

虹梅片区生活盒子房屋租赁项目

单一来源采购文件

项目编号：SITEN-ZB-20240942

采购人：上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处

采购代理机构：上海上投招标有限公司

采购时间：二〇二四年七月

目录

第一章单一来源采购邀请	2
第二章供应商须知及前附表	3
第三章具体要求	12
第四章合同条款	14
第五章单一来源采购响应文件格式与附件	22
第六章单一来源采购谈判方法	33

第一章单一来源采购邀请

致：上海汇成置业有限公司

上海上投招标有限公司（以下简称采购代理机构）受上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处（以下简称采购人）的委托，就其虹梅片区生活盒子房屋租赁项目进行单一来源采购，兹邀请贵单位参加。

★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》第二十二条规定的供应商。
- 2.落实政府采购政策需满足的资格要求：本次采购若符合政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、扶持福利企业、促进残疾人就业、促进中小企业发展、支持监狱和戒毒企业等政策，将落实相关政策。
- 3.其他资格要求：
 - (1) 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。
 - (2) 是否接受供应商以联合体方式参与谈判：**不允许**。
 - (3) 本项目专门面向中、小、微企业采购，中小微企业应当按照规定提供《中小企业声明函》。

二、项目概况：

- 1.项目名称：虹梅片区生活盒子房屋租赁项目。
- 2.项目编号：（代理机构内部项目编号：**SITEN-ZB-20240942**）。
- 3.预算编号：**0424-0008452**
- 4.项目主要内容、数量及要求：
按照15分钟生活圈建设要求，打造虹梅片区生活盒子，为周边小区居民和企业白领提供公共服务、文化休闲、体育运动等各类配套服务。拟租用房屋作为虹梅街道虹梅片区生活盒子建设服务用房。
具体要求详见采购文件第三章。
- 5.服务地点：采购人指定地址。
- 6.服务周期：1年。
- 7.采购预算金额：人民币**115.6680**万元（国库资金：**115.6680**万元；自筹资金：**0**元）。
- 注：首次报价超过预算为无效标。
- 8.采购项目需要落实的政府采购政策情况：本次采购若符合政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、扶持福利企业、促进残疾人就业、促进中小企业发展、支持

监狱和戒毒企业等政策，将落实相关政策。

三、采购文件获取方式：

- 1、获取时间：**2024-07-06至2024-07-11**，每天上午**00:00:00~12:00:00**；下午**12:00:00~23:59:59**（节假日除外）登录“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>），在网上招标系统中网上报名。
- 2、获取地址：上海市政府采购网。
- 3、方式：网上获取。
- 4、售价（元）：0元。

四、响应性文件提交截止时间：

1、网上响应截止时间：**2024-07-12 13:30:00**时。未在网上响应截止时间前完成网上响应文件成功上传且由招标代理机构签收的响应文件的将视为响应未完成。（为保证投标方顺利完成整个网上投标，建议投标方在上海政府采购网下载供应商操作手册。）

注：根据上海市财政局“关于政府采购平台投标（响应）签收功能上线的重要通知”要求，采购代理机构须在投标截止前对各供应商上传的投标（响应）文件在采购平台上进行签收并生成带数字签名的签收回执，未完成签收的投标（响应）文件视为投标（响应）未完成。为确保投标（响应）文件顺利完成签收程序，避免非人为因素造成的签收不及时而给投标人带来不利后果，请各投标人合理安排上传投标（响应）文件的时间。同时考虑到一经签收后的投标（响应）文件可能无法撤回修改，特提醒各投标人慎重确认投标（响应）文件后再行上传，否则由此引起的对投标人的不利情形概不负责。

2、谈判时间：**2024-07-12 13:30:00**13:30时。（以网上招投标系统显示时间为准）。届时请投标方的法定代表人或其授权的投标方代表持网上投标回执、投标时所使用的CA证书和可以无线上网的笔记本电脑（建议使用完成过“投标授权”的投标加密CA证书及安装过CA证书驱动的笔记本电脑）出席单一来源谈判。

五、提交响应文件地点和单一来源谈判地点

- 1、上传响应文件网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>
- 2、谈判地点：上海市黄浦路99号6楼601室会议室。
- 3、谈判所需携带的其他材料：
 - (1) CA证书；
 - (2) 法定代表授权委托书原件及被授权人身份证复印件；
 - (3) 安装好CA证书驱动，并能无线上网的笔记本电脑；
 - (4) 4G上网卡或其他可上网工具。

六、联系方式

采购人：上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处

地址：徐汇区虹梅路2017-2019号

联系人：邱启宇
电话：021-64018593

采购代理机构：上海上投招标有限公司
联系地址：上海市黄浦路 99 号 6 楼 601-605 室
邮编：200080
联系人：吴伟
电话：021-63234076 转 1008 分机
传真：021-66983070
E-mail：tljwei@foxmail.com
账户名称：上海上投招标有限公司
开户银行：交通银行上海市分行
帐号：310066661010141114415

