

招租文件

项目编号： PSJY2021165950

项目名称： 坪山宝山第二工业区 41 栋厂房、42 栋
宿舍

项目类型： 国有资产交易

交易方式： 公开招租

二〇二一年

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）；
2	意向承租人通过坪山区工业和信息化局的产业准入核查（以 pingshanfgs@szexgrp.com 邮箱收到的结果为准，由评审小组现场查询）。

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。

评标信息

一、评分权重设置

	价格部分	商务部分	技术部分
占比 (%)	60	30	10
分值	60	30	10

二、评标细则

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	60	综合评分法中的价格分统一采用高价优先法计算,即满足招租文件要求且应答价格最高的应答报价为应答基准价,其价格分为满分。其他意向承租人的价格分统一按照下列公式计算: 应答报价得分=(应答报价/评标基准价)×权重。
二、商务部分			
序号	评分因素	权重	评分规则
1	企业注册资本	10	1. 注册资本 5000 万元 (含本数) 以上得 10 分; 2. 注册资本 3000 万元 (含本数) 以上得 8 分; 3. 注册资本 3000 万元以下得 5 分。 注: 须提供市场监督管理局 (商事主体登记及备案信息查询) 基本信息网站截图加盖意向承租人公章, 未提供或提供的证明文件不清晰导致专家无法判断的, 不得分。
2	财务状况	10	对所有意向承租人的净资产规模进行排名, 净资产规模最大的意向承租人得 10 分, 第二名得 8 分, 第三名得 6 分, 以此类推。第六名及以后不得分。 注: 须提供由会计师事务所 (或审计机构) 出具的 2020

			年度的财务报表。未提供或提供的证明文件不清晰导致专家无法判断的，不得分。
3	税收贡献	10	1. 提供在坪山区的纳税证明得 10 分； 2. 提供坪山区以外的纳税证明得 5 分。 注：须提供税务部门出具的 2020 年纳税证明复印件加盖意向承租人公章，原件备查。未提供或提供的证明文件不清晰导致专家无法判断的，不得分。
三、技术部分			
序号	评分因素	权重	评分规则
1	安全及维稳 承诺	10	就安全生产进行承诺，提供承诺书，格式自拟。 注：未提供或者提供的承诺书不符合要求或前后矛盾的导致评委会认为无法评判的均不得分。

（备注：如以上证明材料需重复的提供的，提供一份即可）

目录

第一章 交易公告.....	6
第二章 招租项目需求.....	12
一、意向承租人须知前附表.....	12
第三章 应答文件格式、附件.....	14
一、应答函.....	16
二、开标一览表.....	17
三、法定代表人证明书.....	18
四、法人授权委托书（如有）.....	19
五、意向承租人情况介绍.....	20
六、项目条件证明材料.....	21
七、根据评分因素及评分细则提供.....	24
八、交易保证金证明.....	25
九、其他材料.....	26
第四章 合同.....	27
第五章 意向承租人须知.....	37
一、 名词释义.....	37
二、 招租文件.....	38
三、 应答文件的编制.....	39
四、 应答文件的递交.....	41
五、 开标.....	42
六、 评标要求.....	43
七、 评标程序及评标方法.....	44
八、 定标及公示.....	45
九、 质疑和投诉.....	46
十、 公开招租失败的后续处理.....	46
十一、 合同的授予.....	47

十二、 特别说明..... 47

第一章 交易公告

深圳交易集团有限公司坪山分公司 交易公告

(项目编号: PSJY2021165950)

根据《关于加强坪山区属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见(试行)》(深坪国资(2020)35号)等有关规定,深圳交易集团有限公司坪山分公司(以下简称“交易集团”)受 深圳市坪山经济发展有限公司 委托,就 坪山宝山第二工业区 41 栋厂房、42 栋宿舍项目 进行公开招租,欢迎符合资格条件的意向承租人报名参加。

一、租赁物业概况

1. 地址:坪山宝山第二工业区 41、42 栋。
2. 租赁物业交易面积:41、42 栋厂房及配套宿舍面积共 3828.82 m²。房产证情况 有。
3. 出租用途: 工业。
4. 租赁年限: 4 年(租赁合同起始时间以合同实际签订为准,租赁合同结束时间为 2025 年 3 月 31 日)。
5. 免租期: 无免租期。
6. 招租底价(含税)及递增:月租金单价 ≥ 17 元/平方米,每 2 年递增一次,递增 10 %。
7. 物业是否空置: 否 (当前租赁合同到期日期:2021年3月31日)。
8. 移交物业给成交人日期: 2021 年 9 月 1 日前。

二、承租后实际经营业态要求:鼓励发展类和允许发展类

根据《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2016 年修订)》(详见深圳交易集团有限公司坪山分公司官网“办事指南”内的“集体三资交易”),本物业实际经营业态必须为指定类别中的内容。允许发展类为该目录中未提及的所有产业。若实际经营业态与《深圳市产业

结构调整优化和产业导向目录（2016 年修订）》不符，招租人单方面有权终止合同，履约保证金不予退还。

意向承租人报名参加前须提交营业执照、法定代表人身份证、产业准入承诺书（详见附件）、环保批文（涉及环评企业须提供）、高新技术企业证书（如有）等资料（所有资料须盖公章或按指模）到区工业和信息化局进行产业准入核查（在 2021 年 4 月 22 日 9:00 之前将资料发送至 wangli1@szpsq.gov.cn，邮件主题处填写：**（意向承租人名称）坪山宝山第二工业区 41 栋厂房、42 栋宿舍（项目编号：PSJY2021165950）的产业核查资料**）。

