

# 谈判文件

项目编号： LGJY2022167188

项目名称： 龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业态为特色餐饮）招租项目

项目类型： 国企物业交易

交易方式： 竞争性谈判

二〇二二年

## 资格性审查表

序号	内容
1	意向承租人具备谈判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谈判文件载明的租金底价；
2	意向承租人按照谈判文件规定的时间足额缴纳交易保证金，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谈判文件的期限；
5	按谈判文件所提供的样式填写应答函；按谈判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

本次谈判采用最高价法，是指以价格因素（即应答报价）确定成交人的评审方法，即在通过资格性审查和符合性审查且报价不得低于招租底价前提下，按照最终报价由高到低的顺序进行排名，以最终排名第一的作为成交人的评审方法。

# 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>5</b>
<b>第二章 项目需求.....</b>	<b>11</b>
<b>第三章 应答文件格式、附件.....</b>	<b>15</b>
一、应答函.....	17
二、报价表.....	18
三、法定代表人证明书.....	19
四、法定代表人授权委托书（如有）.....	20
五、意向承租人情况介绍.....	19
六、项目条件证明材料.....	22
七、根据要求提供资料.....	25
八、交易保证金证明.....	26
九、其他材料.....	27
<b>第四章 合同.....</b>	<b>28</b>
<b>第五章 意向承租人须知.....</b>	<b>64</b>
一、 名词释义.....	64
二、 谈判文件.....	66
三、 应答文件的编制.....	67
四、 应答文件的递交.....	69
五、谈判原则及程序.....	70
六、评审方法.....	72
七、 公示.....	73
八、 质疑和投诉.....	74
九、 公开谈判失败的后续处理.....	74

十、 合同的授予.....	74
十一、 特别说明.....	75

## 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：LGJY2022167188）

根据《关于加强龙岗区属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见》（深龙国资〔2022〕5号）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”）受深圳市国高育成投资运营有限公司委托，采用竞争性谈判的交易方式对龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业态为特色餐饮）招租项目的国有物业引进承租人，欢迎符合资格条件的承租人报名参加。

### 一、租赁物业概况

1. 地址：深圳市龙岗区横岗街道信义路大运 AI 小镇 D03-1 层；
2. 租赁物业交易面积：租赁物业交易面积共1186.42 m<sup>2</sup>；
3. 出租用途：特色餐饮；
4. 租赁年限：8 年；
5. 免租期：4 个 月（包含在租期内）；
6. 招租底价及递增：人民币 112.48 元/月/m<sup>2</sup>（含税），报价不能低于基准价格。

递增：自合同签订之日起至 2024 年 7 月 31 日期间，承租方可享受 30%折扣率的培育期租金优惠，之后每年（以 2024 年 8 月 1 日为起始日期计算周期）递增 5%（其中，首次递增基准价为成交价，后续均以上一年度租金价格为基础）。

7. 物业是否空置：是；
8. 移交物业给成交人日期：以合同约定日期为准。

### 二、竞租人应具备的资格条件

1. 在中国境内依法注册并正常经营的企业（需提供营业执照复印件、工商信息查询单，并

加盖公章，原件备查）；

2. 企业具有相关餐饮经营经验，且尚在经营餐饮类项目数量2家或2家以上（提供两份或两份以上的租赁合同关键页复印件并加盖公章，原件备查）；；

3. 企业须承诺所经营品牌不涉及商标侵权等相关法律责任，如涉及商标侵权由竞租人自行承担责任（提供承诺书加盖公章，格式自拟）；

4. 企业承诺营业范围须符合本次招租物业经营业态限定，如发现物业用途不符合业态规划，招租人有拒绝其参加的权利（提供承诺书加盖公章，格式自拟）；

5. 企业须承诺签署本园区智慧园区管理协议（提供承诺书加盖公章，格式自拟）。

### **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；

3、法定代表人证明书、法定代表人居民身份证复印件；

4、授权委托书、被授权人居民身份证复印件（如有、核原件）；

5、相关餐饮经营经验证明材料（提供两份或两份以上的租赁合同关键页复印件并加盖公章，原件备查）；

6、承诺书一（承诺所经营品牌不涉及商标侵权等相关法律责任，如涉及商标侵权由企业自行承担责任，格式自拟）；

7、承诺书二（承诺营业范围须符合本次招租物业经营业态限定，如发现物业用途不符合业态规划，招租人有拒绝其参加的权利，格式自拟）；

8、承诺书三（承诺签署本园区智慧园区管理协议，格式自拟）；

9、承诺书四（承诺对承租资产投入超过一年租金总额，格式自拟）。

### **四、报名方式和时间**

1. 报名时间：2022年4月15日 9:00 至 2022年4月27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谈判文件，并按照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；
- (5) 工商信息查询单；
- (6) 相关餐饮经营经验证明材料(提供两份或两份以上的租赁合同关键页复印件并加盖公章，原件备查)；
- (7) 承诺书一(承诺所经营品牌不涉及商标侵权等相关法律责任，如涉及商标侵权由企业自行承担责任，格式自拟)；
- (8) 承诺书二(承诺营业范围须符合本次招租物业经营业态限定，如发现物业用途不符合业态规划，招租人有拒绝其参加的权利，格式自拟)；
- (9) 承诺书三(承诺签署本园区智慧园区管理协议，格式自拟)；
- (10) 承诺书四(承诺对承租资产投入超过一年租金总额，格式自拟)。

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 4 月 21 日 18:00 前将对谈判文件和交易公告的疑问以书面方式(加盖公章)送达我司，逾期不予受理。交易集团将在组织现场谈判 3 日前通过网上公告统一发布答疑结果。

## 五、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 4 月 27 日 18:00 之前，将交易保证金¥270000 元 (大写：贰拾柒万元整) 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：“LGJY2022167188 交易保证金”)；

2. 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：9902001769655760

开户银行：民生银行深圳五洲支行

4. 未按要求交纳交易保证金的意向承租人，视为应答无效。

## 六、应答文件的递交

1. 递交应答文件开始时间为：2022 年 4 月 29 日 9:10;

2. 递交应答文件截止时间为：2022 年 4 月 29 日 9:40;

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（以北京时间为准）或未送达指定地点的应答文件恕不接受；

5. 谈判时间：2022 年 4 月 29 日 9:45（北京时间），请意向承租人代表参加。（如意向承租人为企业，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）

## 七、交易方式的确定

1、挂牌期满，如只征集到一个符合条件的意向承租方，采取协议租赁方式。

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，通过竞争性谈判交易方式确定最终承租方。

## 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：曾先生，联系电话：13632932629。

## 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《付款通知书》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. 被确定为承租方的意向方，可通过以下选择办理招租保证金退还手续：

(1) 在深圳交易集团有限公司龙岗分公司收到交易服务费后，依据承租方提交的《转账委托书》，在10个工作日内转至出租方账户作为租赁押金。招租保证金高于租赁押金时，深圳交易集团有限公司龙岗分公司将相当于租赁押金的部分转至出租方指定账户，余额部分在签订租赁合同后，凭出租方开具的租赁押金收据，在承租方办理保证金退还手续次日起10个工作日内无息原路返还。招租保证金低于租赁押金时，深圳交易集团有限公司龙岗分公司将招租保证金转至出租方指定账户作为租赁押金，差额部分由承租方补足；

