

采 购 文 件

(公开招标)

项目编号：Z20250028

代理机构内部编号：JSHC-2025010021S9

项目名称：同济大学经济与管理学院机场进度课题组
租赁校外科研用房采购项目

采 购 人：同济大学

代理机构：江苏省华采招标有限公司

2025 年 3 月

目 录

第一章 投标邀请（采购公告）	4
第二章 供应商须知	7
一、总则	10
1.1 适用范围	10
1.2 合格的供应商	10
1.3 参加采购活动费用	11
1.4 法律适用	11
1.5 采购文件的约束力	11
二、采购文件	11
2.1 采购文件的组成	11
2.2 采购文件的更正或补充	12
三、投标文件	12
3.1 投标文件的语言及度量衡	12
3.2 投标文件的组成	12
3.3 投标报价	13
3.4 投标报价中的货币	13
3.5 投标保证金	13
3.6 投标有效期	14
3.7 投标文件的签署、形式及装订	14
四、投标文件的递交	15
4.1 投标文件的密封	15
4.2 投标截止时间	15
4.3 迟交的投标文件	15
4.4 投标文件的修改和撤回	15
五、投标文件启封及评审	16
5.1 投标文件启封	16
5.2 评标委员会	16
5.3 对投标文件的资格性审查和符合性审查	16
5.4 投标文件的澄清	17
5.5 评标及中标	18
5.6 评标过程保密	18
5.7 投标截止时间结束后参加供应商不足三家情况的处理	18
5.8 废标（终止采购活动）	19
5.9 有下列情形之一的，视为投标供应商串通投标，其投标无效：	19
六、合同授予及签订	19
6.1 确定中标、成交供应商	19

6.2 质疑处理.....	20
6.3 中标通知书.....	21
6.4 签订合同.....	21
第三章 评标办法和定标原则.....	22
第四章 项目采购需求.....	26
第五章 采购合同.....	28
第六章 投标文件格式及附件.....	46
一、投标函、投标报价及项目相关文件.....	51
1.投标函.....	51
2.开标一览表.....	52
3.投标报价明细表.....	53
4.服务要求响应表.....	54
5.商务要求响应表.....	55
6.项目方案.....	56
7.人员配备情况.....	56
8.经营业绩（提供合同复印件）.....	57
二、相关附表格式.....	58
1.法定代表人授权书.....	58
2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度.....	59
3.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（参考格式）.....	59
4.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录.....	59
5.没有重大违法记录声明（参考格式）.....	60
6.承诺（参考格式）.....	61
附件 1.中小企业声明函.....	62
附件 2.残疾人福利性单位声明函.....	64

第一章 投标邀请（采购公告）

项目概况

同济大学经济与管理学院机场进度课题组租赁校外科研用房采购项目的潜在投标供应商应在（上海市普陀区中山北路 2130 号 1701 室或邮箱 jshc9999@163.com）获取采购文件，并于 2025 年 4 月 18 日 10 点 00 分 00 秒（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：Z20250028（代理机构内部编号：JSHC-2025010021S9）

项目名称：同济大学经济与管理学院机场进度课题组租赁校外科研用房采购项目

预算金额（2 年）：人民币肆佰玖拾捌万元整（¥498 万元）

最高限价（2 年）：人民币肆佰万元整（¥400 万元）

采购需求：租赁房屋的建筑面积 1400 m²-1500 m²，作为办公室使用。

合同履行期限：租赁期 2 年，2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。

本项目（是/否）接受联合体：否

二、申请人的资格要求：

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，具体为：

- 1.1 具有独立承担民事责任的能力（提供法人或者其他组织的营业执照复印件）；
- 1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供 2024 年 4 月至投标截止时间前任一月份的资产负债表和利润表，或 2023/2024 年度审计报告，或投标截止时间前三个月内银行出具的资信证明，或财政部门认可的专业担保机构出具的投标担保函）；（法人或者其他组织成立未满一年的可以不提供）；
- 1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料或承诺函）；
- 1.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供 2024 年 4 月至投标截止时间前任一月份依法缴纳税收的凭据，以及缴纳社会保险的凭据（专用收据或社会保险的凭据）。依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标供应商，应提供相应文件证明）；
- 1.5 参加本次采购活动前三年内（成立时间不足三年的自成立之日起），在经营活动中没有重大违法记录（提供参加本次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）；
- 1.6 投标供应商须提供法定代表人授权书原件、法定代表人身份证复印件、授权代表身份证复印件（如果是法定代表人直接参与投标的可以不提供授权书）。

2.本项目非专门面向中小企业采购。

3.采购项目需要落实的政府采购政策：《政府采购促进中小企业发展管理办法》；《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》；《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》；《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》。

4.本项目的特定资格要求：无。

5.拒绝下述供应商参加本次采购活动：

5.1 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；

5.2 供应商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采购活动；

5.3 被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)或“中国政府采购网”网站(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的。

三、获取采购文件

时间：2025 年 3 月 28 日至 2025 年 4 月 7 日，每天上午 09:00 至 11:30，下午 13:30 至 17:00（北京时间，法定节假日除外）

地点：上海市普陀区中山北路 2130 号 1701 室或邮箱 jshc9999@163.com 获取。

方式：本项目接受现场或通过邮箱获取采购文件，投标供应商如确定参加投标，须按要求获取采购文件，否则投标无效。

采购文件售价：¥500（采购文件售后一概不退）

获取采购文件须提供的资料：加盖公章的授权委托书原件或扫描件、加盖公章的被委托人身份证复印件或扫描件，及汇款凭据的截图（本公司对公支付宝付款码详见中国政府采购网发布的公告附件，转账时请务必备注公司名称+021S9）。

获取采购文件电话：025-83609978（南京）/021-52181959（上海）

邮箱：jshc9999@163.com

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

截止时间：2025 年 4 月 18 日 10 点 00 分 00 秒（北京时间）

开标时间：2025 年 4 月 18 日 10 点 00 分 00 秒（北京时间）

地点：上海市普陀区中山北路 2130 号 1706 室

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1.评标方法和标准：采用综合评分法。

2.此采购公告在中国政府采购网及同济大学采购与招标网站发布。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名 称：同济大学

地 址：上海市杨浦区四平路 1239 号

联系方式：乐老师 021-65988688

2.采购代理机构信息

名 称：江苏省华采招标有限公司

地 址：上海市普陀区中山北路 2130 号 17 层

联系方式：021-52181959

3.项目联系方式

项目联系人：王冬、胡晓秀

电 话：021-52181959

供应商须知

供应商须知前附表 (采购文件中与此表内容表述不一致部分, 以此表内容为准)

序号	项目	具体内容
1	项目名称	同济大学经济与管理学院机场进度课题组租赁校外科研用房采购项目
2	项目编号	Z20250028 (代理机构内部编号: JSHC-2025010021S9)
3	采购方式	公开招标
4	预算金额 (2 年)	人民币肆佰玖拾捌万元整 (¥498 万元)
5	最高限价 (2 年)	人民币肆佰万元整 (¥400 万元)
6	分包	无
7	采购人	单位名称: 同济大学 联系人: 乐老师 联系方式: 021-65988688
8	采购代理机构	江苏省华采招标有限公司 项目负责人: 王冬 联系方式: 021-52181959
9	投标保证金	金额: 人民币伍万元整 (¥50,000.00) 投标保证金以银行汇款方式, 也可以提供在中华人民共和国境内 (不含港澳台地区) 注册的银行出具的有效银行支票、汇票、本票、保函等 (不接受现金方式提交的保证金), 但以银行支票、汇票、本票等方式提交的, 请提前一定时间到本公司财务处办理进账手续 (开标现场不接受支票、汇票、本票), 务必保证资金于投标截止时间前到账。 备注: 1.不接受个人代公司汇款; 2.银行汇款用途务必备注项目编号 021S9 + 保证金。 以下为投标保证金汇款账号: 单位名称: 江苏省华采招标有限公司

		开户行（人民币）：招商银行南京奥体支行 账号（人民币）：1259 0737 5810 501 开户行行号（人民币）：3083 0100 6254
10	现场勘查/答疑	无
11	投标文件递交开始时间、截止时间及地点	详见第一章投标邀请（采购公告）
12	投标文件数量	正本份数：1 份 副本份数：4 份 电子文件（U 盘）：1 份 （注：电子版须为投标文件盖红色公章正本的 PDF 扫描件，扫描件内容应与纸质文件正本完全一致。文件名建议修改为公司名+项目编号简写。电子文档用于存档，以 U 盘形式递交，当纸质正本文件和电子文档不一致时，以纸质正本文件为准。U 盘不予退还。） 电子版文件用于辅助评标和存档，如未提供，不构成投标文件的完整性偏离。
13	现场陈述	无
14	投标文件有效期	投标截止时间后九十天
15	投标报价	供应商的报价应包括全部服务的价格（至少包含租金、相关税费等）。
16	采购标的对应的中小企业划分标准所属行业	租赁和商务服务业
17	关于联合体投标	本项目不接受联合体投标
18	投标文件有效性	采购文件中有明确规定需要签字和盖章的必须要有签字和盖章，否则作无效投标处理。
19	代理费用	1.本次采购活动招标代理服务费参照国家计委 1980 号文收费标准计算后，下浮 33%收取招标代理服务费，不足 8000 按 8000 收取。 2.本次采购活动招标代理服务费由中标供应商支付，中标供应商领取《中标通知书》时一次性向采购代理机构缴纳。 收款信息： 单位名称：江苏省华采招标有限公司 开户行：招商银行南京奥体支行

		<p>账号：1259 0737 5810 501</p> <p>开户行行号：3083 0100 6254</p>
20	其他相关说明	<p>有关本项目的相关公告敬请关注中国政府采购网及同济大学采购与招标网站也可以与我公司项目部联系，联系人及电话：王冬 021-52181959。</p> <p>有关保证金退还事项：请填好退保函后盖公章发至财务邮箱：jshc888888@163.com。（退保函包括项目名称、项目编号及单位的汇款信息等，模板详见江苏省华采招标有限公司官网 www.jshczb.com）。</p> <p>有关发票开具事项：请将开票信息发至财务邮箱：jshc888888@163.com，邮件主题为“供应商名称+项目编号+发票申请表”（开票信息包括公司名称、统一社会信用代码、公司地址、联系电话、开户银行及账号、财务联系人等，模板详见江苏省华采招标有限公司官网 www.jshczb.com）。</p>