产业准入核查单位：坪山区工业和信息化局

产业准入核查联系人：曾工，电话：0755-28226561

三、承租人应具备的资格条件：

1. 资信良好（应答截止时间前，意向承租人未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，将通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）渠道查询相关主体信用记录）；
2. 不得为创客以外的个人（提供企业、个体工商户的营业执照复印件或其他相关证明），此条款由工信局审核，通过工信局的产业审查视为符合该项资格条件；
3. 不得为房地产经纪机构和未经备案的专业化租赁运营机构（提供意向承租人承诺书和营业执照复印件，如为专业化租赁运营机构须提供相关备案资料）。

四、报名方式和时间

1. 报名时间：2021 年 4 月 8 日 9:00 至 2021 年 4 月 22 日 9:00，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，视为报名成功。
3. 质疑事项：意向承租人若有疑问，请于 2021 年 4 月 19 日 9:00 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。交易集团将在收到意向承租人的书面质疑后 3 个工作日内答复。

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 2021 年 4 月 22 日 9:00 之前,将交易保证金¥130180.00 元(大写:壹拾叁万零壹佰捌拾元整)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:“ PSJY2021165950 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:9902001757685050

开户银行:中国民生银行深圳分行坂田支行

六、应答文件的递交

1. 递交应答文件开始时间为: 2021 年 4 月 23 日 9:30
2. 递交应答文件截止时间为: 2021 年 4 月 23 日 10:00。
3. 递交应答文件地点:深圳市坪山区东纵路 147 号旭丰楼 B 座 8 楼 812;
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: 2021 年 4 月 23 日 10:00 (北京时间),请意向承租人代表参加开标仪式。(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;如意向承租人为个人,在递交应答文件的同时须携带单独本人身份证原件及复印件,签字并加按手印。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、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：吴先生，联系电话：13265765256。

八、交易服务费

成交人应在交易结果公告期满后 3 个工作日内向深圳交易集团有限公司坪山分公司支付本次交易服务费，交易服务费金额依据《深圳交易集团有限公司关于业务收费标准的通知》（深交易〔2020〕123 号）执行。

九、交易保证金的处理

1. 成交人向交易集团交纳交易服务费且租赁合同签订后，成交人可通过以下选择办理交易保证金退还手续：

① 成交人提供《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。

② 成交人向招租人支付履约保证金后，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。

2. 交易结果公示后的 5 个工作日内，未成交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。

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；
- 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、特别事项说明

1. 意向承租人报名前应充分了解物业本身及周边的相关情况，并认真研阅招租信息的全部内容以及当地的政策，意向承租人自愿报名参加物业承租的，视为已对交易标的物查验、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。

2. 交易公告中已注明该物业房产证情况，意向承租人自愿报名参加物业承租的视为已知悉并认可该物业的房产证情况，同意承担该瑕疵带来的全部风险。

3. 承租人需完成本物业消防手续，并由承租人承担费用，报名参加物业承租的招租人不得以租赁物业消防未验收、主体未验收向招租人提出赔偿（补偿）的要求。

4. 承租人必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，必须以承租人的名义按本招租信息内容为准办理工商税务注册登记，办妥各项审批手续。获准营业时，将营业执照、税务登记证、消防、环保、卫生等相关审批验收文件复印件提交给招租人。

5. 如需装修及改建的报批、验收等手续及有关费用由承租人自行负责，承租人装修及改建必须达到政府或招租人标准或要求，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. 若物业因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁，招租人有权单方面解除租赁协议，且不得以此为由向招租人主张赔偿或补偿，因政府征收或城市更新造成承租人的一切损失由其自行承担。

7. 水电设施等以现状移交，承租人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）。

8. 成交人应在获取成交通知书后的 10 个工作日内与招租人签订租赁合同，否则视为放弃成交资格，所交纳交易保证金不予退还，招租人有权重新出租物业，无需对成交人承担赔偿责任。

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. 该物业招租人无变压器提供，需承租方承租后自行解决用电需求。

十一、本交易公告中所涉及的时间一律为北京时间

十二、联系方式

招租人：深圳市坪山经济发展有限公司

联系人：吴先生

联系电话：13265765256

交易组织机构：深圳交易集团有限公司坪山分公司

联系地址：深圳市坪山区东纵路 147 号旭丰楼 B 座 8 楼 805 办公室

联系人：李小姐、杨小姐

联系电话：28369010/28477217

传真电话：0755-28329273

深圳交易集团有限公司坪山分公司

2021 年 4 月 7 日

第二章 招租项目需求

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	深圳市坪山经济发展有限公司
2	项目编号	PSJY2021165950
3	项目名称	坪山宝山第二工业区 41 栋厂房、42 栋宿舍
4	评标方法	综合评分法
5	是否评定分离	是
6	定标方法	自定法
7	推选成交候选人数量	本项目满足资格性审查、符合性审查的意向承租人均推选为候选成交人。
8	货币类型	人民币
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	<p>1.本项目实行纸质应答，递交应答文件时间：详见交易公告；</p> <p>2.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。</p> <p>3.如意向承租人为个人，在递交应答文件的同时须单独携带本人身份证原件及复印件，签字并加按手印。</p>

