

项目编号：SHXM-00-20230525-1128

双创大厦 1-4 层房屋租赁

单一来源谈判文件

采购单位：上海市嘉定区科技创新服务中心

代理机构：上海嘉耀建设咨询有限公司

目 录

- 第一部分 单一来源采购邀请
- 第二部分 供应商须知
- 第三部分 招标需求
- 第四部分 合同条款
- 第五部分 格式附件

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，现对下列项目向上海绿洲北水湾房地产有限公司进行单一来源采购：

一、项目基本情况

1. 项目编号：**SHXM-00-20230525-1128**
2. 项目名称：**双创大厦 1-4 层房屋租赁**
3. 预算金额：**10800000.00 元**（国库资金：10800000 元；自筹资金：0 元）
4. 资金编号：1423-W12831
5. 服务期限：**2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日**

二、采购内容及数量

双创大厦 1-4 层房屋租赁，租用面积 5877.84 m²，租赁期限为 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

三、合格供应商的资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：**执行政府采购促进中小企业、节能政策、福利企业发展的相关政策**
3. 本项目的特定资格要求：
 - 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。
 - 3、**具有依法纳税和依法缴纳社会保险的良好记录。**
 - 4、**参加企业采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法违规记录。**

四、单一来源采购的协商时间和地点

1. 协商响应截止时间：**2023-06-15 13:30:00**（北京时间）
2. 协商响应文件递交地点：**上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）**
3. 响应文件开启时间：**2023-06-15 13:30:00**（北京时间）
4. 协商时间：2023 年 6 月 15 日 下午 14:00（北京时间）
5. 协商地点：**上海市嘉定区胜辛路 3285 号嘉定客运中心 201**
6. 协商所需携带其他材料：供应商应准时派法定代表人或全权代表（全权代表应当是供应商的在职职工，同时准备一份与响应文件一致的法人授权委托书（或法定代表人证明书），

并携带可无线上网的笔记本电脑及提交响应文件时所用的数字 CA 证书出席谈判会议。

五、单一来源采购文件的获取

1. 时间：2023-06-07 至 2023-06-12，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）

2. 供应商报名后可在上海市政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）下载。

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、本项目（不允许）联合体投标

八、对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人：上海市嘉定区科技创新服务中心

2. 地址：上海市嘉定区平城路 1055 号

3. 电话号码：021-59916789

4. 联系人：汤剑兰

5. 代理机构名称：上海嘉耀建设咨询有限公司

6. 代理机构地址：上海市嘉定区胜辛路 3285 号 201

7. 电话号码：021-69526391

8. 联系人：孙飞

第二部分 供应商须知

说明

1. 适用范围

1.1 仅适用于本次单一来源采购文件中政府采购的项目

2. 定义

2.1 “采购单位”系指上海市嘉定区科技创新服务中心。

2.2 “采购代理机构”系指上海嘉耀建设咨询有限公司。

2.3 “供应商”系指向代理机构提交单一来源采购响应文件的单位。

2.4 “货物”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。

2.5 “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。

2.6 “买方”系指在合同的买方项下签字的法人单位。

2.7 “卖方”系指提供合同货物及服务的供应商。

2.8 “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货物和服务。

3. 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法人授权委托书。

4. 单一来源采购费用

4.1 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）。

单一来源采购文件

5. 单一来源采购文件的组成

5.1 单一来源采购文件用以阐明所需货物及服务、谈判报价程序和合同条款。单一来源采购文件由下述部分组成：

- (1) 单一来源采购邀请；
- (2) 供应商须知；
- (3) 招标需求；
- (4) 合同条款；
- (5) 格式附件。

5.2 除非有特殊要求，单一来源采购文件不单独提供谈判货物/服务使用地的自然环境、

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。

5.3 供应商应认真阅读单一来源采购文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果没有按照单一来源采购文件要求提交全部资料或者单一来源采购响应文件，没有对单一来源采购文件作出实质性响应，该报价有可能被拒绝，其风险应由供应商自行承担。

