

公明街道李松荫股份公司第二工业区劲松二路第 79
栋厂房、第 81 栋厂房、第 80 栋宿舍单一来源项目

(项目编号: JC1Z2508311)

单一来源谈判文件

谈判委托人: 深圳市公明李松荫股份合作公司 (盖单位章)

二〇二五年版

单一来源谈判文件信息

项目编号： JC1Z2508311

项目名称： 公明街道李松荫股份公司第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

项目类型： 集体资产租赁

交易方式： 单一来源谈判

货币类型： 人民币

评审方法： /

目 录

单一来源谈判文件信息	2
第一册 专用条款	4
第一章 单一来源谈判邀请书	4
第二章 项目需求	16
第三章 评审办法	20
第四章 单一来源谈判应答文件格式	25
第五章 合同条款及格式（仅供参考）	42
第二册 通用条款	59
第一章 总则	59
第二章 谈判文件	61
第三章 应答文件	62
第四章 谈判应答	64
第五章 谈判开标	65
第六章 谈判评审	66
第七章 确定成交人	67
第八章 合同签订	68
第九章 重新组织交易	68
第十章 纪律和监督	69
第十一章 询问、异议和投诉	69
第十二章 程序适用	71
第十三章 特别说明	71

第一册 专用条款

第一章 单一来源谈判邀请书

公明街道李松荫股份公司第二工业区劲松二路第 79 栋厂房、第 81 栋厂房、第 80 栋宿舍单一来源项目单一来源谈判邀请书

(项目编号: JC1Z2508311)

深圳市华星源泰科技有限公司 (被邀请单位):

根据《关于加强社区股份合作公司资金资产资源管理的意见(试行)》(深办发〔2013〕9号)、《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见(试行)》(深集资规〔2024〕1号)、《深圳市集体企业财产租赁操作指引(试行)》(深集资规〔2024〕3号)、《深圳交易集团有限公司(深圳公共资源交易中心)集体企业要素交易操作服务指引(试行)》(深交易〔2023〕37号)、《深圳交易集团有限公司租赁业务标准化操作规程》(深交易〔2025〕1号)、《光明区集体资产管理局关于印发〈光明区社区股份公司监督管理若干规定〉及7个配套指引文件的通知》(深光集体〔2025〕1号)等相关规定,深圳交易集团有限公司光明分公司受深圳市公明李松荫股份合作公司(谈判委托人名称)委托,就公明街道李松荫股份公司第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目(项目名称),采用单一来源谈判方式确定成交人,现诚邀贵单位参加该项目单一来源谈判。

1. 项目名称

公明街道李松荫股份公司第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

2. 项目基本信息

项目位置	位于深圳市光明区公明街道李松荫社区第二工业区劲松二路第79栋、第80栋、第81栋
建筑状况	本租赁项目总建筑面积合计为8042平方米,包括2栋厂房、1栋宿舍;其中,第79栋厂房,共三层,建筑面积合计2906平方米;第81栋厂房,共三层,建筑面积合计2906平方米;第

	80 栋宿舍，共六层，建筑面积合计为 2230 平方米。
权属情况	为深圳市公明李松荫股份合作公司（以下简称“股份合作公司”）集体资产，不存在产权争议纠纷、来源合法，属于历史遗留问题房产，房产证：无，有权属说明。
规划建设手续情况	建设工程规划许可证：无
消防手续情况	主体消防：无
抵押、查封情况	无
物业其他情况	<p>1. <u>电梯：☑有，2 台；</u></p> <p>2. <u>派遣人员：无</u></p> <p>3. <u>变压器：☑有(500kva)；</u></p> <p>4. <u>其他情况：无</u></p>
计算租金面积	8042 平方米（以出租方实际测绘面积为准）。
出租用途	厂房、宿舍
租金底价	厂房 24 元/平方米/月，宿舍 16.5 元/平方米/月，（租金含税）
租金递增情况	本项目租赁合同期内第 5 年起至第 7 年，月租金单价在上一年度的基础上递增 8%；第 8 年起至第 10 年，月租金单价在上一年度的基础上递增 8%；
租金支付方式	每月 10 日前以银行转帐至股份合作公司银行账户的方式交纳当月租金。
租赁期限	10 年（若政府征收或城市更新，合同自动终止，双方免责）
免租期	2 个月，包含在租赁期限内。
履约保证金金额	首年 3 个月租金（以最终成交或中标价计算）。履约保证金须待租赁合同到期且按合同约定履行相关条款后，方可不计利息退还。 中标人应在合同签订之日起五日之内，将租赁押金转入股份公司指定账户。
物业管理费	租金已包含物业管理费。
水电费	使用物业的水电费按实际情况结算，由承租方自行支付；
其他费用	无

出租物业使用现状	出租使用中，原合同租赁期限到期日：2026年5月31日
是否涉及优先承租权	否
是否有原承租方	<p>1、欧迪斯自动化设备（深圳）有限公司：承租李松荫社区第二工业区劲松二路79栋厂房(面积2906平方米)及配套80栋宿舍(面积1487平方米)，租期于2026年5月31日届满，已提前终止租赁；</p> <p>2、深圳宝创电子设备有限公司：承租李松荫社区第二工业区劲松二路81栋厂房(面积1453平方米)及配套80栋宿舍(面积371.5平方米)，租期于2026年5月31日届满，已提前终止租赁；</p> <p>3、深圳市凯利盛科技有限公司：承租李松荫社区第二工业区劲松二路81栋厂房(面积969平方米)及配套80栋宿舍(面积371.5平方米)，租期于2026年5月31日届满，已提前终止租赁。</p> <p>4、深圳市祥宝东金属配件有限公司：承租李松荫社区第二工业区劲松二路81栋厂房(面积484平方米)，租期于2026年5月31日届满，已提前终止租赁。</p>
是否允许联合体承租	否
是否允许转租、分租	否
确定承租方后签订合同时间	自发出成交通知书后30日
特别说明的其他事项	<p>1.交易依据说明：本次招租行为是根据《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》（深集资规〔2024〕1号）、《深圳市集体企业财产租赁操作指引（试行）》（深集资规〔2024〕3号）、《深圳交易集团有限公司(深圳公共资源交易中心)集体企业要素交易操作服务指引(试行)》（深交易〔2023〕37号）、《光明区集体资产管理局关于印发〈光明区社</p>

	<p>区股份公司监督管理若干规定》及7个配套指引文件的通知》(深光集体(2025)1号)等相关文件规定的程序进行。深圳公共资源交易平台负责交易程序的组织工作。</p> <p>2.出租条件说明:出租方在交易公告及交易文件中关于招租物业的描述情况是其真实意思表示,出租方保证本次招租的物业是指集体所有、受托管理或掌握实际控制权的,按法律法规可用于租赁的物业。</p> <p>3.标的物瑕疵风险说明:</p> <p>谈判应答方响应前应充分了解物业本身及周边的相关情况,并认真研读招租信息的全部内容以及当地的政策,谈判应答方自愿参加物业承租响应的,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。</p> <p>4.消防手续及有关事项说明:</p> <p>交易公告中已注明该物业消防手续情况,若涉及办理消防手续的相关费用由承租人承担,谈判应答方不得以租赁物业消防未验收向出租方提出赔偿(补偿)的要求。</p> <p>5.主体结构验收说明:</p> <p>交易公告中已注明该物业有关物业办理主体验收手续的情况,谈判应答方应充分知悉,不得以租赁物业主体未验收向出租方提出赔偿(补偿)的要求。</p> <p>6.合规经营风险说明:</p> <p>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出租方。</p> <p>7.装修及改建风险说明:</p>
--	---

	<p>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出租方标准或要求，并及时将消防等相关部门的审批，验收合格文件复印给出租方。</p> <p>8.不可抗力风险说明：</p> <p>若物业因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁，出租方有权单方面解除租赁协议，承租人应无条件配合，且不得以此为理由向出租方主张赔偿或补偿，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。</p> <p>9. 水电设施风险说明：</p> <p>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，向出租方提出赔偿（补偿）。</p> <p>10. 违约事项说明</p> <p>成交人应在发出公开招租结果通知书（成交通知书）后 30 日内与出租方签订租赁合同，否则视为放弃成交资格，所交纳交易保证金不予退还，出租方有权重新出租物业，无需对成交人承担赔偿责任。</p> <p>11.租赁面积事项说明</p> <p>意向方应充分对出租的物业进行现场踏勘、测量、确认现场情况，标的物按现状进行出租，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>12.交易平台免责声明：</p> <p>因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵、集体企业与原承租方的相关物业纠纷、出租方根据原合同及相关规定确定“优先承租权人”的相关事项均与交易平台无关。</p> <p>13.签字或盖章要求：</p> <p>单位章指谈判应答方经备案的公章，不得采用“投标专用章”、“业务专用章”、“合同专用章”等替代。按照响应材料要求，需经</p>
--	---

	<p>法定代表人或其授权代表签字的，应予以签字并加盖公章，授权代表签字应有法定代表人有效授权。</p> <p>14.响应有效期：从谈判应答方递交响应文件截止之日起 90 天（日历天）内有效，如谈判应答方被确认为中标（或成交）人，该有效期将延至租赁合同执行期满日为止。</p> <p>15. 物业交付风险说明：该物业原承租方仍在使用中，如新承租方（非原承租方）获得标的承租资格，清租事宜由招租人负责，原承租方未能按期清租、搬迁并向招租人交还租赁物业的，出租方将通过法律途径收回租赁物业后再交付给本次招租的承租方使用。新承租方可选择同意招租人迟延交付租赁物业，租金从实际交付新承租方之日起计算；或新承租方可选择放弃本次承租，但出租方只负责退还新承租方付的履约保证金，不承担其它任何的违约赔偿责任。</p>
<p>履约条件</p>	<p>使用要求如下</p> <p>物业用途要求：承租方承租后不得变更租赁物业用途，租用期间不得搭建任何建筑物。</p> <p>合法使用：本租赁物业内严禁从事法律法规禁止的行业及活动，如有违反，出租方可立即无条件收回租赁物，所有损失和法律后果由承租方承担；</p> <p>环保使用：承租方不得在本租赁物业从事涉及粉尘、喷油、危险化学品生产、电镀、电池、珍珠棉、泡沫、家私等不符合安全要求的行业。</p> <p>安全使用：物业租赁期间承租方需严格按照国家、省、市有关安全生产和消防安全等法律法规进行生产经营，承租方法定代表人或实际控制人需作为安全生产第一责任人，承担安全生产管理责任和义务。建立安全生产、消防安全管理工作规范及相关台账，成立安全生产及消防安全管理工作小组，自行配备义务消防队，积极配合主管部门监督检查工作，对存在的安全隐患及时整改，若安全检查不合格，且在规定的期限内仍未整改达标，出租方有权提前终止合同，履约保证金不予退还，所有</p>

	<p>损失由承租方承担。</p> <p>依法经营要求：承租方必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，必须以承租方的名义依法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。</p> <p>费用及支付要求：按时缴纳租金、保证金等各项费用。若该物业电伏使用不足以满足工作生产需求，承租方需自行承担增加变压器功率的相关费用。</p> <p>装修要求及说明：房屋装修图纸（包括户外广告等）须经物业管理处及相关部门审查同意，且不得损害房屋主体结构，影响房屋使用安全。因户外广告等产生的安全管理责任由承租方承担。</p> <p>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，承租方装修及改建必须达到政府或出租方标准或要求，并及时将消防等相关部门的审批、验收合格文件复印给出租方。</p> <p>合同签订要求及说明：按出租方的规范文本内容签订房屋租赁合同，出租方有权在签订租赁合同之前对不影响租赁合同实质性条款作适当的调整。</p>
--	--

