

询价公告

2026 年中国电信股份有限公司深圳分公司大梅沙房屋公开招租项目（项目编号：SZ-13-04C-2026-D-F-A28117），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。本次招租依法不属于法律、行政法规规定的必须招标项目或采购项目。招租人开展公开招租，系基于《中华人民共和国民法典》实施的企业自主经营行为。项目现已落实，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) 拟出租标的物建筑面积 6769.22 平方米，配套附属场院面积 1922.37 平方米(用途为停车场)。

2) 拟出租标的物按建筑物面积计租，租金单价已包含配套附属场院的使用权，附属场院不另行计租。

3) 拟出租标的物物业权属人为中国电信股份有限公司深圳分公司，地址为：深圳市盐田区大梅沙金沙路南。

4) 其他说明：拟出租标的物房产证号为深房地字第 7000078554 号，宗地号为 J402-0003，房产证建筑面积 7298.13 平方米，土地用途为电信用地。拟出租标的物不能用于涉及污染大、噪音大和易燃易爆、经营性舞厅、卡拉 OK 等娱乐场所及其他可能存在安全隐患的商业活动，禁止危化行业及对环境影响大的行业使用。且乙方不得为粉尘、喷油、危险化学品生产、电镀、电池、珍珠棉、泡沫、家私等企业。如乙方违反此约定，甲方有权收回本合同约定的房屋，由此产生的一切损失由乙方承担，乙方自愿放弃所缴付履约保证金的返还权，同意该履约保证金由甲方全权处理。

5) 租赁总时长：从 2026 年 12 月 1 日至不动产权证证载土地使用年限 2044 年 03 月 27 日止，合同期 17 年 3 个月 27 天，合同到期后，在同等条件下，原租户具有优先续租权。

6) 免租期：小于或等于 6 个月，免租期仅适用于合同生效后 3 年内，且每年不超过两个月（报价必须明确免租期总月数，如达不到要求其应答将被否决）。

7) 递增要求：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。

8) 最低月租金限价：本项目仅允许整体承租，月租金单价不低于 20 元/平方米/月。本

项目以总租金报价进行报价,最低限价为人民币 **29444796.57** 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)。

9) 租金支付方式:

①本项目租金实行预付制,按年支付。每年 12 月 31 日前,一次性预付下一年度租金,逾期视为违约。

②成交人应于合同签署后 30 日内,以银行转账、电汇、支票等方式将首年租金与合同履行保证金付至招租人,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。

10) 合同履行保证金: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,合同履行保证金不予退回。**

2. 竞租人资格要求

2.1 竞租人基本要求

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、业绩要求:

(1) 竞租人自 2021 年 9 月 1 日起近五年内,须有全国范围内大型物业运营经验。

大型物业标准:单个项目面积 $\geq 8000\text{ m}^2$ (租赁或自有均可)。

面积认定标准:

租赁物业:按合同出租面积;

自有物业:按不动产权证实用面积,须提供公证证明。

须提交以下证明材料:

租赁物业:物业租赁合同关键页复印件(封面、标的、金额、签署页);

自有物业:物业运营证明(如经营许可、媒体公示等);

运营项目均须提供:物业全景照片、运营规划方案、运营成效报告。

材料不全或数据矛盾的,视为无效。

(2) 竞租人自 2021 年 9 月 1 日起近五年内,须有单个物业项目年营业收入 ≥ 500 万元的运营实绩。

须提交营收证明(如审计报告、纳税证明、银行流水等)等证明材料,材料不全或数据矛盾的,视为无效。

3、财务要求：竞租人须提供最近三个完整会计年度（即 2023-2025 年每年度 1-12 月）的会计师事务所审计的财务报表，且至少一个会计年度净利润为正值（以合并报表数据为准）。竞租人成立不足三个完整会计年度的，按实际存续的完整会计年度提供经审计的财务报表，净利润正值要求按实际提供的年度数据认定。

4、竞租人须提供由银行出具的有效银行存款证明，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 1673351.16 元（以 6769.22 平方米为基础计算，不含免租期的首年最低租金总额）。

5、本项目不接受联合体竞租。

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 2023 年 9 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 2021 年 9 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 2021 年 9 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（2023 年 9 月 1 日起）在经营活动中存在严重违法记录（以“国家企业信用信息公示系统”和“信用中国”公布的为准，严重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，不得同时参加项目的竞租。

3. 询价文件获取

3.1 公开询价文件获取时间：2026 年 10 月 11 日 00 时 00 分至 2026 年 10 月 16 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/>

m/) 为本项目购买的唯一渠道，其他平台的购买均属无效。

(6) 本项目不收取标书费。

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：2026年10月27日10时00分，递交地点为**深圳市福田区益田路信息枢纽大厦3708B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（<http://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，请优先与第一联系人联系）、张淑云、王玮、何琴琴、马姗姗、孙婉超、童本锋

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：3110910037672628117

招租人：中国电信股份有限公司深圳分公司

招租代理机构：公诚管理咨询有限公司（盖章）

项目负责人（签字）：_____

2026年10月10日

