

病毒病所实验区及库房仓储租赁服务采购项目

单一来源采购谈判邀请书

采购编号：0701-2641061801037

采购人：中国疾病预防控制中心病毒病预防控制所

采购代理机构：中技国际招标有限公司

2026 年 10 月

目 录

第一部分	谈判邀请	3
第二部分	供应商须知表	6
第三部分	合同格式	14
第四部分	附件一报价文件格式	22
第五部分	技术需求	41

第一部分 谈判邀请

(采购编号：0701-2641061801037)

日期：2026 年 10 月 16 日

中技国际招标有限公司（以下简称：“采购代理”）受中国疾病预防控制中心病毒病预防控制所（以下简称“采购人”）的委托，就利用其自有资金，对“病毒病所实验区及库房仓储租赁服务采购项目”所需下列货物及服务，以单一来源采购方式进行采购（以下简称“采购”）。现邀请供应商（以下简称“供应商”）参加该项目的报价和谈判。

1. 采购内容：

包号	标的名称	数量	分包预算金额 (人民币万元)
1	病毒病所实验区及库房仓储租赁服务采购项目	1 项	63.20
服务地点/项目现场	中国疾病预防控制中心病毒病预防控制所指定地点		
项目用途	医院自用		
服务期限	服务期限至 2026 年 12 月 31 日		
备注：本项目采购标的对应的《中小企业划型标准规定》所属行业为： <u>租赁和商务服务业。</u>			

本次采购，供应商必须以包为单位，按照本邀请书第五部分技术要求全部内容为基础提供报价，谈判、评审和合同授予也以包为单位。

2. 项目审批情况：本项目已获得主管部门审批，资金已落实。

- (1) 本项目邀请书采用网上下载电子版本方式和纸质邀请书同时发放方式。
- (2) 邀请书发售时间：从 2026 年 10 月 16 日至 2025 年 10 月 19 日下午 17:00 时止。
- (3) 有意向的供应商应先在中国通用招标网 (<http://www.china-tender.com.cn>) 进行免费注册，注册完成后请按照网上操作流程进行购买。中国通用招标网技术支持电话：400-680-8126。
- (4) 购买标书流程：供应商先在通用招标网邀请书获取一栏中对应的项目（标）下填写邀请书购买申请，填写邀请书购买申请后，具体购买方式包括：

选择网上支付方式购买邀请书的供应商在标书款支付成功后，即可网上下载邀请书，纸质文件可采用快递或联系采购代理机构联系人进行领取。纸质邀请书和电子版本邀请书具有同等法律效力。

邀请书发票领取方式：网上支付时申请领取电子发票（本项目不提供纸质发票）。

特别提示：

提示 1：每次购买标书申请系统生成的账号不同，请按照系统生成的账号进行付款，不要重复支付；

提示 2：汇款金额必须与系统提示金额相同，否则将会被退回。

3. 本邀请书售价：人民币 500 元/包，售后不退。

4. 供应商资格条件：

（1）须在中华人民共和国境内合法注册、有法人资格和经营许可。

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

（5）近三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

（6）本项目报价书接收时间前被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动。

（7）按照要求购买了单一来源采购文件。

（8）符合法律、法规规定的其它要求。

5. 报价文件接收时间和地点：2026 年 10 月 22 日下午 15:30—16:00（北京时间），地点为北京市丰台区西三环南路 14 号院首科大厦 A 座 4 层 405 号中技国际招标有限公司会议中心。

6. 谈判时间及地点：预计谈判时间从 2026 年 10 月 22 日下午 16:00（北京时间）开始。地点为北京市丰台区西三环南路 14 号院首科大厦 A 座 4 层 405 号中技国际招标有限公司会议中心。届时贵公司应派授权代表和技术人员参加谈判。

7. 采购项目需要落实的政府采购政策：

（1）鼓励节能、环保政策：依据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局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（财库（2019）9 号）》执行。

（2）扶持中小企业政策：评审时小型和微型企业产品享受 10%的价格折扣。监狱企业视同小型、微型企业。残疾人福利性单位视同小型、微型企业。不重复享受政策。

（3）本项目采购标的不接受进口产品。

8. 采购人名称：中国疾病预防控制中心病毒病预防控制所

地 址：北京市昌平区昌百路 155 号

联系人：张老师

联系电话：010-58900394

9. 采购代理机构：中技国际招标有限公司

地 址：北京市丰台区西营街 1 号院通用时代中心 C 座 9 层

电 话：010—81168586、010—81168541

联系人：杨童、强文晓、孙薇

第二部分 供应商须知表

序号	条款	内 容
1.	项目概况	1) 项目名称：病毒病所实验区及库房仓储租赁服务采购项目 2) 采购内容：详见《单一来源采购谈判邀请书》第五部分 3) 采购人：中国疾病预防控制中心病毒病预防控制所 4) 采购代理机构：中技国际招标有限公司 5) 本次采购，供应商须以本邀请书第五部分所列技术要求全部内容为 基础提供报价，谈判、评审和合同授予也以包为单位
2.	对供应商的资格要求	1) 须在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力和经营许可，向采购人提供货物和服务的法人、其他组织或自然人，须提供相关证明材料，其中： (1) 供应商是企业（包括合伙企业）的，应提供其在市场监督管理部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”的复印件； (3) 供应商是事业单位的，应提供其有效的“事业单位法人证书”复印件； (4) 供应商是非企业专业服务机构的，应提供其有效的执业许可证复印件； (5) 供应商是个体工商户的，应提供其有效的“个体工商户营业执照”复印件； (6) 供应商是自然人的，应提供其有效的自然人身份证明。 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，须提供相关证明材料，其中： (1) 供应商是法人的，应提供 2024 年度或 2025 年度经审计的财务报告复印件（报告中须包括资产负债表、利润表、现金流量表），或其基本开户银行出具的资信证明（如提供的复印件或扫描件中有“复印无效”字样，则应提供银行资信证明原件）；