一、总则

1.1 适用范围

1.1.1 本采购文件仅适用于江苏省华采招标有限公司（以下简称采购代理机构）组织的采购活动。

1.1.2 采购人指同济大学。

1.2 合格的供应商

1.2.1 凡有能力按照本采购文件规定的要求提供服务，并符合采购文件第一章“申请人的资格要求”的投标单位均可成为合格的供应商。

1.2.2 供应商参加本次采购活动应当符合本采购文件的规定。

1.2.3 供应商应遵守《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《中华人民共和国民法典》和《反不正当竞争法》等有关法律、法规，如有违反将视为不合格供应商，其投标文件无效。

1.2.4 联合体投标

本采购文件如特别说明接受两个以上自然人、法人或者其他组织组成联合体参加本次采购活动的，联合体各方均应遵守本采购文件中的规定。

以联合体形式进行采购的，参加联合体的供应商均应当具备本采购文件中规定的条件，并应当向采购人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。以联合体形式参加采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的采购活动。

1.2.5 无论采购文件是否提及，投标供应商所递交的投标文件中所有内容均应是真实有效的；供应商所提供的产品或者服务，必须满足国家相关强制性规定要求（如 CCC 认证、计量器具生产许可证、医疗器械注册证等），否则，将视为不合格供应商，其投标文件无效。

1.3 参加采购活动费用

1.3.1 无论采购活动过程中的做法和结果如何, 供应商自行承担与参加采购活动有关的全部费用。

1.3.2 有关费用的收取标准, 详见供应商须知前附表。

1.4 法律适用

本次采购活动及其产生的合同适用中华人民共和国法律。

1.5 采购文件的约束力

1.5.1 供应商一旦参加本次采购活动, 即被认为接受了本采购文件中的所有条款和规定。

1.5.2 本采购文件由采购代理机构负责解释。

二、采购文件

2.1 采购文件的组成

2.1.1 采购文件由以下部分组成:

第一章 投标邀请 (采购公告)

第二章 供应商须知

第三章 评标办法和定标原则

第四章 项目采购需求

第五章 采购合同

第六章 投标文件格式及附件

请仔细检查采购文件是否齐全, 如有缺漏, 请立即与采购代理机构联系解决。

2.1.2 供应商被视为充分熟悉本采购项目所在地的与履行合同有关的各种情况, 包括自然环境、气候条件、劳动力及公用设施等, 本采购文件不再对上述情况进行描述。

2.1.3 供应商必须详阅采购文件的所有条款、文件及表格格式等。供应商若未按采购文件的要求和规范编制、提交投标文件, 将有可能导致投标文件被拒绝接受或被视为无效。

2.2 采购文件的更正或补充

2.2.1 在投标截止时间前,采购代理机构可根据有关规定对采购文件用更正公告的方式进行修正。

2.2.2 对采购文件的更正,将在原公告媒体上以公告的方式通知供应商。更正公告将作为采购文件的组成部分,对所有参加本次采购活动的供应商有约束力。因供应商未能及时全面地关注更正公告而导致其投标文件不符合要求并产生的风险及损失,由供应商自行承担。

2.2.3 当采购文件与更正公告的内容不一致时,以采购代理机构最后发出的更正公告为准。

2.2.4 为使供应商有足够的时间按采购文件的更正要求修正投标文件,采购代理机构有权决定推迟投标截止时间,并按 2.2.2 条规定的方式将具体变更情况通知供应商。

三、投标文件

3.1 投标文件的语言及度量衡

3.1.1 投标文件以及供应商与采购代理机构之间的所有书面往来都应用简体中文书写。

3.1.2 供应商已印刷好的资料如产品样本、说明书等可以用其他语言,但其中要点应附有中文译文。在解释投标文件时,以译文为准。如译文有误,有关风险与责任由供应商承担。

3.1.3 除在采购文件第六章中另有规定外,度量衡单位应使用国际单位制。

3.1.4 本采购文件所表述的时间均为北京时间。

3.2 投标文件的组成

3.2.1 投标文件应包括下列部分(目录及有关格式按采购文件第六章“投标文件格式”要求):

- (1) 投标函和投标报价及相关证明文件。
- (2) 供应商资格证明文件。
- (3) 投标供应商有能力履行合同的证明文件,除必须具有的履行合同所需的提供服务的能力外,还必须具备相应的财务、专业技术方面的能力;
- (4) 其他根据合同要求证明其产品质量合格以及符合采购文件规定的证明文件。

3.2.2 采购文件第四章中指出的工艺、材料和设备的标准,以及商标、牌号或其目录编号,仅起说明作用并非进行限制。

3.2.3 若供应商未按采购文件的要求提供资料, 或未对采购文件做出实质性响应, 将导致投标文件被视为无效。

3.3 投标报价

3.3.1 如采购文件无其他特殊说明, 本次采购采用总承包方式, 因此供应商的报价应包括全部服务的价格 (至少包含租金、相关税费等)。

3.3.2 除非采购文件有特别说明, 采购代理机构不接受备选的投标方案或有选择的报价。

3.3.3 投标报价不得超过采购预算或最高限价, 否则投标文件被视为无效。

3.4 投标报价中的货币

投标报价均须以人民币为计算单位, 采购文件另有规定的, 从其规定。

3.5 投标保证金

3.5.1 投标保证金是参加本项目采购活动的必要条件, 金额按供应商须知前附表要求执行。

3.5.2 投标保证金的退还

中标供应商保证金将在合同签订后五个工作日内无息原路退还。采购文件中另有约定的从其约定。

未中标供应商的投标保证金, 将在中标通知发出后五个工作日内无息退还。无论中标或未中标的供应商在规定退保时间满后, 应主动与采购代理机构联系办理投标保证金退还事宜以及办理退还手续, 请填写好退保函后盖公章发至财务邮箱: jshc888888@163.com。(退保函内容至少包含项目名称、项目编号及汇款信息等内容, 模板详见江苏省华采招标有限公司官网 www.jshczb.com/) 由于供应商的自身原因未联系办理保证金退还的, 其责任和由此造成的后果由供应商自行承担。

3.5.3 发生下列情况之一, 投标保证金将不予退还:

- (1) 供应商在投标有效期内放弃或撤回投标以及在提交投标文件截止时间后撤回投标文件的;
- (2) 中标、成交供应商未按第 6.4 条规定签订合同;
- (3) 供应商提供虚假材料谋取中标;

- (4) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (5) 与采购人或者其他供应商恶意串通的；
- (6) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- (7) 中标供应商将中标项目转让给他人，或者在投标文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人的；
- (8) 中标供应商拒绝履行合同义务的。

3.6 投标有效期

3.6.1 投标有效期为从投标截止之日起计算的九十天，有效期短于此规定的投标文件将被视为无效。

3.6.2 在特殊情况下，采购代理机构可于投标有效期满之前，征得供应商同意延长有效期，要求与答复均应以书面形式进行。供应商可以拒绝接受这一要求而放弃投标，保证金将无息退还。同意这一要求的供应商，不得修改其投标文件，但须相应延长保证金的有效期。受投标有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期。

3.7 投标文件的签署、形式及装订

3.7.1 投标文件按采购文件第二章要求执行，每份投标文件均须在封面上清楚标明“正本”、“副本”“电子投标文件”（如有）字样，“正本”、“副本”“电子投标文件”（如有）之间如有差异，以“正本”为准。

3.7.2 投标文件正本中，除采购文件第六章规定的可提交复印件外，其他文件均须提交原件，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。投标文件的正本须经法定代表人（授权代表）签字/盖章，并且须加盖供应商公章。

本采购文件所表述（指定）的公章是指刻有供应商法定名称的印章，不包括投标、合同、财务、税务、发票等形式的业务专用章。

3.7.3 投标文件如有错误必须修改时，修改处须由法定代表人（授权代表）签字或加盖公章。

3.7.4 投标文件需包含评分索引表、目录及页码。投标文件需固定胶装成册。

四、投标文件的递交

4.1 投标文件的密封

4.1.1 供应商递交的所有投标文件均应密封,封口处应骑缝加盖公章或法定代表人(授权代表)签字/盖章。

4.1.2 密封袋(箱)上须注明:

- (1) 采购编号及项目名称;
- (2) 分包号(如有);
- (3) 供应商的名称、地址、联系人、电话等。

4.1.3 投标文件未按第 4.1.1 和 4.1.2 条规定书写标记和密封者,采购代理机构不对其被错放或先期启封负责。

4.2 投标截止时间

4.2.1 供应商须在采购文件第一章“投标邀请”规定的投标截止时间前将投标文件送达采购代理机构指定的投标地点。

4.2.2 若采购代理机构按 3.6.2 条规定推迟了投标截止时间,采购代理机构和供应商受投标截止时间制约的所有权利和义务均应以新的截止时间为准。

4.3 迟交的投标文件

在投标截止时间后递交的投标文件,采购代理机构将拒绝接收。

4.4 投标文件的修改和撤回

4.4.1 供应商在提交投标文件后可对其进行修改或撤回,但采购代理机构必须在投标截止时间前收到该修改的书面内容或撤回的书面通知,该书面文件须由法定代表人(授权代表)签字/盖章。

4.4.2 投标文件的修改文件应按第 3.7.3 条规定签署,正、副本密封,并按第 4.1.1 条规定标记,还须注明“修改投标文件”和“开标前不得启封”字样。修改文件须在投标截止时间前

送达采购代理机构指定地点。上述补充或修改若涉及投标报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。

4.4.3 供应商不得在投标截止时间以后修改投标文件。

4.4.4 供应商不得在投标截止时间起至投标有效期满前撤回投标文件，否则投标保证金将被没收。

4.4.5 采购代理机构接收的所有投标文件，均不予退还。

五、投标文件启封及评审

5.1 投标文件启封

5.1.1 采购人、采购代理机构按采购文件规定的时间和地点启封投标文件。

5.1.2 供应商应委派授权代表准时参加开标活动。

5.1.3 供应商必须在投标截止时间前办理完毕签到、递交投标文件以及其它采购文件所规定的应在投标截止时间前完成的事项（如样品递交等）。

5.1.4 投标文件启封时，供应商代表、公证员（必要时）将查验投标文件密封情况，确认无误后拆封唱标，公布每份投标文件中“开标一览表”的报价以及采购代理机构认为合适的其他内容，采购代理机构将作开标记录。