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"> ● 开标一览表 1 份； ● 应答文件正本 1 份，副本 3 份； ● 应答文件备份光盘（或 U 盘）1 张。
13	装订（密封）要求 （须加盖公章）	<ul style="list-style-type: none"> ● 开标一览表、应答文件正副本、备份光盘（或 U 盘）一起密封； ● 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。
14	签字和盖章要求	<ul style="list-style-type: none"> ● 以个人名义参与本次交易，意向承租人签字并按指模； ● 以公司名义参与本次交易，法定代表人签字（或签章）并加盖公司公章。
15	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。
16	交易保证金	<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）。</p> <p>2. 交易结果公示期满后，未成交意向承租人的交易保证金由交易集团不计利息按原路径退回。</p>
17	应答有效期	自应答截止时间起__90__个日历日有效。
18	答疑事项	详见交易公告。
19	应答截止时间	详见交易公告。
20	开标时间及地点	<p>时间：详见交易公告；</p> <p>地点：坪山区东纵路 147 号旭丰楼 B 座 8 楼 812。</p>

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.....16

二、 开标一览表.....17

三、 法定代表人证明书.....18

四、 法人授权委托书（如有）19

五、 意向承租人情况介绍.....20

六、 项目条件证明材料.....21

七、 根据评分因素及评分细则提供.....24

八、 交易保证金证明.....25

九、 其他材料.....26

正本/副本

坪山宝山第二工业区 41 栋厂房、42 栋

宿舍项目

(项目编号：PSJY2021165950)

应 答 文 件

意向承租人名称（盖章）：

日 期： 年 月 日

一、应答函

深圳市坪山经济发展有限公司/深圳交易集团有限公司坪山分公司：

按照招租文件的要求，我方递交的应答文件及有关资料，自愿参加坪山宝山第二工业区41栋厂房、42栋宿舍项目的应答，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. 我方已知悉该物业无变压器提供，若我方中标承租后，需我方自行解决用电需求。

3. 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。

4. 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. 我方认可评审委员会组成方式、评审程序、定标方法、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. 如我方中标后，未按照招租文件要求或应答文件响应情况履行相应义务、或放弃中标资格的，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（签字或签章）：

联系方式：

联系地址：

日期： 年 月 日

二、开标一览表

项目名称：坪山宝山第二工业区 41 栋厂房、42 栋宿舍

项目编号：PSJY2021165950

单位：（人民币）元

意向承租人名称	应答报价	租期年限（年）	备注
	月租金单价____元/平方米	4 年 注：1. 租赁合同起始时间以合同实际签订时间为准，租赁合同结束时间为 2025 年 3 月 31 日；2. 无免租期，若政府征收或城市更新，合同自动终止，双方免责。	递增方式：每 2 年递增一次，均递增 10 %。

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/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：月租金单价 17 元/平方米，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. 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

注：以个人名义参与本次交易，无需填写。

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 坪山宝山第二工业区 41 栋厂房、42 栋宿舍项目 的应答文件、处理项目有关事宜，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）。

注：以个人名义参与本次交易，无需填写；

六、项目条件证明材料

（一）意向承租人承诺书

深圳交易集团有限公司坪山分公司：

我方 _____（个人姓名 / 公司名称），身证件号 / 统一社会信用代码： _____，报名参加贵公司组织的国有企业资源性资产公开交易活动，郑重承诺如下：

一、我方承诺按招租文件等相关文件要求所提交的应答文件全部真实有效、无弄虚作假行为，并愿意接受社会公众监督，承担由提交资料不实造成的不良后果。

二、我方已知悉并自愿接受深圳交易集团有限公司坪山分公司编制的《坪山区国有企业资源性资产租赁交易指南（暂行）》的各项规定和交易流程。

三、我方知悉贵公司对交易双方因评审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。

四、我方承诺如发生以下情况，对取消成交资格以及交易保证金不予退回无异议，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；
- （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。

五、我方承诺，成交后，实际经营项目符合交易公告中业态要求，我方已经熟知《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。

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业务收费标准的通知》（深交易〔2020〕123

号) 执行。

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。

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

深圳市坪山经济发展有限公司/深圳交易集团有限公司坪山分公司：

本单位就坪山宝山第二工业区 41 栋厂房、42 栋宿舍项目（项目编号：PSJY2021165950）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。

意向承租人（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（签字或签章）：

联系方式：

联系地址：

日期： 年 月 日

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。

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

深圳市坪山经济发展有限公司/深圳交易集团有限公司坪山分公司：

我公司自愿报名参加坪山宝山第二工业区 41 栋厂房、42 栋宿舍项目，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（签字或签章）：

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

甲方（出租方）：深圳市坪山经济发展有限公司，统一社会信用代码：914403001924728961

乙方（承租方）：_____，统一社会信用代码：_____

甲、乙双方经友好协商，就乙方租用甲方自有的、位于坪山宝山第二工业区 41、42 栋厂房及配套宿舍的房产达成共识，且双方在遵守有关法律法规的基础上达成以下协议条款，供甲、乙双方共同遵守：

一、租赁标的：

本合同所涉出租房屋现位于深圳市坪山区坪山宝山第二工业区 41、42 栋厂房及配套宿舍，租赁面积共 3,828.82 平方米。

租赁标的房地产证号：6000500465、6000500464、6000500462、6000503691、6000503692、6000504499。

二、租赁用途：

乙方承租甲方房屋作工业生产。

三、承租时间：

1、乙方承租期 4 年，即从 2021 年 4 月 1 日起至 2025 年 3 月 31 日。

2、免租期从 ____年__月__日起至____年__月__日，乙方可在免租期内进行装修，免租期内乙方无需支付租金，但须承担免租期内使用的水、电、气及垃圾清运费等各项费用。