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。

第二章供应商须知及前附表

前附表

项号	编列内容
1	项目名称：虹梅片区生活盒子房屋租赁项目。 服务周期：1年。 服务地点：采购人指定地址。
2	采购内容： 按照 15 分钟生活圈建设要求，打造虹梅片区生活盒子，为周边小区居民和企业白领提供公共服务、文化休闲、体育运动等各类配套服务。拟租用房屋作为虹梅街道虹梅片区生活盒子建设服务用房。 技术要求详见采购文件第三章具体要求。
3	资金来源：财政资金。 预算：本项目预算为人民币 115.6680 万元，不接受超过预算的报价。
4	供应商资质要求： 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.落实政府采购政策需满足的资格要求：本次采购若符合政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、扶持福利企业、促进残疾人就业、促进中小企业发展、支持监狱和戒毒企业等政策，将落实相关政策。 3.其他资格要求： (1) 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。 (2) 不接受供应商以联合体方式参与谈判。 (3) 本项目专门面向中、小、微企业采购，中小微企业应当按照规定提供《中小企业声明函》。
5	响应文件有效期：响应性文件首次提交截止日起 90 天内。
6	保证金：无
7	递交电子响应文件方式和地点： 1、网上(http://zfbcg.sh.gov.cn)递交。 2、供应商可提供纸质响应文件正本 1 份，副本 2 份，以便于专家评审。

	注：电子响应文件内容应与纸质响应文件内容应一致，如电子响应文件与纸质响应文件不一致，以电子响应文件为准。
8	谈判开始时间： 2024-07-12 13:30:00 时。 谈判地点：上海市黄浦路99号6楼601室会议室。
9	服务费：由成交单位支付。 服务金额以成交金额为基数，根据“计价格[2002]1980号文”服务类标准收取。

一、项目说明

1 项目内容

1.1 项目名称：虹梅片区生活盒子房屋租赁项目。

1.2 主要内容：

按照15分钟生活圈建设要求，打造虹梅片区生活盒子，为周边小区居民和企业白领提供公共服务、文化休闲、体育运动等各类配套服务。拟租用房屋作为虹梅街道虹梅片区生活盒子建设服务用房。

2 供应商只能提交一份响应性文件

2.1 供应商只能提交一份响应性文件。

二、单一来源采购

3 单一来源采购组成

3.1 单一来源采购包括：

第一章 单一来源采购邀请

第二章 供应商须知及前附表

第三章 具体要求

第四章 合同条款

第五章 单一来源采购响应文件格式与附件

第六章 单一来源采购谈判方法

3.2 供应商应认真阅读单一来源采购文件中的所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果供应商没有按照单一来源采购文件要求提交全部资料，没有对本项目在各方面都作出实质性响应，则是供应商的风险。

4 单一来源采购文件的修改

4.1 在提交首次响应性文件截止时间前，采购代理机构经采购人认可，可主动地或在对已发出的单一来源采购文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为单一来源采购文件的组成部分。供应商应以书面形式确认收到该补充文件。

4.2 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构在提交首次响应文件截止时间至少5日前，以书面形式通知供应商；不足5日的，采购人、采购代理机构将顺延提交首次响应文件截止时间。

三、响应性文件的编制

5 响应性文件语言及计量单位

5.1 响应性文件及供应商和代理公司就有关谈判内容的所有来往函电均应以中文书写，供应商可以提交用其它语言打印的资料，但应附有中文译文，在有差异和/或矛盾时以中文为准。

5.2 除在技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国的法定计量单位（公制）。

6 保证金

6.1 供应商应按供应商须知前附表第 6 项的要求提交保证金，此保证金是响应性文件的一个组成部分。

6.2 对于未能按要求在提交首次响应性文件截止时间前提交保证金的供应商，响应无效。

6.3 如有下列情况，将没收保证金：

- (1) 供应商在提交响应文件截止时间后响应性文件有效期内撤回其响应性文件；
- (2) 供应商在文件中提供虚假材料的；
- (3) 除因不可抗力或单一来源采购文件认可的情形以外，成交商未能在规定期限内签署合同；
- (4) 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 单一来源采购文件规定的其他情形。

7 响应性文件格式及签署

7.1 响应性文件的构成按以下顺序并至少包含以下内容

- (1) 报价公函（参照第五章相关格式）；
- (2) 首次报价（参照第五章相关格式）；
- (3) 分项报价表（参照第五章相关格式）；
- (4) 业绩一览表（参照第五章相关格式）；
- (5) 供应商资格声明（参照第五章相关格式）；
- (6) 资格文件