3. 谈判应答方资格要求

资格要求		证明材料及要求
主体资格要求	谈判应答人为经谈判委托人主管部门审批同意单一来源谈判的被邀请对象。	提供合法有效的营业执照、组织机构代码证。（提供复印件并加盖单位章，验原件）。

4. 单一来源谈判文件的获取

4.1 获取谈判文件方式：谈判应答人为经谈判委托人主管部门审批同意单一来源谈判的被邀请对象，由本交易实施机构按照谈判委托人的授权，向谈判应答方指定的电子邮箱发送谈判文件。

4.2 获取谈判文件时间：同公告时间（北京时间）。

5. 交易保证金的处理

5.1 成交人的交易保证金将在成交人向本交易实施机构提交符合保证金退还的材料后，五个工作日内由深圳交易集团有限公司无息原路退回。未足额缴纳交易保证金不作为有效应答方。经单一来源谈判未成交的，由业务系统在成交结果公示结束后自动原渠道退付。

备注:如果出现成交人更名、账户信息有误、账户注销等特殊情况的，成交人需补充相关书面文件另行发起退付。

5.2 交易保证金其他事宜请详见《单一来源谈判文件》有关规定。

5.3 特别提示：谈判应答方须充分知悉，除本谈判文件规定的交易保证金不予退还情形外，若未按照本谈判文件规定参与应答的，谈判委托人或交易实施机构有权扣除谈判应答方的交易保证金。谈判应答方出现上列情形，导致项目交易失败的，交易实施机构有权扣除交易服务费后将剩余的交易保证金（若有）转给谈判委托人。

5. 交易保证金的交纳

5.1 谈判应答方必须在 **2025年9月4日18时00分（北京时间）** 之前，将交易保证金¥400,000.00（大写：人民币肆拾万元整）交纳到本公告指定账户，交纳时间以银行到账时间为准，被邀请的谈判应答方应严格按照本公告要求交纳交易保证金；**未按照要求交纳交易保证金的谈判应答方，视为应答无效。逾期交纳或未足额交纳、交纳不符合本公告规定的，谈判委托人不予受理其谈判应答**（说明：银行转账必须在备注中注明：“项目编号 JC1Z2508311 交易保证金”）。

5.2 交易保证金付款人必须为谈判应答方自身对公账户。

5.3 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，因交易保证金未足额交纳导致的后果，责任自负。

5.4 交易保证金交纳账户信息：交易保证金交纳账户信息：请谈判应答方登录阳光租赁平台，根据平台操作指引缴纳交易保证金（承租方操作指引：

<https://rent.szexgrp.com/page/guide/guide.html>，请注册后按照指引缴纳）。

5.5 成交人的交易保证金将在成交人向本交易实施机构提交符合保证金退还的材料后，五个工作日内由深圳交易集团有限公司无息原路退回。未足额缴纳交易保证金不作为有效应答方。经单一来源谈判未成交的，由业务系统在成交结果公示结束后自动原渠道退付。
备注:如果出现成交人更名、账户信息有误、账户注销等特殊情况的，成交人需补充相关书面文件另行发起退付。

5.6 谈判应答方有下列情形之一的，交易保证金不予退还，交易实施机构在扣除交易服务费后，将剩余的交易保证金支付至出租方指定账户：

- (1) 在交易公告规定的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的情形的；
- (3) 在被确定为成交人后，未按规定足额支付交易服务费的；
- (4) 经相关主管部门认定意向方之间相互串通、影响公平竞争的；
- (5) 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；
- (6) 存在其他违法违规情形的。

6. 单一来源谈判应答文件的递交

6.1 2025 年 9 月 5 日 14 时 30 分，本交易实施机构开始接收单一来源谈判应答文件，递交单一来源谈判应答文件截止时间为 2025 年 9 月 5 日 15 时 00 分，地点为：深圳市光明区观光路 2533 号招商局光明科技园 A-3 栋 B 单元 8 楼第 812 标室。

6.2 逾期送达或者未送达指定地点的谈判应答文件，本交易实施机构不予受理。

6.3 谈判应答方在递交应答文件的同时须携带以下材料：

6.3.1 以法人或其他法人组织名义

- (1) 法定代表人（或其他法人组织主要负责人）证明书原件（或其他法人组织主要负责人）身份证件复印件（前述代表亲自办理的，须核验原件）；
- (2) 授权委托书原件及被授权人身份证件复印件（委托他人办理的须提供，核验原件）。

6.3.2 以自然人名义

- (1) 身份证复印件（本人办理的，须核验原件）；
- (2) 授权委托书原件（委托他人办理的须提供）及被授权人身份证复印件（委托他人办理的须提供，核验原件）。

7. 项目的开标

7.1 开标时间：2025_年9_月_5_日_15_时_00_分（北京时间）

7.2 开标地点：深圳市光明区观光路2533号招商局光明科技园A-3栋B单元8楼第812标室。

8. 交易服务费

8.1 本项目交易服务费按照《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，收费标准为3000.00元（人民币叁仟元整），由成交人支付。

8.2 交易服务费由成交人支付。成交人应按照《付款通知书》要求在成交结果公示期满后七个工作日内及时向深圳交易集团有限公司支付交易服务费，成交人支付本次交易服务费后，由本交易实施机构向成交人发放成交通知书，成交人按照成交通知书与谈判委托人签订合同。若成交人不按要求交纳交易服务费，深圳交易集团有限公司有权在成交人交纳的交易保证金中足额扣取交易服务费。

8.3 交易服务费的其他事宜请详见《单一来源谈判文件》有关规定。

9. 其他重要提示

9.1.瑕疵说明：谈判应答方参加交易活动前应充分了解物业本身及周边的相关情况，并认真研读招租信息的全部内容以及当地的政策，谈判应答方自愿参加本项目交易活动的，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。

9.2.房产证说明：交易公告中已注明该物业房地产证情况，谈判应答方自愿参加该项目交易活动的视为已知悉并认可该物业的房地产证情况，同意承担该瑕疵带来的全部风险。

9.3.消防手续说明：有关物业尚未办理消防手续，谈判应答方应充分知悉承租后需完成本物业消防手续并承担相应费用，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。

9.4.主体结构验收说明：有关物业尚未办理主体验收手续，谈判应答方应充分知悉，不得以租赁物业主体未验收向招租人提出赔偿（补偿）的要求。

9.5.合法经营说明：谈判应答方承租后必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，必须以谈判应答方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。

9.6.装修改建说明：如需装修及改建（须事前征求招租人同意）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。

9.7.租赁合同自动解除情形说明：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，承租人应无条件配合，且不得以此为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。

9.8.水电设施移交说明：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）。

9.9.签订合同说明：谈判应答方承租后应当按照交易文件要求与招租人签订租赁合同，否则视为放弃中标（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，无需对谈判应答方承担赔偿责任。

9.10.交易平台责任说明：因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵、招租人与原承租人的相关物业纠纷、招租人根据原租赁合同及相关规定确定“优先承租权人”的相关事项均与交易平台无关。

10.信息公告的媒介

本次交易的有关信息在以下网站发布。

<https://www.szggzy.com/>（深圳公共资源交易网）

11.谈判文件澄清、答疑以及异议受理

11.1 有关谈判文件澄清、答疑等详见谈判文件相关章节。

11.2 谈判应答方应充分知悉：“提出交易文件澄清或答疑要求”不等同于“对交易文件提出异议”，如认为交易文件存在限制性、倾向性、其权益受到损害，对交易文件有异议的，应根据谈判文件规定的异议提出截止时间之前，以书面形式递交异议材料至交易实施机构，具体流程详见谈判文件第二册第十一章“询问、异议和投诉”。

12.询问及异议的联系方式

交易实施机构：**深圳交易集团有限公司光明分公司**

联系人：黄工

通讯地址：深圳市光明区观光路 2533 号招商局光明科技园 A-3 栋 B 单元 9 楼

电话：88212460

谈判委托人：深圳市公明李松萌股份合作公司

联系人：梁先生

电话：**13728621114**

深圳交易集团有限公司光明分公司

2025年8月29日

第二章 项目需求

一、谈判应答方须知前附表

● 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，无特别说明均指工作时间。

项号	条款名称	编列内容
1	谈判委托人	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”
2	项目名称	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”
3	项目地点	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”。
4	项目基本信息	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”。
5	谈判应答方 资格要求	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”。
6	资格审查方式	被邀请参加单一来源谈判即视为符合资格要求。
7	谈判报价要求	1. 谈判中谈判应答方有两次报价机会，本次谈判应答文件为谈判应答方第一次报价。 2. 首次报价要求详见第一册第二章“项目需求”及第一册第四章“谈判应答文件格式”第五部分。 3. 报价不得低于谈判文件规定的最低标准。 4. 报价不得缺漏项。 5. 报价应为固定值，不得有价格调整要求。 6. 报价增幅为非整数的，须四舍五入后精确到小数点后两位。
8	是否允许递交 备选谈判应答方 方案	不允许
9	交易保证金	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”。
10	踏勘现场	不组织
11	谈判预备会 (答疑会)	不召开
12	转租、分租	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”

13	偏离	不允许负偏离，详见第四章“响应方案偏离表”的要求。
14	构成单一来源谈判文件的其他材料	谈判委托人对单一来源谈判文件所作的澄清、修改。
15	谈判委托人对谈判文件澄清、修改的期限、方式	谈判文件的澄清或修改，在应答截止时间 1 天前， 通过交易实施机构网站以公告形式予以发布。
16	谈判应答方确认收到单一来源谈判文件澄清的时间	谈判文件的澄清在交易实施机构网站上公布后，即视为已送达谈判应答方。
17	谈判应答方确认收到单一来源谈判文件修改的时间	谈判文件的修改在交易实施机构网站上公布后，即视为已送达谈判应答方。
18	谈判应答方要求澄清单一来源谈判文件的截止时间	应答截止日 3 日前。
19	应答截止时间	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”。
20	递交谈判应答文件地点	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”。
21	构成谈判应答文件的其他材料	单一来源谈判过程中的澄清、报价表。
22	应答有效期	递交应答文件之日起，至应答截止日后 90 日止。
23	谈判应答文件签字或盖章要求	单位章指谈判谈判应答方经备案的公章，不得采用“投标专用章”、“业务专用章”、“合同专用章”等替代。谈判应答文件应经法定代表人或其授权代表签字并加盖公章，授权代表签字应有法定代表人有效授权。除谈判应答文件格式中明确写明“盖单位章”

