

上海市张江科学城建设管理办公室

机关用房租赁

单一来源采购文件

文件编号：SZZ20220316-F

采 购 人：上海市张江科学城建设管理办公室(本部)

代 理 机 构：上海上咨建设工程咨询有限公司

二〇二二年七月

第一章 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办法》及相关法律法规规定，本项目采用单一来源采购的方式进行采购。上海上咨建设工程咨询有限公司受上海市张江科学城建设管理办公室委托，特邀请您单位对下列项目提交采购响应文件。

1、 采购项目名称：上海市张江科学城建设管理办公室机关用房租赁

2、 供应商资格：

（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） 投标人近年内不得为“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；

（4） 本项目**不允许**联合体。

3、 采购文件领取时间：

供应商可于 **2022-07-22 至 2022-07-27** 上午 9:00~11:30、下午 13:30~16:00 时至上海上咨建设工程咨询有限公司（上海市延安东路 1200 号 1708 室）领取采购文件，采购文件工本费人民币 300 元。

4、 供应商应于 2022 年 8 月 3 日 15:00 时前，将响应文件以**密封形式**递交至上海市延安东路 1200 号 1719 会议室，同时由代理机构组织召开本项目的协商会议。届时请供应商授权代表准时出席，并携带有效的身份证明。

5、 联系方式：

采购人：上海市张江科学城建设管理办公室

地址：张东路 1158 号 3 号楼

联系人：金松

联系电话：33833091

采购代理单位：上海上咨建设工程咨询有限公司

地址：上海市延安东路 1200 号 1708 室

联系人：马惠华/陈 俊

联系电话：23300505/23300515

第二章 报价须知

一、项目概况：

1、项目名称：上海市张江科学城建设管理办公室机关用房租赁

2、项目编号：SZZ20220316-F

3、采购内容：

2018年5月，市委市政府整合了上海市张江高科技园区管理委员会等共四家单位，成立上海推进科技创新中心建设办公室，同时将上海市张江高科技园区管理委员会更名为上海市张江科学城建设管理办公室。根据上级文件，上海推进科技创新中心建设办公室的办公场地为张东路1158号3号楼，鉴于此，上海市张江科学城建设管理办公室也将使用张东路1158号3号楼作为办公场地。该项目只能由上海张江集成电路产业区开发有限公司提供办公用房租赁服务。

4、租赁时间：2022年4月17日至2023年4月16日。

5、预算资金：人民币2085975元，报价超过此金额，采购人不予接受。

6、供应商因参加本项目所产生的一切费用均由供应商自理。

7、响应文件的有效期：递交响应文件后90天。

二、采购响应文件

响应文件应包括以下内容：

（一）商务部分：

1、响应公函（格式见响应文件格式）

2、报价一览表及分项报价表（格式见响应文件格式）；

3、法定代表人资格证明书、法定代表人的授权委托书（格式见响应文件格式）；

4、供应商基本情况表（格式见响应文件格式）

5、供应商应提交的资格证明材料（格式见响应文件格式）

1 营业执照；

2 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

3 信用记录；

信用记录在“信用中国”、“中国政府采购网”查询，打印该页面并加盖单位公章。

（二）技术部分：

1、房屋租赁方案简述（租赁房屋面积、相关配套设施情况等）；

2、其他供应商认为有必要提供的资料。

三、 采购响应文件数量：

一正二副，共三份，正本应加盖公章，副本可使用复印件。

四、代理费

代理服务费为贰万元。成交单位在领取成交通知书同时支付给代理单位。

代理公司账户信息：

开户银行：上海银行南东支行

开户名称：上海上咨建设工程咨询有限公司

帐 号：316065—03000621705

第三章 协商办法

一、采购小组

由采购人代表和外聘专家组成本项目采购小组，其中外聘专家从上海政府采购专家库中随机抽取且人数不少于三分之二。采购小组将与供应商就响应内容进行协商。

二、协商

根据协商情况，允许供应商授权代表在经采购小组同意的前提下对其响应文件进行补充、说明及最终价格承诺。所有承诺需以书面形式提交。

第四章 项目要求

1、项目概述

1.1 上海市张江科学城建设管理办公室租赁的办公用房位于浦东新区张东路 1158 号 3 号楼。

1.2 本项目的采购人是上海市张江科学城建设管理办公室。

2、采购内容和范围

2018 年 5 月，市委市政府整合了上海市张江高科技园区管理委员会等共四家单位，成立上海推进科技创新中心建设办公室，同时将上海市张江高科技园区管理委员会更名为上海市张江科学城建设管理办公室。根据上级文件，上海推进科技创新中心建设办公室的办公场地为张东路 1158 号 3 号楼，鉴于此，上海市张江科学城建设管理办公室也将使用张东路 1158 号 3 号楼作为办公场地，租赁的面积为 1905 平方米。

唯一供应商：上海张江集成电路产业区开发有限公司

租赁时间：2022 年 4 月 17 日至 2023 年 4 月 16 日。

预算资金：人民币 2,085,975 元，报价超过此金额，采购人不予接受。

第五章 合同格式

包 1 合同模板：

合同通用条款及专用条款

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

乙方： [合同中心-采购单位名称]

甲方： [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]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整（[合同中心-合同总价大写]）。

本服务的服务期限： [合同中心-合同有效期]。

1、定义

除非上下文另有约定，本合同中的下列词条应具有如下含义：

“该物业”