- 1) 营业执照复印件（加盖公章）；
- 2) 法人代表授权书（参照第五章相关格式）；
- 3) 被授权人身份复印件（加盖公章）；
- 4) 反映投标人财务状况、缴纳税收和社会保障资金情况的书面声明函（（参照第五章相关格式）；
- 5) 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；
- 6) 未被列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单；
- 7) 参加政府采购活动最近三年内在经营活动中没有违法和未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的声明函（参照第五章相关格式）；

- 8) “中小企业声明函”（参照第五章相关格式）；
- 9) 供应商为非联合体参加谈判的承诺函（参照第五章相关格式）。
- (7) 项目团队组成；
- (8) 项目方案；
- (9) 单一来源采购要求的其他内容；
- (10) 供应商认为有必要提交的其他内容。

7.2 响应性文件正本一份,副本二份, 电子版一份。

7.3 响应性文件必须内容齐全、字迹清晰和打印整齐, 无涂改和行间插字。

7.4 法人授权书必须加盖单位公章和法定代表人印章或签名。

四、响应性文件的提交

8 响应性文件的密封和标记

8.1 供应商应将响应性文件正本和副本以信封密封, 分别在信封上标明“正本”或“副本”, 并盖上供应商公章。

9 响应性文件的截止时间、地点:

详见第一章《单一来源采购邀请》。

10 提交的响应性文件

供应商应当在单一来源采购文件要求的截止时间前, 将响应文件密封送达指定地点。

11 响应性文件的修改和撤回

11.1 供应商在提交响应性文件截止时间前, 可对已提交的文件进行修改或撤回, 但采购代理机构须在提交响应性文件截止时间前收到该修改或撤回的书面通知。

11.2 供应商对响应性文件的修改或撤回应按第8和9条规定进行准备、密封、标注和递送。

11.3 在提交响应性文件截止期之后, 供应商不得对其文件做任何修改。

11.4 供应商不得在提交响应性文件截止期至文件有效期满前撤回其响应性文件, 否则其保证金将根据6.3条规定被没收。

五、单一来源采购谈判

12 谈判小组

详见第六章《单一来源采购谈判》。

六、响应性文件的审查、评估和合同谈判

13 对响应性文件的评审

详见第六章《单一来源采购评审办法》。

14 资格审查

详见第六章《单一来源采购评审办法》。

15 合同谈判并确定成交商

详见第六章《单一来源采购评审办法》。

七、授予合同

16 成交通知

根据谈判结果，采购人或采购代理机构向成交供应商发出《成交通知书》。

17 签约与成交通知

成交供应商在接到《成交通知书》后，必须在成交通知书发出之日起30日内，派法人代表授权人到指定地点按单一来源采购确定的内容与采购单位签订项目合同。

18 合同生效

合同买卖双方的法定代表人或被授权人（须经法定代表人书面授权委托）签字并加盖公章后生效。

19 服务费

成交供应商须向采购代理单位按如下标准和规定交纳服务费（采购单位支付除外）：

- (1)服务费金额将按照供应商须知前附表第9项的规定计算和收取。
- (2)在成交供应商收取成交通知书时，以支票、转账等方式交纳。

八、纪律与保密

20从提交响应性文件截止日期开始，有关响应性文件的审查、澄清、评议以及有关授予合同的意向等一切情况都不得透露给供应商或与上述工作无关的单位和个人。

21参与单一来源采购的人员应严格遵守国家有关保密的法律、法规和规定，严格自律，并接受上级主管部门和有关部门的审计和监督。

22供应商申报的关于资质、业绩等的文件和材料必须真实准确，不得弄虚作假。

23供应商不得串通作弊，哄抬标价，致使谈判困难或无法确定成交商。

24供应商不得以任何形式打听和搜集项目相关机密，不得以任何形式干扰采购进程或成交商确定工作。

九、电子招标说明:

1 网上报名：供应商使用上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）的帐号、密码、CA 证书登录上海政府采购网报名。提交报名后，可下载招标文件。

2 网上投标：

（1）供应商在投标文件（响应文件）制作完成后须登录“上海市政府采购信息管理平台投标工具”客户端，将投标文件（响应文件）逐项录入。

（2）投标文件（响应文件）上传完毕后须逐项完成（投标）响应项目内容的填写、资料上传等要求。

（3）供应商完成投标文件（响应文件）录入、投标（响应）项制作后，可对投标文件（响应文件）进行加密，加密成功后即可对标书进行上传，上传成功后点击“回执确认”输入 CA 密码，供应商须自行对上传情况进行确认。供应商在投标（响应）文件加密上传后，应及时查看签收情况，并打印签收回执。未签收的投标（响应）文件视为投标（响应）未完成。