6. 单一来源采购文件的澄清与修改

6.1 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。单一来源采购文件修改后发布的补充文件为单一来源采购文件的一部分，对供应商具有约束力。

6.2 为使供应商在编写单一来源采购响应文件时，有充分时间为单一来源采购文件的修改部分进行研究，采购人可以酌情延长单一来源采购响应文件递交日期。

单一来源采购响应文件的编制

8. 编写要求

8.1 供应商应仔细阅读单一来源采购文件的所有内容，按单一来源采购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，以使其报价对单一来源采购文件的实质性要求作出完全响应，否则，其报价可能被拒绝。

9. 报价的语言及计量单位

9.1 单一来源采购响应文件、报价交换的文件和来往信件，应以简体中文书写。

9.2 除在单一来源采购文件的技术要求中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

11. 单一来源采购响应文件格式

11.1 供应商应按单一来源采购文件中提供的格式，填写报价书、法定代表人证明书、法定代表人授权书、报价一览表、报价明细表。

12. 报价

12.1 供应商报价应按单一来源采购文件中相关附表格式填报。

12.2 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。

13. 报价货币

13.1 单一来源采购响应文件的报价一律采用人民币报价。

14. 供应商资格的证明文件

14.1 供应商必须提交证明其有资格进行报价和有能力履行合同的文件，作为单一来源采购响应文件的一部分。

15. 报价服务报告

15.1 供应商必须依据单一来源采购文件中项目要求及技术要求提交证明其拟供货物和服务符合单一来源采购文件规定的技术文件，作为单一来源采购响应文件的一部分。

16. 报价有效期

16.1 单一来源采购响应文件从开标之日起，报价有效期为 90 日历天。

16.2 特殊情况下，采购人可于报价有效期满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。

17. 单一来源采购响应文件的签署及规定

17.1 供应商应按照单一来源采购文件和电子采购平台电子招投标系统要求的格式填写相关内容。

17.2 单一来源采购响应文件中凡单一来源采购文件要求签署、盖章之处，均应由供应商的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署和加盖公章，供应商应写明全称。如果是由法定代表人授权代表签署单一来源采购文件，则必须按单一来源采购文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》并将其附在单一来源采购响应文件中。单一来源采购响应文件若有修改错漏之处，须加盖供应商公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章。单一来源采购响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自负。

17.3 建设节约型社会是我国落实科学发展观的一项重大决策，也是政府采购应尽的义务和职责，需要政府采购各方当事人在采购活动中共同践行。目前，少数供应商制作的单一来源采购响应文件存在编写繁琐、内容重复的问题，既增加了制作成本，浪费了宝贵的资源，也增加了评审成本，影响了评审效率。为进一步落实建设节约型社会的要求，提请供应商在制作单一来源采购响应文件时注意下列事项：

(1) 评标委员会主要是依据单一来源采购响应文件中技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，单一来源采购响应文件应根据单一来源采购文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与单一来源采购文件内容无关或不符合单一来源采购文件要求的资料不要编入单一来源采购响应文件。

(2) 单一来源采购响应文件应规范，应按照规定格式要求规范填写，扫描文件应清晰简洁、上传文件应规范。

17.4 单一来源采购响应文件中含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如投标函、营业执照、身份证、认证证书等）应清晰显示。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。

单一来源采购响应文件的上传

18. 投标文件的编制、加密、上传和截止

18.1 供应商下载单一来源采购文件后，应使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制单一来源采购响应文件。

18.2 供应商和电子采购平台应分别对单一来源采购响应文件实施加密，在报价截止前，供应商通过投标工具使用数字证书对单一来源采购响应文件加密后上传至电子采购平台，在经过电子采购平台加密保存。

