

谈判文件

(单一来源)

项目名称：上海市闵行区财政局大零号湾租赁项目

预算编号：1225-000164891

项目编号：310112000250522112317-12245567

招标人：上海市闵行区财政局

招标代理机构：上海普汇建设工程咨询有限公司

2025年06月17日

二〇二五年六月

目 录

第一部分 谈判邀请.....	0
第二部分 采购须知.....	3
第三部分 服务内容及需求.....	1 1
第四部分 合同条款(格式).....	1 2
第五部分 附 件.....	21
第六部分 评审办法.....	34

第一部分 谈判邀请

根据《中华人民共和国政府采购法》，上海市闵行区财政局委托上海普汇建设工程咨询有限公司就上海市闵行区财政局大零号湾租赁项目采用单一来源采购方式实施采购。

一、项目概况：

项目名称：上海市闵行区财政局大零号湾租赁项目

采购编号：1225-000164891

项目编号：310112000250522112317-12245567

预算金额：1175964.3 元

最高限价：1175964.3 元

采购内容：

根据《上海市政府采购实施办法》第十九条第二款规定，对办公用房可以采用单一来源采购。为进一步做好大零号湾金融港服务工作，确保大零号湾金融港运行的延续性、一致性与协调性，继续租赁上海大零号湾投资发展（集团）有限公司房屋，用于保障金融港服务人员办公。本次租赁房屋建筑面积为 920.52 平方米，特采用单一来源采购形式进行采购。

租赁期限为：2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

二、供应商资格要求：

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商；
- 2、根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商；
- 3、其他资格要求：
 - 1) 投标人具有合法合规经营的独立法人资格或其他组织；
 - 2) 投标人未被列入“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；
 - 3) 本项目面向大、中、小、微型等各类型供应商采购。
 - 4) 本项目**不允许**联合体投标。

三、单一来源谈判文件获取：

时间：**2025-06-17至2025-06-20**，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、递交响应文件截止时间及地点：

1.递交响应文件截止时间：**2025-06-23 13:30:00**（北京时间），迟到或不符合规定的响应文件恕不接受。

2.地点：上海市闵行区七莘路2099号华友大厦A504。

3.在上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）招投标系统网上开标，届时，请供应商委派代表参加，携带①法人授权委托书（若法人参加则提供法人身份证明书）及身份证原件②可上网的笔记本电脑③谈判时所使用的数字证书(CA证书)。

五、供应商购买采购文件后若决定放弃的，请至少在递交响应文件截止时间前 3 天以书面形式通知招标代理机构。

六、采购项目需要落实的政府采购政策情况：

政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、支持中小微企业、促进残疾人就业、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。

七、联系方式

采购人：上海市闵行区财政局

地址：上海市闵行区沪闵路 6358 号

联系人：李梁杰

联系电话：021-33234920

采购代理机构：上海普汇建设工程咨询有限公司

地址：上海市闵行区七莘路 2099 号华友大厦 A504

联系人：周老师

联系电话：181 1722 9349

二〇二五年六月

第二部分 采购须知

(一)合格的供应商

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商；
- 2、根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商；
- 3、其他资格要求：
 - 1) 投标人具有合法合规经营的独立法人资格或其他组织；
 - 2) 投标人未被列入“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；
 - 3) 本项目面向大、中、小、微型等各类型供应商采购。

(二)谈判有关的服务费用

2.1 中标服务费收费标准参考《招标代理服务收费暂行办法》(国家计委计价格{2002}1980号),向中标单位收取1.1万元中标服务费。

(三)适用范围

3.1 本谈判文件仅适用于本次服务项目中所叙述的服务事宜。

(四)采购文件的说明

4.1 谈判文件用以阐明所需服务、协商程序、技术规格及要求 and 合同条款(格式)。

4.2 本采购文件的组成:

第一部分 采购邀请

第二部分 采购须知

第三部分 服务内容及需求

第四部分 合同条款(格式)

第五部分 附件

第六部分 评审办法

4.3 采购文件的澄清及修改

4.3.1 供应商对谈判文件如有疑点，应在递交响应文件截止时间 3 日前以书面形式（包括信函、传真）送达招标代理机构，招标代理机构将收到的澄清要求以书面形式予以答复，逾期的澄清要求一律不予作答。