（4）若供应商在投标（响应）截止时间前需要撤回已提交的投标文件（响应文件），则须向采购人或采购代理机构提供书面撤回通知函（须加盖供应商单位公章及被授权人签字），采购人或采购代理机构在收到书面撤回通知函后在上海政府采购网电子平台进行撤回操作。

3 谈判时间：到达谈判时间后，供应商携带投标加密的CA证书参加谈判会议，按照上海政府采购网的提示完成签到、响应文件解密及确认操作。

注：本须知中涉及电子平台的实际操作流程，以上海政府采购电子平台为准，投标人如需了解更多电子平台操作流程的具体信息，可登录“上海政府采购网”下载投标人操作手册。

第三章具体要求

一、项目概况及需求

- 1、项目名称：虹梅片区生活盒子房屋租赁。
- 2、预算金额：115.6680 万元，最高限价 115.6680 万元。
- 3、租赁期限：自合同签订之日起 1 年。
- 4、租金支付方式：
 - 4.1 2024 年 10 月 31 日前支付合同金额的 71.75%；
 - 4.2 租赁期限到期前 30 个工作日内，支付尾款。
- 5、租赁房屋地址：徐汇区虹梅路 2015 弄 1-20 号底楼。
- 6、租赁房屋建筑面积：约 600 平方米。
- 7、租赁房屋用途：按照 15 分钟生活圈建设要求，打造虹梅片区生活盒子，为周边小区居民和企业白领提供公共服务、文化休闲、体育运动等各类配套服务。

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、租赁期间，使用房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、土地使用金、物业管理等费用及其他有关费用，均由采购人承担。

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，及时发现和排除不安全隐患，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，采购人应予积极配合。

4、出租方应按照国家相关法律规定，提供清晰的产权证明；

5、如遇租赁居委会办公用房关于房屋产权、使用等方面的纠纷或诉讼问题，出租方必须负责处理；

6、如遇房屋、水、电、暖、门、窗、地板、洗手间、楼梯等硬件出现非人力原因的损坏，出租方必须负责维修、更换。

7、出租方负责结清塘桥街道办事处综治工作中心进驻前的水、电、暖、物业等相关费用。

8、如遇因办公用房出现的产权等方面纠纷或者办公用房内应该由出租方负责的办公设施方面的损坏等问题，经采购人确认，发出书面通知出租方进行处理，出租方需在5个工作日内处理、维修完成。出租方拒不更换、处理的，采购人有权立即终止合同，且由出租方承担全部责任并负责赔偿因此而给采购人带来的各种损失。

四、报价要求

1. 报价要求：报价应包含国家规定的用务工人的开支和成本、补贴、加班费、住宿费、交通费、保险费、利润、管理费、设备使用费、风险费等为完成项目所需的全部费用。采购方不再支付采购确定后其他任何的费用；
2. 报价中的单项价格不得高于国家或本市的相关规定；
3. 报价必须是唯一的，采购人不接受任何有选择的报价，且报价最高不得超过公布的预算费用，超出的作无效响应处理；
4. 供应商提供的服务，应当符合国家有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量要求。

五、其它要求

中标单位与采购人应当在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同，采购人应当按照《徐汇区政府采购货物、服务项目合同履约验收管理办法》相关规定进行验收管理和支付相应合同价款，中标单位有义务参加并协助采购人验收，提供相关技术资料、合格证明等文件或材料，并对自己生产或销售的货物质量或提供的服务负责。

第四章合同条款

包1 合同模板：

虹梅片区生活盒子房屋租赁项目合同

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-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

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-采购人单位邮编]

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-采购人单位传真]

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]

上海市房屋租赁合同

(合同编号: 2024)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): [合同中心-供应商名称 1]

注册地址: [合同中心-供应商所在地 1]

承租方(乙方): 上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定,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,就乙方承租甲方可依法出租的房地产事宜,订立本合同。

一、出租房屋情况

(一) 房屋基本情况

1、产证编号: 沪房地徐字(2000)第026973号

2、权利人: 上海永和房地产有限责任公司

3、房屋座落: 上海市徐汇区虹梅路2015弄11-20号

4、建筑面积: 600 平方米

(二) 甲方作为该房屋的【房地产权人】与乙方建立租赁关系。签订本合同前,甲方已向乙方保证该房屋【未】设定抵押,亦不存在其他影响合同目的实现的情形。甲方需将房地产权证书复印件作为合同附件一并向乙方提交。

(三) 该房屋的公用或合用部位的使用范围(见附件不动产权证书宗地图划部分)、条件和要求,现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙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、乙双方另行约定。甲、乙双方同意以上另行约定的事项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

(一) 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为社区公共服务使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