5.1.5 若投标文件未密封，采购代理机构将拒绝接收该供应商的投标文件。

5.1.6 按照第 4.4.1 条规定，同意撤回的投标文件将不予拆封。

5.2 评标委员会

评标委员会按照法律法规及相关文件的规定由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，评标委员会独立工作，负责评审所有投标文件并推荐确定中标供应商候选人。

5.3 对投标文件的资格性审查和符合性审查

5.3.1 资格性审查的内容包括：

- (1) 供应商资质（采购文件第一章要求）；
- (2) 投标保证金交纳情况（采购文件第二章供应商须知前附表要求）；

(3) 投标报价是否超过采购预算或最高限价。

5.3.2 符合性审查的内容包括：

- (1) 投标文件的有效性(签署、盖章情况等)；
- (2) 投标文件的完整性（正本、副本、内容等）；
- (3) 对采购文件的响应程度（是否存在重大负偏离等）。

采购代理机构和采购人代表依法对投标供应商的资质进行审查，以上资格性审查的内容只要有一条不满足，则投标文件无效。

评标委员会依法对投标供应商的符合性进行审查，以上符合性审查的内容只要有一条不满足，则投标文件无效。

5.3.3 所谓偏离是指投标文件的内容高于或低于采购文件的相关要求。所谓重大负偏离是指供应商所响应的范围、质量、数量和服务期限等明显不能满足采购文件的要求。重大负偏离的认定须经多数评标委员会成员同意作出结论。

判断投标文件的响应与否只根据投标文件本身，而不寻求外部证据。

5.3.4 评标委员会在初审中，对算术错误的修正原则如下：

- (1) 开标一览表内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表为准；
- (2) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；
- (4) 单价金额小数点有明显错位的，以总价为准并修改单价；
- (5) 若供应商不同意以上修正，该投标文件将视为无效。

5.4 投标文件的澄清

5.4.1 在评标期间，评标委员会有权要求供应商对其投标文件中含义不明确、同类问题前后表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容进行澄清。供应商应派授权代表和技术人员按评标委员会通知的时间和地点接受质询。

5.4.2 评标委员会认为有必要，可以要求供应商对某些问题作出必要的澄清、说明和补正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并由法定代表人或其授权代表签字，且不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容(范围仅限采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款)。供应商的书面澄清材料作为投标文件的补充。

5.4.3 供应商不按评标委员会规定的时间和地点作书面澄清，将视为放弃该权利。

5.4.4 并非每个供应商都将被要求澄清。

5.5 评标及中标

5.5.1 评标委员会将对通过资格性审查和符合性审查的投标文件进行评价和比较。

5.5.2 评标委员会按采购文件第三章中公布的评审办法对每份合格投标文件进行评审, 确定中标候选人名单, 以及根据采购人委托直接确定中标人, 任何单项因素的最优不能作为中标的保证。

5.5.3 评标委员会发现采购文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行, 或者采购文件内容存在违反国家有关规定的, 评标工作停止, 采购代理机构修改采购文件后重新组织采购活动。

5.6 评标过程保密

5.6.1 在宣布中标结果之前, 凡属于审查、澄清、评价、比较投标文件和中标意向等有关信息, 相关当事人均不得泄露给任何供应商或与评标工作无关的人员。

5.6.2 供应商不得探听上述信息, 不得以任何行为影响评标过程, 否则其投标文件将被作无效处理。

5.6.3 在评标期间, 采购代理机构将有专门人员与供应商进行联络。

5.7 投标截止时间结束后参加供应商不足三家情况的处理

投标截止后投标供应商不足 3 家或者通过资格审查或符合性审查的投标供应商不足 3 家的, 除采购任务取消情形外, 按照以下方式处理:

(一) 采购文件存在不合理条款或者招标程序不符合规定的, 采购人、采购代理机构改正后依法重新招标;

(二) 采购文件没有不合理条款、招标程序符合规定, 需要采用其他采购方式采购的, 采购人应当依法报财政部门批准 (不需要审批的除外)。

(三) 评标委员会如建议对采购方式进行改变, 供应商应在规定时间内以书面方式表达自己的意见 (是否同意参加竞争性谈判、单一来源采购等), 规定时间内不表达意见的, 视同不参加。

5.8 废标 (终止采购活动)

出现下列情形之一的，将予废标（终止采购活动）：

- 5.8.1 需要审批的项目符合专业条件的供应商或者对采购文件作实质响应的供应商不足三家的；
- 5.8.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 5.8.3 供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 5.8.4 因重大变故，采购任务取消的。

5.9 有下列情形之一的，视为投标供应商串通投标，其投标无效：

- 5.9.1 不同投标供应商的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 5.9.2 不同投标供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 5.9.3 不同投标供应商的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 5.9.4 不同投标供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- 5.9.5 不同投标供应商的投标文件相互混装；
- 5.9.6 不同投标供应商的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

六、合同授予及签订

6.1 确定中标、成交供应商

6.1.1 采购人严格按照本采购文件的约定和有关规定确定中标供应商。中标供应商将在原公告媒体上公示。

6.1.2 评标结束后，如有必要采购人可以对评标委员会确定的中标候选供应商进行考察。

6.1.3 供应商出现下列情况之一的，将被取消中标供应商资格，没收投标保证金：

- (1) 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (3) 与采购人、采购代理机构或者其他供应商恶意串通的；
- (4) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- (5) 恶意竞争，投标总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的；

(6) 不符合法律、法规的规定。

6.2 质疑处理

6.2.1 供应商认为采购文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，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，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

非书面形式、七个工作日之外以及匿名的质疑将不予受理。

6.2.2 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。并在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

6.2.3 质疑必须由供应商的法定代表人或授权代表（投标文件中所确定的，如递交质疑者不是投标文件中确定的授权代表，须由供应商另行出具授权）以送达或邮寄的方式提交，未按上述要求提交的质疑函（含传真、电子邮件等）采购人或采购代理机构有权不予受理。

6.2.4 质疑函应当包括下列内容：

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 质疑项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- (4) 事实依据；
- (5) 必要的法律依据；
- (6) 提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；供应商为法人或其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

质疑人委托代理人质疑的，应当向采购代理机构提交法定代表人授权书，其法定代表人授权书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

6.2.5 采购代理机构收到质疑函后，将对质疑的形式和内容进行审查，如质疑函内容、格式不符合规定，采购代理机构将告知质疑人进行补正。

质疑人应当在法定质疑期限内进行补正并重新提交质疑函，拒不补正或者超过期限后未重新提交质疑函的，为无效质疑，采购代理机构有权不予受理。

6.2.6、对于内容、格式符合规定的质疑函，采购代理机构将在七个工作日内以书面形式作出答复，其内容不得泄露国家秘密、其他供应商商业秘密和个人隐私。

6.3 中标通知书

6.3.1 确定中标供应商后,向中标供应商发出中标通知书。

6.3.2 中标通知书是合同的组成部分。

6.4 签订合同

6.4.1 中标、成交供应商应当在中标通知书发出之日起三十日内,按照采购文件确定的事项与采购人签订采购合同,如中标人未按要求签订合同并给采购人和采购代理机构造成损失的,中标、成交供应商还应承担赔偿责任。

6.4.2 中标供应商拒绝与采购人签订合同的,采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序,确定下一候选人为中标供应商,也可以重新开展政府采购活动。

6.4.3 采购文件、中标供应商的投标文件及评标过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

6.4.4 签订合同后,中标供应商不得将服务及其他相关服务进行转包。未经采购人同意,中标供应商不得采用分包的形式履行合同。否则采购人有权终止合同,中标供应商的履约保证金将不予退还。转包或分包造成采购人损失的,中标供应商还应承担相应赔偿责任。

第三章 评标办法和定标原则

本项目采用综合评分法，总分为 100 分，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，评标委员会根据评分得分由高到低推荐 3 名投标供应商为中标候选人，并根据采购人委托直接确定排名第一的中标候选人为中标供应商。评标委员会认为投标供应商的报价明显低于其他通过符合性审查投标供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，评标委员会有权要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会将其作为无效投标处理。

评标细则

(一) 资格性审查 (通过/未通过)：

序号	评定标准	通过√	未通过 X
1	资格证明文件		
2	投标保证金		
3	法定代表人授权书盖章原件 (法人参与可不提供)		
4	投标报价是否超过最高限价		

(二) 符合性审查 (通过/未通过)：

序号	评定标准	通过√	未通过 X
1	投标文件的有效性 (是否签字盖章)		
2	投标文件的完整性 (1 正 4 副)		
3	符合采购文件第六章格式中(一、1-5)		
4	不存在重大负偏离		

(三) 评分因素及分值

序号	评分因素	评 审 细 则	分值
1	投标报价 (二年)	采用低价优先法计算，即满足采购文件要求且投标报价总计最低的报价为评标基准价，其价格分满为 10 分。其他投标供应商的价格分按照下列公式计算 (小数点保留两位)： 报价得分=(评标基准价 / 投标报价总计)×10	10
2	服务要求	供应商提供的服务和技术内容完全满足或高于采购文件要求的得	25

	响应	25 分，每有一项负偏离，扣 5 分，扣完为止。（各投标供应商务必按照各项要求在服务要求响应表中如实详细填列。）	
3	地理位置	<p>投标供应商拟出租楼宇的地理位置与上海市四平路 1500 号同济大厦 A 楼距离为 D。如 $D \geq 5\text{km}$，本条目得 0 分；如 $4\text{km} \leq D < 5\text{km}$，本条目得 2 分；如 $3\text{km} \leq D < 4\text{km}$，本条目得 4 分；如 $2\text{km} \leq D < 3\text{km}$，本条目得 6 分；如 $D < 2\text{km}$，本条目得 8 分。</p> <p>注：投标供应商须提供高德或百度或腾讯地图步行导航路线公里数的截图，否则不得分。</p>	8
4	楼宇整体情况	<p>根据投标供应商对本项目提供的楼宇整体情况介绍进行综合评价，内容包括但不限于以下 3 项：</p> <p>①房屋整体情况（包括大楼投入使用年限、大楼整体效果和外立面效果、大堂及楼层公共部位整体效果和装修标准、垂直交通配置、楼层公共卫生间配置、中央空调配置、电气与智能化配置等）；</p> <p>②周边交通（地铁和公共汽车等）状况；</p> <p>③公共设施情况（电梯、主楼或裙楼内配套设施（如员工餐厅、超市、快递寄存空间等）、地面和地下停车位数量（含新能源汽车充电桩设施等）；</p> <p>房屋整体条件强，物业配套设施先进齐全，交通条件便利的，每项得 4 分；</p> <p>房屋整体条件尚可，物业配套设施较为齐全，交通条件尚可的，每项得 2 分；</p> <p>房屋整体条件有欠缺，物业配套设施有欠缺，交通条件不够的，每项得 1 分；</p> <p>未提供不得分。</p> <p>注：投标供应商需提供建筑实景图、主要空间（如大堂、电梯间、相关配套设施空间、地面和地下停车空间）等相关证明材料（如图片及文字说明），否则不得分。</p>	12
5	楼层整体情况	<p>根据投标供应商对本项目提供的楼层整体布局及设施情况（包括前台、会议、办公、茶歇等功能布局的合理性和可转化性；高管办公和员工办公工位设置的合理性和有效性；日常使用流线及动线的合理性与有效性；现有办公条件与办公设施（包括功能分割、灯光、空调、办公家具、柜体家具、电源插座、电话线、网络设备等）的</p>	7