4.3.2 在递交响应文件截止前，采购人可主动地或依据供应商要求澄清的问题而修改谈判文件，并以书面形式通知应谈供应商，对方在收到该通知后应立即作收到回函确认。

4.3.3 修改文件将构成谈判文件的一部分，对供应商有约束力。

(五)响应文件的编制（本项目不要求提供纸质投标文件，投标单位须在网上响应截止时间前通过上海市电子签名认证证书在网上投标系统中递交电子响应文件）

5.1 响应文件的语言及计量

5.1.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构就有关采购的所有书面来往函电均使用简体中文书写，且使用 A4 纸格式（当有特殊说明时除外）。

5.1.2 本采购文件所叙述的时间、价格，若无特殊说明均以北京时间和人民币作考量。

5.2 响应文件的构成

5.2.1 供应商提交的响应文件必须包含以下内容，有序装订，要求有页码及目录：

- 1) 谈判书
- 2) 谈判报价表
- 3) 分项报价表
- 4) 服务需求响应/偏离表格式
- 5) 服务内容、应急方案（包括响应时间、解决问题时间、服务方案）
- 6) 服务承诺以及培训计划
- 7) 技术人员名单汇总表
- 8) 响应方基本情况表
- 9) 项目负责人基本情况表
- 10) 近三年完成类似项目情况表（提供合同复印件并加盖公章）

- 11) 针对本项目拟委派所有人员情况表
- 12) 法定代表人证明书和法人代表授权书
- 13) 中小企业声明函
- 14) 资质证明：提供营业执照、税务登记、组织机构代码证等与本次采购相关资质证书
- 15) 其他资料表（单一来源采购谈判文件未要求提供，但响应方认为应提供的相关资料）

6、保证金

6.1 保证金是为了保护货物和服务采购人免遭因供应商的行为而蒙受的损失。

6.2 供应商必须按采购文件的要求提交规定金额、币种、方式且有效的保证金，并作为对响应文件实质性响应的一部分，**任何未提交或提交无效保证金的响应文件都将按无效报价处理。**

6.3 **本采购项目不要求提交保证金。**

6.4 供应商必须按照采购文件要求的金额，按包件（如有）分别足额提交。

6.5 保证金付款人必须与供应商名称一致，并在用途栏内注明项目名称或编号及包件号（如有）。保证金到账后，经采购代理机构确认无误后开具保证金收据。

6.6 供应商应确保保证金在递交响应文件截止时间前到账。

6.7 保证金的退回

6.7.1 成交供应商的保证金在采购合同签订后 5 个工作日内退还。

6.8 保证金的没收

发生下列情况之一时，供应商的保证金将不予退还：

6.8.1 在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的。

6.8.2 未在规定的时间内与采购人签订合同的。

6.8.3 在响应文件中提供虚假材料的。

6.8.4 法律、法规规定的其他情形。

7. 报价有效期

7.1 采购文件确定的报价有效期为 90 天, 以递交响应文件截止时间之

日起始计。

7.2 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报价有效期, 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。

7.3 延长报价有效期内, 本项目采购当事人受报价有效期限限制的所有权利和义务均延长至新的报价有效期。

(六)响应文件的递交 (本项目不要求提供纸质投标文件, 投标单位须在网上响应截止时间前通过上海市电子签名认证证书在网上投标系统中递交电子响应文件)

8. 响应文件的递交

8.1 供应商提交的响应文件按本采购文件要求编写、制作, 并标明项目编号、项目名称、供应商全称。

供应商应按照采购文件和采购云平台要求的格式填写相关内容。响应文件中凡要求签署、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字样及供应商的公章。供应商名称及其公章应显示全称。如果是由法定代表人授权代表签署投标响应文件, 则应当按招标文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》(如供应商自拟授权委托书格式, 则其授权委托书内容应当实质性符合征集文件提供的《法定代表人授权委托书》格式之内容并将其附在响应文件中。响应文件若有修改错漏之处, 须在修改错漏之处同样显示出供应商公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签署字样。磋商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。

磋商响应文件中引用非投标供应商自身(制造厂商授权书、检测报告等)的证明材料必须盖章, 上传非投标供应商自身盖章后的扫描件; 投标供应商自填投标材料的数字签名印章即代表投标供应商的签字和盖章,