(二) 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,不擅自改变上述约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

(一) 甲乙双方约定,房屋租赁期自2024年8月1日起至2025年7月31日止。**[合同中心-合同有效期]**

(二) 租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前贰个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租金、支付方式和限期

(一) 甲、乙双方约定,该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) 元(大写: 元

整)。

(二) 乙方租金一年分两次支付, 具体支付方式以补充条款中第二条为准。

五、保证金和其他费用

(一) 甲、乙双方约定, 甲方交付该房屋时, 乙方应向甲方支付房屋租赁保证金, 保证金为(详见补充条款)____个月的租金, 即(人民币)____元(大写____元整。)甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

租赁关系终止时, 甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外, 剩余部分在租赁关系终止后5日内无息归还乙方。

(二) 租赁期间, 使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、物业管理、____等费用由【乙方】承担。其他有关费用, 均由【乙方】承担。

(三) 【乙方】承担的上述费用, 计算或分摊办法、支付方式和时间为: ____ (详见补充条款)____。

六、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间, 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施, 发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时, 应及时通知甲方修复; 甲方应在接到乙方通知后的七日内进行维修。逾期不维修或发生紧急情况甲方不能及时维修的, 乙方可代为维修, 费用由甲方承担。

(二) 租赁期间, 因乙方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, 乙方应负责维修。乙方拒不维修, 甲方可代为维修, 费用由乙方承担。

(三) 租赁期间, 甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护, 应提前一日通知乙方。检查养护时, 乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

(四) 除本合同附件三外, 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的, 应事先征得甲方的书面同意, 按规定向有关部门审批的, 则还应由【甲方委托乙方】报有关部门批准后, 方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

七、房屋返还时的状态

(一) 除甲方同意乙方续租外, 乙方应在本合同的租期【届满之日】返还该房地产, 未经甲方同意逾期返还房屋的, 每逾期一日, 乙方应按每日每平方米建筑面积租金【即(人民币)____元/平方米(建筑面积)】向甲方支付该房屋占用期间使用费。

(二) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的, 甲方要求乙方恢复房屋原状, 而乙方未在甲方要求的期间内恢复房屋原状的, 甲方可要求乙方赔偿相应损失。

八、解除本合同的条件

(一) 甲、乙双方同意在租赁期内, 有下列情形之一的, 本合同终止, 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、甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分, 现被处分的;

6、乙方因工作职能调整需取消或另行安排社区公共服务地点，并提前两个月通知甲方的。

(二) 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的2倍支付违约金；给另一方造成损失的，支付的违约金不足以抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- 1、甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后15日内仍未交付的；
 - 2、甲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的；或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的；
 - 3、乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
 - 4、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
 - 5、乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；
 - 6、甲方有违反本合同约定的其他行为。
- (三) 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同，且不承担责任：
- 1、甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后15日内仍未交付的；
 - 2、甲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的；或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的；
 - 3、甲方进入破产或者重整程序的；
 - 4、甲方有违反本合同约定的其他行为。

九、违约责任

(一) 该房屋交付时存在缺陷的，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的七日内进行修复、逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

(二) 因甲方未在该合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

(三) 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

(四) 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付违约金人民币：壹拾万元整。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(五) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方【恢复房屋原状】。

(六) 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方向甲方支付违约金人民币：壹拾万元整。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

十、争议解决方式

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，双方同意选择下列第二种方式解决：

- (一) 提交_____仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向本合同租赁房屋所在地人民法院起诉。

十一、其他条款

(一) 租赁期间, 甲方需抵押该房屋, 应当书面告知乙方, 并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前 七 日书面征询乙方购买该房屋的意见。租赁期内甲方如向第三方出售该房屋, 甲方承诺本租赁协议对第三方有法律效力, 如第三方提前收回该房屋, 本协议第九款第四条赔偿责任由甲方承担。

(二) 本合同自双方【签字并盖章之日】生效。双方约定, 自合同生效之日起 60 日内, 按规定共同向房屋所在地街道、镇(乡)社区事务受理中心办理登记备案, 领取房屋租赁合同登记备案证明。因甲方逾期未会同乙方办理登记备案影响乙方办理居住登记的, 乙方可按规定单独办理租赁信息记载。

(三) 本合同经登记备案后, 凡变更、终止本合同的, 双方应按规定及时向原受理机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未会同乙方办理登记备案或变更、终止登记备案的, 所引起的法律纠纷, 由甲方承担一切责任。

(四) 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, 本合同及其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。

(五) 甲、乙双方在签署本合同时, 对各自的权利、义务、责任清楚明白, 并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同, 另一方有权按本合同规定索赔。

(六) 本合同连同附件一式 贰 份。其中: 甲、乙双方各持一份, 均具有同等效力。

补充条款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

一、关于经营业态/品类:

