

招租文件

项目编号： JC1Z2505526

项目名称： 德兴楼五至七层物业

项目类型： 政府物业租赁

交易方式： 公开招标

德兴楼五至七层物业

二〇二五年

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-潜在承租方应具备的资格条件）。

符合性审查表

序号	内容
1	投标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。
3	按招租文件所提供的样式填写投标函和承诺函；按招租文件的要求和格式提供投标文件。
4	不同的意向承租人的投标文件未出现非正常一致的情形。
5	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	技术部分
占比（%）	80	20
分值	80	20

二、评标细则

评分因素	评分细则	分值权重	评分标准
1、价格部分（80分）	租金价格	80	<p>评分标准： 经评标能满足招租文件要求的所有意向方中，报价最高的意向方的有效租金报价得满分，并以最高报价为评标基准价，其他意向方报价得分按下列公式计算:报价得分=(有效租金报价/评标基准价)*80分。</p> <p>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。</p> <p>评分依据： 提供开标一览表（企业意向承租方加盖公章，个人意向承租方签字加按手印）。</p>
2、技术部分（20分）	经营规划	20	<p>评分标准： 本项目竞租物业未来5年的经营及管理作出相关规划，内容包括： 1. 物业现状的分析； 2. 物业将来的规划； 3. 对物业装修的投资。</p> <p>每提供一项得4分，最高得12分，不提供不得分。在此基础上，评委根据意向承租人提供的经营规划进行横向比较： 1. 内容分析全面透彻，规划整体科学合理，针对性、可操作性强的加8分； 2. 内容分析较为全面，规划较为合理，针对性、可操作性较强的加6分； 3. 内容分析简单，有相关规划，针对性、可操作性一般的加4分； 4. 无相关内容分析和规划的不加分。</p> <p>证明文件： 提供经营规划（企业意向承租方加盖公章，个人意向承租方签字加按手印），未提供的不得分。</p>
<p>备注：</p> <p>1. 如以上证明材料需重复提供的，提供一份即可；证明文件原件备查，未提供证明材料或者提供的证明材料不符合要求或提供的证明材料不清晰导致评审专家无法辨认的，不得分。</p>			

2. 如果综合评分并列：

（1）有优先承租权人的，优先选择优先承租权人；

（2）无优先承租权人的，按照以下方式确定承租人：

选择报价高的意向承租人，如果报价一致则优先选择技术分高的意向承租人，如果报价、技术分一致则采用抽签方式确定意向承租人。

需要采用抽签方式确定承租人的，以意向承租人递交投标文件的先后顺序排序进行抽签，即第一个递交投标文件的意向承租人球号为 1，第二个递交投标文件的意向承租人球号为 2，以此类推，由评审小组组长进行抽取。

重要提醒

在使用阳光租赁平台系统编标工具时，投标文件/响应文件将产生文件创建标识码，同时提取制作该文件的电脑芯片批次号（CPU 序列号）、硬盘序列号（硬盘硬件编码 SerialNumber）、网卡序列号（MAC 地址）。如上述多个条件存在一致的情况，则表明多家意向方可能使用了同一设备编制文件或者在同一网络环境下上传文件。

如出现上述异常情况，将由评审委员会/谈判小组根据实际情况进行判断，可能存在投标无效的风险。建议各意向方编制、上传投标文件/响应文件时避免使用公共电脑设备或公共网络。一经发现，风险由各意向方自行承担。

目 录

资格性审查表.....	2
符合性审查表.....	2
评标信息	3
第一章 交易公告	6
第二章 项目需求	6
第三章 投标文件格式、附件	13
一、投标函	16
二、开标一览表	17
三、法定代表人证明书（如有，企业意向承租方提供）	18
四、法定代表人授权委托书（如有，企业意向承租方提供）	19
五、意向承租人情况介绍（如有，企业意向承租方提供）	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	42
一、名词释义	42
二、招租文件	44
三、投标文件的编制	45
四、投标文件的递交	46
五、开标	47
六、评标要求	47
七、评标程序及评标方法	48
八、定标及公示	50
九、质疑和投诉	50
十、公开招租失败的后续处理	52
十一、合同的授予	52
十二、特别说明	53

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

公告基本信息

项目编号	JC1Z2505526	项目名称	德兴楼五至七层物业
起始日期	详见招租公告	结束日期	详见招租公告

资产信息

资产现状	未租	地址	深圳市龙岗区布吉街道钱排村南一巷 6-8 号
面积/数量	1485 m ² (房地产证(三个)建筑面积 3260.82 m ² , 共计 7 层, 其中 5 至 7 层建筑面积为 1485 m ²)	权属情况	有房地产证明
资产性质	住宅类	是否涉及优先承租权	否

招租信息

出租期	5 年	响应有效期	90 个自然日
免租期	3 个月(包含在租期内)	租金是否含税	是
签订合同期限	《成交通知书》出具后 20 个自然日	招租底价	43,302.6 元/月(29.16 元/m ² /月)
租金的递增	第二年起每年递增 5%	租金支付方式	月付
资产用途限定	住宅		
履约条件	1、按时交纳租金、保证金等各项费用; 2、负责物业使用期间的消防安全; 3、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; 4、承租方租用期间不得搭建任何建筑物; 5、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;		