(2) 承租方向出租方支付租赁押金后，提供出租方开具的租赁押金收据，交易集团在收到的10个工作日内将招租保证金不计利息按原路径退回。

2. 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。

3. 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. 承租人法人代表须与招租人签订《租赁合同连带责任担保书》，为商铺经营做担保，并负无限连带责任；
2. 承租人承诺进场装修商铺时须提供装修图纸及效果图供招租人及项目物业公司审核，为保证项目的整体装修档次和风格，招租人可对商铺装修图纸提出适当的修改意见，承租人须予以配合修改；
3. 承租人承诺中选后签署附件包括租赁合同、风险提示、承诺函，完全接受附件条款且不做更改；
4. 承租人承诺无不良记录经营，如发现承租人存在不良记录经营或被政府相关部门处罚的，招租人有拒绝其参加竞租的权利；如已被确认为承租方，招租人有取消其承租资格的权利并没收招租保证金；
5. 承租人承诺无行贿犯罪记录，如发现承租人存在行贿犯罪记录，招租人有拒绝其参加竞租的权利；如已被确认为承租方，招租人有取消其承租资格的权利并没收招租保证金；
6. 承租人承诺在成交通知书发放之日起 30 天内需与招租人签订租赁合同及附件，逾期则视为违约，招租人有解除其承租权的权利；
7. 承租人承诺与招租人签订合同的主体必须为参加竞租的主体，不得变更为单位；
8. 在租赁合同期内，承租人不得擅自更改承租物业用途、不得发生转租或转让；若有不可抗力的客观原因需要提前解约的，必须依照合同的约定执行；否则招租人有权单方提前解除房屋租赁合同，保留提起相关法律诉讼的权利；
9. 缴纳合同期第一年度 2 个月标准租金总额作为租赁保证金，租金支付方式为每月 10 号前支付当月租金，且租金开始递增后承租方须对租赁保证金进行相应补缴；
10. 若房屋租赁合同到期终止的，承租人必须在合同终止（或解除）后七日内将该房屋腾空并办理相关移交手续，承租方的装修无偿归于招租人所有；
11. 承租人保证在合同期内合法经营，若因承租人原因不按照法律法规的经营，招租人有权单方提前解除房屋租赁合同；

12. 安全使用租赁房产，遵守园区物业管理制度，接受招租人委托的物业公司的管理监督；

13. 承租人须承诺对承租资产投入超过一年租金总额（提供承诺书，格式自拟）。

## 十二、特别事项说明

1、意向承租方有下列情形之一的，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，不按约定时间签定租赁合同；

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），并认真研阅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二次消防合格报批手续，并由承租方承担费用，不得以租赁物业消防未通过验收提出赔偿（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招租人留存。

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招租人要求进行，并及时将消防等相关部门的审批、验收合格文件复印给招租人。

6、若政府征收或城市更新招租人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造成承租方的一切损失由其自行承担。

8、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，向招租人提出赔偿（补偿）要求。

9、承租方应在成交通知书发放之日起 30 天内与招租人签订《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，招租人重新出租物业，无需对承租方承担赔偿责任。

10、标的物业无统一的空调系统，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。

11、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。

**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：深圳市国高育成投资运营有限公司

联系人： 曾先生                      联系电话：13632932629

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、林工                      联系电话：0755-28589118、0755-28589115

深圳交易集团有限公司龙岗分公司

2022 年 4 月 14 日

## 第二章 项目需求

### 一、意向承租人须知前附表

- 本表是关于谈判项目的具体资料，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	深圳市国高育成投资运营有限公司
2	项目编号	LGJY2022167188
3	项目名称	龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业态为特色餐饮）招租项目
4	评标方法	最高价法： 最终报价并列，采用抽签法进行选择。（按照意向承租人递交应答文件的先后顺序进行排序，如：第 1 个递交应答文件的意向承租人球号为 1，第 2 个递交应答文件的意向承租人球号为 2，以此类推。）
5	货币类型	人民币
6	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.意向承租人须为企业，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。
7	报价表	请各意向承租人按第三章应答文件格式报价表的模版填写。
8	应答文件数量	● 应答文件正本 1 份，副本 5 份； ● 应答文件备份光盘（或 U 盘）1 张。

9	<b>装订（密封）要求 （须加盖公章）</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul> <p>应答文件应按照谈判文件第三章“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。</p>
10	<b>报价要求</b>	报价要求：在编制应答文件“报价表”时请各意向承租人按第三章应答文件格式的模版填写。
11	<b>交易保证金</b>	<p>1. 交易保证金应在交易公告规定的时间内转至指定账户，以银行到账时间为准（<b>保证金付款人必须为企业自身对公账户</b>）。</p> <p>2. 交易结果公示后的10个工作日内，未成交的意向承租人的交易保证金，由交易集团将交易保证金不计利息按原路径退回。</p>
12	<b>应答有效期</b>	自应答截止时间起__90个日历日有效。
13	<b>答疑事项</b>	详见交易公告。
14	<b>应答截止时间</b>	详见交易公告。
15	<b>谈判时间及地点</b>	时间：详见交易公告。
16	<b>谈判小组的组成</b>	谈判小组：5人

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..... 17
- 二、报价表..... 18
- 三、法定代表人证明书..... 19
- 四、法定代表人授权委托书（如有）.....20
- 五、意向承租人情况介绍..... 19
- 六、项目条件证明材料..... 22
- 七、根据要求提供资料..... 25
- 八、交易保证金证明..... 26
- 九、其他材料..... 27

正本/副本

龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业  
态为特色餐饮）招租项目

（项目编号：LGJY2022167188）

应 答 文 件

意向承租人名称（盖章）：

日 期： 年 月 日

## 一、应答函

深圳市国高育成投资运营有限公司、深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

按照谈判文件的要求，我方递交的应答文件及有关资料，自愿参加龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业态为特色餐饮）招租项目的应答，并作出如下承诺。

1. 我方已详细阅读了全部谈判文件，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、租赁用途的等情况，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. 保证遵守谈判文件的规定，放弃提出对谈判文件误解的权利。

5. 我方认可谈判小组组成方式、评审/谈判程序、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. 我方已认真核对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，未按照谈判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、报价表

项目名称：龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业态为特色餐饮）招租项目

项目编号：LGJY2022167188

单位：（人民币）元

意向承租人名称	应答报价（元/月/m <sup>2</sup> ）	租期年限（年）	备注
_____	人民币_____ 元/月/m <sup>2</sup>	8 年(包含免租期 4 个月)。	

注：1. 价格应按“谈判文件”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/m<sup>2</sup>”；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 112.48 元/月/m<sup>2</sup>，将导致应答无效，**报价为含税价格，税费由招租人承担。**

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. **请严格按照以上格式和要求填写报价表，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（签字或签章）：\_\_\_\_\_

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、法人授权委托书（如有）

本授权委托书声明：兹授权\_\_\_\_\_（单位名称）的\_\_\_\_\_（姓名）  
为我公司的授权委托代理人，其权限是：以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修  
改 龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业态为特色餐饮）招租项目谈判应答文件、开展  
项目谈判和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

有效日期：

代理人无转委托权，特此委托。

备注：附**法人授权委托书**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（签字或签章）：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_，报名参加深圳市国高育成投资运营有限公司的龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业态为特色餐饮）招租项目的交易，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，物业方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深圳市国高育成投资运营有限公司：

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）向贵公司支付服务费。

七、我方承诺，我方非房地产经纪机构和未经备案的专业化租赁运营机构。

八、我方非联合体承租。

承诺人（公章）：

法定代表人或其授权代表（签字或签章）：

日期：

## （二）声明函

深圳市国高育成投资运营有限公司、深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

本单位就 龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业态为特色餐饮）招租项目（项目编号：LGJY2022167188） 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、根据要求提供资料

意向承租人按照谈判文件要求，自行提供相关材料；

## 八、交易保证金证明

深圳市国高育成投资运营有限公司、深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我公司自愿报名参加 龙岗区大运 AI 小镇 D03-1-01~07 号商铺（业态为特色餐饮）招租项  
且，按谈判文件的规定，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

合同编号：国高-AI（商业）-2022-0

# 深圳市房屋租赁 合同书 (非住宅)

深圳市住房和建设局制  
二〇一九年十一月  
说明

1. 本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，

---

结合实际情况调整合同相应内容。

2. 在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

（1）出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。

（2）承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3. 本合同文本~~□~~☒中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。☐中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6. 本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7. 本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

