议，包括因本合同的存在、效力、履行或终止产生的争议，均应由租赁物所在地的人民法院管辖。

17.8 本合同连同附件 1，一式肆份，甲方执壹份、乙方持贰份、上海市浦东新区房产交易中心壹份（如需）。本合同经甲、乙双方盖章及代表人签字后生效。

[合同中心-补充条款列表]

（以下无正文）

附件 1. 出租场所安全生产管理协议书

附件 2. 采购文件，采购过程资料，乙方投标文件或响应文件等

签约各方：

出租方（甲方）：**[合同中心-供应商名]** 承租方（乙方）：**[合同中心-采购单**

称]

位名称]

授权委托人：[合同中心-供应商联系人]

授权委托人：[合同中心-采购单位联系人]

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点:网上签约

出租场所安全生产管理协议

甲方（出租方）：[合同中心-供应商名称_1]

乙方（承租方）：[合同中心-采购单位名称_1]

甲、乙双方就本场所的甲、乙双方租赁协议，根据国家安全生产的有关法律、

法规，签订如下安全生产协议：

一、乙方应提供在该场所的企业法人营业执照、法定代表人身份证、有关许可证等有效的证照。甲方应查验相关证照，并复印留存。

二、甲方出租的场所，经甲、乙双方确认，符合乙方生产经营的安全生产条件。如不符合安全生产的要求，应由乙方进行整改，直至符合安全生产条件后，乙方可开展生产经营活动。

三、乙方为自己生产经营活动中安全管理的主体，要遵循“安全第一，预防为主”的方针，自觉遵守国家有关安全生产的法律、法规，做好安全生产管理工作。（标准）

1、依法设立安全生产管理机构，建立安全生产责任制，制定安全管理规章制度，明确专职或兼职的安全管理人员，应根据生产经营的实际情况制定相应的应急救援。

2、保证安全生产所需的必要投入，及时消除安全隐患。

3、依法做好从业人员的安全教育培训工作，应安排具有相应资格的人员从事国家规定应持证上岗的工作。

4、制订切实可行的安全生产管理制度、操作规程等，并张贴在醒目部位。

5、要做好定期和日常的安全检查，防止伤亡事故、火灾事故及其他事故的发生。

6、要做好安全用电、防汛防台、防中毒、防盗窃等工作。保持用电设施的完好，严禁乱接乱拉电线。根据要求，配备和维护好灭火器材，确保消防安全通道畅通。

7、严禁“三合一”。未经政府有关部门书面审核同意，禁止在承租的房屋、场所等房屋内居住人员。

8、凡涉及安全许可的，应在取得相应的安全生产许可后，方可开展生产经营活动。

9、凡涉及特种设备的，应取得相应的检验检测合格证书后，方可投入生产经营。

10、加强劳动管理，依法做好从业人员的工伤保险。

11、房屋、场所的装修和设备安装应符合有关技术标准和消防等安全要求，不得破坏建筑结构。改变房屋原用途的，要及时办妥相关手续。凡涉及国家规定需要审查验收后方可使用的，按国家有关规定处理。

12、如发生安全事故，应立即向出租方及政府安全管理部门报告，并及时组织抢救，防止事态扩大，同时保护好现场。

13、未经甲方书面同意，不得改变建筑物理分割，不得擅自转租房屋、场所等房屋。

14、接受甲方在安全生产方面的管理和监督。

四、乙方如有以下情况，经甲方提出书面纠正意见后，十日内乙方仍不及时纠正的，甲方有权立即终止本房屋、场所的租赁协议，由此而造成的一切损失由乙方负责（包括扣留安全生产风险金）：

- 1、违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。
- 2、安全生产管理不到位。
- 3、不接受甲方的安全生产管理。
- 4、安全隐患严重又不认真及时整改。
- 5、擅自转租或转借出租房屋、场所。
- 6、发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救的。

五、甲方有责任对本场所的安全生产予以综合管理。甲方应建立出租场所安全综合管理制度，并设有专职或兼职的安全管理人员加强对出租场所的安全管理。甲方在日常安全综合管理过程中，发现乙方在安全生产存在隐患的，及时向乙方提出整改意见，并向政府安全管理部门报告。

六、其他条款

乙方将 / 元（首期年租金 / %）作为安全生产风险金，交甲方保管。安全生产风险金主要用于安全管理。对乙方安全管理不到位、不服从甲方安全管理的，甲方有权从此安全生产风险金内扣除，用作本场所的安全生产管理工作。安全生产风险金每年结算一次，不足部分由乙方补足。安全生产风险金的剩余部分，待租赁协议终止时，结余部分甲方应返回给乙方。

七、本协议甲、乙双方签字盖章后生效。

八、本协议一式四份，甲、乙双方各执一份，甲方上级主管部门和当地安全生产监察部门各备案一份。乙方必须将此协议书上墙公示。

甲方（盖章）：[合同中心-供应商名称_2] 乙方（盖章）：[合同中心-采购单位名称_2]

法定代表人或授权代理人：[合同中心-供应商联系人_1] 法定代表人或授权代理人：[合同中心-采购单位联系人_1]

日期：[合同中心-签订时间] 日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

其他信息：

1、是否允许联合体投标：**不允许**