

# 妇联等 9 家单位办公用房租赁项目

## 单一来源谈判文件

采购人：上海市嘉定区机关事务管理局

采购代理机构：上海九霁招投标代理有限公司

2023 年 11 月

# 目录

第一章：谈判邀请

第二章：供应商须知

第三章：政府采购主要政策

第四章：项目需求

第五章：谈判方法与程序

第六章：响应文件有关格式

第七章：合同文本

第八章：质疑受理要求及附件

# 第一章 谈判邀请

根据《中华人民共和国政府采购法》之规定，上海九霁招投标代理有限公司受上海市嘉定区机关事务管理局委托对妇联等 9 家单位办公用房租赁进行单一来源谈判。

## 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；

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，详情请登陆“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）；

3、其他资质要求：

(1) 提供有效的营业执照；

(2) 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录；

(3) 未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://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](http://www.ccgp.gov.cn))政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。

(4) 本次谈判**不允许**联合体响应。

## 二、项目概况

1、项目名称：妇联等 9 家单位办公用房租赁项目

2、谈判编号：SHXM-00-20231128-1128

（代理机构内部项目编号：JJ2023088）

3、预算编号：1423-W14313

4、项目主要内容：妇联等 9 家单位办公用房租赁及配套物业服务。详情见第四章。

5、交付地址：嘉定区德富路 1288 号国资大厦主楼 4、5、6、11、12、13、18、19 层。

6、交付日期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

7、采购预算金额：19769011 元

8、采购项目需要落实的政府采购政策情况：《政府采购促进中小企业发展暂行办法》财库（2020）46 号文件的通知。

### 三、谈判文件的获取

凡愿参加谈判的合格供应商可在 **2023-12-04 至 2023-12-11**（北京时间）**00:00:00~12:00:00 12:00:00~23:59:59** 内登录“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）在网上招标系统中下载（获取）谈判文件并按照谈判文件要求参加谈判。

注：响应供应商须保证所提交的响应文件、资料的内容真实、完整、有效、一致，如递交虚假的响应文件、资料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由供应商承担。

### 四、谈判响应截止时间和谈判时间

1、谈判响应截止时间：2023 年 12 月 12 日 9:30。迟到或不符合规定的响应文件恕不接受。

2、谈判时间：2023 年 12 月 12 日 9:45。

### 五、谈判响应文件递交地点和谈判地点

1、谈判响应文件递交：上海政府采购网/上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄 36 号。

2、谈判地点：上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄 36 号。届时请供应商代表持谈判时所使用的数字证书（CA 证书）参加谈判。

3、谈判所需携带其他材料：**谈判最终报价表一式二份。**

届时请响应方的法定代表人或法定代表人授权委托人进场签到，同时准备一

份与响应文件一致的法定代表人授权委托书（或法定代表人证明书）以及相应身份证明文件原件，以供采购方确认谈判响应资格。

## 六、发布公告的媒介

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。

## 七、其他事项

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，本项目谈判相关活动在上海市政府采购信息管理平台（简称：电子采购平台）（网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统进行。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“培训平台”和“联系我们”等专栏的有关内容和操作要求办理。

谈判时，若供应商违反《上海市电子政府采购暂行管理办法》（沪财采[2012]22号）第十七、十八、十九条的规定，由此产生的后果，由供应商自行承担。

## 八、联系方式

采购人：上海市嘉定区机关事务管理局

采购代理机构：上海九霁招投标代理有限公司

地 址：上海市嘉定区博乐南路 111 号

地 址：上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄  
36 号

邮 编：201899

邮 编：201822

联系人：陈老师

联系人：杭焱

电 话：69989047

电 话：69952309

传 真：69989047

传 真：69952309

## 第二章 供应商须知

### 前附表

本附表是对供应商须知说明，与“供应商须知”部分具有同等的法律效力，务请各供应商注意。

序号	内容提要	内容规定
1	项目名称	妇联等9家单位办公用房租赁项目 SHXM-00-20231128-1128
2	下载（获取）谈判文件时间	2023年12月04日至2023年12月11日00:00-23:59（北京时间）内
3	询问	书面询问提交截止时间：2023年12月11日12:00前 书面询问提交地点：上海市嘉定区澄浏中路2500弄36号 联系人：杭焱 电话、传真：021-69952309
4	谈判响应截止/ 谈判日期、时间、 地点	谈判响应截止时间：2023年12月12日9:30 谈判时间：2023年12月12日9:45 谈判地点：上海市嘉定区澄浏中路2500弄36号
5	答疑会	不召开
6	踏勘现场	不组织
7	谈判响应有效期	不少于90天
8	保证金	不收取
9	服务期限	2024年01月01日至2024年12月31日
10	合同转让与分包	不得转让与分包

## 供应商须知

### 一、总则

#### 1. 概述

1.1 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》（财政部令第74号）等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备单一来源谈判条件。

1.2 本谈判文件仅适用于《谈判邀请》和《供应商须知》前附表中所述采购项目的单一来源谈判采购。

1.3 谈判文件的解释权属于《谈判邀请》和《供应商须知》前附表中所述的采购方。

1.4 参与谈判活动的所有各方，对在参与谈判过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

1.5 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，本项目谈判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](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）电子招投标系统进行。

#### 2. 定义

2.1 “采购项目”系指《供应商须知》前附表中所述的采购项目。

2.2 “服务”系指谈判文件规定的供应商为完成采购项目所需承担的全部义务。

2.3 “采购方”系指《供应商须知》前附表中所述的组织本次谈判的采购代理机构和采购人。

2.4 “供应商”系指从采购方处按规定获取谈判文件，并按照谈判文件向采购方提交响应文件的供应商。

2.5 “成交供应商”系指成交的供应商。

2.6 “甲方”系指采购人。

2.7 “乙方”系指成交并向采购人提供服务的供应商。

2.8 谈判文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

2. 9 “电子采购平台”系指上海市政府采购信息管理平台的门户网站上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）。是由市财政局建设和维护。

### **3. 合格的供应商**

3. 1 符合《谈判邀请》和《供应商须知》前附表中规定的合格供应商所必须具备的资质条件和特定条件。

3. 2 供应商谈判响应所使用的资格、信誉、荣誉、业绩及企业认证必须为本人（或本法人、本组织）所拥有。

3. 3 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的供应商不得参加本采购项目的谈判。

### **4. 合格的服务**

4. 1 供应商所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利。

4. 2 供应商提供的服务应当符合谈判文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

### **5. 谈判费用**

不论谈判的结果如何，供应商均应自行承担所有与谈判有关的全部费用，采购方在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

### **6. 信息发布**

本采购项目需要公开的有关信息，包括谈判公告、谈判文件澄清或修改公告、成交公告以及延长谈判响应截止时间等与谈判活动有关的通知，采购方均将通过“上海政府采购网”（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）公开发布。供应商在参与本采购项目谈判活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，供应商因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此所产生的一切后果和责任，由供应商自行承担，采购方在任何情况下均不对此承担任何责任。

### **7. 询问与质疑**

7. 1 供应商对谈判活动事项有疑问的，可以向采购方提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对供应商的询问，采购方将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7. 2 供应商认为谈判文件、谈判过程或成交结果使自己的合法权益受到损



害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购方提出质疑。其中，对谈判文件的质疑，应当在其收到或谈判文件公告期限届满之日起七个工作日内提出；对谈判过程的质疑，应当在谈判结束之日起七个工作日内提出；对成交结果的质疑，应当在成交公告期限届满之日起七个工作日内提出。

7. 3 质疑书应明确阐述谈判文件、谈判过程或成交结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，以便于有关单位调查、答复和处理。

7. 4 采购方将在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知提出质疑的供应商和其他有关供应商，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7. 5 对供应商询问或质疑的答复将导致谈判文件变更或者影响谈判活动继续进行的，采购方将通知提出询问或质疑的供应商，并在原谈判公告发布媒体上发布变更公告。

7. 6 供应商提起询问和质疑，应当按照《政府采购供应商投诉处理办法》(财政部令第 20 号)的规定办理。

质疑书应当由质疑供应商法定代表人签字并加盖公章。质疑供应商委托代理人办理质疑事务的，应当向上海九霁招投标代理有限公司提交法定代表人授权委托书及代理人合法、有效的工作和身份证明。质疑书的递交可以采取邮寄、快递或当面递交形式。采取传真形式的，应当在传真发出之日起两个工作日内，将质疑书原件以邮寄、快递或当面递交的方式送达上海九霁招投标代理有限公司。

## **8. 公平竞争和诚实信用**

8. 1 供应商在本谈判项目的竞争中应自觉遵循公平竞争和诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而提供虚假材料，谎报、隐瞒事实的行为，包括供应商之间串通谈判等。

8. 2 如果有证据表明供应商在本谈判项目的谈判中存在腐败、欺诈或其他

严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为，采购方将拒绝其谈判，并将报告政府采购监管部门查处；成交后发现的，供应商须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第 55 条之条文描述方式双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法供应商的行政与刑事责任。

8.3 采购方将在**谈判前**，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关供应商信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“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、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，将拒绝其参与政府采购活动。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，将对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

## 9. 其他

本《供应商须知》的条款如与《谈判邀请》、《项目需求》和《谈判方法与程序》就同一内容的表述不一致的，以《谈判邀请》、《项目需求》和《谈判方法与程序》中规定的内容为准。

## 二、谈判文件

### 10. 谈判文件构成

10.1 谈判文件由以下部分组成：

- (1) 谈判邀请
- (2) 供应商须知
- (3) 政府采购主要政策
- (4) 项目需求
- (5) 谈判方法与程序
- (6) 响应文件有关格式
- (7) 合同文本
- (8) 质疑受理要求及附件

(9) 本项目谈判文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有的话）

10.2 供应商应仔细阅读谈判文件的所有内容，并按照谈判文件的要求提交响应文件。如果供应商没有按照谈判文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对谈判文件在各方面作出实质性响应，则响应有可能被认定为无效标，其风险由供应商自行承担。

10.3 供应商应认真了解本次谈判的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响谈判响应报价的资料。一经成交，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由供应商负责。

10.4 供应商应按照谈判文件规定的日程安排，准时参加项目谈判有关活动。

## **11. 谈判文件的澄清和修改**

11.1 任何要求对谈判文件进行澄清的供应商，均应在提交响应文件截止之日 3 个工作日以前，按《谈判邀请》中的地址以书面形式（必须加盖供应商单位公章）通知采购方。

11.2 对在提交响应文件截止之日 3 个工作日以前收到的澄清要求，采购方需要对谈判文件进行澄清、答复的；或者在谈判响应截止前的任何时候，采购方需要对谈判文件进行补充或修改的，采购方将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布。如果澄清或修改的内容可能影响谈判文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距谈判响应截止时间不足 3 个工作日的，则相应延长谈判响应截止时间。延长后的具体谈判响应截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

11.3 澄清或修改公告的内容为谈判文件的组成部分。当谈判文件与澄清或修改公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件内容为准。

11.4 谈判文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以澄清或修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为谈判响应的依据，否则，由此导致的风险由供应商自行承担，采购方不承担任何责任。

11.5 采购方召开答疑会的，所有供应商应根据谈判文件或者采购方通知的要求参加答疑会。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购方不承担任何

何责任。

## **12. 踏勘现场**

12.1 采购方组织踏勘现场的，所有供应商应按《供应商须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购方不承担任何责任。采购方不组织踏勘现场的，供应商可以自行决定是否踏勘现场，供应商需要踏勘现场的，采购方应为供应商踏勘现场提供一定方便，供应商进行现场踏勘时应当服从采购方的安排。

12.2 供应商踏勘现场发生的费用由其自理。

12.3 采购方在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性或误导性。

12.4 采购方在踏勘现场中口头介绍的情况，除采购方事后形成书面记录、并以澄清或修改公告的形式发布、构成谈判文件的组成部分以外，其他内容仅供供应商在编制响应文件时参考，采购方不对供应商据此作出的判断和决策负责。

## **三、响应文件**

### **13. 响应的语言及计量单位**

13.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购方就有关谈判事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的响应文件视同未提供。

13.2 响应计量单位，谈判文件已有明确规定的，使用谈判文件规定的计量单位；他谈判文件没有规定的，一律采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元）。

### **14. 谈判响应有效期**

14.1 响应文件应从谈判之日起，在《供应商须知》前附表规定的谈判响应有效期内有效。谈判响应有效期比谈判文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效响应。

14.2 在特殊情况下，在原谈判响应有效期期满之前，采购方可书面征求供应商同意延长谈判响应有效期。供应商可拒绝接受延期要求而不会导致保证金被没收。同意延长有效期的供应商需要相应延长保证金的有效期，但不能修改响应