		处之外，还应加盖骑缝章。
24	谈判应答文件份数	谈判应答文件正本 1 份，副本 3 份（另提供谈判应答文件正本电子文档一份）。
25	谈判应答文件装订要求	胶装，不得用活页方式装订。
26	谈判应答文件封装要求	<p>(1) 谈判应答文件正副本、谈判应答文件正本电子文档一起密封；</p> <p>(2) 封套上写明：_____（项目名称）</p> <p>谈判应答文件</p> <p>谈判委托人名称：深圳市公明李松萌股份合作公司</p> <p>谈判应答方名称：（自行填写）</p> <p>递交应答文件地址：深圳市光明区观光路 2533 号招商局光明科技园 A-3 栋 B 单元 8 楼</p> <p>在 2025 年 9 月 5 日 15 时 00 前不得开启</p>
27	是否退还谈判应答文件	否
28	开标时间和地点	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”。
29	开标程序	<p>(1) 密封情况检查：谈判委托人代表检查；</p> <p>(2) 开标；</p> <p>(3) 宣布首次报价。</p>
30	谈判小组的组建	<p>谈判小组成员共 3 人</p> <p>谈判小组的成员由评审专家和集体企业的代表组成，人数为 3 人以上单数。评审专家由公共资源交易平台通过随机抽取的方式从服务该平台的专家库中产生；集体企业的代表应当优先从公司集体资产管理委员会、董事会、监事会成员和股东代表中选取，并按照企业内部决策程序确定。集体企业的代表在谈判小组人数中所占比例原则上不超过 1/3。谈判小组成员对评审结果负责并不得与谈判应答方有利害关系。</p>

31	是否授权谈判小组确定成交人	否
32	发出成交通知书	公示期满无异议或异议不成立后发出（须在应答有效期满前 30 日前）。
33	签订合同	自成交通知书发出之日起 30 日内。
34	履约担保	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”。
35	异议联系方式	详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”。

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。

二、项目基本信息

（详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”）

三、项目履约要求

（详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”）

四、特别事项说明及风险提示

（详见第一册第一章“单一来源谈判邀请书”）

第三章 评审办法

评审办法前附表 1

条款号		评审因素	评审标准
3.1 初步 评审 标准	资格 性 审 查	1 谈判应答人为经谈判委托人主管部门批同意单一来源谈判的被邀请对象。	提供合法有效的营业执照、组织机构代码证。（提供复印件并加盖单位章，验原件）。
	符合 性 审 查	1 谈判应答方代表身份	<p>1. 谈判应答方代表须参加开标会，否则视为放弃应答；</p> <p>2. 谈判应答方为法人或其他法人组织：法定代表人（或其他法人组织主要负责人）参加开标会的，谈判应答文件中须有法定代表人（或其他法人组织主要负责人）证明书；法定代表人（或其他法人组织主要负责人）授权其他人代理出席的，谈判应答文件中须有法定代表人（或其他法人组织主要负责人）证明书及法定代表人授权委托书及被委托人身份证复印件；</p> <p>谈判应答方为自然人：本人参加开标会的，谈判应答文件中须有本人身份证复印件；本人授权其他人代理出席的，谈判应答文件中须有授权委托书及被委托人身份证复印件；</p> <p>3. 开标现场将核验谈判应答方代表身份证原件。</p>
		2 应答文件数量	谈判应答文件正本 1 份，副本 3 份（另提供谈判应答文件正本电子文档一份）。
		3 签字盖章	应答文件经法定代表人或其授权代表签字并加盖公章，授权代表签字应有法定

				<p>代表人有效授权（非法人组织及自然人的由其适格主体进行签字盖章，详见第一册第四章“谈判应答文件格式”）。。</p>
		4	谈判应答文件编制及封装	符合第二册“通用条款”第3.2款、4.1款规定。
		5	应答文件格式	<p>1. 符合第一册第四章“单一来源谈判应答文件格式”的要求，文件及其内容不得有任何缺漏项；</p> <p>2. 谈判应答文件须字迹清晰，关键内容不得出现无法辨识情形；</p> <p>3. 谈判应答函、谈判承诺函应按谈判文件规定格式填写，不得漏填或内容填写错误的，不得改动格式中已有的文字内容。</p>
		6	谈判报价	谈判报价应符合第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第7项的要求，并按第一册第四章“单一来源谈判应答文件格式”的第五部分填写。
		7	应答有效期	符合第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第22项规定。
		8	谈判回避	<p>1. 与谈判委托人存在利害关系可能影响交易公正性的法人、其他法人组织或者个人，不得参加应答；</p> <p>2. 不属于谈判委托人董事会、监事会、集体资产管理委员会成员本人、配偶、直系血亲、三代以内旁系血亲或近姻亲关系亲属，或前述人员控股或参与经营的企业。</p>
3.2 详细 详细 评审	详细 评审	1	合作权利义务	响应第一册第四章“响应方案偏离表”。
		2	实质性响应	未响应该谈判文件规定的其他实质性内容的情形。

标准	3	违规行为	<p>不得有以下违规行为，包括但不限于：</p> <p>1. 以他人的名义应答、串通应答、以行贿手段谋取成交或者以其他弄虚作假方式应答的；</p> <p>2. 拒不按要求对应答文件进行澄清、说明或者补正的；</p> <p>3. 扰乱开标、评审秩序，干扰竞争性谈判正常进行。</p>
	4	其他情形	不存在法律法规及谈判文件规定的其它未实质性响应谈判的情形。

1. 评审方法

谈判小组经谈判后，对应答文件及最终报价进行详细评审。在确认实质性响应单一来源谈判文件要求的前提下照保障集体利益、报价合理的原则，由谈判小组成员以记名表决形式确定预成交人。经2/3及以上谈判小组成员表决确定，谈判应答方才可被确定为成交候选人。

2. 谈判流程

谈判小组按以下流程进行谈判评审：

- (1) 初步评审；
- (2) 谈判；
- (3) 谈判应答方最终报价；
- (4) 详细评审；
- (5) 确定成交候选人；
- (6) 编写谈判报告。

3. 评审标准

3.1 初步评审标准

初步评审包括资格性审查、符合性审查，评审标准见评审办法前附表1。

3.2 详细评审标准

评审标准见评审办法前附表1。

4.谈判评审程序

4.1 资格性评审

谈判小组依据见评审办法前附表 1 规定的标准对谈判应答文件进行初步评审。有一项不符合审查标准的，将否决其谈判资格。

4.1.2 资格性审查按以下规定进行：**谈判应答方被邀请参加应答，即视为符合资格要求。谈判小组不再对其进行资格审查。**

4.2 谈判

4.1.3 符合性审查：谈判小组依据评审办法前附表 1 规定的符合性审查标准，从谈判应答文件的有效性、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。

4.1.4 对于谈判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。

4.1.5 谈判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。谈判应答方若有一条审查不通过，则谈判应答文件无效，按应答无效处理。

4.2 谈判

4.2.1 通过初步审查的谈判应答方方可进入后续谈判程序。

4.2.2 谈判小组所有成员集中与通过初步评审的谈判应答方进行谈判。谈判小组与谈判应答方围绕技术、商务、合同条款等内容分别进行一轮或多轮的谈判。在谈判过程中，谈判小组应严格遵循保密原则，未经谈判应答方同意不得向任何人透露其技术、价格和其他重要信息。

4.2.3 在谈判过程中，谈判小组可以根据单一来源谈判文件和谈判情况实质性变动项目需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动单一来源谈判文件中的资质条件、评审方法、合作方式及分成。实质性变动的内容，须由谈判小组成员 2/3 以上同意，并经谈判委托人法定代表人或授权代表确认。

4.2.4 对谈判文件作出的实质性变动是谈判文件的有效组成部分，谈判小组应及时以书面形式同时通知所有参加谈判的谈判应答方；各谈判应答方应在收到通知后当日确认，否则视为拒绝修改并放弃谈判。谈判应答方应按照谈判文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或加盖公章。由授权代表签字的，应附法定代表人授权书。

4.2.5 在谈判过程中，谈判小组可以书面形式要求谈判应答方对所提交的谈判应答文件

中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。谈判小组对谈判应答方提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求谈判应答方进一步澄清、说明或补正，直至满足谈判小组的要求。

4.3 最终报价

4.3.1 谈判中谈判应答方有两次报价机会，谈判应答文件为谈判应答方第一次报价。

4.3.2 只有通过初步评审（资格性审查和符合性审查）的谈判应答方才能参加最终报价。

4.3.3 最终报价应以书面形式报出，可以不加盖单位章，但必须由法定代表人或授权代表亲笔签署。

4.3.4 根据谈判情况，谈判小组将要求谈判应答方在规定的时间内最终报价，并填写最终报价表，最终报价是谈判应答方响应文件的有效组成部分。

4.3.5 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。

4.3.6 谈判委托人当众宣读谈判应答方名称、最终报价及其谈判委托人认为适宜公布的内容，并记录在案。

4.4 详细评审

4.4.1 最终报价后，谈判小组根据评审办法表 1 规定的详细评审标准，对进入最终报价程序的谈判应答文件进行系统的评审和比较，以判定每项内容是否符合谈判要求，未实质性响应谈判要求的应答将被否决。

4.4.2 谈判应答文件存在重大偏差的，应作废标处理。下列情况属于重大偏差：

- (1) 商务响应经谈判小组评审为不合格的；
- (2) 谈判应答方拒不按照谈判小组要求对谈判应答文件进行澄清、说明、补正的；

4.5 推荐成交候选人

谈判小组经详细评审，在确认实质性响应谈判文件要求的前提下，按照本章第 1 条规定的评审办法推荐成交候选人。

4.6 谈判报告

4.6.1 谈判小组完成评审后，向本交易实施机构和谈判委托人提交书面谈判报告。

4.6.2 谈判报告是谈判小组根据谈判过程形成的书面材料所编写的报告，并由谈判小组全体成员签字确认。对谈判结果有不同意见的谈判小组成员应当以书面形式说明其不同意见和理由，谈判报告应当注明该不同意见。谈判小组成员拒绝在谈判报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意谈判结果。

第四章 单一来源谈判应答文件格式

_____（项目名称）

（项目编号：_____）

谈判应答文件

谈判应答方：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目录

- 一、谈判应答函
- 二、法定代表人、主要负责人等身份证明书
- 三、授权委托书
- 四、主体资格证明文件**
- 五、谈判报价表
- 六、响应方案偏离表
- 七、谈判承诺函
- 八、谈判应答方认为需要提交的其他资料

特别提示：为便于评审，应答文件请按以上目录顺序及格式制作，并按实际页数编制连续页码。谈判应答方未按要求编制目录和页码的，若评审过程中未能找到相应评审内容，由此造成的后果由谈判应答方自行承担。

一、谈判应答函

深圳市公明李松荫股份合作公司、深圳交易集团有限公司光明分公司：

我方收到_____（项目名称）_____（项目编号：_____）的单一来源谈判文件，完全理解谈判文件的所有条款，决定参加该项目谈判。为此我方承诺如下：

1. **我方已详细阅读了全部谈判文件，并明确知悉该项目的的基本情况，包括但不限于物业性质、规划要求、使用现状、使用权人、物业用途等情况，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该项目的应答要求。**

2. 我方承诺具备该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. 我方从递交谈判应答文件之日起，至应答截止日后 90 天（日历天）内有效，如我方被确认为成交人，该有效期将延至本合同执行期满日为止。

4. 我方严格按照贵方提供的谈判应答文件格式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，并愿意向贵方提供任何与该项目有关的数据、情况和技术资料。

5. 保证遵守单一来源谈判文件的规定，放弃提出对单一来源谈判文件误解的权利。

6. 我方如果被确认为成交人，将按单一来源谈判文件要求与谈判委托人签订项目合同。如我方被确认为成交人后，未按照单一来源谈判文件要求或谈判应答文件履行相应义务、或放弃成交资格的，我方的交易保证金不予退还。

