

# 招租文件

项目编号： LGJY20210901010

项目名称： 龙岗区宝龙街道南约社区联和工业区  
南同大道西段 4 号物业（C15）三、四  
层

项目类型： 集体物业交易

二〇二二年

## 资格性审查表

序号	内容
1	意向承租人具备招租文件所列的资格要求，且已提交相应的资格证明资料（详见交易公告-意向承租人资格要求）。

## 符合性审查表

序号	内容
1	应答文件载明的每月租金未低于招租文件载明的租金底价；
2	意向承租人按照招租文件规定的时间足额缴纳交易保证金，以个人名义参加本次公开招租活动，保证金付款人必须为本人；以企业或其他组织名义参加的，保证金付款人必须为企业自身对公账户。
3	同一项目未出现两个及以上报价；
4	应答文件载明的租赁期限满足招租文件的期限；
5	按招租文件所提供的样式填写应答函；按招租文件的要求和格式提供应答文件；
6	不同意向承租人的应答文件未出现非正常一致的情形；
7	法律、法规规定的其他情形。

# 评审信息

## 评分权重设置

	价格部分	商务部分	技术部分
占比 (%)	30	35	35
分值	30	35	35

评分因素及评分规则			
一、价格部分			
序号	评分因素	权重	评分规则
1	租金	30	(一) 评分内容： 以人民币23元/月/平方米报价，最终报价最高的意向方的报价得满分30分，并以最高报价为评审基准价，其他意向方报价得分按下列公示计算： 报价得分=（意向方最终报价/评审基准价）*30 打分说明：评分计算过程中，金额保留四位小数，得分保留两位小数 (二) 评分依据： 须提供有效报价单，加盖公章。
二、商务部分			
序号	评分因素	权重	评分规则
1	企业资质	15	(一) 评分内容： 意向企业生产规模较大,员工人数达 30 人(含)以上,得 15 分;员工人数 20 人(含)以上 30 人以下的,得 10 分; 20 人以下的,得 5 分;未提供资料不得分。

			(二) 评分依据： 提供员工社保清单为准。
2	企业实力	10	(一) 评分内容： 企业实缴资本为 100 万（含）的，得 5 分；每增加 100 万的得 1 分，最高得 10 分。 (二) 评分依据： 以提供验资报告或银行询证函为准。
3	企业注册时间	10	(一) 评分内容： 企业依法登记注册时间达到 5 年（含 5 年），得 6 分；每增加一年加 1 分，最高得 10 分。 (二) 评分依据： 以提工商信息查询单为准。
<b>三、技术部分</b>			
序号	评分因素	权重	评分规则
1	运营规划	15	(一) 评分内容： 就未来 2 年企业运营及管理作出相关规划，在提升社区环境、服务质量等方向有所进展，规划方向明确，计划可行的得 15 分，规划模糊或对未来发展方向等方面不够详细，计划可行性一般的得 8 分，规划笼统模糊，无实质性目的，操作性不佳的得 3 分，无运营规划的不得分。 (二) 评分依据： 须提供运营规划方案。

2	安全管理(含生产安全、消防安全等)	20	<p>(一) 评分内容： 就经营期间的相關風險及可能存在的隱患問題進行詮釋，對風險分析到位，管理有效，風險預案準備充分的得 20 分，風險分析不足或缺乏管理能力，預案準備不足的得 10 分，無風險管理体系或分析的不得分。</p> <p>(二) 评分依据： 須提供安全管理方案。</p>
---	-------------------	----	--

(备注：如以上证明材料需重复的提供的，提供一份即可)

# 目 录

资格性审查表.....	1
符合性审查表.....	1
评审信息.....	2
<b>第一章 交易公告.....</b>	<b>7</b>
<b>第二章 项目需求.....</b>	<b>7</b>
<b>第三章 应答文件格式、附件.....</b>	<b>16</b>
一、应答函.....	18
二、开标一览表.....	16
三、法定代表人证明书.....	20
四、法定代表人授权委托书（如有）.....	21
五、意向承租人情况介绍.....	22
六、项目条件证明材料.....	23
七、根据评分因素及评分细则提供.....	26
八、交易保证金证明.....	27
九、其他材料.....	28
<b>第四章 合同.....</b>	<b>29</b>
<b>第五章 意向承租人须知.....</b>	<b>35</b>
一、 名词释义.....	35
二、 招租文件.....	36
三、 应答文件的编制.....	37
四、 应答文件的递交.....	39
五、 开标.....	39
六、 评审要求.....	41
七、 评审程序及评审方法.....	42
八、 定标及公示.....	43
九、 质疑和投诉.....	44

十、 公开招租失败的后续处理.....	44
十一、 合同的授予.....	37
十二、 特别说明.....	46

## 第一章 交易公告

# 深圳交易集团有限公司龙岗分公司 交易公告

(项目编号: LGJY20210901010)

根据《龙岗区集体产权交易监督管理办法》等有关规定,深圳交易集团有限公司龙岗分公司(以下简称“交易集团”)受深圳市南约股份合作公司南约联和分公司委托,采用综合评审的交易方式对龙岗区宝龙街道南约社区联和工业区南同大道西段4号物业(C15)三、四层招租项目的集体物业引进承租人,欢迎符合资格条件的承租人报名参加。

### 一、租赁物业信息

1. 物业概况: 物业位于龙岗区宝龙街道南约社区联和工业区南同大道西段4号物业三、四层,共计租金面积3138.87平方米,框架结构,1栋共四层,出租为第三、四层。位置界限以红线坐标为准,面积以出租方提供的证明材料为准。租赁物业属于历史遗留问题房产,目前尚未办理房屋产权证书,物业按现状出租。

2. 租赁物业面积: 3138.87 m<sup>2</sup>;
3. 出租用途: 厂房 ;
4. 租赁年限: 2 年;
5. 免租期: 无;
6. 招租底价及递增: 人民币 23 元/平方米/月(含税,无递增) ;
7. 物业是否空置: 否。
8. 租金支付方式: 每月15日前以银行转账方式交纳当月租金;
9. 是否允许联合承租: 否;
10. 是否涉及优先承租权: 否;

11. 出租行为的批准情况： 深圳市南约股份合作公司南约联和分公司股东代表会议决议、  
年满18周岁股东会议决议。

## 二、承租人应具备的资格条件（不含个体工商户）

1. 企业营业执照未被吊销或注销。深圳市本地企业依法注册登记不少于 5 年、具有独立法人资格。

2. 实缴资本不低于人民币 100 万元（提供验资报告或银行询证函）

3. 企业没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产等状态，经营信息不存在异常情况，且无严重违法失信信息；（须提供工商信息查询单）。

## 三、意向承租方需提交材料

1、营业执照复印件（核原件）；

2. 工商信息查询单（须打印以下内容：基本信息、许可经营信息、股权质押信息、动产抵押信息、法院冻结信息、经营异常信息、严重违法失信信息）；

3. 法定代表人证明书、法定代表人居民身份证复印件（核原件）；

4. 授权委托书、被授权人居民身份证复印件（如有、核原件）；

5. 承租物业用途说明；

6. 实缴资本证明材料。

## 四、报名方式和时间

1. 报名时间： 2022 年 3 月 10 日 9:00 至 2022 年 3 月 16 日 18:00，有意愿参与本项目公开招租活动的意向承租人可自行下载招租文件，并按照规定要求交纳交易保证金及准备应答文件；

2. 意向承租人按照交易公告“五、交易保证金交纳”要求交纳交易保证金，并将以下材料交至深圳交易集团有限公司龙岗分公司 110 室，至视为报名成功：

（1）营业执照复印件；

（2）法定代表人证明书、法定代表人第二代居民身份证复印件；

(3) 授权委托书、被授权人第二代居民身份证复印件(核原件);

(4) 交易保证金交纳凭证;

未按照“五、交易保证金交纳”要求交纳交易保证金及未按要求提交报名材料的意向承租人, 视为应答无效;

3. 质疑事项: 意向承租人若有疑问, 请于 2022 年 3 月 14 日 18:00 前将对招租文件和交易公告的疑问以书面方式(加盖公章) 传真或送达我司, 逾期不予受理, 传真须电话确认。