		<p>直接可用性) 进行综合打分:</p> <p>功能完备, 布局合理, 流线(动线) 高效, 已有办公条件与设施齐全, 得 7 分;</p> <p>功能尚可, 布局紧凑, 流线(动线) 合理, 已有办公条件与设施尚可, 得 4 分;</p> <p>功能欠佳, 布局杂乱, 流线(动线) 低效、已有办公条件与设施有欠缺, 得 1 分;</p> <p>未提供不得分。</p> <p>注: 投标供应商需提供楼层原始平面图、现状平面图、主要空间实景图(如会议室、独立办公室、茶歇)、办公设施实景图(如主要办公家具、柜体家具), 否则不得分。</p>	
6	服务团队	<p>依据投标供应商拟投入的服务团队管理架构的合理性、楼宇各专业人员配备的专业素质、技术能力、经验、等进行综合评分:</p> <p>架构科学合理, 专业人员配备齐全, 分工明确, 专业素质和技术能力强, 工作经验丰富的, 得 7 分;</p> <p>架构基本合理, 专业人员基本配备齐全, 分工、专业素质和技术能力、工作经验尚可的, 得 4 分;</p> <p>架构不太合理, 专业人员配备不够齐全, 分工不太明确, 专业素质和技术能力、工作经验不足的, 得 1 分;</p> <p>未提供或维修人员无电工职业资格的, 不得分。</p>	7
7	服务方案	<p>供应商对项目提供的服务方案(包括安全保证措施、具体的服务承诺、应急预案及服务方案等) 进行综合评分:</p> <p>方案完善、合理、可行、周全, 技术支持及时, 能够迅速有效解决问题, 整体服务保障性强, 得 10 分;</p> <p>方案较为完善可行、考虑较为周全, 技术支持较为迅速, 能较为及时解决问题, 保障性较强, 得 7 分;</p> <p>方案基本完善、考虑基本周全, 及时性、保障性一般, 得 4 分;</p> <p>方案笼统概况, 及时性、保障性有所欠缺, 得 1 分;</p> <p>未提供的不得分。</p>	10
8	业绩	<p>投标供应商提供近 3 年(2022 年 3 月 1 日至今) 与本项目类似的业绩每提供一个得 5 分, 最多得 15 分。(以合同签订时间为准, 需提供合同复印件, 原件备查。所有供应商业绩一经发现虚假材料的,</p>	15

		追究法律责任。)	
9	满意度评价	投标供应商提供近 3 年（2022 年 3 月 1 日至今）使用单位出具的满意度评价为满意或优秀或优的正面评价得 3 分，满分 6 分。 注：提供相关证明材料。	6
合 计			100

备注：

一、政府采购政策功能落实

1.小微企业价格扣除

- (1) 本项目对小型和微型企业产品给予 10%的扣除价格，用扣除后的价格参与评审。
- (2) 供应商需按照采购文件的要求提供相应的《企业声明函》。
- (3) 企业标准请参照《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）文件规定自行填写。

2.残疾人福利单位价格扣除

- (1) 本项目对残疾人福利性单位给予 10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。
- (2) 残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。
- (3) 残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）。

3.监狱和戒毒企业价格扣除

- (1) 本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业）给予 10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。
- (2) 监狱企业参加政府采购活动时，需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。供应商如不提供上述证明文件，价格将不做相应扣除。
- (3) 监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）。

4.残疾人福利单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

第四章 项目采购需求

一、采购对象需实现的功能或者目标

- 1.租赁期 2 年;
- 2.于 2025 年 6 月 1 日前交付房屋;
- 3.租赁房屋作为办公室使用;
- 4.租赁房屋的建筑面积 1400 m²-1500 m², 整层租赁;
- 5.租赁房屋 1 公里内公共交通 (地铁、公交) 便利。

二、服务要求

- 1.待出租层整层区域分隔合理, 其中大会议室至少 1 间 (≥40 m²)、小会议室至少 2 间 (≥20 m²)、数据中心 1 间 (≥40 m²), 并配备会议桌椅, 数据中心配套工作台。
- 2.独立办公室不少于 8 间, 均靠外窗布置, 每间配备办公桌椅外, 还需有贴墙的木质或金属高柜;
- 3.员工工位至少包含 100 个及以上, 工位间有分隔, 桌面尺寸至少 100cm*60cm, 并每个工位配备有椅子、置物推柜, 电话线、网络线均已安装, 至少有一处电源插座可供使用;
- 4.茶水间 1 间 (≥30 m²), 配备餐桌、餐椅、可直饮的净水设备, 有外窗, 能保持良好通风;
- 5.提供的家电、家具、空调系统、消防系统及新风系统等符合国家质量和安全标准;
- 6.楼宇配有客梯至少 6 部, 货梯至少 1 部, 客货梯分开; 安全设施齐全有效, 电梯内应急电话保持正常工作状态, 保证消防通道畅通, 消防设施和器材始终处于完好状态, 可随时启用。
- 7.楼层有独立男、女厕所, 配备通风系统, 并有专业保洁员打扫;
- 8.楼宇内配备有中央空调, 新风系统, 门禁系统, 重点区域的监控系统覆盖;
- 9.配置地上、地下车位, 且有固定车位可供长期出租使用, 至少 6 个;
- 10.非毛坯、精装修交付。吊顶有做处理 (如采用石膏板、开放式喷漆、格栅等处理), 吊顶后地面铺设后的层高不低于 2.5m; 墙面白色粉刷; 内装以石材、木质、金属、玻璃为主; 地面铺设地毯、石材静音、耐磨类材料; 要求装修材料环保健康, 整体装修风格商务现代, 简约稳重。

四、商务要求

- 1.服务效率: 接到采购人通知 1 小时内给予明确答复, 2 小时内到达现场维修。维修人员到现场后若问题特殊无法现场修复的, 供货方需在 24 小时内给出合理解决方案。

2.其他服务要求:

投标供应商务必保证房屋产权清晰,拟出租房屋不涉及任何法律纠纷和经济纠纷。

3.付款条件:

(1) 承租人向出租人支付三个月租金,作为房屋租赁保证金。租赁关系终止时,在承租人已结清该房屋的租金、办妥该房屋的租赁终止登记备案手续(如有)以及以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续,并且承租人所交还的该房屋及其装修、设备和设施已按照本合同的规定恢复原状且为可租赁状态(自然损耗除外)的前提下,出租人应在承租人交还该房屋后且上述条件均满足后将租赁保证金一次性退还承租人(不计利息)。

(2) 承租人于本合同签署后预付一个月的租金给出租人;自起租日起,承租人于每月的25日或之前向出租人一次性付清下个月的租金(如当月25日为节假日的,于25日前的工作日交付)。

4.服务期:2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。

五、验收标准:

(1) 室内家电家具按照采购文件要求配备,精装交付。

(2) 提供的租赁房屋安全措施齐全,疏散通道顺畅,卫生条件良好,并具有长期经营的能力。

(3) 确保水、电、电梯等的安全使用,出租方是使用安全第一责任人。

(4) 出租区域内的设施设备(包括但不限于灯光、空调、桌椅、报警、消防系统等)能正常使用。

第五章 采购合同

同济大学经济与管理学院机场进度课题组租赁校外科研用房采购项目租赁合同

双方当事人：

甲方（出租人）：

法定代表人：

注册地址：

联系地址：

联系人：

电话：

乙方（承租人）：同济大学

法定代表人：

注册地址：

联系地址：上海市杨浦区四平路1239号

联系人：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方办公楼的事宜，订立本合同。

第一条 租赁标的

1-1 甲方出租给乙方的房屋坐落在 _____ (以下简称该房屋)，该房屋的平面图见本合同附件一。

1-2 租赁房屋的建筑面积为 _____ m² (含公共分摊面积)。本条约定的建筑面积和房号，根据现场实际分割，按照测绘局提供的测绘报告面积为准。测绘报告编号为 _____。

1-3 该房屋的装修、附属设备、设备状况，由甲、乙双方在本合同附件二中加以列明。甲、乙双方同意附件二所列标准作为甲方向乙方交付房屋的标准。附件二所列标准以及甲、乙双方交付该房屋时补充确认的交付标准 (如有)，作为本合同终止或提前解除时乙方向甲方返还该房屋 (自然损耗除外) 之验收依据的标准。

1-4 乙方已悉知该房屋的平面图 (见附件一) 只作为方便鉴别之用，并非依比例绘制。

1-5 乙方在此确认，合同期内，甲方有权对办公楼或其任何部分的名称随时进行变更，但甲方应在名称变更后书面通知乙方，甲方无须就办公楼或其任何部分的名称变更而对乙方作出任何赔偿或补偿。

第二条 租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为办公室使用，不得用于经营或仓储等非办公使用。

2-2 乙方保证按2-1之规定使用租赁房屋，严格遵守国家和地方有关房屋使用和物业管理之规定，依法经营，管理承租场所，严格按照本合同的约定和营业执照所规定的经营范围经营，不从事违反法律及道德的活动，不用于宗教用途。若乙方违反规定以及本合同约定而给甲方及第三方造成损失，则乙方应承担损失赔偿的全部责任，同时甲方有权单方面解除本合同。