7. 我方已认真核实了谈判应答文件的全部资料，所递交的谈判应答文件及有关资料内容完整、真实和准确。我方对谈判应答文件中全部应答资料的真实性负责，如被证实我方的谈判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。

8. **我方认可在法律、法规、规章、政策及谈判文件均未就有关事项作出规定或约定的情况下，谈判委托人有权行使自主经营权，自主决定有关程序及实体事务。我方认可交易程序、谈判小组成立方式、评审程序、异议投诉程序，并承诺不对上述内容提出异议。**

9. 我方完全尊重和服从谈判小组所作的评定结果。

10. 我方同意按谈判文件规定支付交易服务费。

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。

谈判应答方名称（盖单位章）：_____

法定代表人或其委托代理人（签字）：_____

日期：_____年_____月_____日

二、法定代表人、主要负责人等身份证明书

1.法定代表人证明书

(法人应答方适用)

谈判应答方名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（谈判应答方名称）的法定代表人。

特此证明。

谈判应答方名称（盖单位章）：_____

日期：_____年_____月_____日

附：法定代表人身份证复印件（盖单位章）

2.主要负责人证明书

(非法人组织的应答方适用)

谈判应答方名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（谈判应答方名称）的主要负责人。

特此证明。

谈判应答方名称（盖单位章）：_____

日期：_____年_____月_____日

附：主要负责人身份证复印件（盖单位章）

3.本人证明书

[自然人(含个体工商户)的应答方适用]

谈判应答方名称: _____

单位性质: _____

地址: _____

成立时间: _____年____月____日

经营期限: _____

姓名: _____ 性别: _____ 年龄: _____ 职务: _____

系 _____ (谈判应答方名称) 的经营者。

特此证明。

备注: 个体工商户需填写如上信息, 自然人无需填写, 仅提供身份证复印件。

谈判应答方名称 (盖单位章): _____

日期: _____年____月____日

附: 本人身份证复印件 (本人签名)

三、授权委托书

1.法定代表人授权委托书

(法人应答方适用)

本人_____ (姓名)系_____ (谈判应答方名称)的法定代表人,现委托_____ (姓名)为我方代理人。代理人根据授权,以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____ (项目名称)谈判应答文件、开展项目谈判、签订合同和处理有关事宜,其法律后果由我方承担。

委托期限:从____年____月____日起至____年____月____日止。

代理人无权转委托。

谈判应答方: _____ (盖单位章)

法定代表人: _____ (签字)

身份证号码: _____

联系电话: _____

联系地址: _____

委托代理人: _____ (签字)

身份证号码: _____

联系电话: _____

联系地址: _____

_____年____月____日

附: 委托代理人身份证复印件(盖单位章)

2.非法人组织主要负责人授权委托书

(非法人组织应答方适用)

本人_____ (姓名)系_____ (谈判应答方名称)的法定代表人,现委托_____ (姓名)为我方代理人。代理人根据授权,以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____ (项目名称)谈判应答文件、开展项目谈判、签订合同和处理有关事宜,其法律后果由我方承担。

委托期限:从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

代理人无权转委托。

谈判应答方: _____ (盖单位章)

主要负责人: _____ (签字)

身份证号码: _____

联系电话: _____

联系地址: _____

委托代理人: _____ (签字)

身份证号码: _____

联系电话: _____

联系地址: _____

_____年_____月_____日

附: 委托代理人身份证复印件(盖单位章)

3.自然人授权委托书

[自然人(含个体工商户)的应答方适用]

本人_____ (姓名)系_____ (谈判应答方名称)的法定代表人,现委托_____ (姓名)为我方代理人。代理人根据授权,以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____ (项目名称)谈判应答文件、开展项目谈判、签订合同和处理有关事宜,其法律后果由我方承担。

委托期限:从_____年____月____日起至_____年____月____日止。

代理人无权转委托。

应答方: _____ (签字)

身份证号码: _____

联系电话: _____

联系地址: _____

委托代理人: _____ (签字)

身份证号码: _____

联系电话: _____

联系地址: _____

_____年____月____日

附: 委托代理人身份证复印件(盖单位章)

四、主体资格证明文件

说明：

1.提供有效的营业执照或行政事业单位法人证明材料，或其他有效的主体资格证明文件[提供复印件并加盖谈判应答方公章（自然人加签本人姓名），验原件]。

2.以分公司名义参与应答的，须提供总公司或具有独立法人的上一级公司出具的愿为其参与该项目应答的行为以及履约等行为承担民事责任的加盖总公司公章的授权函（原件），并同时提供总公司和分公司的营业执照复印件，并同时加盖公章。

五、谈判报价表

应答人名称：_____

谈判的项目：_____

报价的次数：首次报价 最终报价

项目名称	公明街道李松荫股份公司第二工业区劲松二路第 79 栋厂房、第 81 栋厂房、第 80 栋宿舍单一来源项目			
序号	分项报价详细	报价下限明细	面积	谈判报价
1	第 79 栋厂房、第 81 栋厂房，	人民币 24 元/平方米/月 (含税)	5812 平方米	人民币_____元/平方米/月 (含税)
2	第 80 栋宿舍	人民币 16.5 元/平方米/月 (含税)	2230 平方米	人民币_____元/平方米/月 (含税)

特别提示：

1. 价格应按“谈判文件”中规定的货币单位填写，报价单位统一默认为“人民币元/平方米/月”，无需另行注明。
2. **报价须为固定值**；报价增幅为非整数的，须四舍五入后精确到小数点后两位。
3. **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。**
4. 谈判应答方如果需要对报价或其它内容加以说明，可在另建备注栏填写。
5. **谈判报价低于报价下限的，将作应答无效处理。**

谈判应答方名称（盖单位章）：_____

法定代表人或其委托代理人（签字）： _____

日期： _____年____月

六、响应方案偏离表

填写说明：

谈判应答方应根据谈判文件第一册第二章“项目需求”、第一册第五章“合同条款及格式”，详细响应以下表格，“谈判文件要求”栏填写“该项目第一册第二章项目需求全部内容
及第一册第五章合同条款及格式”字样即可、“谈判应答文件响应”栏填写“完全满足谈判文件第一册第二章项目需求的全部内容
及第一册第五章合同条款及格式”字样即可。若响应情况优于谈判文件要求，应作详细说明。“偏离说明”栏中根据响应情况填写，没有达到要求的填“负偏离”，达到要求的填“符合”，优于要求的填“正偏离”。未按要求填写表格或偏离情况为负偏离的，将导致应答无效。

项目名称 _____

项目编号 _____

序号	谈判文件要求	谈判应答文件响应	偏离说明（符合/正偏离/负偏离）
1	该项目第一册第二章项目需求全部内容 及第一册第五章合同条款及格式	完全满足谈判文件第一册 第二章项目需求的全部内容 及第一册第五章合同条 款及格式	
备注			

谈判应答方名称（盖单位章）： _____

法定代表人或其委托代理人（签字）： _____

日期： _____年____月____日

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

公明街道李松蔚股份第二工业区劲松二路第79栋厂房、第81栋厂房、第80栋宿舍单一来源项目

七、谈判承诺函

深圳交易集团有限公司光明分公司：

我方参加贵公司组织的公共资源交易，郑重承诺如下：

一、我方承诺按谈判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，承担因提交资料不实造成的不良后果。

二、我方清楚贵公司对交易双方因谈判、竞价、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。

三、我方清楚并同意贵公司按以下方式处置交易保证金。

（一）成交人的交易保证金将在成交人向本交易实施机构提交已签署的租赁合同后，五个工作日内由深圳交易集团有限公司无息原路退回。未足额缴纳交易保证金不作为有效应答方。经单一来源谈判未成交的，由业务系统在成交结果公示结束后自动原渠道退付。

备注：如果出现成交人更名、账户信息有误、账户注销等特殊情况的，成交人需补充相关书面文件另行发起退付。

（二）如发生以下情况，对交易保证金不予退回无异议。

- （1）谈判应答方在应答截止后撤销应答文件或作出撤销交易实质行为的；
- （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的情形；
- （3）在被确定为成交人后，未按规定足额支付交易服务费的；
- （4）经相关主管部门认定谈判应答方之间相互串通、影响公平竞争的；
- （5）经相关主管部门认定谈判应答方提供虚假主体材料或证明文件的；
- （6）法律法规、谈判文件规定的其他情形。

谈判应答方出现上列情况之一，导致项目交易失败的，贵公司有权扣除交易服务费后才将剩余的交易保证金（若有）转给谈判委托人。交易保证金金额不足以弥补谈判委托人或贵公司损失的，谈判委托人或贵公司有权向存在过错的谈判应答方进行追偿。

（三）我方清楚并同意交易服务费根据《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）标准计算，由成交人向贵公司支付，贵公司有权在交易文件中自主确定有关交易服务费收取方式及收取时间等内容。我方同意该项目成交人应在成交结果公示期满后七个工作日内向贵公司支付交易服务费。若我方被谈判委托人确定为正式成交人后不按前述要求交纳交易服务费的，贵公司有权在我方交纳的交易保证金中足额扣取交易服务费后将剩余的交易保证金支付至谈判委托人指

定账户。

四、如发生第三条中任意一种情况，贵公司有权在一年内拒绝我方参与贵公司组织的其他公共资源交易活动。

五、如该项目在交易过程中第三方提出权益主张或出现异议、投诉的，贵公司可以暂停该项目交易程序。

谈判应答方名称（盖单位公章）：_____

法定代表人或其委托代理人（签字）：_____

日期：_____年_____月_____日

注：1. 以个人名义参与本次交易，本人或授权人代表签字并按手印；

2. 以公司名义参与本次交易，法定代表人或其授权代表签字并加盖公司公章。

八、谈判应答方需要提交的其他资料

(格式及内容由谈判应答方自拟)

说明：谈判应答方应按目录结构要求编制应答文件，在应答文件目录中属于本节点内容的必须在本节点中填写，填写到其他节点或附件致难以查找的将可能导致废标，一切后果由谈判应答方自行承担。

第五章 合同条款及格式（仅供参考）

租赁合同

出租方(以下简称甲方)：深圳市公明李松荫股份合作公司

信用代码：91440300192477814N

住所：深圳市光明区公明街道李松荫社区第三工业区第 45 栋 201

承租方(以下简称乙方)：

信用代码或身份证号：

住所：

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿协商一致的基础上，甲方同意将物业出租给乙方，乙方同意承租该物业。

甲、乙双方在此声明：双方在充分沟通和谈判的基础上达成了本合同的所有条款，甲方已明确告知乙方关于本租赁物的物权登记、报批报建历史遗留问题等瑕疵，乙方已对租赁物进行踏勘，知悉并且了解本租赁物的瑕疵，并同意承担该瑕疵带来的全部风险。

一、 租赁物基本情况

1.1 本合同所涉租赁物业位于深圳市光明区公明街道李

松荫社区第二工业区劲松二路第 79 栋厂房(楼栋编码: 4403060050100200088), 共三层, 面积 2906 平方米; 第 81 栋厂房(楼栋编码: 4403060050100200086), 共三层, 面积 2906 平方米; 配套第 80 栋宿舍(楼栋编码 4403060050100200087), 共六层, 面积 2230 平方米; 总计租面积 8042 平方米(混合结构, 附平面图)。