指位于上海市张东路 1158 号 3 号楼的房屋及其设施。

“租赁/预租房屋”	指本合同第 2 条所述的乙方向甲方承租的该物业中的相应房屋。
“租赁期”、“租赁期内”	指本合同第 6.1 条所述租赁起止的租赁期间。
“租金”	指乙方在租赁期内按本合同约定的金额、期限向甲方交纳的租赁/预租房屋租费,但不包括乙方按本合同约定应当向甲方或政府、公用事业单位、物业管理单位等交纳的其他费用。
“免租期”	系本合同约定的免租期(若有),在免租期内,甲方仅免收乙方租金,但乙方仍需支付物业管理费等其他费用,免租期计算在租赁期内。
“其他费用”	系指乙方依本合同约定使用租赁/预租房屋应当向甲方、物业管理者交纳或由甲方、物业管理者代为交纳的除租金以外的全部费用,包括但不限于物业管理费、燃气费、水费、电费、通讯费、停车费等费用。
“履约保证金”	指乙方根据本合同的约定,在本合同签订生效的同时或本合同约定的支付期限内且最晚在租赁/预租房屋交付前,为完全履行其在本合同项下义务而向甲方支付的保证金。
“转租”	指乙方征得甲方书面同意后,将租赁房屋全部或部分转租给次承租人。乙方对次承租人的行为承担连带责任,乙方的转租行为不减少和影响乙方在本合同项下的义务和责任。

2、租赁/预租房屋

- 2.1 按照本合同的条款及其所约定的条件，甲方同意出租，乙方同意承租/预租位于上海张江高科技园区张东路 1158 号 3 号楼 4 层东、6 层东的房屋及其设施。
- 2.2 租赁前，乙方已对租赁/预租房屋的权利证明文件及租赁/预租房屋进行了详细查验，乙方对租赁/预租房屋的权利证明文件和相应的部位及面积予以确认。签订本合同前，甲方已告知乙方租赁/预租房屋【已】（已/未）设定抵押及其他现存的他项权利状况，租赁/预租房屋符合乙方的租用要求，并无异议。
- 2.3 双方确认的租赁/预租房屋租赁面积为【1905】平方米（具体位置参见本合同附件一该物业第【4、6】层平面图中所示的特定部分，该示意图仅作识别用途）。

3、租赁用途

- 3.1 乙方已知租赁/预租房屋的土地用途为科研用地且不持异议。乙方应当按照租赁/预租房屋的性质合理使用房屋，并遵守国家及本地有关房屋使用和物业管理的规定。乙方如需要改变房屋用途的，应当书面征得甲方同意，其中应当依法获得政府审批的，乙方负责报有关部门批准，甲方配合办理相关手续。
- 3.2 未经甲方书面同意，乙方不得做出以下行为：
- 3.2.1 在该物业内除租赁/预租房屋以外的任何地方分发或放置任何通告、广告或书面宣传资料，在该物业及租赁/预租房屋内放置面朝玻璃幕墙的灯箱广告；
- 3.2.2 在该租赁/预租房屋或该物业的外墙和屋顶擅自搭建任何附加建（构）筑物；
- 3.2.3 将超重、易燃、易爆、易腐蚀、有毒物品等危险品及/或任何违禁物品带入租赁/预租房屋及该物业内或进行其他任何有害于租赁/预租房屋及该物业安全的行为（与危险品及违禁品相关的风险控制手段已包括在乙方装修方案内。持有危险品的专项消防批准文件且经甲方同意，同时乙方已采取必要手段保证安全的除外）；
- 3.2.4 将租赁/预租房屋或其任何一部分用于居住或就寝；
- 3.2.5 制造过多噪音或以其它方式打扰该物业内其他业主或租户；
- 3.2.6 在租赁/预租房屋内从事的项目对周围及园区环境构成任何污染的；
- 3.2.7 损坏或允许他人损坏租赁/预租房屋及该物业；
- 3.2.8 在租赁/预租房屋内饲养动物等妨碍管理的行为；
- 3.2.9 使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动；
- 3.2.10 擅自将租赁/预租房屋转租或将本合同项下的承租权变相转让或用作担保；

- 3.2.11 许可任何第三方使用或共同使用租赁/预租房屋；
- 3.2.12 使用租赁/预租房屋进行违法、违背当地公序良俗的活动；
- 3.2.13 其他任何可能给甲方或其他业主、租户或其中任何一方的权利造成妨碍或干扰的行为，以及任何可能对租赁/预租房屋及该物业造成损害的行为。
- 3.3 乙方承诺，在租赁期内的任何时候，乙方包括但不限于乙方的代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客均将遵守所有现有的和今后颁布的有关该物业、租赁/预租房屋或乙方对该物业的使用的法律法规、规章、政府规定或管理规则。
- 3.4 乙方承诺：维护甲方和该物业的声誉及在甲方租户、客户、客人和受邀者心中的信誉对甲方来说至关重要，对此造成不良影响将对甲方造成重大损失。因此，乙方在此承诺并同意以高标准的诚信和善意的原则按照本合同的各项约定使用租赁/预租房屋，以维护和提高甲方及该物业的良好声誉。为达到这样的标准，乙方应合理地尽一切所能监督、管理或引导其代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客在租赁/预租房屋及该物业内的行为。

4、交付日期

- 4.1 甲乙双方约定，甲方将于【2022】年【4】月【17】日前，且在乙方按本合同约定支付履约保证金及其他费用后，向乙方交付租赁/预租房屋。乙方需在甲方或甲方委托的物业管理单位交付租赁/预租房屋的同时签署接收租赁/预租房屋的有关凭证。乙方签署接收租赁/预租房屋的有关凭证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/预租房屋的交付义务。
- 4.2 若因甲方原因造成甲方不能按照约定交付租赁/预租房屋的，乙方同意给予甲方 30 日的延展期，延展期内甲方不承担违约责任。但租赁起始日自动调整为甲方实际交房之日，租期仍保持不变，截止日期亦相应顺延；如延展期届满，非因甲方原因致甲方仍未能交付租赁/预租房屋的，则乙方有权选择书面通知甲方解除本合同，甲方应向乙方无息退还履约保证金。如延展期届满，因甲方原因致甲方仍未能交付租赁/预租房屋的，甲方应向乙方支付相当于履约保证金金额的赔偿金。除此之外，甲方无须对乙方实际遭受的损失承担任何责任。
- 4.3 若因乙方原因导致甲方不能在房屋交付日交付租赁/预租房屋的，视为租赁/预租房屋已按期交付，租赁期起始日不予调整，租赁期仍按本合同约定的租赁期起始日开始计算。
- 4.4 若甲方书面通知乙方接收租赁/预租房屋后，乙方逾期 10 日仍不办理接收手续的，