		(2) 供应商是其他组织或自然人的，应提供银行出具的资信证明（如提供的复印件或扫描件中有“复印无效”字样，则应提供银行资信证明原件）。 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，供应商须附相关证明或声明。 4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，须提供相关证明材料，其中： (1) 供应商是法人的，缴纳税收的证明材料，应提供报价文件接收时间前六个月内任意一个月的依法缴税凭据复印件； (2) 供应商是法人的，缴纳社会保障资金的证明材料，应提供报价文件接收时间前六个月内任意一个月的缴纳社会保险的凭据（专用收据或社会保险缴纳清单）复印件； (3) 供应商是其他组织和自然人的，需要提供报价文件接收时间前六个月内任意一个月的缴纳税收和社会保险的凭据。 注：1. 依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，须提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。 2. 依法暂缓缴纳税收的或小规模纳税人零申报的供应商，依法暂缓缴纳社会保障资金的供应商，须提供声明函并附有关部门出具的相应文件或其他证明材料进行证明。 5) 近三年内，在经营活动中没有重大违法记录，其中：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；供应商须提供参与本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。 6) 供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被
--	--	--

		执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动，供应商须提供没有上述失信行为和重大税收违法案件记录的书面声明。 同时，采购人或采购代理机构依法对供应商的资格进行审查时，将于本项目查询截止时点在“信用中国”和“中国政府采购网”网站上对供应商进行没有前款所述失信行为和重大税收违法案件记录查询并打印查询记录，查询截止时点为：本项目应提供报价文件接收时间当日。对经查询被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的）的供应商，其报价将按无效报价处理。 7) 按照采购要求购买了单一来源采购谈判邀请书。 8) 符合法律、法规规定的其它要求。 注：以上要求报价方必须同时满足，资格证明文件均应为有效文件并加盖本单位公章，提供的所有资质文件必须真实、有效，且与报价方主体一致，否则其报价将被拒绝。
3.	对货物和服务的关键性要求	合格的货物和服务：本项目不接受进口产品。
4.	报价费用	1) 无论报价和谈判的过程和结果如何，供应商自行承担所有与参加报价及谈判有关活动的全部费用。 2) 成交人应在收到成交通知书后 5 个工作日内，参照原国家发改委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）中的服务招标收费标准，按照成交额差额定率累进法下浮 20% 计算，向采购代理机构交纳成交服务费。成交服务费不足 3000 元的，按照 3000 元收取。此成交服务费应计入报价中，但无须单独

		开列。 3) 成交服务费的收取以包为单位计算。
5.	报价文件语言	中文
6.	报价文件计量单位	除本邀请书第五部分中有特殊要求外，应采用中国国家法定计量单位。
7.	报价货币	人民币
8.	报价范围及说明	报价范围及说明： (1) 报价应以完成《单一来源采购谈判邀请书》第五章采购需求中所要求的病毒病所实验区及库房仓储租赁服务采购项目过程中所有可能发生的费用以及技术支持以及其他售后服务费等相关费用均由供应商承担。 (2) 报价中应包含供应商已缴纳或应缴纳的全部税费。
9.	对报价保证金的要求	1) 供应商在递交报价文件时,递交报价保证金金额: <u>12600 元人民币</u>; 2) 报价保证金作为报价文件的一部分，与报价文件一同递交，保证金形式：支票、汇票、提前汇款，或由具有融资性担保机构经营许可证的试点专业担保机构出具的谈判担保函。 建议首选：有效电汇（供应商应在投标截止时间前电汇到单一来源采购谈判邀请书中规定的采购代理机构银行账户）。 特别提示：采用电汇形式递交保证金的，供应商应选择在中国通用招标网（http://www.china-tender.com.cn）进行投标保证金的支付和退回，具体方式如下： 提示 1：有意向的供应商在购买/下载标书页面中，在已购买过标书的招标项目处，点击保证金支付，选择要交纳保证金的分包，点击“汇款账户生成”按钮，系统生成汇款账户，汇款成功后，系统将自动确认到账信息，本项目结束后，系统将保证金退回原账号。

		提示 2: 每次支付保证金申请系统生成的虚拟账号不同, <u>请勿使用以前曾经用过的账号</u>, 而应按照系统自动生成的账号进行汇款(允许一个账户多次汇款); 提示 3: 电汇时的<u>账户名称</u>, 必须与在中国通用招标网注册时的供应商名称<u>完全一致</u>, 否则汇款将被退回。 提示 4: 汇款用途或摘要, 请务必注明: <u>项目的采购编号</u>。 3) 保证金的有效期限应在报价有效期截止日后三十(30)天内有效。 4) 发生下列情况之一, 报价保证金将被没收: a.在报价有效期内, 供应商撤回其报价文件的; b.被授予合同的供应商不按本须知第 24 条规定签约。
10.	报价文件有效期	报价文件递交截止期后 90 日内有效
11.	报价文件的组成	供应商应按本邀请书第四部分规定的格式, 填写并提供相关文件或资料, 本邀请书第五部分要求的文件和资料也须一并提供。供应商还可根据自己的理解, 提供其他必要的技术响应、样本资料及附件
12.	报价文件封面要求	列明项目名称、本邀请书编号、供应商名称
13.	报价文件份数要求	(1) 纸质正本文件的份数: 1 份 (2) 纸质副本文件的份数: 3 份 (3) 报价保证金的份数: 1 份。报价保证金递交凭据(汇款单据复印件或金融机构出具的保函)和供应商开户许可证复印件需单独密封, 并在报价截止时间前递交给采购代理机构。 (4) 随报价文件, 供应商需递交单独密封的报价文件电子文档 1 份(U 盘), 报价文件电子文档应为 PDF 格式文件, 并应是报价文件正本(加盖公章)所有内容的清晰扫描件。电子文档内容和报价文件正本应保持完全一致, 不能有缺漏。
14.	报价文件装订和密封	报价文件须胶装并密封提交, 密封包装封口处应有供应商授权代表签