1.2 房地产证情况: 本租赁物属于历史遗留问题房产, 目前尚无办理房屋产权证书, 来源合法, 不存在产权争议纠纷, 乙方已充分知悉该租赁物业的产权情况, 同意按照物业现状及设施租赁。

1.3 租赁物业用途: 厂房、宿舍。

二、租赁期限和租金支付方式

2.1 租赁期限: 10 年, 即从 2025 年 11 月 1 日起至 2035 年 10 月 31 日止。(签订本合同时交房, 如若交房时间发生变化, 双方一致同意另行协商租赁物交付时间并予书面确定)。

2.2 租金计算: 分三期: 第一期从 2025 年 11 月 1 日至 2029 年 10 月 31 日厂房每月每平方米 24 元, 宿舍每月每平方米 16.5 元, 合每月租金为 176283 元(大写: 人民币壹拾柒万陆仟贰佰捌拾叁元); 第二期从 2029 年 11 月 1 日至 2032 年 10 月 31 日厂房每月每平方米 25.92 元, 宿舍每月每平方米 17.82 元, 合每月租金为 190385.64 元(大写: 人民币壹

拾玖万零仟叁佰捌拾伍元陆角肆分)；第三期从2032年11月1日至2035年10月31日厂房每月每平方米27.99元，宿舍每月每平方米19.25元，合每月租金为205605.38元(大写：人民币贰拾万伍仟陆佰零拾伍元叁角捌分)。

2.3. 乙方于每月10日前交清当月租金，以现金或银行转账方式交付租金，不得拖欠租金。逾期未支付，甲方按超过天数向乙方每天加收所欠租金总额3%的滞纳金；乙方逾期30天未支付租金，甲方有权以停水、停电、限制乙方财物进出物业等方式向乙方追索租金及滞纳金，由此导致的一切损失均由乙方承担。乙方逾期未支付租金超过40天，甲方有权单方解除本合同，终止租赁关系，收回物业，且乙方无权要求退还履约租赁押金。同时，甲方还有权追究乙方的违约责任。

2.4 甲、乙双方签订合同后，乙方需交528849元(大写：人民币伍拾贰万捌仟捌佰肆拾玖元)给甲方作为租赁押金。租赁押金待合同期满时，甲、乙双方不再续约的，在乙方向甲方交清全部应付租金，及因本租赁行为所产生的一切费用，并承担按本合同约定向甲方交还所租赁物业等本合同所约定的责任后，10个工作日内甲方向乙方无条件不计利息退还租赁押金。如乙方未能按本合同约定执行，则甲方有权不予退还租赁押金。

2.5 合同到期前，乙方若欲续租用，提前半年提出，并

按交易平台要求处理。在同等承租条件下，乙方有优先承租权。

2.6 计租起始日：免租期 2 个月，从 2026 年 1 月 1 日开始计算租金。

三、租赁期内的特别约定

3.1 甲方提供 500 千瓦的用电量给乙方使用，在租期乙方所用的水、电费由乙方负责缴交。

3.2 在本出租合同生效之日起，甲方将提供电梯 2 台交付乙方使用，保证电梯完好可正常使用并有安全合格证，电梯的产权归甲方所有。电梯使用的电费、电梯的检测检验、维修及年审等一切费用由乙方负责，电梯在使用过程中所发生的一切责任由乙方负责。租赁期满或合同终止时，乙方必须将电梯修复至正常运行、适租状态完整归还甲方。

3.3 本合同期内，甲方有权将该租赁物业抵押、转让和出售给第三方，无需征求乙方同意，但甲方抵押、转让或出售租赁物业时，应提前三个月书面通知乙方。对于物业的抵押、转让和出售，甲方有责任保证不影响乙方的租赁使用。此种情形下，双方同意终止本合同的履行。乙方在结清租金、管理费用等一切应交费用后，甲方须不计息无条件返还租赁押金。

3.4 本合同期内，乙方不得将物业转让、整体转租、分租或抵押给第三方。

四、装修及改造

4.1 乙方对租赁物业的装修、改造方案均须事先书面报甲方备案，乙方装修不能改变物业主体结构，甲方有权对该方案可能涉及建筑安全或其他问题提出意见，乙方应按甲方意见进行装修或改造。

4.2 装修及改造的报批、验收等手续及有关费用由乙方自行负责，乙方装修及改造必须达到政府或甲方要求的标准，并及时将消防等相关部门的审批，验收合格文件复印给甲方。

4.3 乙方因装修、改造、增加设施设备等施工引起相邻住(用)户权益纠纷的，由乙方自行负责解决。

4.4 乙方自行装修或需要甲方装修所涉及的相关费用由乙方承担。

五、租赁物业及设施维护维修责任

5.1 甲方维护物业责任：甲方负责租赁物业主体结构、外墙、屋面防水等涉及物业土建工程的维修、维护，并承担费用，乙方改造或扩建的除外。

5.2 乙方维护物业责任：乙方负责租赁物业及与设施、设备使用相关的下列物业维护事项，并承担费用。

5.2.1 乙方虽不拥有租赁物的产权，但独立使用、管理设施、设备的日常维护与修理，由乙方负责并承担费用，（也可由甲方提供有偿服务，费用由乙方承担）。

5.2.2 租赁物业及甲方提供的设施、设备，如果因乙方原因造成无法使用或故障或损坏的，由乙方负责维修或更换。

5.3 关于维护的要求及责任划分，根据工程的实际状况和本条约定的原则确定。

5.3.1 甲方对租赁物业主体、设施设备大修、更换，在合理时间内按国家有关规定完成，乙方应积极配合，并尽可能在乙方认为合适的时间安排进行，尽量保证乙方的正常经营不受影响或干扰。

5.3.2 乙方在经营过程中因维护、维修不当造成的货物毁损、管道设备破裂、消防设施及物业线路损坏，以及给任何第三人造成损害等，所有经济损失均由乙方承担。

5.3.3 乙方不得对承租物业配套设施擅自拆改、变造、损坏其使用功能。因乙方擅自拆改，扩建或增添所承租的物业及附属设施，或因乙方和乙方相关人员及客户等原因，造成物业设施损坏的以及其他财产损失和人身伤亡，乙方应承担全部的修复和赔偿责任。同时甲方有权单方解除合同、收回物业，不予退还租赁押金，并可追究乙方的违约责任。

5.3.4 乙方堆放货物必须严格按物业地面设计承载重量规定使用，每层设计标准荷载量为 700 公斤/m²。因货物堆放量过重或其他不当行为，造成物业出现渗漏、地沉、断裂等质量问题或安全事故，由乙方负责修复，并承担由此给甲

方或第三方造成的经济损失及赔偿责任。

六、甲方保证及责任

除本合同另有约定外，甲方的保证及责任为：

6.1 甲方保证具有签订和履行本合同的主体资格，拥有合法以租赁方式处置的权利，保证该租赁物业为 [厂房、宿舍]用途，且不存在任何权属争议。

6.2 保证在本合同签订生效时，租赁物业没有被依法采取查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施。

6.3 保证该租赁物业在交付后，协助乙方办理营业许可及租赁物业装修与改造所需的审批手续，需要由甲方提供已有证明文件的，甲方应及时提供。

6.4 帮助乙方落实当地政府给予的各项税费优惠政策。

七、乙方保证及责任

除本合同另有约定之外，乙方的保证及责任为：

7.1 保证具有签订和履行本合同的主体资格。

7.2 根据本合同的约定及时足额向甲方交纳租赁费用，按时向相关单位交纳水费、电费及应承担的各项税费。其他网络等通讯由乙方自行向相关单位申办，并承担费用。因乙方未及时交付相关费用，导致双方和第三方的一切损失均由乙方承担或赔偿。

7.3 保证正常使用和合理使用租赁物业与设备，不得损坏租赁物业和附属设备。

7.4 乙方对本租赁场所内装修及经营期间安全负完全责任。保证按双方约定的物业维护责任，履行物业维护义务。

7.5 在承租期内，乙方应严格遵守国家有关市场监督管理等法律法规规定，接受并配合各级行政主管部门依法进行的各项职能管理工作。乙方应本着公平合理，诚实守信的原则合法经营，并按营业执照规定的经营范围，自主经营、自负盈亏，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。乙方在经营中产生的债权债务一概与甲方无关。

7.6 乙方必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，必须以乙方的名义按本合同约定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甲方。

7.7 租赁物的建筑物外立面及建筑物内部等非乙方承租物业范围内的广告发布权归甲方所有，未经甲方同意，乙方不得以任何形式占用上述场所进行广告宣传及其他使用。

7.8 乙方如有违反上述经营约定的，或被吊销营业执照，或经营行为不当等原因被新闻媒体曝光造成恶劣影响的，甲方有权单方解除合同、收回物业、不予退还租赁押金，由此造成的一切经济责任和法律责任均由乙方承担。

7.9 乙方经营易燃、易爆、剧毒等危险品必须遵守国家

法律法规的有关规定，并向相关部门进行申报备案，申报同意后方可经营。擅自经营、转移，储存危险品引发的安全事故，以及在承租期间因装修及使用不当导致发生火灾或其他事故，均由乙方承担一切法律责任和经济责任。由此给甲方造成的一切损失，由乙方负责赔偿。

7.10 乙方不得擅自利用甲方名誉从事任何商业活动。否则，乙方需承担一切后果及一切经济责任，甲方有保留追诉的权利。

7.11 乙方在从事经营活动的过程中，不得以任何理由、任何借口损害甲方或其它经营者的名誉及利益。否则，由乙方承担所有责任。

八、保密条款

本合同任何一方对本合同内容及本合同谈判和履行过程中所知悉的对方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关（包括法律或有关国家机关授权的单位）和依法聘请的中介机构提供以及依法必须对公众披露外，未经对方书面同意不得向任何第三方透露本合同内容和所知悉的对方的任何商业秘密。违约一方应按照受损方的实际损失承担赔偿责任。

九、不可抗力的维修责任

9.1 不可抗力造成甲方或乙方损失的，双方互相免除责任。在不可抗力事件发生后，不能继续履行合同的一方应立

即通知对方，并立即采取相应补救、减损措施，由双方协商决定是否变更或解除合同。租赁物业因不可抗力而灭失的，本合同自然终止，甲方无条件无利息返还乙方租赁押金。

9.2 因不可抗力致使部分租赁物业及甲方拥有产权的设施、设备损坏或不可正常使用，或不可归责于乙方原因而导致租赁物业损坏或不可正常使用的，其修缮、更换的责任由甲方负责使其恢复正常使用的功能。

9.3 如因上述原因致使乙方不能正常营业的，甲方不向乙方收取此期间对应的租赁费用。如导致乙方部分不能正常营业，该部分按实际面积占租赁总面积的比例在不能正常营业期间免交租赁费用。

十、合同的变更或解除

10.1 在合同履行期间，经双方协商一致，可变更或解除本合同。

10.2 在合同履行期间，如乙方实际经营范围与本合同第1.3条约定的租赁用途不符时，甲方有权单方解除合同，收回物业，并不予退还租赁押金。若甲方不解除合同的，光明区产业主管部门有权责成甲方解除合同。

