比选公告

本比选项目为2026年汕头市金平区中山路128号邮电宿舍小区架空层盘活出租项目（比选代理机构编号：04-17-04D-2026-D-F-A32877），比选人为中国电信集团有限公司汕头分公司，比选代理机构为公诚管理咨询有限公司。项目出租具备比选条件，现进行公开比选，特邀请有意向的且具有承租能力的潜在参选人（以下简称参选人）参选。

1. 项目概况与招租内容

1.1 项目概况：汕头市金平区中山路128号邮电宿舍小区架空层盘活出租，物业权属人及概况如下：

（1）第1-2幢架空层，仅有售房合同书；架空层现为小区业主停车、小区通道、活动场地及业主委员会、物业管理处办公。

（2）第3幢架空层，权属人为汕头市电信局；架空层现为小区业主停车、小区通道、活动场地。

（3）第4幢架空层，权属人为广东省电信公司汕头市分公司；架空层现为小区业主停车、小区通道、活动场地。

1.2 招租内容：

1.2.1 项目地点：汕头市金平区中山路128号邮电宿舍小区架空层。

1.2.2 项目租赁期限：本项目租赁期限为6年。

1.2.3 招租范围：汕头市金平区中山路128号邮电宿舍小区架空层，租用总面积为3,087.85平方米（其中第1幢、第2幢、第3幢底层架空层租用面积为2,149.92平方米，第1幢、第2幢底层临建部分租用面积为109.37平方米，第4幢底层架空层租用面积为737.56平方米，第4幢底层临建部分租用面积为91平方米。交付面积有单独证载且实际丈量面积不大于证载的，按证照记载确认，其他或交叉的按实际丈量面积为准；交付时间以比选人实物交付时间为准）。

1.3 出租场地预计交付时间：2026年12月01日（视场地搬迁、场地清理进度交付给参选人）。

1.4★特别说明：

（1）本项目拟以公开比选的方式开展招租工作，整体盘活，不分割出租，期限为6年。以房地产交付日起开始计租；租赁期内，第四年起，每3年租金递增3%。此外，该区域原属于邮电住宅小区，因通信安全要求，无法让其他运营商进入，因此要求中选人的基础通信和相关信息化业务仅限使用电信业务。

（2）租赁用途：办公、车库，严禁在场地内生产、销售、存放易燃易爆等危化品；严禁在场地内开展非法活动；如因中选人原因导致租赁房产内发生违反法律法规问题，一切责任由中选人承担，并承担比选人因此造成的直接损失。比选人土地证载用途为住宅，中选人

需向比选人明确使用用途，场地内经营涉及证照、申报、手续、费用等一律由中选人负责。中选人若需变更出租用途，需提前 30 日向比选人提交书面申请，明确变更后用途、变更期限、用途合规证明文件及对租赁标的改造方案，比选人有权根据用途变更后的市场租金水平、合规成本、资产损耗风险，单方重新核定新租金（按比选人评估机构评定为准），若核定后的新租金小于或等于原租金，则按原出租房屋土地租金收取，若核定后的新租金大于原租金，则按核定后的新租金收取。中选人无异议的双方另行签订补充协议确认，以此产生一切法律风险由中选人自行负责。

（3）中选人在比选人出租架空层自费建设临时建筑物、房屋建筑物，或出租房屋进行装修、改扩建的情形，比选人要求如下：

1）鉴于出租区域有比选人通信设施，中选人对楼宇的改造及装修不可破坏房屋主体结构及通信光缆、地下管道等通信设施，装修方案须在施工前向比选人报批；

2）中选人如需要在出租架空层上搭建各类临时建筑物（简称临设，如铁皮屋），有关施工方案需报经比选人同意后，自费向政府部门报批报建。

3）中选人如需在比选人出租架空层上建设钢筋混凝土或钢架结构的房屋建筑物（非临设），有关房屋建筑设计方案、施工方案须事前向比选人申请审批，经比选人同意后，中选人自费向政府部门报批报建。建设过程接受比选人监督，工程竣工验收通过后，整个过程资料、图纸须移交一份给比选人存档备案。比选人将委托评估机构对已建成建筑物的租金进行评估，拟定增加比选人出租租金方案，经双方协商一致后变更出租合同金额（拟调增比选人租金方案：以新评估租金底价×19%，加上浮动价（浮动价=[以新评估租金底价×剩余租期-中选人建设成本（包括“三通一平”投入、前期报批报建工程各项费用、建筑安装工程费、基础设施配套费、工程其他费等建造成本）-原土地出租租金*剩余租期）]*50%，若小于等于零，按零计）。