四、租金、押金：

1、甲乙双方约定月租金按¥17 元/平方米计收，两年后租金递增 10%。

月租金按以下标准执行：

①、2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日：月租金按¥17 元/平方米计收，每月租金为人民币陆万伍仟零捌拾玖元玖角肆分（小写：¥65,089.94 元）（含税），其中不含税金额 61,990.42 元，增值税税额 3099.52 元（增值税税率 5%）。如遇国家增值税税率调整则在不含税金额基础上作相应调整；

②、2023 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日：月租金按¥18.70 元/平方米计收，每月租金为人民币柒万壹仟伍佰玖拾捌元玖角叁分（小写：¥71,598.93 元）（含税），其中不含税金额 68,189.46 元，增值税税额 3409.47 元（增值税税率 5%）。如遇国家增值税税率调整则在不含税金额基础上作相应调整。

2、承租期间，乙方需于每月 10 日之前全额缴纳当月的租金，乙方须以乙方名义缴交租金。

特别说明：逾期不缴纳、不足额缴纳或以其他第三人的名义缴纳均视为拖欠租金。

3、乙方须在本合同签订之日起 5 日内向甲方交付人民币壹拾叁万零壹佰捌拾元（小写：¥130,180 元）作为本合同的押金，本条款不视为乙方已支付押金，支付押金的时间及金额以甲方另行出具的收据为准。

押金作为乙方依约履行租赁合同的担保，在乙方存在违约行为时按本合同约定处理；乙方无违约行为的，甲方应根据本合同其他条款约定的退款时间全额无息退回乙方押金。乙方未及时足额交付押金的，甲方有权视为乙方根本性违约而单方解除合同。

4、乙方使用租赁物期间，不能因租赁物及附属设施被查封、损坏等原因拒付、减付租金或要求用租金冲抵相关费用、罚款及乙方损失等；但若查封原因系甲方与第三方纠纷所致且因查封致使乙方不能全部或部分使用租赁物的，该不能使用的部分在被查封期间不计租金，但不影响其他部分的租金支付。

5、本合同约定的租赁面积已经乙方现场确认无异议。另，甲乙双方确认，即使本合同约定的租赁物业的面积与房地产证载明面积或实际租赁面积存在差异，本合同约定的月租金总额仍不变（即租赁单价随面积数调整，但月租金总额不变）。

6、租金、押金等本合同约定款项由乙方方向甲方指定收款账户缴付，甲方指定收款账户如下：

账户名称：深圳市坪山经济发展有限公司

开户行：深圳农村商业银行坪山支行

账号：000073386458

五、水电费缴纳：

乙方承租建筑的用电问题由乙方自行解决，并由乙方承担相关费用和安全责任，低压用电安装、调试、维修等费用由乙方负责并承担费用。

本租赁标的之水表号：1575200116，电表号：____/____，乙方承租期间应及时向供水、供电部门缴纳水电费。

六、装修改建：

1、乙方在承租期内可对承租物业进行适度的二次装修、装饰，但装修、装饰方案必须事先报甲方审批并经甲方同意方可装修，其装修原则是不能对物业建筑结构、使用寿命造成不可恢复的损害（自然损耗

除外），特别是非经甲方同意，乙方不得对承租物业从事另开门窗、增减墙壁、增减立柱和横梁等破坏性装修或改建。

特别说明：乙方不得擅自在租赁物周边所涉空地范围内和乙方承租的建筑物/构筑物上进行任何扩建、改建或加建，如今后确需扩建、改建或加建（包括建铁皮房），在规划许可的情况下，扩建、改建、加建方案须经甲方书面同意，未经甲方同意擅自扩建、改建或加建的，视为乙方根本性违约，扩建、改建或加建的成果无偿归甲方所有。

2、甲方有权随时督查乙方装修方案或扩建、改建、加建方案的实施情况，对甲方提出的合理整改意见，乙方应予以执行，否则甲方有权禁止乙方施工，由此给乙方造成的损失由乙方自行承担。乙方对于甲方的合理整改意见拒不改正的，视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除合同，给甲方造成损失的，按本合同约定处理。

3、乙方进行二次装修（乙方在承租期内的装修均视为二次装修）或扩建、改建、加建时，所需费用由乙方自行承担。

4、乙方实际使用租赁标的后，即使其装修、扩建、改建、加建方案已得到甲方认可，但若消防、环保等政府部门认为乙方使用不当等原因应予整改的，乙方应严格按照要求予以整改，并承担由此产生的各项费用（包括整改投入、行政罚款等）及整改结果，甲方仍按本合同约定的租金标准收取租金（月租金总额），本合同其他各条款不受本项前述事项的影响。

5、乙方装修、扩建、改建、加建等行为致第三方人身、财产损害的，由乙方承担由此产生的全部法律责任，不能因甲方同意乙方的方案而要求甲方承担责任。

七、房屋及设施维修：

1、除本合同另有约定的外，在乙方承租期间，租赁物主体部分如需维修（仅限于房屋结构的立柱和横梁损坏、外墙体渗水、多层建筑物之顶层平台渗水），由甲方承担维修责任及维修费用；但该维修事项之发生，系乙方使用不当所致或乙方使用不当与自然老化共同所致的，由乙方自行承担维修责任及费用。