10.3 在本合同履行期内，获知政府相关部门拆迁通知情形下：（1）甲方须自获知政府相关部门拆迁通知15天内书面通知乙方；（2）合同提前解除，甲方须向乙方退还租赁押金；（3）乙方不享有同政府拆迁部门谈判权利，且乙方必

须服从并配合政府相关单位的拆迁工作；（4）按政府规定的补偿标准获得拆迁补偿，除属乙方投资的生产设备和经营性搬迁补偿款归乙方所有外，其余所有补偿款归甲方所有。

10.4 在合同履行期内，乙方已获知政府相关部门拆迁通知，应自行承担由拆迁带来的一切经济损失。拆迁工作开始时，乙方必须无条件服从并配合政府相关单位的拆迁工作。

10.5 如甲方开展城市更新、利益统筹、政府征收项目需提前终止合同，应提前六个月书面通知乙方，乙方在收到甲方书面通知的限期内要无条件搬迁，合同自动终止。若乙方发生有损害甲方租赁物使用或其他财产情形，必须无条件修复，甲方在验收合格后 10 个工作日内将租赁押金无息退回给乙方。若乙方不予修复或拒绝修复，甲方有权寻求法律途径向乙方追偿，乙方还需承担甲方因寻求法律途径向乙方追偿费用的诉讼费、律师费等。

10.6 未经甲方书面同意，乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前终止合同，需提前六个月书面通知甲方，征得甲方同意后，乙方在最后 1 个月清空物业，解决好工人工资及债权债务问题，并交清所有租金等费用并经甲方确认租赁物无任何损坏后，双方再确定终止合同。（若乙方租用一年以内就要退租，租赁押金不予退还且乙方需向甲方另行支付三个月租金。超过一年以上终止的，满足合同条款经双方确定终止合同后，租赁押金在终止合同之日起 10 个工作日内，

甲方无息退回给乙方，如乙方未能按本合同的约定执行，则无权要求甲方退还租赁押金。)

10.7 本合同生效后，租赁物业交付前，如乙方单方强制解除本合同，甲方可不予退还租赁押金。

10.8 在合同履行期内，租赁物业有被依法查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的情形，造成乙方无法正常使用租赁物业。若是甲方原因，乙方有权单方面解除合同，乙方在交清一切应交费用后，甲方须无条件无利息退还租赁押金；若是乙方原因导致，则甲方有权单方面解除合同，租赁押金不予退还，若因此给甲方造成损失的，乙方还应承担赔偿责任。

十一、租赁物业的交还

11.1 租赁期满未能续约或因解除合同导致合同终止时，乙方必须在合同终止当天内搬出承租物业内的全部物品，并将承租物业设施以正常运行、适租状态完整归还甲方。如乙方逾期不迁离、不腾空、不交还租赁物业的，甲方将就逾期部分向乙方收取相当于3倍租金的占用费，并有权自行处置乙方留置在租赁房屋内的所有物品。如造成甲方经济损失的，乙方还应承担赔偿责任。如承租物业设施毁损与《物业交接单》不符，乙方应负责恢复原状。乙方不恢复，甲方有权自行恢复，并直接从乙方交纳的租赁押金中扣除恢复费用，不足部分由乙方在恢复工程验收合格之日以现金方式一

次性付清。乙方逾期未付的，甲方有权按同期银行贷款利率标准加收利息。承租物业内有余物的，均视为乙方放弃余物的所有权，甲方均有权当废物处理。

11.2 租赁物业交还时，除乙方自有可以移动的物品能搬走外，其余乙方非移动设施设备、改造扩建的建筑物或临时建筑物，乙方承诺放弃其所有权利，并无偿交甲方处理。

11.3 租赁期满后，乙方对于租赁物业的所有投资，甲方无需做任何补偿。

十二、违约责任

12.1 合同双方应严格履行本合同约定的权利与义务，任何一方不履行或者不完全履行本合同约定的条款，则视为违约，违约方应向守约方支付违约金（从违约日起算），给守约方造成损失的，还应赔偿守约方所遭受的损失。若违约超过 40 日，且违约方的违约行为还未改正或补救的，守约方有权选择解除本合同，并要求违约方赔偿全部经济损失。违约方还需承担守约方因寻求法律途径向违约方追偿违约费用等的诉讼费、律师费等费用。

12.2 本款约定的违约金计算标准为：能确定违约金额的，按该金额计算；不能确定违约金额的，每日按月租金总额的 3% 计算。

12.3 一方违约行为未改正或补救造成本合同无法履行的，违约方应向守约方支付相当于违约时三个月租金费用的

违约金，给守约方造成损失的，还应赔偿守约方所遭受的损失，同时守约方有权选择解除本合同。

12.4 甲、乙双方任何一方的联系方式、名称、信用代码或身份证号码、地址的改变，必须及时书面通知对方，对方必须及时登记备案。

12.5 在承租期内，合同任一方依据本合同约定解除本合同的，须提前 15 日办理合同终止的结算、退房手续。

12.6 因一方违约超过 40 天且拒不改正或补救，另一方有权单方解除合同的，合同自书面通知发出之日起解除。

十三、争议解决

因本合同的履行而产生争议的，应通过双方友好协商解决；协商不成时，双方均同意向租赁物业所在地人民法院提起诉讼解决。

十四、通知

14.1 本合同任何通知、主张、承诺、要求、请求或其它联系均应采取书面形式方为有效。否则，其它任何形式均为无效。书面文件可面呈，也可以特快专递进行递送。

14.2 本条约定的任何通知、主张、承诺、要求、请求或其它联系若以面呈递送，以收到对方确认件时生效；若以特快专递递送，则从投递时起五日内生效。若任何一方改变收件地址，应立即以书面形式通知对方。否则，另一方以本合同确定的地址送达视为有效送达。

14.3 通知按以下方式送达：

甲方的地址及收件人：深圳市光明区公明街道李松荫社区河堤路综合办公楼三楼财务室，收件人：梁加兵

甲方收件人联系方式：0755-27126698

乙方的地址及收件人：

乙方收件人联系方式：

十五、甲方收取租金及保证金的账号、开户银行及开户名称

账 号：000050984186

开户银行：深圳农村商业银行股份有限公司李松荫支行

开户名称：深圳市公明李松荫股份合作公司

十六、说明

16.1 本合同各条款的标题仅为阅读方便而设，并不构成协议的组成部分，也不对条款的内容或解释构成任何限制或影响。

16.2 本合同违约责任所涉及的“租赁费用”均以当月应支付租赁费用为标准。

16.3 本合同有效期内，双方发生争议并通过协商或向法院起诉时，除争议条款外，双方应继续履行本合同其他条款。

16.4 甲、乙双方可以按照本合同规定的原则签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。补充合同与本合同不一致的，以后签的补充合同为准。

16.5 本合同所指“租金”、“费用”均为含税价。

16.6 如乙方办理证件需要与甲方签订在出租屋管理部门备案的合同的，双方一致认可在出租屋管理部门备案的合同不作为双方权利义务的约定，双方仍以本合同约定为准。

16.7 清理条款特别约定：

租赁物业系历史遗留建筑，乙方已知悉本合同存在无效的可能性，自愿承担相应风险，双方在此特别明确：（1）如本合同被司法部门判定无效，则乙方所投入的装饰装修由乙方自行清理，乙方自行承担相关投入费用和清理费用，风险自担；因合同无效导致乙方经营停业的相关风险由乙方自行承担。（2）租赁押金在合同无效时，自动转为乙方退租清场保证金，如乙方未按时清场、欠缴任何费用、提出不合理要求或者诉求的，甲方均有权没收清场保证金。

合同不生效、无效、被撤销或者终止的，均不影响本条款的效力。

十七、未尽事宜

本合同生效后，下列形式的文件及补充协议，构成本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力：

17.1 本合同签订生效后，一方送达对方的加盖公章并经对方确认的文件。

17.2 本合同签订生效后，因未尽事宜或变更、确认合同履行有关事宜而签订的、有双方法定代表人或特别授权委托代理人签字或加盖双方公章的，以补充协议、会谈纪要、备

忘录、确认书等各种形式表现的合同性文件。

17.3 一方向对方出具并加盖公章的以承诺书、保证函等各种形式表现的文件。

十八、附则

18.1 本合同所有附件均为本合同重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

18.2 本合同经双方签字盖章后生效。

18.3 本合同一式两份，甲、乙双方各执壹份，每份具有同等法律效力。

甲方（签名盖章）：

乙方（签名盖章）：

签约时间： 年 月 日

第二册 通用条款

第一章 总则

1.1 交易说明

1.1.1 根据《关于加强社区股份合作公司资金资产资源管理和公开的意见》（深办发〔2013〕9号）、《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》（深集资规〔2024〕1号）、《深圳市集体企业财产租赁操作指引（试行）》（深集资规〔2024〕3号）、《深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）集体企业要素交易操作服务指引（试行）》（深交易〔2023〕37号）、《深圳交易集团有限公司租赁业务标准化操作规程》（深交易〔2025〕1号）、《光明区集体资产管理局关于印发〈光明区社区股份公司监督管理若干规定〉及7个配套指引文件的通知》（深光集体〔2025〕1号）等相关规定，结合项目实际，制定本谈判文件。

1.1.2 “单一来源谈判文件”，是指为使单一来源谈判规范有序进行，经与谈判委托人协商，制定的对谈判应答方有约束力的一系列文件；“应答文件”是指谈判应答方响应谈判文件，按单一来源谈判文件要求编写的一系列文件，以及谈判应答方在谈判过程中为响应谈判小组要求而形成的双方认可，并经谈判应答方法定代表人或法定代表人授权代表签字（或盖章）的有效书面材料。

1.1.3 谈判文件中的标题或题名仅起引导作用，不应视为对谈判文件内容的理解和解释。

1.1.4 本谈判文件中除要求填写、添加的内容外，不得对其他文字内容做任何改动。如因操作失误而改动的，以本谈判文件模板中的文字叙述为准。

1.1.5 本谈判文件中涉及的“日”“天”等日期，如未特别注明为工作日的，均指日历日。

1.1.6 本谈判文件的解释权归属深圳交易集团有限公司光明分公司。

1.2 项目基本信息

1.2.1 谈判委托人：见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第1项。

1.2.2 项目名称：见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第2项。

1.2.3 项目地点：见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第3项。

1.2.4 项目基本信息：见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第4项。

1.3 谈判应答方资格要求

见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第5项。

资格审查方式见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第6项。

1.4 费用承担

谈判应答方准备和参加开标活动发生的费用自理。

1.5 保密

参与单一来源谈判活动的各方应对谈判文件和应答文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.6 语言文字

除专用术语外，与谈判文件和应答文件有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.7 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.8 踏勘现场

1.8.1 第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第10项规定组织踏勘现场的，谈判委托人按第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第10项规定的时间、地点组织谈判应答方踏勘项目现场。

1.8.2 谈判应答方踏勘现场发生的费用自理。

1.8.3 除因谈判委托人的过错外，谈判应答方自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.8.4 谈判委托人在踏勘现场中介绍的项目场地和相关周边环境情况，供谈判应答方在编制谈判应答文件时参考，谈判委托人不对谈判应答方据此作出的判断和决策负责。

1.9 谈判预备会（答疑会）

1.9.1 第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第11项规定召开谈判预备会（答疑会）的，谈判委托人按第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第11项规定的时间和地点召开谈判预备会（答疑会），澄清谈判应答方提出的问题。