交易集团将在组织现场开标 3 日前通过网上公告统一发布答疑结果。

### 五、交易方式

1. 挂牌期满, 如只征集到一个符合条件的意向承租方, 按照单一来源谈判交易方式组织并实施公开招租, 谈判文件沿用原综合评审文件, 以意向方谈判得分不低于 60 分确认成交方, 但租赁价格不得低于招租公告中设定的招租底价。

2. 挂牌期满, 如征集到两个(含两个)以上符合条件的意向承租方, 按照综合评审的交易方式组织并实施公开招租。

3. 挂牌期满, 如未征集到符合条件的意向承租方, 变更招租条件, 重新发布公告。

### 六、交易保证金交纳

1. 有意愿参与本项目本次公开招租活动的意向承租人, 必须在 2022 年 3 月 16 日 18:00 之前, 将交易保证金¥ 300000 (大写: 叁拾万元整) 汇入到指定账户, 汇款以到账时间为准, 逾期将不能参加本次公开招租活动(说明: 填写备注时必须注明: “LGJY20210901010 交易保证金”);

2. 以个人名义参加本次公开招租活动, 保证金付款人必须为本人; 以企业或其他组织名义参加的, 保证金付款人必须为企业自身对公账户;

3. 汇款必须一次足额汇入, 不能把保证金拆分成多笔分次汇入, 因保证金未足额交纳而未报名成功的, 责任自负。

账户名称: 深圳交易集团有限公司

银行账号: 633286528

开户银行：民生银行深圳五洲支行

## 七、应答文件的递交

1. 递交应答文件开始时间为： 2022 年 3 月 18 日 9:00；

2. 递交应答文件截止时间为： 2022 年 3 月 18 日 9:30；

3. 递交应答文件地点：深圳市龙岗区龙城街道黄阁路 383 号深圳交易集团有限公司龙岗分公司二楼评标室等候区；

4. 逾期送达（以签到时间为准）或未送达指定地点的应答文件恕不接受；

5. 开标时间： 2022 年 3 月 18 日 9:45（北京时间），请意向承租人代表参加开标仪式。

（在递交应答文件的同时须单独携带法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件、授权委托书（如有）、被授权人身份证原件及复印件（如有）。所有资料均加盖意向承租人公章。交易集团有权拒绝非法定代表人或授权委托书中指定人递交的应答文件。）

## 八、现场踏勘

现场踏勘时间：报名前，意向承租人可联系招租人进行现场踏勘了解项目情况以及周围环境，无论意向承租人是否查看标的，意向承租人投标时均视为已充分了解并认同标的物现状，成功承租后不得以不了解标的状况等为由放弃承租、拒签租赁合同。

现场踏勘联系人：张小姐，联系电话：13510252591。

## 九、交易服务费

1. 交易服务费按照《深圳交易集团有限公司关于调整资产租赁和土地合作开发业务收费标准的通知》（深交易〔2021〕100号）要求收取，由成交人支付；

2. 成交人应按照《交易服务费收取通知单》要求及时向交易集团支付交易服务费，成交人支付本次交易服务费后，由交易集团向成交人发放成交通知书，成交人按照成交通知书与招租人签订合同。

## 十、交易保证金的处理

1. 租赁合同签订后，成交人向交易集团提供《转账委托书》，交易集团在收到的 10 个工作日内将成交人的交易保证金转交给股份合作公司作为履约保证金。履约保证金金额大于交易

保证金金额时，由成交人补齐差额。

2. 成交人的交易保证金如需原路退回，需向交易集团提供租赁押金转账凭证，交易集团在收到的10个工作日内将交易保证金不计利息按原路径退回。

3. 未成交的意向承租人交纳的交易保证金，交易集团将在交易结果公示后的10个工作日内无息原路返还；

4. 有下列情形之一的，交易保证金将不予退还，交易集团在扣除服务费后，将剩余的保证金转给招租人：

- (1) 意向承租人在截止递交应答文件时间后撤销应答文件；
- (2) 与其他意向承租人进行串通报价或联合统一报价影响公平公正的；
- (3) 成交人提供虚假情况被质疑投诉，质疑投诉成立的；
- (4) 成交人在项目成交后，无正当理由拒签合同的；
- (5) 成交人未按交易公告要求足额交纳交易服务费的；
- (6) 法律法规规定的其它情况。

#### 十一、履约条件

1、意向承租方应在公告期届满前交纳招租保证金人民币 30 万元（以实际到账时间为准）。  
2、按时交纳租金、保证金等各项费用；  
3、负责物业使用期间的消防安全；  
4、物业使用前承租方自费、自行办理好相关政府要求的物业用途、消防、经营等证照和批文；

5、承租方租用期间不得搭建任何建筑物；  
6、房屋装修图纸须经出租方审查同意，且不得损害房屋主体结构，影响房屋使用安全；  
7、物业使用需符合龙岗区产业用房相关规定；  
8、承租方生产经营范围需符合龙岗区产业导向要求；  
9、承租方不得将物业整体转租，征得出租方原决策机构同意后允许部分转租或分租，转租或分租合同的内容应事先征得出租方同意，转租或分租的期限不得超过承租方剩余租赁期限；

10、如新承租方（非原承租方）获得标的承租资格，物业交付时间为签订租赁合同后十五日内，若原承租方违约未能按期搬迁并向出租方交还租赁物业的，出租方将通过法律途径收回租赁物业后再交付给本次招租的承租方使用。新承租方可选择同意出租方迟延交付租赁物业，租金从实际交付新承租方之日起计算；或新承租方可选择放弃本次承租，但出租方只负责无息退还新承租方交付的招租保证金外，不承担其他任何的违约赔偿责任；

- 11、水电费按实际情况结算；
- 12、租赁押金：3个月租金（以最终成交价计算）；

13、到期退租，承租方应按时交清租金及各项费用；

14、所经营项目如需有关部门审批的，须获得审批；

15、物业禁止危化行业及对环境影响大的行业使用；

16、意向承租方需承诺：在报名前应全面知悉物业现状（包括但不限于物业产权信息、租赁面积、装修情况、水电情况及消防设施等情况），承租后不得向出租方提出任何要求；

17、其他需注明事项：

17.1、水表与变压器与该物业的一、二层承租方共同使用，如水表或电源须增容，增容的费用由承租方自行承担；

17.2、由于客梯为一、二层承租方新建，因此该物业的客梯意向承租方不能使用，仅能使用货梯。

## 十二、特别事项说明及风险提示

1、意向承租方有下列情形之一，取消承租资格，所缴纳的招租保证金不予退还：

1.1、被确定为最终承租方后，不按约定时间签订租赁合同；

1.2、与其他意向承租方恶意串通报价或联合统一报价影响公平公正；

1.3、交纳招租保证金后单方撤回申请或不参加深圳交易集团有限公司龙岗分公司组织的交易活动；

1.4、提供虚假主体材料和证明文件等材料；

1.5、存在其他违约情况。

2、意向承租方报名前应踏勘现场，充分了解物业本身及周边的相关情况，全面知悉物业现状（包括但不限于物业产权信息、租赁面积、装修情况等），并认真研读招租信息的全部内容以及龙岗区当地的政策，办理相关申报事项，意向承租方自愿报名参加物业承租的，视为已对承租标的查验、知悉并且了解标的物瑕疵，并同意承担该瑕疵带来的全部风险，且无异议。

3、承租方需完成本物业消防合格报批手续并自行承担相关费用，不得以租赁物业消防未通过验收向出租方提出赔偿（补偿）要求。

4、承租方应遵守中华人民共和国的法律、法规和政策，办妥各项审批手续，依法纳税；并将营业执照、消防、环保、卫生等相关证件文件复印件提交出租方留存。

5、如需装修及改建的报批、验收等手续及有关费用由承租方自行负责，承租方装修及改建须按照政府或出租方要求进行，并及时将消防等相关部门的审批、验收合格文件复印给出租方。

6、若遇政府征收或城市更新等项目，出租方有权单方面解除租赁协议，承租方须无条件配合，因政府征收或城市更新等项目造成承租方的一切损失由其自行承担，出租方不作出任何赔偿（补偿）。

