

招标编号：SHXM-00-20220311-1078
代理机构内部编号编号：XTJS2022-209

政府采购项目 单一来源谈判文件

未来公园展厅房屋租赁服务项目

采购人：**上海推进科技创新中心建设办公室**

采购代理机构：**上海信投建设有限公司**

2022年3月

目 录

第一章	单一来源谈判邀请.....	1
第二章	供应商须知.....	4
第三章	采购需求书.....	11
第四章	合同条款（参考）.....	12
第五章	响应文件格式.....	37
第六章	评审办法.....	60

第一章 单一来源谈判邀请

上海信投建设有限公司受上海推进科技创新中心建设办公室的委托，根据《中华人民共和国政府采购法》及有关法律法规，现对未来公园展厅房屋租赁服务项目进行单一来源谈判采购。

一、项目概况

- 1、项目名称：未来公园展厅房屋租赁服务项目
- 2、项目编号：SHXM-00-20220311-1078（代理机构内部编号：XTJS2022-209）
- 3、预算金额：总预算金额为人民币 650.1888 万元，超过预算金额的报价将作无效处理。
- 4、预算编号：0022-05165
- 5、采购内容：未来公园展厅房屋租赁
- 6、服务期限：2022 年度全年
- 7、交付地点：由采购方指定
- 8、响应文件有效期：响应文件递交截止之日起 90 日历日

二、合格的供应商必须符合以下条件：

- 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、依法成立的法人或其他组织。
- 3、其他资质要求：
 - 1) 响应单位近三年内不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商。

三、谈判文件的领取：

1、单一来源供应商在上海政府采购网单位账号内接受单一来源采购邀请后，可在相应项目内容中查看及打印单一来源采购文件。

2、单一来源供应商应在 2022 年 3 月 15 日至 3 月 18 日之间（9:00-11:30, 13:30-16:00）携以下报名材料至采购代理机构完成报名步骤：

(1) 营业执照或其他法人登记证书；(2) 法定代表人证明函或法人授权委托书及被授权人身份证；(3) 近三年内未被列入“信用中国”网站

(www.creditchina.gov.cn) 失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单，未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中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商的截图证明；

注：以上提交的资料须提供复印件（加盖公章），复印件留存，逾期不再办理。如有材料有缺漏。

3、单一来源谈判文件售价：本项目采用电子化采购方式，单一来源供应商接受谈判邀请后可在上海政府采购网在相应项目内容中查看及打印单一来源采购文件，采购人、采购代理机构不再提供纸质文件，供应商如需纸质采购文件可自行打印，也可向采购人、采购代理机构购买（售价：人民币 600 元整）。

四、响应文件递交截止时间及地点：

时间：2022 年 3 月 30 日下午 13 时 30 分

地点：上海市小木桥路 681 号外经大厦 8 楼会议室（详见当日代理公司会议室指引）

五、谈判会时间及地点：

时间：2022 年 3 月 30 日下午 13 时 30 分

地点：上海市小木桥路 681 号外经大厦 8 楼会议室（详见当日代理公司会议室指引）

六、联系方法：

名称：上海推进科技创新中心建设办公室

地址：上海市张东路 1158 号 3 号楼

联系人：樊玲燕

电话：021-33833128

传真：021-33833100

采购代理机构：上海信投建设有限公司

地址：上海市小木桥路 681 号外经大厦 8 楼

邮编：200032

联系人：彭博、张晶

电话：021-62322036、18930630511

传真：021-62322050

邮 箱: pengb@sh-xtjs.com

第二章 供应商须知**供应商须知前附表**

1.	采购项目	未来公园展厅房屋租赁服务项目
2.	项目类别	货物□ 服务■
3.	采购预算	人民币 650.1888 万元整 单一来源供应商的报价超过预算金额的将作无效处理。
4.	采购人	名称：上海推进科技创新中心建设办公室 地址：上海市张东路 1158 号 3 号楼 联系人：樊玲燕 电话：021-33833128 传真：021-33833100
5.	采购代理机构	单位名称：上海信投建设有限公司 地址：上海市小木桥路 681 号外经大厦 8 楼 邮编：200032 联系人：彭博、张晶 电话：021-62322036 传真：021-62322050 邮箱：pengb@sh-xt.js.com
6.	单一来源谈判文件发售时间、地点	详见单一来源谈判邀请
7.	是否允许联合体	不允许
8.	项目划分包件情况	本项目不划分包件。
9.	采购代理服务费等费用	本项目成交单位按以下标准一次性向采购代理机构支付代理服务费：收费标准以成交金额为基础参照国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980 号）及《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》发改办价格〔2003〕857 号收取。
10.	报价范围	响应报价应包含达到合同验收要求及完成所有相关服务的所有费用。
11.	报价货币	响应文件须采用人民币报价。
12.	单一来源供应商资格要求	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、响应单位近三年内不得为“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）中列入失信被执行人和重大税收违法

		法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网（ www.cccgp.gov.cn ）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商
13.	是否允许递交备选响应方案	不允许。★本项目不接受选择性报价，否则将按无效响应处理。
14.	重大违法记录情况的要求	年份要求：前三年， 时间范围：本次首次响应文件提交截止日起计，倒推算日期。
15.	供应商的类似项目业绩的要求	年份要求：近三年， 时间范围：本次首次响应文件提交截止日起计，倒推算日期。
16.	付款方式	合同签订后，由采购方一次向房屋出租方支付合同金额 100% 租赁费用。
17.	响应文件份数	正本 1 份、副本 2 份
18.	响应文件有效性	纸质响应文件副本与正本内容不一致时，以纸质响应文件正本为准。
19.	响应文件的密封和标记要求	响应文件应按商务响应文件、技术响应文件分开编制合并装订。上述文件应合并或分开用密封袋密封，封口骑缝处需加盖公章。封袋面上应注明正本或副本、项目名称、供应商全称、地址等字样。
20.	签字盖章要求	第五章《响应文件格式》中写明必须签字和盖章的附件，须按照格式要求加盖公章和签字。如签章不符合单一来源文件要求，谈判小组将按无效响应处理。
21.	首次响应文件递交截止时间及递交地点	时 间：2022 年 3 月 30 日下午 13 时 30 分（北京时间） 地 点：上海市小木桥路 681 号外经大厦 8 楼 响应文件逾期送达或未按谈判文件要求密封的，采购人、采购代理机构将不予接收。
22.	谈判时间及地点	时 间：2022 年 3 月 30 日下午 13 时 30 分（北京时间） 地 点：上海市小木桥路 681 号外经大厦 8 楼 响应文件拆封后，采购人或采购代理机构将核对响应文件中的法定代表人资格证明书或授权委托书，若前来谈判的供应商代表与响应文件中的授权代表不一致或未携带上述材料原件，由谈判小组作无效响应处理。
23.	响应有效期	自响应文件递交截止之日起 90 个日历天
24.	评审办法	本次单一来源谈判小组根据符合单一来源采购的货物或服务要求和质量，且报价合理的原则确定是否成交。
25.	属于下列情况之一的响应文件将作无效处理	1) 响应文件未满足本文件规定的签字、盖章要求的； 2) 响应有效期少于本文件规定有效期的响应文件；

		<p>3) 响应文件附有采购人不能接受的条件的；</p> <p>4) 响应文件递交截止时间前被列入失信被执行人、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；</p> <p>5) 不符合本文件规定的其他实质性要求的。</p>
26.	其他	<p>递交响应文件后采购代理机构将在信用中国 (www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网中“政府采购严重违法失信行为信息记录” (www.ccgp.gov.cn/cr/list) 对参与单一来源谈判会议的单一来源供应商进行信息查询、截图留存, 确认单一来源供应商截至响应文件截止时间, 是否被列入失信被执行人、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等, 若存在上述情况将拒绝其参与政府采购活动。</p>