1.9.2 谈判应答方应在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第18项规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达谈判委托人，以便谈判委托人在会议期间澄清。

1.9.3 谈判预备会（答疑会）后，谈判委托人在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第15项规定的时间内，将对谈判应答方所提问题的澄清，澄清内容在交易实施机构网站上公布后视为已送达谈判应答方。该澄清内容为谈判文件的组成部分。

1.10 偏离

第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第13项允许谈判应答文件偏离谈判文件某些

要求的，偏离应当符合谈判文件规定的偏离范围和幅度。

1.11 转租、分租

谈判应答方拟在成交后将成交项目的整体物业进行转租或部分物业进行分租的，应符合第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第12项规定的转租、分租的要求及提出的其他限制性条件。

第二章 谈判文件

2.1 谈判文件的组成

本谈判文件包括：

第一册 专用条款

- (1) 竞争性谈判邀请书；
- (2) 项目需求；
- (3) 评审办法；
- (4) 谈判应答文件格式；
- (5) 合同条款及格式

第二册 通用条款

根据本章第2.2款、第2.3款对谈判文件所作的澄清、修改，构成谈判文件的组成部分。

2.2 谈判文件的澄清

2.2.1 谈判应答方应仔细阅读和检查谈判文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向谈判委托人或本交易实施机构以书面形式提出，否则，由此引起的交易损失自负。如有疑问，应在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第18项规定的时间前以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形的表现所载内容的形式，下同），要求谈判委托人对谈判文件予以澄清。

2.2.2 谈判文件的澄清将在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第15项规定时间前，在交易实施机构网站以公告形式予以发布，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距应答截止时间不足1日，相应须延应答截止时间。

2.2.3 谈判文件的澄清在交易实施机构网站上公布后，即视为已送达谈判应答方。

2.3 谈判文件的修改

2.3.1 在应答截止时间1日前，谈判委托人可以通过交易实施机构网站以公告形式修改谈判文件。如果修改谈判文件的时间距应答截止时间不足1日，相应顺延应答截止时间。

2.3.2 谈判文件的修改在交易实施机构网站上公布后，即视为已送达谈判应答方。

第三章 应答文件

3.1 应答文件的组成及格式

3.1.1 谈判应答文件的组成

谈判应答文件应包括谈判应答文件正本及副本、谈判应答文件正本电子文档。未提供完整的应答文件，将视为无效应答。

3.1.2 谈判应答文件格式

谈判应答文件应包括下列内容：

- (1) 谈判应答函；
- (2) 法定代表人、非法人组织等证明书；
- (3) 授权委托书；
- (4) 主体资格证明；
- (5) 谈判报价表；
- (6) 响应方案偏离表；
- (7) 谈判承诺函；
- (8) 谈判应答方认为需要提交的其他资料。

谈判应答方在谈判评审过程中作出的符合法律法规和谈判文件规定的澄清确认，构成谈判应答文件的组成部分。

3.2 谈判应答文件的编制

3.2.1 谈判应答文件应按第一册第四章“谈判应答文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为谈判应答文件的组成部分。其中，谈判应答函在满足谈判文件实质性要求的基础上，可以提出比谈判文件要求更有利于谈判委托人的承诺。

3.2.2 谈判应答文件须符合第一册第二章“项目需求”规定，应当对谈判文件规定的招租范围、技术商务条款及要求、权利义务、应答有效期等实质性内容作出响应，并满足以下要求：

- (1) 技术商务偏离不得超出允许偏离（若有）的范围；
- (2) 技术商务方案须真实、合理、可行，不得虚假应答；
- (3) 不得直接复制谈判文件“项目需求”相关内容作为其谈判应答文件的一部分；
- (4) 须对该项目完整响应，响应文件不得分拆、遗漏；
- (5) 除非谈判文件允许，谈判应答方不得对同时提供两套或两套以上的应答方案；
- (6) 技术方案必须符合国家及行业强制性技术规范、技术标准；
- (7) 必须满足谈判文件中的关键性商务条款。

3.2.3 谈判应答文件应采用不褪色的材料书写或打印，并由谈判应答方的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章。委托代理人签字的，谈判应答文件应附法定代表人签署的授权委托书。谈判应答文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由谈判应答方的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第23项。

3.2.4 谈判应答文件正本一份，副本和谈判应答文件正本电子版纳份数见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第24项。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。谈判应答方应根据第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第24项要求提供电子版文件。当副本和正本不一致或电子版文件和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。

3.2.5 谈判应答文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第25项规定。

3.3 谈判报价

3.3.1 谈判应答方应按照第一册第二章“项目需求”规定的内容，参照第一册第四章“谈判应答文件格式”第五部分《谈判报价表》格式填写报价表。

3.3.2 谈判报价要求：见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第7项。

3.4 应答有效期

3.4.1 在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第22项规定的应答有效期内，谈判应答方不得撤销或修改其谈判应答文件。

3.4.2 出现特殊情况需要延长应答有效期的，谈判委托人通过交易实施机构以网上公告形式通知所有谈判应答方延长应答有效期。谈判应答方同意延长的，应相应延长其交易保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其谈判应答文件；谈判应答方拒绝延长的，其应答无效，但谈判应答方有权收回其交易保证金。

3.5 交易保证金

3.5.1 谈判应答方应按照第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第9项规定的金额及时间向深圳交易集团有限公司交纳交易保证金，交易保证金以银行实际到账时间为准。银行转账必须在备注中注明“（项目编号）交易保证金”，保证金付款账户必须为谈判应答方自身对公账户。逾期交纳或未足额交纳、缴纳不符合前述规定的，谈判委托人均不予受理其响应。

3.5.2 成交人的交易保证金将在成交人向本交易实施机构提交符合保证金退还的材料后，五个工作日内由深圳交易集团有限公司无息原路退回。未足额缴纳交易保证金不作为有效应答方。经单一来源谈判未成交的，由业务系统在成交结果公示结束后自动原渠道退付。

备注:如果出现成交人更名、账户信息有误、账户注销等特殊情况的,成交人需补充相关书面文件另行发起退付。

3.5.3 有下列情形之一的,交易保证金将不予退还:

- (1) 谈判应答方在应答截止后撤销谈判应答文件或作出撤销交易实质行为的;
- (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的情形的;
- (3) 在被确定为成交人后,未按规定足额支付交易服务费的;
- (4) 经相关主管部门认定谈判应答方之间相互串通、影响公平竞争的;
- (5) 经相关主管部门认定谈判应答方提供虚假主体材料或证明文件的;
- (6) 存在其他违法违规情形的。

谈判应答方出现上列情形之一,导致项目交易失败的,深圳交易集团有限公司有权扣除交易服务费后才将剩余的交易保证金(若有)转给谈判委托人。交易保证金金额不足以弥补谈判委托人或交易实施机构损失的,谈判委托人或交易实施机构有权向存在过错的谈判应答方进行追偿。

3.5.4 成交人应在成交结果公示期满后十个工作日内向深圳交易集团有限公司支付交易服务费。若成交人未按谈判文件要求足额交纳交易服务费的,交易实施机构有权按照本章第3.5.4项的规定处置成交人的交易保证金。

3.6 资格审查文件

谈判应答方经主管部门审查同意后,谈判评审过程中不再进行资格审查。响应文件中无需再提供资格审查文件。

3.7 备选应答方案

除第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第8项规定允许外,谈判应答方不得递交备选应答方案,否则其应答将被否决。允许谈判应答方递交备选应答方案的,只有成交人所递交的备选应答方案方可予以考虑。谈判小组认为成交人的备选应答方案优于其按照谈判文件要求编制的应答方案的,谈判委托人可以接受该备选应答方案。

第四章 谈判应答

4.1 谈判应答文件的密封和标记

4.1.1 谈判应答文件的正本与副本、谈判应答文件正本电子文档应一起密封包装,加贴封条,并在封套的封口处加盖谈判应答方单位章。

4.1.2 谈判应答文件的封套上应清楚地标记“谈判应答文件”字样,封套上应写明的其他内容见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第26项。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项或第 4.1.2 项要求密封和加写标记的谈判应答文件，谈判委托人不予受理。

4.2 谈判应答文件的递交

4.2.1 谈判应答方应在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 19 项规定的应答截止时间前递交谈判应答文件。

4.2.2 谈判应答方递交谈判应答文件的地点：见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 20 项。

4.2.3 除第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 27 项另有规定外，谈判应答方所递交的谈判应答文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的谈判应答文件，交易实施机构不予受理。

4.3 谈判应答文件的修改与撤回

4.3.1 在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 19 项规定的应答截止时间前，谈判应答方可以修改或撤回已递交的谈判应答文件，但应通知谈判委托人、交易实施机构。

4.3.2 谈判应答方修改或撤回已递交谈判应答文件的书面通知应按照本章第 3.2.3 项的要求签字或盖章。

4.3.3 修改的内容为谈判应答文件的组成部分。修改的谈判应答文件应按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

第五章 谈判开标

5.1 开标时间和地点

交易实施机构在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 19 项规定的应答截止时间（开标时间）和第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 28 项规定的地点开标。谈判应答方应派代表参加开标会。谈判应答方代表应在谈判文件要求的应答截止时间前填写《谈判应答方签到表》（此表仅作为登记之用，不代表谈判委托人已接受其谈判应答文件），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谈判应答方自行承担。

5.2 开标程序

5.2.1 本交易实施机构按下述程序组织开标：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布在应答截止时间前递交谈判应答文件的谈判应答方名称、谈判委托人代表、主持人、唱标人、记录人等有关人员姓名；

(3) 按照第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 29 项规定检查谈判应答文件的密封情况；

(4) 当众拆封谈判应答文件，公布谈判应答方名称、谈判报价表的内容，核验谈判应答方代表身份证，并制作首次报价记录；

(5) 谈判应答方代表、谈判委托人代表、主持人、监标人（如有）、记录人等有关人员在首次报价记录上签字确认；

(6) 宣布开标结束。

5.3 谈判应答文件不予受理的情形

5.3.1 在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 19 项规定的应答截止时间以后送达的；

5.3.2 谈判应答文件未按谈判文件要求签署、盖章的；

5.3.3 谈判应答文件未按第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 26 项规定封装的；

5.3.4 谈判应答文件的报价不符合第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 7 项规定的谈判报价要求的；

5.3.5 谈判应答文件含有谈判委托人不能接受的附加条件的；

5.3.6 董事会、监事会、集体资产管理委员会成员本人、配偶、直系血亲、三代以内旁系血亲、近姻亲关系亲属及前述人员控股或参与经营的企业提交谈判应答文件的；

5.3.7 近 3 年内（从谈判邀请书发出之日起倒算）谈判应答方有行贿犯罪记录的或在经营活动中有重大违法记录的。

第六章 谈判评审

6.1 谈判小组

6.1.1 开标结束后召开谈判评审会议，谈判小组由谈判委托人依法组建，负责谈判评审活动。

集体企业在谈判开始前应当组成谈判小组。谈判小组的成员由评审专家和集体企业的代表组成，人数为 3 人以上单数。评审专家由公共资源交易平台通过随机抽取的方式从服务该平台的专家库中产生；集体企业的代表应当优先从公司集体资产管理委员会、董事会、监事会成员和股东代表中选取，按照企业内部决策程序确定。集体企业的代表在谈判小组人数中所占比例原则上不超过 1/3。谈判小组成员须对评审结果负责并不得与谈判应答方有利害关系。