7、水电设施等以现状移交，承租方不得以水电设施不齐全、未能满足其使用等为由，向出租方提出赔偿（补偿）要求。

8、承租方应在成交结果公示期满后的5个工作日内与出租方签订《租赁合同》及相关文件，

否则视为承租方构成实质性违约，所缴纳的招租保证金不予退还，出租方重新出租物业，无需对承租方承担赔偿责任。

9、标的物业按现状进行出租，物业计租面积与实际面积存在偏差的，不影响出租物业的成交租金金额。

10、承租方对上述物业现状及当地政策充分知情，并无任何异议。

11、其他条款见留存在深圳交易集团有限公司龙岗分公司的租赁合同版本，出租方有权在签订租赁合同之前对不影响租赁合同实质性条款作适当的调整。

### **十三、本交易公告中所涉及的时间一律为北京时间**

### **十四、联系方式**

招租人：深圳市南约股份合作公司南约联和分公司

联系地址：深圳市龙岗区宝龙街道植物园路2号深圳市南约股份合作公司

联系人：张小姐

联系电话：13510252591

交易组织机构：深圳交易集团有限公司龙岗分公司

联系地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁路383号

联系人：郭工、陈工

联系电话：0755-28589118、28589116

深圳交易集团有限公司龙岗分公司

2022年3月10日

## 第二章 项目需求

### 一、意向承租人须知前附表

- 本表是关于招租项目的具体资料，是对第一章的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。
- 本文所示时间均为北京时间。

序号	类别	内 容
1	招租人	深圳市南约股份合作公司南约联和分公司
2	项目编号	LGJY20210901010
3	项目名称	龙岗区宝龙街道南约社区联和工业区南同大道西段4号物业（C15）三、四层
4	评审方法	综合评分法
5	货币类型	人民币
6	是否评定分离	否
7	定标方法	授权评委会直接定标
8	推选成交候选人数量	1
9	意向承租人的备选方案	<input type="checkbox"/> 允许 <input checked="" type="checkbox"/> 不允许
10	应答文件的投递	1.本项目实行纸质应答，递交应答文件时间：详见交易公告； 2.如意向承租人为企业，在递交应答文件的同时须携带法定代表人证明书、法定代表人身份证原件及复印件、授权委托书（如有）、被授权人身份证原件及复印件（如有）。所有资料均加盖意向承租人公章。 3.如意向承租人为个人，在递交应答文件的同时须携带本人身份证原件及复印件，签字并加按手印。
11	开标一览表	请各意向承租人按第三章应答文件格式开标一览表的模版填写。

12	应答文件数量	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 开标一览表 1 份；</li> <li>● 应答文件正本 1 份，副本 4 份；</li> <li>● 应答文件备份光盘（或 U 盘）1 张。</li> </ul>
13	装订（密封）要求 （须加盖公章）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 开标一览表、应答文件正副本、备份光盘（或 U 盘）一起密封；</li> <li>● 单位章指意向承租人经备案的公章，不得采用“应答专用章”、“业务专用章”、“合同专用章”等替代。应答文件应按照招租文件第三章“应答文件格式、附件”的要求由法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。</li> </ul>
14	报价要求	报价要求：在编制应答文件“开标一览表”时请各意向承租人按第三章应答文件格式的模版填写。
15	交易保证金	交易保证金应在交易公告规定的时间内转至指定账户，以银行到帐时间为准（以个人名义参加本次公开招租活动，保证金付款人必须为本人；以企业或其他组织名义参加的，保证金付款人必须为企业自身对公账户）。
16	应答有效期	自应答截止时间起 90 个日历日有效。
17	答疑事项	详见交易公告。
18	应答截止时间	详见交易公告。
19	开标时间及地点	时间：详见交易公告； 地点：详见交易公告；

备注：本表为通用条款相关内容的补充和明确，如与通用条款相冲突的以本表为准。

## 第三章 应答文件格式、附件

### 应答文件组成

一、应答函.....	18
二、开标一览表.....	<b>错误！未定义书签。</b>
三、法定代表人证明书.....	20
四、法定代表人授权委托书（如有）.....	21
五、意向承租人情况介绍.....	22
六、项目条件证明材料.....	23
七、根据评分因素及评分细则提供.....	26
八、交易保证金证明.....	27
九、其他材料.....	28

正本/副本

龙岗区宝龙街道南约社区联和工业区南同大道西段4号物业（C15）三、四层招租项目

（项目编号：    ）

应 答 文 件

正本/副本/电子版文件

意向承租人名称（盖章）：

日 期：    年 月 日

## 一、应答函

深圳市南约股份合作公司南约联和分公司/深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

按照招租文件的要求，我方递交的应答文件及有关资料，自愿参加\_\_\_\_\_项目的应答，并作出如下承诺。

**1. 我方已详细阅读了全部招租文件，并明确知悉本项目的基本情况，包括但不限于物业性质、规划要求、使用现状、使用权人、租赁用途等情况，我方愿意承担由此带来的任何不利后果和法律风险，亦保证我方完全符合本项目的应答条件。**

2. 我方承诺具备本项目所需的资金实力，确保项目不擅自改变物业使用用途。

3. 我方严格按照贵方提供的应答文件样本填写和提交相关内容，保证所提交的应答资料全部真实有效，并愿意向贵方及委托方提供任何与本项目有关的数据、情况和技术资料。

4. 保证遵守招租文件的规定，放弃提出对招租文件误解的权利。

5. 我方认可招租小组组成方式、评审/招租程序、质疑投诉程序，承诺不对上述内容提出异议，充分尊重招租人的自主权。

6. 我方已认真核实了应答文件的全部资料，所有资料均为真实、合法有效材料。我方对应答文件中全部应答资料的真实性负责，如被证实我方的应答文件中存在虚假资料的，则视为我方隐瞒真实情况、提供虚假资料，我方愿意接受主管部门作出的行政处罚。

**7. 如我方成交后，未按照招租文件要求或应答文件响应情况履行相应义务、或放弃成交资格的，我方的交易保证金不予退还。**

以上声明若有违反，一经查实，我方愿意接受有关部门的相应处罚，并愿意承担由此带来的法律后果。

意向承租人（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

联系方式：

联系地址：

日期：        年    月    日

二、开标一览表

项目名称：

项目编号：

单位：（人民币）元

意向承租人名称	应答报价（元/月/平方米）	租期年限（年）	备注
	人民币____元/月/平方米		/

注：1. 价格应按“招租文件”中规定的货币单位填写,本表格中“应答报价”请统一填写“人民币\_\_\_\_元/月/平方米”；报价统一用数学四舍五入精确到小数点后两位。

2.意向承租人应对**物业月租金底价进行报价**，应答报价低于项目要求租金底价人民币 23元/月/平方米，将导致应答无效，**报价为含税价格，税费由出租人承担。**

3.意向承租人如果需要对报价或其它内容加以说明，可在备注栏填写。

4. 开标一览表和应答文件（含正本和副本）应一起密封包装且盖公章。

5.请严格按照以上格式和要求填写开标一览表，否则将导致应答无效。

意向承租人名称（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

### 三、法定代表人证明书

\_\_\_\_\_同志，现任我单位\_\_\_\_\_ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效日期：

备注：附上法定代表人身份证复印件（须加盖公章）

意向承租人名称（盖单位章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

#### 四、法定代表人授权委托书（如有）

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（意向承租人名称）的法定代表人，现特别授权委托\_\_\_\_\_（单位名称）的\_\_\_\_\_（姓名）为我公司签署本项目已递交的应答文件的法定代表人的授权委托代理人，代理人全权代表我所签署的本项目（项目名称\_\_\_\_\_）已递交的应答文件内容我均承认。

有效日期：

代理人无转委托权，特此委托。

备注：附**法定代表人授权委托人身份证复印件（须加盖公章）**

意向承租人名称（盖单位章）：

法定代表人（签字）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

### 五、意向承租人情况介绍

意向承租人名称	
注册地址	
营业执照	提供营业执照复印件加盖意向承租人公章
法定代表人	
经营范围	
其他说明	

注：在按要求填写好此表格后，就公司整体情况作出详细的介绍（可以提供相应文字、照片等）。

## 六、项目条件证明材料

### (一) 意向承租人承诺书

致深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我方\_\_\_\_\_（公司名称），信用代码证  
号：\_\_\_\_\_，报名参加\_\_\_\_\_项目，郑重承诺如下：

一、我方承诺按交易公告要求所提交的报名资料全部真实有效、无弄虚作假行为，并愿意接受社会公众监督，承担由报名资料不实造成的不良后果。

二、本次物业交易申请，我公司已熟知并自愿接受深圳交易集团有限公司龙岗分公司的各项规定和交易流程。

三、我方承诺，成交后，实际经营项目符合交易公告中业态要求，我方已经知悉《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》内容，我方保证成交后履行以上承诺，如有违反自愿按照合同违约处理，招租人有权无偿解除合同关系。