文件。

14.3 成交供应商的响应文件作为项目服务合同的附件，其有效期至成交供应商全部合同义务履行完毕为止。

## 15. 响应文件构成

15.1 响应文件由商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件二部分构成。

15.2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应具体包含的内容，以第四章《项目需求》规定为准。

## 16. 商务响应文件

16.1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1) 《谈判响应函》；
- (2) 《谈判首次报价表》
- (3) 《谈判报价分类明细表》等相关报价表格详见第六章《响应文件有关格式》；
- (4) 《资格条件及实质性要求响应表》；
- (5) 《与谈判有关的响应文件主要内容索引表》；
- (6) 第四章《项目需求》规定的其他内容；
- (7) 相关证明文件（供应商应按照《项目需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加谈判和成交后有能力履行合同）。

## 17. 谈判响应函

17.1 供应商应按照谈判文件中提供的格式完整地填写《谈判响应函》。

17.2 供应商不按照谈判文件中提供的格式填写《谈判响应函》，或者填写不完整的，谈判时将按照第五章《谈判方法与程序》中的相关规定处理。

17.3 响应文件中未提供《谈判响应函》的，为无效响应。

## 18. 谈判报价表

18.1 供应商应按照谈判文件提供的响应文件格式完整地填写《谈判首次报价表》，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

18.2 供应商未按照谈判文件提供的响应文件格式完整地填写《谈判首次报价表》、或者未提供《谈判首次报价表》，导致其谈判不成功的，其责任和风险

由供应商自行承担。

## **19. 谈判报价**

19.1 供应商应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务水平和承受能力进行报价。谈判报价应是履行合同的总价格，除《项目需求》中另有说明外，谈判报价应当是供应商为提供本项目所要求的全部服务所发生的一切成本、税费和利润，包括人工（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、国家规定检测、外发包、材料（含辅材）、管理、税费及利润等。

### **19.2 报价依据：**

- (1) 本谈判文件所要求的服务内容、服务期限、工作范围和要求。
- (2) 本谈判文件明确的服务标准及考核方式。
- (3) 其他供应商认为应考虑的因素。

19.3 供应商提供的服务应当符合国家和上海市有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。供应商不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

19.4 除《项目需求》中说明并允许外，响应的每一种单项服务的报价以及采购项目的响应总价均只允许有一个报价，响应文件中包含任何有选择的报价，采购方对于其响应均将予以拒绝。

19.5 谈判报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的谈判报价，采购方均将予以拒绝。

19.6 供应商应按照谈判文件第六章提供的格式完整地填写各类报价分类明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

19.7 谈判报价应以人民币报价。

## **20. 资格条件及实质性要求响应表**

20.1 供应商应当按照谈判文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件及实质性要求响应表》，以证明其响应符合谈判文件规定的所有合格供应商资格条件及实质性要求。

20.2 响应文件中未提供《资格条件及实质性要求响应表》的，为无效响应。

## **21. 与谈判有关的响应文件主要内容索引表**

21.1 供应商应按照谈判文件提供的格式完整地填写《与谈判有关的响应文件主要内容索引表》。

21.2 《与谈判有关的响应文件主要内容索引表》是为了便于谈判。《与谈判有关的响应文件主要内容索引表》与响应文件其他部分就同一内容的表述应当一致，不一致时按照《供应商须知》第30条“响应文件错误的修正”规定处理。

## **22. 技术响应文件**

22.1 供应商应按照《项目需求》的要求编制并提交技术响应文件，对采购方的技术需求全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其响应的服务符合谈判文件规定。

22.2 技术响应文件可以是文字资料、表格、图纸和数据等各项资料，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

## **23. 响应文件的编制和签署**

23.1 供应商应按照谈判文件要求的格式填写相关内容。

23.2 响应文件中凡谈判文件要求签署、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响应文件，则必须按谈判文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》并将其附在响应文件中。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。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。

其中对《谈判响应函》、《谈判报价表》、《法定代表人授权委托书》、《资格条件及实质性要求响应表》，供应商未按照上述要求加盖公章的，其响应无效；加盖公章，但没有法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署，或者其他填写不完整的，谈判时将按照第五章《谈判方法与程序》中的相关规定予以处理。

23.3 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，提请供应商在制作响应文件时注意下列事项：

(1) 谈判小组主要是依据响应文件中报价、技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，响应文件应根据谈判文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与谈判文件内容无关或不符合谈判文件要求的资料不要编入响应文件。

(2) 响应文件应规范，应按照规定格式要求规范填写，文件应清晰简洁。

#### **四、响应文件的递交**

##### **24. 响应文件的递交**

采购方认为必要时，可以要求供应商提供文件原件进行核对，供应商必须按时提供，否则视作供应商放弃潜在成交资格，并且采购方将对该供应商进行调查，发现有欺诈行为的按有关规定进行处理。

##### **25. 谈判响应截止时间**

25.1 供应商必须在《谈判邀请（谈判公告）》规定的谈判响应截止时间前递交响应文件并正式参与谈判。

25.2 在采购方按《供应商须知》规定酌情延长谈判响应截止期的情况下，采购方和供应商受谈判响应截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

25.3 在谈判响应截止时间后递交的响应文件，采购方均将拒绝接收。

##### **26. 响应文件的修改和撤回**

在谈判响应截止时间之后，供应商不可以对已提交的响应文件进行修改和撤回。

#### **五、谈判**

##### **27. 谈判小组**

27.1 采购方将依法组建谈判小组，谈判小组由采购人代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于谈判小组成员总数的三分之二。

27.2 谈判小组负责对响应文件进行评审，并向采购方推荐成交供应商。

##### **28. 响应文件的初审**

28.1 开始谈判后，采购方将协助谈判小组对响应文件进行初步审查，检查



响应文件内容是否完整、编排是否有序、有无计算上的错误、是否提交了保证金、文件签署是否规范以及供应商资格是否符合要求等。

28.2 在详细谈判之前，谈判小组要对供应商资格进行审核并审查响应文件是否实质性响应了谈判文件的要求。实质性响应是指响应文件与谈判文件要求的条款、供应商资格、条件和规格相符，没有谈判文件所规定的无效响应情形。谈判小组只根据响应文件本身的内容来判定响应文件的响应性，而不寻求外部的证据。

28.3 没有实质性响应谈判文件要求的响应文件不参加进一步的评审，供应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其响应成为实质上的响应。

28.4 开始谈判后采购方拒绝供应商主动提交的任何澄清与补正。

28.5 对于响应文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容，采购方可以接受，但这种接受不能影响谈判时供应商之间的相对排序。

## **29. 响应文件错误的修正**

29.1 响应文件中如果有下列计算上或表达上的错误或矛盾，将按以下原则或方法进行修正：

(1) 电子采购平台自动生成的报价内容与响应文件中的《谈判首次报价表》内容不一致的，以电子采购平台报价内容为准；

(2) 《谈判首次报价表》内容与《响应报价分类明细表》及响应文件其它部分内容不一致的，以《谈判首次报价表》内容为准；

(2) 响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 总价与单价和数量的乘积不一致的，以单价计算结果为准，并修正总价；

(4) 对响应文件中不同文字文本的解释发生异议的，以中文文本为准。

响应文件中如果同时出现上述两种或两种以上错误或矛盾的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

29.2 响应文件中如果有其他错误或矛盾，将按不利于出错供应商的原则进行处理，即对于错误或矛盾的内容，谈判时按照对出错供应商不利的情形进行评审；如出错供应商成交，签订合同时按照对出错供应商不利、对采购人有利的条

件签约。

29. 3 上述修正或处理结果对供应商具有约束作用。

### **30. 谈判文件的澄清**

30. 1 为有助于对谈判文件审查、评价，谈判小组可分别要求供应商对其响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致等有关问题进行澄清。供应商应按照采购方通知的时间和地点委派授权代表向谈判小组作出说明或答复。

30. 2 供应商对澄清问题的说明或答复，还应以书面形式提交给采购方，并由供应商授权代表签字和加盖供应商公章。

30. 3 供应商的澄清文件是其响应文件的组成部分。

30. 4 供应商的澄清不得改变其响应文件的实质性内容，不得通过澄清而使进行澄清的供应商在谈判中更加有利。

### **31. 响应文件的评价**

31. 1 谈判小组只对被确定为实质上响应谈判文件要求的响应文件进行评价。

31. 2 谈判小组根据《谈判方法与程序》中规定的方法进行评审，并向采购方提交谈判结果文件和推荐成交供应商。

### **32. 谈判的有关要求**

32. 1 谈判小组应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，谈判小组成员及参与谈判的有关工作人员不得私下与供应商接触。

32. 2 谈判过程严格保密。凡是属于审查、澄清和评价有关的资料以及谈判建议等，所有知情人均不得向供应商或其他无关的人员透露。

32. 3 任何单位和个人都不得干扰、影响谈判活动的正常进行。供应商在谈判过程中所进行的试图影响谈判结果的一切不符合法律或谈判规定的活动，都可能导致其响应被拒绝。

32. 4 采购方和谈判小组均无义务向供应商做出有关谈判的任何解释。

## **六、确定成交供应商**

### **33. 确认成交供应商**

除了《供应商须知》第 37 条规定的谈判失败情况之外，采购人将授权谈判小组依法确认本采购项目的成交供应商。

#### **34. 成交公告及成交通知**

34.1 采购人确认成交供应商后，采购方将在两个工作日内通过“上海政府采购网”发布成交公告，公告期限为一个工作日。

34.2 成交公告发布后，采购方将及时向成交供应商发出《成交通知书》通知成交。《成交通知书》对采购方和供应商均具有法律约束力。

#### **35. 响应文件的处理**

所有在谈判会上被接受的响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，采购方均不退回响应文件。

#### **36. 谈判失败**

本项目为单一来源谈判方式采购，参与谈判的供应商只有一家。在谈判时，发现供应商对谈判文件没有做出实质响应的，谈判小组确定为谈判失败的，采购方将通过“上海政府采购网”发布谈判失败公告。

### **七、授予合同**

#### **37. 合同授予**

除了成交供应商无法履行合同义务之外，采购方将把合同授予根据《供应商须知》第34条规定所确定的成交供应商。

#### **38. 签订合同**

成交供应商与采购人应当在《成交通知书》发出之日起30日内签订政府采购合同。

#### **39. 其他**

电子采购平台有关操作方法可以参考电子采购平台

（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）中的“**在线服务**”专栏。

### **八、服务费**

#### **40. 服务费的计算和收取**

40.1 代理服务费用按《招标代理服务收费暂行办法》（计价格[2002]1980号）规定向采购方收取，计费基数为中标价格。

41.2 本项目专家评审费1900元。

42.3 采购人在收到中标通知书之日向采购代理机构缴纳代理服务费。

43. 4 服务费缴纳形式：银行贷记凭证、电汇或网上银行支付

收 款 人	上海九零招投标代理有限公司
银行账号	31050179360000000002
开 户 行	建设银行上海嘉定支行

### 第三章 政府采购主要政策

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。对列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购清单”且属于应当强制采购的节能(包括节水)产品,按照规定实行强制采购。对于列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购清单”的非强制采购节能产品;列入财政部、环保总局发布的“环境标志产品政府采购清单”的环境标志产品;对于参与谈判的中小企业、监狱企业以及福利企业,按照国家和上海市的有关政策规定,谈判时在同等条件下享受优先待遇,实行优先采购。

上述“节能产品政府采购清单”、“环境标志产品政府采购清单”,在采购公告发布前已经过期的以及尚在公示期的均不得作为谈判采购时的依据。

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。

政府采购对于非专门面向中小企业采购,对小型和微型企业供应商产品的价格给予10%的扣除,用扣除后的价格参与评审。如果政府采购非专门面向中小企业采购且接受联合体响应,联合协议中约定小型或微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的,给予联合体2%的价格扣除,用扣除后的价格参与评审。联合体各方均为小型或微型企业的,联合体视同为小型、微型企业。组成联合体的大中型企业或者其他自然人、法人或其他组织,与小型、微型企业之间不得存在投资关系。在政府采购活动中,监狱企业和福利企业视同小型、微型企业,监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件,福利企业应当提供由县级以上人民政府民政部门出具的福利企业证书。

## 第四章

### 项目需求

#### （一）项目概况及要求

区机管局于 2012 年 7 月 1 日起租用位于德富路 1288 号国资大厦主楼 4、5、6、11、12、13、18、19 层作为妇联等 9 家单位办公使用，租用面积 10937.3 平方米，出租方为上海绿洲东云房产有限公司，租期将于 2023 年 12 月 31 日到期。为确保上述单位工作的正常进行，需对 2024 年度办公用房租赁实施单一来源采购，服务期限为 12 个月（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）。

#### （二）采用单一来源采购方式的原因及相关说明

为确保工作的正常进行，需对 2024 年度妇联等 9 家单位办公用房租赁实施单一来源采购，拟由上海绿洲东云房产有限公司提供办公房屋租赁及租期内相关配套物业服务，作为本项目单一来源供应商。