则甲方有权立刻经由书面通知乙方而单方终止本合同及收回租赁/预租房屋。在此情况下，乙方已交纳的履约保证金作违约金处理，不再退还，同时甲方有权将租赁/预租房屋以甲方认为合适的条件租予第三方。如该履约保证金不足以弥补甲方因此而产生的实际损失，乙方还应继续赔偿直至弥补两者之间的差额。

5、交付状态

- 5.1 交付标准及现有装修、附属设施、设备状况及需约定的有关事宜；租赁/预租房屋的公用或合用部位（如有）的使用范围、条件和要求，由甲、乙双方分别在本合同附件二《交付标准及现有装修、附属设施、设备清单》及附件三《合用部位的使用范围、条件和要求》中加以列明。甲、乙双方同意附件二及附件三作为甲方向乙方交付租赁/预租房屋和本合同期满、解除或提前终止时乙方向甲方返还租赁/预租房屋的交付（返还）标准及验收依据。
- 5.2 交付后，乙方若对租赁/预租房屋的交付和房屋质量有异议的，应在交房后 10 日内向甲方书面提出，若甲方经检测后认为异议不存在的，则视为已符合交付标准；若甲方书面确认异议成立，则负责消除该等状态；乙方未在上述期限内提出异议的，视为乙方无异议。
- 5.3 如租赁/预租房屋结构、质量不存在严重瑕疵，与本合同约定交付标准不存在重大差异的，乙方不应拒绝接收租赁/预租房屋。

6、租赁期

- 6.1 乙方承租租赁/预租房屋的租赁期：[租赁] 【2022】年【4】月【17】日起至【2023】年【4】月【16】日止。
- 6.2 租赁期满，甲方有权收回全部租赁/预租房屋，乙方应如期归还。若乙方要求续租，则必须在租赁期满之日的 3 个月前向甲方明确提出书面要求，经甲方同意后，乙方须在租赁期满至少 2 个月前与甲方签订新的租赁合同或续租协议。
- 6.3 租赁期届满 3 个月前，若乙方未表示续租的意向，或者租赁期届满至少 2 个月前，双方未能就续租的租金、期限及其他续租事项达成一致，则甲方有权开始进行重新招租的准备工作，包括但不限于带领未来可能的承租人在事先与乙方约定的时间参观租赁/预租房屋以及对租赁/预租房屋进行合理必要的检查和维修。乙方对此应予以配合，但以不影响乙方正常经营为限。

7、免租期

7.1 本合同期内，乙方不享有免租期。

8、租金及其他费用

8.1 租赁/预租房屋基准租金为每日每平方米【3】元人民币。月租金计【173831.25】元人民币（月租金按基准租金*本合同第2.3条的租赁面积*365/12计算）。租赁期内第一个日历月和最后一个日历月的租赁天数小于该月的日历天数时，该月的租金计算办法为：（月租金/该月的日历天数）*该月的实际租赁天数。租赁期内，租金不变。

8.2 除有另行约定，本合同项下租金价格均为含税价（税率为5%）。

8.3 租赁期内，由于租赁、使用租赁/预租房屋所发生的包括但不限于物业管理费、燃气费、水费、电费、通讯费、停车费等其他费用（如有）均由乙方自行承担。

9、支付方式

9.1 本合同项下的所有租金和履约保证金应支付到甲方的银行账户。

收款单位：上海张江集成电路产业区开发有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司上海市张江支行

银行账号：1001194929072161464

9.2 乙方须按时支付当期租金，并应当承担其因本合同项下付款行为而发生的全部费用。若以支票或其他非现金方式支付的，则仅在款项到达甲方指定的人民币账户时才视为甲方已经收到款项。若实际到达甲方账户之金额与乙方所提交支票及其他银行付款凭证金额不相符，则以实际到达甲方账户之金额为准。

9.3 除甲方事先书面同意之其他非人民币币种支付外，本合同项下任何付款均应以人民币支付。

9.4 租金应按如下期限及方式支付：

9.4.1 费用支付将根据乙方预算按自然年度支付。乙方须在财政资金到位且收到甲方开具的发票后支付。

9.4.2 甲方应开具统一的税务发票【B】（A、增值税专用发票/B、增值税普通发票）给乙方，并通知乙方收取并付款。

乙方的发票开票信息如下：

公司名称：上海市张江科学城建设管理办公室

地址：上海市浦东新区张东路 1158 号 3 号楼

电话：02133833000

银行名称：

银行账号：

税号：113101157295063130

其他：

9.4.4 如在本合同期内，乙方的开票信息发生变更，应在变更日的当月以书面盖章形式通知甲方，甲方依据 9.4.3 条款的约定开具发票给乙方。

9.4.5 乙方指定专人收取发票，过期不取或收取后遗失，责任和包括不能抵扣进项税等损失由乙方承担。需要开具红字发票，且符合税务开具红字发票要求的，乙方应在该发票开具之日起 180 天内提出，否则损失由乙方承担。