乙方租赁该商铺的经营业态是社区公共服务。在租赁期内乙方不得随意变更该经营业态/品类。如需变更须征得甲方书面同意,否则视为乙方根本性违约,甲方有权终止本合同,所造成的损失由乙方自行承担。

二、租金,保证金(如有)的支付方式及物业管理费的确认:

1、甲乙双方同意,租赁租期从~~2024年8月1日至2025年7月31日止,租赁租金计人民币[合同中心-合同总价]元(大写:[合同中心-合同总价大写])。~~

2、甲乙双方同意,乙方采取先付后用的支付方式租赁甲方的该物业,即乙方在租赁期内先后以71.75%即____元、8.25%即____元分两次向甲方支付。第一次支付时间于2024年本合同签约生效后支付、第二次支付于2025年合同到期前支付。

[通用定点合同-支付方式]

3、本合同签订生效后,甲方按当期实际款项金额开具税务发票,乙方在收到发票并确认无误后支付当期租金。

4、乙方支付租金的方式为:乙方采取转账的形式将租金支付给甲方。

甲方账户名: [合同中心-供应商名称 2]

银行账号: [合同中心-供应商银行账号]

开户行: [合同中心-供应商银行名称]

三、乙方在承租单元内因电、气等而产生的费用均由乙方支付。

四、甲方之义务:

1、甲方须向政府有关部门支付所有根据法律、法规就该房屋租赁而须由出租人支付的税费。

2、除本合同其他条款规定的甲方义务外,甲方还应履行下列义务:

1)、甲方应按本合同规定的条款和条件向乙方提供可以正常使用的房屋。

2)、除本合同规定行使甲方的权利外,甲方不得对乙方正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。

3)、如甲方违反本合同上述规定未履行相关义务,乙方有权要求甲方赔偿乙方所发生的直接和间接损失。

五、乙方之义务:

1、乙方须向政府有关部门支付所有根据法律、法规就该房屋租赁而须由承租人支付的税费。

2、乙方必须遵守和服从由甲方或物业管理公司不时制订和修改的物业管理条例外,乙方还应履行以下义务:

1)、乙方应保持该房屋包括但不限于本合同附件三所列的装修、设施和设备等的清洁完好及可使用状态。

2)、乙方、其雇员和承包商不得影响或干扰甲方或物业管理公司对该商铺的正常管理。

3)、乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品或可能使该房屋保险费用被要求增加的物品带进或存放在该房屋内。

4)、未经甲方事先书面同意,乙方不得在该房屋的外部包括窗户、外墙或顶部展示、树立、

黏贴或悬挂任何标志、文字、海报、旗帜、广告牌或告示等。

5)、乙方必须遵守中华人民共和国及上海市的有关法律、法规和规定。如有关法律、法规和/或规定因乙方原因而被违反,由此造成甲方的任何损失(包括甲方按照乙方的要求签署本合同而遭受的行政处罚),乙方必须承担相应的经济及行政责任。

6)、乙方应自行向相关部门申报并取得在该房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照及许可证等,且应适时更新此等批准、营业执照及许可证。

7)、乙方应积极配合甲方办理本合同在相关房地产管理部门的租赁合同登记备案手续,包括但不限于提供合法有效的营业执照等文件以及签署必要的文件等。

8)、如乙方未履行本合同上述规定的任何乙方义务,甲方有权要求乙方赔偿甲方所发生的直接损失。

9)、乙方同意放弃该房屋的优先购买权。

10)、乙方应自行向煤气公司申请并办理煤气/天然气入户手续,如发生相关费用由乙方承担。

六、续租:

1、乙方在合同届满前贰个月向甲方发出续租要求后,如甲方同意乙方续租,在租赁期届满前贰个月之内,甲方会向乙方发出该房屋的续租书面通知(以下简称“续租通知”),则甲乙双方应就续租事宜进行协商,有关续租的条件和条款须经甲乙双方共同协商同意。

2、乙方收到续租通知后15天内与甲方签署关于续租该房屋的房屋租赁合同(以下简称“房屋续租合同”),并随同甲方办理必要的手续(包括办理该房屋租赁登记的变更手续等)从而将该房屋的租赁关系延长相应的月份。就该等手续的办理,乙方应向甲方提供必要的协助。

3、乙方在合同届满前贰个月向甲方发出续租要求后,如果乙方未能在租赁期届满前贰个月之内收到甲方发出的续租通知,或者乙方未能在收到续租通知后15天内与甲方签署房屋续租合同,本合同规定的租赁关系将于本合同规定的租赁期届满时终止。在租赁期的最后二个月内,乙方必须允许甲方在事先通知乙方后,让可能成为该房屋的租客在合理时间内视察该房屋。