	<p>6、未经出租人同意承租方不得将物业转租或分租；</p> <p>7、租赁押金：2个月租金（以最终成交价的首年月租金数额计算）；</p> <p>8、承租方承租后不得变更租赁物业用途；</p> <p>9、到期退租，承租方应按时交清租金及各项费用；</p> <p>10、所经营项目如需有关部门审批的，须获得审批；</p> <p>11、物业禁止危化行业及对环境影响大的行业使用。</p>
其他补充说明	<p>1、根据《深圳市龙岗区政府物业管理办法》、《龙岗区政府物业出租管理实施细则》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”）受深圳市龙岗区第二人民医院委托，采用公开招标的交易方式对德兴楼五至七层物业引进承租人。</p> <p>2、交易服务费按照《关于印发深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）业务收费标准的通知》（深交易〔2023〕69号）要求收取，由成交人支付，收费标准详见网站交易公告附件，若因成交人原因未交纳交易服务费的，取消成交人承租资格，将成交人交易保证金扣除服务费用后余额划转至出租方指定账户；</p> <p>3、成交人应按照《缴款通知书》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；</p> <p>4、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。</p> <p>现场踏勘联系人：刘工，联系电话：13714698011。</p> <p>5、不允许联合承租；</p> <p>6、无建设工程规划许可证、无主体消防、无变压器、有电梯；</p> <p>7、租金支付方式：每月10日前以银行转账方式支付当月租金；</p> <p>8、交易保证金的处理</p> <p>（1）被确定为承租方的意向方，可通过以下选择办理交易保证金退还手续：</p> <p>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《转账委托书》，在5日内转至出租方账户作为租赁押金。交易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，余额部分按转账委托书的要求办理，在承租方转账委托书的要求提出次日起5日内无息原路返还。交易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交易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；</p> <p>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5日内将交易保证金不计利息按原路退回。</p> <p>（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5日内无息原路返还。</p> <p>9、物业是否空置：是。</p> <p>10、意向承租人登录阳光租赁平台，根据平台操作指引进行投标文件的上传，上传投标文件截止时间（为开标时间），逾期上传投标文件视为投标无效。</p> <p>11、答疑/澄清事项：意向承租人认为招租文件存在不明确、不清晰和前后</p>

	<p>不一致等问题的，请将疑问以书面方式（加盖公章）送达深圳交易集团有限公司龙岗分公司，逾期不予受理。</p> <p>12、异议/咨询事项：意向承租人认为招租文件存在限制性、倾向性、其权益受到损害的，请于公告规定的时间以书面方式（加盖公章）提出质疑，逾期不予受理，质疑材料可以采用现场或邮寄方式提交。</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

租赁费用相关信息

物业管理费	物业费由承租人自行承担，具体情况由承租人自行了解。	空调费	空调费由承租人自行承担，具体情况由承租人自行了解。
其他	其他费用由承租人自行承担，具体情况由承租人自行了解。		

交易方式

交易方式	公开招标
公告期满，仅有一家符合条件的报名者	流标
公告期满，无符合条件的报名者	流标
交易方式变更说明	<p>1. 招租公告期满，未征集到 3 家符合条件的意向承租方时，流标。</p> <p>2. 招租公告期满，征集到 3 家（含）以上符合条件的意向承租方的，按照公开招标方式组织并实施公开招租。</p>

项目日程

开标时间	详见招租公告	评标时间	详见招租公告
投标文件递交截止时间	详见招租公告	答疑/澄清截止时间	详见招租公告
异议/咨询截止时间	详见招租公告		

报名须知

报名方式	线上报名
潜在承租方应具备的资格条件	<p>1、企业意向承租方须符合下列条件（不含个体工商户）：</p> <p>1.1、企业营业执照未被吊销或注销（提供市场监督管理局网站查询截图或国家企业信用信息公示系统查询截图，截图需体现存续或在营或开业或在册）。</p> <p>1.2、企业信用不存在污点，资信良好，报名截止时间前，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（由深圳交易集团有限公司龙岗分公司项目经理在开标后在</p>

	<p>“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询相关主体信用记录）。</p> <p>2、个人意向承租方须符合以下条件：</p> <p>2.1、中华人民共和国公民，年满18周岁，承诺无犯罪刑事处罚记录（提供无犯罪记录证明或无犯罪记录承诺函）；</p> <p>2.2、未被纳入失信被执行人名单，（由深圳交易集团有限公司龙岗分公司项目经理在开标后在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询相关主体信用记录）。</p>
需提供的证明材料	<p>本项目为公开招标，公告期间，意向承租人须在阳光租赁平台系统进行报名。</p> <p>意向承租人主体资格资料需制作在投标文件中，并在平台上上传，资格审核通过以评审专家评审意见为准。</p>

交易保证金

金额	43,302.6 元
收款信息	<p>请有意向的潜在承租方登录阳光租赁平台，根据平台操作指引选择有意向的招租项目进行报名和缴纳招租保证金（阳光租赁平台地址：</p> <p>https://trade.szggzy.com/ggzy/center/#/login）</p>
交易保证金缴纳截止时间	详见招租公告

交易机构信息

名称	深圳交易集团有限公司龙岗分公司	地址	深圳市龙岗区龙城街道黄阁路 383 号
联系人	林工；汪工	联系方式	28589115；28589120

出租方信息

名称	深圳市龙岗区第二人民医院
地址	深圳市龙岗区布吉吉华路 175 号龙岗区第二人民医院

其他

特殊事项说明	<p>1、中标（成交）人有下列行为之一的，视为违约，取消中标（成交）人资格，已交纳的保证金不予退还，交易集团在扣除交易服务费后，按照招租人要求处置剩余保证金。给交易集团造成损失的，中标（成交）人应当依法承担相应赔偿责任：</p> <p>（1）在交易公告规定的投标/响应截止后撤销交易文件或者作出撤销交易实质行为的；</p> <p>（2）在被确定为成交人后无故放弃中选资格或存在未按交易文件要求签订合同等不参与后续交易活动情形的；</p> <p>（3）经相关主管部门或评审委员会认定响应方之间相互串通、影响公平竞争的；</p>
--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(4) 经相关主管部门或评审委员会认定响应方提供虚假主体材料或证明文件的；</p> <p>(5) 存在其他违法违规或违反交易文件约定情形的。</p> <p>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。</p> <p>3、承租方需完成本物业消防合格报批手续，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，向招租人提出赔偿（补偿）要求。</p> <p>8、承租方应在《成交通知书》发布时间后发放之日起 20 个自然日内与招租人签订《租赁合同》及相关文件，否则视为承租方构成实质性违约，所交纳的交易保证金不予退还，招租人重新出租物业，无需对承租方承担赔偿责任。</p> <p>9、标的物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。</p> <p>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。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第二章 项目需求