#### （四）项目服务期限

2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日。

#### （五）项目付款要求

合同签订后分两次支付租金，每半年支付一次。

#### （六）响应文件的编制要求

供应商应按照第二章《供应商须知》“三、响应文件”中的相关要求编制响应文件，响应文件的商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应当包括（但不限于）下列内容：

##### 1、商务响应文件由以下部分组成：

- （1）响应函；
- （2）谈判首次报价表；
- （3）报价分类明细表；
- （4）资格条件及实质性要求响应表；
- （5）与谈判有关的响应文件主要内容索引表；
- （6）供应商关于报价的其他说明（如有）；
- （7）供应商基本情况简介；
- （8）供应商与采购项目相关的资质证书（原件复印件加盖红色公章）；

(9) 法定代表人授权委托书，附法定代表人、被授权人身份证；

(10) 提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应证明文件）；

(12) 供应商企业的营业执照或事业单位或社会团体的法人证书（原件复印件加盖红色公章）；

(13) 供应商参加本次政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明，截止至谈判时间成立不足三年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明；

(14) 类似项目的业绩。包括类似项目的有效合同复印件，其中合同复印件指合同首页、合同金额页和合同双方盖章页；

(15) 供应商认为可以证明其能力、业绩、信誉和信用的的其他材料；

(16) 供应商债务纠纷、违法违规记录等方面的情况；

(17) 谈判文件附件中规定需要提供的其它内容。

## **2、技术响应文件由以下部分组成：**

(1) 服务方案及质量保证措施；

(2) 人员配置和管理；

(3) 完成本项目所需设备、软件配备情况；

(4) 售后服务承诺；

(5) 供应商需要说明的其他事项。

## **3、响应文件制作要求**

采购方认为必要时，可以要求供应商提供文件原件进行核对，供应商必须按时提供。否则视作供应商放弃潜在成交资格，并且采购方将对该供应商进行调查，发现有欺诈行为的按有关规定进行处理。

## **4、谈判所携带材料**

响应文件，法定代表人授权委托书，被授权人身份证原件、复印件，公章。

## 第五章 谈判方法与程序

### 一、响应无效情形

1、谈判小组将按照《供应商须知》以及《资格条件及实质性要求响应表》要求对响应文件进行初审，响应文件不符合《资格条件及实质性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效响应。

2、除上述以及法律法规所规定的响应无效情形外，响应文件有其他不符合谈判文件要求的均作为评审时的考虑因素，而不导致响应无效。

### 二、谈判方法与程序

#### （一）谈判方法

根据《中华人民共和国政府采购法》及政府采购相关规定，结合项目特点，谈判小组所有成员对响应文件进行评审，并根据谈判文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应谈判文件要求的供应商进行谈判。

#### （二）谈判小组

1、本项目谈判工作由谈判小组负责，谈判小组由采购人的代表和上海市政府采购评审专家组成，政府采购评审专家的人数不少于谈判小组成员总数的三分之二。

2、谈判小组应坚持公平、公正原则，依据响应文件对谈判文件响应情况、响应文件编制情况等，进行综合、科学、客观评审。

#### （三）谈判程序

本项目谈判工作程序如下：

1、响应文件初审。初审包括资格性检查和符合性检查。首先，依据法律法规和谈判文件的规定，审查、确定供应商是否具备谈判资格。其次，依据谈判文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应程度进行审查，确定响应文件是否对谈判文件的实质性要求作出了响应。

2、澄清有关问题。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，谈判小组可以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

3、评审。按谈判文件规定的程序、评定成交的标准等事项，谈判小组对资格性检查和符合性检查合格供应商的响应文件进行评审。谈判小组所有成员集中与合格供应商进行谈判。

4、确定成交供应商。谈判结束后，谈判小组要求参加谈判的供应商在规定时间内提交最后报价。谈判小组编写评审报告交采购人确认。采购人授权谈判小组根据质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求且最后合理报价的原则直接确定成交供应商。

## 第六章 谈判响应文件有关格式

### 一、商务响应文件有关格式

#### 1、谈判响应函格式

致：\_\_\_\_\_（采购方名称）

根据贵方\_\_\_\_\_（项目名称、谈判编号）采购的谈判公告及谈判邀请，\_\_\_\_\_（姓名和职务）被正式授权代表供应商\_\_\_\_\_（供应商名称、地址），按照谈判文件规定向贵方提交响应文件一正贰副。

据此函，供应商兹宣布同意如下：

1. 按谈判文件规定，我方的首次谈判报价为\_\_\_\_\_（大写）元人民币。

2. 我方已详细研究了全部谈判文件，包括谈判文件的澄清和修改文件（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，对谈判文件的合理性、合法性不再有异议。

3. 谈判响应有效期为自谈判之日起\_\_\_\_\_日。

4. 如我方成交，响应文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕均保持有效，我方将按谈判文件及政府采购法律、法规的规定，承担完成合同的全部责任和义务。

5. 如果我方有谈判文件规定的不予退还保证金的任何行为，我方的保证金可被贵方没收。

6. 我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本谈判有关的一切证据或资料。

7. 我方同意响应内容以提交谈判时的响应文件内容为准。我方授权代表将对与我方有关的内容进行核对并确认，授权代表未进行核对及确认的，视为我方对谈判内容无异议。

8. 为便于贵方公正、择优地确定成交供应商及其响应货物和相关服务，我就本次响应有关事项郑重声明如下：

(1) 我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。

(2) 我方最近三年内因违法行为被通报或者被处罚的情况：

---

---

(3) 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：\_\_\_\_\_

电话、传真：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_

供应商授权代表签名：\_\_\_\_\_

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

## 2、谈判首次报价表

项目名称：

谈判编号：

项目名称	服务期限	投标金额（元）
	2024年01月01日至 2024年12月31日	
投标报价（元）（大写）：		

说明：

（1）“金额（元）”指谈判总报价，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）谈判报价表内容与响应文件其它部分内容不一致时以谈判报价表内容为准。

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

供应商（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 3、谈判最终报价表

项目名称：

谈判编号：

项目名称	服务期限	投标金额（元）
	2024年01月01日至 2024年12月31日	
投标报价（元）（大写）：		

说明：

- （1）供应商必须据实填写此表，应与响应文件的有关内容一致；
- （2）拟做最终报价，请参加谈判时随身携带此报价表一式两份并加盖公章以备谈判时填写，作为最终报价；
- （3）该表无需放入响应文件内，只需在最终报价时提交。

承诺内容如下：

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

供应商（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

#### 4、报价分类明细表格式

项目名称：

谈判编号：

序号	分类名称	年报价费用	备注
	房屋租金		详见明细（ ）
	物业费		详见明细（ ）
	其他费用		详见明细（ ）
	利润		详见明细（ ）
	税金		详见明细（ ）
			详见明细（ ）
报价合计			

说明：

- (1) 所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个数位。
- (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) 以上报价合计应当与谈判首次报价表的总报价一致。
- (5) 报价表可自拟。

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

供应商（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 5、资格条件及实质性要求响应表

项目名称：

谈判编号：

项目内容（资格条件、实质性要求）	具备的条件说明（要求）	响应项 检查 内容 说明 (是/ 否)	详细内 容所对 应文件 页次	备注
法定基本条件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证（若为多证合一的，仅需提供营业执照）符合要求，提供参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录声明。2、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。			
供应商资质	符合谈判文件规定的合格供应商资质条件			
财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明	符合谈判文件规定：提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应文件证明）。			
响应文件签署等要求	符合谈判文件规定：（1）响应文件由法定代表人或授权代表签字（或盖章）并加盖供应商公章；（2）在响应文件由法定代表人授权代表签字（或盖章）的情况下，应按谈判文件规定格式提供法定代表人授权委托书；（3）按谈判文件要求提供被授权人身份证。			
谈判响应有效期	符合谈判文件规定：不少于 90 天。			
谈判报价	不得进行选择性报价（谈判报价应是唯一的）；不得进行可变的或者附有条件的谈判报价；谈判报价不得超出谈判文件标明的采购预算金额或项目最高限价。			
服务期限	2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日			
合同转让与分包	不得转让与分包。			

联合响应	不接受联合响应			
------	---------	--	--	--

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

供应商（公章）：\_\_\_\_\_

日期：        年        月        日



### 6、与谈判有关的响应文件主要内容索引表

项目名称：

谈判编号：

汇标表

项目内容	具备的条件说明	响应内容说明 (是/否)	详细内容所对应 响应文件页次	备注

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

供应商（公章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

## 7、法定代表人授权书格式

致：上海九霁招投标代理有限公司

我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（供应商名称）  
的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 \_\_\_\_\_（姓名，职务）  
以我方的名义参加贵中心\_\_\_\_\_项目的谈判活动，并代表我方  
全权办理针对上述项目的谈判、响应文件澄清、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。

在贵中心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，本授权书自谈判响应截止之日起直至我方的谈判响应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：\_\_\_\_\_

单位名称及盖章：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

法定代表人身份证  
(扫描件) 正面

法定代表人身份证  
(扫描件) 反面

被授权人身份证  
(扫描件) 正面

被授权人身份证  
(扫描件) 反面

## 8、供应商基本情况简介格式

### （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：

### （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，我方同意根据采购方进一步要求出示有关资料予以证实。

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

供应商（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 9、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                    的                    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.                     ,属于                    ;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:

## 10、无重大违法记录声明

\_\_\_\_\_（采购方）：

我方严格遵守国家法律、法规及相关政策的要求，在参加本次政府采购活动前三年内在经营活动中没有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的重大违法记录。我方愿意接受采购方及用户单位的监督，一旦发现我方提供的声明函不实，我方愿意按照《政府采购法》有关提供虚假材料的规定接受处罚。

特此声明！

供应商（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

11、类似项目业绩：供应商近三年以来承接的与本项目类似项目一览表格式

项目名称：

谈判编号：

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

附：1、近三年指从开标之日往前倒推 36 个月。

2、附类似项目的合同复印件和服务团队名单等，其中合同复印件指合同首页、合同金额页和合同双方盖章页。

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

供应商（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 12. 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. 依法有效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：



## 二、技术响应文件有关表格格式

### 1、主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

项目名称：

谈判编号：

项目组 成员姓名	年龄	在项目 组中的 岗位	学历和 毕业时 间	职称及 职业资 格	进入本 单位时 间	相关工作经 历	联系方 式
.....							

供应商授权代表签字： \_\_\_\_\_

供应商（公章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 2、拟投入本项目的主要设备一览表

项目名称：

谈判编号：

序号	设备名称	型号规格	数量	设备使用 年限	已使用 时间	设备来源		
						本单 位所 有	租 赁	其 他
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
.....								

供应商授权代表签字： \_\_\_\_\_

供应商（公章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 3、供应商相关的资质等证书汇总表

项目名称：

谈判编号：

序号	资质等证书名称	数量	详细内容所在 响应文件页次	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
.....				