6.1.2 评审专家应依法进行独立评审，任何单位、组织和个人不得以任何方式干扰、妨碍评审专家依法独立履行职责。

6.1.3 评审活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预评审过程和结果。

6.1.4 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、客观地进行谈判评审。

6.1.5 必须按同一标准对待所有谈判应答方。

6.1.6 谈判小组成员必须以书面的形式作出自己评审的记录，并签名确认。

6.1.7 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。

6.1.8 除非谈判文件中有明确规定，谈判小组判断谈判应答文件的响应性，仅基于谈判应答文件本身而不靠其它外部证据。

6.1.9 谈判小组对评审结论持有异议的，应以书面形式阐述其异议，但必须尊重多数谈判小组成员的意见，在评审报告上签字。如其不书面陈述或拒不签字，则视其同意评审结论。

6.1.10 评审过程中不允许违背评审程序或采用谈判文件未载明的谈判评审方法或谈判评审因素进行评审。

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

6.1.12 谈判评审过程中，谈判小组成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续谈判评审的，谈判委托人有权更换。被更换的谈判小组成员作出的评审结论无效，由更换后的谈判小组成员重新进行评审。

6.1.13 谈判小组人数：见第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第30项。

6.2 谈判评审原则

谈判评审活动遵循公平、公正、科学和诚实信用的原则。

6.3 谈判评审

6.3.1 谈判小组按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对谈判应答文件进行谈判评审。

6.3.2 谈判评审完成后，谈判小组应当向谈判委托人提交书面谈判报告和成交候选人名单。

第七章 确定成交人

7.1 确定成交人方法

7.1.1 谈判小组经谈判后，对谈判应答方提交的最终报价进行详细评审，在确认实质性响应谈判文件要求的前提下，按照第一册第三章“评审办法”规定推荐成交候选人。

7.2 交易结果确认

7.2.1 在收到谈判报告后应在3个工作日内，谈判委托人应**确定成交人**。**谈判委托人在**

确定成交人后，应在 3 个工作日内将《交易结果确认函》及相关材料递交给交易实施机构。交易实施机构收到结果确认后在深圳公共资源交易平台发布交易结果公告，公示期为 3 个工作日。

7.2.2 若谈判委托人无正当理由未按时确认交易结果，经催告后仍拒不确认的，交易实施机构可宣布交易失败。由此给谈判应答方造成损失的，由谈判委托人依法承担。

7.3 成交通知书

7.3.1 谈判应答方对结果有异议的，应在公示期内以书面形式反映。公示期满无异议或异议不成立的，交易实施机构向成交人发出付款通知书。本交易实施机构在第一册第二章“谈判应答方须知前附表”第 32 项规定的期限内，收到成交人的交易服务费或通过抵扣交易保证金的形式收取交易服务费后，向成交人发出成交通知书。

7.3.2 因异议投诉或其它原因导致项目结果变更或交易终止的，谈判委托人有权撤回成交通知书。

第八章 合同签订

8.1 履约担保

8.1.1 在签订合同前，成交人应按谈判应答方须知前附表规定的金额、担保形式和谈判文件第五章“合同”规定的履约担保格式向谈判委托人提交履约担保。联合体成交的，其履约担保由牵头人递交，并应符合谈判应答方须知前附表规定的金额、担保形式和谈判文件第五章“项目合同”规定的履约担保格式要求。

8.1.2 成交人不能按本章第 8.1.1 项要求提交履约担保的，给谈判委托人造成损失的，成交人还应当予以赔偿。

8.2 签订合同

8.2.1 谈判委托人和成交人应当在谈判应答方须知前附表规定的期限内，根据谈判文件和成交人的应答文件订立书面合同。成交人无正当理由拒签合同的，谈判委托人取消其成交资格，其交易保证金不予退还；给谈判委托人造成的损失超过交易保证金数额的，成交人还应当对超过部分予以赔偿。

8.2.2 发出成交通知书后，谈判委托人无正当理由拒签合同的，须向成交人退还交易保证金；给成交人造成损失的，还应当赔偿损失。

8.2.3 谈判委托人在与承租人签订租赁合同之日起 5 个工作日内，应当将租赁合同报送街道监管机构，同时上传所在区的集体资产监管系统。若涉及房屋租赁的，应当按照有关规定进行房屋租赁合同备案或者信息申报。

第九章 重新组织交易

9.1 有下列情形之一的，谈判委托人将重新组织交易：

- (1) 应答截止时间止，无谈判应答方的；
- (2) 经谈判小组评审后否决谈判应答文件的；
- (3) 谈判应答方未通过初步评审、详细评审的；
- (4) 项目成交后，成交人放弃或被取消成交资格的；
- (5) 出现影响交易公正的违法、违规行为。

本次谈判出现前款情形之一的，应予废标。废标后，属于第（1）项情形废标的，交易实施机构发布废标/流标公告；属于第（2）至（3）项情形废标的，交易实施机构在收到谈判小组出具谈判报告后发布废标/流标公告；出现第（4）至（5）项情形废标的，谈判委托人应自行将废标理由通知所有谈判应答方，废标/流标公示期为3个工作日。

第十章 纪律和监督

10.1 对谈判委托人的纪律要求

谈判委托人不得泄露单一来源谈判活动中应当保密的情况和资料，不得与谈判应答方串通损害国家利益、集体利益、社会公共利益或者他人合法权益。

10.2 对谈判应答方的纪律要求

谈判应答方不得相互串通应答或者与谈判委托人串通应答，不得向谈判委托人或者谈判小组成员行贿谋取成交，不得以他人名义应答或者以其他方式弄虚作假骗取成交；谈判应答方不得以任何方式干扰、影响谈判评审工作。

10.3 对谈判小组成员的纪律要求

谈判小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对谈判应答文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在谈判评审活动中，谈判小组成员不得擅离职守，影响谈判评审程序正常进行，不得使用第一册第三章“评审办法”没有规定的评审因素和标准进行评审。

10.4 对与谈判活动有关的工作人员的纪律要求

与单一来源谈判活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对谈判应答文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在单一来源谈判活动中，与谈判评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响谈判评审程序正常进行。

第十一章 询问、异议和投诉

11.1 谈判应答方对交易活动有疑问的，可以在应答截止时间3天前向本交易实施机构或谈判委托人提出询问，本交易实施机构和谈判委托人将及时作出答复，但答复的内容不涉及

商业秘密。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出。

11.2 谈判应答方认为交易公告披露的内容、交易程序、谈判文件和交易结果存在异议的，可以在异议提出期限内（异议提出期限详见本章第 11.4 款）以书面形式向本交易实施机构或谈判委托人提出异议。对交易实施机构组织实施的交易程序有异议的，由交易实施机构处理和答复；对实质性内容有异议的，可以向谈判委托人提起，或者由交易实施机构接收后转呈谈判委托人处理。异议人应提交书面异议申请书（异议申请书应包括内容详见本章第 11.3 款）、主体资格证明文件、异议事项的相关证据及交易实施机构认为需要提交的其他材料。异议申请人应当对所提交材料的真实性、完整性、准确性、有效性、合规性承担责任。

11.3 异议申请书应当包括下列内容：

- (1) 异议申请人名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的异议事项和与异议事项相关的请求；
- (4) 事实依据；
- (5) 必要的法律依据；
- (6) 提出异议的日期。

11.4 异议提出期限：

- (1) 对谈判文件有异议的，应在提交谈判应答文件截止时间 3 日前提出；
- (2) 对其他交易文件有异议的，应在交易文件公告期间提出；
- (3) 对谈判应答文件截标时间、开标程序、谈判应答文件密封检查和开封、开标记录等现场开标有异议的，应当在开标期间提出；
- (4) 对其他未现场参与的交易过程的异议，应在各交易程序环节结束后 7 个工作日内提出；
- (5) 对资格审查结果、定标及成交结果有异议的，应当分别在资格审查结果、定标及成交结果公示期间提出。

11.5 异议申请人提交的异议申请符合规定的，交易实施机构应当受理；不符合规定的，交易实施机构应当告知需补正的材料和补正期限。

11.6 异议申请存在下列情形之一的，不予受理：

- (1) 异议申请人未在异议期限内递交书面材料的；
- (2) 异议事项未按照本章第 11.2 至 11.4 项的规定进行申请的；
- (3) 未按要求补正异议申请，或补正后，仍不符合要求的；
- (4) 异议申请人就同一事项再次提出异议申请的；

(5) 其他不符合受理条件的情形。

11.7 谈判委托人或本交易实施机构在收到书面异议后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知异议人和其他有关谈判应答方，但答复内容不得涉及商业秘密。谈判委托人对于项目需求内容的答复是终局的，谈判应答方不可重复异议或重复投诉。异议申请人可以在异议申请受理后撤回异议申请书。

11.8 本交易实施机构或谈判委托人未在规定时间内答复，或者异议人对谈判委托人就交易程序异议的答复不满意，或者认为谈判委托人在要素交易过程中涉嫌违反法律法规规章和相关规定导致自身合法权益受到损害且确有事实证据的，可以自收到答复之日或者答复期满之日起 15 日内，可以向集体企业所在地的街道监管机构或者有关主管部门投诉。投诉的事项应当是经过异议的事项。

11.9 未按上述程序和期限提出异议和投诉的，视为谈判应答方放弃异议、投诉权利。

第十二章 程序适用

鉴于现行法律法规尚未对该项目单一来源程序作出明确规定，为有序推进该项目单一来源，现就该项目程序适用作出以下特别说明：

12.1 谈判委托人声明，该项目未纳入政府采购及建设工程招标管理；

12.2 法律、法规、规章及政策对集体企业物业公开招租单一来源谈判有规定的，按规定执行；

12.3 法律、法规、规章及政策对集体企业物业公开招租单一来源谈判没有规定或规定不明的，单一来源谈判文件有规定的，按单一来源谈判文件规定执行；

12.4 法律、法规、规章、政策及单一来源谈判文件均未就有关事项作出规定或约定的，谈判委托人将遵循民主决策、公开透明、依法依规的原则，充分行使自主权，自主决定有关程序及实体事务。

12.5 谈判应答方参加谈判时应遵守上述规定，认可谈判程序、谈判小组成立方式、评审程序、异议与投诉程序，并承诺不对上述内容提出异议，充分尊重谈判委托人自主权，否则谈判委托人、谈判小组有权否决该谈判应答方的谈判资格。

第十三章 特别说明

13.1 本交易实施机构作为该项目的交易平台，仅负责发布该项目的招租信息、提供开评审场地设施，仅对交易所涉材料从响应角度进行程序性核查，不对项目目标的合法性、谈判应答方文件等的符合性进行审查，谈判应答方应自行向谈判委托人了解情况并自愿承担相应的法律风险。因该项目目标的（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，由谈判委托人和成交人自行沟通协商解决。

13.2 本项目交易服务费按照《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3000元,由成交人支付;

13.3 成交人应按照《付款通知书》要求在成交结果公示期满后十个工作日内及时向深圳交易集团有限公司支付交易服务费,成交人支付本次交易服务费后,由本交易实施机构向成交人发放成交通知书,成交人按照成交通知书与谈判委托人签订合同。