四、我公司清楚贵公司对交易双方因交易及订立或履行合同所发生的任何争议均不承担任何民事责任。

五、有下列情形之一的，视为成交人放弃交易，交易保证金将不予退还，深圳交易集团有限公司在扣除服务费后，将剩余的保证金转给招租人：

1. 意向承租人在截止递交应答文件时间后撤销应答文件；
2. 与其他意向承租人进行串通报价或联合统一报价影响公平公正的；
3. 成交人提供虚假情况被质疑投诉，质疑投诉成立的；
4. 成交人在项目成交后，无正当理由拒签合同的；
5. 成交人未按交易公告要求足额交纳交易服务费的；
6. 法律法规规定的其它情况。

六、我方承诺项目成交后在交易结果公示期满后3个工作日内向贵公司支付交易服务费，交易服务费金额依据《深圳交易集团有限公司关于调整资产租赁和土地合作开发业务收费标准的通知》（深交易〔2021〕100号）执行。

承诺人（公章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：

注：1. 以个人名义参与本次交易，本人或授权人代表签字并按手印；

2. 以公司名义参与本次交易，法定代表人或其授权代表签字并加盖公司公章。

3. 如联合体承租，联合体双方签字并加盖公章。

## (二) 声明函

深圳市南约股份合作公司南约联和分公司/深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

本单位就（\*\*\*\*\*招租项目）（项目编号：LGJY\*\*\*\*\*）的应答事宜郑重声明：

1. 我公司与参与本项目应答的其他意向承租人，相互间没有直接控股关系或法定代表人为同一人的两个或两个以上的法人的情况；

2. 我公司不属于本项目招租人董事会、监事会、集体资产管理委员会成员（如有）及其直系亲属控股或参与经营的企业；

3. 我公司若成为本项目成交人，未经批准，保证不会将本项目物业转租、分租给第三方，如有违反，我公司愿承担相应的违约责任（不予退还履约保证金），且本项目招租人无须对我公司赔偿；

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，愿依法承担相应责任，并自愿承担应答无效的后果以及赔偿由此给招租人带来的一切经济损失。

特此声明。

### 备注：

- 1) 本声明函必须提供且内容不得擅自删改，否则视为无效应答。
- 2) 本声明函如有虚假或与事实不符的，作无效应答处理。

意向承租人（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

联系方式：

联系地址：

日期： 年 月 日

七、根据评分因素及评分细则提供

意向承租人按照招租文件要求，自行提供相关证明材料；

八、交易保证金证明

深圳市南约股份合作公司南约联和分公司/深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我公司自愿报名参加\_\_\_\_\_项目，按招租文件的规定，于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日通过银行转账方式交纳交易保证金人民币（大写）\_\_\_\_元（小写¥\_\_\_\_\_）。

意向承租人名称（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附：

粘贴转账或汇款的银行凭证复印件加盖意向承租人公章。

## 九、其他材料

意向承租人认为有必要提供的其他证明材料统一装订在本项中。

## 第四章 合同

### 《物业租赁合同书》

出租方（以下简称甲方）：深圳市南约股份合作公司南约联和分公司

证照号码：91440300793886138J

法定代表人：黄志庆

联系地址：深圳市龙岗区宝龙街道南约社区联和分公司办公室

联系电话：

承租方（以下简称乙方）：

法定代表人：\_\_\_\_\_ 证照号码：

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就甲方物业租赁给乙方事宜重新协商并签订本合同。

#### 一、租赁物业情况

（一）甲方租赁给乙方的物业为龙岗区宝龙街道南约社区联和工业区南同大道西段4号厂房（C15）三、四层。上述永久性建筑物业的租赁面积合计为3138.87平方米。

（二）甲乙双方签订本租赁合同时，上述租赁物业的产权情况，甲方已清楚告知乙方。已办理房地产证的，甲方提供产权证书复印件给乙方，未办理房地产证的，甲方不提供产权证书复印件。乙方不得以任何理由主张不了解租赁物业的产权证办理情况。

（三）本合同签订前，租赁物业如已办理消防验收手续，甲方提供复印件给乙方。如未办理的，则由乙方自行办理并承担相关费用。不得以租赁物业消防未通过验收向甲方提出赔偿（补偿）要求。

#### 二、物业租赁期限及租赁用途

1、租赁期限为\_\_年，即\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。

2、租赁期限内，如因政府征收、土地整备或旧城改造城市更新等原因需要对租赁物业进行拆迁，乙方须予以配合，甲方给予乙方不少于6个月搬迁期限。甲方向乙方发出搬迁通知所确定的搬迁期限截止时

间视为本合同租赁期限到期之日，本合同提前终止，双方互不追究违约责任，物业租金等费用结算至乙方最终搬离租赁物业之日。

3、租赁期满，甲方有权按时收回租赁物业，乙方应如期归还。乙方需继续承租的，应于租赁期满提前六个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后重新签订租赁合同，否则视为乙方自动放弃同等条件下优先续租的权利，甲方可在合同期满后另行出租。

4、租赁物业用途：\_\_\_\_\_。未经甲方书面同意乙方不得将租赁物业用于其它用途。

### 三、保证金、租金或场地占用费、水电

#### （一）保证金

自本合同签订之日起 15 个工作日内，乙方应向甲方支付物业租赁合同履约保证金人民币\_\_\_\_\_元。扣除乙方已实际向甲方缴纳的履约保证金人民币\_\_\_\_\_元，乙方尚须在签订本合同之日起十五日内向甲方补足剩余履约保证金人民币\_\_\_\_\_元。

#### （二）租金或场地占用费

1、自 2022 年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日期间，租金或场地占用费每月每平方米人民币\_\_\_\_\_元（即每月共计人民币\_\_\_\_\_元）。

2、甲方租赁给乙方的物业，如未办理房地产证的，乙方支付给甲方的租金即为场地占用费。

3、租赁物业的面积，乙方在签订租赁合同前可自行予以核实，租赁合同签订后，乙方不得以租赁物业的面积有出入为由，要求减少支付租金或场地占用费，本合同约定的租金或场地占用费标准不变更。

4、甲方在收到上述月租金或每月场地占用费时，向乙方提供普通发票。

5、乙方应于每月十五日前支付当月租金或场地占用费等合同约定的相关费用。

6、乙方因经营、使用租赁物业产生的各项税费、水电费、卫生费、政府规定的其他费用等由乙方自行承担，甲方不承担上述费用。

#### （三）水、电

1、甲方提供水表(DN50,2寸)，电源（315千伏安），与该物业的一、二承租户共同使用。如需增加变压器容量，由乙方自行负责申请增加，增加容量产生的所有费用（包括增加设备）由乙方自行承担。本合同期限届满或合同终止、解除后，乙方自行增加的变压器可由乙方拆除并搬离，拆除变压器导致租赁物业毁损的，乙方负责恢复原状。若乙方废弃原有变压器重新安装增加容量，则乙方负责恢复原有变压器容量，否则，增容变压器无偿归甲方。

2、乙方应及时缴纳水费、电费，如乙方拖延支付或不支付而导致甲方之责任时，或甲方得知乙方有前述情形时，甲方有权解除合同，并有权要求乙方承担违约责任，追偿甲方因此而支付的费用。

### 四、保证金的退还条件

(一) 租赁期满且乙方未违反本合同约定, 即乙方同时满足以下条件, 甲方不计息退还乙方保证金:

- 1、租赁期满;
- 2、没有拖欠租金或场地占用费等;
- 3、固定装修(包括但不限于门、窗、地板砖等)未被拆除、破坏(含水电设施);
- 4、乙方未违反本合同其他约定。

(二) 出现下列情形之一的, 乙方交付的保证金归甲方所有, 甲方有权不予退还:

- 1、乙方申请提前终止/解除本合同;
- 2、因拖欠租金或场地占用费等被甲方单方提前解除本合同;
- 3、因乙方违法违规经营或违反本合同约定, 被甲方单方提前终止/解除合同。