一、意向承租人须知前附表

序号	类别	内 容
1	招租人	深圳市龙岗区第二人民医院
2	项目编号	JC1Z2505526
3	项目名称	德兴楼五至七层物业
4	评标方法	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	/
8	推选成交候选人数量	1
9	是否涉及优先承租权	否
10	意向承租人的备选方案	不允许
11	投标文件的投递	1. 本项目实行线上投标，递交投标文件时间：详见网站交易公告； 2. 所有资料，意向承租方加盖公章。
12	开标一览表	请各意向承租人按“第三章投标文件格式”“开标一览表”的模板填写。
13	签字、盖公章	投标文件应按照招租文件第三章“投标文件格式、附件”的要求，企业意向承租方由法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。
14	报价要求	报价要求：在编制投标文件“开标一览表”时请各意向承租人按第三章投标文件格式的模板填写。
15	交易保证金	43,302.6 元
16	投标有效期	自投标截止时间起 90 个日历日有效。
17	澄清事项	详见交易公告。
18	质疑事项	详见交易公告。
19	投标截止时间	详见交易公告。
20	递交投标文件截止时间	详见交易公告。

备注：

1. 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。
2. 本文所示时间均为北京时间。
3. 本表为意向承租人须知相关内容的补充和明确，如与意向承租人须知冲突的以本表为准。

德兴楼五至七层物业

第三章 投标文件格式、附件

德兴楼五至七层物业

德兴楼五至七层物业
(项目编号: JC1Z2505526)

应 答 文 件

意向承租人名称 (盖章或签字按手印):
日 期: 2025 年 月 日

投标文件目录

一、投标函.....

二、开标一览表.....

三、法定代表人证明书.....

四、法定代表人授权委托书（如有）.....

五、意向承租人情况介绍.....

六、项目条件证明材料.....

七、根据评分因素及评分细则提供.....

八、交易保证金证明.....

九、其他材料.....

德头楼五至七层物业

一、投标函

深圳市龙岗区第二人民医院/深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

按照招租文件的要求，我方递交的投标文件及有关资料，自愿参加德兴楼五至七层物业的投标，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投标条件。

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投标文件样本填写和提交相关内容，保证所提交的投标资料全部真实有效，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、评标/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. 我方已认真核对了投标文件的全部资料，所有资料均为真实、合法有效材料。我方对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我方的投标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投标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（如有，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：德兴楼五至七层物业

项目编号：JC1Z2505526

意向承租人名称	投标报价（元/月）	备注
<hr/>	人民币____元/月	

备注：

1. 价格应按“招租文件”中规定的货币单位填写，本表格中“投标报价”请统一填写“人民币____元/月”；报价统一用数字四舍五入精确到小数点后两位。

2. 意向承租人应对**月租金进行报价**，投标报价低于项目要求的招租底价43,302.6元/月，将导致投标无效。

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开标一览表，否则将导致投标无效。

5. 在一个项目的开标一览表出现两个及以上报价的，或出现两个及以上开标一览表且报价不一致的，将导致投标无效。

意向承租人（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（如有，签字或签章）：

日期：____年__月__日

三、法定代表人证明书（如有）

_____同志（身份证号码：_____），现任我单位_____ 职务，
为法定代表人，特此证明。

有效日期：至____年____月____日

备注：附上法定代表人身份证扫描件（须加盖公章）

意向承租人（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：兹授权_____（单位名称）的_____（姓名）为我方的代理人，其权限是：以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改德兴楼五至七层物业的投标文件、开展项目有关事宜，其法律后果由我方承担。

有效日期：至 2025 年____月____日

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扫描件（须加盖公章）

意向承租人（盖单位章）：

法定代表人（如有，签字或签章）：

日期：2025 年____月____日

五、意向承租人情况介绍（如为企业）

意向承租人名称	
注册地址	
统一社会信用代码	
法定代表人	
经营范围	
其他说明	

备注：在按要求填写好此表格后，就意向承租人整体情况作出详细的介绍（可以提供相应文字、照片等）。

德兴楼五至七层物业

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、深圳市龙岗区第二人民医院：

我方_____（公司）/（个人姓名），统一社会信用代码/投标人身份证号码：_____，报名参加德兴楼五至七层物业，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，我方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。若因我方原因未交纳交易服务费的，取消我方承租资格，将我方交易保证金扣除服务费用后余额划转至出租方指定账户。

三、我方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。

四、我方有下列行为之一的，视为违约，取消我方资格，已交纳的保证金不予退还，交易集团在扣除交易服务费后，按照出租方要求处置剩余保证金。给交易集团造成损失的，成交人应当依法承担相应赔偿责任：

（一）在交易公告规定的投标/响应截止后撤销交易文件或者作出撤销交易实质行为的；

（二）在被确定为成交人后无故放弃中选资格或存在未按交易文件要求签订合同等不参与后续交易活动情形的；

（三）经相关主管部门或评审委员会认定响应方之间相互串通、影响公平竞争的；

（四）经相关主管部门或评审委员会认定响应方提供虚假主体材料或证明文件的；

（五）存在其他违法违规或违反交易文件约定情形的。

五、我方承诺我方非联合体报名，承租后不转租、未经招租人同意不分租。

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《关于印发深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）业务收费标准的通知》（深交易〔2023〕69号）执行。

七、我方承诺近三年内在经营活动中没有重大违法记录。

承诺人（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（如有，签字或签章）：

日期：____年____月____日

备注：

以公司名义参与本次交易的，法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。

(二) 声明函

深圳市龙岗区第二人民医院/深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我方就（德兴楼五至七层物业）（项目编号：JC1Z2505526）的投标事宜郑重声明：

1. 我方与参与本项目投标的其他意向承租人，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. 我方不属于本项目招租人决策机构成员（如有）及其直系亲属控股或参与经营的企业；

