

询价公告

2025 年深圳电信罗湖文华机楼一楼（部分）、四楼、五楼房屋公开招租项目（项目编号：SZ-17-04C-2025-D-F-A30432），招租人为中国电信股份有限公司深圳分公司，招租代理机构为公诚管理咨询有限公司。项目已落实，具备招租条件，现进行公开询价，有意向的潜在竞租人（以下简称竞租人）可前来参加整体竞租。

1. 项目概况与招租内容

1.1 物业状况

1）租赁标的物地址：文华机楼一楼（部分）、四楼、五楼，物业地址：深圳市罗湖区黄贝岭街道北斗路 14 号文华机楼，出租建筑面积为一楼 412.58 平方米、四楼及五楼各 477.11 平方米，合计 1366.8 平方米。

2）产权情况：一楼房产证号：深房地字第 2000548493 号、四楼房产证号：深房地字第 2000548485 号、五楼房产证号：深房地字第 2000548489 号，用途均为办公。宗地号：H118-0009，土地用途为：办公、住宅。

3）出租面积：租赁标的物的出租建筑面积为 1366.8 平方米，按现状出租。

4）用途要求：该租赁房屋仅限于办公用途。

5）租赁时间：自合同签订之日起至 2031 年 12 月 31 日止。

租金递增：每满三年递增一次租金，递增幅度不低于 3%，递增后的租金均在各递增周期起始月的首日生效。

6）免租期：不超过 2 个月，免租期仅适用于合同生效满一年后使用。

7）最低月租金限价：月租金单价不低于 56 元/平方米/月。本项目仅允许整体承租且不允许成交后再行分租。本项目以总合同价格进行报价，最低限价为人民币 5440519.56 元（报价必须高于或等于底价，如达不到要求将失去竞价资格）。

8）租金支付方式：

①租金采取自然月月度预付制，成交人应于每月 10 日（含当日）前支付当月月租金，逾期视为违约。如实际承租时，存在不足一月的情况，按照当月租金总额/当月天数*实际承租天数进行支付。

②成交人应于合同签署后 30 日内，以银行转账、电汇、支票等方式将首月租金与合同履约保证金付至招租人，未按期足额缴纳的，招租人有权解除合同并没收已支付款项。

③逾期支付租金的，每延期一日按应付金额的 0.2%收取滞纳金；累计逾期超过 30 日，

招租人有权终止合同并追偿损失。但因不可抗力导致的延期，经书面协商后可豁免。

9) 合同履约保证金：以最终成交价计算合同最后一个完整月的租金金额*3 个月。**如因成交人违约原因导致合同终止，合同履约保证金不予退回。**

2. 竞租人资格要求

2.1 竞租人基本资格要求

1、竞租人应为中华人民共和国境内法律上和财务上独立的法人或依法登记注册的其他组织，合法运作并独立于招租人和招租代理机构。竞租人应具有良好的银行资信和商业信誉。

2、竞租人须提供银行存款证明，证明在应答文件截止递交之日前 6 个月内，其银行存款或可支配资金不低于 918489.60 元（以 1366.8 平方米为基础计算，不含免租期的首年最低租金总额）。

2.2 竞租人不得存在的情形

2.2.1 竞租人不得存在下列情形之一

- (1) 为招租人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 被依法暂停或取消投标资格的；
- (3) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (4) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (5) 在最近三年内（自 2022 年 11 月 1 日起）被相关行业主管部门或司法机关认定有骗取中标、严重违约、重大工程质量或者安全问题的；
- (6) 在最近五年内（自 2020 年 11 月 1 日起）被判处单位行贿罪，且行贿行为与采购活动相关的（以“中国裁判文书网”的生效判决为准）；
- (7) 在最近五年内（自 2020 年 11 月 1 日起）被判处合同诈骗罪的（以“中国裁判文书网”的生效判决为准）；
- (8) 被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单，已执行完毕或不再执行的除外；
- (9) 为本招租项目提供过设计、编制技术规范和其他文件的咨询服务；
- (10) 为本招租项目的相关监理人，或者与本招租项目的相关监理人存在隶属关系或者其他利害关系；
- (11) 为本招租项目的代建人；
- (12) 为本招租项目的招租代理机构；
- (13) 与本招租项目的监理人或代建人或招租代理机构同为一个法定代表人；
- (14) 与本招租项目的监理人或代建人或招租代理机构存在控股或参股关系；