供应商须知正文

一、 采购综合说明

- 1.1 “报价项目”系指采购人在谈判文件里描述的所需采购的货物/服务。
- 1.2 “货物”系指报价供应商按谈判文件规定,须向采购人提供的各种形态和种类的物品,包括一切设备、产品、机械、仪器仪表、备品备件、工具、手册等有关技术资料 and 原材料等,以及其所提供货物相关的运输、就位、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。
- 1.3 “服务”系指谈判文件规定报价供应商承担的各类专业服务,包括但不限于产品设计开发、产品交付、安装调试、质量检测、技术指导、售后服务、专业劳务服务和其他类似的义务。
- 1.4 “采购人”系指单一来源供应商须知前附表中所述的组织。
- 1.5 “采购代理机构”系指上海上海信投建设有限公司。
- 1.6 “单一来源供应商”系指从采购人处按规定获取谈判文件,并按照谈判文件向采购人提交响应文件的供应商。但单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商,不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商,不得再参加该采购项目的其他采购活动。
- 1.7 “卖方”系指成交并向采购人提供货物/服务的单一来源供应商。
- 1.8 本项目谈判文件的主要内容
 - 1.8.1 单一来源谈判邀请;
 - 1.8.2 单一来源供应商须知;
 - 1.8.3 单一来源供应商须知前附表;
 - 1.8.4 采购需求;
 - 1.8.5 合同条款;

1.8.6 评审办法；

1.8.7 格式附件。

1.9 本谈判文件是本项目采购过程中的规范文件，是采购人与成交供应商签订项目采购内容协议书的依据，也是本项目合同文件的主要组成部分。

二、 报价要求

2.1 报价和结算币种为人民币，单位为“元”。

2.2 响应文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

2.2.1 谈判时，响应文件中报价书内容与报价表中明细表内容不一致的，以报价书为准；

2.2.2 响应文件中数字表示的金额和文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准；

2.2.3 单价和数量的乘积与总价不一致时，以单价计算结果为准，并修正总价；

2.2.4 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

2.2.5 对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准；

2.2.6 如有计算错误，谈判小组有权根据具体情况按对其最不利原则调整；

2.2.7 按上述修正错误的原则及方法调整或修正响应文件的报价，供应商同意后，调整后的报价对供应商起约束作用。

2.3 报价有效期见前附表。

三、 响应文件的编制、密封和递交

3.1 响应文件应于谈判邀请中规定的时间递交至指定的地点，截止时间后递交的响应文件将被拒绝。

3.2 响应文件正本和所有副本须用不褪色的墨水书写或打印，并装订成册。

- 3.3 响应文件须密封包装（每份书面文件应胶装成册，并注明正本或副本及项目名称、编号等字样），包装上注明“项目名称、编号、单一来源供应商名称、地址、电话和传真”等字样，并在封口骑缝处加盖单一来源供应商公章。如果正本与副本存在差异，以正本为准（谈判文件恕不退还）。
- 3.4 响应文件的书写应清楚工整，除单一来源供应商对错处做必要修改外，响应文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须企业法定代表人或其委托代理人签字或盖章。
- 3.5 本项目不接受以电报、电话、传真、快递形式递交的响应文件。
- 3.6 响应文件正本和副本须在封面或扉页以及规定签章处加盖单一来源供应商公章和企业法定代表人或委托代理人签字或盖章。

四、 单一来源谈判及评审

- 4.1 评审严格按照谈判文件的要求和条件进行。
- 4.2 评审细则详见单一来源谈判文件“第六部分评审办法”。

五、 定标

- 5.1 成交通知
- 5.1.1 评审结果公布后，采购人将以电子或书面形式发出《成交通知书》，单一来源供应商可至采购代理机构现场领取纸质通知书。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。
- 5.1.2 《成交通知书》将作为签订合同的依据。
- 5.2 签订合同
- 5.2.1 成交人收到《成交通知书》后，按指定的时间、地点与买方签订合同。
- 5.2.2 谈判文件、成交人的响应文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

六、 评审内容的保密

- 6.1 在谈判评审过程中，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单一来源供应商或与评审无关的其他人泄露。
- 6.2 在谈判评审过程中，单一来源供应商对采购人、采购代理机构和谈判评审小组成员施加影响的任何行为，都将导致被取消资格。

七、 其它

- 7.1 无论谈判过程中的做法和结果如何，单一来源供应商自行承担所有与参加谈判有关的全部费用。
- 7.2 采购人和采购代理机构无义务向未成交人解释未成交理由。
- 7.3 本单一来源谈判文件解释权属采购人和采购代理机构。
- 7.4 若发现供应商有不良行为的，将记录在案并上报有关部门。

第三章 采购需求书

一、项目概述

上海正在加快打造国家人工智能创新发展的“上海高地”，为进一步凸显张江科学城在推进上海人工智能产业发展中的集中度、显示度，由科创办牵头推进张江人工智能馆项目，选址川和路 50 号未来公园实施张江人工智能展览馆，毗邻张江人工智能岛产业特色园区，是上海市首批人工智能应用场景实施载体，打造体现国内外人工智能领域最新技术、最高水平的示范应用集中展示区，可有效发挥上海人工智能产业建设成果集中展示、企业市场推广平台的作用。

二、服务内容及要求

上海推进科技创新中心建设办公室租赁上海张江（集团）有限公司位于浦东新区川和路 50 号房屋用于未来公园展厅运营项目展馆使用，建筑面积 5312 平方米。

三、付款方式：

合同签订后，由采购方一次向房屋出租方支付合同金额 100% 租赁费用。

四、服务期限：2022 年度全年

五、验收方式：由采购人自行验收

六、其他相关要求

- 1、投标人应充分了解本项目需求，提供完整的服务方案。
- 2、中标人在签订合同时，不得提出附加条件和不合理要求，否则将取消其中标资格。
- 3、投标人中标后一律不得将服务内容转包或分包，一经发现，招标人有权终止协议，而由此造成的一切经济损失，由中标人负责赔偿。
- 4、中标人所提供的货物或服务质量标准按照国家标准、行业标准或招标人指定标准确定，上述标准不一致的，以严格或最新的标准为准。没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

第四章 合同条款（参考）

注：本合同仅为合同的参考文本，若与项目需求书内容有冲突，以项目需求书为准，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订。

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

[合同中心-合同编码]

本合同的当事人双方是：

甲方：[合同中心-供应商名称]

地址：[合同中心-供应商所在地]

邮编：[合同中心-供应商单位邮编]

联系电话：[合同中心-供应商联系人电话]

乙方：[合同中心-采购单位名称]

地址：[合同中心-采购单位所在地]

邮编：[合同中心-采购人单位邮编]

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

联系方式：[合同中心-采购单位联系人电话]

一、合同依据

1.1 经双方协商一致，就甲方向乙方出租房屋事宜，签订本《房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）。本部分条款为《房屋租赁合同（协议条款）》（以下简称“协议条款”）。

二、乙方的相关情况

2.1 乙方为在上海市浦东新区张江科学城内从事上海科创中心建设的行政机构。

三、租赁房屋情况

3.1 租赁房屋地址和面积：甲方向乙方出租位于上海市浦东新区张江科学城川和路 50 号的未来公园展厅房屋（以下简称“该房屋”、“租赁房屋”或“房屋”）。甲乙双方确认该房屋计租建筑面积共计 5312 平方米，不再异议。

3.2 该房屋的配套情况见附件二。

四、租赁用途

4.1 乙方租赁该房屋仅作为业务用房用途自用。

五、租赁期限及租金支付

5.1 乙方向甲方租赁本合同所定租赁房屋，租赁期限为[~~合同中心-合同有效期~~]（该期间以下简称“租赁期限”）。详见本合同附件四第 1 项“租赁期限和租金价格表”（租赁期限开始之日以下简称为“租赁期限起始日”）。

5.2 租赁期限内是否有免租期以及免租期的相关约定详见本合同附件四第 1 项“租赁期限和租金价格表”。合同金额[~~合同中心-合同总价~~]元，大写[~~合同中心-合同总价大写~~]，合同生效且财政资金到位，乙方一次性支付合同价的 100%。

5.3 租金标准详见本合同附件四。甲方在本合同签署前已明确告知乙方且乙方确认如下：本合同所定租赁房屋的租金标准含税率为 9% 的增值税，如本合同项下的税率根据税务部门的规定需要调整，该租金标准则以甲方实际收取的不含税租金金额不会减少为原则自动调整。

5.4 本合同所定租赁房屋的租金标准为不含房产税的价格，在根据税务等相关政府部门要求支付房产税的情形下，本合同所定的租金价格将作相应调整，相应增加部分由乙方承担。