2-3 乙方应在签订本合同时向甲方提供有效的营业执照、法定代表人身份证明等所有合法营业所需的证件复印件加盖公章。本合同履行期间，乙方如变更上述证照内容，应在变更后的 _____ 个工作日内提交变更后的上述证照复印件加盖公章给予甲方做备案之用。

2-4 乙方保证不得使用该房屋从事互联网 P2P金融、O2O金融、期货、投资理财等业务。

第三条 交付日期

3-1 在乙方已支付本合同第5-3条约定租金的情况下并且完成了3-3条规定的义务后，甲方最迟应于 2025 年 6 月 1 日将该房屋交付给乙方。甲方向乙方交付该房屋应提前五（5）个工作日内向乙方发出房屋交付通知书，房屋交付通知书中应载明该房屋的交付日（下称“交付日”）。

3-2 若甲方未能在第3-1条所列的交付日向乙方交付该房屋，乙方同意给予甲方三十（30）日的宽限期，甲方在宽限期内向乙方交付该房屋，甲方无须承担任何违约责任，在此种情况下甲方将，装修期（如有）及租赁期按甲方延期交房天数相应顺延；若甲方逾期向乙方交付该房屋超过30日，则乙方有权选择终止合同或继续履行合同。如乙方选择终止合同的，甲方应自收到乙方书面通知之日起的30日内将乙方已交付的租赁保证金（不计利息）退还给乙方。除此之外，甲方无须向乙方实际遭受的损失承担任何责任。

3-3 乙方应于交付日前往甲方和物业管理公司办理该房屋的交接手续。在办理该房屋的交接手续之前，乙方应向甲方付清根据本合同第 5-3 条（首期租金）、第 6-1 条（租赁保证金）及第 8-1 条（其他相关费用）等规定的应于该房屋交付之前或交付同时支付的所有款项，否则甲方和物业公司无义务将该房屋交付给乙方。在甲方和物业管理公司全额收到上述款项后，甲方委托物业管理公司与乙方办理房屋交接手续，即视为甲方已按照本合同规定条件履行了该房屋合格交付给乙方的义务。

3-4 如非甲方原因，乙方未于交付日前往房屋交付通知书约定的交付地点办理该房屋的交接手续，则该房屋仍被视为已由甲方于交付日合格地交付给了乙方，并且甲方有权按照本合同第五条、第六条、第七条及第八条的规定开始计收租金和各项费用。如果乙方在交付日起30日内仍未办理该房屋的交接手续，则甲方有权（但无义务）向乙方发出书面通知而终止本合同，甲方有权收回该房屋，没收租赁保证金而无须向乙方退还，乙方由此给甲方造成的其他损失，乙方应当另外予以赔偿。

第四条 租赁期

4-1 租赁期自起租日起 2 年，即租赁期为 2025年6月1日（起租日）起至至2027 年5月31日止。

4-2 除甲乙双方另有约定外，租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。租赁期满前四（4）个月之前乙方拥有一（1）次优先续租权，之后乙方对该房屋不享有优先续租权。

4-3 乙方如希望在租赁期满后继续承租该房屋，乙方应于本合同期满前四（4）个月之前向甲方提出续租书面要求，（以下简称“续租要求”），经甲方同意后可续租该房屋。

4-4 如甲方同意乙方继续租赁该房屋，则乙方应于本合同到期前二（2）个月前与甲方签署关于该房屋的续租租赁合同（以下简称“房屋续租合同”），有关续租的条件和条款应由甲乙双方共同协商确定。

4-5 如果乙方于租赁期届满四（4）个月之前的任何时候向甲方表示不再续租，或者甲方未于本合同到期前四（4）个月之前收到乙方发出的续租要求，则本合同规定的租赁关系将于本合同规定的 租赁期届满时终止。

4-6 该房屋的租赁登记事宜由乙方负责办理并承担相应费用（若有）。不论任何原因，有关该房屋租赁登记的租赁日期与本合同规定确定日期不一致，甲、乙双方约定，以本合同记载的租赁日期为准。

第五条 租金及支付方式

5-1 租赁期内，乙方以公历月为计算单位缴付该房屋每月的租金，具体金额如下：租金按建筑面积计算，每天每平米为人民币_____元（含税），月租金为人民币_____元（含税）。（计算公式：人民币每天每平米*建筑面积*365天/12月）（每月租金计算后保留至个位数）

自/年/月/日至/年/月/日，租金以上一年度租金为基准每年递增/%，依次类推进行循环递增。

5-2 乙方应于本合同签署之日起____个工作日内向甲方预付一（1）个月的租金（以下称“首期租金”）。若租赁期内公历月首月租赁天数不足一个公历月，则乙方预付的首期租金的超出部分应作为租赁期内第二个月的租金，第一个月的租金应根据上述第 5-1 条规定的当年度租金的日租金标准乘以该月内的实际租赁天数计算（计算公式：日租金*第一个月实际租赁天数）。

除上述约定外，自起租日起，乙方应于每月的25日或之前向甲方付清下个月的租金（如当月25日为节假日的，于25日前的工作日交付）。

如租赁期满或提前终止时的最后一个月内的租赁期间不足一个公历月，则该等月份的租金应根据上述第 5-1 条规定的当年度租金的日租金标准乘以该月内的实际租赁天数计算（计算公式：日租金*最后一个月实际租赁天数）。

5-3 本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以公司名义人民币电汇至甲方书面指定的账号，或以甲方届时指定的其他方式支付。如甲方同意乙方以银行票据或现金方式支付的，乙

方应在甲方规定的时间内支付。如该等付款以美元或其他外币支付，则该等付款的数额以甲方实际结汇收到的人民币数额为准。乙方付款所发生的任何银行手续费应由乙方承担，甲方开具房屋租金发票。

第六条 租赁保证金及支付方式

6-1 甲乙双方约定，乙方应向甲方支付相等于三（3）个月之租金（若租期内租金有所调整，应在租金调整时按实际的月租金金额相应调整租赁保证金金额）作为房屋租赁保证金，即租赁保证金金额为人民币_____元。乙方根据承租意向书已向甲方支付的租赁意向金（若有）将于本合同签署之日自动转为租赁保证金中同等数额的部分。乙方需于本合同签署之日起____个工作日内，向甲方支付租赁保证金的余额，共计人民币_____元。

6-2 乙方向甲方支付的租赁保证金，作为乙方将全部履行完本合同义务的保证。如因乙方擅自中途退租和/或违反本合同的其他约定，而致甲方行使解除本合同权利，甲方可全部没收租赁保证金而无须归还乙方。

6-3 本合同履行期间，除非征得甲方事先书面同意，乙方无权自行以租赁保证金抵付其在本合同项下的任何应付款项。

6-4 租赁关系终止时，在乙方已结清该房屋的租金、物业管理费、水、电、通讯、设备、宽带网络费用等费用及各种税费、办妥该房屋的租赁终止登记备案手续（如有）以及以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，并且乙方所交还的该房屋及其装修、设备和设施已按照本合同的规定恢复原状且为可租赁状态（自然损耗除外）的前提下，甲方应在乙方交还该房屋后且上述条件均满足后的____个工作日内将租赁保证金一次性退还乙方（不计利息）。

6-5 如乙方违反本合同规定，则甲方有权但无义务以租赁保证金抵扣乙方应付之款项，和/或作为甲方因此而遭受损失之赔偿。如甲方持有的租赁保证金由于作该等抵扣和/或赔偿而少于上述 6-1 款规定之金额，乙方应当在收到甲方的书面付款通知后____个工作日内向甲方补交该等差额，若乙方未能如期补交，应参照本合同 16-6 约定的违约金标准向甲方交纳违约金，以被租赁保证金抵扣的未付款项的数额为基数，自未付款项应付日起算至该款项全额付清为止。

6-6 本合同项下乙方向甲方的所有租赁保证金付款，应以人民币电汇至甲方书面指定的账号或以甲方届时指定的其他方式支付。如甲方同意乙方以银行票据或现金方式支付的，乙

方应在甲方规定的时间内支付。如该等付款以美元或其他外币支付，则该等付款的数额以甲方实际结汇收到人民币之数额为准。乙方付款所发生的任何银行手续费应由乙方承担。

第七条 物业管理费

7-1 租赁期内，该房屋的物业管理费由乙方支付。

第八条 其他费用及支付方式

8-1 乙方须自行负责该房屋各公用设施（如水、电、通讯、设备、宽带网络费）（如有需要）之账户申请及开通手续的办理并负责缴付有关费用。

8-2 租赁期内因使用该房屋公用设施所发生的一切费用均由乙方承担。各项费用的支付方式、时间及标准，应按本合同的约定或以甲方书面付款通知为准。

8-3 租赁期内若乙方未能按时足额支付上述费用的，甲方可代为垫付，并有权从乙方缴纳的租赁保证金中予以扣除以偿还甲方代垫款项，同时有权依据本协议约定追究乙方违约责任。

第九条 乙方装修

9-1 乙方所进行的任何装修活动应遵守国家法律法规以及上海市的地方相关规定，此外还应遵守《 》的相关规定，并服从物业管理公司的管理。乙方进行动工前需将完整的施工图纸交由甲方指定的物业，由其进行审核通过并书面确认，并按规定向有关部门审批，取得合格批复后提报物业开具施工许可证，方能开展施工活动。

9-2 乙方对该房屋的电力系统、消防报警系统、喷淋系统、通讯系统、空调系统或与办公楼系统 连接的其他工程进行任何修改/重做，必须事先征得甲方的书面同意。

9-3 除 9-2 所述工程以外，经向甲方事先备案，乙方可自行聘用不得低于建筑装饰二级资质的承包商负责进行其他装修、改建工程，相关费用由乙方承担。乙方聘请的承包商必须遵守甲方和/或物业管理公司制订的相关装修规定（包括但不限于装修手册的规定）和标准及其不时的修订。乙方明白并同意，在装修过程中，对于因乙方或其聘请之承包商的任何违反前述规定和标准及其修订的行为，乙方应当向甲方承担全部责任，包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的一切损失，并且甲方有权要求乙方立即按照甲方的要求拆除该等装修和改建工程及将该等工程及装修物搬离该房屋及办公楼。

9-4 乙方未经甲方书面许可，不得改装该消防出口的门锁、门闩及装配，亦不得安装任何暂时性或永久性的附加锁、门闩及装配，不得安装任何可能违反消防部门或政府有关部门不时生效的规定的门、金属门闩、遮板。