18.3 由于供应商的原因造成其单一来源采购响应文件未能加密而致单一来源采购响应文件在开标前泄密的，由供应商自行承担责任。

18.4 未能及时上传单一来源采购响应文件的供应商自行承担责任。

19. 单一来源采购响应文件截止时间

19.1 供应商必须在网上投标截止时间前将单一来源采购响应文件在电子采购平台电子招投标系统中上传并正式投标。

19.2 在招标人按《供应商须知》规定酌情延长报价截止期的情况下，招标人和供应商受报价截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

19.3 在响应文件截止时间后上传的任何单一来源采购响应文件，招标人均将拒绝接收。

20. 单一来源采购响应文件的修改和撤销

20.1 报价截止时间以后不得修改单一来源采购响应文件。

20.2 报价方不得在开标时间起至单一来源采购响应文件有效期期满前撤销单一来源采购响应文件。

21. 协商和评审

21.1 协商小组：协商小组成员由采购代理机构按《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。

21.2 组织协商程序

采购代理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，上海市政府采购中心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。

21.3 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并在电脑里输入其最终报价。

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。

21.4 本项目不唱标，直接谈判。

21.5 属于下列情况之一的单一来源采购响应文件，将被拒绝：

(1) 供应商法定代表人或负责人或其委托的代理人未出席谈判会议，或供应商出席协商会议的人员不能提供其为法定代表人或负责人或其委托代理人的有效证明的；

(2) 投标报价超过 1080 万元的。

21.6 协商过程中有下列行为之一者，不能成交：

- 1) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 2) 因重大变故，采购任务取消的；
- 3) 协商小组经协商、评议认为单一来源采购响应文件不符合单一来源采购文件要求的。

21.7 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原因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，采购代理结构将于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中标（成交）通知书。

定标

22. 定标准则

22.1 合同将授予其报价符合单一来源采购文件要求，并能圆满地履行合同的供应商。

22.2 中标（成交）通知

22.2.1 采购结果公布后，采购代理机构将及时向成交人发出《中标（成交）通知书》通知中标。《中标（成交）通知书》一经发出即发生法律效力。

22.2.2 《中标（成交）通知书》将作为签订合同的依据。

22.3 签订合同

22.3.1 成交人收到《中标（成交）通知书》后30日内与采购人签订采购合同。

22.3.2 单一来源采购文件、成交人的单一来源采购响应文件及其澄清文件等，均为签订

合同的依据。

协商内容的保密

23.1 在协商过程中，凡属于审查、澄清、评价和比较竞标的有关资料及有关授予合同信息，采购人及采购代理机构有关人员均不能向供应商或与协商无关的其他人泄露。

23.2 在协商过程中，供应商对采购人、采购代理机构和协商小组成员施加影响的任何行为，都将导致被取消资格。

其它

24. 报价注意事项

24.1 本次采购为相对总价闭口的总价招标方式。**所报总价中应包含所有单一来源采购文件中的所有内容及所有一切相关的报价风险。**投标价在本单一来源采购文件各项要求未发生变更情况下既为结算价，如发生变更，则按实调整。调增项目须事先得到财政相关部门认可。供应商的报价中因供应商自身原因遗漏费用的招标人均不予考虑。

24.2 本采购文件解释权属招标人和招标代理机构。

24.3 若发现供应商有不良行为的，将记录在案并上报有关部门。

24.4 供应商应自行办理网上招投标系统所需的相关手续、证书或设备等，并自行完成系统操作的学习（详见上海政府采购网“操作须知”），供应商须自行承担因系统操作、网络设备情况导致的任何问题或风险，包括造成的利益损失、投标失败等，招标人及集中采购机构不承担任何责任。

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

24.6 无论协商过程中的做法和结果如何，供应商自行承担所有与参加协商有关的全部费用。

25. 招标咨询服务费

25.1 **中标人**须向采购代理机构按如下标准和规定交纳服务费。

25.2 收费参照国家计委印发的《采购代理服务收费管理暂行办法》中的收费标准，中标人领取《中标（成交）通知书》时支付中标服务费。（开户行：中国民生银行上海嘉定支行；账号：601426369）