5.5 租金收费期间及支付时间详见本合同附件四第 3 项“履约保证金、租金支付时间表”。

六、房屋交付

6.1 甲方应于收到乙方支付的履约保证金后五（5）个工作日内正式向乙方开具《入户通知书》，以将本合同所约定的租赁房屋交付乙方使用。

6.2 租赁房屋的交付标准：现状交付。

七、履约保证金

7.1 本合同签订时，乙方应向甲方支付 0 元人民币作为本合同的履约保证金。

7.2 履约保证金支付时间详见本合同附件四第 3 项“履约保证金、租金支付时间表”。

八、工商及税务注册

8.1 本条款不适用。

九、日违约金数额

9.1 除本合同另有约定外，对非金钱违约行为或情形（即：本合同中除涉及租金、履约保证金、物业费、公用事业费等款项支付的违约情形之外的其他违约行为或情形），违约方应承担的日违约金为 0 元人民币。

十、其他约定

10.1 本“其他约定”中条款内容与本合同其他条款内容存在不一致的，则以本“其他约定”中条款内容为准。

10.2

十一、协议条款与标准条款

11.1 本协议条款与《房屋租赁合同（标准条款）》（以下简称“标准条款”）具有同等法律效力，共同组成本合同。若标准条款与协议条款不一致，以本协议条款为准。本协议条款未约定的，甲乙双方应按标准条款履行。

十二、生效

12.1 本合同用中文书就，一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，双方签署后立即生效。

房屋租赁合同（标准条款）

一、总则及合同文件

1.1 根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》及其它有关法律法规、地方性法规及规章，参照国内和上海市各

开发区的通行惯例，经双方协商一致，就甲方向乙方出租房屋事宜，签订本合同。

1.2 甲乙双方必须遵守中华人民共和国有关法律法规、上海市及浦东新区的有关法规、规章和政策（包括但不限于张江科学城内政策）及本合同。

1.3 下列文件为本合同不可分割的组成部分，与合同正文具有同等效力：

- (1) 甲方提供的本合同所出租的房屋平面图（附件一）
- (2) 甲方提供的本合同所出租房屋的配套/配置情况（附件二）
- (3) 乙方提供的单位合法成立并有效存续的证明，如营业执照复印件/执业许可证复印件/社团法人证书复印件等、法定代表人身份证件（附件三）
- (4) 关于租赁期和履约保证金、租金的支付（附件四）
- (5) 乙方出具的《安全生产承诺书》（附件五）、《消防安全承诺书》（附件六）
- (6) 其他附件

1.4 本合同中提及的“日”指日历日；“工作日”指中国大陆地区的法定工作日。

二、双方法律地位

2.1 甲方系经中国政府批准成立，从事张江科学城开发和经营管理的经济实体，具有中国法人资格。

2.2 乙方的相关情况见协议条款。

三、租赁房屋情况

3.1 本合同签署时，乙方已知晓该租赁房屋的现状，乙方已对该租赁房屋的权利证明文件（包括是否设定有他项权利）及其所在物业进行了详细查验，确认并认可甲方有权出租该房屋，该租赁房屋符合乙方的租用要求。乙方同意按照本合同约定支付租金或者使用费等租金性质的费用。

四、租赁用途

4.1 乙方对租赁房屋的使用应遵守中华人民共和国有关法律法规、

上海市及浦东新区的有关法规、规章和政策（包括但不限于张江科学城内的政策）、本合同以及甲方委托之租赁房屋的物业管理公司（以下简称“物业管理公司”）制定的规定。

- 4.2 乙方保证在该房屋内合法经营以及将自行办理并及时取得基于该房屋内从事经营活动所必需的行政主管部门登记、备案、行政许可（包括但不限于工商、税务、卫生、环保、消防、文化、公安等相关行政主管部门的登记、备案、行政许可）。乙方未能取得上述登记、备案、行政许可的，甲方无须为此承担任何责任，亦无须给予乙方任何形式的补偿（包括但不限于乙方对该房屋的装修、装饰、宣传推广费用）。因乙方未获得前述登记、备案或行政许可，导致本合同无法履行的，一切损失由乙方承担。

五、房屋交付

- 5.1 乙方应于收到的甲方开具的《入户通知书》载明之日接收租赁房屋并签署《交接书》。乙方签署《交接书》即视为甲方已按照本合同约定完整、适当地履行了本合同项下租赁房屋的交付义务，且交付的租赁房屋符合本合同约定的全部交付条件和标准、租赁面积。若乙方未能于甲方开具的《入户通知书》载明之日接收租赁房屋并签署《交接书》，或乙方未签署《交接书》但实际使用租赁房屋的，均视为甲方已于租赁期限起始日向乙方交付了租赁房屋，且乙方已认可租赁房屋满足了本合同约定的全部交付条件和标准。
- 5.2 乙方未按本合同约定支付履约保证金和/或支付本合同约定的首期租金的，除本合同规定的乙方应承担的其他违约责任外，甲方有权推迟交付房屋直至乙方足额支付履约保证金和本合同约定的首期租金为止，但本合同约定的租赁期限起始日、租金收费期间、付款日期和租赁期限保持不变。

六、租金支付及发票安排

- 6.1 租金支付：乙方应按本合同约定将租金和履约保证金等有关款项支付至甲方指定的账户，即：

户名：上海张江（集团）有限公司

开户行：工行上海市分行张江支行

银行帐号：1001194909014461067

6.2 增值税发票：乙方应在本合同签署后五（5）日内向甲方提交增值税开票信息。乙方为小规模纳税人的，甲方将在收到乙方支付的该房屋租金后向其开具增值税普通发票；乙方为一般纳税人的，甲方将在收到乙方支付的该房屋租金后向其开具增值税专用发票。在本合同履行过程中，如乙方的增值税开票信息发生变化，乙方应在信息变化之日起五（5）个工作日内及时通知甲方并向甲方提交由税务部门出具的证明其最新纳税人身份的文件；否则甲方有权仅按原开票信息开具发票，该情形下，乙方应自行承担一切后果和责任。

七、履约保证金

7.1 乙方应按本合同约定足额缴纳履约保证金，甲方应在收到履约保证金后向乙方开具收款凭证。如甲方在本合同签订后三十（30）日内仍未收到履约保证金全额，则甲方有权视乙方放弃承租租赁房屋，甲方有权单方面提前解除本合同，同时，乙方应支付甲方相当于本合同约定的履约保证金金额的违约金。

7.2 对于乙方按照本合同规定应承担或支付的款项、费用、违约金、赔偿金或滞纳金等，甲方有权在履约保证金中扣除。如履约保证金不能弥补甲方之损失，甲方可另行向乙方追偿。

7.3 凡本合同中规定甲方有权扣减、抵销上述履约保证金的，由此造成的履约保证金不足的部分，乙方须在接到甲方书面通知后三十（30）日内补足，否则，乙方应按照本合同承担违约责任。

7.4 本合同期满终止或提前解除时，甲方在乙方同时符合以下条件之日起三十（30）日内将剩余履约保证金（无息）退还乙方：

- (1) 按本合同规定将租赁房屋按交付日之状态恢复原状交还甲方；
- (2) 付清租赁期限内的租金以及其他任何应付费用（包括但不限于物业管理费（定义见下文）、公用事业费（定义见下文）、滞纳金、违约金、损害赔偿金等）；

- (3) 注销了自行开通的公用事业项目相关账户，完成拆表销户手续；
- (4) 租赁房屋中凡属人为损坏的部位、设备或附属设施，由乙方负责修复或赔偿完毕；
- (5) 在乙方将租赁房屋作为其公司注册地址或与其经营行为相关的其他证照登记地址（包括但不限于工商注册住所地、各类经营许可证照登记地、知识产权登记注册地）的情形下，办妥乙方相关注册地、登记地址的变更、迁移或注销手续；
- (6) 提供退还履约保证金的乙方账号及履约保证金原件收据（或乙方加盖公章的情况说明）；
- (7) 按本合同规定办妥退租手续并经甲方验收合格；
- (8) 乙方无其他违反本合同约定情形。

八、物业管理

- 8.1 乙方应当根据甲方与物业管理公司签订的物业管理合同约定的标准和条件，承担该房屋的物业管理费（以下简称“物业管理费”），并向物业管理公司支付该费用。乙方应当遵守物业管理公约以及物业管理公司不时制定及更新的各类物业管理制度的规定。
- 8.2 乙方在租赁期间内，使用的水、电、煤气以及通讯等的公用事业费用（以下简称“公用事业费”），将根据政府有关部门、物业管理合同及物业管理公约的收费标准计收。甲方如直接向乙方开具公用事业费增值税发票的，因此而发生的增值税税收支出，由乙方承担。
- 8.3 乙方使用的停车位的具体费用和付费方法按物业管理公约的规定办理。乙方确认，物业管理公司有权根据实际情况修订物业管理公约，并调整停车费的收费标准。