	封要求	字或单位公章。
15.	报价文件递交时间	2026 年 10 月 22 日下午 15:30—16:00
16.	报价文件递交地点	北京市丰台区西三环南路 14 号院首科大厦 A 座 4 层 405 号中技国际招标有限公司会议中心
17.	谈判时间	预计 2026 年 10 月 22 日下午 16:00 起，谈判初步定为两轮。
18.	谈判小组组成及职责	采购人根据采购内容特点，组建谈判小组，谈判小组所有成员集中与供应商进行澄清谈判，推荐成交供应商。
19.	谈判程序和内容	采购代理机构按照规定的的时间和地点接受供应商递交的报价文件。供应商应派授权代表及技术人员签到并参加谈判。 1) 采购代理机构主持，由谈判小组开启报价文件，进行初步审查工作。 2) 初步审查是从报价文件的有效性、完整性、对本邀请书的响应程度来进行评审。审查内容包括：报价文件是否完整、有无计算上的错误、是否提交了报价保证金、是否符合本邀请书的资格要求和★号条款等。 3) 谈判小组按照本邀请书第五部分的规定，对报价技术文件进行审查，审查所报货物和服务是否实质上符合谈判邀请书的要求。 4) 谈判小组根据采购人的采购预算、市场情况等，就报价文件中的报价、技术响应、合同条款和服务等与供应商进行澄清和谈判。本次采购需求有实质性变动的，谈判小组将以书面形式通知供应商。 5) 供应商应在谈判小组规定的时间内递交最终报价、书面澄清和承诺，并由其授权代表签字。
20.	评审货币	评审货币为人民币
21.	最终评审报价	计算最终评审报价时，以完成全部采购所需服务费用之和。

22.	评定成交办法	谈判结束后，谈判小组将在保证采购项目质量和双方商定的合理价格上，提出推荐成交的意见。
23.	授予合同	采购人根据谈判小组的推荐意见，确定成交供应商。采购代理机构向成交供应商发出成交通知书。
24.	签订合同	1) 接到成交通知书 30 天内，成交供应商应按通知规定的时间、地点与采购人签订经济合同。 2) 本邀请书、报价文件及谈判、评审过程中有关澄清、承诺文件的内容，将作为签订合同的主要内容。
25.	其他评审因素	1) 促进中小企业发展政策：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定，本项目采购服务由小型或微型企业承接的，供应商应出具邀请书中要求的《中小企业声明函》给予证明，否则评标时不予认可。供应商应对提交的中小企业声明函的真实性负责，提交的中小企业声明函不真实的，应承担相应的法律责任。（注：依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定享受扶持政策获得政府采购合同的小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。）。 2) 监狱企业扶持政策：供应商如为监狱企业将视同为小型或微型企业，应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。供应商应对提交的属于监狱企业的证明文件的真实性负责，提交的监狱企业的证明文件不真实的，应承担相应的法律责任。 3) 促进残疾人就业政府采购政策：根据《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）规定，符合条件的残疾人福利性单位在参加本项目政府采购活动时，供应商应出具谈判文件要求的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性承担法律责任。中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购代理机构将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社

		会监督。残疾人福利性单位视同小型、微型企业。不重复享受政策。
26.		采购人、采购代理机构接收供应商质疑函的方式、联系部门、联系电话和通讯地址等信息： 1. 采购人、采购代理机构接收供应商质疑函的方式：采购人、采购代理机构只接收供应商以书面形式递交的质疑函，供应商提出的质疑函格式应遵照财政部发布的《政府采购供应商质疑函范本》要求。 2. 采购人、采购代理机构接收供应商质疑函的联系部门、联系电话和通讯地址： 1) 采购人联系部门、联系电话和通讯方式： （1）联系部门：中国疾病预防控制中心病毒病预防控制所 （2）联系电话：010-58900394 （3）通讯方式：北京市昌平区昌百路 155 号 2) 采购代理机构联系部门、联系电话和通讯方式： （1）联系部门：中技国际招标有限公司第六业务部 （2）联系电话：010-81168586、010-81168541 （3）北京市丰台区西营街 1 号院通用时代中心 C 座 9 层

第三部分 合同格式

租赁合同书

合同编号：_____

甲 方：_____ (以下简称甲方)

统一社会信用代码：

授权代表：_____ 职务：

地 址：_____ 电话：

乙 方：_____ (以下简称乙方)

统一社会信用代码：

授权代表：_____ 职务：_____

地 址：_____ 电话：

根据有关法律法规，双方经协商一致达成如下条款，以供遵守。

1 租赁物

甲方将位于_____ (以下简称租赁物) 租赁于乙方使用。租赁面积为：_____ 平米。

本租赁物的用途为： 实验、办公、样本存储 (国家法律、法规允许范围内)

甲方提供租赁场地大环评资质文件，供乙方新实验室的环评申请工作。新实验室的环评审批工作和所缴纳的费用由乙方自行承担，租赁场地的大环评的申请工作和所产生的费用由甲方自行承担。

如乙方需改变租赁物用途，应取得甲方书面同意。因改变用途所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变租赁物用途而应向政府部门或其他单位所交纳的费用由乙方自行承担。

2 租赁期限

租赁期限为_____年□/天□，即从_____年 月 日 起至_____年 月 日 止。

租赁期限届满后，如乙方需要继续租赁，应当在租赁期限届满前 2 个月提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同，保持租金单价不变。