4）中选人自费建设的房屋建筑物按照政府规定办理权证，由此产生一切费用及法律风险由中选人自行承担，涉及缴纳房产税等费用由中选人依法按章纳税。

5）租赁期内，中选人自费建设的临设、房屋建筑物、依附于原有房屋的固定装修、以及其他增设的设备、设施配套等，涉及安全、消防、环保、维修、维保等责任和费用一律由中选人自行负责。

6）中选人租赁期满或因中选人责任导致中途解除合同的，中选人自费建设的临设、房屋建筑物、以及依附于原有房地产的固定装修无偿归比选人所有。

（4）比选人消防、水电等设施配套可供中选人使用，租赁期内相关设施交由中选人维护看管，若需改造需在施工前向比选人报批，到期后完好交还给比选人（涉及改造项目到期后需无偿移交比选人）。

（5）中选人自行负责对现有房屋、临建墙体脱落，渗漏、门窗破损等安全隐患进行修缮加固。

（6）中选人在签订本合同后30日内须向比选人至少支付2个月的租金作为履约保证金，具体履约保证金金额以中选方参选文件中的应答为准，履约保证金不计利息，合同到期原路退还。

（7）租赁期内的物业管理费、水费、电费等因使用房屋而产生的一切费用由中选人自行缴付，不纳入租金中，中选人自行解决用电用水问题。**由参选人对此进行承诺，未按要求提供承诺函的，其参选予以否决。（按附件1《承诺函》）**。

（8）交付面积有单独证载且实际丈量面积不大于证载的，按证照记载确认，其他或交叉的按实际丈量面积为准；交付时间以比选人实物交付时间为准。

（9）中选人必须按照国家消防法做好消防安全管理，做好租用物业卫生环境、防疫防控管理。**由参选人对此进行承诺，未按要求提供承诺函的，其参选予以否决。（按附件1《承诺函》）。**

（10）合同到期后，比选人重新招租，在租金水平等同等条件下，原承租方享有优先权。

（11）在同等情况下，本项目出租地的小区业主大会及业主委员会推介(含在服务物业公司：广东书凡物业科技发展有限公司)享有优先权。

（12）参选人涉及比选人员工及其亲属的，应主动向比选人进行申报。**如不涉及，参选人须对此进行承诺，未按要求提供承诺函的，其参选予以否决。（按附件3《租赁项目不涉及比选方员工及其亲属承诺函》）。**

（13）本项目设置租赁期每月每平方米租金参选单价（含税）下限为：

第1幢、第2幢、第3幢底层架空层租金：6.65元/平方米/月；

第1幢、第2幢底层临建租金：13.08元/平方米/月；

第4幢底层架空层租金：6.65元/平方米/月；

第4幢底层临建租金：13.08元/平方米/月。

参选人租赁期租金单价报价不得低于比选人设定租金下限（详见附件2、报价表），否则视为无效报价。同时**报价应提供相应的承诺函（按附件1、承诺函），如未按上述要求提供承诺函的，其参选予以否决。**

（14）**若参选人中选后无故放弃中选、未在规定期限内按要求与比选人签订合同、无故不履行合同、不按照比选文件的要求在规定的时间内提交履约保证金、提出附加条件或更改合同实质性内容，比选人将没收其全部参选保证金，并依照相关法律法规、比选文件及合同的约定追究其法律责任，赔偿比选人的实际损失和可得利益损失，包括重新比选的差价、延期损失、合同的预期可得收益等。**

本项目将按照最新的《中国电信供应商不良行为管理规则》执行供应商不良行为处理结果，请重点关注处理结果适用的供应商主体、被处理产品、处理范围、禁限期等关键内容，请务必登录中国电信阳光采购网（https://caigou.chinatelecom.com.cn）查阅《中国电信供应商不良行为管理规则》。

2. 参选人资格要求

2.1 参选人基本资格要求

2.1.1参选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，合法运作并独立于比选人和比选代理机构。参选人应具有良好的银行资信和商业信誉。法人下属不具备法人资格的分支机构参与参选的，应提供所属法人针对本项目或覆盖本项目的经营事项的有效授权。同一法人授权多个不具备法人资格的分支机构同时参加本项目，或该法人与其下属不具备法人资格的分支机构同时参加本项目，均视为同一参选人报价，在同一标段参选或者未划分标段的同一比选项目参选的，除比选文件允许递交备选参选方案且参选文件有明确区分所有备选参选方案的外，否则按否决参选处理。

2.1.2参选人的法定代表人或负责人为同一人、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，不得同时参加本项目中同一分包（标包）比选或者未划分分包（标包）的同一项目比选，参选人提交参选文件时必须提供《参选人控股及管理关系情况申报表》，没有提供该表的，其参选文件一律无效。