8. 产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

**特别提示：**出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。

# 房屋租赁合同

出租人（甲方）：\_\_\_\_\_深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司\_\_\_\_\_

证件类型： ☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

房屋信息编码卡号码：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路9号创投大厦1801\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

☒委托代理人/☐法定代表人：\_\_\_\_\_

证件类型： ☒居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_深圳市龙岗区信义路大运AI小镇A126栋AI小镇项目部\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

承租人（乙方）：\_\_\_\_\_

证件类型： ☐居民身份证☐护照☒统一社会信用代码☐其他\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

☒委托代理人/☐法定代表人：\_\_\_\_\_

证件类型： ☒居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》

---

《深圳市人民政府印发<关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）>的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

## 第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市大运 AI 小镇     栋     层     号（即原 228 工业区    ），租赁形式：☒整租/☐部分出租，房屋租赁面积：   平方米（其中套内建筑面积：   平方米，公摊面积：   平方米），房屋租赁用途：商业（ ），房屋编码：                    。

### 1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司，甲方持有：☐房屋所有权证或不动产权证书/☐房屋买卖合同/☒房屋租赁合同/☐其他房屋来源证明文件），房屋所有权证或不动产权证书编号：                    ，房屋（☐是/☒否）设定了抵押。

1.3 房屋装修情况：                    （装修具体情况可由甲、乙双方在本合同附件二中补充列明）。

### 1.4 房屋内附属设施情况：

☐房屋内无任何设施设备，是空房。

☒房屋内安装有设施设备，详见《物业移交确认书》。

## 第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自乙方接收租赁物业之日（即物业移交确认表所载的移交之日）起计算，共计   年   个月（不得超过法律、法规规定的最长期限，单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于 1 年）。

### 2.2 免租期：

☒乙方享有   月/☐日的免租期（含在租期内），具体时间为计租日起至个月止。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

☐乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

## 第三条 租金

3.1 租赁房屋按☐套内建筑面积/☒租赁面积计算租金，月租金总额为人民币

元（大写\_\_\_\_\_）。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月10日前向甲方支付月租金。  
甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以☒现金支付/☒银行转账/  
☐其他\_\_\_\_\_方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下帐户：

户 名： 深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

开户行： 中国光大银行龙岗支行

账 号： 3911 0188 0000 6276 4

3.4 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.5 双方约定，租赁期限内租金自第  年起每  年在上一年度租金标准基础上□  
调增/□调减  /    %，具体如下：

(1)自  年  月  日至  年  月  日，租金标准为人民币  元/月（大  
写：  元整）。

(2)自  年  月  日至  年  月  日，租金标准为人民币  元/月（大  
写：  元整）。

(3)自  年  月  日至  年  月  日，租金标准为人民币  元/月（大  
写：  元整）。

(4)\_\_\_\_\_。

#### 第四条 租赁押金

4.1 本合同签署后7日内，乙方应当向甲方支付相当于  月（不超过两个月）租  
金的押金共计人民币  元（大写：  元整）。甲方收取乙方押金时，应当  
向乙方开具收款收据。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义  
务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后5日内，  
同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将  
租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

- (1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复;
- (2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋(包括附属设施)交还给甲方;
- (3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的,已将工商注册地址迁移,并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

## 第五条 其他费用

5.1 租赁期间,甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的☒水费/☒电费/☐燃气费/☒物业管理费/☒电视费/☒电话费/☒网络费用/☐\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费: \_\_\_\_\_ 元/吨; 电费: \_\_\_\_\_ 元/度;

燃气费:       元/立方米; 物业管理费:       元/平方米/月;

其他：\_\_\_\_\_。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

## 第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应按照物业移交确认表所载的移交之日将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施安全、合格（含空气质量）。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同签署《物业移交确认书》完成交付。

6.3 双方特别确认：未签署《物业移交确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋交付已完成。

## 第七条 装饰装修

7.1 ☒在不影响房屋结构的前提下,甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修;按规定需报有关部门审批的,还应由☐甲方/☒甲方委托乙方报有关部门批准后,方可进行。租赁期限届满或合同解除后,装饰装修物☐由乙方拆除并恢复原状/☐折价归甲方所有/☐无偿归甲方所有/☒其他。

☐甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 装修押金: 符合本合同 7.1 条下的装修, 乙方需在施工开始之日前   1   个工作

---

日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元整）。装修完成且经消防部门验收合格后，由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

## **第八条 房屋使用及维护**

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的7日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）出现损坏或故障，由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。

在租赁期内，因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

## **第九条 转租、续租及优先权**

### **9.1 转租**

☒原则上乙方不得转租，确因特殊情况需要转租的，乙方须向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后方可转租。转租合同的内容必须事先征得甲方同意，且转租期限不得超过原合同剩余的租赁期限。

☐租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

☐租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

## 9.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前3个月向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

### 9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或与其他房屋连为一体的整体房屋，乙方不享有优先购买权。

## 第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起7日内,乙方应当及时清空搬离租赁房屋,并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋,且无法联系上乙方的,双方约定按如下方式处理:

☒甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐乙方提供紧急联系人\_\_\_\_\_，乙方紧急联系人自收到通知之日起\_\_\_\_日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

☐甲方采取☐拍卖/☐变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

☐其他\_\_\_\_\_。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品,视为乙方放弃所有权,甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用,有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》中签字或盖章。

## 第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

(1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日;

(2) 租赁房屋符合约定交付标准前提下, 乙方无正当理由拒绝签署《物业移交确认书》;

- 
- (3) 擅自拆改变动房屋主体结构;
  - (4) 擅自改变租赁房屋用途;
  - (5) 擅自将租赁房屋转租给第三人;
  - (6) 利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的,乙方有权单方解除合同:

- (1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日;
- (2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康;

(3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的,甲乙双方均有权解除合同:

- (1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下,乙方因合同未履行完毕遭受的损失(含装修损失),甲方应当给予合理的补偿];
- (2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用;

(3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分,现被处分。

11.5 存在上述情形的,甲方或乙方按照本合同第 14 条约定向对方送达《解除合同通知书》(见附件五)时,本合同解除。

## **第十二条 违约责任**

### **12.1 甲方违约责任**

(1) 甲方存在本合同第 11.3 条约定情形,乙方解除合同的,甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额,并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 11.3 条第 2 项、第 3 项约定情形,乙方未解除合同的,违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付

---

违约金（违约金最高不超过月租金金额的两倍）。

（3）租赁期间，甲方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

#### 12.2 乙方违约责任

（1）乙方存在本合同第 11.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应按照合同月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

（2）乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

（3）租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

（4）租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

（5）乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

#### 第十三条 特别条款

甲乙双方应签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》（以下简称“《责任书》”），全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

#### 第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以☒邮寄☐电子邮件☒微信☒短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址：☒同首部通讯地址

☐其他地址\_\_\_\_\_

☐电子信箱☐微信号☐手机号\_\_\_\_\_

乙方送达地址：☒同首部通讯地址

☐其他地址\_\_\_\_\_

☐电子信箱☒微信号☒手机号\_\_\_\_\_

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

### 第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

☐向深圳国际仲裁院申请仲裁。

☒向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

### 第十六条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

### 第十七条 合同签署、登记备案

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，房屋租赁管理部门执  份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后10日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理房屋租赁登记备案手续（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

---

甲方(签章):

乙方(签章):

委托代理人(签章):

委托代理人(签章):

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

---

### 《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

---

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

（1）承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事责任法律责任；

（2）承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

（3）承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

（4）出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

---

## 《房屋租赁登记备案须知》

办理房屋租赁登记备案需提供的资料:

(一)房地产权利证书或者其他合法权属证明(提供原件并留复印件)