3 交付

从起租日起，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。交付时双方对基础设施的状况以交接单的形式签字确认，并可附照片。对分期交付的，分期交接确认。

乙方须保证其雇员遵守甲方对租赁场所的各项管理；并对其雇员的行为向甲方承担相应的责任。在租赁场地内不能从事违法活动，一旦触犯法律法规，乙方承担一切责任。

4 租赁费、保证金及水电费等

4.1 租金

第一个合同年度：租金每天每平方米人民币_____元，租金=租赁面积_____ (平方米) X

元/平方米/天 X _____ 天 = _____ 元（小数点后数据四舍五入）。

租金每____年上涨____%，即第二个合同年度租金 = _____ 元 X (1+____%) = _____ 元；
第三个合同年度租金 = _____ 元 X (1+____%) = _____ 元。

租赁场地应提供无偿的楼外物业管理服务、空调供暖服务（电费甲方承担）、保安服务、停车场服务（10 个车位），装修费用都包含在租赁费里。

4.2 履约保证金

乙方无需缴纳履约保证金。

4.3 水、电、垃圾清运费

乙方使用的水、电采用单独水、电表计量，双方每月抄表一次。

☐ 电费为每度 1.5 元，电损、线损损耗费用各租户按用电比例均摊；

☐ 分段计量，额定需求 _____（KW）X 基本电费 32 元/KW + 分段计价电费 + 损耗；

乙方额定用电需求超过 50KW 或有其他变动时，提前书面与甲方商议确定额定电量，可调整电费收取方式。甲方为乙方提供用电，不排除意外断电情况，乙方应自备发电机，应对特殊断电状况，由此可能造成的损失由乙方自行承担。

水费为 ☐ 每吨 10 元 / ☐ 每人每月 10 元 / ☐ 每月 _____ 元，注意节约用水，如用水量超出甲方限定乙方可用的用水指标，水费按阶梯价格收取。

水、电费随国家政策及北京市政府有关规定的调整而调整。

生活垃圾清运费按月收取，每平米 _____ 元/月，即 _____ 元/月（小数点后数据四舍五入）。

乙方应按照一个月使用水电费金额预存费用，本合同预存 _____ 元，当月产生的水、电、垃圾清运费等费用应于收到甲方的缴费通知后，3 个工作日内向甲方支付当月所产生的费用，甲方在收到缴费后 3 个工作日内为乙方开具发票。如乙方逾期支付，每逾期支付一日，除继续支付应付的水、电、垃圾清运费等费用外，还应按应支付费用的 3% 向甲方支付滞纳金。可从预存费用中直接扣除，预存费用不足，甲方通知乙方，乙方应及时补交。

4.4 取暖费

本合同项下不收取取暖费，由乙方在遵守相关规定情况下，自行供暖。

4.5 管理服务费

租赁期内，乙方 ☐ 需要 / ☐ 不需要甲方提供一个注册地址供乙方使用，详细地址为： _____，乙方缴纳管理服务费 _____ 元/年。租赁期满或合同提前终止时，乙方应于租赁期满之日或提前终止之日将公司注册地址迁出。如乙方不履约，甲方有权采取必要措施进行维权，由此造成的损失由乙方承担。

5 费用的支付

本合同项下，租金、物业管理费支付方式为期初先付，每 半 年度为一个支付周期。合同

内所有付款须打入甲方的合同账户内，如有变动，甲方书面授权其他账户。若乙方不能按时足额支付各项费用，甲方有权采取停水、停电等必要措施。

乙方的各项费用应于本合同签订之日，一次性向甲方支付第一期租金_____元，第一期物业管理费_____元，第一期管理服务费_____元，预存水电费_____元，合计元，大写：_____元整。

_____年___月___日前支付第二期租金_____元、物业费_0_元和管理服务费_0_元；

_____年___月___日前支付第三期租金_____元、物业费_0_元和管理服务费_0_元；

_____年___月___日前支付第四期租金_____元、物业费_0_元和管理服务费_0_元；

_____年___月___日前支付第五期租金_____元、物业费_0_元和管理服务费_0_元；

_____年___月___日前支付第六期租金_____元、物业费_0_元和管理服务费_0_元。

本合同各项费用如在合同签订之日起七日内未支付给甲方，本合同视作无效，甲方有权与乙方解除租赁合同，乙方不得以经营不善等任何原因要求迟延支付或者进行减免。若乙方逾期支付费用，每逾期支付一日，应向甲方支付滞纳金和违约金，分别为应支付费用的3%。

如果乙方需要合同到期后续租，请在_____年___月___日前与甲方达成续租合同，并付清次年租金，否则合同到期日乙方必须腾空租赁物，甲方有权停水、停电、解除本合同，因此给双方造成的损失，由乙方负责。

6 租赁物承租、转让

甲方项目转型及新建项目施工建设中，乙方积极配合甲方的各项工作，同意在本园区内调整租赁位置。甲方项目转型后，同等条件下，乙方有优先承租权。

在租赁期限内，若遇甲方转让租赁物的部分或全部，在同等受让条件下，乙方对本租赁物享有优先受让权。

7 维修保养

7.1 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权，乙方应负责租赁物及房屋内、外和专用设施、公共设施、附属物的使用及维护、保养、年审之责任，确保租赁物的安全，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

7.2 甲方对主体结构或公共设施有检查监督权，乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方原因造成租赁物及附属物等设施损坏，乙方应负责维修并承担责任，费用由乙方承担。

7.3 乙方保证在本合同终止时租赁物及附属设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。

8 防火安全

8.1 乙方接受建筑物消防现状，承租后根据乙方用途增设、改建设施由乙方负责，乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》及相关法律法规的规定，积极做好租赁物的消防、安全工作，并配合甲方做好厂区的消防、安全工作。否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8.2 乙方应在租赁物内按有关规定配置消防设施，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