供应商应按照采购文件规定, 参考响应文件有关格式, 在电子采购平台电子招投标系统中按照要求填写和上传所有投标内容。投标的有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

8.2 电子投标

(1) 登入招投标系统: 响应供应商用上海市电子签名认证证书(CA 证

书) 登陆上海市政府采购中心网上投标系统。

(2) 填写网上谈判响应文件: 响应供应商在“网上投标”栏目内选择要参与的投标项目, 在谈判响应截止时间前按照网上投标系统和采购文件要求填写网上投标内容, 其中带“*”号内容必须填写。对于有多个包件的招标项目, 响应供应商可以选择要参与的包件进行投标。响应供应商用上海市电子签名认证证书对填写内容加密后上传到投标系统。

(3) 正式投标: 响应供应商填写好所有投标内容后, 须在网上响应截止时间前通过上海市电子签名认证证书在网上投标系统中递交响应文件, 并下载投标回执。对于有多个包件的招标项目, 需要对每个包件分别进行投标。只有投标状态显示为“正式投标”才是有效投标。

9. 响应文件的递交

按谈判邀请

9.2 采购代理机构将拒绝在递交响应文件截止时间后收到的响应文件

(七) 协商与成交

10、协商程序

10.1 组建协商小组

协商小组: 由采购人的代表和有关专家共三人以上的单数组成, 其中采购人代表一名, 其余为政府采购评审专家。招标代理机构将按照相关规定, 从上海市政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

10.2 组织开标程序

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

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

10.2.2 对供应商保证金缴纳情况进行查验、核实;

10.2.3 当众拆封、清点单一来源响应文件, 将拆封后的资信及商务、技

术文件由现场工作人员护送至指定的评审地点。

10.2.4 协商结束后，主持人公布采购结果及公告方式等。

10.3 组织协商程序

招标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。

10.3.1 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。

10.3.2 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。

10.3.3 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》。

10.3.4 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；

10.3.5 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。

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

10.4 协商小组协商程序

10.4.1 在协商人员中推选协商小组组长。

10.4.2 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。

10.4.3 协商小组组长召集成员讨论确定协商方法和协商轮次。

10.4.4 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。

10.4.5 协商小组对单一来源响应文件非实质性内容有异议，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。

10.4.6 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。

10.4.7 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。

10.4.8 起草评审报告，所有协商小组成员须在报告上签字确认。

10.5 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。

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

10.5.2 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。

10.5.3 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。

10.5.4 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。

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

11. 成交

11.1 根据协商情况记录确认成交供应商后，由采购代理机构向成交供应商发出《中标（成交）通知书》，《中标（成交）通知书》一经发出即发生法律效力。

11.2 《中标（成交）通知书》发出后，成交供应商放弃成交的，应当承担法律责任。

12. 签订合同

12.1 采购人和成交供应商应当自《中标（成交）通知书》发出之日起 30 天内签订合同。

12.2 谈判文件、成交供应商的响应文件和协商情况记录等，均为签订经济合同的依据。

(八)其他要求或说明

13.1 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。

13.2 供应商在购买采购文件并进行协商后，即表示无条件接受本采购文件所有条款的约束。

13.3 本采购文件的最终解释权归上海普汇建设工程咨询有限公司。

第三部分 服务内容及需求

一、项目概况

根据《上海市政府采购实施办法》第十九条第二款规定，对办公用房可以采用单一来源采购。为进一步做好大零号湾金融港服务工作，确保大零号湾金融港运行的延续性、一致性与协调性，继续租赁上海大零号湾投资发展（集团）有限公司房屋，用于保障金融港服务人员办公。本次租赁房屋建筑面积为 920.52 平方米，特采用单一来源采购形式进行采购。

二、服务期限

租赁期限：2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

三、支付方式

房屋租赁费每半年支付一次，2025 年 12 月 31 日之前支付半年租赁费，2026 年度半年费用在 2026 年 6 月 30 日之前支付。

具体支付以财政资金拨付为准。

第四部分 合同条款(格式)

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]

地址: [合同中心-采购单位所在地]

邮政编码: [合同中心-采购人单位邮编]

电话: [合同中心-采购单位联系人电话]

传真: [合同中心-采购人单位传真]