(二)出租人、承租人身份证明或者法律资格证明,包括:

### 1. 个人

大陆居民:身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民:港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士:护照(有居留许可或入境签证)。

以上证件,均需提供原件并留复印件。

### 2. 单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明(提供原件并留复印件)。境外企业合法开业证明须附中文译本,未经中国相关职能部门认证的,需经使领馆公证或认证。

(三)共有房屋出租的,须提供所有共有人同意出租的书面证明。

### (四)授权委托

1. 产权为个人:须出具委托人和委托代理人的有效身份证件(查验原件,留存复印件)和授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地;若无法取得委托人的身份证件原件的,须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2. 产权为单位:经办人非法定代表人或负责人的,还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

### (五)房屋租赁合同(含合同附件)

## 补充协议

协议编号：国高-AI（商业）-2022-0 -补充01

甲方（出租人）：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

乙方（承租人）：

鉴于：甲乙双方签订了《深圳市房屋租赁合同书》（下称“主合同”），合同编号：国高-AI（商业）-2022-0，现双方就房屋租赁有关事宜达成一致意见，在主合同的基础上签订本补充协议如下：

### 第一条 出租房屋的情况

1.1 座落：深圳市龙岗区大运 AI 小镇第\_\_\_\_栋\_\_\_\_层\_\_\_\_号（原横岗228工业区，以下简称该房屋）。

1.2 乙方租赁面积：\_\_\_\_平方米，租赁面积中已包含公摊面积。

1.3 房屋现状：乙方确认在签订主合同及本协议（以下或统称“合同”）前已经校验承租房屋，房屋现状符合同之约定，房屋现状如下：

1.3.1 装修：\_\_\_\_现状\_\_\_\_；

1.3.2 消防：\_\_\_\_具备一次消防设施设备，须由乙方完成二次消防报验\_\_\_\_；

1.3.3 水电：\_\_\_\_已接通\_\_\_\_；

1.3.4 空调：\_\_\_\_/\_\_\_\_；

---

1.3.5 排烟： \_\_\_\_/\_\_\_\_；

1.3.6 隔油池： \_\_\_\_ 已具备\_\_\_\_；

1.3.7 其他设施： \_\_\_\_/\_\_\_\_。

1.3.8 房屋接受： 甲方应按现状于本协议签订之日起三日内向乙方交付租赁物，乙方同意按现状接收租赁物，并于本协议签订之日起三日内与甲方办理房屋交接手续，逾期视为乙方已接收租赁物（非乙方原因导致逾期的除外）。

## **第二条 租赁用途**

2.1 乙方向甲方承诺租赁该房屋用途仅作为\_\_\_\_使用，商铺用途为\_\_\_\_， 经营品牌为\_\_\_\_。乙方保证遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定，不违反相关法律法规及本协议约定的经营使用范围。

2.2 乙方保证在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变承租物业限定的使用用途。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变承租商铺的用途和经营品牌。如擅自改变使用用途，则甲方有权解除主合同及本协议，由此给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿全部损失。

## **第三条 租金、免租期、支付方式**

3.1 经甲方审核，乙方满足《大运 AI 小镇物业租赁标准》中规定的租金优惠政策条件，甲方同意在租金成交价（即首月租金）\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_）的基础上，给予乙方培育期租金优惠（优惠折扣率30%）。优惠期结束后，第四年租金为成交价的基础上递增5%，自第五年开始每年租金在前一年租金的基础上递增5%，每月租金总额汇总如下，具体详见附表《租金价格明细表》：

计租时间段	租赁面积 (m²)	实际租金单价 (元/m²/月)	月租金总额 (元)	押金总额 (元)
计租之日起至 个月免租期止		0.00	0.00	
免租期结束日起至 2024 年 7 月 31 日止				
2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日止				
2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日止				
2026 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日止				
2027 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日止				
2028 年 8 月 1 日至 2029 年 7 月 31 日止				
2029 年 8 月 1 日至合同结束日止				

3.2 甲乙双方约定免租期为\_\_\_\_个月，自乙方接收租赁物业之日起计算，以双方签订的《大运 AI 小镇物业移交表》为准，该免租负有下列限定条件：

3.2.1 该免租仅针对房屋租金，免租期间房屋所涉及物业管理费、水电费等其他所有相关费用均由乙方承担。

3.2.2 免租的前提是：乙方在合同履行期间无主合同及本协议约定的违约行为；且乙方在合同终止、解除时，按合同约定完成租赁物清场、归还并经甲方验收认可的——符合上述全部条件才能免租；否则，甲方有权要求乙方在合同终止、解除时按照优惠前租金标准补交上述免租期间的全部租金。

3.3 乙方应于本协议签订后 7 日内向甲方支付首期租金，金额为人民币\_\_\_\_元（大

---

写\_\_\_\_\_ )。

3.4乙方应于每月10日前向甲方支付当月租金，逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按年租金的万分之五支付滞纳金给甲方。

3.5乙方以转账（或现金支付）方式支付租金，甲方确认租金收款账号如下：

户 名： 深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

开户行： 中国光大银行龙岗支行

账 号： 3911 0188 0000 6276 4

3.6乙方同意并承诺在租赁期内产生的租金、物业管理费、水电费等费用，应通过甲方的智慧园区系统进行线上支付，并配合甲方引导员工通过智慧园区系统线上支付停车费、公共食堂用餐费用，便于双方共同营造园区的智慧化运营生态，服务于园区的人工智能主题。本条款为甲方租金优惠政策的基础条件。

#### **第四条 交付日期和租赁期限**

4.1租赁期限为\_\_\_\_年，乙方接收租赁物业之日起计算，租赁物业交付日期以双方签订的《大运 AI 小镇物业移交表》为准。

4.2租赁期满（包括甲方按约定提前解除的），甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还，并按照原合同约定将租赁房屋恢复原状。

#### **第五条 租赁押金和其他费用**

5.1甲、乙双方约定，乙方应于本协议签订后7日内向甲方支付房屋租赁押金，押金标准为按末年租金单价两个月的租金，即人民币：\_\_\_\_\_元（大写人民币\_\_\_\_\_）。

5.2租赁押金返还的前提条件及返还期限如下：

---

5.2.1在合同履行期间，乙方无合同约定的违约行为；

5.2.2乙方须结清全部租金、水电费用和应由乙方承担的其他各项费用，并与甲方办理房屋移交验收手续；

5.2.3乙方须同时持有本协议及租赁押金收据原件的条件下、租赁期满后一个月内向甲方提出退还租赁押金申请（逾期作废）。甲方应于乙方提出退还租赁押金申请后予以审查，审查完全符合约定的退还租赁押金条件的，并扣除相应的费用（如有）后十日内一次性无息退还予乙方。

### 5.3其他费用

5.3.1租赁期间，使用该房屋所发生的水电费（包括排污费）、煤气费、有线电视费、通讯费、网络费、设备维修费和其他有关费用、房屋和设备日常维修费用由乙方承担。乙方应当如期缴付。（房屋日常费用指房屋日常发生的小的损坏所造成的维修费用，包括灯、门、水电、燃气设施以及其他属于甲方的设施。房屋出现因甲方房屋本身质量问题造成的损坏所造成的维修费用，由甲方承担，包括因房屋质量本身导致的墙体裂缝、基础下沉。）

5.3.2双方约定：水价为人民币\_\_\_\_\_元/吨，电价为人民币\_\_\_\_\_元/度（如遇供水、供电部门调整水电价，则乙方租赁房屋的水电价作相应幅度调整，具体调整金额和时间以甲方园区公告通知为准）。乙方应于每月支付租金时向甲方一并足额缴纳水电费（包括排污费）。