3. 我方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、未经招租人同意不分租给第三方，如有违反，我方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方赔偿；

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，愿依法承担相应责任，并自愿承担投标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，否则视为无效投标。
2. 本声明函如有虚假或与事实不符的，作无效投标处理。

意向承租人（盖单位章/签字按指模）：

法定代表人或其授权代表（如有，签字或签章）：

联系方式：

联系地址：

日期：____年____月____日

（三）其他资格

1、如为企业企业意向承租方须符合下列条件（不含个体工商户）：

1.1、企业营业执照未被吊销或注销（提供市场监督管理局网站查询截图或国家企业信用信息公示系统查询截图，截图需体现存续或在营或开业或在册）。

1.2、企业信用不存在污点，资信良好，报名截止时间前，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（由深圳交易集团有限公司龙岗分公司项目经理在开标后在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询相关主体信用记录）。

2、如为个人个人意向承租方须符合以下条件：

2.1、中华人民共和国公民，年满 18 周岁，承诺无犯罪刑事处罚记录（提供无犯罪记录证明或无犯罪记录承诺函）；

2.2、未被纳入失信被执行人名单，（由深圳交易集团有限公司龙岗分公司项目经理在开标后在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询相关主体信用记录）。

德兴楼五至七层物业

七、根据评分因素及评分细则提供

（一）经营规划

（意向承租人按照招租文件要求，自行提供相关证明材料）

德兴楼五至七层物业

八、交易保证金证明

深圳市龙岗区第二人民医院/深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我方自愿报名参加德兴楼五至七层物业，按招租文件的规定，于2025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（如有，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，以公司名义参与本次交易的，法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。

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提供在本项中）

德兴楼五至七层物业

第四章 合同

深圳市房屋租赁

合同

深圳市房屋租赁管理办公室制

房屋租赁登记备案须知

一、办理房屋租赁登记备案需提交的资料:

(一)房地产权利证书或者证明其产权(使用权)的其他有效证件(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

营业执照(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证明。

(四)授权委托书

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。

房屋租赁合同

出租方(甲方): 深圳市龙岗区第二人民医院

房屋信息编码卡: _____

通址: 深圳市龙岗区布吉街道吉华路 175 号

邮 编 : _____ 联系电话: 0755-28870993-2345

社会信用代码或有效证件号码: 12440307455835506E

委托代理人: _____

通址: _____

邮 编 _____ 联系电话: _____

社会信用代码或有效证件号码: _____

承租方(乙方) _____

通址: _____ 邮 编 _____

联系电话: _____

社会信用代码或有效证件号码: _____

委托代理人: _____ 通址: _____

邮 编 _____ 联系电话: _____

社会信用代码或有效证件号码: _____

依据《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》的规定,经甲、乙双方协商一致,订立本合同。

第一条 甲方将位于深圳市_____

的房屋(以下简称租赁房屋)出租给乙方使用。

租赁房屋出租面积共计_____平方米。产权人或合法使用人为_____;房地
产权利证书或者证明其产权(使用权)的其他有效证件名称及号码_____

第二条 租赁房屋的单位租金按房屋出租面积每平方米每月人民币____元(大写: _____元)计算,月租金总额为人民币____元(大写: _____元)。

第三条 乙方应于____年____月____日前交付首期租金,金额为人民币____元(大写: _____元)。

第四条 乙方应于:

☐每月____日前;

☐每季度第____个月____日前;

☐每半年第____个月____日前;

☐每年第____个月____日前;

向甲方交付租金;甲方收取租金时,应向乙方开具税务发票。

(上述四种方式双方应共同选择一项,并在所选项口内打“√”)

第五条 乙方租用租赁房屋的期限自____年____月____日起至____年____月____日止。

前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限,且不得超过20年,超出部分无效。

第六条 租赁房屋用途: _____

本合同租赁房屋的用途应与房地产权利证书的使用用途保持一致,未经有关部门批准禁止擅自改变用途。

第七条 甲方应于____年____月____日前将租赁房屋交付乙方使用,并办理有关移交手续。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋,乙方可要求将本合同有效期顺延,双方应书面签字确认并报辖区房屋租赁登记备案机关登记备案。

第八条 交付租赁房屋时,双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认,并在附页中补充列明。

第九条 甲方交付租赁房屋时,可向乙方收取____个月(不超过三个月)租金数额的租赁保证金,即人民币____元(大写: _____元)。

元)。

甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据。

甲方向乙方返还租赁保证金的条件：

- 1、_____
- 2、_____
- 3、_____

☐ 只满足条件之一。

☒ 全部满足。

(上述两种方式双方应共同选择一种，并在所选项口内打“√”)

返还租赁保证金的方式及时间：_____合同到期无息归还_____

出现下列情形之一的，甲方可不予返还保证金：

- 1、_____
- 2、_____
- 3、_____

第十条 租赁期间，甲方负责支付租赁房屋所用土地的使用费及基于房屋租赁产生的税款、_____费；乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、卫生费、房屋(大厦)物业管理费、_____费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

第十一条 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

第十二条 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

第十三条 乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错所致，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方通知后贰____日内进行维修或径直委托乙方代为维修；乙方无法通知甲方或甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，乙方可代为维修。

发生特别紧急情况必须立即进行维修的，乙方应先行代为维修并及时将有关情况通知甲方。

上述两款规定情形下发生的维修费用(包括乙方代为维修及因防止缺陷扩大 而支出的合理费用)由甲方承担。乙方未尽上述两款规定义务,未能及时通知或采取可能之有效措施,导致损失扩大的,该(扩大)部分维修费用由乙方自行承担。

第十四条 因乙方使用不当或不合理使用,导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的,乙方应负责维修或赔偿并及告知甲方。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备,设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的,除双方另有约定外,甲方有权选择以下权利中的一种:

☐ 依附于房屋的装修归甲方所有。

☐ 要求乙方恢复原状。

☐ 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

(上述三款双方应共同选择一项,并在所选项□内打“√”)