9.5 物业管理费及其他费用按物业管理者要求的期限及方式支付。

10、 履约保证金

10.1 甲方同意，乙方无需支付履约保证金，但必须按本合同约定执行合同内容。。

11、 物业管理

11.1 租赁期内，由甲方或由甲方委托第三方负责该物业的管理和正常维护。

11.2 该物业现时物业管理者为【上海东湖物业】有限公司，甲方有权随时更换该物业管理者。若甲方更换物业管理者，应书面通知乙方。

11.3 租赁期内，乙方根据该物业《物业管理合同》及/或《物业管理公约》而需向物业管理者支付的费用（包括但不限于物业管理费、装修保证金（如有）等）由乙方按相关约定或规定承担并支付。物业管理费为 24 元/月/平方米（含税）。能源消耗由乙方自行承担相应费用：水费按人民币 5.54 元/吨（含税）结算（以表计量），电费按人民币 0.76 元/KWH（含税）收取（能源费用将随国家标准有关调整规定作相应调整）。

12、 装修、使用和维护

12.1 乙方承租租赁/预租房屋后，欲按用途之需另行装修的，应提前 30 日将装修的全

部施工图纸送甲方或甲方指定的物业管理单位审核，并经甲方或甲方指定的物业管理单位书面同意和取得相关政府部门批准之后方可进行相应的装修。

- 12.2 乙方应向甲方保证其选择的负责装修工作的承包商有合法进行相应装修工作所需要的资质证明和政府许可。乙方及所聘用的承包商在装修期间，应接受甲方或物业管理公司对施工的监督。若乙方擅自施工的，则甲方有权采取包括但不限于限制乙方施工队伍进场、停水、停电等措施，由此所产生之法律后果均由乙方承担。若因租赁/预租房屋装修致使甲方遭受任何经济损失，则甲方有权向乙方追偿。
- 12.3 乙方保证其装修须满足国家和上海市有关建筑、消防、环保和卫生等方面的法规 and 规定，并不得妨碍、影响到相邻其他业主、租户的正常使用。因装修产生的一切法律责任或相邻关系纠纷均由乙方负责处理并承担相应法律责任，与甲方无关。
- 12.4 除非本合同另有约定，乙方归还租赁/预租房屋时，甲方对乙方的装修添附物不做任何形式的补偿。
- 12.5 如有火警或其他意外事件发生，乙方除立即报警并采取必要措施外，应同时立即通知甲方及物业管理公司。
- 12.6 租赁期内，甲方提供交房标准状况下现有容量的水、电。甲方尽力为乙方谋取租赁/预租房屋电力的正常供应。乙方不得超负荷用电或者违规用电，否则由乙方自行承担相应的责任。如因不可抗力或供电局原因或系统、线路、设施、设备正常维护需要或任何非甲方的原因导致电力供应中断，甲方不承担任何责任。
- 12.7 租赁期内，乙方应合理使用并爱护租赁/预租房屋及其附属设施。除非本合同另有约定，由甲方按交付标准提供的设施、设备和建筑物结构，或者公用/共用部位的设施、设备和建筑物结构，其维修保养责任由甲方承担，除此以外乙方添加的有关设施和设备，均由乙方承担维修保养义务。上述由甲方承担维修保养义务的部分，如系因乙方管理不当或不合理使用，造成损坏或发生故障的，乙方应负责维修。
- 12.8 承担维修责任的一方，应在了解到损坏事实之日起3个工作日内组织维修，逾期未能进行维修的，相对方有权自行修复，并要求责任承担方承担相应的维修费用。
- 12.9 租赁期内，甲方对租赁/预租房屋进行检查、养护，应提前3日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方尽量减少对乙方使用租赁/预租房屋的影响。
- 12.10 甲方需要在租赁/预租房屋内进行配套设施作业的，应事先通报乙方；甲方的施工作业应尽量避免影响乙方对租赁/预租房屋的正常使用。租赁/预租房屋配套设

施包括但不限于供电、供水、电讯设施、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。

- 12.11 甲方可在租赁/预租房屋以外根据需要进行维修、改建、修葺、装修工程。上述工程若需封闭或更改公共通道，甲方应提供具备适当通行能力备用通道，并最大限度避免因此类工程及其后果对乙方产生干扰或不便。

13、 租赁/预租房屋的归还

- 13.1 本合同期满或解除或提前终止时，乙方应按本合同附件二以及附件三约定的交付（返还）标准将租赁/预租房屋恢复至交付时原状并经甲方或甲方委托的物业管理单位书面确认后归还甲方（本合同项下另有约定的及正常的损耗除外），并应在租期届满前 10 日或者在本合同解除或终止之日起 20 日内完成租赁/预租房屋的所有行政登记/备案的变更或注销手续（如有，包括但不限于将租赁/预租房屋作为注册地址用于工商、税务登记以及对租赁合同登记备案注销），在甲方要求乙方交还租赁/预租房屋的期限届满前，乙方仍应支付租金。超过甲方指定的交还时间乙方仍未交还租赁/预租房屋的，自甲方指定的交还期限届满之次日起，每迟延 1 日，乙方应承担当期日租金 2 倍的占用使用费。
- 13.2 租赁/预租房屋归还给甲方后，乙方遗留在租赁/预租房屋内的所有物品、设施及设备（若有），甲方为其保留 3 个工作日，3 个工作日后如乙方未领取该物品，该物品将视为乙方之遗弃物，乙方自动放弃该等物品、设施及设备的所有权及使用权，甲方可自行处理，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索赔，且不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。
- 13.3 本合同期满或解除或提前终止时，若乙方不能将租赁/预租房屋归还给甲方并按本合同第 13.1 条约定的期限完成租赁/预租房屋的所有行政登记/备案的变更或注销手续（如有，包括但不限于将租赁/预租房屋作为注册地址用于工商、税务登记以及对租赁合同登记备案注销）的，则自租赁期满或解除或提前终止的第 2 天起直到乙方按上述约定交还租赁/预租房屋并完成租赁/预租房屋的上述所有行政登记/备案的变更或注销手续之日为止，每迟延 1 天，乙方应按照当期应缴日租金的 2 倍标准向甲方支付房屋占有使用费。虽有前述约定，在此期间，甲方有权随时停止租赁/预租房屋的水、电、燃气、通信的供应及其他一切物业管理服务，并且有权确定一个最后期限要求乙方归还租赁/预租房屋。若在此期限内