(15) 被工商行政管理机关在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单，在最近三年内（2022 年 11 月 1 日起）在经营活动中存在重大违法记录（以“国家企业信用信息公示系统”和“信用中国”公布的为准，重大违法指竞租人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款（较大数额罚款是指对法人或者其他组织处以 200 万元以上罚款）等行政处罚）；

(16) 违反招租人公司规定纳入特殊供应商（D 类）的，或违反招租人公司规定纳入特殊供应商（D 类）的公司与竞租人存在控股关系（即上述公司或上述公司的控股股东/投资人在竞租人的持股比例达到 50%及以上）的；

(17) 其他按照中国电信供应商不良行为处理结果及《中国电信供应商不良行为管理规则》的结果执行规则，应对竞租人在本项目中执行禁止交易处理措施的；

(18) 与招租人所有合同履行过程中未出现过违约行为，未与招租人产生过诉讼/仲裁纠纷。

(19) 法律法规、公开询价文件限定的其他情形。

2.2.2 单位负责人为同一人、控股股东为同一自然人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一分包（标包）或者未划分分包（标包）的同一项目询价应答。

3. 询价文件获取

3.1 公开询价文件获取时间：2025 年 11 月 13 日 00 时 00 分至 2025 年 11 月 19 日 24 时 00 分（北京时间，下同）。

3.2 纸质公开询价文件获取地点：深圳市福田区新闻路英龙商务中心 33E。

3.3 电子公开询价文件获取方式：凡有意参与应答的潜在竞租人，请按以下步骤顺序通过“诚 E 招电子采购交易平台”（网址：<https://www.chengezhao.com/>）完成本项目询价文件的购买及下载。

(1) 注册：输入网址（<https://www.chengezhao.com/>），点击【新用户注册】（注册步骤详见门户网站：【报价人操作指南】-【注册指引】）。登陆账号后点击【常用文件】，下载《报价人&供应商操作手册》。（已注册的潜在竞租人，无须进行此操作。）

(2) 购买：注册成功后登录平台，点击【商机发现】，检索本项目并直接支付。

(3) 支付：支付方式三选一，①网上支付（微信/支付宝扫码）、②电汇（须上传汇款凭证）、③钱包支付（点击“钱包管理”，充值后即可支付）。

(4) 疑问反馈：具体操作若有疑问，可致电客服热线：020-89524219。服务时间 8:30-17:30（工作日）。

(5) 免责声明：“诚 E 招电子采购交易平台”（网址：<https://www.chengezhao.com/>）

为本项目购买的唯一渠道，其他平台的购买均属无效。

(6) 本项目收取标书费 100 元。

3. 应答文件的递交

4.1 应答文件递交截止时间（即应答截止时间）和递交地点： 2025 年 11 月 25 日 14 时 30 分，递交地点为深圳市福田区益田路信息枢纽大厦 1 楼 7 号会议室。逾期送达的应答文件将被拒绝。

4.2 本项目将于上述同一时间、地点进行唱价，招租人/招租代理机构邀请竞租人的法定代表人或者其委托代理人准时参加。

4.3 出现以下情形时，不予接收应答文件：

4.3.1 逾期送达或者未送达指定地点的；

4.3.2 未按照本询价公告要求获得本项目询价文件的；

4. 竞租人注册

竞租人须在获取询价文件后 5 日内，通过中国电信阳光采购网（<https://caigou.chinatelecom.com.cn>）完成竞租人注册。

5. 发布公告的媒介

本公开询价公告在中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com/>）、中国采购与招标网（<https://www.chinabidding.cn/>）、诚 E 招电子采购交易平台（<https://www.chengezhao.com/cms/>）上发布，其他媒介转载无效。

6. 联系及异议接收方式

招租代理机构：公诚管理咨询有限公司

地 址：深圳市福田区新闻路英龙商务中心 33E

邮 编：510610

联 系 人：余超文（所有关于项目的问题，请优先与第一项目负责人联系）、陈泽斌、许雅思、童本锋、刘玉凤、田时启、闵代道

电 话：18938844560

电子邮件：yucw@gcbidding.com

开户名：公诚管理咨询有限公司

开户银行：中信银行广州花园支行

账号：3110910037672530432

招租人：中国电信股份有限公司深圳分公司

招租人或其代理机构：公诚管理咨询有限公司（盖章）

2025 年 11 月 12 日
(86)