**五、** 未经甲方同意, 乙方不得对租赁物业进行转租、分租, 如自行转租、分租, 甲方有权解除合同, 并有权要求乙方承担违约责任。乙方擅自转租、分租所引发的一切法律纠纷由乙方自行承担, 因此导致甲方遭受损失的, 甲方有权向乙方追偿。

**六、** 租赁期间, 乙方应遵守国家法律法规及当地村规民约, 办齐经营所需的一切证照, 及时缴纳工商、税务等有关费用, 保证合法合规经营。乙方应按约定用途使用物业, 且不得利用物业进行违法犯罪活动, 否则, 视为乙方根本性违约。

**七、** 乙方负责租赁物业内消防设施及系统的日常维护保养、承担租赁物业场所的安全保障义务(包括但不限于用电、煤气、天然气、防火、消防安全、人身安全防范、防盗、特种设备的安全管理), 由此引发的一切事故由乙方负责并承担全部经济及法律责任。甲方对消防事故或其他安全事故不承担经济或法律责任。

**八、** 乙方在租赁物业内生产经营, 应根据《中华人民共和国安全生产法》加强安全生产管理, 建立、健全安全生产责任制和安全生产规章制度, 检查本单位的安全生产工作, 及时消除生产安全事故隐患, 确保安全生产。乙方应当在有较大危险因素的生产经营场所和有关设施、设备上, 设置明显的安全警示标志。生产经营场所和员工宿舍应当设有符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出口。因乙方未严格管理安全生产秩序引发的一切安全生产事故责任由乙方承担。

**九、** 乙方在承租期间与第三方产生经济纠纷、劳资纠纷、行政处罚事项等, 均由乙方自行承担, 甲方不承担任何责任。

**十、** 乙方使用物业期间, 自行承担物业自然损耗影响乙方正常使用导致的维修维护费用。如出现房屋结构安全隐患, 乙方及时通知甲方处理。因乙方过错或故意导致物业产生结构安全隐患, 由乙方负责维修并承担维修费用, 造成甲方损失的, 由乙方负责赔偿。

其他设施(如水电线路、变压器等)及特种设备的维修维护由乙方负责并承担费用, 乙方应按国家规

范按时检查和维修维护电线、电路、开关、变压器等设备，按时检查和维修特种设备，及时排除安全隐患。

十一、乙方在承租期内如需对租赁物业进行二次装修、装饰、改建等，设计及施工方案必须事先报甲方审查并经甲方书面许可，且不能对房屋建筑结构、使用寿命造成不可恢复的损害，否则视为乙方根本性违约，甲方有权就已方遭受的直接损失及间接损失要求乙方双倍赔偿，乙方应自行承担由此产生的一切费用。乙方在承租期内如需对租赁物业进行二次装修、装饰、改建等，设计及施工方案需带相关资料到辖区内安全办备案，办齐宝龙街道零星工程开工登记备案手续。

十二、本合同期限届满或合同终止、解除后，乙方应于甲方发出的《终止/解除租赁合同通知》中标明的搬迁期限内或本合同期限届满前7日内迁离并返还租赁物业，同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。承租期间，乙方投资的固定装修无偿归甲方所有，甲方不作任何补偿；可移动设备，乙方有权搬离；乙方在承租期间若有加建、扩建、改建，则加建、扩建、改建的财产无偿归甲方所有；乙方在承租期间增添的其他附属物无偿归甲方所有。租赁期满后，乙方应在甲方通知的搬离期限内将其所有的可移动设备全部清空搬离。乙方逾期搬离的，每逾期一日，每日按月租金10%的标准向甲方支付场地使用费；乙方逾期搬离超过15日的，视为乙方自行放弃遗留在租赁物业内可移动设备的所有权，并且同意上述可移动设备交由甲方处置，乙方无任何异议。

### 十三、甲方违约之情形及责任

1、甲方未尽维修义务的，如造成乙方人员人身受到伤害或财产受毁的，应赔偿乙方所受之损失。

2、甲方保证在租赁期间的房屋产权责任，如因他人主张权利而影响乙方的经营或生活的，甲方应向乙方支付一个月租金额作为违约金；甲方未按要求提供水、电的，乙方也有权解除本合同。

3、如甲方无故解除合同的，应退还全部保证金和补偿乙方两个月租金额。

十四、出现下列情形之一时，甲方有权要求支付拖欠费用，并按合同约定标准支付违约金；同时，甲方有权单方终止/解除合同，要求乙方恢复物业原状、向乙方请求损害赔偿、不予退还保证金；

1、乙方未按时支付当月租金或场地占用费、综合服务费、物业保险费等，甲方按日收取拖欠金额的1%作为违约金，拖欠超过30天，甲方有权终止/解除本合同，已收取的保证金不予退还，有权追讨尚欠费用及违约金；

2、因乙方行为给甲方造成损失，拖欠可能导致甲方损失的费用达人民币贰万元以上的，甲方有权终止/解除本合同，已收取的保证金不予退还，有权追讨尚欠费用及违约金，违约金按两倍保证金计算；

3、乙方利用租赁物业进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的，甲方有权终止/解除本合同，已收取的保证金不予退还，有权追讨尚欠费用及违约金，违约金按两倍保证金计算；违约金数额不足以弥补甲方损失的，甲方还可要求乙方赔偿损失。

4、乙方擅自改变租赁物业结构或者用途的，甲方有权终止/解除本合同，已收取的保证金不予退还，

有权追讨尚欠费用及违约金，违约金按两倍保证金计算；违约金数额不足以弥补甲方损失的，甲方还可要求乙方赔偿损失。

5、乙方不承担维修责任或支付维修费用，致使物业或设备严重损坏的，甲方有权终止/解除本合同，已收取的保证金不予退还，有权追讨尚欠费用及违约金，违约金按两倍保证金计算；违约金数额不足以弥补甲方损失的，甲方还可要求乙方赔偿损失。

6、未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁物业进行改、扩、加建，存在有损结构安全的装修，甲方有权终止/解除本合同，已收取的保证金不予退还，有权追讨尚欠费用及违约金，违约金按人民币两倍保证金计算；违约金数额不足以弥补甲方损失的，甲方还可要求乙方赔偿损失。

7、乙方擅自将租赁物业或原有铁皮房进行出租/转租、分租的，甲方有权终止/解除本合同，已收取的保证金不予退还，有权追讨尚欠费用及违约金，违约金按两倍保证金计算；违约金数额不足以弥补甲方损失的，甲方还可要求乙方赔偿损失。

8、其他违反本合同约定的行为的。

#### 十五、特别约定

1、本合同期限内，如遇政府征收、征用拆迁租赁物业或遇城市更新对租赁物业进行拆迁的，甲方有权单方面解除租赁协议，乙方须无条件配合，因政府征收或城市更新等项目造成乙方的一切损失由其自行承担，甲方不作出任何赔偿（补偿）。

2、如本合同提前终止、解除或到期，乙方返还租赁物业必须保持租赁物业现状（包括但不限于固定装修及加、扩、改建部分、水电和消防设施设备）的完整性，否则甲方有权要求乙方复原，费用由乙方承担；乙方逾期不复原的，甲方可代乙方完成复原工作，因此产生的费用由乙方承担。

3、本合同约定内容如与政府相关部门提供的备案合同格式及备案内容不一致的，以本合同内容为准。

#### 十六、甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：

乙方送达地址：

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

十七、甲、乙双方在合同履行过程中产生争议的，应尽可能双方协商解决，协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十八、甲、乙方法定代表人或负责人的变更以及企业名称、地址的变更不影响本合同效力。

十九、本合同之未尽事宜，双方可协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

二十、本合同自双方签字盖章之日起生效，本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，均具同等法律效力。

(以下无正文)