供应商授权代表签字： \_\_\_\_\_

供应商（公章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 第七章 包 1 合同模板：

[ 上海市嘉定区机关事务管理局 ]

(承租方)

与

[ 上海绿洲东云房产有限公司 ]

(出租方)

之

# 房屋租赁合同

(适用于办公大楼)

2023 年 12 月

中国·上海

# 目 录

1.	定义与解释 .....	2
2.	租赁房屋 .....	4
3.	租赁用途 .....	5
4.	租赁期限 .....	7
5.	租金及支付方式 .....	8
6.	租赁保证金 .....	9
7.	物业管理 .....	10
8.	税费及公共事业费 .....	10
9.	付款方式 .....	11
10.	交付与验收 .....	12
11.	装修条款 .....	13
12.	租赁房屋的使用 .....	16
13.	修缮条款 .....	20
14.	转租条款 .....	23
15.	保险条款 .....	23
16.	其他约定事项 .....	25
17.	免责条款 .....	28
18.	违约责任 .....	30
19.	合同的提前解除 .....	32
20.	租赁房屋的返还 .....	35
21.	保密条款 .....	37
22.	通知与送达 .....	38
23.	管辖法律和争议解决 .....	39
24.	附则 .....	40
附件一	租赁房屋平面图 .....	43
附件二	租赁房屋现有的装修及附属设施状况 .....	44
附件三	承租方证明文件 .....	46
附件四	综合治理安全责任协议书 .....	47

# 房屋租赁合同

合同编号：[[合同中心-合同编码] ]

本房屋租赁合同（“本合同”）由以下双方在中国上海市嘉定区签订：

甲方（承租方）：[[合同中心-采购单位名称] ]（以下简称“承租方”）

地 址：[[合同中心-采购单位所在地]

法定代表人：

乙方（出租方）：[ 上海绿洲东云房产有限公司 ]（以下简称“出租方”）

地 址： 上海市嘉定区德富路1288号

法定代表人：[[合同中心-供应商法人姓名] ]/[合同中心-供应商法人性别]

（出租方和承租方合称为“双方”或“各方”，单称为“一方”）

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就出租方将其享有的合法收益、处分权利的房屋出租给承租方的相关事宜，特订立本合同，以兹双方共同遵照执行。

## 1. 定义与解释

### 1.1 定义

除非本合同的条款或上下文另行规定，下列术语应具有如下含义：

- (1) “大厦”是指座落于[上海市嘉定区德富路 1288 号]被称作 “[●]” 之整体建筑物。
- (2) “租赁房屋”指出租方根据本合同的条款和条件向承租方出租的位于大厦中的房屋，详见本合同第 2.1 条。
- (3) “公共区域”指租赁房屋外部的出入口、通道、大厅、电梯、楼梯、走廊、绿化区域、平台、车道、物业公司的工作场所、仪表间、发动机房、泵房、自动喷水灭火系统水泵房、灭火水泵房、采光井、储水池、升力发动机房、公共卫生间等与大厦有关的租赁房屋周边的区域，但不包括任何与大厦有关的所有权人、承租人拥有和使用的专属区域。
- (4) “公共设施”指租赁房屋周边的为大厦安装的备用发电机、紧急照明、主上下水道、主水管道、电话接驳中心、主结构、烟雾探测系统、中央空调系统及其他设备、仪器、电缆、电线和绿化设施等，但不包括由任何承租

人或居住者专属使用的设施。

- (5) “租赁期限”指本合同项下的租赁期间，详见本合同第 4.1 条。
- (6) “免租期”指出租方因承租方为使用租赁房屋需要对租赁房屋进行装修或做其他准备工作而根据本合同第 4.2 条的约定在租赁期限内给予承租方的一段时间，在这段时间内承租方无须向出租方支付租金，但承租方仍须要支付物业管理费，公用事业费及本合同约定的应由承租方支付的其他费用。
- (7) “起租日”指本合同下租金起算的起始日，即本合同第 4.2 条免租期后的第一天。
- (8) “租金”指承租方根据本合同应向出租方支付的租金，本合同项下每月的租金见第 5.2 条的规定；租金不包括租赁保证金、物业管理费、公共事业费、其他应由承租方支付的费用或者政府部门向承租人收取的任何费用。
- (9) “首期租金”指第一个租金支付周期内的租金总和。租金支付周期见第 5.3 条的规定。
- (10) “租赁保证金”指承租方按照第 6.1 条的约定向出租方支付的保证金，该保证金作为承租方遵守本合同的担保。
- (11) “物业管理费”指承租方根据本合同有关条款应向物业公司支付的物业管理费用，详见本合同第 7.3 条的规定。
- (12) “公共事业费”指承租方为使用租赁房屋而向负责维持公共服务基础设施的单位所缴纳的费用，包括但不限于电费、水费、污水处理费、燃气供应费、通讯费、宽带费等。
- (13) “其他费用”如果本合同将租金、租赁保证金、装修保证金、物业管理费、公共事业费、税费中的任何一项或多项与“其他费用”进行列举时，“其他费用”是指除了已经明确列举的费用之外依据本合同约定或者法律规定应由承租方承担的一切费用。
- (14) “规章制度”指由出租方不时制订或修改并告知承租方的有关租赁房屋、公共区域和公共设施使用及管理的规定；该等规章制度应视为对本合同的补充，自出租方或物业公司向承租方告知之日起生效。
- (15) “装修保证金”指承租方在对租赁房屋进行任何第 11.1 条约定的装修之前出租方或物业公司视具体情况通知承租方要缴纳的保证金。
- (16) “承租方相关人士”系指承租方的雇员、访客、客户、代理人、施工单位、承建商、分包商、继承人等和其它任何与承租方有关的第三方。
- (17) “工作日”指除星期六、星期天以及中国的商业银行按照法律或行政命令的要求或批准不予营业的日期之外的日期；



- (18) “政府部门”指任何中国政府，政治机构，政府、监管和行政机关、机构或委员会，自我监管组织，法院、仲裁庭、或者司法或仲裁机构；
- (19) “中国”指中华人民共和国，为本合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

## 1.2 解释

- (1) 凡提到的法律，指所有适用的、已颁布的和公开的法律法规，以及该等法律法规的任何修正案、重新制定或修改，或其它法律法规对其进行的变更（无论是在本合同日期之前还是之后）；
- (2) 凡提到的条、款、附表、附件或附录，指本合同相关的条、款、附表、附件或附录；
- (3) 本合同中的所有标题仅为参考方便而设，并不影响对本合同的解释。

## 2. 租赁房屋

**2.1. 租赁房屋的定义** 本合同的租赁房屋是指位于中国上海市[嘉定]区[德富]路[12888]号[4、5、6、11、12、13、18、19]层[●]室的房屋。租赁房屋建筑面积为[10937.3]平方米；租赁房屋之详细位置及区域见本合同附件一之租赁房屋平面图；租赁房屋的装修及附属设施状况，则由双方在本合同附件二中加以列明。

**2.2. 租赁面积** 租赁房屋的租赁面积即为第2.1条所述之建筑面积，租赁面积根据出租方或租赁房屋所有权人提供的房地产权证或者由出租方或租赁房屋所有权人委托的具有资质的测绘机构出具的面积测绘报告所记载的建筑面积确定，承租方在签

署本合同之前已经予以确认。本合同签署后，任何一方均不应要求更改租赁面积或对租赁面积进行重新测量，或以租赁面积与事实不符等为由要求对方承担违约责任或解除合同，或要求调整本合同租金、物业管理费或其他费用。

2.3. **抵押状况** 租赁房屋[●]（[未设定抵押]/[已设定抵押]），抵押情况为[●]。承租方确认，本条款视为出租方及/或抵押人已就抵押事项履行对承租方的书面告知义务。

2.4. **承租方确认**：在订立本合同前，出租方已将租赁房屋的相关产权证(复印件)等提供给承租方进行查阅，承租方已对租赁房屋的权属、土地用途、现场状况、附属设施、周边环境、交通流量、噪音污染及相关情况作了充分了解及评估，承租方同意按租赁房屋现状进行承租，并自愿对因此给日后的使用或经营行为可能造成的不利影响承担全部责任。本合同一经签订，承租方不得以此为由向出租方提出延期支付租金、退租、赔偿/补偿等要求。

### 3. 租赁用途

- 3.1. 租赁用途** 承租方承诺使用租赁房屋的用途仅为办公，并遵守国家和本市有关租赁的管理规定。
- 3.2. 变更租赁用途** 在未征得出租方的书面同意以及未按规定须经政府部门审批准许前，承租方不得将租赁房屋改作其它任何用途。承租方已经获得出租方及政府部门同意变更租赁用途的，应于变更前按有关法律、法规规定办理改变租赁房屋经营用途的有关消防安全、环境保护等报批手续，如果承租方是公司的，还应办理承租方变更经营范围的审批、登记或备案手续，所需费用及责任由承租方承担。
- 3.3. 租赁用途与经营范围** 承租方承诺在租赁房屋内从事的生产经营活动应与其营业执照上工商行政部门核定的经营范围一致，为此承租方应当提供与租赁用途相符的经营证照等有关证明文件（详见附件三），以便出租方进行审查。承租方应当确保所提交之文件的合法性、真实性及有效性，否则，出租方有权终止本合同及追究承租方法律责任。
- 3.4. 材料提供方式** 就上述第3.3条的证明材料以及本合同中约定的承租方应当提交的其他材料，除出

租方另有要求外，承租方应当一律提供加盖了承租方公章的复印件（承租方为自然人时应签字），同时提供原件以便核对。

#### 4. 租赁期限

4.1. **租赁期限** 本合同的租赁期限为[12]个月[•]天，即自[2024]年[1]月[1]日起至[2024]年[12]月[31]日止（从每年的[1]月[1]日至次年的[12]月[31]日为一个租赁年度）。

4.2. **免租期** 出租方同意给与承租方[•]天的免租期，即[•]年[•]月[•]日至[•]年[•]月[•]日止，在该期限内承租方无须向出租方支付租金。免租期届满次日为起租日，由起租日开始计收租金；但免租期不影响物业管理费和其他费用的收取。若本合同因承租方原因或因不可抗力而被提前解除或终止的，则承租方除按本合同约定向出租方支付违约金及/或赔偿金外，还需向出租方按实补交上述免租期所对应的租金。

4.3. **续租事宜** 租赁期限届满前，承租方如需续租，应于租赁期满前一（1）个月书面通知出租方，并在通知后一（1）个月内，与出租方就租金、租赁期

限等租赁条件重新协商后，签订新的租赁合同。在同等条件下，承租方具有优先承租权。“同等条件”是指出租方认为承租方较其他意向承租人表达租赁意向的时间相同或更早并且承租方承担的义务相同或更优，这些义务包括但不限于租赁用途、租赁期限、租金数额、租金支付周期、租赁保证金数额、承租方办公所涉及的行业等。如果承租方未提前一（1）个月告知续租要求或者在承租方通知后一（1）个月内双方无法签订新的租赁合同或承租方决定租赁期满后不续租的，承租方应积极协助出租方对外出租，并应允许出租方带领意向承租人参观租赁房屋，双方租赁关系在租赁期限届满时终止。

## 5. 租金及支付方式

5.1. **起租日** 双方确认以本合同约定的起租日开始计算租金。如本合同无特别约定，以三十（30）日为一个个月。

5.2. **租金数额** 双方同意租金按如下金额计算：

租赁年度	月租金（人民币元）	年租金（人民币元）
[合同中心-合同有	[164084.25]	[[合同中心-合同总价]]

效期]		[合同中心-合同总价大 写]
-----	--	-------------------

**5.3. 租金支付** 租金采取“先付后租”的方式，以[6]月为一个支付周期。本合同签订后[●]日内承租方应将首期租金支付到出租方指定银行帐户并到帐。如本合同约定免租期的，则承租方首期租金应于起租日前[●]天支付到出租方指定银行帐户并到帐，以后承租方在每一个支付周期开始前至少提前[ 7 ]日支付租金。

#### 6. 租赁保证金

**6.1. 租赁保证金** 为确保承租方按照本合同约定履行义务及承担责任，承租方应在本合同签订之后[●]日内向出租方支付租赁保证金[0]元整。

**6.2. 租赁保证金扣除及补缴** 出租方有权（但无义务）在承租方违反、不遵守、不履行本合同的时候从承租方租赁保证金中扣除部分或全部款项，以补偿出租方因承租方该等违反、不遵守或不履行而蒙受的一切损失、损害（包括但不限于租金和其他费用的损失）。租赁保证金的扣除不影响出租方因承租方违反或不履行本合同的行为可以行使的任何其他权利或补救方法。在发生出租方扣除租

**赁保证金的情形之后，承租方应当在收到出租方的书面通知后五（5）日内把被出租方扣除部分的金额支付给出租方，确保出租方始终持有第6.1条约定数额的租赁保证金。**

**6.3. 租赁保证金返还 本合同解除或终止时，经出租方确认以下条件全部满足之日起十（10）个工作日内，出租方将租赁保证金余额无息返还给承租方：**

- (1) 承租方已付清一切应付款项，包括但不限于租赁房屋租金、公共事业费、各类违约金、损害赔偿金及其他费用；
- (2) 承租方已按本合同第 20 条约定返还租赁房屋且该第 20 条项下的其它义务承租方亦均已履行完毕；
- (3) 承租方与出租方之间的纠纷已妥善解决；
- (4) 承租方向出租方返还了租赁保证金的收款凭证。

#### 物业管理

**6.4. 物业管理服务 双方同意：租赁期间，租赁房屋的物业管理由出租方负责并委托大厦指定的物业管理公司统一管理，且由此产生的一切费用均由出租方承担。**

#### 税费及公共事业费

**6.5. 税费因使用租赁房屋及进行生产经营而应依法缴纳的任何收费及税款由承租方自行承担；印花税、**

**登记费由双方按照约定及相关规定承担。**

- 6.6. 公共事业费 承租方使用租赁房屋过程中所产生的电费、水费由出租方直接支付给相应的公共事业单位，煤气费、天然气费、采暖费（如有）、通讯费、宽带费（如有）等公共事业费由承租方自行承担。**