9-5 双方同意无论何种原因导致本合同终止或解除的，除经甲方书面同意拆除或恢复原状外，乙方投入资金形成的附合装饰装修归甲方所有。

第十条 房屋使用要求和维修责任

10-1 甲方负责办公楼的维修和保养，作工商注册，乙方提出申请，需甲方书面同意，但乙方应承担由于乙方的行为对办公楼造成损失的赔偿责任。甲方对该房屋的维修责任只限于该房屋的结构及甲方所提供的设施及设备。

10-2 乙方对该房屋和/或对其装修、附属设施及设备进行的装修、增建、增设或改建部分，应由乙方负责维修和保养。

10-3 乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。

除因甲方过失造成外，若该房屋的窗户或玻璃破损、毁坏，乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换该房屋所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用或者乙方自行负责修复至原状。

10-4 乙方如发现该房屋及列于本合同附件二中甲方提供的装修、附属设施或设备出现损坏或故障，应及时通知物业管理公司前来维修而不得擅自处理。物业管理公司应在合理期间内及时安排维修。如乙方或其他雇佣的人员、承包商或代理人擅自处理，由此造成与此有关的损坏、人身伤害及财务损失，均由乙方负责赔偿。

10-5 若在合同期内，政府任何主管部门对该房屋的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府管理部门的要求整改其装修并独自解决该等修改带来的一切责任及费用，包括但不限于影响甲方及第三方而产生的责任与费用。甲方不承担因此产生的责任与费用。

10-6 若在合同期内，政府任何主管部门对该房屋相邻房屋（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方必须根据政府有关部门和/或甲方或物业管理公司的要求提供所有必须的合理协助。乙方因此而遭受的任何损失（若有）由乙方与其相邻房屋的承租人协商解决，但乙方不得以该等损失为由拒绝或延迟给予上述协助。甲方不承担因此产生的责任与费用。

10-7 甲方或物业管理公司，出于该房屋的维修、保养、卫生、安全、防火或人员救护等需要，经事先联系乙方后，可进入该房屋进行检查或采取适当措施，甲方和/或物业管理公司应避免对乙方的经营造成妨害或干扰。但如遇紧急情况（包括但不限于火灾、水灾、抢劫、人员伤亡等），事先无法与乙方取得联系时，甲方或物业管理公司及受雇人员也可不经乙方许可进入该房屋采取必要措施，事后再尽快与乙方取得联系。如因本款规定的原因，致使该房屋发生损坏或使乙方发生损失，甲方、物业管理公司及受雇人员均不承担任何责任。

10-8 如因不可抗力原因，导致该房屋损失或造成一方损失的，双方互不承担责任。

10-9 甲、乙双方约定，乙方如需使用该办公楼的公共部位、外墙、屋顶以及停车库（位）的，应取得甲方同意并与甲方另行签订租赁合同或使用协议。

10-10 乙方同意由甲方和/或物业管理公司制作并在指定位置安装统一的名录牌，并根据要求支付制作、安装、修理、变更或更换名录牌的费用（第一次免费制作）。名录牌的安装与设置应遵守物业管理公司的统一管理。

10-11 未经甲方事先书面批准，乙方不得使用甲方或“_____”的名称和标识或任何部分；不得使用“_____”的任何图片与“_____”的名称和标识整体或部分类似的名称或标识以服务于乙方有关的生意、经营及其他目的。仅用于表明乙方的地址和经营地点的不在此限。

10-12 乙方须对其雇员、访客和承包商的行为负责，保证他们不进行对该房屋有损害的行为及本合同不允许乙方进行的行为。乙方须对其雇员和承包商在该房屋或办公楼的任何部位的故意或过失的行为给甲方造成的损失承担赔偿责任。

10-13 对由于下列确因乙方的过错导致的事故而直接或间接造成甲方和/或物业管理公司或任何其他的人身或财产损失、损害，乙方须作出赔偿并承担全部责任：

- (1) 该房屋内的任何电器装置、电器用品或电线的故障或失修；
- (2) 改房屋水管通道或厕所（若有）堵塞或损坏；
- (3) 火或烟雾在该房屋内扩散；
- (4) 任何来源的水在该房屋或其任何部位泄漏或满溢；
- (5) 乙方对该办公楼任何公共区域造成的破坏。

乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，甲方和/或物业管理公司可向乙方索赔所发生的一切开支和费用。

10-14 甲方和/或物业管理公司有权在没有发出通知的情形下，以甲方和/或物业管理公司认为妥当的方法，清理及处置该租赁房屋区域外乙方留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物，相关费用（如有）由乙方承担。甲方和/或物业管理公司并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任。

10-15 乙方不得擅自改动分隔门内、设备机房内的设备和线路走向；不得堆放任何与设备运行无关的杂物；不得妨碍、阻止甲方对上述设备房的正常检查。

10-16 倘乙方未能遵守本条规定的修缮或工程，甲方或其雇员、代理人有权进入该房屋进行该等修缮或工程。乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。

第十一条 房屋的交还

11-1 乙方应最迟于租赁期届满前30日或本合同提前终止之日，与甲方有关部门（包括但不限于物业管理公司）联系交还该房屋事宜，且乙方应在本合同终止的当日内的_____时之前向甲方和物业管理公司交还该房屋。乙方如未经甲方书面同意而逾期不交还该房屋，乙方除应向甲方支付该房屋在占用期间内的占用使用费外（每日的占用使用费的金额为本合同约定的该房屋日租金金额*2），还应承担该房屋在占用期间内实际发生的物业管理费，水、电等一切其他费用。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

11-2 乙方应当于本合同租赁期满之日或本合同提前终止之日后的__日内办妥该房屋的租赁终止登记备案手续（如有）以及以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续。

11-3 乙方向甲方交还该房屋前，应自付费用对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可出租状态（自然损耗除外）。乙方如对该房屋进行了装修、增建或改建，甲方有权要求乙方在租赁期 满或本合同提前终止前将该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担。如乙方逾期未将该房屋恢复原状，甲方可自行或聘请物业管理公司或其他第三方以代为处理，由此发生的一切费用由乙方承担，甲方有权向乙方追索或于租赁保证金中扣除该费用。如届时甲方书面同意乙方无需将该房屋恢复原状的，甲方无任何义务就乙方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建作出任何补偿和/或赔偿。

11-4 租赁期满或本合同提前解除的乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋和/或本合同附件二所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。

11-5 如乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日没有向甲方交还该房屋，则甲方除有权按照本合同的规定向乙方收取本合同第 11-1 条规定的占用使用费及其他费用以外，甲方有权在经催促但乙方逾期十五日仍未能交还房屋情况下开启该房屋的门锁并更换门锁，将该房屋内的物件包括但不限于家具、装置和其他添置物搬出房屋，并将该房屋腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责，均由乙方自行承担。对于乙方遗留在该房屋内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用。若乙方未能在三十日内自行前来并取走

遗留物件的，则视为乙方放弃屋内物品的所有权，届时甲方有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以其他方式处分该等物件，并将处分所得（若有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的损失。但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。

11-6 在租赁期内，如本合同未因本合同之规定事由被终止而乙方自行提前迁出该房屋，致使该房屋被第三者未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对其自行迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

第十二条 转租、转让和交换

12-1 合同期内，未征得甲方事先书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租或放弃占用租赁该房屋或其中任何部分，或以分租、借用、共用或其他任何方式以致任何非本合同当事人在租赁期内取得使用或占用该房屋或其中任何部分，且不论乙方对该等使用或占用是否有收取房租或其他报酬或其他利益。

12-2 甲方有权在合同期内的任何时间内，针对乙方的转租行为行使甲方的相关权利，包括要求解除本合同或要求认定转租合同无效(除甲方书面同意情况以外)。

12-3 合同期内，未征得甲方事先书面同意，乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换。

12-4 就是否同意乙方转租，甲方享有单方自主决定权，无须向乙方提供任何理由，乙方亦无权提出任何异议。

12-5 特别约定：本合同生效后甲方有权完全自主决定将该房屋转让或抵押给第三方，为此甲方无须再另行通知乙方或事先征询乙方的意见。乙方现在在此明确地声明放弃任何法律赋予乙方的被另行通知权及就该房屋享受的优先购买权等权利。甲方将该房屋转让或抵押给第三方后，本合同仍然有效并继续执行。

第十三条 甲方之义务

除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

13-1 甲方应按本合同规定的条款和条件向乙方提供可以正常使用的房屋。

13-2 合同期内，甲方有权在任何时间依其自身意愿重新装修、改建办公楼的任何部分及设施（该房屋内部属于乙方的设施除外）。但甲方如拟在该房屋内进行改建或装修，须事先经乙方同意，但乙方不应不合理地拒绝。

13-3 除本合同项下及其他办公楼管理制度项下应由乙方承担的税费外，甲方应承担作为出租人应付的与该房屋有关的税费。

13-4 除本合同规定行使甲方的权利外,甲方不得对乙方正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。

13-5 乙方同意,在下述情况下,甲方对所发生的损失没有责任(且本合同项下之租金及其它费用不得减免或中止支付):

(1) 因对该房屋或相邻房屋或办公楼进行维修保养或因按本合同规定的程序对该房屋或其相邻房屋或办公楼进行装修、增建或改建或其他非甲方原因,致使公用设施临时性停止使用,或导致该房屋的水、电、电话、传真或空调服务停止供应或该办公楼的任何公共设施停止运作或其他相关服务或供应临时性中断,从而使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的,但如甲方能够事先预见公用设施停用的,则可根据其对乙方影响的判断而决定是否需事先提醒乙方;

(2) 因发生本合同 22-5 约定的不可抗力事件、国家或政府机关征收、征购、没收或收归国有,或发生任何甲方无法控制的其他不可抗力事件或事故,致使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的;

(3) 由于乙方或第三者的原因造成的任何损失和/或伤害。

第十四条 乙方之义务

除本合同其他条款规定的乙方义务外,乙方还应履行下列义务:

14-1 乙方应严格遵守甲方和/或物业管理公司所不时制定和修改并书面提供给乙方的关于办公楼管理的其他规定(包括但不限于用户手册、装修指南)。乙方、其他雇员和承包商不得影响或干扰甲方和/或物业管理公司对办公楼的正常管理。

14-2 未经甲方事先书面同意,乙方不得在该房屋的外部包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、黏贴或悬挂任何标志、文字、标记、海报、旗帜、广告牌或告示等。