九、优先购买权的放弃

- 9.1 乙方放弃优先购买权：甲乙双方确认，在租赁期限内的任何时候，甲方有权无需事先通知乙方而抵押或出售或以其他方式整体或部分处置该房屋及该房屋所在的建筑物，乙方对此明确地声明放弃任何法律上和/或合同上赋予乙方的被通知权及购买

该房屋或该房屋所在建筑物（无论整体还是部分）的任何优先权利。

十、转租、分租及借用的限制

10.1 未经甲方事先书面同意，乙方不得全部或部分转租或分租租赁房屋、或将租赁房屋全部或部分借用给第三方、或与第三方共同使用租赁房屋或发生其他一切未按本合同约定开展的乙方经营行为。若乙方未经甲方事先书面同意实施上述行为，甲方有权立即解除本合同，并追究乙方的违约责任。

十一、装修和安装

11.1 经甲方和物业管理公司事先书面同意后，乙方可对租赁房屋进行分隔、装修和/或局部改建，或安装设备、管道等设施（以下合称“装修和安装”），并自行承担所有相关费用。装修期间乙方应按本合同约定支付租金、物业管理费、公用事业费及其他应付费用，但如果在本合同协议条款中约定乙方享有免租期的，则乙方可以在免租期范围内仅免除租金，但不免除本合同约定的物业管理费、公用事业费及其他应付费用。

11.2 乙方如需对租赁房屋进行装修和安装，应遵守以下规定：

- (1) 乙方应将装修和安装方案、设计图纸以及其他甲方和物业管理公司要求的材料提交给甲方和物业管理公司，经甲方和物业管理公司均批准后方可进行装修和安装；涉及相邻业主所属部位的，还应征得相邻租户的事先同意，不影响相邻租户正常使用房屋和经营。
- (2) 乙方不得损坏租赁房屋及其所在的建筑物的建筑结构。甲方和物业管理公司有权对乙方进行监督、检查，并对出现的问题要求乙方立即整改。如违反本条约定，乙方应负责排除妨碍和恢复原状，并承担全部费用。
- (3) 乙方必须事先自行向政府有关部门对装修和安装工程进行立项、报建，对消防、环保等专业工程必须得到政府有关部门的审核批准，不得违反国家、上海市和浦东新区有关建筑、消防、环保和工业卫生等方面的法规和规定。甲方可协助乙方向政府有

关部门办理相关的审批手续，因政府有关部门拒绝或拖延有关装修和安装的批准而引起的延误和损失后果由乙方自行承担，与甲方无关。

- (4) 乙方应当按照适用的法律法规及政府有关部门要求的标准进行租赁房屋的装修和安装，并应遵守物业管理公约以及物业管理公司制定的各类物业管理制度。乙方完成装修和安装后，应及时告知甲方和物业管理公司进行验收，验收未通过的，应按甲方和物业管理公司的要求整改，并在取得政府有关部门签发的装修和安装验收合格的批文或备案文件后（视情况适用），将该等装修和安装验收合格的证明文件原件交甲方和物业管理公司查验，并将复印件交甲方和物业管理公司存档。

11.3 乙方应就装修和安装过程中所导致的一切财产损失或人员伤亡（如发生）自行承担全部责任。

11.4 乙方因对该租赁房屋进行装修和安装给甲方或第三方造成任何损失的，乙方须承担全部赔偿责任。乙方委托的施工单位给甲方或第三方造成损失的，乙方应承担连带责任。如甲方因本条所述之情形而被第三方追索，或被法院、仲裁机构或政府部门要求对第三方承担责任，甲方有权向乙方追偿，乙方应确保甲方免受任何损失。在必要的情况下，乙方应配合甲方对第三方的追索采取适当的应对措施。

11.5 乙方装修及增设的设施设备、家具家电等，其维护、保养和维修责任及费用由乙方自行承担。

十二、 租赁房屋的使用限制

12.1 使用限制

- (1) 乙方不得变更本合同约定的租赁房屋的房屋用途，将租赁房屋或其任何一部分用于居住或用于本合同约定之外的用途；不得未经甲方和政府部门审批在租赁房屋内饲养动物；
- (2) 乙方未经甲方事先书面许可，不得以任何理由占用其所租房屋范围以外的部分；
- (3) 乙方不得允许、容忍租赁房屋内发生任何情况或存在任何物品

对相邻其它租户、甲方、甲方的客户或其中任何一方的权利造成妨碍或干扰；不得以任何方式打扰其他租户；

- (4) 乙方不得在租赁房屋外墙、屋顶放置标牌、广告，不得在租赁房屋内放置面朝玻璃幕墙的标牌、广告，不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动；
- (5) 乙方不得将租赁房屋的租赁权进行转让、赠与、投资、合作、作价抵押、质押等其他用途；
- (6) 除取得危险品的专项消防批准文件并取得甲方事先书面同意外，乙方在租赁房屋中不得存放易燃、易爆、有毒、有害、有辐射或有污染的物品；乙方在租赁房屋中不得存放可能产生超标的声音或刺激性气味的物品；乙方在使用租赁房屋过程中不得发出超标的声音或刺激性气味，不得在租赁房屋中放置超过楼层承载力的物件，也不得对周围及张江科学城环境构成任何形式的污染；
- (7) 乙方不得对周围及张江科学城财产、人身安全构成任何形式的危险和威胁；
- (8) 乙方不得使用租赁房屋从事违法、违反公序良俗的活动。

12.2 乙方若有上述第 12.1 条所述的任一种行为，甲方有权按本合同约定追究乙方违约责任；乙方有上述第 12.1 条第 (6) 项所述任一种行为的，甲方还有权不预先通知乙方而直接采取必要的清理、补救措施，或立即向有关部门举报，所有的责任、费用和损失由乙方全部承担。

12.3 如第三方因乙方有上述第 12.1 条项下的任一行为向甲方或乙方追索，乙方应对第三方的损失承担全部责任；如甲方因乙方的该等行为而被第三方追索，或被法院、仲裁机构或政府部门要求对第三方承担责任，甲方有权向乙方追偿，乙方应确保甲方免受任何损失。在必要的情况下，乙方应配合甲方对第三方的追索采取适当的应对措施。

12.4 公用区域及公用设施的使用：租赁期限内，作为租赁房屋使用权的延伸，乙方有权以通行为目的，合理使用租赁房屋之外的

公用区域、公用设施。乙方对于前述权利的行使不得具有商业目的、不得对他人权利形成不合理的妨碍；同时，应当服从甲方或甲方委托之公用区域及公用设施之管理方的管理。

- 12.5 乙方不得以任何方式损坏该房屋或配套设施设备；如有损坏，应负责修复，并承担全部费用。如乙方未能及时修复，甲方可以自行或者安排他人修复，相关费用由乙方承担，乙方应在收到甲方相关通知后及时支付修复费用，如在甲方规定的付款期限内未收到乙方付款的，甲方有权向乙方发出书面《停水停电通知》，甲方同时可对乙方采取停水、停电等措施。乙方应自行承担因停水停电造成的己方及第三方损失。除另有说明外，本合同所称配套设施包括供电、供水、电讯、雨水排放、污水排放管线的接口及停车场所、区内道路、电梯、楼梯过道等。
- 12.6 未经甲方事先书面同意，乙方不得在租赁房屋的外墙、屋顶或阳台擅自搭建任何附加建（构）筑物。擅自搭建的，政府有关部门、甲方或物业管理公司有权要求乙方立即拆除，并要求乙方承担全部费用和赔偿造成的全部损失。乙方拒绝拆除的，政府有关部门、甲方或物业管理公司有权委托第三方进行拆除，并由乙方承担全部费用。有关房屋公用部位管理、张江科学城内环境管理等工作均以物业管理公约和物业管理公司制定的各类物业管理制度为准办理。
- 12.7 乙方承诺，在租赁期限内的任何时候，乙方及乙方的代理人、员工、劳务工、承包商、受邀客户及访客均将遵守所有现有的和今后颁布的有关该租赁房屋或乙方对该租赁房屋的使用的法律法规、规章、政策（包括但不限于张江科学城内的政策）、政府规定或管理规则，双方在本合同及相关协议中的约定，以及物业管理公约和物业管理公司制定的各类物业管理制度。若因乙方和/或乙方的代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客违反前述规定而给甲方造成任何损失的，乙方必须赔偿甲方全部损失并承担一切责任。乙方在此承诺并同意以诚信和善意的原则按照本合同的各项约定使用租赁房屋，以维护和提高