**付款方式**

- 6.7. 银行账号 本合同项下的租金、租赁保证金、税金、物业管理费和其他费用等，承租方应当以现金或汇款方式支付。出租方指定收款账号如下：**

**开户银行： 建行新城路支行**

**账户名称： 上海绿洲东云房产有限公司**

**账号： 31001932225050009296**

**承租方若委托第三方向出租方支付上述款项的，该第三方应事先向出租方提交书面付款说明，经出租方确认后，第三方向出租方的付款可视为承租方向出租方支付的相应款项。**

- 6.8. 手续费的承担 承租方若以汇款方式支付的，则由此产生的银行手续费，由承租方自行承担。**



**6.9. 付款的提前** 若本合同项下的款项支付期限恰逢公休日或者法定节假日，则付款方应于公休日或法定节假日前的工作日支付。

## 7. 交付与验收

**7.1. 交付时间** 双方约定的交房日为 2023 年 12 月 30 日，承租方应于交房日至租赁房屋内与出租方办理交接手续并支付相关费用。出租方向承租方交付租赁房屋的钥匙或双方签署《房屋交接书》后，即视为出租方已履行将租赁房屋合格地交付给承租方的义务。若承租方未按前述约定及时办理交接手续且未向出租方书面提出经出租方认可的解释说明的，或承租方虽未签署《房屋交接书》但其已实际入驻或使用租赁房屋的，即视为出租方已向承租方按约交付了租赁房屋，租赁期的起、讫日期维持不变。

**7.2. 交付标准** 双方明确以本合同附件二为双方交付和验收租赁房屋的标准。承租方在签署本合同之前已至现场详细地视察过租赁房屋。承租方已充分了解本合同附件二所列之租赁房屋的现状（包括但不限于租赁房屋现有装修及设施状况），并

对其表示满意和接受。

**7.3. 按时验收** 承租方应当于第10.1条约定的期限办理租赁房屋交付手续，如承租方于交付日期起三十（30）日内仍未办理租赁房屋的交接手续或未足额支付应付款项及费用，出租方有权单方解除本合同，承租方应向出租方支付至本合同解除之日止的租金（包括补缴免租期内的租金）、物业管理费及其他费用。同时，出租方无需退还承租方已支付的全部租赁保证金，并有权要求承租方承担违约责任。

#### 装修条款

**7.4. 装修的定义** 承租方在不改变租赁房屋内部主体结构、建筑分区和功能的前提下，可根据实际经营需要，对租赁房屋进行内部装修。

**7.5. 消防设施** 租赁房屋的消防设施的全部安装及改建，只能由出租方认可的施工承包单位，按照经出租方和政府主管机关批准的图纸和工程设计方案进行施工，未经出租方和政府主管机关事先书面同意，图纸和工程设计方案不得予以改动，其他工程承租方可自行聘请施工承包单位进行施工。

## **7.6. 装修的前提条件 承租方装修开工前应至少满足如下条件：**

- (1) 依法应经政府部门审批同意时，承租方已获得审批、登记或备案文件，并已交出租方备案；
- (2) 承租方已经按本合同约定向出租方提交了全部装修资料供出租方审核，并就装修事项征得了出租方书面同意；
- (3) 承租方已经与出租方或物业公司签署有关的装修管理协议和装修安全责任书；
- (4) 承租方已经根据出租方要求自费用为装修购买保险，以及要求其施工单位在对租赁房屋装修时为其工人或雇员缴纳工伤保险或购买雇主责任保险，且上述保险应于装修期间持续有效；
- (5) 承租方已经向出租方或物业公司支付装修保证金和垃圾清运费等费用；
- (6) 满足相关法律规定及出租方或物业公司提出的其他合理条件。

7.7. 政府审批手续 承租方应保证租赁房屋内的装修符合消防、建筑等法律法规及政府部门的要求。承租方负责自行办理消防申请、消防验收、设计报审等各政府部门的审批手续且承担费用。经政府部门审批、登记后的装修设计方案非经办理变更登记手续不得修改。

## **7.8. 装修资料 承租方在装修前须以第3.4条约定的方式将以下材料提供给出租方审核。**

- (1) 具备相应资质的建筑设计单位出具的装修方案及施工图纸；
- (2) 具备装修资质的施工单位提供的装修材料清单、工程量清单及施工单位资质文件；
- (3) 承租方的装修说明，至少包括如下内容：装修所需时间；装修改变的房屋主体结构、功能、水、电、燃气、供暖、消防等设施设备的说明；装修对租赁房屋、公共区域及公共设施的影响；
- (4) 承租方已经依法已经办妥的政府部门的审批、登记或备案手续及相应证明文件。

## **7.9. 出租方同意的免责 出租方依据本合同约定对承租方装修进行审批或表示同意只是权利上的允许，**

出租方并不因同意上述装修事项而对装修造成的任何质量问题、缺陷、损坏或索赔承担任何责任。

**7.10. 装修的监督** 出租方或物业公司有权就承租方对租赁房屋的装修行为进行规范、管理，包括对承租方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，避免因承租方的行为给其他租赁房屋的使用人造成影响。承租方及承租方相关人士均应遵守出租方或物业公司制定、修改并告知承租方的装修管理规定及在装修期间提出的其他要求，该等装修管理规定属于本合同规章制度的范畴，承租方承诺严格遵守，并承诺督促承租方相关人士遵守。

**7.11. 装修验收** 承租方装修完成后，应自行办理装修工程质量验收手续，依法应办理竣工验收合格证明、消防验收合格证明，并将相关验收文件（提供复印件并核对原件）提供给出租方备案。

**7.12. 装修保证金的作用** 如果承租方在装修过程中未按照原先申报的装修方案进行施工、对公共区域造成不良影响或者对租赁房屋、公共设施造成损坏的，出租方有权视情况没收全部或部分装修保证金，如该装修保证金不足以赔偿出租方损失的，

**承租方应就不足部分继续承担赔偿责任。**

**7.13. 装修保证金的退还** 出租方在收到承租方提交的第11.8条装修验收材料后三十（30）日内确认是否有需要扣款事宜，并将装修保证金的剩余款项无息退还给承租方。

**7.14. 装修的处置** 承租方对租赁房屋的装修，无论是否已得到出租方同意，在合同终止或解除时，承租方拆除其增设的设施设备和装修时，不得损坏租赁房屋结构及装修，如果拆除会损害租赁房屋的地面、墙面等任何主体结构或者损坏租赁房屋原有的设施、设备及装修，则承租方不得拆除，该新增设施设备和装修无偿归出租方所有；但如果出租方明确要求承租方移去或拆走上述设施设备或装修的，则承租方应予配合并承担相关费用。

**7.15. 再次装修** 承租方在对租赁房屋第一次装修完毕后再作任何装修，仍应遵循本条的相应规定。

#### 租赁房屋的使用

**7.16. 合法使用租赁物** 承租方保证在租赁房屋内的所有活动均符合中国的法律及本市有关管理规定，严格遵守本合同约定及规章制度的规定，并自行

**负责租赁房屋的卫生、安全、防火、防盗等工作，正确处理生产生活垃圾以及确保废气、污水排放达标（如有）。**

### **7.17. 禁止行为 未经出租方事先书面同意，承租方不得自行或允许承租方相关人士实施以下行为：**

- (1) 在租赁房屋外部或任何公共区域安装或展示任何广告、灯箱、布告板、标志、装饰品、旗帜、海报或其他宣传材料，或者租赁房屋内部安装或展示任何租赁房屋外部可见任何宣传材料，或者在租赁房屋外墙以及公共区域放置、搭建任何物品。若承租方违反上述规定，出租方或物业公司有权清除这些材料和物品，并且费用由承租方承担。
- (2) 利用租赁房屋储藏其数量不符合承租方业务或经营性质的货物或商品，或在租赁房屋内堆放及存储超出租赁房屋地面载重量的物品或在未取得相关资质的情况下堆放及存储易燃、易爆、易腐蚀、剧毒等的物品；
- (3) 在租赁房屋内安装或放置任何重量超过了地面的设计载重的设备、机器或任何物品；
- (4) 在租赁房屋或公共区域的任何部分搭建、安装、拆除或改装任何固件、分隔物、建筑和设施；
- (5) 改装租赁房屋门户、消防出口现有之门锁、门闩及装配，或者安装任何暂时性或永久性的附加门锁、门闩或装配，或者安装任何可能违反消防部门或其它政府有关部门不时生效的规定的门、金属闸门、遮板；
- (6) 在租赁房屋内饲养任何动物或宠物；
- (7) 在租赁房屋内烹饪或烧煮食物，不论是使用明火炉还是电磁炉具；
- (8) 使用租赁房屋作为广播工作室，或在租赁房屋内举办任何宗教或任何其他仪式或从事任何政治活动；
- (9) 在租赁房屋内制造产生出租方单方面认为会使人感到滋扰或厌烦的任何音乐、声音或噪声（包括由广播或任何可以发出、接收或记录声音的仪器或设备所发出的声音）；
- (10) 在公共区域堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或在公共区域或堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。如有违反，出租方或物业公司有权在无需发出通知的情形下，以出租方认为妥当的办法，清理及处置承租方留下或未处理好的任何障碍物，承

租方应承担由此产生的费用，出租方或物业公司并不因此而须向承租方或任何其他人士承担责任。

- (11) 改装、增加供电设备、供水设备、供气设备、下水管道、消防/火警监测或保安系统；
- (12) 安装任何需要附加电气/燃气、市电布线/管道、或不通过分表计量的电/燃气、或其重量超过了地面的设计载重的设备、机器；
- (13) 在租赁房屋的门窗、天花板、墙面、横梁、地板、结构件、卫生设施、空调设备、消防/火警监测设备上装钉、插入或允许他人装钉、插入任何钉子、螺丝钉、金属钩、托架或类似物件；也不得损坏、损伤、钻入、划伤、毁损或允许他人损坏、损伤、钻入、划伤、毁损上述物品的表面；
- (14) 使得任何有毒、有害的气体或有强烈气味或异味的物品存在于租赁房屋或使其向租赁房屋之外的区域泄漏。
- (15) 在租赁房屋进行或准许任何销售行为（包括直销及与直销相关的任何推广或培训）、物品拍卖、或任何类似的销售；或者在租赁房屋外或该大厦内任何地方招徕生意、兜售、派发任何说明书或作广告。

**7.18. 相邻关系 承租方不得作出或容忍作出任何可能对出租方或相邻方造成滋扰或干扰的行为，如因承租方原因致使租赁房屋内的设施损坏（包括但不限于漏/渗水、噪音、污染、损坏和阻碍等）或对影响相邻造成不利影响，承租方应负全部责任，并向受害方承担全额赔偿。**

**7.19. 出租方对租赁房屋的使用 出租方有权自行或允许第三人在租赁房屋的楼顶、外墙及其他室外空间设置广告并获取利益，但不应遮挡承租方已经设置的合理必要的招牌或标示。**

**7.20. 注册地址 双方特别确认，承租方签署本合同时已获悉，租赁房屋于本合同签订时有可能无法作**

**为工商注册地址进行工商注册登记及办理营业执照，承租方表示接受，且承诺不因此而要求出租方减免租金、承担违约或其他任何责任。**

**7.21. 商业环境** 承租方在签订本合同时，已对租赁房屋周边环境有了充分了解。承租方承诺自行承担所有商业风险且不以商业环境、商业风险等为由向出租方提出要求减免租金或解除合同。

**7.22. 允许参观** 在向承租方提前发出书面通知后，出租方有权与潜在的承租方或者购买人于出租方事先通知的时间参观租赁房屋。

**7.23. 停车位** 租赁期间，承租方应自行与大厦管理方或物业公司就停车位事宜进行磋商并签订协议，由此产生的费用亦均由承租方自行承担。承租方必须遵守并使承租方相关人士遵守大厦管理方或物业公司制定的有关车辆停放的条规、限制，不得使其车辆或允许承租方相关人士的车辆随意停放而阻塞大厦的进出通道或其他公共区域。

**7.24. 大厦的变更** 大厦管理方和/或物业公司有权在合同期内的任何时候变更、修缮及临时封闭该大厦任何公共区域及公共区域内的设施（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、



水管通道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备及空气调节设备），出租方亦有权随时变更该大厦公共区域之整体结构及布局。

**7.25. 大厦的使用** 出租方有权在该大厦任何公共区域举行或允许任何第三方举行、组织任何仪式、展销或陈列商品（包括但不限于在该大厦外墙发布广告等），但不应妨碍承租方的正常经营秩序。

**7.26. 大厦的命名权** 大厦管理方和/或物业公司保留对该大厦的命名权，并有权不时更改该大厦的名字或任何部位的名称及编号，而无须对承租方或其它任何人士做出任何赔偿。

**7.27. 用户铭牌** 该大厦公共区域及租赁房屋外的承租方用户铭牌由大厦管理方或物业公司统一制作，费用由承租方承担。若承租方有意自行设计该等用户名牌，承租方应就设计方案、设计样图等内容征得大厦管理方或物业公司事先书面同意。

#### 修缮条款

**7.28. 出租方的修缮义务** 出租方对租赁房屋的维修责任仅限于租赁房屋原有的主体结构。出租方应于发现租赁房屋原有主体结构损坏后或者在接到承

租方书面通知后十五（15）日对属于出租方维修责任的部分进行维修。对于租赁房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损坏或损耗，出租方不承担维修责任及费用。出租方的维修责任并不包括任何因承租方的过失或故意而引起的租赁房屋内公用设施的损毁，在该等情况下，承租方应承担对该等损毁的维修及赔偿责任。