其他需维修、维护事宜均由乙方承担，且由乙方承担由此产生的一切费用。

发生需甲方履行维修义务的事宜，经乙方书面通知后，双方商定维修范围、维修方案等必要事宜；甲方根据商定的结果及时进行维修（甲方根据规定需履行报批程序的，待批准之后开始实施维修），乙方不得就其损失（包括但不限于损坏/渗水给乙方造成的损失和维修期间的乙方损失）向甲方主张赔偿或补

偿。

2、乙方在承租期间享有租赁物附属设施（附属物）的专用权（已与其他第三人共用的部分除外），同时负责附属设施（附属物）的维修维护并承担其费用。乙方应保证本合同被终止或解除时附属设施（附属物）以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有随时检查监督权。

八、征收、征用及拆迁/搬迁：

1、在本合同履行期间，若租赁标的或标的所涉土地因征收征用或“商品房开发”（包括但不限于城市更新、旧城改造、其他类别的商品房项目开发等，下均称商品房开发）或其他事项（如公益建设、公共建设、市政建设等）的发生，致需要拆迁/搬迁的，甲方做为物业的所有权人，将根据与拆迁/搬迁补偿单位（含征收/征用方、开发商等，下均称拆迁/搬迁补偿单位）达成的共识、在拆迁/搬迁补偿单位要求时间内收回物业，故甲乙双方确认，甲方可按如下方式单方解除合同、收回物业：

①、甲方至少提前 3 个月以书面方式通知乙方，本合同将于该通知书载明的解除日（或终止日）解除（即甲方单方解除合同）；拆迁/搬迁补偿单位是否取得相关地块的开发资质、有关部门或拆迁/搬迁补偿单位是否进行拆迁/搬迁公告等因素均不影响甲方通知的效力。

②、乙方在接到甲方通知后，自行在合同解除日前办妥有关设备搬迁、员工遣散、次承租人（若有）清退等各项工作，由此需支出的费用由乙方自行承担。

③、至甲方确定的合同解除届满之日，乙方不得拒绝交回物业。

2、在本合同解除之前，甲乙双方仍需按本合同约定各自的义务执行。

3、如合同期内有拆迁/搬迁事项发生，即使是甲方通知解除合同的，甲方不会因此种解除合同向乙方支付任何赔偿/补偿或拆迁/搬迁补偿利益（包括但不限于装修费、停产停业补偿、搬迁费等）。

在征收征用或商品房开发或其他事项的发生、致使需要拆迁/搬迁时，租赁物业范围内及周边空地上届时存在的任何装修、附属设施设备、铁皮房、简易房、其他地上附着物等各项财产，不论是否系乙方或乙方转租的次承租人所投资形成，其可获得的拆迁/搬迁补偿均归甲方所有，乙方不得向拆迁/搬迁补偿单位主张拆迁/搬迁补偿利益。

甲方财产在租赁期间若发生损坏、灭失等事由的，甲方有权要求乙方予以恢复原状供甲方向拆迁/搬迁补偿单位主张拆迁/搬迁补偿利益，乙方未能恢复原状（包括法律、法规、政策等因素不允许恢复原状或因其他原因丧失恢复原状之可能性）的，乙方对甲方的拆迁/搬迁补偿利益损失，甲方有权要求乙方给

予足额赔偿/补偿。

4、本合同履行期间本条第1项所列之事由已发生，但甲方要求乙方在本合同履行期届满交回物业的，适用本合同第十二条第1项的相关约定，不再适用本条之约定。

九、租赁物的转租：

乙方不得将租赁物全部或部分转租；确有转租之行为且经甲方事后认可的，本合同终止时，转租合同同时终止，由乙方在甲方指定期限内无条件清退次承租人，由此对次承租人所产生的一切责任由乙方全额承担。

十、违约责任：

1、乙方拖欠租金（含费用）的，除乙方应及时支付拖欠金额外，同时应另按拖欠金额的0.3%/日的标准向甲方支付违约金至付清之日，乙方逾期壹个月尚未支付完毕本金或违约金的，视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除合同。

乙方逾期壹个月尚未支付或尚未足额支付所拖欠的租金及违约金，而甲方未要求解除合同仅要求其缴纳款项的，甲方有权以禁止乙方使用承租物业的水、电等方式督促乙方缴纳，且不影响甲方随时单方解除合同的权力。

2、乙方在承租期间违反本合同第六条的相关约定，视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除合同，要求乙方恢复原状，甲方未要求解除合同仅要求其支付维修费、赔偿金的，不影响甲方在知道或应当知道乙方违约行为之日起1年内单方解除合同并要求恢复原状的权利。

3、乙方未按期缴纳水电费致甲方代缴的，乙方应向甲方支付代缴费用并按代缴金额的0.3%/日的标准支付违约金至付清之日（从甲方代缴之日起计），乙方逾期3个月尚未缴清水电费或甲方代缴款的，视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除合同。

4、乙方未经有关部门同意并未经甲方书面许可擅自改变租赁标的用途或从事违法经营的，视为根本性违约，甲方有权在知道或应当知道乙方违约行为之日起1年内单方解除合同。

5、乙方未经甲方书面许可擅自转租、分租的，视为根本性违约，甲方有权在知道或应当知道乙方违约行为之日起6个月内单方解除合同。

6、在乙方未交清全部应交款项前，甲方有权制止乙方设备等财产进出承租物业。

十一、消防安全约定：

1、乙方须根据《中华人民共和国安全生产法》、《深圳市安全生产条例》等有关规定，建立健全责任人及安全生产岗位制，加强安全生产管理，完善安全生产条件，确保安全生产。

2、乙方的主要负责人是安全生产第一责任人，对安全生产工作负全面领导责任，乙方消防安全生产主要负责人须取得安监部门认定具有资质的培训合格证书。

3、甲方与乙方是租赁关系，安全生产工作由乙方自行负责管理，乙方必须切实做好各项安全防火管理工作，杜绝事故隐患，如因乙方疏忽及管理不善而引发的一切伤亡事故和其他安全事故，所产生的一切经济损失及法律责任均由乙方全部承担，与甲方无关。

