

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-17-04C-2026-D-F-A02246），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) 本处物业权属人为中国电信股份有限公司深圳分公司，租赁标的物地址：深圳市盐田区大梅沙金沙路南。

2) 房产证号：深房地字第7000078554号；宗地号：J402-0003，土地用途为：电信用地。

3) 出租面积：物业的建筑面积为7298.13 m²，场院面积1500 m²，目前闲置，租赁标的物按现状出租，拟出租面积分别为主体建筑物约6973 m²（以双方实际测绘为准），场院（可作为停车场）面积约1433 m²。

4) 用途要求：**标的物的主体建筑房产证载明土地用途为“电信用地”，建筑物及其附着物用途为“电信用房”，招租人允许竞租人将标的物的主体建筑作为商业/酒店用途使用，标的物的场院，竞租人可根据需要自行申报作为停车用地使用。**但如需为此办理房产证用途变更，相关手续、资质及费用需由竞租人完全自行负责解决。无论相关申请是否获得政府主管部门批准，招租人均不就此承担任何违约或赔偿责任。竞租人在承租期内，不得将租赁标的物用于任何涉及粉尘、喷油、危险化学品生产、电镀、电池、珍珠棉、泡沫、家私等行业或业态；亦不得用于高污染、高噪音、易燃易爆、经营性舞厅、卡拉OK等娱乐场所；同时禁止任何危险化学品行业及其他可能对环境造成重大不利影响、存在显著安全隐患的商业活动。如竞租人违反此约定，招租人有权收回本合同约定的房屋，由此产生的一切损失由竞租人承担，竞租人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招租人全权处理。

5) 租赁时间：自合同签订之日起至不动产权证证载土地使用年限2044年03月27日止，合同期约18年，房产证到期后，如招租人续期成功，则竞租人在同等条件下具有优先续租

权。

6) 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。(报价必须明确递增率，如达不到要求其应答将被否决)。

7) 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，且每租赁年度不超过两个月(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)。

8) 最低月租金限价：主体建筑月租金单价不低于为 27 元/m²/月(含税)，场院月租金单价不低于为 9 元/m²/月(含税)。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 45637007.04 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，除“月租金单价(元)”、“租金递增率”、“免租期(月)”为双方确认不可改变的基础信息外，其余所有价格均为预估计算价格，仅用于评审工作。实际租金以基础信息按实际时间计算，如租金报价与实际租金不一致，以实际租金为准。)

9) 租金支付方式：

1、竞租人应于合同签署后 30 日内，以银行转账方式将首月租金付至招租人，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。

2、租金按月结算，除首月租金外，由竞租人在每月的[27]日前以银行转账方式缴付下一月的租金给招租人。

3、逾期支付租金的，每延期一日按应付金额的 0.2%收取违约金；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。竞租人应于合同签署后 30 日内，以银行转账方式将合同履约保证金付至招租人，如因竞租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、业绩要求：竞租人近五年内(2021 年 1 月 1 日起至本公告发布之日止)，须有在全国范围内实施的大型物业运营业绩：

【业绩认定标准】

(1) 大型物业运营业绩定义：单项目租赁或自有物业面积≥1000 平方米

(2) 总面积计算规则：

租赁物业：累计合同约定的总出租面积；

自有物业：累计不动产权证登记的实用面积，须提供经公证的面积证明文件；

(3) 业绩统计规范：

租赁物业：以合同签订日期为统计基准；

自有物业：应提供运营开始证明文件，包括但不限于经营许可文件、媒体公示证据等；

需同步提交下列证明文件：租赁物业须提供合同要件复印件（含合同封面、标的条款、金额条款、签署页等核心内容）；运营实绩佐证材料（含物业全景照片、运营规划方案、运营成效分析报告）；缺失任一要件或存在数据矛盾的证明材料视为无效。

3、财务要求：竞租人须提供最近三个完整会计年度（即 2022-2024 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），如达不到要求其应答将被否决。

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 1 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 1 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 1 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1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、公开竞租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. 竞租文件获取

3.1 公开竞租文件获取时间：**2026年1月24日00时00分至2026年1月30日24时00分（北京时间，下同）。**

3.2 纸质公开竞租文件获取地点：**深圳市福田区新闻路英龙商务中心33E（非竞租文件递交地址）。**

3.3 电子公开竞租文件获取方式：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/>）完成本项目竞租文件的购买及下载。

(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. 竞租文件的递交

4.1 竞租文件递交截止时间（即应答截止时间）和递交地点：**2026年2月9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**。逾期送达的竞租文件将被拒绝。

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，不予接收竞租文件：

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竞租文件的；

4. 竞租人注册

竞租人须在获取竞租文件后 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，请优先与第一联系人联系）、马姗姗、许雅思、赵锐、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：3110910037672502246

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 1 月 23 日