**7.29. 承租方的维护义务** 租赁期内，承租方应合理使用并爱护租赁房屋及其内部的装修及各项设施设备，保持租赁房屋的良好状态。承租方的维护范围包括但不限于地板、墙面、所有店面、门窗、卫生设施、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、通讯设施、线缆和管道等，由此产生的相关费用亦由承租方承担。若因承租方非正常使用造成租赁房屋的各种设施设备发生损坏，出租方可以代为维修，但由此产生的维修费用由承租方承担。

**7.30. 新增设施设备** 除本合同约定外，承租方另需增设设施和设备的，应事先征得出租方的书面同意。若按规定须向有关部门申请审批的，承租方应于报请有关部门批准后方可进行。承租方增设的附

**属设施、设备的维护和维修由承租方自行负责。**

**7.31. 出租方进入租赁房屋权利 在以下情况下，出租方有权自行或允许第三方在公共区域或租赁房屋内部实施以下行为，承租方应当予以协助、配合，不得向出租方或第三方要求赔偿承租方以下行为过程中所遭受的损失或任何不便（若有）：**

- (1) 租赁期间，承租方应根据《安全管理意见》及《综合治理安全责任协议书》，保证租赁房屋及设施设备处于正常的可使用和安全的状态。出租方对租赁房屋进行检查时，承租方应予以配合，如果出租方发现存在安全隐患的，承租方应在收到通知后及时整改；
- (2) 当出租方认为有必要时，在租赁房屋附近或者在租赁房屋的任何部分，进行任何修缮、改建、拆除、翻新、或扩建或装修装潢等工作；
- (3) 进入租赁房屋视察租赁房屋的状态，检查租赁房屋内的电气、燃气、给排水等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，但出租方或出租方委托的第三方进行维修保养工作前，应事先通知承租方，并尽可能避免影响承租方的正常经营活动。
- (4) 遇到火灾等紧急事态或其他必要情形时，无须提前通知，可强行进入租赁房屋实施必要的调查、救助工作。

**7.32. 承租方的维修义务 因承租方或承租方相关人士的过错致使租赁房屋或公共区域或公共设施发生损坏或故障，承租方应于收到出租方的维修通知之日起三（3）日内进行维修，承租方拒不维修的，出租方可代为维修，由此产生的维修费用由承租方承担，出租方有权（但无义务）从租赁保证金中扣除。**

**7.33. 承租方的报告义务 在以下任何一种情况下，承**

**租方应立即书面通知出租方及物业公司，必要时及时报警，并且应采取有效措施防止损失扩大：**

- (1) 租赁房屋遭受到损毁或有遭受损毁的可能时；
- (2) 在租赁房屋内或公共区域发生火警或意外时；
- (3) 租赁房屋的任何装置、设施及附属物（包括但不限于水管通道、导气管、电线电缆、附属物或其他设施设备）出现故障或损坏时。
- (4) 其他紧急情况。

**转租条款**

**7.34. 禁止转租 未经出租方事先书面同意，承租方不得许可他人占有、使用租赁房屋的全部或任何部分，承租方不得以转租、分租、交换、许可他人单独使用或共同使用、合作、承包、借用、共用、联营等任何方式将本合同项下的权利和义务部分或全部转让予他人。**

**7.35. 视同转租的行为 发生如下情形时，视为承租方转让、转租行为：**

- (1) 除承租方以外的其他单位共用、占用或实际使用租赁房屋的部分或全部；
- (2) 承租方以租赁房屋为注册地址设立经营实体时，承租方转让所持经营实体股权或实际控制权。

**保险条款**

**7.36. 保险范围 承租方应向保险公司为租赁房屋及租赁房屋内的财产（包括但不限于承租方完成的装**

**饰装修、承租方的产品、货物和承租方自行购置的设施设备) 及其他可能发生的各种风险自费购买保险。应投保险种包括但不限于:**

- (1) 建筑工程一切险;
- (2) 公众责任险, 涵盖任何因个人伤害、伤残或死亡而产生的赔偿要求;
- (3) 财产责任险, 涵盖财产损失或损失;

**7.37. 保险期限 承租方投保的保险期限应与本合同租赁期限相同, 承租方应当于租赁房屋交付后三十(30) 日内向出租方提供有效保单/保险凭证。**

**7.38. 放弃代位权 承租方应确保上述保险的保险合同或保单上包含“放弃代位权条款”, 具体内容如下: “若在此保单下有索赔请求提出, 保险公司同意放弃依据代位原则而享有的任何补偿或救济的权利, 不向出租方及租赁房屋的所有权人(包括其附属子公司、董事、合作伙伴、股东及其雇员) 进行任何索赔。”**

**7.39. 保险证明 根据出租方提出的要求, 承租方应向出租方出示和提供前述保险保单及最后一次支付保险金的收据, 以及保险公司发出该等保单是全额缴足保费的及在各方面均有效及存在的证明。**

**7.40. 保险理赔 如因发生保险事故导致投保财产损毁**

或第三人人身损害，投保人应积极向有关保险公司理赔，并将自保险公司取得的保险赔偿金或自其它机构取得的相关赔偿款项专项用于修复受损财产或向受害人做出赔偿，且不得挪用。

**7.41. 赔偿顺序** 如因承租方原因，发生涉及出租方损失的保险事故，承租方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿出租方的损失；如承租方从保险公司获得的赔款不足以赔偿出租方的损失，则差额部分由承租方赔偿予出租方。

其他约定事项

**7.42. 推广宣传** 承租方许可出租方或出租方关联公司或出租方委托的第三方因整体商业运营需要而对承租方的字号和经营的品牌进行宣传，且承租方承诺不收取任何费用。

**7.43. 第三者责任** 承租方应对承租方相关人士的人身及财产尽一切善良注意义务，若承租方未尽善良注意义务，致使任何人身和财产受损的，承租方应独立承担由此产生的全部法律责任。倘若由于承租方和承租方相关人士的行为或过失给出租方，其他租户或其他任何第三方造成损失或损害（包

括直接造成损失或间接造成损失)，承租方应承担全部责任，并就该损失或损害做出赔偿。

**7.44. 劳动关系** 承租方应与其聘用的人员建立合法劳动关系，遵守国家及本市劳动法律的规定，如有违反，一切法律责任由承租方负责并承担相关费用。承租方应自行处理与其代理人、受雇人（含派遣人员）之间的劳动争议或者其他涉及经济赔偿的争议，如因该等争议导致出租方向任何第三人承担任何责任的，则出租方有权向承租方追偿。

**7.45. 变更通知** 发生下述任一情形时，承租方应于该情形发生之日起十（10）日内书面通知出租方并提供有效的证明。

- (1) 承租方的名称发生变更；
- (2) 承租方系以合伙关系组成时，合伙人身份发生任何变更；
- (3) 承租方系多名自然人时，其中的任何一人死亡、失踪或精神失常；
- (4) 承租方系公司时，公司收购、重组、合并、清算或者拥有公司多数投票权的人员或拥有公司有效控制权的人员发生变更；

**7.46. 多个承租人的连带责任** 若本合同项下的承租方为多个主体，则每一位承租人均需向出租方承担本合同项下承租方的全部义务和责任，且每位承租人均须对本租赁房屋的其他承租人的义务和责任向出租方承担连带责任。

**7.47. 合同转让** 承租方同意，出租方无需事前征得承租方同意，有权以书面通知承租方，将出租方在本合同项下的权利和义务自动转让给出租方的任何关联公司（包括但不限于其母公司、子公司、分公司或其分支机构），但出租方的转让行为不得影响承租方正常使用租赁房屋。

**7.48. 承租方相关人士的义务** 本合同对承租方做出的禁止或限制，对承租方相关人士亦同样适用。本合同项下承租方应履行遵守的规定，承租方相关人士亦应履行遵守。承租方相关人士的任何行为、过失或故意应被视为承租方本身的行为、过失或故意，而应由承租方对出租方负责（即如因承租方相关人士的行为、过失或故意而导致出租方发生任何费用、开支或损失，或导致出租方需向第三者承担任何费用，开支或损失，承租方应就此向出租方做出全额赔偿）。在本合同中，任何禁止承租方进行或采取任何活动的规定，亦包含禁止承租方批准、容许或促使承租方相关人士进行或采取该等活动。

**7.49. 租赁房屋的处置** 双方特此明确同意，租赁房屋的所有权人有权完全自主地出售租赁房屋，有权



**抵押租赁房屋或在租赁房屋上设置其它权利负担，并有权完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分租赁房屋等，无须事先征得承租方的同意。无论租赁房屋的所有权人以出售方式或以由抵押权人实现抵押权方式转让租赁房屋及/或其所在土地使用权的，承租方均放弃优先购买权。如发生上述情况，出租方应及时告知承租方，除另有约定者外，本合同继续有效，租赁房屋的受让方即自动成为本合同之当然出租方。**

#### 免责条款

**7.50. 不可抗力 不可抗力是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的客观情况，包括但不限于以下情形：**

- (1) 自然灾害、如台风、洪水、冰雹、地震；
- (2) 瘟疫、流行病疫或检疫隔离；
- (3) 任何政府行为或社会异常事件，如骚乱、恐怖活动、战争行为或反政府行为等。

**7.51. 不可抗力免责 遇有不可抗力的一方，应在不可抗力发生之日起十（10）个工作日内向其他方提供经公证机关公证的有关文件以证明已发生不可抗力事件。如果发生不可抗力，一方在本合同项**

**下受不可抗力影响的义务在不可抗力造成的延误期间自动中止，并且其履行期限应自动延长，延长期间为中止的期间，该方无须为此承担违约责任；但任何一方的金钱债务不得援引不可抗力条款免责。**

**7.52. 其他免责事由 除非出租方故意所致，承租方同意出租方无需就以下事宜向对承租方或第三方负责：**

- (1) 承租方或第三方因任何供水、供电、防火及保安装置、空调设备、电讯服务或其它设施或故障、机件失常、爆炸或暂停而蒙受之人身或财产受损、损失、损坏或伤亡；
- (2) 承租方或第三方因租赁房屋内任何地方自然灾害或人为灾害而蒙受之人身或财产受损、损失、损毁或伤亡，包括但不限于火灾、烟、气味或任何物质或物料的溢漏、水淹或漏水、雨水或暴风雨涌入建筑物或租赁房屋、或鼠类或其它害虫在建筑物内之活动等；
- (3) 因租赁房屋或公共区域发生任何盗窃、抢劫、其他刑事犯罪或不可抗力等事件，使承租方或第三方遭受的损失或损害；（由出租方或物业公司所提供之保安员及管理員或任何性质的机动或电动警报系统均不构成出租方或物业公司对承租方或第三方在租赁房屋内的任何人身或物品的安全责任）；
- (4) 因承租方不遵守本合同或管理规章制度或第三方不遵守管理规章制度所引致或造成之任何损伤、损失、损坏或死亡；
- (5) 倘在任何时间内租赁房屋或公共区域内的水、电、通讯、网络、设备、空调停止供应、运行或其他任何公共设施停止工作，出租方不必对承租方或第三方负责或承担任何赔偿责任或减免承租方租金、物业管理费或其他费用；
- (6) 如租赁房屋设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生房屋所有权变动，导致本合同提前终止或无法履行，给承租方造成损失的；
- (7) 对于由物业公司负责的任何事项或由其履行的任何责任，由物业公司自行承担，出租方不以任何方式承担责任，承租方不应以此为由解除租赁合同；
- (8) 租赁房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

- (9) 租赁房屋因社会公共利益被依法征用的；
- (10) 租赁房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (11) 租赁房屋在租赁期内被鉴定为危房，或者因不可抗力导致毁损、灭失的；
- (12) 在任何情况下，出租方不需赔偿承租方的利润等经营性损失。

**在任何上述情况下，承租方在本合同项下所应支付之租金或物业管理费或其他任何费用均亦不可减除或停止支付。**

#### 违约责任

### **7.53. 出租方违约 发生下列情况，视为出租方违约：**

- (1) 出租方未按时向承租方交付租赁房屋的；
- (2) 因出租方过错致使承租方完全无法使用租赁房屋的；
- (3) 出租方未按约定向承租方退还租赁保证金的。