5.3.3乙方应向甲方聘请的物业管理公司缴纳物业管理费（包括物业维修基金及物业管理分摊的其他费用），管理费标准和收费方式以甲方与物业管理公司签订的物业管理

---

合同为准。

5.3.4 乙方在应缴费用之日起算，每逾期一日，除向相关单位支付违约金外，还应按未缴纳总费用万分之五向甲方支付违约金。

5.3.5 乙方须同意与甲方签订《委托银行代收付款协议书》，每月由银行代收协议中约定的各项款项。

5.4 双方同意由乙方负责办理本房屋的意外商业保险事宜，并承担保险费用，保险受益人为甲乙双方。保险范围包括：甲方拥有产权的本房屋、设施、家具和电器；乙方拥有的家具电器设备。若因发生意外情况如火灾等造成双方的财产损失，由双方共同向保险公司索赔。

## **第六条 房屋使用要求和维修责任**

6.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁用途。租赁物主体结构问题的修缮和维护由甲方负责；其他问题由乙方负责维护和维修，包括但不限于乙方承租期间对物业使用不当引起损毁或物业非主体工程（如租赁房屋内包括但不限于门窗、灯具、电路开关、自然水电设施、空调等易耗品、水、电、消防、电梯基础、停车场等附属品）的维修、保养、管理及费用由乙方自行承担；乙方发现该房屋存在由甲方承担维修义务的房屋质量问题时，应及时书面通知甲方修复；确实需要维修的，甲方应在接到乙方书面通知之日起的十个工作日内进行维修。甲方逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

6.2 属于甲方维修范围需要进行大修时，若因维修工作对乙方的营业造成重大和长时间的影响（判定标准为：维修工作超过15天，导致乙方无法进行营业活动），甲方

---

同意在乙方受影响期间适当减少或免除乙方的租金，具体减免比例由双方根据影响时间和影响程度协商确定。因不可抗力因素或市政工程、道路和设施维修或公共部分维修所造成的影响不属于此范围，甲方无减免租金的义务。

6.3 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应承担违约责任并负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担，乙方拒不承担的，甲方有权在押金中扣除相关费用，扣除后乙方应予补足。

6.4 租赁期间，甲方保证该房屋处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前2日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

6.5 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定应当向有关部门审批的，则应报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由乙方自行负责。

6.6 乙方保证按本协议规定合法使用该房屋，不得擅自改变使用性质，不出现超出租赁范围生产经营、堆放物品、摆摊设点、设立饭堂等行为，否则甲方有权解除合同并要求乙方支付违约金1000元/次。

6.7 乙方保证不在该房屋内存放危险物品。否则，如该房屋及附属设施因此受损，乙方应承担全部责任。

## **第七条 房屋装修方式和返还要求**

7.1 在不影响房屋的主体承重结构情况下，乙方对租赁的房屋可以自行进行装修或改

---

造，但以下情况必须征得甲方的书面同意：

7.1.1改变房屋的外墙、楼板、外立面及其他结构；

7.1.2在租赁物设置宣传标识、广告招牌等，未经甲方书面同意的，甲方有权自行或委托有资质的第三方拆除，因此产生的费用由乙方承担；

7.1.3甲方认为有必要征得其同意的其他情况。

7.2经甲方同意的乙方进行的装修改造，其消防报批和验收责任由乙方负责，装修改造方案应先获消防审批再动工，且乙方在开业前应通过消防安全检查。

7.3除甲方同意乙方续租外，乙方应在本协议的租期届满当日内返还该房屋，未经甲方书面同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙方应按合同所规定的租金标准的2倍向甲方支付该房屋占用使用费，并承担占用期间的物业管理费、水电费等各项费用。因乙方占用该房屋给甲方造成其他损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

7.4乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并结清乙方应当承担的各项费用。如房屋造成损坏的，乙方应承担相应的赔偿责任。

7.5租赁期届满乙方返还房屋，甲方享有让乙方恢复房屋原状的权利。如无需复原，则属于乙方的家具、电器等可不损坏室内状况的设备由乙方负责搬走。而由乙方增加的装修（包括新增固定的隔墙、窗、灯具、门及其他拆卸后可能损坏室内状况的情况等）乙方不得拆除，以免破坏室内的墙面结构和装修状况，该遗留物归甲方所有，乙方不得额外要求进行补偿。

7.6如果乙方未依合同约定正常缴付租金累计超过三十日，甲方有权终止合同。双方同意在符合上述条件下（或甲方提前解除合同后乙方逾期返还房屋超过三十日的），

---

甲方有权单方开锁，邀请公证人或由甲方全程拍下录像到所出租房屋内检视屋况，并清理出该房屋乙方的财产另行保管直至乙方领取为止，甲方有权将清理后的房屋租赁给第三人。

7.7若乙方逾期缴付租金、水电费及其他费用累计超过一个月，经甲方催告后三日内乙方仍未缴付的，甲方有权采取停水停电或停用其他设施等措施，并有权解除合同，要求乙方支付欠缴租金、水电费及其他费用，赔偿违约金。

#### **第八条 转租、分租、转让**

乙方在租赁期内不得擅自转租、分租给任何第三人，租赁物必须由甲方自己租出，乙方的任何转租、分租行为均无效；乙方违约进行转租、分租的，甲方有权立即单方解除合同，并没收租赁押金，由此产生对第三人和甲方的损失，由乙方负责全额赔偿。

#### **第九条 合同解除、自然终止、租期届满**

9.1甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本协议终止，双方互不承担责任：

9.1.1该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

9.1.2该房屋因社会公共利益被依法征用的；

9.1.3该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

9.1.4该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

9.2甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可单方解除合同及本协议，并不予退还押金；给甲方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

---

9.2.1 乙方逾期不支付租金累计超过三十日的或者相当于一个月租金的管理费、水电费等费用；

9.2.2 未征得甲方书面同意改变房屋结构及用途的或因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

9.2.3 乙方违反本协议第八条关于转租、分租的禁止性约定的；

9.2.4 乙方违反本协议第六、七条约定的属于乙方的合同义务之一的；

9.2.5 乙方违反本协议第6.3条约定，且逾期向甲方补足租赁押金超过30日的；

9.2.6 非本协议规定的情况乙方擅自解除主合同及本协议的；

9.2.7 乙方在该房屋内从事违法活动而受到政府部门处罚的；

9.2.8 乙方发生重大安全生产事故或者重大劳资纠纷的；

9.2.9 乙方多次不支持、不参与园区活动的；

9.2.10 乙方违反本协议第十二条关于设立企业的报备及保函义务的。

9.3 租期未届满，双方可按以下条件提前解除主合同及本协议：

9.3.1 租期未届满，乙方提前解除合同的，应提前三个月通知甲方，且租赁押金不予退回；

9.3.2 租期未届满，甲方提前解除合同的，应提前三个月通知乙方，租赁押金予以退回。

9.4 主合同及本协议期满，若乙方继续承租的，应于租赁期限届满三个月前向甲方提出书面申请并与甲方进行协商，甲乙双方达成一致意见签订续租合同的，续租合同继续按照每年5%的标准进行租金递增；甲方不同意续租、乙方不及时书面申请续租的，待租

---

期届满，则双方租赁关系终止，甲方有权另行与第三方签订租赁合同。

## **第十条 违约责任**

10.1 租赁期间，乙方不及时履行本协议约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成任何财产损失或人身伤害的，乙方应承担全部赔偿责任。

10.2 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，甲方有权要求乙方恢复房屋原状，并要求乙方按年租金的30%向甲方支付违约金。

10.3 租赁期间，非本协议规定的情况，乙方中途擅自退租的，按本协议第9.2条处理。甲方可从租赁押金中抵扣乙方的违约金，押金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

10.4 乙方拒不配合甲方在大运 AI 小镇推广应用智慧园区系统，不按约定通过该系统线上支付有关费用的，视为乙方违反第3.6条规定，甲方有权立即终止乙方的租金优惠，并没收租赁押金。