乙方仍不能归还租赁/预租房屋，则租赁/预租房屋内乙方之任何物品均视为乙方之遗弃物，甲方有权开启该房屋的门锁并更换门锁并强行进入房屋，开展清场工作，将房屋内的物件包括但不限于家具、装置和其他添置物搬出该房屋并自行处置，从而收回租赁/预租房屋。甲方为了清场及在清场过程中产生的搬迁费、拆除费、公证/见证费、保管费、评估费等费用，甲方有权向乙方追偿。

- 13.4 本合同因甲方违约而解除或提前终止时，乙方无需将租赁/预租房屋恢复原状，但仍应在第 13.1 条约定的期限内完成租赁/预租房屋的所有行政登记/备案的变更或注销手续。

14、 转租、扩租

- 14.1 经甲方书面同意后，乙方可在租赁期内将租赁房屋全部或部分转租给指定的次承租人，且乙方应向甲方提供与该次承租人所签署的转租合同。同时，转租的期限不得高于乙方当时尚余的租赁期。乙方应保证该次承租人不将租赁房屋再行转租。乙方须负责安排该次承租人书面确认本协议项下的全部权利义务并承诺依照本合同的约定遵守和履行相应义务。

- 14.2 乙方承诺遵守《上海市房屋租赁管理条例》的规定，在出现下列情形时，不得转租租赁房屋：

14.2.1 乙方拖欠甲方租金的；

14.2.2 乙方在租赁房屋内擅自搭建的；

14.2.3 房屋仍处于预租状态的。

- 14.3 如因乙方转租产生的所有法律风险，包括但不限于分割、纠纷处置、违约赔偿等，由乙方自行承担。甲方如因此而遭受索赔，乙方应予以全额赔偿。

- 14.4 若本合同租赁期满，次承租人尚未按时搬出租赁房屋的，甲方有权处置这部分物品，由此产生的一切法律责任由乙方和次承租人自行承担。

- 14.5 在本合同确定的租赁期内，若乙方要求扩租，应提前 3 个月书面通知甲方，且该书面通知应在本合同确定的租赁期届满日之前 3 个月发出，所扩租房屋的扩租条件由甲乙双方另行协商确定。

15、 甲方义务

- 15.1 甲方应按本合同的约定提供合乎标准的房屋，并按时交付乙方使用。

- 15.2 甲方应向乙方提供本合同约定的服务及设施。

16、 乙方义务

- 16.1 乙方应按本合同的约定向甲方按时足额支付租金、履约保证金并根据《物业管理合同》及/或《物业管理公约》的规定，及时足额向物业管理者支付包括但不限于物业管理费、装修保证金（如有）及其他费用。
- 16.2 乙方应根据本合同以及《物业管理合同》、《物业管理公约》的规定使用租赁/预租房屋及该物业，并遵守本合同以及《物业管理合同》、《物业管理公约》的一切规定。
- 16.3 乙方须按国家规定依法经营并支付给政府有关部门因乙方经营而产生的各项税收及费用，对外自行承担债权债务及法律责任。
- 16.4 乙方应遵守国家以及上海市的有关法律和本合同的约定，若因乙方违反法律规定或本合同约定而导致甲方的任何损失，乙方应负责赔偿。
- 16.5 乙方在此同意及确认放弃对租赁房屋的优先购买权。

17、 合同终止、免责

- 17.1 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：
- 17.1.1 租赁/预租房屋占用范围内的土地使用权被国家依法提前收回的；
- 17.1.2 租赁/预租房屋因社会公共利益被依法征用的；
- 17.1.3 租赁/预租房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- 17.1.4 非因双方原因，租赁/预租房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋并无法修缮使得其恢复可租赁状态的；
- 17.1.5 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。
- 17.2 若因政府或经正常合法程序审批的拆迁行为，则按照国家拆迁条例和当地的拆迁有关规定执行。
- 17.3 乙方确认，甲方无需对非甲方原因而导致的包括以下事件在内的各类事件而引致的任何后果向乙方（包括乙方的员工、代理人、劳务工、承包商及访客等）及包括次承租人在内的任何第三方承担赔偿责任及其他法律责任：
- 17.3.1 为进行必要的建筑物的维护保养工程，以及非甲方的原因（含突发性设施故障，包括但不限于空调、电力、煤气等）致使公用设施停止使用；
- 17.3.2 因电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备或其他设备的任何缺陷

或故障，对乙方或任何其他第三方造成的任何经济上的损失及任何破坏、扰乱、不便；

17.3.3 因电力、自来水及煤气供应的失效、故障或暂停而对乙方或任何其他第三方造成的任何经济上的损失或破坏；

17.3.4 因任何地方有水满泻、滴漏、或烟、火及任何其他物质、东西泄漏，对乙方或任何其他第三方造成的任何经济上的损失或破坏；

17.3.5 因雨水或其他水渗入租赁/预租房屋的任何部分，而对乙方或任何其他第三方造成的任何经济上的损失或破坏；

17.3.6 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任何经济上的损失或破坏；

17.3.7 因遭受盗窃、抢劫而对乙方或任何其他第三方造成的任何经济上的损失或破坏；

17.3.8 其他超出甲方管辖范围或在甲方合理的经营、控制、预防措施范围以外的意外事件导致的任何损失或人员伤亡。

17.4 乙方不得因任何有关安保的问题减少或停止支付租金或其他根据本合同须支付的费用。

18、 合同解除、违约责任

18.1 乙方逾期支付租金、履约保证金或其他费用的，从乙方应付之日的第2日起，乙方应按日向甲方支付未付款总金额的0.05%的逾期付款利息，直至乙方付清为止。

18.2 在租赁期内，若乙方违反本合同项下任何付款责任超过30日的，甲方经提前10日通知乙方后有权切断该房屋水、电供应或其它服务或者采取合法的其它措施、行动，直到乙方前述的违反得到改正，在前述切断水、电供应或其它服务期间乙方仍须按照本合同的规定支付租金、履约保证金或其他费用，乙方并应承担因此而产生的一切其它后果及所有因此而引起的费用(包括重新接驳水电供应的费用)和次承租人的损失。甲方对乙方在此期间和次承租人的损失不承担任何责任。