### **7.54. 承租方违约 发生下列情况，视为承租方违约：**

- (1) 承租方逾期办理租赁房屋交接手续的；
- (2) 承租方拆改或损坏房屋主体结构的、承租方利用租赁房屋进行非法活动的、承租方擅自改变租赁房屋用途的、承租方在厂区内违章搭建的或者承租方出现本合同第 14 条规定的转租行为的；
- (3) 承租方拖欠应付任何一期（一笔）租金、租赁保证金或其他费用的（该等逾期付款义务的计算基数以逾期款项数额为准）；
- (4) 承租方违反综合治理安全责任协议书（附件四）的规定，在收到出租方的通知后 三十日 （ 30 ） 日内未予纠正至出租方满意状态的；
- (5) 承租方违反本合同的任何约定或规章制度的规定的。

### **7.55. 若承租方逾期缴付租金、租赁保证金或其他费用的，超过三十（30）天的，则每逾期一日应按逾**

期缴付款项金额的万分之五向出租方缴付逾期付款违约金；若承租方逾期达30日以上的（含30日），出租方还有权依本合同第18.6款和/或第19.4款和/或第19.5款之约定追究承租方违约责任，对此双方均不持任何异议。

同时承租方进一步承诺：若非出租方原因造成承租方拖欠租金、租赁保证金或其他费用的，在出租方发出催款通知后15日内承租方仍未缴付的，出租方除有权依前款前述约定追究承租方违约责任外，出租方还有权停止向该房屋供应水、电或电话或该项目内之其他公共设施及服务或采取其他合法的措施、行动，直到承租方前述的违反得到改正，且该等权利的行使不影响出租方在此期间向承租方收取租金等费用的权利。出租方对因此产生的一切费用（包括但不限于：重新接驳水电等服务供应的费用）及承租方因此而蒙受的任何损害不承担任何责任。

**7.56. 其他救济权利** 任何一方要求或收取违约金，并不损害或影响其行使法律或本合同赋予的任何其他权利和补救的权利。

**7.57. 关于出租方的同意** 出租方依据本合同的约定对

**承租方做出的任何同意，只构成出租方对某一特别事件的同意，并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为出租方在日后同类型事件中放弃须获得其特别同意的要求，除非出租方以书面作如此表示。**

**7.58. 律师费等的承担 因一方违约导致的费用（包括但不限于实际发生的诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等费用），均应由违约方承担。**

**7.59. 款项结算顺序 当出租方因承租方违约行为对租赁保证金进行扣除或者在承租方违约后收到承租方支付任何款项时，出租方有权决定按如下顺序进行结算（即使与发票或收据中记载的内容或款项项目不符）：**

- (1) 违约金；
- (2) 承租方应赔偿的款项；
- (3) 税费；
- (4) 公共事业费；
- (5) 其他费用；
- (6) 租金。

合同的提前解除

**7.60. 协商解除** 双方协商一致的情况下，可以提前解除本合同。

**7.61. 免责解除** 租赁期间，有下列情形之时，任何一方均可通知另一方解除本合同，双方互不承担责任。

- (1) 倘若因不可抗力事件，使一方无法履行本合同长达六十（60）天以上。
- (2) 政府或有关单位对租赁房屋提出征收、征用、搬迁、拆迁、租赁房屋转换、收购等要求的或者租赁房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (3) 租赁房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (4) 出租方已告知承租方租赁房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

**7.62. 承租方解除** 承租方有权解除本合同的条件：

- (1) 出租方未按约定时间交付租赁房屋达三十（30）日的；
- (2) 因出租方故意或重大过失致使租赁房屋设施的正常运行、或水、或电的正常供应中断，且中断期连续超过三十（30）天，严重影响承租方正常使用租赁房屋的，承租方有权解除本合同，但出租方无需支付违约金或赔偿金，仅需将租赁保证金及承租方预缴的租金无息退还予承租方。

**7.63. 出租方解除** 出租方有权解除本合同的条件：

- (1) 承租方拆改或损坏房屋主体结构的、承租方利用租赁房屋进行非法活动的、承租方擅自改变租赁房屋用途的或者承租方出现本合同第 14.1 条、第 14.2 条之行为的；
- (2) 承租方逾期接受租赁房屋超过三十（30）日的；
- (3) 承租方拖欠应付任何一期（一笔）租金、租赁保证金或其他费用逾期三十（30）日以上仍未支付的或者拖欠上述款项总金额超过伍仟（5000）元人民币的；
- (4) 承租方面临财务危机或将面临清算或营业执照被吊销；
- (5) 租赁房屋或承租方的任何财物被法院强制采取查封、冻结等财产保全或执行措施；
- (6) 承租方为公司的，承租方面临重大诉讼或财务危机或营业执照被吊销或者

面临破产、解散或进入清算程序的；

- (7) 因承租方原因导致的群体性事件（如罢工、员工集体闹事）或人为事故（如火灾、爆炸、有毒有害物质泄漏、环境污染事故等）被任何媒体曝光或被政府部门进行调查或处罚的；
- (8) 承租方违反综合治理安全责任协议书（附件四）的规定，在收到出租方的通知后三十日（30）日内未予纠正至出租方满意状态的；
- (9) 承租方违反本合同的任何约定或规章制度的规定，在收到出租方的通知后的十（10）日内未予纠正至出租方满意状态的；
- (10) 其他本合同约定或规章制度规定或者法律规定出租方有权单方提前解除合同的情况。

**7.64. 出租方依据第19.4条单方面解除本合同的，出租方有权收回租赁房屋，承租方无权要求返还租赁保证金及已付租金或其他费用，并应当向出租方支付相当于合同解除前近六（6）个月租金总额的违约金，由此而导致出租方承担法律责任或遭受损失的，承租方应予以赔偿。**

**7.65. 本合同因第19.2条和第19.4条原因解除时，承租方无条件放弃其在租赁房屋上的全部投入，包括但不限于承租方的装修、承租方搭建的任何临时性或永久性建筑物、构筑物等等，承租方不得因此向出租方或任何第三方主张任何补偿或赔偿，并得按照出租方的要求搬离租赁房屋以及按照本合同约定向出租方返还租赁房屋。其中，如果是因为第19.2条第（2）项之原因导致本合同解除的，在承租方遵守上述约定的前提下，如果政府或有**

**关单位同意对承租方的停产停业损失以及承租方对租赁房屋装饰装修部分进行补偿的，则该部分补偿应属承租方所有，除此之外的任何款项均归出租方所有，且出租方无须因此而向承租方承担违约责任或支付任何赔偿或补偿。**

## 租赁房屋的返还

### **7.66. 返还日期**

- (1) 本合同约定的租赁期限届满的，承租方应于本合同约定的租赁期限届满之日返还租赁房屋。
- (2) 除前款所述情形外，无论任何原因导致本合同终止、解除、无效的，承租方应于本合同终止、解除、终止之日返还租赁房屋。

### **7.67. 返还条件 本合同所述的返还必须满足下列全部条件：**

- (1) 无论任何原因导致合同终止、解除或无效时，出租方有权要求承租方将租赁房屋及其所有固定设备、装置和设备恢复至本合同附件二之约定的交付时的状态，并经出租方最终的检查和确认后，以良好整洁可出租的状况将租赁房屋返还给出租方；
- (2) 承租方于迁出租赁房屋的过程中，不得拆除或损坏出租方提供的任何设施设备，不得拆除或损坏任何可能损害建筑结构和安全的装修（包括承租方经出租方同意进行的装修）、不可移动的装饰及固定的设施设备及物品（以下合称“不可移动物”）和其它物品，该等不可移动物无偿归出租方所有；
- (3) 承租方已与出租方共同验收了租赁房屋及其附属设施，承租方并对损坏部分进行了必要的修缮或赔偿；
- (4) 承租方已将租赁房屋的所有钥匙返还出租方；
- (5) 出租方与承租方已签署了书面的返还交接单；
- (6) 本合同约定或出租方确定的其他条件。



**7.68. 相关物品的处置** 在返还租赁房屋前，承租方必须在遵守第11.11条和第19.6条之前提下将承租方所属物品全部搬离租赁房屋，按照出租方的要求返还租赁房屋并使之具备良好、清洁的状况；如承租方在租赁房屋内置留任何未经出租方允许而保留的物品（包括但不限于装修、设施设备等），将被视为是承租方自动放弃其所有权和使用权，且出租方有权就此做出处理。如有上述商品或财产遗失或毁损，出租方不负责任，承租方或任何第三方不得提出任何异议。

**7.69. 逾期返还** 如承租方逾期返还租赁房屋，则每逾期一天应向出租方支付日租金的（1.5）倍作为惩罚性违约金，对此双方均不持任何异议，且承租方自愿放弃与此相关的抗辩权（包括但不限于惩罚性违约金调整请求权等）。出租方有权（但无义务）就上述费用及违约金从承租方的租赁保证金中扣除，不足部分继续向承租方追偿。因承租方逾期返还租赁房屋而给出租方造成任何损失、损害或使出租方被第三方追究违约赔偿的，则全部由承租方承担。

**7.70. 不予补偿** 除本合同另有约定外，无论本合同因

何种原因解除或终止，承租方不得以任何理由要求出租方收购、补偿或赔偿其任何装修、增加的设施设备或任何其他承租方对租赁房屋的有关投入，亦不得要求出租方支付搬运费、撤离费或拆除费等。

**7.71.承租方承诺：不论本合同以何种方式终止，如承租方以租赁房屋注册了企业（营业执照）或申请了其他证照或服务（包括但不限于卫生许可、水、电、电信、宽带、煤/燃气等），则承租方应在本合同终止后30个工作日内完成前述所有证照和/或服务的注销或迁出手续，并将上述注销或迁出（变更）之证明提交出租方备案，否则承租方已缴纳的租赁保证金出租方有权不予退还（即出租方有权没收），且每逾期一日承租方应按本合同届满或终止时租赁房屋日租金的（1.5）倍向出租方支付惩罚性违约金，且承租方自愿放弃与此相关的抗辩权（包括但不限于惩罚性违约金调整请求权等）。**

保密条款

双方及其各自的雇员、代理人对本合同订立前以

及在本合同履行期间，从对方处获取的经营信息负有保密义务，承租方及其各自的雇员、代理人在任何情况下不得将双方协商的租金价格以及租赁谈判中的有关事宜向第三方予以披露。本条款规定在合同解除或终止后仍然有效。

#### 通知与送达

**7.72. 通知与生效** 根据本合同要求任何一方发出的通知或其他通信应以中文书写，而且以专人送递或以挂号航空信或邮资已付的信件方式送达，或通过公认的快递服务送达，或以电子邮件或传真发至下述另一方的地址。

**7.73. 通知送达地址** 为通知送达之目的，双方的地址如下：

出租方： 上海绿洲东云房产有限公司  
地址： 嘉定区德富路 1288 号 1406 室  
收件人：  
电话：  
传真：  
电子邮件地址：

承租方：上海市嘉定区机关事务管理局  
地址： 嘉定区博乐南路 111 号  
收件人： **[合同中心-采购单位联系人]**  
电话：  
传真：  
电子邮件地址：

**7.74. 地址变更** 任何一方可按照本合同的条款规定书面通知另一方以随时更改其通知送达的地址。

**7.75. 双方确认：**本合同第22.2款所约定之送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就本合同发生纠纷时相关文件和法律文件的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。同时双方进一步明确：对于双方在本合同中明确约定的送达地址，仲裁机构/法院进行送达时可直接邮寄送达，即使一方未能收到仲裁机构/法院邮寄送达的文书，由于其在合同中的约定，也应当视为送达。

## 8. 管辖法律和争议解决

**8.1. 管辖法律** 本合同的条款和内容受中国法律管辖，并依据其解释。

**8.2. 争议解决** 各方应努力通过友好协商解决因本合同的解释或履行导致的或与本合同有关的任何争议、争端或权利主张。协商不成的，则任何一方有权向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 9. 附则

9.1. **合同附件** 本合同附件如下，附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**附件一：租赁房屋平面图**

**附件二：租赁房屋现有的装修及附属设施状况**

**附件三：承租方证明文件**

**附件四：综合治理安全责任协议书**

9.2. **补充协议** 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议。补充协议应视为本合同不可分割的一部分。

9.3. **独立性** 如果本合同的任何条款因任何原因在任何方面全部或部分无效、非法或不可执行，本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性不因此受到任何影响。

9.4. **可分性** 除非另有规定，任何一方未能行使或迟延履行其在本合同项下的任何权利，不得被视为其放弃行使该等权利，且任何权利的单独或部分行使亦不得妨碍该等权利的进一步行使或其他任何权利的行使。一方在任何时候放弃追究其它方违反本合同的任何行为，不得被视为该方放弃追究