第十五条

☐ 租赁期间,乙方可将租赁房屋全部或部分转租予他人,并到房屋租赁主管机关办理登记备案手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限;

☐ 租赁期间,经甲方书面同意,乙方可凭该同意转租的书面证明到房屋租赁主管机关办理登记备案手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

☐ 租赁期间,乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。

(上述三款双方应共同选择一项,并在所选项□内打“√”)

第十六条 本合同有效期内,甲方需转让租赁房屋的部分或全部产权的,应在转让前一个月书面通知乙方,乙方在同等条件下有优先购买权。乙方应在收到甲方书面通知后____个工作日内给予甲方书面回复,逾期视为自动放弃。

第十七条 本合同有效期内,发生下列情形之一的,允许解除或变更本合同:

(一) 发生不可抗力,使本合同无法履行;

(二) 政府征用、收回或拆除租赁房屋;

(三) 甲、乙双方协商一致。

第十八条 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失，

☐1、要求乙方恢复房屋原状；

☐2、向乙方请求损害赔偿；

☐3、不予退还租赁保证金；

☐4、要求乙方支付违约金人民币_____元(大写：_____元)。

(上述四种方式由双方协商选取，但第 3、4 项不能同时选取；在相应☐内打“√”)：

(一)乙方拖欠租金达_____天(_____个月)以上；

(二)乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达_____元以上；

(三)乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；

(四)乙方擅自改变租赁房屋结构或者用途的；

(五)乙方违反本合同第十四条规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

(六)未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁房屋进行装修；

(七)乙方擅自将租赁房屋转租第三人的。

除追究乙方损害赔偿或违约责任外，甲方有权依据上述情形向乙方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，甲方有权申请单方注

销房屋租赁登记备案。

第十九条 出现下列情形之一时，乙方可就因此造成的损失，

☐1、向甲方请求损害赔偿；

☐2、请求甲方双倍退还租赁保证金；

☐3、甲方支付违约金人民币_____元(大写：_____元)。

(上述三种方式由双方协商选取，但第 2、3 项不能同时选取；在相应☐内打“√”)：

(一)甲方迟延交付租赁房屋_____天(_____个月)以上；

(二)甲方违反本合同第十一条约定，租赁房屋的安全性不符合相关法律、

法规或规章的规定的；

(三)甲方违反本合同第十三条规定，不承担维修责任或支付维修费用的；

(四)未经乙方同意或有关部门批准，甲方将租赁房屋进行改建、扩建或装修的；

(五)甲方无正当理由，单方要求提前解除(终止)合同的。

除追究甲方损害赔偿责任或违约责任外，乙方还可依据上述情形向甲方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，乙方有权申请单方注销房屋租赁登记备案。

第二十条 本合同终止后，乙方应于___日内迁离并返还租赁房屋，并保证租赁房屋及附属设施的完好(属正常损耗的除外)，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。

乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的，甲方有权依法律规定或依合同约定收回租赁房屋，并就逾期部分向乙方收取相当于双倍租金的赔偿金。

第二十一条 本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前___个月向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同，并到房屋租赁主管机关重新登记备案。

第二十二条 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。甲方提供的出租房屋应符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患。出租房屋的建筑、消防设备、燃气设施、电力设施、出入口和通道等应符合市政府规定的安全生产、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有义务保证出租房屋在使用中不存在任何安全隐患。本合同约定的各项条款，

甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

第二十三条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。

甲、乙双方在租赁期间对本合同内容达成变更协议的，双方须在变更协议成立后三十日内到原房屋租赁登记机关登记备案。

第二十四条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解或向：

☐深圳国际仲裁院申请仲裁；

☐深圳市仲裁委员会申请仲裁；

☐租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

(以上纠纷解决方式由双方协商选择一种，并在相应□内打“√”)

第二十五条 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：_____

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

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。

第二十六条 本合同自签订之时起生效。

甲、乙双方应自签订本合同之日起三十日内到房屋租赁主管机关办理房屋租赁登记备案手续。

第二十七条 本合同以中文文本为正本。

第二十八条 本合同一式_____分，甲方执_____份，乙方执_____份，合同登记机关执_____份，有关部门执_____/____份。

(本页无正文)

甲方(签章):

法定代表人:

联系电话:

银行帐号:

委托代理人(签章): _____年____月____日

乙方(签章):

法定代表人:

联系电话:

银行帐号:

委托代理人(签章): _____年____月____日

德头楼五至七层物业

(附页)

德兴楼五至七层物业

特别提示

1、签订合同之前，当事人双方应当仔细阅读合同，经双方协商可对合同条款的内容作增删、选择、补充、填充、修改。合同签订后，未被修改的内容及当事人填写的内容(经当事人双方签字或盖章确认)视为本合同约定内容。本合同中的选择、补充、填充、修改内容以手写项的效力优先。

2、在签订合同前，出租人应当向承租人出示房地产权利证书或者证明其拥有房地产权的其他有效证件以及能证明出租人身份或者法律资格的证明。房屋委托他人代管的还需提供授权委托书；共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租证明和授权委托书；承租人应当向出租人出示承租人身份证明或者法律资格证明。

3、当事人签订、履行合同均应依法进行，不得违反法律有关程序规定或从事违法行为。

4、本合同一经签订，对双方当事人具有法律约束力。当事人须按照双方约定履行自己的义务，非经法定或约定不得擅自变更或解除合同。

5、合同中由当事人自行填写的内容，均应当使用碳素墨水或蓝黑墨水，用毛笔、钢笔、签字笔填写并签字或盖章确认。

6、本合同文本部分条款中有空白处(以下划线标出)，可供当事人约定；还有部分条款可供当事人选择(以□标出)。

7、签订本合同后，双方当事人应当及时共同到房屋租赁管理主管部门办理登记或备案。

8、租赁双方当事人可根据实际需要决定本合同原件的份数并在签订合同时认真核对，确保各份合同相互之间内容一致；在任何情况下，双方当事人应当各自持有至少一份合同原件。

9、本合同内容发生重大变更或解除的，当事人应及时到原登记机关办理相关手续。

10、双方当事人可就租赁期满、解除合同后如何处置出租房屋内留置物品进行协商，在附页中约定。

11、本合同第六条“租赁房屋用途”应按以下内容填写：商业、办公、厂房、仓库、综合、其他。

深圳市房屋租赁安全管理

责

任

深圳市流动人口和出租屋综合管理办公室印制

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; 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的情况, 应当向出租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, 并同时报告出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人不得擅自改变出租屋使用功能, 利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定;