14-3 乙方必须遵守中华人民共和国及上海市的有关法律、法规和规定。如有关法律、法规和/或规定因乙方原因而被违反,由此造成甲方的任何损失(包括甲方因乙方的行为而可能遭受的行政处罚),乙方必须承担一切经济及行政责任。

14-4 乙方应取得在该房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照及许可证等,且应适时更新此等批准、营业执照及许可证;并遵守此等批准、营业执照或许可证中规定的条件(若有)。

14-5 未经甲方事先同意,乙方不得在该房屋进行或准许任何销售行为、物品拍卖或任何类似的活动;也不得在该房屋外进行展览、派发、摊卖任何商品、宣传品或进行任何促销活动或类似活动。

14-6 在租赁期满前 __ 个月内, 甲方有权事先通知乙方而带领预期的承租人察看该房屋, 但不得影响乙方的正常经营。在租赁期内, 甲方有权事先通知乙方而在合理时间内陪同可能的新业主参观该房屋。

14-7 乙方必须遵守并应协助使其宾客、访客或被许可使用者遵守甲方或物业管理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、默许其他宾客、访客或被许可使用者的车辆随意停放而阻塞办公楼的进出通道或其他公共区域。

第十五条 解除本合同的条件

15-1 甲、乙双方同意, 在合同期内有下列情形之一的, 本合同终止, 双方互不承担责任:

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的;
- (2) 该房屋因社会公共利益被依法征用的;
- (3) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- (4) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;
- (5) 因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏, 本合同不能继续履行的 (但该等损坏在180 天内能够修复的, 本合同不得终止);

15-2 甲、乙双方同意, 有下列情形之一的, 守约一方可书面通知违约一方解除本合同, 违约方应向守约方按当年度月租金及物业管理费之和的 __ 倍支付违约金; 给守约方造成损失的, 如违约方支付的违约金不足抵付守约方损失的, 违约方还应向守约方补足损失与违约金的差额部分:

- (1) 甲方交付的房屋存在严重缺陷并危及乙方人身安全的;
- (2) 乙方未征得甲方同意改变该房屋的租赁用途的;
- (3) 乙方未征得甲方同意, 违反本合同规定擅自将该房屋进行转租、转让或交换的;
- (4) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
- (5) 乙方逾期支付租金或其他应付费用 (本合同第 16-7 条约定费用除外) 超过30日的;
- (6) 乙方违反本合同的约定或严重违反装修指南和/或用户手册的规定, 经甲方和/或物业管理公司发出书面的改正通知后, 在 __ 日内未能改正的;
- (7) 乙方利用该房屋进行违法活动被投诉或依法查处的;
- (8) 乙方未征得甲方书面同意改变该房屋建筑设计及建筑结构的;
- (9) 乙方将该房屋用于任何非法目的的;

(10) 乙方未征得甲方书面同意的范围，对该房屋及其装修、附属设施及设备进行任何装修、改建、增建或增设的；

(11) 乙方被强迫或自愿进入清算程序（以重组或合并为目的者除外），或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的；

(12) 本合同约定或法律法规允许一方解除合同的其他情形。

15-3 若出现本合同规定情形而甲方行使解除本合同之权利的，甲方除有权依据前述的约定要求乙方承担违约金，甲方还有权向乙方追索乙方在装修期内所免去的所有租金（若有），并没收乙方交付的租赁保证金。

第十六条 违约责任

16-1 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使由于该房屋损失而造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

16-2 该房屋交付后，非本合同规定的情况，乙方擅自中途退租的，即构成乙方的严重违约（但本合同并不因此而解除），在此情况下，甲方有权要求乙方继续履行本合同并就所发生的损失向乙方索赔；或者甲方也可经书面通知乙方而解除本合同。若甲方解除本合同的，甲方除有权要求乙方按照本合同第 15-2 条约定的违约金，还有权没收乙方的租赁保证金。

16-3 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方有权要求乙方改正，如造成甲方损失的还应向甲方赔偿损失。

16-4 在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下，在合同期内若乙方违反本合同项下任何付款责任且经甲方催告后仍未予以支付的，甲方经事先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、物业管理费，乙方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）。

16-5 乙方未于合同第 11-2 条规定的期限内办妥该房屋的租赁终止登记备案手续（如有）以及以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续的，每逾期一天，向甲方支付相应违约金（每日的违约金计算公式：当年度日租金的2倍）。

16-6 若乙方向甲方逾期支付本合同规定的任何款项包括但不限于租金、物业管理费、租赁保证金、公用事业费（如有）、机动车车位租金（如有）、装修保证金（如有）等本合同约定应由乙方向甲方或物业管理公司支付的任何费用的，在不影响甲方其他权利或补救的前

提下，每逾期一日，则乙方需按未付款千分之三（3‰）的标准向甲方支付违约金。违约金自上述各项费用应付之日起开始计算，直至乙方付清所有前述的费用。

16-7 乙方未按本合同第 6-1 条之规定支付租赁保证金，逾期超过_____天的，甲方有权决定继续履行合同或提前解除本合同。如甲方决定解除本合同的，甲方有权将乙方于签署承租意向书阶段所支付的定金（如有）和本合同签署之后预付的第一个月的租金没收，作为乙方的违约金，如甲方因此所遭受的损失超出违约金的，则乙方还应向甲方补足违约金与损失之间的差额。

16-8 如因乙方的故意、过错、过失或/和疏忽行为对该房屋造成损害（包括但不限于房屋灭失的），从而影响该房屋甚至是办公楼正常运营的，乙方承诺将自费负责有关损害的修复工作或者赔偿甲方的实际损失并继续按本合同向甲方支付租金等相关费用直到租赁期满为止。

第十七条 权利的放弃、部分有效和非排他性补救

17-1 甲方了解到乙方违约而又接受租金或其他款项时，均不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的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

17-2 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。

17-3 本合同规定的甲方和乙方各自的权利和补救措施，不应排除或替代各方根据法律所应有之 权利和补救措施。当一方违约，另一方可行使或采取根据本合同或法律所应有的所有权利和补救措施，直至其损失得到足够的赔偿。

第十八条 排除条款

18-1 除非甲方有过错，否则甲方不因为公共设施、服务设施或安全设施的故障或中断事件以及火灾、洪水和虫害等事件的发生而造成的人身或财产的损害而对乙方或任何其他人承担任何责任，并且排除上述故障或中断事件的时间持续超过_____小时，本合同项下乙方交付的租金及其它费用或上述费用的任何部分也不因以上事件而成为不付、停付或拒绝支付的理由。

18-2 如果以上事件持续超过____小时以上的,甲方同意按实际影响的时间免去乙方该时间内的租金。但如上述故障或中断因乙方的过错所造成,不论上述故障、事件持续的时间有多长,均不能成为乙方不付、停付或拒绝支付租金、物业管理费用及其它费用的任何部分的理由。

第十九条 通知

19-1 本合同当事人之间根据本合同或与本合同相关发出的任何通知或联络应以书面形式按指定 地址或传真号码发出;

19-2 对于任何通知或联络,如直接交付,在交付时视为收讫;如用传真,在发出后视为收讫,但应有收件人随后的书面确认;如用挂号信邮寄,在寄出五天后视为收讫。如以快递交付,应于交予快递服务发送后第三(3)日视为收讫。甲方有权选择本合同第 19-1 条规定的乙方任一通讯地址邮寄或递交乙方通知。

第二十条 保密义务

20-1 甲方双方对在履行本合同及其附件、装修指南、用户手册等相关文件过程中所知悉、获取 的任何关于办公楼或该房屋租赁的商业秘密(根据适用的法律或相关法院、主管部门的强制令要求披露的信息除外)应履行保密义务。未经对方同意,任何一方均不得向任何第三方(经各方确认的中介机构除外,如律师事务所/会计事务所等)泄漏本合同及/或甲、乙双方就该房屋的租赁而协议的任何文件(若有)中所载的全部或部分条款、规定,除各方为讨论、制作、签署、履行及执行本合同而向其雇员、代理人等提供资料,或该等资料已由其他途径成为公开资料或法律法规规定或者根据法院的 法律程序要求必须予以披露外。否则将承担由此给对方造成的经济损失的赔偿责任。

第二十一条 适用法律

21-1 本合同适用中华人民共和国法律。

第二十二条 其他

22-1 和本合同有关的印花税将按有关部门的规定各自负担。

22-2 本合同的登记备案,依据双方自愿原则。任何一方如需办理本合同登记备案,则在具备本合同登记备案条件后,由该方自行办理登记备案手续,并承担由此引起的一切费用。甲乙双方同意,因登记备案需要而另行签署租赁合同的,签署租赁合同如与本合同不一致的,以本合同为准。

22-3 截止本合同签署之日，本合同视为甲乙双方关于办公楼房屋租赁事宜的最终文本。本合同 签署前，有关甲乙双方就办公楼房屋租赁事宜所形成的书面或口头承诺与本合同有冲突的，均以本合同内容为准。

22-4 本合同中的标题仅为参考方便而设，在解除本合同时并无效力。

22-5 本合同中的“不可抗力”是指：

a) 地震、火灾、爆炸、海啸、雷灾、台风、飓风、暴风雨、洪水、地面下陷下沉、雷电等现象；

b) 战争、类似战争行为、武装冲突、罢工、暴动、暴乱、动乱等社会异常现象；

c) 政府管制、征用或政府规划变更等政府行为；

d) 法律规定的其他情形。

一方如因不可抗力事件而不能履行其在本合同项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后十四（14）日内书面通知另一方，双方应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻各自的损失。如有不可抗力事件发生，任何一方无需对因不可抗力事件而无法履行义务致使另一方遭受的任何损害、费用增加或损失承担责任。上述无法履行义务不应被视为违约。声称遭遇不可抗力事件而不能履行义务的一方应采取适当方法尽可能减少或消除不可抗力事件的影响，并应在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

22-6 甲乙双方约定同意乙方的有权签约人为：

乙方信件接收地址为：_____

22-7 本合同自甲乙双方盖章之日起生效。

22-8 本合同主文未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可另行签订补充条款。本合同主文的约定与补充条款约定之间如有冲突或有任何歧义的，优先适用补充条款。