**其它方今后的违约行为，且不得被视为该方放弃其在该等规定项下的权利或其在本合同项下的其他任何权利。**

**9.5. 非格式合同 承租方确认出租方已就全部合同条款向承租方进行了解释，特别是对有关承租方承担义务或限制权利的条款进行了提示和说明，本合同经双方充分协商后达成，不构成任何一方之格式条款。**

**9.6. 对本合同的任何条款包括但不限于双方各自或共同的限制或免除责任的条款，双方均予以了平等协商及充分关注，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。**

**9.7. 生效 本合同在双方签字或盖章后生效。**

**9.8. 合同文本 本合同连同附件一式四份，双方各执二份，各份文本均具有同等法律效力。**

(以下无正文)

(本页无正文，系以下双方之间《房屋租赁合同》之签署页)

甲方(承租方): [上海市嘉定区机关事务管理局] (公章)

---

法定代表人:

职位:

乙方(出租方): [上海绿洲东云房产有限公司] (公章)

法定代表人:

职位:

附件一 租赁房屋平面图



附件二 租赁房屋现有的装修及附属设施状况

1. 建筑结构

**1.1. 主体为[●]结构,局部[●]结构。抗震设防按烈度[●]度设计。**

**1.2. 活载荷标准值: [●]**

**1.3. 层高为: [●]米**

2. 外装修

**[●]**

3. 内装修

**3.1. 天花板:**

**3.2. 地板:**

**3.3. 墙面:**

**3.4. 其他:**

4. 空调通风系统

**[●]**

5. 供电系统

**5.1. 用电负荷为[●]瓦/平米**

**5.2. 配电箱情况[●]**

6. 给排水系统

**[●]**

7. 通讯系统

7.1.[●]为语言电信业务服务商

7.2.[●]提供网络通讯数据业务服务。

8. 消防系统

8.1.消防设施情况[●]

8.2. 消防通道情况[●]

9. 保安系统

[●]

10. 垂直运输系统

[●]

11. 其他情况

附件三 承租方证明文件

**1. 承租方为中华人民共和国公民的，应在本合同签订前向出租方出示下列文件原件以供审核，并提供相应复印件供出租方备案：**

- (1) 身份证；
- (2) 上海市居住证；
- (3) 其他必要的文件。

**2. 承租方为公司或个体工商户的，应在本合同签订前向出租方出示下列文件原件由出租方审核，并提供其复印件加盖公章，一式两份供出租方备案：**

- (1) 营业执照；
- (2) 法人代表身份证明；
- (3) 税务登记证；
- (4) 组织机构代码证；
- (5) 法定代表人授权委托书；
- (6) 授权代表身份证明（如有）；
- (7) 工业产品生产许可证；
- (8) 国内外代理商的代理资格及授权的协议或证明；
- (9) 注册商标证书；
- (10) 卫生许可证；
- (11) 专利权证书或专利权授权证明；
- (12) 质量检验合格证；
- (13) 其他必要的文件。

#### 附件四 综合治理安全责任协议书

甲方（承租方）：[ 上海市嘉定区机关事务管理局 ]（以下简称“承租方”）

地 址： 嘉定区博乐南路 111 号

法定代表人：

乙方（出租方）：[ 上海绿洲东云房产有限公司 ]（以下简称“出租方”）

地 址： 嘉定区德富路 1288 号 1406 室

法定代表人：

根据上海市人民政府办公厅发布的《关于本市加强租赁厂房和场所的生产、消防、特种设备安全管理的意见》（沪府办发[2004]34号文印发），双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就出租方将其享有的合法收益、处分权利的房屋出租给承租方的安全生产管理事宜，特订立本协议，以兹双方共同遵照执行。

#### 1. 租赁场所的状况

**租赁场所的地址、面积、结构、附属设施等状况  
详见双方签署的房屋租赁合同（合同编号[●]，以  
下简称为租赁合同）第2条之约定。**

#### 2. 租赁期限。

**租赁期限详见租赁合同第4.1条的约定。**

#### 3. 租赁用途及从业人员数量

**3.1. 租赁用途详见租赁合同第3.1条的约定。**

**3.2. 承租方预估在租赁期限内的平均从业人员数量为  
[●]人。**

#### 4. 安全管理人员名单。

**双方指定的安全生产、消防安全、特种设备管理  
人员如下：**

**出租方：上海泽颢投资管理有限公司**

**姓名： 俞江华**

**联系方式： 13601973549**

**承租方： 上海市嘉定区机关事务管理局**

**姓名：**

**联系方式：**

#### 5. 承租方的生产、消防、特种设备安全管理职责。

**5.1. 为维护租赁房屋及承租方自身的安全，在本合同  
租赁期限内，承租方愿意担任租赁房屋的安全第  
一责任人。**

#### **5.2. 承租方的消防安全义务**

- (1) 贯彻执行《中华人民共和国消防法》及有关规定，负责对所管辖员工的宣贯和培训工作，保证员工了解并遵守国家 and 地方有关的消防安全的法律和法规，杜绝火灾事故的发生。
- (2) 有计划地对员工进行消防安全的教育和培训，提高员工的消防安全意识和自救能力。
- (3) 建立内部义务消防组织机构，当人员有变动时，及时进行人员调整，确保组织机构的完整。
- (4) 严格遵守有关的用火用电制度，不乱拉乱接电源线，不得擅自更改天然气管线，不在租赁房屋或公共区域进行烧香、燃烛、焚纸等危险行为，不阻碍消防通

道。

- (5) 在租赁房屋内进行动火、用电、高空作业等作业前（含电焊、风焊等明火作业），须报出租方及消防主管部门批准。并按照有关规定执行。
- (6) 按有关规定配置灭火器等消防器材，妥善保管，定期检查维护，确保消防器材完整、合格。
- (7) 作好管理范围内的生产设备的日常保养工作，并对运转情况进行监控，如有超负荷、异味、发热等异常情况时，及时报告、处理。
- (8) 无条件积极配合出租方或物业公司或消防部门的消防安全检查工作，并且经常自发组织内部管理人员进行消防安全检查，对于已经识别出的安全隐患点，采取相应的改善措施，并持续进行管理。
- (9) 当发生火灾事故时，应立即组织、带领员工进行抢救和逃生。

### 5.3. 承租方的装修安全义务

- (1) 在装修开始前向消防主管机关申报，待批准并获得消防部门批复的有关文件后方可施工。装修过程中严格执行有关部门批准后的施工方案，不得擅自更改。
- (2) 负责对进场装修的所有人员进行防火安全和工地管理制度的宣传教育，使施工人员提高安全意识，自觉遵守有关的安全操作规程和制度。
- (3) 在装修施工作业现场每 50 平米配备一个灭火器，并放置于明显、易取的位置。
- (4) 在施工中不使用易燃材料（易燃材料须做防火处理），注意装修材料合理堆放，装修垃圾及时袋装清运，保证安全出口、疏散通道畅通无阻。施工现场禁止吸烟。
- (5) 施工用电配施工专用的开关箱，开关箱内设漏电保护器，开关箱电源线采用橡胶电缆，装修过程中用电遵守操作规程，做到安全用电。
- (6) 不在装修施工场地内使用电炉、电热棒等电热设施，不使用高瓦数照明灯，严禁使用煤气。施工需要使用碘钨灯、电焊机等，须经出租方批准后方可使用。
- (7) 绝不改变租赁房屋的主体结构，绝不在租赁房屋内堆放超过房屋负荷的重物或损坏附属设施。
- (8) 装修完成后，经消防部门验收合格，并将所有水、电、气详细图纸交出租方备存，方可进行生产营业。

### 5.4. 承租方的其他安全义务

- (1) 因经营需要配备特种设备的，需在配备后十（10）日之内将特种设备的种类、状况等信息报出租方备案；
- (2) 组织对员工进行用电安全和设备操作等安全方面的知识培训；

- (3) 因经营需要配备的电工、锅炉工等特种作业人员时，必须确保相应岗位的员工掌握相应的安全知识，具备上岗资格才上岗操作。必须按照国务院《特种设备安全监察条例》及地方相关特种设备规定，定期对锅炉、电梯等特种设备进行检测检修，保证安全使用；
- (4) 按规定使用和保管危险化学品，未经出租方和有关政府部门许可，不在租赁房屋内存放易燃易爆、有毒有害等危害公共安全的危险物品；
- (5) 对在所租赁房屋内用气、用电等安全负全部责任。绝不私自乱拉乱接电线，人员离开时关闭电器电源，停电时应切断电源开关；发现供电系统过热、有异味、冒烟等不安全情况，应立即切断电源并及时采取报警措施；
- (6) 承租方每天生产经营结束后，必须指定专人进行彻底检查，处理好电源、火源，办妥交接班，确认无安全隐患后该人员方可离去；
- (7) 坚决制止并检举一切违反治安法规的行为。

## 6. 其他约定

**6.1. 承租方接受当地公安、消防部门和出租方的检查、指导，严格执行治安、消防法和有关规定。出租方在检查中发现承租方违反以上条款约定，或违反消防、治安及其他安全规定的，出租方有权要求承租方进行整改，承租方应积极落实整改。**

**6.2. 因承租方违反本承诺书或者有关法律法规规定，发生火灾或任何人身伤害事故或导致任何财产损失的，承租方应负完全责任的民事、刑事和行政责任。**

**6.3. 承租方依据租赁合同的约定合法转租时，承租方保证经出租方同意的次承租人同样遵守并签署本综合治理安全责任协议书。**

**6.4. 本协议份数与租赁合同相同，本协议系对租赁合同**

**同的补充，与租赁合同具有同等效力。**  
**(以下无正文，系由协议各方签署)**

甲方（承租方）：[ 上海市嘉定区机关事务管理局 ]（公章）

法定代表人：

职位：

乙方（出租方）：[ 上海绿洲东云房产有限公司 ]（公章）

法定代表人：

职位：



## 第八章 质疑受理要求及附件

### 一、质疑受理联系方式：

联系人：杭焱

联系电话：021-69952309

传 真：021-69952309

联系地址：上海市嘉定区澄浏中路 2500 弄 36 号

邮政编码： 201822

### 二、质疑函提交要求：

供应商提交的质疑函应当一式三份。质疑函应当包括下列主要内容：

- (一) 供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话等；
- (二) 采购项目的名称、编号及分包号；
- (三) 质疑的具体事项、质疑请求和主张；
- (四) 质疑所依据的具体事实和根据（应当附有充足有效的线索和相关证据材料），所依据的有关法律、法规、规章、规范性文件名称及具体条款的内容；
- (五) 提出质疑的日期。

质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者主要负责人签字并加盖公章。

供应商可以委托代理人办理质疑事务。代理人应当向招标代理公司提交授权委托书及代理人合法、有效的身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体事项、权限及有效期限。

### **三、质疑有下列情形之一的，招标人将驳回质疑：**

- (一) 质疑缺乏事实和法律依据的；
- (二) 质疑供应商捏造事实、提供虚假材料的；
- (三) 质疑已经处理并答复后，质疑供应商就同一事项又提起质疑且未提供新的有效证据的；
- (四) 其他根据相关法律、法规、政府采购规章应当予以驳回的情形。

### **四、附件：**

附件 1：质疑函

附件 2：法定代表人授权书

附件 1

### 质疑函

质疑供应商：（名称、地址、邮政编码、联系方式等）

法定代表人：（姓名、职务、地址、联系方式等）

委托代理人：（姓名、职务、地址、联系方式等）

被质疑人：（名称、地址、邮政编码、联系方式等）

上海九霖招投标代理有限公司：

本供应商认为\_\_\_\_\_（采购项目名称、编号，第几包）  
的\_\_\_\_\_（采购文件、采购过程或中标、成交结果）使我们的  
权益受到损害，现向你单位提出书面质疑。

一、具体质疑事项：

1、\_\_\_\_\_。

2、\_\_\_\_\_。

.....

二、质疑请求和主张：

\_\_\_\_\_。

三、事实依据、理由（事实陈述及所依据的有关法律、法规、规章、规范性文件名称和具体  
条款）：

\_\_\_\_\_。

附件：相关证明材料

本人或法定代表人或主要负责人签章：

单位公章：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 2

### 法定代表人授权书

上海九霖招投标代理有限公司：

本人\_\_\_\_\_（姓名、职务），系注册  
地址位于\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_（公司名  
称）法定代表人，兹代表本公司授权\_\_\_\_\_（被授权人  
的姓名、所属单位、职务），其身份证号码：\_\_\_\_\_，  
为本公司的合法代理人，就\_\_\_\_\_项目（项目名称、编号）  
采购向贵中心提出质疑，其有权以本公司名义处理一切与之有关的事务并做出相应决定。

本授权书自签发之日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止始终有效。

法定代表人签字或盖章：\_\_\_\_\_

职 务：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

代理人(被授权人)签字或盖章：\_\_\_\_\_

职 务：\_\_\_\_\_

公 司 名 称：\_\_\_\_\_

(公章)

日 期：\_\_\_\_\_