禁止利用出租屋从事赌博、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;

禁止利用出租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;

禁止利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动;

禁止利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

九、租赁双方应当协助和配合出租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)

受委托人、管理人： (签章)

联系电话：

承租人： (签章)

联系电话：

年 月 日

德兴楼五至七层物业

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》、《深圳市龙岗区政府物业管理办法》（深龙府〔2020〕33号）、《龙岗区政府物业出租管理实施细则》（深龙财〔2021〕28号）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”系指出租物业的龙岗区范围内的党政机关（含派出单位）、人大机关、政协机关、事业单位、群团组织；

2.3 “意向承租人”系指参加投标竞争并愿意按照招租文件要求承租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投标文件；

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投标；

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

2.6 “评标小组”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 “投标文件”系指意向承租人响应招租文件编制一系列文件，并经意向承租人或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 “投标费用”系指意向承租人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标结果如何，意向承租人应承担其编制投标文件与递交投标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：是指报名截止后对意向承租人进行的资格审查。如挂牌期满，征集到三个或以上的意向承租人，由评标委员会对意向承租人进行资格审查。

3.1.2 资格审查不合格的意向承租人，其投标无效。

3.1.3 招租、投标纪律

意向承租人不满足资格性条款和符合性条款中的任何一项的将视为投标无效。

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物业资产租赁交易。

4.2 意向承租人在物业资产租赁交易项目投标过程中应诚实守信，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，意向承租人的投标将作废，不予退还交易保证金。

5. 意向承租人参加物业资产租赁交易的条件

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，不具备投标资格。

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“潜在承租方应具备的资格条件”的内容。

5.3 联合体响应

5.3.1 以下有关联合体响应的条款仅适用于允许意向承租人组成联合体响应的项目。

5.3.2 由两个或两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个意向承租人的身份共同响应时，应符合以下原则：

（1）是否允许联合体参加投标，应当由招租人根据项目的实际情况和潜在意向承租人的数量自主决定，如果决定接受联合体投标则应当在招租公告中明示；

（2）意向承租人的投标文件及成交后签署的租赁合同对联合体各方均具法律约束力；

（3）联合体各方应当签订联合体响应协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并将该协议随投标文件一并递交；

（4）联合体成交后，联合体各方应当共同与招租人签订租赁合同，就成交项目向招租人承担连带责任；

（5）以联合体形式参加招租活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他意向承租人另外组成联合体参加同一合同项下的招租活动，出现上述情况者，其投标和与此有关联合体的投标将被拒绝；

（6）本须知中“意向承租人”一词亦指联合体各方，招租文件另有规定或说明的除外。

6. 投标费用

不论投标结果如何，意向承租人应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。

7. 招租澄清

7.1 招租澄清的目的是澄清、解答意向承租人在查阅招租文件后可能提出的与投标有关的疑问或询问。

7.2 意向承租人提出的与投标有关的问题须在招租文件规定的澄清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 日前统一答复。

7.4 如招租人认为有必要组织现场澄清会，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，参与现场澄清会。

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、投标文件格式及附件、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澄清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，如有遗漏应在澄清截止时间之前向招租人或交易集团以书面形式提交，否则，由此引起的投标损失自负；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，如果意向承租人的投标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，其投标有可能被拒绝。

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澄清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日前统一答复；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投标的意向承租人将被视为完全认同该招租文件（含澄清纪要），投标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，评标小组有权进行评判，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顺延开标时间。

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投标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投标文件的截止日期，具体时间将在修改补充通知中明确。

三、投标文件的编制

11. 投标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投标有关的所有往来通知、函件和投标文件均用中文表述。意向承租人随投标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,投标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. 投标文件的组成及格式

12.1 投标文件的组成

未提供完整的投标文件,将视为无效投标。

12.2 投标文件格式

如招租文件提供了投标文件格式,则**意向承租人提交的投标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. 投标货币

本项目的投标应以人民币计。

14. 证明投标文件投标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投标技术方案合格性符合招租文件规定。该投标技术方案及其证明文件作为投标文件的一部分。

14.2 意向承租人提供证明投标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投标方案。

14.4 评标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,除扣分或投标无效外,交易保证金不予退还,招租人可视情况报主管部门做进一步处理。

15. 投标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投标文件涉及的资质证书,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或签字加按手印,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,评标小组有权认定其投标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投标无效处理,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投标;若意向承租人正在申报上一级别资质,在未获批准之前,仍按原级别资质投标。

16. 投标有效期

16.1 投标有效期为从投标截止之日算起的日历天数,具体见“意向承租人须知前附表”中投标有效期的天数要求。在此期限内,所有投标文件均保持有效。

16.2 在特殊的情况下，招租人在原定的投标有效期满之前，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投标有效期的要求，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，其投标在原投标有效期满后不再有效。同意延长投标有效期的意向承租人不能要求也不允许修改其投标文件，但应当相应的延长投标担保的有效期限，在延长的投标有效期内第五章第 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 成交人的投标文件有效期，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 意向承租方有下列情形之一的，取消承租资格，所交纳的交易保证金和交易服务费不予退还，交易集团在扣除交易服务费后，将剩余的交易保证金转给招租人：