4、在乙方租赁期间，甲方如发现乙方在消防安全方面存在问题，甲方有权督促及责令乙方整改，如乙方不服从甲方提出的整改建议，视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除合同。

5、乙方将租赁物业转租的，需以合法方式督促实际使用人（次承租人）全部同等履行本条第 1-4 项所约定的乙方消防安全义务，且乙方需对此及时进行监督和核查；若转租期间发生消防安全事件/事件，就实际使用人给甲方或第三方所造成的损失，乙方需承担连带赔偿责任。

十二、合同终止和解除：

1、本合同因履行期满而终止的，承租物业内乙方所做的不可移动的装修装饰（如墙壁、地板、照明设施、供电设备、供水管、消防管、排污管等，下同，另，前述例举并非确认乙方在本合同履行期间必将实施已例举之内容）无偿归甲方所有；乙方在承租期间若有加建的铁皮房或扩建、改建、加建的其他不可移动的财产（如房屋、隔墙、围墙、水池、地坪等，下同，另，前述例举并非确认乙方在本合同履行期间必将实施已例举之内容），则此类不可移动的财产无偿归甲方所有；但乙方投资的不可移动财产以外的可以移动搬走的设备、设施、物件等财产仍归乙方所有。乙方若已交清全部应交款项且无其他违约行为的，则甲方于乙方依约搬离且向甲方合格移交租赁物之日起 10 个工作日内无息退回乙方押金。

2、本合同因履行期内双方协商一致而终止的，押金清退、乙方投资形成的固定物之归属等相关事宜，以双方协商为准；双方协商内容未做涉及的，承租物业内乙方所做的不可移动的装修装饰无偿归甲方所有；乙方在承租期间若有加建的铁皮房或扩建、改建、加建的其他不可移动的财产，则加建、扩建、改建的此类不可移动的财产无偿归甲方所有；但乙方投资的不可移动财产以外的可以移动搬走的设备、设施、物件等财产仍归乙方所有。乙方若已交清全部应交款项且无其他违约行为的，则甲方于乙方依约搬离且向甲方合格移交租赁物之日起 10 个工作日内无息退回乙方押金。

3、因乙方违反本协议约定致甲方单方解除合同或因乙方违法经营被查封、取缔致合同无法履行的，乙方除应交清全部应交款项外，乙方已交押金作为惩罚性违约金，不予退还亦不予冲抵应交款项；承租物业内乙方所做的装修装饰、加建的铁皮房或扩建、改建、加建的其他不可移动财产无偿归甲方所有，并不给予乙方任何补偿（含装修补偿）或赔偿。但乙方投资的不可移动财产以外的可以移动搬走的设备、设施、物件等财产仍归乙方所有。

4、因第八条第1项所列事项的发生致本合同无法继续履行的，本合同于拆迁/搬迁通知载明的搬离截止日终止，双方互不负违约责任。若乙方无其他违约行为、无应缴款项，甲方于乙方依约搬离且向甲方合格移交租赁物之日起10个工作日内无息退回乙方押金。

5、本合同终止或解除后，不论是否就何方应承担违约责任存在争议，除双方另有约定的或被相关司法、行政部门查封的财产外，对乙方自有财产按以下约定处理：

①、乙方应在合同终止或解除之日起10个工作日内搬出承租物业，但本合同另有约定的除外。

乙方未按本合同约定或双方商定的搬离日期搬出的，逾期视同乙方已自行放弃未搬出的自有财产之全部权利、甲方可以视情主张该类财产的全部或部分无偿转归甲方所有或将其全部或部分作为废弃物处理，甲方将其作为废弃物处理的，甲方可自行派员将乙方财产搬出，并不负保管之责，在搬出前亦不再通知乙方。

②、乙方未搬出自有财产时，甲方不行使本项第①目前述权利的，乙方应按本合同约定租金标准的双倍计算占用费至乙方搬出之日止。

③、乙方未搬出自有财产时，甲方并可采取禁止乙方使用承租物业的水、电等措施，由此给乙方造成损失的，乙方自行承担。

6、本合同终止或解除的，乙方应提前做好聘用员工的遣散工作并承担全部费用。

7、甲乙双方均无严重违约事由，乙方要求提前解除合同的，应提前两个月通知甲方，除需缴清尚欠的租金、违约金及水电费等费用外，甲方不另再向乙方主张赔偿。

乙方基于本项前述原因要求提前解除合同的，则乙方承租建筑内乙方所做的不能移动的装修装饰无偿归甲方所有；乙方在承租期间若有加建的铁皮房或扩建、改建、加建的其他不可移动财产，则加建、扩建、改建的不可移动财产无偿归甲方所有；但乙方投资的不可移动财产以外的可以移动搬走的设备、设施、物件等财产仍归乙方所有，且乙方应交清全部应交款项并不能拖欠其员工工资。

8、本合同终止或解除时，甲方亦有权不要求获得乙方财产所有权而是要求乙方将租赁物业恢复至甲方向乙方第一次交付该物业时的验收状况（自然损耗除外），在此情形下，乙方应予恢复，否则甲方雇请第三方进行恢复所支出的全部费用，均由乙方承担。