18.3 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同。甲方应向乙方按月租金的3倍支付违约金；给乙方造成损失的，支付的违约金不足抵付乙方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- 18.3.1 甲方未按时交付租赁/预租房屋，经乙方催告后 30 天内仍未交付的；
- 18.3.2 甲方交付的租赁/预租房屋存在严重缺陷、危及乙方安全的，并且在乙方书面指出后的 30 日内甲方未予以纠正的；
- 18.4 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同。乙方应向甲方按月租金的 3 倍支付违约金；给甲方造成损失的，支付的违约金不足抵付甲方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：
- 18.4.1 乙方未征得甲方同意改变租赁/预租房屋用途的；
- 18.4.2 因乙方原因造成租赁/预租房屋主体结构损坏的；
- 18.4.3 乙方擅自转租租赁/预租房屋、转让租赁/预租房屋承租权或与他人交换各自承租的租赁/预租房屋的；
- 18.4.4 乙方逾期不支付租金和/或其他费用累计超过 30 天的；
- 18.4.5 乙方未在本合同约定的期限内足额支付履约保证金且逾期超过【 】日的；
- 18.4.6 因租金调整或履约保证金被抵扣后乙方逾期不补足履约保证金累计超过 30 天的；
- 18.4.7 乙方在租赁/预租房屋内从事的项目对周围及园区环境构成任何污染的；
- 18.4.8 乙方未征得甲方同意，占用租赁/预租房屋范围以外的部分的；
- 18.4.9 乙方未取得危险品的专项消防批准文件和甲方同意在租赁/预租房屋内存放易燃、易爆、有毒等危险品的；
- 18.4.10 乙方发生清算、解散、进入破产程序或信用状态发生重大不利变化的；
- 18.4.11 乙方在本合同终止/解除之日起 30 日内未办理完成以租赁房屋地址作为登记地址的注销手续的（包括但不限于工商注销，税务注销等）；
- 18.4.12 除本合同另有约定外，如果乙方未履行本合同项下任何义务及/或违反本合同项下任何陈述、承诺、保证、声明，并在甲方书面指出后的 30 日内乙方未予以纠正的。
- 18.5 甲方依本合同规定情形而行使单方合同解除权时，有权同时中止租赁/预租房屋之水、电、燃气、通信等供应及其他一切物业管理服务，并收回租赁/预租房屋。在此情况下，若因甲方该等行为给乙方或者乙方转租方造成之任何损失，均由乙方自行承担。在甲方要求乙方交还租赁/预租房屋的期限届满前，乙方仍应支付租金。超过甲方指定的交还时间乙方仍未交还租赁/预租房屋的，自甲方指定

的交还期限届满之次日起，每迟延一日，乙方应承担当期日租金 2 倍的占用使用费。

18.6 如果乙方违约，甲方不论收取租金与否，都有向乙方追究违约责任的权利。乙方若未按本合同约定付足租金或其他费用，或者甲方收取了不足的租金或其他费用，并不意味着甲方对这些违约事件或不足的费用认可的，并且也不影响甲方对这些费用不足部分的追索权，及不影响甲方按本合同及法律规定采取其他措施的权利。

18.7 除本合同另有约定外，如果甲方未履行本合同项下任何义务及/或违反本合同项下任何陈述、承诺、保证、声明，并在乙方书面指出后的 30 日内甲方未予以纠正的，乙方有权在以下两项中选择其一要求甲方承担违约责任：

18.6.1 代为纠正甲方的违约行为，并要求甲方承担相应费用；

18.6.2 要求甲方赔偿因甲方违约行为给乙方造成的实际损失。

18.8 如果因为乙方的原因导致本合同被认定为无效/可撤销的，则乙方已经支付的履约保证金不予退还，支付的赔偿金不足抵付甲方损失的，还应赔偿造成的损失与赔偿金的差额部分；如果因为甲方的原因导致租赁合同被认定为无效/可撤销的，则甲方将已经收取的履约保证金返还给乙方，并向乙方支付相当于届时租赁/预租房屋 3 个月租金金额的违约金，支付的赔偿金不足抵付乙方损失的，还应赔偿造成的损失与赔偿金的差额部分。

18.9 甲、乙双方同意：除本合同已约定的情形及法定原因外，甲、乙任何一方如自愿承担向对方支付 12 个月租金的解约金，则该方有权要求单方面解除本合同，另一方应予同意解除。解约金最高不超过自本合同解除之日起至合同终止日乙方应向甲方支付的剩余租金。

18.10 乙方有下列情形之一的，除依据本协议由乙方承担相应违约责任之外，甲方还有权向乙方追索其在免租期内所免去的所有租金，租金以乙方支付的首期租金作为计算标准。

18.9.1 乙方无正当理由擅自解除合同的；

18.9.2 乙方拖欠支付租金超过 30 日的。

19、 公证

20.1 甲、乙双方可以视实际情况对本租赁合同（各附件及其他补充协议）共同向上海市浦东公证处申请办理合同公证，或由甲方一方于双方已经有效签署后的三十日

内将本租赁合同等相关文件的扫描件以电子数据存证方式向上海市浦东公证处数据存证平台存储数据，甲方将上海市浦东公证处出具的《存证数据保管函》以电子邮件方式发送给乙方，乙方有权依据《存证数据保管函》查询与乙方相关的租赁合同扫描件内容。