联系人: [合同中心-采购单位联系人]

[供应商信息-联合体]

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(2024)闵字不动产权第 039445 号
- 2、权利人: 上海大零号湾投资发展(集团)有限公司
- 3、房屋座落: 闵行区剑川路 940 号 A 座 1 层 01 室

4、 租赁面积：920.52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，甲方确认该房屋未设定抵押。

（三）甲方按装修现状交付该房屋。

二、租赁用途

（一）乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为大零号湾金融港服务用房使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

（二）乙方向甲方保证，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，甲方于2025年7月1日前向乙方交付该房屋。房屋租赁期自2025年7月1日起至2026年6月30日止。

（二）合同有效期：**[合同中心-合同有效期]**。

四、租金价格和支付方式

（一）甲乙双方约定，该房屋租金价格（含税）为每日每平方米建筑面积（人民币） 元。租赁期租金总计为（人民币）**[合同中心-合同总价]**元（大写：**[合同中心-合同总价大写]**）。租期不足一年的，按实际租赁天数收取租金。

（二）租金每半年支付一次。乙方应于本租赁合同盖章生效后且收到甲方开具的租金发票30日内向甲方支付半年的的租金（人民币） 元（大写： 分）。

（三）甲方收款账户：

户 名：上海大零号湾投资发展（集团）有限公司

地 址：上海市闵行区剑川路940号D座3层

联系电话：021-34906631

开 户 行：中国银行上海吴泾支行

账 号：433872344358

（四）乙方开票信息：

户 名：上海市闵行区财政局

五、物业管理费、工区能耗费及支付方式

/

六、租赁保证金及其它费用

(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 / 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。

(二) 租赁期间, 使用该房屋所发生的通讯、有线电视等费用由乙方承担。通讯、有线电视等费用由乙方自行向服务提供方支付。

七、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 1 日内进行维修。逾期不维修的, 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。乙方拒不维修的, 甲方可代为维修, 费用由乙方承担。

(三) 租赁期间, 承租区域内除建筑物主体结构、附属设施设备 (空调、消防、给排水及卫生设施) 之外的维修费用由乙方承担。

(四) 租赁期间, 甲方保证该房屋及其附属设备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 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。

(五) 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, 按规定需向有关部门审批的, 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乙方承担。

(六) 租赁期间, 乙方应负责承租房屋范围内的安全生产日常管理工作, 并与甲方签订安全生产管理协议 (附件一)。

八、房屋返还时的状态

乙方按退租时的现状返还该房屋。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。

九、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, 各方均不承担责任:

- 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、上述动迁补偿中的装修补偿, 甲方装修的归甲方所有, 乙方装修的归乙方所有; 动迁补偿中涉及乙方的搬迁补偿款归乙方所有。

5. 该房屋因不可抗力因素如: 战争、地震、洪水等致使毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

6、乙方根据区政府要求搬离该处房屋的。

(二) 甲乙双方同意, 有下列情形之一的, 一方可书面通知另两方解除本合同。给解除合同方造成损失的, 由违反合同的一方赔偿:

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, 乙方有权解除合同;

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, 乙方有权解除合同。

3、乙方未征得甲方同意改变房屋用途, 致使房屋损坏的, 甲方有权解除合同;

4、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的, 甲方有权解除合同;

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, 甲方有权解除合同;

6、乙方无故逾期不支付租金或本合同项下其他费用累计超过 6 个月的, 甲方有权解除合同。

7、_____

十、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, 属于小修范围内的, 甲方在 7 日内予以修复; 属于中、大修范围内的, 甲方按照政府相关规定, 将其排入维修计划内, 按计划进行修复。

(二) 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。

(三) 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，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

（四）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。

（五）租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，造成甲方损失的，退租方应负责赔偿。

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，双方依法向甲方所在地人民法院起诉。

十二、其他条款

（一） 本合同在甲乙双方盖章后即生效。

（二） 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，与本合同具有同等效力。

（三）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。除本合同另有约定外，如任何一方违反本合同，其他守约方均有权按本合同规定索赔。

（四）本合同一式四份，甲方、乙方各执二份。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

[供应商法定代表人-联合体]