**附：**承租方营业执照、法定代表人身份证明、组织机构代码证（复印件加盖公司公章）。

甲方：深圳市南约股份合作公司

法定代表人或负责人：

乙方：

法定代表人或负责人：

年 月 日

## 第五章 意向承租人须知

### 一、 名词释义

#### 1. 招租说明

1.1 根据《中华人民共和国民法典》、《龙岗区集体产权交易监督管理办法》等有关规定，并参考有关法规、政策、规章、规定通过公开招租择优选定成交人。

本招租文件的解释权归属招租人。

#### 2. 定义

招租文件中下列术语应解释为：

2.1 “交易集团”系指深圳交易集团有限公司龙岗分公司；

2.2 “招租人”系指龙岗区范围内社区股份合作公司及其控股企业；

2.3 “意向承租人”系指参加应答竞争并愿意按照招租文件要求承租集体物业的依法成立的法人、其他组织或者自然人；

2.4 “合格的意向承租人”系指必须符合下述 2.4.1 至 2.4.3 所有条款的意向承租人；

2.4.1 按招租文件的规定递交了应答文件；

2.4.2 在同一招租项目中，未出现其他意向承租人与其法定代表人相同的意向承租人；

2.4.3 未出现意向承租人与其母公司、全资子公司或控股公司，在同一招租项目中同时应答；

2.5 “成交人”系指招租人通过所选的定标方式选出，并经招租人确认，签订合同的意向承租人；

2.6 “综合评审小组”是招租人组建的专门负责本次招租中评审工作的临时性机构；

2.7 “合同”指由本次招租所产生的合同或合约文件；

2.8 “招租文件”系指为了使招租规范有序进行，经与招租人协商，制定的对意向承租人有约束力的一系列文件；

2.9 “应答文件”系指意向承租人响应招租文件编制一系列文件，并经意向承租人法人代表或法人代表授权人签字有效的文字资料；

2.10 招租文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招租文件内容的理解和解释。

2.11 “应答费用”系指意向承租人应承担所有与准备和参加应答有关的费用。不论应答结果如何，意向承租人应承担其编制应答文件与递交应答文件所涉及的一切费用。

#### 3. 重要事项说明

##### 3.1 资格审查

3.1.1 资格审查方式采用资格后审。

3.1.2 资格后审：是指在开标后对意向承租人进行的资格审查。

3.1.3 资格后审不合格的意向承租人，其应答无效。

#### 3.1.4 招租、应答纪律

意向承租人不满足符合性条款和资格性条款中的任何一项的将视为应答无效。

### 4. 意向承租人责任

4.1 欢迎诚信、有实力和有社会责任心的意向承租人参与国有资产交易。

4.2 意向承租人在国有资产交易项目应答过程中应诚实守信，不弄虚作假，不隐瞒真实情况，不围标串标，不恶意质疑投诉。如违反上述要求，经核实后，意向承租人的应答将作废，不予退还交易保证金。

### 5. 意向承租人参加国有资产交易的条件

5.1 意向承租人应按照交易公告中要求交纳交易保证金并在指定的时间和地点进行报名，未按要求交纳交易保证金的意向承租人，不具备应答资格。

#### 5.2 意向承租人资格要求

参加本项目的意向承租人应具备的资格条件详见本项目交易公告中“承租人应具备的资格条件”的内容。

### 6. 应答费用

不论应答结果如何，意向承租人应承担其编制应答文件与递交应答文件所涉及的一切费用。

### 7. 招租答疑

7.1 招租答疑的目的是澄清、解答意向承租人在查阅招租文件后可能提出的与应答有关的疑问或询问。

7.2 意向承租人提出的与应答有关的问题须在招租文件规定的答疑截止时间前以书面形式提交给招租人或交易集团，逾期不予受理。

7.3 招租人或交易集团将于在开标 3 日前通过网上公告统一发布答疑结果。

7.4 如招租人认为有必要组织现场答疑会，意向承租人应按照招租文件规定的时间或招租人另行书面通知（包括网站发布的通知）的时间和地点，参与现场答疑会。

## 二、 招租文件

### 8. 招租文件的编制与组成

8.1 招租文件共分为交易公告、项目需求、应答文件格式及附件、合同和意向承租人须知。除以上内容外，招租人在招租期间发出的答疑纪要和其他补充修改函件，均是招租文件的组成部分，对意向承租人起约束作用。

8.2 意向承租人获取招租文件后，应仔细检查招租文件的所有内容，如有缺漏应在答疑截止时间之前向招租人或交易集团以书面形式提交，否则，由此引起的应答损失自负；意向承租人同时应认真审阅招租文件所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果意向承租人的应答文件没有按招租文件要求提交全部资料，其风险应由意向承租人自行承担，并根据有关条款规定，其应答有可能被拒绝。

8.3 任何人或任何组织向意向承租人提交的任何书面或口头资料，未经招租人或交易集团在网上发布或书面通知，均作无效处理，不得作为招租文件的组成部分。招租人对意向承租人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

## **9. 招租文件的答疑**

9.1 意向承租人在收到招租文件后，对招租文件任何部分若有任何疑问，或要求澄清招租文件的，均应在交易公告规定的答疑截止时间内向招租人或交易集团书面提交。不论是招租人根据需要主动对招租文件进行必要的澄清或是根据意向承租人的要求对招租文件做出澄清，招租人或交易集团都将在开标3日前通过网上公告统一发布；不足3日的，招租人或交易集团应当顺延开标时间。澄清纪要作为招租文件的组成部分，对意向承租人起约束作用。

9.2 对于没有提出澄清又参与了该项目应答的意向承租人将被视为完全认同该招租文件（含澄清纪要），应答截止期后不再受理针对招租文件的相关质疑或投诉。

9.3 对招租文件中描述有歧意或前后不一致的地方，综合评审小组有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个意向承租人。

## **10. 招租文件的修改**

10.1 招租文件发出后，确需要变更招租内容的，招租人可主动地或在解答意向承租人提出的澄清问题时对招租文件进行修改，招租人应当在开标时间至少3日前，以网站公开发布方式通知所有意向承租人。不足3日的，招租人或交易集团应当开标时间。

10.2 招租文件的修改以网站公开发布方式发送给所有意向承租人，招租文件的修改内容作为招租文件的组成部分，并具有约束力。

10.3 招租文件、招租文件澄清（答疑）纪要、招租文件修改补充通知内容均以书面（包括网站公开发布方式）明确的内容为准。当招租文件、修改补充通知、澄清（答疑）纪要内容相互矛盾时，以最后发出的通知（或纪要）或修改文件为准。

10.4 为使意向承租人在编写应答文件时有充分时间对招租文件的修改部分进行研究，招租人或交易集团可以酌情延长递交应答文件的截止日期，具体时间将在修改补充通知中明确。

# **三、 应答文件的编制**

## **11. 应答文件的语言及度量单位**

11.1 意向承租人与招租人或交易集团之间涉及应答有关的所有往来通知、函件和应答文件均用中文表述。意向承租人随应答文件提供的证明文件和资料可以为其它语言，但必须附中文译文。翻译的中文资料与外文资料如果出现差异时，以中文为准，但翻译错误的除外。

11.2 除技术规范另有规定外，应答文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

## 12. 应答文件的组成及格式

### 12.1 应答文件的组成

应答文件应包括应答文件正本及副本、应答文件备份光盘（或U盘），并提交纸质版应答文件。未提供完整的应答文件，将视为无效应答。

### 12.2 应答文件格式

如招租文件提供了应答文件格式，则**意向承租人提交的应答文件应毫无例外地使用招租文件所提供的相应格式**（表格可以按同样格式扩展）。

## 13. 应答货币

本项目的应答应以人民币计。

## 14. 证明应答文件应答技术方案的合格性和符合招租文件规定的文件要求

14.1 意向承租人应提交证明文件证明其应答技术方案合格性符合招租文件规定。该应答技术方案及其证明文件作为应答文件的一部分。

14.2 意向承租人提供证明应答技术方案与招租文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸、数据或数码照片等，以证明意向承租人响应的真实性。

14.3 为保证公平公正，除非另有规定或说明，意向承租人对同一事项时，不得同时提供两套或两套以上的应答方案。

14.4 综合评审小组有权对以谋取成交为目的的技术规格模糊响应（如有意照搬照抄招租文件的技术要求）或虚假响应予以认定。意向承租人上述行为一经发现或查实，除扣分或应答无效外，交易保证金不予退还，招租人可视情况报资产交易监督管理部门做进一步处理。

## 15. 应答文件其他证明文件的要求

15.1 对项目招租文件《评审信息》评分项中涉及的内容以及应答文件初审内容中（资格性审查表、符合性审查表）涉及的资质证书，意向承租人应提供相关部门出具的证明材料复印件加盖意向承租人公章，原件备查。上述证明材料应为证件正面、背面和附件标注的全部具体内容；有关材料复印件加盖意向承租人公章的尺寸和清晰度应该能够被肉眼阅读、识别和判断。若意向承租人未按要求提供证明材料或提供的是部分证明材料或提供不清晰的证明文件，综合评审小组有权认定其应答文件未对招租文件有关需求进行响应，涉及资格性检查或符合性检查的予以应答无效处理，涉及《评审信息》打分项的则该项评分予以0分处理。