22-9 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另相关方有权按本合同规定索赔。

22-10 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可依法向该房屋所在地人民法院起诉。

22-11 若乙方要求公证本合同，则由乙方办理公证手续，由此而引起的一切公证费用由乙方承担。

22-12 本合同连同附件一式_____份，甲乙双方各持_____份，均具有同等效力。

甲方：_____ 乙方：_____

法定代表或正式授权代表签署并加盖公章

经办人签署: _____

日 期: 年 月 日

法定代表或正式授权代表签署并加盖公章

经办人签署: _____

日 期: 年 月 日

附件一：平面图

附件二：交房标准及其他技术信息

- 一、基本信息
- 二、装修标准
- 三、垂直运输系统
- 四、空调系统
- 五、新风系统
- 六、通讯系统
- 七、消防系统

第六章 投标文件格式及附件

注：

1. 本部分内容仅供格式参考。
2. 请投标供应商按照以下文件的要求格式、内容，顺序制作投标文件，并请编制目录及页码。
3. 供应商提交的材料不予退还。

投标文件

【正/副本】

项目编号：

项目名称：

投标单位（全称）：

授权代表：

联系电话：

日 期：

目 录

请投标单位编制目录及页码

资格审查索引表

(具体详见第一章投标邀请申请人的资格要求)

序号	资格要求	投标文件 所在页码

评分索引表
(具体详见第三章评标办法和定标原则)

序号	评分标准	投标文件 所在页码

一、投标函、投标报价及项目相关文件

1.投标函

江苏省华采招标有限公司：

你们项目名称：_____（项目编号为：_____）招标文件（包括更正公告，如果有的话）收悉，我们经详细审阅和研究，现决定参加投标。

1、我们郑重承诺：我们是符合采购文件中规定的供应商，并严格遵守采购文件中的规定，本投标文件中提供的所有材料均是真实有效的。

2、我们已详细审核全部采购文件及其有效补充文件，我们接受采购文件的所有的条款和规定。我们放弃对采购文件任何误解的权利，提交投标文件后，**不对采购文件本身提出质疑**。否则，属于不诚信和故意扰乱采购活动行为，我们将无条件接受处罚。

3、我们同意按照本采购文件第二章“供应商须知”第 3.6 条的规定，本投标文件的有效期为从开标之日起计算的九十天，在此期间，本投标文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受。如果我们中标，本投标文件在此期间之后将继续保持有效。

4、我们同意提供采购代理机构要求的有关本次采购的所有资料。

5、我们理解，你们无义务必须接受投标报价最低的投标，并有权拒绝所有的投标。同时也理解你们不承担我们本次投标的费用。

6、如果我们中标，为执行合同，我们将按供应商须知有关要求提供必要的履约保证。

供应商全称（公章）：

地址：

电话： 传真：

法定代表人（授权代表）（签字/盖章）：

职务：

日期：

2.开标一览表

1	项目名称	
2	项目编号	
3	投标报价总计 (一年)	(大写) 人民币 _____ 元整 (小写) ￥ _____
4	投标报价总计 (二年)	(大写) 人民币 _____ 元整 (小写) ￥ _____

供应商全称（公章）：

法定代表人（授权代表）（签字/盖章）：

日期：

注意：

(1) 投标报价应包括采购文件所规定的招标范围的全部内容。

(2) 供应商不得实质性改动开标一览表格式及内容。

(3) 开标一览表除了装订在投标文件中以外，还需要提供一份单独密封的开标一览表，单独密封的开标一览表仅是为方便唱标所用，如未提供，不构成投标文件的完整性偏离。

3.投标报价明细表

序号	项目	单价 (元/ 天/m²)	平方米 (m²)	月租 金	数量 (月份)	分项小计 (元)	备注 (注明计 算方式)
1	租金 (含税)						
2							
3							
4							
5							
6							
.....						
合计 (2 年) :						人民币 (大写)	

供应商全称 (公章) :

法定代表人 (授权代表) (签字/盖章) :

日期:

注:

- (1) 此表为表样, 行数可自行添加, 但表式不变。
- (2) 总价=单价*数量, 数量由供应商自行计算并填列。
- (3) 上表中的“合计”应当等于“开标一览表”中“投标报价总计”数。
- (4) 投标价应包括但不限于完成该项目所有的费用, 每一单项均应计算并填写单价和总价和其相应的单价分项表, 并由法定代表人或授权委托代理人签署。投标单位未填单价或总价的项目, 在实施后, 采购单位将不予支付, 并视为该项费用已包括在其它有价款的单价或总价内。
- (5) 报价明细表中不得有零元报价或免费赠送产品。

4.服务要求响应表

序号	原服务规范主要条款 描述	投标供应商服务规范 描述	偏离情况(+/-/=)	证明材料所在页
1				
2				
3				

供应商全称（公章）：

法定代表人（授权代表）（签字/盖章）：

日期：

注：

- 1.此表为表样，行数可自行添加，但表式不变。
- 2.投标单位根据系统方案添加的设备、材料等也请列出。
- 3.是否偏离用符号“+、=、-”分别表示正偏离、完全响应、负偏离。
- 4.投标单位必须仔细阅读本采购文件“第四章”中所有服务规范条款和相关功能要求，并对服务要求逐条列入上表，**未列入上表的视为不响应采购文件要求**。投标单位必须根据所提供服务的实际情况如实填写，
评委会如发现有虚假描述的，该投标文件视为无效。
- 5.若投标文件中出现服务与此表表述不一致的，以此表为准。

5.商务要求响应表

序号	项目	原商务主要条款描述	投标供应商的承诺或说明	偏离情况
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
			

供应商全称（公章）：

法定代表人（授权代表）（签字/盖章）：

日期：

注：①此表为表样，行数可自行添加，但表式不变。

②投标单位根据项目添加的服务承诺等也请列出。

③是否偏离用符号“+、=、-”分别表示正偏离、完全响应、负偏离。

④投标单位必须仔细阅读本采购文件“第四章”中所有商务条款和相关服务要求，并对所有商务条款和服务要求列入上表，**未列入上表的视为响应采购文件要求**。投标单位必须根据所将提供服务的实际情况如实填写，评委会如发现有虚假描述的，该投标文件视为无效。

6.项目方案

7.人员配备情况

序号	姓名	在本项目中担任的 职务	岗位 职称	年龄	性别	主要资历、经验
1		项目经理				
					
2		主要人员				
					
3						
					
4						

8.经营业绩（提供合同复印件）

序号	业绩名称	采购单位及联系人、 联系方式	签订 时间	租赁面积	证明材料 (第几页—第几页)

注：①此表为表样，须填写完整，行数可自行添加，但表式不变。

②投标单位所提供的经营业绩列入上表中，评委将依据每个经营业绩所附证明材料的有效性判断该业绩有效性。

注： 1 - 5 项为必须提供的内容，未提供或未按要求提供将不能通过符合性审查。

二、相关附表格式

1.法定代表人授权书

江苏省华采招标有限公司：

本授权书宣告：

委托单位：_____

地 址：_____ 法定代表人：_____

受托人：姓名_____性别：_____出生日期：_____年 月 日

所在单位：_____ 职务：_____

身 份 证：_____ 联系方式：_____

兹委托受托人_____合法地代表我单位参加江苏省华采招标有限公司组织的项目名称：_____（项目编号为：_____）的采购活动，受托人有权在该投标活动中，以我单位的名义签署投标书和投标文件，与招标代理机构协商、澄清、解释并执行一切与此有关的事项。

受托人在办理上述事宜过程中以其自己的名义所签署的所有文件我均予以承认。受托人无转委托权。

委托期限：至上述事宜处理完毕止。

附：

法定代表人身份证复印件
(正反面)

授权代表身份证复印件
(正反面)

委托单位： (公章)

法定代表人： (签字/盖章)

授权代表人： (签字/盖

章)

年 月 日

备注：供应商提供的所有证件必须真实有效，务必保证证件在有效期内。

2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

提供 2024 年 2 月至投标截止时间前一月份的资产负债表和利润表，或 2023/2024 年度审计报告，或投标截止时间前三个月内银行出具的资信证明，或财政部门认可的专业担保机构出具的投标担保函；（法人或者其他组织成立未满一年的可以不提供）

3.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（参考格式）

致同济大学、江苏省华采招标有限公司：

我单位_____（供应商名称）郑重声明：我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力。

供应商全称（公章）：

日期：

4.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录

提供 2024 年 2 月至投标截止时间前一月份依法缴纳税收的凭据，以及缴纳社会保险的凭据（专用收据或社会保险的凭据）。依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标供应商，应提供相应文件证明；

5.没有重大违法记录声明（参考格式）

声 明

我公司郑重声明：参加本次采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录。未被国家财政部指定的信用记录查询渠道（“信用中国”网站 www.creditchina.gov.cn 或“中国政府采购网”网站 www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单等严重失信记录名单。

供应商全称（公章）：

日期：

注：

1. 重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。
2. 较大数额罚款标准参照财库〔2022〕3号文规定执行，指的是200万元以上数额。

6.承诺 (参考格式)

承 诺

我公司承诺：

1. 我单位未组成联合体投标，中标后不进行分包、转包。
2. 我单位负责人_____（负责人姓名、身份证号），与我单位存在直接控股、管理关系的单位为_____（单位名称），不存在与我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同时参加本项目同一包投标的情形。
3. 我单位不属于为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的情形。
4. 我单位未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)或“中国政府采购网”网站(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的。

特此承诺。

供应商全称（公章）：

日期：

附件 1.中小企业声明函

(如不属于中小企业, 则无需提供此声明函)

中小企业声明函

本公司(联合体)郑重声明, 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的规定, 本公司(联合体)参加(单位名称)的(项目名称)采购活动, 工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业(或者: 服务全部由符合政策要求的中小企业承接)。相关企业(含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业)的具体情况如下:

1. (标的名称), 属于 租赁和商务服务业 (采购文件中明确的所属行业); 承建(承接)企业为 (企业名称), 从业人员 人, 营业收入为 万元, 资产总额为 万元, 属于 (中型企业、小型企业、微型企业) ;

.....

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:

注: 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据, 无上一年度数据的新成立企业可不填报。

供应商情况告知表—附表
中小微企业划型标准如下：

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

说明：上述标准参照《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），大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。

附件 2.残疾人福利性单位声明函

(如不属于残疾人福利性单位，则无需提供此声明函)

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加 _ _ _ _ _ 单位的 _ _ _ _ _ 项目采购活动提供本单位的服务），或者提供其他残疾人福利性单位提供的服务。

本单位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（盖章）：

日期：