采购代理服务收费标准如下：

中标金额（万元）	服务招标
100 以下	1.5%
100—500	0.8%
500—1000	0.45%
1000—5000	0.25%

注：采用累进制计价

25.3 服务费的交纳方式：支票、电汇、现金。

第三部分 招标需求

一、项目概况

嘉定区科技创新服务中心于 2017 年起租用平城路 1055 号作为科技创新服务、展示、活动和办公使用，租用面积 5877.84 m²，出租方为上海绿洲北水湾房地产有限公司。为确保区科技创新服务中心日常工作的正常开展，需对 2023 年度的用房租金实施单一来源采购，服务期限为 12 个月（2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）

二、支付方式

分两次支付，每半年支付一次。

三、响应文件组成

单一来源谈判响应文件应包括下列部分：

- （1）谈判承诺书；
- （2）财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明；
- （3）无重大违法记录声明；
- （4）报价表；
- （5）报价明细；
- （6）法人代表证明书；
- （7）法人授权委托书；
- （8）项目负责人情况表；
- （9）投标单位基本情况表及声明；
- （10）资格证明文件；
- （11）中小企业声明函；
- （12）投标人近 3 年来已承接的主要类似项目一览表；

(13) 整体服务方案；

(14) 供应商认为需加以说明的其他内容。

上述文件及表格为供应商必须提交的文件，供应商可以根据实际情况增加内容，但不得擅自减少有关内容，响应文件的完整性是评标的重要内容之一。

第四部分 合同条款

包1 合同模板:

合同条款

合同统一编号: [合同中心-合同编码]

项目名称: [合同中心-项目名称]

合同各方:

甲方(出租方): [合同中心-供应商名称]

乙方(承租方): [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-采购人单位邮编]

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-采购人单位传真]

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]

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》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(2019)嘉字不动产权第034701号
- 2、权利人:上海绿洲北水湾房地产有限公司
- 3、房屋座落:嘉定区平城路1055号
- 4、建筑面积:5877.84平方米(1-4F)

(二) 甲方作为该房屋的权利人与乙方建立租赁关系。甲方承诺合法享有该房屋产权,该房屋未设定抵押、未出租、未出售,乙方承租该房屋不存在任何法律障碍。

(三) 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、乙双方分别在本合同附件二、三中加以列明。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。

(四) 本合同签订前, 乙方已对甲方提供的租赁物业相关证照进行了核对, 并现场查勘了租赁物业的现状。乙方确认租赁物业的结构不妨碍本合同的履行, 且符合安全要求。

二、租赁用途

(一) 乙方向甲方承诺, 租赁该房屋作为科技创新服务、展示和活动及办公使用, 并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

(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, 不得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: **[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6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, 该房屋年租金总计为人民币 **[合同中心-合同总价]** 元; 大写金额: **[合同中心-合同总价大写]** (物业管理由乙方与甲方授权的物业管理方另行签订协议)。

(二) 租金: 租金先用后付, 每半年支付一次, 每期租金为 **合同总价的50%**。

(三) 租赁保证金: 租赁保证金为人民币0万元, 租期届满或合同解除后, 甲方于乙方结清其应当承担的费用且按约返还房屋并完成相关证照的注销或迁移手续后15个工作日内, 无息退还乙方租赁保证金。

因乙方违反本合同的约定而产生的违约金、损害赔偿金及其他相关费用, 甲方可在保证金中扣除, 并且无需乙方同意。在发生扣除保证金的情形后, 乙方必须在接到甲方通知后7日内支付上述款项的不足部分和并补足保证金。

(四) 乙方向甲方支付的租金等费用应采用银行转账方式支付至甲方以下账户:

收款单位: 上海绿洲北水湾房地产有限公司

开户银行: 建行新成路支行

账号: 3100 1932 2250 5001 3954

五、其他费用

(一) 租赁期间, 使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、物业管理费、停车费等费用由乙方承担。乙方应在收到相应付款通知后及时缴费。乙方在租赁期限内逾期交付前述费用的, 由此造成的一切经济损失和法律责任由乙方自行承担, 与甲方无涉。若因此造成甲方损失的, 甲方有权向乙方进行追偿。