8.3 合同履行期间，乙方在租赁物内需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经消防主管部门批准，并将批准决定书面通知甲方。

8.4 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权检查租赁物的防火安全，但应事先通知乙方。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

8.5 乙方不能堵塞消防通道。

8.6 乙方对电动车的管理，不能出现飞线充电行为、室内充电行为、存放行为、在楼内停放车辆及充电等违法违规行为，每发现一次在履约保证金中扣除违约金 200 元，并由乙方承担所有不良后果和经济损失。

8.7 租赁期内，乙方为租赁物的实际管理人，租赁物内发生安全事故，由乙方承担、与甲方无关，包括但不限于水、电、气、在屋内摔倒、高空抛物等。

9 保险责任

在租赁期限内，乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买相关保险引起的损失，由乙方承担。

10 物业管理

10.1 乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

10.2 乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。若由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。

10.3 租赁物外空地为公共区域，乙方不得私自占用。

10.4 乙方应缴纳物业管理费，标准_____元/平米/月，年费用为_____元，与房租一同缴纳。

11 装修条款

11.1 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，应提前向甲方提交装修、改建设计方案，在取得甲方书面同意并缴纳装修保证金后方可施工。如涉及政府审批或环保设施、设备及消防设施、设备的，甲方配合提供现有合规资料，乙方申报相关政府部门批准后，并按甲方同意和政府部门批准的方案及要求进行装修。如装修、改建对公用部分及其它相邻用户产生影响的，甲方有权对该部分提出异议，乙方应予以整改。改建、装修及整改费用由乙方承担。装修完毕后，甲方进行验收，验收合适后退还装修保证金。

11.2 装修、改建增加的室内附属物属乙方所有。租赁期满或合同提前终止，如乙方拆除附属物，必须清理干净，并确保恢复租赁原貌；如果附属物甲方有利用价值，乙方可将附属物无偿转赠给甲方，无需将租赁物恢复原貌。

11.3 改造过程中拆除的物件，乙方必须完好交付甲方保管，不得私自占有。

11.4 乙方在租赁物内增加设备、设施必须书面向甲方提出报备申请，征得甲方同意并承担所有费用方可增加。

12 转租

乙方不得将租赁物转租给第三方。

13 合同的履行、解除

甲、乙双方应本着善意及诚实信用的原则遵守并全面履行本合同。除本合同另有约定外，自本合同签署之日起，任何一方均不得自行变更、转让或解除本合同。

本合同及相关内容和信息属商业机密，甲、乙双方未经另一方书面许可，均不能向任何第三方泄露，否则视为违约。

13.1 有下列情形之一的，甲方有权停水、停电、解除本合同，收回租赁物。自甲方将停水、停电、解除合同通知送达乙方时本合同解除；合同解除时，甲方不予退还乙方所交纳的履约保证金，给甲方造成的直接或间接的经济损失由乙方承担，且乙方给租赁物投入的装修等费用不予赔偿。

13.1.1 乙方不具有合法经营资格，包括因违法经营被有关行政管理部门吊销、收回营业执照、环保、安全、经营许可等方面受到相关管理部门处罚等。

13.1.2 乙方未按照约定的用途使用租赁物。

13.1.3 乙方利用租赁物加工、销售假冒伪劣商品，或从事其他违法行为的，产生的后果由乙方自负。

13.1.4 乙方故意破坏租赁场所的设施设备，或未经甲方许可擅自改造租赁场所设施设备，或私自占用公共通道、或公共场所、或消防通道，经甲方书面通知后仍拒不改正的。

13.1.5 乙方未经甲方书面同意而擅自将承租物转租给第三方的。

13.1.6 乙方逾期支付租金、水电费等其他应支付给甲方的款项 10 个工作日的。若乙方不愿解除合同，须在收到甲方通知 3 个工作日内作出书面回复并承担租金、滞纳金（应支付费用 $\times 3\%$ $\times$ 逾期天数）、违约金（应支付费用 $\times 3\%$ $\times$ 逾期天数），否则视为认可本合同解除。

13.2 出现下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同，但应提前 10 个工作日书面通知甲方。合同解除时，甲方应退还乙方所交纳的剩余租金，同时，乙方有权要求甲方按本合同约定第一个合同年度租金总额的 5% 支付违约金。

13.2.1 甲方未按约定向乙方提供租赁物。

13.2.2 因甲方破产或资产拍卖致使乙方无法正常使用。

13.3 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前 2 个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

13.3.1 应向甲方交回租赁物。

13.3.2 向甲方支付完毕乙方应该承担的费用（包括不限于水费、电费、物业费、取暖费等）。

13.3.3 应放弃已缴纳的履约保证金。

13.4 如甲方确需提前解约，须提前 2 个月书面通知乙方，乙方在接通知后 2 个月内腾退所有租赁物，甲方退还乙方剩余租金和全部履约保证金。

13.5 本合同期满、中止或提前解除的，并不影响守约方追索违约方违约责任的权利。

13.6 双方权利及义务：

13.6.1 在租赁期间内，甲方应向乙方提供必要公共配套水、电。

13.6.2 在租赁期间内，如因乙方经营需要，甲方允许合法经营注册，乙方需支付注册地址管理服务费。但合同终止或者解除的，乙方必须在合同解除之前变更相关注册地址和相关经营许可

证件。

13.6.3 在租赁期间内，甲方按照交付总金额开具租赁发票。

13.6.4 在租赁期间内，如因政府规划调整，致使使用用途与国家规划不相符，提前终止合同，甲方不承担责任，甲方将退还乙方剩余租金和全部履约保证金。

14 免责条款

14.1 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或当地政府行为或甲方自身不可抗力行为，导致甲方无法继续履行本合同时，将按 14.2 款执行。

14.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的、土地性质发生变化的，不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在 90 日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