15.2 本项目涉及提供的有关资质证书，若原有资质证书处于年审期间，意向承租人提供年审证明的可按原资质应答；若意向承租人正在申报上一级别资质，在未获批准之前，仍按原级别资质应答。

## 16. 应答有效期

16.1 应答有效期为从应答截止之日算起的日历天数，具体见“意向承租人须知前附表”中应答有效期的天数要求。在此期限内，所有应答文件均保持有效。

16.2 在特殊的情况下，招租人在原定的应答有效期满之前，招租人可以根据需要以书面形式（包括网站公开发布方式）向意向承租人提出延长应答有效期的要求，对此要求意向承租人须以书面形式予以答复，意向承租人可以拒绝招租人此项要求，而不被没收交易保证金，其应答在原应答有效期满后不再有效。同意延长应答有效期的意向承租人不能要求也不允许修改其应答文件，但应当相应的延长应答担保的有效期，在延长的应答有效期内第五章第 17 条关于交易保证金的退还与不予退还的规定仍然适用。

16.3 成交人的应答文件有效期，截止于完成本招租文件规定的全部项目内容和租赁期限届满。

## 17. 交易保证金

17.1 交易保证金是为了保护招租人避免因意向承租人的行为而蒙受损失。招租人因意向承租人的行为受到损害时可根据本文相关规定不予退还意向承租人的交易保证金。

17.2 如下列任何情况发生时，交易保证金将不予退还，交易集团在扣除服务费后，将剩余的交易保证金转给招租人。

- (1) 意向承租人在截止递交应答文件时间后撤销应答文件；
- (2) 与其他意向承租人进行串通报价或联合统一报价影响公平公正的；
- (3) 成交人提供虚假情况被质疑投诉，质疑投诉成立的；
- (4) 成交人在项目成交后，无正当理由拒签合同的；
- (5) 成交人未按交易公告要求足额交纳交易服务费的；
- (6) 法律法规规定的其它情况。

17.3 如要求意向承租人缴纳交易保证金的，意向承租人必须按照招租文件要求如期缴纳交易保证金，否则视为应答无效。

17.4 交易保证金的退还处理：

17.4.1 租赁合同签订后，成交人向交易集团提供《转账委托书》，交易集团在收到的 5 个工作日内将成交人的交易保证金转交给招租人作为履约保证金。履约保证金金额大于交易保证金金额时，由成交人补齐差额。

17.4.2 成交人的交易保证金如需原路退回，需向交易集团提供《交易保证金退还申请表》及履约保证金转账凭证，交易集团在收到的 5 个工作日内将交易保证金不计利息按原路径退回。

17.4.3 未成交的意向承租人交纳的交易保证金，交易集团将在交易结果公示后的 5 个工作日内无息原路返还。

## 四、 应答文件的递交

### 18. 应答文件递交须注意的事项

18.1 应答文件的密封和标记。

18.1.1 意向承租人应携带本项目招租文件要求提供的证明材料，将应答文件正本和副本密封，并标

明项目编号、项目名称及“正本”或“副本”，应答文件（含正本和副本）、开标一览表、应答文件备份光盘一起密封。

18.1.2 如应答文件由专人送交，意向承租人应将应答文件进行密封和标记后，按招租文件公告注明指定地址送达。

18.1.3 邮寄、电报、电话、传真形式的应答概不接受。

18.1.4 未按照招租文件提供相关证明材料进行提交应答文件的，招租人或交易集团可概不接受，未进行报名的意向承租人，不具备应答资格。

18.2 应答截止时间

招租人或交易集团在招租文件规定的地址收到应答文件的时间不得迟于招租文件所规定的时间。

18.3 迟交的应答文件

招租人或交易集团将拒绝并原封退回在其规定的应答截止期后收到的任何应答文件。

18.4 除了以下情形之外，应答文件递交截止时间前，招租人或交易集团不得拒绝任何已报名的意向承租人的应答文件应答。

18.4.1 未在招租文件交易公告中规定的时间内递交的应答文件；

18.4.2 未按照招租文件交易公告中的要求提供相关证明材料进行提交应答文件的。

## 19. 应答文件的修改和撤销

19.1 意向承租人在递交应答文件后，可以修改或撤回其应答文件，但招租人或交易集团必须在规定的应答截止期之前，收到修改或撤回的书面通知。

19.2 意向承租人的修改或撤回通知书应按招租文件规定编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。

## 五、 开标

### 20. 开标

20.1 交易集团根据招租文件规定的时间、地点对应答文件进行解封、开标，并现场宣读开标一览表。

20.2 递交应答文件：意向承租人应派代表参加，意向承租人代表应在招租文件要求的应答截止时间前填写《应答单位签到表》（此表仅作为登记之用，不代表招租人已接受其应答文件），以示出席。如未能在应答截止时间之前及时填写，所产生的不利后果由意向承租人自行承担。

20.3 开标时，交易集团当众宣读意向承租人名称、修改和撤回的通知、开标一览表的内容。

20.4 除了按照规定原封退回迟到的应答之外，开标时不得拒绝任何已报名的意向承租人的应答文件应答。

20.5 开标时没有启封和读出的应答文件，在评审时将不予考虑。没有启封和读出的应答文件将原封退

回给意向承租人。

20.6 意向承租人对开标有异议的，应当在开标现场提出。交易集团将做开标记录，并要求出席有关人员签字确认。

20.7 物业租赁公开招租项目开标结束后，招租方或评审专家应当依法对意向承租人的资格进行审查。

## 六、 评审要求

### 21. 综合评审小组组成

21.1 开标结束后召开评审会议，综合评审小组由招租人依法组建，负责评审活动。

项目评审委员由专家和招租人代表组成，小组总人数为 5 至 9 人的单数，其中招租人代表不超过总人数的三分之一。评审专家的管理参照《深圳市政府采购评审专家管理暂行办法》执行。招租人代表须持本单位签发的《评审授权书》参加评审。

21.2 评审定标应当遵循公平、公正、科学、择优的原则。

21.3 评审活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预评审过程和结果。

21.4 评审委员会工作要求本着公平、公正的原则，严格按照招租文件的各项规定和要求严谨、客观地进行评审。

21.5 必须按同一标准对待所有意向承租人。

21.6 各评委必须以书面的形式作出自己评审意见的记录，并签名确认。

21.7 当评委意见不同时，采用少数服从多数的原则。在保留评委个人意见的前提下，服从多数意见。

21.8 除非招租文件中有明确规定，评审委员会判断应答文件的响应性，仅基于应答文件本身而不靠其它外部证据。

21.9 评委对评审结论持有异议的，应以书面形式阐述其异议，但必须尊重多数评委的意见，在评审结论上签字。如其不书面陈述或拒不签字，则视其同意评审结论。

21.10 评审过程中不允许违背评审程序或采用招租文件未载明的评审方法或评审因素进行评审。

21.11 开标后，直到授予成交人合同为止，凡属于对应答文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及候选成交人的推荐情况、与评审有关的其他任何情况均严格保密。

### 22. 向综合评审小组提供的资料

22.1 公开发布的招租文件、答疑文件、澄清或修改文件等。

22.2 其他评审必须的资料。

22.3 综合评审小组应当认真研究招租文件，至少应了解熟悉以下内容：

- (1) 招租的目的；
- (2) 招租项目需求的范围和性质；

- (3) 招租文件规定的意向承租人的资质；
- (4) 招租文件规定的评审程序、评审方法和评审因素；
- (5) 招租文件所列示的应答无效条款一览表。

### 23. 独立评审

综合评审小组成员的评审活动应当独立进行，并应遵循应答文件初审、澄清有关问题、比较与评价、确定候选成交人、编写评审报告的工作程序。

## 七、 评审程序及评审方法

### 24. 应答文件的初审

24.1 应答文件初审包括资格性审查和符合性审查。资格性审查：依据法律法规和招租文件的规定，对应答文件中的资格证明、交易保证金等进行审查，以确定意向承租人是否具备应答资格。符合性审查：依据招租文件的规定，从应答文件的有效性、完整性和对招租文件的响应程度进行审查，以确定是否对招租文件的实质性要求作出响应。