合同签订点：网上签约

附件一：

安全生产（治安）管理协议

出租单位（以下简称甲方） 上海大零号湾投资发展（集团）有限公司

承租单位（以下简称乙方） 上海市闵行区财政局

根据《中华人民共和国安全生产法》、《上海市安全生产条例》等法律法规，为进一步加强租赁房屋、场所、特种设备的安全生产、治安、管理，保障人民群众的生命和财产安全，经甲乙双方协商后，一致同意签订本协议。

甲方将 剑川路 940 弄 A 座 1 层 01 室，建筑面积为 920.52 平方米的房屋（属砖混结构）出租给乙方作为 大零号湾金港服务用房 使用。

一、 租赁期限：自 2025 年 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止。

二、 甲方的安全管理职责：

1、出租的房屋、场所或特种设备，应符合国家有关法律、法规 and 规定，并具备租借时确定使用内容的安全生产条件。

2、对乙方的安全生产、消防安全、治安、管理进行监督检查。

3、对市、区安全生产监管、消防、质量技监、公安等上级部门检查发现的事故隐患或不安全因素，按照安全管理职责落实整改或督促乙方进行整改。

4、发现乙方存在安全违法行为或危及人身安全重大隐患，及时告知乙方停止违法行为或生产经营活动，并及时向所在地的安监、消防、技监、公安等部门报告。

5、出现对承租单位或个人不服从甲方安全管理或违反本协议的，甲方有权解除租赁关系，收回该房屋、场所或特种设备。

三、乙方的安全管理职责：

1、严格遵守国家的安全生产法律、法规 and 规定，具备相应的安全生产资质和条件，并服从甲方对其安全工作的统一协调、检查督促。

2、对承租区域或生产经营（活动）范围内的安全工作全面负责、承担全面责任；对事故隐患或不安全因素应立即整改。

3、在用的特种设备必须经检验、检测、验收合格；从事特种作业人员必须具备相应的资格，对设备和作业人员按规定进行年检和复审。

4、承租区域房屋（场所）的装修（改造）和设备安装，须符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，不得破坏、改变建筑结构，凡涉及国家规定需要审查验收

的设备和建筑施工，按国家有关规定办理。

5、未经甲方书面同意，不得擅自转租房屋、场所、设备；经甲方书面同意后依法转租的，须在转租过程中签订安全管理协议书并在其中明确安全、特种设备和治安管理职责。对转租单位安全监督检查，统一协调工作。

6、发生安全、设备、火灾、车辆、治安等各类事故，按事故类别立即如实报告甲方或甲方所在地的安监、消防、技监、公安等部门。

五、乙方在生产经营中有关安全管理要求：

1、应自觉遵守甲方制定的各项安全管理制度和规定；要加强对从业人员的安全教育和劳动纪律、治安教育，不得随意进入他人生产经营区域，严禁非作业人员进入作业经营区域。

2、乙方一旦使用甲方所提供的房屋、场所、特种设备，就视为其确认自身具备了基本安全生产条件。国家规定的特种设备和特种作业人员，须做到凭有效证件使用和持有效证件上岗。

3、生产经营场所或仓库应配备符合规定要求的灭火器材，严禁在禁烟区域内吸烟，严禁违章动用明火。

4、因生产经营需要使用液化气，须到防火监督部门登记备案，经认定许可后方可使用。严禁在办公场所区域内使用液化气。

5、严禁生产、储存有毒、有害、易燃、易爆、放射性物品；如生产确需使用的须经安监、消防、环保、公安等部门批准，方可使用，并制订严格的管理制度，实行定点存放，专人负责。

6、生产经营场所应当设有符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出入口。严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口。

7、不得随意变更承租区域房屋、场地的用途或破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气、线路或管道时，不得违反安全规定。

8、应在甲方核定的水、电、煤、气额度范围内使用。

9、为确保园区道路安全畅通，机动车辆在园区行驶不得超过5公里/小时；机动车临时停放应服从甲方的规定和指挥；在装卸货物时，应停放在指定区域，负责做好装卸过程中的现场安全监护工作。