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；若非乙方使用不当所产生的问题，则修复费用由甲方承担，否则，乙方应当承担因其原因产生的房屋损坏的一切修复费用及赔偿因此给甲方造成的一切损失。甲方应在接到乙方通知后的7日内进行维修。甲方拒不维修，乙方可代为维修，费用由责任方承担。

(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1个工作日通知乙方。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) 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，按规定应向有关部门审批的，则还应由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乙方负责，因维修产生的费用由乙方承担。

七、房屋返还时的状态

(一) 若本合同提前终止或期满终止，乙方须在30个工作日内（30个工作日内房屋占有使用费按合同终止时的日租金标准计）将添置的可移动的动产部分自行搬离租赁房屋，并付清所有应付费用（包括但不限于租金、公共事业费、停车费、物业管理费等）。若甲方书面同意乙方按现状交付的，则租赁房屋内的固定设施（指不可与租赁物业分离，或虽可分离但将严重贬损其价值和效用的资产、设备）无偿归甲方所有；若甲方未同意按现状交付的，则乙方返还房屋时应当按照交房标准恢复原状，租赁房屋内的装修、装潢由乙方自行清除，费用由乙方承担，且恢复原状过程中不得对出租房屋造成任何损害。房屋返还日期以甲方验收确认的日期为准。

乙方未按甲方要求返还租赁房屋的，乙方除应按日租金标准支付房屋占有使用费外，还应自应返还之次日起每日按日租金的两倍标准乘以乙方未返还房屋部分的面积向甲方支付逾期返还房屋违约金。

(二) 在合同终止后60日内，乙方应将注册于该租赁标的地址的营业执照、天然气及通讯设备变更地址或注销。若乙方未在上述期限内将注册于该房屋的营业执照、天然气及通讯等设备注销的，每逾期一日，乙方应按照日租金的双倍标准向甲方支付违约金，违约金数额不足以弥补甲方损失的，乙方还应当就差额部分进行赔偿；且甲方有权要求乙方继续履行上述义务。

(三) 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时, 应经甲方验收认可, 并相互结清各自应当承担的费用。

(四) 若乙方逾期返还房屋的, 甲方除有权要求乙方支付房屋占有使用费、违约金及赔偿损失外, 还有权采取换锁、断水、断电等任何措施强制收回租赁物业、乙方对此不持异议; 乙方同意届时租赁物业内的所有物品、设施、设备、钱款等(如有) 甲方可以自行处置; 因强制收回租赁物业产生的所有费用均由乙方承担。

八、转租、转让和交换

(一) 甲方同意乙方将该房屋部分或全部转租给他人。

(二) 乙方转租该房屋, 应与承租方订立书面的转租合同, 并交予甲方备案。

(三) 在租赁期内, 甲方如需出售该房屋, 应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

九、解除本合同的条件

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;

十、违约责任

(一) 甲方的违约责任:

1、甲方有下列情形之一的, 乙方有权解除本合同, 甲方应按月租金标准的陆倍向乙方支付解约违约金:

- (1) 若因甲方无权出租房屋而造成乙方无法使用出租房屋并给乙方造成损失的;
- (2) 若因甲方过错造成乙方无法正常经营持续超过30天, 或累计超过90天的。

2、租赁期间, 非本合同约定的情况甲方擅自解除本合同, 提前收回该房屋的, 甲方应按陆个月租金的标准向乙方支付违约金。

3、若因上述情形解除合同, 甲方支付的违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿乙方损失与违约金的差额部分。

4、若因甲方原因造成乙方无法正常经营的, 甲方应免除无法正常经营期间的租金, 并应负责赔偿乙方损失与违约金的差额部分。

(二) 乙方的违约责任:

1、乙方应按时向甲方支付租金、租赁保证金等相关费用。若逾期支付任一款项的，每逾期一日，则乙方应按应付未付款项的总额的千分之一向甲方支付逾期付款违约金，租赁期间乙方不付任一款项持续逾期30日以上，或是累计逾期90日以上的，甲方有权解除本合同。

2、租赁期间，乙方中途擅自退租的，乙方应向甲方支付陆个月租金的标准作为违约金。乙方支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿甲方损失与违约金的差额部分。

3、有下列情形之一的，甲方可无条件断水断电无须承担任何责任，并书面通知乙方解除本合同。乙方应按照月租金标准的陆倍向甲方支付解约违约金；给甲方造成损失，支付的违约金不足抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

(1) 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涉及、装修房屋或者增设附属设施的；

(2) 乙方利用租赁物业进行非法活动，损害公共利益的；

(3) 未经甲方事先书面同意，乙方擅自改变租赁物业用途或损坏房屋的；

(4) 乙方逾期或不足额支付租金等应付费用持续超过30天的，或是累计超过90天的；

(5) 乙方违法或不当使用租赁物业，使甲方利益遭受重大损失的；

(6) 乙方有其他违反法律规定、本合同约定、或是损害甲方名誉或合法权益的行为的。

十一、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) 依法向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。守约方为主张权利而产生的诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、公证费、公告费、保全费、保全担保费、查档费、差旅费等费用概由败诉方承担。

十二、通知

(一) 甲乙双方联系信息如下：

甲方联系人姓名：朱盛红 电 话：15900837182

乙方联系人姓名：汤剑兰 电 话：13564293775

(二) 任何一方变更联系人、通信地址或其他联系方式，应当及时将变更后的联系人、联系方式等通知另一方，因一方疏于通知而导致的损失由其自行承担。对方收到一方发出书面变更联系方式的通知之前，仍以上述联系方式为准。

(三) 本合同项下所有通知，均应采用书面形式经专人递交，或以快递服务，发送到上述约定的有效送达地址。

十三、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 \angle 日书面征询乙方购买该房屋的意见。

(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 \angle 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。

(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，并愿按合同约定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同约定索赔。

(六) 本合同连同附件一式陆份。甲、乙双方各持叁份，均具有同等效力。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人：[合同中心-
供应商联系人_1]

法定代表人或授权委托人：[合同中心-
采购单位联系人_1]

签订日期：[合同中心-签订时间]

签订日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

第五部分 格式附件

附件 1

谈判承诺书

致：上海嘉耀建设咨询有限公司

（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（项目名称）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。

地址： 邮编：

电话： 传真：

谈判单位代表姓名、职务（印刷体）：

谈判单位（公章）：

日期： 年 月 日

供应商授权代表签字：

附件 2

财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明

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. 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。

谈判单位（公章）：

日期： 年 月 日

附件 3

无重大违法记录声明

我单位近三年内，在参加政府采购活动中没有重大违法记录，特此声明。

若招标采购单位在本项目采购过程中发现我单位近三年内在政府采购活动中有重大违法记录，我单位将无条件地退出本项目的招标，并承担因此引起的一切后果。

谈判单位（公章）：

日期： 年 月 日

（注：重大违法记录是指供应商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。

供应商在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。）

附件 5

报价表（首次报价）

谈判单位名称：_____

项目编号：_____

货币单位：元（人民币）

项目名称	服务期限	首次报价（元）

注：以上报价包含本项目产生的所有费用，投标报价精确到整数。

谈判单位：（盖公章）

法定代表人或其授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 6

报价明细（格式可自拟）

谈判单位名称：

项目名称：

序号	分类名称	单位	数量	单价（元）	合计（元）
1					
2					
4					...
5					
6					
7					
8					
总报价					

注：

- (1) 所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个位数。
- (2) 供应商应按照《项目需求》和《供应商须知》的要求报价。
- (3) 供应商应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。
- (4) 报价合计应当与谈判首次报价表的总报价一致。
- (5) 投标人也可以根据自己的经验编制报价说明表。