14.3 乙方已知晓甲方土地和房屋性质，凡因乙方自身原因或政府相关部门要求，致使乙方不能按本合同约定用途使用，甲方不负任何法律责任，由此引发的损失由乙方自行承担。

14.4 乙方因经营产生的债权债务均与甲方无关。

15 合同终止

本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满前30日内腾退租赁物，并将其返还甲方。乙方逾期不腾退或不返还租赁物的，应按本合同约定租金标准之两倍向甲方支付逾期腾退房屋期间的占有使用费。同时，甲方有权不接受占有使用费并书面通知乙方，并有权收回租赁物，强行将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管责任。

16 通知

16.1 本合同项下做出的各项通知、要求或其它通讯应以书面形式做出，并发送至有关方的手机（或该收件人至少提前【7】个工作日通知相关方的其它地址、电子邮件地址）。

16.2 甲乙双方任何一方发生名称、法定代表人、公司住所变更等事项应立即书面通知另一方。

16.3 本合同项下按上述地址向有关方发出的任何通知、要求或其它通讯在下述情况下应被视为送达（双方单位负责人的微信或短信、电子邮箱可视为书面形式）。

16.3.1 如果以信件形式发出，在实际送达相关地址时视为送达。

16.3.2 如果以电子邮件形式发出，收件人指定特定系统接收的，该电子邮件进入该特定系统的，视为到达；未指定特定系统的，该电子邮件进入收件人的任何系统的，视为到达。

17 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，首先由双方协商解决；若协商不成，任一方可向昌平区人民法院提起诉讼。

18 其它条款

18.1 补充约定：

18.2 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，具有同等法律效力。

18.3 本合同一式贰份，甲方乙方各执一份。

18.4 本合同双方签署后生效。

（以下无正文，为签字页）

甲方： 税号：

甲方（印章）： 账号：

授权代表（签字）：

开户行：

联系电话：

手机：

告知电子邮件地址：

乙方： 税号：

乙方（印章）： 账号：

授权代表（签字）：

开户行：

联系电话：

手机：

告知电子邮件地址：

签订时间：2026 年 月 日

第四部分 附件一报价文件格式

附件 1. 报价函

致：中技国际招标有限公司

根据贵方为（项目名称）的单一来源谈判邀请书（采购编号），签字代表（全名、职务）经正式授权并代表供应商（供应商名称、地址）提交下述文件正本1份、副本3份：

1、商务文件部分

- （1）报价函
- （2）报价一览表和分项报价
- （3）报价保证金说明函/由（银行名称）出具的报价保证金，金额为（金额数和币种）
- （4）法定代表人授权书
- （5）商务条款偏离表
- （6）供应商一般情况表
- （7）资格证明文件

2、技术文件部分

- （1）技术需求响应/偏差表
- （2）供应商近 3 年（2023 年至今）承担的类似项目案例（格式）
- （3）拟派往本项目的人员情况表
- （4）其他技术响应、样本资料及附件

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 后附“报价一览表”中所涉及的货物和服务为我方参加谈判报价的全部范围。
2. 我方递交了报价文件，即意味着接受《单一来源采购邀请书》的规定和相应安排。
3. 我方将按《单一来源采购邀请书》的规定履行合同责任和义务。
4. 我方已详细审查《单一来源采购邀请书》的全部文件，包括第（插入编号）（补遗书）（如果有的话）。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
5. 本报价有效期为自报价截止日起90个日历日。
6. 我方同意并接受供应商须知中第 9 条关于没收报价保证金的规定。
7. 根据供应商须知第 2 条规定，我方承诺，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公

司及任何附属机构均无关联，我方不是采购人或采购代理机构的附属机构。

8. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其报价有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定接受最低价的报价或收到的任何报价。
9. 我方是所供货物的知识产权的合法所有人，或已从其所有人那里得到了适当的授权。
10. 与本报价有关的一切正式往来信函请寄：

供应商单位名称：

地址：

电话：

传真：

电子邮件：

供应商授权代表签字或签章：

供应商授权代表姓名、职务：

单位公章：

附件 2. 报价一览表

采购编号：

包号	标的名称	报价	保证金形式及金额	服务期限
1	病毒病所实验区 及库房仓储租赁 服务采购项目	小写金额： 大写金额：	保证金形式： 保证金金额：	服务期限至 2026 年 12 月 31 日

供应商名称：_____（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：_____

附件 3. 分项报价表（格式）

供应商名称：_____

采购编号：_____

包号：_____

价格单位：人民币元

序号	服务内容	单价	数量	总价
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
总价				

供应商名称：_____（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：_____

最终分项报价表（按谈判小组要求时间提交）

供应商名称：
 采购编号：
 包号：
 价格单位：人民币元

序号	服务内容	单价	数量	总价
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
总价				

供应商名称：（单位公章）
 法定代表人或授权代表：（签字或签章）
 日期：

附件 4. 报价保证金说明函

致：中技国际招标有限公司

采购编号：

- 1、报价保证金金额（大写）_____元，以支票/汇票方式支付。
- 2、在担保期内，贵公司根据下列事实中的任何一点，即可无条件地扣留保证金。
 - a. 我方在报价截止期之后到报价有效期满前，撤回报价；或
 - b. 我方在收到成交通知后 30 天内，未能按规定的时间、地点与买方签订合同。
- 3、保证金自报价截止期起生效，直到报价有效期后 30 天或贵方与我方书面协定的延长期后 30 天内有效。
- 4、请贵方于本保证金有效期满后 30 天内将保证金退回我方。