4、乙方租约到期且确定不再续租时,除非得到甲方书面同意,乙方应负责将该物业恢复至甲方交付时的状态,并经甲方的验收合格,方能办理退房手续,否则,甲方有权代替乙方承担恢复工作,产生的相关费用在乙方的保证金中扣除。如保证金不足以赔偿甲方损失的,甲方有权进一步要求乙方赔偿差额,乙方应在收到甲方书面要求后的5个工作日内向甲方补交该差额。双方租赁关系结束,并且乙方已结清所有费用之后5个工作日内,甲方应将租赁保证金或剩余租赁保证金全额无息退还乙方。

七、转租:

乙方不得以任何形式转租该商铺,如需转租须征得甲方书面同意,否则视为乙方根本性违约,甲方有权终止本合同,所造成的损失(包括第三方损失)由乙方自行承担。

八、该补充条款与主合同具同等法律效应,若主合同与该补充条款不一致时,以该补充条款为准。补充条款中没有约定的内容,仍按主合同执行。

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

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: _____ 邮政编码: 200233 _____

联系人电话: _____ 手机: _____ 联系人电话: 64018593 手机: _____

【法定代表人】

(签字) _____

【法定代表人】

(签字) _____

[合同中心-签订时间] 签于 上海

[合同中心-签订时间_1] 签于 上海

第五章单一来源采购响应文件格式与附件

一、报价公函（格式）

承蒙邀请参加项目，现按要求，随函送达响应性文件，参加单一来源采购。

据此函，签字代表声明如下：

(1)供应商将按单一来源采购文件的规定履行合同责任和义务。

(2)供应商已详细审查全部单一来源采购文件，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。供应商承诺，所提供的响应内容均真实有效。一经证实供应商虚假响应，提供的响应性文件内容或形式与事实不符；或在澄清过程中虚假澄清，提供的澄清文件与事实不符，骗取成交的，成交无效，给采购人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(5)本响应文件自提交响应文件截止日期起有效期为90个日历天，如果供应商的响应文件被接受（直至合同生效时止）本响应文件始终有效。

(6)供应商同意提供按照采购人和采购代理机构可能要求的与其谈判有关的一切数据或资料。

(7)本项目提供的服务均采用自有技术，与第三方的专利或知识产权无任何纠纷，若有碍买方，供应商愿承担所有责任。

(8)与本项目有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：____邮编：

电话：____传真：

电子邮件：____

供应商名称：

供应商代表签字：

公章：

日期：

（注：本附件是组成单一来源采购文件的一部分）

二、首次报价（格式）

项目名称：项目编号：

序号	服务内容	服务周期	报价（人民币元）
1			

供应商名称（盖公章）：

法定代表人或供应商授权代表（签名或盖章）：

日期：

三、分项报价表

项目名称：项目编号：

序号	分项名称	具体内容	单位	数量	单价	合计（元）	说明
1							
2							
3							
.....							
总计	¥：大写：						

供应商名称（盖公章）：

法定代表人或供应商授权代表（签名或盖章）：

日期：

四、2021年至今类似项目业绩一览表

项目名称：项目编号：

序号	业主名称	项目名称	服务内容	合同总价	签约及完成时间	单位联系人及电话
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

备注：请附上合同复印件作为类似业绩评价证明资料。

供应商名称（盖公章）：

法定代表人或供应商授权代表（签名或盖章）：

日期：

五、关于资格的声明函

供应商资格声明

(一) 名称及概况:

1. 企业名称: _____
银行开户名称: _____
开户银行: _____
帐号: _____
企业详细地址: _____
传真: _____
电话: _____
2. 法定代表人姓名: _____
3. 项目联系人: 姓名 _____ 职务 _____ 电话 _____
手机 _____ 电子信箱 _____
4. 注册地址: _____
5. 注册资金: _____ 万元
自有资金: _____ 万元
企业人数: _____ 人
6. 企业性质: _____
7. 主要经营地点 _____
如有派出机构, 请列出名称及详细通讯地址如下:

兹证明上述声明是真实、正确的, 并提供了全部能提供的资料和数据, 我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

供应商名称 _____
签字人职务和部门 _____
签字人姓名 (签名) _____
签字日期 _____

六、资质文件

1.营业执照复印件（加盖公章）；

2.法人代表授权书；

法人授权书（格式）

本授权书声明：

_____ (公司名称)
_____ (法人代表人) 经合法授权, 特代表本公司授权_____ (公司名称)
_____ (姓名) 为合法代理人, 并授权该代理人在_____项目谈判工作中, 以我单位的名义进行提交响应性文件以及处理与此有关的事务。

单位: _____ (盖章)

法定代表人: _____ (签字)

被授权人: _____ (签字)