谈判单位：（盖公章）

法定代表人或其授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 7

最终报价表

(最终报价表需加盖公章，谈判完成后提交，一式两份，无需装订在响应文件中)

谈判单位名称：

项目编号：

项目名称	服务期限	最终报价（元）

注：最终报价应包含实施本项目产生的所有费用，采购人不再支付其他任何费用。

相关承诺：

谈判单位：（盖章）

法定代表人或其授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 8

法定代表人资格证明书

兹证明_____（姓名），性别_____年龄_____身份证号码_____，现任我单位职务，系_____（投标人名称）的法定代表人。

附：法定代表人性别：

身份证号码：

统一社会信用代码：

单位类型：

经营范围：

谈判单位：（盖公章）

日期： 年 月 日

粘贴法定代表人身份证复印件（正反面）

附件 9

法人授权委托书

_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现授权委托本单位_____（姓名，职务）以我方的名义参加_____（项目名称）的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、谈判、投标文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在收到我方撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。除我方书面撤销授权外，本授权书自投标截止之日起直至我方的投标有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

法定代表人（委托人）签字或盖章：

代理人（受托人）签字或盖章：

谈判单位（盖公章）：

日期： 年 月 日

粘贴被授权人身份证复印件（正反面）

项目负责人情况表

（仅供参考，投标人可自行调整格式）

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
参加工作时间			担任项目负责人年限		
毕业院校及专业			所获荣誉		
证书编号					
从事项目经验					
时间	项目名称	项目金额	该项目中任职	项目类型	
目前承担的任务					
时间	项目名称	项目金额	该项目中任职	项目类别	

注：（1）项目负责人身份证复印件、执业资格证书复印件、职称证书复印件（如有，并加盖公章）；

谈判单位：（盖公章）

法定代表人或其授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

投标单位基本情况表及声明

(一) 基本情况:

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

(二) 基本经济指标 (到上年度 12 月 31 日止):

- 1、实收资本:
- 2、资产总额:
- 3、负债总额:
- 4、营业收入:
- 5、净利润:
- 6、上交税收:
- 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、近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况:
- 4、其他需要说明的情况:

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

谈判单位: (盖公章)

法定代表人或其授权委托人: (签字或盖章)

日期: 年 月 日

附件 12

资格证明文件

- 1、法人或者其他组织的营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）；
- 2、“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）上投标人信用记录查询页面截图（截图须显示系统时间，时间为招标公告发布之日后）
- 3、提供租赁房屋产权证明文件；
- 4、根据本单一来源采购文件技术要求还需提供的其他证明文件。

注：以上资料须加盖公章。

须知

- 1、投标单位应提交相关证明文件，以及提供其他有关资料。
- 2、投标单位提供的资格文件将由采购方使用，并据此进行评价和判断，确定投标单位的资格和履约能力。
- 3、投标单位提交的文件将给予保密，但不退还。

(1) 中小企业声明函（适用于企业）

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，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

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：

(2) 中小企业声明函（适用于事业单位、团体组织等非企业性质的政府供应商）

本单位郑重声明，本单位不属于中小企业划型标准的中小企业，为_____（请填写：其他）。

企业名称（盖章）：

日期：

说明：（1）本声明函所称中小企业，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。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）投标人未按照上述格式正确填写《中小企业声明函》的，视为未提供《中小企业声明函》，不享受政府采购促进中小企业发展政策。

（3）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。

（4）中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。

（5）中标人为中小企业的，本声明函将随中标结果同时公告。

中小微企业划型标准如下：

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

附件 14

投标人近 3 年来已承接的主要类似项目一览表

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

注：

- 1、提供合同关键页次复印件，并加盖公章；不提供则视为无效。
- 2、近 3 年指开标之日起倒推三年。

谈判单位：（盖公章）

法定代表人或其授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日