甲方及该房屋所在建筑物的良好声誉。为达到这样的标准，乙方应尽一切所能监督其代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客在租赁房屋及该房屋所在建筑物内的行为。如乙方和/或其代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客在租赁房屋或其所在建筑物从事违法活动或违反本合同约定导致租赁房屋或其所在建筑物声誉或形象受损的，乙方应给予甲方充分且有效的赔偿。

十三、 维修保养、房屋配套设施作业

13.1 甲乙双方确认，就租赁房屋而言，在租赁期限内，甲方承担如下大修范围内因正常损耗所需的维修保养及产生的大修费用。

甲方在大修时将尽可能减少对乙方的影响。

大修范围指：建筑物主体结构严重损坏，影响使用安全；翻建、抗震加固、房屋主体结构部位（基础、墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）严重损坏，需要拆换加固的；整幢楼屋面因损坏影响正常使用，需要重做防水或者保温层的；外墙面层脱落、影响安全和正常使用需要修缮的；以及安防系统、消防系统、高低压配电系统、确属应由甲方维修的大修范围的公共设施设备配套及管网等需要维修改造的。

13.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施设备，负责保持租赁房屋室内及甲方提供的装修、设施和设备（如有）处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁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。

13.3 甲方有权对租赁房屋的状况予以检查，发现乙方未按本合同约定做好租赁房屋及其附属设施设备相关维护和合理使用的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方拒绝或未及时改正的，乙方应承担违约赔偿责任。

13.4 乙方对甲方所提供的固定资产、装置、设施设备 etc 不得任意处置，所有变动、调出、改装等行为须由甲方书面认可后方可执行。

13.5 如甲方需要在乙方所租赁的房屋内进行配套设施作业或开展维修、维护或保养工作的，将事先通报乙方，乙方应予以配合。

十四、乙方的安全生产义务

- 14.1 对于安全、消防管理工作，甲乙双方应当按本合同附件五、附件六执行。
- 14.2 如经政府部门检查，发现存在安全或卫生或消防等隐患的，乙方应立即整改，否则甲方有权代为整改，因此所发生的费用由乙方承担，甲方可在乙方支付的履约保证金中扣减，并通知乙方补足履约保证金；如甲方无法代为整改的，甲方有权暂时收回该房屋使用权，直至该等隐患解除，由此发生的甲方、乙方或其他第三方损失均由乙方承担。
- 14.3 乙方违反本合同附件五、附件六中的任一规定、发生安全生产责任事故或消防安全事故的，应赔偿甲方及第三人因此所遭受的损失，且甲方有权立即终止本合同，且不予退还乙方已缴纳的履约保证金；甲方选择不立即终止本合同的，也有权向乙方收取与履约保证金数额相等的违约金。如甲方因本条所述之乙方的行为而被第三方追索，或被法院、仲裁机构或政府部门要求对第三方承担责任，甲方有权向乙方追偿，乙方应确保甲方免受任何损失。在必要的情况下，乙方应配合甲方对第三方的追索采取适当的应对措施。

十五、工商及税务注册登记及保险

- 15.1 如乙方利用租赁房屋地址进行了包括但不限于工商、税务、专业资质、各类经营许可证照、知识产权等的登记、注册事项，则乙方应在不晚于租赁期限届满或本合同终止之日起三（3）日内向工商及税务等有关部门提出注册地址变更或注销的申请，并于六十（60）日内办理完毕迁出本合同项下房屋地址的工商和税务登记、专业资质、各类经营许可证照登记注册、知识产权登记注册等手续，否则，乙方应承担违约责任，向甲方支付违约金（违约金的计算方式为：本合同约定的日违约金数额乘以本合同租赁期限届满或终止后六十（60）日起至乙方实际办妥注册地址迁出本合同项下租赁房屋地址之日止的日历天数）。

15.2乙方应自行承担成本和费用，为其在租赁房屋内的财产向一家拥有合法资质且声誉良好的保险公司投保财产一切险和盗抢险，购买公众责任险，使该等保险在租赁期限内一直持续有效。

十六、续租

16.1如乙方要求在租赁期限届满后续租的，应在不迟于租赁期限届满前三（3）个月向甲方提交书面申请及有关文件，经双方协商一致后，应重新订立合同。乙方未在约定期限内提交书面续租申请或双方在租赁期限届满之日仍不能达成一致并重新订立合同的，视为乙方不再续租。

16.2乙方在租赁期满后不再续租的，应在不迟于租赁期满前三（3）个月向甲方提交书面通知。

十七、租赁房屋的返还

17.1租赁期限届满或本合同终止后，甲方有权收回全部租赁房屋，乙方应如期返还。乙方应于租赁期限届满之日或本合同终止之日按下述第 17.2 条规定的要求将租赁房屋恢复原状后向甲方返还，并与甲方办理完毕租赁房屋的退租返还手续。乙方未按本合同约定于租赁期限届满之日或本合同终止之日向甲方返还租赁房屋的，乙方除应按本合同约定支付违约金外，还须按租赁期限届满或本合同终止之日的租金标准的 1.5 倍向甲方支付租赁房屋占用期间的租金或使用费。

17.2恢复原状的义务

- (1) 乙方应在租赁期限届满之日或本合同终止之日，将租赁房屋拆除乙方装修及乙方自设的附属设施（如有），并将租赁房屋恢复至交付时的状态；交付时的状态无法确定的，应恢复至毛坯状态；
- (2) 若乙方未于租赁期限届满之日或本合同终止之日将租赁房屋恢复至交付时的状态，甲方有权自行恢复或者委托其他单位恢复，因此产生的所有费用由乙方承担。甲方有权从乙方的履约保证金中扣除上述费用，如履约保证金不足支付上述费用的，乙方应另行向甲方支付。

- 17.3 租赁房屋返还交接时甲乙双方应共同核查租赁房屋及根据《交接书》查验甲方提供的固定资产、装置、设施设备是否完好，如有正常损耗外的损坏或灭失，乙方须照价赔偿。
- 17.4 若乙方未于租赁期限届满之日或本合同终止之日付清租金、物业管理费、公用事业费或其他费用，甲方有权行使留置权，通知物业管理公司不让乙方将物品搬离租赁房屋；甲方也有权将乙方物品搬至他处，以使房屋处于适租状态；若乙方超过三（3）个月仍未付清租金、物业管理费、公用事业费或其他费用，甲方还有权对乙方物品进行变卖等处置。乙方应自行承担因此受到的损失，甲方予以免责。因处置乙方物品而产生的相关费用应由乙方承担，且甲方有权就该等费用在乙方履约保证金中予以扣除，履约保证金不足抵扣该等费用的，应由乙方予以补足。
- 17.5 乙方添附物、遗留物的处理：在租赁期限届满之日或本合同终止之日后，乙方如在该租赁房屋内遗留有装修或其他乙方自行添附物、物品、设施及设备、家具家电等，甲方有权视其为乙方遗弃物，乙方自动放弃该等物品、设施及设备的所有权及使用权，甲方可自由处理，无须就该等遗弃物向乙方支付任何费用或作任何形式的赔偿或补偿，由此造成乙方或任何第三方任何损失的，均由乙方承担。对此，乙方不得对甲方提出追索；若任何第三方因甲方处理该等物品、设施及设备而对甲方提出索赔，乙方须赔偿由此造成甲方的全部损失。因处置乙方遗弃物而产生的相关费用应由乙方承担，且甲方有权就该等费用在乙方履约保证金中予以扣除，履约保证金不足抵扣该等费用的，应由乙方予以补足。

十八、 合同终止、违约责任及免责

- 18.1 甲乙双方同意在租赁期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不就此承担责任：
- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权被国家依法提前收回的；
 - (2) 该房屋因社会公共利益被依法征收、征用的；
 - (3) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；

(4) 非因双方原因，该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋并无法通过修缮使得其恢复可租赁状态的；