20.2 自租赁期满或解除或提前终止后，乙方未履行或未完全履行归还房屋义务时，甲方有权通过本合同约定的通知方式之一向乙方发函：确定一个最后期限要求乙方归还租赁/预租房屋，并要求乙方清空房屋内的物品；乙方预留的通知方式不畅或失效时，甲方有权以租赁房屋现场公示方式通知乙方，同时办理该通知函件的现场公示的保全证据公证，或办理相关通知催告公示过程中形成的视听资料电子数据的存证。

20.3 乙方于上述归还房屋的最后期限届满日仍未履行或未完全履行归还租赁房屋义务时，甲方有权处置乙方遗弃在房屋内的物品；为维护双方合法权益，现甲、乙双方确认：同意甲方在其单方面收回房屋时通过公证保全证据方式，对收回房屋时的现状及遗弃物的清点办理保全证据公证。

20、 不可抗力

19.1 不可抗力事件包括且不限于战争、内乱、恐怖行为、火灾、洪水、政府原因、或极度恶劣天气而引起的公用设施停止或中断。

19.2 在租赁期内，由于不可抗力致使本合同不能按约定的条件履行时，遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在 10 日内提供不可抗力详情及合同不能履行，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。任何一方因不可抗力事件而不能履行其义务，则该方履行其义务的时间按照不可抗力所持续的时间相应推迟。

19.3 甲、乙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，或者部分免除履行合同，或者延期履行合同。如果由不可抗力事件致使任何一方推迟或无法履行本合同的有关义务持续超过 10 日的，则任何一方可以提前 1 个月给予对方书面通知，终止本合同。

19.4 本合同因不可抗力事件终止视为本合同期满时终止，但任何一方在本合终止前所发生的违约行为应承担的违约责任不能免除。乙方应在本合同终止之日起 10 个工作日内向甲方结清已实际发生的租金和其他费用，甲方在本合同终止并且收到上述费用且本合同第 10.4 条所述各项条件均得到满足之日 15 日内归还乙方的履

约保证金（如有），双方均无须对因不可抗力给相对方造成的损害承担任何赔偿责任。

19.5 双方均有采取措施防止损失扩大的义务。若因一方故意或者不作为而使得损失扩大的，另一方可以请求其承担相应的赔偿责任。

21、 通知

21.1 根据本合同做出的所有通知和其他通讯均应采用书面形式并在以下情况下视为有效送达：

- （1）经专人递送至接受通知一方；
- （2）在接收方正常营业时间通过经确认的电子邮件或传真发出，非正常工作时间则于下一工作日视为送达；
- （3）通过挂号信或经证实的邮件发送后 7 日，需回执；
- （4）送交快递后 3 日，并有书面接受证明。

21.2 双方以下述地址作为通知的地址：

甲方：上海张江集成电路产业区开发有限公司

地址：松涛路 560 号 9 楼 B 座

电话号码：021-38959000

收件人：费佳青

电子邮箱：feijq@600895.com

乙方：上海市张江科学城建设管理办公室

地址：上海市浦东新区张东路 1158 号 3 号楼

传真号码：021-33833100

电话号码：021-33833091

收件人：金松

上述地址无人签收、拒收等各种情况导致挂号信或快递未有效签收的，均不影响送达效力，相关通知仍自本合同约定视为送达之日起发生法律效力。

21.3 若一方变更其名称、地址、法定代表人或授权代表人，该方应当及时以书面方式通知对方。

22、 适用法律及争议解决

- 21.1 本合同的订立、生效、解释和履行适用中国现行公布的有关法律、法规。
- 21.2 因本合同产生或与之有关的任何争议或主张应首先由双方通过友好协商解决。协商不成，则任何一方均有权向该物业所在地有管辖权的人民法院起诉。双方同意，该物业所在地人民法院具有排他的管辖权。
- 21.3 在有关解决本合同争议的过程中，任何一方均有义务继续履行本合同其它未发生争议部分的义务。

23、 其他

- 23.1 甲方已与/有限公司签订了《委托经营协议》，甲方已授权委托/有限公司负责该物业项下的催收租等租赁经营管理事务。
- 23.1 本合同双方应严格遵守本合同中的一切条款，并遵从合同精神，严守商业秘密，不向任何第三方【不包括可能需要知悉本合同条款或者内容的董事、雇员、专业顾问（包括法律和财务顾问）以及接受备案登记的政府部门，但是该方应确保上述除外人员遵守该方在本合同项下承担的保密义务】泄露本合同中的任何条款（包括但不限于有关租金、履约保证金等条款）。
- 23.1 若本合同乙方为尚未正式成立的公司之发起人或投资人或其代表，则其在新公司尚未成立前承担本合同承租方的责任和义务。在新公司正式领取营业执照后，乙方保证新公司及时与甲方、乙方签订三方租赁主体变更协议。在本合同履行期间，乙方对新公司的履约承担连带保证责任。
- 23.1 鉴于甲乙双方保持友好合作关系，乙方自本合同生效起，若在合同期内有股权融资行为的，应优先书面告知甲方，甲方在合理期限内（甲方收到乙方书面通知的 30 日内）应就是否参与乙方股权融资行为予以书面答复。在同等条件下，甲方对乙方的股权融资享有优先投资权。
- 23.1 本合同自双方签字盖章后生效。生效后的 15 日内，由甲方配合乙方向该物业所在地房地产交易中心受理处办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，甲方应配合乙方向原登记机构办理变更、注销登记备案手续。
- 23.1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立书面补充协议。本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分。
- 23.1 本合同连同附件一式【叁】份。其中：甲方执【壹】份，乙方持【贰】份，均具有同等效力。