10、对贵重物品、现金、有价证券、支票、印章等自行妥善保管，以防失窃，如有遗失或被盗，甲方不承担任何责任。

六、其他有关要求：

1. 乙方在承租期内指派 (联系方式:) 负责承租区域内的安全工作, 接受甲方的管理。甲方指派_____负责对接园区承租单位的安全工作。

2. 由于乙方或其他方责任引起的伤亡、火灾、车辆、物损、治安等各类事故, 造成自身、甲方或第三方伤亡或财产损失的, 应由责任方承担事故责任和经济赔偿, 甲方不承担任何责任; 甲方对发生的各类事故, 尽力协助做好抢救工作, 但所需费用由责任方承担。

3. 本协议书须与租赁合同(协议)同时签订, 经甲乙双方盖章后生效。甲乙双方就本协议的履行产生争议的, 解决方式依租赁合同(协议)的约定。

4. 协议书一式四份, 甲、乙双方各执二份, 具有同等法律效力。

甲方单位(盖章):

法定代表人:

乙方单位(盖章):

经办人:

日 期:

第五部分 附件

1、谈判书

致：_____（采购人和招标代理机构名称）
根据贵方为_____项目招标采购货物及服务的投标邀请_____（招标编号），签字代表_____（全名、职务）经正式授权并代表投标人_____（投标人名称、地址）提交下述响应文件。

- (1) 谈判书
- (2) 谈判报价表
- (3) 分项报价表
- (4) 服务体系、措施、应急方案（包括响应时间、解决问题时间、服务方案）
- (5) 详细的售后服务条款和售后服务承诺以及培训计划
- (6) 本市固定经营场地（提供房产证或租赁合同复印件，并加盖公章）和技术人员名单
- (7) 响应方基本情况表
- (8) 项目负责人基本情况表
- (9) 近三年完成类似项目情况表（提供合同复印件并加盖公章）
- (10) 针对本项目拟委派所有人员情况表
- (11) 法定代表人证明书和法人代表授权书
- (12) 中小企业声明函
- (13) 资质证明：提供营业执照、税务登记、组织机构代码证等与本次采购相关资质证书
- (14) 其他资料表（单一来源采购谈判文件未提供，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. 所附谈判报价表中规定的应提供和交付的货物谈判总价为_____（注明币种），即_____（文字表述）。
2. 供应商将按招标文件的规定履行合同责任和义务。
3. 供应商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. 其投标自开标日起有效期为_____个日历日。
5. 如果在规定的谈判时间后，供应商在谈判有效期内撤回投标，其谈判保证金将被贵方没收。
6. 供应商同意提供按照贵方可能要求的与其投标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投标或收到的任何投标。
7. 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：_____ 邮编：_____
电话：_____ 传真：_____

供应商授权代表姓名、职务(印刷体)：_____

供应商名称：_____

（公章）：_____

日期：____年____月____日

供应商授权代表签字：_____

2、谈判报价表

供应商名称：_____ 单一来源采购谈判编号：_____ 货币单位：人民币元

序号	报价内容	投标价（元）	服务时间（天）
1			
最终报价（元）（大写）：			

说明：

- 1、所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个位数。
- 2、若本表与投标书格式其他部分在内容上有出入，以本表为准。

投标人法定代表人或其授权委托代表签字或签章：_____

公章：_____

3、分项报价表

(格式自拟)

供应商名称: _____ 单一来源采购谈判编号: _____ 单位: 人民币(元)

序号	子项名称	单价(元)	数量	合计(元)	备注

备注:
子项报价如无法表述清晰, 请列明子项报价明细, 格式自拟。

投标人授权代表签字: _____

公章: _____

4、服务体系、措施、应急方案

（包括响应时间、解决问题时间、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

5、详细的服务条款和服务承诺

（格式由响应方自行设计提供并由响应方代表签字）

6、本市固定经营服务场所

（提供房产证或租赁合同复印件，并加盖公章）

本市固定经营场所

单位名称	地址	电话	传真

7、响应方基本情况表

（格式由响应方自行设计提供并由响应方代表签字）

投标人授权代表签字：_____

公章：_____

8、项目负责人基本情况表

姓名		出生年月		文化程度		职务	
最高学历 毕业院校 时间和专业			从事相关工作 年限			联系方式	
执业资格 及获得年限			技术职称及 获得年限			学位	
主要工作经历							
时间	工作单位		所属部门	担任职务		证明人	联系电话