(5) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

18.2除本合同约定一方有权单方解除本合同的情形外，如本合同一方需在租赁期限届满前提前终止本合同的，应提前三个月（提前终止之日的前三个月）书面通知另一方。另外，提前终止合同的一方应承担相当于终止时租金标准的三个月租金的违约金。

18.3甲方如发生以下违约情形的，甲方应当承担违约责任，且乙方有权单方面解除合同：

- (1) 因甲方原因导致未按本合同约定的时间提供本合同约定房屋逾期超过六十（60）天；
- (2) 甲方提供的房屋与本合同附件二关于房屋配置的约定内容严重不符，造成乙方无法使用房屋的；
- (3) 房屋主体结构存在重大的安全隐患；
- (4) 未事先通报乙方而在房屋内作业，造成乙方设施设备损坏，但因消防、安全紧急事件导致的除外。

18.4乙方有下列情况之一的，构成违约：

- (1) 损坏甲方提供的各类配套设施设备，或因其对租赁房屋的使用或对建筑结构的改动而影响他方正常使用房屋或损坏租赁房屋；
- (2) 租赁期限届满或本合同终止后未按本合同约定将租赁房屋交还甲方，或在本合同终止后未按约定及时将在工商和税务等机构登记的注册地从租赁房屋迁出；
- (3) 未根据经甲方和物业管理公司批准的装修方案进行装修和安装；
- (4) 擅自将租赁房屋转租、分租或借用，或未按本合同约定转租、分租或借用租赁房屋；
- (5) 违反标准条款第 12.1 条关于租赁房屋使用限制的规定；
- (6) 违反本合同其他条款。

18.5违约方应向另一方支付违约金。除本合同另有约定外，对非金钱违约行为，违约金按日计算，违约方应承担的日违约金见协

议条款；违约天数 = 违约事实发生之日起至纠正违约之日止的日历天数；违约金金额 = 日违约金 × 违约天数。

- 18.6 乙方客观上未能实际租满本合同约定的租赁期（包括但不限于乙方提前退租，因乙方违约而由甲方单方解除本合同等情形）的，乙方须自本合同实际终止之日起十（10）日内向甲方补交免租期（如有）内所免去的全部租金。逾期补交的，甲方有权就上述费用在乙方履约保证金中予以扣除，履约保证金不足抵扣上述费用的，应由乙方予以补足。本合同项下乙方逾期补足履约保证金的，逾期一（1）日，应按未付金额万分之五的比例支付违约金。
- 18.7 乙方未按期支付租金、物业管理费、公用事业费或其它费用的，每逾期一（1）日，应按未付金额万分之五的比例支付违约金。乙方逾期支付租金、物业管理费、公用事业费或其它费用超过四十五（45）日的，除按前述约定收取违约金外，甲方还有权解除本合同，收回租赁房屋且不退还履约保证金，乙方同时应承担其他相应违约责任。如乙方逾期支付租金、物业管理费、公用事业费或其它费用超过三十（30）日，甲方还有权通知物业管理公司对乙方采取停止供应水、电、燃气、通信等措施，若因此给乙方或者次承租方/借用人（若适用）造成任何损失，均由乙方全部承担，与甲方无关。
- 18.8 因违约造成的另一方经济损失超过违约金的，违约方应支付赔偿金。赔偿金由双方根据经济损失的程度据实计算，共同核定，也可由双方共同委托具有专业权威的第三方核定。
- 18.9 违约金、赔偿金迟于违约方被通知之日起十（10）日内偿付；违约事实于偿付当日及其之后仍在延续的，违约金、赔偿金最迟应于当月月底以前付清。如乙方违约，甲方有权先从乙方支付的履约保证金中扣除相应的违约金、赔偿金；不足部分，乙方仍应按本合同规定向甲方支付。违约金、赔偿金的付款币种为人民币。
- 18.10 除本合同其他条款明确约定甲方可立即终止合同的情形

(即本合同标准条款第 7.1 条、第 10.1 条、第 14.3 条、第 18.7 条) 外, 如乙方出现违约情形, 并在甲方要求其纠正的通知之日起三十 (30) 日内该等违约事件仍未得到纠正的, 甲方有权通知乙方终止本合同, 而无需向乙方承担任何责任。

18.11 乙方确认, 甲方无需对非甲方原因而导致的包括但不限于以下事件在内的各类事件引致的损失向乙方 (包括乙方的员工、代理人、劳务工、承包商及访客等) 及包括次承租方/借用人在内的任何第三方承担赔偿责任及其他法律责任:

- (1) 因不可抗力或供电、供水、供气、电信部门影响或系统、线路、设施、设备正常维护需要或任何非甲方原因导致的水、电、煤气、通讯供应的失效、故障、暂停或中断而对乙方或任何其他第三方造成的经济上的损失或破坏;
- (2) 在甲方或物业管理公司已采取了必要的防护措施, 仍因老鼠、白蚁、蟑螂及其他害虫的滋生, 而对乙方或任何第三方造成的经济上的损失或破坏;
- (3) 因遭受盗窃、抢劫等非法侵害而对乙方或任何其他第三方造成的经济上的损失或破坏;
- (4) 其他非甲方原因导致的乙方或第三方的财产损失或人员伤亡。

18.12 甲方仅就其违约行为导致乙方遭受的直接损失承担赔偿责任, 不包括间接损失或预期损失。

十九、不可抗力

19.1 若本合同任何一方由于不可抗力完全不能履行或部分不能履行本合同项下的义务, 不视为违约。但遇有不可抗力的一方应采取一切必要的救济措施, 以减少因不可抗力而造成的损失。该不可抗力包括但不限于战争、罢工、骚乱、地震、恐怖行为、火灾、政府的规定或限制、政策变化、台风等极度恶劣天气、洪水等。

19.2 遇有不可抗力的一方, 应立即通知另一方, 并应在十五 (15) 日内提供不可抗力详情、政府有权机构关于不可抗力的证明材料及合同不能履行, 或者部分不能履行, 或者需要延期履行的

理由的有效证明文件。双方可按不可抗力对履行合同影响的程度，协商决定是否解除合同。

二十、通知和送达

- 20.1 本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同首部约定的地址、联系人和通信终端。任何一方当事人可以通过挂号信或 EMS 快递的方式将催款函等文件送达至本合同首部约定的地址，自挂号信或 EMS 快递发出的次日视为送达；往送达地址寄送法律文书被退回的视为送达，退信日期视为送达日期；发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方正确填写电子通信地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即为送达。若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。
- 20.2 本合同首部约定的地址、联系人及电子通信终端亦为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院和/或仲裁机构的法律文书送达地址，人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书（含裁判文书）向任何合同任何一方当事人的上述地址和/或工商登记公示地址（居民身份证登记地址）送达的，视为有效送达。当事人对电子通信终端的联系送达适用于争议解决时的送达。
- 20.3 一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更前五（5）个工作日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。如未按上述方式履行送达地址变更通知义务，各方上述所确认的送达地址仍视为有效送达地址。因各方提供或确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依约告知其余各方、仲裁机构和法院、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致文件未能被当事人实际接收的；邮寄方式送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。
- 20.4 合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或

其他条款的效力的影响。

二十一、 其它

- 21.1 不放弃：乙方了解并同意乙方违约而甲方又接受租金时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定所享有的其他权利。此外，任何一方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味着放弃该等权利。任何一方的任何权利的放弃均以该方签署的书面明确表示为准。
- 21.2 保密：双方同意对本合同条款予以保密，任何一方不得将本合同条款透露给其需要知道的关联企业、商业代理、法律顾问、审计等专业机构以外的第三方，除非是（1）双方一致书面同意；（2）法律或监管机构要求；（3）甲方与第三方签订了保密协议，允许第三方进行与甲方商业（包括但不限于租赁、质押、抵押、担保、转让等活动）相关或与购买甲方股权/资产相关的尽职调查/交易；或者（4）甲方对乙方项目进行宣传报道需要。
- 21.3 适用法律和管辖：本合同的订立、效力、履行、解释和争议的解决适用中华人民共和国法律（不包括香港、台湾和澳门的法律或冲突规则）。本合同在履行过程中发生争议的，由双方协商解决。协商不能解决的，可向该房屋所在地人民法院提起诉讼。
- 21.4 部分有效：如本合同的任何规定在任何方面成为无效或不合法，应不影响本合同其他条款的合法有效性。
- 21.5 标准条款与协议条款：本标准条款与协议条款具有同等法律效力，共同组成本合同。本合同如有未尽事宜，经双方协商一致，可另行达成书面协议作为本合同的组成部分，经双方签署后与本合同具有同等效力。