（1）在交易公告规定的投标/响应截止后撤销交易文件或者作出撤销交易实质行为的；

（2）在被确定为成交人/中标人后，无故放弃中选资格的；

（3）在被确定为成交人/中标人后，未按规定足额支付交易服务费的；

（4）在被确定为成交人/中标人后，无正当理由拒签合同的；

（5）经相关主管部门认定意向方之间相互串通或影响公平竞争的；

（6）经相关主管部门认定意向方提供虚假主体材料或证明文件的；

（7）存在其他违法违规情形的。

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，否则视为投标无效。

17.4 交易保证金的退还处理（以招租公告为准）：

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、投标文件的递交

18. 投标文件递交须注意的事项

18.1.1 本项目采用电子评标，投标人只可通过阳光租赁平台进行递交电子投标文件，投标文件的编制操作具体至阳光租赁平台服务指南下载阳光租赁平台-用户操作手册（承租方），相关操作手册下载链接如下：

<https://rent.szexgrp.com/page/guide/guide.html>。

18.1.2 如意向承租人为企业或其他组织，投标文件须包含法定代表人证明

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。如意向承租人为自然人，投标文件须包含本人身份证复印件，签字并加按手印（**投标人如有电子章，可用电子章**）。

未按照招租文件提供相关证明材料进行提交投标文件的，招租人或交易集团可概不接受，未进行报名的意向承租人，不具备投标资格。

18.2 投标截止时间

招租人或交易集团在招租文件规定的方式收到投标文件的时间不得迟于招租文件所规定的时间。

18.3 迟交的投标文件

因本项目为电子投标，意向承租人逾期将无法上传投标文件至系统。

18.4 除了以下情形之外，投标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投标文件投标。

18.4.1 未在招租文件交易公告中规定的时间内递交的投标文件；

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投标文件的。

18.4.3 投标人制作的投标文件，如为加密文件，则需要在项目开标后的规定时间内进行解密；如为未加密文件，投标人在开标时无需进行解密操作。

19. 投标文件的修改和撤销

19.1 意向承租人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但意向承租人必须在规定的投标截止时间之前，在系统中完成修改或撤回其投标文件。

五、开标

20. 开标

20.1 交易集团根据招租文件规定的时间进行开标，并宣读开标一览表。

20.2 递交投标文件：在招标文件要求的投标截止时间前在深圳阳光租赁平台进行递交。如未能在投标截止时间之前及时递交，所产生的不利后果由意向承租人自行承担。

20.3 开标时，交易集团宣读意向承租人名称、开标一览表的内容。

20.4 开标时不得拒绝任何已报名成功的意向承租人通过深圳阳光租赁平台递交的电子投标文件投标。

20.5 开标时没有解密和读出的投标文件，在评标时将不予考虑。没有解密和读出的投标文件将视为投标无效。

20.6 意向承租人对开标有异议的，应当在开标时通过系统提出。

20.7 递交投标文件的投标人不足 3 家的，项目流标。

20.8 物业租赁公开招租项目开标结束后，招租方或评标专家应当依法对意向承租人进行审查。

六、评标要求

21. 评标小组组成

21.1 开标结束后召开评标会议，评标小组由招租人依法组建，负责评标活动。

项目评标委员由专家和招租人代表组成，小组总人数为5人以上的单数，其中招租人代表不超过总人数的三分之一。评标专家的管理参照深圳市政府采购评标专家管理相关办法执行。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，评标委员会判断投标文件的响应性，仅基于投标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，凡属于对投标文件的审查、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. 向评标小组提供的资料

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 其他评标必须的资料。

22.3 评标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) 招租文件规定的评标程序、评标方法和评标因素；
- (5) 招租文件所列示的投标无效条款一览表。

23. 独立评标

评标小组成员的评标活动应当独立进行，并应遵循投标文件初审、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. 投标文件的初审

24.1 投标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，对投标文件中的资格证明进行审查，以确定意向承租人是否具备投标资格。符合性审查：依据招租文件的规定，从投标文件的有效性、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，对投标文件进行审查，

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，从投标文件的有效性、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 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，给评标带来不便，除法律法规另有规定外，评标委员会可以接受。

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

24.6 评审委员会作出无效标或者废标处理后，有效投标人数量不足3名的，应当宣布本次招标失败，重新招标。

25. 澄清有关问题

为了有助于投标文件的审查、评价和比较，对投标文件含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标小组可以用书面形式(应当由评标小组签字)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、说明或者补正应当采用书面形式(由其授权的代表签字)，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性的内容。根据第26条，凡属于评标小组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 评标小组将审查投标文件是否完整、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 若投标文件开标一览表中投标总价与分项报价表中的总价不一致，以开标一览表投标总价为准；

26.2.2 若投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

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 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

26.3 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，给评标带来不便，评标小组可以接受。

26.4 根据上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的投标报价，意向承租人同意后，调整后的投标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，则其投标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. 投标文件的比较与评价

评标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投标文件进行综合比较与评价。

28. 评标方法

28.1 评标是指招标人公开发布招租信息后征集到3个或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评标小组，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. 编写评标报告

评标报告是评标小组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，评标报告由评标小组全体成员签字。对评标结论持有异议的评标小组

成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。评标小组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。评标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。

30.2 评定分离的，评标委员会按意向承租人须知前附表规定的方式评标后，推荐招租文件规定数量的成交候选人，推荐成交候选人不标明排序。定标由招租人按照相关规定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。

30.2.1 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。

30.2.2 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。

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“深圳阳光租赁平台”（<https://rent.szexgrp.com/>）上发布成交结果公告。

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《缴款通知书》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 意向承租人认为其权益受到损害的，应在交易公告或成交结果公示期规定的质疑截止时间前向招租人或者交易集团以书面形式提出质疑，交易集团将在发出质疑接收回执后 7 个工作日内进行质疑答复，逾期不予受理。质疑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。