24.2 资格性审查：依据法律法规和招租文件的规定，对应答文件进行审查，内容详见《资格性审查表》。

24.3 符合性审查：依据招租文件的规定，从应答文件的有效性、完整性和对招租文件的响应程度进行审查，以确定是否对招租文件的实质性要求作出响应。内容详见《符合性审查表》。

24.4 对于应答文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，给评审带来不便，除法律法规另有规定外，评审委员会可以接受。

24.5 应答文件资格性审查表和符合性审查表内容所有条款均为应答无效条款，对不属于应答无效条款所列的其它情形，除法律法规另有规定外，不得作为应答无效的理由。意向承租人若有一条审查不通过，则应答文件无效，按应答无效处理。

### 25. 澄清有关问题

为了有助于应答文件的审查、评价和比较，对应答文件含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，综合评审小组可以用书面形式(应当由综合评审小组签字)要求意向承租人作出必要的澄清、说明或者纠正。意向承租人的澄清、说明或者补正应当用采用书面形式(由其授权的代表签字)，并不得超出应答文件的范围或者改变应答文件的实质性的内容。根据第 26 条，凡属于综合评审小组在评审中发现的算术错误进行核实的修改不在此列。

### 26. 错误的修正

26.1 综合评审小组将审查应答文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、意向承租人是否提交了交易保证金、有无计算上的错误等。

26.2 算术错误将按以下方法更正(次序排先者优先)：

26.2.1 若开标一览表中应答总价与分项报价表中的总价不一致，以开标一览表应答总价为准；

26.2.2 若应答文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

26.2.3 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

26.2.4 对不同文字文本应答文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

26.3 对于应答文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，给评审带来不便，综合评审小组可以接受。

26.4 根据上述修正错误的原则及方法调整或修正应答文件的应答报价，意向承租人同意后，调整后的应答报价对意向承租人起约束作用。**如果意向承租人不接受修正后的报价，则其应答将被拒绝并且其交易保证金也将被不予退还，并不影响评审工作。**

## 27. 应答文件的比较与评价

综合评审小组将按照法律法规及规范性文件，仅对通过资格性审查和符合性审查的应答文件进行综合比较与评价。

## 28. 评审方法

28.1 根据《龙岗区集体产权交易监督管理办法》的有关要求，综合评审是指招标人公开发布招租信息后征集到2个以上符合条件的意向承租人，交易服务机构组织专家和招标人代表按一定比例组成综合评审小组，按照招租文件确定的评分标准和方法确定承租人的交易方式。

## 29. 编写评审报告

评审报告是综合评审小组根据全体评审成员签字的原始评审记录和评审结果编写的报告，评审报告由综合评审小组全体成员签字。对评审结论持有异议的综合评审小组成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。综合评审小组成员拒绝在评审报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评审结论。综合评审小组应当对此作出书面说明并记录在案。

# 八、 定标及公示

## 30. 定标方法

30.1 评定不分离的，评审委员会按意向承租人须知前附表规定的方式评审后，确定排名第一的意向承租人作为预成交人。

30.2 评定分离的，定标由招标人按照招标人章程自主组建的定标委员会负责。根据评审结果，招标人可采用抽签法、竞价法、自定法以及法律法规规定的其他定标方法确定成交人。

30.2.1 抽签法：是指候选成交人产生后，由招标人随机抽签的方式在候选成交人中确定成交人。

30.2.2 竞价法：是指候选成交人产生后，由招标人组织候选成交人进行二次竞价，最终报价最优的为

成交人。

30.2.3 自定法：是指招租人组织定标委员会，由定标委员会在候选成交人范围内确定成交人。定标委员会成员应当由5人以上单数组成，由招租人自行组建。

### 31. 成交结果公示

31.1 为体现“公开、公平、公正”的原则，招租人确认成交人后，将在“深圳公共资源交易网”(<https://www.szggzy.com/>)上发布成交结果公告。为体现公开、公平、公正的原则，对成交结果公示3个自然日。

31.2 质疑投诉人应保证质疑投诉内容的真实性和可靠性，并承担相应的法律责任。

### 32. 成交结果及成交通知书

32.1 成交结果公告公示期满无质疑投诉后，成交人应按照《交易服务费收取通知单》要求及时向交易集团支付交易服务费。

32.2 交易集团在收到交易服务费后及时向成交人发放《成交通知书》。

32.3 成交通知书是合同的重要组成部分。

32.4 因质疑投诉或其它原因导致项目结果变更或终止的，交易集团有权收回《成交通知书》。

## 九、 质疑和投诉

### 33. 质疑和投诉

33.1 意向承租人对招租文件、招租过程、招租结果等有异议的，以书面方式（加盖公章）传真或送达我司，逾期不予受理，传真须电话确认。质疑事项由交易集团汇总后转至招租人，交易集团将在开标3日前通过网上公告统一发布答疑结果。处理质疑期间，需要向有关部门取得相关证明或者组织专门机构、人员进行检验、检测或者鉴定的，所需时间不计入质疑处理期间。

33.2 质疑人对质疑事项的答复有异议或者被质疑人未在规定时间内答复的，可以自收到答复之日或者答复期满之日起5日内以书面形式向区主管部门投诉，逾期提出的，区主管部门不予受理。

## 十、 公开招租失败的后续处理

### 34. 公开招租失败的处理

34.1 本项目公开招租过程中若由于应答截止后实际递交应答文件的意向承租人数量不足、经综合评审小组评审对招租文件作实质响应的意向承租人不足等原因造成公开招租失败，可由招租人重新组织招租。

34.2 重新组织招租根据有关规定，对招租公告期满无意向承租人报名的项目，可延长一次公示期，也可经原决策机构批准，由招租人重新确定招租条件及底价进行交易申报；公告期满，只有一个符合条件的意向承租人报名的，招租人可按照单一来源谈判方式确定承租人，也可直接与该意向承租人协议签订租赁合同，但租赁价格不得低于招租公告中确定的条件和招租底价。

## 十一、 合同的授予

### 37. 合同授予标准

本项目的合同将授予按本招租文件规定评审确定的成交人。

### 38. 接受和拒绝任何或所有应答的权力

交易集团和招租人保留在应答之前任何时候接受或拒绝任何应答或所有应答，以及宣布招租无效的权力，对受影响的意向承租人不承担任何责任，也无义务向受影响的意向承租人解释采取这一行动的理由。

### 39. 合同协议书的签订

39.1 成交人应按照招租文件和应答文件内容与招租人签订合同；合同的实质性内容应当符合招租文件和应答文件的规定。

39.2 成交人如不按规定与招租人签订合同，则交易保证金将不予退还，交易集团在扣除服务费后，将剩余的交易保证金转至招租人指定账户。

39.3 成交人应当按照合同约定履行义务，完成该项目，不得将该项目转让（转包）给他人。

### 40. 履约担保

40.1 在签订项目合同的同时，成交人应按《意向承租人须知前附表》中规定的金额向招租人交纳履约保证金。成交人为联合体的，其履约保证金由牵头人递交，并应符合意向承租人须知前附表规定的金额、担保形式的要求。

40.2 若成交人未在合同规定时间内补齐履约保证金的，视为放弃交易，已交纳的交易保证金不予退还，深圳交易集团有限公司龙岗分公司在扣除服务费后，将剩余的保证金转给招租人。

### 41. 腐败和欺诈行为

集体资产资源性交易要求合同项下的招租人和成交人在合同采购和实施过程中应遵守最高的道德标准。根据本要求，如果招租小组认为意向承租人在本合同的竞争中有腐败和欺诈行为，则拒绝接受该应答。

(1) “腐败行为”是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响招租方或招租人在采购过程或合同实施过程中的行为；

(2) “欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害招租人的利益，包括意向承租人之间串通应答（递交应答文件之前和之后），人为地使应答丧失竞争性，剥夺招租人从自由公开

竞争所能获得的权益。

## 十一、 特别说明

42.1 深圳交易集团有限公司龙岗分公司作为本项目的交易平台，仅负责发布本项目的招租信息、提供开评标场地设施，仅对招租所涉材料从应答角度进行程序性核查，深圳交易集团有限公司龙岗分公司不对项目标的合法性、意向承租人文件等的符合性进行审查，意向承租人应自行向招租人了解情况并自愿承担相应的法律风险。因本项目标的（含土地及物业）手续不齐全等原因造成成交人无法正常运营或使用的，由招租人和成交人自行沟通协商解决。