投标人授权代表签字：_____

公章：_____

9、近三年完成类似项目情况表（提供合同复印件并加盖公章）
 （提供合同复印件并加盖公章）

10、针对本项目拟委派所有人员情况表

序号	姓 名	性别	出生年月	文化程度	职称等级	从事专业	成功案例	本项目中职务
								项目负责人
								其他人员

注：1、须附以上项目负责人及管理人員的详细情况表（格式自拟）。

投标人授权代表人(签名或盖章)： _____

公章： _____

11、法定代表人证明书和法人代表授权书

本授权书声明：注册于_____的_____公司的在
下面签字的_____（法定代表人/单位负责人姓名、职务）代表本公司授
权_____（单位）的在下面签字的_____（被授权人
的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就_____项目的_____
合同提交投标文件、澄清答复、谈判、签约、执行、完成和保修，并以本公司名义
处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年____月____日签字生效，有效期为____天。

特此声明。

授权代表签字盖章：_____

代理人（被授权人）签字盖章：_____

见证人签字盖章：_____

单位名称：_____

地址：_____

12、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。相关企业的具体情况如下：

1. （标的名称），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）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；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（盖章）：_____

日 期：_____

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》财库〔2020〕46号。

2、供应商填写的所属行业应与采购文件中明确的所属行业保持一致，否则不享受价格折扣处理。

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、声明函内容应填写完整，若有缺漏则不享受价格折扣处理。（第3条情况除外）

5、成交供应商为中小企业的，成交公告将公告其《中小企业声明函》。

6、各行业划型标准：

(1) **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。

(2) **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。

(3) **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。

(4) **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。

(5) **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。

(6) **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 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。

(7) **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。

(8) **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。

企业。

(9) **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。

(10) **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。

(11) **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。

(12) **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。

(13) **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。

(14) **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。

(15) **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。

(16) **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。

13、资质证明：提供营业执照、税务登记、组织机构代码证等与本次采购相关资质证书。

15、其他资料表

（单一来源采购谈判文件未提供，响应方认为应提供的相关资料）

供应商应将响应文件装订成册，并填写“单一来源采购响应文件资料清单”。

14、资格声明函

致招标方：

我方现参加贵方招标项目的投标，招标采购编号为：_____、招标项目名称为：_____。

现我方郑重声明，我方符合《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》以及国家相关法律法规规章规定的有关政府采购供应商应当具备的条件，符合拟投标合同项下的供应商资格要求，在本项目投标时间前3年内我方在经营活动中无重大违法记录。

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。

投标人名称（盖章）：_____

日期：_____

第六部分 评审办法

一、成立协商小组

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

二、协商小组将审查响应文件是否实质上响应了采购文件的要求。实质上响应的响应文件应该是与采购文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离的方案和报价。对关键条文的偏离、保留或反对，例如关于适用法律等的偏离将被认为是实质上的偏离。协商小组如发现供应商及其响应文件不符合《资格性（响应性）检查表》所列情况之一的，其响应文件将不列入评审范围。

资格性（响应性）检查表

序号	资格性检查内容	检查结果
1	按照采购文件规定要求密封	
2	供应商名称与报名、验证（资格预审）一致、满足规定的资格（资质）要求	
3	法人资格或法定代表人有效授权书	
4	其他采购无效的情形： 在采购时，如发现下列情形之一的，单一来源采购响应文件将被视为无效： 1、未成功办理投标人报名手续的、未按规定交纳投标保证金的； 2、仅以非纸制文本形式递交的响应文件； 3、供应商未能提供合格的资格文件； 4、与单一来源采购文件有重大偏离的； 5、采购响应文件未有效授权； 6、供应商最终报价超出预算的； 7、最终报价明显高于其市场报价或低于成本价且不能合理说明原因并提供证明材料的； 8、不符合法律、法规和本单一来源采购文件规定的其他实质性要求的。	

三、协商小组将按照前款规定，只对确定为实质上响应的响应文件进行评审。计算总价时，以货物到达采购人指定地点安装、调试成功为依据，对所有列入评审范围的响应文件应适用相同计算口径，在同一基准上进行评定。

四、协商小组根据协商情况，在保证合理的成交价格及采购项目质量的前提下，确认成交。如果协商小组认为对采购文件作出实质性响应的供应商提供非合理的成交价格及采购项目质量无法满足采购需求的，则协商小组可对本次采购进行否决。