23.1 其他补充：乙方同意，本合同到期或提前解除日期须与张东路 1158 号 3 号楼整幢其余楼层保持一致。

24、 附件

本合同之下列附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。若本合同条款与本合同之任何下列附件之间有任何不一致，则以本合同的约定为准。所有附件将随合同的终止而终止。如有未尽事宜双方签订补充协议。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间]

合同签订点：网上签约

第六章 响应文件格式

（一）商务部分

1. 响应公函

致：_____（采购人名称）：

根据贵方_____项目单一来源采购的邀请，现正式授权的下列签字人（姓名和职务）代表供应商_____（供应商的名称），提交响应文件正本1份，副本____份。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

- 1) 我方愿以人民币_____元的总价，并按行业规范、技术规范要求的条件要求承包上述项目的实施。
- 2) 我们将单一来源采购文件的规定提供相关服务。
- 3) 我们将按单一来源采购文件的规定，承担完成合同规定的责任和义务。
- 4) 我们已详细审核了全部单一来源采购文件内容，包括单一来源采购文件的修改书（如果有的话），我们知道必须放弃对上述文件中所有条款提出存有含糊不清或不理解之问题的权利。
- 5) 我们同意在“报价须知”中所述的递交响应文件日期起遵循本单一来源采购文件的规定，并在递交响应文件后的90天内均具有约束力。
- 6) 同意进一步提供贵方可能要求的与本项目有关的任何证据或资料。

与本采购项目有关的正式通讯地址为：

供应商（全称）：

盖章：

地址：

邮编：

电话：

传真：

法定代表人或授权委托人（姓名）：

签章：

日期： 年 月 日

2. 报价格式

2.1 报价一览表

1	总报价（万元）	
---	---------	--

供应商（盖章）：

供应商授权代表（签章）：

日期：

2.2 报价明细表（格式）

供应商自行拟定。

供应商（盖章）：

供应商授权代表（签章）：

日期：

3. 法定代表人资格证明书

单位名称：

地址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系_____（供应商）的法定代表人。

特此证明。

供应商（盖章）：

日期： 年 月 日

4. 法定代表人授权书

本授权委托书声明：我（姓名）系（供应商名称）的法定代表人，现授权委托本公司的（姓名）为本公司代理人，以本公司的名义参加（谈判单位）的（谈判项目）的谈判活动。代理人在上述项目谈判、开标、评审、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委托。

特此委托。

代理人：性别：年龄：

单位：部门：职务：

供应商（盖章）：

法定代表人（签章）：

授权代理人（签章）：

日期： 年 月 日

代理人身份证
(复印件) 粘贴处

注：法定代表人资格证明书、法定代表人授权书除装订在响应文件中外递交响应文件时还需另外递交。

5. 供应商基本情况表

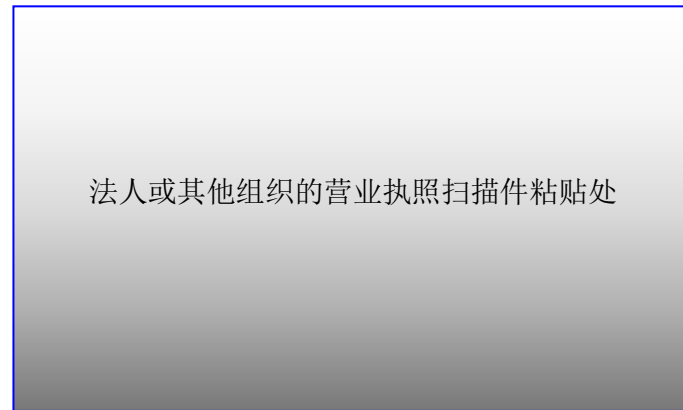
供应商名称						
主要业务范围						
注册地址						
通信代码	电话		传真			
	网址		邮政编码			
成立时间						
企业性质						
法定代表人	姓名		出生年月		职称	
项目负责人	姓名		出生年月		职称	
企业资质等级		员工总人数（人）				
法人营业执照号						
流动资金（万元）						
最近三年完成的营业额（万元）						
2019 年						
2020 年						
2021 年						

注：后面须附营业执照、证明供应商实力的相关证书等

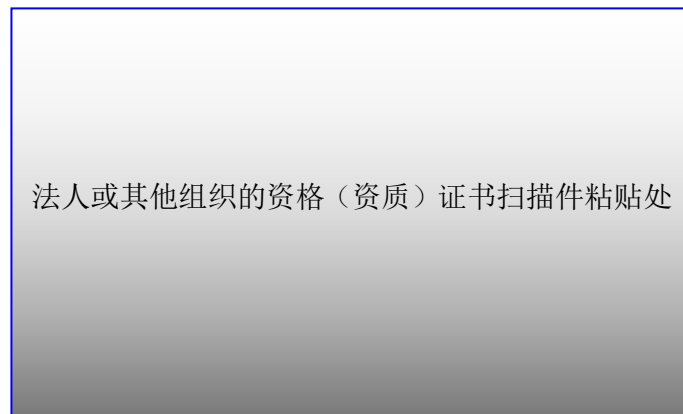
6、投标人应提交的资格证明材料

说明：以下扫描件均应为 A4 纸大小

4.1 法人或其他组织的营业执照



4.2 资质（资格）证书（如有）



4.3 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

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。

供应商名称（公章）

日期：

4.4 信用证明

信用证明要求详见“报价须知”

信用证明粘贴处投标人需提交的扫描件粘贴处

（二）技术部分

- 1、房屋租赁方案简述（租赁房屋面积、相关配套设施情况等）；
- 2、其他供应商认为有必要提供的资料。

上述格式供应商自行拟定。