双方确认：

在签署本《房屋租赁合同》时，甲方已提请乙方注意有关责任或权利限制的条款并就本合同进行了充分的解释和说明。甲乙双方达成的修订和补充（如有）已在本合同协议条款中的相关条款中列明。经充分审阅并与甲方协商讨论，乙方对本合同的所有条款（包括协议条款和标准条款）和相关附件均无疑问或异议并对本合同乙方有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

（本页为《房屋租赁合同》签署页）

双方签署：

甲方： [合同中心-供应商名称_1]

代表： _____

乙方： [合同中心-采购单位名称_1]

代表： _____

签署日期： [合同中心-签订时间]

签署地点：

合同附件：

附件一：甲方提供的本合同所出租的房屋平面图

附件二：出租房屋配套/配置确认书

附件三：乙方提供的单位合法成立并有效存续的证明，如营业执照复印件/执业许可证复印件/社团法人证书复印件等、法定代表人身份证件

附件四：关于租赁期和履约保证金、租金的支付

附件五：乙方出具的《安全生产承诺书》

附件六：乙方出具的《消防安全承诺书》

[合同中心-补充条款列表]

第五章 响应文件格式

项目编号：
代理机构内部编号：

(正本 副本)

未来公园展厅房屋租赁服务 项目

响 应 文 件

单一来源供应商：

(公章)

二〇二二年 月

一、响应文件组成及格式附件

(一) 商务部分响应文件

附件 1 响应承诺书 (格式)

致 _____ (采购人) _____ :

根据贵方为 _____ 项目 (编号: _____) 的谈判邀请, 签字代表 _____ (全名职务) 经正式授权并代表单一来源供应商 _____ (单一来源供应商名称、地址) 提交响应文件正本 _____ 份、副本 _____ 份和其他附件 _____ 份。

全权代表宣布如下:

- (1) 我方针对本次项目的总报价为人民币 (小写) _____ (大写) _____ (用文字和数字表示的总报价)。
- (2) 我方接受单一来源谈判文件中规定的合同条款的全部内容。
- (3) 我方已详细研究了全部单一来源谈判文件, 包括澄清和修改文件 (如果有的话)、参考资料及有关附件, 我们已完全理解并接受谈判文件的各项规定和要求, 对单一来源谈判文件的合理性、合法性不再有异议。
- (4) 报价有效期为报价截止之日起 90 个日历日。
- (5) 我方同意提供按照贵方可能要求的与报价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报价或收到的任何报价。
- (6) 与本谈判有关的一切正式往来通讯请寄:

地址: _____ 邮编: _____

电话: _____ 传真: _____

单一来源供应商全权代表姓名、职务 (印刷体) _____

单一来源供应商名称: _____

(公章): _____

(法定代表人盖章或签字): _____

被授权人签字: _____

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 2 法定代表人资格证明书（格式）

致（采购人名称）：

兹证明（姓名），性别_____，年龄_____，身份证号码_____，现任我单位（职务），系本公司法定代表人（负责人）。

附：法定代表人性别： 身份证号码：

公司注册号码： 单位类型：

经营范围：

供应商名称（加盖公章）：

日期： 年 月 日

粘贴法定代表人（身份证**正反面**的复印件）
（若身份证复印件与资格证明书未放在同一页，应单独加盖公章）

粘贴法定代表人（身份证**正反面**的复印件）
（若身份证复印件与资格证明书未放在同一页，应单独加盖公章）

附件3 法定代表人授权委托书（格式）

本授权书声明：注册于（公司地址）的（公司名称）的下面签字的（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称）文件响应及合同的执行，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年____月____日至_____年____月____日有效，代理人无转委托权。

特此声明。

法定代表人签字或盖章：_____

被授权人签字或盖章：_____

职务：_____

单位名称（加盖公章）：_____

地址：_____

粘贴被授权人（身份证正反面的复印件）

（若身份证复印件与授权委托书未放在同一页，应单独加盖公章）

粘贴被授权人（身份证**正反面**的复印件）
（若身份证复印件与授权委托书未放在同一页，应单独加盖公章）

附件 4-1 首次报价一览表（格式）

项目名称：_____

项目编号：_____

货币单位：元/人民币

1	总报价 (包含所有采购内容)	小写： 大写：
2	服务期限	

注：以上报价包含本项目产生的所有费用（含税），报价精确到小数点后两位。

单一来源供应商（加盖公章）：_____

法定代表人或授权委托人：_____

日期：____年____月____

附件 4-2 最终报价一览表（格式）

项目名称：_____

项目编号：_____

货币单位：元/人民币

1	最终报价 (包含所有采购内容)	小写： 大写：
2	首次参考报价 (包含所有采购内容)	小写： 大写：
3	服务期限	
4	其他澄清或承诺	

单一来源供应商（加盖公章）：_____

法定代表人或授权委托人：_____

日期：_____年_____月_____

注：1. 请备好空白的最后报价一览表（不密封进响应文件），以备最后报价时使用；若最后报价未作变动，供应商仍须提供一份经法定代表人或授权委托人签字的最后报价一览表。

2. 供应商在上海政府采购网电子采购平台提交最后报价后，采购代理机构经办人员收取该书面报价表并提交谈判小组。

附件 5-1 首次报价明细表（格式自拟）

项目名称：_____

项目编号：_____

货币单位：元（人民币）

序号	名称	……	单价	数量	总价	备注
1						
2						
3						
4						
5						
……						
合计总价	（小写）： （大写）：					

（本表仅做参考，供应商可根据具体报价明细自拟表单）

注：

- （1）所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到小数点后两位。
- （2）该表中包含响应单位认为完成本项目所需的所有费用，各项费用须列出明细清单。
- （3）年度总费用小计应与报价总价相等。

单一来源供应商（加盖公章）：_____

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月

附件 5-2 最终报价明细表（格式自拟）

项目名称：_____

项目编号：_____

货币单位：元（人民币）

序号	名称	……	单价	数量	总价	备注
1						
2						
3						
4						
5						
……						
合计总 价	（小写）： （大写）：					

单一来源供应商（加盖公章）：_____

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月

注：1. 请备好空白的最后报价的报价明细表（不密封进响应文件），以备最后报价时使用；若最后报价未作变动，供应商仍须提供一份经法定代表人或授权委托人签字的最后报价的报价明细表。

2. 供应商在上海政府采购网电子采购平台提交最后报价后，采购代理机构经办人员收取该书面报价表并提交谈判小组。

附件 6 供应商基本情况表（格式）

（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：（有专业职称人数及职称情况，其中有执业资格人数及职称情况，其他人员情况等简介）
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，我方同意根据采购人进一步要求出示有关资料予以证实。

附件 7 报价服务报告

包括但不限于以下内容：

- 1、服务方案（策划方案、实施方案）；
- 2、项目进度计划及保障措施；
- 3、拟投入本项目的人员配置情况；
- 4、应急预案及响应处理措施；
- 5、合同履行能力；
- 6、按照单一来源谈判文件要求提供的其他技术性资料以及单一来源供应商认为需要说明的其他事项。

附件 7-1 拟派项目负责人情况表（格式）

项目名称：_____

采购编号：_____

1. 一般情况					
姓名		年龄		职务	
学历					
相关职业/执业资格			取得职业/执业资格时间		
2. 经历					
年份	负责过的主要项目 (类型金额)		该项目中任职		备注

注：

1. 提供拟投入项目人员的职称证（如有）、执业资格证书（如有）等相关资料的复印件或影印件。
2. 项目负责人一旦确定，成交后原则上不再变更，若变更，须征得采购人同意。

附件 7-2 拟派本项目工作人员（格式）

项目名称：_____

采购编号：_____

序号	姓名	学历及学位	持证情况	本项目中担任职务	类似项目经验	备注
1						
2						
3						
4						
...						

注：

1. 提供拟投入项目人员的职称证（如有）、执业资格证书（如有）等相关资料的复印件或影印件。
2. 项目组成员一旦确定，成交后原则上不再变更，若变更，须征得采购人同意。

附件 7-3 近三年类似项目业绩清单（格式）

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	年份	项目名称	合同金额	委托内容	委托单位	所附证明材料在本响应文件的所在页码
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
.....						