33.2 提出质疑的意向承租人应当是参与所质疑项目招租活动的意向承租

人；以联合体形式参与的，质疑应当由组成联合体的所有成员共同提出。

33.3 意向承租人应提交书面质疑函，质疑函应当包括以下内容：

（1）意向承租人的名称（或者姓名）、地址、邮编、邮箱、联系人及联系电话；

（2）质疑项目的名称、编号；

（3）具体、明确的质疑对象、质疑事项和质疑请求；

（4）因质疑事项而受损害的权益；

（5）事实依据；

（6）必要的法律依据；

（7）提出质疑的日期。

意向承租人为自然人的，应当由本人签字；意向承租人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人（负责人），或者其授权代理人签字或者盖章，并加盖公章。

33.4 意向承租人质疑实行实名制。意向承租人为自然人的，应当提交本人身份证复印件；意向承租人为法人或者其他组织的，应当根据自身性质提交营业执照复印件或者其他证明文件复印件。

意向承租人可以委托代理人进行质疑。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。意向承租人为自然人的，应当由本人签字；意向承租人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

33.5 意向承租人提交的质疑材料不符合质疑条件的，视情况处理：

意向承租人提交的质疑材料不全或者未按要求签字或者盖章的，交易集团应当一次性告知意向承租人需补正的内容和补正期限。

意向承租人提交的质疑存在下列情形之一的，不予受理：

（1）质疑主体不满足要求的；

（2）意向承租人自身权益未受到损害的；

（3）意向承租人未在公告规定质疑期限内提出质疑的；

（4）质疑材料不全或者未按要求签字或者盖章的情况下，要求补正后，逾期未补正或者补正后仍不符合规定的；

（5）其他不符合受理条件情形的。

质疑事项不予受理的，交易集团应当向意向承租人出具不符合质疑条件告知书。

33.6 在交易活动中，各方当事人对交易过程中所涉及的文件资料、内部决策程序、审批程序、交易程序、交易结果等有异议的，可向交易机构提出书面质疑，并说明理由。对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前提出。涉及交易项目场内运作相关事项由交易机构自收到异议之日起 3 日内作出回复，涉及违反政府相关管理规定和招租人内部管理规定的由招租人自收到异议之日起 3 日内作出回复。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。

33.7 质疑人对被质疑人的答复不满意或者被质疑人未在上述期限内答复的，可以在收到答复之日或者答复期满之日起 10 日内向相应的监管部门进行投诉，未经质疑的事项不得投诉。

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投标截止后实际递交投标文件的意向承租人数不足、经评标小组评标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。

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标确定的成交人。

38. 接受和拒绝任何或所有投标的权力

交易集团和招租人保留在投标之前任何时候接受或拒绝任何投标或所有投标，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投标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投标文件的规定。

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《交易公告》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《交易公告》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，将剩余的交易保证金转给招租人。

41. 腐败和欺诈行为

资产资源性交易要求合同项下的招租人和成交人在合同签订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，则拒绝接受该投标。

（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”是指为了影响招租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投标（递交投标文件之前和之后），人为地使投标丧失竞争性，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

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投标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。

德兴楼五至七层物业

评审办法附表

1、项目基本信息

项目编号：JC1Z2505526

项目名称：德兴楼五至七层物业

2、评审步骤

序号	评审步骤	分值
1	硬件信息评审	
2	初步评审	
3	价格修正	
4	详细评审	20
5	价格评分	80
6	综合评分	
7	评审报告	
8	评审结束	

3、评审条款

硬件信息评审

汇总规则：☑按分项少数服从多数

序号	评审要素	评审标准
1	MAC地址检测	不同潜在承租方的MAC地址不能相同
2	硬盘序列号检测	不同潜在承租方的硬盘序列号不能相同
3	生成应答文件IP	不同潜在承租方生成应答文件的IP不能相同

初步评审

汇总规则：☑按分项少数服从多数

序号	评审要素	评审标准
1	资格性审查表	
1.1	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材料（详见交易公告-潜在承租方应具备的资格条件）。	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材料（详见交易公告-潜在承租方应具备的资格条件）。
2	符合性审查表	
2.1	投标文件载明的每月租金未低于招租文件载明的租金底价。	投标文件载明的每月租金未低于招租文件载明的租金底价。
2.2	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。	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。
2.3	按招租文件所提供的样式填写投标函和承诺函；按招租文件的要求和格式提供投标文件。	按招租文件所提供的样式填写投标函和承诺函；按招租文件的要求和格式提供投标文件。
2.4	不同的意向承租人的投标文件未出现非正常一致的情形。	不同的意向承租人的投标文件未出现非正常一致的情形。
2.5	法律、法规规定的其他情形。	法律、法规规定的其他情形。

详细评审

汇总规则：☑按分项得分直接求平均

序号	评审要素	评审标准	分值
1	技术部分		
1.1	经营规划	<p>评分标准： 本项目竞租物业未来5年的经营及管理作出相关规划，内容包括： 1. 物业现状的分析； 2. 物业将来的规划； 3. 对物业装修的投资。 每提供一项得4分，最高得12分，不提供不得分。在此基础上，评委根据意向承租人提供的经营规划进行横向比较： 1. 内容分析全面透彻，规划整体科学合理，针对性、可操作性强的加8分； 2. 内容分析较为全面，规划较为合理，针对性、可操作性较强的加6分； 3. 内容分析简单，有相关规划，针对性、可操作性一般的加4分； 4. 无相关内容分析和规划的不加分。 证明文件： 提供经营规划（企业意向承租方加盖公章，个人意向承租方签字加按手印），未提供的不得分。</p>	20

4、价格评分

价格评分

报价名称：租赁价格

报价方式：金额报价

价格得分满分：80

评审价计算

☒ 评审价=有效租金报价(起始月租金单价)

评审基准价计算

☒ 评审基准价=通过初步评审的最高评审价(月租金报价)

评审基准价是否浮动: ☒ 否

价格得分计算

☒ 价格得分=其他

有效租金报价/评标基准价)*80分

5、响应表

序号	唱读名称	唱读内容
1	潜在承租方名称	
2	租赁价格	