## **第十一条 其他条款**

11.1 乙方已清楚知悉租赁房屋的权属及有无获得不动产权利证书等情况，知悉并接受该房屋为未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，并同意按照现状承租。乙方如需办理《深圳市房屋租赁合同》备案，应提前通知甲方，甲方应在规定的期限内提交所有备案所需证件及其他相关资料协助乙方办理，备案办理相关税费由乙方承担；逾期未提供相关资料导致无法办理的，由此造成的一切后果由甲方承担。如租赁房屋不具备办理备案条件等原因，导致无法办理租赁备案的，双方互不追究对方责任。办理备案的《深圳市房屋租赁合同》与本协议相冲突的，以本协议为准。

---

11.2甲乙双方约定相关文书、通知等资料的送达地址为：

甲方送达地址：深圳市龙岗区信义路大运 AI 小镇行政服务大厅

乙方送达地址：

联系人：                电话：

电子邮箱：

智慧园区系统企业账户：\_\_\_\_\_

双方共同确认：上述送达方式适用于协议履行及各个司法阶段，包括但不限于协议履行期间、一审、二审、再审、执行阶段。同时双方确保送达地址准确、有效，如果提供的地址不确切，或者不及时告知变更后的地址，使通知、协议或相关法律文书无法送达或未及时送达，自行承担由此可能产生的法律后果。

本协议要求的或根据本协议作出的任何通知、请求、要求和其他通信往来，如当面送递，一经面交即视为送达；如以邮寄或特快专递方式发出，投邮后第五个工作日为送达时间（如收件人实际签收时间早于【投邮后第五个工作日】的，以收件人实际签收时间为送达时间），接收方拒绝接收的，视为已经送达，并以邮寄或递送回执单上注明的拒绝接收日期为送达时间。乙方确认智慧园区系统为其使用的系统，其确认上述智慧园区系统企业账户、电子邮箱可作为电子送达的地址，甲方发出的相关通知、协议等一切文书到达乙方智慧园区系统企业账户/电子邮箱的日期为送达时间。

11.3若因政府调整规划等原因发生该房屋拆迁或升级改造的，乙方同意无条件解除租赁合同，双方按照实际租赁时间计算租金。

11.4本补充协议一式伍份。其中：甲方持有叁份、乙方持有贰份，本补充协议自双

---

方签字且盖章之日起生效，均具有同等效力。本协议未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。

11.5 乙方保证按照国家的有关规定合法经营，保证不在该房屋内从事任何违反国家法令、法规的事情，乙方在房屋营业过程中必须符合消防安全的规定，若乙方违反国家法律、法规而导致甲方受到政府部门的处罚，乙方应承担全部责任，并按本协议第9.2条承担违约责任。

11.6 因履行本补充协议发生争议，应通过协商解决，协商解决不成的，应向租赁物所在地人民法院诉讼解决。

## **第十二条 其他需要补充约定的事项**

12.1 承租人在租赁物设立的企业，该企业无论是否经过工商登记、无论企业形式如何，该企业均对乙方在主合同及本协议项下的一切义务承担连带责任；且乙方设立该企业后，应于该企业成立之日起30日内向甲方报备，由新设企业向甲方出具保函，否则视为乙方根本违约。

12.2 乙方清楚知悉，甲方正在对租赁房屋及所在园区进行升级改造，改造期间，乙方承诺无条件配合园区各项改造工作，服从甲方提出的必要的、临时性管理和安排。

12.3 甲乙双方签订的《深圳市房屋租赁合同书》的约定与本补充协议有任何冲突的，甲乙双方确认以本补充协议为准并予以遵照执行。

12.4 乙方须严格按照甲方提供的《大运 AI 小镇商户手册》合法合规经营，对于违反该手册的行为甲方应提出警告，并给与整改期限，限期内乙方仍不整改或整改不符合《大运 AI 小镇商户手册》内容标准的，甲方有权解除本协议并没收本协议项下乙方的房

---

屋租赁押金。

**附件：租金价格明细表**

**出租方(甲方)：** 深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

法定代表人：

签名盖章：

签约日期：

**承租方(乙方)：**

法定代表人：

身份证号码：

住址：

---

AI

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

# AI

甲方：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

统一社会信用代码：91440300075159753C

地址：龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路9号创投大厦1801

委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

法定代表人/委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

鉴于：

甲方是龙岗区政府直属国有独资有限责任公司，战略定位为“产业运营服务商”。以产业项目、产业园区的投资建设、招商运营为服务方式，为龙岗区孵化培育各类成长性好、符合区域经济发展方向的科技型企业及相关商业配套，成功运营服务的园区有“龙岗大运软件小镇”。

大运 AI 小镇是龙岗区政府针对人工智能相关产业打造的“大运”系列产业升级项目。甲方是大运 AI 小镇项目的建设和运营主体，包括老旧载体空间的综合整治、园区招商、孵化培育、运营服务。甲方在大运 AI 小镇项目规划了产业 AI 化、园区 AI 化、运营 AI 化的目标，

---

并针对性的开发了智慧园区系统，作为园区的综合管理及创新服务平台，通过智慧园区系统的实施应用，实现园区的 AI 化目标。

乙方是符合大运 AI 小镇产业方向的（ ☐ 科技企业 / ☐ 创业项目 / ☐ 服务平台 / ☒ 配套商业 ），甲、乙双方达成了由乙方承租甲方大运 AI 小镇物业（以下简称“租赁物业 / 园区”）进行经营活动的《房屋租赁合同》（编号为： 国高-AI（商业）- ），并且乙方认同甲方规划的园区 AI 化目标，自愿全面配合甲方的智慧园区系统实施与应用。

甲乙双方就大运 AI 小镇智慧园区系统实施应用的具体要求，经双方协商一致，达成以下使用协议条款，以资共同遵守：

## 一、智慧园区系统介绍

智慧园区系统是甲方基于先进的人工智能、物联网、云计算技术，立足于安全、智能、服务的建设理念，为园区提供涵盖空间服务、产业服务、政策服务、金融服务、商城服务等线上服务，构建运营管理高效、公共服务便捷、开放的智慧园区数字化生态体系，全面提升大运 AI 小镇产业服务质量和数字化管理水平。

智慧园区系统含有电脑端和移动端（AI 园区 APP）。

## 二、甲方责任

（一）甲方通过智慧园区系统对大运 AI 小镇提供全方位的运营管理与创新服务，除特殊情况外，原则上不再在线下操作相关的园区服务事项。

（二）甲方承诺保障智慧园区系统安全、可靠、稳定运行，保护乙方信息安全。

（三）甲方承诺智慧园区系统的使用，在管理功能上不增加乙方的管理成本，但系统线上提供的第三方有偿增值服务除外。

（四）甲方拥有智慧园区系统的所有权及解释权，负责向乙方及

---

其它使用方推广与应用，共同实现园区的 AI 化目标。

（五）因智慧园区系统及相关软件开发单位原因导致智慧园区系统及相关软件无法正常使用、造成乙方损失或侵害乙方合法权益的，由开发单位承担责任，甲方可以协调各方进行协商。

### 三、乙方责任

（一）乙方同意在租赁大运AI小镇物业时，同步签订本协议，并注册智慧园区系统，通过线上系统配合甲方的运营管理服务工作。

（二）乙方指定的工作联络人是：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_ 手机号码：\_\_\_\_\_。联络人保持与甲方在智慧园区系统上的沟通。如乙方联络人发生变化，应提前书面通知甲方。

（三）乙方同意通过智慧园区系统线上支付的形式，向甲方支付包括但不限于房屋租金、物业管理费、水电费等相关费用。乙方未按照要求通过智慧园区系统线上支付《房屋租赁合同》等协议约定的相关费用的，甲方有权拒绝接受履行。