供应商名称：_____（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：

特别提醒：

（1）报价保证金形式：电汇、支票、汇票、本票、金融机构出具的保函，不接受现金方式递交的报价保证金。

（2）报价保证金递交凭据（汇款单据复印件或金融机构出具的保函）和供应商开户许可证复印件需单独密封，并在报价截止时间前递交给采购代理机构。

注：供应商如没有开户许可证，可不予提供。

附件 5.1. 法定代表人授权书（格式）

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（公司名称）的在下面签字的（法定代表
人姓名、职务）代表本公司授权 （单位名称）的在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本
公司的合法代理人，就（项目名称）的（采购编号）报价，以本公司名义处理一切与之有关的
事务。

本授权书于_____年_____月_____日签字盖章后生效， 特此声明。

法定代表人签字或签章：

被授权人签字或签章：

职务：

供应商名称（加盖公章）：

地址：

**注：供应商须附法定代表人和被授权人的身份证复印件，被授权人的在
职证明（劳动合同或缴纳社保证明），并加盖公章。**

格式 5.2 法定代表人和被授权人的身份证复印件（并加盖公章）

被授权人的在职证明（劳动合同或缴纳社保证明）（并加盖公章）

附件 6. 商务/合同条款偏离表

采购编号：_____

包号：_____

序号	邀请书条目号	邀请书的商务/合同条款	报价书的商务/合同条款	说明

注：本表应包括合同条款的偏离说明。

供应商名称：_____（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：_____

附件 7. 供应商一般情况表

采购编号：_____

包号：_____

供应商全称		供应商性质	(须按照供应商须知表第 2 条要求在本表后提供相关证明材料)
法定代表人或负责人姓名		上级主管部门	
联系人和联系方式		办公地址	
具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	(须按照供应商须知表第 2 条要求在本表后提供相关证明材料)	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	(须按照供应商须知表第 2 条要求在本表后提供相关证明材料或说明)
具有依法缴纳税收的良好记录	(须按照供应商须知表第 2 条要求在本表后提供相关证明材料)	具有依法缴纳社会保障资金的良好记录	(须按照供应商须知表第 2 条要求在本表后提供相关证明材料)
近三年内，供应商在经营活动中没有重大违法记录	提供参与本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	供应商没有失信行为和重大税收违法案件记录	提供参与本采购活动没有被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单(处罚期限尚未届满的)的书面声明
供应商是否为小微企业	(是小微企业则标明：√，不是小微企业则标明：×)	供应商是否为监狱企业	(是监狱企业则标明：√，不是监狱企业则标明：×)
供应商须知前附表和供应商须知规定的合格供应商其他资格要求	须提供相关声明或证明材料	供应商是否为残疾人福利性单位	(是残疾人福利性单位则标明：√，不是残疾人福利性单位则标明：×)
是否在法律上和财务上独立、合法运作并独立于采购人和采购代理机构	(是则标明：√，不是则标明：×)		

注：请按表内要求将上述证明文件附在此表后面。

供应商名称：_____ (单位公章)

法定代表人或授权代表：_____ (签字或签章)

日期：_____

7.1 供应商是企业（包括合伙企业）的， 应提供其在市场监督管理部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”的复印件；

供应商是事业单位的， 应提供其有效的“事业单位法人证书”复印件；

供应商是非企业专业服务机构的， 应提供其有效的执业许可证复印件；

供应商是个体工商户的， 应提供其有效的“个体工商户营业执照”复印件；

供应商是自然人的， 应提供其有效的自然人身份证明。

7.2 供应商是法人的， 应提供 2024 年度或 2025 年度经审计的财务报告复印件（报告中须包括资产负债表、利润表、现金流量表），**或其基本开户银行出具的资信证明（如提供的复印件或扫描件中有“复印无效”字样，则应提供银行资信证明原件）；**

供应商是其他组织或自然人的， 应提供银行出具的资信证明（如提供的复印件或扫描件中有“复印无效”字样，则应提供银行资信证明原件）。

7.3 供应商须具有履行合同所必需的设备和专业技术能力， 须附相关证明材料或书面声明（书面声明格式自拟）。

7.4 供应商是法人的，缴纳税收的证明材料， 应提供报价文件接收时间前六个月内任意一个月的依法缴税凭据复印件；

供应商是法人的，缴纳社会保障资金的证明材料， 应提供报价文件接收时间前六个月内任意一个月的缴纳社会保险的凭据（专用收据或社会保险缴纳清单）复印件；

供应商是其他组织和自然人的， 需要提供报价文件接收时间前六个月内任意一个月的缴纳税收和社会保险的凭据。

注：依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商， 须提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。

7.5 参加本政府采购项目前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函（格式）

中技国际招标有限公司：

我单位郑重声明：在本项目报价日期截止前 3 年内，我单位在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚）。

我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。

供应商名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：

7.6 参加本政府采购项目没有失信行为和重大税收违法案件记录的书面声明函（格式）

中技国际招标有限公司：

我单位郑重声明：在本项目报价日期截止我单位没有被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单，也不属于被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的）的供应商。

我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。

供应商名称：_____（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字）

日期：

7.7.1 中小企业声明函（格式）

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

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

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称：_____（单位公章）

日期：

注：1. 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。

7.7.2 残疾人福利性单位声明函（格式）

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制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

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。

供应商名称：_____（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：

附件 8. 技术需求响应/偏差表

采购编号：_____

包号：_____

项目名称：_____

邀请书文件条目号	邀请书技术需求的内容与数值	供应商的技术响应内容与数值	备注 (偏差说明)

注：供应商必须对《单一来源采购邀请书》第五部分中的“技术需求”的内容给予**逐条响应**，以自己报价产品和服务所能达到的指标和参数等具体内容予以填写，或者另外附上文字说明，而不得复制《单一来源采购邀请书》的技术需求作为响应内容，也不得仅仅填写“响应”、“满足”等概括性文字。

供应商名称：_____（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：_____

附件 9. 供应商近 3 年（2023 年至今）承担的类似项目案例（格式）

编号： _____

包 号： _____

序号	合同或协议 履约时间	服务内容	合同或协议签 订时间	采购单位名称	采购单位联系 人及电话	履约情况
1						
2						
3						
4						
5						
...						