年月日

被授权人身份证复印件贴处



被授权人身份证号：

联系手机号：

3.反映投标人财务状况、缴纳税收和社会保障资金情况的书面声明函；

财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

致：（采购单位）

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：

4.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；

5.未被列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单；

6.参加政府采购活动最近三年内在经营活动中没有违法和未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的声明函；

参加政府采购活动最近三年内在经营活动中没有违法和未被省级或
省级以上政府采购监管部门处分，禁止参加政府采购活动的声明函

致: (采购单位)

(供应商全称)参加的(项目名称)的投标。在此郑重声明:

- 1.我公司在参加政府采购活动近三年(2021年至今)内,在经营活动中未因自身的任何违约、违法、不良记录及违反商业道德的行为而导致合同解除或招致法律诉讼。
- 2.我公司近三年(2021年至今)未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。

投标人名称(盖公章):

法定代表人或授权代表(签名或盖章):

日期:

(采购人和代理机构有权通过管理部门、行业协会等进行核实，若有不实，将通报评标委员会按照无效标处理，并按缺失诚信报有关管理部门。)

7、中小企业声明函

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（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：

虹梅片区生活盒子房屋租赁项目，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。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

说明：（1）本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小微企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

（2）不属于中小企业划型标准确定的中小微企业的，无须提交本声明函。

（3）对于本项目成交单位，如为中小微企业，其投标文件中提交的“中小企业声明函”将作为成交公示的附件予以公示。

注：中小企业划分标准：（十六）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。

8、供应商为非联合体参加谈判的承诺函

承诺函

致: (采购单位)

我公司在参加本项目政府采购活动中承诺如下:

我司保证本项目非联合体参加谈判, 本项目实施由本公司独立承担。

特此声明。如有不实, 愿意承担相应的法律责任, 包括但不限于取消采购资格、终止合同等。

供应商名称 (盖公章):

法定代表人或供应商授权代表 (签名或盖章):

日期:

七、其它内容

1.项目团队组成

2.项目方案

八、单一来源采购要求的其他内容；

九、供应商认为有必要提交的其他内容。

第六章单一来源采购谈判方法

一、政府采购政策功能

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。

列入财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》中强制采购类别的产品，按照规定实行强制采购；列入财政部、发展改革委、生态环境部发布的《节能产品政府采购品目清单》和《环境标志产品政府采购品目清单》中优先采购类别的产品，按规定实行优先采购。

中小企业按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业应提供《中小企业声明函》。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。

如果有国家或者上海市规定政府采购应当强制采购或优先采购的其他产品和服务，按照其规定实行强制采购或优先采购。

二、评审小组

- 1.本次谈判由评审小组负责。
- 2.评审小组成员由采购人代表和评审专家3人或3人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于评审小组成员总数的三分之二。
3. 评审小组负责对供应商响应文件进行审查、评估和合同谈判，并最终确定成交单位。

三、确定成交候选供应商的准则

评审小组将遵循客观、公正、审慎的原则，根据单一来源采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准对供应商的报价、响应性文件进行评审。

评审小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商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等作出必要的澄清、说明或者更正。

评审小组要求供应商澄清、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。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身证明。

评审小组所有成员与供应商进行协商，在协商过程中，评审小组可以根据协商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同通用条款等，实质性变动的内容是单一来源采购文件的有效组成部分。

供应商应当按照单一来源采购文件的变动情况和评审小组的要求重新提交响应文件或提供书面承诺函，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定

代理人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

经协商确定最终采购需求和提交最终报价后，由评审小组对供应商进行综合评估，确认成交供应商。

评审小组根据评估结果，汇总评审意见，出具评审报告，并由评审小组全体人员签字确认。

四、确定成交供应商

采购方将依据评审小组确认的成交候选供应商与其签订项目合同。

五、保密与其他事项

评审小组成员必须对本项目审查、澄清、评价和比较的有关资料以及决定成交单位意见等保密，不得向供应商及任何与评审、协商工作无关的其他人透露。

在评审、协商过程中，如有供应商试图在响应性文件审查、澄清、比较及决定成交单位方面施加任何影响，其响应性文件无效。

附：符合性检查表

序号	审查项目	要求	供应商
1	代表资格	有法人代表授权书	
2	供应商资质	满足单一来源采购文件的要求	
3	报价金额	首次报价是否不高于采购人的预算	
4	报价	是固定价或非附有条件的报价;	
5	响应文件	完整提交并符合单一来源采购文件要求;	
6	响应文件有效期	符合单一来源采购文件规定;	
7	供应商资格文件	完整提交并有效;	
8	商务	不存在采购人不能接受的附加条件;	
9	响应标的	已就所有单一来源采购所有内容进行实质性响应	
结论			