（四）乙方承诺将智慧园区系统推荐给乙方的员工，让园区的所有人员都可享受到智慧园区系统便捷优惠的线上服务项目。

（五）若乙方是公共平台的（如孵化器），乙方应要求服务对象企业注册智慧园区系统，统一向甲方线上报送相关企业信息资料，以便甲方把该服务对象企业纳入统筹，共同开展多元化的创新服务活动。

（六）若乙方是配套商业与线下合作资源商，乙方应结合具体的商业形式特点，注册智慧园区系统线上运营，通过智慧园区系统线上支付系统，管理资金流入与转出，并达成与甲方商业运营利益分成的智慧园区系统补充协议。

---

## 四、违约责任

（一）甲方因智慧园区系统不完善，造成甲乙双方信息沟通不畅，不涉及经济往来的，由甲方另行调整线上线下服务方式，做好相关园区的管理与服务工作；涉及经济往来的，就具体影响具体分清责任协商处理。

（二）若因乙方及其联络人、员工等原因，造成甲乙双方沟通不畅，乙方不能通过线上知晓并享受到园区的各种政策服务、增值服务，由乙方自行承担损失；由此造成迟延向甲方支付各项费用的，由乙方向甲方承担相应的违约责任，包括但不限于甲方损失及其实现相关权益所发生的诉讼费、律师费、差旅费等全部费用。

（三）乙方在系统上欠缴房租、水电、管理等费用累计达两个月以上的，甲方有权终止与乙方的租赁关系，乙方应按《房屋租赁合同》约定搬离园区，但乙方提前一个月与甲方另行协商达成其它书面约定事项的除外。

（四）其它第三方单位在智慧园区系统上提供的增值服务，造成的相关违约责任，由相关责任主体协商处理，与甲方无关。

## 五、争议解决

本协议履行期间发生的所有争议，甲乙双方应本着友好协商的精神解决。如协商不成，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 六、附则

（一）对本协议的修改、补充或变更，双方需签补充协议，补充协议与本使用协议具有同等法律效力。

（二）本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

---

【以下无正文】

甲方：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

法定代表人/授权代表：

乙方：

法定代表人/授权代表：

签约日期：        年        月        日

---

## 第五章 意向承租人须知

### 一、 名词释义

#### 1. 谈判说明

1.1 根据《中华人民共和国民法典》、《关于加强龙岗区属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见》（深龙国资〔2022〕5号）等有关规定，并参考有关法规、政策、规章、规定通过谈判择优选定成交人。

本谈判文件的解释权归属招租人。

#### 2. 定义

谈判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”系指龙岗区范围内国有企业及其控股企业；

2.3 “意向承租人”系指参加应答竞争并愿意按照谈判文件要求承租国有物业的在中国境内依法注册并正常经营的企业；

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 按谈判文件的规定递交了应答文件；

2.4.2 在同一谈判项目中，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，在同一谈判项目中同时应答；

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 “谈判小组”是按规定组建的专门负责本次谈判中评审工作的临时性机构；

2.7 “合同”指由本次谈判所产生的合同或合约文件；

2.8 “谈判文件”系指为了使谈判规范有序进行，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谈判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 谈判文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对谈判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 谈判、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企业资源性资产租赁。

4.2 意向承租人在国有企业资源性资产租赁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. 联合体承租

6.1 除非交易公告或谈判邀请函中允许意向承租人组成联合体承租，否则以下有关联合体承租的条款不予考虑。

#### 6.2 由两个或两个以上法人组成一个联合体以一个投标人的身份共同承租时，应符合以下原则：

##### 6.2.1 承租联合体各方参加招租活动应当具备下列条件：

- ① 具有独立承担民事责任的能力；
- ② 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产品和专业技术能力；
- ④ 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- ⑤ 法律、行政法规规定的其他条件。

6.2.2 对于交易公告或谈判邀请函中所要求意向承租人应具有某一资质，若联合体各方均具有，则将以联合体各方中最低的资质等级作为联合体在这一资质条件上的资质等级；联合体各方的不同资质可优势互补。

##### 6.2.3 意向承租人的谈判应答文件及成交后签署的合同协议对联合体各方均具法律约束力；

---

6.2.4 联合体各方应当签订共同承租协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并将该共同投标协议随谈判应答文件一并递交给交易集团；

6.2.5 联合体成交后，联合体各方应当共同与招租人签订合同，就成交项目向招租人承担连带责任；

6.2.6 联合体的各方应当共同推荐一联合体应答授权代表人，由联合体各方提交一份授权书，证明其有资格代表联合体各方签署谈判应答文件，该授权书作为谈判应答文件的组成部分一并提交给交易集团；

6.2.7 参加联合体的各方不得再以自己的名义单独承租，不得同时参加两个或两个以上的联合体承租、不得以分包商或其它形式参与承租，出现上述情况者，其承租和与此有关联合体、总包单位的承租将被拒绝；

6.2.8 除非另有规定或说明，本须知中“承租人”一词亦指联合体各方。

## 7. 谈判答疑

7.1 谈判答疑的目的是澄清、解答意向承租人在查阅谈判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谈判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应答截止前将集中答疑结果及相关补充公告以网上公告方式答复各意向承租人。

7.4 如招租人认为有必要组织现场答疑会，意向承租人应按照谈判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、 谈判文件

## 8. 谈判文件的编制与组成

8.1 谈判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，招租人在谈判期间发出的答疑纪要和其他补充修改函件，均是谈判文件的组成部分，对意向承租人起约束作用。

8.2 意向承租人获取谈判文件后，应仔细检查谈判文件的所有内容，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谈判文件所有的事项、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谈判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，不得作为谈判文件的组成部分。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. 谈判文件的答疑

9.1 意向承租人对交易公告及相关附件有疑问的，应于交易公告规定的答疑期限内以书面形式向交易

---

集团提出，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。不足 3 日的，交易集团应当顺延应答截止时间和递交应答文件的截止时间。答疑回复公告作为谈判文件的组成部分，对意向承租人起约束作用。

9.2 对于没有提出答疑又参与了该项目应答的意向承租人将被视为完全认同该谈判文件（含答疑回复公告），应答截止期后不再受理针对谈判文件的相关质疑或投诉。

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

## **10. 谈判文件的澄清或修改**

10.1 谈判文件发出后，确需要变更谈判内容的，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谈判文件进行修改，以网站公开发布方式通知所有意向承租人，该澄清或者修改的内容为招租（谈判）文件的组成部分，交易公告时间自最终发布澄清或者修改公告之日起重新计算。

10.2 谈判文件的澄清或修改以网站公开发布方式发送给所有意向承租人，谈判文件的澄清或修改内容作为谈判文件的组成部分，并具有约束力。

10.3 谈判文件、谈判文件答疑回复公告、谈判文件澄清或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。当谈判文件、答疑回复公告、澄清或修改补充通知内容相互矛盾时，以最后发出的通知（或公告）或修改文件为准。

# **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**

如谈判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谈判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谈判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谈判文件规定。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谈判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 谈判小组有权对以谋取中标为目的的技术规格模糊响应（如有意照搬照抄谈判文件的技术要求）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 对项目谈判文件《评标信息》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，谈判小组有权认定其应答文件未对谈判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《评标信息》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，截止于完成本谈判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谈判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 被确定为承租方的意向方，可通过以下选择办理招租保证金退还手续：

(1) 在深圳交易集团有限公司龙岗分公司收到交易服务费后，依据承租方提交的《转账委托书》，在 3 个工作日内转至出租方账户作为租赁押金。招租保证金高于租赁押金时，深圳交易集团有限公司龙岗分公司将相当于租赁押金的部分转至出租方指定账户，余额部分在签订租赁合同后，凭出租方开具的租赁押金收据，在承租方办理保证金退还手续次日起 3 个工作日内无息原路返还。招租保证金低于租赁押金时，深圳交易集团有限公司龙岗分公司将招租保证金转至出租方指定账户作为租赁押金，差额部分由承租方补足；