注：

1. 本表后应附合同复印件。
2. 类似程度，分为与本项目完全相同、近似相同、同一行业、基本无关，具体判别由谈判小组决定。
3. 成功案例，以合同签订日期为准，须提供合同首页（显示项目名称或项目内容页）和签字盖章页复印件或影印件。同一单位一次采购三年所签合同（沿用期内续签的多个合同）按 1 个计，但同一单位 2 次经程序招标的项目可按照 2 个计算。
4. 已承揽尚在履约期合同，以合同签订日期为准，须提供合同首页（显示项目名称或项目内容页）和签字盖章页的复印件或影印件。

附件 8 资格证明文件

目录

1. 营业执照或法人登记证书；
2. 财务状况报告的相关材料；
3. 依法缴纳税收的相关材料；
4. 依法缴纳社会保障资金的相关材料；
5. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
6. 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；
7. 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；
8. 根据本单一来源谈判文件技术要求还需提供的其他证明文件。

注：以上证明文件须加盖公章。

须知

- 1、单一来源供应商应提交相关证明文件，以及提供其他有关资料。
- 2、单一来源供应商提交的文件将给予保密，但不退还。

注：1. 距响应文件递交截止日前 6 个月内任意一个月的企业纳税证明和社保缴费证明，提供响应单位距响应文件递交截止日前 3 个月内任意一个月的财务报表和上一年度末的审计报告或财务报告（至少包括资产负债表、利润表和现金流量表，当年度新办企业除外）。

2. 依法缴纳税收的相关材料：如税务部门提供的完税证明或依法缴税的电子缴款凭证等（依法免税的提供相应证明文件）。

3. 依法缴纳社会保障资金的相关材料是指响应单位缴纳社会保险的凭据，如征收专用收据或单位参加城镇社会保险基本情况或社会保险单位参保证明等（缴纳通知书不能做为依法缴纳社会保障资金的相关材料）。

附件 8-1

资 格 声 明

致：_____（采购人）

关于贵方_____年__月__日_____项目(编号_____)的报价邀请，
本签字人愿意参加报价，并证明提交的下列文件和说明是准确和真实的。

- 1、营业执照或法人登记证书等；
- 2、财务状况报告的相关材料；
- 3、依法缴纳税收的相关材料；
- 4、依法缴纳社会保障资金的相关材料；
- 5、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- 6、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；
- 7、具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；
- 8、已完成上海政府采购网会员供应商的证明材料；
- 9、如以分支机构（分公司/分所等）名义报价的，须提供总公司（总部/总所等）授权
函；；
- 10、根据本单一来源谈判文件技术要求还需提供的其他证明文件；
- 11、评审小组或委托人认为需要提供的其他文件。

本签字人确认文件中关于资格的一切说明都是真实的、准确的。

单一来源供应商名称（公章）：_____

单一来源供应商地址：_____

被授权代表（签字）：_____

传真：_____ 邮编：_____

附件 8-2

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
无重大违法记录承诺书（格式）

致（采购人或采购代理机构）：

在参加本次首次响应文件提交截止日前三年内，我公司未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。

单一来源供应商名称（公章）：_____

单一来源供应商地址：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

被授权人（签字或盖章）：_____

手机：_____

注：首次响应文件提交截止日前 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。

附件9 中小企业声明函（格式）

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）的规定，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

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）规定的划分标准，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

本公司属于_____行业，有从业人员_____人，最近一年营业收入为_____元。

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（加盖公章）：

日期： 年 月 日

注：

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，个体工商户和本规定（工信部联企业〔2011〕300号）以外的行业，参照本规定进行划型。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暂行办法》。
2. 请按工信部联企业〔2011〕300号文中的中小企业划分标准，填写上述声明函。
3. 如为联合体，此附件联合体各方均应提供。
4. 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》。

附件 10

供应商书面声明（格式）

致（采购人名称）：

我公司承诺已自查，在参加本项目政府采购活动中未违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条 “单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。”

特此声明。

供应商（加盖公章）：_____

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

后附：信用中国（<https://www.creditchina.gov.cn/>）中的供应商信用信息报告。

附件 11

不参与围标串标承诺书（须加盖公章）

致（采购人、采购代理机构）：_

我公司自觉遵守有关法律法规，作为响应单位参与_____项目（采购编号：_____）的投标。就本次投标，我公司郑重承诺如下：

- （一）不组织、不参与任何串标投标的行为；
- （二）绝不以他人名义投标，不组织、不参与其他弄虚作假的方式参加投标的行为；
- （三）绝不出让或出租资格、资质证书参加投标，不组织、不参与类似违法违规行为；
- （四）主动积极地协助、接受相关部门调查串标投标等违法违规行为；

我公司对以上承诺内容的真实性和履约性负责，如有违诺。将自愿接受行政主管部门对此做出的行政处罚，并且无条件承担由此带来的一切后果和责任。在接受违规行为调查期间，同意暂停我公司在上海参与依法必须进行采购项目的投标资格。

特此承诺！

响应单位（加盖公章）：_____

授权委托人（签字或盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

附件 12

供应商认为需加以说明的其他内容

(注：如有，请供应商自附相关材料)

第六章 评审办法

综合本项目的特点，根据相关法律法规的规定，本着保护竞争，维护采购工作公开、公平、公正原则，特制定本评审办法，作为选定本次采购成交供应商的依据。

1. 谈判程序

1.1 成立谈判评审小组。

1.1.1 采购人、采购代理机构将根据采购货物/服务的特点，依法组建谈判小组，其成员由技术、经济等方面的专家和采购人的代表组成，其中外聘专家人数不少于谈判小组总人数的 2/3。谈判小组对响应文件进行审查、质疑、评估和比较。

1.1.2 本项目谈判小组组成：3 人或以上单数

1.1.3 谈判小组履行下列职责：

(1) 按单一来源谈判文件确定的有关规定对响应文件进行初步评审；供应商报价不能超过预算价或最高限价。供应商提供的应按第五章《响应文件格式》的要求提供商务技术资料，不能缺漏。以上情况可导致供应商报价不被接受；

(2) 审查响应文件是否符合单一来源谈判文件要求，作出书面评价；

(3) 要求单一来源供应商对响应文件有关事项作出解释或者澄清；

(4) 向采购人或者有关部门报告非法干预评审工作的行为。

1.2 根据采购项目实际情况以及单一来源供应商的响应文件制定谈判提纲。

1.3 本项目不唱标，直接谈判。谈判前，单一来源供应商如系法定代表人出席的则须交验法定代表人证明及本人身份证，如系委托代理人出席的则必须交验法定代表人委托书及本人身份证。

2. 谈判要求

2.1 谈判小组所有成员与单一来源供应商进行谈判，谈判内容包括：要求提供的商务文件、技术文件等（如为多次报价时还包括竞标报价）。单一来源谈判文件有实质性变动的，谈判评审小组应当以书面形式通知参加谈判的单一来源供应商。

2.2 谈判小组与单一来源供应商进行谈判的内容，单一来源供应商除当场答复外，还应对谈判中所涉及的澄清、达成的修改或报价资料等在规定的时间内以书面形式提交至谈判小组。否则以上资料视为无效报价。

2.3 谈判的结果以书面为准，应答文件必须由单一来源供应商的法定代表人或其委托代理人签字(盖章)或盖公章，经单一来源供应商和谈判小组确认后，替代响应文件中相应的内容，并构成谈判文件的一部分和选择成交的依据。如成交，则作为合同的组成部分。

2.4 响应文件递交截止时间前被列入失信被执行人、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的供应商将作无效报价处理。

3. 评审总则

3.1 谈判小组根据符合单一来源采购的货物/服务要求和质量，且报价合理的原则确定是否成交。

3.2 如果谈判小组经过评审认为单一来源供应商的报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品质量和不能诚信履约时，将要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关的证明材料。如果该单一来源供应商不能在规定的期限内作出合理的解释说明并提交相关的证明材料，谈判小组可以取消其被评定为成交单一来源供应商的资格。

3.3 根据政府采购法律法规的有关规定，出现下列情形之一的，谈判评审小组将否决所有供应商的报价或取消采购活动：

- (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) 单一来源供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

(4) 谈判小组经谈判、评议认为所有响应文件都不符合单一来源谈判文件要求的。

3.4 谈判小组应当根据供应商递交的响应文件和谈判后递交的最终报价函和最终承诺书等进行详细评审，并最终确认供应商的方案及报价是否可以被接受，确定成交单位。