供应商名称： _____（单位公章）

法定代表人或授权代表： _____（签字或签章）

日期： _____

附件 10. 拟派往本项目的人员情况表

10-1 项目组成员一览表

采购编号：_____

包号：_____

序号	姓名	年龄	学历	技术职称/执业/ 职业资格	从事相关工作年 限	在本项目中拟担 任工作

供应商名称：_____（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：_____

10-2 项目团队人员简历

采购编号：_____

项目名称：_____

项目经理/项目负责人	姓名：	出生年月：
	学历：	毕业院校：
	所学专业：	工作年限：
	执业或职业资格：	技术职称：
	单位职务：	从事相关工作年限：
自	至	公司/项目/职务/有关管理经验
年 月	年 月	
年 月	年 月	
年 月	年 月	
年 月	年 月	
年 月	年 月	

- 注：1. 提供主要候选人的专业经验，特别须注明其在技术及管理方面与本项目相类似项目的特殊经验。
2. 供应商须提供拟派往本项目项目经理与项目技术负责人的候选人的技术职称或等级证书。

供应商名称：_____（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：_____

附件 11. 供应商根据技术需求要求，提供其他必要的响应文件

- 1) 整体服务方案
- 2) 对需求理解及服务质量保证措施
- 3) 安防保障实施方案
- 4) 消防保障实施方案
- 5) 库房管理方案
- 6) 内部管理制度
- 7) 突发事件应急处理方案
- 8) 供应商认为其他必要的内容

第五部分 技术需求

一、项目基本情况

名称	采购预算金额 (万元)	面积
实验区用房租赁	52.20	约 1200-1700 平方米
临时库房租租赁	11.00	约 600-800 平方米

租赁期限：服务期限至 2026 年 12 月 31 日（以采购人书面通知为准，实际金额按实际搬离日期结算）。

二、项目背景

迎新街实验楼抗震加固节能改造工程施工已完工，但受政府相关部门工程验收进度等不可抗力因素影响，迎新街办公区暂不具备按期投入使用条件。为确保我所科研活动连续开展，避免因场地切换导致实验中断、生物样本损毁及大型设备反复搬迁，需在原租赁场地进行过渡性续租，租赁期限自迎新街实验楼具备正式入驻条件之日起向前衔接，暂定续租至 2026 年 12 月 31 日（约 87 天）。本次续租为工程交付前的临时性过渡安排，旨在实现实验不停摆、样本不中断、设备不搬迁，保障科研业务平稳运行。

三、技术要求

（一）实验区用房租赁

1、租用范围及面积：租赁整体面积约 1700 平方米，含办公用房、实验室用房和库房等配套用房。

2、环境要求：

- 2.1、具备网络、供配电、空调、消防等基础设施正常运行。
- 2.2、物理环境安全，满足卫生防疫规范。
- 2.3、通风、采光良好，周边环境舒适，消防、安防措施完善。
- 2.4、具备物业管理、空调冷暖、保洁服务、保安服务（上述服务费用已包含在租金内，不另行收费）。

3、物业管理服务要求：

- 3.1、公共区域清洁服务。
- 3.2、消杀防“四害”服务。
- 3.3、治安防范管理服务。
- 3.4、公共区域水电设施维修及公共设施清理服务。
- 3.5、排水、通讯、消防设施检查与管理服务。

- 3.6、突发事件应急处理服务。
- 3.7、配合采购人开展其他不可预见工作。

4、设施条件：

序号	参数要求	具体指标
1	建筑面积	1200-1700 平方米
2	实验室面积	≥1000 平方米，其中：通用实验室≥350 平方米（1 间）；细胞培养洁净间≥280 平方米（4 间）；PCR 实验室≥240 平方米（1 间）；P2 实验室≥140 平方米（4 间，单间≥35 平方米）
3	环境分区	洁净环境≥650 平方米，普通环境≥350 平方米
4	用电量	库房配备≥200 台超低温冰箱用电容量
5	环保	园区具备大环保证书，配合办理小环评
6	配套设施	机房、配电室、中控室、消毒间、气瓶间、污物暂存间、试剂耗材库、危化品库、公共卫生间等
7	能源供应	水量≥10 立方米/h；电量≥500kw；制冷量≥390kw；制热量≥420kw；蒸汽供应量≥0.4 吨/时
8	灭菌设备	配备≥2 台嵌入式脉动高压灭菌锅（供应商须提供灭菌锅的设备备案证明（属供应商资产并已在本场所完成使用备案），采购人可直接用于实验废弃物灭菌处理；如未备案，供应商须在合同签订后 10 个工作日内完成备案）

（二）临时库房租賃

- 1、租賃面积：600-800 m²，净高≥4 米。
- 2、配电：≥100kw，照明系统完善，配置≥40 个 16A 电源插座。

（三）服务要求

- 1、物业管理、保安服务、停车场服务（≥10 个车位）费用已包含在租金中，不另行收取。
- 2、日常维护与紧急维修由供应商负责。
- 3、快速响应采购人需求。
- 4、出租方应具有房屋权属证明或租賃证明，且证明須覆盖本次采购合同履行期限。房屋須为权属清晰、独立产权、同一业主的现楼，交接时无出讓、查封、抵押、担保等事项，无其他法律纠纷（供应商须提供房屋权属证明或租賃证明复印件并加盖公章，权属证明須覆盖至 2026 年 12 月 31 日之后）。

（四）其他：

- 1、报价不含水、电和医疗垃圾等费用（另行結算）。
- 2、供应商须提供试验区 and 临时库房的场地平面图和现场图。