(2) 承租方向出租方支付租赁押金后，提供出租方开具的租赁押金收据，交易集团在收到的 3 个工作日内将招租保证金不计利息按原路径退回。

17.4.2 未被确定为承租方的意向方，所缴纳的保证金在结果公示后可登录竞价系统申请退还，深圳交易集团有限公司龙岗分公司收到保证金退还申请后次日起 3 个工作日内原额返还。

## 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谈判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）、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，按谈判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 未按照谈判文件中交易公告的要求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。

18.1.5 意向承租人应派代表参加，意向承租人代表应在谈判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。

## 18.2 拒收应答文件的情形

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。在谈判文件规定的地址收到应答文件的时间不得迟于谈判文件所规定的时间。

18.2.1 未在谈判文件交易公告中规定的时间内递交的应答文件；

18.2.2 未按照谈判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。

## 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。

## 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谈判文件规定编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。

# 五、谈判原则及程序

## 20. 谈判原则

遵循公平、公正、科学和择优的原则

## 21. 谈判时间和地点

招租人在交易公告规定的谈判应答文件递交截止时间和地点谈判，并邀请所有谈判应答方的法定代表人或其授权代表准时参加。谈判应答方代表均须按时参加谈判，参加谈判的谈判应答方代表应签名以证明其出席。

## 22. 谈判小组组成

22.1 谈判小组由专家代表组成，负责谈判活动。

项目谈判小组由 5 至 9 人单数组成。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《授权书》参加谈判。

---

22.2 谈判和定标应当遵循公平、公正、科学、择优的原则。

22.3 谈判活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预谈判过程和结果。

22.4 谈判小组工作要求本着公平、公正的原则，严格按照谈判文件的各项规定和要求严谨、客观地进行评标。

22.5 必须按同一标准对待所有意向承租人。

22.6 各谈判小组成员必须以书面的形式作出自己谈判意见的记录，并签名确认。

22.7 当谈判小组成员意见不同时，采用少数服从多数的原则。在保留谈判小组成员个人意见的前提下，服从多数意见。

22.8 除非谈判文件中有明确规定，谈判小组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。

22.9 谈判小组成员对谈判结论持有异议的，应以书面形式阐述其异议，但必须尊重多数谈判小组成员的意见，在谈判纪要上签字。如其不书面陈述或拒不签字，则视其同意谈判结论。

22.10 谈判过程中不允许违背谈判程序或采用谈判文件未载明的评标方法或评标因素进行谈判。

22.11 递交应答文件后，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、与谈判有关的其他任何情况均严格保密。

## **23. 向谈判小组提供的资料**

23.1 公开发布的谈判文件、答疑文件、澄清或修改文件等。

23.2 其他谈判必须的资料。

23.3 谈判小组应当认真研究谈判文件，至少应了解熟悉以下内容：

- （1）谈判的目的；
- （2）谈判项目需求的范围和性质；
- （3）谈判文件规定的意向承租人的资质；
- （4）谈判文件规定的评标程序、评标方法和评标因素；
- （5）谈判文件所列示的应答无效条款。

## **24. 独立评审**

谈判小组成员的谈判活动应当独立进行，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、编写谈判纪要的工作程序。

## **25. 谈判程序**

深圳交易集团有限公司龙岗分公司主持人按下列程序组织谈判：

- （1）组织意向承租人签到并签收谈判应答文件；

- 
- (2) 按照意向承租人须知前附表规定检查谈判应答文件的密封情况，并签字确认；
  - (3) 宣读谈判纪律；
  - (4) 将谈判应答文件送至评标室；
  - (5) 组织谈判小组进行签到；
  - (6) 拆封谈判应答文件；
  - (7) 资格性审查和符合性审查；
  - (8) 组织谈判小组所有成员集中与意向承租人进行谈判；
  - (9) 意向承租人现场进行最终报价；
  - (10) 签署谈判纪要。

## 六、评审方法

### 26. 应答文件的初审

26.1 应答文件初审包括资格性审查和符合性审查。

26.2 资格性审查：依据法律法规和谈判文件的规定，对应答文件进行审查，以确定意向承租人是否具备应答资格。内容详见《资格性审查表》。

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

26.4 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，谈判小组可以接受。

26.5 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。

### 27. 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，谈判小组可以用书面形式(应当由谈判小组签字)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 25 条，凡属于谈判小组在谈判中发现的算术错误进行核实的修改不在此列。

### 28. 错误的修正

---

28.1 谈判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。

28.2 算术错误将按以下方法更正（次序排先者优先）：

28.2.1 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；

28.2.2 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

28.2.3 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。

28.3 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，谈判小组可以接受。

28.4 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，并不影响评标工作。**

## **29. 应答文件的比较与评价**

谈判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。

## **30. 报价**

30.1 谈判中，意向承租人有三次报价机会，其中谈判应答文件为意向承租人第一次报价。

30.2 只有通过资格性审查和符合性审查的意向承租人才能参加最终报价。

30.3 根据谈判情况，谈判小组将要求意向承租人在规定的时间内进行最终报价，并填写《最终报价表》，最后报价是意向承租人应答文件的有效组成部分。

30.4 最终报价后，谈判应答方不得再要求对其谈判应答文件进行修改或补充。

30.5 主持人将当众宣读意向承租人名称、最终报价及招租人认为适宜公布的内容，并记录在案。

## **31. 评审方法**

31.1 在满足谈判文件实质性要求前提下，以通过资格性审查和符合性审查的意向承租人以谈判最优结果确定成交候选人或成交人的评审方法。

**31.2 本项目采用的评审方法见本项目谈判文件信息的相关内容。**

## **32. 编写谈判纪要**

谈判纪要是谈判小组根据全体谈判小组成员签字的原始谈判记录和谈判结果编写的报告，谈判纪要由谈判小组全体成员签字。对谈判结论持有异议的谈判小组成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。谈判小组成员拒绝在谈判纪要上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意谈判结论。谈判小组应当对此作出书面说明并记录在案。

---

## 七、 公示

### 33. 交易结果公示

33.1 为体现“公开、公平、公正”的原则，招租人确认成交人后，将在“深圳交易集团有限公司龙岗分公司官网”（<http://lg.szzfcg.cn/>）上发布交易结果公告。为体现公开、公平、公正的原则，对成交结果公示 3 个工作日。若在公示期内未提出异议，则视为认同该谈判结果。

33.2 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。

### 34. 交易结果及成交通知书

34.1 交易结果公告公示期满无质疑投诉后，成交人应在 3 个工作日内向交易集团支付交易服务费。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）执行，由成交人支付。

34.2 成交人交纳交易服务费后，招租人通过龙岗分公司向成交人发放《成交通知书》。成交人须凭《成交通知书》与招租人签订合同。

34.3 成交通知书是合同的重要组成部分。

34.4 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》。

## 八、 质疑和投诉

35.1 不涉及交易流程的质疑事项由龙岗分公司汇总后转至招租人，招租人应当在 3 个工作日内书面回复质疑事项。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。

35.2 质疑人对质疑事项的答复有异议的，可以自收到答复之日或者答复期满之日起 5 日内以书面方式向监督管理部门投诉，逾期提出的，监督管理部门不予受理。

## 九、 公开谈判失败的后续处理

### 36. 公开谈判失败的处理

36.1 本项目公开谈判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不足、经谈判小组评审对谈判文件作实质响应的意向承租人不足等原因造成公开谈判失败，可由招租人重新组织谈判。

36.2 重新组织谈判根据有关规定，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。

## 十、 合同的授予

---

### 37. 合同授予标准

本项目的合同将授予按本谈判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，以及宣布谈判无效的权利，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 成交人应按照谈判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谈判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

国有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，如果谈判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谈判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谈判信息、提供开评标场地设施，仅对谈判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。