2.1.3本次比选不接受联合体参选。

2.2 参选人不得存在下列情形之一：

（1）为比选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/参选资格的；

（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2023年11月01日起）被相关行业主管部门或司法机关认定骗取中标/中选、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2021年11月01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2021年11月01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）为本比选项目提供过设计、编制技术规范和其他文件的咨询服务；

（10）为本项目的相关监理人，或者与本工程项目的相关监理人存在隶属关系或者其他利害关系；

（11）为本比选项目的代建人；

（12）为本比选项目的比选代理机构；

（13）与本比选项目的代建人或比选代理机构同为一个法定代表人；

（14）与本比选项目的代建人或比选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；

（16）中国电信在职员工违规担任供应商法定代表人并参与采购活动的；

（17）中国电信集团有限公司/中国电信股份有限公司中层及以上管理人员违反有关领导人员配偶、子女及其配偶经商办企业行为管理规定，其配偶、子女及其配偶经商办企业参与采购活动的；

（18）中国电信领导人员离职或退休后三年内违反《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》等相关规定任职、投资入股的私营企业、外资企业和中介机构，参与其原任职单位采购活动的；

（19）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，应对供应商及其参选产品在本项目中执行禁止采购处理措施的；

（20）在最近三年内（自 2023 年 11 月 01 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，重大违法指供应商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）；

（21）违反比选人公司规定纳入特殊供应商（D 类）的，或违反比选人公司规定纳入特殊供应商（D 类）的公司与参选人存在控股关系（即上述公司或上述公司的控股股东/投资人在参选人的持股比例达到 50%及以上）的；

（22）法律法规、比选文件限定的其他情形。

2.3 法律法规规定的其他要求。

3. 资格审查方法

本项目将进行资格后审，资格审查标准和内容见比选文件第三章“评选办法”，凡未通过资格后审的参选人，其参选将被否决。

4. 比选文件的获取

4.1 比选文件获取时间：2026 年 11 月 12 日 00 时 00 分至 2026 年 11 月 18 日 24 时 00 分。

4.2 比选文件获取方式：凡有意参与比选的潜在参选人，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/）完成本项目比选文件的购买及下载。

（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：【投标人操作指南】-【注册指引】）。登陆账号后点击【常用文件】，下载《投标人&供应商操作手册》。（已注册的潜在供应商，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。

4.3 比选文件每份售价300.00元，售后不退。

5. 参选文件的递交

5.1 参选文件递交截止时间（即参选截止时间）：2026年11月25日09时30分。

5.2 参选文件递交地点：**汕头市海滨路49号粤东信息大厦22楼会议室**。

5.3 本项目将于上述同一时间、地点进行唱价，比选人/比选代理机构邀请参选人的法定代表人或者其委托代理人准时参加。

5.4 出现以下情形时，不予接收参选文件：

5.4.1 逾期送达或者未送达指定地点的；

5.4.2 比选文件规定的其他情形。

5.5 参选保证金要求：人民币20,000.00元。

参选保证金形式包括在中国注册的银行出具的银行保函、银行汇款、支票、汇票以及其他在中国注册的机构依法出具的参选保函、保险等，以银行汇款、支票、汇票等形式提交的参选保证金应当从参选人账户转出。

6. 参选人注册

6.1 中国电信阳光采购网注册

未注册过的潜在参选人，须通过中国电信阳光采购网（https://caigou.chinatelecom.com.cn）首页“立即注册”模块完成注册后，方可申领本项目比选文件。

7. 发布公告的媒介

本比选公告在诚E招电子采购交易平台（网址：https://www.chengezhao.com/）、中国招标投标公共服务平台（http://www.cebpubservice.com/）上发布，其他媒介转载无效。

8. 联系及异议接收方式

8.1 联系方式

比 选 人：中国电信集团有限公司汕头分公司

地　　址：汕头市海滨路49号粤东信息大厦

邮　　编：515000

联 系 人：张先生

电　　话：13360821999

电子邮件：/

比选代理机构：公诚管理咨询有限公司

地　　址：汕头市东厦路 30 号

邮　　编：515000

项目负责人：林佩銮

联 系 人：林佩銮、姚滨雄

电　　话：13360820736、15920406414

电子邮件：13360820736@189.cn、15920406414@139.com

网　　址：https://www.gcmc.cc/

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：3110910037672632877

8.2 异议接收方式

异议接收邮箱：13360820736@189.cn

潜在参选人或者其他利害关系人对比选文件有异议的，应通过书面形式实名提出。比选人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停比选活动。已经处理过的异议，没有提出新的理由、主张，不予受理。

林佩銮

比选代理机构：公诚管理咨询有限公司

2026 年 11 月 12 日