十三、其他约定：

1、乙方在承租前已对租赁标的状况、核定用途、使用寿命、房屋产权证明文件等已有明确认知，是否对其生产经营产生影响乙方已有明确判断并自行承担由此可能产生的风险。

2、乙方承租后，由乙方自行办理经营所需各项手续和证照，并承担由此所产生的全部费用和风险，甲方不承担因此产生的任何费用、风险和责任。

3、乙方应遵纪守法，不得利用租赁标的进行非法的活动，如有违法违纪行为所造成的损失、法律责任均由乙方负责，与甲方无关。

4、承租期间发生的工商、税收、电话费、电视费等其他应交费用均由乙方负责。

5、乙方在承租期间发生的债权债务及乙方与第三方产生的经济纠纷、劳资纠纷、行政处罚事项等，均由乙方自行解决，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

6、乙方应按国家法律法规及政府相关部门的要求做好安全、卫生等方面的工作。

7、乙方所设立的机构在工商部门注册登记后，乙方该注册登记的经营机构对本合同乙方的义务承担连带责任。

8、如因不可抗拒的自然因素所造成各方的损失，由各方自己负责，甲乙双方应该在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。

9、乙方在投资兴建建筑物、附属设施、装饰装修等项目时，应及时就乙方投资所形成的财产与甲方进行确认并取得甲方的书面认可文件；否则，在租赁标的及租赁标的的四周空地范围内所形成的财产，除乙方有足够证据证明该财产确为乙方投资所形成的财产外，其他一律视为甲方财产。

十四、独立条款：

14.1、乙方在本合同签约前应谨慎核实甲方提供的不动产权证等物业权属证明文件，若本租赁物业无不动产权证或建设规划许可证或本合同不动产权证载明面积与本合同约定的租赁物业的实际面积并不一致的，面积差额部分视同无不动产权证、亦无建设工程规划许可证；

甲方未就无证物业另行书面向乙方承诺将在本合同期内取得主管部门批准建设的相关文件，但乙方仍

愿继续使用，故若本合同今后被司法机关认定为无效或部分无效，则除本合同另有约定的外，无效部分的结算原则为：

14.1.1、乙方确认按本合同约定的金额向甲方支付场所占有使用费和其他费用。

甲乙双方在合同中仅约定月租金总额未约定单价的，场所占有使用费的单价按“约定月租金总额÷约定租赁面积”计。

14.1.2、乙方应缴纳的押金在乙方使用租赁物业期间不变。

14.1.3、合同无效所涉及的、乙方（含次承租人）投资形成的未附合的固定物，可以拆除的，由乙方自行出资拆除；已形成附合的固定物，乙方放弃其所有权，并无偿留由甲方自行处理；甲方亦有权不要求获得乙方财产所有权而是要求乙方将租赁物业恢复至甲方向乙方第一次交付该物业时的验收状况（自然损耗除外），在此情形下，乙方应予恢复，否则甲方雇请第三方进行恢复所支出的全部费用，均由乙方承担。

乙方对于租赁物业的所有投资，甲方不做任何补偿或赔偿。

14.1.4、次承租人的损失由乙方自行与次承租人清理，甲方对此不承担赔偿或补偿责任。

14.2、本条款（即第十四条条款之全部）为独立条款，不受其他合同条款效力的影响。

十五、送达地址：

甲方的送达地址为：深圳市坪山区坪山大道 4044 号 8 楼，邮编：518118，签收人：袁革技。

乙方的送达地址为：深圳市坪山区坪山第二工业区 41、42 栋，邮编：518118，签收人：_____。

上述地址为双方的各类文书送达地址。若遇送达地址变更，已变更方将重新确认变更后的文书送达地址，并主动、及时地书面告知对方。对方将文书送达至被送达人确认的送达地址，即为送达，被送达人未签收或拒签收或送达时查无此人的，均不影响送达的效力。

十六、纠纷解决方式：

甲、乙双方在合同期内发生纠纷，尽可能双方协商解决，一旦协商不成，向租赁物所在地法院提起诉讼。

十七、本合同一式叁份，甲方执两份，乙方执壹份，具同等效力。本合同经双方签字盖章（乙方为自然人的，由乙方签名并按手印）后正式生效。

十八、特别提示：

由于本合同页数较多，若乙方为自然人时，为免除乙方在本合同上每页均签名的负累，本合同在签名盖章前，将加盖[甲方]公司的公章做为骑缝章供乙方阅读本合同条款后签名，该加盖的骑缝章不得视为甲方已对本合同“盖章”。

乙方为自然人的，乙方在本合同签署页上签名后，即视为对本合同全部知晓且无异议。

（以下为签署页）

甲方：深圳市坪山经济发展有限公司（盖章）

代表：（签字）

乙方：（盖章）

代表：（签字）

签约日期： 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》、《关于加强坪山区属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见（试行）》（深坪国资〔2020〕35号）等有关规定，并参考有关法规、政策、规章、规定通过招租择优选定成交人。

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坪山分公司；

2.2 “招租人”系指区直管企业及其所属企业；

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国有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 “评审委员会”是招租人组建的专门负责本次招租中评标工作的临时性机构；

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。

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 意向承租人在国有企业资源性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企业资源性资产交易的条件

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标人或交易集团，逾期不予受理。

7.3 招标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 如招标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标人另行书面通知（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、招标项目需求、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，招标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标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. 招租文件的澄清

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应答截止时间至少3日前（具体时间详见公告）以网站公开发布方式答复所有意向承租人。不足3日的，招租人或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。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，评审委员会有权进行评判，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，招租人应当在应答截止时间至少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顺延应答截止时间和递交应答文件的截止时间。

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

应答文件应包括开标一览表、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 评审委员会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，招租人可视情况报国有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，评审委员会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响应；
- （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；
- （5）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：

（1）租赁合同签订后，成交人的交易保证金由交易集团转给招租人作为履约保证金。交易保证金金额大于履约保证金金额时，交易集团将履约保证金的部分转至招租人指定账户，余额部分无息原路退还成交人；交易保证金金额小于履约保证金金额时，由成交人补齐差额。

（2）成交公告公示期满后，未成交的意向承租人点击下载《交易保证金退还申请表》办理交易保证金退还手续，交易集团在收到退款申请后的 5 个工作日内，将交易保证金不计利息按原路径退回。

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。

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。

20.4.1 未在谈判文件交易公告中规定的时间内递交的应答文件；

20.4.2 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。

20.5 开标时没有启封和读出的应答文件，在评标时将不予考虑。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。

20.8 意向承租人少于 2 家的，不得开标；合格意向承租人不足 2 家的，不得评标。

六、 评标要求

21. 评审委员会组成

21.1 开标结束后召开评标会议，评审委员会由招租人依法组建，负责评标活动。

项目评审委员会由 3 至 9 人单数组成，评审专家的管理参照《深圳市政府采购评审专家管理实施办法》（深财规〔2019〕3 号）执行。招租人代表须持本单位签发的《评标授权书》参加评标。

21.2 评标定标应当遵循公平、公正、科学、择优的原则。

21.3 评标活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预评标过程和结果。

21.4 评标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、客观地进行评标。

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

21.10 评标过程中不允许违背评标程序或采用招租文件未载明的评标方法或评标因素进行评标。

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、与评标有关的其他任何情况均严格保密。

22. 向评审委员会提供的资料

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 其他评标必须的资料。

22.3 评审委员会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）招租文件规定的评标程序、评标方法和评标因素；
- （5）招租文件所列示的应答无效条款一览表。

23. 独立评标

评审委员会成员的评标活动应当独立进行，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、编写评标报告的工作程序。

七、 评标程序及评标方法

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，评标委员会可以接受。

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，评审委员会可以用书面形式(应当由评审委员会签字)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，凡属于评审委员会在评标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 评审委员会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 若应答文件分项报价表中的报价与总价不一致，以总价为准；

26.2.3 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；

26.2.4 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

26.2.5 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，评审委员会可以接受。

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，并不影响评标工作。**

27. 应答文件的比较与评价

评审委员会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. 评标方法

28.1 根据《关于加强坪山区属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见（试行）》（深坪国资〔2020〕35号）的有关要求，项目评标方法为综合评分法。

28.1.1 综合评分法

综合评分法是指在最大限度地满足招租文件实质性要求前提下，按照招租文件中规定的各项因素进行量化打分，以评标总得分排名前二/三的意向承租人作为候选成交人提供给招租人，最终由招租人综合考虑择优选取成交人的评标方法。具体推选候选成交人数量详见意向承租人须知前附表。

28.1.2 本项目采用的评标方法见本项目招租文件信息的相关内容。

29. 编写评标报告

评标报告是评审委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告，评标报告由评审委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评审委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。评审委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评审委员会应当对此作出书面说明并记录在案。

八、 定标及公示

29. 定标方法

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

29.2 评定分离的，定标由招租人按照招租人章程自主组建的定标委员会负责。根据评标结果，招租人可采用抽签法、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。

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

29.2.2 竞价法：是指候选成交人产生后，由招租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。

29.2.3 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。

30. 成交结果公示

30.1 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坪山分公司官网”（<http://ps.szzfcg.cn/home/9/newindex.jsp>）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 个工作日。

30.2 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。

31. 成交结果及成交通知书

31.1 成交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。

31.2 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》。

31.3 成交通知书是合同的重要组成部分。

31.4 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

32.1 意向承租人对招租文件、招租过程、招租结果等有异议的，交易集团以书面形式受理质疑。被质疑人应当自收到书面质疑材料之日起 3 个工作日就质疑事项书面答复质疑人。

32.2 对被质疑人的答复不满意或者被质疑人未在规定时间内答复的，质疑人可以自收到答复之日或者答复期满之日起向主管部门投诉。

十、 公开招租失败的后续处理

33. 公开招租失败的处理

33.1 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、经评审委员会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。

33.2 重新组织招租根据有关规定，公开招租只有一个符合条件的报名者，经直管企业批准后，可以采取协议租赁方式，并按规定公示 5 个工作日后无异议方可实施，但租金标准仍不得低于原招租底价。无报名者，经原决策机构批准，可按不低于出租底价 90% 的价格重新公开招租。经过两次公开招租仍无报名者

的，可以重新评估招租底价和履行集体决策程序，按新底价重新公开招租。

十一、 合同的授予

34. 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。

35. 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。

36. 合同签订

36.1 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。

36.2 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。

36.3 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。

37. 履约担保

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。

38. 腐败和欺诈行为

国有资产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，如果评审委员会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。

十二、 特别说明

39.1 深圳交易集团有限公司坪山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坪山分公司不对

项目目标的合法性、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。

39.2 本项目拟采用公开招租的方式选择成交人，相关质疑投诉程序依据 《关于加强坪山区属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见（试行）》（深坪国资〔2020〕35号）执行。